

הסכם ניהול

שנערך ונחתם ביום _____ בחודש _____ שנת 2022

ב ין

בע"מ _____

ח.פ. _____

אצל _____

מרחוב _____

מצד אחד;

(להלן: "החברה" או "חברת הניהול")

ל ב ין

בעלי הנכסים בבניין ברחוב _____ בתל אביב-יפו

באמצעות נציגיהם המוסמכים הנבחרים:

1. נציג הבניין 1: _____ ת.ז. _____

1. נציג הבניין 2: _____ ת.ז. _____

1. נציג הבניין 3: _____ ת.ז. _____

כתובת הנציגים לצורך הסכם זה ונספחיו אצל: _____ מרחוב _____

(להלן: "הנציגים")

מצד שני;

הואיל

ובעלי הדירות בבניין ברחוב _____ בתל אביב-יפו מינו נציגים מטעמם בקשר עם בחירת חברת ניהול, והנציגים הוסמכו כדין להתקשר בהסכם זה על נספחיו, המחייב יחד ולחוד את כל אחד מבעלי הדירות;

והואיל

והחברה מצהירה כי היא בעלת ידע, כישורים, נסיון, אמצעים, כוח אדם ויכולת לשמש כחברת השרותים של הבניין וכי היא מסוגלת למלא כל חובותיה על פי 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 הבניין והרכוש ו/או השטחים הצמוד לו, ובמילוי התחייבויותיה על פי הסכם זה ונספחיו.

והואיל

וחברת הניהול מונתה על ידי הנציגים לנהל ולהפעיל את הבניין ולבצע את השירותים, כהגדרתם להלן;

- והואיל** והנציגים מסכימים לכך כי חברת הניהול תעניק שירותי ניהול תפעול ואחזקה לשטחים הציבוריים בבניין ולדיירי הבניין ;
- והואיל** וידוע לחברת הניהול, כי הנציגים חותמים על הסכם זה ונספחיו בשם ובעבור כל אחד מבעלי הזכויות בבניין ביחד ולחוד, וזאת במסגרת הרשאתם כדין וכי אין בכך חיוב אישי של הנציגים ;
- והואיל** והסכם זה בא להבהיר את ההתחייבויות ההדדיות בין הצדדים בכל הנוגע לניהול וביצוע השירותים בבניין ;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן :

1. מבוא ופרשנות

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כותרות הסעיפים נועדו לשם נוחות בלבד ואין לתת להן כל משמעות פרשנית.

2. הגדרות

בהסכם זה יהיה למונחים הבאים הפירוש המופיע לצידם כדלקמן :

- 2.1. **חברת הניהול** - לרבות נציגה, שלוחה או גוף משפטי אחר שיבוא במקומה, כפי שתורה חברת הניהול מעת לעת, לפי שיקול דעתה.
- 2.2. **בעלי הזכויות או המזמינים** - הבעלים וכל מי שהוא או שיהיה, מעת לעת, המחזיק ו/או המשתמש בבניין על פי רשות כדין – כולם ביחד וכל אחד לחוד.
- 2.3. **הבניין** - בניין בן ____ קומות, הנבנה על חלקים מהמקרקעין, לרבות כל מערכות הבניין והשטחים הציבוריים כהגדרתם להלן.
- 2.4. **הדירות** - כל חלקי הבניין ו/או שטחים בתחומו שיושכרו ו/או יועמדו לרשות ו/או לשימוש ו/או יוחזקו על ידי דיירים שונים למעט השטחים הציבוריים.
- 2.5. **השטחים הציבוריים** - אלא אם נאמר אחרת- כל חלקי ושטחי הבניין לרבות כל המבנים התוספות והשינויים שיתווספו לו מעת לעת, אשר משמשים ו/או המיועדים לשימוש משותף של דיירי הבניין ו/או מבקריו, כולם או חלקם, לרבות אך לא רק, אולמות הכניסה, חדרי המדרגות, החניון, פרוזדורים, מעליות, חדרי השירותים, מערכות ותשתיות מכאניות, חשמליות, אלקטרוניות, מערכות גילוי וכיבוי אש, ביוב, מתקנים טכניים, חדרים טכניים, מתקני מיזוג אוויר, גנרטורים, מגדלי קירור, ככל שישנם, גינות, שבילים, שפי"פים וכיוב' וכן שטחים אחרים המיועדים לשרת את בעלי ו/או דיירי היחידות בבניין ו/או מבקריו ו/או חלק מהם.
- הדיירים ו/או חברת הניהול יהיו רשאים להוסיף לשטחים הציבוריים או להוציא מהם כל חלק של הבניין, המעברים, המסדרונות, הכניסות, וכל שטח אחר, שאינו בגדר היחידות, ובמיוחד הגגות ולהצמידו ליחידות מסוימות, וכן למסור לשימוש כל גוף את כל או חלק מתוך השטחים הנ"ל גם אם לא יוצא מכלל השטחים הציבוריים, כאשר כל הכנסה משטחים אלה תהיה שייכת למי שיורו הדיירים, ולא תיכלל בהכנסות חברת הניהול.
- 2.6. **המערכות** - מתקנים המיועדים לשימוש כלל או חלק הדיירים בבניין ו/או הציבור או שלא יועדו לשימוש בלעדי של דייר כלשהו, לרבות הקירות, המעברים, חדרי המדרגות, המסדרונות, לובי קומתי, מבואות הכניסה לבניין ולדירות, לובי כניסה ראשי, מחסנים מכל מין וסוג, לובי מעליות בקומות שטחי החניה, חדרי מכונות, חדרי אשפה, שטחי פריקה וטעינה, חדרי שירותים, שטחי חניה עליונים ותת קרקעיים, המעליות, הגנרטורים, 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, וכן 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.

2.7. מועד תחילת מתן השירותים - מועד תחילת תקופת ההסכם כקבוע בהסכם זה.

2.8. השירותים - השירותים המפורטים בסעיף 4.2 להלן.

2.9. מדד או המדד - מדד המחירים לצרכן כולל פירות וירקות המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, לרבות אותו מדד אף אם יפורסם ע"י מוסד ממשלתי אחר וכן מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין אם יהיה מבוסס על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לא. אם יבוא מדד אחר יקבע היחס בין המדד האחר לבין המדד המוחלף ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, ואם לא תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה יחס כאמור, יקבע היחס שבין המדדים ע"י נשיא לשכת רואי החשבון או מי שימונה על ידו לצורך זה וקביעתו תהיה סופית ותחייב את הצדדים.

2.10. צמוד, הפרשי הצמדה, ערכים צמודים - וכל ביטוי דומה, משמעו הכפלת הסכום הרלוונטי בשיעור היחס שבין המדד שפורסם לאחרונה לפני ביצוע החישוב ו/או התשלום הנוגע לענין לבין המדד היסודי. למען הסר ספק, בכל מקרה לא ייפחת המדד הקובע מהמדד היסודי.

2.11. ההסכם - הסכם זה.

3. תקופת ההסכם

3.1. הסכם זה יהיה בתוקף מיום _____ ולתקופה של _____ חודשים.

3.2. בהעדר הודעה אחרת על ידי מי מן הצדדים, אשר תימסר בכתב 30 יום מראש לפני תום תקופת ההסכם, יתחדש ההסכם באופן אוטומטי לתקופה נוספת של _____ חודשים, וזאת בתנאים ובסכומים הקבועים בהסכם זה ובנספחיו.

3.3. על אף האמור, הנציגים רשאים להודיע לחברת הניהול בכל עת, ומבלי צורך לנמק, באמצעות הודעה בכתב שתימסר לחברת הניהול 30 ימים מראש על ביטול הסכם זה, וזאת מבלי שהנציגים ו/או בעלי הדירות יחובו בתשלום כלשהו או פיצוי כלשהו, למעט תשלום עבור השירותים שיינתנו בפועל על ידי חברת הניהול עד למועד סיום מתן השירותים. ככל שהנציגים ו/או מי מבעלי הדירות שילמו לחברת הניהול תשלומים מראש, תחזיר חברת הניהול לנציגים ו/או לבעלי הדירות את יתרת התשלומים הנ"ל לא יאוחר מ-14 ימים ממועד סיום הסכם זה.

3.4. על אף האמור, חברת הניהול רשאית להודיע לנציגים בכל עת, ומבלי צורך לנמק, באמצעות הודעה בכתב שתימסר לחברת הניהול 90 ימים מראש על ביטול הסכם זה. חברת הניהול תעביר לאלתר על המחאה ו/או תשלום של בעל זכויות ו/או מי מטעמו שיש בידה לידי הנציגים, וכן בלבד שחברת הניהול תסלק כל התחייבות ו/או תשלום בו התחייבה כלפי הנציגים ו/או בעלי הדירות.

4. היקף השירותים והניהול

4.1. חברת הניהול מקבלת על עצמה את ניהול וביצוע השירותים המפורטים בסעיף 4.2 להלן במשך כל תקופת ההסכם, והנציגים מסכימים לכך ומוסרים באופן בלתי חוזר לחברת הניהול את הניהול והביצוע הבלעדי של השירותים.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייבים הנציגים שלא לבצע בעצמם ו/או באמצעות מי מטעמם את השירותים ו/או כל חלק מהם, אלא באמצעות חברת הניהול.

4.2. השירותים שיסופקו על ידי החברה יכללו, בין היתר, את השירותים הבאים כולם או מקצתם :

4.2.1. תחזוקה וטיפול (לרבות בדיקות, תיקונים, חידוש והחלפה) של המתקנים והמערכות המשותפות של הבניין, לרבות אך לא רק, מערכות ורשתות של תאורה, תאורת מעליות, חשמל (בכפוף להוראות חברת החשמל) קירור, אוורור, מזוג-אוויר ואספקת מים לצורך מיזוג הבניין, חימום, גלאי עשן, ציוד כיבוי אש, ספרינקלרים, הידרנטים, תאורת חירום, גנרטורים, מעליות, אינסטלציה לחשמל, מים, אוורור, תיעול, מערכות ומיכלים של גז, ניקוז, ביוב, אספקת מים וחשמל, גנרטורי חירום, ובכל המתקנים והמערכות האחרות בשטחים הציבוריים ובכלל זה כל תיקון ו/או בדק ו/או חידוש ו/או החלפה שידרשו לשם כך.

4.2.2. ניקיון של השטחים הציבוריים בבניין לרבות חדרי שרותים, מתקני מעליות, חניון, גינות נוי וכיוצ"ב.

4.2.3. סיוד וצביעה של השטחים הציבוריים לפי הצורך.

4.2.4. גינון שוטף של החלקים המיועדים לכך בבניין.

4.2.5. טיפול שוטף בשילוט ובהכוונה בבניין, לרבות התקנת, אחזקת ועדכון השילוט, בהתאם לצורך, וכן תליית שלטים ליציאות חירום, מקלטים, ממ"קים וכיוצ"ב, בשטחים הציבוריים בבניין, בהתאם לדין.

4.2.6. טיפול בפינוי פסולת מהשטחים הציבוריים ובניקיון שטחי הרכוש המשותף ומעטפת הבניין לרבות אך לא רק, הלובי, אזורי הכניסה לבניין, חדרי המדרגות, הגגות, המרפסות, מעברים, פרוזדורים ויתר חלקי הבניין המיועדים לשימוש משותף ו/או ציבורי לרבות אך לא רק, בתי שימוש, חדרי שירות, גינות, חצרות, שבילים, חלונות, דלתות, קירות חוץ, דפנות וכיוצ"ב, המהווים שטחים ציבוריים, ולגרום לכך שהשטחים הציבוריים והבניין על כל חלקיו יהיו נקיים ונאים לעין. למען הסר ספק בעל הזכויות יהיה אחראי באופן בלעדי לפינוי פסולת מדירותיהם למתקני איסוף הפסולת שימוקמו ו/או הממוקמים בבניין, לרבות פינוי פסולת בניה.

4.2.7. אחזקה ותפעול של שטחי החניה בחניון.

4.2.8. תיקונים כלליים במידת הצורך ותיקון נזקים שיגרמו לבניין מכל סיבה שהיא לרבות נזקי מזג אוויר ובלאי שוטף בכל השטחים הציבוריים.

4.2.9. רכישת מתקנים וציוד, לצורך, ניהול, ניקוי ותחזוקת הבניין והשטחים הציבוריים בצורה נאותה.

4.2.10. הקמת קרן שהכספים שיצברו בה ישמשו לחידוש ו/או תיקון ו/או החלפת ציוד, מתקנים, מערכות ואביזרים כמפורט בסעיף 10 להלן.

4.2.11. אחסון ציוד וחומרים הדרושים לניהול הבניין ולביצוע השירותים, במחסנים ובשטחים אחרים המהווים חלק מהשטחים הציבוריים אשר יועדו לצורך כך.

4.2.12. טיפול בתיאום הכנסתם והוצאתם של מיטלטלין וחפצים לבניין וממנו.

4.2.13. טיפול בחיובים בגין מיסים, אגרות, היטלים ותשלומים עירוניים, ממשלתיים ואחרים, החלים ו/או שיחולו על השטחים הציבוריים (לרבות אך לא רק תשלומים לגופים הרלבנטיים בגין צריכת מיזוג אוויר, מים וחשמל בשטחים הציבוריים) וכן בחיובים בגין אנרגיית מערכת מיזוג האוויר המרכזית של הבניין.

בהקשר זה מובהר, כי חברת הניהול תוכל להחליט על פי שיקול דעתה אם לשלם את כל החיובים הנ"ל עבור הדיירים ובשםם ולגבות מהם את הסכומים במסגרת דמי הניהול, או

להעביר את ביצוע גביית התשלומים לטיפול הרשות הרלוונטית במישרין כלפי הדיירים, כולם או חלקם ו/או לגבותם בנפרד ובנוסף לדמי הניהול.

4.2.14. גביית כל ההוצאות והתשלומים, לרבות ההוצאות המשפטיות, שיחולו על חברת הניהול בקשר עם הפרת התחייבויות בעל הזכויות ו/או בעלי זכויות אחרים בבניין ו/או אכיפת מי מאלה.

4.2.15. טיפול בכל מערך ההתחשבות של חברת הניהול עם הספקים וקבלני המשנה מחד והדיירים מאידך.

4.2.16. כל שירות אחר אשר יראה לחברה כדרוש ונחוץ לשם, ניהולו, אחזקתו ותפעולו של הבניין ברמה נאותה ואשר נדרש בהתאם לדין ו/או לתקן מחייב.

למען הסר ספק מובהר, כי השירותים כאמור לעיל, יבוצעו אך ורק ביחס לשטחים הציבוריים בבניין ובמערכות המשותפות של הבניין, וכן בכפוף לכך ששירותים כאמור אינם נדרשים ו/או נובעים כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של בעלי הזכויות ו/או מי מטעמם.

4.3. חברת הניהול רשאית להעסיק מנגנון עובדים טכניים, מקצועיים, מנהליים ואחרים כפי שידרש, באופן סביר, לצורך מתן השירותים, לנהל ולבצע את השירותים באמצעות קבלנים, קבלני משנה או בכל דרך אחרת שתמצא לנכון וכן להעסיק לפי הצורך, עורכי דין, רואי חשבון, מנהלים, יועצים וכיו"ב, לשם כך.

כמו כן, ועל מנת להבטיח את אספקת השירותים, רשאית חברת הניהול להסמיך חברות ו/או גופים ו/או רשויות המספקים חשמל ו/או קווי תקשורת וכן מוסדות ו/או רשויות מוסמכים אחרים להשתמש בכל הסמכויות שהוקנו לה במסגרת ההסכם.

4.4. חברת הניהול תספק את השירותים בשעות ובמועדים סבירים וכמקובל בבניינים מסוג הבניין.

5. ניהול וביצוע השירותים

5.1. ניהול וביצוע השירותים יבוצע על ידי החברה ו/או באמצעות אחרים לפי בחירתה ושיקול דעתה הבלעדי ו/או חלקם על ידי החברה וחלקם באמצעות אחרים.

5.2. לצורך ניהול וביצוע השירותים, תהיה החברה רשאית להחזיק ו/או לשכור משרד ושירותי משרד בבניין ו/או בכל מקום אחר ותוכל להעסיק לפי שיקול דעתה, במשרה מלאה, במשרה חלקית, עפ"י חוזה מיוחד או בתנאים כפי שתמצא לנכון: מנהל, פקידים, רואי חשבון, עורכי דין, פועלים, בעלי מלאכה, בעלי מקצוע, יועצים, מהנדסים, אדריכלים, קבלנים, קבלני משנה ואנשים ו/או גופים אחרים שהחברה תמצא לנכון להעסיקם ולהתקשר עמם, לשם ביצוע חובותיה כחברת ניהול של הבניין ולצורך ניהול הבניין.

5.3. במסגרת ניהול וביצוע השירותים תהיה החברה רשאית מדי פעם לקבוע נוהגים ונוהלים שמטרתם להבטיח ניהול שוטף ותקין של הבניין לרווחת הדיירים והציבור, בתיאום עם הנציגים.

5.4. במסגרת ניהול וביצוע השירותים, חברת הניהול תהא רשאית מדי פעם לפי שיקול דעתה ובכפוף לתקנון הבית המשותף (ככל שישנו), ובתיאום עם הנציגים, לקבוע נוהגים, הוראות ונהלים כלליים וכן הוראות שיבטיחו ניהול שוטף, תקין ומסודר של הבניין, ובעלי הזכויות מתחייבים לנהוג לפי כללים אלה החל מהמועד בו פורסמו לראשונה על ידי חברת הניהול. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רשאית חברת הניהול רשאית לקבוע בתיאום עם הנציגים כללי שימוש והתנהגות בשטחים הציבוריים ובחניון, כללים בדבר מטרדים, שיפוץ, סידורי בטחון, הכוון, גישה, מעברים להולכי רגל ורכבים, סדרי פינוי אשפה, סדרי שינוע מיטלטלן, ציוד וחומרים אל הדירות ומהן, שעות הפעלת מתקנים משותפים בבניין, שעות הפעלת תאורה ועוצמת תאורה בשטחים הציבוריים, שעות הפעלת מערכות מיזוג אויר בבניין ועוצמתן, הפעלת מערכות השמעת קול ומוסיקה, נהלים בקשר עם שילוט והצבת מודעות, נהלים בקשר עם ייעוד חלקים מהשטחים הציבוריים לשימושים

מיוחדים (לדוגמא – לצורך הצבת מתקני תקשורת) וכיו"ב.

5.5. למען הסר ספק מוצהר, כי בעלי הזכויות בלבד יהיו אחראים על ההפעלה והאחזקה הראויה של דירותיהם.

6. התחייבויות חברת הניהול

חברת הניהול מצהירה ומתחייבת בזאת כלפי המזמינים ובעלי הזכויות 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. החל מתחילת מועד הסכם זה תהא חברת הניהול אחראית לקבל לידיה, בין היתר, את הוראות היצרן, ספרי הטיפולים וכל מסמך רלוונטי אחר, של כל אחת מבין המערכות הקשורות לניהול השטחים המשותפים, ובהתאם אליהן וליתר ההוראות הנדרשות הקיימות, תתחזק, תשמור, ותתפעל את כל המתקנים והמערכות של הבניין. יובהר, כי חברת הניהול תוודא כי האחריות בגין כל אחד מהמתקנים הנ"ל הינה החל ממועד תחילת הסכם זה.

6.3. 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 בעלי הזכויות ו/או עם מי מהם ו/או מי מטעמם, בכל עניין ו/או נושא שהוא, בתיאום מראש.

6.4. כי תישא בעצמה בכל העלויות הכרוכות בבדיקה, בתכנון, באישור ובביצוע התחייבויותיה, מכל מין וסוג שהוא, נשוא הסכם זה ונספחיו.

6.5. 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 ובנספחיו, וכי עומדים לרשותה כל האמצעים הדרושים לכך.

6.6. כי היא בדקה ביסודיות את הבניין את הרכוש הצמוד לו, את 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 בעלי הזכויות ו/או מי מהם ו/או מי מטעמם.

6.7. 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.

6.8. כי תספק למי מהנציגים המוסמך לכך דיווח רבע שנתי בכתב, אשר יכלול פירוט של העבודות והשירותים שביצעה במהלך 3 החודשים שחלפו לפני כן. כי תנהל יומן וספרי חשבונות מסודרים ונפרדים לגבי הוצאותיה והכנסותיה של חברת הניהול, לרבות כרטיס נפרד לכל מי מבעלי הזכויות. היומן וספרי החשבונות הנ"ל, ישקפו נאמנה את מתן השירותים ויתר התחייבויות חברת הניהול בהסכם זה ובנספחיו. 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 הנציגים יוכלו לפנות לחברת הניהול בכל ברור ושאלה הנוגעים לניהול וביצוע השירותים ו/או התחייבויות חברת הניהול בקשר עם הבניין, וכן יהיו זכאים לקבל מחברת הניהול לידיו, כל מסמך בקשר לכך. חברת הניהול מתחייבת להעביר לנציגים את מלוא התשובות והמסמכים בתוך 14 ימים מעת דרישה.

6.9. כי תעסיק, על חשבונה, ע"פ שיקול דעתה, ובהתייעצות עם מי מהנציגים המוסמך לכך את כל

- היועצים ואנשי המקצוע הדרושים לצורך ביצוע וקיום התחייבויותיה על פי הסכם זה ונספחיו, לרבות אב בית, גננים, מדבירים, חשמלאים, פועלים שונים וכד'.
- 6.10. כי כל התחייבויותיה בהסכם זה ובנספחיו יבוצעו בהתאם להוראות הדין, להנחיות הרשויות המוסמכות, להיתרי הבניה ובהתאם לתקנים הרלוונטיים, ותוך שימוש בחומרים מעולים, וידודותיים לסביבה ותקניים - לגבי חומרים שיש לגביהם תקן.
- 6.11. 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.
- 6.12. 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 בעלי הזכויות ו/או מבקריהם ו/או מי מטעמם של כל הנ"ל.
- 6.13. 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.
- 6.14. 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.
- 6.15. כי תהא אחראית כלפי המזמינים ו/או כלפי כל צד ג' בכל הקשור לשירותים המפורטים בנספח א' ו/או להתחייבויותיה המפורטות הסכם 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.
- 6.16. כי תתקן, בהקדם ועל חשבונה, כל נזק ו/או קלקול ו/או שבר שייגרמו לבניין ו/או לרכוש המשותף ו/או למערכות ו/או למתקנים ו/או לתשתית ו/או לכל הבנוי במקרקעין עליהם.
- 6.17. 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'.
- 6.18. 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.
- 6.19. 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), 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.
- 6.20. 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.

6.21. 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 לבניין, 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.

7. אחריות וביטוח

7.1. חברת הניהול וכל מי שבא ו/או פועל מטעמה יהיו אחראים לכל נזק ו/או אובדן ו/או הפסד לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לבעלי הזכויות ו/או לנציגים ו/או למי מטעמם ו/או למבקרים בבניין, כתוצאה מליקוי ו/או פגם ו/או הפסקה ו/או עיכוב באספקת איזה מהשירותים בבניין ו/או איזה מהשירותים האחרים שתספק חברת הניהול.

7.2. בכל מקרה בו יתבצע שירות ו/או עבודה כלשהי באמצעות צד ג' כלשהו שאינו חברת הניהול, לא תהא חברת הניהול אחראית כלפי בעל הזכויות ו/או כלפי צד ג' בכל הקשור לטיב השירות ו/או העבודה ו/או כל יתר מאפייני השירות ו/או העבודה ו/או בכל הקשור לכל נזק שיגרם לכל צד שהוא בקשר עם ביצוע אותו שירות ו/או העבודה.

7.3. חברת הניהול מצהירה ומתחייבת בזאת, כי תרכוש ותדאג, על חשבונה, לביטוחים בהתאם לדרישות המינימאליות המוגדרות בנספחים המצורפים להסכם זה כנספחים א'-ג', והכל בהתאם לסיווגה על פי המדרג. 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.

7.4. 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.

7.5. 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.

7.6. 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.

8. דמי הניהול ותשלום

8.1. בתמורה לביצוע התחייבויותיה של החברה על פי הסכם זה, ישולם לחברה סך של _____ ש"ח לחודש בצירוף מע"מ כדין (להלן: "דמי הניהול").

8.2. דמי הניהול לא יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן ולשכר מינימום.

8.3. 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 (קרר, בעל דירה/נכס בבניין) 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 בבניין, 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.

8.4. דמי הניהול יופקדו בחשבון בנק ייעודי שיפתח על ידי הנציגות, ואשר מורשי החתימה שלו יהיו חברי הנציגות, אלא אם יוחלט אחרת על ידי הצדדים.

8.5. 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 בנספחיו. חברת הניהול לא תהיה רשאית לדרוש ו/או לתבוע מהמזמינים ו/או מהנציגים ו/או ממי מהם העלאה ו/או שינוי דמי הניהול.

8.6. למען הסר ספק מובהר כי בנוסף לדמי הניהול, יישאו בעלי הזכויות בתשלומי מיסים, אגרות, היטלים ותשלומים עירוניים, ממשלתיים ואחרים החלים ו/או שיחולו על השטחים הציבוריים (לרבות אך לא רק, תשלומים בגין צריכת מיזוג אוויר, מים וחשמל בשטחים הציבוריים) על פי היחס שבין שטח דירתם, לבין כללי שטחי הבניין.

8.7. עוד מובהר, כי התשלומים בגין שירותים מיוחדים שתספק חברת הניהול לדיירים שונים בבניין, אשר אינם נכללים בשירותים, כהגדרתם לעיל, ככל שישופקו, ייגבו בנפרד מבעל זכויות הרלוונטי ולא יישאו בהם יתר הדיירים.

8.8. לכל התשלומים לחברת הניהול המפורטים בהסכם יתווסף מס ערך מוסף בשעורים כפי שיהיו נוהגים במועד התשלום. המע"מ ישולם ביחד עם תשלום דמי הניהול כנגד חשבונית מס כדין.

8.9. בעלי הזכויות מתחייבים לשלם לחברת הניהול את דמי הניהול וכל תשלום אחר כמתחייב מההסכם החל ממועד המסירה.

8.10. 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.

8.11. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם, כי במקרה שתשלום כלשהו על פי ההסכם הינו באמצעות המחאות, כי אז לא יהיה במסירת המחאות לידי חברת הניהול כאמור, כדי להוות תשלום, ורק פירעון בפועל של המחאות יחשב כתשלום לעניין ההסכם. בהקשר זה מוסכם, כי חברת הניהול תהא רשאית לנהוג בהמחאות מנהג בעלים עם קבלתן.

8.12. הרישום בספרי החשבונות של חברת הניהול יהווה ראיה מכרעת הן ביחס להוצאות, הן ביחס לתשלום בגין ניהול הבניין והן ביחס למערכת החיובים והזיכויים.

8.13. בעלי הזכויות מתחייבים בזאת לשלם לחברת הניהול את דמי הניהול כאמור לעיל במשך כל התקופה שהדירה תהא בחזקתם.

9. התחייבויות בעלי הזכויות

9.1. בעלי הזכויות מתחייבים לשמור על שלמות ותקינות הדירות, המערכות, השטחים הציבוריים ושאר המתקנים שאינם מיועדים לשימוש בלעדי של בעלי הזכויות. לצורך כך מתחייבים בעלי הזכויות להודיע בהקדם האפשרי לחברה או לבאים מכוחה על כל תקלה, קלקול, מפגע, נזילה, סתימה ו/או כל דבר בלתי תקין אחר שמצוי בבניין ו/או בשטחים המשותפים.

9.2. בעלי הזכויות מתחייבים כי הם וכל הבאים מכוחם ומטעמם, ישתפו פעולה עם החברה ויסייעו בידה בכל המקרים בהם ידרשו שיתוף פעולה או סיוע מצדם כדי לאפשר לחברה לקיים ניהול

וביצוע סדיר ותקין של השירותים ולמלא אחר כל התחייבויותיה על פי הסכם שירותים זה.

9.3. בעלי הזכויות יקפידו שלא לגרום לזיהום או להמצאות פסולת בשטח הבניין ובשטחים הציבוריים, וישמור על הסדר והנקיון. למען הסר ספק מובהר כי בעלי הזכויות ידאגו לנקיון השטח הפנימי של הדירות על חשבונם.

10. קרן החידוש

10.1. מובהר בזה, כי חברת הניהול תכלול בהוצאות, באופן שוטף, סכומים המיועדים לכיסוי הוצאות תיקון, חידוש והחלפה של מערכות, מתקנים, ציוד ואביזרים שמשותפים לבניין, וכן לרכישת תוספות שונות למערכות, מתקנים, ציוד ואביזרים כאמור, לפי שיקול דעתה המקצועי של חברת הניהול בגובה שלא יעלה על 5% מהסכום הכולל של הוצאות חברת הניהול בתקופה הרלוונטית (להלן: "קרן החידוש"). הסכומים שייגבו מתוך ההוצאות עבור קרן החידוש יופקדו בפקדון יעודי שיוחזק בידי חברת הניהול בחשבון נפרד, כנאמנה של כל הדיירים, ויושקעו על ידה בפקדונות בבנק על פי שיקול דעתה ובאישור רואה החשבון שלה.

ההפרשות לקרן החידוש יעשו על פי קביעת רו"ח היזם או רו"ח חברת הניהול על פי כללים חשבונאיים מקובלים, תוך הסתמכות על חוות דעתם של אנשי מקצוע טכניים.

11. בטוחה מטעם חברת הניהול

11.1. החברה תפקיד בידי הנציגים פקדון בגובה _____ ₪ כולל מע"מ (להלן: "הפיקדון"). הפקדון יופקד באמצעות שיק בנקאי או ערבות בנוסח שייקבע על ידי הנציגים, ויהיה בתוף לכל תקופת ההסכם ובתוספת 90 ימים לאחר מכן.

11.2. הפקדון נועד להבטיח את עמידת חברת הניהול בכל התחייבויותיה על פי הוראות סעיף זה.

11.3. הנציגים יהיו רשאים להשתמש בפקדון, כולו או חלקו, לפי שיקול דעתם, ולאחר מתן התראה בכתב בת 14 ימים לחברה, וזאת במקרה של הפרת הוראה מהוראת הסכם זה ו/או לכיסוי נזקים או הוצאות אשר ייגרמו עקב הפרת אילו מהתחייבויות החברה על פי ההסכם.

11.4. השתמשו הנציגים בכספי הפיקדון כאמור לעיל, מתחייבת החברה להשלים ולשלם לנציגים את הסכום ששולם מתוך כספי הפיקדון, מיד עם דרישתם הראשונה, על מנת שבכל עת ימצא בידי הנציגים מלוא סכום הפיקדון.

12. יחסי הצדדים

12.1. מוסכם, כי אין ולא יהיו בין הנציגים ו/או מי מטעמם ו/או בעלי הזכויות לבין חברת הניהול ו/או מי מטעמה בכלל זה עובדיה, ספקיה וקבלניה, כל יחסי עובד - מעביד וכי חברת הניהול הינה קבלן עצמאי, הפועל עבור הדיירים בכל הקשור במתן שירותי ניהול ואחזקה לשטחים הציבוריים.

12.2. חברת הניהול מצהירה ומאשרת בזה כי העובדים שיבצעו מטעמה את התחייבויותיה הינם עובדיה ו/או עובדי קבלני המשנה מטעמה בלבד וכי הם נתונים להוראותיה, פיקוחה והשגחתה המלאים והיא תישא בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בהעסקתם.

13. שונות

13.1. ידוע לצדדים, כי החברה נכללה במדרג האיכות שפורסם על ידי עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ (להלן: "עזרה ובצרון"), וכי אין באמור כדי להטיל על עזרה ובצרון ו/או עיריית תל אביב-יפו כל אחריות מכל מין וסוג שהוא בנוגע לחוזה זה ו/או לטיב השירותים ו/או איכותם וכי לא תעמוד לצדדים כל טענה כלפי עזרה ובצרון ו/או העירייה בכל בנוגע להתקשרות מכח הסכם זה.

13.2. ההסכם על נספחיו מגבש ומבטא את מערכת היחסים והזכויות והחובות שבין חברת הניהול ובין הנציגים באופן בלעדי ומוחלט.

- 13.3. עם חתימתו של ההסכם, המהווה את ההסכם השלם והמחייב בין הצדדים, בטלים ומבוטלים כל הסכם ו/או זיכרון דברים ו/או הסכמה ו/או הצהרה ו/או פרוספקט ו/או הבטחה ו/או פרסום אשר נעשו, אם נעשו, על ידי חברת הניהול ו/או מי מטעמה.
- 13.4. כותרות הסעיפים בהסכם הינן לצרכי נוחות בלבד ולא ישמשו כל אסמכתא או כלי עזר לפירוש ו/או לפרשנות ההסכם.
- 13.5. כל שינוי בהוראות הסכם זה יעשה במסמך חתום על ידי שני הצדדים.
- 13.6. שום הוראה ו/או תנאי הכלולים בהסכם על נספחיו אינם באים לגרוע מכל הוראה ו/או תנאי אחרים בהסכם כי אם כדי להוסיף עליהם, אלא אם צוין אחרת במפורש.
- 13.7. הצדדים מצהירים ומסכימים כי שום ויתור על זכות מזכויות הצדדים הנקובות בהסכם, לא יהיה בר תוקף ולא ייחשב כויתור, אלא אם כן ייעשה בכתב וייחתם על ידי הצדדים.
- 13.8. כל שיהוי ו/או המתנה ו/או העדר תגובה ו/או העדר פעולה ו/או העדר נקיטת אמצעים על ידי בעלי הזכויות ו/או חברת הניהול לא יחשבו ולא יתפרשו כויתור על זכות הנתונה להם על פי ההסכם.
- 13.9. הודעות, על פי ההסכם, תהנה בכתב ותשלחנה לכתובות הצדדים כמפורט במבוא להסכם. כל הודעה שתישלח בדואר רשום מבית דואר בישראל, תחשב כנמסרה למענה בתום 72 שעות מעת הישלחה. הודעה שתימסר במסירה אישית או בפקסימיליה, תחשב כנמסרת באותו יום (לגבי הודעה שנשלחה בפקסימיליה - בכפוף לקבלת אישור טלפוני בדבר קבלתה).
- 13.10. על מנת לאפשר לחברת הניהול לפעול במקרי חירום כדוגמת שריפה, שיטפון וכיו"ב מתחייבים הנציגים למסור לחברת הניהול, לא יאוחר ממועד המסירה, מפתחות משוכפלים של הבניין, וכן למסור לחברת הניהול מפתחות חדשים, במקרה של החלפת המנעולים בבניין, מיד עם החלפתם.
- 13.11. סמכות השיפוט הייחודית בכל הכרוך והנובע מפרשנותו ו/או מהוראותיו של ההסכם תהא נתונה לבתי המשפט המוסמכים במחוז תל אביב בלבד.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ה נציגים

ה חברה

מדרג ד-1

נספח א' – ביטוחי חברת הניהול

1. על חברת הניהול לערוך משך כל תקופת מתן שירותי הניהול על חשבונה (למעט לעניין הביטוחים האופציונליים המפורטים בסעיפים 1.6-1.8 להלן שהפרמיה בגינם תיכלל במסגרת דמי הניהול) את הביטוחים המפורטים להלן, ולעניין ביטוח אחריות מקצועית המפורט בסעיף 1.5 להלן, גם לכל תקופה נוספת בה עשויה להיות מוטלת על חברת הניהול אחריות על פי דין (להלן: "**ביטוחי חברת הניהול**"):

1.1. **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** המבטח את חבות חברת הניהול על פי דין בגין אובדן ו/או נזק שייגרמו לאדם ו/או גוף, לרבות הבעלים ו/או נציגות הבעלים בקשר עם ו/או במסגרת ביצוע שירותי הניהול בגבולות אחריות בסך של 2,500,000 ₪ למקרה ולתקופת ביטוח.

הביטוח יורחב לשפות את הבעלים ו/או נציגות הבעלים בגין חבות אשר עלולה להיות מוטלת עליהם עקב מעשה ו/או מחדל של חברת הניהול ו/או של הבאים מטעמה, וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת", לפיו ייחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח. הביטוח יורחב לכסות את אחריות חברת הניהול בגין קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם הפועלים מטעמה. הביטוח לא יכלול חריג לעניין תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. הרכוש המשותף ו/או מבני הדירות ייחשבו כרכוש צד שלישי.

1.2. **ביטוח חבות מעבידים** המבטח את חבות חברת הניהול על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או חוק האחריות למוצרים פגומים, תש"ס-1980, כלפי עובדים המועסקים על ידי חברת הניהול במסגרת שירותי הניהול בגין נזק גוף ו/או מוות ו/או נזק נפשי לעובד כתוצאה מתאונה או מחלה מקצועית תוך כדי ו/או עקב ביצוע שירותי הניהול בגבולות אחריות בסך של 6,000,000 ₪ לעובד ו-20,000,000 ₪ למקרה ולתקופת ביטוח.

הביטוח יורחב לשפות את הבעלים ו/או נציגות הבעלים, היה וייטען לעניין קרות תאונת עבודה ו/או מחלה מקצועית כי מוטלות עליהם חובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי חברת הניהול.

1.3. **ביטוח רכוש** לכיסוי אובדן או נזק לציוד מכל סוג המשמש את חברת הניהול ו/או הבאים מטעמה לצורך מתן השירותים, לרבות כלי רכב וכלי צמ"ח, והכל בערך כינון, מפני כל הסיכונים. על אף האמור לעיל, לחברת הניהול הזכות שלא לערוך את הביטוח האמור במלואו או בחלקו, ובלבד שהיא פוטרת את הבעלים ו/או נציגות הבעלים מכל אחריות לאובדן או נזק לציוד כאמור.

1.4. **ביטוח אבדן תוצאתי** המבטח אבדן דמי הניהול לחברת הניהול בשל נזק שנגרם לרכוש המשותף ו/או לבניין עקב סיכוני "אש מורחב" (לרבות רעידת אדמה ונזקי טבע ולמעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי הולמת שלא תפחת מ-12 חודשים. על אף האמור לעיל, לחברת הניהול הזכות שלא לערוך את הביטוח האמור במלואו או בחלקו, ובלבד שהיא פוטרת את הבעלים ו/או נציגות הבעלים מכל אחריות לאובדן דמי ניהול לחברת הניהול ו/או למי מטעמה.

1.5. **ביטוח אחריות מקצועית** המבטח את חבות חברת הניהול על פי דין בשל תביעה ו/או דרישה שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח בקשר עם שירותי הניהול, בשל הפרת חובה מקצועית ו/או טעות ו/או השמטה מצד חברת הניהול ו/או הבאים מטעם חברת הניהול שאירעו לאחר מועד תחילת ביצוע שירותי הניהול בגבולות אחריות בסך של 1,000,000 ₪ למקרה ולתקופת ביטוח. הביטוח יורחב לשפות את הבעלים ו/או נציגות הבעלים בגין חבות אשר עלולה להיות מוטלת עליהם עקב מעשה ו/או מחדל של חברת הניהול ו/או של הבאים מטעמה, וזאת מבלי לגרוע מביטוח חבות חברת הניהול כלפי הבעלים ו/או נציגות הבעלים. הביטוח לא יהיה כפוף לכל הגבלה בקשר עם אי יושר עובדים, אובדן מסמכים, נזקים פיננסיים שאינם עקב נזק פיזי לגוף ו/או לרכוש, פגיעה בפרטיות, חריגה מסמכות ואובדן שימוש/עיכוב עקב מקרה ביטוח.

1.6. **ביטוח רכוש (אופציונלי לבחירת נציגות הבעלים)** לרכוש המשותף לרבות מערכות וצמודות הבניין בערך כינון, מפני אבדן או נזק פיזי פתאומי ובלתי צפוי עקב הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שבתות, נזק בזדון, התמוטטות, שקיעה, וכן נזקי פריצה. שם המבוטח בפוליסה יורחב לכלול את הבעלים ו/או נציגות הבעלים, ותיכלל הוראה בלתי חוזרת לפיה לנציגות הבעלים הזכות הבלעדית לקבלת תגמולי הביטוח במקרה של אובדן או נזק לרכוש המבוטח. על אף האמור לעיל, לחברת הניהול תהיה נתונה הזכות לקבלת תגמולי ביטוח בגין אובדן או נזק שאינם עולה על סך של 100,000 ₪ לאירוע ובלבד שישמשו לכינון האובדן או הנזק.

מדרג ד-2

נספח ב' – ביטוחי חברת הניהול

2. על חברת הניהול לערוך משך כל תקופת מתן שירותי הניהול על חשבונה (למעט לעניין הביטוחים האופציונליים המפורטים בסעיפים 1.6-1.8 להלן שהפרמיה בגינם תיכלל במסגרת דמי הניהול) את הביטוחים המפורטים להלן, ולעניין ביטוח אחריות מקצועית המפורט בסעיף 1.5 להלן, גם לכל תקופה נוספת בה עשויה להיות מוטלת על חברת הניהול אחריות על פי דין (להלן: "ביטוחי חברת הניהול"):

2.1. **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** המבטח את חבות חברת הניהול על פי דין בגין אובדן ו/או נזק שייגרמו לאדם ו/או גוף, לרבות הבעלים ו/או נציגות הבעלים בקשר עם ו/או במסגרת ביצוע שירותי הניהול בגבולות אחריות בסך של 4,000,000 ₪ למקרה ולתקופת ביטוח.

הביטוח יורחב לשפות את הבעלים ו/או נציגות הבעלים בגין חבות אשר עלולה להיות מוטלת עליהם עקב מעשה ו/או מחדל של חברת הניהול ו/או של הבאים מטעמה, וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת", לפיו ייחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח. הביטוח יורחב לכסות את אחריות חברת הניהול בגין קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם הפועלים מטעמה. הביטוח לא יכלול חריג לעניין תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. הרכוש המשותף ו/או מבני הדירות ייחשבו כרכוש צד שלישי.

2.2. **ביטוח חבות מעבידים** המבטח את חבות חברת הניהול על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או חוק האחריות למוצרים פגומים, תש"ס-1980, כלפי עובדים המועסקים על ידי חברת הניהול במסגרת שירותי הניהול בגין נזק גוף ו/או מוות ו/או נזק נפשי לעובד כתוצאה מתאונה או מחלה מקצועית תוך כדי ו/או עקב ביצוע שירותי הניהול בגבולות אחריות בסך של 6,000,000 ₪ לעובד ו-20,000,000 ₪ למקרה ולתקופת ביטוח.

הביטוח יורחב לשפות את הבעלים ו/או נציגות הבעלים, היה וייטען לעניין קרות תאונת עבודה ו/או מחלה מקצועית כי מוטלות עליהם חובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי חברת הניהול.

2.3. **ביטוח רכוש** לכיסוי אובדן או נזק לציוד מכל סוג המשמש את חברת הניהול ו/או הבאים מטעמה לצורך מתן השירותים, לרבות כלי רכב וכלי צמ"ה, והכל בערך כינון, מפני כל הסיכונים. על אף האמור לעיל, לחברת הניהול הזכות שלא לערוך את הביטוח האמור במלואו או בחלקו, ובלבד שהיא פוטרת את הבעלים ו/או נציגות הבעלים מכל אחריות לאובדן או נזק לציוד כאמור.

2.4. **ביטוח אבדן תוצאתי** המבטח אבדן דמי הניהול לחברת הניהול בשל נזק שנגרם לרכוש המשותף ו/או לבניין עקב סיכוני "אש מורחב" (לרבות רעידת אדמה ונזקי טבע ולמעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי הולמת שלא תפחת מ-18 חודשים. על אף האמור לעיל, לחברת הניהול הזכות שלא לערוך את הביטוח האמור במלואו או בחלקו, ובלבד שהיא פוטרת את הבעלים ו/או נציגות הבעלים מכל אחריות לאובדן דמי ניהול לחברת הניהול ו/או למי מטעמה.

2.5. **ביטוח אחריות מקצועית** המבטח את חבות חברת הניהול על פי דין בשל תביעה ו/או דרישה שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח בקשר עם שירותי הניהול, בשל הפרת חובה מקצועית ו/או טעות ו/או השמטה מצד חברת הניהול ו/או הבאים מטעם חברת הניהול שאירעו לאחר מועד תחילת ביצוע שירותי הניהול בגבולות אחריות בסך של 2,500,000 ₪ למקרה ולתקופת ביטוח. הביטוח יורחב לשפות את הבעלים ו/או נציגות הבעלים בגין חבות אשר עלולה להיות מוטלת עליהם עקב מעשה ו/או מחדל של חברת הניהול ו/או של הבאים מטעמה, וזאת מבלי לגרוע מביטוח חבות חברת הניהול כלפי הבעלים ו/או נציגות הבעלים. הביטוח לא יהיה כפוף לכל הגבלה בקשר עם אי יושר עובדים, אובדן מסמכים, נזקים פיננסיים שאינם עקב נזק פיזי לגוף ו/או לרכוש, פגיעה בפרטיות, חריגה מסמכות ואובדן שימוש/עיכוב עקב מקרה ביטוח.

2.6. **ביטוח רכוש (אופציונלי לבחירת נציגות הבעלים)** לרכוש המשותף לרבות מערכות וצמודות הבניין בערך כינון, מפני אבדן או נזק פיזי פתאומי ובלתי צפוי עקב הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שבתות, נזק בזדון, התמוטטות, שקיעה, וכן נזקי פריצה. שם המבוטח בפוליסה יורחב לכלול את הבעלים ו/או נציגות הבעלים, ותיכלל הוראה בלתי חוזרת לפיה לנציגות הבעלים הזכות הבלעדית לקבלת תגמולי הביטוח במקרה של אובדן או נזק לרכוש המבוטח. על אף האמור לעיל, לחברת הניהול תהיה נתונה הזכות לקבלת תגמולי ביטוח בגין אובדן או נזק שאיננו עולה על סך של 150,000 ₪ לאירוע ובלבד שישמשו לכינון האובדן או הנזק.

2.7. **ביטוח שבר מכני (אופציונלי לבחירת נציגות הבעלים)** במתכונת "כל הסיכונים" למערכות מכניות המהוות חלק מהרכוש המשותף מפני אבדן או נזק פיזי פתאומי ובלתי צפוי לרבות עקב כשל מכני וקצר חשמלי. שם המבוטח בפוליסה יורחב לכלול את הבעלים ו/או נציגות הבעלים, ותיכלל הוראה בלתי חוזרת לפיה לנציגות הבעלים הזכות הבלעדית לקבלת תגמולי הביטוח במקרה של אובדן או נזק לרכוש המבוטח. על אף האמור לעיל, לחברת הניהול תהיה נתונה הזכות לקבלת תגמולי ביטוח בגין אובדן או נזק שאינו עולה על סך של 75,000 ₪ לאירוע ובלבד שישמשו לכינון האובדן או הנזק. ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה לא תעלה על סך של 30,000 ₪ למקרה.

2.8. **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי (אופציונלי לבחירת נציגות הבעלים)** המבטח את חבות הבעלים ו/או נציגות הבעלים ו/או יתר בעלי הזכויות בבניין על פי דין בגין אובדן ו/או נזק שייגרמו לאדם ו/או גוף בקשר עם הבעלות ו/או החזקה בבניין ו/או הרכוש המשותף בגבולות אחריות בסך של 5,000,000 ₪ למקרה ולתקופת ביטוח.

הביטוח לא יהיה כפוף להגבלה בדבר חבות בגין קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם ותביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. הרכוש המשותף ו/או מבני הדירות ייחשבו כרכוש צד שלישי.

3. ביטוחי חברת הניהול יכללו את ההוראות כדלקמן:

- 3.1. הוראה בדבר ויתור על זכות המבטח לתחלוף כלפי הבעלים ו/או נציגות הבעלים, ובלבד שהויתור כאמור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.
- 3.2. הוראה לפיה הפרת תנאי הפוליסה בתום לב לא תיגרע מזכויות הבעלים ו/או נציגות הבעלים לקבלת תגמולי ביטוח ו/או שיפוי על פי הפוליסה.
- 3.3. הוראה לפיה הביטוח אינו כולל חריג לחבות המבטח עקב ו/או בקשר עם רשלנות רבתי מצד יחיד מיחידי המבוטח, ובלבד שלא יהיה באמור כדי לגרוע מחובות המבוטח וזכויות המבטח על פי חוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981.
- 3.4. הוראה לפיה הביטוח ראשוני לכל ביטוח אחר שנערך על ידי הבעלים ו/או נציגות הבעלים.

3.5. **ביטוח שבר מכני (אופציונלי לבחירת נציגות הבעלים)** במתכונת "כל הסיכונים" למערכות מכניות המהוות חלק מהרכוש המשותף מפני אבדן או נזק פיזי פתאומי ובלתי צפוי לרבות עקב כשל מכני וקצר חשמלי. שם המבוטח בפוליסה יורחב לכלול את הבעלים ו/או נציגות הבעלים, ותיכלל הוראה בלתי חוזרת לפיה לנציגות הבעלים הזכות הבלעדית לקבלת תגמולי הביטוח במקרה של אובדן או נזק לרכוש המבוטח. ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה לא תעלה על סך של 30,000 ₪ למקרה.

3.6. **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי (אופציונלי לבחירת נציגות הבעלים)** המבטח את חבות הבעלים ו/או נציגות הבעלים ו/או יתר בעלי הזכויות בבניין על פי דין בגין אובדן ו/או נזק שייגרמו לאדם ו/או גוף בקשר עם הבעלות ו/או החזקה בבניין ו/או הרכוש המשותף בגבולות אחריות בסך של 4,000,000 ₪ למקרה ולתקופת ביטוח.

הביטוח לא יהיה כפוף להגבלה בדבר חבות בגין קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם ותביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. הרכוש המשותף ו/או מבני הדירות ייחשבו כרכוש צד שלישי.

4. ביטוחי חברת הניהול יכללו את ההוראות כדלקמן:

- 4.1. הוראה בדבר ויתור על זכות המבטח לתחלוף כלפי הבעלים ו/או נציגות הבעלים, ובלבד שהויתור כאמור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.
- 4.2. הוראה לפיה הפרת תנאי הפוליסה בתום לב לא תיגרע מזכויות הבעלים ו/או נציגות הבעלים לקבלת תגמולי ביטוח ו/או שיפוי על פי הפוליסה.
- 4.3. הוראה לפיה הביטוח אינו כולל חריג לחבות המבטח עקב ו/או בקשר עם רשלנות רבתי מצד יחיד מיחידי המבוטח, ובלבד שלא יהיה באמור כדי לגרוע מחובות המבוטח וזכויות המבטח על פי חוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981.
- 4.4. הוראה לפיה הביטוח ראשוני לכל ביטוח אחר שנערך על ידי הבעלים ו/או נציגות הבעלים.

מדרג ד-3

נספח ג' – ביטוחי חברת הניהול

5. על חברת הניהול לערוך משך כל תקופת מתן שירותי הניהול על חשבונה (למעט לעניין הביטוחים האופציונליים המפורטים בסעיפים 1.6-1.8 להלן שהפרמיה בגינם תיכלל במסגרת דמי הניהול) את הביטוחים המפורטים להלן, ולעניין ביטוח אחריות מקצועית המפורט בסעיף 1.5 להלן, גם לכל תקופה נוספת בה עשויה להיות מוטלת על חברת הניהול אחריות על פי דין (להלן: "**ביטוחי חברת הניהול**"):

5.1. **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** המבטח את חבות חברת הניהול על פי דין בגין אובדן ו/או נזק שייגרמו לאדם ו/או גוף, לרבות הבעלים ו/או נציגות הבעלים בקשר עם ו/או במסגרת ביצוע שירותי הניהול בגבולות אחריות בסך של 5,000,000 ₪ למקרה ולתקופת ביטוח.

הביטוח יורחב לשפות את הבעלים ו/או נציגות הבעלים בגין חבות אשר עלולה להיות מוטלת עליהם עקב מעשה ו/או מחדל של חברת הניהול ו/או של הבאים מטעמה, וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת", לפיו ייחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח. הביטוח יורחב לכסות את אחריות חברת הניהול בגין קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם הפועלים מטעמה. הביטוח לא יכלול חריג לעניין תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. הרכוש המשותף ו/או מבני הדירות ייחשבו כרכוש צד שלישי.

5.2. **ביטוח חבות מעבידים** המבטח את חבות חברת הניהול על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או חוק האחריות למוצרים פגומים, תש"ס-1980, כלפי עובדים המועסקים על ידי חברת הניהול במסגרת שירותי הניהול בגין נזק גוף ו/או מוות ו/או נזק נפשי לעובד כתוצאה מתאונה או מחלה מקצועית תוך כדי ו/או עקב ביצוע שירותי הניהול בגבולות אחריות בסך של 6,000,000 ₪ לעובד ו-20,000,000 ₪ למקרה ולתקופת ביטוח.

הביטוח יורחב לשפות את הבעלים ו/או נציגות הבעלים, היה וייטען לעניין קרות תאונת עבודה ו/או מחלה מקצועית כי מוטלות עליהם חובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי חברת הניהול.

5.3. **ביטוח רכוש** לכיסוי אובדן או נזק לציוד מכל סוג המשמש את חברת הניהול ו/או הבאים מטעמה לצורך מתן השירותים, לרבות כלי רכב וכלי צמ"ה, והכל בערך כינון, מפני כל הסיכונים. על אף האמור לעיל, לחברת הניהול הזכות שלא לערוך את הביטוח האמור במלואו או בחלקו, ובלבד שהיא פוטרת את הבעלים ו/או נציגות הבעלים מכל אחריות לאובדן או נזק לציוד כאמור.

5.4. **ביטוח אבדן תוצאתי** המבטח אבדן דמי הניהול לחברת הניהול בשל נזק שנגרם לרכוש המשותף ו/או לבניין עקב סיכוני "אש מורחב" (לרבות רעידת אדמה ונזקי טבע ולמעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי הולמת שלא תפחת מ-24 חודשים. על אף האמור לעיל, לחברת הניהול הזכות שלא לערוך את הביטוח האמור במלואו או בחלקו, ובלבד שהיא פוטרת את הבעלים ו/או נציגות הבעלים מכל אחריות לאובדן דמי ניהול לחברת הניהול ו/או למי מטעמה.

5.5. **ביטוח אחריות מקצועית** המבטח את חבות חברת הניהול על פי דין בשל תביעה ו/או דרישה שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח בקשר עם שירותי הניהול, בשל הפרת חובה מקצועית ו/או טעות ו/או השמטה מצד חברת הניהול ו/או הבאים מטעם חברת הניהול שאירעו לאחר מועד תחילת ביצוע שירותי הניהול בגבולות אחריות בסך של 4,000,000 ₪ למקרה ולתקופת ביטוח.

הביטוח יורחב לשפות את הבעלים ו/או נציגות הבעלים בגין חבות אשר עלולה להיות מוטלת עליהם עקב מעשה ו/או מחדל של חברת הניהול ו/או של הבאים מטעמה, וזאת מבלי לגרוע מביטוח חבות חברת הניהול כלפי הבעלים ו/או נציגות הבעלים.

הביטוח לא יהיה כפוף לכל הגבלה בקשר עם אי יושר עובדים, אובדן מסמכים, נזקים פיננסיים שאינם עקב נזק פיזי לגוף ו/או לרכוש, פגיעה בפרטיות, חריגה מסמכות ואובדן שימוש/עיכוב עקב מקרה ביטוח.

5.6. **ביטוח רכוש (אופציונלי לבחירת נציגות הבעלים)** לרכוש המשותף לרבות מערכות וצמודות הבניין בערך כינון, מפני אבדן או נזק פיזי פתאומי ובלתי צפוי עקב הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון, התמוטטות, שקיעה, וכן נזקי פריצה. שם המבוטח בפוליסה יורחב לכלול את הבעלים ו/או נציגות הבעלים, ותיכלל הוראה בלתי חוזרת לפיה לנציגות הבעלים הזכות הבלעדית לקבלת תגמולי הביטוח במקרה של אובדן או נזק לרכוש המבוטח. על אף האמור לעיל, לחברת הניהול תהיה נתונה הזכות לקבלת תגמולי ביטוח בגין אובדן או נזק שאינו עולה על סך של 250,000 ₪ לאירוע ובלבד שישמשו לכינון האובדן או הנזק.

5.7. **ביטוח שבר מכני (אופציונלי לבחירת נציגות הבעלים)** במתכונת "כל הסיכונים" למערכות מכניות המהוות חלק מהרכוש המשותף מפני אבדן או נזק פיזי פתאומי ובלתי צפוי לרבות עקב כשל מכני וקצר חשמלי. שם המבוטח בפוליסה יורחב לכלול את הבעלים ו/או נציגות הבעלים, ותיכלל הוראה בלתי חוזרת לפיה לנציגות הבעלים הזכות הבלעדית לקבלת תגמולי הביטוח במקרה של אובדן או נזק לרכוש המבוטח. על אף האמור לעיל, לחברת הניהול תהיה נתונה הזכות לקבלת תגמולי ביטוח בגין אובדן או נזק שאינו עולה על סך של 100,000 ₪ לאירוע ובלבד שישמשו לכינון האובדן או הנזק. ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה לא תעלה על סך של 30,000 ₪ למקרה.

5.8. **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי (אופציונלי לבחירת נציגות הבעלים)** המבטח את חבות הבעלים ו/או נציגות הבעלים ו/או יתר בעלי הזכויות בבניין על פי דין בגין אובדן ו/או נזק שייגרמו לאדם ו/או גוף בקשר עם הבעלות ו/או החזקה בבניין ו/או הרכוש המשותף בגבולות אחריות בסך של 5,000,000 ₪ למקרה ולתקופת ביטוח. הביטוח לא יהיה כפוף להגבלה בדבר חבות בגין קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם ותביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. הרכוש המשותף ו/או מבני הדירות ייחשבו כרכוש צד שלישי.

6. ביטוחי חברת הניהול יכללו את ההוראות כדלקמן:

- 6.1. הוראה בדבר ויתור על זכות המבטח לתחלוף כלפי הבעלים ו/או נציגות הבעלים, ובלבד שהויתור כאמור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.
- 6.2. הוראה לפיה הפרת תנאי הפוליסה בתום לב לא תיגרע מזכויות הבעלים ו/או נציגות הבעלים לקבלת תגמולי ביטוח ו/או שיפוי על פי הפוליסה.
- 6.3. הוראה לפיה הביטוח אינו כולל חריג לחבות המבטח עקב ו/או בקשר עם רשלנות רבתי מצד יחיד מיחידי המבוטח, ובלבד שלא יהיה באמור כדי לגרוע מחובות המבוטח וזכויות המבטח על פי חוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981.
- 6.4. הוראה לפיה הביטוח ראשוני לכל ביטוח אחר שנערך על ידי הבעלים ו/או נציגות הבעלים.