

הסכם

שנערך ונחתם בראשון לציון ביום _____ לחודש _____ שנת _____
ב י ן

חטיבה שבע בע"מ ח.פ. 515084432
ע"י מנהלה מר מרדכי חזקיה ת.ז. 027812916
מרח' לישנסקי 27 ראשון לציון
טל: 050-4444530

(להלן: "המוכר")
מצד אחד

ל ב י ן

1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____
מרח' _____, בעיר _____
טל: _____

(להלן: "הקונה")
מצד שני

שניהם ביחד ולחוד ובערבות הדדית

הואיל:

1. והמוכר הינו המחזיק הבלעדי ורשום כבעל זכות החכירה בלשכת רישום המקרקעין של מגרש בשטח של 826 מ"ר המצוי ברח' חטיבה 7 בהוד השרון והידוע כחלקה 276 בגוש 6566 והכל כמפורט בנסח לשכת רישום המקרקעין המצורף להסכם זה כנספח א' (להלן "מגרש" ו/או "הנכס").
2. ותקופת החכירה של המגרש, שהינה חכירה מהוונת, תסתיים ביום 31.3.2055.
עותק חוזה החכירה המקורי מצורף להסכם כנספח ב'
עותק אישור רמ"י על סיום העברת הזכויות למוכר ברמ"י מיום 6.7.15, מצורף להסכם כנספח ג'
3. וביום 23.6.16 המוכר ערך הסכם שיתוף (להלן – "חוזה השיתוף") במסגרתו חולק הנכס לשלושה מגרשים, אשר מסומנים בתשריט המצורף להסכם השיתוף, נספח ד' להלן, כ – **מגרש א'** (חזית המגרש פונה לרח' חטיבה 7) בשטח של 345 מ"ר המסומן בתשריט בצבע **צהוב** (להלן – "נכס א'"), כ – **מגרש ב'** (עורף המגרש ביחס לרח' חטיבה 7) בשטח של 406 מ"ר המסומן בתשריט בצבע **ירוק** (להלן – "נכס ב'") וכ – **מגרש ג'** (החלק שהינו כביש הגישה לנכסים א' ו – ב) בשטח של 75 מ"ר והמסומן בתשריט בצבע **סגול** ואשר הוגדר כרכוש המשותף ו – 50% בלתי מסויימים ממנו שייכים לנכס א' ו – 50% בלי מסויימים ממנו שייכים לנכס ב' (להלן – "הרכוש המשותף").
4. עותק הסכם השיתוף (הכולל גם את עותק התשריט של המגרשים א', ב ו – ג') מצורף להסכם זה כנספח ד'
והמוכר מעוניין למכור לקונה את נכס ב' ו – 50% בלתי מסויימים מהרכוש המשותף (להלן – "הממכר"), והקונה מעוניין לרכוש את הממכר מהמוכר.
5. והקונה מקבל על עצמו את כל הוראות הסכם השיתוף ועם תשלום מלוא תמורת הממכר לידי המוכר, הוא ייכנס לנעליו של המוכר בכל הקשור לממכר בהתאם להסכם השיתוף.

6. והמוכר מוכר לקונה את הממכר במצבו הפיזי, המשפטי והתכנוני ASIS והקונה קונה מהמוכר את הממכר במצבו הפיזי, משפטי ותיכנוני ASIS.

אשר על כן מוסכם מותנה ומוצהר כדלקמן:

1. המבוא:

המבוא להסכם זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו, והכותרות בהסכם הינן לשם הנוחות בלבד.

2. מהות העסקה:

המוכר מוכר בזה לקונה והקונה רוכש בזה מהמוכר את הממכר ואת כל זכויותיו של המוכר בו, בכפוף לתשלום התמורה ולתנאים, כמפורט בהסכם זה.

3. הצהרות המוכר:

המוכר מצהיר ומאשר כי:

3.1. הוא הבעלים היחיד של מלוא הזכויות בממכר.

3.2. הוא זכאי על פי כל הסכם וכל דין לחתום על הסכם זה ולבצעו.

3.3. הממכר חופשי ונקי מכל שעבוד ו/או משכנתא ו/או עיקול ו/או חוב ו/או צו שיפוטי ו/או צו עירוני ו/או זכות לטובת צג ג' כלשהו ו/או זכות נוגדת לצד ג', ובמצב זה יישאר הממכר עד למסירת החזקה בו לידי הקונה.

3.4. המוכר מצהיר כי הוא מתחייב להימנע - החל ממועד חתימת הסכם זה - מלשעבד את הממכר בדרך כלשהי והוא מתחייב להסיר כל עיקול ו/או שיעבוד שיוטל, אם יוטל, על הממכר ולמסור לקונה את הממכר כשהוא נקי מכל חוב ו/או שיעבוד ו/או משכנתא ו/או עיקול ו/או צו שיפוטי ו/או צו עירוני ו/או זכות לטובת צג ג' כלשהו ו/או זכות נוגדת לצד ג' כלשהו, למעט השעבודים ו/או הערות האזהרה ו/או זכויות צד ג' שירשמו לבקשת הקונה או הבנק המלווה לקונה.

3.5. מוסכם על הצדדים כי במידה ויוטל עיקול על הזכויות בממכר מסיבות הקשורות במוכר, תוך כדי ביצוע הסכם זה לפני מסירת החזקה בממכר, מתחייב המוכר להסיר עיקול כאמור לעיל, על חשבוננו, תוך 60 ימים מיום שהוא ידע עליו או יודיעו לו עליו – המוקדם מבין המועדים.

4. הצהרות הקונה:

הקונה מצהיר ומאשר כי:

4.1. הקונה מצהיר ומאשר בזה, כי ראה את המגרש והממכר, בדק את מצבם הפיזי, התכנוני והמשפטי, ומצאם מתאימים לו למטרותיו, וכי אין לו כל טענה ביחס אליהם, ומכל מקום הינו מוותר על טענת אי התאמה או טענה אחרת ביחס אליהם.

4.2. הוא בדק ומצא, כי יש ביכולתו לבצע את כל התשלומים החלים על פי ההסכם, ובמועדים הנקובים בהסכם.

5. מסירה/קבלת החזקה:

5.1. בכפוף לתשלום מלוא התמורה על ידי הקונה למוכר הנזכרת בס"ק 6.1 להלן, מתחייב המוכר למסור את החזקה המשפטית בממכר לקונה במצב בו הממכר הוצג בפני הקונה כשהוא נקי מכל שעבוד ו/או חוב ו/או זכות לטובת צד ג' כלשהו, למעט הקבוע בהסכם, וזאת עד 90 ימים מיום חתימת הסכם זה (להלן: "מועד מסירת החזקה").

על אף האמור בס"ק זה לעיל, במידה והקונה יוכל לארגן את כל כספי תשלום מלוא התמורה לידי המוכר, יוקדם מועד מסירת החזקה המשפטית בממכר לידי הקונה וכל חיובי הצדדים בהסכם זה יותאמו למועד מסירת החזקה המשפטית בממכר החדש, בשינויים המחוייבים. הקונה יצטרך להודיע למוכר ו/או לב"כ המוכר 7 ימים מראש על המועד אליו הוא רוצה להקדים את החזקה המשפטית בממכר.

החזקה המשפטית בממכר תימסר לידי הקונה במדרשי ב"כ המוכר.

5.2 מובהר בזאת למען הסר כל ספק, כי מסירת החזקה המשפטית בממכר לידי הקונה, מותנית בקיום כל התחייבויות הקונה כלפי המוכר בהתאם להסכם זה.

5.3 א. הקונה מתחייב לקבל את החזקה המשפטית והחכירה בממכר במועד הקבוע לעיל.

ב. תשלום מלוא התמורה כנגד מסירת החזקה המשפטית בממכר לידי הקונה, יהווה אישור לכך, כי הקונה קיבל את החזקה בממכר לשביעות רצונו בהתאם לכל התחייבויות והצהרות המוכר על פי ההסכם. במידה וצד ירצה לערוך פרוטוקול של מסירת החזקה המשפטית בממכר יערך פרוטוקול כאמור בין הצדדים.

הטיפול בהעברת הזכויות בממכר ורישומן ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין (הפקדת התיק לרישום בלשכת רישום המקרקעין) יעשה ע"י הקונה ו/או ב"כ הקונה, עוה"ד _____ (להלן – "עוה"ד"), תוך 45 ימים מיום שהמוכר ימציא את כל המסמכים שעליו להמציא לצורך רישום הזכויות בממכר ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

6. התמורה:

6.1 בתמורה לרכישת זכויות המוכר בממכר, ישלם הקונה למוכר סכום של- _____ ₪ (שקלים חדשים) שישולם בשקים בנקאיים ו/או העברות בנקאיות כמפורט להלן:

6.1.1 במועד חתימת הסכם זה משלם הקונה למוכר סכום של _____ ₪ (שקלים חדשים) (30% מהתמורה הנזכרת בס"ק 6.1 לעיל), באמצעות ההמחאה הבנקאית שהופקדה בנאמנות אצל ב"כ המוכר כתנאי להשתתפות בהליך ההתמורות באינטרנט בסך של _____ ₪ והמחאה בנקאית נוספת לפקודת המוכר בסך של _____ ש"ח. ההמחאות הנ"ל תוחזקנה בנאמנות על ידי ב"כ המוכר עוה"ד אילן שפירא ו/או חמי דורון (להלן – "עוה"ד שפירא ודורון") עד לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה על זכויות המוכר בממכר, שיבוצע על ידי הקונה ו/או ב"כ הקונה עוה"ד _____, תוך שלושה ימי קבל קהל בלשכת רישום המקרקעין, מיום חתימת ההסכם, ובתום מועד זה תשחררנה ההמחאות הנ"ל לידי המוכר, גם אם לא נרשמה הערת אזהרה לטובת הקונה. לצורך רישום הערת האזהרה לטובת הקונה ימסור המוכר לקונה בקשה לרישום הערת אזהרה החתומה על ידו ומאומתת על ידי עו"ד וכן פרוטוקול מתאים לצורך רישום הערת האזהרה.

יהיה ולא יהיה ניתן לרשום הערת אזהרה ו/או ירבוץ עיקול על הממכר, מסיבות הקשורות במוכר, והמניעה לא הוסרה תוך 14 ימים מיום חתימת הסכם זה, יהיה הסכם זה בטל ומבוטל ועוה"ד שפירא ודורון ישיבו לקונה את ההמחאות הבנקאיות הנזכרות לעיל בתום המועד הנזכר לעיל.

על אף האמור לעיל הקונה יהא רשאי ליתן למוכר הארכה מועד להסרת הסרת המניעה ו/או העיקול הנזכרים לעיל, באמצעות משלוח הודעה בפקס ו/או במייל לעוה"ד שפירא לטלפון מס' 03-9641566 ומייל ilanshapiraa@gmail.com.

באמצעות כספי התשלום הנזכר לעיל, המוכר ישלם את תשלום המקדמה במס שבח בהתאם לשומה העצמית שייגיש וימסור לקונה ו/או לב"כ הקונה עותק אישור על ביצוע תשלום זה.

6.1.2 יתרת התמורה בסך _____ ₪ (70% מהתמורה הנזכרת בס"ק 6.1 לעיל) תשולם למוכר באמצעות המחאה בנקאית במועד מסירת החזקה המשפטית בממכר, כנגד מסירת החזקה המשפטית בממכר וכנגד מסירת כל המסמכים הבאים לקונה:

- 6.1.2.1 אישור על תשלום ו/או פטור ממס שבח מקרקעין.
- 6.1.2.2 אישור עיריית הוד השרון המופנה לרשם המקרקעין, להעברת הזכויות במגרש על-שם הקונה, הכולל אישור בדבר תשלום/פטור מהיטל השבחה
- 6.1.2.3 5 שטרי העברת זכות שכירות חתומים ע"י המוכר ומאומתים כדין, לצורך העברת הזכויות בממכר ע"ש הקונה.
- 6.1.2.4 בקשה להעברת זכויות בממכר ברשות מקרקעי ישראל.
- 6.1.2.5 כל מסמך שתידרש חתימה עליו לצורך העברת הזכויות בממכר ברשות מקרקעי ישראל.
- 6.1.2.6 ייפוי כוח בלתי חוזר חתום בידי המוכר המייפה את כוחם של עוה"ד אילן שפירא ו/או חמי דורון ו/או לעשות בשם המוכר כל הדרוש לצורך רישום הזכויות בממכר על שם הקונה.
- 6.1.2.7 בקשה וייפוי כוח למחיקת הערת אזהרה שתירשם ע"י הקונה.
- 6.1.2.8 פרוטוקול חברה לגבי התקשרות בעסקה ומי הם מורשי החתימה מטעם החברה.
- 6.2 באם עד למועד העברת החזקה המשפטית בממכר לא יהיו בידי המוכר כל האישורים והמסמכים כמפורט בסעיף 6.1.2 לעיל, יופקד מתוך יתרת התמורה סך של 250,000 ₪ (מאתיים ומחישים אלף שקלים חדשים) (להלן – **"פיקדון האישורים והרישום"**), בידי הנאמנות של עוה"ד שפירא ו/או דורון, עם ההוראות הבלתי חוזרות, כדלקמן:
- 6.2.1 להעביר למוכר את הסכום המופקד בידו על פירותיו (למעט עמלות והוצאות החזקת הפיקדון) עם המצאת המסמכים והאישורים הנ"ל.
- 6.2.2 ניתנות בזאת הוראות בלתי חוזרות לנאמן להשיג את האישורים החסרים ולשלם במקום המוכר תשלומים, הוצאות, היטלים ומיסים החלים על המוכר על פי הסכם זה ואשר לא שולמו על ידי המוכר מתוך הכספים המופקדים בידי, אם חלה עליו חובת תשלום לפי שומה שהוצאה לו. אם יחול ארוע מס ישלם הנאמן או יפקיד ערבות וימציא לקונה את האישור ולאחר מכן ימשיך בכל הליך שימצא לנכון. היה והסכום הנדרש לתשלום לצורך המצאת האישורים החסרים יעלה על סכום פיקדון האישורים, המוכר ישלים את סכום הכספים הנדרש לתשלום, תוך 7 ימים מקבלת דרישה מהקונה ו/או עוה"ד שפירא ו/או דורון.
- 6.2.3 המוכר בלבד רשאי להורות לבא כוחו כיצד להפקיד את הסכומים האמורים בחשבון נאמנות בבנק בהתאם להוראותיו, ובהעדרן יפקידם בפק"מ שבועי מתחדש אוטומטית.
- 6.2.4 תשלום לידי הנאמן דינו כדין תשלום שבוצע לידי המוכר.
- 6.2.5 על אף האמור בסעיף 6.2 לעיל, היה ובמועד מסירת החזקה המשפטית בממכר יהיה בידי המוכר אישור מס שבח אך לא אישור העירייה לרשם המקרקעין, יופקד מתוך תשלום יתרת התמורה בנאמנות אצל עוה"ד אילן שפירא ו/או דורון, רק סך של 70,000 ₪. אך, היה ובמועד מסירת החזקה המשפטית בממכר יהיה בידי המוכר רק אישור העירייה לרשם המקרקעין, ולא אישור מס שבח, יופקד מתוך תשלום יתרת התמורה בנאמנות בידי עוה"ד אילן שפירא ו/או חמי דורון, רק סך של 180,000 ₪.
- 6.3 כל התשלומים שעל הקונה לשלם למוכר יבוצעו בימי העסקים א' עד ה'.
- 6.4 המוכר מסכים, כי במידה והקונה יזדקק ללוות כספים לצורך רכישת הממכר, יחתום הוא לבקשת הקונה, בתוך חמישה ימי עסקים מקבלת מסמכי הלוואה של הקונה, על מסמכי התחייבות לרישום משכנתא מקובלים בבנקים (לרבות בקשה לרישום הערת אזהרה או כתב התחייבות מוכר) לטובת בנק מממן בלבד או חברת ביטוח מממנת בלבד (להלן – **"הבנק המלווה"**) ואשר תנאיהם יהיו כמקובל לגבי התחייבויות מוכרים לצורך קבלת הלוואה לרכישת מגרש ובכפוף לתנאים המצטברים שלהלן:
- 6.4.1 בתנאי שהקונה שילם לידיו ממקורות עצמאיים שלו את התשלום הנזכר בס"ק 6.1.1 לעיל.

- 6.4.2 הקונה עמד בכל ההתחייבויות שהיה עליו למלא עד למועד החתימה על המסמכים הנ"ל.
- 6.4.3 חתימת המוכר על המסמכים לא תטיל עליו אחריות לביצוע רישום הזכויות בממכר ע"ש הקונה ו/או מתן הודעה מראש לבנק המלווה בטרם רישום הזכויות בממכר על שם הקונה.
- 6.4.4 המוכר יהא רשאי להוסיף על כתב ההתחייבות לרישום המשכנתא הערות מקובלות על הבנק המלווה לקונה.
- 6.4.4 סכום ההלוואה אשר תובטח בהתחייבות לרישום משכנתא לא יעלה על יתרת התשלומים האמורים להשתלם עפ"י ההסכם לפקודת המוכר ו/או לפקודת עוה"ד אילן שפירא ו/או עוה"ד חמי דורון.
- 6.4.5 מלוא סכום ההלוואה למימון רכישת המגרש ישולם לפקודת המוכר ו/או לפקודת עוה"ד אילן שפירא ו/או עוה"ד חמי דורון
- 6.5 באם הקונה יבקש לגרור משכנתא לממכר, יחתום המוכר על מסמכי ההתחייבות רק לאחר שהקונה שילם לו ממקורות עצמיים שלו את התשלום הנזכר בס"ק 6.1.1 ואת סכום הגרירה ויחולו התנאים הנזכרים בסעיף 6.4. לעיל (על כל סעיפי המשנה שלו).
- 6.6 מוסכם כי אי קבלת משכנתא ע"י הקונה מסיבות שאינן קשורות במוכר, לא תהווה עילה לאי תשלום כלשהו ו/או הימנעות ממילוי התחייבות כלשהי ו/או אי קיום כל שהוא של הוראה מהוראות ההסכם ע"י הקונה.
- 6.7 למען הסר ספק, הקונה לבדו, יהיה אחראי לכל הפרוצדורה הכרוכה בקבלת המשכנתא, ואין בהסכמת המוכר כאמור לעיל, להטיל עליו איזו חובה בכל הנוגע לקבלת הלוואה מובטחת במשכנתא, על-ידי הקונה. הוצאות רישום של הערת אזהרה לטובת הקונה, הערת האזהרה לכתב ההתחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק המלווה, רישום משכנתא ורישום משכון ו/או שעבוד לטובת הבנק המלווה יחולו על הקונה וישולמו על ידו.
- 6.8 הקונה יהא רשאי להקדים תשלומים ו/או חלקי תשלומים, תוך מתן הודעה מראש למוכר בכתב בת 72 שעות. אך מסירת חזקה משפטית של הממכר לידי הקונה תעשה בתיאום מראש של 7 ימים מול המוכר ובאי כוחו.

7. אגרות והוצאות:

- 7.1 כל המסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות ושאר תשלומי החובה לעירייה, לממשלה החלים ושיחולו על הממכר עד למועד מסירת החזקה, יחולו על המוכר וישולמו על ידו. ממועד מסירת החזקה, ישולמו כל התשלומים ע"י הקונה בלבד.
- 7.2 למרות האמור בסעיף 7.1 לעיל, היטל השבחה – אם הוטל בגין תכנית בניין עיר שאושרה סופית (לאחר פרסומה הסופי בילקוט הפרסומים) עד יום חתימת הסכם זה – יחול על המוכר, ואם הוטל בגין תכנית בניין עיר שאושרה סופית (לאחר פרסומה הסופי בילקוט הפרסומים) מיום חתימת הסכם זה ואילך – יחול על הקונה. היה וקבלת אישור העירייה לרשם המקרקעין ע"י המוכר תהא תלויה בהיטל השבחה שצריך להיות משולם ע"י הקונה והקונה יסרב לשלמו לדרישת העירייה ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון ו/או המוכר, או אז יצא המוכר ידי חובתו בהמצאת אישור העירייה לרשם המקרקעין, בדרך של המצאת אישור/ים מהעירייה ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה על תשלום כל חובותיו לעירייה ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה, למעט היטל השבחה שהיה על הקונה לשלם, ולא יצטרך להמציא לקונה אישור עירייה לרשם המקרקעין.
- 7.3 למרות האמור בסעיף 7.1 לעיל, היטלים ו/או אגרות בניה, כביש, מדרכה, תיעול ביוב וניקוז ו/או דמי הקמה ו/או כל היטל ו/או אגרת פיתוח אחרים החלים על הממכר יחולו על הקונה וישולמו על ידו. היה וקבלת אישור העירייה לרשם המקרקעין ע"י המוכר תהא תלויה בתשלום ההיטלים ו/או האגרות ו/או דמי ההקמה הנזכרים בס"ק זה לעיל, שצריכים להיות משולמים ע"י הקונה והקונה יסרב לשלם לדרישת העירייה ו/או חברת מי הוד השרון ו/או המוכר, או אז יצא המוכר ידי חובתו בהמצאת אישור העירייה לרשם המקרקעין, בדרך של המצאת אישור/ים מהעירייה ו/או מחברת מי הוד השרון על תשלום כל חובותיו לעירייה ולחברת מי הוד השרון, למעט היטלים ו/או האגרות ו/או דמי ההקמה הנזכרים לעיל, שהיה על הקונה לשלם ולא יצטרך להמציא לקונה אישור עירייה לרשם המקרקעין.

למען הסר ספק מובהר ומוסכם על הצדדים, כי סכום הכספים בסך של כ – 95,000 ₪, בגין היטלים ו/או אגרות בניה, כביש, מדרכה, תיעול ביוב וניקוז ו/או דמי הקמה ו/או כל היטל ו/או אגרת פיתוח אחרים בקשר עם המגרש, שישולמו לעיריית הוד השרון ו/או לחברת מי הוד השרון על ידי בני משפחת משה שמכרו את הזכויות במגרש למוכרת (להלן – "כספי היטלי הפיתוח המופקדים"), ואשר בין המוכר לבין משפחת משה קיימת מחלוקת למי הם שייכים כעת, הקונה לא יוכל לעשות בהם שימוש ו/או ליטעון כי הם שייכים לו. מוסכם על הצדדים, כי במידה והקונה ירצה לעשות שימוש בכספי היטלי הפיתוח המופקדים, קודם לכן הוא יצטרך לשלם את סכום כספי היטלי הפיתוח המופקדים לידי המוכר, וזאת בנוסף על תשלום תמורת רכישת זכויות המוכר במגרש בסך _____ ₪, הנזכרת בס"ק 6.1 לעיל. למען

הסר ספק יובהר, כי במידה והקונה ירצה למכור את הזכויות במגרש ו/או חלק מהזכויות במגרש לקונה משנה (להלן – "קונה משנה"), הוא מתחייב להכניס להסכם המכר ביניהם סעיף ולפיו כספי היטלי הפיתוח המופקדים שייכים למוכר וכי קונה המשנה לא יוכל לעשות שימוש בהם, ואם הוא ירצה לעשות שימוש בהם, קודם לכן הוא יצטרך לשלם למוכר.

להבטחת תשלום כספי היטלי הפיתוח המופקדים למוכר במקרה והקונה ו/או קונה המשנה יעשו שימוש בכספי היטלי הפיתוח המופקדים, במעמד חתימת הסכם זה חותם הקונה על שטר חוב ללא הגבלת סחירות לפקודת המוכר בסך 95,000 ₪ שיהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס לעניין חישוב ההצמדה, הינו המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה.

כן, הקונה חותם במעמד חתימת הסכם זה על יפוי כוח בלתי חוזר המייפה את כוחו של המוכר ו/או כל אדם מטעם המוכר ו/או כל גורם מטעם המוכר לקבל כל מידע ו/או מסמך ו/או אישור מעיריית הוד השרון ו/או מהוועדה המקומית לתיכנון ובניה הוד השרון ו/או מחברת מי הוד השרון בקשר עם התוכניות שהקונה ו/או קונה המשנה הגישו להם בקשר עם הממכר וכן האם הם עשו שימוש בכספי היטלי הפיקוח המופקדים.

7.4 המוכר מצהיר בזה כי הממכר הינו רכוש קבוע שלו ולמיטב ידיעת המוכר לא חל מע"מ על עסקה זו. מוסכם על הצדדים, כי ככל והקונה הינו עוסק מורשה ו/או תאגיד ויצטרך חשבונית בגין רכישת הזכויות בממכר לצורך ניכוי מע"מ, הקונה ידאג להנפיק לעצמו חשבונית עצמית מול רשויות המע"מ והוא יישא בתשלום המע"מ, **וזאת בנוסף על** תשלום תמורת רכישת זכויות המוכר בממכר בסך _____ ₪, הנזכרת בס"ק 6.1 לעיל.

7.5 מס רכישה יחול על הקונה וישולם על ידו.

7.6 מס שבח מקרקעין אם יחול על העסקה נשוא הסכם זה, יחול על המוכר וישולם על ידו.

7.8 כל צד מתחייב לשלם את המיסים והתשלומים החלים עליו על פי הסכם זה במועד ובאופן הקבועים בחוק בכפוף לזכותם של הצדדים להגיש השגה בהתאם להוראות הדין ובלבד שהדבר יעשה בתקופה הקבועה לכך בחוק. שילם צד אחד (להלן: "**הצד המשלם**") תשלום כל שהוא החל על פי הסכם זה על הצד האחר וזאת לאחר שנתן התראה של 14 ימים לפני ביצוע התשלום לצד שאמור היה לשלם, יחזיר הצד האחר את הסכום ששולם כאמור לצד המשלם וזאת תוך 7 ימים מעת דרישתו הראשונה של הצד המשלם בצירוף ריבית בשיעור של 0.75% לחודש החל מהיום בו התשלום שולם ועד למועד ההשבה בפועל לצד ששילמו.

8. פיגורים והפרה:

8.1 איחור של עד 14 ימים בביצוע איזו התחייבות החלה על מי מהצדדים, לא יחשב כהפרה של ההסכם, ואולם, אם איחור המוכר במסירת החזקה המשפטית בממכר מעבר ל – 14 ימים, מסיבות שאינן קשורות בקונה, יהא הקונה זכאי לפיצוי בסך של 450 ₪ לכל יום איחור החל מהיום השמיני לאיחור ועד למסירת החזקה בפועל. אם איחור הקונה בתשלום מעבר ל – 7 ימים, מסיבות שאינן קשורות במוכר, ישלם את התשלום שבפיגור, בצירוף הפרשי ריבית בשיעור המחושב לפי ריבית של 1% לחודש החל מהיום השמיני לאיחור בתשלום ועד למועד התשלום בפועל.

8.2 נמשך האיחור בתשלום התמורה ו/או במסירת החזקה המשפטית, לאחר שחלפו 30 ימים כאמור, **תחשב ההפרה כהפרה יסודית ורשאי הצד הנפגע להודיע על ביטול ההסכם עקב הפרתו הפרה יסודית וזאת על ידי משלוח מכתב רשום לצד המפר ולב"כ.**

8.3 הפר אחד הצדדים את ההסכם הפרה יסודית, ישלם הצד המפר לצד הנפגע פיצויים קבועים ומוסכמים מראש בשקלים בסך השווה ל – 10% ממחיר התמורה הנזכר בס"ק 6.1 לעיל, מבלי שהצד הנפגע יהא חייב בהוכחת נזק על פי דין (להלן: "**הפיצויים המוסכמים**"), וזאת בנוסף לכל סעד אחר לפי הסכם זה ולפי כל דין לו זכאי הצד הנפגע. **הפר המוכר את ההסכם בהפרה יסודית וההסכם בוטל על-ידי הקונה בהודעה בכתב, יפקיד המוכר בידי עוה"ד שפירא ו/או דורון את הסכום ששולם על ידי הקונה בתוספת הפיצוי המוסכם וכן את הסכום שיש להשיב לבנק המלווה לקונה (או שישלמו לבנק המלווה לקונה בעצמו). הנאמן ישלם לבנק המלווה את הסכומים שיש להשיב לו, ולאחר שהקונה מחק את הערות האזהרה ו/או המשכונות ו/או השעבודים שנרשמו לטובת הקונה ו/או לטובת הבנק המלווה וחתימת הקונה על כל המסמכים הנדרשים לביטול ההסכם אצל הרשויות השונות, הוא ישלם לקונה את הכספים שנתרו בידי. כן, יחתום המוכר על כל המסמכים הנדרשים לביטול ההסכם אצל הרשויות השונות. **הופר ההסכם בהפרה יסודית על-ידי הקונה, והמוכר ביטל את ההסכם בהודעה בכתב, יפקיד המוכר אצל עוה"ד אילן שפירא ו/או חמי דורון את מה ששולם ע"י הקונה, בקיזוז הפיצוי המוסכם הנקוב בהסכם זה ובתוספת הכספים שעל המוכר להשיב לבנק המלווה של הקונה (או****

שישלמו לבנק המלווה לקונה בעצמו) ויחתום על כל המסמכים הנדרשים לביטול ההסכם אצל הרשויות השונות. הקונה יקבל מעוה"ד שפירא ו/או דורון את הכספים שיש להשיב לו לאחר שהוא ימחק את הערות האזהרה ו/או משכונות ו/או השעבודים שנרשמו לטובתו ו/או לטובת הבנק המלווה וחתם על כל המסמכים הנדרשים לביטול ההסכם אצל הרשויות השונות. אין בקביעת פיצוי מוסכם, כדי לגרוע מזכותו של כל צד נפגע, לתבוע את נזקו הממשי.

8.4. היה ולבקשת הקונה יחתום המוכר על כתב התחייבות לרישום משכנתא או גרירה כאמור לעיל, ובוטל ההסכם על-ידי המוכר עקב הפרתו על-ידי הקונה, מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד הנתונים למוכר, רואים בהסכם זה, ייפוי כוח בלתי חוזר מצד הקונה, לטובת המוכר, המסמיך את המוכר ו/או עוה"ד שפירא ו/או עוה"ד דורון לשלם לבנק המלווה לקונה את סכום ההלוואה המובטח בהתחייבות לרישום משכנתא, על מנת למחוק כל רישום בגין כל התחייבות ו/או משכנתא ו/או משכון ו/או שעבוד שנרשמו לטובתו בקשר עם הממכר.

8.5. מוסכם בזאת כי היה ופעולה ו/או התחייבות כל שהיא הקשורים בהסכם זה לא תבוצע במועדה וזאת מסיבה אשר אינה תלויה במי מהצדדים, לרבות עקב כוח עליון, מלחמה, מבצע צבאי, גיוס כללי, שביתה, השבתה, ימי חג ומועד, אשר בגינם לא יעבדו מי מהרשויות ו/או המוסדות שונים הקשורים בקיומו של הסכם זה (לרבות הבנקים) - להלן: "מניעה אשר אינה קשורה במי מהצדדים", אזי לא יחשב הדבר כהפרה של ההסכם על ידי מי מהצדדים והמועד לקיום ההתחייבות אשר היה על ידי מי מהצדדים לבצע, יעשה בתוך 7 ימי עבודה לאחר סיום המניעה אשר אינה קשורה במי מהצדדים.

8.6. למען הסר ספק מודגש ומוצהר בזאת, כי האמור בסעיף זה לעיל, לא יפגע בזכות מי מהצדדים להוכיח נזק גבוה יותר, לדרוש ולתבוע אכיפת תנאי הסכם זה ו/או כל סעד אחר ו/או נוסף כפי שימצא לנכון בנסיבות הענין, בהתאם לאמור בהסכם זה ולפי כל דין.

9. רישום :

9.1. במעמד חתימת הסכם זה, המוכר מתחייב לחתום על כל המסמכים הדרושים לשם העברת זכויותיו בממכר על שם הקונה ברשות מקרקעי ישראל ובלשכת רישום המקרקעין. המסמכים יוחזקו בנאמנות ע"י עוה"ד שפירא ודורון וימסרו לקונה כנגד תשלום מלוא תמורת הממכר.

9.2. להבטחת העברת זכויות המוכר בממכר על שם הקונה, חותם המוכר במעמד חתימת הסכם זה על ייפוי כוח בלתי חוזר המייפה את כוחם של עוה"ד _____ ו/או אילן שפירא ו/או חמי דורון לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה נדרשת על מנת לרשום את הזכויות בממכר על שם הקונה ברשות מקרקעי ישראל ובלשכת רישום המקרקעין ולהעביר בשמו ובמקומו של המוכר את זכויותיו בממכר ע"ש הקונה בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הקונה בהתאם להוראות הסכם זה. ייפוי הכוח יוחזק בנאמנות ע"י עוה"ד שפירא ודורון וימסר לקונה כנגד תשלום מלוא תמורת הממכר.

9.3. במעמד חתימת הסכם זה, הקונה חותם על בקשה וייפוי כוח לצורך מחיקת הערת אזהרה ו/או כל משכון ו/או שעבוד שירשמו לטובתו ו/או לטובת הבנק המלווה לקונה, וזאת היה ויופר ההסכם בהפרה יסודית והמוכר הודיע על ביטול ההסכם. במקרה שכזה, ולאחר שנשלחה הודעה בכתב בדבר ביטול ההסכם והקונה לא תיקן את ההפרה תוך 14 ימים מיום משלוח ההודעה לקונה או מסירתה לידיו – המוקדם בין המועדים, תמחק הערת האזהרה אשר נרשמה לטובת הקונה. ייפוי הכוח והבקשה יוחזקו בנאמנות בידי עוה"ד שפירא ודורון, ועוה"ד שפירא ודורון יעשו בהם שימוש, עפ"י דרישה בהתמלא התנאים כאמור בהסכם זה ובכפוף לאמור בס"ק 8.3 לעיל. ייפוי הכוח והבקשה הנזכרים לעיל ימסרו לקונה כנגד תשלום מלוא תמורת הממכר.

10. כתובות הצדדים :

10.1. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הן הכתובות המופיעות במבוא להסכם או כל כתובת אחרת עליה יודיע צד אחד למשנהו ו/או לב"כ הצדדים בכתב. כל הודעה תעשה בכתב ותשלח ע"י צד למשנהו בדואר רשום. הודעה שנשלחה כאמור תיחשב כמתקבלת כדין ע"י הנמען בתוך 3 ימי עסקים ממועד השליחה.

11. שונות :

- 11.1 כל שינוי, ויתור, הנחה, או הימנעות מפעולה או מתן ארכה לא יחשב כויתור על ידי הצדדים על כל זכות שיש בידם לפי חוזה זה, אלא אם נעשה במפורש בכתב.
- 11.2 חתימתו של מי מיחידי הקונה על מסמך הקשור בקיומו של הסכם זה יחייב גם את יחיד הקונה השני לכל דבר ועניין.
- 11.3 סעיפים 3,4,5,6,7,8,9 הינם סעיפים יסודיים בהסכם זה והפרתם תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- 11.4 עם חתימתו של הסכם זה בטלים ומבוטלים כל חוזה ו/או זיכרון דברים ו/או הסכמה אחרים, בין שבעל-פה ובין שבכתב, בין המוכר לקונה - אם היו כאלה.
- 11.5 מובהר בזאת כי השירות המשפטי הניתן ביחס להסכם זה, אינו כולל בדיקת היבטים של תכנון ובנייה, חריגות בנייה, נושאים הנדסיים וטכניים, היטל השבחה וכו', שאינם בתחום המומחיות של עורכי הדין והובהר לצדדים כי עליהם לבחון יחדיו נושאים אלה ולהתייעץ עם מומחים בתחום, הרשויות והגורמים המקצועיים.
- 11.6 עוה"ד שפירא ודורון מייצגים את המוכר ועוה"ד _____ מייצגים את הקונה, וכל צד יישא בתשלום שכר טירחתו של בא כוחו. שכר הטרחה הינו בגין עריכת ההסכם, דיווח לרשויות המס ורישום הזכויות בממכר על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין.
- 11.7 מוסכם על הצדדים, כי כל סכסוך ביניהם בקשר עם הסכם זה ידון **אז ורק** בפני בתי המשפט המחוזי במחוז מרכז (לוד) או השלום בראשון לציון, על פי סמכותם העניינית.

ולראיה באו הצדדים על החתום

הקונה

המוכר