

Submit C תפש באתר

21°-13° תל אביב 17:24



יום ראשון י"ג ניסן תשע"ד, 13.04.2014

חדשות דעות גלריה ספורט סוף שבוע ספרים קפטן אינטרנט עוד

פריקט מיוחד זירת המומחים



### שניה לפני שתחתמו על הסכם לרכישת דירה

השגתם את הכסף, ניהלתם מו"מ מצויין, מצאתם את דירת החלומות שלכם. ממה צריך להיזהר שניה לפני שהנחתם את העט על הסכם רכישת הדירה? עו"ד ליאור עמידור מומחה בתחום המקרקעין בכלל ותכנון ובנייה בפרט – עושה לנו סדר עוד לפני פסח מאת: עו"ד ליאור עמידור

עו"ד ליאור עמידור מומחה בתחום המקרקעין בכלל ותכנון ובנייה בפרט. משרדו מטפל במאות עסקאות במקרקעין. בקשנו ממנו לתת לנו כמה כללי אצבע שיבהירו לנו ממה צריך להיזהר לפני שנחתום על חוזה לרכישת דירה.



**עמידור:** רובנו עורכים בדיקות לפני רכישה מטלטלין כמקרה, מכונת כביסה. משוים מחירים, משוים איכויות. בעניין רכישת דירה מקבלן או דירת יד שניה – רוב הרוכשים הפוטנציאליים אינם עורכים בדיקות אלא סומכים למעשה על גורם מקצועי מטעמם, בדרך כלל עורך דין. הרוכש מצפה מעורך הדין שיעשה את הבדיקות הדרושות שכן לרוב הרוכשים אין את הידע הדרוש ואין את הניסיון שכן אין זו פעולה שהרוכש עושה אותה כדבר שבשגרה.

כאשר את רוכשים דירה, את רוכשים לא רק את החלל שבין ארבע הקירות ועל כן לא די שיצויין גודל הדירה (שטח ברוטו, נטו). לרוכשים נחוץ מידע נוסף. אחד מהדברים המרכזיים שעל הרוכש לברר ולדעת, לפני שמקבל החלטה בדבר רכישת דירה: האם לדירה (ובעיקר הדבר אמור ברכישת דירה יד שנייה) ניתן היתר בנייה לכל הבנייה? ככל שהרוכש הפוטנציאלי הסביר יסתכל על מעטפת הבניין, יוכל הוא להניח איזה חלק מהמבנה השלנגד עיניו נבנה בעת בניית הבניין עפ"י היתר ומהי התוספת. במצב זה עליו לבדוק האם התוספת נבנתה עפ"י היתר, אם לא.

אחת השאלות הראשונות שאני שואל, כל עורך דין שמבקש להתקבל לעבודה במשרדי עוסקת בשאלה זו. " מגיע למשרד לקוח המבקש ממך שתייצג אותו בעסקת רכישת דירה יד שנייה, מה עליך כעו"ד שהרוכש הפוטנציאלי סומך עליו כמי שיובילו בבטחה למחוז חפצו, עשה? את אלו שמשיבים לי כי מוציאים הם נסח מלשכת רישום המקרקעין (" טאבו") ואח"כ יושבים ומכינים הסכם, אני פוטר בכמה שאלות נימוסין נוספות ומשלח אותם עם ברכת הצלחה, לדרכם שכן הוצאת נסח הינה אך אחת הפעולות, ובכל הכבוד לא מהחשובות שביניהן. להוצאת נסח עוד נגיע.

על עורך הדין המייצג רוכש בעסקה מעין זו לסור למחלקת הנדסה של הרשות המקומית/משרדי העדה המקומית (או המרחבית) בתחומה מצוי הנכס על מנת לבדוק אם הנכס אותו מבקש מרשו לרכוש נבנה על פי היתר והאם הנכס (הדירה) תואם את ההיתר. בל נפתע אם בדיקה שכזו בנכס יד שנייה תגלה שהנכס אינו תואם היתר.

#### אז מה אתה מציע?

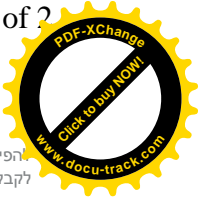
ברכישת דירה הרוכש משקיע סכום עצום. אני מציעש קודם לכל שיהיה מיוצג ע"י עו"ד אותו יבחר בשל מומחיותו בתחום (וימנע מבחירת עו"ד לפי הממעיט בשכר טרחתו, כקריטריון ראשי) ישלם לו כגמולו, על מנת שעורך הדין יערוך את כל הבדיקות אותן ראוי לערוך בטרם רכישת דירה, דוג' בדיקה שהנכס נבנה עפ"י היתר ותואם היתר. חיסכון בשלב הזה של בחירת עורך הדין עלול להתברר כחיסכון לטווח קצר שכן במחירים הנופלים משמעותית מהתעריף המינימלי המומלץ ע"י לשכת עורכי הדין כשכר טרחת עורך הדין, יהיו מי שעלולים להתפתות ולוותר על ערכת הבדיקות הדרושות.

מי שמצפה לחסוך בשכר טרחת עורך הדין המטפל בעבורו ברכישת נכס כה יקר ומניח שעורך הדין יעשה את כל הבדיקות הדרושות, שלא יתפלא אם ימצא פגם בעסקה. וועדות האתיקה של לשכת עורכי הדין עמוסות בתלונות בענייני מקרקעין.

יש בדיקות הרלוונטיות לא רק לרכישת דירה מיד שנייה אלא אף לעסקת רכישת דירה מקבלן.

#### איזו בדיקה צריך לבצע בעת רכישה מקבלן?

ברכישת דירה מקבלן נכון יעשה הרוכש אם יוודא כי עורך הדין המייצגו בעסקה יבדוק את יעודי המקרקעין הסמוכים למגרש בו מתכנן הוא לרכוש דירה. יש לוודא באמצעות תכניות בניין עיר המצויות במשרדי העדה המקומית החלות במרחב ואף אלו המקודמות עתה שאמנם אין להן עדיין תוקף סטטוטורי אך יש בהן על מנת להשפיע על ההנאה שיוכל הרוכש הפוטנציאלי



הפיק מהדירה שרכש במיטב 1900. המידע הזה זמין וקיים במשרדי הועדה המקומית/המרחבית. לתכנון ובנייה ואפשר לקבלו אף בכתב, כנגד תשלום אגרה.

השאלה האם הרכש הסביר יכול להסיק מהמידע את המסקנות הנכונות? לא בהכרח. ולכן, עליו לפנות לבעל מקצוע בתחום, לעורך דין שזה תחום עיסוקו. עורך דין שעוסק בתחום זה יוכל להסיק את המסקנות הנכונות מהמידע שמתקבל מהרשות הגם וייתכן ועורך הדין לא יפתח את כל תוכניות בניין עיר במרחב הוא ידע לשאול את השאלות הנכונות. הוא יבין אם יש בסמוך לאותו מתחם שבו בונים בניין חדש, מקרקעין המיועדים למבנה ציבור. מקרקעין המיועדים למבנה ציבור עשויים/עלולים להיות (תלוי בעמדת הרכש הפוטנציאלי) לעתיד לבוא גן ילדים או בית כנסת. רצוי שנדע ולא נפתע. צריך לקבל החלטה על בסיס מידע. הרוכשים בדרך כלל לא מבררים ולאחר מכן מתאכזבים וחלקם אף מרגיש מרומה.

#### חייבים להיזהר?

"כאבי לב וכאבי כיס כאלה קיימים לצערנו לרוכשים תמימים בכל יום. הדרך לצמצם אותם היא באמצעות שכירת שירותים של איש מקצוע, בעל מומחיות שיערוך את כל הבדיקות הדרושות ויודא שמרשו קבל את מלא המידע הדרוש לו לפני קבלת החלטה בדבר הוצאה כספית כה גדולה כרכישת דירה

#### עו"ד ליאור עמידור

#### בחזרה לזירת המומחים

Web design by Roni Arie

מערכת הנהלה אודות הארץ דרושים צור קשר עשה מינוי שאלות ותשובות פרסם אצלנו

מדרים	כלים שימושיים	עכבר העיר	TheMarker	שיתופי פעולה
גלריה	המיל האדום	אכל	מאני טיים 2	בית אבי חי
חדשות	מדיניות פרטיות	אמנות	דין וחשבון	המומחים
ספורט	חלון מבזקים	במה	הייטק	קורס אנגלית מקוון
מונדיאל 2014	ניוזלטר הארץ	טלוויזיה	נדל"ן	עושים עסקים בת"א – יפו
ספרים	כל כותרות היום	ילדים	מדיה ופרסום	חוכמת ההמון
סרטים מומלצים	צור קשר	לילה	סמארטפון	אופנה
קפטן אינטרנט	תנאי שימוש	מוזיקה	עסקים קטנים	פסח
<a href="http://Haaretz.com">Haaretz.com</a>	מנוי הארץ	סרטים	צרכנות	הריון ולידה
Israel Weather	מנוי לעיתון	עכבר העיר	קריירה	משפחה
Israel news	מידע למנויים	עכבר עולם	רכב	עבודה
Travel in Israel	כנסים	מסעדות כשרות	שוק ההון	תזונה
Jewish World		ג'סטין טימברלייק בישראל	TechNation	זירת הקניות
Shabbat Times		ניל יאנג בישראל	Cafe	עכבר EXTRA
				עכבר כרטיסים

חדשות, ידיעות מהארץ והעולם - הידיעות והחדשות בעיתון הארץ. סקופים, מאמרים, פרשנויות ותחקירי עומק באתר האיכותי בישראל

© כל הזכויות שמורות להוצאת עיתון הארץ בע"מ