

תחילת מסמך

ה ס כ ס ש י ת ו ך

עפ"י חוק המקרקעין התשכ"ט - 1969 לחודש 2... 98 שנכרת ונחתם בחזרה ביום 2... י



24

בין : שמאי שאול ת.ז. 0002108

מצד אחד - (להלן: צד א')

לבין : פוני שלום ת.ז. 030488449

מצד שני - (להלן: צד ב')

מצד שלישי - (להלן: צד ג')

לבין : פוני עופר ת.ז. 024095804

הואיל והצדדים מצהירים ומאשרים, כי הם בעלי זכויות הבעלות המשותפת על חלקה 413 בגוש 10009 בחזרה.

והואיל וזכויות הצדדים רשומים בלישכת רישום המקרקעין בחיפה כדלהלן:

- שמאי שאול - 1/2 מהזכויות המגרש.
- פוני שלום - 1/4 מהזכויות במגרש.
- פוני עופר - 1/4 מהזכויות במגרש.

והואיל ועל המגרש ניבנו 4 יחידות דיור בהתאם לתשריט הרצ"ב.

והואיל וברצון הצדדים, להסדיר ביניהם את חלוקת החזקה, השימוש וההנאה במגרש, וכן את יחסיהם ההדדיים כבעלי זכויות הבעלות במגרש, לערוך הסכם זה בדבר ניהול המקרקעין המשותפים, השימוש בהם ובדבר זכויותיהם וחובותיהם של הצדדים בנוגע למקרקעין, וזאת בהתאם ובכפיפות להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט 1969 (להלן: "חוק המקרקעין") ולרשום הסכם זה בלישכת רישום המקרקעין בחיפה (להלן: "הלשכה"), והכל בהתאם ובכפיפות לתנאים ולהוראות חוזה הרכישה, הוראות הסכם זה ולהוראות כל דין.

לפיכך הותנה, הוסכם והוצהר בין הצדדים, כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה על כל האמור בו מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
2. מוסכם בזאת בין הצדדים, כי חלקיהם במגרש, ומיקום חלקיהם במגרש, יהיו כמפורט להלן:

א. לצד א' - היחידה המהווה כמחצית חלקים מהמגרש, הממוקמת בחלקו המערבי של המגרש, כמסומן באות "א" בתשריט המצורף להסכם זה, מסומן באות "א" וצבוע בצבע אדום ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן בהתאמה - "יחידה א'" ו-"התשריט"). על יחידה א' בנויים 2 בתי מגורים.

2/...

ב. לצד ב' - היחידה המהווה כרבע חלקים מהמגרש, הממוקמת בחלקו המזרחי - צפוני של המגרש והצבועה בצבע צהוב, כמסומן באות "ב" בתשריט (להלן: "יחידה ב").

ג. לצד ג' היחידה המהווה כרבע חלקים מהמגרש הממוקמת בחלק המזרחי - דרומי של המגרש והצבועה בצבע כחול, כמסומן באות "ג" בתשריט (להלן: יחידה ג').

3. מוסכם בזאת בין הצדדים, כי השימוש והחזקה היחודיים והבלעדיים ביחידה א', ביחידה ב', על כל הבנוי והנטוע ו/או שיהי בנוי ונטוע, עליהן, יהיו, בהתאמה של צד א', וצד ב', משפחתם ו/או חליפיהם החוקיים.

4. (א) מוסכם בזאת כי השביל הצמוד לחלקה והצבוע בצבע כחול - הינו שביל משותף לכל היחידות לצורך מעבר (כלי רכב ואנשים) בלבד.

(ב) אף צד לא יהא רשאי לחסום המעבר ו/או זרף והם ישמשו למעבר בלבד.

ג) מוסכם בזאת כי השטח הצמוד ליחידות ב ו-ג המסומן בצבע אדום הוא שטח משותף ל-2 היחידות הנ"ל למעבר בלבד של כלי רכב ואנשים ואסורה בו החניה.

5. מוסכם בזאת בין הצדדים כי זכויותיו, וכן (לפי הענין) חובותיו של כל אחד מהצדדים, ביחד ליחידה אשר לו זכויות שימוש וחזקה יחודיים ובלעדיים בה בהתאם להוראות סעיף 2 לעיל, יהיו כמפורט להלן:

א) כל אחד מהצדדים יהיה רשאי לנהוג מנהג בעלים, ללא כל הגבלה ו/או סייג, מכל מין וסוג, ביחידה אשר לו זכויות שימוש וחזקה יחודיים ובלעדיים בה כמפורט בסעיף 2 לעיל, וכל זכויות הניהול לגבי אותה יחידה יהיו בידי אותו צד בלבד.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל אחד מהצדדים יהיה רשאי לנקוט, לגבי היחידה אשר לו זכויות שימוש וחזקה יחודיים ובלעדיים בה כמפורט בסעיף 2 לעיל, מבלי לקבל תחילה את הסכמת מי מהצדדים לחוזה זה, בצעדים ו/או בפעולות הבאות, כולן או חלקן, דהיינו, למכור ו/או להעביר ו/או לרשום ו/או לשעבד ו/או למשכן, והכל בכפוף להוראות הסכם זה, להוראות חוזה המכר ולהוראות כל דין.

ב. כל אחד מהצדדים לחוזה זה מותר לטובת הצדדים האחרים, על זכויות, מכל מין וסוג, לגבי ו/או בקשר לכל היחידות אשר אינו בעלים של זכויות שימוש וחזקה יחודיים והבלעדיים בהן, בהתאם להוראות סעיף 2 לעיל, וזאת ללא כל תמורה שהיא, ובהתאם ובכפופות לתנאים ולהוראות הסכם זה.

ג. כל אחד מהצדדים לחוזה זה מתחייב בזה כלפי משנהו, לא למנוע ו/או לא להפריע את נצולן של מלוא הזכויות בהתאם להוראות הסכם זה, ביחידות אשר אינו בעלים של זכויות שימוש וחזקה יחודיים והבלעדיים בהן, וכן לא לפגוע בזכות מזכויותיו של מי מהצדדים בהתאם להוראות הסכם זה.

3/...

ll

ג.ג

6. כל אחד מהצדדים להסכם זה, מתחייב בזה כלפי משנהו, לחתום על כל המסמכים, לרבות הבקשות וכל אחת מהן, לעשות את כל הפעולות, ולהמציא את כל התעודות והאישורים, שעשייתם או המצאתם על ידיו דרושות או מועילות לשם ביצוע הוראות הסכם זה ומתן תוקף להוראותיו, ובכל בהקדם האפשרי וללא תשלום תמורה מכל מין וסוג.
7. במקרה בו הצדדים, כולם או חלקם, יקימו גדר כלשהי שתפריד בין היחידות השונות, ישא כל צד מהצדדים לחוזה זה, אשר הגדר האמורה תואמת את יחידתו, בהוצאות חלקו היחסי בהקמת גדר זו.
8. כל אחד מהצדדים להסכם זה, יהיה רשאי, בכל עת שימצא לנכון, להקים מבנה/בנין חדש בתחום יחידתו ו/או לשנות את המבנה/בנין שבנה ו/או להוסיף למבנה/בנין שבנה תוספות, ללא צורך בקבלת הסכמתם של הצדדים האחרים לחוזה זה, כולם או חלקם, והכל בהתאם ובכפופות להוראות הסכם זה, ולהוראות חוזי הרכישה, להוראות כל דין ולדרישות והוראות הרשויות המוסמכות.
9. הצדדים מתחייבים בזה האחד כלפי משנהו, לשתף פעולה ולא להפריע בביצוע עבודות הקמתן של יחידות המגורים, על כל הכרוך בכך, ומתחייבים לאפשר, האחד למשנהו, עד לסיום הבניה, לעבור ביחידתם ולהעביר בתחומה ציוד וחומרים.
10. מוסכם בזאת בין הצדדים, כי במקרה בו בהתאם לדרישות הרשות המקומית ו/או רשויות התכנון המוסמכות, יהיה צורך להעביר/להניח צינורות/תשתיות מים, ביוב, תיעול, גז, טלפון, תקשורת וחשמל, בתחום המגרש וכל חלק הימנו, יתיר כל צד את זכות המעבר ביחידתו למטרות ההעברת/הנחת צינורות/תשתיות כמפורט לעיל, על כל הכרוך בכך, בכפוף לכך שלאחר ביצוע עבודות כאמור בתחום המגרש, ידאג כל אדם או גוף אחר שיפעל בהתאם להוראות סעיף זה, על חשבוננו, להחזרת המגרש וכל חלק הימנו למצבו כפי שהיה ערב ביצוע העבודה האמורה, והכל עד כמה שהדבר ניתן לביצוע.
11. מוסכם בזאת בין הצדדים כי המבנה/בנין שיבנה על ידי מי מהצדדים להסכם זה, יוקם וישמש אך ורק למטרת מגורים, במקרה בו בעלי הזכויות ביחידה הינם בעלי מקצוע חופשי, יהיו אלו בלבד רשאים להשתמש בחלק מהמבנה/הבנין שיוקם, לצרכי מקצועות חופשיים בלבד.
12. כל אחד מהצדדים לחוזה זה, מתחייב בזה:
- א) לשלם במועד, את כל התשלומים וההוצאות, אחרים או נוספים החלים בגין ו/או בקשר ליחידתם, בין שתשלומם חל על בעלים של מקרקעין ובין שתשלומם מוטל על מחזיקים של מקרקעין, לרבות הוצאות הקמתה של יחידת המגורים ביחידתם, על כל הכרוך בכך.
- ב) לשלם במועד, את חלקו היחסי במסים, אגרות, תשלומי החובה והוצאות אחרות, מכל מין וסוג, הכרוכות בחוזה זה ובביצועו, או הנובעות מחוזה זה ומביצועו.

4/...

טל

ד.ג.

13. שילם צד מהצדדים להסכם זה, סכום כלשהו אשר תשלומו מוטל על הצד האחר, בהתאם להוראות הסכם זה, ישיב הצד האחר לצד המשלם את הסכום האמור מיד עם קבלת דרישתו הראשונה לכך בכתב. לא עשה כן-הסכום ישא ריבית בשיעור הריבית המירבי הנהוג, מעת לעת, בתקופה האמורה, בבנק דיסקונט לישראל בע"מ לגבי יתרות חובה בלתי מאושרות בחשבונות חוזרים דביטוריים.

14. מוסכם בזאת בין הצדדים, כי בכל מקרה שאחד הצדדים ימכור ו/או יעביר בדרך אחרת ו/או ימסור, את זכויותיו במגרש, כולן או חלקן, לאחור/לאחריים, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, תעשה המכירה ו/או ההעברה ו/או המסירה האמורה, בהתאם ובכפופות להוראות הסכם זה, והמוכר ו/או המעביר ו/או המוסר מתחייב לגרום לכך שהקונה ו/או מקבל העברה ו/או מקבל המסירה, יחתום על הסכם זה ויקבל על עצמו את מלוא התחייבויותיו של המוכר ו/או המעביר ו/או המוסר בהתאם להוראות הסכם זה.

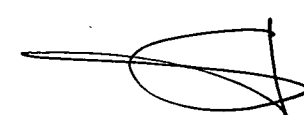
15. הצדדים מתחייבים בזה, לא יאחר מאשר תוך 160 (מאה וששים) יום ממועד רישומם בלשכה כבעלים של זכויות בעלות בחלקה בהתאם להוראות חוזי הרכישה, לרשום, בלשכה, הסכם זה, כהסכם בדבר ניהול המגרש והיחידות והשימוש בהם, ובדבר זכויותיהם וחובותיהם של הצדדים לחוזה זה בנוגע למגרש וליחידות, בהתאם להוראות סעיף 29 לחוק המקרקעין, וכל אחד מהצדדים מתחייב בזה לעשות כל פעולה שתידרש, לרבות חתימה על כל מסמך שידרש, המצאת כל מסמך שידרש והופעה בכל מקום וזמן לפי הצורך, והכל בהתאם להוראות הרשויות המוסמכות ולהוראות כל דין.

16. מבלי לגרוע מגורע מכלליות האמור לעיל, הסכם זה וכל הוראה מהוראותיו, יחייב וכן (לפי העניין) יזכה, כל צד מהצדדים לו, ואת כל הבאים מכוחו ו/או במקומו, עקב העברה ו/או מכירה ו/או מסירה, רצונית או כפויה, של זכויותיו ביחידתו.

17. הצדדים מתחייבים בזה שלא לדרוש את פירוק השיתוף במגרש, כולו או חלקו, בכל מועד שהוא, אלא בדרך של רישום יחידות הדיור שתוקמנה בתחומו כבית משותף או רישומה של חכירה לדורות לטובת כל אחד מהצדדים להסכם זה לגבי יחידתו, והכל בהתאם ובכפופות להוראות הסכם זה, ולהוראות חוזי הרכישה, להוראות הדין ולדרישות הרשויות המוסמכות.

ll

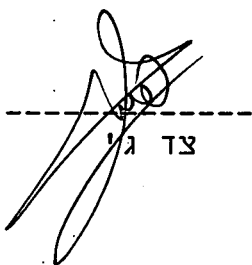
י.ד.

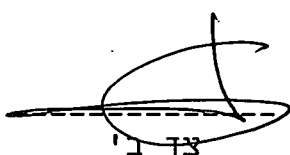


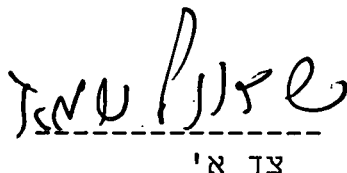
18. ידוע לצדדים והם מסכימים לכך כי:

(א) צד לחוזה זה אשר ימכור את זכויותיו ביחידה לצד שלישי כלשהו, ימחה לצד השלישי האמור את זכויותיו, וכן (לפי הענין) חובותיו בהתאם להוראות הסכם זה, וכל אחד מהצדדים לחוזה זה נותן בזה למשנהו את הסכמתו הבלתי חוזרת לביצוע המחאה כאמור.

(ב) מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 18 (א) לעיל, צד ג', אשר ירכוש מאחד הצדדים לחוזה זה זכויות ביחידה, יחתום על נוסח חוזה זה, ויצטרף כצד לו, במקומו של אותו אדם או גוף אשר העביר לו את זכויותיו ביחידה.


צד ג'


צד ב'


צד א'

אישור
4/2/99
אני מעיד בזה, כי היום... התייצבו לפני במשרדי ה"ה... ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהותו של מסמך זה שהם חותמים עליו ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנו, ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני על מסמך זה מרצונם.

אני מאמת את החתימות דלעיל, לפי הוראות תקנה 16 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל 1969.

Yacov Yacobovich
Advocate-Attorney
652 503 300
125-126
5810
5810
5607036

אישור
אני מעיד בזה כי ביום 4/2/99 התייצבו לפני במשרדי ה"ה פונני שלום ופונני עופר ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהותו של מסמך זה שהם חותמים עליו ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנו, ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני על מסמך זה מרצונם.

15.9

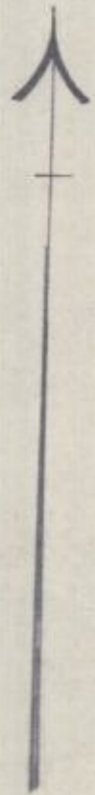
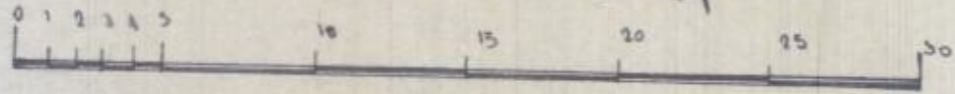
אני מאמת את החתימות דלעיל, לפי הוראות תקנה 16 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל 1969.

ד"ר ישראל עיני
דברט סמאל 67
טל 521020
06-5607036
עו"ד הוד ישראל



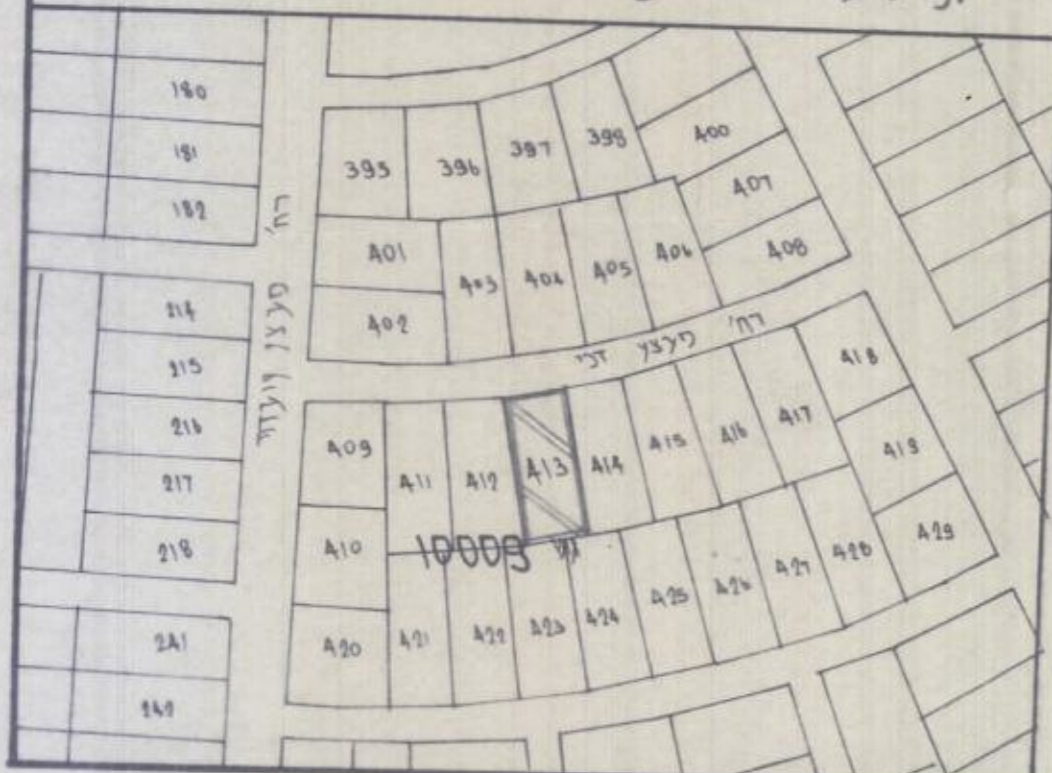
חפוי סופוגרפי ומצב;

קנה חידה 1:250



חבר באגודת המודדים המוסמכים בישראל
 מודדי חדרה בע"מ
 י. גולדשמיט
 מס' רשיון 661
 כל הזכויות © שמורות

תרשים הסכמה 1:2500



לשם א"מ
 [Signature]



מחוז: חיפה
 כפר: חדרה
 מקום: חדרה
 גוש: 10009
 חלקה: 413
 עטח רשום: 1.054
 הוכן עבור:

סר קורן חשה
 שמאי ליאור

חלוקה

השטחים בדונמים סטר	מספרי החלקות
0.483	א'
0.183	ב'
0.222	ג'
0.077	ד'
0.089	ה'
1.054	(413)

חסותם ל- ב' + ג'
 חסותם לכולם

הערות:

- המידות והשטחים הם מקורבים ועלולים להשתנות בבדיקת כוה עם הכנת הכפופ לברכי רישום
- על השטח חלה ת.ב.ע. ספורת חד/700
- הגבהים מבוססים על רשת נ.ק. של מחלקת המדידות ונתונים בסוגריים.

6799/92

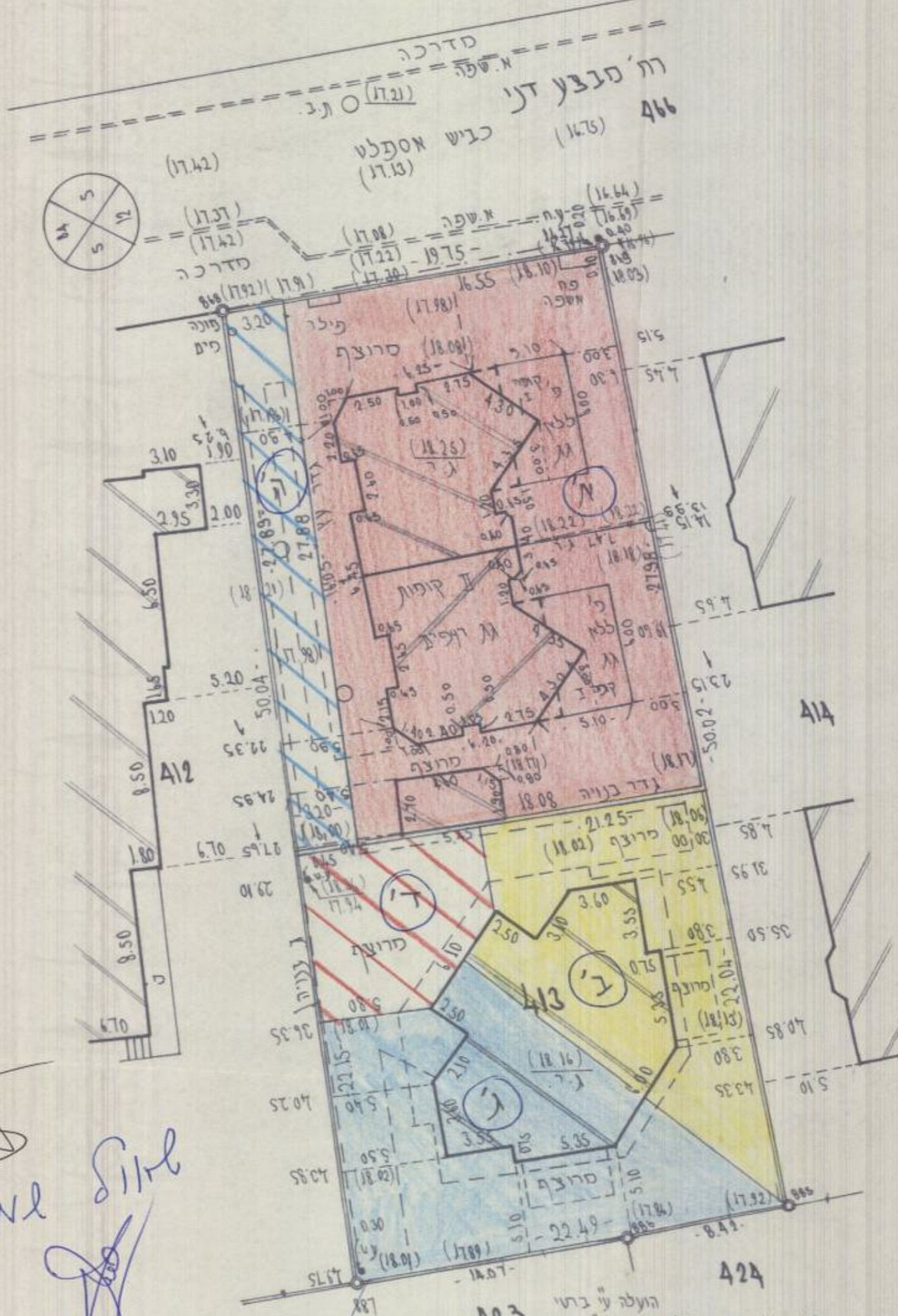
מודדי חדרה בע"מ

גולדשמיט דב, קליפר דב.

א. אקשמי - מודד מוסמך

י. גולדשמיט - מהנדס גאודטי מודד מוסמך

משרד סכני למדידה והנדסה חקלאית
 חדרה, רח' הכלל יפה 25 ת.ד. 3386 מיקוד 38133
 סל 322072, 325454, 339358 פקס.
 לא לצרכי רישום
 חדרה 07.03.91



חלוקה עדיכון 11.5.99 פ. 1024 שורש נוטיכל
 עדיכון בתאריך 22.5.1995
 עדיכון בתאריך 4.5.94 פ. 778

מודדי חדרה בע"מ
 ת.ד. 3386
 סל 322072, 325454



משרד המשפטים

מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום ובשעה המצוינים,
בסריקה ממוחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בתיק,
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.
על החתום

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).