

מוסכם כי נוסח זה מחליף כל נוסח שנחתם עובר לחתימתו. ונוסח זה בלבד יחייב את הצדדים

לויסר.
חנה כהן-מוצן עו"ד
היועצת המשפטית עיריית בת ים
רחוב נורדאו 17 בת ים
מ.ר. 28463

הסכם למתן שירותי ניהול

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ 2022,

1/5/22

בין

בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 58 בגוש 7121

בהתאם לרשימה המצורפת כנספח א' לחוזה זה ובחתימת כל אחד מהם על גביה

2. עיריית בת ים

רחוב נורדאו 17 בת-ים

(כולם ביחד וכל אחד לחוד, להלן: "הבעלים")

מצד אחד

לבין

נתון ניהול בת ים מגדל ים בע"מ ח.פ. : 516557055

מרחוב קיבוץ גלויות 34 תל אביב

(להלן: "חברת הניהול")

מצד שני

הואיל

והבעלים הינם בעלי הזכות להירשם כבעלי הזכויות במקרקעין המצויים ברחוב הקוממיות 14 שבדרום מערב העיר בת ים והידועים גם כחלקה 58 בגוש 7121 ("המקרקעין");

והואיל

והבעלים הקימו על המקרקעין את המגדל, כהגדרתו להלן;

והואיל

ואופיו ורמתו של המגדל, בין היתר, כמגדל מגורים בעל עירוב שימושים למסחר ותעסוקה מחייבים, ככל האפשר, את ריכוז הניהול והביצוע של שירותי התחזוקה והניהול של המגדל בידי גורם מקצועי, שיבצעם באופן ייחודי, קבוע ורצוף וברמה גבוהה;

והואיל

ובהתאם להיתר הבניה למגדל מחויבים הבעלים להתקשר עם חברת ניהול כתנאי לאכלוס המגדל;

והואיל

ובהתאם להסכם השיתוף התחייב כל אחד מהבעלים לחתום עם חברת ניהול על הסכם למתן שירותי ניהול, וזאת כתנאי לקבלת החזקה ע"י כל אחד מבעלי היחידות ביחידה המיועדת לו;

והואיל

והנציגות מוסמכת על ידי הבעלים על פי הסכם השיתוף להתקשר בהסכם זה וכי בעת התקשרותה בהסכם זה הינה מחייבת כל אחד מהבעלים ו/או מי מטעמם וזאת בנוסף לחתימת כל אחד מהם על ההסכם כאמור לעיל;

והואיל

והנציגות קיימה הליך סדור של הזמנה לקבלת הצעות, שבסיומו בחרה בחברת הניהול כבעלת ההצעה המיטבית בשקלול מרכיב האיכות ומרכיב התקציב, וזאת בהתבסס על הצעת תקציב שהועברה ע"י חברת הניהול;

והואיל

וחברת הניהול הינה בעלת הניסיון, המשאבים, כוח האדם והיכולת לבצע את כל

Handwritten marks and signature at the bottom right of the page.

התחייבויותיה בחוזה זה, במלואן, ובכלל זה לבצע את השירותים, כהגדרתם בחוזה זה, באופן מקצועי וברמה גבוהה והיא הסכימה לקבל על עצמה את ביצוע השירותים;

והתבסס על הצהרות חברת הניהול בחוזה זה, הבעלים מעוניינים ומסכימים לכך שהניהול והביצוע הבלעדי של השירותים יהיה בידי חברת הניהול, בתקופת חוזה זה, והכל בכפוף לתנאים ולהסדרים להלן;

והואיל

1 מבוא

- 1.1. המבוא לחוזה זה והצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. הנספחים המצורפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.3. כותרות הסעיפים בחוזה זה מובאות לנוחיות בלבד והן אינן מהוות חלק מהחוזה ולא ישמשו לצורכי פרשנות.
- 1.4. הצדדים לחוזה זה לא יהיו קשורים בכל הצתרה, מצג, הסכמים והתחייבויות, בכתב ובע"פ, שאינם נכללים בחוזה זה ואשר נעשו קודם לחתימתו. כל שינוי בחוזה זה וכל תוספת לחוזה יעשו בכתב ויהיו חתומים על ידי שני הצדדים, שאם לא כן, לא יהא להם כל תוקף.

2 הגדרות

- 2.1. בחוזה זה, עד כמה שהדבר אינו סותר את תוכן הדברים, יהיה לכל מונח המפורט להלן הפירוש שבצדו:

"המגדל"

מגדל למטרות מגורים ומסחר בשטח כולל של 16,500 מ"ר (עיקרי גלוי) ו- 8,290 מ"ר (שטחי שירות עיליים) אשר כולל: (1) קומת כניסה ראשית למגדל, שממוקמת במפלס רחוב הקוממיות 14 בבת ים, הכוללת כניסה לשטח המגורים, כהגדרתו להלן, כניסה לשטח המשרדים, כהגדרתו להלן וכן שטחי מסחר בשטח של כ- 500 מ"ר (להלן: "שטחי המסחר") (להלן: "קומת הכניסה הראשית"); (2) 3 קומות משרדים אשר נבנו מעל קומת הכניסה הראשית, ואשר כוללים, בין היתר, שטחי משרדים (להלן: "קומות שטחי המשרדים" ו-"אגף המשרדים במגדל", בהתאמה), וכן שטחי מחסנים; (3) קומת ביניים – לובי דיירים, הכוללת מועדון דיירים, חדר כושר, מחסנים עבור הדיירים, וכן גג פתוח לשימוש הדיירים, (4) 33 קומות דירות מגורים אשר נבנו מעל קומת הביניים במגדל, כהגדרתם להלן (קומות המגורים ביחד עם קומת הביניים יקראו להלן: "קומות שטחי המגורים" ו-"אגף המגורים במגדל", בהתאמה), (4) 3 קומות מרתף משותפות למגורים, מסחרי ומשרדים שכוללים בין היתר שטחי תניה, שטחי אחסנה ותדרים טכניים, אשר משרתים את כל חלקי המגדל (להלן: "החניון").

תכנית סכמתית של המגדל מצורפת לחוזה זה כנספח ב'.

הסכם שיתוף אשר נחתם בין הבעלים, כהגדרתם לעיל, אשר מסדיר את האופן, הכללים והתנאים של תכנון, מימון והקמת המגדל, השטחים המשותפים והעבודות המשותפות לכלל המגדל, דרכי השימוש ברכוש המשותף ובשטחים המשותפים, רישום המגדל כבית משותף, וכל עניין אחר הנוגע ו/או הקשור להקמת המגדל, לחלוקת הזכויות במסגרתו וליחסי השיתוף בין הבעלים.

"הסכם
השיתוף"

כל הבעלים זולת עיריית בת ים (להלן: "העירייה") ומי שיבוא בנעליהם.

"קבוצת
שטחי

המגורים
במגדל"

העירייה ו/או אחרים שיבואו בנעליה ביחס למלוא או חלק משטחי המסחר במגדל, הכל עפ"י שיקול דעתה הבלעדי של העירייה.

"קבוצת
שטחי
המסחר
במגדל"

העירייה ו/או אחרים שיבואו בנעליה ביחס למלוא או חלק משטחי המשרדים במגדל, הכל עפ"י שיקול דעתה הבלעדי של העירייה.

"קבוצת
שטחי
המשרדים
במגדל"

נכון למועד חתימת הסכם זה - הי"ה דניאל טבקוב סדן ת.ז. 306305269, נעם חירותי ת.ז. 040365876 (להלן: "נציגות אגף המגורים"), ועיריית בת ים (להלן: "נציגות אגף המשרדים והמסחרי"), או כל חברי נציגות חלופיים אשר יבחרו על ידי הבעלים על פי כל דין.

"הנציגות"
או "נציגות
המגדל"

[בכל הטיה] אותם שטחים של הבעלים הזכאים לקבלם לחזקתם על פי הסכם השיתוף, לרבות מקומות התניה והמחסנים ו/או כל שטח אחר אשר הזכויות לגביו הוקנו למי מהבעלים באופן בלעדי ו/או הצמוד אליהם ו/או המצוי בשימושם הבלעדי.

"היחידה"

לגבי שטחים שיושכרו/ הושכרו/ מושכרים במגדל - "המושכר", כהגדרתו בחוזה השכירות.

מי שזכאי להירשם כבעלים, לקבל ולהחזיק יחידה במגדל.

"בעל
היחידה"
ו/או "בעלי
היחידות"

כל מי שמחזיק בפועל ביחידה, בין אם הוא נמנה על הבעלים, בין אם שכר את היחידה ממי מהבעלים ובין אם מדובר במי שניתנה לו הרשות להשתמש ביחידה (לרבות, ברשות), כולה או חלקה (לרבות בשכירות משנה).

"המחזיק"

חוזה מכוחו ישכור/שוכר המחזיק יחידה או חלק ממנה מאת הבעלים הרלוונטי.

"חזה
השכירות"

כהגדרתם בסעיף 4 להלן.

"השירותים"

"הוצאות הניהול" - כל ההוצאות הכרוכות במתן השירותים לרבות הוצאות שהוציאה חברת הניהול ממועד קבלת שטחים ומתקנים משותפים למעט הוצאות ההצטיידות אשר ישולמו במסגרת הוצאות ההקמה. הוצאות הניהול יכללו, בין היתר, גם מיסים, אגרות, ארנונות בגין שטחים משותפים ככל שיחוייבו חשמל, מים, חיטלים (ככל שהוטלו בגין השטחים המשותפים בבניין וחברת הניהול חויבה בהם), ביטוח ודמי השתתפות בקשר לשטחים ולמתקנים המשותפים, הוצאות מימון והוצאות אדמיניסטרטיביות, הוצאות שכירת וניהול משרד ואחזקתו, העסקת מומחים שונים ובכלל זה יועץ בטיחות, יועץ ביטוח, מומחי מערכות ואחרים, הוצאות גבייה, תקורה ושכר עובדים הכרוכים בתפעול הישיר של חברת הניהול בבניין ובמתן השירותים עיי חברת הניהול וכן הוצאות יועצים חיצוניים של חברת הניהול, יועץ משפטי, יועץ בטיחות וכיוצ"ב, שכר רואה חשבון, הנהלת חשבונות, שכר מודד מוסמך ככל שיידרש, מכון העתקות, עלויות שיפוץ, חימוש ציוד, הוצאות הכרוכות בקבלת רישיונות ואישורים הדרושים להפעלת המתקנים המשותפים, ככל שיידרשו כאלו וכן כל הוצאה שתוצא בגין תביעות ואכיפת נהלים על פי האמור בהסכם זה.

מוכר כי הוצאות בגין שירותי קבלה באגף חמגורים ובגין הוצאות ניקיון שאינן הוצאות נקיון חצרות, חיפויים וחניון, לא יחולו על שטחי המשרדים ועל שטחי המסחר.

מעליות, צנרת חשמל, תאורה, ביוב, תיעול, מים, אינסטלציה, תקשורת, מתקני שילוט ופרסום, תיבת דואר, מערכות גילוי וכיבוי אש, מתקני אבטחה ובקרה, יחידות מיזוג אויר בשטחים המשותפים גנרטור, מתקן מפריד שומן, מערכת נטרול וסינון ריחות וכל מתקן או מערכת המותקנים ואו שיותקנו במגדל והמיועדים לשמש את כל או חלק מהמחזיקים.

"המתקנים"

שטחים ומתקנים המיועדים לשמש את שטחי המסחר במגדל בלבד, ואשר לא יוצמדו במפורש ליחידה כלשהי בקומת המסחר במגדל, לרבות פירי מעליות, מבואות ומעברים המשרתים באופן בלעדי את קומת המסחר והמשרדים או חלק מהן, שטח לובי הכניסה הראשי המשרת את קומת

"הרכוש
המשותף של
קומות

e

המסחר במגדל המסונן בתשריט המצורף להסכם השיתוף, דרכי גישה משותפות המשרתות את קומות המסחר במגדל והכל בהתאם להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן: "חוק המקרקעין") ו/או כל דין אחר.

המסחר
במגדל"

שטחים ומתקנים המיועדים לשמש את שטחי המשרדים במגדל בלבד, ואשר לא יוצמדו במפורש ליחידה כלשהי בקומת המשרדים במגדל, לרבות פירי מעליות, מבואות ומעברים המשרתים באופן בלעדי את קומות המשרדים או חלק מהן, שטח לובי הכניסה הראשי המשרת את קומות המשרדים במגדל המסונן בתשריט המצורף להסכם השיתוף, דרכי גישה משותפות המשרתות את קומות המשרדים במגדל והכל בהתאם להוראות חוק המקרקעין ו/או כל דין אחר.

"הרכוש
המשותף של
קומות
המשרדים
במגדל"

שטחים ומתקנים המיועדים לשמש את קבוצת שטחי המגורים במגדל בלבד, ואשר לא יוצמדו במפורש ליחידה כלשהי בקומות המגורים במגדל, לרבות פירי מעליות, מבואות ומעברים המשרתים באופן בלעדי את קומות המגורים או חלק מהן, שטח לובי הכניסה הראשי המשרת את קומות המגורים במגדל בתשריט המצורף להסכם השיתוף, דרכי גישה משותפות המשרתות את קומות המגורים במגדל, קומת הביניים כהגדרתה לעיל, והכל בהתאם להוראות חוק המקרקעין ו/או כל דין אחר.

"הרכוש
המשותף של
קומות
המגורים
במגדל"

שטחים, מערכות ומתקנים המיועדים לשמש את קבוצות המגדל, כולן או חלקן, ואשר לא יוצמדו במפורש ליחידה כלשהי במגדל ואשר לא יהוו רכוש משותף המיוחד לאחת הקבוצות וכן החניון (לרבות המערכות המשרתות את החניון), תשתיות, מתקנים ומערכות משותפות אחרות אשר נקבעו שהן חלק מהשטחים המשותפים לכלל המגדל.

"הרכוש
המשותף של
כלל המגדל"
או

"השטחים
המשותפים
לכלל
המגדל"

2.2. נספחים

2.2.1	נספח א' – טבלת בעלי הזכויות
2.2.2	נספח ב' – תכנית סכמתית של המגדל.
2.2.3	נספח ג' – מפרט שירותי הניהול.
2.2.4	נספח ד' – טבלת חלוקת דמי הניהול בין בעלי הנכסים
2.2.5	נספח ה' – קובץ נהלים ראשוני
2.2.6	נספח ו' – נוהל ביצוע שינוי פנימי ביחידה

3. הצהרות והתחייבויות הצדדים

הצהרות הנציגות

3.1. הנציגות מצהירה ומתחייבת, כדלהלן:

3.1.1. כי הינה הנציגות המוסמכת של הבעלים והוסמכה על ידי הבעלים, בהסכם השיתוף,

להתקשר בהסכם זה באופן בו ההסכם יחייב כל אחד מהבעלים ו/או מי מטעמם כאילו היה צד ישיר לו.

3.1.2. כי המגדל ינוהל כבית משותף, אף טרם רישומו ככזה.

3.1.3. כי עם תחילת תקופת הניהול כהגדרתה להלן, הינה ממנה את חברת הניהול כ"מתחזק" כפי האמור בחוק המקרקעין.

3.1.4. כי בעת רישום תקנון בית משותף, תציין כי במגדל חברת ניהול וכי הסכם ניהול שנחתם עובר לרישום הבית המשותף מחייב כל אחד מבין הבעלים וחליפיהם, כל עוד לא נוטל כדין.

3.1.5. כי לא קיבלה ולא תקבל כל טובת הנאה מחברת הניהול, במישרין ו/או בעקיפין, מעבר לאמור בהסכם זה. סעיף זה יחול על כל נציגות ו/או ועד בית שיבוא במקום הנציגות.

הצהרות חברת הניהול

3.2. חברת הניהול מצהירה ומתחייבת, כדלהלן:

3.2.1. כי הינה בעלת ידע, ניסיון, מומחיות וכח אדם באיכות וברמה הדרושות למתן השירותים ולמילוי כל התחייבויותיה על פי הסכם זה, המאפשרים לה לספק את השירותים באיכות וברמה גבוהות, וכי אין מניעה מכח כל דין ו/או חוזה להתקשר בהסכם זה ולמלא את התחייבויותיה

3.2.2. כי בדקה, בין בעצמה ובין באמצעות יועצים מטעמה, את כל הטעון בדיקה וקיבלה את כל הידיעות שביקשה בקשר עם המגדל והשירותים, המערכות המותקנות ו/או שיותקנו במגדל, את תכניות והמפרט הטכני של המגדל, את הסכם השיתוף, וכל מסמך אחר שיש בו להשפיע על החלטתה להתקשר בחוזה זה ו/או על קביעת התמורה בחוזה זה, ולאחר שביררה את כל האמור לעיל לשיעור רצונה, בחרה לקבל על עצמה את ביצוע השירותים ולהתקשר בחוזה זה.

3.2.3. חברת הניהול ו/או מי מטעמה מתחייבת, לפעול בנאמנות, בהגיונות, ביושר וללא ניגוד עניינים כלפי הבעלים, תוך שמירה על טיבו ורמתו ועל שמו הטוב של המגדל. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מתחייבת חברת הניהול, כי היא לא תקבל ולא תצמח לה ו/או למי מטעמה, במישרין או בעקיפין, כל טובת הנאה שהיא, בין בכסף ובין כשווה כסף, מביצוע השירותים, מעבר לתמורה כפי שהיא באה לידי ביטוי בהסכם זה, וכי היא לא תעמיד עצמה במצב בו תימצא או תהיה עלולה להימצא בניגוד עניינים עם הבעלים ו/או עם טובת המגדל. חברת הניהול מתחייבת להודיע לנציגות המגדל על כל מקרה בו תהיינה נתונה בניגוד עניינים כלשהו עם המגדל ו/או הבעלים ו/או מי מטעמם, זאת מיד עם היוודע לה אודות ניגוד העניינים בו היא מצויה כאמור.

3.2.4. חברת הניהול מתחייבת, כי לא תעניק ולא תציע לנציגות המגדל ו/או למי מחבריה ו/או למי מדיירי המגדל כל טובת הנאה, במישרין או בעקיפין, מעבר לאמור בסעיף 9.1 בהסכם זה, ובכפוף לזכותה ליתן שירותים נוספים לדייר כאמור בסעיף 6.7 להלן וכי תעניק את שירותיה באופן שוויוני לכלל הדיירים. כי ידוע לה שעל סמך הצהרותיה אלה

4. השירותים

4.1. חברת הניהול תבצע ותדאג לאספקה של מלוא השירותים הדרושים לצורך ניהול, תחזוקתו ותפעולו של המגדל (להלן: "השירותים"), הכל בהתאם לאמור במפרט שירותי הניהול, התפעול והתחזוקה המצ"ב כנספת ג' לחוזה זה (להלן: "מפרט שירותי הניהול והאחזקה"). נציגות כל אגף תהא רשאית לשנות ו/או לעדכן את מפרט השירותים לאגף שאותו היא מייצגת, בהתאם לסמכויותיה, או בהתאם להחלטת אסיפת האגף הרלוונטי, ככל שהחלטת האסיפה נדרשת עפ"י דין או עפ"י תקנון חבית המשותף. עדכון מפרט השירותים, על כל השינויים הכרוכים בכך, יסוכם עם חברת הניהול ויערך בכתב בלבד ויחייב את הצדדים ממועד עריכתו ואילך. מפרט השירותים הכללי יהיה זמין לעיון לכל אחד מבעלי היחידות, ומפרט השירותים האגפי יחיה זמין לכל אחד מבעלי הזכויות באותו אגף.

4.2. שינוי במפרט השירותים של כלל המגדל יחייב הסכמה של נציגות הבית המשותף ויבוצע אף הוא בהתאם לאמור בסעיף 4.1 לעיל.

4.3. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4.1 לעיל ויתר הוראות הסכם זה, תבצע חברת הניהול גם את השירותים הבאים:

4.3.1. חכנת תקציב שנתי משוער לשנה העוקבת, עד ולא יאוחר מה-1 בנובמבר מדי שנה, אשר יפרט את כל השירותים, ההוצאות הצפויות בשנת התקציב. חברת הניהול תפעל על פי תקציב שיאושר על ידי נציגות האגף הרלוונטי, ולפי החלטה – על ידי אסיפת בעלי הנכסים. הנציגות תהא רשאית להכניס תיקונים בתקציב, לבטל או לשנות סעיפים שונים בתקציב, ותתאם אותו סופית מול חברת הניהול טרם אישורו כאמור.

"תקציב שנתי" - לצרכי סעיף זה משמעו –

4.3.1.1. תקציב אשר יכלול את כל השירותים בקשר עם הרכוש המשותף של כלל המגדל. תקציב זה יתחלק בין אגף שטחי תמגורים במגדל, אגף שטחי המשרדים במגדל ואגף שטחי המסחר במגדל, בהתאם לחלוקה שתיקבע על ידי מומחה כמפורט בסעיף 4.3.6 להלן (להלן: "תקציב הרכוש והשטחים המשותפים לכלל המגדל"). מוסכם כי עד לאישורו של תקציב הרכוש והשטחים המשותפים לכלל המגדל תבוצע החלוקה כאמור בהתאם לטבלה המצב כנספת ד'. ככל וידרש, לאחר אישורו של התקציב הנ"ל יבוצעו איזונים בין הקבוצות במגדל.

4.3.1.2. תקציב אשר יכלול את כל השירותים בקשר עם הרכוש המשותף של קבוצת המגורים במגדל (להלן: "תקציב הרכוש המשותף של קבוצת המגורים במגדל").

4.3.1.3. תקציב אשר יכלול את כל השירותים בקשר עם הרכוש המשותף של אגף המשרדים במגדל (להלן: "תקציב הרכוש המשותף של קבוצת המשרדים במגדל").

- 4.3.1.4 תקציב אשר יכלול את כל השירותים בקשר עם הרכוש המשותף של אגף המסחר במגדל (להלן: "תקציב הרכוש המשותף של קבוצת המסחר במגדל").
- 4.3.1.5 ביחס להוצאות בלתי מתוכננות של כל אחד מהאגפים, יחולו הוראות כמפורט להלן:
- 4.3.1.5.1 הוצאות בלתי מתוכננות עד סך של 20,000 ₪ רשאית חברת הניהול להוציא במקרי חירום ללא אישור מראש של הנציגות הרלוונטית;
- 4.3.1.5.2 הוצאות בלתי מתוכננות בסכומים מסך של 20,000 ₪ ומעלה יאושרו על ידי הנציגות הרלוונטית בתוך 14 ימים ובמקרי חירום ודחופים בסמוך ככל שניתן למועד פניית חברת הניהול.
- 4.3.2 תשלום ארנונה בגין הרכוש המשותף במגדל של כל קבוצה (למעט קבוצת המסחר והמשרדים, ככל שהיחידות בהן יוחזקו על ידי העירייה, וככל שלא תחוייב) ובגין הרכוש המשותף של כלל המגדל וגביית התשלום במסגרת הוצאות הניהול כהגדרתן להלן. מובחר כי הארנונה שתשולם על ידי חברת הניהול תחולק בין הקבוצות השונות, בהתאם לשייכות הרכוש המשותף לקבוצה. הארנונה שתשולם בגין הרכוש המשותף של כלל המגדל והשטחים המשותפים לכלל המגדל, תתחלק בין הקבוצות השונות בהתאם לחלוקה שתיקבע על ידי מומחה כמפורט בסעיף 4.3.6 שלהלן.
- 4.3.3 טיפול בגביית דמי הניהול וההוצאות כהגדרתם בסעיף 9 להלן וכל יתר התשלומים מהמחזיקים בהתאם לאמור בהסכם זה, כולל נשיאה בכל הוצאות הגביה, כולל פעולות משפטיות לגביה. מובהר כי עלות הפעולות המשפטיות והוצאות הגביה ייחשבו כחלק מההוצאות. למען הסדר הטוב, הנציגות מסמיכה בזה את חברת הניהול להפעיל, ככל שניתן, כל סמכות ואו כל סנקציה הנתונה לנציגות הבית המשותף לפי כל דין ואו לפי תקנון הבית המשותף כלפי מחזיקים שיפרו את כללי ההתנהגות בבניין.
- 4.3.4 יובהר, כי ניתן יהיה, בהסכמת חברת הניהול והנציגות, לעדכן מעת לעת את רשימת השירותים לעיל ואת רשימת השירותים במפרט שירותי הניהול, התפעול והתחזוקה וחתקציב יעודכן בהתאם.
- 4.3.5 מוסכם בין הצדדים כי הנציגות תהא רשאית להתקשר עם צד ג' לאספקת שירותים שאינם באחריותה של חברת הניהול בהתאם להוראות סעיפים 4.1-4.3 להסכם והוראות מפרט שירותי הניהול והאחזקה.
- 4.3.6 מוסכם כי חלוקת הוצאות הניהול בין הקבוצות במגדל ובין בעלי הזכויות בכל קבוצה בינם לבין עצמם, תיעשה ע"י מומחה שיישכר על ידי הנציגות ועם רישום התקנון, לפי החלקים שיקבעו בו. המומחה יקבע את חלוקת ההוצאות בשטחים המשותפים של כל אגף בין בעלי הזכויות של אותו אגף, וכן יקבע את חלוקת ההוצאות בשטחים המשותפים של כלל המגדל בין כל אחד מאגפיו, בהתאם לעיקרון לפיו כל מחזיק ישלם את חלקו

היחסי בהוצאות תקציב הרכוש המשותף של האגף שאליו הוא משתייך ובתוספת חלקו היחסי בהוצאות תקציב הרכוש והשטחים המשותפים לכלל המגדל (כהגדרתו לעיל). כל מחזיק ישלם את חלקו היחסי בתקציב הרכוש המשותף של האגף שאליו הוא שייך ובתוספת חלקו היחסי של האגף בהוצאות הניהול של תקציב הרכוש והשטחים המשותפים לכלל המגדל.

יובהר, כי חברת הניהול אינה צד לקביעת חלוקת הוצאות הניהול בין הקבוצות במגדל ולא תישמע כל טענה מטעם בעל יחידה כזה או אחר כלפי חברת הניהול וכלפי הנציגות בעניין. מוסכם כי עד לקבלת החלוקה הנייל תבוצע החלוקה כאמור בהתאם לטבלה המצב בנספח ד', ככל וידרש, לאחר קבלת חלוקת המומחה הנייל יבוצעו איזונים בין הקבוצות במגדל ובין בעלי הנכסים ולא תישמע טענת בעל נכס כזה או אחר כלפי חברת הניהול וכלפי הנציגות בכל האמור.

4.3.7. ככל שיבוצע שינוי במפרט השירותים של אגף מסוים, יעודכן התקציב של אותו אגף בלבד, ובהתאם הוא לא ישפיע על התקציב של יתר האגפים במגדל.

5. ניהול וביצוע השירותים

5.1. חברת הניהול מקבלת על עצמה את הביצוע הבלעדי ומתחייבת לבצע את השירותים לשביעות רצון הנציגות בנאמנות, ביעילות, ברמה גבוהה, באיכות ובהתאם לכל דין, לרבות נהלים, לתקנים, לדרישות שיועברו לידיעתה על ידי הנציגות ומאת רשויות מוסמכות, ובמסגרת התקציב שאושר ע"י הנציגות. מובהר לעניין זה כי רמת התחזוקה של המגדל ו/או המגדל, לא תפחת מדרישות התקן הישראלי מסי' 1525 חלק 1.

5.2. חברת הניהול מצהירה כי ידוע לה שחבעלים התחייבו ו/או יתחייבו כלפי מחזיקים במגדל כי שירותי הניהול במגדל יהיו ברמה ובאיכות גבוהה כמתחייב ממגדל בסטנדרט גבוה.

5.3. חברת הניהול מתחייבת לשפות את חבעלים בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה אשר תופנה כנגדם מצד מחזיק ו/או מצד שלישי כלשהו, אשר נובעת ממעשה או מחדל במתן או אי-מתן השירותים ע"י חברת הניהול ו/או הפרת חוזה זה (כגון: תקלה, כשל בטיחותי, יצירת מטרד או סיכון וכד'), לרבות הוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד סביר, וזאת על פי פסק דין שלא עוכב ביצועו. הבעלים יודיעו לחברת הניהול על כל טענה ו/או דרישה כאמור ויאפשרו לחברת הניהול לנהל בשמם הליכים משפטיים ובתנאי שכל העלות וכל האחריות תחול על חברת הניהול, ובכפוף לכך שההליכים יתואמו עם ב"כ הבעלים או עם חבעלים עצמם ככל ולא ייוצגו. יובהר כי הבעלים לא יסרבו להליך כלשהו אלא מטעמים סבירים בלבד. כמו כן, הבעלים לא יתפשר עם צד שלישי ללא קבלת הסכמת חברת הניהול מראש ובכתב.

5.4. חברת הניהול מתחייבת כי בכל הקשור לרכיבי התקציב המצויים בשליטתה, לא תהיה כל הריגה ממסגרת התקציב שיאושר, אלא באישור, בכתב ומראש, של נציגות המגדל.

5.5. חברת הניהול מתחייבת כי העובדים מטעמה במגדל הנם ויהיו בעלי כלל החסמכות, ההיתרים והרישיונות התקפים הנדרשים לביצוע העבודות, לרבות רישיונות לעבודה בחשמל לרבות מתח גבוה, במתקנים בטיחותיים, בביוב, וכי בידיהם כל הידע והכישורים הנדרשים לעבודה במתקנים אלה.

C

- 5.6. חברת הניהול תפעל לאתר את ספקי השירותים למגדל, תפרסם ותנהל הליכי בקשה להצעות מחיר בהתאם לצורך, תנהל את המשא והמתן עם הספקים עבור הבעלים, תדאג להכנת הסכמי התקשרות עם הספקים וכיו"ב.
- 5.7. חברת הניהול תביא לידיעת נציגות המגדל את התקשרויות המהותיות עם ספקים ונותני שירותים. מוסכם, כי התקשרויות מהותיות, לאחר שבוצע הליך קבלת הצעות מחיר משלושה ספקים שונים לפחות (ככל שניתן) תהיינה בתחום שירותי קבלה, ניקיון, ביטוח ו/או התקשרות שביטוייה הכספי אינו נכלל בתקציב שאושר. כן מובהר כי לא יהיה בהתקשרותה עם ספקים כאמור כדי לגרוע מהתחייבויותיה של חברת הניהול על פי הסכם זה.
- 5.8. חברת הניהול תפקח על ספקי השירותים, על כל המשתמע.
- 5.9. חברת הניהול (בעצמה ו/או באמצעות קבלני משנה ו/או ספקי השירות מטעמה) מתחייבת להשתמש לשם ביצוע השירותים בציוד, בחלקים ובחומרים מאיכות גבוהה, תקינים וכשירים להפעלה בכל עת, וכן למלא אחר הוראות הספקים ו/או חיצונים בכל הנוגע לטיפול במתקנים, לרבות התקשרות בחווי שירות לצורך תחזוקה שוטפת או תקופתית.
- 5.10. בכפוף לאמור בסעיף 5.11 להלן, במקרה בו אחד או יותר מהמחזיקים לא ישלם את דמי הניהול, תמשיך חברת הניהול את מתן השירותים כאמור בחוזה זה, לרבות פעולות משפטיות לגביה, ותעשה ככל יכולתה לגבות כל חוב מכל מחזיק כאמור.
- 5.11. היה ולא ישולמו תובות של בעלי היחידות ו/או המחזיקים, רשאית חברת הניהול לצמצם את השירותים באופן התואם את המחסור התקציבי, והכול לאחר התייעצות עם נציגות המגדל. מובהר בזאת כי ביחסים בין בעלי היחידות ו/או המחזיקים לבין עצמם, האחריות בגין כל תוצאה העלולה לנבוע מביצוע הני"ל תחול על בעלי היחידות ו/או המחזיקים שלא שילמו את המגיע לחברת הניהול כמותנה בהסכם זה. יובהר כי ככל וחובות דיירים יעלו על 20% מגובה ההוצאות החודשי תהא חברת הניהול רשאית לסיים את ההסכם בהודעה בת 90 יום מראש.
- 5.12. לצורך ביצוע השירותים יעמידו הבעלים לחברת הניהול משרד ו/או מחסן ו/או שטחי עזר, כפי שיסוכם בין הנציגות לבין החברה. חברת הניהול תוכל להעסיק עובדים בשכר או להתקשר על פי חוזה ובתנאים כפי שתמצא לנכון, להעסקת נציגים, שליחים, מנהל, פקידים, מנהלי חשבונות, רואי חשבון, עורכי דין, פועלים, בעלי מלאכה ובעלי מקצוע שונים, מהנדסים, אדריכלים, יועצי ביטוח, יועצי מערכות, יועצי בטיחות, קבלנים, קבלני משנה ואנשים וגופים אחרים שחברת הניהול תמצא לנכון להעסיקם או להתקשר עמם לשם ניהול וביצוע מפרט השירותים כהגדרתו לעיל, כל העלויות הכרוכות בכך יחשבו כחלק מהוצאות הניהול. בנוסף תתקשר חברת הניהול עם רואה חשבון מוסמך לביקורת ספרי החברה ודוחותיה, כנדרש עפ"י כל דין שירותי הביקורת השנתית יהוו חלק מהוצאות הניהול בתקציב.
- 5.13. מובהר בזאת כי עובדי חברת הניהול לא ייחשבו בשום אופן כעובדים של בעלי היחידות ו/או כעובדים של המחזיקים ו/או של נציגות המגדל. חברת הניהול מתחייבת לשפות את בעלי היחידות ו/או המחזיקים ו/או הנציגות בגין כל הוצאה, עלות ו/או נזק, שיגרמו להם בכל מקרה של טענה, תביעה, דרישה ו/או קביעה כלפיהם בעילה של קיום יחסי מעביד – עובד, בכפוף למתן פסק דין שביצעו לא עוכב ובלבד שניתנה הודעה לחברת הניהול בסמוך לקבלת

דרישה ו/או תביעה כאמור וניתנה לה אפשרות הולמת לנהל ולהציג את הגנתה ומבלי שהנציגות ו/או הבעלים התפשרו בתביעה או בגין הדרישה בלא לקבל את הסכמת חברת הניהול מראש ובכתב.

5.14. חברת הניהול תפרסם מפעם לפעם, לאחר אישור האמור מול נציגות המגדל, נהלים ו/או הוראות ו/או כללי התנהגות בקשר לשימוש ברכוש המשותף בכל אגף ו/או בכלל המגדל, לרבות בשטחי החנייה והמחסנים, מצ"ב כנספת ה' קובץ נהלים ראשוני. בכלל זאת, תפרסם החברה נהלים לביצוע שינויים פנימיים ביחידות המגדל, נהלים למעבר דירה, נהלים לשימוש בשוט האשפה, נהלים לשימוש במערכת הפניאומטית כאשר תופעל וכל נוהל אחר הדרוש להבטחת ניהול שוטף, תקין ומסודר של המגדל ולקיום איכות חיים נאותה בו. כללי התנהגות לכל אגף יאושרו ע"י נציגות האגף הרלוונטי. כללי התנהגות בכל המגדל יאושרו ע"י נציגות המגדל. בעל היחידה ו/או המחזיק מתחייב לקיים נהלים והוראות כאמור. נציגות המגדל או כל נציגות אגף רלוונטי, תהא רשאי לשנות ולעדכן, מפעם לפעם, את נהלי ההתנהגות כאמור.

5.15. נציגות הבית המשותף תפעל בהתאם לסמכויותיה עפ"י דין ו/או עפ"י תקנון הבית המשותף על-מנת שכל בעל יחידה ו/או מחזיק יקיים את כללי ההתנהגות והנהלים לרבות תוך הסמכת חברת הניהול לנקוט, ככל הניתן, בכל סנקציה הנתונה לנציגות.

6. התחייבויות בעלי היחידות :

6.1. בעל היחידה מסכים ומוסר בזה לחברת הניהול באופן בלעדי את ביצוע השירותים במגדל, כמותנה בהסכם זה ובכפוף לביצוע התחייבויותיה של חברת הניהול כמפורט בהסכם זה. בעל היחידה מתחייב לא לבצע את השירותים, כולם או כל חלק מהם, בעצמו או באמצעות אחרים (פרט לחברת הניהול) וכן לא לקבל שירותים מאחרים פרט מחברת הניהול או מטעמה, בכפוף לאמור בסעיף 4.3.5 להסכם.

6.2. כל אחד מהבעלים מתחייב להשתתף בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בביצוע השירותים לפי הסכם זה כפי חלקו היחסי שיקבע כאמור בסעיף 4.3.6.

6.3. בעל היחידה מתחייב כי הוא או המחזיק מטעמו לא יבצע עבודות תחזוקה ו/או טיפול במערכות המגדל – חשמל, מיזוג אוויר, אינסטלציה, מים, כוונ וכיו"ב וכן לא לבצע שינויים כלשהם בקירות או בתקרות המגדל, אלא באמצעות חברת הניהול.

6.4. בעל יחידה רשאי לבצע ביחידתו כל שינוי פנימי ו/או תוספת ו/או תיקון, אשר אין בו כל השלכה קונסטרוקטיבית על המגדל ו/או שינוי חזית ו/או שינוי חיצוני, שאינו אסור על פי כל דין ו/או על פי הסכם זה, שלא נדרש בנינו חיתר בניה לפי כל דין, ואשר אין בו כדי לפגוע ביציבותו, שלמותו, חזותו, אחידותו של המגדל ו/או יתר היחידות במגדל ו/או ברכוש המשותף המגדל, ללא צורך בהסכמה מוקדמת של חברת הניהול ו/או נציגות המגדל, או מי מבעלי היחידות האחרים, והכל בכפוף ובהתאם לנוהל ביצוע שינויים פנימיים ביחידות המגדל, המצ"ב כנספת ה' להסכם זה. ידוע לצדדים כי לעירייה נותרו זכויות בניה לבניית גלריות בשטח המסחרי ובכוונתה לבצע בנייה בתחום השטח המסחרי והעבודות יבוצעו בהתאם לנהלים כאמור.

6.5. בעל יחידה לא יבצע ולא יתיר ביצועם של שינויים חיצוניים, כמובנס להלן, מבלי שניתנה לכך הסכמתם של נציגות המגדל וחברת הניהול, מראש ובכתב, ומבלי שנתקבלו לשם כך כל

ההיתרים הדרושים על פי דין.

"שינויים חיצוניים", משמעם, בין היתר: במעטפת המגדל, פגיעה ו/או שינוי בציפוי החיצוני, החלפת או שינוי החלונות, הוויטריות החיצוניות, הדלתות החיצוניות, שינויי צבע חיצוניים, פתיחת פתחים, התקנת סורגים, התקנת או תליית שלטים למעט במקום המיועד לכך בשטחי המסחר והמשרדים ועל פי כל דין, ו/או כל שינוי אחר ברכוש המשותף, לרבות התקנת צינורות, כבלי חשמל או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת אנטנות מכל סוג וכיוצא באלה שינויים העלולים לפגוע באחידות המראה החיצוני של המגדל ו/או המגדל ו/או העלולים לסכן את יציבותו או את בטיחותו או לפגוע בערכו.

6.6 בעל יחידה אינו רשאי לעשות ביחידתו שינויים או תיקונים הפוגעים ברכוש המשותף או מסכנים או עשויים לסכן את קיומו או משנים או עשויים לשנות את ערכו, אלא אם קיבל תחילה את הסכמת נציגות המגדל בכתב וכן את הסכמת חברת הניהול בכתב.

6.7 חברת הניהול תהא רשאית לתת לבעל היחידה, לפי דרישתו, שירותים נוספים מיוחדים בתוך שטח היחידה בתשלום ובתנאים שיוסכמו בנפרד בין הצדדים.

6.8 בעל היחידה מתחייב כי הוא וכל הכפופים למרותו או הבאים מכוחו ומטעמו, ישתפו פעולה עם חברת הניהול ויעזרו לה בכל המקרים ששיתוף פעולה או עזרה, כאמור, יידרשו כדי לאפשר ביצוע תקין, סביר וטוב של השירותים, וזאת על-פי בקשתה הראשונה של חברת הניהול.

6.9 בעל היחידה מתחייבים להקפיד על נהלים ו/או הוראות ו/או כללי התנהגות שיפורסמו מעת לעת על ידי חברת הניהול בכל הנוגע לשימוש ברכוש המשותף בכל אגף ו/או בכלל המגדל, לרבות בשטחי החנייה והמחסנים.

6.10 חל איסור על בעל היחידה להחזיק ו/או לאחסן חומרים מסוכנים ו/או חומרים דליקים בכלל שטחי המגדל ללא אישור מיוחד של חברת הניהול ונציגות המגדל. אישור מיוחד כאמור יהיה בכפוף להוראת כל דין ו/או רישיון ו/או היתר ו/או דרישת רשות מוסמכת. בעלי היחידות יקפידו ביחידות על שימוש במתקנים ובציוד בטיחותיים בשטח המגדל ו/או היחידות.

6.11 בעל היחידה לא יהיה רשאי להעביר מיטלטלין אשר העברתם עשויה להסב נזק לרכוש המשותף אל או מהיחידה ו/או לבצע עבודות בנייה ביחידה ו/או שיפוצים אלא לאחר שתיאם את ההעברה ו/או העבודה עם חברת הניהול וקיבל את אישורה, לרבות הפקדת ערבות בנקאית בגובה שייקבע ע"י חברת הניהול להבטחת תיקון נזקים ברכוש המשותף כתוצאה מהעברת ו/או עבודה זו.

6.12 לצורך ביצוע השירותים, לרבות תיקונים, אחזקה, בדק ובדיקות שחברת הניהול חייבת בהם לפי הסכם זה, ועל מנת לאפשר לחברת הניהול למלא אתר התחייבויותיה על פי הסכם זה ולנצל את זכויותיה לפיו, מרשה בזה בעל היחידה לחברת הניהול ומתחייב לאפשר לה להיכנס ליחידתו, בתיאום איתו, זמן סביר מראש (למעט במקרים דחופים), ובין היתר לפתוח בה קירות, רצפות, תקרות וחלקים אחרים, להחליף ולתקן מערכות אינסטלציה וצינורות, ולבצע כל מלאכה שתהיה דרושה לפי דעת חברת הניהול לשם ביצוע התחייבויותיה כאמור (לרבות עבודות בקשר עם מערכת מיזוג האוויר, המים, החשמל, התקשורת וכיוצ"ב), בין אם עבודות אלו תעשנה עבור בעל היחידה עצמו ובין אם עבור בעלי יחידות ו/או מחזיקים אחרים במגדל. כמו כן מתחייב בעל היחידה להודיע לחברת הניהול על כל תקלה המחייבת פעולה מצידה.

בכל מקרה של פעולה כנייל תשתדל חברת הניהול כי ההפרעה לבעל היחידה ו/או למחזיק תהיה קטנה ככל האפשר וכי בהקדם האפשרי תחזיר, ככל האפשר, את המצב לקדמותו. בעל היחידה לא יהא זכאי לדרוש ו/או לתבוע מתברת הניהול, למעט בגין רשלנות, תשלום פיצויים ו/או תמורה אחרת כלשהי בגין נזקים ישירים ו/או עקיפים, ובכלל זה – מניעת רווח, שייגרמו, אם ייגרמו, בשל ביצוע תיקונים, כאמור.

6.13. במקרה חירום תהיה רשאית חברת הניהול להיכנס ו/או לפרוץ ליחידה תוך הודעה מראש במידת האפשר לבעל היחידה ו/או המחזיק, כדי לבצע את הדרוש תיקון, ובמידה והדבר ניתן בגסיבות האירוע. חברת הניהול תתקן את כל הנזקים שייגרמו לבעל היחידה ו/או המחזיק ביחידה בגין הפריצה ו/או הכניסה כאמור ותשיב את מצב היחידה לקדמותו, ככל שהדבר ניתן, בהקדם האפשרי. הוצאות התיקון יחשבו כחלק מהוצאות הניהול, למעט אם הנזק נגרם בזדון.

6.14. למען הסר ספק, הגם שחברת הניהול תדאג לאספקת שירותי קבלה למגדל, לא תחשב חברת הניהול כשומר של המגדל ו/או היחידה ו/או כל חלק מהם ו/או תחולתם, כמשמעו של מונח זה בחוק השומרים, תשכ"ז – 1967 ולא תהא לה כל אחריות לפי אותו חוק ו/או אחריות מסוג דומה, בין חוזית, בין נזיקית ובין אחרת. למען הבהר, החוק האמור לא יחול ביחסים שבין חברת הניהול ובעל היחידה ו/או המחזיק.

6.15. במקרה בו חברת הניהול לא תספק את השירותים האמורים בהסכם זה ברמה ו/או בתדירות הנדרשת בהתאם להוראות הסכם זה, רשאית נציגות המגדל לבצע את השירות האמור באמצעות גורם אחר, תוך קיזוז יחסי מדמי הניהול המגיעים לחברת הניהול בהתאם להסכם זה ובלבד שניתנה לחברת הניהול התראה בכתב בעניין וחברת הניהול לא תיקנה את השירותים לרמה ותדירות מספקת וזאת בתוך 14 ימים ממועד מתן ההתראה.

7. ביטוח –

7.1. חברת הניהול תערוך ותקיים בשמה ובשם הנציגות ו/או על ידי מי מטעמה, את הביטוחים המפורטים להלן אצל מבטח מורשה ובעל מוניטין (להלן: "ביטוחי המגדל"):

7.1.1. ביטוח מבנה המגדל על מרכיבי המגדל המשותפים ותכולת המגדל המהווה רכוש משותף או רכוש חברת הניהול (במפורש למעט תכולת המגדל אשר אינה מהווה רכוש משותף ולמעט תוספות ושיפורים שהוספו למבנה המקורי של המגדל), במלוא עלות כינונם (אשר תעודכן מעת לעת), מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, פרעות, שבינות, נזק בזדון וכן נזקי פריצה (על בסיס נזק ראשון). הביטוח יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף לטובת בעלי היחידות, הנציגות, חברת הניהול, ומי מטעמם וכן לטובת כל שוכר ו/או בעל הרשאה מטעם בעלי היחידות (להלן: "בעלי הזכויות האחרים במגדל") אשר בביטוח רכוש שהם מקיימים נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף לטובת בעלי היחידות, חברת הניהול והנציגות, ובלבד שהאמור בדבר הוויתור על

זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
תגמולי הביטוח בגין אבדן או נזק לרכוש המבוטח על פי סעיף זה לעיל
ישמשו לשם כינון האבדן או הנזק כאמור. מוסכם כי עיריית בת-ים תהיה
מוטבת לקבלת תגמולי ביטוח בגין נזקים שיגרמו לחלקה במגדל.

7.1.2 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את חברת הניהול, בעלי
היחידות, הנציגות ובעלי הזכויות האחרים במגדל, על פי דין בגין פגיעה או
נזק העלול להיגרם לצד ג' כלשהו בתחום השטחים המשותפים של המגדל,
בגבול אחריות בסך של 20,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר על פי הפוליסה.
הביטוח הינו כפוף לסעיף אחריות צולבת, לפיו ייחשב כאילו נערך בנפרד
עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

7.1.3 ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חברת הניהול כלפי עובדיה בגין
פגיעה גופנית ו/או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי
ועקב עבודתם במגדל, בגבול אחריות בסך של 20,000,000 ₪ לתובע,
לאירוע ובמצטבר על פי הפוליסה. הביטוח כאמור יורחב לשפות את בעלי
היחידות ו/או את הנציגות ו/או בעלי הזכויות האחרים במגדל היה ונטען,
לעניין קרות מקרה ביטוח כי מי מהם נושא בחובות מעביד כלשהן כלפי מי
מעובדי חברת הניהול.

7.1.4 ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי ניהול לחברת הניהול בשל נזק
שנגרם למגדל וכן לרכוש המבוטח כאמור בסעיף 7.1.1 לעיל עקב הסיכונים
המפורטים בסעיף 7.1.1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים
לפחות. הביטוח כאמור כולל סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף לטובת
בעלי היחידות, הנציגות, חברת הניהול, ומי מטעמם וכן לטובת בעלי
הזכות האחרים במגדל אשר בביטוח רכוש או אבדן תוצאתי שהם
מקיימים נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף לטובת בעלי
היחידות, חברת הניהול והנציגות, ובלבד שהאמור בדבר הוויתור על זכות
תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

7.1.5 מוסכם כי חברת הניהול רשאית שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי כאמור
לעיל, במלואו או בחלקו, אולם הפטור המפורט בסעיף 7.3 להלן יחול כאילו
נערך הביטוח כאמור במלואו.

7.1.6 ביטוח אחריות מקצועית המבטח את חברת הניהול של חברת הניהול
בגין תביעה או דרישה שהוגשה לראשונה במשך תקופת הביטוח בגין מעשה
או מחדל מקצועי מצד חברת הניהול ו/או עובדיה ומנהליה בכל הקשור
למתן השירותים, בגבול אחריות בסך של 10,000,000 ₪ לאירוע
ובמצטבר על פי הפוליסה. הביטוח אינו כולל הגבלה בדבר אי יושר עובדי
חברת הניהול. הביטוח יורחב לשפות את בעלי היחידות ו/או את הנציגות
בגין אחריות שעלולה להיות מוטלת עליהם עקב מעשה ו/או מחדל מצד
חברת הניהול ו/או מצד מי מהפועלים מטעמה

- 7.1.7. לבקשת הנציגות ובהתאם להנחיית תערוך חברת הניהול ביטוח שבר מכני המבטח אובדן או נזק פיזי ובלתי צפוי למערכות המגדל אותן הנציגות תבקש לבטח, בסכום ביטוח שיעודכן מעת לעת על ידי הנציגות.
- 7.1.8. כל ביטוח נוסף אשר תחליט הנציגות לערוך, מעת לעת, בהתייעצות עם חברת הניהול.
- 7.2. בעלי היחידות ישלמו לחברת הניהול חלק יחסי של דמי הביטוח המשולמים עבור ביטוחי המגדל, וזאת תוך 30 יום מיום שדרשה זאת חברת הניהול. שיעור חלקם היחסי של בעלי היחידות ו/או המחזיק בדמי הביטוח יהא כאמור בהסכם זה. מובהר בזה כי ביצוע הביטוח יהא לכלל המגדל, אולם החיוב לתשלום דמי הביטוח יוצא לכל אחד מבעלי היחידות ו/או המחזיק בנפרד, באמצעות חברת הניהול.
- 7.3. חברת הניהול פוטרת את בעלי היחידות ו/או את הנציגות ו/או את מי מהבאים מטעמם וכן את בעלי הזכויות האחרים במגדל, מאחריות בגין נזק לרכוש בבעלות חברת הניהול שהינה זכאית לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים הנערכים בהתאם לסעיפים 7.1 ו- 7.4 לעיל (או שהייתה זכאית לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות), אולם פטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגורם לנזק בזדון. ביחס לבעלי הזכויות האחרים במגדל יחול הפטור כאמור ככל שבהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים זכויות במגדל קיים פטור מקביל לטובת חברת הניהול, הנציגות ובעלי היחידות.
- 7.4. באחריות הנציגות לעדכן את חברת הניהול מעת לעת בגין סכומי הביטוח כאמור בס' 7.1 לעיל, כדי שישקפו ערך כיוון של נשוא הביטוח המבטח על-פניו וחברת הניהול תפנה למבטח בהתאם בבקשה לעדכן את סכומי הביטוח.
- 7.5. בעלי היחידות ו/או הנציגות רשאים לעיין בביטוחי המגדל במשרדי חברת הניהול, לאחר תאום מראש. היה ולדעת בעלי היחידות ו/או הנציגות יש להרחיב או להוסיף על ביטוחי המגדל ימסור בעל היחידה ו/או הנציגות הודעה על כך בכתב לחברת הניהול וזו תדון בכך. אישרה חברת הניהול את בקשת בעל היחידה ו/או הנציגות, תפעל חברת הניהול להרחבת ביטוחי המגדל או חוספת הביטוח הנוסף כאמור, החל ממועד החידוש הקרוב או החל מכל מועד אחר אשר חברת הניהול תראה לנכון לקבוע.
- 7.6. מוסכם בזה במפורש כי אין בעריכת ביטוחי המגדל כאמור בסעיף 7.1 לעיל כדי להטיל אחריות כלשהי על חברת הניהול ו/או על מי מטעמה. בעלי היחידות ו/או הנציגות ו/או המחזיק יהיו מנועים מלתבוע את חברת הניהול ו/או מי מטעמה ו/או מלהעלות נגדם כל דרישה ו/או טענה בכל דבר חקשור או הנובע במישרין או בעקיפין לביטוחי המגדל ככל שפעלה בהתאם לחוראות סעיף 7 זה. מבלי לגרוע מכלליות האמור, לרבות בכל דבר הנוגע לטיבם, היקפם, סכומי הביטוח או גבולות אחריות המבטח.
- 7.7. בעלי היחידות ו/או בעלי הזכויות האחרים במגדל מתחייבים לערוך ולקיים, בין בעצמם ובין באמצעות אחר, על תשבונם, למשך תוקפו של ההסכם, את הביטוחים

המפורטים בהמשך לסעיף זה אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין:

7.7.1 ביטוח תכולת היחידה, וכן תוספות ושיפורים שהוספו ליחידה ע"י בעלי היחידות ו/או על ידי בעלי הזכויות האחרים במגדל ו/או מטעמם במלוא ערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב, לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן נזקי פריצה או בפוליסה תקנית לביטוח דירה בהתאם למפורט בתקנות הפיקוח על עסקי ביטוח [תנאי חוזה לביטוח דירות ותכולתן], תשמי"ו-1986 – בהתאם למקרה. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי חברת הניהול, הנציגות, בעלי היחידות האחרים וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים במגדל, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון.

7.7.2 ביטוח אבדן תוצאתי המכסה אבדן רווח גלמי ו/או אבדן זמי שכירות לבעלי היחידות ו/או לבעלי הזכויות האחרים במגדל בשל נזק שנגרם למבנה המגדל כמפורט בסעיף 7.1.1 לעיל או מניעת גישה אליו ו/או לרכוש כאמור בסעיף 7.1.1 לעיל עקב הסיכונים המפורטים בסעיפים כאמור לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים לפחות. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי חברת הניהול, הנציגות, בעלי היחידות האחרים וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים במגדל, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון.

7.7.3 מוסכם כי בעלי היחידות ו/או בעלי הזכויות האחרים במגדל רשאים שלא לערוך ביטוח רכוש ו/או ביטוח אבדן תוצאתי כמפורט בסעיפים 7.7.1 ו- 7.7.2 לעיל, במלואם או בחלקם, אולם הפטור בסעיף 7.8 להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.

7.8 הנציגות, בעלי היחידות ובעלי הזכויות האחרים במגדל פוטרים האחד את משנהו וכן את חברת הניהול ומי מטעמה, מאחריות בגין נזק שהם זכאים לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים הנערכים בהתאם לסעיפים 7.1.1, 7.1.6, 7.1.7, 7.7.1 ו- 7.7.2 (או שהיו זכאים לשיפוי אלמלא ההשתתפות העצמית בפוליסות כאמור), אולם פטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון.

8. הגבלת חבות

חברת הניהול תהא אחראית כלפי הבעלים לכל אובדן ו/או נזק שייגרם לכ"א מבין הדיירים ו/או לנציגות שנוצרו בקשר עם שירותי הניהול. למען הבהרה, ככל וחברת הניהול פעלה בהתאם להחלטת הנציגות וזאת על אף שהתריעה בפני הנציגות על הסיכונים הכרוכים בה וחציעה חלופות אחרות, ולמרות התראת חברת הניהול הנציגות הורתה על ביצוע הפעולה, אזי ביחס לכל אובדן ו/או נזק שייגרם כתוצאה מפעולה כאמור אחריות חברת הניהול תהא על פי דין ותהא מוגבלת לגובה פוליסת ביטוח האחריות המקצועית כאמור בסעיף 7 לעיל.

9.1. הוצאות

כל בעלי היחידות יישאו בהוצאות מתן השירותים (להלן: "ההוצאות") החל ממועד מסירת היחידה הראשונה, בהתאם ועל פי התקציבים המפורטים בסעיף 4.3.1 לעיל, בחלוקה כפי שתיקבע על ידי המומחה כמפורט בסעיף 4.3.6 לעיל. למרות האמור לעיל, בעלי היחידות יהיו רשאים להחליט בהחלטה שנתקבלה כדין על כך שנציגות המגדל ו/או נציגות של אגף מסוים תישא בשיעור מופחת של הוצאות הניהול ו/או תקבל פטור מתשלום הוצאות ניהול, וזאת כתשורה בעד פעילותה כנציגות. במקרה כזה, יחולקו הוצאות הניהול בין יתרת בעלי היחידות מחדש, כך שישקפו את השיעור המופחת/הפטור הכללי לחברי הנציגות, בהתבסס על החלוקה שתיקבע בהתאם לסעיף 4.3.6. יובהר, כי לא תישמע כל טענה מטעם בעל יחידה כזה או אחר כלפי חברת הניהול ו/או כלפי הנציגות בעניין.

9.2. דמי ניהול

9.2.1. להוצאות הנזכרות בסעיף 9.1 לעיל יתווסף סכום חשווה ל- 15,000 ₪ (להלן: "דמי הניהול"). דמי הניהול יתווספו על כלל ההוצאות כהגדרתן לעיל. סכום זה יעודכן בתום שנת הניהול הראשונה, בהתאם להסכמות שיושגו בין חברת הניהול לבין הנציגות.

9.2.2. דמי הניהול יהוו חלק בלתי נפרד מן ההוצאות ושולמו על ידי בעל היחידות ו/או המחזיקים בהתאם לאמור לעיל ויהוו את שכרה של חברת הניהול תמורת קיום התחייבויותיה על פי חוזה זה.

9.2.3. לכל התשלומים לחברת הניהול המפורטים בחוזה זה יתווסף מס ערך מוסף כשעורים כפי שיהיו נוחגים במועד התשלום (למעט לעניין הביטוח). המע"מ ישולם ביחד עם תשלום ההוצאות כנגד חשבונית מס כחוק של חברת הניהול.

9.3. ביצוע התשלומים

9.3.1. כ"א מבעלי היחידה ו/או המחזיק מתחייב לשלם לחברת הניהול מקדמות בגין חלקו בהוצאות המשוערות לפי התקציב כאמור, כולל דמי ניהול וכל תשלום אחר כמתחייב מהסכם זה, בהתאם לדרישות תשלום בכתב שיוגשו לו על ידי חברת הניהול, וזאת תוך 14 ימים מקבלת דרישת התשלום.

9.3.2. דרישות התשלום תוגשנה לבעל היחידה ו/או המחזיק מראש, מידי כל רבעון שנתי או מידי חודש, כפי שיסוכם עם הנציגות, ותתבססנה על הערכה של ההוצאות שתיערך על ידי חברת הניהול מפעם לפעם. הרישום בספרי החשבונות של חברת הניהול יהווה ראיה לכאורה הן ביחס להוצאות והן ביחס למערכת החיובים והזיכויים. לא יאוחר מ- 45 יום מתום כל רבעון תמסור חברת הניהול לנציגות דו"ח מפורט, המתייחס לשלושת החודשים הקלנדריים הקודמים, הכולל את כל ההוצאות לפי סעיפיהן חשונים ואת דמי הניהול שנגבו על-ידי חברת הניהול.

9.3.3. כל התשלומים שעל בעל היחידה ו/או המחזיק לשלם לחברת הניהול ושולמו על ידו בהעברה בנקאית או ע"י מתן הוראת קבע בנקאית או ככל אופן סביר אחר שתסכים עליו הנציגות עם חברת הניהול.

9.3.4 בעל היחידה ו/או המחזיק מתחייב בזאת לשלם לחברת הניהול את מלוא חלקו בהוצאות ודמי הניהול כאמור לעיל במשך כל תקופת ההסכם, בין אם הוא משתמש ביחידה בעצמו, בין אם הוא מסר את השימוש בה לאחר (בין בתמורה ובין שלא בתמורה), ובין אם אין הוא משתמש בה בפועל בכלל, וזאת אך ורק בתנאי כי המחזיק בפועל ביחידה לא ישלם את הוצאות ודמי הניהול ובשום מקרה לא יוכל בעל היחידה להישמע בטענה כאילו החבות בתשלום הוצאות ודמי הניהול אינה חלה עליו ו/או אינה חלה כלל.

9.3.5 חברת הניהול תתחיל לספק את השירותים החל ממועד חתימת הסכם זה, וממועד זה, תחול על בעלי היחידות ו/או המחזיקים חובת תשלום ההוצאות ודמי הניהול.

9.3.6 הבעלים ו/או מחזיקים לא יהיו זכאים לקזז את סכום השתתפותם בהוצאות לרבות דמי הניהול, כנגד סכום כלשהו שהבעלים ו/או המחזיקים יטענו כי הוא מגיע להם מחברת הניהול

10. חשבון שנתי

10.1 תוך 6 חודשים מתום כל שנה קלנדרית תערוך חברת הניהול חשבון שנתי מתואם של ההוצאות בשנה הקלנדרית האמורה (כולל דמי ניהול) (להלן: "החשבון השנתי"), שיבוקר על ידי רואה החשבון של חברת הניהול. החשבון השנתי יפוצל בין אגפי המגדל השונים ויאושר ע"י נציגות האגף הרלוונטי. החשבון השנתי הנוגע לרכוש המשותף לכלל המגדל יאושר ע"י נציגות המגדל. בנוסף, בכפוף לקבלת דרישה בכתב מנציגות האגף ו/או נציגות המגדל, תמציא חברת הניהול מאזן בוחן לא מבוקר, תוך שבועיים ימים ממועד קבלת הדרישה בכתב כאמור.

10.2 מוסכם, כי אישור כאמור של רואה החשבון של חברת הניהול ואישור נציגות האגף ו/או המגדל יחווח ראייה לכאורה לנכונות החשבון השנתי.

10.3 חובות של בעלי הזכויות במקרקעין ו/או של המחזיקים אשר חברת הניהול מתקשה לגבותם, כמו גם ההוצאות ושכר הטרחה הננקטים לגבייתם, למרות נקיטת צעדים חוקיים לגבייתם, לרבות נקיטת הסעדים המוקנים לה בסעיף Error! Reference source not found. להלן, כמו גם הוצאות שהוציאה חברת הניהול לשם תביעות אחרות הקשורות בניהול הבניין, ייזקפו כהוצאה לחובות מסופקים בעת עריכת החשבון השנתי ויהוו חלק מההוצאות בהן עמדה חברת הניהול ובלבד שהזקיפה של הוצאה כחוב מסופק תעשה על פי דין ובהתאם לאישור היועץ המשפטי של חברת הניהול. החלטה בדבר סיווג חוב כ"בעייתי" תהיה עפ"י קביעת חברת הניהול ובאישור נציגות המגדל.

11. התחשבות שנתית

11.1 בעל היחידה ו/או המחזיק מתחייב לשלם לחברת הניהול תוך 7 ימים מקבלת החשבון השנתי כל הפרש לחובתו, אם יהיה, בין הסכומים ששולמו על ידו בפועל כמקדמות לבין חלקו הסופי בהוצאות בהתאם לחשבון השנתי. יראה החשבון השנתי יתרה לזכות בעל היחידה ו/או המחזיק, יזוכה חשבונו של בעל היחידה ו/או המחזיק ביתרה והיא תקוזז, כנגד הסכומים שיגיעו לחברת הניהול מבעל היחידה ו/או המחזיק לאחר מכן.

11.2. חברת הניהול תהא רשאית להוציא לבעל היחידה ו/או למחזיק חיוב בגין חלקו המשוער בהפרשי החשבון השנתי גם בטרם הסתיימו במלואם חביקות ואישור החשבון השנתי ע"י נציגות המגדל, וזאת אם וכאשר יש צורך בכך לדעת חברת הניהול. בעל היחידה ו/או מחזיק ישלם חיוב זה בתוך 7 ימים מיום דרישת התשלום ע"י חברת הניהול והתשלום בגין חשבון ביניים זה יצטרף לתשלומי בעל היחידה ו/או המחזיק על חשבון חלקו בהוצאות, עד לסיום עריכת החשבון השנתי ואישורו על ידי נציגות המגדל.

11.3. בעל היחידה יהא רשאי לקבל הסברים בנוגע להוצאות. הנהלים בקשר לאופן ולמועד קבלת הסברים ייקבעו על ידי חברת הניהול והנציגות. ספרי החשבונות של חברת הניהול יועמדו לעיונו של בעל היחידה במשרד חברת הניהול לאחר תיאום מראש. בכל רבעון תמציא חברת הניהול לדי נציגות הבית המשותף דו"ח הוצאות חודשי מפורט, למשך כל תקופת ההתקשרות בחסכם זה, וזאת ביחס לרבעון העוקב וכן תמציא לדי נציגות הבית המשותף דו"ח גביה וחייבים רבעוני, תוך 30 יום מתום כל רבעון, למשך תקופת ההתקשרות בחסכם זה.

12. פיקדון

12.1. להבטחת ביצוע התחייבויותיו של בעל היחידה ו/או המחזיק ולמניעת מצב של היעדר תזרים של חברת הניהול כאמור להלן, יפקיד בעל היחידה ו/או המחזיק בידי חברת הניהול סכום השווה להוצאות ודמי הניהול בגין 3 חודשים (להלן: "הפיקדון"). הפיקדון יימסר לחברת הניהול ע"י בעל היחידה ו/או המחזיק לא יאוחר ממועד קבלת החוקה ביחידה, יופקד בחשבון פיקדונות ייעודי לכך בו תינתן לנציגות זכות חתימה והוא ישמש את חברת הניהול במקרה ובעל היחידה ו/או המחזיק הפר את חיוביו וחדל לשלם את דמי הניהול וההוצאות. הפיקדון יופקד בחשבון בנקאי נפרד, אשר מורשי החתימה המורשים בו יהיו חברי נציגות האגף ו/או נציגות המגדל. יובהר, כי הנציגות לא תמנע חילוט של דמי הפיקדון בכל עת בה חברת הניהול תחשוב שיש בכך צורך, אלא מטעמים סבירים.

12.2. חברת הניהול תהא רשאית להורות לבעל היחידה ו/או למחזיק, בהסכמת נציגות המגדל, על המרתו של פיקדון זה בכל בטוחה אחרת, ובלבד שהחלטתה זו תחול על כל בעלי היחידות ו/או המחזיקים במגדל. בעל היחידה ו/או המחזיק מתחייב לקיים אחר הוראת חברת הניהול כאמור, בתוך 14 יום מקבלתו אותה.

12.3. חברת הניהול תהא רשאית להשתמש בפיקדון, כולו או חלקו, ו/או בכל יתרה כספית אחרת, לפי שיקול דעתה בקשר עם פעילותה (אך בכפוף להסכמת הנציגות אשר לא תסרב אלא מטעמים סבירים), לרבות לצורך הוצאות חד פעמיות המשפיעות על תזרים המזומנים במועדים רלבנטיים (כגון: תשלום מראש לחברת ביטוח המקנה הנחה בדמי הביטוח, וכיו"ב), לקבלת מסגרות אשראי לפעילותה, וכדומה, וכן לפירעון חיובי בעל היחידה ו/או המחזיק עפ"י הסכם זה. השתמשה חברת הניהול בפיקדון ו/או בחלקו תהא רשאית להורות על הפקדת המחאה בגובה סכום הפיקדון ו/או להשלמת הסכום אשר עשתה בו שימוש.

13.1.

ככל שתתקבל על ידי הנציגות החלטה להקים את "קרן חידוש הציוד" (כהגדרתה להלן), אזי בעל היחידה ו/או המחזיק ישלם לחברת הניהול, בנוסף לתשלום חלקו בהוצאות ביצוע השירותים, וכן בנוסף לכל תשלום אחר שעליו לשלם לחברת הניהול עפ"י הסכם זה, גם סכומים חודשיים שיהיו מיועדים להחלפתם ו/או לחידושם ו/או לשיפוצם של הרכוש המשותף לאגף מסוים ו/או לכלל המגדל ו/או המתקנים ו/או השטחים המשותפים לאגף מסוים ו/או לכלל המגדל לפי קביעת הנציגות (להלן: "חידוש הציוד"). לפי החלטת הנציגות כאמור, סכומים חודשיים אלה ישולמו ע"י בעל היחידה ו/או המחזיק לחברת הניהול ויוחזקו ע"י חברת הניהול בחשבון בנקאי נפרד, אשר מורשי החתימה המורשים בו יהיו חברי נציגות חאגף ו/או נציגות המגדל, וישמשו, בכפוף לאמור בסעיף 7.7.2 להלן, אך ורק לחידוש הציוד באותו אגף ו/או במגדל לפי העניין (להלן: "קרן חידוש ציוד"). הסכומים שיהיה על בעל היחידה ו/או המחזיק לשלם לחברת הניהול מדי חודש בקשר לחידוש ציוד יומלצו ע"י חברת הניהול בהתבסס על ניסיונה המקצועי ו/או על חוות דעת מקצועית של מומחה לעניין זה.

13.2.

הסכומים השוטפים בקשר לקרן לחידוש הציוד יתווספו לכל חיוב שיחול על בעל היחידה ו/או המחזיק, אשר יוגש לבעל היחידה ו/או למחזיק לפי הוראות הסכם זה וישולמו במועד בו ישולם החיוב האמור. חברת הניהול תהא רשאית, באישור הנציגות, לבצע החלפה, חידוש או שיפוץ מסוים שלא במימון קרן חידוש הציוד, אלא תוך חיוב חשבון ההוצאות החודשי. למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת כי הסכום אותו יהא בעל היחידה ו/או המחזיק חייב לשלם בגין חלקו בחידוש הציוד יהווה, לכל דבר ועניין, חלק מהתשלום אשר הבעלים ו/או המחזיק היה חייב לשלם בגין חלקו בהוצאות למרות שההוצאה בפועל יכול ותוצא לאחר תום תקופת ההסכם.

13.3.

אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מחובתו של בעל היחידה ו/או המחזיק להשתתף בהוצאות נוספות לחידוש הציוד והרכוש המשותף במקרה שלא יהיו מספיק כספים למטרה זו בכספי קרן חידוש הציוד ובכלל, וכי חברת הניהול לא תהיה חייבת בביצוע חידוש הציוד אלא אם יהיו מספיק כספים למטרה זו בקרן חידוש הציוד או אם הסכום הדרוש יושלם ע"י בעלי היחידות ו/או המחזיקים כאמור. כמו כן מובהר ומוסכם בזה כי אין בהוראות סעיף זה כדי להטיל חובה כלשהי על חברת הניהול לחדש ו/או להחליף ציוד והיא תפעל בעניין זה אך ורק על פי הוראות נציגות המגדל.

13.4.

עם סיום ההתקשרות של הצדדים בהסכם זה, יפעלו הצדדים להעברת חשבון הבנק המשמש לטובת קרן לחידוש ציוד ע"ש הנציגות ו/או ע"ש חברת ניהול אחרת, עפ"י הנחיות הנציגות. פעולה כאמור תבוצע לא יאוחר מ-5 ימים ממועד קבלת הנחיות הנציגות, וחברת הניהול מתחייבת לבצע כל פעולה הדרושה לצורך העברת חשבון הבנק כאמור, ומתחייבת לא להעלות כל טענת עיכוב ו/או קיזוז ביחס לכספים המצויים בחשבון כאמור.

13.5. למרות כל האמור לעיל מוסכם, כי חברת הניהול לא תפעיל את הוראות סעיפים 13.1-13.2 שלעיל במהלך השנתיים הראשונות לתוקפו של הסכם זה, אלא אם קבלה מהנציגות הוראה מפורשת להפעילם.

14. תקופת ההסכם

14.1. תחילתה של תקופת החוזה הינה ממועד חתימת חוזה זה (לעיל ולחלק: "תחילת תקופת הניהול") וסיומה בתום 24 חודשים מהמועד הנ"ל (להלן: "תקופת ההתקשרות"). עם סיומו של החוזה כאמור לעיל, הוא יתחדש בכל פעם, באופן אוטומטי, לתקופה נוספת של שנה, אלא אם הודיעה הנציגות על רצונה באי הארכת החוזה לתקופה נוספת בחודעה, בכתב, 90 יום לפני תום התקופה הרלוונטית. להחלטת הנציגות תצורף החלטה כדין של אסיפת בעלי הניהול בדבר סיומו של הסכם זה.

14.2. על אף האמור לעיל מוסכם, כי בעלי הדירות בשטח המגורים במגדל וכן בעלי השטחים המסחרים והמשרדים יהיו רשאים כל אחד לבחור לנהל ולתפעל את הרכוש המשותף של קומות המגורים ו/או את קומות המסחר והמשרדים במגדל, באמצעות חברת ניהול מטעמה באופן עצמאי ובנפרד מיתר שטחי המגדל ו/או המגדל ובכפוף להחלטה כדין. במקרה כאמור תחתום הקבוצה הרלוונטית על הסכם ניהול נפרד ביחס לרכוש המשותף של הקבוצה, ובלבד כי תודיע על כך בכתב 3 חודשים מראש לחברת הניהול, אך בכל מקרה לא לפני חלוף 24 חודשים מהתקשרות עם חברת הניהול על פי הסכם זה. מובהר כי ככל ואחת מהקבוצות תפעל כאמור בסעיף זה, אזי אותה קבוצה תפעל בשיתוף פעולה ובתיאום מלא יחד עם חברת הניהול והנציגות לצורך הסדרת סיום ההתקשרות עם חברת הניהול בקשר עם הרכוש המשותף של הקבוצה. עוד יובהר, כי לא יהא בכך כדי לשחרר את הקבוצה מהתחייבויותיה על פי הסכם זה בכל הקשור ונוגע לתחזוקת הרכוש המשותף למגדל כהגדרתו בהסכם זה.

14.3. למרות כל האמור בהסכם זה, אם תאלץ חברת הניהול לחדול מלספק את השירותים בשל החלטה או צו תקף של בית המשפט או בשל החלטה חוקית של אסיפה כללית של בעלי הניהול ו/או אסיפה כללית בבית המשותף (כפוף להתראה של 90 ימים מראש ובכתב), יבוא הסכם זה לסיומו ולמי מהצדדים לא תהיה כל עילת תביעה שחיא בקשר לכך כלפי משנהו.

14.4. חברת הניהול תהא רשאית להודיע כי ברצונה לסיים את ההתקשרות עם הבעלים, מכל סיבה שהיא, ובלבד שתודיע על כך 90 ימים מראש ובכתב.

14.5. עם סיום תוקפו של הסכם זה, מתחייבת חברת הניהול להעביר לנציגות המגדל ו/או לכל מי שזו תורה, את כל התקשרויותיה ו/או הסכמיה ו/או התחייבויותיה כלפי צדדים שלישיים וכן את כל המידע, המסמכים, הדו"חות (כולל דו"ח גביה וחייבים, דו"ח תכנית טיפול תקופתית, רשימת ספקים וקבלני משנה), לרבות על גבי קבצי מחשב, ואת כל יתר הנתונים הדרושים לצורך העברה שוטפת של מתן השירותים.

15. העברת זכויות

- 15.1. חברת הניהול אינה רשאית להסב ו/או להמחות ו/או להעביר את החוזה, כולו או חלקו או כל זכות או חבות לפיו ואינה רשאית למסור לאחרים את מתן השירותים, כולם או מקצתם, למעט במקרה של סיום ההתקשרות בחתום לאמור בסעיף Error! Reference source not found. לעיל. אין באמור לעיל, למנוע מתן שירותים במגדל ע"י קבלן משנה, ובלבד שחברת הניהול תישאר האחראית הבלעדית למילוי כל התחייבויותיה על פי חוזה.
- 15.2. בעל היחידה מתחייב כי כל מי שישכור ממנו את היחידה כולה או חלקה יחתום על הסכם זה ועל מפרט הניהול והאחזקה ונהלי המגדל הקבועים באותה העת, וזאת עוד לפני קבלת זכות השימוש ביחידה. בכל מקרה, יישאר בעל היחידה אחראי כלפי חברת הניהול למילוי מלוא התחייבויותיו של המחזיק ושל בעל היחידה על פי ההסכם
- 15.3. בעל היחידה מתחייב כי בכל מקרה בו יבקש למכור ו/או להעביר בכל דרך שהיא, מלוא זכויותיו ביחידה, כולה או חלקה לצד שלישי (להלן: "הנעבר"), יחתום הנעבר על חוזה זה, על מפרט הניהול והאחזקה ונהלי המגדל הקבועים באותה העת וכן יחתום על תקנון הבית המשותף. כמו כן יפקיד הנעבר בחברת הניהול פיקדון בסכום ערך הפיקדון של בעל היחידה באותו מועד. בכל מקרה, יישאר בעל היחידה אחראי כלפי חברת הניהול למילוי כל התחייבויותיו עובר למועד תחילת חבותו של הנעבר וזאת עד למועד סיום ההתחשבנות בגין השנה הקלנדרית בה הועברו זכויותיו לנעבר, שבמסגרתה הוא יהיה זכאי ליתרת פקדונו, באם תיוותר כזו.
- 15.4. בעל היחידה מתחייב לא להעביר את זכויותיו ביחידה מבלי שקיבל תחילה אישור בכתב מחברת הניהול כי הוא סילק את כל חובותיו לחברת הניהול על פי הסכם זה וכי הנעבר חתם על הסכם עם חברת הניהול כנדרש על ידה, והפקיד את הפיקדון כמותנה בסעיף 15.3 לעיל.

16. הפרות

- 16.1. על הפרת חוזה זה יחולו הוראות חוק התוזים (חלק כללי), תשלי"ג - 1973 וחוק התוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשלי"א - 1970.
- 16.2. כל אחד מהמקרים הבאים ייחשב כהפרה יסודית של החוזה ע"י חברת הניהול:
- 16.2.1. חברת הניהול תפסיק מכל סיבה שהיא לתת את השירותים או כל חלק מהם לתקופה רצופה העולה על 90 ימים, למעט בנסיבות כפי שפורטו לעיל ולמעט ממסיבות שאינן תלויות בה.
- 16.2.2. אסיפת בעלי היחידות קבלה החלטה כדיון ובה נקבע כי חברת הניהול ממלאת את תפקידה באופן רשלני וחברת הניהול לא תיקנה את ההפרה האמורה תוך 90 יום ממועד דרישת בכתב של נציגות המגדל.
- 16.2.3. איחור חברת הניהול בהעברת תשלום כלשהו לבעלים או לרשות כלשהי העולה על 30 ימים ובלבד שניתנה לחברת הניהול התראה והיא לא תקנה את ההפרה בתוך 10 ימים.

16.2.4. מקרה בו יינתן צו, לרבות צו זמני שלא בוטל תוך 60 יום, בקשר לחברת הניהול שיש בו הסדר עם נושים, הסדר לטובת נושים, הפחתת הון חברת הניהול, כינוס נכסים, פשיטת רגל, פירוק מכל סיבה שהיא ו/או חיסול עסקים באופן כלשהו ו/או מונה לחברת הניהול קדם מפרק ו/או מפרק זמני ו/או הוגשה נגד חברת הניהול כקשה לפירוק.

16.3. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת של הסכם זה, מוסכם בזאת בין הצדדים שכל הפרה מצד חברת הניהול של התחייבות מהתחייבויות חברת הניהול על פי הסכם זה תחשב כהפרה יסודית של הסכם זה בכפוף לכך שניתנה לחברת הניהול התראה מראש ובכתב בנוגע להפרה והזדמנות סבירה לתקן את ההפרה וההפרה לא תוקנה.

16.4. פיגר בעל היחידה ו/או המחזיק בתשלום כלשהו אשר עליו לשלם על פי הסכם זה, כי אז, בנוסף על כל תרופה אחרת העומדת לחברת הניהול, ישלם בעל היחידה ו/או המחזיק לחברת הניהול על כל סכום שבפיגור, ריבית חח"ד חריג בשיעור שיהא נהוג אותה שעה בבנק מזרחי טפחות בע"מ, מחושבת מהמועד בו היה על בעל היחידה ו/או המחזיק לשלם את התשלום ועד למועד התשלום בפועל וזאת כפיצויים מוסכמים, מוערכים וקבועים מראש בגין הפיגור בתשלום. חכנסות הריבית והפיצוי האמורים לעיל ייזקפו אצל חברת הניהול לזכות כלל בעל היחידות ו/או המחזיקים.

16.5. סירוב או אי-נכונות של בעל היחידה ו/או המחזיק לקבל את השירותים או כל חלק מהם, או רצונו של בעל היחידה ו/או המחזיק כי חברת הניהול תפסיק לחלוטין, חלקית או זמנית, את ביצוע השירותים, או כל חלק מהם, או הפסקת השירותים עפ"י האמור בסעיף 16.6 שלהלן, לא יחייבו את חברת הניהול ולא ישחררו את בעל היחידה ו/או המחזיק מההשתתפות המלאה בעלות בביצוע השירותים בהתאם להוראות חוזה זה, למעט אותם שירותים שניתנים בלעדית לבעל היחידה ו/או המחזיק.

16.6. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, בכל מקרה בו בעל היחידה ו/או המחזיק יפגר ו/או לא ישלם תשלום המגיע ממנו עפ"י הסכם זה ו/או במקרה ובעל היחידה ו/או המחזיק יפר הסכם זה הפרת יסודית, תהיה חברת הניהול זכאית, בנוסף לתרופות המוקנות לה על פי הסכם זה או על פי כל דין, ובאישור נציגות המגדל, להפסיק את מתן השירותים, כולם או חלקם, לבעל היחידה ו/או למחזיק ביחידה, ומניעת כניסת בעל היחידה ו/או המחזיק לחניון המגדל בדרך של ניתוק ממערכת הכניסה לחניון. הפסקת השירותים כאמור לעיל, לא תשחרר את בעל היחידה ו/או המחזיק מהחובה להמשיך ולהשתתף בהוצאות כאילו חמשיכה חברת הניהול לספק לו את השירותים, למעט בגין אותם שירותים הניתנים לו בלעדית.

17. שונות

17.1. חברת הניהול תהא רשאית ליתן שירותים מיוחדים לבעלי היחידות ו/או למחזיקים מעבר למפורט בהסכם זה, לרבות בתוך היחידה, וזאת בחתקשרות

- ספציפית שבין חברת הניהול לבין כל בעל יחידה ו/או מחזיק המעוניין בשירותים אלה. התמורה בגין שירותים אלה שייכת לחברת הניהול בלבד.
- 17.2 לא השתמש צד כלשהו בזכות מזכויותיו לפי הוראות החוזה ו/או לפי הוראות כל דין, לא יראה הדבר כוויתור מצידו על אותה זכות.
- 17.3 כל שינוי ו/או תוספת לחוזה זה, שלא ייעשו בכתב וייחתמו על ידי הצדדים, לא יהיה להם כל ערך וכל תוקף מחייב.
- 17.4 כל סכום אותו ישלם מחזיק לחברת הניהול, ישולם בתוספת מע"מ כחוק, וזאת גם אם המחזיק לא היה נושא במע"מ בגין התשלום ו/או ההוצאות הכלולות בו אילו היה משלמן בעצמו. המע"מ ישולם בד בבד עם כל תשלום וכחלק ממנו.
- 17.5 הודעות בכל הקשור לחוזה זה תישלחנה בדואר רשום לכתובות המצוינות לעיל או במסירה ביד בצירוף אישור מסירה לפי המען. הודעה שתישלח בדואר רשום תיחשב כאילו הגיעה ליעודה לאחר עבור 72 שעות מעת מסירתה למשלוח, והודעה שתימסר ביד תיחשב כאילו הגיעה ליעודה במועד מסירתה ביד.
- 17.6 בהסכם זה לשון זכר כלשון נקבה ולשון יחיד כלשון רבים ולהיפך והכל על פי הדבק הדברים והקשרם.
- 17.7 סמכות השיפוט לגבי כל דבר וענין הנובעים מחוזה זה תהא לבתי המשפט המוסמכים בתל אביב יפו בלבד.



ולראיה באו הצדדים על החתום,

חברת הניהול
 ע"י _____

עיריית בת-ים
 ראש העיר
 גזבר התימת הבעלים

אנו הח"מ, נציגות פרויקט מגדל הים, מאשרים בזאת כי בהתאם להוראות סעיף 10 להסכם השיתוף, אנו מיינינו את חברת נתון ניהול מגדל הים בת ים בע"מ כחברת הניהול של הפרויקט בהתאם להוראות הסכם זה והננו מאשרים נוסחו של הסכם זה.

דניאל טבקוב סדן ת.ז. 306305269
 נועם חרותי ת.ז. 040365876
 ת.ז. _____

נספח אי - טבלת בעלי הזכויות

חתימה	כתובת ד"א (e-mail)	טלפון נוסף	טלפון	ת.ז.	שם	מספר דירה
	nasbarkh@yahoo.com eb555511@gmail.com	03-7773570	052-3654614	521652033	באררחדאר מחנה מלכה	1
	info@newhope.co.il	03-9413444	054-6764888	512532235	ניו הופ בע"מ	2
	eva@szmc.org.il		054-6814501	028643625	דיאמנט אסתר	3
	nissimsag@gmail.com		052-3932616	012397733	סגרון ניסים	4
	Nachman.fisher@gmail.com	052-4474665	052-8549059	014713226	פישר נחמן	5
	info@newhope.co.il	03-9413444	054-6764888	512532235	ניו הופ בע"מ	6
	moribrn@gmail.com amirsabban@gmail.com	050-3483488	050-6215095	300023009	ברנשטיין מור	7
	roniyona6@gmail.com	052-2686826	052-8593383	023769946	יונה ישראל	8
	mayaroth@barak.net.il		053-2121181	34113555	יפרח מאיה	9
	ezani@netvision.net.il		054-3335353	059127852	עזאני ליאור	10
	roeeeng@gamil.com		054-7522485	204478804	אנגלנדר רעי	11
	peker_4_ever@walla.com	050-7695593	054-6423111	200877140	פקר ניב	12
	shlomo.asis@gmail.com moshe_asis@yahoo.com	050-6300172	050-6300208	040399719	עסיס שלמה	13
	karin.raiwan29@gmail.com		052-5346307	200365781	רג'ואן עסיס	14
	Nili07@walla.com	054-3979591	052-3409278	01435313	רובינוב נחמה	15
	sheflerid@gmail.com		050-8212150	016798522	רובינוב רפאל	16
	albuch9035@walla.co.il	03-6592391	050-7600976	065408775	שפלר עידן	17
	rotem8810@gmail.com		050-7388480	016825663	סמואל אלבוך	18
	elhav_admin@bezeqnt.net		052-6166113	039450523	אלבוך ניקולטה	19
				011103496	ג'רבי רותם	19
					ניאזוס סטלה	19

	elbazman@hotmail.com rommimo@gmail.com	054-6456879	052-7250333	043410836 038150561	אלבז רמי אלבז רמי	20
	m.alalouf21@gmail.com revital41@gmail.com		054-6999820	039092739 300166337	אללוף חן אללוף חיטל	21
	h.momi@walla.com		050-5250031	058905092	הרגס שלמה	22
	slasr55555@gmail.com		050-4368888	049803372	אלבר שי שמעון	23
	oded@gmail.com	050-7457450	050-7575055	308341601 059155796 022596068	ברנשטיין ירון ברנשטיין עודד ברנשטיין איריס	24
	d_0708@walla.com		052-9462100	023970338 024319758	דין אבי דין יוקי	25
	yosiratsabi@gmail.com haniratsabi@gmail.com	052-8490445	052-5528844	032078164 033043563	רצאבי יוסי רצאבי חני	26
		03-5071977	052-8740401	000387811	אדתו רינה	27
	pag1@inter.net.il		054-9933999	006411755 051557700	גרנביץ פרחיה גרנביץ עמיחי	28
	hunta124@gmail.com marina.telerman@gmail.com	052-3265448	052-6427971	312620420 313676751	פרוכורץ אלכסנדר טלרמן מרינה	29
	lfanitma@gmail.com	050-6498171	052-6054157	034038927	רוט (מעין) אילנית	30
	halfonadir@walla.co.il adireliran@walla.com	050-7662834	050-8263639	201014669 058837535	חלפון אדיר חלפון ניסים	31
	hen.pekar@gmail.com		054-5835824	301810057	פקר חן	32
	sinav@miniline.com viva.cohen@orian.com	050-2082177	050-3544200	052934775 022584031	סיני עמי סיני אביבה	33
	liorzilp@gmail.com	03-6596672	052-5865616	038035077	זילפה ליאור	34
	rshiloni@gmail.com hsg@3ds.com	054-2190936	050-8502425	032069601 028685501	שילוני רונית שילוני חגי	35
	boaronmd@gmail.com	052-3525260	052-8396212	057164444 011493038	בוארון משה גודריק-בוארון דניאלה	36

	dudi537@gmail.com		052-5050320	033129099	קובלסקי דוד	37
	saadmira@gmail.com	03-5710392	052-3540228	051645406 067232744	סעד מרים סעד רפאל	38
	belkir96@gmail.com	03-6059589	054-2184577	327087169	קירלובה בלה	39
	nirroditi@gmail.com karinroditi@gmail.com	050-5993286	050-8914500	037079795 311875389	רודיטי ניר רודיטי קרינה	40
	zegelshten@gmail.com		054-7373970	038531752	זיגלשטיין צבי	41
	maorlahav@hotmail.com		050-8461781	318432838	להב עדן	42
	sgoulam@justise.gov.il	050-3887710	050-6216411	024004392	סגולה מלאכי	43
	adaamos21@gmail.com yoramamos@gmail.com	050-8455848	054-4898227	059616540 057523425	עמוס עדה עמוס יורם	44
	eb555511@gmail.com	052-3654614	052-8809488	011467198	אברהמי עדנה	45
	eval@margolin-bros.com		054-6171217	057183709 057507535	הובמן איל הובמן טלי	46
	guetav@walla.com	050-2868898	050-2445821	023756661 059707109	גואטה איריס גואטה יהודה	47
	royatar@walla.com h.h.lawoffices@gmail.com tikva42123@walla.com	050-8674905	050-8674908	074817636 004110060	עטר יעקב עטר תקווה	48
	havazatz3@walla.com gabiellezer@gmail.com	050-9750702	050-9946688	056122609 054602206	אליעזר חיה אליעזר גבריאל	49
	uri.de-swaan@elbitsystems.com		054-9990194	025377888	דה סואן אורי	50
	bellcohen@walla.com	054-4756744	054-8175776	302579834 032494304	סעדי בל סעדי שי	51
	shlomo.asis@gmail.com moshe_asis@yahoo.com	050-6300172	050-6300208	040399719 013104518	עסיס שלמה עסיס שרה	52
	mishkis@gmx.de	013-49692980 נייד 1760, 054-8090545 בארץ	013-4917970622 24	017284167 017284019	מישקיס לודמילה מישקיס ברוך	53
	efi.lukka@gmail.com		050-3331617	022802961	קוגמן אפרים	54

			אמא - אירית 050-6300503	208625343	בן דוד עדן	55
	idsassasi@gmail.com		050-6245976	029069986	ששי עידן	56
	in111140@gmail.com	03-6779104	053-3111140	052328085	ניילנדר יוסף	57
	piniusha@gmail.com		054-8010259	060960424 031695646	ניילנדר חנה אושה פיני	58
	geulabi@walla.com		050-4550033	050118363	בלחסן גאולה	59
	eitan_bh@netvision.net.il		052-2759758	057841033	בן חוירן איתן	60
	gilshlomi211@gmail.com michalgil1210@gmail.com	052-6751521	052-2503641	028958353 027899459	גיל שלומי גיל יפית	61
	yafit@yochpaz-law.co.il	03-5593027	054-4688765	038180279	יוחפז יפית	62
	dannytab123@hotmail.com tomersadan@gmail.com	054-3030810	054-4593039	306305269 066716788	טבקוב סדן דניאל סדן טבקוב תומר	63
	eliperi@gmail.com	054-8644474	053-6230091	017246323 023052244	פרי אלי פרי יונת	64
	ofer.nordau@gmail.com		052-6514618	038425179	בספי עופר	65
	avi.levy@amos-space.com		050-2433777	027716554 029338548 022836803 024424087	לוי אברהם לוי קציר יעל לוי יוסף לוי סיגלית	66
	kimchirami71@gmail.com avivialon@gmail.com	055-6639443	050-5440064	029055456 032048654	קמחי רמי אביבי אלון	67
	mikimanor@gmail.com	מאיה מנור- 050-9754070	054-4575700	310962212	מנור מיקי	68
	limorharel28@gmail.com	050-4047592	054-3142429	065918930 052327756	הראל לימור הראל אריאל	69
	iris_s1985@walla.co.il		052-3570950	051099117 064441249	שם טוב יוסף שם טוב אטל	70
	yuri.pol@gmail.com	054-4879738	054-4579738	308902949 317047371	פולטיאלוב יורי איסמאילוב אלינה	71
	shiro.david@gmail.com		054-5420244	028027001	שירו דוד	72

				029266046	שירן סיגלית	
	meir@recordu.co.il	03-6781550	054-2010190	054249065	דלאל מאיר	73
	ppunto@walla.com		052-5043300	312531684	חנאגולי ניר	74
	aviramk@gmail.com	050-8918763	052-6098908	033908005	בלב אבירם	75
	haatt@walla.co.il	03-6993840	052-2688213 חיים אלקבץ- אבא	033299140 308558618	קליגר שירי אלקבץ ענג	76
	radail@bezeqint.net	052-2681930	052-3760332	022575617	רדאעי שרון	77
	marco1944@walla.co.il	050-5888897	050-9117211	043650324 069768224	חביב סמי שקאפטי מורד	78
	ayl291011@gmail.com	054-6121025	052-3541561	069768232 028068831	שקאפטי רוזאט אוחנה יעל	79
	roee@neot-dorit.co.il		054-4666662	022061519 037042199	אוחנה אבי גרשון רועי	80
	hilmzvia007@walla.com	054-9493902	050-4555358	053678942 050593086	צביה שרי צביה חיים	81
	maya240675@gmail.com		אמא - מיה 050-5770724	206762387	בן דוד בר	82
	rshohat@gmail.com		052-4230480	051019420	שוחט רוני	83
	arilea@walla.com		054-4521268	052166774	רם אריה	84
	aarikm@gmail.com		054-6977704	033442898	מזרחי אריה	85
	bn40@zahav.net.il		052-6189322	058265125	נוסבוים ברוך	86
	yone13@walla.co.il		052-2773545	055710487	לבנטר יונה	87
	ofir@dimri.co.il		054-2529252	200260487	דמריאופיר	88
	zviovadia@gmail.com		050-5300014	058368457	עובדיה צבי	89
	hagita1234@hotmail.com		054-4480965	027324466	בקצי חגית	90
	agyakobov@walla.com	054-3454950	054-3972568	016930950 016930943	יעקובוב גדי יעקובוב אשר	91
	shmulik.tal@gmail.com ofertal32@walla.com	052-3500042	054-4292125	023606551 029490356 051355295	טל שמואל טל עופר בן סימון בתיה	92

	alberthasidim1@walla.com	יגאל אח של אלברט 052-2567178	054-4526501	069447233	חסדים אלברט	93
	reemsari@gmail.com		054-8820937	028462117	סרי ראם	94
	erezrok@walla.com rokiroko@walla.com	054-4695305	054-4297672	066627738 076315340	רוקח ארז רוקח שלום	95
	keren.katz58@gmail.com	03-6439877	058-4040670	024137671	כ"ץ קרן	96
	eitan_bh@netvision.net.il		052-2759758	057841033	בן חורין איתן	97
	michaelgol@gmail.com mariannako2002@gmail.com	050-6616989	050-6260694	306119389 309919215	גולדינפלד מיכאל קושניר מריאנה	98
	oelgavi@gmail.com selgavi@gmail.com	052-8375873	053-3397423	038619680 038463956	אלגאוי אורלי אלגאוי שמואל	99
	guy.y.sidi@gmail.com ice.shavit@gmail.com	054-4468052	054-5686607	312297237 203218052	סידי רועי תמר שביט	100
	shai-tex@bezeqint.net		052-3966646	013679717	דניאלי עובדיה	101
	dmergui@gmail.com		054-7824454	069533537	מרגי דוד	102
	moshe@ogb-law.co.il		03-6240240	513962258	גיא בכר בע"מ	103
	eran123m@gmail.com		053-3305041	038769642	מתיתיהו ערן	104
	rom_zil@hotmail.com		054-4558786	307151365	צילשטיין רומן	105
	arieor3@gmail.com arieshulior@gmail.com	052-2656662	052-3336226	050764786 052054848	אורנשטיין אריה אורנשטיין שולמית	106
	shay_pesi@bezeqint.net et_pasi3@walla.com	054-3273520	054-3273500	012333621 031276751	פסי ישעיה פסי מיכאלה	107
	avih141@walla.com	09-9557426	050-9096126	055439822	חסין אבי	108
	nimnilaw@gmail.com	03-7315280	אליהו נמני 050-2222285 עליזה 050-2222286	041900317	נמני רוזה	109
	hanana_51@walla.com		054-6663490	069333763	אברמוביץ חנן	110
	adi.assayag@gmail.com		050-4400001	058225871	אסייג אדי	111

	odedhenzion@walla.com	03-9607306	054-2191700	052102779	חן ציון עודד	112
	h2222268@gmail.com alizashv@gmail.com	050-2222286	050-2222268	052067451 055613954	שוורץ אריה שוורץ עליזה	113
	garibyta@gmail.com		054-4343359	066105628	גריבי טל	114
	tal.aloni.il@gmail.com		050-6090210	021771837	אלוני טל	115
	amonyg@gmail.com	054-3452524	054-3974119	016930968 017487273 303048276 307881169	יעקובוב אמנון יעקובוב זיוה יעקובוב אורן יעקובוב מאי	116
	ktifa@bezeqint.net		03-5233333	058610841 058616061	בן ברוך יוסי מריאן יהודה	117
	roniaviv80@gmail.com ilanex@gmail.com	054-4989835	054-5586585	040091654 033864125	שהרבני (אביבי) רוני שהרבני אילן	118
	luis18k@gmail.com	054-2026570	054-2288029	דרבון אורוגואי - 12310093	קומורניק לואיס	119
	noamheruti@gmail.com genots@gmail.com	054-6884581	054-7890109	040365876 037392271	חרותי נועם גנות שלומית	120
	shai-tex@bezeqint.net		052-2657635	013679659	דניאלי שהין	121
	drledermans@walla.com		052-5141144	ח.פ. 515006948	ש. לדרמן אחזקות (ד.ג.ג)	122
	rokiroko@walla.com		054-4695305	076315340 051925436	רוקח שלום רוקח נעמי	123
	liron@hvy-il.com		054-6601504	031117492	ניאגו לירון	124
	revital@aabidod.co.il haim@aabidod.co.il	052-2341921	050-5285164	026828301 025778333	אזולאי אברהם אזולאי חיים	125
	r_mil@walla.com	03-9627803	052-8339200	054029384	מילר חן	126
	zion.btc@gmail.com		052-3733442	033441387	מתיתיהו ציון	127
	revital@aabidod.co.il haim@aabidod.co.il	052-2341921	050-5285164	026828301 025778333	אזולאי אברהם אזולאי חיים	128

נספח ג' - מפרט שירותי הניהול, התפעול והתחזוקה

הנציגות וחברת הניהול יהיו רשאיות, כהסכמה, להוסיף ולגרוע שירותים שונים.

חברת הניהול תספק את השירותים שלהלן:

1. מגורים

- 1.1 ניקיון ואחזקת לובי קומה 0 – טיאוט ושטיפה של כניסת המגדל והלובי, כולל אזור המעליות, פעמיים ביום; ניקוי והברקת דלתות וחלונות הלובי, כולל מסגרות אלומיניום, פעם בשבוע; ניקוי תיבות הדואר והאינטרקום, פעמיים בשבוע; טיפול והשקיה של צמחיה ו/או עציצים בלובי, ככל שתהיינה.
- 1.2 ניקיון ואחזקת קומות 1-3 (אזור המחסנים) – טיאוט ושטיפה, פעם בשבוע.
- 1.3 ניקיון ואחזקת לובי קומה 4 - טיאוט ושטיפה של לובי קומה 4, כולל מועדון הדיירים והמטבחון, פעם ביום; ניקיון חדרי השירותים בקומה 4 וחדר הכושר, פעמיים ביום; תחזוקה ותיקונים של חדרי השירותים בקומה 4, על פי צורך ובהתאם לתוכנית תחזוקה מונעת המצ"ב כנספח X להסכם זה; תחזוקה ותיקונים במטבחון מועדון הדיירים, על פי צורך ובהתאם לתוכנית תחזוקה מונעת המצ"ב כנספח X להסכם זה; שמירה ותחזוקה של ריהוט או מערכות שיוצבו במועדון הדיירים, על פי הצורך; ניקוי והברקה של דלתות וחלונות, לרבות מסגרות אלומיניום, פעם בשבוע; טיפול והשקיה בצמחיה ו/או עציצים בלובי ו/או במועדון הדיירים, ככל שתהיינה, בהתאם למפרט ותוכנית גינון המצ"ב כנספח X להסכם זה; ניהול ארועים המתקיימים במועדון הדיירים, לרבות ניהול יומן ארועים, פיקוח, תחזוקה וניקיון לאחר הארוע.
- 1.4 ניקיון ואחזקת גג הדיירים בקומה 4 - טיאוט ושטיפה, לרבות ניקיון ה"דק" שעל הגג, פעם ביומיים; גינון והשקיה וטיפול במערכת ההשקיה, בהתאם למפרט ותוכנית גינון המצ"ב כנספח X להסכם זה; טיפול ושימור ה"דק" שעל הגג, בהתאם להוראות קבלן לשימור הדק ועל פי צורך; ניקיון ותחזוקה של כל המתקנים שיוצבו על הגג (ספסלים, פרגולה וכיו"ב), פעם ביומיים.
- 1.5 ניקיון ואחזקת חדר הכושר - ניקיון חדר הכושר, לרבות החזרת משקולות ומזרנים למקום, פעמיים ביום; טיפול ותחזוקה במכשירי חדר הכושר בהתאם להוראות היצרן/הספק, ובמידת הצורך, תוך הסתייעות בחברה מתמחה.
- 1.6 ניקיון חדרי מדרגות - טיאוט ושטיפה של חדרי מדרגות, לרבות מעקות, פעם בשבוע.
- 1.7 לובאים קומתיים - טיאוט ושטיפת לובאים קומתיים, לרבות הברקת מראות, פעמיים בשבוע; ניקוי ושטיפה של חדרי האשפה הקומתיים, לרבות ניקוי יסודי של פתח פיר האשפה, פעמיים בשבוע.
- 1.8 מעליות - טיאוט ושטיפת רצפת המעלית, פנים המעלית, דלתות המעלית (פנים וחוץ), המסילות, והברקת המראות, פעם ביומיים; תחזוקת מעליות בהתאם להסכם ולאחריות של

ספק המעליות (שנתיים ראשונות תחזוקה כלולות בחוזה אינטראפ); טיפול במקרי חירום של המעליות, בתיאום עם ספק המעליות; תכנות המעליות כמעליות שבת, במקרה הצורך; תיאום בדיקת מעליות על ידי מהנדס מוסמך, בהתאם להוראות פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], תש"ל – 1970.

1.9 אינטרקום וניהול בקרת כניסה ויציאה - ניהול הכניסות למגדל מבחוץ ו/או מתוך החניון, לרבות כניסה לגג הדיירים; ניהול הרשאות כניסה לחדר הכושר, הנפקת ציפים לדיירים וביטול ציפים שנאבדו או הושמדו; תחזוקה שוטפת ותיקון מערכת האינטרקום במידת הצורך, לרבות תפעול מול היצרן/מתקין המערכת (תקלות באינטרקום בתוך הדירות יטופלו ע"י חברת הניהול על החשבון המחזיק), תחזוקה ותיקון תקלות בכל דלתות הכניסה (לובי 0, לובי 4, חניונים, יציאה לגג דיירים, חדר כושר).

1.10 ניהול מצלמות הבקרה - סיוע בהצבת מצלמות אבטחה (קיימת הכנה בלבד) בלובי קומה 0, אזור המחסנים בקומות 1-3, בלובי קומה 4, גג דיירים, מועדון דיירים, חדר כושר, חניון, חצר אחורית (דרומית), מעבר בין הגלריה של רח' קוממיות פנימה לתוך המגדל; תפעול מערכת לניהול מצלמות אבטחה (CCTV), מסך בלובי ראשי ושרתי גיבוי להקלטות.

1.11 שירותי קבלה בכניסת -

1.11.1 שירותי קבלה 24 שעות ביממה, לרבות שבתות וחגים, החל ממועד חתימת חוזה זה ועד ליום _____;

1.11.2 שירותי קבלה בשעות 00:00-21:00, החל מיום _____ ועד ליום _____.

1.11.3 החל מיום _____, לא תספק חברת הניהול שירותי קבלה למגדל.

1.11.4 כוח שירותי הקבלה שצוין כסעיפים 1.11 ו-1.11.1 יתוגבר בעובדים נוספים בהתאם לדרישת הנציגות.

2. מסחר <<להשלים>>

3. משרדים <<להשלים>>

4. חניון

4.1 ניהול בקרת כניסה ויציאה מהחניון באמצעות מערכת ממוחשבת וכן הפעלת מוקד בקרה ושליטה מרחוק.

4.2 ניהול כניסות ויציאות באמצעות מערכת ממוחשבת לזיהוי מספר לוחית רישוי, לרבות מתן אפשרות לשינוי של כלי רכב המשויך ליחידה מסוימת.

4.3 ניהול כניסות ויציאות לחניון המשרדים באמצעות מערכת ממוחשבת.

4.4 הטלת קנסות ונקיטת סנקציות בהתאם למסמכי הבית המשותף, על בעלי רכב אשר מחנים בחניה שאינה בבעלותם או בבעלות בעל היחידה ממנו הם משכירים את היחידה.

4.5 טיאוט ושטיפת החניון, פעמיים בשבוע.

4.6 ביצוע סריקות ופטרוולים בחניון. לפי הצורך.

- 4.7 תפעול ותחזוקה של מערכות החניון, לרבות שער הכניסה, מחסום חיצוני, מחסום פנימי למתחם הדיירים, מכפילי תניה
- 4.8 תיאום התקנות של מערכות טעינת רכב חשמלי, לרבות התקנת לוחות ואו ארונות חשמל
5. כלל המגדל
- 5.1 חדרי אשפה ומערכות אשפה – תחזוקת מערכות האשפה, לרבות פירי אשפה, מערכת פניאומטית, פחי זבל ודחסניות; שטיפת חדרי האשפה, פעם ביום.
- 5.2 ניקיון נאחזקת שביל הגישה לחניון והחצר הדרומית – תחזוקת כביש הגישה לחניון המצוי בשטח המגרש ושטיפה עם גרניק פעם בשבוע; גינון והשקיה, כיסות הדשא, דישון, ניכוש עשבים, טיפול כמערכת ההשקיה, פעם בשבועיים, ובהתאם לתכנית הגינון של המגדל המצוי ב כנספה X להסכם זה;
- 5.3 הדברה – הדברה נגד חרקים, עכברים, מזיקים ויתושים בלובי 0, קומות 1-3 (אזורי המחסנים), לובי 4, גג דיירים, לובאים קומתיים, חדרי מדרגות, חדרי אשפה קומתיים, ארונות חשמל וכיבוי אש, ביובים, חדרי אשפה, החניון, הגינה והאזור העוטף את המגדל, בהתאם לנדרש.
6. שירותים נוספים ואדמיניסטרציה
- 6.1 מינוי מנהל מגדל, אשר ישמש כאיש הקשר בין חברת הניהול לבין הנציגות, כאמור בסעיף 2 לעיל. מנהל המגדל יהא אחראי לספק את השירותים שלהלן:
- 6.1.1 תיאום ופיקוח על העבודות המתבצעות במגדל, לרבות מתן הנחיות לעובדי הניקיון והתחזוקה;
- 6.1.2 בדיקת תקינות מערכות המגדל. ככל שנדרש, הבדיקה תיעשה בליווי אנשי מקצוע;
- 6.1.3 פיקוח על קבלני משנה ועל מתן שירותים בידי ספקים;
- 6.1.4 טיפול בתקלות, הזמנת תיקונים, ופיקוח על ביצועם;
- 6.1.5 מתן דיווחים לנציגות וטיפול שוטף מול הדיירים;
- 6.1.6 ביצוע עבודות אחזקה, בכפוף לסעיף 6.2.
- 6.2 מינוי איש אחזקה, שהינו חשמלאי מוסמך, אשר יועסק בחצי משרה למשך שנה ממועד חתימת הסכם זה (להלן: "איש האחזקה"). בחלוף שנה ממועד חתימת הסכם זה, יבוצעו עבודות האחזקה על ידי מנהל המגדל.
- 6.3 הפעלת מוקד טלפוני אשר יפעל 24 שעות ביממה לצורך דיווח אודות תקלות ולרבות אך לא רק, תקלות באספקת חשמל, בגרטרור ובאספקת המים), אירועים חריגים, קריאות שירות וטיפולים, וזאת ללא כל תשלום נוסף.
- 6.4 ניהול הנהלת החשבונות של המגדל, לרבות תשלומים לרשויות וקבלני משנה, הנפקת קבלות וחשבוניות מס לספקים ומחזיקים, מתן דיווחים רבעוניים לנציגות, בהתאם להוראות סעיף **Error! Reference source not found.** להסכם, וקיום ישיבה מידי חצי שנה עם הנציגות בה ידונו בסטטוס ניהול המגדל.

- 6.5 ניהול תיק אישי לכל אחד מן הבעלים באמצעות אתר אינטרנט ו/או אפליקציה.
- 6.6 סיוע בחלוקת החוצאות בין קבוצת המגורים במגדל לבין קבוצת המסחר במגדל וקבוצת המשרדים במגדל בגין השימוש במערכות המשותפות לכלל המגדל.
- 6.7 הכנת תכנית תחזוקה מונעת למגדל
- 6.8 ניהול גביית דמי הניהול מן הבעלים ומתווקים, כאמור בסעיף **Error! Reference source not found.** להסכם, לרבות שליחת מכתבי התראה וניהול הליכים משפטיים כנגד דיירים סרבנים.
- 6.9 אספקה ותפעול מערכת לניהול ושימור ידע אשר תכיל תיעוד אודות תקלות, קריאות שירות אשר יוצגו לנציגות.
- 6.10 אספקה ותפעול של מערכת לניהול הודעות, לרבות הצגת הודעות במסך הלובי ככל ויידרש.
- 6.11 ניהול ותיאום הביטוחים למגדל ומערכותיו.
- 6.12 סיוע, יחד עם מהנדס ומנהל המגדל, בקבלת השטחים המשותפים מהקבלן ומספקי המערכות במועד מסירת החזקה במגדל, לרבות ביצוע בדיקה של כלל המערכות במגדל וקבלת מפרטים.
- 6.13 תחזוקה של מערכות החשמל (ארונות חשמל וגנרטורים) מערכות המים (לרבות משאבות) והאינסטלציה, לרבות תיקון תקלות בארונות חשמל, בדיקה חיצונית מידי יום על ידי איש האחזקה או מנהל המגדל, בהתאם לאמור בסעיף 6.2 להסכם, וקבלת אישור תקינות מידי חברה מתמחה, מידיי חצי שנה.
- 6.14 טיפול בתקלות חשמל או אינסטלציה בשטחים המשותפים לכלל המגדל ובתקלות במערכות המשותפות, כגון סתימות, פיצוצים נזילות וכדומה.
- 6.15 תחזוקה וחיתוי של מאגרי המים, לרבות בדיקה חיצונית מידיי יום על ידי איש האחזקה או מנהל המגדל, בהתאם לאמור בסעיף 6.26.14 להסכם, ובדיקה שנתית במעבדה וקבלת אישור תקינות מידי חברה מתמחה.
- 6.16 תחזוקה של המזגנים בלובי קומה 0 ולובי קומה 4, לרבות ניקוי תריסי המזגן והפילטרים בהתאם להוראות היצרן/מתקין, ביצוע בדיקה חיצונית של המזגנים מידיי יום, על ידי איש האחזקה או מנהל המגדל, בהתאם לאמור בסעיף 6.2 להסכם, ובדיקה על ידי חברה מתחזקת מתמחה מידיי שנה.
- 6.17 תחזוקה של מערכות האוורור בשטחים המשותפים לכלל המגדל (מפוחי החניון, מפוחי החרום בלובי הקומות השונות ומפוחי דיחוס חדרי מדרגות), לרבות ביצוע בדיקה חיצונית של מערכות האוורור מידיי יום, על ידי איש האחזקה או מנהל המגדל, בהתאם לאמור בסעיף 6.2 להסכם, ובדיקה על ידי חברה מתחזקת מתמחה מידיי שנה.
- 6.18 תחזוקה של מערכת גילוי האש, לרבות ביצוע בדיקה מידיי יום לאיתור תקלות על ידי איש האחזקה או מנהל המגדל, בהתאם לאמור בסעיף **Error! Reference source not found.** להסכם, ופתיחת קריאות שירות בהתאם וביצוע בדיקת תקינות על ידי חברה מתמחה מידיי שנה.
- 6.19 תחזוקה של מערכת כיבוי האש, לרבות הפעלת משאבת כיבוי האש על ידי איש האחזקה או מנהל

המגדל, בהתאם לאמור בסעיף **Error! Reference source not found.** להסכם, וקבלת אישור תקינות על ידי חברה מתמחה.

6.20 תחזוקה של מערכת הספרינקלרים וביצוע בדיקת תקינות על ידי חברה מתמחה מידיי שנה

6.21 תחזוקה של משאבות הידרנטיים, לרבות ביצוע בדיקה ויזואלית מידיי יום על ידי איש האחזקה או מנהל המגדל, בהתאם לאמור בסעיף **Error! Reference source not found.**, וקבלת אישור תקינות מידיי שנה על ידי חברה מתמחה.

6.22 תחזוקה של עמדות כיבוי האש, לרבות השלמת ציוד חסר וקבלת אישור תקינות על ידי חברה מתמחה מידיי שנה.

6.23 תחזוקה וביצוע תיקונים במערכות התאורה, לרבות החלפת נורות, תיקון ו/או החלפה של בתי נורות, על ידי איש האחזקה ו/או מנהל המגדל, בהתאם לאמור בסעיף **Error! Reference source not found.** להסכם.

6.24 תחזוקה של מערכת תאורת החירום במגדל, לרבות תיקונים והחלפת נורות, על פי הצורך.

6.25 תחזוקת מערכת הגז המשותפת של המגדל.

6.26 הצבת שילוט ותחזוקתו.

6.27 ביצוע תיקוני צבע, סייד ותיקון סדקים קלים בשטחים המשותפים של כלל המגדל.

נספח ד' להסכם למתן שירותי ניהול – חוזה ניהול מגדל הים – כאמור בסעיף
4.3.6

מובהר בזאת כי הטבלה המצב לחוזה זה מהווה טבלה זמנית המפרטת את הוצאות הניהול במבנה לפי חלקה של העירייה וחלקם של הדיירים.

גובה ההוצאות הסופיות יקבע לאחר קבלת חוות דעת מומחה שמונה בהסכמה על ידי כלל הצדדים מובהר כי במועד חתימת הסכם זה העירייה טרם השכירה את שטחי המסחר והמשרדים ולכן לא ישולמו על ידה הוצאות נקיון בקומות המשרדים והמסחר וכן בקומת החניון וזאת עד להשכרת הנכסים העירוניים לשוכרים

בשלב זה העירייה חולקת על גובה ההוצאות המפורטות בטבלה כגון חשמל, הוצאות שכר מנהל מבנה וכו' והיא ממתינה להערכה סופית מצד המומחה.

אין בחתימה על נספח ד כדי להוות הודאה מצד העירייה כי היא מסכימה לגובה ההוצאות הנקובות בו.



~~עיריית נתניה~~

גזבר

ראש העיר

חתימת חברה ניהול

חתימת בעלים