

מדריך לרוכש דירה



תוכן העניינים

1. מבוא: מה צריך לבדוק לפני שרוכשים דירה?.....
4. פרק 1: בחירת הדירה ואזור המגורים.....
6. פרק 2: מה בודקים לפני הרכישה.....
8. פרק 3: זיכרון דברים וחוזה המכר.....
11. פרק 4: מהלך הבנייה.....
12. פרק 5: הבטחת הכספים.....
15. פרק 6: קבלת הדירה ואחריות מוכר הדירה.....
17. פרק 7: הגשת תלונות למשרד הבינוי והשיכון.....
18. פרק 8: הבהרות כלליות שימוש במדריך.....

מדריך זה נכתב במיוחד לרוכש דירה אשר עושה צעדיו הראשונים לקראת רכישה של דירה בישראל. המדריך קצר וממוקד בפעולות שניתן, בקלות יחסית, לבצע במהלך הרכישה.

המבוא להלן הינו 'צ'ק ליסט' המבוסס על הפרקים השונים במדריך זה. בכל מקרה, מומלץ להתייעץ עם עורך-דין ואנשי מקצוע על מנת לקבל תמונה מלאה של העסקה המתגבשת. בהצלחה!

מבוא - 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 עתידיים 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

פרק 1:

בחירת הדירה ואזור המגורים

לפני בחירת הדירה יש לשים לב לנושאים להלן:

הסביבה

תחילה בחרו את הסביבה שאתם רוצים לגור בה. סיירו באזור ודברו עם השכנים. בדקו כיצד הסביבה מספקת את הצרכים החשובים לכם: בתי ספר, תחבורה ציבורית, בתי כנסת וכדומה.

הבנייה המתוכננת באזור

חשוב לבדוק האם מתוכננת בנייה באזור אליה אתם לא מודעים – כביש ראשי, מרכז מסחרי ואפילו בית קברות. כדי לברר פרטים לעניין זה יש לבדוק את התוכניות הקיימות לאזור ובייחוד את התוכניות העתידות. תוכנית בניין עיר (ידועה בשם תב"ע) היא מסמך בעל תוקף חוקי שנועד להסדיר את השימוש בקרקע. להלן קישור רלוונטי למציאת תב"ע מתוך אתר רשות מקרקעי ישראל – [איתור תב"ע](#).

כמו כן, חשוב לבדוק מקורות רעש באזור הדירה – כביש ראשי, שדה תעופה וכו'. ראו להלן קישור בדבר הזכויות בחוק לעניין זה - [מפגעי רעש ומטרדי רעש](#).

הדירה

בעת בחירת הדירה חשוב לבדוק את מיקום הדירה בבניין, כיווני האוויר, את גודלה והתכנון הפנימי והחיצוני. כמו כן, רצוי לבדוק אם אין מפגעים אקולוגיים וסביבתיים סמוך לבניין, כגון - מבני תעשייה, כבישים סואנים, מתקני אשפה ומתקני חשמל.

אם אתם רוכשים דירה עם שטחים צמודים (גינה או גג), בדקו שאין באותם שטחים מתקנים השייכים לדיירים אחרים או לרכוש המשותף של כלל הדיירים בבניין. כמו כן, ככל והעסקה כוללת מחסן וחניה, בדקו את המרחק מהם לכניסה ללובי הבניין. חניה רחוקה מהכניסה, משמעותה זמן ומרחק הליכה עד הגעה למעלית.

ההחלטה באיזו דירה לבחור, מתוך היצע דירות קיימות בבניין, היא משמעותית וחשובה, ותשפיע על נוחות המגורים שלכם. לדוגמה: דירה בקומה ראשונה, קלה לגישה אך היא קרובה יותר לקרקע וחשופה בדרך כלל למעבר של דיירים רבים. יש לבדוק כמה קומות יש בבניין ומהי מידת הפרטיות שמספקת כל דירה.

פרק 2:

מה בודקים לפני הרכישה

האם הבנייה מתבצעת על ידי קבלן רשום כחוק?

ודאו שהדירה נבנית אך ורק בידי קבלן הרשום בפנקס הקבלנים. בקשו מהמוכר להציג בפניכם רישיון של הקבלן המבצע וודאו שהרישיון בתוקף. שימו לב כי ברישיון מצוין סיווגו המקצועי של הקבלן, הקובע באילו ענפים רשאי הקבלן לעסוק, וסיווגו הכספי - הקובע עד איזה היקף מותר לו לבצע עבודות. ודאו שפעולות הבנייה שמבצע הקבלן נעשות במסגרת סיווגו המקצועי והכספי.

רצוי לבקר בבניינים קודמים שהקבלן בנה, לשוחח עם הדיירים, לבדוק את רמת הגימור ואת התייחסות הקבלן להתחייבויותיו. לדוגמא – עמידה בלוחות הזמנים למסירת הדירות, תיקון ליקויים שהתגלו בדירות לאחר מסירתן ועוד. חשוב לציין כי האחריות החוקית לסוגיות אלה הן של מוכר הדירה אך נהוג שהקבלן המבצע הוא שנותן את השירות לדיירים.

זה המקום להדגיש כי מוכרי הדירות אינם בהכרח קבלנים אשר בונים בעצמם את הפרויקט. ככל שכל המקרה בפרויקט בו אתם מתעניינים, המוכר לא יופיע בפנקס הקבלנים. על כן, ודאו שהמוכר בונה אך ורק באמצעות התקשרות עם קבלנים רשומים. להלן קישורים רלוונטיים:

[מה זה פנקס הקבלנים?](#)

[איתור קבלן.](#)

מי בעלי הקרקע?

יש לוודא שהקרקע עליה נבנה הבניין היא בבעלות המוכר או, במקרה של פרויקט מסוג התחדשות עירונית, כי הוא קיבל את הזכות מהדיירים הוותיקים בבניין לבנות את הפרויקט. יש לוודא כי אין על הקרקע שעבודים, עיקולים וכדומה.

- בדקו את נוסח הרישום ב**לשכת רישום המקרקעין (טאבו)** בציון מספר גוש וחלקה;
- בדקו את מסמכי הבעלות של המוכר;
- בדקו את ההרשאה של המשווק להבטחות בשם הבעלים;
- בדקו את מסמכי הבעלות / הסכם שברשות החברה.

אם מדובר ב"עסקת קומבינציה" בה בעל קרקע מעביר למוכר, ממנו אתם רוכשים את הדירה, את הקרקע ובתמורה מקבל חלק מהדירות בבניין שיבנה, עליכם לבדוק: האם רשומה הערת אזהרה על שם המוכר בקשר לקרקע, האם יוכל הקונה לרשום הערת אזהרה על הקרקע, ומהם תנאי העסקה בין המוכר לבין בעל הקרקע. שימו לב שהדירה העומדת לרכישה לא יוחדה למי מבעלי הקרקע המקוריים.

היתר בנייה

שימו לב שהדירה המועמדת לרכישה תיבנה כדין. ודאו כי בידי המוכר היתר בנייה שהוציאה הרשות המקומית. ניתן לבקש מהמוכר שיציג את היתר הבנייה. יש לשים לב לפרטים כמו גוש, חלקה על מנת לוודא שההיתר הוצא לבניין שבו נרכשת הדירה (אפשר לברר פרטים אלה ברשות המקומית). ככל ורוכשים דירה לה טרם הוצא היתר בנייה, אין להעביר כספים מעבר למותר על פי חוק ולשים לב לתנאים המתלים בחוזה המכר. במקרה זה, מומלץ מאד להתייעץ עם עורך-דין.

הבניין

בררו כמה דירות ייבנו בבניין ומה היקף השטחים המשותפים. בדקו מהם המתקנים המשותפים: לובי, חדר עגלות, מחסן משותף, אולם ייעודי, מספר מעליות, מיקום חדר אשפה, מתקנים טכניים (חדר חשמל, גנרטור), מעליות, שטחי הגינה המשותפת, מספר חניות כולל ומספר חניות להצמדה וכו'. בדקו את מספר המחסנים, מיקומם והאם המוכר רשאי למכור כמה מחסנים יחד (שייתכן שיאוחדו). בדקו גם את שטח הגינה או החצר המרבי להצמדה.

פרק 3:

זיכרון דברים וחוזה המכר

זיכרון דברים הוא מסמך מחייב וביטולו עלול לעורר קשיים כגון חובה לשלם למוכר פיצויי הפרה. מומלץ להתייעץ עם עורך-דין טרם חתימה על מסמך מסוג זה.

אילו מסמכים מצורפים לחוזה המכר?

על פי [חוק המכר \(דירות\), התשל"ג-1973](#) חובה על המוכר לצרף לחוזה הרכישה את המסמכים הבאים:

- מפרט טכני של הדירה, בהתאם לנוסח שבצו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974 תוכנית הדירה;
- תוכנית קומת הדירה, קומה טיפוסית, קומת עמודים/כניסה וקומת גג;
- תוכנית המגרש כפי שנדרש בתוכנית הגשה לרשות המקומית;
- הוראות תחזוקה למערכות ולחומרי הגימור בדירה.

לפני החתימה על החוזה

עיינו בבית (ולא במשרדי המוכר) בחוזה עליו אתם אמורים לחתום. קבלו את חוות דעתם של אנשי מקצוע **מטעמכם** – עורך דין, מהנדס ואדריכל – לגבי כל הכתוב בחוזה. דרשו לקבל מן המוכר טופס מלא של המפרט הטכני, **בהתאם לתבנית המפרט**. ודאו כי כל "הבטחה", "הסכמה" או "הבנה" ביניכם לבין המוכר יופיעו בחוזה בכתב ובאופן ברור וחד-משמעי. יש להימנע ככל האפשר מסעיפים בחוזה

המאפשרים למוכר "לשנות", "לדחות" או "לקבוע" דברים על דעת עצמו ללא הסכמתכם. בדקו כי המוכר מילא במדויק את כל הפרטים במפרט הטכני.

זכרו! יקשה עליכם מאוד להוכיח דברים שנאמרו בעל פה אם אינם מופיעים בכתב בחוזה המכר.

נושאים לבדיקה מיוחדת בחוזה המכר

מחיר הדירה הנקוב בחוזה המכר חייב להיות סופי ולכלול גם את כל הסכומים הנלווים למחיר הדירה. שימו לב לכל הסכומים שנכללו בחוזה – שכר טרחת עורך דין של המוכר, הצמדות, אגרות, עלות תשריטים וכו'. בדרך זו תדעו את מחיר הדירה המלא ולא תופתעו בעת קבלת בקשה לתשלום.

בקשות לשינויים בדירה:

הקפידו כי בחוזה יהיה סעיף המאפשר לכם לבקש מן המוכר לבצע שינויים או תוספות בדירה. ודאו שהשינויים יעשו באמצעות המוכר ובאחריותו ולא מול קבלני המשנה. שימו לב כי כל בקשה מצדכם לשינויים או לתוספות בדירה תיעשה בכתב, בנספח לחוזה. במידת האפשר, דאגו שהבקשה תכלול מחירים, מועדי ביצוע ומשך האיחור במסירת הדירה, בגלל שינויים אלו, אם בכלל. בררו מראש עם המוכר האם תידרשו לשלם עמלה בעבור התקנת אביזרים שאתם תספקו. כמו כן, בררו את גובה העמלה ואת גובה הזיכוי שתקבלו בעבור האביזרים שעליהם ויתרתם. הדבר נדרש להופיע במפרט הדירה הצמוד לחוזה המכר.

חניה ומחסן:

בדקו אם מחיר הדירה הנקוב בחוזה כולל את מחיר החניה והמחסן. בדקו אם נמכרת לכם חניה צמודה ו/או מקורה. בדקו אם הוצמד לדירה מחסן. ודאו את מיקום החניה ו/או המחסן שהובטחו לכם ודאגו שהוא יצוין בחוזה. במקרה שמספר מקומות החניה ו/או המחסנים קטן ממספר הדירות, ייתכן כי הם יימכרו רק לחלק מן הדיירים.

חיבור הבניין למערכות חשמל, מים, גז וטלפון:

בדקו אם ההוצאות בעבור חיבורי הבניין וחיבורי הדירות למערכות חשמל, מים, גז וטלפון כלולות במחיר הדירה הנקוב בחוזה. עמדו על כך שפרט להוצאות בעבור חיבור דירתכם (דהיינו שעון מים, גז וחשמל) לא יחולו עליכם תשלומים בעבור חיבור הבניין לרשתות הכלליות.

גינון:

בדקו את תוכניות הגינה, שבילים, השקיה, צמחייה וכדומה.

רכוש משותף:

בדקו אילו חלקים הוצאו מן הרכוש המשותף והוצמדו לדירות בבניין. בדקו כיצד מוסדר נושא הרכוש המשותף – הכניסה לבניין, מחסנים, חניות וגישה לגג. שימו לב האם המוכר שומר לעצמו זכויות על שטחים אלו.

לידיעתכם: למוכר (שאינו בעל דירה בבניין) או לכל גורם זר אחר אסור להחזיק בחלקים מן הרכוש המשותף בעת רישום הבית כבית משותף.

איחור במסירה:

- ודאו שבחוזת המכר יש תאריך מוגדר אחד למסירת הדירה;
- בדקו האם בחוזה קיימים סעיפים המאפשרים למוכר למסור את הדירה באיחור בשל נסיבות שאינן תלויות במוכר. שימו לב! בנושא זה פורסמו פסקי דין רבים, ולא כל מה שנקבע בחוזה המכר תקף לעניין של איחור בנסיבות שאינן בשליטת מוכר הדירה;
- אם המוכר איחר במסירת הדירה מעבר לחודשיים מהתאריך שנקבע בחוזה, עליו לפצות את הרוכש בעבור כל חודשי האיחור, כולל החודשיים המותרים לאיחור על פי החוק. על המוכר לפצות את הרוכש חודש בחודשו לפי שווי של 150% משכר דירה המשולם בדירה דומה הממוקמת באזור שבו נרכשה הדירה הנמכרת. לאחר 8 חודשי פיצוי, סכום הפיצוי יורד ל-125% משווי שכר דירה משכר דירה המשולם עבור דירה דומה הממוקמת באזור בו נרכשה הדירה;
- את תשלום הפיצויים על המוכר לשלם, חודש בחודשו, עד מסירת הדירה בפועל.

קבלת הדירה:

הימנעו מלחתום על סעיף הקובע כי עצם קבלת הדירה משמשת הוכחה כי הדירה במצב תקין ומושלם ובהתאם למפרט.

רישום בטאבו:

דרשו מן המוכר לציין בחוזה את התאריך שבו ישלים את רישום הבעלות על הדירה על שמכם במשרד רישום המקרקעין. שימו לב אם ביצוע הרישום בטאבו כרוך בתשלום נוסף על מחיר הדירה הנקוב בחוזה. כמו כן, מומלץ לבדוק אם החברה המוכרת מצויה ב**רשימת סרבני הרישום של רשות מקרקעי ישראל**.

ליווי משפטי בעת תהליך רכישת הדירה

רצוי לשכור את שירותיו של עורך דין מתחום הנדל"ן לצורך בדיקת כל פרטי הדירה וניהול המשא ומתן מול המוכר. כמו כן, רצוי לחתום על חוזה המכר בנוכחות עורך הדין שנשכר מטעמכם. זכרו להחתים את המוכר גם על העתק החוזה שנשאר ברשותכם.

שימו לב: המוכר שוכר עורך דין מטעמו אשר נותן לכם שירותים משפטיים בכל הנוגע לרישום הדירה בלבד. ייתכן והמוכר גובה מכם תשלום בעבור שכר טרחת עורך הדין. ככל שכך, הדבר נעשה בהתאם לאפשרות אשר ניתנה לו בחוק המכר ובתקנות הרלוונטיות. עורך דין זה **אינו** מייצג אתכם בכל הקשור לניהול המשא ומתן עם המוכר. להלן קישור לתקנות:

[תקנות המכר \(דירות\) \(הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות\), תשע"ה-2014.](#)

פרק 4:

מהלך הבנייה

בעת הבנייה עקבו אחר קצב עבודתו של המוכר. במקרה של סטייה מן הקצב המובטח, שלחו למוכר מכתב על מנת שיהיה תיעוד לסוגיה זו. רצוי שהדבר יעשה באמצעות עורך דין.

מומלץ לבדוק את הדירה לפחות פעם אחת בעת הבנייה על ידי מהנדס מומחה ורצוי שהדבר יעשה לפני הריצוף. רצוי כי אפשרות זו תיקבע בחוזה המכר בין הצדדים. כמו כן, מומלץ שלא לנהל משא ומתן עם הקבלן המבצע ועובדיו על מנת שלא לאפשר למוכר לחמוק מאחריותו.

פרק 5:

הבטחת הכספים

הבטחת ההשקעה

עמדו על כך שכל הכספים המשולמים על חשבון הדירה, יובטחו בהתאם להוראות [חוק המכר \(דירות\) \(הבטחת השקעות של רוכשי דירות\), תשל"ה-1974](#). כמו כן, חשוב לקרוא את [תקנות המכר \(דירות\) \(הבטחת השקעות של רוכשי דירות\) \(סייג לתשלומים על חשבון מחיר הדירה\), התשל"ה-1975](#) הקובעות את קצב התקדמות הבנייה והתשלומים, במקרה של בטוחה לכספים מסוג הערת אזהרה. פירוט אודות תקנות אלו בהמשך פרק זה.

חשוב! שימו לב כי הוראות חוק המכר הבטחת השקעות, קובעות כי מוכר דירה אינו רשאי לגבות יותר מ-7% ממחיר הדירה אלא אם כן הבטיח את הכספים של הרוכש באחת הדרכים להלן:

1. מסר לכם ערבות בנקאית;
2. ביטח את עצמו בחברת ביטוח מוכרת לטובת רוכשי הדירות;
3. שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע במשכנתא ראשונה;
4. רשם הערת אזהרה לפי הוראות לפי סעיף 126 לחוק מקרקעין;
5. העביר על שמכם את הבעלות או זכות אחרת בדירה או בחלק יחסי מהקרקע.

הבהרה: על סעיפים 3, 4 ו-5 יחולו תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1975 (סייג לתשלומים על חשבון מחיר הדירה), ולפיו שיעורי התשלומים יהיו לפי שלבי הבנייה שבוצעו.

כדאי להתייעץ עם עורך דין מטעמכם בדבר הדרך המומלצת בעבורכם להבטחת ההשקעה, וכן כדי לוודא כי הבטוחה שניתנה לכם עומדת בדרישות החוק.

החוק קובע כי בהוצאות הכרוכות במתן הבטוחה יישא המוכר. עם זאת, החוק מאפשר לקבוע בחוזה כי הקונה יישא בהוצאות הנוגעות לערבות הבנקאית או לפוליסת הביטוח. על כן שאלת ההוצאות פתוחה למשא ומתן חופשי ביניכם לבין המוכר בטרם תחתמו על חוזה המכר.

הבטחת שמירת ערך ההשקעה הכספית

חוק המכר הבטחת השקעות מחייב להצמיד את הערבות הבנקאית או את פוליסת הביטוח שניתנה, בהתאם לשיטת ההצמדה שנקבעה בחוזה לגבי תשלום המחיר בגין הדירה. אם לא נקבעה שיטת הצמדה בחוזה, מחויב המוכר להצמיד את הערבות או הפוליסה למדד תשומות הבנייה.

תשלום לפי התקדמות הבנייה ברישום הערת אזהרה

בהתאם להוראות תקנה 1 לתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על חשבון מחיר הדירה), התשל"ה-1975 - אם הבטוחה שניתנת לכם אינה בצורת ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח, הרי שלמרות מועדי התשלומים שנקבעו בחוזה המכר, יהיו מועדי התשלומים כפי שנקבעו בתקנות וכמפורט להלן:

בבנייה חדשה:

השיעור באחוזים ממחיר הדירה	חלק הבניין שלגביו נדרש שיתקיים שלב הבנייה	שלבי הבנייה
31%	כלל הבניין	(1) עם גמר יציקת רצפת מפלס תחתון
25%	כלל הקומה שבה הדירה והקומות שמתחתיה	(2) עם גמר עבודות שלד, ובכלל זה עבודות חשמל ואינסטלציה בשלד, מחיצות פנים ומסגרות פתחים במרחב מוגן דירתי
5%	כלל הבניין	(3) עם גמר עבודות שלד, ובכלל זה עבודות חשמל ואינסטלציה בשלד, מחיצות פנים ומסגרות פתחים במרחב מוגן דירתי
6%	כלל הבניין	(4) עם גמר חיפוי חוץ
10%	הדירה	(5) עם גמר טיח וריצוף
13%	הדירה	(6) עם גמר חיפוי פנימי, הרכבת חלונות ומעקות, דלתות כניסה ודלתות אש
5%	כלל הבניין	(7) עם גמר מערכות משותפות, לרבות מעליות וכיבוי אש, ופיתוח חצר ושטחים משותפים כנדרש לקבלת אישור אכלוס
5%	הדירה	(8) עם קבלת אישור אכלוס ומסירת הדירה בהתאם לחוזה המכר
100%		סך הכול

בתוספת דירות חדשות במסגרת חיזוק בניין מפני רעידות אדמה, לרבות בהתאם לתכנית החיזוק (תמ"א 38/1):

השיעור באחוזים ממחיר הדירה	חלק הבניין שלגביו נדרש שיתקיים שלב הבנייה	שלבי הבנייה
13%	קומה ראשונה של הבניין הקיים	(1) עם גמר עבודות חיזוק, ובכלל זה הוספת מרחבים מוגנים דירתיים, לרבות ביסוס, חפירה ודיפון למיתקן חניה
13%	כלל הבניין הקיים	(2) עם גמר עבודות חיזוק, ובכלל זה תקרה עליונה והוספת מרחבים מוגנים דירתיים
20%	כלל הקומות החדשות בבניין	(3) עם גמר עבודות שלד, ובכלל זה עבודות חשמל ואינסטלציה בשלד, מחיצות פנים ומסגרות פתחים במרחב מוגן דירתי
6%	כלל הבניין	(4) עם גמר חיפוי חוץ
22%	הדירה	(5) עם גמר טיח וריצוף
10%	הדירה	(6) עם גמר חיפוי פנימי, הרכבת חלונות ומעקות, דלתות כניסה ודלתות אש
10%	כלל הבניין	(7) עם גמר מערכות משותפות, לרבות מעליות וכיבוי אש, ופיתוח חצר ושטחים משותפים, כנדרש לקבלת אישור אכלוס
6%	הדירה	(8) עם קבלת אישור אכלוס ומסירת הדירה בהתאם לחוזה המכר
100%		סך הכול

תשלום בשוברים בלבד

על פי התיקון לחוק מאוקטובר 2008, בכל מקרה שבו הפרויקט נבנה במסגרת ליווי פיננסי, חלה חובה לבצע את כל התשלומים בעבור הדירה באמצעות שוברים בלבד. זכותכם לפנות לבנק המלווה, אשר פרטי ההתקשרות עמו מופיעים על גבי הפנקס, על מנת לוודא כי אכן פרטי השובר תואמים את רישומי הבנק עצמו. כמו כן, מומלץ לבצע בדיקה זו טרם ביצוע התשלומים. שימו לב כי "דרך המלך" לביצוע תשלום היא בהגעה פיזית לפקיד הבנק. למרות זאת, ניתן לבצע תשלום זה ללא הגעה בדרך הקבועה בנייר עמדה אשר פרסם משרד הבינוי והשיכון. להלן קישור לנייר העמדה – "תשלום מרחוק בגין דירה חדשה". דרשו קבלה, בעבור כל תשלום, המפרטת את מלוא הסכום ששולם ואת פרטי התשלום.

זכרו!

איי-קיום הוראות אלו בחוק על ידי המוכר מהווה עבירה פלילית.

פרק 6:

קבלת הדירה ואחריות מוכר הדירה

טרם קבלת הדירה וודאו כי הדירה הושלמה ונמסרה בהתאם לקבוע ב**תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (דרכי הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה ומסירת חזקה בדירה) התשפ"א-2021**.

התקנות קובעות כי דירה "בנייתה הושלמה", אם הופק לה על ידי הרשות המקומית תעודת גמר / אישור אכלוס ומוכר הדירה חיבר אותה לתשתיות חשמל ומים, קבועים או זמניים, ואישור לכך התקבל מחברת החשמל ומתאגיד המים העירוני או הרשות המקומית.

עמדו על כך שמסירת הדירה תיעשה בצורה מסודרת, לאחר מתן הודעה בזמן סביר מראש. רצוי לקבל את החזקה בדירה לאחר שטיפת הרצפה וניקוי הכלים הסניטריים על ידי המוכר, כדי שתוכלו לזהות אם קיימים פגמים. הקפידו לערוך בדיקה יסודית של הדירה לפני קבלת החזקה על ידיכם או על ידי בא כוח מקצועי מטעמכם – רצוי מהנדס.

דאגו לערוך פרוטוקול מסירה ברור ומפורט אשר יכלול את פירוט כל הליקויים שנמצאו בדירה (אם נמצאו) וכן כיצד ומתי יתוקנו. אם לאחר קבלת הדירה יימצאו ליקויים, פנו למוכר בכתב עם פירוט הליקויים.

נהוג כי בתום שנת מגורים ראשונה המוכר מטפל בכל הליקויים למעט ליקויים שיש להסדירם בדחיפות. עם זאת, המוכר אחראי לליקויים כמה שנים נוספות, בהתאם לקבוע בהוראות חוק המכר דירות כמפורט בהמשך פרק זה.

אחריות המוכר מתחלקת לשתי תקופות: תקופת הבדק ותקופת האחריות. תקופת האחריות מתחילה עם סיום תקופת הבדק ונמשכת שלוש שנים. תקופת הבדק מתחילה עם מסירת החזקה בדירה והיא נמשכת שנה עד שבע שנים על פי מהות הליקוי.

בתקופת הבדק חובה על המוכר לתקן את הליקוי אלא אם כן הוכיח שהליקוי נגרם באשמת בעל הדירה. לעומת זאת, בתקופת האחריות חובת ההוכחה חלה על רוכש הדירה – עליו להוכיח שהליקוי נובע מהתכנון, מהעבודה או מהחומרים.

לאחר תקופת הבדק ולאחר תקופת האחריות חלה אחריות המוכר על פי חוק המכר (דירות) רק במקרים האלה:

- אי-יציבות בבניין או בבטיחותו, שמקורה בשלד הבניין או ביסודות;
- התגלתה תקלה שלא הייתה אפשרות סבירה לגלות אותה בשנים הראשונות למגורים;
- אם רוכש הדירה הודיע על אי-התאמה למוכר כבר בשנים הראשונות לאחר קבלת הדירה, והליקוי לא תוקן.

תקופת הבדק היא כמפורט להלן:

- ליקוי במוצרי מסגרות ונגרות, לרבות אלומיניום ופולסטיק – שנתיים;
- ליקוי בריצוף וחיפוי פנים לרבות שקיעות ושחיקה – שנתיים;
- כשל בתפקוד ובעמידות של מכונות ודוודים – שלוש שנים;
- ליקוי בפיתוח חצר, לרבות שקיעות, בין היתר של מרצפות בקומת קרקע, בחניות, במדרכות ובשבילים בשטח הבניין, וכן ליקויים במשטחים מחומרי גימור שונים – שלוש שנים; לעניין זה, "פיתוח חצר" – לרבות שבילים, משטחים, קירות, גדרות, רכיבים בנויים ומערכות, ובכלל זה מערכות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תאורה ותקשורת;
- כשל בתפקוד ובעמידות של מרכיבי מערכות הבידוד התרמי – שלוש שנים;
- כשל, לרבות נזילות, במערכות צנרת, לרבות מים, מערכת הסקה ומרזבים, דלוחין וביוב – ארבע שנים;
- כשל באיטום המבנה, לרבות בחללים תת-קרקעיים, בקירות, בתקרות ובגגות, לרבות גגות קלים עם סיכוך – ארבע שנים;
- סדקים ברוחב גדול מ-1.5 מ"מ ברכיבים לא נושאים – חמש שנים;
- התנתקות, התקלפות או התפוררות של חיפויי חוץ – שבע שנים;
- כל אי-התאמה אחרת שאינה אי-התאמה יסודית – שנה אחת.

שימו לב:

כדי להסתמך על קיומו של ליקוי שאותו ניתן לגלות בעת העמדת הדירה לרשות הקונה יש להודיע עליו למוכר בתוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה.

פרק 7:

הגשת תלונות למשרד הבינוי והשיכון

הגשת תלונה על מוכר

ממונה חוק המכר במשרד הבינוי והשיכון מטפל בתלונות הנוגעות למוכרי הדירות. טיפול זה נעשה מתוקף סמכויות הקבועות בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

להגשת תלונה על מוכר דירה – לחצו [כאן](#).

הגשת תלונה על קבלן

רשם הקבלנים במשרד הבינוי והשיכון מטפל בתלונות נגד קבלנים הרשומים בפנקס הקבלנים, בנושאים הנדסיים-טכניים כגון: ליקויי בנייה, רטיבות ואי-השלמת עבודות, במהלך תקופת הבדק לפי המפורט בתיקון מס' 3 ו/או תיקון מס' 5 לחוק המכר (דירות), או לפי תקופת הבדק הקבועה בחוזה המכר או בפסק דין חלוט. לציין כי הרשם אינו מטפל בסכסוכים ובתביעות כספיות בין רוכש הדירה לבין הקבלן.

מסגרת הטיפול בתלונה היא לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969 ולפי תקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (ערעור מהימנות והתנהגות בניגוד למקובל), התשמ"ט-1989.

להגשת תלונה על קבלן – לחצו [כאן](#).

פרק 8:

הבהרות כלליות לגבי שימוש במדריך

- מדריך זה אינו מתיימר להחליף בעלי מקצועות כגון: עורך דין, שמאי, מהנדס וכו';
- האמור במדריך זה הוא בגדר המלצה בלבד ואין בו בכדי לחייב מי מהצדדים לעסקה;
- אין בהמלצות המוצגות במדריך זה כדי להטיל דופי ביושרם של מי מהצדדים לעסקת מכר דירה. רכישת דירה היא פעולה מסחרית הנעשית מרצון על ידי שני הצדדים, כאשר כל צד רשאי להגן על ענייניו בצורה הרצויה לו ובהתאם להוראות החוק והתקנות הרלוונטיות.

דרכי יצירת קשר עם האגף להגנה על רוכשי דירות:

- [ואטסאפ](mailto:Dira@moch.gov.il)
- [מייל – Dira@moch.gov.il](mailto:Dira@moch.gov.il)
- [פניות ציבור](#)