הסכם שיתוף במקרקעין: נוסח לדוגמה עם הסבר לכל סעיף

לשותפים בדירה, בבית או במגרש: אחים שירשו נכס, הורים וילדים, בני זוג שאינם נשואים, או חברים ושותפים עסקיים שקנו יחד.

הכלל, במשפט אחד. כשלנכס יש כמה בעלים ואין ביניהם הסכם, היחסים ביניהם נקבעים לפי ברירת המחדל שבפרק ה' לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969: בעניינים רגילים מחליט רוב החלקים, וכל שותף רשאי לדרוש את פירוק השיתוף. הסכם שיתוף מחליף את ברירת המחדל בכללים שהשותפים בחרו בעצמם, ואם הוא נרשם בלשכת רישום המקרקעין, הוא מופיע בנסח לעיני כל מי שבא אחריהם.

מתי כדאי לחתום על הסכם שיתוף

- ☐ **ירשתם נכס עם אחים** ואחד מכם גר בו, משכיר אותו או משלם עליו יותר מהאחרים.
- ☐ **קניתם נכס יחד** עם בן משפחה, עם בן זוג שאינכם נשואים לו או עם שותף, וכל אחד שם סכום אחר.
- ☐ **במגרש או בבית יש כמה יחידות** וכל שותף משתמש באזור אחר, אבל הבעלות רשומה בחלקים בלתי מסוימים.
- ☐ **אחד השותפים רוצה לצאת**, ואתם רוצים מנגנון ברור במקום הליך פירוק בבית המשפט.

נקודת ההכרעה: חלוקת השימוש. השאלה הראשונה אינה איך מחלקים הוצאות אלא מי משתמש במה: כולם בכל הנכס, כל שותף באזור משלו לפי תשריט, או השכרה לצד שלישי. סעיף 4 בנוסח בנוי סביב הבחירה הזו, ורוב הסעיפים האחרים נגזרים ממנה.

לפני שממלאים את ההסכם

- ☐ מוציאים **נסח רישום עדכני**, ובודקים שהשמות והחלקים בו הם אלה שייכתבו בהסכם, ושאין משכנתה, עיקול או הערה שדורשים הסכמה של צד שלישי.
- ☐ בוחרים **חלופת שימוש**, ואם נבחרה חלוקת שימוש, מזמינים **תשריט ממודד מוסמך**. התשריט נדרש גם לרישום ההסכם.
- ☐ מחליטים **מה טעון הסכמת כולם** (סעיף 5.2), ומי ינהל את הנכס בשוטף.
- ☐ קובעים **מועד** שלפניו לא ידרשו פירוק, ואת מנגנון היציאה (סעיף 8).
- ☐ אם ההסכם כולל העברת חלקים בין השותפים או תשלום ביניהם, בודקים **את היבטי המס לפני החתימה**. העברה כזו עשויה להיות עסקה לפי חוק מיסוי מקרקעין, וההסכם הזה אינו מסדיר אותה.

טקסט ההסכם מודפס כרגיל, עם קווים למילוי.

הסבר מופיע במסגרת מתחת לסעיף. מוחקים את המסגרות לפני החתימה, או משתמשים בגרסת ה-Word הנקייה.

הסכם שיתוף במקרקעין

שנערך ונחתם ב_____ ביום ____ בחודש _____ בשנת _____

בין:

1. שם: _____ ת.ז. _____ כתובת: _____ (להלן: "שותף א'")
2. שם: _____ ת.ז. _____ כתובת: _____ (להלן: "שותף ב'")
3. שם: _____ ת.ז. _____ כתובת: _____ (להלן: "שותף ג'")

(כל אחד מהם לחוד ייקרא להלן "שותף", וכולם יחד "השותפים")

הואיל

השותפים רשומים כבעלים במשותף של המקרקעין הידועים כגוש _____ חלקה _____ תת חלקה _____, ברחוב _____ בעיר _____ (להלן: "הנכס"), בחלקים כמפורט בסעיף 3 להלן;

והשותפים מבקשים להסדיר ביניהם את דרכי הניהול והשימוש בנכס, את חלוקת ההוצאות וההכנסות, את העסקאות בחלקי השותפים ואת פירוק השיתוף, כאמור בפרק ה' לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין השותפים כדלקמן:

1. מבוא ופרשנות

1.1 המבוא להסכם זה ונספחיו הם חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2 כותרות הסעיפים נועדו לנוחות בלבד ואין להשתמש בהן לפרשנות ההסכם.

1.3 נספחי ההסכם: נספח א' נסח רישום עדכני של הנכס; נספח ב' תשריט חלוקת השימוש, אם נקבעה חלוקה כזו בסעיף 4.

2. מטרת ההסכם

2.1 מטרת ההסכם היא לקבוע את היחסים בין השותפים בכל הנוגע לנכס. כל עניין שאינו מוסדר בהסכם זה יחולו עליו הוראות הדין.

הסבר. בלי הסכם, החוק קובע כללי ברירת מחדל ליחסים בין שותפים: בעניינים רגילים של ניהול ושימוש מחליטים בעלי רוב החלקים, וכל שותף רשאי לדרוש פירוק השיתוף. ההסכם נועד להחליף את ברירת המחדל בכללים שהשותפים בחרו מראש, בעיקר בשלוש שאלות: מי משתמש במה, מי משלם על מה, ומה קורה כשמישהו רוצה לצאת.

3. חלקי השותפים

3.1 חלקי השותפים בנכס הם כרשום בנסח: שותף א' _____; שותף ב' _____; שותף ג' _____.

3.2 הזכויות, החובות וההוצאות לפי הסכם זה יחולקו בין השותפים לפי חלקיהם, אלא אם נקבע בו במפורש אחרת.

הסבר. בנוסח הזה החלקים בהסכם זהים לחלקים הרשומים, וזו הדרך הבטוחה. הסכם שקובע שהבעלות האמיתית שונה ממה שנרשם, למשל שאחד השותפים רשום רק לצורך מסוים, הוא מסמך מסוג אחר לגמרי. יש לו השלכות משמעותיות על מיסוי, על משכנתה ועל נושים, והוא אינו מתאים לנוסח כללי.

4. השימוש בנכס

4.1 השותפים יבחרו אחת מהחלופות הבאות, ויסמנו אותה:

☐ חלופה א', שימוש משותף: כל שותף רשאי להשתמש בנכס כולו שימוש סביר, ובלבד שלא ימנע שימוש כזה משותף אחר.

☐ חלופה ב', חלוקת שימוש: כל שותף יחזיק וישתמש באופן בלעדי בחלק מהנכס המסומן בתשריט נספח ב' בצבע _____, והשטחים שאינם מסומנים ישמשו את כולם.

☐ חלופה ג', השכרה: הנכס יושכר לצד שלישי, ודמי השכירות נטו, לאחר ההוצאות לפי סעיף 6, יחולקו בין השותפים לפי חלקיהם.

4.2 שותף לא ישנה את ייעוד הנכס או את אופן השימוש בו, ולא ישכיר את החלק שבשימושו, בלי הסכמה בכתב של כל השותפים.

> **הסבר.** זו ההחלטה החשובה בהסכם. חלוקת שימוש לפי תשריט נפוצה במגרש או בבית עם כמה יחידות, כשכל שותף מקבל אזור משלו. היא אינה מחלקת את הבעלות: כל שותף נשאר בעלים של חלק בלתי מסוים בכל הנכס, וההסכם קובע רק מי משתמש באיזה חלק. לכן התשריט צריך להיות מדויק ולהיחתם בידי כל השותפים.

5. ניהול וקבלת החלטות

5.1 החלטות בעניינים רגילים של ניהול ושימוש יתקבלו ברוב החלקים בנכס.

5.2 ההחלטות הבאות טעונות הסכמה בכתב של כל השותפים: מכירת הנכס כולו; שעבוד הנכס כולו; בנייה, הריסה או תוספת בנייה; שינוי ייעוד או הגשת בקשה להיתר; התקשרות בחוזה שכירות לתקופה העולה על _____ חודשים; כל פעולה שהסכם זה קובע שהיא טעונה הסכמת כולם.

5.3 השותפים ממנים את _____ לנהל את הנכס בשוטף: גביית דמי שכירות, תשלום הוצאות שוטפות, טיפול בתקלות והתקשרות עם בעלי מקצוע עד סכום של _____ ₪ לכל הוצאה. המנהל ימסור לשותפים דין וחשבון _____ ויהיה רשאי להתפטר בהודעה של 30 ימים.

> **הסבר.** הרשימה בסעיף 5.2 היא המקום שבו שותפים שמגיעים להסכמה בקלות היום מגינים על עצמם מחר. כל מה שלא נכלל בה יוכרע ברוב, ושותף מיעוט עלול לגלות שהשותפים האחרים החליטו על השכרה ארוכה או על שיפוץ יקר בלי שאלו אותו.

6. הוצאות, תשלומים והכנסות

6.1 כל השותפים יישאו לפי חלקיהם בהוצאות הנכס: ארנונה כשהנכס אינו בשימוש בלעדי, ביטוח המבנה, תחזוקה ותיקונים, ותשלומי חובה שחלים על הבעלים.

6.2 בחלופה ב' שבסעיף 4, כל שותף יישא לבדו בהוצאות השוטפות של החלק שבשימושו הבלעדי, לרבות ארנונה, מים וחשמל.

6.3 הוצאה להשבחה או לשיפוץ מעבר לתחזוקה רגילה טעונה הסכמת כל השותפים, אלא אם היא נדרשת לפי דין או לשמירה על הנכס מפני נזק.

6.4 שותף ששילם יותר מחלקו בהוצאה שאושרה לפי ההסכם, זכאי להחזר מהשותפים האחרים לפי חלקיהם בתוך 30 ימים מדרישה בכתב, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין. לא שולם ההחזר, רשאי השותף לקזז אותו מכל סכום שמגיע לשותף החייב מהנכס, לרבות דמי שכירות ותמורת מכירה.

> **הסבר.** סעיף הקיזוז בסעיף 6.4 הוא הכלי המעשי היחיד שיש לשותף ששילם במקום חברו, בלי לפנות לבית המשפט. בלעדיו, החוב נשאר על הנייר עד שהנכס נמכר.

7. עסקאות בחלקו של שותף

7.1 שותף המבקש למכור את חלקו או חלק ממנו ישלח תחילה לשאר השותפים הודעה בכתב, ובה המחיר והתנאים שבהם הוא מוכן למכור.

7.2 כל שותף רשאי להודיע בתוך _____ ימים מקבלת ההודעה שהוא רוכש את החלק במחיר ובתנאים שבהודעה. הודיעו כמה שותפים, יחולק החלק ביניהם לפי חלקיהם.

7.3 לא התקבלה הודעת רכישה במועד, רשאי השותף המוכר למכור את חלקו לצד שלישי בתוך _____ ימים, במחיר שאינו נמוך מהמחיר שבהודעה ובתנאים שאינם טובים יותר לקונה. לא נמכר החלק במועד זה, יחול שוב האמור בסעיף 7.1.

7.4 תנאי לכל עסקה בחלקו של שותף הוא שהקונה יצטרף להסכם זה בכתב ויקבל על עצמו את כל הוראותיו.

7.5 שותף לא ישעבד את חלקו ולא יירשם על חלקו כל רישום לטובת צד שלישי בלי הסכמה בכתב של שאר השותפים. נרשם רישום כזה, יפעל השותף להסרתו בתוך 60 ימים.

הסבר. בלי הסכם, שותף רשאי בדרך כלל למכור את חלקו לכל אדם, וזה המצב שהסעיף בא למנוע: מוצאים את עצמם שותפים עם זר. זכות ההצעה הראשונה שבסעיף 7 אינה חוסמת את המכירה, היא רק נותנת לשותפים אפשרות ראשונה לרכוש באותם תנאים. כדאי לקבוע מועדים קצרים וברורים, כדי שהזכות לא תהפוך לכלי לעיכוב.

8. פירוק השיתוף

8.1 השותפים מתחייבים שלא לדרוש את פירוק השיתוף לפני יום _____ (להלן: "המועד הקובע"), אלא אם הפר שותף הפרה יסודית של הסכם זה.

8.2 שותף המבקש לפרק את השיתוף אחרי המועד הקובע ישלח לשאר השותפים הודעה בכתב. בתוך _____ ימים יוכלו השותפים, יחד או לחוד, לרכוש את חלקו לפי שוויו כפי שיקבע שמאי מקרקעין מוסכם, ואם לא הסכימו על זהותו, שמאי שימנה יושב ראש לשכת שמאי המקרקעין בישראל. שכר השמאי ישולם בין השותפים לפי חלקיהם.

8.3 לא נרכש החלק כאמור, יימכר הנכס כולו כיחידה אחת בשוק החופשי, במחיר שלא יפחת מהשווי שקבע השמאי, אלא אם הסכימו כל השותפים אחרת. כל השותפים ישתפו פעולה עם המכירה ויחתמו על כל מסמך הנדרש לה.

8.4 מתמורת המכירה ישולמו תחילה ההוצאות הכרוכות במכירה, תשלומי החובה החלים על השותפים בשל המכירה וכל חוב של שותף לשותף אחר לפי הסכם זה. היתרה תחולק לפי חלקי השותפים.

הסבר. הוויתור על פירוק עד מועד מסוים נפוץ ומובן, אבל יש לו גבול: בית המשפט רשאי בנסיבות מסוימות להורות על פירוק גם כשהשותפים התחייבו שלא לדרוש אותו, ולכן לא כדאי לבנות על תקופה ארוכה במיוחד. המנגנון שבסעיף 8.2 ובסעיף 8.3, קודם הצעה לשותפים לפי שמאות ורק אחר כך מכירה בשוק, חוסך בדרך כלל הליך פירוק בבית המשפט ומכירה בכונס, שהם יקרים ואיטיים יותר.

9. פטירה של שותף

9.1 נפטר שותף, יבואו יורשיו במקומו לעניין הסכם זה, וכל הוראותיו יחולו עליהם.

9.2 כל עוד לא נרשמו היורשים, ימנו יורשי השותף נציג אחד שיפעל בשמם לפי הסכם זה.

הסבר. סעיף זה מסדיר את היחסים בין השותפים, אבל אינו מחליף צוואה ואינו קובע מי יירש. מי שרוצה שחלקו בנכס יעבור לאדם מסוים, צריך לטפל בזה בצוואה או בתכנון אחר, ולהתאים אותו להסכם.

10. רישום ההסכם

10.1 השותפים יגישו בקשה לרישום הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין בתוך _____ ימים מחתימתו, ויחתמו על כל מסמך הנדרש לכך, לרבות התשריט ובקשת הרישום.

10.2 ההוצאות והאגרות הכרוכות ברישום ההסכם יחולו על השותפים לפי חלקיהם.

הסבר. הסכם שיתוף שלא נרשם מחייב את מי שחתם עליו, אבל הכוח שלו מול מי שיבוא אחר כך, קונה או יורש, מוגבל הרבה יותר. רישום ההסכם בלשכת רישום המקרקעין הוא מה שהופך אותו לחלק מהתמונה שכל קונה עתידי רואה בנסח. לפי דף השירות הרשמי, בקשת הרישום נחתמת בידי כל בעלי הזכויות ומאומתת כמו שטר, ומצורפים לה ההסכם החתום בשני עותקים לפחות ותשריט חתום ומאושר בידי מודד מוסמך.

11. הפרות

11.1 הפר שותף הוראה מהוראות הסכם זה, ישלחו לו שאר השותפים התראה בכתב, ואם לא תוקנה ההפרה בתוך 14 ימים, יהיו זכאים לכל סעד לפי הדין ולפי הסכם זה.

11.2 הפרה של סעיף 5.2, של סעיף 7 ושל סעיף 8.1 היא הפרה יסודית. בשל הפרה יסודית ישלם השותף המפר לשאר השותפים פיצוי מוסכם בסך _____ ₪, שהצדדים מעריכים מראש כנזק סביר, וזאת בלי לגרוע מכל סעד אחר.

הסבר. סכום הפיצוי המוסכם צריך להיות הערכה סבירה של הנזק במועד החתימה. סכום מופרז עלול להיות מופחת בבית המשפט, ולכן עדיף סכום שאפשר להסביר, ולא סכום שנועד להפחיד.

12. יישוב מחלוקות

12.1 מחלוקת בין השותפים בקשר להסכם זה תובא תחילה לגישור בפני מגשר מוסכם.

12.2 לא הסתיים הגישור בהסכמה בתוך _____ ימים, תוכרע המחלוקת באחת מהדרכים הבאות, לפי סימון השותפים: ☐ בבית המשפט המוסמך; ☐ בבוררות בפני בורר יחיד מוסכם, שיהיה כפוף לדין המהותי.

13. שונות

13.1 הסכם זה ממצה את ההסכמות בין השותפים לגבי הנכס, ומבטל כל הסכמה קודמת בעניין זה.

13.2 שינוי של הסכם זה ייעשה בכתב ובחתימת כל השותפים בלבד.

13.3 הודעה לפי הסכם זה תישלח לכתובת השותף שבראש ההסכם או לכתובת דואר אלקטרוני שמסר, ותיחשב כמתקבלת 3 ימי עסקים לאחר שליחתה בדואר רשום, או ביום שליחתה בדואר אלקטרוני אם אושרה קבלתה.

ולראיה באו השותפים על החתום:

שותף א'	שותף ב'	שותף ג'
_____	_____	_____

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר/ת כי השותפים הנ"ל זוהו על ידי לפי תעודות הזהות שלהם וחתמו בפניי על הסכם זה.

תאריך: _____ חתימה וחותמת: _____

מקורות

חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, פרק ה': שיתוף במקרקעין.

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין, משרד המשפטים. דף השירות בקשה לרישום הסכם שיתוף, עודכן ב-14 בדצמבר 2025. תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011; תקנות המקרקעין (אגרות), התשל"ה-1974.

תוקף ומגבלות. זהו נוסח לדוגמה, נכון למועד העדכון שבתחתית העמוד. הוא אינו ייעוץ משפטי ואינו מתאים לכל מצב. הוא אינו מסדיר היבטי מס, אינו מתאים להסכם שבו הבעלות האמיתית שונה מהרישום, ואינו מחליף צוואה. במצבים של משכנתה על הנכס, נכס בבנייה או שטרם נרשם, שותף קטין או חסוי, עיזבון שטרם חולק, או מחלוקת קיימת בין השותפים, יש להתאים את ההסכם בבדיקה פרטנית לפני החתימה.
עודכן ב-21 באוקטובר 2026