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

**נחתם בבית שמש ביום 2022 / /**

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

**להלן הבעלים הרשומים כת"ח 1**

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

**להלן הבעלים הרשומים כת"ח 3**

**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 הבנויה כיום (ללא היתר) , לרבות שטחים נוספים שיתווספו לקומת המסד ככל שיתווספו עקב קבלת היתר בניה עתידי יתחלקו בין הצדדים בחלוקה שווה 50/50 לכל צד .
2. מוסכם בזאת כי **כל** שטח קומת המסד הקיים לרבות השטח העתידי שאמור להיבנות יחולק בין הצדדים כדלקמן :
3. לדירת משפחת אזרד ת"ח 3 יוצמדו 50% מכלל השטחים הקיימים ושיבנו בעתיד **הפונים לחזית הבניין לכוון רחוב רמב"ם . כמסומן בצבע תכלת בתשריט המצורף.**
4. לדירת משפחת גנון ת"ח 1 יוצמדו 50% מכלל השטחים שיבנו בעתיד **הפונים לעורף הבניין. כמסומן בצבע כתום בתשריט המצורף .**
5. הצדדים נותנים בזאת את הסכמתם המלאה ובלתי חוזרת לחלוקת שטחי קומת המסד כמפורט ומסומן בתשריט החלוקה המצורף המהווה חלק בלתי מהסכם זה .

**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 3+ 4 יוצמדו לדירת משפחת גנון ת"ח 1 . **כמסומן בצבע כתום בתשריט המצורף .**
4. חניות מספר 1+2 יוצמדו לדירת משפחת אזרד ת"ח 3 . **כמסומן בצבע תכלת בתשריט המצורף .**
5. הצדדים נותנים בזאת את הסכמתם המלאה ובלתי חוזרת לחלוקת שטחי החניות ומיקומם כמפורט ומסומן בתשריט החלוקה המצורף המהווה חלק בלתי מהסכם זה.

**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 כשביל מעבר ישיר בלבד מחזית הבניין לעבר שטח קומת המסד המוצמד לדירתם .
3. משפחת גנון מצהירים ומתחייבים בזאת בהתחייבות בלתי חוזרת כי לא יבצעו שום בניה ו/לא יתקינו ו/או יציבו מתקנים מכל סוג ומין בשטח המסומן בתשריט בצבע ורוד .
4. משפחת גנון מצהירה כי ידוע להם כי בכוונת משפחת אזרד ליצור פתחים/ חלונות מתוך שטח קומת המסד המוצמד לדירתם לכוון השטח המסומן בצבע ורוד לצורך כניסת אור ואוורור, ומתחייבים שלא לחסום בכל דרך שהיא את חלונות והפתחים , חתימת משפחת גנון על התשריט המצורף והסכם זה תהווה אישור והסכמה בלתי חוזרת לכל המפורט בסעיף זה .
5. הצדדים נותנים בזאת את הסכמתם המלאה ובלתי חוזרת לחלוקת שטחי הגינות כמפורט ומסומן בתשריט החלוקה המצורף המהווה חלק בלתי מהסכם זה.

**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 יפעלו יחד וישתפו פעולה בכל הקשור להוצאת היתר בניה לצורך הרחבת הדירות .
2. מוסכם בזאת כי כל הוצאות שיחולו בגין הוצאת היתר בניה לרבות תשלומים לאדריכל , מהנדס, קונסטרוקטור ואו יועצים גורמים אחרים הקשורים להוצאת היתר הבניה כולל תשלומי אגרות מכל סוג ומין יחולו על הצדדים באופן שווה 50/50 .
3. מוסכם בזאת כי קבלת החלטות למינוי יועצים תעשה במשותף ע"י שני הצדדים יחד .

 **עבודות פיתוח השטח**

1. מוסכם בזאת כי מייד לאחר קבלת היתר בניה יפעל כל צד באופן עצמאי ועל חשבונו לפיתוח השטח המוצמד לדירתו .
2. 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 .

**שלד הבניין**

1. מוסכם בזאת כי הצדדים יפעלו יחד לצורך בניית שלד הבניין ע"י קבלן **אחד** שזהותו תקבע ע"י הצדדים .
2. מוסכם בזאת כי הוצאות בניית השלד יתחלקו בין הצדדים בהתאם לגודל ולמפרט של דירתו .

 **שיתוף פעולה לבניה משותפת**

1. מוסכם בזאת כי שיתוף הפעולה בין הצדדים יחול **רק** על תכנון , הוצאת היתר בניה , עבודות פיתוח , ובניית השלד **בלבד** , בסיום עבודות הפיתוח ובניית השלד, יתפצלו הצדדים שכל צד יפעל באופן עצמאי ויהיה אחראי לעבודות הגמר של דירתו בלבד .

**תיקון רישום צו הבית המשותף**

1. מוסכם בזאת כי מייד עם סיום כל עבודות הבניה וההרחבות יפעלו הצדדים יחד לצורך תיקון צו רישום הבית המשותף בו ירשמו שטחי ההצמדות לדירות כפי שחולקו והוצמדו לדירות כמסומן בתשריט המצורף המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה .

**התחייבות הצדדים לבניה משותפת**

1. הצדדים מתחייבים להתחיל בעבודות הבניה תוך 12 חודשים מיום קבלת היתר הבניה .

ולראיה באו על החתום :

קובי אזרד אורטל אזרד שירה גנון