

חוזה מכר דירה

הרב ד"ר איתמר ורהפטיג

מכון משפטי ארץ, עפרה; אוניברסיטת בר אילן, רמת גן; מכון צומת, אלון שבות

שנערך ונחתם בעיר _____ ביום _____ לחודש _____ בשנת _____

בין:

1. _____ ת.ז. מס _____

2. _____ ת.ז. מס _____

להלן: "המוכרים" ("שניהם יחד וכל אחד לחוד");

לבין:

2. _____ ת.ז. מס _____

3. _____ ת.ז. מס _____

להלן: "הרוכשים" ("שניהם יחד וכל אחד לחוד");

הואיל: והמוכרים מצהירים כי הינם הבעלים הבלעדיים ובעלי החזקה הבלעדית בדירה, בת _____ חדרים, אשר מספרה _____ בקומה _____ בבנין ברחוב _____ בשכונת _____ בעיר _____, הידועה כחלקה _____ בגוש _____, ולה צמודים מחסן / שטח חניה / גג / וכדו', וחלק יחסי ברכוש המשותף של הבית שבו הדירה (להלן: "הדירה");

עותק נסח המקרקעין של הדירה מיום _____ מצ"ב כנספח א, וכחלק מחוזה זה.

והואיל: והמוכרים מצהירים כי הדירה וזכויותיהם בה נקיות מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או צו הריסה ו/או זיקת הנאה ו/או זכות צד ג' כלשהי, למעט משכנתא לטובת בנק _____ בעבור הלוואה מספר _____ שערכה הנוכחי כ _____ (במלים: _____) מטעם הבנק למשכנתאות המצ"ב כנספח ב'.

והואיל: והמוכרים מצהירים כי הדירה נבנתה כדין, כי אין כל חריגות בנייה, וכי לא התנהלו ואין מתנהלים הליכים משפטיים למיניהם בגין חריגות בנייה;

והואיל: והמוכרים מעוניינים למכור ולהעביר לקונים את מלא זכויותיהם בדירה, והקונים מעוניינים לקנות ולקבל את הנ"ל מהמוכרים, הכל בתמורה, במועדים ובתנאים האמורים להלן בחוזה זה;

לכן הוסכם והותנה כדלהלן:

המכירה

1. המבוא לחוזה זה על ההצטרפות שבו מחייב את הצדדים והוא חלק בלתי נפרד מן החוזה.
2. המוכרים מתחייבים בזה למכור לקונים את הדירה ומלוא זכויותיהם; הקונים מתחייבים בזה לקנות ולקבל מהמוכרים את הנ"ל; הכל בתמורה, במועדים ובתנאים האמורים להלן.
3. הבעלות על הממכר תעבור לקונה עם הרישום בטאבו או במנהל. אולם, אם העברת החזקה לקונה תעשה קודם לרישום יחשבו הקונים בינתיים כשוכרים עד הרישום, כאשר שכר הדירה מגולם במחיר הדירה. כמו כן הקונים אחראים על נזקי הדירה לאחר כניסתם לדירה, כאילו היא שלהם.

חובות הקונים

4. תמורת הדירה מתחייבים הקונים לשלם למוכרים סך השווה ל _____ דולר ארה"ב, במועדים ובתנאים המפורטים לקמן:
 - (א) במעמד חתימת החוזה משולם סך השווה ל 10% _____ דולר ארה"ב ממחיר הדירה; חתימת המוכרים על החוזה מהווה גם הודאה בקבלת שיק משורטט על סכום זה.
 - (ב) ביום _____ ישולם סך השווה ל 35% _____ דולר ארה"ב ממחיר הדירה.
 - (ג) סך השווה ל 35% ממחיר הדירה, _____ דולר ארה"ב, ישולם מיד לאחר שהקונים יקבלו את המשכנתא, ו/או לאחר שהמוכרים יסלקו את המשכנתא הרובצת על הדירה כאמור סעיף 8, וכנגד המצאת אישור מס שבח מקרקעין, מס מכירה והרשות המקומית לצורך הרישום.
 - (ד) ביום _____ ישולם סך השווה ל 10% ממחיר הדירה, _____ דולר ארה"ב, כנגד מסירת החזקה בדירה לרשות הקונים. סכום של 5% מן ממחיר הדירה יופקד בידי בא כוח המוכרים עד לרישום הדירה על שם הקונים.
 - (ה) כל הסכומים ישולמו בשקלים, לפי שער היציג של דולר ארה"ב הידוע בעת ביצועו בפועל של כל תשלום ותשלום. הוראה זו תחול גם על כל סכום אחר הנקוב בחוזה זה בדולרים.
 - (ו) במעמד חתימת החוזה המוכרים חתמו על בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הקונים בלשכת רישום המקרקעין, והקונים חתמו על יפוי כוח בלתי חוזר לטובת בא כוח המוכרים למחיקת הערת האזהרה שתרשם לטובתם כאמור. בא כוח המוכרים יעשה שימוש ביפוי הכוח האמור רק במקרה שההסכם בוטל כדין עקב הפרתו היסודית על ידי הקונים, ובנוסף, נמסרה לקונים או לבא כוחם הודעה על כך 10 ימים מראש.

חובות המוכרים

5. המוכרים מתחייבים למסור לקונים את הדירה במצבה כפי שהיא בעת חתימת חוזה זה פרט לבלאי הנובע משימוש זהיר וסביר, וכן כשהיא נקיה מכל אדם וחפץ ומכל זכות צד ג', כשכל מערכות הדירה תקינות ופועלות לא יאוחר מ _____, וזאת כנגד תשלום מלוא התמורה הנקובה בסעיף 4 (ד).

6. יחד עם הדירה וכחלק מהמחיר המוסכם מתחייבים המוכרים למכור את כל מה שמחובר לדירה למעט _____ :

7. בכפוף למילוי התחייבויות הקונים על פי חוזה זה במלואם ובמועד המוכרים מתחייבים לרשום את הדירה על שם הקונים בלשכה / מינהל / חברה משכנת, כשהן נקיות מכל זכות צד ג', וזאת לא יאוחר מיום _____

(א). הצדדים מתחייבים זה כלפי זה להתייצב בכל מקום שיידרשו, לאחר תיאום סביר מראש, ולהמציא ו/או לחתום על כל מסמך, טופס או הצהרה שיהיה נחוץ או מועיל לשם המטרה האמורה בסעיף קטן (א).

(ב). המוכרים מצהירים כי ידוע להם שהקונים עומדים לממן חלק מהתמורה בעזרת הלוואה שיקבלו מהבנק. המוכרים מתחייבים להמציא כל מסמך הדרוש כדי לאפשר לקונים לקבל את ההלוואה, וכן לחתום על כל מסמך מקובל כפי שידרש על ידי הבנק.

8. המוכרים מתחייבים לפרוע לבנק _____ את ההלוואה מס' _____ האמורה לעיל בפרק המבוא, ולהביא להסרת המשכנתא מעל הדירה, עד לתאריך _____ וכן להמציא "מסמך כוונות" לקונה לא יאוחר מתאריך _____

9. במעמד חתימת חוזה זה חתמו המוכרים על יפוי כוח בלתי חוזר לצורך ביצוע הוראות חוזה זה. יפוי הכוח הופקד בידי הנאמנות של עורך הדין _____ מרחוב _____ ב _____, אשר יהיה רשאי לעשות בו שימוש רק לאחר שהתמורה שולמה למוכרים או הופקדה לטובתם.

תשלומים ומיסים

10. (א) מס שבח מקרקעין ומס מכירה, אם יחולו, יחולו על המוכרים; והם מתחייבים לשלם במועד.

(ב) מס רכישה יחול על הקונים; הם מתחייבים לשלמו במועד.

(ג) כל המיסים ותשלומי החובה, ממשלתיים, עירוניים, נציגות הבית ואחרים, וכן חובות לחברת החשמל או חשבונות מים וגז, החלים על הדירה, בעליה או מחזיקיה עד למסירת החזקה בדירה לקונים, יחולו על המוכרים והם מתחייבים לשלם; מאותו מועד ואילך התשלומים האמורים יחולו על הקונים, והם מתחייבים לשלם.

(ד) בעת מסירת החזקה בדירה יקראו הצדדים את הרישום במוני החשמל, המים והגז, כדי לקבוע את שיעור הנשיאה של כל צד בתשלומים האמורים בס"ק ג'.

(ה) בסמוך לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הקונים, המוכרים מתחייבים לעשות את כל הנדרש מצידם על מנת שהקונים יירשמו כמנוי בחברת החשמל, הגז ובעירייה. הקונים יפקידו כל פיקדון שנדרש במקומות אלה ואילו המוכרים יקבלו בחזרה כל פיקדון שהם הפקידו.

(ו) הצדדים מתחייבים לפעול על מנת שקו הטלפון הקיים בדירה יועבר לידי הקונים באופן שזכותם של המוכרים למספר טלפון לא תיפגע, ובכפוף להוראות חברת הטלפון.

11. מוסכם על הצדדים כי הקונים רשאים להקדים את מועד התשלומים, וזאת על ידי הודעה של לפחות 48 שעות מראש.

12. (א) פרע צד תשלום החל על משנהו, לאחר התראה מראש, הרי הצד השני מתחייב להחזיר ולשלם לו את התשלום במועד בו היה חייב לשלמו לולא פרעו הצד השני; עבר מועד זה – מתחייב הוא לשלמו מיד עם דרישה ראשונה.

(ב) הסכום ששולם יהיה צמוד לשער היציג של דולר ארה"ב, מרגע ששולם עד לרגע הפרעון.

13. הוסכם בין הצדדים, כי כל החובות האמורים בחוזה זה ישולמו אך ורק באמצעות שיק משורטט או שיק בנקאי או כסף מזומן, אלא אם כן יסכימו אחרת, זולת התשלום האחרון שיעשה במזומן או בשיק בנקאי בלבד.

מצב הנכס

14. (א) הקונים מצהירים כי ראו את הדירה, את מצבה הפיסי והתכנוני, את הסביבה בה היא נמצאת, ובדקוה בדיקת קונים ומצאוה מתאימה למטרותיהם, והינם מוותרים על כל טענה בדבר אי התאמה ו/או פגם גלויים, וזאת בתנאי שהמוכרים יתקנו לפני מועד מסירת החזקה את הפגמים דלהלן _____, בכפוף להצהרת המוכרים כאמור בסעיף קטן (ב).

(ב) המוכרים מצהירים כי לא ידוע להם על שום מום נסתר בדירה. הקונים מוחלים מראש על כל טענת אי התאמה או מומים נסתרים, שאינו ידוע למוכרים, שמפחיתים מערך הדירה עד 10% מערכה הנוכחי.

(ג) שני הצדדים מצהירים שמחירן של דירות מסוג זה באזור זה ידוע להם, והם מוחלים על כל טענת אונאה במחיר, שסוטה מן הערך הנוכחי (לפי הערכת שמאי) עד 50%.

הפרת החוזה וביטולו

15. (א) איחור שלא יעלה על 10 ימים בביצוע סעיף מסעיפי חוזה זה לא יחשב להפרה של החוזה.

(ב) אם יפגרו המוכרים במסירת החזקה בדירה לקונים, כשמשמעה בסעיף 5, ביותר מ 10 ימים מתחייבים הם לשלם לקונים כפיצוי מוסכם מראש וללא צורך בהוכחת נזק סך _____ דולר ארה"ב לכל יום איחור מהיום ה 11 ועד ליום ה 30 או עד למסירת החזקה.

(ג) אם יפגרו הקונים באחד מתשלומיהם ביותר מ 10 ימים מתחייבים הם לשלם לקונים כפיצוי מוסכם מראש וללא צורך בהוכחת נזק סך _____ דולר ארה"ב לכל יום איחור מהיום ה 11 ועד היום ה 30 או עד לביצוע התשלום.

(ד) הפרה שאינה יסודית מאפשרת ביטול החוזה רק לאחר מתן הודעה ומתן אפשרות לתיקון ההפרה תוך 72 שעות מרגע קבלת ההודעה.

(ה) אם התגלה בדירה מום שלא נהוג לבטל בגינו את המכירה, והקונה לא מחל עליו כאמור בסעיף 14, רשאי כל אחד מהצדדים להציע תיקון על חשבון המוכר, או לנכות מהתמורה לדירה כאשר אין אפשרות לתיקון, ובמקרה כזה המכר לא יתבטל.

16. (א) כל איחור בביצוע אחד מסעיפי חוזה זה מעבר ל 30 יום יחשב כהפרה יסודית. מוסכם על הצדדים, כי הצהרות המוכרים הנזכרות לעיל בפרק המבוא, ובסעיף 14 (ב) הן תנאים יסודיים בחוזה, ופגם משמעותי בנכונותן ייחשב להפרה יסודית של החוזה.

(ב) צד שיפר את החוזה הפרה יסודית, מתחייב לשלם לרעהו פיצוי מוסכם מראש וללא צורך בהוכחת נזק, השווה ל _____ דולר ארה"ב.

(ג) בנוסף, אם ההפרה נמשכת, מתחייב הצד המפר לשלם סך של _____ דולר ארה"ב לכל יום, מאותו יום שההפרה הפכה ליסודית ועד לביצוע ההתחייבויות אותן הפר, אם הן ניתנות לביצוע.

(ד) הצד הנפגע רשאי לדרוש את ביטול החוזה, במקרה כזה הוא מוחל על ההתחייבות כלפיו המוזכרת בסעיף קטן (ג). על ביטול החוזה יש להודיע תוך 30 יום מרגע שנודע על ההפרה, מעבר ל 30 יום יחשב הצד הנפגע כאילו מחל על זכותו לביטול החוזה. עם ביטול החוזה יחזירו המוכרים את הכסף שקיבלו כאשר הסכומים צמודים לדולר ארה"ב. כספים שקבלו המוכרים מבנק למשכנתאות של הקונים יוחזרו לבנק בהתאם להתחייבות המוכרים.

(ה) בנוסף לפיצוי המוסכם, כל צד לחוזה מתחייב לפצות את הצד השני אם יוכיח שנגרם לו הפסד עקב הפרה יסודית של החוזה. הפסד זה כולל ירידת ערך הדירה, הוצאות ומניעת רווחים שיגרמו, בין במישרין ובין בעקיפין כתוצאה מההפרה.

(ו) במקרה שלא נגרם לצד הנפגע נזק של ממש יוכל הבורר להחליט על הפחתת שיעור הפיצויים המוזכרים בחוזה זה.

(ז) אם המכירה תתבטל עקב אי עמידה של המוכרים בהתחייבויותיהם ישלמו הקונים דמי שכירות מופחתים על השימוש בדירה עד פינוייה, בסך של _____ ש"ח לחודש.

שטר בוררות

17. במקרה של חילוקי דעות ביחס לחוזה כולל פרשנותו ואופן ביצועו מקבלים הצדדים בקניין סודר כבורר את _____ ואם הלה לא יוכל או לא ירצה לדון בסכסוך, בורר אחר מטעמו, שידונו ויכריעו ביניהם בין לדין ובין לפשר, על פי דין תורה ובהתחשב גם בחוק המדינה, זאת על פי שטר הבוררות של בית הדין "משפט והלכה בישראל".

למען הסר ספק ייאמר כאן, שסעיף זה אינו בא לגרוע מסמכותו של הגוף שידון בין הצדדים להטיל, כראות עיניו, שבועה או כל חיוב אחר, ככל שיראה לו לנכון.

סעיפים כלליים

18. מוסכם על הצדדים, כי הודעה שנשלחה מצד אחד למשנהו בדואר רשום, רואים אותה כאילו נתקבלה בתום שלושה ימים מתאריך מסירתה, אלא אם יוכח ההיפך.

כתובת הקונים לענין זה: _____ :

כתובת המוכרים לענין זה: _____ :

19. מוסכם על הצדדים, כי כל אחד מהם, אשר הצד השני חייב לו חוב לפי חוזה זה, נאמן כשני עדים על הצד השני ועל יורשיו ועל באי כוחו, לטעון שהחוב טרם נפרע, ובמקרה כזה, יפרע הצד החייב את חובו בלא חרם ובלא שבועה ובלא הדרת הראש ובלא שום טענה בעולם. כל זה אמור רק אם לא ישתכנע הגוף שידון בין הצדדים שהחוב נפרע.

20. הצדדים קובעים ומודיעים בזאת, כי כל התנאים האמורים בחוזה, כולם תקפים, שרירים וקיימים, כתנאי שהתנה משה רבינו ע"ה עם בני גד ובני ראובן, וכתנאים העשויים כתיקון חכמים.

21. כל התשלומים ששולמו או שמגיעים מצד אחד למשנהו, נעשו על פי היתר עיסקא כתקנת מהר"ם מקראקא, ותנאי ההתפשרות יהיה קיום כל ההתחייבויות ההדדיות שבחוזה זה.

22. אם ישנה מחלוקת הפוסקים בקשר לענין הכרוך בתקפות החוזה, סעיף מסעיפיו, תנאי מתנאיו או דבר מכל דבריו, הצדדים מקבלים עליהם את השיטה הנותנת יתר תוקף לכל האמור, כך שלא יוכלו לטעון "קים לי" כנגדה. כל צד מתחייב לשלם כל חוב המוטל עליו על פי שיטה זו, ומקנה לרעהו כל זכות ששיטה זו סבורה שיש לחברו.

23. כל צד לחוזה משעבד נכסיו לחובותיו על פי החוזה – הן נכסים שיש ברשותו עכשיו, והן אלה שיבואו לרשותו בעתיד.

24. (א) הצדדים לחוזה מודים כי כל ההקנאות, החיובים והמחילות האמורים לעיל, נעשו בקנין היותר מועיל, בכלי הכשר לקנות בו, בב"ד חשוב מעכשיו, באופן שאין בו אסמכתא, כתיקון חכמים.

(ב) בנוסף לאמור לעיל ס"ק א' ובלא לגרוע ממנו בשום אופן, הסכימו הצדדים כי לחתימתם על חוזה זה יהיה ערך של סיטומתא, וכך תהווה אף היא קנין על כל האמור בחוזה.

(ג) הצדדים מודים שקראו את החוזה ואין להם טענות בדבר אי הבנה, עם זאת, גם אם היו פרטים שלא הובנו אל נכון, בכל זאת הצדדים מקבלים עליהם, בקנין ובסיטומתא כאמור, את כל מה שכתוב בחוזה, ובכלל זה גם הפרטים הנ"ל.

25. (א) כל האמור לעיל נעשה, נכתב ונחתם בגמירות דעת ומתוך יישוב הדעת; הכל נעשה באופן שאינו פגום בפגם אסמכתא או פגם אחר, וחתימת הצדדים על החוזה מהווה הודאה בכך.

(ב) הודאות האמורות בחוזה זה, הינן הודאות גמורות ונאמרו ברצינות גמורה, ולא נבעו מחמת שום כורח או אונס או דבר דומה.

(ג) כמו כן, הצדדים מודים שכל האמור בחוזה נעשה על ידיהם מתוך רצונם החופשי. הצדדים מבטלים כל מודעא הנוגדת את האמור, שמסרו אי פעם, כולל "מודעא דמודעא", ופוסלים כל עדים שיעידו על מודעא הנוגדת את האמור בחוזה.

(ד) שינוי בחוזה יהיה תקף רק אם יעשה בכתב על גבי חוזה זה ובחתימת הצדדים.

לראייה ולקניין באנו על החתום במקום

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

קונים

מוכרים