

360°

ערכת התקשרות למוכרי נכס

תיווך · בלעדיות · תכנית שיווק · שאלון מוכר

מסמך אחד, ברור ושקוף, שמחבר בין ההתקשרות המשפטית לבין תכנית העבודה המעשית למכירת הבית ולתכנון המעבר הבא.

לפני חתימה

התבנית מבוססת על מסמכי ההתקשרות שסופקו ועוצבה מחדש ללא פרטי הלקוחות הקודמים. יש לאשר את הנוסח עם עורך דין או עם המשרד לפני שימוש מסחרי. לחתימה מאומתת עם חותמת זמן ונתיב ביקורת יש לשלוח את הקובץ דרך מערכת חתימה ייעודית כגון REdox.

מי מתקשר, מי מלווה, ומה מוכרים

שדות החובה מסומנים בכוכבית. פרטי ההתקשרות והנכס הם חלק מהותי מהזמנת שירותי התיווך.

01

פרטי המתווך והמשרד

שם המתווך	מספר רישיון	שם המשרד / ישות מוציאה חשבונית
טלפון	אימייל	כתובת משרד

02

פרטי המזמינים

שם מלא - מזמין 2	שם מלא - מזמין 1 *
תעודת זהות / ח.פ.	תעודת זהות / ח.פ. *
טלפון	טלפון *
אימייל	אימייל
כתובת למשלוח הודעות	

03

זיהוי הנכס והעסקה

סוג עסקה - מכירה / השכרה / אחר *	סוג הנכס *	יישוב *	
רחוב ומספר *	דירה / כניסה	מיקוד	
גוש	חלקה	תת חלקה	אופן רישום

תמונת מצב מלאה של הבית

המידע נמסר על ידי בעלי הזכויות ומשמש להכנת השיעור, הסיווג והצגת הנכס לרוכשים פוטנציאליים.

04

מאפיינים, מצב וזמינות

מספר חדרים	קומה	קומות בבניין
שטח בנוי במ"ר	שטח מגרש במ"ר	גיל הנכס
מחיר מבוקש	מועד פינוי	סוג בעלות
כיווני אוויר	חניה / מיקום	מעלית
מרפסות ושטח	מחסן ושטח	נגישות
מקלחות	שירותים	מרתף
מיזוג	דוד שמש	מצב הנכס

05

הוצאות, תפוסה והערות

ארנונה	ועד בית	תפוסה / שוכר

הערות מהותיות על הנכס, הזכויות, המחיר או תנאי העסקה

הזמנת שירותי תיווך במקרקעין

המזמינים מבקשים מהמתווך לפעול למציאת רוכש או שוכר לנכס המתואר במסמך זה, בהתאם לתנאים שלהלן.

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- המזמינים מזמינים בזאת מהמתווך שירותי תיווך לצורך איתור צד לעסקת מכירה, השכרה או עסקה אחרת בנכס, כמפורט בפרטי העסקה. המזמינים ישלמו למתווך את דמי התיווך המוסכמים מיד עם חתימת הסכם מחייב עם צד שהוצג או נוצר עמו קשר באמצעות פעולות התיווך, ובכפוף להוראות כל דין.
- גובה דמי התיווך יהיה הסכום או האחוז המפורט להלן, בתוספת מע"מ כדין. בעסקת מטבע חוץ יחושב הסכום לפי השער היציג של בנק ישראל במועד התשלום. אם הוצג למזמינים צד פוטנציאלי, יעדכנו את המתווך בכל פנייה או משא ומתן עמו ויאפשרו למתווך להמשיך ללוות את התהליך, כדי לשמור על רציפות ושקיפות. דמי התיווך יחושבו לפי התמורה שנקבעה בהסכם המחייב בפועל, אלא אם נקבע אחרת במפורש בתנאים המיוחדים.
- המזמינים מצהירים כי הם בעלי הזכויות בנכס או מורשים כדין להתקשר בעסקה, וכי כל המידע שנמסר נכון ומלא. הם מתחייבים לגלות למתווך ולצדדים מידע מהותי תכנוני, משפטי, הנדסי או אחר.
- איחור בתשלום יישא הפרשי הצמדה, ריבית והוצאות גבייה כפי שייקבעו כדין ובתנאים המיוחדים, בלי לגרוע מכל סעד אחר.
- המזמינים מאשרים שקראו את ההסכם, הבינו אותו, קיבלו אפשרות לשאול שאלות ולקבל ייעוץ עצמאי, ומסכימים לתנאיו.

דמי תיווך ותנאים מיוחדים

06

השכרה - סכום / חודשי שכירות + מע"מ

מכירה - אחוז / סכום + מע"מ *

תנאים מיוחדים - כולל מועדי תשלום, החזר הוצאות שיווק או החרגות

חתימה על הזמנת שירותי התיווך

המתווך

מזמין/ה 2

מזמין/ה 1

BROKERAGE_BROKER

BROKERAGE_CLIENT_2

BROKERAGE_CLIENT_1

תאריך *

מה חשוב שהקונה ידע

השאלון אינו תחליף לבדיקה מקצועית או ליעוץ משפטי. יש להשיב לפי הידוע לבעלי הנכס ולפרט כל תשובה חיובית.

01

האם ידוע על רטיבות, נזילות או בעיות איטום בנכס?

☐כן

☐לא

02

האם ידוע על חריגות בנייה, שימוש שאינו תואם היתר או הליכים תכנוניים?

☐כן

☐לא

03

האם ידוע על ליקויים מהותיים במערכות מים, חשמל, ביוב, גז, מיזוג או תשתיות אחרות?

☐כן

☐לא

04

האם התקבלה הודעה רשמית בדבר מבנה מסוכן או דרישה לתיקון מהותי?

☐כן

☐לא

05

האם קיימים הליכים, תביעות, צווים, עיקולים, מחלוקות או טענות בנוגע לנכס או לזכויות בו?

☐כן

☐לא

06

האם קיימות חוות דעת מקצועיות או בדיקות הנוגעות לבעיה מהותית בנכס?

☐כן

☐לא

07

האם נדרשות פעולות תחזוקה או שימוש מיוחדות כדי למנוע נזק לנכס או לסביבתו?

☐כן

☐לא

08

האם ידועים פגמים, מגבלות או עובדות מהותיות נוספות שלא פורטו לעיל?

☐כן

☐לא

09

האם קיימים מטרדי רעש, ריח, קרינה, תחבורה, שכנים או מטרדים סביבתיים אחרים?

☐כן

☐לא

07

פירוט תשובות חיוביות ומידע נוסף

פירוט לפי מספרי השאלות: לצרף מסמכים ככל שקיימים

חתימת בעלים 2

חתימת בעלים 1

DISCLOSURE_CLIENT_2

DISCLOSURE_CLIENT_1

בלעדיות היא תכנית עבודה

הבלעדיות מעניקה למתווך אחריות לרכז את המהלך, להשקיע בשיווק ולנהל פניות ושיתופי פעולה בתקופה מוגדרת.

08

תקופת הבלעדיות

עד תאריך *

מתאריך *

התקופה כפופה למגבלות הקבועות בד"ן. לאחר סיום הבלעדיות, הזמנת שירותי התיווך תמשיך לפי תנאיה אלא אם הוסכם אחרת בכתב.

- 1

המזמינים מצהירים כי הם בעלי הזכויות בנכס או מורשים כד"ן להתקשר, ומאשרים למסור את פרטי הנכס לרוכשים, שוכרים, מתווכים ואנשי מקצוע לצורך קידום העסקה.
- 2

המזמינים ימסרו למתווך נסח, אישור זכויות ומסמכים רלוונטיים, ויאפשרו לקבל מידע נדרש לצורכי שיווק ובדיקת העסקה, בכפוף לד"ן ולהרשאות הנדרשות.
- 3

במהלך תקופת הבלעדיות ירכז המתווך את פעולות השיווק והפניות. המזמינים יעבירו אליו ללא דיחוי כל פנייה ישירה ויימנעו מהתחייבות סותרת למתווך אחר.
- 4

המזמינים יעדכנו מראש בדבר מתעניינים או מתווכים שפנו לפני תחילת הבלעדיות, ויפרטו אותם בתנאים המיוחדים כדי למנוע מחלוקת.
- 5

המתווך יפעל בנאמנות, במיומנות ובשקיפה סבירה, יתאם את תכנית השיווק ויוכל לשתף מתווכים נוספים כאשר הדבר מקדם את עניינם של המזמינים.
- 6

דמי התיווך ישולמו בהתאם להזמנת שירותי התיווך ובכפוף להיות המתווך הגורם היעיל וליתר הוראות הד"ן. הסכם שייחתם עם צד שנחשף לנכס בתקופת הבלעדיות יבחן לפי הד"ן והנסיבות.
- 7

המתווך רשאי לקבל דמי תיווך גם מהצד האחר לעסקה, בכפוף לגילוי, להסכמה הנדרשת ולהוראות כל ד"ן.
- 8

המזמינים רשאים להיוועץ בעורך ד"ן, שמאי, מהנדס או כל מומחה אחר. המלצה על בעל מקצוע אינה מחליפה בדיקה עצמאית של התאמתו ואחריותו.

09

אנשי קשר קודמים והחרגות

שמות / פרטי מתעניינים, מתווכים או התחייבויות קודמות

מה נעשה כדי להביא את הקונה הנכון

יש לבחור ולבצע פעולות שיווק כנדרש בדין ובתיאום עם בעלי הנכס. הביצוע יתועד בתיק הנכס.

10	תכנית השיווק
01	הצבת שלט על הנכס או בסביבתו, בכפוף להסכמה ולדין ☐
02	פנייה למאגרי לקוחות, דיור ישיר או מסרים ממוקדים ☐
03	פרסום באינטרנט, במערכות מחשוב ובערוצים מורשים ☐
04	פרסום אורגני או ממומן ברשתות חברתיות ☐
05	תיאום ביקורי רוכשים, בית פתוח או סיור ממוקד ☐
06	שיתוף והזמנה של לפחות חמישה מתווכים פעילים באזור ☐
07	צילום סטילס, וידאו, סיור 360° או תוכן חזותי אחר ☐
08	פעולה נוספת שתוסכם ותתועד ☐

פירוט פעולה נוספת, תקציב, ספקים או מועדים

11	הרשאות ותנאים משלימים
----	-----------------------

- ☐ מאשר/ת שימוש בתוצרי צילום להצגת תיק עבודות לאחר תיאום וללא מידע אישי
- ☐ איני מאשר/ת שימוש בתוצרים מעבר לשיווק הנכס בתקופת ההתקשרות

תקציב שיווק, החזר הוצאות, מועדי תשלום ותנאים מיוחדים

חתימה על הבלעדיות ותכנית השיווק

המתווך	מזמין/ה 2	מזמין/ה 1
EXCLUSIVE_BROKER	EXCLUSIVE_CLIENT_2	EXCLUSIVE_CLIENT_1

תאריך *

לאחר המילוי מומלץ לשמור עותק חתום לכל צד. חתימה מאובטחת ומאומתת תתבצע באמצעות ספק חתימות ייעודי המפיק חותמת זמן ונתיב ביקורת.