

עו"ד חגית מרדכי

## צ'קליסט בדיקת חוזה דירה מקבלן

20 בדיקות שחייבים לבצע לפני חתימה

מדריך קצר, מעשי וברור לרוכשי דירות מקבלן בדיקות חוזיות • בטוחות • מועדי מסירה • מפרט טכני • סעיפים בעייתיים

מקרקעין | רכישת דירה מקבלן

hagitlaw.com | 052-287-5604

המידע במסמך זה הוא כללי בלבד ואינו מהווה ייעוץ משפטי פרטני.

עו"ד חגית מרדכי | 052-287-5604 | hagitlaw.com

# לפני שחותמים - עוצרים ובודקים

רכישת דירה מקבלן היא אחת העסקאות היקרות והמשמעותיות ביותר שאדם מבצע במהלך חייו. למרות זאת, רוכשים רבים חותמים על חוזה מכר מבלי להבין את מלוא המשמעות של הסעיפים הכלולים בו.

חוזה רכישת דירה מקבלן מנוסח בדרך כלל על ידי היזם או הקבלן, ומטרתו להגן בראש ובראשונה על האינטרסים שלהם. לכן חשוב לבצע בדיקה משפטית יסודית לפני החתימה.

הצ'קליסט הזה מרכז את הנושאים המרכזיים שכדאי לבדוק לפני התחייבות לעסקה: זהות היזם, זכויות בקרקע, היתר בנייה, ליווי בנקאי, ערבות חוק מכר, מועד מסירה, מפרט טכני, הצמדות, שינויים בדירה וסעיפים שעלולים לפגוע ברוכש.

**חשוב לזכור: גם כאשר הקבלן אומר שהחוזה "סטנדרטי", עדיין קיימים סעיפים שניתן וצריך לבדוק, להבהיר ולעיתים גם לתקן לפני חתימה.**

# חלק א' - בדיקות משפטיות וחוזיות

<p><input type="checkbox"/> זהות המוכר והיזם</p> <p>האם הגוף שמוכר את הדירה הוא אכן בעל הזכויות או הגורם המוסמך למכור?</p>	<p><input type="checkbox"/> סעיף איחור במסירה ופיצוי</p> <p>האם מנגנון הפיצוי עומד בדרישות החוק?</p>
<p><input type="checkbox"/> זכויות הקבלן בקרקע</p> <p>האם קיימות זכויות רשומות המאפשרות את ביצוע הפרויקט?</p>	<p><input type="checkbox"/> ערבות חוק מכר ובטוחות</p> <p>האם קיימת בטוחה שתגן על כספי הרוכש?</p>
<p><input type="checkbox"/> היתר בנייה וסטטוס תכנוני</p> <p>האם קיים היתר בנייה תקף ומה מצב התכנון של הפרויקט?</p>	<p><input type="checkbox"/> ליווי בנקאי ופנקס שוברים</p> <p>האם התשלומים מבוצעים בהתאם למנגנון הליווי?</p>
<p><input type="checkbox"/> התאמה בין החוזה, המפרט והתכניות</p> <p>האם כל ההבטחות השיווקיות מופיעות במסמכים המחייבים?</p>	<p><input type="checkbox"/> לוח תשלומים והצמדות למדד</p> <p>האם ידוע כיצד ישתנה המחיר לאורך תקופת הבנייה?</p>
<p><input type="checkbox"/> מועד מסירה ברור ומחייב</p> <p>האם נקבע מועד מסירה ברור ולא עמום?</p>	<p><input type="checkbox"/> הוצאות נוספות מעבר למחיר הדירה</p> <p>האם קיימים חיובים נוספים שלא נכללו במחיר המוצג?</p>

# חלק ב' - בדיקות מעשיות ותכנוניות

<p><input type="checkbox"/> חניה, מחסן והצמדות</p> <p>האם ההצמדות מוגדרות באופן ברור במסמכים ובתכניות?</p>	<p><input type="checkbox"/> רישום זכויות וחברה משכנת</p> <p>האם ברור כיצד יירשמו הזכויות בעתיד?</p>
<p><input type="checkbox"/> מפרט טכני ושדרוגים</p> <p>האם המפרט תואם את הציפיות והצרכים שלכם?</p>	<p><input type="checkbox"/> ייפוי כוח בלתי חוזר</p> <p>האם היקף הסמכויות שניתנו סביר ונדרש?</p>
<p><input type="checkbox"/> שינויי דיירים וזכויים</p> <p>האם קיימים מנגנוני שינוי זיכוי ברורים?</p>	<p><input type="checkbox"/> תנאי ביטול והפרות</p> <p>האם החוזה קובע מנגנון מאוזן במקרה של הפרה?</p>
<p><input type="checkbox"/> סעיפים שמאפשרים שינוי מצד הקבלן</p> <p>האם לקבלן ניתנה סמכות רחבה לבצע שינויים?</p>	<p><input type="checkbox"/> מסמכים שצריך לקבל לפני חתימה</p> <p>האם כל המסמכים הדרושים נמסרו לעיון מוקדם?</p>
<p><input type="checkbox"/> אחריות, בדק וליקויי בנייה</p> <p>האם תקופות האחריות והבדק מוגדרות וברורות?</p>	<p><input type="checkbox"/> שאלות פתוחות לבדיקה מול עורך דין</p> <p>האם נותרו נושאים שדורשים בירור מקצועי נוסף?</p>

# מסמכים שכדאי לקבל לפני חתימה

לפני חתימה על חוזה רכישת דירה מקבלן, מומלץ לוודא שכל המסמכים הרלוונטיים נמסרו לעיון, ולא להסתפק בהבטחות בעל פה או במצגת שיווקית.

<input type="checkbox"/> חוזה המכר המלא	<input type="checkbox"/> מפרט המכר
<input type="checkbox"/> תוכניות הדירה	<input type="checkbox"/> תוכנית קומת החניה והמחסן
<input type="checkbox"/> נספחי שינויים	<input type="checkbox"/> מסמכי הליווי הבנקאי
<input type="checkbox"/> נוסח ערבות חוק מכר	<input type="checkbox"/> מסמכי רישום זכויות
<input type="checkbox"/> מסמכי חברה משכנת, אם קיימים	<input type="checkbox"/> מסמכי היתר בנייה

## דגל אדום לפני חתימה

אם מסמך מהותי חסר, אם קיימת סתירה בין ההבטחה לבין החוזה, או אם מופיע סעיף שמאפשר לקבלן שינוי רחב ללא הסכמה - מומלץ לעצור ולבדוק לפני חתימה.



# לפני חתימה על חוזה - כדאי לבדוק הכול מראש

עו"ד חגית מרדכי מלווה רוכשי דירות מקבלן בבדיקת חוזים, ניהול משא ומתן משפטי, בדיקת נספחים, בטוחות, מועדי מסירה וסעיפים בעייתיים.

עו"ד חגית מרדכי מקרקעין | רכישת דירה מקבלן [052-287-5604hagitlaw.com](http://052-287-5604hagitlaw.com)

בדיקת חוזים • משא ומתן • בדיקת נספחים • ליווי עד מסירת הדירה

© כל הזכויות שמורות לעו"ד חגית מרדכי. אין באמור משום ייעוץ משפטי.

עו"ד חגית מרדכי | [052-287-5604hagitlaw.com](http://052-287-5604hagitlaw.com)