

רוכשים דירה? ערכת עבודכם רשימת משימות שאני ממליצה לבצע טרם הרכישה.

זכאות למשכנתא

- כן לא האם הבנק נתן לי אישור עקרוני לקבלת המשכנתא?
 כן לא האם הבנק נתן לי אישור לקבלת המשכנתא לדירה המסויימת?
 כן לא האם לקחתי בחשבון עלויות פתיחת תיק משכנתא?
 כן לא שכר טרחת שמאי?

תשלומים נלווים

- כן לא האם מחיר הדירה כולל מע"מ?
 כן לא תשלום מס רכישה?
 כן לא שכר טרחת עו"ד?
 כן לא דמי תיווך?

לבדוק את הסביבה של הדירה

- כן לא האם ביצעתי בדיקה לסביבה של הדירה, מפגעים, מטרדים סביבתיים, בניין ציבורי, מזבלה... תחנת אוטובוס וכו'?

כאמור זוהי רשימה ארוכה, אך לא ממצה של המשימות שעל רוכש דירה לבצע טרם הרכישה (ברכישה מקבלן ישנן משימות נוספות שלא מצוינות, בדיקת הפרוייקט, ערבויות וכו'). כאשר אני מלווה רוכש דירה אני מבצעת עבורו את הבדיקות המקדמיות טרם רכישת הדירה ופועלת ליצור מנגנונים בחוזה שייגנו עליו על מנת שבסופו של תהליך ירשמו זכויותיו בטאבו.

הצ'ק ליסט הנ"ל אינו מהווה תחליף לייעוץ משפטי ובכל רכישת דירה עליכם להתייעץ עם עו"ד מומחה בתחום שיבצע עבורכם בדיקות משפטיות טרם התקשרותכם בחוזה.

זכויות המוכרים בדירה

- כן לא האם המוכר בעל זכויות בדירה?
 כן לא האם זכויות המוכר בדירה רשומות בטאבו? להוציא נסח טאבו
 כן לא האם זכויות המוכר רשומות במינהל מקרקעי ישראל?
 כן לא האם הדירה מהוונת? להוציא אישור זכויות
 כן לא האם זכויות המוכר בדירה רשומות בחברה משכנתא? להוציא אישור זכויות
 כן לא האם הדירה מושכרת? האם יש חוזה שכירות?

האם יש עיקולים או שעבדים

- כן לא האם הדירה משועבדת?
 כן לא האם הדירה ממושכנת?
 כן לא האם יש על הדירה עיקולים?
 כן לא האם יש הפקעה?
 כן לא האם יש מניעה אחרת להעברת הזכויות?

וועדה לתכנון ובנייה

- כן לא להוציא תיק בניין- האם הנכס נבנה עפ"י היתר בנייה?
 כן לא האם יש חריגות בנייה? מחסן, חניה, פרגולה, כניסה נפרדת וכו'...
 כן לא האם יש צווי הריסה?
 כן לא האם הוצא תשריט להשוות למצב בפועל?

בדק בית לדירה

- כן לא האם חברה בדקה את תשתיות הדירה?

האם יש חובות על הדירה

- כן לא האם יש חובות לרשויות המס? - מס רכוש, מס שבח, מס רכישה
 כן לא האם יש חוב של היטל השבחה? היטל פיתוח?
 כן לא האם יש חוב לעירייה?
 כן לא האם יש חובות למינהל מקרקעי ישראל? לחברה המשכנתא?