

הסכם ניהול פרויקט

שנערך ונחתם בתל אביב

בין:

הצדדים (שהינם צדדים להסכם השיתוף)

כמפורט בנספח א' להסכם זה

(להלן: "המזמין")

מצד אחד;

לבין: ונטורה ג'נריישן בע"מ מס' חברה 513703082

באמצעות מנהלה – מר שלמה ונטורה

(להלן: "חברת הניהול" או "החברה")

מצד שני;

הואיל: והמזמין הינו קבוצת יחידים, אשר התגבשה לשם רכישת 'מקרקעי הקבוצה', כהגדרת מונח זה ב'הסכם השיתוף';

והואיל: וככל שתרכוש הקבוצה את 'מקרקעי הקבוצה', תבקש הקבוצה להקים על גביו את 'הפרויקט' והכל כמפורט ב'הסכם השיתוף', כהגדרתו להלן;

והואיל: ולצורך ביצוע הפרויקט מעוניין המזמין לקבל שירותי פיקוח, ליווי, בדיקה, אישור, יועצים וכל גורם אחר עמו יתקשר המזמין לצורך ביצוע 'הפרויקט', וכן לקבל שירותי ניהול, תיאום ומעקב על ביצוע העבודות וכן כל פעולה אחרת הנדרשת לצורך ניהול 'הפרויקט';

והואיל: וחברת הניהול מצהירה כי היא בעלת הידע, הניסיון, המיומנות המקצועית, הכישורים והאמצעים לצורך מתן השירותים הנדרשים למזמין (כהגדרתם להלן) ולביצוע התחייבויותיה על פי הסכם זה;

והואיל: וחברת הניהול מעוניינת לקבל על עצמה והמזמין מעוניין למסור לחברת הניהול את השירותים, והצדדים מעוניינים להסדיר ביניהם את זכויותיהם והתחייבויותיהם בכל הקשור למתן השירותים, הכל מפורט בתנאי הסכם זה להלן;

והואיל: והצדדים מצהירים כי ידוע להם שאין מדובר ברכישת דירות גמורות או דירות "על הנייר" אלא ברכישת מקרקעין (בכפוף לחתימה על הסכם המכר), ובניה עליהם בדרך של בניה עצמית, כשכל העלויות והאחריות על המזמין בלבד, וכן, כי אף גורם, ובוודאי לא חברת הניהול, לא התחייב למכור למזמין דירות גמורות או דירות "על הנייר", או נתן התחייבות כלשהי באשר לעלותן הסופית של יחידות הדירור שיבנו במקרקעין על ידי המזמין;

לפיכך, הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים, כדלקמן:

1. מבוא

המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

נספח א' - רשימת יחידים הצדדים.

2. הגדרות

בהסכם זה יהיו למונחים המפורטים להלן המשמעות שבצדס:

ככל שלא נקבע בהסכם זה אחרת תינתן למונחים בהסכם זה המשמעות שנקבעה להם ב'הסכם השיתוף'.

"הסכם השיתוף" הסכם שנחתם בין כל יחיד המזמין להסדרת מערכות היחסים בין כל הצדדים לו וקביעת מוסדות הקבוצה והכל כמפורט שם. הסכם ניהול זה הינו נספח להסכם השיתוף.

"הקבלן" הקבלן, אשר ייבחר על ידי המזמין לצורך הקמת הפרויקט וביצוע כל המטלות והכל כמפורט בהסכם השיתוף.

"היועצים" מי שימונה על ידי המזמין מעת לעת כיועץ לצורך ביצוע העבודות בפרויקט.

"המתכננים" אדריכלים, מהנדסים, יועצים ומומחים אחרים הממונים על ידי המזמין ו/או מי מטעמו, לרבות הקבלנים, לצורך תכנון הפרויקט.

"העבודות" כל העבודות הדרושות לשם השלמת הפרויקט.

"השירותים" כהגדרתם בסעיף 6 להלן.

"תקופת ההתקשרות" החל ממועד השתכללות הסכם זה (כמפורט להלן) ועד להשלמתו הסופית של הפרויקט לרבות קבלת תעודת אכלוס ותעודת השלמה (טופס 4 וטופס 5) או עד שההתקשרות בין הצדדים תבוא לידי סיום, בהתאם להוראות הסכם זה, לפי המוקדם מבניהם.

"המזמין" כהגדרתו במבוא להסכם זה.

"יחיד המזמין" יחיד או קב' יחידים או כל ישות משפטית אחרת (לפי העניין) הזכאים, על פי הסכם השיתוף, לזכויות בגין אחת מיח' הדיור.

3. תנאי מתלה

תנאי להשתכללותו של הסכם זה הינו התקשרות הקבוצה וחתימתה על הסכם המכר עם המוכרים/בעלי המקרקעין – כמפורט בהסכם השיתוף.

4. הצהרות חברת הניהול

חברת הניהול מצהירה ומתחייבת בזאת כדלקמן:

4.1. כי היא בעלת כל ההסמכות הנדרשות על פי כל דין לניהול פעילותה העסקית בכלל, ולביצוע התחייבויותיה על פי הסכם זה, בפרט.

4.2. כי, למיטב ידיעתה, אין כל איסור, הגבלה או מניעה כלשהי, לרבות מכוח דין או הסכם, להתקשרותה בהסכם זה ולביצוע מלוא התחייבויותיה על פיו ואין בחתימתה על ההסכם או בביצוע התחייבויותיה על פיו משום הפרה (לרבות הפרה צפויה) של הסכם או התחייבות שלה כלפי צדדים שלישיים כלשהם או הפרה של כל דין, לרבות תקנה, צו ופסק דין.

4.3. כי תימנע מלהיות במצב של ניגוד עניינים. בכל מקרה בו קיים חשש כי חברת הניהול מצויה בניגוד עניינים, יהיה עליה להודיע על כך באופן מיידי וללא דיחוי למזמין.

לעניין זה, לא יראו כניגוד עניינים- הזמנת שירותים ו/או עצם קיומם של הסכמי מתן ואספקת שירותים מכל מין וסוג שהוא בפרויקטים אחרים אשר ניתנים ו/או יינתנו על-ידי יועצים, מתכננים ונותני שירותים למיניהם כהגדרתם בהסכם זה לחברת הניהול.

4.4. כי ברי לחברה היות המזמין קבוצה המונה יחידים שהינם בלתי מנוסים ובלתי מיומנים בהקמת פרויקטים מסוג הפרויקט דנן, ובנסיבות הללו חלה עליה חובה מוגברת של נאמנות, שקיפות, פעילות בתום לב ומסירות כלפי המזמין.

5. מהות ההתקשרות

המזמין מוסר בזאת לחברת הניהול, וחברת הניהול מקבלת על עצמה, ליתן למזמין את השירותים כמפורט בסעיף 6 להסכם זה במשך כל תקופת ההתקשרות.

6. השירותים

6.1. ליווי, סיוע ויעוץ לקבוצה אל מול כל נותני השירותים שילוו את הפרויקט, לרבות ניהול מו"מ מולם, בדיקת חשבונותיהם (כמפורט להלן) וכיוצ"ב.

6.2. ליווי, סיוע ויעוץ לקבוצה בבחירת הבנק שיעמיד לקבוצה מסגרות אשראי ומימון לפרויקט, לרבות סיוע בניהול מו"מ, בחינת חלופות ומסלולי מימון, מול הבנק במהלך כל תקופת ההתקשרות עמו, וככל הנדרש, סיוע ליווי ויעוץ בפנייה למוסדות פיננסיים נוספים לצורך השגת מימון נוסף ו/או משלים.

בין היתר, יכלול השירות - ריכוז המידע הנדרש על ידי הבנק המלווה של כל חברי הקבוצה לשם אישורם וחיתומם לשם קבלת מסגרות אשראי, וליווי הקבוצה (על יחידה) בחתימה על הסכם ההלוואה ועל כל יתר המסמכים ודרישות הבנק.

6.3. עריכת דוחות מפורטים, בדגש על דיווח רבעוני לחברי הקבוצה, אודות המצב הכספי של הפרויקט בכלל ועל חלקם היחסי בהוצאות ובהכנסות בפרט, וכן על התקדמות הביצוע, התקשרויות שבוצעו ו/או שיש לבצע, הכנת מאזני ביניים ותחזית עדכנית לגבי מסגרת התקציב להשלמת הפרויקט.

6.4. ריכוז דרישות התשלום של הגורמים השונים המעורבים בפרויקט, תוך פיקוח ומעקב על בדיקתם ואישורם על ידי הנציגות, המפקח, השמאי וכל גורם נדרש אחר – והכל על פי המנגנון הקבוע לניהול הכספי בהסכם השיתוף.

6.5. ליווי, מעקב, וסיוע ויעוץ לקבוצה בתיאום ותכנון הפרויקט, על תכניות העבודה בכל המקצועות הדרושים לפרויקט, מסגרת הלוי"ז של הביצוע וטיב החומרים המשמשים לביצועו, זאת בשיתוף מלא עם, אך לא רק, האדריכל, המהנדס, המפקח והשמאי.

6.6. ליווי, סיוע ויעוץ לקבוצה בתיאום בין הקבוצה לבין הרשויות המקומיות, רשויות התכנון, מנהל מקרקעי ישראל, וכל רשות ו/או גוף סטטוטורי נוספים.

6.7. ליווי, סיוע ויעוץ לקבוצה בהוצאת כל ההיתרים והאישורים הנדרשים לצורך הוצאתו לפועל וסיומו המוצלח של הפרויקט ולרבות סיוע בהוצאת היתר בניה.

6.8. ליווי, סיוע ויעוץ לקבוצה בכל הליך הביצוע באתר, כן וקיום ישיבות עם המפקח, היועצים השונים והקבלן, ככל הנדרש, לרבות שיתוף ודיווח לנציגות הקבוצה.

7. התמורה

- 7.1. תמורת השירותים ומילוי כל התחייבויות מנהל הפרויקט בהסכם זה, ישלם כל אחד מיחיד המזמין למנהל הפרויקט תשלום מוחלט, קבוע וסופי בסך 15,000 ₪ (חמישה עשר אלף ש"ח) בתוספת מע"מ כדין, לכל יח' דיור (להלן: "התמורה" או "שכר המנהל").
- התמורה תשולם ע"י כל אחד מיחיד המזמין למנהל הפרויקט, מתוך חשבון הפרויקט (או מתוך חשבון הנאמנות) באופן ובמועדים המפורטים להלן:
- 7.1.1. 90% משכר המנהל ישולמו לו ב – 24 תשלומים, שווים, חודשיים ועוקבים החל מחלוף 30 יום מיום חתימת הסכם המכר (כהגדרה זו בהסכם השיתוף). התשלומים הנ"ל ישולמו וייפרעו לידי חברת הניהול בכל 10 לחודש (קלנדרלי).
- 7.1.2. 10% משכר המנהל ישולמו לו מיד עם קבלת טופס 4 למגדלים.
- 7.2. התמורה תהיה צמודה למדד תשומות הבניה כמפורט להלן:
- 7.2.1. 'מדד הבסיס' יהיה מדד תשומות הבניה בגין חודש מרץ 2013 שיפורסם ביום 15.4.2013.
- 7.2.2. כל תשלום ישולם כשהוא נושא הפרשי הצמדה ביחס למדד הבסיס, אך בכל מקרה לא פחות ממדד הבסיס.
- 7.3. מנהל הפרויקט ימציא למזמין חשבונית מס כדין, כנגד כל תשלום.
- 7.4. מנהל הפרויקט ימציא למזמין אישור על ניהול ספרים כדין וכן אישור עדכני (למועד כל תשלום) על פטור מניכוי מס במקור. לא הומצא אישור עדכני על פטור מניכוי מס במקור, ינכה המזמין מס בשיעור המתחייב על-פי כל דין ולמנהל הפרויקט לא תהיה כל טענה ואו דרישה ו/או תביעה בקשר לכך.
- 7.5. מובהר כי שכר המנהל אינו כולל הוצאות בהן תישא החברה אגב הענקת השירותים הנ"ל (כגון: אספות דיירים, כיבודים, שליחויות, צילומים, העתקות, העתקות שמש, סקינות, תשלומי אגרות, חניות בקשורות עם הפרויקט וכיוצ"ב) ואלה ישולמו לחברה מעת לעת על פי קבלות/אישורי תשלום.

8. אחריות, פיצוי ושיפוי

המזמין מצהיר ומתחייב כי ידוע לו שאין במתן שירותי הניהול כדי להטיל על חברת הניהול אחריות ו/או חבות כלשהי מכל סוג ומין שהם הקשורות לגורמים המקצועיים המעורבים ו/או שיהיו מעורבים בהקמת הפרויקט ו/או להקמת הפרויקט ו/או לקיום הסכם המכר עם בעלי המקרקעין הרשומים ו/או איזה מתנאים ו/או לקיום הסכם השיתוף ו/או כל הסכם אחר שנחתם ו/או יחתם במסגרת הפרויקט על ידי מי מהצדדים להסכמים אלה.

לפיכך, כל אחד מיחיד הצדדים מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד חברת הניהול ו/או מי מטעמה בקשר עם האמור לעיל ו/או בקשר עם הפרויקט, במסגרת האמור בהסכם זה.

9. ביקורת

חברי הנציגות יהיו רשאים בכל זמן סביר לבדוק את השירותים, לרבות כל מסמך או חומר אחר, לקבל ו/או לעשות העתקים מהם, ולדרוש כל הסבר לפי ראות עיניהם.

10. סיום ההתקשרות

10.1. מבלי לגרוע מזכויותיו על פי ההסכם ועל פי כל דין, יהא המזמין רשאי להביא הסכם זה לידי סיום, באופן מיידי, בקרות אחד מן המקרים המפורטים להלן ובמקרה כזה יהיה זכאי לתשלום מלוא התמורה בגין מלוא השירותים שניתנו על-ידו עד לאותו מועד בלבד ;

10.1.1. במקרה בו מנהל הפרויקט הפר אחת מהתחייבויותיו על פי ההסכם באופן המהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

10.1.2. במקרה בו מנהל הפרויקט הפר אחת מהתחייבויותיו על פי ההסכם מכל סיבה שהיא באופן שאינו מהווה הפרה יסודית של ההסכם - ובלבד שלא תיקן את ההפרה בתוך 14 יום ממועד הודעת המזמין.

10.1.3. בכל מקרה בו ננקטו נגד מנהל הפרויקט הליכי פשיטת רגל, או שפתח בעצמו בהליכי פשיטת רגל או הוצא נגדו צו כינוס נכסים, או שמונה לו כונס נכסים או שמנהל הפרויקט הגיע להסדר נושים עם נושיו או שהציע להם להגיע להסדר נושים, או שמונה לו מנהל מיוחד, ובלבד שההליכים, הצו, ההחלטה, ההצעה כאמור לא בוטלו בתוך 45 ימים.

10.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור, יהא רשאי המזמין להביא הסכם זה לידי סיום בכל עת, על פי שיקול דעתו הבלעדי ומבלי שיצטרך לנמק החלטתו זו, בהודעה מוקדמת ובכתב 45 יום מראש למנהל הפרויקט. במקרה כזה או בכל מקרה אחר לפיו הובא הסכם זה לידי סיומו שלא בקרות אחד מהמקרים המנויים בסעיף 10.1 דלעיל - יהא מנהל הפרויקט זכאי לתשלום מלוא התמורה בגין מלוא השירותים שניתנו על-ידו עד לאותו מועד וכולל לאורך תקופת ההודעה המוקדמת, וכן לפיצוי נוסף בגובה 5,000 ₪ (בתוספת מע"מ) מכל אחד מיחיד המזמין (ובכל מקרה לא יותר מהתמורה כהגדרתה לעיל).

10.3. האמור לעיל אינו בא לפגוע בכל זכויות או תרופות אחרות או נוספות שיעמדו למזמין ו/או למנהל הפרויקט לפי כל דין, ובכלל זה הזכויות להיפרע על נזקיו עקב כל הפרה של ההסכם, גם במקרה שלא יבוטל, וזכויותיו לאכיפת ההסכם ומניעת הפרתו.

10.4. מנהל הפרויקט ישתף פעולה באופן מלא עם המזמין או מי מטעמו, עם סיומו המוקדם של ההסכם, לרבות העברת כל המסמכים, החישובים, והעבודות שנעשו על ידו במסגרת ההסכם, והללו ייחשבו כקניינו הבלעדי של המזמין, אשר יהא רשאי לעשות כרצונו בכל המסמכים כאמור.

11. שונות

11.1. הסכם זה מהווה את כלל הסכמת הצדדים והוא מבטל כל הסכם או הסכמה קודמת, בין בכתב ובין בעל פה, בין הצדדים בעניינים נשוא הסכם זה.

11.2. כל שינוי, תוספת או ביטול של סעיף מסעיפי הסכם זה יהיה בר תוקף אך ורק אם נעשה בכתב וייחתם על ידי שני הצדדים.

11.3. שום ויתור, אורכה או הימנעות מפעולה במועדה מצד המזמין או שתיקתו במקרה של הפרה או אי קיום תנאי כלשהו מתנאי הסכם זה או אי מימוש של אחת או יותר מזכויותיו, לא יחשבו כויתור על זכות כלשהי ולא ישמשו השתק מצדו - בין לגבי אותה הפרה ובין לגבי הפרה אחרת, אלא אם כן אישר אחרת בכתב.

11.4. המזמין יהא זכאי להעביר או להסב את זכויותיו והתחייבויותיו על פי ההסכם, בכל עת ועל-פי שיקול דעתו הבלעדי, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בהתחייבויותיו כלפי מנהל הפרויקט. מנהל הפרויקט לא יהא זכאי להעביר, להמחות או להסב את זכויותיו והתחייבויותיו על פי ההסכם, חלקן או כולן, ללא הסכמת המזמין מראש ובכתב ובהתאם להוראות סעיף 10.4 דלעיל.

ולראיה, באו הצדדים על החתום:

המזמין

מנהל הפרויקט

ת.ז	חתימה	ת.ז	חתימה	יח'
				1
				2
				3
				4
				5
				6
				7
				8
				9
				10
				11
				12
				13
				14
				15
				16
				17
				18
				19
				20
				21
				22
				23
				24
				25
				26
				27
				28
				29
				30
				31
				32
				33
				34
				35
				36
				37
				38
				39
				40
				41
				42
				43
				44
				45
				46

ת.ז	חתימה	ת.ז	חתימה	יח'
				47
				48
				49
				50
				51
				52
				53
				54
				55
				56
				57
				58
				59
				60
				61
				62
				63
				64
				65
				66
				67
				68
				69
				70
				71
				72
				73
				74
				75
				76
				77
				78
				79
				80
				81
				82
				83
				84
				85
				86
				87
				88
				89
				90
				91
				92

ת.ז	חתימה	ת.ז	חתימה	יח'
				93
				94
				95
				96
				97
				98
				99
				100
				101
				102
				103
				104
				105
				106
				107
				108
				109
				110
				111
				112
				113
				114
				115
				116
				117
				118
				119
				120
				121
				122
				123
				124
				125