

הסכם/ התחייבות בנושא הבטחת התחזוקה השוטפת של דירות המגורים

פרויקט: " _____ "

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

אני הח"מ: חברת _____ בע"מ, ח.פ. _____, ואשר כתובתנו לצורך כתב התחייבות זה הינה רחוב _____ (להלן ביחד ולחוד: "היזם").
אנו יזמנו תכנית במתחם _____ הידועה גם כתוכנית מספר _____ (להלן: "התכנית") החלה על חלקות _____ בגוש _____ (להלן: "המקרקעין" ו/או "המגרש"), המצוי ברחובות _____, בהיקף בנייה של כ- _____ יח"ד חדשות במקום _____ יח"ד הקיימות, המיועדות להריסה (להלן: "הפרויקט").

לפי החלטת העירייה, אחד התנאים לקידום התכנית יהיה הקמת קרן הונית אשר מטרתה סיוע לבעלי הזכויות ביחידות הדיור הקיימות אשר יצהירו ויתחייבו מול היזם כי ישובו להתגורר בדירות החדשות לתקופה שלא תפחת מ- 12 חודשים (להלן: "הדיירים הוותיקים" או "הזכאים") במימון התחזוקה השוטפת והתשלומים לועד הבית (להלן: "הקרן ההונית").

ומוסכם עלינו כי תנאי למתן היתר בנייה ראשון בפרויקט לפי התכנית יהיה הקמת הקרן ההונית בפועל. כמו כן, הפקדת מלוא כספי הקרן ההונית לחשבון הנאמנות תהווה תנאי למתן אישור אכלוס ראשון בפרויקט.

אנו מתחייבים בזאת כדלקמן:

1. נפקיד לא יאוחר מ-60 יום לפני קבלת אישור אכלוס וכאחד התנאים כתנאי לקבלת אישור אכלוס סך של _____ ₪ (כולל מע"מ) (לפי מפתח של 400 ₪ לחודש לדירה מהוון לתקופה של 5 שנים) לכל אחת מהדירות מתוך _____ היחידות הקיימות (להלן: "סכום הבסיס לדירה") ובמצטבר (בגין _____ יח"ד הקיימות במקרקעין) סך כולל של _____ ₪ (כולל מע"מ) (להלן: "סכום הבסיס הכולל") צמוד למדד המחירים לצרכן ממועד חתימת הסכם זה ועד למועד ההפקדה בפועל (להלן: "סכום הקרן"), לטובת הקרן ההונית, בחשבון נאמנות, אשר כל הכספים שיצטברו בו, לרבות הפירות בגין השקעתם, ישמשו אך ורק לצורך תשלום חלק מתשלומי ועד הבית / דמי הניהול וזאת לצורך סיוע בתחזוקת המבנה והתחזוקה השוטפת של הרכוש המשותף בפרויקט, עבור הזכאים לכך לפי הסכם זה בלבד.

2. בכל מקרה, סכום הקרן לא יפחת מהסכום הקרן הנקוב כסכום הבסיס הכולל, הגדרתו בסעיף 1 לעיל.

3. חשבון הנאמנות הנ"ל יפתח באחד הבנקים המוכרים בישראל וינוהל ע"י נאמן אשר זהותו תיקבע ע"י נציגות הדיירים הוותיקים ויהיה אחראי (להלן: "הנאמן") על הקרן ההונית ותנהג בה בכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה וכתב ההוראות לנאמן המצ"ב כנספח ב' להסכם זה.
4. אנו ו/או ועד הבית ו/או נציגות הבית המשותף ו/או חב' הניהול (ראה להלן) לא נהיה רשאים להוציא כספים כלשהם מחשבון הנאמנות בכל תקופת פעילותו של החשבון, ובפרט לא יעשו כל פעולות בכספים אלו, אלא באמצעות הנאמן שימונה לניהול החשבון, ואשר יחתום על כתב הוראות לנאמן, המצ"ב כנספח ב'.
- מוצהר מראש כי כל כספי הקרן ההונית יושקעו באפיקים סולידיים בלבד, והוראות מתאימות בהקשר זה ייכללו בכתב ההוראות לנאמן.
5. כספי הקרן ההונית ישמשו למימון חלק מתשלומי ועד הבית / דמי ניהול אותם יצטרכו לשלם הדיירים הוותיקים / הזכאים, כמפורט ברשימה המצורפת כנספח א' להסכם זה, לאחר הקמת הפרויקט ואכלוסו, בגין אחזקה שוטפת של שטחי הרכוש המשותף, לרבות תחזוקת חלקיו החיצוניים של המבנה, מרכיבים קונסטרוקטיביים בו, החלפת ושיפוץ מתקניו, וחצריו (להלן: "תחזוקת הרכוש המשותף"). מובהר כי הדיירים הוותיקים יישאו וישלמו את יתרת תשלומי ועד הבית / דמי הניהול ככל שיהיו.
6. אנו מסכימים כי אחד התנאים לקבלת אישור אכלוס ראשון יהיה הצגת אישור בכתב של נאמן שזהותו אושרה ע"י העירייה כאמור בסעיף 3 לעיל, לפיו מלוא סכום הקרן ההונית הופקד ע"י היזם לחשבון הנאמנות.
7. בהסכם הניהול שייחתם מול כל חברת ניהול בפרויקט, יירשם במפורש כי הוצאת כספים מתוך הקרן ההונית תתבצע בהתאם להנחיות שיינתנו אחת לרבעון ע"י נציגות של בעלי הדירות הוותיקות, ובסכום שלא יעלה על _____ ₪ לשנה, ואך ורק באמצעות הנאמן.
8. אנו מתחייבים כי מנגנון זה של חשבון הנאמנות ואופן ניהולו יוטמע בהסכמים שיחתמו בקשר למקרקעין, לרבות מול רוכשים של יחידות מגורים, וגם בתקנון הבית המשותף.
9. למען הסר ספק, כל עלויות ניהול חשבון הנאמנות ועלויות ניהול הקרן ההונית ישולמו מתוך חשבון הנאמנות, והוראה מתאימה בהקשר זה תיכלל הן בהסכמי המכר בקשר למקרקעין והן בתקנון הבית המשותף.
10. כל הכספים שיופקדו ו/או יצטברו בקרן ההונית ו/או בחשבון הנאמנות ישמשו אך ורק לצרכי הבטחת תשלום חלק מעלויות התחזוקה השוטפת של הרכוש המשותף עבור הזכאים שישבו

להתגורר בדירות החדשות תחזוקת המבנה (כאמור בסעיף 5 לעיל) ולא לשום מטרה אחרת, והיזם מתחייב כי כך גם יוגדר במפורש בהסכמים שיחתמו בקשר למקרקעין וכן לעגן הוראות מתאימות בתקנון הבית המשותף ובהסכמים שיחתמו מול כל חב' ניהול לפרויקט, טיוטת תקנון הבית המשותף תובא לאישור מהנדס העיר ואישור מהנדס העיר ביחס להבטחת קיום הוראות הסכם זה בלבד יהיה תנאי לרישומם בלשכת רישום המקרקעין.

11. למען הסר ספק, מוסכם עלינו כי כספי הקרן ההונית ישמשו בנאמנות אך ורק עבור הדיירים הוותיקים אשר כלולים ברשימה המצורפת כנספת א' אשר יחזרו להתגורר בדירות החדשות (ו/או יורשיהם שיתגוררו בדירות החדשות).

מובהר בזאת כי ההשתתפות של הקרן ההונית בתשלומים, כאמור לעיל בסעיף 2, מיועדת ומוענקת לזכאים באופן פרסונאלי, כאמור לעיל, ואינן משויכת ליחידות עצמן, ועל כן, הזכויות על פי הסכם זה אינן ניתנות להעברה ו/או הסבה לכל גורם אחר בדרך כל שהיא.

למען הסר ספק, ככל שמי מבין הזכאים יחליט שלא להתגורר בפרויקט לאחר אישור התכנית החדשה, לא יחול כל שינוי בסכום הקרן המוחזק בחשבון הנאמנות, וזה ישמש את כל יתר הזכאים שכן יחליטו להתגורר בפרויקט בפועל, וכל עוד הם מתגוררים בו בפועל ולתקופה שלא תעלה על 5 שנים.

בחלוף תקופה של 5 שנים ו/או קודם לכן במקרה ולא יוותרו בפרויקט זכאים, הכספים שיוותרו בחשבון הנאמנות ישמשו לצורך תחזוקה ארוכת טווח עבור כל בעלי הזכויות בפרויקט. שחרור כספים לצורך תחזוקה ארוכת טווח יעשה אך ורק בכפוף להמצאת 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.

12. אין בהתחייבויותינו זו בכדי לפגוע ו/או לגרוע בכל חובה ו/או התחייבות שנתנו או שחלה עלינו על פי הסכם ו/או דין.

13. אנו נכלול בכל הסכם בקשר למקרקעין, לרבות בהסכמי מכר, הסכמי קומבינציה, הסכמי ביצוע, בתקנון הבית המשותף ובכל ההסכמים שיחתמו עם חברות ניהול לפרויקט הוראות שעיקרן:
13.1 בעלי הזכויות / הדיירים / ועד הבית / נציגות הבית המשותף ו/או חב' הניהול יהיו האחראים המלאים והבלעדיים לניהול ותחזוקה תקינים ושוטפים של הרכוש המשותף בפרויקט ולתשלום כל הוצאה שתידרש לכך, כך שלעירייה אין ולא תהיה כל אחריות בקשר לכך, וכי היזם ו/או מי שיבוא בנעליו ו/או בעלי היחידות בפרויקט ו/או חברת הניהול ו/או כל בעל זכויות אחר בפרויקט, מוותרים מראש על כל טענה בהקשר זה כלפי העירייה או כלפי מי מטעמה.

13.2. בעלי הזכויות / הדיירים / ועד הבית / נציגות הבית המשותף ו/או חב' הניהול מותרים מראש ובאופן בלתי הדיר על כל טענה כנגד העירייה בגין ובקשר להסכם זה, לרבות אך לא רק, בקשר לפיקוח על כספי הנאמנות ו/או על פעולות הנאמן ו/או הוצאות התחזוקה של המבנה וכו'.

14. אנו מתחייבים כי נדאג לכך שכל חברת ניהול שתחליף את קודמתה בפרויקט זה, מכל סיבה שהיא, תהיה כפופה לאותם תנאים כאמור לעיל, ותנאי זה יהיה תנאי מתלה ויסודי להסכם עם כל חברת ניהול שתפעל במבנה.

15. העברת זכויותינו במתחם לצד ג' כלשהו, או כל חלק בלתי מסוים מהן, אך למעט התחייבות להעביר זכויות ביחידות בנויות, כפופה לאישורכם ולכך שאותו אדם או גוף יקבלו על עצמם בכתב ומראש את התחייבויותינו לפי הסכם זה, ואנו מתחייבים כי הסכם זה יצורף כנספח לכל הסכם שיחתם ביננו לבין מי שיכנס בנעלינו, בכל זכויותינו ו/או בחלק מזכויותינו.

ולראיה באנו על החתום:

מספר תאגיד _____
כתובת: _____
מספר טלפון: _____
מספר פקס: _____
דוא"ל: _____

אימות חתימות ואישור סמכויות חתימה ע"י עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____ מרח' _____, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעו בפני מנהל/י חב' _____ בע"מ, תאגיד מספר _____, מר/גב' _____, שהזדהה באמצעות ת.ז. _____, ומר/גב' _____, שהזדהה באמצעות ת.ז. _____ וחתמו על כתב התחייבות זה בפני לאחר שהסברתי להם ולאחר שהם הבינו במלואה את משמעות חתימתם על מסמך זה.

כמו כן, הריני לאשר בזה כי ה"ה _____ הנ"ל הם מורשי חתימה מטעם _____ וכי הם מוסמכים לחתום ולהתחייב בשמה על כתב התחייבות זה.

תאריך: _____

עורך הדין _____