

חוזה שותפות – לרכישת נכס

תאריך: _____

בין: מר: _____

מר: _____

להלן: הדייר העתידי

לבין: חברת ההשקעות _____

להלן: החברה.

הואיל: והדייר העתידי מעוניין לרכוש דירה יחד עם החברה
והואיל: והדייר מעוניין לגור בדירה, על ידי שכירת חלקו היחסי של החברה, ורכישה
הדרגתית מהחברה את חלקה היחסית בנכס.
והואיל: והחברה מעוניינת לרכוש את הדירה יחד עם הדייר העתידי.
והואיל: והחברה מעוניינת להשכיר לדייר העתידי את חלקה בנכס, ולמכור לה בהדרגה את
חלקה היחסי בנכס.

סוכם כלהלן:

1. הדייר העתידי ישלם 40% מערך הדירה
2. החברה תשלם 60% מערך הדירה.
3. הבעלות על הנכס יהיה באותה יחס של התשלומים.
4. הרישום בטאבו יהיה על שם הדייר העתידי, מובהר בזה כי סיבת הרישום על שם הדייר העתידי נובע מסיבות של מיסוי, ואין בה לגרוע כל זכות בנכס מצד החברה.
5. החברה תרשום הערת אזהרה בטאבו על שמה.
6. שני הצדדים מתחייבים לבצע ביניהם חוזה מכר, בה ירכוש הדייר העתידי את חלקה של החברה בנכס בחוזה שיתפרס על פני עשרים שנה.
7. שני הצדדים מתחייבים לבצע ביניהם חוזה שכירות, בה ישכור הדייר העתידי מהחברה את חלקה בנכס, למשך עשרים שנה.
8. יחסיות של אחוזי הקניה והמכירה בחוזה, ייקבע על פני נוסחה שמופיע בנספח א.
9. הערך של הדירה לצרכי קניה ושכירות שבסעיפים 6, 7, 8, יהיה צמוד למדד _____ . מוסכם בזה, כי מסיבות כלכליות מעדיפים שני הצדדים לקחת סיכון השינוי בערך האמיתי של הדירה, ומסכמים על קביעה אחידה של מדד _____ לצורך הערכת ערך הדירה.
10. אפשרות אחרת:

- הערך של הדירה לצרכי קניה ושכירות שבסעיפים 6, 7, 8, ייקבע פעם ב__ שנים על ידי שמאי מוסמך שייבחר על ידי החברה בכפוף ל____ מוסכם בזה, כי מסיבות כלכליות מעדיפים שני הצדדים לקחת סיכון השינוי בערך האמיתי של הדירה, ומסכמים על קביעת מחיר פעם ב__ שנים.
11. תחזוקת הנכס ואחריות על נזקים תחול על שני הצדדים לפי הערך היחסי של כל אחד בנכס.
12. מוסכם בזה, כי יחתם הסכם נפרד שיסדיר בין הצדדים דרכי טיפול ועלויות לנזקים בנכס כפי שתואר בסעיף 11 (מוצע שהדייר ייקח אחריות בלעדית תמורת סכום קבוע).
13. מוסכם בזה, כי שני הצדדים יחתמו על ביטוח הנכס בתשלום קבוע, לפי ממוצע של בעלות על הנכס.
14. במקרה של פיגור בתשלומי הרכישה או השכירות, יחולו התנאים שלהלן: א) עד 3 חודשים איחור, ישלם הדייר העתידי קנס של ___ מעל 3 חודשי פיגור, תחול רכישה הפוכה של החברה בנכס כפי שסוכם בנספח נפרד.
15. לכל אחד מהצדדים אפשרות למכור את חלקו בנכס לגוף שלישי.

הטיוטה נכתבה ע"י: ר' אליהו סולובייצ'יק, תמוז ה'תשע"ב