

הסכם מכר

שנערך ונחתם בירושלים, ביום ____ לחודש ____, שנת 2019
 ____ לחודש ____, שנת תשע"ט

- בין:**
1. **ת.ז.** _____
 מרח': _____
 טל: _____
 2. **ת.ז.** _____
 מרח': _____
 טל: _____

כולם יחד ולחוד ובערבות הדדית
 (שיקראו להלן ביחד או לחוד "המוכרים" או "יחידי המוכרים")

מצד אחד;

ובין:

1. **ת.ז.** _____
 מרח': _____
 טל: _____
2. **ת.ז.** _____
 מרח': _____
 טל: _____

כולם יחד ולחוד ובערבות הדדית
 (שיקראו להלן "הקונים" או "יחידי הקונים")

מצד שני;

הואיל: והמוכרים הינם המחזיקים הבלעדיים ובעלי הזכויות הרשומות בלשכת רישום המקרקעין בירושלים בחלקים **שוויים/שוניים**, של דירה וכל הצמוד אליה המצויה ברחוב _____, ירושלים, הידועה כגוש _____ חלקה _____ תת חלקה _____, וכמפורט **בנסח טאבו מיום _____ המצ"ב להסכם זה ומסומן א' (להלן: "הדירה")**;

והואיל וברצון המוכרים למכור את כל זכויותיהם בדירה ולמסור את החזקה בדירה לקונים, כשהיא נקיה מכל עיקול ו/או שעבוד ו/או חוב ו/או זכויות צד ג' כלשהן, הכל בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;

והואיל וברצון הקונים לרכוש מאת המוכרים את כל זכויותיהם של המוכרים בדירה במצבה כמות שהיא (AS-IS) ולקבל את החזקה, וכשהיא נקיה מכל עיקול ו/או שעבוד ו/או חוב ו/או זכויות צד ג' כלשהן, הכל בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;

לפיכך הוצהר הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן:

1. כל האמור במבוא להסכם זה הינו בלתי נפרד מגופו. הנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
2. המוכרים מוכרים בזאת לקונים והקונים רוכשים בזאת מאת המוכרים את כל זכויות המוכרים בדירה בהתאם לתנאי הסכם זה.

הצהרות המוכרים

3. המוכרים מצהירים ומתחייבים בזאת:

- 3.1 כי הינם בעלי זכות הבעלות והחזקה בדירה, וכי למיטב ידיעתם הדירה נבנתה כדון, לא נעשתה בה חריגת בניה או בניה ללא היתר, לא הוצא לגביה כל צו הריסה, לא התנהל לגביה הליך משפטי או מנהלי.

3.2 כי הדירה פנויה מכל מחזיק וחופשית מכל חוב, שיעבוד עיקול וזכות צד ג' מכל מין וסוג שהוא, כי למיטב ידיעתם לא ידוע להם על פגם ו/או מום נסתר בדירה, וכי אין מניעה עפ"י דין ו/או הסכם להעברת מלוא זכויותיהם בדירה משמם לשם הקונים ולמסירת החזקה הבלעדית בדירה לקונים.

3.3 כי קיבלו את הדירה בירושה, הם לא התגוררו בדירה וכי למיטב ידיעתם כל מערכות הדירה תקינות.

3.4 כי אין כל מניעה חוזית ו/או משפטית ו/או אחרת להתקשרותם בהסכם זה.

3.5 כי זכויות המוכרים בדירה יועברו לקונים במלואן, נקיות ומשוררות מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא או זכויות צד שלישי כלשהן בכפוף למילוי כל התחייבויותיהם של הקונים על פי הוראות הסכם זה להלן. רישום הזכויות בדירה על שם הקונים בלשכת רישום המקרקעין ייעשה על ידי בא כוחם, עו"ד _____ ו/או מי מטעמו.

הצהרות הקונים

4. הקונים מצהירים ומתחייבים בזאת:

4.1 הקונים מצהירים כי הם מסכימים לרכוש ולקבל את הדירה במצבה כמות שהיא (AS-IS) במועד חתימת הסכם זה בכפוף לתנאי הסכם זה, וכי אין להם טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כנגד המוכרים באשר לטיב הדירה וכי הם מוותרים מעתה על כל טענה בגין אי-התאמה ו/או פגם ו/או מום ו/או כל ברירה ו/או ליקוי ולמעט פגם נסתר מהותי אשר לא היה ידוע לקונים ולא היה עליהם לדעת בדבר קיומו במועד חתימת הסכם זה.

4.2 הקונים מצהירים ומאשרים בזה כי ראו, בחנו ובדקו את הדירה ומתקניה, וכי בדקו והבינו את מצבה המשפטי של הדירה על כל היבטיו, וכי בדקו את מצבה התכנוני של הדירה על כל היבטיו ולרבות ולא רק את תיק הבניין בוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, ואת היתר הבנייה, וכי כל הנתונים והמידע הדרושים להם או הקשורים עם מצב הדירה נהירים וידועים להם, ומצאו אותה מתאימה לצרכיהם ולמטרותיהם והיא במצב טוב ותקין לשביעות רצונם המלאה ואין ולא תהיינה להם כל טענות ו/או תביעות כנגד המוכרים ו/או מי מטעמו באשר לטיב הדירה ולטיב הזכויות האמורות בסעיף זה.

4.3 הקונים מאשרים כי בדקו את הדירה ומערכתיה קודם למועד חתימת הסכם זה וכי הם רוכשים אותה במצבה הנוכחי (as is).

4.4 הקונים מצהירים ומאשרים כי ידוע להם שהמוכרים ו/או ב"כ, יוצאים ידי חובתם על פי הסכם זה עם מסירת החזקה בדירה לקונים, בהתאם להוראות הסכם זה, ועם מסירת ייפוי הכוח הבלתי חוזר, המוזכר בסעיף 13 להלן, והאישורים הנקובים בסעיף 5.9 להלן, לידי עו"ד _____ ו/או מי מטעמו ו/או לידי הקונים, וכי הקונים ו/או ב"כ עו"ד _____ ו/או מי מטעמו, מתחייבים לבצע את הרישום ע"ש הקונים בלשכת רישום המקרקעין.

4.5 כי הם מודעים לכך שהדירה הינה דירת המוכרים שנתקבלה בירושה, וכי הקונים לא התגוררו בדירה.

התמורה:

5. תמורת זכויותיהם של המוכרים בדירה ומילוי התחייבויותיהם של המוכרים לפי הסכם זה, מתחייבים הקונים לשלם למוכרים תמורה בסך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים), שישולמו במועדים ובסכומים כדלקמן:

5.1 סך של _____ ש"ח (במילים: מאתיים ארבעים ושלושה אלף ש"ח ₪), במועד החתימה על הסכם זה. התשלום ייעשה בהמחאה בנקאית משורטטת לפקודת עו"ד אילנית גוהר ו/או עו"ד מרדכי חזיזה (להלן: "הנאמנים"), עד לרישום הערת אזהרה על הדירה לטובת הקונים זאת, לא יאוחר מ-72 שעות ממועד חתימת ההסכם.

5.2 סך של 457,000 ש"ח (במילים: ארבע מאות חמישים ושבעה אלף ₪), בתוך 30 ימים ממועד חתימת הסכם זה.

- 5.3 היתרה בסך של 920,000 ₪ (במילים: תשע מאות ועשרים אלף ₪), במעמד וכנגד מסירת החזקה בדירה ומסירת כל מסמכי הרישום כנקוב בסעיף 5.7 להלן.
- 5.4 כל התשלומים הנ"ל, יועברו לידי הנאמנים ויופקדו בחשבון נאמנות ייעודי שייפתח ע"ש הנאמנים עבור המוכרים (להלן: **החשבון הנאמנות**). התשלומים על פי ס"ק 5.1 וס"ק 5.2 יכול שיעשו בהעברה בנקאית לחשבון הנאמנות או באמצעות במחאה משורטטת לפקודת הנאמנים, וכמועד התשלום בפועל יחשב מועד פירעון ההמחאה. התשלום על פי סעיף 5.3 וכן כל תשלום מבין התשלומים האחרים אשר יעשה כנגד קבלת הלוואת משכנתה, ייעשה באמצעות העברה בנקאית לחשבון הנאמנות בלבד.
- 5.5 בתוך 7 ימים מהעברת התשלום על פי סעיף 5.2 לעיל, יעבירו הנאמנים סך של 500,000 שקל מתוך הסכומים המופקדים בחשבון הנאמנות, לכל אחד מיחיד המוכרים, כפי חלקו בדירה. סך יתרת הסכום המופקד בנאמנות ישמש לתשלומים הקשורים לביצוע הסכם זה, לרבות שכ"ט עו"ד הנאמנים ובסך של לעוה"ד שכ"ט בסך של 9,500 ₪ בתוספת מע"מ כחוק (סה"כ 11,115 ₪), דמי תיווך בשיעור, תשלום מס שבח ככל שיחול, תשלום היטל השבחה ככל שיחול, הוצאות ועד בית יתרות חוב חשמל, מים, גז וארנונה וכל הוצאה בגין תשלום עמלות בנקאיות, אגרות, מיסים, היטלים וכיוצא"ב הוצאות בקשר עם העברת הזכויות בדירה עלי פי הסכם זה.
- 5.6 תוך 7 ימים ממועד מסירת החזקה בדירה ו/או המצאת כל האישורים לידי הקונים ו/או ב"כ כנקוב בסעיף 5.7 להלן, המאוחר מבין השניים, יעבירו הנאמנים את יתרת הסכומים המופקדים בחשבון הנאמנות לכל אחד מיחיד המוכרים בהתאם לחלקו בדירה, בניכוי הוצאות כאמור לעיל בס"ק 5.5.
- 5.7 היה ועד למועד מסירת החזקה בדירה, לא יהיו בידי המוכרים אישור עירייה ו/או אישורי מס שבח מקרקעין לטאבו, יותירו הנאמנים בחשבון הנאמנות סך של 200,000 ₪ ואלו יועברו אל כל אחד מיחיד המוכרים על פי חלקו, עם מסירת האישורים הנ"ל לידי הקונים ו/או בא כוחם, עו"ד בביאן.
- 5.8 חתימת כ"א מיחיד המוכרים על הסכם זה, מהווה הסכמתם ו/או אישורם מראש כלפי הנאמנים לבצע כל פעולה בחשבון הנאמנות הקשורה עם ביצוע הסכם זה ולרבות כל הפעולות האמורות לעיל ומבלי להזדקק לכל אישור ממי מהם טרם נקיטת כל פעולה כאמור בחשבון הנאמנות.
- 5.9 כספי הפיקדון כאמור בסעיף 5.7 לעיל וכן כל יתר כספי הנאמנות יותרו בעו"ש של חשבון הנאמנות עד למועד לחלוקתם.
- 5.10 כל תשלום לנאמנים כמוהו כתשלום למוכרים לכל דבר ועניין.
- 5.11 המוכרים ו/או ב"כ ידאגו להמציא לב"כ הקונים את כל המסמכים הדרושים, ובכלל זה יפוי כח בלתי חוזר להעברת הזכויות, שטרי מכר חתומים ע"י המוכרים ומאשרים, אישורי מס שבח ואישור הרשות המקומית כולל היטל השבחה, לצורך העברת הזכויות (להלן: **"האישורים"**).
- 5.12 המוכרים מוסרים בזאת לנאמנים, הוראה בלתי חוזרת לשלם מהסך הנ"ל כל סכום שיידרש, ישירות לכל גורם לצורך קבלת האישורים הדרושים ובכללם ולא רק, אישור מס שבח ו/או אישור עירייה וזאת בתוך 90 יום מיום שהוצאו שומות מס שבח סופית ו/או היטל השבחה ו/או מיסי ארנונה ו/או כל מס אשר יידרש לצורך קיום התחייבותיו על פי הסכם זה.
6. בכפוף לאמור בסעיף 5.5 לעיל, עם המצאת האישורים האמורים בסעיף 5.9 לעיל, יעבירו הנאמנים את הסכומים המופקדים בידיהם כאמור באותו סעיף, בניכוי עמלות בנקאיות ומיסים, לידי המוכרים.
7. הצדדים מתחייבים לבצע את התשלומים אך ורק בהתאם לאמור בהסכם זה.
8. מוסכם, כי היה והקונים יפגרו בתשלומי תמורת הדירה, ישולם הסכום שבפיגור בצירוף הצמדה וריבית פיגורים בשיעור של 2.5% לחודש, כאשר ריבית הפיגורים החודשית מצטרפת לקרן מדי חודש בחודשו, וזאת מהיום הראשון לאיחור. איחור בתשלום העולה על 14 יום ייחשב להפרה יסודית של הסכם זה, ויקנה למוכרים את הזכות לקבל פיצוי כאמור בס"ק זה או את פיצוי המוסכם הנקוב בהסכם זה להלן.

ייפוי כוח, שטרי מכר, וביטול הערת האזהרה

9. הצדדים יחתמו במעמד החתימה על חוזה זה, על המסמכים הבאים :
- 9.1 טפסי הצהרות למס שבח, בגין העסקה דן, ויגישו ההצהרות, עפ"י שומה עצמית, בתוך המועד הקבוע בחוק מס שבח מקרקעין (יחתם ע"י המוכרים והקונים).
- 9.2 במעמד חתימת הסכם זה, יחתמו המוכרים על בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הקונים, והקונים יהיו רשאים לרשום את ההערה בלשכת רישום המקרקעין כאמור, מיד לאחר חתימת הסכם זה.
- 9.3 כמו כן, יחתמו המוכרים על שטרי מכר להעברת זכויותיהם בדירה בלשכת רישום המקרקעין, ואלו יועברו לידי הקונים ו/או בא כוחם עו"ד רמי בביאן ו/או מי מטעמו, עם תשלום מלוא התמורה וכחלק מהאישורים כנקוב בסעיף 5.9 לעיל.
- 9.4 במעמד חתימת הסכם זה, יחתמו המוכרים על יפוי כח בלתי חוזר לטובת הקונים ולפיו יוסמך עו"ד רמי בביאן ו/או מי מטעמו לחתום בשמם ובמקומם על כל מסמך הנחוץ לשם קיום התחייבויותיהם לפי הסכם זה והעברת הזכויות בדירה על שם הקונים וכן לייצגם בפני כל גוף ככל הנחוץ לצורך העברת הזכויות בדירה על שם הקונים. ייפוי הכח יופקד בידיהם הנאמנות של הנאמנים, אשר יעבירוהו לעו"ד עו"ד רמי בביאן ו/או מי מטעמו במעמד תשלום מלוא התמורה עבור הדירה.
- 9.5 הקונים יחתמו במעמד חתימת הסכם זה, על יפוי כח בלתי חוזר לביטול הערת אזהרה ו/או משכון ו/או כל רישום אחר שירשם לטובתו ו/או לטובת הבנק למשכנתאות לאחר מועד חתימת הסכם זה. ייפוי הכח יופקד בנאמנות בידי עו"ד ב"כ המוכרים והקונים מסמיכים בזה את הנאמנים להשתמש בייפוי הכוח רק במידה והסכם זה יבוטל כדין עקב כך שהקונים לא יעמדו בהתחייבויותיהם ובתשלומים שעפ"י הסכם זה, ולאחר שניתנה להם האפשרות לתקן את ההפרה במשך 14 ימים מיום שתימסר לקונים הודעה בכתב בה יפורט הסיבות לביטול ולאחר שניתנה לקונים ההזדמנות לתקן את ההפרה והיא לא תוקנה, ולאחר שתובטח החזרת התשלומים ששילמו למוכרים ע"ח הדירה בניכוי הפיצוי המוסכם, הנזכר בסעיף 16 להלן.

מסירת החזקה

10. בכפוף לקיום כל התחייבויותיהם של הקונים לפי הסכם זה מתחייבים המוכרים :
- 10.1 למסור את החזקה בדירה לקונים ביום 24.10.19 (להלן: "מועד מסירת החזקה"), כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ במצבה כמות שהיא (AS-IS) וכפי שהיתה ביום חתימת ההסכם ולמעט בלאי הנובע משימוש סביר, בכפוף וכנגד קבלת כל התמורה מידי הקונים וקיום כל התחייבויות הקונים בהסכם זה ובכפוף לאמור בסעיף 5 לעיל.
- 10.2 הקונים יהיו רשאים להקדים את תשלומי התמורה ולהקדים בכך את מועד מסירת החזקה בדירה בהתאם.
- 10.3 לאפשר רישום הזכויות של הדירה על שם הקונים בלשכת רישום המקרקעין, כשהן חופשיות מכל חוב, שעבוד, עיקול, וזכות צד שלישי למעט שעבודים על זכויות הקונים ו/או מטעמו ולאחר שהקונים שילמו את מלוא התמורה. כאמור לעיל, מוסכם כי העברת הדירה בלשכת רישום המקרקעין, תתבצע על ידי הקונים באמצעות ב"כ הקונים עו"ד רמי בביאן ו/או מי מטעמו ועל חשבון הקונים, וזאת רק לאחר תשלום מלוא התמורה לידי המוכרים, לרבות בנאמנות, בהתאם לקבוע בהסכם זה.
- 10.4 המוכרים מתחייבים כי מיום חתימת ההסכם לא ישעבדו את הדירה ולא יעניקו זכות כל שהיא בדירה לצד ג', ולשמור על מצבה של הדירה כפי שהיא כיום ולא לעשות בה כל שינוי, והם יסירו על חשבונם כל שעבוד ו/או עיקול שיוטלו על זכויותיו בדירה, וכן כל מניעה אחרת להעברת ורישום הזכויות בדירה ע"ש הקונים הקשורה בו.

תשלומים, הוצאות ומיסים

11. הצדדים מתחייבים לשאת בכל התשלומים, הוצאות ומיסים כל אחד את חלקו ובהתאם לפירוט כדלקמן :

- 11.1 כל החובות, המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים והתשלומים מכל מין וסוג שהוא, בין ממשלתיים, בין עירוניים ובין אחרים, בין שתשלומם חל על הבעלים ובין שתשלומם חל על המחזיקים של נכסי דלא ניידי (להלן - "המיסים"), החלים ו/או שיוטלו על הדירה עבור התקופה עד מועד המסירה, יחולו על המוכרים וישולמו על ידם וממועד המסירה ואילך יחולו המיסים על הקונים וישולמו על ידם.
- 11.2 היטל השבחה בגין תכנית או הקלה או שימוש חורג ו/או היטלי פיתוח מכל סוג שאושרו והוטלו בפועל על הדירה עד ליום חתימת הסכם זה, יחול על המוכרים וישולם על ידם.
- 11.3 כל התשלומים והחשבוניות עבור מים, חשמל, גז, ועד בית, החלים על הדירה (להלן: "ההוצאות") עד מועד המסירה, יחולו על המוכרים וישולמו על ידם וממועד זה ואילך, יחולו ההוצאות על הקונים וישולמו על ידם.
- 11.4 מס שבח מקרקעין בגין הדירה נשוא הסכם זה, אם יחול, יחול על המוכרים וישולם על ידם במועד החוקי.
- 11.5 מס רכישת מקרקעין בגין הדירה נשוא הסכם זה, יחול על הקונים וישולם על ידם במועד החוקי.
- 11.6 תשלומים שוטפים לועד הבית והוצאות החזקת הדירה החלים על התקופה שעד למועד מסירת החזקה יחולו על המוכרים, ועבור התקופה שלאחר מסירת החזקה יחול על הקונים.
- 11.7 תשלומים עבור שיפורים בבניין המגורים בו ממוקמת הדירה, בגינת התקבלה החלטה בנציגות הבית המשותף עד למועד חתימת הסכם זה, אם חלים על הדירה, יחולו על המוכרים, וממועד חתימת ההסכם ואילך יחולו על הקונים, ובלבד שהקונים הוזמנו ע"י המוכרים לאסיפת הדיירים בה נתקבלה ההחלטה ו/או הצביע באסיפה בהתאם להוראות הקונים.
- 11.8 הוצאות הקשורות ברישום הדירה על שם הקונים, יחולו על הקונים.
- 11.9 כל אחד מהצדדים יישא בשכ"ט עו"ד.
- 11.10 המוכרים יעבירו על שם הקונים את החוזים עם חברת החשמל והגז בסמוך למסירת החזקה בדירה, הפיקדונות בגין שעוני גז וחשמל, אם הופקדו, יוחזרו למוכרים ו/או יועברו ע"ש הקונים ובלבד שהקונים ישלמו את ערכם למוכרים.

משכנתא

12. אם לצורך תשלום התמורה או חלק ממנה, יבקשו הקונים לקבל מבנק (להלן: "הבנק המלווה") הלוואה (להלן: "ההלוואה") שבקשר אליה המוכרים יידרשו על-ידי הבנק המלווה לרשום לטובתו על הדירה משכון ו/או "התחייבות מוכרים" ו/או כל מסמך אחר שיידרש ומקובל וכנהוג אצל הבנק בקשר למשכנתא שתירשם על הדירה לטובתו בעת העברת הזכויות בדירה ורישומה על-שם הקונים וזאת ברשם המשכונות, בחברה ובלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מרשם אחר - אזי מתחייבים המוכרים כדלקמן:
- 12.1 לאפשר את רישומו של המשכון ו/או -"התחייבות לרישום משכנתא" ו/או כל מסמך נהוג אחר ברשם המשכונות, אצל החברה, בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מרשם רלבנטי אחר לטובת הבנק המלווה, ואף לחתום על כל מסמכי הבנק המלווה, בתוך 5 ימי עסקים מיום קבלת המסמכים הנדרשים ע"י הקונים, אלא אם כן יתבקש ע"י המוכרים תיקון מקובל במסמכי המשכנתא, או אז תתעכב מסירת המסמכים החתומים עד תום 3 ימי עסקים מיום אישור הבנק לתיקון, ובלבד שנוסח התיקונים יועבר לב"כ הקונים תוך 3 ימי עסקים מיום קבלת המסמכים על ידי ב"כ המוכרים. תוקף ההתחייבות כלפי בנק הקונים המאפשרת לקונים לקחת משכנתא תהיה ובלבד שלא תוסיף על התחייבויות המוכרים עפ"י הסכם זה, ושהתשלום מהווה את יתרת תשלום התמורה ובכך שכל תשלום מבנק הקונים יהיה בהעברה בנקאית לחשבון הנאמנות (כי אז מסירת החזקה תהיה מיד לאחר זיכוי חשבון המוכרים בפועל) בהתאם להוראות הסכם זה.
- 12.2 הכספים יועברו אל המוכרים רק לאחר קבלת החזקה בפועל ע"י הקונים ולאחר שהנאמנים יודאו מסירת החזקה בפועל.

- 12.3 כמו כן המוכרים יאפשרו לשמאי מקרקעין מטעם הקונים לבקר בדירה, בכפוף לתיאום מראש עם המוכרים, המוכרים יחתמו על המסמכים ויאפשרו את ביקור השמאי בתוך 5 ימי עסקים מהיום שיתבקשו לעשות כן ע"י הקונים.
- 12.4 למען הסר ספק, מובהר כי אין בקבלה או באי קבלת ההלוואה ע"י הבנק, כדי לגרוע מהתחייבות הקונים לבצע את כל התשלומים לפי הסכם זה במלואם ובמועד ובכפוף למילוי התחייבות המוכרים כאמור לעיל.
- 12.5 אם יבוטל ההסכם כדין עקב כך שהקונים לא יעמדו בתשלומים שעפ"י סעיף זה, ולאחר שניתנה להם האפשרות לתקן את ההפרה במשך 14 ימים מיום שתימסר לקונים הודעה בכתב בה תפורטנה הסיבות לביטול ולאחר שניתנה לקונים ההזדמנות לתקן ההפרה והיא לא תוקנה, יהיו רשאים המוכרים להחזיר לבנק כל סכום שיידרש לצורך מחיקת הערת האזהרה שתירשם לטובת הבנק, וכל העלויות לכך יחולו על הקונים.

פיצויים מוסכמים

13. מבלי לגרוע מזכות צד לכל סעד ו/או תרופה להן הוא זכאי בגין הפרת הסכם זה הן לפי האמור בו והן לפי כל דין, הרי כל צד אשר יפר הסכם זה הפרה יסודית ישלם לנפגע פיצויים מוסכמים ומוערכים מראש בגובה 10% מהתמורה מבלי שיהיה צריך להוכיח כל נזק.
14. הצדדים מצהירים כי קבעו את הפיצוי המוסכם מתוך הערכה הוגנת וסבירה של נזקיהם עקב הפרה יסודית ולא תשמע כל טענה מצד מי מהם בדבר אי סבירות הפיצוי המוסכם.
15. צד שהיה חייב, ע"פ הסכם זה, בהמצאת מסמך, בעשיית מעשה, או בתשלום, ולא עשה זאת במועד הנקוב בהסכם, אזי הצד שכנגד, לאחר ששלח התראה בכתב לצד המפר ולא נענה בתוך 14 יום או שהחויב לא בוצע בתוך 14 יום מיום שנמסרה לצד המפר התראה כאמור, רשאי לעשות כל מעשה או לשלם כל תשלום שהצד המפר חייב בו ויהיה זכאי לגבות מהצד המפר את הסכום ששולם.
16. שום דבר האמור בסעיף זה לא יפגע בזכות אף אחד מהצדדים לדרוש בדרך חוקית את אכיפת התנאים והוראות הסכם זה.
17. מוסכם בזאת על הצדדים, כי איחור בתשלומים, בהמצאת מסמכים, או במסירת החזקה שלא יעלה על 7 ימים קלנדרים, או איחור שמקורו בשביתה ו/או השבתה, בבנקים ו/או במשרדי ממשלה ו/או ברשויות ו/או במוסדות רלוונטיים, ובשיעור ימי השביתה ו/או ההשבתה בלבד, ובלבד שהשביתה היא הגורם לאיחור כאמור והצד המפר עשה כל שביכולתו על מנת לעמוד בהתחייבויותיו - איחורים כאמור לא ייחשבו להפרה ע"פ הסכם זה ולא יזכו את הצד השני בכל פיצוי או תשלום.
18. הצהרות הצדדים במבוא מועדי התשלומים ומועד מסירת החזקה בדירה הינם סעיפים יסודיים ועיקריים בהסכם זה, והפרתם תחשב להפרה יסודית של ההסכם.

שונות:

19. כן מאשרים יחידי הקונים והמוכרים כי כל אימת שאחד מהם יחתום על כל מסמך, מכתב או אישור כלשהוא בכל עניין ודבר הקשור בהסכם זה, ביצעו או הנובע ממנו, תחייב חתימתו גם את האחר, וגם/או האחרים, וחתימתם או חתימת כל אחד מהם על הסכם זה תיחשב לכל עניין ודבר כמתן הרשאה מאחד למשנהו לחייב את האחר בכל דבר ועניין הקשור בהסכם זה כאמור.
20. הובהר לצדדים והצדדים מסכימים, כי אין זה במומחיותו ואין זה מתפקידו של עוה"ד המטפל מטעמם בהסכם זה לבדוק כל עניין הקשור להיתר הבניה ו/או זכויות הבניה ו/או היטל השבחה המתייחסות לדירה ו/או לבניין, אלא אך ורק בהתאם למסמכים אשר הוצגו ונמסרו לעוה"ד ע"י הצדדים, הודע לצדדים כי ניתן לבדוק נושאים אלו במשרדי מחלקת ההנדסה של הרשות המקומית ו/או הוועדה לתכנון ובניה הרלבנטיים ו/או אצל לשכת רישום המקרקעין.
21. כדי להימנע מאיסור ריבית, הצדדים מסכימים בזה שכנגד כל תשלום יקנו הקונים חלק יחסי בדירה, ובתנאי שלא יבוטל ההסכם, בנוסף, הצדדים מסכימים בזה כי כל תנאי ההסכם הינם בכפוף לתנאי היתר עיסקא הנוהג בבנק לאומי בע"מ, הצדדים מודים כי על כל האמור בהסכם זה קיבלו עליהם מעכשיו, בפני בית דין חשוב, ובקניין גמור המועיל לפי ד"ת, דלא כאסמכתא ודלא כטופסא דשטרא, וכל התנאים הינם כפי משפטי התנאים.

22. כל שינוי בהסכם זה יכול שיעשה ויהיה לו תוקף רק אם יערך בכתב ויחתם ע"י כל הצדדים להסכם זה.

23. הצדדים קובעים כתובותיהם לצורך הסכם זה כמפורט במבוא.

24. כל הודעה שתשלח ע"י צד למשנהו בדאר רשום לפי כתובות אלו תיחשב כאילו הגיעה ליעדה בתום 7 ימי עבודה מעת המסירה למשלוח בדאר, אם נמסרה במסירה אישית- מיד עם המסרה, ואם נשלחה בדואל או בפקס- עם קבלת אישור הנמען כי קיבל את הדואל או הפקס.

25. הצדדים מצהירים כי קראו הסכם זה בעיון וחתמו עליו בהבינם את תוכנו.

ולראיה באו הצדדים על החתום ביום 30.7.2019:

הקונים

המוכרים