

נספח יב'

עקרונות הסכם ניהול - מחיר למשתכן

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

נספח יב'

הסכם ניהול - מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין: **חברת קורת גג ניהול ואחזקת מבנים (2021) בע"מ ח.פ. 51-6499035**

מרחוב _____

טל': _____ פקס': _____

(להלן - "חברת הניהול")

מצד אחד

לבין: 1. _____, ת.ז. _____

2. _____, ת.ז. _____

מרחוב _____

טל': _____

(ביחד ולחוד להלן - "המחזיק")

מצד שני

והואיל והמחזיק רכש מקורת גג וילה בע"מ ח.פ. 51-6034808 (להלן "מחברה") את הדירה בבניין שבפרויקט, בהתאם להסכם המכר כהגדרת מונח זה להלן;

והואיל ואופיו ורמתו של הבניין מחייב ניהול ואחזקה של הרכוש המשותף בידי גורם שיבצעם באופן ייחודי וריכוזי;

והואיל וחברת הניהול הסכימה לקבל על עצמה למלא תפקיד זה;

והואיל והמחזיק מעוניין ומסכים לכך שהניהול והביצוע הבלעדי של השירותים (כהגדרתם להלן) יהיו בידי חברת הניהול;

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ופרשנות

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

א. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

ב. כותרות הסעיפים נועדו לנוחות בלבד והן לא תשמשנה לפרשנות הוראות הסכם זה.

2. הגדרות

למילים ולביטויים לחלן יהא הפירוש המופיע לצדם, אלא אם נאמר במפורש אחרת או שהקשר הדברים מחייב פירוש אחר:

קורת גג ניהול ואחזקת מבנים (2021) בע"מ ח.פ. - 51-6499035	"חברה הניהול"
ההסכם מיום _____ לפיו רכש המחזיק מאת החברה את הזכויות בדירה.	"הסכם המכר"
מגרשים 254-256 בגוש 17827 חלקה 46 בנצרת ו/או כל גוש ו/או חלקות משנה אחרות ו/או נוספות אשר יוצרו מהני"ל עקב ביצוע פעולות רישום והסדר מקרקעין.	"המקרקעין"
בניין מס' (זמני) _____ שנבנה/יבנה על המקרקעין	"הבניין"
רוכשי הדירות בבניין	"המחזיקים"
כל השטחים והמתקנים בבניין שאינם דירות ו/או צמידות לדירות בבניין ובכלל זה מחסנים משותפים, מתקנים משותפים, שטחים משותפים ובכללם ככל שישנם: מועדון דיירים, שטחי גינון, חדר שנאים, חדרי חשמל ותקשורת, מאגרי מים, צוברי גז, חדר גרטרור ומפוחים, חדרי טכניים, מתקני חשמל ותאורה, מחסנים ושטחי אחסנה, מעליות, חדרי אשפה, חדרי מדרגות, מעברים ושטחים ומתקנים נלווים אחרים והכל בהתאם להוראות הדין.	"הרכוש המשותף"
ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, ניקיון, בדק (שאינו נוגע להתחייבויות החברה לפי הוראות הדין), תאורה, גינון, לשם אחזקה תקינה ושוטפת של הרכוש המשותף.	"השירותים"
מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה וכולל אותו מדד אף אם יתפרסם על ידי כל גוף או מוסד רשמי אחר וכן כולל מדד רשמי שיבוא במקומו.	"המדד"
נציגות בעלי הדירות בבניין.	"הנציגות"

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

3. ניהול וביצוע השירותים

- 3.1 המחזיק מוסר לחברת הניהול את הניהול והביצוע הבלעדי של השירותים ומתחייב שלא לבצע את השירותים בעצמו או באמצעות אחרים ושלא להפריע לביצועם ע"י חברת הניהול בהתאם להוראות הסכם זה ולדין.
- 3.2 המחזיק מייפה את כוחה של חברת הניהול לקבל לחזקתה את הרכוש המשותף ולעשות בשמו ובמקומו כל פעולה הנוגעת להתחייבויותיו בקשר לרכוש המשותף וזאת ככל שהנציגות לא תקבל את הרכוש המשותף קודם לכן.
- 3.3 חברת הניהול תהיה זכאית מדי פעם, לפי שיקול דעתה הסביר ובתאום עם הנציגות, לקבוע את היקף השירותים, סוגם, טיבם והחלק מהם אשר יסופק לבניין באופן מיוחד, אם בכלל, את זמן ואופן אספקתם ותוקפם.
- 3.4 ניהול וביצוע השירותים ייעשה על ידי חברת הניהול בעצמה ו/או אחרים, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של חברת הניהול. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזה שחברת הניהול תהיה רשאית להתקשר מפעם לפעם עם כל גוף אחר בהסכמים בדבר קבלת שירותי אחזקה בכלל ו/או שירותי אחזקה למערכות, מתקנים ושטחים הנכללים בשטחי הניהול והכל לצורך אחזקה תקינה של הרכוש המשותף ושמירה על רמת הבניין.
- 3.5 המחזיק מסכים לכך שחברת הניהול תקבע מדי פעם, נהלים והוראות בקשר למהות וביצוע השירותים וכן תהא רשאית לשנותם מעת לעת, לשם אחזקתו התקינה של הרכוש המשותף והפעילות הסדירה והתקינה והוא מתחייב לנהוג לפיהם ובלבד שנהלים והוראות כאמור יהיו סבירים בנסיבות העניין.
- מובהר ומוסכם בזה כי נהלים והוראות התואמים את הקבוע בתקנון המצוי ו/או בהסכם זה ו/או בתקנון הבית המשותף, אם יירשם, ייחשבו כסבירים בנסיבות העניין.
- 3.6 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 3.5 סיפא לעיל (ובכפוף לאמור בו) תהא חברת הניהול רשאית, אך לא חייבת, להנהיג בין היתר:
- 3.6.1 הוראות האוסרות להתקין או להניח מחוץ לדירה ו/או כל חלק ממנה, מתקנים או מיטלטלין כלשהם באופן קבוע. וכן הוראות האוסרות לקבוע ו/או לתלות שלטים ושאר סימנים מכל מין וסוג שהוא וזאת עד למועד רישום זכויות רוכשי הדירות בבניין בלשכת רישום המקרקעין ברכוש המשותף, בקירות החיצוניים ובמקומות גלויים.

- 3.6.2 הוראות בדבר הגבלה על השמעת רעש או יצירת מטרדים אחרים בבניין והכל כפי שקבוע בדין.
- 3.6.3 הוראות בדבר אופן השימוש וכללי ההתנהגות ברכוש המשותף, לרבות בנוגע לסדרי כניסה ויציאה, הכנסת אורחים לבניין או לפרויקט, סידורי גישה לרכוש המשותף ולשטחי הניהול, התנהגות וסידורי כניסה ויציאה בקשר לחניה וכו'.
- 3.6.4 הוראות המייעדות חלקים מהרכוש המשותף לשימושים מיוחדים כגון מעברים והצבת מתקנים.
- 3.6.5 הוראות וכללים בדבר אופן ודרכי ביצוע הובלות של מיטלטלין, ציוד וחומרים אל דירות המגורים ובדבר אופן ביצוע שיפוצים ועבודות ביחידות המגורים לרבות סדרי פינוי פסולת, מניעת לכלוך, רעשים ושאר מטרדים.
- 3.6.6 הוראות בעניין תחזוקת הצמחייה שתחיה בבניין ו/או בפרויקט (לרבות שתילת צמחים, השקיה, תחזוקה, דישון וכו') לרבות הוראות שיקבעו כי תחזוקתם תבוצע על ידי חברת הניהול ו/או ע"י מי מטעמה והוראות המחייבות כל מחזיק לאפשר לחברת הניהול גישה סבירה אל הצמחייה.
- 3.7 לחברת הניהול תהא חסמכות לקבוע, מפעם לפעם, על פי שיקול דעתה את היקף השירותים, סוגם, מתכונתם והאופן והמועד בו אלו יסופקו לרכוש המשותף ו/או לחלקים ממנו.
- חברת הניהול תהא מוסמכת, בכפוף להסכמת הנציגות, להרחיב את השירותים ולכלול בהם, מפעם לפעם גם שירותי ניהול אחרים ונוספים אשר מקובל לספקם בבניינים כגון הבניין דנן, הנדרשים על מנת לאפשר את ניהולו ואחזוקתו של הרכוש המשותף ברמה איכותית.
- כמו כן מוסמכת ורשאית חברת הניהול, בכל עת ובתאום עם הנציגות, לצמצם את היקף ומתכונת השירותים הניתנים.
- 3.8 לצורך ביצוע סמכויותיה שעל פי הסכם זה, תהא ראשית חברת הניהול להעסיק מנגנון עובדים טכניים, מקצועיים, מנהלים ואחרים וכן תהיה רשאית לנהל ולבצע את השירותים כולם או חלקם, בין בעצמה ובין באמצעות קבלני משנה או בכל דרך אחרת כפי שתקבע חברת הניהול, לרבות העסקה במשרה חלקית או מלאה, על פי חוזה מיוחד בתנאים שתמצא לנכון, עורכי דין, רואי חשבון, יועצים ואנשים אחרים שחברת הניהול תמצא לנכון להעסיקם. כל ההוצאות שיידרשו לשם ביצוע האמור לעיל יכללו בהוצאות האחזקה ובלבד שקודם לכן תקבל חברת הניהול את הסכמת הנציגות לכך.

3.9 לכשתבניין יירשם כבית משותף, הובהר למחזיק כי חברת הניהול תהווה את הנציג החוקי של הבית המשותף ובחתימתו על הסכם זה, המחזיק מאשר ומסמיך את חברת הניהול לפעול מטעמו ולייצגו בכל עניין הקשור לבית המשותף והכל בכפוף להוראות הרלוונטיות בהסכם זה ועל פי כל דין.

4. התחייבויות המחזיק

בנוסף לכל התחייבות אחרת הקבועה בהסכם זה, המחזיק מתחייב בזאת:

4.1 להיות קשור עם חברת הניהול ועם כל מי שיבוא במקומה ו/או מי מטעמה ו/או על פי הוראתה בכל העניינים הנוגעים לניהול וביצוע השירותים לפי הסכם זה ולהשתתף בכל ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים.

4.2 כי הוא והבאים מכוחו ומטעמו ישתפו פעולה עם חברת הניהול ועם כל מי שיבוא במקומה ו/או מי מטעמה ו/או על פי הוראתה ויעזרו לה בכל המקרים ששיתוף פעולה ו/א עזרה כזאת יידרשו כדי לאפשר את מתן השירותים והביצוע הסדיר והטוב של השירותים.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המחזיק מתחייב לחתום, על פי הוראת חברת הניהול על הסכמי התקשרות עם ספקי שירות חיצוניים, אשר יידרשו לשלם קבלת שירותים חיצוניים (כגון: חברת החשמל שתתקין ותחבר מונים לרכוש המשותף) וכן לשלם, ביחד עם שאר המחזיקים ביחידות המגורים, את כל הפיקדונות והתשלומים שיידרשו על ידי אותם ספקי שירותים, לצורך אספקת השירותים בכפוף להוראות הסכם המכר בעניין זה.

4.3 להרשות לחברת הניהול ולבאים מכוחה ו/או לנציג החברה ו/או כל מי שיבוא במקומם ו/או מטעמם ו/אן על פי הוראתם, להיכנס לדירה לשם ביצוע השירותים וזאת אך ורק אם לא ניתן לבצע פעולות אלה באופן סביר מתוך הרכוש המשותף, בין אם פעולות אלה תעשינה לצורך ביצוע תיקונים שיידרשו בחלק אחר בבניין או בפרויקט ובין היתר לפתוח קירות, רצפות, תקרות וחלקים אחרים, להחליף ולתקן אינסטלציה וצינורות ולהתחבר אליהם ולבצע כל מלאכה שתהיה דרושה לפי שיקול דעתה הסביר של חברת הניהול, לשם מילוי התחייבויותיה בהסכם זה. בכל מקרה של פעולה כאמור בסעיף זה תשתדל חברת הניהול כי ההפרעה למחזיק תהיה קטנה ככל האפשר, בכפוף להוראות הסכם המכר. הכניסה ליחידה כאמור בסעיף זה תעשה בתאום מראש וחברת הניהול תשיב את המצב לקדמותו בסיום ביצוע העבודות כאמור.

4.4 המחזיק מתחייב להודיע לחברת הניהול בהקדם על כל תקלה, בעיניו של אדם סביר, המחייבת פעולה מצד חברת הניהול.

4.5 בחתימתו על הסכם זה, מסכים המחזיק לכך שהסכם זה והוראותיו או כל חלק מהן, יירשמו ו/או יופקדו בלשכת רישום המקרקעין, בין על ידי הכללתו במסגרת תקנון הבית המשותף של הפרויקט ובין על ידי רישום הערה כי הוא קיים ומחייב ובין בכל דרך אחרת, הכל לפי שיקול דעתן הסביר של החברה וחברת הניהול.

5. הוצאות האחזקה ודמי האחזקה

5.1 המחזיק מתחייב לשאת ביחד עם יתר מחזיקי יחידות המגורים, החל ממועד תחילת מתן השירותים כהגדרתו בסעיף 7.1 להלן, בכל ההוצאות השירות והעקיפות שיהיו כרוכות בניהול וביצוע השירותים, ובביצוע התחייבויות חברת הניהול על פי הסכם זה (להלן: "הוצאות האחזקה").

"הוצאות האחזקה" יכללו בין היתר, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, את כל ההוצאות בגין מתן השירותים ובכלל זה הוצאות בגין ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש בדק (שאינו נוגע להתחייבויות החברה לפי הוראות הדין), תאורה, וכן הוצאות הכרוכות בטיפול בחצרות, גינות, קירות חיצוניים, גגות, שטחי החניה, בחדרי המדרגות, במעליות, באנטנות מרכזיות, במתקנים שונים ככל שיהיו של תקשורת, גנרטורים, מתקני פינוי אשפה, בחדרי התקשורת ובכל השטחים והמתקנים האחרים ובעניינים אחרים המיועדים לשרת את כל דיירי הבניין ו/או את חלקם, וכן הוצאות בגין ציוד וחומרים, הוצאות תקורה, פחת, הוצאות אדמיניסטרטיביות, הוצאות קיום ותפעול חברת הניהול, הוצאות ביטוח, הוצאות שכר, עובדים ויועצים, תשלומים ומיסים, הוצאות התפעול וכו'.

5.2 חברת הניהול תכלול בהוצאות האחזקה סכומים המיועדים לכיסוי פחת ו/או בלאי של שטחי הניהול בשיעור של 5% מהוצאות האחזקה (ללא סכומי הפחת) וזאת כדי להבטיח את האפשרות להחליף ו/או לחדש שטחים ו/או מתקנים. סכומי הפחת ייחשבו כפיקדון שיוחזק בידי חברת הניהול בחשבון נפרד כנאמנה של כל דיירי הפרויקט וישמשו לתוספת, לחידוש ולהחלפת שטחים, ציוד, מתקנים, מערכות ורכוש כפי שיידרשו מפעם לפעם.

כמו כן יכללו הוצאות האחזקה גם הוצאות מימון שיוצאו לצורך ביצוע השירותים וכל הקשור בהם (לרבות רכישת ציוד וחומרים שיידרשו לשם ביצוע השירותים).

5.3 בעלי הדירות בבניין יהיו רשאים למנות, על חשבונם, רואה חשבון על מנת שיבדוק את תקינותם של ספרי החשבונות וחברת הניהול מתחייבת לתת לו הסברים בנוגע להוצאות האחזקה ולאפשר לו לעיין בספרי החשבונות בתאום מראש.

5.4 חברת הניהול תנהל ספרי חשבונות מסודרים ונפרדים בקשר לפרויקט, שיכללו את כל הוצאותיה והכנסותיה לרבות אסמכתאות לרישומים. למחזיק תינתן זכות עיון בספרים

בתיאום עם חברת הניהול.

ספרי חברת הניהול וחשבוניותיה ישמשו הוכחה לכאורה בכל הנוגע לתשלומים שניתנו על ידי המחזיק לחברת הניהול.

5.5 חלקו של המחזיק בכלל הוצאות האחזקה (להלן: "דמי האחזקה") ייקבע בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.

5.6 חברת הניהול תהיה רשאית לשנות, על פי שיקולים ענייניים בלבד ובתאום מראש עם הנציגות, את המפתח לחלוקת הוצאות האחזקה ולקבוע יחס אחר בין דירות בעלי אופי או שימוש שונים ברכוש המשותף והמתקנים המשותפים של הבניין.

5.7 המחזיק מתחייב למסור לחברה במועד גמר חשבון לקראת מסירת החזקה בדירה, המחאות לפקודת חברת הניהול כמפורט להלן:

5.7.1 המחאה לפירעון מידי על סך גובה הפיקדון כהגדרתו להלן.

5.7.2 12 (שתיים עשרה) המחאות בגובה הסכום האמור בסעיף 5.5 לעיל עבור שנת הניהול הראשונה.

6. תשלומי המחזיק

6.1 החל ממועד מתן השירותים ומדי כל חודש, תכין חברת הניהול דרישת תשלום דמי אחזקה שתחושב על בסיס אומדן הוצאות האחזקה הצפויות, לפי קביעת חברת הניהול, בתקופה אליה מתייחסת דרישת התשלום. מובהר, כי דמי הניהול יהיו כפי שמקובל בשוק באיזור זה ולבניין דומה, בהתאם לשטח הדירה.

המחזיק מתחייב לשלם לחברת הניהול את דמי האחזקה בהתאם לדרישות התשלום בתוך 10 (עשרה) ימי עסקים מהמועד שחברת הניהול מסרה לו את דרישת התשלום.

לכל תשלום החל על המחזיק יתווסף מע"מ כשיעורו החוקי ביום התשלום בפועל, אותו מתחייב המחזיק לשלם לחברת הניהול במצורף לתשלום גופו. חברת הניהול תוציא חשבונית מס בסמוך לאחר קבלת כל תשלום כאמור מהמחזיק.

6.2 למען הסר ספק מוסכם ומוצהר כי על המחזיק לשלם לחברת הניהול את דמי האחזקה בין אם הוא מחזיק בדירה בעצמו, בין אם מסר את השימוש בה לאחר, בין אם אין הוא מחזיק בדירה בפועל כלל, בין אם הוא נהנה בפועל מהשירותים ובין אם לאו.

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

6.3 תוך תקופה שלא תעלה על 6 (שישה) חודשים מתום כל שנה קלנדרית, תערוך חברת הניהול חשבון סופי של הוצאות האחזקה בשנה הקלנדרית החולפת (**להלן: "החשבון השנתי"**) אשר יבוקר ויאושר על ידי רואי החשבון של חברת הניהול ויבוקר על ידי הנציגות והוא ישמש ראייה לכאורה לגובה הוצאות האחזקה ולחובת התשלום של המחזיק על פיו.

תוך תקופה שלא תעלה על 3 (שלושה) חודשים מתום כל מחצית שנה קלנדרית ודחינו עד ליום 30 בספטמבר) תערוך חברת הניהול חשבון (בלתי מבוקר) של הוצאות האחזקה במחצית השנה הקלנדרית החולפת ותעמידו לעיון המחזיקים במשרדה.

6.4 המחזיק מתחייב בזאת לשלם לחברת הניהול את ההפרשים, במידה ויהיו כאלה, בין הסכומים ששילם המחזיק על חשבון חלקו המשוער בהוצאות האחזקה ודמי הניהול ובין סכומי הוצאות האחזקה המופיעים בחשבון השנתי ודמי הניהול הנגזרים מהם. התשלום יבוצע תוך 10 (עשרה) ימי עסקים מהיום שבו הגישה חברת הניהול את החשבון השנתי למחזיק. במידה וההפרשים יהיו לזכותו של המחזיק, יזכה חשבונו בהתאם, מתוך התשלומים הראשונים העוקבים לאחר הגשת החשבון השנתי.

6.5 המחזיק לא יהיה רשאי לקזז סכומים כלשהם מתשלומים או מחובותיו לחברת הניהול.

6.6 חברת הניהול תשקיע כל כסף עודף שיחיה ברשותה בין אם מתוך קרנות ובין מתוך כספי פיקדונות ובין מכל מקור אחר, בפיקדון שקלי לתקופות קצובות או בכל צורה אחרת לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להסכמת הנציגות.

6.7 פיקדון:

6.7.1 על מנת להבטיח את קיום השירותים כאמור בהסכם זה, כסדרם וכן את התחייבות המחזיק, יפקיד המחזיק, קודם למסירת הדירה לחזקתו, בידי חברת הניהול, פיקדון בסך השווה לדמי האחזקה החלים עליו על פי הסכם זה, לתקופה של 3 חודשים בצירוף מע"מ (**להלן: "הפיקדון"**), וזאת בנוסף לתשלומים המפורטים בסעיף 6.1 לעיל.

6.7.2 במקרה שהמחזיק לא יעמוד בתשלום כלשהו במועדו, כאמור בהסכם זה, תהיה חברת הניהול רשאית, לאחר מתן התראה בכתב של 15 (חמישה עשר) ימים מראש ומבלי לגרוע מיתר תרופותיה עקב כך, להשתמש בכספי הפיקדון לכיסוי התשלום כאמור.

6.7.3 השתמשה חברת הניהול בכספי הפיקדון לכיסוי תשלום שלא שולם במועד על ידי המחזיק, מתחייב המחזיק להשלים ולשלם לחברת הניהול את הסכום ששולם מתוך

כספי הפיקדון, מיד עם דרישתה הראשונה, על מנת שבכל עת ימצא בידי חברת הניהול מלוא סכום הפיקדון.

6.7.4 אם לא ישלים המחזיק את סכום הפיקדון כאמור, הרי שבנוסף לכל סעד הנתון לחברת הניהול, ינוכה הסכום ששולם מתוך כספי הפיקדון, מסכום הפיקדון שיוחזר למחזיק כאמור בסעיף 6.7.5 להלן, כשסכום הניכוי צמוד לשער עליית המדד מהיום בו היה על המחזיק להמציא את התשלום אשר לא עמד בו ועד ליום החזרת הפיקדון.

6.7.5 המחזיק יהיה זכאי להחזר פיקדון או יתרתו, לאחר ניכוי סכומים ממנו, כאמור בסעיף 6.7.4 (להלן: "יתרת הפיקדון") אם יעביר זכויותיו בדירה, ובלבד שהסדיר את חובותיו לחברת הניהול עד מועד ההעברה ובתנאי מצטבר נוסף, שהנעבר חתם על הסכם ניהול, בנוסח שיחיה מקובל בחברת הניהול במועד ההעברה והפקיד בידי חברת הניהול פיקדון כפי שיקבע על ידי חברת הניהול באותה עת.

6.7.6 יתרת הפיקדון תוחזר, בכפוף לאמור בסעיף 6.7.5 לעיל, כשהיא צמודה לשיעור עליית המדד, כשהמדד הבסיסי יהיה המדד האחרון הידוע בעת הפקדת הפיקדון בפועל בידי חברת הניהול והמדד החדש יהיה המדד האחרון הידוע בעת החזרת יתרת הפיקדון.

7. תקופת ההסכם

7.1 חברת הניהול מתחייבת לבצע את השירותים החל ממועד מסירת 30% לפחות מהדירות בבניין לרוכשיהן (להלן: "מועד תחילת מתן השירותים").

7.2 תקופת הסכם זה הינה התקופה שממועד תחילת מתן השירותים ועד תום 24 חודשים ממועד תחילת מתן השירותים (להלן: "תקופת ההסכם").

8. העברת זכויות על ידי המחזיק

8.1 המחזיק מתחייב בזאת כי אם יעניק באופן כלשהו זכויות חזקה ו/או שימוש בדירה במשך תקופת ההסכם, יהיה עליו, לפני חתימת ההסכם בינו לבין מקבל הזכות, לעשות כמיטב יכולתו כדי לגרום לכך שמקבל הזכות יחתום עם חברת הניהול על הסכם ניהול, במועד שיקבע לכך על ידי חברת הניהול.

8.2 המחזיק מתחייב לכלול תנאי נספח זה, ברוח זו, בכל הסכם שיערוך עם אחר בקשר לזכויות בדירה (להלן: "מקבל ההעברה").

8.3 חתימת הסכם הניהול ע"י מקבל ההעברה עם חברת הניהול, לא תשחרר את המחזיק

מהתחייבויותיו על פי הסכם זה והוא יישאר אחראי למילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה עד להסדרת כל חיוביו כלפי חברת הניהול.

9. העברה/הסבה ע"י חברת הניהול

- 9.1 חברת הניהול תהיה רשאית להעביר את הטיפול בניהול וביצוע השירותים על כל הנובע מהם, וכן תהיה רשאית להעביר ו/או להסב ו/או להמחות את כל זכויותיה וחובותיה על פי חוזה זה לידי חברת ניהול אחרת או לידי גוף משפטי אחר הקיים או שיוקם בעתיד, בעל יכולת מתאימה לביצוע השירותים (להלן: "הצד השלישי") ובלבד שהצד השלישי יקבל על עצמו את מילוי כל התחייבויותיה של חברת הניהול על פי הסכם זה.
- 9.2 חברת הניהול תהיה פטורה מכל חובותיה והתחייבויותיה כלפי המחזיק ושאר מחזיקי ובעלי הזכויות בדירות ובבניין, החל מהמועד בו ימסור הצד השלישי הודעה בכתב לפיה קיבל על עצמו את מילוי כל ההתחייבויות של חברת הניהול על פי הסכם זה.
- 9.3 על אף האמור בסעיפים 9.1 ו-9.2 לעיל, במקרה שחברת הניהול תחליט להעביר את זכויותיה לחברת ניהול אחרת המהווה מבחינה מהותית גוף אחר (כלומר שאינו גוף קשור כגון חברה קשורה וכיו"ב) תהיה הנציגות רשאית לסרב לקבלת השירותים על ידי הצד השלישי ולהודיע על הפסקת ההתקשרות עם חברת הניהול.

10. ביטוח על ידי חברת הניהול

- 10.1 חברת הניהול תהיה רשאית בכפוף להסכמת הנציגות, לגרום לביטוח הרכוש המשותף וכן לערוך ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בכלל ובגין פעילויות חברת הניהול בבניין ו/או בכל חלק ממנו ו/או הקשור בו בפרט, וכן ביטוחי חבות מעבידים בגין חבותה כלפי כל עובדיה וכן לערוך ביטוחים נוספים ו/או לרכוש כיסויים נוספים בגין הרכוש המשותף ו/או שטחי הניהול ו/או פעילותה כפי שתמצא לנכון, הכל בתנאים ובאופן כפי שתמצא לנכון, לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להסכמת הנציגות.
- 10.2 המחזיק נותן את הסכמתו המפורשת לאמור בסעיף 10.1.
- 10.3 בביטוחים שיערכו על ידי חברת הניהול יצוין כי הזכויות לניהול משא ומתן ולקבלת תגמולי ביטוח מאת המבטח יהיו של חברת הניהול ו/או של החברה בלבד. חברת הניהול ו/או החברה יגרמו לכך כי תגמולי ביטוח בגין נזק שנגרם לשטחי השימוש המשותף ישמשו לשם כינון האבדן או הנזק שנגרם לשטחי השימוש המשותף כאמור.

10.4 כל ההוצאות הכרוכות בעריכת הביטוחים דלעיל ייחשבו כחלק מהוצאות האחזקה.

10.5 מוסכם בזה במפורש, כי אין בעריכת הביטוחים כאמור לעיל, או באי עריכתם, כולם או מקצתם, כדי להטיל אחריות כלשהי על חברת הניהול, והמחזיק יהיה מנוע מלתבוע אותה או להעלות נגדה כל דרישה או טענה בכל דבר הקשור או הנובע במישרין או בעקיפין, מטיבם, מסוגם, מהיקפם, מתנאייהם, מסכומיהם של ביטוחים אלה ו/או מאי עריכת הביטוחים האמורים, כולם או מקצתם.

11. אחריות חברת הניהול

מובהר ומוסכם כי בכל מקרה לא תחשב חברת הניהול כ"שומר" מכל סוג שהוא על הדירה ו/או תכולתה ו/או על איזה שטח הכלול בבניין ו/או בפרויקט ו/או ברכוש המשותף לצורך ו/או בקשר עם חוק השומרים, תשכ"ז - 1967 ו/או האחריות לפי אותו חוק ו/או אחריות מסוג דומה בין חוזית ובין נזיקית ובין אחרת. האמור לעיל הינו בכפוף לכך שחברת הניהול אינה המוכרת על פי הסכם המכר.

12. הפרות ותרופות

12.1 בכל מקרה שהמחזיק יאחר, מעבר ל- 14 (ארבעה עשר) ימים, בתשלום כלשהו, המגיע ו/או שיגיע ממנו לחברת הניהול לפי הסכם זה, או אם יפר תנאי הסכם זה, תהיה חברת הניהול רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לכל סעד אחר המגיע לה על פי דין, על פי בחירתה היא, לנקוט באחד או יותר מהדברים הבאים:

12.1.1 להפסיק בשלמות או בחלקים את ניהול וביצוע השירותים הניתנים למחזיק ו/או

12.1.2 לחוסף על כל תשלום או הוצאה המגיעים מהמחזיק ואשר לא שולם במועדו, ריבית בשיעור שיהיה מקובל אותה שעה בבנק לאומי לישראל בע"מ, למשיכות יתר חריגות בחשבונות דביטוריים.

12.1.3 לפעול בכל דרך אחרת הנתונה לה על פי הדין.

12.2 לדרוש מן המחזיק את כל ההוצאות או התשלומים שיחולו על חברת הניהול עקב הפרת הסכם זה על ידי המחזיק ו/או שיידרשו כדי לאחוז בצעדים נגדו.

12.3 סירובו או אי נכונו של המחזיק לקבל שירות כלשהו ו/או הפסקת מתן השירותים למחזיק בהתאם להוראת סעיף 12.1.1 לעיל, לא ישחררו את המחזיק מחובת השתתפותו במלוא הוצאות האחזקה, לרבות הוצאות התפעול בהתאם לתנאי הסכם זה.

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת

12.4 הובהר למחזיק שקיום כל התחייבויותיו על פי הסכם זה במלואן, מהווה תנאי לביצוע נאות של השירותים על ידי חברת הניהול כלפיו וכלפי יתר מחזיקי הדירות בבניין וכי הפרת תנאי חוזה זה ע"י המחזיק עלולה לפגום ו/או לסכל ו/או למנוע מחברת הניהול לבצע את השירותים כולם ו/או חלקם וברמה נאותה כלפיו וכלפי יתר מחזיקי הדירות ובכך לגרום נזקים ו/או אובדן ו/או אי נוחות לחברת הניהול ולצדדים שלישיים.

13. שונות

- 13.1 כל ארכה, ויתור או שינוי בתנאי מתנאי הסכם זה וחוראותיו על ידי מי מהצדדים לא יהיו בני תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים. ארכה, ויתור או שינוי שנעשו במקרה אחד לא יהיו תקדים מחייב למקרים אחרים.
- 13.2 כל הודעה שישלח צד בדואר רשום למשנהו, לכתובת הרשומה בכתורת ההסכם, אלא אם הודיע צד למשנהו בכתב על שינויה, תחשב כאילו הגיעה ליעדה עם הנחתה בכתובות הנ"ל על ידי שליח, או בתום 72 שעות מעת מסירתה למשלוח בדואר רשום, או במועד מסירתה בפועל, לפי המוקדם.
- 13.3 הודעה בכתב שחברת הניהול תלתה על לוח מודעות של הבניין, או במקום מרכזי ובולט אחר של הבניין או של הפרויקט, תחשב כאילו נמסרה כדין 48 שעות לאחר שנתלתה כאמור.
- 13.4 היה ואחד מיחידי המחזיק יחתום על כל מסמך, מכתב או אישור מכל סוג שהוא בכל עניין ודבר הקשור בהסכם שירותים זה, ביצועו או הנובע ממנו, תחייב חתימתו את יתר יחידי המחזיק וחתימת הסכם ניהול זה על ידי יחידי המחזיק תחשב לכל דבר ועניין כמתן הרשאה על ידי יחידי המחזיק בינם לבין עצמם, ומאחד למשנהו לחייב את יתר יחידי המחזיק בינם לבין עצמם בכל עניין ודבר הקשור בהסכם זה.

ולראיה באו על החתום במקום ובמועד דלעיל:

המחזיק

המחזיק

חברת הניהול

חתימת הקונה

קורת גג וילה בע"מ - המוכרת