

מכתב עדכון לדוגמה – רכישת דירה

מכתב לדוגמה להמחשה בלבד. כל השמות, הכתובת, הנתונים והסכומים בדויים. כך נראה מכתב שכל לקוח שלי מקבל לפני חתימה על הסכם רכישה. כל עסקה נבדקת לגופה, והתוכן כאן אינו מהווה ייעוץ משפטי.

חיפה, [תאריך]

לכבוד: דנה ויואב (שמות בדויים)

מבלי לפגוע בזכויות

הנדון: מכתב עדכון לפני רכישת דירה ברחוב הדוגמה 10, חיפה

דנה ויואב שלום,

מצ"ב מכתב עדכון לפני רכישת הדירה. הוא קצת ארוך, אבל מניסיוני, ככל שהדברים שקופים וברורים בתחילת הדרך, כך מפלס הלחץ יורד והעסקה עוברת בקלות. המכתב כולל את הבדיקות המשפטיות שלי ואת ההתייחסות שלי לעסקה.

סימני הרגעה מסומנים ב-✅, סימני תשומת לב ב-⚠️, וחס וחלילה סימני אזהרה ב-⛔. על פניו, העסקה כשרה ובטוחה, ויחד עם זאת אבקש את התייחסותכם למפורט כאן. מושגים משפטיים מוסברים במילון שבסוף המכתב.

אנקדוטה: בכל מכתב אני מוסיף כמה מילים על האיש או המקום שעל שמם נקרא הרחוב. רחוב הדוגמה, מה לעשות, קרוי על שם מכתב זה.

1. שלושת שלבי העסקה

א. השלב המקדמי

בשלב הזה אנחנו (אתם ואני) מבצעים את הבדיקות המקדמיות בקשר לדירה, לעסקה ולמוכר. הזמנתי וקיבלתי את החומר הרלוונטי כדי לקבל תמונה מלאה:

- **מהעירייה:** אישור מבנה מסוכן. הבניין לא מוכרז כמבנה מסוכן ✅
- **מהוועדה המקומית לתכנון ובנייה:** תיק הבניין, עם היתרי הבנייה ותוכניות הבנייה ✅
- **מהטאבו:** נסח טאבו של הדירה, ומסמכי הבית המשותף (צו ותשריט) ✅
- **מאתר GOVMAP:** מפת הבניין והחלקה
- **מעו"ד המוכר:** נוסח ראשוני של הסכם המכר, צילום תעודת הזהות של המוכר, טופס ארנונה ואישור יתרת משכנתא

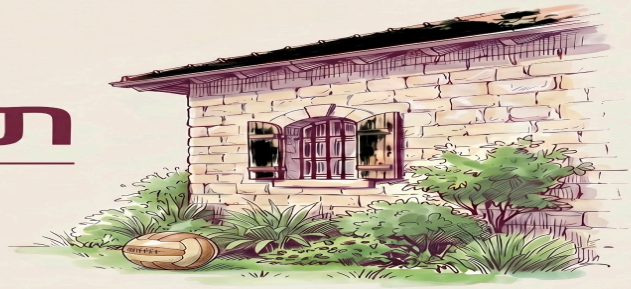
לכל מסמך יש משקל ומשמעות, כפי שאפרט בטבלה בהמשך. בשלב הזה נעשות שלוש בדיקות שונות, וחשוב להבחין ביניהן:

בדיקה משפטית, שמבצע עו"ד. האם המוכר רשום כבעלים, בבעלות או בחכירה, האם יש משכנתא, עיקולים או צווים, מה בדיוק כתוב בהסכם, והאם יש מנגנונים שמבטיחים את הכסף שלכם. והכי חשוב: שאחרי שתשלמו את כל התמורה, אפשר יהיה לרשום את הדירה על שמכם. בעניין הזה, מבחינה משפטית, הכל פיקס ✅

בדיקה תכנונית, שמבצע שמאי, אדריכל או מהנדס. האם יש היתר בנייה, האם יש חריגות בנייה, והאם הדירה בפועל תואמת את התוכניות. עו"ד לא מוסמך לבצע בדיקה כזו, וגם לא מבקר בדירה. מהמסמכים שהזמנתי אפשר לזהות את הדירה, אבל אתם העיניים שלי: אבקש שתזהו את הדירה בתשריט ותוודאו שמיקומה ומבנה תואמים את מה שראיתם בפועל.



רחוב יצחק אלחנן 14 א', חיפה | רחוב המייסדים 7, עתלית
054-4444891 | 04-8386420 פקס | 04-8386440
tomer@gt-law.co.il



בדיקה פיזית, שמבצעים אתם או חברת בדק. מצב המערכות, רטיבויות, נזילות ומצב הדירה בכלל. כמו בכל עסקת יד שנייה, הדירה נרכשת במצבה כפי שהיא (AS IS) ⚠️

ב. שלב הביניים

אם הבדיקות לשביעות רצונכם ונוסח ההסכם מאושר, נפגשים לחתימה. במפגש נוכחים כולם, ובדרך כלל הוא מתקיים במשרד עו"ד המוכר.

מיד אחרי החתימה אני רושם לטובתכם הערת אזהרה בטאבו. זו ההערה ששומרת על הזכויות ועל הכסף שלכם, ומונעת מהמוכר למכור את הדירה למישהו אחר. במקביל מדווחת העסקה לרשות המיסים, כי יש חובת דיווח תוך 30 יום מהחתימה.

לחתימה תתבקשו להביא המחאה בנקאית לפקודת המוכר. היא נשארת בנאמנות אצל עו"ד המוכר, ונמסרת למוכר רק אחרי שהערת האזהרה לטובתכם נרשמה. זה המנגנון המקובל, והוא שומר על שני הצדדים.

אחרי החתימה מתחיל הליך המשכנתא. תקבלו מסמכים מהבנק, על חלקם תחתמו בפניי, ונרשום הערת אזהרה נוספת לטובת הבנק. זה הליך סטנדרטי שעובר כל מי שלוקח משכנתא, ואני מלווה אתכם בכל שלב.

ג. השלב הסופי

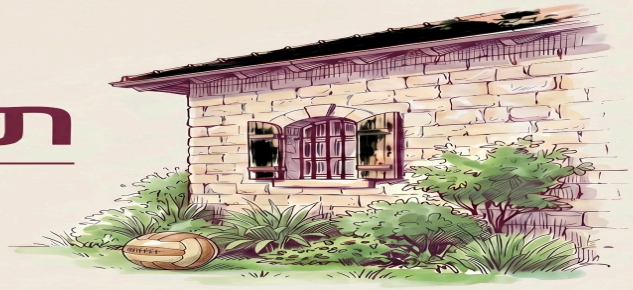
שלב טכני. אני אוסף את האישורים הנדרשים ומגיש את התיק לטאבו לרישום הדירה על שמכם. בדרך כלל זה קורה תוך כמה שבועות מהתשלום האחרון ומסיום הטיפול ברשות המיסים, לפי המאוחר מביניהם. כל רישום בטאבו כרוך באגרה סמלית למדינה.

המסמכים המצורפים, הסברים וממצאים

מסמך	הסבר וממצאים
נסח טאבו	"תעודת הזהות" של הדירה. הדירה רשומה כתת חלקה 7, בקומה שלישית, ושטחה לפי הנסח כ-78.5 מ"ר. כמעט תמיד יש פער בין השטח בנסח לשטח בפועל, למשל בגלל סגירת מרפסת או שיטת מדידה שונה. לדירה מוצמדת חניה. הדירה רשומה כדת וכדין על שם המוכר ✅ על הדירה רשומה משכנתא לטובת בנק ⚠️ זה מצב שכיח ומטופל: חלק מהתשלומים שלכם ישולם ישירות לבנק לפי מכתב כוונות, והבנק ימחק את המשכנתא. פרט לכך אין עיקולים, צווים או הערות מדאיגות ✅
אישור מבנה מסוכן	הבניין אינו מוכרז כמבנה מסוכן ✅ אילו היה מוכרז, היה קשה לקבל משכנתא, בעלי הדירות היו עלולים לשאת בעלויות תיקון, והיה קשה למכור את הדירה בעתיד.
צו ותשריט בית משותף	מסמכי היסוד של הבניין כפי שנרשמו בטאבו. אתגר קטן: אתרו בתשריט את יחידה מס' 7. הצו, התשריט, הנסח וההסכם צריכים להתאים זה לזה. מבחינתי הכל תואם ✅ אבל את זיהוי הדירה בפועל רק אתם יכולים לעשות.
היתרים ותוכניות	היתר הבנייה המקורי ותוכנית הבנייה (הגרמושקה). חשוב שתהיה התאמה בין הדירה בהיתר, בתשריט ובמציאות. אם אין התאמה, צריך להבין מה מקורה. מהמסמכים הכל נראה תקין ✅
מפת הבניין	מאתר GOVMAP, לפי הכתובת והגוש והחלקה, כדי להצליב את מיקום הבניין מול התשריט והתוכניות.

רחוב יצחק אלחנן 14 א', חיפה | רחוב המייסדים 7, עתלית
054-4444891 | 04-8386420 פקס | 04-8386440
tomer@gt-law.co.il





מסמך	הסבר וממצאים
הסכם מכר	עו"ד המוכר שלח טיוטה, ואני הטמעתי בה את ההערות והתיקונים שלי במעקב שינויים. מצורפות שתי הגרסאות. עברו על הגרסה השנייה שלי, ונדבר כדי ליישר קו.

2. סכום העסקה

2,350,000 ₪, נכון? סתם, 2,100,000 ₪. רק רציתי לוודא שאתם עדיין מרוכזים 🙂

3. הון עצמי, משכנתא ופריסת תשלומים

עברו בבקשה על פריסת התשלומים בהסכם ועדכנו אותי אם היא מסתדרת לכם. אני מניח ששני התשלומים הראשונים יהיו מהון עצמי, והשלישי במשכנתא:

1. 210,000 ₪ במועד חתימת ההסכם
2. 400,000 ₪ תוך 45 יום מהחתימה
3. היתרה, 1,490,000 ₪, במועד המסירה, תוך 120 יום. מתוכה תשולם יתרת המשכנתא של המוכר ישירות לבנק שלו ⚠️

אם נושא התשלומים או המועדים לא ברור, דברו איתי. בעצם, כל מה שלא ברור, דברו איתי 😊 לפגישת החתימה תתבקשו להנפיק בבנק המחאה בנקאית לפקודת המוכר. אנא עדכנו מועדים שנוחים לכם לפגישת החתימה.

4. מצב הדירה

"מצב הדירה" הוא הנושא שמביא הכי הרבה מחלוקות בין צדדים. מה שאנחנו כעורכי דין יכולים לעשות לפני החתימה הוא לוודא שיש בהסכם הצהרות מפורשות של המוכר על מצב הדירה ומתקניה. הוספתי את ההצהרות המתאימות וחיזקתי אותן ככל האפשר. בפועל, חשוב שתבדקו את הדירה בעצמכם או עם איש מקצוע, כי אתם קונים אותה במצבה כפי שהיא (AS IS) ⚠️

AS IS פירושו שלא תוכלו לתבוע את המוכר או לדרוש ממנו פיצוי או תיקון, כל עוד תקבלו את הדירה במצב שבו הייתה בחתימה. החריג הוא מקרה שבו המוכר ידע על פגם מהותי והסתיר אותו במכוון.

5. ציוד וריהוט

האם סוכם מה נשאר בדירה? מזגנים, מטבח, ארונות, מוצרי חשמל. כל מה שסוכם צריך להיכתב בהסכם.

6. מס רכישה

אם זו הדירה היחידה שלכם, או שיש לכם דירה נוספת אחת שתמכרו תוך 24 חודשים, תיהנו מההטבות של רוכש דירה יחידה, עד התקרה שקבועה בחוק. אם יש לכם דירה נוספת שלא תמכרו תוך 24 חודשים, יחול מס רכישה מלא, בשיעורים של דירה נוספת ⚠️

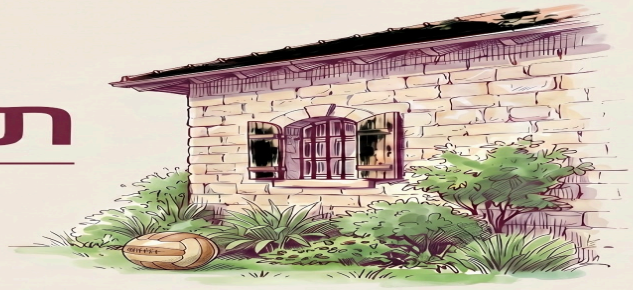
7. שאלות

ככל שיש שאלות או הבהרות, אנא עדכנו בחוזר.

בברכה ובכבוד רב,
תומר גולדנברג, עו"ד



רחוב יצחק אלחנן 14 א', חיפה | רחוב המייסדים 7, עתלית
054-4444891 | 04-8386420 פקס | 04-8386440
tomer@gt-law.co.il



מילון מושגים

הערת אזהרה. הערה שנרשמת בטאבו ומגנה על הקונה. אחרי שנרשמה, המוכר לא יכול למכור את הדירה למישהו אחר או לפעול בדרך שתסכן את כספי הקונה. זה הכלי המשפטי החשוב ביותר להגנת הקונה.

טאבו (לשכת רישום המקרקעין). המרשם הרשמי של המדינה לזכויות בדירות ובקרקעות. יש גם מרשמים נוספים, כמו רמ"י וחברות משכנות, אבל הרישום בטאבו הוא הבטוח ביותר.

נסח טאבו. מסמך רשמי שמראה מי הבעלים, באיזו קומה הדירה, מה שטחה, אילו הצמדות יש לה, והאם רשומות משכנתאות, עיקולים או הערות.

מכתב כוונות. מסמך מהבנק של המוכר, שמפרט את יתרת המשכנתא ואת החשבון שאליו משלמים. אחרי התשלום, הבנק מחויב להסיר את המשכנתא מהדירה.

הערת אזהרה לטובת הבנק. הבנק שמלווה לכם משכנתא רושם הערה משלו, כדי שלא יהיה אפשר לפעול בדירה בלי אישורו. זה תנאי רגיל בכל משכנתא.

צו ותשריט בית משותף. מסמכי היסוד של הבניין בטאבו: כמה דירות יש, איפה כל אחת ממוקמת, ואילו חניות ומחסנים שייכים לכל דירה. התשריט קובע מה שייך לדירה מבחינת בעלות.

היתר בנייה וגרמושקה. האישור והתוכנית שלפיהם נבנה הבניין. הם משקפים מה שהותר לבנות, לא בהכרח את מה שרשום בטאבו. אנקדוטה: "גרמושקה" ברוסית היא אקורדיון קטן, וכך בדיוק נראות התוכניות המקופלות.

מבנה מסוכן. בניין שהעירייה הכריזה עליו כמסוכן. סטטוס כזה מקשה לקבל משכנתא ולמכור את הדירה.

דיווח לרשות המיסים. כל עסקת מקרקעין מדווחת תוך 30 יום מהחתימה. בלי דיווח לא מקבלים אישורי מיסים, ובלי אישורי מיסים אי אפשר לרשום את הדירה על שם הקונה, גם אם כל הכסף שולם.

מס שבח ומס רכישה. מס שבח משלם המוכר על הרווח מהמכירה. מס רכישה משלם הקונה, וגובהו תלוי במחיר הדירה ובשאלה אם זו דירה יחידה או נוספת. פטורים והקלות אינם אוטומטיים ונבדקים בכל עסקה.

נאמנות. כסף או מסמכים שמוחזקים אצל עו"ד עד שמתקיים תנאי שנקבע בהסכם. כך, למשל, התשלום הראשון מועבר למוכר רק אחרי שנרשמה הערת האזהרה, וחלק מהתשלום האחרון מוחזק עד שהמוכר מציג את כל האישורים. המנגנון מגן על שני הצדדים.

AS IS. רכישת הדירה במצבה במועד החתימה. הקונה מוותר על טענות עתידיות לגבי מצבה הפיזי, אבל המוכר עדיין חייב לגלות פגמים מהותיים שידועים לו.

רחוב יצחק אלחנן 14 א', חיפה | רחוב המייסדים 7, עתלית
054-4444891 | 04-8386420 פקס | 04-8386440
tomer@gt-law.co.il

