<u>הסכם</u>

שנערך ונחתם באשקלון ביום 01 לחודש ינואר 1900

<u>בין</u>

1. פלונית אלמונית המוכרת ת.ז 111111111
2. פלוני אלמוני המוכר ת.ז 222222222
מרח' רחוב 1, דירה 1, אשקלון
טלפון: 050-0000000
(שיקראו להלן: "**המוכר**")

מצד אחד

<u>לבין</u>

אלמונית פלונית הרוכשת ת.ז. 333333333
מרח' ארץ עיר 1, אשקלון
טלפון 052-2222222
(שיקרא להלן: "**הקונה**")

מצד שני

הואיל: והמוכר מצהיר כי הוא הבעלים הבלעדי של מלוא הזכויות ובעל החזקה הייחודית והבלעדית בדירה מס' 1 בקומה שמינית **ברח' רחוב 1 באשקלון** לרבות כל הצמדותיה והידועה גם בתת חלקה: 1; חלקה: 111; בגוש: 1111 (להלן: "**הדירה**"); והרשומה בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "**הטאבו**").

מצ"ב נסח טאבו כנספח א' להסכם זה;

והואיל: והמוכר מצהיר כי הדירה נקיה, פנויה וחופשית מכל אדם וחפץ ומכל חוב ו/או עיקול ו/או משכון ו/או צו משפטי או מנהלי ו/או צו הריסה ו/או תביעה שהוגשה או שידוע למוכר על כוונה להגישה ו/או צו כלשהו, או בקשה להעברת זכויות מכל סוג שהוא ו/או כל זכות אחרת של צד ג' כלשהו, והכל בין אם רשומים ובין אם לאו (להלן: "**זכות נוגדת**").

והואיל: והסכם זה מותנה בתנאי מתלה כפי שיפורט בסעיפים הבאים;

_____ _____

המוכר הקונה

והואיל : והמוכר מעוניין למכור לקונה את כל זכויותיו בדירה במצבה ("AS IS") והקונה מעוניין לקנות מהמוכר את זכויותיו בדירה במצבה ("AS IS"), בתמורה ובתנאים המפורטים בהסכם זה ובאופן שזכויות המוכר בדירה תרשמנה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין;

<u>לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:</u>

1. <u>מבוא, נספחים וכותרות:</u>

1.1. המבוא להסכם זה והנספחים לו מהווים חלק מהותי ובלתי נפרד ממנו.

1.2. הכותרות בהסכם זה הן לצורך הנוחות בלבד ואין לפרש תנאי מתנאי הסכם זה לפיהן.

1.3. כל המובא בהסכם זה בלשון זכר כולל במשמע גם נקבה וכל המובא בלשון יחיד כולל גם לשון רבים.

2. <u>המכירה:</u>

2.1. המוכר מתחייב למכור ולהעביר את מלוא זכויות בדירה ולמסור את החזקה בה לידי הקונה והקונה מתחייב לרכוש את מלוא הזכויות שיש למוכר בדירה ולקבל את החזקה בה מידיו, הכל בכפוף להסדרים ולתנאים הקבועים בהסכם זה ולתשלום מלוא התמורה במועד בהתאם לתנאי הסכם זה.

3. <u>הצהרות והתחייבויות המוכר:</u>

בנוסף להצהרותיו במבוא להסכם זה, המוכר מצהיר מאשר ומתחייב כדלקמן:

3.1. המוכר מצהיר ומתחייב כי הוא מוכר את הדירה במצבה כפי שהיא -"AS IS".

3.2. המוכר מצהיר כי למיטב ידיעתו כל מערכות ותשתיות הנכס תקינות ופועלות כסדרן, וכי לא ידוע לו על כל פגם ו/או מום, גלוי או נסתר בקשר למערכות ומתקני הנכס ו/או בקשר לנכס עצמו שהמוכר לא הצהיר עליהם במפורש בהסכם זה.

3.3. המוכר מצהיר כי הוא ו/או מי מטעמו לא ביצע כל בניה בלתי חוקית בדירה, וכי למיטב ידיעתו של המוכר לא מתנהלים או אמורים להתנהל הליכים משפטיים ו/או מנהליים כלשהם לגבי הממכר.

3.4. המוכר מתחייב להודיע לקונה על תשלומים לוועד הבית בגין כל הוצאה חריגה שתכליתה השבחת הבית המשותף בו מצויה הדירה, לרבות ומבלי לגרוע ביצוע שיפוצים בבית המשותף, אם וככל יהיו כאלו.

_____ _____

המוכר הקונה

3.5. המוכר מצהיר כי זכויותיו בדירה נקיות מכל זכות נוגדת, וכי לא תהא כל מניעה על פי דין ו/או הסכם ו/או עובדתית ו/או אחרת להעברת מלוא הזכויות בדירה משמו ע"ש הקונה בטאבו ולמסירת החזקה הבלעדית בדירה לקונה, והכל בהתאם למתחייב מהסכם זה.

3.6. המוכר מצהיר כי ככל שהדבר תלוי בו, לא תוטל זכות נוגדת כלשהיא על הדירה עד העברת הזכויות בה לקונה. אם בכל זאת תוטל זכות נוגדת על הדירה מתחייב המוכר להודיע עליה לקונה מיד לאחר שיוודע לו עליה. כמו כן המוכר מתחייב להסיר לאלתר על חשבונו בדחיפות האפשרית כל זכות נוגדת שתוטל על הדירה, אם תוטל, וזאת לכל המאוחר בתוך 30 יום מהיום שתוטל והקונה יהיה פטור מתשלום כל תשלום נוסף לפי הסכם זה, עד להסרה כאמור, וזאת מבלי לפגוע ביתר זכויות הקונה על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

3.7. המוכר מצהיר כי לא התחייב כלפי צד ג' כלשהו להעניק לו זכות כלשהי בדירה.

3.8. לשלם את מס השבח בגין העסקה נשוא הסכם זה במועד הקבוע בחוק לתשלומו, אם וככל ויחול מס שבח.

4. <u>הצהרות הקונה:</u>

4.1. הקונה מצהיר כי אין כל מניעה להתקשרות בהסכם זה.

4.2. הקונה מצהיר כי ראה את הדירה, את הבניין, את החלקה בה היא מצויה ואת סביבתה, בחן אותה ובדק ו/או ניתנה לו האפשרות לבדוק אותם באמצעות מומחים מטעמו, לרבות מצבה המשפטי, התכנוני והפיסי של הדירה, ומצא אותה מתאימה לצרכיו ומטרותיו וכי הוא מוותר בזאת על כל טענת פגם ו/או התאמה בדירה מכל מין וסוג שהוא למעט טענה בדבר פגם נסתר והכול בכפוף לנכונות הצהרות המוכר בהסכם זה וקיום התחייבויותיו על פיו וכן בכפוף לכך שהמוכר ימסור את הדירה לקונה במצבה כפי שראה אותה בעת חתימת הסכם זה, למעט בלאי סביר.

4.3. הקונה מצהיר כי הוא קונה את הדירה במצבה כפי שהיא - AS IS.

4.4. הקונה מצהיר כי בהתקשרותו בהסכם זה ובקניית הזכויות בדירה הוא אינו מסתמך על כל הבטחה ו/או מצג של המוכר שאינו כתוב במפורש בהסכם זה והוא מתקשר בהסכם זה ורוכש את זכויות המוכר בדירה על סמך בדיקותיו והערכותיו העצמאיות, לרבות באמצעות מומחים מטעמו.

4.5. לשלם מס רכישה בגין עסקה זו במועד הקבוע בחוק לתשלומו או להגשת הצהרתו ולהמציא לעוה"ד קבלה המעידה על התשלום או אישור הפטור לפי העניין.

_____ _____

המוכר הקונה

4.6. כי יש בידיו האמצעים הדרושים לרכישת הדירה ולתשלום מלוא התמורה וכי אין באי קבלת הלוואה מובטחת במשכנתא ו/או כל הלוואה אחרת כדי לפגוע בהתחייבויותיו על פי הסכם זה.

5. <u>תנאי מתלה:</u>

5.1 הסכם זה מותנה בתנאי מתלה שלפיו השלמת העסקה וכל חיובי הצדדים על-פי הסכם זה ייכנסו לתוקף רק לאחר קבלת אישור משרד העלייה והקליטה (להלן: "**משרד הקליטה**") לשילוב הרוכשים במסגרת סל הקליטה, וזאת בהתאם לנוהלי משרד הקליטה.

5.2 ידוע לצדדים כי אישור משרד הקליטה כפוף לביצוע שמאות מטעם הגורם המוסמך על-ידי משרד הקליטה, וכי מתן האישור מותנה בתוצאות השמאות ובהתאמת הנכס לדרישות משרד הקליטה (להלן: "**התנאי המתלה**").

5.3 התנאי המתלה ייחשב כמתקיים רק לאחר קבלת אישור שמאי מלא כנדרש על-ידי משרד הקליטה ובהמשך לכך קבלת אישור סופי של משרד הקליטה להעברת התשלום/סל הקליטה לצורך רכישת הנכס אשר יומצא על ידי ב"כ הקונה ויועבר לב"כ המוכר.

5.4 מועד סיום ההתניה: היה ולא יתקבל אישור משרד הקליטה יהיה זכאי המוכר לבטל את ההסכם ויחזיר המוכר לקונה תוך 5 ימים את המקדמה ששילמו הקונים על חשבון מחיר הדירה. ללא כל ריבית והצמדה וללא כל פיצוי או קנס כלשהו בגין אי כניסת הסכם זה לתוקף ולא יחשב הדבר בהפרת הסכם. הקונה מתחייב לקבל אישור משרד הקליטה לא יאוחר מ – 60 ימים ממועד חתימת הסכם זה.

6. <u>מסירת החזקה:</u>

6.1. המוכר ימסור לקונה את החזקה בדירה עד ליום **01.01.1900** **<u>(עד 5 חודשים מהחתימה)</u>** (להלן: "**מועד מסירת החזקה**") כנגד תשלום מלא התמורה במצבה "AS IS" למעט בלאי סביר, כשהיא פנויה וחופשייה מכל זכות נוגדת, למעט כל רישום אחר שניתן לבקשת הקונה וכשהיא במצבה כפי שהוא נכון למועד חתימת הסכם זה.

6.2. במועד מסירת החזקה בדירה לקונה יערכו הצדדים קריאות מוני החשמל, המים והגז, <u>הקונה יודיע</u> לחברות הרלוונטיות על חילופי הבעלות והחזקה בדירה, <u>יעביר</u> את המונים ואת החיובים על שמו וידאג לכך שהחברות הנ"ל יוציאו אליהם חיובים מתאימים, הקונה יעביר למוכר אסמכתאות על החלפת הבעלות בדירה מכלל הגורמים המפורטים והכל עד ל30 יום ממועד מסירת הנכס.

_____ _____

המוכר הקונה

7. <u>התמורה:</u>

בתמורה למכירת והעברת מלוא הזכויות בדירה והעברת החזקה בדירה מהמוכר לקונה, ישלם הקונה למוכר סך של **1,390,000** ₪ (במילים: מיליון שלוש מאות ותשעים ₪) (להלן: "**התמורה**"), אשר ישולמו במועדים כדלקמן:

7.1. **סך של 140,000** ₪ (במילים: מאה וארבעים אלף ₪) ישולמו למוכר ע"י הקונה ביום החתימה על הסכם זה (להלן: "**התשלום הראשון**") התשלום הראשון יוחזק בנאמנות בידי ב"כ המוכר (להלן: "**הנאמן**") עד להתקיימות התנאים הבאים במצטבר:

(1) התקיימות התנאי המתלה.

(2) רישום הערת אזהרה לטובת הקונה בטאבו שיבוצע ע"י הקונה ועל חשבונו לא יאוחר מ- שלושה ימי עסקים מיום התקיימות התנאי המתלה. עם רישום הערת האזהרה, ימסור ב"כ המוכר את ההמחאה לידי המוכר.

(3) ככל ולא תירשם הערת אזהרה לטובת הקונה כאמור לעיל שלא בשל מעשה או מחדל של המוכר או בשל שביתה בלשכת רישום המקרקעין יועבר התשלום הראשון למוכר לאחר הסרת המניעה בתוספת 3 ימי עבודה נוספים.

7.2. **סך של 1,150,000** ₪ (במילים: מיליון מאה חמישים אלף ₪) ישולמו למוכר ע"י הקונה עד ליום 60 ימים מקבלת אישור משרד הקליטה בהעברה בנקאית לחשבונו הפרטי.

7.3. **עד ליום 01.01.1901 - מועד מסירת החזקה**, ישלם הקונה למוכר את יתרת התמורה בסך של **100,000** ₪ (במילים: מאה אלף ₪) בהעברה בנקאית ישירות לחשבון המוכר ו/או לחשבון הנאמנות (להלן: "**התשלום האחרון**"), כנגד מסירת החזקה בדירה וכנגד מסירת מסמכי ההעברה כהגדרתן להלן ובכפוף לאמור בסעיף 6.5 להלן.

7.4. עם השלמת תשלום מלוא התמורה יועברו לקונה ו/או לבא כוחו האישורים והמסכמים הדרושים לצורך העברת הזכויות בלשכת רישום המקרקעין ו/או כל גורם אחר משם המוכר לשם הקונה, המפורטים להלן (להלן: "**מסמכי ההעברה**"):

א. אישור מס שבח מקרקעין.

ב. אישור מאת הרשות המקומית - עיריית אשקלון המיועד ללשכת רישום המקרקעין הכולל בתוכו אישור בדבר היטלי השבחה, למעט מקרה בו היטל ההשבחה חל על הקונה, והוא לא שילמו במועד ע"פ הוראות הסכם זה.

ג. ייפוי הכוח הבלתי חוזרים כמפורט בסעיפים 9 להלן.

ד. ייפוי הכוח שניתן על-ידי הקונה לטובת המוכר למחיקת הערת האזהרה.

ה. 3 שטרי מכר להגשה מקוונת חתומים על ידי המוכר.

_____ _____

המוכר הקונה

ו כל אישור נוסף, אשר על פי כל דין או נוהג, חובת המצאתו חלה על המוכר, ובכלל זה האישורים על התשלומים החלים על המוכר כמפורט בסעיף 7 להלן.

7.5. לא הומצאו כל אישורי ההעברה המצוינים בסעיף 6.3 לידי ב"כ הקונה עד ליום מסירת החזקה, אזי סך של 90,000 (תשעים אלף ₪) (להלן: "**הפיקדון**") יופקד בידי הנאמן לשם הבטחת המצאת מסמכי ההעברה ; סכום זה יושקע ע"י הנאמן ע"פ הוראות המוכר ; לאחר המצאת כל אישורי ההעברה, יעביר הנאמן למוכר את כספי הפיקדון למוכר על כל פירותיהם בניכוי עמלות חשבון הנאמנות.

7.6. הנאמן ישחרר לידי המוכר סך של 75,000 ₪ (שביעים וחמש אלף שקלים חדשים) מתוך הפיקדון כנגד מסירת אישור מס שבח לידי הקונה, וישחרר סך של 15,000 ₪ (חמש עשרה אלף שקלים חדשים) מתוך הפיקדון, כנגד מסירת אישור עירייה.

7.7. הנאמן יהא רשאי לעשות שימוש בכספי הפיקדון לתשלום חובות המוכר לרשות המיסוי ו/או לרשות המקומית לשם הוצאת האישורים לאחר לא פחות מ- 9 חודשים מיום החתימה על הסכם זה וכל יתרה שתיוותר תשוחרר למוכר עם המצאת כל האישורים הנדרשים.

7.8. מובהר ומוסכם כי תשלום לידי הנאמן כמוהו כתשלום לידי המוכר לכל דבר ועניין.

7.9. הקונה יהיה רשאי, אך לא חייב, להקדים איזה מן התשלומים האמורים לעיל, בכפוף למתן הודעה בכתב 48 שעות מראש, ובכפוף להסכמת המוכר, אשר לא תימנע אלא מסיבות ענייניות.

8. <u>מסים ותשלומים:</u>

8.1. מס שבח מקרקעין בגין הסכם זה, במידה ויחול, יחול וישולם על ידי המוכר במועד הקבוע לכך בחוק.

8.2. מס רכישה החל על הסכם זה, במידה ויחול, יחול ישולם על ידי הקונה במועד הקבוע לכך בחוק.

8.3. כל המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים ותשלומי החובה מכל מין וסוג שהוא לרבות בגין גז, מים, חשמל, ארנונה, ועד בית וכיו"ב, אשר חלים ו/או אשר יחולו על הדירה ו/או על המחזיק בה עד למועד מסירת החזקה, יחולו על המוכר וישולמו על ידו. תשלומים שיחולו מיד לאחר מועד מסירת החזקה, יחולו על הקונה וישולמו על ידו.

8.4. היטל השבחה בגין תכניות עיר שקיבלו תוקף עד למועד חתימת הסכם זה, במידה ויחול, יחול וישולם על ידי המוכר, היטל השבחה בגין תכניות שקיבלו תוקף החל ממועד

_____ _____

המוכר הקונה

החתימה על הסכם זה יחולו על הקונה בלבד, במידה ולא ישולם ע"י הקונה היטל השבחה אשר חל עליו לפי הסכם זה, יהא המוכר פטור מהמצאת אישור הרשות המקומית על אף כל האמור בהסכם זה.

8.5. הוצאות העברת מונה הגז בדירה ע"ש הקונים יחולו על הקונים, וסכום הפיקדון שהופקד ע"י המוכרים בחברת הגז יועבר לידי המוכרים מהקונים תמורת ויתור המוכרים על הזכות לגז בחברת הגז.

8.6. כל צד מתחייב לשפות את משנהו, בתוך 48 שעות ממועד קבלת הדרישה בכתב, בגין כל תשלום אשר חל עליו על פי הסכם זה ואשר שולם על ידי משנהו, בתוספת ריבית לפי שיעור הריבית המקסימאלי, בגין חשבונות עו"ש הנהוג בבנק ישראל בע"מ, ובלבד שצד ששילם דרש ממשנהו בכתב לבצע תשלום כאמור ומשנהו לא ביצעו במהלך 7 ימים, החל ממועד קבלת דרישה, כאמור.

9. <u>מימון הרכישה</u>:

9.1. מוצהר בזאת כי ידוע למוכר שלשם תשלום חלק מהתמורה יכול ויזקק הקונה למימון מבנק מממן (אותו ישיג הקונה בעצמו ועל אחריותו) ועל כן ככל שיידרש לכך על ידי הקונה, ולמעט סכום התשלום הראשון, יחתום המוכר, לבקשת הקונה, על כתב התחייבות לרישום משכנתא או בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת בנק מטעמו של הקונה וכן על מסמכים מקובלים אחרים על פי בקשת הקונה.

9.2. בהתחייבות לרישום משכנתא יירשם, בטרם חתימת המוכר, כי היא מותנית בכך שמלוא כספי ההלוואה נשוא ההתחייבות לרישום משכנתא ישמשו לתשלום למוכר שליתרת התמורה בלבד ויועברו ישירות למוכר ו/או לנאמן, בהתאם להוראות הסכם זה.

9.3. הקונה יישא וישלם את כל האגרות הנדרשות לרישום הדירה ו/או הערות האזהרה בגין הסכם זה ו/או ההתחייבויות כלפי הבנק בגין הלוואות ו/או משכנתא שהוא יקבל, עפ"י האמור בהסכם זה.

9.4. מובהר ומוסכם בין הצדדים כי אי קבלת משכנתא לא תהווה עילה לאיחור בתשלום או לביטול העסקה, למעט במקרה בו אי קבלת המשכנתא נעוצה במוכר ו/או בממכר ואז מתחייב המוכר לפעול לתיקון המניעה.

9.5. המוכר יאפשר לשמאי מטעם הבנק הממשכן לתאם ביקור בנכס וזאת בתיאום מראש.

_____ _____

המוכר הקונה

10. <u>ייפוי- כוח:</u>

10.1. במעמד חתימת הסכם זה, יפקיד המוכר בידיו הנאמנות של הנאמן ייפוי-כוח בלתי חוזר המסמיך את ב"כ עוה"ד עורך דין על חלל ו/או עו"ד מאור גרצנשטיין ו/או עוה"ד שחף מכלוף עטיה לפעול בשמו ובמקומו להעברת מלוא הזכויות בדירה על שם הקונה.

10.2. במעמד חתימת הסכם זה יחתום הקונה על ייפוי-כוח בלתי חוזר, המסמיך את הנאמן לבטל כל משכון ו/או שיעבוד ו/או הערת אזהרה ו/או הודעה, אשר ירשמו לטובת הקונה, או בגינו על הדירה. תוקפו של ייפוי הכוח הנ"ל יפקע במועד תשלום מלוא התמורה לידי המוכר.

10.3. הנאמן יעשה שימוש בייפוי הכוח, אך ורק אם הקונה יפר את ההסכם בהפרה יסודית ובלבד ששלח לב"כ הקונה ולקונה התראה של 14 יום קודם למחיקה ואפשר לקונה במהלכם לתקן את הפרתו. הערת האזהרה תבוטל אך ורק כנגד החזרת יתרת הכספים ששילם הקונה למוכר עד לאותו מועד, בניכוי הפיצוי המוסכם.

11. <u>סעד ותרופות:</u>

11.1. הפר מי מהצדדים הוראות הסכם זה הפרה יסודית, יהיה זכאי הצד הנפגע לפיצויי המוסכם כאמור בסעיף 11 להלן וזאת מבלי לגרוע מכל זכות שתעמוד לצד הנפגע, על פי ההסכם ו/או על פי הדין, לרבות הזכות לתבוע פיצויים בגין כל הנזקים הממשיים שנגרמו, או שיגרמו לו כתוצאה מהפרת ההסכם ו/או הזכות לתבוע את אכיפת ההסכם.

11.2. הפרת סעיפים 3, 4, 5, 6, 7, ו- 9 ו/או איזה מהם, וכן אי נכונות לביצוע אילו מן ההצהרות וההתחייבויות האמורות המבוא להסכם זה ובסעיפים 3 ו- 4 לעיל, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

11.3. על אף האמור לעיל, מוסכם בין הצדדים כי איחור של עד 7 ימים בביצוע חיוב כלשהו או במסירת החזקה בדירה, לא ייחשב כהפרה של ההסכם ולא ישולם בגינו פיצוי, אך איחור כאמור יזכה את הצד שכנגד בזכות לעכב חיובו המקביל, אם קיים כזה, למשך זמן האיחור.

11.4. על אף האמור לעיל איחור של מעל 7 ימים במסירת החזקה ו/או בביצוע תשלום כלשהו יחייב את הצד המפר לשלם לצד שכנגד פיצוי בסך של 250 ₪ בגין כל יום איחור החל מהיום השמיני לאיחור וזאת מבלי לפגוע בכל תרופה ו/או סעד אחר העומדים לזכות הצד הנפגע ע"פ הסכם זה ו/או על פי כל דין.

_____ _____

המוכר הקונה

12. <u>פיצוי מוסכם:</u>

הפר מי מהצדדים הוראה מהוראות הסכם זה הפרה יסודית אשר לא תוקנה בתוך 30 יום מיום ההודעה של הצד הנפגע על ההפרה, ישלם הצד המפר לצד הנפגע פיצוי מוסכם בשקלים, בסך השווה ל –139,000 ₪ (במילים: מאה שלושים ותשע אלף ₪) וזאת מיד עם העברת הדרישה לכתובתו של הצד המפר; מוסכם בזאת, כי הזכות לפיצוי זה אינה מותנית בהצגת כל ראייה לקיומו של נזק כלשהו בפועל. הצדדים מצהירים כי חישבו ומצאו את סוכם פיצוי האמור לעיל כמתאים והולם ביחס לנזקים העתידים להיגרם, כתוצאה מהפרתו היסודית של ההסכם והם מוותרים בזאת מראש על טענה מכל סוג שהוא בקשר לסכום הפיצוי המוסכם ו/או סבירותו.

13. <u>הוראות כלליות:</u>

13.1. לצדדים ידוע כי עורכי הדין מאור גרצנשטיין ו/או עוה"ד שחף מכלוף עטיה אינם מטפלים ו/או אחראים לתנאי הבנקים למשכנתאות למחיקת ו/או קבלת משכנתאות, וכן לליקוי בניה ו/או בעיות הנדסיות בדירה והצדדים ביצעו בעצמם בדיקות מקדימות בעניינים אלה טרם חתימת החוזה. כמו כן, ידוע לצדדים כי שכר הטרחה אינו כולל בדיקת הדירה ברשות המקומית ובוועדה לתכנון ובניה ועליהם לבדוק בעצמם את תיק הבנין ברשות המקומית ובוועדה ובחתימתם על הסכם זה הם מצהירים ומאשרים כי ידוע להם על חיובים המוטלים על הדירה אם ישנם, לרבות היטל השבחה ו/או דמי פיתוח וכל חוב אחר החל אצל גופים אלה.

13.2. שום ויתור, ארכה, הנחה, או שינוי בתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה, לא יהיו בני תוקף אלא אם נעשו בכתב ובהסכמת שני הצדדים.

13.3. שום איחור או שיהוי בשימוש בזכות כלשהי של צד כלשהו, לא ייחשב כויתור והוא יהי רשאי להשתמש בזכויותיו על פי הסכם זה, או על פי דין, בכולם או במקצתן, על פי החלטתו הבלעדית.

13.4. הסכם זה מבטל כל הסכמות קודמות שנעשו בין הצדדים, ככול שנעשו, וחובות וזכויות הצדדים יוסדרו אך ורק על פי הוראות הסכם זה.

13.5. מוסכם על הצדדים כי שביתה ו/או עיצומים ברשויות המדינה, לרבות משרדי הממשלה ו/או ברשויות המקומיות ו/או ברשויות המס, תדחה את חיובי הצדדים לפי הסכם זה, בהתאם למספר ימי השביתה ו/או העיצומים בפועל ובתנאי והיה בשביתה או בעיצומים בכדי להוות גורם מעכב בפועל את חיובי אותו צד המבקש לפעול לפי הוראות סעיף זה.

13.6. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הם כאמור בכותרת הסכם זה.

13.7. כל צד יישא בשכ"ט עורך דינו.

_____ _____

המוכר הקונה

14. **"ב"כ המוכר"** – משרד עו"ד מאור גרצנשטיין, רח' האופה 7, אשקלון מ.ר 87995.

15. **ב"כ הקונה"** – משרד עו"ד על חלל מרח' שד' הצנרת 5, צנרת.

16. **<u>הודעות:</u>**

כל הודעה שתישלח על ידי אחד הצדדים למשנהו לפי כתובות הצדדים, כמפורט בכותרת הסכם זה, תיחשב כאילו נמסרה לצד השני, בד-בבד עם מסירת העתק לב"כ אותו הצד (כתנאי לתוקף אותה הודעה), תוך 3 ימים, אם נשלחה בדואר רשום, או מידית באם נמסרה ידנית.

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

<u>ולראיה באו הצדדים על החתום:</u>

_____ _____

המוכר הקונה

_____ _____

המוכר הקונה