

הסכם ניהול

שנערך ונחתם בחיפה ביום 9 לחודש 8 2017

בין: נציגות הבית של "מגדל הנביאים" – חיפה
 מרח' ח'ורי 2, חיפה
 ע"י נציגיה המורשים של הנציגות: בדר מוחמד + בן גרובנר + גיל פדרמן
 על פי החלטת הנציגות מיום 24.7.17

להלן "הנציגות"

מצד אחד

לבין: חברת שובל ניהול מגדל הנביאים בע"מ ח.פ. 515697217
 מרח' חורי 2 חיפה
 ע"י מנהלה המורשת של החברה: מר מיכאל פרוצ'יק ת.ז. 059670828 ועמוס טבקה
 ת.ז. 059206953

להלן: "החברה או "חברת הניהול" - בהתאמה"

מצד שני

- הואיל** והנציגות הינה נציגות שנתמנתה כדן ע"י אסיפת בעלי היחידות בבניין "מגדל הנביאים" – שהתקיימה ביום 10.8.16 והוסמכה ע"י הרוב הנחוץ בחוק - חוק המקרקעין – התשכ"ט - 1969 (להלן: "החוק") כדן לנהל מו"מ עם החברה ולחתום עמה על הסכם הניהול.
- והואיל** והבעלים של כל היחידות בניין – הקרוי "מגדל הנביאים", זכאים להירשם כבעלים של פרויקט מגדל הנביאים למסחר ומשרדים ברח' ח'ורי 2, חיפה על המקרקעין הידועים כגוש 12222 חלקי חלקה 10 (להלן ייקרא: "המקרקעין", או "הבניין" או "הפרויקט" - בהתאמה)
- והואיל** והבניין טרם נרשם כבית משותף, אולם הינו בהליך רישום בית משותף, וקיים תשריט של כל הבניין המצוי במשרד עו"ד מיכאל מאיר.
- והואיל** ובבניין 10 קומות משרדים, קומת חניה בבעלות צד ג' ו - 5 קומות מסחר, הכל כמפורט בתוכניות רצ"ב כנספח A' (המצוי במשרד עו"ד מיכאל מאיר בחיפה) ותמצית מוקטנת שלו מצורפת בזה להסכם זה:
- והואיל** וכלל היחידות השונות בבניין מוחזקות ע"י בעליהן ו/או ע"י שוכרים של הבעלים של אותן יחידות ו/או ע"י כונס נכסים ו/או אין להן בעלים דה פקטו ולהלן: "המחזיקים":
- והואיל** וניהול וביצוע השירותים בבניין דורש חברת ניהול – שתשמש כמתחזק – כהגדרתה בסעיף 71 לחוק, על מנת שחברת הניהול – תבצע באופן מקצועי ומיטבי את הניהול השוטף של הבניין לרבות אבטחה ושמירה ועל מנת לשמור על רמת התחזוקה גבוהה, טובה מקצועית של הפרויקט:
- והואיל** והחברה – הינה חברה חדשה שהוקמה באופן מיוחד ע"י חברת האם **שובל גרופ ניהול בע"מ 514821883** שהינה חברה ותיקה, מקצועית, מיומנת שעוסקת שנים רבות במתן שירותי ניהול לבניינים, מסוג הבניין "מגדל הנביאים".

22.8



 שובל ניהול

- והואיל והחברה מצהירה, מאשרת ומתחייבת באמצעות נציגיה - כי הינה בעלת היכולת הכלכלית, הכישרים, הידע, הניסיון, המיומנות וכוח האדם המתאימים והנדרשים לביצוע כלל התחייבויותיה על פי הסכם זה :
- והואיל ועד למועד תחילת החוזה הבניין מתוחזק ומנוהל ע"י חברת ניהול א.ד.ם - שמסיימת את התקשרותה עם הנציגות בהסכם הניהול לפי בקשתה ביום 31.7.17 :
- והואיל ונציגות פנתה במכרז סגור אל מספר חברות ניהול העוסקות במתן שירותי ניהול מסוג וממין שמשמש את הבניין, והחברה (באמצעות חברת האם שלה) הינה אחת מהחברות אליהן הופנתה הבקשה לקבלת הצעה אליהן. :
- והואיל ונציגי החברה מצהירים ומאשרים, כי ערכו ביקור מקצועי בבניין, קיבלו מידע הנוגע לבניין הן בכתב והן בע"פ נציגי הנציגות ונציגי חברת הניהול היוצאת, ובדקו היטב את כל המידע הן תכנונית, הן פיזית הן כלכלית, והן משפטית לשביעות רצונם המלא והמושלם, והגישו את הצעתם למכרז הסגור - לנציגות, רק ולאחר שבחנו היטב מכל בחינה שהיא את מצב הבניין ואת כלל השירותים שעליהם ליתן בבניין - ולפיכך מצהירים שאין להם ולא תהיינה להם כל טענות ו/או תביעות נגד הבניין, הנציגות, הבעלים ו/או צד אחר מטעמם ו/או הקשור אליהם מכל סוג ומין :
- והואיל והנציגות, מעוניינת למסור את ניהול וביצוע כלל השירותים בפרויקט - כפי שהוגדרו **בנספח ב'** להלן בחוזה זה ובהתאם לכתב הכמויות שהוצע על ידי החברה בטבלה וסוכם עם הנציגות על פי הטבלה **בנספח ג'** כחלק בלתי נפרד מחוזה זה, לידי החברה למתן ואספקת שירותים, והחברה מעוניינת לקבל על עצמה את מתן כלל שירות הניהול בפרויקט, הכל כמפורט בהסכם זה ובנספח ב' להלן :
- והואיל והחברה נתנה הצעה לנציגות למתן שירותי ניהול, ולאחריו קיימה עם נציגי הנציגות מו"מ, וביקשה לקבל את הניהול והאחזקה :

לפיכך, הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים בדלקמן:

1. מבוא ונספחים:

- 1.1 המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 כותרות הסכם זה נועדו לנוחות הקריאה בלבד ואין לתת להן משמעות פרשנות כלשהי.
- 1.3 החברה מתחייבת לפעול בשקיפות ובהגינות כלפי הנציגות ותמחזיקים.
- 1.4 החברה מתחייבת להפעיל את החברה אך ורק לפרויקט דנן ולא לשום פעילות ו/או עבודה נוספת ו/או אחרת ו/או משותפת.
- בתום סיום החוזה אם בתום התקופה או כתוצאה מהפסקת פעילותה ע"י הנציגות, מתחייבת החברה לבצע העברת מניות בחברה באופן מסודר לכל צד ג' (חברה חליפית) שתכנס במקומה, באם וככל והחברה החליפית תחפוץ בכך. מובהר ומוסכם בזאת כי החברה תהיה אחראית עד למועד העברת המניות לכל חובות, התחייבויות, חיובים ותביעות שיהיו לכל צד ג', רשויות, ספקים וכיו"ב נגד החברה והחברה החליפית לא תהא חייבת באף לא אחד מאלה הנ"ל.
- 1.5 החברה מתחייבת באמצעות נציגיה המורשים - ששמן יימסר לנציגות כל עת שיתחלף מי מהם, באופן שוטף ולהמציא לנציגות כל מידע, וכל מסמך, וכל חשבון וכל דו"ח ו/או אחר שתידרש להמציאו מעת לעת לא כל שיהיו ובאופן מידי.
- 1.6 החברה מצהירה ומאשרת כי ידוע לה שלבניין **קניין** רישיון עסק עד לחודש מאי 2018 - ולפיכך עליה לדאוג שגם בתקופה זאת תמציא את כלל ההיתרים והאישורים השנתיים הנחוצים מטעם הרשויות והמשרדים כדי שרישיון העסק יהיה בתוקף, לרבות ומבלי לגרוע - אישורי כבאות, משטרה ומשרד הבריאות.

Handwritten signature

שוכל ניהול
הנביאים
1977

- 1.7 החברה מתחייבת לדאוג בעצמה ועל חשבונה ועל אחריותה להארכה והמצאת רישיון העסק לבניין מחודש מאי 2018 ואילך. וכן מתחייבת לדאוג להמצאת חידוש רישיון עסק מדי כל שנה ושנה.
- 1.8 הוראות סעיף זה בחוזה מהוות הוראות מהותיות והפרת של איזה מתן מהווה הפרה יסודית של החוזה.

2. הסכם הניהול

- 2.1 החברה – מוגדרת להלן: כ"מתחזק" – בבניין, ולפיכך, כלל התקשרותה והתחייבותיה כלפי המחזיקים – הינם ישירות עם המחזיקים בבניין, בכפוף לזכות הנציגות להפקיע מהחברה מעת לעת, ככל שהנציגות תמצא לנכון לפי שיקול דעתה הבלעדי - כל זכות ו/או סמכות של החברה מול מי מהמחזיקים בבניין, למעט זכויות ו/או סמכויות לעניין גבייה ובכפוף לכך שהחברה – כפופה ישירות לנציגות ולחוראות של הנציגות מעת עת.
- 2.2 החברה מתחייבת בכל תקופת ההסכם לספק את כלל שירותי הניהול בבניין – המפורטים בנספח ב' בחוזה ובהסכם זה, וכן מתן ו/או אספקת שירותים נוספים – כפי שיידרשו מעת לעת ע"י הנציגות בבחינת תוספת – לשירותים המצוינים בנספח ב' – ככל שיתיה צורך מעת לעת ללא תוספת תשלום ובהסכמת הצדדים.
- 2.3 החברה מתחייבת כי בכל תקופת ההסכם תעסיק אנשי מקצוע ו/או קבלני משנה טובים ביותר, מקצועיים, מיומנים, ותדאג שכלל ביצוע השירותים שעליה ליתן לפי תנאי הסכם זה ונספח ב' והתחייבותה בטבלה לפי נספח ג' – תהא טובה מאוד, איכותית, רציפה, קבועה ומבוקרת וכלל החומרים, וציוד שתשתמש בו לצורך מתן השירותים תמיד יהיו בנמצא ללא חוסרים, וכשהם מאיכות טובה, בעלת תקן ישראלי. מתן השירותים של הניקיון השוטף והשמירה יהיו כל העת ללא הפסק, ובאופן שבכל שטח ציבורי בבניין יהיה נקי ושמור ומתוחזק.
- 2.4 הוראות סעיף זה בחוזה מהוות הוראות מהותיות והפרה של איזה מתן מהווה הפרה יסודית של החוזה.

3. שטחי הניהול

- 3.1 הנציגות מוסרת את ניהול וביצוע כלל השירותים בבניין לידי החברה, והחברה מקבלת בזאת את ניהול וביצוע כלל השירותים בבניין, הכל כמפורט בחוזה זה.
- 3.2 השירותים על פי הסכם זה יינתנו על ידי החברה בכלל השטחים הציבוריים, הכוללים את כלל השטחים הציבוריים מחוץ לבניין הכולל מזרקות, גינות, חשמל, מים, וכיו"ב והן את השטחים הציבוריים המצויים הן בשטחי המסחר והן בשטחי המשרדים בפרויקט, לרבות במעברים ציבוריים, מסדרונות, כלל חלונות המסך של הבניין ניקוי תיקון ואחזקה שלהם, קירות תימונים, מעליות, מבואות למעליות, חדרי מדרגות, מבוא לכרמלית (עד לעמדת הכרטיסן), חלונות, זכוכיות, גגות, מרפסות, חדרי תקשורת לכל הבניין, חדרי תקשורת וחשמל קומתיים, מיזוג אוויר מרכזי, מחסני ו/או חדרי חשמל, ארונות חשמל, אינסטלציה, חדרי דודים, גנרטור, תאורה, מתקני מים, ביוב, אינסטלציה, חדרי שירותים, צנרת גלויה וחבויה, מתקני בקרה וכיו"ב, כיבוי אש, רישיון עסק, למעט החניון, הכל מסומן בצבע צהוב על גבי התוכניות נספח א' להסכם זה (להלן: "שטחי הניהול").
- למען הסר ספק – כל שטח שאינו בבעלות ו/או אחזקה ייחודית של מחזיק בבניין לרבות כל קירות חוץ (מסך ובטון) – הינו שטח ציבורי, עליו חל מתן השירות ע"י החברה.
- 3.3 מוסכם כי בכל מקרה כל השירותים, אשר יינתנו בפרויקט יהיו כקבוע במפרט נספח ב' להסכם כהגדרתו בסעיף 5.1 להלן וכמפורט בהסכם זה וכמפורט בכתב הכמויות לפי הטבלה בנספח ג'.

- 3.4 הוראות סעיף זה בחוזה מהוות הוראות מהותיות והפרה של איזה מתן מהווה הפרה יסודית של החוזה.

20/6



שטח ניהול
שטח הנבאים בע"מ
515602

4. תקופת ההסכם

- 4.1 תקופת ההסכם הינה לשלוש (3) שנים החל מיום 01.8.2017 (להלן: "תחילת הפעילות") ועד ליום 31.7.2020. (להלן: "תקופת החוזה").
- 4.2 בתקופת החוזה מתחייבת החברה לתת שירותי ניהול שוטפים לשטחי הניהול, כמפורט בסעיף 5 להלן.
- 4.3 על אף האמור בסעיף 4.1 לעיל ו/או בכל סעיף אחר בחוזה זה ובכפוף לאמור בסיפא לסעיף זה, הרי שכל צד לחוזה יהיה רשאי להביא את חוזה הניהול וההתקשרות לסיום עם מתן הודעה של 90 יום מראש ללא כל צורך בסיבה ו/או עילה שהיא. על אף האמור בסעיף זה, הרי שהחברה מתחייבת כי בכל מקרה לא תוכל להביא חוזה זה לסיום לפני חלוף שנה אחת מיום תחילת החוזה. החברה מתחייבת בכל מקרה לשמש כחברת ניהול ולעמוד בכל תנאי החוזה ונספחיו לפחות שנה אחת מלאה.
- 4.4 מוסכם בזאת, כי בתום 90 יום ממועד קבלת ההודעה ע"י הצד השני – יבוא חוזה זה לקיצו ויהיה בטל ומבוטל מבלי שיהווה הפרה כלשהי של מי מהצדדים.
- 4.5 מוסכם בזאת, כי עד לתום תקופת החוזה – דהיינו 90 יום, על החברה להמשיך ולספק את מלוא השירותים שלה לפי חוזה באופן הטוב והמקצועי והאחראי ביותר – שעליה ליתן, ומאידך על המחזיקים להמשיך ולשלם לחברה את דמי הניהול – כסדרם עד לתום תקופת החוזה.
- במקרה של הפסקת הסכם זה על פי הוראת סעיף 4.3 לעיל לא יהיה לצד המקבל את ההודעה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה ו/או זכות לפיצויים כלשהם בנין קיצורו של הסכם זה, ואולם, המחזיקים באמצעות פניית הנציגות אליהם ישיבו לחברה את כל הסכומים היחסיים ששילמה עבור ההוצאות מראש שנתיות כפרמיות כגון ביטוח (ככל ששילמה), אם וככל והנציגות תפסיק את ההתקשרות עם החברה בהתאם לזכותה לפני תום תקופת החוזה – שלוש השנים, עד למועד מיום סיום החוזה ואילך והחברה תשיב לידי הנציגות בעבור המחזיקים את דמי הניהול שקיבלה עבור התקופה העודפת, אם קיבלה.
- 4.6 עם סיומו של הסכם זה מכל סיבה שהיא, תעביר החברה לנציגות, את כל הנהלת החשבונות של גביית דמי הניהול את הדוחות הנזכרים בסעיפים 5 ו- 6 להלן למועד סיום ההסכם ותשתף פעולה ככל שיידרש לצורך העברת הניהול לנציגות או לצד ג' מטעם הנציגות ו/או המחזיקים השונים הפרויקט.
- 4.7 הוראות סעיף זה בחוזה מהוות הוראות מהותיות והפרה של איזה מהן מהוות הפרה יסודית של החוזה.

5. שירותי ניהול שוטף בפרויקט

- 5.1 החברה מתחייבת ליתן ולספק את כלל שירותי הניהול השוטפים בשטחי הניהול בפרויקט עם ומיד תחילת הפעילות, ברמה גבוהה, במיומנות ובמקצועיות עם צוות מיומן ומקצועי ועם ציוד ו/או חומרים מטיב מעולה ובעלי תו תקן, כמפורט במפרט השירותים השוטפים, הרציב **בנספח ב'** להסכם זה (להלן: "שירותי הניהול") והאמור בהסכם זה ועל פי כתב הכמויות בטבלה הכוללים מתן ואספקה של שירותי ניקיון, אחזקה, שמירה וטיפול והחלפה - כמפורט **בנספח ג'**.
- 5.2 החברה תבצע את שירותי הניהול כאמור בהסכם זה, תוך שמירה על התקנים ואמצעי המיגון והביטחון המרביים בניין.
- 5.3 החברה מתחייבת לא לעשות כל פעולה שיש בה כדי להפריע לרכוש המחזיקים בבניין וכל היחידות (מסחר ומשרדים בבניין), עובדיהם והמבקרים בו, וכן תדאג לכך שעובדיה ו/או מי מטעמה לא יסתובבו בשטח הבניין מעבר לנדרש לשם קיום תנאי הסכם זה.

2.7.k

שוכל ניהול
אמיתים בע
2020

- 5.4 מובהר ומוסכם כי דמי הניהול ישולמו על ידי המחזיקים ובמקרה שאין מחזיקים בשטח מסוים, על ידי הבעלים של אותו שטח מסוים, למען הסר ספק יובהר, כי לעניין תשלום דמי הניהול אין כל ערבות הדדית בין הבעלים של השטחים בפרויקט.
- 5.5.1 חברת הניהול תגבה דמי ניהול מכל מחזיק ומחזיק בבניין לפי הפירוט בטבלה המצייב מסומנת – **מסומנת ד'** כנספח לחוזה תן לשטחי המסחר והן למשרדים. החברה אינה רשאית לגבות תשלום העולה על שיעור גובה דמי הניהול המפורטים בנספח ד' לעיל, אלא אך ורק ובאם יאושר בכתב ומראש על ידי הנציגות, בהתאם להוראות הסכם זה.
- 5.5.2 מובהר ומוסכם בזאת, כי הנציגות תהא רשאית לקבוע לכל מחזיק תוספת תשלום לכל מ"ר בשטח היחסי של כל מחזיק סכום קבוע, אשר ישולם עם תשלומי דמי הניהול, אך סכום זה יהיה שייך אך ורק לנציגות בלבד ויועבר לחשבון קרן פחת של הנציגות על מנת שישמש את הנציגות לביצוע שיפורים שיפוצים ושדרוגים בבניין.
- 5.6 החברה אחראית לדאוג ולבצע את הגביה מכל מחזיק ומחזיק. ככל שתחיה מניעה של מחזיק מלשלם – החברה תהיה רשאית לפעול נגדו משפטית אצל המפקחת על בתים משותפים מכח היותה מתחזקת בכפוף לאישור הנציגות.
- 5.7 הנציגות מתחייבת לסייע לחברה בכל הקשור והנוגע לגביית דמי הניהול מהמחזיקים, ככל שתהיה אליה פניה כזאת עם מסמך מוכח לסרבנות. מצייב יפוי כח להגשת תביעות נגד מחזיקים אצל המפקחת ומהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- 5.8 כל תשלום של מחזיק לחברה ייעשה אך ורק כנגד קבלה, כשלאחר פירעון התשלום בפועל תפיק החברה חשבונית מס כדין.
- 5.8.1 החברה מתחייבת להמציא לנציגות בכל שלושה חודשים מאזן בוחן של החברה הכולל את כלל ההכנסות, ההוצאות מכל סוג ומין.
- 5.8.2 החברה מתחייבת להמציא דו"ח מפורט מדי שנה לרבות דו"ח מבוקר לנציגות על פעילות החברה וזאת תוך 6 חודשים מסיום שנת הפעילות.
- 5.8.3 כל העלויות החשבונאיות, לרבות בגין הכנת הדו"חות שלעיל, יכללו במסגרת הוצאותיה של חברת הניהול.
- 5.9 הנציגות באמצעות חברת הניהול, רשאית לגבות מבעלי היחידות באופן יחסי תשלומים מיוחדים ונוספים על אלה של דמי הניהול, לצרכי ביצוע שיפורים ושדרוגים הנחוצים בבניין מעת לעת.
- 5.10 החברה תהיה אחראית לדאוג להמצאת קבלנים (שיעשה במכרז) לביצוע השיפורים ו/או השדרוגים ו/או התוספות ככל שיידרשו לעשות כן מהנציגות וכן לבצע את הפיקוח על עבודתם של אלה בכלל השטחים הציבוריים – והתשלום יבוצע ע"י חשבון קרן הפחת באמצעות החברה ישירות לבעלי המקצוע ו/או הספקים כנגד קבלת חשבונית מס.
- 5.11 החברה תשקוד על כך שכלל עובדיה והשומרים המוצבים על ידה או מטעמה יפעלו כמיטב יכולתם כדי להגן על הבניין המטופל ו/או הנשמר על ידם, לרבות המבקרים ו/או העובדים בו, ויבצעו את כל המוטל עליהם בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם זה.
- 5.12 מוסכם בזאת, כי על אף המצוין בכל הצעה ו/או נספח לחוזה זה, חברת הניהול תדאג לשמירה בבניין ע"י העמדת שומר אחד גם בימי שישי שבת, ערבי חג וחגים באופן מלא – כך שהשמירה בבניין תהיה 24 שעות ביממה 7 ימים בשבוע 365 ימים בשנה.
- 5.13 הוראות סעיף זה בחוזה מהוות הוראות מהותיות והפרה של איזה מתן מהוות הפרה יסודית של החוזה.

דיווח ובקרה

מבלי לפגוע באמור בסעיף 5 לעיל, הרי שהחברה מתחייבת לנהל ספרי חשבונות בשיטת הכפולה והמבוקרת ע"י רו"ח, על כל כלל הוצאותיה והכנסותיה בגין שירותי

6.1

כל ניהול
הנביאים
5697217

הניהול באופן נפרד ולמסור לנציגות ולמחזיקי היחידות בבניין (ככל שתבקש מהם לעשות כן מעת לעת – בהתאם לזכותם על פי החוק) באופן שוטף את הנתונים הבאים:

- 6.1.1 פירוט כל הוצאה מבוקשת.
 - 6.1.2 תקציב מתוכנן לשנת הכספים הבאה, כל שנה.
 - 6.1.3 דו"ח גביה חודשי.
 - 6.1.4 דו"ח גביה מצטבר.
 - 6.1.5 דו"ח מעקב קרן חידוש ושיפור, אם ישולמו לקרן כזו כספים כלשהם.
 - 6.1.6 דו"ח טיפול ואחזקה למערכות השונות בפרויקט.
 - 6.1.7 דו"ח מעקב ביקורת ניקיון.
 - 6.1.8 דו"ח מעקב שירותי אבטחה.
 - 6.1.9 דו"ח גביה של כל מחזיק ומחזיק בבניין.
 - 6.1.10 דו"ח הוצאות חודשי.
- 6.2 כמו כן, מתחייבת החברה ליתן לנציגות ו/או לכל מי מטעמה לעיין בספרי הנחלת החשבונות שמנהלת החברה ולהמציא לידם כל מסמך שיידרש ולפנות ישירות לדו"ח של החברה ולקבל ממנו כל מסמך, הסבר ופירוט כפי שיתבקש מעת לעת.
- 6.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה מתחייבת להמציא את הדו"חות והמאזנים בהתאם להצעתה אשר מצ"ב לחוזה ומסומנת בנספח ד' 1.
- 6.3 **הוראות סעיף זה בחוזת מהוות הוראות מהותיות והפרה של איזה מתן מהווה הפרה יסודית של החוזה.**

7. דמי הניהול

- 7.1 דמי הניהול אשר ייגבו ממחזיקי היחידות השונים בבניין ייגבו על ידי החברה. החברה תמציא לכל מחזיק חשבונית מס בעבור כל חודש מדי חודש בחודש המפרט את התשלום (תשלום למי"ר בעבור השטח המצוי) – בעבור החודש שחלף.
- 7.2 מדי חצי שנה יעבירו המחזיקים המחאות פרוטות מראש בגובה דמי התשלום החודשיים, לפירעון בחמישי לכל חודש והחברה תפקידם לפירעון בחשבון הייעודי שייפתח לפרויקט זה. ככל שלא תימסרנה המחאות ו/או לא ייפרע תשלום במועדו, תהיה רשאית החברה לגבות ריבית פיגורים בגין האיחור בשיעור הנהוג בבנק בלייל לפיגורים במועד הרלוונטי.
- 7.3 בכפוף לאמור להלן, החברה תהיה זכאית לדמי ניהול חודשי כולל בסך 20,000 ₪ בצירוף מע"מ (עשרים אלף ₪) בהתאם להצעתם שמצ"ב ד' 1 ולסיכום שהגיעה הנציגות עם החברה עובר לחתימה על חוזה זה, בגין שירותי הניהול, אשר ישולם יחד עם דמי הניהול שחייב כל אחד מהמחזיקים בהתאם לחלקו היחסי לפי המפתח הגביה המפורט בסעיף 5.3 לעיל בחלוקת הסכום לפי מ"ר בפרויקט בפירוט הבא ובהתאם בטבלה בנספח ד' להלן:

- (1) מסחרי ומשרדי ללא מיזוג – 8.82 ₪ למי"ר לחודש.
- (2) מסחרי ומשרדי עם מיזוג – 13 ₪ למי"ר לחודש.

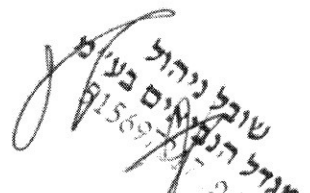
(להלן: "דמי ניהול")

מוסכם בזאת, כי עודפים או גירעונות בסוף כל שנה מדמי הגביה של דמי הניהול מכל המחזיקים יהיו של הנציגות.

פירוט דמי הניהול החודשיים עבור כל מחזיק מצורף על גבי נספח ד'.

- 7.4 מוסכם בזאת כי החברה מתחייבת לפתוח חשבון בנק לגביית תשלומי דמי הניהול השוטפים וכן לתשלום עבור ההוצאות, בסניף יהוד 837 בנק לאומי, כאשר מורשי החתימה בחשבון זה יהיו נציג אחד של הנציגות היו"ר או חבר אחר יחד עם נציג החברה ורק שתי חתימות בתוספת חותמת החברה תחייב לכל דבר ועניין. מוסכם בזאת, כי מדי חודש יגיע נציג החברה אל נציג הנציגות המורשה מעת לעת על מנת למשוך שיקים יחד לשם תשלום לכלל ההוצאות כנגד חשבונית ו/או דרישת תשלום.




שוכל ניהול
גודל הנציגים בע"מ
1569

- 7.5 מוסכם ומובהר בזאת, כי החברה לא תהיה רשאית לקבל תשלום דמי ניהול העולה על סכום השכר החודשי שהוצע על ידה, למעט אם יאושר על ידי הנציגות, בהתאם להוראות הסכם זה.
- 7.6 מוסכם בזאת כי בנוסף לחשבון המיוחד של החברה בעבור הניהול של הבניין, תפתח החברה גם חשבון נוסף מיוחד שייקרא – "חשבון מגדל הנביאים – קרן פחת". (להלן: "חשבון קרן פחת") בבנק בל"ל סניף 837 ביהוד. בחשבון קרן פחת יהיו מורשה החתימה: אך ורק שני חברים הנציגות היו"ר + אחד מיתר חברי הנציגות בלבד. כספי חשבון קרן פחת (לאחר ניכוי מע"מ ומס הכנסה) ישמשו אך ורק לצרכי השקעה ושיפור ותחזוקה בבניין והוצאות ישירות ו/או עקיפות של הנציגות לניהול השוטף של הבניין לרבות שכירה של בעלי מקצוע - המחייבים תשלומים מיוחדים ולא לכל מטרה אחרת, ולפי החלטת הנציגות ושיקול דעתה הבלעדי, אלא אם הנציגות תחליט אחרת מעת לעת. עלויות הקמת וניהול החשבון, ככל שיהיו, ישולמו מחשבון קרן הפחת. נציגי החברה יחתום לפי בקשת הנציגות על מסמכי פתיחת החשבון קרן פחת. חשבון זה לא יעמוד ביתרת חובה.
- מובהר ומוסכם כי החברה תוציא חשבונית מס בעבור כל תקבול שיעבור לחשבון קרן פחת ותמציאו ללקוח המשלם. החברה זכאית לקבל את תשלום המע"מ בגין כל תקבול שכזה עם הדרישה לקבלו מאת הנציגות.
- 7.7 החברה מצהירה ומאשרת, כי הודע לה (ולכן גם לקחה זאת בתחשיביה עם מתן הצעתה), שהמחזיק של אולם הקולנוע – תיאטרון אלמדין משלם דמי ניהול מיוחדים בסך של \$300 לחודש בלבד. לפיכך ככל שהנציגות תצליח בכל דרך ואופן לגבות בעתיד תשלום גבוה יותר בעתיד, הרי שכל תוספת שכזאת תועבר ישירות לחשבון קרן פחת ומטרונויו.
- 7.8 החברה מצהירה ומאשרת, כי הודע לה (ולכן גם לקחה זאת בתחשיביה עם מתן הצעתה), שהמחזיק בשטחים המפורטים בנספח ד' בקומה 2 + 3 בבניין (פיינברג ז"ל) אינו משלם כל תשלום שהוא, והנכס מצוי בכינוס נכסים של הבנק ו/או עיריית חיפה – אינו משלם כל תשלום שהוא בגין דמי ניהול. לפיכך ככל שהנציגות תצליח בכל דרך ואופן לגבות בעתיד תשלום כלשהו, הרי שכל תשלום שכזה יועבר ישירות לחשבון קרן פחת ומטרונויו.
- 7.9 החברה מצהירה ומאשרת, כי ידוע לה שהחניון המצוי בקומה 1 ובקומה 1- – בבעלות ו/או ניהול חברת "סנטרל פארק" – אינו משלם דמי ניהול. קיים הסכם בין הנציגות לחניון – שמשלמת ישירות לחשבון הפחת של הנציגות. על החברה ליתן השירותים לחניון בהתאם להסכם שבין הנציגות לחניון. הרי שכל תשלום שכזה יועבר ישירות לחשבון קרן הפחת המיוחדת שתוקם ע"י הנציגות לצרכי השקעה השיפור ותחזוקה המחייבים תשלומים מיוחדים.
- 7.10 החברה מצהירה ומאשרת, כי ידוע לה, שמותקנות אנטנות סלולריות על גג הבניין, וכל התקבולים מהם ואלה שיתקבלו כתוצאה מהתקנה של אנטנות ו/או מתקנים נוספים של צדדים שלישיים – הם תקבולי הנציגות בלבד – שהוכנסו ויוכנסו לחשבון קרן פחת ולפיכך, כל תוספת שכזאת תועבר ישירות לחשבון קרן פחת ומטרונויו.
- 7.11 אם ובמידה ובתום כל שנה של תקופת החוזה (קרי ביום 31.7 לכל שנה) יחול שינוי מוכח וראוי בהתאם לספרי החברה ומאושר ע"י רוי"ח של הנציגות בלבד בהוצאות הנדרשות בגין שטחי הניהול, בגין עלייה בשכר המינימום העולה על 5% לעומת השנה הקודמת לה לרבות ו/או עלייה בשיעור העולה על 8% בתשלומי החשמל, הרי שלחברה זכות לבקש להעלות את שיעור דמי הניהול בשיעור שיוסכם בין הצדדים בתוך שבועיים מיום דרישת החברה לעדכן את דמי הניהול. בהעדר הסכמה בין הצדדים בנוגע לשיעור עליית דמי הניהול, כאמור, יפנו הצדדים לבוררות בפני בורר, רואה חשבון אשר ימונה ע"י יו"ר לשכת רואי החשבון בישראל - בחיפה, הבורר ייתן את החלטתו בתוך חודש ימים ממועד הפניה אליו.
- החתימה על חוזה זה מהווה חתימה על שטר בוררות לצרכי סעיף זה. תבורר לא יהיה קשור בסדרי הדין והצדדים יופיעו בפניו ללא עורכי דין (אך עם רוי"ח ו/או כל כלכלן אחר) ויצגו ראיותיהם. הבורר ינמק פסקו, כאשר הוראות חוזה זה והתחייבויות החברה יהוו את הבסיס לפסק הבורר.

17.10

שני ניהול
של הנביאים
198721

- 7.12 החברה מתחייבת להעמיד במידת הצורך בחשבון החברה שיפתח באופן מיוחד ע"י החברה לצרכי החוזה זה ופעילות החברה בבניין – סכום של כ- 200,000 ₪ או אשראי בנקאי בגובה סכום זה לשם התחלת פעילותה ומימון – ההוצאות של החברה עד לגבייה שלה מהמחזיקים. החברה מתחייבת שבכל תקופת החוזה יעמוד חשבון החברה בזכות בגובה האשראי של 200,000 ₪ למצער. עלויות האשראי תיחשבנה כהוצאות החברה לעניין הוצאות הניהול.
- 7.13 הצדדים מסכימים כי היה ובמהלך ביצוע השירותים הנקובים בסעיף 5 לעיל, ייגרמו נזקים כלשהם לפרויקט ו/או למערכות ו/או למתקנים בפרויקט, אשר נגרמו במעשה ו/או במחדל ו/או ברשלנות של מי מעובדיה של החברה, שלוחיה או מי מטעמה, לרבות על ידי שימוש בחומרים לא מתאימים, תשפה החברה את הנציגות בשל כל הוצאה ו/או תשלום כאמור מיד עם דרישתה הראשונה בצירוף הפרשי הצמדה, ריבית ומע"מ כדין, ככל שהייתה דרישה מהחברה לתיקון וזו לא תיקנה בתוך המועד שנדרש בהודעה.
- 7.14 מובהר כי החברה תישא בעלויות של חלקים וחומרים, ביצוע תיקונים ו/או תחזוקה שוטפת ו/או החלפת רכיבים וחלפים, וחומרים מתכלים, בכלל המבנה (לא כולל נייר, טואלטיקה חומרי ניקוי וכיו"ב), ככל שנחוץ וצריך.
- 7.15 מוסכם בזאת, כי החברה תפעל לשם מקסום השטחים הציבוריים לשם השכרתם מעת לעת לצדדי ג' תמורת קבלת תמורה, אולם בכפוף לאישור והסכמה של הנציגות ובמקרה שכזה, תהיה החברה זכאית לעמלה בשיעור 25% מסך הרווח הכולל שיתקבל – ואילו יתרת הרווח תועבר לחשבון קרן פחת.
- 7.16 **הוראות סעיף זה בחוזה מהוות הוראות מהותיות והפרתו של איזה מהן מהווה הפרת יסודית של החוזה.**

8. ביטוחים

- 8.1.1 החברה מתחייבת לבטח את הבניין (בכל השטחים הציבוריים שלו) בביטוח מבנה מקיף כולל הכוללת ביטוח צד ג' בגובה הסכומים המפורטים **בנספח ו'** כחלק בלתי נפרד מהחוזה ובהתאם להנחיות הנציגות.
- 8.1.2 החברה מתחייבת לכך שתשלם באופן סדיר ורצוף את תשלומי הפרמיה של הפוליסה, אשר תערך בחברת ביטוח מוכרת וידועה בארץ.
- 8.1.3 החברה מתחייבת לכך, שהמוטב על פי הפוליסה תהיה הנציגות בלבד, (למעט ביטוח צד ג' – בו תהיה החברה מוטבת יחד עם הנציגות) וכי ייכתב בפוליסה שאין לחברת הביטוח זכות שיבוב מהנציגות ו/או מי מהמחזיקים בבניין ו/או זכות תביעה נגד מי מהם.
- 8.1.4 החברה מתחייבת לדאוג לכך, כי הפוליסה תוארך מדי שנה בשנה וכי תנאי בפוליסה שעל המבטחת להודיע לנציגות על כל שינוי בתנאי הפוליסה ו/או אי תשלום כלשהו. יובהר, כי אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכותם של הנציגות ו/או המחזיקים ו/או מי מהם לקבל שיפוי בהתאם לתנאי פוליסת הביטוח.
- 8.1.5 כמו כן, יובהר, כי במידה ויתקבלו דמי שיפוי כלשהם מחברת הביטוח, הם יועברו לידי הנציגות בלבד, אשר תעבירן לחברה ו/או למחזיקים ו/או למי מהם לפי העניין.
- 8.2 החברה מתחייבת להמציא לידי הנציגות פוליסה בת תוקף בתוך 5 ימי עסקים ממועד החתימה על הסכם זה.
- 8.3 **הוראות סעיף זה בחוזה מהוות הוראות מהותיות והפרתו של איזה מהן מהווה הפרת יסודית של החוזה.**

העדר יחסי עובד - מעביד

שוכל ניהול
מנדל גומיאים ע"מ
597-7597

- 9.1 מובהר, מוצהר ומוסכם בזאת בין הצדדים, כי בגין מילוי התחייבויותיה של החברה ע"פ הסכם זה משמשת החברה **קבלן עצמאי** המעניק שירותי ניהול, ולפיכך לא יחולו יחסי עובד ומעביד, על כל המשתמע מכך, בין הצדדים.
- 9.2 בהתאם לכך ולמען הסר ספק, מובהר, כי העובדים אשר יפעלו מטעמה של החברה בבניין לביצוע הסכם זה אינם ולא יחשבו כעובדי הנציגות ו/או מי מהמחזיקים, ואין בינם לבין הנציגות ו/או מי מהמחזיקים כל יחסי עובד - מעביד, על כל המשתמע מכך.
- 9.3 לפיכך אין בכל זכות ו/או יכולת של הנציגות ו/או מי מהמחזיקים לתדרך ו/או לפקח ו/או להדריך ו/או להורות לכל אחד מהמועסקים ע"י החברה כדי ליצור מערכת יחסים של עובד מעביד בין הלקוח לעובדי החברה, וכל תדרוך, הכוונה, הוראה, פיקוח מטעם הנציגות ו/או מי מהמחזיקים הינו כך רק להבטיח כי ביצוע הוראות הסכם זה יעשה על הצד הטוב ביותר ובמלואו.
- 9.4 עוד יודגש כי לא תהיינה לחברה ולכל המועסקים על ידה כל זכויות של עובד, כגון שכר, פיצויים או הטבות אחרות, בקשר עם ביצוע הסכם זה או הוראות שניתנות על פיו, או בקשר עם ביטול או סיום הסכם זה מכל סיבות שהן.
- 9.5 על החברה יחולו כל המסים ותשלומי החובה האחרים שמעביד תייב לשלם בהתאם לדין ולנוהג, לרבות תשלומים לביטוח לאומי, מס מקביל ויתר זכויות סוציאליות, והיא בלבד תהא אחראית לכל תביעה של עובד מעובדיה הנובעת מיחסי עבודה שבינה לבין עובדיה ובקשר לשירותים נשוא ההסכם.
- 9.6 החברה תהא אחראית כלפי השלטונות, המשרדים הממשלתיים, הרשויות המקומיות וכל רשויות מוסמכות אחרות כלשהן עבור כל החובות המוטלות או שתוטלנה על ידי הרשויות האמורות על פי הוראות כל דין בקשר לשירותי ניקיון כאמור בהסכם זה.
- 9.7 על החברה יחולו כל ההוצאות והתשלומים הכרוכים במתן השירותים ע"פ ההסכם, והנציגות לא תישא באף אחד מתשלומים ו/או הוצאות אלה בכל צורה ואופן.
- 9.8 מבלי למעט מכל האמור לעיל, החברה מתחייבת להעסיק עובדים ישראלים בעלי תעודות זהות ישראליות בלבד ו/או עובדים זרים בכפוף להצגת אישורי עבודה (אך לא עובדים מהשטחים!!) ובגיל עבודה מתאים ולעמוד בכל הדרישות החוקיות של כלל חוקי עבודה באופן מלא ומושלם.
- 9.9 **הוראות סעיף זה בחוזה מהוות הוראות מהותיות והפרה של איזה מהן מהווה הפרה יסודית של החוזה**

10. כללי

- 10.1 החברה לא תעביר זכויותיה וחובותיה על פי הסכם זה ו/או חלק מהן ו/או לא תסב אותן לאחר אם קיבלה הסכמת הבעלים לכך מראש ובכתב, על אף האמור לעיל בס"ק זה, תהיה החברה זכאית להסב זכויותיה לחברה בשליטתה וניהולה (היינו חברה שהיא בעלת לפחות 51% מהון המניות בה ובעלת הזכות למנות לפחות 51% מהדירקטורים בה), יובהר, כי הנציגות תהא רשאית להעביר ו/או לשעבד ו/או להסב את זכויותיה בפרויקט ו/או בחלקו לאחרים ובלבד שזכויות החברה עפ"י הסכם זה לא תפגענה.

הוראות סעיף זה בחוזה מהווה הוראה מהותית והפרה שלה מהווה הפרה יסודית של החוזה

- 10.2 לצורך ניהול הפרויקט ושאר התחייבויותיה על פי הסכם זה, תחזיק החברה על חשבונה צוות עובדים ו/או קבלני משנה מיומנים ומקצועיים ככל שיידרש על מנת לעמוד בהתחייבויותיה על פי הסכם זה ובתנאי שלא יפחת נאמור בנספח ג' להסכם זה. מובהר כי החברה אחראית באופן בלעדי בכל הקשור לעובדים המועסקים על ידיה בפרויקט וכי לא יחולו יחסי עובד מעביד בין הבעלים למנהלת ו/או עובדיה ו/או כל עובד בפרויקט. כן מתחייבת החברה להעסיק את עובדיה ולשלם להם את כל הנדרש לפי דין אף במקרה של פיטורין. החברה תשפה את הבעלים ו/או המחזיקים

10/10

שוקל ניהול
מכל המצויים במ"מ
559721

בכל מקרה של תביעה מאת עובדיה של החברה כנגד הבעלים בגין טענת יחסי עובד מעביד.

ככל שיידרש שינוי במצבת כח אדם – לפי החלטות הנציגות, לרבות במספר העובדים או בהיקף שעות העבודה, באופן קבוע, תוגש הצעת מחיר מתאימה מהחברה לאישור הנציגות, ולאחר קבלת אישור, אם וככל שתאושר, יתבצע השינוי כאמור.

הוראות סעיף זה בחוזה מהווה הוראה מהותית והפרה שלה מהווה הפרה יסודית של החוזה

10.3 כל שינוי של תנאי חוזה ייעשה אך ורק בכתב ובחתימה של שני הצדדים עליו לרבות שינוי של סעיף זה, אחרת אין ולא יהיה כל תוקף לשינוי כלשהו ואו טענה להסכם ואו נוהג.

10.5 מבלי לפגוע או למעט מכלל האמור לעיל, הנציגות תהא רשאית בכל עת להורות לחברה להחליף עובדים ואו נותני שירותים ואו ספקים – שאינם משביעים את דעתה והחברה מתחייבת לפעול באופן מידי בהתאם להוראות הנציגות ואין לחברה כל זכות להתנגד לכך.

הוראות סעיף זה בחוזה מהווה הוראה מהותית והפרה שלה מהווה הפרה יסודית של החוזה

10.6 לצרכי עבודתה ולפי שיקול דעתה החברה תשכור ממני מהבעלים בקומה 3, חדר או שני חדרים: חדר אב הבית וחדר אבטחה בקומה שלישית ותשלם בעבור כך דמי שכירות כפי שתידרש החברה מאותם בעלים.

10.7 החברה מתחייבת לשלם במועד ובאופן שוטף קבוע וכנדרש לרבות לחברת החשמל ותאגיד המים ופנינוי אשפה את כלל התשלומים השוטפים שחלים בגין השטחים הציבוריים וכן לשלם לכלל הרשויות והמשרדים את האגרות, המיסים וההיטלים החלים על כלל נותני השירותים ואו הספקים ואו החברות – לשם מתן שירותים קבועים ואו מזדמנים ואו לשם השגת רישיונות וכיו"ב.

הוראות סעיף זה בחוזה מהווה הוראה מהותית והפרה שלה מהווה הפרה יסודית של החוזה

10.8 החברה מתחייבת לפתח את השטחים הציבוריים ולשפר המראה שלהם, באופן כזה שכלל השטחים הציבוריים מחוץ לבניין בקומות 1-3-4, תבוצע בהם עבודת גינון קבועה ותמידית, השלטים יתוקנו ויצבעו ואו יוחלפו לרבות השלט "מגדל הנביאים" כולל תאורה, כלל המעקות ואו הברזלים ייצבעו, מדי תקופה.

החברה מתחייבת לדאוג לשילוט אחיד של כלל פירוט המסחר בקומות המסחר וכלל המשרדים בכל הבניין – באופן שבקומות 1-3-4 יהיה שילוט גדול, ומספק להדרכה והקלת ההתמצאות של הבאים לבניין – שילוט שהנציגות תאשר, ואשר יחליף השילוט הקיים. כמו כן, יותקן שילוט מתאים (שיאושר ע"י הנציגות), בכל מעלית של פירוט המסחר או המשרדים המשמשים את הקומות הרלוונטיות בכל מעלית בגודל אחיד, יפה וברור. יותקנו שלטי הכוונה להגעה למעליות רלוונטיות (לקומות 1-7-8). החברה תדאג, לניקיון המעליות, ולצביעה של פנים המעליות וכן לצביעה בהירה, נקיה ויפה של מעליות מקומת 1- (חניון הסופר) עד לקומה 4) וניקיון קבוע של הזכוכיות. הכל לשביעות רצון הנציגות. יותקנו עציצים וריהוט דקורטיבי בשטחים הציבוריים בקומות 1-3-4.

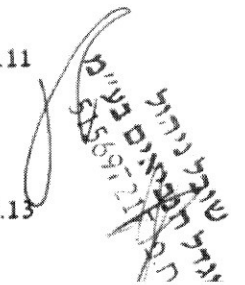
10.9 בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה, לבין הוראה במסמך ואו בחסכם אחר יגברו הוראות הסכם זה.

10.10 על הפרת הסכם זה יהולו הוראות חוק החוזים (חלק כללי), תש"ג-1973 וחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תש"א-1970.

10.11 מוסכם בין הצדדים, כי על מנת שלא יפגע ניהולו השוטף של הבניין, הרי שתרופתה היחידה של החברה בכל מקרה של תביעה ואו סכסוך בין הצדדים תתמצה אך ורק בתובענה כספית שתוגש לבית המשפט המוסמך כאמור להלן, ולא בצו מניעה או באכיפת ביצועו של הסכם זה בעין.

10.13 הפרת סעיף מהסעיפים המצוינים כסעיפים מהותיים בחוזה תהווה מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.





כל הפרה יסודית של הסכם זה תזכה את הצד הנפגע בפיצוי מוסכם ומוערך מראש ללא כל צורך בהוכחת נזק בסך 80,000 ש"ח וזאת מבלי לפגוע בכל סעד אחר ו/או נוסף העומד לצד הנפגע.

10.14 כתובות הצדדים הינם כמפורט במבוא להסכם זה. כל הודעה לפי הסכם זה תהיה בכתב ותשלח בדואר רשום לפי הכתובות במבוא. כל הודעה שתשלח כנייל מצד אחד למשנהו תחשב כנתקבלה בתום 3 ימי עסקים מיום מסירתה למשלוח בסניף דואר ישראל.

10.15 מוסכם בזאת כי כל שינוי של תנאי ו/או סעיף בחוזה זה לרבות שינוי סעיף זה יהיה אך ורק ולאחר שניתן לכך אישור מראש ובכתב של הנציגות לשינוי שכזה, שאחרת אין לכלל הסכמה ו/או מנהג ו/או התנהגות ו/או וויתור כדי להוות הסכמה לשינוי של תנאי ו/או סעיף בחוזה זה.

10.15 החברה מצהירה ומאשרת כי קיבלה החלטה כדין ביום [] להתקשר בחוזה זה ולחתום עליו עם הנציגות.

10.16 החברה תדאג כי בעל חברת האם יחתמו על ערבות אישית לתבטחת קיום התחייבויות החברה.

שׁוֹבֵל נִיהוּל
מגדל הנביאים בע"מ
ח.פ. 515697217
חברת שובל ניהול
מגדל הנביאים בע"מ
ח.פ. 515697217

ולראיה באו הצדדים על החתום:

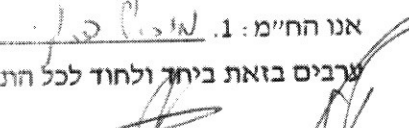

הנציגות באמצעות מורשי החתימה

ערבות אישית של מנהלי החברה:

התחייבות הערבים

אנו הח"מ: 1. אנו הח"מ, אנו הח"מ, אנו הח"מ
ערבים בזאת ביחד ולחוד לכל התחייבויות החברה בהסכם זה באופן אישי ובלתי מותנה.

ערב


ערב
1.8.17/2017-272-ס' הסכם ניהול עם שובל - סופו לחתימה

נספח ב' – להסכם הניהול

פרויקט מגדל הנביאים למסחר, לשירותים מסחריים המוקם ע"י החברה על המקרקעין הידועים כחלקה: 10 בגוש 12222 ברח' ח'ורי 2, חיפה.

"הפרויקט"

הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, החלפה, ניקיון, בדיק, ביטוח, גינון, שמירה ואבטחה, אחזקה של כלל הרכוש המשותף בכלל השטחים הציבוריים, המותקנים המשותפים של שטחי המסחר והמשרדים לרבות מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לגרום למיזוג, אורזר והסקת השטחים האמורים, תשלומי חשמל ומים בשטחים הציבוריים, שילוט מתאים ואחיד בכלל השטחים הציבוריים, טיפול והקמדה על פעילות תקינה של כלל המעלות, אחזקתן, צביעה ו/או החלפה בתוך ומחוץ למעלות, אחזקה, טיפול והחלפה של בוזים, אסלות הדחה, מתקני ניגוב ידיים, סבונים, טיפול וניקיון ואחזקה של כלל המעברים כולל המעבר לכרמלית עד לעגדת הכרטיסן, ניקיון תמידי של כלל החלונות והזכוכיות מתוך הבניין בחלק הפנימי ורק בשטחים הציבוריים, טיפול, אחזקה, תיקון וניקיון קירות המסך מזכוכית, ועריכת ופריסת ככל שיהיה מעת לעת, וכל שירות או פעולה אחרת שהחברה תחליט לבצע בשטחים הנ"ל, השגה רישיון עסק לכל שנה ושנה.

"השירותים"

כל פעולה שתבוצע ע"י חברת הניהול לשם ביצוע השירותים וניהולם.

"ניהול וביצוע השירותים"

שטחים המוחזקים ע"י בעלים ו/או שוכרים ושאינם שטחים ציבוריים.

"שטחי המסחר והמשרדים"

כלל השטחים בבניין ומחוצה לו שאינם בבעלות ו/או אחזקה של המחזיקים להוציא את שטח החניון בבניין (אך כולל את שטחי המבואות למעלות הנמצאות גם בחניונים) וכן את הצרות והתשתיות העוברות בחניונים) וכן, קירות מסך, קירות, מעברים, מבואות, לובי, מעבר לכרמלית – (עד לעגדת הכרטיסן), קירות פנים, חלונות, זכוכיות, חדרי שירותים, חדרי בקרה וכיו"ב.

"שטחים ציבוריים"

בעלים, שוכרים או בעלי זכות חזקה בשטחי המסחר והמשרדים.

"המחזיק"

נציגות בעלי הנכסים – היחידות במגדל הנביאים שנבחרה באסיפת בעלי המניות מעת לנת.

"הנציגות"

חוזה הניהול, שנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

"החוזה"

הנכס- הבניין כמוגדר בחוזה שבין הנציגות לחברה.

"הנכס"

מתקני מזוג אוויר מכל הסוגים, מעליות, מתקני חשמל, אינסטלציות, חדרי שירותים, תקרות אקוסטיות, מקלטים, תאורה, מתקני מים, ביוב, תיעול, צנרת חשמל, מים, ביוב, בוק, תקשורת, גנרטור חירום, מתקני בקרה ומתקנים אחרים של הפרויקט - הבניין המשמשים את כלל המחזיקים חלקם בשטחי המסחר והמשרדים או חלקם במישרין או בעקיפין.

"המתקנים"

שנכל ניהול
מגדל הנביאים בע"מ
ח.פ. 5156

1. חברת הניהול מקבלת על עצמה את ניהול וביצוע השירותים באופן בלעדי בכלל השטחים הציבוריים בנכס (לא בתוך שטחי המסחר והמשרדים הממוחזקים ע"י המחזיקים, אך אספקה של תשתיות עד לכל יחידה ויחידה בנכס הממוחזקת ע"י מחזיק שטחי מסחר ומשרדים), ומתחייבת לנהוג בהתאם להוראות המפורטות בנספח זה ובהסכם הניהול.
2. חברת הניהול מתחייבת כי כלל השירותים שיינתנו על ידה יהיו טובים ביותר, באיכות טובה ביותר, ע"י בעלי מקצוע מיומנים, מקצועיים, ישראלים בלבד, עם ציוד ומתקנים מסוג ואיכות טובים ביותר בעלי תו תקן וציוד מתכלה באיכות טובה מאוד לרבות תכשירי ניקיון, נייר, טואלטיקה, תכשירי ניקוי, מנורות, מפסקים, שקעים, וכיו"ב.
3. חברת הניהול תקבל לידיה את הניהול וביצוע של שירותים לפי הסכם זה החל מיום 1.8.17 לגבי כל חלק מהשטחים הציבוריים ותדאג להשיג רישיון עסק לבניין.
4. תקופת הסכם זה תתחיל ותסתיים בתאריך שנקבע בהסכם הניהול על ידי הצדדים בהסכם.
5. הנציגות מסכימה לכך שחברת הניהול תקבע מעת לעת תקנות וכללי התנהגות של מחזיקים בפרויקט – בכפוף לאישור הנציגות מראש, והמחזיקים מחויבים לנהוג לפיהן.
 - א. לארגן ולהחזיק משרד בו תרוכזה פעולת ניהול וביצוע השירותים בשטחים הציבוריים שאליו יוכל כל מחזיק לפנות עם דרישות ומשאלות הנוגעים לניהול וביצוע השירותים בשטחי ציבוריים ולפעולותיה של חברת הניהול בקשר לכך וזאת עד כמה שהן נוגעות לשירותים.
 - ב. לארגן, להקים להחזיק ולהעסיק מנגנון מומחים ועובדים טכניים מקצועיים מנהליים ואחרים לבצע העבודות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים בשטחים הציבוריים, וכן לנהל ולבצע את השירותים כולם או בחלקם באמצעות קבלנים, קבלני משנה, פועלים, בעלי מלאכה, מהנדסים, יועצים או בכל דרך אחרת כפי שתקבע חברת הניהול ובהתאם להתחייבותה על פי הצעתה – ובהתאם להתחייבותיה בהסכם הניהול.
 - ג. לבצע את אחת הביטוחים של השטחים הציבוריים, בהתאם לנספח הביטוח בהסכם הניהול במנועד ולשלם את הפרמיות במנועד.
 - ד. להשיג בעלי מקצוע מיומנים וטובים ולערוך מכרזים לחברות לשם ביצוע שיפוצים ו/או שיפורים מעת לעת לפי החלטת הנציגות – ולפקח על ביצוע העבודה של החברות הזוכות, ובכפוף לכך שתפקיח לא יקים לחברה אחריות שאינה נתונה לה.
 - ה. לבצע את גביית תשלומי הניהול מכל מחזיק ומחזיק ולנקוט בהליכים נגד סרבני תשלום.
 - ו. חברת הניהול תרכוש מתקנים נוספים, ככל שצריך ונחוץ, אשר ישמשו לרווחתם ולנוחיותם של באי הפרויקט, לרבות מתקני בקרה, בטיחות וכל מתקן אשר יהא בו כדי לשפר את איכות ורמת השירותים כיאה לבנין מודרני המכיל שטחים מסחריים ומשרדים. המחזיקים ישאו בכל העלויות שלפי טעיה זה.
 - ז. חברת הניהול תדאג לעמידה בכל הדרישות ו/או התקנים והתקנות הנדרשות מבניין "מגדל הנביאים" – וכן תדאג ומתחייבת כי מדי שנה בשנה והחל מחודש מאי 2018 יחודש רישיון העסק לבניין, בכפוף לאמור בהסכם העיקרי.
 - ח. חברת הניהול, אינה מורשית ומנועה מלגבות תשלומי דמי ניהול שונים מהקבוע בהסכם מכל מחזיק ומחזיק, אלא אם החליטה לעשות הנחה או לוותר עליהם מחמת החלטה פילנטרופית – לגוף עמותה פילנטרופית, ולאחר שהנציגות אישרה זאת. בכל מקרה לא יהיה בכך, כדי להגדיל ו/או להטיל חבות גבוהה יותר על מחזיקים אחרים בשל ויותר ו/או הנחה כלשהי של חברת הניהול.

22/6

שוכל ניהול
מגדל הנביאים בע"מ
91569737

- ט. חברת הניהול מחויבת לדאוג, כי בכל תקופת ההסכם עמה יהיו אנשי קשר – המצויים בכוננות הגעה לבניין, כל אימת שייוצר מצב דחוף המחייב מתן פתרון ו/או תיקון למצבים דחופים ביותר לרבות, שמירה, תיקון, חילוף, שמירת הסדר, ניקיון. שמות אנשי הקשר ומספרי הטלפון הזמינים יהיו כל העת בידי השומרים בבניין – באופן שניתן יהיה לעשות בהם שימוש מידי.
6. א. הבעלים של כל יחידה יהיה חייב בתשלום דמי הניהול, ככל ששוכר או מחזיק מסרב לשלם דמי ניהול, ואף ולאחר קבלת פסק דין נגדו אצל המפקחת, ממשיך בסירובו. או אז במקרה שכזה – הבעלים יהיה חייב באופן ישיר לתשלום דמי הניהול, שחייב המחזיק (בערכים נומינליים – לא כולל הוצאות משפט) לחברת הניהול.
- ב. כל מחזיק בבניין ישלם לחברת הניהול את חלקו המדויק לפי הטבלה ה – בחוזה הניהול, שהינו שטח הנטו של היחידה המוחזקת על ידו לפי הטבלה ז' בחוזה הניהול בצירוף 22% על שטח זה כפול סכום דמי הניהול הנקובים בהסכם הניהול – הכוללים או שאינם כוללים מיזוג.
- ג. חברת הניהול תמציא פירוט ומידע מלא, מאזני בוחן רבעוניים חז"חות שנתיים (מבוקרים) ביחס לכלל ההוצאות וההכנסות, ופירוט בחשבוניות של כלל התשלומים והתקבולים – שלהם בפרויקט וימציאו מידע זה לכל אחד מהמחזיקים בבניין לפי בקשתו.
- ד. חברת הניהול, מתחייבת לפעול בפרויקט – במשק סגור, מבלי לצרף כל חברה ו/או גוף כלשהו נוסף ו/או אחר ולא לשתף כל הוצאה ו/או הכנסה מכל גורם אחר שאינו קשור בבניין.
- ה. חברת הניהול מתחייבת, שכלל העובדים הקבועים בבניין (אב בית, איש אחזקה, שומרים ועובדי ניקיון), יעבדו אך ורק בבניין ולא ישונעו מאתר אחד למשנהו – ולא יעבדו בכל פרויקט אחר ו/או נוסף.
7. א. מוסכם בזאת, כי בכפוף לאישור מוקדם ובכתב של הנציגות לפי בקשת חברת הניהול – המצאה הוכחה לסרבנות של מחזיק כלשהו ביחידה, באחד או יותר מן התרופות דלהלן:
- (1) להפסיק בשלמות או בחלקים את ניהול וביצוע השירותים לזייר ו/או ליחידה המוחזקת על ידו.
- (2) לנתק את אספקת מיזוג האוויר ליחידה (ככל שמיזוג האוויר מרכזי ולא פרטי) למתק הניזונה ו/או הניתנת נאמצעי חברת הניהול.
- ב. כל ההוצאות או תשלומים שיחולו על חברת הניהול עקב הפרת ההסכם על ידי המחזיק ו/או שידרשו כדי לאחוז בצעדים נגדו, ישולמו על ידי המחזיק.
- ג. סירובו או אי נכונותו של המחזיק לקבל שרות כשלהוא ו/או רצונו להפסיק את ניהול וביצוע השירותים בשטחים הציבוריים לגבי זכויותיו בו כולו או חלקו, לא ישחררו אותו מחובת השתתפות בהוצאות ניהול וביצוע השירותים בהתאם לתנאי הסכם הניהול, אלא אם יוסכם אחרת בכתב בין הצדדים או שחדבר יאושר ע"י הנציגות.
8. חברת הניהול מתחייבת לנהל ספרי חשבונות על כל הוצאותיה והכנסותיה בגין ניהול וביצוע השירותים בשטחים הציבוריים וכן כרטיסיה שתכלול כרטיס נפרד לכל מחזיק ומחזיק בחלק כלשהוא משטחי המסחר והמשרדים. חברת הניהול תעסיק רואה חשבון מוסמך לשם בדיקת חשבונות אלה לשלם עריכת ואישור של הדו"חות הכספיים והמאזנים של חברת הניהול.
9. כל מחזיק בשטחי המסחר והמשרדים רשאי לעיין במשרדי חברת הניהול בהעתק מהדו"ח הכספי המבוקר ע"י רו"ח ואשר יתפרסם אחרת לשנה. המועדים לעיין בדו"ח זה ייקבעו על ידי חברת הניהול בתיאום עם אותו המחזיק.

10.16

שופט הניהול
של הנכבדים בע"מ
51589/17

10. כל בעלים של יחידה בבניין, מתחייב בזאת, כי במידה ויחפוץ להשכיר את היחידה שלו לתקופה כלשהיא, יהא עליו, לאחר החתימה על חוזה השכירות להעביר עותק מחוזה השכירות לאב הבית ו/או נציג חברת הניהול בבניין.
11. חברת הניהול לא תהא רשאית בשום מקרה לצמצם את מותן השירותים. צמצום שירותים יהא אפשרי ומותר אך ורק ולאחר הגשת בקשה מפורטת לנציגות עם טיעונים מוכחים – ורק ובמידה והנציגות לפי שיקול דעתה הבלעדי – תאשר זאת, יהא ניתן לצמצם שירותים. החלטת הנציגות הינה לפי שיקול דעתה בלבד ואין ולא ניתן לערער עליה.
12. חברת הניהול אינה רשאית להעביר הטיפול בניהול וביצוע השירותים לידי כל חברה, ו/או תאגיד או גוף משפטי אחר בכל תקופת ההסכם.
- אם וככל שהנציגות תאשר לפי שיקול דעתה הבלעדי לאשר העברת הטיפול בניהול הבניין לחברה אחרת, אזי יהיה על החברה החליפית לעמוד בכל ההתחייבויות, הערבויות והביטחונות על פי הסכם הניהול ונספח זה לרבות הפיקדון. רק לנציגות יש את הזכות לאשר או לאשר כל בקשה להעברת הניהול – ולפי שיקול דעתה בלבד, מבלי שניתן יהיה לתקוף ו/או לבוא בכל טענה לנציגות בגין כך.
- אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע ביכולתה של החברה להעסיק קבלני משנה לצורך ביצוע עבודות שלפי ההסכם.
13. המחיר המקסימלי שיגבה ע"י חברת הניהול מכל מחזיק ומחזיק יהיה כפי שסוכם בין הנציגות לחברת הניהול.
14. לנציגות שמורה הזכות להורות על הוספת שירותים מעבר להתחייבויות חברת הניהול לפי שיקול דעתה, וחברת הניהול מתחייבת לבצען בכפוף לתשלום נוסף שיקבע בהסכמה בין הצדדים ובאין הסכמה – ע"י תמחור של $cost + 10\%$.

שנבל ניהול
מגדל הנביאים בע"מ
515697217

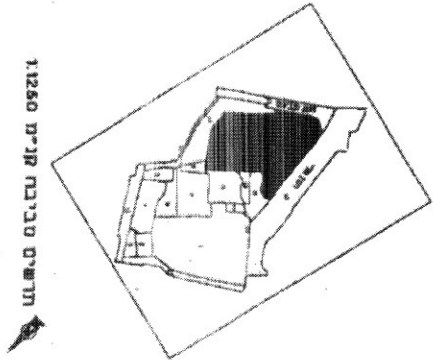
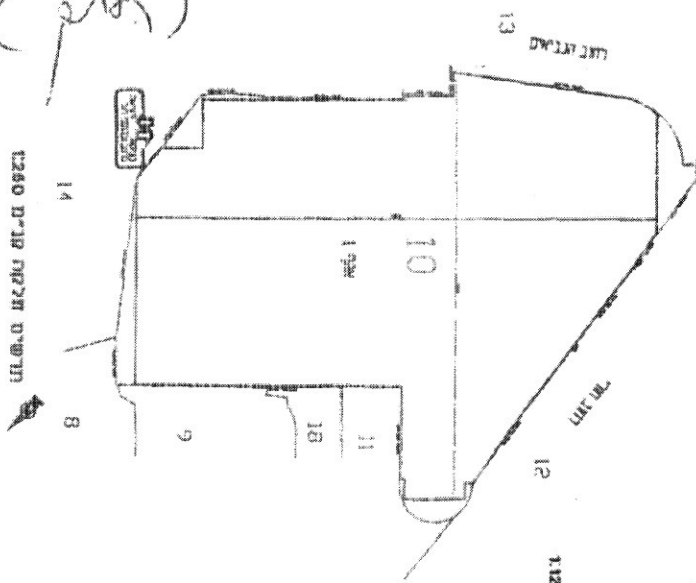


W:\ספריה - מ"מ-272-נספח ב להסכם הניהול.docx



שנבל ניהול
מגדל הנביאים בע"מ
515697217

1
A (part)



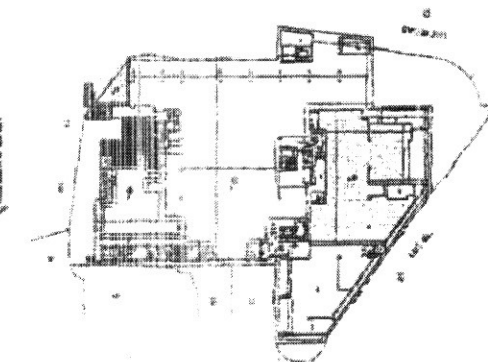
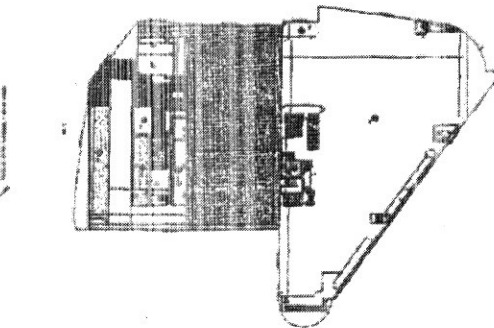
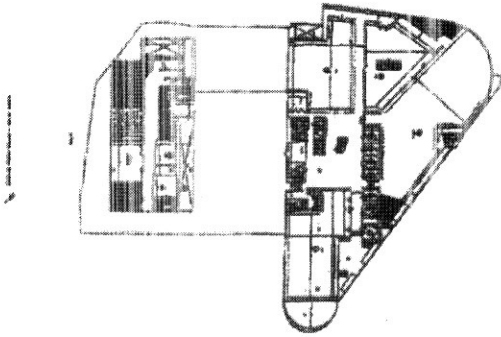
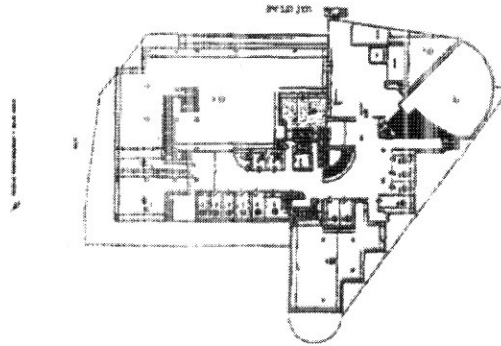
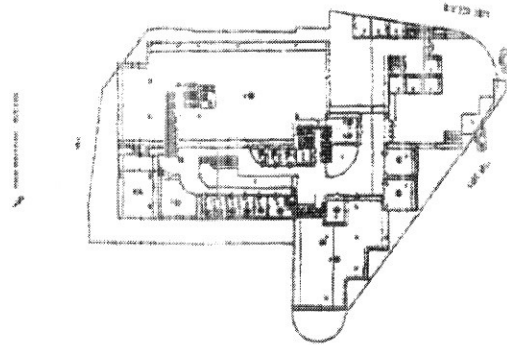
1:250 D-12P 0-10-71
1:250 D-12P 0-10-71

NO.	DESCRIPTION	QTY	UNIT	PRICE	TOTAL
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
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

NO.	DESCRIPTION	QTY	UNIT	PRICE	TOTAL
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
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

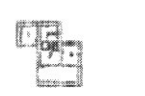
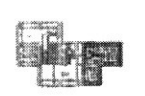
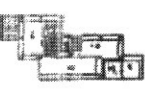
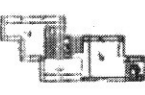
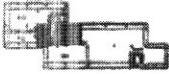
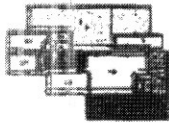
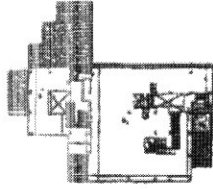
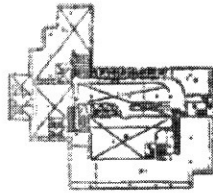
NO.	DESCRIPTION	QTY	UNIT	PRICE	TOTAL
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

NO.	DESCRIPTION	QTY	UNIT	PRICE	TOTAL
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
1					



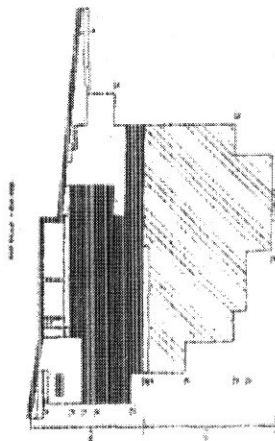
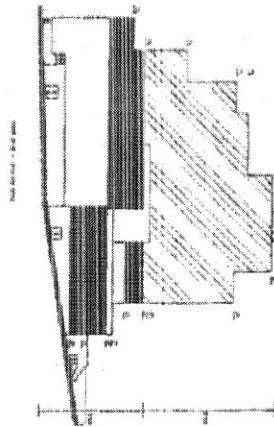
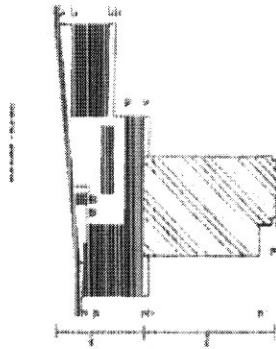
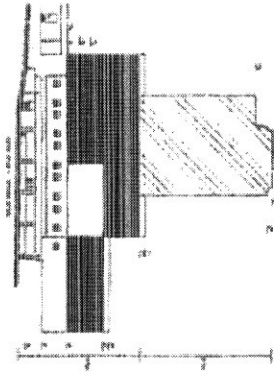
Handwritten signature or initials.

מנדל רוטנברג
 אדריכלים בע"מ
 515697217
 U.C.



Handwritten signature or initials, possibly "A. 27.10".

מגדל התעופה
מחלקת הנדסה
ת.פ. 17.17
5750
Handwritten signature and stamp.



Handwritten signature or initials.

שופט בית דין
 מגדל הנביאים בע"מ
 חפ 17/07
 515,697

מרכיב עלות	כמות	תעריף חודשי
שמירה		15000
שמירה 24/7	1	40000
ניקיון	2	18000
מכונת שטיפה		800
חומרי טואלטיקה וחומרי ניקיון	1	3000
עובד אחזקה	1	10000
מנהל בניין	1	20000
מעליות, בודק מעליות, אפיק	6	6700
בודק מעליות ובקרת שרות + יועץ מעליות	1	
ביטוח - צד ג' / מבנה	1	8500
אחזקה-מבנה/שער/שילוט	1	1500
ארונות חשמל	1	1250
מיזוג ללא חלפים	1	2500
מאגרי מים	1	417
מים צריכה	1	7000
תשלומי חשמל	1	23000
מערכות כיבוי אש	1	2000
אגרת כיבוי אש	1	500
גיבון	1	800
גנרטור	1	500
חלונות חיצוני	1	3000
פינוי אשפה		6000
בצ"מ ועלויות שלא נכנסו לסעיף ספציפי	1	10000
הוצאות ניהול כגון: שכירת חדר, ציוד משרדי,		
תקשורת אינטרנט	1	3500
משפטיות	1	
הנה"ח	1	2500
ח"ח לחברה ודו"ח שנתי	1	600
סה"כ ללא ניהול	1	187067
דמי ניהול		20000
סה"כ	1	207067

196.888

[Handwritten signature]

שובל ניהול
 מגדל הנביאים בניינים
 חפ 5559-5559

טבלת שטחים ובסיס חיוב חודשי

הבעלים	קומה	חלקת משנה	חזיר	שטח רצפה במ"ר	אזור מהמבנה	שטח ממוזג כולל 22%	שטח ללא מיוזג כולל 22%	תעריף	חיוב חודשי ללא מע"מ
				766				5300	1020.00
תאטרונת ישראל	שניה	25	תאטרונת ישראל	169.9	0.7	0.80		8.82	0.00
מינברג	שניה	51	מינברג	20.8	0.1	25.96		8.82	329.94
מיקי מאייר	שלישית	31	דורס אחוקות בע"מ	12.3	0.1	15.01		8.82	132.39
מגדל הנביאים	שלישית	30	מגדל הנביאים	22.3	0.1	27.21		8.82	239.99
ד"ר פחמי	שלישית	32	עויד סנדי מארון	40.1	0.1	27.21		8.82	239.99
ד"ר פחמי	שלישית	33	ד"ר פחמי	447.6	0.2	48.92		8.82	0.00
מאהר	שלישית	34	נאות (מאהר)	447.6	1.9	53.00		8.82	467.46
רפיד + עלריג	שלישית	35	רפיד + עלריג	270	1.1	53.00		8.82	467.46
רפיד + עלריג	שלישית	35		28.3	0.1	270.00		8.82	2381.40
רפיד + עלריג	שלישית	35		26.8	0.1	94.53		8.82	304.55
מגדל הנביאים	שלישית	36	חלילית	27.8	0.1	32.70		8.82	288.41
מגדל הנביאים	שלישית	37	חלילית	7.75	0.0	33.92		13.00	299.17
מגדל הנביאים	שלישית	40	חלילית	45.6	0.2	9.44		13.00	122.98
מגדל הנביאים	שלישית	38	א.ד.מ.	24	0.1	55.63		13.00	723.19
מגדל הנביאים	שלישית	39	א.ד.מ.	24	0.1	29.28		13.00	380.64
מגדל הנביאים	שלישית	42	מיוזג/פחמי עדמאן	27.08	0.1	29.28		8.82	380.64
מגדל הנביאים	שלישית	43	מיוזג/פחמי עדמאן	24	0.1	33.92		8.82	299.17
מגדל הנביאים	שלישית	41	עויד רואן גיבלי	209.5	0.9	29.28		8.82	258.25
מגדל הנביאים	שלישית	44	ד"ר יונס אחמד	95.5	0.4	29.28		8.82	2254.30
מגדל הנביאים	שלישית	45	מגדל הנביאים	1162.8	4.9	255.59		13.00	1514.63
מגדל הנביאים	שלישית	46	תואטרון אל מדיאן	20.15	0.1	1418.62		8.82	12512.23
מגדל הנביאים	שלישית	47	בנק לאומי	21.2	0.1	24.58		8.82	216.80
מגדל הנביאים	שלישית	48	קפה מגדל הנביאים	21.2	0.1	25.86		8.82	228.09
מגדל הנביאים	שלישית	49	מאהר	37.5	0.2	25.86		13.00	228.09
מגדל הנביאים	שלישית	50	מאהר	35.75	0.2	43.75		13.00	594.75
מגדל הנביאים	רביעית	54	המרכז לעבדים זרים	20.85	0.1	43.62		13.00	567.06
מגדל הנביאים	רביעית	55	איתני מור	20.85	0.1	25.44		13.00	330.72
מגדל הנביאים	רביעית	56	מגדל הנביאים	13	0.1	25.44		13.00	330.72
מגדל הנביאים	רביעית	57	מגדל הנביאים	18	0.1	21.96		13.00	285.48
מגדל הנביאים	רביעית	58	מגדל הנביאים	39	0.2	21.96		13.00	285.48
מגדל הנביאים	רביעית	59	חרוזי	2279.2	9.6	48.00		8.82	624.00
מגדל הנביאים	רביעית	60	מגדל הנביאים	97	0.4	2780.62		8.82	24525.07
מגדל הנביאים	רביעית +5	68	מאי מרקט	66.95	0.3	81.00		8.82	714.42
מגדל הנביאים	רביעית	61	מאי מרקט	66.95	0.3	81.66		8.82	720.42
עדן יצחק	רביעית	52	כניסית ישר הוא האדון חיפה	18.75	0.1			13.00	297.44
עדן יצחק	רביעית	53	כניסית ישר הוא האדון חיפה	18.55	0.1	22.88		13.00	294.19
קרן אבנון	רביעית	63	אבנון קרן	18.55	0.1	22.63		13.00	294.19
אלפסי	רביעית	64	אס & אי סטייל	27.8	0.1	33.92		8.82	299.17
אלפסי	רביעית	65	תאמר כליפה	29.7	0.1	36.23		8.82	319.55
אלפסי	רביעית	66	פיערייה הנביאים	19.7	0.1	24.03		13.00	312.39
אלפסי	רביעית	67	פיערייה הנביאים	11.85	0.0	14.21		8.82	125.33
מינקלשטיין	חמישית	70	מסטמן מדיקל	13.5	0.1	16.47		13.00	214.11
פאלס	חמישית	73	שאזית ביטו	13.5	0.1	16.47		13.00	214.11
מינקלשטיין	חמישית	71	שאזית ביטו	11.65	0.0	14.21		13.00	184.73
מינקלשטיין	חמישית	72	מדינת בע"מ (מינקלשטיין)	11.65	0.0	14.21		13.00	184.73
מינקלשטיין	חמישית	74	מדינת בע"מ (מינקלשטיין)	20.1	0.1	24.52		8.82	216.27
מינקלשטיין	חמישית	75	מדינת בע"מ (מינקלשטיין)	140.5	0.6	171.41		8.82	1511.84
מגדל הנביאים	חמישית	76	רא"מ רמזה צפון (1993)	179.1	0.8	228.00		13.00	2964.00
מגדל הנביאים	חמישית	77	רא"מ רמזה צפון (1993)	170	0.7	170.00		13.00	2210.00
מגדל הנביאים	רביעית	62	רשות השידור / תאגיד השידור הישראלי	432.3	1.8			8.82	4651.76
רפיד + עלריג	שלישית	35	רשות השידור / תאגיד השידור הישראלי	1846.35	7.8			8.82	19338.29
רשות השידור	שלישית	78	רשות השידור / תאגיד השידור הישראלי	1944.95	8.2			8.82	20928.45
שפע אור	שלישית	79	גולן שפע אור					8.82	529.20
שפע אור	שלישית	80	גולן שפע אור					8.82	529.20
שפע אור	שביעית	79	גולן שפע אור					8.82	529.20
שפע אור	שביעית	80	גולן שפע אור					8.82	529.20
שפע אור	שביעית	81	גולן שפע אור					8.82	529.20
מועדי דוקאן	שביעית	83	שכונת חברה לבנין וכ"א	262.82	1.1			8.82	2781.56
מועדי דוקאן	שביעית	83	שכונת חברה לבנין וכ"א					8.82	2320.54

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
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83

נספח ו'

* ביטוח משולב אש וזקת תוצאתי (כולל רעידת אדמה וזקת טבע)

מבנה ותכולה: ע"ס 100,000,000 ש"ח

פריצה: ע"ס 250,000 ש"ח

פינוי הריסות בנוסף לסכום הביטוח 2,000,000 ש"ח

הוצאות מיוחדות בנוסף 500,000 ש"ח

כל הסיכונים בנוסף 500,000 ש"ח

זקת החמטטות המבנה עד 5,000,000 ש"ח (כולל זקת תוצאתי)

ביטוח עודף בגין שינויים עד 500,000 ש"ח

אבדן דמי ניהול 840,000 ש"ח (שיפוי 24 חודש)

אבדן דמי שכירות 1,000,000 ש"ח (שיפוי 24 חודש)

הכנת תביעה 50,000 ש"ח

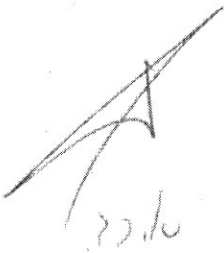
ביטוח צד שלישי

גבול אחריות 20,000,000 ש"ח

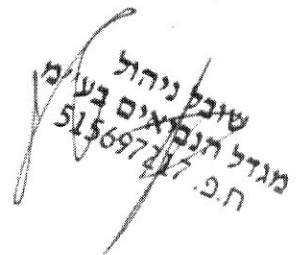
ביטוח שכר מכבי

ערך הציוד כחדש 9,500,000 ש"ח

W:\ספריות - מגמ-272-נספח ו' לחסכב והדולח.doc




מגדל הנספחים בע"מ
מנכ"ל


מגדל הנספחים בע"מ
515697217
ח.פ.

