

הליך קניית דירה

קביעת תקציב

- ✓ בדקו מה התקציב האמיתי שיעמוד לרשותכם לקניית הדירה
- ✓ ערכו רשימה של כל העלויות הנוספות כגון: מיסוי, שכ"ט בעלי מקצוע, עלויות שיפוץ וכו'
- ✓ קבלו אישור עקרוני למשכנתא לצורך קבלת תמונה מלאה ביחס לתקציב.

קישורים שימושיים: [מיסים בגין קניית דירה](#), [מדריך לרכישת דירה מקבלן](#), [מדרגות מס רכישה](#)

איתור נכס

- ✓ חפשו נכס מתאים בלוחות השונים וברשתות החברתיות
- ✓ בדקו את סביבת הדירה ומצב הדירה בימים ובשעות שונות של היום
- ✓ בהתאם לצורך בדקו את הדירה באמצעות מהנדס/שמאי

קישורים שימושיים: [אתר מדלן](#), [אתר הנדל"ן הממשלתי](#)

ניהול מושא ומתן

- ✓ נהלו מו"מ עם המוכר ביחס למחיר הדירה, תנאי תשלום, מועד מסירה, פריטים שנשארים בדירה
- ✓ תוכלו להשוות את המחיר המבוקש לעסקאות דומות שבוצעו בפועל ב"אתר הנדל"ן הממשלתי"
- ✓ מומלץ שלא לחתום על זיכרון דברים עם אלא להתקדם במהירות לחוזה מכר

טיוטת חוזה

- ✓ פנו לעוה"ד מטעמכם על מנת שיבצע בדיקות מתקדמות אודות הדירה, לרבות בדיקת המצב המשפטי, מצב תכנוני, היתרים וכדו'
- ✓ זה השלב להתחיל משא ומתן מול עורך דין המוכר לצורך גיבוש הסכם המכר.

חתימת חוזה

- ✓ לאחר גיבוש הסכם, תפגשו עם המוכרים ועוה"ד לצורך חתימת על החוזה
- ✓ במעמד חתימת החוזה, אתם מקבלים מסמכים נוספים שיאפשרו את השלמת רישום הדירה על שמכם
- ✓ תדרשו להפקיד בידי עוה"ד של המוכר את התשלום הראשון וזאת עד לרישום הערת אזהרה לטובתכם

קבלת מפתח

- ✓ את התשלום האחרון למוכרים תבצעו במקביל לקבלת הדירה וקבלת המסמכים הדרושים לצורך רישום הדירה עם שמכם
- ✓ לפני שתעבירו את התשלום וודאו כי הדירה וכל מערכתיה אכן תקינות

רישום זכויות

- ✓ לאחר קבלת מסמכי הרישום מידי המוכרים, עוה"ד ידאג לרישום הדירה בטאבו על שמכם