

# הסכם שיתוף

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום 23/11/14

שם	ת.ז.	להלן: "גבי"
1. בר (סופר) גבריאלה	037619566 ת.ז.	
2. בר גיל יואל	036170744 ת.ז.	
3. בר (גילה) נטלי	029388378 ת.ז.	
4. בר (קאדאוי) טניה	012303194 ת.ז.	

להלן: "גיל"  
להלן: "נטלי"  
להלן: "טניה"

ז' אדר א' תשע"ה  
- ז' אדר א' תשע"ה

**הואיל:** והצדדים, שהינם אחים, הינם כל הבעלים הרשומים של המקרקעין הידועים כחלקה 238 בגוש 3639, נס ציונה (להלן: "החלקה"), בחלקים שווים ביניהם, כך שכל אחד מהצדדים הינם הבעלים הרשום של 1/4 (רבע) מהחלקה, כמפורט בנסח הרישום המצורף להסכם זה (נספח א');

**והואיל:** והצדדים הסכימו על חלוקת החלקה ל-4 מגרשים לבניית 4 יחידות דיור צמודות קרקע, כפי הניתן בהתאם לתכניות בניין עיר (ולחלקים המיועדים לשימוש משותף כמפורט להלן בהסכם שיתוף זה), ובנו את 4 היחידות בהתאם, כל צד ויחידתו;

**והואיל:** וברצון הצדדים לאשרר ולעגן את חלוקת המגרשים ואת חלוקת 4 יחידות הדיור אשר נבנו על החלקה כאמור בינם ובין עצמם במסגרת הסכם שיתוף זה, לייחד לכול צד את מלוא זכויות החזקה והשימוש במגרשו כך שהוא יוכל לנהוג בו מנהג בעלים לכל דבר ועניין, לקבוע נהלים לעניין יחסי השיתוף בחלקה ולהסדיר כיוצא באלו את כל הנוגע ליחסי השיתוף בחלקה במסגרת הסכם שיתוף זה אשר ירשם בלשכת רישום המקרקעין - והכל כמפורט בהסכם זה להלן.

## אי לכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כלהלן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק אחד ובלתי נפרד הימנו.

### המגרשים ואופן חלוקתם:

2. הצדדים חוזרים ומאשררים את חלוקת החלקה ביניהם, כמסומן בתשריט המודד המצ"ב כנספח ב' להסכם שיתוף זה, וכדלקמן:

- המגרש המסומן באות ד' יהיה לגבי, אשר בנתה עליו את ביתה - בשלמות;
- המגרש המסומן באות ג' יהיה לגיל, אשר בנה עליו את ביתו - בשלמות;
- המגרש המסומן באות ב' יהיה לנטלי, אשר בנתה עליו את ביתה - בשלמות;
- המגרש המסומן באות א' יהיה לטניה, אשר בנתה עליו את ביתה - בשלמות;

2. ג. !

ה. מגרשים א' עד ד' יקראו להלן: "המגרש" / "המגרשים" בהתאם לעניין.

ו. כן מוסכם כי השטח המסומן בתשריט נספח ב' באות ה' והמשמש כביש גישה לכל בעלי יחידות הדיור (להלן: "כביש הגישה") ישאר משותף לכל הצדדים, 1/4 (רבע) לכל צד, וכי שטח מבואת הגישה והמדרגות שבין מגרשים ב' ו-ג' המסומן בתשריט נספח ב' באות ו' (להלן: "שטח המדרגות") יהיה משותף לבעלי מגרשים אלו, 1/2 (מחצית) לכל אחד מהם.

3. מוצהר ומוסכם על הצדדים כי לכל צד תהיה הבעלות המלאה והחזקה והשימוש הבלעדיים במגרש המיוחד לו מבין המגרשים כאמור, ובכלל זה כל צד יוכל לנהוג במגרשו מנהג בעלים לכל דבר ועניין ו/או למכור את מגרשו ו/או לעשות בו כל דיס פוזיציה אחרת ללא כל צורך בהסכמה של מי מהצדדים האחרים.

4.

א. ככלל, ומוצהר כי בכך עיקרו של הסכם שיתוף זה, החל מיום חתימת הסכם שיתוף זה תהא לכל צד זכות השימוש והחזקה הבלעדיים במגרש המיוחד לו כאמור, ובכלל זה כל צד יוכל לנהוג במגרשו מנהג בעלים לכל דבר ועניין ו/או למכור את מגרשו ו/או לעשות בו כל דיס פוזיציה אחרת ללא כל צורך בהסכמה של מי מהצדדים האחרים.

ב. הזכויות המיוחדות לכל צד במגרשו, חלות על שטח הקרקע עצמו וכן על כל הבנוי, הנטוע והמחובר לו חיבור של קבע כיום ו/או כפי שיהיו בעתיד, בין מעל פני הקרקע ובין מתחת לפני הקרקע, ולרבות כל זכות וכל חובה הנובעת מהבעלות במגרש החל מיום חתימת הסכם שיתוף זה, והכל בכפוף להוראות המפורטות להלן בהסכם שיתוף זה.

ג. מבלי לגרוע מכלליות האמור, במידה ובעתיד יופקעו חלקים ממגרשים מסויימים/ים, תיוחס ההפקעה לאותו מי מיחיד הצדדים אשר על מגרשו היא תחול, וכל זכות לפיצויים מאת הרשויות בגין ההפקעה, אם תהיה כזו, תהיה מוקנית לאותו צד בלבד.

ד. מובהר ומוצהר בזה כי כוונת ומטרת הצדדים בהסכם שיתוף זה הינה ליצור ביניהם מערכת יחסים זהה לחלוטין לזו שהיתה קיימת ביניהם אילו היה מבוצע רישום בית משותף על החלקה תוך "ייחוד דירות" כך שכל מגרש היה נרשם בבעלות הבעלים הרלוונטי בשלמות, בעוד שכביש הגישה היה נותר רכוש משותף ושטח המדרגות היה נרשם כצמידות משותפת למגרשים ב' ו-ג' - תוך החלת התקנון המצוי אשר בחוק המקרקעין על הבית המשותף בכפוף להוראות הסכם שיתוף זה אשר יחשב לצורך העניין לתקנון מוסכם. כל מקרה של מחלוקת ו/או צורך בפרשנות לעניין מערכת היחסים בין הצדדים, יקבע בהתאם לכוונה ולמטרה הבסיסית המשותפת כאמור.

5. להסיר כל ספק, הצדדים מצהירים כי החלוקה נשוא הסכם שיתוף זה נעשת בהתאם לחלקיהם בזכויות ומבלי שמשולם סכום הפרש בכסף או בשווה כסף ממי מהם למשנהו.

#### הוראות לעניין תוספות בנייה במגרשים:

מוסכם כי לכל אחד מהצדדים נתונות מלוא זכויות הבנייה על המגרש המיוחד לו בהתאם להסכם זה, כפי שהן בהתאם לתב"ע ו/או כל תכנית אחרת החלה על החלקה, בין כיום ובין בעתיד, ולרבות כל הוראת דין - ובלבד שככל שזכויות הבנייה נתונות ו/או ינתנו לפי מגרש/יחידות דיור, כדוגמת זכות להגדלת חדר יציאה לגג בכל

ניל וירניק  
מ.ר. 1938  
ת"א 67771  
5376550  
פקס: 5377381

י. כ. י. ל.

7. בכפוף להוראות הדין, לרבות קבלת היתר/י בניה הדרושים וקיום כל הוראות הדין לצורך כך, ובכפוף לשאר הוראות הסכם שיתוף זה, הזכות בידי כל אחד מיחידים הצדדים להסכם שיתוף זה לבנות ולפתח באין מפריע את המגרש המיוחד לו בהתאם לזכויות הבנייה הנתונות לו כאמור.
8. חתימת כל אחד מיחידים הצדדים על הסכם שיתוף זה משמשת הוכחה מכרעת על הסכמתו הבלתי חוזרת של החותם לכל היתר בניה שיתבקש בהתאם לתנאי הסכם שיתוף זה, ובכלל זה לבניית כל אחד מהצדדים האחרים להסכם זה כל שניתן לו לבנות כאמור לעיל. בכפוף להוראות הסכם שיתוף זה, יהיה כל אחד מהצדדים רשאי לחתום בעצמו על בקשות להיתר בניה.
9. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הצדדים מתחייבים בזה הדדית זה כלפי זה לחתום על כל בקשות ו/או תוכניות ו/או מסמכים ככל שידרשו לשם ביצוע כל האמור לעיל.
10. כל צד יהא אחראי באופן בלעדי לגבי כל בנייה ו/או פעולות ו/או מעשים ו/או מחדלים ו/או אירועים, מכל מין וסוג שהוא, בהתייחס למגרשו.
- 11.
- א. מוסכם מפורשות כי לא תוגש על ידי מי מהצדדים ו/או מי מטעמו כל התנגדות ו/או כל הליך למניעת בנייה על ידי הצד האחר, בהתייחס למלוא זכויות הבנייה הנתונות לאותו מגרש בהתאם לתב"ע (לרבות כל תב"ע שתאושר בעתיד), כמפורט לעיל בהסכם שיתוף זה.
- ב. להסיר ספק, אין באמור כדי למנוע הגשת התנגדות ו/או כל הליך אחר על ידי מי מהצדדים להקלה ו/או לשימוש חורג ו/או כל שינוי תב"ע ככל שיתבקש בהתייחס למגרש מסויים, אך ככל שאלו ידחו יתן אותו מתנגד שהתנגדותו נדחתה כל הסכמה קניינית ככל שתידרש לצורך קבלת ההיתר, מבלי לגרוע מכל זכות אחרת אם וככל שעומדת לו על פי הדין.
12. לפי דרישה ראשונה של כל אחד מיחידים הצדדים להסכם שיתוף זה, מתחייב כל אחד מיחידים הצדדים להסכם זה לחתום על כתב הסכמה נוסף לביצוע כל פעולה בהתאם להוראות הסכם שיתוף זה, לפי מידת הצורך וככל שידרש.

13. להסיר כל ספק, כל מס, הוצאה ו/או חובה אחרת החלה על כל אחד מהמגרשים (כדוגמת ארנונה, מים, חשמל) תחול על בעל הזכויות באותו מגרש.

- 7:14 כל מס, הוצאה ו/או חובה אחרת החלה על החלקה בכללותה, אם יהיו כאלו, יחולו על הצדדים בהתאם לחלקם היחסי בחלקה, לאמור 1/4 (רבע) לכל צד.

15. כל הוצאות האחזקה והניהול של כביש הגישה, יחולו על הצדדים בחלקים שווים, לאמור 1/4 (רבע) לכל צד. מוסכם בזה מראש כי על פי החלטת רוב יוקם שער חשמלי לכביש הגישה, ברמה כמקובל באזור. כל ההוצאות הכרוכות בכך יחולו רבע על כל

2.2.1

צד כאמור. כל ההוצאות כאמור לעניין שטח המדרגות (בין מגרשים ב' ו-ג') יחולו על בעלי מגרשים ב' ו-ג' בחלקים שווים. בכפוף לאמור, כל החלטה בכל הנוגע לכביש הגישה ו/או שטח המדרגות, תתקבל בהתאם להוראות הדין לעניינם בהתחשב בסעיף 4(ד) לעיל, היינו, הוצאות הקשורות לטיפול ותחזוקת הקיים יקבעו ע"פ החלטת רוב, ואילו הוצאות לשם שיפור ו/או השבחת השטח המשותף יקבעו ע"פ הדין לעניין רכוש משותף.

16. להסיר ספק, הוצאות לעניין תחזוקת הגדרות יחולו על הצד לו שייכת אותה גדר. הוצאות לעניין גדרות משותפות (לאמור גדרות שבמיצר בין 2 מגרשים) יחולו בחלקים שווים על 2 השותפים להן.

### רישום, עורכי דין ויפוי כוח :

17. הצדדים יפעלו לביצוע כל הדיווחים הנדרשים וכל הפעולות הנדרשות כך שהסכם שיתוף זה ירשם בלשכת רישום המקרקעין.

18. רישום הסכם שיתוף זה יבוצע על ידי עוה"ד גיל וירניק, אשר מונה על ידי הצדדים לביצועו של הסכם זה (להלן: "עוה"ד").

19. הצדדים ישתפו פעולה ויעשו כל שידרש על מנת שרישום הסכם שיתוף זה יבוצע ללא עיכובים, ובכלל זה כל אחד מהצדדים מתחייב לחתום על כל מסמך ולהופיע בכל מקום כפי שידרש על ידי עוה"ד לצורך ביצוע הרישום.

20. כל הוצאות הרישום ככל שתהיינה ותחולנה על הצדדים, לרבות הוצאות מדידה, יחולו על הצדדים כך שבעל כל מגרש ישלמו 1/4 מהן, וישולמו מייד עם דרישה ראשונה.

21. הצדדים יחתמו על יפוי כח בלתי חוזר המסמיך את עוה"ד ו/או עורכי הדין במשרדו לעשות בשםם ובמקומם את הפעולות ולחתום על המסמכים, כפי שידרש לשם ביצוע פעולות הרישום האמורות.

22. בכל מקרה של העברת זכויות על ידי מי מהצדדים בטרם רישום הסכם שיתוף זה כאמור, מתחייב המעביר להחתים במעמד חתימת הסכם המכר את הנעבר על יפוי כוח בלתי חוזר בנוסח זהה לנוסח עליו חותמים הצדדים במעמד חתימת הסכם שיתוף זה. יפוי הכוח יאפשר, בין היתר, כל פעולה אותה מוסמכים עוה"ד לבצע כאמור בהסכם זה בהתייחס לצד המקורי.

### שונות :

23. הצדדים מתחייבים כי בכל מקרה בו יבקש מי מהם להעביר את חלקו בחלקה, כולו או חלקו, בכל צורה, ו/או לבצע כל דיספוזיציה אחרת בו, לא יעשה כן אלא לאחר שהנעבר חתם לפניו כן על העתקו של הסכם שיתוף זה, ואישר בחתימתו כי קרא אותו, הבינו וכי הוא נכנס לעניין הסכם השיתוף בנעלי המעביר לכל דבר ועניין ומתחייב לקיים את כל הוראותיו.

24. הוראות הסכם שיתוף זה יחייבו את הצדדים וחליפיהם, והצדדים מתחייבים לאחוז בכל אמצעי אשר יבטיח הוראה זו.

גיל וירניק  
מ"ד  
19501  
ת"א 16  
5376550  
חומה ופני  
טל' 5376550

45 2.2 4.1

.25

- א. מוסכם על הצדדים כי הסכם שיתוף זה מפרק את השיתוף בחלקה.
- ב. בהתאם, הצדדים ו/או מי מהם לא יגישו תביעה לפירוק השיתוף בחלקה ו/או ינקטו בכל הליך לפירוק השיתוף.
- ג. ככל שחרף האמור יבקש מי מהצדדים להסכם שיתוף זה (בין כיום ובין בעתיד) לפרק את השיתוף בחלקה גם באמצעות רישום בית משותף, הוא יהיה זכאי לדרוש זאת – ובלבד שפירוק השיתוף יבוצע בכל מקרה אך ורק באמצעות רישום בית משותף בהתאם להוראות הסכם שיתוף זה, וכן בתנאי שאותו צד שידרוש זאת הוא בלבד שישא בלעדית בכל הוצאות רישום הבית המשותף מכל מין וסוג שהוא, לרבות שכ"ט עו"ד, שכ"ט מודד, אגרות וכל הוצאה אחרת שתידרש.
26. לא יהיה כל שינוי להסכם שיתוף זה, אלא באמצעות הסכם בכתב החתום על ידי כל בעלי הזכויות בחלקה בעת חתימתו.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

גיל וירציק, עו"ד  
מ.ר. 1950  
חומה ומגדל 16, ת"א 57771  
טל' 5377581 פקס: 5376550

בר (קאדאוי) טניה

ח' אדר א' תש"פ  
ע' יוס' מ' ח' חתן

בר (גילה) נטלי

בר גיל זואל

בר (סופר) גבריאלה

2

19/11/2014  
כ"ו חשון תשע"ה  
שעה: 13:27

תאריך

15508

נסח מס'

משרד המשפטים  
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3639 חלקה: 238

פרוצדורה לא רצונית

סוג שטר:

15/04/2012

מיום:

14939/2012

הנכס נוצר ע"י שטר:

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית נס ציונה	1,003.00

הערות רשם המקרקעין

הבעלות הועברה מחלקה 37 בגוש 3638

המספרים הישנים של החלקה

3639/224,234

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14939/2012/12	15/04/2012	איחוד	בר גיל יואל	ת.ז.	036170744
				החלק בנכס	1 / 4

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14939/2012/12	15/04/2012	איחוד	בר (גילה) נטלי	ת.ז.	029388378
				החלק בנכס	1 / 4

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14939/2012/12	15/04/2012	איחוד	בר (סופר) גבריאלה	ת.ז.	037619566
				החלק בנכס	1 / 4

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14939/2012/12	15/04/2012	איחוד	בר (קאדאוי) טניה	ת.ז.	012303194
				החלק בנכס	1 / 4

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
---------	-------	------------	--------------	-----------	-----------

2. כ.א.י.

מס' שטר: 14939/2012/12  
תאריך: 15/04/2012  
מס' זיהוי: 036170744  
מס' זיהוי: 029388378  
מס' זיהוי: 037619566  
מס' זיהוי: 012303194

19/11/2014  
כ"ו חשון תשע"ה  
שעה: 13:27

תאריך

**משרד המשפטים**  
האגף לרישום והסדר מקרקעין



15508

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

**העתק רישום מפנקס הזכויות**

גוש: 3639 חלקה: 238

520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה	15/04/2012	14939/2012/1039
<b>החלק בנכס</b>	<b>בתנאי שטר מקורי</b>	<b>סכום</b>	<b>דרגה</b>		
1 / 4	35027/2010/5	ללא הגבלת סכום	ראשונה		
על הבעלות של:					בר (סופר) גבריאלה

<b>מס' זיהוי</b>	<b>סוג זיהוי</b>	<b>בעלי המשכנתה</b>	<b>מהות פעולה</b>	<b>תאריך</b>	<b>מס' שטר</b>
520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה	15/04/2012	14939/2012/1040
<b>החלק בנכס</b>	<b>בתנאי שטר מקורי</b>	<b>סכום</b>	<b>דרגה</b>		
1 / 4	35027/2010/6	ללא הגבלת סכום	ראשונה		
על הבעלות של:					בר (גילה) נטלי

<b>מס' זיהוי</b>	<b>סוג זיהוי</b>	<b>בעלי המשכנתה</b>	<b>מהות פעולה</b>	<b>תאריך</b>	<b>מס' שטר</b>
520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה	15/04/2012	14939/2012/1041
<b>החלק בנכס</b>	<b>בתנאי שטר מקורי</b>	<b>סכום</b>	<b>דרגה</b>		
1 / 4	35027/2010/7	ללא הגבלת סכום	ראשונה		
על הבעלות של:					בר (קאדאוי) טניה

<b>מס' זיהוי</b>	<b>סוג זיהוי</b>	<b>בעלי המשכנתה</b>	<b>מהות פעולה</b>	<b>תאריך</b>	<b>מס' שטר</b>
520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה	15/04/2012	14939/2012/1042
<b>החלק בנכס</b>	<b>בתנאי שטר מקורי</b>	<b>סכום</b>	<b>דרגה</b>		
1 / 4	35027/2010/8	ללא הגבלת סכום	ראשונה		
על הבעלות של:					בר גיל יואל

**סוף נתונים**

נסח מקוון זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט נייר שלו כהעתק נאמן של הנסח

שולמה אגרה

ג.ל. כ.ל. ח.ל.

