

נוסח הסכם זה אינו מהווה תחליף ליעוץ משפטי!

אין באמור בהסכם זה או במה שלא אמור בו כדי להקים עילה לדרישה או לתביעה כלשהי כלפי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ו/או רשות המסים בישראל ו/או מי מטעמן. הסכם זה הינו הסכם מנחה בלבד, והנוסח שיוסכם בין הצדדים הוא שיחייב אותם. עם זאת, נוסח ההסכם חייב להבטיח קיום הוראות חוק השיקום, ובכלל זה הסבת ההסכם לזום שיאושר כזום שיקום וקביעת התמורה בשיעורים שנקבעו על ידי השמאי הממשלתי הראשי, כמו גם שיתוף פעולה עם יזם השיקום שיבקש לקבלת סיוע מס רכוש לתשלום התמורה, כנדרש לקבלתו

הסכם יציאה

חברת _____ בע"מ, ח.פ. _____ מרח' _____	הקונה:
תאריך חתימה: _____ אימות חתימה: אני עו"ד _____ מאשר כי	
הסכם זה נחתם ע"י המוסמכים לחתום בשם הקונה ה"ה _____ וכי	
חתימתם בצירוף חותמת הקונה מחייבת את הקונה.	

חתימת עורך דין	

1. _____ ת.ז. _____ תאריך חתימה: _____	המוכר:
2. _____ ת.ז. _____ תאריך חתימה: _____	
מרח' _____	
יחיד המוכר חבים ביחד ולחוד בהסכם זה אלא אם נקבע אחרת לגבי התחייבות מסוימת	
וכפי שנקבע.	

"חוק השיקום" - חוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, התשפ"ו-2026 ; "המועד הקובע" - המועד בו אושר יזם השיקום (יום _____) לפי סעיף 40(א)(1) או (2) לחוק השיקום; "המנהל" - מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית; "הנאמן" - בא כוח המוכר, עורך דין _____, שישמש כנאמן; "חשבון המוכר" - חשבון מס' _____ בסניף _____ של בנק _____. מצ"ב אישור ניהול חשבון או צילום שיק. "אישור מס שבח" - אישור רשות המסים בישראל המופנה לרשם המקרקעין על תשלום מס שבח (לרבות אישור מס שבח מקדמה בהתאם לסעיף 15 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963) או פטור ממס שבח בגין מכירת הדירה לקונה; "אישור עירייה" - אישור הרשות המקומית עפ"י סעיף 324 לפקודת העיריות המופנה לרשם המקרקעין לצורך העברת הזכויות בדירה ע"ש הקונה, המעיד כי שולמו כל המיסים ו/או חובות אחרים לרשות המקומית בגין הדירה, לרבות אישור	הגדרות
---	--------

הועדה המקומית לתכנון ובנייה, המעיד על תשלום היטל השבחה או פטור ממנו כשאישור זה בתוקף נכון ליום מסירת החזקה בדירה; "ההכרזה" – הכרזה על האזור בו מצויה הדירה כאזור לשיקום והתחדשות לפי סעיף 3 לחוק השיקום; "מנהל מס רכוש" – כהגדרתו בחוק מס רכוש.	
☐ דירה המצויה בקומה _____ פונה לכיוון _____ כניסה _____ בבניין המצוי ברחוב _____ מס' _____ בעיר _____ ואשר ידועה גם כתת חלקה _____ בחלקה _____ בגוש _____, לה צמודים _____ וחלק יחסי ברכוש המשותף; ☐ בית צמוד קרקע, המצוי ברחוב _____ מס' _____ בעיר _____ ואשר ידוע גם כתת חלקה _____ בחלקה _____ בגוש _____; ☐ יחידה למסחר/עסק המצויה בקומה קרקע/ראשונה פונה לכיוון _____ כניסה _____ בבניין המצוי ברחוב _____ מס' _____ בעיר _____ ואשר ידועה גם כתת חלקה _____ בחלקה _____ בגוש _____.	הדירה
☐ בית משותף הרשום בפנקס הבתים המשותפים; ☐ בית הרשום במרשם המקרקעין, ללא רישום בפנקס הבתים המשותפים; ☐ ברשות מקרקעי ישראל; ☐ בחברה משכנת; ☐ אחר: _____.	רישום הזכויות בבניין
☐ נהרס; ☐ מהנדס הרשות המקומית קבע כי יש הצדקה להריסת הבניין לפי סעיף 4(1) לחוק השיקום; ☐ מתכנן המחוז קבע כי יש נחיצות מובהקת לכלול את הבניין בתחום האזור לפי סעיף 4(2) לחוק השיקום.	מצבו הפיזי של הבניין
המוכר או מי מטעמו: ☐ מתגורר בדירה או ניתן להתגורר בה; ☐ אינו מתגורר בדירה שכן הדירה הרוסה או שאינה ראויה למגורים; ☐ הדירה מוחזקת ע"י שוכר בהסכם שכירות שאינה מוגנת מיום _____ לתקופה המסתיימת (כולל אופציה) ביום _____ מצ"ב הסכם שכירות (להלן-"דירה מושכרת"); ☐ אחר _____ (לרבות אם הדירה בחזקת שוכר ללא הסכם שכירות תקף/ דייר מוגן/ הקדש/פולש).	חזקה
☐ זכויותיו של המוכר בדירה רשומות כדלקמן: ☐ זכויות בעלות הרשומות בלשכת רישום המקרקעין, ולעניין בית משותף גם בפנקס הבתים המשותפים; ☐ זכויות בעלות הרשומות בלשכת רישום המקרקעין, ולעניין בית שיכול להירשם כבית משותף, הן רשומות במושע או שלא נרשמו בפנקס הבתים המשותפים; ☐ זכויות חכירה מרשות מקרקעי ישראל (רמ"י) מהוונת עד ליום _____ הרשומות בלשכת רישום המקרקעין;	זכויות המוכר

☐ זכויות חכירה מרמ"י מהוונות/לא מהוונות(מחק את המיותר) עד ליום _____ לפי הסכם חכירה מיום _____ ; ☐ בחברה משכנת. רצ"ב נסח רישום מקרקעין/הסכם חכירה ואישור זכויות מרמ"י/אישור זכויות מחברה משכנת/ <u>כנספח א'</u> ☐ אינן רשומות על שמו של המוכר, מאחת או יותר מהסיבות כדלקמן: ☐ ירושה שטרם אושרה ונרשמה ; ☐ מכירה שטרם הושלמה ונרשמה ; ☐ חובות מס': _____ ; ☐ חובות אחרים: _____ ; ☐ חריגות בנייה ; ☐ מניעה אחרת: _____ . ידוע למוכר כי ככל שהזכויות לא ירשמו על שמו עד המועד הקבוע בהסכם, יחול האמור בסעיף 2.2 להלן.	
--	--

☐ זכויותיו של המוכר בדירה נקיות וחופשיות מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות שכירות ו/או זכות חזקה ו/או כל זכות אחרת לטובת צד שלישי כלשהו (להלן: "נקיות וחופשיות") ; ☐ זכויות של המוכר בדירה נקיות וחופשיות מכל חוב או זכות לטובת צד שלישי, למעט: ☐ משכנתא מדרגה _____ לטובת בנק _____ בע"מ (להלן: "בנק המוכר") מיום _____ הרשומה על פי שטר מספר _____ בגין _____ הלוואה שיתרתה לסילוק נכון ליום _____ הינה _____ ש (להלן: "ההלוואה", "משכנתת המוכר", לפי הענין) זאת בהתאם למכתב יתרת חוב לסילוק עדכני, בתוקף למועד חתימת הסכם זה המצורף <u>כנספח ב'1</u> להסכם ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ; ☐ משכנתא מדרגה _____ לטובת _____ (להלן: "בעל המשכנתא") מיום _____ הרשומה על פי שטר מספר _____ בגין _____ על סך _____ (להלן: "ההלוואה", "משכנתת המוכר", לפי הענין) זאת בהתאם ל _____ ; אסמכתא על רישום המשכנתא מצורפת <u>כנספח X</u> להסכם זה ☐ הערת אזהרה לפי סעיף _____ לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, על התחייבות לעשיית עסקה/ הימנעות מעשיית עסקה/ צורך בהסכמה של צד שלישי לעשיית עסקה, מיום _____, הרשומה בלשכת רישום המקרקעין/ בספרי רשות מקרקעי ישראל/בספרי החברה המשכנת לטובת _____ בגין _____ ; אסמכתא על רישום הערה מצורפת <u>כנספח ב'2</u> להסכם זה ; ככל ורשום בנסח רישום המקרקעין אין צורך לצרף. ☐ משכון מיום _____ הרשום _____ לטובת _____ בגין _____ ; עיונים מרשם המשכונות בגין כל אחד מיחיד המוכר מצורפות <u>כנספח ב'2</u> להסכם זה. ☐ שעבוד מיום _____ הרשום ב _____ לטובת _____ בגין _____ ; אסמכתא על רישום שעבוד מצורפת <u>כנספח ב'2</u> להסכם זה. ככל ורשום בנסח רישום המקרקעין אין צורך לצרף.	זכויות צד ג'
---	----------------------------

☐ עיקול לטובת _____ ע"ס _____ בגין _____ הרשום ב _____ ; אסמכתא על רישום העיקול מצורפת כנספת ב'2 להסכם זה. ככל ורשום בנסח רישום המקרקעין אין צורך לצרף. ☐ צו משפטי/ מינהלי : _____ ; ☐ זכות שכירות/חזקה לטובת _____ על פי הסכם מיום _____ ; הסכם שכירות מצורף כנספת ב'3. ☐ זיקת הנאה : _____ ; ☐ זכות קדימה : _____ ; ☐ אחר : _____ .	
---	--

המוכר מתחייב לסלק את זכויות צד ג' הרשומות על זכויותיו בדירה, עד לא יאוחר מ- 14 ימים טרם מועד התשלום (כהגדרתו להלן), כמפורט להלן : ☐ לשלם כל סכום לצורך סילוק ההלוואה המובטחת במשכנתת המוכר ולהמציא לקונה אישור על סילוק וכן נסח רישום מעודכן המעיד כי המשכנתא הוסרה ; ☐ לסלק/למחוק כל הערה כמפורט לעיל ולהמציא לקונה אישור על סילוק/מחיקה של ההערה וכן נסח רישום מעודכן או כל מסמך רלוונטי אחר המעיד על סילוקם ; ☐ לסלק/למחוק כל שעבוד ו/או עיקול כמפורט לעיל ולהמציא לקונה אישור על סילוק/מחיקה וכן נסח רישום מעודכן או כל מסמך אחר המעיד על סילוקם ; ☐ _____ ידוע למוכר כי ככל שלא יסלק את זכויות צד ג' הרשומות על זכויותיו, יחול האמור בסעיף 3.5 להלן	התחייבות המוכר בקשר עם סילוק/מחיקת זכויות צד ג' הרשומות על זכויותיו
--	---

☐ כי הוא מתחייב לבקש פטור מתשלום מס שבח עפ"י סעיף 51(א) לחוק השיקום ולעמוד בתנאים הנדרשים על פיו על מנת להיות זכאי לפטור זה ; ☐ המוכר מצהיר כי זו דירתו היחידה והוא מתחייב לבקש פטור ממס שבח בגין מכירה זו עפ"י סעיף 49 (ב) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 ; ☐ כי אין בכוונתו לבקש פטור ממס שבח בגין מכירה זו. ידוע למוכר כי ככל שאין בכוונתו לבקש פטור ממס שבח לפי סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין, אזי הקונה יהיה חייב לשלם מקדמה בהתאם לסעיף 15 לחוק האמור מתוך התמורה המגיעה למוכר, כנגדה יינתן אישור מס, כמפורט בסעיף 3.11 להלן	אישור מס שבח
---	----------------------------

1. העסקה

בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, הקונה מתחייב לרכוש את כל זכויות המוכר הקיימות ו/או העתידיות בדירה והמוכר מתחייב למכור לקונה את כל הזכויות הקיימות ו/או העתידיות בדירה, כשהן נקיות וחופשיות, בכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה.

יובהר כי מכירת הזכויות לפי הסכם זה נעשית בהתאם לסעיף 38(א)(1) / 43(א)(3) (א) (מחק את המיותר) ויחול עליה סעיף 51(א) לחוק.

2. תנאים מתלים

2.1 הסכם זה מותנה באישורו של יזם שיקום בהתאם לסעיף 40 לחוק השיקום ביחס לאזור שיקום והתחדשות כהגדרתו בחוק השיקום, שבו נמצאת הדירה, והוא ייכנס לתוקפו עם אישור יזם השיקום ע"י המנהל ; ככל שלא יוכרז יזם שיקום בתוך פרק הזמן שנקבע לכך בחוק השיקום (110 ימי עבודה ממועד

ההכרזה על אזור לשיקום והתחדשות, ובמקרה של אישור יזם לפי סעיף 40(א)(3) לחוק השיקום, בתוך 145 ימי עבודה מאותו מועד), יהיה ההסכם בטל ולא תהיה לאף צד טענה כלפי משנהו.

2.2 ככל שזכויותיו של המוכר בדירה אינן רשומות על שמו, מתחייב המוכר להסדיר את רישומן עד ולא יאוחר מיום _____, כאשר קיום התחייבות זו מהווה תנאי מתלה בהסכם זה. משכך, ככל שזכויות המוכר לא ירשמו על שמו, כשהן נקיות וחופשיות עד למועד האמור, הסכם זה יהיה בטל ומבוטל מבלי שלמי מהצדדים תהיה טענה או זכות כלשהי על פיו. על אף האמור לעיל, יהיה הקונה זכאי להודיע כי הוא מוותר על תנאי זה.

2.3 ידוע למוכר ולקונה שאי רישום הזכויות על שמו של המוכר עד מועד הגשת הבקשה למנהל לשם אישורו של הקונה כיום שיקום, עשוי לגרום כי הדירה נשוא הסכם זה לא תילקח בחשבון לצורך אישור היזם כיום שיקום.

3. התמורה

3.1 בהתאם להוראות חוק השיקום, ונוכח מועד ההתקשרות בהסכם יציאה, התמורה עבור רכישת מלוא זכויותיו של המוכר כשהן נקיות וחופשיות, היא:

☐ שווי הדירה לפי סעיף 33(א) לחוק השיקום בסך של _____ ש"ח;

☐ בהתאם לסעיף 38(א)(1) לחוק השיקום, שווי מוגדל לפי סעיף 33(ג) לחוק השיקום בסך של _____ ש"ח;

3.2 כל סכום שישולם על חשבון התמורה ישולם כשהוא מוגדל או מוקטן בהתאם לשינוי שחל במדד המחירים לצרכן הידוע מיום המועד הקובע לעריכת השומה ועד לתשלומו בפועל, בהתאם לסעיף 44(ד) לחוק השיקום.

3.3 ככל שהמוכר הגיש השגה על סכום שומת המקרקעין של השמאי הממשלתי הראשי לפי סעיף 33 לחוק השיקום (לעיל ולהלן: "**השומה**"), בהתאם לסעיף 34 לחוק השיקום או עתירה על החלטה בהשגה, יהיה הוא זכאי לתמורה בסכום שייקבע בהחלטה שתינתן בהשגה או בעתירה. המוכר יודיע לקונה ככל שהגיש השגה או עתירה כאמור, עם הגשתם.

3.4 לצורך קבלת מלוא התמורה, המוכר יסלק כל זכות צד ג' הרשומה על זכויותיו כאמור במבוא להסכם זה, לכל הפחות 14 ימים טרם מועד התשלום וימציא לקונה אסמכתאות לכך, לרבות אישור זכויות במרשם הרלוונטי המעיד על מחיקת אותה זכות.

3.5 ככל שעל זכויותיו של המוכר רשומות זכויות צד ג', והמוכר לא סילק אותן בהתאם להתחייבויותיו כאמור במבוא להסכם זה עד 14 יום טרם מועד התשלום, הקונה יהיה רשאי לפעול לסילוקן, בכפוף לקבלת אישורים מתאימים מאותו צד ג', לרבות מכתב כוונות. לחלופין, יעביר הקונה את התמורה או חלקה בסכומים הנדרשים לסילוק זכויות צד ג' לידי הנאמן, לשם סילוק אותה זכות צד ג'. הנאמן יפעל לתשלום עבור סילוק זכות צד ג' הרשומה על זכויות המוכר ויהיה רשאי להעביר את יתרת הכספים שבנאמנות למוכר אך ורק לאחר שהמוכר יעביר לידיו אישור על הסרת אותה זכות מהמרשמים הרלוונטיים.

3.6 ככל שהיזם יבקש לקבל סיוע מהמדינה לתשלום התמורה, כמפורט בסעיף 5.8, וקיבל אישור מנהל מס רכוש לכך, הסיוע יינתן בהתאם להנחיות מנהל מס רכוש ולקיום דרישותיו, ובכלל זה העמדת הבטחונות הנדרשים בהתאם להן, לרבות רישום משכנתא או התחייבות לרישום משכנתא על זכויות המוכר לטובת המדינה. המוכר ישתף פעולה ויחתום על כל מסמך הנדרש לצורך כך, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויותיו על פי הסכם זה.

- 3.7 בהתאם להוראות חוק השיקום, התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3.2 לעיל תשולם במלואה לאחר אישור הקונה כיום שיקום, עד ולא יאוחר מחלוף 90 ימים מהמועד הקובע או בחלוף 90 יום ממועד ההפקדה של התכנית לשיקום והתחדשות כהגדרתה בחוק השיקום ביחס לאזור השיקום והתחדשות בו מצויה הדירה, לפי המאוחר (לעיל ולהלן: "**מועד התשלום**"), וזאת בהעברה בנקאית לחשבון המוכר או לבקשת המוכר - בהמחאה בנקאית לידי המוכר, או לידי הנאמן, בהתאם לנסיבות העניין. תשלום לנאמן ו/או ישירות לבעלי זכות צד ג', ייחשב כתשלום למוכר לכל דבר ועניין.
- 3.8 על אף האמור בסעיף 3.6 לעיל, מוסכם כי ככל שהמוכר הגיש השגה על סכום השומה שנקבע לממכר על ידי השמאי הממשלתי הראשי או עתירה על ההחלטה בהשגה, ולא ניתנה החלטה בהשגה או בעתירה עד מועד התשלום, יידחה מועד התשלום עד 30 יום לאחר קבלת ההחלטה בהשגה או בעתירה.
- 3.9 ידוע לצדדים, כי ככל שהקונה יאושר כיום שיקום ולא ישלם את התשלום במועד התשלום, מבלי לגרוע מכל סעד אחר לו יהיה זכאי המוכר, יהיה המנהל רשאי לבטל אישורו של הקונה כיום שיקום.
- 3.10 טרם תשלום התמורה וכתנאי לכך, ימציא המוכר לקונה את כל אלו:
- 3.10.1 ייפוי-כוח בלתי-חוזר מהמוכר לקונה או לבא כוחו לצורך העברת הזכויות בדירה ע"ש הקונה ומאומת כדין בנוסח המצורף **בנספח ג'**;
- 3.10.2 שלושה (3) שטרי מכר/העברת זכות שכירות חתומים ומאומתים כדין;
- 3.10.3 ככל שהדירה מושכרת: כתב המחאת השכירות והביטחונות על פי הסכם השכירות חתום ע"י המוכר והשוכר;
- 3.10.4 אישור העדר חובות מועד הבית;
- 3.10.5 אישור מס שבח;
- 3.10.6 אישור עירייה;
- (להלן יחד: "**מסמכי ההעברה**").
- 3.11 אם במועד מסירת החזקה לא יהיו בידי המוכר האישור הנקוב בסעיף 3.10.5 והמוכר לא ביקש פטור ממס שבח, יהיה הקונה חייב לשלם מקדמה בהתאם לסעיף 15 לחוק מיסוי מקרקעין, (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 מתוך כספי התמורה. קיבל הקונה סיוע במימון מהמדינה, יכול שהמקדמה תשולם על ידי הנאמן, מתוך כספי הסיוע שיועברו לידיו לצורך כך. במקרה כזה, מורים הצדדים לנאמן לשלם סכום המקדמה כנדרש.
- 3.12 אם במועד מסירת החזקה לא יהיה בידי המוכר האישור הנקוב בסעיף 3.10.6, יפקיד הקונה בידי הנאמן סך המהווה 5% מהתמורה, אשר ישוחרר על ידי הנאמן לידי המוכר כנגד אישור עירייה. לא המציא המוכר לידי אישור עירייה תוך שבעה ימים מיום שנדרש לעשות כן או תוך שלושה חודשים מהמועד הקובע, לפי המאוחר, ישלם הנאמן את הסכומים הנדרשים לשם קבלת אישור עירייה. המוכר מתחייב להשלים לקונה או לנאמן מיד עם דרישה כל סכום שיחסר ככל שהסכום המופקד לא יספיק לקיום התחייבויותיו כאמור.
- 3.12.1 כספי הפיקדון יועברו למוכר בצירוף פירותיהם ובניכוי כל עמלה ו/או תשלום שיידרשו על ידי הבנק.
- 3.12.2 אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות לנאמן להעברת תשלומים לשם סילוק זכויות צד ג' כאמור בסעיף 3.5 לעיל ו/או לשם קבלת מסמכי ההעברה ו/או חלקם.

4. הצהרות והתחייבויות המוכר

בנוסף להצהרותיו והתחייבויותיו במבוא להסכם זה, המוכר מצהיר ומתחייב כדלקמן:

- 4.1 כי מילא במבוא להסכם זה את הפרטים המלאים והנכונים לגבי הדירה וזכויותיו בה וכי ידוע לו כי הקונה התקשר עימו בעסקה זאת על סמך הצהרותיו דלעיל.
- 4.2 כי הוא מוכר לקונה את מלוא זכויותיו בדירה, כשהן נקיות וחופשיות, למעט הזכויות שנרשמו מפורשות במבוא להסכם זה.
- 4.3 כי יסיר על חשבונו כל עיקול שיוטל על הנכס או על הזכויות בו, אם יוטל, בתוך 30 יום מיום שנודע לו עליו.
- 4.4 כי אין כל איסור, מניעה או מגבלה, חוקית או חוזית או מכל מין וסוג שהוא כלפי כל דין או הסכם להתקשרותו וביצוע הסכם זה וכי לא יקבל על עצמו כל התחייבות שיש בה להטיל עליו איסור או מגבלה כאמור.
- 4.5 כי החל ממועד חתימת הסכם זה, לא יחול כל שינוי בזכויותיו בדירה עד לרישום הזכויות בה ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין.
- 4.6 כי ידוע לו והוא מסכים לכך, שהקונה ימסור העתק מהסכם זה למנהל והמוכר מוותר בזאת על כל טענה בקשר לכך, לרבות טענה לסודיות ולהגנת הפרטיות, וכן מתחייב לשתף פעולה עם כך, ובכלל זאת לחתום על המסמכים שידרשו בקשר לכך.
- 4.7 כי ידוע לו שהוא רשאי למסור העתק מהסכם זה למנהל בעצמו.
- 4.8 כי ידוע לו שהקונה זכאי לשלם את התמורה באמצעות סיוע במימונה על ידי מנהל מס רכוש בהתאם להוראות חוק השיקום, וכי ככל שיבחר לעשות כן, הוא נותן הסכמתו לכך ומתחייב לשתף פעולה, ובכלל זאת לחתום על כל מסמך שיידרש בקשר לכך, לרבות לצורך מתן הבטוחות שיידרשו על ידי המדינה או מס רכוש, לצורך מתן הסיוע במימון תשלום התמורה לקונה, בסמוך לקבלת הדרישה ובכל מקרה לא יאוחר מ-7 ימי עבודה ממועד קבלתה, ובלבד שאין בכך להטיל על המוכר חבות כספית אישית מעבר להתחייבויותיו לפי הסכם זה.
- 4.9 כי יתקשר עם עורך דין שייצגו בעסקה לפי הסכם זה, ואשר ישמש כנאמן.

5. הצהרות והתחייבויות הקונה

הקונה מצהיר ומאשר כדלקמן:

- 5.1 כי אין ולא יהיו לו כל טענות בקשר למצבו הפיזי, משפטי, רישומי ותכנוני של הדירה ושל הזכויות בה, בדירה עצמה ואצל כל רשות ו/או גוף ממשלתי, עירוני או אחר, והוא מתחייב לרכוש מאת המוכר את הזכויות בה במצבם הפיזי הנוכחי, והוא מוותר בזאת על כל טענה בדבר מוס ו/או פגם ו/או אי התאמה.
- 5.2 כי בדק את מצב רישום הזכויות בדירה בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות המקומית ו/או בכל רשות או גוף אחר לפי שקול דעתו ובאחריותו.
- 5.3 כי קרא ובחן היטב את הוראות חוק השיקום וכי ידוע לו כי רכישת הדירה נעשתה לצורך יישום הוראות החוק, וחייב להיעשות בהתאם לו.
- 5.4 כי יש ביכולתו למלא אחר ההוראות וההתחייבויות החלות עליו ע"פ הסכם זה ועל פי חוק השיקום, לרבות באמצעות קבלת סיוע במימון בהתאם להוראות חוק השיקום.
- 5.5 כי הוא מתחייב לדווח למנהל על הסכם זה ולמסור העתק ממנו החל מחלוף 50 ימי עבודה ממועד ההכרזה על האזור לשיקום והתחדשות ועד לא יאוחר מ-95 ימי עבודה מאותו מועד, סמוך ככל הניתן למועד חתימתו.
- 5.6 כי ידוע לו והוא מסכים לכך, שהמוכר רשאי למסור העתק מהסכם זה למנהל והוא מוותר בזאת על כל טענה בקשר לכך, לרבות לעניין סודיות והגנת הפרטיות.

- 5.7 כי ידוע לו כי הסכם זה מותנה באישורו כיזם שיקום.
- 5.8 כי לעניין מימון תשלום התמורה:
- 5.8.1 ידוע לו שבהתאם ובכפוף להוראות חוק השיקום, יש באפשרותו לקבל סיוע במימון התשלום לפי הסכם זה ממס רכוש, זאת ככל שיקבל אישורו של מנהל מס רכוש וימציא אותו למנהל לעת הגשת בקשה לאישורו כיזם שיקום, וכן יקיים הוראות החוק לצורך קבלת התשלום, לרבות מתן הביטחונות הנדרשים להשבתו.
- 5.8.2 ידוע לו שכתנאי לבחינת אפשרותו לקבל סיוע במימון, עליו לפנות למנהל מס רכוש סמוך לאחר מסירת הדיווח הראשון על הסכם יציאה באזור למנהל כאמור בסעיף 5.5 לעיל.
- 5.8.3 הוא מכיר את דרישות מנהל מס רכוש למתן הסיוע, וכי יש באפשרותו לעמוד בדרישות אלו.
- 5.8.4 הוא פנה / בכוונתו לפנות למנהל מס רכוש בבקשה לקבל סיוע במימון (מחק את המיותר).
- 5.8.5 ידוע לו שאם לא יפנה למנהל מס רכוש במועד או לא יקבל אישורו של מנהל מס רכוש לעת הגשת הבקשה, לא יהיה זכאי לקבלת סיוע המדינה לצורך ביצוע התשלום לפי הסכם זה. במקרה זה, או אם מנהל מס רכוש לא יאשר בקשתו לסיוע במימון או יתנה מתן הסיוע בתנאים, מכל סיבה שהיא, לא יהיה בכך כדי לאיין את חובתו של הקונה לקיים התחייבויותיו לפי הסכם זה, לרבות תשלום התמורה.
- 5.9 כי הסכם זה נחתם על ידי מי שמוסמך לחייב את הקונה בחתימתו, לרבות קבלת אישור הנהלת התאגיד.
- 5.10 הקונה יישא בשכרו של עורך דין אשר ייצג את המוכר בסכום של עד _____ ש"ח.

6. הסבת הזכויות והחובות לפי הסכם זה

הצדדים מצהירים ומתחייבים כדלקמן:

- 6.1 ככל שהמנהל יאשר יזם שאינו הקונה כיזם שיקום באזור לשיקום והתחדשות בו מצויה הדירה, ייחשב היזם שיאושר כ"קונה" על פי הסכם זה, והצדדים בחתימתם על הסכם זה מסכימים להסבת כל זכויותיהם וחובותיהם שעפ"י הסכם זה אל היזם האחר כאילו נחתם מלכתחילה על ידו וללא צורך בקבלת אישור או הסכמה כלשהי מהצדדים, ולא תהיה לאף צד טענה, דרישה או תביעה כלפי משנהו בקשר עם ההסבה. למען הסר ספק, במקרה זה, החובות והזכויות על פי הסכם זה לא יחולו על הקונה שהתקשר עם בעל הדירה לראשונה.
- 6.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור, הצדדים מתחייבים לשתף פעולה עם האמור לעיל, ובכלל זה לחתום על כל מסמך שיידרש בקשר לכך. בכלל זה, מתחייב המוכר לחתום על ייפוי כוח, בקשה לרישום הערת אזהרה, שטרות להעברת זכויותיו בנכס על שם המוכר ודיווח לרשות המיסים על הסבת ההסכם, בהתאם להנחיותיה, והקונה מתחייב לפעול למחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובתו בקשר להסכם זה, אם וככל שנרשמה לזכותו, וזאת לא יאוחר מ-7 ימים מקבלת הדרישה לעשות כן. ככל שלא יעשה כן, יפעל הנאמן למחיקת הערת האזהרה על חשבון הקונה ולא תהיה לקונה כל טענה או תביעה מכל מין וסוג שהוא כלפי המוכר או הנאמן.
- 6.3 אישר המנהל יזם שיקום שאינו הקונה, יודיע על כך הקונה למוכר מיד עם קבלת ההחלטה על יזם שיקום וידווח על כך לרשות המיסים.

7. רישום הערת אזהרה

- 7.1 במועד חתימת הסכם זה, יחתמו הצדדים על בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה. בקשה זו, בצירוף בקשה למחיקת הערת האזהרה, ייפוי כוח בהתאם לס' 9.2 להלן.
- 7.2 הקונה יהיה רשאי לרשום הערת האזהרה על שמו, בכפוף להפקדת המסמכים הנקובים בסעיף 7.1 לעיל בידי הנאמן.
- 7.3 מבלי לגרוע מהאמור, הרי שככל שנרשמה הערת אזהרה כאמור לטובת הקונה בניגוד להוראות הסכם זה או שלא הוכרז כיום שיקום או שבוטל אישורו כיום שיקום ו/או בכל מקרה של ביטול הסכם זה כדין, או שלא רכש הקונה את זכויותיו של המוכר ולא שילם את התמורה בעבורן בהתאם להוראות הסכם זה – מתחייב הוא למחוק את הערת האזהרה בתוך 7 ימי עסקים מאותו מועד, ובמידה ולא ייעשה כן מורים הצדדים לנאמן לפעול למחוק את הערת האזהרה באופן האמור בס' 9.2 להלן.

8. מסירת החזקה בדירה

- 8.1 המוכר מתחייב למסור לקונה את החזקה המלאה והבלעדית בדירה במצבה כפי שהוא בעת חתימת הסכם זה, כשהזכויות בה נקיות וחופשיות, במועד וכנגד התשלום ובכפוף לתשלום מלוא התמורה על ידי הקונה באופן המפורט להלן (להלן: "**מועד מסירת החזקה**"), זאת, אף אם הדירה נהרסה או שאינה ראויה למגורים.
- הייתה הדירה ראויה למגורים - המוכר מתחייב למסור לקונה את הדירה כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ השייכים למוכר למעט מחוברים חיבור של קבע. על אף האמור לעיל, המוכר מאשר כי ככל וייבחר שלא לפנות את כל המטלטלין או כל חלק מהם מהדירה, יהיה הקונה רשאי לנהוג במטלטלין מנהג בעלים לרבות להשליכם ו/או למסור אותם ללא תמורה ו/או בתמורה ולמוכר לא תהיה שום טענה כלפי הקונה בקשר למטלטלין.
- 8.2 ככל שהדירה מושכרת בהסכם שכירות, רשאים הצדדים להסכים על מסירת חזקה משפטית בלבד במועד מסירת החזקה, ובמקרה זה המוכר ייצא ידי חובתו על ידי מסירת מסמכי ההעברה הנקובים בסעיף 3.10 לעיל.
- 8.3 הצדדים יהיו רשאים להקדים או לדחות בהסכמה בכתב את מועד מסירת החזקה בתנאים שיוסכמו ביניהם.
- 8.4 ככל שנדרש, יערכו המוכר והקונה במועד מסירת החזקה רישום של שעוני החשמל והמים של הדירה וכן יחתמו על כל המסמכים הנדרשים להעברת החיוב והאחזקה בעירייה, בתאגיד המים, בחברת החשמל, גז וכיו"ב.

9. ייפוי כוח

- 9.1 במעמד חתימת הסכם זה יחתום המוכר על יפוי כוח בלתי חוזר לזכות הקונה בנוסח המצורף **כנספח ג'** להסכם זה בו הוא מייפה את כוחם של הנאמן ושל ב"כ הקונה, כולם יחד וכל אחד מהם לחוד, לחתום בשמו ובמקומו של המוכר, על כל מסמך ולבצע כל פעולה הדרושה לצורך העברת זכויות המוכר בדירה ע"ש הקונה, לפנות לכל גורם נדרש לשלם סילוק זכויות צד ג' ו/או לקבל כל מסמך ממסמכי ההעברה וכן לשם ביצוע כל פעולת תכנון או רישוי שתדרש. אין בחתימת המוכר על יפוי-כוח זה כדי לשחררו מהופעה בפני הרשויות השונות ו/או לבצע כל פעולה הדרושה לצורך מילוי התחייבויותיו ע"פ הסכם זה.
- 9.2 במעמד חתימת הסכם זה יחתום הקונה על יפוי-כוח נטריוני בלתי חוזר או יפוי כוח לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, התשכ"א-1961, בנוסח המצורף **כנספח ד'** להסכם זה, המייפה את כוחו של הנאמן,

למחוק את הערת האזהרה שתירשם לטובתו במקרים האמורים בסעיף 7.3 לעיל, וככל שהקונה הוא תאגיד - בצירוף פרוטוקול הנהלת הקונה המאפשר את המחיקה. ייפוי-הכוח יופקד בנאמנות בידי הנאמן ולא יעשה בו שימוש אלא אם הקונה רשם הערת אזהרה לטובתו בניגוד להוראות ההסכם ו/או לא הוכרז כיזם שיקום ו/או הפר את ההסכם הפרה יסודית והוא לא תיקן את ההפרה בתוך 14 יום מעת שנשלחה אליו הודעה בכתב ובדואר רשום והמוכר הודיע בעטייה על ביטול ההסכם כדין. במקרה כאמור, מורים הצדדים לנאמן למחוק את הערת האזהרה וזאת בכפוף להשבת כספי התמורה ששילם הקונה למוכר עד למועד זה אם וככל ששולמה. ייפוי כוח זה יושב לידי הקונה במועד מסירת החזקה בדירה. למען הסר ספק, אין בביטול הערת האזהרה כדי לפגוע בכל זכות מזכויות המוכר לכל סעד אחר העומד לזכותו על פי ההסכם ו/או הדין.

10. רישום הזכויות בדירה

- 10.1 המוכר מתחייב, כי בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה עפ"י הסכם זה, יאפשר לקונה העברת מלוא הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין ובכל מרשם רלוונטי אחר, כשהן נקיות וחופשיות, כהגדרת מונח זה לעיל.
- 10.2 הצדדים מתחייבים בזה לשתף פעולה ביניהם ועם באי כוחם בכל ענין ודבר הנוגע ו/או הקשור לביצוע פעולת רישום העברת זכויות המוכר בדירה משמו של המוכר על שם הקונה ולעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך לצורך ביצוע פעולה זו ובהתאם להוראות כל דין בעניין זה.
- 10.3 למען הסר ספק, מובהר כי הרישום בפועל בלשכת רישום המקרקעין יעשה ע"י הקונה ו/או על ידי ב"כ הקונה בלבד ועל חשבונו של הקונה.

11. מיסים ותשלומים

- 11.1 המוכר מתחייב לשאת בכל המיסים והתשלומים החלים על הדירה עד מסירת החזקה בה בפועל לקונה, לרבות ארנונה, מים, חשמל, גז, טלפון, ועד הבית ושאר תשלומים שוטפים אשר חלים ויחולו על הדירה והשימוש בה. לאחר מסירת החזקה בפועל לקונה יישא הקונה בכל התשלומים כאמור לעיל.
- 11.2 מס שבח מקרקעין, אם יחול, ישולם ע"י המוכר.
- 11.3 מס רכישה, אם יחול, ישולם ע"י הקונה, במלואו ובמועדו.
- 11.4 היטל השבחה, בגין זכויות עפ"י תוכנית ו/או הקלה ו/או שימוש חורג וכן היטלים ו/או אגרות פיתוח, לרבות תיעול, סלילה וכיוצ"ב, שאושרו עד ליום חתימת הסכם זה, יחול על המוכר וישולמו על ידו, ואילו היטל השבחה בגין תוכניות ו/או הקלה ו/או שימוש חורג וכן היטלים ו/או אגרות פיתוח כאמור, שיאושרו כדין לאחר חתימת ההסכם, יחולו על הקונה.
- 11.5 הוצאות רישום הזכויות בדירה על הקונה, לרבות אגרות לשכת רישום המקרקעין (טאבו), יחולו על הקונה.

12. הפרות וסעדים

- 12.1 מבלי לגרוע מזכויות הצדדים עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י על דין ומכל תרופה או סעד אחרים, מוסכם כי כל תשלום אשר ישולם ע"י צד מן הצדדים ואשר חל על משנהו, יחזיר הצד השני את התשלום החל עליו, תוך 5 ימים מיום תשלומו, לצד אשר שילמו בכפוף להמצאת חשבונית/קבלה בגין ביצוע התשלום על ידו לצד האחר. לחילופין יהיה זכאי הצד המשלם לקיזוז הסך הנ"ל מכל סכום שחב הצד המשלם למשנהו, ככל שחייב.

12.2 למרות האמור לעיל מוסכם כי איחור של עד 7 ימים בהתחייבויות הצדדים עפ"י הסכם זה לא יחשב כהפרת ההסכם.

12.3 איחור בתשלומים או בחלקם, החלים על הקונה, מסיבות התלויות בו, מעבר ל-7 ימים והחל מהיום השמיני, יישא הצמדה למדד המחירים לצרכן בתוספת ריבית בגובה ריבית הפיגורים הנהוגה בגין חריגת יתר בחשבונות חח"ד בבנק לאומי לישראל בע"מ, החל מהיום השמיני.

12.4 מוסכם כי איחור של מעבר ל-14 יום במסירת החזקה ו/או בביצוע התשלומים ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם כהגדרתה להלן.

12.5 הוראות סעיפים 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 והצהרות הצדדים במבוא להסכם הנן מעיקרו של הסכם זה והפרתן תחשב כהפרה יסודית ובלבד שניתנה התראה בכתב בת 14 ימים במהלכה הצד המפר לא תיקן את ההפרה (לעיל ולהלן: "**הפרה יסודית**"). על הוראות והפרות הסכם זה יחול חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א - 1970.

13. שונות

13.1 הסכם זה ממצה וכולל את מלוא כוונת הצדדים ורצונם, ומבטל כל הסכם קודם שנעשה בין הצדדים בכתב או בעל-פה ו/או כל הבטחה ו/או מצג ו/או התחייבות ו/או זיכרון דברים אם וככל שניתנו ו/או נחתמו עובר לחתימתו.

13.2 לא יהיה תוקף לכל התחייבות, מצג, הבטחה, ויתור, ארכה, הנחה, שינוי או תוספת להסכם ו/או בקשר אליו ו/או בקשר עם הדירה נשוא ההסכם, אלא אם נערכו בכתב ובחתימת הצדדים.

13.3 הצדדים מצהירים כי הם חותמים על הסכם זה לאחר שקראו אותו והבינו את תוכנו, מרצון טוב וחופשי.

13.4 כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן הכתובות המצוינות במבוא להסכם. כל הודעה בקשר להסכם זה מצד אחד למשנהו שנשלחה לפי הכתובת הנ"ל יראו אותה כאילו נתקבלה על ידי הצד שאליו נועדה תוך 72 שעות מעת שנשלחה בדואר רשום, ואם שוגרה באמצעות דואר אלקטרוני תוך 24 שעות, ואם נמסרה ביד - מיד עם המסירה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכר

קונה

מוכר 2

מוכר 1

נספחים

נספח א' – נסח רישום מקרקעין/הסכם חכירה ואישור זכויות מרמ"י/אישור זכויות מחברה משכנת/_____

נספח ב' (1)-(3) – אסמכתא לזכות צד שלישי – מכתב יתרת חוב עדכנית לסילוק משכנתא, רישום הערת אזהרה/משכון/ שעבוד/ עיקול

נספח ג' – ייפוי כוח מהמוכר להעברת זכויות

נספח ד' – ייפוי כוח מהקונה למוכר – למחיקת הערת אזהרה

נספח ג' - ייפוי כוח מהמוכר להעברת זכויות

נספח ד' – ייפוי כוח מהקונה למוכר – למחיקת הערת אזהרה