מסמכי הבית המשותף לפני רכישה: איך מזמינים צו, תשריט ותקנון, ומה בודקים בכל אחד

כלי עבודה להדפסה למי שקונה דירה בבניין רשום, לשלב שבו מחזיקים את מסמכי הבית המשותף ביד ורוצים לדעת מה בדיוק נרכש: הדירה, החלק ברכוש המשותף וההצמדות.

הכלל, במשפט אחד. בבית משותף, מה שקונים נקבע בשלושה מסמכים שנרשמו בפנקס הבתים המשותפים: צו הרישום, התשריט שצורף אליו, והתקנון. הנסח מראה את התוצאה; המסמכים האלה מראים איך היא נוצרה. המשמעות המעשית: חניה, מחסן, גג או חצר נבדקים בטבלת התשריט, ולא בשרטוט השיווקי, לא בתיאור של המוכר ולא בתקנון.

לפני שמזמינים: האם הבניין בכלל רשום כבית משותף

מה רואים	מה זה אומר	מה עושים
לדירה יש נסח משלה, עם מספר תת חלקה	הבניין רשום כבית משותף, והמסמכים קיימים בתיק הבית	מזמינים את צו הרישום, התשריט והתקנון, וממשיכים לעמוד 2
הזכויות מנוהלות ברשות מקרקעי ישראל או בחברה משכנת	הבניין עדיין לא נרשם, ואין טבלת הצמדות רשומה	בודקים את אישור הזכויות ואת המסמכים של הגוף המנהל. ההגנה על חניה או מחסן נשענת על נוסח החוזה
בניין חדש מקבלן שהרישום שלו עוד לא הושלם	התשריט שבחוזה הוא תשריט מכר ולא תשריט רשום	בודקים בחוזה מי מתחייב לרשום את הבית, באיזה מועד, ומה קורה באיחור

מה צריך כדי להזמין

המספרים

גוש וחלקה, או מספר הצו של הבית המשותף. את הגוש והחלקה מוצאים בנסח של הדירה, בחשבון הארנונה או בחוזה הקודם.

איפה מזמינים

בשירות המקוון של הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין, הזמנת מסמכי בית משותף. האגרה ואופן המסירה מופיעים בדף השירות, ובודקים אותם ביום ההזמנה.

מתי מזמינים במהלך העסקה

כשהדירה נכנסת לרשימה הקצרה

מזמינים יחד עם הנסח, לפני שמשקיעים בבדיקות יקרות יותר.

לפני זכרון דברים או חוזה

משווים בין מה שהוצג לבין מה שרשום, ומסמנים פערים לטיפול בחוזה.

לפני החתימה

מוודאים שתיאור הדירה וההצמדות בחוזה תואמים לטבלת התשריט.

נקודת ההכרעה: איפה בודקים הצמדה

לפי הנחיות לשכת המפקח על רישום מקרקעין, פירוט ההצמדות נמצא בטבלת התשריט בלבד ולא בתקנון. מי שמחפש את החניה בתקנון לא ימצא אותה שם, וזה לא אומר שהיא לא קיימת. ומה שלא מופיע בטבלה כהצמדה לדירה שלכם הוא, ככלל, רכוש משותף של כל בעלי הדירות.

מה מחפשים בכל מסמך

צו הרישום

המסמך שבו הבית נרשם בפנקס הבתים המשותפים

בודקים שהוא מתייחס לגוש ולחלקה של הדירה, ומה מספר תתי החלקות בבית. אם נרשמו אחריו צווים מתקנים, הם אלה שקובעים את המצב היום, וקוראים את האחרון.

התשריט

השרטוט המאושר שצורף לצו, עם טבלת הדירות

מאתרים את הדירה לפי מספר תת החלקה ובודקים בטבלה את קומתה, הכניסה, השטח, הצבע שבו סומנה, וההצמדות שלה. כל הצמדה מסומנת בתרשים, ובודקים שהיא במקום שהוצג לכם.

התקנון

מסדיר את היחסים בין בעלי הדירות

בודקים אם נרשם תקנון מוסכם. אם לא, חל התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין. אם כן, מסמנים מה הוא קובע על החלק ברכוש המשותף, חלוקת ההוצאות, הגג, זכויות בנייה ושטחי מסחר.

טבלת הדירות בתשריט: איך קוראים אותה

טבלה סכמטית להמחשה בלבד. אינה העתק של פריסת התשריט הרשמי, והפרטים בה בדויים.

טבלת דירות והצמדות					גוש 0000 · חלקה 00
תת חלקה	קומה	כניסה	שטח במ"ר	צבע	הצמדות
5	2	א	88.40	ירוק	חניה 5א · מחסן 5ב
6	2	א	92.15	כחול	חניה 6א (1) · אין מחסן (2)
7	3	א	88.40	צהוב	חניה 7א · מרפסת גג 7ב

(1) **חניה אחת רשומה.** אם המוכר מציג שתי חניות, השנייה אינה מוצמדת לדירה. היא עשויה להיות רכוש משותף שמשתמשים בו בהסכמה, וזה דבר שונה מזכות רשומה.

(2) **אין מחסן.** מחסן שהוצג כחלק מהדירה ואינו בטבלה דורש הסבר בכתב לפני החתימה, ולא אחריה.

השדה בטבלה	מה בודקים מול מה שהוצג לכם
תת חלקה	שזה המספר שמופיע בנסח ובחוזה. מספר תת החלקה אינו בהכרח מספר הדירה בבניין
שטח	השטח בטבלה מחושב לפי כללי המדידה שההנחיות מפנות אליהם, ועשוי להיות שונה מהשטח בפרסום או בארנונה. פער כזה הוא שאלה, ובודקים איזה שטח החוזה מגדיר
הצמדות	שכל חניה, מחסן, גג, חצר או מרפסת שהוצגו כחלק מהדירה מופיעים בשורה של הדירה שלכם, באותו מספר ובאותו מיקום בתרשים
מספר החניות	לפי ההנחיות, בקשה להצמיד לדירה אחת יותר משני מקומות חנייה לא תאושר, אלא אם צורף אישור רשות הרישוי המקומית או תשריט שאישרה ועדת תכנון

תקנון מצוי או מוסכם: מה זה משנה לקונה

כשלא נרשם תקנון מוסכם, הבית מתנהל לפי התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, וגם החלק ברכוש המשותף וההשתתפות בהוצאות נקבעים לפי ברירת המחדל שבחוק. לפי הנחיות לשכת המפקח, תקנון מוסכם יכול לקבוע אחרת בשני העניינים האלה: את שיעור החלק ברכוש המשותף של כל דירה, ואת אופן חלוקת ההוצאות לניהול ולהחזקת הרכוש המשותף.

מה מסמנים בתקנון מוסכם

כל הוראה שנותנת לדירה מסוימת, ליזם או לבעל שטח מסחרי זכות שאין לשאר הדירות: שימוש בגג, זכויות בנייה עתידיות, פטור מהוצאות או חלוקת הוצאות שאינה לפי השטח. הוראה כזו משפיעה על הוצאות הבית ועל השווי, וקוראים אותה לפני החתימה.

כשמה שהוצג לכם אינו מה שרשום

רוב ההפתעות של רוכשים בבית משותף מתחילות בפער בין מה שהמוכר תיאר לבין מה שרשום בטבלת ההצמדות. פער אינו בהכרח סיבה לוותר על העסקה, אבל הוא סיבה לטפל בו לפני החתימה.

הפער	מה הוא עשוי לומר	מה עושים לפני החתימה
חניה או מחסן שהוצגו ואינם בטבלה	השטח הוא רכוש משותף, ולכל היותר יש זכות שימוש לפי הסכמה בין השכנים	לא משלמים עליו כעל הצמדה. מבררים את מקור זכות השימוש ומעגנים בחוזה מה נמכר בפועל
חניה או מחסן במספר אחר	הדירה מחזיקה בפועל שטח של דירה אחרת, או שהמספור השתנה בצו מתקן	משווים מול התרשים ומול הצו האחרון, ומבקשים מהמוכר הסבר בכתב
הצעה לקנות חניה או מחסן משכן, בהסכם נפרד	לפי סעיף 55(ב) לחוק המקרקעין, אין תוקף לעסקה ברכוש המשותף בנפרד מן הדירה	הדרך היא שינוי הצמדה ותיקון הצו, בהסכמה שנדרשת לכך, ולא הסכם מכר רגיל
השטח בטבלה קטן מהשטח בפרסום	שיטות מדידה שונות, ולפעמים תוספת שנבנתה אחרי הרישום	בודקים איזה שטח החוזה מגדיר, ואם הפער גדול, מה מקורו
מרפסת סגורה, חדר על הגג או הרחבה שאינם בתשריט	תוספת שלא נרשמה, ולעיתים גם בלי היתר. אם היא נבנתה על רכוש משותף, היא אינה שייכת לדירה	בודקים את תיק הבניין בוועדה המקומית, ומעגנים בחוזה מה המוכר מצהיר לגבי התוספת
שימוש בלעדי ממושך בגג או בחצר בלי הצמדה	שימוש לאורך שנים אינו הופך שטח משותף להצמדה	מתמחרים את הדירה בלי השטח הזה, או מבררים אם ניתן להסדיר אותו ברישום
תקנון מוסכם עם הוראות לטובת היזם	הוראות על זכויות בנייה עתידיות, שימוש בגג או שטחי מסחר, שנוסחו בשלב השיווק	קוראים את התקנון לפני החתימה ובודקים איך ההוראות משפיעות על הדירה ועל שוויה
יותר משתי חניות לדירה	הצמדה כזו טעונה אישור לפי ההנחיות	מבקשים לראות את האישור או את התשריט המאושר, לפני שמשלמים על החניה הנוספת

הצמדה דורשת הסכמה של כולם

לפי סעיף 62(א) לחוק המקרקעין, הצמדה של חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה נקבעת בהסכמת כל בעלי הדירות. לכן הבטחה של המוכר שאפשר יהיה להוסיף הצמדה אחרי הקנייה אינה תחליף לרישום.

מה שאי אפשר להצמיד

חדרי מדרגות, מקלטים ומיתקנים שמשמשים את כל בעלי הדירות אינם ניתנים להצמדה לדירה אחת. מחסן בשטח המקלט או חלק מחדר המדרגות שסופח לדירה אינם זכות רשומה.

אם הבית בתהליך התחדשות עירונית. בסיום פרויקט נרשם בית משותף חדש או מתוקן, ובו נקבעים מחדש הדירות, ההצמדות והחלקים ברכוש המשותף. מי שקונה דירה בבניין כזה בודק גם מה ההסכם עם היזם מבטיח לדירה, ולא רק מה רשום היום.

מה לבקש מהמוכר בכתב

הסבר לכל הצמדה שהוצגה ואינה בטבלת התשריט; הסבר לכל תוספת בנייה שאינה בתשריט, ומסמכי ההיתר אם יש; הצהרה על הסכמים בין השכנים לגבי שימוש בחניות, במחסנים, בגג או בחצר; ומידע על הליך התחדשות עירונית או הסכם עם יזם אם נחתם. מה שהמוכר אינו מוכן להצהיר עליו בכתב, אינו חלק ממה שאתם קונים.

גיליון השוואה: מה הוצג לי מול מה שרשום

פריט	מה הוצג לי	מה רשום בתשריט ובתקנון	תואם
תת חלקה			☐
שטח הדירה			☐
חניה, מספר ומיקום			☐
מחסן, מספר ומיקום			☐
גג, חצר או מרפסת			☐
תקנון מוסכם			☐
הוראות מיוחדות בתקנון			☐

צ'קליסט לפני החתימה

- ☐ **בדקתי שהבניין רשום כבית משותף**, ואם לא, איפה הזכויות מנוהלות ומי מתחייב לרשום
- ☐ **הזמנתי את צו הרישום, התשריט והתקנון**, ולא הסתפקתי בנסח
- ☐ **קראתי את הצו המתקן האחרון**, אם נרשמו צווים מתקנים
- ☐ **מצאתי את הדירה בטבלת התשריט** לפי מספר תת החלקה, והוא זהה לנסח ולחוזה
- ☐ **כל הצמדה שהוצגה לי מופיעה בשורה של הדירה**, באותו מספר ובאותו מיקום בתרשים
- ☐ **בדקתי אם נרשם תקנון מוסכם**, וסימנתי מה הוא קובע על הוצאות, גג, זכויות בנייה ושטחי מסחר
- ☐ **השוויתי את השטח בטבלה** לשטח שבחוזה ובפרסום, ולכל פער יש הסבר
- ☐ **תוספות בנייה שאינן בתשריט** נבדקו בתיק הבניין בוועדה המקומית
- ☐ **תיאור הדירה וההצמדות בחוזה** תואם לטבלת התשריט, וכל פער מטופל בחוזה עצמו

מתי לעצור ולהתייעץ לפני שחותמים. הצמדה שהוצגה ואינה רשומה; חניה או מחסן במספר אחר; הצעה לקנות שטח משותף משכן; תוספת בנייה שאינה בתשריט; תקנון מוסכם עם הוראות שאינכם מבינים את השפעתן; או בניין שאינו רשום כבית משותף.

מקורות

משרד המשפטים, לשכת המפקח על רישום מקרקעין. הנחיות להגשת בקשה לרישום בית משותף: טבלת הדירות וההצמדות בתשריט, פירוט ההצמדות בטבלה ולא בתקנון, מגבלת שני מקומות החנייה, ומה תקנון מוסכם רשאי לקבוע. נבדק ביום הפקת הכלי.

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין. דף השירות הזמנת מסמכי בית משותף. הדף לא היה נגיש לבדיקה ביום הפקת הכלי, ולכן האגרה ואופן המסירה אינם מפורטים כאן.

חקיקה. חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, הפרק על בתים משותפים, ובכלל זה סעיף 55, סעיף 62 והתוספת שבה התקנון המצוי.

תוקף ומגבלות. הכלי נכון למועד העדכון שבתחתית העמוד. הטבלה בעמוד 2 סכמטית ואינה מציגה את פריסת התשריט הרשמי. הכלי אינו מפרט את הוראות התקנון המצוי, ויש לקרוא אותן בנוסח המשולב העדכני של חוק המקרקעין. המסמך הוא מידע כללי ואינו ייעוץ משפטי, ואינו מחליף בדיקה של המסמכים הקונקרטיים שנרשמו לגבי הבית.