

## מדריך למוכר דירה/ נכס מקרקעין (לאחר החתימה על חוזה מכר)

### מאת: עו"ד משה כדריה

#### 1. הוראות כלליות:

- א. יש לשמור ולתייק בתיק מסמכים מיוחד כל מסמך או העתק המסמך או העתק מסמך, חוזה, קבלה, אישור וכדומה, הנוגעים לעסקה.
- ב. מומלץ לצלם ולשמור כל מסמך גם אם היום הוא נראה לך לא רלבנטי.
- ג. יש לשמור את תיק המסמכים לצמיתות ובהישג יד, מכיוון שיתכן ותזדקק לו בעתיד כדי להבטיח ו/או להוכיח את זכויותיך ויהיה קשה לעיתים לשחזר מסמך שהלך לאיבוד.
- ד. זכור! מסמך שהיום נראה לך חסר חשיבות, מחר יהיה בעל חשיבות מכרעת!

#### 2. חתימה על מסמכים לצורך קבלת משכנתא על ידי הקונה:

- א. במידה והקונה נזקק למשכנתא מהבנק לצורך מימון הנכס, תידרש לאחר חתימת החוזה (בדרך כלל – לאחר שקיבלת לפחות 20% - 10% ממחיר הנכס), לחתום על מסמכים מקובלים שהבנק ידרוש לצורך מתן ההלוואה לקונה, כגון: כתב התחייבות מוכר, אישור על גובה הסכומים ששולמו לך על ידי הקונה על חשבון מחיר הנכס, אישור פרטי חשבונך בבנק, וכדומה).
- ב. יש לוודא שהמסמכים שאתה נדרש לחתום עליהם מתאימים לעסקה ולהעביר אותם בהקדם לקונה – על מנת שיטפל ברישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת הבנק, ברישום משכון בלשכת רשם המשכונות (לפי הענין) ובהחזרת המסמכים לבנק – על מנת שלא יהיה עיכוב בהעברת כספי ההלוואה מהבנק ישירות אליך.
- ג. מומלץ להתייעץ עם עורך הדין לגבי כל מסמך שהבנק דורש את חתימתך עליו!

ד. בנוסף, יהא עליך לאפשר לשמאי מטעם הבנק לבקר בנכס לצורך מתן חוות דעת השמאי לגבי שווי הנכס.

### **3. תשלומים וקבלות:**

א. על כל תשלום שתקבל מהקונה על חשבון מחיר הנכס יש לדאוג למסור לקונה קבלה מתאימה ולציין בה את התאריך ושעת התשלום, והסכום בשקלים ששולם (ובמקרה שבו נקבע מחיר הדירה במטבע חוץ - גם את הסכום במט"ח, ואת שער הדולר בעת התשלום).

(1) יש לשמור קבלה זו לצמיתות, וזאת גם כדי להקל את חישובי יתרת התמורה שתשולם לך בגין הנכס, בעת שתקבל את התשלום האחרון ותמסור את החזקה בנכס לקונה.

(2) במידת האפשר, מומלץ לצלם את השיקים שקיבלת כתשלום.

(3) נוסח מומלץ לעריכת קבלה מצורף – **נספח א'**.

ב. חשוב ביותר! התשלום האחרון תמורת הנכס לעולם חייב להיות בשיק בנקאי ו/או בהעברה בנקאית ו/או במזומן. במקרה של שיק בנקאי, מומלץ לאמת אותו מול הבנק מושך השיק.

### **4. פעולות לביצוע במקרה שהעסקה חייבת במס שבח ו/או לצורך קבלת הפטור:**

א. רובן המכריע של העסקאות של מכירת דירות מגורים פטורות ממס שבח, בשל עילות פטור שונות הקיימות בחוק, שהעיקריות בהן הן:

(1) פטור לבעל דירה יחידה אשר חלפו למעלה מ- 18 חודשים מאז נמכרה דירתו הקודמת.

(2) פטור למוכר דירה פעם ב- 4 שנים (ללא תלות במספר הדירות שבבעלות המוכר).

(3) פטור למוכר דירה שהתקבלה בירושה (בתנאי שהמוכר הינו בן הזוג או צאצא של המוריש, ולמוריש הייתה דירה אחת בלבד).

ב. בדרך כלל חותם המוכר על הבקשה לפטור ממס שבח כבר בעת חתימת חוזה המכר, אך אם לא נחתם באותו מעמד, יש לפעול לחתימת הבקשה והגשת הדיווח למס שבח מוקדם ככל האפשר.

ג. לעיתים נדרש המוכר להמציא מסמכים נוספים להוכחת הזכאות לפטור, או לצורך הדיווח, ובהם:

(1) חוזה הרכישה.

(2) אישורי זכויות מהחברה המשכנת ו/או מינהל מקרקעי ישראל.

(3) צו ירושה (אם הדירה התקבלה בירושה).

ד. עסקאות למכירה של נכסים אחרים שאינם דירות מגורים – ובמקרים מסוימים גם עסקאות למכירת דירות מגורים – אינן פטורות ממס שבח, ובמקרים אלו מוטלת על המוכר החובה להמציא לעורך הדין מסמכים ואישורים נוספים לצורך חישוב מס השבח והקטנת החיוב, כגון:

(1) חוזה הרכישה.

(2) אישור על תשלום מס רכישה בעת הרכישה.

(3) קבלה בגין שכר טרחת עורך דין ודמי תיווך ששולמו בעת הרכישה.

(4) קבלות על תשלום מס רכוש, מיסים עירוניים, היטלי פיתוח (כבישים, מדרכות, ביוב, תיעול, וכדומה), היטל השבחה.

(5) קבלות על שיפוצים ושיפורים בנכס (ארונות מטבח, החלפת צנרת, דוד שמש, ועוד).

(6) ריבית ששולמה עבור משכנתא שנלקחה למימון הרכישה או השיפוצים.

ה. זכור: דיווח מוקדם למס שבח יאפשר לקבל את הודעת השומה ו/או הפטור ממס שבח והאישור להעברת הדירה על שם הקונה מוקדם ככל האפשר, ויחסוך במקרים רבים את הצורך להפקיד סכומי כסף בפיקדון בידי עורך הדין, לצורך הבטחת תשלום המס והמצאת האישורים.

## 5. פעולות לביצוע בסמוך לפני מועד מסירת החזקה בדירה:

א. יש לוודא עם עורך הדין, כי התקבלו כל המסמכים ואישורי המיסים אשר עליך, המוכר, להמציא כנגד קבלת יתרת מחיר הדירה, כגון:

(1) אישור על תשלום או פטור ממס שבח מקרקעין.

(2) אישור הרשות המקומית המיועד לרשם המקרקעין ומעיד כי לא רובצים חובות של המוכר לרשות המקומית (כולל אשור לעניין היטל השבחה – אישור זה מתקבל ברשויות קטנות מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ובעירויות – האישור משולב ביחד עם אישור הרשות המקומית).

(א) יש להקפיד לדרוש אישורים המופנים ללשכת רישום המקרקעין: "אישור לטאבו". הנפקת האישורים כרוכה בדרך כלל בתשלום.

(ב) יש לדאוג כי תוקף האישור יהיה עד למועד מסירת החזקה בדירה לקונה, אחרת יהא עליך להאריך את תוקף האישור בסמוך לפני המסירה.

(ג) מומלץ שלא להשאיר את הטיפול בקבלת האישורים הללו לרגע האחרון, מכיוון שלעיתים קרובות המצאת האישור כרוכה במעין "טופס טיולים" בין מחלקות הרשות, לבדיקה כי אין חוב במחלקה כלשהי ברשות המקומית, או בעריכת שומה להיטל השבחה, או במשלוח פקח לבדיקה כי אין חריגות בניה – והדבר עלול להמשך זמן רב (לעיתים חודש ימים ויותר).

(ד) כמו כן, ייתכן ותרצה להגיש השגה על גובה החיוב או לערוך בירור או לאתר קבלה כי שילמת כבר חיוב מסוים, ועדיף לעשות זאת בלי לחץ זמן.

(ה) המלצה זו תקפה במיוחד לגבי מכירה של דירות בבתיים בבניה נמוכה, דירות בקומת הקרקע או בקומה העליונה בבנין, ומגרשים, בהם קיים סיכוי גבוה יותר שיחול חיוב בהיטל השבחה, אך קיימים לא מעט מקרים בהם קיים חיוב כזה גם בדירות "רגילות" כאשר המוכר אינו ער לכך.

(ו) זכור, כי לעיתים תוכל לבקש פטור מתשלום מיסי הארנונה לתקופה בה הנכס ריק ואינו בשימוש, ופטור כזה ניתן בדרך כלל רק לגבי התקופה מיום ההודעה לרשות, כך שניתן לנצל את הביקור ברשות כדי לדווח על נכס ריק.

(3) אישור מינהל מקרקעי ישראל (אם נדרש).

(4) אישורים אחרים, אם נדרשים, לפי מהות העסקה (למשל: אישור ועד הבית, אישור חברת הניהול, אישור החברה בעלת הבית או האגודה השיתופית או מחכיר אחר, ועוד).

ב. יש לזכור, כי במידה וחסר אישור מסוים, ייתכן כי חלק מהתשלום האחרון שישלם הקונה יופקד בנאמנות, להבטחת המצאת האישור החסר ולהבטחת תשלום החיובים שיהיו כרוכים בהמצאת האישור.

ג. יש לתאם עם הקונה ביקור בדירה, בו תיבדק הדירה ע"י הקונה ויירשם מצב מוני המים, החשמל והגז.

ד. לאחר מכן, יש לתאם עריכת "סיבוב" עם הקונה בגופים שונים כגון:

(1) חברת חשמל (ניתן לשנות את שם הצרכן על שם הקונה בטלפון 103 – כאשר יש למסור את מספר הצרכן ואת קריאת המונה).

(2) עירייה/ הרשות המקומית (יש להביא קריאת מד המים) – לקבלת אישור המועצה המקומית ואישור היטל השבחה או להארכת תוקפו. יש להקפיד לדרוש אישורים המופנים ללשכת רישום המקרקעין: "אישור לטאבו". הנפקת האישורים כרוכה בדרך כלל בתשלום.

(3) חברת הגז (כולל העברת פיקדון הגז ע"ש הקונה).

(4) ועד הבית וכו'.

ה. בהזדמנות זו אתה המוכר תסגור חשבונות בגופים הנ"ל והקונה יפתח חשבון חדש על שמו.

ו. "סיבוב" זה נועד, בין השאר, לסיים את כל ההתחשבנויות בין הצדדים לעסקה עוד לפני התשלום האחרון תמורת הדירה.

## **6. בעת מסירת החזקה בנכס.**

א. התשלום האחרון בגין יתרת המחיר משולם בשיק בנקאי ו/או בהעברה בנקאית ו/או במזומן – בהתאם לקבוע בהסכם – ומשולם במעמד וכנגד קבלת החזקה בנכס.

ב. בעת מסירת החזקה בנכס, כנגד התשלום האחרון, יש לערוך מסמך מסודר בו יאשרו הצדדים לעסקה, כי המוכר קיבל את כל המגיע לו תמורת הדירה בהתאם לחוזה ואילו הקונה יאשר כי קיבל את החזקה בדירה בהתאם לחוזה.

ג. בנספח להלן יוצג נוסח מוצע למסמך שייערך ויחתם בין הצדדים במעמד התשלום האחרון – **נספח ב'**.

ד. יש לשמור על עותק ממסמך זה בתיק.

ה. כמו כן יימסר עותק ממסמך זה לעורך הדין המטפל בעסקה, יישמר בידיו, ויהווה אסמכתא לעורך הדין לעשות שימוש בייפוי הכוח הבלתי חוזר ו/או בשטרי המכר המצויים בידיו, לצורך העברת הנכס על שם הקונה.

ו. **מסמך סופי זה יש לשמור לצמיתות בתיק!**

### **בהצלחה!**

**ההנחיות דלעיל הינן כלליות בלבד, אינן חסינות מטעויות או השמטות,  
אין להסתמך עליהן בביצוע או בהימנעות מביצוע פעולה כלשהי,  
ואין בהן כדי להחליף יעוץ משפטי.**

### **נספחים:**

א. **נוסח קבלה לתשלום על חשבון מחיר הדירה.**

ב. **נוסח כתב קבלה לתשלום אחרון.**

## נספח א':

### נוסח קבלה לתשלום על חשבון מחיר הדירה:

#### קבלה

אני, \_\_\_\_\_ (המוכר) , מאשר בזה שקיבלתי היום, \_\_\_\_\_ ,  
בשעה \_\_\_\_\_ מאת \_\_\_\_\_ (הקונה) , סכום של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים:  
שקלים חדשים) כתשלום (ראשון, שני וכו') על חשבון  
מכירת בדירה ברחוב \_\_\_\_\_ מספר \_\_\_\_\_ בעיר \_\_\_\_\_ הידועה כחלקה  
\_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ לפי סעיף \_\_\_\_\_ לחוזה מיום \_\_\_\_\_ .

#### הסכום התקבל כדלקמן:

- א. במזומן: \_\_\_\_\_ ₪.
- ב. בשיק מס' \_\_\_\_\_ בנק \_\_\_\_\_ ע"ס \_\_\_\_\_ ₪.
- ג. בשיק בנקאי מס' \_\_\_\_\_ בנק \_\_\_\_\_ ע"ס \_\_\_\_\_ ₪.
- ד. בהעברה בנקאית לחשבון המוכר מס' \_\_\_\_\_ בבנק \_\_\_\_\_ סניף \_\_\_\_\_  
ע"ס \_\_\_\_\_ ₪.

במקרה והתמורה צמודה לדולר: הסכום הנ"ל מהווה שווה ערך ל- \$ \_\_\_\_\_  
(במילים: \_\_\_\_\_ דולר) של ארה"ב לפי שער יציג \_\_\_\_\_ ₪ ל-\$1.

צילום השיקים / ההעברה מצורף בזה.

ולראיה באתי על החתום:

\_\_\_\_\_ חתימת המוכר

## נספח ב':

### נוסח כתב קבלה לתשלום אחרון:

אישור וקבלה שנערך ונחתם בתאריך: \_\_\_\_\_ שעה: \_\_\_\_\_

1. אנו, הח"מ, \_\_\_\_\_ (להלן: "המוכרים") מאשרים בזה שקיבלנו היום מאת ה"ה \_\_\_\_\_ (להלן: "הקונים") סכום כולל של \_\_\_\_\_ ₪, לפי הפירוט, כדלקמן:

א. יתרת מחיר הדירה, בסך \_\_\_\_\_ ₪.

ב. (אם התמורה נקובה בדולרים: יתרת מחיר הדירה \$ ארה"ב, לפי שער יציג \_\_\_\_\_ ₪ ל- \$1, ובסה"כ \_\_\_\_\_ ₪.)

ג. פיקדון לגז בסך \_\_\_\_\_ ₪.

ד. מיסי עירייה ששולמו ע"י המוכרים עבור הקונים, בסך \_\_\_\_\_ ₪.

2. הסכום נתקבל כדלקמן:

א. במזומן: \_\_\_\_\_ ₪.

ב. בשיק בנקאי מס' \_\_\_\_\_ בנק \_\_\_\_\_ ע"ס \_\_\_\_\_ ₪.

ג. בהעברה בנקאית לחשבון המוכר מס' \_\_\_\_\_ בבנק \_\_\_\_\_ סניף \_\_\_\_\_ ע"ס \_\_\_\_\_ ₪.

ד. בשיק בנקאי מס' \_\_\_\_\_ בנק \_\_\_\_\_ ע"ס \_\_\_\_\_ ₪ משוך לפקודת עו"ד \_\_\_\_\_ . סכום זה יוחזק בפיקדון בהתאם להוראות סעיף \_\_\_\_\_ לחוזה, עד לקבלת האישורים.

צילומי השיקים / ההעברה הנ"ל מצ"ב.

3. בזאת אנו, המוכרים, מאשרים שקיבלנו מהקונים את מלוא מחיר הדירה שמכרנו לקונים לפי החוזה מיום \_\_\_\_\_, דירה ברח' \_\_\_\_\_ מספר \_\_\_\_\_ בעיר: \_\_\_\_\_ הידועה כחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_.

4. אנו, המוכרים, מוסרים בזה את מפתחות הדירה ואת החזקה בדירה לקונים, אשר יהיו רשאים להעביר את הדירה על שמם.

5. הקונים מאשרים כי הם מקבלים בזה את מפתחות הדירה ואת החזקה בדירה לשביעות רצונם, לאחר שהדירה נבדקה היום על ידם.

6. המוכרים מאשרים בזה לעו"ד (עו"ד המוכרים) להעביר לעו"ד (עו"ד הקונים) /או לקונים את יפויי הכוח הבלתי חוזרים ואת שטרי המכר החתומים שהופקדו בידינו על מנת שייעשה בהם שימוש לשם העברת הדירה על שם הקונים. / הקונים מאשרים קבלת יפויי הכוח ושטרי המכר, וכן אישורי מס שבח, ואישור הרשות המקומית, כולל אישור היטל השבחה המופנה לרשם המקרקעין, בתוקף עד ליום \_\_\_\_\_.

7. המוכרים מודיעים בזה לקונים כי כתובתם לאחר מסירת החזקה בדירה היא ברח' \_\_\_\_\_.

#### 8. הערות נוספות:

א. מצב מונים בדירה: חשמל: \_\_\_\_\_ מים \_\_\_\_\_ גז \_\_\_\_\_ . המוכר ישלם את החשבונות שיגיעו בגין הצריכה עד מונים אלה והקונה ישלם בגין הצריכה ממונים אלה ואילך.

ב. המוכר יעביר את פיקדון הגז ע"ש הקונה והקונה ישלם למוכר את החזר הפיקדון המגיע למוכר מחברת הגז.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

\_\_\_\_\_  
הקונים

\_\_\_\_\_  
המוכרים