

## רשימת משימות ברכישת נכס/דירה המלצה בלבד!!!

ביצוע	לשכת רישום המקרקעין	
	<a href="https://www.nadlan.gov.il/">https://www.nadlan.gov.il/</a>	איתור גוש/חלקה
	<a href="https://www.gov.il/he/service/land_registration_extract">https://www.gov.il/he/service/land_registration_extract</a>	הוצאת נסח מרוכז
	<a href="https://www.gov.il/he/service/land_registration_extract">https://www.gov.il/he/service/land_registration_extract</a>	הוצאת נסח רגיל
	<a href="https://fileextractor.justice.gov.il/tabu">https://fileextractor.justice.gov.il/tabu</a>	הוצאת תיק בית משותף
	בתיק מסמכים של הנכס בלשכת רישום המקרקעין יבוצע ע"י המוכר או בייפוי כוח מטעמו	בדיקת הערות אזהרה מיוחדות
		עירייה/מועצה
	ברשות המקומית – מחלקת הנדסה באתר האינטרנט של הרשות המקומית מחלקת הנדסה וקבלת דיסק (בעלות) ממחלקת אינפורמציה של מחלקת הנדסה ברשות	הוצאת היתר/גרמושקה
	במסגרת קבלת הדיסק בעת הוצאת תכונות היתר וההיתר	בדיקת קיום תיק מבנה מסוכן ובמידה וקיים – הסיבה לקיומו
	בדיקה של טופס ארנונה	טופס ארנונה
	גודל הדירה, מספרי גוש חלקה ומספר הדירה (תת החלקה)	
	לודא שהעורך דין פונה בפקס/מייל/ביקור למחלקת ביטל השבחה ומקבל אישור בדבר חיוב צפוי או פטור	בדיקת היטל השבחה
	רק במידה וקיימת חברה משכנת	חברה משכנת / מנהל מקרקעי ישראל

המשכנתא של המוכר		
קבלת מכתב כוונות	קבלת מכתב כוונות מהמוכר והכולל את הסכום שהמוכר מחויב לשלם לבנק שלו על מנת שיוכל להסיר הערת המשכנתא הקיימת על הנכס הערה: יש מצב ונידרש לקבל מכתב כוונות נוסף במהלך העסקה	
חוזת רכישה		
הכנת חוזה	החוזה יוכן בד"כ ע"י עורך המוכר, אלא אם כן יסוכם אחרת (בשום אופן לא ייצג אותו עו"ד את שני הצדדים)	
הערת אזהרה לפי סעיף 126	מיד לאחר החתימה ירשום עו"ד הרוכשים הערת אזהרה לטובת הרוכשים על הנכס.	
המשכנתא של הרוכש		
אישור עקרוני	על מנת לקבל אישור עקרוני יש לקבוע פגישה בבנק המשכנתאות ו/או לפנות ליועץ משכנתאות. יש להביא לבנק/ליועץ: צילומי תעודות זהות של הרוכשים דפי חשבונות בנק של 3 חודשים אחרונים תלושי משכורת של 6 חודשים אחרונים במידה ועצמאים: אישור רו"ח + מאזנים, כפי שתקבל דרישה מהבנק העתק חוזה הרכישה ו/או טיוטת החוזה. (בנקים מסוימים לא יסכימו לבצע בדיקה טרם החתימה)	
משכנתא	<p><b><u>ישיבה בבנק במחלקת משכנתאות</u></b> סגירת תנאי המשכנתא (תקופה, מסלולים וריביות)</p> <p><b><u>חתימה על מסמכים בבנק</u></b> מסמכים לחתימה ע"י המוכרים: העברת המסמכים לעו"ד המוכרים להחתמתם רישום הערת משכנתא לטובת הבנק ע"י עו"ד הרוכשים העברת המסמכים והנסח עם ההערה לבנק</p> <p><b><u>רשם המשכונות:</u></b> רישום המשכון ברשם המשכונות באמצעות טופס שהתקבל מהבנק</p> <p><b><u>נוטריון:</u></b> חתימה בפני נוטריון על מסמכים לפי דרישה מהבנק שמאי:</p> <p><b><u>קבלת רשימת שמאים מהבנק</u></b> בחירת שמאי וסגירה אתו לרבות העברת טופס הפניה חתום אליו. קביעת ביקור בנכס של השמאי העברת כל החומר הרלבנטי לשמאי ע"י העו"ד (חוזה/נסח/צילומי ת.ז./תיק בית משותף/היתרים/אישור מבנה מסוכן/אישור היטל השבחה וכל חומר שיידרש על ידו. מקובל שהעו"ד יעביר אליו את החומר בשמנו)</p> <p><b><u>לאחר שהבנק מקבל השמאות:</u></b> העברת התשלומים הנדרשים למוכרים</p> <p><b><u>בסיום העסקה ולאחר ביצוע התשלום:</u></b> קבלת שטרות משכנתא מהבנק והעברתם לעו"ד הרוכשים לצורך רישום הבעלות</p>	

	הנפקת שובר לתשלום מס רכישה ע"י עו"ד הרוכשים (ישולם עד 50 יום מחתימה) ו/או הנפקת אישור לרישום בלשכת רישום המקרקעין בין אם בשל פטור ובין אם בשל התשלום שבצענו	<b>מס רכישה</b>	
		<b>סיום עסקה</b>	
	קבלת המסמכים הנדרשים לרישום הבעלות על הנכס מעו"ד המוכר: אישור העברה בעלות מלשכת רישום המקרקעין אישור העברת בעלות מהרשות המקומית ( ארנונה והיטל השבחה)	<b>קבלת מסמכים</b>	
	קבלת הנכס בביקור פיסי בו העברת מחזיקים ב: רשות המקומית ארנונה רשות המקומית מים חברת השמל חברת גז ועד הבית	<b>קבלת הנכס</b>	
<p><b>הערה:</b> הרשימה הינה ככלי עזר בלבד יש לקבל הנחיות מדויקות מעורך מקצועי ומנוסה שגשכור לצורך ייצוגנו מומלץ לבצע את הבדיקות טרום הרכישה באמצעות שמאי ו/או בעל מקצוע אחר. מומלץ לבדוק את מצבה הפיזי של הדירה באמצעות מהנדס/הנדסאי/קבלן/בעל מקצוע מומחה</p>			