

תקנון מבצע "שרות מטעם שמאי המקרקעין"

בדיקות טרום עסקה לדירות מגורים, משרדים, חנויות ובתי מגורים צמודי קרקע

א. כללי

מטרת המבצע היא העלאת המודעות של הרוכש/מוכרי נכסי מקרקעין לצורך וליתרון הטמונים בעריכת בדיקות מוקדמות לנכסים הללו, טרם התקשרות בהסכם מחייב לרכישתם/מכירתם, הכל כמפורט להלן.

ב. השירות המוצע

1. שמאי מקרקעין יערכו בדיקות מוקדמות עבור רוכשי / מוכרי דירות מגורים, משרדים וחנויות בבנייה רוויה בלבד וכן בתי מגורים צמודי קרקע (להלן: "הנכס") על-פי הפנייה מטעם עורכי דין (להלן: "הבדיקות").
2. הבדיקות, יכללו את בדיקת התאמת מבנה הנכס להיתר הבניה.
3. המטרה העיקרית היא לגלות חריגות בניה, צווי תריסה, הפקעות, זכויות בניה נוספות וכיו"ב, אשר ניתן לגלותם לפני ביצוע העסקה.
4. הבדיקות אינן כוללות עריכת מסמכים משפטיים. ככל שהשמאי יתקל במהלך בדיקתו במסמך בעל אופי משפטי, שיש בו, לדעתו, כדי להשפיע על בדיקתו, הוא יביאו לידיעת עורך-הדין שהפנה אליו את הלקוח.
5. השמאי יערוך בתום הבדיקות דו"ח, אשר יכלול את הבדיקות שהוגדרו בטופס הזמנת העבודה (נספח א') שנחתם בין שמאי המקרקעין לבין הלקוח וממצאיהן.

ג. דרישות סף מהשמאים אשר יתנו את השרות

1. לשכת שמאי מקרקעין בישראל (להלן: "לשכת השמאים") תערוך רשימה, אשר תפורסם באתר לשכת השמאים ותימסר ללשכת עורכי-הדין, של שמאים מורשים לעריכת הבדיקות (להלן: "השמאים הרשומים").
2. כל שמאי שייכלל ברשימה יהיה חייב ברישום בר תוקף בפנקס שמאי המקרקעין המתנהל על-פי חוק שמאי המקרקעין, תשס"א-2001 והינו חבר לשכת השמאים על-פי תקנון הלשכה.
3. כל שמאי שייכלל ברשימה יהיה חייב להמציא לידי לשכת השמאים אישור חתום בידי מבטחו בדבר קיום פוליסה לביטוח אחריות מקצועית בגבול אחריות של לפחות 1,050,000 ₪ למקרה ו- 2,100,000 ₪ במצטבר כאשר היקף הכיסוי הניתן על-פי הפוליסה כאמור לא יפחת מהיקף הכיסוי של פוליסה לביטוח אחריות מקצועית של שמאי מקרקעין הידוע כ-ב.ר. איילון פרט לשינויים המוסכמים המפורטים בנספח. שינויים המצורף בנספח להסכם זה יחד עם טופס הפוליסה כאמור. למען הסר ספק, אין בקיום הביטוח כאמור בכדי להגביל ו/או להפחית את חבות השמאי על-פי דין בשל מעשה ו/או מחדל מקצועי מצדו או מצד מי מהבאים מטעמו בקשר למתן השרות.

4. לשכת השמאים, בשיתוף עם לשכת עורכי הדין, יערכו הדרכה לשמאים הרשומים באשר לאופן מתן השרות.
5. השמאים ישאו באחריות ביחס לממצאי הבדיקות ותווית הדעת שתוגש על ידם. השמאים יהיו חייבים בסודיות מלאה לגבי כל פרטי העסקה.

ד. דרישות סף מעורכי-הדין שיפנו לקבלת השרות

1. כל עורך-דין שיפנה לקוח לקבלת השרות יהיה חייב ברישום בר תוקף בפנקס עורכי-הדין המתנהל על-פי חוק לשכת עורכי-הדין, תשכ"א-1961.
2. כל עורך-דין שיפנה לקוח לקבלת השרות יהיה חייב בעריכת ביטוח אחריות מקצועית.

ה. התעריפים

התעריפים המקסימאליים המומלצים על ידי לשכת השמאים לביצוע הבדיקות הם כדלקמן:

שווי הנכס	תעריף מקסימאלי מומלץ
עד 600,000 ₪	600 ₪
מ- 600,000 ועד- 1,600,000 ₪	800 ₪
מעל 1,600,000 ₪ ועד 4,000,000 ₪	1400 ₪
בשווי מעל 4,000,000 ₪	לפי סיכום עם הלקוח

ו. פרסום

1. לשכת השמאים תפרסם את השירות באתר האינטרנט של הלשכה.
2. לשכת עורכי-הדין תפרסם את השירות באתר האינטרנט, ובבטאון הלשכה, ותמליץ לעורכי הדין לערוך שימוש בו.

ז. תקופת המבצע

המבצע יארך שנים עשר (12) חודשים ומתוכנן להתחיל בתודש 2010.

נספח א'

1. זכות הגורם אשר הזמין את הביצוע.
2. תאריכי הביקורים בנכס וזכות המבקר.
3. זיהוי הנכס ועל איזה מקור מתבסס הזיהוי (לרבות נסח מלשכת רישום המקרקעין, אישור זכויות ממנהל מקרקעי ישראל ו/או מתברח משכנת, חוזה חכירה, חוזה פיתוח וכיו"ב). במקרה ולנכס ידועים מספר צורות זיהוי יצוינו כולם, וכן יצוינו זיהויים קודמים של הנכס (כגון: מספרי גוש/חלקה ישנים, מספרי מגרש לפי תכנית בניין עיר, ספר/דף וכיו"ב).
4. יצורף לדוח נסח רישום או אישור זכויות רלוונטי.
5. כתובת הנכס.
6. תיאור סביבת הנכס - לרבות: הרשות המקומית לה משייך הנכס, מיקום הנכס (רחובות וכבישים סמוכים), נכסים גובלים, אופי הסביבה (אזורי מגורים, תעשייה, מסחרי וכיו"ב), פתות סביבתי וכו'. הדו"ח יכלול תשריט של הנכס.
7. תיאור הנכס - לרבות: שטח הנכס (בציון המקור עליו הסתמך), מספר קומות במבנה בו מצוי הנכס, חלוקת הנכס ליחידות משנה (קומה, שטח, ייעוד ותיאור היחידה).
8. נתונים על תכנית המתאר המאושרת החלה על הנכס (להלן: "התוכנית") לרבות שם ומספר התוכנית. האם מופקדת בקשה לשינוי התב"ע שבתוקף ואם כן, באיזה שינוי מדובר ומה מצבה הסטטוטורי. האם בוצעו לגבי המקרקעין פעולות של איחוד וחלוקה, הפקעות וכיו"ב. מהן זכויות ואפשרויות ניצול הנכס בהתאם לתוכנית, ובכלל זה ייעוד השימוש וזכויות הבניה. בנוסף, יציין השמאי שינויים משמעותיים בנכס או בסביבתו על-פי תכנון מאושר. כמו כן, יש לציין האם ניצול זכויות בניה נוספות על-פי התב"ע יהיה כרוך בתשלום היטל השבחה ו/או דמי היתר ו/או דמי הסכמה (למינהל מקרקעי ישראל, לדוגמה). האמור לעיל יחול אלא אם לא ניתן לקבל את המידע מהרשות הרלוונטית.
9. זכויות משפטיות רשומות בנכס - מהות הזכויות בנכס (כגון: זכות רשומה בלשכת רשום מקרקעין, זכויות רשומות במינהל מקרקעי ישראל ו/או בחברה משכנת), סוג הזכויות בנכס (כגון: בעלות, חכירה, חכירה מהוונת, דיירות מוגנת) וזכות כל בעלי הזכויות בנכס. כמו כן, יפורט האם הזכויות משועבדות ו/או מעוקלות לטובת צדדים שלישיים, ואם כן, באיזה סכומים. במקרה והנכס בבעלות ו/או חכירה משותפת (מושע) יש לפרט האם קיים הסכם שיתוף. בנוסף תצויינה זכויות כאמור שאינן רשומות ככל שניתן היה לגלותם בבדיקה אשר ערך השמאי בלשכת הרישום, ברשות המקומית, בוועדה המקומית לתכנון ולבניה או בבדיקת הנכס עצמו.
10. העתקי המסמכים יצורפו לדוח.
11. יצוין האם הנכס הוא נכס בנוי או נכס בבניה. לגבי נכס בבניה יפורט מצב הבניה הנוכחי. בנוסף, יפורט האם ניתן היתר בניה לנכס ו/או לכל תוספת לנכס, קיימת או שבבניה.
12. הרחבה אופציונאלית, בתשלום נוסף: בדיקת מיסים וחובות החלים בגין הנכס ו/או הרובצים על הנכס, (כגון: ארנונה, היטל השבחה, מס שבה מקרקעין, מס רכוש, דמי היתר למינהל מקרקעי ישראל וכן חובות לשלטונות מס בגין נרשמו שעבוד או הערה על הנכס). יש לפרט את גובה החובות הנ"ל ולמי יש לשלם אותם ובנוסף, האם בעת המימוש יחולו על הנכס חובות כגון היטל השבחה, דמי הסכמה/ דמי היתר וכו'.
13. נכסים ללא היתר בניה או בעלי היתר בניה חלקי, במידה והנכס או חלק מהנכס נבנה ללא היתר. יש לציין ולפרט זאת כהערה נפרדת ומודגשת.

14. ככל שקיימים צווי הפסקה, צווי הריסה, הליכים משפטיים, הרשומים בתיק הבניין או בנסח רישום המקרקעין, יש לצייןם במפורש.
15. זוייח הביקור בנכס יכלול השוואת ההיתר מול הבניה בפועל ובציון אם הבניה תואמת להיתר הבניה ולתעודת הגמר (או טופס 4, ככל שמצוי העתק הימנו בתיק הבניין). אם קיימת אי התאמה יש לפרטה.
16. יש לבצע בדיקה של טופס 4 או תעודת גמר ולברר את התאמתם למצב הבניה בפועל.
17. שם השמאי וחתימת ידו, וכן תאריך עריכת חוות הדעת.
18. הצהרה של השמאי כי:
- 18.1. הוא בעל רישיון בתוקף.
 - 18.2. יש לו ביטוח כמפורט בסעיף 3 להצעת השרות של לשכת השמאים.
 - 18.3. הוא נושא באחריות בגין ממצאי הבדיקות וחוות הדעת.
 - 18.4. אין לו עניין אישי בנכס הנבדק.
 - 18.5. הוא מתחייב לשמור בסודיות את פרטי העסקה כפי שנמסרו לו.
19. השמאי יחל בעבודתו בתכוף לאחר קבלת המסמכים הרלבנטיים מהלקוח כמפורט בסעיף 10 לטופס הזמנת העבודה.

טופס הזמנת עבודה

1. מזמין השירות (להלן: "הלקוח"): _____
2. נותן השירות (להלן: "השמאי"): _____
3. תיאור הנכס: _____

4. הבדיקות הנדרשות: _____
 - 4.1. בדיקה השוואתית בהתאם למפרט הכללי המוצע לעורכי הדין על ידי לשכת שמאים: _____

 - 4.2. הרחבות: _____

5. בדיקת מיסים: _____

6. בדיקה במינהל מקרקעי ישראל: _____

7. מטרת הבדיקה: _____

8. לוח הזמנים: הדו"ח יערך תוך _____ ימים עסקיים מיום קבלת התזמנה לעריכת דו"ח.
9. שכר טרחה: _____ שקלים חדשים, בתוספת מע"מ כדין, לתשלום ביום _____.
10. הלקוח מתחייב להמציא לשמאי מסמכים עדכניים המעידים על הזכויות בנכס (לרבות: נסח רישום מקרקעין / אישור זכויות מאת מינהל מקרקעי ישראל / אישור זכויות מאת החברה המשכנת / הסכם דיירות מוגנת / הסכם רכישה / חוזה חכירה, חוזה פיתוח, הסכם שיתוף, הסכם שימוש, פלט רשם המשכונות וכל מסמך אחר אשר יתבקש על ידי השמאי.

חתימת השמאי

חתימת הלקוח

תאריך: _____