

ביה"ס לפרקטיקה משפטית בע"מ

כנסו לאתר שלנו: www.practika.co.il

מרכז עזריאלי - המגדל העגול, קומה 34

רחוב מנחם בגין 132, תל אביב 67011

טל. 03-7711770; פקס. 03-7711771



השתלמות תעודה מקיפה

ביצוע ועריכת הסכם מכר ורכישה של

דירת מגורים

חומר למפגש מס' 2

9.2.21

מרצה:

עו"ד שי עינת, רו"ח

הנכם מוזמנים להיכנס לאתר שלנו
וזהתעדכן בכל את: www.practica.co.il

מצתה גם בפייסבוק -
"פרקטיקה משפטית"

לצורכי מו"מ בלבד

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

הסכם מכר

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת 2020

בין:

1. _____

2. _____

מרחוב _____

(להלן ביחד ולחוד: "המוכר")

מצד אחד

לבין:

ת.ז. _____

ת.ז. _____

מרחוב _____

(להלן ביחד ולחוד ובערבות הדדית: "הקונה")

מצד שני

חתימת הקונה

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 והמוכר מצהיר כי הנכס נקי מכל חוב, שיעבוד משכנתא, עיקול, צו הריסה ו/או זכות אחרת של צד שלישי כלשהו, למעט זכות שכירות על פי הסכם שכירות המצ"ב **בנספח ב'**, ולמעט משכנתה מבנק לאומי (להלן – "**הבנק**") אשר היתרה לסילוקה הינה סך של _____ בהתאם לאישור יתרה לסילוק/מכתב כוונות מאת הבנק המצ"ב **בנספח ה'** להסכם זה (להלן – "**המשכנתא**") ;

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

אי לכך הוסכם, הוצהר והותנה כדלקמן:

חתימת הקונה

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 פירושן.
- 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 נזילות 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 שבת 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 תהיינה 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, המיסויי, 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.

5.10 כי הינו בעל אמצעים כספיים המקנים לו את היכולת לבצע את כל הוראות הסכם זה המתייחסות אליו במלואן ובמועדו.

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.

5.12. הקונה מצהיר כי ידוע לו כי קיימות זכויות והתחייבויות, על פי הסכם השכירות, וכי החל ממועד מסירת החזקה יכנס לנעלי המוכר בכל הקשור להסכם השכירות. כמו כן ידוע לו כי הסכם השכירות עומד להסתיים בתאריך, אלא אם יחליטו הצדדים להאריך אותו. בכפוף ובהתאם להסכם זה החל ממועד תשלום מלוא התמורה למוכר ומסירת החזקה בנכס לקונה, יהיה הקונה זכאי לכל ההכנסות בגין השכירות.

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

6.1

6.2

6.3

6.4

סעיר

חתימת המוכר

7. התמורה

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 אז ישאר התשלום הראשון בנאמנות עד לרישומה לטובת הקונה והרישום יעשה תוך 3 ימי עסקים מיום שהוסרה המגבלה.

7.1.2 **כפוף 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 בידי 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 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.

העברת רישום הזכויות בממכר על שם הקונה

8.1 מוסכם בזאת שהטיפול ברישום והעברת הזכויות משם המוכר לשם הקונה לרבות רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין יבוצע על ידי הקונה ועל חשבונו. **הערת מוכר – המוכר יחשב כמי שמילא את התחייבויותיו כלפי הקונה בכל הנוגע לרישום הזכויות בנכס ע"ש הקונה בעצם המצאת כל מסמכי העברה כמפורט בסעיף 7.**

8.2 המוכר יחתום במעמד חתימת הסכם זה על שטרי מכר וכן על ייפוי כוח בלתי חוזר המייפה את כוחם של עוה"ד חוה אפשטיין ו/או שי עינת ו/או _____ בנוסח המצ"ב להסכם זה ומסומן **נספח ג'**, לבצע את כל הפעולות הנדרשות לצורך רישום והעברת הזכויות בממכר על שם הקונה. שטרי המכר וייפוי הכוח נספח ג' יופקדו בנאמנות בידי הנאמן במועד חתימת הסכם זה וימסרו עם תשלום מלוא התמורה כאמור.

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 הלוואה המובטחת במשכנתא שיקבל הקונה ישולמו בפועל ישירות לזכות המוכר ועבורו לידיו 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 הלוואה כאמור. אי קבלתה בפועל של המשכנתא ו/או הלוואה כאמור, אין בה כדי להוות עילה כלשהי להפרה של אי אלו מהתחייבויות הקונה על פי הסכם זה (הערת קונה – **למעט אי קבלת משכנתא הנועצה 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 ואו 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 ואו יוטלו על המקרקעין בגין תבי"ע שנכנסה לתוקף עד למועד חתימת ההסכם יחולו וישולמו על ידי המוכר. היטל השבחה והיטל פיתוח אשר יוטלו על המקרקעין בגין תבי"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 ואו 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 or a sheet of stationery. There is no handwriting or other markings on the page.

11. ביצוע התשלומים בפועל

11.1 פִּיגוֹר בביצוע תשלום על חשבון התמורה שיעלה על 7 (שבעה) ימים יישא, החל מהיום הראשון לפיגור, הצמדה למדד וריבית מקסימאלית בשיעור ובאופן כפי שיהיה נהוג בבנק הפועלים בגין חריגה מאשראי מאושר בחשבונות חח"ד, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד שיעמוד למוכר עפ"י דין ו/או עפ"י הסכם זה.

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 הקונה

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.

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.

12.3

חתימת הקונה

חתימת המוכר

במקרה של יצוג קונה – להסכים לנוסח הבא –

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 כדין את ההסכם עקב הפרתו היסודית של ההסכם על ידי הקונה. הקונה נותן בזה הוראה בלתי חוזרת למיזם 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 בידיה 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.

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

[illegible]

הודעות

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 ונייר 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, אחד, 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 שעבדים 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 בורות 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

צ'ק ליסט פעולות במועד חתימה על ההסכם – דירה רשומה בפנקס

הבתים המשותפים

תאור הפרט/פעולה	הערה	בוצע?
1	הלקוח קרא את ההסכם הסופי ואישר	
2	חתימה על ההסכם והנספחים	4 הסכמי מקור: מוכר, קונה, באי כוח הצדדים. לוודא חתימת הצדדים על כל עמוד לרבות הנספחים
3	צילום תעודות זהות מוכר וקונה	ב"כ קונה ייקח עותק נאמן למקור לצורך רישום הע"א
4	קבלת התשלום הראשון באמצעות שיק בנקאי	ב"כ קונה יבקש שב"כ מוכר יאשר על גבי צילום השיק את קבלת השיק לידי
5	בדיקת תקינות השיק הבנקאי	
6	יפוי כוח מוכר	עותק מקור אחד בלבד נחתם. נותר בידי ב"כ מוכר! ב"כ קונה מקבל צילום עם "איקס" עליו
7	בקשה לרישום הערת אזהרה	ב"כ קונה יגיע למפגש עם בקשה ממולאת עותק נותר בידי ב"כ מוכר
8	חתימה על יפוי כוח קונה	עותק מקור אחד. נותר בידי של ב"כ המוכר! ב"כ קונה מקבל עותק עם

		"איקס" עליו	
9	החתמה על שטרי מכר	חותמים על 5 שטרות. השטרות נותרים בידיו של ב"כ מוכר! ב"כ קונה מקבל עותק עם "איקס" על גביו	
10	טופס 7009 + טופסי הצהרה למס שבח		
11	טופס הכרת לקוח	לוודא שיש לנו חתום מהפגישה הראשונה	
12	החתמת הלקוח על טופס פתיחת חשבון נאמנות	טופס בדבר הצהרת תושבות	
13	צילום חשבון ארנונה		
14			
15			

עסקת רכישת שיק בנקאי

נא להנפיק עבורי שיק בנקאי כדלהלן:

אופן התשלום: לחיוב חשבון

פרט' הרוכש:

שם [REDACTED] מזהה:

* פרטי השיק:

מספר הש"ק:

סכום השילוק: [REDACTED] ש"ח

הגבולות לשיק: למוטב בלבד ושרטוט קרוס

שם המוטב: [REDACTED]

• פרטי העמלות/הוצאות לעסקה

שיק בוקאי

סכום לתשלום	קוד הערה	כמות/סכום ליחידה	תעריף	תיאור העמלה/ההוצאה
13.00		1	13.00	שיק בנקאי
13.00	סה"כ לתשלום מיידי :			

אם לא יעשה שימוש בשיק, נא להחזירו לאחד מסניפי הבנק כדי לבטלו ולזכות בהתאם.
הריני מאשר קבלת השקל וזכי הפרטים לעיל.

חתימת הפקיד: פני צור

חתימת הנאשם:

בנכול : 20

0605085433.0006-0918

בבית הפועלים בע"מ

0021319

המחיר: 395 ₪

bank handling

0021319 1265300 75002

למוטב בלבד

סניף 653-קרימה
רח' החשילית 6 קרימה

7. 1020

10

רשיק טד 10000 ש"ח
חסיפה חתימה אחת

בבית המדרש

DATE 02/07/2018

00024310 1324641000 2500210

010457

21314

מדינת ישראל
משרד המשפטים / אגף רישום והסדר המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב- פתח תקוה

לשימו

ת

מס'

בקשה לרישום הערת אזהרה בהסכמת כל הצדדים
לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

הישוב	הגוש / הספר	החלקה / הדף	כתובת
פתח תקוה	6355	310/ק	ברנדיס 15

1. תיאור המקרקעין

אני (אנו) מבקש(ים) לרשום בפנקס המקרקעין הערת אזהרה לגבי המקרקעין הנ"ל על התחייב עסקה/הימנעות מעשיית עסקה/התחייבות במסגרת תמ"א 38⁽¹⁾, וזאת בהתאם למסמך הת. 27.3.2018 אשר נחתם בינינו.

2. הפעולה המבוקשת

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זיהוי ⁽²⁾	מס' זיהוי	כתובת	מהות הזכות במקרקעין	החלקים בזכות
כנרת	שמואל	ת.ז.	020442234	אצל עו"ד חוה אפשטיין	בעלות	בשלמות
צבי	לפיד	ת.ז.	020444455	אצל עו"ד חוה אפשטיין	בעלות	בשלמות

3. פרטי בעל הזכות ופירוט זכותו במקרקעין

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זיהוי ⁽²⁾	מס' זיהוי	כתובת	מהות הזכות במקרקעין	החלקים בזכות

4. פרטי המתחייב (אם המתחייב אינו בעל הזכות)

שם פרטי	שם משפחה / שם תאגיד	סוג זיהוי ⁽²⁾	מס' זיהוי	כתובת	מס' יחידה	חח
גלילה	אברהם	ת.ז.	020442234	אצל עו"ד דרור אוסטפלד	דרור	
קטיה רינה	שמואל	ת.ז.	020444455	אצל עו"ד דרור אוסטפלד	דרור	

5. פרטי הזכאי שלטובתו ניתנה ההתחייבות

במידה וקיימים למעלה משלשה זכאים, יש לצרף לבקשה את נספח ג'

תיאור הנכס⁽⁴⁾ _____ מגרש מס' _____ מבנה מס' _____
 יחידה מס' _____ קומה _____ כיוונים _____
 החלק במקרקעין (רק אם מדובר בקרקע/דירה בחלקים בלתי מסוימים)

6. פרטי הנכס (ימולא כאשר טרם נרשם בית משותף)⁽³⁾

7. פרטי המטפל עו"ד דרור אברהם זיבוטנסקי 33 רמת גן

⁽¹⁾ יש למחוק את המיותר.
 בהתחייבות במסגרת תמ"א 38, כאשר כל בעלי הדירות חתמו על הבקשה, תירשם ההערה ברכוש המשותף ותירשם בדירות הערה המפנה להערת האזהרה.
⁽²⁾ ת.ז., דרכון, מס' חברה וכד'.
⁽³⁾ המידע ניתן על ידי הצדדים החתומים על הבקשה ועל אחריותם.
⁽⁴⁾ המידע לא נבדק ולא יאומת על ידי רשויות המרשם (אף לא בהליך רישום בית משותף) דירה, מחסן, חנות, אולם, חניה, אחר

הוסמך על ידינו לטפל ברישום הפעולה הנ"ל בפנקס המקרקעין.

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפני בעלי הזכויות/המתחייבים/הזכאים**, ובכללם כל החתומים בנספח/ים א, ב, ג, ולאחר שזי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שו הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

_____ חתימה	_____ חותמת (שם, מסי רישיון וכתובת)	_____ תאריך
	* יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח	***יש למחוק את המיותר

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפני בעלי הזכויות/המתחייבים/הזכאים**, ובכללם כל החתומים בנספח/ים א, ב, ג, ולאחר שזי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שו הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

_____ חתימה	_____ חותמת (שם, מסי רישיון וכתובת)	_____ תאריך
	* יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח	***יש למחוק את המיותר

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפני בעלי הזכויות/המתחייבים/הזכאים**, ובכללם כל החתומים בנספח/ים א, ב, ג, ולאחר שזי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שו הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

_____ חתימה	_____ חותמת (שם, מסי רישיון וכתובת)	_____ תאריך
	* יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח	***יש למחוק את המיותר

במקרים בהם צד לפעולה הוא תאגיד - יש לאשר בנוסף את הסעיף להלן (לכל תאגיד בנפרד):

אישור עו"ד על בדיקת מסמכי תאגיד

אני הח"מ, מצהיר כי בדקתי את מסמכי התאגיד: _____
מס' תאגיד: _____ הנדרשים בהתאם להוראות תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-
2011, וכי הבקשה הוגשה כדין.

מדינת ישראל
משרד המשפטים / אגף רישום והסדר המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב- _____

לשימוש משרדי

תאריך

מס' השטר

בקשה לרישום הערת אזהרה

☐ לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

☐ לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

הישוב	הגוש / הספר	החלקה / הדף	כתובת

1. תיאור המקרקעין

אני(אנו) מבקש(ים) לרשום בפנקס המקרקעין הערת אזהרה במקרקעין הנ"ל, עפ"י המסמכים המצורפים בזה.

2. הפעולה המבוקשת

☒ לפי סעיף 126 - על התחייבות לעשות עסקה

☐ לפי סעיף 126 - על הימנעות מעשיית עסקה

☐ לפי סעיף 128 - על הצורך בהסכמה

שם משפחה/שם תאגיד	שם פרטי	סוג זיהוי**	מס' זיהוי	כתובת	מזהות הזכות במקרקעין	החלקים בזכות

3. פרטי מי שהתחייב ופירוט זכותו במקרקעין

שם משפחה/שם תאגיד	שם פרטי	סוג זיהוי**	מס' זיהוי	כתובת	מס' יחידה

4. פרטי הזכאי שלטובתו ניתנה ההתחייבות

☐ הסכם ☐ ייפוי כוח בלתי חוזר ☐ מסמך אחר _____

5. המסמכים המצורפים

עורך הדין _____ (שם) כתובת _____ טלפון _____

6. פרטי המטפל ברישום הפעולה

הוסמך על ידינו לטפל ברישום הפעולה הנ"ל בפנקס המקרקעין.

*יש לסמן את המבוקש
 ** ת.ז., דרכון, מס' חברה וכד'
 *** במקרים בהם צד לפעולה הוא תאגיד - יש לאשר ע"י עו"ד את בדיקת מסמכי התאגיד

חתימת המבקש

חתימה	* שם המבקש / מיופה הכוח

אימות חתימה ע"י עו"ד או רשם

אני מעיד כי היום התייצב(ו) לפניי המבקש(ים) הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותו(ם) והסברתי לו(להם) את מהות בקשתו(ם) ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו(להם) כראוי, חתם(מו) לפניי מרצונו(ם) על בקשה זו.

_____ תאריך
 _____ חותמת (שם, מסי רישיון וכתובת)
 _____ חתימה

*** במקרים בהם צד לפעולה הוא תאגיד - יש לאשר ב**נוסף** את הסעיף להלן (לכל תאגיד בנפרד):

אישור עו"ד על בדיקת מסמכי תאגיד

אני הח"מ, מצהיר כי בדקתי את מסמכי התאגיד : _____ הנדרשים בהתאם להוראות תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-מס' תאגיד : _____ 2011, וכי הבקשה הוגשה כדין.

_____ תאריך
 _____ חותמת (שם, מסי רישיון וכתובת)
 _____ חתימה

צ'ק ליסט - רישום הע"א מקוונת באמצעות אתר "רישום והסדר מקרקעין"

1. בקשה לרישום הע"א חתומה על ידי הצדדים.
2. הסכם מכר מקור חתום.
3. תעודות זהות של הצדדים עם אישור "נאמן למקור".
4. צילום רישיון עו"ד.
5. אגרות.

מדינת ישראל

משרד המשפטים / אגף רישום והסדר המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב- פתח תקוה

מס' השטר: _____ /

שטר מכר

השטר הזה מעיד ☐ שללא תמורה * ☐ שבתמורה * שקיבלו ה"ה יש לסמן ב- X את המתאים

שם משפחה ושם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי*	מס' זיהוי
כנרת	ת.ז.	0
צבי	ת.ז.	

להלן: "המוכר/ים"

מאת:

שם משפחה ושם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי*	מס' זיהוי
גלינה	ת.ז.	0
קטיה	ת.ז.	

להלן: "הקונה/ים"

מעבירים בזה ה"ה לייבל כנרת וצבי

לה"ה גלינה אלפימוב

את זכות הקניין במקרקעין המפורטים ברשימה דלהלן ומצהירים בזה שהוא/שהם בעלי המקרקעין הנזכרים ברשימה והם נקיים מכל ערעור זכות צד שלישי, פרט למפורטים להלן, כן מצהירים הצדדים שהתמורה המלאה והנכונה שולמה.

הרשימה

הישוב: פתח תקוה

מס' הגוש או הספר	מס' החלקה או הדף	השטח במ"ר	החלקים			תאור המקרקעין ו/או גבולותיהם השעבודים
			חלקו של המוכר במקרקעין	החלקים המועברים מהמקרקעין	עודף לאחר המכר	
6355	310.5	69.20	1/1	1/1	0	כמפורט בפנקסי המקרקעין פנקס הבתים המשותפים

חתימת "הקונה/ים"

חתימה	השם
	גלינה
	קטיה

חתימת "המוכר/ים"

חתימה	השם
	כנרת
	צבי

** ת.ז., דרכון, מס' חברה וכד'

אימות חתימת השטר

אימות חתימה ע"י עו"ד או רשם

אני מעיד כי היום התייצבו לפני המוכרים והקונים הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעת ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.
אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 12(ב) / 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.
אני מאשר כי בדקתי את הדרוש בהתאם לתקנה 14(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.¹

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
-------	-------------------	-------

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפני המוכרים הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי לו/להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעת ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתם/ו לפני מרצונם.
אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.
אני מאשר כי בדקתי את הדרוש בהתאם לתקנה 14(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.¹

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
-------	-------------------	-------

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפני הקונים הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי לו/להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעת ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתם/ו לפני מרצונם.
אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.
אני מאשר כי בדקתי את הדרוש בהתאם לתקנה 14(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.¹

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
-------	-------------------	-------

אישור עורך דין עפ"י תקנה 14(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011 (נדרש כשאין אישור של עו"ד המאמת)

אני מאשר כי בדקתי את הפרטים המופיעים בשטר זה והמסמכים שצורפו לו, כאמור בתקנות 9 ו-10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011 ומצאתים מתאימים וראויים לעסקה המבוקשת.

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
-------	-------------------	-------

אישור עו"ד במקרים בהם צד לפעולה הוא תאגיד (לכל תאגיד בנפרד)

אישור עורך דין עפ"י תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011

אני מאשר כי התאגיד, שם התאגיד: _____, מס' תאגיד: _____, קיים. כי החלטתו מיום _____, המצורפת בזה², התקבלה כדין והיא עודנה בתוקף. וכי הוא כשיר לבצע את העסקה המבוקשת באמצעות החתומים על שטר זה.

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
-------	-------------------	-------

¹ במקרה שעורך הדין המאמת לא ביצע את הבדיקה ניתן למחוק פסקה זו, אך יש להקפיד שהשטר יישא חתימת עורך דין בדבר התקיימות הבדיקה לפי סעיף 14(ב) כאמור.

² אין באישור זה כדי לפטור מהמצאת החלטה/פרוטוקול כנדרש בתקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב – 2011.



הצהרה על נכונות הפרטים בהצהרה מקוונת

נספח לטופס 7002 (מכירת זכויות במקרקעין/פעולה באיגוד מקרקעין)

מספר השומה
שניתן לאחר השידור מקוון

(סמך/י' בריבוע המוחאים)

אל: משרד מיסוי מקרקעין

אזור

א. פרטי הזכות הנמכרת והעסקה

תת-חלקה		חלקה	נוש	כתובת הנכס	
שם היישוב		רחוב	מספר בית	מספר דירה	
מהות העסקה:		מהות הזכות הנמכרת:			
<input type="checkbox"/> מכירת זכות במקרקעין <input type="checkbox"/> פעולה באיגוד מקרקעין		<input type="checkbox"/> דירה <input type="checkbox"/> חנות/משרד/מחסן <input type="checkbox"/> קרקע <input type="checkbox"/> אחר			
שוי המכירה		תאריך המכירה		שוי המכירה	

ב. הצהרת המוכר/ת

אני מבקש/ת פטור/פטור חלקי לפי סעיף _____ לחוק

לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, הנני מצהיר/ה בזה כי כל הפרטים בהצהרת המוכר המקוונת המצורפת לתצהיר זה הם נכונים, שלמים ומדויקים.

תאריך	שם	חתימה
תאריך	שם	חתימה

אזהרת המצהירים ואימות חתימתם ע"י עורך דין

אני, עו"ד _____ מאשר/ת בזה כי בתאריך _____ / _____ / _____ הופיעו בפני:

שם	מספר זהות	שם	מספר זהות

זיהיתי אותם על פי תעודות הזהות ולאחר שהוזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, חתמו בפני על הצהרה זו

תאריך	חתימה

ג. הצהרת הרוכש/ת

אני מבקש/ת חיוב במס רכישה לפי מדרגות לדירה יחידה ☐ כן ☐ לא

אני מבקש/ת להחיל את תקנה _____ לתקנות מס רכישה

לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, הנני מצהיר/ה בזה כי כל הפרטים בהצהרת הרוכש המקוונת המצורפת לתצהיר זה הם נכונים, שלמים ומדויקים.

תאריך	שם	חתימה
תאריך	שם	חתימה

אזהרת המצהירים ואימות חתימתם ע"י עורך דין

אני, עו"ד _____ מאשר/ת בזה כי בתאריך _____ / _____ / _____ הופיעו בפני:

שם	מספר זהות	שם	מספר זהות

זיהיתי אותם על פי תעודות הזהות ולאחר שהוזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, חתמו בפני על הצהרה זו

תאריך	חתימה

צ'ק ליסט פעולות לאחר החתימה דירה רשומה בפנקס הבתים המשותפים

ב"כ מוכר

מס'	פירוט	בוצע?
1	קבלת אישור ב"כ קונה כי נרשמה הע"א.	
2	זימון הלקוח ומסירת השיק הבנקאי. להחתים אותו כי קיבל את השיק	
3	גבית שכ"ט מן המוכר	
4	הגשת דיווח מקוון למס שבח עד ליום.....	
5	הוצאת שובר מקדמה לתשלום מס שבח והמצאתו ללקוח	
6	לוודא כי הלקוח שילם את שובר מקדמה מס שבח. לקבל מלקוח שובר מקור משולם.	
7	להורות למוכר להמציא מכתב כוונות מעודכן מבנק למשכנתאות	
8	להורות למוכר להזמין מסמכי מחיקת משכנתא ומשכון מבנק למשכנתאות	
9	להוציא מכתב לב"כ קונה עם תזכורת לגבי מועד התשלום השני	
10	קבלת מסמכי משכנתא מב"כ קונה ומתן הערות/הארות למסמכים אלו	
11	פניה במכתב לעירייה לקבלת אישורים לטאבו	
12	משלוח הודעה לב"כ הקונה ביחס למועד מסירת החזקה וקבלת התשלום האחרון	
13	פתיחת חשבון נאמנות לצורך קבלת התשלום השלישי.	
14	קבלת עותק מפרוטוקול מסירת חזקה ותיק בתיק	

15	ריכוז כל מסמכי העברה ומשלוח לב"כ הקונה עד ליום..... קבלת אישורו לשחרור כספי הנאמנות.	
16	שחרור כספי הנאמנות למוכר	
17	המתנה להשלמת רישום הדירה על שם הקונה	
18	משלוח מכתב סיום טיפול למוכר.	
19	קבלת זר פרחים מן המוכר....	

צ'ק ליסט פעולות לאחר החתימה דירה רשומה בפנקס הבתים המשותפים

ב"כ רוכש

מס'	פירוט	בוצע?
1	מיד לאחר חתימה על הסכם טיפול מידי ברישום הע"א מקוונת לטובת הקונה	
2	הוצאת נסח טאבו מעודכן עם הע"א ומשלוח לב"כ מוכר	
3	גבית שכ"ט מן הרוכש	
4	הגשת דיווח מקוון למס רכישה עד ליום.....	
5	הוצאת שובר לתשלום מס רכישה והמצאתו ללקוח	
6	לוודא כי הלקוח שילם את השובר. לקבל מלקוח שובר מקור משולם.	
7	תזכורת למוכר לטפל בקבלת מסמכי משכנתא	
8	המצאת מסמכי משכנתא לב"כ מוכר לקבלת הערויות/הארויות	
9	לפני כל תשלום הוצאת נסח טאבו על מנת לוודא שהכל נותר נקי	
10	משלוח תזכורת לב"כ מוכר ביחס למועד מסירת חזקה	
11	קבלת עותק מפרוטוקול מסירת חזקה	
12	עם העברת מלוא התמורה למוכר קבלת יפוי כוח קונה מקור מב"כ מוכר	
13	לבקש לקבל מב"כ מוכר תדפיס בנק חשבון של חשבון הנאמנות.	
14	להוציא מכתב תזכורת לב"כ המוכר לקבלת מסמכי העברה עד ליום.....	

15	עם קבלת מסמכי העברה טיפול מידי בהסדרת הרישום הדירה על שם הקונה בפנקס הבתים המשותפים.	
16	קבלת אישור רישום והוצאת נסח מעודכן	
17	המצאת מכתב סיום לרוכש	
18	קבלת זר פרחים	
18		
19		

בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ
Mercantile Discount Bank Ltd.

מרכנתיל

סניף ראשי תל-אביב מס 654 MAIN BRANCH TEL - AVIV

רחוב אלנבי 103 ת"א 103, ALLENBY STREET, TEL - AVIV

טלפון 076-8065400 Tel. פקסי 076-8065407 Fax

תאריך: 13/06/2019

לכבוד

א.נ.

הנדון: מכתב כוונות

וקבלתם הלוואות, אשראים, ערבויות ושירותים בנקאיים שונים (להלן: "האשראים") מבנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ (להלן: "הבנק");

הואיל

ולחבטחת האשראים יצרתם, בין היתר, לטובת הבנק, משכנתא מדרגה ראשונה, לא מוגבלת בסכום, על הנכס הידוע כתת חלקה חלקה בגוש ברחוב פינסקר תל אביב, על פי שטר משכנתא ברשם המקרקעין מספר מיום (להלן: "השעבוד הנ"ל") לחבטחת חובותיכם כלפי הבנק;

והואיל

לפיכך חננו להודיעכם כי לאחר הפקדת סך ש"ח (במילים:) במוספת הפרשי הצמדה וריבית עד לתשלום המלא בפועל, בהעברת זה"ב, וזאת עד לא יאוחר מיום (להלן: "יום הפירעון בפועל") לחשבון מס' סניף (הסכום הסופי יימסר לכם ביום הפירעון בפועל), כי או, אנו נשלח לרשם המתאים ואנו לכל רשות אחרת, אצלה נרשם השעבוד הנ"ל, תוך 30 ימים מיום הפירעון בפועל האמור, הודעה על ביטול השעבוד הנ"ל. העתק מהודעת הביטול הנ"ל יומצא גם לכם.

יובהר כי מלבד האמור לעיל אין בהסכמתנו זו כדי לפגוע ואו לגרוע מהשעבודים שיצרתם ואו תיצרו לטובתנו בעתיד.

תוקף מכתבנו זה עד ליום 1 ולאחר מועד זה יפקע תוקפו, אלא אם כן, בוצע התשלום הנ"ל עד מועד זה.



לכבוד רב
בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ
סניף ראשי תל אביב

תאריך: _____

גמר חשבון ומסירת חזקה בנכס ברחוב -

אנו הח"מ, המוכר והקונה, מאשרים בזאת כדלקמן:

המוכר מאשר כי קיבל את מלוא התמורה על פי הסכם המכר.

הקונה מאשר שקיבל את החזקה בנכס לשביעות רצונו ובהתאם להוראות הסכם המכר.
יצוג קונה – "הקונים מאשרים כי קיבלו לידיהם את המפתחות לנכס ואת
החזקה ובעיניים בלתי מקצועיות אין להם כל טענה ביחס לנכס הנמסר"

הצדדים ו/או עורכי הדין יפעלו להמצאת המסמכים בהתאם להסכם המכר.

מונה חשמל: _____ . [נא להתקשר ל 103 לתשלום והחלפת משלם בחברת חשמל]

מונה מים: _____ . [נא לעדכן עירייה/תאגיד המים]

הקונה

המוכר



עיריית פתח-תקווה מינהל הכספית, אגף ההכנסות טל. 03-9052292

פתח תקווה

לכבוד,
לשכת רשם המקרקעין
פתח-תקווה
א.ג.ג.

תעודה/אישור מס' 201804000287 על תשלום חובות והיטל השבחה לעירייה

בתוקף הסמכות עפ"י הסעיף 324 לפקודת העיריות (נוסח חדש) שהוצגה לי ע"י ראש העירייה, באישור מועצה מס' 86 מיום 11.05.03 ובהתאם להוראות סעיף 1 לתקנות התכנון והבנייה (תעודה בדבר תשלום היטל) תשמ"א - 1981. הנני לאשר בזה כי כל החובות, כולל היטל השבחה, החלים והמגיעים לעיריית פתח-תקווה ואו לוועדה המקומית לתכנון ובנייה פ"ת בגין הנכס הרישום להלן שולמו במלואם עד לתאריך תוקף האישור ולעניין היטל השבחה הוסדרו החובות עד למועד המימוש הוא יום כריתת החוזה / ניתנה ערובה להבטחת תשלום היטל השבחה * ואין לנו התנגדות לרישום הפעולה במשרד רשם המקרקעין.

פרטי הנכס:

מס' נכס: 11901500050

נוש/חלקה/תת: 5/310/6355

כתובת הנכס: ברנדייס 15

דירה	קרקע	עסק	אחר...	הערות
				השטח במ"ר/החלק היחסי

פרטי בעל הנכס הקיים/ המוכר:

שם פרטי ומשפחה	מס' תעודת זהות	מס' ח-נ משלם
ל צבי ונורת		37541653

פרטי מקבל החברה/הקונה:

שם פרטי ומשפחה	מס' תעודת זהות	מס' ח-נ משלם
גלינה וקטיר		319343380

תעודה זו ניתנה ל - מכר

חובות בגין הנכס הנ"ל שולמו עד לתאריך 31.12.2018 ועד בכלל, אולם אין בכך לפטור חובות שנוצרו בין יום מתן האישור לבין תעודה זו בתוקף עד לתאריך 31.12.2018. ** אישור זה הינו לצורך הרישום בלשכת רישום המקרקעין בלבד, והוא אינו מוכח ואו מפקיעת תוקפו. חזיגשות: ** אישור זה הינו לצורך הרישום בלשכת רישום המקרקעין בלבד, והוא אינו מוכח ואו משחרר את בעל הנכס ואו המחזיק בו מתשלום חוב שקיים על הנכס בזמן מתן האישור ואשר מסיבה כלשהיא לא נתגלה ואו נדרש ממבקש האישור ולא שולם בזמן מתן האישור. *** למען הסר ספק, אישור זה הינו בגין הנכס המועבר בלבד, ואינו מהווה פטור או אישור שהנכס המועבר מתווה חלק מהם. **לאישור זה יש תוקף רק לגבי בעל הנכס (הקיים) אשר שמו מוזכר עליו. **אין בתעודה זו כדי להעיד על מצב חובות היטל השבחה, אם ישנם במועד שלאחר יום כריתת החוזה הוכן ונבדק ע"י איילת סייאני תאריך ונופקת האישור: 26/4/2018

בכבוד רב,
חננל ניסים
הממונה על ההכנסות / מנהלת אגף מגורים

יש למחוק כאשר החיטל שולם במלואו או פטור מההיטל

אישור לרישום בפנקסי המקרקעין



2911181078797

MZG

גוש	חלקה	תת חלקה	ריבוי	חלקים מועברים
006355	0310	005	00	00000001/00000001

אין יתרה לתשלום. הוסף ע"י מייצג: ע"ד אפשטיין-חזה

מדינת ישראל / האוצר
אגף מס הכנסה ומיסוי מקרקעין



מס שבח

מרכז

118107879

מספר שומה

אין יתרה לתשלום

1,420,000

שווי המכירה

כנרת - צבי

שם המוכר

גלינה - קטין

שם הקונה

התמנה

27/3/2018

תאריך המכירה

מס' זהות המוכר

מס' זהות הקונה

12/06/2018

תאריך

מוכר: ל - כנרת

שם ב.זוג: צבי

זהות ב.זוג: 3653

15 באוקטובר, 2018

מסירה ביד

לכבוד
עו"ד פלוני אלמוני
רח'

ח.ג.

הנדון: עסקת מכר גוש/חלקה/תת חלקה....

1. בהתאם להוראות סעיף 7.1.3. להסכם המכר רצ"ב המסמכים הבאים:

1.1. אישור מס שבת.

1.2. אישורי עיריה.

1.3. שטרי מכר ממולאים וחתומים כדין.

1.4. יפוי כוח מוכר.

2. אודה על קבלת אישורך לשחרור כספי הנאמנות לידי מרשי.

3. בהודמנות זו ברצוני להודות לך על שיתוף הפעולה!

בברכה,

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

15 באוקטובר, 2018

באמצעות שליח

לכבוד
לשכת רישום המקרקעין
רח'

א.ג.1

הנדון: העברת זכויות בגוש/חלקה/תת חלקה

1. נבקש לבצע את העברת הזכויות בנכס מעלה מה"ה לה"ה.....
2. לשם כך רצ"ב המסמכים הבאים:
 - 2.1. שטרי מכר.
 - 2.2. אישור מס שבח.
 - 2.3. אישור מס רכישה.
 - 2.4. אישור עירייה בתוקף עד ליום...
 - 2.5. שטרי משכנתא.
 - 2.6. העתק נאמן למקור של תעודות זהות של המוכר והרוכש.
 - 2.7. אגרות.
 - 2.8. צילום רישיון עורך דין.
3. אני מאשר בזאת כי העסקה בתוקף והצדדים לשטר המכר עודם בחיים.

בברכה,

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

3 במאי, 2019

לכבוד
פלוני

הנדון: הדירה ברח' גוש/חלקה/תת חלקה

1. אני שמח לבשר לך כי פעולת הרישום הושלמה והדירה רשומה על שמכם בפנקס הבתים המשותפים (בטאבו).
2. רצ"ב נסח טאבו מעודכן וכן שטרי מכר/שטרי משכנתא חתומים על ידי הטאבו.
3. עליכם למסור עותק של שטר המשכנתא אשר בידכם לבנק למשכנתאות.
4. שיהיה בשעה טובה ובהצלחה.
5. אשמח לעמוד לרשותכם גם בעתיד.

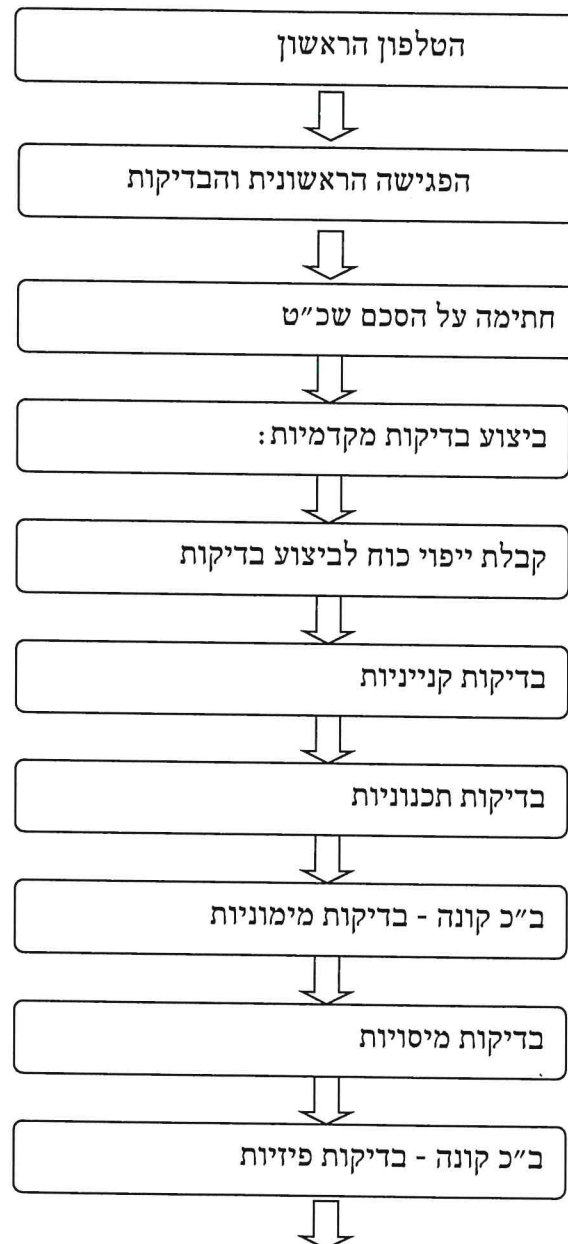
בברכה,

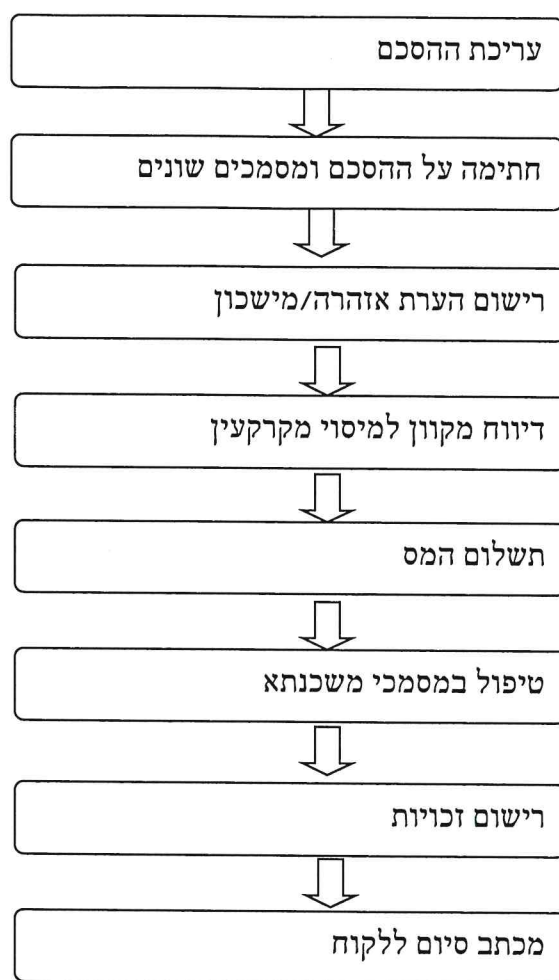
ביה"ס לפרקטיקה משפטית בע"מ

כנסו לאתר שלנו: 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



שלבי עסקת מכר דירה רשומה בפנקס הבתים המשותפים





מכר דירה יד שניה מפגש מס 2



עו"ד שי עינת, רו"ח

1

חזרה על עקרונות חשובים

- 1. עקרון א' - השלמת הרישום ע"ש הקונה!
- 2. עקרון ב' - עקרון הקפאת המצב הפיזי של הדירה עד ליום מסירת החזקה לקונה.
- 3. עקרון ג' - עקרון הקפאת המצב המשפטי של הדירה עד ליום השלמת הרישום על שם הקונה.
- 4. עקרון ד' - "יזהיר המוכר!"
- 5. עקרון ה - "יזהר הקונה!"
- 6. עקרון ו' - אין מסירת חזקה עד לתשלום מלוא התמורה.

סעיף התמורה

- יש להבטיח שהתמורה המשולמת תשמש לסילוק כל השיעבודים ו/או העיקולים.
- בכל מקרה לבנות מנגנון שגם לאחר שנסלק את כל המרעין בישינ ישאר סכום שישולם לו רק לאחר יציאה בפועל מן הדירה.
- יש לחשב מראש ולראות אם סכום התמורה מספיק על מנת לכסות את כל הזכויות המגבילות ועוד נותרת יתרת מה. אם לא, להתרחק מדירה זו מיד!!!

ע"ד רו"ח שי עינת - טל' 7711777

נטילת משכנתא על ידי הקונה

במקרים רבים, להבטחת התשלום השני, הקונה נוטל משכנתא מהבנק למשכנתאות. יש לתת ביטוי לכך בהסכם. להלן סעיפים רלבנטיים אותם יש להוסיף בהסכם:

- "הקונה מודיע בזאת למוכר כי בכוונתו לממן תשלום מלוא התמורה, למעט התשלום הראשון, בנטילת אשראי המובטח במשכנתא".
- "הקונה יהיה זכאי לפנות לכל בנק מסחרי, על פי שיקול דעתו לשם נטילת ההלוואה המובטחת במשכנתא"
- "האחריות בדבר נטילת ההלוואה תחול במלואה על הקונה. לפיכך אי יכולת הקונה ליטול ההלוואה בשל טעמים שאינם תלויים במוכר, לא תהווה עילה להפרת הסכם זה על ידו ו/או לשינוי תנאי מתנאיו, ועל הקונה תחול האחריות המלאה לקיום התחייבויותיו על פי ההסכם, לרבות תשלום מלוא התמורה במועדים הנקובים בהסכם".

נטילת משכנתא על ידי הקונה

■ יש לסייג

" אין באמור בסעיף זה למנוע מן הקונה ליטול אשראי לצורך תשלום התמורה נשוא הסכם זה, ולשעבד, לשם כך את זכויותיו על פי ההסכם לטובת הבנק ממנו יבקש ליטול אשראי כאמור".

ש"ד ור"ח שי עינת - טל' 7711777

טופס הצהרה על ביטול עסקה (6130)

נהוג להוסיף בייפוי כוח לביטול הערת אזהרה עקב ביטול הסכם, כי ייפוי כוח זה יאפשר לדווח לכל שלטונות המס על ביטול העסקה, ויאפשר השבת כספי ההלוואה שנטל הקונה אשר בגינה נתן המוכר התחייבות לרישום משכנתא.

• יש לשים לב, כי במס שבח דורשים את חתימת הקונה על טופס ביטול עסקה, ולא מסתפקים בתניה אותה מוסיפים בייפוי הכוח.

• על כן, חשוב להחתים את הקונה על הטופס בטרם החתימה על ההסכם ולהוסיף סעיף "במעמד חתימת הסכם זה, יחתום הקונה על תצהיר ביטול עסקה (טופס 6130). הטופס החתום יוחזק בידיו הנאמנות של ב"כ המוכר".

ש"ד ור"ח שי עינת
E
ש"ד ור"ח שי עינת
E
ש"ד ור"ח שי עינת
E

ש"ד ור"ח שי עינת - טל' 7711777

סעיפים יסודיים בהסכם

- נהוג להוסיף סעיף בהסכם מכר הקובע אילו מהסעיפים בהסכם הינם סעיפים יסודיים. למשל "מוסכם בין הצדדים כי סעיפים 1, 2, 3, 4, להסכם זה הינם סעיפים יסודיים".
- יש לשים לב, כי אין להסתפק בסעיף כללי זה, מאחר והפסיקה קבעה שיש לציין מפורשות בגוף הסעיף, כי הינו סעיף יסודי בהסכם.

חתימה עפ"י ייפוי כוח

- החוק הרלבנטי - חוק הנוטריונים.
- אם מיופה הכוח אינו עו"ד, חייב להיות אימות וחתימה ע"י נוטריון.
- אם מיופה הכוח הוא עו"ד, אימות החתימה של מייפה הכוח יכול להיעשות ע"י עו"ד.
- ייפוי כוח בלתי חוזר תקף ל- 10 שנים. מעבר לכך אין לו תוקף.
- לא להסתפק בייפוי כוח כללי למכור אלא לבקש ייפוי כוח בלתי חוזר, משמע שהמוכר ייתן למיופה הכוח ייפוי כוח למכור לקונה הספציפי. בלאו הכי כדי לקבל פטור, יש צורך בחתימה אישית של המוכר.

נטל הרישום בלשכת רישום מקרקעין

- בסעיפי הצהרות המוכרים, נהוג להוסיף סעיף לפיו המוכרים יחתמו על כל מסמך שיידרש לשם העברת הזכויות בטאבו ע"ש הקונה.
- "המוכרים מצהירים ומתחייבים בזאת כלפי הקונה להשלים את רישום הבעלות על שם הקונה בספרי המקרקעין עד למועד מסירת החזקה, ולצורך כך לחתום על כל מסמך אשר יידרש לשם העברת זכות הבעלות הנכס משמם של המוכרים על שם הקונה בלשכת רישום מקרקעין, לרבות על שטרי מכר".

נטל הרישום בלשכת רישום מקרקעין

- בייצוג מוכר, אין להסכים בשום אופן על ניסוח הסעיף באופן בו המוכרים מתחייבים להשלים את הרישום.
- פעולת הרישום הינה באחריות הקונה ו/או בא כוחו! על המוכרים להתחייב אך ורק על שיחתמו על כל מסמך שיידרש לשם העברת הזכויות ובכפוף למילוי מלוא התחייבויותיו של הקונה על פי ההסכם!

ייפוי כוח לביצוע פעולות תכנוניות

- לעתים קרובות הקונים יבקשו מהמוכרים לחתום על ייפוי כוח לביצוע פעולות תכנוניות ולמסרו ביום החתימה על ההסכם, ולהוסיף סעיף "המוכרים מתחייבים למסור במעמד החתימה על הסכם זה ייפוי כוח מטעם המוכרים המאפשר לקונה על פי שיקול דעתו להגיש בקשות תכנוניות הנוגעות למקרקעין, לרבות לצורך הגשת בקשה להיתר בניה".
- במידה וההסכם יבוטל, המוכרים עלולים למצוא עצמם בנטל כספי כבד מול העירייה בעקבות הבקשות אותן יגיש הקונה לעיריית מכוח ייפוי הכוח. על כן, חשוב לעגן בהסכם, כי כל פעולה שתיעשה על ידי הקונה על פי ייפוי כוח זה, תהיה באחריות הוקנה.

ייפוי כוח לביצוע פעולות תכנוניות

- על כן, יש להוסיף את הסעיפים הבאים, אשר נועדו להגן על המוכר מנטל כספי זה. כמו כן, יש להגביל את ייפוי הכוח מפעולות הכרוכות נטל כספי כבד, כגון הוצאת היתרי בניה.
- "מובהר ומוסכם כי עד לתשלום מלוא התמורה לקונה, לא יהיה הקונה זכאי להוציא לפועל היתר בניה למקרקעין ו/או לבצע פעולות תכנוניות שעניינן ת.ב.ע. נקודתית במקרקעין".
- "מוסכם מפורשות בין הצדדים כי כל פעולה שתיעשה על ידי הקונה בהתאם לייפוי כוח, תיעשה על חשבוננו של הקונה ועל אחריותו המוחלטת".

ייפוי כוח לביצוע פעולות תכנוניות

- ייתכן מקרה בו הקונה יגיש בקשות לעירייה על פי ייפוי הכוח, דבר הכרוך בעלויות. במידה וההסכם יבוטל, הקונה עלול לדרוש החזר ההוצאות הנ"ל מהמוכר. יש לעגן את העניין בהסכם המכר.
- "היה ובוטל הסכם זה עקב הפרתו על ידי הקונה, ו/או היה ולא התקיים התנאי המתלה (במידה וקיים תנאי מתלה) מוותר הקונה מראש, על כל טענה שעילתה הוצאות שהוצאו על ידי בביצוע פעולות תכנוניות ביחס למקרקעין, באופן ישיר או עקיף, לרבות ביחס להשבחת המקרקעין והקונה לא יהיה זכאי לכל תשלום ו/או תמורה ו/או זכות אחרת בגין פעולות שבוצעו על ידו כאמור, אף אם היה בהם כדי להשביח את ערך המקרקעין".

השבת כספים עקב ביטול ההסכם

- ייתכן מצב, בו יבוטל ההסכם לאחר רישום הערת אזהרה על שם הקונה, ולאחר תשלום המסים על ידי המוכר.



- יש לתת ביטוי בהסכם לכך, שאותו חלק מן התמורה באמצעותו שולם מס שבח על ידי המוכר, יוחזר לקונה רק לאחר השבת חלק זה על ידי רשות המסים (אחרת, המוכר יצטרך להשיב סכומים אלה מכיסו).

השבת כספים עקב ביטול ההסכם

- בייצוג קונה, אין להסכים אוטומטית להשבת חלק מן התמורה המהווה תשלום למס שבת בשלב מאוחר יותר, אלא יש להתנות את העניין בדחיית מחיקת הערת האזהרה.
- "היה והמוכר יבקש לדחות את השבת הכספים המהווים את החזר סכום מס השבח, אזי תינתן למוכר האפשרות לדחות את מועד השבת הכספים כאמור בסעיף זה בשלושה חודשים, כנגד דחיית מחיקת הערת אזהרה עד להשבת הכספים (בניכוי הפיצוי) בפועל".

הדגשים בפתיחת חשבון נאמנות

- יש לפתוח חשבון נפרד לכל עסקה.
- מתן פקודות לבנק בו מתנהל חשבון הנאמנות באמצעות פקס בלבד.
- סגירת שימוש אחר בכספים מלבד השקעה באפיק סולידי.



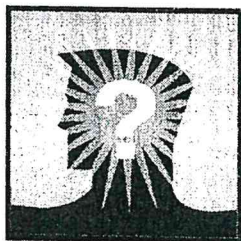
הדגשים בפתיחת חשבון נאמנות

- נעילת המוכר ממתן הוראות השקעה.
- הפקדת כספים לפק"מ בלבד.
- דאגה לקבלת ריבית מקסימאלית אפשרית.



ניהול חשבון נאמנות

- מתן דיווחים שוטפים ללקוח ביחס לניהול החשבון.
- מתן העתק לרו"ח שלד ביחס לחשבון נאמנות זה.
- נאמנות משותפת – כן או לא?



מועד שחרור כספי הנאמנות!



19

מועד שחרור כספי נאמנות

- יש לעגן בהסכם המכר מועד מדויק לשחרור הכספים מחשבון נאמנות ומסירתם למוכר.
- **ביצוע מוכר:** ישנו אינטרס לשחרר את כספי הנאמנות לאחר המצאת כל המסמכים הנדרשים לצורך רישום בטאבו לידי הקונה: "הקונה נותן בזאת הוראה בלתי חוזרת לנאמן כי כנגד המצאת כל האישורים המצוינים בסעיף X (סעיף המפרט את המסמכים הנדרשים לצורכי העברת זכויות בטאבו על שם הקונה, אותם על המוכר להמציא לקונה) לידיהם או לידי בא כוחם כאשר המקרקעין פנויים מזכויות צד שלישי שעילתן אינה בקונה, ישחרר הנאמן את הפיקדון".

מועד שחרור כספי נאמנות

■ ביצוע קונה:

■ אסור בשום פנים ואופן לאפשר לב"כ המוכר (הנאמן) לשחרר את הפיקדון, עד להעברת הבעלות על שם הקונה בלשכת רישום מקרקעין בפועל. אין להסתפק בקבלת המסמכים.

■ "הקונה נותן בזאת הוראה בלתי חוזרת לנאמן כי כנגד השלמות הרישום בלשכת רישום מקרקעין על שם הקונה, ישחרר הנאמן את הפיקדון".

שחרור כספי נאמנות

- יש לעגן בהסכם כי יישאר סכום כלשהו בחשבון הנאמנות, לאחר המצאת אישורים לביצוע הרישום.
- עקרון הנאמנות המדורגת.
- המטרה היא להבטיח את הרישום על שם הקונה בפועל. ייתכן מקרה בו ב"כ הקונה יגיע לטאבו ויגלה "עיקול" ו/או אישורי המסים אינם תקינים ו/או נרשם "צו הריסה" וכדומה. במידה וכל כספי הנאמנות יועברו למוכר, סביר להניח כי הוא יתנער משיתוף פעולה.



שחרור כספי נאמנות

■ "למען הסר ספק, ככל שבמועד מסירת כל האישורים לביצוע הרישום בלשכת רישום מקרקעין על שם הקונה, לא יהיה הממכר במצב בו הוא "נקי" יעשה הנאמן שימוש, לאלתר, בכל סכום הנאמנות, לשם הסרת של זכות צד שלישי שעילתה במוכר".

סוף מפגש 1+2