קוראים נדל"ן

"הפינה המשפטית"

מאת עו"ד אילה בירנר - הרצל 5, נתניה 09-8844156

המשרד מתמחה בדיני מקרקעין ,משפט מסחרי ,רשויות מקומיות, תאגידים ,צוואות וירושות

אילו בדיקות יש לערוך במקרה של עסקת רכישת דירה מקבלן

מאת עו"ד אילה בירנר
דצמבר 2007

כבר בראשית יש להבחין בין עיסקת רכישת דירה מקבלן לבין עיסקת רכישת דירה מיד שניה.

במקרה הראשון יש לבדוק את הפרטים כדלקמן:

את חוזה המכר, הנספחים, זכויות הקבלן בקרקע, ההיבטים התכנוניים של הפרוייקט. אם מדובר בקרקע שנירכשה ע"י הקבלן באמצעות עיסקת קומבינציה יש לבקש לראות את חוזה הקומבינציה, ומומלץ לעדכן את הבעלים במרטי העיסקה, התקדמותה עד גמר בניית הדירות, מסירת הדירות לדיירים ורישומן על שם הקבלן או הרוכשים. מומלץ לבדוק את אישורי המיסים בעיסקת המכר עם בעל הקרקע ומהם התנאים בהם תבוטל העיסקה. פרטים אלו יכולים להשליך באופן ישיר על העיסקה של רוכש הדירה עם הקבלן.

כמו כן חשוב לבדוק את תוכנית בנין עיר הרלוונטית ונוגעת לחוזה, יש לבדוק את היתר הבניה, האם הקבלן רשאי למכור את הדירה הספציפית על הצמדותיה, יש לבדוק האם הדירה לא הוקצתה לבעל הקרקע בעיסקת הקומבינציה, או נמכרה לרוכש אחר. כמו כן יש לבדוק את כל נספחי החוזה, נספח תשלומים, מפרט טכני, ייפוי כוח שנימסר לקבלן או לעורך הדין שלו, ויש לבדוק את ההוראות הקבועות בהם.

לעיתים קרובות יש ליווי פיננסי לכל הפרוייקט מטעם בנק מלווה. בתמורה לליווי משעבד הבנק לטובתו את הנכס. חשוב להקפיד - רוכש דירה אשר שילם את כל תמורתה יבקש מהבנק מכתב לפיו השיעבוד איט חל על הדירה שרכש.

חוזה מכר בין רוכש לקבלן הוא חוזה אחיד בד"כ, הקבלן מיוצג בד"כ ע"י משרד עורכי דין גדול ומנוסה המנסח חוזה אחיד לטובת הקבלן ולעיתים קרובות קשה מאד לשנות אותו. לכן מומלץ לקחת עו"ד מטעם הרוכש שייצג את האינטרסים של הרוכש ולא של הקבלן. יש לבדוק את מועד המסירה של הדירה וכן לבדוק האם יש מתרון חליפי בדיור למקרה שמועד המסירה יתאחר.

• עו"ד בירנר עוסקת בתחום המקרקעין/נדל"ן/מסחרי - משרד: רח' הרצל 5 נתניה, טל: 09-8844156 •

• מאמר זה אינו מהווה יעוץ משפטי אלא הסבר ראשוני בלבד. יש להיוועץ בעו"ד לפני כל פעולה •

נבי דור - נועם לוי - יניב מדאר
משרד עורכי דין ונוטריון
עו"ד מדאר יניב
(B.A. / LL.B / M.A.)
מקרקעין - הסכמי מכר/שיתוף/ שכירות/פינוי/ מיסוי
הוצאה לפועל - שיקים, גביה לפרטיים ועסקים
מעמד אישי - הסכמי ממון/ ירושות/ צוואות
ייעוץ משפטי כללי ללא תשלום לזוגות בתיאום מראש
04-6396237 מקום, 04-6396272 טל. מרכז יצקוב
09-7487176 מקום, 09-7487956 טל. סניף כפר סבא
yaniv_m@netvision.net.il

רווה ווכר - קסטלמן
משרד עורכי דין
תכנון ובניה, מקרקעין-נדל"ן, חוזים וקבלנים, מסחרי, רשויות מקומיות, תאונות דרכים, רשלנות רפואית, צוואות וירושות, משרד הבטחון
משרד ראשי: שדי פלים 3 חלונות הסיטי (בניין אוקן), חיפה
טל: 04-8682616 פקס: 04-8650677
יקנעם: 052-4 599588
rwlaw@barak.net.il

נירית ושי שולשטיין - משרד עורכי דין ונוטריון
NIRIT & SHAI SHULSTEIN - LAW OFFICES & NOTARY
נדלן - עסקאות יד שניה, יזמות בנייה מסבה, חיפוש מקרקעין ועיכבות
צוואות וירושות, מיסי מקרקעין תאונות דרכים
חיפה ומרכז הכרמל: טלפון: 04-8363611, 04-8363644 פקס:
משרד ראשי: בתן 17 ק. מוצקין טלפון: 04-8777742
פקס: 04-8707406, נייד: 052-2614553

יעל זקס מנשרי, עו"ד
• מקרקעין • חוזים • עסקאות • ירושות • הסכמי ממון • אחר
רח' הנשיא 14 ת.ד. 4182 זכרון יעקב 30980
טל: 04-6391191 פקס: 04-6391191
yaelme@bezeqint.net

דפנה קלמר, עו"ד
עו"ד נוטריון ומגשרת
רח' הרצל 56
ת.ד. 308
זכרון יעקב 30980
טל: 04-6391221
פקס: 04-6391005
kalmar99@zahav.net.il
תכנון ובניה
מקרקעין
משכנתה
משפט אזרחי

בעלי מקצוע
בתחום הנדל"ן
לפרסום
052-5850023

סיגל פרטוק, עו"ד
נדל"ן וסיסוי מקרקעין | ייעוץ קבלנים ופרטיים
מגרשים | נמלות | צוואות וירושות | משפט אזרחי ומסחרי
ייעוץ ראשוני ללא התחייבות
נבע כרמל ת.ד. 192 מיקוד 30855 טל/פקס. 04-9541021
E-mail: sigalaw@netvision.net.il נייד. 050-4002204

קבלן בנין רשום 16645
משרד: רח' הדקלים 101 פרדס חנה
טלפקס: 04-6377084 נייד: 054-5912438
www.pari.homeline.co.il