

הסכם שיתוף

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ 2022

בין:

1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

(להלן ביחד ולחוד – "צד א'") קומת קרקע

מצד אחד

לבין:

1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

(להלן ביחד ולחוד – "צד ב'") קומת גג

מצד שני

הואיל:

(א) וכל אחד מן הצדדים בעל זכות לשיוך יחידת דיור אחת במגרש הידוע כמגרש מספר _____ לפי תכנית מפורטת ג'/ 21265 בגוש _____ חלק מחלקה _____ (להלן: "המגרש");

(ב) ובמגרש קיים מבנה (להלן: "הבניין") ובו שתי יחידות דיור (דירת קרקע ודירת גג);

(ג) ובכוונת רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") להפיק חוזה חכירה אחד אשר יתייחס למגרש;

(ד) וצד א' זכאי לשיוך דירת הקרקע (להלן: "דירת הקרקע") וצד ב' זכאי לשיוך דירת הגג (להלן: "דירת הגג") – הכל בהתאם לתשריט החלוקה המוסכם ביניהם המצ"ב כנספח א' להסכם זה;

(ה) וכל אחד מהצדדים חתם על כתב הסכמה (להלן: "כתב ההסכמה") מול קיבוץ בית אלפא (להלן: "הקיבוץ") שנספח לו היה "מסמך עקרונות מגרשים משותפים" (להלן: "מסמך העקרונות"). זאת, בהמשך להסדר שיוך הדירות שאושר בקיבוץ בית אלפא, על כל נספחיו ותוספותיו (להלן: "הסדר השיוך");

(ו) והצדדים מעוניינים להרחיב ו/או לשנות ההסכמות נשוא מסמך העקרונות ולפרט את אופן התנהלותם במגרש, השימוש בו ובבניין, חלוקה ושימוש בזכויות הבנייה המוקנות למגרש; וכן לפעול בעתיד לרישומם של הסכם זה בכל מקום רלבנטי או לפעול לרישום בית משותף, ככל שיתאפשר;

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. הקדמה ופירושים

1.1 **מבוא** - המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2 **כותרות** - כותרות הסעיפים הינן לצורך הנוחות בלבד ולא יסתמכו עליהן בפירוש או בביאור הסכם זה.

- 1.3 **נעברים להסכם** - הסכם שיתוף זה יחייב את כל מי שיבוא במקומם של הצדדים ו/או במקום מי מהם בדרך של עסקה, הורשה או בכל דרך אחרת. מבלי לגרוע מהאמור, הצדדים מתחייבים להציג הסכם שיתוף זה בפני כל צד ג' מעוניין עמו הם מתעתדים לערוך עסקה במקרקעין באופן שיהיה ברור לצד ג' כאמור שהסכם השיתוף יהווה חלק מהמערכת ההסכמית עם צד ג' ולפעול להוספת חתימת צד ג' להסכם שיתוף זה.
- 1.4 **הסדר השיוך** - למען הסר ספק מובהר כי חתימה על הסכם שיתוף זה נעשית על ידי הצדדים ו/או חליפיהם בהמשך לקבוע במסמך העקרונות כמו גם לקבוע בהסדר השיוך לרבות אך לא רק סעיף 4.3.4 להסדר השיוך.

2. זכויות הצדדים בדירות

- 2.1 **מנהג בעלים** - כל צד יהיה זכאי לנהוג בדירה המשויכת לו מנהג בעלים, על כל הנובע והמשתמע מכך, ובלבד שכל פעולה שתיעשה על ידי צד כלשהו לגבי או בקשר לדירתו תהא תואמת את תנאי הסכם זה, את מסמך העקרונות ואת הסדר השיוך. הרחבת דירה כלשהי בבניין שתבוצע בהתאם להוראת סעיף 3 להסכם זה להלן (לרבות לאחר שנתקבל לגביה אישור הקיבוץ מראש ובכתב וכן כל היתר נדרש על פי כל דין לרבות היתר בניה), תהווה חלק מדירתו של הצד שפעל לביצוע ההרחבה לא צורך בקבלת הסכמת בעל הדירה הנוספת להצמדת שטח ההרחבה לדירה.
- 2.2 **הוצאות ומיסים כ"א על יחידת דיור שלו** - כל ההוצאות, המיסים, ההיטלים, ארנונות והתשלומים מאיזה מין או סוג שהוא שיהיו לצד כלשהו בקשר עם דירת מגוריו, יחולו עליו וישולמו על ידו.
- 2.3 **זכויות וחובות כ"א על יחידת הדיור שלו** - לא תהא לצד כלשהו זכות ולא תחול על שום צד חובה כלשהי בקשר עם יחידת הדיור של הצד האחר. מבלי לפגוע ו/או לגרוע מכלליות האמור לעיל מובהר כי כל צד יהא רשאי לעשות כל עסקה לגבי דירת מגוריו/החלק המשוך לו על פי הסכם זה לרבות מכירה (עם או בלי תמורה) העברה, השכרה, החכרה ו/או שיעבוד מבלי צורך לקבל הסכמת הצד האחר אולם בתנאי שכל עסקה כאמור תהיה כפופה להוראות הסכם זה (מבלי לגרוע משאר החלטות קיבוץ וחובים כלפי הקיבוץ כאמור בהסדר השיוך ו/או כתבי הסכמה ו/או החלטות קיבוץ). בהתאמה יראו את מקבל הזכויות על פי עסקה כאמור כצד להסכם זה לכל צורך וענין, בין אם חתם על הסכם זה או אימץ אותו ובין אם לאו. למען הסר ספק מובהר כי יראו יורש או יורשים של צד כלשהו כצד להסכם זה לכל צורך וענין.

3. חלוקת שימוש וזכויות הבניה במגרש

- 3.1 **בניה באישור הקיבוץ והיתר בניה** - בניה במגרש תתאפשר רק בכפוף לקבלת אישור ועדת התכנון של הקיבוץ וקבלת היתר בניה כדין.
- 3.2 **זכויות הבניה וחלוקת השימוש** - זכויות הבניה במגרש תהיינה, בכל עת, בהתאם לתב"ע תקפה ותחולקנה באופן שווה בין דירות הצדדים וזאת בהתאם ובכפיפות לקבוע בתשריט החלוקה נשוא נספח א'.
- מבלי לגרוע מהאמור וכל עוד לא יוסכם בין הצדדים על תשריט אחר מוסכמים הדגשים/הסייגים הבאים-
- 3.2.1 **חלוקת המבונה הקיים** - השטח המבונה המשוך לכל אחד מן הצדדים הנו כמסומן בנספח א'.

3.2.2 **שטחים המיועדים להרחבת כל אחת מיחידות הדיור (לרבות ממ"ד) - מובהר, כי בעל הזכויות בדירת הקרקע יוכל לבנות רק במפלס הדירה הצמוד לדירתו. מובהר, שהגג העליון ישאר גם לאחר מימוש זכויות הבניה הנוספות כגג משותף לשני הצדדים. מודגש, כי מימוש זכויות הבניה יתבצע ע"י כל צד רק במפלס יחידת המגורים שלו. בחתימת הצדדים על הסכם זה ניתנת כבר הסכמה של כל צד למשנהו לביצוע הרחבה כאמור לרבות באופן שצד לא יפריע למשנהו ביצוע הרחבה באופן שלא יפריע ו/או יסכל את ביצוע ההרחבה.**

3.2.3 **שטחים מיועדים למחסן ו/או להצבת קלנועית לכל אחד מחידות הדיור - הצדדים יפעלו בשיתוף פעולה עלח מנת לאפשר לכ"א מהם הקצאת שטח בגודל זהה עבור מחסן ומיקום לקלנועית.**

3.2.4 **הזזת/העתקת תשתיות קיבוץ - מוסכם, כי ככל שתבוצע העתקת תשתיות ציבוריות הקיימות במגרש יבחנו הצדדים בתאום ובתום לב ביניהם בחינת ביצוע שינויים מחויבים או מוסכמים אחרים בחלוקת השימוש נשוא תשריט החלוקה (לרבות תשריט מעודכן שיוסכם ביניהם).**

3.3 **הסכמות לגבי תוספות בניה -**

3.3.1 **הרחבת דירת הקרקע - בעל דירת הקרקע המרחיב דירתו (כפוף לקבוע בסעיפים 3.1 ו- 3.2.2) יתכן ביסוס ההרחבה (יסודות, עמודים ותקרה) תוך לקיחה בחשבון של אפשרות תוספת בניה (על גבי ההרחבה בקומת הקרקע) עבור הרחבת דירת הגג הנמצאת מעל דירת הקרקע ("הוצאות הביסוס"). כל עוד בעל דירת הגג לא עשה שימוש בהוצאות ביסוס בעת הרחבת דירתו (ולא חלה עליו חבות להרחבה או ללוח זמנים לכך), בעל דירת הקרקע יהיה אחראי לתחזוקת הגג נשוא תוספת ההרחבה.**

3.3.2 **החזר מחצית הוצאות ביסוס לבעל דירת הקרקע - בעל דירת הקרקע יהיה זכאי להחזר מחצית מהוצאות הביסוס מבעל דירת הגג במועד בו בעל דירת הגג ירחיב את דירתו בעת מימוש הבניה על גבי ההרחבה בקומת הקרקע.**

3.3.3 **הרחבת דירת הגג - בעל דירת הגג המרחיב דירתו (כפוף לקבוע בסעיפים 3.1 ו- 3.2.2) יתכן ביסוס ההרחבה (יסודות, עמודים ותקרה) תוך לקיחה בחשבון של אפשרות תוספת בניה (מתחת להרחבת קומת הגג) עבור הרחבת דירת הקרקע הנמצאת מתחת לדירת הגג ("הוצאות הביסוס"). כל עוד בעל דירת הקרקע לא עשה שימוש בהוצאות ביסוס בעת הרחבת דירתו (ולא חלה עליו חבות להרחבה או ללוח זמנים לכך), בעל דירת הגג יהיה אחראי לתחזוקת היסודות נשוא תוספת ההרחבה.**

3.3.4 **החזר מחצית הוצאות ביסוס לבעל דירת הגג - בעל דירת הגג יהיה זכאי להחזר מחצית מהוצאות הביסוס מבעל דירת הקרקע במועד בו בעל דירת הקרקע ירחיב את דירתו בעת מימוש היסודות שנבנו בעת הרחבת קומת הגג.**

3.3.5 **מפרט ההרחבה - למען הסר ספק, תוספת הבניה, החומרים ממנה תהיה בנויה ואופן עיצובה האדריכלי מבחינה חיצונית יעשו ויקבעו על פי תקנון הבניה הקיים בקיבוץ על השינויים שיחולו בו מעת לעת ולאחר קבלת אישור בכתב, לרבות באמצעות ועדת הבניה של הקיבוץ.**

3.3.6 **ממ"ד -** לכל תוספת בניה, יידרש אישור פיקוד העורף, בהתאם להנחיות המיגון המתעדכנות מעת לעת, בכל הקשור לתוספת ממ"ד.

הצמדות - גרם המדרגות ו/או מעלית ו/או כל תחליף אחר למדרגות המשמשים כדרך הגישה לדירת הגג, מוצמדים לדירת הגג. השימוש בהן יעשה ע"י בעלי דירת הגג ו/או אורחיו. האחריות הבלעדית למדרגות ו/או תחליפיהן חלה אך ורק על בעלי דירת הגג. אחריות זו הינה הן לגבי מצבן הפיזי ותקינותן של המדרגות, להוצאות התקנת ותפעול המעלית והן כלפי נזקי גוף של בעלי הדירה ו/או משפחתו ו/או אורחיו והן כלפי כל צד ג'. בנוסף, חלל רעפים יוצמד לדירת הגג. מובהר כי עלויות בידוד גגות הרעפים (להבדיל מתיקון הגג מפני נזילות וכדומה), ככל שתידרשנה תהינה באחריות ותשולם באופן בלעדי על בעל דירת הגג.

3.4 **הרכוש המשותף –**

(א) בכפיפות לקבוע בתשריט החלוקה (או תשריט חלוקה מעודכן שיוסכם בין הצדדים) :

- 3.4.1 שטחים או מתקנים משותפים ישמשו את כלל הצדדים.
- 3.4.2 דרכי מעבר (כגון שבילים) הנמצאים בשטח המגרש ושלא הוצמדו לדירה מסוימת.
- 3.4.3 קירות הבניין החיצוניים (בין אם עסקינן בקירות קיימים כיום ובין אם עסקינן בקירות אשר יבנו במסגרת הרחבת יחידות הדיור בבניין).
- 3.4.4 גג הבניין (להבדיל מחלל הרעפים).
- 3.4.5 מרתפים קיימים בנויים, המצויים בשכונה הידועה בשם "השלמה חדשה" ולא הוצמדו לדירה בקומת הקרקע במסגרת הסדר השיוך ו/או מרתפים אשר יבנו במועד מאוחר לחתימת הסכם שיתוף זה - לרבות לצורך מיגון.
- 3.4.6 מתקנים ותשתיות (לרבות אך לא רק תשתית מים, חשמל וביוב) המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות ;

(ב) **שימוש ותיקונים ברכוש המשותף**- השימוש בשטחים המשותפים וכן תיקונים בשטחים אלו ככל שיידרש (לרבות לצרכי גינון, הנחת תשתיות, התקנת דודי שמש, תיקון גגות הרעפים, תיקון נזילות, פתיחת מרזבים וכדומה), יהיה בתיאום מראש של שני בעלי הדירות בבניין, הכל בכפוף להוראות הסדר השיוך ו/או כתב ההסכמה. כל שימוש אחר של בעל דירה ברכוש המשותף הנכנס בגדר שימוש זמני וסביר אשר אינו פוגע בדייר אחר יתאפשר ללא צורך בתיאום.

(ג) **שינויים ברכוש המשותף**- בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים ברכוש המשותף או מסכנים או העשויים לסכן את קיומו או משנים או עשויים לשנות את ערכו. האמור אינו חל על מקרה בו עסקינן בהרחבת דירתו הקיימת אשר תעשה במשנה זהירות ובאופן מקצועי ברמה הגבוהה ביותר בכפוף לאישורים הנדרשים כאמור בהסכם זה ועל פי כל דין.

(ד) **תשלומי מיסים/היטלים נשוא רכוש משותף**- כל היטל ו/או מס ו/או אגרה שיוטל על המגרש ו/או הרכוש המשותף ו/או על חלקים אשר אינם מיוחסים לחלקו הספציפי של אחד מן הצדדים להסכם זה, יחולו על

הצדדים בחלקים שווים. מבלי לגרוע מכלליות האמור, יחולו על בעלי הדירות, בחלקים שווים ביניהם, ההוצאות הדרושות לניהול ולהחזקתו התקינה של הרכוש המשותף, ולהבטחת השירותים המחוייבים והמקובלים לרבות הוצאות הניקיון, הגינון, התאורה והביטוח של הרכוש המשותף.

4. מנגנון פתרון חילוקי דעות

מוסכם כי בכל מקרה של מחלוקת כלשהי בנוגע לביצועו ו/או קיומו ו/או הפרתו של הסכם זה על ידי מי מהצדדים, יפנו הצדדים ראשית להליך של גישור. היה והליך הגישור לא יצלח יפנו הצדדים לבוררות למנהל/ת הקהילה של הקיבוץ שימנה בורר או לחילופין ישמש בורר בעצמו (ובלבד שהקיבוץ אינו צד לבוררות שאז לא יחול סעיף הבוררות האמור).

5. העברת זכויות ורישום ההסכם

- 5.1 כל אחד מהצדדים יהיה רשאי למכור ולהעביר את זכויותיו בדירה שהוקצתה לו מבלי שיהיה צריך לקבל את הסכמת הצד האחר למכירה והעברה זו ובלבד שהקונה יחתום גם הוא על עותק מהסכם שיתוף זה ויתחייב בכתב כלפי הצד האחר כי כל זכויותיו וחובותיו של המוכר לפי הסכם שיתוף זה יחולו עליו במלואן.
- 5.2 יצוין כי האמור בסעיף קטן 5.1 לעיל יחול על הצדדים וחליפיהם בין אם יירשם הסכם השיתוף בלשכת רישום המקרקעין ובין אם לאו.
- 5.3 הצדדים מסכימים ומתחייבים לפעול לרישום הסכם זה כהסכם שיתוף או לרשום בית משותף כאשר יתאפשר הדבר בלשכת רישום המקרקעין. כל תשלום הכרוך ברישום הסכם השיתוף ו/או רישום בית משותף יחול על הצדדים בחלקים שווים. עד לרישום ההסכם כאמור, במועד רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, יפעלו הצדדים לרישום הערת אזהרה בגין הסכם זה, ככל שניתן.
- 5.4 הצדדים מצהירים כי לא שולמו כל תשלומי איזון או כל תשלום אחר במישרין או בעקיפין במסגרת הסכם שיתוף זה.
- 5.5 פירוק השיתוף לפי הסכם זה, יתבצע אך ורק על ידי רישום של חלוקה בעין או על ידי רישום בית משותף. הוצאות פירוק השיתוף יחולו על הצדדים בחלקים שווים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

צד ב'

צד א'