

אל תגידו "לא ידעתי" לא עושים עסקת נדל"ן ללא עו"ד – לעסקת נדל"ן מגיעים עם עו"ד שמייצג רק אותך!

חכשים/מוכרים נכס מקרקעין? פנו לעו"ד שעוסק בנדל"ן רכישה או מכירה של נכס מקרקעין (דירה/קרקע/חנות/משרד) ללא עורך דין מטעמכם שעוסק דרך קבע בנדל"ן ומייצג רק אתכם, עלולה לשרת את האינטרס הבלעדי של הצד השני, לגרום לכך שתשלמו הרבה יותר, תקבלו הרבה פחות ותצאו מקופחים מהעסקה החשובה ביותר שתעשו בחייכם.

לא כל עורך דין מבין במקרקעין? לא, ולא בושה ואפילו הכרחי לשאול את עורך הדין האם יש לו ניסיון בתחום!! אני לא בטוח שאנחנו רוצים להעביר את המסר, יחד עם זאת לדעתי חשוב שמיש שעושה מקרקעין יהיה לו ניסיון.

חכש דירה, או קרקע? לא עושים עסקה ללא עורך דין מטעמך אשר מייצג את האינטרסים שלך בלבד, הבקי בתחום.

מה כדאי לדעת, מה צריך לעשות?! ישנם כללים לבדיקות מקדימות לפני רכישת מקרקעין מהן הפעולות שצריך לעשות במקרה של רכישת דירה, שאם לא ייעשו ייגרם נזק לרוכש.

זהות בעלי הנכס:

יש לבדוק את זהות המוכר בלשכת רישום המקרקעין, על מנת לוודא שהוא אכן הבעלים של הדירה. אם הדירה לא רשומה בטאבו, יש לבדוק את הזכויות ברשות מקרקעי ישראל או בחברה המשכנת, וכן לבדוק רישום שעבודים בגופים האלה ואצל רשם המשכונות. כאשר המוכר חותם באמצעות ייפוי כוח יש לוודא תקינות ייפוי הכוח וזהות מיופה הכוח. **"לא עושים עסקה ללא עו"ד מטעמך"**

שעבודים ומשכנתאות על הקרקע

יש לבדוק שהנכס לא מעוקל או ממושכן ושלא רשומים עליו חובות. עו"ד יסייע במציאת פתרון משפטי להסרת השעבודים והמשכנתאות לשם הבטחת זכויות הרוכש. **"לא עושים עסקה ללא עו"ד מטעמך"**.

הערות אזהרה

יש לבדוק האם יש הערות אזהרה על הנכס כגון הערה על מכירת הזכויות לצד ג', הערה לטובת רשויות מקומיות, הערה של ועדת התכנון על שינוי תב"ע והערות המגבילות את זכויות המוכר בנכס ובכלל כל זכות מגבילה. **"לא עושים עסקה ללא עו"ד מטעמך"**.

מיסוי

יש לבדוק את היבטי המיסוי השונים לרבות אגרות והיטלים הנדרשים בעת ביצוע העסקה. עו"ד בקי בתחום הנדל"ן ידאג לבדיקה מקדמית וכן להבטיח את כספי הרוכש. על עורך-הדין להבטיח את תשלום המסים המוטלים על המוכר (מס שבח, מס מכירה, היטל השבחה, ארנונה וכו'). יש להבטיח שהדירה תירשם על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין/רמ"י/בחברה המשכנת מיד לאחר תשלום התמורה. **"לא עושים עסקה ללא עו"ד מטעמך"**

זכויות מקבילות

יש לבדוק האם לעוד מישהו יש זכויות מקבילות על הנכס, למשל שוכר / דייר מוגן. ליווי צמוד של עו"ד מנוסה במקרקעין יעזור לכם לבצע את הבדיקות הנדרשות, כשברור שהאינטרסים שלכם ורק שלכם יישמרו מהתחלה ועד הסוף. **"לא עושים עסקה ללא עו"ד מטעמך"**

הסתייעות בכעלי מקצוע נוספים

במקרה הצורך, עורך דיו מנוסה העוסק בתחום הנדל"ן ידע להפנות לבעלי מקצוע נוספים כגון שמאי מקרקעין, אדריכל, מהנדס בניין וכדו'. **"לא עושים עסקה ללא עו"ד מטעמך"**

בדיקת מצב תכנוני של הקרקע

יש לערוך בדיקה של התב"ע (תוכנית בניין ערים), את היתר הבנייה, שאין בה חריגות בנייה ולא הוצאו עליה צווי הריסה. יש לבדוק האם הנכס נבנה בהתאם להיתר הבנייה, והאם השימושים בהם הוצה הקונה להשתמש, תואמים להיתר הבנייה ולתב"ע החלה על הקרקע. יש לבדוק האם קיימות זכויות בנייה שטרם נוצלו. יש לבחון למי הן שייכות ואילו תכניות מאושרות או מופקדות בסביבת הנכס העשויות להשפיע על הנכס והשימוש בו. **"לא עושים עסקה ללא עו"ד מטעמך"**

