דוגמא לתקנון מוסכם

(בהתאם לסעיפים 62 ו-63 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969)

- תקנון זה מהווה דוגמה ואינו כולל את כל האפשרויות.
- על עורך התקנון מוטלת האחריות לוודא כי כל סעיפי התקנון שיוגש לרישום תואמים את הסכמות הבעלים ואת ההתחייבויות הנובעות והוראות הסכמי המכר והוראות הדין.

כמו כן, אין לציין בתקנון שיוגש את ההערות הכלליות לעורך התקנון ואת ההפניות לנספח ההנחיות לעורך התקנון, ואין לצרף את נספח ההנחיות לעורך התקנון.

- אם התקנון מכיל יותר מדף אחד יש להחתים בראשי תיבות את המבקש(ים) על כל דף ודף בתחתית הדף וכן על יד כל תיקון ו/או מחיקה בשולי התיקון ו/או המחיקה.
- יש לעיין גם בהנחיות המפורטות ב "נספח ההנחיות לעורך התקנון" שבסוף המסמך.

***

<u>תקנון מוסכם</u>
<u>בהתאם לסעיפים 62 ו-63</u>
<u>לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969</u>

אנו הח"מ, בעל(י) / חוכר(י) המקרקעין הידועים כחלקה _____ בגוש _____ בשטח של _____ מ"ר, קובעים בזאת כדלהלן:

1. בהתאם לסעיף 55 לחוק המקרקעין, החלקים המוצמדים לתתי החלקות של הבית המשותף מפורטים בטבלה המופיעה בתשריט הבית המשותף מיום _____ המהווה חלק בלתי נפרד מתקנון זה.

(*ר' הערה מס' 1 בנספח ההנחיות לעורך התקנון*)

2. בהתאם לאמור בסעיף 57 לחוק אנו קובעים כי שיעור החלקים ברכוש המשותף הצמודים לכל תת חלקה יהיה לפי החישוב שלהלן:

(*ר' הערה מס' 2 בנספח ההנחיות לעורך התקנון*):

לתת חלקה 1 יוצמדו 1/4 מהחלקים ברכוש המשותף

לתת חלקה 2 יוצמדו 1/4 מהחלקים ברכוש המשותף

לתת חלקה 3 יוצמדו 1/2 מהחלקים ברכוש המשותף

3. בהתאם לאמור בסעיף 58 לחוק אנו קובעים כי שיעור ההשתתפות בהוצאות יהיה לפי החישוב שלהלן:

(*ר' הערה מס' 3 בנספח ההנחיות לעורך התקנון*)

תת חלקה 1 תשתתף ב- 1/4 מההוצאות

תת חלקה 2 תשתתף ב- 1/4 מההוצאות

תת חלקה 3 תשתתף ב- 1/2 מההוצאות

4. למרות ששטח הקירות החיצוניים חושב בשטח הדירה – עדיין הקירות החיצוניים הם רכוש משותף.

(*ר' הערה מס' 4 בנספח ההנחיות לעורך התקנון*).

5. הבית המשותף מורכב מ ____ מבנים, _____ אגפים, ולו _____ תתי חלקות:

מבנה/אגף _____ הכולל את תתי חלקות _____ עד _____.
מבנה/אגף _____ הכולל את תתי חלקות _____ עד _____.
מבנה/אגף _____ הכולל את תתי חלקות _____ עד _____.

בהתאם לאמור בסעיף 59 לחוק, אני (אנו) קובע (ים) בזאת כי הרכוש המשותף או חלק ממנו (למעט הקרקע) שבתחומי כל מבנה או אגף יהיה צמוד לדירות שבאותו מבנה או אגף בלבד, ולפיכך תחול חובת השתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף הנ"ל על כל בעלי הדירות שבאותו מבנה או אגף.

(*ר' הערה מס' 2 בנספח ההנחיות לעורך התקנון*)

6. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תקנון זה לבין הוראות התקנון המצוי, הוראות תקנון זה תקבענה.

7. בהתאם לתקנה 84 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), אנו מבקשים בזה לאשר את התקנון הנ"ל ולהורות על רישומו.

8. **<u>פרטי הח"מ:</u>**

שם משפחה/ שם תאגיד	שם פרטי	סוג זיהוי	מס' זיהוי	חתימה

9. **<u>אימות עו"ד:</u>**

אני _____ עו"ד, מצהיר בזה כי היום הופיע(ו) בפני בעל(י) הזכויות הנ"ל / ע"י בא כוחו/ם, ולאחר שזיהיתי אותו/ם והסברתי לו/הם את מהות בקשתו(ם) לרישום תקנון מוסכם ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה, חתם/מו על תקנון זה, ואישר(ו) כי ערך/כו את התקנון מרצונו/ם הטוב והחופשי והבין/נו את תוכנו.

_____ _____

תאריך חתימת עורך הדין

10. **<u>אישור המפקח(ת)</u>**

אני מאשר(ת) התקנון לרישום

_____ _____

תאריך מפקח(ת) על רישום מקרקעין

נספח ההנחיות לעורך התקנון

רשימת הערות:

1. יש למלא במקום המיועד לכך את תאריך עריכת התשריט, ובשים לב כי ככל ויעודכן מועד עריכת התשריט יש לעדכן את התאריך גם בתקנון.
2. אפשר ששיעור החלקים ברכוש המשותף הצמוד לתתי החלקות יודגם באמצעות טבלה/שברים, בדומה לדוגמה המופיעה בסע' 2 בתקנון לדוגמה, ובמקרה כזה על עורך התקנון לוודא שסך חלקיהם של כל תתי החלקות יחדיו יוצר שלם.

לחילופין (במקום לקבוע את החלקים ברכוש המשותף באמצעות טבלה/שברים), ניתן לקבוע את החלקים ברכוש המשותף ע"י קביעת מנגנון לגבי שיטת חישוב החלקים **(אחת בלבד)** מבין החלופות המפורטות מטה, והמערכת התפעולית של הרשות לרשום והסדר זכויות במקרקעין תבצע את החלוקה בין תתי החלקות בהתאם ל"**שיטת החישוב**" שנבחרה.

שיטות חישוב החלקים ברכוש המשותף (להלן החישובים הנפוצים):

א. שטח הרצפה של תת החלקה ללא הצמדות חלקי סך שטחי הרצפה כל תתי החלקות ללא ההצמדות.

ב. שטח הרצפה של תת החלקה כולל שטח הצמדותיה חלקי סך שטחי הרצפה של כל תתי החלקות כולל שטח הצמדותיהן. (הצמדות משותפות אינן נכללות)

ג. סך שטח ההצמדות של תת החלקה חלקי סך שטחי כל ההצמדות של כל תתי החלקות. (הצמדות משותפות אינן נכללות)

ד. בחלקים שווים.

בחישוב חלקים לפי "שיטת חישוב" יש לשים לב לנקודות הבאות:

- לא ניתן לבחור יותר משיטת חישוב אחת, ולא ניתן לבחור גם שיטת חישוב וגם לצרף טבלה.
- בבית שהשטחים בו נמדדו לפי חוק המכר חובה להוסיף סעיף בתקנון הקובע כי יראו את שטחי תתי החלקות המפורטות בטבלה שבתשריט, כשטחי הרצפה לעניין סעיף 57 לחוק המקרקעין.
- בנוסף לאפשרויות חישוב אלו, ניתן , לקבוע בתקנון גם עקרונות חישוב אחרות בהתאם לשיקול דעת עורך התקנון כך שיילקחו בחשבון מרפסות ו/או מחסנים **בבתים שנרשמים בהתאם לשיטת החישוב הישנה ואשר לא הוגדרו כהצמדות אלא כשטחים נוספים במסגרת תיאור הדירה** . במקרים אלו יכול שיידרש על ידי הלשכה כי בנוסף על קביעת המנגנון, החלקים יפורטו בפועל בתקנון.

3. אפשר ששיעור ההשתתפות בהוצאות (סעיף 58 לחוק המקרקעין) יודגם באמצעות טבלה/שברים, בדומה לדוגמה המופיעה בסע' 3 בתקנון לדוגמה, ובמקרה כזה על עורך התקנון לוודא שסך חלקיהם של כל תתי החלקות יחדיו יוצר שלם.

לחלופין (במקום ששיעור ההשתתפות ייקבע באמצעות טבלה/שברים), אפשר ששיעור ההשתתפות יקבע בהתאם לחלקה של כל תת חלקה ברכוש המשותף או בהתאם לברירת המחדל בחוק המקרקעין ("לפי יחס שטח רצפת דירתו אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף"), ובמידה ועסקינן בבית שהשטחים בו נמדדו לפי חוק המכר חובה להוסיף בתקנון סעיף הקובע כי "יראו את שטחי תתי החלקות המפורטות בטבלה שבתשריט, כשטחי הרצפה לעניין סעיף 58 לחוק המקרקעין".

4. יצוין כי הסעיף הנ"ל רלוונטי רק במקרים בהם השטחים בתשריט נמדדו לפי "צו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח-2008" הידוע גם כ- "מדידת שטחים לפי תקן 9".

כמו כן, אין חובה להותיר את הקירות החיצוניים כרכוש משותף אלא ניתן להצמידם לתת חלקה פלונית, ובמקרה כזה אין לציין את סע' 4 שבתקנון לדוגמה אלא במקומו יש לפרט את עניין הצמדת הקירות החיצוניים. לחלופין, ניתן לציין בעמודת "הערות" שבטבלת התשריט בשורה של תת החלקה שאת קירותיה החיצוניים מבוקש להצמיד אליה כי הקירות החיצוניים צמודים לתת החלקה.

5. יובהר כי הסעיף רלוונטי רק בבית משותף המורכב ממבנים אחדים או מאגפים אחדים אשר לכל אחד מהם כניסה נפרדת או מיתקנים נפרדים (להלן: "בית מורכב") וכן כי גם במקרים בהם מדובר ב-"בית מורכב" אין חובה לקבוע את הסעיף הנ"ל בתקנון, והדבר נתון לשיקול דעת עורך התקנון.

יש לציין בסעיף במקום המיועד לכך, את פרטיו של כל מבנה/אגף וסך תתי החלקות הנכללות בו.

כמו כן, מוצע לשקול במקרה של בית מורכב גם נושא מינוי נציגות נפרדת ו/נציגות על למבנים/אופן כינוס אסיפות כלליות וכן נושא חלוקת ההשתתפות בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף המבני/אגפי והרכוש המשותף הכללי.

6. ניתן בנוסף לקבוע בתקנון מוסכם הוראות בעניינים הבאים (רשימה זאת מהווה דוגמה ואינה ממצה את הנושאים שניתן לכלול הוראות לגביהם בתקנון המוסכם):

- ✓ 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, למספר דירות או בין כל הדירות.
- ✓ 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 לווין, דוד שמש וכו'), וכן קביעת דרכי גישה לכל חלקי הרכוש המשותף.
- ✓ התייחסות לייעוד הדירות אם רוצים בכך, כגון: מגורים, עסק, משרדים וכו'.
- ✓ התייחסות להתנהגויות מסוימות בתחומי הבית המשותף בכפוף לכל דין, ובתוך כך הגבלת עישון בכפוף להוראות החוק למניעת העישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, תשמ"ג-1983.