

מידעון חודש אוגוסט
15 אוגוסט 2021
ז' אלול, תשפ"א

לכבוד חברי עמותת אפיקי חריש

שלום וברכה,

להלן מספר עדכונים והבהרות בהמשך לפניות של מספר חברי עמותה אלינו.

רישום בטאבו של זכויותיכם בדירות

כידוע, המצב הרישומי כיום, בהנפקת נסח טאבו לפי גוש חלקה הינו כדלקמן:

* הבעלים במקרקעין היא "המדינה" (רשום בנסח הטאבו "רשות הפיתוח" שזה למעשה באמצעות ניהול של רשות מקרקעי ישראל – כמו מרבית הקרקעות במדינת ישראל).

* עמותת אפיקי חריש רשומה כחוכרת לדורות של המקרקעין.

* רשומה משכנתא כללית לטובת בנק לאומי (בגלל משכנתאות שנתן לחברי עמותה).

* רשומות הערות אזהרה פרטניות לטובת כל אחד ואחד מחברי העמותה, עם שמותיכם.

* רשומת הערת אזהרה כללית לטובת בנק לאומי, שנתן משכנתאות כאמור.

* רשומות הערות אזהרה לטובת בנקים אחרי שנתנו משכנתאות פרטניות במסגרת מחזורי משכנתא, או הערות אזהרה לטובת מי שרכשו דירות מחברי עמותה.

מצב רישומי זה מאפשר כמובן גם מיחזור משכנתאות וגם מכירה של הזכויות ("מכירת הדירה"), כפי שכבר נעשה בפועל בפרויקט. עם זאת מדובר במצב ביניים, עד להשלמת הרישום המלא בטאבו.

לשמחתנו, עורכי הדין של הפרויקט עדכנו כי רשות מקרקעי ישראל החליטה, בהתאם לרפורמה שביצעה, שהזכויות הסופיות שלכם יירשמו כזכויות של **בעלות על הדירות** (ולא זכויות חכירה- כפי שקיימות במרבית הקרקעות בישראל). יש לעניין זה יתרון עתידי לגבי הנכסים שלכם וערכם בהיבטים שונים.

כפי שזכור לכם התבצע בזמנו הליך של מדידה לצורך הרישום בטאבו, בתהליך שבחלקו נדרשתם להיות מעורבים מול משרד עורכי הדין.

להלן סטטוס עדכני שכתבו עורכי הדין של הפרויקט:

"קיבלנו (משרד עו"ד ליפא-מאיר) תשריטים מעודכנים מן המודד וזאת לאחר שהיה צורך לאחד כמה בניינים לבית משותף אחד.

הגשנו בקשה לרשות מקרקעי ישראל ("המינהל") לצורך חתימה על שטרות שהמשמעות שלהן היא כי הזכויות במקרקעין יהיו זכויות בעלות ולא זכויות חכירה, בהתאם לרפורמה.

המינהל טרם חתם על השטרות אולם הבטיח להשלים זאת בימים הקרובים.

במקביל הגשנו לעיריית חריש בקשה לקבלת אישור עירייה ואישור ועדה – אישורים עדכניים הנדרשים לצורך להעברת הזכויות בטאבו.

כמו כן הודענו לבנק לאומי שעליו להיערך להמצאת שטרי המשכנתא. הבנק ביקש כי תחילה יושלם הרישום בפנקסי המקרקעין ואז ימציא את שטרי המשכנתא.

לאחר שנרשום את עמותת אפיקי חריש כבעלים (ולא כחוכרת כפי שרשום כיום) בהתאם לשטרות שיומצאו, יוגשו התשריטים לרישום הבית המשותף וירשם הבית המשותף.

בנוסף, נבקש לעדכן כי החל מהמועד בו נגיש את התשריטים לטאבו יוקפא זמנית נסח הרישום עד להשלמת המהלך- עניין שיכול לארוך כחודש.

לאחר מכן יירשם הבית המשותף, ואנו נפעל לייחוד הדירות ולרישום המשכנתאות."

ערבויות של העמותה למשרד השיכון

כזכור, במסגרת הסכם הפיתוח עם משרד השיכון העמידה העמותה ערבויות לטובת משרד השיכון. מדובר בסכום (כולל הפרשי הצמדה) של כ- 460 אש"ח ומורכב מערבות ביצוע (כ- 300 אש"ח) ומערבות נזקים (כ- 160 אש"ח).

לגבי ערבות הביצוע- עורכי הדין של הפרויקט פועלים מול משרד השיכון ונציגיו (חברת הבקרה "אשד" מטעם משרד השיכון) להפחית את ערבות הביצוע בשלב הראשון מכ- 300 אש"ח לכ- 60 אש"ח (לאחר סיום הרישום בטאבו הערבות תתאפס). לשם כך התקבלו כל האישורים הנדרשים ממשרד השיכון למעט דרישה לקבל אישור עדכני מאושר ע"י רשם העמותות של רשימת חברי העמותה. עורכי הדין מטפלים בכך (נציין שבשל הקורונה אין קבלת קהל אצל רשם העמותות בנושא זה של הגשת רשימת חברי עמותה, והרשימות לרשם העמותות מוגשות באמצעות תיבת פניות בלבד ולא מתקבל לגביהן אישור של הרשם שאכן נתקבלו- עורכי הדין מטפלים במציאת פיתרון לנושא).

לגבי ערבות הנזקים- חברת הפיקוח בעיר חריש מטעם משרד השיכון אישרה לאחרונה לבטל את הערבות, בכפוף לאישור עיריית חריש. לשם כך הוגש לפני זמן קצר טופס בקשה לעירייה והוא נמצא שם ב"סבב חתימות". עם קבלתו תמליץ למשרד השיכון חברת הפיקוח מטעמו לבטל את ערבות הנזקים ואנו מעריכים שבתוך פרק זמן קצר לאחר מכן היא תבוטל (אלא אם משרד השיכון ידרוש לקבל אישורים נוספים שלא דרש לקבל עד כה, כגון אישור של חברת הבקרה מטעמו לעניין ערות הביצוע כאמור לעיל).

פירוק העמותה ועדכון אומדני עלות כלפי מטה (החזרים כספיים)

לאחר סיום הרישום בטאבו וביטול הערבויות ע"י משרד השיכון יקבל ועד העמותה החלטה לגבי עדכון כלפי מטה של אומדני העלות של יחידות הדיר. המשמעות תהיה ביצוע החזרים כספיים לחברי העמותה מהקופה המשותפת בטרם פירוק העמותה. עם קבלת ההחלטה נפנה לכל אחד ואחד מחברי העמותה עם תדריך לגבי ההליך לקבלת הכספים בחזרה (הליך שביצענו פעמים רבות בפרויקטים אחרים שליוונו עד כה), לרבות חתימה על מסמכים נלווים לצורך פירוק העמותה.

במקביל לביצוע ההחזרים, יבוצעו ע"י עורכי הדין של הפרויקט מול הועד ומול האסיפה הכללית פרוצדורות שמטרתן פירוק העמותה, כגון:

*קבלת תצהיר כושר פירעון של העמותה.

*כינוס אסיפה כללית ראשונה לצורך קבלת החלטה על פירוק ומינוי מפרק.

*פרסום ההודעה בשני עיתונים יומיים.

*הכנת דו"ח לרשם העמותות ע"י המפרק.

*כינוס אסיפה כללית שנייה המסיימת את הליך הפירוק.

טיפול דיירים מול הקבלן בנושאי בדק ואחריות

נזכיר, כי בהתאם להסכם בין העמותה לבין הקבלן, ממועד מסירת החזקה בדירות הקבלן אחראי **ישירות** מול כל אחד ואחד מבעלי הדירות (או מול ועד בית לגבי שטחים ציבוריים) בנושאי טיב, בדק ואחריות בהתאם לכללים הקבועים בחוק המכר.

המשמעות היא, שללא כל קשר לעמותה, הקבלן אחראי כלפי בעלי הדירות, כמו כל קבלן בישראל.

בהתאם לחוק המכר יש להבחין בין תקופת בדק לבין תקופת אחריות, שבאה לאחר תקופת הבדק.

החוק קובע שבתקופת הבדק הקבלן צריך לתקן, ואם יש ליקוי שאינו מסכים לתקן- חלה על **הקבלן** חובת ההוכחה שהליקוי אינו בגללו.

לעומת זאת, בתקופת האחריות, שבאה לאחר תקופת הבדק (3 שנים לכל רכיב) עדיין הקבלן צריך לתקן, אבל חובת ההוכחה לכך שהליקוי נובע מעבודת הקבלן חלה על הדייר ולא על הקבלן.

תקופת הבדק שונה בין רכיבי בנייה שונים. למרבית הנושאים היא מסתיימת אחרי שנה מהאכלוס. לגבי חלק מהנושאים היא מסתיימת לאחר תקופה ארוכה משנה לאחר האכלוס (יש נושאים שאפילו עד שבע שנים).



מכירת דירות ע"י חברי עמותה

נזכיר, שכפי שפרסמנו בעבר וכפי שמופיע בהסכם ההצטרפות לעמותה, כל עוד לא הסתיים רישום הבית המשותף יש לבצע את מכירת הדירות באמצעות משרד עו"ד ליפא-מאיר בלבד. הסיבה לכך נובעת בראש ובראשונה מרישום הזכויות באופן נאות ובטיפול מרכז בנושאי העמותה שנדרש ע"י משרד עו"ד אחד, למניעת תקלות לשאר חברי העמותה. כמו כן נזכיר, כי מכירה במסגרת 3 שנים מהאכלוס חייבת באישור של משרד השיכון וכרוכה בקנס כספי. לפיכך מי שעומד למכור את דירתו מתבקש לפנות למשרד עורכי הדין למניעת תקלות כאמור.

כינוס אסיפה כללית

הכוונה לכנס אסיפה כללית לאחר חגי תשרי, שייעודה העיקרי הינו לאשר דוחות כספיים. סביר מאד שהאסיפה תתבצע באמצעות זום.

בברכה,

אילה א.ג.מ יעוץ נדל"ן בע"מ