

הסכם שיתוף במקרקעין בסיסי

חלקה _____ בגוש _____
 שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ בשנת _____
בין: _____ ת.ז. _____
 כתובת _____
 (להלן – "צד א")

מצד אחד;

לבין: _____ ת.ז. _____
 כתובת _____
 (להלן – "צד ב")

מצד שני;

וביחד יקראו להלן: "הצדדים ו/או השותפים"

הואיל: וברשות השותפים זכויות שוות לבעלות במושע בשטח ו/או מגרש בן _____ מ"ר ברוטו לפני הפקעה בכתובת _____ הידוע ורשום בלשכת רישום המקרקעין כגוש _____ חלקה _____ (להלן: "המקרקעין המשותף").

והואיל: והצדדים מעוניינים לקבוע ולפרט בהסכם שיתוף במקרקעין מחייב זה את מסגרת החובות והזכויות של ניהול המקרקעין המשותף (להלן: "הסכם שיתוף במקרקעין ו/או הסכם שיתוף במקרקעין דו משפחתי").

והואיל: וכל אחד מהשותפים במקרקעין המשותף מעוניין לבנות בית במגרשו ו/או בחלקתו.

אי לכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

כללי

1. המבוא להסכם שיתוף במקרקעין ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים בתוכם.
2. הכותרות בהסכם שיתוף במקרקעין דוגמא נועדו לצרכי נוחות בלבד והן לא תשמשנה לפרשנות בהסכם שיתוף במקרקעין.
3. המפורט בהסכם שיתוף במקרקעין מנוסח בלשון זכר מטעמי נוחות בלבד אולם כל האמור בלשון זכר משמעו גם בלשון נקבה.

ELAD COHEN & CO.

— Digital Law Firm —

אין לעשות כל שימוש בהסכם שיתוף במקרקעין בסיסי זה כל העושה בו שימוש עושה זאת על אחריותו המלאה תוך ידיעה ברורה כי הוא מסתכן ופוגע בזכויותיו והגנותיו. כל הזכויות שמורות למשרד עורכי דין אלעד כהן ושות'.

תנאים מקדימים לשותפות

4. הצדדים מצהירים כי אין כל מניעה גלויה או נסתרת ו/או משפטית ו/או אחרת לקיום השותפות ביניהם.
5. הצדדים מצהירים כי הם פועלים בתום לב וכי אין בידעתם כל סיבה שהיא לרבות אך לא רק הבטחה, התחייבות, הסכם בעל פה או חוזה בכתב שעלולים לסכן את הסכם שיתוף במקרקעין ו/או לפגוע בשותפות בכל דרך שהיא.
6. הצדדים מצהירים ומתחייבים כי בידיהם כל האישורים וההיתרים לבעלות חלק מסוים במקרקעין המשותף.

בעלות הצדדים לפי תשריט החלוקה

7. צד א' יהא בעליו היחידי והבלעדי כקבוע בפרק ג' (בעלות והחזקה) לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 של שטח A1 לפי תשריט החלוקה (להלן: "חלקה A1").
8. צד ב' יהא בעליו היחידי והבלעדי כקבוע בפרק ג' (בעלות והחזקה) לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 של שטח A2 לפי תשריט החלוקה (להלן: "חלקה A2").
9. השותפים מסכימים כי שני השותפים יהיו שותפים שווים לזכויות הבעלות על השטח המפריד בין A1 ו- A2 המסומן בתשריט החלוקה כשטח T1 (להלן: "השטח המשותף").

הסכמות משותפות

10. אלא אם נאמר אחרת בהסכם שיתוף במקרקעין דו משפחתי, כל צד יהא זכאי לנהוג בחלקתו כמנהג בעלים ולעשות בה כרצונו. בנוסף, יראו בו כבעל הזכויות היחידי והמחזיק הבלעדי ולצד השני לא תהא כל טענה ו/או דרישה בנוגע לכך והכל בכפוף לכל דין רלוונטי לרבות הוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 וחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
11. השותפים מתחייבים לבצע את כל הפעולות הנדרשות מיד שיתבקשו ולחתום על כל המסמכים הנדרשים לרישום הערת אזהרה בנוגע להסכם שיתוף במקרקעין דוגמא.
12. השותפים מתחייבים להשתמש בקרקע חלקתם למטרת מגורים בלבד.
13. כל צד ו/או מי מטעמו מתחייבים שלא לגרום מטרה ו/או הפרעה במישרין או בעקיפין לצד השני ו/או מי מטעמו וכן לשמור על ניקיון חלקתו.
14. הצדדים מתחייבים להשאיר את השטח המשותף נקי מכל חפץ ו/או מכשול.
15. השותפים יהיו רשאים להעביר תשתיות תת קרקעיות בשטח המשותף.
16. כל הוצאה הקשורה למקרקעין המשותף ו/או המתקנים המשותפים ישאו בה במשותף שווה בשווה שני השותפים, לרבות אך לא רק הוצאות החזקתם, מיסים, קנסות, היטלים ואגרות.
17. היה וצד ישא בהוצאה הקשורה למקרקעין המשותפים שבאחריותו לצד השני לשלם כמפורט בהסכם שיתוף במקרקעין דו משפחתי (להלן: "חוב") יוחזר לו החוב מיד עם דרישתו הראשונה.

אחוזי בנייה בכל חלקה

18. היה ומכל סיבה יתווספו למקרקעין המשותף זכויות בנייה אלו יחולקו באופן שווה בין השותפים.
19. השותפים מתחייבים לפעול ו/או לבנות כל בנייה בחלקתם לאחר קבלת היתרים ואישורים מהרשויות המוסמכות. השותפים מתחייבים לפעול ו/או לבנות כל בנייה בחלקתם על פי כל דין לרבות הוראות הוועדה המקומית וחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 וחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

ELAD COHEN & CO.

— Digital Law Firm —

אין לעשות כל שימוש בהסכם שיתוף במקרקעין בסיסי זה כל העושה בו שימוש עושה זאת על אחריותו המלאה תוך ידיעה ברורה כי הוא מסתכן ופוגע בזכויותיו והגנותיו. כל הזכויות שמורות למשרד עורכי דין אלעד כהן ושות'.

20. השותפים מתחייבים לחתום איש כלפי רעהו, מיד עם קבלת הבקשה, על כל בקשה ו/או הצהרה ו/או בקשות היתר ורישוי ו/או תוספת בניה למיניהם ו/או הסכמה לכל בניה בכפוף לתקנות ולדין הרלוונטי ובלבד שחתימתו לא פוגעת במישרין או בעקיפין בזכויותיו באשר הם. חתימה על הסכם שיתוף במקרקעין דו משפחתי מהווה כהסכמה סופית ומוחלטת לבקשת מי מהצדדים ולהיפך.

ייפוי כוח בלתי חוזר

21. הצדדים מתחייבים לחתום במעמד החתימה על הסכם זה על יפוי כוח בלתי חוזר ו/או הרשאה בלתי חוזרת שמייפה את כוחם של עורך דין _____ מ.א. _____ ועורך דין _____ מ.א. _____, לחתום בשמם או במקומם, על כל שידרש לטובת ו/או לפקודת הצד השני ולביצוע הוראותיו והתחייבויותיו של הסכם שיתוף במקרקעין (להלן: "יפוי כוח בלתי חוזר").

בוררות ופתרון מחלוקות

22. מבלי לפגוע באף זכות ו/או סעד אחר העומדים למי מהשותפים על פי כל דין לרבות הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א - 1970 ו/או לפי הסכם שיתוף במקרקעין לרבות תביעה כספית, השותפים מסכימים כי במידה ולא קיים מי מהצדדים תנאי ו/או הוראה הקבועים בסעיפים _____ בהסכם שיתוף במקרקעין דוגמא במועדה הדבר יחשב הפרה יסודית של הסכם שיתוף במקרקעין דוגמא ויזכה את הצד הנפגע בפיצוי מוסכם. כל זאת, לאחר שמי מהצדדים הודיע בכתב לצד המפר על ההפרה היסודית והיא לא תוקנה תוך 7 ימי עסקים (להלן: "הודעה בגין הפרה יסודית").

23. השותפים מצהירים ומסכימים כי יפעלו בתום לב ויעשו כל מאמץ על מנת ליישב ביניהם מחלוקות וסכסוכים. ככל והשותפים לא יגיעו להסכמות הם יפנו לבית המשפט המוסמך בתל אביב, ולו בלבד.

שונות

24. למען הסר ספק, כל החובות והזכויות בין השותפים כמפורט בהסכם שיתוף במקרקעין דוגמא יחייבו את השותפים ואת חליפיהם ו/או הבאים בנעליהם בין אם בתמורה ובין אם לאו. היה מי מהצדדים ימכור את חלקתו לצד שלישי יהא עליו להחתים את הצד השלישי על הסכם שיתוף במקרקעין לדוגמא.

25. השותפים מסכימים כי אי פעולה ו/או דרישה בנוגע לזכויותיהם שנקבעו בהסכם שיתוף במקרקעין ונפגעו על ידי הצד השני לא יחשבו כזיכרון ולא ימנעו מהצד שנפגע להגיש תביעה, אלא, ויתר בכתב על זכות.

26. הסכם שיתוף במקרקעין מהווה את מלוא ההסכמות בין השותפים והוא מבטל כל הסכם ו/או הבטחה בין אם בעל פה או בהתנהגות שהיו בין השותפים.

27. השותפים מסכימים כי כל שינוי בתנאי הסכם זה יחייב את השותפים רק במידה ויהא בכתב ובחתימת שני הצדדים.

28. כתובות השותפים יהיו כנקוב במבוא של הסכם שיתוף במקרקעין. הודעות בין השותפים ימסרו במסירה אישית ויחשבו שהתקבלו ביום אישור המסירה.

ELAD COHEN & CO.

— Digital Law Firm —

אין לעשות כל שימוש בהסכם שיתוף במקרקעין בסיסי זה כל העושה בו שימוש עושה זאת על אחריותו המלאה תוך ידיעה ברורה כי הוא מסתכן ופוגע בזכויותיו והגנותיו. כל הזכויות שמורות למשרד עורכי דין אלעד כהן ושות'.

ולראיה באו בזה הצדדים על החתום

צד ב'

צד א'

ELAD COHEN & CO.

— Digital Law Firm —

**אין לעשות כל שימוש בהסכם שיתוף במקרקעין בסיסי זה כל העושה בו שימוש עושה זאת על
אחריותו המלאה תוך ידיעה ברורה כי הוא מסתכן ופוגע בזכויותיו והגנותיו.
כל הזכויות שמורות למשרד עורכי דין אלעד כהן ושות'.**