

## רכישת דירה

### זיכרון דברים- להלן "ז" ד"

נערך ונחתם במקום: \_\_\_\_\_ בתאריך: \_\_\_\_\_

בין \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ כתובת \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ כתובת \_\_\_\_\_

להלן- "המוכרים" מצד אחד

לבין \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ כתובת \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ כתובת \_\_\_\_\_

להלן- "הקונים" מצד שני

בנוגע לדירה, בכתובת \_\_\_\_\_ מספר דירה \_\_\_\_\_, הידועה כגוש \_\_\_\_\_, חלקה \_\_\_\_\_, מספר חדרים \_\_\_\_\_ הכוללת \_\_\_\_\_ (להלן- "הדירה" \ "נכס");

הואיל והמוכרים מצהירים כי הנם הבעלים הרשום והחוקי של מלוא הזכויות והמחזיקים הבלעדיים

בנכס האמור;

והואיל והמוכרים מעונינים למכור את הדירה לקונים בתנאי ז"ד זה;

והואיל והקונים מעונינים לרכוש את הנכס האמור מהמוכרים בתנאי ז"ד זה ;

אי לכך ובהתאם לזאת הוסכם ע"י הצדדים כדלקמן:

#### 1. מבוא

המבוא לז"ד זה ונספחיו הממוספרים מ\_ עד\_ והחתומים ע"י הצדדים, מהווים מקשה אחת שאינה ניתנת להפרדה מכלל האמור.

#### 2. הצהרת המוכרים

2.1 המוכרים מתחייבים למסור את החזקה בדירה ובמתקניה ביום מסירת החזקה (להלן "יום המסירה") כשהיא נקיה מכל חוב\ שעבוד\ עיקול\ משכנתא וכשהיא ומתקניה חופשים ופנויים מכל אדם ולאו חפץ כשהם במצב תקין ושלם כפי שהם ביום חתימת ההסכם, למעט בלאי סביר עקב שימוש סביר במהלך החיים השגרתית.

2.2 המוכרים מתחייבים בזאת כי הם לא עשו או יעשו כל הסכם למכירת הנכס לצד אחר וכי אין כל מניעה חוזית למכירת הנכס לקונים.

2.3 המוכרים מתחייבים כי הדירה תישמר במצב בו הוצגה לקונים מלבד בלאי סביר ולא רגיל.

2.4 כל תקלה ולא נזק שיגרם עד למועד המסירה יתוקן ע"י המוכרים לשביעות רצון הקונים.

- 2.5 המוכרים מתחייבים להעביר לקונים את המיטלטלין המפורטים בנספח \_\_\_\_\_, במועד המסירה.
- 2.6 המוכרים מתחייבים להעביר את הרישום על הנכס כשהיא נקיה מכל שעבוד, עיקול, חוב, משכנתא, צד ג', בתאריך \_\_\_\_\_, בכפוף לעמידת הקונים בהתחייבויותיהם.
- 2.7 יום מסירת החזקה יהא בתאריך \_\_\_\_\_, כאשר הדירה במצב ראוי ונקיה מכל שעבוד, כמפורט לעיל.

### 3. התמורה

3.1 הקונים מתחייבים לשלם למוכרים בגין הדירה, מתקני הדירה והמוסכם בהסכם זה סכום בשקלים חדשים השווה ל \_\_\_\_\_ ש"ח שערכם ביום חתימת ההסכם הינו \_\_\_\_\_ \$ (ארה"ב) - (להלן "התמורה").

3.2 מועדי זמני תשלום התמורה:  
מעמד חתימת ההסכם ביום \_\_\_\_\_ סכום בש"ח השווה ל \_\_\_\_\_ \$ (ארה"ב) - חתימת המוכרים על הסכם זה דינה כקבלה על סכום תשלום זה.

תשלום 1: לא יאוחר מיום \_\_\_\_\_ סכום בש"ח השווה ל \_\_\_\_\_ \$ (ארה"ב).  
תשלום 2: לא יאוחר מיום \_\_\_\_\_ סכום בש"ח השווה ל \_\_\_\_\_ \$ (ארה"ב).

ניתן להוסיף עוד תשלומים בהסכמת הצדדים:

תשלום 3: לא יאוחר מיום \_\_\_\_\_ סכום בש"ח השווה ל \_\_\_\_\_ \$ (ארה"ב) . ובתנאי שעד מועד זה יועבר לבא כוח הקונים אישור בגין פטור לתשלום מס שבח ע"י המוכרים

תשלום 4: לא יאוחר מיום \_\_\_\_\_ סכום בש"ח השווה ל \_\_\_\_\_ \$ (ארה"ב) ישולם במעמד וכנגד מסירת החזקה בדירה לקונים והמצאת כל המסמכים המפורטים בהסכם זה (ישולם בהמחאה בנקאית בלבד).

3.3 כל תשלום הנקוב במטבע זר המפורט בסעיף 8.2 ולא הוסכם ע"י הצדדים במעמד הסכם זה, ישולם ע"י הקונים בש"ח מחושבים לפי השער היציג, כפי שיתפרסם ע"י בנק ישראל ביום התשלום בפועל, ובהעדר פרסום כאמור אזי לפי השער היציג שיידרש תושב חוץ לשלם לבנק ישראל בגין אותו מטבע.

3.4 . כל התשלומים יבוצעו בימים \_\_\_\_\_ בשבוע ועד השעה \_\_\_\_\_ בבוקר. כל תשלום שיבוצע לאחר מכן יהיה לפי שער המטבע כפי שיתפרסם למחרת.

3.5 כל תשלום בשטר/שיק ייחשב כנפרע רק עם פירעונו בפועל.

3.6. הקונים יוכלו להקדים תשלום מתשלומי התמורה ובתנאי שיודיעו למוכרים בהודעה מוקדמת מראש של \_\_\_\_\_ שעות לפני ביצוע התשלום.

3.7 הצדדים מכירים בכך שהתשלומים דלעיל הנם סופיים ואחרונים ואינם ניתנים לשינוי מכל סיבה שהיא.

### 4. מסים\הוצאות\תשלומים

4.1 המוכרים ישלמו בעבור כל המסים והתשלומים בגין הדירה עד למועד מסירת החזקה לקונים, והקונים ישלמו הוצאות אילו מכאן ולהבא.

4.2 מס שבח ולאוי היטל השבחה - המוכרים.

4.3 מס רכישה - הקונים.

4.4 חשמל מים/גז- יועברו ע"י המוכרים לקונים , הוצאות ההעברה יחולו על הקונים.

**5. פיצוי**

במקרה של הפרה של התחייבויות ז"ד זה או חלק ממנו, תועבר לצד המפר הודעה מראש של \_\_\_\_\_ יום בדרישה לתיקון ההפרה, במידה ולא יעשה כן לאחר \_\_\_\_\_ ימים, יהיה חייב המפר סך של \$ \_\_\_\_\_ לצד הנפגע, מבלי לפגוע בזכויות לתבוע ע"פ כל דין.

**6. הסכם סופי**

הצדדים מתחייבים לחתום הסכם סופי, בתאריך \_\_\_\_\_, בכל מקרה ז"ד זה מחייב כהסכם סופי.

**7. הודעות**

כתובות הצדדים להסכם זה הן כמוצג במבוא להסכם זה, כל הודעה שתישלח בדואר רשום, לפי אחת הכתובות הנ"ל, תחשב כאילו הגיע לצד המשולח בתום 5 ימים מיום שליחתה, ואם נמסרה ביד, בעת מסירתה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_  
הקונה

\_\_\_\_\_  
המוכר