ה ס כ ם

שנערך ונחתם בבית שמש ביום 07 בחודש אוגוסט 2013

בין: מר הכספור בנימין יהושע ת.ז. 028793339
גב' הכספור (כהן) רונית ת.ז. 033044306

מרחוב נחל לכיש 34/3 רמת בית שמש
במאוחד ובנפרד ובערבות הדדית שיקראו להלן: "מוכרים ו/או מוכר"

מצד אחד

לבין: מר מימרן נסים ת.ז. 025621269
גב' מימרן בתי ת.ז. 033941766

מרחוב המגדות 8א' בית שמש 99037
במאוחד ובנפרד ובערבות הדדית שיקראו להלן: "הקונים ו/או הקונה "

מצד שני

הואיל: והמוכרים הם הבעלים והמחזיקים הבלעדיים של דירה בת 4 חדרים, מטבח ושירותים המצויים בקומה ראשונה בבית ברחוב הגליל 14 ב' דירה 10 בית שמש והידועה כגוש: 5232 חלקה: 5 ת"ת חלקה: 10 (להלן: "הדירה"), רצ"ב נסח רישום.

והואיל: והמוכרים מצהירים כי זכויותיהם בדירה נקיות מכל חוב, עיקול, שיעבוד, צו הריסה, תביעה, דרישה או זכות אחרת של צד שלישי כל שהוא, למעט התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק אדנים למשכנתאות בע"מ - יתרה לסילוק -79,073 ₪. רצ"ב אישור בנק.

והואיל: והקונים לאחר שראו את הדירה בדקו אותה ואת מצבה ומצאוה מתאימה לכל מטרותיהם הציעו למוכרים לרכוש ולקבל מהם את מלוא זכויותיהם בדירה ולהירשם כבעלי הזכויות בה בכל מקום שהדבר אפשרי.

והואיל: והמוכרים מסכימים למכור לקונים את מלוא זכויותיהם בדירה ולמסור להם את החזקה הבלעדית בדירה בהתאם להוראות הסכם זה ותנאיו:

לכן ובתמורה להתחייבויותיהם ההדדיות של הצדדים הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן:

המוכרים: _____ הקונים: _____

1. **<u>מבוא ונספחים והצהרות הצדדים:</u>**

המבוא להסכם זה והצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

2. **<u>מכר</u>**

א. המוכרים מצהירים בזה כי הם לא התגוררו בדירה בשנים האחרונות והדירה הייתה מושכרת, ולא ידוע להם על כל פגם נסתר או גלוי, בדירה ובכל מקרה הם מוכרים את הדירה כפי שהיא בעת חתימת הסכם זה, (as is).

ב. הקונים מצהירים כי ראו את הדירה ומצאוה מתאימה לצורכיהם והם מוותרים על כל טענה או תביעה בגין מצב הדירה בכפוף להצהרת המוכרים הנ"ל, והם מאשרים כי המוכרים ימסרו להם את החזקה בדירה במצבה כפי שהיא בעת חתימת הסכם זה, (as is-) למעט שינויים הנובעים מפחת ובלאי סבירים.
המוכרים מצהירים כי לא ביצעו בדירה כל בניה או שינוי המצריכים קבלת היתר בניה, כן מצהירים המוכרים כי למיטב ידיעתם כל מערכות הדירה כולל מערכות החשמל והאינסטלציה פועלות ותקינות וישארו כך עד למועד מסירת החזקה לקונים.

ג. בכפוף לביצוע התחייבויות הצדדים על פי הסכם זה, המוכרים מוכרים ומעבירים לקונים את מלא זכויותיהם בדירה והקונים רוכשים ומקבלים מהמוכרים את מלוא זכויות המוכרים בדירה.

3. **<u>המסירה</u>**

א. במעמד התשלום המפורט הנקוב בסעיף **5.ב.(3)** אותו ישלמו הקונים למוכרים ימסרו המוכרים לקונים את החזקה הבלעדית בדירה כשהדירה פנויה מכל אדם וחפץ וכשמערכותיה פועלות ותקינות וחופשייה מכל זכות שכירות חזקה או רישיון ומשוחררת מכל חיוב, עיקול, משכנתא וזכות אחרת של כל צד שלישי שהוא וחופשית מכל צו הריסה, תביעה ו/או דרישה. **(להלן: "המסירה").**

ב. הקונים מתחייבים להופיע בדירה במועד המסירה ולקבל מידי המוכרים את החזקה בדירה. שני הצדדים מתחייבים למלא אחר כל ההתחייבויות שעליהם למלא עד וכולל מועד המסירה.

4. **<u>הרישום</u>**

המוכרים מתחייבים להעביר את מלא זכויותיהם בדירה ע"ש הקונים כשהיא חופשייה מכל חוב, עיקול, שעבוד, משכנתא וכל נטל אחר שהוא וזכויות צד שלישי בלשכת רישום המקרקעין ו/או בחברה המשכנת ו/או מינהל מקרקעי ישראל. המוכרים יצאו ידי חובתם אם ימציאו לב"כ הקונים את כל המסמכים הנחוצים לצורך ביצוע העברת הזכויות, לרבות אישורי העברה ממס שבח, מס רכישה, עירייה וכל מוסד אחר שיידרש. ב"כ הקונים יטפל וידאג לבצע את העברת הזכויות בהקדם האפשרי וימציא לב"כ המוכר לא ייאוחר מתום 30 יום ממועד קבלת המסמכים הנ"ל שטר מכר חתום ע"י לשכת רשום המקרקעין, אך אין בכך לגרוע מהאחריות המשפטית של המוכרים לביצוע הרישום, והמוכרים מתחייבים להמציא כל מסמך לחתום על כל מסמך ולבצע כל פעולה שידרשו לצורך רישום הזכויות על שם הקונים ובלבד שהאחריות להמצאתו או לביצועו מוטלת על המוכרים על פי ההסכם ו/או על פי דין.

המוכרים: _____ הקונים: _____

5. **<u>התמורה</u>**

א. בתמורה להתחייבויות המוכרים עפ"י הסכם זה ישלמו הקונים למוכרים סכום השווה בשקלים ל-**<u>1,080,000.-</u> ₪ (מליון ושמונים אלף ₪)**. **(להלן: "התמורה")**

ב. התמורה תשולם ע"י הקונים באופן בתנאים ובמועדים שלהלן:-

(1). סך של **<u>250,000.-</u> ₪ (מאתיים וחמישים אלף ₪)** ישולמו במעמד חתימת ההסכם וחתימת המוכרים על ההסכם מהווה אישור וקבלה. במעמד זה יחתמו המוכרים על בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הקונים.
סך זה יוחזק בנאמנות בידי עו"ד מ. הכסטר במשך 4 ימי עסקים עד לרישום הערת האזהרה לטובת הקונים. כן מוסכם בין הצדדים כי מסך זה תסולק המשכנתא הרובצת על הדירה במלואה.

(2). סך של **<u>600,000.-</u> ₪ (שש מאות אלף ₪)** ישולמו תוך **<u>20</u>** יום מיום חתימת הסכם זה וכנגד הצגת אישור הבנק כי ההלואה סולקה ונסח רישום נקי.

(3). סך של **<u>230,000.-</u> ₪ (מאתיים ושלושים אלף ₪)** ישולמו תוך **<u>30</u>** יום מיום חתימת הסכם זה ובמעמד מסירת החזקה המלאה בדירה לקונים.
סעיף **3.ב.5** יבוצע כנגד מסירת כל המסמכים הדרושים לצורך ביצוע העברת הזכויות לרבות יפויי הכח המפורטים בסעיף 6 להלן, אישור מס שבח, אישור עירייה, שטרי מכר חתומים על ידי המוכרים, אישור וועד בית וכו'. במידה ולא יומצאו כל המסמכים יופקד הסכום הנקוב בסעיף זה בנאמנות בידי באי כח הצדדים עד להמצאת כל המסמכים כאמור.

(4). הקונים רשאים להקדים תשלומים בהודעה של 48 שעות מראש.

הדירה תימסר לקונים כשהיא מכילה: את **המזגן המיני מרכזי, ואת ארונות מטבח ודוד"ש המשומשים, המותקנים בדירה - במצבם בדיוק כפי שהם.**

ג. מוסכם בין הצדדים כי בכפוף למילוי מלא ומדויק של הוראות הסכם זה ע"י הקונים, התמורה עבור הדירה הינה סופית ואינה ניתנת לשינוי.

6. **<u>יפוי כח</u>**

א. המוכרים ימסרו לעו"ד **<u>מיכאל הכסטר</u>** יפוי כח בלתי חוזר המסמיך את עו"ד **<u>שלום פדידה</u>** ו/או עו"ד **<u>יגל פדידה</u>** ו/או עו"ד **<u>מיכאל הכסטר</u>** לפעול בשמם וזאת להבטחת רישום זכויות הקונים עפ"י הסכם זה. ב"כ המוכרים יחזיק ביפוי הכח בנאמנות ולא ימסור אותו לקונים אלא אם שולמה מלוא תמורת הדירה והדירה טרם הועברה ע"ש הקונים.

ב. במעמד חתימת הסכם זה, הקונים יחתמו על יפוי כוח בלתי חוזר - ויפקידו אותו בידי ב"כ המוכרים - המסמיך את עו"ד **<u>שלום פדידה</u>** ו/או עו"ד **<u>יגל פדידה</u>** ו/או עו"ד **<u>מיכאל הכסטר</u>** למחוק כל רישום ו/או פעולה משפטית ו/או הערת אזהרה ו/או משכון ו/או כל רישום אחר, שנרשמו או בוצעו על ידי או לטובת הקונים. הופר הסכם זה על ידי הקונים ולא תוקנה ההפרה בתוך 14 יום מיום שניתנה לקונים הודעה על כך בכתב יהיה ב"כ המוכרים רשאי לעשות שימוש ביפוי הכוח האמור על מנת לבטל כל הערת אזהרה ו/או רישום ו/או משכון ו/או פעולה משפטית.
שימוש ביפוי הכח רק לאחר ביטול ההסכם כדין והשבת הכספים ששולמו לידי הקונים.

המוכרים: _____ הקונים: _____

מיסים ותשלומים

א. כל המיסים, האגרות ותשלומי החובה, ההיטלים ו/או תשלומים אחרים, עירוניים ו/או ממשלתיים החלים ו/או אשר יחולו על הדירה, בעליה ו/או מחזיקה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל - תשלומים עבור מים, חשמל, גז, מיסי ועד בית, **(להלן: "המיסים")** לתקופה שעד מועד המסירה יחולו על המוכרים וישולמו על ידם, ואילו המיסים לתקופה שממועד המסירה בפועל יחולו על הקונים וישולמו על ידם.

ב. מס שבח מקרקעין אשר יחול באם יחול על העסקה הנוצרת בהסכם זה יחול על המוכרים וישולם על ידם.

ג. היטל השבחה עד ליום חתימת הסכם זה אם יחול, יחול וישולם ע"י המוכרים, היטל השבחה שיחול לאחר חתימת הסכם זה יחול וישולם ע"י הקונים.

ד. מס רכישה החל על העסקה הנוצרת בהסכם זה יחול על הקונים וישולם על ידם.

ה. דמי ביול עבור רישום הערות אזהרה, רישום העברת זכויות ורישום משכנתא יחולו וישולמו על ידי הקונים.

ו. שילם צד להסכם זה **(להלן: "הצד המשלם")** תשלום או מס אשר עפ"י הוראות הסכם זה חל על משנהו **(להלן: "הצד החייב")** ישפה הצד החייב את הצד המשלם תוך שלושה ימים מיום שנדרש לעשות כך, חובות את התחייבויות שחלים וחייבים האחד כלפי השני ניתנים לקיזוז.

8. **הפרות ותרופות**

א. על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א -1970.

ב. הוראות סעיפים 3,4,5 ו-9 א' והצהרות המוכרים במבוא הן מעיקרי הסכם זה והפרתן או הפרת כל אחת מהן תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

ג. איחור של עד 14 ימים בקיום התחייבות מהתחייבויות הצדדים עפ"י הסכם זה לא ייחשב הפרה.

ד. הפר צד להסכם זה תנאי יסודי מתנאי הסכם זה ישלם הצד המפר לצד המקיים או המוכן לקיים את התחייבויותיו **(להלן: " הצד המקיים")** פיצויים קבועים ומוערכים מראש בסך של **108,000. ש"ח** בלי שהצד המקיים יצטרך להוכיח את נזקיו. האמור לעיל לא יפגע בזכותו של הצד המקיים לתבוע בנוסף לכך ביצוע בעין של ההסכם או את מלוא נזקיו שייגרמו עקב ההפרה ו/או כל סעד או תרופה אחרים המגיעים לו עפ"י דין.
הצדדים מצהירים ומאשרים כי סכום הפיצויים דלעיל נקבע על ידם לאחר הערכה שקולה וזהירה של הנזקים שיגרמו לצד המקיים עקב ההפרה ולא תישמע כל טענה מאת הצד המפר כי הסכום האמור אינו סביר או נקבע כקנס והצד המפר מנוע מלטעון כל טענה כזו.

9. **כללי**

א. הצדדים מתחייבים להופיע, להצהיר ולחתום ככל שיידרש על כל בקשה, הצהרה, יפוי כח, שטר חכירה או כל מסמך אחר שיידרש לשם ביצוע העסקה הנוצרת בהסכם זה. כן מתחייבים הצדדים להופיע בפני כל אדם ו/או רשות שיהא צורך להופיע בפניהם לשם ביצוע הסכם זה תוך שבעה ימים מיום שידרשו לעשות כן.

המוכרים: _____ הקונים: _____

ב. כל שינוי בהסכם זה יכול שיעשה ויהיה לו תוקף רק אם ייערך בכתב חתום ע"י כל הצדדים להסכם זה.

ג. ידוע למוכר כי יתכן והקונה יממן את רכישת הדירה מהלוואה בנקאית, ולשם כך יהיה צורך לשעבד את הדירה לבנק, לפיכך מתחייב המוכר לחתום, על כל המסמכים שנוהג בנק, לדרוש ממוכר דירה, לשם מתן הלוואה לקונה שתועבר ישירות למוכר - כדי לרשום משכנתא ו/או משכון על הזכויות בדירה, כמו כן מתחייב המוכר לאפשר לשמאי לבקר בדירה לצורך בדיקת ערכה. מובהר שאי מתן או קבלת הלוואה מהבנק, לא יגרע מאומה מחובתו של הקונה לשלם את מלא התמורה למוכר ו/או מכל חובה אחרת המוטלת עליו על פי הסכם זה או כל דין. המוכר יחתום על המסמכים הנ"ל, וימציאם לב"כ הקונה תוך 5 ימי עסקים מהמועד שהמסמכים הגיעו לידי המוכר עצמו.

ד. הצדדים מצהירים כי קראו הסכם זה בעיון וחתמו עליו בהבינם את תוכנו.

10. הקונים רשאים לרשום משכון על הדירה לטובתם לאחר חתימת ההסכם והמוכרים יחתמו על הודעת משכון בהתאם במעמד חתימת ההסכם.

11. במידה ויחול עיכוב בביצוע הסכם זה על ידי מי מהצדדים כתוצאה ישירה משביתה או השבתה במשק או יחול עיכוב בגין תקלה שלא באשמת הצדדים לא יהווה עיכוב זה הפרת הסכם.

12. בעסקה זו המוכרים מיוצגים ע"י **עו"ד מיכאל הכסטר מרח' בית הדסים 22** ירושלים והקונים מיוצגים ע"י **עו"ד שלום סדידה מרח' השבעה 4 בית שמש 99101**.

13. כל צד ישלם שכ"ט עורך דינו.

14. הסכם זה נערך בכפוף ועל פי היתר עיסקא כתיקון חכמים.

15. **כתובות**

מכתב בדואר אשר ישלח ע"י צד למשנהו יחשב כנתקבל ע"י הצד אליו נשלח 72 שעות לאחר מסירתו בדואר. אלא אם הוכח אחרת
כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הינן:-

המוכרים: נחל לכיש 34/3 רמת בית שמש
הקונים: רחוב המנרח 5א' בית שמש 99037

- ולראייה באו הצדדים על החתום -

הקונים **המוכרים**