

הסכם שירותים וניהול נכס מקרקעין

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת 2017

בין
אוונרהוד בע"מ, ח.פ. 51-5487585
מרחוב יהושע בן נון 55, תל אביב
(להלן: "החברה")

מצד אחד

לבין
כל אחד מיחיד המזמין המנויים בנספח א' להסכם זה
(להלן: "המזמין")

מצד שני

הואיל ויחיד המזמין הינם, ביחד, הבעלים של כל הזכויות בדירה בשטח של _____ מ"ר, בבניין המצוי ברחוב _____, והידועה כתת חלקה _____, חלקה _____, בגוש _____ (להלן: "הנכס");

והואיל והמזמין מעוניין לקבל מהחברה את השירותים ושירותי הניהול (כהגדרתם בהסכם זה להלן) אותם תספק החברה למזמין, הכל עפ"י הוראות הסכם זה;

והואיל והחברה מסכימה לספק למזמין את השירותים ושירותי הניהול כהגדרתם בהסכם זה שלהלן, הכל כמפורט בתנאי הסכם זה להלן;

והואיל וברצון הצדדים להסדיר את יחסיהם המשפטיים בהסכם זה;

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

- 1.1. המבוא להסכם זה ונספחו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים כיתר תנאיו.
- 1.2. כותרות הסעיפים באות לצורך הנוחיות בלבד ואין לפרש תנאי מתנאי הסכם זה לפיהן.
- 1.3. בכל מקום בהסכם זה בו יירשם "הסכם השיתוף" הכוונה הנה להסכם השיתוף בין כל יחיד המזמין אשר נחתם על ידם בקשר עם רכישת הנכס.

2. הצהרות והתחייבויות המזמין

כל אחד מיחיד המזמין מסכים, מצהיר, מתחייב ונותן הסכמותיו הבלתי חוזרות, כדלהלן:

- 2.1. כי הוא מתחייב לרכוש את חלקו היחסי בנכס, זאת בהתאם להוראות הסכם המכר לרכישת הנכס.
- 2.2. כי ככל ולא יעמוד במלוא התחייבויותיו כאמור בהסכם לרכישת הנכס ו/או בהסכם השיתוף ו/או בהסכם זה, מבלי לפגוע בכל זכות ו/או תביעה ו/או דרישה ככל שתהיה להחברה ו/או למי מיתר יחיד המזמין, מבלי לגרוע מכל זכות אחרת תהיה החברה רשאית לחלט באופן מידי את סכום פיקדון

הרכישה בסך של 5,000 ₪, אותם שילם אותו יחיד מזמין לחברה כדמי רצינות בעבור רכישת הנכס, עובר לחתימתו על הסכם זה.

כמו כן, יאבד אותו יחיד המזמין את זכאותו לרכוש את חלקו היחסי בנכס והחברה תהיה רשאית לבצע כל פעולה דרושה בכדי לבטל זכותו כאמור ולהכניס רוכש אחר במקומו לצורך רכישת החלק היחסי בנכס ו/או לרכוש את חלקו היחסי בנכס ממוכר הנכס ויחיד המזמין מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או הרוכש החדש ו/או מוכר הנכס בקשר עם כך.

2.3. כי הוא הבעלים הבלעדי של חלקו היחסי בנכס וכי ביחד עם יתר יחידים המזמינים האחרים הוא מהווה הבעלים של מלוא מלוא הזכויות בנכס.

2.4. כי ככל שיידרש, הוא יודיע לשוכר ו/או לכל מחזיק בנכס, כולו או חלקו, כי המזמין התקשר עם החברה בהתאם להוראות הסכם זה.

2.5. כי אין כל מניעה על פי הדין ו/או הסכם ו/או אחרת להתקשרותו בהסכם זה.

2.6. כי הוא ו/או מי מטעמו ישתפו פעולה עם החברה באופן מלא ויסייעו לה בכל מקרה בו שיתוף פעולה כאמור דרוש לצורך מתן השירותים כהגדרתם להלן ולצורך ניהול הנכס וביצוע שירותי הניהול באופן סביר.

2.7. כי הוא מתחייב למלא באופן מלא ומדויק את הוראות הסכם זה והוראות הסכם השיתוף עליו חתם בקשר עם רכישת הנכס ונותן לחברה הסכמתו הבלתי חוזרת למילוי תפקידה בהתאם להוראות הסכם זה והוראות הסכם השיתוף עליו חתם בקשר עם רכישת הנכס.

2.8. כי הוא מתחייב להרשות ו/או לגרום להרשות לחברה ו/או למי מטעמה להיכנס לנכס לשם ניהולו וביצוע שירותי הניהול בכל תקופת ההסכם.

2.9. כי זכויותיו בנכס נקיות מכל זכות או טענה של צד ג', כי לא תלויה נגדו תביעה משפטית בגין הנכס וכי הוא אינו יודע על כוונה להגיש כנגדו תביעה משפטית כאמור.

2.10. כי נכון למועד חתימתו על הסכם זה לא קיים כנגדו תיק הוצל"פ ו/או תיק פשיטת רגל וכן לא הגיש בקשה לפתיחת הליכי פשיטת רגל ו/או לא ידוע לו על תביעה כספית כלשהי אשר הוגשה כנגדו.

2.11. כי עורך הדין, כפי שמונה על ידי המזמין בהתאם להסכם ייצוג המצורף כנספח ג' להסכם זה (להלן: "עורך הדין"), יהיה עורך הדין אשר ייצג את המזמין (כולם ביחד וכל אחד לחוד) במסגרת העסקה לרכישת ומכירת חלקם בנכס, בהתאם להוראות הסכם זה והוראות הסכם השיתוף מיום _____, והוא מתחייב לצורך כך לחתום על הסכם ההתקשרות עם עורך הדין ועל ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת עורך הדין.

2.12. כי החברה תהיה רשאית להתקשר בשמו ובעבורו בהסכם שכירות להשכרת הנכס וכן לחתום בשמו ובעבורו על הסכם השכירות עפ"י ייפוי הכוח עליו חתם לטובת החברה.

2.13. כי ידוע לו שבגין השכרת המושכר יתכן והוא יחוייב בתשלום מס (מס הכנסה אישי). בהתאם לכך מתחייב, כל אחד מיחיד המזמין, כי יהיה אחראי באופן אישי ובלעדי לשלם את המס האישי החל עליו (בגין חלקו היחסי), ככל וחל, ועליו בלבד החובה לבדוק חבות זו ולשלם את המס בהתאם להוראות החוק.

3. השירותים בגין רכישת ומכירת הזכויות בנכס

במסגרת רכישת הנכס ומכירת הזכויות בו (לאחר רכישתו על ידי המזמין) תספק החברה למזמין את השירותים כמפורט להלן:

3.1. החברה תספק למזמין טרם רכישת הנכס חו"ד שמאית בדבר מצבו התכנוני והקנייני של הנכס לרבות שווי הנכס.

3.2. החברה תספק למזמין פלטפורמה אינטרנטית וכן שירותים אדמיניסטרטיביים אשר יאפשרו את איגוד יחיד המזמין לצורך רכישת הנכס.

3.3. החברה תפנה את המזמין לעורך הדין כהגדרתו לעיל (עורך דין חיצוני ממשרד עורכי דין בעל מומחיות בתחום הנדל"ן) אשר ייצג וילווה את בעלי הדירות בקשר לרכישת הנכס כמפורט בהסכם ייצוג אשר ייחתם בין המזמין ולבין עורך הדין.

3.4. החברה תפרסם באתר החברה (באופן כפי שיקבע על ידי החברה) את חלקו של כל יחיד מזמין אשר ירצה למכור את חלקו בנכס לאחד השותפים האחרים בנכס או לרוכש חיצוני אחר (בהתאם להוראות הסכם השיתוף) שירצה לרכוש את חלקו של אותו יחיד מזמין בנכס.

3.5. החברה תכין בעבור המזמין תקציר מצב נכס, במסגרתו יקבל המזמין תקציר המתאר את כל הפרטים הרלוונטיים לגבי הנכס. לתקציר זה תצורף חוות הדעת השמאית המלאה (כמפורט בסעיף 3.1 לעיל).

(האמור בסעיף 3 לעיל על תתי סעיפיו ייקרא להלן: "השירותים")

4. מינוי חברת ניהול

4.1. המזמין ממנה בזאת את החברה לצורך ניהולו הבלעדי של הנכס על ידה, בתקופת ההסכם, והחברה מקבלת על עצמה את המינוי כאמור, הכל בכפוף להוראות הסכם זה.

4.2. החברה מסכימה, מצהירה ומתחייבת, כדלהלן:

4.2.1. כי היא מבינה ומכירה היטב את כל הקשור בניהול הנכס ובביצוע שירותי הניהול.

4.2.2. כי הינה בעלת הידע, הכישורים וכח האדם הנדרשים לשם ניהול הנכס וביצוע שירותי הניהול בהצלחה ובמקצועיות על פי דרישות והגדרות המזמין וכמפורט בהסכם זה.

4.2.3. כי אין כל מניעה על פי דין ו/או הסכם ו/או אחרת להתקשרות בהסכם זה.

4.2.4. כי היא מתחייבת בזאת לפעול במסירות, במקצועיות ובשקדנות במסגרת מתן השירותים ובמסגרת תפקידה כחברה המנהלת את הנכס ולנהל את הנכס באופן כמוסכם בהסכם זה. החברה מתחייבת לעשות את מירב המאמצים הנדרשים לצורך ביצוע שירותי הניהול בהצלחה תוך שמירה על זכויות המזמין בנכס.

4.3. כל אחד מיחיד המזמין מתחייב שלא לנהל את הנכס ו/או לבצע את שירותי הניהול, כולם או חלקם, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, למעט באמצעות החברה ו/או מי מטעמה, ושלא לקבל שירותי ניהול מצד שלישי כלשהו, למעט מהחברה ו/או מי מטעמה.

4.4. כל אחד מיחיד המזמין מיפה בזאת את כוחה של החברה לנהל את הנכס ו/או להתקשר עם השוכרים הפוטנציאליים בהסכם שכירות (לרבות חתימתה על הסכם שכירות בשם המזמין), לגבות דמי שכירות, דמי ניהול, ועד בית ותשלומים אחרים משוכרים ו/או מחזיקים בנכס בשם המזמין ו/או לתת קבלות כנגד התשלומים כאמור בשם המזמין ו/או לשלם מיסים, אגרות ותשלומי חובה אחרים לרשויות בגין הנכס בשם המזמין ו/או להתקשר בהסכמים בשם המזמין ו/או להשכיר את הנכס, כולו או חלקו, בשם המזמין ו/או לבטח את הנכס בפני נזקים לצד שלישי וכנגד כל הסיכונים ו/או למנות ולפטור עורכי דין לצורך טיפול בהליכים משפטיים בנוגע לנכס וליפות את כוחם לייצג את החברה, המזמין ושוכרים בנכס בהליכים משפטיים כאמור, לרבות הזכות להתפשר ולערער במסגרת ההליכים המשפטיים כאמור ו/או לבצע כל פעולה לשם מילוי התחייבויותיה של החברה על פי הסכם זה ו/או לשם מימוש זכויותיהם של החברה, המזמין, שוכרים ומחזיקים בנכס, כולו או חלקו, על פי הסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור, במעמד חתימת הסכם זה ימציא כל אחד מיחיד המזמין להחברה ייפוי כוח בנוסח המצ"ב להסכם זה **בנספח ב**. החברה תעשה שימוש בייפוי כוח כאמור אך ורק לצורך ביצוע השירותים ושירותי הניהול כהגדרתם לעיל ולהלן בהסכם זה.

4.5. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת, המזמין ממנה את החברה לצורך הזמנת חוות דעת שמאית להערכת שווי שוק של הנכס בהתאם להוראות הסכם השיתוף, לצורך קביעת שווי הנכס. יובהר, כי חוות הדעת השמאית תוזמן על ידי החברה 60 ימים טרם המועד הקובע כהגדרתו בהסכם השיתוף והיא תישלח לכל אחד מיחיד המזמין 30 ימים טרם המועד הקובע כהגדרתו בהסכם השיתוף – לכל המאוחר.

5. שירותי הניהול

החברה מתחייבת בזאת כלפי המזמין לבצע את שירותי הניהול הבאים (להלן: "שירותי הניהול"):

5.1. ניהול הליך שיפוץ הנכס, ככל שיידרש להתבצע מיד לאחר רכישת הדירה. יובהר, כי הליך זה לרבות תקציב עלויות השיפוץ יאושר על ידי המזמין מראש וטרם ביצועו.

5.2. איתור שוכרים לנכס, כולו ו/או חלקו, לרבות על ידי פרסום הנכס והתקשרות עם חברות תיווך (בהתאם לשק"ד הבלעדי של החברה), כריתת הסכמי שכירות עם שוכרים (לרבות חתימה על הסכם השכירות בשם המזמין) וניהול כל הנובע מהשכרת הנכס, לרבות גביית דמי שכירות מהשוכרים, מעקב

אחר מילוי הוראות הסכמי השכירות על ידי שוכרים ונקיטת הליכים משפטיים, במידת הצורך, נגד שוכרים אשר יפרו את הסכמי השכירות.

5.3. כריתת הסכמים והתקשרויות עם ספקי שירותים לצורך תחזוקת הנכס, לרבות שירותי ניקיון, תחזוקה, גינון (במידת הצורך), תיקונים וטיפול במערכות השונות בנכס, לרבות חשמל, אינסטלציה, ביוב ותאורה, ותשלום השכר לספקי השירותים כאמור.

5.4. גבית כל התשלומים האחרים הנדרשים מהשוכרים של הנכס.

5.5. תשלום ההוצאות הכרוכות בניהול הנכס (לרבות במועד בו הנכס לא יהיה מושכר) כגון חשמל, מים, חשמל, ארנונה וועד בית/דמי ניהול של הבניין וכיוצ"ב.

5.6. ביצוע פעולות שהחברה ו/או המזמין יידרשו לעשות על פי הוראות הרשויות המוסמכות, לרבות תשלום מיסים ו/או היטלים ו/או אגרות ו/או כל תשלום חובה אחר החל על הנכס ו/או ניהולו.

5.7. החברה תערוך מידי 3 חודשים עדכון בדבר סקר מחירים של נכסים דומים בסביבת הנכס. הנתונים בדבר תוצאת סקר המחירים יהיו זמינים בעבור כל אחד מיחיד המזמין.

5.8. מוסכם כי לצורך ניהול הנכס וביצוע שירותי הניהול, רשאית החברה להעסיק, לפי שיקול דעתה, עובדים בשכר ו/או להתקשר בהסכמים ובתנאים כפי שתמצא לנכון, להעסקת שליחים, רואה חשבון, עורכי דין, שמאים, פועלים, בעלי מלאכה ובעלי מקצועות שונים, מהנדסים, אדריכלים, יועצי ביטוח, יועצי מערכות, קבלנים, קבלני משנה, יועצים ואנשים וגופים אחרים שהחברה תמצא לנכון להעסיקם או להתקשר עמם לצורך ניהול הנכס וביצוע שירותי הניהול בהתאם להוראות הסכם זה, והכול בתנאי שההתקשרויות כאמור תהיינה סבירות, בהתאם למקובל בנכסים דומים לנכס.

5.9. לצורך מילוי התחייבויותיה על פי הסכם זה ולצורך ביצוע שירותי הניהול, מאשר המזמין להחברה להיכנס לנכס ולהראותו לשוכרים פוטנציאלים ו/או בכדי למלא אחר יתר התחייבויותיה לפי הסכם זה ולבצע את שירותי הניהול ככול הנדרש.

5.10. החברה מתחייבת שלא להשכיר את הנכס, כולו או חלקו, בשכירות שדיני הגנת הדייר חלים עליהן.

5.11. המזמין מסכים ומאשר כי החברה תהא זכאית לשמש כנציג מטעמו באסיפת הדיירים של הבית המשותף של הנכס וככל שיהא צורך בכך, מתחייב המזמין לתמוך במינוי כאמור.

5.12. החברה מורשית לקבל בשם המזמין כל החלטה בקשר עם אחזקתו התקינה וניהולו השותף של הנכס ו/או הבניין בו מצוי הנכס.

5.13. החברה תדווח למזמין, על ההכנסות וההוצאות בגין הנכס, על שינויים בזהות השוכרים, מצב הנכס, ועוד, זאת באמצעות דו"ח שנתי אשר יישלח לכל אחד מיחיד המזמין.

6. תקופת ההסכם

6.1. הצדדים מסכימים כי הסכם זה נקשר לתקופה שתחילתה במועד חתימת הצדדים על הסכם זה (להלן: "תחילת תקופת ההסכם") ומסתיימת במועד מכירת הנכס על ידי המזמין (כולם יחד) בהתאם להוראות הסכם השיתוף (להלן: "תקופת ההסכם").

6.2. על אף האמור לעיל, החברה רשאית לסיים את תקופת ההסכם על ידי מתן הודעה בכתב למזמין באחד המקרים המנויים להלן:

6.2.1. מי מיחידי המזמין מפגר בתשלום כלשהו אותו הוא חב להחברה על פי תנאי הסכם זה ולא פרע את חובו תוך 7 ימים לאחר שקיבל דרישה בכתב לפרוע את החוב.

6.2.2. בית משפט ו/או גוף מוסמך פסק כי החברה אינה רשאית להמשיך ולנהל את הנכס ו/או לבצע את שירותי הניהול.

6.2.3. מונה מפרק ו/או מפרק זמני ו/או כונס נכסים ו/או כונס נכסים זמני ו/או מנהל מיוחד להחברה.

6.2.4. מי מיחידי המזמין הפר הסכם זה ולא תיקן את ההפרה תוך 7 ימים מהמועד שנדרש לתקנה על ידי החברה.

6.2.5. הוגשה תביעה הקשורה לנכס שלדעת החברה יש בהגשתה משום סכנה להמשך קיום התחייבויות מי מיחידי המזמין על פי הסכם זה.

6.2.6. התברר להחברה, על פי שיקול דעתה הבלעדי, כי עקב הוראות שבדין יהא המשך קיומו ו/או תוקפו של הסכם זה לבלתי חוקי או לבלתי אפשרי.

6.2.7. התברר להחברה כי הצהרה כלשהי מהצהרות מי מיחידי המזמין בהסכם זה אינה נכונה.

6.2.8. בתום 11 שנים מיום חתימת הסכם זה.

6.3. מובהר בזאת כי לצדדים תהא הזכות לבטל הסכם זה לאלתר במקרה ומי מהצדדים יפר את ההסכם בהפרה יסודית. להסרת ספק, אין בביטול ההסכם בכדי לגרוע מזכויות החברה לרבות זכותה לקבל תשלומים מאת המזמין בגין השירותים ו/או שירותי הניהול שבוצעו על ידה עד למועד הביטול כאמור.

6.4. על אף האמור לעיל, ככל וחדלה החברה לספק למזמין את שירותי הניהול כהגדרתם בהסכם זה בתקופה רצופה העולה על 45 ימים, ולמרות התראה בת 14 ימים, אשר נשלחה לחברה על ידי נציגי המזמין, לא חידשה החברה את שירותי הניהול עפ"י הסכם זה כסדרם וכן בקרות אחד המקרים המפורטים בסעיפים 6.2.2-6.2.3 לעיל, רשאי המזמין במסגרת החלטה אשר תתקבל על ידי יחידי המזמין ברוב רגיל, בהתאם לחלקם היחסי באחזקתם בנכס (מעל 50% מזכויות הבעלות בנכס) להפסיק את התקשרות הצדדים בהסכם זה.

7. יחסי הצדדים

- 7.1. מובהר כי היחסים בין הצדדים להסכם זה הם יחסי קבלן עצמאי - מזמין ואין ולא יהיו יחסי עובד - מעביד בין המזמין לבין החברה ו/או מי מטעמה ו/או העובדים מטעם החברה בביצוע הסכם זה.
- 7.2. החברה תשא בכל האחריות המוטלת עליה לפי כל דין ו/או הסכם ו/או נוהג לתשלום שכרם של העובדים בחברה.
- 7.3. מובהר כי החברה אינה זכאית לתשלומים כלשהן בגין השירותים ושירותי הניהול, מלבד דמי הניהול והשבת ההוצאות כאמור בהסכם זה, עבור ביצוע הסכם זה והוראות שניתנו על פיו.
- 7.4. החברה מתחייבת בזאת כי לא תטען ולא תעלה טענות בפרוים ובמועד כלשהם שיהא בהם כדי לשנות את מעמדה כקבלן עצמאי כלפי המזמין ואת העדר יחסי עובד - מעביד בינה לבין המזמין.
- 7.5. מובהר בזאת כי בכל מקרה החברה לא תחשב כשומר חנם ו/או שומר שכר ו/או שומר שהשמירה טפלה למטרה העיקרית של החזקת הנכס ו/או שואל של הנכס ו/או כל חלק ממנו ו/או תכולתו, כמשמעו של מונח זה בחוק השומרים, תשכ"ז - 1967. המזמין פוטר את החברה מכל אחריות מסוג כלשהו בקשר לשמירת הנכס ותכולתו והוראות חוק השומרים, תשכ"ז - 1967.
- 7.6. מובהר בזאת כי החברה הינה הסוכן של המזמין ושלוחתו לצורך מילוי התחייבויותיה על פי הסכם זה והיא רשאית ומוסמכת להתקשר בהסכמים בשמו, הכל בכפוף להוראות הסכם זה.

8. ביטוח

- 8.1. מבלי לגרוע מהתחייבויות המזמין על פי הסכם זה ועל פי כל דין, מתחייבת החברה לבטח, על חשבון המזמין, את הנכס בביטוח מבנה כמקובל בנכסים מסוג זה, כאשר כל יחיד המזמין והחברה יירשמו כמוטבים בפוליסת הביטוח. החברה תהא רשאית אך לא חייבת לפנות לסוכן או יועץ ביטוח לצורך עריכת ביטוחים נוספים על חשבון המזמין לפי הנחיות שתקבל.
- 8.2. פוליסות הביטוח יכללו הוראה מפורשת בדבר ביטול הפוליסה על ידי המבטח רק לאחר הודעה מוקדמת בכתב של 30 יום לפחות להחברה ולמזמין.
- 8.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ייכלל בפוליסות הביטוח האמורות לעיל, סעיף לפיו מותר המבטח על זכות השיבוב שלו כנגד החברה ו/או על זכות אחרת כלשהי של המבטח לחזור אל החברה בכל דרך ו/או צורה אחרת כלשהי.

9. שכר טרחה בגין השירותים ושירותי הניהול, הוצאות ותשלומי דמי השכירות

- 9.1. בתמורה לביצוע השירותים כהגדרתם בהסכם זה, ישלם המזמין לחברה (כל אחד מיחיד המזמין בהתאם לחלקו היחסי בנכס עפ"י הרשום בהסכם לרכישת הנכס), במועד חתימת המזמין, באמצעות עורך הדין, על ההסכם לרכישת הנכס, סך השווה בש"ח ל 2% משווי הנכס כפי הרשום בהסכם לרכישת הנכס בצירוף מע"מ כדין (להלן: "התמורה בגין השירותים"). התשלום יבוצע באמצעות המחאה למועד העברת סך התשלום בגין הנכס שתימסר במועד חתימת הסכם זה.

מובהר, כי ככל והסכם המכירה הנו במסגרת עסקה ללא תמורה/מתנה, שווי הנכס (או החלק היחסי הנמכר), לצורכי סעיף זה, יחושב בהתאם לשווי עפ"י הערכת השמאי, אשר בוצעה על ידי שמאי החברה, בקשר עם הנכס בסמוך ככל הניתן למועד המכירה.

9.2. בתמורה לביצוע שירותי הניהול כהגדרתם בהסכם זה (ובנוסף לתשלום כמפורט בסעיף 9.1 לעיל), ישולם לחברה על ידי המזמין (כל אחד מיחיד המזמין בהתאם לחלקו היחסי בנכס עפ"י הרשום בהסכם לרכישת הנכס) דמי ניהול חודשיים ורצופים בסך השווה בש"ח ל 10% מסכום דמי השכירות כפי הקבועים בהסכם השכירות להשכרת הנכס בצירוף מע"מ כדין (להלן: "דמי הניהול"). דמי הניהול ישולמו לחברה עד לתום 3 ימי עסקים ממועד קבלת כספי השכירות בחשבון הנאמנות (כהגדרתו להלן) ובמשך כל תקופת ההסכם.

9.3. המזמין נותן הסכמתו הבלתי חוזרת לחברה, כי זו רשאית לקזז את תשלום דמי הניהול מתוך תשלום דמי השכירות המשולמים לחשבון הנאמנות (כהגדרתו להלן) על ידי השוכר - בגין השכרת הנכס.

9.4. בנוסף לתשלומים כמפורט בסעיפים 9.1-9.2, המזמין יהא אחראי בלעדי לתשלום מלוא התשלומים והעלויות מכל מן וסוג שהוא בקשר לחלקו בנכס לרבות מלוא העלויות הכרוכות בבעלות ו/או חזקה של הנכס וכל ההוצאות הנדרשות לצורך אחזקתו התקינה של הנכס ו/או כל הנובע מביצוע הוראות הסכם זה, לרבות אך לא רק תשלומים לבעלי מקצוע אשר ביצעו עבודות בנכס ו/או בקשר אליו בהתאם להוראות הסכם זה, תשלום לרשויות ו/או למוסדות הממשלה, תשלומי ביטוח, תשלום לוועד הבית וכיוצ"ב וכן כל תשלום ו/או הוצאה ו/או פיצוי ו/או תשלום אחר שהמזמין חייב עפ"י דין ו/או על פי הסכם זה ו/או הסכם השיתוף ו/או ההסכם לרכישת הנכס (להלן: "ההוצאות").

9.5. החברה תהא זכאית לדרוש מהמזמין כספים לכיסוי ההוצאות (המשמשות לניהולו והחזקתו התקינה של הנכס) בכל עת בין אם מראש ו/או בדיעבד והמזמין מתחייב לשלם לחברה את ההוצאות כאמור בתוך 7 ימים ממועד הדרישה. המזמין נותן הסכמתו הבלתי חוזרת לחברה, כי זו יכולה לקזז את סכום ההוצאות מתשלום דמי השכירות המשולמים בגין השכרת הנכס על ידי השוכר המחזיק בו. מובהר בזאת, כי המזמין אחראי באופן בלעדי לתשלום התשלומים כמפורט בסעיפים 9.1-9.2 וההוצאות במלואם ובמועדם וכי התשלומים כאמור הינם תנאי מוקדם והכרחי לביצוע השירותים ולניהול הנכס וביצוע שירותי הניהול על ידי החברה. להסרת ספק, ההוצאות ימומנו על חשבון המזמין בלבד. במקרה שלא יהיה די כספים בכדי לממן את ההוצאות, מסיבה כלשהי, לרבות אם המחסור נובע ממחדל של מזמין אחר, תהא החברה משוחררת מחובותיה לפי הסכם זה ו/או ממתן השירותים ו/או שירותי הניהול לכל דבר ועניין והאחריות לאי מתן השירותים ו/או שירותי הניהול וכל הנובע מכך תחול על המזמין בלבד. מבלי לגרוע מהאמור, החברה תהא רשאית, אך לא חייבת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לממן הוצאות באופן זמני על חשבונה ולדרוש השבה מהמזמין.

9.6. להבטחת ביצוע התחייבויות המזמין על פי הסכם זה ולשם העמדת הון התחלתי לשימוש החברה לצורך ניהול הנכס וביצוע שירותי הניהול, יפקיד המזמין בידי החברה פיקדון בסך השווה בשקלים ל – 2 חודשי שכירות (להלן: "הפיקדון"). סכום הפיקדון ישולם על ידי כל אחד מיחיד המזמין, עפ"י חלקו היחסי בנכס, במועד החתימה על הסכם זה. הפיקדון, כולו או חלקו, ישמש את החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי בקשר עם ניהול הנכס ו/או ביצוע שירותי הניהול (למעט תשלום בגין דמי הניהול) ו/או

ביצוע כל פעולה ו/או ביצוע כל תשלום הוצאות (לרבות ביצוע השבה) כנדרש על פי הסכם זה. המזמין מסכים כי סכום הפיקדון יעמוד תמיד על סך כמפורט בסעיף זה לעיל והוא מתחייב להשלימו לפי דרישה כמפורט להלן.

9.7. במקרה שינוצל סכום הפיקדון של המזמין, כולו או חלקו, ו/או במקרה שיידרשו לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה סכומים נוספים לכיסוי ההוצאות (לרבות ביצוע השבה), מורה בזאת המזמין להחברה באופן בלתי חוזר להשלים את החסר לאלתר וללא כל דיחוי מתוך חלקו בכספים המצויים בחשבון הנאמנות (כהגדרתו להלן), ובמקרה שאין די כספים בחשבון הנאמנות ו/או במקרה שלא ניתן להעביר את הכספים מתוך חשבון הנאמנות מסיבה כלשהי מתחייב המזמין להשלים את החסר בעצמו בתוך 7 ימים ממועד הדרישה.

9.8. במידה ותסתיים תקופת ההסכם מכל סיבה שהיא, יתרת הפיקדון, אם תהיה כזו, תושב למזמין מאת החברה בקיזוז כל הסכומים אותם יהיה חייב המזמין להחברה

9.9. למרות כל האמור בהסכם, מוסכם בזאת, כי החברה תהא רשאית לקבל החלטה בדבר תשלום הוצאות הנדרשות בקשר עם הנכס לרבות בדבר רכישת פריטי מיטלטלין אשר ישמשו את הנכס כדוגמת מזגן / תנור / גופי תאורה וכו' – באופן עצמאי ומבלי להזדקק לאישור המזמין בסכום שלא יעלה על דמי שכירות של חודשיים בכל תקופה בת 12 חודשים. יובהר, כי הסכום איננו מצטבר. כך לדוגמא אם בתקופה שמיום 1/1 עד ליום 31/12 לשנת 2017 נדרשו הוצאות בסך כולל של 10,000 ₪ יעמוד הסכום במהלך החודשים 1/1 עד 31/12 לשנת 2018 בסך השווה למי שכירות המשולמים בגין חודשיים ימים, גם כן.

9.10. הצדדים מצהירים ומתחייבים בזאת כי התשלומים כמפורט בסעיפים 9.1-9.2 לעיל מהווים תשלום מלא וסופי וכולל בגין מלוא השירותים ושירותי הניהול להם זכאית החברה מאת המזמין עבור מתן השירותים ושירותי הניהול, וכי המזמין אינו חייב בתשלומים נוספים כלשהם לחברה ו/או לעובדיה ו/או למי מטעמה כתמורה למתן השירותים ושירותי הניהול. למען הסר ספק התשלום כאמור לעיל איננו כולל את תשלום ההוצאות כהגדרתן לעיל וכל כל תשלום אשר חל על בעלים בנכס שאיננו חלק משירותי הניהול כהגדרתם לעיל. מוסכם כי שכ"ט של עורך עדין עמו יתקשר המזמין באופן נפרד כאמור בסעיף __ לעיל כלול בתשלום בגין השירותים, אך אין בכך כדי להטיל על החברה אחריות לשירותים שיינתנו למזמין על ידי עורך הדין.

10. חשבון הנאמנות

10.1. מוסכם, כי דמי השכירות אשר ישולמו על ידי השוכרים בגין השכרת הנכס יועברו ישירות לחשבון נאמנות אשר ייפתח על ידי החברה לצורך כך, בו יירשמו כל יחידי המזמין כנהנים והחברה כנאמן/כמוטב לצורך ביצוע תשלומים / קיזוז כמפורט בהסכם זה (להלן: "חשבון הנאמנות").

10.2. יחידי המזמין נותנים בזאת הוראה בלתי חוזרת להחברה להעביר מידי כל 3 חודשים את דמי השכירות לידי יחידי המזמין, בהתאם לחלקם בנכס עפ"י ההסכם לרכישת הנכס, וזאת, ככול שיידרש,

לאחר ניכוי חלקו בהוצאות ו/או סכום להשלמת הפיקדון (כמפורט בסעיף 9.7 לעיל), וזאת לחשבון בנק כפי שנמסר על ידי כל אחד מיחיד המזמין בכתב להחברה.

10.3. מובהר, כי חלה חובה על כל אחד מיחיד המזמין לעדכן את החברה, באופן מידי, ככל ויחול שינוי כלשהו בפרטי חשבון הבנק כפי שדווח על ידו להחברה.

ככל ולא מסר המזמין הודעה להחברה בדבר שינוי מס' החשבון הבנק, מוותר בזאת המזמין על כל טענה ו/או מענה ו/או תביעה כלפי החברה על כך שדמי השכירות לא הועברו לידי במועד הקבוע בסעיף 10.2 לעיל. אין באמור לעיל כדי לגרוע ו/או לפגוע בזכותו של המזמין לקבל את דמי השכירות המגיעים לו, לאחר שימסור את פרטי חשבון הבנק המעודכנים להחברה.

11. ספרי חשבונות ומידע

11.1. הצדדים מסכימים בזאת כי המזמין יהא רשאי לעיין ו/או לבדוק את כל החשבונות שמנהלת החברה בהקשר לניהול הנכס ו/או ביצוע שירותי הניהול ו/או ביצוע הוראות הסכם זה, בכל עת שיחפוץ בכך.

11.2. החברה מתחייבת בזאת לגלות למזמין כל מידע שיידרש על ידו בעניין ניהול הנכס ו/או ביצוע שירותי הניהול.

12. סודיות

במשך תקופת ההסכם ולאחריה, מתחייב כל צד להסכם זה לשמור בסודיות, לא לגלות, לא להעביר, לא לעשות שימוש כלשהו ללא הסכמה מראש ובכתב של הצד השני ולא למסור בכל דרך שהיא ובשום זמן שהוא, כל מידע סודי אם וככול שיגיע לידיעת כל צד להסכם זה אגב מתן שירותי הניהול ו/או ניהול הנכס ו/או ביצוע הוראות הסכם זה, למעט אם הוא נדרש לגלותו על פי דין.

13. הסבת ההסכם

13.1. החברה מתחייבת כי ככל ותסב את זכויותיה עפ"י הסכם זה לצד ג' כלשהו, יישמרו מלוא זכויות המזמין בהתאם להוראות הסכם זה.

13.2. המזמין מסכים ומתחייב כי במידה ויעביר ו/או ימכור את זכויותיו בנכס לאחר או לאחרים, העברה כאמור תהא מותנית בכך, כי הנעבר או הנעברים כאמור, ייטלו על עצמם את מלוא התחייבויות יחיד המזמין המעביר/המוכר כלפי החברה על פי הסכם זה, ויחתמו על הסכם זה כאילו היו לו צד מלכתחילה. כמו כן, ימציאו יחיד המזמין המוכר/מעביר, להחברה, העתק של ההסכם החתום, יפויי כוח בנוסח המצ"ב כנספח ב' להסכם זה וכן בנוסח המצ"ב כנספח ג' להסכם השיתוף כשהם חתומים על ידי הנעבר/הרוכשים וכן ישלמו את סכום הפיקדון כמפורט בסעיף 9.6 לעיל.

14. פיצויים וסעיפים יסודיים

14.1. על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת החוזה) תשל"א – 1970 (להלן: "חוק התרופות").

14.2. מוסכם בזאת כי 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 12 ו-15 להסכם זה יחשבו כסעיפים יסודיים ועיקריים והפרתם של איזה מהם תחשב כהפרה יסודית של הסכם זה כמשמעותו של מושג זה בחוק התרופות.

15. שיפוי והעדר תביעות

15.1. במקרה בו תוגש תביעה כלשהי נגד החברה שעילתה נובעת מהסכם זה, על ידי צד שלישי כלשהו, לרבות השוכר ו/או שוכרים אחרים בנכס ו/או מחזיקים בנכס, כולו או חלקו, מתחייב המזמין לשלם ו/או לשפות את החברה בגין כל נזק או הוצאה שייגרמו לה כתוצאה מן התביעה וזאת בתוך 7 ימים מיום שיידרש לעשות כן על ידי החברה.

15.2. המזמין מוותר בזאת בויתור מוחלט ובלתי חוזר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מהחברה לתשלום פיצויים כלשהם בגין ניהול הנכס ו/או ביצוע שירותי הניהול ו/או בגין נזקים ישירים ו/או עקיפים, לרבות מניעת רווח, שייגרמו בגין ניהול הנכס ו/או ביצוע שירותי הניהול ו/או בגין כל הנובע מהסכם זה, למעט אם החברה פעלה בזדון ו/או ברשלנות. מבלי לגרוע מהאמור, המזמין מוותר על טענות כלפי החברה בגין נזק ו/או הפסד אם וככול שייגרם לו במקרה שחילוקי דעות בין יחיד המזמין ימנעו ו/או יעכבו את ביצוע הסכם זה ו/או הסכם השיתוף ו/או את מימוש הנכס.

15.3. מובהר בזאת כי עם סיום תקופת ההסכם מכל סיבה שהיא, לא תהיה להחברה ו/או למי מטעמה כל חובה לפצות ו/או לשפות את המזמין בגין הפסדים ו/או נזקים ו/או הוצאות כלשהם הנובעים מניהול הנכס על ידי החברה ו/או בגין ביצוע שירותי הניהול ו/או בגין כל הקשור להסכם זה, במישרין ו/או בעקיפין.

15.4. מוסכם בזאת כי החברה ו/או מי מטעמה לא יישאו בכל אחריות שהיא לכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה של המזמין ו/או השוכר ו/או שוכרים אחרים בנכס ו/או מחזיקים בנכס, כולו או חלקו, ו/או כל צד שלישי, בכל הנוגע לניהול הנכס ו/או לביצוע שירותי הניהול ו/או כל הקשור והנובע מהסכם זה, אלא אם פעלה החברה בזדון ו/או ברשלנות.

15.5. המזמין מתחייב לשאת בהוצאות משפטיות ושכר טרחת עורך דינה של החברה מיד עם קבלת דרישתה בגין כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה שתופנה אליה בגין ניהול הנכס ו/או ביצוע שירותי הניהול ו/או כל הקשור בהסכם זה, במישרין ו/או בעקיפין.

16. סמכות

הצדדים נותנים הסכמתם לכך, כי הסמכות השיפוטית הבלעדית לדון בענייני הצדדים ו/או הסכם זה הנה לבית המשפט בתל אביב בלבד.

17. כללי

הסכם זה מסכם ומגבש כל הסכמה ו/או מצג אחר בין הצדדים ועם חתימתו אין ולא יהיה כל תוקף לכל הסכם ו/או הסכמה אחרים שנעשו בין הצדדים ולא יהיה תוקף לכל שינוי ו/או הסכמה ו/או תיקון ו/או תוספת ו/או גריעה ו/או הארכה ו/או ויתור בקשר לכל דבר ו/או עניין הקשור ו/או הכרוך בהסכם זה, אלא אם יעשו בכתב שיחתם על ידי הצדדים.

18. הודעות

כתובות הצדדים לצורך יישום הוראות הסכם זה לרבות משלוח הודעות, הן כמפורט בהסכם השיתוף.

ולראיה לנכונות כל האמור לעיל באו הצדדים על החתום:

החברה

המזמין
(בהתאם לרשימה בנספח א')

Ownership

נספח א'
(יחידי המזמין)

שם	ת.ז./דרכון	חתימה	אימות חתימה
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			

המזמין מאשר בזאת כי חתימתו על הסכם זה מהווה ייפוי כח בלתי חוזר להחברה לבצע את כל הפעולות אותן רשאית ו/או חייבת לבצע החברה על פי הסכם זה.

נספח ב'

ייפוי כוח מיוחד

אני הח"מ _____ ת.ז. _____, ממנה ומיפה את כוחה של אוונרהוד בע"מ ח.פ - 51-5487585, להיות בא כוחי הנכון והחוקי ולעשות בשמי ובמקומי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, את המעשים ו/או הפעולות המפורטות להלן וגם או כל אחת מהן בשלמות וגם או בחלקים, בעת ובעונה אחת וגם או בזמנים שונים, בכל הקשור לדירה השייכת לי והנמצאת ברח' _____ מס _____ תל אביב, הידועה אף כתת חלקה _____ בחלקה _____ בגוש _____ (להלן: "הדירה"), דהיינו:

לנהל את הדירה ולבצע בקשר אליה את כל הפעולות הדרושות לצורך ניהולה התקין על כל המשתמע מכך, ולרבות:

1. להשכיר את הדירה לכל מי שימצא לנכון ובתנאים שיראו לו, לפי שיקול דעתו המוחלט.
2. לחתום בשמנו ובעבורנו על ההסכם להשכרת הדירה.
3. לשלם עבור הדירה חשבונות מכל מין וסוג שהוא, לרבות מסים וארנונות הן עירוניות והן ממשלתיות, במידה ויהיו.
4. לקבל בשמי ובעבורי כספים עבור הדירה, לרבות דמי שכירות ולהשתמש בכספים הנ"ל לכל מטרה שימצא לנכון, בהתאם להוראות הסכם שירותים וניהול.
4. לייצג ולהופיע בשמי ובמקומי בכל הקשור להשכרת הדירה והטיפול בה בפני כל פקיד ממשלתי או עירוני או בפני כל רשות מוסמכת אחרת או בפני ועד הבית, או לחתום ולהוציא לפועל כל מיני תעודות, מסמכים, הסכמי שכירות וחוזים עם רשויות ומשרדים כאלה ולבצע כל פעולות ודברים אשר ידרשו ע"י רשויות ומשרדים אלה.

ולראיה באתי על החתום

שם הלקוח ות.ז.

תאריך

אישור עו"ד

אני, _____, עו"ד מאשר כי מרשיי הנ"ל חתמו על יפוי כוח זה בפני.

תאריך

עו"ד, _____

נספח ג'

(הסכם ייצוג עורך דין)

Ownership