



המדריך המלא לרכישת דירה מקבלן

1. מיקום - בבחירת הדירה יש לבדוק תחילה את הסביבה. חשוב לבדוק האם מתוכנן לקום מפעל או כביש מעבר לכביש? אולי הקמת בית ספר? לבדיקת פרטים אלה יש לפנות לוועדה המקומית לתכנון ובניה בעיר. בישובים קטנים הועדה אחראית על אזור מסוים כדוגמת ועדה מקומית שרונים שאחראית על ישובי עין ורד, תל מונד, אבן יהודה וכו'. בנוסף כדאי לבדוק שאין באזור בו נמצאת הדירה אנטנה/קו מתח גבוה/גז ראדון ויתר מפגעים סביבתיים.
2. מיהות - יש לבדוק את הקבלן. כן, קצת מחקר, שיצדיק את עצמו מאוד בהמשך. חשוב לבדוק פרויקטים קודמים או נוכחיים של הקבלן, יש לבדוק את איתנותו הכלכלית. אם מדובר בחברה, ניתן לקבל עליה פרטים ראשוניים ברשם החברות. כדאי להתעניין עם רוכשים בפרויקטים קודמים: האם הקבלן מסר את הדירות בזמן, האם הדירות נמסרו באיכות ראויה, מהי רמת הגימור, ולא פחות חשוב איך היה השירות שניתן על ידו לתיקון ליקויים כשכבר היה צורך בכך: האם "טירטר" את הדיירים או תיקן במהירות וביעילות.
3. חשוב לברר את מהות הזכויות הנרכשות, האם הנכס רשום בטאבו או במינהל? מי בעל הזכות בנכס? במידה וקיימות הערות אזהרה או זכויות נוגדות אחרות – עיקולים, שעבודים – למי הם מתייחסים? כיצד ניתן להבטיח שהדירה שאתם רוכשים מקבלן אכן- בסופו של דבר תירשם על שמכם? כיצד תבטיחו שהדירה שאתם רוכשים לא נמכרה למישהו אחר לפניכם? במיוחד יש לוודא שהחניה והמחסן לא נמכרו כבר לאחר לפניכם (וזוה קורה למרבה הצער...)
4. האם קיים היתר בניה לבניין שעומד להיבנות, והאם הדירה שאתם עומדים לרכוש כלולה באותו היתר? לדוגמא את מודעת הדירה למכירה בקומה 8 כדאי לוודא שההיתר לא מתייחס רק ל 7 קומות.
5. הבטחת הכספים שאתם משלמים: עפ"י חוק המכר הקבלן מחויב לתת לכם בטוחה ברגע ששילמתם מעבר ל 7% ממחיר הדירה. הבטוחה יכולה להינתן בדרך של ערבות בנקאית או ביטוח או שעבוד חלק יחסי של הקרקע לטובתכם או הערת אזהרה או העברת בעלות. חשוב לציין כי תוכלו לממש את הערבות הבנקאית או הביטוח במצב של חדלות פירעון (כינוס נכסים/פירוק/עיקול כנגד הקבלן או בעל הקרקע) אולם לא תוכלו לממש את הבטוחה במצב של הפרת הסכם. זאת אומרת, אם הקבלן לדוגמא מאחר למסור את המפתח בשמונה חודשים, זו לא עילה למימוש הבטוחה. על פי חוק הוא חייב לכם פיצוי (ראה פירוט להלן) אבל אם הוא לא ישלם בדרכי נועם, תצטרכו לתבוע אותו. לפרטים נוספים ראה חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ג- 1973: <http://www.tamas.gov.il/NR/exeres/EC131824-4405-4CF4-820A-D9096121E8AD.htm>
6. תשלום – צמוד למדד תשומות הבניה. שימו לב שהמחיר ברכישה מקבלן, ע"פ רב, צמוד למדד תשומות הבניה. לביצוע חשוב של כל תשלום בהתאם למדד תשומות הבניה – לחצו על הקישור. http://www.cbs.gov.il/reader/?Mlval=%2Fprices_db%2FMachshevon_4_H.html&MD=c&MySubject=49&MyCode=11200010

7. לגבי החוזה עצמו- תקצר היריעה כמובן לפרט, אבל נקודות חשובות שכדאי לשים לב אליהן:

- א. שימו לב שנרשמים בחוזה: שטח הדירה ושטח המחסן והמרפסת.
- ב. שימו לב שהמפרט הטכני המצורף מכיל פרטים ברורים. נוסח המפרט הטכני הנדרש ע"פ החוק הינו כמפורט להלן.

https://www.gov.il/BlobFolder/legalinfo/mecher_law/he/law_34_moch.pdf

הבהרה: הנוסח התחייב הוא זה שפורסם בקובץ התקנות. הטופס המוצג נועד לסייע לציבור המשתמשים ואינו מחליף, מוסיף, גורע או משנה מהוראות כל דין והוא כפוף לשינויים כפי שיהיו מעת לעת. בכל מקרה של סתירה קובעות הוראות החוק והצו האמור.

- ג. חשוב שיהיה סעיף שמאפשר לכם לבצע שינויים בדירה.
- ד. בעת רשום פרוטוקול המסירה יש לוודא שתהיה לכם הזכות לרשום ליקויים שאתם מוצאים, גם אם הקבלן לא מסכים לקיומם.
- ה. יש לשים לב שהקבלן לא מחייב אתכם לקבל חזקה לפני הזמן אם זה לא מתאים לכם (קחו בחשבון את נתוני העסקה העתידית שלכם מול הקונים שלכם אם אתם מוכרים דירה קיימת), ולחילופין שתהיה הודעה מוקדמת שתאפשר לכם להתארגן בהתאמה.
- ו. יש לברר באיזה תנאים מתבטלת חלילה העסקה וכיצד מוחזרים לכם הכספים ששילמתם, לוודא שהקנס בגין הפרה יסודית אינו עולה על 10%, בנוסף לא מומלץ להסכים לבוררות במקרה של מחלוקת.
- ז. במקרה של פרויקט בניה המקבל מימון באמצעות בנק מלווה – יש לוודא כי אתם מקבלים בתחילת התהליך **מכתב החרגה מותנה**, המחריג את דירתכם מהשעבוד הקיים על הפרויקט (כמובן בכפוף לתנאים – ששילמתם את מלוא הדירה, שבניית הדירה הסתיימה, ושקיבלתם את החזקה).
- עם סיום הבניה וקבלת הדירה לידיכם, הקפידו לקבל **מכתב החרגה מוחלט**, אשר למעשה מאשר קיומם של שלושת התנאים. מכתב זה מחריג באופן מוחלט וסופי את דירתכם מהשעבוד, ובנוסף, אם תמכרו את הדירה לפני שזכויותיכם ירשמו בטאבו, תדרשו על ידי קונה הדירה, להציג את מכתב החרגה המוחלט.
- ח. כתנאי למסירת המפתח, עליכם להחזיר לקבלן את הבטוחות – שימו לב - חשוב מאוד! אם טרם הובטחו זכויותיכם באמצעות הערת אזהרה או רשום בעלות (ובמקרה של זכויות חכירה – חתימה על חוזה חכירה מהוון) – תדרשו שהבטוחה לא תוחזר לידי הקבלן כי אם לידי נאמן, שאינו עו"ד של הקבלן בפרויקט.

8. בזמן הבניה כדאי לעקוב אחרי התקדמות הבניה ובמידה ויש עיכוב יש להתרות בכתב בקבלן, עדיף באמצעות עו"ד.

9. לפני קבלת המפתח יש לערוך בדיקה יסודית של הדירה, עדיף עם איש מקצוע כמו מהנדס מוסמך שגם יוכל להוציא חוות דעת מסודרת עם פרוטוקול מסירה מפורט המתעד את הליקויים.

10. חשוב להודיע לקבלן בכתב על ליקויים שימצאו במהלך שנת הבדק – שנת המגורים הראשונה בנכס. רצוי להודיע על הליקויים בדואר רשום, ומיד כשהם מתגלים, לבל תשמע טענה מטעם הקבלן כי הוא פטור מלתקן עקב החרפת המצב בשל הזנחה מצידכם.

11. לאחר שנת הבדק יגיע הקבלן לבדיקת הנכס. הליקויים יתוקנו לאחר מכן תוך זמן סביר. הקבלן צריך להגיע לבצע תיקונים במהלך שנת הבדיקה במקרה שבו מדובר בליקוי דחוף – אותו יש לתקן מיידי. לאחר תקופת הבדק קיימות תקופות אחריות (תקופות שונות שמשתנות לפי סוג הליקוי לדו': אחריות של צנרת – שנתיים, אחריות לסדקים - 5 שנים וכיו'). תקופות האחריות השונות מפורטות בתוספת לחוק המכר (מופיעה בסיום החוק).

הקבלן מחויב ע"פ החוק לתקן את הנזק אלא אם הוכיח שהנזק הינו עקב נזק שנגרם ע"י רוכש הדירה או בעל מקצוע מטעמו.

12. **חשוב לעקוב אחרי רישום הזכויות** ולוודא כי תוך זמן סביר תירשמה הזכויות על שמכם (בקניה מקבלן זמן סביר יכול להיות גם 5 שנים...) בינתיים, ובזמן קבלת המפתח כדאי לבדוק שנרשמה לטובתכם לפחות הערת הזהרה וקיבלתם מכתב החרגה מוחלט- (מקסימום תוך 30 יום מקבלת החזקה בדירה שרכשתם).

13. **ייצוג עו"ד**. כן, לא כדאי לחתום על עסקת נדל"ן ללא ייצוג, אמנם האינטרנט מספק שפע מידע זמין (לרבות רשימה נפלאה זו...) אבל בשום אופן זה אין מדובר בתחליף לעו"ד שיבדוק את הניירת וינהל עבורכם מו"מ ראוי וילווה אתכם בצורה מקצועית.

חשוב להפנים שעוה"ד של הקבלן **לא מייצג אתכם** ושכ"ט שאתם משלמים לעוה"ד של הקבלן מהווה למעשה חלק ממחיר הדירה כשהשירות שאתם מקבלים ממנו הוא רישום הזכויות על שמכם ותו לא.

בהתאם לנוהג ישנו סעיף מיוחד בסיומו של כל חוזה קבלן שבו עוה"ד של הקבלן גם מדגיש בצורה ברורה כי הוא אינו מייצג את הקונה וכי הומלץ לו לקחת עו"ד מטעמו. **אל תחסכו באותו סכום שנדרש לשם ביצוע הבדיקות הנדרשות לפני רכישת הדירה.** חשוב לקחת עו"ד מנוסה, שבקיא/ה בנדל"ן ובעלת ניסיון בייצוג רוכשים ובהגנה על זכויות הקונה כשהוא עומד בפני רכישת דירה. תתעניינו בסביבה הקרובה שלכם, תשאלו חברים שקנו/מכרו לאחרונה ותחפשו המלצות, על עו"ד שהיא/ הוא אכן אמינים ומנוסים. כמו בכל דבר - " אין חכם כבעל ניסיון", תתייעצו עם אנשים שאתם סומכים עליהם, שרכשו דירה לאחרונה. וכידוע, אם יש משהו שאנשים אוהבים לתת חינם זה עצות, אל תתביישו לשאול ולחקור. זו עיסקת חייכם – לפחות כרגע. **סיהיה בהצלחה!**

האמור לעיל הינו בגדר בדיקות ראשוניות אולם יתכן, ובהתאם לסוג העסקה, יהיה צורך בבדיקות אחרות / נוספות בהתאם למצב הנכס. כאמור, מומלץ בחום להיעזר בשירותיהם של בעלי מקצוע מיומנים ומנוסים ובפרט עורכת דין המתמחה בנדל"ן, אדריכל, מהנדס או שמאי.

האמור במאמר לעיל אינו ממצה ואין להסתמך עליו או לעשות בו כל שימוש או לראות בו יעוץ משפטי מכל מין וסוג. המידע נועד לנוחות ולרקע כללי בלבד ואין לעשות שימוש בתוכנו ללא קבלת אשור מפורש מראש ובכתב של עו"ד גדיש. כל הזכויות שמורות לעו"ד גדיש.

ליאורה גדיש, משרד עורכי דין

Liora Gadish, Law Office & Notary

רח' סמטת הלח"י 8, רעננה 43207 Simtat Halechi St. Raanana

טל: 09-7481202 Tel: 09-7481202 פקס: 09-7481013 Fax:

דואר אלקטרוני: gadishlaw@gmail.com E-mail: