

הסכם ניהול

שנערך ונחתם ב _____, ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב ין:

ח.פ. _____

שכתובתה לצרכי הסכם זה

רחוב _____

(להלן: "חברת הניהול" או "החברה")

מצד אחד:

ל ב ין:

ת.ז.ח.פ. _____

שכתובתו לצרכי הסכם זה

(להלן: "הדייר")

מצד שני:

הואיל:

ומשכנות גשם הארץ בע"מ ח.פ. 515761435 (להלן: "גשם הארץ") מקימה על "המקרקעין", כהגדרתם להלן, את "הפרויקט" ו- "המתחם", כהגדרתם להלן;

והואיל

והדייר רכש מאת גשם הארץ את הזכויות ב"היחידה", כהגדרתה להלן, באחד מ"בנייני המגורים" בפרויקט, כהגדרתם להלן וזאת על פי הוראות "הסכם הרכישה", כהגדרתו להלן;

והואיל

ובהתאם להוראות הסכם הרכישה, מינתה גשם הארץ את החברה על מנת לשמש כחברת הניהול של בנייני המגורים; והדייר מסכים לכך שהניהול, האחזקה והתפעול של בנייני המגורים, יבוצע באופן בלעדי על ידי החברה והוא מתחייב ומסכים לנהוג בהתאם לתנאי הסכם זה ובכלל זה להשתתף בהוצאות האחזקה והניהול כמפורט בהסכם זה להלן;

והואיל

והסכם זה נועד להסדיר את הזכויות וההתחייבויות ההדדיות בין הצדדים בכל הנוגע לניהול וביצוע השירותים, כהגדרתם להלן, בבנייני המגורים והכל כמפורט בהסכם זה להלן.

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

_____	_____
הדייר	

- 1.1 המבוא להסכם זה, לרבות ההגדרות וההצהרות הכלולות בו, מהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומחייב את הצדדים לכל דבר ועניין.
- 1.2 מספרי הסעיפים בהסכם זה וכותרותיהם באים לשם הנוחיות בלבד, אינם מהווים חלק מההסכם ואין לעשות בהם שימוש בפרשנות ההסכם.

2. הגדרות

בהסכם זה, יהיו למונחים הבאים פירושים כדלהלן:

- 2.1 **"המקרקעין"**
המקרקעין הידועים כחלקות מס' 114, 115 ו- 116 (או כל חלקה אחרת שתבוא במקומן לאחר שתרשם פרצלציה) בגוש 6487 מגרש A200 בשטח של כ- 7,415 מ"ר ומגרש B200 בשטח של כ- 10,978 מ"ר באור יהודה.
- 2.2 **"המכרז"**
מכרז רמ"י [מחיר למשתכן] מס' תא/320/2017 בו זכתה החברה להקמת המתחם כהגדרתו להלן.
- 2.3 **"התב"ע"**
כהגדרתה בהסכם הרכישה.
- 2.4 **"תכנית העיצוב"**
תכנית העיצוב האדריכלי של הפרויקט והמתחם, המעודכנת, כפי שאושרה על ידי הרשויות המוסמכות.
- 2.5 **"הפרויקט"**
מבנים משולבים של מגורים ומסחר אשר יוקמו על מגרש A200 והכוללים את מבני המגורים ושטחי מסחר כהגדרתם להלן ואשר יבנו מעל כ- _____ קומות מרתפי חניה הבנויים מתחת למתחם כולו, כמו כן כולל הפרויקט שטחים משותפים, שטחי פיתוח, מבני עזר, מחסנים וכד', בהתאם לתוכנית אשר תאושר על ידי מוסדות התכנון לצורך מתן היתר בניה.
- 2.6 **"מגרש B200"**
מגרש המהווה חלק מהמקרקעין ועליו יבנה מבנה בן 4.5 קומות (מעל קומת

הדייר	

קרקע וקומת ביניים המיועדות לשימוש מסחרי ומעל כ- ____ קומות מרתפי חניה הבנויים מתחת למתחם כולו) והמחולק לארבע כניסות נפרדות הממוספרות D-A, כאשר השטחים בקומות המבנה מיועדים לצורכי תעסוקה ובהתאם לתוכנית אשר תאושר על ידי מוסדות התכנון לצורך מתן היתר בניה. כמו כן כולל המבנה חניות, שטחים משותפים, שטחי פיתוח, מבני עזר, מחסנים וכד', בהתאם לתוכנית אשר אושרה על ידי מוסדות התכנון לצורך מתן היתר בניה.

"המתחם" 2.7

הפרויקט ומגרש B200 מהווים בהתאם למכרז מתחם תכנוני אחד הכולל בין היתר מרתפי חניה ומתקנים משותפים וכן זיקות הנאה.

"מבניי המגורים" 2.8

ארבעה בנייני מגורים שיוקמו במגרש A200, בני 12 קומות מתוכם בניינים מס' 1, 2 ו-3 הכוללים כ- 49 יח"ד כל אחד ובניין מס' 4 הכולל כ- 50 יח"ד, ובסה"כ כוללים 4 הבניינים ביחד כ- 197 יחידות דיור, מעל קומת קרקע ומעל כ- ____ קומות מרתפי חניה הבנויים מתחת למתחם כולו, אשר מהווים חלק מהפרויקט ומהמתחם, וכוללים בין היתר את היחידה. מובהר, כי לצרכי הסכם זה, שטחי המסחר בקומות התחתונות של מבניי המגורים, אינם מהווים חלק ממבניי המגורים.

"שטחי המסחר" 2.9

קומות הקרקע וחלק משטחי הקומות הראשונות המתפרסים על כלל מבני המגורים וכן קומות הקרקע והביניים המתפרסים על המבנה אשר יוקם על גבי מגרש B200 בהתאם לתוכנית אשר תאושר על ידי מוסדות התכנון לצורך מתן היתר בניה, ואשר יכללו יחידות המיועדות לשימוש מסחרי ואשר אליהן יוצמדו שטחי חנייה וחלק יחסי ברכוש המשותף.

"החניון" 2.10

מרתפי החניה שמשמשים את כלל המבנים והיחידות במתחם, קרי את מבניי המגורים, שטחי המסחר ומגרש B200 לרבות רמפות, מעברים, מחסומים

הדייר	
-------	--

ומתקנים המשמשים את החניון.

2.11 "השטחים הפתוחים"

השטחים הפתוחים הנזכרים בתב"ע ובתוכנית העיצוב ואשר בהתאם להוראות התב"ע, תכנית העיצוב והיתרי הבניה מכוחם נבנה הפרויקט והמתחם, ניתנה בהם זיקת הנאה לטובת הציבור.

2.12 "היחידות"

שטחים במבניי המגורים ו/או בשטחי המסחר ו/או במגרש B200 במתחם שנמכרו ו/או הושכרו ו/או שניתנה בהם זכות שימוש ו/או חזקה בלעדית ו/או הוצמדו למחזיקים שונים.

2.13 "הדיירים" או "המחזיקים"

בעלי זכויות בעלות או חכירה או שכירות או הרשאה בשטח מ"היחידות" או כל מי שיש לו חובה עפ"י דין או הסכם לשאת בחלק מהוצאות הניהול ודמי הניהול בגין ניהול ותחזוקת הרכוש המשותף.

2.14 "הרכוש המשותף"

כל חלק ממבני המגורים ו/או מערכותיהם, שאינו מהווה חלק ו/או צמוד לאחת היחידות ו/או שאינו משמש באופן בלעדי את הדייר ו/או את אחד המחזיקים והמשמש כרכוש משותף כמשמעותו לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, וכן כל חלק מיתר הפרויקט ו/או המתחם (שאינו מהווה חלק ממבני המגורים), והמשמש את הדייר יחד עם יתר הדיירים או המחזיקים במבניי המגורים, כולם או חלקם, באופן בלעדי ו/או ביחד עם מחזיקים אחרים בפרויקט ו/או במתחם, לרבות בשטחי המסחר ו/או במגרש B200 ו/או בחניון, כולל ומבלי לגרוע מכלליות הנ"ל:

- (1) חדרי מכונות, חדרי חשמל (למעט חדרים חשמל הכלולים בשטח יחידה כלשהי ומיועדים לשמש אותה בלבד), הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעברים, כניסות, מעליות, חדרי אשפה, חצרות, גינות, מתקנים, מעברים לרכב ולהולכי רגל, רמפות ומדרכות וכן יתר השטחים במבני המגורים, בפרויקט ובמתחם **ובלבד**

הדייר	
-------	--

שמשמשים או מיועדים לשמש גם את היחידה, וכל שטחי השטחים הפתוחים בקומת הקרקע של הפרויקט, בהתאם לתכנית העיצוב, למעט שטחים ו/או מתקנים המשמשים באופן בלעדי איזה מהיחידות במבני המגורים ו/או בשטחי המסחר ו/או בפרויקט ו/או במתחם ופרט לאותם חלקי מבני מגורים ו/או שטחי מסחר ו/או פרויקט ו/או מתחם שיוצאו על ידי גשם הארץ מהרכוש המשותף, לפי שיקול דעתה ובכפוף לכל דין.

(2) מתקני מיזוג אויר ומעליות, מערכות מכל סוג, צנרת מכל סוג שהוא וכל יתר המתקנים או המערכות המצויים במבני המגורים ו/או בפרויקט ו/או במתחם ו/או משרתים את מבני המגורים ו/או המשמשים אותם ו/או את החניות שבשימוש דיירי מבני המגורים יחד עם שטחי הדייר ו/או מחזיקים בשטחי המסחר ו/או בפרויקט ו/או במתחם.

בכל מקרה לא יכלול הרכוש המשותף חלקים שהוצמדו ו/או משמשים באופן בלעדי אחת מהיחידות במבני המגורים ו/או בשטחי המסחר ו/או בפרויקט ו/או במתחם.

2.15 "נציגות מבני המגורים"

מי שייבחר או ימונה בהתאם לכל דין על ידי בעלי זכויות ביחידות במבני המגורים, לפעול כנציגות מבני המגורים כאשר לכל מבנה מגורים תמונה נציגות נפרדת.

2.16 "הנציגות המשותפת"

מי שייבחר או ימונה בהתאם לכל דין על ידי בעלי זכויות ביחידות בכלל הפרויקט ו/או במתחם לפעול כנציגות הבית המשותף של כלל הפרויקט ו/או המתחם.

2.17 "חברת הניהול של המתחם"

הגורם שיהיה אחראי לתפעול ו/או אחזקה של הרכוש המשותף של כלל בעלי היחידות במתחם לרבות החניון והשטחים הפתוחים המשותפים לכלל בעלי היחידות במתחם. הגורם יהיה אחת מחברות הניהול במתחם ו/או ימונה על ידי איזה מחברות הניהול במתחם ו/או על ידי גשם הארץ או לחלופין יהיה

הדייר	

חברת ניהול ייעודית למתחם. הדייר מאשר כי ידוע לו כי כל עוד לא הוסכם אחרת בין חברות הניהול ו/או גשם הארץ, הפעלת הרכוש המשותף של כלל המתחם לרבות החניון תתבצע באמצעות חברת הניהול על פי הסכם זה, כמפורט גם בסעיפים 4 ו-5 להלן.

"מפעיל החניון" 2.18

הגורם שיהיה אחראי לתפעול ו/או אחזקה של החניון ושימונה על ידי חברת הניהול של המתחם ו/או על ידי אהרוני.

"השירותים" 2.19

מתן שירותי ניהול תפעול ואחזקה על ידי חברת הניהול בקשר עם הרכוש המשותף, כמפורט בסעיף 3 להלן.

"העירייה" 2.20

עיריית אור יהודה.

"הסכם הרכישה" 2.21

ההסכם שנחתם בין גשם הארץ לבין הדייר לפיו רכש הדייר זכויות ביחידה.

"היחידה" – "נכס" כהגדרתו בהסכם הרכישה וכן מחסן ככל שנרכש ע"י הדייר. 2.22

"חניות הדייר" – מקומות חניה, שהדייר רכש בהתאם להוראות הסכם הרכישה. 2.23

3. ניהול השירותים וביצועם

3.1 השירותים שיוענקו על ידי החברה, על פי הסכם זה, הם כדלקמן:

3.1.1 ניהול, הפעלה, תיקון, טיפוח, אחזקה שוטפת ותקופתית, ביקורת, חידוש, סידור, צביעה, איטום, ניקיון לרבות פינוי אשפה (בהתאם לנהלים ולתקנות), הדברה, תאורה, מודיעין, ביטוחים (בכפוף להוראות נספח הביטוח להסכם זה) תחזוקת מערכות, גיבון והשקיה והכל ביחס לרכוש המשותף ובהתאם לשיקול דעתה המקצועי והסביר של החברה.

3.1.2 השירותים יבוצעו על ידי עובדי אחזקה מקצועיים וכן באמצעות התקשרות של חברת הניהול עם ספקי שירות ייעודיים ומוסמכים

הדייר	

(ניקיון, גינון, אחזקת מעליות וכד').

- 3.1.3 קיום רציף של כל האישורים הנדרשים על פי הוראות החוק ו/או התקנות (בדיקת מעליות, אישורי בטיחות וכד').
- 3.1.4 ביצוע בקרה ממוחשבת של יישום תוכניות האחזקה.
- 3.1.5 גיבוש, קיום וביצוע תכנית בטיחות ובטחון בשיתוף עם גורם מקצועי ובתאום מול חברות הניהול הנוספות שיפעלו בפרויקט ו/או במתחם.
- 3.1.6 יישום תכנית התברואה ופינוי פסולת בהתאם לתכנית שתאושר על ידי הרשות ו/או לתקנות, שייקבעו מעת לעת ולהוראות משרד הבריאות ככל שיש ו/או תינתנה.
- 3.1.7 טיפול מול הרשויות בכל הקשור בקיום הוראות הרשויות המוסמכות בתחומים הקשורים לניהול ממבני המגורים והרכוש המשותף, לרבות, אך לא רק, כיבוי אש, עירייה, איכות הסביבה, משטרה, משרד הבריאות וכד'.
- 3.1.8 בדיקה, תיקון, ואחזקה שוטפת של מערכות מיזוג האוויר המהוות חלק מרכוש המשותף.
- 3.1.9 אחזקה ותיקון של גגות המהווים חלק מהרכוש המשותף.
- 3.1.10 התקנה, אחזקה ותיקון של שילוט הכוונה ומידע ברכוש המשותף.
- 3.1.11 ביצוע הביטוחים השוטפים של בנייני המגורים בהתאם להנחיות יועצי הביטוח של הפרויקט ו/או המתחם. עלויות הביטוחים יהוו חלק בלתי נפרד מהוצאות הניהול.
- 3.1.12 תשלום המיסים העירוניים והממשלתיים החלים על הרכוש המשותף, ככל שיחולו.
- 3.1.13 גביית "דמי הניהול", כהגדרתם להלן בגין הרכוש המשותף וכל יתר התשלומים שהמחזיקים יהיו חייבים בהם על פי הסכמי הניהול, ועל פי כל דין.
- 3.1.14 קיום פגישות עם נציגות מבניי המגורים, הנציגות המשותפת והדיירים, בקשר עם המסגרת התקציבית המשוערת בכל שנת כספים כמפורט

הדייר	

בהסכם זה להלן. מובהר כי התקציב השנתי יובא לאישור הנציגות אחת לשנה, וחברת הניהול תפעל במסגרת תקציב כאמור (לעיל ולהלן): "התקציב השנתי". עד לייסוד הנציגות ייקבע התקציב השנתי ע"י החברה בהתאם לשיקול דעתה המקצועי והסביר ובהתאם למקובל ביחס למבניי מגורים יוקרתיים.

3.1.15 תיאום והתחשבות אל מול חברות הניהול האחרות בפרויקט ובמתחם, שטחי המסחר והחניון בכל הקשור לניהול ותחזוקה של שטחים ומערכות משותפים למבני המגורים עם הפרויקט ו/או שטחי המסחר ו/או המתחם לרבות בכל הקשור לניהול ותחזוקת החניון והשטחים הפתוחים המהווים חלק מהפרויקט ו/או המתחם ו/או בכל הנוגע לשירותים הניתנים במשותף לכלל חלקי הפרויקט ו/או המתחם.

הדייר מאשר כי ידוע לו כי שירותי התפעול של הרכוש המשותף במתחם לרבות החניון והשטחים הפתוחים בפרויקט ו/או במתחם ו/או למערכות הפרויקט ו/או המתחם המשותפות יבוצעו ע"י חברת הניהול על פי הסכם זה, או לחילופין על ידי חברת ניהול ייעודית למתחם, כמפורט גם בסעיפים 4 ו-5 להלן.

3.1.16 החברה רשאית לפרסם תקנון, נהלים, הוראות שוטפות וכל שינוי, עדכון, תוספת או תיקון בהם בכל הקשור לשימוש ברכוש המשותף ו/או שימוש ביחידות שיש בו משום השפעה על הרכוש המשותף ו/או על הנראות של מבניי המגורים ו/או הפרויקט ו/או המתחם ו/או על יתר הדיירים במבני המגורים ו/או בפרויקט ו/או במתחם ופיקוח על שמירה והקפדה בביצוע כל ההוראות המצוינות לעיל. במסגרת האמור בסעיף זה, תקבע החברה, מידי פעם בפעם, נהלים והוראות להבטחת ניהול והפעלה שוטפים, תקינים ומסודרים של מבניי המגורים.

בתקנון ו/או הנהלים ו/או ההוראות כאמור יכללו, בין היתר, הוראות בכל עניין הקשור בסדרי הכניסה, היציאה, הביטחון, הגישה, המעבר לקהל ולכלי רכב, שינוע ציוד אל היחידות ומהן, מניעת מטרדים והפרעות, מועדי מתן השירותים במבניי המגורים, בפרויקט ובמתחם, הפעלה של מערכות מזוג האוויר, החימום ו/או הקירור ברכוש המשותף, הפעלת

הדייר	

מערכות השמעת קול או מוסיקה, שילוט, הצבת מודעות או שלטים וכיו"ב.

התקנון, הנהלים וההוראות האמורים יחייבו את הדייר והוא מתחייב למלא אחריהם.

3.1.17 התקשרות בחוזים ובהסכמים עם גורמים חיצוניים למטרת ביצוע השירותים, פיקוח, גביה ואכיפה של התחייבות הגורמים החיצוניים.

3.2 החברה מקבלת על עצמה את הניהול והביצוע הבלעדיים של השירותים כהגדרתם לעיל לתקופת ההסכם כאמור בסעיף 7 להלן, והדייר מסכים לכך ובכפוף לקיום התחייבויות החברה והוראות הסכם זה, מוסר לחברה את ניהול וביצוע השירותים, ומתחייב שלא לבצע את השירותים בעצמו או באמצעות אחרים.

3.3 החברה תהיה זכאית, מדי פעם ולפי שיקול דעתה ובתיאום עם נציגות מבני המגורים, לקבוע את היקף השירותים, סוגם, טיבם את זמן ואופן הספקתם ותקופתם.

3.4 ניהול וביצוע השירותים יעשה על ידי החברה בעצמה ו/או על ידי קבלני משנה ו/או ספקים עימם תתקשר לצורך ביצוע השירותים. החברה מתחייבת כי ספקים ו/או קבלני משנה שיועסקו מטעמה יעמדו בקריטריונים המקצועיים הנדרשים ולא יהיה בהתקשרות חברת הניהול עימם כדי לגרוע מאחריותה לביצוע השירותים כאמור בהסכם זה. העסקת קבלני המשנה ו/או הספקים כאמור תתבצע במסגרת התקציב השנתי.

3.5 לצורך ניהול וביצוע השירותים כמפורט בהסכם זה תהיה רשאית החברה לקיים משרד בתחום הפרויקט ו/או המתחם (ששטחו ייקבע בהתאם לצרכים הפונקציונליים של חברת הניהול) לרבות מחסנות וכל להעסיק עובדים לביצוע העבודות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים, אשר יכלול בין היתר, מנהל בית, מזכירות, אנשי כספים, עובדי אחזקה מקצועיים וכו' וכן תהיה רשאית לנהל ולבצע את השירותים כולם או בחלקם באמצעות קבלנים, קבלני משנה או בכל דרך אחרת כפי שתקבע על ידה לרבות העסקה במשרה חלקית או מלאה, על פי חוזה מיוחד או בתנאים שתמצא לנכון, של ספקי שירותים לפי הצורך והכל

הדייר	

בכפוף לכך שהחברה תעסיק אותם בעלויות סבירות וכאלה שאינן חורגות מהקבוע בקשר לכך במסגרת התקציב השנתי.

3.6 הדייר מתחייב בזאת:

3.6.1 להיות קשור עם החברה בכל העניינים הנוגעים לניהול וביצוע השירותים לפי הסכם זה.

3.6.2 כי הוא והבאים מכוחו ומטעמו ישתפו פעולה עם החברה ויושיטו לה עזרה בכל המקרים ששיתוף פעולה או עזרה כזו ידרשו, הכל כדי לאפשר את הניהול והביצוע הסדיר והטוב של השירותים. להרשות לחברה ולבאים מכוחה להיכנס ליחידה בתיאום עם הדייר, לשם ביצוע הפעולות הקשורות בניהול וביצוע השירותים, בין אם עבודות אלו תעשינה עבור הדייר או עבור דייר אחר במבניי המגורים, או לצורך ביצוע תיקונים שידרשו בשטחים אחרים במבניי המגורים, ובין היתר, לפתוח קירות, רצפות, תקרות וחלקים אחרים, להחליף ולתקן אינסטלציה וצינורות ולהתחבר אליהם ולבצע כל פעולה שתהיה דרושה לפי שיקול דעת החברה לשם מילוי התחייבויותיה בהסכם זה. בכל מקרה של פעולה כנ"ל תשתדל החברה כי הפרעה לדייר תהיה קטנה ככל האפשר וכי מצב היחידה יוחזר לקדמותו בהקדם האפשרי.

3.6.3 להודיע לחברה על כל תקלה המחייבת פעולה מצד החברה.

3.6.4 לתאם עם החברה ולקבל הסכמתה לפני כל ביצוע עבודה ביחידה לרבות עבודות עיצוב פנים, הצבת מכשור או מתקנים הדורשת חיבור לאיזו מבין המערכות המשותפות במבניי המגורים או הפרויקט או המתחם.

3.6.5 להימנע מהצבת חפצים ומיטלטלין כל שהם על בסיס ארעי או קבוע, מחוץ ליחידה ו/או בשטחים המהווים רכוש משותף, לרבות הצבת דוכנים, אריזות, שולחנות וכיו"ב מבלי לקבל את אישורה של החברה מראש ובכתב ולסלק כל דבר כאמור מיד עם דרישתה הראשונה של החברה.

הרוכש לא יבצע מבלי שקיבל היתר כדיון, ככל ויידרש לכך, הרישיונות

הדייר	

ו/או האישורים ו/או ההיתרים הדרושים עפ"י כל דין כל שינויים שהם הפוגמים במראה החיצוני של הבניין לרבות שינויים באלמנטים של הקונסטרוקציה בדירה, במערכות מיזוג האוויר, החשמל, המים, הביוב, הניקוז, בקירות החיצוניים של הדירה.

3.6.6 לא להעביר ו/או להמחות לצד ג' כלשהו את זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה ולא להעביר את זכויותיו ביחידה או כל חלק מהם לצד ג' כלשהו (להלן בס"ק זה: "**הנעבר**"), מבלי שהנעבר יתחייב לקיים את כל התחייבויות המעביר על פי הסכם זה שהועברו אליו ויחתום על הסכם ניהול בנוסח זה וימציאו לחברה וכן יפקיד בידי חברת הניהול בטחונות בהתאם להוראות הסכם זה להלן.

3.6.7 בוטל.

3.7 הדייר מתחייב להעביר את זכויותיו ביחידה רק לאחר סילוק כל חובותיו לחברת הניהול ולאחר קבלת אישור בכתב מחברת הניהול בדבר סילוק החובות על ידי הדייר וכן אישור כי הנעבר חתם על חוזה עם חברת הניהול כנדרש על ידה, הפקיד את הבטוחה כמותנה בסעיף 6.3 להלן וחתם על הוראה לחיוב חשבון עבור תשלום דמי הניהול.

למען הסר ספק מובהר בזה, כי כל עוד לא חתם הנעבר על חוזה ניהול עם חברת הניהול בנוסח שיהיה בתוקף באותה עת, הפקיד בידיה את הבטוחה וחתם על הוראה לחיוב חשבון כאמור לעיל, יישאר הדייר אחראי למילוי כל ההתחייבויות כלפי חברת הניהול, אף לאחר העברת זכויותיו ביחידה לנעבר.

למען הסר ספק מובהר, כי חברת הניהול לא תידרש להתקשר ולא תתקשר עם שוכרים של היחידה וכי חתימת חוזה חדש תעשה רק עם רכש של זכויות הדייר ביחידה.

מובהר, כי במקרה של השכרת היחידה על ידי הדייר, יישאר הסכם זה בתקפו והתחייבויות הדייר כלפי חברת הניהול ימשיכו לחול במלואן.

4. ניהול ותחזוקת החניון

4.1 מובהר ומוסכם בזאת, כי ניהול ותחזוקת החניון יבוצע על ידי חברת הניהול של המתחם, שהינה חברת הניהול על פי הסכם זה או חברה אחרת שתמונה על

הדייר	

- ידי גשם הארץ או שתוקם לצורך ניהול ייעודי של המתחם כהגדרתה לעיל
- 4.2 מפרט התחזוקה, התקציב ותקנון השימוש בחניון ייקבעו מעת לעת בהסכמה בין חברת הניהול של המתחם לבין החברה ולבין יתר חברות הניהול של המתחם (קרי חברות הניהול של מבניי המגורים, חברת הניהול של שטחי המסחר, חברת הניהול של שטחי התעסוקה במגרש B200) (ככל שיהיו חברות ניהול נפרדות) ובין כלל הנציגויות במתחם לרבות "הנציגות המשותפת" תוך מתן מענה הולם, לכלל המחזיקים של המרכיבים השונים במתחם בכל הקשור לשימוש בחניון (להלן: "**תקנון השימוש בחניון**"). הדייר מתחייב לפעול בהתאם לתקנון השימוש בחניון כפי שיהיה מעת לעת.
- 4.3 עלות הוצאות הניהול ותחזוקת החניון (להלן: "**הוצאות ניהול החניון**") יחולו על כלל המחזיקים במתחם, שהינם בעלי זכויות בחניות בחניון. מובהר, כי שיעור הנשיאה בהוצאות הניהול של החניון ייקבע בהתאם למפתח חיוב אחיד שיקבע ע"י חברות הניהול במתחם על פי שיקול דעתן המקצועי והסביר.
- 4.4 מובהר, כי הדייר לא יישא בעלויות ו/או הוצאות ניהול החניון הכרוכות בהפעלת חלקו של החניון כחניון מסחרי בתשלום או הנובעות מכך (למשל מכונות תשלום, עלויות רישיון עסק וכד') והוצאות אלה יוטלו על בעל הזכויות בחניון המסחרי בלבד.
- 4.5 גביית הוצאות ניהול החניון מדיירי המתחם בעלי זכויות שימוש בחניות בחניון, תיעשה על ידי החברה, בנוסף לדמי הניהול כהגדרתם להלן. כל הוראות ההסכם החלות על דמי הניהול, לרבות תשלום עמלת ניהול, יחולו גם על הוצאות ניהול החניון, בשינויים המחוייבים.
- 4.6 ביחס לשימוש בחניון יחולו, בין היתר ההוראות הבאות וזאת מבלי לגרוע מזכותן של חברת הניהול של המתחם ו/או החברה לקבוע מעת לעת הוראות ו/או הנחיות נוספות:
- 4.6.1 הדייר פוטר את גשם הארץ ו/או את החברה ו/או את חברת הניהול של המתחם ו/או את מפעיל החניון מכל אחריות לשמירה על הרכבים שיחנו בחניון והוראות חוק השומרים, התשכ"ז - 1967 לא יחולו על הסכם זה.

הדייר	

4.6.2 הדייר ו/או הבאים מטעמו מתחייבים לקיים את כל הוראות החברה ו/או חברת הניהול של המתחם ו/או מפעיל החניון המתייחסות לניהול החניון, סדרי הפעלתו, סדרי החניה והתנועה בו וכיו"ב - ובכלל זאת גם את אלה אשר יוצגו מעת לעת ברחבי החניון באמצעות שלטים ו/או בכל דרך אחרת, לרבות בתקנון הבית המשותף.

4.6.3 למען הסר ספק, החברה ו/או חברת הניהול של המתחם ו/או מפעיל החניון ו/או כל גוף ו/או אדם המועסקים על ידו ו/או פועל בשמו אינם אחראים לכל פגיעה, גניבה, נזק, הפסד או אובדן מכל סוג שהוא ו/או מכל סיבה שהיא, אשר יגרמו לדייר ו/או למי מטעמו ו/או הבא מכוחו, לרכב ו/או לכל אדם אחר או רכוש בשטח החניון למעט אם נגרמו בפועל על-ידי מי מהם ברשלנות או בזדון.

זכות השימוש בחניות הדייר תהא נתונה אך ורק למחזיקים ברכבים, ששמותיהם ומספרי רכביהם יימסרו על ידי הדייר לחברה ולחברת הניהול של המתחם או למפעיל החניון, בכתב ומראש, והדייר יהא רשאי לשנות את פרטי המחזיקים מעת לעת, בהודעה בכתב, מראש, אשר תימסר לחברה ולחברת הניהול של המתחם או למפעיל החניון, לפי העניין.

4.6.4 הכניסה לחניון תיעשה באמצעות כרטיס קירבה או כל אמצעי אחר שייקבע על ידי גשם הארץ ו/או חברת הניהול של המתחם (להלן: "כרטיס קירבה"). הדייר יישא בעלות הנפקת כרטיסי הקרבה ובעלות האחזקה והתפעול של המערכת.

4.6.5 המשתמשים מטעם הדייר בכרטיסי הקרבה לא יהיו רשאים להעביר את כרטיס הקרבה לאחר.

5. שירותים משותפים לכלל אגפי המתחם ו/או למערכות המתחם המשותפות, ניהול

ותחזוקת השטחים הפתוחים

5.1 מובהר ומוסכם בזאת, כי ניהול ותחזוקת מערכות המהוות חלק מן הרכוש המשותף ואינן משויכות לאגף מסוים במתחם (להלן: "מערכות המתחם המשותפות"), וכן ניהול ותחזוקת השטחים הפתוחים יבוצעו על ידי חברת

הדייר	

הניהול של המתחם מי מטעמה.

5.2 השטחים הפתוחים יתוחזקו על ידי חברת הניהול של המתחם, תוך מתן מענה הולם ככל הניתן לכלל הצרכים השונים של המרכיבים השונים במתחם ובכל מקרה בסטנדרט שלא יפחת מהסטנדרט שיהיה מקובל מעת לעת בעיריית אור יהודה.

5.3 מובהר, כי השטחים הפתוחים של המתחם בלבד, מהווים חלק מהרכוש המשותף, ולפיכך העלויות הרגילות והשוטפות של תחזוקת השטחים הפתוחים יחולו על כלל דיירי המתחם על אגפיו השונים.

5.4 מוסכם בזאת, כי בכפוף לכל דין, בעלי שטחי המסחר באמצעות חברת הניהול של המסחר, יהיו רשאים לעשות שימוש בשטחים הפתוחים לצורך עריכת אירועים שונים, כגון ירידים, דוכני אוכל, הצגות, מופעים (להלן: "**אירועים מיוחדים**"). כל העלויות בקשר עם האירועים המיוחדים יחולו על בעלי שטחי המסחר בלבד. כל ההכנסות, ככל שינבעו לבעלי שטחי המסחר בקשר עם האירועים המיוחדים יהיו קניינם של בעלי שטחי המסחר.

למען הסר ספק מובהר, כי חלקם היחסי של דיירי המתחם, לרבות הדייר בעלויות תחזוקת מערכות המתחם המשותפות, יהווה חלק מההוצאות הבסיסיות כהגדרתן לעיל וייגבה על ידי החברה במסגרת גביית דמי הניהול, כהגדרתן להלן.

6. הוצאות ניהול וביצוע השירותים

6.1 הדייר מתחייב בזאת לשאת, ביחד עם דיירים אחרים במבניי המגורים, בכל ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים (להלן: "**ההוצאות הבסיסיות**") ובתוספת עמלת ניהול בשיעור של 15% על ההוצאות הבסיסיות (להלן: "**עמלת הניהול**") (להלן יחד: "**דמי הניהול**"). מובהר כי ההוצאות הבסיסיות יכללו גם את חלקו של הדייר בהוצאות החניון וכן בעלויות שירותים משותפים לכלל אגפי המתחם ולרבות תחזוקת מערכות המתחם המשותפות.

6.2 כל עוד לא תורה החברה לדייר אחרת, דמי הניהול ישולמו על-ידי הדייר לחברה באמצעות הוראה לחיוב חשבון הדייר בנוסח המקובל בחברה.

הדייר	

החברה תהיה רשאית להחליט בכל עת, כי דיירי מבני המגורים יפקידו בטוחה, כפי שתחליט החברה לתשלום דמי הניהול על ידי הדיירים ומילוי יתר התחייבויותיהם על פי הסכם זה. הבטוחה כאמור יכול שתהיה באמצעות הפקדת ערבות בנקאית אוטונומית ו/או הפקדת פיקדון ו/או בכל אמצעי סביר ומקובל אחר בהתאם להחלטת החברה. שיעור הבטוחה יעמוד על סך השווה לדמי ניהול בגין 3 חודשים (להלן: "הבטוחה"). מובהר כי נכון למועד זה הבטוחה הנגבית מן הדיירים הנה צ'ק בטחון בסכום השווה לדמי ניהול והוצאות הניהול החלים עליו על פי הסכם זה, לתקופה של 3 חודשים בצרוף מע"מ. החברה תהיה רשאית לממש את הבטוחה במקרה של פיגור בתשלום דמי הניהול ו/או כל תשלום אחר החל על הדייר על פי הסכם זה ואשר לא שולם על ידי הדייר במועד ו/או במקרה של כל הפרה אחרת של ההסכם על ידי הדייר ובלבד שניתנה לדייר התראה של 14 ימים מראש ובכתב לפני חילוט הבטוחה כאמור במהלכם לא שולם הסכום שבפיגור ו/או לא תוקנה ההפרה כאמור.

6.3

חלקו של הדייר בכלל דמי הניהול ייקבע בהתאם לחישוב שיוכן על ידי החברה להלן: "**החלק היחסי**", בכפוף להוראות חוק המקרקעין ובהתאם לעקרונות שלהלן:

6.4

6.4.1 חלקו היחסי יחושב לפי שטח הדירה כמפורט בהסכם המכר המקורי של היחידה.

6.4.2 ביחס לרכוש משותף למבני המגורים יחד עם שטחי המסחר ו/או הפרויקט ו/או המתחם יחושב החלק היחסי כלפי חלקו מתוך חלקם של כלל דיירי הפרויקט ו/או המתחם להם מיוחס הרכוש המשותף הרלוונטי.

6.4.3 בכל מקרה שבו רכוש משותף משמש יותר ממרכיב אחד בפרויקט ו/או במתחם, יכול שיובא בחשבון במסגרת קביעת נוסחת הנשיאה בהוצאות הרכוש המשותף, חישוב שונה לנשיאה בעלויות בהתאם לסוגי היעודים השונים להם מיוחס הרכוש המשותף הרלוונטי. "מרכיב" לצרכי סעיף זה, משמעותו "מבני המגורים" ו/או "המתחם" ו/או "הפרויקט" ו/או "החניון" ו/או "שטחי המסחר" והכל בכפוף להוראות כל דין.

הדייר	

6.5 הדייר מתחייב לשלם לחברה את חלקו היחסי, כאמור בסעיף 6.4 לעיל עבור כל רבעון מראש, ביום הראשון לרבעון שבגינו מבוצע התשלום.

לצורכי סעיף זה "רבעון" משמעו: התקופה בת שלושה חודשים המתחילה בחודש ינואר של כל שנה ומסתיימת בחודש מרץ של כל שנה; התקופה בת שלושה חודשים המתחילה בחודש אפריל של כל שנה ומסתיימת בחודש יוני של כל שנה; התקופה בת שלושה חודשים המתחילה בחודש יולי של כל שנה ומסתיימת בחודש ספטמבר של כל שנה; התקופה בת שלושה חודשים המתחילה בחודש אוקטובר של כל שנה ומסתיימת בחודש דצמבר של כל שנה.

6.6 על אף האמור בכל מקום בהסכם זה מוסכם, כי במהלך 12 החודשים הראשונים שממועד תחילת אכלוס בניין המגורים בו נמצאת היחידה ותחילת החיוב בדמי ניהול, ישולמו דמי ניהול בסכום קבוע (FIX). דמי הניהול יהיו כמקובל בשוק באזור זה ולבניין דומה, בהתאם לשטח הדירה הנקוב בהסכם המכר המקורי ולא יחול מנגנון החיוב האמור בסעיף 6.1 ו-6.4 לעיל ולא תתבצע כל התחשבות ביחס לתקופה זו.

6.7 הדייר מתחייב בזאת לשלם לחברה את דמי הניהול ויתר התשלומים על פי הסכם זה, החל ממועד קבלת החזקה ביחידה, וזאת בין אם נעשה שימוש ביחידה ובין אם לאו. התשלום יתבצע באמצעות הוראת קבע לחשבון החברה ומתן שיק בטחון סכום של 3 חודשים.

6.8 בסמוך לפני מועד קבלת החזקה ביחידה וכתנאי לקבלת החזקה כאמור, הדייר יחתום על הוראת קבע לתשלום דמי הניהול וישלם לחברה את דמי הניהול לתקופה שתחילתה במועד מסירת החזקה וסופה בסוף הרבעון הראשון לאחר מועד מסירת החזקה כאמור.

6.9 החברה תערוך, תוך תקופה שלא תעלה על 9 (תשעה) חודשים מתום כל שנה קלנדרית, חשבון סופי של דמי הניהול בשנה הקלנדרית האמורה (להלן: "החשבון השנתי") ותמציא העתק מחשבון זה לדיירי המבניי המגורים. לצורך עריכת החשבון השנתי יוצמדו כל ההכנסות וההוצאות למדד המחירים לצרכן, על בסיס מדדים ידועים אחרונים, ביום ביצוע ההכנסות או ההוצאות. החשבון השנתי המתואם, כשהוא מבוקר ומאושר על ידי רואי החשבון של החברה, ישמש ראייה ניתנת לסתירה לגובה ההוצאות ולחובת התשלום של הדייר

הדייר	

בהוצאות על פיו. הדייר מתחייב בזאת לשלם לחברה את הפרשים, במידה ויהיו כאלה, בין הסכומים ששילם הדייר על חשבון חלקו בדמי הניהול, ובין חלקו בדמי הניהול כפי שנקבע בחשבון השנתי. התשלום יבוצע תוך 10 ימים מהיום שבו הגישה החברה את החשבון השנתי לדייר. באם הפרשים יהיו לזכותו של הדייר, יזוכה חשבונו של הדייר בהתאם.

6.10 מובהר כי הוראות סעיפים 6.8-6.9 לעיל זה לא יחול ביחס לתקופה בה משולמים דמי ניהול בסכום קבוע כאמור בסעיף 6.6 לעיל ואשר בגינה לא תבוצע כל התחשבנות כאמור לעיל.

6.11 הדייר ישלם לחברה מס ערך מוסף על כל תשלום בו הוא חייב בהתאם להסכם זה, ביחד עם אותו תשלום, בשיעור שיחול במועד התשלום בפועל, ויקבל מהחברה חשבונית מס כדין.

6.12 מובהר, כי חברת החשמל, אם תחזיק חדר טרנספורמציה בפרויקט, ובזק החברה הישראלית לתקשורת ו/או כל חברת תקשורת אחרת, אם תחזיק חדר ריכוז תקשורת בפרויקט והעירייה או תאגיד המים העירוני, אם יחזיקו חדר לצרכי מערכות תיעול, תהיינה פטורות מהשתתפות בדמי הניהול, כאשר חלק זה יועמס על כל דיירי מבניי המגורים ו/או הפרויקט ו/או המתחם, לפי העניין.

7. תקופת ההסכם

7.1 הסכם זה הינו לתקופה שתחילתה במועד מסירת היחידה הראשונה במבניי המגורים וסיומה כעבור שנתיים (24 חודשים) בכפוף לאמור בהסכם המכר (לרבות לאמור בסעיף 10.11) (להלן ובהתאמה: "**תקופת ההסכם**"). עם תום תקופת ההסכם יתחדש אם יחליטו בעלי היחידות במבניי המגורים, ברוב הקבוע בסעיף 71(ב)(1) לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 להאריך את ההתקשרות עם החברה. הובא לידיעת הדייר, כי במקרה של החלפת חברת הניהול, חברת הניהול החדשה תהיה מחויבת להתקשר בהסכם עם חברת הניהול של המתחם ביחס לניהול ותחזוקה של המתחם.

7.2 למען הסר ספק אין בכך כדי לגרוע מחובת הדיירים לשאת בעלויות אחזקת הרכוש המשותף במתחם בהתאם להוראות חוק המקרקעין.

7.3 בוטל.

הדייר	

7.4 למרות האמור בסעיף 7.1 לעיל, לאחר 24 החודשים הראשונים של תקופת ההסכם, יהיה רשאי כל צד על ידי משלוח הודעה לצד השני לקצר את תקופת ההסכם ובלבד שהודעה כאמור תינתן 6 חודשים מראש לפחות.

7.5 בוטל.

8. סעדים למקרה של הפרת ההסכם

8.1 בכל מקרה בו לא ישלם הדייר במועד את דמי הניהול, המגיעים או שיגיעו ממנו לחברה לפי הסכם זה לאחר מתן התראה מראש ובכתב לדייר של 30 ימים אשר במהלכם הדייר לא תיקן את ההפרה, תהיה החברה רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לכל סעד חוקי אחר ולפי בחירתה היא, לנקוט באחד או יותר מהצעדים הבאים:

(א) לצמצם את השירותים הניתנים לדייר לפי הסכם זה, בין היתר, על-מנת לצמצם את נזקיה.

(ב) לדרוש צו מניעה ו/או צו עשה, לביצוע כל פעולות שהן או להימנעות מכל פעולות כאמור, לצורך אכיפת התשלום האמור לפי הסכם זה, כפי שתראה החברה לנכון.

(ג) לפעול בכל דרך אחרת הנתונה לה על פי הדין.

8.2 מוסכם כי בגין תשלום דמי ניהול שהדייר לא יפרע במועדו לאחר מתן התראה בכתב ומראש של 14 ימים אשר במהלכם לא תוקנה ההפרה כאמור (להלן: "**הסכום שבפיגור**") יהיה הדייר חייב לשלם לחברה, את הסכום שבפיגור בתוספת הפרשי הצמדה למדד וריבית בשיעור של 10% לשנה, מיום היווצרות החוב ועד ליום פירעונו בפועל.

8.3 מוסכם ומוצהר בין הצדדים כי בנוסף לכל הסעדים הקבועים בהסכם זה ובכל דין, יהיה הדייר חייב לשלם לחברה, בנוסף לסכום שבפיגור, את כל ההוצאות הסבירות שיהיו לחברה בכל הקשור בטיפול בגביית הסכום שבפיגור (להלן: "**ההוצאות המשפטיות**"), למעט בכל הנוגע לחובות שייפסק או יוכרע כי התנגדות הדייר לדרישת החברה לגביהם - מוצדקת.

הצדדים מסכימים כי מסמכי החברה ישמשו ראיה לכאורה בדבר גובה

הדייר	

ההוצאות המשפטיות.

8.4 למען הסר ספק מובהר, כי אין בכל האמור בהסכם זה כדי לגרוע מזכויות גשם הארץ והדייר על פי הסכם הרכישה ו/או לגרוע מהתחייבויות גשם הארץ כלפי הדייר ולהיפך על פי הסכם הרכישה.

9. אי קיזוז תשלומים

הצדדים מסכימים כי הסכומים שהם חבים ו/או יהיו חבים זה לזה לפי הוראות הסכם זה לא יהיו ברי-קיזוז.

10. מסירת הודעות

כל הודעה שעל הצדדים למסור זה לזה לפי הסכם זה, יראוה כאילו נמסרה בתום 48 שעות מעת הישלחה בדואר רשום מבית דואר בישראל למענם של הצדדים כמפורט בהסכם זה.

בנוסף לאמור לעיל, יהיו הצדדים רשאים לשלוח הודעות זה לזה על ידי שליח, ובמקרה כזה ייחשב כמועד מסירת ההודעה המועד המופיע בטופס המסירה החתום על ידי השליח.

שיגור הודעה בפקסימיליה ייחשב כמסירה ע"י שליח במועד השיגור.

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובמועד דלעיל:

הדייר	