

זכויות במקרקעין

מרצה: ישראל יעקב, שמאי מקרקעין

ישראל יעקב שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

תוכן עניינים :

1. בעלות פרטית - *

- 1.1 תשריט ותקנון בית משותף;
- 1.2 אישור זכויות חברה משכנת (בנין חדש שטרם נרשם בבית משותף);
- 1.3 הסכם שיתוף במקרקעין (צמוד קרקע, בניה רוויה);
2. חברה מרשות מקרקעי ישראל (מהוונת לא מהוונת).
3. חברה מצריית תל אביב מהחברה לפיתוח יפו (חוזה חברה מתבלה).
4. חברה מבעלות פרטית לתקופה של 99 שנים ו- 999 שנים.
5. חלקים בלתי מסויימים = מושא.

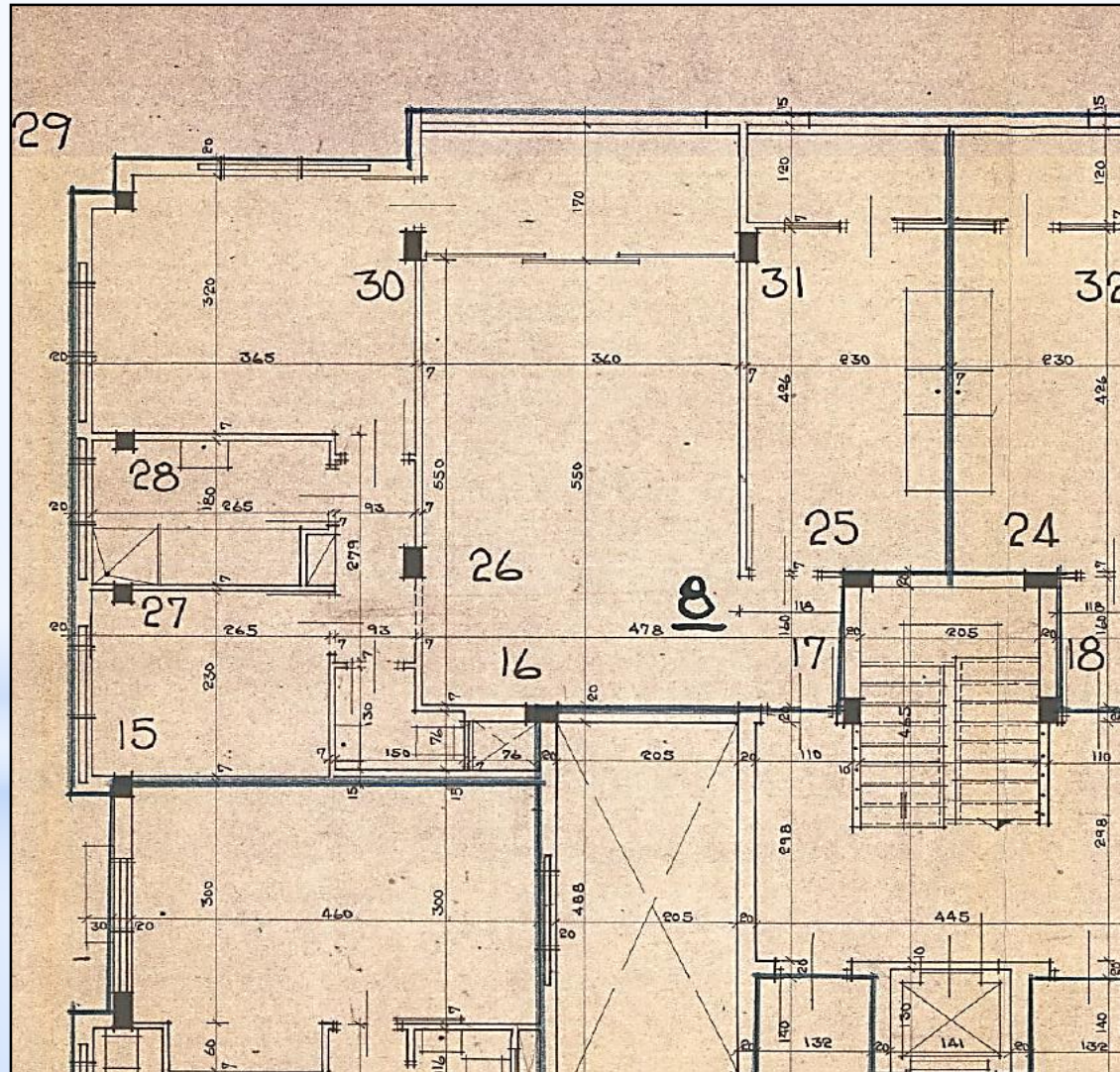
מקרה 1 - דירת מגורים רשומה בתשריט בית משותף (המקרה הקלאסי לזיהוי)

פרטי הנכס:

- מהות הנכס : דירת מגורים עורפית (צפון מזרח) מס' 8, בקומה השנייה + מקום חניה.
- גוש : 6956
- חלקה : 158
- תת חלקה : 8
- שטח רשום : 58 מ"ר (ראה פרוט בפרק המשפטי).
- שטח מדוד גראפי : כ- 72 מ"ר.
- זכויות : זכות בעלות פרטית.
- מיקום : רחוב זנגביל 4, תל אביב.
- עפ"י נסח רישום מקרקעין (דף אינטרנט), העתק מפנקס בתים משותפים מיום 25.08.2014.
- עפ"י מדידה ידנית מתשריט בית משותף ומדידה בפועל.

תשריט ותקנון בית משותף

- צו רישום הבית המשותף ניתן בתל אביב ביום 25 במאי 1971.
- הבית הוא בן 3 קומות ובו 12 דירות.
- דירה המסומנת בתשריט כמספר 8 ושטח רצפתה 58 מ"ר תקבל מס' משנה 158/8.
- הרכוש המשותף – 158/13
- קיים תקנון מוסכם רגיל וסטנדרטי.



מקרה 2-אישור זכויות מהחברה המשכנת (בנין חדש שטרם נרשם כבית משותף)

זעירא דוד משרד עורכי דין ונוטריון
ZEIRA DAVID Law & notary offices

DAVID ZEIRA, ADV & NOTARY
DALIA ZEIRA, ADV.
CHADMI SHEMESSI, ADV.
EMEZ ASULIM, ADV.
DAVID BALLAL, ADV.
BARRICH ELGRAVLE, ADV.

דוד זעירא, עורך דין ונוטריון
דלית זעירא, שורכת דין
חיים שמש, עורך דין
אזר אסלין, עורך דין
דוד בלל, עורך דין
בונק אלגרבלי, עורך דין

5, TAKPHON ST. BNET - BRAX 51420
TEL. 03-5702045 FAX: 03-6198723
E-mail: dzeira@zeira.co.il

דוד ד' טרפון 5, בני ברק 51420
טל. 03-5702045 פקס: 03-6198723
e-mail: dzeira@zeira.co.il

יוני, תשע"ד
6 אפריל, 2014

כס"ד

לכל מנא דבעי

הנדון: אישור קצב זכויות

1. הריני לאשר, כי משרדנו מספק ברישומי הנכסיות בבנין האשרי ברח' זלמן שניאור 11 בהרצליה, הסמוכה וזק מחלקת 264 נלעבר (6) בנחש 6525.

2. בתנאים למסמכים המצויים במשרדנו הוי, שהוכחו לזרעם במעלות על הדירה בת 4 חדרים (כוללת דרום - מדרום בקומת השליש בבנין) וזוהי פס 5 וסעי המסמכים מפי 19 במשרד החינוך לרשום הבית המסמכים לה במסמכים אשר הוציאת (המסמכים כח' 1 - כי במסמכים המיועד לרשום הבית המסמכים) וזכרון למסמכים 19 באותו התאריך) הינם:

א. קריצ'מן עומר ת.ז. 032401341
ב. קריצ'מן נורית ת.ז. 015178775
וזאת בתאריך שווים ובתאריך לזוהי רכישת הדירה תיום 3.10.2007.

3. על הדירה קיימת התחייבות לרישום משכנתא בסך 1,260,000 ש"ח לטובת בנק הפועלים בע"מ.

4. הנניין מבין בחילוקי רישום כבית משותף, ולפיכך בשלב זה רשומה זכויות היה קריצ'מן בדרך של העדא אחרת מבזה הוצא רכישת חזירה.

5. לא ידועה לרשום מניעה כלשהי לרישום של הבניין בפנקס הבתים הנמצאים ורישום זה אגור למסמכים בתוך כ- 8 חודשים מחזים.

6. רידינו כל אישורי המינים הדרושים לעורך רישום הפעולה בדירות על שם המבדלים של המכלים הרשום.

7. לזכור, כי החומר וזו בתנאים למסמכים שבמשרדנו בלבד, ואין באמור לעיל טעם אישור כי שולח מלא התעודה ע"י היה קריצ'מן ע"י רכשו הדירה וזוהי כי קיימים אישורי המס למסמכים, ובניין זה יש למנות להעיד אשר ערך את עסקת הרכישה של קריצ'מן.

יוני, תשע"ד

דוד זעירא

1. התאמת המערכת למציאות (אנחנו)

24.7.2014 (7/11/14)

מסלול לימודי

3.3.4.

תחבול : אמצעי בעלי חיים בנקב

לפי בקשתכם חתמו לאטור,

[illegible]

המחלקה לבריאות הציבור (במסגרת)

7777, 310713 222
36118 7.15
NMD, 107 DANMAYON
CHHIVU

מקרה 3 - הסכם שיתוף במקרקעין

צמוד קרקע

פרטי הנכס:

➤ מהות הנכס:

מגרש הממוקם בעורף החלקה, עליו נבנה בימים אלה בית מגורים צמוד קרקע בן 2 קומות מעל לקומת מרתף, הבנוי בקיר משותף ממערב עם בית זהה.

➤ גוש:

11306

➤ חלק מחלקה:

35

➤ מגרש:

4 (עפ"י הסכם שיתוף).

➤ שטח קרקע רשום:

כלל החלקה 1,551 מ"ר,

➤ מגרש מס' 4 -

208 מ"ר

➤ שטח בנוי:

מרתף - 73.7 מ"ר, קומת קרקע - 74.8 מ"ר,
קומה א' - 63.9, מרפסות - 36.6 מ"ר.

➤ זכויות:

בעלות פרטית.

➤ מיקום:

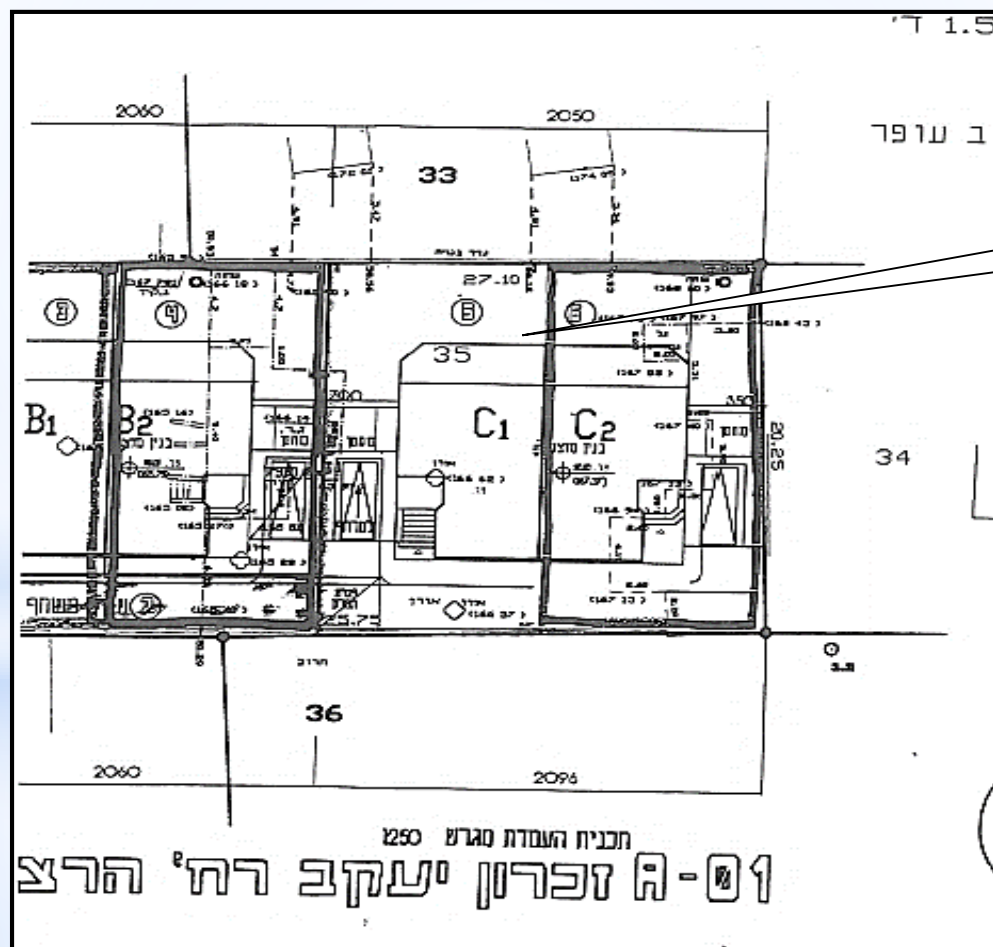
רחוב הרצל 18, זיכרון יעקב.

➤ על פי פלט מפנקס הזכויות שהוצא באינטרנט מיום 17.07.2014.

➤ על פי הסכם שיתוף מיום 22.08.2010

➤ עפ"י היתר בניה מס' 20121948 מיום 04.08.2013. יוער כי, טרם הסתיימה בניית בית המגורים.

נכס נשוא השומה, מגרש 4 עפ"י הנספח:



הסכם שיתוף במקרקעין בבנין משותף

רישום

➤ בהתאם לנסח רישום מקרקעין העתק מפנקס הזכויות (דף אינטרנט) מיום 01.04.2014, רשומות זכויות הבעלות כדלקמן:

מהות

➤ גוש 6536 חלקה 390 בשטח רשום של 978 מ"ר.

בעלות

➤ על החלקה רשומים מספר רב של בעלים.

100/1000	החלק בנכס	➤
55/1000	החלק בנכס	➤
55/1000	החלק בנכס	➤
150/1000	החלק בנכס	➤
85/1000	החלק בנכס	➤
85/1000	החלק בנכס	➤
85/1000	החלק בנכס	➤
85/1000	החלק בנכס	➤
100/1000	החלק בנכס	➤
100/1000	החלק בנכס	➤
100/1000	החלק בנכס	➤
		*

משכנתאות

- בתאריך 12/11/2009 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, בסך של 1,500,000 ₪, על הבעלות של

הערות

- קיימות הערות אזהרה לפי סעיף 126 מיום 26/07/2009 על כל הבעלים.

הסכם שיתוף במקרקעין

- ביום 13.08.2003 נערך ונחתם הסכם שיתוף במקרקעין בין (להלן: "צד א"), לבין (להלן: "צד ב"), לבין (להלן: "צד ג"), לבין (להלן: "צד ד"), לבין (להלן: "צד ה") ובין (להלן: "צד ו"),

- ממנו מתבררים הפרטים הבאים:

- והצדדים מתקשרים בחוזה לרכישת מקרקעין הידועים כחלקה 390 בגוש 6536 ברח' העלייה השנייה 13, הרצליה. ששטחה הרשום 978 מ"ר.
- ובהתאם לתכניות בנין עיר ניתן לבנות במגרש בית בן 3 קומות הכולל שתי דירות גן, שתי דירות בקומת הביניים ושתי דירות בקומה השלישית (להלן: "הפרויקט").
- והצדדים מעוניינים לבנות ולהקים את הבית שלהלן ולחלק את זכויותיהם במקרקעין על ידי חלוקת הדירות בין הצדדים ושווים של כל אחת מהדירות כגמורות שונה והצדדים רכשו כל אחד חלק שונה במקרקעין על ידי חלוקת הדירות בין הצדדים.

הצדדים מסכימים לחלק את השיתוף במקרקעין באופן שלאחר סיום בניית הפרויקט יהיה כל אחד מהצדדים בעל זכות הבעלות, החזקה והשימוש הבלעדי בדירה ובשטחים שיוצמדו לה כדלקמן:

1. צד א' יהיה בעלים של דירת גן שתיבנה בקומת הקרקע, הפונה לכיוונים צפון-מזרח, חצר בשטח של כ-130 מ"ר וחניה.

2. צד ב' יהיה בעלים של דירת גן שתיבנה בקומת הקרקע, הפונה לכיוונים צפון-מערב, חצר בשטח של כ-130 מ"ר וחניה.

3. צד ג' יהיה בעלים של דירה שתיבנה בקומה א', הפונה לכיוונים דרום-מזרח-מערב ושטח חניה.

4. צד ד' יהיה בעלים של דירה שתיבנה בקומה א', הפונה לכיוונים צפון-מזרח-מערב ושטח חניה.

5. צד ה' יהיה בעלים של דירה שתיבנה בקומה ב', הפונה לכיוונים דרום-מזרח-מערב, שטח גג הדירה ושטח חניה.

6. **צד ו' יהיה בעלים של דירה שתיבנה בקומה ב', הפונה לכיוונים צפון-מזרח-מערב, שטח גג הדירה ושטח חניה.**

מקרה 4 – חכירה מרשות מקרקעי ישראל חוזה שכירות-(משבצת דו צדדי)

נחלה

- הוצג בפני עותק מחוזה שכירות שנערך ונחתם בתל אביב ביום 17.05.2010 בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המשכיר") לבין כפר הס מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ (להלן: "האגודה").
- הואיל והאגודה עוסקת בניהול וארגון ענייני הישוב החקלאי הנמצא על המשבצת שיעודה לאגודה במקרקעי ישראל על ידי המחכיר.
- הואיל והמשכיר מעוניין שהאגודה תמשיך לנהל את ענייני הישוב החקלאי במשבצת ולשם כך תהיינה לה זכויות השכירות במקרקעין שבמשבצת.
- המשכיר משכיר בזה לאגודה לתקופה של 4 שנים ו-11 חודשים, המתחילה ביום 01.09.2009 ומסתיימת ביום 31.07.2014, שטח של 3,764 דונם בערך לפי התרשים המצורף להסכם זה ומהווים עם צירופם חלק בלתי נפרד ממנו.
- הצדדים מצהירים כי, גבולות המשבצת טרם נמדדו וגבולותיה המדויקים טרם נקבעו סופית, ולמשכיר הזכות לשנותם.

- עבור 1 יחידות מגורים לבעלי מקצוע לפי 135.83 ₪ לשנה לכל יח"ד מגורים ובסה"כ 543.32 ₪.
- עבור 200 דונם עודף, לפי 46.49 ₪ לשנה לכל דונם ובסה"כ 9,298 ₪.
- סה"כ 86,119.98 ₪ ובתוספת מע"מ בשיעור 14,209.80 ₪, סה"כ כולל מע"מ 100,329.78 ₪.
- עבור השנה השנייה והשלישית של תקופת השכירות מתחייבת האגודה לשלם למשכיר דמי שכירות בהתאם להודעה שתשלח אליה ע"י המשכיר.

➤ מטרת השכירות – ניצול השטח העליון של הקרקע לצורכי חקלאות, הקמת מבני משקים ושימוש בהם למטרה חקלאית בלבד, הקמת יחידות מגורים ומגורים בהן, הקמת מבני ציבור ושימוש בהם.

➤ האגודה מתחייבת בתקופת השכירות – להמשיך לקיים ישוב חקלאי, לגרום לכך שהישוב יהיה מאוכלס ע"י תושבים שיהיו מאוגדים באגודה, לגרום לכך שהמשבצת תעובד, ע"י זריעה ונטיעה והקמת מבנים למשקים חקלאיים.

➤ האגודה מתחייבת לשלם למשכיר דמי שכירות בעד המשבצת עבור שנת השכירות הראשונה לפי הפרוט הבא:

➤ עבור 130 נחלות לפי 747.83 ₪ לשנה לכל נחלה ובסה"כ 97,217.90 ₪.

הסכם מכר לנחלה

- על פי הסכם מיום 28.01.2014, שנערך ונחתם בנתניה בין (להלן: "המוכרת") ובין ת.ז. 027867563 ת.ז. 304433592, שניהם יחד וכל אחד לחוד (להלן: "הקונה"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:
- המוכרת מצהירה כי היא המחזיקה הבלעדית והחוכרת הרשומה בספרי רשות מקרקעי ישראל, בעלת זכויות של בר רשות בנחלה, הכוללת זכויות של בר-רשות באדמות חקלאיות כמפורט להלן;
- חלקה א' – בגודל של כ-3 דונם בגוש 7753 חלקה 9.
- חלקה ב' – בגודל של כ-10.3 דונם בגוש 7753 חלקה 89.
- חלקה ב'- בגודל של כ-14.4 דונם בגוש 7753 חלקה 21.
- המוכרת מצהירה כי היא חברה באגודה ובעלת זכויות החכירה בנחלה חכיוניתה רשומות על שמה במשרדי הרשות ובמשרדי אגודת המושב והיא המחזיקה הבלעדית והחוקית בנחלה.
- הנחלה והזכויות בה חופשיים ונקיים מכל שיעבוד, משכנתא, חוב, משכון, עיקול, זכות קדימה, וכי אין חוכר או שוכר בנחלה ו/או בחלק ממנה למעט משכנתא בסכום קרן של 1,800,000 ₪ לטובת בנק מזרחי טפחות, אותה מתחייב לסלקה.
- הסכם זה מותנה בתנאי מתלה לפיו הסכם זה יהא בתוקף רק עם קבלת הסכמת המושב ומתן אישור הרשות להעברת הזכויות בנחלה על שם הקונה.
- התמורה – **7,150,000 ₪ כולל מע"מ.**
- מסירת החזקה – המוכרת מתחייבת למסור את החזקה בנחלה לקונה נקיה מכל חפץ, אדם, ו/או זכות צד ג' תוך 9 חודשים לאחר חתימת הסכם זה ולאחר תשלום מלוא התמורה.

להלו הרבב החלקות הש"יבות לנחלה זו ממזבירות הישוב:

שם השטח	שטח בדונם	חלקה	גוש
מגרש	13.3	9	7753
פרדס ותיק+ צעיר	14.4	131	7753

הסכם חכירה קרקע עירונית

➤ הגדרה

➤ דוגמא

➤ קרקע בתל מונד

➤ עפ"י הסכם החכירה עם רמ"י לחוכר זכות חכירה לא מהוונת ליחידת דיור אחת עד 160 מ"ר. על החוכר לשלם דמי היוון ליחידה אחת (5.5% מערך הקרקע). אח"כ, באם ירצה לממש את הזכויות בתב"ע המקנות 6 יח' דיור עליו לבקש מרמ"י דמי שינוי וניצול עבורם יידרש לשלם 31% מערך הקרקע ללא פיתוח ומע"מ.

➤ כיום עפ"י החלטה 1370 הדנה הרפורמה ניתן לרכוש זכות בעלות בקרקע בחכירה מרמ"י תמורת 3% עד 999 מ"ר. מעבר לכך, יש לשלם 31%.

➤ קרקע זכייה במכרז – המכרזים בד"כ מדברים על מלא זכויות הבניה המוקנות לזוכה המקבל חוזה חכירה מהוון לתקופה של 98 שנים.



מקרה 5- חבירה מעירית תל אביב (חוזה חבירה מתכלה)

גוש	חלקה	תת חלקה	שטח חלקה/תת חלקה במ"ר	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטח רישוי בנוי במ"ר	כתובת/מיקום
7107	204	-	660	2385	636	330 עיקרי + 80 סככה	רח' בן אביגדור 22
	242	1	318	-	318	108 סככה	רח' בן אביגדור 24
	סה"כ		978		954		

לתשומת לב הבנק

➤ **טרם שולמו דמי חכירה מהוונים לנכס שבנדון לעיריית תל אביב, וטרם ניתן חוזה חכירה מהוון מחודש לתקופה של 49 שנים.** בכוונת בעלי זכויות החכירה בנכס, לשעבד את הנכס שבנדון לבנק לאומי, למטרת קבלת אשראי לתשלום לעיריית תל אביב (עבור היוון לתקופה של 49 שנים לחלקה 204 בגוש 7107 בלבד בשלב זה).

➤ בעלי זכויות החכירה הגיעו להסכמה עם עיריית תל אביב לתשלום 63% מערך הקרקע שנקבע ע"י שמאי עיריית תל אביב. יתרת השלמה ל-91% כפי שדורשת העיריה נמצא בהליך משפטי בין הצדדים.

➤ **למען הסר ספק, נכון למועד חוות הדעת, טרם שולמו דמי חכירה ותקופת חוזה החכירה הסתיימה.**

➤ **על בעלי זכויות החכירה לשלם הוצאות חידוש חוזה חכירה (על שטח של 954 מ"ר) בסך של 7,163,000 ₪**

➤ **להשלמה של דמי חכירה המהווים 91% משווי הקרקע כפי שהוערך ע"י שמאי העיריה (עפ"י פשרה עם העיריה כרגע נדרשים לשלם 63% שהם 4,992,000 ₪). השלמה ל-91% נמצא בהליך משפטי.**

➤ **שווי הנכס בחוות דעת זו, הינה לאחר קבלת חוזה חכירה מהוון חדש לתקופה של 49 שנים מעיריית תל אביב ובכפוף לתשלום היטל השבחה בגין שימוש חורג מהיתר בניה לאולם ארועים, לתקופה של 10 שנים.**

2.3 הסכם חבירה (חלקה 242)

הוצג בפנינו הסכם חבירה בגין חלקה 203 בגוש 7107 (תת חלקה 1 בחלקה 242 בגוש 7107 מהווה חלק מחלקת מקור 203), מיום 02/09/1956, בין עיריית תל אביב ("המחבירה"), לבין ("החוכרת"), ממנו עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

המוחבר: חלקה 203 בגוש 7107 בשטח של 660 מ"ר נטו.

תקופת החבירה: 60 שנה מיום 01/09/1950

התמורה: 1,500 ל"י

בתום תקופת החבירה, תהיה לחוכר אופציה לתקופת חבירה נוספת בת 49 שנה על בסיס חוזה חבירה שיהיה נהוג אז לגבי חבירות אדמת העירייה. זכות זו תצמוד לחוכר במידה ויבקש זאת בכתב עד שישה חודשים לפני תום תקופת החבירה המקורית. דמי החבירה עבור תקופת החבירה הנוספת יקבעו ע"י העירייה בהתחשב עם צרך המגרש בלבד וישולמו לעירייה ע"י החוכר לתקופה של 7 שנים מראש.

בתום תקופת החבירה יוותרו המחוברים לרשות העירייה ויהיו קניינה המוחלט והבלעדי ללא כל תשלום מצד העירייה לחוכר.

העירייה מתחייבת בזה להחביר את הנכסים לחוכר לשימוש לצרכי תעשייה המותר עפ"י תב"ע החלה על המקום, והחוכר לא יהא רשאי להשתמש בנכסים לכל מטרה אחרת אלא במידה וקיבל הסכמה בכתב מהמחביר.

הודעת תשלום על חשבון דמי חכירה

- בהתאם להודעה מאת אלי לוי מנהל אגף נכסי עיריית תל אביב יפו מיום 18/03/2012 עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:
- דמי החכירה מהוונים לכל תקופת החכירה (49 שנה) על בסיס שווי קרקע בחלופת מימוש מלא הינה על בסיס שווי מקרקעין של 5,272,000 ₪.
- דמי החכירה הינם 91% משווי המקרקעין – 4,797,520 ₪ בתוספת מע"מ.
- תשלום על חשבון דמי החכירה מהוונים ל-49 שנה, בשיעור של 63.7% משווי הקרקע הינו בסך של 3,3587,264 ₪ בתוספת מע"מ. התשלום הנ"ל הינו במסגרת הסדר ביניים.

חבירה מהחברה לפיתוח יפו לתקופה של 50 שנים



הסכם חכירה

➤ בהתאם להסכם חכירה שנערך ונחתם בתל אביב-יפו ביום 26.11.2008, בין החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ (להלן: "החברה") לבין בע"מ (להלן: "החוכר"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

➤ הוציל והחברה נועדה לשם פיתוח העיר העתיקה יפו, ומפתחת מרכז לאומנות, לבידור, לתיור והארכה, במפורט בתזכיר החברה, בתחום השטחים הרשומים בספרי האחוזה כגושים A7019, 7037, 7038, ו- 7010 (להלן: "שטחי הפיתוח").

➤ רשות הפיתוח על ידי מינהל מקרקעי ישראל התחייבה למכור לחברה את רוב הנכסים בשטח הפיתוח אשר בבעלותה.

➤ החברה התקשרה בהסכמים עם הפטריארך הארמני של ירושלים ועם האפטריארכיה היוונית אורתודוקסית – לפיהם חברה לזמן ארוך את רוב הנכסים השייכים להם בתחום שטח הפיתוח.

➤ החברה מעוניינת להחכיר לחוכר את המוחכר במפורט להלן, בהתאם לתנאי הסכם זה. המוחכר מסומו במספר 1043 ויכלול הן את התחום (כולל המבנים) שהחזקה הבלעדית בו הנה לחוכר והן את זכויותיו וחובותיו של החוכר בתחום (כולל המבנים) שבו לחוכר חזקה משותפת עם חוכרים אחרים כמתואר בתוספת א' להסכם.



לחובר ניתנת בזאת זכות חזקה ושימוש ייחודית במוחבר במשך תקופת החכירה ובכפוף ובהתאם להוראות חוזה זה. תקופת השכירות - תמשך עד תום 50 שנה ממועד החתימה על הסכם זה (עד ליום 25.11.2058) אלא אם תסתיים לפני אותו מועד בהתאם להוראות בהסכם. מטרת החכירה – בית מלאכה וסטודיו לעבודה באומנות הפסיפס (ללא מגורים), שהיא המטרה המיוחדת שלשמה יועד המוחבר. החובר מתחייב להשתמש במוחבר עד ורק המיוחדת שלשמה הוא יועד ולא במישרין ובעקיפין, לאיזה מטרה אחרת.

החובר לא יהיה רשאי לסטות מהמטרה או לשנות הימנה, אלא לאחר שקיבל מאת החברה רשות לכך בכתב ומראש. אם החברה תהיה מוכנה להסכים לשינוי מטרת החכירה כאמור או לתוספת בניה במוחבר או להגדלת שטח המוחבר, היא תהיה רשאית לקבוע את התנאים לכך לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט והיא תהיה זכאית לקבל מהחובר עם מתן ההסכמה ובתמורה לה, סכום חד פעמי ובו סכום שנתי מוגדל שיהיה צמוד למדד. החובר מתחייב שלא להקנות ושלא להעביר זכויות במוחבר וזכויות לפי הסכם זה לאחר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, מבלי שהחובר יקבל מאת החברה רשות לכך בכתב ומראש. חוק הגנת הדייר או כל חוק אחר בעניין לא יחולו על הסכם זה.

➤ הסכום היסודי לצורך הסכם זה הינו סך של 1,190,000 ₪ ± מע"מ. הסכום הנ"ל (וללא מע"מ) הינו 85% מהשווי המלא וכוון למועד חתימת הסכם זה של זכויות החברה במוחבר (השווי המלא 100% יקרא בהסכם זה "סכום השווי" ו- 15% מסכום השווי ייקרא בהסכם זה "יתרת סכום השווי").

➤ בחתימתו על הסכם זה, משדרג החובר את זכויותיו בנכס מזכויות דיירות מוגנת לזכויות חברה בשיעור 6% לשנה מיתרת סכום השווי (או 0.9% מסכום השווי) באשר הסכום צמוד למדד ובנוסף לכך מע"מ בדיון.

➤ החובר יהיה רשאי לצרף בצד להסכם את בו או בת זוגו וכל אחד מצאצאיו בהגיעו לגיל 18 בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה.

אישור זכויות מהחברה לפיתוח יפו העתיקה

הוצג אישור זכויות מיום 17.03.2014, ממנו עולים בין היתר הפרטים הבאים:

➤ אישור זה מתייחס למוחכר מס' 1043 בסמטת מזל אריה 7 ביפו העתיקה (חלקה 5 בגוש 7019).

➤ זכויות החכירה במוחכר רשומות בספרי החברה ע"ש מר ת.ז. בשלמות.

➤ לחוכר הסכם חכירה לגבי המוחכר שתוקפו עד ליום 25.11.2058 אלא אם יסתיים קודם בהתאם להוראות ההסכם ו/או לפי הדין.

➤ אין רישומים בספרי החברה שעבודים על המוחכר.

➤ אין רשומה בספרי החברה בקשה להעברת זכויות במוחכר.

➤ מבדיקה שנעשתה בחברה לצורך הוצאת אישור זכויות זה התברר לה לראשונה כי קיימת אי התאמה בין מועד סיום החכירה שנקבע בהסכם החכירה (25.11.2058) ובין מועד סיום החכירה הרשום בלשכת רישום המקרקעין (26.08.2059), אשר נרשם בטעות והחברה תפעל לתיקונה. יובהר כי, מועד סיום החכירה הקובע הוא זה הנקוב בהסכם החכירה כאמור בסעיף 3 לעיל ואין בלתו.



חלקים בלתי מסויימים (מושע)

➤ הגדרה:

➤ בעלות משותפת על מקרקעין. זהו מצב שכיח למדי, שבו מספר אנשים רכשו ביחד את הבעלות על הקרקע, או שהקרקע שייכת לכמה וכמה יורשים, והם כולם רשומים בטאבו כבעלי אותה חלקה. הרישום בפנקסי המקרקעין יציין לצד כל אחד מהבעלים השותפים במושע את חלקו היחסי באותה חלקה. ריבוי הבעלים מקשה מאד על הפיתוח של אותן חלקות. לעיתים ניתן לפתור זאת באמצעות תכנית אשר תציע חלוקה (פרצלציה) של הקרקע למגרשים שיירשמו כל אחד על שם בעליו, ועל הכנת תצ"ר שיעגן את חלוקת השטח בפנקסי המקרקעין.

➤ דוגמאות:

➤ קרקע חקלאית בהליך הפשרת בניה (שכיח).

➤ קרקע בחכירה רמ"י עם זכויות בניה ל- 6 יח' דיור ללא הסכם שיתוף (תל מונד).

➤ קרקע ביעוד לתעשיה שנכנסה בתוכנית עם חלקות נוספות ונוצר מגרש מס' 3 עם זכויות בניה גדולות במצב היוצא רק עם מספר שותפים.

חבירה על בעלות פרטית לתקופה של 99 או 9999 שנים

הגדרה

מלון דירות כרמל בנתניה 9999 שנים כולל תשריט דירות

תודה רבה על ההקשבה.

ישראל יעקב - 052-6740505

הנכם מוזמנים להיכנס לאתר משרדנו בכתובת

www.iy1.co