# עבור: עו"ד \_\_\_\_\_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# גליון לקוח, גילוי פרטים מהותיים בעסקה והסכם שכר טרחה

## פרטי הלקוח

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

**א. פרטי העניין**:

חוזה **לרכישת/למכירת דירה** בכתובת: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ גו"ח : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (להלן: "**הנכס**"). המוכרים/רוכשים: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ב. השרות המבוקש:**

**(א) בדיקות משפטיות וניהול מו"מ משפטי לעריכת ההסכם (ב) דיוח העסקה למיסוי מקרקעין (ג) בייצוג של רוכשים : רישום הזכויות (כשיתאפשר)**

**הבדיקות והליווי שאינם נכללים במסגרת השירות המשפטי של עורך הדין**: הלקוח יודע ומצהיר כי בדיקת **השכנים, הסביבה, וועד הבית וספר ההחלטות של ועד הבית**, וכן בדיקה **פיסית** (לרבות בדק בית, טיב החומרים, ביקור בנכס, חוזק המבנה, שלד, עבודות בניה, תשתיות הדירה והבניין, מידות ומדידות הדירה, הבניין והמגרש, הרכוש המשותף, מפרט טכני, כתבי כמויות וכדומה), **הנדסית** (לרבות ליקויי בנייה, תשתיות, תקנים וכדומה), **תכנונית** (לרבות סביבת הנכס, בדיקת חריגות בניה, היתרי בניה, תוכניות בניה ואחרות בנכס ובסביבתו - קיימות ו/או עתידיות, אישורי גמר, שימושים מותרים, הסטוריית הנכס, תיק בניין, גרמושקה, היטל השבחה, היטלים אחרים, הפקעות, וכדומה), **כלכלית** (מו"מ מסחרי, מפרט טכני, כדאיות העסקה, שווי העסקה, מיסויית, חשבונאית, שמאית, בטחונות בעסקאות מורכבות/תמ"א 38/קומבינציה/פינוי-בינוי (פוליסות ביטוח, סוגיהן, תנאיהן והכיסוי שלן, היקף ו/או סכום הערבויות וכדומה), **מימונית** (משכנתה, הון עצמי, הלוואות ולוחות זמנים עבורן, קבלת אישור עקרוני מהבנק טרם החתימה עבור המשכנתה, יכולת ההחזר, הבטחונות, הנכס הספציפי, שווי הנכס, וביצוע הליכי המשכנתה), **מיסויית** (הלקוח מצהיר כי בעסקה זו הוא בדק לפני החתימה את העלויות, המיסים וההיטלים בעירייה, במס שבח, במע"מ, במנהל מקרקעי ישראל, במס רכוש ובוועדה המקומית לתכנון), וכי היבטי המס, וגובה המיסים - אינם חלק מהשירות המשפטי של עורך הדין, ובנוסף על כך לאחר העסקה הלקוח יבדוק בעצמו ועל חשבונו (ועדיף עם יועץ מס) אפשרות להפחתה ו/או ביטול ו/או קיזוז של כל מס והיטל; **וכל הבידקות הנ"ל חלות על הלקוח בלבד וכי עוה"ד אינו מבצע בדיקות מהסוג הזה, לא קיבל שכ"ט בגינם, עוה"ד לא יהיה אחראי כלפיהם, אין לעוה"ד היכולת והידע לבצע בדיקות מהסוג הזה, והוא שכר שירותיהם של בעלי מקצוע (שמאי מקרקעין, אדריכל, עו"ד/יועץ מס, יועץ משכנתאות, מודד, מהנדס וכל בעל מקצוע רלוונטי אחר) לבצעם טרם העסקה ולליווי במהלכה.**

**ג. שכר טרחה מוסכם**:

1. **1% בתוספת מע"מ מהמחיר הכולל של העסקה, עבור כל עסקה**.
2. **עבור פתיחה ו/או סגירה של חשבון נאמנות: 1,200 ש"ח לכל פעולה. כל פעולה בחשבון הנאמנות (העברה כספית, אישור, תשלום, סגירה) – 415 ש"ח.**
3. שכר הטרחה אינו כולל טיפול בהשגות ו/או עררים ו/או תביעות מול רשות מיסוי מקרקעין ו/או לשכת רישום מקרקעין ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או הרשות המקומית ו/או וועדות תכנון ו/או הצד שכנגד, עליהם יסוכם שכר טרחה בנפרד.
4. שכר הטרחה אינו כולל טיפול במצב של הפרת חוזה ו/או בהליכים משפטיים בבית משפט ו/או מחוץ לבית משפט ו/או בטריבונאלים מעין משפטיים.
5. למרות האמור לעיל, הטיפול המשפטי ושכר הטרחה אינו כולל רישום זכויות ברכישת נכס בעסקאות מול קבלן ו/או יזם ו/או כשיש חברה משכנת.
6. הלקוח מתחייב לשלם שני שליש משכר הטרחה בסעיף 1 הנ"ל אם לא נחתם החוזה, ואת שכר הטרחה הנ"ל במלואו אם העיסקה נחתמה ולא יצאה אל הפועל. התשלום ישולם עם הודעה של מי מהצדדים על סיום המו"מ.
7. הלקוח פוטר את עורך הדין באופן בלתי חוזר מכל אחריות ו/או הפסד ו/או נזק בקשר לניהול פיקדון הנאמנות ו/או חשבון הנאמנות ו/או לריביות של חשבון הנאמנות ו/או אבדן רווח ו/או מו"מ על שיעורי ריביות ו/או לעמלות של חשבון הנאמנות. מובהר כי מפקדון הנאמנות יקוזזו עמלות הבנק בהתאם לתעריפו.
8. שכר הטרחה וההוצאות בהסכם זה צמודים לעלייה במדד המחירים לצרכן.
9. **ניתנה הנחה משמעותית שמגלמת בתוכה את הצורך בבדיקות הרשומות מעלה שאינן באחריות עורך הדין**.

**ד. הוצאות**:

1. שכר הטרחה אינו כולל אגרות והוצאות חוץ משרדיות (שליחויות, מסירות אישיות, איתורים, צילומים (שחור/לבן 1 ש"ח, צבעוני 5 ש"ח), כריכות, חוקרים, מומחים, שמאים, מודדים, נסיעות וכו') שיחולו על הלקוח, אשר מתוכם שולם על החשבון סך של \_\_\_\_\_\_\_\_\_ ₪.
2. שכר הטרחה אינו כולל פעולות נוטריוניות, יפויי-כח נוטריונים וניהול חשבון נאמנות.
3. עו"הד יקבל את אישור הלקוחות מראש בטרם יחייב את הלקוחות בהוצאות אחרות ולא שגרתיות.
4. כל ההוצאות הכרוכות בטיפול בעניין הנ"ל, כמקובל אצל עוה"ד, יחולו על הלקוח וישולמו על ידו בתוך שבוע ימים מקבלת דרישה מעוה"ד. כל תשלום שלא ננקב מועד לפירעונו ישולם תוך 7 ימים ממועד קבלת דרישה על-כך.

**ה. אופן התשלום**:

1. הלקוח מתחייב לשלם את שכר הטרחה באופן כדלקמן: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(אם לא צויין אחרת – התשלום מיד לאחר חתימת ההסכם)

1. עוה"ד יהיה רשאי לקזז ו/או לגבות הכספים המגיעים לו מהלקוח מתוך כספים שיועברו לידיו עבור הלקוח, בכל עניין שהוא.
2. אם התשלום נעשה בהמחאות/תשלומים דחויים - היה והמע"מ יעלה ישלם הלקוח את ההפרש.
3. לכל התשלומים הנ"ל יתווסף מע"מ, עפ"י שיעורו ביום התשלום.

### ו. גילוי פרטים מהותיים בעסקה ומשמעויות נוספות הצריכות עניין

### (ידוע ללקח כי השמטה, אי-דיוק או טעות בהצהרות אלו, יכולות לגרור בחיוב גבוה מאוד במיסים):

**מוכר דירה**: (א) הלקוח מצהיר, כל אחד בנפרד, כי **כל הפרטים שמילא בהודעת הדיווח למיסוי מקרקעין שמצורפת כאן כנספח הינה נכונה, שלמה ומדוייקת, למעט**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ב) המוכר מצהיר ומאשר כי אין בדירה **חריגת בניה** או **בניה ללא היתר** או **פיצול דירה** וכי לא ביצע חריגות בניה (ג) אין **פרט מהותי** שקשור בדירה ו/או בעסקה אותו לא גילה לעורך הדין (ד) כי הוא ו/או בן/בת-זוגו ו/או ילדיהם לא העבירו ו/או מכרו דירה בתמורה ו/או ללא תמורה ו/או בירושה **ב-4 השנים הקודמות לחתימה על מסמך זה** (ה) מצהיר ומאשר כי **ביצע את כל הבדיקות הרשומות בעמוד הראשון שאינן נכללות בשירות המשפטי** (ו) **אם הדירה הנמכרת נתקבלה בירושה**, הינה הדירה היחידה של המורישים, אני צאצא של המורישים, וערב מותם היא שימשה רק למגורים (ז) **אין פרט מהותי** שקשור בדירה ו/או בעסקה אותו לא גילה לעורך הדין (ו) הוא **תושב ישראל** (במקרה של ספק יש להודיע לעוה"ד או להתייעת עם רו"ח טרם העסקה) (ז) כי דירתו הנמכרת הינה **דירתו היחידה** למעט: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ח) הלקוח מאשר כי **קיבל טרם החתימה סימולציה של מס השבח** בהתאם להצהרותיו (ט) הדירה **לא הושכרה / אינה מושכרת** (י) במכירת דירת מגורים: **הדירה הינה דירת מגורים**, כל מערכותיה ותשתיותיה תקינות וכל השימוש שנעשה בה היה למגורים בלבד ולא לכל מטרה אחרת (כדוגמת עסק). (יא) הדירה **מוחזקת על ידי המוכרים יותר מ-18 חודשים** (יא) **היבטי מס** **אישיים** אינם חלק מהשירות המשפטי (יב) הלקחוח העביר לעו"ד כל **קבלה, חשבונית ומידע** בקשר לכל הוצאה הקשורה לנכס, להשבחתו, לרכישת הנכס ולמכירתו, ובכל מקרה של תשלום מס שבח ניתן לקזז הפסדים ממקומות אחרים (כדוגמת הפסדי הון) ועל הלקוח האחריות מסור לעוה"ד כל אישור בקשר לכך, טרם החתימה על הסכם המכר (יג) ידוע ללקוח כי בכל מקרה של תשלום מס שבח הלקוח מחוייב ע"פ חוק להגיש בעצמו **דו"ח שנתי לרשות המיסים בגין אותה שנת מס שבה נחתם הסכם המכר** בסיוע מייצג (יועץ מס או רו"ח) שישכור לצורך כך, ולהגיש עם אותו מייצג בקשה לפריסת מס השבח לצורך הקטנת חבות המס (יחד עם דו"חות מס שנתיים לכל שנת פריסה). עניינים אלו אינם חלק מהשירות המשפטי של עוה"ד

**רוכש דירה**: (א) הלקוח מצהיר, כל אחד בנפרד, כי **כל הפרטים שמילא בהודעת הדיווח למיסוי מקרקעין שמצורפת כאן כנספח הינה נכונה, שלמה ומדוייקת, למעט**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ב) זו תהיה **דירתו הראשונה** **והיחידה** וכי איו לו ו/או לבן/בת זוגו ו/או לילדיו ו/או למי שסמוך על שולחנו, כל דירה ו/או חלק מדירה (לרבות במתנה ו/או בירושה ו/או גם שלא נרשמה עדיין על שמם), למעט: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ג) הלקוח מאשר כי קיבל טרם החתימה **סימולציה של מס הרכישה** בהתאם להצהרותיו (ד) הלקוח מצהיר כי **כל הפרטים שמילא בהודעת הדיווח למיסוי מקרקעין שמצורפת כאן כנספח הינם נכונים**, **שלמים ומדוייקים**, למעט: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ה) אין **פרט מהותי** שקשור בדירה ו/או בעסקה אותו לא גילה לעורך הדין (ו) הוא **תושב ישראל** (במקרה של ספק יש להודיע לעוה"ד או להתייעת עם רו"ח טרם העסקה) (ז) הדירה **לא תשמש כמלאי עסקי**. (ח) **לא חתמתי בעבר על התחייבות** שלא לרכוש דירה (בעקבות מכירה לפי חוק מס ריבוי דירות או מסיבה אחרת) (ט) אם אני צריך מימון, קיבלתי **אישור עקרוני למשכנתה** ואני יכול לעמוד בתנאיו ובמועדיו.

### בייצוג רוכשים של דירות מקבלן/יזם/פרוייקטים: הלקוח, כל אחד בנפרד, מצהיר, מסכים ומאשר בקשר עם כל האמור להלן: (א) כל תשלום שישלם יהיה אך ורק באמצעות שוברים מפנקס השוברים ובכל מקרה לא ישלם כל תשלום ו/או הוצאה מכל סוג שהיא בדרך אחרת (ב) יקבל מהמוכר מכתב החרגה מותנה מקור תוך 14 ימים ממועד החתימה על הסכם המכר ויעביר מייד עותק לעורך הדין (ג) יקבל מהמוכר ערבות בנקאית מקור עבור כל תשלום שישלם ובגובה התשלום ויעביר מייד עותק לעורך הדין מכל ערבות (ד) לפחות שבועיים לפני מסירת החזקה ייצור קשר עם עורך הדין לצורך התייעצות בדבר ההליכים הדרושים למסירת החזקה ולמסירת הערבויות (ה) יקבל שובר תשלום מס רכישה תוך 30 ימים ממועד החתימה על ההסכם וישלם אותו במסגרת הזמן שנקוב בשובר התשלום (ובכל מקרה לא לאחר 39 ימים ממועד החתימה על הסכם הרכישה), ויעביר לעורך-דין מייד אישור על כך (ו)יידאג לבדיקה מקצועית של ליקויי בניה וקבלת דו"ח מקצועי ומפורט (באופן שיאפשר להגישו לבית משפט יחד עם תמונות הליקויים וסכומם) לפני קבלת החזקה (ז) מדובר בחברת פרויקט שהיא חברה בערבון מוגבל (אין אחריות אישית לבעליה), וכתוצאה מכך אין ערבויות או בטחונות לתקופה שלאחר גמר הבניה, ואפשרי שבגמר הבניה החברה הזו "תעלם" ולא יהיה ממי לתבוע ליקויי בניה ו/או רישום זכויות בטאבו (והתוצאה יכולה להיות אף ירידת ערך הדירה כתוצאה מכך, קשיים במציאת מוכר, הליכים משפטיים לצורך השלמת הרישומים, תשלומים גבוהים לחובות המס והאחרים של היזם ועוד

### ז. כללי:

1. **הלקוח מצהיר ומאשר כי זמן מספיק לפני העסקה קיבל עותק מהסכם המכר ומנספחיו ומטופס הדיווח למיסוי מקרקעין, עבר עליהם, קיבל מענה לכל שאלותיו, מבין את הוראות ההסכם, הצהרותיו, מצגיו, סיכוני העסקה, הפיצויים והסנקציות, כל התשלומים הנלווים והעקיפים בעסקה, התחייבויותיו ואת תוצאות העסקה, וכי רשם בפניו את כל המועדים הרשומים בהסכם ויפעל על פיהם.**
2. **הלקוח מאשר כי הובהרו לו החשיבות של שכירת אנשי מקצוע, טרם החתימה על הסכם המכר, בגין הבדיקות שאינן נכללות במסגרת השירות המשפטי של עורך הדין כאמור בעמוד 1 לעיל.**
3. **הלקוח מצהיר כי ידוע לו שטרם ביצוע כל פעולה עתידית בנכס ו/או במקרקעין ו/או בנדל"ן אחרים, עליו להתייעץ עם עורך הדין, על-מנת לבחון את התוצאות המשפטיות של עסקה זו ו/או העסקה העתידית.**
4. **הלקוח מאשר כי הוא תושב ישראל והנכס אינו מלאי עסקי לצרכי מס הכנסה וכי הוא לא עוסק לצורכי מע"מ.**
5. **הלקוח מצהיר ומאשר כי הוא אינו תושב ו/או אזרח של כל מדינה אחרת פרט לישראל, ואינו בהליך לצורך כך, שכן אם הוא תושב/אזרח/בהליך לכך, יש בכך כדי להשפיע באופן משמעותי על היבטי המס בעסקה זו.**
6. **שמירת מסמכים**: עם השלמת העסקה או רישום ההנכס על שם הקונה, המוקדם מבין השניים, מוסכם כי עוה"ד יהיה פטור מכל חובה לשמור חומר ומסמכים מכל מין וסוג שנמסרו לידיו במסגרת ו/או בגין הטיפול המשפטי בין אם המסמכים נמסרו ע"י הלקוח ו/או ע"י צד ג', לרבות מסמך זה, ולאחר מועד זה התיק הפיסי (לרבות מסמך זה) יבוער אך ייסרק ויישמר אצל עורך הדין סרוק למשך 7 שנים. ניתן לשמור על התיק הפיסי במשרד עורך הדין או בארכיון לאחר השלמת העסקה בכפוף להודעה על-כך לעו"ד בכתב טרם הביעור **ובתשלום נפרד ומראש** ע"פ מחירון המשרד. בכפוף לקיום התחייבויותיו על פי הסכם ועפ"י הדין, הלקוח יהא רשאי לקבל המסמכים לידיו, עפ"י בקשתו.
7. ידוע ללקוח כי הוא **נדרש לשמור את כל המסמכים, החשבוניות, הקבלות והאישורים המקוריים, בקשר עם העסקה**, ועורך הדין לא ישמור זאת עבורו מעבר לרשום בסעיף הקודם. כל אלו דרושים לצורך הפחתת תשלומי מס במכירה עתידית של הדירה, ובלעדיהם בהחלט ייתכן ותהיה חבות גדולה יותר במס.
8. החותם בשם אחר מיחידי הלקוחות, מצהיר כי יש בחתימתו כדי לחייב גם את היתר.
9. התחייבויות והצהרות הלקוחות כאן הינן יחד ולחוד.
10. **הלקוח יודיע לעורך הדין מייד וללא שהות על כל הודעה ו/או בעיה ו/או שינוי ו/או בקשה ו/או דרישה שהופנתה אליו בקשר עם העסקה מכל גורם שהוא ו/או רשות שהיא.**
11. **הלקוח מצהיר כי הוא מעוניין לבצע את העסקה למרות התוצאות האפשריות הנקובות במסמך זה.**

### ח. עיקרי ההיבטים ספציפיים נוספים של העסקה וסיכוניה שהובאו לידיעת הלקוח:

1. .....................

### ט. (לרוכשי דירות): פרטי התשלום (נדרש לפי חוק לצורך דיווח העסקה לרשות המיסים):

**סכום העסקה: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ₪**

בהעברה בנקאית: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ₪

בשיק: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ₪

במזומן: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ₪

אחר: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ₪

**ולראיה על נכונות כל האמור, באתי על החתום, כאן או למטה:**

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

**חתימת הלקוח/ות** **חתימת עוה"ד**