# עבור: עו"ד ניר בר תאריך: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ מס' דירה:\_\_\_ תת חלקה:\_\_\_ קומה:\_\_ כניסה:\_\_

# גילוי נאות, גילוי פרטים מהותיים בעסקה וגיליון לקוח

## פרטי הלקוח

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **שם הלקוח/ות:** |  |  |  |
| **ת.ז / ח.פ:** |  |  |  |
| **כתובת:** |  |  |  |
| **טלפונים:** |  |  |  |
| **מיילים:** |  |  |  |

**א. פרטי העניין**: חוזה **תמ"א 38** בכתובת: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (להלן: "**הנכס**" או "**הדירה**")

**ב. השרות המשפטי:** (א) ניהול מו"מ משפטי לעריכת הסכם בקשר לנכס (להלן: "**ההסכם**") (ב) מתן הערות לעריכת הסכם תמ"א 38 (ג) ניהול נאמנויות ושמירה על ערבויות בהתאם לרשום בהסכם (ד) ייעוץ לנציגות הדיירים.

**ג. שכר טרחה מוסכם**:(א) שכר הטרחה ישולם על ידי **היזם בלבד** (ב) הוצאות בלבד ישולמו על-ידי נציגות הדיירים.

### ד. פרטים מהותיים: הלקוח, כל אחד בנפרד, מצהיר, מסכים ומאשר בקשר עם כל האמור להלן (ההדגשות נעשו לצורכי הנוחות בלבד):

1. הדירה **בבעלותי**, אין **לכל צד שלישי זכות בדירה** למעט: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ואין כל **הסכם ממון** בקשר לדירה.
2. הדירה **אינה מלאי עסקי** לצרכי מס הכנסה, אין **דייר מוגן**/בדמי מפתח בדירה **ואין לי זכות בדירה נוספת בבניין**, הדירה שימשה כל הזמן **למגורים** בלבד (ולא לעסק) **ולא קיבלתי את הדירה במתנה** ב-24 החודשים שקודמים להיום.
3. אני לא **פושט רגל**, לא **בכינוס נכסים**, לא **חייב מוגבל באמצעים בהוצל"פ**, לא **מוגבל בבנק**, **ולא צפויים** כנגדי הליכים כאלה.
4. **ככל שהדירה מושכרת ו/או תהיה מושכרת בעתיד**, אעדכן את השוכרים מייד עם חתימתי על ההסכם, ובכל הסכם ו/או הארכת הסכם עם השוכרים אכניס סעיף כי בבניין מתבצע פרויקט של תמ"א 38 וכי השוכרים מתחייבים לשתף פעולה עם היזם ובכלל זה לאפשר לו כניסות מתואמות לדירה, ביצוע פעולות הנדסיות בדירה, ביצוע תיקונים, התקנת פיגומים מחוץ לדירה, התקנת עמודי תמך ותמיכות בתוך הדירה, וביצוע עבודות בניה בתוך הדירה, בצמוד לה וברכוש המשותף **ולסיום הסכם השכירות ופינוי הדירה תוך 90 ימים ממועד קבלת הודעה על-כך** (ידוע לי שאי פינוי הדייר יכול לגרום לנזק עצום).
5. קיבלתי מידע בקשר לחתימה אפשרית על **מסמכי הליווי הבנקאי של היזם**, תוכנם, משמעויותיהם ותוצאותיהם.
6. זמן מספיק לפני העסקה **קיבלתי עותק מהסכם התמ"א ומנספחיו**, עברתי עליהם, קיבלתי מענה לכל שאלותיי, מבין את הוראות ההסכם, הצהרותיי, מצגיי, סיכוני העסקה, התחייבויותיי, משמעויות הפרת ההסכם, פיצויים, תוצאות העסקה, ורשמתי בפניי את כל המועדים הרשומים בהסכם ואפעל על פיהם.
7. **אם אני נשוי/אה אך הדירה רשומה רק על שמי ולא גם על שם בן/בת-זוגי**, אין מניעה שאשתי/בעלי/בן/בת זוגי יידרש לחתום על תצהירי אישור העסקה ויתור זכויות בדירה ואישור לביצוע עסקת התמ"א (עבור היזם ועבור הבנק המלווה מטעמו), והתחייבות זו הינה התחייבות יסודית שלי בהסכם ואי קיומה משמעה הפרת ההסכם על ידי על כל משמעויותיה.
8. אין בדירה **חריגות בניה** ו/או בניה שלא כדין ו/או בניה שלא לפי היתר ו/או אין על הדירה **חובות** ו/או פיגורי תשלומי משכנתה ו/או קנסות ו/או תשלומים ו/או היטלים ו/או הליכים משפטיים קיימים או צפויים, וכך יהיה כל זמן ההסכם.
9. **המפרט לא ערוך לפי חוק המכר**, ונציגות הדיירים התייעצה לגביו טרם החתימה על ההסכם, אישרה אותו בשם הלקוח, והלקוח מבין ומסכים למשמעויות המפרט ואת התמורה בגין הסכם זה.
10. **אם טרם הושלם רישום הזכויות בדירה בטאבו על שמי ו/או יש על זכויתיי הגבלות** – אוכל לרשום/להסיר הגבלות אלה תוך 60 יום מחתימתי על ההסכם ולא ידוע ולא צפויה כל מניעה בקשר לכך.
11. **אם יש על הדירה משכנתה/שעבוד או שצפויים שינויים בקשר לכך**: אין סכום בפיגור, לא ידועה לי על הליכים משפטיים ו/או מניעה, קיימים או עתידיים של הבנק בקשר אליי או לנכס, ואשלם את ההחזרים החודשיים כסדרם. ידוע לי שלא אוכל להגדיל את סכום המשכנתה או לקחת משכנתה הפוכה על הדירה.
12. **אין מידע מהותי בקשר לדירה ו/או לזכויותיי** שלא גיליתי כאן למעט: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
13. ידוע ללקוח כי **אין זה אחריותו של עורך הדין** בכל הקשור לנושאים שאינם משפטיים לרבות: תוכניות הבניה, היבטים תכנוניים, היבטים כלכליים לרבות התמורות שמתקבלות וכדאיות העסקה, הבניה, המפרט הטכני ותוכנו, איכות הבניה והפיקוח עליה, היבטי מס אישיים וכו' ואני פוטר אותך באופן בלתי חוזר מכל אחריות בקשר לכך ו/או תוצאותיהם.
14. כל **אישור של נציגות הדיירים** כמוה כאישור שלי.
15. ידוע לי שהיזם הינה **חברה בערבון מוגבל,** אין לבעליה ערבות לחובותיה וקיבלתי הסבר על משמעויות אלה.
16. היזם עושה **שימוש בפטורים ממיסוי מקרקעין של הבעלים** ולכן טרם ביצוע כל פעולה (מכירה, מתנה וכו') עתידית בדירה ו/או במקרקעין ו/או בנדל"ן אחרים, עליי להתייעץ **מראש** עם עורך הדין שלי ואיתכם, על-מנת לבחון את התוצאות המשפטיות והמיסוייות של עסקה זו ו/או העסקה העתידית ו/או העסקה האחרת ולא אבצע כל פעולה ללא אישורך מראש.
17. ידוע לי שלפי החוק – **אם אמכור את הדירה כאן** (לפני הבניה, בשלבי הבניה או אחריה) **אני יכול להיחשב כ"מוכר" לפי דיני המכר**, ובכלל זה אהיה חייב כלפי רוכשי הדירות שלי - בתיקונים ובפיצויים מכח דיני אלה (לרבות ולא רק: ליקויי בניה, אי התאמות, פגמים בבניה, תיקונים בתקופות הבדק והאחריות, התחייבויות לרישומים וכו' ואחוייב במיסים והיטלים.
18. **לא קיבלתי את הדירה במתנה בשנתיים שקדמו לחתימה על מסמך זה** (הצהרה שגויה יכולה לגרור תשלום מס גבוה מאוד מצידי, במקום היזם) וידוע לי **שיש איסור והגבלות על מכירת הדירה שלי עד לאחר השלמת הפרויקט**.
19. **אודיע לעורך הדין בקשר עם הדירה** על כל בעיה ו/או שינוי ו/או בקשה ו/או דרישה שהופנתה אליי מכל גורם שהוא **ולא אבצע כל פעולה משפטית או תכנונית או הנדסית בדירה** (או בדירה אחרת) ללא היוועצות עמך מראש.
20. **החותם בשם אחד מבעלי הזכויות בדירה** מצהיר כי יש בחתימתו לחייב את יתר בעלי הזכויות בדירה.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**חתימת הלקוח**/**ות**