

מדוע צריך ערוך דין כשרוכשים דירה מקבלן?

הסכם המכר של דירת הקבלן על פי רוב, הינו הסכם מוטה במיוחד לטובת הקבלן, שלא לומר מקפח את הרוכשים. יחד עם זאת ההסכם והנספחים לו אינם יכולים להתנות על הוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973, חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974, וצו מכר דירות (טופס של מפרט) התשל"ד 1974.

למרבה הצער, הסכמי מכר רבים לוקים כיום בסעיפים אשר גובלים בחוסר חוקיות ובכלל זה סעיפים מהותיים דוגמת מועדי מסירת הנכס, איחורים, פיצויים בגין איחור ואחריות הקבלן המבצע, נדמה, שנדרשת עין בוחנת מקצועית מטעם הרוכש.

רוכש רגיל או זוג צעיר חסר ניסיון- אינו מסוגל לבחון, באמת, הסכם מכר שכזה באופן ענייני. לשם כך, יש להיוועץ בעורך דין המתמחה בדיני מקרקעין.

להלן מספר בדיקות אותן אמור עוה"ד מטעם הקונה הפוטנציאלי לבצע בטרם החתימה על הסכם עם הקבלן:

המצב הקנייני של המקרקעין: עוה"ד יבדוק כי לקבלן יש זכויות בקרקע עליה הוא עומד לבנות וכי אין הגבלות המונעות את ביצוע המכירה. תשלומי מיסים: כאשר קיים חוב מס על קרקע לא ניתן להעביר בה את הזכויות עד להסדרת אותו חוב. לפיכך עוה"ד ידרוש לקבל את כלל אישורי המיסים ו-"טופס 50" (טופס המעיד כי הקבלן ממוסה במס הכנסה ולא במיסוי מקרקעין). בנוסף, יש לציין בהסכם כי הקונה לא יידרש לשלם כל תשלום, מס או אגרה החלים על הקבלן, ועל הקבלן לבדו לשאת בכל תשלומים המיסים, כולל כל הוצאות הפיתוח הסביבתי הנדרש לצורך קבלת היתר הבנייה והיטל ההשבחה. תשלומי מס רכישה בלבד יבוצעו על ידי הקונה. נהוג לציין בהסכם כי ככל שיתעדכן שיעור המע"מ, יתעדכן מחיר הדירה בהתאם ויש להיות מוכנים לכך.

1. **היתרי בנייה:** יש לוודאי כי ניתנו היתרי בנייה לפרויקט ובהתאם לתוכנית המוצגת לקונה במידה וטרם ניתן היתר בנייה, יש לבחון אם התכנון המדובר תואם התוכניות החלות במקרקעין (אותם ניתן לראות גם באתר רשות מקרקעי ישראל ובאתר הרשות המקומית) יש לתחם את המועד לקבלת היתר המאפשר השלמת הבינוי, שלאחריו לקונה תהיה זכות לבטל את ההסכם ללא קנס כלשהו, במידה וזה לא יתקבל.

2. **ערבות בנקאית:** יש לוודא כי ניתנת לקונה ערבות בנקאית על פי חוק המכר (דירות) עבור כל **תשלום מתשלומי התמורה** ומנגנון השבת הערבויות לחברה הקבלנית לאחר רישום הערת אזהרה לטובת הקונה, ולאחר קבלת החזקה בדירה. יש לוודא כי התשלום נעשה אך ורק לחשבון ייעודי של הפרויקט הספציפי ובאמצעות שוברים.

3. הקבלן המבצע: לרוב רכישת הדירה תהיה מחברה יזמית, אשר מעסיקה קבלן מבצע או קבלני משנה מטעמה. יש לקבוע בהסכם כי **הקבלנים מטעם החברה יהיו קבלנים רשומים בפקס הקבלנים**. ובכל מקרה על הקבלן עצמו לתת אחריות על כלל העבודות בהתאם לתקופות הבדק והאחריות הקבועים בחוק המכר. כך יש לקבוע כי הסטיות המותרות בביצוע יהיו כקבוע בחוק.

4. **שינויים ותוספות:** לרוב הקונה יבקש לשנות את המפרט הבסיסי שיקבל מהקבלן. לצורך כך יש לבקש עוד בטרם ההתקשרות בהסכם, מחירון תוספות ושינויים, וכן את סכומי הזיכויים בגין העבודות שלא ידרשו ביצוע או פריטים שלא יסופקו.

5. **מועד מסירת החזקה בדירה לקונה:** סעיף זה הינו בעייתי במיוחד ויש לנסח בהסכם המכר מועד ברור וסופי, שלאחריו לא ניתן לאחר עוד בלא קשר ל"כוחות עליונים" כלשהם. מעבר לפיצוי המוסכם עבור כל חודש איחור במסירה, יש לקבוע בהסכם כי היה ותקופת האיחור במסירת החזקה, התארכה מעבר לתקופה מסוימת, תעמוד לקונה הזכות לבטל את ההסכם. יש לוודא מראש איזה חניה. מועד מסירה בו לפחות מעלית אחת עובדת וכו'...

6. **קביעת מועדים מוגדרים להשלמת רישום הבית המשותף:** הליך הרישום נמשך ו"נסחב" בלא תכלית לעיתים במשך שנים ובניגוד לדין. יש לקבוע בחוזה מועדים שלאחריהם הדבר יהווה הפרה חוזית.

7. **אישור החרגה:** אישור זה יידרש על-ידי הבנק המלווה מטעם הקונה, לצורך קבלת הלוואת משכנתא ומימון חלק מקניית הדירה על-ידו. יש לקבוע מועד לקבלת האישור על-ידי הקבלן ועל חשבונו. אישור זה נדרש במקרים רבים כאשר כל הקרקע עליה ייבנה הפרויקט משועבדת לטובת בנק המלווה מטעם הקבלן, ועל כן יש לבקש אישור מהבנק המלווה של הקבלן כי עם קבלת מלוא כספי התמורה, יחריג את חלקו של הקונה מהחלק המשועבד.

8. **שכר טרחת עו"ד הקבלן:** לאחר התיקון בחוק מוגבל שכר טרחת עו"ד ברכישת דירה מקבלן ל-5,000 ₪ + מע"מ (למעט דירות יוקרה שמעל 4.6 מיליון ₪). יש לבחון שלא מתווספות הוצאות נוספות בדמות דמי רישום, דמי פתיחת תיק וכיו"ב הוראות כיד הדמיון שכל מטרתן לעקוף את הוראות החוק.

לסיכום, בעת רכישת דירה אני ממליצה להקפיד על בדיקת הסעיפים דלעיל ביחד עם עוה"ד ששכרתם, בתשומת לב מרובה בטרם קבלת החלטה אם לבצע הרכישה ואם לאו.