

נספח ג' לכתב התחייבות - הבטחת התחזוקה השוטפת של דירות המגורים

תוכנית

לכבוד

חברה לנאמנויות (להלן: "הנאמן") _____

הנדון: כתב הוראות לנאמן

והואיל: וע"פ כתב התחייבות מיום _____ שהעתקו מצ"ב כחלק בלתי נפרד מכתב הוראות זה (להלן: "הכתב התחייבות") נציגות הדיירים הוותיקים פנו אל הנאמן בבקשה, כי ישמש כנאמן בקשר עם קרן הונית שתבטיח את התחזוקה של הרכוש המשותף שיבנה מכוח תוכנית _____ הידועה גם בשם " _____ " (להלן: "התכנית") החלה על חלקות _____ בגוש _____ (להלן: "המקרקעין" ו/או "המגרש"), המצוי ברחוב _____ יבנה, בהיקף בנייה של כ- _____ יח"ד במקום _____ יח"ד הקיימות, המיועדות להריסה (להלן: "הפרויקט"), והעירייה אישרה את זהות הנאמן, היזם והעירייה מוסרים לנאמן הוראות המפורט להלן.

והואיל וברצון הצדדים להסדיר את ההוראות לנאמן בכתב.

לפיכך, הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

מבוא והגדרות

1.

- 1.1 המבוא לכתב הוראות זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ובחזקת תנאיו.
- 1.2 לכל המונחים המופיעים בכתב הוראות זה, לרבות המבוא לו, אשר לא הוגדרו בו במפורש תהא המשמעות שניתנה להם בכתב התחייבות, למעט אם משתמעת במפורש כוונה אחרת של הצדדים.
- 1.3 "היזם" – כהגדרתו בכתב התחייבות, ועם העברת זכויותיו בפרויקט, לגורם אליו הועברו זכויותיו בפרויקט.
- 1.4 "הדיירים הוותיקים" – כהגדרתם בכתב התחייבות.

מינוי הנאמן

2.

- 2.1 **נציגות בעלי הדירות הוותיקים**, ממנים בזה את הנאמן כנאמן עבור הקרן ההונית, ניהולה וניהול הכספים המופקדים בה על כל הכרוך והנובע מכך בהתאם להוראות הכתב התחייבות וכתב הוראות זה ומקנים לו באופן בלתי חוזר את כל הסמכויות כמפורט בכתב הוראות זה.
- 2.2 הנאמן יפעל אך ורק לפי כתב הוראות זה ולא על פי מסמך או דרישה אחרים כלשהם, למעט מסמך או דרישה בכתב אשר יינתנו, ככל שיינתנו, על פי כתב הוראות זה ובהתאם לו.

הפקדת סכום הנאמנות בידי הנאמן, החזקתו והעברתו

3.

- 3.1 לא יאוחר מ-60 יום לפני קבלת אישור איכלוס לפרויקט, יפקיד היזם בידי הנאמן, בקרן ההונית, את סכום הקרן.
- 3.2 הנאמן יחזיק את סכום הקרן בחשבון נאמנות שפרטיו כדלקמן:

בנק: _____ מס' חש': _____

- 3.3 מובהר כי כל כספי הקרן ההונית יושקעו באפיקים סולידיים בלבד כגון פיקדונות נושאי ריבית בבנק וזאת בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של הנאמן.
- 3.4 מובהר ומוסכם, כי כל הכספים שיופקדו ו/או יצטברו בקרן ההונית ישמשו אך ורק לסיוע במימון חלק מתשלומי ועד הבית/דמי הניהול אותם צריכים לשלם **מי מבין הדיירים הוותיקים** הזכאים לכך בהתאם לכתב התחייבות, לצרכי הבטחת תחזוקת הרכוש המשותף. סכום ההשתתפות של הקרן ההונית יעמוד על סך של **400 ₪** לחודש בגין כל אחת מ-_____ יחידות הדיור הקיימות, ובסה"כ _____ ₪ לשנה לתקופה של **5 שנים (מינימום)**. מובהר כי **בעלי הדירות הוותיקות** הנ"ל יישאו וישלמו את יתרת תשלומי ועד הבית/דמי הניהול מעבר לסך הנ"ל, ככל שיהיו ובכל מקרה, חברת הניהול ו/או ועד הבית ו/או היזם ו/או העירייה לא יבואו בשום טענה או דרישה לנאמן לתשלום יתרת התשלומים כאמור ככל שאלה לא ישולמו ע"י מי מבעלי יח"ד הקיימות.
- 3.5 מובהר ומוסכם, כי כל הכספים שיופקדו ו/או יצטברו בקרן ההונית ישמשו בנאמנות רק את בעלי הזכויות הנוכחיים ב-_____ יחידות הדיור הקיימות נכון למועד מתן התוקף לתוכנית כמפורט בנספח א' לכתב התחייבות ובלבד שהם מתגוררים בפועל ביחידות הקיימות. מובהר בזאת כי ההשתתפות של הקרן ההונית בתשלומים, כאמור בסעיף 3.1 לעיל ובסעיף 1 לכתב התחייבות, מיועדת ומוענקת באופן פרסונאלי לבעלים הזכאים ביחידות הקיימות, כאמור לעיל, ולא משויכת ליחידות עצמן, ועל כן לא ניתנת להעברה ו/או הסבה לשום גורם אחר. ככל שמי מהבעלים יחליט שלא להתגורר בדירה החדשה שיקבל, לא יחול כל שינוי בסכום שיופקד בחשבון הנאמנות, והוא ישמש אך ורק את יחידי הבעלים הזכאים שכן יחליטו להמשיך ולהתגורר בפרויקט בפועל.
- 3.6 הנאמן ישחרר כספים מתוך הקרן ההונית **בהתאם להנחיות שיינתנו ע"י נציגות של בעלי הדירות הוותיקות שישבו להתגורר בבניינים החדשים**, ובסכום שלא יעלה על _____ ₪ לשנה. הכספים יועברו ישירות לחב' הניהול, ככל שתהייה, או לחשבון ועד הבית, בהתאם לפרטים שיימסרו לנאמן בכתב. ככל שיהיו מספר בתים משותפים, החלוקה תהייה באופן יחסי לפי מספר בעלי הדירות הוותיקות בכל בית משותף במקבץ הרלוונטי.
- 3.7 במקרים מיוחדים וחריגים ועפ"י בקשת נציגות ועד הבית או חב' הניהול, לפי העניין, יהיה רשאי הנאמן לפנות בכתב למהנדס העיר או למי שהוסמך על ידו, בבקשה לשחרר כספים נוספים מתוך הקרן ההונית. שחרור הכספים הנוספים יבוצע רק בכפוף להמצאת אישור מראש ובכתב מטעם מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו בכתב.
- 3.8 בחלוף תקופה של 5 שנים, ו/או קודם לכן במקרה ולא יוותרו זכאים בפרויקט, הכספים שיוותרו בחשבון הנאמנות ישמשו לצורך תחזוקה ארוכת טווח עבור כל בעלי **הדירות הוותיקות** בפרויקט. שחרור כספים לצורך תחזוקה ארוכת טווח יעשה אך ורק בכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב מטעם מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו בכתב. פניה למהנדס העיר לצורך שחרור כספים כאמור תוכל להיעשות רק ע"י נציגות ועד הבית ו/או חברת הניהול, לפי העניין, באמצעות הנאמן.
- 3.9 חברת הניהול ו/או נציגות ועד הבית, לפני העניין, מתחייבים להודיע לנאמן בכתב על החלפת חברת הניהול (ככל שתהייה) וכן מתחייבים להחתים את חברת הניהול החדשה על כתב הוראות זה.

3.10 מובהר כי הנאמן לא יהיה אחראי באופן כלשהו לניהול ו/או לתחזוקת המבנה ואחריותו תצומצם אך ורק לניהול הקרן ההונית עפ"י כתב הוראות זה.

4. סיום הנאמנות

4.1 עם שחרור כל הכספים המצויים בקרן ההונית ובחשבון הנאמנות תסתיים הנאמנות וייסגר חשבון הנאמנות על פי כתב זה.

5. הליכים בידי הנאמן

5.1 הנאמן יהיה רשאי לפנות בכל עת, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, למהנדס העיר בבקשה לקבלת הוראות בקשר לנאמנות על פי כתב זה והוא יפעל בהתאם להוראות בכתב ממהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו כאמור כאילו הן נכללו מראש בכתב הוראות זה.

5.2 הנאמן יהיה רשאי לפנות בכל עת, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לבית המשפט בבקשה לקבלת הוראות בקשר לנאמנות על פי כתב זה.

5.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הנאמן לא יהיה חייב לנקוט בכל פעולה והצדדים מוותרים בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי הנאמן בגין פעולה שנקט או שנמנע מלנקוט, אך זאת למעט פעולה שנקט, או שנמנע מלנקוט, בחוסר תום לב ו/או בזדון ו/או בניגוד להוראות כתב זה, בקשר עם כספי הנאמנות וסכום הקרן.

6. שכר הנאמן

6.1 שכר הנאמן בגין כל הכרוך בניהול הקרן ההונית כאמור יעמוד על סך של _____ ₪ לשנה, וזאת בהתאם להחלטה מס' 46 של ועדת האתיקה של לשכת עורכי הדין והוא ישולם מתוך סכום הקרן ההונית ומתוך חשבון הנאמנות, פעם בשנה, בראשון לינואר של כל שנה קלנדרית.

6.2 בנוסף, כל עלויות ניהול חשבון הנאמנות וכל הוצאה שהוציא ו/או יוציא הנאמן, לפי העניין, בקשר לפעולות שביצע ו/או עליו לבצע, מכוח חובתו לפי תנאי כתב הוראות זה, מכל מין וסוג שהוא, לרבות עמלות לבנק, ישולמו מתוך סכום הקרן ההונית שבחשבון הנאמנות.

7. כללי

7.1 הנאמן יודיע מיידית ובכתב לצדדים ולבעלים ו/או נציגות ועד הבית, על כל נזק או צפי לנזק בכל עניין הקשור ו/או כרוך בביצוע הנאמנות על ידו, ויפעל בעניינים אלה, ככל הניתן, בשיתוף פעולה עם הצדדים, בעלים ו/או נציגות ועד הבית.

7.2 מובהר בזאת כי לא יהא לנאמן טענה ו/או תביעה כל שהיא בדבר נזק העלול להיווצר אצלו בהקשר למילוי תפקידו בהתאם לכתב הוראות זה; כמו כן, לא תהא לנאמן זכות שיפוי כלפי העירייה או היזם במקרה וייתבע ויחויב בתשלום כלפי צד כל שהוא בהקשר למילוי תפקידו בהתאם לכתב הוראות זה.

7.3 הנאמן יודיע לצדדים בכתב על ביצוע כל פעולה או על כל הוצאה מכספי הנאמנות, קודם לביצועה או להוצאתה.

