

Practical Law Group
קבוצת פרקטיקל
קורסים הדרכות כנסים

מעודכן: ינואר 2025

צ'ק ליסט עסקת מכר יד שניה

לקוח: **רכישה/מכירה וכתובת:**

סכום העסקה: **גוש:** **חלקה:** **חלקת משנה:**

בוצע על-ידי: **נבדק על-ידי:**

(יש לצרף נספח ולבצע בדיקות נוספות בכל מקום שרשום שדורש "**התייחסות נוספת ונפרדת**")

√	שלבים מקדמיים:	פירוט - הערות
	תחקיר הלקוח וזיהוי צרכים	
	פתיחת **פרוטוקול נ"ס** (ניהול סיכונים) ללקוח ומול הלקוח	
	פגישה עם הלקוח	
	ביצוע **תחקיר מלא** של הלקוח (כל הפרטים המסחריים הגיעו מהלקוח, מיסוי מקרקעין הקשור בלקוח, חפצים שנשארים בדירה, מצגים, בדיקת היתכנות לעסקה, קיום זיכרון-דברים או הסכמות, סיכומים עם הצד השני וכדומה)	
	איתור או זיהוי **צרכים מיוחדים** של הלקוח בעסקה זו	
	בדיקות אישיות וכלכליות:	
	זיהוי הצדדים – קבלה ובדיקה של תעודת זהות (תעודה עדכנית ותקפה, תמונה לא ישנה מדי) לקבל תעודת נוספות (דרכון, רישיון נהיגה וכדומה) במידת הצורך	
	קבלת **ספח** ת.ז. ובדיקת כתובת וסטטוס משפחתי	
	מוכר הרשום לבדו על נכס – בספח ת.ז. שלו הוא לא רשום כנשוי (ואם כן – יש אישור כתוב של בן/בת-הזוג - גם בעסקאות מתנה)	
	בדיקה **במרשם פושטי הרגל**	
	בדיקה **במרשם החייבים המוגבלים** בהוצל"פ	
	בדיקת **לקוחות וחשבונות מוגבלים** בבנק ישראל	
	מוכר: חשבון בנק בישראל, **לא מעוקל ולא מוגבל**	
	קיים **ביטוח אחריות מקצועית** בגובה של לפחות 125% מהעסקה	
	תנאים מסחריים סגורים	
	אין צורך בהעברת כספים מחו"ל לישראל	
	אין כספים שעוברים בין הצדדים שלא בישראל ואין "תמורה אחרת" מלבד כסף	

© כל הזכויות שמורות נכון למועד הפרסום.

	בדיקות משפטיות:	
	קבלה ובדיקה של **חשבון ארנונה אחרון** (בדיקת שמות המחזיקים, העדר חובות, גודל הנכס, גו"ח, כתובת)	
	בדיקה ב-GOVMAP: **אימות כתובת לגוש חלקה** או להיפך	
	בדיקה ב-GOVMAP: **זיהוי החלקה וגבולותיה**	
	בדיקה ב-GOVMAP: **אין נכסים נוספים בגבולות החלקה** ואין חלקות נוספות שהנכס "יושב" עליהן (רישום כפול)	
	נסח (להוציא לבד, עדכני, סוג הפנקס, מעבר על כל המדורים, אין אזכור לחלקות רישום נוספות, הגעה ל"סוף הנסח", גודל במ"ר סביר, קומה, סוג הנכס, צמידויות, מהות פעולת רישום הזכויות (מכר, מתנה וכדומה), מועד רישום הזכויות, שם המוכר זהה למספר ת.ז., מספר זיהוי מלא (תאגידים – **דורש התייחסות נוספת ונפרדת**), חלקים רשומים בנסח	
	נסחים ארוכים או מורכבים (**בדיקה משולשת**: במחשב, בחיפוש טקסט של הפרטים (שמות וחלקים ממספרי זיהוי) ובדיקה ידנית-חובה **ודורש התייחסות נוספת ונפרדת**)	
	מוכר רשום באמצעות **דרכון**: האם אזרח ישראלי (ומדוע נרשם בדרכון), יש למוכר חשבון בבנק בארץ, עמידה בכללי הלבנת הון ברכישת הנכס, זיהוי הלקוח, תוקף הדרכון הרשום לפחות שנה לאחר מועד מסירת החזקה, אין צורך בעדכון רישום פרטי הדרכון.	
	הוצאת **נסח עדכני** (אם עבר זמן מתחילת המו"מ)	
	הגבלות בנסח (הערות, עיקולים, צווים, הגבלות, הערות, זיקות הנאה וכו') בדיקתן וקבלת מסמכי היסוד שלהן (הסכם, שטר רישום, ילקוט הפרסומים וכדומה) והאם ניתן לקבל תשריט מאושר של ההגבלה (אם יש) והשפעתן על העסקה	
	חברה משכנת / רמ"י: **אישור זכויות** עדכני ובדיקתו	
	חברה משכנת: קבלת **נוהל העברת זכויות ובדיקתו** (הגבלות, שעבודים, הערות, הנחיות לעניין רישומים).	
	חברה משכנת: **אין יש רישום כפול** גם ברמ"י (ברירת המחדל שיש רישום כפול אלא אם יש אישור אחר מרמ"י. אם יש רישום כפול, מתייחסים להעברת זכויות ברמ"י וגם בחברה המשכנת)	
	חברה משכנת: **אישור בכתב של עו"ד החברה המשכנת** – שכל הערות האזהרה (אם יש בנסח) לא מתייחסות לדירה הנמכרת, הוא מטפל בפרצלציה (אם יש), הוא מטפל ברישום הבית המשותף, כי יש בידיו את כל האישורים לרישומו וכי הוא יחתום על כתב התחייבויות לרישום משכנתה ויהיה נתן לרשום בגינו הערת אזהרה.	
	חברה משכנת: היכן נמצא **שלב רישום הפרצלציה** (אם קיימת, לקבל אישור על-כך ולבדוק את הנתונים שבו) והיכן נמצא **שלב רישום הבית המשותף** (שלא יעצור את העסקה, לקבל עותק מהתשריט והתקנון (אם יש) ולבדוק אותם, מה נחוץ כדי להשלים את הרישום, מי מבצע את רישום הזכויות בתת-חלקה ומה הזמנים כדי להשלים זאת).	
	בחברה משכנת/חברת גו"ח/חכירות/זכויות מכח הערת אזהרה וכל רכישה של זכות חוזית אחרת: אין על זכויותיהם או על זכויות הבעלים של המוכרים עיקול, שעבוד, הערות, צווים, הגבלות וכדומה.	

©כל הזכויות שמורות. נכון למועד הפרסום.

	רמ"י: **חוזה חכירה** – בדיקתו, תאימות לקרקע ולמ"ר הבנוי, תוקפו (לפחות 30 שנים קדימה), אישור היוון	
	חברת גו"ח / טאבו ירדני / חכירה עירונית / חכירה פרטית / רישומים מיוחדים / רכישה מקבוצת רכישה / קומבינציה / תמ"א (**דורש התייחסות נוספת ונפרדת**)	
	מושע: ניתן **לזהות** במסמכים בוודאות את הדירה **הספציפית**	
	מושע: (לבדוק: נסח היסטורי, תיק בניין, אישורי ארנונה, זיהוי הדירה, אין שמות או תעודות זהות נוספים זהים או דומים בנסח, חלקים בנכס) – **ודורש התייחסות נפרדת**	
	מושע: ניתן **אישור עקרוני מוקדם של הבנק** לנכס ולעסקה ולא רק ללקוח (בהיבט האישי והכלכלי או אישור עקרוני)	
	שרשור זכויות חוזיות – יש שרשור של קנין ומסים ו**דורש התייחסות נפרדת**	
	צורך **בהסדרת המרשם** (ת.ז., טעויות, ירושות, דרכון שפג תוקפו, הוספת מספר זיהוי לשם וכו')	
	נתקבל **תיק בית משותף** (תשריט, צו, תקנון ותיקוניהם אם יש) ומעבר על המסמכים; בדיקת הוראות התקנון המוסכם (אם יש), זיהוי הדירה, מספר החדרים, הגודל, הצמידויות ושליחה ללקוח לזיהוי ולאישור	
	תת החלקה היא הנכונה ולא מוצלבת וכך גם הצמידויות (חניות, מחסנים וכדומה)	
	קבלת **הסכם הרכישה של המוכר** ומעבר עליו ועל ההיבטים באותה עסקה. חילוץ מועד וסכום הרכישה	
	שוכר בנכס: קבלת **הסכם שכירות** ומעבר עליו (שכירות לא מוגנת, ההסכם תקף, מועד פינוי, אופציות, בטחונות וכו')	
	עסקאות עם יפוי כח – דורשות התייחסות נפרדת	
	עסקאות הדורשות **אישור בית משפט** (קטין, חסוי, כינוס נכסים, הוצל"פ וכו') – **דורשות התייחסות נפרדת**	
	משכנתה: **מכתב כוונות** תקף ומקורי (ולא מכתב בדבר יתרה לסילוק) וניתן לקשור בין המשכנתה לנכס ולמוכר	
	משכנתה: ניתן לרשום על הנכס. בעסקאות שאינן רשומות בפנקס הבתים המשותפים או בפנקס הזכויות או ברמ"י (כדוגמת עסקת חברה משכנת), ניתן לרשום הערת אזהרה לטובת הרוכשים ולטובת הבנק וב"כ החברה המשכנת יוכל להתחייב לבנק של הרוכש על-גבי כתב התחייבות לרישום משכנתה	
	דו"ח משכונים לכל המוכרים (בעסקאות ברמ"י, חברה משכנת, פנקס שטרות, זכויות חוזיות וכו') **וגם** בעסקאות "רגילות" (לבדיקת משכון זכויות, המחאות זכות וכדומה)	
	רוכש: יש **אישור עקרוני בכתב למשכנתה** ולסכומה	
	רוכש: במקרה שצריך לקחת משכנתה, אין בעיות צפויות של **חיתום ביטוחי** עבור הביטוח של המשכנתה, כדוגמת גיל או מצב רפואי	
	"נוסחת העסקה" מתקיימת: הסכום לסילוק המשכנתה (לפי מכתב כוונות) + סכום מס השבח המקסימאלי (בהתעלם מפטורים והקלות) + פוטנציאל היטל ההשבחה + פיצוי מוסכם (לפחות 10% משווי העסקה) < (קטן) משווי העסקה (!)	

©כל הזכויות שמורות. נכון למועד הפרסום.

	לוח תשלומים נבדק מול הלקוח (לרבות התאמת גב אל גב (בטבלה נפרדת וברורה) מעסקה קודמת או כלפי עסקה עתידית, לפי העניין, ונבדקו מועדים והתניות לתשלומים ולשחרור כספים מנאמנויות וממשכנתה)	
	ההון העצמי של הרוכשים הוא: (לצורך בניית לוח תשלומים וציון מועד אחרון לקבלת המשכנתה)	
	אין צורך **בהלוואת גישור**. אם כן – האם היא אושרה וסכומה?	
	רוכש: **בלוח התשלומים** תשלום ראשון לא יותר מהפיצוי המוסכם	
	רוכש: **בלוח התשלומים** תשלום אחרון לפחות בשווי פיצוי מוסכם + מלוא סכום המיסים הפוטנציאלים בעסקה	
	רוכש: **בלוח התשלומים** תשלומים ראשונים מסירים את המשכנתה של המוכר. בנוסף נלקחה בחשבון המשכנתה של הרוכש, סכומים ומועדים בקשר אליה (תשלומי משכנתה לאחר ביצוע כל התשלומים מהון עצמי אלא אם יש אישור אחר) ולאישורה	
	בלוח התשלומים נלקחו בחשבון המועדים להסרת המשכנתה על הנכס	
	רוכש: האם יש צורך **בצמצום המשכנתה** של המוכר כדי לאפשר תשלומים מהבנק של הרוכש	
	חגים ומועדים לא במועדי תשלום ולא מצריכים זמן יותר למשכנתה או להסרתה	
	אישור הבנק והלקוח ללוח התשלומים	
	ספר ההחלטות של ועד הבית נבדק (ככל וקיים)	
	בעסקה מותנית נתקבל **אישור בכתב של המתווך** (אם יש) להסכמתו להכפפת זכאותו לדמי התיווך רק לאחר התקיימות כל התנאים המתלים	
	בדיקות תכנוניות והנדסיות:	
	התקבל **אישור עקרוני בכתב** מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה על **העדר חובות בהיטל השבחה** בעסקה	
	אין זכויות בניה! (קבלת אישור שאין היטל השבחה לא קובע שאין זכויות בניה!)	
	צפייה **בתצ"א** של הנכס ב-GOVMAP	
	צפייה **בתצ"א** של הנכס ב-GIS של העירייה ובשכבותיה	
	צפייה בנכס ב-GOOGLE STREETVIEW (אין חריגות או תוספות או בעיות נראות לעין)	
	אין צורך בהגעה פיסית לנכס כדי להבין את מצבו (אם צריך – להגיע עם תוכניות)	
	בדיקה של כל **התב"עות, התשריטים, התקנונים** והתיקונים להם באתר רמ"י ואתר טופוקד (של מפ"י)	
	היתר בניה: **קיים**(!), מתאים לגו"ח, משקף את הבניין הקיים ואת הדירה וגודלה/מספר חדרים (ככל שיש) והקומה שבה נמצאת הדירה משתקפת מההיתר (לא ניתן לקבל משכנתה בלעדיו)	
	היתר בניה: **הייעוד** של הדירה הספציפית רשום בהיתר (לא להסתמך על מה שרשום בנסח הטאבו) (לא ניתן לקבל משכנתה במקרה שונה)	

©כל הזכויות שמורות. נכון למועד הפרסום.

	גרמושקה של היתר הבניה: קיימת(!) משקפת מצב קיים, מיקום הדירה, גודלה, חלוקה (עברה גם ללקוח לבדיקה ולאישור מצב קיים והעדר חריגות) והשוואתה לתשריט הבית המשותף גם בשיתוף הלקוח	
	בדיקת מספר דירות בקומה לפי ההיתר המילולי והגרמושקה (זיהוי פיצולים וחריגות) מול המצב בפועל (כדי להפחית הסיכוי לרכישת דירה מפוצלת)	
	טופס 4 ותעודת גמר (אם יש) מתאימים לגו"ח ולנכס או לבניין	
	נחיצות של **מומחים נוספים** (שמאי, אדריכל, מודד, מהנדס, יועץ מס וכו') כפי שעולה מנתוני העסקה	
	רוכש: יש **שמאות מוקדמת** במקרה של **מימון מקסימאלי** או **בית צמוד קרקע** או **דירת גג** או **דירת גן** או **חריגות בניה** או **כשיש נסיבות פרטניות בעסקה** (ועברנו על השמאות)	
	נכס "מועד" לחריגות בניה (פרטר, דירות גן, דירה בקומה עליונה, פנטהאוז, בית צמוד קרקע וכו') – **דורש התייחסות נפרדת ומיוחדת** (הוצא **שמאי** לפני העסקה, מי מהצדדים **נושא באחריות** למקרה שהוועדה לא תתיר הוצאת אישור להעברת הזכויות ובכלל זה הסרת החריגה וכדומה)	
	אין חריגות בניה / בניה ללא היתר	
	צורך בפנייה למחלקת הפיקוח בעירייה – **אישור העדר תביעות משפטיות ו/או צווי הריסה** (לפי פרטי הנכס או פרטי הבעלים)	
	אין בעיות פיזיות או של תשתיות בנכס: אין צורך בבדק בית או בבדיקה של איש מקצוע מתחום הבניה או ההנדסה	
	אין **תוכניות משביחות בהליכי תכנון או מופקדות** (שטרם אושרו) – באתר האינטרנט של מינהל התכנון במשרד הפנים	
	הנכס לא "מפוצל" למספר דירות או יחידות	
	מעבר על כל תיק הבניין (לרבות אישורי בניה, הליכים משפטיים, מנהליים ודו"חות פיקוח בקשר לנכס, סכסוכי שכנים וכו')	
	מיסוי מקרקעין:	
	יש **תמונת נכסים ועסקאות** עבר והווה של הלקוח (דירות, חלקים מדירות, זכאות לדירות, מועדים, מחירים). אין נכסים או זכאויות לנכסים לרבות מירושות עם או בלי צו, מתנות, איגוד מקרקעין, נכסים לא רשומים (הרישום רק דקלרטיבי למס שבח)	
	במקרה של ספק או חוסר ידיעה על בעלות בנכסים נוספים - **קבלת דו"ח על נכסים** באתר הפעילויות המקוונות של מיסוי מקרקעין (שבח.נט)	
	קבלת **הסכם הרכישה של המוכר** או אישור מס רכישה שלו לצורך תחשיב מס שבח פוטנציאלי מלא	
	מועד רכישת הזכות ואיך היא נתקבלה (מכר, מתנה וכדומה):	
	סכום רכישת הזכות בשקלים חדשים:	
	סכום **מס שבח פוטנציאלי מלא**:	
	סכום **מס שבח בליניאריות חדשה** (לדירות מזכות):	
	מוכרים: **מתקיימים מבחני "דירת מגורים מזכה"**	

©כל הזכויות שמורות. נכון למועד הפרסום.

	מוכרים: **פטור** או **הקלה** מבוקשים במס שבח	
	מוכרים: כל **שאלון המש"ח** נענה עם הלקוח מראש ואין תשובה שמונעת הכרה בדירת מגורים מזכה או את קבלת הפטור המבוקש	
	מוכרים: מוכר שיש לו **חלקים בדירה נוספת** – עומד בחזקת דירה יחידה לפי סעיף 49ג בחוק מיסוי מקרקעין	
	מוכרים: 49ב(2) – הדירה עומדת **במבחן של דירה יחידה** (או פירוט מדוע היא עומדת בחזקת דירה יחידה)	
	מוכרים: 49ב(2) – מתי נרכשה הדירה הנמכרת? (**עברו לפחות 18 חודשים** ממועד רכישת הזכות)	
	מוכרים: 49ב(2) – כל יתר **הוראות סעיף זה במש"ח** בקשר עם פטור זה מתקיימות	
	מוכרים: 49ב(2) נבדקה **זכאות** לפטור **במערכת מייצגים**	
	מוכרים: 49ב(5) – הדירה הנמכרת הינה **דירתו היחידה** של **<u>המוריש</u>** במותו, אם המוריש היה מוכר את הדירה היום **היה זכאי לפטור**, ויתר הוראות הסעיף מתקיימות	
	מוכרים: 49ב(5) – המוכר בן/בת-זוג, **צאצא** או בן-זוג של צאצא של המוריש	
	מוכרים: 49ב(5) – כל יתר **הוראות הסעיף במש"ח** בקשר עם פטור זה מתקיימות	
	מוכרים: 49ב(5) – אין **חבות במס עיזבון** (לעסקאות של נכסים שנרכשו לפני 1.4.81)	
	מוכרים: 49ב(5) – קיבלנו **צו ירושה / צו קיום צוואה** שעמו הוקנו הזכויות. אין **הגבלות בצוואה** או **הסכם חלוקת עיזבון**	
	מוכרים: **ליניאריות חדשה** – עומד בהוראות טופס 7914	
	אין זכויות בניה (אם יש – **דורש התייחסת נוספת ונפרדת**)	
	מוכרים: 49(ז) (**כפל פטור, אם צריך במקרה שיש זכויות בניה**) - העסקה עומדת בהוראות טופס 7157 או 7158 לפי העניין	
	מוכרים: האם יש אישור של **קיזוז הפסדים** לצורך חישוב מס שבח (באמצעות חתימה מקוונת של פקיד שומה על טופס 1271א ובלבד שאין חובות או פסילת ספרים) והאם יש **זיכויים מפקיד שומה**	
	מוכרים: האם נדרשת **פריסה של מס שבח** (לדוגמה: מוכר שמלאו לו 60 בשנת המס, יחול סעיף 121(ב) לפקודה – הכנסה מיגיעה אישית ולא הכנסה פסיבית. הפריסה עדיפה במקרה שיש לו מדרגות מס נמוכות יותר מהכנסה פסיבית (31%) – בעיקר אם יום הרכישה קדם ליום התחלה: 7.11.2001)	
	מוכרים: לקבל את **המש"ח הקודם** כדי להבין איך מסמ"ק רואים את העסקה ואם אין הפתעות או זכויות בניה וכדומה	
	אין צורך במקדמת מס שבח (אם כן **מה שיעורה**: 15%/7.5%)	
	מוכרים: צורך בהגשת בקשה להקטנת מקדמה	
	מוכרים: אפשרות לשימוש בסעיף 96 בפקודת מס הכנסה (הקטנת רווח הון כתוצאה מתשלום רווח הון קודם לצורך מכירת הנכס בעסקה זו)	
	סכום מקדמת מס השבח ואחוז המקדמה:	
	לקוח קיבל סימולציות של מס השבח (מלא, ליניארי, לעסקה)	

©כל הזכויות שמורות. נכון למועד הפרסום.

	יש לנו אישורים ואסמכתאות לכל **הניכויים** (לעסקאות עם מס שבח)	
	רוכשים: יש פטור או הקלה? (עולה, תושב חוזר, נכה, משפחה שכולה, בן משפחה וכדומה)	
	נבדק **העדר חובות במס רכוש** (למעט בבתים משותפים או לבעלי נכסים בטאבו שנרשמו לאחר 1.1.2000)	
	האם הדירה הנמכרת **הושכרה** – **ותקופות ההשכרה** (לצורך פחת בחישוב מס השבח).	
	קיבלנו **טופס יא'** (פחת) למי שיש	
	רמ"י: אין **חובות ותשלומים לרמ"י**. (אחרת – **דורש התייחסות נוספת ונפרדת**)	
	רמ"י: הנכס **מהוון** ויש **אישור היוון** (אחרת – **דורש התייחסות נוספת ונפרדת**)	
	רמ"י: אישור ההיוון מתייחס לכל המ"ר הבנוי הקיים	
	רמ"י: אין חובות לחוכרים הקודמים (המוכרים למוכרים בעסקה הנוכחית)	
	מוכר או קונה לא תושב חוץ (אם כן, **דורש התייחסות נוספת ונפרדת**: זיהוי, אי זכאות לפטורים או הקלות, אישור מנהל רמ"י בעסקה לזרים, הצהרות למסמ"ק, יפוי כח בלתי חוזר ובדיקה של משמעות מיסוי בינ"ל!)	
	רוכשים: כל **שאלון המש"ח** לרוכש מלא ועומד בהוראות	
	רוכשים: לקוח קיבל **סימולציה של מס הרכישה**	
	אין **היבטי מע"מ** בעסקה (אף אחד מהצדדים לא עוסק מורשה או תאגיד או שהדירה הינה מלאי עסקי)	
√	**לוודא בחוזה:**	**פירוט - הערות**
	מבוא:	
	פרטי התקשרות בין הצדדים (מספרי ניידים להתקשרות ישירה ביניהם)	
	רשימה של כל **הנספחים** בעסקה וקיומם	
	מספר דירה (בדלת, לא בתת-חלקה) גם מופיע בהסכם	
	מושע או חברה משכנת או שהדירה לא רשומה בפנקס הבתים המשותפים: **קומה וכיווני הדירה** נרשמו ככלי נוסף לזיהוי	
	זהות בין שם מלא ומספר הזיהוי של הצדדים לבין תעודות הזהות והרשום בטאבו / אישור הזכויות (בדיקה על **תדפיסים** ולא במסך)	
	פירוט מלא של **תיאור הזכויות**, התייחסות **לחזקה** (בלעדית, שוכר), **תיאור שלם של הדירה** (לרבות קומה ומספר חדרים) **וצמידויות**	
	התייחסות **לזיכרון הדברים** (אם יש, להכניסו כנספח ותשומת לב למועד דיווח המש"ח ממועד חתימתו)	
	ריבוי רוכשים או מוכרים: **אחריות יחד ולחוד** ובערבות הדדית ביניהם	
	ריבוי רוכשים או מוכרים: יש סעיף לפיו כל **אישור** או קבלת **תשלום** של מי מיחידי אותו צד – **יחייב את כל יחידי אותו צד**	
	רוכשים: **מצגים** מלאים **וגילוי נאות** של המוכרים	

©כל הזכויות שמורות. נכון למועד הפרסום.

	רוכשים: אישור כי הדירה נמכרת כמצבה כפי שהיא (**AS-IS**) נכון **רק למצבה הפיסי** ("**במצבה הפיסי** AS-IS", וכן לא מדובר בעסקה ללא מצגים משפטים ואחרים או ברכישה מכינוס נכסים)	
	רוכשים: הצהרות על **העדר חריגות בניה** (אם רלוונטי) ובכל מקרה יש **הצהרה שהמוכרים הנוכחים לא ביצעו חריגות בניה**	
	רוכשים: הצהרה כי לפי מיטב ידיעת המוכרים אין ולא צפויים **התראות והליכים משפטיים** או **הוצאות שאינן שוטפות** בקשר **לדירה** ובקשר **לרכוש המשותף**	
	מוכרים: **הצהרות הרוכשים שבדקו הנכס** מכל ההיבטים (פיסיים, הנדסיים, משפטיים, תכנוניים) ויש **סעיף וויתור בלתי-חוזר על טענות** מצד הרוכשים	
	רוכשים: סעיף הוויתור (הצהרות הרוכשים שבדקו הנכס מכל ההיבטים וויתור על טענות כלפי המוכרים): "**בכפוף לנכונות ולשלמות הצהרות המוכר**"	
	קונה או מוכר תושב חוץ: דורש **התייחסות נפרדת ומיוחדת** (זיהוי!, אימות **קונסולארי**, **כתובת** למסמכים הודעות וכתבי בי-דין אצל בא-הכח בארץ, **אימות קונסולארי** ליפוי כח בלתי חוזר, מש"ח, תעודת זהות נאמן למקור קונסולארי, חתימה של המוכר על מסמכי המשכנתה (זמנים בקשר לכך), אישור מנהל רמ"י בעסקאות חכירה מרמ"י או בעסקאות עם הערת אזהרה בדבר הגבלה על מכירה לזרים וכו')	
	מוכרים: אין התחייבות לנכונות **המידות והמדידות** של **הדירה** ושל **המגרש** ו/או **להפקעות** גם אם אינן רשומות	
	רוכשים: המדידות משפיעות על אחוזי הבניה. אם יש אפשרות או רצון קיים או עתידי של הרוכש לבנייה - חובה **לשכור מודד ואדריכל לבדיקות מקדמיות**)	
	מוכרים: קיימת חלוקה בין **הצהרות מידיעה אישית** (לפי מיטב הידיעה) לבין **הצהרות פוזיטיביות** (עובדות שיכולות להיות קיימות בעולם אך אינן בידיעת המוכרים)	
	קיים פירוט של עיכובים מותרים בסעיף כח עליון: מגיפה, קורונה, אסון טבע, תוקפן של תקנות שעת חירום, בידוד, סגר, הוראה חוקית, מלחמה, מצב מלחמתי, מצב מיוחד בעורף, שביתה, השבתה וכח עליון; ובלבד שהעיכוב משפיע על מילוי התחייבות של צד להסכם ואותו צד פועל ככל שניתן כדי להתגבר על העיכוב.	
	לוח תשלומים ומשכנתאות של הצדדים:	
	לוח תשלומים מלא וברור לעסקה, מודגש ועם תאריכים ברורים, סבירים לאור הפעולות הדרושות בקשר אליהם	
	מועד התשלומים להסרת המשכנתה של המוכר (ובדיקת גב-אל-גב: של מועדים והתניות לשחרור תשלומים מנאמנויות מעסקה מקבילה)	
	מנגנון לתשלום מקדמת מס שבח (אם יש) על-חשבון התמורה	
	מוכרים: יש מנגנון שמאפשר **זמן מספיק להקטנת מקדמת מס השבח**, כדי שהרוכשים ישלמו את סכום המקדמה המעודכן	
	רוכשים: התשלום **הראשון** לא עולה על **סכום הפיצויה מוסכם**	
	רוכשים: התשלום **האחרון** מספיק **לנאמנות המקסימלית + פיצוי מוסכם**	
	רוכשים: תשלום לסילוק המשכנתה לפי **מכתב כוונות עדכני מקורי**, שיימסר **לפני** מועד התשלום ויהיה **תקף** למועד התשלום **וסכומו לא יעלה על הסכום לסילוק שהוצהר בהסכם**	

©כל הזכויות שמורות. נכון למועד הפרסום.

	רוכשים: לא צריך **להמתין להסרת השעבוד של המוכר מהמרשם** כתנאי לקבלת **כספי משכנתה** של הרוכשים (הבנק של הרוכשים יאפשר להעביר כספים מהמשכנתה של הרוכשים בהתאם למכתב כוונות ובזמן שיש עדיין שעבוד לטובת הבנק של המוכרים)	
	רוכשים: קיימת התחייבות של המוכרים להמציא את "אישורי הסרת משכנתה" תוך פרק זמן מוגדר	
	"**אישורי הסרת משכנתה**" משמעם (חובה!): **נסח** נקי וללא זכות של צד שלישי למעט לטובת בנק של הרוכשים, **דו"ח רשם המשכונות** של כל המוכרים ללא משכונים בקשר עם הדירה **ואישור זכויות של החברה המשכנת** (אם יש) ללא השעבודים; **והכל ללא הגבלות וללא זכויות של צד שלישי**	
	אין צורך בתשלומים מההון העצמי של הרוכשים, **שיצמצמו** את המשכנתה של המוכרים, כתנאי לעסקה או לאישור המשכנתה של הרוכשים (ואם כן, יש **מנגנון לתשלום לפי מכתב כוונות לצמצום כספי המשכנתה של המוכרים** והוצאת **מכתב כוונות מצומצם** עם סכום מופחת)	
	רוכשים: יש **סעיפי עצירה של המשך התשלומים** של הרוכשים עד התקיימות תנאים (לדוגמה: קיום המשך התשלומים מותנה רק לאחר רישום הערת אזהרה לטובת הרוכשים והוצאת נסח 'נקי' בתחילת העסקה; קיום המשך התשלומים מותנה רק בהמצאת אישורים של המוכרים להסרת השעבודים של המוכרים)	
	יש **מספיק זמן להליכים להשלמת ההליכים לקבלת המשכנתה של הרוכשים** (30-60 ימים תלוי בעסקה ובשים לב לחגים). בעסקאות מורכבות אף יותר זמן	
	העסקה <u>אינה</u> עסקת מכר במשפחה או בין קרובים או בין **אנשים עם יחסים מיוחדים** כדוגמת שותפים עסקיים (נדרש לוח תשלומים שונה **והתייחסות נפרדת ונוספת** כדוגמת העברת הזכויות לרוכש טרם תשלום מהמשכנתה של הרוכש בכפוף למכתב כוונות)	
	דרך התשלומים: תשלום ראשון ואחרון רק בשיק בנקאי ו/או **העברת זה"ב**, כל התשלומים **בש"ח**	
	רוכשים: בעסקאות שאינן רשומות בפנקס הבתים המשותפים, בפנקס הזכויות ועסקאות של רכישת זכויות חוזיות (חברה משכנת, רמ"י וכדומה): **בדיקת דו"ח רשם המשכונות של המוכרים** וכן **רישום משכונים** לטובת הרוכשים + ביטול המשכונים לאחר השלמת העסקה (או רישום משכונים לתקופה קצרה שיפקעו בסופה)	
	רוכשים: המוכר יאפשר **ביקור שמאים**, התחייבות שימסור **הצהרות ואישורים** רלוונטיים לבנק של הרוכשים ויחתום על **כתבי התחייבות למשכנתה** של הרוכש – ללא סייגים חריגים ויאפשר **רישום הערת אזהרה ו/או משכון** לטובת הבנק של הרוכשים	
	מוכרים: **אין זיקה למשכנתה של הרוכשים** או התחייבויות חריגות או מתן פטור לרוכש להעביר תשלומים במקרה שלא יקבל משכנתה	
	מוכרים: **מנגנון הצמדה** (עליה במדד המחירים לצרכן) בעסקאות שמועד מסירת החזקה הוא **בטווח בינוני או ארוך**	
	נאמנויות:	
	נאמנות ראשונה לרישום הערת האזהרה: **אין שחרור תשלום ראשון שבנאמנות** עד **רישום** של הערת אזהרה (ו/או **משכון** אם צריך) **<u>והוצאת נסח</u>** (או דו"ח עיון מרשם המשכונות למוכרים – במקרה שאין הערת אזהרה) **שמעיד שאין הגבלה וזכות של**	

©כל הזכויות שמורות. נכון למועד הפרסום.

	צד שלישי. אין שחרור כספים ללא זאת ואין שחרור הנאמנות רק לאחר מעבר של פרק זמן מוגדר!	
	התשלום השני **מותנה בהשלמת כל תנאי התשלום הראשון**	
	בחברה משכנת: תנאי נוסף לשחרור הנאמנות הוא **רישום הערה בספרי החברה המשכנת בדבר ההסכם** (וכל שניתן גם הערת אזהרה או הערת אזהרה על הערת אזהרה)	
	בעסקה מותנית – אין שחרור כספי נאמנות לפני **התקיימות כל התנאים המתלים**	
	רוכשים: יש סעיף לפיו: **כל תשלום לב"כ המוכר / לנאמן כמוהו כתשלום למוכר**	
	מוכרים: **נאמנות של עורכי הדין ברורה** עם מסמכים וסכומים ספציפיים "**הצבועים**" בבירור לצורך שחרורם כנגד כל מסמך שיתקבל לצורך רישום הזכויות, **אין הגדרה כוללנית** לנאמן לספק "כל מסמך דרוש" וכו'	
	מוכרים: **אם יש יותר ממוכר אחד** (מלבד בני זוג), יש **הפרדה** בשחרור הנאמנות בקשר עם כל מסמך של כל אחד מיחידי המוכרים (חלקים מסכומי הנאמנות 'צבועים' ספציפית לאישורי המיסים של אותו יחיד מוכרים ללא תלות ביתר יחידי המוכרים)	
	רוכשים: **אין מונחים ערטילאיים** כמו "בידיו הנאמנות" או "בידיו" או הגדרות אחרות, אלא רשום במפורש "בנאמנות"	
	רוכשים: יש **הוראה בלתי חוזרת לנאמן** לעשות שימוש בכספי הנאמנות לצורך קבלת האישורים **תוך 14 ימים מקבלת שומה** ובכל מקרה אם לא נתקבלו כל האישורים **תוך 9 חודשים** ממועד החתימה על ההסכם	
	רוכשים: כספי נאמנות **לא** מושקעים "לפי הוראות" המוכר אלא **בפיקדון סולידי**	
	רוכשים: יש **התחייבות יסודית של המוכרים** למסור לרוכשים או לב"כ הרוכשים את כל אישורי המיסים והרשויות הדרושים להעברת הזכויות, **עד לא יאוחר מ-9 חודשים ממועד החתימה על ההסכם**	
	מיסים וחובות	
	כל צד נושא במיסיו (מוכר-שבח, רוכש-רכישה וכו')	
	רוכשים: קיימת **הצהרה של המוכרים לזהות הפטור** (סעיפו) או ההקלה המבוקש/ת על-ידם במס שבח (לינארי וכדומה), **והתחייבות המוכרים להגיש בקשה מתאימה** למיסוי מקרקעין עבור אותו פטור או הקלה	
	רוכשים: התחייבות של המוכרים **להעביר לב"כ הרוכשים עותק מהדיווח <u>המלא</u> (ארוך) למיסוי מקרקעין ונספחיו שהוגשו**, יחד עם **אישור ההגשה** ומספר השומה (לצורך אימות, ולצורך המקדמה ועבור הבנק של הרוכשים) **תוך 7 ימים מהחתימה**	
	היטלים (**לשמור על הגדרה זו**): היטלים שמועד אישורם (ולא מועד המימוש) הוא עד למועד החתימה על ההסכם – ישולמו על-ידי **המוכר**; והיטלים שמועד אישורם לאחר מועד החתימה על ההסכם – ישולמו על-ידי **הקונה**	
	היטלי השבחה (**לשמור על הגדרה זו**) בגין תכניות שקיבלו תוקף עד למועד החתימה על ההסכם – ישולמו על-ידי **המוכר**; והיטלי השבחה בגין תכניות שקיבלו תוקף לאחר מועד החתימה על ההסכם – ישולמו על-ידי **הקונה**	
	מוכרים: להוסיף **בעניין היטלים לרבות היטל השבחה** תנאי נוסף לאחריות המוכרים לשלם היטל השבחה: "ואשר התשלום בגינו **נדרש** על-ידי הוועדה המקומית במועד הוצאת אישור הוועדה לעסקה" (עבור מקרים בהם לא ניתן לחייב היטל השבחה ללא בקשה להיתר או להקלה)	

©כל הזכויות שמורות. נכון למועד הפרסום.

	מוכרים: במקרה של **מכירת דירה שעברה בניה או הרחבה** –**התחייבו4 שנים** של מגורים על-ידי המוכר, לצורך קבלת פטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ג) לחוק התכנון והבניה – קבלת פטור מהיטל השבחה עד 140 מ"ר	
	חובות ותשלומים שוטפים בקשר לדירה (לרבות: ועד בית, ארנונה, מים, חשמל וכו') בגין התקופה או שנוצרו עד למועד מסירת החזקה – ישולמו על-ידי **המוכרים**; וחובות ותשלומים בגין התקופה או שנוצרו ממועד זה – ישולמו על-ידי **הרוכשים**	
	רוכשים: להוסיף **סעיף כללי** של **אחריות המוכר למסירת הדירה** גם "**ללא חובות** הקשורים בדירה עד למועד מסירת החזקה"	
	מוכרים: מתן אפשרות **כניסה לדירה וצילומה**, בתיאום מראש, גם לאחר מועד מסירת החזקה (אם הדבר יתבקש על-ידי מיסוי מקרקעין)	
	מוכרים: **אין צורך לצלם את הדירה** לצורכי דיון מס עתידי	
	מסירת החזקה:	
	מסירת הדירה תהיה כשהיא **במצבה במועד חתימת ההסכם** (בכפוף לבלאי רגיל**?** – **למי האחריות לשמירת על הקיים?**) **וכשכל תשתיותיה תקינות ופועלות**	
	העברת **מונים** במעמד המסירה. **פיקדון** המונים שייך למוכרים	
	חתימה על **פרוטוקול מסירת חזקה**	
	רוכשים: **החפצים** שנשארים בדירה	
	מוכרים: החפצים בדירה נמסרים AS-IS **ואין אחריות** לגביהם	
	שכירות או אופציה לשכירות (**דורש התייחסות נפרדת ונוספת**, בדיקת הביטחונות לרבות ערבות צד שלישי ופרק שכירות בהסכם המכר או הסכם נפרד)	
	כללי:	
	אין צורך ברישום משכון זכויות חוזיות (נדרש בעיקר בעסקאות בהן הדירה לא רשומה בפנקס הבתים המשותפים או בפנקס הזכויות או כשמדובר במכירת זכויות חוזיות זכויות מכח הערת אזהרה, לא נרשמה בעלות וכדומה)	
	מוכרים: התחייבות הרוכשים **לרשום את הזכויות על שמם** תוך **חודשיים** מקבלת מסמכי הרישום מהמוכרים	
	רוכשים: **מסירת האישורים של המוכרים להעברת הזכויות אינה מילוי כל התחייבות המוכרים** או מאפשרת **לפטור** את המוכרים מאחריות (לפי חוק המכר האחריות להעברת זכויות חלה על המוכר ובנוסף העסקה מסתיימת ברישום)	
	רוכשים: קיימת התחייבות **שיפויי-כח בלתי חוזר** של המוכרים **יימסר לרוכשים** או לב"כ הרוכשים **עם התשלום האחרון**	
	רוכשים: **שימוש ביפוי כח בלתי חוזר למחיקת רישומים על-ידי ב"כ המוכרים**: ייתכן רק לאחר **הפרה יסודית שלא תוקנה** תוך 30-14 ימים לאחר שב"כ הרוכשים **קיבל** מכתב התראה מפורט שכולל את **פרטי ההפרה** ואת **כוונת המוכרים** לראות בכך הפרה יסודית, הסכם המכר **בוטל כדין** ורק לאחר **שהתמורה הושבה לרוכשים בניכוי הפיצוי המוסכם**	
	הדדיות בפיצוי המוסכם, ותקופת **גרייס** טרם תחילת הסנקציה שתחול **רטרואקטיבית** ממועד ההפרה	

©כל הזכויות שמורות. נכון למועד הפרסום.

	אין צורך בהדדיות בתנאי הגרייס והפיצוי המוסכם אל מול הסכם מכר מקביל (ואם יש צורך – ההסכם כאן הדדי)	
	רוכשים: **התחייבות של המוכרים להסיר כל עיקול**, שעבוד, צו או מניעה הקשורים במוכרים תוך 14 ימים משנודע למוכרים עליהם **והוראת עיכוב של התשלומים עד לאחר ההסרה בפועל**	
	סעיף **שביתות, השבתות ומצב לחימה** (ברשויות, בבנקים ובכל גורם שרלוונטי לביצוע ההסכם)	
	מוכרים: **אין המחאת זכויות** – הרוכשים לא יוכלו למכור או להעביר את זכויותיהם לפי הסכם זה (למעט למוסד פיננסי מטעמם לצורך קבלת הלוואה או הלוואה מובטחת במשכנתה או בשעבוד) **טרם תשלום מלוא התמורה למוכרים**	
	הודעה שנשלחה **בדואר רשום אינה מקימה חזקת מסירה**, בעיקר במקרים של הפרות	
	אין הפרה יסודית **מבלי שניתנה אפשרות לתקנה קודם לכן**	
	אין סעיף שגורם לצד לא "לשלוט" על ההסכם ותוצאותיו(!)	
	אין סעיף שיכול לגרום להפרה שלא בשליטת הצד המפר	
	הכל תחום בזמן וברור. כל הסעיפים עם הגבלת זמן, פירוט ראוי ושליטה	
√	**לוודא לפני החתימה:**	**פירוט - הערות**
	נפגשים כדי לחתום – עורכי הדין אישרו מראש את נוסח ההסכם ואת מסמכי ביצוע ההסכם שנערכו מראש (יפויי כח בלתי חוזרים, שטרות, בקשה להערת אזהרה, נספח מסירת חזקה, טפסי פתיחת חשבון נאמנות, מש"ח, הצהרה מקוונת מקוצרת למש"ח וכו')	
	אם מדובר בחתימה של הצד השני על-ידי יפוי כח, לוודא שהוא עומד בהוראות החוק לעניין **יפוי כח בלתי חוזר** ובנוסף **מצריך התייחסות נפרדת לזיהוי**	
	אם מדובר בחתימה של הצד השני על-ידי יפוי כח (שלוח אדם שאינו עו"ד בעסקה, תאגיד), יש אימות **נוטריוני** ובנוסף **מצריך התייחסות נפרדת לזיהוי**	
	קיימים **יפויי-כח בלתי חוזרים** **<u>בנוסח שלנו</u>** עבור כל הצדדים לעסקה	
	יש לעו"ד תיעוד שהלקוח עבר על ההסכם, המסמכים, נסח, סימולציות מס, מסמכי הבית המשותף והיבטים חריגים	
	יש תעודות זהות תקפות של הצדדים	
	יש **ספחי** תעודות זהות של הצדדים (והמצב האישי לא דורש אישור בן-זוג)	
	אישורים נחוצים – קיימים במקור (תצהיר בן-זוג חתום ומאומת אם צריך, מכתב החרגה, אישור זכויות וכדומה) או לפחות קיבלנו עותק ואת המקור נקבל בחתימה	
	כל **הנספחים** של **ההסכם** קיימים	
	כל **הנספחים** של **ביצוע ההסכם** קיימים (שטרות מכר, מש"ח, בקשה להערת אזהרה וכדומה)	
	קיים טופס הכרת הלקוח לפי צו איסור הלבנת הון (ומקורות הכסף כבר אומתו מראש עם הלקוח)	

©כל הזכויות שמורות. נכון למועד הפרסום.

	יש **גיליון לקוח** שכולל שכ"ט וגילוי נאות לכל הסיכונים בעסקה **לרבות פרק הסיכונים <u>הספציפיים</u>** שעלו במהלך הבדיקות	
	אין מידע נוסף על העסקה, הנכס והצדדים, שניתן לקבל (באמצעות המאגרים בדף הקישורים שלנו, בתחקיר הלקוחות, בשיחה עם ב"כ הצד השני ובכל דרך אחרת)	
	פרוטוקול נ"ס (ניהול סיכונים) בעסקה - **ללא נושאים פתוחים**	
√	**במעמד החתימה:**	**פירוט - הערות**
	בדיקת תאימות בין נוסח ההסכם שאושר במו"מ לבין ההסכם עליו חותמים	
	זיהוי הצדדים עם תעודות הזהות **מקוריות** + **זיהוי פנים**	
	גמירות דעת וכשירות הצדדים	
	זיהוי משותף של הדירה על-ידי כל הצדדים: תשריט הנכס והצמידויות	
	הקראת התנאים המסחריים ועיקרי ההסכם לכל הצדדים, וכן ביצוע **סימולציה של קיום ההסכם וההתניות בו** (נאמנויות בתחילה ובסוף, משכנתאות, הסרת שעבודים, מועדים שקשורים בכל אלה, תיאומים בקשר לכך וכדומה)	
	בדיקה שיש **חתימות בכל עמוד**, גם **במקום בו נדרשת חתימת הצדדים בסוף ההסכם** וגם **בנספחים**	
	מסמכי ביצוע ההסכם חתומים בכל המקומות הרלוונטיים (יפויי כח בלתי חוזרים, שטרות, בקשה להערת אזהרה, מש"ח, תצהיר מקוצר למש"ח מקוון, טפסי פתיחת חשבון נאמנות וכדומה)	
	מילאנו מש"ח <u>מלא</u> עם הלקוח, הלקוח חתם על מש"ח מלא ועל סימוצליות מס	
	חברה משכנת: **הנוהל להעברת הזכויות חתום**	
	רמ"י: **הבקשה להעברת זכויות חתומה**	
	קבלת עותק מיפוי הכח הבלתי חוזרים (עותק לא לשימוש לב"כ הרוכש)	
	גיליון לקוח – נחתם בכל עמוד וגם בסופו **במקום המיועד.** אם יש **אזהרות חריגות** של עוה"ד – יש **חתימה לצידן**	
	צילום רישיון העו"ד של הצד השני	
	טופס הכרת הלקוח לפי צו איסור הלבנת הון – **נחתם ואומת כדין**	
	וידוא עם הלקוח שהוא נדרש למסור לנו עותק מכל תשלום (עבור דיווח אמצעי תשלום לפי חוק צמצום שימוש במזומן)	
	המלצה על הותרת ביטוח נכס עד אחרי מועד מסירת החזקה	
	פולדר ללקוח למסמכים	
√	**אחרי החתימה:**	**פירוט - הערות**
	פעולות ראשוניות	
	תדריך ללקוח	
	לסרוק את ההסכם וכל הנספחים (לוודא שכולם נמצאים, **כל העמודים סרוקים**, **מסמכים מהותיים** דוגמת יפויי-כח בלתי חוזרים, תעודות זהות והסכם המכר **סרוקים צבעוני**)	

©כל הזכויות שמורות. נכון למועד הפרסום.

	פתיחת תיקייה **לעותקים של כל התשלומים בעסקה** עבור הדיווח בסופה	
	גזירת משמעויות בטבלת שליטה **כרונולוגית**:	
	רישום של התנאים מתלים	
	רישום של מועדי תשלום	
	דיווח לעירייה (דיווח מיידי בעסקאות שיש בהן היטל השבחה) **והוצאת אישור עירייה ו-ועדה מקומית לעסקה** (לרבות מועדים מספיקים להוצאת האישור וכן שמאות וועדה אם יש בה צורך)	
	מש"ח – **הוגש** במועד ונתקבל **אישור הגשה**	
	רוכשים: **מס רכישה** – לקבל **שובר במועד**, **לבדוק** אותו **ומעקב תשלום** במועד	
	חשבון נאמנות: פתיחת חשבון נאמנות כנהנה של 2 הצדדים	
	חשבון נאמנות: **אין צורך בפתיחת חשבון נאמנות כשהנהנים הם כל הצדדים** (נחוץ לעיתים במקרים של עסקאות מותנות או עסקאות שייתכן והתשלום או חלקו ישוב לרוכשים)	
	רוכשים: קבלת אישור מס רכישה מופנה להעברת זכויות	
	מועד הזמנת שובר מקדמת מס שבח (אם צריך), הזמנתו, **תשלומו** ושליחת אישור על-כך לב"כ המוכרים	
	מוכרים: **מס שבח** – לקבל **שובר במועד** (אם יש מס שבח), **לבדוק** אותו **ומעקב תשלום** במועד	
	מוכרים: צורך **בהקטנת מקדמת מס שבח** ומועדיה – מועד הגשת הבקשה (סמוך לאחר החתימה על ההסכם), **מועד קבלת החלטה בבקשה** אחרי 20 ימים, **שליחת** ההחלטה לב"כ הרוכשים	
	מוכרים: בעסקאות עם **שובר מקדמה במס שבח** – **מעקב** אחר הגשת בקשה לקבלת שובר מקדמת מס שבח על-ידי ב"כ הרוכשים, **קבלתו**, **תשלומו וקבלת עותק** מהשובר המשולם	
	רוכשים: הגשת **בקשה להוצאת שובר מקדמת מס שבח**, **המועד** לתשלומו **ומעקב תשלומו**	
	מוכרים: **קבלת אישור מס שבח** מופנה להעברת זכויות (ב"כ הרוכשים יכול גם להוציאו במערכת מייצגים)	
	מוכרים: **קבלת מסמכי המשכנתה של הרוכשים** תוך 30 ימים מהחתימה ולכל המאוחר עד 30 ימים לפני מועד התשלום שהרוכשים נדרשים לשלמו מתוך המשכנתה	
	מוכרים: **בדיקת מסמכי המשכנתה של הרוכשים**. לא נרשם כי המשכנתה ללא הגבלה בסכום וסכום המשכנתה הוא כפי שהוסכם(– התמורה בהפחתת ההון העצמי)	
	רוכשים: **התחלה מיידית של הליכי המשכנתה**. בנוסף, **תוך 30 ימים מהחתימה הרוכשים סיימו את כל הדרוש** לאישור המשכנתה (המשכנתה "**אושרה לביצוע**") ובכל מקרה לא יאוחר מ-30 ימים **לפני** מועד התשלום שהרוכשים נדרשים לשלמו מתוך המשכנתה	
	מועד הסרת המשכנתה של המוכרים (אחריות ב"כ המוכרים)	
	בדיקת קיום כל אישורי המיסים – לפחות חודש לפני החזקה	

©כל הזכויות שמורות. נכון למועד הפרסום.

	תדריך ללקוח של "קלוזינג" ומסירת חזקה, לפני החזקה	
	קבלת נספח מסירת חזקה מלא וחתום עם קריאות מונים	
	רישום הזכויות	
	הוצאת נסח / אישור זכויות שמעיד על השלמת רישום הזכויות (חובה!)	
	בדיקת נכונות שמות הרוכשים ונכונות מספרי הזיהוי בנסח	
	עדכון הלקוח על השלמת העסקה ושליחת אישורים, מכתב נלווה וחשבון סופי	
	האם הלקוח מעוניין להירשם בטאבו על **שירות קבלת הודעות על פעילות בנכס**	
	רוכשים: **מסירת נסח טאבו ושטר משכנתה מאומת על ידי הטאבו לבנק** (אם נלקחה משכנתה)	
	אין יתרה לתשלום של שכ"ט והחזר הוצאות	
	פעולות ברמת המשרד:	
	הכנסת גזירת המשמעויות **לטבלת המעקב המשרדית** (לצורך מעקב חודשי בחתך רוחב על התקדמות כל העסקאות)	
	להכניס את כל המועדים ליומן המשרדי	
	עדכון הלקוח על פעולות הקשורות בנו (הערת אזהרה, מש"ח, הסרת שעבודים וכדומה)	
	קשר עם הלקוח כדי לבדוק שאין שינויים שלא הובאו לידיעתנו (מועד מסירת החזקה, תשלומים, דחיית מועד הגעה לבנק לצורך המשכנתה וכדומה)	
	תזכורות ללקוח ומעקב התקדמות העסקה	
	בדיקת משמעויות העסקה מול עסקה נוספת של הלקוח (אם יש)	
	מעקב מסירת החזקה מול הלקוח	
	השלמת דיווח לפי החוק לצמצום השימוש במזומן: הוגש דיווח משלים בעסקה	
	סריקת כל החומר (אם לא נסרק בשוטף)	
	מסירת עותק מהחומר ללקוח או את התיק הפיסי ללקוח (לאחר הותרת עותק סרוק אצלנו)	
	גיבויים של החומר הסרוק ואבטחת מידע	

עדכון אחרון: ינואר 2025

ריכוז קישורים לבדיקות בעסקאות נדל"ן ומקרקעין:
https://www.barlawyers.com/links

לשאלות, הערות והארות
ניתן לפנות לניר בר
בנייד 054-7565200, בווטסאפ או במייל: nir@barlawyers.com

דף הקישורים לבדיקות בעסקאות מכר ונדל"ן בעמוד הבא:

©כל הזכויות שמורות. נכון למועד הפרסום.



ניר בר
מטרד עו"ד ונוטריון

דף הבית | פרופיל משרד | שירותים משפטיים | צוות המשרד | צור קשר | מידע משפטי | מידע על נגישות | גלרית תמונות | English | Langueges

קישורים ובדיקות בעסקאות נדל"ן ומקרקעין

בדיקות אישיות/כלכליות:
מערכת **פושטי הרגל**
מערכת פרסום **הממונה על חדלות הפרעון**
מערכת **רשם הירושה**
בנק ישראל - איתור **חשבונות מוגבלים** ולקוחות מוגבלים
IBAN בנק ישראל - מחשבון **בדיקת מספר חשבון**
הוצאה לפועל - בדיקה **במרשם חייבים מוגבלים** באמצעים
הוצאה לפועל - מרשם **חייבים שהוכרזו כמשתמטים מחובותיהם**
רשות המיסים - אישור **ניכוי מס במקור** וניהול ספרים
משרד הבינוי והשיכון - חיפוש **בפנקס הקבלנים**
רשימת חברות המוגדרות **סרבניות רישום**
הזמנת **דו"ח אשראי צרכני** לפי חוק נתוני אשראי

בדיקות תכנוניות:
בדיקת **מצב רישום דירה במרשם** - משרד הבינוי והשיכון
מפת תוכניות בניין עיר - **קווים כחולים**
רמ"י - הנפקת **בקשה לאישור זכויות**
רמ"י - קבלת **מידע על נכס**
רמ"י - **טפסים**
רמ"י - **תוכניות בניין עיר (תב"ע)**
רמ"י - תוכניות מתאר **מחוזיות**
רמ"י - תוכניות מתאר **ארציות**
רמ"י - בדיקת **זכאות להקניית בעלות** על נכס מוחכר
משרד הפנים - איתור **תוכניות, פרוטוקולים וערררים**
משרד הפנים - **הודעות בעניין תכנון ובניה ותוכניות**
מפ"י (המרכז מיפוי ישראל) - **טופוקד: מידע תכנון ומיפוי**
רשות העתיקות - בדיקת הימצאות **אתר עתיקות** מוכרז
תמ"אפיקס - **מפת פרוייקטים** של תמ"א 38

אגפי הנדסה בעיריות:
עיריית **רמת גן** - אגף הנדסה ורישוי בניה
עיריית **גבעתיים** - אגף הנדסה
עיריית **תל אביב** - קבלת מידע על **זכויות בניה** בנכס
עיריית **תל אביב** - מערכת **GIS**
עיריית **תל אביב** - ארכיון **תיקי בניין**
עיריית **תל אביב** - טופס בקשה לקבלת **תעודה לטאבו**
עיריית **תל אביב - פרוטוקולים של ועדת המשנה** לתכנון ובניה
עיריית **תל אביב - פרוטוקולים של רשות הרישוי**
עיריית **תל אביב** - טופס לקבלת מידע **מקדמי על היטל השבחה**
עיריית **ירושלים** - אגף הנדסה
עיריית **חיפה** - אגף הנדסה
עיריית **באר שבע** - אגף הנדסה
עיריית **חולון** - אגף הנדסה
עיריית **בת ים** - אגף הנדסה

מיסוי מקרקעין:
סימולטור **מס רכישה**
סימולאטור **מס רכישה מורחב** - כולל אפשרויות נוספות
סימולטור **מס שבח**
מיסוי מקרקעין - איתור **החלטות מיסוי**
מיסוי מקרקעין - **הוראות ביצוע**
מיסוי מקרקעין - בקשה להחלטה מקדמית (**פרה-רולינג**)
מיסוי מקרקעין - בדיקת **אישור קבלן**
מיסוי מקרקעין - **מערכת מייצגים**
מיסוי מקרקעין - בדיקה על **מצב שומה**
מיסוי מקרקעין - בדיקת חוב **במס רכוש**
מיסוי מקרקעין - **איתור יחידה על-פי ישוב**
מיסוי מקרקעין - **טפסים**
מיסוי מקרקעין - **אגרות**
מיסוי מקרקעין - **תשלום שובר מס שבח ומס רכישה**
רשות המיסים - מערכת **פניות הציבור**
רשות המיסים - בדיקת **החזרי מס שבח ורכישה**
רשות המיסים - מרשם **ישויות ללא מספר**

טאבו:
הפקת **נסח טאבו**
טאבו - **טפסים**
טאבו - **אגרות**
טאבו - הזמנת **תיק בית משותף**
טאבו - **נהלים והוראות ביצוע**
טאבו - **הזמנת שטר, תיק ונסח לא ממוחשב**
טאבו - **רישום לשירות קבלת הודעות על פעילות בנכס (מערכת מניעת גניבות נדל"ן)**

רשם המשכונות ורשם החברות:
רשם **המשכונות** - **טפסים**
רשם **המשכונות** - **אגרות**
רשם **המשכונות** - בקשת **עיון במשכון**
בדיקת משכונים - האתר **המאוחד**
רשם **החברות** - **נסח חברה**
רשם **החברות** - **קבלת מידע בסיסי על חברה**
רשם **החברות** - הזמנת **תיק חברה**
רשם **החברות** - אתר **הפעולות המקוונות**

מחשבוני הצמדה ושערי מט"ח:
למ"ס - **מחשבון הצמדה (מדד המחירים לצרכן** ועוד)
למ"ס - **מחשבון הצמדה (מדד תשומות הבניה למגורים)**
למ"ס - **מחשבון הצמדה (למבני מסחר ומשרדים)**
בנק ישראל - **שער דולר היסטורי**

בנקים - אימות פרויקטים בבניה (בדיקת פנקסי שוברים):
בנק **הפועלים** - אימות פרויקט בניה / פנקס שוברים
בנק **לאומי** - אימות פרויקט בניה / פנקס שוברים
בנק **איגוד** - אימות פרויקט בניה / פנקס שוברים
בנק **ירושלים** - אימות פרויקט בניה / פנקס שוברים
בנק **מזרחי טפחות** - אימות פרויקט בניה / פנקס שוברים
בנק **דיסקונט** - אימות פרויקט בניה / פנקס שוברים
בנק **הבינלאומי** - אימות פרויקט בניה / פנקס שוברים
בנק **אוצר החייל/פאג"י**-אימות פרויקט בניה/פנקס שוברים
יסודות - אימות פרויקט בניה / פנקס שוברים
הפניקס - אימות פרויקט בניה / פנקס שוברים
הראל - אימות פרויקט בניה / פנקס שוברים
מנורה מבטחים - אימות פרויקט בניה / פנקס שוברים

בדיקת מפות ורישומים:
אתר המפות הממשלתי GOVMAP
מפות **המשרד לאיכות הסביבה**
איתור **גוש חלקה**
משרד הפנים - מערכת **מידע גיאוגרפי GIS**
אתר מפה - **מפת ישראל**
GOOGLE STREET VIEW - צפייה בבתים ורחובות
GOOGLE MAPS - מפת ישראל
שיוך ישובים למחוזות

שווי נכסים ודירות והיסטוריית עסקאות:
רשות המיסים - **מערכת מידע נדל"ן**
מדלן
איתור החלטות **שמאי מכריע**
אתר הנדל"ן הממשלתי - חדש

חזרה למחלקת נדל"ן

שירותים מקצועיים:
מערכת אימות דיגיטלי מקוון לעריכת תצהיר
ייעוץ משכנתאות לעסקאות נדל"ן - מרי סגל

https://www.barlawyers.com/links

©כל הזכויות שמורות. נכון למועד הפרסום.