

## הסכם ניהול בניין

נערך ונחתם בירושלים בתאריך \_\_\_\_\_

(להלן: "החברה" או "חברת הניהול")

מצד אחד

בין

שם \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

שם \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

לבין נציגות מוסמכת מטעם ועד הבית

רחוב: הגדוד העברי 2 ירושלים

(להלן: "נציגות הדיירים" או "וועד הבית")

מצד שני

**הואיל** וחברת הניהול עוסקת במתן שירותי ניהול ואחזקה שוטפים בבתיים משותפים (להלן "שירותי ניהול").

**והואיל** וועד הבית משמש כדין נציגם המוסמך והבלעדי של דיירי הבניין ברחוב הגדוד העברי 2 ירושלים (להלן – "הבית", "הבניין")

**והואיל** וההחלטה בדבר התקשרות למתן שירותי הניהול באמצעות החברה נתקבלה בהסכמת הדיירים על פי חוק (לפחות שני שלישים מהדיירים אשר הנם בעלי הרכוש המשותף) פרוטוקול ישיבת כללית של הדיירים מצ"ב כנספח ב' להסכם זה.

**והואיל** ועד הבית פנה לחברה בבקשה לבצע עבורו את הניהול והאחזקה השוטפת של הבניין, והחברה הסכימה לקבל על עצמה את ביצועה, הכול ע"פ תנאי הסכם זה כדלהלן.

## לפיכך, הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

### 1. תקופת ההסכם

1. תקופת ההתקשרות (להלן – "תקופת ההתקשרות", "תקופת ההסכם") הינה ל-12 חודשים מיום \_\_\_\_\_ עד יום \_\_\_\_\_ עם אפשרות להארכה על-פי תנאי הסכם זה.
2. בהעדר הודעה על ידי מי מהצדדים להסכם זה, אשר תימסר בכתב לצד השני לפחות 60 (שישים ימים) לפני תום תקופת הסכם זה כאמור לעיל, יתחדש הסכם זה, באופן אוטומטי לתקופה נוספת של שנה, וחוזר חלילה, בתנאים ובסכומים הקבועים בהסכם זה ובנספחיו.
3. על אף האמור לעיל, מוסכם כי תהיה תקופת ניסיון של 90 ימים (להלן "תקופת הניסיון") שבה ועד הבית יהיה רשאי להביא לביטול של הסכם זה, במתן הודעה של 30 ימים.
4. על אף האמור, תהיה חברת הניהול רשאית בכל עת, ללא צורך בהנמקה כלשהי לסיים ו/או לבטל את הסכם זה על נספחיו באמצעות הודעה בכתב לנציגי הדיירים, לפחות 75 (שבעים וחמישה ימים מראש). הודעה כאמור של ביטול תחייב את החברה בהשבה של כל המחאה ו/או תשלום של בעל דירה ו/או מי מטעמו שיש בידה לידי ועד הבניין של אותו בעל דירה.
5. מובהר כי כל הודעה מצד וועד הבית על ביטול ההסכם, תהיה אך ורק כשבידיהם פרוטוקול חתום ע"י 51% מבעלי הדירות המבקשים זאת.

### 2. הצהרות והתחייבויות חברת הניהול

1. חברת הניהול מצהירה כי יש לה את הידע והניסיון לצורך מתן שירותי הניהול בהתאם לתנאי הסכם זה ולפי הצעת המחיר וכי היא תפעל במקצועיות, בשקידה, ותוך שמירת זכויות בעלי הדירות ו/או הנציגים ו/או מי מהם ו/או מי מטעמם.
2. חברת הניהול תדאג לגבות מהדיירים את מיסי הוועד השוטפים החלים עליהם בהתאם להחלטות הוועד, ולשם כך לנקוט במקרה הצורך בצעדים משפטיים כפי שימצא לנכון ועל פי שיקול דעתה באישור הוועד.
3. לצורך ביצוע התחייבויותיה על פי הסכם זה תוכל חברת הניהול להעסיק, לפי שיקול דעתה, עובדים, קבלנים, קבלני משנה, בעלי מקצוע ואנשים מגופים אחרים כלשהם (להלן

–"נותני שירותים", שתמצא לנכון להעסיקם ו/או להתקשר עימם לשם ניהול וביצוע השירותים.

4. יובהר, כי אם לצורך התחייבותה ע"פ הסכם זה תעסיק חברת הניהול אחרים כאמור לעיל, הרי שחברת הניהול תישאר אחראית כלפי הדיירים וועד הבית לכל התחייבויותיה על פי הסכם זה והכול ובנוסף מבלי לגרוע מאחריות הצדדים השלישיים כלפי הנציג ו/או כל צד שלישי מכח דין ו/או הסכם.

5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי החברה לא תהיה אחראית לכל תקלה ו/או נזק בבניין המגורים וברכוש המשותף ולרבות נזק אשר נובע מהפעלה לא נכונה של מי מהמערכות הקיימות בבניין המגורים וברכוש המשותף על ידי נציגות הבניין ו/או מישהו מטעמה ו/או מי מדיירי הבניין ו/או מי מאורחי הבניין ו/או צד ג' כלשהו אשר שהה בבניין גם אם מוגדר כאורח ו/או ממעשה ו/או מחדל של מי מן המנויים לעיל ו/או מטעמם, למעט נזקים שנגמרו ע"י חברת הניהול כתוצאה ממעשה או מחדל.

### 3. הצהרות והתחייבויות ועד הבית

1. ועד הבית מצהיר כי הוא הוסמך ע"י הדיירים בבניין להתקשר בהסכם זה ולחייב את כלל דיירי הבניין והכל בהתאם לפרוטוקול המצורף.

2. ועד הבית מצהיר כי ישתפו פעולה עם חברת הניהול כדי לאפשר את ניהול השירותים ואת ביצועם הסדירים והטובים.

3. ועד הבית מצהיר כי יסייעו, במידת הצורך ועל פי שיקול דעתם, לחברת הניהול לקבל הרשאה ממי מהדיירים, להיכנס לנכסו, על פי הודעה מראש במידת האפשר לשם ביצוע התחייבויותיה של חברת הניהול בהסכם ו/או בנספחיו ו/או לשם מתן השירותים, בין אם מדובר בעבודה הנדרשת לצורך ביצוע בדירה של אחד הדיירים או ברכוש המשותף. בכל מקרה של פעולה כאמור, חברת הניהול תעשה את מיטב המאמצים כי הפרעה למחזיק הנכס תהיה קטנה ככל האפשר וכי בהקדם האפשרי יוחזר מצב הנכס לקדמותו

4. ועד הבית ממנה את חברת הניהול לגבות מדיירי הבניין את התשלומים שתשלומם חל עליהם ולנקוט באמצעים המשפטיים שידרשו לכך, אם ידרשו לכך, מעת לעת על-פי שיקול דעתו, לאחר ידוע וועד הבית ובהתאם לכללי האגודה לתרבות הדור.

5. מובהר, שבכל נקיטת הליך ו/או אמצעי משפטי כנגד דייר, תדרוש החברה מהדייר שנגדו ננקטו ההליכים המשפטיים לשאת בהוצאות ההליך.
6. ועד הבית מסמיך את החברה למנות עו"ד מטעמה לטיפול בתביעות משפטיות כנגד סרבני תשלום בבניין ומתחייב לחתום על ייפוי כח לשם כך מיד עם דרישת החברה. כל זאת לאחר קבלת אישור מועד הבית.
7. ועד הבית מסמיך את החברה להתקשר בשמה עם אחרים לשם ביצוע העבודות שחובת ביצוען על-פי הסכם זה חלה על חברת הניהול.
8. על מנת למנוע ספק יובהר, כי בין חברת הניהול ו/או עובדיה ו/או הגורמים המפורטים לעיל לבין וועד הבית ו/או מי מחבריה לא ישררו יחסי עובד מעביד.
9. במסגרת מתן שירותי הניהול לבניין, רשאית חברת הניהול, מידי פעם, לקבוע נוהגים ונהלים שמטרתם הבטחת ניהולו התקין והשוטף של הבניין וזאת על פי שיקול דעתה המקצועי ובאישור הועד.
10. כל תיקון/שיפוץ בבניין העולה על סכום של 500 ₪ יחייב אישור מראש של ועד הבית. על אף האמור, במקרה חרום חברת הניהול לא תצטרך לקבל את הסכמת ועד הבית.
11. מובהר ומוסכם בזאת כי במידה ויופסק הסכם זה על ידי מי מהצדדים, תנא רשאית חברת הניהול לקזז כל סכום המגיע לה בגין הסכם זה.

#### 4. שירותי ניהול

1. עבור דמי הניהול אשר ישולמו לחברה ע"י הדיירים, תהיה חברת הניהול אחראית לביצוע הפעולות המפורטות בנספח א' להסכם זה ולהסדרת התשלומים הנובעים מהם. מובהר, למען הסר ספק, כי המפרט המופיע בנספח א' הוא אשר קובע את סל השירותים שהחברה התחייבה לתת לבניין עבור דמי הניהול, ובכל מקרה של אי התאמה יש לנהוג על פיו.
2. שכירת שירותים וביצוע תיקונים וטיפולים ברכוש המשותף ובמתקניו יעשו בעצה אחת עם ועד הבית ובאישורו מראש. שכרה החברה שירותים מנותני שירותים (כהגדרתם להלן) לצורך טיפול ו/או ניקיון ו/או תיקון תקלות בבניין ו/או לכל נושא אחר המסור לטיפולם לפי הסכם זה יישא וועד הבית בעלויות הכרוכות בכך וישלם לחברה או ישירות לנותן השירות עם קבלת דרישת תשלום מפורטת ולפי הנחיית החברה.

3. הוצאות חברת הניהול בגין ניהול ואחזקת הבית, לרבות טיפול משפטי ואחר יהיו מתוך כספי ועד הבית שברשותה ובניהולה. מעבר לכך, תהיה רשאית החברה לדרוש מן הדיירים, כיסוי ההוצאות ככל שיהיו, בגין ניהול הבית וזאת מעבר לדרישות התשלום החודשיות השוטפות ובלבד שנתקבל אישור מראש לכך מועד הבית לפני ההוצאה בפועל, אלא אם מדובר במקרה חירום.

4. מובהר, למען הסר ספק, כי כל פניה של חברת הניהול לערכאות משפטיות בשם ועבור ועד הבית תתבצע לאחר קבלת אישור מועד הבית תוך הסכמה כי כלל ההוצאות המשפטיות יכוסו על ידי וועד הבית עד לכיסויים ע"י צד ג'.

#### 5. תנאי תשלום

1. עבור שירותי הניהול חברת הניהול תקבל שכ"ט חודשי של 400 ₪ בתוספת מע"מ.

2. תשלום ועד הבית יגבה בשיקים דחויים עבור 12 חודשים. במקרה של חידוש הסכם ועד הבית יעבירו 12 שיקים דחויים נוספים.

#### 6. ביטוח

1. ועד הבית תערוך פוליסת ביטוח שמכסה את כל הרכוש המשותף במבנה הבניין ומתקניו, לרבות נזקים לצד שלישי.

#### 7. שונות

1. נציגות הדיירים מוסרת בזאת לחברת הניהול באופן בלעדי בתקופת הסכם זה את הניהול של הבניין ומתחייבת שלא לבצע את שירותי הניהול ו/או חלק מהם בעצה ו/או ע"י אחר זולת חברת הניהול.

2. במהלך התאספות כל חברי הוועד לפגישה, תהיה חברת הניהול חלק בלתי נפרד מהפורום.

3. שירותי הניהול יינתנו ע"י החברה בשעות העבודה המקובלות בימים א-ה (08:30 – 18:00), למעט תקלות דחופות אשר מצריכות טיפול מיידי. החברה תעמיד לרשות ועד הבית מספר טלפון לשעת חירום.

4. כל הפרה של אחד מסעיפי החוזה תחשב להפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א 1971 ובלבד שינתן פרק זמן של 14 ימים על ידי כל צד למשנהו לתקן כל הפרה הניתנת לתיקון.

5. לחברה תהיה הרשאה לצפייה בנתוני החשבון באמצעים אשר יעמיד לרשותה ועד הבית.

**על כל זה באנו על החתום:**

**צד' א:**

MLG ניהול נכסים בע"מ

**חתימה:**

**חותמת חברה:**

**צד ב':**

**נציג וועד הבית המוסמך:**

**נציג וועד הבית המוסמך:**

**שם:**

**שם:**

**ת.ז.:**

**ת.ז.:**

**חתימה:**

**חתימה:**

נספח א'

הערות	שירות	סד'
ביקורת שבועית במבנה	<b>שירותי ניהול ואחזקה MLG ניהול נכסים בע"מ</b>	1
מעקב אחר שירותי ניקיון ואחזקה שוטפים במבנה		2
מעקב אחר תשלומים לספקים חיצוניים (חשמל, מים, גז וכו')		3
מעקב אחרי בדיקות תקופתיות ובטיחות המעלית		4
טיפול בבעיות דחופות אשר עלולות לצוץ בכל עת, כגון: תקלה בצנרת, חשמל וכו'.		5
הפקת דוחות חצי שנתיים אשר יועברו לוועד הבית בנוגע לכלל הטיפולים אשר בוצעו בתקופה האמורה		6
שירותי גבייה - טיפול בדיירים שאינם משלמים יבוצע ע"י חברת הניהול		7