



## הסכם ייעוץ משכנתאות

שנערך ונחתם ב- \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_, שנת \_\_\_\_\_

בין: שרון הרצברג ע.מ. 038403598

מען: המלאכה 4 אזוה"ת פולג נתניה

(להלן: "היועצת") מצד אחד;

לבין:

1.

שם משפחה:	שם פרטי:	ת.ז.:
כתובת:	דוא"ל:	
טלפון:	טלפון נייד:	פקס:

2.

שם משפחה:	שם פרטי:	ת.ז.:
כתובת:	דוא"ל:	
טלפון:	טלפון נייד:	פקס:

(להלן, ביחד ולחוד: "הלקוח" מצד שני);

**הואיל והיועצת עוסקת במתן שירותי ייעוץ בתחום המשכנתאות (להלן: "שירותי ייעוץ");**  
**והואיל והלקוח מעוניין לקבל מהנ"ל שירותי ייעוץ בקשר**  **עם נטילת משכנתא חדשה בסכום של** \_\_\_\_\_ **ש**  
**או**  **מיחזור משכנתא קיימת בסכום** \_\_\_\_\_ **ש, בתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;**  
**והואיל והצדדים מעוניינים להסדיר את יחסיהם בכל הנוגע לייעוץ כאמור;**

**לפיכך הוצרה, הותנה והוסכם בין הצדדים בדלקמן:**

### 1. מבוא, נספחים, כותרות ופרשנות

- 1.1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "ההסכם").
- 1.2. כותרות הסעיפים בהסכם מובאות לשם נוחות הקריאה בלבד ואין ליתן להם כל משמעות בפרוש הסכם זה או סעיף מסעיפיו.
- 1.3. נחתם הסכם זה ע"י רבים, יראו האמור בהסכם, ככל שהוא מתייחס ליחיד, ככתוב בלשון רבים, וההפך.

### 2. ייעוץ משכנתאות

- 2.1. מטרת שירותי הייעוץ הינה לסייע ללקוח לבחור את המשכנתא המתאימה ביותר עבורו בהתאם לצרכיו הפיננסיים. הייעוץ למשכנתאות בנוי על שלושה רבדים: הערכת התנהלותו הכלכלית הקיימת והעתידי של הלקוח לשם בניית פרופיל פיננסי, בדיקת התאמה בין גובה המשכנתא המבוקשת ליכולת החזר של הלקוח על-פי הפרופיל הפיננסי ואיתור מסלול הלוואת משכנתא ספציפי המותאם לצרכי הלקוח.
- 2.2. תהליך הייעוץ יפתח בפגישת ייעוץ ראשונה עם הלקוח (להלן: "פגישת ההיכרות") שמטרתה הכרות הדדית והבנת צרכיו ומצבו הפיננסי של הלקוח, תוך בדיקה והערכות ראשוניות לגבי מסלולי משכנתאות ואפשרויות לייעול הצעות שקיבל הלקוח מבנקים למשכנתאות וחברות מימון (להלן: "הגורם מממן").
- 2.3. במהלך פגישת ההיכרות או בסמוך לאחר מכן, יעביר הלקוח את כל המידע אודות מצבו האישי והפיננסי לשם בניית פרופיל פיננסי לרבות כל מסמך או מידע הנדרש על ידי הגורם המממן, וכן ככל שיידרש על ידי הנ"ל. כמו כן, הלקוח ייפה את כוחה של היועצת ויסימכה לפנות בשמו לגורמים מממנים, ולשם כך יחתום על ייפוי הכוח המצורף כנספח א' להסכם זה.
- 2.4. לאחר הרכבת הפרופיל הפיננסי תפעל היועצת לבצע משא ומתן מול גורמים מממנים, ותפעל לאתר הצעות משכנתא המותאמות לפרופיל הפיננסי של הלקוח (להלן: "ההצעות הרלוונטיות"). בתום תהליך איתור ההצעות הרלוונטיות, ובכפוף לקבלתם מהגורמים המממנים, יוצג ללקוח מלוא המידע לצורך הבנת טיב ההצעות הרלוונטיות, תוך סקירת היתרונות והחסרונות של כל אחת מהן, וייעוץ לגבי בחירת ההצעה האופטימאלית, ככל שקיימת.
- 2.5. עם בחירת הלקוח בהצעה ספציפית (להלן: "ההצעה הנבחרת"), תסביר היועצת ללקוח את הפרוצדורה הנדרשת לשם קבלת ההצעה הנבחרת ומימושה, ותלווה את הלקוח לאורך התהליך עד לחתימה על הסכם המשכנתא מול הגורם המממן, לרבות ייעוץ ועזרה בתהליך השלמת מסמכים הנדרשים על-ידי הגורם המממן. מובהר בזאת, כי רק הלקוח יקבל את ההחלטות ויחתום בעצמו על כל מסמך הנדרש על ידי הגורם המממן.

X

X

**3. הצהרות היועצת**

- 3.1. היועצת מצהירה כי היא אינה מקבלת כל טובת הנאה בקשר עם שירותי הייעוץ, למעט העמלה (כהגדרתה להלן).
- 3.2. בכפוף לכל דין, היועצת מתחייבת לשמור בסוד כל מידע שיועבר אליה מהלקוח שדרוש לשם ביצועו של הסכם זה. לעניין סעיף זה המונח "מידע סודי" משמעו: כל מידע אישי ובלבד ששומר או ימסר ליועצת על-ידי הלקוח ו/או מי מטעמו, למעט כל אחד מהבאים: מידע המועבר לגורם המממן, לב"כ הלקוח, לאיש מקצוע הקשור עם המשכנתא של הלקוח (כדוגמת שמאי, עו"ד, נציג ביטוח, רו"ח הלקוח וכדומה), מידע המצוי בדיעתי הציבור, מידע אשר קיבלה היועצת מצד שלישי, מידע אשר היה מצוי בדיעתי היועצת במועד חתימת הסכם זה, ומידע שלא הגיע לידיעת היועצת תוך הפרת חובת סודיות של היועצת.

**4. הצהרות הלקוח והגבלת אחריות**

- 4.1. הלקוח מצהיר בזאת כי ידוע לו כי שירותי הייעוץ מבוססים על מידע צופה פני עתיד, אשר הינו מידע בלתי וודאי לגבי העתיד, המבוסס על אינפורמציה הקיימת באותו מועד וכולל הערכות סובייקטיביות. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי ואף משמעותי מן התוצאות המוערכות או משתמעות ממידע זה ומהייעוץ שניתן לפיו. מתוך כך הבחירה הסופית של תמהיל המשכנתא, מסלולי המשכנתא, צורת החזר, אחוז מימון, ביצוע ההלוואה לשיעורין, קביעת שיעור הריביות, בחירת הבנק וכל החלטה בקשר למשכנתא – תעשה על ידי הלקוח ובאחריותו הבלעדית. אין ולא תהיה ליועצת כל אחריות ישירה ו/או עקיפה בקשר עם בחירה זו ותוצאותיה.
- 4.2. הלקוח מצהיר בזאת כי ידוע לו ששוק המשכנתאות חשוף, מטבע הדברים, לתנודות גדולות, אשר אינן ניתנות לחיזוי מראש ועשויות להשפיע על כדאיותה, טיבה ועלותה של ההצעה שבחר הלקוח, כמו גם על גובה החזר ויתרת ההלוואה, ובכלל זה בהשוואה ליתר האפשרויות שעמדו לפניו בעת נטילת המשכנתא.
- 4.3. הלקוח מצהיר כי ידוע לו ששירותי הייעוץ ניתנים לו על בסיס המידע שהעביר ליועצת ומאשר כי העביר ליועצת ולבנק את מלוא המידע הרלוונטי לבחירת המשכנתא עבורו. למען הסר ספק יובהר בזאת כי היועצת לא תאמת ולא תבדוק נתונים אלה, ומלוא האחריות לגביהם ולתוצאותיהם מוטלת על הלקוח.
- 4.4. הלקוח מצהיר ומאשר כי ידוע לו ששירותי הייעוץ תלויים ונסמכים על נתונים שנדרשו והועברו ליועצת מגורמי מימון שונים, וכי ליועצת אין אחריות בגין נתונים אלה ותוצאותיהם.
- 4.5. הלקוח הינו האחראי הבלעדי בכל הקשור ו/או הנובע עם ההתקשרות עם הגורם המממן ו/או תוצאות התקשרות, פוטר את היועצת באופן בלתי חוזר מכל אחריות ו/או נזק ישירים ו/או עקיפים שייגרמו לו ולכל צד שלישי כתוצאה מכך. למען הסר ספק, אין ולא תהיה ליועצת כל אחריות ישירה ו/או עקיפה בקשר להתקשרותיו עם הבנק ו/או כל גורם הקשור ללקיחת המשכנתא ו/או לביצועה, וכן לתוצאות מו"מ ו/או התקשרויות אלו ולכל הנובע ו/או הקשור בהם.
- 4.6. הלקוח מצהיר ומאשר כי ידוע לו ששירותי הייעוץ אינם עוסקים בהיבטים הבאים: משפטיים ו/או פיננסיים ו/או פסיים ו/או הנדסיים ו/או טכניים ו/או תכנוניים ו/או מידות ומדידות ו/או כלכליים ו/או מיסויים (להלן – **הבדיקות הנלוות**), מתוך שבדיקות אלו, קיומן ועלויותיהן חלות עליו בלבד, היועצת אינה מבצעת בדיקות מסוג זה ואין ברשותה הידע הדרוש לכך, לא קיבלה שכר עבור כך, לא תהיה אחראית כלפיהם, והלקוח ישכור את שירותיו של בעלי מקצוע כאמור (לרבות עורכי דין, שמאים, מהנדסים, אדריכלים, מודדים וכל בעל מקצוע רלוונטי אחר) טרם מו"מ ו/או התקשרות עם גורם מממן.
- 4.7. הלקוח אחראי להתקשר ישירות ובאופן עצמאי מול עו"ד בכל הקשור עם רכישת הנכס ו/או עריכת הסכם רכישת הנכס ו/או בדיקות בקשר לנכס ו/או קביעת המנגנונים בהסכם המכר המתחשבים בכל תנאי הגורם המממן ודרשותיו ו/או "הבדיקות הנלוות" הכל **טרם** מתן התחייבות ו/או חתימה על הסכם רכישה או הסכם כל שהוא. ליועצת אין ולא תהיה כל אחריות ישירה ו/או עקיפה בקשר עם הבדיקות הנלוות ו/או אי קיום הבדיקות הנלוות ו/או פגמים בבדיקות הנלוות ו/או תוצאות כל אחד מהנ"ל, והיועצת לא קיבלה שכר לצורך כך.

X

X



שרון הרצברג יועצים  
הכסף שלך שווה יותר

- 4.8. מכיוון שהגורמים המממנים הינם בעלי שיקול דעת עצמאי, היועצת לא מתחייבת כי הלקוח יקבל אישור עקרוני למשכנתא ו/או יקבל משכנתא ו/או לתנאי המשכנתא ו/או לאחוזי מימון המשכנתא ו/או שינויים רגולטוריים ו/או שינויים במדיניות הבנק ו/או שמירה על תנאי הלוואה ו/או שמירה על שיעורי הריבית ו/או שינויים בתנאי המשכנתא כולם או מקצתם (גם לאחר אישור המשכנתא וגם לאחר חתימת הלקוח על מסמכי המשכנתא), וכי לא הוצגו בפני הלקוח מצגים אחרים.
- 4.9. הלקוח מצהיר ומאשר כי היועצת לא הציגה בפניו מצגים כלשהם מעבר למופיעים בהסכם זה.
- 4.10. הלקוח מתחייב שלא להעביר לצד שלישי כלשהו, במישרין או בעקיפין, מידע או תוכנו של יעוץ שמסרה היועצת במסגרת שירותי הייעוץ, מבלי לקבל את הסכמת היועצת, מראש ובכתב.
- 4.11. הלקוח מצהיר כי הוא אינו "לקוח מוגבל" ואין לו "חשבון מוגבל" כמשמעותם בחוק שיקים ללא כיסוי, תשמ"א-1981, הוא אינו פושט רגל, לא נמצא בהליכי כינוס נכסים ו/או פירוק (אם הוא חברה).
- 4.12. הלקוח מתחייב להודיע ליועצת מייד על כל שינוי במצבו ו/או במצגיו לפי הסכם זה.
- 4.13. היועצת תוכל להוציא הסכם זה לפועל באמצעותה ו/או מי מטעמה. היה והיועצת תפתח חברה בע"מ לצורך פעילויותיה, היועצת תהיה רשאית להמחות לחברה בע"מ זו את זכויותיה ו/או חובותיה ו/או התחייבויותיה.
- 4.14. סעיף למיחזור משכנתא בלבד: הלקוח מצהיר כי הוא הבעלים הבלעדי של הנכס, אין לכל צד שלישי זכויות בנכס למעט -----, וכי לא הוטל עיקול ו/או שעבוד ו/או משכון כלשהו על הנכס המוצע כשעבוד להבטחת הלוואת המשכנתא, למעט שעבוד לטובת הגורם המממן במקרה של מיחזור משכנתא קיימת.

## 5. פגישת ייעוץ

- 5.1. במעמד פגישת הייעוץ הלקוח ישלם 950 ש"ח כולל מע"מ עבור פגישת הייעוץ (להלן: "התשלום עבור פגישת הייעוץ"). סכום זה לא יוחזר בכל מקרה, אולם יוכל להתקזז מהעמלה של היועצת.

## 6. עמלת ייעוץ

- 6.1. מוסכם בזאת על-ידי הצדדים כי בתמורה לשירותי הייעוץ, ישלם הלקוח ליועצת, עמלת ייעוץ על-סך \_\_\_\_\_ ש' בתוספת מע"מ כחוק (לעיל ולהלן: "העמלה"), סך של ----- ש' כולל מע"מ.
- 6.2. שונות: (א) תשלום העמלה יתבצע במזומן או בהמחאה או בהעברה בנקאית (ב) לכל תשלום יתווסף מע"מ כשיעורו כד"ן (ג) זכאות היועצת למחצית הראשונה של התמורה הינה במועד החתימה על הסכם זה (ד) זכאות היועצת למחצית השנייה של התמורה הינה עם קבלת אישור עקרוני מהבנק או מהגורם המממן.
- 6.3. תשלום העמלה יבוצע במועדים כדלקמן: 3 צ'קים מראש לפי המועדים הבאים:
- 6.3.1. צ'ק ראשון בסך ----- ש' כולל מע"מ לתאריך ----- עם התחלת הטיפול.
- 6.3.2. צ'ק שני בסך ----- ש' כולל מע"מ לתאריך ----- חודש אחרי החלת טיפול
- 6.3.3. צ'ק שלישי בסך ----- ש' כולל מע"מ לתאריך ----- חודשיים אחרי התחלת טיפול

X

X



שרון הרצברג יועצים  
הכסף שלך שווה יותר

6.4. למען הסר ספק, העמלה מהווה תמורה עבור שירותי הייעוץ, משכך היא אינה תלויה באופן בו בחר הלקוח ליישם המלצות היועצת, אם בכלל. מוסכם כי הלקוח ישלם את מלוא העמלה בכל מקרה ולרבות בכל אחד מהמקרים הבאים: (א) הלקוח נמנע ממסירת מלוא המידע הרלוונטי לצורך מתן שירותי ייעוץ (ב) הגורם המממן סרב לאשר ו/או ליתן משכנתא ללקוח (ג) הלקוח סירב ליטול את המשכנתא ו/או סירב לחתום על מסמכי המשכנתא ו/או סירב לשתף פעולה עם הגורם הממן ו/או עם היועצת (ד) הלקוח הפסיק את תהליך רכישת הנכס ו/או הפסיק את הליכי המשכנתא ו/או לא חתם על מסמכי רכישת הנכס ו/או ביטל ו/או הפר את הסכם רכישת הנכס (ה) עברו יותר מ-6 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה.

## 7. החזר הוצאות

הלקוח מתחייב להחזיר ליועצת עם קבלת דרישה לכך כל הוצאה שתוציא לשם מתן שירותי הייעוץ על פי הסכם זה ו/או הוצאתו אל הפועל, לרבות אגרות, עמלות, שירותי שליחים וכיו"ב. למען הסר ספק, מובהר כי החזר ההוצאות הינו נוסף לתשלום העמלה ואינו מותנה. עוד מובהר כי כל תשלומי הוצאות בקשר למשכנתא ו/או לצדדים השלישיים שקשורים בה, הינם באחריות ועל חשבון הלקוח בלבד ויעשה ישירות בין הלקוח לבין אותם גורמים.

## 8. שונות

8.1. הסכם זה ממצה את ההסכמות, ההתניות, ההצהרות, המצגים והיחסים המשפטיים בין הצדדים ולא יהיה תוקף לכל הצעה, סירוב, הבנה, מצג או הבטחה של צד למשנהו, בין בכתב ובין בע"פ, בין במפורש ובין במשתמע, אלא כאמור בהסכם זה.

8.2. אין לשנות הסכם זה או כל תנאי מתנאיו אלא במסמך כתוב ובחתימת הצדדים להסכם זה.

8.3. הסמכות המקומית הייחודית והבלעדית לדון בכל עניין הנוגע להסכם או הנובע הימנו, תהא נתונה לבית המשפט המוסמך עניינית אשר מקום מושבו בעיר נתניה בלבד. הצדדים מוותרים מראש על זכותם לפנות לכל בית משפט אחר אשר מקום מושבו אינו בעיר נתניה.

8.4. על הסכם זה, על פרשנותו, על תביעות מכוחו או מכוח הפרתו, יחול הדין החל במדינת ישראל, כפי שהוא מעת לעת.

8.5. כתובות הצדדים לעניין הסכם זה תהיינה הכתובות שבכותרת. הודעה שתישלח על פי כתובות הצדדים במבוא להסכם זה בדואר רשום, תחשב כאילו הגיעה לצד הנמען ולידיעתו תוך שלושה (3) ימים מעת שיגורה בדואר רשום מבית דואר בישראל ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה, ואם שוגרה בפקס או בדואר אלקטרוני - תוך 24 שעות ממועד שיגורה ובלבד שדבר קבלתה בפקס/דואר אלקטרוני אושר טלפונית.

8.6. החותם בשם חברה בע"מ מצהיר ומתחייב כדלקמן: (א) כי החברה קיימת ואין מניעה שתתקשר בהסכם זה (ב) הוא מוסמך לחתום בשם החברה ודי בחתימתו בצירוף חותמת החברה כדי לחייב את החברה בהסכם זה ובהוצאתו לפועל (ג) הוא מתחייב וערב באופן אישי לקיום כל התחייבויות החברה בהסכם זה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

X

X

הלקוח

שרון הרצברג - יועצת משכנתאות



שרון הרצברג יועצים  
הכסף שלך שווה יותר

## נספח א' – ייפוי כוח

אנו החתומים מטה, ממנים בזאת את שרון הרצברג, ע.מ. 038403598 להיות בא כוחנו ולפעול בשמנו בכל הקשור לטיפול בבקשתנו לנטילת משכנתא.

בלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כוחנו רשאים לעשות ולפעול בשמנו ובמקומנו בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן:

- א. לפנות לכל גוף פיננסי לשם קבלת הצעת הלוואה ולצורך כך לחתום בשמנו על טופס בקשת הלוואה, למסור מסמכים ומידע, לנהל משא ומתן וכל פעולה אחרת הדרושה לצורך קבלת הצעת הלוואה.
- ב. לקבל כל מידע הנוגע למצבנו הכספי.
- ג. לקבל, לעיין ולצלם את כל המסמכים הדרושים מגופים שונים, לרבות, אך לא רק, לשכות רישום מקרקעין, רשות מקרקעי ישראל וחברות משכנות, לרבות מסמכים שקבלתם מחויבת בתשלום.
- ד. להצהיר בשמנו כלפי הגורם המממן כדלקמן:

1.1 איננו "לקוח מוגבל" ואין לנו "חשבון מוגבל" כמשמעותם בחוק שיקים ללא כיסוי, התשמ"א-1981, כי איננו פושטי רגל ואיננו נמצאים בהליכים של כינוס נכסים ו/או פירוק.

1.2 לא הוטל עיקול ו/או שעבוד ו/או משכון ו/או המחאה כלשהו על הנכס המוצע כשעבוד להבטחת הלוואת המשכנתא.

1.3 ידוע לנו ואנו מסכימים כי כל תקשורת בינינו לבין הגורם המממן שייתן לנו הלוואת משכנתא, תהא כפופה לתנאים הבאים: (1) כל הפרטים שיימסרו לבנק על ידינו, בין ישירות על ידינו ובין באמצעותכם, הם נכונים וכל מסמך שהוגש כאמור הינו אמיתי, שלם ובר-תוקף; (2) אישור בקשת ההלוואה ע"י המוסמכים לכך בגורם המממן; (3) מילוי כל התנאים והדרישות של הגורם המממן; (4) תשלום כל הוצאות הנדרשות לשם ביצוע ההלוואה; (5) אם תאושר בקשת ההלוואה לא ישמש הדבר אלא הבעת נכונות עקרונית ורק האמור בהסכם הלוואה חתום בינינו לבין הגורם המממן יחייב את הגורם המממן.

הכתוב בלשון רבים יכלול את היחיד, ולהפך.

ולראיה באנו על החתום, היום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

_____ חתימה	_____ חתימה
_____ שם	_____ שם



שרון הרצברג יועצים  
הכסף שלך שווה יותר