

עצה טובה לרוכש דירה (חדשה)

1. א. חשוב לדעת כי עם קבלת צנוע בבניין קטן יחסית, יכולת המיקוח גבוהה ומכאן עלות השדרוג תהיה נמוכה יותר ומאפשרת יותר. בבניין גדול, הקשר בין המשווק ליזם ולמבצע קלוש ומכאן גם הקושי להתמקח בשלב התקשרות\שדרוג.
ב. יש להפנים כי באזורי ביקוש יציג היזם עצמו כ"קשה" אך הרבה פעמים מרווח הנתינה שלו יהיה גבוה יותר ומכאן ייגזר גם טיב הביצוע.
ג. נסה להתקשר עם הקבלן כקבוצה אך הקפד לסגור כבודד.

2. א. בסס את ההתקשרות על קבלת והבנת מפרט ותכנית ביצוע בקנ"מ 1:50.
ב. שלב בחוזה סקיצה אדריכלית שיש בתוכה אזכורים ('חכמים') לתכניות השינוי שיוגשו בהמשך.

3. הקפד להגדיר בכתוב את מוכר הדירה כיזם בפועל והינו אחראי לעת צרה עד תום שנת הבדק.
4. א. הקפד לדרוש את מחויבות היזם לחוק תכנון ובניה ולכל תקן ישראלי נדר.
ב. הקפד לשלב בחוזה זכות סדורה לביקור מפקח מטעמך בדירה בכל שלבי הבינוי.
ג. הקפד לשלב בחוזה זכות לשימוש שאינו למגורים בעת מסירה מאוחר.
ד. הקפד לשלב בהתקשרות זכות לפעול בדירה בזמן הגמר לעניין:

- ✓ התקנת נגרות רטובה ואינטגרלית.
 - ✓ התקנת מערכות מיזוג\ חימום.
 - ✓ התקנת עבודות גבס\ דקור.
 - ✓ התקנת עבודות מסגרות וזכוכית.
- ה. הקפד לשלב בהתקשרות את אחריות הספקים\ יצרנים למכשור שמותקן לרבות מיזוג\ חימום\ דוד\ כלים\ ברזים\ אלומיניום\ דלתות כפי שמגדיר בחוק\ תקן ואו היצרן ספק וזאת מיום מסירת הדירה למגורים בפועל בלבד.
- ו. הקפד לשלב בברור בחוזה את מחויבות היזם לטיפול מהיר במקרה של תקלות דחופות ואו פגימה מהותית בחזות הדירה במהירות וללא קשר לשנת הבדק.