

2020

טיפים וסודות לרוכש הדירה

כל
הסודות
מתגלים

נערך על ידי

עו"ד ליאור אבן עזרא

שאל עורך דין מקרקעין



www.evenezralaw.co.il
lior.b.ezra@gmail.com

טל': 050-7870918

מתחילים

במדריך "טיפים וסודות לרוכש הדירה" קיבצתי, סידרתי וערכתי בתמצות את הנקודות הרלוונטיות והחשובות ביותר שיסייעו לכם לעבור בשלום את תהליך רכישת הדירה שלכם.

התקופה היא המכוננת ביותר בחייו של אדם שבה נעשה הצעד המשמעותי ביותר. לפיכך, לא מן הנמנע לקבל את עצת למודי הניסיון ואנשי המקצוע ואם אפשר בדרך קלילה וחוויתית כפי שמצגת לכם כאן, אז מה טוב.

במדריך הקצרצר שלפניכם תוכלו ליהנות מ:

- טיפים
- עצות
- אזהרות
- מידע רלוונטי
- סודות שרבים לא ירצו שתדעו

הבה נגיע אל הנחלה

הייתם מוכנים להשקיע כשעה מזמנכם כדי שתהליך רכישת הדירה יעבור בשלום? אם כן, קראו את המדריך כולו מתחילתו ועד סופו - אני מבטיח שזה ישתלם לכם!



על המחבר

בעלים של משרד בוטיק שעוסק בתחומים:

- מקרקעין
- פשיטות רגל
- צוואות וירושות

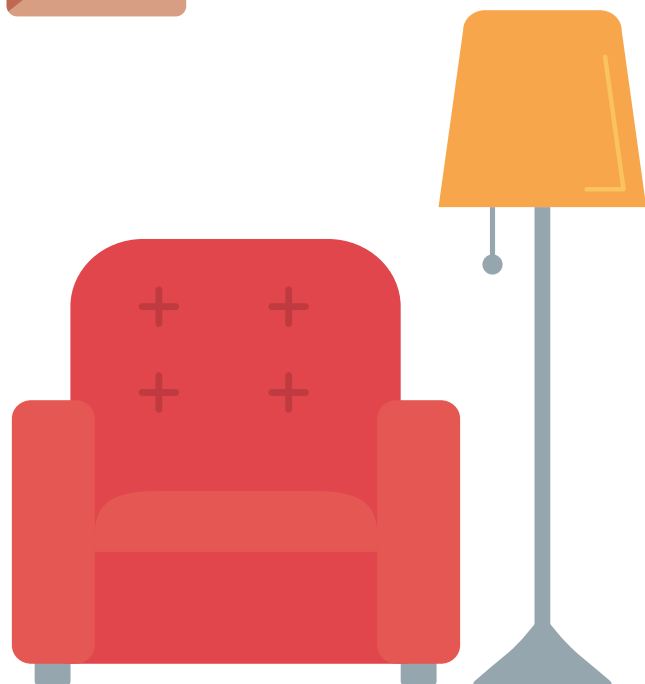
זכות גדולה נפלה בחלקי לסייע לרבים בצעדים המשמעותיים ביותר שלהם בחיים, ולתמוך בלי די.

עו"ד ליאור אבן עזרא



השלבים הראשוניים

"בחכמה יבנה בית, ובתבונה יתכונן" (משלי כד-43)



כך אמר החכם מכל אדם - שלמה המלך ואין חולק על כך, הצעדים הראשוניים הם קריטיים למדי ובהכנה טובה, תגיעו אל הנכס המיועד שלכם שלווים ומאושרים.

ראיתם דירה שמצאה חן בעיניכם? בקרו בה ובסביבתה **כמה פעמים**, התרשמות ראשונית חד פעמית עלולה להיות לרועץ. התרשמו מאיכות המבנה בכללותו, מהתאורה שבמקום, מהמעליות, מהניקיון והכי חשוב - מהאנשים.

מומלץ לשאול את הדיירים במידה ונתקלתם בהם במעלית, במדרגות או בגינת המשחקים הקרובה על המבנה ועל המוכרים, רבים מהם יואילו לשפוך בפניכם מידע ששווה זהב הן על המוכרים והן על הדירה עצמה ואיכות המבנה.

אם מדובר ב"דירה על הנייר" שהיא בגדר תכנון, שאלו את בעלי העסקים הסמוכים או את הדיירים שעתידים להתפנות לטובת הבניין שעתיד להיבנות

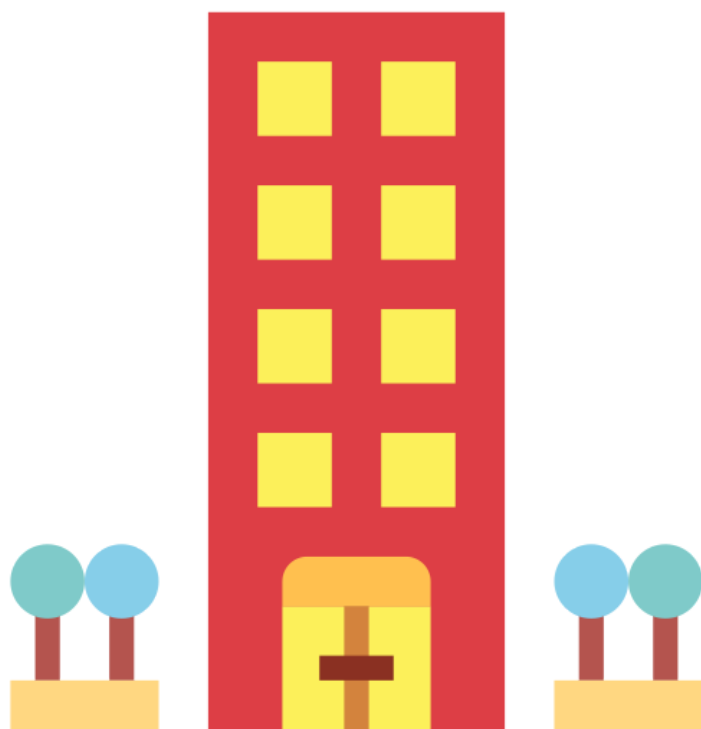
הקירות "בוכים" אתם לא!

רצוי לשאול מתי הוחלפו תשתיות לאחרונה ומה מצב הדירה מבחינת ליקויים כמו אלו שצוינו לעיל. כך תבחנו את מידת האמינות של המוכר בנוסף לבחינת מצבה הפיזי של הדירה. ככל שיימצאו יותר ליקויים כך יכולת המיקוח שלכם על מחיר הדירה תגבר.

דירות ישנות הן מועדות לפורענות בכל הקשור לנזקי צנרת, רטיבות מהגג, עובש על הקירות, רטיבות מהקירות ("קירות בוכים") סדקים וכו'

אם בדירה שברצונכם לרכוש, מתגוררים שוכרים, בדקו עם השוכרים ובעלי הדירה מתי חוזה השכירות מסתיים ונסו לדלות מהם במידת האפשר כמה שיותר מידע רלוונטי





ואם הזכרנו את עניין הדירות המושכרות, דירות להשכרה הן עסק לכל דבר לא רק עבור בעלי הדירות המושכרות אלא אף עבור שוכרים המשכירים את דירתם בשכירות משנה דרך פלטפורמת AIR BNB הידועה. באמצעות הפלטפורמה ניתן להשכיר נכסים לתיירים ולאורחים מזדמנים בדרך קלה מאוד ולגרוף מכך רווחים. המשכיר על פי רוב אינו מכיר את השוכרים הפוטנציאליים, את טיבם וטבעם ונוטה להשכיר לכל המרבה במחיר

למה חשוב לדעת זאת?

ערך הדירה נגזר על פי רוב מסוג האוכלוסיה שדורה בסביבת הנכס. ככל שהאוכלוסייה היא משתנה לעתים תכופות ואינה הומוגנית, כך סביר שתיתקלו יותר במפגעי רעש ולכלוך, וכמובן יוצר קושי בתקשורת עם בעלי הנכס כשתרצו לקדם יוזמה כלשהי לטובת כלל הדיירים.

עבור דיירים מזדמנים, לא תמיד תמצאו אכפתיות בשימוש ברכוש המשותף לכלל הדיירים!

ומה לגבי המחיר?

דרך אידאלית לגלות עסקאות קודמות בבניין בו הדירה המיוחלת נמצאת או לקבל מידע הנוגע לעסקאות שבוצעו בסביבתה, היא באמצעות אתר רשות המיסים. המידע גלוי לעיני כל ואינו כרוך בתשלום. זוהי דרך נוספת ליצירת יתרון בשלב המיקוח על מחיר הדירה וכידוע, לא מדובר בשקל שניים.

דרכים טובות למיקוח

הציגו למוכרים מחירים של עסקאות קודמות בבניין

לעולם לא לגלות התלהבות

התמקדו בעיקר בפגמים ובצדדים החלשים בנכס וציינו בפני המוכר את עלות התיקון

מאגר מידע נדל"ן - פרטים על מכירות של זכויות במקרקעין

מה עם תיווך?



שיעור העמלה השכיח עבור מתווך הוא 2% מסכום הדירה ורצוי מאוד לנהל מיקוח על סכום זה, בייחוד כאשר סכום הנכס הוא גבוה, דאגו לבצע מיקוח זה **טרם חתימה על כל מסמך**.

בררו מראש האם המוכר והקונה מתחלקים בנטל ההוצאה הזו או שמא תרביץ הוצאה זו על כתפי הקונה בלבד.

בדקו היטב אם הדירות שמפורטות בטופס שהובא לחתימתכם הן הדירות היחידות שהמתווך מתכוון להציג בפניכם, ולא רשימת דירות שאין בכוונת המתווך להציג לכם.

דרשו הסרת נכסים שחברת התיווך לא הציגה בפניכם. זאת על מנת שלא להיות חשופים לדרישה מצד חברת התיווך לדמי תיווך לנכסים שכלל לא הוצגו בפניכם.

חיתמו על טופס רק אחרי שביצעתם בדיקה שהדירות המפורטות בטופס לא מוכרות לכם ולא חתמתם עליהן אצל משרד תיווך אחר. דרשו סימון של רשימת הדירות בפס כך שלא יהיה ניתן להוסיף נכסים. בקשו לקבל עותק חתום של הסכם התיווך.

המתווך יהיה זכאי לעמלה רק אם רישיון התיווך שלו הוא בתוקף, בדקו **בפנקס רשם המתווכים של משרד המשפטים**, אם רישיון התיווך של הגורם שתיווך, אכן בר תוקף.

זכרו

מתווך, הוא בסך הכל גורם מקשר אשר על פי רוב נתקל בנכסים אותם הוא משווק, בלוחות המודעות שבאתרי האינטרנט, אותם אתרים **אשר גלויים לפניכם גם כן**.

תן לי בבקשה תעודה מזהה



משרד המשפטים
Ministry of Justice

נסח הטאבו הוא תעודת הזהות של הנכס

טאבו הוא השם הטורקי של "מרשם המקרקעין" אותה מערכת ידועה בה מתועדות זכויות או פעולות משפטיות, הנוגעות לזהות בעלי זכויות הקניין במקרקעין.

לפני שאתם שוכרים [עורך דין מקרקעין](#), היכנסו ל[אתר רשם המקרקעין](#) על מנת לראות את נסח הטאבו של הנכס שאתם מגלים בו עניין. בנסח הטאבו תוכלו לראות אם ישנם שעבודים, הפקעות, עיקולים וחריגת בנייה. הנסחים פתוחים לעיון חופשי וכרוכים בתשלום של 15 ש"ח.

עליכם לדעת את מספרי גוש וחלקה של הנכס. במידה ואינכם יודעים ניתן לברר זאת במוקד

מקרקעין בטלפון 8653*



Lior Even Ezra
LAW FIRM

מציאת עורך דין מקצועי

בשלב זה, לאחר שראיתם את נסח הטאבו ולא נמצא בו פגם, הגיע הרגע בו על עורך דין מקרקעין להיכנס לתמונה כדי ללוות אתכם בעסקה בכל ההיבטים המשפטיים.

כמובן, מומלץ להיוועץ בעורך דין אף בשלבים הראשונים כשהעסקה עדיין בחיתוליה, קרי, מהרגע בו הדירה מצאה חן בעיניכם ומתחיל שלב הדין ודברים תרתי משמע.

איך לבחור את עורך הדין המקצועי ביותר ועל מה עליכם לשים את מירב תשומת הלב?

בררו אם עורך הדין עוסק אך ורק במקרקעין או שתחום זה מהווה אצלו נישא זניחה

ככל שהמשרד עוסק אך ורק במקרקעין כך ייטב, יחד עם זאת, ישנם עורכי דין שעוסקים במספר תחומי עיסוק ועדיין יעניקו לכם שירות מקצועי למדי שאף עולה על אלו שעוסקים בתחום כעיסוק יחיד.

לא כל המלצה "שווה"

פעמים רבות עורך הדין נשכר בעקבות המלצה, טעות שכיחה היא כי המלצה שכזו אכן תוביל לבחירה הנכונה ביותר, על אף תחושת הביטחון שהיא מקנה.

חוסר תשומת לב ואדישות

משרד אשר חוזר אליכם זמן רב לאחר שהשארתם פנייה, עורך דין אשר במהלך הפגישה עושה דברים נוספים ולא מישיר מבט אליכם, חזות מבולבלת, אי הבנה של דבריכם, עלולים להעיד על כך שעורך הדין הזה לא יעניק את תשומת הלב הראויה, לכל פרט בעסקה שעלול להיות אף קריטי עבורכם.

קראו עוד על דרכים לאיתור עו"ד מתאים



- בקשו לראות חוזה לדוגמא שנערך על ידי אותו עורך הדין.

- בררו אם עורך הדין עצמו יבצע את העבודה או שרוב העבודה תוטל על מתמחה.

- נסו להכין שאלת עומק מקצועית שאותה תשאלו את עורך הדין, ככל שהמענה יהיה מגומגם או מתחמק, כך תלמדו על מידת בקיאותו.

- לעולם לא לשלם מראש את כל סכום שכר הטרחה וכדאי שזה יבוצע בכמה אבני דרך. למשל:

- שכ"ט 1 - עבור הבדיקות המקדמיות.

- שכ"ט 2 - עבור ההתנהלות מול רשויות המס והכנת החוזה.

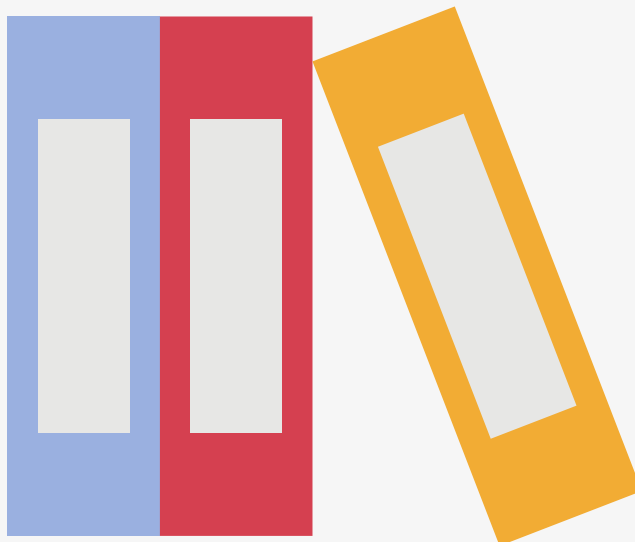
- שכ"ט 3 - מיד עם רישום הדירה בטאבו.

- עורך הדין היקר ביותר הוא רק היקר ביותר ושכר טרחה מופרז מעיד על חמדנות שהיא תכונה פסולה!



מה חשוב במיוחד שעורך הדין יבחן עבורכם

תיק בית משותף



כל בית בישראל המכיל לפחות **שתי דירות**, עונה להגדרת **בית משותף** ועליו להיות רשום כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים של רשם המקרקעין (טאבו). ללא רישום כזה, כל המבנה ייחשב ליחידת דיור אחת.

קיימת חשיבות גדולה לוודא עם עורך הדין שלכם אם הוא בודק את מסמכי הבית המשותף.

בין המסמכים הנמצאים באותו תיק בית בית משותף שהוזמן, קיים התשריט של הדירה עצמה המהווה מסמך בעל חשיבות עליונה, שכן בו מופיעים הזכויות הקנייניות של הדירה.

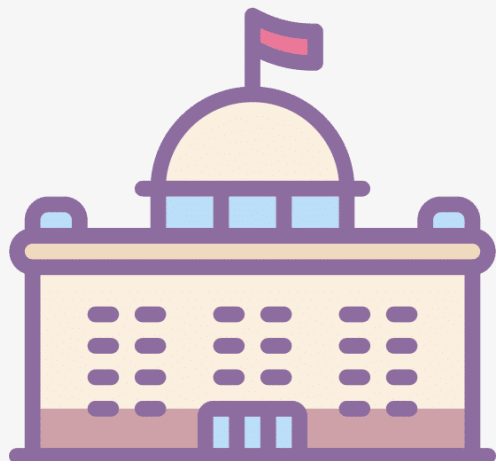
באמצעות המסמך, ניתן לערוך השוואה בין מה שרשום לבין המצב בפועל של הדירה כך שניתן יהיה לאתר חריגות ועבירות בנייה.

שימו לב! היכולת לזהות באופן מדויק ומקצועי את מצב הדירה בפועל לעומת מצבה כפי שהיא רשומה, נתונה **לשמאים, מהנדסים ולאדריכלים** שכן מדובר בשרטוטים. לכן, נתון לשיקולכם, אם לשכור גורם מקצועי שיבצע את ההשוואה או לחלופין, לחתום על סעיף שעורך הדין יבקש מכם, בו אתם מודעים לכך שעורך הדין לא ביקר בנכס ואין לו כל מומחיות הנדסית.

ישנן דירות שאינן רשומות בטאבו, בדרך כלל מדובר בדירות חדשות מהקבלן שעדיין רישומן טרם בוצע, אך רשומות בספרי חברה משכנת. לכן נדרש עיון בתשריטים שנמסרו לכם כנספח לחוזה הרכישה עם הקבלן.

שלא יפול עליכם תיק!

על החשיבות של תיק הבניין המצוי ברשות המקומית



בכל רשות מקומית או מועצה אזורית, קיימת ועדה מקומית לתכנון ובניה, ובה נמצא תיק הבניין המשוויך לנכס שברצונכם לרכוש. לרוב, ניתן לעיין בתיק הבניין באופן מקוון על ידי כניסה לאתר האינטרנט של הרשות בה ממוקם הנכס, אך ישנן רשויות אשר לא ביצעו סריקה של המסמכים האלה ולכן, יש צורך בהגעה פיזית למחלקת ההנדסה של הרשות ולבקש לעיין בתיק הבניין.

עיון בתיק הבניין יסייע לכם לדעת אם קיים היתר לבנייתו של הנכס המיועד לרכישה וכן כיצד סווג על ידי הרשות - דירת מגורים, משרד, מחסן, חנות וכו'. בנוסף, תוכלו לדעת האם קיימים צווי הריסה על הנכס או על חלקים שבו וכן תלמדו על ההיסטוריה של הנכס מבחינת עבירות על חוק התכנון והבניה.

במקרים רבים, בוצעו מחדלים על ידי רוכשים שלא הקפידו על בדיקה זו ולבסוף גילו שהם רכשו מחסן, אשר כידוע שוויו נמוך משמעותית מערכה של דירה.



גם אם בנסח הטאבו הנכס מוגדר כדירה, זה עדיין לא מלמד על כך שאכן מדובר בנכס המיועד למגורים וזו אחת השגיאות הנפוצות של רוכשים.

ואם לא מצאתי את תיק הבניין?

במקרה זה ניתן לפנות למחלקת ההנדסה ולבקש מהם אישור על כך שההיתר לא נמצא, אישור זה חשוב מכיוון שיש צורך להציגו בפני הבנק למשכנאות.

בבתים פרטיים ודירות קרקע יש לשים תשומת לב מיוחדת לחריגות בניה!



המשכנתא

חסכו בעמלת המשכנתא

עמלת פתיחת תיק משכנתא עולה כיום 0.25% מגובה ההלוואה. כאן מומלץ לנהל משא ומתן על גובה העמלה ולראות האם ניתן להשיג הנחה. רוב הבנקים נותנים הנחה של כ-50% בעמלת פתיחת התיק

קבלו אישור עקרוני למשכנתא טרם חתימת חוזה כלשהו

חשוב מאוד שלא לחתום על שום חוזה מקרקעין שמכיל סעיף שבו צוין שאם הבנק למשכנתאות לא יאשר את המשכנתא, הדבר לא יהווה סיבה לביטול החוזה.

על אף שרוב קוני הדירות נוהגים להתמקח עם מוכרי הדירות על מנת להוזיל בכמה אחוזים את מחיר הדירה, רוב הקונים לא מנהלים מו"מ עם הבנק על תנאי המשכנתא אלא רק על גובה הריבית. אף אחד לא יבדוק כמה כסף עולה לו לקצר את תקופת המשכנתא ששם נמצא החיסכון המשמעותי של עשרות אלפי שקלים.

דוגמא:

במשכנתא של 800,000 ש"ח ל-20 שנים סכום ההחזר הוא 1,019,391 שקל. אם נקצר ל-19 שנים ההחזר הכללי יהיה 998,806 שקל. מדובר בחיסכון של **20,513 שקל**.

חשוב להתייעץ עם מומחה חיצוני למשכנתאות המחוייב ללקוח ולא לבנק!

שאל עו"ד מקרקעין



פורטל עורכי דין מקרקעין היחיד בישראל



לכניסה לפורטל





הידעת? 1=2

בני זוג נשואים החיים יחד נחשבים מבחינת רשויות המס "כרוכש אחד".

אם למשל:

חנה וקובי נשואים באושר, יום אחד החליטו השניים לרכוש דירה. לקובי ישנה דירה כבר על שמו. במקרה זה, חנה תיאלץ לשלם מס רכישה על אף שאין עדיין בבעלותה כל נכס.

אתר רשות המסים מאפשר לבצע חישובי מס באמצעות סימולטור בצורה פשוטה וידידותית

היבטי מס

אחד הנושאים שבהם נופלות שגיאות רבות הוא חישובי המס. מומלץ לבצע לפחות 3 בדיקות כדי לוודא שלא נפלה טעות בתחשיב.

ראשית, בדקו בעצמכם כמה מס אתם אמורים לשלם, לאחר מכן עורך הדין יבצע את החישוב ואת הבדיקה הסופית והאחרונה, יחתום יועץ מס המתמחה בעסקאות מקרקעין.

ניתן לקבל פטורים במס רכישה, ולכן אין לחתום על חוזה מקרקעין טרם וידאתם איזה פטורים תוכלו לקבל.

לכניסה לסימולטור



חתימה טובה

הרגע המיוחל והמרגש הגיע וכעת הצדדים מתאספים לחתימה על החוזה.

חשוב להגיע למעמד חתימת החוזה עם אישור זכויות מעודכן, וכן לצרפו כנספח לחוזה. לעולם אין להשאיר נושאים "פתוחים" למשא ומתן במעמד כריתת החוזה. **מעמד כריתת החוזה הנו רק לאחר שישנה הסכמה על הכל!**

חיבור הדירה לחברת החשמל, המים והגז בדירות חדשות מהקבלן - בעת קבלת מפתחות הדירה יהיה עליכם להתחבר למונים של חברת החשמל, המים והגז- מדובר בכמה אלפי שקלים, קבלנים רבים שומרים זאת מבלי ליידע את הרוכשים, לכן הכניסו זאת לחוזה.

רצוי מאוד שההמחאה הראשונה/ המקדמה תופקד בנאמנות ותשוחרר לידי המוכרים רק לאחר רישום הערת אזהרה.





צרו תזכורת במייל או בנייד בנוגע למועד הדיווח / התשלום עבור מס רכישה

בתוך 30 יום ממועד החתימה על החוזה, על
הקונים מוטלת חובה להצהיר לאגף מיסוי
מקרקעין על העסקה **אף אם אינם
מחויבים בתשלום מס זה.**



מי שמחויב בתשלום מס עליו להסדיר את
התשלום 60 יום ממועד חתימת החוזה.

במידה שלא שולם הסכום במועד, הוא
יצבור הפרשי הצמדה וריבית, וכן יוטל קנס
בגובה של 0.2% לכל שבוע של פיגור.



על משרד עו"ד אבן עזרא

מרצה ומחבר ספרי הדרכה משפטיים. 🏠

חבר ועדת התכנון והבניה של לשכת עורכי
הדין. 🏠

חבר ועדה מקומית לתכנון ובניה לשעבר. 🏠

100% הצלחה בביצוע עסקאות מקרקעין 🏠

עד כה!



Lior Even Ezra
LAW FIRM

טל': 050-7870918

אם על הדירה ישנה הלוואת משכנתא של
המוכרים, יש לדאוג שבחווה ייכלל סעיף בדבר
הסרת המשכנתא, כדי שהרוכשים יקבלו את
הדירה נטולת כל שעבוד.

לאחר שבוצע הליך הרישום של הדירה, כדאי
מאוד לקבל נסח טאבו או אישור זכויות מאת
המרשם, כדי להיות בטוחים שהרישום אכן
בוצע בהצלחה.

כמו כן, שימו לב כי לא נפלה טעות בשמכם, או
במספר הזהות שלכם מאחר שתיקון בשלב
מאוחר יותר עלול להיתקל בבירוקרטיה מסורבלת
ולארוך זמן רב.

הירשמו לניוזלטר וקבלו טיפים ועדכונים חשובים