



זבולון אבן - הר
 משרד עורכי דין

כפיר חיון, עו"ד | Kfir Hayoun, adv

55 Menachem Begin St. (5th floor) Tel Aviv 6713813 דרך מנחם בגין 55 ת"א
 E-mail: kfir@zte-law.com דוא"ל: Cell: 0502-744815
 Fax: 077-4448560 :099 Tel: 03-5650000 :70

רשימת נושאים בהסכם מכר:

תיאור הנושא	פירוט / הערות
תיאור המקרקעין:	רישום כתובת הנכס, ציון גוש וחלקה, מס' מגרש (לא תמיד) וכן תיאור נוסף לפי מידת הצורך.
תיאור הדירה:	רצוי שיהיה תיאור מפורט הכולל את שטח הדירה, מס' חדרים, קומה בבניין, כיווני אוויר, מספר דירה (מס' זמני בדרי"כ) וכן הצמדות כגון: מרפסת, גג, מחסן, חניה וכיו"ב.
סוג הפרויקט:	האם הדירה נבנית במסגרת פרויקט תמ"א 38, עסקת קומבינציה, קבוצת רכישה וכיו"ב.
בטוחה לפי חוק המכר:	כיום הערבויות הנפוצות הן ערבות בנקאית והערת אזהרה. לכל אחת מהערבויות יתרונות וחסרונות. לפרטים נוספים ניתן להיכנס לקישור הבא: https://www.kfirhy-law.com/azhara
הסבת ערבות:	ככלל, חוק המכר קובע את התנאים להסבת ערבות, אולם ייתכנו מקרים בהם ההסכם ייחתם לפני שנקבעה סוג הערבות שתינתן לפרויקט. בנוסף, יוסדר מנגנון להסבת ערבות לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הקונה.
מחיר הדירה:	התשלום בעבור הדירה (כולל מע"מ).
לוח תשלומים	לוח התשלומים משתנה בהתאם לסוג הערבות שתינתן, כך שבהערת אזהרה נשלם לפי קצב התקדמות בנייה, ואילו בערבות בנקאית תהיה יותר "גמישות". כל אחד מבין התשלומים מוצמד בדרי"כ למדד המחירים לצרכן/מדד תשומות הבנייה. בגין איחור בתשלום יתווספו תשלומי ריבית פיגורים. יש לשים לב אם ניתן להקדים תשלומים.
מימון הדירה באמצעות משכנתא:	הגדרת זכותו של הקונה לשלם באמצעות משכנתא, הגדרת התנאים ותיחום אחריותו של המוכר, רישום הערת אזהרה/הסבת ערבות לטובת הבנק המלווה לרוכש ורישום משכנתא בד בבד עם זכויות הבעלות. לפרטים נוספים ניתן להיכנס לקישור הבא: https://www.kfirhy-law.com/azhara
הצהרות המוכר:	מדובר ברשימה של התחייבויות אשר המוכר לוקח על עצמו. במרבית המקרים יהיו מדובר ברשימת התחייבויות אשר חלה על המוכר לפי הוראות הדין ושלא ניתן להתנות עליהן.
הצהרות הרוכש:	רשימה של התחייבויות עליהן מתחייב הרוכש, לרבות: בדיקת סביבת הדירה והתאמתה למטרותיו, בדיקת הדירה והבניין (תלוי בשלבי הבנייה) וכן התאמה למטרותיו ואישור בדבר מצבה הפיזי של הדירה, יכולת לקיים את התחייבויותיו על פי ההסכם, הסכמתו לביצוע שינויים תכנוניים בהיתר וכיו"ב.
מסירת החזקה בדירה:	קביעת התנאים למסירת החזקה – בדרי"כ לאחר קבלת טופס 4 כשהדירה ראויה למגורים, הסכמת הקונה להשלמת עבודות פיתוח לאחר המסירה, התחייבות הרוכש לקבל את הדירה לאחר שבנייתה הושלמה, תנאים להקדמת המסירה וכיו"ב.
חתימה על פרוטוקול מסירה:	חתימת הרוכש על מסמך המעיד על מסירת הדירה ועל הליקויים שהתגלו בדירה ושיתוקנו במהלך תקופת הבדק. כמו כן, יפורטו תנאים נוספים בקשר לחתימה על פרוטוקול המסירה.

עו"ד כפיר חיון
 נייד: 0502-744815
 דוא"ל: kfir@zte-law.com

(c) כל הזכויות שמורות לעו"ד כפיר חיון, אין לעשות בתוכן זה כל שימוש מסחרי אחר, לרבות (אך לא רק) הפצה ו/או העתקה.



זבולון אבן-הר
משרד עורכי דין

כפיר חיון, עו"ד | Kfir Hayoun, adv

55 Menachem Begin St. (5th floor) Tel Aviv 6713813 ת"א 55 מנחם בגין 55
E-mail: kfir@zte-law.com דוא"ל: Cell: 0502-744815
Fax: 077-4448560 :079 Tel: 03-5650000 :70

<p>קביעת התנאים לביצוע שינויים בדירה ע"י הרוכש, שדרוג מוצרים ופריטים, עלות השינויים, מועד התשלום בעבור השינויים, הגדרת סייגים לשינויים, דחיית מועד המסירה עקב שינויים. יש לבחון עלות השינויים נכללים במס הרכישה בשל עיקרון צירוף כל התמורות. פרטים נוספים ניתן למצוא במאמר הבא: https://www.kfirhy-law.com/dirat-megurim-regila</p>	<p>שינויים ותוספות:</p>
<p>הסכם המכר כולל הוראות אשר אוסרות על הרוכש לבצע שינויים חיצוניים המהווים חריגות בנייה או מצריכים תיקון היתר הן לפני מסירת הדירה והן לאחר מסירתה (בדרך כלל עד רישום הבית המשותף). כמו כן, בהסכמים רבים נאסר על הקונה לבצע שימוש בדירה למטרות מסחריות, להתקין אנטנה סולרית, להתקין מזגנים במקומות שנאסר על כך וכו'.</p>	<p>איסור על שינוי חיצוני:</p>
<p>הסדרת גובה התשלומים בעת עיכוב במסירת הדירה לפי הוראות חוק המכר (דירות), דחיית מועד המסירה בשל כח עליון, ביצוע שינויים והפרת ההסכם על ידי הרוכש. פרטים נוספים ניתן למצוא במאמר הבא: https://www.kfirhy-law.com/pitzuyim-hok-hamecher</p>	<p>תשלום פיצוי בגין איחור במסירת הדירה:</p>
<p>הגדרת תקופת הבדק וזכותו של הקונה לתיקון ליקויים במהלכה, יידוע הקונה כי עליו להודיע בתוך זמן סביר על ליקוי, חובת הקונה לאפשר תיקונים מדירתו וכיו"ב. פרטים נוספים ניתן למצוא במאמר הבא: https://www.kfirhy-law.com/likuy-beniya</p>	<p>תקופת בדק:</p>
<p>הגדרת המועדים לרישום בית משותף, דחיית המועדים בנסיבות מסוימות והתחייבות הרוכש לשתף פעולה ולהמציא מסמכים לצורך כך. במידת הצורך יקבעו הנחיות במידה ולא יהיה ניתן לרשום את הבית המשותף. בהסכמים רבים ניתנת התייחסות מקיפה לעניין זה אשר כוללת מספר חלופות מבחינת הרישום. לנושא זה יש השפעה חשובה על המימון שיינתן לרוכש בעבור הדירה (משכנתא). כיום חוק המכר מחייב לבצע רישום של בית משותף וחלוקת המקרקעין לתני חלקות.</p>	<p>רישום בית משותף:</p>
<p>במרבית המקרים נרשמת לטובת הקונה הערת אזהרה לאחר מסירת החזקה בפועל (בהנחה שניתן לפרויקט ליווי בנקאי), ובהמשך נרשמות זכויות הבעלות לאחר רישום הבית המשותף. ניתן לקבל מידע נוסף בעניין חשיבות רישום הזכויות במאמר הבא: https://www.kfirhy-law.com/rishum-meuhar</p>	<p>רישום זכויות הקונה:</p>
<p>הסכמי מכר רבים מאפשרים ליזם לקבוע חברת ניהול אשר תנהל את תקבל לידיה את הרכוש המשותף, את מתקני הבניין ואת פעולות התחזוקה.</p>	<p>חברת ניהול:</p>
<p>הרוכשים מתחייבים לשלם בעבור אחזקת הבניין/חברת אחזקה אשר כולל ועד בית, מים, חשמל, חניות, תיקונים וכיו"ב.</p>	<p>נשיאה בהוצאות אחזקת הבניין:</p>
<p>יידוע הקונה על זכותו להוציא חלקים מהרכוש המשותף, למעט שטחים שנאסרו על פי חוק המקרקעין. רישום בבעלותו של הרוכש בחלקים בלתי מסוימים בחלקים שיוותרו ברכוש המשותף. פרטים נוספים ניתן להיכנס למאמר הבא: https://www.kfirhy-law.com/bait-meshutaf</p>	<p>רכוש משותף:</p>

עו"ד כפיר חיון
נייד: 0502-744815
דוא"ל: kfir@zte-law.com

(c) כל הזכויות שמורות לעו"ד כפיר חיון, אין לעשות בתוכן זה כל שימוש מסחרי אחר, לרבות (אך לא רק) הפצה ו/או העתקה.




זבולון אבן - הר
משרד עורכי דין

Kfir Hayoun, adv | עו"ד

55 Menachem Begin St. (5th floor) Tel Aviv 6713813 דרך מנחם בגין 55 ת"א
E-mail: kfir@zte-law.com דוא"ל: Cell: 0502-744815
Fax: 077-4448560 079 Tel: 03-5650000 070

<p>הוראות שנקבעו על ידי הבנק המלווה לצורך הבטחת זכויותיו במקרקעין, יידוע הקונה על מגבלות אילו וכן מתן הנחיות בהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות לרוכשי דירות).</p> <p>בפרויקטים בהם תינתן ערבות חוק מכר מסוג ערבות בנקאית תינתן לקונה ערבות מתאימה לאחר כל תשלום וכן מכתב מותנה וסופי לפי העניין.</p>	<p>הנחיות מאת הבנק המלווה לפרויקט:</p>
<p>תנאים למכירת הדירה על ידי הקונה לפני מסירת החזקה לידו בכפוף להסכמת המוכר, וכן מסמכים שיש להמציא לצורך קבלת ההסכמה. למאמר בעניין הפרה יסודית של בעל זכויות בדירה שנבנתה על ידי קבלן ואשר נמכרה לרוכש אחר ניתן למצוא במאמר הבא:</p> <p>https://www.kfirhy-law.com/single-post/%D7%90%D7%99%D7%97%D7%95%D7%A8-%D7%91%D7%9E%D7%A1%D7%99%D7%A8%D7%AA-%D7%93%D7%99%D7%A8%D7%94-%D7%91%D7%A2%D7%A1%D7%A7%D7%94-%D7%99%D7%93-2</p>	<p>העברת זכויות:</p>
<p>בדרך כלל מס הרכישה מוטל על הרוכש ומס השבח מוטל על הקונה. היטל השבחה נקבע לפי יום החתימה על ההסכם ואילו יתר התשלומים חלים על הקונה לאחר מסירת החזקה בדירה בפועל כמו ארנונה, מים חשמל וכיו"ב. הכל נתון לשינוי לפי הוראות ההסכם.</p>	<p>מסים והוצאות:</p>
<p>קביעה גורפת כי הקונה ימציא כל מסמך שיידרש וכן השבה של כספים אשר שולמו על ידי היזם ואשר חובת התשלום לגביהם מוטלת על הקונה.</p>	<p>המצאת מסמכים ותשלומים נוספים:</p>
<p>הסכמת הקונה כי היזם /או מי מטעמו יבצעו שימוש בייפוי הכח הן למטרות רישום, תיקונים נדרשים והן למטרות ביטול ההסכם במקרה של הפרה.</p>	<p>יפוי כח:</p>
<p>סיווגן של ההפרות יכול להיעשות באופן מרוכז בסוף ההסכם או בתוך כל נושא בראשי הפרקים. סיווג ההפרה כרגילה או כיסודית ישפיע במרבית המקרים על הזמן שינתן לקונה לתקנה.</p>	<p>הפרה רגילה והפרה יסודית:</p>
<p>סכום קבוע וידוע מראש שיוטל בשל הפרה יסודית או בשל הפרה שלא תוקנה.</p>	<p>פיצוי מוסכם:</p>
<p>הוראות בדבר ביטולו של הסכם, אופן ומועד השבת הכספים ששולמו על ידי הרוכש, ניכוי פיצוי מוסכם ונזקים שנגרמו, השבת הכספים במקרה ששולמו באמצעות משכנתא, ביטול שינויים שבוצעו וכו'.</p>	<p>ביטול הסכם:</p>
<p>תנאי להסכם כי הרוכש מאשר כי אין בינו לבין בעלי הזכויות שעמם נחתם הסכם לביצוע הפרויקט יריבות (בעיקר בהסכמי תמ"א, קומבינציה וכו').</p>	<p>העדר יריבות:</p>
<p>קביעת הוראות באשר להכרעה במקרים בהם יתגלו סתירות או אי התאמות בין ההסכם לבין נספחיו.</p>	<p>היררכיה בין נספחים:</p>
<p>מפרט טכני, תכניות מכר, נספחים מכח הוראות חוק המכר הבטחת השקעות, פרוטוקול מסירה לדוג, כתב ערבות לדוג, היתר בנייה, נספחי תשלומים, נספחים להוצאת שטחים מהרכוש המשותף, דיווחים למיסוי מקרקעין</p>	<p>נספחי ההסכם:</p>

עו"ד כפיר חיון
נייד: 0502-744815
דוא"ל: kfir@zte-law.com

(c) כל הזכויות שמורות לעו"ד כפיר חיון, אין לעשות בתוכן זה כל שימוש מסחרי אחר, לרבות (אך לא רק) הפצה ו/או העתקה.