

אל תשכחו את ועד הבית: כל מה שצריך לדעת לפני שרוכשים דירה מיד שנייה

"כלכליסט" גיבש מדריך לרוכשים דירה מיד שנייה; מה צריך לבדוק, אילו הוצאות נוספות ממתונות לכם - וכיצד נמנעים ממוקשים מיותרים

[ליטל דוברוביץקי](#)

19:17, 25.03.22

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה דיווחה לאחרונה כי [מחירי הדירות זינקו](#) בלמעלה מ-10% בשנה החולפת. אין זה מפתיע, אם כן, שמרבית הציבור סבור כי עליית מחירי הדירות לא תיעצר בקרוב וכדאי לקנות דירה כבר עכשיו - לפני שהמחירים יעלו עוד יותר. לכך יש להוסיף את משבר הקורונה ואת הבידודים הרבים ש"מצמידים" אנשים לבתיהם, וגורמים לישראלים רבים להעדיף לא פעם דירות יד שנייה על פני דירות חדשות "על הנייר", כדי שיוכלו להיכנס לבית משלהם מהר ככל האפשר.

עם זאת, חשוב להבין כי מציאת הדירה שחיפשתם היא רק השלב הראשון בתהליך. רכישת דירה היא צעד כלכלי משמעותי, ולמרבית האנשים - אחת מהעסקאות הגדולות ביותר שהם יבצעו במהלך חייהם.

אילו בדיקות צריך לבצע כדי לוודא שהדירה שמצאנו מתאימה ומוכנה לרכישה? מה עושים אם מגלים שזכויות הבעלות לא רשומות בטאבו? ולמה כדאי להחליף כמה מילים עם ועד הבית לפני הרכישה? יחד עם עו"ד ורו"ח ירון טיקוצקי, מומחה בנדל"ן ומסים ושותף מייסד במשרד עוה"ד דורון, טיקוצקי, קנטור, גוטמן, נס, עמית גרוס ושות', גיבשנו ב"כלכליסט" עצות מעשיות שיעזרו לכם בדרך לרכישת דירה.

מי הבעלים?

הבדיקה הראשונה שיש לבצע בעת רכישת דירה מיד שנייה היא בדיקת אופן רישום הזכויות על שם המוכר בטאבו (מרשם המקרקעין).

כאשר זכויות הבעלות רשומות בטאבו: צריך לבדוק אם הבית שבו נמצאת הדירה אותה אתם מעוניינים לקנות רשום בטאבו כבית משותף, ואם המוכר שממנו אתם מעוניינים לקנות את הדירה רשום כבעלים של אותה דירה. במקרה זה יש להבחין בין מצב שבו המוכר רשום כמי שמחזיק בזכות ה"בעלות" בדירה לבין מצב שבו לטובת המוכר רשומה הערת אזהרה או רשומה זכות אחרת שאינה בעלות, דוגמת חכירה.

עו"ד טיקוצקי מסביר כי "הערת אזהרה אינה זכות במקרקעין, ורישומה בטאבו אינו מעיד כשלעצמו על זכויותיו של המוכר בדירה ומחייב בדיקות יסודיות נוספות. בדיקה בלשכת רישום המקרקעין מאפשרת במקרים מסוימים (לדוגמה במקרה שבו מדובר בבית משותף רשום) גם לזהות את מיקום הדירה הנמכרת בבניין ואת החלקים הצמודים אליה כגון מחסן, חניות, גינה צמודה ולעתים גם גג או חלקים נוספים, לרבות זכויות בנייה."

מסמך נוסף אותו יש לקבל מלשכת רישום המקרקעין אם מדובר בבית משותף הוא תקנון הבית המשותף. זהו מסמך המסדיר את היחסים בין כלל בעלי הדירות בבניין, ובין היתר

קובע אם ישנן הגבלות כלשהן על השימושים המותרים בחלקי המבנה, אם חלקים מסוימים מהבניין הוצאו מתוך הרכוש המשותף ומהווים רכוש פרטי הצמוד לאחת הדירות, אופן חלוקת הוצאות האחזקה של הבית המשותף, אופן בחירת נציגות הבית המשותף וכדומה.

כאשר זכויות הבעלות לא רשומות בטאבו: ייתכנו לא מעט מצבים שבהם הבית שבו ממוקמת הדירה אינו רשום כבית משותף או שהמוכר אינו רשום כבעל זכות הבעלות של אותה דירה. כך למשל כאשר מדובר בדירה חדשה יחסית שהקבלן עדיין לא השלים בה את רישום הזכויות, או מצב שבו הזכויות רשומות ברשות מקרקעי ישראל (רמ"י) ולא בטאבו, וכדומה.

לדברי עו"ד טיקוצקי, "מצב שבו אין רישום של בית משותף או שהזכויות בדירה לא רשומות על שם המוכר עלול להעיד על בעיה מסוימת בזכויות הבעלות בדירה ועשוי להשפיע גם על ערך הדירה, אך ברוב המקרים יהיו לכך סיבות לגיטימיות שלא צריכות למנוע את העסקה. לכן לפני שמתקדמים לשלב חתימת ההסכם, נדרשות בדיקות מעמיקות ויסודיות יותר וכן קבלת תיעוד מלא מהמוכר לגבי טיב הזכויות שיש לו בדירה. במקרים מסוג זה בדיקת הזכויות אינה מסתיימת בבדיקה בטאבו, והיא עשויה לחייב בדיקה אצל גורמים נוספים כגון רשות מקרקעי ישראל או חברה משכנת.

בדיקת משכנתאות, עיקולים, זכויות צד שלישי ומשכונות

במקרה בו יש רישום של משכנתא בנסח הטאבו חשוב לקבל מהבנק של המוכר "מכתב כוונות", שבו הבנק מאשר מהי יתרת ההלוואה, זאת כדי לוודא שהכספים הראשונים המשולמים עבור הדירה ילכו קודם כל לסילוק המשכנתא, ולא לכיסו של המוכר, כדי להימנע ממצב שבו המוכר מקבל תשלום עבור הדירה בלי לסלק את המשכנתא.

לגבי עיקול, ייתכנו מצבים שבהם למוכר יש חובות לצדדים שלישיים אשר בגינם הוטל עיקול על הזכויות שלו בדירה. במצב זה, בדומה למשכנתא, קיים הכרח לברר את גובה החוב העדכני שבגיני הוטל העיקול, ולוודא שהכספים הראשונים המשולמים על חשבון הדירה ילכו בראש ובראשונה לסילוק החוב.

בדומה לעיקול ולמשכנתא, ייתכנו מקרים שבהם המוכר משכן את הזכויות שלו בדירה, והפעולה נרשמה ברשם המשכונות. גם במקרים מהסוג הזה יש לברר מהו החוב שבגיני נרשם המשכון, מהי יתרת החוב העדכנית, ולוודא שהחוב מסולק מתוך הכספים המשולמים על חשבון הדירה.

עו"ד טיקוצקי מדגיש כי "היעדר בדיקה או בדיקה לא יסודית של מצב החובות הרובצים על זכויות המוכר בדירה (משכנתאות, עיקולים ומשכונות) עשויה להביא למצב שבו החובות של המוכר יעברו אליך ויחייבו אותך לפרוע את החוב."

נקודה חשובה נוספת היא ביצוע ביקור פיזי בנכס, כדי לראות אם אין בו פולשים, לוודא כי אין בנמצא אדם המתגורר בנכס ביחד עם הבעלים (והעלול להקשות על הפינוי), לבדוק אם יש שבילים ציבוריים העוברים במגרש או אם ניתנה גישה לגורמים כאלה או אחרים לעבור בנכס, לחצות אותו, לעשות בו שימוש מסוים ועוד.

בדיקת המצב התכנוני ו/או עבירות בנייה

חשוב לוודא שהדירה הנרכשת תואמת את היתר הבנייה שניתן ושלא בוצעו בה הרחבות ו/או שינויים כלשהם ללא היתר. עו"ד טיקוצקי מסביר כי "שינויים פנימיים במבנה הדירה אינם מחייבים היתר בנייה, אולם כל שינוי בחלקים החיצוניים של הדירה (מרפסות, מפתחי חלונות, סגירת חדרי מדרגות וכדומה) וכמובן הרחבה או תוספת לדירה מחייבים מתן היתר בנייה כדין. כך גם חלוקת דירה למספר יחידות נפרדות או איחוד של שתי דירות לדירה אחת.

כדי לערוך בדיקות אלה, יש לקבל את תוכנית הבנייה המאושרת מהוועדה המקומית לתכנון ובנייה ולהשוות את מבנה הדירה הקיים בפועל לתוכנית המאושרת. במקרים מסוימים בדיקה בועדה לתכנון ובנייה תגלה שבעבר הוועדה כבר נקטה הליכים נגד בעלי הדירה הקודמים או שלחה להם התראות. במקרים אחרים ייתכן שהוועדה עדיין לא נקטה הליכים כלשהם, אך עדיין קיימות אי התאמות בין מצב הדירה בפועל לבין התוכנית המאושרת, באופן שעלול להטיל עליכם אחריות בעתיד כרוכשי הדירה."

בדיקות שיש לבצע בנוגע לחבות היטל השבחה וחבות מס שבח מקרקעין

היטל השבחה הוא היטל עירוני החל על מקרקעין כאשר מאושרת תוכנית חדשה המשביחה את שווי הדירות בבניין. כך למשל אם במהלך התקופה שבה המוכר החזיק בדירה הוגדלו אחוזי הבנייה במקרקעין, אושרה תוכנית להרחבת חניה ציבורית או לבניית פארק חדש בסמוך למקרקעין - הדבר עשוי לחייב את המוכר בתשלום היטל השבחה. חשוב לבחון את סוגיית חבות המוכר בהיטל השבחה כדי להבטיח שהיטל זה ישולם על ידו מתוך כספי התמורה המשולמים בגין רכישת הדירה, וכדי להימנע ממצב שבו המוכר יקבל את כספי התמורה בלי לשלם את היטל השבחה החל עליו (ככל שחל כזה).

מס שבח מקרקעין הוא מס החל על המוכר בגין עליית שווי הדירה ממועד קניית הדירה על ידו ועד למועד מכירתה. גם במקרה זה חשוב לבחון את סוגיית חבות המוכר במס שבח מקרקעין, כדי להבטיח שזה ישולם על ידו מתוך כספי התמורה שאותם הוא מקבל.

ביקור חובה אצל ועד הבית

בדיקה נוספת שכדאי לערוך טרם רכישת הדירה היא עריכת בירור מקיף אצל נציגות ועד הבית לגבי אופן ההתנהלות של הבית המשותף. מלבד המידע השגרתי שאותו תוכלו לקבל (כמו מי הם השכנים בבניין ומה טיב היחסים ביניהם), כדאי גם לברר אם הבניין סובל מליקויים כלשהם שעשויים לחייב תיקונים בעתיד או אם מתוכנן שיפוץ כלשהו בבית המשותף, שכן כל אלה יהיו כרוכים בעלויות שבהן תצטרכו להשתתף עם שאר בעלי הדירות בבניין ו/או יפגעו ביכולת שלכם ליהנות מהמגורים בנרכש. כך גם ראוי לברר את שיעור דמי ועד הבית, ואם למוכר קיים חוב כלשהו.

אל תשכחו את הבנק שלכם

לפני חתימת הסכם רכישה, כדאי מאוד לקבל אישור עקרוני מהבנק למשכנתאות המעיד על כך שהבנק יהיה מוכן לתת לכם את המימון הנדרש לצורך רכישת הדירה. אי קבלת אישור כזה עלולה להביא אתכם כרוכשים למצב שבו לא תוכלו לגייס את ההון הנדרש לרכישת הדירה, ובכך תהיו במצב של הפרה יסודית של הסכם הרכישה.

ובכל מקרה, גם אם קיבלתם אישור עקרוני מהבנק, אם תתגלה בעיה רישומית או תכנונית כלשהי, עלול הבנק לסרב לתת משכנתא לאותה דירה ספציפית או לכל הפחות להעריך אותה בשווי נמוך יותר, ובהתאם לכך לתת משכנתא נמוכה יותר.

לכן במקרים שבהם מתעורר ספק לגבי שווי הדירה ו/או לגבי המצב הרישומי או התכנוני של הדירה, קיימת חשיבות רבה בקבלת אישור עקרוני ספציפי המאשר שלא רק שהבנק יהיה מוכן לתת לכם מימון בסכום הנדרש, אלא שהוא יהיה מוכן לתת את המימון לצורך רכישתה של אותה דירה ספציפית.

מס רכישה – הוצאה נוספת

רכישת דירה מחייבת את הרוכש בתשלום מס רכישה, כאשר שיעור המס החל על הרכישה משתנה בהתאם לנסיבות הספציפיות של העסקה. כשמדובר ברכישת דירת מגורים שהיא דירתו היחידה של הרוכש או כאשר לרוכש יש זכויות בדירת מגורים אחרת, אך הוא מתחייב למכור אותם בתוך 24 חודשים ממועד רכישת הדירה החדשה, עשוי הרוכש לזכות בפטור מתשלום מס רכישה או להיות מחויב במס מופחת.

אם בבעלות הרוכש (במקרה שמדובר בבני זוג אז בבעלות שניהם) זכויות בדירה אחרת המגיעות לכדי 1/3 ומעלה מכלל הזכויות באותה דירה, או אם מדובר בדירה שהתקבלה בירושה וזכויות הרוכש מגיעות ל-50% ומעלה, או אם הרוכש אינו מתכוון למכור זכויות אלה בתוך 24 חודשים ממועד רכישת הדירה החדשה, הרי שלא מדובר בדירה יחידה של הרוכש. במקרה כזה יחול על רכישת הדירה החדשה מס רכישה בשיעורים מלאים: על חלק השווי שעד 5,525,070 שקל ישולם מס רכישה בשיעור של 8%; על חלק השווי שמעל 5,525,070 שקל ישולם מס רכישה בשיעור של 10%.

עו"ד טיקוצקי מוסיף כי "במקרים מסוימים, עשוי הרוכש להיות זכאי לפטורים ו/או הנחות מיוחדות במס רכישה בעת רכישת דירת מגורים. כך למשל ניתנת הנחה מוגבלת במס רכישה לנכים, לעיוורים, להורים לילדים נכים, לבן משפחה של חייל שנספה במערכה ועוד. לגבי כל אחת מהקבוצות הללו קיימות הגדרות ספציפיות המזכות בהנחה משמעותית ממס רכישה, גם כאשר מדובר ברכישת דירת מגורים שאינה דירה יחידה."

כדאי להיעזר ביעוץ מקצועי

בעת רכישת דירה בהחלט יש מקום להיעזר באנשי מקצוע מתאימים טרם החתימה על הסכם הרכישה.

עורך דין - רובן המכריע של עסקאות לרכישת דירה מיד שנייה מלוות ביעוץ משפטי. תפקידו של עורך הדין הוא לבדוק את מצבה המשפטי של הדירה ולערוך את הסכם המכר תוך התחשבות במאפיינים הייחודיים של הצדדים לעסקה ושל מצב הזכויות של הדירה הנמכרת. בנוסף הוא מדווח על העסקה לרשויות המס, מטפל ברישום הערות האזהרה הנדרשות לטובת הרוכש והבנק המממן ומעניק ליווי משפטי שוטף עד להשלמת רישום הזכויות. במרבית העסקאות של רכישת דירה מיד שנייה שכר הטרחה המקובל של עו"ד עומד על כ-0.5% מהיקף העסקה.

שמאי מקרקעין - היעזרות בשמאי מקרקעין תאפשר לכם לא רק לוודא שמחיר הדירה שאותה אתם מעוניינים לרכוש תואם את מחיר השוק, אלא טומנת בחובה מספר יתרונות חשובים נוספים. שמאי המקרקעין מהווה גורם נוסף הבדוק את מצב הרישום של זכויות המוכר בנכס וכן את המצב התכנוני שלו. חשוב מכך, הערכת שווי הנכס על ידי שמאי מקרקעין תאפשר לכם להיות בטוחים יותר לגבי האפשרות לקבל משכנתא על הנכס וכן לגבי סכום המשכנתא אותו תוכלו לקבל מהבנק. בהקשר זה ניתן לפנות מראש לשמאי מקרקעין הנמצא ברשימת השמאים שאיתם עובד הבנק, כך שחוות הדעת שתיערך על ידו תוכל לשמש בהמשך גם בסיס לקבלת המשכנתא.

מהנדס/אדריכל - במקרים מסוימים וכאשר מתעוררים ספקות לגבי המצב התכנוני של הנכס, לא די בבדיקתו של שמאי מקרקעין ו/או עורך דין ונדרשת בדיקה מקצועית על ידי אדריכל ו/או מהנדס בניין, כדי שזה יוכל לבחון אם אמנם קיימת חוסר התאמה בין מצב הדירה לבין תוכניות הבניין המאושרות. מהנדסי בניין רבים עורכים גם בדיקות פיזיות לדירה במטרה לבדוק את תקינות המערכות בדירה כגון מערכת המים, הביוב, החשמל, בעיות איטום, בעיות ביסודות ו/או בקירות וכדומה. מאחר וברכישת דירה מיד שנייה (להבדיל מרכישת דירה מקבלן) המוכר אינו אחראי לתקינות הדירה, בדיקה כזו יכולה לספק לכם תמונה מלאה יותר של מצב הדירה ולסייע לכם בקבלת ההחלטה.

הוצאות נלוות נוספות ברכישת דירה

חשוב לשים לב להוצאות נוספות שבהן עשויה להיות כרוכה עסקת הרכישה, ולדאוג לכך שיש בידיכם את מלוא המימון הנדרש לצורך תשלום הוצאות אלה:

דמי תיווך - אם בעסקה היה מעורב מתווך שסייע לכם במציאת הדירה וככל שחתמתם על הזמנת שירותים אלו, הרי שבעת חתימת הסכם הרכישה אתם עשויים להיות חייבים גם בתשלום דמי תיווך.

הוצאות בנקאיות - אם אתם נוטלים משכנתא לרכישת הדירה, במרבית המקרים תחויבו בתשלום הוצאות שונות הכרוכות בקבלת משכנתא, לרבות דמי פתיחת תיק, תשלום שכר טרחה לשמאי מטעם הבנק, שכר טרחת נוטריון לצורך הכנת יפויי כוח לטובת הבנק, הוצאות עריכת ביטוח חיים וביטוח מבנה הנדרשים על ידי הבנק, עמלות בנקאיות נוספות וכדומה.

אגרות רישום - ביצוע פעולות שונות במהלך העסקה כרוך בתשלום אגרות המגיעות לכמה מאות שקלים לכל אגרה. אגרות אלה כוללות: אגרת רישום הערת אזהרה בגין העסקה, אגרת רישום הערת אזהרה לטובת הבנק, אגרת רישום זכויות הבעלות לאחר השלמת העסקה וכדומה. במקרים מסוימים, כאשר רישום הזכויות בדירה מתבצע ברשות מקרקעי ישראל ו/או בחברה המשכנת, עשויים להידרש תשלומים נוספים בגין העברת רישום הזכויות אצל גורמים אלה, מלבד אגרות רישום המקרקעין בטאבו.