

הסכם שיתוף במקרקעין

שנכרת במועצה האזורית דרום השרון בנוה ירק ביום _____

בין: 1. מ"ז

2. מ"ז

כולם מ.....

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד (וזאת לפי העניין בין אם החותמים הם שניים או יותר, בין אם אחת ובין אם אחד)
אשר יקראו לשם הקיצור להלן: "צד א'"

לבין: עופר צופן ת.ז. 024257198

מרח' הברושים 29 א', רמות השבים
אשר יקרא להלן לשם הקיצור: "צד ב'"

הואיל וכל אחד מהצדדים הגיש למועצה האזורית דרום השרון (להלן - "המועצה") הצעה (להלן - "הצעה") לקניית חלק מזכויות הבעלות בחלקה בשטח של 1,754 מ"ר ברחוב הברושים 29, 29 א', ברמות השבים, הרשומה בפנקסי המקרקעין כחלקה 458 בגוש 6452 (להלן - "החלקה") כמפורט במידע מפנקס הזכויות במקרקעין המצורף לנוסח החוזה שנחתם ע"י כל צד כחלק מההצעה.

והואיל ועל החלקה חלות הוראות התכנון והתשריט כמשמעות מונח זה בהוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, הנקובות במידע תכנוני של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה דרום השרון, המצורף לנוסח החוזה שנחתם ע"י כל צד כחלק מההצעה.
(להלן - "המידע התכנוני")

הואיל וצד א' הגיש למועצה את הצעתו לקניית חלק 746/1754 מזכויות הבעלות בחלקה, לייחוד זכויות החזקה והשימוש לחלק של החלקה הפונה לצדדים צפון-מערב, המסומן באות א' וצבוע בצבע כתום, ולשימוש משותף בחלק המסומן באות ג' וצבוע בצבע תכלת בתרשים המצורף להסכם זה.
(להלן - "מגרש צד א'")

הואיל והמועצה קיבלה את הצעת צד א' והיא כרתה ולפי העניין כורתת איתו את החוזה בנוסח שנחתם על ידו וצורף להצעתו למכרז;

הואיל וצד ב' וגב' מיכל דגן צופן ת.ז. 032429235, רכשו מהמועצה 2016/3508 חלקים מהחלקה ובנו עליה בית מגורים, וצד ב' רכש ללא תמורה, אגב גירושין, מגב' מיכל דגן צופן את החלק שלה, והוא כיום הבעלים הרשום של 2016/3508 חלקים מהחלקה;

והואיל וצד ב' הוא המחזיק בפועל והזכאי לעשות שימוש ייחודי בחלק החלקה הפונה לצדדים דרום - מזרח, המסומן בתשריט המצורף להסכם זה באות ב' וצבוע בצבע ורוד, ובעל זכות לשימוש משותף בחלק החלקה המסומן באות ג' וצבוע בצבע תכלת, בהתאם לתרשים המצורף להסכם זה;
(להלן: "מגרש צד ב'")

הואיל והמועצה קיבלה את הצעת צד א' ואת הצעת צד ב', והיא כרתה ולפי העניין כורתת עם צד א' את החוזה בנוסח שנחתם על ידו וצורף להצעת צד א' ועם צד ב' את החוזה בנוסח שנחתם על ידו וצורף להצעת ב'.

הואיל ועל החלקה מותר לבנות שתי יחידות מגורים ובשטחי בנייה מירביים ובתנאים נוספים אחרים, הכל כנקוב במידע התכנוני.
(להלן - "זכויות הבנייה בחלקה")

והואיל ומטרת קניית זכויות הבעלות בחלקה ע"י הצדדים הינה לבנייה של כל אחד מהם על חלק החלקה של יחידת מגורים, במטרה ששתי יחידות המגורים הנ"ל ירשמו, בסמוך לאחר הבנייה שלהן, בפנקסי המקרקעין, כבית משותף כמשמעות מונח זה בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, והכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.
(להלן - "הבית המשותף")

והואיל ועל פי הוראות החוזה שנחתם ע"י כל אחד מהצדדים כחלק מההצעה, קנו ולפי העניין קונים הצדדים את זכויות הבעלות בחלקה בחלקים כלהלן:

(א) צד א' - 746/1754 חלקים מזכויות הבעלות בחלקה.

(ב) צד ב' - 1008/1754 חלקים מזכויות הבעלות בחלקה.

והואיל וברצון הצדדים להסדיר בהסכם זה את החזקה, את השימוש, את ההנאה ואת הזכות לנהוג מנהג בעלים בחלקה, כך שלצד א' תהיינה זכויות החזקה, השימוש וההנאה במגרש צד א' ולצד ב' תהיינה זכויות החזקה, השימוש וההנאה במגרש צד ב', ולשני הצדדים תהיינה זכויות חזקה, שימוש והנאה משותפות בחלק החלקה המסומן באות ג' (להלן: "הדרך המשותפת") בתשרי המצורף להסכם זה כנספת א' (לעיל ולהלן - "התשריט" או "התרישים").

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כלהלן:

1. המבוא להסכם זה ונספחו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו, ודין האמור בהם - כדין האמור בהסכם זה גופו.

2. זכויות החזקה, השימוש וההנאה בחלקה תהיינה כלהלן:

(א) לצד א' - זכויות החזקה, השימוש וההנאה הבלעדיות במגרש צד א'.

(ב) לצד ב' - זכויות החזקה, השימוש וההנאה הבלעדיות במגרש צד ב'.

(ג) לשני הצדדים במשותף - זכויות החזקה, השימוש וההנאה בדרך המשותפת.

3. זכויות הבנייה בחלקה, כפי שהן במועד כריתת הסכם זה, וכפי שתהיינה מפעם לפעם על פי הוראות תכניות כמשמעות מונח זה בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, שתחולנה על החלקה, מחולקות בין הצדדים בחלקים שווים ביניהם, כלהלן:

3.4

- (א) לצד א' - מחצית מזכויות הבנייה בחלקה.
(להלן - "זכויות הבנייה של צד א'")
- (ב) לצד ב' - מחצית מזכויות הבנייה בחלקה.
(להלן - "זכויות הבנייה של צד ב'")
4. (א) צד א' רשאי וזכאי לבנות במגרש צד א' יחידת מגורים, תוך שימוש בכל זכויות הבנייה של צד א'.
- (להלן - "בית צד א'")
- (ב) הצדדים מאשרים כי צד ב' בנה יחידת מגורים במגרש צד ב' ורשאי לנצל את מלוא זכויות הבנייה של צד ב'.
- (להלן - "בית צד ב'")
- (ג) החתימה של צד א' והחתימה של צד ב' על הסכם זה מהווה הסכמה בלתי הדירה לבנייה של משנהו על פי זכויות הבנייה המוקנות למשנהו על פי הוראות סעיף זה לעיל, ללא צורך בחתימה של צד על בקשת משנהו להיתר בנייה ועל כל מסמך נוסף בקשר ובכרוך, במישרין ובעקיפין, עם בקשת היתר הבנייה והבנייה הנ"ל.
- (ד) מבלי לפגוע בהוראות סעיף קטן (ג) לעיל וככל שיידרש ע"י רשות מוסמכת, אזי:
- (1) על פי בקשת צד א', יחתום צד ב' מייד על כל בקשה והסכמה שיהיו דרושים לקבלת היתר בנייה ולבניית בית צד א'.
- (2) על פי בקשת צד ב', יחתום צד א' מייד על כל בקשה והסכמה שיהיו דרושים לקבלת היתר בנייה ולבניית בית צד ב'.
5. (א) במועד הרישום בפנקסי המקרקעין של זכויות הבעלות של הצדדים בחלקה, ירשמו הצדדים בפנקסי המקרקעין הסכם זה כהסכם שיתוף כמשמעות מונח זה בהוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.
- (ב) (1) עד לרישום הסכם זה בפנקסי המקרקעין כהסכם שיתוף כנקוב בסעיף קטן (א) לעיל, ימנע כל צד מעשיית כל עסקה, מכירה והמחאה של כל זכות מזכויותיו בחלקה או בקשר ובכרוך עמה, אלא עם מי שיקבל על עצמו בכתב את חיוביו והתחייבויותיו של אותו הצד הנקובים בהסכם זה ועל פיו.
- (2) בסמוך לאחר חתימת המועצה על הסכם המכר בינה לבין צד א' ורישום הערת אזהרה בגינו לטובת צד א', וככל שיתאפשר על פי נוהלי הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין, תרשם הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין אודות התחייבות הצדדים להימנע מעשיית עסקה כאמור לעיל. הצדדים יחתמו על כל מסמך שיידרש לצורך הרישום.
- (ג) הוראות סעיף 5(ב)(1) לעיל לא יחולו על שעבוד או על מימוש, ולפי העניין רישום משכנתה בפנקסי המקרקעין לצורך קבלת הלוואה, שלהבטחת פירעונה על הצד

3.4

הלווה לשעבד את זכויותיו בחלקה, ולפי העניין לרשום משכנתה כאמור לטובת המלווה.

6. (א) לאחר סיום בניית בית צד א' ובית צד ב', ירשמו הצדדים, על פי דרישת צד ממשנהו, בפנקסי המקרקעין את הבית המשותף כיחידות רישום נפרדות כלהלן:

(1) יחידת רישום נפרדת לבית צד א'.

(2) יחידת רישום נפרדת לבית צד ב'.

(ב) בעת רישום הבית המשותף ירשם תקנון מוסכם אשר יערך על ידי עו"ד שיטפל ברישום הבית המשותף (להלן - "התקנון") ובכפוף לעקרונות כלהלן:

(1) התקנון יוציא מהרכוש המשותף ויצמיד לכל אחת מיחידות המגורים המרכיבות את הבית המשותף, כל חלק של החלקה ומחובריה וכל זכות שניתן להוציאם מהרכוש המשותף.

(2) על אף האמור בהוראות סעיף משנה (1) לעיל, הדרך המשותפת תישאר רכוש משותף, יוסדרו השימוש בה וזכות המעבר בה, הן למגרש צד א' והן למגרש צד ב', והצדדים ישאו ביחד בחלקים שווים ביניהם בהוצאות האחזקה של הרכוש המשותף ויהיו אחראים ביחד ולחוד לכל דבר ועניין הקשור והכרוך בבעלות, בחזקה ובשימוש של הדרך המשותפת.

(3) זכות המעבר הנקובה בסעיף משנה (2) לעיל הינה ללא כל הגבלה, ובזאת בין היתר אך לא רק, לכל אדם, לכל כלי רכב ולכל בעל חיים.

(4) השימוש הנקוב בסעיף משנה (2) לעיל, יכלול בין היתר אך לא רק, זכות למעבר תשתיות, בין תת קרקעיות ובין עיליות, שלא יפגעו בזכות המעבר.

(5) לכל יחידת רישום מהנקובות בסעיף קטן (א) לעיל יוצמדו כל חלקי החלקה ומחובריה אשר יוצאו מהרכוש המשותף והנמצאים בחלקי החלקה המסומנים בתשריט כלהלן:

(א) ליחידת המגורים שתהיה בנויה בחלק החלקה המסומן בתרשים באות א' - אלו הנמצאים ולפי העניין שימצאו בחלק הנ"ל.

(ב) ליחידת המגורים הבנויה בחלק החלקה המסומן בתרשים באות ב' - אלו הנמצאים ולפי העניין שימצאו בחלק הנ"ל.

(6) לכל יחידת מגורים יוצמדו זכויות הבנייה על פי החלוקה הנקובה בסעיף מספר 3 לעיל.

(ג) (1) הטיפול ברישום הבית המשותף יבוצע על ידי עורך דין שזהותו תוסכם בין הצדדים.

(2) הצדדים ישאו, בחלקים שווים ביניהם, בהוצאות לרישום הבית המשותף ובשכר טרחת עורך דין לטיפול ברישום הבית המשותף.

7. (א) צד א' ישא בכל מס, היטל, אגרה והוצאה, בקשר ובכרוך עם זכויות הבעלות שלו במגרש צד א', זכויות הבנייה של צד א' ובית צד א'.

(ב) צד ב' ישא בכל מס, היטל, אגרה והוצאה, בקשר ובכרוך עם זכויות הבעלות שלו במגרש צד ב', זכויות הבנייה של צד ב' ובית צד ב'.

8. (א) כל צד יפעל כלפי משנהו בדרך מקובלת, בתום לב ובנאמנות הדדית, בכל הקשור והכרוך בקיומו של הסכם זה.

(ב) הוראות פרק ו' לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 (שעניינו בתים משותפים), יחולו בשינויים המחויבים על הצדדים, בין אם הן חלות ובין אם אינן חלות מכוח הוראות פרק ו' 1 לחוק הנ"ל (שעניינו בתים שאינם רשומים כבתים משותפים), ממועד כריתת הסכם זה ועד למועד רישום הבית המשותף.

9. (א) כל צד יחתום במעמד חתימת ההסכם על יפוי כח בלתי חוזר לטובת משנהו או לפקודתו, המייפה את כוחן של עוה"ד לימור ריבלין, עוה"ד אפרת היים ועידית גזית לבצע כל פעולה שתידרש לצורך ביצוע ויישום הוראות הסכם זה, לרבות מימוש זכויות הצדדים על פיו, אם וככל שניתן יהיה לחתום בשמם ובמקומם.

(ב) יפוי הכח יופקד ויוחזק בידי עורכות הדין למטרות הנקובות לעיל בלבד.

(ב) הצדדים יחתמו על כל המסמכים הדרושים לצורך דיווח על הסכם שיתוף זה למנהל מיסוי מקרקעין.

(ג) מבלי לפגוע בכל התחייבות מהתחייבויותיהם של צד א' ושל צד ב' הנקובות בהסכם זה ועל פיו, ימציאו הצדדים, ויחתמו, מפעם לפעם, על כל מסמך, וכן יופיעו מפעם לפעם בכל מקום, כפי שידרש ע"י הרשויות, כל גורם מוסמך ודרוש, כל צד שלישי שהסכמתו דרושה לקיומו של הסכם זה ולביצועה של העסקה נושא הסכם זה, והכל כפי שיהיה דרוש מפעם לפעם, להסדרת כל העניינים הקשורים והכרוכים בקיומו של הסכם זה ובביצועה של העסקה נושא הסכם זה.

10. (א) כל צד רשאי, לאחר מתן התראה וארכה סבירה בנסיבות העניין לצד השני, לשלם כל תשלום החל על הצד השני, ואשר הצד השני לא ישלם אותו עד לתום תקופת הארכה הנ"ל.

(ב) ישלם צד תשלום החל על הצד השני, כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, יהיה זכאי להשבתו המיידית של הסכום הנ"ל.

11. (א) כל סכום שצד להסכם זה, חייב בהשבתו לצד השני, ישולם כשהוא צמוד לעלויות בלבד במדד המחירים לצרכן (המדד הכללי) (להלן - "המדד") כלהלן:

אם יתברר במועד ההשבה של הסכום כי המדד שיפורסם אחרון לפני ביצוע ההשבה

(להלן - "הממד החדש") יעלה לעומת הממד שפורסם אחרון לפני מועד התשלום של הסכום (להלן - "הממד בסיסי"), ישולם הסכום כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של הממד החדש לעומת הממד הבסיסי.

(ב) כל סכום שצד להסכם זה, חייב בהשבתו לצד השני, ואשר לא ישיבו למשנהו מייד עם קבלת הדרישה לכך מהצד השני, ישולם כשהוא צמוד לעלויות בלבד למדד עד ליום ביצוע ההשבה בפועל, ובלבד שסכום ההשבה לא יפחת מהסכום ששולם כאמור, ובתוספת ריבית על הסכום הצמוד, בשיעור ריבית פיגורים הנקבעת מפעם לפעם ע"י החשב הכללי במשרד האוצר כאחת מהריביות של החשב הכללי על בסיס ריבית הפריים - P, לתקופה הצריכה לעניין, או בשיעור ריבית מתאימה - מקבילה, אשר תבוא אם תבוא במקומה, וזאת מהמועד שנקבע לתשלום ועד למועד השבתו בפועל.

12. (א) שום וויתור, ארכה, הנחה, או שינוי בתנאי הסכם זה והוראותיו, לא יהיו בני תוקף, אלא אם יעשו בכתב ויחתמו ע"י שני הצדדים.

(ב) הימנעות צד משימוש בזכות כלשהי הנתונה לו על פי הוראות הסכם זה ועל פי הוראות הדין, לא תיחשב כוויתור, או כהסכמה לפגיעה בה, וכל צד יהיה רשאי להשתמש בכל זכות מזכויותיו הנ"ל, בכל עת ובכל דרך שימצא לנכון.

13. (א) כתובות הצדדים לצורך המצאת הודעות, מסמכים וכתבי בי-דין, ובכל דבר ועניין, הקשור והכרוך בהסכם זה, הן בכתובת הרשומה ליד שמו של כל אחד מהם בכתורת הסכם זה.

(ב) כל הודעה, מסמך וכתב בי-דין יחשבו כמסמכים שהומצאו לצד השני כדין בעת שימסרו אישית לידי, או למי מבני ביתו הבגירים הגרים עמו, ואם ישלחו אליו בדואר רשום עם אישור מסירה - במועד שיהיה נקוב באישור המסירה כמועד המצאתם.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

צד ב':

 עופר צופר ת.ז. 024257198

צד א':
 1. _____
ת.ז.
 2. _____
ת.ז.



א' בספר

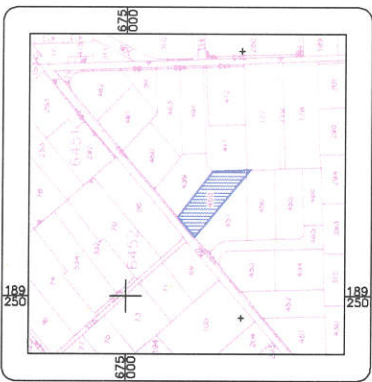
שטח	1,754 :
חלקה	458 :
גוש	6452 :
מקום	רמות השבים :
נפה	פתח תקוה :
מחוז	המרכז :

הוכן עבור: מועצה אזורית דרום השרון

כפי תשריט הסכם שיתוף
טבלת שמחים לחלוקה

צבע במפה	השטחים ברווח מטרי	מגרש
	0.685	מגורים
	0.947	מגורים
	0.122	דרכות מעבר
	1.754	458

1:2500 חרשים סביבה



המדינה קשרה כרש הארצית בנובמבר 2003
המספיקים מבוססת על גובה המסודות של המבנים של 2.0m
לא נמדדו תחשיבות תת קרקעית.
כא צרכי רישום

A horizontal scale bar labeled "Scale 1250". The scale has markings from 0 to 25, with major ticks every 5 units and minor ticks every 1 unit. The unit is indicated by a small "m" at the end of the scale.

מורד מוסמך 1367
אברהם יצחק

[illegible]