

זכרון דברים (הסכם מכר דירה זמני)

שנערך ונחתם ב_____ ביום _____ בחודש _____ שנת _____

ב ין:

1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

שניהם ביחד וכל אחד לחוד

(להלן: "המוכרים")

- מצד אחד -

ל ב ין:

1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

שניהם ביחד וכל אחד לחוד

(להלן: "הקונים")

- מצד שני -

הואיל והמוכרים הינם הבעלים הרשומים והמחזיקים הבלעדיים של דירת המגורים הנמצאת בקומה _____ של הבנין מס' _____ ברחוב _____ ב_____ והידועה כחלקה _____ בגוש _____ בשטח של _____ מ"ר, הכוללת _____ חדרים לרבות מטבח, שרותים, גגות מרוצפים בשטח של _____ מ"ר וחניה מקורה בשטח של _____ מ"ר וכן את החלקים היחסיים ו/או הצמודים לדירה ברכוש המשותף כמפורט (להלן - "הדירה") בנסח המקרקעין המצ"ב **כנספח א'** להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו;

והואיל והמוכרים מצהירים שכל שטח הדירה בנוי עם היתר כדין לפי חוק התכנון והבניה. העתק מתכנית קומה _____ מתוך התכנית המאושרת מצ"ב **כנספח ב'**;

והואיל והמוכרים מצהירים כי הדירה נקיה מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות שכירות ו/או זכות חזקה ו/או משכנתא ו/או כל זכויות לטובת צד שלישי כלשהו, למעט חוב משכנתא של לבנק _____, אשר היתרה לסילוק נכון ליום החתימה על החוזה הוא בסך _____ ש"ח;

והואיל והמוכרים מצהירים כי במצב זה תועברנה זכויות החזקה והבעלות הבלעדיות בדירה על שם הקונים;

והואיל ואין כל מניעה לרישום מיידי של הדירה ע"ש הקונים בלשכת רישום המקרקעין;

והואיל והמוכרים מעוניינים למכור את מלא זכויותיהם בדירה לקונים ולמסור להם גם את החזקה הבלעדית בה ;

והואיל והקונים מעוניינים לרכוש את מלוא זכויות הבעלות ולקבל את החזקה הבלעדית שיש למוכרים בדירה, הכל בכפוף לתנאי הסכם זה ;

והואיל והצדדים מעוניינים לערוך הסכם מכר קבוע אצל עורך דין המנוסה בעריכת הסכמי מכר דירות, כאשר כל צד יהיה מיוצג על ידי עורך דין מטעמו.

והואיל והצדדים מודעים לכך, שישנם נקודות אשר אינן ידועות לאנשים מן השורה אשר אין להם ניסיון בעסקאות אלו. וברצונם, להשאיר לעצמם פתח לביטול ההסכם או להכנסת שינויים, במידה ויסתבר, לפי אומד דעת הצדדים, שאם היה לשני הצדדים ו/או לאחד מהם יותר ניסיון וידע מקצועי, היה הסכם זה נערך בצורה אחרת.

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו וכל הנאמר בו כאילו נאמר בהסכם גופו. כותרות הסכם זה הינן לשם נוחות הצדדים בלבד ולא תשמשנה בשום מקרה לפרשנותו של ההסכם ו/או תנאיו.

2. התחייבות לעריכת הסכם מכר קבוע

2.1. הסכם זה הוא זמני. הצדדים מעוניינים לערוך הסכם קבוע אצל עורך דין המנוסה בעריכת הסכמי מכר דירות, כאשר כל צד יהיה מיוצג על ידי עורך דין מטעמו. ולפיכך על הצדדים לנהוג כאמור להלן :

2.2. תוך 10 ימי עסקים (למעט ימי חול המועד), ממועד החתימה על הסכם זה, יבחרו כל אחד מהצדדים בעורך דין מטעמו. ככל ששני הצדדים יסכימו על עורך דין אחד שייצג את שניהם, ניתן יהיה לפעול גם בדרך זו.

2.3. תוך 10 ימי עסקים (למעט ימי חול המועד), מיום שהצדדים בחרו בעורכי דין מטעמם, ייפגשו הצדדים יחד עם המייצגים לצורך עריכת הסכם מכר קבוע. פרק הזמן שיוקדש לפגישה לא יהיה פחות משלוש שעות.

2.4. ההסכם הקבוע יכול להיות שונה מהסכם זה, רק במידה ותהיה הסכמה של שני המייצגים שמסתבר, לפי אומד דעת הצדדים, שאם היה לשני הצדדים ו/או לאחד מהם יותר ניסיון וידע מקצועי, היה הסכם זה נערך בצורה אחרת. במידה והמייצגים יהיו משוכנעים שלכאורה שני הצדדים היו מסכימים לנוסח אחד מסוים, הצדדים יהיו מחויבים לשינוי זה. במידה ויסתבר ששני הצדדים לא היו מגיעים לידי הסכמה, הצדדים יהיו רשאים לבטל הסכם זה ללא חיובי פיצויים כלשהם.

- 2.5. במידה ותהיה מחלוקת בין המייצגים באשר לאומד דעת הצדדים, הצד המעוניין בשינוי הסכם זה יתבע תוך 10 ימי עסקים (למעט ימי חול המועד) את הצד השני בבית הדין שהוסכם עליו בהסכם זה שישמש כבורר.
- 2.6. במידה ושני הצדדים לא יבחרו בעורך דין מטעמם, תוך הזמן שנקבע בסעיף 2.2, או ששני עורכי הדין לא מצאו זמן לפגישה בת שלוש שעות תוך המועד שנקבע בסעיף 2.3, יהפוך הסכם זה להסכם קבוע.
- 2.7. במידה ורק אחד מהצדדים יבחר בעורך דין מטעמו תוך הזמן שנקבע בסעיף 2.2, או שרק עורך מצד אחד מצא זמן לפגישה בת שלוש שעות תוך המועד שנקבע בסעיף 2.3, ייערך הסכם הקבע אצל עורך דין זה בלבד והוא ייצג את שני הצדדים יחד.
- 2.8. ככל שייערך הסכם קבוע שונה, יגברו ההוראות של הסכם הקבע על פני הוראות הסכם זה, למעט תתי סעיפים 11.7, 11.8, 11.9 (הסעיפים המתייחסים להיתר עיסקא, לבוררות ולקניינים על פי תורה) שיחולו גם בהסכם הקבוע ואף אם סעיפים אלו לא יופיעו בהסכם הקבוע ואף אם ייכתב בהסכם הקבוע סעיף כוללני שהוא שהוא מבטל כל הסכם קודם או זכרון דברים. אין אפשרות לבטל את תוקפם של סעיפים 11.7, 11.8, 11.9 (הסעיפים המתייחסים להיתר עיסקא, לבוררות ולקניינים על פי תורה) אלא אם כן יהיה מפורש ומפורט בהסכם הקבע שהצדדים מעוניינים בנוסח היתר עיסקא שונה, בבוררות בפני בית דין אחר או שאינם מעוניינים שיהיה תוקף הלכתי להסכם.

3. הקונים מצהירים

- 3.1. המוכרים מתחייבים בזאת למכור ולהעביר את זכויות הבעלות בדירה ולמסור את החזקה בה לידי הקונים והקונים מתחייבים לרכוש את זכויות הבעלות שיש למוכרים בדירה ולקבל את החזקה בה מידיהם בהתאם לתנאי הסכם זה.
- 3.2. הסכם מכר זה נעשה בהתאם למצב הדירה כפי שהוא נראה בעין (AS IS) ריקה מכל חפץ למעט הארונות התואמות לגודלי החדרים הדווקניים של דירה זו (כגון במטבח, ב____ וב____), ולמעט מערכת האזעקה, מערכת המיזוג המרכזית, המזוזות, ויתר הציוד כמפורט בנספח ג' להסכם המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

4. הקונים מצהירים ומאשרים כדלקמן:

- 4.1. כי ראו ובדקו את הדירה ואת סביבתה בבדיקה המספקת אותם.
- 4.2. כי בדקו את מצב רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין ובמשרדי העיריה ואת המצב התכנוני וזכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות בגין הדירה.
- 4.3. כי מצאו את הדירה תקינה ולשביעות רצונם ומתאימה לכל צרכיהם, וכי הם מוותרים על טענת אי התאמה ו/או פגם בקשר לדירה, ובלבד שהמוכרים ימסרו את הדירה לקונים במצבה כפי שראו אותה בעת חתימת הסכם זה, למעט בלאי סביר.
- 4.4. כי יש ביכולתם למלא אחר ההוראות וההתחייבויות החלות עליהם ע"פ הסכם זה.

4.5. כי הם רוכשים את הדירה על סמך בדיקתם בלבד ולא ע"פ מצג ו/או הבטחה כלשהם של המוכרים או של המתווכים או של כל אדם אחר, מלבד המפורט בהסכם זה.

5. המוכרים מצהירים ומאשרים כדלקמן:

- 5.1. כי הינם הבעלים הרשומים הבלעדיים של הדירה.
- 5.2. כי הינם בעלי החזקה היחודית והבלעדית בדירה.
- 5.3. כי אין כל מניעה חוקית ו/או עובדתית ו/או חוזית ו/או אחרת לרישום מיידי של הדירה על שם הקונים.
- 5.4. כי הדירה נקיה מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או משכנתא ו/או כל זכות אחרת לטובת צד ג'.
- 5.5. כי ככל שידוע להם אין בדירה כל פגם ו/או מום נסתר ואין כל בעיה נסתרת בדירה או בסביבתה אשר המוכרים מסתירים אותה מהקונים שלא בתום לב.
- 5.6. כי לא הוטלו צווי הריסה מכל מין וסוג בגין הדירה ו/או הבנין בו היא בנוייה ו/או חלק מהם ו/או צווי איסור שימוש בבנין ו/או בדירה ו/או בחלק מהם, וכי לפי מיטב ידיעת המוכרים אין לרשויות המוסמכות כל עילה לבקש ו/או לקבל צוים שכאלו.
- 5.7. המוכרים מצהירים כי קיימת פוליסת ביטוח מבנה על שמם על הדירה, וכי בין היתר מכסה הפוליסה בגין נזקים ו/או פגמים ו/או ליקויים למבנה הדירה שלא בשל בלאי סביר, וכי פוליסה זו תמשיך להיות תקפה עד למועד מסירת החזקה בדירה לקונים.
- 5.8. המוכרים מצהירים כי ידוע להם כי הקונים עומדים לקבל משכנתא מאת בנק למשכנתאות, לשם מימון חלק מהתמורה בגין הדירה והם מסכימים בזאת לחתום על כל המסמכים שידרשו על ידי הבנק למשכנתאות לשם כך, לרבות בקשה לרישום הערת אזהרה בדבר המשכנתא הנ"ל. כמו כן, מצהירים המוכרים שלא ידוע להם על שום מניעה מלקבל משכנתא מבחינת הדירה ו/או הבית המשותף.
- 5.9. למען הסר ספק מובהר כי אי קבלת הקונים הלוואה ו/או משכנתא למימון רכישת הדירה מכל גורם שהוא, אין בה כדי להקים לקונים עילה לביטול ההסכם ו/או עילה להפרתו על ידם ואין בה כדי למנוע מהמוכרים ביטול ההסכם ו/או כל תביעת פיצויים ככל שההסכם יופר על ידי הקונים כתוצאה מאי קבלת משכנתא מלאה או חלקית, בין אם המניעה הייתה צפויה ובין אם לא הייתה צפויה כלל.

6. מסירת החזקה בדירה

- 6.1. החזקה בדירה תימסר לקונים ע"י המוכרים עד ליום _____ (להלן - "מועד מסירת החזקה"), בכפוף למילוי הקונים את כל התחייבויותיהם על פי הסכם זה. למעט תשלומי פיצויים בשל הפרת החוזה שלא יעכבו את מסירת החזקה.

- 6.2. בעת מסירת החזקה תהא הדירה נקיה מכל חפץ ואדם וכפי מצבה הנראה לעין ביום חתימת ההסכם למעט בלאי סביר, כשהיא ראויה למגורים וכל מערכות מיזוג האוויר והאזעקה פועלות כסדרן, בהתאם לנספח ג'.
- 6.3. היה ונגרם ליקוי ו/או פגם ו/או נזק כלשהו לדירה בין מועד חתימת ההסכם ועד למסירת החזקה, מתחייבים המוכרים לדאוג לתיקון הנזק ו/או הליקוי ו/או הפגם על חשבונם ולאחר.
- 6.4. היה ונגרם ליקוי ו/או פגם ו/או נזק כלשהו למיטלטלים המפורטים בסעיף 3.2 ו/או בנספח ג', המוכרים לא יהיו מחויבים לתקן את הנזק או לספק ציוד חלופי למיטלטלים שנעשה בהם שימוש מעל 12 שנה. ככל שעדיין לא נעשה בהם שימוש מעל 12 שנה, המוכרים יהיו רשאים לספק ציוד חלופי משומש אשר ערכם שווה לציוד שניזוק, או לספק ציוד חדש כאשר הקונים משתתפים בעלות הציוד החדש, לפי יחס השנים שנעשה שימוש בציוד שניזוק לעומת 12 שנה.
- 6.5. אחרו המוכרים בפינוי הדירה ומסירת החזקה בה לידי הקונים, כמפורט לעיל, ישלמו המוכרים לקונים בגין כל יום אחור סך של _____ ש"ח.)
- 6.6. את הסכום האמור בסעיף קטן 6.5 יהיו הקונים רשאים לנכות מיתרת התמורה שעליהם לשלם למוכרים.
- 6.7. הסכום הנקוב בסעיף 6.5 דלעיל הינו בנוסף לכל סעד ו/או תרופה ו/או פיצוי אחר אותו יהיו הקונים זכאים לתבוע מאת המוכרים ע"פ כל דין ו/או על פי הוראות הסכם זה.
- 6.8. למען הסר ספק מובהר כי אין בתשלום הסכום האמור בסעיף 6.5 לעיל כדי לאפשר ו/או להתיר ו/או להעניק זכות למוכרים לאחר בפינוי ובמסירת החזקה בדירה לקונים במועד המוסכם.
- 6.9. מובהר כי במקרה והקונים לא עמדו בהתחייבויותיהם ע"פ הסכם זה, זכאים המוכרים לדחות את מועד מסירת החזקה עד למועד מאוחר יותר, 30 יום לאחר שהקונים ימלאו אחר התחייבויותיהם.
- 6.10. הסכום כאמור בסעיף 6.5 לעיל, הינו בגדר פיצוי מוסכם, מוערך וקבוע מראש ואיננו דורש הוכחת נזק מטעם הקונים לשם קבלתו.

7. התמורה

- 7.1. תמורת מכירת מלוא זכויות הבעלות של המוכרים בדירה ומתקניה ומסירת החזקה הבלעדית לידי הקונים, כמפורט בהסכם זה, מתחייבים הקונים לשלם למוכרים סך של _____ ש"ח.)
- 7.2. התמורה תשולם במועדים ובתנאים כמפורט להלן:
- 7.2.1. סך של _____ ש"ח.) ישלמו הקונים למוכרים בעת חתימת הסכם זה, וכנגדו תרשם לטובת הקונים הערת

אזהרה בלשכת רישום המקרקעין. חתימה על הסכם זה מהווה הוכחה על תשלום סך זה בפועל.

7.2.2 סך נוסף של _____ ₪ (ש"ח _____) ישלמו הקונים למוכרים עד ליום _____ ובלבד שעד למועד זה ימציאו המוכרים לקונים את האישורים הבאים:

7.2.2.1 אישור על תשלום מס שבח או פטור מתשלום המס בגין מכירת הדירה;

7.2.2.2 אישור על תשלום או פטור מתשלום היטל השבחה;

7.2.2.3 אישור על תשלום כל המסים לעיריה וחובות אחרים בגין שימוש בדירה;

7.2.2.4 אישור וועד הבית שאין למוכרים חובות בגין הדירה.

7.2.2.5 יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר מהמוכרים לקונים או לבאי כוחם.

לא יומצאו כל המסמכים המפורטים לעיל, ידחה התשלום הנ"ל עד להמצאת כל המסמכים כאמור.

7.2.3 סך נוסף של _____ ₪ (ש"ח _____) ישלמו הקונים לבנק _____ עד ליום _____ לצורך סילוק המשכנתא של המוכרים המוטלת על הדירה.

ככל שהמוכרים יהיו מעוניינים לסלק את המשכנתא בדרך אחרת, יודיעו זאת לקונים בהודעה בכתב ובחתימת ידם, לפחות שני ימי עסקים לפני המועד האחרון של תשלום זה. במקרה שהקונים יקבלו הודעה כזאת יידחה התשלום הנ"ל עד 7 ימי עסקים לאחר שהמוכרים יגישו לקונים הוכחה מהבנק על סילוק המשכנתא.

7.2.4 סך נוסף של _____ ₪ (ש"ח _____) יפקידו הקונים בידיו הנאמנות של עו"ד המייצג את המוכרים סך זה יועבר לידי המוכרים לאחר רישום הזכויות ע"ש הקונים בלשכת רישום המקרקעין.

7.2.5 היתרה, סך של _____ ₪ (ש"ח _____) תשולם למוכרים באמצעות המחאה בנקאית שתימסר במעמד מסירת החזקה בדירה לידי הקונים.

במידה והקונים לא יוכלו לקבל משכנתא מבנק, מחמת שהמוכרים לא חתמו על המסמכים הנדרשים, יידחה מועד תשלום זה עד לשלושים ימי עסקים לאחר שהמוכרים יחתמו על כל המסמכים.

במועד זה יהיו רשאים הקונים לנכות מסכום זה תשלומים ששולמו על ידם ושחובת תשלומם חלה על המוכרים וכן קנסות או תשלומים אחרים שעל המוכרים לשלם לקונים על פי הסכם זה.

7.3 איחור של עד 7 ימים במילוי התחייבויות הצדדים על פי סעיף זה לא יחשב כהפרת ההסכם.

7.4. אחרו הקונים בתשלום מעבר ל- 7 ימים, ישלמו הקונים למוכרים, החל מהיום הראשון שלאחר המועד הנקוב בהסכם, ריבית פגורים הנהוגה בגין משיכת יתר חריגה מחשבונות חח"ד כמקובל בבנק _____ בע"מ בגין הסכום שאחרו בתשלומם, ממועד התשלום ועד התשלום בפועל זאת בנוסף לכל זכות ו/או תרופה ו/או סעד להם זכאים המוכרים ע"פ הוראות הסכם זה ו/או ע"פ כל דין בגין האחרו בתשלום כאמור.

7.5. לקונים מוקנית הזכות להקדים תשלומים על פי ההסכם למועדים הקודמים לאלה המצוינים בהסכם, וזאת בתנאי שהודיעו על כך בכתב למוכרים __ ימים לפני ביצוע התשלום המוקדם.¹

7.6. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מוסכם כי כל תשלום יבוצע כנגד קבלה ו/או אישור מתאים על תשלומם.

8. העברת הזכויות בדירה

הצדדים מתחייבים לפעול לשם העברת מלוא זכויות המוכרים בדירה ע"ש הקונים בכפוף להוראות הסכם זה, ובין היתר לחתום ו/או להמציא אישורים כדלקמן:

8.1. יפוי כח

8.1.1. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מהאמור לעיל ועל מנת להבטיח את זכויות הקונים, יחתמו המוכרים מיד עם בחירת הקונים בעו"ד מטעמם על יפוי כח בלתי חוזר לזכות הקונים.

8.1.2. יפוי הכח ישאר בנאמנות בידי עו"ד המייצג את הקונים (להלן: "הנאמן") עבור הקונים, ועליו יהיה למסור יפוי כח זה לקונים רק לאחר ששלמו הקונים למוכרים את שני התשלומים המפורטים בסעיפים 7.2.1, 7.2.2 ו- 7.2.3 לעיל.

¹ במידה והתמורה מוצמדת לשער הדולר, יש לכתוב בסעיף 7.2 את הסכומים בדולרים ולהוסיף לחוזה את הקטע הבא:

1.1. שער הדולר

1.1.1. התשלומים על פי הסכם זה ישולמו כשהם צמודים לשער היציג של דולר ארה"ב כפי שהוא יתפרסם על ידי בנק ישראל ושיהיה ידוע ביום התשלום בפועל. כל תשלום שישולם לאחר המועד המפורט בסעיף 7.2, יהיה לפי השער שיתפרסם ביום התשלום בפועל, או במועד הרלוונטי המפורט בסעיף 7.2, לפי הגבוה מביניהם.

1.1.2. בכל מקרה לא יהיה שער הדולר במועד ביצוע כל תשלום נמוך מהשער היציג הידוע ביום חתימת ההסכם דהיינו _____ ש"ח לדולר.

1.1.3. היה ולא יפרסם בנק ישראל מכל סיבה שהיא את השער היציג של הדולר, יבוא במקומו הממוצע שבין שער הקניה לשער המכירה של דולר ארה"ב בהעברות והמחאות כנהוג בבנק _____ בע"מ במועד ביצועו של כל תשלום.

8.1.3. אין בחתימת המוכרים על יפוי הכח כדי לשחררם מהופעה בפני הרשויות השונות, כפי שידרש לצורך מילוי התחייבויותיהם ע"פ הסכם זה.

8.2. המצאת אישורים

8.2.1. המוכרים מתחייבים להמציא את כל האישורים הדרושים, לרבות מטעם עיריית _____, חברות החשמל, הגז, בזק וכו' ומכל גורם אחר בגין תשלום ארנונה, וכל חשבון אחר כפי שידרש לצורך העברת הזכויות בדירה בלשכת רישום המקרקעין.

8.3. חתימה על שטרי המכר

הצדדים להסכם זה מתחייבים להופיע במועד מסירת החזקה או בכל מועד אחר שיוסכם עליו מראש לצורך חתימה על שטרי המכר ועל כל המסמכים האחרים הדרושים לשם ביצוע הוראות ההסכם.

8.4. רישום הערת אזהרה

הקונים יהיו רשאים לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר קיומו של הסכם זה והמוכרים יעשו כל שביכולתם על מנת לסייע לקונים ברישום ההערה כאמור.

8.5. רישום הזכויות בדירה

8.5.1. המוכרים מתחייבים בזאת כי בכפוף למילוי הדווקני של התחייבויות הקונים במלואן ע"פ ההסכם עד ליום _____ (להלן: "מועד הרישום"), יפעלו להעברת מלוא זכויות הבעלות בדירה על שם הקונים בלשכת רישום המקרקעין, כשהדירה חופשיה מכל חוב, עיקול, שיעבוד, משכנתא, זכות שכירות, זכות חזקה ו/או זכות אחרת כלשהי לטובת צד שלישי.

למען הסר ספק מובהר כי הרישום בפועל בלשכת רישום המקרקעין יעשה ע"י הקונים ו/או מטעמם, ועל חשבונם בלבד.

8.5.2. לא ניתן היה לבצע את רישום הדירה במועד הרישום, מסיבה שאינה תלויה במוכרים, יידחה מועד הרישום למועד בו תהיה אפשרות לבצע את הרישום.

8.5.3. עיכוב בהעברת הבעלות וברשום הזכויות ע"ש הקונים, שאינם תלויים במוכרים, לא יהווה הפרת הסכם זה ולא יזכה בכל פיצוי, ובלבד שהמוכרים פעלו בשקידה ובזריזות סבירה ועשו ככל שביכולתם לשם העברת הבעלות ורישום הזכויות.

8.5.4. המוכרים מתחייבים בזאת, כי מיום חתימת הסכם זה ועד למועד הרישום, לא ישעבדו את הדירה ויסירו על חשבונם כל עיקול שיוטל על הדירה, אם יוטל, וזאת תוך ____ ימים מיום הטלתו. ככל שהמוכרים לא יסירו עיקול שיוטל הדירה תוך ____ ימים מיום הטלתו, הקונים יהיו רשאים להעביר את תמורת הדירה, כולה או חלקה, לידי המעקלים לצורך הסרת העיקול.

8.5.5. למען הסר ספק מובהר כי רישום הדירה על שם הקונים מותנה במילוי דווקני של כל התחייבויות הקונים, כאמור בהסכם זה ולמעט תשלומי פיצויים בשל הפרת ההסכם. לא עמדו הקונים בכל התחייבויותיהם כאמור בהסכם זה, יידחה מועד הרישום למועד בו ימלאו הקונים אחר הוראות הסכם זה במלואן, וזאת בנוסף לכל זכויות המוכרים ו/או תרופות ו/או סעדים בגין אי מילוי התחייבויות הקונים במועדם המוקנים להם ע"פ הסכם זה ו/או ע"פ כל דין.

9. תשלומים נוספים

9.1. המוכרים מתחייבים לשאת בכל המיסים, תשלומי החובה, ההיטלים העירוניים והממשלתיים לרבות, תשלומי ארנונה, מיס, חשמל, גז, חשבונות טלפון, ועד הבית ושאר תשלומים אשר חלים ויחולו בגין השימוש בדירה עד ליום מסירת החזקה בדירה לקונים בפועל, ואילו תשלומים שיחולו בגין שימוש שלאחר מועד זה ואילך יחולו וישולמו תשלומים אלה על ידי הקונים בלבד.

9.2. במועד מסירת החזקה יש לרשום את מצב שעוני המים, החשמל והגז, לצורך חישוב חלקם היחסי של המוכרים בחשבונות אלו.

9.3. ככל שתהיה גביה מיוחדת מוועד הבית לצורך תיקון מיוחד, כגון: איטום, צביעה, תיקון המעלית וכדו', התשלום יחול על הקונים ובלבד שמדובר בגבייה מיוחדת ולא בהעלאת הסכום החודשי השוטף.

9.4. המוכרים ישאו בתשלום מס שבח מקרקעין, אם יחול, בקשר למכירת זכויותיהם בדירה.

9.5. היטל השבחה, אם וככל שיחול, עד ליום החתימה על הסכם זה ו/או כתוצאה מחתימה על הסכם זה, ישולם על ידי המוכרים. לאחר מועד זה ישאו הקונים בתשלום זה, אם יחול.

9.6. הצדדים יהיו מחויבים לעמוד בהסכם זה ובתשלומי המסים, גם במידה וטעו או הוטעו על ידי צדדים שלישיים בקשר למסים הצפויים לחול בגין עסקה זו.

9.7. הקונים ישאו בתשלום מס רכישה בקשר להעברת הזכויות בדירה על שמם.

9.8. הוצאות רישום הזכויות בדירה על הקונים, יחולו על הקונים.

9.9. מס מכירה, אם יחול, ישולם ע"י המוכרים.

9.10. דמי תיעול, ביוב ומדרכה, ככל שהמוכרים ידרשו לשלם עד ליום חתימת ההסכם, יחולו על המוכרים, וממועד זה ואילך יחולו על הקונים בלבד.

- 9.11. כל צד ישא בהוצאות שכ"ט עורך דינו.
- 9.12. הוצאות העברת מונה הגז בדירה ע"ש הקונים יחולו על הקונים, וסכום הפקדון שהופקד ע"י המוכרים בחברת הגז יועבר לידי המוכרים מהקונים תמורת ויתור המוכרים על הזכות לגז בחברת הגז.
- 9.13. מוסכם כי קו הטלפון של המוכרים לא יישאר בדירה, והמוכרים ישאו בהוצאות העברתו והעתקתו.

10. הפרות וסעדים

10.1. על הוראות והפרות הסכם זה יחול **חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א - 1970**.

10.2. הוראות סעיפים _____ והצהרות הצדדים במבוא להסכם הינן מעיקרו של הסכם זה והפרתן תחשב כהפרה יסודית, כמשמעה **בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א - 1970**.

10.3. פיצויים מוסכמים

10.3.1. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם בזה כי צד אשר יפר הוראה יסודית של הסכם זה ו/או יחזור בו מהתחייבויותיו על פי ההסכם, יהיה חייב לשלם לצד השני פיצויים קבועים מוערכים ומוסכמים מראש בסך של _____ ש"ח, וזאת בנוסף לכל זכות ו/או תרופה ו/או סעד העומדים לרשותו של הצד הנפגע לפי כל דין ו/או ע"פ הוראות הסכם זה בגין כל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה שנגרמו לו כתוצאה מן ההפרה.

10.3.2. תשלום פיצויים זה כאמור בסעיף קטן 10.3.1 איננו מותנה בהוכחת נזק כלשהו.

10.4. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של כל צד לתבוע מהצד השני, כל סעד אחר לפי **חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א - 1970** ובכלל זה סעד של אכיפת ההסכם ו/או ביטולו.

10.5. תשלום שחובת תשלומו חלה על הצד השני

10.5.1. שילם אחד הצדדים תשלום אשר חובת תשלומו חלה על הצד השני, וזאת לאחר שהתרה בצד השני בהודעה בכתב לשלמו והצד השני לא שלמו תוך 7 ימים מיום שנדרש לעשות כן, יהיה הצד המשלם רשאי לדרוש את השבת הסכום ששולם מהצד השני או לקזזו מכל סכום שהוא חייב לצד השני עפ"י הסכם זה.

10.5.2. הצד המשלם יהיה זכאי לקיזוז הסכום או להחזר הסכום מיד עם דרישתו הראשונה, כשהוא צמוד לדולר מיום תשלום הסכום ועד ליום השבתו בפועל ובתוספת ריבית דולרית של % לחודש או חלקה היחסי לכל חלק ממנו.

- 11.1. הסכם זה ממצה וכולל את מלוא כוונת הצדדים ורצונם והמוסכם ביניהם ויבטל כל הבטחה ו/או מצג ו/או התחייבות ו/או זכרון דברים אם וככל שניתנו ו/או נחתמו עובר לחתימתו.
- 11.2. 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 וככל שיעשו, יינתנו ו/או ייערכו בכתב ובחתימת הצדדים להסכם.
- 11.3. הימנעות ו/או איחור צד להסכם לאכוף זכות מזכויותיו עפ"י ההסכם ו/או עפ"י כל דין, לא תחשב למניעות מצידו ולא תימנע הימנו לעשות כן בעתיד.
- 11.4. הוראות ההסכם הן ותהיינה תניות שלובות לכל דבר ועניין.
- 11.5. למען הסר ספק, אין ולא יהיה תוקף להסכם זה אלא אם וככל שייחתם על ידי שני הצדדים לו, ותוקפו של הסכם זה מותנה בחתימתו על ידי שני הצדדים ויחידהם.
- 11.6. כל אחד מהצדדים מצהיר ומתחייב בנפרד, כי הקשר בינם לבין הצד האחר נוצר שלא באמצעות מתווך והם אינם חייבים בתשלום דמי תיווך כלשהם.
- 11.7. כל פרט בהסכם זה שיש בו חשש ריבית, יחול לפי היתר עיסקא נוסח "ברית פנחס".
- 11.8. בכל דין ודברים הנובעים מהסכם זה ידונו בפני בית דין _____ חתימה על הסכם זה כחתימה על הסכם בורות כפי הנוסח המקובל בבית דין הנ"ל.
- 11.9. הצדדים מודים בהודאה גמורה שקיבלו בקניין סודר בפני בית דין חשוב ובאופן המועיל ביותר להתחייב בכל האמור בהסכם זה. התנאים הותנו מראש כתנאי ב"ג וב"ר.
- 11.10. הצדדים מצהירים, כי הם חותמים על ההסכם לאחר שקראוהו והבינוהו לאשורו, לאחר שהוסבר להם תוכנו ומשמעותו.
- 11.11. בהסכם זה, לשון רבים משמעה גם לשון יחיד וההפך. במקרה שהמונחים "המוכרים" ו/או "הקונים" מתייחסים ליותר מאדם או גוף אחד, יהיו כל יחיד המוכרים ו/או הקונים, לפי הענין, אחראים על פי הסכם זה ביחד ולחוד. כל אימת שאחד מיחיד המוכרים ו/או הקונים יחתום על כל מסמך, כתב, מכתב, או אישור מכל סוג שהוא בכל ענין ודבר הקשור בהסכם זה, ביצעו או הנובע הימנו, תחייב חתימתו את יתר יחיד המוכרים ו/או הקונים, על פי הענין, וחתימת הסכם זה על ידי יחיד המוכרים והקונים תחשב לכל דבר וענין ודבר כמתן הרשאה על ידי יחיד המוכרים ו/או הקונים לפי הענין, בינם לבין עצמם ומאחד למשנהו, לחייב את יתר יחיד המוכרים ו/או הקונים, לפי הענין, בכל ענין ודבר הקשור בהסכם זה.
- 11.12. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הינן אותן כתובות המצוינות במבוא להסכם.
- 11.13. הודעה לפי הסכם זה יכולה להיות בדואר רשום, בדואר אלקטרוני או בפקס. ככל שבמועד מסירת ההודעה יהיה ידוע על שיבושים ברשות הדואר, הצד המוסר את ההודעה יהיה חייב למסור גם הודעה טלפונית עם תוכן ההודעה. במידה ולא מופעלת בטלפון של הצד השני שירות תא קולי, שלושה ניסיונות התקשרות בשעות סבירות ייחשבו כמסירת הודעה טלפונית.

11.14. כל הודעה בקשר להסכם זה מצד אחד למשנהו לפי הכתובות הנ"ל יראו אותה כאילו נתקבלה על ידי הצד שאליו נועדה 72 שעות לאחר משלוחה בדואר רשום מהיר, ואם שוגרה ההודעה באמצעות פקס ו/או דואר אלקטרוני - תוך 24 שעות, ואם נמסרה ביד - מיד עם המסירה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונים

המוכרים

רשימת הנספחים:

- נספח א' - נסח מקרקעין של הדירה
- נספח ב' - העתק מתכנית קומה ____ מתוך התכנית המאושרת לבנייה
- נספח ג' - פרוט החפצים, הציוד והרהיטים הקבועים המהווים חלק בלתי נפרד מהדירה