

**להלן הסכם בסיסי לדוגמא של אחת מחברות הניהול הרשומות באתר.**

הסכם שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ בתאריך \_\_\_\_\_.

בין: חברת הניהול  
חותמת + חתימה  
מצד אחד

לבין: וועד הבית ברחוב \_\_\_\_\_ מצד שני

ע"י שם \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_.

ע"י שם \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_.

ע"י שם \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_.

מאחר וחברת הניהול עוסקת במתן שירותי אחזקה וניהול לועדי בתים משותפים וועד הבית משמש כדין נבחרת של הבניין ברחוב \_\_\_\_\_ מאחר וועד הבית פנה לחברת הניהול בבקשה לבצע עבורו את האחזקה השוטפת של הבניין, וחברת הניהול הסכימה לקבל על עצמה את ביצועה, הכל על פי תנאי הסכם זה:

**תקופת ההתקשרות**

תקופת ההתקשרות הינה לשנה אחת מיום \_\_\_\_\_ עד יום \_\_\_\_\_.  
כל אחד מהצדדים רשאי להביא הסכם זה לסיומו בהודעה של 30 יום מראש בכתב בכל עת. ההסכם יוארך בתום שנת התקשרות באופן אוטומטי, אלא אם אחד מהצדדים יודיע בכתב 30 יום לפני מועד סיומו, בתום שנה, על הפסקתו.

חברת הניהול מקבלת על עצמה לגבות מהדיירים מיסי הוועד ותשלומים אחרים שחובת תשלומם ע"פ הסכם זה ולשם כך לנקוט במקרה הצורך בצעדים משפטיים כפי שימצא לנכון ע"פ שיקול דעתה.

ועד הבית מצהיר כי הוא משמש כוועד הבית ע"י קבלה כדין להתקשר בהסכם זה המחייב את כל דיירי הבניין. ועד הבית ממנה את חברת הניהול לגבות מדיירי הבניין את התשלומים שתשלומם חל עליהם ע"פ הסכם זה ולנקוט באמצעים המשפטיים שידרשו לכך מעת לעת ע"פ שיקול דעתו. הסכם זה מיפה את חברת הניהול למנות עו"ד מטעמו לטיפול בתביעות משפטיות כנגד סרבני תשלום. ועד הבית מסמיך את ליבנה נתן להתקשר בשמה עם אחרים לשם ביצוע העבודות שחובת ביצוען ע"פ הסכם זה חלה על חברת הניהול.

### עבודות ניקיון

- ניקיון
- ניקיון ושטיפה יומית שישה ימים בשבוע
- לובי מרכזי
- מראות בלובי
- חצרות
- מראות במעלית
- חנייה
- חדר אשפה
- מעליות
- ניקיון מדרגות
- ריקון פחי אשפה
- מאפרות
- תיבות דואר ואינטרקום

שטיפת לובי קומות, פעמיים בשבוע  
שטיפת חדרי מדרגות, פעמיים בשבוע  
שטיפת חדרי אשפה, 3 פעמים בשבוע  
מעקים, פעם בשבוע  
קורי עכביש, פעם בשבוע  
טיפול תקופתי

- הברקת קירות שיש בלובי מרכזי (פעמיים בשנה)
- פוליש והברקה קריסטלית בלובי המרכזי (פעמיים בשנה)
- ניקיון יסודי של קולטים (אחת לשנה)
- ניקיון מרזבים לפני החורף
- חלונות לובי (אחת לחודש)
- הדברה אחת לשנה.

\*חומרי ניקיון וכלי עבודה יסופקו ע"י חברת הניהול.  
\*\* אפשרות לקבלת שרות במבנה שונה ע"פ דרישת ועד הבית המשותף.

### עבודות אחזקה + תיקונים

- תיקוני צבע
- פתיחת סתימות
- מנעולים וידיות
- החלפת נורות
- החלפת מתגי חשמל
- אינטרקום

### שרות מעליות

חברת הניהול נותנת שירות, תחזוקה וביטוח לכל סוגי המעליות.  
השרות המקיף כולל טיפולים תקופתיים אחת לחודשיים הכוללים שעות עבודת טכנאי תיקונים וכולל חלפים בלי יוצא מהכלל.  
בדיקת מהנדס כל שישה חודשים.  
השירות יינתן לאחר בדיקת כל מערכות המעלית ומציאתם במצב תקין.

## גיבון

- ביצוע עבודות תחזוקה שוטפת אחת לשבועיים
- כיסוח דשא וצמחייה סביבתית.
- ניקיון הערוגות והמעברים מעלים וניירת.
- קילטור האדמה וגיזומים למיניהם.
- בדיקת מערכת ההשקיה ותיקונה לא כולל חלפים.

\* השרות אינו כולל שתילת שתילים חדשים ודישון ( השרות בסעיפים אלה יעשה בתוספת תשלום).

## תשלומים

תשלום חשבונות החשמל יבוצע ע"י חברת הניהול במועדם.

## ביטוח צד ג'

חברת הניהול תבטח את הבניין בביטוח צד ג' בגבולות אחריות של XXX ש"ח למקרה ו-XXX ש"ח לתקופה.

- חברת הניהול אינה אחראית על נזקים מחבלה, חדירת מים ושיטפונות, דקורציה, צבע, נזקי חלודה, ושבר ונזקים מפגעי מזג אוויר.
- ביטוח חבות מעבידים- חלה על חברת הניהול, ובכל מקרה מובהר כי הקבלן מועסק כקבלן משנה ולא יתקיימו בין הצדדים יחסי עובד מעביד.

## מהות האחזקה ותחומי אחריות של חברת הניהול

מהות האחזקה השוטפת כוללת את כל האמור בסעיפי ההסכם למעט ההסתייגויות שלהלן:

- שיפוצים.
- סיוד או צביעה של חדרי מדרגות, ארונות חשמל, מעקים (פרט לתיקונים).
- זיפות וסיוד הגג.
- תיקון מערכת סולרית, דודים, קולטים, משאבות.
- פינוי אשפה בזמן שביתות.
- פינוי גרוטאות של דיירי הבניין.
- משטחי אספלט בחנייה.
- טיפול בנזקי ולכלוך יונים
- גניבות

\* חברת הניהול מוכנה לטפל ולבצע כל אשר לא נכלל בהסכם בתיאום והסכמת נציג הדיירים תמורת תשלום נפרד.

**המסמך נכתב לטובת "בית משותף" באדיבות נתן ליבנה – ניהול ואחזקת בניינים.**  
אין לראות בדוגמא זו כהסכם מחייב. ההסכם ישתנה מעת לעת בהתאם לסיכום בין חברות הניהול לבין וועדי הבתים.

## **גבולות אחריות ליבנה נתן**

היה ועלויות בגין ביצוע עבודות, או החלפת ציוד, או תיקונים בהתאם להסכם יעלה על XXX\$ תישא חברת הניהול בסכום השווה ל XXX\$ כולל מע"מ בלבד. יתרת התשלום תחול על דיירי הבניין.

גבולות האחריות של חברת הניהול אינן כוללות את המעלית, ועקב כך יש אחריות דרך חברת המעליות, הכוללת את כל החלפים למעלית.

### **תנאי תשלום**

מכל דייר יגבה סכום XXX ₪ לפי XX דיירים.  
הגבייה תבצע ע"י חברת הניהול כדלהלן:  
10 ימים מיום הוצאת החשבונית בתום חודש קלנדרי.  
גביה ע"י חברת הניהול בהוראת קבע או צ'קים דחויים ל-6 חודשים מראש.

על ההסכם להיות חתום ע"י וועד הבית בצירוף פרוטוקול של הישיבה בהסכמת הדיירים.

**המסמך נכתב לטובת "בית משותף" באדיבות נתן ליבנה – ניהול ואחזקת בניינים.**  
אין לראות בדוגמא זו כהסכם מחייב. ההסכם ישתנה מעת לעת בהתאם לסיכום בין חברות הניהול לבין וועדי הבתים.