



החברה לשיקום ולפיתוח
הרובע היהודי בעיר העתיקה
בירושלים בע"מ



מידע לתושב מבצע רישום נכסים

בלשכת
רישום
המקרקעין



1. הרישום בטאבו

לשכת רישום המקרקעין - טאבו - הינו הגוף הרושם את נכסי הנדל"ן במדינת ישראל בפנקסי המקרקעין ונותן לרישום תוקף חוקי.

מקור חובת הרישום מופיע בחוזה החכירה ובחוזה ההתחייבות במסגרתם התחייבה החברה לרשום את כל הנכסים בלשכת רישום המקרקעין בבוא העת.

אופן הרישום

תושב אשר:

א. מעוניין לרשום את יחידתו בלשכת רישום המקרקעין במקרים בהם **רשום כבר** בית משותף.

ב. קיבל פניה ראשונה מהחברה לרישום יחידתו.

יפנה אל מנהלת הנכסים בחברה גב' סילבי נזרי ו/או רכזת הרישום עו"ד שירן אליהו, לקבל מידע על הפעולות שעליו לבצע לצורך השלמת הרישום.



תושבים יקרים שלום.

הצבנו לעצמנו יעד לסיים את רישום הנכסים ברובע היהודי בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) עד ליום 31.12.2017.

סיימנו את מדידות הנכסים ולצורך השלמת תהליך הרישום הוחלט לאפשר לתושבים, אשר יסדירו את הרישום עד למועד היעד, להנות מהטבות שיחולו לתקופה מוגבלת זו.

דף זה כולל מידע בנושאים הבאים:

1. **אופן הרישום**, חשיבות וחובת הרישום.
2. **מבצע** הסדרת חריגות בניה וההנחות שבו.
3. **שינויים בהסכם** החכירה.

במטרה להפגין רצון טוב ופתיחות מצד החברה, קיבל דירקטוריון החברה מספר החלטות משמעותיות בנושא כגון: שינויים ועדכונים בחוזה החכירה, מתן הנחות משמעותיות למי שביצע שינויים ביחידתו וכן סבסוד הוצאות הרישום בנסיבות המאפשרות זאת.

לתשומת ליבכם!!!

המבצע תקף רק עבור תושב שירשום את יחידתו בתקופה שהחל מיום 1.8.2017 ועד ליום 31.3.2018

מובהר כי כל האמור בדף מידע זה רלוונטי רק לתקופת המבצע בלבד. לאחר המועד הנ"ל המבצע יסתיים והחוכר יצטרך לשאת בעלות מלאה של הוצאות הרישום בלשכת רישום המקרקעין לרבות התשלום עבור הסדרת חריגות הבניה ויהיה חשוף לסנקציות מנהליות ו/או משפטיות.

אנו מקווים כי האמור בדף מידע זה יתרום להבנת הנושא ולשיתוף פעולה מצדכם.



להלן תמצית סדר הפעולות לצורך הרישום בלשכת רישום המקרקעין:

- « באחריות התושב לפנות אל החברה ולקבל את מלוא המידע באשר להסדרת אי הכשירות.
- « במקרה של שינויים בנכס יש להרוס את החריגה או לחילופין להסדירה בהתאם לתנאי החברה.
- « תושב המבקש להסדיר את החריגה תיערך שמאות ע"י שמאי מטעם החברה. השמאות תקבע את שווי החריגה + דמי שימוש עבור תקופת השימוש (עד 7 שנים רטרואקטיבית).
- « חוכר אשר מבקש להשיג על השומה, יגיש שמאות נגדית מטעמו.
- « במקרים מסוימים בהם השינויים בנכס אינם מופעים בתשריט שהופקד בלשכת רישום המקרקעין יתבצע גם תיקון תשריט בית משותף. על כל תושב חלה האחריות לברר מה הסטטוס לגבי יחידתו.
- « לאחר הסדרת השינויים הנכס יהיה כשיר לרישום בטאבו.

עלויות:

תיאור הפעולה	העלות	על מי חל התשלום
תשלום לעו"ד אברמזון עבור יפוי כח נוטריוני + אגרות רישום מדידה	כקבוע בתקנות.	כל מי שחותם על מסמכי העברה בטאבו בפני עו"ד אברמזון.
מדידה	10 ש"ח למ"ר לא כולל מע"מ	כל מי שיחידתו שייכת לבית משותף אשר כבר רשום בטאבו ולא רשם את יחידתו בעבר מכל סיבה שהיא.
שמאות	בהתאם לשטח החריגה	התשלום יחול על חוכר שביצע שינויי ביחידתו שאינו תואם את תשריט הבית המשותף המופקד בטאבו.
תיקון תשריט בית משותף	10,000 ש"ח בתוספת מע"מ	במקרים בהם המדידה העדכנית אינה תואמת את תשריט הבית המשותף שהופקד בטאבו ויש צורך בתיקון תשריט הבית המשותף.

** ייתכנו שינויים בעלויות בהתאם לדין ו/או לתנאי החברה.



מדידה עדכנית (מדידה שבוצעה בחצי שנה אחרונה).



קבלת מכתב מהחברה לפיו, הנכס כשיר לרישום.



עיון בתיק טאבו במשרדי החברה (בתיאום מראש) בטרם ישלח אל עו"ד אברמזון.



חתימת התושב על מסמכי העברה בטאבו בתיאום מראש עם עו"ד אברמזון (רחוב הנגיד 6 ירושלים).

נכס שאינו כשיר לרישום

- « תושב שקיבל מכתב ובו צוין כי יחידתו אינה כשירה לרישום תצוין במכתב סיבת אי הכשירות לפי אחד מהקריטריונים הבאים:
 - א. הנכס מצוי בתהליך של העברת זכויות.
 - ב. בעל הנכס נפטר וטרם הועברו הזכויות בחברה ע"ש היורשים.
 - ג. עיקולים שעבודים, כונס נכסים, החלטה שיפוטית.
 - ד. בנכס בוצעו חריגות בניה ו/או שינויים מתשריט המכר המקורי.
 - ה. אחר



א. חריגות **בשטח המוכר** במקום תשלום של 31% משווי החריגה, החישוב יעמוד על 26% בלבד מהשווי שקבע השמאי וכן לתקופת השימוש (עד 7 שנים אחורה).

*** דוגמא** תשלום בגין חריגה שבתחום שטח המוכר:

שטח החריגה	שווי החריגה לפי הערכת שמאי	תשלום במסגרת המבצע (26%)	תשלום מלא ללא מבצע (31%)	שווי דמי השימוש 7 שנים אחורנית	דמי השימוש במסגרת המבצע (ל-7 שנים אחורה)	תשלום עבור תקופת השימוש ללא מבצע
20 מ"ר	50,000 ₪	13,000 ₪	15,500 ₪	20,000 ₪	5,200 ₪	6,200 ₪

גלריות

- גלריה עד גובה 2 מ"ר פטורה מתשלום.
- גלריה בגובה 2 מ"ר ואילך - במקום תשלום של 31% משווי החריגה החישוב יעמוד על - 10% בלבד וכן לתקופת השימוש.

שטח החריגה	שווי החריגה לפי הערכת שמאי	תשלום במסגרת המבצע (10%)	תשלום מלא ללא מבצע (31%)	שווי דמי השימוש 7 שנים אחורנית	דמי השימוש במסגרת המבצע (10%)	תשלום עבור תקופת השימוש ללא מבצע (31%)
20 מ"ר	50,000 ₪	5,000 ₪	15,500 ₪	20,000 ₪	2,000 ₪	6,200 ₪

ב. חריגות **מחוץ לשטח המוכר** במקום תשלום של 100% משווי החריגה החישוב יעמוד על 85% בלבד ובגין דמי שימוש החישוב במקום חיוב של 31% החיוב יהיה בשיעור של 26%.

*** דוגמא** תשלום בגין חריגה מחוץ לשטח המוכר

שטח החריגה	שווי החריגה לפי הערכת שמאי	תשלום במסגרת המבצע (85%)	תשלום מלא ללא מבצע (100%)	שווי דמי השימוש 7 שנים אחורנית	דמי השימוש במסגרת המבצע (ל-7 שנים אחורה)	תשלום עבור תקופת השימוש ללא מבצע
20 מ"ר	50,000 ₪	42,500 ₪	50,000 ₪	20,000 ₪	5,200 ₪	6,200 ₪

* לידיעתכם טבלה זו היא להמחשה בלבד והנתונים בה הם לצורך הדגמה ואין הם משקפים את המחיר למ"ר הלכה למעשה.

2. מבצעים והנחות במקרה של שינויים בנכס

בכדי לתמרץ את התושבים לסיים את הרישום של יחידתם בטאבו, הוחלט לצאת במבצע באשר לאלה שביצעו שינויים ביחידתם. תקופת המבצע הינה עבור מי שיסדיר את התשלום בגין החריגה עד ליום 31.3.2018. לאחר המועד הנ"ל התשלום בגין הסדרת החריגה ישולם במלואו.

1.1 מהי חריגה?

כל שינויים ו/או תוספות בנכס שאינם עולים בקנה אחד עם תשריט המכר המקורי הקיים בחברה ויש פער במדידות שלא קטן מ-1 מ"ר.

1.2 תנאי המבצע

תושב אשר מעוניין להסדיר את השינויים ביחידתו וקיבל את אישור החברה לכך זכאי ליהנות מתנאי המבצע כמפורט להלן:



3. השינויים בהסכם החכירה:

החברה נענתה לבקשת חלק מהתושבים וערכה שינויים ניכרים בהסכם החכירה וחווה ההתחייבות.

החברה שינתה את הסעיף הדין בדמי החכירה הנוספים והעמידה אותו על 31% במקום 50% (שינויים בשטח המוכר-הערכה חדשה).

במסגרת שינויים אלה הושמטו סעיפים אשר אינם רלוונטיים ואינם תואמים את רוח התקופה.

השינויים עוסקים בעיקר בהתחייבות החוכר בהסכם החכירה וחווה ההתחייבות ותשלומים שכבר אינם רלוונטיים או שנערך לגביהם שינוי לקראת התושבים.

החברה עיגנה בחווה "שינוי גבולות קרקע" יחול בשטח העולה על 1 מ"ר.

**** האמור במסמך זה אינו סופי וממצה ואינו במקום היועצות עם נציגי החברה המקצועיים.**

אתר החברה באינטרנט www.rova-yehudi.org.il

לקבלת מידע נוסף נשמח לעמוד לשירותכם:

רכזת רישום עו"ד שירן אליהו בטל' 02-6265919

או במייל shirane@jqc.org.il

מנהלת הנכסים סילבי נזרי בטל' 02-6265908

או במייל silvin@jqc.org.il

עו"ד אריה אברמזון (לתיאום מועד לחתימה) 02-6255221