

## בקשת הצטרפות וכתב התחייבות

אנו, חברי נציגות הבית המשותף ברח' \_\_\_\_\_ (להלן: "הנציגות" ו-"הבניין", לפי העניין), הכלול במבנן במפורט **בנספח א'** (להלן: "המבנן"), לאחר שהוסמכנו כדין על ידי הדיירים בבניין לחתום על כתב התחייבות זה ולאחר שערכנו את הבדיקות הנדרשות, מצהירים ומתחייבים בזאת בשם כלל דיירי הבניין כדלקמן:

- דיירי הבניין קיבלו החלטה חוקית להצטרף לנוהל המבניים של המועצה (להלן: "הנוהל") במסגרתו תבצע המועצה עבודות טיאות, גזם ותחזוקת ביוב, מים ותאורה (להלן: "העבודות" כמפורט **בנספח ג')** אך ורק **בשטחים הפרטיים המשותפים** במבנן, כמפורט **בנספח ב')** (להלן: "השטחים").  
החלטת אסיפת הדיירים בבניין, מצ"ב **בנספח ד')**, ורשימת הדיירים מצ"ב **בנספח א'2**. כמו כן, בבניין בו קיימת נציגות, תצורף גם רשימת נציגי הבניין מצ"ב **בנספח א'1**. אנו מתחייבים לעדכן בכל שינוי ברשימות כאמור.
- הובהר לנו כי בהתאם לחוקי העזר במועצה, הואיל ומדובר בשטחים פרטיים, האחריות לעבודות מוטלת על דיירי הבניין ואף המועצה רשאית לבצע את העבודות במקום הדיירים ולגבות את הוצאות הביצוע כאמור ואולם המועצה מוכנה לסייע בביצוע העבודות תוך שימוש בקבלני המועצה וזאת בכפוף לחתימתנו על כתב התחייבות זה והתנאים הקבועים בו, לרבות ובדגש על כיסוי הוצאות המועצה בביצוע העבודות.
- הובהר לנו ומוסכם כי הצטרפות הבניין לנוהל מותנית בהצטרפות כלל הבניינים במבנן לנוהל, במידה ואחד הבניינים יבטל את הצטרפותו לנוהל או לחלופין יפר את כתב ההתחייבות, הדבר יגרום לביטול הצטרפות כלל הבניינים במבנן לנוהל ויופסקו עבודות המועצה במבנן כולו ולא תהייה לנו כל טענה ו/או תביעה בגין אי-ביצוע העבודות כאמור.
- אנו מצהירים כי ביצענו את כל הבדיקות וקיבלנו את כל המידע הנדרש לצורך הצטרפותנו לנוהל וכי אין כל מניעה להצטרפותנו לנוהל ולביצוע התחייבויותינו על פיו. בהתאם לכך, אנו מתחייבים לשתף פעולה ולפעול מול המועצה בכנות ובנאמנות ולמסור את מלוא המידע שידרש למועצה בכל הקשור לעבודות.
- אנו מצהירים כי בהצטרפותנו לנוהל מבוטל בזאת כל הסכם קודם מול המועצה ואנו מוותרים על כל טענה ו/או תביעה ביחס לכל הסכם קודם וביטולו.
- כנגד קיום התחייבויותינו כמפורט בכתב התחייבות זה, לרבות תשלום התמורה, תבצע המועצה באמצעות קבלנים שיבחרו על ידי המועצה ויפוקחו על ידה את העבודות כמפורט **בנספח ג')** בשטחים כמפורט **בנספח ב')** ועד לקו הבניינים. **מובהר כי בשום צורה העבודות לא יכללו עבודות בחניונים התת קרקעיים או בשטחים פרטיים שאינם פתוחים במבנן.** המועצה תקבע את העדיפות בין העבודות השונות שתבצע על פי הנוהל.
- המועצה תבצע את העבודות תוך גרימת מינימום אי נוחות לדיירים תוך הסדרת מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל וכיו"ב. הפסקות המים, ניתוק קווי ביוב, ניתוק כבלי חשמל, טלפון וכיו"ב יעשו תוך מתן הודעה מראש לתושבים. ככל שיעלה הצורך בסגירת מים לצורך ביצוע העבודות, המועצה תודיע לדיירים בהקדם האפשרי על הצורך בסגירת מים באזור מסוים לצורך ביצוע העבודות. שטח העבודה יגודר בגדר זמנית לפי הנהלים המקובלים במועצה. בתום העבודות, תנקה המועצה את שטח העבודות ותסלק פסולת וחומרים בהם השתמשה בעבודות.
- בנוסף רשאית המועצה, אך אינה חייבת, לקבל על עצמה ביצוע של עבודות תחזוקה נוספות, מעבר למפורט **בנספח ג')**, לרבות תיקוני גופי תאורה, תיקון מדרכות וכבישים בשטח הפרטי המשותף וטיפול בשורשי עצים, בכפוף לבקשת המבנן ולתשלום מלוא הוצאות המועצה בעבודות כפי שיקבעו על ידה.
- עבור ביצוע העבודות, יישלם מראש כל דייר בבניין ובמבנן - תמורה של 258 ₪ לשנה (21.5 ₪ לחודש) (להלן ולעיל: "התמורה"). ככל ושולם תשלום זה לנציגות, תעבירו הנציגות למועצה ואולם רשאי כל דייר להסדיר את התשלום ישירות מול המועצה.
- תשלום התמורה יבוצע בתוך 30 יום מהצטרפות כלל המבנן לנוהל וכן בתחילת כל שנה עד ה-30.01. הנציגות תפעיל את האמצעים החוקיים ברשותה כלפי דיירים שלא ישלמו את חלקם. אי-תשלום על ידי דייר זה או אחר לנציגות אינו מהווה עילה לאי-עמידה של הנציגות בתנאי תשלום התמורה. אי תשלום על ידי הנציגות מהווה הפרת כתב ההתחייבות.
- המועצה רשאית אחת לשנתיים לעדכן את התמורה בהתאם לעלויות קבלני השירותים ועבודות השונים והנציגות והדיירים מתחייבים לשלם את התמורה המעודכנת. כמו כן, במקרה של עליה בעלות העבודות, רשאית המועצה לדרוש מהנציגות והדיירים את ההפרשים בין התמורה לעלות העבודות.
- תקופת ההצטרפות לנוהל לפי כתב התחייבות זה תהא לשנתיים (2), החל ממועד הצטרפות כלל המבנן לנוהל. המועצה תהא רשאית להאריך, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי, את תקופת ההצטרפות בשלוש תקופות אופציה, בנות שנה כל אחת. לאחר מכן, תהא המועצה רשאית להאריך את תקופת ההצטרפות בתקופות נוספות עד ל-5 שנים נוספות.
- מוצהר כי השטחים כהגדרתם לעיל פתוחים לכל הולך רגל והצהרה זו היא הבסיס לביצוע העבודות ובהתאם לא נמנע גישה רגלית לכל צד שלישי לשטח כאמור.
- לצורך ביצוע העבודות אנו מקנים למועצה ומי מטעמה, זכות גישה וכניסה לתחום המבנן ו/או שטח המבנן ו/או לכל אתר ו/או מתקן מים, ביוב וניקוז לשם ביצוע העבודות, ככל שיידרש וכן במקרה של צורך דחוף בתיקונים או בשעות חירום בכל עת סבירה כדי, בין היתר, להתקין, לבדוק, לתקן, לשנות, להחליף, או לפרק צינור או אבזרים או כיוצא בהם, ולעשות מעשה אחר שבנסיבות העניין נחוץ לעשותו.
- על אף ביצוע העבודות על ידי המועצה לפי הנוהל, כלל התשתיות במבנן, לרבות רשתות המים והביוב הפרטיות תמשכנה להיות תשתיות פרטיות כבעבר והאחריות להן תיוותר אחריות בלעדית של הדיירים גם לאחר העבודות. אנו נפעל לעריכת ביטוחים לכיסוי מלוא אחריות הדיירים על פי כל דין.

16. האחריות בגין טיב ואיכות העבודות תחול על הקבלנים המבצעים בלבד. לקבלנים המבצעים את העבודות יש אישורי קיום ביטוחים מול המועצה. כל טענה ביחס לטיב העבודות והן ביחס לכל נזק ישיר / עקיף תהיה כנגד הקבלנים ולא כנגד המועצה ואנו מוותרים על כל טענה ו/או תביעה כנגד המועצה כאמור. סעיף זה מהווה תנאי יסודי להצטרפות הבניין לנוהל. בהתאם, המועצה תוודא קיום ביטוחים מתאימים של כל הקבלנים אשר מבצעים את העבודות.
17. כל מחלוקת מכל מין וסוג שתתעורר בין המועצה לבין דייר בנושאים כספיים תידון בערכאות המוסמכות. עם זאת, פנייה בכתב של לפחות 75% דיירים במבנן לראש המועצה ו/או פניה של ראש המועצה אל נציגויות הבניינים במבנן, שתציג מחלוקת רוחבית ולא ספציפית של דייר או דיירים, תועבר לגישור בפני מגשר שימונה על ידי מרכז השלטון המקומי.
18. המועצה רשאית להסב את ביצוע העבודות לאחריות כל תאגיד, לרבות תאגיד עירוני, עימו תתקשר ולדיירים ו/או לנציגות לא תהא כל טענה ו/או תביעה בעניין כאמור.
19. אין באמור בכתב התחייבות זה כדי לגרוע מהוראות חוקי העזר של המועצה לרבות כל תיקון עתידי לחוקי העזר.
20. מוסכם כי אין בכתב התחייבות זה ו/או בהצטרפותנו לנוהל ו/או בביצוע העבודות על ידי המועצה כדי ליצור יחסי עובד מעביד מכל סוג שהוא.
21. מוסכם כי כל שינוי בתנאי כתב התחייבות זה ו/או בהיקף העבודות ו/או הסכמה של המועצה לביצוע עבודות נוספות יעשה רק בכפוף להצגת מסמך חתום על ידי מורשי החתימה של המועצה ובכפוף למילוי התנאים ידרשו על ידי המועצה, לרבות הסדרת תמורה נפרדת.
22. איש הקשר מטעם הבניין הינו: \_\_\_\_\_ ואיש הקשר מטעם המבנן הינו: \_\_\_\_\_ מוסכם כי אלו יהיו אנשי הקשר מבחינת המועצה, כתובת חוקית של הנציגויות של כל המבנן.
23. מסירת הודעה, דרישה, חשבון או מסמך אחר לאנשי הקשר כאמור לעיל תהא כדון, אם נמסרה להם במקום מגוריהם, אישית או לידי אחד מבני משפחתם הבוגרים, או נשלחה אליהם בדואר במכתב רשום או הוכנסה לתא דואר של הנמען. אם אי אפשר לקיים את המסירה כאמור, תהא המסירה כדון אם הוצגה ההודעה במקום בולט באחד המקומות האמורים או המבנן.
24. לבתי המשפט בתל אביב, לפי העניין, סמכות ייחודית לדון בכל תובענה ביחס לכתב התחייבות זה ו/או לעבודות.

**אשר על כן באנו על החתום:**

\_\_\_\_\_  
**נציגות הבית המשותף**

ע"י:

**נספח א' 1**

**מבנן גוש חלקה - פירוט נציגויות הבתים המשותפים במבנן וחתימות הנציגויות**

<u>פרטים ליצירת קשר</u>	<u>חתימה</u>	<u>ת.ז.</u>	<u>חברי נציגות הבית המשותף</u>	<u>פרטי הבית המשותף במבנן בכתובת.....</u>	<u>מס' סידורי</u>	<u>שם המבנן</u>
					1	
					2	
					3	
					4	
					5	



נספח ב'

תצלום המבנון ושטח המבנון

**נספח ג'  
העבודות**

למונחים בטבלה זו תהיה המשמעות כדלקמן:

- "סתימות" - בעיות הנוצרת בצנרת כתוצאה מהצטברות של משקעים בצנרת או חדירה של גורמים חיצוניים לצנרת (כגון שורשי עצים), ומפריעים לזרימת המים התקינה בצנרת.
- "שטח המבנן" - כהגדרת מונח זה בכתב ההתחייבות, ולמען הסר ספק, השטח שמתחיל בקווי המים הראשיים המוליכים מים לכל בניין ועד לקו אותו בניין.
- "נזילה בצנרת" - אירוע, הגורם (או קיים חשש סביר שיגרום) לשיבוש ואף לפגיעה מלאה באספקת המים לחלק ניכר מהצרכנים לפרק זמן ממושך יחסית ובצורה בלתי מתוכננת.

<b>עבודות ברשת המים הפרטית</b>	
<b>תיקון נזילה בצנרת</b>	<p>תיקון ואיתור נזילה בצנרת (פיצוץ מים) בשטח המבנן (השפ"פ) והחלפת צינור באורך של עד 6 מ"א. מובהר כי כל מטר נוסף אינו נופל בגדר הגדרת העבודות ועבודות בגינו, ככל שיהיו ויתבצעו ע"י המועצה, יתבצעו דרך הסדר פרטני שאינו קשור לתמורה לעיל ובתשלום נוסף.</p> <p>מובהר בזאת כי האמור בסעיף זה כולל רק טיפול <b>תיקון נזילה בצנרת</b> כמתואר לעיל, <b>ובשום צורה לא יכלול טיפול כללי בתשתית הצנרות</b>. הטיפול לא כולל "חנכויות", מגופים, וברזים בחדרי אשפה והידרנטים (ברזי כיבוי אש).</p> <p>עוד מובהר כי <b>אירוע נזילה חוזר באותו צינור</b>, אינו נופל בגדרת העבודות זה ועבודות בגינו, ככל שיהיו ויתבצעו ע"י המועצה, יתבצעו דרך הסדר פרטני שאינו קשור לתמורה לעיל ובתשלום נוסף (לרבות השתתפות עצמית ראשונית של הנציגות בסך 1,000 ₪. סכום זה הינו ההשתתפות המינימלית והמועצה רשאית לדרוש סכום גבוה יותר בהתאם להוצאותיה לתיקון הנזילה).</p> <p><b>מודגש כי העבודה תכלול החזרת המצב בשטח לקדמותו.</b></p>
<b>פתיחת סתימות</b>	<p>שאיבת ביוב בקו ביוב פרטי הנמצא בשטח המבנן (ללא חצרות בתים). מובהר כי האמור לא יכלול סתימות חוזרות ונשנות עקב <b>בעיה מהותית בקו</b> (קרי בעיית תשתית). במקרה של סתימות חוזרות ונשנות עקב בעיה מהותית בקו כאמור, הדיירים יכולים לרכוש באמצעות המועצה, דרך הקבלנים והספקים שאיתם היא עובדת, שירותי פתיחת סתימות (להלן: <b>שירותי קנייה מרצון</b>), והכל בהתאם לנהלים המקובלים במועצה בקשר עם התקשרויות שלה עם קבלנים וספקים. מובהר כי שירותי קנייה מרצון אינם נופלים בגדר הגדרת העבודות ועבודות בגינם, ככל שיהיו ויתבצעו ע"י המועצה, יתבצעו דרך הסדר פרטני שאינו קשור לתמורה לעיל.</p> <p>מובהר בזאת כי האמור בסעיף זה כולל רק נושאי תחזוקה, <b>ובשום צורה לא יכלול טיפול כללי בתשתית הצנרות</b>.</p>
<b>עבודות נלוות</b>	
<b>ניקיון</b>	<p>ניקיון של שטח המבנן ברחבה המשותפת (ללא כניסות בתים ועד לקו הבניינים) – טיאוט וריקון אשפתונים. העבודה תכלול איסוף אשפה שנמצאת על רצפת ביתן האשפה הניקיון יבוצע אחת לשבוע בימים שיקבעו על ידי המועצה ובהתאם להסכמותיה עם הקבלנים הפועלים בשירותה.</p> <p>נציגות המבנן מתחייבת לאפשר נגישות מלאה לשטחים המשותפים לרכבי הטיאוט והניקיון של המועצה. מובהר כי במקרה בו לא תתאפשר נגישות כאמור במועד הניקיון, לא יסופקו השירותים ולמבנן לא תהא כל טענה ו/או תביעה בעניין.</p> <p>גם במבננים (כמו בשאר הבתים המשותפים בישוב) תבוצע שטיפת פחים פעמיים במהלך השנה (לפני תקופת החגים) על פי ההסכם עם הקבלן.</p>
<b>גופי תאורה</b>	<p>החלפת נורות בלבד, בעמודי תאורה בשבילים/מעברים בין שטח המבנן לרחוב ראשי בלבד. העבודה תכלול החלפת מנורות בתאורה נמוכה של השבילים/מעברים בין שטח המבנן לרחוב ראשי בלבד. למען הסר ספק, העבודה תכלול גם נורות במעבר בין השטח הציבורי לרחבה המשותפת.</p> <p>עמודי תאורה תקולים או שבורים גופי התאורה בשטחים הפרטיים המשותפים של המבננים אינם נופלים בגדר הגדרת העבודות ועבודות כאמור הינן באחריות הדיירים. ככל והדיירים ו/או הנציגות יבקשו כי עבודות אלו יבוצעו ע"י המועצה, יתבצעו הן דרך הסדר פרטני שאינו קשור לתמורה לעיל ובתשלום נוסף.</p>
<b>תיקון של התרוממות אבנים משתלבות כתוצאה משורשי עצים</b>	<p>עבודות תיקון אבנים משתלבות לרבות כתוצאה מנזקי שורש עץ, אינן נופלות בגדר הגדרת העבודות ועבודות כאמור הינן באחריות הדיירים. ככל והדיירים ו/או הנציגות יבקשו כי עבודות אלו יבוצעו ע"י המועצה, יתבצעו הן דרך הסדר פרטני שאינו קשור לתמורה לעיל ובתשלום נוסף.</p>
<b>אחזקת גינן</b>	<p>פעמיים בחודש יבוצע ניקיון ערוגות מרכזיות בלבד, כולל גיזום צמחיה בערוגות ועצים, ותיקון פיצוץ מים בקו טפטוף. מובהר כי האמור לא כולל שתילות, תיקון מחשבי השקיה והקמת גינות. העבודות כוללות הדברה כנגד חדקונית הדקל.</p>
<b>הדברה</b>	<p>ריסוסים בשוחות הביוב לפחות פעמים בשנה וכן ריסוסים וניכוש עשביות פעמיים בשנה (חורף וקיץ).</p>
<b>צילום קווי ביוב</b>	<p>במקרים של תקלות חוזרות ונשנות, המועצה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, תקבע האם קיים צורך בצילום קווי ביוב לצורך איתור תקלות. עבודות אלו יבוצעו ע"י המועצה, דרך הסדר פרטני שאינו קשור לתמורה לעיל ובתשלום נוסף. עם זאת, הצילום הראשון של קווי הביוב לצורך אבחון הבעיה, יהיה ע"י המועצה.</p>
<b>שירותים נלווים</b>	
<b>ביטוח</b>	<p>פוליסת ביטוח אחריות כלפי צד ג' של המועצה, תורחב לכסות גם את אחריותם של בעלי ו/או דיירי המבננים, אך ורק בשטחים הפרטיים המשותפים של המבננים.</p> <p>במקרה של נזק כלשהו שיצריך הפעלת הביטוח, בעלי ו/או דיירי המבנן יישאו בעלות ההשתתפות העצמית של 50% בגין השפ"פ המשותף שבאחזקת המועצה.</p>

## נספח ד'

### נוסח החלטת אסיפה כללית

אנו, נציגי הבית המשותף ברח'....., מקבלים בזאת החלטה מכוח סמכותנו על פי התקנון המצוי ו/או תקנון הבית המשותף הרשום, לאחר שבוצעו כל ההליכים המוקדמים הנדרשים בדין לשם קבלת ההחלטה, ומתוקף החלטת הבעלים ו/או בעלי הזכויות שנכחו באסיפת הדיירים שכונסה כדין, כי:

1. כל הסכם קודם במידה והיה עם המועצה ביחס למבנן בטל.
2. אנו הוסמכנו לחתום על בקשת ההצטרפות וכתב ההתחייבות הרצ"ב כנספח א', להחלטה זו, וחותמים עליו בזאת בחתימות כולנו, בצד חותמת נציגות הבית המשותף.
3. החלטה זו אושרה על ידי \_\_\_\_\_ נציגי הדירות בבית המשותף מתוך \_\_\_\_\_ הדירות בבית המשותף.

---

נציגות הבית המשותף

ע"י:

---