

נספח ט' - הסכם ניהול

**הסכם ניהול**

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

**ב י ן :**  
השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ ח.פ. 520028101  
מרחוב: מנחם בגין 144, תל-אביב  
טל': 077-665-6666  
(להלן - "חברת הניהול")

מצד אחד

**ל ב י ן :**  
1. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_  
מרחוב \_\_\_\_\_  
טל': \_\_\_\_\_  
(ביחד ולחוד להלן - "המחזיק")

מצד שני

**הואיל** והמחזיק רכש מזוהר וצפרייר שרבט בע"מ ח.פ. 513916791 (להלן - "החברה") נכס בפרויקט כהגדרתו להלן, או רכש נכס כנ"ל מאת מי שרכש אותו מהחברה והינו על כן המחזיק בנכס ;

**והואיל** והודע למחזיק כי על מנת לשמור על רמת הפרויקט, ינוהל הפרויקט ויתוחזק באמצעות חברת ניהול ואחזקה, וחברת הניהול קיבלה על עצמה למלא תפקיד זה ;

**והואיל** והסכם זה בא להסדיר את ההתחייבויות ההדדיות בין הצדדים בכל הנוגע לניהול וביצוע השירותים בפרויקט ;

**והואיל** והודע למחזיק כי הפרויקט ינוהל ויופעל ע"י חברת הניהול והוא מתחייב לנהוג בהתאם לתנאי הסכם זה ולהשתתף בהוצאות הניהול כמפורט בו ;

**לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

**1. כללי**

א. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

ב. כותרות הסעיפים מובאות לשם נוחיות המעיין בלבד ולא יהא להם ערך פרשני כלשהו.

## 2. הגדרות

למילים ולביטויים להלן יהא הפירוש המופיע לצידם, אלא אם נאמר במפורש אחרת או שהקשר הדברים מחייב פירוש אחר:

- "חברת הניהול" - גוף משפטי כפי שתורה החברה בכתב, או חברת הניהול שתחליף אותה בהתאם לסעיף 18 להלן.
- "הפרויקט; הבניינים" - פרויקט "\_\_\_\_\_ " אשר יוקם על המקרקעין הידועים כגוש 5504, חלקות 3 (בחלק) ו- 13 (בחלק) והידועים גם כמגרשים מס' 110, 111, 112, 113 ו- 114 בהתאם לתכנית מפורטת מס' 418-0195958 בעיר ראש העין, הכולל בנייני מגורים ומסחר הכוללים, חניון וכן שטחים נוספים אשר מיועדים לשימושם של כלל הדיירים.
- "הנכס" - דירה מס' \_\_\_\_\_ בקומה \_\_\_\_\_ בבנין מס' \_\_\_\_\_, וכן מקום חניה הידוע כמס' \_\_\_\_\_ ומחסן הידוע כמס' \_\_\_\_\_.
- "החברה" - זוהר וצפרייר שרבט בע"מ ת.פ. 513916791.
- "הסכם הרכישה" - הסכם הרכישה שלפיו רכש המחזיק מהחברה את הנכס.
- "הדירות" - הדירות שייבנו בבניינים.
- "המחזיקים" - מי שיהיו מעת לעת רשומים או זכאים להירשם כבעלים או כחוכרים של הנכס.
- "שטחי השימוש המשותף" - כל חלקי הבניינים שהחברה תייעד אותם מעת לעת לשימוש משותף של המחזיקים או חלקם, כגון, אולמות הכניסה, חדרי מדרגות, פרוזדורים, מעליות, מערכות מכאניות וחשמליות, מתקנים טכניים, מתקני מיזוג אוויר, צנרת מכל סוג שהוא, גנראטורים, מגדלי קירור, גינות וכיוצ"ב, לרבות כל חלקי בניינים שיועמדו על ידי החברה מעת לעת לשימוש משותף של המחזיקים ואחרים, וכן שטחים אחרים המיועדים לשרת את בעלי הנכסים בבניינים או של חלקים מהם.
- "המדד" - מדד המחירים לצרכן (אינדקס יוקר המחיה)

המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכולל אותו מדד אף אם יתפרסם על ידי כל גוף או מוסד רשמי אחר וכן כולל כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו.

במקרה שיבוא מדד אחר שיתפרסם על ידי גוף או מוסד כאמור, ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, אזי תעשה חברת הניהול את חישוב עליית המדד לצרכי סעיף זה תוך התחשבות בשינויים דלעיל.

5.1.

### "הנציגות"

- נציגות הבית המשותף אשר נבחרה ו/או תבחר ע"י הדיירים כדין בפרויקט וכהגדרתה בסעיף 13.א. להלן.

### 3. השירותים

א. הסכם זה מתייחס לשירותים אשר יינתנו ע"י חברת הניהול בהתאם לשיקול דעתה הסביר המפורטים להלן:

1. ניהול וביצוע שירותי הפעלה, אחזקה, ניקיון, תאורה וגינון של שטחי השימוש המשותף ושל מתקנים ושטחים אחרים בבניין המיועדים לשרת ו/או לשמש את הנכס ו/או את הבניין.

2. חברת הניהול תהא רשאית ליזום ולתת, שירותים ופעולות נוספים כגון: טיפול בחיובים ותשלומים בגין מיסים, אגרות והיטלים עירוניים ממשלתיים ואחרים ככל שיוטלו על שטחי השימוש המשותף וכן תשלומים בגין אספקת מים וחשמל לשטחי השימוש המשותף ולמחסנים בבניין, שירותים ופעולות שחברת הניהול תידרש לבצע ע"י הרשויות המוסמכות וכן כל שירות נוסף שחברת הניהול תחליט שמן הראוי שיסופק לבניין ו/או לפרויקט ובלבד שהוא נהוג או מקובל, בהתחשב באופיו של הבניין.

3. כדי לשמור על רמת הבניינים, תהיה חברת הניהול רשאית, מעת לעת, לבצע במסגרת השירותים חידושים, תיקונים, החלפות, ואף שיפורים, שינויים, השבחות וכיוצ"ב, ולהטיל את כל העלויות וההוצאות הכרוכות בכך על המחזיקים.

4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם בזה, כי חברת הניהול תהיה רשאית לבצע שינוי יסודי בשטחי השימוש המשותף של הבניין, מעבר לדרוש לצורך שמירה על מצב מבנה הבניין כפי שהיה בעת גמר הבניה. ככל שהמחזיקים ששטח הרצפות הכולל של הנכסים שלהם שווה ל-51% או יותר משטח הרצפות הכולל של הבניין יודיעו לחברת הניהול זמן מספיק לפני תחילת ביצוע השינוי, בהודעה בכתב חתומה על ידם, כי הם מתנגדים לביצוע שינוי יסודי כאמור, לא תבצע חברת הניהול שינוי כאמור.

ב. מודגש בזה, כי חברת הניהול תהיה זכאית מדי פעם, לקבוע את היקף השירותים, סוגם, טיבם, איזה חלק מהם יסופק לבניין ו/או לחלקים מסוימים מהם ואת זמן ואופן הספקתם, בין היתר, בהתחשב ברמתו ובאופיו של הבניין.

ג. הודע למחזיק כי עבודות פיתוח שונות בתחום הבניין ו/או סביבתם יימשכו אף לאחר מועד המסירה של הנכס, וכי הודע לו כי העבודות הנ"ל עשויות לפגוע באיכות ו/או ברמת שירותי הניהול שיסופקו לבניין בתקופה האמורה. חברת הניהול תספק בתקופה זו את אותם שירותים שניתן לתת בנסיבות האמורות.

ד. מובהר בזאת, להסרת כל ספק, כי שירותי הניהול אינם כוללים שירותי שמירה מסוג כלשהו (בשכר ו/או בחינם) וחברת הניהול איננה אחראית לנזקים כלשהם אם ייגרמו כאלה לרכוש המשותף כולם ו/או חלקם ו/או לדירות המצויות בבניין, על הצמדותיהן, ו/או לתכולתן ו/או לכלי הרכב של המחזיקים ו/או אורחיהם כתוצאה מחבלות בזדון, פריצות, גניבות ו/או פגעי טבע מסוג כלשהו ו/או לנזקים מהסוג הנ"ל שייגרמו לצדדים שלישיים בתחום הבניין ו/או הדירות ו/או הרכוש המשותף. חברת הניהול לא תיחשב בכל מקרה כשומר בשכר ו/או בחינם כהגדרתם של מונחים אלה בחוק השומרים, תשכ"ז – 1967, ולא תהיה לה אחריות חוזית ו/או נזיקית ו/או אחרת כלפי הנציגות ו/או המחזיקים ו/או כלפי צדדים שלישיים אלא אם כן הנזקים נגרמו עקב מעשה ו/או מחדל רשלני של חברת הניהול.

#### 4. ההתקשרות

א. המחזיק מוסר לחברת הניהול וחברת הניהול מקבלת על עצמה לבצע, באופן בלעדי, את הניהול וההפעלה של הבניין ובצוע השירותים בהם (להלן – "ניהול וביצוע השירותים") לתקופת ההסכם כהגדרתה להלן.

ב. ניהול וביצוע השירותים ייעשה ע"י חברת הניהול בעצמה ו/או ע"י אחרים או חלק בעצמה וחלק ע"י אחרים.

ג. המחזיק מתחייב שלא לבצע את השירותים וכל חלק מהם בעצמו או באמצעות אחרים, אלא באמצעות חברת הניהול או מטעמה, והוא מתחייב לנהוג בהתאם לתנאי הסכם זה לרבות ההוראות, הכללים והתקנון שייקבעו ע"י חברת הניהול ולהשתתף בהוצאות כמפורט בהסכם זה.

ד. הסכם זה יירשם בלשכת רישום המקרקעין בין על ידי הכללתו בתקנון הבית המשותף ובין על ידי רישום הערה בספרי המקרקעין ובין בכל דרך אחרת, כי הסכם זה קיים ומחייב, הכול לפי שיקול דעתה הסביר של החברה.

#### 5. תקופת ההסכם

א. הסכם זה יהיה בתוקף ממועד מסירת החזקה בנכס הראשון בבנין נשוא הנכס ועד לתום 24 חודשים ממועד זה. התקופה הנ"ל או כל תקופה קצרה יותר או ארוכה יותר שהסכם זה יהיה בתוקף, לפי הוראותיו, תיקרא בהסכם זה – "תקופת ההסכם".

לאחר תקופת ההסכם, ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רב הדיירים כמשמעו בסעיף 71ב' לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

ב. מובהר בזה, כי חברת הניהול לא תהיה חייבת בשום מקרה להתחיל בבצוע ובניהול השירותים לפני המועד שבו נמסרו לחזקתה שטחי השימוש המשותף, כולם או חלקם, לפי בחירתה. כמו כן המחזיק לא יהיה חייב לשאת בתשלום כלשהו על פי הסכם זה, לפני מועד קבלת החזקה בנכס

ג. במקרה שבו המחזיק הינו בעל זכויות בנכס, שהועברו אליו שלא על פי הסכם הרכישה, תחל לגביו תקופת ההסכם זה החל מתאריך חתימת הסכם זה או מהמועד שבו קיבל המחזיק חזקה בנכס, לפי המוקדם ותסתיים בתום תקופת ההסכם כבסעיף 5.א. לעיל.

למען הסר כל ספק, המחזיקים מתחייבים כי במקרה של השכרת הנכס על ידם, יחתמו בעלי הזכויות (השוכרים) על הסכם זה ויראו את התחייבויותיהם של המחזיקים ו/או בעלי הזכויות כאמור כלפי חברת הניהול ביחד ולחוד.

## **6. התקשרויות עם ספקים, עובדים ואחרים**

חברת הניהול תהיה רשאית להעסיק עובדים טכניים, מקצועיים, מנהליים ואחרים לביצוע העבודות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים, וכן תהיה רשאית לנהל ולבצע את השירותים כולם או בחלקם באמצעות קבלנים, קבלני משנה או בכל דרך אחרת כפי שתקבע חברת הניהול, לרבות העסקה במשרה חלקית או מלאה, על פי חוזה מיוחד או בתנאים שתמצא לנכון, של עורכי דין, רואי חשבון, יועצים אחרים, ואנשים אחרים שחברת הניהול תמצא לנכון להעסיקם או להתקשר עמם, אך מבלי שיהא בכך כדי לגרוע מהתחייבויותיה של חברת הניהול כלפי המחזיק שלפי הסכם זה.

## **7. נהלים והוראות**

א. הודע למחזיק כי חברת הניהול תקבע נהלים והוראות בקשר לניהול הבניין והפעלתו, וכן לשימוש בשטחי השימוש המשותף, וחברת הניהול תוכל לשנות הוראות אלה מעת לעת. המחזיק מתחייב לנהוג לפי הנהלים, ההוראות והסידורים כלעיל. חברת הניהול לא תקבע נהלים והוראות המגבילים את השימוש הסביר של המחזיק בנכס.

ב. המעברים, חדרי המדרגות, המסדרונות והכניסות שייכללו בשטחי השימוש המשותף או שלפי הסכם זה יש לכלל המחזיקים זכות מעבר בהם ישמשו למעבר בלבד, אין להניח בהם חפצים, אין לחסמם ואין להפריע את התנועה החופשית בהם. כמו כן אין להניח מיטלטלין או חפצים כלשהם מחוץ לנכס באופן קבוע.

ג. העלייה לגגות הבניינים, הכניסה אליהם והשימוש מכל סוג שהוא בהם וכן הכניסה, השימוש והטיפול בחדרי המכונות של המעליות, מיזוג האוויר, משאבות המים, מתקני האשפה, מתקני הביוב והספקת החשמל והמכונות והמתקנים המצויים בהם אסורים בהחלט, פרט לבעלי מקצוע העוסקים בהחזקה ובתיקון של הנ"ל באישור חברת הניהול, ופרט לאנשים שחברת הניהול מצאה לנכון להרשות להם את הנ"ל, לרבות לשם הבטחת אספקת השירותים ו/או לשם השמירה עליהם ואחזקתם.

ד. הצנרת בבניין וכל המתקנים הקשורים אליה, ללא יוצא מן הכלל, וכן הכבלים, צינורות העל והתת-קרקעיים ו/או המרכזיים לשם אספקת חשמל, מים, טלפונים, ולשם הפעלת הגנראטורים, יהיו אסורים במגע כלשהו. הטיפול והמגע הדרושים לשם החזקתם התקינה ייעשו ע"י בעלי מקצוע, וההוראות והרשות לבעלי המקצוע, לגבי מתקנים כלעיל, יינתנו ע"י חברת הניהול בלבד.

ה. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה לעיל, תהיה חברת הניהול רשאית לקבוע כללים והוראות האוסרים שימוש ופעילויות בנכס הנוגדות את אופיו של הבניין, והמחזיק מתחייב לציית לכל הכללים וההוראות הנ"ל.

ו. ככל שתותקן מעלית שבת בבניין תקבע חברת הניהול את אופן ומועדי הפעלתה, בכפוף לכל דין. ההוצאות שתהינה כרוכות בהפעלת מעלית שבת כלעיל ייכללו במסגרת ההוצאות כמפורט בסעיף 10 להלן.

## **8. התחייבויות המחזיק**

המחזיק מתחייב בזאת:

א. להיות קשור עם חברת הניהול בכל העניינים הנוגעים לניהול וביצוע השירותים לפי הסכם זה ולהשתתף בהוצאות הכרוכות בביצוע השירותים ובניהולם בהתאם לאמור בסעיף 10 להלן.

- ב. כי הוא והבאים מכוחו ומטעמו ישתפו פעולה עם חברת הניהול ויעזרו לה, בכל המקרים ששיתוף פעולה או עזרה כזו יידרשו, כדי לאפשר את הניהול והביצוע הסדיר והיעיל של השירותים.
- ג. להשתמש בנכס בצורה סבירה וכן באופן שכתוצאה מן השימוש הנ"ל לא ייגרם מטרד ולא יופרע השימוש הסביר של יתר המשתמשים בבניין.
- ד. לאפשר לחברת הניהול ולבאים מכוחה להיכנס לנכס, בשעות סבירות ובתיאום מראש, לשם ביצוע הפעולות הקשורות בניהול וביצוע השירותים, בין אם עבודות אלו תיעשינה עבור המחזיק עצמו או עבור מחזיק אחר, ובין לצורך ביצוע תיקונים שיידרשו בנכסים אחרים ו/או בשטחי השימוש המשותף, ובין היתר, לפתוח קירות, רצפות, תקרות, פירים וחלקים אחרים, להחליף ולתקן אינסטלציה וצינורות ולבצע כל מלאכה שתהיה דרושה לדעת חברת הניהול לשם מילוי התחייבויותיה בהסכם זה, חברת הניהול תודיע למחזיק מראש על מועד ביצוע התיקון, במקרה של תיקונים שאינם סובלים דיחוי החברה תודיע במועד הראשון ובהקדם האפשרי. כמו כן, תשתדל חברת הניהול בכל מקרה של פעולה כנ"ל כי הפרעה למחזיק תהיה קטנה ככל האפשר וכי יוחזר מצב הנכס לקדמותו. המחזיק מתחייב להודיע לחברת הניהול בהקדם על כל תקלה המחייבת פעולה מצד חברת הניהול.

## 9. ביטוח

- א. חברת הניהול תהיה רשאית, לערוך ולקיים בשמה, בשם החברה ובשם כל אחד מהמחזיקים את הביטוחים המפורטים להלן או כל חלק מהם וכן כל ביטוח אחר או נוסף אשר חברת הניהול, תמצא לנכון לעשותו. ככל שייערכו הביטוחים או חלק מהם, הם ייערכו על ידי חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין בישראל. כן רשאית חברת הניהול לגרום לעריכת כל ביטוח נוסף שיידרש בהתחשב באופי הבניין וצרכיו.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל תהיה חברת הניהול רשאית לכלול בביטוחים:

1. ביטוח שטחי השימוש המשותף מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים הבאים: אש, ברק, התפוצצות, סערה, סופה, שיטפון, נזקי נוזלים, התבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות ושביתות. הביטוח יכלול תנאי בדבר ויתור על זכות שיבוב של המבטח כלפי המחזיקים בגין נזק שנגרם על-ידם, ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות השיבוב לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.
2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגין פגיעה או נזק העלולים להיגרם לגופו ו/או לרכושו של כל אדם בתחומי שטחי השימוש המשותף, בגבולות אחריות שייקבעו מעת לעת על-ידי חברת הניהול. הביטוח יכלול סעיף אחריות צולבת. פוליסה זו תורחב לשפות מחזיקים באם יתבעו בגין אחריותם למעשה ו/או מחדל של החברה ו/או של חברת הניהול בגין אירוע שארע בתחומי השימוש המשותף.
3. ביטוח אחריות מעבידים בגין חבות חברת הניהול ו/או החברה כלפי כל העובדים המועסקים על ידם ומטעמם, בגבולות אחריות שייקבעו מעת לעת על-ידי חברת הניהול.

- ב. בביטוחים שייערכו על ידי חברת הניהול יצוין כי הזכויות לניהול משא ומתן ולקבלת תגמולי ביטוח מאת המבטח יהיו של חברת הניהול ו/או של החברה בלבד. חברת הניהול ו/או החברה יגרמו לכך כי תגמולי ביטוח בגין נזק שנגרם לשטחי השימוש המשותף ישמשו לשם כינון האבדן או הנזק שנגרם לשטחי השימוש המשותף כאמור.

- ג. כל ההוצאות הכרוכות בעריכת הביטוחים דלעיל ייחשבו כחלק מההוצאות כהגדרתן בסעיף 10 להלן.

## 10. תשלומים לחברת הניהול

א. המחזיק מתחייב לשאת, ביחד עם יתר המחזיקים, בכל ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים וכל יתר פעולות חברת הניהול (להלן ולעיל - "ההוצאות"). חלקו של המחזיק בכלל ההוצאות ייקבע בהתאם לחוק ולעקרונות שיוכנו על ידי חברת הניהול, ויאושרו ע"י רואה החשבון הנזכר בסעיף 12.ב. להלן, ובהתאם לעקרונות המנחים המפורטים להלן.

ב. בחלוקת ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים בין המחזיקים תנהג חברת הניהול כלהלן:

1. במידת האפשר ובכפוף לאמור בהמשך סעיף זה להלן, תבדיל חברת הניהול בין הוצאות לשירותים הניתנים לנכס מסוים או לנכסים מסוימים או לרכוש הצמוד לנכס מסוים, או לנכסים מסוימים, שבהן ישאו המחזיקים של אותו נכס או הנכסים המסוימים בלבד.

2. בכפוף לאמור בסעיף 10.ב. זה לעיל, חלקו היחסי של המחזיק בהוצאות, יהיה בהתאם לחלקה היחסי של דירתו ברכוש המשותף, היינו יחס שטח רצפת הדירה לכלל שטח רצפות הדירות בבניין ו/או בפרויקט או כפי שייקבע בתקנון הבית המשותף, כאשר לחברה יש את הזכות לקבוע כי שטחי ההצמדות לא יכללו בשטח הדירה לצורך חישוב החלק היחסי ברכוש המשותף כאמור.

עד השלמת איכלוס כל הבניינים ייקבע חלקו היחסי של המחזיק בהוצאות כלעיל על פי מפתח שייקבע ע"י חברת הניהול בהתחשב בעקרונות הנ"ל, בשינויים המחויבים.

ג. איסוף כספי ההוצאות ודמי הניהול יבוצע ע"י חברת הניהול.

בכל מקרה של מחזיקים אשר הפרו את התחייבויותיהם לתשלום כספי ההוצאות ודמי הניהול כאמור, תפעל חברת הניהול למשלוח מכתבי התראה בגין הפרה זו. מובהר למען הסר ספק כי חברת הניהול לא תידרש ואינה מתחייבת לשאת בתשלום לעורכי דין ו/או לאנשי מקצוע אחרים בכדי לגבות את ההוצאות דמי הניהול כאמור למעט משלוח מכתבי התראה כאמור.

ד. חברת הניהול תדאג לתשלום מיסים, אגרות, היטלים ותשלומים ככל שיוטלו על שטחי השימוש המשותף ו/או בהוצאות ותשלומים הכרוכים בהפעלתם כגון, הוצאות מיזוג אויר, מים וחשמל לשטחי השימוש המשותף וכן למחסנים המצויים בבניינים, והמחזיק ישא בחלקו בהוצאות אלה.

ה. לכל ההוצאות הנזכרות בהסכם זה, לרבות אלה הנזכרות בסעיף 9 ובסעיף 10 זה לעיל, יתווספו דמי ניהול בסכום השווה ל-15% מסכום ההוצאות שיהוו את שכרה של חברת הניהול תמורת אספקת השירותים על – פי הסכם זה (להלן - "דמי הניהול").

ו. חברת הניהול תהיה רשאית, במידת הצורך, ללוות כספים ממקורות שתמצא לנכון לצורך מימון פעולותיה לניהול וביצוע השירותים. כל ההוצאות שתהיינה כרוכות בהשגת המימון ויתר ההוצאות בקשר לכך ייכללו במסגרת ההוצאות.

ז. לגבי כל דירה שבבעלות החברה וטרם נמכרה ו/או נמסרה לרוכשיה, תישא החברה בחלק היחסי מההוצאות הקבועות בגין אחזקת הרכוש המשותף, החברה רשאית לפטור עצמה מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותה יכלה החברה להוכיח שלא צרכה.

### **11. אופן ביצוע התשלומים**

א. המחזיק מתחייב לשלם לחברת הניהול את חלקו בהוצאות, כולל תשלומים לקרן החידוש כהגדרתה להלן ודמי הניהול, בהתאם לחשבונות בכתב שיוגשו לו על ידי חברת הניהול וזאת תוך שבע ימים מקבלת החשבון. החשבונות דלעיל יוגשו למחזיק מדי שלשה חדשים מראש או מדי תקופה אחרת שתיקבע על ידי חברת הניהול, ויבוססו על אומדן ההוצאות.

ב. המחזיק יהיה חייב לשאת במלוא חלקו בהוצאות ובדמי הניהול וזאת בין אם הוא מחזיק נכס בעצמו, בין שהשכיר אותו, או מסר את השימוש בו לאחר, ואף אם בפועל אין משתמשים בנכס.

ג. תוך תקופה שלא תעלה על 6 חודשים מתום כל שנה קלנדרית, תערוך חברת הניהול חשבון סופי של הוצאות הניהול וביצוע השירותים (כולל קרן החידוש ודמי הניהול) (להלן - "החשבון השנתי") ותמציא העתק מחשבון זה לנציגות. אישור רואה החשבון הנזכר בסעיף 12.ב. להלן יהווה אישור לנכונות הנתונים המפורטים בו.

ד. המחזיק מתחייב בזאת לשלם לחברת הניהול את ההפרשים, במידה ויהיו כאלה, בין הסכומים ששילם המחזיק על חשבון חלקו בהוצאות, ובין סכומי ההוצאות ודמי הניהול המופיעים בחשבון השנתי. התשלום יבוצע תוך 7 ימים מהיום שבו תגיש חברת הניהול את החשבון השנתי למחזיק. במידה וההפרשים יהיו לזכותו של המחזיק יזוכה חשבונו בספרי החשבונות של חברת הניהול בהתאם.

ה. המחזיק ישלם לחברת הניהול מס ערך מוסף על כל תשלום בו הוא חייב בהתאם להסכם זה, ביחד עם תשלום אותו סכום ובשיעור שיחול במועד התשלום בפועל.

ו. להקלת גביית ההוצאות ודמי הניהול מתחייב המחזיק להמציא לחברת הניהול לא יאוחר ממועד קבלת החזקה בדירה בהתאם להסכם הרכישה ואם רכש את זכויותיו בדירה שלא עפ"י הסכם הרכישה - לא יאוחר ממועד חתימת הסכם זה, שיקים מעותדים לכל תקופת ההסכם או אישור בדבר מתן הרשאה והוראת קבע לבנק לחיוב חשבונו של המחזיק בבנק בקשר לביצוע התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, בנוסח שתורה לו חברת הניהול.

### **12. ניהול חשבונות ובקרה**

א. חברת הניהול תנהל הנהלת חשבונות בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים וספריה יבוקרו על ידי רואה-חשבון חיצוני שימונה על ידי חברת הניהול. חברת הניהול מתחייבת לנהל ספרי חשבונות מסודרים לגבי כל ההוצאות והכנסותיה ולכל בניין בנפרד ולהציג לנציגות הבית המשותף את כל הספרים והדוחות שברשותה.

ב. לבקשת חברת הניהול יבדוק רואה החשבון מעת לעת את סבירות הוצאות הניהול. כלל דו"ח הרו"ח המלצות לשינויים, תעשה חברת הניהול ככל שניתן על מנת ליישם את המלצות הרו"ח בשנה הקלנדרית הבאה לאחר קבלתן.

ג. החשבון השנתי יערך בהתאם להוראות סעיף 11.ג. לעיל. שום דבר מהאמור בסעיף 12 זה לעיל לא יתפרש כבא לגרוע מתוקפו של החשבון השנתי והוא יחייב את הצדדים בהתאם לאמור לעיל.



ד. ספרי חברת הניהול וחשבונותיה ייחשבו נכונים ויהיו נאמנים על המחזיק וישמשו בכל עת ראיה לכאורה בכל הנוגע לתשלומים ששולמו על ידי המחזיק לחברת הניהול.

### 13. הנציגות

א. החלטות הנציגות יתקבלו ברוב דעות. כל החלטה או פעולה של הנציגות וכל סיכום בינה לבין חברת הניהול בכל דבר הנוגע לביצוע הסכם הניהול יחייבו את המחזיק כאילו הוסכמו על ידו ובלבד שאם החלטה כזו פוגעת בזכויות המחזיק על-פי הסכם הרכישה או על פי הסכם זה לא יהיה לה תוקף לגבי המחזיק אלא אם הסכים לה.

ב. חברת הניהול תעביר לנציגות, לפחות 15 יום לפני תחילתה של כל שנת כספים, את המסגרת התקציבית המשוערת לפעילותה לשנת הכספים הקרובה.

ג. למען הסר ספק מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של חברת הניהול לערוך עדכונים במסגרת התקציבית המשוערת במהלך שנת כספים ככל שיידרש לצרכי מתן השירותים עקב עליית מחירים, שינויים במשק, הוספת שירותים, הוצאות בלתי צפויות וכיו"ב והכל בשיתוף ובהסכמת הנציגות.

ד. האמור לעיל אינו בא לגרוע מחובתו של המחזיק למלא אחר כל התחייבויותיו כלפי חברת הניהול על פי הסכם זה במלואם ובמועד, לרבות תשלום כל הסכומים המגיעים ממנו על פיו ואינו בא לגרוע מכל תרופה או סעד המוקנים לחברת הניהול על פי הסכם זה בכל מקרה שהמחזיק לא יעשה כן.

### 14. הפרות ותרופות

א. בכל מקרה שהמחזיק יפגר בתשלום כלשהו המגיע או שיגיע ממנו לחברת הניהול לפי הסכם זה ו/או אם יפר תנאי הסכם זה, תהיה חברת הניהול רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לכל סעד חוקי אחר, לפי בחירתה היא, לנקוט באחד או יותר מן הצעדים הבאים:

1. להפסיק בשלמות או בחלקים את ניהול וביצוע השירותים הניתנים למחזיק ו/או למנוע אספקת שירותים למחזיק ו/או למנוע ממנו את השימוש במתקנים ו/או בשירותים מסוימים, וזאת לאחר שנתנה למחזיק התראה בכתב של 14 ימים אשר במהלכה לא תיקן המחזיק את ההפרה.

2. להטיל ולגבות ריבית פיגורים בשיעור שיהיה מקובל באותה עת בבנק לאומי לישראל בע"מ למשיכות יתר חריגות בחשבונות חוזרים דביטוריים.

ב. סירובו או אי נכונותו של המחזיק לקבל שירות כל שהוא ו/או הפסקת ניהול וביצוע השירותים על ידי חברת הניהול בהתאם להוראות סעיף 14.א. לעיל, לא ישחררו את המחזיק מהחובה להמשיך ולשלם את ההוצאות ודמי הניהול ולקיים את יתר התחייבויותיו על פי הסכם זה.

### 15. קרן חידוש

א. חברת הניהול תכלול בהוצאות סכומים המיועדים לכיסוי הוצאות תיקון וחידוש של מתקנים וציוד ושל שטחי השימוש המשותף ושל חלקי הבניינים המשותפים למספר נכסים בבניינים (להלן - "קרן החידוש") בגובה הסכומים שייקבעו על ידה ובמידת הצורך תוך התייעצות עם מומחים. הסכומים שישולמו לקרן החידוש ייחשבו כפקדון שיוחזק בידי חברת הניהול בחשבון נפרד, כנאמנה של כל המחזיקים, ויושקעו על ידה בהשקעות סולידיות על פי שיקול דעתה הסביר ובאישור רואה החשבון שלה. סכומי קרן החידוש ישמשו לתוספת, לחידוש ולהחלפת ציוד, מתקנים ורכוש כפי שיידרשו מפעם לפעם על פי שיקול דעתה הסביר של חברת הניהול ובמידת הצורך תוך התייעצות עם אנשי מקצוע.

ב. בכל מקרה שהסכומים שיצטברו בקרן החידוש לא יספיקו לחידוש שטחי השימוש המשותף, המתקנים ו/או הציוד, כפי שייקבע ע"י חברת הניהול, תהא רשאית חברת הניהול לדרוש מהחזיקים סכום שיהיה חסר לפי המפתח שלפיו יחולקו ההוצאות והכל בתיאום עם הנציגות, והמחזיק מתחייב לשלם את חלקו תוך 14 יום מקבלת דרישת חברת הניהול. מובהר בזאת, כי המחזיק לא יהיה זכאי לקבלת החזר של סכומים שלא נוצלו מקרן החידוש, וזאת אף לאחר מכירת הנכס. וזאת מבלי לגרוע מאחריות החברה בהתאם להוראות ההסכם ולחוק המכר (דירות).

ג. ככל שעל פי דין תחול חובה לשלם מע"מ בגין הסכומים שישולמו לקרן החידוש, יוסיף המחזיק את המע"מ גם על הסכומים האמורים.

ד. עם הגיע הסכם ניהול זה לסיומו, תועבר קרן החידוש לידי חברת ניהול אחרת שתיקבע ע"י רוב המחזיקים כנוכח בסעיף 18 להלן.

## **16. המקדמה**

א. המחזיק יפקיד בידי חברת הניהול ע"ח חלקו בהוצאות, מקדמה בסכום שייקבע על ידי חברת הניהול מעת לעת (להלן - "המקדמה"), ואשר ביום חתימת הסכם זה הינה סכום השווה לחלקו של המחזיק בהוצאות בגין ששה חודשים, כפי שייקבע על פי סעיף 10 לעיל, בתוספת מע"מ.

המחזיק מתחייב לשלם לחברת הניהול את סכום המקדמה בסמוך ל מועד קבלת החזקה בנכס בהתאם להסכם הרכישה, ואם רכש זכויותיו בנכס שלא עפ"י הסכם הרכישה - לא יאוחר ממועד חתימת הסכם זה.

המקדמה האמורה תוחזק בידי חברת הניהול ותשמש כהון חוזר, כאמצעי למימון הציוד, הריהוט והמתקנים שישמשו את חברת הניהול לצורך פעילויותיה, וכבטחון להבטחת חיוביו של המחזיק על פי הסכם זה, ולא תגרע מחובתו של המחזיק לסלק את סכום החשבונות השוטפים שיוגשו לו ע"י חברת הניהול.

ב. חברת הניהול תהיה זכאית למשוך כספים מתוך כספי המקדמה בכל מקרה שיגיעו לה כספים כלשהם מהמחזיק שלא שולמו במועד ובמקרה כזה יהיה המחזיק חייב להשלים המקדמה תוך 14 ימים מדרישת חברת הניהול בשיעור הסכומים שנמשכו ממנה.

ג. לא שילם המחזיק את הסכום האמור במועד כלעיל, הרי מבלי לגרוע מכל יתר תרופותיה עקב כך, תהיה חברת הניהול רשאית בעת החזרת המקדמה למחזיק לנכות את הסכום הנ"ל מהסכומים שיוחזרו למחזיק כאמור בס"ק 16.ד. ו/או 16.ה. להלן, כשהוא צמוד למדד ובתוספת ריבית כאמור בסעיף 14.א. לעיל, מחושבים מהיום בו היה על המחזיק לשלם את התשלום אשר לא עמד בו, כאמור לעיל, ועד ליום החזרת הסכומים הנ"ל.

ד. תוך 45 יום מיום פרסום המאזן השנתי של חברת הניהול המתייחס לשנת המס שבה הסתיימה תקופת הסכם זה, תוחזר למחזיק המקדמה או כל יתרה שתיוותר ממנה כשהסכומים מחושבים בצרוף הפרשי הצמדה למדד מחושבים כש"המדד הבסיסי" הוא המדד האחרון הידוע בעת התשלום בפועל לחברת הניהול של המקדמה או כל חלק ממנה, לפי הענין, ו"המדד החדש" הוא המדד האחרון הידוע בעת החזרתה למחזיק ובניכוי כל הסכומים שהמחזיק נותר חייב לחברת הניהול ככל שיהיו כאלה וכן בניכוי כל הסכומים שעל חברת הניהול לנכותם על פי דין. במקרה שחברת הניהול תוכל לקבל החזר משלטונות מע"מ גם על הפרשי הצמדה בגין סכום המע"מ הנ"ל כולו או חלקו אזי יוחזר המע"מ בגין המקדמה או יתרתה בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בגין המע"מ. בכל מקרה אחר יוחזר המע"מ בגין המקדמה בערכו הנומינלי.

ה. העביר המחזיק את זכותו בדירה לנעבר כהגדרתו בסעיף 17 להלן והנעבר חתם עם חברת הניהול על הסכם ניהול בנוסח שיהיה מקובל בחברת הניהול באותה עת, יהיה המחזיק זכאי לקבל החזר של המקדמה או יתרתה כאמור בסעיף 16.ד. לעיל, בניכוי כל הניכויים על פי דין ועל פי הסכם זה, וזאת תוך 30 יום מיום שהנעבר יפקיד בידי חברת הניהול את המקדמה בסכום שיהיה נהוג אצלה באותה עת.

### 17. העברת זכויות המחזיק

א. המחזיק מתחייב, כי אם יעביר את זכויותיו בנכס לאחר, ככל שהדבר הותר לו עפ"י הסכם הרכישה (להלן - "הנעבר"), יהא עליו, כתנאי מוקדם להעברת זכויותיו לגרום לכך שהנעבר יחתום עם חברת הניהול על הסכם ניהול בנוסח שיהיה מקובל באותה עת אצל חברת הניהול.

ב. מובהר בזאת, כי המחזיק ישוחרר מהתחייבויותיו על פי הסכם ניהול זה רק לאחר שהנעבר יחתום על הסכם הניהול ויפקיד את המקדמה בידי חברת הניהול ולאחר שהמחזיק יסדיר את כל חיוביו כלפי חברת הניהול.

### 18. הפסקת השירותים וההסכם

א. חברת הניהול תהיה רשאית בתיאום ובאישור הנציגות בכל עת להעביר ו/או למשכן ו/או לשעבד את הטיפול בניהול וביצוע השירותים על כל הנובע ממנו, לרבות כל זכויותיה וחובותיה על פי הסכם זה, לידי חברת ניהול אחרת או לידי גוף משפטי אחר הקיים או שיוקם לצורך זה (להלן - "החברה המחליפה"), בתנאי שהחברה המחליפה הינה גוף בעל נסיון בתחום ניהול שירותים, וכן יהיה עליה לקבל מאת החברה המחליפה, לפני ההעברה, מכתב, על פיו תקבל החברה המחליפה על עצמה את מילוי כל ההתחייבויות של חברת הניהול על פי הסכם זה באופן שיבטיח את המשך אספקת השירותים תוך שמירה על אופיו של הבניין. יובהר כי יועבר העתק המכתב למחזיקים.

ב. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 18.א. לעיל תהיה חברת הניהול (לפי בחירתה היא) רשאית להפסיק את מתן השירותים ו/או כל חלק מהם ו/או להפסיק את ניהול השירותים כולם ו/או מקצתם לפני תום תקופת הסכם זה, על ידי מתן הודעה בכתב על כך למחזיקים בהתראה של 45 יום מראש.

ג. מבלי לגרוע מהאמור לעיל תהיה חברת הניהול רשאית להפסיק מתן שירותים כולם או מקצתם בכל מקרה שלדעת חברת הניהול לא יהיה באפשרותה להמשיך את מתן השירותים או חלקם עקב חוסר מזומנים מתמשך בשל אי תשלום במועד של הוצאות הניהול מצד חלק ניכר מהמחזיקים.

ד. הגיע הסכם זה לקיצו מכל סיבה שהיא מתחייב המחזיק, כי הוא ביחד עם יתר המחזיקים יתקשרו עם חברת ניהול אחרת שתיקבע ע"י המחזיקים לניהול והפעלה של הבניינים באופן שהבניינים יהיה תמיד בניהולה של חברת ניהול שתבטיח את הפעלתם ברמה גבוהה. כדי לאפשר את ישומה של הוראה זו בבוא העת מתחייבת חברת הניהול לכלול סעיף מקביל בהתקשרויותיה עם יתר המחזיקים.

### 19. יחסי הצדדים

א. מוסכם, כי אין ולא יהיו בין המחזיק ו/או מי מטעמו לבין חברת הניהול ו/או מי מטעמה בכלל זה עובדיה, ספקיה וקבלניה, כל יחסי עובד - מעביד וכי חברת הניהול הינה קבלן עצמאי, הפועל עבור המחזיקים בכל הקשור במתן שירותי ניהול ואחזקה לרכוש המשותף.

ב. מוסכם, כי בכל מקרה, לא תחשב חברת הניהול כ"שומר", בשכר ו/או בחינם, כמשמעות הגדרת מינוחים אלו בחוק השומרים, תשכ"ז - 1967.

**20. כתובות והודעות**

הצדדים קובעים בזאת את כתובותיהם לצרכי קבלת הודעות בהתאם להסכם זה כדלקמן:

חברת הניהול - \_\_\_\_\_

המחזיק - \_\_\_\_\_

וכל הודעה שתשלח בדואר רשום לפי אחת מהכתובות דלעיל תחשב כאילו הגיעה לידיעתו ולרשותו של הצד הנשגר תוך שלושה (3) ימים מעת שגורה אליו.

במקרה שצד ישנה כתובתו, יהיה חייב להודיע על כך לצד האחר תוך 7 ימים, ועד לקבלת הודעה כאמור תחשב כל הודעה שתשלח לפי כתובתו דלעיל של אותו צד כאילו הגיעה לתעודתה במועד הנקוב לעיל.

**ולראיה באו על החתום במקום ובמועד דלעיל:**

\_\_\_\_\_  
המחזיק

\_\_\_\_\_  
חברת הניהול