

מסמך זה אינו מהווה הסכם מחייב בין חברת הניהול ובין חברי קבוצת הרכישה ו/או מי מטעמה – אלא הינו הצעה בלתי חוזרת מטעם חברת הניהול. יובהר כי מסמך זה כפוף להוראות המכרז נשוא הסכם השיתוף כמו גם להוראות התב"ע הרלוונטית ו/או הוראות ההיתר ככל ואלה ייקבעו הוראות ספציפיות לאופן ניהול הפרויקט. לפיכך יכול ויבוצע בו שינויים אשר יקבלו ביטויים בהסכם שייחתם בין חברת הניהול ובין ובעלי הזכויות בפרויקט.

## נספח ח' - עקרונות הסכם הניהול

1. בהסכם זה תהיה למונחים להלן המשמעות כדלקמן:

### 1.1. "הפרויקט":

הפרויקט כהגדרתו בהסכם השיתוף הכולל מגדל מגורים, שטח מסחרי, חניון מסחרי, חניון פרטי, חדרי מכוונות, שטחים משותפים שטחים פרטיים פתוחים וכו'.

### 1.2. "אגפי הפרויקט":

בפרויקט שני אגפים כדלקמן: אגף א' - בניין המגורים לרבות הצמודותיו; אגף ב' - השטח המסחרי ביחד עם החניון (ללא השטח בבעלות בעלי הזכויות בבנין המגורים). יובהר כי הוראות הסכם זה תחולנה על בניין המגורים בלבד (על הצמודותיו).

### 1.3. "השירותים":

שירותי אחזקה - אחזקה של הרכוש המשותף כהגדרתו להלן, של השטח הפרטי הפתוח (שפ"פ), של שטחי החנייה בפרויקט (קרי: שטחי החנייה המהווים חלק בלתי נפרד מבניין המגורים) וכן אחזקה של ציוד ומערכות המשרתים ו/או משמשים חלק או את כלל בעלי היחידות בפרויקט, לרבות, אך מבלי לגרוע: גנרטורים, טיפול ואחזקה של המעליות ופירי מעליות, ציוד חשמל, כריזה, טלוויזיה, אינטרקום, מערכות חשמל, תאורה, מיזוג אויר, קשר, אינסטלציה, ביוב, ניקוז, סילוק אשפה ופסולת, שמירה (כמתואר להלן), שילוט, ניקיון, לרבות ניקוי קירות המסך החיצוניים (כמתואר להלן), גינון, הדברה, וכו'.

שירותי השמירה (אופציונלי) - בבנין תהיה שמירה יום-יומית, 24 שעות ביממה, כולל שבתות וחגים. השומר ישב דרך קבע בעמדת המודיעין שתמוקם בלובי הכניסה לבנין, ובמידת הצורך, יתוגבר כוח השמירה בשומרים נוספים עפ"י דרישת וועד הבית.

ניקוי קירות חיצוניים - קירות המסך והחלונות ינוקו לפחות 2 (שתי) פעמים בשנה. מובהר בזאת כי חובתה של חברת הניהול לדאוג לניקיון ולתחזוקה של קירות מסך אלו, להוציא החלק המצוי בתחום המרפסת של כל יחידה (דלת היציאה למרפסת). למרות האמור, קירות מסך של השטחים המשותפים, כגון: לובי כניסה, ושטחי הרווחה ינוקו בתכיפות יותר רבה, עפ"י הצורך ו/או דרישה של וועד הבית..

שירותי מינהלה - תשלום חיובי ארנונה, מים, חשמל ותשלומי חובה אחרים החלים על הרכוש המשותף, לרבות נשיאה בתשלומים הכרוכים באחזקת או בהפעלת משרדי חברת הניהול ושטחי העזר האחרים בבנין שישמשו את חברת הניהול. כמו כן הפעלה וניהול של מועדון הספורט (לגבי מועדון הספורט - אופציונלי וכהגדרתו להלן), וכל שטח אחר שהוא רכוש משותף.

שירותי ביטוח - ביטוח של הרכוש המשותף והמערכות המשרתים ו/או משמשים חלק או את כלל היחידות בבנין וכן ביטוח צד ג' בגין חבויות לנזקים העלולים להיגרם לאדם או לרכוש ברכוש המשותף, הכול עפ"י הנחיות יועץ הביטוח של וועד הבית ובאישור וועד הבית.

הרחבת השירותים הקבועים - חברת הניהול תציע ותעניק לבניין שירותים קבועים אחרים שיידרשו, לפי שיקול דעת חברת הניהול, ובכפוף להסכמת וועד הבית, (בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי של חברי וועד הבית אם לקבל שירותים אלו או אם לאו), לשם אחזקה תקינה ושוטפת של הרכוש המשותף ושמירה על רמתו הגבוהה של הבניין.

#### "שירותים נוספים":

על פי דרישת ועד הבית, תספק חברת הניהול שירותים נוספים שיינתנו, באם יינתנו, לשם אחזקה תקינה ושוטפת של הרכוש המשותף ושמירה על רמת ניהול ואחזקה גבוהה של הבניין כגון: חידוש, שיפור, תיקון, שיפוץ של הבניין ומערכותיו, שירותי שמירה ואבטחה, ניהול מועדון הספורט וכן כל שירות נוסף אחר אותו יזמין וועד הבית מאת חברת הניהול. מובהר כי שירותים נוספים אלו יהיו בתשלום נוסף כפי שייקבע בין חברת הניהול לבין וועד הבית, אולם בכל מקרה מחירם יהיה נמוך ב- 10% ממחיר הממוצע המתקבל מתוך שקלול 3 הצעות מחיר שהגישו בעלי מקצוע (המעניקים שירותים דומים) לחברי וועד הבית, לבקשתם.

#### "שירותים מיוחדים":

ניקיון ואחזקה של היחידות עצמן או של מערכות שבהן, אשר יינתנו על ידי חברת הניהול לכל בעל יחידה באופן אישי, וזאת בהתאם לבקשתו, כאשר התשלום עבור השירות המיוחד הנ"ל, יחול רק על בעל היחידה המעוניין בשירות זה. אין באמור לעיל כדי לחייב בעל יחידה כלשהי מלהזמין שירותים מיוחדים אלו מחברת הניהול, ולא תהיה לחברת הניהול כל בלעדיות על הענקת שירותים מיוחדים נשוא סעיף זה בתחום הבניין.

#### "הרכוש המשותף":

1.4

כל חלקי הבניין שנועדו ו/או שיועדו בעתיד, לשימוש משותף של בעלי היחידות בבניין, כולם או חלקם, ולא לשימוש בעל יחידה כלשהי באופן בלעדי, לרבות, אך לא רק, שטחים פרטים פתוחים, דרכי גישה לבניין, מבואות כניסה, ליתר הרכוש המשותף, שטחי וחדרי שירות ו/או פרוזדורי שירות, גינות, שלטים, קירות חיצוניים, קירות מסך, שטחי הגגות אשר לא הוצאו מכלל הרכוש המשותף, חדרי מדרגות, מעליות ופירי מעליות, חדרים טכניים, חדר חשמל, חדרי המכונות בהם מותקן ציוד המערכות המרכזיות של הבניין, מתקני חשמל, גנרטורים, מתקני אינסטלציה, מתקני אוורור ומיזוג אוויר, צנרת ראשית של מים, ביוב, מערכות סילוק אשפה ופסולת, מערכות חשמל ומיזוג אוויר, מרתפים, אינטרקום, ציוד טלוויזיה, ציוד כריזה, אנטנות מרכזיות לטלוויזיה, מערכות תאורה, חדרי אשפה, חדרי שירותים שאינם ביחידות, חדרי דואר, לובי, שטחי פריקה וטעינה, מועדון הספורט (כהגדרתו להלן), משרד חברת הניהול וכיו"ב.

יובהר כי כל השירותים כוללים גם מתן שירותי אחזקה, יינתנו לחניות המוצמדות לבעלי היחידות ולחניות בבית המשותף המיועדות לאורחיהם של בעלי היחידות (במקרה ויהיו כאלה).

#### "וועד הבית":

1.5

נציגות הבית המשותף אשר נבחרה כדיון וע"פ הסכם השיתוף ע"י בעלי היחידות.

## 2. הצהרות והתחייבויות חברת הניהול:

2.1 חברת הניהול מקבלת על עצמה את הניהול והביצוע הבלעדיים של השירותים בבניין, כפי שהוגדרו לעיל וכפי שייקבעו ע"י וועד הבית, ברמה גבוהה והתואמת את רמת הבניין, ובעל

היחידה מסכים לכך ומוסר לחברת הניהול את ניהול וביצוע השירותים לתקופת ההסכם באופן בלעדי, ולמעט השירותים המיוחדים המוגדרים בסעיף 1.3 לעיל, מתחייב שלא לבצע את השירותים בעצמו או באמצעות אחרים.

2.2. ניהול וביצוע השירותים כאמור, ייעשה על ידי חברת הניהול בעצמה. חברת הניהול לא תהיה רשאית להסב את זכויותיה שלפי הסכם זה לצדדים שלישיים, אלא אם קיבלה לכך את הסכמת וועד הבית מראש ובכתב. חברת הניהול תהיה רשאית להתקשר מפעם לפעם עם קבלני משנה בהסכמים בדבר מתן שירותי אחזקה למערכות, מתקנים ושטחים בבניין, ובלבד שלא יהא בכל התקשרות כאמור כדי לגרוע ממילוי מלוא מחויבויותיה של חברת הניהול על פי הסכם זה.

2.3. חברת הניהול, באישור וועד הבית מראש ובכתב, תהא זכאית לקבוע את היקף השירותים, סוגם, טיבם ואת חלקם אשר יסופקו לבניין ו/או לחלקים מסוימים ממנו, את זמן ואופן אספקתם ואת תקופת אספקתם ובלבד שהיקף השירותים לא יפחת מהאמור בהסכם זה.

3. חברת הניהול ביחד עם וועד הבית, תקבע מדי פעם נהלים, הוראות וכללי התנהגות בקשר לניהול הבניין וביצוע השירותים, ובלבד שנהלים אלו יהיו בכפוף למותנה בהסכם זה ובתקנון הבית המשותף, ולא יפגעו בשימוש הסביר של בעל היחידה ביחידתו.

4. לחברת הניהול יוקצה משרד ומחסן בבית המשותף, בו ירוכזו פעולות ניהול וביצוע השירותים. במשרד ינוהלו ספרי חשבונות מסודרים לגבי הוצאותיה והכנסותיה של חברת הניהול, לרבות כרטיס נפרד לכל בעל יחידה. כל בעל יחידה יוכל לפנות למשרד בשעות המקובלות בכל ברור ושאלה הנוגעים לניהול וביצוע השירותים ובנוגע לפעולות חברת הניהול. חברת הניהול תאחסן את הציוד המשמש אותה לביצוע השירותים, בשטח שיוקצה לה ע"י וועד הבית.

## 5. התחייבויות בעל יחידה:

### 5.1. כללי

5.1.1. לקיים את כל חובותיו והתחייבויותיו במלואן ובמועדן, על פי הסכם זה ועל פי תקנון הבית המשותף ועל פי ההוראות שיתפרסמו מעת לעת ע"י ועד הבית וחברת הניהול.

5.1.2. לסייע ולהישמע להוראות והנחיות ועד הבית וחברת הניהול בכל המקרים ששיתוף פעולה או עזרה כזו ידרשו, כדי לאפשר את הביצוע הסדיר והטוב של השירותים ואת אחזקת הרכוש המשותף וניהולו ברמה גבוהה ומקצועית.

5.1.3. לשלם את חלקו בהוצאות הכרוכות באחזקת הבניין והרכוש המשותף, לרבות חלקו בתשלום דמי הניהול לחב' הניהול, מיד לאחר שיידרש לכך ע"י חברת הניהול.

5.1.4. להיות אחראי כלפי וועד הבית וכלפי חברת הניהול, לקיום הוראות הסכם זה, בין אם הוא מחזיק בעצמו ביחידה ובין אם הוא השכיר או נתן רשותו לאחר לעשות בה שימוש, ובין אם איש אינו משתמש בה. גרם המחזיק ביחידה (שאינו בעל היחידה) נזק לרכוש המשותף, יהיה בעל היחידה אחראי לפצות את וועד הבית על הנזק האמור מבלי לפגוע בתרופות וועד הבית/ חברת הניהול נגד המחזיק ביחידה.

5.1.5 לא להשכיר ו/או להתיר את השימוש ביחידה שברשותו לשוכר/בר רשות, אלא אם כן הודיע על כך לחברת הניהול בכתב וצרף להודעתו העתק של הסכם השכירות/הסכם הרשאה. בכל מקרה, השכרת/התרת השימוש ביחידה לשוכר/בר רשות לא תשחרר את בעל היחידה מקיום חיוביו כלפי חברת הניהול על פי הסכם זה והוא יהיה אחראי ביחד ולחוד עם מקבל הזכויות לביצוע מלוא חיוביו על פי הסכם זה. במקרה של מכירה, יהיה חייב בעל היחידה לגרום לכך שהקונה יחתום על הסכם ניהול בנוסח דומה לזה שעליו חתם בעל היחידה וכן יפקיד בידי חברת הניהול את הפיקדון.

5.1.6 לא לבצע את השירותים בעצמו (למעט השירותים המיוחדים כאמור בסעיף 1.3) או באמצעות אחרים ולא לקבל שירותים מאחרים פרט לחברת הניהול או מי מטעמה, בכל הנוגע לרכוש המשותף, אלא אם הסכים לכך וועד הבית בכתב לפני ביצוע השירות.

## **5.2 שימוש ברכוש המשותף**

5.2.1 להשתמש ברכוש המשותף בצורה סבירה וזהירה.

5.2.2 להימנע מלעשות שימוש ביחידה שאינו למטרה המיועדת לכך.

5.2.3 להסכים לכל שימוש חוקי (אשר קיבל לכך היתר ו/או רישיון עסק מאת הרשות המקומית) שיבקשו בעלי היחידות באגף המסחרי לעשות ברחבות שבחזית הקומה המסחרית למטרת הצבת שולחנות וכסאות, סגירת חורף ומטרות דומות אחרות, אף אם שטחים אלה יהיו חלק מהרכוש המשותף.

5.2.4 לא להתקין ו/או להשתמש באנטנות ובאמצעי קליטה ופיקוח (לרבות מצלמות) אלקטרוניים ברכוש המשותף.

5.2.5 להימנע מכל פעולה, בתחום הרכוש המשותף, אשר עלולה להוות סכנה בטיחותית או הפרעה אחרת לבעלי היחידות האחרים ו/או לצד שלישי כלשהו.

5.2.6 להימנע מלהניח מיטלטלין כלשהם מחוץ ליחידה בשטחים המשותפים בבנין.

5.2.7 להימנע מהוצאת פסולת וחפצים לרשות הרבים ולהשתמש במתקנים המיועדים לכך בלבד, תותר הוצאת פסולת וחפצים כאמור אך ורק בימים ובשעות על פי הנחיות חברת הניהול.

5.2.8 להימנע משימוש במתקנים וציוד שיגרמו לרעש אשר ישמע מחוץ לכותלי היחידה ואשר אינו כדון ועלול לגרום למטרד לבעלי היחידות ו/או למשתמשים אחרים של יחידות בבניין.

5.2.9 לא לבצע כל שינוי בלובי הקומתי בו מצויה היחידה ולא לפלוש למעברים הקומתיים או לספח כל חלק מהם ליחידה – למעט אם קיבלו לכך את הסכמת יתר בעלי הזכויות בבניין לפי הרוב הדרוש לכך ובהתאם לדין, ובלבד שהשינוי נעשה בהיתר ועל פי דין.

5.2.10. לא להתקין מזגנים מפוצלים על הקיר החיצוני של הבנין ו/או מזגני חלון ו/או מדחסים ו/או מעבים וכן לא להתקין צנרת גלויה מחוץ ליחידתו על הקירות החיצוניים של הבנין.

5.2.11. לחנות בחניות המוצמדות לו, במקומות המסומנים והמיועדים לכך בלבד. לא לחנות בחניות האורחים (במידה ויהיו כאלה) ו/או בחניות המיועדות לשימוש לחניון הציבורי ולא לאפשר לאורחי בעל היחידה לחנות בחניות האורחים, אלא על פי הוראות ועד הבית וחברת הניהול.

5.2.12. לא להעביר את אמצעי הכניסה לבנין (כרטיס זיהוי), לחניון, ו/או ליתר מתקני הבנין שברשותו לאדם אחר, אלא אם קיבל לכך אישור מחברת הניהול והדבר נרשם אצלה. על בעל היחידה להישמע לנוהלי ועד הבית וחברת הניהול בקשר לשמירה וביטחון בבית המשותף לרבות נוהל כניסת בעלי היחידות, אורחים לבנין, לחניון וליתר מתקני הבנין.

5.2.13. להתיר לחברת הניהול וכל הפועלים מטעמה, להיכנס בכל עת סבירה למרפסת היחידה, באם יהיה צורך בכך, לשם ניקוי הזכוכית החיצונית, זאת לאחר שתואם הביקור זמן סביר מראש.

5.2.14. לא להעביר מיטלטלין וחפצים ליחידה אלא בהתאם להוראות שיקבעו בענין זה ע"י ועד הבית וחברת הניהול. בעל היחידה יגיע להסדר עם חברת הניהול/ועד הבית לגבי אופן העברת המיטלטלין והחפצים ליחידה לרבות מועדים, שעות ואופן העברתם.

### **5.3. נוהל ביצוע עבודות ביחידה**

5.3.1. בעל יחידה לא רשאי לבצע עבודות כלשהן, אלא בהתאם להוראות שיקבעו בענין זה ע"י ועד הבית וחברת הניהול. בעל היחידה יגיע להסדר עם חברת הניהול/ועד הבית לגבי אופן ביצוע עבודות אלה, לרבות שעות ביצוע העבודות, שעות ואופן העלאת והורדת המשאות במעלית המיועדת לכך, ניקיון הרכוש המשותף וכו'.

5.3.2. להפקיד, לשם הבטחת כיסוי הנזקים העלולים להיגרם ברכוש המשותף כתוצאה מביצוע העבודות ומהובלת המשאות, הציוד והחומרים וכתנאי להתחלת ביצוע השינויים ביחידה, פוליסת ביטוח או ערבות בנקאית אוטונומית בסכום ובתנאים שייקבעו ע"י וועד הבית/חברת הניהול. הפוליסה ו/או הערבות הנ"ל יוחזרו לבעל היחידה לאחר גמר ביצוע העבודות, ובתנאי כי לא נגרמו נזקים לרכוש המשותף או במקרה בו נגרם נזק והנזק תוקן לשביעות רצון ועד הבית/חברת הניהול. וועד הבית/חברת הניהול זכאי למנוע בכל האמצעים החוקיים, ביצוע שינויים או תיקונים או עבודות כנ"ל שיבוצעו שלא בהסכמתו או בניגוד למותנה לעיל, ולקבל כל סעד משפטי, לרבות צו עשה להחזרת המצב לקדמותו ו/או צו מניעה ובעל היחידה הנוגע בדבר נותן לכך מראש את הסכמתו.

5.3.3. למלא אחר כל דרישות חברת הניהול בנוגע לביצוע העבודה ולהתחשב בעובדה שהבנין מאוכלס, לשמור על ניקיון הרכוש המשותף ועל השקט ולבצע את העבודות בתאום מלא עם חברת הניהול.

#### 5.4. זכות כניסה ליחידה

- 5.4.1. להרשות לחברת הניהול ולבאים מכוחה להיכנס ליחידתו, לאחר הודעה מראש ובכתב ולאחר שניתנה לו הזדמנות להיערך לכך בהתאם, לשם ביצוע עבודות בקשר לתיקונו, שיפוצו והחזקתו התקינה של רכוש משותף ובין היתר, לפתוח קירות, רצפות, תקרות וחלקים אחרים, להחליף ולתקן מערכות ולבצע כל מלאכה שתהיה דרושה לפי שיקול דעת חברת הניהול. בכל מקרה של פעולה כנ"ל, תעשה חברת הניהול כל שביכולתה כי ההפרעה לבעל היחידה תהיה קטנה ככל האפשר, כי העבודה תתבצע ברציפות עד לפתרון הבעיה וכי בהקדם האפשרי יוחזר המצב לקדמותו.
- 5.4.2. ידוע לבעל היחידה שלצורך עריכת בדיקות בטיחות (ביקורת גלאי עשן ומתזים) יהיה צורך להיכנס ליחידתו לפחות פעם בשנה.
- 5.4.3. פגעו העבודות האמורות ביחידה, תהיה חברת הניהול חייבת בתיקונם והשבת המצב לקדמותו.

#### 6. התמורה

- 6.1. עבור ביצוע השירותים (כהגדרתם לעיל) בהיקפם המלא, תהיה חב' הניהול זכאית לתשלום חודשי שיקבע על בסיס עלות השירותים בתוספת רווח של 15% אחוזים ובתוספת מע"מ כדין (להלן: "התשלום החודשי"). בעל היחידה מתחייב בזאת לשלם לחברת הניהול את חלקו בתשלום החודשי בין אם הוא עושה שימוש ביחידה בעצמו ובין אם מסר את השימוש לאחר, ובין אם אין הוא משתמש ביחידה בפועל בכלל.
- 6.2. חברת הניהול תחייב את בעלי היחידות בתשלום חודשי על בסיס העקרונות הבאים: כל יחידה תישא באופן עצמאי בהוצאות הכרוכות באחזקת הרכוש ובמתן השירותים, כל יחידה ע"פ חלקה היחסי ברכוש המשותף וכפי שהוגדר בהסכם השיתוף.
- 6.3. בעל היחידה ישלם את חלקו בתשלום החודשי בהתאם לחשבון שיוגש לו על ידי חברת הניהול וזאת תוך 14 ימים ממועד קבלת החשבון. החשבונות דלעיל יוגשו לבעל היחידה מראש, על בסיס אומדן ההוצאות הצפויות, מדי חודש או מדי תקופה אחרת שתקבע על ידי חברת הניהול.
- 6.4. החשבון שיוגש לבעל היחידה ייבדק מראש ע"י ועד הבית ו/או מפקח שימונה ע"י ועד הבית. אישור שהחשבון נבדק ונמצא נכון יהווה אסמכתא לתשלום ויחייב את בעל היחידה בתשלום, אף אם יהיו לו השגות עליו.
- 6.5. להקלת גביית החשבונות יחתום בעל היחידה כתנאי לקבלת היחידה, על הוראת קבע לטובת חשבון חברת הניהול. לחילופין, תהיה חברת הניהול רשאית לדרוש מבעל היחידה להפקיד אצלה, מידי שנה, 12 המחאות דחויות לפקודתה בלבד, לצורך תשלום דמי הניהול וההוצאות בשנה הרלבנטית. חודש ימים לפני תום כל שנה, מתחייב בעל היחידה להמציא לחברת הניהול 12 המחאות לשנה העוקבת.

6.6. בעל היחידה ישלם לחברת הניהול מס ערך מוסף על כל תשלום בו הוא חייב בהתאם להסכם זה, ביחד עם אותו תשלום, בשיעור שיחול במועד התשלום בפועל, ויקבל מחברת הניהול חשבונית מס כדין.

6.7. בתוך תקופה שלא תעלה על 3 חודשים מתום כל שנה קלנדרית, תערוך חברת הניהול חשבון סופי של ההוצאות ודמי הניהול בשנה הקלנדרית האמורה (להלן: "החשבון השנתי") ותמציא העתק מחשבון זה לכל בעל היחידה, לפי דרישה. בעל היחידה יהיה רשאי לקבל הסבר בנוגע לחשבון השנתי וכן לעיין בספרי הנהלת החשבונוט שמנהלת חברת הניהול. החשבון השנתי כשהוא מבוקר ומאושר ע"י רואה חשבון של חברת הניהול ושל וועד הבית, ישמש הוכחה לכאורה לגובה ההוצאות ודמי הניהול, ולחובת התשלום של בעל היחידה על פיו. בעל היחידה ישלם לחברת הניהול את ההפרשים במידה ויהיו כאלה, בין הסכומים ששילם על חשבון חלקו המשוער בהוצאות לבין סכום ההוצאות המופיע בחשבון השנתי. אם יהיו הפרשים כספיים לזכותו של בעל היחידה, תזכה חברת הניהול את חשבונו של בעל היחידה אצלה בהתאם.

6.8. למען הסר ספק יובהר כי חברת הניהול תהא אחראית לבצע הפרדה חשבונאית מוחלטת, לצורך תשלום ההוצאות ודמי הניהול בהתאם להוראות ולתחשיבים אשר יוכנו על ידי רואי החשבון של חברת הניהול, כך שבעל היחידה לא יידרש לשאת בכל תשלום ו/או עלות אשר אינם קשורים במישרין לבניין. כמו כן תנהל חברת הניהול רישום חשבונאי נפרד לגבי כל אחד מבעלי היחידות בבניין.

6.9. התשלום החודשי ישולם לחברת הניהול החל ממועד קבלת אישור אכלוס לבניין (קבלת טופס 4).

#### 6.10. פיקדון:

כביטחון למילוי התחייבויות בעל היחידה ולהבטחת תשלום סדיר ושוטף של ההוצאות ודמי הניהול, יפקיד בעל היחידה במועד הקובע וכתנאי לקבלת החזקה ביחידה לידי, פיקדון בגובה אומדן ההוצאות עבור 3 (שלושה) חודשים מראש (להלן: "הפיקדון").

6.10.1 הפיקדון יוחזר לידי בעל היחידה בעת מכירת היחידה, בתוספת של הפירות שנצברו בו החל ממועד הפקדת הפיקדון ועד למועד החזרתו ובתנאי כי הרוכש הפקיד אצל וועד הבית פיקדון חדש.

6.10.2 במידה ובעל היחידה לא יעמוד בתשלום כלשהו במועדו כאמור בהסכם זה, תהיה חברת הניהול רשאית, לפי שיקול דעתה ומבלי לגרוע בכל תרופה אחרת לה היא זכאית, להשתמש בכספי הפיקדון לכיסוי התשלום האמור. במקרה כזה, רשאית חברת הניהול לנכות מהפיקדון את הסכום שבפיגור בצירוף הפרשי הצמדה ו/או ריבית.

6.10.3 חברת הניהול תהא רשאית לדרוש מבעל היחידה להחזיר לפיקדון כל סכום שנוכה ממנו, אם נוכו מהפיקדון סכומים שבפיגור. בעל היחידה מתחייב לשלם לחברת הניהול את הסכום הנדרש לא יאוחר מ-14 ימים ממועד קבלת דרישתה בכתב של חברת הניהול.

6.10.4 חברת הניהול תפקיד את כספי הפיקדון בחשבון בנק נפרד ותשקיע אותו בהשקעה סולידית על פי הוראות ועד הבית.

## 7. מועדון הספורט:

7.1 **השימוש במועדון הספורט מיועד לדיירים המאכלסים את בניין המגורים בלבד** (דיירי ו/או בעלי הזכויות בשטחים המסחריים לא יהיו זכאים או רשאים להיכנס למועדון הספורט ו/או להשתמש במתקניו). השימוש במועדון הספורט אסור על ידי מי שאינו דייר של קבע בבניין לרבות אורחי דיירי הבניין ו/או קרוביהם. זכות השימוש במועדון הספורט הינה בכפוף להוראות תקנון מועדון הספורט וחתימה על הצהרת בריאות.

7.2 לחברת הניהול תהא הזכות למסור בכל עת, באישור וועד הבית, את תפעול מועדון הספורט וביצוע שירותי מועדון הספורט, כולם או מקצתם, לכל תאגיד או גוף משפטי או אחר, אחד או יותר, כפי שתמצא לנכון (להלן: "מפעיל מועדון הספורט"), והכל בתשלום, או שלא בתשלום, בתנאי שלא ייפגעו התחייבויות חברת הניהול עפ"י הסכם זה. חברת הניהול מתחייבת כי ככל ותמסור את ניהול מועדון הספורט כאמור, לא יהיה זכאי מפעיל מועדון הספורט לתשלום נוסף מעבר לקבוע בהסכם זה. כמו כן, לא יהיה רשאי מפעיל מועדון הספורט לשנות את מדיניות הרשאת השימוש במועדון הספורט (ובתוך כך להתיר שימוש למתקניו למי שאינו נמנה על מורשי הכניסה בהתאם לסעיף 7.1 להסכם זה).

7.3 ישכיר/ימכור בעל היחידה את הדירה לאחר, יודיע על כך לחברת הניהול ולמפעיל מועדון הספורט בכתב ויצרף להודעתו העתק של הסכם השכירות/המכר שיחתום. לאחר מתן הודעה על הסכם שכירות/מכר כאמור, תהיה לשוכר/רוכש זכות שימוש במועדון, כאשר במקרה של חוזה שכירות, תהיה לשוכר זכות למשך תקופת השכירות במקומו של בעל היחידה, וזכות שימוש זמנית זו תיפסק מאליה עם סיום תקופת השכירות או פקיעתה מכל סיבה שהיא.

7.4 בעל היחידה מצהיר כי ידוע לו שעצם הפעלת מועדון הספורט, עשויה לגרום למפגעים ו/או למטרדי רעש המקובלים בפעילות מעין זו, ובתנאי שהפעלה זו תיעשה בהתאם להוראות כל דין. בעל היחידה מוותר על כל תביעה או טענה ממין וסוג כלשהו כלפי חברת הניהול ו/או כלפי וועד הבית ו/או יתר בעלי היחידות בבניין בעניין מועדון הספורט בגין עניין זה, ובלבד שאלו קיימו את הוראות הסכם זה ו/או הדין הרלוונטי.

7.5 הפעלת מועדון הספורט תחל במועד עליו יחליט ועד הבית אך לא יאוחר מחלוף שישה חודשים מקבלת אישור אכלוס הבניין (טופס 4).

7.5 חברת הניהול באישור וועד הבית, רשאית לשנות, מדי פעם, את תקנון השימוש במועדון הספורט וכן כל הוראה ונוהל לשימוש, התנהגות ואחזקה, לרבות מועדי הפעלה ושעות הפעלה. תקנון מועדון הספורט והוראות השימוש בו יחייבו את בעל היחידה ובעל היחידה מתחייב לנהוג לפיהן ללא סייג. בכל מקרה, חברת הניהול מתחייבת כי מועדון הספורט יהיה פתוח לשימוש לפחות 5 ימים בשבוע.



## **8. אחריות וביטוח :**

8.1 חברת הניהול לא תישא בכל אחריות לכל נזק ו/או הפסד שיגרם לבעל היחידה ו/או לכל צד ג' אחר כתוצאה מליקוי ו/או פגם ו/או הפסקה ו/או עיכוב באספקת איזה מהשירותים ו/או כתוצאה מכל מעשה או מחדל, ובלבד שחברת הניהול פעלה באורח סביר והדבר קרה כתוצאה מסיבות שאינן תלויות בחברת הניהול ו/או שאין לחברת הניהול שליטה עליהן. אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לגרוע מאחריותה של חברת הניהול ובהתחייבויותיה לניהול ולאספקת תקינים של שירותי הניהול. החברה מתחייבת לעשות את כל המאמצים הדרושים לכך כי כל ליקוי ו/או פגם ו/או עיכוב ו/או הפסקה באספקת איזה מהשירותים האמורים – יתוקנו בהקדם האפשרי ותוך זמן סביר בנסיבות העניין.

8.2 חברת הניהול מתחייבת בזה לערוך ולקיים, על שמה ועל שם כל בעלי היחידות בבניין, למשך כל תקופת ההסכם וכל תקופה נוספת, אם תחול, את הביטוחים אשר יבטחו את הרכוש המשותף והשירותים בכל הביטוחים שמקובל לעשותם בהקשר זה ובהתאם להנחיות יועץ הביטוח של הפרויקט כולל ביטוח חבות מעבידים, ביטוח אחריות כלפי צד שלישי.

## **9. תקופת ההסכם :**

9.1 תקופת ההסכם זה הינה לשלוש שנים והיא תתחדש אוטומטית לתקופה נוספת של שנה בכפוף לאמור להלן.

9.2 וועד הבית יהיה זכאי להחליף את חברת הניהול, מכל סיבה שהיא ולפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי, על ידי מתן הודעה בכתב על כך לחברת הניהול, 60 יום מראש וזאת אף לפני תום תקופת ההסכם כאמור בסעיף 9.1 לעיל ובלבד שחלפו מיום תחילתו 12 חודשים.

חברת הניהול מתחייבת למסור לוועד הבית ו/או למי שהוא יורה לה עליו, את כל המסמכים וההסכמים הקשורים לניהול הבניין, וכן לשתף פעולה באופן מלא עם וועד הבית והחברה שתמלא מקומה, כך שהחלפתה תיעשה ללא כל בעיות וקשיים.

## **10. העברת זכויות :**

10.1 בעל היחידה מתחייב בזאת כי אם יעניק באופן כלשהו זכויות חזקה ו/או שימוש ביחידה לאחר (להלן: "**מקבל הזכויות**"), יהיה עליו, לפני חתימת ההסכם בינו לבין מקבל הזכויות, לגרום לכך שמקבל הזכויות יחתום על הסכם ניהול בנוסח שיהיה מקובל באותו זמן אצל חברת הניהול. פיקדון בעל היחידה ישוחרר כנגד הפקדת פיקדון הקונה במקומו.

במקרה בו הוענקו זכויות השכירות ו/או החזקה ו/או השימוש ביחידה לתקופה מוגבלת, חתימת הסכם ניהול על ידי מקבל הזכויות עם חברת הניהול לא תשחרר את בעל היחידה מביצוע חיוביו על פי הסכם זה והוא יהיה אחראי ביחד ולחוד עם מקבל הזכויות לביצוע מלוא חיוביו על פי הסכם זה.

## **11. הפרות ותרופות**

11.1 בכל מקרה שבעל היחידה לא ישלם/יפגר בתשלום כלשהו המגיע או שיגיע ממנו לחברת הניהול לפי הסכם זה ו/או אם יפר תנאי יסודי מתנאי הסכם זה שלא תוקן אף לאחר מתן התראה מראש ובכתב של 14 יום, תהיה חברת הניהול רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לכל סעד חוקי אחר, לפי בחירתה היא, לנקוט באחד או יותר מן הסעדים הבאים:

- 11.2 להפסיק בשלמות או באופן חלקי את ניהול וביצוע השירותים הניתנים לבעל היחידה ובלבד שהפסקת ביצוע השירותים לבעל היחידה אינה פוגעת בשאר בעלי היחידות בבניין ו/או ברמתו של הבניין .
- 11.3 להוסיף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בשינויים המחויבים לפי העניין, על כל תשלום או הוצאה המגיעים מבעל היחידה ואשר לא שולמו במועדם, בתוספת ריבית שנתית של 6%.
- 11.4 בעל היחידה יחויב בכל ההוצאות או התשלומים שיחולו על חברת הניהול עקב הפרת ההסכם ע"י בעל היחידה ו/או שידרשו כדי לאחוז בצעדים נגדו לגביית חובותיו, לרבות, בקשת והוצאת צו עיקול על יחידתו ורכושו של בעל היחידה.

## **12. בוררות :**

- 12.1 כל חילוקי דעות אשר יתגלעו, אם יתגלעו, בין הצדדים בכל הקשור להוראות הסכם זה ו/או הנובעים ממנו נמסרים בזה להכרעתו של בורר שייקבע בהסכמה בין הצדדים (להלן: "הבורר"). לא הגיעו הצדדים להסכמה, ימונה הבורר על ידי בית המשפט המוסמך על פי פניית מי מהצדדים אליו.
- 12.2 בעל היחידה אינו רשאי לפנות בפניה ישירה לבורר אלא אם כן תאושר תחילה תביעתו ע"י ועד הבית וועד הבית יצטרף כצד לתביעה.