

# גד ויסקינד משרד עורכי דין ונוטריון Gad Wiskind Law Offices & Notary

21.9.2015

לכבוד

עו"ד זהר באואר

באימייל: [office@bauerlegal.co.il](mailto:office@bauerlegal.co.il)

ח"נ,

הנדון: בקשתכם בענין העברת זכויות בדירה  
נידר חברה לבנין ולפיתוח בע"מ, בהסדר נושים  
פרויקט "גיונות נידר" במודיעין  
תיק דייר: 73007 ע"ש נוי בועז וסמדר

בשם מרשתי, נידר חברה לבנין ולפיתוח בע"מ, בהסדר נושים (להלן: "נידר"), ובמענה לפנייתכם בענין העברת הזכויות בדירה בפרויקט שבנדון, להלן פירוט המסמכים, שעליכם להמציא לצורך רישום העברת הזכויות אצל נידר (החברה המשכנת), ולצורך קבלת הפניה לחתימת חוזה חכירה למינהל מקרקעי ישראל:

1. חוזה מכר חתום במקור, או העתק מאושר ע"י עורך דין כ"מתאים למקור", בצירוף עותקים מתעודות הזהות של כל הצדדים מאושרים כנאמנים למקור.

2. אישור סופי, המאפשר העברת זכויות, בדבר תשלום מס שבח, מס מכירה ומס רכישה, או אישור על פטור מכל מס כאמור (מקור בלבד). אנא הקפידו, כי פרטי הדירה באישורים אלה יהיו נכונים.

3. אישור להעברת זכויות מהרשות המקומית (עירייה/מועצה מקומית) בדבר העדר חובות ותשלום מיסים, היטל השבחה וכל תשלום אחר, ובדבר העדר התנגדות מצד הרשות המקומית להעברת הזכויות בדירה ולביצוע פעולה בלשכת רישום המקרקעין (מקור בלבד). אנא הקפידו, כי אישור זה יהא תקף נכון למועד ביצוע העברת הזכויות.

4. אישור נציגות הבית המשותף (ועד בית), שלפיו אין למוכרים כל חובות לועד (אם אין ועד בית - תצהיר מאומת ע"י עו"ד, כי אין ועד, או מכתב בחתימת שני דיירים בבית, שלא קיים ועד בית).

5. 5.1 אישור מהבנק, שבו קיבלו המוכרים הלוואה למימון רכישת הדירה, כי המשכנתא סולקה או נגררה לדירה אחרת, וכי

גד ויסקינד  
עורך דין ונוטריון

Gad Wiskind  
LL.B. Advocate  
& Notary

דורית ויסקינד  
עורכת דין

Dorit Wiskind  
LL.B. LL.M.  
Advocate

אביקזר אלי  
עורך דין

Avikzar Eli  
LL.B. Advocate

קריית התקשורת  
נווה אילן  
בנין B קומה ב'  
ד"נ הרי יהודה -  
9085000  
טל': 02-5661141  
פקס: 02-5610281

Communication  
Center  
Building B  
2<sup>nd</sup> Floor  
Neve Ilan - 9085000  
Israel  
Tel: 02-5661141  
Fax: 02-5610281  
Email:  
[gad@wiskind-law.co.il](mailto:gad@wiskind-law.co.il)

## גד ויסקינד משרד עורכי דין ונוטריון Gad Wiskind Law Offices & Notary

הבנק משחרר את נידר מהתחייבותה לרישום משכנתא (מקור בלבד. אישור על סילוק המשכנתא בלבד או גרירתה בלבד אינו מספיק);

5.1 במקרה של נטילת הלוואה נשוא משכנתא ע"י הקונים - בקשה של הבנק מנידר לקבל התחייבות לרישום משכנתא של הקונים, תוך ציון סכום ההלוואה המתקבלת (להבדיל מ"ללא הגבלה בסכום").

6. בנוסף יש לחתום על המסמכים המצ"ב (אנא הקפידו למלא את כל הפרטים, כנדרש):

6.1 בקשה להעברת זכויות, חתומה ע"י שני הצדדים - מצ"ב כנספת א';

6.1 אישור מנידר על סילוק כל החובות והתשלומים, המגיעים לנידר עפ"י החוזה בין נידר לבין המוכרים - במסגרת חתימת נידר על הסיפא לבקשת העברת זכויות, נספת א' לעיל;

6.2 תצהיר מאומת ע"י עו"ד, שלפיו הזכויות בדירה חופשיות משעבודים ומחובות למיניהם, חתום ע"י המוכרים (המעבירים) - מצ"ב כנספת ב';

6.4 ייפוי כח נוטריוני, חתום ע"י המוכרים (המעבירים) בפני נוטריון - מצ"ב כנספת ג'. אנא הקפידו למלא את פרטי הדירה באופן נכון ומדויק;

6.5 ייפוי כח נוטריוני, חתום ע"י הקונים (מקבלי ההעברה) בפני נוטריון - מצ"ב כנספת ד'. אנא הקפידו למלא את פרטי הדירה באופן נכון ומדויק;

6.6 טופס הסכמה והוראה בלתי חוזרת, חתום ע"י המוכרים (המעבירים) וע"י הקונים (מקבלי ההעברה), לשעבד את זכויות הקונים, ולמתן התחייבות לרישום משכנתא ע"י נידר לבנק, שייתן לקונים (מקבלי ההעברה) הלוואה - מצ"ב כנספת ה';

6.7 נספת ו' המצ"ב.

7. תשלום דמי טיפול בהעברת הזכויות בסך 550 ₪ כולל מע"מ

את התשלום ניתן לבצע באחת מהדרכים שלהלן:

7.1 תשלום במזומן במשרדנו (בתוספת עמלת בנק בסך 5.5 ₪);

גד ויסקינד  
עורך דין ונוטריון

Gad Wiskind  
LL.B. Advocate  
& Notary

דורית ויסקינד  
עורכת דין

Dorit Wiskind  
LL.B. LL.M.  
Advocate

אביקזר אלי  
עורך דין

Avikzar Eli  
LL.B. Advocate

קריית התקשורת  
נווה אילן  
בנין B קומה ב'  
ד"נ הרי יהודה -  
9085000  
טל': 02-5661141  
פקס: 02-5610281

Communication  
Center  
Building B  
2<sup>nd</sup> Floor  
Neve Ilan - 9085000  
Israel  
Tel: 02-5661141  
Fax: 02-5610281  
Email:  
gad@wiskind-  
law.co.il

## גד ויסקינד משרד עורכי דין ונוטריון Gad Wiskind Law Offices & Notary

- 7.2 העברה בנקאית לחשבון מס': 45678/45, סניף מס': 912, בנק מס': 10 (בנק לאומי לישראל בע"מ) לפקודת - דורית ויסקינד, עו"ד. במקרה זה, יש להעביר למשרדנו באמצעות פקסימיליה את האישור על ביצוע ההעברה;
- 7.3 משלוח שיק למשרדנו לפקודת - דורית ויסקינד, עו"ד.
8. במקרה של העברת זכויות עפ"י פס"ד לגירושין - יש להמציא למשרדנו את כל המסמכים דלעיל, בשינויים היחידים שלהלן:
- 8.1 פסק דין לגירושין - במקום חוזה מכר (סעיף 1 דלעיל), יש להמציא למשרדנו עותק מקורי או חתום כ"נאמן למקור" מפסק דין חתום של ביה"ד, המאשר את גירושי בני הזוג וקובע באופן מפורש ע"ש מי מבני הזוג תועברנה הזכויות בדירה הנדונה, תוך ציון מפורש של פרטי הדירה.  
אין די בתעודת גירושין;
- 8.2 אישורי מיסים שבה, מכירה ורכישה - (סעיף 3 דלעיל) אין צורך להמציא.
- מובהר בזה, כי יש צורך להמציא את האישור המועצה המקומית, כמפורט בסעיף 4 דלעיל;
- 8.3 ככל שקיימת משכנתא לשני בני הזוג - במקום המפורט בסעיף 6 דלעיל, יש להמציא מכתב מהבנק (מקור בלבד), המופנה לחברת נידר והמאשר, כי אין לבנק התנגדות לביצוע העברת הזכויות ולהעברת מלוא המשכנתא ע"ש בן הזוג, המקבל את הזכויות בדירה.
9. הפניה למינהל מקרקעי ישראל ניתן לקבל במשרדנו, וזאת רק לאחר המצאת כל המסמכים, המנויים בסעיפים 1-9 לעיל, כשהם מלאים וחתומים כנדרש.
- תשומת לב: לא ניתן לקבל אישורים במקום.
10. לאחר ביצוע העברת הזכויות במינהל מקרקעי ישראל ע"י הצדדים עצמם, יש לשלוח למשרדנו את אישור המינהל בדבר ביצוע העברת הזכויות בספרי המינהל, בצירוף כתב העברת זכויות, חתום ע"י המינהל - שניהם במקור בלבד.
- רק לאחר קבלת שני מסמכים אלה, יסתיים הליך העברת הזכויות בספרי נידר.

גד ויסקינד  
עורך דין ונוטריון

Gad Wiskind  
LL.B. Advocate  
& Notary

דורית ויסקינד  
עורכת דין

Dorit Wiskind  
LL.B. LL.M.  
Advocate

אביקזר אלי  
עורך דין

Avikzar Eli  
LL.B. Advocate

קריית התקשורת  
נווה אילן  
בנין B קומה ב'  
ד"נ הרי יהודה -  
9085000  
טל': 02-5661141  
פקס: 02-5610281

Communication  
Center  
Building B  
2<sup>nd</sup> Floor  
Neve Ilan - 9085000

Israel  
Tel: 02-5661141  
Fax: 02-5610281  
Email:  
gad@wiskind-  
law.co.il

## גד ויסקינד משרד עורכי דין ונוטריון Gad Wiskind Law Offices & Notary

מי שיהא מעוניין לקבל אישור על סיום העברת הזכויות בספרי נידר, יפנה למשרדנו **בכתב** בבקשה לקבל אישור זכויות. הדבר כרוך בתשלום נפרד.

11. באשר לחתימה על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק באותם מקרים, שבהם הקונים מקבלים הלוואה, הרי שעקרונית זו יכולה להתבצע רק **לאחר** סיום העברת הזכויות בספרי נידר כאמור.
12. בכל פניה למשרדנו, יש לציין את **מס' תיק הדייר**, כמצוין בנדון.
13. **אנא הקפידו לשלוח את כל החומר הנדרש במרוכז. חומר, שישלח טיפין טיפין לא יטופל.**

בכבוד רב,



דורית ויסקינד, עו"ד

גד ויסקינד  
עורך דין ונוטריון

Gad Wiskind  
LL.B. Advocate  
& Notary

דורית ויסקינד  
עורכת דין

Dorit Wiskind  
LL.B. LL.M.  
Advocate

אביקזר אלי  
עורך דין

Avikzar Eli  
LL.B. Advocate

קריית התקשורת  
נווה אילן  
בנין B קומה ב'  
ד"נ הרי יהודה -  
9085000  
טל': 02-5661141  
פקס: 02-5610281

Communication  
Center  
Building B  
2<sup>nd</sup> Floor  
Neve Ilan - 9085000  
Israel  
Tel: 02-5661141  
Fax: 02-5610281  
Email:  
gad@wiskind-  
law.co.il