**טיוטה לא מחייבת – לצרכי מו"מ בלבד – כפופה לאישור הצדדים ואינה מהווה הצעה בת קיבול**

**חוזה מכר**

**שנערך ונחתם בהרצליה ביום \_\_\_לחודש מאי שנת 2019**

**בין :** **שוורץ דליה ת.ז. 053350575**

 **שוורץ מרסל ת.ז. 065643199**

שכתובתם לצרכי הסכם זה – אצל עו"ד יאיר דנגור

מרחוב הארבעה 30 תל-אביב

מגדלי הארבעה מגדל דרומי קומה 9 טלפון: 03-5614702

(שייקראו להלן שניהם יחד וכל אחד מהם לחוד: "**המוכר**"/ "**המוכרים**")

 **מצד אחד**

**לבין: אושרת מור-ברק ת.ז. 039992516**

**ליאור שמואל ברק ת.ז. 035859693\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

מרחוב חנה סנש 26 הרצליה

טלפון: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (שניהם ביחד וכל אחד לחוד בערבות הדדית ביניהם, להלן: "**הקונה"**)

  **מצד שני**

**הואיל** והמוכר הינו הבעלים הרשום הבלעדי ובעל זכות החזקה הבלעדית בדירת מגורים בת 5 חדרים, חדרי שרות ונוחיות בשטח רשום שך 143.15 מ"ר הנמצאת בקומה חמישית בבניין משותף שברחוב חנה סנש 21 (דירה מס' 14) בהרצליה, הידועה גם כגוש 6424 חלקה 154 תת חלקה 14אשר צמודים לה חניה בשטח רשום של 12.5 מ"ר (מסומנת במסמכי הבית המשותף באות א' ובצבע חום), מרפסת גג בשטח רשום של 32.94 מ"ר (מסומנת במסמכי הבית המשותף באותיות מד' ובצבע חום) וכן – 18/239 חלקים ברכוש המשותף (להלן: "**הדירה**"), כמפורט בנסח הרישום המצ"ב כ**נספח א'**;

**והואיל** וזכויות המוכר בדירה חופשיות ומשוחררות מכל חוב ו/או שעבוד ו/או משכנתא ו/או משכון ו/או זכות שכירות ו/או עיקול ו/או צו הריסה ו/או צו מנהלי ו/או כל זכות מגבילה אחרת לטובת צד שלישי כלשהו (להלן: **"זכויות חופשיות ומשוחררות"**), למעט שוכר בלתי מוגן השוכר את הדירה בהתאם להסכם שכירות בלתי מוגנת המסתיימת עד ליום 31/12/2019 (להלן: **"השוכר"**);

 מצ"ב העתק מצולם של הסכם השכירות מסומן באות "ב".

**והואיל** והמוכר מצהיר כי אין כל מניעה חוקית, חוזית או אחרת לביצוע עסקת המכר וכי יש לו את הזכות המלאה להתקשר בחוזה זה;

**והואיל** וברצון המוכר למכור את הדירה לקונה, וברצון הקונה לקנות ולקבל מאת המוכר את הדירה כשזכויותיו בה חופשיות ומשוחררות וכשהיא פנויה מכל אדם (לרבות שוכרי הדירה) וחפץ, במצבה המשפטי, התכנוני והפיסיAS IS למעט בלאי הנובע משימוש סביר, הכל בכפוף להוראות חוזה זה להלן;

**והואיל** והמוכר מצהיר, כי הוא לא הקנה ולא העביר ולא התחייב להקנות ו/או להעביר לאף אחד (זולת לקונה על-פי חוזה זה) זכויותיו בדירה ו/או בקשר אליה והוא מתחייב שלא לעשות כן אף בעתיד;

**לפיכך הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן**:

***מבוא ונספחים***

1. המבוא לחוזה זה, הגדרותיו וההצהרות הכלולות בו, כמו גם הנספחים המצורפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

***הצהרות והתחייבויות המוכר***

1. המוכר מצהיר ומתחייב כדלקמן:

2.1 המוכר מצהיר כי הוא הבעלים של מלוא זכויות הבעלות בדירה וכי בכפוף להסכם עם השוכר מסורה לו הזכות לחזקה הבלעדית בדירה וכי זכויותיו בדירה הנן חופשיות ומשוחררות למעט השוכר ששוכר את הדירה, ובאחריותו הבלעדית של המוכר למסור לקונה את הדירה במועד החוזי כקבוע בהסכם זה לאחר פינוי השוכר.

2.2 המוכר מצהיר כי אין כל מניעה חוקית מכל מין וסוג שהוא להתקשר בחוזה זה למכירת הדירה לקונה, להעברת זכויותיו בדירה, לרישומן על שם הקונה ולמסירת החזקה הבלעדית בדירה לקונה. יחד עם זאת התברר למוכר כי נפלה טעות סופר במספר ת.ז. של הגב' דליה שוורץ באופן שבמספר ת.ז הרשום בלשכת רישום המקרקעין הושמטה הספרה 5 כך שבמקום מספר ת.ז. הנכון 053350575 נרשם בשגגה מספר שגוי 5330575, וזאת עקב השמטת הספרה 5 כאמור, ומקור הטעות הינו בחוזה הרכישה משנת 1991 והמוכרת דליה שוורץ מתחייבת לפעול מיד לאחר חתימת ההסכם לפנות באמצעות בא כוחה ללשכת רישום המקרקעין בבקשה לתיקון טעות סופר תוך שתמציא את כל המסמכים הנדרשים לתיקון הטעות וידוע למוכר כי עד לתיקון הטעות לא יהיה ניתן לרשום הערת אזהרה לטובת הקונה, ועל כן יוחזקו הכספים בנאמנות כמפורט להלן עד לתיקון טעות הסופר.

2.3 המוכר מתחייב למכור לקונה את הדירה, למסור לו את החזקה הפנויה בה במועד מסירת החזקה ולהעביר אליו את כל זכויותיו במצבןAS IS , כשהדירה פנויה מכל אדם וחפץ למעט אלו עליהם הוסכם שייוותרו בדירה והכל כשהזכויות בה הנן זכויות חופשיות ומשוחררות.

2.4 המוכר מצהיר כי כל מערכות הדירה תקינות ופועלות, כי אין בדירה בעיות רטיבות ו/או נזילות כלשהן וכי לא ידוע לו על כל פגם מהותי ו/או פגם נסתר בדירה. המבוא לחוזה זה, הגדרותיו וההצהרות הכלולות בו, כמו גם הנספחים המצורפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

2.5 המוכר מצהיר כי הוא לא ביצע בדירה חריגות בנייה וכי לא ידוע לו על חריגות בניה כלשהן בדירה ולא נתקבלה אצלו כל התראה ו/או תביעה ו/או צו בגין האמור.

2.6 המוכר מצהיר כי לא מכר את הדירה ולא התחייב למכור אותה לאחר, לא התחייב לשעבד או למשכן אותה או להקנות כל זכות בה לאחר והוא מתחייב שלא לשעבד ולא למשכן ולא להעניק כל זכות אחרת שהיא בדירה לצד שלישי החל ממועד חתימת חוזה זה וכל עוד לא בוטל (כדין). המוכר מתחייב להסיר עיקול ו/או שעבוד כלשהו שיוטלו, באם יוטלו על הדירה, בתוך 30 יום, למעט אם יוטלו לבקשת הקונה (בהתאם להוראות חוזה זה) ו/או בגינו ובמקרה כאמור מוסכם כי כל התשלומים שלא שולמו עד לאותו מועד לא ישולמו אלא לאחר הסרת המניעה ובתוספת 14 ימי עסקים מבלי שהדבר יהווה הפרה של הסכם המכר מצד הקונה. ככל וזכויות מגבילות תוטלנה לאחר מסירת החזקה ובידי הנאמן יהיו מופקדים כספי נאמנות מוסכם כי אלו לא יועברו למוכר אלא לאחר הסרת המניעה.

2.7 המוכר מצהיר כי הוא אינו זכאי לפטור ממס שבח וכי בכוונתו לדווח על העסקה תוך בקשת תשלום מס שבח בחישוב ליניארי מיטיב. המוכר מתחייב לקבל שובר מקדמה ולשלמו במועד החוקי.

***הצהרות והתחייבויות הקונה***

3. הקונה מצהיר ומתחייב כדלקמן:

3.1 הקונה מצהיר ומאשר בזה כי הוא ראה ובדק את הדירה מכל בחינה ועניין, כקונה זהיר, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, את מצבה המשפטי, הרישומי, וכן את מצב התכנון והרישוי של הדירה, בדק את ייעודה, את אפשרויות השימוש בדירה, אפשרויות ניצולה על פי כל דין ו/או מכל בחינה אחרת, לרבות ברשות המקומית (עיין בתכניות החלות על המקרקעין ובתיק הבניין לרבות משמעות ההערות בדבר זיקות הנאה לזכות מעבר המופיעות בנסח הרישום) ובלשכת רישום המקרקעין ומצא את כל אלה מתאימים לו לצרכיו ולמטרותיו והוא מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכר בקשר לדירה, בכפוף לנכונות הצהרות המוכר בחוזה זה, למעט טענה הנובעת מפגם נסתר ובכפוף לכך שבמועד מסירת החזקה יהיה מצב הדירה כפי שהוא ביום חתימת הסכם זה.

3.2 הקונה מצהיר כי ראה ובדק באופן עצמאי את מצבה הפיזי של הדירה, את מתקניה, את היתר הבניה, שטח הדירה , מיקומה ומצבה מבחינה זו, בעיני קונה זהיר, והוא רוכש את הדירה במצבה AS IS , ומוותר בזאת ויתור סופי ומוחלט על כל טענה ו/או תביעה בגין פגם ו/או מום ו/או ליקוי כנגד המוכר למעט טענה הנובעת מפגם נסתר ובכפוף לכך שבמועד מסירת החזקה יהיה מצב הדירה כפי שהוא ביום חתימת הסכם זה. הקונה מאשר כי ידוע לו שהדירה מושכרת והמוכר לא התגורר בה בשנים האחרונות וכי בדירה קיים שוכר בשכירות בלתי מוגנת אשר מסתיימת ביום 31/12/2019.

 3.3 כי בכפוף להצהרות המוכר אין כל מניעה חוקית או אחרת להתקשרותו בחוזה זה ולביצוע כל התחייבויותיו לפיו.

***מסירת חזקה***

4. המוכר מתחייב למסור לקונה את החזקה בדירה בכפוף לקבלת מלוא התמורה בתנאים האמורים בהסכם זה עד ליום 01/01/2020 כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ למעט אלו שהוסכם בין הצדדים שייוותרו בדירה וכשזכויותיו בדירה חופשיות ומשוחררות למעט זכויות הקונה במצבה AS IS ביום חתימת חוזה זה בכפוף לבלאי סביר כנגד תשלום מלוא התמורה. יחד עם זאת, ככל שמלוא התמורה תשולם לפני יום 01/01/2020 ובדירה יחזיק עדין השוכר מכח חוזה השכירות המסתיים ביום 31/12/2019 כאמור ימחה המוכר את כל זכויותיו מול השוכר לקונה לרבות הזכות לגבות את ייתרת דמי השכירות עד לסיום תקופת השכירות ביום 31/12/2019. בסמוך למועד המסירה יפעלו הצדדים במשותף להעברת שמות המחזיקים ברשויות השונות משם המוכר / השוכר לשם הקונה. איחר המוכר במסירת החזקה לתקופה העולה על 7 ימים ישלם הוא לקונה פיצוי קבוע ומוסכם מראש, החל מהיום הראשון לאיחור בסך של 500 ₪ לכל יום מבלי לגרוע מזכותו של הקונה לתבוע נזקיו. איחור במסירת החזקה לתקופה של 14 ימים או יותר תהווה הפרה יסודית של הסכם המכר מצד המוכר ותזכה את הקונה בקבלת הפיצוי המוסכם בסך השווה ל-10% ממחיר הדירה.

***התמורה***

5. תמורת קיום כל התחייבויות המוכר על פי חוזה זה במלואן ובמועדן ותמורת מלוא זכויות הבעלות בדירה (כשהן חופשיות ומשוחררות ), ישלם הקונה למוכר סך **3,000,000** ₪ (שלושה מיליון ₪), כמפורט להלן:

5.1 סך של **300,000** ש"ח (שלוש מאות אלף ש"ח) משלם הקונה למוכר במעמד חתימת חוזה זה, בשיק ערוך לפקודת המוכר. הקונה יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה לטובתו מיד לאחר חתימת חוזה זה ומסירת השיק הבנקאי הנ"ל לבא כוח המוכר בנאמנות והמוכר יחתום במעמד חתימת הצדדים על חוזה זה על בקשה מתאימה לרישום הערת אזהרה כאמור. השיק הבנקאי הנ"ל יוחזק בנאמנות בידי ב"כ המוכר ויועבר על ידו למוכר מיד לאחר קבלת אישור מאת ב"כ הקונה כי נרשמה הערת אזהרה לטובת הקונה.

(א) ב"כ הקונה ירשום את הערת האזהרה תוך 3 (שלושה) ימי עסקים ממועד קבלת נסח רישום לפיו תוקנה טעות הסופר בתעודת הזהות של הגב' דליה שוורץ.

(ב) לא נרשמה הערת אזהרה בתוך המועד הנ"ל בשל מניעה התלויה במוכר בלבד או בשל שביתה ו/או השבתה בלשכת רישום המקרקעין או באם נרשמה ההערה, אך התברר כי קיים רישום קודם של זכות נוגדת על זכויות המוכר, אזי יידחה מועד העברת השיק מהנאמן למוכר עד להסרת המניעה ו/או הרישום הקודם ורישום הערת אזהרה לטובת הקונה.

5.2 יתרת התמורה בסך **2,700,000 ₪** (שני מיליון ושבע מאות אלף ₪) ישולם על ידי הקונה למוכר לא יאוחר מיום **01/01/2020** בכפוף וכנגד מסירת החזקה הפנויה בדירה לידי הקונה ומסירת המסמכים המפורטים בסעיף 5.4 שלהלן ובתנאי שעד לאותו מועד הוסדר הליך תיקון טעות הסופר ונרשמה הערת אזהרה לטובת הקונה.

5.3 ככל שמועד תשלום יתרת התמורה יהיה קודם ליום 01/01/2020 והדירה תהיה עדין מוחזקת על ידי השוכר כי אז ימחה המוכר את כל זכויותיו כלפי השוכר לקונה והקונה יקבל את החזקה המשפטית בדירה יחד עם השוכר ויהיה זכאי לגבות מהשוכר את ייתרת דמי השכירות המגיעים ממועד קבלת החזקה המשפטית ועד למועד פינוי הדירה על ידי השוכר ביום 31/12/2019.

5.4 לא ימציא המוכר את האישורים הנקובים בסעיפים 5.4.1-5.4.2 שלהלן יבוצע התשלום ותימסר החזקה בדירה לקונה, אך סך של 250,000 ₪ (מאתיים וחמישים אלף ₪) מתוך תשלום יתרת התמורה (להלן: "**הפיקדון**", ישולם לידיו נאמנות אצל עו"ד יאיר דנגור (להלן: **"הנאמן"**), ויופקד בחשבון נאמנות מיוחד שייפתח ע"י הנאמן, להבטחת המצאת האישורים המפורטים להלן:

5.4.1 אישור מס שבח המופנה לרשם המקרקעין לפיו העסקה פטורה ממס שבח או כי מס השבח שולם במלואו על ידי המוכר ו/או מי מטעמו, כאשר שמות הצדדים באישור הנם כאמור בהסכם זה.

5.4.2 אישור עיריית הרצליה והוועדה המקומית על פטור ו/או תשלום היטל השבחה והיעדר חובות המופנה לרשם המקרקעין בתוקף עד למועד המסירה לכל הפחות. במקרה שלא ניתן יהיה לקבל אישור עיריית הרצליה כאמור, מחמת שהקונה לא מילא אחר ההתחייבויות המוטלות עליו בהתאם להוראות חוזה זה, אזי ייצא המוכר ידי חובתו בהמצאת אסמכתא מעיריית הרצליה כי מילא אחר התחייבויותיו שלפי החוזה בין באמצעות תשלומם ובין בהצגת פטור מתשלומם.

5.4.3 ייפוי כוח מוכר וכן ייפוי כוח קונה.

5.4.4 5 שטרי מכר חתומים על ידי המוכר ומאומתים כדין על ידי בא כוחו.

5.4.5 אישור ועד הבית בדבר תשלום כל החובות.

5.4.4 ניהול חשבון הנאמנות וטיב ההשקעות בו יהיה באחריות המוכר ולפי הוראותיו, ובלבד שהכספים יושקעו בהשקעה שקלית סולידית, וכל רווח או הפסד יהיו של המוכר.

5.5 הצדדים נותנים בזאת הוראה בלתי חוזרת לנאמן לשלם מתוך כספי הפיקדון שיהיו בידיו בנאמנות כל תשלום שיידרש לשם המצאת כל אחד מהאישורים המפורטים בסעיף 5.4.1 – 5.4.2, לרבות תשלום מקדמה ע"ח מס שבח מיד עם קבלת שובר תשלום, תשלום בגין קנסות, ריבית והפרשי הצמדה, אם יהיו כאלו בשל איחור בתשלום ו/או העמדת ערבות בנקאית לרשויות המס ו/או לרשות המקומית לצורך קבלת האישורים אם יהיה בכך צורך. חתימת המוכר על גבי חוזה זה מהווה הוראה בלתי חוזרת לנאמן לביצוע האמור. לפי דרישת הקונה, הנאמן יהא חייב לשלם באופן מידי כל מס ו/או היטל החל על המוכר ו/או להעמיד ערבות בנקאית מתאימה ו/או פיקדון, אם חלפו 9 חודשים מיום חתימת החוזה, להלן: **"המועד הקובע**", והמוכר טרם המציא את האישורים המפורטים בסעיפים 5.4.1 – 5.4.2 לעיל או חלק מהם. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות המוכר להגיש כל השגה ו/או ערר ו/או לנקוט בכל הליך חוקי והכל מבלי להעמיד כל ערבות ו/או פיקדון לרשות הרלבנטית ובלבד שלא חלף המועד הקובע.

5.6 תשלום לנאמן כמוהו כתשלום למוכר לכל דבר. הצדדים מצהירים כי הנאמן - ב"כ המוכר אינו צד לחוזה וכי לא תהיה להם כל טענה ו/או תביעה נגדו, ובלבד שפעל בתום לב בהתאם להוראות החוזה.

5.6 כל תשלום הקבוע בחוזה זה אשר לא ישולם על ידי הקונה במלואו ובמועדו יישא ריבית פיגורים בשיעור 1% לחודש (או חלקו היחסי בהתאמה) בנוסף ומבלי לגרוע מן הסעדים המוקנים למוכר על פי הדין ועל פי חוזה זה. על אף האמור, איחור שאינו עולה על 7 ימים לא יחויב בתשלום ריבית כאמור. איחור העולה על 7 ימים יחויב בתשלום ריבית החל מהיום הראשון לאיחור וכל איחור בביצוע התשלום העולה על 14 ימים יהווה הפרה יסודית מצד הקונה המזכה את המוכר בכל הסעדים העומדים לרשותו לפי חוזה זה ולפי כל דין.

5.7 הקונה רשאי לממן את יתרת התמורה או חלקה בהלוואה מובטחת ברישום משכנתא שייטול מבנק או מחברת ביטוח בישראל. המוכר יחתום על כלל מסמכי הבנק המקובלים לרבות כתב התחייבות לרישום משכנתא ומסמכים נוספים שיידרשו ע"י בנק הקונה כמקובל, ובלבד שהשיק ו/או העברה הבנקאית שיינתן על ידי בנק למשכנתאות יהיה על שם המוכר ו/או הנאמן ובלבד שלא יהא במסמכי הבנק כדי לחייב את המוכר בתשלום ההלוואה ו/או להפוך את המוכר לערב להלוואה ו/או לגרוע מזכויות המוכר על פי הסכם זה. ב"כ המוכר יהיה רשאי לסייג את מסמכי הבנק בהתאם לאמור לעיל ובכפוף למקובל בבנקים. המוכר יחתום על מסמכי הבנק לרבות הבקשה לרישום הערת אזהרה בתוך 4 ימי עסקים ממועד קבלתם אצל ב"כ המוכר ובלבד שהמסמכים נערכו בהתאם להוראות סעיף קטן זה לעיל. ככל שהמוכר לא יימצא בארץ יחתום המוכר במעמד חתימת ההסכם על ייפוי כח בלתי חוזר בנוסח המקובל על הבנק למשכנתאות של הקונה לפיו ב"כ המוכר יהיה רשאי לחתום במקומו על כל מסמכי הבנק הנדרשים לצורך קבלת המשכנתא. להסיר כל ספק, תשלום מלוא התמורה במועדה הינה התחייבות יסודית של הקונה, ואי קבלת ההלוואה מכל סיבה שהיא (למעט אם לא נחתמו מסמכי הבנק בניגוד למפורט לעיל ו/או לא הומצאו על ידי המוכר מסמכים שנדרשו על ידי הבנק המממן) לא תפטור את הקונה מחובתו לשלם את מלוא התמורה במועדה.

 ***יפויי כח ורישום***

6.

6.1 להבטחת העברת זכויות הבעלות בדירה על שם הקונה, יחתמו הצדדים על ייפויי כוח בלתי חוזרים הממנים את עוה"ד אביגדור אליוב ו/או אמיר אליוב ו/או יאיר דנגור ו/או נירה טבריה הדס להיות באי כוחם ולחתום בשמם ובמקומם על כל מסמך ולעשות כל פעולה שתידרש לצורך העברת הזכויות בדירה ע"ש הקונה וכן כל פעולה אחרת בהתאם להוראות חוזה זה, ובכלל זה רישום הערת אזהרה לטובת הקונה. חתימת הצדדים על חוזה זה מהווה מתן הוראות בלתי חוזרות למיופה הכוח לפעול עפ"י האמור בחוזה זה.

6.2 המוכר ייצא ידי חובתו להעברת הזכויות בדירה לקונה עם המצאת מסמכי העברה כמפורט בסעיף 5.4 דלעיל ובלבד שלא קיימת מניעה מצד המוכר להעברת הזכויות בדירה ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין. הקונה מתחייב לרשום את הזכויות בדירה על שמו במרשם המקרקעין מיד לאחר שהומצאו לו/לבא כוחו ייפויי הכוח, המסמכים והאישורים דלעיל.

***מיסים ותשלומים***

7.

 7.1 מס שבח– יחול על המוכר וישולם על ידו במועד הקבוע בחוק. המוכר מצהיר כי מיד לאחר חתימת ההסכם יגיש שומה עצמית וישלם את סכום השומה העצמית במועד כחוק למיסוי מקרקעין. במעמד חתימת חוזה זה נחתמים על ידי המוכר מסמכי ההצהרה לשלטונות המס.

 7.2 מס רכישה יחול על הקונה וישולם על ידו.

 7.3 מיסים שוטפים, לרבות אך לא רק: ארנונה, מים, גז, חשמל, ועד בית, החלים על הדירה עד ליום מסירת החזקה – יחולו וישולמו ע"י המוכר ומאותו מועד ואילך יחולו כל המסים, והתשלומים כאמור בעד הדירה על הקונה וישולמו על ידו.

 הצדדים ישתפו פעולה, יתייצבו בפני כל רשות ויחתמו על כל מסמך ככל שיידרש לשם העברת חשבון הארנונה והעברת זכויות המוכר כצרכן גז, מים וחשמל על שם הקונה. כל ההוצאות הכרוכות בהעברה זו יחולו על הקונה וישולמו על ידו לרשויות. במידה והמוכר הפקיד פיקדון כלשהו, לרבות בגין בלוני גז יהיה המוכר זכאי לקבל הפיקדון בחזרה והקונה יפקיד פיקדון מטעמו כפי שיידרש על ידי חברת הגז.

 המוכר מצהיר כי נכון ליום החתימה על ההסכם לא ידוע לו על כל החלטה של הועד של הבניין לבצע שיפוץ בבניין ואולם בגין כל החלטה כאמור שהתקבלה עד למועד חתימת הסכם זה יישא בה המוכר בלבד. ככל ותתכנס אסיפת דיירים לאחר חתימת הסכם זה ותתקבל החלטה כאמור כדין יישא בה הקונה.

 7.4 היטל השבחה בגין תכנית בניין עיר שקיבלה תוקף עד למועד חתימת הסכם זה ו/או בגין הקלות ו/או שימוש חורג בגין התקופה שעד למועד חתימת הסכם זה וכן אגרות והיטלי פיתוח שעילתם עד ליום חתימת החוזה יחולו על המוכר וישולמו על ידו. היטל השבחה בגין תכנית בניין עיר שתקבל תוקף לאחר חתימת הסכם זה וכן אגרות והיטלי פיתוח שעילתם מיום חתימת החוזה ואילך יחולו על הקונה וישולמו על ידו.

 7.5 כל ההוצאות הכרוכות ברישום הערת אזהרה לטובת הקונה ו/או בנק מטעמו וברישום זכויות הבעלות על שם הקונה, ישולמו על ידי הקונה.

7.6 צד שישלם תשלום כלשהו החל מכוח ועל פי חוזה זה על משנהו, וזאת לאחר שמסר הודעה 7 ימים מראש ובכתב על כוונתו כאמור, יקבל כל סכום שישולם כאמור מהצד האחר, מיד עם דרישה ראשונה בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן לעליות בלבד (מדד הבסיס ייחשב המדד הידוע במועד ביצוע התשלום והמדד הקובע יהיה המדד ביום ההשבה) ובתוספת ריבית בשיעור 1% לחודש (או חלקו היחסי בהתאמה).

***הפרות ותרופות***

8.

 8.1 צד אשר יפר חוזה זה בהפרה יסודית אשר לא תוקנה תוך 14 יום מיום משלוח התראה בכתב וכתוצאה מכך בוטל החוזה כדין ע"י הצד הנפגע, ישלם לצד הנפגע, פיצוי קבוע ומוערך מראש בסך 10% מהתמורה בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן מיום ההפרה ועד ליום התשלום בפועל – לעליות בלבד כשמדד הבסיס ייחשב המדד הידוע ביום חתימת חוזה זה. סכום זה נקבע לאחר שהצדדים העריכו ושקלו מראש את הנזק שעלול להיגרם להם כתוצאה מסתברת של הפרה יסודית של החוזה (להלן: "**סכום הפיצויים המוסכמים**"). הפיצוי המוסכם ישולם תוך 7 ימים מיום משלוח דרישת הצד הנפגע.

 8.2 הופר החוזה בהפרה יסודית ע"י הקונה אשר לא תוקנה תוך ארבעה עשר ימי עסקים מיום מסירת התראה בכתב הכוללת הודעה בדבר הכוונה למחוק את הערת האזהרה שנרשמה לטובת הקונה, יהא המוכר רשאי למחוק את הערת האזהרה שנרשמה לטובת הקונה ולבנק (ככל שיהיה כזה), וב"כ המוכר יהיה רשאי לעשות שימוש בייפוי הכח שמסר הקונה לצורך זה רק לאחר שהמוכר השיב לקונה את מלוא כספי התמורה בקיזוז הפיצוי המוסכם, ובלבד שההפרה לא תוקנה על ידי הקונה תוך המועד הנ"ל והחוזה בוטל כדין.

 8.3 מובהר בזאת כי האמור לעיל ביחס לסכום הפיצויים המוסכמים הינו בנוסף ואין בו כדי לגרוע מזכותו של צד נפגע לנקוט בכל פעולה שהוא זכאי לעשותה, לפי כל דין, לתבוע כל סעד לפי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1971.

8.4 כל איחור בתשלום או בהמצאת אישור או מסמך או בביצוע התחייבות לפי חוזה זה (להלן: "**חיוב**"), הנובע משביתה או עיצומים במשרדי הממשלה ו/או כל רשות רלבנטית ו/או כוח עליון שאין לצדדים שליטה ו/או יכולת למונעו – לא יהווה הפרה ולא יחייב בפיצוי כלשהו, ומועד ביצוע החיוב יידחה עד 7 ימים לאחר שתוסר המניעה לביצוע החיוב.

 8.5 כתנאים יסודיים בחוזה נקבעים הסעיפים 2, 3, 4, 5, 7.

***שונות***

9. הצדדים ישתפו פעולה ביניהם בכל הקשור והנוגע לחוזה ו/או לביצועו.

1. חוזה זה והנספחים לו מגבשים ומבטאים את מערכת היחסים המלאה ואת מלוא הזכויות וההתחייבויות שבין המוכר לבין הקונה באופן בלעדי ומוחלט.
2. כל שינוי ו/או גריעה ו/או הוספה לחוזה זה יעשו בכתב ובחתימת שני הצדדים.
3. כל ויתור או הימנעות מפעולה לא יחשב כוויתור מנע או השתק אלא אם יעשה במפורש ובכתב וייחתם על ידי הצדדים. הסכמה מטעם צד מהצדדים לסטייה מתנאי חוזה זה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזרה שווה לכל מקרה אחר.
4. שום איחור בשימוש בזכויותיו של צד כלשהו לא ייחשב כוויתור והוא יהיה רשאי להשתמש בזכויותיו כולן או בכל אחת מהן לחוד, הן לפי חוזה זה והן לפי כל דין, בכל עת שימצא לנכון.
5. כל צד יישא בשכ"ט עוה"ד המייצג אותו.
6. הצדדים מאשרים בחתימתם על הסכם זה, כי עורכי הדין מטעם הצדדים הסבירו להם כי בדיקתם לא כללה את תכניות הבניה, בדיקות מס במשרדי מיסוי מקרקעין, ייעוץ מס, אי התאמה, צווי הריסה, עניין חבויות בהיטל השבחה, זכויות בניה וכל מידע אחר המנוהל ברשות המקומית/הוועדה המקומית וכי הומלץ להם להתייעץ עם שמאי מטעמם בעניין זה וכי אין להם והם מוותרים בזאת על כל טענה כלפי עורכי הדין בקשר לכך.
7. כתובות הצדדים לצורכי חוזה זה הן כמפורטות במבוא לחוזה זה וכל הודעה אשר תישלח לפי אחת הכתובות הנ"ל בדואר רשום בישראל תחשב כאילו נתקבלה כחוק 3 ימים לאחר תאריך המשלוח, ואם נמסרה ביד – במועד מסירתה.

### **ולראיה באו הצדדים על החתום**:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 המוכר הקונה