**הסכם שיתוף, וחלוקת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירות.**

**נחתם בבית שמש ביום 2022 / /**

שנערך בין : שירה גנון ת.ז.034611079 מרחוב ......................................

**להלן: "גנון"**

לבין :קובי אזרד ת.ז024452013 ואורטל אזרד ת.ז066510280 מרחוב האורן 38 מבשרת ציון

**להלן : "אזרד"**

**מבוא להסכם :**

הואיל והצדדים הינם בעלי זכויות בדירות המצויות בגוש 5208 חלקה 8 ת"ח ברחוב רמב"ם 46 בבית שמש אשר ממוקמות בבניין אחת מעל השנייה .

והואיל והצדדיים מעוניינים להסדיר בניהם את חלוקת השטחים המשותפים המצויים סביב דירותיהם לצורך הצמדתם לדירותיהם , ולפעול יחד ובשיתוף פעולה לצורך הרחבת דירותיהם.

והואיל והצדדים מעוניינים יחד לקדם הליך תכנוני לצורך קבלת היתר בניה להרחבת דירותיהם .

**לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן :**

**חלוקת קומת המסד**

1. מוסכם בין הצדדים כי שטח קומת המסד הקיימת , לרבות שטחים נוספים שיתווספו לקומת המסד ככל שיתווספו על פי תכנית ו/או בהקלה עקב קבלת היתר בניה עתידי יתחלקו בין הצדדים בחלוקה שווה 50/50 לכל צד, ניסוח לא נכון שהרי כל שטח שיתקבל ככל שיתקבל יחולק באופן שווה אינטרס הדדי מוסכם בזאת כי **כל** שטח קומת המסד הקיים לרבות השטח העתידי שאמור להיבנות יחולק בין הצדדים כדלקמן :
2. לדירת משפחת אזרד ת"ח 3 יוצמדו 50% מכלל השטחים הקיימים והעתידיים ככל שיהיו שיבנו בעתיד **הפונים לחזית הבניין לכוון רחוב רמב"ם . כמסומן בצבע תכלת בתשריט המצורף.**
3. לדירת משפחת גנון ת"ח 1 יוצמדו 50% מכלל השטחים שיבנו בעתיד **הפונים לעורף הבניין. כמסומן בצבע כתום בתשריט המצורף משפחת גנון תוכל להחזיק לעשות שימוש זמני בלבד בקומת המסד הקיימת עד לקבלת היתר הבניה ,עם קבלת ההיתר תתבטל רשות השימוש שניתנה למשפחת גנון, למען הסר ספק אין בהסכמת מתן רשות השימוש כדי להעניק למשפחת גנון זכות בעלות ו/או חזקה מכל סוג ומין ו/או כל זכות עתידית אחרת להמשיך ולהחזיק בשטח קומת המסד הקיימת לאחר קבלת היתר בניה . יובהר כי במידה ומשפחת גנון יגישו התנגדות להרחבת דירת אזרד ואו ינקטו בכל פעולה אחרת שיעכבו את קבלת היתר הבניה כי אז רשות השימוש תתבטל ומחצית שטח קומת המסד יועבר ויוחזק ע"י משפחת אזרד .**
4. **,**

חלוקת השטחים בהתאם לתשריט תעשה קודם לכל תהליך ותהווה תנאי לכל הסכם ושיתוף פעולה

**חניות עתידיות לבניין**

1. מוסכם בן הצדדים כי תכנית הרחבת הדירות תכלול 4 חניות חיצוניות (לא מקורות ) שיבנו על שטח החלקה ואו מחוץ לחלקה (בשטח הציבורי ) הגובל בחזית הבניין לכוון ר"ח רמב"ם .
2. מוסכם בזאת כי שטח החניות שיבנו בעתיד יחולק בין הצדדים בחלוקה שווה 50/50 שלכל דירה יוצמדו החניות כדלקמן :
3. חניות מספר 1+2 יוצמדו לדירת משפחת גנון ת"ח 1 . **כמסומן בצבע כתום בתשריט המצורף . עניין מיקום החניות סוכם בפגישתנו שהחניות הקרובות לשביל הגישה לחלק קומת המסד של אזרד שייכות לאזרד , אם שינית דעתך אז החלוקה תהיה כזו : חניות 1+3 לאזרד , חניות 2+4 למשפחת גנון**
4. **.**

**גינות הבניין.**

1. מוסכם בזאת כי שטח הגינה המשותפת המצויה כיום סביב דירות הצדדים בחזית / בעורף / ובצד המזרחי/צפוני של הבניין תחולק בין הצדדים בהתאם לתשריט החלוקה המצורף .
2. למען הסר ספק שטח הגינה המוצמד לדירת משפחת גנון ת"ח 1 המופיע בתשריט המצורף במסומן **בצבע ורוד** ישמש את משפחת גנון מחזית הבניין לעבר שטח קומת המסד המוצמד לדירתם .
3. ראה שוב את התשריט : אם אתה מתכוון ליחד את השטח הצבוע בוורוד רק לעצמך שהרי איך בדיוק נוכל בדיוק להכנס לקומת המסד ? , אם חשבת שניכנס מהגינה המסומנת בירוק כי אז אין מצב כזה כי .... החניות חוסמות כל דרך להכנס ואין מצב שזה יקרה , אין שום בעיה לעשות שינוי בתריט בחלק שצבוע בוורוד כי החלק שיוצמד לך יהיה מהקו הפנימי של הגינה כך שהחלק היחסי הזה יהיה משותף וישמש לשני החלקים של כניסה לקומת המסד .
4. משפחת גנון מצהירים ומתחייבים בזאת לא לחסום את החלונות של משפחת אזרז בקומת המסד בשטח המסומן בתשריט בצבע ורוד . סוכם שלא יבנו מדרגות ולא יוצבו מתקנים והשטח הזה ישמש אותכם למעבר בלבד וכניסה לחלק קומת המסד שיוצמד לכם , אין מצב שבשטח הזה יוצבו מתקנים ואו כל דבר אחר שיחסום אור ואויר לחלק שלנו .
5. . סעיף חובה !!!
6. הצדדים נותנים בזאת את הסכמתם המלאה ובלתי חוזרת לחלוקת שטחי הגינות כמפורט ומסומן בתשריט החלוקה המצורף המהווה חלק בלתי מהסכם זה, השטח המופיע בצבע צהוב וורוד יהיו מוצמדים ושייכים למשפחת גנון והצבע המופיע בתשריט בצבע כחול וירוק יהיו מוצמדים ושייכים למשפחת אזרד.

**דרכי גישה לדירות אחר ביצוע ההרחבות .**

1. מוסכם בין הצדדים כי תכנון דרכי הגישה והכניסה לדירות לאחר ביצוע הרחבת הדירות יהיו מצידו הצפוני / מזרחי של הבניין מכוון המדרגות הציבוריות .

**תכנון משותף**

1. מוסכם בזאת כי הצדדים כי, כל צד להסכם מתחייב לחתום לצד השני על בקשת להיתר בניה בהתאם להסכמות לעיל. . דיברנו שהולכים על תכנית משותפת וזה אומר תכנית אחת אז לא מובן לי מה הסעיף הזה .
2. **פעולה שתעשה על ידי כל אחד בנפרד עלולה להכשיל את כל התכנית מראש לדעתי**
3. מוסכם בזאת כי כל צד יישא בהוצאותיו להוצאת היתר בניה
4. . בהתאם למה שיוסכם מראש לגבי תכנית משותפת ואו נפרד של כל אחד לחוד

**עבודות פיתוח השטח**

בהתאם למה שיוסכם מראש לגבי תכנית משותפת ואו נפרד של כל אחד לחוד

1. מוסכם בין הצדדים כי עלויות פיתוח השטח ככל שיהיו בגין חפירת השטח המסומן בתשריט המצורף בצבע ורוד לרבות פיתוח השטח לצורך יצירת מגרש החניה יחול על הצדדים באופן שווה 50/50 .

בהתאם למה שיוסכם מראש לגבי תכנית משותפת ואו נפרד של כל אחד לחוד**תיקון רישום צו הבית המשותף**

1. . לצורך תיקון צו רישום הבית המשותף נדרשת הבכמה מלאה של כל דיירי הבניין זו לא יכולה להיות בחירה של צד אחד ולכן חייבת להינתן הסכמה מראש לעניין
2. כל צד שימכור את דירתו מתחייב להחתים את הקונה על הסכם שיתוף זה והקונה יכנס בנעלי המוכר לעניין הסכם השיתוף.
3. סוכם איתך מראש .

ולראיה באו על החתום :

קובי אזרד אורטל אזרד שירה גנון