

## ה ס כ ס נ י ה ו ל

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ היום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2018

ל ב י ן ל.ע סביון אבטחה, אחזקה ושרותי ניקיון בע"מ, ח.פ. 513135608  
(להלן - **חברת הניהול**)

ל ב י ן

שם ת.ז.

שם ת.ז.

כתובת טלפון דוא"ל

במאוחד ובנפרד ובערבות הדדית  
(להלן – **המחזיק**)

מצד שני ;

הואיל והמחזיק רכש את הזכויות בדירה ;

והואיל ולפי הוראות התב"ע ובהתאם לתנאים למתן היתר הבניה כפי שנקבעו בה, יש ליתן את השירותים לבניין ולפרויקט על ידי חברת ניהול בצורה מרוכזת ;

והואיל והסכם זה בא להסדיר את ההתחייבויות ההדדיות בין חברת הניהול למחזיק בכל הנוגע למתן השירותים והינו הסכם הניהול הנזכר בהסכם הרכישה ;

לכן הוצהר הוסכם והותנה ביניהם כדלקמן :

### 1. מבוא ופרשנות

- 1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2 כותרות הסעיפים בהסכם זה נועדו לנוחיות המעיין בלבד ולא תשמשנה לפרשנות הסכם זה או לכל מטרה אחרת.
- 1.3 במקרה של סתירה בין הוראות הסכם הרכישה להוראות הסכם זה יפורשו הסכמים אלו באופן המרחיב את סמכויות חברת הניהול וזכויותיה, ואם לא יהיה באמור כדי ליישב את הסתירה, יגברו הוראות הסכם זה.

### 2. הגדרות

בהסכם זה יהיה למונחים שלהלן הפירוש הניתן לצידם אלא אם נאמר במפורש אחרת או שתוכן הכתוב מחייב אחרת. מונחים שהוגדרו בהסכם הרכישה תהא להם משמעות זהה בהסכם זה אלא אם ניתנה להם משמעות אחרת בהסכם זה :

2.1 ביטוחי חברת - הביטוחים שתערוך חברת הניהול כמפורט בסעיף 6 שלהלן. הניהול

המחזיק \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_

- 2.2 הדירות - דירות המגורים בפרויקט וכן כל שטח אחר בפרויקט המיועד לשימוש ייחודי.
- 2.3 דמי גבייה - סכום חודשי שישולם לנציגות הבניין, ששיעורו יהיה שווה למכפלת שטח דירת המחזיק (כשיעורו במפרט הטכני שצורף להסכם הרכישה) בסך 5.2 ש"ח, כשסכום זה כולל מע"מ.
- 2.4 דמי הניהול - סכום חודשי שישולם על ידי נציגות הבניין מתוך דמי הגבייה לחברת הניהול עבור מתן השירותים, ששיעורו יהיה שווה למכפלת שטח יחידת המחזיק (כשיעורו במפרט הטכני שצורף להסכם הרכישה או להסכם השכירות, לפי העניין) בסך 2.25 ש"ח למ"ר, כשסכום זה כולל מע"מ.
- 2.5 ההוצאות - כל ההוצאות שהמחזיק יידרש לשאת בהן בהתאם לחלקו היחסי בתשלומים, לרבות כאלה שלפי **נספח א'** אינן כלולות בשירותים.
- 2.6 ההוראות והנהלים - ההוראות והנהלים שתקבע חברת הניהול כאמור בסעיף 5.
- 2.7 הסכם הרכישה - ההסכם לפיו נרכשה הדירה מידי החברה.
- 2.8 החברה - חברת חיים זקן בניין והשקעות בע"מ, ח.פ. 3-082369-51.
- 2.9 חלק המחזיק בהוצאות - שיעור חלקו של המחזיק בהוצאות, השווה למנה המתקבלת מחלוקת שטח דירת המחזיק בשטח כלל הדירות בבניין או בפרויקט (לפי העניין). לעניין זה "שטח דירה" יהיה כפי שנקבע במפרט הטכני שצורף להסכם הרכישה, באופן שיכלול את שטח כל ההצמדות (לרבות מחצית שטח הקירות החיצוניים), שטח חלקן, או שטח אף אחת מהן, הכל על פי שיקול דעתה של נציגות הפרויקט, ובלבד שייקבע מפתח אחיד לכל הדירות בפרויקט.
- 2.10 המדד - מדד המחירים לצרכן כולל פירות וירקות כפי שמתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. במידה ויוחלף בסיס המדד או במידה שתוחלף שיטת חישובו ועריכתו או במידה שיפורסם ע"י גוף אחר במקום הלשכה הנ"ל תעשה חברת הניהול את חישוב עליית המדד תוך התחשבות בשינויים הנ"ל.
- 2.11 מדד הבסיס - מדד חודש מרץ שנת 2018 שהתפרסם ביום 15.4.2018 ושהיה 100.3 (נקודות) (לפי ממוצע 2016).
- 2.12 המדד החדש - המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומו בפועל של כל סכום המגיע מהמחזיק לחברת הניהול אשר לפי הוראות ההסכם יש להצמידו למדד.
- 2.13 המחזיקים - אלה הרשומים בספרי חברת הניהול כמחזיקי היחידות.
- 2.14 מתן השירותים - ביצוע השירותים וניהול ביצועם.
- 2.15 נציגות הבניין - נציגות הבית המשותף שתמונה לבניין, בהתאם להוראות חוק המקרקעין או לתקנון הבית המשותף.
- 2.16 נציגות הפרויקט - נציגות על המורכבת מחברים בנציגות הבניינים, בהתאם להוראות חוק המקרקעין או תקנון הבית המשותף.
- 2.17 סיום תקופת החזקה בדירה - המועד בו תסתיים חזקתו של מחזיק בדירה ותועבר לאחר, כפי שעודכן במרשמי חברת הניהול.

- 2.18 קרן ההוצאות - פיקדון כספי שינוהל על ידי נציגות הבניין, שיורכב מסכומים שישולמו על ידי המחזיקים לפי חלקם היחסי בתשלומים וישמש לתשלום ההוצאות.
- 2.19 השטחים למתן שירות - אותם שטחים במתחם לגביהם חברת הניהול התחייבה לספק את השירותים, לרבות הרכוש המשותף בבניין (לרבות לובאים, כניסות, מעליות, חדרי מדרגות, גג וכיו"ב) ובפרויקט (לרבות חניון, חצר משותפת, שפ"פ וכיו"ב).
- 2.20 השירותים - כל השירותים הדרושים לצורך החזקתם התקינה של השטחים למתן שירות כמפורט **בנספח א'**:
- 2.21 תחילת תקופת החזקה בדירה - לגבי מחזיק שרכש את הדירה מהחברה לפי הסכם הרכישה - מועד המסירה; לגבי מחזיק שרכש את הדירה מגורם אחר שאינו החברה - מועד סיום תקופת החזקה בדירה של המחזיק שלפניו.
- 2.22 תום תקופת מתן השירותים - שנתיים מהמועד בו התחילה חברת הניהול לספק את השירותים לבניין כאמור בסעיף 4.1, או המועד בו תפסיק חברת הניהול לספק את השירותים מכל סיבה שהיא, לפי המוקדם מביניהם.
- 2.23 התשלומים - דמי הניהול, דמי הגביה וההוצאות, יחד.

### **3. ההתקשרות**

- 3.1 חברת הניהול מקבלת על עצמה את מתן השירותים לתקופה, באופן ובתנאים המפורטים בהסכם זה ומתחייבת לספק את השירותים באופן מקצועי, במועד ובהיקף המפורט **בנספח א'**.
- 3.2 המחזיק מסכים לכל האמור בסעיף 3 זה לעיל, ומוסר לחברת הניהול את מתן השירותים לתקופת ההסכם באופן בלעדי מכוח זכויותיו כבעל הזכויות בדירה ו/או כמחזיק בדירה. המחזיק מתחייב לא לבצע את השירותים (כמשמעותם בהסכם זה) וכל חלק מהם באמצעות אחרים בתמורה, אלא באמצעות חברת הניהול או מי מטעמה, ולא לקבל שירותים בתמורה מאחרים פרט לחברת הניהול או מי מטעמה.
- 3.3 מתן השירותים יעשה על ידי חברת הניהול בעצמה או על ידי אחרים (קבלני משנה, ספקים וכיו"ב), או חלק בעצמה וחלק על ידי אחרים, הכל לפי שיקול דעתה של חברת הניהול.
- 3.4 חברת הניהול תעסיק עובדים טכניים, מקצועיים, מנהליים ואחרים כגון עורכי דין, רואי חשבון ויועצים אחרים, לביצוע העבודות הכרוכות במתן השירותים, לרבות העסקה במשרה חלקית או מלאה, על פי חוזה מיוחד או בתנאים שתמצא לנכון.
- 3.5 החליטה נציגות הבניין או הפרויקט (לפי העניין) על מתן שירותים נוספים מעבר לשירותים שסופקו על ידי חברת הניהול (בסעיף זה, להלן: "**השירותים הנוספים**"), תפנה הנציגות לחברת הניהול תחילה בהזמנה להציע את הצעתה למתן השירותים הנוספים ואולם לנציגות שמורה הזכות לפנות לגורמים נוספים בהזמנה להציע הצעותיהן למתן השירותים הנוספים ואין בפנייתה לחברת הניהול כדי לחייב את הנציגות להתקשר עם חברת הניהול בהסכם להזמנת השירותים הנוספים, או חלקם.

### **4. תקופת ההסכם**

- 4.1 חברת הניהול תתן את השירותים למחזיק החל במועד קבלת טופס 4 על פי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי מים, חשמל וטלפון), תשמ"א – 1981 (בסעיף זה, להלן – **טופס 4**) ביחס לכל בניין בפרויקט ועד לתום תקופת מתן השירותים ותהיה זכאית לדמי ניהול החל מהמועד המוקדם מבין: (1) מסירת הדירה למחזיק, כאשר החל ממועד זה תחול החובה לתשלום התשלומים על המחזיק. לעניין זה ייחשב המועד הנקוב בפרוטוקול מסירה החתום

בידי החברה כמועד המסירה ומרשמי החברה יהוו ראייה לכאורה למועד המסירה; (2) 90 יום ממועד קבלת טופס 4, כאשר החל ממועד זה ועד למועד מסירת הדירה למחזיק, תחול החובה לתשלום התשלומים על החברה. מובהר בזאת כי חברת הניהול רשאית לדחות את מועד תחילת ביצועם של שירותים מסוימים שלא ניתנים לבנין לבדו, עקב אי השלמת העבודות בפרויקט או משיקולים אחרים שיצדיקו דחייה כאמור והכל בתיאום עם נציגות הבנין והפרויקט וככל שטרם מונו בשלב זה – עם החברה.

4.2 חברת הניהול תהיה (לפי בחירתה היא) רשאית להפסיק את מתן השירותים לפני תום תקופת מתן השירותים בהודעה בכתב על כך לנציגות הפרויקט, בת חודשיים מראש.

4.3 חברת הניהול תפסיק את מתן השירותים בחלוף שישה חודשים מהמועד שבו תימסר לחברת הניהול הודעה בכתב שעניינה סיום מתן השירותים על ידי חברת הניהול בגין הפרות חוזרות של התחייבויותיה בהסכם זה, החתומה על ידי בעלי זכויות בפרויקט שחלקם ברכוש המשותף של הבנין עולה על 75%, או במקרה של הסדר רישום חלופי כאמור בהסכם הרכישה, בעלי זכויות בבנין שחלקם בתשלומים עולה על 75%.

4.4 חברת הניהול תהיה רשאית להפסיק את מתן השירותים ו/או כל חלק מהם לפני תום תקופת מתן השירותים בהודעה בכתב על כך לנציגות הפרויקט, בכל מקרה של אי תשלום התשלומים לפי הסכם זה על ידי נציגות הבניינים או איזו מהן, כפי שאושרו על ידי נציגות הפרויקט בהתאם להוראות סעיף 8 להלן.

4.5 בתום תקופת מתן השירותים יוארך הסכם זה לתקופה נוספת בהודעה החתומה על ידי בעלי זכויות במתחם ששטח רצפת דירותיהם הכולל עולה על 50% משטח רצפת כלל הדירות במתחם.

4.6 לאחר הארכת תקופת השירותים לתקופה נוספת מעבר לתום תקופת השירותים, תהיינה נציגות הפרויקט וחברת הניהול רשאיות להפסיק את מתן השירותים ו/או כל חלק מהם בכל עת ומכל סיבה שהיא, בהודעה בכתב בת חודשיים מראש.

4.7 המחזיק מתחייב לשאת בכל ההתחייבויות החלות עליו על פי הסכם זה, מתחילת תקופת החזקה בדירה ועד לסיום תקופת החזקה בדירה.

4.8 בנוסף לאמור בסעיף 4.7 לעיל ישא המחזיק באחריות לקיום התחייבויות המפורטות להלן, אף אם נוצרו או התגלו שלא בתקופת החזקתו בדירה:

4.8.1 אם נותר חוב של המחזיק לנציגות הבנין בתום תקופת החזקה בדירה, לא תשחרר עצם סיום תקופת החזקה בדירה את המחזיק מכל חוב כאמור.

4.8.2 אם השאירו מחזיקים קודמים בדירה חובות לנציגות הבנין ישלם המחזיק חובות אלו, יהא מקורם אשר יהא.

4.9 למען הסר ספק מובהר בזאת כי חובת המחזיק לקיים הסכם זה תחול בין אם השתמש בדירה ובין אם לאו, ובין אם צרך בפועל את השירותים ובין אם לאו.

## **5. נהלים והוראות**

5.1 המחזיק מסכים מראש לכך שחברת הניהול תקבע מעת לעת, נהלים והוראות בקשר לניהול ואחזקת השטחים למתן שירות, ולביצוע השירותים, בתיאום עם נציגות הפרויקט ובהתאם ל הוראות הסכם הרכישה והסכם זה, וכן רשאית היא, בתיאום עם נציגות הפרויקט, לשנותם, לבטלם וכיו"ב. חברת הניהול רשאית בין היתר לקבוע, בתיאום עם נציגות הבנין או הפרויקט, נהלים והוראות האוסרים שימושים ופעילויות בדירה, בבנין או בפרויקט שנוגדים את אופיו של הבנין או הפרויקט, לפי העניין.

- 5.2 המחזיק והבאים מכוחו ומטעמו ישתפו פעולה עם חברת הניהול ויעזרו לה, בכל המקרים ששיתוף פעולה או עזרה כאלה ידרשו, כדי לאפשר מתן יעיל וסדיר של השירותים, ויודיעו לנציגות או לחברת הניהול בהקדם על כל תקלה המחייבת לדעתם פעולה מצד חברת הניהול.
- 5.3 חברת הניהול ומי מטעמה יהיו רשאים להיכנס לדירה, בכל עת סבירה ובתיאום מראש, לשם ביצוע פעולות הקשורות במתן השירותים אשר אין אפשרות סבירה לבצען בדרך אחרת, ובכלל זה לצורך ביצוע עבודות עבור מחזיקים אחרים ודירות אחרות, ובין היתר, לפתוח קירות, רצפות, תקרות וחלקים אחרים, להחליף ולתקן אינסטלציה וצינורות ולבצע כל מלאכה שתהיה דרושה לפי דעת חברת הניהול לשם מילוי התחייבויותיה בהסכם זה, ולמחזיק לא תהיה כל טענה כלפי חברת הניהול בגין הפרעה שתיגרם לו כתוצאה מכך. בכל מקרה של פעולה כאמור, תשתדל חברת הניהול כי ההפרעה למחזיק תהיה קטנה ככל האפשר וכי בהקדם האפשרי יוחזר מצב הדירה, ככל הניתן, לקדמותו.

## 6. ביטוח

6.1 חברת הניהול מתחייבת לערוך את הביטוחים המפורטים להלן, וכן כל ביטוח אחר או נוסף אשר חברת הניהול תמליץ לעשותו, ויאושר על ידי נציגות הבניין או הפרויקט, לפי העניין. מובהר כי מקום בו נציגות הבניין או הפרויקט תנחה את חברת הניהול בכתב שלא לערוך את הביטוחים המפורטים להלן, כולם או חלקם, או לערוך אותם בשינויים שיפורטו, מתחייבת חברת הניהול לערוך את הביטוחים בהתאם. 'עריכת הביטוחים' משמעותה פניה לחברות ביטוח המורשות כדין לפעול בישראל, קבלת הצעות מחיר וניהול מו"מ עימן בקשר לתנאי הפוליסות, הגשת ההצעות הסופיות לנציגות הבניין או הפרויקט לפי העניין בצירוף המלצה להתקשרות עם חברת ביטוח מסוימת, ועד לחתימת הנציגות, וחידוש הפוליסות מעת לעת. מובהר כי דמי הביטוח, תנאי ההשתתפות העצמית ויתר העלויות הכרוכות בכך, תשולמנה באופן הקבוע בנספח א' (פירוט השירותים).

6.2 עד להודעה אחרת מאת נציגות הבניין או הפרויקט, יכללו בין היתר את הביטוחים הבאים:

6.2.1 ביטוח השטחים למתן שירות, לרבות לבניין, לשטחים המשותפים בפרויקט, החניונים וכן כל המערכות והמתקנים בבניין ובפרויקט, בתחומי המתחם או בסביבתו, כנגד סיכונים "אש מורחב" בהיקף כסוי שלא ייפול מהיקף הכיסוי הניתן בפוליסת "אש מורחב" נוסח "ביט" של כלל ביטוח, הנוהגת במועד עריכת הביטוח, או מקבילה לה, ומפני הסיכונים המבוטחים בה לרבות: אש, עשן, התפוצצות, רעידת אדמה, נזקי טבע, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על-ידי כלי טיס, שביתות, פרעות, נזק בזדון, שבר זכוכית ופריצה, ובהתאם לתנאים הבאים:

6.2.1.1 שם המבוטח בפוליסה יהיה נציגות הבניין ו/או נציגויות הבניינים ו/או נציגות הפרויקט (לפי העניין) ו/או חברת הניהול.

6.2.1.2 המוטב לצורך קבלת תגמולי הביטוח על פי פוליסה זאת יהיו נציגות הבניין או נציגויות הבניינים, או נציגות הפרויקט, לפי העניין.

6.2.1.3 סכום ההשתתפות העצמית לפי תנאי הפוליסה ישולם על ידי נציגות הבניין, או הפרויקט, לפי העניין מתוך ההוצאות.

6.2.1.4 כל ניהול משא ומתן עם חברת הביטוח בקשר עם מקרה ביטוח על פי פוליסה זאת ותגמולי ביטוח בגין פוליסה זאת ייעשה במשותף על ידי נציגות הבניין, נציגויות הבניינים, או נציגות הפרויקט, לפי העניין, וחברת הניהול.

6.2.1.5 סכום הביטוח בפוליסה ישקף את ערך הכינון של הרכוש המבוטח על פי פוליסה זאת.

- 6.2.1.6 תגמולי הביטוח על פי פוליסה זאת ישמשו לכינון הנזק.
- 6.2.1.7 על פי החלטת נציגות הבניין, נציגויות הבניינים, או נציגות הפרויקט, תורחב הפוליסה לכלול כיסוי למבנה דירות המחזיקים. הביטוח כאמור יהיה כפוף לתנאי הפוליסה התקנית לביטוח דירה, וכפי העדכונים אשר יערכו בה מעת לעת.
- 6.2.2 ביטוח כל רכוש השייך לחברת הניהול בתחומי המתחם וסביבתו, כנגד סיכונים "אש מורחב" בהיקף כיסוי שלא ייפול מהיקף הכיסוי הניתן בפוליסת "אש מורחב" נוסח "ביט" של כלל ביטוח, הנוהגת במועד עריכת הביטוח, או מקבילה לה, מפני הסיכונים הכלולים בה לרבות מפני: אש, עשן, התפוצצות רעידת אדמה, נזקי טבע, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על-ידי כלי טיס, שביטות, פרעות, נזק בזדון, שבר זכוכית ופריצה.
- הביטוח כאמור יכלול סעיף לפיו חברת הביטוח מוותרת על זכותה לתחלוף כלפי נציגות הבניין ו/או נציגויות הבניינים ו/או נציגות הפרויקט ו/או המחזיקים ו/או בעלי זכויות במקרקעין ו/או דיירים ו/או שוכרים ו/או ברי רשות בפרויקט, ואולם ויתור כאמור לא יחול כלפי בן אדם שגרם לנזק בזדון.
- 6.2.3 ביטוח שבר מכני למעליות, גנרטורים ומתקנים טכניים נוספים, כפי שיתואם ויאושר על ידי נציגות הבניין, נציגויות הבניינים או נציגות הפרויקט; למעט לגבי מתקנים כאמור אשר ייערך להם חוזה שירות מורחב עם חברה למתן שירותי תיקון ו/או טיפול ייעודיים ואשר ייתר את הצורך בביטוח כאמור.
- ככול שיערך ביטוח כאמור על ידי חברת הניהול, יהיה הביטוח כפוף לתנאים הבאים:
- 6.2.3.1 שם המבוטח בפוליסה יהיה נציגות הבניין ו/או נציגויות הבניינים ו/או נציגות הפרויקט (לפי העניין) ו/או חברת הניהול.
- 6.2.3.2 המוטב לצורך קבלת תגמולי הביטוח על פי פוליסה זאת יהיו נציגות הבניין או נציגויות הבניינים, או נציגות הפרויקט, לפי העניין.
- 6.2.3.3 סכום ההשתתפות העצמית לפי תנאי הפוליסה ישולם על ידי נציגות הבניין.
- 6.2.3.4 כל ניהול משא ומתן עם חברת הביטוח בקשר עם מקרה ביטוח על פי פוליסה זאת ותגמולי ביטוח בגין פוליסה זאת ייעשה במשותף על ידי נציגות הבניין, נציגויות הבניינים, או נציגות הפרויקט, לפי העניין, וחברת הניהול.
- 6.2.3.5 תגמולי הביטוח על פי פוליסה זאת ישמשו לכינון הנזק.
- 6.2.3.6 סכום הביטוח ישקף את עלות הכינון של הרכוש המבוטח בפוליסה זאת.
- 6.2.3.7 הביטוח כאמור יכלול סעיף לפיו חברת הביטוח מוותרת על זכותה לתחלוף כלפי נציגות הבניין ו/או נציגויות הבניינים ו/או נציגות הפרויקט ו/או המחזיקים ו/או בעלי זכויות במקרקעין ו/או דיירים ו/או ברי רשות בפרויקט. ואולם ויתור כאמור לא יחול כלפי בן אדם שגרם לנזק בזדון.
- 6.2.4 ביטוח אחריות כלפי צד ג' בגין חבות המחזיק ויתר המחזיקים בבניין ובפרויקט וכן חבות חברת הניהול, נציגות הבניין או נציגויות הבניינים או נציגות הפרויקט, כלפי צד שלישי, בגין נזק על פי דין שייגרם לאותו צד שלישי בבניין, בפרויקט או בסביבתו, לרבות בקשר למתן השירותים, בגבולות אחריות שיקבעו על ידי חברת הניהול בתיאום עם נציגות הבניין או הפרויקט, לפי העניין.

- 6.2.4.1 שם המבוטח בפוליסה יהיה המחזיקים ו/או נציגות הבניין ו/או נציגויות הבניינים ו/או נציגות הפרויקט, לפי העניין, ו/או דיירים ו/או ברי רשות בפרויקט, בכפוף לסעיף אחריות צולבת.
- 6.2.4.2 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6.1.4.1 לעיל, הפוליסה תורחב לשפות את אחריות המחזיק, נציגות הבניין, נציגות הבניינים ו/או נציגות הפרויקט, לפי העניין, בגין אחריותם ו/או אחריות מי מהם למעשי או מחדלי חברת הניהול ו/או הפועלים מטעמה, ובכפוף לסעיף אחריות צולבת.
- 6.2.4.3 סכום ההשתתפות העצמית לפי תנאי הפוליסה ישולם על ידי נציגות הבניין.
- 6.2.4.4 מובהר בזאת מפורשות כי הביטוח לא יחול על חבותו של המחזיק הנובעת מפעילות עסקית מכל מין וסוג שהוא בדירה.
- 6.2.4.5 הפוליסה תורחב לכלול כיסוי בגין הרכוש המשותף (לרבות) המתקנים המשותפים, חניון, מבואות, מתקנים טכניים, שטחים פתוחים, דרכים וכדו'.
- 6.2.4.6 הפוליסה תכלול סעיף לפיו מחזיק ו/או דייר ו/או בר רשות ו/או שוכר ייחשב כצד ג' של כל מחזיק, דייר, בר רשות, שוכר אחר בבניין ו/או בפרויקט.
- 6.2.4.7 גבול האחריות בפוליסה ייקבע בתיאום עם נציגות הבניין או נציגויות הבניינים, או נציגות הפרויקט, ובלבד שגבול האחריות כאמור לא יהיה פחות מ- 10,000,000 ₪ למקרה ולתקופת ביטוח שנתית, לפרויקט.
- 6.2.4.8 הפוליסה תכלול הרחבה בדבר חבותם האישית של חברי נציגות הבניין, נציגויות הבניינים ו/או נציגות הפרויקט, לפי העניין, לרבות בקשר עם תביעות שתוגשנה נגד חברי הנציגויות כאמור עקב מעשה או מחדל המהווים הפרת חובה, טעות, השמטה, הצהרה לא מדויקת או מטעה, רשלנות או הזנחה שנעשו תוך כדי ועקב עיסוקם כחברי הנציגויות, בגבול אחריות כמקובל במועד עריכת הביטוח.
- 6.2.4.9 במידה ועל פי החלטת נציגות הבניין או נציגויות הבניינים, או נציגות הפרויקט, תורחב הפוליסה לכלול כיסוי למבנה דירות המחזיקים, כמפורט בסעיף 6.1.1.6 לעיל, תורחב פוליסת צד ג', האמורה בסעיף זה לכלול כיסוי "ביטוח אחריות כלפי צד ג'" בגין דירות המגורים עצמן, ובהתאם לתנאי הפוליסה התקנית לביטוח דירה, וכפי העדכונים אשר יערכו בה מעת לעת.
- 6.2.5 ביטוח חבות מעבידים של חברת הניהול לעובדים המועסקים מטעמה בבניין, בבניינים ו/או בפרויקט, לפי העניין, בגבול אחריות שלא יפחת מ- 20,000,000 ₪ לעובד, למקרה ותקופת ביטוח שנתית.
- הביטוח כאמור יורחב לשפות את המחזיקים ו/או נציגות הבניין ו/או נציגויות הבניינים ו/או נציגות הפרויקט ו/או דיירים ו/או שוכרים ו/או ברי רשות בבניין או בבניינים או בפרויקט היה ונטען כי הם או מי מהם חבים בחובות מעביד כלפי מי מעובדי חברת הניהול.
- 6.2.6 ביטוח אחריותה המקצועית של חברת הניהול בקשר עם ניהול המבנה על ידה ו/או אחריותה בגין כל הפועלים מטעמה בקשר עם מתן השירותים מטעמה בבניין, בבניינים או בפרויקט.
- 6.2.6.1 הפוליסה תורחב לשפות את אחריות המחזיק, נציגות הבניין, נציגות הבניינים ו/או נציגות הפרויקט, לפי העניין, בגין אחריותם ו/או אחריות

מי מהם למעשי או מחדלי חברת הניהול ו/או הפועלים מטעמה, ובכפוף לסעיף אחריות צולבת.

6.2.6.2 סכום ההשתתפות העצמית לפי תנאי הפוליסה ישולם על ידי חברת הניהול.

6.2.6.3 גבול האחריות בפוליסה ייקבע בתיאום עם נציגות הבניין או נציגות הבניינים, או נציגות הפרויקט, ובלבד שגבול האחריות כאמור לא יהיה פחות מ- 2,000,000 ₪ למקרה ולתקופת ביטוח שנתית.

6.3 העתק פוליסות הביטוח וכן אישור חברת הביטוח בדבר תשלום הפרמיות בגינן, יועברו לנציגות הבניין ו/או הפרויקט לא יאוחר מ- 14 ימים לפני מועד סיום תקופת הביטוח הרלבנטית מידי שנה.

במקרה של אי התאמה בין הוראות הפוליסות שהוצאו על ידי חברת הניהול ודרישות סעיף 6 זה, מתחייבת חברת הניהול לתקן ולהעביר לנציגות הבניין, נציגות הבניינים ו/או נציגות הפרויקט, לפי העניין, פוליסות מתוקנות בהתאם לסעיף 6 זה, וזאת לא יאוחר מ- 5 ימים ממועד דרישה בנושא זה מהנציגות או ממי מהמחזיקים.

6.4 חברת הניהול תהיה רשאית מעת לעת לשנות זהות חברת הביטוח העורכת את ביטוחי חברת הניהול ו/או לבצע ביטוחים נוספים, הכל בתיאום עם נציגות הבניין או פרויקט, לפי העניין. יצוין כי אין באמור לעיל כדי לגרוע או לצמצם את התחייבות חברת הניהול לעריכת הביטוחים המינימליים כמפורט בסעיף 6.1 לעיל.

6.5 בכפוף לסעיף 6.1 לעיל, חברת הניהול תהיה זכאית לשאת ולתת עם חברת הביטוח על תנאי הביטוח, על תשלום תביעות ביטוח ועל אופן קבלת תגמולי הביטוח בתיאום עם נציגות הבניין, או הפרויקט, לפי העניין.

6.6 ביטוחי חברת הניהול יכללו תנאי בדבר ויתור על זכות תחלוף של המבטח כלפי כלל המחזיקים ו/או ברי רשות מטעמם (לרבות שוכרים). ויתור כאמור לא יחול כלפי בן אדם שגרם לנזק בזדון.

6.7 מוסכם בזה במפורש כי אין בעריכת ביטוחי חברת הניהול, או באי עריכתם, או בגבולות האחריות שנקבעו בהם, כולם או מקצתם – שנערכו בהתאם להוראות נציגות הבניין או הפרויקט (לפי העניין), כדי להטיל אחריות כלשהי על החברה ו/או על המחזיק ו/או מי מטעמם. הדרישות כאמור מהוות את היקף הביטוח המינימלי הנדרש מחברת הניהול, ועליה לבחון את חשיפתה לתביעות ולערוך ביטוחים בהתאם.

6.8 חברת הניהול מתחייבת בזאת למלא אחר הוראות חברת הביטוח על מנת לשמור על זכויות חברת הניהול, נציגות הבניין, נציגות הבניינים ונציגות הפרויקט (לפי העניין), ויתר המחזיקים בפרויקט במסגרת ביטוחי חברת הניהול, וכן לא תעשה או תתיר לאחר לעשות כל מעשה או מחדל, אשר עלולים לצמצם ו/או לשלול את הכיסוי הביטוחי על פי ביטוחים אלה. כן מתחייבת חברת הניהול לקיים את כל דרישות המיגון ו/או "אמצעים להקלת הסיכון" אשר יידרשו על ידי חברת הביטוח בקשר עם הכיסוי הביטוחי על פי ביטוחי חברת הניהול.

כמו כן מתחייבת חברת הניהול לפעול ולשתף פעולה עם המחזיק במקרה של הגשה או ניהול תביעה לחברת הביטוח ולהמציא מיד עם קבלת דרישה כל מסמך, עדות וכיו"ב שיידרשו לצורך הגשת התביעה, ובאופן שבו המחזיקים יוכלו לממש את זכויותיהם המלאות על פי פוליסות הביטוח נשוא סעיף זה.

## 7. קרו הוצאות

7.1 נציגות הבניין רשאית, לפי שיקול דעתה, לנהל פיקדון כספי בו יופקדו חלק מדמי הגביה שישולמו על ידי המחזיק (בניכוי דמי הניהול וההוצאות השוטפות כמפורט בנספח א') כקרן



הוצאות, שתשמש לתשלום ההוצאות ובין היתר לחידוש, החלפת, שיפוץ או תוספת ציוד, מתקנים ורכוש, בבניין ובשטחים הציבוריים ולרבות לאותו חלק מההוצאות שישולם לחברה הניהול כאמור בסעיף 7.3 להלן - והכל בהתאם להחלטת נציגות הבניין או הפרויקט, לפי העניין.

7.2 מובהר כי דמי הגביה חושבו על דרך אומדן בהתאם לסך ההוצאות הצפויות לשם ניהול ותחזוקת הבניין והפרויקט וכי מטבע הדברים לא ניתן לאמוד את סך ההוצאות בפועל בשלב זה, או לצפות את סך ההוצאות שתידרשנה. ככל שלא יהיה די בדמי הגביה שישולמו על ידי המחזיק, לפי חלקו היחסי בהוצאות, לתשלום ההוצאות, מתחייב המחזיק להעביר את חלקו היחסי בסכום החסר, בהתאם לחלקו היחסי בהוצאות, בתוך המועד שייקבע לכך על ידי הנציגות.

7.3 מובהר כי השבת הוצאות שהוצאו על ידי חברת הניהול תאושר מראש על ידי נציגות הפרויקט או הבניין, לפי העניין, ולנציגות הסמכות לאשר, לדחות או לאשר חלקית את דרישת חברת הניהול לתשלום ההוצאות כאמור.

## 8. התשלומים ואופן תשלומם

8.1 המחזיק מתחייב לשלם את דמי הגביה וההוצאות, בהתאם לנהלי חברת הניהול ולהסכם זה.

8.1.1 את דמי הגביה – לנציגות הבניין. נציגות הבניין תשלם את דמי הניהול במרוכז לחברת הניהול, מידי חודש.

8.1.2 את דמי הגביה והתשלומים הנוספים לכיסוי ההוצאות, כאמור בסעיף 7.2 לעיל וכן כל סכום אחר שיידרש המחזיק לשלם שאינו דמי הניהול – לנציגות הבניין.

8.2 להקלת הגביה, מתחייב המחזיק להמציא לחברת הניהול לא יאוחר מתחילת תקופת החזקה בדירה, המחאות דחויית על חשבון דמי הגביה לשנה הראשונה בתקופת מתן השירותים ולחלופין- אישור בדבר מתן הרשאה והוראת קבע למוסד בנקאי בישראל, בנוסח שייקבע על ידי חברת הניהול, לחיוב חשבונו בקשר לביצוע תשלומי דמי הגביה לתקופה מקבילה.

8.3 המחזיק מתחייב להמציא לחברת הניהול המחאות דחויית או אישור בדבר מתן הרשאה לחיוב חשבון כאמור בסעיף 8.2 לעיל, בגין השנה השנייה לתקופת מתן השירותים וכן בגין כל תקופה נוספת של הארכת ההסכם כאמור בסעיף 4.5 לעיל, וזאת במועד שייקבע על ידי חברת הניהול, שיהיה סמוך לתום התקופה שקדמה לה, ושלגביו תימסר הודעה למחזיקים לפחות 30 יום מראש.

8.4 בתוך שנה ממועד תחילת השירותים, ייוספו לדמי הניהול ודמי הגביה הפרשי הצמדה למדד, שיחושבו ממועד תחילת מתן השירותים ועד לאותו מועד. הוראות סעיף זה יחולו באופן מחזורי בכל שנה ושנה [לדוגמה: היה מדד הבסיס 100 נקודות ועמדו דמי הניהול על 100 ₪ בחודש והמדד הידוע בתום השנה הראשונה לתקופת מתן השירותים היה 102 נקודות, אזי יעמדו דמי הניהול על 102 ₪ לחודש למשך כל חודשי השנה השנייה לתקופת מתן השירותים. היה המדד בתום השנה השנייה לתקופת מתן השירותים 103 נקודות, אזי יעמדו דמי הניהול על 103 ₪ לחודש למשך כל חודשי השנה הבאה].

8.5 בחלוקת ההוצאות בין המחזיקים תנהג חברת הניהול בנאמנות כלפי כלל בעלי היחידות בפרויקט. ככל שלדעת חברת הניהול יש לייחס הוצאה מסוימת לחלק מהיחידות או לחלק מהמחזיקים (לדוגמה עקב העובדה שהשירות ניתן לאותן יחידות או לאותם מחזיקים או משרת אותם או בעיקר אותם), תהיה חברת הניהול רשאית, לאחר תיאום עם נציגות הבניין או נציגות הפרויקט, לפי העניין, לייחס את ההוצאות לפי הצורך ולחייב את החייבים בהן.

8.6 תוך תקופה שלא תעלה על ששה חודשים מתום כל שנה, תערוך חברת הניהול את החשבון השנתי, שיכלול פרטים לגבי גביית התשלומים מהמחזיקים בבניין ובפרויקט וההוצאות

שהוצאו ולשם כך היא תהיה רשאית לדרוש מנציגות הבניין חשבונות ודו"חות כספיים, ותציגו לנציגות הפרויקט, בצירוף הסברים, פרטים והבהרות ככל שיידרשו.

8.7 התשלומים כוללים מע"מ בשיעור הקבוע בדין במועד חתימת ההסכם. ככל שישתנה שיעור המע"מ לאחר חתימת ההסכם הרי ששיעורו של כל תשלום שיבוצע לאחר שינוי שיעור המע"מ ישתנה בהתאם.

#### 9. העברת זכויות והתחייבויות

9.1 בהודעה של שלושה חודשים מראש ובכפוף לאישור הנציגות, רשאית חברת הניהול להמחות ולהסב את כל זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכם זה לחברת ניהול אחרת ובלבד שהנסב ימסור לחברת הניהול אישור בכתב כי הוא מקבל עליו את כל התחייבויות חברת הניהול כבהסכם זה. העתק מאישור זה יימסר למחזיק.

9.2 משעה שהוסבו זכויות חברת הניהול כאמור, תשתחרר חברת הניהול מכל התחייבויותיה וזכויותיה על פי הסכם זה או אותו חלק שהוסב ואלה יעברו לנסב באופן שיראו את הנסב כאילו היה צד להסכם ניהול זה מעיקרא, וכל דין ודברים שיהיו למחזיק עם חברת הניהול, וכל דרישה ו/או תביעה אליה, יופנו על ידו לנסב בלבד.

9.3 בנוסף להוראות הסכם הרכישה מוסכם בזאת כי המחזיק לא יהיה רשאי להעביר את זכויותיו בדירה לאחר (גם לאחר רישום זכויותיו בדירה בלשכת רישום המקרקעין), אלא לאחר שהתקבלה הסכמת נציגות הבניין לכך, שתניתן לאחר קבלת אישור חברת הניהול בכתב, לתשלום כל החובות לנציגות הבניין ולחברת הניהול בגין ההסכם זה עד עובר למועד סיום תקופת החזקה בדירה.

#### 10. הפרות ותרופות

10.1 בכל מקרה שהמחזיק יפגר בתשלום כלשהו המגיע או שיגיע ממנו לפי הסכם זה למשך תקופה העולה על 14 יום או אם יפר תנאי הסכם זה ולא יתקן את הפרתו בתוך 14 יום ממועד שנדרש על ידי חברת הניהול בכתב לעשות כן, תהיה חברת הניהול רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לכל סעד חוקי אחר, לפי בחירתה היא, לנקוט אחד או יותר מן הדברים הבאים:

10.1.1 להפסיק בשלמות או בחלקים את מתן השירותים הניתנים למחזיק ו/או לדירה.

10.1.2 להוסיף לכל תשלום או הוצאה המגיעים מהמחזיק, ואשר לא שולם במועדו, ריבית שנתית בשיעור 6%.

10.2 סירובו או אי נכונותו של המחזיק לקבל שירות כל שהוא ו/או הפסקת מתן השירותים על ידי חברת הניהול בהתאם להוראות סעיף 10.1.1 לעיל, לא ישחררו את המחזיק מחובת ההשתתפות בהוצאות בהתאם לתנאי הסכם זה.

10.3 חברת הניהול תהיה רשאית לקזז כל סכום המגיע לה מהמחזיק מכל סכום שיגיע למחזיק מחברת הניהול, יהא מקור החיובים אשר יהא, בין שהחיובים קצובים ובין שאינם קצובים ולרבות חיובים שטרם הגיע מועד פירעונם.

10.3.1 המחזיק לא יהיה רשאי לקזז כל סכום המגיע לו מחברת הניהול מכל סכום שיגיע לחברת הניהול ממנו.

10.4 למחזיק לא תעמוד כל זכות עיכבון על רכוש של חברת הניהול מכל סוג שהוא.

#### 11. כללי

11.1 לא השתמש צד להסכם זה בזכות מזכויותיו על פי הסכם זה או על פי כל דין או לא השתמש בזכות כאמור במועד - לא ייחשב הדבר כוויתור מצידו על הזכות האמורה.

- 11.2 להסרת ספק, פנייה של חברת הניהול ישירות למי מטעם המחזיק שיחזיק בדירה בפועל לא תשחרר את המחזיק מהתחייבויותיו על פי הוראות הסכם זה.
- 11.3 ויתור או ארכה שניתנו על ידי חברת הניהול למחזיק במקרה מסוים לא יהוו תקדים למקרה אחר; לעניין הסכם זה לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה אלא אם ניתנו בכתב.
- 11.4 כל שינוי של ההסכם חייב להיעשות בכתב, במפורש ובחתימת הצדדים.
- 11.5 הצדדים קובעים את כתובותיהם לצרכי ההסכם כדלקמן:  
חברת הניהול: רח' קרית המדע 5, הר חוצבים, ת.ד. 45171 ירושלים 91451.  
המחזיק: כבמבוא להסכם ובתקופת החזקה בדירה - בדירה.
- 11.6 כל הודעה שתשלח ע"י צד אחד למשנהו תיחשב כאילו הגיע לתעודתה בהתאם לדרך משלוחה כמפורט להלן:
- 11.6.1 בדואר רשום לפי כתובת הצדדים - לאחר שלושה ימי עסקים מזמן שנמסרה למשרד הדואר למשלוח.
- 11.6.2 בפקסימיליה לפי מספר פקסימיליה שנמסר על ידי הצדדים - במועד הגעת הודעת הפקסימיליה לתעודתה ואם נשלחה שלא ביום עסקים תיחשב ההודעה כאילו הגיעה לתעודתה בתחילת יום העסקים הבא לאחר משלוחה בפועל. אישור מכשיר פקסימיליה בדבר הגעת הודעה לתעודתה יהווה לעניין זה ראייה לכאורה.
- 11.6.3 במסירה ביד בכתובת הצדדים - במועד מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובתאריך דלעיל:

---

חברת הניהול

---

המחזיק