



עו"ד נדל"ן מקרקעין גד סתיו

לקנות דירה בדרך הנכונה - שלב ראשון: לפני רכישת הדירה

לפני רכישת הדירה חשוב מאד לבצע בדיקות משפטיות, פיזיות, תכנוניות וסביבתיות. מטרת הבדיקות היא לראות האם הדירה שעל פניו מתאימה לצרכיכם אכן תואמת לציפיות אלה וניתן לרכישה ללא בעיה כלשהי.

בדיקות משפטיות

האבחנה העיקרית שבין רכישת דירה לנכס מיטלטלין אחר הוא נושא הרישום. להבדיל מרכישת חפצים אחרים, שבהם הבעלות בד"כ נקבעת במסירת החזקה של אותו חפץ לידיכם, כנגד תמורה ששולמה, לגבי מקרקעין אין די בקבלת החזקה, אלא יש לרשום את הדירה על שם הקונה, כדי להבטיח כי הדירה אכן שלכם ועוברת לבעלותכם.

לכן, הדבר החשוב והבסיסי ביותר בפרק זה, הוא בירור מצב הזכויות בדירה. ראשית יש לבדוק היכן רשומה הדירה, האם רשומה בלשכת רישום מקרקעין (רישום דירה בטאבו) או במקום אחר, למשל כגון רשות מקרקעי ישראל (לשעבר מנהל מקרקעי ישראל) או בחברה משכנת.

לגבי רישום דירה בטאבו, הבדיקה נעשית על ידי הוצאת נסח טאבו. מדובר במרשם פתוח וכל אדם יכול להוציא מהאינטרנט נסח טאבו בעלות זניחה (כיום 11 ₪). נסח הטאבו הוא מעין דרכון של הדירה, ומציג נתונים משפטיים חשובים לגביה, כגון:

א. מי רשומים כבעלי הזכויות של הדירה, שמם ומס' תעודת הזהות שלהם. אם אין התאמה בין מי שרשום כבעלי הדירה לבין מי שמתיימר למכור לכם אותה, עצרו, בדקו ובוודאי שאל תתחייבו או תתנו תשלום כלשהו!! יש לבחון למשל האם מדובר במיפוח כוח של הבעלים (שאז עליו להציג ייפוי כוח תקף), האם מדובר במי שרכש את הדירה אך טרם סיים את הליך רישומה על שמו, או, חלילה במתחזה שמנסה למכור מה שאינו שלו!!

ב. האם על הדירה רובצים שעבודים (משכנתאות), עיקולים, הערות אזהרה או הערות מסוג אחר?? קיומם של אלה מלמד שיש צדדים אחרים, שלהם זכויות כלשהן, הקודמות לזכות שאתם רוצים לרכוש מהמוכר, ושהזכויות בדירה כפופות לזכויותיהם. אם לא תבדקו מהם אותם זכויות של צדדי ג', ואם לא תוודאו את סילוקם ממרשם המקרקעין, לא ניתן יהיה להעביר את הזכויות בדירה על שמכם, ועוד אתם עלולים למצוא עצמכם נדרשים לשאת בחיובים של המוכר, גם אם שילמתם לו את כל התמורה!

ג. האם בנסח מופיע סעיף "הצמדות"? הצמדות הם מה שנמצא מחוץ ל"ארבעת הקירות" של הדירה אבל מהווים חלק מהזכויות הגלומות בה, כגון חניה לרכב, גג פרטי, מחסן, גינה וכד'. הצמדה מבחינה משפטית אין כוונתה חלק שצמוד בהכרח פיזית לדירה אלא שמשפטית הוא חלק מהזכויות הגלומות בה. כך שאם המוכר מציג בפניכם חניה בחצר וטוען כי "זה שלי כי אני משתמש בזה", או כי

רח' סוקולוב 29, הרצליה 46497 טל' 09-9542990

g.stav@bezeqint.net | www.gadstav-law.co.il



עו"ד נדל"ן מקרקעין גד סטיו

"בניתי חדר נוסף על הגג שלי" אך הרישום מגלה שאין הצמדות כאלה לדירה, יש להיזהר, כי זה לא באמת שלו מבחינה קניינית, ושכנים אחרים עשויים לטעון לזכויות בחניה או בגג או שהם יחשבו כשטח משותף השייך לכל הדיירים!

ד. **בנסח יצוין גם שטח הדירה** כפי שנרשמה בעת רישום הדירה בטאבו. שימו לב שלא בהכרח זה יתאם את הרשום בעירייה שכן שיטות המדידה משתנות עם השנים, לצרכי ארנונה, ויכול שבחשבון הארנונה יופיע שטח גדול יותר.

ה. **לגבי דירות שאינן רשומות בטאבו**, קיים מסמך הקרוי "אישור זכויות" הניתן על ידי הגורם או הגורמים אצלם רשומה הדירה, למשל מנהל מקרקעי ישראל או חברה משכנת/גורם משכן (כגון עמידר, שיכון ופיתוח, אזורים, חלמיש ועוד) ובו מצויים חלק (אך לא כל) הפרטים שמצויים בנסח הרישום.

רצוי מאד לבצע את כל הבדיקות הנדרשות באמצעות עו"ד מומחה במקרקעין, שלו ניסיון וידע לגבי מה הנתונים שמופיעים בנסח הרישום, ואיזה שאלות לשאול או בירורים לעשות כדי לאתר ולטפל בבעיות.

בדיקות תכנוניות וסביבתיות

תכנון

דירה חייבת להבנות על פי היתר בנייה שניתן לבנייתה שלה (ושל הבניין בו היא נמצאת כמובן).

בבדיקה תכנונית בודקים בין היתר האם ניתן היתר לבניית הדירה והבניין והאם הבנייה בפועל של הדירה והבניין הם על פי ההיתר שניתן.

היתר בניה לבניית דירה יינתן בד"כ על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה שנמצאת במשרדי הרשות המקומית. היתר הבנייה ימצא בתיק הבניין שמצוי במחלקת ההנדסה בעירייה. התיק יכלול את היתר הבנייה ואת התוכנית והשרטוטים של הדירה והבניין המצורפים לו (קרויה גם "גרמושקה"). ההיתר אמור להיות חתום בחותמת של הועדה המקומית המעיד על מתן ההיתר.

אם הדירה אינה בנויה על פי היתר הבניה יש לבחון אם השינויים בה הם פנימיים או חיצוניים. שינויים שנעשו בתוך "ארבע הקירות" של הדירה, למשל הריסת קיר מסוים בדירה לצורך הגדלת החדר, אינם דורשים היתר בניה בד"כ (אם כי עשוי לדרוש בדיקה על ידי מהנדס האם מדובר בהריסה של קיר יסוד שעלול לפגוע ביציבות המבנה). לעומת זאת שינוי חיצוני, לרבות הרחבה של הדירה, סגירת מרפסות, שבירת קיר לצורך חלון חיצוני בו וכד', דורשים היתר בנייה.

רח' סוקולוב 29, הרצליה 46497 טל' 09-9542990

g.stav@bezeqint.net | www.gadstav-law.co.il



עו"ד נדל"ן מקרקעין גד סתיו

אם הבנייה לא נעשתה על פי היתר כלל, או אם ניתן היתר אבל הבנייה נעשתה באופן שונה ממה שמצוין בהיתר (חריגה מהיתר) זו בעיה שיש לתת עליה את הדעת, כיוון שיתכן והרשות המקומית תדרוש את הריסת אותו חלק שנבנה ללא היתר, או שאם בעתיד תרצו לבצע בנייה חוקית, תאלצו

להכשיר על חשבונכם גם את אותו חלק שנבנה באופן בלתי חוקי. הבדיקה לגבי חריגה מהיתר נעשית בד"כ על ידי השוואת מה שמופיע בתוכנית ובשרטוטים לבנוי בפועל בשטח.

בנוסף, בבדיקה תכנונית אפשר לבדוק האם קיימות זכויות בניה נוספות לדירה שניתן לנצלן בעתיד.

זהירות - הבדיקה חשובה מאד גם כדי לגלות מה היעוד התכנוני האמיתי של הדירה שמבקשים לרכוש. קרו מקרים בהם הנכס הוצג ונמכר כדירה (ולעיתים אף היה רשום בטאבו כדירה) ואף מבחינה שימושית נראה כדירה לכל דבר, כלומר חלוקה לחדרים, שירותים, מקלחת, מטבחון וכד', אבל על פי התכנון הוא יועד למטרה אחרת, למשל כמחסן או בכלל שטח פתוח. במקרה כזה הבניה והשימוש אינם חוקיים!

בנוסף ראוי לדעת כי ערכו האמיתי של הנכס נבחן על פי מה שבנוי באופן חוקי, כך שבנייה בלתי חוקית עלולה להוריד את ערכו האמיתי של הדירה, כאמור, העירייה עשויה לדרוש צו הריסה או צו התאמה להיתר (היינו להחזירו לשימוש הנכון לפי ההיתר) או צו הפסקת שימוש חורג. בנוסף בנק למשכנתאות לא יסכים או יערים קשיים רבים על מתן משכנתא לרכישת דירה שאינה על פי היתר או חורגת מהיתר או משמשת למטרה שאינה ייעודו החוקי. אין צורך להרחיב על הנזק הרב שיכול להיגרם לכם כקונים עקב זאת.

איך ניתן לבדוק את כל זה? רצוי מאד לבצע בדיקות אלה באמצעות מומחה כגון אדריכל או שמאי מקרקעין, שיבדוק את קיומו של היתר בניה, יעוד הנכס, התאמת הבנוי בפועל להיתר וכד', יתייחס גם לתוכניות בנין העיר החלות על המקום, אפשרות לתוספת בניה, אחוזי בניה וכד'. בד"כ עלות דו"ח שכזה אינה יקרה וחוסכת הרבה צרות שעלולות לצוץ אחרי שכבר נחתם החוזה, שאז אתם עשויים להסתכן בהפרת החוזה!

סביבה

בדקו את הדירה וסביבתה מבחינה פיזית. כדאי לבקר בדירה כמה פעמים, ובשעות שונות של היום, ולבדוק שכל המערכות שלה פועלות (מים, חשמל, ביוב). בדיקת הסביבה של הדירה, בתי ספר, מוסדות חינוך, מוסדות תרבות, גישה לתחבורה ציבורית, קיומו של כביש ראשי וכד'. כדאי להיעזר באנשים נוספים כגון בני משפחה וחברים. עין יותר אובייקטיבית עשויה לקלוט דברים שאולי אתם לא ראיתם.

בנוסף רצוי לבדוק את התכנון הסביבתי הצפוי. האם מול הבניין עומד לקום פארק חדש, או אולי כביש או בניין גבוה.

רח' סוקולוב 29, הרצליה 46497 טל' 09-9542990

g.stav@bezeqint.net | www.gadstav-law.co.il



עו"ד נדל"ן מקרקעין גד סטיו

אישור מראש לקבלת משכנתא

אם אתם רוכשים דירה וזקוקים או מעוניינים לקבל מימון על ידי הלוואה מבנק המובטחת במשכנתא, פנו לבנק למשכנתאות עוד בטרם תחלו במו"מ לרכישת דירה, על מנת לקבל אישור עקרוני למשכנתא. הבנק יערוך בדיקה מקדימה שלכם, על מנת לראות כי אתם עומדים בתנאים לקבלת משכנתא, ובסכום המבוקש על ידכם. בדקו מראש מה ההון העצמי שיש בידיכם למימון הרכישה ולכמה משכנתא תזדקקו. לשם כך עליכם לדעת בערך את סכום הדירה הנרכשת.

אישור עקרוני כשמו כן הוא, מבוסס על הצהרות שלכם וכפוף לבדיקה שיערוך הבנק של נכונות ההצהרות שלכם, למשל בדבר הכנסותיכם. בהמשך, לאחר חתימת החוזה, כאשר תתחילו את תהליך קבלת המשכנתא, הבנק גם יבדוק את הדירה באמצעות שמאי מקרקעין (על חשבונכם) מתוך רשימת שמאים העובדים עם הבנק. השמאי הוא מעין זרועו הארוכה של הבנק לבדיקת הדירה עצמה, כדי לוודא כ ערכה הוא באמת כאמור בחוזה המכר. השמאי גם בודק את עניין היתר הבנייה עליו דיברנו קודם לכן, וכד'. אם למשל הבנק הסכים לתת לכם משכנתא בשיעור של 50% מערך הדירה ובבדיקה שערך השמאי התגלה כי ערכה נמוך ממה שרכשתם, הבנק עשוי לתת לכם 50% מהמחיר "האמיתי" על פי קביעת השמאי שלו ולא על פי המחיר החוזי, ואז תאלצו לממן בעצמכם את החוסר שנוצר. דרך אחת להתגבר על כך מראש היא לבקש מהשמאי שעורך את הבדיקות המקדמיות (כמו שראינו בפרק הקודם) להעריך בחו"ד גם את שווי הדירה.

מיסים והיטלים

רכישה ומכירה של דירה כרוכים במיסים והיטלים כגון מס שבח (חל על המוכר), מס רכישה (חל על הקונה), היטל השבחה ו/או היטלי פיתוח (ככל שקיימים). יש לבדוק לפני חתימת הסכם המכר את משמעויות המס, האם יש מס או היטל ומה סכומם הצפוי? בכך תדעו את המחיר "האמיתי" של הדירה.

לקנות דירה בדרך הנכונה - שלב שני: על חוזה המכר, משכנתא, נסח טאבו ועוד..

חוזה מכר מגבש את הסכמות שני הצדדים, מוכר וקונה, לכלל מסמך מחייב המפרט את כל ההצהרות, החובות והזכויות של הצדדים, עד להעברת החזקה בדירה לקונה ורישום הדירה משם המוכר לשם הקונה.

מבלי למצות את כל תוכנו של חוזה המכר, הרי שהוא יכול על פי רוב את ההוראות הבאות:

רח' סוקולוב 29, הרצליה 46497 טל' 09-9542990

g.stav@bezeqint.net | www.gadstav-law.co.il



עו"ד נדל"ן מקרקעין גד סטיו

1. תיאור הדירה ופרטיה

- << כתובת, מספר גוש חלקה ותת חלקה של הדירה
- << היכן היא רשומה (טאבו, מנהל מקרקעי ישראל, חברה משכנת)
- << הצמדות של הדירה (חניה, מחסן, גג)
- << האם יש בדירה שוכר (ואז יש לבדוק האם אכן מדובר בשוכר שלא על פי חוק הגנת הדייר וכן את חוזה השכירות ומועד סיומו)
- << האם על הדירה רובצת משכנתא של המוכר (ואם כן חייבים לצרף אישור בכתב מהבנק של המוכר לגבי סכומה הנוכחי לצרכי סילוק).
- << מצב מתקני הדירה (תקינות מערכות חשמל, צנרת, ביוב).
- << הצהרה ביחס לבנייה לפי היתר, או לחילופין חריגה מהיתר.

2. מחיר ולוח תשלומים

- יש לשים לב שאין מדובר רק בפירוט טכני של מחיר ומועדים, אלא כי יש להתנות תשלומים בתנאים ופעולות מסוימות, וכמובן לוודא כי במועדים שנקבעים יהיה לרשותכם הכסף זמין לתשלום, לרבות כספי המשכנתא. למשל
- << התניית תשלום ברישום הערת אזהרה (על מהותה – בהמשך)
- << אם על הדירה רובצת משכנתא – להתנות תשלומים, לפחות משלב מסוים, בהסרתה, תוך שיש לשים לב כי תמיד יש בידי הקונה די כספים לסלק את המשכנתא של המוכר היה והוא לא יעשה כן. למשל, אם מחיר הדירה 2 מיליון ₪, ורובצת עליה משכנתא בסך 1 מיליון ₪ והצדדים ביקשו לקבוע כתשלום ראשון סך של 1,200,000 ₪ שיימסר לידי המוכר. אם המוכר לא השתמש בכסף להחזיר את המשכנתא, מצוי הקונה במעין "יתרת חובה" של 200,000 ₪ כלפי הבנק, ואם המוכר לא ידאג לסלק את המשכנתא הוא יאלץ להוסיף כספים נוספים משלו לשם כך!
- << לוודא כי כנגד התשלום האחרון נמסרת החזקה בדירה.
- << לוודא כי כנגד תשלום האחרון נמסרים כל המסמכים הנדרשים לרישום הדירה על שם הקונה בטאבו. במידה ולא נמסרים יש להשאיר כספים בנאמנות בידי עו"ד עד להמצאתם של אותם מסמכים.
- << לוודא כי המוכר מתחייב לחתום, כנדרש, על מסמכי משכנתא שהבנק של הקונה דורש שאחרת לא תינתן המשכנתא.

3. הערת אזהרה

- זוהי הערה הנרשמת בלשכת רישום מקרקעין (נסח טאבו) המעידה כי הקונה רכש את הדירה מהמוכר. נסח מעתה יהיה כתוב, בשורה מתחת לשם המוכר, המילים הערת אזהרה, תאריך רישומה ופרטי הרוכש. זוהי הודעה כלפי כל העולם כי הקונה רכש את הדירה ומי שמבצע עם המוכר פעולות שונות עושה כן כפוף לזכויות הקונה החדש, אף שעדיין לא שולמה כל התמורה. בכך הקונה מגן על עצמו מפני פעולות על ידי המוכר או של צד ג' כלפיו (מכר נוסף, עיקולים וכו').
- הערת אזהרה רשמים בדרך של חתימה על בקשה לרישום הערת אזהרה, בד"כ חתומה על ידי המוכר, מאומתת על ידי עו"ד, ואליה מצרפים את חוזה המכר או העתק נכון למקור שלו.

רח' סוקולוב 29, הרצליה 46497 טל' 09-9542990

g.stav@bezeqint.net | www.gadstav-law.co.il



עו"ד נדל"ן מקרקעין גד סטיו

4. מיסים והיטלים

מכירת דירה ורכישתה כרוכים במיסים והיטלים, מטעם המדינה והרשות המקומית.

<< על המוכר מוטל מס שבח, במקרה בו הוא אינו זכאי לפטור מתשלום. מבלי למצות את מסלולי הפטור ראוי לציין כי כיום מי שבבעלותו יותר מדירת מגורים אחת אינו זכאי לפטור, אם כי עשוי להיות זכאי למסלול של תשלום מס מיטיב (נמוך יותר).

<< הפטור ניתן למי שהוא בעל דירת יחיד המוכר דירת יחיד בבעלותו אחת ל 18 חודשים. ראי להדגיש כי החוק מבהיר מהי דירת יחיד (למשל דירה שירשתם והיא בנוסף לדירה אחת שכבר בבעלותכם, לא תפגע, בעת מכירתה, בזכותכם לפטור לדירה יחידה). כמו מכן החוק מתייחס לתא משפחתי (הורים וילדיהם עד גיל 18) כיחידת מיסוי אחת. כלומר, אם יש דירה שנרשמה על שם הבעל ואחת שנרשמה על שם האישה יחשב התא המשפחתי, במועד מכירת אחת מהן כבעל שתי דירות!

<< על הקונה מוטל מס רכישה. גובה המס מושפע מהשאלה של מספר הדירות בבעלות הקונה. האם דירת יחיד או דירה נוספת?

<< היטל השבחה, נגבה על ידי הרשות המקומית בגין זכות השבחה של הנכס. יש לשים לב כי המס, הנדרש במועד מכירת הדירה אינו תלוי בשאלה אם "השתמשת" בזכות להשבחה, אלא עצם קיומה. למשל אם למוכר דירה עם גג צמוד, והעירייה הגדילה את זכויות הבניה בגג מ-20 מ"ר ל-30 מ"ר, הרי שיש השבחה של 10 מ"ר, שהמוכר עשוי להיות מחויב בה בעת המכירה, גם אם לא בנה בפועל על הגג!

<< היטלי פיתוח, מדרכה, כביש, ביוב המוטלים על ידי הרשות המקומית.

<< תשלומים לוועד הבית. אין מדובר בהכרח בתשלומים שוטפים אלא למשל תשלום בגין שיפוץ מיוחד של הבניין שלמענו נאספו כספים בנפרד.

5. ייפוי כוח בלתי חוזר

על מנת להבטיח שמי מהצדדים לא יהיה תלוי בשני לצורך ביצוע פעולות שנדרשות לצורך שמירה על האינטרסים שלו, חותמים הצדדים במועד חתימת חוזה המכר על ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת עו"ד של הצדדים. ההתחייבות לחתום על ייפוי הכוח מצוינת בחוזה המכר, כמו גם השימוש בו.

ייפוי הכוח נדרש לקונה לצורך ביצוע כל הפעולות הנדרשות לשם רישום הדירה על שמו. הקונה מבצע בפועל את העברת הזכויות ולשם כך עו"ד שלו פונה לטאבו או לכל גורם אחר. במידה וחסרה חתימה או מסמך כלשהו, והמוכר מסיבה כלשהי אינו זמין לחתום בעצמו (עזב את הארץ, הלך לעולמו חלילה, או סתם גר בישוב אחר ומתעצל להגיע) ישתמש עו"ד של הקונה בייפוי הכוח לחתום בשם המוכר.

מדוע ייפוי כוח בלתי חוזר למוכר מאת הקונה? בד"כ (אך לא רק) במצב שבו הקונה הפר את החוזה ולא שילם את יתרת התמורה. המוכר "תקוע" כעת עם הערת אזהרה שרשומה על הדירה בנסח טאבו לטובת הקונה, אשר מסרב בעצמו לחתום על בקשה למחיקת ההערה. על כן יעשה עו"ד של המוכר שימוש בייפוי הכוח, בתנאים הקבועים בחוזה, כדי למחוק את הערת האזהרה כדי שיתאפשר למוכר למכור את הדירה לקונה אחר.

6. משכנתא

רוב עסקאות רכישת הדירה נעשות באמצעות משכנתא מבנק למשכנתאות. רוב הרוכשים אין די הון עצמי או שאינם רוצים לעשות שימוש בכל ההון העצמי שלהם, לקניית דירה.

רח' סוקולוב 29, הרצליה 46497 טל' 09-9542990

g.stav@bezeqint.net | www.gadstav-law.co.il



עו"ד נדל"ן מקרקעין גד סטיו

בשלב המשכנתא מצטרף ל"טנגו" של שני הצדדים (המוכר והקונה), "רקדן" נוסף. הבנק. לבנק יש דרישות ותנאים משלו כדי לתת את הכסף לקונה. ומכיוון שרוב העסקאות לרכישת דירה נעשות באמצעות כספי משכנתא נדרש המוכר לשתף פעולה, שאם לא כן לא תהיה עסקה.

הרעיון המרכזי הוא שהבנק, המעניק לקונה את המשכנתא משתמש בדירה כבטחון להלוואה. אבל מכיוון שבשלב הזה הדירה עדיין רשומה על שם המוכר, נדרש שיתוף פעולה מצדו כלפי הבנק של הקונה. שיתוף הפעולה מתבטא בכך שהוא חותם על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק שמשמעותו בין היתר שהוא מאפשר לבנק לרשום הערת אזהרה על הדירה כנגד קבלת כספי המשכנתא מהבנק לידיו. הוא גם חותם על מסמכים נוספים על פי דרישת הבנק.

חשוב להבין שהמוכר אינו מתחייב להחזר ההלוואה של הקונה, אך הוא כן מתחייב שאם מסיבה כלשהי העסקה "תתפוצץ", הוא ישיב לבנק למשכנתאות את הסכום שהוא בפועל קיבל ממנו.

7. פיצויי הפרה

חוזת מכר יכלול בדרך כלל הוראות המתייחסות למקרה של הפרת החוזה. בד"כ בחוזה קיימות הוראות חשובות יותר שהם עיקרו של החוזה, והם קרויים סעיפים יסודיים. בד"כ החוזה יגדיר מהם הסעיפים היסודיים בו, אך מדובר בד"כ על תשלום התמורה כולה ובמועד, על מסירת הדירה במועד ועל רישום הדירה על שם הקונה. בחוזה יהיה סעיף הקובע כי הפרה של תנאי יסודי תזכה אצת הצד השני לפיצוי מוסכם וקבוע מראש בסך של בד"כ כ 10% ממחיר הדירה, גם אם לא ארע נזק לצד השני. יש בכך להבהיר לצדדים את חשיבות אותן הוראות ולדרבן אותם לעשות כל שניתן כדי לעמוד בהתחייבויות אלה.

העברת הזכויות

1. **רישום הדירה על שם הקונה** נעשה באמצעות מסמך הקרוי שטר שהוא מסמך שנוסח קבוע שבו מצוינים פרטי הדירה הנמכרת, פרטי הצדדים וכן הצהרה כי הזכות בדירה מועברת לקונה נקייה מכל זכות של צד ג' ולאחר ששולמה התמורה המלאה.

2. **במידה ונלקחה משכנתא** מוגש לנסח טאבו גם שטר משכנתא עליו חתומים הקונה שנטל את המשכנתא וכמובן הבנק.

3. **בנוסף יש צורך להמציא לטאבו אישורים הבאים:**

אישור עירייה לטאבו המעיד כי אין כל חוב לרשות המקומית.

אישורי האוצר על תשלום או העדר חוב במס שבח ומס רכישה.

4. **אגרת רישום.**

5. **במידה ומי שחתם על המסמכים היה מיופה כוח, יש לצרף גם את ייפוי הכוח.**

התוכן באתר אינו מהווה יעוץ משפטי ואינו תחליף לו או ואינו בא במקום יעוץ משפטי ספציפי ביחס לכל עסקת רכישה של דירה או נכס מקרקעין אחר. בכל מקרה לפני רכישת דירה מסוימת או כל נכס מקרקעין אחר יש להתייעץ מראש עם עו"ד.

© כל הזכויות שמורות לעורך דין נדל"ן מקרקעין גד סטיו ואין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט, לתרגם, לאחסן במאגר מידע או להפיץ ספר זה או קטעים ממנו בשום צורה ובשום אמצעי, אלקטרוני, אופטי או מכני (לרבות צילום, הקלטה, אינטרנט ודואר אלקטרוני), ללא אישור בכתב מהמוציא לאור.

רח' סוקולוב 29, הרצליה 46497 טל' 09-9542990

g.stav@bezeqint.net | www.gadstav-law.co.il