

רשימת משימות ברכישת נכס/דירה המלצה בלבד!!!

לשכת רישום המקרקעין		סימון ביצוע
	https://www.nadlan.gov.il/	איתור גוש/חלקה
בדיקת בעלות הערות אזהרה הערות משכנתא	https://www.gov.il/he/service/land_registration_extract	הוצאת נסח מרוכז
בדיקת בעלות הערות אזהרה הערות משכנתא	https://www.gov.il/he/service/land_registration_extract	הוצאת נסח רגיל
בדיקת הצו, התסריט והתקנון איתור הדירה ובדיקת התאמתה לשטח בדיקת הצמדות בדיקת הערות מיוחדות בתקנון המוסכם אם קיים.	https://fileextractor.justice.gov.il/tabu	הוצאת תיק בית משותף
בדיקת הסיבות להערות אזהרה מיוחדות שפשרן לא ברור	בתיק מסמכים של הנכס בלשכת רישום המקרקעין 'בוצע ע"י המוכר או בייפוי כך מטעמו	בדיקת הערות אזהרה מיוחדות
עירייה/מועצה		
בדיקת קיום היתר בניה חתום וכן תוכנית היתר חתומה (גרמושקה/הרמוניקה)	ברשות המקומית – מחלקת הנדסה באתר האינטרנט של הרשות המקומית מחלקת הנדסה וקבלת דיסק (בעלות) ממחלקת אינפורמציה של מחלקת ההנדסה ברשות	הוצאת היתר/גרמושקה
בדיקת קיום תיק מבנה מסוכן ובמידה וקים – הסיבה לקיומו	במסגרת קבלת הדיסק בעת הוצאת תכונות ההיתר וההיתר	בדיקת קיום תיק מבנה מסוכן
בדיקה קיום היטל השבחה שבו יחויב המוכר	לוודא שהעורך דין פונה בפקס/מייל/ביקור למחלקת ביטל השבחה ומקבל אישור בדבר חיוב צפוי או פטור	בדיקת היטל השבחה
רק במידה וקיימת חברה משכנת	במקרים מסוימים נידרש לקבל אישור זכויות מחברה משכנת שבה רשום הנכס,	חברה משכנת

המשכנתא של המוכר		
	קבלת מכתב כוונות מהמוכר והכולל את הסכום שהמוכר מחויב לשלם לבנק שלו על מנת שיוכל להסיר הערת המשכנתא הקיימת על הנכס	קבלת מכתב כוונות
חוזה רכישה		
	החוזה יוכן בד"כ ע"י עורך המוכר, אלא אם כן יסוכם אחרת (בשום אופן לא ייצג אותו עו"ד את שני הצדדים)	הכנת חוזה
	מיד לאחר החתימה ירשום עו"ד הרוכשים הערת אזהרה לטובת הרוכשים על הנכס.	הערת אזהרה לפי סעיף 126
המשכנתא של הרוכש		
	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 שתתקבל דרישה מהבנק העתק חוזה הרכישה ו/או טיוטת החוזה. (בנקים מסוימים לא יסכימו לבצע בדיקה טרם החתימה)	אישור עקרוני
	<p><u>ישיבה בבנק במחלקת משכנתאות</u> סגירת תנאי המשכנתא (תקופה, מסלולים וריביות)</p> <p><u>חתימה על מסמכים בבנק</u> 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><u>רשם המשכונות:</u> רישום המשכון ברשם המשכונות באמצעות טופס שהתקבל מהבנק</p> <p><u>נוטריון:</u> חתימה בפני נוטריון על מסמכים לפי דרישה מהבנק שמאי :</p> <p><u>קבלת רשימת שמאים מהבנק</u> 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><u>לאחר שהבנק מקבל השמאות:</u></p>	משכנתא

	<p>העברת התשלומים הנדרשים למוכרים בסיום העסקה ולאחר ביצוע התשלום : קבלת שטרות משכנתא מהבנק והעברתם לעו"ד הרוכשים לצורך רישום הבעלות</p>		
	<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</p>	מס רכישה	
		סיום עסקה	
	<p>קבלת המסמכים הנדרשים לרישום הבעלות על הנכס מעו"ד המוכר: אישור העברה בעלות מלשכת רישום המקרקעין אישור העברת בעלות מהרשות המקומית (ארנונה והיטל השבחה)</p>	קבלת מסמכים	
	<p>קבלת הנכס בביקור פיסי בו העברת מחזיקים ב: רשות המקומית ארנונה רשות המקומית מים חברת חשמל חברת גז ועד הבית</p>	קבלת הנכס	
<p>הערה: הרשימה הינה ככלי עזר בלבד יש לקבל הנחיות מדויקות מעורך מקצועי ומנוסה שנשכור 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>			