



הקורס המקיף לעו"ד ייצוג במכירה ורכישת דירות מגורים

משך הקורס: 7 מפגשים | בית ציוני אמריקה, ת"א



עו"ד ושמאי מקרקעין עידו שחם
יו"ר ועדת מיסים
בלשכת השמאים



עו"ד שמשון לרנר



ראובן שם-טוב
שמאי מקרקעין



עו"ד עמית לרנר



עו"ד דביר מאירוביץ



עו"ד ציפי רוזנברג
יו"ר ועדת מקרקעין
מחוז ת"א

ידע-תכל'ס, צעד צעד עד לחתימת ההסכם והשלמת העסקה

מפגש 1

הבדיקות המקדמיות שחייבים לבצע לפני שנגשים לעסקה, כולל כל הניואנסים הכי קטנים:

בדיקת הבעלות ורישום הזכויות | בדיקות תכנוניות | בדיקות מס | בדיקות פיזיות | בדיקות למימון העסקה.

במפגש זה נסקור בהרחבה שיטה לביצוע הבדיקות במהירות וביעילות תוך שימוש במערכת אינטרנטית שחוסכת כ-90% מזמן הבדיקות.

הרצאת בונוס: שמאי מקרקעין מוסמך בהרצאה - הבדיקות שעל עורך הדין לבצע וכיצד ניתן להפחית סיכונים מחובות עורך הדין.

מפגש 2

הסכם מאסטר לרכישת דירה יד2 - נעבור סעיף-סעיף ונלמד אותך איך מנסחים הסכם מכר דירה. מה התיקונים שחשוב להכניס אם מייצגים קונה ומה ההערות שיש לכתוב בייצוג מוכר. על מה אפשר להתפשר ועל מה להתעקש. נכיר נוסח מעולה כולל הערות הצדדים שיהיה לך ב-Word להתאמה לכל עסקה בעתיד.

מעמד חתימת ההסכם - לימוד סט המסמכים שצריך להכין לחתימה, מה כותבים בכל מסמך ואיך מנהלים ביעילות את מעמד חתימת ההסכם.

הפעולות שלאחר חתימת ההסכם - כל מה שעליך לעשות לאחר החתימה, שלב-שלב, רישום הערת אזהרה, דיווח למיסוי מקרקעין, בדיקת מסמכי המשכנתא של הקונה, כתב ההתחייבות, חשבון נאמנות ורישום הזכויות על שם הקונה. הדרכה מעשית וברורה - איך עושים כל דבר כדי שלא יתפספס לך שום שלב בייצוג.

מפגש 3

מה קורה כשהדירה "לא בטאבו" חלק א' דירות הרשומות בחברה משכנת

נכיר לך שיטה לזיהוי מהיר וסיווג העסקה: טאבו / חברה משכנת / רמ"י, ונראה איפה ישנם שינויים שעליך להטמיע בבדיקות המקדמיות, בהסכם, במעמד החתימה, ובפעולות שלאחר החתימה.

מפגש 4

מה קורה כשהדירה "לא בטאבו" חלק ב' דירות הרשומות ברמ"י (רשות מקרקעי ישראל).

נלמד אותך מהן הבדיקות המקדמיות הרלוונטיות לדירה הרשומה ברמ"י. מה צריך לשנות בהסכם כדי להתאים אותו לעסקה ומהם המסמכים שעליך להכין למעמד החתימה על מנת שהזכויות יירשמו על שם הקונה ביעילות בסיום העסקה.

מפגש 5

מיסוי מקרקעין - מס רכישה ומס שבח - תרשים זרימה ייחודי ובלעדי לכל הפטורים וההטבות!

עשינו סדר בכל הוראות החוק, התקנות, פסקי הדין והחלטות מיסוי מקרקעין והכנו לך הדרכה ברורה להבנת כל האפשרויות לחסוך במס. בסוף המפגש יהיה לך **תרשים זרימה ייחודי ובלעדי** שהכנו אשר מציג את כל הפטורים וכל התנאים לכל פטור. הן במס רכישה והן במס שבח.

הדרכה אינטרנטית באתר החברים הסגור של הקורס - **איך מדווחים במערכת המקוונת.**

מפגש 6

איך מייצגים רוכש דירה מקבלן?

סקירה ממוקדת של החקיקה והפסיקה שחלים על רכישת דירות מקבלן, התיקונים האחרונים והבדיקות המקדמיות שיש לבצע לפני החתימה.

מעבר מקיף על הסכם קבלן - כולל כל ההערות שיש להטמיע בו בייצוג רוכש והדרכת שלבי העסקה מההתחלה ועד הסוף!

הכרת נספחי ההסכם, טיפים ודגשים חשובים לעסקת קבלן.

חלוקת ציקליסט מסודר לייצוג ברכישה מקבלן, כל השלבים מא' ועד ת'.

מפגש 7

שכר טרחה - נלמד נוסח הסכם שכר טרחה מקיף שיהיה אצלך גם ב WORD, נראה מה חשוב לברר ומה להגיד ללקוח, איך לא לפספס את הייצוג בעסקה? כמה לגבות? כמה מקובל? ואיך להתנהל מול הלקוח לאורך העסקה.

דוגמאות מעסקאות אמיתיות - מה עושים כשיש חריגות בניה? מה אם הדירה מעוקלת?

סקירת מקרים מיוחדים, איך מזהים אותם ואיך מתמודדים איתם בהסכם.

הרצאת חובה לעורכי דין שרוצים לייצג בעסקאות מכר דירה! חלוקת הציקליסט המלא לייצוג בעסקה.



* ייתכנו שינויים בזהות המרצים ובמועדי ההרצאות | עורך אקדמי: עו"ד דביר מאירוביץ