

הסכם מכר

שנערך ונחתם בבית שמש ביום א' לחודש אייר תשע"ד (1.5.2014)

בין: 1. מאש יהושע הווארד ת.ז. 324483411
2. מאש ג'קי דיאן ת.ז. 313966285

מרח' נחל קטלב 13/11 בית שמש
(שניהם ביחד וכל אחד לחוד)
(להלל: "המוכרים" או "המוכר")

מצד אחד

לבין: 1. הכסטר בנימין ת.ז. 028793339
2. הכסטר רונית ת.ז. 033044306

מרח' נחל לכיש 34 בית שמש
(שניהם ביחד וכל אחד לחוד)
(להלן: "הקונים" או "הקונה")

מצד שני

הואיל: והמוכרים הינם בעלי זכות החכירה המהוונת של דירה בת 4 חדרים אשר לה צמודים חצר, גג וחניה בגוש 34276 חלקה 6 תת חלקה 32 הנמצאת ברח' נחל קטלב 13/11 בית שמש ואשר הזכויות בה רשומות בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "הדירה"); מצ"ב נסח טאבו כנספח א'.

והואיל: והמוכרים מצהירים כי הדירה נקיה מכל חוב, שעבוד, עיקול וזכויות צד ג', למעט משכנתא לטובת בנק טפחות למשכנתאות בע"מ (להלן: **"הבנק"**)

והואיל: והמוכרים מעוניינים למכור ולהעביר לקונים את כל זכויותיהם בדירה לרבות החזקה בה, ואילו הקונים מעוניינים לקבל את הזכויות כאמור ואת החזקה בדירה, והכל בכפוף לאמור בהסכם ולמילוי התחייבויות הצדדים לפי ההסכם;

אי לכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

מבוא ופרשנות

1. המבוא להסכם זה על הצהרותיו ונספחיו, מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. כותרות הסעיפים שבהסכם הינן לשם הנוחיות בלבד ואין בהן כדי להוות בסיס לפרשנות החוזה או לטענה כלשהי.

הצהרות המוכרים

3. המוכרים מצהירים בזה כי הינם בעלי זכות חכירה מהוונת של הדירה והמחזיקים היחידים בה וכי הדירה חופשית מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא, צו הריסה ו/או זכויות צד ג' כלשהן, למעט משכנתא לטובת הבנק העומדת נכון ליום 29.4.2014 על הסך של 543,658.76 ₪ (להלן: "**המשכנתא**") בהתאם ליתרה לסילוק המצ"ב **כנספת ב'**, וכי הינם רשאים למכור ולהעביר את כל זכויותיהם על שם הקונים כפוף להסרת המשכנתא. המוכרים גם מצהירים כי למיטב ידיעתם הדירה וכל מערכותיה במצב טוב ותקין וכי לא ידוע להם על פגם ו/או מום נסתר בדירה עוד מצהירים המוכרים כי לא ידוע להם על הליכים משפטיים כלשהם המתנהלים נגדם בגין הדירה.

הצהרות הקונים

4. הקונים מצהירים בזה כי ראו ובדקו בעצמם ובאמצעות אנשי מקצוע מטעמם את הדירה ואת טיב ומהות זכויות המוכרים בה וברכוש המשותף לרבות מצבה הרישומי, המשפטי, ההנדסי, התכנוני והפיזי, תוכניות מתאר ו/או בניין עיר החלות על הדירה, ייעודה, אפשרויות ומגבלות שימוש, דרכי גישה, טיב הדירה, וכן את כל הזכויות הנלוות לדירה, לרבות זכויות הבנייה אם וככל שישנן

72 1.2.2 N.E. Ch

כאלה, ניצולן, ומצבה התכנוני של הדירה, אצל כל רשות ומצאו אותה מתאימה לצרכיהם, למטרותיהם ולשביעות רצונם המלאה מכל הבחינות, והם מוותרים בזה על כל טענה מחמת מום ו/או מחמת אי התאמה, כפוף להצהרות המוכרים בסי' 3 ובמבוא דלעיל, ורוכשים את הדירה במצבה AS-IS.

כן מצהירים הקונים כי הם רוכשים את הדירה על סמך בדיקותיהם, הערכותיהם ותחזיותיהם וכי בדקו את מחיר הדירה ומצאיה ומתאים. הקונים מצהירים כי הם מתקשרים בהסכם זה על סמך בדיקותיהם העצמאיות כאמור לעיל ובכפוף להצהרות המוכרים בהסכם זה.

מסירת החזקה בדירה

5. המוכרים מתחייבים בזה לשמור על הדירה, תקינותה, ותקינות מערכותיה ושירותיה ולמסור את החזקה בדירה לקונים כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ ומכל שעבוד, עיקול, משכנתא, משכון, חוב וזכויות צד ג', עד יום 1.7.14 (להלן: "מועד מסירת החזקה"), בכפוף לכך שהקונים ימלאו אחר כל התחייבויותיהם בהסכם זה עד לאותו מועד. הדירה תימסר במצבה דהיום AS-IS כאשר כל מתקניה תקינים ופועלים כראוי אך למעט בלאי סביר. בדירה תישאר התכולה הבאה: מזגן מרכזי בחלק העליון של הדירה ומזגן קיר בחלק התחתון.

תמורת הדירה

6. תמורת הדירה ותמורת מילוי כל התחייבויות המוכרים על פי הסכם זה ישלמו הקונים למוכרים סך של 1,415,000 ש"ח (מיליון ארבע מאות וחמשה עשר אלף ש"ח) (להלן: "תמורת הדירה") אשר ישולמו במועדים כדלקמן

א. תשלום ראשון בסך של 150,000 ₪ (מאה וחמשים אלף) ש"ח, במעמד חתימת הסכם זה. וחתימת המוכר על הסכם זה מהווה אישור קבלת התשלום. תשלום זה יעשה בהמחאה בנקאית שתמשך לפקודת המוכר ותופקד בידיה הנאמנות של ב"כ המוכר, עו"ד רינה הולנדר, (להלן: "הנאמן") שתמסרם למוכר, רק אחרי שהקונה ירשום הערת אזהרה בלשכת רשום המקרקעין בגין הסכם זה. אם ההערה לא תרשם בתוך שלושה ימי עבודה של לשכת רשום המקרקעין, יהיה הנאמן רשאי למסור את ההמחאה למוכר, אלא אם המניעה לרישום לא הייתה תלויה בקונה שאזי ידחה מועד מסירת ההמחאה עד שלושה ימי עבודה של לשכת רשום המקרקעין, לאחר הסרת המניעה.

ב. הקונים ישלמו תשלום שני בסך של 855,000 ש"ח באופן האמור להלן:

1. תשלום בסך השווה ליתרת סילוק המשכנתא בסכום שיהיה נקוב במכתב כוונות מאת הבנק שבו יתחייב הבנק לסלק ו/או לגרור ו/או להקפיא את המשכנתא של המוכר הרובצת על הדירה ולמחוק את השעבודים הרשומים לטובת הבנק על הדירה אם יופקד הסכום הנקוב, בחשבון שיוורה הבנק. המוכר מתחייב להמציא לקונה את מכתב הכוונות תוך 10 ימים ממועד חתימת הסכם זה והקונה מתחייב תוך שלושה ימי עסקים לאחר מכן, למסור למוכר המחאה בנקאית משוכה לפקודת הבנק בסכום הנקוב.

2. המוכר מתחייב להפקיד את ההמחאה הבנקאית תוך 2 ימי עסקים בחשבון שקבע הבנק, ולהמציא לקונה נסח רישום נקי ממשכנתאות ושעבודים בצירוף אישור מאת רשם המשכונות על ביטול המשכון שנרשם לטובת הבנק בגין המשכנתא, והכל לא יאוחר מיום 15.6.2014.

3. בתוך 3 ימי עסקים ממועד קבלת הנסח האמור, ישולם סך נוסף להשלמת התשלום הנקוב בס"ק ב' זה לסך של 855,000 (שמונה מאות חמישים וחמשה אלף ש"ח).

ג. יתרת התמורה בסך של 410,000 ש"ח (ארבע מאות ועשר אלף ש"ח) תשולם עד ליום 1.7.2014 בהמחאה בנקאית כנגד מסירת החזקה לקונה בדירה והמצאת כל האישורים, שעל המוכר להמציאם על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין הדרושים לרשום הזכויות בדירה על שם הקונים ובכלל זה, אישור מיסוי מקרקעין בדבר תשלום או פטור ממס שבח, שטרי העברת שכירות חתומים על ידי המוכרים, יפוי הכח הבלתי חוזר, (המפורט להלן בסעיף 17), אישור עירייה (כפוף לאמור בסי' 16 להלן), כולל אישור על סילוק כל חובות הארנונה ואישור העדר חוב היטל השבחה.

אם בעת תשלום יתרת התמורה לא הומצאו לקונים אישור מס שבח ואישור עירייה, ישולם מתוך סכום יתרת התמורה, סך 130,000 ש"ח לידי הנאמנות של הנאמן, עם המצאת אישור מס שבח ישוחרר סך של 100,000 ש"ח, ועם המצאת אישור עירייה תשוחרר יתרת הסכום.

נ.ע

המוכר רשאי להודיע לקונים בדבר הקדמת מועד מסירת החזקה והקדמת יתרת התמורה בהתאם ובלבד שנתן על כך התראה בת 4 ימי עסקים לקונים וכן בלבד שעד למועד המסירה המוקדם הומצאו האישורים האמורים בס"ק זה למעט אישר מס שבח ועירייה אשר במידה ולא יומצאו, יפעלו הקונים להפקדת הכספים לנאמנות כאמור לעיל.

ד. תשלום לנאמן ו/או לבנק כמוהו כתשלום למוכר לכל דבר ועניין. הנאמן יפקיד את הכספים שישולמו לו, בחשבון נאמנות מיוחד. המוכר מורה בזה לנאמן, בהוראה בלתי חוזרת, לשלם מתוך כספי הנאמנות כל מס ו/או חוב ו/או תשלום אחר החלים על הדירה ו/או בקשר עם העסקה ושהחובה לשלם מוטלת על המוכר על פי תנאי הסכם זה ו/או על פי כל דין ואשר לא שולם על ידו תוך 14 ימים מהמועד שבו נדרש המוכר על ידי הנאמן ו/או ב"כ הקונה לעשות זאת, ובכלל זה תשלום מס ו/או מתן ערבות כפי שידרשו שלטונות מיסוי המקרקעין ו/או עיריית בית שמש ו/או כל רשות אחרת, על מנת לקבל את האישורים החסרים, בהקדם האפשרי.

ה. מוסכם בין הצדדים, כי מחיר הדירה האמור לעיל הינו קבוע וסופי, וכי לא ישתנה מכל סיבה שהיא.

7. א. כל התשלומים המפורטים ישולמו בש"ח בשיקים בנקאיים או בהעברות בנקאיות בלבד.

ב. הקונים יהיו רשאים לבצע תשלום כלשהו על חשבון התמורה, באמצעות משכנתא, ובלבד שלא יהא זה התשלום הראשון או השני, ובתנאי כי יהיה זה לאחר תשלום מלוא ההון העצמי של הקונים. המוכרים מתחייבים לחתום על כל מסמך אשר יידרש לצורך קבלת משכנתא בנוסח המקובל אצל בנקים למשכנתאות וכן להמציא כל מסמך סביר, וזאת בתוך 7 ימים מיום הדרישה, ובתנאי כי מלוא כספי ההלוואה שיקבלו הקונים יועברו ישירות מאת הבנק לידי המוכרים או לידי בנק המשכנתאות של המוכרים או לידי מי שיורה הבנק באמצעות העברה בנקאית או המחאה בנקאית בלתי ניתנת להעברה לפקודת המוכרים, ו/או לפקודת מי שיורה הבנק של המוכרים. המוכר לא יחויב לחתום על מסמך המטיל עליו חובת מעבר לחובותיו על פי הסכם זה.

8. להבטחת זכויות הקונים על פי הסכם זה, מסכימים המוכרים כי הקונים ירשמו הערת אזהרה על זכויות המוכרים בדירה לטובת הקונים והמוכרים מתחייבים לחתום על הבקשה לרישום הערת אזהרה במעמד חתימת ההסכם. הוצאות רישום ההערה יחולו על הקונים.

תשלומים הוצאות ומיסים

9. כל המיסים, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה החלים על הדירה מכל סוג שהוא לרבות ארנונה, וכן כל תשלום אחר מכל מין וסוג שהוא עד למועד מסירת החזקה בפועל בדירה, יחולו וישולמו על ידי המוכרים. היטל השבחה בגין תכניות שאושרו עד ליום חתימת הסכם זה ישולם על ידי המוכרים.

10. כל המיסים, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה החלים על הדירה הנ"ל לרבות מס רכוש, ארנונה, וכן כל תשלום אחר מכל מין וסוג אשר יחול על הדירה החל ממועד מסירת החזקה בפועל, יחולו וישולמו ע"י הקונים. היטל השבחה בגין תכניות אשר יאושרו ממועד חתימת הסכם זה ואילך ישולם על ידי הקונים.

11. ההוצאות הכרוכות בהעברת שעוני המים, חשמל וגז על שם הקונים, יחולו על הקונים וישולמו על ידיהם, לרבות תשלום הפיקדונות ששולמו - אם שולמו - ע"י המוכר והמגיע למוכר בחזרה בגין חוזים לאספקת חשמל, מים וגז לדירה, והמוכר מתחייב להסכים להעברת החוזים האמורים משמו על שם הקונה כנגד קבלת התשלום. המוכר ישלם את האגרה עבור קבלת אישור העירייה.

12. כל התשלומים והחשבונות עבור מים, חשמל, גז ועד הבית וכד' החלים על הדירה עבור התקופה עד מועד המסירה בפועל, יחולו על המוכרים וממועד זה ואילך יחולו ההוצאות על הקונים וישולמו על ידיהם.

13. המוכר מצהיר כי למיטב ידיעתו הינו פטור מתשלום מס שבח ואולם מס שבח מקרקעין ודמי הסכמה באם יחול עקב עסקה זו ישולם ע"י המוכרים.

14. מס רכישה בגין עסקה זו יחול וישולם ע"י הקונים.

15. הקונים ישאו בהוצאות רישום הזכויות בדירה על שמם.

N-8

רישום הדירה על שם הקונים

16. א. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונים לפי ההסכם, המוכרים מתחייבים להעביר ולרשום את זכויות הקונים בלשכת רישום המקרקעין, בהקדם האפשרי כנגד המצאת אישור מס רכישה להעברה בטאבו ע"י הקונים וכל מסמך אחר אשר המצאתו מוטלת על הקונים. הקונים מודעים לכך כי עליהם לשלם ארנונה עד סוף שנת 2014 לצורך קבלת אישור העירייה והם מתחייבים לעשות כן לצורך קבלת אישור העירייה.

ב. במקרה של חוסר יכולת מצד מי מהצדדים לבצע את התחייבויותיהם עקב כח עליון, מלחמה או עקב עיצומים או שביתה לא יהיה באיחור בביצוע ההתחייבות כאמור משום הפרה של החוזה ומועד ביצוע ההתחייבות יידחה בפרק זמן הדרוש בנסיבות.

ג. על אף האמור בס"ק א' המוכרים ימסרו לידי ב"כ הקונים את כל האישורים הדרושים מהם לצורך ההעברה כולל אלו המפורטים בסעיף 6 לעיל, וכל מסמך אחר שיידרש, וב"כ הקונים יטפל ברישום. אין בכך בכדי לשחרר את המוכרים מלשתף פעולה בכל הנדרש בכדי לבצע את הרישום.

17. א. לחבטחת התחייבויות המוכרים, יחתמו המוכרים על יפוי כח בלתי חוזר המייפה את כוחם של עו"ד רינה הולנדר ו/או עו"ד משה הולנדר ו/או עו"ד מלי שפנייר ו/או עו"ד מיכאל הכסטר לבצע בשמם ובמקומם, ולחתום בשמם ובמקומם על כל מסמך ו/או שטר לשם העברת הזכויות בדירה על שם הקונים. יפוי הכח יופקד בידי הנאמן אשר יעברו לב"כ הקונה כנגד תשלום מלוא התמורה.

ב. במעמד חתימת הסכם זה יחתמו הקונים על יפוי כח בלתי חוזר המסמיך את עו"ד משה הולנדר ו/או עו"ד רינה הולנדר ו/או עו"ד מלי שפנייר למחוק את הערת האזהרה וכל רישום אחר שנרשם בגין הלוואה שקיבלו הקונים מבנק למשכנתאות אם הסכם זה יופר בהפרה יסודית על ידי הקונים, שבגינה בוטל הסכם זה כדין. מחיקת הערת האזהרה כאמור לעיל תיעשה רק לאחר שיוחזרו לקונים מלא התשלומים ששולמו למוכרים ובניכוי הפיצוי המוסכם. יפוי הכח יופקד בידי הנאמן אשר יעשה בו שימוש על פי תנאי הסכם זה בלבד, ויוחזר לקונים כנגד תשלום מלא התמורה.

18. הצדדים מתחייבים להמציא את כל המסמכים, האישורים והבקשות שיידרשו מעת לעת, לשם דיווח לשלטונות מסוי מקרקעין על עסקת המכר נשוא הסכם זה, ולחתום על כל המסמכים שיידרשו מהם עו"ד לצורך רישום העסקה בלשכת רישום המקרקעין. כן מתחייבים הצדדים להופיע בפני כל פקיד ו/או רשות לצורך רישום העסקה, והכל כפי שיוור עו"ד.

תשלומים בין הצדדים

19. שילם צד לחוזה זה סכום כלשהו החל על פי חוזה זה על הצד האחר יוחזר הסכום האמור ע"י החייב בתשלומי למי ששילמו בפועל כאמור וזאת בתוך 3 (שלושה) ימים מהיום בו ידרש לכך בכתב, כנגד המצאת קבלה מתאימה.

הפרות ותרופות

20. א. מבלי לגרוע באמור במקום כלשהו בהסכם זה, הרי הפרת הסכם זה על ידי כל צד תזכה את הצד השני לכל התרופות הניתנות על פי הדין לרבות אכיפה.

ב. במקרה של הפרה יסודית של הסכם זה, שבגינה יבוטל הסכם זה, ישלם הצד המפר לצד המקיים סך 145,000 ש"ח (מאה ארבעים וחמישה אלף ש"ח) כדמי נזק קבועים ומוסכמים מראש, מבלי כל צורך בהוכחת הנזק, וזאת מבלי לפגוע באמור ביתר הוראות סעיף זה. במיוחד בזכויות המוענקות בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א - 1970, וההוראות הקבועות בחוק האמור הינן חלק בלתי נפרד מהסכם זה, והרי הן ככתובות מפורש בהסכם זה.

ג. מבלי לגרוע בכל האמור לעיל הרי שבגין כל יום של איחור בתשלום כלשהו, חלקו או במלואו, מבין התשלומים המנויים בס' 6 לעיל - ובכפוף לאמור בהסכם זה בדבר התחייבויות המוכרים כתנאי מוקדם לביצוע התשלום - ישלמו הקונים כפיצוי מוסכם וקבוע מראש בגין הפרה זו, קנס בגובה 1.5% לחודש מהסכום שבפיגור, מחושב באופן יחסי לכל יום, החל מהיום השמיני לאיחור, מבלי לפגוע בזכויות המוכרים לתרופותיהם לפי ההסכם ו/או לפי כל דין.

N.2

ד. כל איחור במסירת החזקה - ובכפוף לאמור בהסכם זה בדבר התחייבויות הקונים כתנאי מוקדם למסירת החזקה - ישלמו המוכרים לקונים פיצוי מוסכם וקבוע מראש בגין הפרה זו, בסך 400 ש"ח (ארבע מאות) ש"ח לכל יום איחור, החל מהיום השמיני לאיחור וזאת בנוסף ומבלי לפגוע בזכויות הקונים לתרופותיהם לפי ההסכם ו/או לפי כל דין, החל מהיום השמיני לאיחור.

ה. מוסכם בין הצדדים כי איחור מעל 14 ימים בביצוע תשלום או בפינוי הדירה וכן הפרת התחייבות המוכרים על פי סעיף 16, אי ביצוע העברת זכויות על שם הקונים והצהרות הצדדים במבוא ובסעיף 3 ו-4 להסכם מהווים הפרה יסודית של החוזה.

ו. למרות האמור בכל מקום אחר בחוזה מוסכם בין הצדדים כי איחור שלא יעלה על 7 (שבעה) ימים בביצוע תשלום או במסירת החזקה בדירה ו/או ברישום הזכויות, לא יהווה הפרה של חוזה זה ולא יזכה את הצד השני במאום. עוד מוסכם כי איחור שיעלה על 14 יום בביצוע תשלום או במסירת החזקה ו/או ברישום הזכויות, יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

ויתור ארכה וביטול

21. א. כל ויתור, הנחה ארכה או שינוי בחוזה לא יהיו בתוקף אלא אם נעשו בכתב ונחתמו בין הצדדים.

ב. לא הפעיל צד מהצדדים זכות מזכויותיו ע"פ חוזה זה, לא יחשב הדבר משום ויתור על הזכויות המוקנות לו והוא יחא רשאי לממש זכויותיו בכל עת שימצא לנכון.

שונות

22. ביום מסירת החזקה יערכו הצדדים קריאות מוני חשמל, גז, ומים וכל התשלומים הקשורים בחזקה בדירה ויחתמו על המסמכים הדרושים להעברת רישום הבעלות בחברת החשמל, עיריית בית שמש, חברת הגז וכל כיוצ"ב ע"ש הקונים.

23. הסכם זה נעשה על פי דין תורה ובקנין גמור אגב סודר וקנינו בקנין כתקנת חז"ל ולא כאסמכתא.

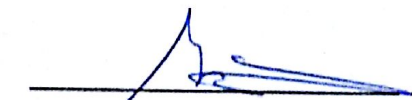
24. הסכם זה נערך על פי היתר עיסקא כתקנת חז"ל, כמפורט בספר "חכמת אדם" סימן קמ"ג ועניין התשלומים החלים על הקונה יחא על פי היתר עיסקא שכולו פקדון, כמבואר בספר תורת ריבית עמ' ש"ה.

כתובות הצדדים

25. כתובות הצדדים לחוזה זה הן כדלקמן:
המוכר - כמפורט במבוא, או אצל עו"ד רינה הולנדר רח' נחל דולב 5/4 בית שמש
הקונה - כמפורט במבוא, או אצל עו"ד מיכאל הכסטר רח' בית הדפוס 22 ירושלים.

26. כל הודעה לפי הסכם זה תעשה באופן אישי או בדואר רשום. הודעה שתשלח במכתב רשום לפי הכתובות האמורות תחשב כאילו נמסרה לתעודה כעבור 72 (שבעים ושתיים) שעות מעת שיגורה בדואר אלא אם הוכח אחרת.

ולראיה באו הצדדים על החתום



רח' הפוס
הקונים



המוכרים