

## מדריך לרוכש לקראת רכישת דירה מקבלן

רכישת דירה יד ראשונה מקבלן, חדשה "מהניילונים", אותה ניתן להתאים לצרכיכם ובה ניתן לממש את כל חלומותיכם העיצוביים, הינה משאת נפשו של כל רוכש. ואולם, הליך רכישת דירה מקבלן שונה, מורכב וארוך הרבה יותר מהליך רכישת דירת יד שניה.

הדבר נובע מכך כי לעיתים בכלל המדובר בדירה "על הנייר", דירה שטרם נבנתה ולעיתים אף טרם ניתן היתר בנייה לבניית הבניין והדירה ובמקרים רבים אף זכויות הקבלן במקרקעין טרם נרשמו במרשמים הרלוונטיים היות ועסקת רכישת הזכויות במקרקעין על ידי הקבלן טרם הושלמה.

הסכם רכישת דירה מקבלן הינו הסכם עב כרס המנוסח באופן דרקוני לטובת הקבלן ולמרות שהמחוקק חוקק שורה של חוקים אשר מטרתם להגביל את הקבלן ולהגן על זכויות רוכשי דירות מיד ראשונה, הסכם רכישת דירה מקבלן מכיל סעיפים המתנים ואף סותרים את הוראות החוק ועל כן חשוב שתהיו מיוצגים על ידי עורך דין מקצועי מתחום המקרקעין, בעל ניסיון עשיר בייצוג ברכישת דירות מקבלן, אשר יבטיח את כספכם וזכויותיכם במסגרת הסכם מדוקדק.

בניגוד לתפיסה המוטעית בקרב הציבור לפיה הסכם קבלן הינו הסכם אחיד שכמעט ולא ניתן לשנותו, הרי שעו"ד מנוסה בתחום המקרקעין יכול לבצע שינויים רחבי היקף בהסכם אשר יבטיחו את כספו של הרוכש ואת זכויותיו על פי הדין ואף יחסוך לרוכש בין עשרות למאות אלפי שקלים.





פז רוטנברג | Paz Rotenberg  
משד עו"ד | Law Office

אשר על כן, מומלץ מאד כבר בשלב הראשוני, ועוד בטרם חתימה על הצעת רכישה במשרדי השיווק של הפרויקט, לפנות לעו"ד מקצועי ומנוסה בתחום המקרקעין אשר ילווה אתכם בכל התהליך מראשיתו ועד סופו ואף יעזור לכם להחליט בין חלופות לרכישה. המלצתנו היא כי תפנו לעו"ד אשר גם מייצג חברות יזמיות וקבלניות ויודע מניסיונו הרב מה עלול להסתבך בעסקה וכיצד להבטיח את זכויותיכם וכספיכם.

במדריך זה ניתן לכם טיפים ועצות לקראת רכישת דירה מקבלן, על מנת לוודא שתהיו מודעים לכל הפרמטרים הרלוונטיים בקשר לדירה ותקבלו החלטה מושכלת בקשר עם רכישת הדירה ומחירה.

## **א. הצעת רכישה**

עם בחירת דירה בפרויקט נציג החברה הקבלנית יבקש מכם לחתום על טופס בקשה או הצעה לרכישה הדירה. במסגרת החתימה על מסמך זה תידרשו להפקיד דמי רצינות/פקדון אשר בשלב חתימת ההסכם יופחתו מהתשלום הראשון.

חשוב לציין כי בקשת/הצעת הרכישה הינו מסמך משפטי מחייב ולכן יש להיוועץ בעורך דין כבר בשלב ראשוני זה ובכל מקרה אל תחתמו על מסמך זה אלא אם כן הוספתם למסמך סעיף לפיו- "למרות כל האמור במסמך זה, במקרה של אי הסכמה בין עורכי הדין של הצדדים, מכל סיבה שהיא, או ככל ויתקבל מידע נוסף שלא היה בידי הרוכש במועד החתימה על מסמך זה, הרוכש יהיה רשאי למשוך את בקשת רכישה זו וישובו לו דמי הרצינות/כספי הפקדון, במלואם, לאלתר".

## **ב. בדיקות מקדמיות**

לקראת רכישת דירה מקבלן ואף בטרם ההתקשרות עם עורך דין על הרוכש לבצע שורה של בדיקות מקדמיות. להלן נסקור את המרכזיות שבהן –

### **➤ בדיקת מיהות הקבלן הבונה את הפרויקט והדירה**

#### **– איתנות כלכלית**

על מנת לבדוק את איתנותו הכלכלית של הקבלן, במידה ומדובר בחברה, ניתן להוציא נסח חברה מקוון ולקבל פרטים ראשוניים אודות מצבה הכלכלי של החברה והאם קיימים חובות ו/או שעבודים ו/או עיקולים ביחס אליה. מצ"ב לינק להזמנת נסח חברה –

[https://www.gov.il/he/service/company\\_extract](https://www.gov.il/he/service/company_extract)

---

**פז רוטנברג, משד עו"ד - Paz Rotenberg, Law Office**

טלפון נייד: 054-3080908 פקס: 09-7447990

דואר אלקטרוני: paz@rotenberg-law.co.il

אתר: www.rotenberg-law.co.il

יש לבדוק גם מיהו הקבלן המבצע אשר יבנה את הפרויקט, כי הינו רשום בפנקס הקבלנים וכי הינו בעל סיווג מתאים לבניית הפרויקט וכי לא קיימות תביעות ו/או התראות ו/או תלונות כנגדו.

### **שביעות רצון רוכשים אחרים מהקבלן –**

קבלנים מסוימים ידועים במתן שירות טוב גם לאחר מכירת הדירה בעוד קבלנים אחרים חזקים בעיקר בתחום השיווק. בדקו את שביעות רצון רוכשים בפרויקטים קודמים ו/או אחרים של אותו קבלן: בדקו האם הקבלן מסר את הדירות בזמן, האם הדירות נמסרו באיכות טובה ומהי רמת הגמר של הדירות, האם התגלו אי התאמות ו/או ליקויים רבים בעת המסירה ולאחריה והאם הקבלן טיפל בכך במהירות וביעילות או "טרטר" את הרוכשים עד לביצוע התיקון.

קיימים מצבים בהם בעת החתימה על הסכם רכישת הדירה, הקבלן טרם נרשם במרשמים הרלוונטיים כבעל הזכויות במקרקעין היות וטרם הושלמה עסקת רכישת הזכויות על ידו. במקרים אלה ועל מנת שלא להפסיד עסקה במחיר טוב, ניתן לחתום על הסכם בכפוף לכך שעורך הדין מטעמכם יברר מהן הסיבות בגינן טרם הושלמה העסקה ברישום הזכויות על שם הקבלן ומה הצפי לרישום, יכניס להסכם הצהרות והתחייבות של הקבלן בעניין ויקבע מנגנון בהסכם שיבטיח את זכויותיכם והשבת כספיכם במקרה ועסקת הרכישה ע"י הקבלן לא תושלם.

### **היתר בניה** ➤

על פי חוק, בניה תתאפשר רק בהתאם להיתר בניה. על כן, בדקו האם ניתן היתר בניה והאם הדירה שאתם עומדים לרכוש כלולה באותו היתר.

הליך רכישת דירה בטרם ניתן היתר בניה, הוא הליך אפשרי, ארוך ומורכב, שמחד, כולל בחובו הנחה במחיר הדירה, ומנגד, כולל בחובו את הסיכון כי לבסוף לא יינתן היתר בנייה לבניית הפרויקט והדירה וההסכם יבוטל. במקרה של חתימה על הסכם בטרם ניתן היתר בניה לפרויקט, הרוכש נדרש לחתום על נספח 'היתר בניה' ועל עורך הדין המלווה את הרוכש בעסקה להבטיח כי ההסכם יהיה מותנה בתנאי מתלה של קבלת היתר בניה, תוך מגבלת זמן בו ניתן להוציא, אפשרות ביטול ההסכם על ידי הרוכש ככל ולא יושלם תוך פרק הזמן הנקוב, תוך השבה לרוכש של מלוא הכספים, ההוצאות והמיסים ששילם הרוכש עד לאותו שלב, לרבות מס הרכישה והוצאות.

## בדיקת סביבת הפרויקט ➤

סיירו בסביבת הפרויקט ואספו נתונים אודותיה – יתרונות וחסרונות, מחירי דירות בסביבה או בפרויקטים סמוכים, פרמטרים חשובים כמו מיקום ואיכות של בתי ספר, גני ילדים, בית כנסת, דואר, מרכז מסחרי, מרכזי חוגים וקופ"ח בסביבת הפרויקט. בדקו האם קיימת גישה מהפרויקט לצירי תחבורה ראשיים או אם קיימים חלילה מטרדים בסביבת הפרויקט.

בדקו אם למשל בסמוך לפרויקט שוכן גן ילדים רועש או בית כנסת (למרות שיהיו כאלה שיעדיפו לגור בקרבתם), האם קיימת אנטנה סלולרית או קו מתח גבוה בקרבת הפרויקט והיכן נמצא חדר הטרנספורמציה או צובר הגז של הבניין ביחס לדירה.

**חשוב** - דברו עם שכנים מהפרויקט, ככל ואוכלס, בדקו אם הינם שבעי רצון מהפרויקט, מרמת תחזוקתו ומהמתקנים המשותפים בבניין, האם ישנם ליקויי בניה בפרויקט ומה אחוז הדירות המושכרות בפרויקט (יש לדבר השפעה על השמירה על הרעש, הקפדה על הניקיון, שיתוף הפעולה ביחס לליקויים בפרויקט והדאגה מול הקבלן שיתוקנו). כמו כן, שאלו שכנים מהפרויקט או מהבניינים הסמוכים האם קיימים מפגעים סביבתיים ו/או מטרדים המפריעים את מנוחתם והאם קיימים בסביבה כל השירותים הנחוצים.

תופתעו איזה מידע יקר מפז ניתן לגלות.

**חשוב לדעת** - לשם בדיקת כדאיות העסקה, תוכלו לעיין במאגר 'מידע נדל"ן' הפתוח לעיון הציבור באתר רשות המיסים ובו מופיעים נתונים אמיתיים של מחירי מכירת דירות (עליכם להקיש מספר גוש/חלקה, כתובות, תאריכים וכיו"ב) אשר בוצעו בשנים האחרונות בפרויקט או בסביבת הפרויקט, אשר יוכלו לשפוך אור על כדאיות ביצוע העסקה. מידע זה עשוי לסייע לכם במסגרת ניהול המו"מ באשר למחיר העסקה. מצ"ב קישור לאתר רשות המסים-

<https://www.misim.gov.il/svinfonadlan2010/startpageNadlanNewDesi gn.aspx?ProcessKey=6dfb9567-b975-47e3-bc77-b348d28c0950>

כמו כן, בשנת 2017 הושק 'אתר הנדלן הממשלתי' אשר בנוסף כולל יישומים נוספים: חיפוש מבוסס מפה, עסקאות שנעשו בעבר בנכס וציון השינוי במחירים לאורך השנים. מצ"ב קישור ל'אתר הנדלן הממשלתי' -

<https://www.nadlan.gov.il/>



פז רוטנברג | Paz Rotenberg  
משרד עו"ד | Law Office

## בדיקת המצב התכנוני ➤ פנייה לשמאי מקרקעין ➤

בדקו והזמינו תדפיס מידע תכנוני בוועדה המקומית לתכנון ובניה לגבי השימושים והייעודים המותרים בקשר לדירה ולמקרקעין, לגבי התוכניות והזכויות החלות על המקרקעין וכן לגבי הייעודים והשימושים המותרים במקרקעין הסמוכים לפרויקט.

ככל וישנם מקרקעין פנויים בסביבת הפרויקט חשוב לדעת מה מתוכנן ו/או יכול להיות מתוכנן ולהיבנות עליהם בעתיד (מבני ציבור, מפעל, רבי קומות, מרכזים מסחריים, תעשייה, גינות, כבישים, תחנות דלק וכיוצ"ב).

ככל והמשווקים הבטיחו לכם דירה בקו ראשון לים או עם נוף פתוח לשדות - בדקו האם הקרקע מסביב לפרויקט מיועדת לבנייה כדי שהנוף המרהיב חלילה לא ייחסם בניגוד למובטח. חשוב אף לבדוק איך והאם האזור עתיד להתפתח, כדי שלא תשארם בסופו של דבר עם דירה שאין מסביבה לא כלום.

ניתן ואף רצוי לפנות לשמאי מקרקעין לביצוע הבדיקות הנ"ל.

כמובן שניתן לסכם מראש עם עורך הדין שילוה אתכם בעסקה להפנותכם לשמאי מקרקעין לקבלת הערכת שווי הכוללת בדיקות הקשורות למצב התכנוני, תבעו"ות ותשריטים, בדיקת ניצול זכויות בניה וייעוד השימוש בדירה וכיו"ב.

## בדיקת מחיר הדירה ➤

בתהליך רכישת דירה מקבלן על הרוכש לבצע תחשיב של מחיר הדירה ועלויות נלוות נוספות/זאת על מנת שיוכל לקבוע את מועדי תשלומי התמורה וגובהם, תוך קביעת פריסת תשלומים ריאלית שיוכל לעמוד בה, שכן איחורים בתשלום גוררים תשלום הפרשי הצמדה, ריביות, קנסות ואף יכולים לעלות כדי הפרת הסכם יסודית, על כל המשתמע מכך.

בעת רכישת דירה מקבלן על הרוכש לזכור מספר נקודות, באשר למחיר הדירה, כדלקמן -

- על הרוכש לוודא כי המחיר הנדרש כולל מע"מ, על מנת שלא לגלות במועד מאוחר מידיי כי בנוסף למחיר עליו לשלם תוספת מע"מ בגובה מאות אלפי שקלים.

---

פז רוטנברג, משרד עו"ד - Paz Rotenberg, Law Office

טלפון נייד: 054-3080908 פקס: 09-7447990

דואר אלקטרוני: paz@rotenberg-law.co.il

אתר: www.rotenberg-law.co.il



פז רוטנברג | Paz Rotenberg  
משד ע"ד | Law Office

- על הרוכש לבדוק האם המחיר כולל הצמדות כגון מחסן, חניות טוריות/בודדות.
- קבלנים בדרך כלל עושים הנחה במחירי דירות ו/או מעניקים הטבות בדמות פריסת תשלומים, כאשר מדובר במכירת הדירות הראשונות או האחרונות בפרויקט.
- בדרך כלל תשלומי התמורה לקבלן צמודים למדד תשומות בנייה, וזאת כדי להגן על הקבלן מפני עליית מחירי חומרי הגלם ושירותים נלווים, כאשר ההצמדה היא תמיד על יתרת החוב לתשלום. ממועד חתימת הסכם לרכישת דירה "על הנייר" ועד מסירת הדירה לרוכש חולפים בממוצע כ-30 חודשים, כאשר הפרשי ההצמדה למדד יכולים להגיע לעשרות אלפי ש"ח או למעלה מכך, תלוי במחיר הדירה.
- רוכשים שרוכשים את דירתם הראשונה או לחלופין רוכשים שרוכשים לראשונה דירה מקבלן לא תמיד מודעים לכך שעליהם לשלם הפרשי הצמדה למדד והמדובר בסכומי כסף לא מבוטלים אותם יש לקחת בחשבון. היו ערים לכך.

## בדיקת סך הוצאות הנלוות למחיר הדירה ➤

- קחו בחשבון הוצאות נלוות מעבר למחיר הדירה, בהתאם למאפייני הדירה, ובין היתר:
- השתתפות בשכר טרחת עו"ד הקבלן (כיום כ- 5,000 ש"ח בתוספת מע"מ על פי דין).
  - הוצאות שכר טרחת עורך הדין מטעמכם.
  - מס רכישה, ככל ואינכם זכאים לפטור (ראו הסבר בפרק הבא במדריך זה).
  - הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה, כקבוע בהסכם.
  - הוצאות ותשלומים בעת פתיחת תיק משכנתא, ככל ותיטלו הלוואה המובטחת במשכנתא.
  - הוצאות שמאי מקרקעין.
  - הוצאות בגין הזמנת בדק בית לדירה בעת מסירת החזקה ואף קודם לכן.
  - הוצאות בגין תשריטים ורישום בית משותף, כפי שנקבע בהסכם.
  - הוצאות הזמנת מונים דירתיים.

מדובר בסכומי כסף לא מבוטלים, ייתכן ואף מדובר בעשרות אלפי שקלים ואף למעלה מכך ויש להביא זאת בחשבון בעת היערכותכם לרכישה, לרבות בעת קבלת מימון בנקאי לרכישה.

---

פז רוטנברג, משד ע"ד - Paz Rotenberg, Law Office

טלפון נייד: 054-3080908 פקס: 09-7447990

דואר אלקטרוני: paz@rotenberg-law.co.il

אתר: www.rotenberg-law.co.il

## ➤ **בדיקת סך מס הרכישה אשר חל עליכם בגין הרכישה**

מס רכישה הוא המס המשולם בעת רכישת נכס על ידי רוכש. מס הרכישה נקבע על פי מחיר הדירה, כמות הדירות הנוספות שהרוכש מחזיק בהן בעת רכישת הדירה וכיו"ב.

להלן מדרגות מס הרכישה על הרוכש דירת מגורים **יחידה**, החל מיום 16.1.20 ועד 15.1.21:

1. על חלק השווי שעד 1,744,505 ₪ - לא ישולם מס.
2. על חלק השווי העולה על 1,744,505 ₪ ועד 2,069,205 ₪ - 3.5%.
3. על חלק השווי העולה על 2,069,205 ₪ ועד 5,338,290 ₪ - 5%.
4. על חלק השווי העולה על 5,338,290 ₪ ועד 17,794,305 ₪ - 8%.
5. על חלק השווי העולה על 17,794,305 ₪ - 10%.

להלן מדרגות מס הרכישה אשר חלות על רכישת דירה **נוספת** (שאינה יחידה), החל מיום 16.1.20 ועד 15.1.21:

1. על חלק השווי שעד 5,340,425 ₪ - 8%.
2. על חלק השווי העולה על 5,340,425 ₪ - 10%.

לעתים, גם אם יש בבעלות הרוכש נכסים נוספים, הוא יוכל לקבל הקלות שונות במס הרכישה. כמו כן, במקרים מסוימים ניתנות הקלות במס הרכישה לרוכשים, למשל לעולים ולנכים, בהתאם להוראות החוק. ייעוץ משפטי בעזרת עורך דין הבקיא בתחום מיסוי מקרקעין יסייע לרוכש להבין את שיעור מס הרכישה שיהיה עליו לשלם לאחר רכישת הדירה ואת ההקלות האפשריות שהוא עשוי להיות זכאי להן.

## ➤ **בדיקת קיום ליווי פיננסי לפרויקט**

על הרוכש לוודא כי קיים ו/או יינתן ליווי פיננסי לפרויקט על ידי בנק או על ידי מוסד פיננסי כדוגמת חברת ביטוח. כאשר קיים ליווי פיננסי לפרויקט, כל התשלומים על חשבון מחיר הדירה משולמים לחשבון הליווי באמצעות שוברי תשלום המבטיחים כי הכספים יופקדו אך ורק בחשבון הליווי, כאשר כנגד כל התשלומים המופקדים בחשבון הליווי (למעט המע"מ בפרויקטים חדשים) ניתנת לרוכשים בטוחה על פי חוק המכר.



פז רוטנברג | Paz Rotenberg  
משד ע"ד | Law Office

בהקשר זה יש לשים לב, כי כאשר ישנו ליווי בנקאי רובצת משכנתא של הבנק המלווה על המקרקעין והפרויקט כולו ולכן במועד תשלום יתרת התמורה יש לקבל מהקבלן מכתב החרגה מאת הבנק המלווה, המחריג את דירתכם מהשעבוד.

## קבלו אישור עקרוני למשכנתא לפני סגירת העסקה ➤

לפני שקונים דירה חשוב לבדוק שיש ברשותכם את האמצעים לתשלום התמורה. אי עמידה בתשלומים עלולה להביא להפרת הסכם יסודית על ידיכם, בגינה תדרשו לשלם לקבלן פיצוי כספי מוסכם בסך 10% ממחיר הדירה ואף למעלה מכך, בנוסף ליתר הסעדים המוקנים במקרה זה לקבלן בהסכם.

ישנה נטייה לחשוב, שלא בצדק, שנטילת משכנתא היא הליך פורמלי, כאשר אין זו המציאות.

ככל ולצרכי מימון רכישת הדירה דרושה לכם הלוואה המובטחת במשכנתא, יש הכרח לפנות למספר בנקים לקבלת 'אישור עקרוני לקבלת משכנתא' מהבנק, בטרם החתימה על הסכם הרכישה, כדי לא להגיע למצב שבו תחתמו על הסכם לרכישת הדירה, ולא תוכלו לממן אותה.

לבקשה לקבלת אישור עקרוני נהוג לצרף שלושה תלושי משכורת של מבקשי הבקשה, תדפיס חשבון עו"ש בבנק של שלושת החודשים האחרונים, נסח של הדירה מלשכת רישום המקרקעין (טאבו) או אישור זכויות מרשות מקרקעי ישראל או מהחברה המשכנת, לפי העניין, וכן מסמכים נוספים בהתאם לנסיבות.

חשוב לדעת כי לפי הוראות בנק ישראל יש מגבלה על שיעור הלוואה המובטחת במשכנתא מתוך כלל סכום הרכישה ובדרך כלל הבנק מתנה את מתן הלוואה בהעמדת הון עצמי על ידי הרוכש. עליכם לוודא כי יש באמצעותכם את ההון העצמי הדרוש לביצוע הרכישה טרם החתימה על הסכם הרכישה..

Ⓢ **חשוב לדעת -** בעת מתן "אישור עקרוני לקבלת משכנתא" על ידי הבנק בטרם חתימה על הסכם הרכישה לא נערכות על ידי הבנק כלל הבדיקות שתיבדקנה בעת בקשתכם הקונקרטי ליתול את המשכנתא לאחר חתימת הסכם הרכישה. בשלב הראשוני של קבלת אישור עקרוני, הבנק מבקש את המסמכים שצוינו לעיל ומשמשים, בעיקר, לבדיקת איתנותכם הכלכלית ויכולתכם לעמוד בתשלומי המשכנתא.

---

פז רוטנברג, משד עו"ד - Paz Rotenberg, Law Office

טלפון נייד: 054-3080908 פקס: 09-7447990

דואר אלקטרוני: paz@rotenberg-law.co.il

אתר: www.rotenberg-law.co.il





פז רוטנברג | Paz Rotenberg  
משד עו"ד | Law Office

עם זאת, בשלב שתבקשו ליטול את ההלוואה המגובה במשכנתא לאחר חתימת הסכם הרכישה תועבר בקשתכם למחלקה המשפטית של הבנק שתבדוק הפעם גם את פרטי המוכר, את פרטי הדירה הנמכרת ואת הסכם הרכישה. בשלב זה הבנק יכול לבקש הבהרות נוספות ו/או מסמכים נוספים, אשר יעכבו את העברת כספי התמורה למוכר ויתכן ויגרמו לכם להפרה יסודית של ההסכם ולעתים אף הבנק יכול לסרב להעניק לכם את ההלוואה בנסיבות הספציפיות ולמרות שניתן 'אישור עקרוני'.

אז מה ניתן לעשות –

גם בשלב המקדמי של קבלת אישור עקרוני לקבלת משכנתא העבירו לבנק את פרטי הקבלן, נסח מקרקעין או אישור זכויות בקשר לפרויקט, טיטוט הסכם וכמה שיותר פרטים על העסקה. כך האישור העקרוני יינתן לאחר שבידי הבנק מלוא הנתונים.

עם זאת, לרב הבנק ישיב לכם כי בשלב שלפני חתימת ההסכם הבקשה כלל לא מועברת למחלקה המשפטית המאשרת את מתן ההלוואה. במקרה זה ועל מנת לצמצם את חשיפתכם לסיכון כי הבנק לא יאשר את מתן ההלוואה לאחר שהעניק לכם אישור עקרוני - בדקו האם הבנק למשכנתאות נתן משכנתאות לרוכשים אחרים באותו הפרויקט ו/או בפרויקטים אחרים שמשווק הקבלן. ככל והתשובה לכך היא 'כן', הסיכון כי לא תאושר לכם הלוואה פוחת.

- במקרה שעסקת רכישת המקרקעין על ידי הקבלן טרם הושלמה וזכויותיו טרם נרשמו במרשם הרלוונטי (לשכת רישום המקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל) תהיינה לבנק דרישות נוספות והמלצתנו היא להיוועץ עם עורך דין שילוה אתכם עוד בשלב מקדמי זה של קבלת אישור עקרוני למשכנתא.

## הזמינו מהנדס שיערוך ביקורת 'בדק בית' ➤

לקראת מסירת הדירה, הזמינו מומחה להנדסת בנין שיערוך ביקורת 'בדק בית' בדירה ויחווה את דעתו על מצב הדירה.

ביקורות 'בדק בית' הן למעשה בדיקות הנדסיות מקיפות אשר נועדו להבטיח לכם קבלת מוצר ראוי למגורים העומד בכל תקנות התכנון, הבניה והבטיחות בהתאם לחוק. הבדיקה נערכת עם מכשור הנדסי מתקדם ומטרתה לאתר כשלים וליקויי בניה קיימים או כאלה העתידים להיווצר לאורך זמן ולאחריה נמסר למזמיני השירות דוח הנדסי המפרט את ממצאי הבדיקה.

---

פז רוטנברג, משד עו"ד - Paz Rotenberg, Law Office

טלפון נייד: 054-3080908 פקס: 09-7447990

דואר אלקטרוני: paz@rotenberg-law.co.il

אתר: www.rotenberg-law.co.il



פז רוטנברג | Paz Rotenberg  
משד ע"ד | Law Office

את הדו"ח שתקבלו תגישו לקבלן עם דרישה לתקן את הליקויים תוך בקשה כי הקבלן יפרט את אופן טיפולו כולל זמני עבודה. לאחר שהליקויים תוקנו יש לבצע בדיקה נוספת כדי לוודא שאכן התיקונים בוצעו כהלכה. במידה והקבלן אינו מקבל את ממצאי הדו"ח, חשוב להיעזר עם המומחים של חברת הבדק בכל מה שקשור לפן הטכני של הממצאים וכן לתעד את כל ההתנהלות מול הקבלן.

אנו מבינים כי בשלב רכישת דירה הוצאות מרובות ועם זאת, המלצתנו היא שלא לוותר על הזמנת מומחה לעריכת בדק בית. ולשם ההשוואה- בעת רכישת רכב שעלותו נמוכה הרבה יותר הנכם לוקחים את הרכב לבדיקה בטרם הרכישה ועל כן, מקל וחומר, אין לוותר על בדיקת הדירה בטרם קבלתה למניעת עוגמת נפש והוצאות כספיות גבוהות בהרבה בשלבים מאוחרים יותר.

המלצתנו היא להכניס סעיף להסכם לפיו תהיו רשאים לזמן מומחה מטעמכם שיתלוו אליכם במועד מסירת הדירה, ואף להכניס סעיף לפיו תיערך פגישת 'טרם מסירה' בדירה גם אליה יהא רשאי להתלוות המומחה מטעמכם.

## ג. הפחתת מחיר הדירה

עוד בטרם החתימה על הצעת הרכישה ו/או לאחריה, נהלו מו"מ על התנאים המסחריים של ההסכם. הטבות בתנאים המסחריים שוות הרבה מאוד כסף, לכל הפחות, עשרות אלפי ₪ ואף למעלה מכך. **לשם כך, בקשו מהקבלן, בין היתר:**

1. פריסת תשלומים נוחה המתאימה לנזילותכם.
2. ביטול הפרשי ההצמדה למדד או לכל הפחות, דחיית "מועד מדד הבסיס".  
כאשר נחתם הסכם לפני שניתן היתר, מקובל לדחות את "מדד הבסיס" למועד קבלתו.
3. ביצוע שינויים בדירה (הזזת מחיצות פנים, הזזת נקודות חשמל/תאורה/טלפון/טלוויזיה/מים, פתחי מיזוג אויר וכיוצ"ב), ללא תוספת תשלום ו/או ללא שהדבר ידחה את מועד מסירת החזקה בדירה ובלבד והשינויים יתבקשו על ידיכם עד 90 יום לפני יציקת רצפת קומת הדירה ותחילת הבניה של הקומה בה נמצאת הדירה.
4. הטבה של ביצוע שינויים בשווי 10,000 ₪ ללא תוספת תשלום.

---

פז רוטנברג, משד ע"ד - Paz Rotenberg, Law Office

טלפון נייד: 054-3080908 פקס: 09-7447990

דואר אלקטרוני: paz@rotenberg-law.co.il

אתר: www.rotenberg-law.co.il



פז רוטנברג | Paz Rotenberg  
משד עו"ד | Law Office

5. תוספת של 10 נקודות חשמל/מאור/טלפון/טלוויזיה ללא תוספת תשלום ו/או ללא שהדבר ידחה את מועד מסירת החזקה בדירה.
6. תוספת נקודת גז ונקודת מים במרפסת שמש ללא תשלום.
7. הנחה של 10% במחירון שינויי הדיירים.
8. לאחר השוואת מפרט הדירה למפרטי קבלנים אחרים המוכרים דירות באזור תוכלו לבקש בקשות בהתאם להשוואה שערכתם.



העצות והטיפים המובאים במדריך זה לעיל מהווים מידע ורקע כללי בלבד ואינם מתיימרים להחליף ייעוץ משפטי אישי, מקצועי ומקיף הנדרש בעת ביצוע עסקת נדלן, כאשר עסקה אחת אינה דומה לעסקה אחרת. תחום המקרקעין והנדלן הינו תחום מורכב אשר מעצם טיבו ובשל שווים הגבוה של הנכסים טומן סיכונים רבים ומצריך בדיקות שונות ולפיכך העצה הטובה ביותר שאנו מציעים לכם - פנו לעורך דין מקצועי ויסודי בתחום המקרקעין שילווה אתכם בעסקה.

---

פז רוטנברג, משד עו"ד - Paz Rotenberg ,Law Office

טלפון נייד: 054-3080908 פקס: 09-7447990

דואר אלקטרוני: paz@rotenberg-law.co.il

אתר: www.rotenberg-law.co.il



פז רוטנברג | Paz Rotenberg  
משד עו"ד | Law Office

תפקידו של עורך דין בתחום המקרקעין מתחיל בליווי רוכש דירה בבדיקות המקדמיות המפורטות במדריך זה לקראת רכישת דירה מקבלן (ניתן אף להיוועץ בעורך הדין לגבי מספר חלופות לרכישה), דרך עריכת בדיקות משפטיות על ידי עורך הדין (שלא פורטו במדריך זה) וניהול מו"מ משפטי עד חתימת הסכם שיגן על הרוכש ויבטיח את כספו וזכויותיו.

משרדנו מייצג רוכשים ומוכרים, יחידים וחברות, בעסקאות מקרקעין מורכבות, במקצועיות, במסירות ובישורה ומעניק שירות משפטי מהשורה הראשונה ללקוחותיו, תוך תפירת "חליפה אישית" לכל עסקה.

לעו"ד פז רוטנברג ניסיון עשיר בליווי ומתן שירות משפטי שוטף לחברות יזמיות וקבלניות ובין היתר, טיפול במו"מ למכירת דירות הקבלן לרוכשים. כפועל יוצא מכך עו"ד רוטנברג יודעת מהם הסיכונים ומה יכול להשתבש בעסקה מעין זו ואיזה שינויים להכניס להסכם על מנת להבטיח את זכויות הרוכש וכספו.

לכל שאלה בנושא ו/או לתיאום פגישת ייעוץ ו/או קבלת הצעה לייצוג, ניתן ליצור קשר עם עו"ד פז רוטנברג, בדרכים הבאות :

טלפון נייד: 054-3080908

Fax:09-7447990

[paz@rotenberg-law.co.il](mailto:paz@rotenberg-law.co.il)

[www.rotenberg-law.co.il](http://www.rotenberg-law.co.il)

---

פז רוטנברג, משד עו"ד - Paz Rotenberg ,Law Office

טלפון נייד: 054-3080908 פקס: 09-7447990

דואר אלקטרוני: paz@rotenberg-law.co.il

אתר: www.rotenberg-law.co.il