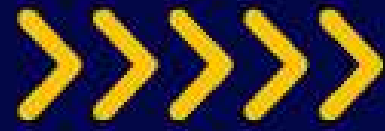




○○○○



מה בודקים לפני

קניית דירה מקבלן

בן סולומון

<https://www.broker-re.co.il> - רשת ברוקר נדל"ן





תוכן עניינים

תשאול מקיף לפני קניית דירה מקבלן

02

הקדמה

01



הקדמה

כשאתם מגיעים למשרד המכירות ושוקלים האם לקנות דירה מקבלן זה או אחר זה בדיוק השלב לשאול כמה שיותר שאלות ולהבין כל דבר שחשוב לכם לדעת על הפרוייקט בו אתם עתידים לרכוש את הדירה החדשה שלכם, אל תפחדו לשאול כל מה שאתם צריכים לדעת.



הקדמה

אילו סוגי דירות יש בפרוייקט? (דירות גן, פנטהאוז, צמודי קרקע), כמה בניינים סך הכל יבנו? מהי כמות הדירות שיש בכל בניין? וכמה בבניין שבו אתם מעוניינים? האם עתידים לבנות בניינים נוספים באזור שיחסמו לכם את הנוף לדוגמה? מהם המחירים ותנאי התשלום לפי שלב הפרוייקט? מיהו היזם של הפרוייקט ומי הקבלן המבצע? מיהם אנשי המקצוע המלווים את הפרוייקט? מהנדסים, אדריכלים, מעצבי פנים, מיהו הבנק שמלווה את הפרוייקט? וכל שאלה נוספת שעולה לכם בראש, זכרו זו העסקה היקרה ביותר שתעשו בחייכם ככל הנראה, תשיגו כמה שיותר פרטים שיוכלו לתת לכם מקסימום ביטחון וידע בעסקה.





בדיקה מקיפה של הסביבה של הפרוייקט

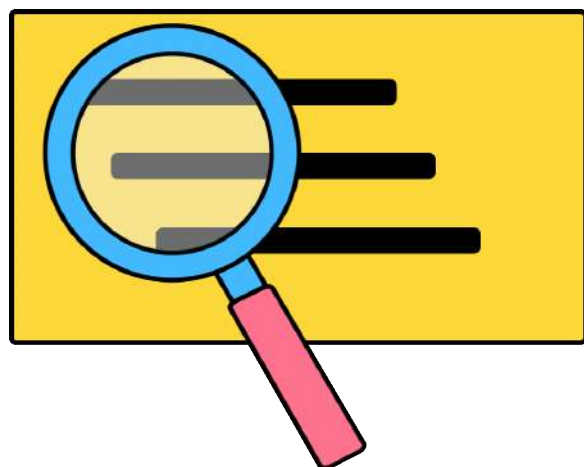
כשהולכים לקנות דירת יד שנייה בודקים האם הסביבה שקטה או רועשת, איך השכנים, מה עתיד להיבנות באזור, האם בונים פרוייקטים באזור ועוד, כשקונים דירה מקבלן בדיקות רבות שנעשה מעבר למה שקיים בשטח כרגע זה מה הולך להיות ברמה העתידית באזור.

האם יש או עתידים לקום מטרדי רעש כמו מפעלי תעשייה, מזבלות, תחנות אוטובוס או רכבת, אם אתם עם ילדים קטנים או עתידים להרחיב את המשפחה האם יש בתי ספר, גנים ופארקים, משרדים ומרכזים מסחריים, גני ילדים ואוניברסיטאות, האם יש תשתיות תחבורתיות מפותחות באזור? נגישות קלה גם בתחבור ציבורית או שחייבים רכב פרטי? בדקו שמה שחשוב לכם בנוי או עתיד להיבנות באזור.



בדיקה מקיפה של הסביבה של הפרוייקט

תוכלו לגשת למחלקת ההנדסה בעיר בה אתם מעוניינים לקנות ולבקש לראות **תוכנית בניין עיר** (תב"ע) שתאפשר לכם להבין מה עתיד להיבנות באזור בין אם בניינים, מבנים ציבוריים, בתי ספר, פארקים או גם מטרדי רעש, אנטנות סלולריות ועוד. ניתן לראות את התוכניות העתידיות גם בעזרת מערכות אינטרנטיות כמו תב"ע עכשיו, **GovMap**, **מינהל התיכנון**, רשות מקרקעי ישראל ועוד.





הכירו את הקבלן לעומק

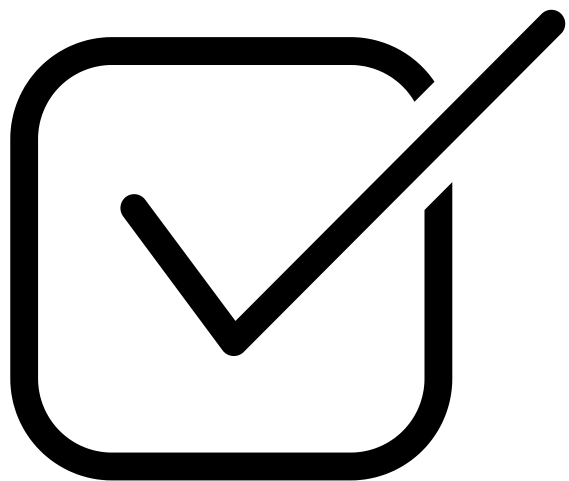
חשוב לבדוק פרוייקטים שהקבלן ביצע בעבר, מה הייתה איכות העבודה, האם היו תלונות רבות, מה הייתה איכות הגימור? אילו פרוייקטים ביצע בעבר? אילו פרוייקטים צלחו ואילו כשלו, בדקו היטב את הקבלן ממנו אתם עומדים לרכוש דירה, עדיף לבדוק לחומרה מאשר להישאר עם עוגמת נפש אחרי. האם הקבלן רשום ובעל רישיון? לחצו לבדיקת **קבלנים רשומים**.





היתר בנייה

בדקו שיש היתר בנייה או שהקרקע שעליה נבנה הבניין היא בבעלותו של היזם או שיש לו זכות עליה לטווח ארוך, וכמובן שהקרקע אינה משועבדת, או מעוקלת. אתם יכולים להיכנס לאתר משרד המשפטים ולהזמין **נסח טאבו**, בציון של מספר גוש וחלקה.





"יזמים קטנים"

הסבירות שלא תקבלו את מה שחתמתם עליו גבוהה עם יזמים פחות מוכרים. ואפשר גם להבין למה. יזם חזק עם מוניטין לא ירצה להסתבך בפרויקט בעייתי שבו הסיכוי שלו נמוך, יזם קטן ייקח סיכונים גדולים יותר כי "אין לו להפסיד מה שיש לחברה עם מוניטין של עשרות שנים". ככל שליזם יש יותר ניסיון ומוניטין כך הסבירות שהבניין באמת יעמוד גבוהה יותר.





בחירת עו"ד

להיצמד לעורך דין תותח שמתמחה בעסקאות שכאלה, הוא ידאג לכם להגנות ולערבויות על כל תשלום. באופן כללי, לא להעביר סתם תשלומים לאיזה חשבון בנק מבלי שקיבלתם אוקיי מעורך הדין שלכם, גם אם קיבלתם אוקיי, להתעקש על ערבויות כלשהן/בטחונות. עורך הדין ידאג שאם לא תקבלו את הדירה שעליה חתמתם, החוזה מבוטל בלי סנקציות. הרי בלא מעט פריסיילים אין אפילו היתר... זה שלב "טרום היתר". עורך דין מקצוען ידאג לציין מועדים ספציפיים עבור המצאת היתר בנייה, להתחלת עבודה וכו' - הקבלן לא עומד בזה? ניתן לבטל. שימו לב שברכישת דירה מקבלן יש גם את עו"ד של הקבלן שאחד מתפקידיו בתהליך, הוא לדאוג שהדירות ירשמו בטאבו.





מומחה נדל"ן מקומי/סוכן מקצוען

יתן לכם "סקירה מסחרית" מבחינת השוואתיות לאלטרנטיבות שכבר קיימות ועומדות וכמה באמת הדלתא שלכם בעסקה הזו. לא תמיד זה ורוד כפי שזה משווק.





שמאי מקרקעין שמתמחה באזור

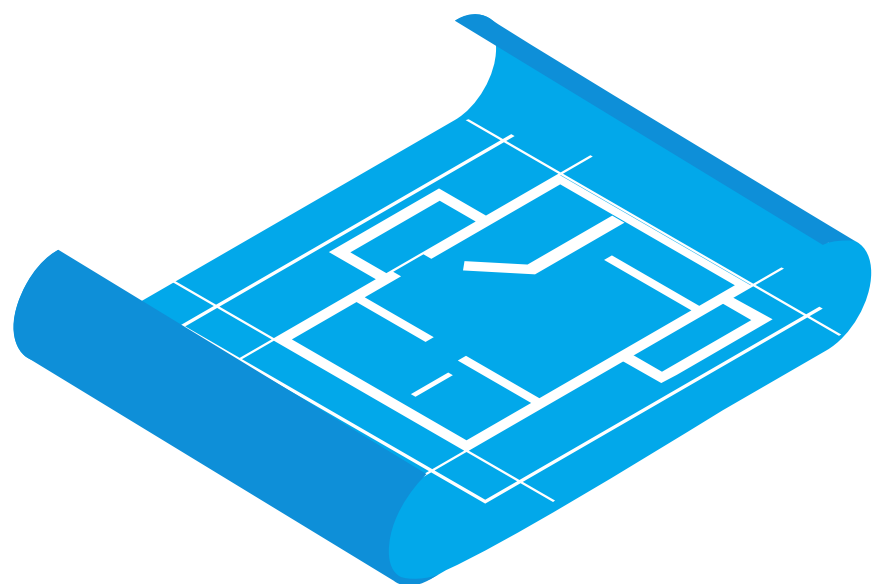
יתן לכם צד נוסף, מקצועי וחשוב וירחיב את היריעה עבורכם.





מהו המפרט הטכני של הדירה והאם יש גמישות?

מה הגודל של הדירה? עד כמה החדרים גדולים ומרווחים? איך המטבח והיכן הוא ממוקם, מה רוחב המסדרון? האם יש מרפסת מה גודלה? אם אתם רוצים לעשות שינויים בדירה האם זה אפשרי? או שלא ניתן לעשות? או שניתן תמורת עלות מסויימת? מהי העלות? מה אתם מקבלים בחבילת רכישת הדירה? אל תקבלו את הדברים שאומרים לכם כדברים מוחלטים בואו בגישה של לדבר על הכל ולעמוד על כך שתקבלו את מה שאתם רוצים במסגרת האפשר. זכרו שיש היצע גדול של פרויקטים ואינכם מחוייבים לרכוש דירה מקבלן בפרוייקט שלא לטעמכם או שלא בא לקראתכם במקומות החשובים לכם.





כמה עולה הדירה?

בסופו של דבר מגיעים לעניין המחיר כמובן, כמה הדירה עולה? איך משלמים?
האם המחיר סופי או שיש תוספות? ואם כן אילו תוספות? האם המחיר כולל
מע"מ או לפני מע"מ?

במקרים רבים המחיר לא כולל את התוספות או הטבות. בדקו כמה עולה כל
תוספת שתמצאו ואילו הטבות תוכלו לקבל, כל תוספת כזאת חייבת להיות בכתב
בחוזה, לא להישאר דברים לפרשנות. שימו לב שמחיר הדירה לא כולל שכר
טרחה של בעלי מקצוע כמו עו"ד, מתווך, מלווה ויועץ נדל"ן, הובלות. כמו כן יש
לבדוק לגבי מדד תשומות הבנייה האם תצטרכו לשלם את **מדד תשומות הבנייה**
או שיש הטבת מדד ולא נשכח את **מס הרכישה**. בדקו היטב את הדברים הללו כדי
שלא תהיו מופתעים בהמשך.



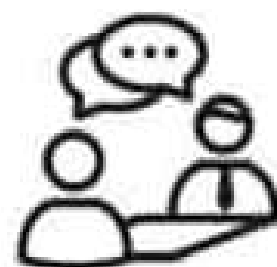
מה גובה המשכנתה שתוכלו לקבל?

ברוב המקרים ההון העצמי בלבד לא יספיק לרכישת דירה חדשה מקבלן ותצטרכו להשיג מימון נוסף לרוב בעזרת **משכנתה**. תוכלו לעשות סקר בין כמה בנקים למשכנתאות בצורה עצמאית או שתוכלו לדבר עם אחד **ממומחי המשכנתאות** שלנו. שקלו לקחת יועץ משכנתאות מומחה (שווה את הכסף) ובדקו מה גובה המשכנתה אותה תוכלו לקבל, מהי המשכנתה הנכונה והעדיפה עבורכם? כמה ריבית תצטרכו לשלם? האם תוכלו לעמוד בתשלומי המשכנתה?

קניית דירה מקבלן - תשאל מקיף



בדיקה מקיפה של
הסביבה של הפרוייקט



הכירו את הקבלן
לעומק



היתר בנייה



"יזמים קטנים"



בחירת עו"ד



מומחה נדל"ן מקומי/
סוכן מקצוען



שמאי מקרקעין
שמתמחה באזור



מפרט טכני
של הדירה



כמה עולה
הדירה?



גובה המשכנתה
שתוכלו לקבל