

**חוזה מכר - רכישת דירה מאדם פרטי**

**חוזה מכר לדוגמה**

שנערך ונחתם ב- \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנה \_\_\_\_\_

בין

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
מרחוב \_\_\_\_\_ (טלפון: \_\_\_\_\_)  
(להלן: "המוכר")

מצד אחד

לבין

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
מרחוב \_\_\_\_\_  
(טלפון: \_\_\_\_\_)  
(להלן: "הקונה")

מצד שני

**1. פרשנות**

1.1 בחוזה זה יהיו למונחים הבאים המשמעויות המופיעות לצדן, אלא אם נאמר במפורש אחרת בחוזה זה או אם ההקשר שבהם הם מופיעים מצריך פירוש אחר.

(א) "הממכר": דירה בקומה \_\_\_\_\_ הנמצאת ברחוב \_\_\_\_\_, על המקרקעין הידועים כגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ תת חלקה \_\_\_\_ .  
הערה: אם יש פריטים שישארו בנכס יש לפרטם.

(ב) "עוה"ד": עו"ד \_\_\_\_\_.

(ג) "דולר": דולר של ארצות-הברית.

(ד) "שער יציג": השער היציג של הדולר כפי שיפורסם על ידי בנק ישראל ושיהיה של הדולר" ידוע ביום התשלום בפועל. תשלום לאחר השעה 11:00 בבוקר יהיה לפי השער היציג, שיפורסם אחר הצהריים של יום התשלום בפועל.

(ה) "מועד מסירת": לא יאוחר מיום \_\_\_\_\_ כנגד תשלום הסכום הנזכר בסעיף החזקה" 5.1 (ג) להלן.

1.2 כותרות השוליים בחוזה זה הנם לנוחיות בלבד ואין להשתמש בהן לפרשנות.

1.3 המבוא לחוזה זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו כאילו נכללו בו במפורש.

1.4 כל תשלום שעל הצדדים לשלם על פי חוזה זה הנקוב בסך דולרים של ארה"ב ישולם בשקלים לפי השער היציג של הדולר. התשלומים יבוצעו בימים ב', ג' ד', ו-ה' בלבד. אם לא יהיה מסחר במט"ח ביום הקבוע לתשלום השער הקובע יהיה השער שיפורסם ביום העסקים במט"ח הראשון שלאחר מכן.

## 2. מבוא

הואיל והמוכר מצהיר כי הנו הבעלים הרשום של המימכר, והוא המחזיק הבלעדי של הממכר; הערה: ההצהרה תותאם בהתאם לזכויות המוכר. העתק נסח טאבו של המימכר מצ"ב לחוזה כנספח א'.

נספח א'

והואיל והמוכר מצהיר כי הממכר נקי מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא, וזכות צד ג' כלשהי למעט

הערה: אם יש משכנתא, או עיקולים, או שוכר במושכר יש לפרט.

נספח ב'

והואיל וברצון המוכר למכור ולהעביר לקונה את כל זכויותיו בממכר, ולמסור לו את החזקה בממכר, וברצון הקונה לרכוש את הממכר מהמוכר ולקבל את החזקה בממכר;

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

## 3. התחייבויות המוכר

3.1 המוכר מוכר בזה את כל זכויותיו בממכר לקונה.

3.2 המוכר מתחייב בזה כלפי הקונה כדלקמן:

(א) במועד מסירת החזקה למסור את החזקה הבלעדית בממכר לקונה, שהוא פנוי מכל אדם וחפץ, וכשהוא נקי מכל חוב, עיקול, משכנתא וזכויות צד ג', וזאת בתנאי שהקונה ימלא את כל התחייבויותיו עפ"י חוזה זה עד לאותו מועד במלואם.

(ב) להעביר לקונה או לעוה"ד במועד מסירת החזקה את כל המסמכים והאישורים שידרשו לצורך רישום הזכויות בממכר על שם הקונה כשהוא נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכות צד ג' כל שהיא בלשכת רישום המקרקעין, למעט כאלה שמקורם בהתחייבות הקונה או שחלים על הקונה, כאמור בהסכם זה או ע"פ הוראות כל דין, וזאת בכפוף למילוי התחייבות הקונה לשלם את מלוא התמורה למוכר.

(ג) לשלם את מס השבח בגין העיסקה נשוא חוזה זה במועד הקבוע בחוק לתשלומו, אם יחול מס שבח, ולהמציא לעוה"ד קבלה המעידה על התשלום הנ"ל לפי דרישת עוה"ד.

(ד) לשלם את כל המיסים, הארנונות, ההיטלים, ותשלומי חובה למיניהם בין ממשלתיים ובין עירוניים וכל תשלום אחר שעל בעלים או מחזיקים בדירה לשלם והחלים על המימכר (כגון: ארנונה, חשמל, מים, גז, תשלומים לועד הבית וכיו"ב) עד למועד מסירת החזקה.

(ה) להסיר את המשכנתא הרשומה על המקרקעין לא יאוחר מיום \_\_\_\_\_.

#### 4. התחייבויות הקונה

הקונה מתחייב בזה כלפי המוכר כדלקמן:

- 4.1 לרכוש ולקבל את החזקה בממכר מהמוכר כאמור בסעיפים 3.1 ו- 3.2 לעיל.
- 4.2 לשלם את התמורה בתנאים ובמועדי התשלומים המפורטים בסעיף 5 לחוזה זה.
- 4.3 לשלם מס רכישה בגין עסקה זו במועד הקבוע בחוק לתשלומי ולהמציא לעוה"ד קבלה המעידה על התשלום הנ"ל לפי דרישת עוה"ד.
- 4.4 לשלם את כל המיסים, הארנונות, ההיטלים ותשלומי החובה למיניהם בין ממשלתיים ובין עירוניים וכל תשלום אחר שעל בעלים או מחזיקים בדירה לשלם והחלים על הממכר (כגון: ארנונה, חשמל, מים, גז, תשלומים לועד הבית וכיו"ב) החל ממועד מסירת החזקה.
- 4.5 לקבל את כל הזכויות והחובות של המוכר על פי חוזה השכירות החל ממועד מסירת החזקה.

#### 5. התמורה

- 5.1 תמורת מכירת הממכר והזכויות בממכר מתחייב בזה הקונה לשלם למוכר סך בשקלים השווה ל- \_\_\_\_\_ \$ (אלף דולר), וזאת במועדים כדלקמן:
- (א) במעמד חתימת חוזה זה – סך בשקלים השווה ל- \_\_\_\_\_ \$ (\_\_\_\_\_ דולר).
- (ב) עד ליום \_\_\_\_\_ סך בשקלים השווה ל- \_\_\_\_\_ \$.
- (ג) במועד וכנגד מסירת החזקה – לא יאוחר מיום \_\_\_\_\_ וכנגד המצאת כל המסמכים המפורטים בסעיף 5.2 להלן, את יתרת התמורה - סך בשקלים השווה ל- \_\_\_\_\_ \$.
- 5.2 במועד מסירת החזקה ובכפוף לקבלת מלוא התמורה מאת הקונה ימציא המוכר לקונה את כל המסמכים המפורטים להלן:
- (א) שטרי מכר חתומים ומאומתים.
- (ב) אישור מס שבח ומס רכוש ועיריית \_\_\_\_\_ להעברת הזכויות במימכר על שם הקונה.
- (ג) יפוי הכח הבלתי חוזר הנזכר בסעיף 8.1 להלן.

5.3 אם עד מועד מסירת החזקה לא יהיו בידי המוכר אישור מס שבח, מס רכוש ואישור עיריה, יופקד מתוך התשלום האחרון סך של \$ \_\_\_\_\_ בנאמנות אצל עוה"ד. עוה"ד ישלם מתוך הכספים, שיופקדו בידיו כל סכום, שידרש ע"י רשויות מס שבח או העיריה על מנת שינתנו האישורים האמורים. לאחר קבלת האישורים והעברתם לקונה, יהיה רשאי עוה"ד להעביר למוכר את הסכום האמור, על פירותיו.

5.4 הקונה יהיה רשאי בהודעה מראש של 48 שעות מראש להקדים תשלומים למוכר.

5.5 איחור של עד 5 ימים בתשלום כלשהו לא יחשב כהפרה של הקונה.

5.6 מבלי לגרוע מהוראת סעיף 5.3 לעיל, מוסכם כי אי המצאת מסמך או אישור כלשהו אשר אינה נובעת מהתנהגות המוכר ואשר נובעת מגורמים שאין למוכר שליטה עליהם לא תחשב כהפרה של חוזה זה ע"י המוכר.

#### 6. מצב הממכר

הקונה מצהיר בזה כי ראה ובדק את הממכר ואת סביבתו וכן את זכויות המוכר בממכר ומצא אותם מתאימים לדרישותיו וצרכיו, והוא מוותר על כל טענה של אי התאמה, פגם ומום מכל סוג שהוא במימכר.

#### 7. ביצוע העסקה

7.1 עוה"ד יטפל בדיווח למס שבח בגין עיסקה זו ובכל הדרוש להעברת זכויותיו של המוכר במימכר ולרישומם על שם הקונה בהתאם לחוזה בלשכת רישום המקרקעין. המוכר מתחייב בזה, לפי דרישת עוה"ד של הקונה, לחתום על כל בקשות, הצהרות, אישורים, שטרות וכל יתר המסמכים שיהיה צורך בהם לביצוע העברת הזכויות כאמור, ולהופיע לפי הזמנת עוה"ד של הקונה ללשכת רישום המקרקעין, למינהל, ולכל מוסד או משרד אחר לשם העברת הזכויות בממכר, והכל בלבד שניתנה למוכר התראה של 72 שעות.

7.2 לבקשת הקונה יחתום המוכר על כל המסמכים שידרשו ע"י בנק שילוהו לקונה כספים למימון רכישת המימכר, ובתנאי שקודם לכן שילם הקונה למוכר את התשלומים הנזכרים בסעיפים 5.1(א) ו-5.1(ב) לעיל.

כל כספי ההלוואה שתקבל הקונה יועברו ישירות אל המוכר בהמחאה בנקאית.

**8. בטחונות**

- 8.1 לשם הבטחת קיום כל התחייבויות המוכר כלפי הקונה מתחייב בזה המוכר לחתום, במעמד חתימת חוזה זה, על יפוי כח בלתי חוזר לטובת הקונה המייפה את כוחו של עוה"ד לפעול בהתאם לחוזה זה ולשם העברת הזכויות בממכר מאת המוכר לקונה.  
יפוי הכח יופקד בידי הנאמנות של עוה"ד והוא יעשה שבו שימוש לאחר ביצוע התשלום האחרון ע"י הקונה.
- 8.2 בחתימתו של המוכר על החוזה נותן המוכר לעוה"ד הוראות בלתי חוזרות להשתמש ביפוי הכח להעביר את כל הזכויות שיש למוכר בממכר על שם הקונה בהתאם להוראות חוזה זה.
- 8.3 במעמד חתימת חוזה זה יחתום הקונה על יפוי כח בלתי חוזר המסמיך את עוה"ד לבטל את הערת האזהרה שתרשם לטובת הקונה על המימכר בגין עיסקה זו, במקרה שהקונה יפר חוזה זה ולא ישלם תשלום כלשהו שעליו לשלם למוכר במועד ולא יתקן את ההפרה בתוך 30 יום מיום קבלת התראה מהמוכר על ההפרה.  
יפוי הכח יופקד בידי הנאמנות של עוה"ד שיהיה רשאי לעשות בו שימוש רק אם יתמלאו התנאים האמורים לעיל, ובכפוף לכך שלפני מחיקת רישומים שלטובת הקונה ישיב המוכר לקונה את כל הסכומים ששילם הקונה למוכר עד לאותו מועד, בניכוי הפיצוי המוסכם הקבוע בסעיף 9.2 (א) להלן.
- 8.4 בחתימת הקונה על חוזה זה נותן הקונה לעוה"ד הוראות בלתי חוזרות לפעול כאמור בסעיף 8.3 לעיל.

**9. הפרות**

- 9.1 הצדדים מסכימים בזה כי סעיפים 2, 3, 4 ו-5 יחשבו כיסודיים, והפרתם או הפרת חלק מהם או כל אחד מהם בנפרד תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 9.2 (א) במקרה ואחד הצדדים יפר את התחייבותו היסודית עפ"י חוזה זה ישלם הצד המפר לצד המקיים את הסך בשקלים השווה ל- \_\_\_\_\_ דולר בתור פיצויים קבועים ומוערכים מראש.  
הערה: מקובל לקבוע סכום של 10% מהתמורה.
- (ב) אין בסעיף זה משום מניעה מאת הצד המקיים חוזה זה לתבוע ולקבל ביצוע בעין של חוזה זה על כל סעיפיו ותנאיו, או לתבוע את כל הנזקים שיגרמו בפועל עקב ההפרה.
- 9.3 כל תשלום כאמור בסעיף 5 ובסעיף 9.2 לעיל שלא יפרע במועדו ישא ריבית דולרית של % \_\_ לשנה מהמועד שהיה על מי מהצדדים לפורעו ועד לפרעונו המלא בפועל, וזאת מבלי לגרוע משאר זכויות הצדדים עפ"י חוזה זה ועפ"י כל דין, וזאת מעבר לאיחור של 5 ימים.

9.4 מוסכם בין הצדדים כי עיכוב של עד \_\_\_\_\_ ימים בביצוע תשלום מהתשלומים הנזכרים בסעיף 5 ובמסירת החזקה לא יחשב כהפרה לענין חוזה זה, ועיכוב מעבר לחמישה ימים יחשב כהפרת חוזה.

#### 10. תשלומים

כל תשלום ששילם אחד הצדדים לחוזה עבור צד שני יוחזר לו על ידי הצד השני מיד לפי דרישה ראשונה בכתב, וכשהוא צמוד לשער היציג של הדולר ונושא ריבית פיגורים כאמור בסעיף 9.3 לעיל, מיום הדרישה ועד יום התשלום בפועל.

#### 11. חוזים קודמים ותיקונים

11.1 הוראות חוזה זה מבטלים כל הסכמים קודמים, הצעות והבנות, בין בעל פה ובין בכתב בין הצדדים בכל הקשור לאמור בחוזה זה.

11.2 חוזה זה ניתן לתקנו, לשנותו, לגרוע ממנו או להוסיף עליו, ואולם כל תיקון, שינוי, גריעה או הוספה כאמור יעשה במסמך בכתב שייחתם ע"י שני הצדדים.

#### 12. כתובות

12.1 כתובות הצדדים לענין חוזה זה יהיו כמפורט במבוא של חוזה זה.

12.2 כל הודעה שתימסר בדואר רשום ע"י אחד הצדדים למשנהו תחשב כאילו נתקבלה כעבור 72 שעות מיום שנשלחה. אם הודעה תמסר ביד היא תחשב כאילו נתקבלה במועד המסירה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ה מ ו כ ר

הקונה

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_