

ביה"ס לפרקטיקה משפטית בע"מ

כנסו לאחר 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' 4

חוברת מס' 2

30.5.21

מרצה:

עו"ד חווה אפשטיין

הנכם מוזמנים להיכנס לאתר שלנו  
ולתעדכן בכל עת: [www.practika.co.il](http://www.practika.co.il) ו/או  
בפייסבוק – "פרקטיקה משפטית"



חווה אפשטיין | Hava Epstein

משרד עורכי דין ושמאות מקרקעין  
Advocate & R.E. Appraiser

# חוברת מס' 2

## דוגמאות

השתלמות תעודה מקיפה לעריכת הסכם מכר ורכישה של דירת מגורים

ה'תרס"ב - כ"ב

בזק דיסקונט לישראל בע"מ  
סמטת : 16 השואבה , תל-אביב

(סכום האגרה)

והואיל והסכמתם להעמיד את מסגרת האשראי ואו החלואה לרשות הלווים עוד לפני רישום המשכנתא בתנאי שתקבלו, בין היתר, התחייבותו זו, לפיכך הננו מאשרים ומתחייבים כלליכם כדלקמן:

1. המבוא להחייבות זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.  
2. אנו בעלי הזכויות הבלעדיות בנכס. מכרנו את מלא זכויותינו בנכס לעלוים כפי שהסכם מכר (להלן "הסכם המכר") אשר נחתם בינינו ובין חלואים, והזלוים וזכאים, בין השאר, לזכות הבלעדית להירשם כבעלים ואו כחורים לדורות בנכס וכן להחייבות הבלעדית בו, בכפוף למילוי תנאי הסכם המכר ע"י הזלוים.  
3. אנו מסכימים של הזכויות בנכס ישועבדו לטובתכם להבטחת מילוי התחייבויות חלואים, בין מסגרת האשראי הראויה, והזלוואה, וכי ירשם בקשר לכך משכון עפ"י חוק המשכון תשכ"ו-1967 אצל רשם המשכונות. מסמך זה מהווה הסכם משכון. אנו מסכימים כי לא נהיה מוגנים לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 וראו לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ו-1967 וראו לפי חלואים על דין אחר שיבואו במקומם בחוק. הם וכי נהיה חייבים לפנות את הדיירה בעת כימושה ולא נהיה זכאים. מקרה זה דיור חלוף. על אף חלופה זו לא נהיה חלופה על דין אחר שיבואו במקומם בחוק. הם וכי נהיה חייבים לפנות את המאפשרת מימון מקום מגורים סביר, הרי שזכול לערוך לפסיקת פיצוי כספי חלק דיור חלוף וראו לפי חלופה זו לא נהיה חלופה על דין אחר שיבואו במקומם בחוק. הם וכי נהיה חייבים לפנות את חלופה זו (חלופה זו). במקרה כזה, מוסכם עלינו כי הנקד רשאי לטעון כנגד פסיקת הפיצוי בכלל וראו פיצוי רחב. מוסכם עלינו כי ככל שייפסק כי חנו זכאים לדיור חלופה/פיצוי חלק דיור חלופה יוכל הנכס להפוך על פי שיקול דעתו להעניק לנו אפשרות להשיגה נוספת בדיירה או לפנות אותה לדיור חלופה או לתת לנו פיצוי כספי חלק דיור חלופה. מוסכם עליו. ככל שייפסק על דין חלופה שפיתחו שידורו בסופו של יום אף הביאו לעיכוב פינוי הדיירה, הניחשבת התקופה בה התחילו חלופה או בתקופת הדיור החלוף ותקווה מתקופת הדיור החלוף או מהפיצוי בגין דיור חלוף לה אחיה זכאי, אם אחיה זכאי.  
4. שבווד וזכויותינו ע"י סעיף זה נהיה להבטחת התחייבותנו להפסיק על פי כתב התחייבות זה בלבד, ואנו נועד להבטיח חובות אחרים של חלואים כשהם הנכס.  
5. מיד לכשתוצא אפשרות להחייב את מקרה תוך 6 חודשים ממסירת החוקה בנכס נשאו החלואה או תוך שנה מרישום הבית כבית משותף או לפי מרישום הפרצלצה (להלן "מועד הרשום") לזכאי הבעלות או את החכירה לדורות בנכס על שמות חלואים בלשכת רישום המקרקעין כשהיא חופשית מכל חוב, התחייבות, שעבוד, עקול או זכות של דד שלישי. במקרה ויתרשמו המקרים המפורטים בסעיף 6, ההתחייבות הנכס לתקוף באופן מיידי.  
6. במקרה בו על פי הסכם המכר ורישום הזכויות מתבצע על ידי חלואים, נעביר לדידי כי חלואים את כל המסכמים הנחוצים מטעמנו על פי כל דין ועל פי הסכם המכר, במעמד הקיבוע בחסות המכר או על פי דרישת הנכס, לשם העברת הבעלות או החכירה לדורות על שם חלואים בנכס, כשהיא חופשית מכל חוב, התחייבות, שעבוד, עקול או זכות של דד שלישי. במקרה ויתרשמו המקרים המפורטים בסעיף 6, ההתחייבות הנכס לתקוף באופן מיידי.  
7. ממועד היתמם הסכם המכר, לא עשינו ולא נעשה כל עיסקה שהיא בנכס וראו במקרקעין וככל שהשבר תלוי בו לא נסכים שתיעשה כל עיסקה בנכס וראו במקרקעין, לזכות העברת הבעלות או החכירה לדורות על שם חלואים, אלא אם באותו מעמד תירשם המשכנתא לטובתכם, כמפורט לעיל.  
8. נערכה עסקת קומביניציה בגין הנכס וראו במקרקעין אין בה ולא יהיה בה כדי לפגוע בכל דרך שהיא בהערת האחרה שתרשם לזכותכם עפ"י התחייבות זו והערת האחרה העומד בתקפה ותחא עדיפה אפילו התבשר עסקת הקומביניציה.  
9. אם על למעוד הרישום לא תועבר הבעלות או החכירה לדורות על שם חלואים, תתאם לאמור בסעיף 4 דלעיל, אנו נסכים לרשום על הנכס את המשכנתא לטובתכם כמפורט לעיל וזאת במטרה לרשום על מיד עם קרית אחד המקרים הבאים: ייתנו נגזרו ו פירוק, צו לקבלת נכסים או צו למינוי כונס נכסים או יוטל עיקול על המקרקעין, וראו בתוספת עסקת המכר בינינו לבין חלואים מכל סיבה שהיא, וזכר התחייבותנו לחשבט סכום החלואה כאמור בסעיף 10 להתחייבות זו או בכל התחייבות אחרת, הכל לפי המועד ההפניה נודע למינהל כי אנו וראו חלואים התחייבו כלפיהם לרשום המשכנתא לזכותכם על הנכס.  
10. בבית ההפניה נורה את המינהל שלא להסכים להביטול או לשנות או לשעבד, או להעברה של כל זכות משכונתית חלואים בנכס בלי שיקבל את הסכמתם מראש ובכתב, וכן שלא לרשום חכירה או בעלות במקרקעין או בנכס על שם חלואים אלא אם תירשם המשכנתא לטובתכם כמפורט לעיל. העתק מכתב ההפניה ישלח לכם בדואר רשום בדד עם הוצאות על-דינו.  
11. אם נפתר את יוטר מהתחייבויותינו על פי מסמך זה, מכל סיבה שהיא, או בתבטל מכירת הנכס לזלוים מכל סיבה שהיא, נחזיר לכם מיד עם דרישתכם הראשונה בכתב את כספי החלואה, בצרוף הפרשי הצמדה וריבית כהגדרתם בחוק פסיקת ריבית והצמדה התשכ"א 1961.  
12. כספי החלואה (אם תגדירנה לפי העניין) ישולמו לנו וראו לפקודתנו וראו לצד כי כפי שנוהג לכם בקשר לשלם לו את הכספים. היה סכום החלואה משולם לשיעורין, התחייבותנו כאמור תחול לגבי כל סכום חלואים סכום החלואה שישולם כאמור לעיל.  
13. אנו מבקשים כי תירשם לטובתכם הערת אזהרה על חוק המקרקעין תשכ"ו-1969 בגין התחייבותנו זו.  
14. החייבות זו על כל סעיפיה היא בלתי חוזרת.  
15. כל האמור במסמך זה בשלש ריב, נס לשון היחיד במשמע.  
16. אני מייפה את כוחו של בנק דיסקונט לישראל בע"מ לקבל אישור זכויות ומתחייבות לנכס נשאו התחייבות זו.

שם משפחה ופירוט שם החברה	מספר זהות/ מספר תאגיד	כתובת	חתימה
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

לפרט גם את פרטי החותמים בשם התאגיד.

הוקף מסמך זה מותנה בכך שתיקונים בו יאושרו בחתימת הבנק בסמוך להם. אין לרשום הערת אזהרה לפני אישור התיקונים בחתימת הבנק בסמוך להם.

הימנות החתימות על-ידי עורך דין

טל אבא אבו 8 חרצלים יומה 46733  
אל 0516114-00 פקס 0516114-00

22-000000000000-00000000

אני ער"ד

אני עויד \_\_\_\_\_  
 יוסטס רמט שידע \_\_\_\_\_  
 תאריך: 10.12.19 \_\_\_\_\_  
 מקום: \_\_\_\_\_  
 מחירי בואת כי ביום \_\_\_\_\_

המוכרים לו איש/אשר זוהו על ידי ת.ו., ולאחר שהוחרתי אותם לומר אמת, והסברתי להם את מחות הויתור עליהם חתמו לעיל ואת התוצאות המשפטיות הטבעות וממנו בשפה ברורה ומוכנת להם, ולאחר ששוכנעתי שהדבר חובב להם כראוי, אישרו את נכונות האמור לעיל, וחתמו עליו בכפיי.

מקרה והמסמך נחתם על ידי תאגיד - הריני לאשר כי ההתקומים בשם התאגיד מורשים לחתום בשם אותו תאגיד ולחייבו בהתקומותיהם.

מקרה והמסמך נחתם על ידי בעל תפקיד שמונה על ידי בית המשפט לפעול בשם התאגיד או במקרה ונחתם מכוח יפוי כוח שנתן התאגיד - הריני לאשר כי ההתקומה

ש"ד אברהם ורחל  
66733  
09-954444  
התימה ומנהל

תנאריד



### הערות לכתב התחייבות

1. בסעיף 4 במקום המילה "נעביר" ירשמו המילים "נסכים להעביר".
2. בסעיף 4 יתווספו המילים "הטיפול בהעברת הזכויות וברישום המשכנתא ייעשה על ידי הלווים ו/או בא כוחם ולא יראו בכך הפרת התחייבותנו זו".
3. סעיף 7 ימחק. לחילופין, תירשם התוספת האמורה בסעיף 2 לעיל.
4. בסוף כתב ההתחייבות, יתווספו הסעיפים שלהלן:
  16. התחייבות זו כפופה לכך כי מלוא כספי ההלוואה ישולמו ישירות לנו ו/או לפקודתנו ו/או לצד ג' שהורנו לכם בכתב לשלם לו את הכספים.
  17. התחייבות זו כפופה לכך שאין באמור בה כדי להוסיף עלינו חיובים כספיים ואחרים להם לא התחייבנו בהסכם המכר.



# בקשה לרישום הערת אזהרה

לשימוש משרדי
תאריך
מספר שטר

## מדינת ישראל

משרד המשפטים / אגף רישום והסדר המקרקעין  
לשכת רישום המקרקעין ב- חולון

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

הישוב	הגוש / הספר	החלקה / חדף	כתובת

1. תיאור המקרקעין

אני (אנו) מבקש(ים) לרשום בפנקס המקרקעין הערת אזהרה לגבי המקרקעין הנ"ל בגין התחייבות לרישום משכנתא, וזאת בהתאם לכתב התחייבות אשר נחתם ביום \_\_\_\_\_ ומצוי בבנק דיסקונט לישראל בע"מ.

2. הפעולה המבוקשת

ההתחייבות לרישום משכנתא הנה בסך \_\_\_\_\_ ש"ח / ללא הגבלה בסכום (מחק את המיותר).

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זיהוי	מס' זיהוי	כתובת	מחזור הזכות במקרקעין	החלקים בזכות	התימה

3. פרטי בעל הזכות ופירוט זכויות במקרקעין

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זיהוי	מס' זיהוי	כתובת	התימה

4. פרטי המתחייב (אם המתחייב אינו בעל הזכות)

שם המוסד הבנקאי	מס' תאגיד	כתובת	שם נציג המוסד הבנקאי	חתימת נציג המוסד הבנקאי

5. פרטי הזכאי שלטובתו ניתנה ההתחייבות

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זיהוי	מס' זיהוי

6. פרטי הלווה

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זיהוי	מס' זיהוי

7. פרטי רוכש זכויות מקרקעין מולא רק ס רוכש זכויות אינו לווה, לפי יג בעל (ות)''

תואר הנכס (דירה, מחסן, חנות, אולם, חניה, אחר)	מגרש מס'	מבנה מס'	יחידה מס'	קומה	כיוונים	החלק במקרקעין (רק אם מזכיר במקרקעין חלקים בלתי מסוימים)

מס' נכס  
(ימולא כאשר  
נרכשת דירה בבית  
שטרך נרשם בבית  
משותף)

### אימות חתימת בעל הזכות הרשומה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפני בעל/י הזכות, ולאחר שזיהיתי אותו/ם והסברתי לו/להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן להם כראוי, חתם/מו לפני מרצונם.

[חתימה]

[חתימה]

תאריך

### אימות חתימת המתחייב ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפני המתחייב/ים, ולאחר שזיהיתי אותו/ם והסברתי לו/להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן להם כראוי, חתם/מו לפני מרצונם.

חתימה

חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)

תאריך

במקרים בהם המתחייב 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.

חתימה

חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)

תאריך

### אימות חתימת נציג המוסד הבנקאי ע"י עו"ד (נדרש רק כאשר לא התקבלה הוראה כללית מהמוסד הבנקאי על היעדר צורך באימות חתימת נציג המוסד הבנקאי)

אני הח"מ שהנני עו"ד של הבנק מאשר בזה כי היום הופיע בפני נציג הבנק הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותו בתור מורשה כדין של הבנק ומוסמך לחתום בשמו על בקשה זו, ולאחר שהסברתי לו/להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן להם כראוי, חתם/מו לפני מרצונם.

חתימה

חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)

תאריך

הסכמת ב/כת 304

בנק דיסקונט  
לישראל בע"מ

דיסקונט

כבוד

תאריך .....

סניף .....

חשבון מסגרת מס' .....

### הנדון : כתב ויתור על זכויות והסכמה למכירת נכס

אני הח"מ ..... נושא/ת מס' ת.ז. ....  
(שם הצד המוותר) (של הצד המוותר)

הנני בן/בת הזוג של .....  
(הצד המוכר את הנכס) (הנכס)

מאשר/ת בזאת כי :  
1. ידוע לי כי הנכס הידוע כגוש ..... חלקה ..... תת חלקה ..... ברח' .....  
בעיר ..... (להלן: "הנכס") נמכר ע"י בן/ת זוגי/תי עפ"י הסכם מכר מיום .....  
לקונים ח"ה ..... (להלן: "הקונים").

2. ידוע לי כי הסכמתם להתקשר בהסכם מסגרת והסכם הלוואה למשיכה ממסגרת עם הקונים של הנכס ואתם מסתמכים על הצהרתי זו.

3. הרניי לאשר כי אין לי כל זכויות בנכס הנ"ל, לא ניתנה לי ולא קיימת כלפי התחייבות כלשהי של המוכר ואו הקונים בין מכר הסכם ובין מכר דין ולרבות על פי חוקת שיתוף כלשהי ואו לפי חוק יחסי ממון בין בני זוג התש"ל"ג 1973 ואו על פי הסכם שותפות ואו הסכם ממון ולא אטען כנגדכם בכל זמן שהוא, טענות לזכות כלשהי לגבי הנכס או כל טענות שהן בקשר ליצירת השעבוד האמור, עריכתו, רישומו, תקפו, תנאיו ומימושו על ידכם.

4. הנני מתחייב כי אין לי ולא יהיו לי טענות או דרישות לזכויות מכל מין שהוא בגין מכירת נכס זה כלפי הקונים ואו בנק דיסקונט לישראל בע"מ אשר נותן להם הלוואה תוך שעבוד הנכס כבטוחה והסכמתי זו הינה בלתי חוזרת.

5. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הנני מאשר/ת את הסכמתי לשעבוד הזכויות בנכס הנ"ל לטובתכם וידוע לי כי לא אהיה מוגן/ת לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התש"ל"ב 1972 ואו לפי סעיפים 38 ואו 39 לחוק ההוצאה לפועל התשכ"ז 1967 ואו הוראת דין כלשהי שתבוא במקום או בנוסף להם והנני מתחייב/ת לפנות את הנכס הנ"ל ולמסרם לקונים ואו לכם מיד עם דרישתכם הראשונה.

בכבוד רב

חתימת הצד המוותר

אומות חתימה בפני עו"ד .....  
הרניי מאשר כי ביום ..... חופיעה בפני, עו"ד ..... מ. ....  
מר/גב' ..... נושא/ת ת.ז. .... אשר זיהיתיה על פי ת.ז. ....  
זו/המוכר/ת לי באופן אישי ולאחר שחברתי לזה את המשמעויות ותוכן מסמך זה חתמה/ה עליו מרצונה/ה החופשי לאחר שהבינה את משמעותו.

תאריך ..... חתימה וחתימת עו"ד המאמת

לשימוש פנימי :

הסכם מסגרת (חשבון משכנתא) מס' .....

הסכם הלוואה מס' .....

5





## כתב התחייבות - המשך

7. בכפוף לתשלום מלא התמורה וקיום מלא התחייבות הלווים ע"פ חוזה הרכישה, הרי שבמקרה רשום זכויות הלווים בדירה ע"ש הלווים בלשכת רישום המקרקעין תעביר את כל המסמכים הנדרשים לצורך רישום זכויות הלווים בדירה וגם כל המסמכים הנדרשים לטובתכם בד בבד באותו מועד.
8. נסכים לישומה של "הערת אזהרה" לטובתכם, בגין התחייבותנו זו ובגין התחייבות הלווים לרשום משכנתא לטובתכם על הזכויות בדירה, אולם אם המקרקעין הינם מקרקעי ישראל בפשטותם, בחוק רשות מקרקעי ישראל, התשי"ז - 1960, רישום הערת אזהרה לטובתכם תעשה כשיואפשר הדבר ע"י רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") ולא תאורז סמך רישום הערת אזהרה לטובת הלווים. אנו מוותרים כזה מראש על ההודעה האמורה בסעיף 126 (א) לחוק המקרקעין, התשי"ט - 1969.
9. במידה והבנון שבו נמצאת הדירה, נבנה על קרקע שבשליטת הרשות, אנו מסכימים כי יודע לרשות בכתב, עם השתק אליכם, על ההתחייבות שקבלנו על עצמנו על פי כתב זה ונסכים לנן שהרשות תקיים כלליהם את כל ההתחייבות שקבלנו על עצמנו על-פי כתב זה במידה וקוזמן טען במידה הרשות. מהודעה לרשות תנבשש הרשות שלא להסכים לבטל או לשנות או לשעבד או להעביר של כל זכות מזכויות הלווים במקרקעין בלי שתקבל את הסכמתכם מראש וכתב וכן לא לרשום הכירה או בעלות במקרקעין או בדירה על שם הלווים אלא אם תרשם המסכנתה ליזמותכם כמפורט לעיל. כמו כן הננו מסכימים כי כאשר הדבר יהיה אפשרי נתאם לכל הסדר או הסכם ביוע לבין הרשות, תפוצא לנס הרשות התחייבותה לרשום המשכנתה על המקרקעין.
10. אם נפר התחייבות כל שהיא מהתחייבותינו הנ"ל, מסיבה כל שהיא או אם יבטל חוזה הרכישה, או אנו מתחייבים זה, להחזיר לכם, לא יאוחר מ-90 יום מיום הכרת ההתחייבות או ביטול חוזה הרכישה, לפי העניין, את כל הסכומים שהתקבלו מכם בפועל בעוספת הפרשי הצמדה וריבית כהגדרתם בחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשי"א - 1961, מיום מתן ההלוואה ועד לפעול השבנם בפועל על דינו, ועם החזרתם של הסכומים הנ"ל במסמך על ידינו, על-פי בקשתנו בכתב אליכם, תגרמו לביטולה של "הערת אזהרה" שערשמה לטובתכם כאמור בסעיף (8) לעיל.
11. כל ההתחייבות על-פי כתב זה הינן בלתי חוזרות ולא תכל לבטל או לשנות אלא בהסכמתכם לכך מראש ובכתב והן יחולו עם תשלום כספי ההלוואה (כולם או חלקם) על ראו לקבועו ולא לצד ג' שחורטו לכם בכותב להעביר לו את כספי ההלוואה.
12. ככל שנתרם "מסקנת קומבינציה", בגין המקרקעין, אין בה ולא יהיה בה כדי לפעול בכל דרך שהיא בהערת האזהרה שורשמה לטובתכם על פי כתב זה והערות האזהרה תעמד בתוקפה אפילו תבטל אותה עסקה.
13. מקדם השיפוט הייחודי לצורך חזות זה יהיה בבית המשפט המוסמך באחת מהרשויות וירושלים, תל אביב יפו, חיפה, באר שבע או נצרת, הקרוב ביותר למקום בו שוכן סניף הבנק שבו נעשה מסמך ההלוואה או איות מהם.

ולראיה באנו על החתום ביום \_\_\_\_\_ לחדש \_\_\_\_\_ בשנת \_\_\_\_\_.

חתימה ותאמת התאגדות/התאגיד	סמכות מפורס או כהובת משרדי התאגדות/התאגיד	תאריך לידה/ התאגדות	היין / דרכון או טסי התאגדות	שם משפחה ושם פרטי או שם התאגדות/התאגיד והמורשים לחתום בשמי

אימות החתימות על-ידי עורך הדין:

הרינו לאשר בה כי על המסמך לעיל חתמו בנכחותי מרשי מוכרי הדירה הנ"ל ששמותיהם פורטים בו ובהם חתמו כשם שהם והא וטאגין את הרשומים בישראל כדור, מוסמכים לחתום בשם אותו התאגיד/התאגדות, וכי מוכרי הדירה חתמו על מסמך זה בציי מקצתם לאתר שהאמור בו הסכים לחתום על ידי בשפה ברורה המובנת להם ולאחר ששוכנעו כי הבינו כראוי את מחות כתב התחייבות זה ואת חתוצאות המשפטיות העכעות ממנו.

שם עורך הדין: \_\_\_\_\_ לשכתו: \_\_\_\_\_ תחומה ורואמת עורך הדין: \_\_\_\_\_

לכבוד רשם המקרקעין: \_\_\_\_\_

אנו נותנים כזה את הסכמתנו מראש, לאיחוד וראו להפיק ראו לכל המקרה לצורכי ציבור של חלק מהמקרקעין הנ"ל, ראו לרשום הבנון המוסק על המקרקעין בבית משחוק, ושבעת הרישום של הבנון בפנקס הבתים המשותפים תהיה "הערת אזהרה" הנ"ל בדירה, ובטאנו שלא יהיו רשומים עליה אותה שעה כל "הערת אזהרה", שיעבד, או ניקול אתרים פרט ל"הערת אזהרה" לטובת הלווים בקשר לרכישת זכויות הלווים בדירה.

בנק לאומי לישראל בע"מ

תאריך: \_\_\_\_\_

שם הבנק לעיל חתומה: \_\_\_\_\_ בעלת ת.ו. מס' \_\_\_\_\_ המוסמדת לטאגם בשמו.

לכבוד	
בנק לאומי לישראל בע"מ	
הרינו מאשר בה כי הישרת האזהרה נרשמה לטובתכם	
ביום _____	לפי שטר _____
תאריך _____	חתימת רשם המקרקעין _____
חותמת הלשכה	







במקרים בהם המתדייב הוא תאגיד - יש לאשר בנוסף את הסעיף לחלוף (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.

\_\_\_\_\_  
תאריך חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת) חתימה

אימות חתימת נציג המוסד הבנקאי עו"ד (נדרש דק כאשר לא התקבלה הוראה כללית מהמוסד הבנקאי  
על היעדר צורך באימות חתימת נציג המוסד הבנקאי)

אני הח"מ שהנני עו"ד של הבנק מאשר כזה כי היום הופיע בפני נציג הבנק הנ"ל ולאחר שזיחיתי אותו בתור מורשה כדין של הבנק ומוסמך  
לחתום בשמו על בקשה זו, ולאחר שהסברתי לו/להם את נלוות בקשתו/ם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הטובעות ממנה  
ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן להם כראוי, חתם/מו לפני מרצונם/ם.

\_\_\_\_\_  
תאריך חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת) חתימה

תאריך: [REDACTED]  
מס הלוואה: [REDACTED]

לכבוד  
בנק לאומי לישראל בע"מ  
סניף [REDACTED]

הנדון: אישור פרטי חשבון בנק ואישור תשלום ע"ח תמורת הדירה

הרינו לאשר בזה, כי ה"ח [REDACTED] (להלן: "הרוכשים") רכשו מאיתנו זכויות בעלות/חכירה לדורות לגבי דירה בת [REDACTED] חדרים בקומה הפונה לכיוונים [REDACTED] הידועה כחלק מחלקה [REDACTED] בגוש [REDACTED] בכתובת [REDACTED] (להלן: "הנכס") על פי התנאים המפורטים בחוזה הרכישה שנערך ביום [REDACTED] בין [REDACTED] הרוכשים ובינינו כמוכרים (להלן: "חוזה הרכישה").

אנו מאשרים בזה כי עד כה שילמו לנו הרוכשים ע"ח התמורה, עפ"י חוזה הרכישה, סך של [REDACTED] ש"ח במזומן ו/או בשובר תשלום לחשבון הליווי הפיננסי של הפרויקט ו/או בשיק שנפרע על ידינו, לחשבונו מס' [REDACTED] בבנק [REDACTED] סניף [REDACTED] (להלן: "החשבון"), אנו מתחייבים להודיעכם בכתב אם יחול שינוי כלשהו בפרטי החשבון הנ"ל.

אנו מאשרים בזה כי אם וככל שתקבלו הוראות מהרוכשים להעביר אלינו בהעברה בנקאית את כספי הלוואה או חלק מכספי הלוואה שהרוכשים מקבלים מכס לצורך הכישת הנכס האמור, נבקשכם להעבירם בזיכוי לחשבון הנ"ל. אין באמור לעיל כדי לפגוע בכל דרך שהיא, במשיקין ו/או בעקיפין, בכל הצהרותינו ו/או התחייבויותינו על פי כתב התחייבות המופנה אליכם אשר נחתם על ידינו בתאריך [REDACTED].

ולראיה באנו על החתום בתאריך [REDACTED]

המוכרים:

שם [REDACTED] ת"ד [REDACTED] חתימה [REDACTED]

אישור עורך דין:

אני הח"מ [REDACTED] עו"ד שמשרדי ברח' [REDACTED] מאשר בזה כי רמוכרים, שפרטיהם לעיל, חתמו בפני על מסמך זה.

חתימה וחזתמת עו"ד [REDACTED]  
כולל מס' רישיון עו"ד [REDACTED]

קראת א - פנק - טפחות - נתמך יחסית ל...  
תאריך: \_\_\_\_\_  
סניף: \_\_\_\_\_  
מס' בטחון ואירוע: \_\_\_\_\_  
לכבוד: \_\_\_\_\_  
בנק מזרחי-טפחות בע"מ

## התחייבות

הואיל והסכמתם לתת הלוואה/הלוואות (להלן: "ההלוואה") לה"ה

שם משפחה	שם פרטי	מס' מזהה	קוד מזהה
_____	_____	_____	ז
_____	_____	_____	ז

(להלן: "הלווים"), בכפוף למילוי כל התנאים הנדרשים על ידכם מהלווים, שתובטח בין היתר במשכנתא בדרגה ראשונה או בדרגה אחרת בסכום ההלוואה שעליה תסכימו בכתב כמפורט להלן, (להלן: "המשכנתא")  
הואיל והוסכם ביניכם ובין הלווים כי המשכנתא לזכותכם ולפקודתכם תהיה בסך של 1,230,000.00 ש"ח כפי שנקבע, ותכלול את כל התנאים שייקבעו על ידכם ותירשם על הנכס הידוע כ:

מהות הנכס	שם רחוב	מס'	היישוב	מס' דירה או בית עסק	קומה
_____	_____	_____	_____	_____	_____

בבית שנבנה ו/או ייבנה במקרקעין הידועים כ:

גוש	חלקה	תת חלקה	מס' מגרש	תב"ע
_____	_____	_____	_____	_____

(הנכס הנ"ל וכל הזכויות בו ובגיננו, להלן: "הדירה")

והואיל והסכמתם ו/או תסכימו להעמיד את ההלוואה לרשות הלווים ו/או נתתם אותה ללווים, עוד לפני רישום המשכנתא, בתנאי שהלווים סילאו ו/או ימלאו אחר כל התנאים הנדרשים על ידכם לרבות קבלת התחייבותנו זו.

לפיכך הננו מאשרים ומתחייבים כלפיכם כדלקמן:

1. המבוא להתחייבות זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. א. אנו הח"מ הננו הזכאים להירשם כבעלים או כחוכרים לדורות של הדירה על פי חוזה עם \_\_\_\_\_

ב. זכויותינו בדירה כמפורט לעיל ייקראו להלן: "הזכויות בדירה".

3. הלווים זכאים, בין השאר, לזכות הבלעדית לרישום על שמם של הבעלות או חכירה לדורות בדירה וכן לחזקה הבלעדית

בה, בכפוף לקיום התחייבותיהם על פי הסכם המכר אשר נחתם בינינו לבין הלווים (להלן: "הסכם המכר").

ב. הזכויות בדירה חופשיות מכל שיעבוד, עיקול וזכות של צד ג', למעט \_\_\_\_\_ ולמעט שיעבוד לטובת

בנק \_\_\_\_\_ בע"מ בסך של כ- \_\_\_\_\_ ש"ח.

4. אין התנגדות מצידנו שכל זכויות הלווים בדירה לרבות על פי הסכם המכר וכל התחייבות שלנו (אף אם נאמר שם אחרת) ישועבדו לטובתכם, להבטחת מילוי התחייבותיהם על פי ההלוואה.



5. בכפוף לקיום התחייבויות הלווים על פי הסכם המכר, מיד לכשתיווצר אפשרות לכך ובכל מקרה לא יאוחר מתאריך \_\_\_\_\_ (להלן: "מועד הרישום"):

(וא לסמן את האפשרות הנכונה)  
☐ נעביר את כל הזכויות בדירה ע"ש הלווים בלשכת רישום המקרקעין ונרשום משכנתא לטובתכם על הדירה באותו מועד, או אם הזכויות בדירה רשומות אצל החברה המשכנת ו/או ברשות מקרקעי ישראל (להלן רמ"י) לפי העניין נעביר את הזכויות בדירה על שם הלווים בחברה המשכנת ו/או ברמ"י ונדאג שתומצא לכם התחייבות החברה המשכנת ו/או ברמ"י לרישום משכנתא לטובתכם, באותו מעמד, כשהדירה והזכויות בה חופשיות מכל שיעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי, למעט המשכנתא או ההתחייבות לרישום משכנתא לטובתכם, לפי העניין.

או  
☒ במקרה בו, על פי הסכם המכר, רישום הזכויות על שם הלווים, יתבצע על ידי הלווים או בא כוחם, בכפוף לקיום התחייבויות הלווים על פי הסכם המכר, נעביר לבא כוח הלווים, עד למועד הרישום, את המסמכים הנדרשים מאיתנו על פי הסכם המכר ועל פי כל דין, לצורך רישום הזכויות על שם הלווים.

6. א. לא עשינו ולא נעשה כל עסקה בדירה הסותרת את התחייבויותינו כלפי הלווים או כלפיכם. לא נעשה כל עסקה בדירה שתעשה כל עסקה בדירה, לרבות העברת הבעלות או חכירה לדורות על שם הלווים, אך למעט עסקה בקשר לכבישים, מדרכות, שירותים צבוריים וכדומה, אלא אם כן באותו מעמד תירשם המשכנתא לטובתכם, כמפורט לעיל.

ב. ככל שהדבר תלוי בנו, לא תרשם הערת אזהרה לטובת הלווים בגין הדירה לפי חוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 (להלן: "חוק המקרקעין") אלא אם, באותו מעמד, תרשם הערת אזהרה לטובתכם בגין התחייבות זו.

7. אם עד למועד הרישום לא תועבר הבעלות או החכירה לדורות על שם הלווים, ו/או לא יועברו המסמכים הנדרשים מהמוכרים לצורך העברת זכויות הבעלות או החכירה לדורות על שם הלווים, לב"כ הלווים, בהתאם לאמור לעיל, ו/או בקורות אחד המקרים הבאים - ינתן נגדנו צו פירוק, צו לקבלת נכסים ו/או צו מינוי כונס נכסים ו/או יוטל עיקול על מקרקעין ו/או יוטל עיקול על זכויותיהם החוזיות של הלווים לקבלת הזכויות בדירה מאיתנו ו/או נפר התחייבותנו להשבת הכספים, כאמור בסעיף 11 להלן, הכל לפי המוקדם ביותר - אנו נסכים לרשום על זכויותנו במקרקעין או על זכויותינו החוזיות בקשר למקרקעין משכנתא, או משכון או שיעבוד, לפי העניין, להבטחת ההלוואה, אשר תנאיהם יהיו לפי המקובל אצלכם, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972 ו/או לפי סעיפים 38 א' וב' ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967, למעט זכות לשווייטידור הלוף לפי בסעיף 38 ג' לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967, הכל כפי שיקבע ראש ההוצאה לפועל. אם יקבע. הויתור יהיה תקף גם לפי הוראות כל דין שתבואנה במקום ההוראות הנ"ל, או לפי הוראות הנ"ל כפי שיתקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישינו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל, וכן נסכים שתממשו את השיעבוד שנרשום לטובתכם. אנו נהיה פטורים מהתחייבותינו על פי סעיף זה, אם השבנו לכם את הכספים כאמור בסעיף 11 להלן.

8. נודיע לכם בכתב שבועיים ימים מראש על המועד בו תועבר הבעלות או החכירה לדורות על שם הלווים כאמור לעיל ונדאג לרישום המשכנתא לטובתכם באותו מועד. אם העברת הזכויות מתבצעת על ידי הלווים או בא כוחם, לא נתנגד לרישום על שם הלווים ורישום המשכנתא לטובתכם באותו מועד. בכל מקרה, לא נרשום את זכויות הלווים מבלי לרשום לטובתכם משכנתא באותו מועד.

9. עד שתירשם המשכנתא, לא נשנה, לא נשעבד ולא נעביר זכות כלשהי, שלנו או של הלווים, בגין הדירה ולא ניתן הסכמתנו לכל פעולה כאמור.

10. במקרה בו זכויותינו בגין הדירה אינן רשומות בלשכת רישום המקרקעין אלא אצל החברה המשכנת ו/או רמ"י, אזי בכל מקום לעיל בו מדובר ברישום המשכנתא, הכוונה היא: המצאה לידי הבנק של התחייבות החברה המשכנת ו/או רשות מקרקעי ישראל, בדבר רישום המשכנתא לטובת הבנק בלשכת רישום המקרקעין, כולל הסכמת החברה המשכנת או רמ"י לשיעבוד זכויות הלווים בדירה כאמור לעיל.

11. אם נפר התחייבותנו זו, ו/או אם תבוטל עסקת המכר בינינו לבין הלווים, מכל סיבה שהיא, נחזיר לכם מיד עם דרישתכם הראשונה בכתב את קרן ההלוואה בסך \_\_\_\_\_ ש"ח (להלן: "סכום ההלוואה") בצרף כל ריבית, הפרשי הצמדה, על פי הסכם ההלוואה, כפי שתהיה יתרתם באותה עת על פי ספריכם, אך ללא ריבית פיגורים ועמלות. על פי בקשתנו בכתב אליכם, עם החזרת הסכומים הנ"ל במלואם על ידינו, תגרמו לביטולה של הערת האזהרה שנרשמה לטובתכם על פי כתב התחייבות זה. אנו מאשרים כי קבלנו מהלווים סך של \_\_\_\_\_ ש"ח על חשבון מחיר הדירה.

12. אם תרשם על פי בקשתכם הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 בגין התחייבות זו, אנו מוותרים בזה מראש על ההודעה האמורה בסעיף 126 (ב) לחוק הנ"ל.
13. ידוע לנו ואנו מסכימים כי מתן ההלוואה/גרירת ההלוואה מותנה/מותנית בקיום כל התנאים הנדרשים על ידכם מהלווים, וכי תהיו רשאים, לפי שיקול דעתכם הבלעדי, שלא לאשר את מתן ההלוואה/גרירת ההלוואה בחלקה או בשלמותה.
14. התחייבות זו על כל סעיפיה היא בלתי חוזרת.
15. מקום השיפוט של כל תובענה ו/או הליך אחר על פי התחייבות זו יהיה כנקבע על פי כל דין או במקום בו נמצאים המקרקעין הנ"ל או בתל אביב.
16. במקרה בו לא נרשמות הערות אזהרה לטובת הלווים והבנק לפני ביצוע ההלוואה בלשכת רישום המקרקעין, אזי להבטחת התחייבות המוכר, על פי כתב התחייבות זה, ממשיך המוכר לטובת הבנק את זכויותיו החוזיות בדירה ומוותר על הגנות הדיור המוגן והדיור החלוף לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) וסעיפים 38 א' ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967, למעט זכות לשווי סידור חלוף לפי סעיף 38 ג' לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז 1967, הכל כפי שיקבע ראש ההוצאה לפועל, אם יקבע.
- למען הסר ספק, שעבוד זכויותינו על פי סעיף זה, נועד להבטיח את קיום התחייבותינו כלפיכם על פי כתב התחייבות זה, ואינו מבטיח את קיום התחייבויות הלווים כלפיכם.
- כל האמור במסמך זה בלשון רבים, גם לשון היחיד במשמע

שם משפחה/תאגיד	שם פרטי	מס' מזהה	קוד מזהה	תאריך	חתימה (וחותמת תאגיד)
			ז		
			ז		
			ז		
			ז		

אימות החתימות ע"י עורך דין

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_

מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני האנשים ששמותיהם מפורטים לעיל, ולאחר שזיהיתי אותם, והסברתי להם את מהות העסקה שהוא/שהם עומד/ים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו/להם כראוי חתם/מו לפניי מרצונו/נם.

מס' רשיון	חתימה וחותמת עו"ד	כתובת
-----------	-------------------	-------

תאריך: \_\_\_\_\_  
 סניף: \_\_\_\_\_  
 מס' בטחון ואירוע: \_\_\_\_\_

לכבוד  
 בנק מזרחי-טפחות בע"מ

### התחייבות

הואיל והסכמתם לתת הלוואה/הלוואות (להלן: "ההלוואה") לה"ה

שם משפחה	שם פרטי	מס' מזהה	קוד מזהה
_____	_____	_____	ז
_____	_____	_____	ז

(להלן: "הלווים"), בכפוף למילוי כל התנאים הנדרשים על ידכם מהלווים, שתובטח בין היתר במשכנתא בדרגה ראשונה או בדרגה אחרת בסכום ההלוואה שעליה תסכימו בכתב כמפורט להלן, (להלן: "המשכנתא")

הואיל והוסכם ביניכם ובין הלווים כי המשכנתא לזכותכם ולפיקודתכם תהיה בסך של 2.385.000.00 ש"ח כפי שנקבע.

ותכלול את כל התנאים שיימנעו על ידכם ותירשעו על הנכס הידוע כ:

מזהות הנכס	שם החוב	מס'	היישוב	מס' דירה או בית עסק	קומה
_____	_____	_____	_____	_____	1

בבית שנבנה ו/או ייבנה במקרקעין הידועים כ:

חלקה	תת חלקה	חלק מחלקה	מס' מגרש	תב"ע
_____	_____	_____	_____	_____

(הנכס הנ"ל וכל הזכויות בו ובגיננו, להלן: "הדירה")

והוא ימוסד כמסמך ו/או תסכימו להעמיד את ההלוואה לרשות הלווים ו/או נתתם אותה ללווים, עוד לפני רישום המשכנתא, בתנאי שהלווים מילאו ו/או ימלאו אחר כל התנאים הנדרשים על ידכם קבלת התחייבותנו זו.

לפיכך הננו מאשרים ומתחייבים כלפיכם כדלקמן:

- המבוא להתחייבות זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- א. אנו הח"מ הננו הבעלים או החוכרים לדורות של הדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין.


ב. זכויותינו בדירה כמפורט לעיל ייקראו להלן: "הזכויות בדירה".

- הלווים זכאים, בין השאר, לזכות הבלעדית לרישום על שמם של הבעלות או חכירה לזכות בדירה וכן למזקק הבלעדית בה, בכפוף לקיום התחייבותיהם על פי הסכם המכר אשר נחתם בינינו לבין הלווים (להלן - "הסכם המכר").

ב. הזכויות בדירה חופשיות סכל שיעבוד, עיקול וזכות של צד ג', למעט אשר מהווה זכות אלווים למעט שיעבוד למטרת ש"ח אשר יצא הער

- אין התנגדות מצידנו שכל זכויות הלווים בדירה לרבות על פי הסכם המכר וכל התחייבות שלנו (אף אם נאמר שם אחרת) ישועבדו לטובתכם, להבטחת מילוי התחייבותיהם על פי ההלוואה.

חתימת המזכרים

 **מזרחי טפחות**

המשך בעמוד הבא

עמוד 1 מתוך: 3

מס' חיק: \_\_\_\_\_ מס' הלוואה: 1

מס' בטחון: 203507515 מס' אירוע: 1  
 (05.12)2001



5. בכפוף לקיום התחייבויות הלווים על פי הסכם המכר, מיד לכשתיווצר אפשרות לכך ובכל מקרה לא יאוחר מתאריך [REDACTED] (להלן: "מועד הרישום"):

(נא לסמן את האפשרות הנכונה)  
☐ נעביר את כל הזכויות בדירה על שם הלווים בלשכת רישום המקרקעין ונרשום משכנתא לטובתכם על הדירה באותו מועד, או אם הזכויות בדירה רשומות אצל הוועדה הסטטוטורית/או בפינהלה, לפי העניין נעביר את הזכויות בדירה על שם הלווים במרבה המשכנתא/או בפינהלה ונדאג שתומצא לכם התחייבות החברה המשכנתא/או חסימה לרישום משכנתא לטובתכם, באותו מועד, כשהדירה והזכויות בה חופשיות מכל שיעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי, למעט המשכנתא או ההתחייבות לרישום משכנתא לטובתכם, לפי העניין.

או  
☒ במקרה בו, על פי הסכם המכר, רישום הזכויות על שם הלווים, יתבצע על ידי הלווים או בא כוחם, בכפוף לקיום התחייבויות הלווים על פי הסכם המכר, נעביר לבא כוח הלווים, עד למועד הרישום, את המסמכים הנדרשים מאיתנו על פי הסכם המכר ועל פי כל דין, לצורך רישום הזכויות על שם הלווים.

6. א. לא עשינו ולא נעשה כל עסקה בדירה הסותרת את התחייבויותינו כלפי הלווים או כלפיכם. לא נעשה כל עסקה בדירה או בזכויות בדירה ולא נסכים שתעשה כל עסקה בהן, לרבות העברת הבעלות או החכירה לדורות על שם הלווים, אלא אם כן באותו מועד תירשם המשכנתא לטובתכם, כמפורט לעיל.

ב. ככל שהדבר חלוי בנו, לא תרשם הערת אזהרה לטובת הלווים בגין הדירה לפי חוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 (להלן: "חוק המקרקעין") אלא אם, באותו מועד, תרשם הערת אזהרה לטובתכם בגין התחייבות זו.

7. אם עד למועד הרישום לא תועבר הבעלות או החכירה לדירה על שם הלווים, ו/או לא יועברו המסמכים הנדרשים מהמוכרים לצורך העברת זכויות הבעלות או החכירה לדירה על שם הלווים, לב"כ הלווים, בהתאם לאמור לעיל, ו/או בקרות אחד המקרים הבאים - ינתן נגדנו צו פירוק, צו לקבלת נכסים ו/או צו מינוי כונס נכסים ו/או יוטל עיקול על מקרקעין ו/או יוטל עיקול על זכויותיהם הקודמות של הלווים לקבלת הזכויות בדירה מאיתנו ו/או נפר התחייבותנו להשבת הכספים, כאמור בסעיף 11 להלן, הכל לפי המוקדם ביותר - אנו נסכים לרשום על זכויותנו במקרקעין או על זכויותינו החוזיות בקשר למקרקעין משכנתא, או משכון או שעבוד, לפי העניין, להבטחת ההלוואה, אשר תנאיהם יהיו לפי המקובל אצלכם, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972 ו/או לפי סעיפים 38 א' ו' 39-1 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967, למעט זכות לשווי סידור חלוף לפי בסעיף 38 ג' לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967, הכל כפי שיקבע ראש ההוצאה לפועל, אם יקבע. הויתור יהיה תקף גם לפי הוראות כל דין שתבואנה במקום ההוראות הנ"ל, או לפי ההוראות הנ"ל כפי שיתקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישינו היום ו/או שיחיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל, וכן נסכים שתממשו את השעבוד שנרשום לטובתכם. אנו נהיה פסורים מהתחייבותינו על פי סעיף זה, אם חשבנו לכם את הכספים כאמור בסעיף 11 להלן.

8. נודע לכם בכתב שבועיים מיום מראש על המועד בו תועבר הבעלות או החכירה לדירה על שם הלווים כאמור לעיל ונדאג לרישום המשכנתא לטובתכם באותו מועד. אם העברת הזכויות מתבצעת על ידי הלווים או בא כוחם, לא נתנגד לרישום על שם הלווים ורישום המשכנתא לטובתכם באותו מועד. בכל מקרה, לא נרשום את זכויות הלווים מבלי לרשום לטובתכם משכנתא באותו מועד.

9. עד שתירשם המשכנתא, לא נשנה, לא נשעבד ולא נעביר זכות כלשהי, שלנו או של הלווים, בגין הדירה ולא ניתן הסכמתנו לכל פעולה כאמור.

10. במקרה בו זכויותינו בגין הדירה אינן רשומות בלשכת רישום המקרקעין אלא אצל רשות אחרת, ככל מקום לעיל בו מזכיר ברישום המשכנתא, הכוונה היא: הוצאה לידי חבנק של התחייבות החברה המשכנתא ו/או נשות מקרקעי ישראל, בדבר רישום המשכנתא לטובת חבנק בלשכת רישום המקרקעין, כולל הסכמת רשות לשעבוד זכויות הלווים בדירה כאמור לעיל.

11. אם נפר התחייבותנו זו, ו/או אם תבוטל עסקת המכר בינינו לבין הלווים, מכל סיבה שהיא, נחזיר לכם מיד עם דרישתכם הראשונה בכתב את קרן ההלוואה בסך [REDACTED] ש"ח (להלן: "סכום ההלוואה") בצרף כל ריבית, הפרשי הצמדה, על פי הסכם ההלוואה, כפי שתהיה יתרתם באותה עת על פי ספריכם, אך ללא ריבית פיגורים ועמלות, על פי בקשתנו בכתב אליכם עם החזרת הסכומים הנ"ל במלואם על ידינו, תגרמו לביטולה של הערת האזהרה שנרשמה לטובתכם על פי כתב התחייבות זה. אנו מאשרים כי קבלנו מהלווים סך של [REDACTED] ש"ח על חשבון מחיר הדירה.

זויתנות המזכירים

**מזרחי טפחות**

המשך בעמוד הבא

עמוד 2 מתוך: 3

מס' תיק: [REDACTED] מס' הלוואה: 1

מס' בסחן: 203507515 מס' אירוע: 1  
(05.12)2001

- 118  
16/5/87  
16/5/87  
16/5/87

שם משפחה/תאגיד	שם פרטי	מס' מזהה	קוד מזהה	תאריך	חתימה (וחותמת תאגיד)
			2		
			2		

אני הח"ס, עו"ד

מס' רשיון	חתימה וחוקתמת עו"ד	כתובת
-----------	--------------------	-------



תאריך:

סניף:

מס' בטחון:

מס' ארוע:

**מדינת ישראל**

משרד המשפטים/אגף רישום והסדר מקרקעין,

לשכת רישום המקרקעין ב

**בקשה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא בהסכמת כל הצדדים**

לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969

1. תיאור המקרקעין:

הישוב	הגוש/הספר	החלקה/הדף	כתובת

2. הפעולה המבוקשת:

אני (אנו) מבקש(ים) לרישום בפנקס המקרקעין הערת אזהרה לגבי המקרקעין הנ"ל בגין התחייבות לרישום משכנתא, וזאת בהתאם לכתב

התחייבות אשר נחתם ביום \_\_\_\_\_ ומצוי בתיק \_\_\_\_\_

ההתחייבות לרישום משכנתא הנה בסך (לציין בשקלים או מטבע אחר) בסך \_\_\_\_\_ ש"ח

3. פרטי בעל הזכות ופירוט זכותו במקרקעין:

שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זיהוי <sup>1</sup>	מס' זיהוי	כתובת	מהות הזכות במקרקעין	החלקים בזכות	חתימה
		ז					
		ז					
		ז					
		ז					

4. פרטי המתחייב: (אם המתחייב אינו בעל הזכות)

שם פרטי	שם התאגיד	סוג זיהוי <sup>1</sup>	מס' זיהוי	כתובת	חתימה

5. פרטי הזכאי שלטובתו ניתנה ההתחייבות

שם המוסד הבנקאי	מס' תאגיד	כתובת	שם נציג המוסד הבנקאי	חותמת וחתימת נציג המוסד הבנקאי

6. פרטי הלווה:

שם פרטי	שם משפחה/תאגיד	סוג זיהוי <sup>1</sup>	מס' זיהוי
		ז	
		ז	



תאריך:

מס':

מס' בטחון:

מס' ארוע: 1

7. פרטי רוכש הזכויות במקרקעין (ימולא רק אם רוכש הזכויות אינו הלווה)\*\*

שם פרטי	שם משפחה/תאגיד	סוג זיהוי <sup>1</sup>	מס' זיהוי

<sup>1</sup> ת.ז., דרכון, מס' חברה וכד'

\*\* פרטי הרוכש שאינו הלווה לא נרשמים במסגרת רישום הערת האזהרה  
8. פרטי הנכס (ימולא כאשר נרכשת דירה בבית שטרם נרשם כבית משותף)

תיאור הנכס (דירה, מחסן, חנות, אולם, חניה, אחר)	מגרש מס'	מבנה מס'	יחידה מס'	קומה	כיוונים	החלק במקרקעין (רק אם מדובר בקרקע/ דירה בחלקים בלתי מסוימים)

אימות חתימת בעל הזכות הרשומה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפני בעלי הזכות, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי לו/להם את מהות בקשתו/ם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן להם כראוי, חתם/מו לפני מרצונו/ם.

תאריך: \_\_\_\_\_ חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת) \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

אימות חתימת המתחייב ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפני המתחייבים, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי לו/להם את מהות בקשתו/ם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן להם כראוי, חתם/מו לפני מרצונו/ם.

תאריך: \_\_\_\_\_ חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת) \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

במקרים בהם המתחייב 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.

תאריך: \_\_\_\_\_ חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת) \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_  
 סניף: \_\_\_\_\_  
 מס' בטחון: \_\_\_\_\_  
 מס' ארוע: \_\_\_\_\_

אימות חתימת נציג המוסד הבנקאי ע"י עו"ד (נדרש רק כאשר לא התקבלה הוראה כללית מהמוסד הבנקאי  
 על היעדר צורך באימות חתימת נציג המוסד הבנקאי)

אני הח"מ שהנני עו"ד של הבנק מאשר בזה כי היום הופיע בפני נציג הבנק הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותו בתור מורשה כדין של הבנק  
 ומוסמך לחתום בשמו על בקשה זו, ולאחר שהסברתי לו/להם את מהות בקשתו/ם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות  
 הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן להם כראוי, חתם/מו לפני מרצונו/ם.

תאריך \_\_\_\_\_ חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת) \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ : סניף  
 \_\_\_\_\_ : תאריך  
 \_\_\_\_\_ : מס' תיק  
 \_\_\_\_\_ : מס' הלוואה

לכבוד  
 בנק מזרחי טפחות בע"מ,

## תשלום על חשבון ההלוואה

1. אנו, הלווים והמוכרים הח"מ (להלן "הלווה" ו"המוכר" בהתאמה) מודיעים לכם בזאת שאת ההלוואה שמספרה רשום לעיל (להלן: "ההלוואה") יש לבצע כדלהלן (סמן ב-X את האפשרות המבוקשת):

☐ להפקיד את כל כספי ההלוואה בחשבון המוכר:

בנק: \_\_\_\_\_ סניף: \_\_\_\_\_ מס' חשבון: \_\_\_\_\_

☐ להפקיד בפרטי החשבון הבאים:

בנק: \_\_\_\_\_ סניף: \_\_\_\_\_ מס' חשבון: \_\_\_\_\_

על שם: \_\_\_\_\_ סכום: \_\_\_\_\_ ₪

☐ להפקיד בפרטי החשבון הבאים:

בנק: \_\_\_\_\_ סניף: \_\_\_\_\_ מס' חשבון: \_\_\_\_\_

על שם: \_\_\_\_\_ סכום: \_\_\_\_\_ ₪

\* הפקדת כספי ההלוואה בחשבונות אלו תיחשב כונשולם כספי ההלוואה לידי המוכר.

2. אנו, הלווה והמוכר מצהירים בזאת, כי לא הוטלו עיקולים ו/או לא נרשמו שעבדים על הנכס הנרכש על ידי הלווה מהמוכר ו/או על כספים המגיעים לנו, לאחר מועד חתימת המוכר על "התחייבות המוכר".

3. ידוע למוכר שהבנק יבצע את ההלוואה במועד שבו יבחר הלווה, בחלקים כפי שיבחר הלווה ובהתאם לסדר הקדימויות שיבחר הלווה, ובלבד שהם תואמים את נהלי הבנק. כמו כן, יהיה הלווה רשאי לבקש מהבנק לבצע רק חלק מסכום ההלוואה.

4. המוכר מאשר לבנק מזרחי טפחות בע"מ כי יפנה אלי ככל שימצא לנכון, לרבות למטרות שיווקיות, אגב הפרטים שנמסרו לו בקשר עם העסקה.

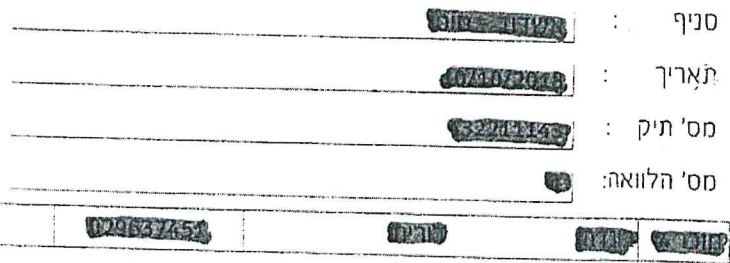
5. מובהר בזה, כי הבנק לא יהיה חייב לבצע את ההלוואה, כולה או חלקה, דווקא בתנאים ובמועדים הרצויים ללווה או לבצעה בכלל, ובפרט כל עוד הדרישות והתנאים לביצוע ההלוואה טרם מולאו.

אימות חתימות:

שם	מספר מזהה	חתימה	פרטי מאמת חתימה	חתימת המאמת
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____

20





תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד  
בנק מזרחי טפחות בע"מ

אישור תשלום ע"ח מחיר דירה

גוש: \_\_\_\_\_ חלקה: \_\_\_\_\_ תת חלקה \_\_\_\_\_ כתובת: \_\_\_\_\_

בהמשך לחוזה המכר מיום \_\_\_\_\_ שנחתם בינינו לבין \_\_\_\_\_  
להלן: ("הלווים") הננו מאשרים כי נכון לתאריך אישורינו זה שולם לנו ע"י הלווים ע"ח מחיר  
הדירה.  
סך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים \_\_\_\_\_) ₪ לפחות.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_  
(חתימות המוכרים)

אישור חתימת המוכרים

שמות המוכרים \_\_\_\_\_  
מס' ת.ז. \_\_\_\_\_  
אישור חתימה ע"י פקיד הבנק/עו"ד \_\_\_\_\_

## החתמת בן זוג של המוכר

לכבוד  
בנק מזרחי טפחות בע"מ

הנדון: נכס ברחוב \_\_\_\_\_ גוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ תת חלקה \_\_\_\_\_

הנני בן/ בת זוגה/ו של \_\_\_\_\_ שהינה/ו בעלת/ הזכויות הרשומות בנכס שבנדון.  
ידוע לי כי הנכס שבנדון נמכר ל \_\_\_\_\_ לפי הסכם מכר מיום \_\_\_\_\_  
הריני לאשר, כי אין לי כל התנגדות למכירת הנכס שבנדון או למתן התחייבות לרישום משכנתא לטובתכם  
על הנכס

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_  
חתימת בן/ בת זוג המוכר/ת

אישור עו"ד

הריני לאשר, כי האישור דלעיל, מותם בפני על ידי \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
לאחר שהסברתי לו/ה את מהות המסמך ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנו ולאחר ששוכנעתי כי  
הדבר הובן על ידו/ה כראוי.

\_\_\_\_\_  
חתימת עו"ד

\_\_\_\_\_  
מס' רישיון

\_\_\_\_\_  
שם וכתובת

\_\_\_\_\_  
תאריך



16/07/2018  
ד' אב תשע"ח  
שעה: 12:58

199306 נסח מס'

ק/אמא רישא הע"א אבן  
הכק  
זאריך

משרד המשפטים  
הגוף לרישום וניהול מקרקעין  
מדינת ישראל



לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 7621 חלקה: 440 תת חלקה: 6

הנכס נוצר ע"י שטר: 35549/2017 מיום: 27/08/2017 סוג שטר: צו רישום בית משותף

#### תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קונוה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	רביעית	131.00	13/575

שטחים נוספים

זרפסת פתוחה בשטח של 12.30 מ"ר

מבנה	צבע בתשריט
1	אפור

#### הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
עב	אפור	חניה	12.00
צד	אפור	מחסן	4.30

#### בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
22559/2018/1	05/06/2018	מכר	[REDACTED]	ת.ז.	[REDACTED]
החלק בנכס 1 / 2					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
22559/2018/1	05/06/2018	מכר	[REDACTED]	ת.ז.	[REDACTED]
החלק בנכס 1 / 2					

#### הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23106/2018/1	07/06/2018	הערות אזהרה סעיף 126	[REDACTED]	ת.ז.	[REDACTED]
הערות: הסכם מיום 4/5/18					
על כל הבעלים					

16/07/2018  
ד' אב תשע"ח  
שעה: 12:58

תאריך

199306

נסח מס'

משרד המשפטים  
המנהל לרישום והסדר המקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס בתיים משותפים

גוש: 7621 חלקה: 440 תת חלקה: 1

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
29432/2018/1	15/07/2018	הערת אזהרה סעיף 126	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
סכום					
₪ 750.000					
הלוואה					
על כל הבעלים					

הרכוש המשותף

הנסח נוצר ע"י שטר:	35549/2017	מיום:	27/08/2017	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
רשומות	שטח במ"ר	3,564.00	כתובת	אברוצקי 3, דלונסקי 3, כפר סבא	עיריית כפר סבא.מ.א. דרום השרון
מבנה	אגף	כניסה	תח חלקות	2	49
תקנון	מסמכים	שטר יוצר	35549/2017	סוג תשריט	רישום הבית המשותף מכוסס על תשריט מאושר על ידי מוסד תכנון כאמור בהקנה 54(ב1) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011.
ומספרים הישנים של החלקה					
7621/43					
סוף נתונים					

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

אולמה אגרה

23/10/2018  
י"ד חשוון תשע"ט  
שעה: 10:25

ק/א/א צ"א אפרק



משרד המסכמים  
המנהל לרישום ומסדור מקרקעין  
מדינת ישראל

272674 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פונה תקוה  
העתק רישום מפנקס בתים משותפים  
גוש: 7621 חלקה: 440 תת חלקה: 3

זיכר נוצר ע"י שטר: 35549/2017 מיום: 27/08/2017 סוג שטר: צו רישום בית משותף

תיאור הבכס  
זיכר דירה  
ר"ה  
שטח במ"ר  
131.00  
החלק ברכוש המשותף  
13/575  
שטחים נוספים  
ורפסת פתוחה בשטח של 12.30 מ"ר

מבנה	צבע בתשריט
1	אפור

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמיה	שטח במ"ר
עב	אפור	חניה	12.00
צז	אפור	מחסן	4.30

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
42320/2018/1	22/10/2018	מכר	[REDACTED]	ת.ז.	[REDACTED]
				החלק בבכס	1/2

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
42320/2018/1	22/10/2018	מכר	[REDACTED]	ת.ז.	[REDACTED]
				החלק בבכס	1/2

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
42320/2018/2	22/10/2018	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	[REDACTED]
		דרגה	סכום	החלק בבכס	
		ראשונה	750,000 ₪	בשילומות	
			על כל הבעלים		



23/10/2018  
י"ד חשוון תשע"ט  
שעה: 10:25

תאריך

272674 נסח מס'

משרד המשפטים  
המקד ברישום והסדר המקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה  
העתק רישום מפנקס בתים משותפים  
גוש: 7621 חלקה: 440 תת חלקה: 1

הרכוש המשותף

הנכס נוצר על ידי שטר: 35549/2017 תאריך: 27/08/2017 סוג שטר: צו רישום בית משותף

שטח במ"ר

3.564.00

עריית כפר סבא, מ.א. דרום השרון

מבנה

אגף

אברוצקי 3, זלוונסקי 3, כפר סבא

אברוצקי 3, זלוונסקי 3, כפר סבא

תקנון

תת חלקות

מבנים

49

2

שטר יוצר

35549/2017

סוג חטריט

רישום הבית המשותף מבוסס על וטריט מאושר על ידי מוסר ותכנון כאמור בתקנה 54(ב) (1) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011.

המספרים הישנים של החלקה

7621/435

סוף נתונים

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

שולמה אגרה