

קורס - יזמות והשקעות בנדל"ן



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



שיעור 6

בדיקות מקדיות ואיתור מוקשים

מרצה: עו"ד מיכאל שטרית



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע





נושאי השיעור:

- זיהוי ואיתור הנכס
- התאמות הנכס לתיק הבית המשותף
- בדיקה וניתוח אישורי זכויות
- בוחנת "תיק הבניין"
- רשם המscanfנות

© כל הזכויות שמורות לעוזי מיכאל שטרית



psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



בדיקה פיזית של הנכו- שרטוט וצילום הנכו בבדיקה ראשונית

זיהוי הנכו באמצעות אישור הזכויות (טאבו, רמ"י, חברה משכנת)

זיהוי מיקום הנכו במסמכים הבית המשפטיים בלשכת רישום המקרקעין

זיהוי מיקום הנכו בתיק הבניין במחלקה ההנדסה

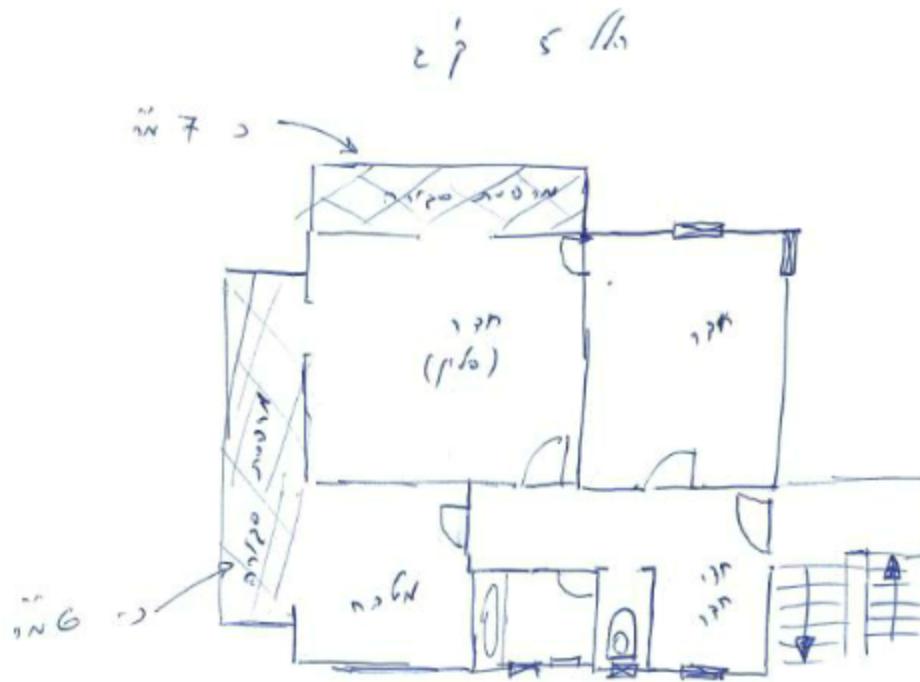
© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



בדיקה פיזית של הנכס הכספי



- **זכור: נדל"ן עושים בשטח!**
 - **בחינה ובדיקה של הנכס בשטח**
 - **שרטוט הנכס**
 - **בחינת "תוספות בניה חריגות" ביחס למבנה**
 - **מצב הנכס (בדיקה תשתיות החשמל, הגז והמים)**
 - **נדילות**
 - **רמת שיפוץ נדרשת**

הטייפ שלנו: בכל עסקה יש להזמין שמאית מקדים מטעם הבנק למשכנתאות



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע

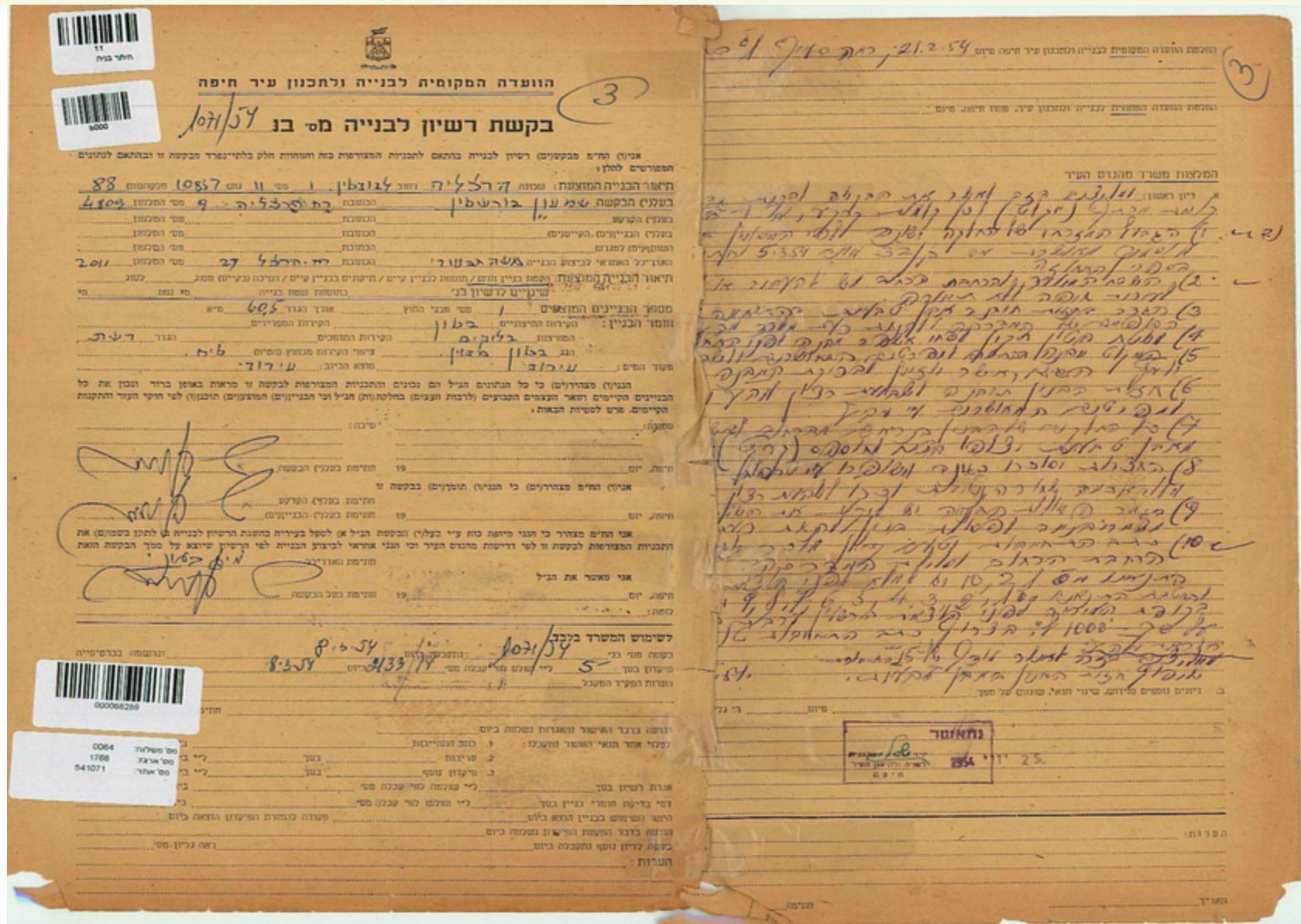


בדיקה תכניתית של הנכו

- **תיק הבניין- תיק הבניין מצוי במחלקת ההנדסה**
- **מהו "רשות רפואי" של הנכו ומגד את כל המסמכים וההיתרים הקשורים בתכנון הנכו**
- **מסמכים המצויים בתיק הבניין- בקשה להיתר בניה, תשריט, היתר בניה, גראמושקא, טופס 4 והתקנות שונות.**
- **בתיק הבניין ניתן למצוא הערות שונות בגין הנכו- מבנה מסוכן, תלונות שכנים.**



בדיקות הבקשה להיתר בניה



④ כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע

בדיקות הבקשה להיתר בניה

- כל הליך בניה מחייב היתר
- לפני קבלת היתר יש להגיש בקשה להיתר בניה
- הבקשה תפרט את הזיקה לנכס, מה מבקש לבנות ולבקษา צורף תשייט (شرطוט)
- חשוב: לעיתים ניתן ניתן היתר חלק



- 53811247 050 052 - 2544456	המערכה 20 תל אביב - יפו 67064 66536	029055985 017262098	פרטי ציון זאורוב אברהם עורך בקשה
------------------------------------	---	------------------------	--

על פי אישור של
רשות רישיון בישיבתה מס' 20120033 מיום 04/04/2012
רשות רישיון בישיבתה מס' 20110029 מיום 16/03/2011

מותר להקים במקום המצוואר לעיל:

שינויים פנימיים והרחבת חד - צדדיות של הדירה המזוחית הקיימת בקומה א', מעל הדירה המזוחית בקומת הקרקע
באגף האמצעי, בבניון טורי למגורים, בן 3 קומות, 3 ניטות, 18 יח"ד.

-ההיתר כפוף להתחייבות בעל היתר מיום 09.01.2011 לביצוע שיפוצים עד גמר עבודות הבניה.

הערה: ההיתר הינו לבקשת בלבד ואינו בא לאשר כל בנייה שנעשתה בבנייה/במגרש ואינה כלולה בהיתר זה.
בתנאי שהבדיקות האמורתיות תבוצענה בהתאם לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאי ואגרות), תש"ל 1970, ובהתאם לתוכניות ולנספחים
תחתומיים והמאושרים המצורפים להיתר זה ובתנאיו שימולאו התנאים המפורטים בספקח א' וכן התנאים המיוחדים הבאים:

תאריך נתינת היתר:	2/ט/3
תאריך אגרות בנייה שלמה ביום:	2-07-2012
לפי קבלת מס' :	4
תאריך אגרות בנייה שלמה ביום:	09/01/2011
לפי קבלת מס' :	26 ס' (אוא).

בדיקות היתר הבניה

- היתר הבניה הוא "הרישון" שמכוחו בניית הנכס

- גרמושקה- (אקורדיון) מכלול תוכניות בניית מפורטות וטפסים המוגשים על מנת לקבל היתר בניה ברמושקה יופיעו היתר הבניה, שרטוט המבנה ומדידות של הנכס והשטח

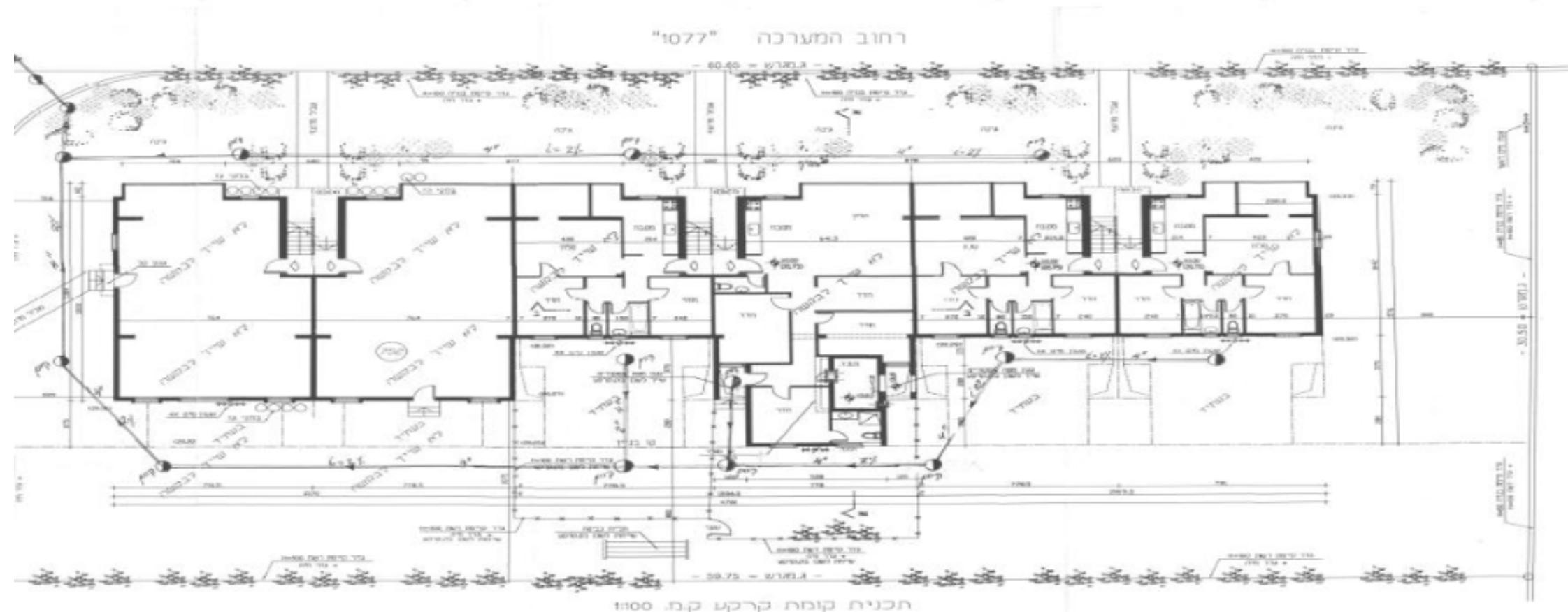
- זכור: הימצאות היתר בניה בתיק הבניין אינה מהוות אסמכתא כי הנכס נבנה ע"פ היתר



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

בחינת התשריט

- התשריט מראהו "שירוטט" של המצב הבניוי ו/או של מה שאנו ח名师 ללבנות



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



- טופו 4 הוא למעשה "אישור איכלוס" של הרשות לנכס
- כמו כן הוא מראהו "טופס אישור חיבור לתשתיות"
- הוא מונפק על ידי הוועדה לתוכנן ובניה וחתם ע"י מהנדס העיר ו/או י"ר הוועדה המקומית ו/או י"ר ועדת המשנה.
- טופו 4 מראהו אסמכתא לפיו הנכס נבנה בהתאם לדרישות הוועדה



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



בדיקה מצב קנייני של הנכס - בcheinת אישור זכויות

תאריך 29/10/2017 שעון: 14:41 ס. חישון תשע"ח	מספר מס' 189265	לשכת רישום מקרקעין: ירושלים																
העתק רישום מקרקעין בתים משותפים																		
גוש: 5215 חלקה: 40 תת חלקה: 101																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">תיאור הנכס</th> <th colspan="2">תנאים נסויים</th> </tr> <tr> <th>טבלה 1: תיאור דירה</th> <th>טבלה 2: תיאור קומת</th> <th>טבלה 3: מבנה</th> <th>טבלה 4: בעלות</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>טבלה 1: תיאור דירה</td> <td>טבלה 2: תיאור קומת</td> <td>טבלה 3: מבנה</td> <td>טבלה 4: בעלות</td> </tr> <tr> <td>טבלה 5: רשותה לא פקורה בשטח של 5.20 מ"ר</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			תיאור הנכס		תנאים נסויים		טבלה 1: תיאור דירה	טבלה 2: תיאור קומת	טבלה 3: מבנה	טבלה 4: בעלות	טבלה 1: תיאור דירה	טבלה 2: תיאור קומת	טבלה 3: מבנה	טבלה 4: בעלות	טבלה 5: רשותה לא פקורה בשטח של 5.20 מ"ר			
תיאור הנכס		תנאים נסויים																
טבלה 1: תיאור דירה	טבלה 2: תיאור קומת	טבלה 3: מבנה	טבלה 4: בעלות															
טבלה 1: תיאור דירה	טבלה 2: תיאור קומת	טבלה 3: מבנה	טבלה 4: בעלות															
טבלה 5: רשותה לא פקורה בשטח של 5.20 מ"ר																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">תיאור הנכס</th> <th colspan="2">תנאים נסויים</th> </tr> <tr> <th>טבלה 1: תיאור דירה</th> <th>טבלה 2: תיאור קומת</th> <th>טבלה 3: מבנה</th> <th>טבלה 4: בעלות</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>טבלה 1: תיאור דירה</td> <td>טבלה 2: תיאור קומת</td> <td>טבלה 3: מבנה</td> <td>טבלה 4: בעלות</td> </tr> <tr> <td>טבלה 5: רשותה לא פקורה בשטח של 5.20 מ"ר</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			תיאור הנכס		תנאים נסויים		טבלה 1: תיאור דירה	טבלה 2: תיאור קומת	טבלה 3: מבנה	טבלה 4: בעלות	טבלה 1: תיאור דירה	טבלה 2: תיאור קומת	טבלה 3: מבנה	טבלה 4: בעלות	טבלה 5: רשותה לא פקורה בשטח של 5.20 מ"ר			
תיאור הנכס		תנאים נסויים																
טבלה 1: תיאור דירה	טבלה 2: תיאור קומת	טבלה 3: מבנה	טבלה 4: בעלות															
טבלה 1: תיאור דירה	טבלה 2: תיאור קומת	טבלה 3: מבנה	טבלה 4: בעלות															
טבלה 5: רשותה לא פקורה בשטח של 5.20 מ"ר																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">תיאור דירה</th> <th colspan="2">תנאים נסויים</th> </tr> <tr> <th>טבלה 1: תיאור דירה</th> <th>טבלה 2: תיאור קומת</th> <th>טבלה 3: מבנה</th> <th>טבלה 4: בעלות</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>טבלה 1: תיאור דירה</td> <td>טבלה 2: תיאור קומת</td> <td>טבלה 3: מבנה</td> <td>טבלה 4: בעלות</td> </tr> <tr> <td>טבלה 5: רשותה לא פקורה בשטח של 5.20 מ"ר</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			תיאור דירה		תנאים נסויים		טבלה 1: תיאור דירה	טבלה 2: תיאור קומת	טבלה 3: מבנה	טבלה 4: בעלות	טבלה 1: תיאור דירה	טבלה 2: תיאור קומת	טבלה 3: מבנה	טבלה 4: בעלות	טבלה 5: רשותה לא פקורה בשטח של 5.20 מ"ר			
תיאור דירה		תנאים נסויים																
טבלה 1: תיאור דירה	טבלה 2: תיאור קומת	טבלה 3: מבנה	טבלה 4: בעלות															
טבלה 1: תיאור דירה	טבלה 2: תיאור קומת	טבלה 3: מבנה	טבלה 4: בעלות															
טבלה 5: רשותה לא פקורה בשטח של 5.20 מ"ר																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">תיאור קומת</th> <th colspan="2">תנאים נסויים</th> </tr> <tr> <th>טבלה 1: תיאור קומת</th> <th>טבלה 2: מבנה</th> <th>טבלה 3: בעלות</th> <th>טבלה 4: עזרות</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>טבלה 1: תיאור קומת</td> <td>טבלה 2: מבנה</td> <td>טבלה 3: בעלות</td> <td>טבלה 4: עזרות</td> </tr> <tr> <td>טבלה 5: רשותה לא פקורה בשטח של 5.20 מ"ר</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			תיאור קומת		תנאים נסויים		טבלה 1: תיאור קומת	טבלה 2: מבנה	טבלה 3: בעלות	טבלה 4: עזרות	טבלה 1: תיאור קומת	טבלה 2: מבנה	טבלה 3: בעלות	טבלה 4: עזרות	טבלה 5: רשותה לא פקורה בשטח של 5.20 מ"ר			
תיאור קומת		תנאים נסויים																
טבלה 1: תיאור קומת	טבלה 2: מבנה	טבלה 3: בעלות	טבלה 4: עזרות															
טבלה 1: תיאור קומת	טבלה 2: מבנה	טבלה 3: בעלות	טבלה 4: עזרות															
טבלה 5: רשותה לא פקורה בשטח של 5.20 מ"ר																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">מבנה</th> <th colspan="2">תנאים נסויים</th> </tr> <tr> <th>טבלה 1: מבנה</th> <th>טבלה 2: בעלות</th> <th>טבלה 3: עזרות</th> <th>טבלה 4: מקרקעין</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>טבלה 1: מבנה</td> <td>טבלה 2: בעלות</td> <td>טבלה 3: עזרות</td> <td>טבלה 4: מקרקעין</td> </tr> <tr> <td>טבלה 5: רשותה לא פקורה בשטח של 5.20 מ"ר</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			מבנה		תנאים נסויים		טבלה 1: מבנה	טבלה 2: בעלות	טבלה 3: עזרות	טבלה 4: מקרקעין	טבלה 1: מבנה	טבלה 2: בעלות	טבלה 3: עזרות	טבלה 4: מקרקעין	טבלה 5: רשותה לא פקורה בשטח של 5.20 מ"ר			
מבנה		תנאים נסויים																
טבלה 1: מבנה	טבלה 2: בעלות	טבלה 3: עזרות	טבלה 4: מקרקעין															
טבלה 1: מבנה	טבלה 2: בעלות	טבלה 3: עזרות	טבלה 4: מקרקעין															
טבלה 5: רשותה לא פקורה בשטח של 5.20 מ"ר																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">בעלות</th> <th colspan="2">תנאים נסויים</th> </tr> <tr> <th>טבלה 1: בעלות</th> <th>טבלה 2: עזרות</th> <th>טבלה 3: מקרקעין</th> <th>טבלה 4: מקרקעין</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>טבלה 1: בעלות</td> <td>טבלה 2: עזרות</td> <td>טבלה 3: מקרקעין</td> <td>טבלה 4: מקרקעין</td> </tr> <tr> <td>טבלה 5: רשותה לא פקורה בשטח של 5.20 מ"ר</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			בעלות		תנאים נסויים		טבלה 1: בעלות	טבלה 2: עזרות	טבלה 3: מקרקעין	טבלה 4: מקרקעין	טבלה 1: בעלות	טבלה 2: עזרות	טבלה 3: מקרקעין	טבלה 4: מקרקעין	טבלה 5: רשותה לא פקורה בשטח של 5.20 מ"ר			
בעלות		תנאים נסויים																
טבלה 1: בעלות	טבלה 2: עזרות	טבלה 3: מקרקעין	טבלה 4: מקרקעין															
טבלה 1: בעלות	טבלה 2: עזרות	טבלה 3: מקרקעין	טבלה 4: מקרקעין															
טבלה 5: רשותה לא פקורה בשטח של 5.20 מ"ר																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">מקרקעין</th> <th colspan="2">תנאים נסויים</th> </tr> <tr> <th>טבלה 1: מקרקעין</th> <th>טבלה 2: עזרות</th> <th>טבלה 3: בעלות</th> <th>טבלה 4: בעלות</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>טבלה 1: מקרקעין</td> <td>טבלה 2: עזרות</td> <td>טבלה 3: בעלות</td> <td>טבלה 4: בעלות</td> </tr> <tr> <td>טבלה 5: רשותה לא פקורה בשטח של 5.20 מ"ר</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			מקרקעין		תנאים נסויים		טבלה 1: מקרקעין	טבלה 2: עזרות	טבלה 3: בעלות	טבלה 4: בעלות	טבלה 1: מקרקעין	טבלה 2: עזרות	טבלה 3: בעלות	טבלה 4: בעלות	טבלה 5: רשותה לא פקורה בשטח של 5.20 מ"ר			
מקרקעין		תנאים נסויים																
טבלה 1: מקרקעין	טבלה 2: עזרות	טבלה 3: בעלות	טבלה 4: בעלות															
טבלה 1: מקרקעין	טבלה 2: עזרות	טבלה 3: בעלות	טבלה 4: בעלות															
טבלה 5: רשותה לא פקורה בשטח של 5.20 מ"ר																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">מעודכן</th> <th colspan="2">תנאים נסויים</th> </tr> <tr> <th>טבלה 1: מעודכן</th> <th>טבלה 2: עזרות</th> <th>טבלה 3: בעלות</th> <th>טבלה 4: בעלות</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>טבלה 1: מעודכן</td> <td>טבלה 2: עזרות</td> <td>טבלה 3: בעלות</td> <td>טבלה 4: בעלות</td> </tr> <tr> <td>טבלה 5: רשותה לא פקורה בשטח של 5.20 מ"ר</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			מעודכן		תנאים נסויים		טבלה 1: מעודכן	טבלה 2: עזרות	טבלה 3: בעלות	טבלה 4: בעלות	טבלה 1: מעודכן	טבלה 2: עזרות	טבלה 3: בעלות	טבלה 4: בעלות	טבלה 5: רשותה לא פקורה בשטח של 5.20 מ"ר			
מעודכן		תנאים נסויים																
טבלה 1: מעודכן	טבלה 2: עזרות	טבלה 3: בעלות	טבלה 4: בעלות															
טבלה 1: מעודכן	טבלה 2: עזרות	טבלה 3: בעלות	טבלה 4: בעלות															
טבלה 5: רשותה לא פקורה בשטח של 5.20 מ"ר																		

מה שטח הדירה

חשוב לציין כי שטח הדירה בטאבו לרוב שונה מהשטח דירה במציאות – שטח הדירה בהיתר הבניה הוא הקובלע!



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



- נסח טאבו מהוות תעודה זהירות של הנכס

▪ בנסח ניתן למצוא את הפרטים הבאים: גוש/חלקה/תת חלקה, באיזה איזור מצוי הנכס, תיאור הנכס, בעלות / חכירה, משכנתא, הערות אזהרה והערות שונות

- הנסח מופק מלשכת רישום המקרקעין באופן מקוון

מי הבעלים

אישור זכויות נכס בחכירה

תאריך: 11/03/2018
כ"ד אדר תשע"ח
שעה: 12:55

מספר מס' 53190

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע
העתק רישום מפנקס הזכיות
גוש: 3207 חלקה: 56

משרד המשפטים
משרד ירושלים
מגן הדת
הנכס מכר ע"י שטר: 37754/2014 מיום: 24/12/2014 סוג שטר: פרטלאיה רצואית

תיאור הנכס
רשויות: מ. א. שפир שטח בקמ"ר: 1,066.00

מספריםesis של החלקה: 3207/4

בעליות
מספר שטר: 37754/2014/16 מועד: 24/12/2014 תאריך: 24/12/2014 מהות פעולות: רשות הפתחם
שם החוכר: מ. ש. שטר: 30019/2016/1 מועד: 30/08/2016 תאריך: 30/08/2016 מהות פעולות: שכירות
סוג דוחה: 515172088 שם החוכר: רביעיביץ יהושע בניה והשענות בע"מ
כתובת: רמת חכירה: בתנאי שטר מקורי רשות דוחה: מ. ש. שטר: 32210/2016/1 מועד: 18/09/2016 תאריך: 18/09/2016 מהות פעולות: הערת אחרה סעיף 126 בר-משגה גבריאל
שם דוחה: 032279846 בר-משגה אביגיל רשות דוחה: מגרש מס' 151 היידה מס' 7 קומת קרקע על כל החוכרים
שם דוחה: 059709212 רשות דוחה: ת.ת. בר-משגה גבריאל

תקופת
חכירה

על הנכס
יש הערת
ازהרה

מי
בעליים

מי החוכר



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



אישור זכויות חברת משכנת

על הדירה
יש
משכנתא

מי
הבעליים

מצפה בית שמש בע"מ
ח.פ. 51-227685-8
בניטן תשע"ח
20 בכרץ 20

לכל חסונינו
הכוון : אישור זכויות מקרקעין
גוש 15231 חלקה 4 מגרש 359
בינוי 2-11 דירה 11
שדי נחר חירדן 7, רמת בית שמש
דירתה בת 3 חדרים + מטבח
לדירה צמוד מחסן מס' 23

1. חנוו מאושרים בווע כי הזכויות בדירה רשומות בחברתנו על שם:
נקטלב נון ת.ז. 310539382
נקטלב גוועת ת.ז. 069794630
על הדירה רובע שעבוד בנין התחרייבות לרישום נשבנה לטובה בנק אדריכל
למשכנתאות בע"מ מיום 27.8.03 ע"י - 490,000₪.
הורוכשים שלילנו את מלאה התכורה עבור רכישת הדירה.
הורוכשים תחתו על הווע חכירתם עם רשות מקרקעין ישראל בתיק 99111216.

מצפה בית שמש בע"מ

על אף חסודו ליל ולפען הסר טפק, אנו ממליצים לבדוק ברשות הנשכנות ויתרונות של שותפים אחרים
כלהם.
אישור זה נכון לתקופת ווועתו בלבד, ווועת תוקף אין וווק אם חתמו על ווע הרכבת.
אינו חיבור או אחריות לכל מוניה ווואוות בלבד, ווועת תוקף של כל מוניה ווואוות פועלת העבריה ואנו שיעבור
כיהוא כוות.
המוציא הנפוחות במושבך ווועת תוקף לישיותם שאויאו נטהולות בחכינה, לרבות רישונות בניינטל
ນකְרַקְעֵי יִשְׂרָאֵל ווועש השכנות.
אינו כפוך וווע תוקףם ספיקת או חפות של הרכבת נכלל פוקה יתיב פביב זכויות ווועות כו
שוווע רשות בוטרי ותכלת.
ט.ל.ת.

בג"ה - 3 סעודה כווע אנטישמיות בימי העצמאות ע"פ גזענותם פון ווועטסן



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע





- **בית משותף (חלוקת לחתני חלקות) ירשם כאשר לפחות 2 דירות**
- **תיק הבית המשותף- מורכב מתקנון ותשritic.**
- **תיק הבית המשותף ניתן להזמין בצורה מקוונת מאתר משרד המשפטים**
- **תקנון (מצו / מוסכם)- מערכת הסכמאות בין הדיירים המסדירה את היחסים בין בעלי הדירות ו/או את זכויותיהם ו/או חובותיהם כלפי הבית המשותף.**
- **תקנון מצוי- תקנון סטנדרטי שמופיע בחוק המקראען ומתייחס להוראות הבאות: מינוי ועד הבית, ניהול אסיפות דיירים, ניהול וחזקת רכוש משותף, שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, ניהול חשבון הבנק של הבית המשותף, ביצוע תיקונים וכו'.**
- **תקנון מוסכם- תקנון שנרשם והוסכם על ידי רוב הדיירים שלפחות $\frac{2}{3}$ מהרכוש המוצמד שייר להם. מערכת הסכמים מוסכמת הקובעת את הזכויות והחובות של בעלי הדירות בבניין.**
- **תשritic בית משותף- שירטוט (טבלת שטחים) המצויר לתקנון ומהו חלק בלתי נפרד ממנו. המציג את הבניין, החניות, הדיירות, הקומות, אשר כל דירה מסומן בכתב ו/או מספר ו/או אות ואליה ישויכו הצמדות כגון מחסנים ו/או חניות ו/או זכויות בניה בגג.**



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



דוגמא לתקנון מצוי

- 6. אסיפה כללית שלאמן המנוין**
- (א) בנוסף על האסיפות הכלליות לפי סעיף 5 רשותה הנציגות להוציא אסיפה כללית כל אימת שהדבר שיראה לה, והוא חייבות להודיעה, אם דרשו זאת בעלייה של שליש מן הדירות לפחות.
- (ב) לא הוועידה הנציגות אסיפה תוך ארבעה-עשר ימים מהיום שהוגשה לה דרישת כאמור בסעיף קטן (א), רשאי בעלי הדירות שדרשו זאת להודיע את האסיפה.
- 7. כינוס אסיפה**
- (א) הודיעה על מועד קיומה של אסיפה כללית ומוקמה תימסר לבני כל הדירות ארבעה ימים לפחות לפני המועד.
- (ב) הודיעה שהזוכה במקום בוולט על פני הבית המשותף או בתוכו, רואים אותה כאלו נמסרה לכל בעל דירה יום אחד לאחר שהזוכה.
- 8. המיפוי באסיפה**
- (א) רואים אסיפה כללית חוקית אם הודיעה על קיומה נמסרה כאמור בסעיף 7 והשתתפה בה במלין של מחצי הדירות לפחות, בעטם או על ידי באיכו.
- (ב) ההודעה על קיומם האסיפה הכללית יכול שתקבע לשם לא יהיה לכך מניין חוקי בשעה שנקבעה לפתחה האסיפה, התקנים האסיפה בשעה אחרת באותו יום, ומשנהו כן, תהיה האסיפה שנתקנסה בשעה אחרת חוקית בכל מסגר של משתפים.
- 9. סדר היום באסיפה**
- (א) ההודעה על מועד אסיפה כללית תפרוט את סדר יומה.
- (ב) בעל דירה רשאי להoxicף נשוא לסדר יומה של האסיפה, ובלבך שהודעה על כך תימסר לבני כל הדירות האחרות יומיים לפחות לפני מועד האסיפה בדרך שמנזרת הודיעה על מועד קיומה של אסיפה כללית.
- 10. יוזיר ומזכיר האסיפה**
- אסיפה כללית תבחר יושב ראש ומזכיר האסיפה.
- 11. דוחיות האסיפה**
- יושב-ראש האסיפה הכללית רשאי, בהסכמה האסיפה, לדחות את המשכה לתאריך שיראה לו, והוא חייב לדוחותה אם דרשו זאת רוב הנציגים באסיפה.
- 12. החלטות**
- (א) החלטות האסיפה הכללית יתקבלן ברוב דעתו.
- (ב) ההחלטה המטילה על בעל דירה חובות או תשלוםומים מסווג או שיעור שלא פורש בפרק ז' לחוק המקרקעין, תשע"ט-1969, או בתקנון זה, או המשנה את דיןינו, לא יהיה לה תקוף לבני אותו בעל דירה אלא אם הסכימים לה.

חוג המקרקעין, תשע"ט-1969
התוספת (סעיף 64)

תקנון מצוי של בעלי הדירות בבית משותף

1. הגדרות
בתקנון זה -

"בעל דירה" - לגבי דירה שהוכרה לתקופה של מעלה משערם וחמש שנים - החוכר או חוכר המשנה, לפי הענין, צולט אם מקבע בחוזה החכירה של ענן לא יראו אותם כבעל דירה;

"נכסש משותף" - כל חלק הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות, ורבים הקרקע, הגגון, הפסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים, וכן מיתקנים הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשימוש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם גתומי דירה מסוימת.

2. שימושים ותיקונים בדירה

(א) בעל דירה יוכל לשימוש בדירותו שניים או תיקונים הפוגעים ברכוש המשותף או מסכימים או עשויים לסקן את קיומה או משנים או עשויים לשנות את ערכו, אלא אם קיבל תחילתו הסכמת האסיפה הכללית של בעל הדירה. לענן זה, "נכש ברוכש המשותף" - לרבות פגיעה בחזותו החזונית התקינה והאיידה כפי שהיא בעת גמר הבניה.

(ב) בעל דירה יוכל לשימוש בדירותו שניים או תיקונים הפוגעים בדירה אחרת או מסכימים או עשויים לסקן את קיומה, או משנים או עשויים לשנות את ערכו, אלא אם קיבל תחילתה הסכמת בעל הדירה האחרת.

(ג) כל שניין אחר רשאי בדירה לשימוש בדירותו על דעת עצמו.

3. הדכות לתבועות תיקונים [תיקון: תש"ל]

(א) בעל דירה רשאי לדרש מהציגות שתבצע כל תיקון בית או ברכוש המשותף, שאיביצועו עליליל לפגוע בדירותו או בערכה.

(ב) בעל דירה רשאי לדרש מבני דירה אחרת שיבצע תיקון בדירה האחרת, שאיביצועו עליליל לפגוע בדירותו של דרשו התקין.

4. עבודות לבדוק רכוש

(א) בעל דירה חייב להרשות שיבוצעו בדירותו העבודות הרכחויות להחזקתו התקינה של הרכוש המשותף, לתילית זו רשותם חברי הנציגות ובני אדם הפעלים לשם להיכנס לדירתם ולבצע בה עבודות כאמור.

(ב) פגעו העבודות האמורות בדירה, חייכים בעלי כל הדירות להשתתף בהוצאות החדרת המכבב לקדומו בשיעור שכזו הם משתפים בהוצאות החזקת הרכוש המשותף.



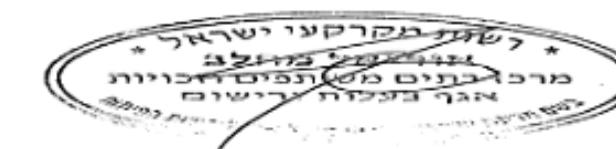
דוגמא לתקנון מוסיף



תקנון מוסיף
בהתאם לסטנדרט 62.1- 53 לוחם המקרוקאיו, התשכ"ט - 1965

אנו חת"מ: מדינת ישראל
בעלי המקרקאיו, הידועים כלהלן: נס 40 בגורש: 5225 בשטח: 10,222 מ"ר, קרובעים
בזאת כדלהלן:

בהתאם לאמור בסעיף 53 לוחם המקרקאיו, התשכ"ט - 1965 נלחלו: "מתוחת"
אנו מוציאים חלקים מהרכוש המשותף ומאנדרדים לדירות, כדלהלן:



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



דוגמא לתקנון מוסיף המשר

* ג.ש.מ. פקרקאי יישראלי *
התקנון מוסיף המשר
מרכז נתונים מילדי ותיכוניות
אגד ביטוח לאומי - ג'יעטס

2.

מספר תקנות משבצת	חומר	צבע	הצמדות			
			חוירא הצמדה	בתקינות	סימון במ"ר	שנת
40/ 50	חרקע	כח	124.15	כג	בנרי	שנת
40/ 57	חרקע	כח	175.75	כג	בנרי	שנת
40/ 58	חרקע	כח	110.90	כח	חום	שנת
40/ 59	חרקע	כח	203.10	כח	ירוק	שנת
40/ 60	חרקע	כח	283.15	כח	כתום	שנת
40/ 69	חרקע	כח	111.40	כח	ורוד	שנת
40/ 70	חרקע	כח	177.90 15.00	כח	סגול	שנת
40/ 71	חרקע	כח	206.75	כח	אדום	שנת
40/ 72	חרקע	כח	118.00	כח	צהוב	שנת
40/ 81	חרקע	כח	183.65	כח	תכלית	שנת
40/ 82	חרקע	כח	142.30	כח	חום	שנת
40/ 83	חרקע	כח	113.25 12.50	כח	ירוק	שנת
40/ 84	חרקע	כח	210.95 10.20 10.20	כח	כתום	שנת
40/ 91	חרקע	כח	11.90	כח	ירוק	שנת
40/ 93	חרקע	כח	158.30	כח	ורוד	שנת
40/ 94	חרקע	כח	159.20	כח	סגול	שנת
40/ 95	חרקע	כח	162.50	כח	אדום	שנת
40/ 96	חרקע	כח	184.90	כח	צהוב	שנת

מספר תקנות משבצת	חומר	צבע	הצמדות			
			חוירא הצמדה	בתקינות	סימון במ"ר	שנת
40/ 1	חרקע	כח	56.00 29.95	כח	א	שנת
40/ 2	חרקע	כח	70.15 31.20	כח	ב	שנת
40/ 9	חרקע	כח	64.35 29.95	כח	ג	שנת
40/ 10	חרקע	כח	156.35	כח	ד	שנת
40/ 16	חרקע	כח	10.20	כח	ה	שנת
40/ 17	חרקע	כח	133.60	כח	ח	שנת
40/ 18	חרקע	כח	45.00 30.35	כח	ו	שנת
40/ 22	חרקע	כח	10.25 10.20	כח	ז	שנת
40/ 25	חרקע	כח	44.65 30.30	כח	יא	שנת
40/ 26	חרקע	כח	143.05	כח	יב	שנת
40/ 33	חרקע	כח	112.15	כח	יג	שנת
40/ 34	חרקע	כח	42.05 68.00	כח	ז'	שנת
40/ 35	חרקע	כח	11.90	כח	ז"	שנת
40/ 36	חרקע	כח	11.90	כח	ז"	שנת
40/ 41	חרקע	כח	47.15 65.90	כח	ז"	שנת
40/ 42	חרקע	כח	173.45	כח	ז"	שנת
40/ 46	חרקע	כח	10.15	כח	ז"	שנת
40/ 49	חרקע	כח	207.45	כח	ז"	שנת



④ כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



דוגמא לתקן מוסכם המשר

בהתואם לסעיף 55 לחוק נקבע, כי החזית המשותף מורכב מ- 8 מבנים. הרובש המשותף או כל חלק ממנו, שבתוחומי כל כניסה וכניסה, יוצמדן לדירות שבאותה כניסה בלבד.

הרוכש המשותף או כל חלק ממנו, שבתוחמי כל מבנה ומבנה, והוא אינו נכלל בסעיף 2-ב לעיל, יוצאים לדירות שבאותו מבנה בלבד.

הרכוש המשותף או כל חלק ממנו אשר לא נכלל בסעיפים 2.2 ו- 2.3

לעיל, לרבות בין חיתר, הקרכע וمتקניהם המשרתים את כל בעלי הדירות יחוּדוּ, ישמש רכוש משותף של כל הדיורות בבניין (להלן: "טַרְבּוֹשׁ תָּמִשׁוֹתֵף הַכְּלָלִי").

השתתפות בМОאבות -

בהתאם לסעיף 85 לחוק נקבג', ב':
ב. חוץ מהחוצאות הדרשות להחזקתו התקינה, לניהולו התקינו, לטיפולו ולחטפתה השירותים, המחויבים על פי דין או תמקובלם על פי הוגה של הרכוש המשותף, בתמורה של כל כניסה וכנסית, יתלו על בעלי הדירות אשר באותו כניסה בלבד, לפחות שיטת רצפתה של כל דירתן, לצד כל שיטת הרצפות של הדירות שבאותה כניסה **לאן האמורות.**

3.2 החוואות הדראשות להזקתו התקינה, לניחולו התקירה, לטיפוחו ולחבותה השירוטים, חמוייבים על פי דין או מקובלים על פי הגנתה של הרכוש-המשותף, המכוון בתחרומו של כל מבנה ומבנה, חaldo על בעלי הדירות אשר באוטו מבנה בלבד, לפי יחס שטח רצפתה של כל דירה, לפחות כל שטח הרכפות של הדירות שבאותו מבנה **ללא הצמדות**.

3.3 הוהו הוצאות חדשות להחזקות תתקינה, לניגיון התקין, לטיוח
ולהבטחת השירותים, המחויבים על פי דין או חמקובלים על פי הנוהג
של הרכוש המשותף הכללי, שאונגו מכך בתום אחת חכניות או
בתום אחד המבנים, יחולו על כל בעלי הדיירות, אשר בבעלות המשותף,
לפי יחס שתה רפתקה של כל דירהased חכל שטח הרכבות של כב
הדירות אשר בבעלותם.

3.4 בעלי הדירות בכל כניסה ובכניסה יבחרו מתוכו, באסיפות כללות נפרדת של כל כניסה, נציגות שתנהל את הרכוש המשותף שהוצמד לדירות שבאותה כניסה, ולצורך כד יהיה מוקנון כל אחד. כל הסמכויות על פי פרקלטם.



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



דוגמא לתשריט בית משותף - טבלת שטחים

טבלה השטחים

שם	כתובת	מספר דירות	שם דיריה	הצמדות			שם השכונה	כתובת השכונה	שם כבiniה	שם מטבח
				שם דיריה	שם מטבח	שם כבiniה				
				שם השכונה	שם מטבח	שם כבiniה				
תנכה	תנכה	1 / 40	דירה	קרקע	קרקע	קרקע	תנכה	תנכה	A	I
חוות	חוות	40 / 2	דירה	קרקע	קרקע	קרקע	חוות	חוות	B	I
ירום	ירום	40 / 3	ראשונה	מגורות + מרפסת נס	מגורות + מרפסת נס	מגורות + מרפסת נס	ירום	ירום	C	I
כחום	כחום	40 / 4	ראשונה	מגורות + מרפסת נס	מגורות + מרפסת נס	מגורות + מרפסת נס	כחום	כחום	D	I
ונר	ונר	40 / 5	שנייה	מגורות + מרפסת נס	מגורות + מרפסת נס	מגורות + מרפסת נס	ונר	ונר	E	I
ונר	ונר	40 / 6	שנייה	מגורות + מרפסת נס	מגורות + מרפסת נס	מגורות + מרפסת נס	ונר	ונר	F	I
אדום	אדום	40 / 7	שלישית	מגורות + מרפסת נס	מגורות + מרפסת נס	מגורות + מרפסת נס	אדום	אדום	G	I
צהוב	צהוב	40 / 8	שלישית	מגורות + מרפסת נס	מגורות + מרפסת נס	מגורות + מרפסת נס	צהוב	צהוב	H	I
תנכלת	תנכלת	40 / 9	דירה	קרקע	קרקע	קרקע	תנכלת	תנכלת	I	II
חוות	חוות	40 / 10	דירה	קרקע	קרקע	קרקע	חוות	חוות	J	II
ירום	ירום	40 / 11	ראשונה	מגורות + מרפסת נס	מגורות + מרפסת נס	מגורות + מרפסת נס	ירום	ירום	K	II
כחום	כחום	40 / 12	ראשונה	מגורות + מרפסת נס	מגורות + מרפסת נס	מגורות + מרפסת נס	כחום	כחום	L	II
ונר	ונר	40 / 13	שנייה	מגורות + מרפסת נס	מגורות + מרפסת נס	מגורות + מרפסת נס	ונר	ונר	M	II
ונר	ונר	40 / 14	שנייה	מגורות + מרפסת נס	מגורות + מרפסת נס	מגורות + מרפסת נס	ונר	ונר	N	II
ונר	ונר	40 / 15	שלישית	מגורות + מרפסת נס	מגורות + מרפסת נס	מגורות + מרפסת נס	ונר	ונר	O	II
אדום	אדום	40 / 16	שלישית	מגורות + מרפסת נס	מגורות + מרפסת נס	מגורות + מרפסת נס	אדום	אדום	P	II
צהוב	צהוב	10.20	צהוב	צהוב	צהוב	צהוב	צהוב	צהוב	Q	II

© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



דוגמא לתריט בית משותף- מפט חלוקה למבנים



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



דוגמא לתשריט בית משותף- תוכנית קומת קרקע



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



בדיקות משכנן

- **מרשם המהווה מאגר מידע של משכונות הנרשומים בהתאם לדין**
- **אשרנתה נרשם גם בטאבו וגם ברשם המשכונות**
- **לעיתים משכנתה תרשם רק ברשם המשכונות**
- **לעיתים לא ניתן לרשום ה"ז ולכן נרשם משכנן על הדירה**
- **תמצית עיון מרשם המשכונות מופק בצורה מקוונת**



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



רשם המשכונות- דוגמא ל탐ציה עיון

תוצאות עיון מקוון

הריני מאשר בזאת כי בתאריך 19/02/2018 בשעה 15:39, נערך עיון במאגר המשכונות הארצי של רשם המשכונות, נכון ל 01/04/1994 ועד היום, לפי:

אזור ישראלי שמספרו 31202443

להלן רשימת המשכונות.
לפירוט מלא, ראה דוחות מצורפים.

מס'	פרטי החייב / ממשכן לטובת חייבו של אחר	פרטי הנכס הממושך	פרטי הנושא	מס' רישום משכון
1	לי אוריאל, לוי רונה	זכויות מקרקעין	שנידר אנה, שנידר יצחק	2018028053
סה"כ:				1

רצ"ב פירוט של המשכונות המופיעים בטבלה

© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



סיכום הבדיקות - קנייניות

בדיקה קניינית - תיק בית משותף	בדיקה קניינית - אישור זכויות
מצוי בלשכת רישום המקראען לרוב	מצוי בלשכת רישום המקראען לרוב
בוחינת תקנון	נסח טאבו/ חברת שכנתה/ רמ"י
בוחינת תשריט וטבלת דירות	תיאור הנכס
בוחינת מיקומי דירה בהתאם לתשריט	גודל הדירה
בוחינת מיקומי חניה בהתאם לתשריט	הצמדות
בוחינת מיקומי מחסן בהתאם לתשריט	בעלות / חכירה- זהות הבעלים / חוכרים
בתקנון מוסכם לבחון הסכמות ביחס לזכויות בניה	שכנתא
השוואה בין האמור בסнос לתקנון והתשריט	הערות (זיקות הנאה, שעבודים, עיקולים, צוי הריסה)

© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



סיכום הבדיקות - תכונוני ופיזי

בדיקה פיזית	בדיקה טכנית
נדל"ן עושם בשטח	תיק הבניין מצוי במחלקה ההנדסה
מצב הדירה בפועל	בקשה להיתר
מספר חדרים- שירוט הדירה	תשريع
שינויים פיזיים בדירה	היתר בניה
תקינות מערכות הדירה	גרמושקא
נצילות בדירה	טופס 4
זכיות בניה נוספת	התכתיות דירות
היקף שיפוץ ועלויות	התכתיות מחלקת ההנסה

לא לשכוח- תמצית עיון רשם המשכונות

© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית



psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



יעקב מעוניין לרכוש דירת חמישה חדרים בקומה שנייה ברחוב יצחק רבין 9/1 בעיר בית שמש.

עיין בהתאם ובתיק הבית המשותף. אילו תובנות עלות בגין עסקה הנ"ל



תקנון הבית
המשותף



תשريع הבית
המשותף



נכס טאבו

© כל הזכויות שמורות לעוזי מיכאל שטרית



psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע



בדיקות מקדיימות ואיתור מוקשים



שוק ההון - יזמות נדל"ן - יזמות עסקית

ברכת עצמאות פיננסית!

עו"ד מיכאל שטרית



© כל הזכויות שמורות לעו"ד מיכאל שטרית

psagot.org | 1-700-550-515
רחובות • רמת גן • הרצליה • חיפה • ירושלים • באר שבע

