

רכישת דירה מיזם

כאשר אתם רוכשים דירה מיזם (לעומת דירה יד שנייה), פעמים רבות הנכם מחויבים בתשלום שכר טרחה לעורך הדין של היזם בסך של כמה אלפי שקלים (לטובת רישום הזכויות בדירה על שמכם בבוא היזם). עצם התשלום הזה מטעה רוכשים לחשוב שעורך הדין של היזם מייצג גם אותם ברכישה, אך כאמור זה אינו המצב.

אי אפשר להפריז בצורך בייצוג משפטי כאשר רוכשים דירה, אשר הינה אחת מהעסקאות הגדולות ביותר שיעשה אדם בחייו, ובחשיבות של עורך דין מטעמכם אשר יבצע בדיקות משפטיות לעסקה, יבדוק את סטטוס היתר הבניה לפרויקט, אם יש ליווי בנקאי, ינחה אתכם בבדיקות נוספות שיש לבצע שאינן בתחום מומחיותו, וינהל את המו"מ המשפטי על תנאי העסקה. עורך הדין מטעמכם יסביר לכם גם על המיסוי שיחול עליכם בקשר עם העסקה, וילווה את הפן המשפטי במימון הבנקאי לעסקה, אם תצטרכו.

למה כדאי לשים לב בעת רכישת דירה מיזם :

1. היתר בניה – כשיזם יוצא לשיווק של פרויקט חדש, לרוב הוא מתחיל במכירת הדירות בשלב שטרם התקבל היתר הבניה, מהרשות המוסמכת (הוועדה המקומית לתכנון ובניה). כל עוד לא התקבל היתר הבניה, אין וודאות מוחלטת שהדירה שהיזם משווק לרוכשים תוכל להיבנות בכלל, או לפחות באופן ובצורה המתוכננת על ידו. ייתכן ולא יתקבל היתר בניה בכלל, או שתכנון הדירה בהיתר שיתקבל יהיה שונה בצורה מהותית מהתכנון שהוצג לרוכשים. שנית, עבודות הבנייה לא תוכלנה להתחיל טרם התקבל היתר כזה, וזה כמובן משפיע על לוחות הזמנים לקבלת החזקה בדירה. מה ניתן לעשות? קודם כל חשוב להבין ולהכיר שככל שהדירה שאתם מעוניינים בה מצויה בשלבי שיווק ראשוניים יותר, כך פוחתת הוודאות התכנונית להקמתה. כמובן שצריך גם להתייחס לנושא זה בחוזה הרכישה, ולכלול מספר סעיפים אשר יגנו עליכם במקרה כזה, וכמובן לוודא שלא תשלמו עד קבלת היתר הבניה תשלומים על חשבון התמורה, מלבד תשלום ראשוני אשר יוחזק בנאמנות.
2. מימון הרכישה – רוב רוכשי הדירות נזקקים להון נוסף לצורך רכישת הדירה, מלבד ההון העצמי שלהם. כאשר לוקחים הלוואת משכנתא למימון הרכישה, יש לקחת בחשבון שתשלומים שאינם על חשבון תמורת הדירה – כמו מס הרכישה, שכר טרחת המתווך, שכר טרחת עורך הדין שייצג אתכם ברכישה, שכר טרחת השמאי אם נעזרתם בכזה וכו', חייבים להיות מבוצעים מההון העצמי שלכם, שכן הבנק לא יממן אותם במסגרת ההלוואה. כמו כן, הבנק גם לא יממן את רכיב הצמדת התמורה למדד תשומות הבניה, וגם את הרכיב הזה תצטרכו לממן מהון עצמי. מה ניתן לעשות? כשאתם עושים תכנון של התקציב שיש לכם, את כל התשלומים הנוספים שתצטרכו לשלם – יש לחשב במסגרת ההון העצמי שלכם ולא לסמוך עליהם במסגרת ההלוואה שתקבלו. חשוב לפנות לבנק טרם התקשרותכם בחוזה רכישה מחייב, ולקבל אישור עקרוני למתן ההלוואה, ולוודא כי תוכלו לעמוד בהחזר ההלוואה, גם במקרה של עליית הריבית, כפי שאנו עדים לה בתקופה האחרונה.
3. מחיר הדירה – בשנים האחרונות מחירי הדירות נמצאים בעלייה מתמדת, אולם כאשר רוכשים דירה "על הנייר" צריך לקחת בחשבון גם כי מחיר הדירה צמוד לרוב למדד תשומות הבניה. המדד הזה משקף את השינויים בעלויות החומרים, השירותים והמוצרים שדרושים לצורך בניית הדירה, ולרוב המדד הזה עולה ולא יורד. עליית המדד, לאורך השנים החל מחתימת החוזה על ידכם ועד לביצוע התשלום האחרון וקבלת החזקה בדירה החדשה, יכולה למעשה להוסיף למחיר הדירה עשרות רבות ולפעמים גם מאות אלפי שקלים. חוק המכר דירות תוקן לאחרונה והגביל את יכולת היזם להצמיד את תמורת הדירה למדד תשומות הבניה.
4. מועד מסירת הדירה – לא מעט פרויקטים מתעכבים בהליכי הרישוי ו/או הבנייה מסיבות שונות, ורוכשי הדירות מוצאים את עצמם מחויבים בתשלומים ליזם מצד אחד, ומהצד השני ממשיכים לשלם שכירות על הדירה בה הם ממשיכים לגור בינתיים, או אפילו יותר גרוע – נאלצים לפנות את הדירה שלהם שמכרו בינתיים, ומבלי שנמסרה להם הדירה החדשה שלהם. החוק מחייב את היזם לשלם פיצוי קבוע בגין איחור במסירת הדירה, אך מאפשר ליזם תקופת גרייס בת 30 ימים מהמועד החוזי למסירת הדירה, כך שככל והיזם ימסור את הדירה בעיכוב של חודש בלבד, לא יצטרך לשלם פיצוי כלל על האיחור. כמו כן, אם מסירת הדירה התעכבה בגלל 'כוח עליון' היזם לא חייב בפיצוי, ויש לקחת בחשבון את האמור.

אם אתם עומדים לפני רכישת דירה מיזם, וחשוב לכם לשמור ולהגן על האינטרסים שלכם בחוזה הרכישה, מוזמנים לפנות אלינו עוד בטרם חתמתם על בקשת הרכישה לדירה כדי לקבל ייעוץ וליווי משפטי לרכישה.

