

הסכם מכר מקרקעין

שנערך ונחתם בבני ברק ביום ____ חודש ____ 2018

בין:

_____, ת"ז _____
כולם יחד אצל משרד עוה"ד ליבוביץ, שער ושות'
מרחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
(להלן ייקראו ביחד: "המוכר")

מצד אחד

לבין:

_____, ח"פ _____
מר/_____
באמצעות מנהלה באחריות אישית
מר _____ ת.ז. _____
(להלן: "הקונה" ו/או "הרוכש")

מצד שני

הואיל:

והמוכר מצהיר כי הוא הבעלים הרשום הבלעדי של הידוע כמגרש 230 והידוע כחלקה 219 בגוש 10925, בשטח של 1,170 מ"ר, ברחוב חטיבת כרמלי 54, שכונת נווה גנים בחיפה, לרבות מלוא זכויות הבניה הקיימות (להלן: "החלקה" ו/או "המגרש") כמפורט בנסח רישום שהעתק ממנו מצ"ב **כנספח א'**.

והואיל:

ובהתאם לתכנית בנין עיר חפ/1301 ח' החלה על המגרש, (להלן: "התב"ע" ו/או "התוכנית") המהווה תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, שפורסמה למתן תוקף ביום 07/07/2016 (להלן: "פרסום התוקף ברשומות"), לפיה ניתן יהיה לבנות על המגרש, בניין בן 9 קומות מעל קומת מרתף חניות והכולל 36 יחידות קרקע כאשר על כל יחידת קרקע ניתן לבנות דירה בשטח של כ 90 מ"ר (שטח פלדלת - שטח עיקרי הכולל גם את הממ"ד) כמתואר בתוכנית המצורפת **כנספח ב'** להסכם זה (להלן: "הפרויקט");

והואיל:

והמוכר מעוניין למכור לקונה 12 יחידות קרקע למגורים מתוך 36 יחידות הקרקע אשר ניתן לבנות על החלקה כפי שהם מפורטים בתכנית (נספח ב') וכמתואר להלן בהגדרת המונח "הממכר";

והואיל:

והקונה מצהיר, כי לאחר שראה את החלקה והממכר וכי לאחר שבדק את זכויות המוכר בחלקה ובממכר בכל הרשויות הרלוונטיות לרבות את כל התוכניות החלות על החלקה וכן בדק פיזית את החלקה, ומצאה מתאימה לו, הוא מוותר על כל טענה של אי התאמה או אחרת בגין כל הנ"ל כלפי המוכר, ומסכים להירשם כבעל הזכויות בממכר בלשכת רישום המקרקעין, הקונה מעונין לרכוש את הממכר מהמוכר כפי שהוא מתואר בנספח ב' מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה ולקבל את החזקה בממכר, ולצורך כך לחתום על כל המסמכים הנדרשים ולשלם כל תשלום שיחול עליו עפ"י דין ועפ"י הוראות הסכם זה.

לצרכי מו"מ בלבד

לכן הסכימו והצהירו והתנו הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק תקף ובלתי נפרד מגוף ההסכם.
- 1.2. הנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- 1.3. כותרות הסעיפים הינם לנוחות בלבד והם לא ישמשו לצרכי פירוש הסכם זה.

2. הגדרות

למונחים המפורטים בהסכם זה ולהלן, יהיו הפירושים הניתנים בצידי כל מונח.

- 2.1. החלקה: חלקת קרקע פנויה מכל אדם, חפץ ומבנים וזכויות לצד ג', והידועה כחלקה 219 בגוש 10925 בשטח של 1,170 מ"ר בחיפה.
- 2.2. נסח: נסח רישום עדכני של החלקה.
- 2.3. התכנית: תכנית בנין עיר חפ/ 1301 ח', המהווה תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, שפורסמה למתן תוקף ביום 07/07/2016, לפיה ניתן להקים על החלקה בניין בן 9 קומות מעל קומת מרתף חניות והכולל 36 יחידות דיור, כמתואר בנספח ב'.
- 2.4. הממכר: 12 יחידות קרקע למגורים מתוך 36 יחידות המגורים שהוקצו בתכנית למוכר, ואשר המסומנים בנספח ב' המצורף להסכם זה, כחלק בלתי נפרד ממנו, המהווים 1/3 חלקים בלתי מסוימים בחלקה.
- 2.5. היטל השבחה: שיוטל על הדירות הכלולות בממכר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה. עפ"י "התכנית" לאחר אשור "התכנית".
- 2.6. הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה.
- 2.7. פרצלציה: עפ"י הוראות "התכנית" החלקות הכלולות בתכנית (חלקות 218+219+220 בגוש 10925) יחולקו לשני מגרשים והחלוקה של החלקות תירשם בלשכת רשום המקרקעין כמצוין בתכנית.
- 2.8. הסכם שיתוף: ייחתם בין הצדדים הסכם שיתוף שיפרט יחסי הצדדים בחלקה עד לרישום הפרצלציה ועד אז יחולו על הצדדים הוראות הסכם השיתוף בין הצדדים המצ"ב **כנספח ד'**.
- 2.9. החלטת הועדה להיתר בתנאים/ היתר הבניה/ החלטה על אישור התב"ע: תב"ע מאושרת, הוגשה בקשה להיתר ונתקבלה החלטת ועדה לתנאים להיתר, התיק נמצא בחישובי אגרות. החלטת ועדה לתנאים להיתר מצורפת **כנספח ג'**.

3. הצהרות והתחייבויות המוכר

המוכר מצהיר ומאשר כלפי הקונה כדלקמן:

- 3.1. כי החלקה רשומה בשמו של המוכר בלשכת רשום המקרקעין והיא כלולה במתחם התכנית, וכי עפ"י הוראות התכנית ניתן לבנות בניין בן 9 קומות מעל קומת מרתף חניות והכולל 36 יחידות דיור, וכי המוכר יישאר הבעלים והמחזיק הבלעדי של 24 יחידות דיור ואילו הבעלות ב- 12 יחידות דיור, והמהווים את "הממכר" לפי הסכם זה, יירשמו על שם הקונה.
- 3.2. כי למיטב ידיעתו אין כל מניעה חוקית או אחרת למכירת הממכר לקונה וכי המוכר לא התחייב כלפי צד ג' כלשהו בכל ענין בקשר לממכר.
- 3.3. כי לא יבצע כל עסקה ו/או דיספוזיציה בממכר ולא יעניק בממכר כל זכות שהיא לצד ג' בין בתמורה ובין שלא בתמורה ולא ישעבד ו/או ימשכן את החלקה ו/או את הממכר עד לרישום הממכר על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין אלא בהתאם להוראות הסכם זה בלבד ולפקודת הקונה.

4. הצהרות הקונה

הקונה מצהיר ומתחייב כלפי המוכר כדלקמן:

- 4.1. כי עובר לחתימת הסכם זה, הוא קיבל לידיו כל חומר או מסמך או מידע שביקש, ראה ובדק בדיקה יסודית את החלקה, את סביבותיה, את דרכי הגישה לממכר, האזור, לרבות מצבה המשפטי הפיזי והתכנוני, את הזכויות הנרכשות על ידו לפי הסכם זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, את רישום הזכויות בחלקה בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות ובכל מקום אחר בו מתנהל רישום על פי דין ובכל מקום אחר שמצא לנכון וכן בדק את כל הנתונים הרלבנטיים האחרים לשם ביצוע העסקה על פי הסכם זה לרבות את תוכניות בנין עיר החלות על החלקה, בדק בכל הרשויות, בוועדות התכנון, ברשויות המקומיות, בעיריית חיפה, בוועדה המקומית לתכנון ולבניה, בוועדה המחוזית לתכנון ולבניה וידועות לו הזכויות והחובות הקשורות בממכר, וכן הוא בדק היטב את התכנית על נספחיה וידועות לו הוראות התכנית החלות על הממכר.
- הקונה מצהיר כי מצא את החלקה והממכר מתאימים למטרותיו ולצרכיו וכי הוא מוותר בזאת, על כל טענות מום, ברירה ואי-התאמה כלשהן בקשר לחלקה ו/או לממכר וכי לאחר שערך את כל הבדיקות כמפורט לעיל, הוא יודע ומסכים כי הוא מנוע מלהעלות כנגד המוכר או מי מטעמו תביעות וטענות כלשהן בכל עניין שהוא הנוגע במישרין ובעקיפין למצבה הפיזי והתכנוני של החלקה ו/או הממכר וכן כי המוכר אינו נושא ולא יישא בכל אחריות שהיא לטיב חלקה ו/או הממכר ו/או לאפשרויות ניצולם ו/או לכל פגם הקיים בהם, אם קיים, ו/או לכל פגם שיתהווה בהם, אם יתהווה, וכי הוא משחרר את המוכר באופן סופי ומוחלט מכל אחריות שהיא לטיב ו/או לפגמים בין שאלו קיימים ובין כאלו שיתהוו בעתיד.

לצרכי מו"מ בלבד

- 4.2. כי הוא יישא וישלם את כל המיסים ארנונות ותשלומי חובה לעיריית חיפה, עבור חלקו כדי הממכר מיום חתימת הסכם זה ואילך, וכן יישא וישלם כל החיובים ו/או היטלי השבחה ו/או אגרות פתוח, תיעול, ניקוז כבישים, לרבות מדרכה, ביוב וכיו"ב לרשות המקומית, שיחולו ו/או יוטלו ככל שיחולו ו/או ככל שיוטלו החל ממועד חתימת הסכם זה ו/או לאחריו, על הממכר וכן הוא יישא וישלם את היטל השבחה שיוטל ע"י הועדה המקומית ביחס לממכר בעקבות אישור "התכנית" שחלה על הממכר
- 4.3. כי יש לו את היכולת הכספית לשלם את "התמורה" עבור הממכר ועבור יתר התחייבויותיו עפ"י הוראות הסכם זה במלואם ובמועדם.
- כי קיבל את כל ההחלטות כדין לשם ההתקשרות בהסכם וכי החתום בשם הקונה בהסכם זה הוא מורשה החתימה של הקונה בהתאם לפרוטוקול הקונה המצ"ב **כנספת** להסכם זה אשר נחתם ואומת ע"י פרקליט הקונה.
- 4.4. כי כל היטל השבחה מכל מין וסוג שהוא מעבר להיטל השבחה עפ"י התכנית שיוטלו בקשר לתכניות בנין שיאושרו ושיחולו על הממכר החל ממועד חתימת הסכם זה יחולו וישולמו ע"י הקונה
- 4.5. כי ניתנה לו אפשרות להביא מהנדס ו/או אדריכל ו/או מודד מטעמו על מנת לבדוק את החלקה הן מבחינה פיזית והן מבחינה מבנית ו/או תכנונית והוא מוותר על כל טענה כלפי המוכר בעניין זה.
- 4.6. כי הוא רוכש את הממכר במצבו כפי שתואר (AS IS) ולא תהיה לקונה כל טענה שהיא בקשר למצבו הפיסי ו/או התכנוני ו/או המשפטי של הממכר.
- 4.7. כי ביקר בחלקה, ראה אותה, את סביבותיה, בחן ובדק את האזור, ואין לו ולא תהא לו כל טענה בנדון.
- 4.8. מוסכם, כי חתימת הקונה על הסכם זה, תהווה הוכחה מכרעת לכך שהממכר מתאים למתואר בהסכם זה, ואין לקונה ולא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות ביחס לחלקה ו/או ביחס לממכר ו/או ביחס לתנאי הסכם זה.
- 4.9. כי הוא ישלם מע"מ. על התמורה בקשר לרכישת הממכר.
- 4.10. למען הסר ספק מובהר בזה, כי למעט ההצהרות שבסעיף 3 בהסכם זה להלן, ולמעט ההתחייבות לקבלת היתר בהתאם לתוכניות המצורפות להסכם זה, המוכר אינו מצג בפני הקונה מצג כלשהו בקשר לחלקה, לממכר, לתוכניות החלות על החלקה ו/או על הממכר, מצבם, אפשרויות ניצולם לפי כל דין והיתר, תקפותם של תב"ע וכיוצא"ב למעט האמור בהסכם זה. המוכר פועל לקבלת היתר בניה בהתאם לתוכניות המצורפות להסכם זה ולהחלטת הועדה המצורפת **כנספת** להסכם זה והכל כפי שיאושר על ידי הועדה.
- 4.11. סעיף 4 על כל סעיפי המשנה בו הוא תנאי יסודי ועיקרי בהסכם.

לצרכי מו"מ בלבד

4.12. הרוכש מצהיר כי התקשרותו בהסכם לא נעשית עבור קבוצת רכישה כהגדרתה בחוק מיסוי מקרקעין, לרבות לא רכישה כנאמן עבור קבוצת רכישה וידוע לו כי ככל שיסתבר כי הצהרתו אינה נכונה, ככל ויחול מע"מ הוא מתחייב לשלם את המע"מ תמורת המכירה, המע"מ יתווסף למחיר התמורה בגין הממכר ויועבר על ידי הקונה ישירות לרשויות מע"מ.

4.13. הקונה מצהיר כי הוא עוסק לצורכי מע"מ ורוכש את הקרקע לצורכי עסקו ועל כן הוא מתחייב להוציא "חשבונית מס עצמית" עבור כל תשלום ותשלום לפי הוראות הסכם זה כאמור בתקנה 6 לתקנות מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 (להלן: "התקנות") ולהציגה לקונה ו/או לבא כוחו תוך 7 ימים מיום ביצוע התשלום בגין התמורה.

4.14. כי לא יבצע כל עסקה ו/או דיספוזיציה בממכר ולא יעניק בממכר כל זכות שהיא לצד ג' בין בתמורה ובין שלא בתמורה ולא ישעבד ו/או ימשכן את החלקה ו/או את הממכר עד לרישום הממכר על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין אלא בהתאם להוראות הסכם זה בלבד.

5. העסקה

5.1. בכפוף לאמור בהסכם זה המוכר מתחייב בזה למכור לקונה את הממכר ואת כל זכויותיו בו כשהן נקיות מכל חוב, שעבוד עיקול משכנתה וזכויות צד ג' וכשהוא במצבו כפי שהוא כיום ולמעט עיקולים, שעבודים, זכויות צד ג', הערות ו/או משכנתאות שמקורם בקונה ו/או מי מטעמו ו/או בנקים מטעמו.

5.2. הקונה מתחייב בזה לרכוש את זכות הבעלות של המוכר בממכר כמצוין לעיל (AS-IS) בהתאם לאמור לעיל ועפ"י טבלת ההקצאה של "התכנית" והסכם השיתוף המצ"ב, ולשלם למוכר את סכום התמורה כמפורט להלן במלואם ובמועד, לקבל את החזקה בממכר.

5.3. הקונה יישא בכל ההוצאות, כפי שנקבע בין הצדדים בהסכם להזמנת שירותי הבניה. וכן בכל הוצאות התכנון, היועצים, האגרות וכל עלות שאינה בניה, בהתאם לחלקו היחסי של הממכר במקרקעין בהתאם לסעיף 2.4 כאמור לעיל.

6. התמורה

6.1. תמורת זכויות המוכר בממכר, הקונה מתחייב לשלם למוכר סך 1,800,000 ₪ בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה"). התמורה שעל פי הסכם זה, תקוזז מסכום התמורה על פי ההסכם להזמנת שירותי בניה עליו חתמו הצדדים באותו מעמד. ככל ויחול מע"מ בגין העסקה הנוצרת כאן, סכום המע"מ יתווסף לתמורה וישולם ע"י הקונה.

6.2. היות והקונה מצהיר כי הוא עוסק לענייני מע"מ אזי לתמורה הרשומה בסעיף 6.1 לעיל יתווסף מע"מ אשר ישולם ע"י הקונה.

לצרכי מו"מ בלבד

6.3. להבטחת התשלומים החלים על המוכר בהתאם להוראות הסכם זה, מוסכם כי סך של _____, המוחזק בידי ב"כ המוכר, עו"ד שניר שער/אביגדור ליבוביץ, בחשבון הנאמנות של המוכר הידוע כחשבון _____ המתנהל בבנק הפועלים סניף 459 בנתניה, ישמש כפיקדון עבור תשלומי המיסים החלים על המוכר כאמור בהסכם זה (להלן בהתאמה: "הפיקדון" ו-"הנאמן").

6.4. להבטחת תשלום התמורה בהתאם להוראות הסכם זה, הקונה מתחייב לפעול בהתאם לאחת מהחלופות שלהלן:

6.4.1. הקונה מתחייב להמציא מאת הבנק המלווה, אישור בכתב המאשר את ביצוע הקיזוז של שווי יחידות הקרקע אשר נמכרו לקבלן מיתרת עלות הבנייה שצריכה להשתלם כנגד השלמת בניית כלל יחידות המוכר בהתאם להסכם להזמנת שירותי הבניה עליו חתמו הצדדים במעמד החתימה על הסכם זה (קבלת טופס 4 ותעודת גמר וכן מסירת הדירות למוכר).

6.4.2. לחילופין, ככל והבנק המלווה לא יסכים למתן האישור כאמור בסעיף 6.4.1 לעיל, אזי הקונה ימציא למוכר ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית צמודה למדד המחירים לצרכן בשווי התמורה בהתאם להסכם זה אשר תושב לבנק של הקונה רק לאחר שהמפקח מטעם המוכר אישר בכתב כי נכון למועד מסוים שווי העבודות בפועל אשר נעשו על ידי הקונה בהתאם להסכם להזמנת שירותי הבניה לרבות אגרות אשר שולמו על ידי הקונה ביחס למגרש בלבד משקפים את שווי התמורה בהתאם להסכם זה.

6.4.3. חלופה נוספת, הקונה יהיה רשאי לשעבד את הקרקע לטובת הבנק המלווה, רק לאחר שהמפקח מטעם המוכר אישר בכתב כי נכון למועד מסוים שווי העבודות בפועל אשר נעשו על ידי הקונה בהתאם להסכם להזמנת שירותי הבניה לרבות אגרות אשר שולמו על ידי הקונה ביחס למגרש בלבד משקפים את שווי התמורה בהתאם להסכם זה וכנגד מתן הערבויות למוכר בהתאם להסכם שירותי הבניה.

7. מסירת החזקה סוגיה זו תוכרע לאחר אישור הקבוצה

7.1. מסירת החזקה המשפטית בממכר תבצע לאחר תשלום מלוא התמורה למוכר על ידי הקונה מסירת החזקה תתבצע באופן משפטי בלבד והמוכר ימסור לקונה מכתב לפיו הוא זכאי לקבל החזקה בממכר בכפוף לכך שהממכר מהווה חלקים לא מסוימים בחלקה עד לרישום הפרצלציה. מסירת החזקה לצורך הסכם זה תיחשב רק לאחר שיושלם שלב בבניה בהתאם להחלטת המפקח מטעם המוכר כי השווי הבנוי נכון למועד מסוים שווה ל- כ 1,800,000 ₪ והומצאו למוכר מלוא הביטחונות בהתאם להוראות הסכם זה והסכם להזמנת שירותי הבניה לרבות מכתבי החרגה ביחס לדירות (לעיל ולהלן: "מועד מסירת החזקה המשפטי").

לצרכי מו"מ בלבד

7.1-7.2 במועד השלמת הבניה ומסירת דירות המוכרים למוכרים ולאחר שהומצא למוכר מכתבי החרגה בלתי מותנים ביחס לדירות המוכר, ימסור המוכר לקונה את המסמכים שיהיו בידיו באותו עת מתוך כלל המסמכים הבאים, שהוא מתחייב להמציא לקונה והם:

7.1-1-7.2.1 אישור בדבר מסירת החזקה בממכר לידי הקונה. החזקה תימסר באמצעות חתימת המוכר על מסמך מסירת החזקה בנוסח המצ"ב **כנספח**.

7.1-2-7.2.2 אישור מס שבח מקרקעין המופנה לרשם המקרקעין להעברת הזכויות בממכר מהמוכר לקונה, מובהר, כי אם אישור כאמור יונפק על ידי רשויות מיסוי מקרקעין לקונה לאחר תשלום המקדמה, אזי המוכר יהיה פטור מהמצאתו.

7.1-3-7.2.3 אישור מס רכוש - המופנה לרשם המקרקעין להעברת הזכויות בממכר מהמוכר לרוכש, ככל שיהיה צורך.

7.1-4-7.2.4 יפוי-כוח בלתי חוזר מהמוכר לקונה, עפ"י האמור בסעיף 8 דלהלן.

7.1-5-7.2.5 5 שטרי מכר, לצורך העברת הבעלות בממכר, מהמוכר לקונה כשהם חתומים ע"י המוכר ומאומתים כדין.

7.1-6-7.2.6 אישור עיריית חיפה להעברת הממכר ע"ש הקונה.

7.1-7-7.2.7 אישור עירייה על היעדר חוב ארנונה בתוקף למועד הרישום. כל צד ישלם את חלקו על פי חלקו היחסי בחלקה.

7.2-7.3 מוסכם בזה כי המוכר יצא ידי חובתו לעניין רישום הבעלות בממכר על שם הקונה בלשכת רשום המקרקעין בהמצאת כל המסמכים והאישורים המפורטים בפסקאות 7.2.1 עד 7.2.6 לעיל ובלבד שלא תהיה מניעה הקשורה במוכר, לבצוע הרישום בפועל על שם הקונה ואם תהיה כזו, מתחייב המוכר להסירה בדחיפות.

8. יפוי כוח בלתי חוזר

8.1 במעמד חתימת הסכם זה, יחתום המוכר על יפוי-כוח בלתי חוזר בנוסח המצ"ב **כנספח**, בו יסמיך את כל אחד מעורכי-הדין אביגדור ליבוביץ ו/או שניר שער ו/או יניב בונומו ו/או שולמית רינאר ו/או מישל יעקובוב ו/או ליאור עמר ו/או איקה בר ו/או חיה שבמנפלד ו/או זהבית סיבוני (להלן: "עוה"ד") להעביר ולרשום את הממכר ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין וכן לבצע כל הפעולות הדרושות כדי לאפשר ביצוע ההעברה הנ"ל.

יפוי-הכוח יופקד במעמד חתימת הסכם זה בידי ב"כ המוכר והוא יימסר לקונה כנגד מסירת ערבויות בנוסח חוק המכר למוכר כמצוין בסעיף 6.4 לעיל וכן לאחר שיושלם

לצרכי מו"מ בלבד

שלב בבניה בהתאם להחלטת המפקח מטעם המוכר כי השווי הבנוי נכון למועד מסוים שווה לכ-1,800,000 ₪. למרות האמור לעיל, ב"כ הקונה לא ירשום ויעביר זכויות על שם הקונה או לפקודתנו אלא רק לאחר מסירת החזקה בדירות המוכרים, למוכרים. מסירת מכתבי החרגה בלתי מותנים וקבלת טופס 4 ותעודת גמר לדירות המוכרים. הקונה יהיה רשאי למכור דירות הקונה כאשר גם זכויות רוכשי דירות הקונה יובטחו באמצעות ערבויות בנוסח חוק המכר בלבד.

8.2. במעמד חתימת הסכם זה יחתום הקונה על יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצ"ב **כנספח** המסמיך את עוה"ד למחוק ולבטל כל הערת אזהרה ו/או משכון שנרשמו ו/או ירשמו לטובת הקונה ו/או מי מטעמו. יפוי הכוח החתום יופקד במעמד חתימת הסכם זה בידי ב"כ המוכר. שימוש בייפוי הכוח יעשה לאחר שנשלחה התראה לקונה על הפרת ההסכם והפרה זו לא תוקנה תוך 14 יום מקבלת ההתראה ולאחר שנשלחה ע"י המוכר הודעת ביטול כדין ותשלומים ששילם הקונה בניכוי הפיזיו המוסכם הוחזרו לו וזאת מבלי לגרוע מזכויות המוכר לתבוע ולקבל מהקונה כל פיצוי נוסף לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין בגין כל נזק שנגרם ו/או יגרם למוכר. בנוסף לייפוי הכוח יחתום הקונה במעמד חתימת הסכם זה על בקשה לביטול הערת אזהרה, בקשה למחיקת משכון וכן על מסמכי דיווח למנהל מיסוי מקרקעין על ביטול העסקה. כל מסמכים אלה יופקדו בידי הנאמנות של ב"כ המוכר והוא יהיה רשאי לעשות בהם שימוש לפי האמור בסעיף זה.

9. מס שבח, מס רכישה והיטל השבחה

- 9.1. מס שבח ככל שיחול בגין הסכם זה, ישולם ע"י המוכר.
- 9.2. מס רכישה יחול וישולם ע"י הקונה.
- 9.3. היטל השבחה מכל מין וסוג שהוא בגין כל תוכנית שקיבלה ו/או תקבל תוקף בעבר בהווה ובעתיד בקשר לממכר, יחול על המוכרים בלבד וישולם על ידם
- 9.4. היטלי פיתוח כגון אגרות ביוב, תיעול, כביש מדרכה וכיו"ב, בגין כל תכנית אשר ביום חתימת הסכם זה תקפה, בין אם הוצאה בגינם דרישה ובין אם לאו וכן כל היטל כאמור שיידרש אם יידרש בגין כל תכנית שתקבל תוקף לאחר יום חתימת הסכם זה בקשר עם הממכר יחולו וישולמו על ידי כל צד להסכם זה כדי חלקו במקרקעין: המוכר 2/3 והקונה 1/3.
- 9.5. מע"מ - ככל ויחול מע"מ בגין העסקה הנוצרת כאן, סכום המע"מ יתווסף לתמורה וישולם ע"י הקונה.

10. תשלום ארנונה מיסים והיטלים אחרים

10.1. בוטל.

לצרכי מו"מ בלבד

10.2. בוטל.

10.3. התמורה שבסעיף 6 אינה כוללת מע"מ. מע"מ ככל שיחול בגין מכירת הממכר יתווסף לסכום התמורה והוא יחול וישולם על ידי הקונה בלבד וישולם על ידו במלואו.

11. רישום – הערת אזהרה, בכפוף לאמור בהסכם השיתוף

הקונה רשאי לרשום על חשבונו הערת אזהרה בגין הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין, בכפוף לאמור בהסכם השיתוף המצ"ב.

רישום הממכר על שם הקונה יתבצע ע"י הקונה ו/או מי מטעמו ועל אחריותו ועל חשבונו. המוכר יצא ידי חובתו בהמצאת כל המסמכים הנקובים בסעיף 7.2 לעיל. במידה ותהא מניעה הקשורה במוכר, הרי שזו תוסר על ידו תוך 120 ימים מיום היוודע המניעה.

12. איסור על קיזוז

הצדדים לא יהיו רשאים לקזז חיוביהם ההדדיים למעט במקרה של הפרת הסכם את סכום הפיצוי המוסכם על ידי הצד הנפגע מאת הצד המפר.

13. שיתוף פעולה

הצדדים מתחייבים בזה לשתף פעולה ביניהם לשם ביצוע רישום העברת זכויות המוכר בממכר על שם הקונה.

14. הסכם שיתוף

14.1. במעמד חתימת הסכם זה, יחתמו הצדדים על "הסכם שיתוף" המצ"ב כחלק בלתי נפרד מהסכם זה.

14.2. הקונה ירשום הערת אזהרה על החלקה, בהתאם להוראות "הסכם השיתוף" והוראות הסכם זה שייחתם בין הצדדים במעמד החתימה על הסכם זה ויוגשו לרשם המקרקעין, לפיו הערת האזהרה תיוחד אך ורק על "הממכר" ולא תחול על יתר החלקים בחלקה, וזאת מאחר וטרם נרשמה הפרצלציה של החלקה עפ"י התכנית.

14.3. בהסכם השיתוף, ייקבעו הכללים והתנאים בקשר לחלוקת הזכויות בין הצדדים בחלקה, עד לרישום הפרצלציה, ואז כל צד יקבל לבעלותו אותם יחידות קרקע שפורטו בתכנית, ובהתאם לאמור בהסכם זה ובהסכם השיתוף.

14.4. הקונה יוכל לאפשר רישום הערות אזהרה לטובת צד ג' אשר יבקש לרכוש מהקונה זכויות בממכר ו/או לטובת בנק רק לאחר שהבעלות בממכר נרשמה על שם הקונה. מוסכם כי, הקונה יהא רשאי למכור את דירותיו לפני רישום הבעלות בממכר על שמו ולהבטיח את זכויות הרוכשים בערבויות בנוסח הוראות סעיפים _____ לחוק המכר.

לצרכי מו"מ בלבד

14.5 תנאי לליווי ולמתן ערבויות חוק המכר הנו שיעבוד במשכנתה מדרגה ראשונה של המקרקעין.

15. הפרות ותרופות

מוסכם בזה בין הצדדים כדלקמן:

15.1. ההוראות המפורטות בכל אחד מהסעיפים 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ו-14 יחשבו כהוראות שהפרתן, כולן או מקצתן, על ידי מי מהצדדים תחשב כהפרה יסודית של הוראות הסכם זה, בכפוף לאמור בס"ק 15.2 להלן. מוסכם כי בכל מקרה לא ניתן יהיה לבטל הסכם זה לפני שהצד המקיים נתן התראה וארכה בת 30 יום לצד המפר לתקן את ההפרה.

15.2. הפר צד להסכם את ההסכם הפרה יסודית, אשר הביאה לביטול ההסכם, ישלם הצד המפר לצד המקיים או המוכן לקיים את התחייבויותיו (להלן: "הצד המקיים") פיצויים קבועים ומוערכים מראש בסך של 10% מהתמורה שלפי הסכם זה מבלי שהצד המקיים יצטרך להוכיח את נזקיו.

הצדדים מצהירים ומאשרים כי סכום הפיצויים דלעיל נקבע על ידם לאחר הערכה שקולה וזהירה של הנזקים לצד המקיים עקב ההפרה ולא תשמע כל טענה מאת הצד המפר כי הסכום האמור אינו סביר או נקבע כקנס והצד המפר מנוע מלטעון כל טענה כזו.

15.3. בכפוף לאמור בסעיפים 15.1 ו-15.2 לעיל, יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א – 1970 על חוזה זה.

16. כללי

16.1. התמורה, כל חלק ממנה, וכל תשלום אחר ללא יוצא מהכלל, שעל המוכר לשלם לפי הסכם זה, לא תהיה נתונה לקיזוז, לעיכוב, או לניכוי ולכל פעולה דומה אחרת שלא על פי הסכם.

מוסכם בזה בין הצדדים כי לא ידרשו זה מזה לשלם ו/או להשתתף בתשלום סך כלשהו בגין דמי תיווך או עמלה לצד ג' אחר כלשהו בקשר ו/או בנוגע לכריתת הסכם זה.

16.2. הסכם זה מכיל, מגלם, ממזג ומבטא את כל התנאים המוסכמים בין הצדדים, כל הבטחות, ערובות, הסכמים בכתב או בעל פה, התחייבויות או מצגים בדבר הסכם זה שניתנו או נעשו על ידי הצדדים לפני כריתת הסכם זה ואשר לא באו לידי ביטוי מפורש בו, אין בהם כדי להוסיף על החיובים והזכויות הקבועים בהסכם זה או הנובעים ממנו, לגרוע מהם או לשנותם והצדדים לא יהיו קשורים בהם החל ממועד כריתת הסכם זה.

לצרכי מו"מ בלבד

16.3. כל שינוי ו/או תיקון ו/או תוספת להוראות הסכם זה יעשו בכתב בלבד וייחתם על ידי שני הצדדים.

16.4. בכל מקרה שבו צד לא ישתמש בזכות כלשהי המוקנית לו על פי הסכם ו/או על פי הוראות כל דין, לא יחשב הדבר כוויתור מצידו על אותה הזכות והוא יהיה רשאי לחזור ולהשתמש בזכויות בכל זמן שימצא לנכון. במקרה כזה לא תהא לצד האחר כל טענת ויתור ו/או מניעה ו/או שהוי כנגדו.

16.5. מוסכם בזה בין הצדדים כי כותרות הסעיפים נועדו לשם נוחיות הקריאה והתמצאות בהסכם בלבד, כי אין הן מהוות חלק מההסכם גופו ואין לעשות בהן שימוש לצורך פירוש ההסכם או תנאי מתנאיו.

17. סמכות השיפוט

מוסכם בזה כי תובענות הכרוכות בהסכם זה ו/או הנובעות הימנו תוגשנה אך ורק לבית המשפט בעל הסמכות העניינית אשר מקום מושבו במחוז חיפה.

18. כתובות והודעות

18.1. כתובות הצדדים להסכם זה הן כמפורט במבוא לו.

18.2. כל צד יהיה רשאי להודיע למשנהו בהודעה בכתב על שינוי כתובתו, לצרכי הסכם זה.

18.3. כל הודעה שצד ישלח למשנהו תהא בכתב.

18.4. כל הודעה שתשלח מבית דואר בישראל בדואר רשום על פי הכתובות דלעיל, תחשב שנמסרה לנמען בתוך 72 שעות מעת מסירתה למשלוח מבית דואר בישראל ואם נמסרה ביד, בעת מסירתה כאמור לעיל, ואם נשלחה בפקסימיליה ביום משלוחה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכר