

מדריך לקונה דירה מאת TSI ISRAEL

TSI ISRAEL מגישה לכם מדריך זה כמה דברים שרצוי שתדעו לפני שאתם קונים דירה, המידע הנ"ל מהווה ייעוץ בלבד.

קניית דירה נחשבת לאירוע הכלכלי המשמעותי ביותר בחייו של אדם לכן, עריכת זיכרון דברים, התמצאות בדיני המקרקעין והנדל"ן, (ובמיוחד סוגיית המיסוי) הינם תחומים ייחודיים וסבוכים ולאזרח מן השורה אין תמיד את הכלים והידע שעשויים למנוע טעויות קשות ולפיכך חשוב מאוד להיעזר באיש מקצוע במקרה זה סוכן נדל"ן ולצורך כתיבת חוזה עורך – דין המתמחה בנושא.

מספר סוגיות אשר דורשות תשומת לב בעסקאות מסוג זה:

זיכרון דברים:

רבים טועים וסבורים לתומם כי כל עוד לא נחתם הסכם מקרקעין מפורט, אזי זיכרון הדברים שנחתם בין הצדדים כלל אינו מחייב ונהווה רק טיוטה להסכם עצמו. חשוב לדעת, זיכרון הדברים הינו חוזה על כל המשמעויות הנובעות מהגדרה משפטית זו. יתרה מכך, לאחר חתימת זיכרון הדברים רשאי הקונה לסור ללשכת רישום המקרקעין ולרשום הערת אזהרה לטובתו על הנכס. לצעד הנ"ל, משמעות קשה מבחינתו של המוכר ועלול להגבילו מאוד בבואו למכור את הדירה לאדם אחר (בהנחה כי מו"מ עם הרוכש הפוטנציאלי לא הבשיל לידי הסכם חתום).

מפרט טכני:

חוק מכר הדירות התשל"ג – 1973 מחייב את המוכר למסור לקונה העתק של המפרט הטכני חתום ואשר בו פירוט לפרטי הנכס, החוק מחייב את המוכר למלא אחר טופס שנקבע ע"י שר השיכון, חובת מילוי כל הפרטים חלה על המוכר, כל שינוי במפרט טעון בחתימת שני הצדדים עליו.

אחריות:

חוק מכר קובע את אחריותו של הקבלן לדירה בשלוש תקופות:

- א. תקופת בדיק – תחילתה ביום העמדת הדירה לרשות הקונה ונמשכת בהתאם לסוג או הליקוי. לדוגמא: צנרת כוללת הסקה ומרזבים – שנתיים, חדירת רטיבות מהגג ומהקירות – שלוש שנים וכד'.
- ב. תקופת האחריות – תחילתה בתום תקופת הבדיק והמשכה שלוש שנים.
- ג. לאחר מכן, אחריות הקבלן אם קיימת אי התאמה יסודית הנוגעת ליציבות הבניין או לבטיחותו.

היטל השבחה:

לברר במדור היטל השבחה האם יש חובות בהיטל (אמנם החובות קיימות לגבי המוכר, לתוכניות מאושרות עד למועד המכירה ומועד המכירה חל על הקונה) אך במקרים מסוימים מבקשות הוועדות המקומיות כתב התחייבות מהקונים.

חריגות בניה:

בקניית דירה בדוק כי אין חריגות בניה או בניה שלא בהתאם להיתר, יש לבדוק את תיק הבניין של הנכס ולצלם את תוכנית הבקשה להיתר בניה המאושרת בלבד ולהתאימו לנכס. (כד"כ חותמת ריבועית החתומה ע"י הוועדה המקומית) על מנת לבדוק כי אין חריגות בניה או בניה שלא בהתאם להיתר. לברר באם אין ו/או הוצאו צווי הריסה לנכס או לחלקיו.

נסח רישום מקרקעין (נסח טאבו):

דרשו לראות נסח רישום מקרקעין (נסח טאבו) של הדירה על מנת לוודא את שמות בעלי הדירה, וכן לוודא שהדירה אינה משועבדת או מעוקלת, או שקיים אישור שטרם מומש לבנייה על הגג או בקומת העמודים.

הערת אזהרה:

לפני חתימת הסכם המכר יש לוודא שאין רישום הערת אזהרה בטאבו ו/או משכון ברשם המשכונות ו/או הודעה למינהל מקרקעי ישראל בדבר ביצוע העסקה וזאת על מנת להגן על זכויות הרוכשים מפני ביצוע עסקה נוגדת ומכירת הדירה במרמה לאדם נוסף. ולאחר השלום לוודא כי נרשמה הערת אזהרה.

משכנתא:

ישנם שלושה סוגים עיקריים של הלוואות:

1. הלוואות צמודות מדד – קבועה, משתנה, קרן שווה
ריבית קבועה: הלוואה בריבית קבועה – שיעור הריבית נקבע ביום ביצוע ההלוואה ותקף לאורך כל התקופה.
יתרון: מסלול סולידי, שקט נפשי.
חסרון: תיתכן עמלת פירעון מוקדם, תשלום גבוה בעת ירידת הריבית במשק.
ריבית משתנה: הלוואה בריבית משתנה – הלקוח בוחר כל כמה זמן הריבית תשתנה. במהלך התקופה הראשונה של ההלוואה תהיה הריבית הנקובה ובהמשך, השינוי בריבית יתבצע על פי עוגן בנק ישראל.
יתרון: גמישות בסילוק ההלוואה. ההלוואה תואמת את מגמת השינוי בשוק. בנק ישראל קבע עוגנים.
חסרון: שינויים בתשלומים החודשיים.

2. הלוואות לא צמודות – prime
הלוואת prime: ריבית הנקבעת ע"י בנק ישראל.
יתרון: ההלוואה לא צמודה, ניתנת לפירעון בכל עת.
חסרון: שינויים דרסטיים בהחזר החודשי.

3. הלוואות צמודות מט"ח – labor
הלוואת labor: ההלוואה בשקלים צמודות מט"ח (לרוב צמודת דולר). ה- labor משתנה כל חצי שנה / שנה.
יתרון: ההלוואה הכי זולה, ניתנת לפירעון בכל עת. מתאימה לבעלי הכנסות דולריות.
חסרון: "שער רצפה" שינויים בהחזר החודשי בהתאם לשינויים בדולר.



ערכו סקר בין מספר בנקים למשכנתאות ורצוי אף להיעזר ביועץ חיצוני, החיסכון עשוי להגיע לעשרות אלפי שקלים לאורך חיי ההלוואה.

החלטתם לקנות את הדירה? להלן מספר טיפים שחשוב לדעת.....

איך אוכל לדעת בכמה נמכרים בתים בשכונה?

ישנם דרכים למצוא חלק מהנתונים הללו באופן עצמאי אך דרך טובה ופשוטה יותר היא לשאול את **המתווך TSI שלך** המתמחה באזור המגורים החדש שלך בלבדוק להתעדכן באתר TSI המתקדם

אם אתם מתעניינים בבית מסוים המתווך TSI יוכל לספק לכם רשימה של "ברי השוואה" מחירים של בתים אחרים באזור שהם בערך באותו הגודל ובני אותו גיל.

עיקול או צווי הריסה:

יש לוודא שלא רשומה בנכס הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת צד שלישי, על הבעלות דל המוכר.
לוודא כי אין הערה על עיקול או צווי הריסה על הנכס.

מסירת הנכס:

במעמד מסירת הנכס הנרכש מתואר במפרט הטכני ובתוכניות שמצורפים לחוזה, אולם דווקא במעמד מסירת הדירה הרוכש חייב לבחון את הדירה, הן באספקלריה של הוראות ההסכם (חוזה, שרטוטים ומפרט טכני) והן מבחינה מקצועית, שהיינו שהדירה עומדת בדרישות הנדסיות ובכל התקנים והתקנות. רוב הקונים לא מודעים לכל החוקים, התקנות והדרישות הנדסיות ולכן מומלץ להזמין מהנדס מומחה לאיתור ליקויי בניה, הבקי בכל החוקים והתקנות הנדרשים עוד לפני קבלת המפתח של הדירה.

קבלת מפתח:

במעמד קבלת המפתח בדירה חדשה, מומלץ להוסיף ליד מקום החתימה את האותיות ת.ל. שמשמעותן "תחת לחץ".
ע"י זה, אנו משאירים פתח למציאת ליקויים אשר לא נתגלו במעמד מסירת הדירה, אשר לפי חוק מכר הדירות תשל"ג ותיקון תש"ן מחויב הקונה או להודיע עליהם למוכר עם קבלת המפתח.

תעודת גמר בקניית נכס חדש:

בדיקת קיומה והתאמתה של תעודת גמר לפני רכישת דירה היא חיונית מהטעמים הבאים:

- א. בעת ביצוע ההעברה של הנכס והרישום הטאבו, נבדק מצב רישוי הבנייה של הבית, ובדיקה זו תעודת גמר היא תנאי לביצוע הרישום. לפיכך עדיף לבדוק מראש נושא זה.
 - ב. אין תעודת גמר, יתכן כי מאחורי זה מסתתרת בנייה לא חוקית, שעלולה להיות לכם לרועץ מכמה בחינות – ראשית, בעת ההעברה ייחשבו תוספות בנייה בלתי חוקיות, וכשמדובר בתוספות בנייה שהן סטיות מתוכנית המתאר או שימוש חורג, חל עליהן היטל השבחה שמועד תשלומו הוא עם העברת הנכס ורישום בטאבו על שם הקונים. בנוסף, בנייה בלתי חוקית תעלה ותיבחן מחדש בכל מקרה של בקשה לביצוע שינויים או תוספות בנייה בנכס. ועוד, יש והדבר מונע מהקונה לקבל משכנתא, כשהשמאי של הבנק מגלה אי התאמות אלו.
- לפיכך ההמלצה שלנו היא לראות בתעודת גמר תנאי הכרחי לעסקה ולהטיל הוצאתה על המוכר עם כל הכרוך בכך.

ברכישת נכס מכונס...

ברכישת נכס מכונס ישנן שלוש יתרונות והן:

1. מחיר אטרקטיבי – על פי מחקר שהתבצע בשלוחת אוניברסיטת דרבי, במכרזים אלו נהנים המתמודדים ממחירים הנמוכים בכ – 20% ממחיר השוק.
2. ביטחון – מכירת הנכס מבוצעת דרך בית המשפט או ההוצאה לפועל ובאישורם, כל שלקונה יש כתובת גם לאחר הרכישה. יתרה מכך, במכרזים אלו הנכס עובר לקונה, כשהוא נקי מכל שעבוד, עיקול או זכות אחרת בנכס, והוקנה מוגן מטענות צדדים שלישיים בקשר לנכס. על כל פנים, רצוי להסתייע בעורך דין, כדי להיות בטוחים שלא קופחתם בעסקה.
3. תהליך קצר – במרבית המקרים, קניית נכס מכונס נכסים אורכת בין 2-4 חודשים מפרסום המודעה ועד להעברת הבעלות על הנכס.

הערכת שמאי:

מומלץ לדרוש מעורך המכרז את הערכת השמאי לנכס נדל"ן על מנת לקבל את הערכת העלות של הנכס וכן על מנת ללמוד את המידע המשלים על הנכס כגון, מידע תכנוני, מידע סביבתי ומידע על מצב הנכס.

רישום הזכויות:

רישום הזכויות יעשה על ידי ועל פי הסכמת הצדדים בחוזה המכר, כאשר שכר טרחה בגין טיפול ברישום יעשה ע"י משרדו של כונס הנכסים, ישולם בנפרד וייקבע בחוזה המכר.



תשלומי מיסים:

מיסים, אגרות היטלים, תשלומי חובה והוצאות ארנונה החלים על המקרקעין עד למועד מסירת החזקה יחולו על עורך המכרז (המוכר) כך גם מס שבח, מס מכירה ודמי הסכמה למנהל במידה ויחולו. היטל השבחה החל על המקרקעין ע"פ תוכנית בגין עיר שבתוקף, יחול גם הוא על עורך המכרז. מס רכישה, מיסים אגרות היטלים, תשלומי חובה והוצאות ארנונה החלים על המקרקעין ממועד קבלת החזקה ואילך יחולו על הזוכה (הקונה).

TSI ISRAEL מאחלת לכם בהצלחה והמשך שיתוף פעולה פורה!!!