

מדריך לרוכש דירה/ נכס מקרקעין(לאחר החתימה על חוזה רכישה)

מאת: עו"ד משה כדריה

1. כללי:

א. יש לשמור ולתייק בתיק מסמכים מיוחד כל מסמך או העתק מסמך, חוזה, קבלה, אישור וכדומה, הנוגעים לעסקה בה התקשרת.

ב. מומלץ לצלם ולשמור כל מסמך גם אם היום הוא נראה לך לא רלבנטי. זכור! מסמך שהיום נראה לך חסר חשיבות, מחר יהיה בעל חשיבות מכרעת!

ג. יש לשמור את תיק המסמכים לצמיתות ובהישג יד, מכיוון שיתכן ותזדקק לו בעתיד כדי להבטיח ו/או להוכיח את זכויותיך ויהיה קשה לעיתים לשחזר מסמך שהלך לאיבוד.

2. במידה והינך נזקק **למשכנתא** לצורך מימון מחיר הדירה שרכשת, הנך מתבקש להתחיל ולטפל בקבלת המשכנתא מוקדם ככל שניתן, כדי שתוכל לסיים את ההליכים ולקבל את הכספים במועד. נא להקפיד להעביר מבעוד מועד את כל המסמכים הנדרשים על ידי הבנק, לרבות מסמכים שהמוכר נדרש לחתום עליהם (כתב התחייבות לרישום משכנתא, אישור פרטי חשבון בנק, אישור בדבר גובה הסכומים ששולמו על חשבון מחיר הדירה, וכדומה) למוכר או לעורך הדין המטפל מטעם המוכר בעיסקה, ולדאוג כי המסמכים ייחתמו בהקדם, וכן לדאוג לחתימתך, הקונה, על יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר ומסמכים לצורך רישום שעבוד לטובת הבנק הן בלשכת רישום המקרקעין והן במשרדי רשם המשכונות וכן לתאם עם המוכר ועם השמאי מועד לביקור שמאי מקרקעין בנכס לצורך מתן חוות דעת לגבי הנכס.

3. תשלומים וקבלות:

א. על כל תשלום שתשלם למוכר ע"ח מחיר הנכס יש לדאוג לקבל מהמוכר קבלה מתאימה ולציין בה את התאריך ושעת התשלום, והסכום בשקלים (ובמקרה שבו נקבע מחיר הדירה במטבע חוץ - גם את הסכום במט"ח, ואת שער הדולר בעת התשלום). יש לשמור קבלה זו לצמיתות, וזאת גם כדי להקל את חישובי יתרת התמורה שעליך לשלם בגין הנכס, בעת התשלום האחרון וקבלת החזקה בנכס. במידת האפשר, מומלץ לצלם את השיקים שנמסרו כתשלום. נוסח מומלץ לעריכת קבלה.

ב. חשוב ביותר! התשלום האחרון תמורת הנכס לעולם חייב להיות בשיק בנקאי ו/או במזומן.

4. עליך לשלם במועד הקבוע בחוק את **מס הרכישה** החל על העיסקה. במידה ואתה פטור באופן חלקי או מלא ממס רכישה, כגון: עולה חדש, נכה, העברה ללא תמורה), עליך להמציא מבעוד מועד לעורך הדין את המסמכים המקנים לך הנחה או פטור ממס רכישה. ללא אישור על תשלום מס רכישה במועד לא ניתן יהיה להשלים את רישום הדירה על שמך.

5. פעולות לביצוע בסמוך לפני מועד מסירת החזקה בדירה:

א. יש לוודא עם עורך הדין, כי התקבלו כל המסמכים ואישורי המיסים אשר על המוכר להמציא כנגד קבלת יתרת מחיר הדירה, כגון: אישור על תשלום או פטור ממס שבח מקרקעין ומס מכירה, אישור הרשות המקומית המיועד לרשם המקרקעין ומעיד כי לא רובצים חובות על המוכר לרשות המקומית.

ב. יש לתאם עם המוכר ביקור בדירה, בו תיבדק הדירה על ידך - כדי לוודא כי הדירה נמסרת לך

במצב כפי שהוסכם עליו בעת חתימת חוזה המכר - ויירשם מצב מוני המים, החשמל והגז.

ג. לאחר מכן, יש לתאם עריכת "סיבוב" בגופים שונים כגון: חברת חשמל (ניתן להעביר שם בטלפון 103 - כאשר יש למסור את מספר הצרכן ואת קריאת המונה), עירייה, חברת הגז (כולל העברת פקדון הגז ע"ש הקונה), ועד הבית וכו'.
בהזדמנות זו המוכר יסגור חשבונות בגופים הנ"ל והקונה יפתח חשבון חדש על שמו.
"סיבוב" זה נועד, בין השאר, לסיים את כל ההתחשבנויות בין הצדדים לעיסקה עוד לפני התשלום האחרון תמורת הדירה.

6. בעת מסירת החזקה בנכס, כנגד התשלום האחרון, יש לערוך מסמך מסודר בו יאשרו הצדדים לעסקה, כי המוכר קיבל את כל המגיע לו תמורת הדירה בהתאם לחוזה ואילו הקונה יאשר כי קיבל את החזקה בנכס בהתאם לחוזה.
מובן שיש לשמור על עותק ממסמך זה בתיק.
כמו כן יימסר עותק ממסמך זה לעורך הדין המטפל בעיסקה, יישמר בידי, ויהווה אסמכתא לעורך הדין לעשות שימוש ביפוי הכח הבלתי חוזר ו/או שטרי המכר המצויים בידי, לצורך העברת הנכס ע"ש הקונה.

7. זכור להביא שיק בנקאי ו/או מזומן על יתרת מחיר הנכס, אשר תשולם כנגד קבלת החזקה בנכס ולערוך מסמך בו יאשר המוכר כי קיבל את מלוא מחיר הנכס ואילו אתה הקונה תאשר כי קיבלת את הנכס במועד ובהתאם לחוזה בינך למוכר.
מסמך סופי זה יש לשמור לצמיתות בתיק!

בהצלחה!

**ההנחיות דלעיל הינן כלליות בלבד, אינן חסינות מטעויות או השמטות,
אין להסתמך עליהן בביצוע או בהימנעות מביצוע פעולה כלשהי,
ואין בהן כדי להחליף יעוץ משפטי.**

כל הזכויות שמורות (c) - כדריה משה, עו"ד ונוטריון