

מדריך ערבות חוק מכר

איך לוודא שכספי הרוכש מוגנים בעסקת רכישת דירה מקבלן

מדריך מעשי לרוכשי דירות מקבלן

כלל 7% • בטוחות • ערבות בנקאית • ליווי בנקאי • פנקס שוברים • דגלים אדומים • מסמכים לשמירה

מקרקעין | רכישת דירה מקבלן

hagitlaw.com | 052-287-5604

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

למה מדריך ערבות חוק מכר חשוב כל כך?

ברכישת דירה מקבלן, הרוכש מעביר סכומים משמעותיים עוד לפני שקיבל את הדירה בפועל. לכן השאלה המרכזית אינה רק מה מחיר הדירה, אלא האם הכסף ששולם מוגן כראוי.

ערבות חוק מכר ובטוחות לפי חוק המכר נועדו להפחית את הסיכון של הרוכש במקרה של כשל בפרויקט, קושי אצל היזם או בעיה בהשלמת העסקה. אבל ההגנה אינה אוטומטית רק מפני שנחתם חוזה.

חשוב לבדוק מתי משלמים, לאן משלמים, האם התקבלה בטוחה מתאימה, האם התשלום בוצע באמצעות שובר מתאים, והאם כל המסמכים נשמרו בצורה מסודרת.

העיקרון החשוב ביותר

לפני שמעבירים כסף לקבלן - בודקים שהכסף משולם בדרך שמקנה לרוכש בטוחה מתאימה ושיש תיעוד מלא לכל תשלום.

מהי ערבות חוק מכר - בהסבר פשוט

כאשר מדברים על "ערבות חוק מכר", מתכוונים בדרך כלל לבטוחה שניתנת לרוכש כדי להגן על הכספים ששילם עבור דירה חדשה מקבלן. בפרויקטים רבים הבטוחה תהיה ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח, ולעיתים קיימות חלופות אחרות בהתאם למבנה העסקה.

המטרה של הבטוחה היא ליצור מנגנון הגנה במקרה שבו הקבלן או היזם אינם יכולים להשלים את התחייבויותיהם, בכפוף לתנאי הבטוחה והדין.

שימו לב

הבטוחה אינה מחליפה בדיקת חוזה, בדיקת ליווי בנקאי, בדיקת שוברי תשלום או בדיקת התאמה בין סכומי התשלום לבין מסמכי העסקה.

מתי בודקים? לפני כל תשלום משמעותי, ולא רק לאחר שכבר הועבר הכסף.	מה בודקים? מי מנפיק את הבטוחה, על שם מי היא, מה הסכום, לאיזו דירה היא מתייחסת והאם היא תואמת להסכם.
מה שומרים? חוזה, שוברים, אישורי העברה, ערבות, מכתבי בנק וכל התכתבות עם הקבלן.	איפה הסיכון? בתשלום לחשבון לא נכון, שובר חסר, בטוחה שלא נמסרה או סכום שאינו תואם.

מפת הבטוחות האפשריות לפי חוק המכר

החוק מאפשר מספר סוגי בטוחות. בפועל, בעסקאות רבות של רכישת דירה מקבלן, הרוכש ייתקל בעיקר בערבות בנקאית או בפוליסת ביטוח, אך חשוב להבין שהשם "בטוחה" אינו מספיק - צריך לבדוק את התנאים וההתאמה לעסקה.

פוליסת ביטוח בטוחה ביטוחית שנועדה להבטיח כספים ששולמו, בכפוף לתנאי הפוליסה.	ערבות בנקאית התחייבות של בנק מלווה או בנק מנפיק להבטיח את כספי הרוכש בהתאם לתנאי הערבות.
הערת אזהרה רישום במרשם המקרקעין או בפנקס רלוונטי, אך לא בכל מקרה היא מספקת את אותה רמת הגנה.	שעבוד / משכנתה לטובת הרוכש מנגנון בטוחה המבוסס על זכויות בנכס, כאשר יש לבדוק היטב את הקדימות והיקף ההגנה.
שילוב מנגנונים לעיתים יש שילוב בין ליווי בנקאי, שוברים ובטוחות נוספות. חשוב להבין את התמונה המלאה.	העברת זכויות כאשר הזכויות עוברות לרוכש בהתאם למסמכי העסקה ולשלב הרישום.

כלל 7% - לפני שמעבירים כסף

אחד העקרונות החשובים ברכישת דירה מקבלן הוא שרוכש לא אמור לשלם לקבלן סכומים משמעותיים ללא קבלת בטוחה מתאימה. לכן, לפני כל תשלום יש לוודא מה מותר לגבות, איזו בטוחה ניתנת, ולאן בדיוק מועבר הכסף.

בדיקה מעשית לפני תשלום

לא מסתפקים בהבטחה בעל פה. מבקשים לראות את מנגנון התשלום, פרטי החשבון, השובר, הבטוחה והקשר בין התשלום לדירה הספציפית.

<input type="checkbox"/> האם ברור מהו סכום התשלום?	<input type="checkbox"/> האם התשלום מבוצע לפי לוח התשלומים?
<input type="checkbox"/> האם יש שובר תשלום מתאים?	<input type="checkbox"/> האם החשבון שייך לפרויקט או לבנק המלווה?
<input type="checkbox"/> האם התקבלה בטוחה בגין התשלום?	<input type="checkbox"/> האם סכום הבטוחה תואם לתשלום?
<input type="checkbox"/> האם נשמר אישור העברה?	<input type="checkbox"/> האם קיימת התאמה להסכם המכר?

ערבות בנקאית - מה חייבים לבדוק

כאשר נמסרת ערבות בנקאית, הרוכש צריך לוודא שהיא אכן מתייחסת אליו, לדירה הנכונה ולסכומים ששולמו. טעות בפרטים, חוסר התאמה או ערבות שאינה מכסה את הסכום בפועל עלולים ליצור סיכון.

<input type="checkbox"/> שם הרוכש או הרוכשים מופיע נכון	<input type="checkbox"/> שם היזם או המוכר תואם לחוזה
<input type="checkbox"/> פרטי הפרויקט תואמים למסמכי העסקה	<input type="checkbox"/> מספר הדירה או הזיהוי ברור
<input type="checkbox"/> סכום הערבות תואם לתשלום	<input type="checkbox"/> תאריך הערבות והנפקתה ברורים
<input type="checkbox"/> הבנק המנפיק מזוהה	<input type="checkbox"/> יש חתימה או אישור מתאים
<input type="checkbox"/> הערבות נשמרת בעותק מלא	<input type="checkbox"/> אין מחיקות או נוסח לא ברור

דגל אדום

ערבות שאינה נמסרת בזמן, ערבות עם סכום חסר, או ערבות שאינה מזוהה את הדירה באופן ברור - מחייבות בירור לפני המשך תשלומים.

ליווי בנקאי, פנקס שוברים וערבות חוק מכר

בפרויקט עם ליווי בנקאי, התשלום לרוב מתבצע באמצעות שוברים ייעודיים. השובר אינו "עוד אמצעי תשלום" - הוא חלק ממנגנון הפיקוח והבטוחות. לכן חשוב לשלם רק לפי ההוראות ולוודא שכל שובר שייך לפרויקט ולדירה.

פנקס שוברים דרך תשלום שנועדה לקשר את התשלום לפרויקט ולדירה, ולהפחית סיכון של העברת כסף לחשבון לא נכון.	ליווי בנקאי הבנק המלווה מפקח על תזרים התשלומים בפרויקט ומנפיק מנגנוני בטוחה בהתאם למסמכי הליווי.
אישור תשלום תיעוד בנקאי שמוכיח כמה שולם, מתי שולם ולאן הועבר הכסף.	ערבות חוק מכר המסמך שמגן על כספי הרוכש בהתאם לתשלום שבוצע ולתנאי הבטוחה.

כלל עבודה פשוט

לא משלמים לחשבון פרטי, לא משלמים "מחוץ לשובר", ולא מסתמכים על הודעת וואטסאפ במקום מסמך מסודר.

צ'קליסט בדיקת ערבות חוק מכר

לפני כל תשלום משמעותי, עברו על הרשימה וסמנו מה נבדק. אם אחד הסעיפים אינו ברור - עוצרים ומבררים לפני העברת הכסף.

<input type="checkbox"/> הבנתי איזו בטוחה ניתנת לי	<input type="checkbox"/> בדקתי מי מנפיק את הבטוחה
<input type="checkbox"/> בדקתי שהבטוחה על שמי	<input type="checkbox"/> בדקתי שהדירה מזוהה נכון
<input type="checkbox"/> בדקתי שהסכום תואם לתשלום	<input type="checkbox"/> בדקתי שהשובר מתאים לפרויקט
<input type="checkbox"/> בדקתי שהחשבון הוא החשבון הנכון	<input type="checkbox"/> שמרתי אישור העברה
<input type="checkbox"/> שמרתי עותק מלא של הערבות	<input type="checkbox"/> השווייתי בין החוזה, השובר והערבות
<input type="checkbox"/> אין תשלום שלא מגובה במסמך	<input type="checkbox"/> לא נותרו שאלות פתוחות לפני תשלום

10 טעויות נפוצות של רוכשים

<p>2. לא בודקים את השובר</p> <p>שובר לא נכון עלול לנתק את התשלום ממנגנון ההגנה.</p>	<p>1. משלמים מהר מדי</p> <p>לחץ לסגור או "לשמור מחיר" אינו תחליף לבדיקת בטוחות.</p>
<p>4. לא שומרים מסמכים</p> <p>בלי תיעוד מסודר קשה להוכיח מה שולם ומתי.</p>	<p>3. מסתפקים בהבטחה</p> <p>אמירה של נציג מכירות אינה מסמך משפטי מחייב מספיק.</p>
<p>6. מתעלמים משם החברה</p> <p>שם מוכר שונה או חברה אחרת עשויים להיות עניין מהותי.</p>	<p>5. לא משווים סכומים</p> <p>פער בין התשלום לערבות מחייב בדיקה מיידית.</p>
<p>8. חותמים בלי להבין</p> <p>סעיפי בטוחות ותשלומים הם מהסעיפים החשובים ביותר בחוזה.</p>	<p>7. לא בודקים ליווי</p> <p>יש להבין אם יש בנק מלווה ומה מנגנון התשלום.</p>
<p>10. לא מתייעצים בזמן</p> <p>את רוב הטעויות קל יותר למנוע לפני התשלום מאשר לתקן אחריו.</p>	<p>9. משלמים לחשבון אחר</p> <p>תשלום לחשבון שאינו לפי ההוראות עלול להיות מסוכן.</p>

דגלים אדומים שמחייבים עצירה

אם אחד מהסימנים הבאים מופיע, לא ממשיכים לשלם או לחתום בלי בדיקה מקצועית.

<input type="checkbox"/> מבקשים להעביר כסף לחשבון אחר	<input type="checkbox"/> הקבלן מבקש תשלום ללא שובר
<input type="checkbox"/> סכום הערבות אינו תואם לתשלום	<input type="checkbox"/> הבטוחה לא נמסרה בזמן
<input type="checkbox"/> יש לחץ לחתום לפני קבלת מסמכים	<input type="checkbox"/> פרטי הדירה אינם מופיעים בבטוחה
<input type="checkbox"/> אין הסבר ברור על הליווי הבנקאי	<input type="checkbox"/> היזם אומר שהערבות "תגיע אחר כך"
<input type="checkbox"/> נציגי המכירות נותנים תשובות סותרות	<input type="checkbox"/> החוזה מאפשר שינוי חד צדדי בתשלומים

המלצה פרקטית

דגל אדום אינו בהכרח אומר שהעסקה פסולה, אבל הוא כן אומר שצריך לעצור, לתעד ולבדוק לפני שמתקדמים.

מסמכים שחייבים לשמור

אחת ההגנות החשובות ביותר של רוכש היא תיק מסמכים מסודר. גם אם הכול נראה תקין בזמן הרכישה, מסמכים אלה עשויים להיות קריטיים במקרה של מחלוקת, איחור, בעיית רישום או כשל בפרויקט.

<input type="checkbox"/> נספחי התשלום	<input type="checkbox"/> חוזה המכר המלא
<input type="checkbox"/> אישורי העברה בנקאית	<input type="checkbox"/> פנקס שוברים / שוברים בודדים
<input type="checkbox"/> מכתבים מהבנק המלווה	<input type="checkbox"/> ערבות חוק מכר
<input type="checkbox"/> אישורי קבלת מסמכים	<input type="checkbox"/> התכתבויות עם הקבלן
<input type="checkbox"/> קבלות ואסמכתאות	<input type="checkbox"/> מסמכי שינויי דיירים
<input type="checkbox"/> כל הודעה על שינוי או דחייה	<input type="checkbox"/> פרוטוקולי מסירה

מה עושים אם משהו לא מסתדר?

אם חסרה בטוחה, קיימת אי התאמה במסמכים או נדרש תשלום שאינו ברור - לא נכון להסתפק בשיחה בעל פה. חשוב לפעול בצורה מסודרת וליצור תיעוד.

שלב 1 - עוצרים לא מעבירים תשלום נוסף עד שהנושא ברור ומתועד.	שלב 2 - מבקשים מסמך מבקשים בכתב את השובר, הערבות, פרטי החשבון או ההסבר החסר.
שלב 3 - משווים בודקים התאמה בין חוזה, שובר, סכום, דירה, בנק וערבות.	שלב 4 - מתעדים שומרים מיילים, הודעות, אישורי העברה וכל מסמך שקיבלתם.
שלב 5 - בודקים משפטית פונים לעורך דין לפני חתימה, ויתור או תשלום נוסף.	שלב 6 - לא מתקנים לבד לא משנים הוראות תשלום או נוסחים ללא בדיקה מקצועית.

אם הקבלן נקלע לקושי או הפרויקט נעצר

במצב של עיכוב חריג, חשש לקריסת קבלן או בעיה בפרויקט, סדר המסמכים והפעולות הופך להיות קריטי. אין למהר לזוותר, לחתום או להסכים להסדר בלי להבין את המשמעות.

<input type="checkbox"/> לאתר את כל הערבויות והבטוחות	<input type="checkbox"/> לרכז את כל אישורי התשלום
<input type="checkbox"/> לבדוק מהו הבנק המלווה	<input type="checkbox"/> לתעד הודעות מהיזם והקבלן
<input type="checkbox"/> לברר סטטוס פרויקט בפועל	<input type="checkbox"/> לבדוק אם קיימת קבוצת רוכשים
<input type="checkbox"/> לא לחתום על ויתור ללא ייעוץ	<input type="checkbox"/> לא להסכים להסדר בעל פה
<input type="checkbox"/> לשמור הודעות על עיכוב או הפסקת עבודה	<input type="checkbox"/> לפנות לבדיקה משפטית מוקדם

חשוב לדעת

במקרה של כשל בפרויקט, השאלה המרכזית תהיה אילו בטוחות קיימות, מה תנאיהן, אילו סכומים שולמו והאם התשלומים בוצעו בדרך הנכונה.

שאלות שכדאי לשאול לפני תשלום לקבלן

האם יש ליווי בנקאי לפרויקט? <input type="checkbox"/>	איזו בטוחה אני מקבל עבור התשלום? <input type="checkbox"/>
האם יש פנקס שוברים? <input type="checkbox"/>	מי הבנק המלווה? <input type="checkbox"/>
מתי אני מקבל את הערבות? <input type="checkbox"/>	לאיזה חשבון בדיוק משלמים? <input type="checkbox"/>
מה קורה אם הקבלן מאחר או נקלע לקושי? <input type="checkbox"/>	האם הסכום בערבות תואם לתשלום? <input type="checkbox"/>
אילו מסמכים אני חייב לשמור? <input type="checkbox"/>	האם יש תשלום שאינו מוגן? <input type="checkbox"/>

שאלה מסכמת

האם עורך הדין מטעמי בדק את מנגנון התשלומים והבטוחות לפני שהעברתי כסף?

טופס בדיקה עצמי - ערבות חוק מכר

מלאו את הפרטים ושמרו את העמוד בתיק הרכישה.

_____	שם הפרויקט
_____	שם היזם / המוכר
_____	מספר דירה
_____	בנק מלווה
_____	סכום התשלום
_____	מועד התשלום
_____	מספר שובר
_____	סכום הערבות
_____	תאריך קבלת הערבות
_____	הערות לבדיקה

לפני שמעבירים כסף לקבלן - בודקים שהכסף מוגן

ערבות חוק מכר, ליווי בנקאי, פנקס שוברים ובטוחות אינם עניינים טכניים. אלה מנגנונים שמטרתם להגן על הכסף שלכם בעסקה גדולה ומשמעותית.

עו"ד חגית מרדכי מלווה רוכשי דירות מקבלן בבדיקת חוזים, בדיקת בטוחות, ליווי בנקאי, ערבויות חוק מכר, מועדי תשלום וסעיפים בעייתיים לפני חתימה ולפני העברת כספים.

ליווי משפטי לפני תשלום או חתימה

בדיקת חוזה • בדיקת בטוחות • ערבות חוק מכר • ליווי בנקאי • פנקס שוברים • ניהול משא ומתן משפטי

עו"ד חגית מרדכי

מקרקעין | רכישת דירה מקבלן

hagitlaw.com | 052-287-5604

© כל הזכויות שמורות לעו"ד חגית מרדכי. אין באמור משום ייעוץ משפטי או תחליף לבדיקה פרטנית של נסיבות העסקה.