



דוידוביץ' משרד עורכי דין

Davidovich Law Office

מקרקעין • מסחרי • דיני עבודה

טל. 077-343550 פקס 077-3435502

# מדריך לרוכש דירה

עו"ד יודיטה (יהודית) דוידוביץ'  
דוידוביץ' – משרד עורכי דין

יריד הדירות הגדול בדרום – חנוכה 2015

## שוק הדירות בישראל

- ▶ דירות חדשות – רכישה מקבלן ("על הנייר")
- ▶ דירות "יד שניה"
- ▶ לרוב האנשים – זוהי העסקה הגדולה ביותר שיעשו בחייהם.
- ▶ את ההלוואה שנטלו ימשיכו לשלם ולהחזיר שנים רבות וארוכות גם אחרי העסקה.
- ▶ זהירות ממוקשים וסיכונים כלכליים, משפטיים ואחרים.

## הערכות לקראת רכישת דירה

- ▶ איש מקצוע – מנוסה ומומחה בתחומו:
  - ▶ משכנתא: בנק משכנתאות / יועץ משכנתאות;
  - ▶ שיווק: מתווך בעל רשיון;
  - ▶ בניה: אדריכל / מהנדס / שמאי;
  - ▶ **ליווי משפטי: עורך דין מתמחה במקרקעין**
    - ▶ ניסיון מוכח בעסקאות מקרקעין;
    - ▶ ביטוח אחריות מקצועית מורחב לעסקאות מקרקעין
    - ▶ ידע מעשי בסוגיות מורכבות בתחום מיסוי מקרקעין
    - ▶ הכרות עם חוקים, תקנות ועדכוני פסיקה המשתנים בתדירות גבוהה

## הערכות לקראת רכישת דירה

מסמכים ואישורים נדרשים: ▶

ת.ז + ספח של הקונה ▶

יפוי כוח ספציפי – אם מייצג קונה (אם בחו"ל – יפוי כוח קונסולרי) ▶

הון עצמי (לפחות 25%) זמין - לא במזומן ▶

אישור עקרוני מבנק למשכנתאות – בכתב ▶

## הוצאות ועלויות צפויות

- הוצאות מימון ומשכנתא
- שכ"ט אנשי מקצוע : מתווך, שמאי, עו"ד
- אגרות והוצאות לרישום הדירה ע"ש הקונה (טאבו, רשם המשכונות, חברה משכנתא...)
- מסים והיטלים
  - מס רכישה – חובת תשלום בתוך 60 יום מחתימת החוזה
  - היטלי השבחה או פיתוח למיניהם (אם ייקבע שתשלומם יחול על הקונה)
  - דמי היוון / חכירה / הסכמה – אם הנכס רשום ב"מינהל"

## הוצאות ועלויות צפויות

### דירה נוספת:

- עד 4,800,605 – 8%;
- מעל 4,800,605 – 10%

מס רכישה : 120,000 ש"ח

### מס רכישה

(מיום 18/1/2015 בתוקף עד יום 15/1/2016)

### דירה יחידה :

- עד 1,568,800 – 0%;
- מ-1,568,800 עד 1,860,790 – 3.5%;
- מ-1,860,790 עד 4,800,605 – 5%;
- מעל 4,800,605 – מדרגות 8% , 10%

לדוגמא: דירה ששוויה 1.5 מליון ₪

מס רכישה : 0 ש"ח

## בדיקות מקדמיות – בכל דירה

- מיקום הנכס - בקרו בנכס !!! בשעות שונות (יום/ לילה) שוחחו עם שכנים, בדקו עם ועד הבית, בניינים סמוכים, חניה...
- אזור ושכונה
- בנין, קומה, כיווני אויר
- נוף, חסימות
- רעש, תחבורה, נגישות
- חינוך – גנים, בי"ס, חוגים, גינות...
- התאמה תכנונית – בקרו בעירייה – מח' הנדסה ופיקוח
  - תב"ע (תוכנית בנין עיר)
  - תיק בנין : היתרים, תוכניות
  - פיקוח : חריגות בניה, צווים, קנסות

## בדיקות מקדמיות בדירות קבלן ותמ"א

- מי המוכר? ומי בונה בפועל? (זם / קבלן – רשום בפנקס הקבלנים, סיווג מתאים)
- ניסיון קודם – פרויקטים קודמים, איכות הבניה, חוות דעת דיירים
- איתנות פיננסית – גודל החברה, תביעות משפטיות, ליווי פיננסי
- מה במקרקעין?
  - בדקו את התוכניות של הסביבה – לא בקטלוג!
  - הזכויות במקרקעין – בעלות / חכירה
  - קיומו של היתר בניה והתאמה לייעוד
  - התקדמות הבניה בפועל
  - אנטנות סלולריות
- התחייבויות ומצגים של הקבלן – בכתב
- מצב הנכס – לפי המפרט
- פירוט מה כלול במחיר העסקה (מע"מ, עו"ד, חניה, מחסן, שדרוגים...)



## זהירות - מוקשים

- ▶ לא חותמים בלי ייעוץ משפטי
- ▶ זכרון דברים = חוזה מחייב
- ▶ "טופס בקשת הצטרפות" + תשלום מקדמה
- ▶ בדיקת נוסח משפטי של הטופס
- ▶ החזרת המקדמה במקרה של כשלון המו"מ
- ▶ פרק זמן הגיוני לניהול מו"מ
- ▶ "לא שילמתי כבר לעו"ד?"
- ▶ תשלום שכ"ט עו"ד לקבלן – עבור עו"ד שמייצג את הקבלן בלבד, לא את הרוכש.
- ▶ עבור טיפול ברישום בית משותף ב"טאבו"
- ▶ בעבר עד 1.5%, כיום הוגבל בחוק עד 5,000 ₪ + מע"מ

## בדיקות משפטיות – דירה חדשה

- בדיקת כל מסמכי העסקה והתאמתם
- הוספת הערות לנוסח ההסכם – לאזן ולשקף אינטרסים של הקונה
- חסכון כספי הרוכש
- הבטחת כספי הרוכש

## דגשים בדירת קבלן – היתר בניה

בדיקת קיומו של היתר בניה והתאמתו לייעוד

רכישת דירה לפני קבלת היתר בניה

יתרון: מחיר נמוך (פריסייל) עד 25% חסכון

חסרונות:

סיכונים – חוסר וודאות לגבי המפרט והתכנון, מועד המסירה, מועד קבלת ההיתר

העדר ליווי בנקאי

דגשים בחוזה לפני קבלת היתר בניה

חוזה מותנה בפרק זמן מוגדר והגיוני + נק' יציאה לרוכש

הגבלת תשלום עד קבלת ההיתר;

הגבלת סטיה ושינויים בתכנון;

## דגשים בדירת קבלן – נקודות לחסכון

- הצמדה למדד תשומות הבניה
- רק לאחר קבלת היתר בניה
- איחור במסירה
- הגבלת זמן
- פיצוי בגובה סביר והוגן
- צמצום "תשלומים נוספים" מעבר לתמורה המוסכמת
- שינויים ושדרוגים
- שינויים הכלולים במחיר, ללא תוספת תשלום
- שינויים בתשלום נוסף (לרבות מחירון שינויים)
- סכום עבור זיכויים

## הבטחת כספי הרוכש

- ▶ ערבויות לכספי הקונה בהתאם לחוק מכר דירות
  - ▶ עד 7% מהתמורה לחשבון נאמנות
  - ▶ מעל 7% כנגד ערבות חוק מכר (ערבות בנקאית בד"כ)
- ▶ ליווי פיננסי
- ▶ כל תשלום לקבלן – באמצעות פנקס שוברים בלבד

## ניהול מו"מ

- יָדַע = כוח
- כִּסְף = כוח
- שינויים / שדרוגים = כסף
- לא מנהלים מו"מ תחת לחץ
- לא חותמים על דבר ללא עו"ד
- גם זכרון דברים הוא חוזה
- כל חוזה נתון לשינויים ולהתאמות

# רכישה ומכירה דירת "יד שניה"

## בדיקות מקדמיות – רכישת דירת "יד שניה"

- מי המוכר? יחיד (קטין, יורש...), בנ"ז (הסכמה), תאגיד (פרוטוקול)
- מצבה הפיזי של הדירה
- אין אחריות. מכירה במצבה הנוכחי (AS IS)
- לשאול ולברר עם המוכר על בעיות "כרוניות" בדירה (רטיבות, נזילות, אינסטלציה...)
- בדיקה עם אנשי מקצוע
- הצמדות לדירה? מחסן, חניה, גג, חצר...
- מצב הבניה – תוספות בניה בהיתר, חריגות, סגירת מרפסות...
- מצב הבניין
- מעלית?
- ועד הבית? החלטות, פרוטוקולים (שיפוץ, תמ"א, פינוי בינוי)?



## בדיקות משפטיות – "יד שניה"

- ▶ זהות המוכר וכשרותו המשפטית: יחיד (קטין, יורש...), בנ"ז (הסכמה), תאגיד (פרוטוקול)
- ▶ חשיבות המרשם:
  - ▶ טאבו
  - ▶ חברה משכנת
  - ▶ מינהל (רשות מקרקעי ישראל)
- ▶ זיהוי הדירה והתאמתה למרשם (שמאי)
- ▶ שעבודים שונים (משכנתא, עיקולים, חובות) ואופן הסרתם
- ▶ הבטחת כספי הקונה (הערת אזהרה, נאמנות, בטוחות אחרות)

## בדיקות והערכות למכירת דירת "יד שניה"

► בדיקת מסמכי הדירה אצל עו"ד

► תקינות המרשם

► מצב שעבודים

► מכתב כוונות – יתרה לסילוק

► עלויות למוכר

► מס שבח – בדירה יחידה לרוב פטור. היתר - עד 25% מהשבח

► היטל השבחה – לברר בעירייה