**הסכם למכירת דירה**

**שנחתם בקרית גת ביום 13.12.2023**

**י"ט בכסלו התשפ"ג**

**בין:**

**העמותה \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ע.ר \_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**באמצעות מורשי חתימה:**

**מר \_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**מר \_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**אצל עו"ד אירית ג'ולי שר ו/או עו"ד דורין זיני** **ו/או עו"ד ממשרדה**

**מרח' הרימון 70 בעיר קרית גת.**

**כולם ביחד וכל אחד לחוד בערבות הדדית,**

**(אשר יכונו להלן: "המוכרים") מצד אחד;**

**לבין:**

**1. מר \_\_\_\_\_\_\_\_\_ , ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**2. גב' \_\_\_\_\_\_\_\_\_ , ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**אצל עו"ד \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ו/ או עו"ד מטעמה**

**מרחוב \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ב\_\_\_\_\_\_\_.**

**כולם ביחד וכל אחד לחוד בערבות הדדית,**

**(אשר יכונו להלן: "הקונים") מצד שני.**

הואיל והמוכרים מצהירים כי הם זכאים להירשם כבעלים של דירה בת 5 חדרים בקומה שישית בגודל 108 מ"ר, הנמצאת ברח' \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_בן קנז \_\_\_+ דירה מספר\_\_\_\_\_ בעיר \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, והידועה **כתת חלקה 70 חלקה 10 בגוש 3034** בלשכת רישום מקרקעין באר-שבע (להלן "**הדירה**"), כאמור בנסח מיום 11.09.2022 המצ"ב להסכם כנספח א'.

**והואיל:** והמוכרים מצהירים כי לא מכרו ו/או המחו זכות כלשהי מן הזכויות בנכס לאחר ולא יעשו כן, וכי אין כל מניעה מהם למכור את זכויותיהם בדירה.

והואיל והמוכרים מצהירים ומתחייבים כי הדירה נקיה מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או משכון ו/או תביעות ו/או עבירות בניה ו/או כתב אישום, גזר דין, צו הריסה ו/או זכות חזקה ו/או כל זכות נוגדת כלשהי לטובת צד ג' כלשהו (להלן: "**שיעבוד**") וכי אין **כל מניעה**, עפ"י דין ו/או, להעברת הבעלות בדירה משמם לשם הקונים ולמסירת החזקה הבלעדית בדירה לקונים.

והואיל וברצון המוכרים למכור את כל זכויותיהם בדירה והצמוד לה, לרבות מתקני הדירה כהגדרתם להלן, ולמסור את החזקה בדירה לקונים, וברצון הקונים לרכוש מאת המוכרים את כל זכויותיהם בדירה, לרבות מתקני הדירה, הכל בכפוף להצהרות המוכרים דלעיל ובהתאם לתנאי הסכם זה דלהלן;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן: -

1. **מבוא ונספחים**: -

המבוא להסכם זה, הצהרות הצדדים בו ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

2.  **המכירה**: -

המוכרים מתחייבים למכור לקונים והקונים מתחייבים לקנות מהמוכרים את הדירה ומתקני הדירה בתנאים ובתמורה הנקובים להלן בהסכם זה.

המוכרים מתחייבים לסיים את העברת הזכויות תוך 30 ימי עסקים על מנת לאפשר לקונים לטול משכנתא למימון הרכישה.

3. **הצהרות הקונים**: -

הקונים מצהירים ומאשרים בזה כי ראו ובדקו את הדירה ומתקני הדירה ואת הבניין בו נמצאת הדירה וכי ניתנה להם אפשרות לעשות כן באמצעות איש מקצוע מטעמם (להלן: "**הבניין**") וכן בדקו אצל הרשויות המוסמכות לרבות הוועדה המקומית את זכויות המוכרים בדירה וכי הדירה ומתקני הדירה מתאימים לצרכיהם ולמטרותיהם.

הקונים מצהירים כי אין להם ולא תהיינה להם כל טענות ו/או תביעות כנגד המוכרים באשר לטיב הדירה ומתקני הדירה והבניין ו/או בגין אי התאמה מכל סוג שהוא והם מוותרים על כל ברירה שיש להם, לרבות ברירה מחמת טעות, כפיה, מום, אי התאמה או פגם כלשהו והדירה נמכרת במצבה הנוכחי "**AS IS**" כפי שהיא במועד חתימת הסכם זה למעט פגם נסתר.

הקונים מצהירים כי ידוע להם שהדירה זקוקה לשיפוץ והיא נמכרת במצבה כפי שהיא.

4. **הצהרות המוכרים**: -

* 1. המוכרים מצהירים כי הינם מתחייבים להירשם כבעלים בלשכת רישום מקרקעין.

4.2 המוכרים מתחייבים לגרום לכך שמעתה ועד השלמת רישום הזכויות בדירה על שם הקונים כדין לא תשועבד הדירה ו/או זכויותיהם בה בכל שעבוד, לא תעוקל, לא יינקט לגביה הליך הוצאה לפועל או הליך שיפוטי ו/או צו מנהלי לרבות צו הריסה ו/או כל צו אחר בגין חובותיהם והתחייבויותיהם. היה ואחד מהליכים אלה יחול ו/או יוטל על זכויות המוכרים בדירה, כי אז, מתחייבים המוכרים להסירו עד ולא יאוחר מ – 30 יום מהמועד בו נודע להם על כך ולאחר מועד זה יהיו הקונים רשאים, אך לא חייבים, להשתמש ביתרת התמורה ו/או חלק הימנה לצורך סילוק המניעה. ככל שההליך הנ"ל יחול על זכויות המוכרים, יידחו חיובי הקונים עד להסרתו בפועל בתוספת מספר הימים עד להסרתו. אין באמור בסעיף זה כדי לאפשר דחיית קיום התחייבויות המוכרים.

4.3 המוכרים מתחייבים למסור את הדירה כאשר היא מחוברת למערכות המים הניקוז, והחשמל במצבם כפי שהן במעמד חתימת הסכם זה.

4.4 המוכרים מתחייבים להמציא את מלוא מסמכי ההעברה המפורטים להלן במעמד מסירת החזקה, על מנת לאפשר לקונים העברת הזכויות בדירה על שמם ולא יאוחר מ 90 יום מיום המסירה.

4.5 המוכרים מתחייבים למסור לקונים את הדירה במועד מסירת החזקה כשהיא נקיה מכל אדם ו/או חפץ (למעט מערכותיה).

4.6 המוכרים מתחייבים לתקן את התקלה בזרימת המים במטבח ואת מערכת החשמל בחדר הורים ובמקלחת, סעיף זה הינו יסודי בהסכם והפרתו הינה יסודית.

5. **מסירת החזקה**: -

5.1 בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונים, כאמור בהסכם זה, המוכרים מתחייבים למסור לקונים את החזקה בדירה כשהיא חופשית מכל חפץ וכשמצויים בה מתקני הדירה ועד ליום 01.02.2023 עד השעה 17:00 (להלן: "**מועד המסירה**") כשהדירה ומתקני הדירה במצב תקין ושלם כפי שהם ביום חתימת הסכם זה, למעט בלאי עקב שימוש סביר ורגיל.

5.2 המוכרים מתחייבים לא לעשות כל שינוי בדירה מיום חתימת הסכם זה ועד למועד המסירה.

5.3 פיגור של עד 7 (שבעה) ימים במסירת החזקה לא ייחשב כהפרת הסכם זה. בגין כל יום איחור, החל מהיום השביעי, ישלמו המוכרים לקונים פיצוי של 300 **₪** החל מהיום הראשון, וזאת עד הפינוי בפועל.

פיגור העולה על 14 (ארבעה עשר) ימים במסירת החזקה ייחשב כהפרת התחייבות יסודית של הסכם זה אשר יזכה את הקונים בכל התרופות שהם זכאים להן עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י הדין בגין הפרת התחייבות יסודית של ההסכם.

6. **הרישום**: -

6.1 בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונים, כאמור בהסכם זה, המוכרים מתחייבים, **עד למועד המסירה**, להמציא לעוה"ד של הקונים את כל המסמכים הדרושים כדי לרשום את זכויות הבעלות בדירה על שם הקונים, לרבות תעודות ממשרד האוצר (מס שבח, מס מכירה ומס רכוש) ומהרשות המקומית (כולל היטל השבחה) בו נמצאת הדירה אשר מופנים לרשם המקרקעין והמאפשרים להעביר הדירה על שם הקונים וכל מסמך אחר שיידרש להעברת רישום הדירה על שם הקונה ולמעט מסמכים שהשגתם תלויה בתשלום המוטל על הקונים. ב"כ הקונים ירשום את הדירה בלשכת רישום המקרקעין ובכל מקום בו הדירה רשומה, על שם הקונים, כשהדירה חופשיה מכל שעבוד תוך 90 יום ממועד מסירת המסמכים ליידי ב"כ הקונה מאת המוכרים.

לא ניתן להמציא המסמכים או לבצע את רישום הדירה במועד הרישום, מסיבה שאינה תלויה במוכרים יידחה מועד הרישום למועד הקרוב בו תהיה אפשרות לבצע את הרישום או את ההמצאה.

6.2 המוכרים מתחייבים בזאת, כי מיום חתימת הסכם זה ועד לרישום על שם הקונים, לא ישעבדו את הדירה ויסירו על חשבונם כל עיקול ו/או שיעבוד שיוטל על הדירה, אם יוטל, תוך 30 יום מיום הטלתו.

6.3 הרישום בפועל יבוצע על ידי ב"כ הקונים לאחר המצאת כל המסמכים הדרושים מטעם המוכר לצורך העברת הזכויות בדירה ע"ש הקונים לרבות אישור לטאבו ממס שבח, אישור לטאבו מהרשות המקומית (כולל פטור מהיטל השבחה ו/או אישור על תשלום היטל השבחה), חמישה שטרי מכר להעברת זכות הבעלות חתומים על ידי המוכרים ובעלי הנכס, בקשה לרישום מקרקעין וייפוי כוח בלתי חוזר (שני העתקים) המוזכר להלן בהסכם זה (להלן: "**מסמכי הרישום**"). המוכרים מתחייבים לשתף פעולה עם ב"כ הקונים ובין היתר להתייצב בכל מקום ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע העברת הזכויות. סעיף זה מהווה תנאי יסודי להסכם.

7. **יפוי כוח**: -

7.1 המוכרים ממנים בזה את עוה"ד אירית ג'ולי שר ו/או עו"ד \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ו/או עו"ד אחר ממשרדה מרח' הרימון 70 בקרית גת טל 08-6443771 פקס 08-6443772 (לעיל ולהלן: "**עורך-הדין/ עוה"ד**") להיות בא כוחם לצורך הסכם זה.

הקונים ממנים בזה את עוה"ד\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

7.2 במעמד חתימת הסכם זה, יחתמו המוכרים על יפוי כוח בלתי חוזר לטובת הקונים ולפיו ימונו עוה"ד כבאי כוחם לצורך ביצוע הוראות הסכם זה ועל מנת לחתום בשמם ובמקומם על כל מסמך הנחוץ לשם רישום הדירה על שם הקונים וכן לייצגם בפני כל גוף הנחוץ לצורך רישום הדירה על שם הקונים. אין בחתימת המוכרים על יפוי הכוח הנ"ל כדי לשחררם מלהופיע בפני הרשויות השונות ולחתום בעצמם על כל מסמך שחתימתם עליו תידרש, אם תידרש, כאמור לעיל.

7.3 עו"ד הקונים ירשום הדירה על שם הקונים על פי יפוי הכוח רק לאחר שהקונים ישלמו את מלוא תמורת הדירה ויקיימו את כל התחייבויותיהם כאמור בהסכם זה.

8. **הערות אזהרה ומישכונים: -**

הקונים יהיו רשאים לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר קיומו של הסכם זה מיד לאחר חתימת הסכם זה והצדדים יחתמו במעמד חתימת הסכם זה על כל מסמך הדרוש לכך.

המוכרים מצהירים כי ידוע להם כי בכוונת הקונים לקבל הלוואת משכנתא חדשה לצורך מימון חלק ממחיר הדירה והם מתחייבים לחתום על המסמכים אשר יידרשו ע"י הבנק לצורך קבלת המשכנתא בתוך 7 ימי עסקים מקבלתם ובלבד שהתשלום שיתקבל כנגד המשכנתא יהיה לפקודת המוכרים או יועבר ישירות לבנק למשכנתאות לכיסוי המשכנתא הרובצת על הדירה כמפורט במבוא להסכם זה. עם זאת מובהר בזה, שקבלת המשכנתא האמורה היא עניינם של הקונים בלבד, ואי קבלתה או עיכוב בהשגתה לא יהווה עילה לדחיית מועד פירעון של תשלום כל שהוא מהתשלומים הנקובים בסעיף 9 להלן, למעט במקרה של עיצומים/שביתות/כח עליון ו/או שיהוי מצד לשכת רישום מקרקעין שימנעו את קבלת המשכנתא שאז ימי השביתות/עיצומים לא ייחשבו במניין ימי הפיגורים. כמו כן המוכרים מסכימים לגרירת משכנתא בנקאית של הקונים מדירתם לדירה נשוא הסכם זה ויחתמו על המסמכים אשר יידרשו לשם ביצוע הגרירה.

הקונים יפקידו בידי עוה"ד של המוכרים יפו"כ ב"ח למחיקת וביטול הערת האזהרה שתירשם לטובתם ולעשות כל פעולה הנחוצה לביטול ומחיקת הערת האזהרה שתירשם ו/או מישכון שיירשם לטובת הבנק, במידה ויירשמו. עוה"ד ימחק ויבטל את הערת האזהרה שתירשם לטובת הקונים ויעשה כל פעולה נחוצה למחיקת וביטול הערת האזהרה ו/או מישכון שיירשמו לטובת הבנק, אם יירשמו, במידה והקונים יפרו את ההסכם הפרה יסודית, ובלבד שעוה"ד המוכרים יתרה בקונים בכתב ובדואר רשום 14 ימים בטרם הביטול וההפרה לא תוקנה ובלבד שהמוכרים הפקידו בידיו הנאמנות עבור הקונים ו/או עבור הבנק את הסכום/מים שהקונים שלמו ע"ח התמורה בניכוי הפיצויים המוסכמים. כנגד ביטול הערת/ות האזהרה ו/או המישכון, עוה"ד המוכרים יעביר את הסכום שהמוכרים הפקידו בידיו לקונים ו/או לבנק לפי הענין והמוכרים מתחייבים לא למנוע תשלום כאמור בכל צורה שהיא לרבות על ידי הטלת עיקול. יפוי כח זה יוחזר לידי הקונים עם תשלום מלוא התמורה מצדם.

9. **התמורה**: -

9.1     תמורת הדירה ומתקני הדירה וכל התחייבויות המוכרים לפי הסכם זה, מתחייבים הקונים לשלם למוכרים סכום של **1,220,000 ₪ (מיליון מאתיים עשרים אלף שקלים חדשים),** כתמורה סופית שאיננה ניתנת לשינוי מכל סיבה שהיא.

9.2 התמורה תשולם ע"י הקונים למוכרים במועדים כדלקמן:

9.2.1 במעמד חתימת הסכם זה, סכום של **350,000 ₪(שלוש מאות חמישים אלף שקלים חדשים),** ישולם בהמחאות בנקאיות בלבד לפקודתו של המוכר.

ההמחאות כאמור בס"ק 9.2.1 לעיל תימסר לעו"ד אירית ג'לי שר לשמירה תחת ידיה הנאמנות עבור הצדדים עד לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה, בתוך 3 ימי עסקים ממועד העברת זכויות ומיד לאחר רישום הערת האזהרה יועבר התשלום לידי המוכר.

במעמד החתימה על חוזה זה, חותמים המוכרים על בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הקונים. הקונים יישאו בכל העלויות בגין רישומים אלו.

9.2.2 סכום של **870,000 ₪ (שמונה מאות ושבעים אלף שקלים חדשים)**  יועברו לידי המוכרים עד לתאריך 01.02.2023 מתוכם יוחזקו 120,000 ₪ עד מועד **מסירת החזקה בדירה וכנגד,** ולאחר שהמציאו המוכרים לעוה"ד את כל המסמכים הבאים: נסח מלשכת רישום מקרקעין נקי מכל שיעבוד ו/או משכנתא (פרט להערת אזהרה לטובת בנק הפועליםבע"מ ממנו לקחו הקונים הלוואה למימון חלק ממחיר הדירה), המצאת אישורים המיועדים לרשם המקרקעין כדלקמן: פטור או תשלום מס שבח, אישור ,**עיריית קרית גת** והועדה המקומית לתו"ב על העדר חובות לצורך רישום זכויות, לרבות אישור בדבר העדר או תשלום היטל השבחה, יפוי כח בלתי חוזר להעברת זכויות בנכס ע"ש הקונים, לטובת ב"כ הצדדים, שטרי מכר חתומים ומאומתים, בקשה לרישום עסקה, וכל מסמך אחר או נוסף הדרוש לצורך רישום הזכויות ע"ש הקונים, כמו כן ישיבו המוכרים לקונים כל ייפוי כוח או בקשה שבידיהם לביטול הערת אזהרה.

**כל התנאים לעיל הם מצטברים.**

במידה ומסמך אחד מהמסמכים האמורים לא הומצא, יישאר מתוך התשלום המוזכר בס"ק 9.2.2 לעיל סכום של 120,000 **₪ (**להלן**: "כספי הנאמנות")** בנאמנות בידי עוה"ד אירית ג'ולי שר (להלן: "**הנאמנה )** אשר תעבירנו למוכרים רק לאחר המצאת כל המסמכים האמורים. ניתנת בזאת הוראה בלתי חוזרת לעוה"ד להשקיע את הפיקדון לפי הוראות המוכרים ולשלם כל סכום שיידרש לקבלת המסמכים הדרושים.

9.3 כל תשלום מהתשלומים הנזכרים בסעיף 9 לעיל, וכל תשלום אחר שעל הקונים לשלם למוכרים עפ"י הסכם זה, ישולם ע"י הקונים למוכרים בשקלים חדשים.

9.4 הקונים יהיו זכאים להקדים כל תשלום מתשלומי התמורה, ובתנאי שיודיעו על כך למוכרים ו/או לב"כ בהודעה מוקדמת מראש של 48 שעות לפני מועד ביצוע התשלום ואז בהתאמה תוקדם המסירה.

9.5 כל תשלום שיבוצע בהמחאה תחשב כנפרעת רק אם תכובד ע"י הבנק. התשלום האחרון האמור בסעיף זה לעיל ישולם בהמחאה בנקאית ו/או העברה בנקאית.

9.6 למניעת ספק, הפקדת הסכומ/ים בנאמנות בידי עוה"ד כאמור בסעיף זה לעיל, מהווה פירעון מלא מהקונים למוכרים של הסכומ/ים האמור/ים.

9.7 המוכרים נותנים הוראה בלתי חוזרת לנאמנה לבצע מכספי הנאמנות כל תשלום שיידרש לצורך הוצאת אלו מן מסמכי העברה.

9.8 הפקדת כספי הנאמנות בידי הנאמנה כמפורט לעיל, לא תשחרר את המוכרים מביצוע כל תשלום שיחול עליהם, אם כספי הפיקדון לא יספיקו לכך.

9.9 ימי עסקים לעניין חוזה זה הם א-ה (לא כולל ימי שישי וחגים) עד השעה 17:00 .

10.  **מיסים והוצאות**: -

10.1 כל המסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים (חוץ מהיטל השבחה) והתשלומים מכל מין וסוג שהוא, בין ממשלתיים, בין עירוניים ובין אחרים, בין שתשלומם חל על הבעלים של נכסי דלא ניידי ובין שתשלומם חל על המחזיקים של נכסי דלא ניידי (להלן: "**המסים**") החלים ו/או שיוטלו על הדירה עבור התקופה עד יום המסירה בפועל, יחולו על המוכרים וישולמו על ידם וממועד זה ואילך יחולו המסים על הקונים וישולמו על ידם.

10.2 כל חוב היטל השבחה שהוטל ו/או שחל עד לחתימת הסכם זה ישולם על ידי המוכרים. היטל השבחה שיוטל בגין תוכניות שנכנסו לתוקף לאחר מועד חתימת הסכם זה ישולם על ידי הקונים.

10.3 כל התשלומים והחשבונות, לרבות: עבור מים, חשמל, גז, ותשלומי ועד הבית, החלים על הדירה (להלן: "**ההוצאות**") עבור התקופה עד יום המסירה בפועל, יחולו על המוכרים וישולמו על ידם וממועד זה ואילך, יחולו ההוצאות על הקונים וישולמו על ידם.

10.4 במועד המסירה המוכרים ימציאו לקונים את הקבלות בגין המסים וההוצאות לרבות תשלום לוועד הבית, האמורים בסעיף זה לעיל.

10.5 מס רכישה החל על העיסקה נשוא הסכם זה, במידה ויחול, יחול על הקונים וישולם על ידם במועד הקבוע לכך בחוק.

כל תשלום, הוצאה, מס או אגרה הכרוכים ברישום הדירה על שם הקונים, יחול על הקונים וישולם על ידם.

10.6 כל צד ישא בשכר טרחת עורך דינו. תשלום שכ"ט הינו עבור עריכת החוזה, רישום משכון, הגשת דיווח למיסוי מקרקעין וביצוע העברת זכויות אך אינו כולל תשלומים למנהל ו/או לטאבו ו/או למיסוי מקרקעין ו/או לכל גוף אחר. הצדדים מאשרים בזה כי ידוע והובהר להם שעורכי הדין אינם מחויבים לבדוק ואינם בודקים בפועל את שווי הבית ו/או מצב הפיזי של הבית ו/או התוכנית החלה על המקרקעין בהם מצוי הנכס ו/או היתר הבנייה של הנכס (אם קיים) ו/או תיק הבניה של הנכס ו/או של הבנין בו הוא מצוי ו/או המקרקעין בהם הינם מצויים ו/או התאמתם של מי מהם זה לזה ואין ולא תהא למי מהצדדים טענה ו/או דרישה כלפי עורכי הדין בעניין זה או בכל עניין שלא שולם עבורו שכ"ט כמפורט לעיל וככל שהצדדים מעוניינים בבדיקה כאמור עליהם להסתייע בבעל מקצוע מתאים כגון שמאי, מהנדס, אדריכל וכד'.

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

הצדדים מתחייבים לעשות את כל הפעולות הדרושות ולהופיע, אם יהיה צורך בכך, במשרדים הנוגעים בדבר ולחתום על כל המסמכים שחתימתם עליהם תידרש, לצורך העברתן והסבתן של זכויות המוכרים כצרכני מים, חשמל וגז על שם הקונים. מוסכם בזאת כי המוכרים יהיו זכאים לפדות הפיקדון שהפקידו, אם הפקידו, בחב' המספקת הגז, בגין הבלונים ו/או המערכת.

בטרם העברת החזקה יקראו הצדדים את מוני החשמל, המים והגז לשם קביעת שיעור התשלום של כל צד לחוזה בהתאם לסעיף 9.2 לעיל. סכום הפיקדון עבור מונים, ככל שהוא נגבה על ידי מספקי השירות, ישולם על ידי הקונים למוכרים, כנגד העברת המונים בדירה על שמם של הקונים או לחילופין יוחזר מאת ספקי השירות למוכרים.

12. **מתקני הדירה**: -

הדירה כוללת את כל חלק המוכרים ברכוש המשותף והמתקנים המחוברים שחוברו לדירה חיבור של קבע

במצבם כפי שהם המוכר אינו מתחייב על תקינותם.

13. **תשלום במקום הצד האחר**: -

כל צד רשאי לשלם במקום הצד האחר כל סכום שתשלומו חל על פי הסכם זה על הצד האחר, וזאת לאחר שהתרה בצד האחר בהודעה בכתב לשלמו והצד האחר לא שלמו תוך 7 ימים מיום שנדרש לעשות כן.

שילם צד סכום כלשהו החל על פי הסכם זה על הצד האחר, יהיה הצד המשלם רשאי לדרוש את השבתו מהצד האחר או לקזזו מכל סכום שהוא חייב לאותו צד.

14. **פיגור בתשלום**: -

פיגור של עד 7 (שבעה) ימים בתשלום מתשלומי הקונים למוכרים לא ייחשב כהפרת הסכם זה. החל מהיום השביעי, כל יום איחור, יחייב את הקונה אך ורק בתשלום של 300 ₪ ליום עד למועד ביצוע התשלום בפועל.

פיגור העולה על 14 (ארבעה עשר) ימים בתשלום מתשלומי הקונים ייחשב כהפרת התחייבות יסודית של הסכם זה אשר יזכה את המוכרים בכל התרופות שהם זכאים להן עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י הדין בגין הפרת התחייבות יסודית של ההסכם.

15. **פיצויים מוסכמים**: -

הפר צד התחייבות יסודית כלשהי עפ"י הסכם זה, ישלם הצד המפר לצד האחר סכום בשקלים חדשים השווה ביום תשלומו ל עשרה אחוזים (10%) מתמורת הדירה כאמור בסעיף 9.1 לעיל, וזאת כדמי נזק קבועים ומוערכים מראש, בלי צורך בהוכחת הנזק ומבלי לגרוע מכל יתר התרופות העומדות לצד המקיים בגין ההפרה, כולל זכותו לאכיפת ההסכם או ביטול ההסכם וכן קבלת כל סעד אחר שהוא זכאי לו עפ"י הדין.

"**התחייבות יסודית**" דלעיל משמעה הצהרות המוכרים במבוא להסכם זה והוראת סעיפים 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 , 10 ו/או חלק/ים של אחד מהם.

16**. כללי**: -

16.1 שום ויתור, ארכה, הנחה או שינוי בתנאי כלשהו בהסכם זה על נספחיו, לא יהיו בני תוקף, אלא אם יעשו בכתב. שום איחור בשימוש בזכויותיו של צד כלשהו לא ייחשב כויתור והוא יהיה רשאי להשתמש בזכויותיו כולן או בכל אחת מהן לחוד, הן לפי הסכם זה והן לפי הדין, בכל עת שימצא לנכון.

16.2 הסכם זה מבטל כל הסכם ו/או זיכרון דברים קודם שנעשה בין הצדדים, אם נעשה, וזכויות וחובות הצדדים יהיו מעתה אך ורק עפ"י תנאי הסכם זה.

16.3 כל אימת שאחד מיחידי המוכרים ו/או הקונים יחתום על כל מסמך, כתב, מכתב, או אישור מכל סוג שהוא בכל עניין ודבר הקשור בהסכם זה ביצועו או הנובע הימנו, תחייב חתימתו את יתר יחידי המוכרים ו/או הקונים לפי העניין, וחתימת הסכם זה על ידי יחידי המוכרים ו/או הקונים תחשב לכל עניין ודבר כמתן הרשאה על ידי יחידי המוכרים ו/או הקונים לפי העניין, בינם לבין עצמם ומאחד למשנהו, לחייב את יתר יחידי המוכרים ו/או הקונים, לפי העניין, לכל דבר הקשור בהסכם זה.

16.4 הובהר לצדדים והצדדים מסכימים לכך, כי אין זה מתפקידו של עוה"ד המטפל מטעמם בחוזה זה, לבדוק ולוודא קיומם ותוקפם של היתרי בניה ו/או זכויות בניה ו/או פטור או חיוב בהיטל השבחה, בנוגע לדירה נשוא חוזה זה, אלא אך ורק בהתאם למסמכים אשר הובאו והוצגו ע"י הצדדים או מי מהם לעוה"ד המטפל, לרבות בעקבות הנחיית עוה"ד המטפל לפיה כדי לקבל המסמכים האמורים, יש לפנות בנדון לגורמים המוסמכים ברשות במקומית לרבות אצל מדור המידע ואצל מדור היטל ההשבחה ברשות המקומית.

16.5 כדי להימנע מאיסורי "ריבית", מוסכם כי כל תשלום על פי ההסכם, אשר יש בו חשש ריבית, משולם על פי "היתר עיסקה" כתקנת חז"ל בנוסח של היתר העיסקה של בנק פועלי אגודת ישראל בע"מ.

17. **הודעות**: -

הודעה שתשלח, עפ"י כתובות הצדדים הנקובים במבוא להסכם, בדואר רשום, תחשב כאילו הגיעה לצד הנשגר בתוך 10 ימים מעת שיגורה, ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.

18. על אף האמור בהסכם זה, נקבע בזה כי במקרה של כח עליון ו/או מלחמה ו/או שביתה ו/או השבתה ו/או עיצומים במשרדי הממשלה ו/או ברשויות המקומיות ו/או בבנקים או בכל מוסד רלוונטי, שבעטיים ייבצר ביצוע התחייבויות מי מהצדדים בהסכם זה (להלן: "**מניעה**"), יידחו מועדי ביצוע התחייבויות אותו צד, מבלי שהדבר ייחשב כהפרת ההסכם ע"י מי מהצדדים, ומבלי שיזכה מי מן הצדדים בסעד כלשהו. ההתחייבות הנדחית תתבצע תוך לא יאוחר משבעה ימים ממועד הסרת המניעה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובמועד הנקובים לעיל**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**המוכרים הקונים**