

אילנה ספקטור - עורכת דין

IS

**המדריך המלא**

# **5 שלבים חשובים לפני רכישת דירה**



# הקדמה

מזל טוב, לאחר שראיתם מבחר דירות, סוף סוף נמצאה האחת?  
למרות ההתרגשות הגדולה, כדאי שתעצרו רגע ותכלכלו את צעדיכם.  
רכישת דירה היא צעד כלכלי משמעותי, שחשוב לתכנן ולהיערך אליו מראש.

הרי לא סתם נאמר: "סוף מעשה במחשבה תחילה".

מדריך זה מסביר בבירור מה חשוב לבדוק לפני שמתכוננים רכישת דירה והוא  
מיועד לעזור לכלל רוכשי דירות הפוטנציאלים.

מדריך זה יעזור גם לאלו שעדיין לא ביצעו עסקת רכישת דירה כלשהי וזאת  
עסקה הראשונה שלהם והם לא יודעים מאיפה להתחיל וגם לאלו שכבר עשו  
עסקה כזו אך רוצים לקבל מידע נוסף ומעמיק יותר.



## חישוב התקציב - האם יש לכם די כסף לרכישת הדירה?

טרם נכנסים לעסקה לרכישת דירה, יש לחשב את התקציב שלכם. במילים אחרות, לבדוק אם באפשרותכם לעמוד בהוצאות הכספיות שיהיו לאורך הדרך, מהשלב שבו אתם נמצאים טרם רכישת הדירה ועד לקבלת המפתח.

במסגרת חישוב התקציב, יש לקחת בחשבון מגוון רחב של הוצאות, ובכלל זה: מחיר הדירה, מס רכישה (ראה פירוט בהמשך), מתווך, יועץ משכנתא, שכר טרחת שמאי מקרקעין מטעמכם (וכן שכר טרחת שמאי של הבנק), חברת בדיק בית, אדריכל, מעצב פנים, עלות פתיחת תיק משכנתא, עלות האגרות לרישום משכנתא ורישום בעלות, שכר טרחת נוטריון, עלות פירוק והובלה, שיפוץ ותיקונים בדירה, מטבח, ארונות רחצה, כלים סנטרים, ריהוט, תאורה, מוצרי חשמל, ניקיון, הפסד ימי עבודה ונסיעות ושכר טרחת עורך דין.

לאחר חישוב התקציב, יש לבדוק שיש לנו מספיק מקורות מימון:

**בדיקת הון עצמי** - ראשית חשוב לבדוק כמה כסף זמין יש בידכם לטובת העסקה לרכישת הדירה. האם ניתן להיעזר כספית במשפחה או מגורם אחר. האם וכמה כסף ניתן לשלוף מקרנות השתלמות, קופת חיסכון פנסיה, גמל, ניירות ערך, וכדומה. אם כן - רצוי לבדוק כמה זמן ומה התנאים לקבלת הכסף לחשבונכם מכל אחד מאלו.

**קבלת אישור עקרוני למשכנתא** - כדי לדעת אם תוכלו לעמוד ברכישת דירה, יש לפנות לבנק בשלב מוקדם ולקבל ממנו אישור עקרוני לקבלת משכנתא.

**פניה ליועץ משכנתא** - אם אתם רוצים להעמיק באפשרות שלכם למימון העסקה דרך משכנתא רצוי לגשת לאיש מקצוע שחי את שוק המשכנתאות. כזה שיש לו את הקשרים הנכונים בבנקים השונים, כדי להשיג לכם את ההצעה הטובה ביותר למשכנתא.



## בדיקת הדירה - איך תדעו שמצאתם את האחת?

מצאתם דירה שנראית לכם נהדרת? הדירה עונה לכל הפרמטרים שלכם? כדאי שתעשו לה כמה בדיקות, לפני שתחליטו להתקדם. אלו העיקריות שבהן:

**בדיקה פיזית -** בירור גיל הדירה וזהות הקבלן שבנה אותה. לצורך ביצוע בדיקה פיזית, עליכם כמובן להגיע לדירה ולהצמדות שלה (חניה/מחסן/ חצר) ולבדוק אותה מספר פעמים ובזמנים שונים (בוקר, צהרים, ערב, בשבת וכו'). כמו כן, עליכם לבדוק את תקינות מערכות הדירה (חשמל, מים, גז, מיזוג אויר, דוד שמש וכו'), וכמובן את המבנה עצמו (בדיקת סדקים בתקרה ובקירות, בדיקת מצב חלונות, משקופים, הריצוף, רטיבות, עובש וכו'). בנוסף רצוי להתעניין לגבי איזה תקלות/בעיות בדירה נמצאות בטיפול ובאיזה שלב טיפול הם. מעבר לכך, רצוי לברר גם איזו תכולה נשארת בדירה (אולי תוכלו לחסוך ממכם לקנות תכולה זו בעתיד).

**בדיקת מיקום הדירה -** במסגרת זו, בדקו אם הדירה המדוברת היא חזיתית או עורפית, ומה כיווני האוויר שלה.

**בדיקת הסביבה -** טיילו מחוץ לדירה ובסביבתה ובדקו האם קיימות דרכי גישה לנוחיותכם מהבניין למוסדות ציבור סמוכים, והאם אלה קיימים באזור.

**בדיקת מחיר -** גם אם הדירה נראית לכם מושלמת, בדקו אם המחיר המבוקש עבורה הינו ריאלי ביחס למיקום שלה. היעזרו לצורך כך באתרי הנדל"ן המוכרים.

**בדיקת זכויות לדירה -** חשוב לוודא שהמוכר הוא אכן הבעלים של הדירה ובכלל יכול למכור לכם. לצורך כך, יש לבקש מהמוכר לראות אישור זכויות לדירה או נסח טאבו.



## היערכות לחתימת חוזה - היכנסו לעובי הקורה!

אם הגעתם לכאן, כנראה שאתם רציניים בנוגע לדירה.

### ⚠️ זהירות!

אם מוכר/מתווך מציע לכם לחתום על זיכרון דברים? אז ... ממש לא לחתום!

### למה לא לחתום על זיכרון דברים:

- זיכרון הדברים הינו מסמך שמחייב לכל דבר את הצדדים כבר בחתימתו. הרי יכול להיות שיתגלה משהו על ידכם או על ידי עו"ד שייצג אותכם בעסקה ושיש בו להשפיע על כדאיות העסקה בשבילכם. במילים אחרות, אם לבסוף תחליטו שאתם לא מעוניינים להמשיך ברכישת הדירה, מכוח החוק אתם עלולים להפסיד הרבה מאוד כסף.
  - מועד החתימה על זיכרון הדברים הוא המועד הקובע לעניין דיווח העסקה לרשויות המס, וממועד זה נספרים הזמנים הקבועים בחוק לתשלום המס, דווח רק לאחר חתימת הסכם בפועל יכול לגרום לקבלת דרישה לתשלום קנסות מצד רשות המיסים.
  - חתימת זיכרון דברים פוגמת נאשות בניהול משא ומתן על מחיר הדירה, מועד ואופן חלוקת תשלומים, מועד ואופן מסירת הדירה, בהגנה המשפטית ועוד ועוד.
- לכן עדיף יותר לפנות לעו"ד איכותי ומקצועי שידע תוך כמה ימים בודדים לבצע בדיקות מקדמיות הנדרשות, לבחון את העסקה ברמה המשפטית ולהגיע להסכם מסודר ובכך לייתר את הצורך בחתימת זיכרון דברים.



## שלב שלישי - המשך

כאן זה הזמן להיעזר במומחים חיצוניים ולבצע בדיקות נוספות, שיעלו לכם קצת כסף, אבל ישתלמו בסופו של דבר -

**בדק בית -** כדאי להזמין חברה המתמחה בהנדסת בניין כדי שתבצע בדק בית לפני רכישת הדירה. במסגרת הבדיקה תיבחן טיב המעטפת החיצונית והפנימית של הדירה, מערכותיה, הצנרת, תשתיות האיטום, ליקויי בנייה ככל שאלה קיימים ועוד.

**בדיקה של שמאי מקרקעין -** בדיקה של שמאי עצמאי מטעמכם, ולא מטעם הבנק, חיונית כדי שיוכל לספק לכם הערכת שווי לדירה בהתבסס על מצבה ומיקומה. הערכת שווי זו תהיה חיונית מאוחר יותר, כדי לספק לכם אמת מידה לגבי המשכנתא שתוכלו ליטול מהבנק ולוודא שאתם לא תשלמו על הדירה מעל למחיר השוק. פרט לביצוע הערכת שווי הדירה, השמאי יבצע בדיקה של תוכניות הבנייה ביחס לתוכניות בניין העיר בסביבת הדירה, יבדוק את ניצול זכויות הבנייה והאפשרויות הגלומות בה, ויבדוק חריגות בנייה פוטנציאליות. לחריגות בנייה יכולה להיות השפעה ממשית על שווי הדירה והן עשויות לטמון בחובן חיובים נוספים שלא היו בתכנון.

**בדיקת תיק הבית המשותף -** בדיקת תוכנית הדירה והצמדותיה (חניה, מחסן וכדומה), כפי שזו רשומה בטאבו. חשוב לוודא כי יש התאמה בין התוכנית בתיק הבית המשותף לדירה המיועדת לרכישה.

**בדיקת תיק הבניין ברשות המקומית -** יש לבדוק תיק הבניין באתר הרשות המקומית כדי לדעת מה מיועד להיבנות באזור ועלול להשפיע על טיב המגורים בדירה ועל הערך שלה. כמו כן, יש לברר אם יש היתר בניה לדירה, אם ניתן לבניין טופס 4, אם הוצאו צווי הריסה חס וחלילה או נתנו צווים כלשהם לגבי חריגות בנייה.



### בדיקת מס הרכישה שחל עליכם - האם מדובר בדירה יחידה?

כאשר רוכשים דירה, יש לשלם לרשות המיסים מס רכישה, אלא אם כן אתם זכאים לקבלת פטור או הקלה במס (פטור ניתן בדרך כלל לרוכש דירה שהינו נכה, עיוור, עולה חדש, או כאשר הדירה מתקבלת ללא תמורה מקרוב או מבן זוג).

יצוין, כי מס רכישה מתייחס לכל תא המשפחתי (פרט לילד מעל גיל 18) ונגזר ממחיר הדירה ומזכויות נוספות ככל שאלה קיימות. כדי להעריך מהו מס הרכישה, ניתן להיעזר בסימולטור מס רכישה של רשות המיסים.

מס הרכישה משתנה אם הדירה הנרכשת היא דירה יחידה, על פי הגדרתה בחוק מיסוי מקרקעין, או דירה נוספת.

בין היתר, הדירה תיחשב ל"דירה יחידה" גם אם בבעלות הרוכש דירה נוספת שחלקו בה אינו עולה על שליש או שבבעלותו דירה נוספת שתימכר תוך 18 חודשים.



### בחירת עו"ד שילווה אותכם לאורך כל הדרך.

מומלץ שלא לצאת אל הדרך לבד, להיעזר בעורך דין בעל מומחיות ספציפית בעסקאות קניה ומכירה של דירות, שביצע מספר רב של עסקאות נדל"ן, ויכול לגרום לכם להימנע מהמהמורות הקיימות לאורך הדרך.

מאד משנה איזה עו"ד אתם תבחרו. חשוב לציין כי ברכישת דירה לא מקבלים הסכם רגיל ופשוט. עו"ד המייצג אותכם ברכישת הדירה יש לו תפקידים רבים בעסקה זו, אך לדעתי התפקיד חשוב ביותר הוא הבדיקות המקדמיות היסודיות.

כמי שעוסקת שנים בעסקאות נדל"ן וליוותה אינספור לקוחות שביצעו את הבדיקות שהופיעו במדריך זה, או קיבלו ממני דו"ח בדיקות מקדמיות מקיף ומפורט אשר סייע להם בגיבוש הערכת סיכון וכדאיות עסקה, אני בטוחה שבדרך זו רכישת הדירה הנחשקת יכולה להיות נכונה ובטוחה יותר עבורכם.

רכישת דירה עשויה להיות העסקה הגדולה בחייהם. טרם ביצוע העסקה, יש להיערך ולתכנן היטב את התקציב שלכם, לבצע בדיקה פיזית מקיפה לדירה ולסביבתה ולהיעזר בבעלי מקצוע מתאימים. מומלץ לא לוותר על ליווי עו"ד מיומן ובקיא בתחום, כי בזכותו אתם יכולים לחסוך לכם עשרות או מאות אלפי שקלים, למנוע הפרה של הסכם וניהול הליכים משפטיים מיותרים. עו"ד מומחה ספציפית לעסקאות נדל"ן יכול לראות דברים הקשורים לדירה שאתם לא שמים אליהם לב ודווקא אותם יש לקחת בחשבון במסגרת בניית התקציב שלכם או בדרך שלכם לרכישת הדירה.

המדריך נכתב על ידי עו"ד אילנה ספקטור בעלת תואר שני LL.M. מאוניברסיטת בר אילן, בעלת ניסיון מעשי רב בליווי עסקאות לרכישת דירה.

במסגרת ניהול תביעות משפטיות רבות לגבי נזקים בדירות ועסקים, נחשפה בין היתר לעסקאות מכר דירה לא מוצלחות ו/או הסכמי מכר לוקים בחסר והדבר גרם לה להבין מאיזה מכשולים רצוי שרוכשי דירה ימנעו או כדי לפתור אותם באופן ייסודי בטרם עת.

המדריך נכתב מתוך רצון לשתף בידע ובניסיון שלי וזאת כדי למנוע ממכם הפתעות כספיות לא נעימות וליצור לכם שקט נפשי במהלך הדרך לרכישת הדירה המיוחלת.

**בכל שאלה שקשורה למדריך  
או אם עלה ספק מבדיקה כלשהי,  
אתם מוזמנים ליצור קשר:**

בטלפון/וואטסאפ: 050-6621088



דוא"ל: [i.spector.adv@gmail.com](mailto:i.spector.adv@gmail.com)



שלכם ובשבילכם,

**אילנה ספקטור עו"ד**

