

1/3 מלך בן נפתלי

הצהרה על מכירת רכישת זכות במקרקעין

לפי סעיפים 72 ח 73 ו- 76 הרבות נתונים ומסמכים הנדרשים על פי סעיף 96 לחוק מיסוי מקרקעין, התשכ"ג-1963 ולפי סעיף 17 לחוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961

מספר שומה ראשית  
24109068  
מספר שומה נלווית  
04101078

הצהרה מוגשת ע"י:  שני הצדדים  הקונה בלבד  המוכר/ת בלבד  שם המוכר/ת (סמל)  (כריבוע המתאים)

פרטי הנכס

|                  |                  |                  |                          |
|------------------|------------------|------------------|--------------------------|
| תת-חלקה          | חלקה             | גוש              | כתובת                    |
| 8                | 257              | 6161             | מספר שומה ראשית 24109068 |
| מספר שומה נלווית | מספר שומה נלווית | מספר שומה נלווית | מספר שומה נלווית         |
|                  |                  |                  | 04101078                 |

א. פרטים אישיים של הצדדים בעסקה  
1. פרטי המוכר/ים

| מספר זהות/חברה/דרכון <sup>(1)</sup> | שם מלא יחיד/תאגיד | כתובת      | מיקוד | טלפון | חתימה                    |
|-------------------------------------|-------------------|------------|-------|-------|--------------------------|
| 200818465914                        | רנה יצחק          | ת"י כפר/14 | 575   | 052   | <input type="checkbox"/> |
| 051542140                           | שמשון יוסף        | ת"י כפר/14 | 575   | 052   | <input type="checkbox"/> |
|                                     |                   |            |       |       | <input type="checkbox"/> |
|                                     |                   |            |       |       | <input type="checkbox"/> |

פרטי המייצג:  עו"ד  רו"ח  מיופה כח הרשאי לטפל בתיק

|          |                      |            |       |       |
|----------|----------------------|------------|-------|-------|
| שם       | מספר רישון עו"ד/רו"ח | כתובת      | מיקוד | טלפון |
| רנה יצחק | 9393                 | ת"י כפר/14 | 575   | 052   |

אני מבקש/ת לשלוח הודעות לכתובת  המוכר  המייצג  אחר

2. פרטי הרוכש/ים

| מספר זהות/חברה/דרכון <sup>(1)</sup> | שם מלא יחיד/תאגיד | כתובת      | מיקוד | טלפון |
|-------------------------------------|-------------------|------------|-------|-------|
| 547028018                           | רנה יצחק          | ת"י כפר/14 | 575   | 052   |
| 547330510                           | שמשון יוסף        | ת"י כפר/14 | 575   | 052   |

פרטי המייצג:  עו"ד  רו"ח  מיופה כח הרשאי לטפל בתיק

|          |                      |            |       |       |
|----------|----------------------|------------|-------|-------|
| שם       | מספר רישון עו"ד/רו"ח | כתובת      | מיקוד | טלפון |
| רנה יצחק | 9051                 | ת"י כפר/14 | 575   | 052   |

אני מבקש/ת לשלוח הודעות לכתובת  הרוכש  המייצג  אחר

ב. פרטים על ההצהרה והתשלום

1. המוכר/ת מגיש/ה הצהרה זו לפי סעיף:  73(א1) לצורך מס שבח (הצהרה רגילה על מכירת זכות במקרקעין)  73(א2) לצורך מס שבח (שומה עצמית), יש לצרף טופס 2990 במכירה החייבת במס  72. לצורך מס מכירה

2. המוכר/ת מבקש/ת פטור/פטור חלקי לפי:  סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (מס שבח)  סעיף 62 לחוק מיסוי מקרקעין (מתנה לקרוב) (מס שבח)  סעיף 49(5) לחוק מיסוי מקרקעין (מס שבח)  סעיף לחוק מיסוי מקרקעין (מס מכירה)

3. מצורפות בזה המחאות בנקאיות כמפורט (יש למלא סעיף זה רק אם הינד מבקש לשלם בהמחאה בנקאית באמצעות המשרד):

| המחאה על חשבון | מספר חשבון | בנק | מספר סניף | מספר המחאה | לתאריך | סכום | שם המאשר/ת | חתימה |
|----------------|------------|-----|-----------|------------|--------|------|------------|-------|
| מס שבח         |            |     |           |            |        |      |            |       |
| מס מכירה       |            |     |           |            |        |      |            |       |
| מס רכישה       |            |     |           |            |        |      |            |       |

ג. פרטי הזכות הנמכרת  בעלות  חכירה  חכירת משנה  אחר

1. הזכות רשומה במסגרת המקרקעין (יש לצרף נסח רישום)

| מספר מספר | תאריך   | מחוז הזכות   | השם           | חלק | שטח מספר | תאריך   | מחוז הזכות   | השם           | חלק |
|-----------|---------|--------------|---------------|-----|----------|---------|--------------|---------------|-----|
| 01645/7   | 26.1.74 | המחוז המזרחי | א.ב.ג. ד.ה.ו. | 1/4 | 01645/7  | 26.1.74 | המחוז המזרחי | א.ב.ג. ד.ה.ו. | 1/4 |
| 01645/7   | 26.1.74 | המחוז המזרחי | א.ב.ג. ד.ה.ו. | 1/4 | 01645/7  | 26.1.74 | המחוז המזרחי | א.ב.ג. ד.ה.ו. | 1/4 |

הזכות רשומה:  במינהל מקרקעי ישראל  בחברה המשכנת

הזכות שנמכרה מושכרת בשכירות מוגנת  הזכות שנמכרה אינה מושכרת בשכירות מוגנת

2. סוג העסקה:

מכירה  העברת חכירה  עסקת קומבינציה  ייחוד דירות ע"י צו בתים משותפים  מתנה/ללא תמורה

פטולה באיגוד מקרקעין  חליפין  איחוד  חלוקה  הענקת אופציה  אחר

3. תיאור כללי של המקרקעין שנמכרו

דירת מגורים  חנות  משק חקלאי (יש לצרף טופס 7097)  משרד  קרקע פנויה  דירת נופש

מפעל תעשייתי/בית מלאכה  אולם  מחסן  אחר

4. תיאור המבנה

א. תיאור מפורט של הבניין

| מספר קומות | מספר כניסות | מספר דירות | שנת בנייה | שטח נטו (מי"ר רצפה) | מספר חדרים | קומה | חנייה/ות | יש   | אין                                 |
|------------|-------------|------------|-----------|---------------------|------------|------|----------|--|-------------------------------------|
| 2          | 2           | 8          | 1954      | 68                  | 2.5        | 2    |          | <input type="checkbox"/> מקורח/ות <input type="checkbox"/> לא מקורח/ות   | <input checked="" type="checkbox"/> |
|            |             |            |           |                     |            |      |          | <input type="checkbox"/> מרכות <input type="checkbox"/> דירתית           | <input checked="" type="checkbox"/> |
|            |             |            |           |                     |            |      |          | <input type="checkbox"/> מרכזי <input checked="" type="checkbox"/> דירתי | <input checked="" type="checkbox"/> |
|            |             |            |           |                     |            |      |          | <input type="checkbox"/> שטח   | <input checked="" type="checkbox"/> |
|            |             |            |           |                     |            |      |          | <input type="checkbox"/> שטח   | <input checked="" type="checkbox"/> |
|            |             |            |           |                     |            |      |          | <input type="checkbox"/> שטח   | <input checked="" type="checkbox"/> |

5. ייעוד ותכנון של הזכות הנמכרת ע"י תב"ע (למילוי במקרה של מכירת קרקע או בניין/דירה בעלי זכויות בנייה נוספות)

| ייעוד לפי תכנית בניין ערים | שטח מקרקעין ברוטו במ"ר | שטח מקרקעין נטו במ"ר | אחוז בנייה מנוצלים | אחוז בנייה מותרים * |
|----------------------------|------------------------|----------------------|--------------------|---------------------|
|                            |                        |                      |                    |                     |

6. החלקים המועברים מהמקרקעין בשלמותם:

ד. פרטי העסקה (אם המוכר הוא תאגיד, יש לצרף טופס 7086 - מסירת נתונים על בעלי זכויות בתאגיד)

1. שווי מכירה (פירוט תמורה) בתאריך 28.5.74 נמכרה הזכות במקרקעין שפרטיה רשומים בחלק ג של ההצהרה:

|     |         |
|-----|---------|
| ש"ח | 751,000 |
| ש"ח |         |
| ש"ח |         |
| ש"ח |         |
| ש"ח |         |
| ש"ח | 751,000 |

בתמורה כספית בסך

בבניית

והמוערכת ליום המכירה, בסך

תמורה אחרת שפרטיה הם

הוצאות פיתוח שהרוכש התחייב לשלם בסך

מס ערך מוסף בסך

סה"כ שווי המכירה

ב. מס השבח ישולם ע"י  המוכר/ת  הרוכש/ת

מס המכירה ישולם ע"י  המוכר/ת  הרוכש/ת

ג. המוכר/ת התחייב/ה לבצע עבודות פיתוח בעתיד  לא  כן

עבודות הפיתוח יבוצעו בתמורה  לא  כן, בסך

ד. בקשר עם המכירה של הזכות במקרקעין הנ"ל, מצורף בזה הסכם המכירה ואני מצהיר/ח כי

לא נערך הסכם בכתב או בע"פ במישרין או בעקיפין לגבי הזכות במקרקעין הנ"ל או לגבי זכות אחרת הקשורה במישרין או בעקיפין לממכר, פרט לחסכם המצורף להצהרה זו, ולא שולמה תמורה נוספת כלשהי במישרין או בעקיפין.

נערך הסכם בכתב או בע"פ להזמנת בנייה שהעתיקו מצורף בזה.

2. מועדי קבלת התמורה ומסירת הזכות במקרקעין

החזקה במקרקעין תהיה בידי הקונה או נתונה לפקודתו בתאריך 15.7.74

הקונה ישלם למוכר תמורה העולה על 50% מהמחיר בתאריך 11.6.74

ייפוי כח בלתי חוזר לקונה או לאדם אחר לרשום הזכות במקרקעין ע"י הקונה או לפקודתו ינתן בתאריך / /

יודע כי המנהל יראה במסירת פרטים אלו הודעה לפי סעיף 51 לחוק מיסוי מקרקעין, תשכ"ג - 1963, בתנאי

שלא יחול שינוי במועדים שפורטו לעיל. יחול שינוי כלשהו במועדים הנ"ל, תחול עליה החובה למסירת הודעה

על פי סעיף 76 לחוק, תוך 14 יום מיום שחל השינוי.

1. הצהרת הרוכש/ים

1. המקרקעין המפורטים בחלק ג משמשים/מיועדים לשמש למגורים בשלמות וכחטיבה אחת מתאריך 15/7/04

2. רכשתי את המקרקעין בנאמנות עבור

לתשומת ליבך: סעיף 69(ג) לחוק מיסוי מקרקעין קובע כי "לא יוכר אדם כנאמן לצורך סעיף זה אלא אם מסר הודעה לפי סעיף 73(ו), 74 או 119, הכל לפי העניין, ולא יינתן הפטור אלא לגבי העברה לנהנה שעלו נמסרה הודעה כאמור"

3. מצ"ב בקשה לפטור מלא/חלקי ממס רכישה עפ"י תקנה לתקנות מס רכישה (מצורף טופס בקשה)

4. הרכישה בוצעה באמצעותו או בסיועו של מתווך

שם המתווך וכתובתו:

5. הדירה הנרכשת הינה ע"י יחיד תושב ישראל ומהווה דירה יחידה כאמור בסעיף 9(א1)(2)(ב) לחוק מיסוי מקרקעין

6. הנני בעליה של דירה יחידה (למעט הדירה הנרכשת) כמשמעותה בסעיף 9(א1)(2)(א) ומתחייב למכור אותה תוך "שמונה עשר הודשים" מרכישתה (החפשי בשומה תוקפא עד מכירת דירה יחידה)

לעניין סעיפים 15 - 16 יודע לי כי הרוכש ובן זוגו וילדים שלא מלאו להם 18 שנים - יחאו כרוכש אחד

7. הנכס  ישמש  לא ישמש אצלו כמלאי עסקי לעניין מס הכנסה

אם בחרת לעשות שומה לפי סעיף 73(ג) לחוק (שומה עצמית) נא פרט/י את סכום המס ודרך חישובו בשקלים חדשים בטבלה זו:

| שומה עצמית למס רכישה |          |           |
|----------------------|----------|-----------|
| שווי לצורך מס רכישה  | שעור המס | סכום המס  |
| 709,065              | 3.5%     | 24,812.28 |
| 42,155               | 5%       | 2,107.75  |
| 751,220              |          | 26,920    |

סה"כ

לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, הנני מצהיר/ה בזה כי כל הפרטים בהצהרת רוכש זו בחלקים א, ב, ג, ד, ו, - הם נכונים, שלמים ומדויקים.

חתימות הרוכשים:

תאריך: 8-3-04

תאריך

אימות החתימות ע"י עורך דין/פקיד משרד מיסוי מקרקעין

אני, יוסף שטרסלר 8051 פקיד מיסוי מקרקעין 8051 מספר רשיון  
מאשר/ת בזה כי בתאריך 8-3-04 הופיעו בפניי: מספר זהות 547380510 שם יוסף שטרסלר

| מספר זהות | שם |
|-----------|----|
|           |    |
|           |    |

| מספר זהות | שם          |
|-----------|-------------|
| 547380510 | יוסף שטרסלר |
| 547380510 | יוסף שטרסלר |

זיהיתי אותם על פי תעודות זהות ולאחר שהוזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, חתמו בפני על מסמך זה.

עו"ד יוסף שטרסלר

רח' הרב אריה לייב רבי-ברק

תל אביב 03-5704629

מס' רשיון 9051

תאריך

מס ש"ב

- 1. פרטי
- 2. תנאים
- 3. תנאים
- 4. תנאים
- 5. ייעוץ
- 6. החל
- 7. פרטי ו
- 8. שווי
- 9. א
- 10. א
- 11. א
- 12. א
- 13. א
- 14. א
- 15. א
- 16. א
- 17. א
- 18. א
- 19. א
- 20. א
- 21. א
- 22. א
- 23. א
- 24. א
- 25. א
- 26. א
- 27. א
- 28. א
- 29. א
- 30. א

העתק מתאים למקור  
עו"ד יוסף שטרסלר  
רח' הרב קוק 21 בני-ברק  
03-5782940 פקס  
מס' רשיון 9051

- הסכם -

שנערך ונחתם בתאריך 23 ט"ז תשס"ד ביום

- בין:
1. שטרסלר יוסף ת.ז. 051542140
  2. נתיב צבי ת.ז. 008846594
- כולם ביחד וכל אחד לחוד  
(שיקראו להלן: "המוכר")

מצד אחד

- לבין:
1. גלעד ניר ת.ז. 5470280-8
  2. גלעד מירה ת.ז. 54733050
- כולם ביחד וכל אחד לחוד  
(שייקראו להלן: "הרוכש")

מצד שני

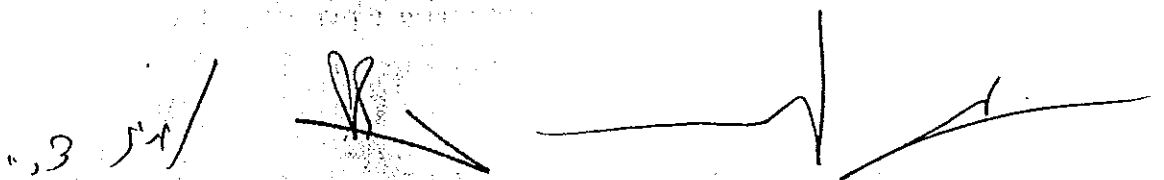
הואיל והמוכר הנו החוכר לדורות הרשום והמחזיק הבלעדי של דירה בת 2.5 חדרים בקומה שניה ברח' שדה בוקר 21 גבעתיים הידועה כחלקה 251/8 בגוש 6161 (להלן - "הדירה") כאמור בנסח הרישום המצ"ב להסכם כנספח "א";

והואיל והמוכר מצהיר כי זכויותיו בדירה נקיות מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או משכנתא ו/או זכות חזקה ו/או זכות נוגדת כלשהי לטובת צד ג' כלשהו (להלן: "שיעבוד") למעט משכנתא לטובת בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ (להלן: "המשכנתא") אשר יתרונה לסילוק כיום הינה כ - 215,000 ש"ח עפ"י אישור מצורף המסומן "ב";

והואיל והמוכר מצהיר כי לא מכר בארבע השנים שלפני מכירה זו דירת מגורים אחרת בפטור ממס שבח ולפיכך המכירה נשוא הסכם זה פטורה מתשלום מס שבח;

והואיל והמוכר מצהיר כי אין כל מניעה למכירת זכויותיו בדירה לקונה.

3 / 15 / 2004

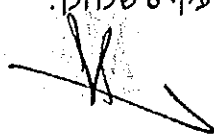



והואיל וברצון המוכר למכור את הדירה לקונה וברצון הקונה לקנות הדירה מהמוכר הכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה דלקמן.

### לפיכך הוסכם, והותנה והוצהר בין הצדדים כמפורט להלן:

1. **מבוא ונספחים:**  
המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומחייב את הצדדים. ההצהרות שבמבוא מהוות בסיס להתקשרות בין הצדדים. והנספחים מהווים חלק בלתי נפרד מהחוזה.
2. **המכירה:**  
המוכר מוכר בזאת לקונה והקונה רוכש בזאת מהמוכר את הדירה ומתקני הדירה על פי תנאי חוזה זה.
3. **הצהרות הקונים:**  
הקונה מאשר כי בדק את הדירה ואת מתקניה ואת מצבה התחזוקתי ומצאם מתאימים למטרותיו. הקונה מוותר בזאת על כל טענה הנוגעת למצבה התחזוקתי של הדירה בכפוף להצהרת המוכר המצהיר בזאת כי אין בדירה כל פגם נסתר שהוא.
4. **הצהרות המוכרים:**  
המוכר מצהיר ומאשר כדלקמן:
  - 4.1 כי הנו החוכר לדורות הרשום של הדירה וכי לא רובצים ו/או קיימים לגביה כל שעבוד ו/או חוב ו/או עיקול ו/או ערעור ו/או זכות צד ג' כלשהו למעט המשכנתא הנזכרת במבוא להסכם, ולמעט העובדה כי בדירה מצויים שוכרים בלתי מוגנים עפ"י הסכם שכירות לתקופה מוגבלת הניתנת לסיום ע"י הודעה מוקדמת של חודשיים.
  - 4.2 כי הנו המחזיק הבלעדי של הדירה, בכפוף לשכירות הנזכרת בסעיף 4.1 שלעיל.
5. **מסירת החזקה:**  
המוכר מתחייב למסור את החזקה בדירה לידי הקונה, כשהיא נקיה מכל חוב ו/או עיקול ו/או שיעבוד ו/או משכנתא ו/או זכויות צד שלישי כלשהן וכשהיא פנויה מכל אדם וחפץ כפי מצבה במועד חתימת חוזה זה בכפוף לבלאי הנובע משימוש רגיל וסביר, ביום ביצוע התשלום הקבוע בסעיף 6.2.3 להלן וכנגד ביצעו (להלן – "מועד מסירת החזקה"). וזאת בכפוף לתשלום מלוא התמורה הקבועה בסעיף 6 שלהלן.

3 5/1





.6 התמורה:

6.1 בתמורה לדירה ולכל התחייבויות המוכר על פי חוזה זה, ישלם הקונה למוכר את הסך השווה ל – \$164,000 (מאה שישים וארבע אלף דולר ארה"ב) (להלן – "מחיר הדירה").

6.2 התמורה תשולם במועדים כדלקמן:

6.2.1 במעמד חתימת הסכם זה ישלם הקונה למוכר סך של – \$16,400 (שש עשרה אלף וארבע מאות דולר ארה"ב). חתימת המוכר על הסכם זה תיחשב כאישור קבלת הסך הנ"ל בכפוף לפרעון השיק בפועל וכיבודו ע"י הבנק.

6.2.2 סך השווה ל – \$100,000 (מאה אלף דולר) ישולם בתוך 20 ימים ממועד חתימת הסכם זה. מוסכם כי תשלומו של הסכום האמור יבוצע באופן מפורז כדלקמן:

1. הסכום הדרוש לסילוק מלא וסופי של המשכנתא הנזכרת במבוא ישולם ישירות ע"י הקונה (בתיאום עם המוכר) לבנק דיסקונט למשכנתאות.
2. היתרה (דהיינו סך של – \$100,000 בניכוי הסכום המתואר בס"ק 1 לעיל) ישולם ישירות לידי המוכר.

6.2.3 היתרה בסך של – \$47,600 (ארבעים ושבע אלף ושש מאות דולר) תשולם לא יאוחר מ – 15.7.04 כנגד קבלת החזקה בדירה כשהיא נקיה מכל אדם וחפץ ומכל שעבוד שהוא וכנגד קבלת יפוי הכח הבלתי חוזר הנזכר בסעיף 7 דלקמן, אישור מס שבח ומכירה ואישור עירייה הכולל אישור בגין תשלום או פטור מהיטל השבחה בנוסח הנדרש ע"י רשם המקרקעין ובתוקף למועד מסירת החזקה בפועל. מוסכם כי באם עד למועד האמור טרם יומצא אישור מס שבח ומכירה בנוסח הנדרש ע"י רשם המקרקעין יופקד מתוך היתרה הנ"ל סכום של – \$15,000 בידי הנאמנות של עו"ד יצחק מצרי (הנאמן: "הנאמן") אשר יעבירו למוכר עם פירותיו רק לאחר שהומצאו אישורי מס השבחה, מס המכירה, מס הרכוש ואישור העירייה.

6.3 הנאמן, עו"ד מצרי, ישתמש בכספי יתרת התמורה שהופקדו בידי לצורך תשלום מס שבח מקרקעין, אם יחול, ו/או לצורך כל תשלום אחר החל על המוכר עפ"י חוזה זה ו/או שידרש לשם מילוי התחייבויות המוכר עפ"י חוזה זה.

6.4 כל תשלום מהתשלומים הנזכרים בסעיף 6.2 לעיל, וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם למוכר עפ"י הסכם זה והנקוב בדולרים, ישולם ע"י הקונה למוכר בשקלים

יא.א.ס.י  
 יו.ס.ף  
 ד"ר ח"ר  
 1940

חדשים כשהם מחושבים לפי השער היציג של דולר ארה"ב המתפרסם ע"י בנק ישראל, הידוע בעת התשלום בפועל.

6.5 התשלומים יבוצעו בימים שמתנהל בהם מסחר במט"ח, בימים ג' - ו' בשבוע ועד השעה 10:00 בבוקר. כל תשלום שיבוצע לאחר מכן יהיה עפ"י שער הדולר היציג של ארה"ב כפי שיתפרסם ע"י בנק ישראל בתאריך הקרוב (כל התשלומים שיבוצעו מיום ו' בשעה 10:00 ועד יום ג' בשעה 10:00 יחשבו לפי שער הדולר שיתפרסם בצוהרי יום ב' שביניהם).

6.6 הקונה רשאי להקדים תשלום התמורה, והחזקה בדירה תימסר לידי ע"ם תשלום מלוא התמורה.

#### 7. יפוי כח:

להבטחת קיומם של כל התחייבויות המוכר על פי חוזה זה יחתום המוכר, במעמד חתימת החוזה, על יפוי כח בלתי חוזר (להלן – יפוי כח) המיפה את כוחו של עו"ד יצחק מצרי לרשום ולהעביר את הדירה ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין. יפוי הכח יוחזק בידי עו"ד יצחק מצרי והוא יהיה רשאי להשתמש בו רק לאחר ביצוע תשלום מלוא התמורה למוכר.

#### 8. התחייבויות המוכר:

המוכר מתחייב:

8.1 לשלם מס שבח ומכירה, אם יחול. לשלם מס רכוש עד מועד מסירת הדירה, אם קיים.

8.2 בכפוף לאמור בסעיף 8.7 לשלם כל מס או אגרה או היטל של הרשות הממשלתית והמקומית כולל מס רכוש, ארנונה והיטל השבתה החלים על הדירה, או המחזיק, בגין התקופה שעד למועד מסירת החזקה. ממועד זה ואילך ישא הקונה בתשלום זה.

8.3 לשלם את כל התשלומים והחובות בשל מים, גז, חשמל, ועד בית בגין התקופה שעד ליום מסירת החזקה בדירה לקונה. ממועד זה ישלם הקונה את כל התשלומים הנ"ל.

8.4 לחתום על דו"ח והצהרה (טופס מש"ח) מיד לאחר חתימת החוזה ועל כל מסמך שיידרש לצורך ביצוע העברת הזכויות בדירה ע"ש הקונה. מתן יפוי הכח אינו משחרר את המוכר מלבצע את חיוביו אלה באופן אישי, אם יידרש לביצוע ע"י כל פקיד רשות, ועורך דין המטפל בביצוע העברה.

3 יולי /  

מס' 03-516 פ"ד 21 סדר סל"ג פ"ד 101

8.5 להמציא לקונה להעברת הדירה בלשכת רישום מקרקעין אישור בדבר פטור או תשלום מס שבח ומס מכירה, אישור מס רכוש ואישור עיריית גבעתיים.

8.6 לרשום ולהעביר את הזכויות בדירה לשמו של הקונה בלשכת רישום המקרקעין בתוך 90 יום ממועד מסירת החזקה בדירה, ובלבד שעוכב מסיבות שאינן בשליטת המוכר לא ייחשב הפרת הסכם.

8.7 מוסכם כי היטל השבחה בגין ת.ב.ע. ו/או כל תכנית אחרת שאושרה עד ליום חתימת חוזה זה ו/או בגין בניה שבוצעה עד ליום חתימת חוזה זה, אם וככל שיחול, יחול וישולם ע"י המוכר. היטל השבחה בגין ת.ב.ע. ו/או כל תכנית אחרת שתאושר החל מיום החתימה על חוזה זה, אם וככל שיחול, יחול וישולם ע"י הקונה.

#### 9. התחייבויות הקונה:

הקונה מתחייב:

9.1 לחתום על דו"ח והצהרה (טופס מש"ח) בדבר רכישת הדירה.

9.2 לשלם את מס הרכישה במועד.

9.3 לחתום על כל המסמכים הנדרשים לביצוע העברת הזכויות בדירה על שמו מיד לכשתתאפשר ההעברה. להופיע בפני כל מוסד, פקיד רשות או עורך דין המטפל ברישום הזכויות ע"ש הקונה, ככל שיהיה נחוץ ומועיל לביצוע העברת הזכויות.

9.4 לקבל את החזקה בדירה במועד מסירת החזקה ע"י המוכר.

9.5 בכפוף לאמור בסעיף 8.7 לשלם כל מס, ו/או היטל, ו/או אגרה וכל תשלום החל על הדירה ו/או המחזיק ו/או הבעלים מיום מסירת החזקה לידיו.

#### 10. פיצויים מוסכמים:

צד אשר יפר חוזה זה או אחד מתנאיו הפרה יסודית, ישלם לצד המקיים את החוזה ו/או לצד המוכן לקיים את החוזה (להלן – "הצד המקיים") פיצויים קבועים ומוערכים מראש, ללא כל צורך בהוכחת נזק (להלן – "הפיצוי המוסכם"), בסך של שקלים חדשים השווים ל – \$16,000 (שש עשרה אלף דולר ארה"ב) כשערם היציג בעת התשלום בפועל, זאת מלבד כל הסעדים העומדים לצד המקיים על פי החוזה ועל פי כל דין.

מוסכם בזאת בין הצדדים כי הסכום של – \$16,000 הנ"ל הנו הסכום שנקבע על ידם לאחר שחשבו על הנזק שייגרם כתוצאה המסתברת של הפרה אם תהיה.

17/12/20



**11. הפרת חוזה:**

תשלום התמורה ומסירת החזקה בדירה במועדים הקבועים לעיל הינם מעיקרי החוזה והפרתם מהווה הפרה יסודית של החוזה. ואולם, איחור של עד 7 ימים בפרעון התשלומים או במועד מסירת החזקה, לא ייחשב כהפרת חוזה. הוראות הסעיפים כדלקמן: 5 ו- 6 הינן מהותיות והפרת איזו מהן תיחשב הפרה יסודית של החוזה.

**12. תשלומים במקום הצד האחר:**

צד שיאלץ לשלם תשלומים כלשהם החלים על פי הוראות החוזה על הצד האחר, יהיה הצד האחר חייב להשיב מיד לצד המשלם כל סכום ששולם, כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן. הקונה יתן למוכר הודעה של 7 ימים מראש בדבר כוונה לשלם תשלום איזה שהוא החל על המוכר.

חובות אשר הצדדים חבים זה לזה יהיו נתונים לקיזוז.

**13. הערות אזהרה ומשכונים:**

13 1 במעמד חתימת החוזה יחתום הרוכש על יפוי כח בלתי חוזר בו יסמך את עו"ד יצחק מצרי לחתום בשמו ובמקומו על בקשה לביטול הערת האזהרה שתרשם לזכותו מכח הסכם זה. יפוי הכח יופקד בידי הנאמנות של עו"ד יצחק מצרי והוא לא יעשה בו שימוש לצורך מחיקת הערת האזהרה אלא רק לאחר שיתמלאו שני אלה:

13 1 1 הרוכש לא שילם את אחד התשלומים הקבועים בסעיף 6 שלעיל ו/או מקצתו.

13 1 2 עו"ד מצרי שלח התראה בדואר רשום לרוכש והתרה בו כי באם ההפרה לא תתוקן בתוך 21 יום הוא ישתמש ביפוי הכח וימחוק את הערת האזהרה והרוכש לא שילם את התשלום שבפיגור בתוך תקופת ההתראה הנ"ל או לאחריה.

13 2 הרוכש יהיה רשאי לממן חלק מתשלום התמורה בהלוואת משכנתא מהתמורה והמוכר יחתום על הטפסים הנדרשים לצורך כך כמקובל ובלבד שיובטח כי הלוואת המשכנתא תומצא ישירות לידי המוכר ו/או לסילוק המשכנתא הנזכרת במבוא להסכם, דהיינו ישירות לבנק דיסקונט למשכנתאות עד כדי סכום יתרת סילוק הלוואת המשכנתא.



90-704

**11. הפרת חוזה:**

תשלום התמורה ומסירת החזקה בדירה במועדים הקבועים לעיל הינם מעיקרי החוזה והפרתם מהווה הפרה יסודית של החוזה. ואולם, איחור של עד 7 ימים בפרעון התשלומים או במועד מסירת החזקה, לא ייחשב כהפרת חוזה. הוראות הסעיפים כדלקמן: 5 ו- 6 הינן מהותיות והפרת איזו מהן תיחשב הפרה יסודית של החוזה.

**12. תשלומים במקום הצד האחר:**

צד שיאלץ לשלם תשלומים כלשהם החלים על פי הוראות החוזה על הצד האחר, יהיה הצד האחר חייב להשיב מיד לצד המשלם כל סכום ששולם, כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן. הקונה יתן למוכר הודעה של 7 ימים מראש בדבר כוונה לשלם תשלום איזה שהוא החל על המוכר.

חובות אשר הצדדים חבים זה לזה יהיו נתונים לקיזוז.

**13. הערות אזהרה ומשכונים:**

13 1 במעמד חתימת החוזה יתוּם הרוכש על יפוי כח בלתי חוזר בו יסמיד את עוה"ד יצחק מצרי לחתום בשמו ובמקומו על בקשה לביטול הערת האזהרה שתרשם לזכותו מכח הסכם זה. יפוי הכח יופקד בידי הנאמנות של עו"ד יצחק מצרי והוא לא יעשה בו שימוש לצורך מחיקת הערת האזהרה אלא רק לאחר שיתמלאו שני אלה:

13 1 1 הרוכש לא שילם את אחד התשלומים הקבועים בסעיף 6 שלעיל ו/או מקצתו.

13 1 2 עו"ד מצרי שלח התראה בדואר רשום לרוכש והתרה בו כי באם ההפרה לא תתוקן בתוך 21 יום הוא ישתמש ביפוי הכח וימתוק את הערת האזהרה והרוכש לא שילם את התשלום שבפיגור בתוך תקופת ההתראה הנ"ל או לאתריה.

13 2 הרוכש יהיה רשאי לממן חלק מתשלום התמורה בהלוואת משכנתא מהתמורה והמוכר יחתום על הטפסים הנדרשים לצורך כך כמקובל ובלבד שיובטח כי הלוואת המשכנתא תומצא ישירות לידי המוכר ו/או לסילוק המשכנתא הנוכרת במבוא להסכם, דהיינו ישירות לבנק דיסקונט למשכנתאות עד כדי סכום יתרת סילוק הלוואת המשכנתא.

**14. העברת רישום חשמל, מים וגז ע"ש הקונים:**

הקונה ידאג להסדיר עד למועד מסירת החזקה את העברת הרישום בחברת החשמל והגז ע"ש הקונה, והמוכר יסייע לו בכך במידת הצורך.

**15. כללי:**

15 1 כל הודעה, ויתור, שינוי או מתן אורכה לביצועה של איזה התחייבות של מי מהצדדים על פי חוזה זה, תחייב אך ורק אם ניתנה בכתב ובחתימת הצדדים.

15 2 הסכם זה נערך עפ"י היתר עסקה בנוסח המפורט בספר "חכמת אדם".

16. מוסכם בזאת כי הסך הנוכר בסעיף 6.2.1 לעיל בסכום של – \$16,400 ישולם לידינו של יחיד המוכר יוסף שטרסלר. כמו כן מוסכם כי הסך הנוכר בסעיף 6.2.3 לעיל בסך של – \$47,600 ישולם לידינו של יחיד המוכר צבי נתיב וסכום זה יהיה מגיע לו ואך ורק לו.

**17. הודעות:**

כתובות הצדדים לחוזה הינן כדלקמן:

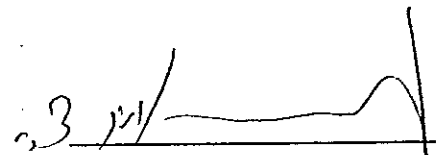
**המוכר:** ע"י עו"ד יוסף שטרסלר - רח' הרב קוק 21 בני - ברק, 51402.

**הקונה:** רח' רחל 1 א' גבעתיים, 53482.

כל הודעה אשר תשלח ע"י מי מהצדדים לצד השני בדואר רשום לפי הכתובת הנ"ל, יראוה כנמסרת לתעודתה תוך 72 שעות לאחר תאריך המשלוח.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

  
מיסוף ארבע  
הקונה

  
המוכר

העתק מתאים למקור  
עו"ד יוסף שטרסלר  
רח' הרב קוק 21 בני-ברק  
03-5782940 פקס: 03-5704829  
מס' רשיון 9051