



זיכרון דברים - לקניית דירה

נערך ונחתם בעיר: _____ בתאריך: _____

בין _____ ת.ז. _____ כתובת _____
(להלן- "המוכרים" מצד אחד)

לבין _____ ת.ז. _____ כתובת _____
(להלן- "הקונים" מצד שני)

בנוגע לדירה, בכתובת _____ מספר דירה _____, הידועה כגוש _____, חלקה _____, מספר חדרים _____ הכוללת _____ (להלן- "הדירה" ו"נכס"); והואיל והמוכרים מצהירים כי הנם הבעלים הרשום והחוקי של מלוא הזכויות והמחזיקים הבלעדיים בנכס האמור;

והואיל והמוכרים נמצאים במשא ומתן מתקדם עם הקונים לקראת חתימה על חוזה מכירת מקרקעין;

והואיל והקונים נמצאים במשא ומתן מתקדם עם המוכרים לקראת חתימה על חוזה רכישת מקרקעין;

אי לכך ובהתאם לזאת הוסכם ע"י הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

- 1.1 המבוא לזיכרון דברים זה ונספחיו הממוספרים מ_ עד_ והחתומים ע"י הצדדים, מהווים מקשה אחת שאינה ניתנת להפרדה.
- 1.2 מסמך זיכרון דברים זה כפוף לחוזה מכר מקרקעין סופי שעתיד להיחתם ע"י הצדדים (להלן: "חוזה מכר מקרקעין").
- 1.3 הצדדים מתחייבים לחתום על חוזה מכר מקרקעין בגין נכס זה עד ליום _____.
- 1.4 בהסכמת הצדדים בכתב ניתן להאריך את מועד החתימה על חוזה מכר המקרקעין ב-15 ימים נוספים. ניתן להאריך את תוקף הסכם זה פעם אחת בלבד.

2. הצהרת המוכרים

- 2.1 המוכרים מתחייבים למסור את החזקה בדירה ובמתקניה ביום מסירת החזקה (להלן: "יום המסירה") כשהיא נקיה מכל חוב וְשעבוד/עיקול/משכנתא וכשהיא ומתקניה חופשיים ופנויים מכל אדם ולא חפץ כשהם במצב תקין ושלם כפי שהם ביום חתימת ההסכם, למעט בלאי סביר עקב שימוש סביר במהלך החיים השגרתיים.
- 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 מצהירים כי ידוע להם שהקונים טרם בחנו את מצבה המשפטי והתכנוני של הדירה, וידוע להם שהסכם זה כפוף לבדיקות משפטיות ותכנוניות שיבצעו הקונים.

2.9 יום מסירת החזקה יהא בתאריך כפי שיקבע בחוזה מכר המקרקעין וכאשר הדירה במצב ראוי ונקיה מכל שעבוד.

3. הצהרת הקונים

3.1 הקונים מצהירים כי הסכם בזיכרון דברים זה לא ישמש לצורך רישום הערת אזהרה, והקונים לא ירשמו הערת אזהרה לטובתם עד לחתימה על חוזה מכר מקרקעין כאמור במבוא להסכם זה.

3.2 הקונים מצהירים כי טרם חתימתם על הסכם זה הם ראו את הדירה, את המתקנים של הדירה, את הבניין בו נמצאת הדירה ואת סביבת הדירה (להלן: "הבניין"), ובדק אותה באופן מקיף יסודי ולרבות את מצבה הפיזי.

3.3 הקונים מצהיר כי הבניין, הדירה, סביבת הדירה והמתקנים של הדירה במצב טוב ותקין לשביעות רצונו המלאה, וכי בכפוף לנכונות הצהרת המוכרים ולחתימה על חוזה מכר מקרקעין בהתאם למבוא להסכם זה, הם מעוניינים לרכוש את הדירה לפי התמורה המוסכמת.

3.4 הקונים מצהירים כי טרם בחנו את הדירה מבחינה משפטית ותכנונית והסכם זה כפוף לבדיקות אלו.

4. התמורה

4.1 הקונים מתחייבים לשלם למוכרים בגין הדירה, מתקני הדירה והמוסכם בהסכם זה סכום כפי שיקבע בחוזה מכר המקרקעין ובכפוף למבוא להסכם זה (להלן "התמורה").

4.2 מועדי זמני תשלום התמורה:

תשלום 1: לא יאוחר מיום _____ סכום בש"ח השווה ל- _____ % מהתמורה שתיקבע.
תשלום 2: לא יאוחר מיום _____ סכום בש"ח השווה ל- _____ % מהתמורה שתיקבע.
תשלום 3: לא יאוחר מיום _____ סכום בש"ח השווה ל- _____ % מהתמורה שתיקבע ובתנאי שעד מועד זה יועבר לבא כוח הקונים אישור בגין פטור \ תשלום מס שבח ע"י המוכרים.
תשלום 4: לא יאוחר מיום _____ סכום בש"ח השווה ל- _____ % מהתמורה שתיקבע תשלום במעמד וכנגד מסירת החזקה בדירה לקונים והמצאת כל המסמכים המפורטים בהסכם זה (ישולם בהמחאה בנקאית בלבד).

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

4.4 כל תשלום בשטר \ שיק ייחשב כנפרע רק עם פירעונו בפועל.

4.5 הקונים יוכלו להקדים תשלום מתשלומי התמורה ובתנאי שיודיעו למוכרים בהודעה מוקדמת מראש של _____ שעות לפני ביצוע התשלום.

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

5. מסים \ הוצאות \ תשלומים

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

5.2 מס שבח \או היטל השבחה- המוכרים.

5.3 מס רכישה- הקונים.

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

6. פיצוי

במקרה של הפרה של התחייבויות זיכרון דברים זה או חלק ממנו, תועבר לצד המפר הודעה מראש של _____ ימים בדרישה לתיקון ההפרה, במידה ולא יעשה כן לאחר _____ ימים, יהיה חייב המפר סך של: _____ ש"ח לצד הנפגע, מבלי לפגוע בזכויות לתבוע ע"פ כל דין.

7. הסכם סופי

7.1 הצדדים מצהירים כי הם נמצאים במשא ומתן מתקדם לקראת חתימה על חוזה מכר, ושלב המשא ומתן עודנו נמשך.

7.2 בכפוף להסכם זה הצדדים מתחייבים לחתום על הסכם סופי.

8. 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:

מוכר הדירה: _____ קונה הדירה: _____