
	מס' נוהל 22.03B	
	נוהל רישום / תיקון / ביטול צו בית משותף לרבות תמ"א 38	
תאריך פרסום: 15.02.2026	תאריך נוהל מקור: 30.12.2015	עמוד 1 מתוך 17


שם הנוהל	נוהל 22.03B - בתים משותפים - רישום או תיקון או ביטול צו בית משותף לרבות תמ"א 38	שורות במפתח	3.5.5.2 - רישום בתים משותפים 3.5.5.3 - תיקון צו בית משותף 3.5.5.4 - ביטול צו בית משותף
סימוכין	<p>חוקים</p> <ul style="list-style-type: none"> חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 חוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך-1960 <p>החלטות הנהלה</p> <ul style="list-style-type: none"> מס' 2364 מיום 11.02.2009 - כתב שיפוי לרישום בתים משותפים - חברות בפירוק מס' 5604 מיום 06.03.2024 - חדרי טראפו מס' 5643 מיום 07.08.2024 - חדרי טראפו <p>נהלים</p> <ul style="list-style-type: none"> נוהל 35.16B אורכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת בניה בחוזה חכירה 		
תאריך פרסום	15.02.2026		
באחריות אגף בעלות ורישום			
<p>נוהל זה מעדכן את הנוהל שפורסם ב 12.11.2024</p> <p>מהות העדכון:</p> <p>- סימון הפקעה בתשריט, ראו חלק ב2 סעיף 4.3</p> <p>- בדיקת זכאות לבעלות בטרם אישור מסמכי ביטול בית משותף, ראו חלק ג2 סעיף 2.1</p> <p>- הסכמת רמ"י לתיקון בית משותף, וצירוף טופס הסכמה, ראו חלק ד1 סעיף 3.</p> <p>- בדיקת זכאות לבעלות בטרם אישור מסמכי תיקון בית משותף, ראו חלק ד2 סעיף 1</p> <p>עדכון הנוהל אושר בצוות מפתח ב 12.02.2026</p> <p>הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל</p>			

א. רקע כללי ומדיניות

1.	ככלל, האחריות לרישום/ביטול/תיקון צו בית משותף היא של הגורם המשכן או בעלי היחידות בבית המשותף.
2.	רישום בית משותף הכרחי לצורך רישום זכויות בלשכת רישום המקרקעין, במקרים של 2 יח"ד ויותר בחלקה.
3.	מסמכי הבית המשותף במקרקעי ישראל נבדקים ונחתמים ע"י נציגי רמ"י המוסמכים לחתום בשם בעלי הקרקע: מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל. לאחר חתימת נציג רמ"י על המסמכים, מגיש הבקשה מעבירם לבדיקה של המפקח על רישום המקרקעין במשרד המשפטים לצורך רישום הצו בפנקס הבתים המשותפים. במקרה שהמפקח דוחה את התיק בדרישה לביצוע תיקונים או השלמת מסמכים, אין צורך בחתימה חוזרת של נציגי רמ"י על מסמכי הבית המשותף במקרים המפורטים בהנחיה משותפת בין רמ"י לממונה על המרשם במשרד המשפטים המצ"ב ובהתאם לה (נספח 8).

 רשות מקרקעי ישראל	מס' נוהל 22.03B	
	נוהל רישום / תיקון / ביטול צו בית משותף לרבות תמ"א 38	
15.02.2026	תאריך פרסום:	עמוד 2 מתוך 17
		תאריך נוהל מקור: 30.12.2015

4.	<p>האמור לעיל חל על רישום בתים משותפים בלבד ולא על הליכי תיקון/ביטול צו בית משותף.</p> <p>מטרת נוהל זה היא להסדיר את התהליך המתבצע ברמ"י לצורך רישום/ביטול/תיקון צו בית משותף, ובכלל זה פירוט רשימת מסמכי החובה וההשלמה הנדרשים בעת הגשת הבקשה בהתאם למקרה.</p>
5.	<p>בנכסים הזכאים לבעלות ללא תמורה, לרבות זכויות עתידיות, או שנרכשה הבעלות, יש לדרוש רישום זכות הבעלות בלשכת רישום המקרקעין ואין לחתום על מסמכי הבית המשותף, למעט, דיור בהישג יד (מחיר למשתכן, מחיר מטרה, מחיר מופחת), בחלקות בהן בוצע איכלוס משתכנים, ובנכסים מעל 16 דונם (גם אם מדובר בזכויות עתידיות).</p>
6.	<p>הפעולות בהתאם לנוהל זה מבוצעות באגף בעלות ורישום, תחום בתים משותפים וזכויות.</p>
7.	<p>נוהל זה מתייחס לטיפול בנכסי מגורים ותעסוקה במגזר העירוני ומפרט את הבדיקות הנדרשות לצורך ביצוע:</p> <ul style="list-style-type: none"> - רישום צו בית משותף, ראו פרק ב - ביטול צו בית משותף, ראו פרק ג - תיקון צו בית משותף, ראו פרק ד - תיקון צו בית משותף לפי תמ"א 38/1, ראו פרק ה - תיקון צו בית משותף לפי תמ"א 38/2, ראו פרק ו
8.	<p>תקינות המסמכים:</p> <p>8.1 על פי רוב, הלקוח נדרש להגיש מסמכים מקוריים- כמפורט להלן בכל סוג בקשה.</p> <p>8.2 כל המסמכים יוגשו מודפסים (לא בכתב יד), מלאים וחתומים כנדרש, ומאומתים על ידי עו"ד:</p> <p>8.2.1 אם בעלי הזכויות רשומים בלשכת רישום המקרקעין, יוגשו כל המסמכים חתומים על ידי כל בעלי הזכויות, ומאומתים על ידי עו"ד.</p> <p>8.2.2 אם בעלי הזכויות אינם רשומים בלשכת רישום המקרקעין, יוגשו כל המסמכים מלאים (אך לא חתומים) בצירוף יפויי כח לפונה מטעם בעלי הזכויות. המסמכים יחתמו על ידי מורשה חתימה של רמ"י, ועו"ד מטעם רמ"י יאמת את החתימה.</p> <p>8.3 אם המסמכים חתומים על ידי מיזפה כח, יש לצרף יפוי כח מתאים ואימות חתימת מיזפה הכוח על ידי עו"ד.</p> <p>8.4 בכל מסמך חתום יצוין תאריך.</p>
9.	<p>ניהול ובקרת תהליכי רישום במערכת ההדמיה :</p> <p>9.1 במערכת ההדמיה יש לסמן כל מסמך שהוגש גם אם לא נמצא תקין.</p> <p>9.2 לאחר ביצוע בדיקות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • אם המסמכים תקינים ונחתמו על ידי מורשה החתימה ברמ"י- יש להפיק מכתב סיום טיפול מהמערכת ולשלוח אותו ללקוח בצירוף המסמכים שנחתמו על ידי רמ"י. העתק מהמכתב נסרק אוטומטית למערכת ההדמיה. יש להעביר העתק מקורי מכל המסמכים לסריקה בארכיב. • אם המסמכים לא תקינים- מורשה החתימה ברמ"י יפיק מכתב השלמת מסמכים מהמערכת וישלח אותו ללקוח בצירוף כל המסמכים שהוגשו. העתק מהמכתב נסרק אוטומטית למערכת


 רשות מקרקעי ישראל	מס' נוהל 22.03B	
	נוהל רישום / תיקון / ביטול צו בית משותף לרבות תמ"א 38	
15.02.2026	תאריך פרסום:	עמוד 3 מתוך 17 תאריך נוהל מקור: 30.12.2015

ההדמיה.
10. בבניה נמוכה יש לבצע בדיקה של חלוקת כלל הזכויות בנכס בהתאם לזכויות על פי הסכם החכירה ושטח החלקה. בדיקה של התשריט – יש לוודא ששטח הקרקע של העסקאות משלים לשטח החלקה בשלמות.
11. בבניה רוויה יש לבצע בדיקה שתוודא כי העסקה כוללת את החלקה בשלמות, והתאמת מסמכי הבית המשותף לעסקה.

ב. רישום בית משותף


ב.1 מסמכי חובה (הגשת כל מסמכי החובה כנדרש היא תנאי לתחילת הטיפול, אחרת יוחזרו המסמכים למבקש)

מקור. כמות-3	1. <u>טופס בקשה לרישום בית משותף של משרד המשפטים- האגף לרישום והסדר מקרקעין</u> (טופס של משרד המשפטים) הכולל המלצה לנציגות ועד הבית
מקור/נאמן למקור. כמות-1	2. יפוי כח - אם המבקש מיוצג על ידי מיופה כח
מקור/נאמן למקור כמות-1	3. מכתב הסכמה חתום ומאומת על ידי עו"ד, מחוכרים שאינם רשומים בלשכת רישום המקרקעין, ורק במקרה שלא נתנו יפוי כוח.
	4. נסח רישום של החלקות המבוקשות (נסח טאבו) מרכזת/ בתים משותפים ת/ינפיק נסח רישום עדכני באמצעות הממשק עם לשכת רישום המקרקעין
מקור. כמות-1	5. תשריט בית משותף צבוע וחתום ע"י מודד מוסמך / אדריכל / מהנדס בניין / הנדסאי בניין
מקור. כמות-4	6. תקנון מוסכם לרישום בית משותף
מקור. כמות-1	7. <u>תצהיר היעדר חריגה, עמידה במועדי הבניה והתחייבות בעת רישום בית משותף</u> (מגורים כולל מגורים משולב עם חזית מסחרית ומסחר. למען הסר ספק- יתר המטרות יבחנו על ידי היחידות המקצועיות במרחבים) <ul style="list-style-type: none"> • התצהיר נדרש בכל נכסי המגורים כולל מגורים משולב עם חזית מסחרית ומסחר, למעט בנכסים בהם בוצע איכלוס ומכר במקור. בדיוור בר השגה נדרשת הצהרה רק לגבי חריגות בניה. • החברות המשכנות הבאות פטורות מהגשת הצהרה על היעדר חריגות בניה: עמידר, עמיגור, חלמיש, שיכון ובינוי, שיכון ופיתוח (אזורים), משה"ב, הון
מקור. כמות-1	8. כתב שיפוי לרישום בית משותף מטעם גורם משכן/ חוכר* חובה רק לגבי גורם משכן, למעט עמידר וחברות בפשיטת רגל/ כינוס נכסים/פירוק *חוכר מעל 2 יחידות דיור
מקור. כמות-3	9. בקשה לייחוד דירות חובה רק אם רשומים מספר חוכרים בנסח הרישום.

	מס' נוהל 22.03B	
	נוהל רישום / תיקון / ביטול צו בית משותף לרבות תמ"א 38	
תאריך פרסום: 15.02.2026	תאריך נוהל מקור: 30.12.2015	עמוד 4 מתוך 17

ב.2 טיפול בבקשה

<p>1. בדיקה ראשונית של טופס הבקשה והתשריט</p> <p>1.1 בבניה רוויה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • בדיקה שהעסקה כוללת את החלקה בשלמות • התאמת מסמכי הבית המשותף לעסקה. <p>1.2 בבניה נמוכה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • בדיקה של חלוקת כלל הזכויות בנכס בהתאם לזכויות על פי הסכם החכירה ושטח החלקה. • בדיקה של התשריט – יש לוודא ששטח העסקאות משלים לשטח החלקה בשלמות.
<p>2. בדיקה ברמיטק</p> <p>2.1 בדיקת מצב חשבון:</p> <p>האם לגורם המשכן יש חובות כספיים ברמ"י.</p> <p>2.2 אם קיימים חובות בגין הוצאות פרצלציה בכל סכום – ניתן לחתום על מסמכי הבית המשותף .</p> <p>אם קיימים חובות אחרים עד 50,000 ₪- ניתן לחתום על מסמכי הבית המשותף.</p> <p>יש לידע את מגיש הבקשה על קיומן של החובות ובמקביל התיק יועבר לטיפול במרחב העסקי / שירות.</p> <p>אם קיימים חובות אחרים מעל 50,000 ₪- אין לחתום על מסמכי הבית המשותף ויש להפנות את המבקש למרחב השירות / עסקי לצורך הסדרת התשלום.</p> <p>2.3 בדיקת משכנתאות:</p> <p>אם קיימת התחייבות לרישום משכנתא, יש לידע את הגורם המשכן שעליו להמציא את אישור הבנק על סילוק המשכנתא או מכתב החרגה של הבנק לייחוד ההתחייבויות על יחידות מסויימות או על חלקות מסויימות, לכל המאוחר בשלב של רישום זכויות הדיירים.</p> <p>אי סילוק משכנתא לא יעכב חתימה על מסמכי הבית המשותף.</p> <p>2.4 אם אין גורם משכן במגורים – בדיקת החובות והמשכנתאות תידחה לשלב רישום הזכויות.</p>
<p>3. בדיקה במערכת ההדמיה</p> <p>3.1 בדיקת התאמת מטרת השימוש בנכס כפי שהוגדר בהסכם למטרה המוצהרת במסמכים שהוגשו.</p> <p>3.2 בדיקת קיום התחייבויות לרישום משכנתא בתיק הנכס, כמפורט בסעיף 2.3 לעיל.</p> <p>3.3 בבניה נמוכה ורוויה :</p> <p>בדיקת התאמת מספר יחידות הדיור במסמכים שהוגשו אל מול ההסכם, למעט במקרים בהם קיים הסכם עם זכויות עתידיות או תכנית בניה חתומה על ידי רמ"י או זכאות לבעלות.</p>
<p>4. בדיקת נסח הרישום (נסח טאבו)</p> <p>4.1 מרכז/ת בתים משותפים ינפיק נסח רישום עדכני באמצעות הממשק עם לשכת רישום המקרקעין</p> <p>4.2 יש לוודא התאמה בין נסח הטאבו לבין הנתונים הקלוטים בספר הנכסים, לרבות קיום העסקה/ות.</p>

 רשות מקרקעי ישראל	מס' נוהל 22.03B	
	נוהל רישום / תיקון / ביטול צו בית משותף לרבות תמ"א 38	
15.02.2026	תאריך פרסום:	עמוד 5 מתוך 17 תאריך נוהל מקור: 30.12.2015

4.3 אם רשומה בנסח הפקעה לפי סעיף 19 או סעיפים 5 ו-7, מגיש הבקשה יסמן את ההפקעה על גבי תשריט הבית המשותף, אין צורך להתייחס לכך בתקנון המוסכם בין בעלי הדירות ואין לדרוש את חתימת הוועדה על גבי התשריט. ככל ויידרש להחתים את הוועדה המקומית לתכנון ובניה, הודעה על כך תימסר למגיש הבקשה על ידי נציג מלשכת מפקח על רישום בתים משותפים.

5. בדיקת טופס הבקשה לרישום בית משותף של לשכת רישום המקרקעין


- 5.1 יש לוודא שהבקשה הוגשה בפורמט המפורסם באתר משרד המשפטים.
- 5.2 בדיקת התאמת נתוני גוש חלקה ובעלות לנתוני ספר הנכסים ונסח הרישום.
- 5.3 יש לוודא שהבקשה כוללת המלצה לנציגות ועד בית.
- 5.4 בדיקת התאמת רשימת שמות בעלי הקרקע (ר"פ/קק"ל/מדינה) ושמות החוכרים (אם רשומים) בטופס הבקשה, לרשימת השמות שבנסח הרישום.
- 5.5 אם יש חוכרים הרשומים בנסח הרישום – עליהם לחתום על טופס הבקשה לרישום הבית המשותף.
- 5.6 יש למחוק בכתב יד את סעיף מספר 6 בטופס הבקשה, המתייחס להמרת החכירה לבעלות, ונציג רמ"י יחתום בסמוך לסעיף בחתימה וחותמת.

6. בדיקת תקנון מוסכם של בית משותף

- 6.1 יש לוודא שבתחתית כל עמוד חתומים כל החוכרים הרשומים בנסח הרישום.
 - 6.2 בדיקת התאמת נתוני גוש חלקה שטח ובעלות לנתוני ספר הנכסים ונסח הרישום.
 - 6.3 אם קיים בתקנון סעיף תוספת בניה – יש לוודא שאין בו התניה לפיה תוספת הבניה אינה כפופה להסכמת הבעלים.
 - 6.4 חדר טרנספורמציה –
- בהתאם להחלטות הנהלה 5604 ו-5643, החל מתאריך 10.09.2024, חדרי הטרנספורמציה יהוו חלק מהרכוש המשותף. לפיכך יש להוסיף בתקנון הבית המשותף סעיפים מתאימים המסדירים את ציוד חדרי הטרנספורמציה והפעלתם על ידי חברת החשמל, מבלי שלחברת החשמל יהיו זכויות כלשהן בקרקע. חדרי טרנספורמציה ששווקו לפני פרסום ההחלטות הנ"ל, יהוו תת חלקה בבית המשותף ויחתמו בגינם הסכמי חכירה מול חברת החשמל (כפי שהיה נהוג עד להחלטות הנהלה הנ"ל).
- לצורך כך נדרש: נספח לתקנון ותשריט של חדר הטרנספורמציה חתומים על ידי הגורם המשכן וחברת חשמל - לגבי מסמכים אלה אין חובת הגשת מקור.
- בתקנון בו קיימים סעיפים המתייחסים לחדר טרנספורמציה, על הגורם המשכן וחברת החשמל לחתום בתחתית כל עמוד בתקנון.

7. בדיקת תשריט בית משותף

- 7.1 בדיקת התאמת נתוני גוש חלקה ושטח לנתוני ספר הנכסים ונסח הרישום.
- 7.2 בדיקת התאמת נתוני תשריט הבית המשותף לנתוני ההסכם.
- 7.3 אם תשריט הבית המשותף מציג מחסן כיחידת רישום נפרדת, ניתן לאשר במקרים בהם: ההסכם

 רשות מקרקעי ישראל	מס' נוהל 22.03B	
	נוהל רישום / תיקון / ביטול צו בית משותף לרבות תמ"א 38	
15.02.2026	תאריך פרסום:	עמוד 6 מתוך 17 תאריך נוהל מקור: 30.12.2015

כולל זכויות עתידיות, זכאות לבעלות, המחסן אושר וקיים הסכם חכירה למחסן. בכל מקרה אחר יש להפנות למרחב שירות/עסקי (בהתאם לסוג הנכס) להסדרת הזכויות ביחידת המחסן בטרם החתימה על מסמכי הבית המשותף.

7.4 יש לוודא שהתשריט מקורי, צבוע וחתום על ידי מודד מוסמך / אדריכל / מהנדס בניין / הנדסאי בניין.

7.5 בבניה נמוכה:

יש לוודא הצמדת שטח קרקע לכל היחידות בבית המשותף או ללא הצמדות כלל (כל יתרת שטח הקרקע יהיה רכוש משותף).

8. יפוי כוח / מכתב הסכמה


- 8.1 על בעלי הזכויות הרשומים בלשכת רישום המקרקעין (להלן: טאבו) לחתום על המסמכים – ולכן מתייטר הצורך ביפוי כוח או במכתב הסכמה.
- 8.2 אם המסמכים נחתמים על ידי מיופה כוח יש להמציא יפוי כוח מקור/נאמן למקור למטרת רישום הבית המשותף.
- 8.3 אם בעלי הזכויות אינם רשומים בטאבו יש צורך ביפוי כוח או במכתב הסכמה מכל בעלי הזכויות בחלקה לרישום צו הבית המשותף.
- 8.4 יש לוודא התאמת נתוני גוש חלקה בספר הנכסים ובנסח הרישום.

9. כתב שיפוי

- 9.1 נדרש במקרה שהבקשה מוגשת על ידי גורם משכן, למעט חברת עמידר וחברות בפשיטת רגל/פירוק/ כינוס נכסים או על ידי החוכר מעל 2 יחידות דיור.
- 9.2 בדיקת התאמת נתוני גוש חלקה לנתוני ספר הנכסים ונסח הרישום.
- 9.3 חתום על ידי מורשה החתימה מטעם החברה/בעלי זכויות מקורי ומאומת כדין על ידי עו"ד. לא ניתן לחתום על מסמך זה מכוח יפוי כוח.

10. [תצהיר היעדר חריגה, עמידה במועדי הבניה והתחייבות בעת רישום בית משותף](#) (מגורים כולל

- מגורים משולב עם חזית מסחרית ומסחר. למען הסר ספק- יתר המטרות יבחנו על ידי היחידות המקצועיות במרחבים) (כאמור בסעיף ב1(7) המפורט לעיל)
- 10.1 בדיקת התאמת נתוני גוש חלקה ותתי חלקות, לנתוני ספר הנכסים ונסח הרישום.
- 10.2 אם המבקש מסרב להגיש הצהרה כנדרש, או שידוע כי קיימות חריגות בניה, לרבות שימוש חורג- יש להעביר למרחב שירות/עסקי לבדיקה ולטיפול בחריגות הבניה, כמפורט בסעיפים 10.3, 10.4 להלן.
- 10.3 אם רשומות חכירות בלשכת רישום המקרקעין ונמצאו חריגות בניה, לרבות שימוש חורג, אין לחתום על המסמכים עד להסדרת החריגות.
- אם לא רשומות חכירות – מסמכי הרישום יחתמו והתיק יועבר למרחב שירות/ עסקי לטיפול בחריגות בניה, למעט במקרה שבו ביצעו חריגות בניה, לרבות שימוש חורג, בכל היחידות בחלקה, שאז אין לחתום על המסמכים עד להסדרת החריגות.

	מס' נוהל 22.03B	
	נוהל רישום / תיקון / ביטול צו בית משותף לרבות תמ"א 38	
15.02.2026	תאריך פרסום:	עמוד 7 מתוך 17


תאריך נוהל מקור: 30.12.2015

10.4	אם נחתמו המסמכים למרות החריגות, במכתב סיום הטיפול יש להוסיף הערה כי אין בחתימת רמ"י משום ויתור על כספים או כל זכות אחרת שעומדת לרמ"י.
10.5	חתום על ידי מורשה החתימה מטעם החברה/בעלי זכויות מקורי ומאומת כדין על ידי עו"ד. לא ניתן לחתום על מסמך זה מכוח ייפוי כוח.
11.	בקשה לייחוד דירות
11.1	טופס הבקשה נדרש כאשר רשומים מספר חוכרים בנסח רישום.
11.2	אם רשומה חכירה בשלמות על שם חוכר אחד או גורם משכן – לא נדרשת בקשה לייחוד דירות.
11.3	בדיקת התאמת נתוני גוש חלקה ותתי חלקות, שטח ובעלות לנתוני ספר הנכסים ונסח הרישום.
11.4	יש לוודא שכל החוכרים הרשומים בנסח הרישום חתומים על הבקשה לייחוד דירות וחתימתם מאומתת על ידי עו"ד.
11.5	יש לוודא שבבקשה מצויין שהבעלות על הדירות תירשם על שם הבעלים הרשומים בנסח הרישום.
12.	החזרת התיק למבקש עם מכתב דרישה להשלמת מסמכים
	אם מסמך נדרש לא הוגש או לא עמד בתנאי הבדיקה הנדרשים, יש לשלוח למבקש את כל המסמכים שהגיש - בצירוף מכתב דרישה מפורט להשלמת המסמכים או לתיקון מסמכים.
13.	חתימה וסיום טיפול לאחר שכל הבדיקות נמצאו תקינות
13.1	יש לחתום על המסמכים המפורטים להלן: <ul style="list-style-type: none"> • בקשה לרישום בית משותף (בתחתית כל עמוד) • תקנון (בתחתית כל עמוד) • בקשה לייחוד דירות (אם יש)
13.2	מרכז בתים משותפים יחתום על המסמכים ויטביע חותמת בנוסח הבא: " חתימתי כנציג/ה מוסמך/ת מטעם רמ"י מעידה כי נתמלאו כל תנאי אימות החתימה בהתאם להוראות הדין".
13.3	הפקת מכתב סיום טיפול במערכת ההדמיה.
13.4	שליחת החומר החתום למבקש.
13.5	יש להעביר לארכיב העתק מקורי מכל אחד מהמסמכים שהוגשו לצורך סריקה .


ג. ביטול צו בית משותף

ג.1 מסמכי חובה (הגשת כל מסמכי החובה כנדרש היא תנאי לתחילת הטיפול, אחרת יוחזרו המסמכים למבקש)

מקור. כמות-3	טופס בקשה לביטול צו בית משותף
	יוכן על ידי מגיש הבקשה בצירוף פרטי הנכס וסיבת הביטול.
מקור/נאמן למקור. כמות-1	יפוי כח - אם המבקש מיוצג על ידי מיופה כח
מקור. כמות-1	מכתב הסכמה
	חתום ומאומת על ידי עו"ד, מחוכרים שאינם רשומים בלשכת רישום המקרקעין,

	מס' נוהל 22.03B	
	נוהל רישום / תיקון / ביטול צו בית משותף לרבות תמ"א 38	
15.02.2026	תאריך פרסום:	עמוד 8 מתוך 17 תאריך נוהל מקור: 30.12.2015

	ורק במקרה שלא נתנו יפוי כוח.
4.	נסח רישום של החלקות המבוקשות מרכזת/ בתים משותפים ת/ינפיק נסח רישום עדכני באמצעות הממשק עם לשכת רישום המקרקעין
	ג.2 טיפול בבקשה
	1. נסח רישום
	1.1 מרכזת/ בתים משותפים ת/ינפיק נסח רישום עדכני באמצעות הממשק עם לשכת רישום המקרקעין 1.2 יש לוודא התאמה בין נסח הטאבו לבין ספר הנכסים.
	2. טופס בקשה לביטול צו בית משותף
	2.1 בטרם אישור מסמכי ביטול הבית המשותף, יש לבחון אם החוכרים הרשומים זכאים ויכולים להירשם כבעלים בלשכת רישום המקרקעין, ככל והם זכאים יש להפנות את מגיש הבקשה למרחב הרלוונטי לבחינה ולביצוע רישום מכר, בהתאם להחלטות ונהלי רמ"י. 2.2 בדיקת התאמת רשימת שמות בעלי הקרקע (ר"פ/קק"ל/מדינה) ושמות החוכרים (אם רשומים) בטופס הבקשה לרשימת השמות בנסח הרישום. 2.3 יש לוודא התאמת נתוני גוש, חלקה, תת חלקה ובעלות למופיע בספר הנכסים ובנסח הרישום. 2.4 יש לוודא שבבקשה מפורטת סיבת הביטול. 2.5 על כל החוכרים הרשומים בנסח הרישום, לחתום על טופס הבקשה לביטול צו הבית המשותף, כולל אימות חתימה על ידי עו"ד.
	3. יפוי כוח / מכתב הסכמה
	3.1 על בעלי הזכויות הרשומים בטאבו לחתום על הבקשה – ולכן מתייתר הצורך ביפוי כוח או במכתב הסכמה. 3.2 אם בעלי הזכויות אינם רשומים בטאבו יש צורך ביפוי כוח או במכתב הסכמה לביטול צו הבית המשותף. 3.3 יש לוודא התאמת נתוני גוש חלקה בספר הנכסים ובנסח הרישום. 3.4 יש לוודא שיפוי הכוח או מכתב ההסכמה ניתן למטרת ביטול צו בית משותף.
	4. החזרת התיק למבקש עם מכתב דרישה להשלמת מסמכים אם מסמך נדרש לא הוגש או לא עמד בתנאי הבדיקה הנדרשים, יש לשלוח למבקש את כל המסמכים שהגיש - בצירוף מכתב דרישה מפורט להשלמה/תיקון המסמכים.
	5. חתימה וסיום טיפול לאחר שכל הבדיקות נמצאו תקינות:
	5.1 חתימה על הבקשה לביטול צו בית משותף 5.2 מרכז בתים משותפים יחתום על המסמכים ויטביע חותמת בנוסח הבא: " חתימתי כנציג/ה מוסמך/ת מטעם רמ"י מעידה כי נתמלאו כל תנאי אימות החתימה בהתאם להוראות הדין". 5.3 הפקת מכתב סיום טיפול במערכת ההדמיה. 5.4 שליחת החומר החתום למבקש.

 רשות מקרקעי ישראל	מס' נוהל 22.03B	
	נוהל רישום / תיקון / ביטול צו בית משותף לרבות תמ"א 38	
15.02.2026	תאריך פרסום:	9 מתוך 17 עמוד תאריך נוהל מקור: 30.12.2015

5.5 יש להעביר לארכיב לסריקה העתק מקורי מכל אחד מהמסמכים שהוגשו.

ד. תיקון צו בית משותף


ד.1 מסמכי חובה (הגשת כל מסמכי החובה כנדרש היא תנאי לתחילת הטיפול, אחרת יוחזרו המסמכים למבקש)

מקור. כמות-3	<u>טופס בקשה לתיקון צו בית משותף של משרד המשפטים- האגף לרישום והסדר מקרקעין</u> (טופס של משרד המשפטים)	1.
מקור/נאמן למקור. כמות-1	יפוי כח אם המבקש מיוצג על ידי מיופה כח	2.
מקור. כמות-1	מכתב הסכמה חתום ומאומת על ידי עו"ד. כאשר מתבקש שינוי בחלוקת הרכוש המשותף או בהוספת יח"ד בבנייה נמוכה, נדרשת חתימת בעלי הזכויות המושפעים מהשינוי המבוקש ואשר אינם רשומים בטאבו. בעת מתן הסכמה לתיקון צו בית משותף לבעלי זכויות הרשומים במכר, יש לחתום על כתב ההסכמה בנפרד ולא לחתום על גבי מסמכי תיקון צו הבית המשותף עצמם, שכן אנו לא צד לתיקון. את ההסכמה יש לחתום בחותמת מניפה יחד עם הבקשה לתיקון. מתן ההסכמה כפופה בקבלת הסכמתם של החוכרים הרשומים בלשכת רישום המקרקעין.	3.
	נסח רישום של החלקות המבוקשות מרכז/בתים משותפים ת/ינפיק נסח רישום עדכני באמצעות הממשק עם לשכת רישום המקרקעין	4.
מקור. כמות-1	תשריט לתיקון בית משותף צבוע וחתום ע"י מודד מוסמך / אדריכל / מהנדס בניין / הנדסאי בניין המציג מצב ישן אל מול מצב חדש -חובה רק אם מדובר בשינוי מבני	5.
מקור. כמות - 4	תקנון מוסכם מתוקן או תקנון מוסכם לרישום צו בית משותף במקרה שבעבר נרשם תקנון מצוי. נדרש רק במקרים בהם ישנן הצמדות חדשות או שינוי ברכוש המשותף.	6.
מקור. כמות-1	<u>כתב שיפוי לתיקון צו בית משותף</u> חובה רק לגבי גורם משכן, למעט עמידר וחברות בפשיטת רגל/כינוס נכסים/פירוק	7.
מקור. כמות-1	<u>תצהיר היעדר חריגה, עמידה במועדי הבניה והתחייבות בעת רישום בית משותף</u> (מגורים כולל מגורים משולב עם חזית מסחרית ומסחר. למען הסר ספק- יתר המטרות יבחנו על ידי היחידות המקצועיות במרחבים) (כאמור בסעיף ב1(7). המפורט לעיל)	8.

ד.2 טיפול בבקשה

1. **בדיקת טופס הבקשה לתיקון צו בית משותף** (טופס של משרד המשפטים)

1.1 בטרם אישור מסמכי תיקון הבית המשותף, יש לבחון אם החוכרים הרשומים זכאים ויכולים להירשם כבעלים בלשכת רישום המקרקעין, ככל והם זכאים יש להפנות את מגיש הבקשה לברחב הרלוונטי

	מס' נוהל 22.03B	
	נוהל רישום / תיקון / ביטול צו בית משותף לרבות תמ"א 38	
15.02.2026	תאריך פרסום:	עמוד 10 מתוך 17 תאריך נוהל מקור: 30.12.2015

לבחינה ולביצוע רישום מכר, בהתאם להנחיות ונהלי רמ"י.

- 1.2 יש לוודא שהבקשה הוגשה בפורמט המפורסם באתר משרד המשפטים.
 - 1.3 בדיקת התאמת רשימת שמות בעלי הקרקע (ר"פ/קק"ל/מדינה) ושמות החוכרים (אם רשומים) בטופס הבקשה לרשימת השמות בנסח הרישום.
 - 1.4 יש לוודא התאמת נתוני גוש, חלקה, תת חלקה ובעלות למופיע בספר הנכסים ובנסח הטאבו.
 - 1.5 יש לוודא שהתיקון המבוקש תואם את נתוני התיק בהדמיה מבחינת קיבולת בניה.
 - 1.6 יש לוודא שהבקשה כוללת את מהות תיקון צו הבית המשותף.
 - 1.7 אם רשומים חוכרים בנסח הרישום – עליהם לחתום על הבקשה לתיקון צו הבית המשותף, ועל התקנון (אם יש צורך*) כולל אימות חתימה על ידי עו"ד.
- *חתימות על הבקשה ועל התקנון: אם אין שינוי ברכוש המשותף, רק החוכרים הרשומים בטאבו ביחידה בה מבוקש התיקון יחתמו על המסמכים. אם יש שינוי ברכוש המשותף, כל החוכרים הרשומים בטאבו יחתמו על המסמכים.


2. נסח רישום

- 2.1 מרכזת/בתים משותפים ת/ינפיק נסח רישום עדכני באמצעות הממשק עם לשכת רישום המקרקעין
- 2.2 יש לוודא התאמה בין נסח הרישום לבין ספר הנכסים.

3. מכתב הסכמה מבעלי הזכויות שאינם צד לתיקון הרישום

- 3.1 ככלל, אם במסגרת התיקון יש שינוי ברכוש המשותף יש לדרוש הסכמות מבעלי הזכויות בחלקה שאינם צד לתיקון גם אם הם רשומים בטאבו וגם אם לא. (כאשר החוכרים רשומים בטאבו הם צריכים לחתום על המסמכים ואז מתייתרת ההסכמה).
- 3.2 **בניה נמוכה (ללא גורם משכן):**
 - 3.2.1 במקרה של תוספת שטח ליחידת דיור קיימת - אין לדרוש הסכמות יתר בעלי הזכויות בחלקה לתיקון גם במקרה שהם רשומים בטאבו וגם אם לא.
 - 3.2.2 במקרה של תוספת יחידה - יש להבחין אם בעלי הזכויות בחלקה רשומים בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) כמפורט להלן:
 - במקרה שכל בעלי הזכויות בחלקה רשומים בטאבו – אין לדרוש הסכמה לתיקון מבעלי הזכויות שאינם צד לתיקון.
 - במקרה שלא כל בעלי הזכויות בחלקה רשומים בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) - יש לדרוש את הסכמת בעלי הזכויות שאינם צד לתיקון ואינם רשומים בטאבו.
- 3.3 **בניה נמוכה כשיש גורם משכן:**

אם לא רשומות זכויות בטאבו, אין צורך בהסכמות של בעלי הזכויות בחלקה (אלא בכתב שיפוי מהגורם המשכן- למעט עמידר וחברות בפשיטת רגל / כינוס נכסים/ פירוק).
- 3.4 **בניה רוויה :**
 - 3.4.1 **תוספת יחידה/פיצול/הגדלת שטח דירה**

 רשות מקרקעי ישראל	מס' נוהל 22.03B	
	נוהל רישום / תיקון / ביטול צו בית משותף לרבות תמ"א 38	
15.02.2026	תאריך פרסום:	עמוד 11 מתוך 17 תאריך נוהל מקור: 30.12.2015

ככלל, בבניה רוויה מהוונת כל בעל דירה זכאי לבנות יחידה נוספת ו/או להגדיל את שטח הדירה, במקרים אלה רמ"י אינה נדרשת לאשר את תכנית הבניה והאחריות על אישור הבניה מוטלת על הועדה המקומית לתכנון ובניה לעניין הסכמות יש להבחין אם בעקבות התיקון יש שינוי ברכוש המשותף או לא:

3.4.1.1 במקרה שאין שינוי ברכוש המשותף

אם היחידה המתקנת מהוונת וכל החכירות רשומות בטאבו – אין לדרוש הסכמות לתיקון הבית המשותף.
אם היחידה המתקנת מהוונת ולא כל החכירות רשומות בטאבו – יש לדרוש הסכמה מהגורם המשכן לתיקון הבית המשותף .

3.4.1.2 במקרה שיש שינוי ברכוש המשותף

אם היחידה המתקנת מהוונת וכל החכירות רשומות בטאבו – החוכרים נדרשים לחתום על המסמכים ובכך מתייתר הצורך בקבלת הסכמתם.
אם היחידה המתקנת מהוונת ולא כל החכירות רשומות בטאבו – יש לדרוש הסכמה מגורם משכן לתיקון הבית המשותף . (מקרים חריגים בהם לא ניתן להמציא הסכמה מהחברה המשכנת, ייבחנו לגופם באופן פרטני).

4. בדיקת תקנון בית משותף מוסכם מתוקן ו/או מוסכם


- 4.1 יש לוודא שבתחתית כל עמוד חתומים כל החוכרים הרשומים בנסח הרישום
- 4.2 תקנון נדרש רק במקרה שיש הצמדות חדשות ו/או שינוי בחלקים ברכוש המשותף.
- 4.3 בדיקת התאמת נתוני גוש חלקה, שטח ובעלות למופיע בספר הנכסים ובנסח הרישום.
- 4.4 אם קיים בתקנון סעיף תוספת בניה – יש לוודא שאין בו הגדרה שהתוספת אינה כפופה להסכמת הבעלים.

5. בדיקת תשריט בית משותף

- 5.1 תשריט נדרש רק אם התיקון המבוקש נוגע לשינוי מיבני.
 - 5.2 בבניה נמוכה:
- יש לוודא הצמדת שטח קרקע לכל היחידות בבית המשותף או ללא הצמדות כלל (כל יתרת שטח הקרקע תהיה רכוש משותף).
- אם מתגלה חריגת בנייה, לרבות שימוש חורג, במסגרת הליך התיקון אין לחתום על מסמכי התיקון ויש להעביר לטיפול במרחב המתאים.
- 5.3 יש לוודא התאמת נתוני גוש חלקה שטח למופיע בספר הנכסים ובנסח הרישום.
 - 5.4 יש לוודא שהתשריט מקורי, צבוע וחתום על ידי מודד מוסמך / אדריכל / מהנדס בניין / הנדסאי בניין.
 - 5.5 יש לוודא שהתשריט מתאר את התיקון המבוקש – מצב קודם מול מצב חדש.

6. בדיקת יפוי כוח מבעלי זכויות / גורם משכן

- 6.1 על בעלי הזכויות הרשומים בטאבו לחתום על המסמכים – ולכן מתייתר הצורך ביפוי כוח או במכתב


	מס' נוהל 22.03B	
	נוהל רישום / תיקון / ביטול צו בית משותף לרבות תמ"א 38	
תאריך פרסום: 15.02.2026	תאריך נוהל מקור: 30.12.2015	עמוד 12 מתוך 17

<p>הסכמה.</p> <p>6.2 אם המסמכים נחתמים על ידי מיופה כוח יש להמציא ייפוי כוח מקור/נאמן למקור למטרת תיקון הבית המשותף.</p> <p>6.3 יש לוודא התאמת נתוני גוש חלקה בספר הנכסים ובנסח הרישום.</p>
<p>7. <u>תצהיר היעדר חריגה, עמידה במועדי הבניה והתחייבות בעת רישום בית משותף</u> (מגורים כולל מגורים משולב עם חזית מסחרית ומסחר. למען הסר ספק- יתר המטרות יבחנו על ידי היחידות המקצועיות במרחבים) (כמפורט בסעיף ב(7) לעיל) חתום על ידי מורשה החתימה מטעם החברה/בעלי זכויות מקורי ומאומת כדין על ידי עו"ד. לא ניתן לחתום על מסמך זה מכוח ייפוי כוח.</p>
<p>8. <u>כתב שיפוי לתיקון</u></p> <p>נדרש במקרה שהבקשה מוגשת ע"י גורם משכן, למעט חברת עמידר ובמקרים של פשיטת רגל/פירוק/כינוס נכסים או על ידי חוכר מעל 2 יחידות דיור.</p> <p>9. בדיקת התאמת נתוני גוש חלקה לנתוני ספר הנכסים ונסח הרישום.</p> <p>נדרש חתום על ידי מורשה החתימה מטעם החברה/בעלי זכויות מקורי ומאומת כדין על ידי עו"ד, לא ניתן לחתום על מסמך זה מכוח ייפוי כוח.</p>
<p>10. החזרת התיק למבקש עם מכתב דרישה להשלמת מסמכים</p> <p>אם מסמך אחד או יותר נמצאו חסרים או שלא עמדו בתנאי הבדיקה הנדרשים, יש לשלוח למבקש את כל המסמכים שהגיש - בצירוף מכתב דרישה להשלמה / תיקון מסמכים.</p>
<p>11. חתימה וסיום טיפול לאחר שכל הבדיקות נמצאו תקינות</p> <p>11.1 לחתום על המסמכים המפורטים להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> • בקשה לתיקון צו בית משותף בתחתית כל עמוד • תקנון בתחתית כל עמוד(אם נדרש) • בקשה לייחוד דירות (אם נדרש) <p>11. מרכז בתים משותפים יחתום על המסמכים ויטביע חותמת בנוסח הבא: " חתימתי כנציג/ה מוסמך /ת מטעם רמ"י מעידה כי נתמלאו כל תנאי אימות החתימה בהתאם להוראות הדין"</p> <p>11.2 הפקת מכתב סיום טיפול במערכת ההדמיה.</p> <p>11.3 שליחת החומר החתום למבקש.</p> <p>11.4 יש להעביר לארכיב העתק מקורי מכל אחד מהמסמכים שהוגשו לצורך סריקה .</p>

ה. **תיקון צו בית משותף לפי תמ"א 38/1 (חיזוק מבנים)**

הסבר:

תמ"א 38/1 "חיזוק מבנים" תיקון צו בית משותף במסגרת "שיטת השלבים" (הוספת יחידות) שלב א- הפיכת תא מהרכוש המשותף (חדר אשפה, מחסן,חדר גנרטור וכו') ליחידה חדשה, יצירת הצמדות לאותה

 רשות מקרקעי ישראל	מס' נוהל 22.03B	
	נוהל רישום / תיקון / ביטול צו בית משותף לרבות תמ"א 38	
15.02.2026	תאריך פרסום:	עמוד 13 מתוך 17 תאריך נוהל מקור: 30.12.2015


יחידה, הקניית זכויות הבנייה ליחידה שנוצרה, ותיקון החלקים ברכוש המשותף של כל בעלי הזכויות ביחידות המקור. **שלב ב-** לאחר סיום הבנייה ויצירת היחידות החדשות מתבצע תיקון של הבית המשותף והוספת היחידות החדשות.

ה.1 מסמכי חובה (הגשת כל מסמכי החובה כנדרש היא תנאי לתחילת הטיפול, אחרת יוחזרו המסמכים למבקש)

מקור. כמות-3	<p>1. <u>טופס בקשה לתיקון צו בית משותף של משרד המשפטים- האגף לרישום והסדר מקרקעין</u> (קישור לטופס של משרד המשפטים) חתום על ידי כל בעלי הזכויות הרשומים בנסח. אם חלק מבעלי הזכויות אינם רשומים בטאבו יש לדרוש רישומם בטאבו כתנאי לבדיקת המסמכים. במקרה של תמ"א 38 – במבנה מורכב (בית משותף הכולל מספר מבנים או אגפים) רמ"י אינה דורשת את הסכמת בעלי הזכויות במבנים שאינם כלולים בתיקון לפי תמ"א 38.</p>
מקור/ נאמן למקור. כמות-1	<p>2. יפוי כח - אם המבקש מיוצג על ידי מיופה כח</p>
	<p>3. נסח רישום של החלקות המבוקשות מרכזת/ בתים משותפים ת/ינפיק נסח רישום עדכני באמצעות הממשק עם לשכת רישום המקרקעין</p>
מקור. כמות-1	<p>4. תשריט לתיקון בית משותף המראה מצב ישן מול מצב חדש צבוע וחתום ע"י מודד מוסמך / אדריכל / מהנדס בניין / הנדסאי בניין</p>
מקור. כמות-4	<p>5. תקנון מוסכם מתוקן לתיקון צו בית משותף</p>
מקור – תצהיר – נסחים – העתק/מקור כמות - 1	<p>6. <u>אישור עו"ד בנוסח נספח 6</u> לנוהל זה, המפרט אם קיימות יחידות מסחריות בבית המשותף או לחילופין נסחי רישום פרטניים לכל יחידה בבית המשותף</p>

ה.2. טיפול בבקשה

<p>1. בכל המקרים בהם נדרשת בדיקת זכאות לבעלות יש לפעול בהתאם לנוהל <u>90.01B בנושא הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה</u></p> <p>2. בנכסים בהם שולם לרמ"י לפי מלוא קיבולת הבניה כולל זכויות עתידיות ובנכסים הזכאים לבעלות ללא תמורה או שנרכשה הבעלות בתמורה, כמפורט בנוהל <u>90.01B</u> בנושא הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, יש לדרוש רישום זכות הבעלות או המרת החכירה לבעלות בלשכת רישום המקרקעין ואין לחתום על מסמכי תיקון הבית המשותף.</p> <p>3. במקרים בהם לא ניתן לרשום בעלות, כתנאי לחתימה על המסמכים יש לוודא כי כל החכירות מהוונות ורשומות בלשכת רישום המקרקעין. (ראו נוהל <u>90.01B</u> בנושא הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה)</p> <p>4. מגיש הבקשה לתיקון ימציא <u>אישור עו"ד בנוסח נספח 6</u> לנוהל זה המפרט באם קיימות יחידות מסחריות בבית המשותף או לחילופין נסחי רישום פרטניים לכל היחידות בבית המשותף לצורך בדיקת תיאור היחידות. ככל ועל פי התצהיר/נסחי הרישום נמצא שיש יחידות מסחריות הזכאיות לבעלות בתמורה בהתאם לנוהל הבעלות (90.01B), ולא בוצע תשלום התמורה כאמור, יש להסדיר את התשלום מול המרחב, לאחר מכן ניתן לרשום</p>
--

 רשות מקרקעי ישראל	מס' נוהל 22.03B	
	נוהל רישום / תיקון / ביטול צו בית משותף לרבות תמ"א 38	
15.02.2026	תאריך פרסום:	עמוד 14 מתוך 17 תאריך נוהל מקור: 30.12.2015

<p>יחידות אלה בבעלות ובכך תתייתר חתימת רמ"י על מסמכי התיקון .</p> <p>5. הטיפול בבקשה יתבצע כמפורט בחלק ד2 "טיפול בבקשה לתיקון צו בית משותף" סעיפים: 1,2,4,5,6,10,11</p> <p>6. תנאי לחתימת רמ"י על תיקון בית משותף לפי תמ"א 38 שלב ב' הוא כמפורט בהנחיה המצורפת כנספח 9.</p>
--

ו. תיקון צו בית משותף לפי תמ"א 38/2 (פינוי/בינוי)

הסבר:


תמ"א 38/2 "פינוי בינוי" כלומר: הריסה ובניה מחדש

שלב א- ביטול צו הבית המשותף לאחר ההריסה

שלב ב- רישום צו הבית המשותף

1.1 מסמכי חובה (הגשת כל מסמכי החובה כנדרש היא תנאי לתחילת הטיפול, אחרת יוחזרו המסמכים למבקש)

מקור. כמות-3	<p>1. טופס בקשה לביטול צו בית משותף חתום על ידי כל בעלי הזכויות הרשומים בטאבו. יוכן על ידי הלקוח בצירוף פרטי הנכס וסיבת הביטול.</p>
מקור. כמות-3	<p>2. <u>טופס בקשה לרישום בית משותף של משרד המשפטים- האגף לרישום</u> <u>הסדר מקרקעין</u> (טופס של משרד המשפטים) חתום על ידי כל בעלי הזכויות הרשומים בטאבו</p>
מקור/ נאמן למקור. כמות-1	<p>3. יפוי כח- אם המבקש מיוצג על ידי מיופה כח חתום על ידי כל בעלי הזכויות הרשומים בטאבו</p>
	<p>4. נסח רישום של החלקות המבוקשות מרכזת/ בתים משותפים ת/ינפיק נסח רישום עדכני באמצעות הממשק עם לשכת רישום המקרקעין</p>
מקור. כמות-1	<p>5. תשריט לרישום בית משותף צבוע וחתום ע"י מודד מוסמך / אדריכל / מהנדס בניין / הנדסאי בניין</p>
מקור. כמות-4	<p>6. תקנון מוסכם לרישום צו בית משותף</p>
תצהיר – מקור נסחים –העתק/ מהאינטרנט כמות - 1	<p>7. <u>אישור עו"ד בנוסח נספח 6</u> לנוהל זה, המפרט באם קיימות יחידות מסחריות בבית המשותף או לחילופין נסחי רישום פרטניים לכל יחידה בבית המשותף</p>


 רשות מקרקעי ישראל	מס' נוהל 22.03B	
	נוהל רישום / תיקון / ביטול צו בית משותף לרבות תמ"א 38	
15.02.2026	תאריך פרסום:	עמוד 15 מתוך 17 תאריך נוהל מקור: 30.12.2015

2. טיפול בבקשה

1.	בנכסים בהם שולם לרמ"י לפי מלוא קיבולת הבניה כולל זכויות עתידיות ובנכסים הזכאים לבעלות ללא תמורה או שנרכשה הבעלות בתמורה, כמפורט בנהל 90.01B בנושא הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, יש לדרוש רישום זכות הבעלות או המרת החכירה לבעלות בלשכת רישום המקרקעין ואין לחתום על מסמכי תיקון הבית המשותף.
2.	במקרים בהם לא ניתן לרשום בעלות, כתנאי לחתימה על המסמכים יש לוודא כי כל החכירות מהוונות ורשומות בלשכת רישום המקרקעין.
3.	תנאי נוסף לחתימת מסמכי ביטול ורישום צו הבית המשותף הוא כי שולמו דמי היתר או נרכשה זכות הבעלות בגין יחידות מסחריות הנכללות בבית המשותף.
4.	מגיש הבקשה לתיקון ימציא אישור עו"ד בנוסח נספח 6 לנוהל זה המפרט באם קיימות יחידות מסחריות בבית המשותף או לחילופין נסחי רישום פרטניים לכל היחידות בבית המשותף לצורך בדיקת תיאור היחידות. ככל ועל פי התצהיר/נסחי הרישום נמצא שיש יחידות מסחריות הזכאיות לבעלות בתמורה, ולא בוצע תשלום התמורה כאמור, יש להסדיר התשלום מול המרחב, רק לאחר מכן ניתן יהיה לחתום על מסמכי התיקון
5.	שלב א של הטיפול בבקשה יתבצע כמפורט בסעיף ג.2- "טיפול בבקשה לביטול צו בית משותף" שלב ב של הטיפול בבקשה יתבצע כמפורט בסעיף ב.2- "טיפול בבקשה לרישום בית משותף"
6.	במקרה של הצמדת שטח נוסף יש לבדוק תחילה אם יש עסקה מאושרת.


ז. תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך

הערות:	תוצר היחידה:	היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך:
	קבלת החומר והעברתו לאגף בעלות ורישום/סריקת החומר בסיום טיפול	ארכיב
במידת הצורך	הפקת נסח רישום עדכני באמצעות הממשק עם לשכת רישום המקרקעין/בדיקת זכויות/חריגות בניה/טיפול בחובות	מרחב שירות/מרחב עסקי
במידת הצורך	זיהוי גוש/חלקה ושיוך עסקה לגו"ח עדכניים	אגף מיפוי
	ייעוץ משפטי במידת הצורך	אגף משפטי
מכתב השלמת מסמכים במידת הצורך	בדיקה וחתימה על מסמכי בית משותף	אגף בעלות ורישום

 רשות מקרקעי ישראל	מס' נוהל 22.03B	
	נוהל רישום / תיקון / ביטול צו בית משותף לרבות תמ"א 38	
15.02.2026	תאריך פרסום:	עמוד 16 מתוך 17 תאריך נוהל מקור: 30.12.2015

ח. סמכויות חתימה על שטרות ומסמכי הרישום ללשכת רישום מקרקעין

- מנהל אגף בכיר בעלות ורישום
- סגן מנהל אגף בכיר פרצלציות והסדר קרקעות
- ראש תחום בכיר בעלות וספר נכסים
- ראש תחום בכיר בתים משותפים וזכויות
- מרכז בכיר רישום צווי עיקול
- סגן ראש תחום בכיר תקציב, מינהל ותוכניות עבודה
- מרכז בכיר פרצלציות
- מרכז פרצלציות
- מרכז בכיר הסדר קרקעות
- מרכז הסדר קרקעות
- מרכז בכיר ספר נכסים
- מרכז העברת בעלות
- מרכז בכיר בתים משותפים וזכויות
- מרכז בתים משותפים וזכויות
- מנהל מרחב השירות
- סגן מנהל מרחב השירות
- ראש תחום בכיר שירות
- סגן ראש תחום בכיר שירות
- מרכז בכיר שירות
- מנהל מרחב עסקי או סגנו
- ממונה מחוזי לרישום והסדר או סגנו
- ראש תחום מידע מקרקעין ורישום
- מנהל אגף בחטיבה העסקית או סגנו
- ראש צוות לקידום עסקות או שיווק

 רשות מקרקעי ישראל	מס' נוהל 22.03B	
	נוהל רישום / תיקון / ביטול צו בית משותף לרבות תמ"א 38	
15.02.2026	תאריך פרסום:	עמוד 17 מתוך 17 תאריך נוהל מקור: 30.12.2015

ט. נספחים ומידע נוסף

1.	טופס בקשה לרישום בית משותף של משרד המשפטים- האגף לרישום והסדר מקרקעין (באתר משרד המשפטים) שימו לב! יש להעתיק את הקישור לדפדפן של האינטרנט
2.	טופס בקשה לתיקון צו בית משותף של משרד המשפטים- האגף לרישום והסדר מקרקעין (באתר משרד המשפטים) שימו לב! יש להעתיק את הקישור לדפדפן של האינטרנט
3.	כתב שיפוי לרישום בית משותף
4.	כתב שיפוי לתיקון צו בית משותף
5.	תצהיר היעדר חריגה, עמידה במועדי הבניה והתחייבות בעת רישום בית משותף (מגורים כולל מגורים משולב עם חזית מסחרית ומסחר)
6.	אישור עו"ד המפרט אם קיימות יחידות מסחריות בבית המשותף (תמ"א 38)
7.	רשימת מסמכי חובה
8.	ויתור על חתימה חוזרת של רמ"י על מסמכי הבית המשותף
9.	העברת בעלות לחוכר בעסקאות תמ"א 38-מקרקעי ישראל

גלית ויטנברג
מנהלת בכירה אגף תורה ונהלים

אטי בן עטר
מנהלת בכירה אגף בעלות ורישום
