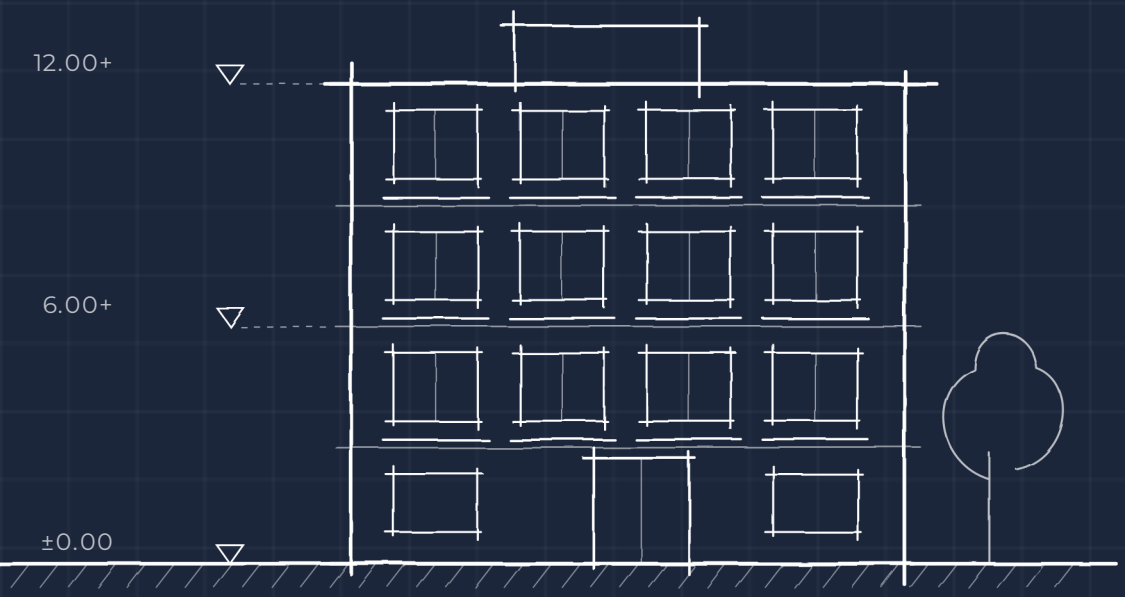
RON BEN MOHA | LAW OFFICE

מדריך פרקטי לרוכשי דירה

קונים יחד
דירה ראשונה

הדרך לרכישה בטוחה ונכונה
מתחילה **לפני החתימה**

בדיקות משפטיות · סעיפים מסוכנים · הוצאות נלוות



עו"ד רון בן-מוחה · RBM Law Office

עודכן לאחרונה: אוגוסט 2026

תוכן העניינים

המדריך ב-10 שלבים

01	💰 **מתחילים מהמספרים** תקציב, הון עצמי ומקורות מימון	4
02	🧾 **המחיר הוא רק ההתחלה** מס רכישה, הוצאות נלוות ועלויות בלתי צפויות	6
03	🏘️ **בוחרים נכון** הדירה, הבניין והסביבה	8
04	✋ **מצאתם דירה? עצרו רגע** זיכרון דברים, הצעת רכישה ודמי רצינות	11
05	🔍 **מה אתם באמת קונים?** זכויות בנכס, זהות המוכר, עיקולים, שעבודים והצמדות	13
06	📐 **בין התוכניות למציאות** היתרי בנייה, חריגות, התאמות ומצב הנכס	15
07	✍️ **לפני שחותמים** הסכם המכר, לוח התשלומים, בטוחות ומועד המסירה	18
08	🏗️ **יד שנייה או דירה מקבלן?** ההבדלים, הבדיקות והסיכונים שחשוב להכיר	21
09	🏦 **מהחתימה ועד למפתח** משכנתה, שמאות, תשלומים וקבלת החזקה	25
10	🔑 **המפתח אצלכם ומה עכשיו?** אישורים, העברת זכויות ורישום הדירה על שמכם	27
✓	**צ'ק ליסט לרכישה בטוחה** יד שנייה · דירה מקבלן	29

רגע לפני
שמתחילים

רכישת דירה ראשונה היא צעד מרגש, אבל גם אחת ההחלטות הכלכליות הגדולות והמשמעותיות שתקבלו.

בתוך ההתלהבות קל להתמקד במחיר הדירה, במספר החדרים ובמועד הכניסה ולפספס פרטים קטנים שעלולים להפוך בהמשך לבעיות גדולות ויקרות.



המדריך הזה נועד לעשות לכם סדר, להכיר לכם את השלבים המרכזיים בתהליך ולהפנות את תשומת לבכם לנקודות שחשוב לבדוק לפני שחותמים. תוכלו ללמוד ממנו הרבה, להבין טוב יותר את ההסכם ולדעת אילו שאלות נכון לשאול.

עם זאת, חשוב לומר זאת כבר עכשיו:

המדריך אינו יכול לכלול את כל המצבים האפשריים, והוא אינו תחליף לייעוץ משפטי, כלכלי, מימוני או מקצועי המותאם לכם ולעסקה הספציפית.

אין שתי עסקאות זהות.

משפטי | תכנוני | פיזי

לכל דירה יש מצב משפטי, תכנוני ופיזי שונה; לכל הסכם יש תנאים אחרים ולכל רוכש יש יכולת כלכלית, צרכים, הטבות מס וסיכונים משלו. סעיף שנראה שגרתי בעסקה אחת עלול להיות בעייתי מאוד בעסקה אחרת.

לכן, לפני שמתחייבים, חשוב להרכיב את מעטפת אנשי המקצוע המתאימה לעסקה:



01

עורך דין מטעמכם,

שיבדוק את הזכויות בנכס, את ההסכם ואת הסיכונים המשפטיים.



02

יועץ משכנתאות,

שיסייע לבנות מימון שמתאים ליכולת הכלכלית שלכם, לא רק ליום הרכישה, אלא גם לשנים שאחריה.



שמאי מקר

כאשר נדרשת הנכס, מצבו הר בנייה או התאמ הבנק.

החליקו ←

בדיקה מקצועית

כמה אלפי שקלים

טעות, התחייבות או ליקוי

עשרות ואף מאות אלפי שקלים

השכר שתשלמו לאנשי המקצוע בתחילת הדרך עשוי להיראות כהוצאה נוספת בתקופה שגם כך מלאה בתשלומים. בפועל, בדיקה מקצועית שעולה כמה אלפי שקלים יכולה לעיתים למנוע טעות, התחייבות או ליקוי שעלותם עלולה להגיע לעשרות ואף למאות אלפי שקלים.

המטרה אינה להפחיד אתכם, אלא לאפשר לכם להיכנס לעסקה **בעיניים פקוחות.**

1. **קראו את המדריך,**
2. **סמנו לעצמכם שאלות,**
3. **בדקו את המסמכים**
4. **ואל תחששו לעצור ולבקש הסבר.**

01



פרק 01 מתוך 10

מתחילים מהמספרים

תקציב, הון עצמי ומקורות מימון



לפני שמתחילים לחפש דירה, חשוב להגדיר תקציב אמיתי.

הסדר הנכון הוא להתחיל בבדיקת ההון העצמי ואפשרויות המימון, ורק לאחר מכן לקבוע את טווח המחירים המתאים לחיפוש.

> **נורה אדומה**
>
> הסכום שהבנק מוכן להעמיד אינו בהכרח הסכום שנכון לכם לקחת.

1. כמה הון עצמי עומד לרשותכם?

ברכישת דירה יחידה, שיעור המימון הבנקאי יכול להגיע עד ל-75% משווי הדירה. המשמעות היא שנדרש הון עצמי של 25% לפחות ולעיתים יותר. המימון בפועל כפוף לאישור הבנק, ליכולת ההחזר, לשמאות הבנק ולנתונים האישיים של הרוכשים.

אבל שימו לב, לא נכון להפנות את כל ההון העצמי למחיר הדירה. צריך להשאיר סכום נוסף עבור מיסים, בעלי מקצוע, שיפוץ והוצאות בלתי צפויות.

2. מהו ההחזר החודשי שמתאים לכם?

הסכום שהבנק מוכן להעמיד אינו בהכרח הסכום שנכון לכם לקחת.

בדקו מהו ההחזר שתוכלו לשלם גם בתקופות פחות נוחות, כמו אם ההוצאות יגדלו, ההכנסה תשתנה או שהריבית תעלה.

3. מקבלים אישור עקרוני לפני שמתחייבים

האישור העקרוני מאפשר לקבל תמונה ראשונית של סכום המימון, תקופת ההלוואה וההחזר המשוער. עם זאת, הוא אינו מבטיח שהמשכנתה תאושר סופית.

הבנק הוא לא האפשרות היחידה

לצד המשכנתה הבנקאית קיימים גם גופי אשראי חוץ בנקאיים, ולעיתים ניתן לבחון באמצעותם מימון נוסף או השלמת הון עצמי. חשוב לזכור: מדובר בהלוואה נוספת, שלרוב יקרה יותר ועלולה להשפיע על אישור המשכנתה ועל יכולת ההחזר שלכם.

דוגמה פשוטה:

אם מחיר הדירה הוא 2,000,000 ₪, שיעור מימון של 75% עשוי לאפשר משכנתה של עד 1,500,000 ₪.

כלומר, יידרש הון עצמי של 500,000 ₪ לפחות (עוד לפני ההוצאות הנלוות).

אם השמאי מטעם הבנק יקבע לנכס שווי נמוך יותר, סכום המימון האפשרי עלול לרדת וההון העצמי שתידרשו להביא יגדל.

חשוב לדעת

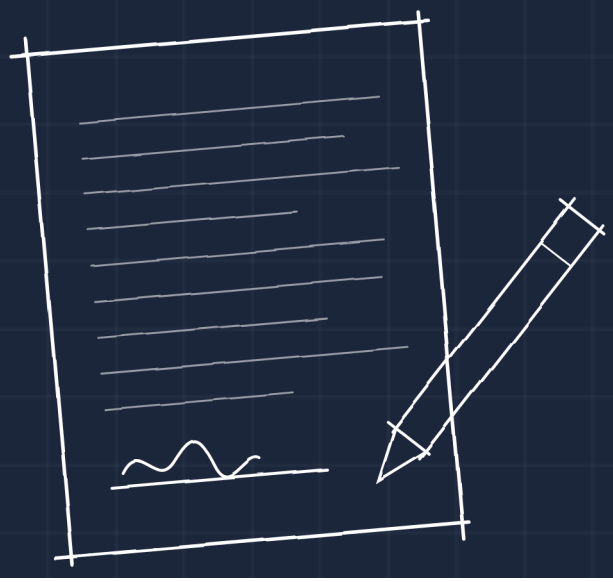
אל תגדירו את התקציב לפי השאלה: "כמה הבנק מוכן לתת לנו?" הגדירו אותו לפי השאלה: "איזו עסקה נוכל להשלים ולשלם עליה בנוחות גם בשנים הבאות?"

02

פרק 02 מתוך 10

המחיר הוא רק ההתחלה

מס רכישה, הוצאות נלוות ועלויות בלתי צפויות



מחיר הדירה הוא רק חלק מהסכום שתידרשו להוציא.

לצד התמורה למוכר קיימות הוצאות נוספות, ואם לא מביאים אותן בחשבון מראש, התקציב שתכננתם עלול שלא להספיק.

🚩 נורה אדומה

מומלץ להשאיר רזרבה ולא להגיע לחתימה לאחר שמיציתם את כל הכספים הזמינים.

אילו הוצאות צריך להביא בחשבון?

- **מס רכישה:** גובה המס תלוי במחיר הדירה, במעמד הרוכשים ובזכאותם למדרגות מס של דירה יחידה או להקלה אחרת.
- **עלויות משכנתה:** שמאות, רישומים, ביטוחים, עמלות והוצאות נוספות הנלוות לקבלת המימון.
- **שכר טרחת עו"ד:** עבור הבדיקות המשפטיות, ניהול המשא ומתן, עריכת ההסכם וליווי העסקה עד להשלמתה.
- **בדיקת איש בדק:** לאיתור ליקויים ומפגעים שלא תמיד ניתן לזהות בביקור רגיל.
- שיפוץ, תיקונים ומעבר דירה לרבות הובלה, התאמות, ריהוט וציוד.
- **עלויות ברכישה מקבלן:** הצמדות, שינויים, שדרוגים, חיבורים ותשלומים נוספים בהתאם להסכם.
- **דמי תיווך:** אם הדירה נרכשת באמצעות מתווך ובהתאם להזמנה בכתב שעליה חתמתם.
- **הוצאות בלתי צפויות:** מומלץ להשאיר רזרבה ולא להגיע לחתימה לאחר שמיציתם את כל הכספים הזמינים.

לפני שמגישים הצעה, כדאי להכין רשימה מסודרת של כל ההוצאות הצפויות ולקבל הערכה מבעלי המקצוע הרלוונטיים. רק לאחר שמחברים את מחיר הדירה להוצאות הנלוות מתקבלת העלות האמיתית של העסקה.

טיפ זהב

אל תניחו באופן אוטומטי שלא יחול עליכם מס רכישה. הזכאות ושיעור המס נקבעים לפי נסיבות הרוכשים והעסקה, ולכן יש לבצע בדיקת מס פרטנית לפני החתימה.

לפני שמתקדמים, בדקו:

- [ ] האם חושב מס הרכישה הצפוי?
- [ ] האם קיבלנו הצעות מחיר מבעלי המקצוע?
- [ ] האם כללנו את עלויות המשכנתה והמעבר?
- [ ] האם קיימים בדירה תיקונים או שיפוצים נדרשים?
- [ ] האם השארנו רזרבה להוצאות בלתי צפויות?

03

פרק 03 מתוך 10

בוחרים נכון

הדירה, הבניין והסביבה



דירה יכולה להיראות מצוין בביקור קצר, אבל התאמה אמיתית נבחנת גם במה שלא רואים בתמונות, כמו מצב הבניין, הסביבה, ההוצאות השוטפות והתוכניות העתידיות באזור.

מומלץ לבקר בנכס יותר מפעם אחת ובשעות שונות. רחוב שקט בצהריים עשוי להיראות אחרת בבוקר, בערב או בסוף השבוע.

נורה אדומה

בדיקה עצמאית אינה מחליפה בדיקה של איש בדק מטעמכם.

בתוך הדירה

שימו לב, בין היתר, ל:

- סימני רטיבות, סדקים, עובש או תיקונים שנראים חדשים.
- כיווני אוויר, תאורה טבעית, רעש ופרטיות.
- מצב החלונות, התריסים, מערכות החשמל והאינסטלציה.
- גודל החדרים בפועל והתאמתם לצרכים שלכם.
- מצב המזגנים, המטבח, הכלים הסניטריים והפריטים שיישארו בדירה.
- התאמה בין הדירה שהוצגה לכם לבין התשריט והמסמכים.

שימו לב: בדיקה עצמאית אינה מחליפה בדיקה של איש בדק מטעמכם.

בבניין וברכוש המשותף

בדקו את מצב הלובי, המעליות, החניון, המקלט, המחסנים והשטחים המשותפים. שאלו מהו גובה דמי ועד הבית או דמי הניהול, האם קיימים חובות, והאם צפויות הוצאות מיוחדות כמו החלפת מעלית, שיפוץ חזית או השבחות אחרות.

כדאי גם לשוחח עם נציג ועד הבית או עם אחד השכנים. לעיתים שיחה קצרה תגלה מידע שלא יופיע במודעה או במהלך הביקור.

בסביבת הנכס

בדקו את דרכי הגישה, התחבורה, החניה, מוסדות החינוך והשירותים החשובים לכם. שימו לב למקורות רעש, עומסי תנועה, בתי עסק סמוכים ואתרי בנייה.

בנוסף, כדאי לבדוק אם מקודמות בסביבה תוכניות בנייה או התחדשות עירונית שעשויות להשפיע בעתיד על הנוף, הצפיפות, איכות החיים או שווי הדירה.

טיפ זהב

אל תסתפקו במה שנאמר לכם בעל פה. מידע מהותי בנוגע לדירה, לחניה, למחסן, לשימושים או לעבודות שבוצעו בה צריך להיבדק מול המסמכים והגורמים המתאימים.

לפני שמחליטים, שאלו את עצמכם:

- ☐ האם בדקנו את הבניין ולא רק את הדירה?
- ☐ האם ביררנו את ההוצאות החודשיות והמיוחדות?
- ☐ האם שוחחנו עם ועד הבית או עם שכנים?
- ☐ האם הסביבה מתאימה לצרכים שלנו גם לטווח הארוך?

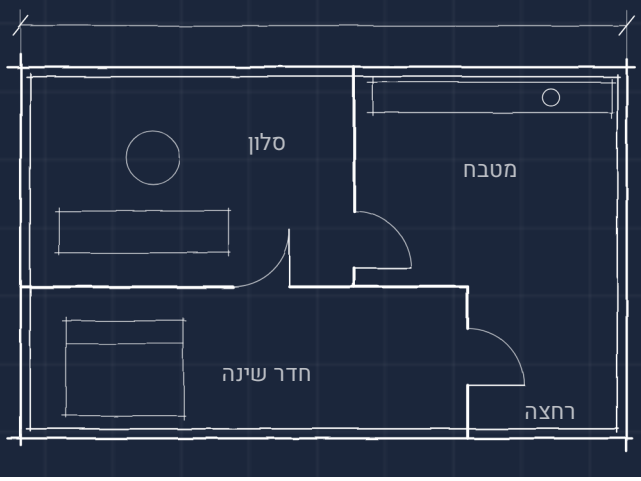
04

✋

פרק 04 מתוך 10

מצאתם דירה? עצרו רגע

זיכרון דברים, הצעת רכישה ודמי רצינות



מצאתם דירה שמתאימה לכם, סיכמתם מחיר והמוכר מבקש לחתום על מסמך קצר כדי "לשמור את העסקה"?

זה בדיוק השלב שבו צריך לעצור ולהתייעץ עם עורך דין.

מסמך שכותרתו "זיכרון דברים", "הצעת רכישה" או "דמי רצינות" אינו בהכרח מסמך ראשוני וחסר משמעות. במקרים מסוימים, אם הוא כולל את פרטי העסקה המרכזיים ומעיד על כוונה להתחייב, הוא עלול להיחשב להסכם מחייב גם אם טרם נחתם חוזה מפורט.

🚩 נורה אדומה

חתימה מוקדמת עלולה לצמצם את יכולת המשא ומתן שלכם ולהקשות על יציאה מהעסקה אם יתברר בהמשך שהנכס אינו מתאים.

למה לא למהר לחתום?

בשלב הזה בדרך כלל עדיין לא הושלמו הבדיקות המשפטיות, התכנוניות והפיזיות של הנכס. ייתכן שטרם נבדקו:

- זהות בעלי הזכויות בדירה.
- עיקולים, שעבודים או הערות הרשומים על הנכס.
- חריגות בנייה או אי התאמות.
- אפשרות קבלת המשכנתה.
- מועדי התשלום והמסירה.
- התנאים לביטול העסקה אם מתגלה בעיה.

חתימה מוקדמת עלולה לצמצם את יכולת המשא ומתן שלכם ולהקשות על יציאה מהעסקה אם יתברר בהמשך שהנכס אינו מתאים.

ומה לגבי העברת כסף?

אל תעבירו מקדמה, דמי רצינות או כל סכום אחר לפני שנבדקו תנאי ההתקשרות ונקבע בכתב:

עבור מה משולם הכסף; היכן וכיצד הוא יוחזק; האם ומתי יוחזר; מה יקרה אם הבדיקות לא יהיו תקינות; מה יקרה אם אחד הצדדים יחליט שלא להתקדם.

טיפ זהב

לפני שחותמים על מסמך כלשהו או מעבירים כסף, שולחים אותו לעורך הדין מטעמכם. לא אחרי החתימה, אלא לפניה.

לפני שאתם מתחייבים, בדקו:

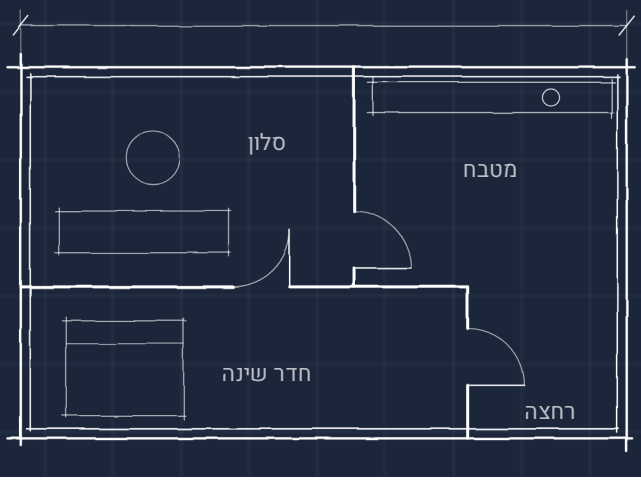
- [ ] האם עורך הדין מטעמנו בדק את המסמך?
- [ ] האם ההצעה מותנית בקבלת משכנתה ובתוצאות הבדיקות?
- [ ] האם ברור מה יקרה לכסף אם העסקה לא תצא לפועל?
- [ ] האם אנחנו מבינים את משמעותו של כל סעיף?

05

פרק 05 מתוך 10

מה אתם באמת קונים?

זכויות בנכס, זהות המוכר, עיקולים, שעבודים והצמדות



לפני שבודקים את נוסח החוזה, צריך לבדוק מה בדיוק נמכר לכם והאם המוכר אכן רשאי למכור אותו.

כתובת הדירה, מספר החדרים והשטח שמופיע במודעה אינם מספיקים. יש לזהות את הנכס לפי הרישום המשפטי ולוודא שהדירה, החניה, המחסן וכל הצמדה שהוצגה לכם אכן שייכים למוכר ונכללים בעסקה.

🚩 נורה אדומה

העובדה שהמוכר משתמש בחניה או במחסן אינה מוכיחה שהם שייכים לו.

היכן רשומות הזכויות?

אופן הבדיקה משתנה בהתאם למקום שבו מתנהל רישום הנכס:

- **לשכת רישום המקרקעין:** באמצעות נסח טאבו עדכני.
- **רשות מקרקעי ישראל:** באמצעות אישור זכויות ומסמכים נוספים.
- **חברה משכנת:** כאשר רישום הזכויות מתנהל אצל חברה משכנת, יש להפיק ממנה אישור זכויות עדכני ולבדוק מסמכים משלימים.
- גורם רישום אחר, בהתאם למיקום הנכס ולסוג הזכויות.

נסח טאבו כולל, בין היתר, את הבעלים הרשומים, משכנתאות, עיקולים, צווים, הערות והגבלות. המידע נכון למועד הפקת הנסח, ולכן יש להפיק מסמך עדכני.

מה צריך לבדוק?

- **זהות המוכר:** יש לוודא התאמה מלאה בין פרטי המוכר לבין בעלי הזכויות הרשומים. כאשר המוכר פועל באמצעות מיופה כוח, חברה, יורשים או נאמן, נדרשות בדיקות ומסמכים נוספים.
- **סוג הזכות:** חשוב להבין אם מדובר בבעלות, בחכירה או בזכות שטרם נרשמה בטאבו, ומהם התנאים והמגבלות החלים עליה.
- **משכנתאות, עיקולים והערות:** קיומו של רישום אינו בהכרח מונע עסקה, אך צריך להבין כיצד ומתי הוא יוסר ולהבטיח זאת בהסכם ובלוח התשלומים.
- **החניה, המחסן והשטחים הצמודים:** יש לבדוק האם הם רשומים כהצמדה לדירה, כיחידה נפרדת, כחלק מהרכוש המשותף או מכוח הסדר אחר. העובדה שהמוכר משתמש בחניה או במחסן אינה מוכיחה שהם שייכים לו.
- **תיאור הדירה והשטח:** יש להשוות בין המצב שהוצג לכם לבין נסח הרישום, צו הבית המשותף, התשריט ומסמכים רלוונטיים נוספים. מספר תת החלקה בטאבו אינו בהכרח זהה למספר הדירה בבניין.

טיפ זהב

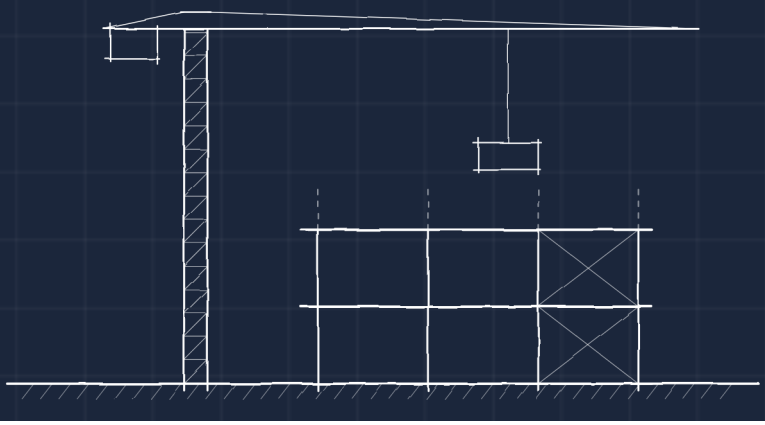
חשבון ארנונה, חשמל או הצהרה של המוכר אינם תחליף לבדיקת הזכויות. הרישום המשפטי הוא נקודת המוצא, אך לעיתים אינו מספיק ונדרשות בדיקות נוספות.

06

פרק 06 מתוך 10

בין התוכניות למציאות

היתרי בנייה, חריגות, התאמות ומצב הנכס



דירה יכולה להיראות תקינה ומרשימה, אך עדיין לא להתאים להיתר הבנייה ולתוכניות המאושרות.

סגירת מרפסת, הרחבת חדר, חלוקת דירה, הסבת מחסן למגורים או תוספת בנייה עלולות לדרוש היתר, גם אם הן קיימות שנים רבות.

נורה אדומה

הבדיקה התכנונית אינה מחליפה בדיקה הנדסית.

מה כוללת הבדיקה התכנונית?

יש להשוות בין מצב הדירה בפועל לבין המסמכים המצויים בתיק הבניין, ובהם:

- היתר הבנייה והתשריטים המאושרים.
- תוכניות החלות על המקרקעין.
- בקשות והיתרים לעבודות שבוצעו בנכס.
- צווים, הליכי פיקוח או התראות, ככל שקיימים.
- ייעוד הנכס והשימוש המותר בו.
- מידע על תוכניות עתידיות בסביבה.

למה חריגת בנייה צריכה להדאיג אתכם?

חריגה או שימוש שלא הותרו כדין עלולים להשפיע על:

- האפשרות לקבל משכנתה ושווי הנכס בשמאות.
- היכולת למכור את הדירה בעתיד.
- האפשרות לבצע תוספות ושינויים נוספים.
- חשיפה להליכי אכיפה, צווים או הוצאות להסדרת המצב.
- השטח והשימוש שמהם תוכלו ליהנות בפועל.

ומה לגבי מצבה הפיזי של הדירה?

הבדיקה התכנונית אינה מחליפה בדיקה הנדסית. מהנדס או איש בדק יכול לבחון, בין היתר, רטיבות, סדקים, איטום, מערכות, ליקויי בטיחות ומצבם של חלקי הדירה והבניין.

כאשר מתגלה ליקוי, יש להבין את חומרתו, את עלות התיקון ואת זהות הגורם שיישא בהוצאה ולעגן את ההסכמות בחוזה.

טיפ זהב

עו"ד בודק את ההיבטים המשפטיים של העסקה, אך אינו מודד ואינו קובע אם הבנייה תואמת להיתר. כאשר נדרשת בדיקה מקצועית, יש להיעזר בשמאי או מהנדס מתאים.

סיכום ביניים

זה הזמן לעצור לרגע, לסכם את הדרך שעברנו ולוודא שכל הבדיקות החשובות הושלמו לפני שמתקדמים להסכם המכר.

- ✓ 01 תקציב - הון עצמי ואפשרויות מימון
- ✓ 02 עלויות - כל ההוצאות שמעבר למחיר הדירה
- ✓ 03 בחירת הנכס - הדירה, הבניין והסביבה

- ✓ 04 התחייבויות מוקדמות - לא חותמים ולא מעבירים כסף
- ✓ 05 בדיקת הזכויות - המוכר, הרישום והשעבודים
- ✓ 06 בדיקה תכנונית - היתרים והתאמה למצב בפועל

השלמתם את כל הבדיקות? אפשר לעבור להסכם המכר.

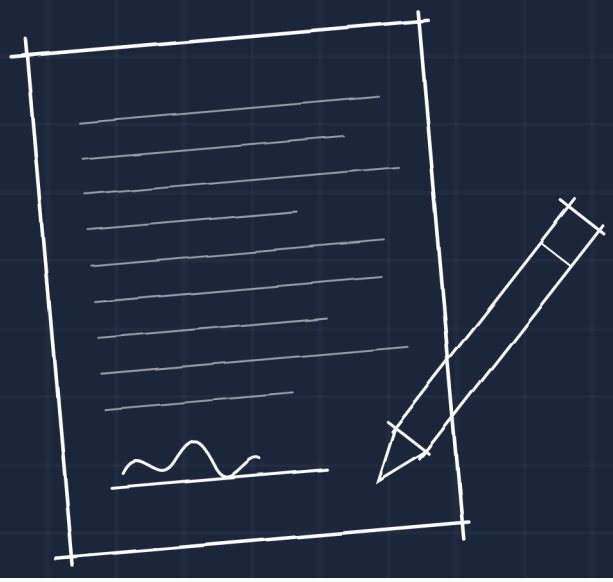
07

✍️

פרק 07 מתוך 10

לפני שחותמים

הסכם המכר, לוח התשלומים, בטוחות ומועד המסירה



הסכם המכר הוא המסמך שמגדיר את הזכויות והחובות של הצדדים לאורך העסקה.

הוא אינו רק תיעוד של המחיר שסוכם, אלא המנגנון שאמור להגן על כספכם ולהסדיר מראש מה יקרה בכל שלב, החל מהחתימה ועד לרישום הדירה על שמכם.

> **🚩 נורה אדומה**
>
> **פיצוי מוסכם יכול להיות משמעותי גם בלי שהוכח נזק בפועל, ולכן חשוב לוודא שהוא מידתי ושאינו מופעל בשל כל עיכוב טכני קטן.**

מה חייב להיות ברור בהסכם?

- **מה בדיוק נכלל במכירה:** הדירה, החניה, המחסן והציוד שיישאר בה.
- מחיר הדירה ואופן ביצוע התשלומים.
- מועד מסירת החזקה ומצב הדירה בעת המסירה.
- אופן הסרת משכנתאות, עיקולים והגבלות.
- המסמכים והאישורים שכל צד חייב להמציא.
- חלוקת המסים, ההיטלים וההוצאות בין הצדדים.
- התנאים לרישום הזכויות על שם הרוכשים.
- ההשלכות של איחור, הפרה או ביטול העסקה.

לוח התשלומים אינו רק חלוקה לתאריכים

יש להתאים את לוח התשלומים למנגנוני ההגנה, למסמכים ולאבני הדרך הרלוונטיים לעסקה.

בעסקת יד שנייה, לדוגמה, ניתן לקשור תשלומים לרישום הערת אזהרה, להסרת משכנתה של המוכר, להמצאת אישורי מס ולמסירת החזקה.

כאשר חלק מהתמורה נועד לסילוק משכנתה קיימת, יש לקבוע כיצד יועבר הכסף, למי ישולם ואילו מסמכים יבטיחו את מחיקת המשכנתה.

איך מגינים על הכסף?

אופן הבטחת התשלומים משתנה לפי סוג העסקה והרישום. בין המנגנונים האפשריים:

- רישום הערת אזהרה לטובת הרוכשים.
- הפקדת סכומים בנאמנות עד לקבלת אישורים.
- ברכישה מקבלן יש לפעול לקבלת בטוחה בהתאם לחוק המכר ותשלום באמצעות הסדר התשלומים שנקבע לפרויקט.

מועד המסירה

ההסכם צריך לקבוע מועד מסירה ברור ואת התנאים שבהם תימסר הדירה, לרבות:

- פינוי הדירה מכל אדם וחפץ שלא סוכם שיישאר בה.
- מצב הדירה והמערכות במועד המסירה.
- מסירת מפתחות ואמצעי גישה.
- העברת חשבונות והצגת אישורים מתאימים.
- מנגנון לטיפול באיחור במסירה.

אם הדירה מושכרת, יש לבדוק את הסכם השכירות ולהבהיר האם היא תימסר פנויה או עם השוכר.

הפרות ופיצויים

יש להבין אילו התחייבויות מוגדרות כהתחייבויות יסודיות, כמה זמן ניתן לתקן הפרה ומהו הפיצוי המוסכם. פיצוי מוסכם יכול להיות משמעותי גם בלי שהוכח נזק בפועל, ולכן חשוב לוודא שהוא מידתי ושאינו מופעל בשל כל עיכוב טכני קטן.

דוגמה מעסקה:

אם קיימת למוכר משכנתה, אין להעביר למוכר את הסכום שנועד לסילוק המשכנתה מתוך הסתמכות על כך שיסלק אותה בהמשך. יש לקבוע מנגנון מסודר להעברת הכסף לבנק ולקבלת מסמכי הסילוק.

טיפ זהב

חוזה טוב לא רק מסדיר את העסקה, הוא מגן עליכם גם כשמשהו משתבש. הוא צריך לספק פתרון למצבים שבהם תשלום מתעכב, מתגלה חוב או שהדירה אינה נמסרת במועד.

לפני שחותמים, ודאו:

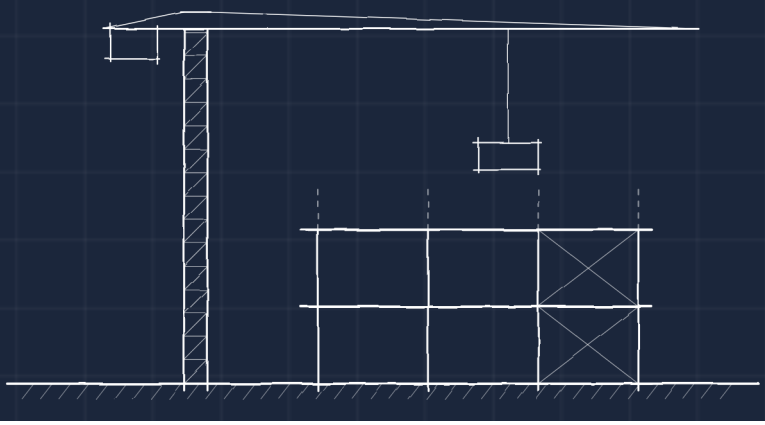
- [ ] האם לוח התשלומים מותאם לבטוחות שתקבלו?
- [ ] האם נקבע מועד מסירה חד וברור?
- [ ] האם ידוע אילו פריטים נשארים בדירה?
- [ ] האם קיימים מנגנונים לאיחור, הפרה וביטול?
- [ ] האם נשאר סכום מספיק להבטחת מסמכי הרישום?
- [ ] האם אתם מבינים את משמעותו של כל סעיף?

08

פרק 08 מתוך 10

יד שנייה או דירה מקבלן?

ההבדלים, הבדיקות והסיכונים שחשוב להכיר



בדירה יד שנייה ניתן בדרך כלל לבחון את הנכס הקיים לפני הרכישה.

עם זאת, הבדיקות שמבצעים הרוכשים אינן גורעות מחובות הגילוי וההצהרות החלות על המוכר לפי הדין וההסכם.

נורה אדומה

עורך הדין של הקבלן אינו עורך הדין שלכם!

דירת קבלן (יד 1)	דירה יד שנייה
הדירה עשויה להיות בתכנון או בבנייה	הדירה קיימת וניתנת לבדיקה
נרכשת התחייבות לדירה חדשה מיזם או ממוכר, ויש לבדוק גם את זכויותיו בקרקע ובפרויקט.	נרכשת זכות קיימת בנכס, ויש לבדוק את זכותו של המוכר להעבירה.
בודקים גם את היזם, הקרקע, ההיתר והליווי	בודקים רישום, חובות ומצב פיזי
תשלומים נפרסים לאורך תקופת הבנייה	לוח תשלומים קצר יחסית
ייתכנו הצמדות, שדרוגים ותוספות	התמורה בדרך כלל קבועה
קיים סיכון לעיכובים ולשינויים	המסירה קרובה יחסית

טיפ זהב

ברכישת דירה מקבלן, מוכר אינו רשאי לקבל סכום העולה על 7% ממחיר הדירה בלי להבטיח את כספי הרוכשים באחת הדרכים שנקבעו בחוק.

רכישת דירה יד שנייה

בעסקה כזו אתם רוכשים נכס קיים מאדם פרטי או מגורם אחר המחזיק בזכויות.

מוקד הבדיקה הוא התאמה בין מה שהוצג לכם לבין המצב המשפטי, התכנוני והפיזי של הדירה.

יש לבדוק במיוחד:

- שהמוכר הוא בעל הזכויות ורשאי למכור אותן.
- שהדירה, החניה והמחסן תואמים לרישום.
- כיצד יסולקו משכנתאות, עיקולים וחובות.
- האם בוצעו בדירה תוספות או שינויים ללא היתר.
- האם קיימים ליקויים, רטיבות או תיקונים נדרשים.
- מה נשאר בדירה במועד המסירה.
- האם הדירה תימסר פנויה מאדם ומחפץ.
- האם קיימים שוכרים או זכויות של צדדים אחרים.

מומלץ לתעד בהסכם את הפריטים שיישארו בדירה ואת מצבם, ולא להסתפק באמירות כלליות שנמסרו במהלך הביקור (לדוגמה: מומלץ לצרף להסכם נספח מיטלטלין המפרט את הפריטים שיישארו בדירה ואת מצבם)

בדקו גם את הבניין, לא רק את הדירה

ברכישת דירה יד שנייה אתם מקבלים גם חלק ברכוש המשותף. לכן חשוב לבדוק את מצב הבניין, את דמי ועד הבית או דמי הניהול, חובות קיימים והחלטות על הוצאות מיוחדות. שיפוץ חזית, החלפת מעלית, טיפול באיטום או שדרוג מערכות עלולים ליצור הוצאה משמעותית לאחר הרכישה.

מומלץ לעיין בפרוטוקולים האחרונים של נציגות הבית ולברר אם קיימים סכסוכים, הליכים משפטיים, ליקויים מהותיים או תוכניות לשיפוץ. יש לקבוע כבר בהסכם מי יישא בתשלומים שאושרו לפני החתימה, גם אם מועד הגבייה חל לאחר מסירת הדירה.

כמו כן, מומלץ לערוך פרוטוקול מסירה עם המוכר במועד המסירה, לצלם את הדירה, לרשום את קריאות המונים ולבצע העברה מסודרת של חשבונות החשמל, המים, הגז, הארנונה וועד הבית.

טיפ זהב

בדירה יד שנייה חשוב לבדוק היטב את מצבו הקיים של הנכס ולעגן בהסכם כל תיקון, או התחייבות שסוכמו. הבדיקות אינן פוטרות את המוכר מחובות הגילוי ומהצהרותיו לפי הדין.

רכישת דירה מקבלן

ברכישה מקבלן, החוזה והנספחים הם למעשה התיאור של הנכס שתקבלו בעתיד.

לכן יש לבדוק לא רק את הדירה, אלא גם את הפרויקט כולו.

יש לבחון, בין היתר:

- זהות היזם ובעל הזכויות בקרקע.
- קיומו ומצבו של היתר הבנייה.
- הבנק המלווה והבטוחות לכספי הרוכשים.
- תוכניות הדירה, הקומה והפרויקט.
- המפרט הטכני ומה אינו כלול במחיר.
- שטח הדירה ואופן חישובו.
- הצמדת התשלומים למדד.
- אפשרויות לשינויים ולשדרוגים ועלותם.
- מועד המסירה והנסיבות המאפשרות את דחייתו.
- אופן ומועד רישום הזכויות.

לא מסתפקים בחומר השיווקי

הדמיות, עלונים והבטחות של אנשי המכירות אינם תחליף להסכם, לתוכניות ולמפרט.

ודאו שכל פרט מהותי שהובטח לכם מופיע בכתב במסמכי העסקה.

אם הובטחו לכם נוף פתוח, כיוון מסוים, חניה, מחסן, שדרוג או אפשרות למכור את הדירה לפני המסירה, יש לבדוק ולעגן זאת במפורש.

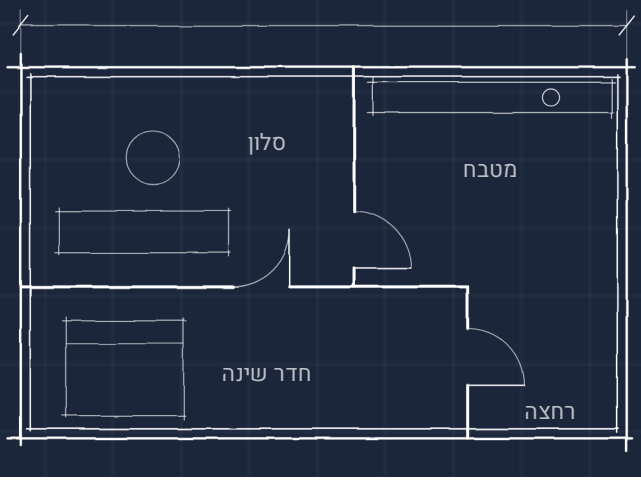
טיפ זהב

עורך הדין של הקבלן אינו עורך הדין שלכם! עורך הדין של הקבלן מטפל בענייניו של הקבלן וברישום הזכויות בפרויקט. גם אם נגבה מכם תשלום בגין הוצאות רישום או טיפול משפטי, אין בכך כדי להפוך אותו למי שמייצג אתכם במשא ומתן או מגן על האינטרסים שלכם.

09

מהחתימה ועד למפתח

משכנתה, שמאות, תשלומים וקבלת החזקה



חתימת ההסכם אינה סוף התהליך אלא תחילתו של שלב הביצוע.

מכאן יש לעמוד בלוחות הזמנים, להשלים את המשכנתה, להעביר תשלומים כנגד הבטוחות שנקבעו ולהיערך לקבלת הדירה.

> **🚩 נורה אדומה**
>
> **אם השווי שייקבע יהיה נמוך ממחיר הרכישה, סכום המשכנתה האפשרי עלול לקטון ותידרשו להשלים הון עצמי נוסף.**

רושמים את ההגנה שנקבעה

לאחר החתימה יש לפעול לרישום הערת אזהרה או בטוחה מתאימה, בהתאם לסוג הזכויות והעסקה.

לפני כל תשלום נוסף יש לוודא שהתקיימו התנאים שנקבעו בחוזה.

מדווחים על העסקה למיסוי מקרקעין

לאחר החתימה יש לדווח על העסקה לרשות המסים בתוך המועד הקבוע בדין, בדרך כלל בתוך 30 ימים מיום העסקה. במסגרת הדיווח נבחנת גם החבות במס רכישה והזכאות למדרגות מס או להקלות, בהתאם לנסיבות הרוכשים.

משלימים את המשכנתה

אישור עקרוני אינו אישור סופי. הבנק ידרוש בדרך כלל את הסכם המכר, מסמכי הזכויות, שמאות, ביטוחים ומסמכים נוספים.

השמאי מטעם הבנק יעריך את שווי הדירה ואת התאמתה לבטוחה. אם השווי שייקבע יהיה נמוך ממחיר הרכישה, סכום המשכנתה האפשרי עלול לקטון ותידרשו להשלים הון עצמי נוסף.

לאחר אישור ההלוואה יידרשו גם המוכר ועורך דינו לחתום על מסמכים לטובת הבנק. לכן חשוב להתחיל את התהליך מוקדם ולא להמתין למועד התשלום האחרון.

עומדים בלוח התשלומים

יש לעקוב אחר מועדי התשלום ולתאם מראש את העברת הכספים מההון העצמי ומהמשכנתה. כל תשלום צריך להתבצע בהתאם להוראות ההסכם וכנגד המסמכים או הבטוחות שנקבעו.

שמרו אסמכתה לכל העברה ואל תשנו את יעד התשלום, הסכום או המועד ללא בדיקה ותיעוד.

טיפ זהב

לפני ביצוע התשלום האחרון, ודאו שהתקיימו התנאים שנקבעו בהסכם, שמסירת הדירה מתואמת ושכל המסמכים והבטוחות הנדרשים מוכנים.

10

פרק 10 מתוך 10

המפתח אצלכם ומה עכשיו?

אישורים, העברת זכויות ורישום הדירה על שמכם



קבלת המפתח אינה מסיימת את העסקה.

לאחר התשלום והמסירה יש להשלים את רישום הזכויות על שמכם ולוודא שכל המשכנתאות, ההערות והמגבלות שהיו קשורות למוכר הוסרו בהתאם להסכם.

> **🚩 נורה אדומה**
>
> **חוסר במסמך אחד עלול לעכב את הרישום, ולכן חשוב לקבוע בחוזה מי אחראי להמציא כל אישור ומה יקרה אם הוא לא יתקבל בזמן.**

אילו מסמכים נדרשים לרישום?

המסמכים משתנים לפי סוג הנכס והגורם שמנהל את הרישום, אך בדרך כלל יידרשו:

- שטרי מכר או מסמכי העברת זכויות חתומים ומאומתים.
- אישורי מיסוי מקרקעין של המוכר והרוכשים.
- אישור הרשות המקומית להעברת הזכויות, ככל שנדרש.
- אישורים מרשות מקרקעי ישראל או מהחברה המשכנת, בהתאם לנכס.
- ייפוי כוח ומסמכים נוספים שנחתמו במסגרת העסקה.
- מסמכי המשכנתה של הבנק, אם הרכישה מומנה באמצעות הלוואה.

חוסר במסמך אחד עלול לעכב את הרישום, ולכן חשוב לקבוע בחוזה מי אחראי להמציא כל אישור ומה יקרה אם הוא לא יתקבל בזמן.

היכן נרשמות הזכויות?

בהתאם למצב הרישומי של הנכס, העברת הזכויות תתבצע באחד מהגופים הבאים:

- לשכת רישום המקרקעין (טאבו).
- רשות מקרקעי ישראל.
- חברה משכנת.

ומה קורה למשכנתה?

אם נטלתם משכנתה, לצד רישום הזכויות על שמכם תירשם גם משכנתה לטובת הבנק.

אל תניחו שהרישום מתבצע מעצמו

רישום זכויות עשוי להתעכב בשל חובות, אישורים חסרים, טעויות במסמכים או מצב רישומי מורכב. מומלץ לעקוב אחר הטיפול ולא להסתפק בכך שהתשלום הושלם והמפתח נמסר.

טיפ זהב

העסקה מסתיימת באמת רק כשאתם מקבלים מסמך רשמי ועדכני שמאשר כי הזכויות בדירה נרשמו על שמכם.

צ׳ק ליסט לרכישה בטוחה

כל המסמכים, הבדיקות והשאלות במקום אחד

צ׳ק ליסט לרכישת דירה יד שנייה

תקציב ומימון

- ☐ הגדרנו תקציב הכולל גם הוצאות נלוות
- ☐ בדקנו את ההון העצמי הזמין
- ☐ קיבלנו אישור עקרוני למשכנתה
- ☐ ביררנו את מס הרכישה הצפוי
- ☐ השארנו רזרבה לשיפוץ ולהוצאות בלתי צפויות

הדירה והבניין

- ☐ ביקרנו בדירה יותר מפעם אחת ובשעות שונות
- ☐ בדקנו רטיבות, סדקים, מערכות וליקויים גלויים
- ☐ שקלנו להזמין מהנדס או איש בדק
- ☐ ביררנו את גובה ועד הבית או דמי הניהול
- ☐ בדקנו אם צפויות הוצאות מיוחדות בבניין
- ☐ שוחחנו עם נציגות הבית או עם שכנים

בדיקות משפטיות ותכנוניות

- ☐ וידאנו שהמוכר הוא בעל הזכויות
- ☐ הופק נסח טאבו או אישור זכויות עדכני
- ☐ נבדקו משכנתאות, עיקולים והערות

- [ ] נבדקו החניה, המחסן וההצמדות
- [ ] בוצעה השוואה בין הרישום לדירה בפועל
- [ ] נבדקו היתר הבנייה והתשריטים
- [ ] נבדקו תוספות, שינויים או חריגות בנייה
- [ ] ביררנו אם הדירה מושכרת או תפוסה

לפני החתימה

- [ ] לא חתמנו על זיכרון דברים או הצעת רכישה
- [ ] לא העברנו דמי רצינות ללא בדיקה
- [ ] עורך דין מטעמנו בדק את ההסכם
- [ ] לוח התשלומים הותאם לבטוחות
- [ ] נקבע כיצד תסולק המשכנתה של המוכר
- [ ] הוגדר אילו פריטים יישארו בדירה
- [ ] נקבע מועד מסירה ברור
- [ ] נקבע מי נושא בחובות ובהוצאות מיוחדות

מהחתימה ועד הרישום

- [ ] נרשמה הערת אזהרה או בטוחה מתאימה
- [ ] העסקה דווחה למיסוי מקרקעין במועד.
- [ ] כל תשלום בוצע כנגד המסמכים שנקבעו
- [ ] הושלמו מסמכי המשכנתה
- [ ] נערך פרוטוקול מסירה
- [ ] הועברו החשבונות על שמנו
- [ ] התקבלו מסמכי הרישום
- [ ] הזכויות נרשמו על שמנו

צ'ק ליסט לרכישת דירה מקבלן

היזם והפרויקט

- [ ] בדקנו את זהות היזם ואת ניסיונו
- [ ] בדקנו מי בעל הזכויות בקרקע
- [ ] נבדק מצב היתר הבנייה
- [ ] ביררנו אם קיים ליווי פיננסי לפרויקט
- [ ] בדקנו את הבנק או הגוף המלווה
- [ ] ביררנו את מצב הרישום הצפוי של הדירה

הדירה שרוכשים

- [ ] בדקנו את תוכנית הדירה והקומה
- [ ] בדקנו את כיווני האוויר ומיקום הדירה
- [ ] עברנו על המפרט הטכני במלואו
- [ ] בדקנו את שטח הדירה ואופן חישובו
- [ ] בדקנו את החניה והמחסן
- [ ] בדקנו את הרכוש המשותף ומתקני הבניין
- [ ] כל הבטחה של איש המכירות מופיעה בכתב
- [ ] ברור לנו מה כלול במחיר ומה בתשלום נוסף
- [ ] בדקנו את זהות הקבלן המבצע, רישומו וסיווגו.

המחיר והתשלומים

- [ ] חישבנו את מס הרכישה הצפוי
- [ ] בדקנו אילו תשלומים יוצמדו למדד

- [ ] בדקנו את עלויות השינויים והשדרוגים
- [ ] ביררנו הוצאות רישום ותשלומים נוספים
- [ ] לוח התשלומים מתאים ליכולת המימון שלנו
- [ ] קיבלנו אישור עקרוני למשכנתה
- [ ] כל תשלום מתבצע לפי הוראות הפרויקט והחוק
- [ ] התקבלה בטוחה מתאימה עבור הכספים ששולמו

חוזה המכר

- [ ] עורך דין מטעמנו בדק את החוזה והנספחים
- [ ] ידוע שעורך הדין של הקבלן אינו מייצג אותנו
- [ ] נקבע מועד מסירה ברור
- [ ] נבדקו הסעיפים המאפשרים דחיית מסירה
- [ ] נבדק מנגנון הפיצוי במקרה של איחור
- [ ] נבדקו האפשרויות לבצע שינויים בדירה
- [ ] נבדקה האפשרות למכור לפני המסירה
- [ ] נבדקו תקופות הבדק והאחריות
- [ ] תואם ביקור מוקדם בדירה
- [ ] בוצעה בדיקה באמצעות מהנדס או איש בדק
- [ ] נערך פרוטוקול מסירה מפורט
- [ ] כל הליקויים תועדו בכתב ובצילום
- [ ] התקבלו מפתחות ומסמכים
- [ ] נבדקה התאמת הדירה לתוכנית ולמפרט
- [ ] המשכנו לעקוב אחר תיקון הליקויים
- [ ] נרשמו הזכויות או אישור זכויות מעודכן

- [ ] העסקה דווחה למיסוי מקרקעין במועד.
- [ ] וידאנו שהתשלומים יבוצעו רק באמצעות פנקס השוברים או חשבון הליווי שנמסרו לנו.
- [ ] קיבלנו בטוחה מתאימה בגין כל תשלום ששולם.



טיפ זהב

לפני כל חתימה או העברת תשלום, ודאו שעורך הדין מטעמכם בדק את המסמכים ואת תנאי העסקה.

הבית הבא שלכם מתחיל בהחלטה נכונה

רכישת דירה היא הרבה יותר מחתימה על חוזה. היא דורשת תכנון נכון, בדיקות יסודיות והבנה של התמונה המלאה המשפטית, הכלכלית והמעשית.

ב-RBM Law Office אנו מלווים רוכשי דירות לאורך כל הדרך, החל מהבדיקות הראשונות וניהול המשא ומתן, דרך ניסוח ההסכם והבטחת הכספים, ועד לקבלת המפתח ורישום הזכויות.

הניסיון שצברנו בליווי עסקאות מאפשר לנו לבחון כל עסקה לא רק מהזווית המשפטית, אלא גם להבין את ההיבטים המסחריים והמעשיים שמאחוריה.

המטרה שלנו פשוטה: שתבינו על מה אתם חותמים, שתקבלו החלטות מתוך ביטחון ושתיכנסו לבית החדש **בראש שקט.**

RON BEN MOHA | LAW OFFICE

מתכננים לרכוש דירה?

דברו איתנו לפני שאתם חותמים.

עו"ד רון בן-מוחה

RBM Law Office | משרד עורכי דין

טלפון ישיר: 054-22-358-22

וואטסאפ: שליחת הודעה

דוא"ל ישיר: Ron@rbmlaw.co.il

אתר האינטרנט שלנו: RBMLAW.CO.IL

אינסטגרם: @rbm_law_office

סרקו ושלחו הודעה בוואטסאפ

המידע במדריך הוא מידע כללי בלבד, נכון למועד פרסומו, ואינו מהווה ייעוץ משפטי, מיסויי, כלכלי, שמאי, הנדסי או מימוני. אין במדריך כדי ליצור יחסי עורך דין-לקוח, ואין להסתמך עליו לצורך קבלת החלטה או ביצוע פעולה בעסקה מסוימת. הוראות הדין, מדרגות המס והנחיות הרשויות עשויות להשתנות, וכל עסקה מחייבת בדיקה וייעוץ פרטניים בהתאם לנסיבותיה.

