

נספח יב' הסכם ניהול

שנערך ונחתם ביום _____

ב י נ: שמואל ברוך יזמות ובניה בע"מ, ח.פ. 512403247
מרח' רבי יוחנן הסנדלר 2, חיפה
(להלן: "המוכרת")

מצד אחד;

ב י נ: 1. _____, ת.ז. _____
2. _____, ת.ז. _____
כתובת: _____
טלפון: _____
דוא"ל: _____
(להלן יחד ולחוד ובערבות הדדית: "המחזיק")

מצד שני;

בעניין הדירה:
דירה מס' _____, קומה _____, בניין _____, אגף _____, מגרש _____, שטח דירה _____ מ"ר, שטח מרפסת/גינה _____ מ"ר,
חניות מס' _____, מחסן מס' _____, בבניין _____ קומה _____, שטח מחסן _____ מ"ר

(להלן: "הדירה")

הואיל והמחזיק רכש משמואל ברוך יזמות ובניה בע"מ, ח.פ. 512403247 על פי חוזה המכר אליו מצורף הסכם זה (להלן: "החוזה היסודי") את הדירה הנבנית ו/או העומדת להיבנות במקרקעין הידועים הידועים כח"ח 71 בגוש 17426, מתחם מס' 73424, מגרשים מס' 45, 46, 56, 163, 164, 165, 166 ו-170 לפי תכנית מפורטת מס' 221-0524033, בשכונת "השקדיות", מגדל העמק, על כל שינוי ככל שיחול בסימונם ו/או ברישומם ו/או בגבולותיהם (להלן ובהתאמה: "הדירה", "הבניין" ו-"המקרקעין");

והואיל ובהתאם להוראות החוזה היסודי התחייב המחזיק לחתום על הסכם ניהול בין חברת הניהול לבין המחזיק;

והואיל וחברת הניהול נתמנתה לבצע את ניהול וביצוע השירותים לרכוש המשותף במבנים שבפרויקט (להלן: "המבנים");

והואיל הודע למחזיק, כי הניהול, האחזקה והתפעול של השירותים במבנים שבמקרקעין, יבוצעו באופן בלעדי ע"י חברת הניהול, והוא מתחייב לנהוג בהתאם לתנאי הסכם זה ולהשתתף בהוצאות הניהול כמפורט בו;

והואיל וברצון הצדדים להסדיר את מערכת ההתחייבויות ההדדיות שבין הצדדים בכל הקשור והכרוך בניהול וביצוע של השירותים;

אי לזאת הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא, הגדרות ופרשנות**
 - 1.1 ההגדרות והמבוא להסכם זה, על הצהרות הצדדים הכלולות בהם, מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
 - 1.2 כותרת הסעיפים הינן לנוחיות בלבד ולא יהוו מקור לפרשנות.
 - 1.3 הסכם זה כפוף להגדרות ולהוראות ההסכם היסודי.

1.4 בהעדר כוונה אחרת העולה מגוף הכתוב בהסכם זה, תיוחד למונחים הבאים הפירושים כדלהלן:
הדירות - הדירות השונות אשר נבנות / ייבנו במבנים שבמקרקעין.
הרכוש המשותף - כל חלקי המבנים אשר נקבעו בהתאם לתקנון כרוש משותף.
מועד המסירה - כהגדרתו בחוזה היסודי.
נציגות - נציגות הבית המשותף בהתאם לסעיף 65 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969.

2. ניהול וביצוע השירותים

- 2.1 המחזיק מוסר לחברת הניהול וחברת הניהול מקבלת על עצמה את ניהול וביצוע השירותים במבנים וזאת על בסיס בלעדי למשך תקופת הסכם זה.
- 2.2 חברת הניהול תדאג לניהול ולאחזקתו התקינה של הרכוש המשותף במבנים ותהיה אחראית, בין היתר ומבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל:
- (א) לטפל במתקנים וברשתות של מאור, חשמל (במידה וזה אינו נוגד את הוראות חברת החשמל), קירור, אוורור, מזוג-אוויר, חימום, טלפון פנימי (אינטרקום) ברכוש המשותף, בקרה, גלאי עשן, תאורת חירום, גנראטורים, מעליות, אינסטלציה לחשמל, מים ואוורור, תיעול, ביוב ובכל המתקנים והמערכות האחרות ברכוש המשותף, ולדאוג לכך שמתקנים ורשתות אלה יתוחזקו ברמה גבוהה שלא תפחת מן הרמה המקובלת במבנים דומים באזור, ויהיו במצב תקין וראוי לשימוש.
- (ב) לטפל בניקיון המבנים למעט הדירות עצמן, ולרבות הכניסה, חדרי המדרגות, הגגות, מעברים, פרוזדורים, החלקים המיועדים לשימוש משותף למיניהם, חדרי שירות, דלתות הכניסה, קירות חוץ וכיו"ב, המהווים רכוש משותף, ולדאוג לכך שהמבנים על כל חלקיהם יהיו נקיים ונאים לעין.
- (ג) תאורה ותאורת חירום למעליות, מיזוג אוויר, בדק ותיקונים של המערכות הנ"ל.
- (ד) תחזוקת ציוד כיבוי אש ברכוש המשותף.
- (ה) התקנה, תחזוקה ותפעול של ציוד כריזה במבנה.
- (ו) שירותי אחזקה, לרבות תיקונים כלליים במידת הצורך ותיקון נזקים ככל שיגרמו מכל סיבה שהיא לרבות נזקי מזג אוויר ובלאי שוטף בכל מתקני המבנים, וזאת מבלי לגרוע מאחריות המחזיק על פי דין ו/או על פי החוזה היסודי לנזקים שבאחריותו ו/או באחריות מי מטעמו.
- (ז) העסקת מנגנון עובדים טכניים, מקצועיים, מנהליים ואחרים כפי שיידרש באופן סביר לצורך מתן שרותי הניהול והאחזקה וקיום יתר התחייבויות חברת הניהול וכן לשכור במידת הצורך לשם כך את שירותיהם של עו"ד, רו"ח, מנהלים יועצים וכיוצ"ב.
- (ח) שמירה, אבטחה ובקרת הכניסות למבנים, הכל כפי שתראה חברת הניהול לנכון מעת לעת על פי שיקול דעתה. על אף האמור, מוסכם בזה מפורש כי חברת הניהול לא תחשב כשומר של המבנה ו/או כל חלק ממנו ו/או הדירה ו/או תכולתם והוראות חוק השומרים, התשכ"ז-1967, לא תחולנה בין המחזיק לבין חברת הניהול ו/או מי מטעמה.
- (ט) שילוט והכוונה במבנים ואחזקת השילוט.
- (י) גינון החלקים המיועדים לכך במבנה (ככל שישנם) ואחזקתם.
- (יא) חידוש ו/או החלפת ציוד, מתקנים ואביזרים ברכוש המשותף במבנים לשם שמירה על מצב תחזוקתי נאות של המבנים.
- (יב) עריכת ביטוחים כמקובל, בכפוף להסכמת הנציגות.
- (יג) לטפל בהקדם בביצוע כל התיקונים, ההחלפות והחיבורים ברכוש המשותף, וכן בתאום הכנסתם והוצאתם של מיטלטלין וחפצים למבנים ומהם.
- (יד) לטפל בכל מערך ההתחשבות של חברת הניהול עם הספקים וקבלני המשנה מחד והמחזיקים מאידך, לרבות גביית התשלומים המוסדרים בהסכם זה.
- (טו) לרכוש מתקנים וציוד לשם התקנתם במבנים, לפי הצורך בהם כדי לנהל ולתחזק את המבנה בצורה נאותה.
- (טז) להפעיל ולספק את השירותים במבנים בשעות ובמועדים אשר ייקבעו ע"י חברת הניהול, ובלבד שאלה יינתנו בשעות סבירות כמקובל במבנים דומים.
- (יז) לטפל במערכות המשותפות הנמצאות בשטחי המחזיקים. המחזיקים מתחייבים לאפשר לאנשי התחזוקה מטעם חברת הניהול לגשת בעת הצורך לטפול או לתיקון הנ"ל. חברת הניהול תפעל, ככל הניתן, לצמצם את מידת הפגיעה שתהא כרוכה בשימוש בדירה במהלך ביצוע התיקונים ו/או הטיפולים ותחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום הטיפול.
- (יח) לאחסן ציוד וחומרים הדרושים לניהול המבנים במחסנים ובשטחים אחרים המהווים חלק מהרכוש המשותף אשר יועדו לצורך כך.

- 2.3 השירותים המפורטים בסעיף 2.2 לעיל ייקראו בחוזה זה "השירותים".
- 2.4 ניהול וביצוע השירותים ייערך ע"י חברת הניהול בעצמה או בפיקוחה באמצעות אחרים, הכל לפי שקול דעתה הבלעדי של חברת הניהול, ומבלי לגרוע מאחריותה לביצוע השירותים כלפי המחזיק. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם בזה כי חברת הניהול תהיה רשאית להתקשר מפעם לפעם עם כל גוף אחר בהסכמים בדבר מתן איזה מהשירותים.
- 2.5 הודע למחזיק שחברת הניהול תקבע מעת לעת נהלים והוראות בקשר לניהול וביצוע השירותים. המחזיק מתחייב לנהוג לפי הוראות אלו, וזאת כל עוד אין הן נוגדות במפורש את הוראות הסכם זה ואינן פוגעות בשימוש הסביר של המחזיק בדירה.
- 2.6 הודע למחזיק שחברת הניהול תקבע מידי פעם בפעם נהלים והוראות בקשר לביצוע השירותים כפי שיראה לה ולשנותם מעת לעת. המחזיק מתחייב לנהוג לפי ההוראות דלעיל וזאת כל עוד אין הן נוגדות בפרוש הסכם זה ו/או את החוזה היסודי ואינן פוגעות בשימוש הסביר שלו בדירה.

3. התחייבויות המחזיק המחזיק מתחייב:

- 3.1 כי יהיה קשור עם חברת הניהול בלבד בכל העניינים הנוגעים לניהול וביצוע השירותים ברכוש המשותף, לפי הסכם זה.
- 3.2 כי הוא והבאים מכוחו ומטעמו ישתפו פעולה עם חברת הניהול ויעזרו לה בכל המקרים ששיתוף פעולה או עזרה כאלה ידרשו, כדי לאפשר את הניהול והביצוע הסדיר והתקין של השירותים, וכל זאת בלא להטיל על המחזיק נטלים ו/או התחייבויות המוטלות על חברת הניהול.
- 3.3 להרשות לחברת הניהול ולבאים מכוחה, תוך תאום מראש של 72 (שבעים ושתיים) שעות לפחות, להיכנס לדירה לשם ביצוע הפעולות ו/או העבודות הקשורות בביצוע השירותים, בין אם עבודות או פעולות אלו תעשנה בעבור המחזיק עצמו או בעבור מחזיק אחר או לצורך ביצוע תיקונים שידרשו בחלק אחר במבנים, ובין היתר לפתוח קירות, רצפות, תקרות וחלקים אחרים, להחליף ולתקן אינסטלציה וצינורות ולהתחבר אליהם, ולבצע כל מלאכה שתהיה דרושה לשם מילוי התחייבויות חברת הניהול. בכל מקרה של ביצוע פעולה או עבודה כאמור תדאג חברת הניהול לכך כי ההפרעה למחזיק תהיה קטנה ככל האפשר ותהיה אחראית להחזרת מצב הדירה לקדמותו. חברת הניהול תקצה כח אדם במידה הדרושה לשם ביצוע העבודות או התיקונים ביעילות ובמיומנות, והכל על מנת לצמצם ככל הניתן את מידת הפגיעה שתהא כרוכה בשימוש בדירה במהלך ביצועם.
- 3.4 להסכים לכך שהסכם זה ירשם בלשכת רשום המקרקעין בין ע"י הכללתו כחלק בלתי נפרד מהתקנון שירשם במסגרת רישום הבית המשותף ובין ע"י רשום הערה כי הוא קיים ומחייב ובין בכל דרך אחרת, הכל לפי שקול דעתה של חברת הניהול, והכל באופן שהוראות אלו יהיו חלק בלתי נפרד מהתחייבויות המחזיקים של דירות במבנים.
- 3.5 להודיע לחברת הניהול בהקדם על כל תקלה המחייבת פעולה מצדה.
- 3.6 לא לפגוע בצורה החיצונית של המבנים על ידי התקנת תריסים או מתקנים אחרים שלא אושרו על ידי חברת הניהול.
- 3.7 לא לעשן במסדרונות הפנימיים של המבנים.
- 3.8 לא להפעיל כל מתקן העלול לגרום לרעש ו/או מטרד, בניגוד לדין.
- 3.9 לשמור על ניקיון הרכוש המשותף.

4. הוצאות ניהול המבנים

- המחזיק מתחייב, ביחד עם יתר המחזיקים, לשאת, בהתאם לעקרונות המפורטים בהסכם זה להלן, בכל ההוצאות הסבירות כמקובל בשוק לדירות דומות באותו איזור, הכרוכות במתן השירותים למבנים, כולל מיסים ו/או אגרות ו/או היטלים ו/או ארנונה ו/או ביטוח בגין הרכוש המשותף וכל התשלומים וההוצאות האחרים שיוצאו ע"י חברת הניהול בקשר עם מתן השירותים, כולל הוצאות מימון, הוצאות בגין שכירות והוצאות אדמיניסטרטיביות הנחוצות לתפעול חברת הניהול לרבות הוצאות שכר (להלן: "הוצאות התפעול"). רואה החשבון של החברה יחשב את הוצאות התפעול. שווי דמי הניהול יהיו כמקובל בשוק לדירה דומה באותו איזור. שכר חברת הניהול והוצאות התפעול יקראו להלן: "הוצאות הניהול". המחזיק מתחייב לשלם לחברת הניהול את הוצאות הניהול. התחייבות זו הינה התחייבות יסודית על פי הסכם זה. הוצאות הניהול יחושבו למ"ר ביחס לשטח הדירה.
- 4.1 חברת הניהול תהא רשאית לקבוע את הבסיס לחלוקת עלויות האחזקה של המבנה על פי היחס שבין שטח הדירה לשטח הכולל של הדירות האחרות במבנים ו/או על פי נתונים נוספים או אחרים כפי שימצאו על ידי חשבים ונוגעים לעניין.

חברת הניהול זכאית, לפי שיקול דעתה הסביר, לקבוע לעלויות אחזקה מסוימות מפתח חלוקה שונה בין המחזיקים, ולמחזיק לא תהיינה תביעות/דרישות בנושא.

4.2 חברת הניהול רשאית בכפוף להסכמת הנציגות להוסיף להוצאות הניהול סכום משוער סביר לצורך הבטחת ביצוע תיקונים יסודיים ולצורך החלפת ציוד, מערכות ומתקנים הנמצאים באחריותה וסכומים אלו שיגבו מהמחזיקים יופקדו בקרן מיוחדת (להלן: "הקרן").

5. תשלום ע"י המחזיקים

5.1 חברת הניהול תגיש למחזיק, מידי חודש בחודשו, חשבון משוער של חלקו בהוצאות הניהול ועל המחזיק יהיה לסלק את החשבון שהוגש לו בתוך 14 (ארבעה עשר) ימים מיום הוצאתו. רק פירעון בפועל של תשלום ייחשב כביצוע תשלום בהתאם להסכם זה.

5.2 חברת הניהול רשאית לדרוש מהמחזיק תשלום מקדמה, בסך השווה להוצאות ניהול משוערות בגין חודש, על חשבון הסכומים שיגיעו ממנו, לרבות תשלומה במועד המסירה, כהגדרתו בחוזה היסודי.

5.3 המחזיק ימציא לחברת הניהול הוראת קבע או הרשאה לחיוב חשבון ע"י מס"ב (בהתאם לדרישת חברת הניהול) חתומה על ידי הבנק באמצעותה תחייב חברת הניהול את חשבון המחזיק בהוצאות הניהול מדי חודש בחודשו, בכל ראשון לכל חודש.

5.4 תוך תקופה שככל הניתן, לא תעלה על 6 (ששה) חודשים מתום כל שנה קלנדרית, תערוך חברת הניהול חשבון סופי של הוצאות הניהול בשנה הקלנדרית האמורה (להלן - "החשבון השנתי"). לבקשת המחזיק, תמציא חברת הניהול העתק מחשבון לידי. החשבון השנתי כשהוא מבוקר ומאושר על ידי רואי החשבון של חברת הניהול ישמש ראיה חלוטה לגובה הוצאות הניהול, ולחובת התשלום על פיו.

5.5 המחזיקים מתחייבים בזאת לשלם לחברת הניהול את ההפרשים במידה ויהיו כאלה, בין הסכומים ששילמו על חשבון חלקם המשוער בהוצאות הניהול ובין חלקם בהוצאות הניהול על פי החשבון השנתי. התשלום יבוצע תוך 30 (שלושים) יום מהיום שבו הגישה חברת הניהול את החשבון השנתי, בתוספת הפרשי הצמדה. במידה וההפרשים יהיו לזכותם של מחזיקים, יזוכה חשבונם בהתאם.

5.6 המחזיק מתחייב לשלם את דמי הניהול, בין אם הוא משתמש בדירה, בין אם השכירה לאחר, ובין אם לא נעשה בדירה כל שימוש בפועל.

5.7 למען הסר ספק ועל אף האמור בכל דין, המחזיק אינו רשאי לבצע קיזוז מתשלום הוצאות הניהול מכל סיבה שהיא.

6. בקרה ופיקוח על ידי בעלי הדירות

6.1 חברת הניהול מתחייבת לנהל ספרי חשבונות מלאים בקשר לניהול וביצוע השירותים כאמור בהסכם זה.

6.2 המחזיק יהיה זכאי לעיין בספרי החשבונות של חברת הניהול בתיאום מראש ועל פי הנהלים שיקבעו לשם כך על ידי חברת הניהול.

7. תוקף ההסכם

7.1 תוקף הסכם הניהול יהיה לתקופה שלא תעלה על שנתיים. ככל ומדובר בחברת ניהול שבבעלות הקבלן או חברה קשורה, תוגבל התקופה לשנה אחת בלבד. בעלי הזכויות בדירות, רשאים להפסיק, בהחלטת רוב, את ההתקשרות עם חברת הניהול שעל פי חוזה זה. במקרה זה, נציגות המבנים תקבל על עצמה לבצע ע"י חברת ניהול אחרת את מתן כל השירותים לתקופה ובתנאים כמתחייב על פי הדין.

7.2 החלטה כאמור תכנס לתוקפה בחלוף שלושה חודשים מיום קבלתה. ההחלטה תחייב את כל בעלי הזכויות ו/או המחזיקים במבנים.

7.3 עד לתום שלושת החודשים כאמור וכתנאי מוקדם לכניסת ההחלטה לתוקפה, ישלמו כל בעלי הזכויות ו/או המחזיקים במבנים את כל חובותיהם לחברת הניהול.

7.4 למרות האמור לעיל תהיה רשאית חברת הניהול בכל עת לסיים הסכם זה על ידי מתן הודעה בכתב על כך לכל בעלי הדירות לפחות 6 (שישה) חודשים מראש.

7.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בהחלטת רוב, יהיו זכאים בעלי הדירות במבנים להודיע בכתב לחברת הניהול כי אינם מעוניינים בקיומו של שרות מסוים מהשירותים הניתנים ע"י חברת הניהול באותה עת. במקרה זה, תחדל חברת הניהול לספק אותו שרות בתום 3 (שלושה) חודשים מקבלת ההודעה.

7.6 רוב של בעלי הדירות רשאים בהודעה בכתב החתומה על ידם, שתוגש לחברת הניהול, לבקש אספקתו של שרות שאינו מאלה הניתנים ע"י חברת הניהול באותה עת. חברת הניהול תודיע תוך 30 יום מקבלת הבקשה דלעיל אם באפשרותה לתת את השרות הנוסף ואם כן, החל ממתני יינתן השרות הנ"ל. הודיעה חברת הניהול שאין באפשרותה לספק השרות המבוקש תוך זמן סביר, יהיו רשאים בעלי הדירות להזמין שרות זה באופן עצמאי.

8. העברת זכויות

- 8.1 מוסכם כי חברת הניהול תהא רשאית להעביר ו/או להסב ו/או להמחות ו/או לשעבד ו/או למשכן את זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכם זה, כולן או חלקן, לידי צד שלישי כלשהו, לכל מטרה שהיא ועל פי שיקול דעתה הסביר, וזאת מבלי שתידרש לכך הסכמה כלשהי מצד המחזיק, והכל בכפוף לכך שזכויות המחזיק על פי הסכם זה לא תיפגענה.
- 8.2 המחזיק מתחייב לקיים כל התחייבויותיו כאמור בהסכם זה כלפי כל מי שיבוא במקום חברת הניהול, וכן הוא מתחייב לשתף פעולה ולחתום על כל מסמך שיתבקש על מנת לאפשר העברה כאמור, לרבות על חתימת הסכם ניהול חדש.
- 8.3 המחזיק מתחייב כי אם יעביר ו/או ישכיר את זכויותיו בדירה לאחר (להלן: "החליף"), הוא יגרום לכך שהחליף יחתום על הסכם ניהול זהה להסכם זה, בשינויים המחייבים עפ"י העניין.
- 8.4 חתימת הסכם ניהול על ידי החליף עם חברת הניהול לא תשחרר את המחזיק מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, לגבי התקופה שקדמה לחתימת החליף על הסכם הניהול, וככל שהחליף הינו שוכר של הדירה יחוב עמו המחזיק ביחד ולחוד.

9. הפרות

- 9.1 בכל מקרה בו יפגר המחזיק בתשלום כלשהו המגיע ממנו לחברת הניהול לפי הסכם זה ו/או אם יפר בהפרה יסודית תנאי מתנאי הסכם זה, ולא שילם הסכום ו/או תיקן ההפרה לאחר התראה בכתב בת 14 (ארבעה עשר) יום, תהיה חברת הניהול רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לכל סעד חוקי אחר לפי בחירתה היא לנקוט באחד או יותר מן הצעדים הבאים, בכפוף להוראות הדין:
- (א) לחייב את המחזיק בהפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן על כל תשלום או הוצאה המגיעים ואשר לא שולמו במועד, בתוספת ריבית שנתית בשיעור 6% בתוספת מע"מ, או - בריבית והצמדה לפי הוראות נספח ג' לחוזה היסודי בתוספת מע"מ, לפי הגבוה ביניהם (ולא יותר מהריבית המרבית המותרת על פי דין);
- (ב) לחייב את התובע בתשלום כלל נזקיה ו/או הוצאותיה אשר מקורם באי ביצוע התשלום כאמור;
- (ג) לפעול בכל דרך אחרת הנתונה לה על פי הדין.
- 9.2 כל ההוצאות או התשלומים שחברת הניהול תשא בהם בפועל עקב הפרת ההסכם ע"י המחזיק ו/או שידרשו כדי לאחוז בצעדים נגדו, ישולמו על ידו כנגד מסמך המאשר הוצאה או תשלום אלו.
- 9.3 סירוב או אי נכונות לקבל שרות כל שהוא ו/או רצון להפסיק את הניהול וביצוע השירותים, לא ישחררו את המחזיק מחובת השתתפותו בהוצאות ניהול וביצוע השירותים בהתאם לתנאי הסכם זה.
- 9.4 כל שיהוי ו/או המתנה ו/או העדר תגובה ו/או העדר פעולה מצד חברת הניהול לא יחשבו ולא יתפרשו כוויתור על זכות הנתונה לה על פי הסכם זה או על פי הדין.

11. הודעות

- 10.1 לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או ויתור ו/או סטייה מהוראות הסכם זה, אלא אם נערכו בכתב ונחתמו על ידי מורשי החתימה כדין של הצדדים.
- 10.2 כתובות הצדדים הן כאמור במבוא להסכם זה. הודעות על פי ההסכם ייערכו בכתב. כל הודעה מצד למשנהו תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה בחלוף 4 (ארבעה) ימי עסקים ממועד מסירתה למשלוח בדואר רשום מסניף דואר במדינת ישראל, או בעת מסירתה ביד, או ביום העסקים שלאחר משלוח בדואר"ל, ובלבד שקיימת אסמכתא בכתב בדבר המסירה ביד או בדואר"ל.
- 10.3 לאחר מועד מסירת החזקה בדירה לידי המחזיק, ייראו בהודעה שנמסרה למחזיק בתיבת המכתבים שלו במבנים כהודעה שנמסרה לו כדין, אלא אם הודיע על כתובת אחרת.

ולראיה באו הצדדים על החתום: