

פרק 6: רכישת דירה מקבלן

כולנו מעדיפים לרכוש דירה חדשה מקבלן שתעוצב על-פי טעמנו האישי. עם זאת, רכישת דירה חדשה מחייבת הבנה מעמיקה של כל תנאי העסקה כפי שהם מופיעים בהסכם עם הקבלן לפני החתימה עליו. יש כמה פעולות מקדימות שחובה לנקוט בהן כדי להפחית את הסיכון שבעסקה. חוזה המכר מטעם הקבלן הוא חוזה ארוך ומטרתו להגן על האינטרסים של הקבלן על-פני אלו של הרוכש. חוזה זה הוא אחיד, לפיכך, הרוכשים מוגנים בו על-פי חוק מפני סעיפים מפלים. עם זאת, מומלץ לבטל סעיפים כאלה בתהליך המשא ומתן עם הקבלן לפני החתימה על ההסכם. אחד מתפקידיו של עוה"ד שלכם, כאמור, הוא להכניס שינויים רלוונטיים בחוזה שיהפכו אותו למאוזן וכזה שיגן גם על הצרכים שלכם בעסקה. הנה פירוט הפעולות המקדמיות הללו:

שכירת עורך דין מטעמכם

ברכישת דירה מקבלן יש לשלם עבור שכר טרחת עוה"ד של הקבלן כ-1.5% משווי הדירה. עלות זו היא עבור רישום זכויותיכם בפנקסי המקרקעין בלבד, ולא עבור ייצוגכם מול הקבלן כפי שנהוג לחשוב. רבים מתפתים שלא לשכור את שירותיו של עו"ד מטעמם במטרה לחסוך בעלויות. חשוב לציין שאף על-פי שעוה"ד חב לכם חובת נאמנות, אין הוא מייצג אתכם ומכאן שאינו מחויב לדאוג לכל הצרכים הכלכליים שלכם. לא כך עו"ד מטעמכם: כפי שנהוג, עורך דינכם יגבה מכם שכ"ט בגובה 0.5% - 1% בתוספת מע"מ מהסכום הכולל של מחיר הדירה, ובהתחשב במורכבות החוזה ובמורכבות העסקה.

אין לחתום על זיכרון דברים ללא התייעצות עם עו"ד מומחה

טופס זיכרון הדברים נתפס על-ידי הציבור כנייר עמדה, ולא כך הדבר. בדרך כלל, זיכרון דברים הוא חוזה מחייב לכל דבר ועניין, מאחר שמוסכמים בו הפרטים העיקריים הנוגעים בדבר כגון: תאור ומספר הדירה, פרטי הקונה והמוכר, מחיר הדירה, מועד מסירתה, ומועדי התשלום עבורה. עוד מופיע בו שקיבלתם העתק של חוזה המכר המפורט והתכניות ושקראתם אותם, זאת על מנת להקשות עליכם בהמשך המשא ומתן לטעון כנגד הכתוב בחוזה המכר ונספחיו. כך שאם תרצו לבטל זיכרון דברים זה ייתכן שתידרשו לשלם פיצוי מוסכם שנקבע בו מראש. כמו כן, חתימה על זיכרון דברים מפחיתה את יכולת ניהול המשא ומתן שלכם מול הקבלן בדבר תנאי החוזה שיחתם ביניכם. על כן, מומלץ ואף הכרחי להתייעץ עם עו"ד שמומחה במקרקעין על מנת שיבצע את כל הבדיקות המקדימות על החברה הקבלנית, יאשר את ניסוחו הסופי של זיכרון הדברים ויוודא שסוכמו בו כל התנאים החשובים לכם. עליכם אף לדעת שאת מס הרכישה בגין הדירה יש לשלם בתוך חמישים יום לכל היותר מיום חתימת זיכרון הדברים ולא מיום החתימה על חוזה המכר.

בדיקות מקדמיות

1. דרשו מהקבלן שיציג בפניכם רישיון קבלן בתוקף שמאשר את רישומו בפנקס הקבלנים. ברישיון ניתן למצוא עוד מידע בנוגע לסיווגו המקצועי של הקבלן ואת סוג ואת גודל המבנים שהוא רשאי לבנות ;
2. לפני החתימה על חוזה המכר, חובה לבצע שני בירורים עיקריים: הראשון, בירור לגבי מצבו הכלכלי של הקבלן באמצעות חיפוש בגוגל. ניתן לקבל מידע מרשם החברות ובתוך כך לוודא שאינו מוגדר כ"מוגבל" בבנק ישראל; שנית, בירור לגבי היקף הפרויקטים שבנה. מומלץ לבקר בהם, לדבר עם הדיירים שרכשו בו דירה, לבדוק ליקויי בנייה, רמת גימור פנים ופיתוח סביבתי ;
3. בדקו האם התקבל היתר בנייה לפרויקט מהרשות המקומית. אין לרכוש דירה בפרויקט שאינו בעל היתר בנייה או שהבנייה בפועל אינה על-פי היתר בנייה. היתר הבנייה הוא אישור מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה. אישור זה כולל פירוט לגבי זכויות הבנייה ואת הוראות הוועדה לגבי הבנייה, והוא מהווה אישור בנושא תשלומי המס הנדרשים בגינו ;
4. בדקו אישורי מיסים. יש לבדוק שכל המיסים שחלים על הפרויקט שולמו באמצעות הקבלן, דוגמת מס רכוש. אם לא כן, תהיה בעיה לרשום את הדירה על שמכם בטאבו ;
5. בדקו את הבעלות על הקרקע. אם הקבלן הוא הבעלים הרשום של הקרקע, הרי שרמת הסיכון בפרויקט תהיה נמוכה יותר והעסקה תהיה מורכבת פחות. לעומת זאת, בעסקת קומבינציה, בעל הקרקע אינו הקבלן הרשום. במקרה כזה, בעל הקרקע חותם על ההסכם עם הקבלן ובו הקבלן מתחייב לבנות את הפרויקט על חשבונו בתמורה להעברת כמה דירות בפרויקט לבעלי הקרקע. בעסקה כזו רצוי לבדוק שהקבלן ביצע את כל התחייבויותיו כלפי בעל הקרקע על-פי החוזה שנחתם ביניהם. יש לדרוש מהקבלן העתק של הסכם זה. אם הקרקע נמצאת בבעלות מינהל מקרקעי ישראל - מעל 90% מקרקעות המדינה נמצאת בבעלות המינהל, כאמור - יש לבדוק האם הקרקע עברה הליך של היוון. היינו - האם שולם סכום חד-פעמי מראש עבור כל תשלומי החכירה העתידיים. אם הקבלן לא שילם את דמי החכירה הללו, הרי שהקרקע אינה מהוונת, ויש לקחת בחשבון את הוצאות דמי ההיוון, דמי ההסכמה ודמי החכירה, ולציין בחוזה המכר שעלויות אלו תהיינה באחריות הקבלן ועל חשבונו ;
6. בדקו היטב את הכתוב במפרט הטכני. על-פי "חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973", מחובתו של הקבלן למסור לידכם מפרט טכני שכולל: את תיאור המבנה, את תיאור הדירה ואת אביזריה. יש לוודא שכל האמור בפרסומי החברה, לרבות הפרוספקטים שנמסרו לכם, וכל התוספות שהובטחו לכם בעל-פה, מופיעים במפרט הטכני באופן מפורש. המפרט הטכני הוא חוזה המפרט גם את השטחים המוצמדים לדירה ורמת הגימור של השטחים הציבוריים. יש

לזכור שכל תוספת מעבר לכתוב במפרט תחויב בתוספת תשלום שתהיה גבוהה ממחיר השוק בדרך כלל ותקבע על-ידי הקבלן. לפיכך, מומלץ לקבוע ולנהל משא ומתן מראש עם הקבלן בנוגע לעלותן. בתוך כך יש לקבוע: מהו הזיכוי שתקבלו בתמורה למרכיבים שוויתרתם עליהם כמו: מטבח וכיורים; להסכים בנוגע לאפשרות שיש ברשותכם לבקש מהקבלן להתקין אביזרים חליפיים מטעמכם בדירה לפני מועד מסירתה לידכם; לקבוע שניתן לבקש מהקבלן לבצע שינויים שיתמחרו ויתוזמנו מראש בדירה; ולבסוף, לסכם האם השינויים הללו יגרמו לעיכוב במסירת הדירה בפועל;

7. בדקו כראוי את הכתוב בתקנון. מחובתו של קבלן המוכר בית שמיועד להירשם כבית משותף לצרף לחוזה המכר תקנון. אם לא כן, יחול על הבניין תוקפו של התקנון המצוי בחוק. תקנון זה כולל בין השאר: את שיעור ההשתתפות של הדירה בהוצאות הבית המשותף; סעיף בנוגע לסדר קבלת ההחלטות של ניהול הבית; סעיף לגבי שיעור החלק היחסי ברכוש המשותף שיוצמד לכל דירה; סעיף לגבי הוצאת חלקים שהוצמדו לדירות אחרות מהרכוש המשותף; הצמדת מחסנים, חניות, גג המבנה, גינות ושבילים. לפיכך, יש לצבוע את המחסנים והחניות שהוצמדו לדירתכם על-גבי התכניות שצורפו לחוזה המכר ולבדוק אלו חלקים מהרכוש המשותף יישארו בידי הקבלן, אם בכלל. יש לשים לב שחל איסור על הקבלן לשמור לעצמו חלק כלשהו מהרכוש המשותף אם לא תישאר ברשותו דירה בבניין.

חוזה המכר

מומלץ להתייעץ עם עו"ד מומחה בתחום המקרקעין ולחתום על הסכם רכישה רק לאחר שזה אושר על-ידו. על-פי "חוק המכר", שכר טרחת עו"ד יהיה 1.5% משווי הדירה. לכן יש לוודא שכל הסכמה והבטחה שניתנו בעל-פה יופיעו בחוזה המכר ובמפרט הטכני. כמו כן, יש לאשר שלחוזה המכר יצורפו כל המסמכים הבאים, כפי שנקבע ב"חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973": מפרט טכני, תכנית מגרש שהוגשה לרשות המקומית, תכניות קומה, לובי, גגות וקומת עמודים והוראות הפעלה ותחזוקה של כל המערכות בדירה בצירוף תעודות אחריות. סעיפים נוספים שאמורים להיכלל בחוזה הרכישה:

1. מחיר הדירה

יש לוודא שהמחיר המוסכם הוא סופי וכולל מע"מ. כמו כן יש לבדוק כראוי את תנאי הצמדת התשלומים ואת הצמדתם למדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבנייה. יש לוודא שהמחיר כולל חיבורים לשעוני חשמל, מים וגז, למעט עלות החיבור למונים הדירתיים. יש לקבוע מראש מהו הסכום בו תחויבו לשלם עבור רישום בית משותף מעבר לאגרות, תשלום שכר טרחת עו"ד מטעם הקבלן, הוצאות פיתוח, רישום הערת אזהרה ורישום הדירה בטאבו;

2. רישום הערת אזהרה

יש לוודא מהו המועד והשלב שבו תירשם לזכותכם הערת האזהרה. יש לשים לב שאף על-פי שניתנה לכם בטוחה אחרת, זכותכם לדרוש שנוסף על כך תירשם לזכותכם הערת אזהרה. הימנעו מלחתום על סעיף המונע מכם לרשום הערת אזהרה ;

3. רישום הדירה בטאבו

יש לציין בחוזה המכר מהו לכל המאוחר המועד בו יושלם תהליך רישום בעלות הדירה על שמכם בפנקסי המקרקעין – טאבו. הרישום יכול את הבית המשותף ורישום בנוגע להצמדת החלקים המשותפים לדירה ;

4. עלויות פיתוח

יש לציין אלו עלויות פיתוח יחולו על המוכר ואלו עלויות יחולו על הקונה. עלויות אלו כוללות פיתוח גינה, שבילים, גדרות ומעקות ;

5. מועד מסירת הדירה

יש לוודא שנקבע מועד מסירה מדויק לדירה בחוזה המכר, ושלא תינתן לקבלן זכות לדחות את המסירה יותר מתשעים יום ללא סיבה מיוחדת. על-פי החוק, לקבלן קיימת זכות לדחות את המסירה בגין אילוצים שאינם באחריותו כמו: שביתות בענף הבנייה, היעדר חומרי גלם, מלחמה, אסונות טבע וכדומה. לפיכך, יש לקבוע בחוזה מהו הפיצוי החודשי שתקבלו בשל דחייה במסירת הדירה שלא בנסיבות הללו ;

6. מכתב החרגה

יש לקבל מכתב החרגה מותנה מטעם הבנק המלווה את הפרויקט עוד במעמד החתימה על הסכם הרכישה. במכתב זה יופיע סעיף בדבר חובתו של הבנק להנפיק את מכתב החרגה עם סיום מלוא התשלום על-ידיכם. במכתב יצוין, שעם גמר התשלום על-ידיכם בגין הדירה, דירתכם תוחרג מהמשכנתא הרשומה לטובת הבנק על כלל הפרויקט ;

7. פרויקט שמלווה באמצעות הבנק

יש לוודא שהתשלומים מופקדים ישירות לחשבון הקבלן או מופקדים ישירות לבנק המלווה (במקרה שהפרויקט מלווה על-ידי הבנק) ;

8. שירותי מהנדס בניין

יש לציין בהסכם הרכישה שאתם זכאים לשכור את שירותיו של מהנדס בניין לצורך בדיקת הנכס במעמד מסירת הדירה ;

9. הגבלות?

יש לבדוק האם קיימת הגבלה כלשהי למכור את הדירה עד למועד מסירתה מהקבלן ;

10. פריסת התשלומים

על-פי "תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1975", אם בחרתם לקבל אחד מהביטחונות האלה: הערת אזהרה, משכנתא או רישום הדירה על שמכם, ולא קיבלתם ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח מהקבלן, זכותכם לשלם לקבלן לפי קצב התקדמות הבנייה בפרויקט ולא לפי דרישותיו, אף אם נחתם אחרת בחוזה הרכישה. קצב התשלומים שנקבע בחוק הוא:

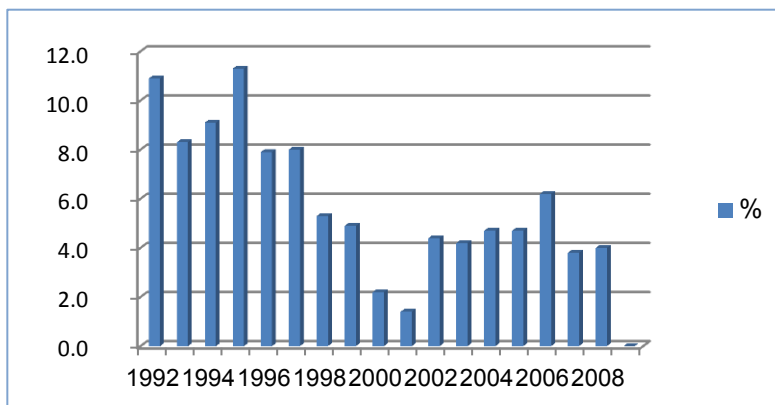
- 40% - עם גמר בניית תקרת קומת העמודים או גמר ריצוף הקומה הראשונה;
- 20% - עם גמר בניית שלד הקומה שבה רכשתם דירה, לרבות קירות פנים;
- 15% - עם גמר טיח פנים בכל הדירות;
- 15% - עם גמר טיח חוץ וגמר חיפוי חוץ בכל הבניין;
- 10% - עם מסירת הדירה בהתאם למוסכם בחוזה המכר.

אם הסתיימה בנייתה של הדירה זה מכבר, אופן פריסת התשלומים נתון למשא ומתן ביניכם לבין הקבלן. על-פי הוראות המפקח על הבנקים, בפרויקטים בהם קיים ליווי בנקאי, אחראי הבנק להנפיק פנקס תשלומים שבאמצעותו תשלמו את התשלומים הללו ישירות לבנק המלווה ולא לקבלן. יש לדרוש פנקס זה ביום חתימת חוזה המכר. בפרויקט ללא ליווי בנקאי, דרשו קבלה מפורטת בתמורה לכל תשלום. יש לשלם בהמחאות בלבד לפקודת החברה הקבלנית ולא במזומן;

11. הצמדת התשלומים

על-פי חוק, הקבלן רשאי להצמיד את תמורת הדירה למדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבנייה, כשמדד הבסיס הוא המדד הידוע ביום חתימת הסכם המכר. מיום זה, כל תשלום יכלול הפרשי הצמדה עד ליום תשלום בפועל. על-פי המדד הידוע ביום זה, זכותכם לשאת ולתת עם הקבלן בנושא הצמדת התשלומים ואם כן - לאיזה מדד.

התייקרות מדד תשומות הבנייה (1992 - 2009)



הבטחת השקעות של רוכשי הדירות

"חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1975" חוקק בשנת 1975. כיום, חוק זה קובע:

"לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה,

סכום העולה על חמישה-עשר אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה".

לפיכך, חובה על הקבלן להעמיד לרשותכם לפחות אחת מחמשת הביטחונות שיפורטו בהמשך כבטוחה להשקעת כספכם בדירה על-פי בחירתו. שימו לב, הבטוחות הן לצורך הבטחת כספי ההשקעה בלבד, והן אינן מגנות עליכם מהפרות אחרות של החוזה על-ידי הקבלן כמו: ליקויי בנייה, איחור במסירת הדירה, מסירת הדירה במצב לא גמור, שכר דירה שאתם זכאים לו בגין תקופת פיגור במסירת הדירה לידיכם ונזקים אחרים.

כמו כן יש לשים לב שהמקדמה הראשונה בשיעור 15% אינה מבוטחת על-פי חוק. עו"ד שייצג אתכם יבטיח סכום זה באמצעות הדרישה לקבל את הבטוחה החל מהשקל הראשון שתשלמו. על-אף שהחוק אינו קובע איזה צד ישלם את עלויות הבטוחה, דרשו מהקבלן לעשות כן תוך כדי ציון הנושא בחוזה המכר. בית המשפט העליון פסק זה מכבר שהקבלן הוא זה שמחויב לשלם את עלויות העמדת הבטוחה ולא הרוכש. דרשו מהקבלן שהבטוחה תוצמד למדד המחירים לצרכן, מאחר והחוק אינו מחייב את הקבלן לכך. זכרו לא להעביר לקבלן את הבטוחה, אלא רק לאחר שנמסרה לכם החזקה בדירה עם סיום הבנייה או לאחר שהדירה נרשמה על שמכם בפנקסי המקרקעין כשהיא נקייה מכל עיקול, שעבוד או זכויות צד שלישי.

רוכשים רבים אינם מכירים את זכויותיהם על-פי חוק זה, ואינם ממקסמים את ההגנות שהם זכאים להם. יש משתנים רבים שמשפיעים על הביטחונות אותם תקבלו ואת חוסנם כמו: האם הפרויקט נבנה בליווי בנקאי (במקרה זה המקרקעין משועבדים כבר לבנק). אם זהו המצב, הרי שיש להפקיד את התשלומים בגין הדירה ישירות לחשבון הליווי ולא לשלם לקבלן. הבנק מצדו יעניק לכם ערבות בנקאית לכספכם. ניתן לממש ערבות זו רק במקרה שבו החברה קרסה ולא תוכל להשלים את הפרויקט.

סוגי הביטחונות הקיימים בחוק הם: ערבות בנקאית, משכנתא, ביטוח, הערת אזהרה ורישום הנכס על שמכם בפנקסי המקרקעין. הנה הסבר לגבי כל אחד מהם:

1. ערבות בנקאית

בטוחה זו היא המועדפת מבין חמש הבטוחות. ערבות בנקאית מבטיחה שיוחזרו לכם הכספים ששילמתם לקבלן במקרה של פשיטת רגל, פירוק חברתו הקבלנית או במקרה של מינוי כונס נכסים לחברה או למקרקעין. ובמילים אחרות, אם הקבלן יפשוט את הרגל תקבלו את כל כספכם בחזרה. עם זאת, הערבות אינה מבטיחה שתקבלו בפועל את הדירה שרכשתם. שימו לב שאם הקבלן יפשוט רגל, לא תהיו זכאים לקבל פיצוי מהערבות הבנקאית ותאלצו לתבוע אותו בנפרד בשל הנזקים שנגרמו לכם. לפיכך, דרשו מהקבלן שימסור לכם את מסמכי הערבות הבנקאית במעמד חתימת חוזה המכר. מומלץ לקרוא את המסמכים הללו ולוודא כמה עניינים: שהערבות היא חד משמעית; שהערבות מגנה על כספכם; ושהערבות צמודה למדד. קבלנים רבים אינם ממליצים על חלופה זו עקב העמסתה על תזרימי המזומנים של החברה ועליותיה הגבוהות;

2. משכנתא ראשונה

באמצעות בטוחה, זו הקבלן משעבד את הדירה או חלק יחסי מהקרקע עליה נבנתה, במשכנתא ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר השיכון. יש לוודא שהמשכנתא שנרשמה לטובתכם היא ממדרגה ראשונה, דהיינו שנרשמה על שמכם משכנתא בפנקסי המקרקעין. חסרונה נעוץ בכך שכספכם לא מוחזר לכם ויש לקוות שבמקרה של פשיטת רגל, הפרויקט יושלם באמצעות הבנק;

3. ביטוח

הקבלן רוכש פוליסת ביטוח לטובתכם ואתם הם מוטבי הפוליסה. לפיכך, במקרה של פשיטת רגל, תשלם לכם חברת הביטוח את כל הכספים ששילמתם לקבלן בחזרה. גם חלופה זו אינה משריינת את בעלותכם על הנכס, אלא רק את כספכם. לכן, יש להתעקש על כך שסכומי הפוליסה יוצמדו למדד, ולוודא שפוליסת הביטוח שולמה על-ידי הקבלן מראש בזמן החתימה על חוזה הרכישה;

4. רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש

סעיף 127 ל"חוק המקרקעין" קובע:

"(א) נרשמה הערת אזהרה וכל עוד לא נמחקה, לא תירשם עסקה הסותרת את תוכן ההערה, אלא בהסכמת הזכאי או לפי צו בית המשפט.

(ב) נרשמה הערת אזהרה ולאחר מכן הוטל עיקול על המקרקעין או על הזכות במקרקעין נשוא ההערה, או שניתן צו לקבלת נכסים בפשיטת-רגל או צו-פירוק נגד בעל המקרקעין או בעל הזכות במקרקעין, או שנתמנה כונס נכסים על רכושו, הרי כל עוד לא נמחקה ההערה, לא יהיה בכל אלה כדי לפגוע בזכויות הזכאי הנובעות מההתחייבות נשוא ההערה, ובלבד שטענה לביטול העסקה מחמת פשיטת הרגל או הפירוק שהייתה עומדת אילו בוצעה העסקה במועדה, תעמוד גם נגד ההתחייבות האמורה".

בטוחה זו היא הבטוחה הנפוצה ביותר שניתנת על-ידי הקבלנים. ההערה נכנסת לתוקף עם רישומה. יש לשים לב שבעת רישומה לא רובצים על הדירה שעבודים או עיקולים או זכות כלשהי כלפי צד שלישי. כמו כן יש לשים לב שההערה קודמת להם במטרה לקבע את עדיפותכם עליהם. היתרון בהערת אזהרה הוא ביצירת זיקה משפטית בין הנכס וביניכם. חסרונה נובע מכך שכספיכם לא מוחזר לכם, ועליכם לקוות שבמקרה של פשיטת רגל, הפרויקט יושלם על-ידי הבנק, כאמור. שימו לב שאם נרשמה הערת אזהרה על דירה קודם הטלת העיקול, הרי שרישום הערת האזהרה יגרום לבטלותם של העיקולים שהוטלו על הדירה לאחר רישום הערת האזהרה. סעיף 126 ל"חוק המקרקעין" מאפשר את רישומה של הערת אזהרה על התחייבותו של בעל הזכות במקרקעין כלפי אדם אחר לעשות בהם עסקה. ההערה על ההתחייבות יכולה להירשם על-פי בקשתו של המוכר, על-פי בקשת הרוכש או על-פי ההתחייבות. מהותה של הערת האזהרה היא במניעת רישום עסקה שסותרת את תוכן הערת האזהרה במטרה למנוע עסקאות נוגדות;

5. רישום הבעלות על שמכם בטאבו

על-פי בטוחה זו, ירשום הקבלן את הדירה או חלק יחסי במקרקעין על שמכם בפנקסי המקרקעין כשהם נקיים מכל עיקול, שעבוד או זכויות צד שלישי. זוהי הבטוחה החזקה ביותר, מאחר שהיא מעניקה לכם את זכות הבעלות המוחלטת בנכס. חסרונה של בטוחה זו הוא בכך שכספיכם לא מוחזר לכם, ועליכם לקוות שבמקרה של פשיטת רגל הפרויקט יושלם על-ידי הבנק. "חוק המכר (דירות)" קובע שמוכר אשר הבטיח את כספי הרוכש בדרך של ערבות בנקאית או ביטוח, רשאי להחליפה באחת מהבטוחות האחרות ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה החזקה בה לרוכש וכל זמן שלא הוסכם אחרת בין הצדדים בחוזה המכר.

מסירת החזקה בדירה

יש לוודא שהקבלן המציא לעירייה את כלל האישורים ושהפרויקט קיבל "טופס 4" המהווה אישור שהקבלן לא חרג מהיתר הבנייה. אם הותקנו שעוני מים ושעוני חשמל בבניין, פעולות אלו מעידות על כך שהבניין קיבל "טופס 4". מומלץ לערוך בדיקת ליקויי בנייה בעזרת מהנדס מוסמך מטעמכם כמה ימים לפני קבלת החזקה בדירה, כדי שתוכלו להציג לנציג הקבלן את רשימת הליקויים במעמד מסירת הדירה. בישראל קיימות חברות רבות שזו התמחותם, והן מעסיקות מהנדסים ואנשי מקצוע מתחום ההנדסה. חברות אלו יוכלו להפיק לכם דו"ח שכולל את ליקויי הבנייה ואת מטרדי הרעש הקיימים בדירה. דרשו מהקבלן לנקות את הדירה לפני בדיקתכם. מומלץ לתעד ליקויים במצלמה, ולהימנע חד משמעית מחתימה על סעיף בחוזה המכר או בטופס מסירת החזקה בדירה, מאחר וחתימתכם על טופס קבלת החזקה בנכס מהווה למעשה הודאה מצדכם שהדירה נבנתה בהתאם למפרט ושהיא במצב תקין. אין לחתום על סעיף של העדר תביעות, למעט המצוין בפרוטוקול, מאחר שיתכן וקיימים פגמים נסתרים שטרם חשפתם. על כן, יש לוודא שבמעמד המסירה ייכתב פרוטוקול מסירה בו ירשמו כל ליקויי הבנייה, החריגות מהמפרט הטכני והחוסרים שמצאתם בדירה, לרבות כל ממצאי הבדיקה שערך המהנדס מטעמכם. בתוך כך יש לוודא שנציג הקבלן יחתום על טופס המסירה, וימסור לכם העתק חתום מטעמו. אין לשלם את התשלום האחרון עבור הדירה לפני עריכת פרוטוקול המסירה.

1. הבדיקות שיש לבצע במועד קבלת החזקה בדירה:

- ודאו שכל המתקנים והאביזרים בדירה הם בהתאם למוסכם במפרט. ערכו פרוטוקול מסירה מסודר ומפורט בו יהיו רשומים כל הליקויים ולוחות זמנים לתיקונם. לרוב, הקבלן ישלים את תיקון הליקויים בשנה הראשונה, היא שנת הבדק;
- חשמל - ודאו שכל המתגים בדירה פועלים, לרבות מפסק הפחת הראשי;
- מים - בדקו את לחץ המים בברזים ואת שלמות הכלים הסניטריים בדירה;
- חלונות ודלתות – בדקו את שלמותם וכיוונם;

- רטיבות - ודאו שאין סימני רטיבות ברצפה, בתקרה או בקירות הבית;
- ריצוף – אמתו שהריצוף תקני וללא סדקים או פגמים כלשהם. בדקו את אחידות הרווחים בין המרצפות ואת השיפועים במקלחונים.

2. נושאים שבאחריות הקבלן:

"חוק המכר דירות תשל"ג-1973" כולל פירוט בנושא אחריות הקבלן כלפיכם בדבר איכות הבנייה. לפי חוק זה, אחריות הקבלן חלה בשתי תקופות: הראשונה – תקופת בדק בת שנה אחת שבה מחויב הקבלן לתקן ליקויים בבנייה. לפיכך מומלץ להודיע לקבלן בכתב על כלל הליקויים שהתגלו בשנה זו ושאינם כלולים בפרוטוקול המסירה בפרק זמן סביר ובאמצעות דואר רשום; השנייה – תקופת אחריות שבה חובת הוכחת האשמה חלה על הקונה ולא על הקבלן. במקרה כזה, על הקונה להוכיח שהגורמים לפגמים ולליקויים הם חומרים לקויים בהם השתמש הקבלן, עבודה או תכנון לקויים. תקופת האחריות מתחילה בתום שנת הבדק ונמשכת עד שלוש שנים. לפיכך, יש לדרוש במעמד המסירה מהקבלן תעודות אחריות עבור מתקנים ביתיים כגון: דוד שמש, מטבח, כלים סניטריים, מזגנים, דלת פלדלת וכדומה.

תקופות האחריות השונות לפי נושאים:

צנרת, כולל מערכת הסקה ומרזבים;	אחריות לשנתיים
חדירת רטיבות בגג, בקירות ובמקלט;	אחריות לשלוש שנים
מכונות, מנועים ודודים;	אחריות לשלוש שנים
קילוף חיפויים בחדרי המדרגות;	אחריות לשלוש שנים
שקיעת מרצפות בקומת הקרקע;	אחריות לשלוש שנים
שקיעת מרצפות בחניות, במדרכות ובשבילים בשטח הבניין;	אחריות לשלוש שנים
סדקים עוברים בקירות ובתקרות;	אחריות לחמש שנים
קילופים בחיפויים חיצוניים;	אחריות לשבע שנים
כל אי-התאמה אחרת שאינה יסודית.	אחריות לשנה אחת