רשימת בדיקה לפני חתימה על חוזה לרכישת דירה מקבלן

רשימה לסימון, לפי חוק המכר (דירות) וחוק הבטחת השקעות. עודכן 7.11.2026

לפני כל תשלום

- [ ] לא חותמים על טופס הזמנה ולא משלמים דמי רצינות לפני שהחוזה נבדק.
- [ ] מקבלים את טיוטת החוזה, המפרט הטכני, התשריט ולוח התשלומים.
- [ ] בודקים את זהות היזם, את הזכויות בקרקע, את מצב ההיתר ואם יש ליווי בנקאי.
- [ ] שומרים כל הצעה או פרסום ממשרד המכירות: מחיר, הנחות, זיכויים ושדרוגים.

הכסף שאתם משלמים

- [ ] מעבר לכשבעה אחוזים מהמחיר, כל תשלום מגובה בבטוחה לפי חוק הבטחת השקעות: ערבות בנקאית, פוליסת ביטוח, שעבוד, הערת אזהרה או העברת בעלות.
- [ ] בפרויקט עם ליווי בנקאי משלמים רק לחשבון הליווי, ולא לחשבון אחר גם אם היזם מבקש.
- [ ] לוח התשלומים בחוזה תואם את הבטוחות: על כל תשלום מתקבלת בטוחה.

הצמדה

- [ ] בודקים את מנגנון ההצמדה למדד תשומות הבנייה ואת היקפו, שהדין מגביל.
- [ ] מוודאים שההצמדה נפסקת במועד המסירה החוזי.

מועד המסירה והפיצוי

- [ ] מועד מסירה ברור בחוזה, ותנאי דחייה מוגדרים ומצומצמים.
- [ ] הפיצוי על איחור לפי סעיף 5א לחוק המכר (דירות). איחור של עד חודש אינו מזכה בפיצוי.
- [ ] לא חותמים על ויתור או על נספח דחייה בלי בדיקה.

המפרט והתכנית

- [ ] שומרים עותק חתום של כל תכנית, ובודקים בה גם את החניה והמחסן.
- [ ] בודקים את המפרט, את רשימת הזיכויים ואת מנגנון השינויים והתוספות.
- [ ] מפרט חסר פועל לטובת הקונה: לפי סעיף 5 לחוק המכר (דירות), פריט שהיה צריך לפרט ייחשב כמי שהובטח באיכות גבוהה.

סעיפים שכדאי לתקן

- [ ] סעיפי פיצוי מוסכם וביטול שמנוסחים לטובת היזם בלבד.
- [ ] ההשתתפות בהוצאות המשפטיות של עורך הדין של היזם, המוגבלת לפי סעיף 6ג לחוק המכר (דירות).
- [ ] כל שינוי מסוכם נכתב בנספח שנחתם יחד עם החוזה. שינויים עושים לפני החתימה, לא אחריה.
- [ ] אי אפשר לוותר על הגנות החוק לרעת הקונה (סעיף 7א לחוק המכר (דירות)).

ביום המסירה

- [ ] בודקים את הדירה לפני קבלתה, רצוי עם בודק מקצועי.
- [ ] רושמים את הליקויים בפרוטוקול המסירה.
- [ ] על אי התאמה שאפשר היה לגלות במסירה מודיעים לקבלן בתוך שנה ממועד המסירה (סעיף 4א לחוק המכר (דירות)).

מה להביא לעורך הדין

- ☐ טיוטת החוזה, המפרט, התשריט ולוח התשלומים.
- ☐ טופס הזמנה, אם כבר חתמתם עליו, ואישור זכאות אם הרכישה בתוכנית דירה בהנחה.
- ☐ אישור עקרוני למשכנתה, אם יש, ופרטים על דירות אחרות שבבעלותכם (לחישוב מס הרכישה).

מקורות: חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, סעיפים 4א, 5, 5א, 6ג, 7א; חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, סעיף 2. הרשימה היא מידע כללי ואינה ייעוץ משפטי פרטני.

עו"ד עמוס אילן (מ"ר 35320), נוטריון | צה"ל 17, נס ציונה | 052-5927592 | dira-law.co.il | amos@il-law.co.il