

רכישת דירה מקבלן (יזם) – טרם קבלת היתר / לא מוכנה למסירה

כאשר אנו קונים דירה מקבלן צריך להבדיל בין שני מצבים עיקריים:

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

אומנם הסכם הרכישה של השניים דומה, אולם יש כמה נדבכים ייחודיים שיש 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 טרם קבלת ההיתר או אפילו והתקבל היתר אך הדירה אינה מוכנה למסירה.

שימו לב, אלו אינן הנקודות היחידות, אלא מספר מצומצם של סוגיות שלרוב רוכשים כלל אינם מודעים להן.

בכל מקרה ההמלצה היא להסתייע בעו"ד מומחה למקרקעין בכל רכישת דירה מקבלן ובכל עסקת נדל"ן בכלל.

בניית הדירה טרם הושלמה

זהו מקרה נפוץ מאוד בו אנו למעשה רוכשים דירה "על הנייר".

במקרים הללו יש להבחין בשלב המדויק בו נמצא הפרויקט. האם הפרויקט הוא בשלב טרום ההיתר, או לאחר היתר אך טרם קבלת ליווי בנקאי (או פוליסת ביטוח), או שהפרויקט כבר קיבל היתר וקיבל ליווי בנקאי. כל אחד מן המצבים דורש התייחסות ייחודית.

הערה חשובה לעניין הליווי הבנקאי, למרות שליווי בנקאי לפרויקט נדל"ני הוא נפוץ מאוד, היזם אינו מחויב דווקא בליווי בנקאי אלא באחת הבטוחות המנויות [בחוק המכר \(דירות\) \(הבטחת השקעות של רוכשי דירות\), תשל"ה-1974](#). בטוחות שאינן ליווי בנקאי או פוליסת ביטוח (קרי בטוחות פיננסיות), דורשות תשומת לב מיוחדת שצריכה לבוא לידי ביטוי בהסכם לרכישת דירה מקבלן.

1. סעיף מילוט מההסכם – במקרים בהם הפרויקט טרם קיבל היתר, חשוב מאוד שנדע מהו השלב בו נמצאת הבקשה להיתר ומהו המועד הצפוי לקבלת ההיתר. הסיבה לכך היא שדחיית קבלת ההיתר יכולה לגרום לשרשרת התרחשויות, שבסופה תתרחש "תאונה כלכלית" כגון תשלומי שכירות לאורך תקופה ארוכה יותר, עלות משכנתה יקרה יותר וכיו"ב. כדי להימנע מתאונה כלכלית שכזו, או לכל הפחות למזער נזקים, ומכיוון שהרוכש לא יכול לדעת מהו המועד המדויק בו יתקבל ההיתר, חשוב מאוד לוודא שבהסכם המכר יופיע סעיף מילוט האומר, שככל וההיתר אינו

מתקבל במועד בו היזם הבטיח, לרוכש עומדת הזכות הבלעדית להתיר את ההסכם.

2. לוח תשלומים ובטוחות – כאמור בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, היזם מחויב לספק לכל רוכש בטוחה מהשקל הראשון (ומעל 7% מהתמורה). אולם, מה קורה במצב בו היזם אינו יכול לספק את הבטוחה הנדרשת?

ללא מתן הבטוחה היזם אינו רשאי לגבות מכם למעלה מ- 7% מהתמורה. יש לוודא כי התשלום בשיעור של 7% מהתמורה (לרוב במעמד החתימה), יוחזק בנאמנות ולא יועבר לכיסו של היזם עד לקבלת הערבות הנדרשת.

- החוק מונה 5 ערבויות אותם היזם יכול לתת לרוכש. יש לתת התייחסות מיוחדת לכל בטוחה אותה היזם ייבחר לתת.

3. הצמדות למדד – לכאורה נושא שולי, אולם סוגיית המדד טומנת בחובה תוספות תשלום מטעם הרוכש שעלולות להגיע לעשרות ומאות אלפי שקלים (תלוי במחיר הדירה). במיוחד במקרים בהם טרם התקבל היתר לפרויקט, יש לשים לב למדד הבסיס. ההצמדה למדד חשובה משום שממנה נגזרת תוספת לתמורה שנקבעה בהסכם (ככל והמדד יעלה). מכיוון וקבלת ההיתר ומועד תחילת הבניה אינה תלויה בנו, אלא בגורמים שאין לנו שליטה עליהם (כגון יזם, רשות מקומית וכו'), חשוב לתת תשומת לב ראויה למדד הבסיס.

4. שכר טרחת עורך דין מטעם היזם – בניגוד לעבר, היזם כיום מוגבל בגובה חיוב הרוכש בכל הנוגע לשכר טרחת עורך הדין מטעמו. בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014, ניתן לגבות מהרוכש 5,039 ₪ או 0.5% מסך התמורה כפי שנקבעה בחוזה המכר. בין שני אלו גובים את הסכום הנמוך יותר ובתוספת מע"מ.

- שימו לב, האמור לא חל על מכירת דירה שתמורתה נקבעה מעל 4,642,750 ₪.
- האמור לגבי הסכומים נכון ליולי 2020.

5. משכנתה – מכיוון וברכישת דירה מקבלן שהיא "על הנייר" וטרם קבלת ההיתר, מועד תחילת הבנייה אינו ידוע, עדיין מומלץ להצטייד טרם החתימה על הסכם הרכישה באישור עקרוני מהבנק לקבלת משכנתה.

6. מכירת הדירה טרם קבלת חזקה/רישום הזכויות – זהו סעיף קטן וחשוב שמסתתר לרוב בסוף ההסכם ובאותיות קטנות. הסעיף אוסר על הרוכש למכור/להעביר את זכויותיו בדירה טרם קבלת חזקה. לעיתים, אנו עלולים להיתקל בהסכמי רכישה המתירים לרוכש למכור/להעביר את זכויותיו רק לאחר שנרשמו זכויות הבעלות/חכירה במסגרת רישום הבית המשותף.

המשמעות היא שככל ותרצו למכור את הדירה, מכל סיבה, לא תוכלו אלא רק לאחר קבלת חזקה או רישום הזכויות על שמכם. מכאן, ככל שמועד המסירה רחוק יותר, ובוודאי במקרים בהם טרם התקבל היתר לפרויקט, חשוב מאוד להתייחס לכך בהסכם הרכישה. לרוב הזמים יסכימו לאפשר את מכירת הדירה רק לאחר קבלת חזקה בכפוף לתנאים מסוימים.

לסיכום:

לרכישת דירה "על הנייר" ישנם יתרונות לא מבוטלים כגון, חיסכון בעלות הדירה, היכולת לבחור דירה מתוך מגוון הדירות שיש בבניין (סוג הדירה, קומה, כיוונים, גודל מרפסת, הצמדות וכיו"ב) וכו'.
אולם אל לנו לשכוח כי לצד היתרונות הגלויים ברכישת דירה על הנייר, טמונות סכנות שחלקן מתוארות לעיל ויש להתייחס אליהן בכובד ראש ולהטמיע בהסכם הרכישה את ההגנות הנדרשות לרוכש.
בנוסף לסוגיות המפורטות במאמר זה, ישנן בדיקות משפטיות רבות נוספות שיש להשלים טרם חתימה על הסכם המכר. את חלקן ניתן למצוא במאמר "רכישת דירה מקבלן – בדיקות כלליות".

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

בהצלחה,
[עו"ד שגיא 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 שגיא זיגל, בין במישרין ובין בעקיפין ועו"ד שגיא זיגל אינו אחראי בשום צורה ואופן לתוצאות השימוש במידע המוצג. נכתב בלשון זכר מטעמי נוחות בלבד, אך מיועד לנשים וגברים כאחד.
© כל הזכויות שמורות לשגיא זיגל ושות' משרד עורכי-דין.