

ZIVOR

זיו אור משרד עורכי דין

איך לחתום על חוזה מקרקעין מבלי שהקרקע תישמט מתחת לרגלים?

קניה ומכירה של דירת מגורים נחשבים לצעד הכלכלי המשמעותי ביותר שכמעט כל אחד מאתנו עושה לפחות פעם אחת בחייו. אסקור לפניכם טיפים בודדים שחשוב לזכור לפני שממהרים לחתום על הסכם המכירה, זכרו!! ככל הנראה זו העסקה של חייכם.

ראשית, למצוא את הדירה המתאימה לצרכיכם וליכולות הכספיות שלכם. מצאתם? מצוין!! עכשיו זה בדיוק הזמן לעשות כמה בדיקות לפני שממהרים לחתום על הסכם המכירה.

דירה עולה מספיק כסף כדי שלא נמהר לקנות דירה שמספר בדיקות ראשוניות יבהירו לנו שכלל איננו רוצים אותה.

בדיקה של הדירה וסביבתה- לעולם אל תסתפקו בביקור הראשוני בדירה, מומלץ לבקר בדירה מספר פעמים ואם אפשר, בשעות שונות של היממה. כמו כן, סרקו את סביבת הדירה. למשל- לא נחמד לגלות לאחר קניית הדירה שיש תחנת אוטובוס למרגלות הדירה.

בדקו את הדירה מבחינה פיזית באופן המעמיק ביותר שיש באפשרותכם, ובמידה ואתם חושבים שיש ספק בנוגע לליקוי מסוים, אל תחסכו זמן וכסף והתייעצו עם בעל מקצוע.

בדיקת סקר של השכנים הגרים בסמוך לדירה יכולה להביא לכם מידע שלא חשבתם עליו, כגון: רעש בלתי סביר בשעות הלילה כתוצאה מהתקבצותם של בני נוער על הספסל שממול לדירה.

המחיר שרוצים ממני ראלי?- באתר רשות המסים תוכלו לעיין במאגר מידע נדל"ן הפתוח לעיון הציבור ובו מופיעים נתונים היסטוריים לגבי עסקאות קניית דירה אשר בוצעו בשנים האחרונות בבנין, ברחוב ובשכונה, כדי לקבל אומדן מחיר. מידע זה יכול להועיל לכם במסגרת המשא ומתן באשר למחיר המבוקש על ידי המוכרים.

נסח טאבו- המסמך הראשוני שמומלץ לבקש מהמוכר הוא נסח הטאבו. מסמך זה יכול לשפוך אור באופן חלקי וראשוני על מצבה המשפטית של הדירה. האם יש עיקולים, הערות אזהרה, צווי הריסה, משכנתא וכדומה).

צריכים משכנתא?- אם מתכוונים ליטול הלוואה לצורך מימון קניית הדירה מומלץ לערוך בדיקות מקדימות מתאימות מול הבנק המלווה ולקבל אישור עקרוני בדבר קבלת הלוואת משכנתא, וזאת טרם חתימת הסכם רכישת דירה, במטרה למנוע הפתעות ו/או בעיות בהמשך בנושא זה של משכנתא.

מס רכישה- על פי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) רכישת דירת מגורים חייבת במס. יש דרגות מס שונות הנגזרות ממחיר המכירה של הדירה ויש גם במצבים בהם אין הקניה חייבת במס, אך כל מקרה לגופו ויש לבדוק את גובה מס הרכישה הצפוי, לעיתים מדובר בסכום לא מבוטל שיש לקחת אותו בחשבון בעת קניית הדירה.

ZIVOR

זיו אור משרד עורכי דין

קונים יקרים, אל תחסכו סכום שהיננו זניח ביחס לסכום קניית הדירה ותרכשו את שירותיו של משרד עורכי דין שייצג את האינטרסים שלכם בצורה הנאמנה ביותר ויעשה את הבדיקות הנדרשות כך שבסופה של קנייה אתם תהיו בטוחים בקנייתכם.

הכותב הינו בעל ניסיון מגוון בייצוג מוכרים וקונים בעסקאות מקרקעין ותיקים מורכבים בהוצאה לפועל.