

רישום בטאבו לחלקת המגורים המצויה בתוך שטח חקלאי

עיגון זכויות בעל נחלה באמצעות רישום חלקת המגורים במשק חקלאי בטאבו לפי החלטת מועצת ר.מ.י 1553

מדובר במהפכה של ממש בתחום רישום המקרקעין בארץ. לראשונה ניתן לעגן את זכויותיו של בעל נחלה באמצעות רישום חלקת המגורים במשק החקלאי בטאבו. הרישום הראשון מסוגו, שנערך על ידי משרדנו - משרד עורכי הדין בועז עמיר, נעשה לאור החלטה שהתקבלה לפני כבר למעלה מעשור.

ההחלטה, החלטת מועצת ר.מ.י 979, התקבלה בשנת 2007, הובילה למאות שעות של דיונים והתייעצויות, חוות דעת שונות ולבסוף, שינוי החלטה, וקבלת החלטה חדשה תחתיה - החלטה 1553, שנכנסה לתוקף ב- 21 למאי 2018. העסקה הראשונה לאחר ההחלטה בוצעה, כאמור, על ידי משרדנו, משרד עורכי הדין בועז עמיר. **משרדנו הוא הראשון לבצע בפועל רישום זכויות המגורים כולל כל הפוטנציאל התכנוני במשק חקלאי בטאבו** באמצעות חתימה על הסכם חכירה ישיר לתקופה של 200 שנים בין רשות מקרקעי ישראל מחוז ירושלים ובין בעל הזכויות במשק החקלאי.

עסקה זו נמשכה תקופה ארוכה שבמסגרתה שוכללה העסקה הראשונה מסוגה אצל רשות מקרקעי ישראל במחוז ירושלים. עו"ד בועז עמיר: "במסגרת העבודה על עסקה זו, נתקלנו בחסמים רבים, מכשולים ובירוקרטיה אך ידענו להוריד, לפתור ולקדם זאת עד כדי מימוש ושכלול העסקה ובסיומה רישום בטאבו, ראשון מסוגו, של כלל חלקת המגורים (ששה דונם) כולל כל הפוטנציאל התכנוני במשק חקלאי!"

משרד עורכי הדין בועז עמיר מספק שירותים רחבים ומגוונים, ובכללם רישום חלקת המגורים במשק החקלאי בטאבו על פי החלטה 1553 ו/או כל החלטה שתבוא במקומה. משרדנו מטפל כבר כעת ונמצא לקראת רישום בטאבו של נחלות נוספות -

רוצים גם לרשום את חלקת המגורים שלכם? קבלו כמה טיפים!

- על הנחלה להיות מוסדרת בהתאם לחוק התכנון והבניה והסכמי המשבצת עם ר.מ.י לרבות הסדרת שימושים וחריגות וביצוע תשלומי חובות עבר
- נדרשת הסכמת האגודה החקלאית
- נדרש קיומו של הליך תצ"ר (תכנית לצרכי רישום) בנחלה בין אם תצ"ר כולל על ידי המושב ובין אם תצ"ר פרטני
- העסקה יכולה להתבצע במספר מסלולים נבחרים ובהם:

○ מסלול דמי חכירה בתשלום 3.75% + מע"מ בגין חלקת המגורים הכוללת זכויות בניה בסיסיות בסך 375 מ"ר

○ מסלול דמי רכישה בסך 33% + מע"מ משווי חלקת המגורים הכוללת את כל הפוטנציאל התכנוני

יובהר כי במסגרת ביצוע העסקה נחתמו טפסי התחשבות מחדש על ידי המוכרים לטובת חישוב דמי הרכישה.

יובהר כי מהרגע בו נחתם הסכם החכירה הישיר עם ר.מ.י והזכויות נרשמות בטאבו הטיפול התכנוני בכל הקשור לחלקת המגורים בנחלה ואישורו נתון במסגרת מחלקות התכנון המקומיות

נקודה חשובה, כאשר תבצעו רכישה כוללת של הזכויות לא תידרשו לשלם דמי היוון בגין פיצול הנחלה.

פרט לכך הטיפול עבור החלק החקלאי ו/או הטיפול עבור חלק עסקי בנחלה ימשיך להיות נתון במסגרת טיפול ר.מ.י

אין מדובר בתחליף ליעוץ משפטי ואין האמור באתר זה כדי לשמש תחליף ליעוץ משפטי 
ואין האמור בו כדי לחייב את כותבו.