

נספח 1: מילון מונחים בנדל"ן

אדמה פרטית

כ-6% מקרקעות המדינה הן קרקעות בבעלות פרטית. יתר הקרקעות הן בבעלות המדינה ומהוות 94% משטח מדינת ישראל שמנוהלות על-ידי מינהל מקרקעי ישראל. הקרקעות הפרטיות ממוקמות בדרך כלל במרכזי הערים. היתרונות העיקריים של קרקעות בבעלות פרטית: פטור מתשלומים למינהל; רישום העסקה בטאבו; פטור מדמי הסכמה; וחיסכון בפרוצדורה בניהול העסקה.

אדמות מינהל

באמצעות מינהל מקרקעי ישראל שהוקם בשנת 1960, המדינה מחזיקה במיליוני דונמים משטחה – 94% מהקרקעות במדינת ישראל הן בבעלות המדינה. קרקעות אלו נמצאות בניהול ובפיקוח של מינהל מקרקעי ישראל. אדמות אלו מוחכרות לתקופות בנות 49 שנים עם אפשרות לחכירה של 49 שנים נוספות. בנוגע למבנים הנבנים על קרקעות המינהל הללו נחתם הסכם חכירה (שכירות ארוכה) ל-49 שנים. הסכם זה בגין חכירת הקרקע מהמדינה נערך בין בעלי הנכס העתידיים – החוכר – לבין מינהל מקרקעי ישראל. כל 49 שנים מתחדש חוזה החכירה בין החוכר, כאמור, למדינה.

אדמות מינהל מקרקעי ישראל נתפסות כזולות יותר מהאדמות הפרטיות בשל הצורך בתשלום דמי החכירה בגינן. בניגוד לאדמות הנמצאות בבעלות פרטית, אדמות המינהל מוצעות לציבור במכרזים המתפרסמים בעיתונות. הקרקע מוחכרת מלכתחילה בהתאם ל"חוזה פיתוח" שמחייב בנייה על המגרש תוך פרק זמן ידוע ומוגדר מראש. עם עמידתו של החוכר בתנאים של חוזה הפיתוח, נחתם חוזה חכירה מול המינהל.

החוזים הנחתמים היום עם המינהל הם חוזים מהוונים – כל התשלומים השנתיים העתידיים מהוונים ומשולמים למפרע עבור כל 49 השנים. בעבר נהגו להשתמש בשלושה סוגי חוזי חכירה לא מהוונים:

1. תשלום התחלתי שמהווה היוון של 40% מדמי החכירה. יתרת הסכום משולמת בתשלומים של 3% כל שנה.
2. תשלום התחלתי שמהווה היוון של 80% מדמי החכירה. יתרת הסכום משולמת בתשלומים של 1% כל שנה.
3. תשלום התחלתי שמהווה היוון של 91% מדמי החכירה. בחוזה מהסוג הזה – השכיר מבין השלושה - התייתר הצורך בתשלומים נוספים.

נוסף על דמי ההיוון, מינהל מקרקעי ישראל גובה תשלום "דמי הסכמה" עבור הסכמתו להעביר את הזכויות בנכסים שלא הונו במלואם. כמו כן, גובה המינהל תשלום "דמי היתר" עבור הזכות לנצל את זכויות הבנייה הנוספות שקיבלה הקרקע בעקבות שינוי תכנית בניין עיר.

אזור פיתוח

אזור שהוכרז על-ידי המדינה כאזור פיתוח. המדינה מעודדת את התיישבות באזור זה באמצעות מתן הטבות כמו: סיוע בדיור, הלוואות מועדפות ומענקים.

אחוזי בנייה

מונח זה מתייחס לשטח המותר לבנייה הבא לידי ביטוי כאחוז משטח הקרקע עליו נבנה המקרקעין. אחוזי הבנייה נקבעים בתכנית בניין ערים (תב"ע). לכל קרקע נקבעים אחוזי בנייה שונים. ישנם חלקים שונים בבנייה שאינם נמנים באחוזי הבנייה כמו: מקלטים, מבואות, מרפסות ומחסנים. הנתונים על אחוזי הבנייה שנקבע למגרש מסוים ניתנים על-ידי הוועדה המקומית לבניין ערים.

אישור זכויות במקרקעין

מסמך שמתקבל ממנהל מקרקעי ישראל או חברה משכנת מטעמו שמפרט את הזכויות הרשומות לגבי המקרקעין. כמו כן, מסמך זה כולל את פרטי בעלי הזכויות בנכס, שעבודים ועיקולים שמוטלים על הנכס. האישור ממנהל מקרקעי ישראל נקרא "הודעה על רישום זכות בנכס". באישור זה המינהל מציין פרטים לגבי הגורם המשכן והזכויות בנכס.

אישור עקרוני

אישור ראשוני שמקבל הלקוח מהבנק למשכנתאות שמציין את גובה המשכנתא שהוא עתיד לקבל, תקופת החזר והביטחונות שנדרשים לצורך כך. אישור זה אינו מחייב את הבנק. קבלת ההלוואה מותנית בחתימה על חוזה רכישת הנכס. לרוב, אישור זה תקף לשלושה חודשים, לעומת הריביות שמופיעות בו שתקפות רק לשנים עשר יום.

אישור אכלוס

אישור זה מתקבל מהרשות המקומית עם תשלום כל האגרות בגינו ולאחר קבלת חתימת מהנדס וטופס 4 שמאשרים את סיום הבנייה.

ביטול משכון

הודעה שנשלחת מהבנק לרשם המשכונות בדבר מחיקת משכון וזכויות הלווה בנכס. הודעה זו נשלחת רק עם תום סילוק כל ההלוואה או לחלופין אם נרשמה משכנתא על הנכס בלשכת רישום המקרקעין.

בנק מלווה

בהתאם להוראות "חוק מכר דירות", מדובר בבנק שמעניק לקבלן הלוואה בתמורה לשעבוד הפרויקט לטובתו. הבנק מצדו מעניק ערבות לרוכשי הדירה. התמורה המלאה ממכירת הפרויקט מופקדת ישירות לחשבון הליווי ואינה מועברת לקבלן.

בר-רשות

בר-רשות הוא אדם, קבוצת אנשים או ישות משפטית שהורשו על-ידי בעל המקרקעין להחזיק ולהשתמש במקרקעין. לבר-הרשות אין כל זכות קניינית בנכס, למעט החזקה ושימוש בו. זכותו של בר- הרשות ניתנת להעברה ליורשים בכפוף להסכמות הצדדים בהסכם.

בנייה רוויה

מבנים הרשומים כבית משותף או ראויים להירשם ככאלה על-פי "חוק המקרקעין". על מבנים אלו להיות בעלי שתי קומות או יותר ומינימום ארבע יחידות דיור, ובכל קומה בנויה לפחות יחידת דיור אחת.

בניין חורג

בניין שלא נתקיימה בו הוראת תכנית הבנייה שחלה לגביו על-פי "חוק התכנון והבנייה 1965" או שלא נתקיימה בו הוראת היתר הבנייה שניתנה לגביו על-פי "חוק התכנון והבנייה".

גוש / חלקה

מספרים מזהים של נכסי מקרקעין. קרקעות מדינת ישראל מחולקים לגושים וכל גוש מחולק לחלקות. חלקה שנבנה עליה בית משותף כוללת חלוקה לתת-חלקות בגין כל דירה בבית המשותף.

גרמושקה / הרמוניקה

תכנית כוללת שמוגשת לוועדה המקומית לתכנון ובנייה על מנת לקבל היתר בנייה לפרויקט. תכנית זו נקראת גם "הגשה". התכנית כוללת: מפות, תכניות, פרטים על הפרויקט וטפסים כמו: מפרט תיאור המבנה, מספר גוש ומספר חלקה, שם האדריכל, מפה טופוגרפית, ייעוד שטחים, שטחי ציבור, חישובי חוזק ומפרט המתאר את הפרויקט המוגמר בכמה חזיתות.

גרירת משכנתא / הלוואה

תהליך שבו הלווה מבקש מהבנק למשכנתאות להחליף את הנכס המשועבד לבנק כבטוחה להלוואה בנכס חלופי חדש. אישור גרירת המשכנתא לא משנה את תנאי ההלוואה. תהליך זה

מאפשר את מכירת הדירה הראשונה לצורך רכישת דירה חליפית מבלי לפרוע את המשכנתא הקיימת לטובת הבנק המלווה. הבנק מבטל את השעבוד שמוטל על הדירה הראשונה בתמורה לשעבוד הדירה החדשה. במקרים מסוג זה, יש לשים לב שגרירת הלוואות זכאות שהתקבלו מכספי הסיוע של המדינה מותנית באישור המדינה.

דו"ח שמאי / דו"ח אפס

דו"ח כלכלי שעורך שמאי מקרקעין מוסמך, אשר כולל תיאור של נתוני הפרויקט ומצבו מתחילת בנייתו ועד סיומו. דו"ח זה מפרט את עלויות הפרויקט המתוכנן ואת מחיר המכירה שצפוי לו. כמו כן, דו"ח זה מופנה בדרך כלל לבנקים ולחברות אשראי במטרה להעריך את שווי הנכס ועל מנת שיהווה בטוחה משועבדת לבנק במתן האשראי הבנקאי.

דמי היתר

תשלום חד-פעמי שמשלם החוכר למינהל מקרקעי ישראל. תשלום זה משמש כתנאי להסכמתו של המינהל לתוספת זכויות בנייה מעבר לזכויות המקוריות שהיו לחוכר על-פי חוזה החכירה המקורי שנחתם ביניהם.

דייר מוגן

זכות הדיירות המוגנת נקבעה ב"חוק להגנת הדייר תשל"ב-1972". חוק זה מעגן את חובותיהם ואת זכויותיהם של בעלי הנכס המושכר ושל הדיירים המוגנים. כמו כן, החוק קובע בין היתר את גובה דמי השכירות ואת האחריות לתיקונים בנכס. הדייר המוגן הוא זה שרכש את זכויותיו בנכס באמצעות תשלום דמי מפתח שסכומם הוא כמחצית משווי הנכס. בכך, רכש אותו דייר את הזכות להתגורר בנכס ולשלם דמי שכירות חודשיים נמוכים בהשוואה לשוויים בשוק. בתמורה לתשלומים אלו, מקבל הדייר הגנה בפני סילוקו מהנכס לשארית חייו. בעליו של הנכס שגר בו הדייר המוגן אינו רשאי להעלות את שכר הדירה מעבר לקבוע בתקנות, ואינו יכול לפנות את הדייר המוגן מהדירה המושכרת, אלא בנסיבות מיוחדות ולאחר פיצוי הדייר המוגן. כמו כן, הדייר המוגן מוגן גם מפני מימוש המשכנתא.

דמי חכירה

מרבית המקרקעין במדינת ישראל הן בבעלות המדינה. המדינה מחכירה לרוכשי הדירות את הקרקע לתקופה של 49 שנים או 99 שנים בדרך כלל. דמי החכירה מהווים תשלום דמי שכירות שמשלם הרוכש למדינה בגין השימוש בזכויות המקרקעין.

דמי חכירה ראשוניים

תשלום חד-פעמי שמשלם החוכר למינהל מקרקעי ישראל. שוויו של תשלום זה מחושב כחלק משווי הקרקע בעת רכישת זכות החכירה.

דמי חכירה שנתיים

תשלום שנתי רב-פעמי שמשלם החוכר למינהל עבור כל תקופת החכירה. התשלום הוא בגין השימוש במקרקעין כפי שנקבע בהסכם החכירה ובהתאם למטרת הקצאת המקרקעין.

דמי הסכמה

בעלי דירות שדירותיהם בנויות על אדמות מדינה מחויבים לשלם תשלום בגובה 35% מהרווח הריאלי על המכירה בעת מכירת זכויותיהם בקרקע למינהל מקרקעי ישראל.

דמי מפתח

תשלום חד-פעמי שמשלם שוכר הנכס בעת רכישת זכויות השכירות בנכס כפי שנקבעו ב"חוק הגנת הדייר". סכום זה מהווה כשני שלישים משווי של הנכס והוא משולם בעת החתימה על הסכם השימוש בנכס. כשהדייר המוגן עוזב את הנכס, דמי המפתח שמשלם האחר מתחלקים בין בעל הנכס לבין הדייר המוגן ביחס של 33% לדייר המוגן ו-66% לבעל הנכס.

הודעת משכון

הודעה שהבנק מעביר לרשם המשכונות. על הודעה זו חתום בעל הנכס ונאמר בה שבעל הזכויות בנכס ממשכן את זכויותיו בנכס לטובת הבנק. על כן, מתבקש הרשם לבצע רישום משכון לטובת הבנק. המשכון מהווה בטוחה להלוואה והוא מאפשר לבנק לממש את הנכס במקרה והלווה לא יעמוד בהתחייבויות ההלוואה שקיבל מהבנק.

היטל השבחה

תשלום שגובה רשות מקומית מבעל נכס מקרקעין עבור עלייה בערך הנכס שנובעת מהגדלת זכויות הבנייה בו או עבור שינוי ייעוד הקרקע בתכנית בניין העיר. גובה היטל השבחה עומד על 50% מערך השבחה ומשולם בעת מכירת הנכס על-ידי בעליו שמוכר אותו. המס מחושב על עליית הערך בלבד. על העירייה מוטלת חובת ההוכחה בדבר עליית ערכו. ניתן לחלוק ולערער על ממצאיה.

היתר בנייה

אישור המכונה "היתר" שניתן מהרשות המקומית לבעל מקרקעין. באישור זה מפורטות המגבלות שקיימות בבניית פרויקט. התחלת בנייה ללא היתר זה אינה חוקית.

הלוואת בולט

הלוואה שהחזרי הקרן והפרשי ההצמדה בגין הקרן משולמים רק בתום תקופת ההלוואה. כל חודש משולמת הריבית הצמודה לו בלבד.

הלוואת גישור

הלוואה שמיועדת לגשר על פער הזמנים בין מועד קבלת התקבולים ממכירת הדירה לבין מועד תשלום התמורה בגין רכישת דירה חדשה. הלוואה זו ניתנת לתקופת קצרה יחסית של עד שנתיים.

הלוואה לא מוכוונת / הלוואה משלימה

הלוואה שניתנת על-ידי הבנק מכספי הבנק ועל-פי התנאים שקובע הבנק.

הלוואה עומדת

הלוואה ללא ריבית שמתקבלת מהממשלה. הלוואה זו הופכת למענק לאחר שהרוכשים עמדו בתנאים שנקבעו על-ידי המדינה. התנאי המרכזי להלוואה הוא מגורים ביישוב למשך מספר שנים מינימלי.

הלוואת זכאות / מוכוונת

הלוואה שמתקבלת מהמדינה. תנאי הלוואה זו נקבעים על-ידי משרד הבינוי והשיכון. הלוואה זו ניתנת לזכאים לה על-פי תעודת זכאות שקיבלו ממשרד הבינוי והשיכון, ובה מפורטים תנאי הלוואת הזכאות והסכום שלה. יתרונה הבולט הוא האפשרות לפרוע אותה בכל מועד ללא חיוב בעמלת פירעון מוקדם.

הלוואת בלון

הלוואה שכל התשלומים בגין פירעונה כוללים החזר קרן וריבית ומשולמים בסוף התקופה בהחזר אחד. במקרה זה, הלוואה אינו מחויב בתשלומים עבורה עד סוף התקופה שנקבעה מראש.

הערת אזהרה

אם הוכח להנחת דעתו של רשם המקרקעין שבעל מקרקעין או בעל זכות שכירות, שאילה, זיקת הנאה, זכות קדימה או משכנתא, התחייב בכתב לעשות בהם עסקה או התחייב להימנע מלעשות בהם עסקה - ירשום רשם המקרקעין על-פי בקשת מי שהתחייב או מי שזכאי הערה על כך. ההתחייבות יכולה להיות בהסכם, בהרשאה בלתי חוזרת או בכל מסמך אחר. כמו כן, ההתחייבות יכולה להיות מפורשת או משתמעת, מוחלטת או מותנית. אם נרשמה הערת אזהרה וכל עוד לא נמחקה, לא תירשם עסקה הסותרת את תוכן ההערה, אלא בהסכמת הזכאי או לפי צו בית משפט.

נוסף על כך, אם לאחר מכן הוטל עיקול על המקרקעין או על הזכות במקרקעין נשוא ההערה או שניתן צו לקבלת נכסים בפשיטת רגל או צו פירוק נגד בעל המקרקעין או בעל הזכות במקרקעין או שנתמנה כונס נכסים על רכושו – לא יהיה בכל אלה כדי לפגוע בזכויות הזכאי שנובעות מההתחייבות נשוא ההערה. בתום תהליך הרכישה, יועבר הנכס על שמכם ותימחק הערת האזהרה.

הפקעה

הפקעה היא פעולת העברה כפויה של בעלות או בעלות בזכויות בתמורה או ללא תמורה, והיא מבוצעת על-פי "חוק התכנון והבנייה" על-ידי רשויות המדינה לצורכי ציבור בלבד. על-פי "חוק התכנון והבנייה", ניתן להפקיע עד 40% משטח החלקה ללא תמורה. מעבר לכך ישולם פיצוי לבעל המקרקעין. על-פי "פקודת הדרכים ומסילות ברזל" ועל-פי "פקודת הקרקעות", מותר להפקיע עד 25% משטח הקרקע ללא תמורה וללא תשלום פיצוי בגינו. בכל מקרה, בעלי הקרקע יקבלו פיצוי עבור המחוברים לקרקע כמו: מבנים ועצים. ההפקעה מתבצעת לרוב לצורכי גנים, שמורות טבע, דרכים, מעברים, שבילים, דרכי תחבורה ושטחים ציבוריים.

הפשרת קרקע

תהליך שהרשות המקומית יוזמת לצורך שינוי ייעודה המקורי של הקרקע על מנת לייעדה לבנייה או לפיתוח. לדוגמה: הפשרה של קרקע חקלאית או קרקע שיועדה לצורכי הציבור ושינוי ייעודה לקרקע לצורכי מבני מגורים. שינוי מעין זה מעלה את שוויו של הנכס במאות אחוזים.

ועדה מקומית

על-פי "חוק התכנון והבנייה", תפקידה של הועדה המקומית לתכנון ולבנייה הוא להנפיק היתרי בנייה שעומדים בתקנות התכנון והבנייה. ועדה זו כפופה לוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה.

זיקת הנאה

זיקת הנאה היא שעבוד מקרקעין לנהנה ללא הקניית זכות להחזיק בו. זיקה זו מאפשרת לאחר ליהנות מהמקרקעין ולהשתמש בו ללא זכות של חזקה או בעלות. כמו כן, היא יכולה להיות לטובת מקרקעין, לטובת אדם מסוים או לטובת קבוצת אנשים. זיקת הנאה חייבת להיעשות בכתב. המשתמש בזיקת הנאה במשך שלושים שנים ברציפות רוכש אוטומטית את זכות הזיקה אף שאינו מחזיק במסמך כתוב. כמו כן, זכאי אותו אדם לרשום את זיקתו בטאבו. במקרה זה, בעלי הקרקע המקוריים לא יוכלו לבטל את זיקת הנאה ובעלותם תהיה כפופה לזיקה זו לעולם. סוג נפוץ של זיקת הנאה לטובת הציבור הוא זכות מעבר במקרקעין. זיקת הנאה יכולה להיות גם בעלת היבט שלילי שאוסר על בעל המקרקעין לעשות פעולה מסוימת במקרקעין שבבעלותו.

זכות מעבר

זכות מעבר היא סוג נפוץ מאוד של זיקת הנאה. זיקה זו מעניקה למשתמש בה את הזכות להשתמש במקרקעין נותני הזיקה כמו: מעבר בשביל לטובת הציבור; מעבר בשביל לבעלי מקרקעין סמוכים שמוקפים בקרקע נותנת הזיקה; או מתן זיקה לרשות מקומית לצורך הנחת קווי ביוב.

זכות קדימה

לבעל זכות במקרקעין ניתנת אפשרות לרשום בספרי המקרקעין הערה בדבר זכות קדימה לטובת אדם מסוים. מהות זכות זו היא הצהרה שבעלי המקרקעין לא יכולים להעביר את הקרקע לאחר בטרם הציגו אותה תחילה לבעלי זכות הקדימה. מתן עדיפות לבעלי זכות קדימה חלה על העברת בעלות במקרקעין או העברת חכירה לדירות, אך אינה תקפה בהעברה במתנה – או אז תמשיך זכות הקדימה לרבוץ על מקבל המתנה. קיימים מקרים בהם קיימת זכות קדימה מכוח החוק, לדוגמה: בין יורשים במשק חקלאי או בין בני זוג (כשמדובר במקרקעין המנוהלים על-ידם במשותף כמו: משק חקלאי, עסק או דירת מגורים משותפת). במקרים מהסוג הזה, מחויב בן הזוג להציע את חלקו בנכס לבן הזוג האחר לפני שיציעו לאדם זר.

זכאים

זכאים הם לקוחות שקיבלו "תעודת זכאות" מהמדינה באמצעות משרד השיכון והבינוי. תעודה זו מזכה אותם בסיוע ממשלתי בקבלת הלוואה לצורך רכישת דירה. את הבקשה לתעודת זכאות ממלאים בבנק למשכנתאות. כדי לקבלה, יש להמציא לבנק מספר מסמכים: תעודת זהות שכוללת ספח, אישור מקצין העיר על שירות צבאי או שירות לאומי, תעודת נישואין או אישור רבנות להרשמה לנישואין, פרטי אחים ואחיות, פרטי ילדים מתעודת הזהות וחווה רכישת דירה. תנאי הזכאות להלוואה נקבעים בין היתר לפי משתנים של שירות צבאי, תאריך עלייה ואזורי מגורים.

חברה משכנת

כשנבנה פרויקט על קרקע שנמצאת בבעלות המדינה, מינהל מקרקעי ישראל מטיל את ניהול רישום הזכויות במקרקעין על חברה משכנת. המינהל חותם עם הדיירים הסכם חכירה שמעניק להם זכויות במקרקעין, ואילו החברה המשכנת אחראית לביצוע הרישום בנושא המקרקעין כמו: רישום בטאבו, הנפקת אישורי זכויות ומתן כתבי התחייבויות לבנקים למשכנתאות. כדי לדעת מיהו הגורם המשכן, היא החברה המשכנת, יש לבקש ממינהל מקרקעי ישראל הודעה על רישום זכות בנכס בה מופיעים פרטי החברה המשכנת.

חוזה פאוושלי

הסכם שנחתם עם קבלן מבצע שבו הצדדים להסכם קובעים מחיר כולל וסופי עבור העבודות שהוגדרו בהסכם. חוזה מסוג זה אינו מפרט את הכמויות שדרושות לעבודה או את מחירי הרכיבים הדרושים לה, אלא כולל את המחיר הקבלני הסופי בלבד.

"חוק הגנת הדייר"

חוק מנדטורי שמטרתו להגן על דיירים שגרים בשכירות בדירות מגורים ובמשרדים שהוגדרו בחוק. חוק זה מעניק לדיירים זכויות כגון: תקופת שכירות לצמיתות, הגדרת שכר הדירה (הנמוך מהותית משווי השוק של דמי השכירות בערכים עדכניים) ואת התנאים לפינוי הדייר מהנכס. הדייר המוגן יכול לסחור בזכויות הדיירות המוגנת תמורת דמי הסכמה. פעולת מכירת זכויות זו מכונה "דמי מפתח". זו הסיבה שכל חוזה שכירות שנחתם בימינו כולל סעיף הצהרתי שעל שכירות הנכס לא חל "חוק הגנת הדייר".

"חוק המכר (דירות)"

חוק שנקבעו בו חובות הקבלן כלפי רוכשי הדירה כמו: חובת מסירת מפרט טכני מפורט על כל נספחיו, אחריות הקבלן כלפי רוכשי הדירות ותקופות הבדק בהן מחויב הקבלן לתקן ליקויי בנייה שהתגלו בדירות.

"חוק המכר (דירות)" – הבטחת השקעות של רוכשי דירות

חוק שבא להבטיח את כספיהם של רוכשי דירות מקבלנים. חוק זה מגדיר את סוגי הביטחונות שאותן מחויב הקבלן להעמיד לרוכשי הדירות. כמו כן, החוק מגדיר את פריסת התשלומים תמורת המכירה בהתאם להתקדמות הבנייה.

חכירה

הסכם חכירה הוא הסכם להשכרת נכס לתקופה שבין 5 - 25 שנים. ניתן לרשום הערה בספרי המקרקעין בדבר זכות חכירה.

חכירה לדורות

הביטוי "חכירה לדורות" מתייחס להסכם שכירות של קרקעות המדינה לתקופה ארוכה בת 49 - 99 שנים. מדובר בהסכם שכירות בגין אדמות מינהל. חוכר שרכש דירה שנבנתה על אדמות מינהל מקבל זכויות על הנכס, אך הבעלות על הקרקע נשארת בידי מדינת ישראל, קרן קיימת לישראל או בידי רשות הפיתוח. החכירה נרשמת בספרי רישום המקרקעין על שם החוכר, והיא נחשבת למעין

בעלות בנכס. 94% מהמקרקעין בישראל רשומים כמוחכרים לדורות בספרי המקרקעין. המחכיר והבעלים הוא מינהל מקרקעי ישראל והחוכר הוא הדייר בעל הנכס. בישראל קיימים מקרקעין ישנים שהחוכר משלם בעבורם דמי חכירה שנתיים. מינהל מקרקעי ישראל מציע לבעלי הזכויות הללו להוון את דמי החכירה העתידיים ולשלם בסכום מהוון וחד-פעמי. לרוב, בפרויקטים חדשים משולמים דמי החכירה מהוונים למפרע.

חלקה

רוב המקרקעין שבוצע בהם תהליך של הסדר רישום מחולקים לגוש, לחלקה ולתת חלקה בשלב רישום הבית המשותף. חלקה היא חלק מגוש גדול שמחולק לכמה חלקים.

טאבו – לשכת רישום מקרקעין

משרדי הטאבו, היא לשכת רישום המקרקעין, פועלת מכוח "חוק המקרקעין" ובין תפקידיה הם: רישום זכויות, הערות אזהרה, משכנתאות, עיקולים, עסקאות, פסקי דין וצווים שנוגעים למקרקעין שבאזור הלשכה. לשכת הרישום מספקת מידע על מקרקעין לכל דורש באמצעות מסמך "נסח" שמהווה מסמך רשמי של הזכויות במקרקעין. בנסח מופיע כל המידע הדרוש בעניין הזכויות והחובות בנוגע לנכס כמו: הבעלים הרשומים בנכס, הערות האזהרה, משכנתאות ועיקולים. לשכות רישום המקרקעין פרוסות באזורים שונים בארץ: בתל אביב, בחיפה, בירושלים, בבאר שבע, בנתניה, בחולון, בפתח תקווה וברחובות. רישום עסקת מקרקעין בטאבו מותנה בהצגת אישור בדבר היעדר חובות במס שבה, מס רכישה ומס רכוש על המקרקעין.

טופס מש"ח

טופס דיווח לרשויות המס שבאמצעותו מדווחים הצדדים לעסקת המקרקעין לרשות המס על העסקה. לרוב, טופס זה ממולא ומדווח על-ידי עוה"ד המייצג בעסקה.

טופס 4

טופס שמתקבל מהרשות המקומית ומהווה אישור רשמי לסיום עבודות הבנייה בפרויקט. אישור זה מאפשר את חיבור הבניין לרשת החשמל והמים כשהפרויקט מושלם ומוכן לאכלוס. הטופס מופק ונחתם על-ידי מהנדס הרשות המקומית, אגף הביוב ומכבי האש. הפקת הטופס מהווה אישור שהבניין ראוי לשימוש לפי ייעודו בהתאם להיתר הבנייה שניתן לו מהוועדה המקומית.

ייפוי כוח

מסמך שבו נותן בעל זכות לאדם או לגוף סטטוטורי אחר את ההרשאה לפעול בשמו. הסמכות יכולה להיות כללית או מסוימת.

ייפוי כוח נוטריוני

ייפוי כוח שנחתם בנוכחות נוטריון – עו"ד שהוסמך לשמש כנוטריון – שמאשר את חתימת נותן ייפוי הכוח. באמצעות מסמך זה מייפה בעל הזכות בנכס את כוחו של אדם אחר: עו"ד או גוף סטטוטורי אחר - לפעול פעולות שונות בשמו כמו: רישום הנכס על שם אדם מסוים, רישום משכון לטובת אדם מסוים או לטובת הבנק.

לוח שפיצר

מציג את תחזית פירעון הלוואת משכנתא שהתקבלה בריבית קבועה. הלוח מפרט את המועדים ואת סכומי התשלומים הקבועים שיש לשלם כל חודש בערכים נומינליים ואת מרכיב הקרן והריבית בכל החזר. הלוואה זו שכיחה ביותר בקרב לווים למטרות דיור בישראל והחשוב בה הוא לפי ריבית דריבית בתוספת הפרשי הצמדה.

לוח פירעון / החזרים

הלוח מציג מראש את מועדי התשלומים של הלווה על חשבון ההלוואה ואת הסכומים שעליו לשלם במועדים אלה עד לפירעונה המלא. בלוח נקובים סכומי החזר נומינליים לפני הצמדתם למדד בפועל. במעמד התשלום בפועל, יכלול התשלום גם הפרשי הצמדה למדד ותשלום עבור ביטוח הנכס וביטוח חיים שנדרשים על-ידי הבנק.

מדד הדיור

יוקר המחירים של המוצרים ושל השירותים בענף הדיור. המדד מודד את השינוי שחל ביוקר המחירים של המוצרים ושל השירותים בענף הדיור מדי חודש בחודשו.

מדד המחירים לצרכן

מדד זה מחושב ומפורסם על-ידי הלמ"ס, והוא משקף את השינויים החודשיים ביוקר המחייב כמו: שינויים במחירי מוצרים ושירותים של משפחה ממוצעת בישראל. מדד המחירים לצרכן מתפרסם ב-15 בכל חודש עבור החודש החולף.

מדד תשומות הבנייה

מדד זה מחושב ומפורסם על-ידי הלמ"ס. המדד משקף את השינוי במחירי מרכיבי עלויות הבנייה כמו: עלות החומרים ועלות שכר העבודה.

מחזור הלוואה

סילוק הלוואה קיימת באמצעות הלוואה חדשה. תהליך זה כדאי בתקופה שבה הריביות נמוכות וקיימת תחזית לעלייה בריבית. אז בעלי הלוואות בריבית משתנה יכולים להחליף אותן בהלוואות בריבית קבועה. באמצעות פעולה זו, ניתן לקבע את הריבית הנמוכה עד לסיום פירעון ההלוואה.

מימוש משכנתא

פעולה של מכירת נכס משועבד לטובת בנק או מלווה אחר לצורך פירעון חוב המגובה בבטוחה מסוג משכנתא. מכירה זו מתבצעת בהליכי הוצאה לפועל או על-פי הוראת בית משפט.

מכתב החרגה

מכתב שמופק על-ידי בעל השעבוד / משכון לאדם אחר ולפיו בעל השעבוד מסכים שחלק מהנכס המשעבד לו, בדרך כלל דירה, לא ייכלל בשעבוד. הבנקים מפיקים מכתב החרגה לרוכש הדירה ובו הם מצהירים שביום שתועבר אליהם מלוא התמורה בגין הדירה שרכשו מקבלן, יחריג הבנק את הדירה מהשעבוד הרובץ על המקרקעין לטובתם.

מינהל מקרקעי ישראל

לשכת רישום מקרקעין היא הגוף המנהל והגוף המפקח על המקרקעין של מדינת ישראל – הקרקעות שנמצאות בבעלות מדינת ישראל, רשויות הפיתוח והקרן הקיימת לישראל. קרקעות אלו מהוות כ-94% מקרקעות המדינה. על-פי "חוק יסוד מקרקעי ישראל", חל איסור להעביר בעלות במקרקעין של המדינה. לפיכך, הזכות המוקנית בהם מהמדינה לרוכשי הדירות היא זכות שכירות ארוכת מועד. זכות זו מכונה, כאמור, "חכירה".

מס רכישה

מס שמוטל על רוכשי מקרקעין וזכויות במקרקעין. המס הוא מדורג ועומד בשיעורים האלה: מס בגובה 0% - 5% לבעלי דירה יחידה; מס בגובה 3.5% - 5% לבעלי דירה נוספת; ומס בגובה 5% על מקרקעין שאינו משמש לדירת מגורים.

מס מכירה

מס שהיה נהוג בעבר והוטל על מוכרי מקרקעין או מוכרי זכות במקרקעין. מס זה חושב כאחוז ממחיר העסקה ובוטל זה מכבר.

מס שבח

מס שמוטל על מוכרי מקרקעין או מוכרי זכות במקרקעין. המס מחושב על השבח, כלומר על הרווח שצמח מיום הרכישה ועד ליום המכירה. השבח מחולק לשני חלקים: שבח ריאלי ושבח

אינפלציוני – כל אחד מהם ממוסה בשיעור שונה. קיימים פטורים מתשלום מס שבח במקרים מסוימים. השכיח מביניהם הוא פטור בגין דירת מגורים מזכה.

מקרקעי ייעוד

מקרקעין שנמצאים בבעלות המדינה ומיועדים לתועלת הציבור בלבד דוגמת: שפת היס, נהרות, דרכים, מסילות ברזל ונמלי תעופה. חל איסור מוחלט לבצע עסקאות מכר במקרקעי ייעוד.

מקרקעין

ביטוי כולל לקרקע ולכל מה שבנוי ונטוע עליה או מחובר אליה חיבור של קבע, למעט מחוברים שניתנים להפרדה.

משכון / משכנתא

הסכם שנחתם בין מלווה לבין לווה. בהסכם זה הלווה משעבד לטובת המלווה את זכויותיו בנכס כבטוחה לצורך קבלת הלוואה שמעמיד לו המלווה. במקרה והלווה לא עומד בהתחייבויותיו, המלווה רשאי לפתוח בהליכי הוצאה לפועל לצורך מימוש הנכס בהליכי הוצאה לפועל. הצדדים חותמים על שטר משכון - מסמך על-פיו נרשם המשכון ומוצג ללשכת רשם המשכונות.

משכנתא מדרגה שנייה

משכנתא נוספת שנרשמת על המקרקעין. דרגתה של משכנתא זו נמוכה מזו של המשכנתא בדרגה ראשונה שרשומה זה מכבר על המקרקעין לטובת צד אחר. אם בעל המשכון הראשון יממש את הנכס, הוא יהיה זכאי לפרוע מהתקבולים את מלוא החוב כלפיו. נוסף על כך, אם יוותרו כספים מתמורת המכירה, יועברו אלה לבעל המשכנתא מדרגה שנייה. בדרך כלל, רישום משכנתא מדרגה שנייה מותנה בקבלת אישורו של בעל המשכנתא הראשונה הרשומה.

נחלה

מקרקעין שכוללים קרקע חקלאית או קרקע למגורים. מקרקעין מהסוג הזה מהווים יחידה משקית חקלאית אחת שהוחכרה לאדם על-פי תנאי המינהל לגבי נחלות. לא ניתן למכור חלק מנחלה.

עמלת סילוק מוקדם

עמלה שהבנק גובה מלווה שמשלם את מלוא ההלוואה טרם זמנה.

עמלת היוון

עמלת היוון היא חלק מהותי מעמלת סילוק מוקדם. עמלה זו כוללת שלושה מרכיבים: הפרש הריביות בין ההלוואה הנפרעת לבין הריבית הממוצעת בהלוואות של הבנקים למשכנתאות במועד הפירעון; התקופה שחלפה מיום קבלת ההלוואה ועד ליום סילוק ההלוואה בפועל; והתקופה שנתרה לפירעון ההלוואה המקורית.

ערבות אישית

בעבר, רוב הלוואות המשכנתא הותנו בהצגת ערבויות אישיות של צד שלישי שאינו הלווה. כיום, לרוב, הבנקים אינם נוהגים לדרוש הצגת ערבים הואיל וביצוע הלוואת משכנתא במימון גבוה בשיטת EMI מאפשרת ביצוע הלוואות עד 95% מימון ללא צורך בערבים.

ערבות "חוק מכר דירות"

ערבות בנקאית שנקבעה ב"חוק המכר דירות" לצורך "הבטחת כספי לקוחות". ערבות זו ניתנת על-ידי הקבלן לרוכשי הדירות בפרויקט שנבנה באמצעותו. הערבות נועדה להבטיח את החזרת כל הכספים ששילם הרוכש לקבלן במקרה בו הקבלן או החברה הקבלנית לא יוכלו למסור לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כשהיא במצב ראוי למגורים עקב הטלת עיקול, צו כינוס נכסים או פירוק על המקרקעין.

פינוי ובינוי

שטחים שהוכרזו על-ידי הממשלה בצו כשטחים לפינוי ולבינוי, שבהם מפונים ונהרסים הבתים הישנים ובמקומם מוקמים מבנים חדשים. תוקפו של הצו הוא שש שנים, והוא מעניק תוספת זכויות בנייה ופטור מתשלום היטל השבחה במטרה לעודד את הדיירים. "חוק פינוי ובינוי" חוקק בכנסת בשנת 2006. על-פיו, דייר שמסרב סירוב בלתי סביר לעסקת הפינוי ובינוי יישא בנזקים שייגרמו לשאר הדיירים כתוצאה מסירובו. דיירי הבתים הישנים מקבלים דירות במבנים החדשים ללא תמורה נוספת בדרך כלל, לעתים הם מקבלים דירה מרווחת יותר ואף סכום פיצוי נוסף. כמו כן, מקבל הדייר המפונה דיור חלופי חינם עד להשלמת הפרויקט.

פרצלציה

פעולה משפטית בקרקע שעדיין לא הוסדרה במרשם המקרקעין. בפעולה זו נקבעים תחום הקרקע וחלוקתה לתתי-חלקות משנה שניתנות לרישום בפנקסי המקרקעין. התכנית מוגשת על-ידי אדריכל מוסמך המקובל על הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

קבוצת רכישה

קבוצת רכישה היא התאגדות משפטית של כמה אנשים לבניית מבנה מגורים משותף במטרה להוזיל את עלויות הבנייה. מחיר דירה בהשוואה לקניה מקבלן אמור להיות זול יותר לאור החיסכון ברווחי הקבלן היוזם בהוצאות שיווק ופרסום הפרויקט, ובעיקר בשל החיסכון בתשלומי המיסים. הקבוצה רוכשת את המגרש, וכל חבר בקבוצה משלם על הקרקע בהתאם לחלקו בפרויקט. כל שותף משלם בהמשך את חלקו בהתאם להתקדמות הפרויקט. הקבוצה ממנה חברה מנהלת אשר ממנה קבלן מבצע ובעלי מקצוע אחרים.

קבלן מפתח

בעלי קרקע מתקשרים עם קבלן מפתח בחוזה בנייה, קבלן המפתח מתחייב לביצוע כל עבודות הבנייה עד למסירת המפתח לבעלי הקרקע.

קבלן משנה

קבלן שמבצע חלק מעבודות הבנייה כמו: קבלן שלד וקבלן גמר. קבלן משנה כפוף ליזם הפרויקט.

קבלן רשום

קבלן שרשום בפנקס הקבלנים שמתנהל אצל רשם הקבלנים. כל קבלן מסווג בפנקס זה בהתאם ליכולתו המקצועית והכספית ועל-פי גודל הפרויקט אותו הוא רשאי לבנות.

קומבינציה

עסקת קומבינציה היא התקשרות בין בעלי קרקע לקבלן לבניית מבנה על הקרקע. בעסקה זו מתחייב הקבלן לבנות על חשבונו על הקרקע מבנה כמוסכם בחוזה בתמורה לקבלת זכויות במבנה או בתמורה לקבלת סכום כספי שנקבע מראש. הבעלות על הקרקע נותרת בידי בעליו עד לגמר בניית הפרויקט.

ריבית פריים

ריבית קבועה שנהוגה בבנקים למשכנתאות בגין הלוואות שאינן צמודות למדד. הריבית נקבעת מדי חודש על-ידי נגיד בנק ישראל, והיא מהווה את הבסיס לקביעת הריבית לאשראי בנקאי לא צמוד.

ריבית תעריפית

שיעור הריבית הנומינלית שנקובה בהסכם הלוואה. מתוך ריבית זו מחושבת הריבית האפקטיבית-האמיתית והמתואמת שגבוהה יותר, הואיל והיא מחושבת ומחויבת מדי חודש בחודשו.

ריבית מתואמת

שיעור הריבית האפקטיבית-האמיתית שמשולמת בפועל בהלוואה. הגידול נובע כתוצאה מחישוב של ריבית דריבית בחישוב חודשי.

רכוש משותף

חלקי הבית המשותף שאינם נמנים בחלקים שרשומים כדירות. הרכוש המשותף כולל את הקרקע, הקירות החיצוניים, המסד, הגגות, חדרי המדרגות, פיר המעליות והמקלטים. שטחים אלה מיועדים לשמש את כלל בעלי הדירות. חל איסור להצמיד חלקים מהרכוש המשותף לדירה מסוימת.

רשם המקרקעין

עובד מדינה שאחראי על לשכת רישום המקרקעין במשרד המשפטים. הרשם מנהל את ספרי המקרקעין, כולל: רישום זכויות, בעלות, חכירה, שעבודים, עיקולים ועסקאות במקרקעין.

רשם המשכונות

עובד מדינה מטעם משרד המשפטים. תפקידו לרשום משכון על נכסים על-פי הודעת משכון ערוכה כדין וחתומה בידי בעל הזכויות בנכס. הרשם אחראי על הצגת מידע זה לציבור.

שטר מכר

מסמך שמעיד על העברת זכויות במקרקעין. השטר מונפק על-ידי רשם המקרקעין, ומעיד שבוצעה פעולה של העברת זכויות במקרקעין מאדם לאדם, בתמורה או ללא תמורה. בשטר המכר מופיעים פרטי הזיהוי של הנכס ופרטי הצדדים לעסקה. חתימה על שטר מכר חייבת להיעשות על-ידי הצדדים בפני עו"ד או בפני פקיד לשכת המקרקעין שמאמתים את זהות החותמים. לאחר הפקדת שטר המכר החתום בלשכת רישום המקרקעין, מעודכן רישום הנכס בספרי המקרקעין על שם בעל הזכויות החדש. לאחר הפקדת שטר המכר החתום בלשכת רישום המקרקעין, יעדכן רשם המקרקעין את רישום הנכס בספרי המקרקעין.

שטר משכנתא

רישום משכנתא היא פעולה של משכון מקרקעין בתמורה לקבלת הלוואה. בעל המקרקעין משעבד באמצעות חתימתו על שטר המשכנתא את זכותו במקרקעין לטובת מלווה, והמשכנתא נרשמת בלשכת רישום המקרקעין. מטרתה של המשכנתא היא לאפשר למלווה לממש את השעבוד אם החייב לא יעמוד בהתחייבויותיו לפירעון הלוואה. כלומר המלווה יוכל למכור את הקרקע בהליכי הוצאה לפועל, ולגבות את החוב מהתמורה שתקבל מהמכירה.

שאילה

זכות שניתנת ללא תמורה מבעלי מקרקעין לצד שני, שמותירה לצד שני להחזיק במקרקעין ולהשתמש בהם לתקופה נתונה.

שינוי ייעוד קרקע

מתייחס לשינוי בשימושים המקוריים שמתרים בקרקע, כפי שנקבעו בתכנית המתאר המקורית. שינוי ייעוד מאושר על-ידי הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה ומחויב בחתימת שר הפנים ובפרסום ברשומות. שינוי הייעוד יכול להיות שינוי מייעוד למלונאות לייעוד למגורים או מייעוד מסחרי לייעוד למגורים.

שומת מקרקעין

פעולת חישוב שווי שוק של זכות מקרקעין שמוזמנת בדרך כלל על-ידי הבנקים במטרה להעריך את ערך המקרקעין שיועמדו לבנק כבטחון להלוואה. הערכה מבוצעת באמצעות שמאי מקרקעין מוסמך מטעם הבנק.

שנת בדק

תקופה בת שנים עשר חודשים שנמדדת החל מיום מסירת החזקה בדירה על-ידי הקבלן לרוכש הדירה. בתקופה זו חלה חובה על הקבלן לבצע תיקוני ליקויים שהתגלו בדירה או במבנה. קיימים ליקויים שנותרים באחריות הקבלן לתקופות ארוכות יותר משנה ועד שבע שנים. דוגמה טובה לכך היא רטיבות.

תב"ע (תכנית בניין עיר)

על-פיה נקבעות תכניות הבנייה שמאושרות למבנים שבתחומה.

תכנית בינוי

תכנית שמתארת את גבולות המגרש ואת תכנית הבנייה. התכנית כוללת בין היתר תכניות פיתוח ותשתיות.

תכנית בנייה

תכנית מפורטת שמופעים בה מידות כל מרכיב בפרויקט כולל: קירות, גגות, מדרגות, חלונות, דלתות, חדרי אמבטיות, שירותים ומטבח, כולל חתכים ופרטים לביצוע.

תכנית הגשה

תכנית אותה מגיש אדריכל מוסמך לועדת בנין ערים בצירוף הבקשה לקבלת היתר בנייה.

תכנית מתאר ארצית (תמ"א)

תכנית כלל ארצית המכווינה ומגבילה את התכנון המחוזי והמקומי. בתכנית נקבעים יעדים ציבוריים כמו: חוקי בנייה, קביעת שימוש ברצועות חוף, סלילת דרכי תחבורה והקמת ערים. תכנית המתאר הארצית מחייבת ומנחה את הוועדות המחוזיות והמקומיות.

תמ"א 38

תכנית מתאר ארצית שפורסמה בשנת 2005. מטרתה לעודד חיזוק מבנים ישנים מפני רעידות אדמה. התכנית מאפשרת קבלת היתרי בנייה לחיזוק מבנים שכוללים אישור תוספת אחוזי בנייה מהותית והקלות בבנייה. לרוב, הדיירים יתקשרו עם קבלן שיבצע עבודות חיזוק, ישפץ את המבנה ואף יגדיל את שטח הדירות על חשבוננו, בתמורה לקבלת אחוזי הבנייה החדשים שאושרו למבנה.

