

## הסכם למכירת בית פרטי

תאריך:

נערך ונחתם במקום \_\_\_\_\_

בין: א. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ כתובת עדכנית: \_\_\_\_\_

ב. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ כתובת עדכנית: \_\_\_\_\_

יכוננו ביחד ולחוד להלן: "המוכרים", כולם יחד וכל אחד לחוד בערבות הדדית- לרבות חתימה על מסמך הנוגע להסכם דנן.  
**מצד אחד.**

לבין: א. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ כתובת עדכנית: \_\_\_\_\_

ב. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ כתובת עדכנית: \_\_\_\_\_

יכוננו ביחד ולחוד להלן: "הקונים", כולם יחד וכל אחד לחוד בערבות הדדית- לרבות חתימה על מסמך הנוגע להסכם דנן.  
**מצד שני.**

### **הואיל**

והמוכרים מצהירים כי הם הבעלים הרשומים והמחזיקים הבלעדיים של הבית לרבות הקרקע (להלן "הבית"):

בן \_\_\_\_\_ חדרים בית מספר \_\_\_\_\_

ברחוב \_\_\_\_\_ בעיר \_\_\_\_\_

הרשום כחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_

בלשכת רישום מקרקעין ב \_\_\_\_\_

לרבות קרקע בשטח של \_\_\_\_\_ מ"ר, עליו בנוי הבית (כאמור בנספח \_\_\_ - נסח רישום הדירה- שהעתקו מצורף להסכם);

### **והואיל**

והמוכרים מצהירים ומתחייבים בזאת כי הבית נקי מכל חוב ואו עיקול ואו שעבוד ואו משכנתא ואו זכות צד שלישי כלשהי וכי אין כל מניעה, ע"פ דין ואו הסכם, להעברת הבעלות בבית משמם של המוכרים לשם הקונים המצוינים לעיל ולמסירת החזקה הבלעדית בבית לקונים;

### **והואיל**

וברצון המוכרים למכור את כל זכויותיהם בבית ואת החזקה בבית, לרבות מתקני הבית כמצוין בסעיף \_\_\_ להסכם ולהעבירם לידי הקונים.

### **והואיל**

וברצון הקונים לרכוש מאת המוכרים את כל זכויותיהם בבית ואת החזקה בבית, לרבות מתקני הבית כמפורט בסעיף \_\_\_ להסכם והכל בכפוף להצהרתם הכנה של המוכרים ובהתאם לתנאי הסכם זה.

## אי לכך ובהתאם לזאת הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים:

### 1. הגדרות כלכליות/מבוא

- 1.1 " **הסכם** " - כל האמור במסמך זה ובנספחיו המצורפים וכל ההצהרות שניתנו ע"י הצדדים כמקשה אחת.
- 1.2 " **הפרה יסודית** " - כאמור בהסכם ומוסכם ע"פ דין.
- 1.3 " **הודעה בכתב** " - הודעה שתשלח לכתובת הצדדים המוצגת לעיל, בדואר רשום, תחשב כאילו הגיעה ליעדה בתום 3 ימים מיום שיגורה, ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.
- 1.4 " **בית** " - לרבות הבית עצמו, הקרקע עליו הוא ממוקם ומתקני הבית.
- 1.5 שינוי ההסכם - כל שינוי/ארכה/ויתור בהסכם יעשו בכתב בלבד.
- 1.6 איחור בשימוש בזכות לא יהווה וויתור עליה, ע"י כל צד שהוא, ותעמוד לו הזכות להשתמש בזכותו בכל עת שימצא לנכון.
- 1.7 הסכם זה מבטל כל הסכם/זיכרון דברים שנערך בין הצדדים. זכויות וחובות הצדדים יהיו לפי הסכם זה בלבד.

### 2. הצהרת המוכרים

- 2.1 המוכרים מוכרים בזה לקונים והקונים קונים בזאת מן המוכרים את הבית ומתקני הבית המפורטים, בתמורה ובתנאים הנקובים להלן בהסכם זה. הבית יימסר כשהוא פנוי מכל אדם ו/או חפץ.

### 3. הצהרת הקונים

- 3.1 הקונים מצהירים ומאשרים כי ראו ובדקו את הבית, מתקני הבית ואת הקרקע בו נמצאת הדירה. באחריות הקונים לבדוק אצל הרשויות המוסמכות את החזקה ואת זכויות המוכרים בבית ובמתקניו ומאשרים בהסכם זה שעשו כן. כמו כן הקונים מאשרים כי הבית ומתקניו מתאימים לצורכיהם ולמטרותיהם והם במצב משביע רצון מבחינת הקונים וכי אין להם ולא תהינה להם כל טענות, תביעות, דרישות כנגד המוכרים באשר לבית, מתקניו, סביבתו והקרקע עליו הוא ממוקם.
- 3.2 הקונים מוותרים בזאת על כל טענת אי התאמה מכל סוג שהוא ומוותרים על כל ברירה שיש להם, לרבות ברירה מחמת טעות, הטעיה, כפייה ו/או פגם כלשהו.

### 4. מסירת החזקה

- 4.1 המוכרים מתחייבים למסור את החזקה בבית, במתקניו ובקרקע ביום מסירת החזקה (להלן "יום המסירה") כשהם נקים מכל חוב/שעבוד/עיקול/משכנתא וכשהוא ומתקניו חופשיים ופנויים מכל אדם ו/או חפץ כשהם במצב תקין ושלם כפי שהם ביום חתימת ההסכם, למעט בלאי סביר עקב שימוש סביר במהלך החיים השגרתי.
- 4.2 למרות האמור לעיל מוסכם בזאת שאיחור בן \_\_\_ ימים במסירת החזקה לא ייחשב להפרת הסכם זה, אולם איחור מעבר לחריגה זו יוכר כהפרה יסודית של הסכם זה.
- 4.3 באם המוכרים לא ימסרו את החזקה בבית ביום המסירה, ישלמו המוכרים לקונים סכום השווה ל\_\_\_\_\_ \$(ארה"ב), עבור כל יום איחור במסירת החזקה מעבר ל\_\_\_\_\_ הימים הראשונים, וזאת כדמי נזק קבועים מראש, מבלי צורך בהוכחת נזק ומבלי לגרוע מזכות הקונים לסעדים ע"פ ההסכם ו/או דין ומכוח סעיף הפיצויים בהסכם זה.
- 4.4 המוכרים מתחייבים לא לבצע כל שינוי בבית מיום חתימת ההסכם ועד למועד המסירה ולתקן מכספם כל פגם ו/או נזק שנגרם לבית ו/או מתקניו בתוך התקופה הנ"ל, למעט בלאי סביר במהלך החיים הרגיל.

4.5. המוכרים מתחייבים לשלם בעבור כל התשלומים וההוצאות הקשורים לבית עד למועד המסירה ולהעביר ביום המסירה את הקבלות המעידות שעשו כן.

4.6. המוכרים ישאירו בבית את הפריטים הבאים, מבלי לדרוש כל תמורה נוספת

4.7. בגינם: \_\_\_\_\_.

4.8. הקונים מתחייבים לעמוד בכל המוסכמים בהסכם זה, במידה ולא עמדו בהתחייבותיהם יידחה מועד מסירת החזקה עד למועד בו ימלאו הקונים את הוראות הסכם זה במלואן- סעיף 4.1 מותנה בביצוע מלא של ההתחייבויות כאמור בהסכם זה, מבלי לגרוע מזכותם של המוכרים מלראות באי מילוי התחייבויות הקונים במעודם משום הפרת הסכם ולתבוע את כל הסעדים המוקנים להם ע"פ דין ואו ההסכם.

## **5. רישום הבית**

5.1. המוכרים מתחייבים, עד ליום \_\_\_\_\_ (להלן "יום הרישום"), לרשום והעביר את זכויות הבעלות בבית על שם הקונים בלשכת רישום המקרקעין (בכפוף לסעיף 5.3), כשהבית נקי מ כל התחייבות ל רבות שיעבוד ועיקול או חוב או משכנתא או זכויות שכירות או זכויות החזקה או זכות לצד שלישי- התחייבות זו של המוכרים תושלם במלואה לאחר העברת כל המסמכים הדרושים להעברה בלשכת רישום המקרקעין לידי בא כוח הקונים ובכלל זה אישור מס שבח, ייפוי כוח בלתי חוזר, אישור עירייה ושטרי מכר חתומים ע"י המוכרים.

5.2. המוכרים מתחייבים להעביר לידי בא כוח הקונים את כל המסמכים והאישורים הדרושים לצורך רישום הבעלות בלשכת רישום המקרקעין לרבות קבלות על תשלומי מס, ארנונה, היטלים ותשלומי חובה בגין הבית וכן לאשרר כל מסמך שחתימתם תידרש עליו לשם רישום הבעלות בבית על שם הקונים בלשכת רישום המקרקעין ולצורך רישום הערת אזהרה לטובת הקונים.

5.3. המוכרים מתחייבים בזאת, כי מיום חתימת הסכם זה ועד ליום הרישום, לא ישעבדו את הבית ויסירו מהבית כל התחייבות המפורטת לעיל בסעיף 5.1 על חשבונם וזאת תוך \_\_\_\_\_ ימים מיום ההתחייבות.

5.4. רישום הבית בפועל על שם הקונים יבוצע ע"י בא כוח הקונים בלשכת רישום המקרקעין.

5.5. רישום הבית על שם הקונים עד למועד הרישום, מותנה במילוי כל התחייבויות הקונים לפי הסכם זה. במידה ולא עמדו הקונים בכל התחייבויותיהם, יידחה מועד הרישום עד \_\_\_\_\_ ימים לאחר המועד בו ימלאו הקונים את הוראות הסכם זה במלואם. סעיף זה אינו גורע מזכותם של המוכרים מלראות באי עמידתם של הקונים בהתחייבויותיהם כהפרת הסכם ולתבוע את מכלול הסעדים המוקנים מכוח דין ואו ההסכם.

## **6. הערת אזהרה**

6.1. הקונים רשאים לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, בדבר קיומו של הסכם זה כאמור בסעיף 5.1.

6.2. הקונים יעבירו לידי בא כוח המוכרים אישור לביטול הערת אזהרה וייפוי כוח בנדון, והלה יהיה רשאי להשתמש באישור לשם ביטול הערת האזהרה וזאת במידה והקונים לא יעמדו בהתחייבויות שנלקחו על ידיהם- בא כוח המוכרים מחויב לידע את הקונים בדבר כוונתו לבטל את הערת האזהרה ולהותיר להם שהות של \_\_\_\_\_ לתקן את ההפרה.

6.3. ביטול הערת האזהרה כאמור בסעיף 6.2 אינו פוגע בכל זכות מזכויות המוכרים לכל סעד אחר העומד לזכותם ע"פ הדין ואו ההסכם.

## **7. ייפוי הכוח**

7.1. במעמד חתימת ההסכם יחתמו המוכרים על ייפוי כוח בלתי חוזר לקונים המאשרר את עורך דינם של המוכרים כבא כוחם של המוכרים לצורך ביצוע הוראות הסכם זה ועל

מנת לחתום בשמם ובמקומם של המוכרים על כל מסמך הנחוץ לשם העברת הבית על שם הקונים וכן בדבר ייצוגם בפני כל גוף הנחוץ לצורך העברת הבית על שם הקונים. ייפוי הכוח יופקד בידי עורך הדין \_\_\_\_\_ - בא כוח המוכרים ויימסר לבא כוח הקונים במעמד תשלום התמורה האחרון. אין בחתימת המוכרים על ייפוי הכוח הנ"ל כדי לשחררם מלהופיע בפני הרשויות השונות ולחתום או לאשרר בעצמם כל מסמך שנדרש מהם.

7.2. עורך הדין יפעל לפי ייפוי כוח זה רק לאחר שיוכח לו לשביעות רצונו המלאה, כי הקונים שילמו את התמורה המלאה בגין הבית במועדים שנקבעו בהסכם זה ועמדו בכל ההתחייבויות שנטלו על עצמם בהסכם זה.

## 8. התמורה

8.1. הקונים מתחייבים לשלם למוכרים בגין הבית, מתקני הבית והמוסכם בהסכם זה סכום בשקלים חדשים השווה ל \_\_\_\_\_ ש"ח שערכם ביום חתימת ההסכם הינו \_\_\_\_\_ \$(ארה"ב) - (להלן "התמורה").

8.2. מועדי זמני תשלום התמורה:

8.2.1. מעמד חתימת ההסכם ביום \_\_\_\_\_ סכום בש"ח השווה ל \_\_\_\_\_ \$(ארה"ב) - חתימת המוכרים על ההסכם זה דינה כקבלה על סכום תשלום זה.

8.2.2. תשלום 1 : לא יאוחר מיום \_\_\_\_\_ סכום בש"ח השווה ל \_\_\_\_\_ \$(ארה"ב).

8.2.3. תשלום 2 : לא יאוחר מיום \_\_\_\_\_ סכום בש"ח השווה ל \_\_\_\_\_ \$(ארה"ב).

8.2.4. ניתן להוסיף עוד תשלומים בהסכמת הצדדים:

8.2.5. תשלום 3 : לא יאוחר מיום \_\_\_\_\_ סכום בש"ח השווה ל \_\_\_\_\_ \$(ארה"ב). ובתנאי שעד מועד זה יועבר לבא כוח הקונים אישור בגין פטור/תשלום מס שבח ע"י המוכרים.

8.2.6. תשלום 4 : לא יאוחר מיום \_\_\_\_\_ סכום בש"ח השווה ל \_\_\_\_\_ \$(ארה"ב) ישולם במעמד וכנגד מסירת החזקה בבית לקונים והמצאת כל המסמכים המפורטים בהסכם זה (ישולם בהמחאה בנקאית בלבד).

8.3. כל תשלום הנקוב במטבע זר המפורט בסעיף 8.2 ו/או הוסכם ע"י הצדדים במעמד ההסכם זה, ישולם ע"י הקונים בש"ח מחושבים לפי השער היציג, כפי שיתפרסם ע"י בנק ישראל ביום התשלום בפועל.

8.4. כל התשלומים יבוצעו בימים \_\_\_\_\_ שבוע ועד השעה \_\_\_\_\_ בבוקר. כל תשלום שיבוצע לאחר מכן יהיה לפי שער המטבע כפי שיתפרסם למחרת.

8.5. כל תשלום בשטר/שיק ייחשב כנפרע רק עם פירעונו בפועל.

8.6. הקונים יוכלו להקדים תשלום מתשלומי התמורה ובתנאי שיודיעו למוכרים בהודעה מוקדמת מראש של \_\_\_\_\_ שעות לפני ביצוע התשלום.

8.7. הצדדים מכירים בכך שהתשלומים דלעיל הנם סופיים ואחרונים ואינם ניתנים לשינוי מכל סיבה שהיא.

## 9. מסוּחשבונוֹת

9.1. עד מועד המסירה - כל תשלומי המס, אגרות, ארנונות, היטלים, תשלומי חובה, תשלומים למיני המס לרבות ממשלתיים, עירוניים, אחרים, בין שתשלומם חל על הבעלים של נכסי דלא נידי ובין שתשלומם חל על המחזיקים של נכסי דלא נידי (להלן "מסוּחשבונוֹת") יהיו על חשבונם של המוכרים - כולל גם מסוּחשבונוֹת מאוחרים אך בגין אותה תקופה. מעבר למועד המסירה יחולו על הקונים וישולמו מחשבונם.

9.2. מס שבח מקרקעין בגין העסקה דן - יחול על המוכרים וישולם מחשבונם מיד עם קבלת הדרישה משלטונות המס.

- 9.3. מס רכישה בגין העסקה דנן- יחול על הקונים מחשבונם וישולם במועד.
- 9.4. היטל השבחה- במידה וקיים עד המסירה יחול על המוכרים מחשבונם, מעבר לתקופה זו במידה ויוטל יחול על הקונים מחשבונם.
- 9.5. הוצאות לרבות תשלומי מים, חשמל, גז, טלפון, ועד בית- עד למועד המסירה, יחולו על המוכרים מחשבונם האישי, מעבר למועד המסירה יחולו התשלומים על הקונים מחשבונם.
- 9.6. הוצאות, מסים וחשבוניות לצורך רישום הבית על שם הקונים, יחולו על הקונים מחשבונם.
- 9.7. כל צד ישא בתשלום בא כוחו הוא.

## **10. טלפון וגז וחשמל מים**

- 10.1. **טלפון**- מוסכם על הצדדים כי קוו הטלפון המותקן בבית אינו נכלל בממכר והמוכרים זכאים להעבירו אל מעונם החדש, אין בכך בכדי למנוע מהקונים את זכאותם להתקנת קוו טלפון.
- 10.2. **חשמל וגז מים** - המוכרים מתחייבים לאשרר את העברת שירותים אילו ללא תמורה לקונים, תשלומי העברה יחולו על הקונים.
- 10.3. **גז** - פיקדון שהופקד ע"י המוכרים בחברת הגז יותר להם לפדיון, והקונים יפקידו פיקדון מטעמם, או יעברו לחברת גז אחרת.

## **11. תשלום במקום הצד האחר**

- 11.1. כל צד רשאי לשלם במקום הצד האחר בגין כל התחייבות בהסכם זה, מותנה בהודעה בכתב לצד שכנגד בדרישה לשלם והצד שכנגד לא שלם גם לאחר \_\_\_\_\_ מהמועד שנקבע לתשלום.
- 11.2. תשלום שבוצע במקום הצד שכנגד ניתן לדרוש השבתו מהצד שכנגד או לקזזו מכל סכום שהמשלם חייב לצד שכנגד. התשלום יחושב מיום התהוותו בצמוד לשער החליפין ובתוספת ריבית של \_\_\_\_\_% לחודש עד ליום החזר ע"י הצד שכנגד.

## **12. פיגור בתשלום**

- 12.1. פיגור של עד \_\_\_\_\_ ימים בתשלום מתשלומי הקונים למוכרים לא ייחשב כהפרת הסכם זה, אך התשלום יהיה צמוד לשער החליפין ובצירוף ריבית של \_\_\_\_\_% יומית, מיום הפיגור ועד ליום ביצוע התשלום בפועל.
- 12.2. פיגור מעבר ל 12.1 ייחשב כהפרה יסודית של המוסכם, הקונים יפצו את המוכרים בתשלום צמוד לשער החליפין בצירוף ריבית של \_\_\_\_\_% יומית מהיום שמעבר למוסכם בסעיף 12.1. סעד זה אינו שולל מהמוכרים סעדים נוספים מכוח דין וואו ההסכם דנן.
- 12.3. המוסכם לעיל אינו מקנה כל זכות לקונים לאחר בתשלום כלשהו או לא לשלמו במלואו.

## **13. מתקני הבית**

- 13.1. מוסכם בין הצדדים שהתמונה כוללת גם תשלום בגין \_\_\_\_\_ אשר יישארו בבית (לדוגמא בלבד: פינת אוכל) (להלן "מתקני הדירה).

## **14. פיצויים מוסכמים**

- 14.1. הפר צד התחייבות יסודית כלשהי ע"פ הסכם זה, ישלם הצד המפר לצד האחר סכום בש"ח השווה ערך ביום תשלומו ל \_\_\_\_\_ \$(ארה"ב), וזאת כדמי נזק מעורכים מראש, בלי צורך בהוכחת נזק ומבלי לגרוע מכל יתר התרופות העומדות לצד המקיים בגין ההפרה, כולל זכותו לאכיפת ההסכם או ביטולו וכן קבלת כל סעד אחר שהוא זכאי לו ע"פ דין.

## 15. הודעות

15.1. כאמור במבוא לחוזה זה.

### ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובמועד הנקובים לעיל

---

המוכרים

---

הקונים

#### הערות והארות :

#### מילון מונחים-

"מתקנים"- כל אותם חפצים, התקנים המצורפים לבית ומצוינים בסעיף \_ : כגון ארון קיר, סלון, פינת אוכל : יש להקפיד לציין פריטים אילו בחוזה עצמו והם נכללים במחיר הסופי.

#### קונה :

#### יום החתימה :

סעיף 3 - להסכם קובע שעל הקונה לבדוק את הנכס, המתקנים המצורפים לו, הבניין שבו נמצאת הדירה. וכן באחריות הקונה לבדוק אצל הרשויות את מצבו של הנכס ואת זכויות המוכרים בנכס- חתימה על ההסכם מונעת תובענה עתידית - אי לכך יש לבחון את הנכס מהפנים אל החוץ - האם הוא הולם את דרישות הקונה.

סעיף 6 – הקונים יהיו עדים לחתימה על ייפוי כוח של הצד שכנגד.

סעיף 7 – ניתן ואף מומלץ לדרוש רישום הערת אזהרה בטאבו- הערת אזהרה משמעה שיש הסכם על הנכס וכך ימנע מכירתו לצד אחר. במעמד החתימה יעביר הקונה ייפוי כוח לצד שכנגד לבטל את הערת האזהרה אם וכאשר ישנה הפרה מצד הקונה, בכל מקרה ע"ד שכנגד צריך ליתן התרעה שהוא מתכנן לבטל את ההערה.

#### יום הרישום :

הקונה הוא זה שרושם את הנכס בפועל אך על המוכר להעביר אישורים נדרשים המעידים על חופשיות הנכס(סעיף 5.1), הרישום יותר רק לאחר ביצוע כל ההתחייבויות של הקונים, אי ביצוע נאות יביא לדחייה של הרישום כאמור בסעיף 5.4.

#### יום הקבלה :

ביום הקבלה של הנכס יש לבחון את מצבו, במידה והמוכר מתעכב אזי מותר לו לאחר במועד שיוסכם לפי סעיף 4.1.1 כל חריגה מעבר תהייה הפרה יסודית שתאפשר ביטול החוזה לאלתר, כל יום חריגה יקנה פיצוי לקונה(סעיף 4.1.2)

סעיף 4.1 – ביום הקבלה יש לבחון האם הנכס ומתקניו נפגמו בצורה לא סבירה או האם התבצע בהם שינוי לא מוסכם.

סעיף 4.1.3 – כל שינוי בנכס או פגם עד המסירה יתוקן ע"י המוכר, יש לדרוש קבלות בגין חשבונות ותשלומים.

סעיף 4.2 – על מנת לקבל חזקה בנכס על הקונה לעמוד בכל התחייבויותיו.

## **התשלום:**

סעיף 8 – התשלום יהיה בשער הנוכחי של יום התשלום, יש לשים לב שמועד התשלום הוא עד 10:00 בבוקר כי אז מתעדכן שער הדולר. תשלום בשיק יחשב רק ביום הפירעון, כאשר התשלום האחרון יהיה רק בהמחאה בנקאית.

סעיף 9 – מפרט את כל התשלומים - הכלל הוא שעד יום המסירה ישלם המוכר ומעבר ישלם הקונה, מס שבח ישלם המוכר, מס רכישה ישלם הקונה, תשלומי העברת הנכס יוטלו על הקונה. טלפון- המוכר יכול לגרור את הקו עמו, הקונה מתחבר באופן פרטי.

מיסוגזוחשמל- החיבור ע"י הקונה בשיתוף המוכר שחותם ונאסר עליו לקחת על כך תמורה. פיגור בתשלומים- יגרור קנסות

יש הסכמה על פיצויים ללא הוכחת נזק במקרה של הפרה.

\* נדגיש שיש לקבוע את השער היציג של הדולר עד 10:00 בבוקר, לפני ההתעדכנות, מעבר לכך ייקבע השער של יום המחרת.