

מה צריך לבדוק לפני שרוכשים דירה?

האזור והדירה

- נגישות לתחבורה ציבורית
- מיקום הדירה בהתאם לצרכים
- הבנייה המתוכננת באזור במוסדות הרלבנטיים
- גנים, בתי ספר ומוסדות דת
- מקורות רעש באזור
- כיווני האוויר בדירה ומיקום זריחת השמש ושקיעתה
- הסביבה הנשקפת מתוך הדירה

הפרויקט

- ודאו שהקבלן המבצע רשום בפנקס הקבלנים
- ודאו שהמוכר הוא הבעלים בקרקע – או בעל זכויות בנייה
- האם קיים היתר בנייה ועל שם מי הוא?
- כמה מעליות בבניין?
- האם בבניין עתידים להיות חדרים משותפים - חדר עגלות, אופניים ומשחקים?

החוזה

- התייעצו עם עורך דין! ניתן לשנות חוזי מכר
- מה גובה שכר הטרחה שתידרשו לשלם לעורך הדין שלכם?
- מה גובה שכר הטרחה שתידרשו לשלם לעורך הדין של המוכר (מוגבל בהתאם לחוק המכר)?
- כמה מס רכישה תצטרכו לשלם?
- על מי חלות ההוצאות בגין ערבויות חוק המכר?

מה עלות התשריטים שמוכר הדירה גובה?

האם המוכר צירף מפרט לחוזה המכר?

מה לוח התשלומים? לדבר משמעות בקשר להצמדה למדד תשומות הבנייה

הבטחת הכספים

מסלול ליווי בנקאי – ודאו כי התשלומים מבוצעים באמצעות פנקס שוברים

מסלול הערות אזהרה – ודאו כי תשלומים מבוצעים לפי קצב התקדמות הבנייה הקבוע תקנות!

ודאו כי כספים משולמים למוכר רק לאחר חתימה על חוזה מכר לצורך רכישת דירה. אין חתום על הסכמים שאינם הסכמי מכר (הסכם הלוואה לדוגמה)

קבלת הדירה

ודאו כי הדירה הושלמה בהתאם למפרט הצמוד לחוזה המכר

ודאו כי הדירה שנמסרת לכם כוללת את כלל המפרט שעליו אתם חתומים

ערכו פרוטוקול מסירה

מומלץ להביא מהנדס המתמחה בבדק דירה במעמד מסירת הדירה

לא לשכוח...
