

# 10 בדיקות מקדמיות חשובות לפני רכישת דירה

כתבה חמישית ואחרונה בסדרה

■ מאת עו"ד יצחק גולדשטיין

בכתבה זו, האחרונה בסדרת הכתבות בענין הבדיקות שיש לבצע טרם רכישת דירה, נתייחס לשתי בדיקות חשובות נוספות.

## 9. בדיקת הדירה וסביבתה

### בדיקת הדירה

טרם רכישת דירה חשוב לערוך בדיקה יסודית של הדירה ומערכותיה – כיווני האוויר, המתקנים השונים והמערכות של הדירה, דוגמת מיזוג אוויר, מערכת החשמל, האינסטלציה והניקוז, חלונות ותריסים, איתור ליקויים תכנוניים והנדסיים, ליקויי בניה, מפגעים בטיחותיים, האם ברצונו שינויים מבניים מסוכנים כגון הסרת עמוד, סדקים בקירות, בדיקת נזילות, רטיבות וניקוז, מצב ארונות, וכיו"ב. אם מדובר בדירה חדשה יחסית, רצוי לברר על הקבלן ולברוק האם האחזיות עדיין בתוקף.

### בדיקת הבנין

חשוב לברוק את מצב הבנין והרכוש המשותף, כמו הלובי, חדר המדרגות והמעלית, מצב תחזוקת הבנין, איכות החיים בבנין, זהות השכנים יחסי השכנות, האם יש בעיות רעש או לכלוך, האם הדירות מפוצלות או מושכרות, עלויות האחזקה וכיו"ב. כן חשוב לברוק את אפשרויות השימוש ברכוש המשותף כמו חניות, מחסנים, חצר וגגות.

### בדיקת הסביבה

במעגל הרחב יותר רצוי לברר אודות השכונה, עומסי התנועה, מרחק מאזורי תעסוקה ומסחר, השירותים לקהילה, והבטחון האישי. חשוב לאתר מטרדים בסביבה הקרובה, כגון מוקדים לשידור סלולארי, אתרים לסילוק פסולת, רחוב סואן במיוחד (מידע על מוקדים לשידור סלולארי, ואתרים לסילוק פסולת ניתן לקבל במשרד לאיכות הסביבה).



(צילום: נתי שוחס, פלאש 90)

במטרה לבחון את טיב הדירה וסביבתה, ולעמוד לא רק על מצבה הפיזי, אלא גם על מאפייניה השונים, רצוי לבקר בדירה ובסביבתה מספר פעמים, בימים שונים ובשעות שונות, אמצע שבוע וסוף שבוע, ביום ובלילה.

ניתן להיעזר בחברות הנדסה העוסקות בבדיקת בתי וביקורת מבנים ולקבל חוות דעת מקצועית, הכוללת תמונת מצב מלאה וערכנית בקשר עם הדירה, הבנין, השכונה והסביבה הקרובה. לעיתים ניתן להסתפק באיש מקצוע אמין (אינסטלטור/חשמלאי/קונסטרוקטור) לבדיקת התשתיות.

## 10. בדיקת חוזה הרכישה

הבדיקה החשובה ביותר היא בדיקת חוזה הרכישה. חוזה הרכישה של דירה יד שניה כולל פרטים רבים, וממנו נגזרות הזכויות והחובות שלכם. בדיקת החוזה מתבצעת על ידי עורך דין המתמחה בתחום, אשר יבדוק את החוזה לפרטי פרטי, לרבות ההצהרות שלכם ושל המוכר; לוח התשלומים; התחייבויות המוכר; הבטחת השלמת העסקה; פיצויים בגין הפרת חוזה ועוד.

זכרו – לא להתוודע על זכרון דברים!

הטיפ החשוב ביותר – "זכרון דברים" הינו מסמך מחייב, ודינו כחוזה לכל דבר וענין. אין להתוודע עליו ללא ייעוץ משפטי, ועל אחת כמה וכמה שאין להתוודע עליו טרם סוכמו הדברים החשובים והמהותיים. זכרון דברים שנחתם ללא ייעוץ משפטי צמוד הביא לא אחת להתדייניות משפטיות ארוכות וכואבות.

האמור אינו מהווה יעוץ משפטי, ואינו תחליף להתייעצות פרטנית עם עורך דין העוסק בתחום.

לתגובות וקשר: משרד עו"ד יצחק גולדשטיין, רחוב מנחם 19, בני ברק. טלפון: 03-5758484; פקס: 03-5755090.