

הסכם ניהול

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ בשנת _____

בין: 1. ת.ז. _____ טל': _____, דוא"ל: _____
2. ת.ז. _____ טל': _____, דוא"ל: _____
(להלן: "המחזיק")

מצד אחד

לבין: שמואל ברוך בונה הארץ ניהול בע"מ ח.פ. 517147997
(שתקרא להלן: "חברת הניהול" / "המתחזק")

מצד שני

הואיל המחזיק מחזיק ביחידה כהגדרתה במבוא, במגרשים מס' 122-123 לפי תכנית 601-0455998 במתחם 4 ע"פ המכרז בשטח של כ-7,829 מ"ר המצויים בגוש 39662 חלקה 1 וגוש 39987 חלקה 105 בשכונת אקליפטוס **ביישוב אופקים** ;
והואיל וחברת הניהול מונתה לנהל ולהפעיל את הבניין ולבצע את השירותים, כהגדרתם להלן ;
והואיל והסכם זה בא להבהיר את ההתחייבויות ההדדיות בין הצדדים בכל הנוגע לניהול וביצוע השירותים ;

לפיכך, הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, הגדרות ופרשנות

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
 - 1.2. בהסכם זה ייוחדו למונחים המפורטים להלן המשמעות הבאה בצידם:
 - "הבניין" הבניין בו ממוקמת היחידה.
 - "היחידה" היחידה בבניין המוחזקת על ידי המחזיק.
 - "היחידות" כל חלקי הבניין ו/או שטחים בתחומו המוחזקים על ידי מחזיקים שונים, למעט השטחים הציבוריים.
 - "החניון" כל שטח המיועד לחניה במקרקעין שעליהן נבנה הבניין ו/או במקרקעין הסמוכים לו, המיועד לשרת בין היתר את הבניין.
 - "שטחים ציבוריים" אלא אם כן נאמר אחרת – כל השטחים שבבניין לרבות כל המבנים התוספות והשינויים שיתווספו לו מעת לעת, וכן גגות, מרתפים, מעברים, כניסות ויציאות, שטחי וחדרי שירות, ו/או פרוזדורי שירות, שטחים טכניים, כגון חדרי חשמל, מיזוג ומערכות, שטחי פריקה וטעינה, מכליות, מדרגות וכל שטח אחר בתחומי הבניין המיועד לשמש או משמש בפועל את הקהל הרחב וכן מרחבים מוגנים, והכל למעט אותם שטחים המיועדים להשכרה ו/או למכירה.
 - "השירותים" תפקידי חברת הניהול כמפורט בהסכם להלן, כולם או חלקם, לפי שיקול דעת חברת הניהול.
- שירותים אופציונאליים: שירותים נוספים, אף אם אינם נהוגים בבנייני משרדים מסוג הבניין, כגון: התקנת מתקנים ו/או מערכות בתחום שטחים

משותפים ו/או מושכרים ו/או מכורים ו/או עבורם, הכל לפי שיקול דעתה של חברת הניהול ובתשלום נפרד אשר ייקבע על ידי חברת הניהול.

- "המועד הקובע" - יום מסירת החזקה ביחידה, כמפורט בחוזה הרכישה.
 - "המחזיק" - המחזיק והמשתמש ביחידה - כולם ביחד וכל אחד לחוד.
 - "חברת הניהול" - לרבות נציגה, שלווחה או גוף משפטי אחר שיבוא במקומה, כפי שתורה חברת הניהול מעת לעת, לפי שיקול דעתה.
 - "ההוצאות" - כל ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים, כולל הוצאות הניהול, הגביה, פחות, התקורה והמימון הכרוכות בתפעול חברת הניהול, ולרבות מסים וחידוש ציוד המשרת את המחזיקים בבניין או את רובם.
- 1.3. הסכם זה מהווה נספח לחוזה והוא בא בנוסף ובמצטבר לו אך לא גורע ממנו.
- 1.4. בכל מקום בו הוענקה לחברת הניהול זכות בחוזה, יראו אותה כזכותה של חברת הניהול בהתאם להסכם זה.
- 1.5. כותרות הסעיפים תשמנה לנוחות הקריאה בלבד, ואין להסיק מהם או לעשות בהם שימוש לפירוש ההסכם.

2. הניהול

- 2.1. חברת הניהול מתחייבת ומקבלת על עצמה את ניהול וביצוע השירותים ברמה נאותה, כמקובל בבניין מודרני והמחזיק מסכים לכך ומוסר לחברת הניהול את הניהול והביצוע הבלעדי של השירותים והוא מעניק את כל הסמכויות הנתונות לנציגות כזו לחברת הניהול ומתחייב לנהוג בהתאם להוראות המפורטות בהסכם זה.
- 2.2. תקופת הניהול לפי הסכם זה תחל במועד הקובע.

3. תפקידי חברת הניהול וסמכויותיה

תפקידי חברת הניהול במסגרת מתן השירותים על פי הסכם זה יהיו, בין היתר, ניהול, הפעלה, תיקון, שימור, אחזקה, ניקיון, גינון והדברה, למתקנים ובשטחים הציבוריים בבניין המשרתים ו/או משמשים חלק או את כלל היחידות שבבניין.

4. סמכויות חברת הניהול, תקנון, נוהלים ופעילות הבניין

- 4.1. בכפוף להסכמת נציגות הדיירים חברת הניהול רשאית לפרסם תקנון, נוהלים, הוראות שוטפות וכל שינוי, עדכון, תוספת או תיקון בהם בכל הקשור לשימוש בבניין, במערכות משותפות ובשטחים הציבוריים ופיקוח על שמירה והקפדה על מילויים. המחזיק מתחייב לנהוג לפי התקנון, ההוראות והנוהלים שייקבעו על ידי חברת הניהול.
- 4.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזה, כי חברת הניהול תהיה רשאית להתקשר מפעם לפעם עם כל גוף אחר בהסכמים בדבר מתן שירותי אחזקה למערכות, מתקנים ושטחים בבניין או לביצוע עבודות אחרות עבור הבניין ו/או חברת הניהול, הכל בתנאים שייקבעו על ידי חברת הניהול. ובלבד שבכל המקרים הללו, חברת הניהול היא שתהא אחראית כלפי המחזיק למתן השירותים, אלא אם יסוכם במפורש ובכתב בין חברת הניהול לבין רוב המחזיקים, כי חלק מהשירותים כאמור יוצא מאחריותה של חברת הניהול וכי גם לא תקבל תשלום בעבורו.
- 4.3. חברת הניהול תהיה רשאית להתקשר בחוזים ובהסכמים עם גורמים חיצוניים למטרת ביצוע השירותים.

5. העסקת עובדים וקבלנים

5.1. לצורך ביצוע פעולותיה לפי הסכם זה, תעסיק חברת הניהול מנגנון, עובדים טכניים, מקצועיים, מנהלים ואחרים לביצוע העבודות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים, וכן תהיה רשאית לנהל ולבצע את השירותים כולם או בחלקם באמצעות קבלנים, קבלני משנה, או בכל דרך אחרת, כפי שתקבע חברת הניהול, לרבות העסקה במשרה חלקית או מלאה, על פי חוזה מיוחד או בתנאים שתמצא לנכון, של אנשים שחברת הניהול תמצא לנכון להעסיקם, מעת לעת.

6. התחייבויות המחזיק

המחזיק מצהיר ומתחייב כדלקמן:

- 6.1 להיות קשור עם חברת הניהול בכל העניינים הנוגעים לניהול וביצוע השירותים לפי הסכם זה, ולהשתתף בתשלום ההוצאות הכרוכות בביצוע השירותים ובניהולם בגין זכויותיו ביחידה והצמדותיה, על בסיס המפתח והקריטריונים או ההוראות שייקבעו כמפורט בהסכם זה להלן, ולמלא אחר הוראותיה של חברת הניהול בקשר עם מתן השירותים והשימוש במתקני הבניין, לרבות במערכות משותפות ולשמור המערכות הנ"ל במצב טוב ותקין כל ימות השנה.
- 6.2 לקבל את השירותים כולם וכל אחד מהם, אך ורק באמצעות חברת הניהול. המחזיק לא יהיה רשאי לקבל שירות מהשירותים, או דומה לו, שלא באמצעות חברת הניהול.
- 6.3 כי הוא והבאים מכוחו ומטעמו ישתפו פעולה עם חברת הניהול ויעזרו לה בכל המקרים ששיתוף פעולה או עזרה כזו ידרשו, כדי לאפשר את הניהול והביצוע הסדיר והטוב של השירותים.
- 6.4 להודיע לחברת הניהול בהקדם על כל תקלה המחייבת פעולה מצד חברת הניהול.
- 6.5 להמנע מגרימת מטרדים ו/או מפגעים בטיחותיים, שמירה על ניקיון שטח היחידה וסביבתה הקרובה תוך הימנעות מהשאת ציוד ו/או פסולת בשטחים הציבוריים, פרט לשטחים המיועדים לכך, אי הוצאת ציוד מחוץ ליחידה, אי הדבקת שילוט מכל מין וסוג שהוא וכן להיענות לדרישות חברת הניהול בעניינים אלה, מיד עם דרישתה.
- 6.6 המחזיק מתחייב להימנע מלבצע בעצמו או על ידי אחר, זולת חברת הניהול, כל פעולה או טיפול, שנמסרו לפי הסכם זה בלעדית לידי חברת הניהול, אלא אם הסכימה לכך חברת הניהול בכתב ולפני ביצוע הפעולה או הטיפול, או במקרה שיווצר אירוע העשוי לגרום נזק ישיר ליחידה והאירוע דורש תיקון דחוף שחברת הניהול אינה מסוגלת לבצעו.
- 6.7 השוכר מתחייב שלא לגרום לנזקים בשטחים הציבוריים ו/או בבניין וכן לבצע כל עבודה, שיפוץ, העברות של ציוד, התקנת מתקן כלשהו וכל הקשור עם עבודות ביחידה- בצורה שלא תגרום להפרעה מתמשכת ובלתי סבירה למחזיקים אחרים ו/או לחברת הניהול ו/או למי מהמשתמשים בבניין.

7. ההוצאות ודמי הניהול

- 7.1 המחזיק מתחייב לשלם לחברת הניהול את דמי הניהול, כמוגדר וכמפורט להלן, בתוספת מע"מ כדין. שווי דמי הניהול יהיו כמקובל בשוק לדירה דומה באותו איזור.
- 7.2 חלוקת ההוצאות בין המחזיקים בבניין, תהא כדלקמן:
 - 7.2.1 בכפוף להסכמת נציגות הדיירים חברת הניהול תקבע את הבסיס לחלוקת ההוצאות בין המחזיקים בבניין, על פי אחד או יותר מהרכיבים הבאים:
 - 7.2.1.1 היחס שבין שטח היחידה לבין סך כל שטחי היחידות בבניין (על כל אגפיו).
 - 7.2.1.2 סוג, אופי, כמות ועלות השירותים הניתנים למחזיק מסוים או לסוג מסוים של מחזיקים כגון: יחידות דיור, נכסים מסחריים, משרדים ו/או כל עסק אחר, אשר מעצם אופיים צורכים יותר או פחות שירותים מיחידות אחרות בבניין.
 - 7.3 בכפוף להסכמת נציגות הדיירים למען הסר ספק יובהר כי חברת הניהול תהא רשאית, אך לא חייבת, מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתה הסביר וככל שהדבר ניתן, לייחד חלק מן ההוצאות לסוג מסוים של מחזיקים (להלן: "הסיווג"), ולהטיל אותן על מחזיקים של אותו סוג של מחזיקים בלבד והכל בכפוף להוראות כל דין.
 - 7.4 סווגה הוצאה מסוימת או הוצאות מסוימות למחזיקים מסוימים או לחלק מן המחזיקים כאמור, תחולק ההוצאה בין המחזיקים שלהם סווגה ההוצאה, בינם לבין עצמם, בהתאם לאמור לעיל ולהלן.
 - 7.5 בכפוף להסכמת נציגות הדיירים חברת הניהול תהיה רשאית אך לא חייבת, לפי שיקול דעתה, לתת שירותים מיוחדים למי מבין המחזיקים בבניין ו/או המשתמשים בו, ובמקרה כזה יהיה אותו מחזיק או משתמש לבדו אחראי לתשלום בגין אותם שירותים, אם יינתנו ותעשה הפרדה חשבונאית לצורך תשלום ההוצאות ודמי הניהול, ולצורך זה בלבד, כך שהמחזיקים האמורים בבניין לא ידרשו לשאת בתשלומי יתר עקב האמור.

8. תקופת ההסכם

- 8.1 הסכם זה יעמוד בתוקפו מהמועד הקובע ועד ל- **24 חודשים**. ככל ומדובר בחברת ניהול בבעלות המוכר או חברה קשורה אליו תוגבל תקופת ההתקשרות לשנה אחת בלבד.

9. מועד תחילת ההתחייבויות

9.1. המחזיק מתחייב לשאת בכל התשלומים וההתחייבויות החלים עליו על פי הסכם זה, למן המועד הקובע.

10. תשלומים לחברת הניהול

- 10.1. השוכר מתחייב לחברת הניהול בגין חלקו היחסי בשירותים, בהתאם לאופי יחידתו- כמפורט להלן: בסך המקובל והנהוג בשוק באותו אזור בפרויקטים דומים לפרויקט נשוא הסכם זה בתוספת מע"מ.
- 10.2. גודל היחידה ייקבע על פי הסכם הרכישה והמפרט עליהם חתם המחזיק לרכישת היחידה מאת עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ.
- 10.3. דמי הניהול יהיו צמודים למדד מחירי המחירים לצרכן המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן - "המדד"). מדד הבסיס המודד שפורסם והידוע ביום חתימת הסכם זה. כל סכום המגיע מהמחזיק לחברת הניהול, ישולם, כשהוא מוגדל בשיעור בו עלה המדד, כפי שיהיה ידוע במועד ביצוע התשלום בפועל, לעומת מדד הבסיס ובכל מקרה המדד החדש לא יפחת ממדד הבסיס.

11. המחאת הזכויות והחבויות מכח הסכם זה

- 11.1. במידה והמחזיק יבקש להעביר זכויותיו ביחידה ו/או בשימוש בה לצד אחר (להלן: "הנעבר") תהא העברת זכויות כאמור מותנית בתשלום כל החובות של המחזיק על פי הסכם הניהול, בחתימה של הנעבר על הסכם הניהול, התחייבות הנעבר לתשלום מלוא דמי הניהול בהתאם להוראות הסכם זה.
- 11.2. חתימת הסכם ניהול על ידי הנעבר עם חברת הניהול, לא תשחרר את המחזיק מביצוע חיוביו על פי הסכם זה והוא יהיה אחראי ביחד ולחוד עם הנעבר לביצוע מלוא התחייבויותיו על פי הסכם זה עד לסילוק מלוא התחייבויותיו של הנעבר כלפי חברת הניהול.

12. העברת זכויות על ידי חברת הניהול

- 12.1. בכפוף להסכמת נציגות הדיירים חברת הניהול תהא רשאית בכל עת להעביר את הטיפול בניהול ביצוע השירותים על כל הנובע מהם, לרבות כל זכויותיה וחובותיה על פי הסכם זה לידי חברת ניהול אחרת, או לידי כל גוף משפטי אחר, הקיים או שיוקם לצורך זה, ובלבד שחברת הניהול האחרת, או אותו גוף שיועד לכך, יתחייבו לקבל על עצמם את התחייבויותיה חברת הניהול, על פי הסכם זה.

13. הפרת ההסכם על ידי השוכר

- 13.1. בכל מקרה שהמחזיק יאחר בתשלום כלשהו המגיע ו/או שייגיע ממנו לחברת הניהול לפי הסכם זה ו/או אם יפר תנאי יסודי מתנאי הסכם זה, או יפר תנאי שאיננו יסודי ולא יתקנו תוך 7 ימים תהיה חברת הניהול רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לכל סעד עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י דין, לפעול בכל אחת מהדרכים המפורטות להלן, כולן או חלקן:
 - 13.1.1. לחייב את המחזיק בהפרשי ריבית ו/או הפרשי הצמדה וריבית כמפורט להלן.
 - 13.1.2. לדרוש צו מניעה ו/או צו עשה ו/או כל צו או סעד אחר עפ"י דין.
 - 13.1.3. לפעול בכל דרך אחרת הנתונה לה על פי דין.
- 13.2. מובהר כי כל מעשה או פעולה של חברת הניהול כאמור לעיל ולהלן בסעיף זה, לא יהיה בהם כדי לפטור את המחזיק מהתחייבויותיו לתשלומים החלים עליו.
- 13.3. כל ההוצאות, או התשלומים, שיחולו על חברת הניהול כאמור לעיל ולהלן בסעיף זה יושתו במלואם על המחזיק, ולא יהיה בהם כדי לפטור את המחזיק מהתחייבויותיו לתשלומים החלים עליו.

14. פיגור בתשלומים

- 14.1. פיגור השוכר בתשלום של סכום כלשהו שעליו לשלם בהתאם להסכם זה, ישלם השוכר לחברת הניהול ריבית פיגורים על הסכום שבפיגור בשיעור הנהוג בבנק לאומי לישראל בע"מ על חריגות בלתי מאושרות בחשבונות ע"ש דביטורי. הריבית תחושב עבור תקופה המתחילה מן היום שבו היה על השוכר לשלם את הסכום שבפיגור ועד היום שבו שילם אותו בפועל.
- 14.2. התייחס הפיגור בתשלום, לסכום ששולם ע"י חברת הניהול לצד שלישי, תחושב הריבית עבור התקופה מיום שחברת הניהול שילמה את הסכום שבפיגור לצד השלישי, ועד להחזרתו ע"י השוכר לחברת הניהול.

- שילמה חברת הניהול לצד השלישי ריבית ו/או קנס פיגורים בשל איחור השוכר בתשלום, יחשבו ריבית וקנס פיגורים כנ"ל כחלקן מקרן החוב שעל השוכר להחזיר לחברת הניהול.
- 14.3. למרות האמור לעיל, תוכל חברת הניהול, באם תמצא לנכון לעשות כן בנסיבות העניין, שלא לגבות ריבית על פיגור בתשלום או למחול על חלק מן הריבית.
- 14.4. מובהר בזאת כי פיגור בסילוק תשלום כלשהו אשר יעלה על 15 יום מהחווזה יהווה הפרת סעיף זה ויהווה הפרה יסודית של ההסכם.
- 14.5. היה וגבייתו של סכום הנ"ל כרוכה בהוצאות או בשכ"ט עו"ד מטעם חברת הניהול, ייזקף כל סכום שישולם כנ"ל, ראשית על חשבון החזר ההוצאות ורק לאחר מכן על חשבון הקרן והפרשי ההצמדה.
- 14.6. אין בתשלום ריבית בהתאם לסעיף זה, כדי לגרוע מזכותה של חברת הניהול, לכל סעד אחר הקבוע בהסכם זה ו/או בדין והדבר לא יתפרש כויתור מצד חברת הניהול על כל סעד אחר כלשהו.

15. בטחונות

- 15.1. כבטחון למילוי כל התחייבויותיו לפי הסכם ניהול זה, ימסורהמחזיק לחברת הניהול שיק בטחון בסך השווה ל- 3 חודשי דמי ניהול.

16. שונות

- 16.1. בכל מקרה או עניין שאין לגביו הוראות, פירושים והגדרות בהסכם זה, יחולו ההוראות, הפירושים וההגדרות כפי שהם מופיעים בחווזה השכירות.
- 16.2. כל שיהוי ו/או המתנה ו/או העדר תגובה ו/או העדר פעולה ו/או העדר נקיטת אמצעים על ידי חברת הניהול לא יחשבו ולא יתפרשו כויתור על זכות הנתונה לה על פי נסכם זה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, בקשר לכל הפרה מתמשכת או נוספת מצד המחזיק.
- 16.3. המחזיק לא יהיה רשאי לקזז סכומים, שהוא חייב לחברת הניהול.
- 16.4. המחזיק לא יהיה רשאי להפסיק ו/או להתנות ו/או לעכב תשלום דמי ניהול בהתאם לחווזה זה בכל מקרה של דרישה ו/או טענה כלפי חברת הניהול בכל הקשור למתן השירותים על ידיה ו/או בקשר לכל דרישה או טענה אחרת כלפיה.
- 16.5. אם המחזיק הוא יותר מאדם אחד, או יותר מאשר אישית משפטית אחת, או אם המחזיק הוא שותפות או חברה או תאגיד אחר, יחולו הוראות הסכם זה גם על כל אחד מיחיד המחזיק או על כל אחד מיחיד השותפות, או כל אחד מבעלי המניות של החברה או התאגיד, לפי הענין. התחייבויותיהם של כל הנזכרים לעיל יהיו ביחד ולחוד.

17. כתובות והודעות

- 17.1. הצדדים קובעים בזאת את כתובותיהם לצורכי קבלת הודעות בהתאם להסכם זה כמפורט בכותרת לחווזה זה ואולם לאחר המועד הקובע תהיינה כתובותיהם בבניין עצמו.
- 17.2. כל הודעה שתישלח בדואר רשום לפי הכתובת דלעיל תיחשב כאילו הגיעה לידיעתו ולרשותו של מי שאליו נשלחה תוך שלשה (3) ימי עסקים מעת שיגורה אליו, ואם נמסרה ביד – בעת מסירתה ואם נמסרה באמצעי אלקטרוני כדוגמת הודעת דוא"ל ו/או וואטסאפ- עם אסמכתא על דבר מסירתה.
- חברת הניהול תהיה רשאית למסור הודעות באמצעות הדבקה על לוח מודעות בבניין ו/או על דלת היחידה ו/או על ידי הנחת הודעה כזו בתיבת הדואר של המחזיק.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המחזיק

חברת הניהול