

מה חשוב לבדוק בחוזה רכישת דירה מקבלן?



מאת: רשת ברוקר נדל"ן - בן סולומון

ריכזנו עבורכם את הנקודות העיקריות שחשוב לבדוק בתהליך הרכישה. שימו לב שמה שאמרו לכם בפגישות, [תוכניות הדירה](#) כולל המפרט שלהם ומה שביקשתם נמצא בכתב בחוזה ואין סטייה ממנו. עמדו על כך שכל שינוי אותו הקבלן מעוניין לעשות מקבל את ההסכמה שלכם, שלא ייווצר מצב שהוא משנה דברים על דעת עצמו.

1. **מחיר הדירה הסופי (כולל כל ההטבות)** - בחוזה צריך להופיע מחיר הדירה כולל הכל (הנחות, מע"מ, חניות, דוד שמש, חיבור תשתיות - חשמל, מים, גז, הוצאות פיתוח, אגרות שונות, הטבות לאנשי מקצוע, רישום הדירה). האם יש הצמדה למדד תשומות הבנייה או למדד המחירים לצרכן? מספר התשלומים שנוותר לכם לשלם לרוב יוצמד למדד תשומות הבנייה, שווה לבדוק האם יש אפשרות להצמיד את יתרת התשלום למדד המחירים לצרכן שעולה באופן מתון הרבה יותר מול מדד תשומות הבנייה, לרוב הקבלנים לא מסכימים, שווה לנסות, מקסימום הקבלן יסכים.
2. **האם הוצאות הפיתוח כלולות במחיר הסופי?** כאשר מדברים על הוצאות פיתוח מתייחסים לכל מה שצריך להיבנות בסביבת הפרוייקט ותשרת את הדיירים בו כמו: גינות, תשתיות כבישים ועוד. הוצאות הפיתוח יכולות לייקר את המחיר הסופי של הדירה. נסו לעמוד על כך שמחיר הדירה הסופי יכלול גם את הוצאות הפיתוח.
3. **איפה תמוקם החנייה שלכם ומה גודלה?** אל תסתפקו בכך שתדעו שיש חנייה, בקשו לקבל תוכנית מדויקת בה תראו היכן החנייה שלכם ממוקמת ומה גודלה, שימו לב שהיא ממוקמת במקום שמתאים לכם, שגודלה היא מה שאמרו לכם ושאינן פתאום הפתעות שהתווספו בחוזה.
4. **האם השינויים שביקשתם לעשות בדירה נמצאים בחוזה?** ודאו שבחוזה כתוב שאתם מקבלים את ההטבות, ההנחות והשינויים שביקשתם. לדוגמה אם אתם רוצים מטבח מעוצב ומשודרג עם אי שזה יהיה כתוב בחוזה וכמובן את כל הזיכויים שאתם אמורים לקבל, כמה זמן ייקח לכם לקבל מפתח לאחר השינויים וההתקנה של המטבח שאותו התקנתם?
5. **הקבלן מתקין לכם רק הכנה למערכות או את המערכות עצמן?** האם בדירה שלכם יהיה דוד שמש, מזגן או שיהיה לכם רק הכנה להתקנת המערכות הללו? שימו לב שאתם מקבלים מערכות ולא רק תשתיות ושזה כתוב בחוזה, או שאם אתם מוכנים לקבל רק את התשתיות ולא את המערכות לפחות תהיו מודעים לכך ותבחרו בכך בידיעה מלאה.
6. **למי יש את הזכויות על הרכוש המשותף בבניין?** אם רכשתם דירה עם הצמדות כמו גינה לדוגמה האם יש דיירים שיש להם רכוש שם? או שהגינה רק שלכם? האם חלק מהרכוש המשותף הוא של הקבלן? האם הקבלן מחזיק רכוש השייך לדיירים או שייך לכם? בדקו היטב בחוזה שהזכויות שנאמרו לכם ששלכם באמת שלכם.