

רכישת דירה מקבלן (יזם) – הדירה כבר בנויה ומוכנה למסירה

כפי שכתוב במאמר "רכישת דירה מקבלן - טרם קבלת היתר" כאשר אנו קונים דירה מקבלן צריך להבדיל בין שני מצבים:

1. הדירה טרם נבנתה או טרם מוכנה למסירה לרוכש.
2. הדירה כבר בנויה ומוכנה למסירה.

אומנם הסכם הרכישה דומה, אולם יש כמה נדבכים ייחודיים, שחשוב לשים לב אליהם בכל אחד מן המצבים. למשל, סוג הבטוחה, תשלום מקדמה, מצב ההיתר, מועד המסירה וכן הלאה.

ריכזנו לכם מספר נקודות מפתח כלליות שיש לשים לב אליהן ברכישת דירה מקבלן במצב בו הדירה כבר מוכנה למסירה או צפויה להיות מוכנה למסירה בטווח זמן קצר.

שימו לב, אלו אינן הנקודות היחידות, אלא מספר מצומצם של סוגיות שלרוב רוכשים כלל אינם מודעים להן ובנוסף ראו דגשים חשובים נוספים במאמר "רכישת דירה מקבלן – נקודות כלליות".

הדירה כבר בנויה ומוכנה למסירה

1. בקשת רכישה – זהו למעשה שם אחר למסמך זיכרון דברים ("ז"ד"), המכיל את אבני הדרך לחתימת הסכם המכר המלא. ככלל ההמלצה היא שלא לחתום עליו.

באותה נשימה מסמך שכזה, בהליך רכישת דירה מקבלן, הוא חלק מהפרקטיקה הנהוגה, וכל עוד אנו מגנים על עצמנו ועל כספנו, ניתן בתנאים מסוימים לחתום עליו מבלי לקחת סיכון לא סביר.

החסרונות המרכזיים מבחינת הרוכש בחתימה על בקשת הרכישה, הם חילוט "דמי הרצינות" שניתנו במקרה בו הרוכש יחליט שלא לרכוש את הדירה וכניסה למסלול מהיר מאוד של מו"מ, שככל ובסופו לא ייחתם הסכם רכישה "דמי הרצינות" יחולטו על ידי היזם. מכאן חשוב להסתייע בעו"ד מקרקעין כבר בשלב חיפוש הדירה, ובוודאי טרם חתימה על מסמכים שהוגשו לכם בנוגע לרכישת הדירה אפילו אם המסמכים נראים לכם בעלי משמעות נמוכה.

2. בדיקת זכויות – ככלל, בשלב זה אנו כבר מצפים לראות את הזכויות רשומות על שם היזם. הצהרות היזם בהסכם שהוא הבעלים לא מספיקות. בקשו נסח טאבו או אישור זכויות (תלוי היכן הזכויות רשומות), או הסכם מול בעלי הקרקע (בהסכמי קומבינציה/התחדשות עירונית), ובידקו מהן הזכויות של היזם, האם הן רשומות ומהן הזכויות שנמכרות לכם (בעלות/חכירה).

3. סביבת הפרויקט – בידקו מהן החובות החלות על היזם בהתאם לתב"ע ולהיתר. בדקו מהו המועד להתחייבות היזם לסיום הפיתוח הסביבתי של הפרויקט ומה הסנקציות שחלות עליו ככל והוא לא מסיים במועד המובטח (אתם לא רוצים לגור זמן ממושך בתוך פרויקט שנמשך לנצח).

בנקודה זו חשוב לומר שלמרות ההנחה הרווחת כיום, טופס 4 בניגוד לעבר אינו מהווה אישור אכלוס אלא אישור לחיבור מערכות ואישור למילוי תנאים נוספים בהם עמד היזם. טופס 5 הידוע כתעודת גמר, הוא הטופס שמאשר את אכלוס הפרויקט.

4. שינויים וזיכויים – ככל והדירה מוכנה לגמרי למסירה ובוודאי אם היא כבר בנויה האפשרות לשינויים קטנה כמובן. ככל ועדיין ניתן לשנות ו/או לקבל זיכוי, יש להתייחס לסוגיה זו תוך בדיקת מפרט המכר. שימו לב, לרוב היזם לא יאפשר כניסת בעלי מקצוע לדירה שלא מטעמו טרם המסירה וגם לא יאפשר לרוכש להשתמש באנשי מקצוע מטעמו גם לאחר המסירה.

5. משכנתה – הואיל ומועד מסירת הדירה הוא סמוך לאחר מועד חתימת ההסכם, מומלץ מאוד להגיע עם אישור עקרוני מהבנק למשכנתה. סוגיית המשכנתה חשובה בכל עסקת נדל"ן, שכן מרגע החתימה, ככל והרוכש לא יוכל להשיג משכנתה ולא מימון אחר, הרוכש לא יוכל לשלם, ובמקרה כזה הוא ימצא עצמו בהפרת חוזה על כל המשמעויות הנלוות לכך.

לסיכום:

רכישת דירה מקבלן בשלב מתקדם מאוד של בניית הדירה, או שהיא כבר מוכנה למסירה, דורשת התייחסות מעט שונה ופחות מחמירה לסוגיות מסוימות. יחד עם זאת, עדיין יש לתת תשומת לב מרבית לעניין הזכויות, המימון, שינויים, תקופות הבדק והאחריות ועוד שלל נושאים.

אם אתם מעוניינים במידע נוסף לגבי רכישת דירה מקבלן או להתייעץ עם עו"ד המתמחה במקרקעין, [צרו עימי קשר](#).

בהצלחה,
[עו"ד שגיאל זיגל](#)

יובהר, כי אין במידע האמור כדי לשמש או להיחשב כיעוץ משפטי ו/או המלצה משפטית ו/או חוות דעת משפטית ו/או תחליף ליעוץ משפטי אצל עו"ד בעל מומחיות, ניסיון ו/או ידע בתחום המשפטי הרלוונטי ואין להסתמך על המידע בכל צורה שהיא. יובהר כי כל פעולה שתעשה על פי המידע הנאמר ו/או המוצג הינה על אחריות הקורא בלבד ולא יהא באילו כדי ליצור יחסי עורך דין לקוח בין הקורא ועו"ד שגיאל זיגל, בין במישרין ובין בעקיפין ועו"ד שגיאל זיגל אינו אחראי בשום צורה ואופן לתוצאות השימוש במידע המוצג. נכתב בלשון זכר מטעמי נוחות בלבד, אך מיועד לנשים וגברים כאחד.
© כל הזכויות שמורות לשגיאל זיגל ושות' משרד עורכי-דין.