

## זיכרון דברים למכר דירה הרשומה בטאבו

שנערך ונחתם בתל אביב ביום ..... בחודש ..... בשנת .....

### ב י ן

..... ת"ז

..... ת"ז

מצד אחד; יחד וכל אחד מהם לחוד (אשר יכוננו להלן: "המוכר")

### ל ב י ן

..... ת"ז

..... ת"ז

מצד שני; יחד וכל אחד מהם לחוד (אשר יכוננו להלן: "הקונה")

### על פי התנאים כדלקמן:

**הואיל** והמוכר הינו בעלים והמחזיק הבלעדי של דירה בת ..... חדרים בקומה ..... בבית מספר ..... ברחוב ..... ב..... (עיר), והידועה כחלקה מספר ..... גוש ..... ורכוש הצמוד לה, לרבות חניה, והרשומה בלשכת רשום המקרקעין, להלן – "הממכר".

**והואיל** והקונה בדק / טרם בדק את רשום זכויות המוכר בממכר;

**והואיל** והמוכר מעוניין למכור ולהעביר לקונה את כל זכויותיו בממכר והקונה מעוניין לקנות ולקבל מהמוכר את כל זכויותיו אלו;

### לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא לזיכרון דברים זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. כותרות הסעיפים המופיעות בו משמשות לצורך התמצאות בלבד, ולא תשמשה לפירוש או באור זיכרון דברים זה.
3. המוכר מצהיר כי הוא בעל הזכות להירשם כחוכר של הממכר מאת מנהל מקרקעי ישראל /או בחברה המשכנת, והמחזיק הבלעדי בו, וכי זכויותיו בממכר חופשיות ומשוחרות מכל משכנתא, שעבוד, עיקול או תביעת זכות כלשהי, למעט משכנתה לטובת בנק ..... אשר תבוטל ותמחק / תיגרר על ידי המוכר.
4. הקונה מצהיר כי הוא ראה את הממכר ובדק אותו ואת רישומו בלשכת רשום המקרקעין / במנהל מקרקעי ישראל / במשרדי החברה המשכנת, ואין לו כל טענות בקשר לממכר לרבות כל טענה של אי התאמה מכל סוג שהוא.
5. המוכר מוכר בזה לקונה את כל זכויותיו בממכר ומתחייב לגרום להעברת רישום זכויותיו בממכר על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, כשאלו חופשיות מכל משכנתא, שעבוד, עיקול או תביעת זכות כלשהי, הכל בכפוף לתנאים ולהסדרים המפורטים להלן בזיכרון דברים זה.
6. הקונה קונה בזה מהמוכר את כל זכויותיו בממכר ומתחייב לקבל בהעברה על שמו את כל זכויות המוכר בלשכת רישום המקרקעין, הכל בכפוף לתנאים ולהסדרים המפורטים להלן בזיכרון דברים זה.
7. א. המוכר מתחייב להעביר ולרשום את זכויותיו בממכר על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין כשהן חופשיות מכל משכנתא, שעבוד, עיקול או תביעת זכות כלשהי, עד ליום ..... ובתנאי שעד למועד זה נתקבלו כל המסמכים הדרושים לרישום ובכלל זה אישור מס שבח ומס רכישה הדרושים לרישום. התעבה קבלת אישורים אלו מסיבה שאינה תלויה במי מהצדדים, יידחה המועד להעברה ולרישום לתאריך שיהיה 14 ימים לאחר קבלת האחרון מאישורים אלו.
- ב. מוסכם בין הצדדים כי מסירת יפוי כח בלתי חוזר לבא-כח הקונה לביצוע העברת הזכויות בצירוף כל המסמכים הדרושים לרישום זכויות הקונה בממכר, יהווה מילוי התחייבות המוכר על פי סעיף זה.
- ג. התחייבותו של המוכר בפסקה א' דלעיל כפופה לכך שהקונה ישלם את כל התשלומים החלים עליו על פי זיכרון דברים זה במועד.
- ד. הפר המוכר את התחייבותו על פי פסקה א' דלעיל, יהווה הדבר הפרה יסודית של זיכרון דברים זה.

8. א. המוכר מתחייב למסור את החזקה בממכר לקונה במצבו כפי שהוא בעת חתימת זיכרון דברים זה, בהתחשב בבילאי סביר, לתקופה שעד למועד מסירת החזקה, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, ביום ..... (להלן: "מועד מסירת החזקה").

ב. התחייבותו של המוכר בפסקה א' דלעיל הינה בכפוף לכך שעד לתאריך מסירת החזקה שילם הקונה את כל התשלומים המגיעים ממנו עד אז.

ג. הקונה מתחייב לקבל את החזקה בממכר בתנאים ובמועד דלעיל.

ד. הפר המוכר את התחייבותו על פי סעיף זה, תהווה הפרה זו הפרה יסודית של זיכרון דברים זה,

והמוכר יהיה חייב לשלם, בנוסף לאמור בזיכרון דברים זה, סך של \$-35. דולר לכל יום של איחור במסירת החזקה.

9. בתמורה למילוי כל התחייבויות המוכר על פי זיכרון דברים זה, ישלם הקונה למוכר סכום בשקלים חדשים השווה עפ"י השער היציג לדולר ארה"ב הידוע במועד התשלום בפועל, סך ..... דולר ארה"ב.

10. הקונה ישלם למוכר והמוכר יקבל מהקונה את התמורה בתנאים ובמועדים כדלקמן:

א. סך בשקלים חדשים השווה ל- ..... דולר ארה"ב עפ"י השער היציג לדולר ארה"ב, שולם בשיק אישי של הקונה במעמד חתימת זיכרון דברים זה, וחתימת המוכר עליו מהווה בין היתר אישור לקבלתו (רצוי שלא יהיה פחות מ-10% מערך הדירה).

ב. סך נוסף בשקלים חדשים השווה ל- ..... דולר ארה"ב עפ"י השער היציג לדולר הידוע במועד התשלום, ישולם עד ליום .....

ג. סך נוסף בשקלים חדשים השווה ל- ..... דולר ארה"ב עפ"י השער היציג לדולר הידוע במועד התשלום, ישולם עד ליום .....

ד. סך נוסף בשקלים חדשים השווה ל- ..... דולר ארה"ב עפ"י השער היציג לדולר הידוע במועד התשלום, ישולם עד ליום .....

ה. סך נוסף בשקלים חדשים השווה ל- ..... דולר ארה"ב עפ"י השער היציג לדולר הידוע במועד התשלום, ישולם עד ליום .....

ו. סך נוסף בשקלים חדשים השווה ל- ..... דולר ארה"ב עפ"י השער היציג לדולר הידוע במועד התשלום, ישולם עד ליום .....

ז. סך בשקלים חדשים השווה ל- ..... דולר ארה"ב עפ"י השער היציג לדולר הידוע במועד התשלום, ישולם במועד מסירת החזקה בממכר על ידי הקונה למוכר, וכנגד מסירת החזקה בממכר לקונה עפ"י תנאי סעיף 8 דלעיל (יש להיוועץ בעורך דין לפני שקובעים מהו הסכום שבסעיף זה. השיקולים הם בין היתר חובות מס של המוכר ובטחון שהמוכר יפנה את הדירה).

ח. במידה ועד ליום מסירת החזקה טרם המציא המוכר אישורי מס שבח ו/או אישור עירייה, יופקד הסך האמור בידיו הנאמנות של משרד עורכי דין \_\_\_\_\_, עד אשר ימולאו כל התנאים ויומצאו כל המסמכים על ידי המוכר כאמור. הפקדה כאמור, תיחשב כתשלום ע"ח התמורה.

ט. המוכר ימסור הוראות לעו"ד גבריאל הנר בדבר שמירה על ערכם של הכספים אשר הופקדו בידיו. בהתמלא כל התנאים האמורים לעיל בסעיף זה, יעביר עורך הדין הנר את הכספים ואת הפירות של הכספים לידי המוכר.

י. מוסכם בין הצדדים כי פיגור בתשלום שלא יעלה על 7 ימים לא יהווה הפרה של זיכרון דברים זה. פיגור מהצדדים פיגור של עד 7 ימים, יהיה הצד המפגר חייב לשלם לצד המקיים ריבית פיגורים בשיעור הרבית החריגה הנהוגה בבנק לאומי לישראל בע"מ. פיגור בתשלום מעבר ל- 7 ימים כאמור, יהווה הפרה יסודית של זיכרון דברים זה.

יא. הקונה לא / יהיה רשאי להקדים תשלומים על חשבון התמורה.

11. כל התשלומים הנקובים בסעיף 10 ישולמו למוכר בימי עסקים של הבנקים בישראל עד השעה 11.00. תשלום שישולם לאחר השעה 11.00 ייחשב כאילו שולם ביום העסקים הבא בו יהיו הבנקים בישראל פתוחים.

12. הקונה יהיה רשאי לרשום לטובתו ולטובת הבנק למשכנתאות הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין עפ"י זיכרון דברים זה, בתנאי מפורש כי הבנק למשכנתאות אשר יתן הלוואה לקונה, יעביר את כספי המשכנתאות ישירות לחשבון המוכר.

13. כל המסים, ההיטלים, הארנונות ותשלומי החובה האחרים לרבות תשלומים עבור מים, חשמל, גז ומסי ועד בית החלים על הממכר עד למועד מסירת החזקה בפועל לקונה, יחולו על המוכר וישולמו על ידו, וממועד מסירת החזקה ואילך יחולו על הקונה.
14. מס שבח מקרקעין ו/או מס מכירה, אם יחול בקשר עם העסקה נשוא זיכרון דברים זה, יחול וישולם על ידי המוכר.
15. מס רכישה בקשר עם העברת הזכויות בממכר, והיטל השבחה, אם יידרש על ידי הרשות המקומית, יחול וישולם על ידי הקונה.
16. צד ששילם תשלום כלשהו החל על פי זיכרון דברים זה על משנהו, יקבל כל תשלום כאמור מהצד האחר מיד עם דרישתו הראשונה, בתוספת ריבית בגובה הרבית הנהוגה בבנק לאומי לישראל בע"מ, לחודש או לכל חלק ממנו.
17. הפר מי מהצדדים את זיכרון הדברים הפרה יסודית, יהיה זכאי הצד המקיים בנוסף לכל סעד אחר על פי כל דין, בפיצוי מוסכם הנקבע מראש על ידי הצדדים במעמד חתימת זיכרון דברים זה, בסכום בשקלים חדשים השווה לסך 10% מסכום התמורה כמפורט בסעיף 9 דלעיל.
18. הצדדים מתחייבים לחתום עפ"י דרישה על כל מסמך, הצהרה או שטר אשר יהיה נחוץ ומועיל לצורך ביצוע זיכרון דברים זה, וכן, להופיע בעצמם בכל משרד ממשלתי, עירוני או אחר, אם ידרשו לעשות כן.
19. הצדדים מתחייבים לחתום על חוזה שיוכן על ידי עורך דין. לא יחתם חוזה, כאמור, בתוך 15 יום, מכל סיבה שהיא יהווה זיכרון דברים זה חוזה בין הצדדים.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

---

הקונה

---

המוכר