

צ'קליסט לפני חתימה על דירה מקבלן

מדריך עבודה לרוכשי דירות מקבלן - בדיקות שחייבים לבצע לפני התחייבות לעסקה

מה מקבלים במסמך?

בדיקות קבלן ויזם • קרקע והיתר בנייה • חוזה ומפרט • בטוחות ותשלומים • מועדי מסירה • מסמכים לבקשה • דגלים אדומים • מקום להערות

מקרקעין | רכישת דירה מקבלן | בדיקת חוזים

טלפון: 0522875604 | אתר: hagitlaw.com

המידע במסמך הוא כללי בלבד ואינו מהווה ייעוץ משפטי פרטני.

לפני שחותמים - עוצרים ובודקים

רכישת דירה מקבלן היא עסקה יקרה, מורכבת וארוכת טווח. בשונה מרכישת דירה יד שנייה, חלק גדול מהנכס עדיין אינו קיים בפועל, והזכויות של הרוכש תלויות במסמכים, בהיתרים, בבטוחות, בליווי הבנקאי ובהתחייבויות שנכתבו בחוזה.

המטרה של הציקליסט היא לתת לרוכש כלי עבודה מסודר: להבין מה צריך לבדוק, מה לבקש מהקבלן, אילו נקודות עלולות להפוך לסיכון, ובאילו מצבים כדאי לעצור לפני חתימה ולפנות לבדיקה משפטית מקצועית.

כלל עבודה פשוט

לא חותמים על חוזה, זיכרון דברים, טופס הרשמה או מסמך התחייבות לפני שמבינים מה קונים, ממי קונים, מה מצב הזכויות, איך הכסף מוגן ומה בדיוק הקבלן מתחייב למסור.

מה כולל הציקליסט?

- ✓ בדיקת זהות היזם והמוכר
- ✓ בדיקת סטטוס הקרקע וההיתר
- ✓ בדיקת מחיר, הצמדות ולוח תשלומים
- ✓ בדיקת בטוחות, ערבות חוק מכר וליווי בנקאי
- ✓ בדיקת מפרט טכני, תכניות והצמדות
- ✓ בדיקת מועד מסירה, איחור ורישום זכויות
- ✓ מסמכים שחשוב לקבל לפני חתימה
- ✓ דגלים אדומים ושאלות לעורך דין

איך להשתמש במסמך

עברו על כל סעיף וסמנו את מצב הבדיקה. המטרה אינה "למלא וי", אלא להבין האם יש נושא שדורש בירור נוסף לפני חתימה.

אדום - לעצור לפני חתימה	כתום - צריך בירור	ירוק - אפשר להתקדם
קיים סיכון מהותי, חסרה בטוחה, אין מסמך חשוב או שהקבלן מבקש חתימה מהירה בלי בדיקה.	חסר מידע, הניסוח עמום או נדרש אישור נוסף בכתב.	המסמך התקבל, נבדק, וההתחייבות כתובה באופן ברור.
<input type="checkbox"/> סימון:	<input type="checkbox"/> סימון:	<input type="checkbox"/> סימון:

טיפ חשוב

אל תסתפקו בהבטחות בעל פה

כל הבטחה לגבי מחיר, מפרט, חניה, מחסן, שדרוג, מועד מסירה או תנאי מיוחד צריכה להופיע במסמך מחייב וברור. מה שלא נכתב - קשה לאכוף.

20 בדיקות לפני חתימה

עמוד עבודה מהיר לסימון ראשוני לפני העברת החוזה לבדיקה מקצועית.

<input type="checkbox"/> מי המוכר ומי היזם	<input type="checkbox"/> האם מתקבלת ערבות חוק מכר
<input type="checkbox"/> האם נבדקה אמינות הקבלן	<input type="checkbox"/> האם מועד המסירה מוגדר
<input type="checkbox"/> מה מצב הזכויות בקרקע	<input type="checkbox"/> האם הפיצוי על איחור ברור
<input type="checkbox"/> האם יש היתר בנייה או תנאי ברור לקבלתו	<input type="checkbox"/> האם החניה והמחסן מסומנים
<input type="checkbox"/> האם ברור מה בדיוק קונים	<input type="checkbox"/> האם שינויים ושדרוגים מתועדים
<input type="checkbox"/> האם המפרט והתכניות צורפו לחוזה	<input type="checkbox"/> האם יש סעיף שינוי מצד הקבלן
<input type="checkbox"/> האם המחיר הסופי ברור	<input type="checkbox"/> האם ברור מי אחראי לרישום הזכויות
<input type="checkbox"/> האם יש הצמדות למדד	<input type="checkbox"/> האם ייפוי הכוח סביר ומוגבל
<input type="checkbox"/> האם קיים ליווי בנקאי	<input type="checkbox"/> האם ידועים כל החיובים הנוספים
<input type="checkbox"/> האם כל תשלום מבוצע בשובר	<input type="checkbox"/> האם נותרו שאלות פתוחות לעורך הדין

חלק א' - בדיקת הקבלן, היזם והעסקה

זהות המוכר והיזם

בדקו מי הגוף שמוכר את הדירה ומי חתום בפועל על החוזה.

דגל אדום: השם במסמך אינו תואם את מי שהוצג לכם במכירה.

ניסיון ואמינות הקבלן

בדקו פרויקטים קודמים, עיכובים ידועים, תלונות ודפוס התנהלות.

דגל אדום: לחץ לחתום מהר בלי לתת זמן לבדיקה.

מי בעל הזכויות בקרקע

בדקו אם הקבלן הוא בעל הזכויות, חוכר, יזם מכוח הסכם או גורם אחר.

דגל אדום: הקבלן לא מציג מסמכים שמסבירים את מקור הזכויות.

מה בדיוק נמכר

דירה, חניה, מחסן, מרפסת והצמדות חייבים להיות מזהים במסמכים.

דגל אדום: הבטחות שיוקיות שאינן מופיעות בחוזה או בתכניות.

התאמה בין פרסום לחוזה

בדקו אם ההדמיות, המפרט וההצעות משתקפים במסמכים המחייבים.

דגל אדום: הקבלן אומר "זה סטנדרטי" אבל לא מכניס את ההתחייבות לכתב.

חלק ב' - קרקע, תכנון והיתר בנייה

היתר בנייה

בדקו האם קיים היתר בנייה תקף, ומה היקפו ביחס לדירה ולפרויקט.

דגל אדום: מוכרים לפני היתר ללא תנאי מתלה ברור.

סטטוס תכנוני

בדקו האם קיימים תנאים, הקלות, שינויים או הליכים תכנוניים פתוחים.

דגל אדום: הדירה משווקת לפי תכנון שעדיין אינו מאושר.

גרמושקה ותכניות

בקשו תכניות רלוונטיות: דירה, קומה, חניה, מחסן, שטחים משותפים.

דגל אדום: התכניות אינן חתומות או אינן תואמות למפרט.

שינויי תכנון מצד הקבלן

בדקו אילו שינויים הקבלן רשאי לבצע ללא הסכמת הרוכש.

דגל אדום: סעיף שמאפשר שינוי רחב מדי בדירה, בשטחים או בהצמדות.

סביבה ופיתוח

בדקו כבישים, גישה, שטחים ציבוריים, בנייה עתידית ומטרדים אפשריים.

דגל אדום: הסביבה מוצגת בהדמיה בלבד ללא מסמכים תכנוניים ברורים.

חלק ג' - מחיר, תשלומים ובטוחות

מחיר סופי

בדקו מה כלול במחיר ומה לא: מע"מ, חניה, מחסן, שדרוגים והוצאות נלוות.

דגל אדום: מתגלים חיובים נוספים רק לאחר התקדמות במו"מ.

הצמדות למדד

בדקו לאיזה מדד מוצמד המחיר, מאיזה מועד ועל איזה רכיב.

דגל אדום: לא ברור כמה המחיר עשוי להתייקר עד המסירה.

לוח תשלומים

בדקו אם לוח התשלומים מתאים להוראות הליווי ולהתקדמות הפרויקט.

דגל אדום: דרישה לתשלום חריג או מוקדם מדי.

ערבות חוק מכר

ודאו שכל תשלום מוגן בבטוחה מתאימה לפי החוק.

דגל אדום: בקשה להעביר כסף ללא ערבות או ללא מנגנון בטוחה ברור.

שוברים וליווי בנקאי

בפרויקט מלווה, התשלום צריך להתבצע בדרך כלל באמצעות פנקס שוברים.

דגל אדום: הקבלן מבקש העברה לחשבון שאינו חשבון הליווי.

חלק ד' - חוזה, מפרט ותכניות

טיוטת חוזה מלאה

בקשו את כל החוזה כולל נספחים, מפרט, תכניות, שינויים ונספחי ליווי.

דגל אדום: נותנים רק חלק מהמסמכים ומבקשים לחתום.

מפרט טכני

בדקו את רמת הגמר, סוגי המוצרים, נקודות חשמל, אינסטלציה, מיזוג ופרטים מהותיים.

דגל אדום: המפרט כללי מדי או מאפשר החלפה רחבה במוצר "שווה ערך".

חניה ומחסן

ודאו מיקום, גודל, מספר וסימון ברור בתכנית.

דגל אדום: הצמדות מובטחות בעל פה אך לא מסומנות.

שינויי דיירים

בדקו מועדים, מחירון, זיכויים, אחריות והשפעה על מועד המסירה.

דגל אדום: אין מחירון ברור או שהקבלן שומר לעצמו שליטה מלאה.

יפוי כוח והרשאות

בדקו שהסמכויות נדרשות לעסקה ואינן רחבות מעבר לנדרש.

דגל אדום: יפוי כוח רחב מדי ללא מגבלות והסברים.

חלק ה' - מסירה, אחריות ורישום זכויות

מועד מסירה

ודאו תאריך ברור ומנגנון מסירה מוגדר.

דגל אדום: ניסוח עמום כמו "משוער" בלי התחייבות ברורה.

איחור במסירה

בדקו מה הפיצוי, מתי הוא מתחיל ומה החריגים.

דגל אדום: רשימת חריגים רחבה שמרוקנת את הפיצוי מתוכן.

פרוטוקול מסירה

בדקו את הזכות לערוך בדיקה ולרשום ליקויים לפני קבלת הדירה.

דגל אדום: הקבלן מנסה להגביל רישום ליקויים או ביקורת מקצועית.

אחריות ובדק

בדקו כיצד מטפלים בליקויים ומה נדרש מהרוכש לאחר המסירה.

דגל אדום: החוזה מטיל על הרוכש מגבלות לא סבירות.

רישום זכויות

בדקו מי אחראי לרישום, מתי ומה קורה עד הרישום הסופי.

דגל אדום: אין מועד ברור לרישום או שהחייבים אינם מוגדרים.

10 דגלים אדומים לפני חתימה

- מבקשים לחתום או לשלם לפני שקיבלתם את כל המסמכים.
- אין היתר בנייה ואין תנאי מתלה ברור ומאוזן.
- התשלום מתבצע שלא באמצעות מנגנון הליווי או ללא בטוחה מתאימה.
- החוזה מאפשר לקבלן לשנות את הדירה, המפרט או ההצמדות באופן רחב.
- מועד המסירה אינו ברור או כולל חריגים רבים מדי.
- הצמדות למדד או הוצאות נוספות אינן מוסברות באופן ברור.
- החניה או המחסן לא מסומנים בתכנית.
- הבטחות המכירה אינן מופיעות בכתב.
- לא מאפשרים מספיק זמן לבדיקה משפטית.
- נאמר לכם שהחוזה "סטנדרטי" ושאי אפשר לשנות שום דבר.

כלל זהירות

דגל אדום אחד לא תמיד אומר שהעסקה פסולה, אבל הוא כן אומר שצריך לעצור, להבין את הסיכון ולוודא שהנושא מטופל בכתב לפני חתימה.

מסמכים שכדאי לקבל לפני חתימה

לפני חתימה, מומלץ לבקש את המסמכים הרלוונטיים ולא להסתפק במצגת שיווקית או בהבטחות בעל פה.

<input type="checkbox"/> טיוטת חוזה המכר המלא	<input type="checkbox"/> נוסח ערבות חוק מכר
<input type="checkbox"/> מפרט מכר	<input type="checkbox"/> מסמכי היתר בנייה
<input type="checkbox"/> תכניות הדירה	<input type="checkbox"/> מסמכי זכויות בקרקע
<input type="checkbox"/> תכנית קומה ותכנית חניה/מחסן	<input type="checkbox"/> מסמכי חברה משכנת או רישום עתידי
<input type="checkbox"/> נספחי שינויים ומחירון שינויים	<input type="checkbox"/> טופס הרשמה או מסמך מקדמה
<input type="checkbox"/> מסמכי ליווי בנקאי ופנקס שוברים	<input type="checkbox"/> כל מסמך שיווקי שהוצג לכם ושעליו הסתמכתם

שאלות שכדאי לשאול לפני חתימה

- מה מצב היתר הבנייה ומה יקרה אם ההיתר יתעכב?
- לאיזה חשבון משלמים ומתי מקבלים ערבות?
- מה מחיר הדירה לאחר הצמדות צפויות והוצאות נלוות?
- מה בדיוק כולל המפרט ומה ניתן לשנות?
- האם החניה והמחסן מסומנים ומוצמדים לדירה?
- מהו מועד המסירה ומה הפיצוי במקרה של איחור?
- מי אחראי לרישום הזכויות ומתי?
- אילו סעיפים בחוזה מאפשרים לקבלן לשנות דברים?
- מה קורה אם הרוכש מבקש לבטל או לדחות תשלום?
- אילו נושאים חשוב להכניס כתיקון או נספח לחוזה?

מומלץ

לשלוח את השאלות לעורך הדין יחד עם טיוטת החוזה והנספחים, כדי שהבדיקה תהיה ממוקדת ולא תתבסס רק על החוזה הראשי.

טופס עבודה לסיכום הבדיקה

מלאו את השורות הבאות לפני חתימה או לפני שיחה עם עורך הדין.

שם הפרויקט	_____
שם היזם / הקבלן	_____
מחיר הדירה	_____
מועד מסירה מוצע	_____
האם יש היתר בנייה	_____
האם יש ליווי בנקאי	_____
סעיפים שמטרידים אותי	_____
מסמכים שעדיין חסרים	_____

לפני חתימה על דירה מקבלן - כדאי לבדוק הכול מראש

גם ציקליסט מסודר אינו מחליף בדיקה משפטית של חוזה המכר והנספחים. לעיתים הסיכון נמצא דווקא בניסוח קטן, בחריג לסעיף, בהצמדה לא ברורה, במנגנון שינוי רחב או במסמך שלא צורף לעיון.

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

לקבלת ליווי משפטי לפני חתימה

עו"ד חגית מרדכי | מקרקעין | רכישת דירה מקבלן. טלפון: 0522875604 | אתר: [hagitlaw.com](#)

בדיקת חוזים • משא ומתן • בטוחות • מועדי מסירה • מפרט טכני • רישום זכויות

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

עו"ד חגית מרדכי | [hagitlaw.com](#) | 0522875604