

## הליך החתימה על חוזה הרכישה וכיצד מבצעים את התשלום – רכישה מיזם / קבלן

ברכות,

אתם מרחק פסיעה מהחתימה על חוזה רכישת הדירה שלכם. נשמח לתת מספר דגשים על ההליך וכמובן על צורת תשלום הכספים לקבלן / יזם

ראשית, לאחר שעברתם עם עורך הדין שלכם על חוזה הרכישה ונספחיו, הבנתם את מהותו (הזכויות והחובות שלכם) נותר לכם לחתום על חוזה הרכישה מול העו"ד של הקבלן.

בדרך כלל חוזה הרכישה מקבלן מורכב מהמסמכים הבאים:

1. חוזה ראשי (סוג של חוברת בת 20-40 עמודים).
2. נספחים שונים המצורפים לחוזה הראשי (נספח תשלומים, ייפוי כח, נספח שינויים, נספח בנק מלווה וכו').
3. חוברת נוספת הנקראת "מפרט/נספח מכר" שם נמצאים כל פרטי זיהוי הדירה, תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים.
4. תשריטי מכר של הפרויקט בהם ניתן למצוא בין היתר את: תשריט ההעמדה של הפרויקט, הדירה הנרכשת, תשריט עם פרטי החניה, המחסן וכו'.

את **רשימת הנספחים** השונים עליהם אתם אמורים לחתום תמצאו במרבית המקרים בעמודים הראשונים של החוזה, כל הנספחים מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה הרכישה ולרוב הם אף גוברים על האמור בחוזה הרכישה.

בדרך כלל חותמים על 2 עותקים של חוזה הרכישה על כל נספחיו (עותק עבורכם ועותק עבור היזם) כמובן נדרשת חתימה שלכם על כל העמודים שבחוזה (להכין את היד...). לאחר החתימה שלכם, הסטים החתומים עוברים למשרדי היזם לחתימה של מורשה חתימה על כלל העותקים, לאחר מכן תקבלו עותק חתום עבורכם.

במעמד החתימה על החוזה, חותמים גם על טופס דיווח לרשויות המס בדבר ביצוע העסקה (הצהרה על נכונות הפרטים בהצהרה מקוונת). כל עסקה, גם אם היא פטורה מתשלום מס, חייבת להיות על פי חוק מדווחת לרשות המיסים. בדיווח מציינים את מחיר הנכס, פרטי הרוכשים והמוכרים, סוג העסקה (דירה יחיד, שיפור דיור או נכס נוסף) ובהתאם לדיווח תקבלו בהמשך את דרישת תשלום מס הרכישה; סוג של "שובר תשלום" (אותו יש לשלם תוך 60 יום). במקרה של פטור ממס רכישה, השובר יהיה על סך אפס שקלים. הדיווח לרשות המיסים מתבצע בדרך כלל על ידי עו"ד של היזם.

בפרויקטים בהם **קיים ליווי בנקאי**, תקבלו לידיכם פנקס שוברי תשלום, באמצעות השוברים שבפנקס זה מבצעים את תשלומי הדירה ליזם כמסוכם בלוח התשלומים שבנספח התשלומים שבחוזה הרכישה. הכסף משולם **אך ורק באמצעות אותו שובר** ועובר ישירות לחשבון בנק הליווי של הפרויקט ולא ליזם עצמו (מומלץ לשמור את אישור ביצוע התשלום). כספים האמורים להיות משולמים באמצעות כספי המשכנתה ישולמו ליזם גם הם באמצעות השובר ישירות על ידי בנק המשכנתאות.

יש להקפיד לבצע את התשלום הראשון בפרק זמן סביר (יומיים, שלושה) מהחתימה על החוזה וקבלת פנקס השוברים כדי לתקף את החוזה על ידי הבנק המלווה.

במידה **ולא החל הליווי הבנקאי** של הפרויקט או קבלת השוברים מתעכבת מסיבה כלשהי, נהוג שבמעמד החתימה על חוזה הרכישה מתבצע תשלום בגובה 7% מסך העסקה (קיימת הגבלה על פי חוק שאינה מאפשרת ליזם לקבל יותר מ- 7% כל עוד אין פנקס שוברים), תשלום זה מבוצע לחשבון נאמנות ייעודי של הפרויקט, למעשה הכסף יושב שם למשמרת עד קבלת פנקס השוברים, כאשר זה מתקבל יש לבצע את ההשלמה לתשלום הראשון כפי שסוכם בחוזה – כמובן שתשלום ההשלמה יבוצע באמצעות שובר תשלום.

במעמד החתימה על החוזה רכישה תצטרכו לשלם בנפרד גם את שכ"ט עורך דין מטעם היזם שתפקידו לנהל את רישום הזכויות של הנכס ולדאוג לביצוע הרישום בטאבו (פרצלציה) לאחר קבלת טופס 4 (שכ"ט זה אינו נכלל בתוך סך התמורה עבור הדירה).

## הליך המשכנתה ברכישה מיזם

את המשכנתה ניתן לקבל **לאחר שבוצע תשלום ההון העצמי שלכם** (המשכנתה בד"כ היא הכסף האחרון של העסקה) במקרים מסוימים ובהתאם להסדר עם היזם ועם בנק המשכנתאות שלכם, המשכנתה יכולה להיות משולמת ככסף אמצעי בעסקה (לדוגמא, שלמתם 10% הון עצמי, לאחר מכן משכנתה המהווה 70% ואת יתרת ההון העצמי תשלמו לקראת האכלוס) או לחילופין במקרים ממסוימים קיימת גם "הלוואת קבלן".

בכדי לבצע את תשלום המשכנתה, מעבר לנתונים האישיים העדכניים שלכם, בנק המשכנתאות ידרוש לקבל עותק מלא של חוזה הרכישה (לכן חשוב לסרוק את כולו מבעוד מועד), צילום של שוברי תשלום ששולמו, הערבויות הבנקאיות שהתקבלו מהיזם בגין תשלומים אלו והדיווח לרשויות המס (מש"ח) כפי שדיווח עורך הדין במעמד החתימה על החוזה.

לאחר שהתקבלו כלל המסמכים בבנק המשכנתאות, תקבלו מבנק המשכנתאות סט מסמכים להחתמת היזם (כתבי התחייבות והצהרות שונות של היזם), יהיה צורך בחתימה שלכם על ייפוי כח נוטריוני וביצוע ביטוח חיים עבור המשכנתה, שכל אלו מוכנים יש צורך להחזיר אותם לבנק המשכנתאות מקור (לא סריקות) ואז ניתן לבצע את תשלום המשכנתה שלכם ישירות ליזם.

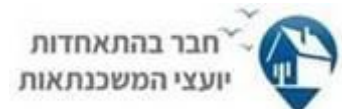
אנחנו מאחלים לכם בהצלחה, ונמצאים כאן כדי לעזור בכל שאלה ועניין

בהצלחה,

טל בר ועופר לוין

050-3335088 / 050-6407666

[ofer@reals.co.il](mailto:ofer@reals.co.il) / [tal@reals.co.il](mailto:tal@reals.co.il)



לנוחיותכם,  
הכנו צ'ק ליסט לחוזה (וקצת לאחריו)

- לא לשכוח לקחת עמכם תעודת זהות + ספח (מקורי).
  - בחוזה הרכישה לעבור על הפרטים האישיים שלכם (לבדוק שאין טעות סופר בפרטים שלכם ובמספר הזהות).
  - לוודא שהדירה שבחרתם רשומה בהתאם בחוזה הרכישה בנספחים לרבות בנספח הטכני וכי לוח התשלומים המופיע בחוזה הינו כפי שסוכם.
  - לוודא שהפרטים שלכם ופרטי העסקה נכונים בחתימה על הצהרת הצדדים לרשויות המס.
  - קבלת פנקס שוברים – לבדוק שמספר הדירה והבניין תואם לחוזה הרכישה.
  - ביצוע תשלום ראשון בהתאם לחוזה (תוך מספר ימים מהחתימה על החוזה באמצעות שובר מהפנקס).
- או
- ביצוע תשלום של 7% לנאמנות – יש לצלם את הצ'ק שמסרתם לנאמן.
  - יש לבצע תשלום נפרד לעורך הדין של היזם.
- הכנסת תזכורות למועדי התשלום ליומן – לוודא שבגין כל תשלום יתקבל ערבות בנקאית (כ 30 יום מהתשלום).
  - לקבל את חוזה הרכישה והנספחים מהיזם (כשבוע, 10 ימים לאחר החתימה).
  - לקבל את הדיווח לרשויות המס (נקרא משח) מעורך הדין של היזם (כשבוע, 10 ימים לאחר החתימה).
  - לבצע סריקה של חוזה הרכישה והנספחים לטובת בנק המשכנתאות (מהנספח הטכני אין צורך בכל החוברת מספיק 4,5 עמודים ראשונים שלו).
  - ליצור קשר עם יועץ המשכנתאות לעדכן אותו על החתימה ולוח התשלומים שלכם כדי להיערך בהתאם.
  - שימו לב, הערכת זמן עד ביצוע משכנתא כ 45-60 יום.

בהצלחה!

בברכה,

טל בר ועופר לוי

050-6407666 / 050-3335088

[ofer@reals.co.il](mailto:ofer@reals.co.il) / [tal@reals.co.il](mailto:tal@reals.co.il)

