

הסכם למכירת מגרש

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ בשנת 2019

בין

שקמונה – חברה ממשלתית עירונית לשיקום

הדיור בחיפה בע"מ.

מרח' הנמל 48, חיפה

(להלן: "המוכר" או "שקמונה") מצד אחד

לבין

_____, ת.ז. _____

מרח' _____

(להלן: "הקונה") מצד שני

הואיל: והמוכר הבעלים של מגרש המצוי ברחוב הנגיד בחיפה, הידוע כחלקה 26-23-22 בגוש 12477 ורשום בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין בעיר _____ (להלן: "המגרש").

והואיל והנכס יימכר במצבו הפיזי, התכנוני, הרישומי הרישוי והמשפטי כפי שהוא AS-IS.

והואיל: והאחריות לבדיקת כל הנתונים העובדתיים ו/או לבדיקת ובחינת הזכויות בנכס ו/או לבדיקת מצבו הפיזי (לרבות מדידה) התכנוני, הסטטוטורי, הרישומי הרישוי והמשפטי של הנכס, ייעודו, אפשרויות השימוש והניצול שלו ומצב רישום הזכויות לגביו ברשויות השונות ו/או לבדיקת דרישות ותנאי כל הרשויות הרלוונטיות בקשר עם הנכס, מוטלת על הקונה בלבד, על חשבונו ועל אחריותו.

והואיל: והקונה פנה למוכר בבקשה לקנות את המגרש;

והואיל: והמוכר הסכים למכור את המגרש לקונה בכפוף לאמור להלן בחוזה זה;

לפיכך, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא:

1.1. המבוא והנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

2. התחייבות המוכר :

- 2.1. לחתום על כל המסמכים הדרושים להעברת הזכויות במגרש על שם הקונה, בכפוף לכך שעד אז התקיים התנאי המתלה ובתנאי שהקונה שילם את מלוא התמורה כמפורט להלן בסעיף 5 ומילא את כל יתר התחייבויותיו על פי חוזה זה. מסירת החזקה תהא בהודעה מאת המוכר לקונה.
- 2.2. לשלם את כל המיסים ו/או ההיטלים ו/או האגרות ו/או כל תשלום אחר החלים על המוכר ו/או על מעביר זכויות על פי כל דין בגין התקופה שעד ליום כריתת החוזה.
- 2.3. להמציא לקונה אישור על תשלומם של המיסים, התשלומים וההיטלים המנויים בס"ק ב-ו לעיל.
- 2.4. לחתום על כל בקשה, הצהרה, שטר וכל מסמך אחר הדרושים לביצועה של עסקה זו, וכן להופיע לשם כך בפני רשם המקרקעין ובפני כל אדם ו/או גוף מוסמך אחר.

3. הצהרות הקונה :

- 3.1. הקונה מצהיר כי קיבל את כל המידע אודות המגרש, כי ראה ובדק את המגרש ובכלל זה מצבו התכנוני, המשפטי והפיסי, ומצא אותו מתאים למטרותיו והינו מוותר בזאת על כל טענת אי התאמה בקשר למגרש ומוכן לרכוש אותו במצבו הנוכחי.
- 3.2. הקונה מצהיר כי קרא את כל סעיפי החוזה וכי הוא מבין אותם. כן מצהיר הקונה כי לא תהיה לו כל טענה כלפי המוכר בשל אי ייצוגו ע"י עו"ד, אם אכן איננו מיוצג.
- 3.3. **שימושים מותרים** - החוכר מודע לשימושים המותרים בחלקה וליעוד החלקה עפ"י התכניות החלות והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בכל עניין הקשור בכך.
- 3.4. **מטרדים** - החוכר מצהיר, כי ראה ובדק את הנכס, כולל המטרדים הקיימים לרבות המטרדים ההנדסיים והתת קרקעיים (אם יש כאלה) וכי ישא בכל ההוצאות והעלויות הכרוכות בפניו המחזיקים והמטרדים האמורים, לרבות פינוי המפגעים ההנדסיים והתת קרקעיים ולא יבוא בכל דרישה ו/או תביעה בגין האמור בסעיף זה.
- 3.5. **הקונה מצהיר, כי בדק את המצב התכנוני החל על הנכס, ובכלל זה** – תוכניות אשר חלות עליו, תוכניות בהכנה וכן תורניות בהפקדה, לרבות הפקעות מתוכננות, ככל שיש כאלו וכי לא תהא לא כל טענה כנגד המוכר בגין הפקעות ו/או המצב התכנוני ו/או אפשרויות השימוש בנכס.

4. התחייבויות הקונה :

תמורת כל התחייבויותיו של המוכר על פי חוזה זה, הקונה מתחייב בזה כדלקמן :

- 4.1. לשלם למוכר סך של _____ ש"ח וזאת בתוך 14 ימים מהיום בו תימסר לו הודעה כי זכה במכרז.
- 4.2. לשלם מס רכישה החל על העסקה נשוא חוזה זה לפי דרישת שלטונות מס שבח מקרקעין.
- 4.3. לשלם את היטל ההשבחה החל על המגרש בגין תוכניות שאושרו מיום כריתת החוזה ואילך.
- 4.4. לשלם את מס הרכוש והארנונה החלים על המגרש בגין התקופה שמיום כריתת החוזה ואילך.
- 4.5. לשלם את היטלי הפיתוח והיטלים אחרים החלים על המגרש בגין פעולות שביצעו החל מיום כריתת החוזה ואילך.
- 4.6. סכום התמורה האמור לעיל אינו כולל מס ערך מוסף (להלן - מע"מ). במידה ויחול על העסקה מע"מ, הוא יחול על הקונה בלבד ובאחריותו הבלעדית של הקונה להסדיר את ענין המע"מ ישירות מול שלטונות מע"מ ומבלי לערב בכך כלל את המוכר.
- 4.7. בנוסף לאמור בס"ק ב-1 לעיל, לשלם את כל המיסים ו/או ההיטלים ו/או האגרות ו/או כל תשלום אחר החלים על המגרש ו/או על רוכש זכויות על פי דין בגין התקופה שמיום כריתת החוזה ואילך.
- 4.8. לחתום על כל בקשה, הצהרה, שטר וכל מסמך אחר הדרושים לביצועה של עסקה זו, וכן להופיע לשם כך בפני רשם המקרקעין ובפני כל אדם ו/או גוף מוסמך אחר.
- 4.9. הקונה מתחייב לטפל בעצמו ועל חשבונו בכל הכרוך במכר, כולל רישומו ברשויות המתאימות ובכללן לשכת רישום המקרקעין, וזאת בתוך 6 חודשים מן המועד בו קיבל מאת המוכר את כל המסמכים והאישורים.
- 4.10. כן הקונה מתחייב לטפל בעצמו ועל חשבונו בהשגת אישור גיאופיטיים ככל שיידרש, ואין לו ולא יהיו לו כל טענות כלפי המוכר בשל כך.
- 4.11. לא סיים הקונה את הטיפול במועד, רשאי המוכר להטיל את ביצוע המכר על מי שימצא לנכון, והוצאותיו יחולו אך ורק על הקונה.
5. תשלום החל על אחד הצדדים, ואשר לא ישולם על ידו – רשאי הצד האחר (אך אין הוא חייב) לשלמו במקומו, ובלבד שנתן לצד החייב בתשלום הודעה של 5 ימים מראש על כוונתו לשלם את התשלום;
- שילם הצד האחר תשלום כאמור, יהא חייב הצד עליו חלה חובת התשלום, להשיב לצד המשלם כל תשלום כאמור מיד עם דרישה ראשונה, ותשלום זה יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום ההוצאה ועד ליום התשלום בפועל.
6. מוסכם בין הצדדים כי התנאים הכלולים בסעיפים 3, 4, 6 ו-5 בחוזה זה הינם תנאים יסודיים ועיקריים, והפרתו של כל תנאי יסודי, כולו או מקצתו, תחייב את הצד המפר לשלם למקיים או המוכן לקיים את החוזה פיצויים מוסכמים ומוערכים מראש בסך 10%

מן התמורה המהווה _____ ש"ח (במילים _____ שקלים חדשים), כאשר סכום זה צמוד על פי האמור בס' 6 לעיל עד למועד התשלום בפועל.

הפר הקונה את החוזה הפרה יסודית, רשאי המוכר לחלט לעצמו את הסך הנ"ל מתוך הכספים שבידו, וכן כל סכום כסף המגיע לו על פי חוזה זה, וכן רשאי הוא לעכב בידו כספי הקונה עד שייקבע מלוא הפיצוי המגיע לו על נזקיו.

בנוסף או בנפרד לסעד הנזכר לעיל, יהיה כל צד זכאי לדרוש את אכיפת החוזה, ובנוסף לדרוש את הפיצויים והנזקים עבור הפרות חלקיות של החוזה באם תעשנה, וכן לקבל כל סעד אחר על פי כל דין ובהתאם להוראות חוק החוזים (תרופות בגין הפרת חוזה), התשל"א-1970.

7. הקונה לא יהיה רשאי לרשום לגבי המגרש בספרי המקרקעין הערות כלשהן להוציא הערת אזהרה במובן סעיף 126 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 בקשר לחוזה זה ולזכויותיו על פיו בלבד, וכן הערה לטובת בנק למשכנתאות כאמור בסעיף 4(י) לעיל. הוצאות רישום ההערות יחולו על הקונה.

8. עם חתימת חוזה זה יפקיד הקונה בידי נציגו המוסמך של המוכר יפוי כח בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין. יפוי כח זה יוחזר לידי הקונה עם השלמת כל חיוביו על פי החוזה. מוסכם בזה על הצדדים, כי המוכר לא ימחוק רישום כנ"ל לטובת הקונה, אלא אם נשלחה על כך הודעה מתאימה, לפחות 14 ימים מראש, בדואר רשום לידי הקונה.

9. חוזה זה ממצה כל הסכמה, הבנה או מצג עד כמה שנעשו בין הצדדים עובר לכריתתו, ועם חתימתו יהיו בטלים כל טיוטה, הסכמה, מצג או מסמך אם נעשו כאלה בין הצדדים בקשר לחוזה זה.

10. אין שינוי בכל הוראה מהוראות חוזה זה ואין ויתור על כל טענה או זכות אלא אם נעשה הדבר בכתב.

11. כתובות הצדדים לצורך חוזה זה הינן כדלקמן:

המוכר: _____

הקונה: _____

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכר