

ביה"ס לפרקטיקה משפטית בע"מ

כנסו לאתר שלנו: [www.practika.co.il](http://www.practika.co.il)

מרכז עזריאלי – המגדל העגול, קומה 34

רחוב מנחם בגין 132, תל אביב 67011

טל. 03-7711770; פקס. 03-7711771

mail: [practika@bezeqint.net](mailto:practika@bezeqint.net)



## השתלמות עריכת הסכם מכר ורכישה

### של דירות מגורים

### חומר למפגש מס' 1

2/5/21

מרצה:

עו"ד שי עינת, רו"ח

הנכם מוזמנים להיכנס לאתר שלנו  
ולתעדכן בכל צאת: [www.practika.co.il](http://www.practika.co.il) ואם  
בכייסבוק - "פרקטיקה משפטית"

## ביה"ס לפרקטיקה משפטית בע"מ

כנסו לאתר שלנו: [www.practika.co.il](http://www.practika.co.il)  
מרכז עזריאלי – המגדל העגול, קומה 34  
רחוב מנחם בגין 132, תל אביב 67011  
טל. 03-7711770; פקס. 03-7711771  
mail: [practika@bezeqint.net](mailto:practika@bezeqint.net)



2/5/21

### חברות וחברים יקרים שלום רב,

ראשית תודה על שנתתם בנו אמון ונרשמתם להשתלמות מיוחדת זו. מהי המטרה בהשתלמות זו? לימוד מעמיק של עריכת הסכם למכירה ולרכישה של דירת מגורים על כל היבטיו המשפטיים. זוהי השתלמות המקיפה בנושא זה, כאשר המטרה שהצבנו לנו הינה שבתום ההשתלמות כל משתתף ידע לערוך הסכם מכר ורכישה של דירת מגורים. ההשתלמות מיועדת בעיקרה לעורכי דין אשר אין להם כל ניסיון במכירה ורכישה של דירות מגורים, או ניסיון מועט. ההשתלמות תלווה בדוגמאות פרקטיות וכן בדוגמאות לרשלנויות מקצועיות של עורכי דין. זוהי הזדמנות פז לאלה לצלול למים העמוקים. בתום ההשתלמות תוענק תעודה של בית הספר.

שמנו לנו בהשתלמות זו דגש על לימוד פרטני "שלב אחרי שלב". צוות המרצים לצורך השתלמות זו נבחר בקפידה וכולל עורכי דין מומחים ופרקטיקנים מן השורה הראשונה. התכנים בחוברות שיחולקו קודם לכל מפגש נמסרו על ידי המרצים. אין להסתמך על האמור בהן, או לראות בהם יעוץ מקצועי, אלא תוכן לימודי בלבד.

אני עומד לרשותכם בכל שאלה ו/או טענה ו/או בקשה. נשמח לקבל הערות/הארות למייל מעלה.

ההקלטה ו/או הצילום של המפגשים אסורה!  
אני מאחל לכולנו השתלמות מוצלחת.

כבי"ח,

עו"ד שי עינת, רו"ח – מנהל אקדמי

## ביה"ס לפרקטיקה משפטית בע"מ

כנסו לאתר שלנו: [www.practika.co.il](http://www.practika.co.il)

מרכז עזריאלי – המגדל העגול, קומה 34

רחוב מנחם בגין 132, תל אביב 67011

טל. 03-7711770; פקס. 03-7711771



## תוכנית ההשתלמות:

### מפגש מס' 1 + מפגש מס' 2

#### לימוד עריכת חוזה מכר דירה יד שניה שרשומה בפנקס הבתים המשותפים

תוכן המפגש: במפגשים אלו נסקור הסכם מכר דירה יד שנייה בשיטת "צעד אחר צעד". נעבור באופן שיטתי על מבנה הסכם סעיף אחר סעיף, הבדיקות המקדמיות שיש לבצע, סקירת הנספחים השונים להסכם, לימוד המנגנונים המשפטיים השונים בהסכם, לימוד והבנת יפוי הכוח השונים וכמובן איך לבנות הסכם שכ"ט נכון. נלמד גם כיצד להתנהל נכון ביום החתימה על ההסכם ולאחריו. במפגש זה יחולק הסכם דוגמא אשר הלימוד יעשה באמצעותו בשיטת "צעד אחר צעד".  
מרצה – עו"ד שי עינת, רו"ח.

### מפגש מס' 3

#### חלק א' - הסכם מכר דירה יד שנייה- דירה שרשומה בחברה משכנת

תוכן המפגש : במפגש זה נעסוק במקרה בו דירה רשומה בחברה משכנת. נלמד את ההדגשים בעסקה שכיחה מסוג זה. נעבור על דוגמת הסכם תוך התעכבות על הסעיפים הרלוונטים שבו.  
מרצה: עו"ד שי עינת, רו"ח.

#### חלק ב' - הסכם מכר דירה יד שנייה – דירה שרשומה ברשות מקרקעי ישראל

תוכן המפגש – במפגש זה נעסוק במקרה בו דירה רשומה בטאבו במסגרת חכירה מהוונת אל מול רשות מקרקעי ישראל (רמ"י). במפגש זה יוצג הסכם ונעבור על המסמכים והסעיפים הרלוונטים להסכם מסוג זה.

מרצה: עו"ד שי עינת, רו"ח



#### מפגש מס' 4

#### כתב התחייבות לרישום משכנתא ומשכנתאות

תוכן המפגש: במרבית עסקאות רכישת דירה מסתייע הרוכש במשכנתא. עורכי הדין נדרשים להתמודד עם "כתב התחייבות לרישום משכנתא" אשר נשלח על ידי הקונה, או עם דרישה לרישום משכנתא על בעלות המוכר במקרה של בנק מסחרי. למסמך זה חשיבות רבה ורבים נוטים להקל בו ראש. במפגש זה ננתח את התיקונים והשינויים הנדרשים במסמכים השונים הנוגעים לכתב התחייבות לרישום משכנתא, במפגש יוצגו כתבי התחייבות של הבנקים השונים תוך ניתוח שינויים בהם.

מרצה: עו"ד חוה אפשטיין

#### מפגש מס' 5 + מפגש מס' 6

#### הסכם רכישת דירה מקבלן

תוכן המפגש: במפגשים אלו נסקור הסכם רכישת דירה יד ראשונה "צעד אחר צעד", לרבות נספחיו תוך התייחסות מפורטת לסעיפים השונים. קודם לסקירת ההסכם תיערך הקדמה ובה סקירה של החוקים הרלוונטיים וביניהם: חוק המכר (דירות), חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות).

מרצה – עו"ד ארז ללצ'וק שותף במשרד ח.נועם ושות'.

#### מפגש מס' 7 + מפגש מס' 8

#### ארגז הכלים המלא להיבטי מס שבח ומס רכישה בדירת מגורים

תוכן המפגש: מרבית הרשלנויות המקצועיות של עורכי דין העוסקים במכירת דירת מגורים מקורה בסוגית המס הנוגעת למכירה ו/או רכישת דירה. במפגשים אלו נסקור את הבדיקות שיש לבצע מול הלקוח ביחס לסוגית המס, תוך לימוד אופן הבדיקה אם המוכר זכאי לפטור מוחלט או פטור לינארי מוטב. מנגד נלמד את עקרונות מס הרכישה ברכישת דירת מגורים ראשונה/שניה ועוד. נלמד את אופן הדיווח המקוון למשרד מיסוי מקרקעין. לאור חשיבות הנושא ומורכבותו נקדיש לכך שני מפגשים שלמים.

מרצה – עו"ד שי עינת, רו"ח.

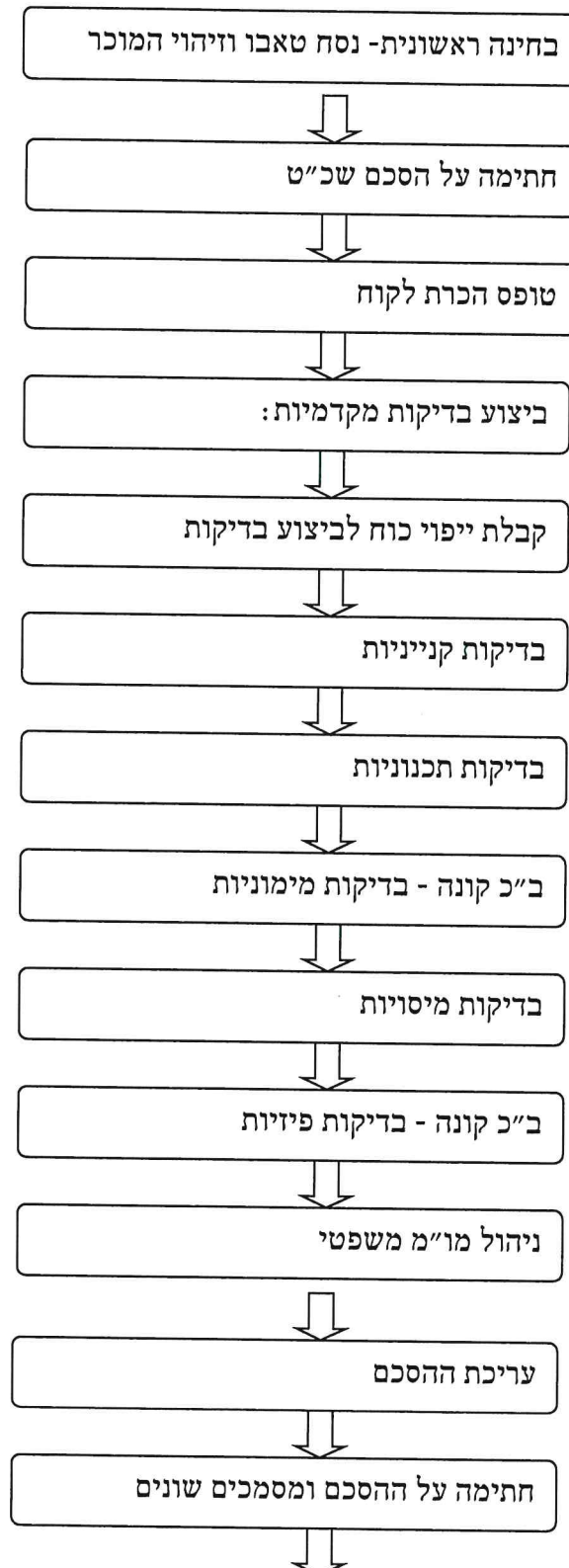


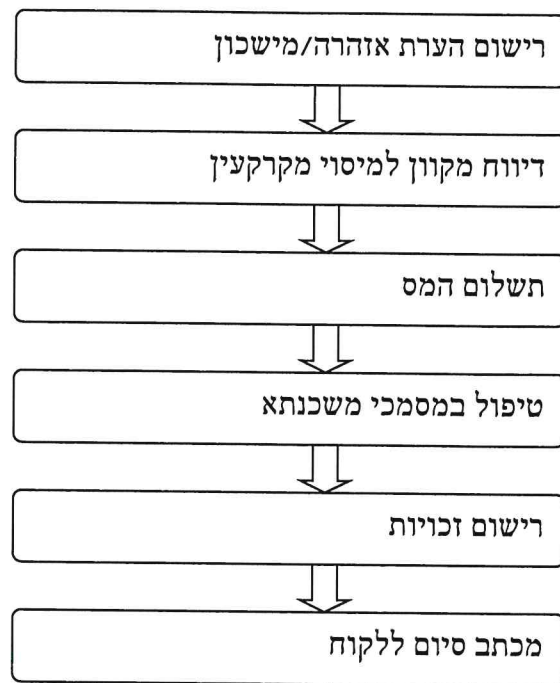
# ביה"ס לפרקטיקה משפטית בע"מ

כנסו לאתר שלנו: [www.practika.co.il](http://www.practika.co.il)  
מרכז עזריאלי – המגדל העגול, קומה 34  
רחוב מנחם בגין 132, תל אביב 67011  
טל. 03-7711770; פקס. 03-7711771  
mail: [practika@bezeqint.net](mailto:practika@bezeqint.net)



## שלבי עסקת מכר דירה רשומה בפנקס הבתים המשותפים





## פגישה ראשונה עם הלקוח

- בדיקה קניינית ראשונית וזיהוי המוכר
- איתור גוש/חלקה לפי כתובת – מרכז למיפוי ישראל
- הוצאת נסח טאבו – אתר משרד המשפטים
- אופן זיהוי המוכר אל מול הנסח.
  
- מילוי טופס הכרת לקוח – דגש ביצוג קונה.
- חתימה על הסכם שכ"ט.



9  
13/03/2018  
כ"ו אדר תשע"ח  
שעה: 12:31

תאריך

80863 נסח מס'

משרד המשפטים  
האגף לרישום והסדר מקרקעין



מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

## העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 6355 חלקה: 840 תת חלקה: 8

בכס נוצר ע"י שטר: 1628/1999 מיום: 19/01/1999 סוג שטר: צו רישום בית משותף

### תיאור הנכס

יאור דירה ירה  
תיאור קומה שלישית  
שטח במ"ר 69.20  
החלק ברכוש המשותף 35/333

### הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
י	צהוב	חניה	12.50
יח	צהוב	מרפסת שמש	5.40

### בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
10696/2004/1	14/04/2004	מכר	כנרת	ת.ז.	03841054
החלק בבכס					1 / 2

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
10696/2004/1	14/04/2004	מכר	צבי	ת.ז.	03841653
החלק בבכס					1 / 2

### הרכוש המשותף

זכס נוצר ע"י שטר: 1628/1999 מיום: 19/01/1999 סוג שטר: צו רישום בית משותף

שניות

גיריית פתח תקווה

תובת

ח' ברנדס, פתח תקווה

תת חלקות

זקבון

אוסכם

10  
13/03/2018  
כ"ו אדר תשע"ח  
שעה: 12:31

תאריך

נסח מס' 80863



משרד המשפטים  
האגף לרישום והסדר מקרקעין

מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

## העתק רישום מפנקס בתיים משותפים

גוש: 6355 חלקה: ~~249~~ תת חלקה: 4

תיק בית משותף

7/99

שטר יוצר

1628/1999

המספרים הישנים של החלקה

6355/16

### הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
6116/1999/1	16/03/1999	הערה על הפקעה סעיפים 5 7-1 הערה על הפקעה סעיפים 5 ולבניה פתח תקוה	הועדה המקומית לתכנון ועבודות
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4731 ח' באדר התשנ"ט 24.2.1999 עמוד 1901 בשטח של 18 מ"ר לדרך.			

### סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

## פגישה ראשונה עם הלקוח

### ■ זיהוי סיבוכים אפשריים ובעיות:

- אי סיום רישום הדירה ע"ש המוכר.
- רישום עיקולים/ הערות אזהרה על הדירה.
- רישום משכנתא על הדירה.
- קונה שזקוק למשכנתא.
- חריגות בניה/צו הריסה.
- זיכרון דברים חתום.
- שוכר בנכס.
- בעיה בטופס הכרת לקוח.
- אומדן מס רכישה / אומדן מס שבח.
- זכויות בניה בלתי מנוצלות.



## הסכם שכ"ט- הדגשים

- יש להקפיד על עריכת הסכם שכ"ט בכתב.
- יש להציג את היקף השרות : האם כולל ייצוג בשלב ההשגה במס שבח? האם כולל בדיקות בעירייה? האם כולל טיפול בהיטל השבחה? האם כולל ניהול מו"מ מסחרי או התערבות בו?
- יש לתת ביטוי לסעיף הוצאות לצד ג'.
- יש לציין באופן מפורש כי אם לא תבוצע מכירה תוך זמן מסוים יגבה שכ"ט לפי שעות עבודה.
- להבדיל מיצוג מוכר במקרה של יצוג קונה נדרש עורך הדין לבצע בדיקות מקדימות וכן את הליך רישום הדירה על שם הקונה בפועל.

# שי עינת, עו"ד (רו"ח) – משרד עורכי דין

## SHAY EINAT, ADV (C.P.A) – ADVOCATES

מרכז עזריאלי - המגדל העגול, קומה 34, רח' מנחם בגין 132 תל אביב 67011  
AZRIELI, ROUND BLD. 34 floor, Menahem Begin st. 132 Tel-Aviv 67011  
דוא"ל: shayeanat@bezeqint.net E-mail: טל: 03-7711777; פקס: 03-7711776

4 ביולי, 2017

לכבוד

נכבדי שלום רב,

הנדון: הסכם שכ"ט מכר דירת מגורים ברח'

1. בהמשך לשיחתנו להלן הסכם שכ"ט.
2. מטרת השרות - משרדי יטפל במו"מ משפטי וכן בעריכת הסכם מכר ביחס לדירת המגורים הנ"ל לקונה (להלן - "הקונה"). השרות כולל דיווח לרשות המיסים וטיפול בקבלת אישורים להעברת הדירה על שם הקונה במרשם הבתים המשותפים.
3. שכ"ט – ישולם לנו שכ"ט בשיעור של 0.75% ממחיר המכירה, בתוספת מע"מ (להלן – "שכ"ט") עם חתימה על הסכם המכר. בכל מקרה שכרנו לא יפחת מסך של 9,500 ₪ בתוספת מע"מ.
4. הערות:
  - 4.1 השרות אינו כולל טיפול בכל הנוגע לתשלומים ו/או היטלים לרשות המקומית ואינו כולל בדיקת מצבה הבנוי הפיזי של הדירה ו/או התאמתה להיתרי הבנייה ולבנוי בפועל, שעל הלקוח לבדוק בעצמו ו/או באמצעות שמאי מקרקעין.
  - 4.2 שכ"ט אינו כולל הוצאות לצד ג' אשר ישולמו על ידי הלקוח.
  - 4.3 השרות אינו הליכים משפטיים ו/או מעין משפטיים ולא כולל הופעה בטריבונלים משפטיים.
  - 4.4 ככל שינוהל מו"מ עם קונה והסכם מכר לא יחתם מכל סיבה שהיא עד לתום שנת 2017 ישולם לנו עבור מאמצנו סך של 5,000 ₪ בתוספת מע"מ.
5. אודה על אישורך בשולי דף זה.

**שי עינת, עו"ד (רו"ח) – משרד עורכי דין**  
**SHAY EINAT, ADV (C.P.A) – ADVOCATES**

---

בברכה,

עו"ד שי עינת, רו"ח

הריני לאשר האמור

---





אנו הח"מ כנרת ת.ז. 03-74-22054 ו/או צביקה ת.ז. 03-75-09153

ממנים ומייפים בזאת את כוחה של עו"ד חוה אפשטיין מ.ר. 24034 ו/או עו"ד דרור אוסטפלד מ.ר. 24035 ו/או מי מטעמם לקבל כל מידע ו/או מסמך מרשם המקרקעין ו/או מלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה ו/או ממועד מיסוי מקרקעין ו/או מעיריית פתח תקווה ו/או מכל רשות ו/או גורמים אחרים, בקשר לדירת מגורים ברח' השופט ברנדיס 45 בפתח תקווה הידועה גם כגוש 6355 חלקה 2440 תת חלקה 5.

## חתימה

תאריך

אני, חוה אפשטיין עו"ד, מאשר/ת חתימת הנ"ל.

## חתימה

תאריך

האר, אומר חתן בן  
תלם, חס' צב נ 5/4/92 היל חס  
ואתן ס'.

### טופס הכרת לקוח

(למילוי בידי הלקוח, ואם הלקוח תאגיד – בידי מורשה חתימה, מיופה כוח או בעל כתב מינוי לפעול מטעם התאגיד)

חלק א'

רישום פרטי זיהוי של יחיד

שם הלקוח:

מס' זהות וארץ ההנפקה:

תאריך לידה:

מין:

מען:

רישום פרטי זיהוי של תאגיד

שם התאגיד:

מס' רישום של התאגיד:

תאריך התאגדות:

מען:

ארץ התאגדות:

בעלי השליטה בתאגיד<sup>1</sup>:

שם	מס' זהות

הכרת הלקוח – לצורך ביצוע אחת מהפעולות שלהלן, בידי נותן השירות העסקי:

עיסוקו של הלקוח:

לקוח שהוא בעל עסק – סוג עסקיו:

מטרת ביצוע השירות העסקי:

מקור הכספים שעמם מבוצע השירות העסקי:

סוג השירות העסקי המתוכנן להיות מבוצע בשביל הלקוח באמצעות נותן השירות העסקי:

☒ קנייה, מכירה או חכירה לדורות של נכסי דלא נידי

תיאור מפורט של הפעילות:

פרטי העסקה (לרבות פרטי הנכס, המחזיק בנכס, בעלי הנכס והנהנים בנכס, הצדדים לעסקה):

☐ קנייה או מכירה של עסק

תיאור מפורט של הפעילות:

פרטי העסקה (לרבות פרטי העסק, נושאי המשרה הבכירים בעסק, הצדדים לעסקה):

☐ ניהול נכסי הלקוח ובכלל זה ניהול כספים, נירות ערך ונכסי דלא נידי, וכן ניהול חשבונות של לקוח בתאגיד בנקאי או בחבר בורסה, במנהל תיקים, חברת ביטוח וסוכן ביטוח, חברה מנהלת של קופות גמל או בנק הדואר

תיאור מפורט של הפעילות:

פרטי הנכסים המנוהלים (לרבות היקפם הכספי, מיקומם, בעלי זכויות נוספים בנכסים, מיופי כוח בקשר לנכסים המנוהלים, מוטבים בנכסים):

☐ קבלה, החזקה או העברה של כספים לצורך הקמה או ניהול של תאגיד

<sup>1</sup> לגבי בעל שליטה שהוא תאגיד, יש למלא את בעלי השליטה (שהם יחידים) של בעלי השליטה שהוא תאגיד

תיאור מפורט של הפעילות:

פרטים על אודות הכספים (לרבות היקפם הכספי) ופרטים על אודות התאגיד (שם התאגיד, מספר רישום של התאגיד, תאריך ההתאגדות ומדינת ההתאגדות, בעלי השליטה בתאגיד<sup>1</sup>, מטרת הפעילות בתאגיד והיקף פעילות פיננסית צפויה):

הקמה או ניהול של תאגיד, עסק או נאמנות לאחר



תיאור מפורט של הפעילות:

[בתאגיד: שם התאגיד, מספר רישום של התאגיד, תאריך ההתאגדות ומדינת ההתאגדות, בעלי השליטה בתאגיד<sup>1</sup>, מטרת התאגיד והיקף פעילות פיננסית צפויה.

בעסק: שם העסק, מספר רישום של העסק (אם קיים), נושאי משרה בכירים בעסק, מטרת העסק והיקף פעילות פיננסית צפויה.

בנאמנות: שם הנאמנות, מקום הקמת הנאמנות, מטרת הנאמנות, סוג הנאמנות, מיקום נכסי הנאמנות, היקף פעילות כספית בנאמנות, נאמנים, יוצר נאמנות, פרוטקטור (נותן הוראות) ונהנים בנאמנות.]

האם השירות העסקי מבוצע בשביל אחר? כן

אם בשביל אחר – רשום את פרטיו:

ביחיד:

שם, מס' זהות או דרכון, ארץ ההנפקה, תאריך לידה, מען ומין.

בתאגיד:

שם התאגיד, מס' רישום של התאגיד, תאריך ההתאגדות ומדינת ההתאגדות, בעלי השליטה בתאגיד<sup>1</sup>, תחומי פעילות של התאגיד.

אם זהות הנהנה אינה ידועה:

אני מצהיר כי זהות הנהנה איננה ידועה במועד זה, ואני מתחייב למסור את פרטי הנהנה המלאים כאמור לעיל מיד עם היוודעם.

חתימה:

בירור לעניין איש ציבור זר

1. מהי זיקתך לישראל?

2. האם אתה תושב חוץ?

כן ☐

לא ☐

אם התשובה היא חיובית, האם אתה בעל תפקיד ציבורי בכיר בחוץ לארץ כמפורט להלן (לרבות תפקיד כאמור אף אם תוארו שונה) (נא לסמן):

איני בעל תפקיד בכיר בחוץ לארץ ☐

ראש מדינה ☐

נשיא מדינה ☐

ראש עיר ☐

שופט ☐

חבר פרלמנט ☐

חבר ממשלה ☐

קצין צבא בכיר ☐

קצין משטרה בכיר ☐



3. האם יש לך בן משפחה (בן זוג וכן את, הורה, הורה הורה, צאצא או צאצא של בן הזוג, או בן זוגו של כל אחד מאלה) שהוא בעל תפקיד ציבורי בכיר בחוץ לארץ?  
☐ כן  
☐ לא  
 אם התשובה היא חיובית, נא ציין את תפקידו לפי הרשימה שבסעיף 2 לעיל:
4. האם אתה פועל בשם התאגיד?  
☐ כן  
☐ לא  
 אם התשובה היא חיובית, האם אחד מבעלי השליטה בתאגיד הוא בעל תפקיד ציבורי בכיר בחוץ לארץ (לרבות תפקיד כאמור אף אם תוארו שונה):  
☐ כן  
☐ לא  
 אם התשובה היא חיובית, נא ציין את תפקידו לפי הרשימה שבסעיף 2 לעיל:
5. האם אתה שותף עסקי של תושב חוץ?  
☐ כן  
☐ לא  
 אם התשובה היא חיובית, האם השותף העסקי הוא בעל תפקיד ציבורי בכיר בחוץ לארץ (לרבות תפקיד כאמור אף אם תוארו שונה):  
☐ כן  
☐ לא  
 אם התשובה היא חיובית, נא ציין את תפקידו לפי הרשימה שבסעיף 2 לעיל:

#### Politically Exposed Person

1. What is your relation to Israel?
2. Are you a foreign resident?  
☐ Yes  
☐ No

If the answer is yes, do you hold a senior public position in a foreign country? Please select a job title below that best describes your occupation:

- ☐ I do *not* hold a senior public position in a foreign country
- ☐ Head of State
- ☐ President of a Country
- ☐ Mayor
- ☐ Judge
- ☐ Member of Parliament
- ☐ Member of Government
- ☐ Senior Military Officer
- ☐ Senior Police Officer
- ☐ Other Senior Public Position: (please specify)

3. Do you have a family member (spouse, sibling, parent, grandparent, child, stepchild, or spouse of any of the above) who holds a senior public position in a foreign country?

- ☐ Yes  
☐ No

If the answer is yes, please write the job title that best describes his/her occupation from the list in Article 2 above:

4. Are you acting on behalf of a corporation?

- ☐ Yes  
☐ No

If the answer is yes, does one of the controlling shareholders of the holds a senior public position in a foreign country as described below?

- ☐ Yes  
☐ No

If the answer is yes, please write the job title that best describes his/her occupation from the list in Article 2 above:

5. Are you a business associate/partner of a foreign resident?

- ☐ Yes  
☐ No

If the answer is yes, Does this business associate holds a senior public position in a foreign country as described below?

- ☐ Yes  
☐ No

If the answer is yes, please write the job title that best describes his/her occupation from the list in Article 2 above:

#### הצהרת הלקוח ממלא הטופס

אני מצהיר בזה כי הפרטים לעיל נרשמו בידי והם נכונים ומדויקים למיטב ידיעתי. אם יחול שינוי בנתונים אלה, אני מתחייב להודיע על כך בהקדם האפשרי. אם יתברר שהמידע דלעיל הוא כוזב או שיש בו כדי להטעות, אני מודע לכך שאני עשוי לשאת באחריות על כך.

אני מסכים ומודע לכך כי העתק טופס זה יישמר אצל עורך הדין / רואה החשבון לתקופות הקבועות בסעיף 8 לצו.

תאריך \_\_\_\_\_ חתימת \_\_\_\_\_ הלקוח \_\_\_\_\_

חלק ב':

#### אישור על ביצוע הזיהוי

בוזיהוי פנים אל פנים (סעיף 6):

אני מאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע לפני הלקוח בשם \_\_\_\_\_ מס' זהות \_\_\_\_\_ אשר זיהה עצמו באמצעות ת"ז ושהעתקו מצ"ב ושחתם על טופס זה בפניי.

שם מבצע הזיהוי: \_\_\_\_\_

מס' זהות \_\_\_\_\_

חתימה \_\_\_\_\_

בוזיהוי שאינו פנים אל פנים (סעיף 7):

אני מאשר כי ביום \_\_\_\_\_ זיהיתי את הלקוח החתום על טופס זה בשם \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_ אשר זיהה עצמו באמצעות \_\_\_\_\_ ושהעתקו מצ"ב.

שם מבצע הזיהוי \_\_\_\_\_

מס' זהות \_\_\_\_\_

חתימה \_\_\_\_\_

אישור נותן השירות העסקי בדבר עיון בבתוני הכרת הלקוח  
(למילוי בידי נותן השירות העסקי)

אני מאשר כי ביום עיינתי בפרטים שנמסרו לפי הטופס שבתוספת הראשונה,  
ופעלתי בהתאם לאמור בסעיף 2(ג) לצו.

שם	מס' זהות	חתימה
		_____

מסמך חלוקת המס  
המסמך נמצא  
באוסף  
מסמכים  
מסמך מס' 1000

# תקנון מס' 62 ו-63 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969

אנו : דרי נוי (1990) בע"מ חפ/511500837 הבעלים הרשום של חלקה 6355 בגוש 482 מ"ר, קובעים בזאת כדלהלן:

1. בהתאם לאמור בסעיף 55 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, להלן: "החוק", אנו מוציאים חלקים מהרכוש המשותף ומצמידים אותם לדירות כדלהלן:

צמוד ליחידה	תאור ההצמדה	סימון בתשריט	שטח במ"ר	צבע
א. 310/1	חניה	ב'	12.50	אדום
ב. 310/1	מרפסת שמש	יב'	5.40	אדום
ג. 310/2	חניה	ג'	12.50	כחול
ד. 310/2	מחסן	יא'	10.85	כחול
ה. 310/2	מרפסת שמש	יג'	5.85	כחול
ו. 310/2	מרפסת שמש	יד'	5.00	כחול
ז. 310/3	חניה	א'	15.00	כתום
ח. 310/3	מרפסת שמש	טו'	5.40	כתום
ט. 310/4	חניה	ה'	12.50	ירוק
י. 310/4	מרפסת שמש	טז'	7.17	ירוק
יא. 310/4	מרפסת שמש	יז'	4.66	ירוק
יב. 310/5	חניה	ו'	12.50	צהוב
יג. 310/5	מרפסת שמש	יח'	5.40	צהוב
יד. 310/6	חניה	ד'	15.00	תכלת
טו. 310/6	מרפסת שמש	יט'	5.85	תכלת
טז. 310/6	מרפסת שמש	כ'	5.00	תכלת
יז. 310/7	חניה	ח'	17.00	סגול
יח. 310/7	חניה	ט'	17.00	סגול
יט. 310/7	מחסן	י'	15.20	סגול
כ. 310/7	מרפסת שמש	כא'	5.40	סגול
כא. 310/7	גג	כד'	44.40	סגול
כב. 310/8	חניה	ז'	20.70	ורוד
כג. 310/8	מרפסת שמש	כז'	7.17	ורוד
כד. 310/8	מרפסת שמש	כח'	4.66	ורוד
כה. 310/8	גג	כה'	73.50	ורוד

2. בהתאם לאמור בסעיף 57 לחוק, אנו קובעים כי:

- שטחי ההצמדות לא יכללו בחישוב שיעור החלקים ברכוש המשותף.
- שיעור החלקים ברכוש המשותף הצמודים לדירות יהיו כדלקמן:

## חלקים ברכוש המשותף

35/333  
40/333  
35/333  
40/333  
35/333  
40/333  
50/333  
58/333

## מס' חלקת המשנה

310/1  
310/2  
310/3  
310/4  
310/5  
310/6  
310/7  
310/8





3. זכויות הבניה/ינתנו לדירות מס' משנה 7,8/7,8. בהתאם ליחס של שטח אחוזי הבניה יתחלקו בין בעלי הדירות חלקות משנה 7,8/7,8. על הגג  
הגג הצמוד לדירתם לשה"כ שטחי הגג.

בכפוף לקבלת הרשיונות מהמוסדות המוסמכים, יהיו בעלי הדירות להן צמודים חלקי הגג, כמפורט לעיל, רשאים לבנות על חלקי הגג הצמודים לדירתם, וזאת ללא כל צורך בהסכמת הבעלים האחרים של הבית המשותף, וללא צורך בחתימתם, וכן להגיש בעצמם בקשות לרשיונות, ולקבל מדי פעם בפעם בעצמם את הרשיונות הדרושים לבניה, בתנאי שכל בניה כזו תעשה על חשבונם ומכספם ועל אחריותם, ויהיה עליהם לנקות את כל הפסולת ולפצות את הבעלים האחרים בבית המשותף עבור כל נזק שיגרם, אם יגרם לבעלים האחרים כתוצאה ובהקשר לבניה, כאמור. במקרה של בניה כאמור יהיו רשאים לחבר את הבניה הנוספת לכל צורת או מתקן הקיימים בבית המשותף.

למען הסר ספק - מוסכם בזאת על ידי כל בעלי הדירות, כי היה וינצלו בעלי הדירה הנ"ל את זכותם לבנות על שטח הגג הצמוד לדירתם, ביום חתימת תקנון זה, יוצמד כל גג חדש שיווצר עקב כך לדירה הנ"ל. לשם ביצוע כל פעולה מהפעולות שהבעלים רשאים לעשות בהתאם להוראות החוק, לא יהיו הבעלים זקוקים להסכמתו של מי שהוא מבעלי הדירות האחרות בקשר לכך ועצם הצגת התקנון המוסכם תהווה הסכמה. כן יהיו זכאים בעלי הדירה הנ"ל לתקן את צו רישום הבית המשותף עקב הבניה, ככל שתהיה בניה כזו, ולא יהיו זקוקים להסכמתם של יתר בעלי הדירות.

4. הוקם מבנה על שטח צמוד, יהיה רשאי אותו בעל דירה לבקש לתקן את צו הבתים המשותפים על ידי רישום תוספת הבניה כיחידה נוספת ובבעלותו הוא, וכן לבקש לשנות את החלקים ברכוש המשותף הצמודים לדירתו ולהקצות חלק מהם לבניה הנוספת שבנה, וזאת בהתאם לשטח הרצפה של המבנה הנוסף שבנה כאמור. במקרה של סתירה בין הוראות תקנון זה לבין הוראות התקנון המצוי, הוראות תקנון זה תקבענה.

5. בהתאם לתקנה 77 (ג) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל-1969 אני מבקשים בזה לאשר את התקנון הנ"ל ולהורות על רישומו.

דני נוי 1990 בע"מ  
דני נוי 1990 בע"מ  
ע"י שמעון חסון

א י ש ו ר

אני הח"מ א. עו"ד מאשרת בזה כי ביום 30.11.98 הופיעו במשרדי אשר זיהו את עצמם להנחת דעתי ואישרו כי החתימת על התקנון היא שלהם וכי ערכו את התקנון מרצונם הטוב והחופשי והבינו את תוכנו.

דני נוי 1990 בע"מ



המפקח על רישום המקרקעין

אני מאשר את התקנון לרישום.  
תאריך: 10.12.98

3.1.99

תק-גרוסמ/3





**חוק המקרקעין תשכ"ט-1969  
צו רישום בית בפנקס בתים משותפים  
מ א ת  
המפקח על רישום המקרקעין**

לשכת רישום המקרקעין  
פתח תקוה  
תיק ב.מ.  
שטר מס' 7/99

גוש: 6355  
חלקה: 240  
שטח החלקה: 482 מ"ר  
כתובת: פתח תקוה, רחוב ברנזס

לאחר: שהבעלים הרשומים של המקרקעין הידועים כחלקה: 310 בגוש: 6355 בשטח: 482 מ"ר חתמו על בקשה לרישום הבית שהוקם על המקרקעין בפנקס בתים משותפים וכן על בקשה לרישום תקנון מוסכם,

ולאחר: שהוכח לי כי נתמלאו תנאי סעיף 142 לחוק,

ולאחר: שנוכחתי לדעת כי אין מניעה בדין לרשום את התקנון המוסכם בהתאם לסעיף 62 לחוק,

הנני מצווה בתוקף סמכותי לפי סעיף 143 לחוק ובתוקף סמכותי לפי תקנה 77 (ג) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל-1969 לרשום את הבית בפנקס הבתים המשותפים ולרשום את התקנון המוסכם כדלהלן:

**1. תאור הבית**

הבית מורכב ממבנה אחד בן 4 קומות + גג ובסה"כ: 8 דירות.

מס' חלקת משנה	סה"כ שטח הרצפה במ"ר	תאור הדירה	קומה	חלקים ברכוש המשותף	צמידויות מיוחדות	צבע
מס' חלקת משנה	סה"כ שטח הרצפה במ"ר	תאור הדירה	קומה	חלקים ברכוש המשותף	תאור ההצמדה	סימון שטח בתשריט במ"ר
310/1	69.20	דירה	ראשונה	35/333	חניה	ב'
					מרפסת שמש	יב'
310/2	79.00	דירה	ראשונה	40/333	חניה	ג'
					מחסן	יא'
					מרפסת שמש	יג'
					מרפסת שמש	יד'
310/3	69.20	דירה	שניה	35/333	חניה	א'
					מרפסת שמש	טו'
310/4	79.00	דירה	שניה	40/333	חניה	ה'
					מרפסת שמש	טז'
					מרפסת שמש	יז'
310/5	69.20	דירה	שלישית	35/333	חניה	ו'
					מרפסת שמש	יח'
310/6	79.00	דירה	שלישית	40/333	חניה	ז'
					מרפסת שמש	יט'
					מרפסת שמש	כ'



סגול	17.00	ח'	חניה	50/333	רביעית +	דירה	99.20	310/7
סגול	17.00	ט'	חניה		גג			
סגול	15.20	י'	מחסן					
סגול	5.40	כא'	מרפסת שמש					
סגול	44.40	כד'	גג					
ורוד	20.70	ז'	חניה	58/333	רביעית +	דירה	116.60	310/8
ורוד	7.17	זב'	מרפסת שמש		גג			
ורוד	4.66	זג'	מרפסת שמש					
ורוד	73.50	זח'	גג					

הרכוש המשותף יקבל מס' משנה 310/0.

## 2. הבעלות

הבעלות על כל הדירות לרבות הצמידויות הנ"ל, והחלקים ברכוש המשותף הצמודים אליהן, תרשם בשם:

דרי נוי 1990 בע"מ חפ/511500837 - בשלמות.

## 3. הערות אזהרה.

בדף רישום של הדירות המפורטות להלן יש לרשום הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 לפי מס' השטרות הנקובים להלן:

הלווים	מיום	נרשמה לפי שטר	תרשם הערת אזהרה לטובת	בדף רישום של דירה מס'
	4.8.96	20014/1	לוי סולית ואשר	310/3 א. ✓
	27.10.96	25825/1	בקר (גזולי) תרצה ו- גזולי אמיר	310/4 ב. ✓
	5.11.96	26748/1	חיים אברהם ו- טוני	310/6 ג. ✓
חיים אברהם וטוני	5.11.96	26748/2	משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ על סך 100,000 ש"ח	310/6 ד. ✓
	6.11.96	26856/1	אליאס רות ו- גרוסמן אסף	310/5 ה. ✓
	25.11.96	28672/1	סאייג דליה ורמי	310/8 ו. ✓
גזולי אמיר ותרצה	25.11.96	28672/2	משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ בסך 400,000 ש"ח	310/4 ז. ✓
	20.1.97	2002/1	וולקוביצקי צפורה ו- לוי יצחק ו- שגיב ענת	310/7 ח. ✓
גרוסמן אסף ואליאס רות	20.1.97	2002/2	בנק איגוד לישראל בע"מ בסך 200,000 ש"ח	310/5 ט. ✓



גרוסמן אסף ורוית	29.6.97	15484/1	בנק עצמאות למשכנתאות ולפיתוח בע"מ בסך 70,000 ש"ח	310/5	י.
סאיג רמי ודליה	3.7.97	16035/1	הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ בסך 380,000 ש"ח	310/8	יא.
	18.12.97	29397/1	ורשביאק ירון	310/2	יב.
	25.11.98	25207/1	נאמני עופר וטלי	310/1	יג.
נאמני עופר וטלי	1.12.98	25662/1	בנק לאומי למשכנתאות בע"מ, ע"ס 210,000 ש"ח	310/1	יד.

#### 4. תקנון.

בדף רישום של כל דירה ודירה ושל הרכוש המשותף יש לרשום הערה: "קיים תקנון מוסכם".

#### 5. נציגות.

בתוקף סמכותי לפי סעיף 66 (א) לחוק ובהתאם להמלצת המבקשים הנני ממנה את שמעון חסון ת.ז. 07159197 מפתח תקוה, לחוב אחימאיר 33 לשמש נציגות זמנית עד שתיכון הנציגות הראשונה של הבית לפי התקנון.

צו רישום זה ניתן ב- פתח תקוה ביום 16 בחודש אדר שנת תשנ"ט .  
 ביום 3 בחודש אדר שנת 1999 .



המפקח על גבי המקרקעין.

במ-גרוסמן/3





אני הח"מ אדריכל מ. שפי מצהיר בזה שתשריט זה נערך על-ידי והוא משקף נאמנה את הבית ואם די  
שברתי ברנדס מס' 15 בעיר פיית בגוש: 6355, חלקה: 310 כפי שהוא בנוי וקיים כיום וכי כל הטיע  
בצבעים של התשריט נעשו על ידי, הנני מאשר שטחי הרצפה של הדירות כוללים מרפסות מקורות, ו  
פנימיות של הדירות ואינם כוללים מרפסות שאינן מקורות קירות היצוניים וקירות ב"ן דירה לו  
כמו כן הנני מאשר שהבית אינו חורג מגבולות החלקה.

77ND

01962'00 11'07

12/8/98

221-1cbo

מדינת ישראל  
13 תמוז-תשנ"ב

[illegible]







מסמך זה משמש בסיס למו"מ בלתי מחייב לחלוטין ואין באמור בו, או בדברים שיוחלפו במהלך המו"מ, כדי ליצור הודעה, מצג, התחייבות או חיוב. רק חוזה חתום של כל הצדדים יחייב. כל צד שומר לעצמו זכות לנהל מו"מ גם עם אחרים. הצדדים מוותרים בזאת על כל תביעה לפי סעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973

## שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2020

1.

**2.2**

## מרחוב

## מצד אחד

ת.י.

ת.י.

## מרחוב

## מצד שני

## חתימת המוכר

**הואיל** והמוכר הינו המחזיק הבלעדי (בכח) והבעלים של דירת מגורים המצויה בקומה השלישית בבנין ברחוב ברנדיס ..... בפתח תקוה, שטח רשום של 69.20 מ"ר, לה צמודים חניה בשטח 12.5 מ"ר מסומנת ו' בצבע צהוב ומרפסת שמש בשטח 5.40 מ"ר מסומנת יח' בצבע צהוב, הידועה גם כגוש 6355 חלקה 310 תת חלקה 5, הכל כמפורט בנסח מלשכת רישום המקרקעין המצורף להסכם זה (להלן יחדיו: "**הנכס**"). העתק נסח מלשכת רישום המקרקעין מצ"ב ומסומן **נספח א'**.

**והואיל** וברצון הקונה לרכוש את הנכס AS IS וברצון המוכר למכור את מלוא זכויותיו בנכס לקונה הכל באופן ובתנאים כאמור בהסכם זה לעיל ולחלו;

אי לכך הוסכם, הוצהר והותנה כדלקמן:

## חתימת המוכר

## 1. מבוא

- 1.1 המבוא להסכם זה, נספחיו והצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 כותרות הסעיפים בהסכם זה הן לשם נוחות בלבד ואין להן ולא יינתן להן כל משקל לצורך פירוש.
- 1.3 הסכם זה ממצה את ההסכמות, ההתניות, ההצהרות והיחסים המשפטיים בין הצדדים ולא יהיה תוקף לכל הצעה, סיכום, הבנה, מצג או הבטחה שנעשו או ניתנו, קודם לחתימת הסכם זה, של צד למשנהו, בין בכתב ובין בעל-פה, בין במפורש ובין במשתמע, אלא כאמור בהסכם זה.
- 1.4 לא יהיה כל תוקף לשינוי, תוספת או גריעה מהסכם זה לאחר מועד חתימתו אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי כל הצדדים.
- 1.5 שום הוראה מהתנאים ומההוראות הכלולים בהסכם זה אינה באה לגרוע מתנאי אחר או הוראה אחרת של הסכם זה כי אם להוסיף עליו.

## 2. נספחים

- 2.1 **נספח א'-** נסח מלשכת רישום המקרקעין.
- 2.2 **נספח ב' -** הסכם שכירות.
- 2.3 **נספח ג'-** יפוי כוח בלתי חוזר של הקונה למחיקת הערת אזהרה.
- 2.4 **נספח ד'-** יפוי כוח בלתי חוזר של המוכר להעברת הזכויות בממכר על שם הקונה.
- 2.5 **נספח ה -** מכתב כוונות מבנק לאומי (נוסיף כאשר יש משכנתא רשומה על הדירה).

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

חתימת הקונה

חתימת המוכר

3.1 המוכר מתחייב בזה למכור לקונה את מלוא זכויותיו בנכס במצבו הפיסי והתכנוני כפי שהינו ביום חתימת הסכם זה (AS IS), כשהוא נקי מכול חוב, שיעבוד משכנתא, עיקול, ו/או זכות אחרת של צד שלישי כלשהו. הקונה מתחייב בזה לרכוש מהמוכר את מלוא זכויותיו בנכס כאמור, במצבו הפיסי והתכנוני כפי שהוא, והכל בהתאם להוראות הסכם זה. הנכס כולל את כל המחובר חיבור של קבע וכן את הפריטים הבאים: .....

3.2 בכפוף לתשלום מלוא התמורה ממחה המוכר לקונה את כל זכויותיו וחובותיו כלפי השוכר על פי חוזה השכירות **הרצ"ב בנספח ב'** ועל פי כל דין כאמור. למען הסר ספק, הזכות של הקונה לקבלת דמי השכירות, או כל זכות אחרת על פי הסכם השכירות יחולו אך ורק מיום תשלום מלוא התמורה בפועל על פי ההסכם.

---

---

---

---

---

---

---

#### 4. הצהרות והתחייבויות המוכר

המוכר מצהיר ומתחייב כדלקמן:

4.1 בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הקונה על פי הסכם זה מתחייב המוכר בזאת למכור לקונה את הנכס ולמסור לקונה את החזקה בנכס.

4.2 המוכר מצהיר כי הינו הבעלים של הנכס, כאמור בהסכם זה, וכי לא רובץ על זכויותיו בנכס כל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול ו/או זכויות אחרות של צד שלישי כלשהו, למעט זכות השוכר, וכי הוא מתחייב, החל ממועד חתימת הסכם זה, להימנע מלמכור ו/או לשעבד את זכויותיו בנכס כולו או חלקו, בכל צורה שהיא, וזאת עד לרישום של הזכויות בנכס על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, ובלבד שהקונה עמד בכל התחייבויותיו על פי הסכם זה.

4.3 יצוג קונה - עד למועד רישום זכויות הבעלות בנכס ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין, יסיר המוכר, על חשבונו, כל זכות מגבילה, אם תוטל כזו על הנכס ו/או על זכויות המוכר, שלא בעטיו של הקונה, וזאת בתוך 30 ימים מיום הטלתה. במקרה כאמור תשלומים שמועדם חל במועד בו קיימת זכות מגבילה כאמור, יידחו ב-10 ימי עסקים מיום הסרת הזכות המגבילה כאמור.

4.4 המוכר מתחייב לשמור על מצבו של הנכס ומערכותיו כפי שהינו ביום חתימת הסכם זה וימסור את הנכס לקונה בעת מסירת החזקה, במצבו כפי שהינו ביום חתימת הסכם זה, בכפוף לבלאי סביר. ידוע לקונה, כי הנכס מושכר לשוכר, ולכן הוא נמכר במצבו AS IS.

חתימת הקונה

חתימת המוכר



- 4.5 המוכר מצהיר כי לא הופנתה אליו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מטעם צד ג' כלשהו בקשר לזכויותיו בנכס וכי הוא אינו צד להליך משפטי כלשהו בקשר לזכויותיו בנכס. כמו כן המוכר מצהיר כי לא ידוע לו על טענה ו/או דרישה ו/או תביעה ו/או עילת תביעה מצד ג' כלשהו.
- 4.6 המוכר מצהיר כי לא חלה עליו כל מניעה על פי דין ו/או הסכם להתקשר עם הקונה בהסכם זה.
- 4.7 כי למיטב ידיעתו הנכס נבנה על פי היתר בניה כדין, כי לא בוצעה בנכס על ידו כל בניה שלא כדין ו/או ללא היתר כדין, כי אין כל תביעה ו/או טענה בקשר לנכס ו/או לזכויות בו, לרבות בניה בלתי חוקית ו/או תוספות בניה, וכי לא עומד כל כתב אישום ו/או צו הריסה ו/או צווים ו/או הליכים משפטיים ו/או מנהליים ו/או טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מצד כל רשות ו/או גוף ו/או אדם ביחס לנכס.
- 4.8 כי לא עשה כל עסקה הנוגדת הסכם זה ו/או לא העניק ו/או שעבד את זכויותיו בנכס לטובת צד ג'.
- 4.9 המוכר מצהיר כי לא ידוע לו על כל פגם ו/או מום ו/או אי התאמה נסתרים שהם בנכס וכן כי לא קיימת בעיית רטיבות או בעיית נוילות מתשתיות הנכס לרבות בעיה שתוקנה בשנים האחרונות.
- 4.10 המוכר מצהיר כי למיטב ידיעתו כל מערכות ותשתיות הנכס תקינות ופועלות כראוי, לרבות מערכות החשמל, המים (האינסטלציה), הביוב, הגז, מערכות מיזוג האוויר, ודוד השמש, וכי הוא מתחייב למסור אותם לקונה במצבם שביום החתימה על הסכם זה למעט בלאי הנובע משימוש סביר. המוכר מתחייב לתקן על חשבונו כל קלקול או נזק למערכות כאמור, עד למועד מסירת החזקה בנכס כדין.
- 4.11 אין לו כל חוב כלפי ועד הבית, וכל חוב עד למועד מסירת החזקה ישולם על ידו.
- 4.12 כי אין כל החלטת של וועד הבית ו/או הוצאות מיוחדות תלויות ועומדות לשיפוץ הבניין בו מצוי הנכס.
- 4.13 המוכר מצהיר כי ברשותו פוליסת ביטוח מבנה תקפה ביחס לממכר, לרבות כנגד סיכוני מים, אש ורעידת אדמה. המוכר מתחייב להאריך את הפוליסה עד למועד מסירת החזקה ולשלם את הפרמיה הנדרשת.
- 4.14 המוכר מצהיר כי הוא זכאי לפטור ממס שבח בהתאם להוראות סעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין ובכוונתו לבקש פטור זה.
- סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו תיחשב להפרה יסודית.

Blank lined area for text entry.

חתימת הקונה

חתימת המוכר

בכפוף להצהרות המוכר הקונה מצהיר ומתחייב כדלקמן:

- 5.1 הקונה מצהיר כי ראה ובדק בעצמו ו/או ע"י מי מטעמו את הנכס, מערכותיו, סביבתו ומיקומו ובדק את טיב ומהות זכויות המוכר בנכס לרבות מצבו הרישומי, המשפטי, ההנדסי, התכנוני והפיזי ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, את זכויות המוכר בנכס, תוכניות מתאר ו/או בניין עיר החלות על הנכס, ייעודו, אפשרויות ומגבלות שימוש, דרכי גישה, טיב הנכס, וכן את כל הזכויות הנלוות לנכס, לרבות זכויות בנייה, ניצולן, ומצבו התכנוני של הנכס, אצל כל רשות ומצא אותם מתאימים לצרכיו, למטרותיו ולשביעות רצונו המלאה והמוחלטת והוא מוותר על כל טענות של פגם ו/או מום ו/או טעות ביחס לנכס והוא רוכש אותו במצבו כפי שהוא (AS IS) ביום חתימת הסכם זה, ובכפוף לנכונות, הצהרות ולהתחייבויות המוכר על פי הסכם זה. הוא מוותר בזאת באופן סופי ומוחלט על כל טענות של פגם ו/או מום ו/או אי התאמה בקשר לנכס מכל סוג ומין, לרבות פגם ו/או מום ו/או אי התאמה נסתרים וכי אין לו ולא תהייה לו כל טענות ו/או תביעות כנגד המוכר ו/או בא כוחו באשר לטיבו ו/או בגין אי התאמה ו/או אי ידיעה מכל סוג שהוא בקשר למצבו הפיזי, העובדתי, המיסוי, המשפטי והתכנוני ובאשר לאופן רישום הזכויות בנכס, לתכניות בנין עיר הרלבנטיות ולכדאיות הכלכלית שבהתקשרות בהסכם זה.
- 5.2 הוא רוכש את הנכס על סמך בדיקותיו הערכותיו ותחזיותיו וכי הוא לא מסתמך לצורך הקניה על התחייבויות ו/או ערובות ו/או מצגים כלשהם של המוכר, או מי מטעמו, למעט התחייבויות והצהרות שבהסכם זה.
- 5.3 מבוטל.
- 5.4 כי בדק את תוכנית בנין עיר החלה על הנכס, את תיק הבנייה לגבי הנכס, ואת כל יתר התוכניות והמפרטים ברשויות התכנון והבניה הנוגעות לנכס.
- 5.5 כי לא הוצג לו כל מצג, מכל מין וסוג שהוא, בקשר לנכס על ידי המוכר, למעט כאמור בהסכם זה, והוא ערך את כל הבדיקות מטעמו, וכי אין לו ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה ביחס לטיב הנכס והזכויות בה ו/או ביחס לשטח הנכס, שנמכרת כפי מצבה בעת כריתת הסכם זה.
- 5.6 כי בדק את מחיר הנכס ומצאו מתאים, כי עשה את כל הבדיקות הנחוצות והחלות עליו, כי קרא את תנאי הסכם זה על נספחיו והסכים לתוכנם, וכי הוא מתקשר בהסכם זה על סמך בדיקותיו כאמור.
- 5.7 אין כל מניעה חוקית ו/או חוזית ו/או משפטית ו/או עובדתית או אחרת להתקשרותו בהסכם זה ולקיום התחייבויותיו על פיו.
- 5.8 הקונה מצהיר כי הנכס אינו נרכש בנאמנות.
- 5.9 הקונה מתחייב, בכפוף לכך שהומצאו לו מלוא האישורים הנדרשים על ידי המוכר בהתאם להוראות הסכם זה, לרשום ולהעביר את הזכויות בנכס על שמו בלשכת רישום המקרקעין ו/או במינהל מקרקעי ישראל, וזאת תוך 30 ימים ( 60 ימים) ממועד המצאת האישורים הנדרשים.

5.11 הקונה מצהיר כי הוא רוכש את הנכס בהתאם לשטח הבנוי בפועל (as is) ולא תהא לו כל טענה ו/או תביעה כנגד המוכר אם וככל שקיימים הפרשים, בין השטח הקיים בפועל לבין השטח הרשום במרשם כלשהו.

סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו תיחשב להפרה יסודית.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

## חתימת המוכר

6. מסירת החזקה

6.1 עם וכנגד תשלום ופירעון מלוא התמורה במועדה בהתאם להוראות פרק 7 בהסכם זה וקיום מלוא התחייבויות הקונה עד למועד זה, יהא הקונה זכאי להחזיק בנכס והמוכר ימסור לו את החזקה בנכס במצבו כפי שהוא במועד חתימת הסכם זה (as is) בכפוף לבלאי סביר (הערת קונה – טבעי עקב שימוש סביר), כשהינו נקי מכל זכות צד שלישי, חוב, תביעה עיקול, שיעבוד ו/או משכנתא (להלן: "שעבודים"), למעט שעבודים הקשורים בקונה, וכשהנכס חופשי ופנוי מכל אדם וחפץ (להלן: "מועד מסירת החזקה"). למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין בהקדמת התשלום האחרון כדי להביא להקדמת מועד מסירת החזקה בנכס, אלא בהסכמת המוכר בלבד.

6.2 מיד לאחר מסירת החזקה מתחייב הקונה לדווח לכל גוף שיידרש בדבר רכישת הזכויות בנכס על ידו ולהסב את הרישום בגופים אלה על שמו. הקונה יישא בעלות הכרוכה ברישום על שמו בכל גוף המצריך הסבת הרישום והמוכר יחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך.

6.3 מסירת החזקה תעשה בנוכחות הקונה או ב"כ של הקונה והמוכר או בא כוחו.

6.4 על אף האמור בהסכם זה, מוסכם בזאת כי פיגור במועד המסירה של עד 7 ימים לא יהווה הפרה כלשהי של הסכם זה ולא יזכה את הקונה בסעד כלשהו. מוסכם בין הצדדים כי במקרה של איחור במועד מסירת החזקה ואשר הינו מעבר ל-7 ימים, הרי בלא לגרוע מכל סעד אחר המוקנה לקונה על פי הוראות הסכם זה ו/או עפ"י דין, וכל עוד ההסכם לא בוטל, יזכה הקונה בפיצוי מוסכם בסך של 300 ש"ח (שלוש מאות ש"ח) לכל יום איחור.

סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו תיחשב להפרה יסודית.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There is no handwriting or other markings on the paper.

## חתימת הקונה

## חתימת המוכר



7.1 תמורת מלוא זכויות המוכר במקרקעין, ישלם הקונה למוכר את הסך של 1,420,000 ₪ (מליון ארבע מאות ועשרים אלף שקלים חדשים) (לעיל ולהלן: "**התמורה**"), אשר תשולם על ידי הקונה למוכר באופן ובמועדים כדלקמן:

7.1.1 במעמד החתימה על הסכם זה ישלם הקונה לידי המוכר סך של 520,000 ₪ (חמש מאות ועשרים אלף ₪), בשיק בנקאי לפקודת המוכר (להלן: "**התשלום הראשון**").

מוסכם כי ההמחאה בגין התשלום הראשון יופקדו על ידי הקונה בנאמנות ב"כ המוכר- עו"ד חוה אפשטיין ו/או שי עינת (לעיל ולהלן: "**הנאמן**") עד לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה כאמור להלן.

במעמד החתימה על הסכם זה יחתום המוכר על בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה בגין הנכס בלשכת רישום המקרקעין.

הקונה מתחייב לרשום הערת אזהרה לטובתו בלשכת רישום המקרקעין תוך 3 ימי עסקים ממועד החתימה על הסכם זה. לאחר פרק זמן זה או לאחר רישומה של הערת אזהרה, לפי המוקדם, יעביר הנאמן את התשלום הראשון לידי המוכר (את השיק לפקודתו).

**יצוג קונה - אם לא נרשמה הערת אזהרה מסיבה שאינה תלויה בקונה אזו ישאר התשלום הראשון בנאמנות עד לרישומה לטובת הקונה והרישום יעשה תוך 3 ימי עסקים מיום שהוסרה המגבלה.**

7.1.2 **בכפוף לרישומה של הערת אזהרה לטובת הקונה**, תוך 30 יום מיום חתימת הסכם זה, קרי עד ליום \_\_\_\_, ישולם על ידי הקונה למוכר סך של 700,000 ₪ (שבע מאות אלף ₪).

באם יש משכנתא על הדירה ירשם כך – הסך של 700,000 ₪ ישולם ישירות לבנק לסילוק המשכנתא. המוכר מתחייב לסלק את המשכנתא ולהמציא לקונה נסח טאבו נקי המעיד כי המשכנתא נמחקה וכן תדפיס מרשם המשכונות בגין מחיקת המשכונות הרשומים על שמות המוכרים לטובת בנק וזאת תוך 30 ימים ממועד תשלום זה (להלן – מסמכי הסרת השעבוד").

7.1.3 ביום \_\_\_\_ תשולם על ידי הקונה למוכר בשיק בנקאי יתרת התמורה בסך של 200,000 ₪ (מאתיים אלף ₪) (להלן: "**התשלום האחרון**") וזאת כנגד מסירת החזקה בממכר ומסירת כל המסמכים והאישורים שלהלן:

(א) שטרי מכר חתומים על ידי המוכר ומאושרים על ידי עו"ד. מסמכים אלו יחתמו במעמד החתימה על הסכם זה ויוחזקו בידיו הנאמנות של ב"כ המוכר עד הגיע המועד להעברתם לקונים בפועל כמפורט בהסכם זה.

(ב) אישור מופנה ללשכת רישום המקרקעין מרשויות מס שבח על תשלום או פטור ממס שבח מקרקעין בגין מכירת הממכר לקונה.

(ג) אישור הרשות המקומית ( הערת הקונה – **נקי ללא סייג ו/או הערה ו/או מגבלה**), לרבות בגין היטל השבחה ו/או היטלי פיתוח, מופנה ללשכת רישום המקרקעין, המעיד על היעדר חובות עד למועד המכירה.

(ג) ייפוי כוח בלתי חוזר כמפורט בסעיף 8.2 להלן.  
(ד) יצוג קונה – **כל מסמך נוסף אם וככל שיידרש לצורך העברת הזכויות על שם הקונה.**

המסמכים והאישורים המפורטים בסעיף זה יכוננו "**מסמכי ההעברה**".

7.1.4 היה ולא יהיו בידי המוכר אישורי מס שבח ו/או אישור הרשות המקומית במועד התשלום האחרון, לא יהא בכך כדי לדחות את התשלום האחרון ומסירת החזקה, אלא יוותר בידי הנאמן סך של \_\_\_\_ מתוך יתרת התמורה עד להמצאת כל האישורים והמסמכים דלעיל.

7.1.5 הנאמן יהיה רשאי לשלם מתוך הסכום שיופקד בנאמנותו את התשלומים הנדרשים למס השבח ולעירייה ככל שיחולו על המוכר והצדדים נותנים לנאמן הוראה בלתי חוזרת לעשות שימוש בכספי הנאמנות לצורך ביצוע תשלומים אלו. הנאמן אף יהיה רשאי ליתן ערבויות לרשויות מתוך כספי הפיקדון לצורך קבלת אישורי המס הנדרשים. **הערת קונה – אם כספים אלו לא יספיקו לקבלת אישורי המס ישלים המוכר את החסר מיד על מנת לקבל את האישורים הנדרשים.**

7.1.6 לאחר המצאת האישורים כאמור, יועבר יתרת הסכום שבנאמנות על פירותיו לידי המוכר. יצוג מוכר – **נאמנות מדורגת.**

7.1.7 מובהר בזאת כי תשלום לידי הנאמן על פי הוראות הסכם זה יהווה תשלום למוכר לכל דבר ועניין.

7.1.8 כספים אשר יופקדו בידי הנאמן בהתאם להוראות הסכם זה יופקדו בחשבון נאמנות מיוחד שיפתח על ידי הנאמן לשם כך. כספי הפיקדון יושקעו בפק"מ שבועי / חודשי בבנק הפועלים סניף לינקולן. המוכר יהא זכאי לכל פירות הפיקדון.

7.1.9 פעל הנאמן כאמור לעיל, לא תהא לאף צד מן הצדדים איזו טענה ו/או תביעה כלפי הנאמן ו/או בקשר עם פעולותיו.

7.1.10 האמור בסעיף זה יבוצע ללא הפעלת כל שיקול דעת נוסף על ידי הנאמן. מעבר לאמור בסעיפים הנ"ל הצדדים משחררים בזה את הנאמן מכל אחריות ו/או התחייבות מעבר לאחריותו על פי הסכם זה, כמפורט בסעיפים לעיל.

7.1.11 יצוג קונה – **בכל מקרה יומצאו לקונה כל מסמכי העברה לא יאוחר מ-9 חודשים מיום החתימה על הסכם זה.**

7.1.12 מוסכם בזאת כי התמורה הינה סופית ואינה ניתנת לשינוי מכל סיבה שהיא.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are approximately 20 lines visible. The paper appears to be a standard notebook page.

8.3 המוכר והקונה מתחייבים להופיע לפי בקשת עוה"ד ככל שיידרש, ולאחר תיאום מועד עימם, ולחתום על כל המסמכים ו/או לנקוט בכל הפעולות שיידרשו לצורך רישום העברת הזכויות בממכר משם המוכר לשם הקונה.

## חתימת המוכר

8.4 מובהר בזאת כי הקונה לא יהא רשאי לשעבד ו/או להעביר את זכויותיו על פי הסכם זה לטובת צד ג' כלשהו, לרבות רישום הערת אזהרה ו/או הערת אזהרה על הערת האזהרה שנרשמה לטובתו, וזאת עד לתשלום ופירעונה המלא של התמורה על פי הסכם זה וקיום מלוא התחייבויותיו.

סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו תיחשב להפרה יסודית.

---

---

---

---

---

---

---

## 9. משכנתא

9.1 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזאת כי היה ובכוונת הקונה לקחת משכנתא ו/או הלוואה בנקאית לצורך מימון התשלום הנקוב בסעיף \_\_\_\_\_ לעיל, מוסכם כי המוכר יחתום על כל מסמך שיידרש לקונה לשם קבלת משכנתא כמקובל בבנקים בישראל, (להלן: "**מסמכי המשכנתא**") אשר סכומה לא יעלה על 75% מהתמורה ולאחר תשלום מלוא ההון העצמי. אולם זאת בתנאי שכספי ההלוואה המובטחת במשכנתא שיקבל הקונה ישולמו בפועל ישירות לזכות המוכר ועבורו לידי הנאמנות של הנאמן- עו"ד ורו"ח שי עינת ובכפוף לכך שהגורם המלווה יתחייב בכתב כלפי המוכר במקרה בו נדרשה חתימה על שטרי משכנתא, כי למרות כל האמור בשטרי המשכנתא, הגורם המלווה לא יהיה זכאי לגבות מהמוכר סכומים מעבר לסכום שיתקבל מפדיון המכירה של המקרקעין בלבד, ועם רישום המקרקעין על שם הקונה יופטר המוכר מכל התחייבות כלפי הגורם המלווה.

9.2 ב"כ המוכר יהא רשאי לבצע תיקונים סבירים ומקובלים במסמכים שיועברו לחתימת המוכר. **ביצוע קונה – להגביל את המועד למסירת הערות**

9.3 הקונה יישא בכל ההוצאות הכרוכות ברישום המשכנתא לטובתו.

9.4 הקונה מתחייב לשפות את המוכר בגין כל נזק ו/או תביעה ו/או הפסד שיגרמו לו כתוצאה מהאמור בסעיף 9.1 לעיל ובלבד שהמוכר יודיע לקונה על כל תביעה ו/או דרישה כאמור.

9.5 למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין באמור לעיל כדי להוות הסכמה של המוכר להתנות את ביצוע התחייבויות הקונה בקבלת המשכנתא ו/או ההלוואה כאמור. אי קבלתה בפועל של המשכנתא ו/או ההלוואה כאמור, אין בה כדי להוות עילה כלשהי להפרה של אי אלו מהתחייבויות הקונה על פי הסכם זה ( הערת קונה – **למעט אי קבלת משכנתא הנעוצה במוכר ו/או בממכר**).

חתימת הקונה

חתימת המוכר



9.6 המוכר מתחייב לאפשר לשמאי מטעם הבנק למשכנתאות להיכנס לנכס וכן להמציא לקונה כל מסמך נדרש לצורך קבלת המשכנתא.

סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו תיחשב להפרה יסודית.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

#### 10. מיסים, אגרות ותשלומי חובה

10.1 כל מס, אגרה, תשלום חובה, בין ממשלתי ובין עירוני מכל מין וסוג שהוא וכל תשלום אחר בגין הנכס לרבות עבור חשמל, טלפון, מים, גז, וועד בית, ככל שקיימים חובות כאלה בנוגע לנכס למעט מס שבח, מס רכישה, היטל השבחה והיטלי פיתוח למיניהם (להלן: "המיסים"), החלים ו/או שיחולו על הנכס בגין התקופה שעד למועד המסירה יחולו על המוכר וישולמו על ידו, וממועד זה ואילך יחולו על הקונה וישולמו על ידו.

10.2 מס שבח מקרקעין ומס רכוש (אם יחולו), יחולו על המוכר וישולמו על ידו.

10.3 מס רכישה יחול על הקונה וישולם על ידו.

10.4 היטל השבחה והיטל פיתוח שהוטלו ו/או יוטלו על המקרקעין בגין תב"ע שנכנסה לתוקף עד למועד חתימת ההסכם יחולו וישולמו על ידי המוכר. היטל השבחה והיטל פיתוח אשר יוטלו על המקרקעין בגין תב"ע אשר תיכנס לתוקף לאחר מועד חתימת הסכם זה יחולו וישולמו על ידי הקונה בלבד. **הערת קונה – המוכר מצהיר כי נכון ליום חתימת הסכם זה, לא ידוע לו על חוב היטל השבחה ו/או היטל פיתוח כלשהו כאמור**

10.5 על אף האמור לעיל, מוסכם על הצדדים כי תשלומים לוועד הבית שאינם עבור הוצאות שוטפות אלא עבור שיפורים/שיפוצים/החלפת ציוד אשר יוחלט עליהם לאחר החתימה על הסכם זה יחולו וישולמו על ידי הקונה. **המוכר מתחייב להודיע לקונה זמן סביר קודם לכל ישיבת ועד בית על מועד הישיבה והקונה יהיה ראשי להשתתף בה ולהצביע במקום המוכר ביחס להוצאות הנוגעות להוצאות שאינן שוטפות.**

10.6 המוכר והקונה מצהירים כי הינם גורמים פרטיים וכי אינם חייבים במע"מ. ככל שהמכירה תחויב במע"מ יש להוסיף את סכום המע"מ לתמורה וישולם מיד על ידי הקונה.

חתימת הקונה

חתימת המוכר



This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are approximately 20 lines visible. The paper appears to be a standard notebook page.

.11

11.2 פיגור בביצוע תשלום כלשהו על חשבון התמורה שיעלה על 14 (עשרה) ימים, יהווה הפרה יסודית של הסכם זה ויזכה את המוכר, בנוסף לכל סעד אחר המוקנה לו בהסכם זה, גם בקבלת הפיצוי המוסכם הנקוב בסעיף 12.2 להלן. **קונה – יתנגד לסיפא של הסעיף. קבלת פיצוי מוסכם רק במקרה של ביטול הסכם.**

## חתימת המוכר

11.3 צד שישלם תשלום כלשהו שיגיע על פי הסכם זה מהצד האחר, לאחר שהצד האחר נדרש אך לא שילם את המגיע ממנו תוך 10 ימים מקבלת הדרישה, יהיה זכאי לקזז אותו מהתשלומים המגיעים לצד השני או לתבוע ולקבל, בנוסף לכל סעד או זכות העומדים לו, את הסכום ששילם כשהוא צמוד למדד ובתוספת ריבית מקסימאלית הנוהגת בבנק הפועלים על חריגות מאשראי מאושר.

11.4 מבלי לפגוע באמור לעיל מוסכם בין הצדדים כי האמור בסעיף זה אינו מקנה למי מהצדדים כל זכות לפגר בתשלום כלשהו ו/או לא לשלמו במלואו, ואין בו כדי לחייב הצד השני לקבל הסכום ו/או לקיים את ההסכם למרות ההפרה.

סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו תיחשב להפרה יסודית.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## 12. תרופות ופיצוי מוסכם

12.1 הופר ההסכם על ידי מי מהצדדים זכאי הצד הנפגע לכל התרופות העומדות לו על פי הסכם זה ועל פי כל דין, ואין בדרישה לתרופה אחת כדי לשלול היזקקות לכל תרופה אחרת כאמור.

12.2 סעיפים 4,5,6,7,8,9,11 להסכם זה הינם סעיפים יסודיים. הפר צד להסכם הפרה יסודית את ההסכם ולא תקן את ההפרה בתוך 14 ימים (ארבעה עשר ימים) מיום שהודיע לו הצד השני על כך בכתב, יהיה הצד השני רשאי, מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים המוקנים לו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, לבטל את ההסכם.

12.3 במועד חתימת הסכם זה יחתום הקונה על ייפוי כוח למחיקת הערת האזהרה שתירשם לטובתו בנוסח ייפוי הכוח המצ"ב נספח ב'. ייפוי הכוח יופקד בידי ב"כ המוכר בנאמנות והקונה נותן בזאת הוראות בלתי חוזרות לב"כ המוכר, עו"ד חוה אפשטיין ו/או שי עינת למחוק את הערת האזהרה במקרה בו הקונה יפר הסכם זה הפרה יסודית לרבות אי תשלום מלוא התמורה וזאת בכפוף לשליחת הודעה לקונה בכתב של 14 יום מראש, על כוונת ב"כ המוכר לעשות שימוש בייפוי הכוח למחיקת הערת האזהרה וניתנה לקונה הזדמנות לתקן את ההפרה הנ"ל והקונה לא תיקן את ההפרה כאמור בתוך פרק הזמן הנ"ל.

חתימת הקונה

חתימת המוכר

במעמד חתימה על הסכם זה יחתום הקונה על יפוי כוח בלתי חוזר המצ"ב בנספח ב' להסכם זה המסמך את ב"כ המוכר למחוק את הערת האזהרה שהקונה ירשום לטובתו בלשכת רישום המקרקעין, וזאת במקרה בו ביטל המוכר כדן את ההסכם עקב הפרתו היסודית של ההסכם על ידי הקונה. הקונה נותן בזה הוראה בלתי חוזרת למיפיה הכוח למחוק את הערת האזהרה ובלבד שטרם עשה כן שלח התראה בכתב על ההפרה וההפרה לא תוקנה תוך 14 ימים ממועד משלוח התראה זאת בכפוף לכך שהמוכר יפקיד בידי ב"כ המוכר את כל הכספים אשר שולמו על ידי הקונה בהתאם להסכם זה בקיזוז סכום הפיצוי המוסכם המפורט בסעיף 12.3 להלן וכן בקיזוז כל סכום שידרש להעביר לבנק ממנו ייטול הקונה משכנתא לצורך מחיקת הערת האזהרה שתירשם לטובת בנק זה, ככל שתירשם. מוסכם בזה כי ב"כ המוכר יעביר לקונה את יתרת הכספים המצויים בידיו לאחר השימוש ביפוי הכוח לצורך מחיקת הערת האזהרה ככל שלא תהא לכך מניעה על פי כל דין. במקרה כאמור מתחייבים הצדדים לחתום על תצהיר ביטול עסקה ע"ג טופס מס' 6130 של רשות המסים ולדווח על ביטול העסקה.

12.4 במקרה של ביטול ההסכם כדין, המפר ישלם לצד הנפגע פיצוי מוסכם ומוערך מראש בסך של 142,000 ₪ (מאה ארבעים ושניים אלף שקלים), וזאת בנוסף לכל תרופה וסעד העומדים לנפגע על פי הסכם זה ועל פי כל דין, ומבלי שיהיה צורך בהוכחת הנזק שנגרם בפועל. הצדדים מצהירים כי קבעו סכום זה לאחר שבדקו, שקלו ומצאו כי סכום זה משקף את הנזק הצפוי לכל אחד מהם כתוצאה מהפרה יסודית של הסכם זה.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are approximately 20 lines visible. The paper appears to be a standard notebook page.

13. אישור הצדדים

הצדדים מצהירים כי קראו בעיון את הוראות ההסכם, הבינו את האמור בהן, וחתמו מתוך ידיעה ברורה מהן ההתחייבויות שנטלו על עצמם.

## חתימת הקונה

חתימת המוכר

14.1 הצדדים להסכם זה מצהירים שידוע להם והם מסכימים לכך כי בא כוח הצדדים מופתרים ואין שכר הטרחה ששולם להם כולל בדיקת נכונות הצהרות הצדדים, בדיקת מצבה הפיזי וההנדסי של הדירה, קיומם של היתרי בניה ו/או חריגות בניה ו/או ליקויי בניה, מצבה התכנוני של הדירה, זכויות בניה קיימות או עתידיות ואפשרות ניצולם, הפקעות, או החבות בהיטל השבחה. הצדדים מצהירים כי ביצעו ו/או ידוע להם שעליהם לבצע בעצמם ו/או באמצעות מומחים מטעמם בדיקות מקדימות בעניינים אלה, טרם חתימת ההסכם וכל צד מפטיר את בא כוחו ואת בא כוח הצד השני מכל אחריות בקשה לעניינים אלו.

14.2 שום ויתור, ארכה או הנחה או שינוי בתנאי כלשהו בהסכם זה על נספחיו, לא יהיו בני תוקף אלא אם יעשו בכתב.

14.3 שום איחור בשימוש בזכויותיו של צד כלשהו לא יחשב כויתור והוא יהיה רשאי להשתמש בזכויותיו, כולן או בכל אחת מהן לחוד, הן לפי הסכם זה והן לפי הדין, בכל עת שימצא לנכון.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are approximately 20 lines visible. The paper appears to be a standard notebook page.

כתובת המוכר למטרת הסכם זה הינה כמפורט במבוא להסכם זה.  
כתובת הקונה למטרת הסכם זה הינה כמפורט במבוא להסכם זה.  
כל הודעה שתישלח עפ"י כתובות הצדדים הנקובות לעיל, בדואר רשום, תיחשב כאילו הגיעה לצד הנשגר בתוך 5 ימים מעת שיגורה כנ"ל. אם נמסרה ביד או שוגרה בפקסימיליה, מיד עם קבלתה אצל הצד הנשגר.

**ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובמועד לעיל:**

## הקונה

## המובר

## חתימת הקונה

## חתימת המוכר

## יפוי כח בלתי חוזר

נוטריוני/לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א 1961-

אנו הח"מ \_\_\_\_\_ חתמנו על ההסכם מיום \_\_\_\_\_ עם \_\_\_\_\_ (להלן: "המעבירים") לפי ההעתק המצורף בזה (להלן - "ההסכם").

אנו ממנים בזה את \_\_\_\_\_, עו"ד ממונה \_\_\_\_\_, וכל עורך דין אחר ממונה, כולם ביחד ו/או כל אחד לחוד, להיות באי כוחנו לשם עשייה בשמנו ובמקומנו של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. לבטל את הערת האזהרה או הערות האזהרה הרשומות ו/או שיהיו רשומות לטובתנו בגין וזהסכם, על המקרקעין הידועים כגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_, (להלן - "הרכוש הנ"ל").

2. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע במנהל מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות וכל מסמך וניר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנסקציה ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם בורות כל התחייבויותיו במשכנתא הרובצת על הרכוש, על שמו של צד ב'.

3. להעביר יפוי כוח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.

4. בייפוי כוח זה לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהפך, לפי המקרה.

ולראיה באנו על החתום היום \_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת 2018

\_\_\_\_\_

אם יפוי הכח ניתן לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, על עורך הדין המיופה למלא אישור זה.

אני \_\_\_\_\_, עו"ד מאשר בזה חתימת מרשי הנ"ל.

תאריך: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ עו"ד

חתימת הקונה

חתימת המוכר



נספח ב'

## יפוי כח בלתי חוזר

נוטריוני/לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א 1961-

אנו הח"מ \_\_\_\_\_ חתמנו על ההסכם מיום \_\_\_\_\_ עם \_\_\_\_\_ (להלן: "המעבירים")  
לפי ההעתק המצורף בזה (להלן - "ההסכם").

אנו ממנים בזה את \_\_\_\_\_, עו"ד ממושרד \_\_\_\_\_, וכל עורך דין אחר ממושרדו, כולם ביחד ו/או כל אחד לחוד, להיות באי כוחנו לשם עשייה בשמנו ובמקומנו של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. לבטל את הערת האזהרה או הערות האזהרה הרשומות ו/או שיהיו רשומות לטובתנו בגין ההסכם, על המקרקעין הידועים כגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_, (להלן - "הרכוש הנ"ל").
2. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע במנהל מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות וכל מסמך וניר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנסקציה ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם בורות כל התחייבויותיו במשכנתא הרובצת על הרכוש, על שמו של צד ב'.
3. להעביר יפוי כוח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.
4. בייפוי כוח זה לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהפך, לפי המקרה.

ולראיה באנו על החתום היום \_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת 2018

\_\_\_\_\_

אם יפוי הכח ניתן לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, על עורך הדין המיופה למלא אישור זה.

אני \_\_\_\_\_, עו"ד מאשר בזה חתימת מרשי הנ"ל.

תאריך: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
עו"ד,

\_\_\_\_\_  
חתימת הקונה

\_\_\_\_\_  
חתימת המוכר

## ייפוי כוח בלתי חוזר

נוטריוני/לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני הח"מ \_\_\_\_\_, ממנה בזה את \_\_\_\_\_, עו"ד ו/או \_\_\_\_\_, עו"ד, וכל עורך דין אחר מ  
משרדו מרחוב \_\_\_\_\_, להיות באי כוחי לשם עשייה בשמי ובמקומי של כל הפעולות  
הבאות או חלק מהן:

1. למכור ולהעביר לה"ה \_\_\_\_\_ (להלן: "צד ג'"), את הנכס הידוע בתור גוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_, (להלן: "הרכוש הנ"ל"), באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצאו לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, אחוד, חלוקה, הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם ו/או להעביר את המניות ברשם החברות על שם צד ג' ולפעול בכל רשות או גוף או אדם לשם כך.
  2. מדי פעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירת משנה הרובצת על הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להטלת עיקול זמני, עיכוב פעולות על הרכוש הנ"ל, ולרבות לחתום על התחייבות לרישום משכנתא ו/או רישום הערת אזהרה לטובת מוסד בנקאי כלשהו.
  3. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל, לרשום ירושה ביחס לרכוש הנ"ל או חלק ממנו, לרשום את הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשמנו, לרשמו בתור בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד ובדרך כלל כל טרנסקציה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו.
  4. לתבוע חלוקה, פנוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושינויים בנוגע לרכוש הנ"ל, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים בעניינים הנוגעים לרכוש הנ"ל.
  5. לשם בצוע הפעולות הנ"ל, להופיע במנהל מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך וניר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנסקציה ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם בוררות כל התחייבויותיו במשכנתא הרובצת על הרכוש, על שמו של צד ג'.
  6. לבצע כל פעולה שביצועה מוטל עליי ולחתום על כל מסמך הדרוש ו/או שידרשו על-מנת להשלים את רכישת הרכוש הנ"ל ואת רישומו ע"ש צד ג' בלשכת רישום המקרקעין.
  7. להעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים וכן לייצג את המעבירים והנעברים לעסקה בין ביחד או לחוד.
- היות ויפוי כח זה ניתן לטובת צד ג' הנ"ל שממנו קיבלתי את התמורה המלאה עבור הרכוש הנ"ל ושזכויותיו עומדות ותלויות ביפוי כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי רשות לבטלו או לשנותו, וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתי, והוא יחייב גם את יורשיי, אפוטרופסי, ומנהלי עזבוני.
- יפוי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר מותי, ויחייב את יורשיי ואת יורשי יורשיי, הואיל ותלויות בו זכויות צד ג'.

ולראיה באתי על החתום היום \_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת 2018:

הנני מאשר חתימתו של מרשי לעיל,

עו"ד, \_\_\_\_\_

חתימת הקונה

חתימת המוכר

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## מכר דירה יד שניה

מצגת מפגש מס' 1  
מרצה - עו"ד שי עינת, רו"ח



1

1

## פגישה ראשונה עם הלקוח

- **בדיקה קניינית ראשונית וזיהוי המוכר**
- איתור גוש/חלקה לפי כתובת - מרכז למיפוי ישראל
- הוצאת נסח טאבו - אתר משרד המשפטים
- אופן זיהוי המוכר אל מול הנסח.
- מילוי טופס הכרת לקוח - דגש ביצוג קונה.
- חתימה על הסכם שכ"ט.



2

2

## פגישה ראשונה עם הלקוח

- **זיהוי סיבוכים אפשריים ובעיות:**
- אי סיום רישום הדירה ע"ש המוכר.
- רישום עיקולים/ הערות אזהרה על הדירה.
- רישום משכנתא על הדירה.
- קונה שזקוק למשכנתא.
- חריגות בניה/צו הריסה.
- זיכרון דברים חתום.
- שוכר בנכס.
- בעיה בטופס הכרת לקוח.
- אומדן מס רכישה / אומדן מס שבח.
- זכויות בניה בלתי מנוצלות.



3

3

---

---

---

---

---

---

---

---

### פגישה ראשונה עם הלקוח

זיהוי סיבוכים ובעיות בעסקת מקרקעין כללית:

- אתר עתיקות.
- קרקע מזוהמת.
- הסכמת בן הזוג הלא רשום למכירה.
- חוב מס רכוש.

4

---

---

---

---

---

---

---

---

### פגישה ראשונה עם הלקוח

- הצגת הסכם שכ"ט.

5

---

---

---

---

---

---

---

---

### הסכם שכ"ט- הדגשים

- יש להקפיד על עריכת הסכם שכ"ט בכתב.
- יש להציג את היקף השרות: האם כולל ייצוג בשלב ההשגה במס שבח? האם כולל בדיקות בעירייה? האם כולל טיפול בהיטל השבחה? האם כולל ניהול מו"מ מסחרי או התערבות בו?
- יש לתת ביטוי לסעיף הוצאות לצד ג'.
- יש לציין באופן מפורש כי אם לא תבוצע מכירה תוך זמן מסוים יגבה שכ"ט לפי שעות עבודה.

6

---

---

---

---

---

---

---

---

## מכירת מלוא הזכויות במקרקעין

- חשיבות רבה להגדרה בהסכם הביטוי "מלוא הזכויות במקרקעין".
- ייתכנו מקרים בהם למוכר ישנה ו/או עתידה להתבשל זכות לתביעה כנגד רשות מקומית ו/או כל גוף אחר, למשל בגין הפקעה ו/או חברת חשמל וכו'. חשוב לתת דגש בהסכם מי זכאי לפיצוי בגין תביעה זו.
- האינטרס של הקונה לקבל את הזכות לתביעה בחינם, בטענה כי התמורה משקפת את "מלוא הזכויות במקרקעין".



שרי עינת ש. ענת - 7711777

7

7

---

---

---

---

---

---

---

---

## מכירת מלוא הזכויות במקרקעין

- "המוכרים מתחייבים בזה למכור ולהמחות לקונה את מלוא הזכויות במקרקעין, בכפוף לאמור להלן, ובמצבם הפיסי כפי שהם (AS IS) ביום חתימת הסכם זה, כשהם נקיים מכל חוב, עיקול, צו אחר, שעבוד, משכון, תביעה או זכות לצד ג' ולמעט האמור בהסכמי השכירות.
- בייצוג קונה יש צורך בתוספת לסעיף: "למען הסר ספק, מובהר בזאת כי המוכרים ממחים לקונים גם את מלוא הזכויות שלהם כלפי עיריית תל אביב ו/או כל גורם אחר בגין המקרקעין ו/או בגין הפקעות ו/או זכות לתביעה לקבלת זכויות במקרקעין סמוכים".



שרי עינת ש. ענת - 7711777

8

8

---

---

---

---

---

---

---

---

## מכירת מלוא הזכויות במקרקעין

- בייצוג מוכר: יש להפנות את תשומת לבו לערך הכלכלי של התביעה לה הוא זכאי. חשוב להסביר ללקוח את המשמעות של הענקת הזכות לתביעה ולקבלת פיצויים לקונה בחינם.
- "המוכרים מתחייבים בזה למכור לקונה את זכויותיהם במקרקעין, בכפוף לאמור להלן, ובמצבם הפיסי כפי שהם (AS IS) ביום חתימת הסכם זה, כשהם נקיים מכל חוב, עיקול, צו אחר, שעבוד, משכון, תביעה או זכות לצד ג' ולמעט האמור בהסכמי השכירות. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הזכויות הנמכרות לקונה אינן כוללות את זכויות המוכרים כלפי עיריית תל אביב ו/או כל גורם אחר בגין המקרקעין ו/או בגין הפקעות ו/או זכות לתביעה לקבלת זכויות במקרקעין סמוכים וכו'". הזכות לתביעה ו/או לקבל פיצויים תיוותר בידי המוכר".



שרי עינת ש. ענת - 7711777

9

9



---

---

---

---

---

---

---

---



---

---

---

---

---

---

---

---



---

---

---

---

---

---

---

---

## מכירה על ידי מספר מוכרים

### ■ בייצוג מספר מוכרים :

- כאשר מייצגים מספר מוכרים יש להתעקש כי יתווסף הסעיף בהצהרות המוכרים : "מבלי לפגוע באמור לעיל מוסכם כי לא תהא ערבות הדדית בין המוכרים וכי כל אחד מן המוכרים יהא ערב ו/או אחראי לחבותו בלבד".

### ■ בייצוג קונה מול מספר מוכרים :

- כאשר מייצגים מספר מוכרים יש להתעקש כי יתווסף הסעיף בהצהרות המוכרים : "מבלי לפגוע באמור לעיל מוסכם כי כל המוכרים כולם אחראים כלפי הקונה ביחד ולחוד, ותשלום לאחד המוכרים כמוהו כתשלום לכל המוכרים". (ס' 12.4 בהסכם לדוגמא).



ש"ח/ח'ש ענת - ס' 7711777

10

10

## מכירת מקרקעין על ידי יורשים



### ■ זכות קדימה :

- במידה והיורשים קיבלו את הנכס בירושה על פי צוואה, ייתכן מצב בו הצוואה מקנה ליורשים זכות קדימה לרכוש את הנכס האחד מהשני.

- במכירת המקרקעין, נראה כי היורשים מוותרים על זכות הקדימה המוקנית להם. יחד עם זאת, יש לתת לכך ביטוי מפורש בהסכם, שאם לא כן, הדבר יקשה על רישום הערת אזהרה לטובת הקונה.



ש"ח/ח'ש ענת - ס' 7711777

11

11

## מכירת מקרקעין על ידי יורשים



### ■ זכות קדימה - המשך :

- יש להוסיף סעיף בהצהרות המוכרים "כל המוכרים כולם, יחד ולחוד מוותרים בזאת באופן בלתי חוזר על זכות קדימה המוקנית להם בסעיף 7 בצוואתם של המנוחים מתאריך X לרכישת זכויות יתרת המוכרים ו/או חלק מהם במקרקעין הידועים כגוש : 7777, חלקה : 77. ידוע למוכרים כי רק על סמך ויתור זה מתקשר הקונה בהסכם לרכישת זכויותיהם במקרקעין".



ש"ח/ח'ש ענת - ס' 7711777

12

12

---

---

---

---

---

---

---

---



---

---

---

---

---

---

---

---



---

---

---

---

---

---

---

---

## מכירת מקרקעין על ידי מוכר יחיד

### השפעת מעמדו האישי של מוכר יחיד:

- ייתכן מצב בו המקרקעין רשומים בטאבו ע"ש מוכר יחיד. יחד עם זאת, יש לברר מה מעמדו האישי, האם נשוי או חי עם ידועה בציבור. זאת כדי למנוע טענות צד ג' מצד בת הזוג. על כן, מומלץ לקבל מראש את הסכמתה למכירת המקרקעין ולצרף ההסכמה כנספח להסכם.
- "אני הח"מ, נותנת בזאת את הסכמתי למכירת המקרקעין הידועים כגוש, חלקה. אין לי ולא תהיה לי שום התנגדות למכירת המקרקעין ולתלום מלוא התמורה לידי המוכר".
- במידה ובת הזוג מתגוררת בדירה הנמכרת יש להוסיף את התחייבותה לפנות את הדירה במועד שייקבע בהסכם המכר, כי אם לא כן, יחולו עליה כל הסעיפים שיקבעו וימורטו בהסכם בעניין זה.



שאי עינת ש. ענת - 7711777

13

13

## מכירת מקרקעין על ידי מוכר יחיד



### מי עוד גר בדירה?

- יתכנו מצבים בהם בנוסף לבת הזוג של המוכר, מתגוררים בדירה בגירים נוספים, כגון ילדים בגירים, אחים, הוריו של המוכר וכו'. את כל אלה יש להחתיים על מסמך לפיו הם מתחייבים למנות את הדירה כמפורט בהסכם מכר כי אם לא כן, יחולו עליהם הסעיפים שימורטו בהסכם. יש לציין במסמך נפרד שיצורף כנספח להסכם, כי אותם בגירים מאשרים שאין להם זכויות בדירה (שלא יטענו חלילה לדיירות מוגנת או כל טענה לזכויות אחרות: שכירות/הרשאה וכו').



שאי עינת ש. ענת - 7711777

14

14

## מכירת מקרקעין על ידי קטינים

- המכירה טעונה אישור בימ"ש עפ"י חוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות. יש לנקוב בהסכם מכר פרק זמן קצר המחייב את המוכר לפנות לביהמ"ש ולהגיש בקשה לאישור המכירה.
- "המוכר מתחייב להגיש בקשה לבית המשפט המוסמך לצורך אישורו של הסכם מכר ביחס לקטינים בתוך 10 ימים ממועד חתימת הסכם זה וכי ימציא לקונה העתק הבקשה, לרבות מספר ההליך במסגרתו תידון, מיד לאחר הגשתה".



שאי עינת ש. ענת - 7711777

15

15

---

---

---

---

---

---

---

---



---

---

---

---

---

---

---

---



---

---

---

---

---

---

---

---

### מכירת מקרקעין על ידי קטינים

**■ בקשה לאישור מכר על ידי קטינים:**

- בבקשה שתוגש לבימ"ש לענייני משפחה, יש לציין באופן מפורש את הסמכויות הדרושות לביצוע העסקה. לא מספיק לבקש סמכות כללית "בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת להסמיך את האפוטרופוס לחתום בשם הקטינים על כל מסמך שיידרש לצורך ביצוע העסקה". אלא יש להוסיף "לרבות לחתום על הסכם המכר, יפוי כוח לטובת הקונה, התחייבות לרישום משכנתא, שטרי מכר, טופס ביטול עסקה, וכיו"ב".

ש"ד ויל"ח ש' ענת - פד 7711777  
 ש"ד ויל"ח ש' ענת - פד 7711777  
 ש"ד ויל"ח ש' ענת - פד 7711777

16

### מכירת מקרקעין על ידי קטינים

**■ בקשה לאישור מכר על ידי קטינים - המשך**

- יש להראות לבית המשפט שזכויות הקטינים לא יפגעו כתוצאה ממכירת חלקם במקרקעין. יש לציין בבקשה שתוגש מה מתעתד האפוטרופוס לעשות בתמורת הקטינים. אחת האופציות היא לרכוש דירה אחרת בכפוף לרישום בעלות על חלקם היחסי של הקטינים. אופציה נוספת, לסגור את חלקם היחסי של הקטינים מן התמורה בפקדון שיצבור ריבית אשר יהיה סגור עד שהקטינים יגיעו לגיל 18.

ש"ד ויל"ח ש' ענת - פד 7711777  
 ש"ד ויל"ח ש' ענת - פד 7711777  
 ש"ד ויל"ח ש' ענת - פד 7711777

17

### מכירת מקרקעין על ידי קטינים

**■ תנאי תשלום:**

- יש לפרט בהסכם מכר תנאי תשלום כמו בהסכם רגיל, אולם "מרוץ הזמנים" יתחיל ממועד אישור ההסכם על ידי בימ"ש ולא ממועד חתימת החוזה.
- אחת האפשרויות הנהוגות לבצע את התשלום הראשון הינה תשלום לנאמן אשר יחזיק בנאמנות את הכספים עד להתקיימות התנאי המתלה.

ש"ד ויל"ח ש' ענת - פד 7711777  
 ש"ד ויל"ח ש' ענת - פד 7711777  
 ש"ד ויל"ח ש' ענת - פד 7711777

18

---

---

---

---

---

---

---

---



---

---

---

---

---

---

---

---



---

---

---

---

---

---

---

---

## מכירת מקרקעין על ידי קטינים



### ■ תנאי תשלום:

- יחד עם זאת בייצוג קונה קיים אינטרס להמיר את התשלום בערבות בנקאית, ולקבוע בהסכם במפורש כי הערבות הבנקאית תמומש לאחר התקיימות התנאי המתלה. (חבל לשלם כספים בעסקה מותנית).
- "במועד חתימת הסכם זה, תועבר לידי ב"כ המוכר ערבות בנקאית אוטונומית ערוכה לטובתו, על סך מיליון ₪ אשר תוקפה יהיה עשרה חודשים ממועד חתימת הסכם זה. הערבות תוחזק בנאמנות על ידי ב"כ המוכר".



ע"ד ויל"ח ש-ענת - סדר 7711777

19

19

## מכירת מקרקעין על ידי קטינים



### ■ תנאי תשלום:

- בייצוג מוכר, אחת הבעיות העיקריות של ערבות בנקאית הינה הריבית. בניגוד לכספים, הערבות אינה נושאת ריבית בחשבון הנאמנות והמוכר מפסיד ריבית המוענקת על ידי הבנק בחשבון נאמנות.
- על כן, מומלץ לקבוע בהסכם כי לאחר התקיימות התנאי המתלה, הקונה ישלם בנוסף, ריבית מקובלת המשולמת בבנקים.



ע"ד ויל"ח ש-ענת - סדר 7711777

20

20

## מכירת מקרקעין על ידי קטינים



### ■ תנאי תשלום:

- "מוסכם, כי במועד בו יהיה זכאי המוכר לקבלת התשלום הראשון, ישלם הקונה, למוכר, בנוסף, ריבית מקובלת בבנק X בחשבונות פק"מ שבועיים, כפי שמשולם בחשבונותיו של ב"כ המוכר בתקופה שהחל מיום מתן הערבות ועד ליום תשלומה בפועל על מלוא סכום הערבות, ובהתאם לתקופה שממועד חתימת הסכם זה ועד למועד פירעונה בפועל. ב"כ המוכר ימציא מסמכים בנקאים המצביעים על שיעור הריבית אשר שולם בחשבונותיו בתקופה הרלבנטית".



ע"ד ויל"ח ש-ענת - סדר 7711777

21

21

---

---

---

---

---

---

---

---



---

---

---

---

---

---

---

---



---

---

---

---

---

---

---

---

## זכויות צד ג' בנכס - שוכרים

- יש לצרף כנספח להסכם המכר, אישור השוכרים בדבר הסבת שטר חוב על שם הקונה.
- יש לדרוש הסכמת השוכרים בדבר וויתור על תקופת האופציה בהסכם שכירות, אם ישנה. בייצוג קונה יש להוסיף סעיף "במעמד הסכם זה מתחייב המוכר להמציא לקונה אישור בכתב של כל השוכרים במקרקעין לפיו הם מוותרים על יתרת תקופת האופציה הנקובה בהסכם השכירות באופן שהמשכיר ו/או הקונה יהיו רשאים להביא את ההסכם לידי סיום בהודעה מוקדמת בת X יום".



ש"ד ו'חל"ש ענת - ס"ד 7711727

22

22

## זכויות צד ג' בנכס - שוכרים

על מי מוטלת האחריות בפניו השוכרים כאשר הקונה רוכש זכויות במקרקעין בכפוף להסכמי שכירות?

- "הקונה מצהיר כי ידוע לו שקיימות זכויות והתחייבויות לשוכרים בנכס על פי הסכמי השכירות הרצ"ב להסכם זה, וכי אם השוכרים לא יעמדו בהתחייבויותיהם על פי חוזה השכירות לרבות אי פינוי הנכס במועד, לאחר מסירת החזקה במקרקעין לקונה, הרי שהאחריות המלאה והבלעדית לכך תחול על הקונה לרבות ההוצאות הכרוכות בכל הליך שיודרש כנגד השוכרים כולל הליך משפטי לפינוי השוכרים מהנכס, כשבמקרה והשוכרים לא יעמדו בהתחייבויותיהם כטרם מסירת החזקה במקרקעין לקונה, הרי האחריות המלאה כאמור לעיל תחול על המוכר".



ש"ד ו'חל"ש ענת - ס"ד 7711727

23

23

## זכויות צד ג' בנכס - שוכרים

סוגיית דמי השכירות בייצוג קונה:

- "בהתאם ובכפוף להסכם זה, הקונה לא תהא זכאית לכל הכנסה בגין השכירות וזאת עד לתשלום מלוא התמורה למוכרים ומסירת החזקה במקרקעין, כאשר החל ממועד זה, היא תהיה הזכאית הבלעדית לדמי השכירות".

בייצוג מוכר:

- במקום המילים עד לתשלום מלוא התמורה למוכרים ומסירת החזקה יש לקבוע כי "הקונה לא תהא זכאית לכל הכנסה בגין השכירות עד להשלמת דישום הבעלות על שם הקונה בלשכת רישום מקרקעין ו/או מסירת החזקה לפי המאוחר".



ש"ד ו'חל"ש ענת - ס"ד 7711727

24

24



---

---

---

---

---

---

---

---

## זכויות צד ג' בנכס – דייר מוגן

### ■ דיירים מוגנים :

- נכסים שנבנו לפני 26.10.1968 יש לבדוק בוהירות ולוודא אם מחזיקים בהם (ככל שישנם) הם שוכרים חופשיים או שוכרים בדיירות מוגנת.
- שווי הנכס עם דייר מוגן הוא פחות ממחצית משווי נכס פנוי ולכן יש לבדוק היטב את טיב זכויות המחזיק ואת האפשרות שיטען טענות לדיירות מוכנת גם אם אין חוזה. אם קיים דייר מוגן יש לפעול לקבלת החוזה שכן, יש חשיבות רבה, מי הדייר המקורי, מה מטרת השכירות שהוגדרה בחוזה וכו'. לכל אלה השלכות מהותיות על זכויות הדייר, והגבלת זכויות הבעלים.
- חשוב לבדוק האם הנכס היה מושכר בעבר לדייר מוגן ואותו דייר לא פינה אותו כדין, במצב שכזה עלול השוכר שיחזיק בנכס אחריו לטעון כי הוא דייר מוגן.



שרותי עינת - פק' 7711772

25