



קונים חכם

ריכזנו עבורכם 20 עצות חשובות במיוחד לרוכשים דירות מקבלן. אל תקנו לפני שתקראו

מאת: עופר פטרסבורג



בדקו מי באמת בונה את הבניין

רבים מהרוכשים לא מודעים להבדלים בין יזמים לקבלנים, ולמעשה לא יודעים מי בונה להם את הדירה. הבעיה היא שבמקרה של כשל, הקבלן זורק את הכדור לחברה המבצעת. הדוגמה הטובה ביותר היא אירוע קריסת המרפסות בפרויקט של גינדי, שם טען היזם שהאשמה היא ככל הנראה בחברה המבצעת - אורתם מליבו.



מחיר למשתכן - לא תמיד משתלם

תוכנית מחיר למשתכן מציעה הטבה משמעותית לזוגות צעירים, שיכולים לחסוך מאות אלפי שקלים ברכישת דירה. במרבית המקרים זוגות צעירים צריכים לבדוק את זכאותם לתוכנית, ובחלק מהאזורים בארץ הם יכולים לקבל הנחה כספית משמעותית מאוד אם יזכו בהגרלה. עם זאת, חישוב



אל תספרו חדרים, ספרו מטרים

"רוכשי הדירות נוטים לקנות בהתאם למספר החדרים בדירה, אך רובם שוכחים פרט מאוד חשוב - מהו שטח הדירה במ"ר ומהו המחיר למ"ר", אומר רועי אוליניק, סמנכ"ל שיווק ומכירות בחברת אפי קפיטל. "יש דירות שעל פניהן מתומחרות במחיר גבוה, אולם כאשר בודקים לעומק ניתן לראות כי אותן דירות פשוט גדולות ומרווחות יותר. בדירות אלה אפשר לעתים להוסיף עוד חדר בהוצאה מינימלית תוך כדי בנייה, או במהלך השנים".



חשבו מה המחיר האמיתי של הדירה

המחיר הסופי שמשלם הרוכש עבור דירה חדשה מקבלן גבוה בהרבה מהמחיר שאותו נוקב איש המכירות, והרוכשים רבים לא מביאים זאת בחשבון גם בעת בחינת המחיר וגם בעת נטילת המשכנתא. העלויות הנוספות כוללות את התשלום לעורך הדין, מס הרכישה, הצמדת מחיר הדירה למדד תשומות הבנייה, ריביות שלוקחים הקבלנים בגין מבצעי מימון, שינויים ושדרוגים במפרט ועוד. עו"ד נעמה שיף ממשרד עוה"ד שוב ושות', נותנת כדוגמה את נושא ההצמדות. כיום מרבית הדירות החדשות נמכרות "על הנייר" והתשלומים לקבלן נפרסים על פני שנתיים עד שלוש. מרגע התשלום הראשון יתרת המחיר מוצמדת למדד תשומות הבנייה שלרוב עולה יותר מאשר מדד המחירים לצרכן ויכול להצטבר לסכומים נכבדים.



אל תשכחו את המפרט הטכני

לדברי רוני כהן, מנכ"ל חברת אלדר שיווק, "כשקונים דירה כדאי להסתכל גם על המפרט הטכני. יש דירות יקרות יותר אך הן מציעות מפרט טכני משודרג שיחסוך המון כסף בשדרוגים. בנוסף, יש יתרון גדול מאוד ברכישת דירות על הנייר. במקרים כאלה ניתן לעשות שינויים טרם הבנייה ללא עלות או בעלויות נמוכות מאוד מכיוון שהקבלן עוד לא התחיל את הבנייה ולכן עלויות השינויים נמוכות מבחינתו".



מי תכנן את הדירה שלי

שגיא לנצ'נר, מנכ"ל ובעלים של חברת ינוב, הבונה פרויקטים באזור השרון ובהם נורדאו 10 בהרצליה, מציין כי "כיום הרוכשים מקדישים הרבה יותר תשומת לב לתכנון ולעיצוב החללים הפנימיים של הדירות ולא מתייחסים רק לגודל שלהן ולמספר החדרים. תכנון פנימי חכם ועיצוב נכון ומוקפד של החללים הפנימיים בדירות יכול לאפשר דירות מרווחות יותר ומוותאמות יותר לצורכי הלקוחות, תוך ניצול השטחים בצורה הטובה ביותר".



מה מתוכנן בסביבה שלי

בשכונות חדשות, כשהגוף מסביב פתוח והשטח פנוי, הקונים לא תמיד שואלים את השאלות הנכונות על התכנון העתידי של השכונה ומה ייבנה ליד הבניין בעוד כמה שנים. שרון בן צבי, סמנכ"לית השיווק בקבוצת משולם לוינשטין, המקימה את פרויקט בית בחורש ביקנעם ואת פרויקט לוינשטין בשוהם, מציינת כי "קשה להפריז בחשיבות של בחינה מוקדמת להערכת הדירה באמצעות בדיקת השכונה שבה מתכננים לרכוש את הדירה. מעבר לנתונים של הדירה והבניין כשלעצמם, בהחלטת ההשקעה החשובה ובעלת המעורבות הרגשית ביותר כמו רכישת דירה יש לחשוב ולהבין מה קורה בסביבת המגורים שלך. היבט קריטי הוא ההיבט החברתי-קהילתי, כולל רמת מערכת החינוך. לצידם יש לבחון כמובן גם את מערך שירותי הציבור, המסחר והבילוי, היכן יוקמו הכבישים הראשים, והקירבה לעורקי תחבורה ראשיים, כמה חנייה ציבורית יש בשכונה וכדומה".



בדקו אם אתם חייבים במס רכישה

אלירן דדון, עו"ד במשרד עורכי הדין גינדי כספי, מסביר כי הרוכש דירת מגורים חייב להצהיר בתוך 30 יום על רכישת הדירה למשרד מיסוי המקרקעין האזורי שהדירה מצויה בתחומו, על גבי טופס דיווח ייעודי (טופס 7002 / 7000). לאחר

מכן יקבל שומת מס רכישה שיש לשלמה בתוך 15 יום מיום קבלתה. הרוכש הדירה נדרש גם לחשב את סכום מס הרכישה בעצמו ("השומה העצמית"), והוא מחויב לשלם את סכום המס שבו הוא חייב לא יאוחר מ־60 יום ממועד העסקה. כל איחור בתשלום גורר חיובים נוספים של הצמדה, ריבית בשיעור 4% וקנסות. כאשר מדובר ברכישת דירה ראשונה, חלק גדול מרוכשי הדירות מקבלים שיעורי מס מופחתים מתשלום מס הרכישה, על פי מדרגות מס שמתעדכנות בכל שנה קלנדרית. יש גם מקרים שבהם מוענקות הטבות נוספות בשיעורי מס הרכישה, למשל עבור נכים או עולים חדשים.



שימו לב לגימורים

חיותם כמעט שלוש שנים לקבלת הדירה, ואת המשכנתא תשלמו גם עוד 30 שנה, אבל האם בדקתם את הגימורים? ערן סיב, יו"ר התאחדות קבלני השיפוצים בישראל, מסביר: "ישראלים רבים לא נותנים את הדעת ואת תשומת הלב הראויה לנושא הפינישים בדירה חדשה. למשל - על הטיח להיות ישר, הרווחים בין המרצפות צריכים להיות שווים וישרים, פינות עמודים וקירות צריכות להיות ישרות ואחידות בזווית של 90 מעלות, על הצביעה להיות בעלת מרקם אחיד ועוד. הדרך הטובה ביותר לבדוק זאת היא לקחת, לפני קבלת המפתח, בעל מקצוע עם עין טובה (אדריכל, קבלן שיפוצים), שיראה וידריך מה אפשרי, קל או קשה יותר לתקן".



שקלו להיעזר בשמאי

"דירה זו ההוצאה הכי גדולה שרובנו נוציא במהלך חיינו, לכן כדאי מאוד לקחת גם שמאי שיוודא את הפרטים", אומר יו"ר לשכת השמאים חיים מסילתי. "עורכי הדין לא תמיד יודעים להסתכל על השרטוט והם לא מגיעים לראות את הנכס ולוודא שאין טעויות. לכן שמאי יכול לחסוך המון כסף ועצבים".



בדקו מי היזם

גם אם השכלתם לבחור בפרויקט של יזם בעל ניסיון עשיר, אל תקפאו על השמרים ועשו עבודת רגליים: לכו לראות פרויקטים אחרים של אותו יזם ונסו לתשאל דיירים שגרים בפרויקטים שלו. מה הסטנדרט המוצע על ידי היזם בפרויקט? עם אילו ספקים הוא עובד? האם הוא עומד בלוחות זמנים? בהבטחות הפרסומיות? האם הוא קשוב לצורכי הלקוחות? ומעל הכל: האם הוא אמין לאורך שנים?



האותיות הקטנות גדולות מאוד

חשוב לבדוק שיש גורם שמנפיק לפרויקט את ערבויות חוק המכר, ערבויות שמגינות על כספי הרוכש במקרה של רכישת דירה חדשה. "אם מישהו מבטיח לכם הנחה של אחוזים גבוהים בתנאי שתוותרו על ערבויות, אני מציעה שתוותרו על רכישת דירה ממנו. החוק מחייב מתן ערבויות שיגנו על כספי הרוכש", אומרת דורית סדן, סמנכ"לית השיווק של חברת שיכון ובינוי נדל"ן.



אל תפסלו מתווך

הנגישות למידע במאה ה־21 קלה, אך עומס המידע עצום. האינטרנט שופע נכסים למכירה, ואם נכריח את עצמנו לראות את כל הנכסים שאנו מאתרים בחיפוש פשוט, הרי שנשקיע בכך זמן רב ומיותר, ואף נסתכן באובדן נכסים



שלמו רק לאחר רישום הערת אזהרה

בעת המכירה יש להקפיד כי את התשלום הראשון ישלם הקונה באמצעות המחאה בנקאית בגובה סכום הפיצוי המוסכם לפחות. כך יימנע מצב שבו נרשמה הערת אזהרה ולא ניתנה כל תמורה, למשל במקרה שאין כיסוי להמחאה אישית שניתנה על ידי הקונה. במצב כזה ובמידה שמדובר בהפרה של החוזה, יהיה אפשר לקזז באמצעות המחאה הבנקאית או להיפרע מהפיצוי שהוסכם עליו מראש. "בכל מקרה שבו נבצר לבצע רישום של הערת אזהרה בטאבו כגון ימי חג וכו', מומלץ מאוד כי התשלום הראשון יופקד בנאמנות אצל עו"ד עד להשלמת רישום הערת האזהרה", אומר ברנט.



קונים לפני היתר?

בגלל הביורוקרטיה והימשכות הליכי תכנון ובנייה חלק גדול מאוד מהדירות בישראל נרכשות לפני היתר בנייה, בהנחות ניכרות "על הנייר". עם זאת קיימת אי ודאות אם אכן יתקבל היתר בנייה לפרויקט, מה המועד שבו יתקבל היתר, האם התוכנית יאושרו ללא שינויים, ויש לנסות לצמצם את הסיכונים ככל האפשר. מומלץ לקונה העומד לרכוש דירה מקבלן בבניין שטרם התקבל לגביו היתר בנייה, לבצע בדיקות נוספות מעבר לבדיקות הרגילות שיש לבצע בעת רכישת דירה - בדיקת זכויות המוכר בקרקע, ביטחונות, בדיקה כי הקרקע "נקייה", אישורי מסים, מפרט טכני ועוד. יש לבדוק היטב ברשויות את התוכנית החלות על הקרקע, מה ייעודה, מה הסטטוס של הבקשה להיתר בנייה, האם הוגשה, האם נדונה, האם קיימת החלטה לתת היתר בתנאים ובדיקות נוספות. בנוסף, יש לחתום על הסכם מותנה בקבלת היתר הבנייה, ובכל מקרה, אם אתם קונים לפני היתר, אל תשלמו יותר מ-7% מערך הדירה ובדקו שהכסף נשמר בנאמנות.



הביאו בחשבון מדד תשומות

רוכשי הדירות שקנו דירה בשנה האחרונה יאלצו להוסיף עוד עשרות אלפי שקלים בגין עליית מדד תשומות הבנייה. עו"ד נעמה שיף ממשרד שוב ושוב מסבירה כי מרבית החוזים לרכישת דירות חדשות מוצמדים למדד תשומות הבנייה. בעת רכישת הדירה משלם לרוב הקונה סכום ראשוני של כ-20%, ואת יתרת הסכום הוא משלם על פי אבני הדרך שנקבעו בחוזה. יתרת הסכום מוצמדת כאמור למדד תשומות הבנייה, כך שכלל שהחזרה נחתם מוקדם יותר, כך הרוכש חשוף יותר לעליית המדד. כדי להגן על עצמם צריכים הרוכשים לבדוק אם אפשר לבקש פטור מהצמדה למדד כחלק מההטבות שהקבלן נותן, וכן לבדוק את האפשרות של השלמת תשלומים לפני הזמן במידת האפשר, מה שינטרל חלק מהעלייה בתשלומים עתידיים.



לקונים אחרים בעודנו ממשיכים בסבב. גיל לירן, סמונ"ל רי/מקס ישראל, מסביר כי הסוכן צריך להכיר היטב את הצרכים ואת הרצונות שלכם, את מגבלות התקציב ואת תנאי העסקה האפשריים, ולאחר עיבודם אך רק נכסים מתאימים. מהלך כזה לא רק חוסך זמן אלא גם מאפשר לנוע במהירות לכיוון עסקה כשהנכס הנכון ניצב לנגד עינינו.



אל תערבו רגשות במו"מ

אחת הסכנות המשמעותיות הגלומות במשא ומתן היא עירוב של הרגש בתהליך. משא ומתן צריך להיות רציונלי, מחושב וטקטי במטרה להשיג את התוצאה המיטבית. אלא שכאשר כל כך הרבה כסף מעורב, קשה להישאר ניטרליים. כאן בדיוק יעזור מתווך או אדם חיצוני אחר שייאבק עבורכם כדי להשיג את העסקה הטובה ביותר, ותוך כדי כך ישמש כמעין חיץ פסיכולוגי וימנע מכם ביצוע של טעויות אמוציונליות שעלולות לעלות לא מעט כסף.



הכירו את המוכרים

רצוי להיפגש עם בעל הנכס, לוודא את זהותו וכי העסקה נעשית מרצונו החופשי. אם אי אפשר להיפגש עם בעל הנכס הרשום יש לדרוש נימוק משכנע מאוד מדוע זהו המצב. יש לבדוק שפרטיו של מי שמציג את עצמו כבעלים זהים לאלה המופיעים בנסח הטאבו ושליפיו הכוח - אם המכירה מתבצעת באמצעות מיופה כוח - יש תוקף נטריוני. לצורך כך ניתן גם לבצע בדיקה פשוטה מול משרד הפנים כדי לוודא שהפרטים שהוצגו אכן רשומים כדן. במקרה שבעליו של הנכס חי בחו"ל רצוי מאוד לראותו, ואף עדיף לדרוש שיגיע ארצה. במידה שלא, ניתן לדרוש ממנו שיחתום על הסכם המכר בפני קונסול ישראל או להתקש ולשלוח אליו את עו"ד להחתימו על ההסכם. לעתים עדיף לשלם עוד כמה מאות דולרים על כרטיס טיסה מאשר לבצע עסקה עם נוכל שאינו הבעלים האמיתי. אם ייפוי הכוח הוא קונסולרי, יש לקבל אישור הקונסול על אותנטיות המסמך. זהו הליך מקובל ופשוט בימים אלה.



בדקו את הרישומים היטב

כדי להימנע ממקרים שבהם המוכר מציג מצג שגוי או כוזב על הממכר, יש לחייב את המוכר להצהיר על אמיתות המצגים שהציג, ולקבוע כי הפרה של הצהרה זו תיחשב להפרת הסכם שתגרור תשלום פיצויים מוסכמים. "בנוסף יש לבדוק את הרישומים המתחייבים לנכס במחלקת ההנדסה של הרשות המקומית ובתיק הבניין. כמו כן יש לבדוק אם הנכס נבנה על פי היתר הבנייה ואם אין כנגדו צווי הריסה שלא נרשמו", מזהיר עו"ד רון ברנט, בעל משרד עו"ד המתמחה בנדל"ן.



בדקו את נסח טאבו

לפני הרכישה יש לבדוק עצמאית את נסח הטאבו ולא להסתפק במסמך שמעביר הצד המוכר. חשוב לוודא את זהות הבעלים וכי אין זכויות לצדדים שלישיים ו/או הערות המצריכות אישור לעסקה מצד בית המשפט או צד שלישי כלשהו. יש לבדוק כי על הנכס לא רובצים שעבודים, בדיקה שתבוצע לא רק באמצעות הנסח אלא גם ברשם המשכונות.