

טיפים לרכישת דירת קבלן

מה חשוב לדעת כשמגיעים לרכוש דירה "על הנייר", אילו צעדים יכול עורך הדין שלך לנקוט כדי להשיג עבורך את העסקה הטובה ביותר



רועי פרישמון
צילום: רן כליף

עו"ד רועי פרישמון

שדרוג קיים - הזזת נקודות חשמל, מים, גז, דלתות ועוד. ניתן לבקש מהקבלן בשלב הטרום חוזי, ללא עלות, כל עוד לא יצקו את רצפת הקומה שבה דירתך, וכן לא מדובר בצורך לתקן את היתר הבנייה או להזיז מערכות מרכזיות.

מחיר השינויים - שינוי פריטי גמר או שינויים אחרים בדירה - חשוב לסכם את מחירם טרם החתימה, ולא לסמוך על חישוב עלויות לפי מחירון השינויים שעשוי להיות כפול.

מועד מסירה - יש לסכם מראש בשלב הטרום חוזי, האם ביצוע שינויים דוחה את מועד המסירה ומהו משך העיכוב.

תיקון החוזה - כל סיכום בין הלקוח לקבלן, חשוב שייכלל בנספח לחוזה ובו יתוארו כל התוספות והשינויים, כחלק מהמפרט ובאופן שהקבלן יישא באחריות לתיקון ליקויים בתקופת הבדק והאחריות שבחוק המכר (דירות).

הכותב הוא עורך דין במחלקת המקרקעין של משרד דוד פייל ושות'

רכישת דירה מקבלן פירושה, במקרים רבים, רכישת דירה "על הנייר" מבלי שהרוכש בהכרח מבין במה מדובר, ובעיקר לא בהיבטי התכנון והמפרט הטכני של הדירה. על עורך דינו של הרוכש מוטלת אחריות להסביר לו, כבר בראשית הדרך, אילו צעדים יכול לנקוט כדי לבצע עסקה טובה.

תיאום ציפיות מסחרי בין הקבלן (המוכר) לבין הלקוח (הרוכש) - מומלץ לרוכש להיעזר באיש מקצוע שישביר לו לגבי תכניות הדירה והמפרט הטכני. הבנה מוקדמת תמנע אי הבנות בהמשך, וכן הרוכש יחליט האם לבצע שינויים על ידי אדריכל או מעצב פנים מטעמו.

ספקים - על הרוכש לגשת לקבלני המשנה, לבחון את טיבם של מוצרי הגמר (מטבח, כלים סניטריים, דלתות וכו') ולהחליט האם להיצמד למפרט המוצע או לשדרג.

