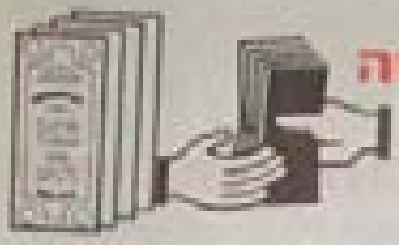

מדריך משפטי לרכישת דירה חדשה

רכישת דירה היא העסקה הגדולה בחיי אדם רבים ומצריכה בחינה.
עסקה זו נעשית בתחומים נוספים ובמיוחד בשל שאלות השלכות לטווח ארוך ולכן חיוני לקבל מידע
ייעוץ ופיקוח מקצועי מלווה בישום הליכי בחינת הנכס.
הנחיות אלו ישמשו כסמל אמצעים של יועץ מקצועי ויכולה לסייע לרוכשים בחלק לבחינת
בטוח ובישום ביטוח מראש.

1. בחירת הקבלן

א. בדוק מהיכן אם הקבלן רשום בפנקס הקבלנים לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת הכספים) תשל"ה-1974.
אם אינו רשום אסור לחתום על חוזי הרכישה עד לרישום. אין רשות לגבות מקדמה לפני רישום.

ב. ודא שהקבלן בעל ניסיון ראוי בבנייה. בדוק מי הם בעלי המניות, מי המנהלים, מי הקבלן הראשי ומי
הנהלת הפרויקט. הימנע מהתקשרות עם גורמים בלתי מוכרים.

ג. בדוק בלשכת הרישום מקרקעין אם הקרקע אכן רשומה בבעלות הקבלן או אם הוא בעל זכות
אחרת מאפשרת בנייה מכוח הסכמה אחרת.

ד. אם מדובר בדירה שטרם נבנתה, דרוש הסכם בכתב ובו כל הפרטים הנדרשים: גודל הדירה, מספר חדרים,
גודל המרפסת, לוח זמנים לסיום הבנייה, מחיר הדירה, אופן תשלום המחיר, ערבות בנקאית, ביטוח
לרכישת הדירה, ופירוט מלא של המפרט הטכני.

ה. בסמוך לחתימת ההסכם יש לבדוק אם הוא עומד בדרישות חוק המכר (דירות) (הבטחת הכספים) תשל"ה-1974.
בחוק זה נקבעו כללים לגבי הבטחת כספי הרוכשים בעסקאות לרכישת דירות בבנייה.
ערבות בנקאית, פוליסת ביטוח שמאפשר לרוכשים לקבל פיצוי אם הבנייה לא תסתיים.
בדיקת יועץ משפטי בעל ניסיון בתחום.
יש לוודא שהיועץ המשפטי אינו מקורב לקבלן ואינו תלוי בו כלכלית.
יועץ מקצועי יבדוק את ההסכם ויוודא שהוא מגן על הרוכש ולא רק על הקבלן.
אם מדובר בדירה יד שנייה, יש לבדוק אם הבעלים הוא בעל הזכויות בדירה ואם הוא רשאי למכור אותה.
בדיקת רישום בלשכת רישום המקרקעין.
בדיקת חובות הבעלים לגבי ארנונה, חשמל, מים וועד בית.
בדיקת אישור מהנדס לגבי בטיחות הבנייה.
בדיקת אישור מכבי אש לגבי עמידה בדרישות הבטיחות.
אם הדירה נבנתה לפני שנת 1980 – בדיקת אישור לגבי מקלט