

עומדים לרכוש דירה חדשה מקבלן? אל תחתמו לפני שביצעתם את כל הבדיקות המקדמיות
משה כדריה, עו"ד ונוטריון

מצאתם שכונה כלבבכם, החלטתם לקנות דירה חדשה ואתם כבר עם רגל אחת בתוך העסקה? לפני שתחתמו עם הקבלן על הסכם המכר, ישנן מספר בדיקות מקדמיות שחשוב מאוד לעשות הן לגבי הנכס והקבלן, הן לגבי המפרט הטכני של הדירה והבטחונות שהקבלן נותן והן לגבי תנאי מסירת הדירה. עריכת בדיקות אלה לפני החתימה על ההסכם תוכל לחסוך לכם עוגמת נפש בעתיד.

מה הכי חשוב לבדוק לגבי הנכס עצמו בעת רכישת דירה חדשה מקבלן?

בפרויקט חדש לגמרי, במסגרתו נבנה בניין חדש על מגרש ריק, חשוב לוודא שהנכס אכן בבעלות המוכר ושאינן עליו שיעבוד או עיקולים כלשהם. שיעבודים ועיקולים אלה יועברו אוטומטית אל הרוכש, מיד עם חתימת ההסכם, אלא אם יטופלו קודם לכן. כאשר מדובר בדירות חדשות שנוספו לבניין קיים במסגרת פרויקט התחדשות עירונית, כדאי לוודא שהיזם והקבלן קיבלו את זכויות הבנייה מהדיירים האחרים ולא צפויות בעיות בהעברת הבעלות של הדירה על שמכם.

אילו בדיקות מקדמיות מומלץ לעשות לגבי הקבלן ממנו קונים דירה חדשה?

חשוב לוודא שהקבלן רשום בפנקס הקבלנים, לבקש ממנו להציג את הרישיון שלו ולוודא שהרישיון בתוקף ותואם את סוג והיקף העבודה שהוא מתחייב לבצע. בנוסף, מומלץ לבקש מהקבלן להציג את היתר הבנייה שקיבל מהרשות המוניציפלית, ולוודא שההיתר תואם את המגרש ואת היקף הבנייה.

מה ניתן לעשות אם הקבלן עדיין לא קיבל היתר בנייה?

כאשר רוכשים דירה חדשה מקבלן וחותרים על הסכם המכר עוד לפני שהקבלן קיבל היתר בנייה, חשוב מאוד להכניס להסכם סעיף שיתנה את התשלום עבור הדירה ואת תוקף ההסכם בקבלת ההיתר, ויאפשר את ביטול ההסכם וקבלת החזר התמורה אם לא יינתן היתר בתוך פרק זמן קצוב. בנוסף, יש לדאוג כי כספי התמורה יופקדו בידי נאמן ולא יועברו לקבלן עד למתן ההיתר.

מהן דרישות חוק המכר ביחס למסמכים הנלווים להסכם?

על פי חוק המכר, על הקבלן לצרף להסכם המכר את המפרט הטכני של הדירה, את התוכניות של הקומות השונות בבניין, את תוכנית המגרש ואת הוראות התחזוקה למערכות השונות ולגימורים שיש לבצע בדירה לפני מסירתה. את כל אלה יש לבדוק בשבע עיניים לפני החתימה.

על מה חשוב להקפיד בבדיקת המפרט הטכני בעת קניית דירה חדשה מקבלן?

יש לוודא שהקבלן ערך את המפרט באופן מלא, מפורט ומדויק, ושהוא כולל את המידות, החומרים, האביזרים, רמת הגימור ואיכות הבנייה של הדירה עצמה ושל הבניין כולו. המפרט צריך לכלול גם רשימת חיובים וזיכויים לפריטים ולאביזרים. שטח הדירה צריך להיות מוגדר באופן ברור, לפי הכללים שנקבעו בתקנות, ואין להסתפק בשטח ברוטו, הכולל גם שטחים

ציבוריים. בנוסף, חשוב לבדוק האם קיימות הצמדות של רכוש משותף לדירות בבניין, כמו גג או חניה, והאם המוכר שומר לעצמו את הזכויות על שטחים משותפים כלשהם. לבסוף, חשוב לוודא שלא קיימות סתירות בין המפרט הטכני והתוכניות לבין הכתוב בהסכם.

אילו בטחונות על הקבלן לתת לרוכשי הדירה החדשה?

לפי חוק המכר, הקבלן אינו רשאי לגבות מעל לשבעה אחוזים מערך הדירה לפני שנתן לרוכשים את אחד הבטחונות הבאים: ערבות בנקאית לרוכשים, ביטוח לטובת רוכשי הדירות, שיעבוד הדירה, רישום הערת אזהרה, או העברת הבעלות על הדירה כולה או חלקה לרוכשים. הבטוחה המקובלת ביותר היא ערבות בנקאית, שמשמעותה היא שהבנק שמלווה את הפרויקט ערב לתשלומים של הרוכשים, כך שאם היזם יפשוט את הרגל, הכסף ששולם כבר מובטח על ידי הבנק. כאן המקום להדגיש כי מקובל שגם אותם שבעה אחוזים, שמותר לקבלן לגבות ללא המצאת הבטוחה לפי חוק מכר דירות, יופקדו בחשבון נאמנות של עורך דין, ולא יימסרו לקבלן.

מדוע חשוב להגדיר מראש את תנאי מסירת הדירה בעת סיום הבנייה?

חשוב להגדיר בצורה ברורה מהו תאריך המסירה של הדירה, ומה טווח החריגה המותרת לקבלן ממועד המסירה שנקבע מראש ללא תשלום פיצוי. לקביעת מועד מסירה וטווח חריגה ברורים חשיבות רבה משום שבמקרה של איחור במסירה, זכאי הרוכש לפיצוי חודשי. פיצוי זה יבטיח לכם, הרוכשים, מחד – שתוכלו להעריך למעבר לדירה החדשה ולקבל פיצוי כספי שיאפשר לכם להמשיך לשכור דירה אחרת במידה וחל עיכוב משמעותי במסירה, ומאידך – יתמרץ את הקבלן לעמוד במועד המסירה שנקבע בחוזה.

אילו פרטים נוספים חשוב לבדוק בהסכם המכר לפני החתימה?

בעת בדיקת הסכם המכר עצמו חשוב לוודא שמחיר הדירה הנקוב בו הוא סופי, וכולל את כל התשלומים הנלווים, כמו אגרות, תשריטים, הצמדות וכן הלאה. גם הוצאות חיבור הבניין לתשתיות (חשמל, מים, ביוב, גז וטלפון) צריכות להיות כלולות במחיר. רק כך תדעו בדיוק את עלות הדירה החדשה ותימנעו מהפתעות לא נעימות.

מהם היתרונות בפירוט מראש של שינויים ותוספות לדירה כבר בהסכם המכר?

רוכשי דירות חדשות רבים מבקשים להכניס שינויים או תוספות לדירה, שאינם מופיעים במפרט מטעם הקבלן ושהצורך בהם עולה לפעמים במהלך הבנייה. לכן, חשוב להקפיד שהסכם המכר יכלול סעיף המאפשר לכם לבקש שינויים כאלה. עדיף שהסכם המכר יכלול מראש את השינויים והתוספות, כולל המחירים שלהם, והשפעתם על מועד המסירה של הדירה. הדבר יכול לחסוך לרוכשים הרבה מאוד כסף ועגמת נפש.

האם כדאי לחתום על זיכרון דברים או טופס בקשת רכישה דירה מקבלן לפני ביצוע הבדיקות?

בהחלט לא. זכרון דברים וטופס בקשת רכישה הם חוזים משפטיים ועלולים לכלול ניסוחים שיחייבו אתכם לחתום על הסכם המכר, גם אם הבדיקות המקדמיות יגלו דבר מה שיגרום לכם לרצות לסגת מהרכישה, או שנוסח החוזה לא יהא מקובל על עורך הדין מטעמכם.

חתימה על זכרון דברים יוצרת התחייבות חד צדדית – הרוכשים מתחייבים לקנות, הקבלן לא מתחייב מה הוא מוכר להם – ואינה מומלצת כלל. מוטב לבקש את הסכם המכר המלא, ולהעביר אותו לבדיקת עורך הדין מטעמכם.

מה ניתן לעשות במדה והקבלן דורש שתחתמו על בקשת החתימה?

ככל שחתימת בקשת הרכישה נדרשת על ידי הקבלן, אין לחתום על הבקשה בטרם נבדקה גם היא על ידי עורך הדין מטעמכם, והוכנסו בה התאמות ושינויים, אשר יבטיחו כי לא תיאלצו לרכוש את הדירה רק בשל החשש מתשלום פיצוי לקבלן, וכי הפיקדון שנמסר בעת חתימת בקשת הרכישה יוחזר לכם בכל מקרה שלא תרכשו את הדירה, וללא תנאי.

מדוע מומלץ לשכור עורך דין מטעם הרוכשים ולא להעזר בעורך הדין של הקבלן?

הקבלן עשוי להציע לכם להשתמש בשירותיו של עורך הדין שלו (הקבלן) ולחסוך כך בהוצאות. זו הצעה נדיבה אך בעייתית מאוד מנקודת המבט שלכם, ומומלץ לא להסכים לה ולשכור את שירותיו של עורך דין מטעמכם. מדוע? ובכן, ברכישת דירה מקבלן קיים ניגוד אינטרסים מובנה בין הרוכשים לקבלן. רק עורך דין מטעמכם יוודא ויקדם את האינטרסים שלכם, וידאג כי בעסקה הגדולה ביותר שאתם עורכים (בדרך כלל) יישמרו זכויותיכם.

מה תפקידו של עורך הדין מטעם הרוכשים?

עורך הדין מטעם הרוכשים יערוך את הבדיקות המקדימות שתוארו לעיל, וכן יערוך בדיקות נוספות, ובמיוחד – יבדוק את הסכם המכר ונספחיו, וידאג להתאימם למוסכם, ולתקן סעיפים בעייתיים וחד צדדיים בהסכם.

משרדנו עוסק ומייצג רוכשי דירות מקבלנים מזה עשרות שנים ומתמחה בתחום. נשמח לעמוד לשרותכם.

עו"ד משה כדריה מרצה ומנחה עורכי דין כיצד נכון לערוך הסכמי מכר ולייצג נכון רוכשי דירות מקבלנים. קישור להרצאה לדוגמא:

<https://www.facebook.com/100003506491677/videos/2688492417944282>