



בקיטריה, 300 מ' מהים, כשכונה 2 המבוקשת, בית עם נוף לים + בריכת שחייה, לאחר שיפוץ. למבני עניין!



במרס תה, 240/500 מר + אמציה למריה סודרי הימים, בית חדש עם הסך מוטבאל האפרוזית למחל הרחוק 1,400,000 ש"ח, להינס ולמרי טוזה לבדוק!!!



בזכרון יעקב, בית מדהים, נוף ים כנורמי. מציאה, מציאה, מציאה **לא לפספס!!!**

www.exclusive-diamon.com

אקסלוסיב

חווה, שיווק והשקעה בגדלן

הרצל 26 (פינת טר' יר) זכרון יעקב

04-8290517



"הפינה המשפטית"
 מאת עו"ד אילה בירגר - 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 בירגר
 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 בפרטי 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 הצמודותיה, 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 אינו חל על הדירה שרכש.

חוזה מכר בין רוכש לקבלן הוא חוזה אחיד בדי"כ, הקבלן מיוצג בדי"כ ע"י משרד עורכי דין גדול ומנטה 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 פתרון חליפי בדיוור למקרה שמועד המסירה יתאחר.

- * עו"ד בירגר 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 *



**ניירת משרדית,
 כרטיסי ביקור, פליירים,
 גלויות פולדרים ועוד...
 08-868-0106**

אור
DAN
 גרפיקה והפקות דפוס