

## הסכם טיוטה לצורך מו"מ בלבד. תחייב אך ורק בחתימת המוכר והקונה לא להצגה בפני רשות שיפוטית

שנערך ונחתם בתל-אביב 12.2017

בין: **אורי שרבני ת.ז. 23732639**  
**מ תל אביב, שדרות מיכאל נאמן 15-**  
 טלפון 0524626262  
 שיקראו להלן: "המוכר"  
 מצד אחד,

לבין: ..... ת.ז.  
 מ  
 באמצעות מר ..... ת.ז.  
 שיקרא להלן: "הקונה"  
 מצד שני,

הואיל: והמוכר מצהיר כי הינו הבעלים הרשום של 3093/3153400 חלקים בחלקה 3 בגוש 6618 שהינה בשטח של 630696 מ"ר בעיר תל אביב. (להלן – "החלקה") נסח רישום של החלקה מצורף להסכם זה **כנספת א'**.

והואיל: וברצון המוכר למכור זכויות בעלות בחלקה של 417/3153040 חלקים המהווים שטח של - 83.40 מ"ר לקונה המבקש לרכוש את הממכר הנ"ל מהמוכר והכל בתנאי ובתמורה כמפורט להלן בהסכם זה;

### לפיכך הגיעו הצדדים להסכם כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומחייב את הצדדים כהסכם גופו.
  - 2.1 המוכר מצהיר כי הממכר כפוף למשכנתא בדרגה ראשונה שנרשמה על זכויות המוכר בחלקה ביום 9.11.2017 לפי שטר מספר 48039/2017/1 על סך של -. ש"ח. על זכויות המוכר בחלקה לטובת בנק איגוד לישראל בע"מ (להלן – "בנק איגוד").
  - 2.2 בנק איגוד חתם על מסמך מכוחו ניתנה הסכמתו למכירת יחידות של 441/3153040 חלקים במקרקעין ולהחרגת כל אחת מיחידות השטח הנמכרות (להלן – "יחידת השטח הנמכרת") מתחולת המשכנתא בכפוף לקיום התנאים המצטברים המפורטים להלן –
    - 2.2.1 סך של - ₪ יופקד לחשבון מספר 210717/27 על ידי הקונה שמתנהל בבנק איגוד (חשבון הליווי). הסכום הנ"ל יועבר לא יאוחר מיום \_\_\_\_\_ . הכסף יועבר לחשבון הקונה הנ"ל רק לאחר קבלת אישור בנק איגוד על נכונותו

ליתן לעו"ד רינון אישור על הסכמתו ליתן מכתב החרגה מוחלט לעורך דין  
 חיה רינון.

2.2.2. הסכמת הבנק ליתן מכתב החרגה מוחלט כאמור לעיל לא תפגע בכל צורה  
 שהיא במשכנתא הרשומה לטובת בנק איגוד בכל עת לגבי המקרקעין, זאת  
 למעט ביחס ליחידת השטח הנמכרת שתו חרג כאמור לעיל כנגד העברת  
 הכספים על ידי הנאמנה לחשבון הבנק של המוכר בבנק איגוד.

2.2.3 המוכר ורוכשי יחידת השטח בנמכרת (להלן – "הרוכשים") לא יתנגדו בכל צורה  
 שהיא למימוש המשכנתא על המקרקעין ככל שבנק איגוד יבקש לממש המשכנתא זאת  
 למעט התנגדות לגבי יחידת השטח הנמכרת.

3. למעט השיעבוד המפורט לעיל הממכר חפשי מכל שעבוד ו/או משכנתא ו/או עיקול ו/או  
 תביעה ו/או זכות צד ג' ובמצב זה מתחייב המוכר להעביר את הממכר על שם הקונה  
 בלשכת רישום המקרקעין. הכל כמפורט להלן בהסכם זה.

4. הקונה מצהיר כי הוא מכיר את הממכר ובדק אותו ואת זכויות המוכר בממכר, הן מבחינת  
 פיזית, הן מבחינה משפטית והן מבחינה תכנונית, לרבות תכניות בנין עיר והליכי תכנון  
 אחרים החלים על הממכר, כאשר ברור לו שהוא רוכש את הממכר במצבו הנוכחי כפי שהוא  
 במועד חתימת הסכם זה, ומצאו מתאים לדרישותיו ולמטרותיו.

5. המוכר מצהיר כי למיטב ידיעתו אין כל מניעה, בין שבהסכם ובין שבדין, להתקשרותו  
 בהסכם זה. הכל בכפוף להוראות סעיף 2.2.1 ו- 2.2.2 - 2.2.3 דלעיל.

6. הקונה מצהיר כי אין כל מניעה, בין שבהסכם ובין שבדין, להתקשרותו בהסכם זה, וכי  
 רכישת הממכר בהתאם לתנאי הסכם זה, אושרה כדין על ידי הקונה. כמו כן מצהיר  
 הקונה כי יש ביכולתו למלא אחר כל ההתחייבויות החלות עליו בהתאם להוראות הסכם  
 זה לרבות ובמיוחד תשלום מלוא התמורה בגין הממכר.

7. בכפוף לנכונות הצהרות הצדדים, מוכר בזה המוכר לקונה את הממכר והקונה רוכש אותו  
 בזה מאת המוכר.

8. תמורת מכירת הממכר ע"י המוכר עפ"י הסכם זה ישלם הקונה למוכר סכום של - ₪ ( )  
 (להלן: "התמורה").

9. מהתשלומים שישולמו במועדים ובתשלומים כדלקמן:

9.1. סך של ₪ ישולם במועד חתימת הסכם זה (להלן: "התשלום הראשון"). תשלום זה  
 יועבר לחשבון הבנק של המוכר ויועבר לבנק איגוד רק לאחר קבלת הודעה בכתב של  
 בנק איגוד על הסכמתו ליתן לעו"ד חיה רינון מכתב החרגה מוחלט ליחידת השטח

הנמכרת מ תחולת המשכנתא ואישור לרישום הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין לטובת הקונה.

9.2 תוך 20 יום ממועד חתימת החוזה תשולם היתרה בסך של ₪ לחשבון הבנק של עו"ד רינון על מנת שב"כ המוכר תוכל לשלם את כל ההוצאות הנדרשות על מנת להשלים את העסקה. מתוך כספי הנאמנות שיהיו מופקדים בחשבונה תשולם מקדמת מס שבח לפי הוראות סעיף 15 ב' לחוק מס שבח וכן ישולם מס השבח על פי שומה עצמית, חובות מס רכוש ככול שחלים, היטלי השבחה בקשר לתוכנית בניין ערים שאושרה קודם ליום חתימת הסכם זה ואגרות היטלי פיתוח שעילתם קודם ליום חתימת הסכם זה, ככל שיחולו.

במעמד התשלום הראשון על סך - ₪ לאחר קבלת מכתב ההחרגה המוחלט מבנק איגוד תרשם לרוכש הערת אזהרה בגין התחייבות לעשיית עסקה ובמעמד תשלום יתרת התמורה יקבל הרוכש או בא כוחו יפוי כח בלתי חוזר + שטרי מכר וסך של - ₪ שיוחזק בנאמנות כאמור בסעיף זה כאשר מסכום זה מבוצעים התשלומים שחלותם על המוכר. יתרת הכספים בחשבון הנאמנות של עו"ד רינון תועבר למוכר לאחר המצאת כל המסמכים הנדרשים להעברת הזכויות משם המוכר לשם הקונה.

10. מס שבח מקרקעין בגין מכירת הממכר יחול על המוכר, ואילו מס רכישה יחול על הקונה, וכ"א מהצדדים מתחייב לשלם המוטל עליו במועדים הקבועים בחוק, או במועדים הדרושים על פי דין.

11. במעמד חתימה על החוזה יחתום הקונה על יפוי כח בלתי חוזר למחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובתו. ב"כ המוכר יהיה זכאי לעשות שימוש ביפוי כח זה לאחר שניתנה הודעה בכתב לקונה על הפרת ההסכם וההפרה לא תוקנה תוך 14 יום מיום קבלת ההודעה וכן יחתום על יפוי כח שבו תינתן הסכמה להקטנת סכום החוב לבנק איגוד במשכנתא ו רישום בעלות לטובת הקונה על הזכויות שרכש תוך הקטנת המשכנתא של בנק איגוד ליתרת זכויות המקרקעין שלא נמכרו בהסכם זה.

12. להבטחת התחייבויות המוכר בחוזה זה הוא מוסר בזאת ייפוי כוח בלתי חוזר בחתימתו לידיה הנאמנות של עוה"ד חיה רינון בו הוא מייפה את כוחם של עוה"ד חיה רינון ו/או אלכסנדר רינון ו/או ענת רינון ו/או..... לצורך העברת הממכר הנ"ל משם המוכר לשם הקונה בהתאם להוראות חוזה זה. ייפוי הכוח יועבר לידיהם של עורכי הדין של הקונה במעמד וכנגד תשלום מלוא התמורה למוכר, ורק לאחר קבלת ייפוי הכוח יהיו רשאים עוה"ד מיופי הכוח להשתמש בייפוי הכוח.

13. מוסכם בין הצדדים כי המצאת אישורי ההעברה הכוללים אישור עיריה להעברה בטאבו, אישור מס שבח להעברה בטאבו, אישור מס רכוש להעברה בטאבו, בצירוף ייפוי הכוח הבלתי חוזר האמור בסעיף 6 שלעיל ושטרי מכר להעברת הממכר משם המוכר לשם הקונה בלשכת

רישום מקרקעין חתומים כדין על ידי המוכר ומסירתם לקונה במעמד וקבלת אישור בנק איגוד להקטנת יתרת המקרקעין שנשארים בבעלות המוכר, שטר פדיון משכנתא חלקי וכנגד תשלום מלוא התמורה מהווה מילוי מלוא התחייבויות המוכר בהתאם להסכם זה ולהעברת הזכויות בממכר משמו לשם הקונה, ובלבד שבמועד בו יבוצע התשלום ויימסרו לקונה אישורי ההעברה, שטרי המכר ויפוי הכח הבלתי חוזר לא יהא כל עיקול ו/או שיעבוד ו/או מניעה אחרת כלשהיא הנובעת מהמוכר, המונעת את העברת הממכר משם המוכר לשם הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

אם לאחר השלמת מלוא התמורה לידי המוכר ומסירה לידי הקונה של כל המסמכים הדרושים לביצוע ההעברה, כאמור ברישא של סעיף 7 לעיל, ועד למועד בו תבוצע ההעברה בפועל בלשכת רישום המקרקעין תיווצר מניעה כלשהיא לביצוע ההעברה, הנובעת מהמוכר, מתחייב המוכר להסירה תוך 30 יום, על מנת שההעברה תתאפשר וזאת בכפוף לכך כי, הקונה מצידו, יפקיד בלשכת רישום המקרקעין את המסמכים הדרושים לביצוע ההעברה תוך 7 ימי עסקים מיום שיקבלם לידי המוכר.

14. כל הוצאות, אגרות ותשלומים הכרוכים בטפול בהעברת הזכויות בלשכת רישום מקרקעין משם המוכר לשם הקונה, ובכלל זה שכ"ט עו"ד, יחולו וישולמו על ידי הקונה בלבד. בכל מקרה הקונה הוא זה שיטפל בבצוע העברת רישום זכויות המוכר לשם הקונה בלשכת רישום המקרקעין ועל המוכר לא חלה כל חובה לטפל ברישום זה.

15. לא ישלם צד מהצדדים סכום שהחובה בתשלומו חלה על משנהו ללא מתן הודעה מוקדמת בכתב לצד החייב ובה דרישה לבצע את התשלום. בכפוף לאמור, במידה וישלם צד מהצדדים סכום שהחובה בתשלומו חלה על משנהו, יחזיר הצד החייב את הסכום ששולם, מייד עם דרישת הצד המשלם לעשות כן, וזאת בתוספת ריבית בשיעור של 1% לחודש, החל ממועד הפירעון ע"י הצד המשלם ועד למועד החזרת הסכום בפועל (ועד בכלל), ע"י הצד החייב.

16. הקונה יהא זכאי לרשום הערת אזהרה בגין קיומו של הסכם זה על זכויות המוכר בממכר. כל הוצאות, אגרות ותשלומים הכרוכים בטפול ברישום שכזה, ובכלל זה שכ"ט עו"ד, יחולו וישולמו על ידי הקונה בלבד. בכל מקרה הקונה הוא זה שיטפל ברישום שכזה, ככל שיחפוץ ברישום.

17. במקרה של הפרה יסודית של הסכם זה, על הצד המפר יהיה לשלם לצד השני פיצוי מוסכם ומוערך מראש כסביר ע"י הצדדים בשיעור של 10% מסכום התמורה, דהיינו הסך של 149,000 ₪, בגין כל הפרה יסודית ככל ותהיה וכמספר הפרות היסודיות, וזאת מבלי שהדבר יפגע בזכויותיו של כל צד למלוא הסעדים המגיעים לו בגין כל הפרה, ובכלל זה, אך לא רק, להגיש תביעות אחרות ו/או נוספות ו/או לתבוע ביצועו בעין של הסכם זה.

18. מוסכם בין הצדדים כי הוראות סעיפים 1.1, 2.1, 2.2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 הינן התחייבויות יסודיות של הצדדים.

19. כתובות הצדדים לצורך משלוח הודעות כל שהן בכל הנוגע להסכם זה הינן כמפורט ברישא של הסכם זה, וכל הודעה שתשלח מצד למשנהו בדואר רשום תחשב כאילו נתקבלה בתוך 3 ימים מיום שנשלחה.

מען עוה"ד המוכר = rinon@012.net.il

מען עוה"ד של הקונה

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

---

הקונה

---

המוכר