הסכם רכישת דירה 1.1.18

נערך ונחתם ביום ינואר 2018

ניצבים בפני, נוטריון קטיה שוורי פוקס, במשרדי בויסף, שווייץ,

חברת **Alpentherme Leukerbad GmbH & Co. KG**, מספר רישום..... (המוכר), המיוצגת על ידי הנציג רשום מרק לינדנר, בנו של..., נולד ב..., מצב משפחתי..., אזרח..., **המוכר**,

מר ...., תז ישראלית ...., בן של..., אזרח..., נולד ב...., כתובת....., טלפון: .... מייל: ..... – **הרוכש**,

הצדדים בעלי יכולת לבצע את הפעולה, ולבקש את שרותי כנוטריון ציבורי, כדלקמן:

1. הצהרת בעלות

א. Alpentherme Leukerbad GmbH & Co. KG הינו הבעלים של הנכס הבא, הנמצא בטריטוריה של לויקרבד שווייץ, שפרטיו הרשומים הינן:

ב. נסח רישום

ג. StWE unit of plot no. 232, StWE unit of plot no. 331

ד. נסח רישום מצורף להסכם.

ה. סכמה של הנכס מצורפת להסכם.

ו. הנכס מכיל דירה שפרטיה:

ז. מספר דירה:...., קומה:... שטח פנימי :... מטר, שטח מרפסת ...., מספר מיטות אקוויוולנטי.... להלן- "הדירה".

2. הצהרה בדבר העברה

א. Alpentherme Leukerbad GmbH & Co. KG מעבירה את דירה מספר... בנכס כמפורט בסעיף 1 לעלי עם כל הזכויות והחובות המתייחסות אליה במכירה לרוכש, המסכים לרכישה.

ב. הזכות תועבר נקיה מכל משכנתא, שעבוד, עיקול וכל זכות צד שלישי אחרת.

3. נוטריון. יפוי כח

א. יפוי כח ופעולות משפטיות שמורות. במטרה לאפשר רישום של הנכס במשרד רשם המקרקעין ושימוש מעשי בו על ידי המוכר ופעולות מסוימות נוספות, הרוכש מודע לכך שיפוי כח המתייחס לזכויות הבעלות המשותפות (StWE) יירשם על הנכס כמפורט בנספח.

ב. הנוטריון האזרחי החתום למטה מורשה על ידי הצדדים להסכם לפעול לרישום הסכם הרכישה אצל רשם המקרקעין. הנוטריונית מקבלת יפוי כח משני הצדדים. ככל שיהיה צורך לבצע שינויים בשטרות מצד רשם המקרקעין, גב Ms Ursula Margrit

Bräutigam, daughter of Hans-Peter, born 03/03/1969, secretary, 3911 Ried-Brig
מקבלת יפוי כח לחתום נספח בשם שני הצדדים עם הרשאה מפורש לייצג את שניהם.

4. מחיר הרכישה. נאמן. העברת כספים

א. מחיר הרכישה הינו סכום בפרנק שויצרי של.....

ב. מחיר הרכישה יועבר כמפורט להלן:

i. סכום של... פרנק תוך עשרה ימים ממועד חתימת ההסכם, ואולם לא לפני שהרוכש קיבל הודעה כי החלטת מפקח המקרקעין המתירה את רכישת הנכס על ידי זר קיבלה תוקף.

ii. סכום של .... תוך עשרה ימים מתחילת עבודות השלד בנכס.

iii. סכום של ... עם השלמת עבודות השלד.

iv. סכום של... במסירת המפתחות.

ג. התשלומים ייערכו לחשבון נאמנות. פרטים על חשבון הנאמנות מצורפים בנספח ("חשבון הנאמנות").

ד. כיוון שהרכוש מתעתד לממן מחצית מהרכישה (תשלומים שניים עד ארבע) באמצעות הלוואה בנקאית, הרוכש ימסור למוכר מסמך בנקאי לפיו תשלומי הרכישה הינם בלתי חוזרים וייערכו במועדים שלעיל. הרוכש מתחייב לעשות כל הנחוץ כדי להשיג את ההלוואה הבנקאית ולספק כל מסמך שנחוץ.

ה. לאחר קבלת התשלום הראשון לחשבון הנאמנות ואישור בלתי חוזר לתשלום מהבנק המממן, הנוטריון יציג את התיק לצורך רישום בפני רשם המקרקעין.

ו. לאחר רישום השטר ברשם המקרקעין הנוטריון מתחייב להעברת את התשלום בהתאם להוראה אל המוכר.

5. העברת הבעלות

העברת הבעלות במקביל להעברת התשלום הראשון מהנאמן למוכר. זכויות וחובות מועברות במועד זה.

6. שיפוץ

א. הנכס ישופץ על ידי חברת בניה אקסליון בעמ או מי מטעמה עד לקבלת מבנה משופץ לחלוטין.

ב. הדירה תושלם על ידי הקבלן בהתאם לתכנית השיפוץ המצורפת.

ג. המימדים והפרטים של תכניות הבניה תקפים לגבי אקוסטיקה ולגבי הקונסטרוקציה. אין כל אחריות אחרת.

ד. הצדדים מסכימים כי למוכר אין כל האחריות לעבודות השיפוץ. הרוכש מצהיר כי הוא מודע לתנאי זה ומתחיב לא להעמיד כל דרישה נגד המוכר ככל הנוגע לשיפוץ.

7. שיוך אזורי

הדירה נמצאת באזור של עירית לויקרבד. ה- BGBB אינו תקף.

8. הוצאות הרכישה

הוצאות הוצאת השטר והרישום ישולמו על ידי המוכר (אגרת רישום מקרקעין, הוצאות נוטריון וכו).

9. מידע מאת הנוטריון, מיסים

א. מידע מאת הנוטריון. הרוכש יודע על ידי הנוטריון בדבר המצב והזכויות בנכס ואודות דינים שונים.

ב. מיסוי. הצדדים מאשרים שהנוטריון הסב את תשומת ליבם שלעסקה עשויות להיות השלכות מס (מיסוי מקרקעין או מס רווח הון וכו) ושהנוטריון לא יעץ ולא ערך מצגים בתחום.

10. הדין הפדרלי בדבר רכישת נדלן על ידי זרים (חוק קולר)

א. הרוכש הינו זר, ובהתאם חל עליו דין רכישת נדלן על ידי זרים.בהתאם נדרש אישור של המפקח על רכישות נדלן על ידי זרים בשביל לרכוש את הנכס.

ב. הנוטריון מורשה לבקש את האישור מהמפקח לצורך הרכישה ולרשום את העסקה.

ג. תנאי לחתימת הסכם זה הינו כניסה לתוקף של החלטת המפקח על רכישת נדלן על ידי זרים. הסכמה כזו, כשתתקבל, תהיה נספח להסכם הרכישה.

11. התחייבות לא לעשות שימוש לצורך מגורים

א. הדירה אינה דירת מגורים, בהתאם לסעיף 169 לקודקס הדין האזרחי השוויצרי.

ב. הרוכש מתחייב כי הדירה תשמש רק לצורכי אירוח לצרכי תיירות- שימוש בדירה למגורים אסור וכי לבניין כולו יהיה איש קשר אחד שישמש כחברת ניהול.

12. שונות

א. חלקים אינטגרלים של ההסכם. לרוכש יש את המסמכים הבאים, המהווים הבסיס להסכם- נסח טאבו, תוכניות שיפוץ.

ב. שווי מוצהר. השווי המוצהר של השטר הינו .....

ג. הדין החל ומקום השיפוט. בתי המשפט הרגילים של המקום בו נמצא הנכס הם בעלי סמכות ייחודית לכל נושא העולה מההסכם. ההסכם, המוכר וכל עניין הנוגע להם, כולל כל מצג ופעולה שנערכו גם לפני כריתתו, יוסדרו בלעדית על ידי הדין השוויצרי, ללא התייחסות לכל הוראה הדנה בקונפליקט דינים בין סמכויות שיפוט שונות. כל תביעה כאמור תוגש אך ורק לבתי המשפט של שוויצריה, בעלי סמכות בלעדית.

ד. הגבלת אחריות המוכר. הצדדים מסכימים כי המוכר אחראי על מכר הדירה לרוכש ולא לכל דבר אחר- מובהר ומודגש כי הצדדים מסכימים כי המוכר אינו אחראי על עבודות השיפוץ ולא על כל נושא אחר. הרוכש מצהיר כי הוא מודע לתנאי זה ומתחייב לא להציב דרישה או טענה כלשהי נגד המוכר המתייחסת לכל נושא זולת הבעלות על הדירה.

ה. נספחים- הוראות משפטיות, עבודות שיפוץ.

13. יפוי כח לפעולות משפטיות

א. הרוכש מודע לכך שקיים יפוי כח לגבי הרכוש המשותף הקרוי StWE, מתאריך.., הרשום כמספר... ברשם המקרקעין בלויקרבד שהוראותיו:

ב. כל הבעלים העתידיים של הנכס מספר... מודעים לכל ההוראות של יפוי הכח, ומאשרים למבצע יפוי הכח לבצע פעולות משפטיות בשמם כדי לרשמם אצל רשם המקרקעין.

ג. מותר ייצוג כפול וזכות העברת יפוי הכח, על חשבון הלקוח.

ד. הבעלים העתידיים של הנכסים... חבים באחריות לנזקים במקרה של אי התאמה, בשל אי העברת יפוי הכח לכל יורש חוקי, עם כל הזכויות וההתחייבויות.

ה. הבעלים העתידיים מעניקים יפוי כח כללי למוכר לצורך פיקוח על כל הפעולות המשפטיות הבאות.

ו. יפוי כח והרשאה אלה אינם פגים – לפי סעיף 35 של ה- OR, אבל מוגבלים לתקופה של שנה לאחר סיום הבניה. חוץ מפעולות משפטיות מסויימות יפוי הכח הכללי תקף עבור החוזים הבאים:

ז. Alpentherme Leukerbad GmbH & Co. AG KG או יורשיה החוקיים מורשים לבצע כל שינוי של התוכניות והמפרט, כל עוד אינו מפחית בשווי הנכס, או הנדרשים בשל סיבות טכניות או קונסטרוקציה.

ח. Alpentherme Leukerbad GmbH & Co. AG KG או יורשיה החוקים מורשים למזג או לפצל יחידות שלא נמכרו ללא הסכמת בעלים של שאר הדירות. וכן לבצע שינויים בחלקים משותפים כל עוד אינם מפחיתים את שווי הנכס או נדרשים בשל סיבות טכניות או קונסטרוקציה.

ט. עלויות ונכסים בגין הקלות יהיו על חשבון או לטובת המוכר.

14. מידע על ידי הנוטריון

א. הנעבר מודע לשעבודים ועיקולים הרשומים ברשם המקרקעין, כפי שמפורטים בסעיף שלעיל.

ב. הנעבר מאשר שיודע על ידי הנוטריון על יכולתו לבדוק את רשומות רשם המקרקעין במשרדי רישום המקרקעין הרלוונטיים. הנעבר מצהיר כי לא איפשר לעצמו לזכות לבדוק וכי רישום השטר הנוכחי בקרשם המקרקעין אינו מתבסס על בדיקה כאמור.

ג. הצדדים יודעו על ידי הנוטריון האזרחי בהתאם לסעיף 38(3) לחוק הנוטריונים על היבטי מס לגבי מצגי שווא, כולל לגבי מחיר הרכישה. במיוחד, מצג שווא כאמור עשוי להוות עבירה פלילית לפי סעיף 253 לדין הפלילי השוויצרי או מרמת מס, ולפסול את ההסכם.

ד. הצדדים יודעו, בהתאם לסעיף 40 לחוק הנוטריונים ולסעיף 31 לתקנות לקיום ולמשמעות הישירה והעקיפה של שעבודים של הדין הפדרלי והקנטוני.

ה. בהתאם לפקודת המתח הנמוך, שבתוקף משנת 2002, הבעלים אחראי על תחזוקה, בטיחות ובקרה של מערכות חשמל ביתיות. בכל העברת בעלות מבוצעת בדיקה של

מערכות החשמל הביתיות אלא אם מערכת הבטיחות החשמלית ניתנה בחמש השנים האחרונות. הדירה ניתנת על בסיס turnkey, ובהתאם כל עלות הנוגעת בעניין חלה על המוכר.

ו. חוק הנוטריונים האזרחיים מפנה את תשומת ליבם של הצדדים, לסעיף 54(1) של החוק הפדרלי המתייחס לפוליסות ביטוח שלשונו- אם הבעלות בנכס נשוא פוליסת ביטוח עוברת , הזכויות והחובות עוברים לבעלים החדש, בתנאי שהוא (תוך שלושים יום לאחר ההעברה של הבעלות) או של הביטוח (תוך 14 יום מהמועד שמודע לקיום הבעלים החדש) אינו מתנגד להעברה״. כל הבניין מבוטח באופן גלובלי.

ז. הצדדים מאשרים שיודעו וקיבלו עצה ככל הנוגע לסעיף 38 לחוק הנוטריונים הקנטונלי.

ח. הצדדים מודעים כי בהתאם לחוק הנוגע למיסוי העברת בעלות משנת 2012 עיריות עשויות לדרוש מס רכישה נוסף, שעשוי להיות עד מחצית ממס ההעברה הקנטונלי. לויקרבד קבעה את הנטל של 50% ממס ההעברה הקנטונלי.

15. יידוע על הצהרה של בעלות ליידוע רשויות המס

בהתאם לסעיף 1 לפוקדה הנוגעת להודעה לרושיות המס על העברת בעלות בנדל״ן, הנוטריון האזרחי מחוייב ליידע את רשם המקרקעין בטופס אודות הייעוד החוקי בכל חלקה עם יידוע לרשויות המס.

הרוכש מתחייב לחתום על הסכם הבעלות המשותפת (תקנון בית משותף) המצורף עם כל השינויים שייערכו בו.

הרוכש מייפה בזאת את כוחה של אקסליון או מי מטעמה לחתום על הסכם הניהול הראשון.

הרוכש מודע לכך שהדין השוויצרי מחייב החזקה של הנכס על ידי הרוכש לפחות לחמש שנים לפני מכירה שלו.

הרוכש מודע לכך שהנכס הינו דריה בשיפוץ, ולכן קיימת הזדמנות המלווה בצורך בגמישות, בהתאם התנהלות העסקה עשויה להיות שונה במקצת מהמוסכם, ולכן הסכם זה יפורש בתום לב ולא בדווקנות. הרוכש מודע לכך ולא ידרוש ביצוע מדוייק של הוראות ההסכם. בונסף, עשויה לעולת דרישה של הרשויות או צורך פיזי או צורך אחר לבצע שינויים במבנה, בדירה, באופן הניהול, בתקנון הבית המשותף, גם אחרי חתימת ההסכם, ולכן הרוכש מתחייב בזאת כי במקרה כאמור הסעד היחידי שלו יהיה : אם שטח הדירה הפנימי במטרים פוחת, יירד מחיר הרכישה בהתאם באופן יחסי. אם השטח כאמור גדל, לרוכש תהיה זכות לשלם את החלק היחסי כתוספת, או לבטל את הרכישה.

(הנוסח המחייב של ההסכם הינו הנוסח באנגלית. הנוסח בעברית אינו תרגום מדוייק אלא בקירוב, לא ייחתם בידי הצדדים, הנוסח המחייב הינו הנוסח באנגלית בלבד.

16. הצהרה סופית

השטר הנוכחי נקרא על ידי הצדדים המופיעים לפני, הנוטריון הציבורי. השטר מבטא את רצונם, לאחר חתימתם עימי ובפני :

נוטריון קטיה שווירי פוקס.

נספח- בקשה- הוראות משפטיות- יפוי כח

בקשה לרשם המקרקעין

רשם המקרקעין בלויקרבד מתבקש בזאת:

לרשום את השטר הבא
לרשום את ..... בנו של..... כבעלים חדש בנכס ..... בשטח עירית .....

ויסף, תאריך .....

קטיה שווירי פוקס, נוטריון אזרחי