צ'קליסט לפני קניית דירה

מה לבדוק לפני שחותמים. מדפיסים, לוקחים לביקור בדירה ולפגישה עם עורך הדין.

1. תיק הבניין

- ☐ יש היתר לבניין המקורי, ולכל תוספת שרואים בו (קומה, חדר על הגג, מרפסת שנסגרה)
- ☐ השימוש שאושר בהיתר הוא מגורים
- ☐ הגרמושקה תואמת לדירה: חלוקת חדרים, מרפסות, מחסן, מספר הדירות בקומה
- ☐ יש טופס 4 או תעודת גמר (אם אין, לברר)
- ☐ אין החלטות על הקלות או שימוש חורג שמשנות את מה שקונים

2. נסח טאבו

- ☐ המוכר הוא הבעלים הרשום, או שיש לו זכות חכירה
- ☐ אין משכנתאות, עיקולים או הערות אזהרה שלא מוסברות בחוזה
- ☐ ההצמדות בנסח (חניה, מחסן, גג) תואמות למה שהמוכר מציג

3. בירורים מול הוועדה והרשות

- ☐ אין הליכי פיקוח או אכיפה פתוחים נגד הנכס (מנוהלים בנפרד מתיק הבניין)
- ☐ אין חובות ארנונה, מים או ועד בית

4. מה מבקשים מהמוכר

- ☐ עותקים של היתרים, תכניות ותעודת גמר שיש בידיו
- ☐ הצהרה בחוזה שאין חריגות בנייה ולא נפתחו הליכי אכיפה
- ☐ אם יש שוכר: חוזה השכירות ומועד הפינוי

5. בדירה עצמה

- ☐ ביקור עם מי שיודע להשוות את הדירה לגרמושקה
- ☐ בדק בית לרטיבות, סדקים ואינסטלציה, לפי הצורך

הצעד הראשון: תיק הבניין. מזינים כתובת או גוש וחלקה ב-**tikbinyan.co.il**, ומקבלים במייל את תיק הבניין של הנכס, כל מסמך בשם לפי תוכנו ועם קטלוג.

הרשימה היא נקודת התחלה ואינה ייעוץ משפטי. את המשמעות של כל ממצא בודקים עם עורך הדין שמלווה את העסקה.