

נספח יח'
עקרונות להסכם ניהול

בין:-

שמשרדה

ט"ל:-

(להלן: "חברת אחזקה" או "החברה")

מצד אחד

לבין:-

כולם ביחד ולחוד, ובערבות הדדית ביניהם.

(להלן: "הדייר" או "הבעלים")

מצד שני

הואיל והדייר התקשר עם אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ ח.פ. 520018391 בחוזה רכישה בנוגע לדירה הידועה כדירה מס' זמני _____ קומה _____ בבית _____ במגרש 4 ע"פ מפורטת 604-0414979 בפרויקט "הבוסתן-המתנחלים" באשקלון, המוקם על ידי החברה על גבי המקרקעין הידועים כגוש 1241 חלקה 58 (בחלק) גוש 1932 חלקה 92 (בחלק), באשקלון והכל המהווה חלק ממתחם מס' א (להלן: "הסכם המכר" ו/או "הפרויקט" ו/או "הבניינים" ו/או "הדירה" בהתאמה);

והואיל לדעת המוכר עדיף כי פעולות אחזקה בשטחי הפרויקט בו מצויה הדירה, יבוצעו באמצעות חברת אחזקה;

והואיל והדייר התחייב במסגרת הסכם המכר להתקשר בהסכם ניהול עם חברת אחזקה;

והואיל והסכם זה, או נוסח אחר של הסכם ניהול שיוצג מראש לרוכש לעיונו ובחינתו מהווה את הסכם הניהול הנזכר בהוראות הסכם המכר, וכן בתקנון המוסכם של הבניין או הבניינים כאשר יירשמו כבית משותף;

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא כותרות ונספחים

המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

1.1 כותרות הסעיפים בהסכם הינן למען הנוחות בלבד ואין לעשות בהם שימוש לצורך

פרשנותו של הסכם זה.

1.2 הסכם זה מהווה נספח להסכם המכר, כהגדרתו להלן, ויש לקראו לפרשו בכפוף להוראות

הסכם המכר ובאופן המתיישב עימן.

1.3 ככל שלא ניתנה למונח כלשהו הנזכר בהסכם זה משמעות מיוחדת, אזי הוא יפורש בהתאם למשמעות שניתנה לו בהסכם המכר.

2. תקופת ההתקשרות

2.1 תקופת ההתקשרות הינה לשנתיים מיום קבלת טופס 4 לדירות בפרויקט (להלן : **"תקופת התקשרות"**).

2.2 לאחר שנתיים ההסכם לא יוארך אוטומטית. ההסכם יתחדש רק ברוב כקבוע בסעיף 71ב לחוק המקרקעין.

2.3 מובהר כי הבעלים לבדו לא יוכל לבטל הסכם זה אלא כאמור בסעיף 71(ב)(2) לחוק המקרקעין.

3. גביית דמי הניהול

3.1 חברת הניהול מקבל על עצמה לגבות מהבעלים את "דמי ועד הבית" ותשלומים אחרים שבעלים חייבים לשלם על פי חוק המקרקעין ו/או הנוהג ל"ועד הבית" או לנציגות לצורך אחזקת הבית המשותף, כאמור בהסכם זה ולשם כך לנקוט במקרה הצורך בצעדים משפטיים כפי שיימצא לנכון ע"פ שיקול דעתה.

3.2 בתמורה לניהול ואחזקת הבניין תיגבה החברה מהבעלים דמי ניהול בסך: _____ ₪ לחודש, וסך : _____ ₪ לקופת הבניין. לסכומים ייוסף מע"מ כדין.

מועדי ההתקשרות והסכום המדויק ייקבעו ע"י חברת הניהול בהתאם לתנאים המקובלים בענף ובאזור ובפרויקטים דומים לו.

הסכום צמוד למדד המחירים לצרכן, כאשר הבסיס הוא מדד חודש _____ שפורסם בתאריך _____.

3.3 התשלום לחברה יבוצע ע"י מסירת 12 המחאות מעותדות או בהוראת קבע. מוסכם כי כל הוצאה כתוצאה מאי כיבוד המחאה או הוראת קבע יחולו על הדייר וזאת בכפוף להצגת אסמכתאות בגין ההוצאות כאמור.

3.4 מובהר כי החברה לא תממן את הפעולות המנויות להלן מהונה העצמאי אלא אך ורק מתשלומי המחזיקים.

3.5 באם יתברר כי לפחות 10% מהדיירים אינם משלמים את דמי הניהול כי אז הרשות בידי החברה לצמצם לאלתר את השירותים הניתנים על ידה.

4. שירותי חברת הניהול

4.1 עבודות ניקיון:

שטיפת חדר המדרגות, תיבות דואר ואינטרקום פעם אחת בשבוע.
שטיפת לובי קומות וחדרי מדרגות, ריקון פחי אשפה בחדר המדרגות ובשטחים הציבוריים, נקיון מאפרות, שלוש פעם בשבוע.

שטיפת לובי מרכזי, מראות בלובי, חלונות בלובי, מעלית, שלוש פעם בשבוע.

חומרי הניקיון וכלי העבודה יסופקו ע"י החברה.

4.2 הדברה אחת לשנה/ וככל שיידרש.

4.3 עבודות אחזקה ותיקונים.

ביקור טכנאי לפי הצורך להחלפת נורות שרופות, החלפת מתגי חשמל, מנעולים וידיות, פתיחת סתימות, תיקוני צבע קטנים (והכל רק בשטחים הציבוריים). לא כולל אחריות על קווי הזנה ראשיים (מים וחשמל).

הציוד שיירכש ויסופק ע"י החברה יישאר בבעלותה.

4.4 שירות מעליות:

החברה תתקשר בשם הנציגות עם חברה הנותנת שירות ותחזוקה למעליות. בדיקת מהנדס מורשה כל שישה חודשים.

4.5 גינן:

ביצוע עבודות לתחזוקה שוטפת אחת לשבוע.

כיסוח הדשא וצמחייה סביבתית.

ניקיון הערוגות והמעברים מעלים וניירת.

קלטור האדמה וגזומים למיניהם.

בדיקת מערכת ההשקיה ותיקונה.

רכישה ושתילת פרחים עונתיים פעמיים בעונות השנה.

רכישת כדים, עציצים וצמחים ללובי הבניין.

4.6 תשלומים:

תשלום חשבונות החשמל ומים ברכוש המשותף יבוצע ע"י החברה במועד.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

חברת אחזקה