

## הסכם לניהול ואחזקת שכונת \_\_\_\_\_ בעיר \_\_\_\_\_

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

בין:

ח.פ. \_\_\_\_\_

שכתובתה לצורך הסכם זה:

\_\_\_\_\_, תל אביב-יפו, \_\_\_\_\_

טלפון: \_\_\_\_\_

פקס: \_\_\_\_\_

דוא"ל: \_\_\_\_\_

(להלן: "חברת הניהול" ו/או "החברה")

### מצד אחד;

לבין:

בעיר \_\_\_\_\_

בעלי הנכסים בשכונת \_\_\_\_\_

(להלן יחד ולחוד: "המזמינים")

באמצעות נציגיהם המוסמכים הנבחרים:

נציגי בנין 1 – \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

נציגי בנין 2 – \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

נציגי בנין 3 – \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

(להלן: "הנציגים")

כתובת הנציגים לצורך הסכם זה ונספחיו: אצל \_\_\_\_\_, מרח' \_\_\_\_\_, בעיר \_\_\_\_\_

### מצד שני;

הסכם זה כולל פרקים רבים הבאים להגן על האינטרס של הדייר/ועד הבית  
ניתן לממש את ההסכם כלשונו, להתאימו או להשתמש בחלקים ממנו  
אין להשתמש ו/או להעתיק תבנית זו או חלקים ממנה לצרכים מסחריים, שיווקיים או פרסומיים  
ללא קבלת אישור מ"בא לגור פה בע"מ"  
ההסכם נערך ונכתב ע"י **עו"ד רועי תמיר המתמחה במקרקעין ובבתיים משותפים**

**הואיל** וחברת הניהול הינה עסק עצמאי, בלתי תלוי, למתן שרותי ניהול ואחזקה לבתים משותפים ;

**והואיל** וחברת הניהול מצהירה, כי יש לה ניסיון, כישורים, איתנות כלכלית וכוח אדם מקצועי ומיומן המתאים לניהול ולאחזקת כל עשרת הבניינים היוקרתיים נשוא הסכם זה (יחד ולחוד), והשטחים והמתקנים הצמודים להם, על פי כל תנאי הסכם זה ;

**והואיל** ובטרם חתימת חברת הניהול על הסכם זה ונספחיו, ביצעה את כל הבדיקות הדרושות לה וכי בעת החתימה על הסכם זה מבינה ומכירה היטב את כל הקשור בניהול ואחזקת עשרת הבניינים והרכוש ו/או השטחים הצמודים להם בפרויקט ובמילוי התחייבויותיה על פי הסכם זה ונספחיו.

**והואיל** וחברת הניהול הסכימה לקבל על עצמה למלא תפקיד זה ;

**והואיל** ועשרת הבניינים בשכונה רשומים או יירשמו כבתים משותפים ;

**והואיל** ובעלי הדירות בכל אחד מבניינים X עד Y לשכונה מינו נציגים מטעמם בקשר עם בחירת חברת ניהול והנציגים הוסמכו כדין להתקשר בהסכם זה על נספחיו, המחייב יחד ולחוד את המזמינים ;

**והואיל** והצדדים מצהירים, כי אין כל מניעה עפ"י דין ו/או הסכם ו/או אחרת להתקשרותם בהסכם זה ולביצועו ;

**והואיל** וידוע לחברת הניהול, כי הנציגים חותמים על הסכם זה ונספחיו בשם ובעבור כל המזמינים יחד ולחוד, וזאת במסגרת הרשאתם כדין וכי אין בכך חיוב אישי של הנציגים ;

### **לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

#### **1. פרשנות והגדרות**

- 1.1 המבוא להסכם זה, ההצהרות הכלולות בו והנספחים שצורפו לו מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם והצדדים מתקשרים בהסכם זה בהסתמך עליהם.
- 1.2 כותרות ההסכם נועדו לשם הנוחות בלבד ואין לעשות בהן שימוש לצרכי פרשנות.
- 1.3 בכל סתירה ו/או אי התאמה בין הוראה בהסכם לבין הוראה בנספחים תחול ותגבר ההוראה שבנספח הרלוונטי.

1.4 יובהר כי בכל מקום בהסכם זה ו/או בנספחיו בו כתובה המילה: "הפרויקט" או "השכונה" – הכוונה היא לכל השטחים, מתקנים, מערכות (לרבות, אך לא רק, מערכות חשמל, אינסטלציה ומים) וציוד המצויים ו/או שימצאו בתחום שטח בניינים X עד Y (יובהר, כי כל אחד מהבניינים הנ"ל, כולל 39 דירות) בפרויקט \_\_\_\_\_ בעיר \_\_\_\_\_, לרבות כל השטחים המשותפים. הפרויקט נמצא בין רחובות \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ בעיר \_\_\_\_\_ וידוע כגוש \_\_\_\_\_, חלקות \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (מגרש \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_), כולו או חלקו, והמיועדים ו/או שיוועדו בעתיד לשימוש משותף של בעלי ו/או מחזיקי הדירות כולם או מרביתם, תהא צורת רישומם אשר תהא (כחלק מן הרכוש המשותף, בהצמדה לדירה כלשהי ו/או בכל דרך אחרת שהיא) ויהא מיקומם אשר יהיה (למעט בתחומי הדירות עצמן) - והכל בלבד שהינם משמשים ו/או מיועדים לשימוש משותף של כלל בעלי ו/או מחזיקי הדירות, או של מרביתם. הרכוש המשותף כולל, בין היתר, אך לא רק, את, כל, הקירות, המעברים, חדרי המדרגות, המסדרונות, לובי קומתי, מבואות הכניסה לבניינים ולדירות, לובי כניסה ראשי, מחסנים מכל מין וסוג, לובי מעליות בקומות שטחי החניה, חדרי מכוונות, חדרי אשפה, שטחי פריקה וטעינה, חדרי שירותים, שטחי חניה עליונים ותת קרקעיים, המעליות, הגנראטורים, מיכלי מים, מערכות הביוב, מערכות מים, תיעול, אינסטלציה, צנרת מכל מין וסוג שהוא, מערכות החשמל, מערכות התאורה, אינטרקום, אנטנות מרכזיות לשידורי טלוויזיה, ציוד חשמלי בחדרי המדרגות, מתקנים הקשורים לגינון ולניקיון, שטחי גינה וגינון, שלטים, שערים (לרבות שערים חשמליים), מתקני שירותים, וכיו"ב, שטח הפרויקט, וכן כל שטחים, מתקנים, מערכות וציוד אחרים, המצויים בשטח הפרויקט, ויש בהם כיום, או יכול בעתיד, שיהיה או שיכול להיות בהם שימוש משותף של מי מבין בעלי או מחזיקי הדירות, כולם או מרביתם.

## 2. נספחים

להסכם זה מצורפים הנספחים הבאים:

נספח א' - שירותי חברת הניהול.

נספח ב' - התמורה ושירותי גביה.

נספח ג' - העסקת ספקים, עובדים ופועלים על ידי חברת הניהול.

נספח ד' - ערבות בנקאית.

## 3. מהות ההתקשרות

3.1 חברת הניהול תמלא כל התחייבויותיה בהסכם זה ובנספחיו, לרבות, ובין היתר, תספק למזמינים את כל השירותים המפורטים בנספח א' להסכם זה, ברמה מעולה, במועדים האמורים, ולשביעות רצון מי מהנציגים המוסמך לכך (להלן: "השירותים").

## 4. תקופת ההסכם

4.1 הסכם זה הינו לתקופה של שנה, החל מיום \_\_\_\_\_ ועד ליום \_\_\_\_\_.

4.2 בהעדר הודעה אחרת על ידי מי מהצדדים להסכם זה, אשר תימסר בכתב לצד השני לפחות 30 (שלושים) ימים לפני תום תקופת הסכם זה כאמור לעיל, יתחדש הסכם זה, באופן אוטומטי, לתקופה נוספת של שנה, וחוזר חלילה, בתנאים ובסכומים הקבועים בהסכם זה ובנספחיו.

4.3 על אף האמור, מי מהנציגים המוסמך לכך, רשאי, בכל עת, ללא צורך בהנמקה כלשהי ומבלי שיחויבו בעלי הדירות ו/או הנציגים ו/או מי מהם ו/או מי מטעמם בתשלום ו/או בפיצוי כלשהו, לסיים ו/או לבטל את הסכם זה על נספחיו, באמצעות הודעה בכתב, שתימסר לחברת הניהול, לפחות 30 (שלושים) ימים מראש. בהקשר זה יובהר, כי ככל שהמזמינים ו/או הנציגים ו/או מי מהם שילמו לחברת הניהול תשלומים מראש, תחזיר חברת הניהול לנציגים ו/או למי מהם המוסמך לכך את יתרת התשלומים הנ"ל, לא יאוחר מתום 14 ימים ממועד סיום הסכם זה. הכול בלבד שהמזמינים יסלקו כל התחייבויותיהם והתשלומים שיגיעו אותה שעה לחברת הניהול, למעט תשלומי ועד בית שנותרו חייבים מי מהמזמינים ו/או מי מטעמם וחברת הניהול פתחה ו/או צריכה לפתוח מולם בהליכי גביה.

4.4 על אף האמור, תהיה חברת הניהול רשאית בכל עת, ללא צורך בהנמקה כלשהי לסיים ו/או לבטל את הסכם זה על נספחיו באמצעות הודעה בכתב, בדואר רשום, לכתובת מי מהנציגים המוסמך לכך, לפחות 90 (תשעים) ימים מראש. הכול בלבד שחברת הניהול תעביר לאלתר כל המחאה ו/או תשלום של בעל דירה ו/או מי מטעמו שיש בידה לידי ועד הבניין של אותו בעל דירה, וכן בלבד שחברת הניהול תסלק כל התחייבות ו/או תשלום בו התחייבה כלפי המזמינים ו/או הנציגים ו/או למי מהם ו/או מי מטעמם.

## 5. התמורה

5.1 תמורת קבלת השירותים, בהתאם לתנאים ולמועדים המפורטים בהסכם זה ו/או בנספחיו, ומבלי שיהיה על המזמינים ו/או על הנציגים ו/או על מי מהם ו/או על מי מטעמם לשאת בכל תשלום ו/או חיוב ו/או הוצאה אחרת כלשהי הנובעת מביצוע הסכם זה, אלא אם כן נאמר מפורשות אחרת בהסכם זה, ישלמו המזמינים ו/או מי מהם ו/או מי מטעמם לחברת הניהול תמורה המפורטת ומוגדרת כ"דמי הניהול" בנספח ב' להסכם זה.

5.2 דמי הניהול הינם סופיים ומוחלטים, וכוללים תשלום **מלא וסופי** עבור כל התחייבויות ושירותי חברת הניהול המפורטים בהסכם זה ובנספחיו, לרבות מע"מ ולרבות כל ההוצאות הכרוכות ו/או הנובעות מביצוע השירותים וכן מיתר התחייבויותיה של חברת הניהול בהסכם זה ו/או בנספחיו. חברת הניהול לא תהיה רשאית לדרוש ו/או לתבוע מהמזמינים ו/או מהנציגים ו/או ממי מהם העלאה ו/או שינוי דמי הניהול ו/או דמי ועד הבית (כהגדרתם בנספח ב').

5.3 למען הסר ספק, חברת הניהול תספק מלוא השירותים ותקיים את מלוא התחייבויותיה בהסכם זה ובנספחיו, גם אם לא כל המזמינים ו/או מי מהם ו/או מי מטעמם שילמו את דמי הועד במלואם ו/או במועדם ו/או גם אם לא כל ועדי הבניינים ו/או מי מהם ו/או מי מטעמם שילמו את דמי הניהול במלואם ו/או במועדם. **יובהר, כי חברת הניהול לא תספק שירותים לבניין בו אחוז מי מבעלי הדירות שלא שילמו דמי ועד בית, עולה על 25%.**

5.4 כל עוד לא נקבע אחרת ע"י מי מהנציגים המוסמך לכך (ע"פ שיקול דעתם הבלעדי), המזמינים ו/או הנציגים ממנים את חברת הניהול לגבות את דמי ועד הבית ולנקוט, כנגד מי מהמזמינים, ובשם מי מהנציגים המוסמך לכך, על חשבונה (של חברת הניהול), בהתייעצות עם מי מהנציגים המוסמך לכך, בהליכים משפטיים, ככל שיידרשו הליכים משפטיים בקשר עם הסכם זה ונספחיו, בין היתר, לשם גביית דמי ועד הבית **(כמפורט בנספח ב')**. יובהר כי במידה וחברת הניהול תבחר לנקוט בהליכים משפטיים כלשהם כנגד מי מהמזמינים ו/או כנגד מי מהנציגים, יעשה הדבר בהתייעצות מראש עם מי מהנציגים המוסמך לכך.

5.5 דמי הניהול ישולמו לחברת הניהול אחת לחודש, לא יאוחר מ-X (X במלל) בכל חודש, כנגד חשבונית מס כדין, שתועבר לידי וועד כל בניין מבין עשרת הבניינים, לא יאוחר מעשרה ימים לפני מועד התשלום.

## 6. התחייבויות חברת הניהול

חברת הניהול מצהירה ומתחייבת בזאת כלפי המזמינים והנציגים ו/או מי כלפי מהם ו/או כלפי מי מטעמם, כדלקמן:

6.1 כי היא תפעל במסירות, נאמנות, מקצועיות, במרץ, בשקידה, ותוך שמירת זכויות המזמינים ו/או הנציגים ו/או מי מהם ו/או מי מטעמם, לביצוע התחייבויותיה על פי הסכם זה ונספחיו.

6.2 כי תיקח על עצמה, בתיאום עם הנציגים ו/או בתיאום עם מי מהם המוסמך לכך ו/או בתיאום עם מי מטעמם, ועל פי דרישתם, את כל הקשור בקבלת שטחי הרכוש המשותף מחברת " " ו/או מחברת " " ו/או מכל גורם אחר, לרבות השירותים, המפרטים, התוכניות, וההנחיות הקשורים להם, ולרבות ניהול וארגון וסיוע בחיבור עשרת הבניינים והפרויקט כולו לחשמל, מים, מתקני כיבוי אש, מתקני גז, מעליות, גנרטורים ומתקנים ומערכות אחרים. יובהר, כי חברת הניהול תחתום על הסכמים מתאימים עם החברות הנזכרות לעיל ו/או עם ספקיהן ו/או עם מי מטעמן. יובהר, כי מרגע קבלת שטחי הרכוש המשותף כאמור, תהא חברת הניהול אחראית, לקבל לידיה, בין היתר, את הוראות היצרן, ספרי הטיפולים וכל מסמך רלוונטי אחר, של כל אחת מבין המערכות הנ"ל, ובהתאם אליהן וליתר ההוראות הנדרשות הקיימות, תתחזק, תשמור, ותתפעל את כל המתקנים והמערכות בפרויקט. יובהר, כי חברת הניהול תוודא כי האחריות בגין כל אחד מהמתקנים הנ"ל הינה החל ממועד קבלת הרכוש המשותף, ולא החל ממועד רכישת מי מהמתקנים ו/או המערכות הנ"ל ע"י הקבלן ו/או ע"י היזם ו/או ע"י מי מטעמם.

6.3 בנוסף, חברת הניהול תדאג לקבל ולשמור אצלה העתק מכל התוכניות והתשריטים וכל האמור בסעיף 6.2, של כל אחד מ-X הבניינים ושל הפרויקט כולו, לרבות הרכוש המשותף. יובהר, כי מסמכי מקור של כל תוכנית ותשריט כאמור יועבר למי מהנציגים המוסמך לכך.

6.4 כי תפעל בהתאם להוראות ו/או בהתאם להנחיות מי מהנציגים המוסמך לכך; כי תקיים, לפי דרישת מי מהנציגים המוסמך לכך, פגישות ו/או שיחות עם המזמינים ו/או עם מי מהם ו/או מי מטעמם, בכל עניין ו/או נושא שהוא, בתיאום מראש.

- 6.5 כי תישא בעצמה בכל העלויות הכרוכות בבדיקה, בתכנון, באישור ובביצוע התחייבויותיה, מכל מין וסוג שהוא, נשוא הסכם זה ונספחיו.
- 6.6 כי יש לחברת הניהול ולמי מטעמה את הידע המקצועי, הניסיון, המומחיות, האיתנות הכלכלית, כוח האדם המיומן והמקצועי, הציוד והכישורים הדרושים לביצוע התחייבויותיה ע"פ הסכם זה ונספחיו, במועדים ובתנאים הקבועים בהסכם זה ונספחיו, וכי עומדים לרשותה כל האמצעים הדרושים לכך.
- 6.7 כי היא בדקה ביסודיות את שטח הפרויקט, לרבות X הבניינים, הרכוש הצמוד להם, השטחים הצמודים להם, המערכות והמבנים הצמודים להם ו/או המשמשים אותם, מכל הבחינות, לרבות את מצבם הפיסי, התכנוני והמשפטי ומצאה אותם מתאימים למטרותיהם ולמילוי כל התחייבויותיה על פי הסכם זה ונספחיו; כי לא הסתמכה לעניין זה על כל מצג שהוא מאת המזמינים ו/או הנציגים ו/או מי מהם ו/או מי מטעמם.
- 6.8 כי היא תגיש, מראש ובכתב, לאישור מי מהנציגים המוסמך לכך, כל בקשה או תכנית לשינוי ו/או לגריעת מי מהשירותים המפורטים בנספח א' ו/או ממי מהתחייבויותיה של חברת הניהול נשוא הסכם זה ונספחיו ופניה כזאת לאישור תיענה בהקדם ולכל המאוחר תוך 21 ימים מיום שהוגשה.
- 6.9 כי ככל שתרצה להוסיף שירות לרשימת השירותים המפורטים בנספח א', תבקש, מראש ובכתב, אישור מי מהנציגים המוסמך לכך וחתימתם. ופניה כזאת לאישור תיענה בהקדם ולכל המאוחר תוך 21 ימים מיום שהוגשה.
- 6.10 כי תספק למי מהנציגים המוסמך לכך דיווח רבע שנתי בכתב, אשר יכלול פירוט של העבודות והשירותים שביצעה במהלך 3 החודשים שחלפו לפני כן.
- 6.11 כי בכפוף להנחיית מי מהנציגים המוסמך לכך ובתיאום עימם, תהיה בקשר עם מחלקות הבדק של הקבלנים השונים הקשורים בפרויקט, לרבות חברת " [ ] " וחברת " [ ] ", לתיקון ליקויים על ידיהם ולתחזוקה שוטפת על ידיהם בכפוף להסכמי היזם/המזמין/הקבלן עימם ו/או בכפוף לחוק "מכר דירות".
- 6.12 כי תנהל יומן וספרי חשבונות מסודרים ונפרדים לגבי הוצאותיה והכנסותיה של חברת הניהול, לרבות כרטיס נפרד לכל מי מהמזמינים (קרי, לכל בעל דירה/נכס בפרויקט). היומן וספרי החשבונות הנ"ל, ישקפו נאמנה את מתן השירותים ויתר התחייבויות חברת הניהול בהסכם זה ונספחיו. יובהר, כי חברת הניהול תעמיד, בכל עת, את יומן העבודה וספרי החשבונות לעיון הנציגים ו/או לעיון מי מהם המוסמך לכך, וכן תצלמו (על חשבונה – עד 3 פעמים לשנה), לפי דרישתם. עוד יובהר, כי ועד הבניין של כל אחד מבין X הבניינים, יוכל לפנות לחברת הניהול בכל ברור ושאלה הנוגעים לניהול וביצוע השירותים ו/או התחייבויות חברת הניהול בקשר עם הבניין שבראשו עומד אותו ועד הבניין הנ"ל, וכן יהא זכאי לקבל מחברת הניהול לידיו, כל מסמך בקשר לכך. חברת הניהול מתחייבת להעביר לוועד הבניין הנ"ל את מלוא התשובות והמסמכים בתוך 10 ימים מעת דרישה. מידע הנוגע לאחד מהמזמינים (קרי, לאחד מבעלי הדירות/הנכסים) יימסר אך ורק לו (למי מהמזמינים), וגם, אם חברת הניהול תידרש לכך ע"י מי מהנציגים המוסמך לכך, תמסור מידע בקשר למי מהמזמינים גם לוועד הבניין ו/או למי מהנציגים המוסמך לכך.

- 6.13 חברת הניהול, נותנת בזאת הוראה בלתי חוזרת לנציגה המוסמך לכך למסור למי מהנציגים המוסמך לכך, כל מסמך ומידע בקשר עם הפרויקט ו/או בקשר עם הסכם זה ו/או נספחיו. מי מהנציגים המוסמך לכך יהיו רשאים לקבל הסבר בנוגע להוצאות חברת הניהול בפרויקט ולעין בספרי הנהלת החשבונות המתאיחים אליהם ובכל מסמך אחר הקשור בפרויקט ומצוי ברשות חברת הניהול ו/או מי מטעמה ולקבל העתק מכל מסמך המצוי ברשות חברת הניהול וקשור לפרויקט.
- 6.14 כי לצורך ביצוע התחייבויותיה בהסכם זה ובנספחיו, יועסקו מטעם חברת הניהול אב בית, ועובדים ופועלים נוספים, כמפורט ב**נספח ג'**.
- 6.15 כי תעסיק, על חשבונה, ע"פ שיקול דעתה (ובהתייעצות עם מי מהנציגים המוסמך לכך) ובאחריותה, את כל היעוצים ואנשי המקצוע הדרושים לצורך ביצוע וקיום התחייבויותיה על פי הסכם זה ונספחיו, לרבות אב בית, גננים, מדבירים, חשמלאים, פועלים שונים וכד'.
- 6.16 כי כל התחייבויותיה בהסכם זה ובנספחיו יבוצעו בהתאם להוראות הדין, להנחיות הרשויות המוסמכות, להיתרי הבניה ובהתאם לתקנים הרלוונטיים, ותוך שימוש בחומרים מעולים, ידידותיים לסביבה ותקניים - לגבי חומרים שיש לגביהם תקן.
- 6.17 כי תדאג להוצאת כל היתר ו/או אישור ו/או הסכמת עירייה ו/או רשות אחרת הנדרשים לצורך ביצוע התחייבויותיה נשוא הסכם זה ונספחיו, על חשבונה ובאחריותה.
- 6.18 חברת הניהול ו/או מי מטעמה מתחייבים לבצע ולמלא בקפדנות את כל הוראות הבטיחות והמיגון לפי כל דין ו/או הוראות משרד העבודה ו/או כל הוראות של כל גוף מוסמך אחר ולנקוט בכל אמצעי הזהירות והבטיחות הדרושים והמקובלים ע"פ כל דין בביצוע התחייבויותיה על פי הסכם זה ונספחיו, לרבות לצורך הבטחת רכושם ושלומם של המזמינים ו/או הנציגים ו/או מבקריהם ו/או מי מטעמם של כל הנ"ל.
- 6.19 כי ככל שלצורך ביצוע השירותים ו/או התחייבויותיה נשוא הסכם זה ונספחיו, תרצה חברת הניהול להציב מכולות, עגלות אשפה ו/או כל דבר אחר בשטח הפרויקט, תעשה זאת אך ורק במקום מסודר, אשר יתואם מראש ובכתב עם מי מהנציגים המוסמך לכך ו/או עם מי מטעמם.
- 6.20 כי תעשה כל שביכולתה לשם מניעת מטרד שיגרם למזמינים ו/או לנציגים ו/או למי מטעמם ו/או למבקריהם של כל הנ"ל, כתוצאה מביצוע התחייבויותיה על פי הסכם זה ונספחיו; כי אלא אם יינתן לחברת הניהול אישור מראש ובכתב ממי מהנציגים המוסמך לכך, תתאפשר למזמינים, בכל עת, גישה סבירה ובטוחה לדירותיהם וכי תימסר למי מהנציגים המוסמך לכך הודעה בכתב, מראש ובזמן סביר, על כל פעולה אשר צפויה לגרום לשיבוש מהותי באורח חייהם, לרבות ובפרט פעולות שיגרמו לניתוק באספקת המים, החשמל או הגז.
- 6.21 כי תהא אחראית כלפי המזמינים ו/או כלפי כל צד ג' בכל הקשור לשירותים המפורטים ב**נספח א'** ו/או להתחייבויותיה המפורטות בהסכם זה ובנספחיו, ובכל הקשור לכל נזק שיגרם לכל צד שהוא בקשר עם השירותים ו/או בקשר להתחייבויותיה של חברת הניהול בהסכם זה ונספחיו, וזאת בין אם חברת הניהול תבצע את מי מבין השירותים הנ"ל בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, ובין אם תבצע זאת באמצעות אחרים.

- 6.22 כי תתקן, בהקדם ועל חשבונה, כל נזק ו/או קלקול ו/או שבר שייגרמו לפרויקט ו/או לרכוש המשותף ו/או למערכות ו/או למתקנים ו/או למי בין X הבניינים ו/או לתשתית ו/או לכל הבנוי במקרקעין עליהם הוקמו X הבניינים, למעט אם הכירו באחריות לדבר, מי מהקבלנים בפרויקט: "                      " או "                      " ו/או למעט אם מדובר בתיקון שלפי שיקול דעת חברת הניהול ובהתייעצות עם מי מהנציגים המוסמך לכך, חייב להתבצע אך ורק ע"י חברה ספציפית והחברה הנ"ל לא משתפת פעולה עם חברת הניהול, ובלבד שחברת הניהול עשתה את כל שביכולתה לתיקון ולשיתוף פעולה עם החברה הנ"ל.
- 6.23 כי תישא באחריות לכל נזק ו/או הפסד שיגרם למזמינים ו/או למי מהם כתוצאה מליקוי ו/או פגם ו/או הפסקה ו/או עיכוב באספקת השירותים המפורטים בנספח א', למעט אם הכירו באחריות לדבר, מי מהקבלנים בפרויקט: "                      " או "                      ".
- 6.24 כי לא תסב ו/או לא תמחה לאחר ו/או לאחרים את זכויותיה ו/או חובותיה ו/או התחייבויותיה לפי הסכם זה ונספחיו, כולן או מקצתן אלא באישור של מי מהנציגים המוסמך לכך, מראש ובכתב, 30 ימים מראש, שלפיו אחרים יקבלו את כל התחייבויות חברת הניהול לפי הסכם זה.
- 6.25 כי תספק למי מהנציגים המוסמך לכך, תוך תקופה שלא תעלה על שישה (6) חודשים לאחר ה- 31.12 בכל שנה, חשבון סופי של ההוצאות לגבי התקופה של שנת העסקים החולפת (כולל דמי הניהול) (להלן: "החשבון השנתי") ותצלם ותמציא העתקים (על חשבונה) מהחשבון ע"פ דרישת מי מהנציגים המוסמך לכך. יובהר, כי החשבון השנתי כשהוא מבוקר ומאושר על ידי רואי החשבון של חברת הניהול ישמש ראייה מכרעת לגובה ההוצאות.
- 6.26 כי, תשמור, בנאמנות, מסירות וקפדנות, על מפתחות ו/או קוד כניסה של כל שער, חדר, דלת ו/או מתקן ו/או מערכת וכיוצ"ב, בפרויקט, ולא תשכפלם ולא תעבירם לידי צד שלישי, ותחזירם עם סיום ו/או ביטול הסכם זה לידי מי מהנציגים המוסמך לכך.
- 6.27 כי כל מבנה, ציוד, מתקן וכיוצ"ב, מכל סוג שהוא, ארעי או קבוע, שתציב חברת הניהול בשכונה, בין אם למענה ובין אם למען השכונה, ובין אם על חשבונה או לא, יהיה שייך לפרויקט ולא תהיה לחברת הניהול כל טענה בקשר לכך.
- 6.28 חברת הניהול ו/או מי מטעמה מתחייבים לפעול ו/או לבצע ו/או למלא בקפדנות את כל הנחיות ו/או הוראות מי מהנציגים המוסמך לכך. וזאת, לרבות, אך לא רק, בקשר עם סדרי כניסה ויציאה וכן הכנסת אורחים למתחם הפרויקט, סדרי בטחון, סדרי גישה לרכוש המשותף, אופן השימוש ברכוש המשותף, נהלי שימוש בשטחי החניה ו/או שטחים אחרים וכיוצא באלה הוראות שונות, וחברת הניהול תמלא אחר הנחיות מי מהנציגים המוסמך לכך, ותוודא התקיימותן. יובהר, כי חברת הניהול ו/או מי מטעמה, לא תמסור כל שלט רחוק של שער ו/או כניסה לחניון ו/או לחניות ו/או לשטח הפרויקט למי שאינו מי המזמינים, אלא בכפוף להסכמה מראש ובכתב של מי מהנציגים המוסמך לכך.

## התחייבויות המזמינים

.7

המזמינים, באמצעות נציגיהם המוסמכים, מצהירים ומתחייבים בזאת כלפי חברת הניהול כדלקמן:



7.1 כי ישתפו פעולה עם חברת הניהול כדי לאפשר את ניהול השירותים ואת ביצועם הסדירים והטובים.

7.2 כי לחברת הניהול תהא גישה לרכוש המשותף בשכונה, וזאת אך ורק לצורך מילוי התחייבויותיה ואספקת השירותים, על פי הסכם זה ונספחיו. בהקשר זה יובהר, כי בסמכות מי מהנציגים המוסמך לכך בלבד ולא בסמכות חברת הניהול, להורות על כללים ולהנחות את לחברת הניהול בקשר גישה לרכוש המשותף, בין היתר, כמפורט לעיל בסעיף 6.27 להסכם זה.

7.3 כי יסייעו, במידת הצורך ועל פי שיקול דעתם של מי מהנציגים המוסמך לכך בלבד, לחברת הניהול לקבל הרשאה ממי מהמזמינים ו/או מי מטעמם, להיכנס לנכסו, על פי הודעה מראש במידת האפשר לשם ביצוע התחייבויותיה של חברת הניהול בהסכם ו/או בנספחיו ו/או לשם מתן השירותים, בין אם מדובר בעבודה הנדרשת לצורך ביצוע בנכס של המזמין או ברכוש המשותף או בשטח הפרויקט. בכל מקרה של פעולה כאמור, חברת הניהול תעשה את מיטב המאמצים כי ההפרעה למחזיק הנכס תהיה קטנה ככל האפשר וכי בהקדם האפשרי יוחזר מצב הנכס לקדמותו.

7.4 כי יודיעו לחברת הניהול בהקדם האפשרי על תקלה המחייבת פעולה מצד חברת הניהול.

7.5 כי בכל העניינים הנוגעים לניהול השירותים וביצועם בפרויקט לפי הסכם זה יהיו קשורים בהסכם רק עם חברת הניהול, למעט: ביטוחים כלשהם, ככל שיירכשו ע"י מי מהמזמינים ו/או ע"י מי מהנציגים המוסמך לכך (יובהר, כי אין בכך כדי להטיל חבות כלשהי על מי מהמזמינים ו/או על מי מהנציגים לעשות ביטוח, מכל סוג שהוא, בקשר עם הסכם זה ו/או נספחיו, ואין בכך כדי לגרוע מחבות חברת הניהול ו/או מחבות חברות הביטוח עימן התקשרה ו/או תתקשר בקשר עם הסכם זה), חשמל, גז, מעליות. חרף זאת, יובהר כי חברת הניהול תסייע למי מהמזמינים ו/או למי מהנציגים המוסמך לכך, בפניה לחברת הביטוח, לחברת החשמל, לחברת הגז ולחברות המעליות. עוד יובהר, כי אם לא תוקן ליקוי (בהתאם לאמור בסעיף 6 לנספח א' להסכם זה), בתוך 7 ימים מעת שנדרשה חברת הניהול לעשות כן או מיד במקרים דחופים – יהיו רשאים מי מהנציגים המוסמך לכך לתקן את הליקוי ו/או לקבל שירות כלשהו מצד ג' או לבצעו בעצמם ו/או באמצעות מי מטעמם ולקזז, ללא צורך בהנמקה כלשהי, את הסכום שהוצא (ו/או התחייבו להוציא) לצורך תיקון הליקוי מדמי הניהול.

7.6 כי הם מייפים את כוחה של חברת הניהול לקבל לידה כל מסמך כמפורט בסעיפים 6.2 ו-6.3 לעיל, ולרבות בקשר עם המתקנים ו/או בקשר עם המערכות בפרויקט, מידי הקבלנים ו/או היזם ו/או ספקי ו/או יצרני המערכות ו/או המתקנים. בהקשר זה יובהר, כי חברת הניהול מתחייבת בזאת להעביר העתקו של כל מסמך כאמור למי מהנציגים המוסמך לכך.

## 8. סיום ההסכם

8.1 מבלי לגרוע מזכותם של הצדדים, להודיע האחד למשנהו, על סיום ו/או על ביטול ההסכם (כאמור בסעיף 4 לעיל), בקרות אחד מהאירועים המפורטים להלן, יפקע הסכם זה והוראות נספחיו, לאלתר:

8.1.1 חברת הניהול ביצעה מעשה חדלות פירעון ו/או ננקטו נגדה הליכי פירוק ו/או ננקטו הליכים למינוי כונס נכסים לנכס מנכסיה ו/או הוגשה בקשה למינוי מנהל מיוחד לחברת הניהול ו/או הוגשה בקשה להכריז על מי מבעלי מניות חברת הניהול פושט רגל ו/או ביצע אחד מבעלי מניות חברת הניהול מעשה של פשיטת רגל ו/או הוכרז כפסול דין.

8.1.2 הפסקת פעילות חברת הניהול ו/או אי קיום התחייבויותיה ו/או אי מתן השירותים על פי הסכם זה ונספחיו, לתקופה של 7 ימים רצופים.

8.2 הסתיים ההסכם, מכל סיבה שהיא (לרבות ביטול), תעביר חברת הניהול למי מהנציגים המוסמך לכך, בין היתר, את כל המידע והמסמכים המצויים ברשותה ונוגעים לפרויקט, בתוך 7 ימים, ותבצע חפיפה לפי הנחיות מי מהנציגים המוסמך לכך. לא העבירה חברת הניהול את מלוא המסמכים והמידע תשלם החברה קנס יומי, בגובה 300 ₪ בגין כל יום איחור, ממועד הדרישה ועד להעברת מלוא המידע והמסמכים למי מהנציגים המוסמך לכך.

## 9. הפרה ותרופות

9.1 הפרה חברת הניהול הוראה / התחייבות כלשהי הכלולה בהסכם זה ו/או בנספחיו, לא תיקנה את ההפרה תוך שבעה (7) ימים לאחר שקיבלה, בכתב, את דרישת מי מהנציגים המוסמך לכך לעשות כן, או חזרה חברת הניהול על אותה הפרה, יהיו רשאים מי מהנציגים המוסמך לכך, בין היתר, להפסיק מתן השירותים על ידי חברת הניהול, כולם או מקצתם, לפי שיקול דעתם הבלעדי.

9.2 מי מהנציגים המוסמך לכך, רשאי לדרוש את ביטול החוזה במקרה של הפרת החוק להגברת האכיפה בדיני עבודה התשע"ב-2011 על ידי חברת הניהול. ביטול הסכם זה בשל הפרת החוק הנ"ל או בשל דרישה של מפקח עבודה בכיר בהתאם לחוק הנ"ל לא תזכה את חברת הניהול בפיצוי או בסעד כלשהו.

9.3 הפרו המזמינים או מי מהם התחייבות מבין התחייבויותיהם שבהסכם זה ו/או בנספחיו, ולא תיקנו את ההפרה תוך שבעה (7) ימים לאחר שקיבלו, בכתב, את דרישת חברת הניהול לעשות כן, או חזר מי מהמזמינים הנ"ל על אותה הפרה, תהיה רשאית חברת הניהול, להפסיק מתן השירותים על ידי חברת הניהול, כולם או מקצתם לאותו מזמין מפר, לפי שיקול דעתה ובהתייעצות עם מי מהנציגים המוסמך לכך.

9.4 אין בהוראות סעיף זה כדי לפגוע בזכות כלשהיא העומדת לצדדים ו/או למי מהם ו/או למי מטעמם על פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א - 1970, או על פי כל דין.

9.5 הפרה חברת הניהול את מי מהתחייבויותיה על פי ההסכם ו/או נספחיו, ולא תיקנה את ההפרה תוך 7 ימים לאחר שנדרשה לתקנה בכתב על ידי מי מהנציגים המוסמך לכך, כי אז תשלם למי מהנציגים המוסמך לכך סך של 50,000 ₪ (חמישים אלף ₪), כפיצוי מוסכם, סכום שנראה לצדדים, סביר, לאחר ששקלו זאת מראש (להלן: **"הפיצוי המוסכם"**). וזאת בלי שיהיה על הנציגים ו/או על המזמינים להוכיח כי נגרם להם נזק, והכל בלא שיהא בכך למנוע מהמזמינים ו/או מהנציגים כל סעד ו/או תרופה אחרים המוקנים להם ע"פ דין, לרבות פיצוי נוסף העולה על הפיצוי המוסכם.

**10. ביטוח**

- 10.1 חברת הניהול מצהירה ומתחייבת בזאת, כי תרכוש ותדאג, על חשבונה, לביטוח חבות מעבידים ולביטוח צד ג' בקשר עם הפרויקט בגבולות אחריות שלא יפחתו מ-4 (ארבעה) מיליון ש"ח, למקרה ולתקופה. בהקשר זה, יובהר, כי חברת הניהול מתחייבת לדאוג כי הביטוחים הנ"ל יהיו בתוקף במשך כל תקופת הסכם זה, וכי פוליסות הביטוח בוצעו בתנאים ובערכים ריאליים המתאימים להיקף הפרויקט.
- 10.2 חברת הניהול מצהירה ומתחייבת בזאת, כי ככל שייגרם נזק המכוסה ו/או יכול להיות מכוסה בהתאם לביטוחים הנ"ל, תפעל חברת הניהול לנהל משא ומתן עם חברות הביטוח המבטחות אותה כאמור ו/או לתבוע אותן ו/או להתפשר עימן ו/או לקבל את תגמולי הביטוח, והכול בתיאום עם מי מהנציגים המוסמך לכך.
- 10.3 חברת הניהול מתחייבת לסכם (ככל שמי מהנציגים המוסמך לכך ירצה בכך) במסמך נפרד, עם מי מהנציגים המוסמך לכך, נושאים נוספים הקשורים בביטוח, לשביעות רצון הצדדים.
- 10.4 חברת הניהול מצהירה ומתחייבת בזאת, כי חברות הביטוח שיבטחו אותה בביטוחים הנ"ל כאמור, יודיעו למי מהנציגים המוסמך לכך על ביטול ו/או על הקפאת הפוליסות, 30 יום מראש ובכתב. בהקשר זה, חברת הניהול, מתחייבת למסור למי מהנציגים המוסמך לכך העתק פוליסות הביטוח הנ"ל, העתק חידושן, וכן תמציא למי מהנציגים המוסמך לכך, מסמך של חברות הביטוח המאשר את כל הנ"ל, לפי העניין.

**11. בטחונות וערבות אישית**

- 11.1 כבטחון למילוי כל התחייבויותיה על פי הסכם זה ולפי כל דין, תמציא חברת הניהול למי מהנציגים המוסמך לכך, לא יאוחר מ- 3 ימים ממועד חתימת הסכם זה, ערבות בנקאית אוטונומית, בלתי מותנית, ניתנת להסבה, ערוכה לטובת מי מהנציגים המוסמך לכך, כמוטבים ביחד ולחוד, ניתנת למימוש לשיעורין, מבוילת כדין, בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ד'** שתהיה בת תוקף לאורך כל תקופת ההסכם, ועד 90 יום לאחר תום תקופת הסכם זה ובסכום של 100,000 ₪ (מאה אלף ₪) (להלן: "**הערבות הבנקאית**"). הסכום יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, והמדד הבסיסי הוא המדד הידוע בעת החתימה על הסכם זה. מעת לעת, ככל שיחלוף תוקף הערבות הבנקאית הנ"ל, חברת הניהול תחדש את הערבות הבנקאית הנ"ל ו/או תנפיק ערבות בנקאית חדשה, על חשבונה ותמציא למי מהנציגים המוסמך לכך.
- 11.2 חברת הניהול תישא בכל ההוצאות הכרוכות בהוצאת הערבות הבנקאית לרבות הוצאות ביול, חידוש ועמלת הבנק הערב. מי מהנציגים המוסמך לכך, יהא רשאי לפי שיקול דעתו ובכפוף להודעה מוקדמת בת 5 ימי-עבודה לממש את הערבות, כולה או חלקה, בכל מקרה של הפרתו היסודית של הסכם זה, ע"י חברת הניהול. מוסכם כי ככל שהערבות תמומש על ידי מי מהנציגים המוסמך לכך, יהיו רשאים מי מהנציגים המוסמך לכך להודיע לבנק הערב, לאיזה חשבון להעביר הכסף במכתב אשר יישא חתימתם של שניים מתוך השלושה הבאים:                     ,                     ,                     .



11.3 בעל המניות של חברת הניהול, ה"ה [redacted] ת.ז. [redacted] (להלן: "הערב"), ערב אישית, למילוי התחייבויות חברת הניהול כלפי המזמינים ו/או הנציגים. הערב מתחייב באופן בלתי חוזר ובלתי מותנה למלא את כל התחייבויות חברת הניהול כלפי המזמינים ו/או כלפי הנציגים על פי הסכם זה. הערב מוותר בזאת על כל טענה של חוסר סבירות, אי חוקיות או כל טענה אחרת, היכולה לפגום בהסכם זה ובהתחייבויות חברת הניהול ו/או הערב על פיו. הערב מוותר בזאת ויתור מוחלט, סופי ובלתי חוזר על כל ההגנות המוקנות לו על פי חוק הערבות, התשכ"ז - 1967.

11.4 למען הסר ספק, אין במסירת הביטחונות האמורים או חלק מהם ו/או במימושם על ידי מי מהנציגים המוסמך לכך, כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד העומדים למזמינים ו/או לנציגים ו/או למי מהם המוסמך לכך כלפי חברת הניהול, בכל דרך אחרת, או כדי לשחרר את חברת הניהול מאיזו מהתחייבויותיה על פי הסכם זה, או על פי הוראות כל דין, או כדי להגביל את סכום הפיצויים ו/או הנזקים אשר מי מהנציגים המוסמך לכך יהיו זכאים לתבוע ו/או לדרוש ו/או לגבות מחברת הניהול.

## 12. שונות

12.1 הסכם זה ונספחיו מחליפים ומבטלים כל מצג, משא ומתן, הבנה, הסכמה, נוהג, התחייבות, הצעה, טיוטה וכל מסמך או אמירה אחרים בנושאים ובעניינים האמורים בהסכם זה ובנספחיו, אם וככל שהיו, בין בכתב ובין בע"פ, עובר לחתימת הסכם זה ונספחיו.

12.2 לא יהיה תוקף לכל שינוי, תיקון, השמטה או תוספת להסכם זה ו/או לנספחיו, אלא עם ייערכו בכתב וייחתמו על ידי שני הצדדים. יובהר ויודגש, כי לא תשמע כל טענה על שינוי כלשהו של הסכם זה ו/או נספחיו שנעשתה בע"פ (לרבות הוספה או גריעה ממנו או מנספחיו).

12.3 מוסכם על הצדדים, כי רק למי מהנציגים המוסמך לכך תהא הסמכות לחתום על מסמכים, מכתבים ו/או אישורים ו/או הנחיות ו/או הוראות מכל סוג שהוא בכל עניין ודבר הקשור בהסכם זה, ביצועו או הנובע הימנו.

12.4 עיכוב בביצוע התחייבות כלשהי של צד מן הצדדים עד 7 ימים לא ייחשב כהפרה של הסכם זה.

12.5 שום ויתור, ארכה, הנחה או הימנעות מפעולה במועדה מצד המזמינים ו/או מצד הנציגים ו/או מצד מי מהם המוסמך לכך לא ייחשבו כוויתור על זכויות המזמינים ו/או על זכויות הנציגים על פי הסכם זה ונספחיו. ויתור שנעשה בעניין אחד לא יהיה בו כדי ללמד גזירה שווה לעניין אחר.

12.6 בכל מקרה בו יתגלעו סכסוכים ו/או חילוקי דעות בין הצדדים בכל עניין בקשר עם הסכם זה ו/או בקשר עם נספחיו, הסמכות המקומית תהיה לבתי המשפט בעיר תל אביב בלבד.

12.7 הצדדים מצהירים ומתחייבים בזאת, כי קראו את ההסכם, בעיון, בקפידה ובשקדנות, וכי לא תהיה להם ו/או למי מהם ו/או למי מטעמם, כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי מי מהנציגים ובפרט כלפי צוות המו"מ מטעם הנציגים (כהגדרתו בפרוטוקולים הרלוונטיים), לרבות יו"ר צוות המו"מ ( [redacted] ), הצוות המשפטי ( [redacted] ), צוות הרכש ( [redacted] ), הצוות הטכני ( [redacted] ) וצוות הכספים ( [redacted] ), בקשר עם ניסוח ההסכם ו/או בקשר עם כל האמור בו ו/או בקשר עם כל האמור להתבצע לפיו.

12.8 כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה ונספחיו, הן כמפורט במבוא להסכם זה. כל הודעה שתישלח בדואר רשום על ידי צד אחד למשנהו תחשב כאילו נמסרה למשנהו, בתום 72 שעות ממועד השליחה, ואם נמסרה ביד – בעת מסירתה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום**

**במקום ובמועד הנקובים לעיל:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_

**בעלי הנכסים בבניינים X עד Y בשכונת \_\_\_\_\_ בעיר \_\_\_\_\_**

(להלן: "המזמינים")

באמצעות נציגיהם המוסמכים הנבחרים:

נציגי בנין 1 – \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

נציגי בנין 2 – \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

נציגי בנין 3 – \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

### נספח א' – שירותי חברת הניהול

#### כללי

1. חברת הניהול, מתחייבת כלפי המזמינים ו/או כלפי הנציגים, כי תספק את השירותים המפורטים בנספח זה, כמפורט להלן ולשביעות רצון מי מהנציגים המוסמך לכך.
2. בהסכם ובנספחיו, פרשנות הביטוי "כל יום עבודה" הינה כל אחד מהימים א' –ו' (כולל).
3. השירותים המפורטים להלן יינתנו לכל אחד מבין X הבניינים בשכונה ולשטחים המשותפים.
4. השירותים שתספק חברת הניהול, כוללים, גם, חידוש ו/או שיפור ו/או החלפת ו/או תוספת ציוד ואביזרים, לרבות תיקונים, ככל שידרשו לשם שמירה על מצב תחזוקתי מיטבי של הפרויקט, וזאת לאורך כל תקופת ההסכם, וללא תוספת תשלום.
5. מי מהנציגים המוסמך לכך יהא רשאי למסור לחברת הניהול, מעת לעת, הודעות על ליקויים בקשר עם מי מבין השירותים שיפורטו להלן, הדורשים תיקון.
6. חברת הניהול תתקן ליקויים שנמסרו לה ע"י מי מהנציגים המוסמך לכך כאמור בסעיף 5 לנספח זה (א'), מיד עם מסירת הודעה עליהם.
7. לא תוקן ליקוי (בהתאם לאמור בסעיף 6 לנספח זה (א')), בתוך 7 ימים מעת שנדרשה חברת הניהול לעשות כן או מייד במקרים דחופים – יהיו רשאים מי מהנציגים המוסמך לכך לתקן את הליקוי ו/או לקבל שירות כלשהו מצד ג' או לבצעו בעצמם ו/או באמצעות מי מטעמם ולקזז, ללא צורך בהנמקה כלשהי, את הסכום שהוצא (ו/או התחייבו להוציא) לצורך תיקון הליקוי מדמי הניהול.

#### 8. שירותי ניקיון

תדירות	סעיפי ביצוע/מפרט טכני	אזור/קומה בבנין
כל יום עבודה ובהתאם לצורך	שטיפת ריצפה	לובי
כל יום עבודה	ניקיון חלונות ודלתות	
כל יום עבודה	ניקוי מראות הלובי	
אחת לשבוע	ניקיון תאי הדואר ואינטרקום	
אחת לשבוע	ניקיון ארונות חשמל ותקשורת	
אחת לחודש	ניקיון קירות ושיש	
אחת לחצי שנה, בתיאום מראש עם ועד הבניין הרלוונטי.	הברקה קריסטלית בלובי	
כל יום עבודה ובהתאם לצורך	ניקיון חדרי אשפה ושטיפתם	חדרי אשפה
אחת לשבוע	שטיפת פחי אשפה	
כמפורט בנספח זה.	ריקון פחי האשפה	
אחת לשבוע	ניקיון קירות	
אחת לשבוע ובהתאם לצורך	שטיפת ריצפה	חדר מדרגות

אחת לשבוע ובהתאם לצורך	טאטוא מדרגות	(כל הקומות עד הגג)
אחת לשבוע	ניקוי מעקות	
אחת לחצי שנה, בתיאום מראש עם ועד הבניין הרלוונטי.	הברקה קריסטלית	
פעמיים בשבוע ובהתאם לצורך	טאטוא ושטיפת ריצפה	לובי קומתי
אחת לחודש	ניקיון דלתות המעליות חיצוני	
אחת לחודשיים	ניקיון ארונות שירות בקומות	
אחת לשלושה חודשים	ניקיון קירות/ קרמיקות	
אחת לחצי שנה, בתיאום מראש עם ועד הבניין הרלוונטי.	הברקה קריסטלית בלובי קומתי	תאי מעליות
כל יום עבודה ובהתאם לצורך	ניקיון פנים כולל רצפה, קירות ומראות	
אחת לשבוע	ניקיון דלתות המעליות	
אחת לשבוע	ניקיון יסודי - מסילות המעלית	חדרים משותפים
אחת לשבועיים	ניקיון החדרים המשותפים בבנין	
כל יום עבודה ובהתאם לצורך	סריקה ואיסוף לכלוך ופסולת מכל סוג שהוא, לרבות גזם ופסולת בנין	שטחים חיצוניים
אחת לשבוע ובהתאם לצורך	טאטוא	
אחת לחודש	שטיפת רחבות חיצוניות	
אחת לחודשיים	ניקוי חדרי מערכות	
כל יום עבודה ובהתאם לצורך	סריקה ואיסוף אשפה, לכלוך ופסולת מכל סוג שהוא, לרבות גזם ופסולת בנין	חניון ושבילים אחוריים
אחת לשבועיים	טאטוא	
כל חמישה חודשים	שטיפה ונקיון חניון תת קרקעי	
כל שלושה חודשים	ניקיון גגות	גגות
כל שלושה חודשים	ניקיון קולטי שמש	
כל חצי שנה, ומספר פעמים בחודשי החורף.	פתיחת מרזבים	
כלול במחיר	כלי עבודה והוצאות אחרות	חומרים, כלי עבודה והוצאות אחרות
	חומרי ניקוי מבושמים המתאימים למשטחי הניקוי	
	כל סוגי פחי הזבל	

**9. שרותי גינון**

תדירות	סעיפי ביצוע	
אחת לשבועיים ובהתאם לצורך	כיסוח מדשאות + קנטים, גיזום גדר חיה, טיפול בצמחיית לובי, חניות, סביב הבניין, קלטורים, גירוף עלים, חיזוק עצים, גיזום עצי דקל וטיפול בהם	צמחיה וגינות
כמפורט בסעיף 13 לנספח זה.	דישון	

כמפורט בסעיף 14 לנספח זה.	חידוש צמחיה – שתילת פרחים עונתיים (חורף, קיץ) ורב שנתי	
אחת לחודשיים ובהתאם לצורך מערכת דישון – אחת לשבוע בדיקת נוזל דישון	בדיקה ותיקון מערכת השקיה ומערכת דישון, כיוון ממטרות, וצנרת טפטוף	מערכות השקיה ודישון אוטמטי
כל יום עבודה ובהתאם לצורך	סריקה ואיסוף לכלוך, לרבות גזם ופסולת בנין	ניקיון
כלול במחיר		חומרים, כלי עבודה והוצאות אחרות

**10. שירותי חשמל**

תדירות	סעיפי ביצוע	
בהתאם לצורך, וע"פ התייעצות עם ועד הבניין הרלוונטי	החלפת נורות בכל הבניין, לרבות בחניונים וברחבות החיצוניות - כל הסוגים	נורות, מפסקים ושעונים
	החלפת בתי נורות ומפסקי חשמל	
	תיקוני חשמל (ע"י חשמלאי מוסמך) - החלפת טיימרים, מפסקים, טיפול וכיווני שעוני שבת וכוצ"ב	
אחת לחודשיים	כיווני שעון קיץ/חורף	
כל חודש	גנרטור – הפעלה	גנרטורים
על פי הוראות יצרן	גנרטור – טיפול תקופתי על פי הוראות יצרן שימוש בחומרים ובחלפים מקוריים ולפי הגדרות יצרן	
כל חצי שנה	בדיקה כללית	תאורת חירום
מיד עם אכלוס כל אחד מעשרת הבניינים	קיבוע בסורג למניעה מפני גניבה	

**11. שירותי תחזוקה**

בהתאם לצורך, וע"פ התייעצות עם ועד הבניין הרלוונטי	אחזקת דלתות ציבוריות, מנעולים וצילינדרים לרבות מנעולים חשמליים	דלתות
בהתאם לצורך, וע"פ התייעצות עם ועד הבניין הרלוונטי	טיפול בידיות חצי קפיציות, תיקון והחלפת קודנים	
אחת לחודש ובהתאם לצורך	מחזירי שמן לדלתות - גירוז ושימון ותיקון	
בהתאם לצורך, וע"פ התייעצות עם ועד הבניין הרלוונטי	תיקוני אינטרקום וחידוש שמות	תיבות דואר
בהתאם לצורך, וע"פ התייעצות עם ועד הבניין הרלוונטי	החלפת מנעולים וחידוש שמות	שערים חשמליים
אחת לשבועיים ולפי הצורך	שער חשמלי - שימון/ גירוז	
אחת לשנה	טיפול בחלודה צביעת השערים (בצבע המונע חלודה)	
בהתאם לצורך, וע"פ התייעצות עם ועד הבניין הרלוונטי	טיפול ותיקון שלטים (שלט רחוק) לא תקינים כולל החלפת סוללות, ושכפול שלטים (מוגבל לשני שלטים לבעל דירה לשנה).	



בהתאם לצורך, וע"פ התייעצות עם ועד הבניין הרלוונטי	תיקוני שבר	
לפי הוראות חברת הגז	ביקורות גז	גז
בהתאם לצורך, וע"פ התייעצות עם ועד הבניין הרלוונטי	חידוש אישורים לצורך ביטוח	
לפי הוראות יצרן וכיבוי אש	בדיקת ציוד כיבוי אש (מטפים, זרנוקים, מזנקים וכו')	כיבוי אש
	בדיקת גילוי אש	
	בדיקת ספרינקלרים	
מייד עם קבלת הבניין, לפי הוראות יצרן, וע"פ התייעצות עם ועד הבניין הרלוונטי	בדיקת ואבטחת מטפים	
לפי הוראות יצרן	בדיקות, טיפולים ותיקונים	משאבות
לפי הוראות יצרן	בדיקת מפוחים	מפוחים
על פי הוראות יצרן וע"פ התייעצות עם ועד הבניין הרלוונטי	בדיקות שגרתיות וקריאה לשירות, בין היתר, לתיקון תקלות	מעליות
כל חצי שנה ועל פי הצורך	הדברת מזיקים ע"י מדביר מקצועי, ובאופן בו לא ייגרם למי מבין בעלי הדירות אי נוחות, וכן לא ייגרם מפגע בריאותי ו/או סביבתי.	הדברה
בהתאם לצורך	עבודות טיח, צבע - תיקונים קלים (צבע וסוג צבע לפי הקיים, ו/או ע"פ התייעצות עם ועד הבניין הרלוונטי)	צביעה, טיח וסייד
אחת לשנה (חודש לפני חג הפסח)	צביעת לובי, לובי קומתי, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדרים משותפים וכו' (צבע וסוג צבע לפי הקיים, ו/או ע"פ התייעצות עם ועד הבניין הרלוונטי)	
אחת לחמש שנים	זיפות גגות	
אחת לשנה	סייד גגות	
אחת לשנה	תיקוני צבע חניון תת קרקעי וחניון עילי - תיקוני צבע בכל מקום נדרש, חידוש סימני הפרדת חניה ומספרי חניה, צביעת אבני שפת מדרכה באדום-לבן(צבע מדרכות מתאים)	
בהתאם לצורך וע"פ התייעצות עם ועד הבניין הרלוונטי.	פתיחת סתימות בקווי ביוב. תיקון קווי ביוב גם במקרים בהם נדרשת עבודת בינוי כגון : שבירת קיר, מרצפות, תקרות מדרכות	ביוב
אחת לחצי שנה	טיהור וניקיון מאגרי מים, לרבות תוצאות מעבדה	מאגרי מים
בהתאם לצורך וע"פ התייעצות עם ועד הבניין הרלוונטי.	תיקוני ריצוף	ריצוף
	יבוצעו תיקונים, בדיקות וטיפולים נוספים ע"פ הצורך וע"פ התייעצות עם ועד הבניין הרלוונטי	כללי

**12. שירותים שונים**

תדירות	סעיפי ביצוע	
	חברת הניהול תפעל כפי סעיף 6.2 להסכם.	קבלת X הבניינים
בקבלת כל אחד מבין X הבניינים, עד קבלת האחרון מביניהם (כולל) לפי הוראות יצרן	אב הבית יבצע בדיקות שגרתיות לכלל מערכות הבניינים, בין היתר, כפי שנדרשות ע"י היצרן	בדיקות שגרתיות, טיפולים תקופתיים ותיקונים של מערכות X הבניינים (יובהר כי מדובר, הן במערכות המשותפות והן המערכות הצמודות לכל בנין מבין X הבניינים)
לפי הוראות יצרן	אב הבית יתאם ויהיה אחראי לטיפולים ותיקונים של כלל המערכות בבניינים מול החברות	
לאחר כל בדיקה, טיפול ותיקון	תיעוד מלא של בדיקות, טיפולים ותיקונים אלו יירשם בספרי טיפולים של כל מערכת.	
ע"פ דרישה וע"ב סרגל דיווח רבעוני	דו"חות אלה ימולאו ויוצגו למי מהנציגים המוסמך.	
	ריכוז, תיוק וניהול חומר מקצועי מהקבלן לרבות תוכניות הבניין, ספרי טיפולים של היצרנים למערכות האלקטרו מכאניות – יודגש כי כל החומר הטכני הינו <b>בבעלות המזמינים /או הנציגים</b> ויועבר לרשות הנציגים /או למי מהם המוסמך לכך, בסיום ההסכם	
	תיוק מסמכים, מכתבים, פרוטוקולים, חשבוניות, הצעות מחיר וכל מסמך רלוונטי - תיוק ע"פ קטגוריות	
דו"חות	דו"ח אחזקה שוטף – המציין את הפעילות השוטפת שבוצעה (תכנון לעומת ביצוע, לו"ז)	
שבועי / חודשי / חצי שנתי / שנתי	דו"ח תיקונים ותיקוני שבר (מהות התקלה, גורם מתקן ועלות)	
חודשי	הדו"חות ימולאו בטבלאות אקסל וישלחו, על פי דרישה וכמפורט בהסכם זה ונספחיו, למי מהם המוסמך לכך.	

**13. דישון**

- 13.1 חברת הניהול תוודא דישון בכל השקיה בפרויקט.
- 13.2 סוג הדישון, ריכוזו, כמות נוזל הדישון וכו' יימסרו לחברת הניהול ע"י מי מהנציגים המוסמך לכך, וחברת הניהול תפעל בהתאם לכך.
- 13.3 בלובי וביתר המקומות בהם אין מערכת אוטומטית, יסופק דשן מסוג קומפוסט, או ע"פ התייעצות עם ועד הבניין הרלוונטי.

#### **14. צמחיה וגינות**

- 14.1 בכל עונה ישתלו, לפחות, 150 פרחים ו/או שתילים בכל אחד מ-X הבניינים.
- 14.2 סוג הפרחים והשתילים וגודלן יקבע לפי כיווני הבניין ומיקום השתילים.
- 14.3 חברת הניהול תכין מפרט שתילים שיועבר לאישור מראש לוועד הבניין של כל אחד מבין עשרת הבניינים.
- 14.4 כל השתילים בפרויקט ירכשו מחברת "חישתיל בע"מ" ו/או ע"פ התייעצות עם ועד הבניין הרלוונטי.
- 14.5 לפני השתילה יאשר ועד הבניין הרלוונטי את התאמת המפרט לנרכש.

#### **15. ריקון פחי אשפה**

- 15.1 חברת הניהול תתאם עם הגורם הרלוונטי בעיריית [redacted] לתאום זמני ריקון של פחי האשפה.
- 15.2 חברת הניהול תדאג ותהיה אחראית לפתיחת שערי השכונה הרלוונטיים לכניסת משאיות זבל לצורך פינוי אשפה משטח הפרויקט בלבד.
- 15.3 חברת הניהול אחראית לסדר וניקיון מיידי, לרבות החזרת הפחים למקומם.
- 15.4 חברת הניהול תדאג לתקינות פחי האשפה ובמקרה של נזק כלשהו תדאג להחליפם, על חשבונה.
- 15.5 חברת הניהול תדאג, כי פחי מחזור, פחי אשפה בגינות, בשטחים הציבוריים, בלובי, בלובי הקומתי וכיוצ"ב ירוקנו בכל יום עבודה ובהתאם לצורך.

## נספח ב' – התמורה ושירותי גביה

1. בהתאם להנחיות שייקבעו על ידי מי מהנציגים המוסמך לכך, תגבה חברת הניהול את דמי ועד הבית שסכומם ייקבעו על ידי מי מהנציגים המוסמך לכך ו/או ע"י וועד הבניין של כל אחד מ- X הבניינים, מכל בעל דירה ו/או מכל מחזיק דירה בכל בניין בפרויקט, בין אם הוא עצמו מחזיק ביחידה, או שהשכיר אותה או מסר את השימוש בה לאחר, ובין אם אין אדם המשתמש ביחידה כלל (להלן: "דמי ועד הבית").
2. כל עוד לא קבעו מי מהנציגים המוסמך לכך אחרת (בשיקול דעתם הבלעדי), חברת הניהול תגבה (ולשם כך תנקוט חברת הניהול בכל דרך חוקית בלבד) מבעלי הדירות ו/או ממי מטעמם, את דמי ועד הבית, כמפורט להלן:
  - 2.1 בשלב ראשון, חברת הניהול תשלח מכתב למזמינים ותציב שילוט בבניינים בקשר עם התקשרות המזמינים עימה בפרויקט ובקשר עם גביית דמי ועד הבית. ניסוח המכתב והשילוט הנ"ל, כמו גם שליחתם, יבוצעו בשיתוף ובתיאום מלא עם מי מהנציגים המוסמך לכך.
  - 2.2 חברת הניהול תגבה מכל מזמין, 12 המחאות מעותדות, שכל אחת מהן תהא בגין דמי ועד בית לחודש.
  - 2.3 ההמחאות הנ"ל יהיו **לא סחירות לפקודת ועד הבניין** (של כל אחד מ- X הבניינים בנפרד) בלבד.
  - 2.4 חברת הניהול תעביר ההמחאות הנ"ל לוועד כל בנין מ- X הבניינים, מיד עם קבלתן אצלה, וללא כל תנאי. יובהר כי אין ולא תהיה לחברת הניהול כל סמכות לעשות שימוש כלשהו בהמחאות הנ"ל, לרבות להפקידן, לעכב מסירתן, להעבירן לצד ג' וכיוצא"ב.
3. תמורת קיום כל התחייבויותיה של חברת הניהול על פי הסכם זה ונספחיו, ועד כל בניין מ- X הבניינים, יעביר מחשבון ועד הבניין הרלוונטי לחברת הניהול, מדי חודש בחודשו, את הסכום היחסי בעבור דמי ניהול, מתוך דמי ועד הבית שהתקבלו בפועל מדיירי הבניין הרלוונטי, וזאת לא יאוחר מהיום ה- ? (במלל) בחודש שלאחר החודש שבו בוצעו השירותים, כנגד חשבונית מס כדין, ובלבד שזו נמסרה לוועד הבניין עשרה ימים מראש.
4. סך התמורה שתשולם לחברת הניהול, פר בנין, מתוך סך דמי ועד הבית שייגבו מדיירי כל בנין כמפורט בנספח זה, וככל שכל דיירי הבניין הנ"ל, ישלמו במועד את מלוא דמי ועד הבית, תהיה כמפורט להלן:
  - 4.1 בשנה הראשונה להתקשרות בין הצדדים לפי הסכם זה, ישלם ועד בניין (של כל אחד מבין X הבניינים) לחברת הניהול את הסך של [ ] ₪ לחודש בלבד.
  - 4.2 ככל שהסכם זה בין הצדדים יתחדש אוטומטית לשנה נוספת על השנה הראשונה, כמפורט בסעיף 4.2 להסכם זה, ישלם ועד בניין (של כל אחד מבין X הבניינים) לחברת הניהול את הסך של [ ] ₪ לחודש בלבד.
5. (הסכומים המפורטים בסעיף 4 לעיל בנספח זה, יכוונו להלן: "דמי הניהול").
5. דמי הניהול לא יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן ולשכר מינימום.
6. דמי הניהול הינם סופיים ומוחלטים, וכוללים תשלום **מלא וסופי** עבור כל התחייבויות ושירותי חברת הניהול המפורטים בהסכם זה ובנספחיו, לרבות מע"מ ולרבות ההוצאות הכרוכות ו/או הנובעות מביצוע

השירותים וכן מיתר התחייבויותיה של חברת הניהול בהסכם זה ו/או בנספחים. חברת הניהול לא תהיה רשאית לדרוש ו/או לתבוע מהמזמינים ו/או מהנציגים ו/או ממי מהם העלאה ו/או שינוי דמי הניהול.

7. סיפקה חברת הניהול שירותים שלא צוינו בנספח א', אך לא קיבלה הסכמת מי מהנציגים המוסמך לכך, יראו את חברת הניהול כמי שהתנדבה לבצע ו/או לתת השירות הנוסף, והיא לא תהא זכאית לתשלום בגינו מהמזמינים ו/או מהנציגים ו/או ממי מהם.

8. מובהר בזאת כי ככל שתשולם על ידי המזמינים ו/או ע"י הנציגים ו/או ע"י מי מהם לחברת הניהול, תמורה נוספת עבור שירותים נוספים, שלא כלולים כאמור בנספח א'. החשבון בגין השירותים הנוספים יוגש ע"י חברת הניהול בסמוך לסיום ביצוע השרות הנוסף, ויבוסס על קבלה/חשבונית הוצאות מפורטת בגין השרות.

9. כל התשלומים בהם יחויבו המזמינים ו/או הפרויקט, ישולמו מתוך דמי הניהול, למעט תשלומי ארנונה, ביטוח, גז, חשבון החשמל לשטחים המשותפים ועלויות שירות, אחזקה, תיקון וביטוח למעליות בלבד, אשר ישולמו על ידי המזמינים ו/או ע"י ועד כל בניין מבין X הבניינים בנפרד, לפי העניין.

10. כל עוד לא קבעו מי מהנציגים המוסמך לכך אחרת (בשיקול דעתם הבלעדי), המזמינים (באמצעות הנציגים), מייפים את כוחה של חברת הניהול לגבות את דמי ועד הבית, בעבורם. בכל מקרה של מחלוקת בין חברת הניהול לבין מי מהמזמינים בנוגע לתשלום דמי ועד הבית, תפנה חברת הניהול, בראש ובראשונה, אל מי מהמזמינים (קרי, בעל דירה/נכס בפרויקט), ו/או אל מי מטעמו. במידה והמזמין הנ"ל ו/או מי מטעמו, לא ישלם דמי ועד בית במשך 14 יום, תפנה למזמין הנ"ל חברת הניהול, בכתב, לכתובת דירת המזמין הנ"ל בפרויקט (ואם ידוע לחברת הניהול גם על כתובת אחרת, אז תשלח פניית חברת הניהול גם לכתובת זו) אחת ל- 14 יום, וכך פעמיים, בטרם נקיטה בהליך משפטי נגד מי המזמין הנ"ל לצורך גביית דמי ועד הבית. יובהר, כי חברת הניהול לא תנקוט בהליך משפטי כנגד מי מהמזמינים ו/או כנגד מי מהנציגים אלא בהתייעצות מראש עם מי מהנציגים המוסמך לכך.

11. מדי היום הראשון בכל חודש, תעביר חברת הניהול למי מהנציגים המוסמך לכך ולוועד הבניין של כל אחד מבין X הבניינים, דיווח מפורט בדבר גביית דמי ועד הבית (בין יתר הפירוט בדבר הגביה, יופיעו הנתונים הבאים כלפי כל אחד מבין המזמינים ו/או מי מטעמו: האם שילם, מתי שילם, כמה שילם, האם נותר לו חוב, יום תחילת היווצרות חוב, סכום חוב נצבר, תקופת חוב נצבר וכיוצ"ב. יובהר כי מי מהנציגים המוסמך לכך, רשאי להנחות את חברת הניהול לאסוף נתונים אחרים ו/או נוספים בקשר עם הגביה הנ"ל).

12. במקרה של מכירת זכויות על ידי מי מהמזמינים בפרויקט (קרי, מי מבין בעלי הדירות בפרויקט), הסכם הניהול האמור יחייב את המזמין החדש והוא יכנס בנעליו של המזמין שמכר. חברת הניהול תשחרר את המזמין שמכר את נכסו בפרויקט מביצוע חיוביו על פי הסכם זה, החל מיום מסירת החזקה בדירה לבעל הדירה החדש, או, החל ממועד מסירת מכתב בו יודיע מזמין שמכר לחברת הניהול על המכירה – לפי המועד המאוחר מבניהם ובכפוף לסילוק כל התחייבויותיו על פי הסכם זה עד למועד הנ"ל.

### נספח ג' – העסקת ספקים, עובדים ופועלים על ידי חברת הניהול

1. מובהר כי היחסים בין המזמינים ו/או הנציגים ו/או מי מהם המוסמך לכך לבין חברת הניהול, הם יחסי קבלן עצמאי-מזמין ולא יחסי עובד מעביד. כן, לא ישררו יחסי עובד-מעביד בין המזמינים ו/או בין הנציגים לבין מי מעובדי ו/או לבין מי מספקי ו/או למי מטעם חברת הניהול.
2. חברת הניהול תישא בכל האחריות המוטלת עליה על פי כל דין לתשלום שכרם ו/או תקבוליהם של המועסקים מטעמה ו/או מי מטעמה בביצוע הוראות הסכם זה ונספחיו, לרבות הטבות ותנאים סוציאליים הקבועים בכל דין ו/או נוהג ו/או הסכם קיבוצי המחייב אותה.
3. חברת הניהול מתחייבת ומצהירה כי ביטחה, על חשבונה, את עובדיה ומועסקיה ו/או מי מטעמה בביטוח חבות מעבידים והיא תדאג לכך כי ביטוחים אלה יהיו שרירים וקיימים ויחולו על מועסקיה ו/או מי מטעמה שיפעלו בפרויקט במשך תוקפו של הסכם זה.
4. חברת הניהול מתחייבת לשפות ולפצות את המזמינים ו/או את הנציגים בגין כל נזק ו/או הוצאה שיגרמו להם עקב תביעה ו/או דרישה ממי מבין מועסקיה ו/או ספקיה של חברת הניהול ו/או מי מטעמה, בנוגע לעבודתם / התקשרותם בפרויקט ו/או בקשר עם סיומה, מיד עם דרישתם הראשונה של מי מהנציגים המוסמך לכך.
5. חברת הניהול לא תחייב את המזמינים ו/או את הנציגים ו/או את מי מטעמם בדרך כלשהי, ולא תתקשר מטעמם בהסכם כלשהו, ללא הסכמת מי מהנציגים המוסמך לכך, מראש ובכתב.
6. חברת הניהול לא תטען ולא תעלה טענות בפורום ובמועד כלשהם שיהא בהם כדי לשנות את מעמדה כקבלן עצמאי כלפי המחזיק ואת העדר יחסי עובד - מעביד בינה לבין המזמינים ו/או בינה לבין הנציגים ו/או מי מהם.
7. חברת הניהול מתחייבת כדלקמן: כי תעסיק עובדים אזרחי ישראל בלבד (אלא אם יוחלט אחרת, מראש ובכתב ע"י מי מהנציגים המוסמך לכך); כי תעסיק אך ורק עובדים שגילם עולה על 18 שנים; כי תבטח עובדיה ו/או מי מטעמה בביטוח חבות מעבידים; כי תשלם לעובדיה ו/או למי מטעמה שכר שלא יפחת משכר המינימום, לרבות כל הזכויות הסוציאליות והתשלומים להם זכאים עובדים על פי דין.
8. חברת הניהול מתחייבת, כי ככל שמי מהנציגים המוסמך לכך, ידרשו זאת, תסיים חברת הניהול את העסקתו של עובד ו/או קבלן ו/או נותן שירות מסוים מטעמה, על פי שיקול דעתם הבלעדי של מי מהנציגים המוסמך לכך וחברת הניהול לא תעסיקו עוד בפרויקט.

### אב בית

9. לצורך ביצוע התחייבויותיה בהסכם זה ובנספחיו, תעסיק חברת הניהול, על חשבונה, אב בית שהוא חשמלאי/אינסטלטור מוסמך, מיומן ומנוסה, שיהיה נוכח, מדי יום (בין הימים א'-ו') בפרויקט, ויספק מענה לנציגים ו/או למזמינים ו/או למי מטעמם בשעות 08:00 - 17:00 וביום שישי 08:00 - 14:00, או כפי שמי מהנציגים המוסמך לכך יקבע בתיאום עם חברת הניהול, ובמקרים דחופים במשך 24 שעות באמצעות טלפון נייד, שמספרו יימסר למי מהנציגים המוסמך לכך לא יאוחר מ-3 ימים לאחר חתימה על הסכם זה.

10. יובהר, כי כל הציוד, סביבת העבודה (לרבות משרד לאב הבית והצבת מתקן שירותים לעובדים), האמצעים והכלים להם זקוק אב הבית לצורך מילוי תפקידו כמפורט בהסכם זה ונספחיו, יסופק לו על ידי חברת הניהול ועל חשבונה.
11. חברת הניהול תמציא למי מהנציגים המוסמך לכך, תעודת יושר של אב הבית.
12. יובהר, כי אב הבית הינו **עובד חברת הניהול בלבד** ואין ולא יהיו יחסי עובד – מעביד בינו לבין מי מהמזמינים ו/או בינו לבין מי מהנציגים ו/או בינו לבין מי מהנציגים המוסמך לכך ו/או בינו לבין מי מטעמם.
13. בימים בהם נבצר מאב הבית מלהגיע לפרויקט (לדוג': חופשה, מחלה וכו'), חברת הניהול תספק למזמינים, בתיאום עם מי מהנציגים המוסמך לכך, אב בית מחליף, שימלא את מקומו של אב הבית הקבוע. בהקשר זה, יובהר כי אב הבית המחליף יהיה חשמלאי/אינסטלטור מוסמך, מיומן ומנוסה.
14. חברת הניהול, תמסור את פרטי אב הבית, למי מהנציגים המוסמך לכך, בתוך 3 ימים מיום חתימת הצדדים על הסכם זה. חברת הניהול מתחייבת כי אב הבית יקיים עם מי מהנציגים המוסמך לכך ו/או עם מי מטעמם, ישיבות עדכון מעת לעת ולפחות אחת לחודש במועדים אשר יתואמו בין הצדדים.
15. בכפוף להודעה שתיתן לאב הבית 72 שעות מראש ע"י ועד בניין של מי מבין עשרת הבניינים בפרויקט, אב הבית ימגן מעליות בנין בו תתבצע העברת / הובלת ציוד מדירה ו/או באם יתבצע שיפוץ, וזאת למשך כל משך ההעברה / ההובלה / השיפוץ וכד'.

**נספח ד' - ערבות בנקאית**

להסכם שנערך ונחתם ביום ? לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_

שכתובתה לצורך הסכם זה:

\_\_\_\_\_

טלפון: \_\_\_\_\_ פקס: \_\_\_\_\_

דוא"ל: \_\_\_\_\_

(להלן: "חברת הניהול" ו/או "החברה")

**מצד אחד;**

**לבין:**

בעלי הנכסים בבניינים X עד Y בפרוייקט \_\_\_\_\_ בעיר \_\_\_\_\_

(להלן: "המזמינים")

באמצעות נציגיהם הנבחרים:

נציגי בנין 1 – \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

נציגי בנין 2 – \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

נציגי בנין 3 – \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

(להלן: "הנציגים")



תאריך:

א.ג.ג.,

**הנדון: ערבות בנקאית מס'**

1. אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של \_\_\_\_\_ ש"ח (הסכום במיליונים) (להלן: "סכום הערבות") שתדרשו מאת חברת הניהול (להלן: "הנערב") בקשר עם הסכם לניהול ואחזקת בנינים X עד Y בפרויקט \_\_\_\_\_ בעיר \_\_\_\_\_, מיום \_\_\_\_\_ (להלן: "ההסכם")
2. סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן כפי שהוא מתפרסם מפעם לפעם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, בתנאי ההצמדה שלהלן:  
"המדד היסודי" לעניין ערבות זו, יהא מדד חודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_ שהתפרסם ביום \_\_\_\_\_) (נקודות).  
"המדד החדש" לעניין ערבות זו, יהא המדד שפורסם לאחרונה וקודם לקבלת דרישתכם על פי ערבות זו.  
הפרשי ההצמדה לעניין ערבות זו יחושבו כדלהלן: אם יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, יהיו הפרשי ההצמדה- הסכום השווה למכפלת ההפרש בין המדד החדש למדד היסודי בסכום הדרישה, מחולק במדד היסודי. אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד היסודי, נשלם לכם את הסכום הנקוב בדרישתכם עד לסכום הערבות, ללא כל הפרשי הצמדה.
3. לפי דרישתכם הראשונה בכתב ולא יאוחר משבעה ימים מתאריך התקבל דרישתכם על ידינו לפי כתובתנו המפורטת לעיל, אנו נשלם לכם כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות המוגדל, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח או לבסס את דרישתכם ולאחר שתדרשו את התשלום תחילה מאת הנערב, והנערב לא שילם למי מהנציגים המוסמך לכך את סכום הערבות בתוך 72 שעות.
4. אנו נעביר סכום העברות או סכום הערבות המוגדלת ל-חן בנק אשר יפורט בכתב הדרישה מטעם הנציגות. מוסכם כי חתימת שניים מהשלושה הבאים תהא מחייבת לצורך חילוט הערבות והעברתה ל-חן בנק אשר יפורט בכתב הדרישה: ה"ה \_\_\_\_\_, ה"ה \_\_\_\_\_, עו"ד \_\_\_\_\_.
5. ערבות זו תישאר בתוקפה עד 90 יום מתום תקופה ההסכם. כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להתקבל על ידינו בכתב ולא יאוחר מהתאריך הנ"ל ובכל מקרה לא תפקע לפני \_\_\_\_\_.
6. ערבות זאת ניתנת להעברה ו/או להסבה.
7. ערבות זו ניתנת למימוש לשיעורין.

בכבוד רב,

בנק \_\_\_\_\_ בע"מ