



משרד המשפטים
הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
לשכת המפקח על רישום מקרקעין

הנחיות לרישום בית משותף

בהתאם לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969
לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011
ולקובץ נוהלי הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

1. הבהרות:

- א. בהתאם לסעיף 143 לחוק, בקשה לרישום בית משותף תוגש על ידי הבעלים (ואם רשומה חכירה לדורות, צריך שהבקשה תוגש בנוסף גם על ידי החוכרים)¹. במידה ומוגש לרישום תקנון מוסכם, הבקשה תוגש על ידי כל הבעלים והחוכרים.
- ב. על מגיש המסמכים להגישם לאחר שבדק כי כל הפרטים המופיעים נכונים ולאחר שוודא כי הוגשו כל המסמכים במלואם. כמו כן עליו לבצע בדיקה והגהה לכל המסמכים בטרם הגשת הבקשה, ובכלל זה לוודא שלא חלו טעויות דפוס במסמכים, שהם משקפים נכונה את מצב הזכויות וההתחייבויות החוזיות, ושהמסמכים כולם תואמים זה לזה.
- ג. לא תתקבל בקשה שלא נערכה והוגשה, על כל נספחיה בהתאם להנחיות, ותיק הבקשה הלקוי יוחזר למבקש.
- ד. אין בהנחיות אלה כדי ליצור זכויות שאין מקורן בדין או מחויבות כלשהי ביחס לבקשה, וכן אין בהן כדי לפגוע באפשרות שתינתנה הנחיות נוספות או שונות, בהתאם לדין, לפסיקה ולנסיבות העניין.
- ה. הנחיות אלה נועדו לסייע ולהקל על הפונים בבקשה לרישום בית משותף, והן מתייחסות למצבים השכיחים ביותר.

פרק א'

המסמכים שיש לצרף לבקשה לרישום בית משותף²

1. לצורך רישום בית בפנקס הבתים המשותפים, יש להגיש את הטפסים והמסמכים הבאים ללשכת המפקח על רישום מקרקעין הרלוונטית (לשם הכנת המסמכים יש להסתמך על נסח רישום עדכני):
 - טופס בקשה (עותק 1).
 - תשריט (עותק 1) שהוכן ע"י מהנדס, אדריכל או מודד מוסמך או הנדסאי מוסמך (להלן: "עורך תשריט") ואושר על ידי ועדה מקומית לתכנון ובנייה או הנותן, להנחת דעתו של המפקח, תמונה נאמנה של הבית על דירותיו; ככלל, כאשר רשומה בחלקה

¹ פרטי הבעלים והחוכרים או עורך-הדין אשר הגיש את התיק בשם, ירשמו על כריכת התיק.

² ניתן לשמור ולהדפיס מתוך הקישורים המצורפים.

הערה תכנונית כגון תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), חובה לאשר התשריט על ידי מוסד התכנון.

- הסכמה לשמש נציגות זמנית (עותק 1).
 - תקנון מוסכם (2 עותקים חתומים במקור), במידה ומבקשים לרשום תקנון מוסכם. לחילופין יש לציין במפורש על גבי הבקשה שהמבקש מאמץ את התקנון המצוי.
 - אגרה בשיעור הקבוע בתקנות המקרקעין (אגרות), תשל"ה-1974.
 - בקשה לייחוד דירות ואישורי מיסים, במקרים המתאימים כפי שיפורט להלן (בפרק ב').
2. כאשר יש צורך להשלים או לתקן פרטים בנסח הרישום, כגון: השלמת מספר זיהוי של בעלים או חוכר או מספר רישום של חברה, יש להגיש את הבקשה והמסמכים המתאימים ללשכת רישום מקרקעין ולוודא שהנושא הוסדר בטרם הגשת הבקשה לרישום הבית המשותף.
3. כל מסמך אחר הנחוץ לדעת המפקח למתן החלטה בבקשה.

להלן הנחיות למילוי פרטי הבקשה והמסמכים דלעיל.

פרק ב'

טופס בקשה

1. את טופס הבקשה, שדוגמתו מצורפת **בנספח א'**.
 2. כל הפרטים בטופס הבקשה ימולאו בהדפסה, והטופס יוגש כאשר הוא חתום בחתימת מקור.
 3. אם הבקשה חתומה על ידי מיופה כוח, יש לצרף לבקשה את ייפוי הכוח. יש לציין בבקשה כי נחתמה מכוח ייפוי כוח.
 4. היה המבקש תאגיד³, יש לצרף פרוטוקול מהחלטת אסיפת המנהלים לגבי הפעולות המבוקשות, חתום על ידי היו"ר ומאומת על ידי עו"ד.
- בנוסף לאימות חתימת יו"ר, עו"ד (כל עו"ד) או רואה חשבון של התאגיד, יאשר על גבי הפרוטוקול או במסמך נפרד – כי התאגיד קיים, שהוא כשיר לפי התזכיר והתקנון לבצע את הפעולה המבוקשת, וכי החלטת התאגיד מיום _____ (יש למלא תאריך) התקבלה כדין.
- היה וחלפה שנה בין מועד אישור עו"ד או רו"ח לפרוטוקול לבין מועד חתימת הבקשה (או מסמכים רלוונטיים אחרים) על ידי התאגיד, יש לצרף בנוסף אישור עורך דין (כל עורך דין) שמעיד כי החלטת התאגיד עודנה בתוקף, וכי הגורמים שחתמו בשמו עדיין מוסמכים לעשות כן.
- כללה הבקשה רישום תקנון מוסכם ו/או בקשה לייחוד דירות בין בעלים, יש לפרט זאת בפרוטוקול.
5. לתשומת הלב - טופס הבקשה כולל התייחסות לתאריך התשריט - יש להקפיד לציין בטופס הבקשה את מועד עריכת התשריט כך שככל שיחולו שינויים או עדכונים בתשריט יש להקפיד על תיקון התאריך המאוחר והעדכני בטופס הבקשה, באמצעות מי שמורשה לחתום עליה.
 6. במידה ומגיש הבקשה מבקש לאמץ את התקנון המצוי – יש לציין זאת במפורש ע"ג הבקשה.
 7. רצו המבקשים לייחד דירות בין בעלים או בין חוכרים, לפי תקנה 62 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, יש לציין זאת במפורש בבקשה ויש להמציא:

³ ר' הוראות בקובץ הנהלים לעניין כל סוגי התאגידים, נוהל מס' 1.1.16 עד 1.1.21, בשינויים המחוייבים.

- בקשה לייחוד דירות, (ראה נספח ב') המפרטת את החלוקה של הדירות בין הבעלים, כשהיא חתומה על ידי הבעלים ומאומתת על ידי עו"ד, כדרך שמאמתים שטר עסקה. ככל שהבקשה משתרעת על יותר מעמוד אחד יש להחתים את הבעלים על כל עמוד.
 - אישורים ממשרדי מיסוי מקרקעין אשר יינתנו על גבי הבקשה לייחוד דירות, ואישורים מהרשות המקומית ומהוועדה המקומית לתכנון ובניה (לעניין ארנונה והיטל השבחה), על הסכמתם לרישום הבית המשותף ולייחוד הדירות כמבוקש ובדבר העדר חובות לתשלום על שם הבעלים.
- בהתאם להוראת נוהל מיום 12.03.2020, אישורים ממשרדי מיסוי מקרקעין יינתנו על גבי הבקשה לייחוד דירות **או** באמצעות **תצהיר עורך דין** המעיד כי הבקשה לייחוד דירות משקפת את זכויות בעלי הדירות כפי שדווח למיסוי מקרקעין.

8. בעת הגשת בקשה לרישום בית משותף, שהוקם על מספר חלקות, שבכל חלקה בעלים שונים, האמור בהנחיות אלו יחול בשינויים המחוייבים. יצוין כי בית משותף יירשם על מס' חלקות בכפוף לקיומם של מתקנים משותפים בהתאם לשיקול דעת המפקח ו/או אישור מוסד התכנון.

פרק ג'

תשריט

כידוע, ביום 24.5.08 נכנס לתקפו צו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח-2008 (להלן: "**צו המכר**"), שקבע, בין היתר, כללים להגדרת שטח דירה. צו המכר מנחה כי יש לבצע חישוב שטחים על פי תקן 9.0 של הוועדה לתקינה שמאית במשרד המשפטים, והוא חל על כל החוזים שנחתמו החל ממועד כניסתו לתוקף.

על מנת ליצור אחידות בין הגדרת שטחי הדירות בבית המשותף בהתאם לחוק המקרקעין מחד גיסא, לבין הכללים שנקבעו בצו המכר מאידך גיסא, ועל מנת להסדיר את היחס בין הכללים הנ"ל להוראות סעיפים 57-58 לחוק המקרקעין ולסייע ככל שניתן בהאחדת הגדרת השטחים, נקבעו הוראות נוהל מס' 1-7-19. הוראות הנוהל יחולו על בקשות לרישום בתים משותפים וכן לגבי בקשות לתיקון צו בדירות שלגביהן הוגדרו השטחים בהתאם לצו המכר.

הגדרות שטחי הדירות וההצמדות יערכו בהתאם לכללים המפורטים בצו המכר. ניתן יהיה להשתמש בהגדרת שטח אחרת לאחר קבלת אישור המפקח על רישום מקרקעין, טרם הגשת התיק, לאחר שתוגש בקשה מנומקת.

התשריט יוגש בעותק 1 ויהא ערוך לפי הפרטים ולפי הסדר הבא –

(כאשר בחלקה רשומה הערה תכנונית כגון **תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום)** חובה להגיש תשריט מאושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה)

1. פרטים המזהים את החלקה -

חלקה _____
 גוש/גוש שומה * _____ (מחק את המיותר*)
 שטח החלקה במ"ר _____
 כתובת הנכס _____

(כאשר בית משותף כולל מספר מבנים/אגפים/כניסות יש לציין את הכתובת של כל מבנה/אגף/כניסה)

2. **פרטים על המבנה** -
הפרטים יכללו –

- מספר המבנים/האגפים/הכניסות מהם מורכב הבית
- מספר הקומות בכל מבנה/אגף/כניסה
- סה"כ הדירות בכל מבנה/אגף/כניסה
- סה"כ הדירות בבית

3. **תרשים הסביבה** –

תרשים הסביבה, עליו מסומנת או מתוחמת החלקה בצבע שונה משאר החלקות, ייערך בקנה מידה של 1:1250, תוך ציון כיוון צפון, מספרי החלקות הגובלות ושמות הרחובות.

4. **תרשים החלקה** –

- התרשים ייערך בקנה מידה של 1:250, תוך ציון כיוון צפון וגבולות המבנה שעליו.
- גבולות החלקה יתוחמו בצבע, וגבולות המבנה או המבנים יתוחמו בצבע שונה.
- יש לסמן על החלקה והמבנה מידות אורך ורוחב.
- הערה – יש לוודא שצורת החלקה בתרשים החלקה תואמת את צורתה בתרשים הסביבה.
- היה חלק של החלקה משועבד בחכירה או מיועד להעברה לרשות מקומית, או מיועד להפקעה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 לצרכי דרך ו/או שטח ציבורי פתוח, לדוגמא, יש לתחום אותו חלק בצבע אדום ולציין מידות אורך, רוחב וסה"כ השטח, תוך ציון ייעודו (בהתאם למלל המופיע בנסח הרישום). יש להמציא העתק שטר החכירה לרבות התשריט.
- היה חלק של החלקה כפוף לזיקת הנאה – יש לסמן אותו חלק כפי שמופיע בתשריט ובשטר הזיקה (מידות, צבע, אות, מלל). יש להמציא העתק שטר הזיקה לרבות התשריט.
- במקרים בהם הבית המשותף מורכב מיותר ממבנה אחד, ולכאורה החלקה ניתנת לפיצול כך שלא כל המבנים ירשמו יחדיו כבית משותף אחד, עורך התשריט יצרף מכתב נלווה שבו ינמק מדוע יש לרשום את כל המבנים כבית משותף אחד. במקרים בהם מכתב עורך התשריט לא יניח את דעת המפקח, יידרש מגיש התיק להמציא את אישור הוועדה המקומית שהחלקה/ות אינן ניתנות לחלוקה באופן שבו מבנה/ים יעמדו על חלקה/ות נפרדת/ות.
- במקרה בו הבית המשותף רשום על מספר חלקות יציג עורך התשריט את גבולות כל אחת מהחלקות בתרשים הסביבה, החלקה וקומת הקרקע.

5. פרטים על הדירות

הפרטים יכללו את התיאור של כל דירה ודירה לפי הדוגמא שלהלן ובשינויים המחויבים.

6. הצמדות				שטח הרצפה במ"ר			מספר חלקות המשנה	תיאור הדירה	קומה	מספר כניסה	מספר האגף	מספר המבנה
צבע בתשריט	שטח במ"ר	סימון בתשריט	תיאור ההצמדה	סה"כ	המחסן	הדירה						
ירוק	50.00	א'	גג	73.00	4.80	68.20	1/מס' החלקה	דירה	מרתף 1-		1	ו
כחול				35.00	5.00	30.00	2/מס' החלקה	חנות	קומה 0		2	ו
אדום	250.00	ג'	קרקע לרבות הקרקע שמתחת למבנה	192.00	12.00	180.00	3/מס' החלקה	דירת קוטג'	קומה 0 קומה 1	א'	1	וו
צהוב	12.00	ב'	קרקע	80.10		80.10	4/מס' החלקה	דירה	קומה 2	ב'	1	וו
							0/מס' החלקה	רכוש משותף				

הצמדות משותפות

צמוד לחלקות משנה ⁴	שטח במ"ר	צבע בתשריט	סימון בתשריט	תיאור ההצמדה
3, 1	4.00	ירוק-אדום ⁵	ד	מחסן

6. הוראות כלליות לרישום הפרטים על הדירות שבתשריט

6.1 להלן הוראות כלליות לרישום "הפרטים על הדירות" שבתשריט, ולאופן מילוי העמודות שבטבלה, אשר דוגמתה הובאה מעלה.

העמודות - מבנה, אגף ו-כניסה - יופיעו רק אם הבית כולל יותר ממבנה/אגף/כניסה אחד (לפי העניין):

- א. מבנה - כל מבנה יסומן בתשריט בספרה רומית I, II, III וכו', ויירשם בהתאם בעמודה זו.
- אגף - יסומן בתשריט במספר 1, 2, 3 וכו', ויירשם בהתאם בעמודה זו.
- כניסה - תסומן בתשריט באותיות א, ב, ג וכו', ויירשם בהתאם בעמודה זו. אם יש באגף יותר מכניסה אחת, יש לסמן את הכניסות שבאותו אגף ברצף.
- ב. קומה - יש לציין את תיאור סוג הקומה בהתאם ל-3 אפשרויות: מרתף, קומה, גג.

⁴ יש לציין בתקנון האם מדובר בחלקים שווים או לא. ככל שלא, יש לציין את החלק של כל תת-חלקה בהצמדה המשותפת.

⁵ כאשר מדובר בהצמדה משותפת למס' רב של דירות ניתן לקבוע צבע אחד.

סדר מספרי הקומות – יהיה מלמטה למעלה - מעל פני הקרקע לדוגמא: 1,2,3 וכו'. מתחת לפני

הקרקע (מרתפים) - סדר הקומות יהיה מלמעלה למטה לדוגמא: 1,-2,-3- וכו' (כמו במעלית).

מספר קומת מרתף יחל ב- 1-

מספר קומת הקרקע יהיה 0

מספר קומה (מעל הקרקע) יחל ב- 1

ג. תיאור הדירה⁶ - בעמודת תיאור הדירה יירשם תיאור הדירה בלבד (כגון: דירה, חנות, אולם, מחסן) ללא תוספות כגון: מחסנים, מרפסות וכו'.

ד. מספר חלקת המשנה - מספר חלקת המשנה יהיה תואם לסימון של מספר הדירה בתשריט. המספר יהיה מורכב ממספר החלקה וממספר הדירה בתשריט, כשבין שני המספרים מפריד קו אלכסוני – מצד שמאל מספר החלקה ומצד ימין מספר הדירה בתשריט. כשהבית עומד על מספר חלקות, יש לרשום את כל מספרי החלקות (מס' דירה/מס' חלקות).

ה. שטח הדירה⁷ – בעמודת שטח הדירה, יירשם השטח שיתקבל בהתאם לחישוב שנקבע בצו מכר דירות (טופס של מפרט)(תיקון), התשס"ח-2008 (להלן: "צו המכר"). צו המכר מנחה כי יש לחשב שטחים על פי תקן 9.0 של הוועדה לתקינה שמאית במשרד המשפטים והוא חל על כל החוזים שנחתמו החל ממועד כניסתו לתוקף (24.5.2008).

ו. הצמדות -

(1) בעמודת הצמדות, יירשמו השטחים השייכים לדירה ונמצאים מחוץ לקירות החיצוניים של הדירה (ובכלל זה מחסנים ומרפסות, חניות). יודגש כי שטחים אלו יירשמו כהצמדות לדירה ושטחם יחושב בהתאם לצו המכר.

(2) לגבי מרפסות – מרפסת מקורה תיכלל בשטח הדירה ולא תהיה הצמדה. מרפסת לא מקורה / מרפסת פתוחה / מרפסת שמש תירשמה כהצמדות וניתן לתאר כל אחת מהן במילה "מרפסת" בלבד. לגבי מרפסת מקורה חלקית – ניתן לקבוע את כולה כהצמדה, או שלאור דרישת הוועדה המקומית לתו"ב, חלקה המקורה ייכלל בשטח הדירה, בהסתמך על חישוב השטחים שבוצע לצורך היתר הבנייה, וחלקה הלא מקורה ירשם כהצמדה.

(3) לגבי מחסנים – ככל שהמחסן נפרד פיזית מהדירה הוא יירשם כהצמדה בלבד. לגבי מחסן הצמוד פיזית לדירה, קיימת אליו גישה ישירה מתוך הדירה ואין אליו כניסה מדירות אחרות – מחסן כזה יהווה חלק מהדירה.

(4) בעמודת תיאור הצמדה יתואר השטח המוצמד, כגון – חנייה, גג, קרקע וכו'. הסימון בתשריט ייעשה באופן שוטף באותיות א', ב', ג', וכו' אן בהתייחס למספרי הדירות 1א, 1ב, 2א, 2ב וכד' והרישום בעמודה זו בטבלת התשריט יהא תואם לסימון שנקבע בגוף התשריט.

6 כאשר המדידה בוצעה שלא לפי צו המכר – אפשר לכלול בתיאור הדירה גם ציון של מרפסת פתוחה, מרפסת לא מקורה, מחסן (ובתנאי שהכניסה למחסן היא מחוץ לדירה, והוא מיועד לשמש את הדירה). במקרה שתיאור הדירה כולל מרפסת פתוחה/לא מקורה, יש לציין בתיאור הדירה את שטח המרפסת, לדוגמה: דירה ומרפסת פתוחה בשטח מ"ר.

7 כאשר המדידה בוצעה שלא לפי צו המכר - יש לציין את השטח, כשהוא כולל גם את שטח המרפסות המקורות ומחיצות פנימיות של הדירה. שטח הרצפה אינו כולל גזוזטראות (מרפסות שאינן מקורות) קירות חיצוניים וקירות בין דירה לדירה. אם תיאור הדירה כולל מחסן, יש לציין את שטח המחסן בעמודה נפרדת ובעמודה נוספת יצוין שה"כ שטח הדירה והמחסן יחדיו.

(5) לפי סעיף 1א158 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (תיקון מס' 39), לא יוצמדו לדירה אחת יותר משני מקומות חנייה, אלא בהתאם להוראות שנקבעו בתקנות מכוחו או באישור רשות הרישוי המקומית.

לפיכך, כאשר מוגשת בקשה להצמדה של יותר משני מקומות חנייה לדירה אחת, לא תאושר, אלא אם כן יצורף לה אישור רשות הרישוי המקומית, כמשמעותה בסעיף 30 של חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, או תשריט מאושר על ידי ועדת תכנון.

ז. רכוש משותף - הרכוש המשותף יקבל מספר 0.

6.2 להלן הוראות כלליות לעריכת תרשים הקומות והדירות שבתשריט –

- א. ייערך בקנה מידה של 1:100 תוך ציון כיוון צפון.
- ב. יש לסמן בתשריט את הכניסות ואת דרכי הגישה לרכב למגרשי החניות ולהולכי רגל.
- ג. כל דירה תתוחם בצבע. צבע זה יצוין גם בטבלת התשריט לצד כל יתר פרטי הדירה.
- ד. יש להדגיש בספרה גדולה מספרה של כל דירה. אם לדירה מצורף גם מחסן יש לסמנו כסימון הדירה בתיחום באותו צבע.
- ה. יש להדגיש בחץ את הכניסה לדירה ולמחסן.
- ו. יש לסמן את הגבולות של הדירות בצבעים שונים. אין לצבוע דירות או הצמדות סמוכות באותו צבע.
- ז. ככל שישנן הצמדות סמוכות באותו הצבע, יש להדגיש את הגבול ביניהן בקו שחור.
- ח. יש למספר את הדירות מהקומה הנמוכה ביותר ולהמשיך קומה, קומה עד לקומה האחרונה במספר רץ ובכיוון אחיד בכל הקומות.
- ט. כשקיימים מספר מבנים, אגפים או כניסות, ממספרים מבנה אחד, אגף אחד או כניסה אחת, ולאחר מכן ממשיכים את רצף המספור במבנה השני, באגף השני או בכניסה השנייה, וכן הלאה.
- י. אין צורך בתיאור החלוקה הפנימית של הדירה.
- יא. בגין כל קטע המיועד להצמדה, יש לסמן את מידות האורך והרוחב. יש לצבוע את ההצמדות בצבע מלא, כל הצמדה בצבע הדירה שאליה הוצמדה. אם קיימת הצמדה למספר דירות, יש לצבוע את ההצמדה בצבעי אותן הדירות או בצבע אחד אחר⁸.
- יב. התשריט אמור לשקף אפשרות גישה לכל הצמדה או דירה.
- יג. יש להציג גישה מדרך ציבורית לתחום הבית המשותף.
- יד. לתשומת לב: במקרים בהן אין גישה להצמדה ו/או דירה ו/או לחלק מהרכוש המשותף, ניתן לקבוע בתקנון המוסכם זכות מעבר להצמדה ו/או לדירה ו/או לרכוש המשותף ע"ג הצמדה/ות של דירות אחרות (והכל בכפוף לאישור המפקח ובהתאם למקרה ולנסיבות). במקרה זה יש לשרטט בתשריט את זכות המעבר ולסמנה באות כולל מידותיה.

⁸ מומלץ להשתמש בצבע אחד כאשר מדובר בהצמדה משותפת למס' רב של יחידות.

7. עורך התשריט יחתום בגוף התשריט על הצהרה בנוסח הבא –

אני הח"מ, _____, מצהיר בזה, שתשריט זה נערך על ידי, והוא משקף נאמנה את הבית ודירותיו, שברחוב _____, מס' _____, עיר _____, חלקה/דף _____ בגוש/גוש שומה _____, כפי שהוא בנוי וקיים היום, וכן הסימונים על התשריט נעשו על ידי _____.

אני מאשר, כי כל השטחים בתשריט זה נמדדו על פי הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, או על פי _____⁹.

אני מאשר שהבית אינו חורג מגבולות החלקה/החלקות, בהתבסס על: _____ מדידה של מודד מוסמך.
_____ מדידה שערכתי.

אני מאשר כי גובה הדירות/הקומות המצוין בתשריט הינו: _____ גובה מדוד.
_____ גובה על פי היתר.
_____ שילוב של גובה מדוד ומתוך היתר בניה.
_____ גובה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות¹⁰:

תאריך	חתימת עורך התשריט	כתובת
תוארו	מספר הרישיון	

הערה – ההצהרה הנ"ל תופיע בתחתית העמוד הראשון של התשריט, על כל חיבור ועל כל תיקון בתשריט, יוסיף עורך התשריט את חתימתו וחותרתו.

8. תוקפו של התשריט -

תוקף התשריט הוא למשך שנה מיום שנחתם על ידי עורכו או ממועד חתימת הוועדה על התשריט (ככול שנדרשה חתימת הוועדה) לפי המאוחר מביניהם, ורשאי המפקח לדרוש עדכון גם בתאריך מוקדם יותר, אם היה לו יסוד סביר לחשוב שחל שינוי במבנה. חלפה השנה הנ"ל, ולא ניתן צו הרישום בפנקס הבתים המשותפים, יש לחדש את תוקפו של התשריט באמצעות חתימה חוזרת של עורך התשריט על ההצהרה הנזכרת בסעיף 7 לעיל.

⁹ כאן תצויין שיטת המדידה האחרת ובכפוף לאישור המפקח כמפורט בסעיף 1 לנוהל מס' 19-7-1.
¹⁰ לדוגמא: ההערות יכולות להתייחס לחריגה מגבול החלקה ו/או לחריגה מהיתר בדירות מסוימות וכו'.

פרק ד'

תקנון

תקנון מוסכם -

א. החליטו הבעלים לרשום תקנון מוסכם¹¹, לפי סעיף 62 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, יציינו זאת במפורש בבקשה לרישום הבית המשותף ויפעלו כדלהלן:

1. יצרפו את התקנון המוסכם ב-2 עותקים חתומים במקור.
2. התקנון יהא ערוך בהתאם לנוסח שבדוגמא המצורפת בנספח ג' ובשינויים המחייבים.
3. התקנון ייחתם על ידי הבעלים (לרבות החוכרים של הדירות), וחתימתם תאומת על ידי עורך דין, כדרך שמאמתים שטר עסקה (ראה בנספח ג').
4. הכיל התקנון יותר מדף אחד, יש להחתים את הבעלים (לרבות החוכרים של הדירות) בראשי תיבות על כל דף. כמו כן יש להחתים בראשי תיבות כל תיקון בתקנון בשולי התיקון. יש למספר את עמודי התקנון.
5. על מנת לקצר תהליכי בדיקה ומניעת טעויות נקבע כי פירוט ההצמדות יהיה בטבלת התשריט בלבד ולא בתקנון הבית המשותף.
- בהתאם לעיל, יש להוסיף בתקנון סעיף הקובע כי "בהתאם לסעיף 55 לחוק המקרקעין, החלקים המוצמדים לדירות הבית המשותף מפורטים בטבלה המופיעה בתשריט הבית המשותף מיום _____, המהווה חלק בלתי נפרד מתקנון זה"¹².
- על אף האמור לעיל, במקרים מיוחדים יהא רשאי המפקח לדרוש פירוט בתקנון של ההצמדות שפורטו בטבלת התשריט.
6. בהתאם להוראות נוהל מס' 19-7-1 החל מיום ה-1.1.2020, כאשר מוגש לרישום בית משותף ששטח דירותיו חושב בהתאם לחוק המכר, יש לקבוע בתקנון סעיפים כדלקמן:
 - סעיף המבהיר כי יראו את שטחי הדירות המפורטים בטבלה שבתשריט, כשטחי הרצפה לעניין סעיף 57 וסעיף 58 לחוק המקרקעין. לחלופין, ניתן לקבוע הסדרים אחרים לעניין סעיפים 57 ו-58 לחוק המקרקעין, אך במקרה כזה יש לפרט את ההסדר המבוקש.
 - סעיף הקובע כי למרות ששטח הקירות החיצוניים חושב בשטח הדירה – עדיין הקירות החיצוניים הם רכוש משותף (זולת אם יוצמדו קירות אלו לדירה כלשהי).
7. בתקנון המוסכם ניתן לקבוע הוראות בעניינים כגון:

¹¹ בקשה לרישום הכוללת רישום תקנון מוסכם אשר נקבעו בו הוראות המתייחסות לרישום הצמדות ו/או זכויות של בעלי הדירות ו/או הוראות המטילות על בעלי הדירות חובות או תשלומים מסוג או בשיעור שלא פורשו בחוק, מחייבת שתוגש על ידי כל הבעלים (ואם רשומה חכירה לדורות, צריך שהבקשה תוגש בנוסף גם על ידי החוכרים).

¹² במקרה שנדרש לבצע שינוי בתשריט ולא ברור כי בעלי הזכויות מודעים לשינוי זה, יהא רשאי המפקח לדרוש, בהתאם לנסיבות העניין, מסמכים נוספים להנחת דעתו, המעידים על הסכמת בעלי הזכויות או הוועדה התכנונית לשינוי.

- קביעת שיעורו של החלק ברכוש המשותף שיוצמד לכל דירה, כאמור בסעיף 57 לחוק. (אם לא יקבע סעיף בתקנון יחולו ההוראות שבחוק).
- קביעת אופן חלוקת ההוצאות לניהול והחזקת הרכוש המשותף, כאמור בסעיף 58 לחוק (אם לא יקבע סעיף בתקנון יחולו ההוראות שבחוק).
- הוראות לעניין אופן השימוש בהצמדה או בהצמדות משותפות וחלוקת זכויות השימוש בהן.
- שריון זכויות בנייה לדירות מסוימות.
- אופן חלוקת אחוזי הבנייה הקיימים ו/או שיהיו קיימים בעתיד לדירה או למספר דירות.
- זכותם של בעלי הדירות – הבעלים של זכויות הבנייה – לבקש תיקון צו ולאשר שינוי לתקנון, כאשר מלווה לכך הסכמת בעלי הדירות מראש. (אין הסכמה זו פוטרת ממסירת הודעות לפי סעיף 145 לחוק).
- התייחסות לגגות וקירות חיצוניים ו/או כל רכוש משותף אחר כהגדרתו בחוק אשר ייוצרו כתוצאה מתוספות בנייה.
- התייחסות לשינוי חלקים ברכוש משותף כתוצאה מתוספת בנייה.
- קביעת זכויות לבעלי דירות לעשות שימוש במתקנים מסוימים המוצבים בתחום הבית המשותף או בשטח מוצמד (כגון: אנטנת טלוויזיה, צלחת לוויין, דוד שמש וכו'), וכן קביעת דרכי גישה לכל חלקי הרכוש המשותף.
- התייחסות ליעוד הדירות אם רוצים בכך, כגון: מגורים, עסק, משרדים וכו'.
- הפרדת ניהול בבית מורכב (הכולל מספר מבנים או אגפים או כניסות, בהתאם להוראות סעיף 59 לחוק).

**** רשימה זאת מהווה דוגמה ואינה ממצה את הנושאים שניתן לכלול הוראות לגביהם בתקנון המוסכם.**

8. יוזכר כי בקשה לרישום בית משותף הכוללת רישום תקנון מוסכם אשר נקבעו בו הוראות המתייחסות לרישום הצמדות ו/או זכויות של בעלי הדירות ו/או הוראות המטילות על בעלי הדירות חובות או תשלומים מסוג או בשיעור שלא פורשו בחוק, מחייבת שתוגש על ידי כל הבעלים (ואם רשומה חכירה לדורות, צריך שהבקשה תוגש בנוסף גם על ידי החוכרים).

תקנון מצוי -

החליטו הבעלים שלא לבקש רישום תקנון מוסכם, יצוין הדבר במפורש בבקשה לרישום הבית המשותף ויראו את התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, כתקנון שחל על הבית. (לתשומת הלב: ככל שיש הצמדות בבית המשותף, קיימת חובה לערוך תקנון מוסכם).

פרק ה'

המלצה למינוי נציגות

שמות המומלץ/צים למינוי נציגות זמנית לבית, תיכלל בטופס הבקשה (נספח א'). בנוסף לכך, יש לצרף את הסכמת המומלצים לשמש חברי נציגות למינוי זה. ההסכמה תהא בכתב, לפי הדוגמא, המצורפת בנספח ד' ותוגש במקור.

פרק ו

שכירויות, משכנתאות ושאר שעבודים

שכירות ומשכנתאות -

1. היה הבית, ערב הרישום, כולו או חלק בלתי מסוים ממנו, מושכר בשכירות רשומה, תירשם השכירות בפנקס על כל דירה, או על חלק בלתי מסוים מכל דירה, לפי העניין. הייתה אחת הדירות מושכרת כאמור, תירשם השכירות על אותה דירה, בהתאם להסכמות בעלי הזכויות ולבקשה לייחוד דירות שתוגש
2. אם רשומה משכנתא בחלקה, תירשם המשכנתא על כל הדירות אלא אם כן הורה בעל המשכנתא אחרת. כאשר מבוקש ייחוד דירות יש לצרף את הסכמת בעל המשכנתא המפרטת לאיזו דירה יש לייחד את המשכנתא.
3. הייתה דירה מוכרת ערב הרישום, רשאים הצדדים, עקב הרישום, לבטל את החכירה ולהעביר את הבעלות בדירה לחוכר (בהתאם לסעיף 143(ג) לחוק המקרקעין ותקנות 62-63 לתקנות המקרקעין). פעולה זו טעונה המצאת טופס "בקשה לביטול חכירות והעברת בעלות לחוכרים". במקרה זה יש להמציא אישור ממשרדי מיסוי מקרקעין אשר ינתן על גבי הבקשה ואישורים מהרשות המקומית ומהוועדה המקומית לתכנון ובניה (לעניין ארנונה והיטל השבחה), על הסכמתם לרישום הבית המשותף כמבוקש ובדבר העדר חובות לתשלום על שם הנעברים.

שאר השעבודים -

1. בעת הגשת בקשה לרישום בית משותף, הכוללת הוראות בדבר ייחוד הערות אזהרה, יש לצרף תצהיר עורך דין ערוך בהתאם להוראת נוהל מס' 5-2-19, אליו יצורף נסח הרישום עליו מוטבעות חותמות בעניין ייחוד ההערות לדירות. על עו"ד לחתום בכל עמוד של נסח הרישום בחותמת וחתימה או לחלופין חותמת עו"ד בצורת מניפה המאגדת יחדיו את התצהיר וכל עמודי נסח הרישום, כאשר נסח הרישום כולל מעל ל-10 עמודים.
([דוגמא לתצהיר לייחוד הערות אזהרה](#)).

במקרים חריגים בלבד, ועל פי שיקול דעתו של המפקח, ניתן יהיה להגיש חלף התצהיר את הסכמת מוטב הערת האזהרה, ובלבד שההסכמה תהיה מאומתת כדין, וכדרך שמאמתים שטר עסקה.

2. לגבי הערות אזהרה לטובת בנקים יש לנהוג כדלהלן:

- אם רשומה הערת אזהרה לטובת זכאי וכן רשומה הערה לטובת בנק, המתייחסת לאותו זכאי, תיוחד ההערה לטובת הבנק לדירה שבה יוחדה ההערה לטובת הזכאי ללא צורך בקבלת הסכמת הבנק.
- בכל מקרה אחר, לדוגמא: אם לא רשומה הערת אזהרה לטובת הזכאי ורשומה הערת אזהרה לטובת הבנק או כאשר רשומות לטובת הזכאי מס' הערות אזהרה או כאשר רשומות לטובת הבנק מס' הערות אזהרה, נדרשת הסכמת הבנק לייחוד הערת

האזהרה הרשומה לזכותו. הסכמת הבנק תוגש כשהיא חתומה על ידי מורשה חתימה של הבנק ומאומתת כדין בדרך בה מאמתים שטר עסקה.

3. שעבודים / הערות עפ"י חוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 והתקנות ועפ"י כל דין (לרבות עיקולים, זיקות הנאה, הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישת לצרכי ציבור), והודעה לפי סעיף 19 לפקודה הנ"ל הערה לפי תקנה 29), יירשמו לפי העניין, בדירות או ברכוש המשותף, זולת אם הוסכם אחרת ע"י הרשות אשר הורתה על רישומם.

4. צו מניעה או צו איסור דיספוזיציה על בעל הערת אזהרה יבחנו בהתאם למהותם.