

06/3/12

לכבוד

מר עדנאן עיסא

מהנדס העיר אריאל

באמצעות דוא"ל: handasa@ariel.muni.il

עדנאן שלום רב,

הנדון: עיון וצילום תכניות הגשה מאושרות והיתרי בניה בתיקי בניין – עיריית אריאל

בשם לשכת שמאי מקרקעין בישראל, הארגון היציג הגדול של שמאי מקרקעין בישראל, הנני מתכבד לפנות אליך בקשר עם העניין שבנדון כדלהלן:

1. הובא לתשומת ליבנו על-ידי חברי לשכה, כי ישנו קושי בהליך העיון והצילום של תכניות הגשה מאושרות והיתרי הבניה שבתיקי בנין, היות וזכות העיון והצילום לפי הנחייתכם הינה רק לבעלי הנכס ו/או מיופי-כוחם הרשמיים.

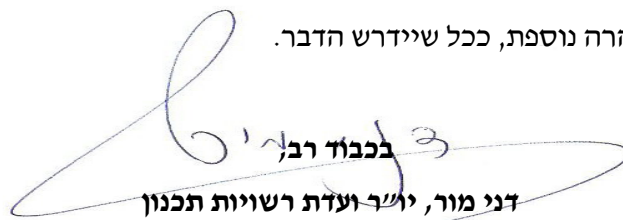
2. הנחיה זו מהווה קושי משמעותי ביותר עבור שמאי המקרקעין;

2.1. ראשית, בדיקת תיק הבניין לא תמיד מיועדת עבור בעלי הנכס. פעמים רבות, מדובר ברוכש פוטנציאלי או בבדיקה מטעם הבנק כחלק מהליך קבלת משכנתא. אנו סבורים כי כל עוד לא מדובר בעיון בהתכתבויות פנימיות בתיק הבניין אלא במסמכים רשמיים בעלי תוקף חוקי, ראוי לאפשר גישה אל תיק הבניין הרלוונטי וצילומו, שכן אחרת הדבר שומט את הבסיס תחת התנהלות תקינה בשוק הנדל"ן בעירכם.

2.2. שנית, גם במקרים בהם שמאי מייצג לקוח שהינו בעל הנכס, הרי שהשמאים נדרשים ללוחות זמנים קצרים לצורך הכנת החוות, וסרבול ההליך על-ידי פניה לעורך-דין יחד עם הלקוח לעריכת ייפוי כוח מקשה מאוד על ביצוע העבודה במועד, מה גם שהדבר כרוך בעלות כספית ניכרת עבור הלקוח. ככל שאין ייפוי כוח בנמצא, הרי שמדובר בטרטור של הלקוח, שכן לא תמיד יש באפשרות הלקוח להגיע יחד עם השמאי אל משרדי העירייה, בכל פעם שיידרש לכך. מאידך, שמאי המקרקעין אינם יכולים להמתין פרק זמן ממושך לקבלת מידע בסיסי זה, שכן, כאמור, קיימת חובה, כלפי הלקוח, בחוק ובתקנות האתיקה, לעיין ולתעד בעבודתם מסמכים המצויים בתיקי בניין, וזאת במסגרת לוחות הזמנים שנקצבו לשם כך.

3. לאור האמור לעיל, אודה לטיפולכם המסור בשינוי ההנחיה לעיון וצילום של תכניות הגשה מאושרות והיתרי הבניה בתיקי הבניין, כך שהללו יועמדו לרשות הציבור הרחב בכלל ושמאי המקרקעין בפרט, על-מנת לאפשר לשמאי המקרקעין לבצע עבודתם נאמנה, וכן למען מניעת הוצאות מיותרות וטרטור של התושבים.

4. הננו לרשותך למתן כל הבהרה נוספת, ככל שיידרש הדבר.


בכבוד רב,
דני מור, יו"ר ועדת רשויות תכנון
לשכת שמאי מקרקעין בישראל

העתק: מר אוהד דנוס, יו"ר הלשכה.

גב' גלינה טלנקר, עו"ד – יועצת משפטית ללשכה