

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, כולל לצורך מכירת הנכס בעתיד, ויהיה קשה (ולעיתים בלתי אפשרי) לשחזר מסמך שהלך לאיבוד.

2. קבלת משכנתא על ידי הקונה:

- א. 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.
- ב. נא להקפיד להעביר מבעוד מועד למוכר או לעורך הדין המטפל מטעם המוכר בעסקה 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), ולדאוג כי המסמכים יחתמו בהקדם.
- ג. עליך, הקונה, לחתום על יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר ומסמכים לצורך רישום שעבוד לטובת הבנק (הודעת משכון) ולדאוג לרישום השעבוד לטובת הבנק הן בלשכת רישום המקרקעין והן ברשם המשכונות.

ד. יש לתאם עם המוכר ועם השמאי מטעם הבנק מועד לביקור שמאי מקרקעין
בנכס לצורך מתן חוות דעת השמאי לגבי שווי הנכס.

3. תשלומים וקבלות:

א. על כל תשלום שתשלם למוכר על חשבון מחיר הנכס יש לדאוג לקבל מהמוכר
קבלה מתאימה ולציין בה את התאריך ושעת התשלום, והסכום בשקלים
ששולם (ובמקרה שבו נקבע מחיר הדירה במטבע חוץ - גם את הסכום במט"ח,
ואת שער הדולר בעת התשלום).

(1) יש לשמור קבלה זו לצמיתות, וזאת גם כדי להקל את חישובי יתרת
התמורה שעליך לשלם בגין הנכס, בעת התשלום האחרון וקבלת
החזקה בנכס.

(2) במידת האפשר, מומלץ לצלם את השיקים שנמסרו כתשלום.

(3) נוסח מומלץ לעריכת קבלה מצורף – **נספח א'**.

ב. חשוב ביותר! התשלום האחרון תמורת הנכס יבוצע בשיק בנקאי ו/או בהעברה
בנקאית ו/או במזומן.

4. תשלום מס רכישה:

א. עליך לשלם במועד הקבוע בחוק את **מס הרכישה** החל על העסקה. המועד
החוקי לתשלום הינו בדרך כלל 50 יום ממועד חתימת החוזה או ממועד מוקדם
יותר בו נחתם זיכרון הדברים או שולם התשלום הראשון למוכר.

ב. במידה ואתה פטור באופן חלקי או מלא ממס רכישה, (כגון: עולה חדש, נכה,
העברה ללא תמורה לקרוב, העברה אגב גירושין), עליך להמציא מבעוד מועד
לעורך הדין את המסמכים המקנים לך הנחה או פטור ממס רכישה.

ג. אם הדירה הנרכשת הינה דירתך היחידה, או אם תמכור את הדירה הנוכחית
בתוך 24 חודשים ממועד הרכישה, תחויב במס רכישה בסכום מופחת:

(1) במקרים רבים, בהם שווי הדירה אינו עולה על הסכום שנקבע בחוק,
סכום המס יהיה אפס.

(2) הסכום המקנה פטור ממס מתעדכן מדי שנה לפי המדד, ועומד בתקופה מיום 16.1.2009 עד 15.1.2010 על 1,026,660 ₪, כאשר רק בגין הסכום העודף על סכום זה מוטל מס רכישה בשיעור 3.5% עד 5.0%.

ד. ללא אישור על תשלום מס הרכישה 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. במידה וחסר אישור מסוים, ייתכן כי יהא עליך להפקיד חלק מהתשלום האחרון בנאמנות, להבטחת המצאת האישור החסר.

ג. 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.

ד. לאחר מכן, יש לתאם עם המוכר עריכת "סיבוב" בגופים שונים כגון: חברת חשמל (ניתן להעביר שם בטלפון 103 – כאשר יש למסור את מספר הצרכן ואת קריאת המונה), עירייה (יש למסור קריאת מונה מים), חברת הגז (כולל העברת פיקדון הגז על שם הקונה), ועד הבית וכו'.

(1) בהזדמנות זו המוכר יסגור חשבונות בגופים הנ"ל והקונה יפתח חשבון חדש על שמו.

(2) "סיבוב" זה נועד, בין השאר, לסיים את כל ההתחשבנויות בין הצדדים לעסקה עוד לפני התשלום האחרון תמורת הדירה.

ה. רק לאחר בדיקת הנכס, יש לשלם את התשלום האחרון, המשולם כנגד קבלת החזקה בדירה.

6. ביצוע התשלום האחרון ומסירת החזקה:

א. התשלום האחרון בגין יתרת המחיר משולם בשיק בנקאי ו/או בהעברה בנקאית ו/או במזומן – בהתאם לקבוע בהסכם – ומשולם במעמד וכנגד קבלת החזקה בנכס.

ב. 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 בדירה בהתאם לחוזה.

ג. בנספח להלן יוצג נוסח מוצע למסמך שייערך ויחתם בין הצדדים במעמד התשלום האחרון – **נספח ב'**.

ד. יש לשמור על עותק ממסמך זה בתיק.

ה. כמו כן יימסר עותק ממסמך זה לעורך הדין המטפל בעסקה, יישמר בידיו, ויהווה אסמכתא לעורך הדין לעשות שימוש בייפוי הכוח הבלתי חוזר ו/או בשטרי המכר המצויים בידיו, לצורך העברת הנכס על שם הקונה.

ו. **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.**

נספחים:

א. **נוסח קבלה לתשלום על חשבון מחיר הדירה.**

ב. **נוסח כתב קבלה לתשלום אחרון.**

נספח א':

נוסח קבלה לתשלום על חשבון מחיר הדירה:

קבלה

אני, _____ (המוכר), מאשר בזה שקיבלתי היום, _____, בשעה _____ מאת _____ (הקונה), סכום של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) כתשלום (ראשון, שני וכו') על חשבון מכירת בדירה ברחוב _____ מספר _____ בעיר _____ הידועה כחלקה _____ בגוש _____ לפי סעיף _____ לחוזה מיום _____.

הסכום התקבל כדלקמן:

- א. במזומן: _____ ₪.
- ב. בשיק מס' _____ בנק _____ ע"ס _____ ₪.
- ג. בשיק בנקאי מס' _____ בנק _____ ע"ס _____ ₪.
- ד. בהעברה בנקאית לחשבון המוכר מס' _____ בבנק _____ סניף _____ ע"ס _____ ₪.

במקרה והתמורה צמודה לדולר: הסכום הנ"ל מהווה שווה ערך ל- \$ _____ (במילים: _____ דולר) של ארה"ב לפי שער יציג _____ ₪ ל-\$1.

צילום השיקים / ההעברה מצורף בזה.

ולראיה באתי על החתום:

_____ חתימת המוכר

נספח ב':

נוסח כתב קבלה לתשלום אחרון:

אישור וקבלה שנערך ונחתם בתאריך: _____ שעה: _____

1. אנו, הח"מ, _____ (להלן: "המוכרים") מאשרים בזה שקיבלנו היום מאת ה"ה

_____ (להלן: "הקונים") סכום כולל של _____ ₪, לפי הפירוט, כדלקמן:

א. יתרת מחיר הדירה, בסך _____ ₪.

ב. (אם התמורה נקובה בדולרים: יתרת מחיר הדירה \$ ארה"ב, לפי

שער יציג _____ ₪ ל- \$1, ובסה"כ _____ ₪.)

ג. פיקדון לגז בסך _____ ₪.

ד. מיסי עירייה ששולמו ע"י המוכרים עבור הקונים, בסך _____ ₪.

2. הסכום נתקבל כדלקמן:

א. במזומן: _____ ₪.

ב. בשיק בנקאי מס' _____ בנק _____ ע"ס _____ ₪.

ג. בהעברה בנקאית לחשבון המוכר מס' _____ בבנק _____ סניף _____

ע"ס _____ ₪.

ד. בשיק בנקאי מס' _____ בנק _____ ע"ס _____ ₪ משוך לפקודת עו"ד

_____. סכום זה יוחזק בפיקדון בהתאם להוראות סעיף _____

לחוזה, עד לקבלת האישורים.

צילומי השיקים / ההעברה הנ"ל מצ"ב.

3. בזאת אנו, המוכרים, מאשרים שקיבלנו מהקונים את מלוא מחיר הדירה שמכרנו

לקונים לפי החוזה מיום _____, דירה ברח' _____ מספר _____ בעיר:

_____ הידועה כחלקה _____ בגוש _____.

4. אנו, המוכרים, מוסרים בזה את מפתחות הדירה ואת החזקה בדירה לקונים, אשר יהיו רשאים להעביר את הדירה על שמם.

5. הקונים מאשרים כי הם מקבלים בזה את מפתחות הדירה ואת החזקה בדירה לשביעות רצונם, לאחר שהדירה נבדקה היום על ידם.

6. המוכרים מאשרים בזה לעו"ד (עו"ד המוכרים) להעביר לעו"ד (עו"ד הקונים) ו/או לקונים את יפויי הכוח הבלתי חוזרים ואת שטרי המכר החתומים שהופקדו בידינו על מנת שייעשה בהם שימוש לשם העברת הדירה על שם הקונים. / הקונים מאשרים קבלת יפויי הכוח ושטרי המכר, וכן אישורי מס שבח, ואישור הרשות המקומית, כולל אישור היטל השבחה המופנה לרשם המקרקעין, בתוקף עד ליום _____.

7. המוכרים מודיעים בזה לקונים כי כתובתם לאחר מסירת החזקה בדירה היא ברח' _____.

8. הערות נוספות:

א. מצב מונים בדירה: חשמל: _____ מים _____ גז _____ . המוכר ישלם את החשבונות שיגיעו בגין הצריכה עד מונים אלה והקונה ישלם בגין הצריכה ממונים אלה ואילך.

ב. המוכר יעביר את פיקדון הגז ע"ש הקונה והקונה ישלם למוכר את החזר הפיקדון המגיע למוכר מחברת הגז.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונים

המוכרים