



וואלה! זירת היועצים

נדל"ן

קניית דירה: כל מה שצריך לדעת לפני הרכישה

מאת: מערכת וואלה!
יום שני, 10 במרץ 2014, 0:30

ניתן לרכוש דירה ולגלות רק לאחר מכן שהמבנה הסמוך הולך להפוך לגן. האם זה עלול להשפיע? כמה טיפים שכדאי לכם לקחת בחשבון

תגיות: רכישת דירה



לא כל בניין יהיה כמו במתחם יו (צילום: נמרוד סונדרס)

עסקי הנדל"ן משגשגים, ומכירת וקניית דירות הן נושא שיחה חם בכל שיחת ברזייה. רובנו חושבים שאם שכרנו עורך דין, הדרך תהיה קלה ונוחה לעבר המטרה, אבל מתברר שיש עוד כמה דברים שעלינו לדעת לפני שניגשים להעביר סכומי עתק על דירות החלומות שלנו.

עו"ד ליאור עמידור, מומחה מקרקעין ונדל"ן, שופך אור על הנושא ועוזר לנו לשים דגש על המקומות הנכונים ועל הפינות החדות. הנה כמה טיפים שלו:

1. בדקו אם יש היתר בנייה: כשרוכשים דירה, לא רוכשים רק את ארבעת הקירות ואת המטר המרובע, יש לדעת בראש ובראשונה האם יש היתר בנייה לכל התפארת שבנויה מולנו. במבט חטוף על המבנה אפשר לשער מה בבניין נבנה במקור ומה התוסף, אבל יש צורך ממשי ללכת ולבדוק במחלקת הנדסה בעירייה, שאכן כל המבנה - כולל התוספות כגון מרפסת או ממ"ד - בנוי לפי היתר בנייה. אם לא, תשלמו על זה ביוקר.

2. ודאו אם היא 'בתולה': דירה כזו לא בהכרח מחייבת שהשטח סביבה הוא "בתול" גם כן. כלומר, יש צורך לבדוק במחלקת הנדסה בעירייה גם על טיב השטח שבו נמצאת הדירה, שכן בעיות שעלולות לצוץ באזור המבנה עלולות להשפיע על המבנה עצמו או על האדם שמעוניין לרכוש אותה. מדובר בכל האזור המקיף את הבניין: האם בונים עוד באזור והאם כיווני האוויר ייחסמו על ידי בניין שטרם נבנה וכדומה.

3. אל תחסכו על עורך דין: את כל המידע הנ"ל אכן אפשר לקבל ברשות המקומית, השאלה היא האם אדם מן השורה, שאינו מתמחה בנדל"ן וקרקעות יוכל להסיק את המסקנות ההכרחיות ולשאל את השאלות הנכונות. לכן מומלץ לקחת את שירותיו של עורך דין שיודע את עבודתו ויידע להסיק מן המידע שהגיע את המסקנות. למשל, מבנה



ציבורי שמוקם בקרבת הבניין ומתעתד להפוך לבית כנסת או לגן ילדים. האם זה בסדר מבחינתכם?

לפני שקונים דירה, ולפני שכותבים את הצ'ק, שווה לקחת בחשבון את הטיפים שיעזרו לכם לא רק לקנות את בית החלומות אלא גם לחיות בו בנחת.

עו"ד ליאור עמידור הוא מומחה מקרקעין ונדל"ן

כתובת המייל: lior@amidor.co.il



עו"ד ליאור עמידור (צילום: יח"צ)

לצפייה בכתבה המלאה
סרקו את ה-QR קוד
וואלה! איתך בכל מקום, הורד לנייד

