

תנאי שירות - שירותים לבית משותף – שירותים תחת נציגות ועד בית ללא מינוי החברה כ"מתחזק"

להלן מפורטים תנאי השירות על פי הם יינתנו השירותים:

הגדרות:

דרור מיכאלי ניהול ואחזקה בע"מ (להלן: "החברה")
 נציגות ועד הבית, נציגי הבניין, חברי ועד הבית, (להלן: "הנציגות")
 חשבון הבנק אשר משמש את הנציגות לכל צרכי ניהול הבית (להלן: "חשבון נציגות")
 מסמך אשר נחתם והוסכם ע"י 51% מבעלי הנכסים בטרם כניסת חברת הניהול לעבודה בבניין ו/או פרוטוקול אסיפת דיירים (להלן: "הפרוטוקול")
 בעלי דירות, בעלי נכסים, שוכרים, חליפיהם, מי מטעמם (להלן: "הדיירים")
 בעלי נכסים שחייבים מיסי ועד בית ו/או גבייה מיוחדת (להלן: "דיירים חייבים")
 מיסי ועד בית, תשלום קבוע כהשתתפות בהוצאות השוטפות או מיוחדות (להלן: "מיסי ועד הבית")
 גבייה מיוחדת, תשלום הנדרש מעבר לתשלום הקבוע והשוטף מדיירי הבניין, (להלן: "גבייה מיוחדת")
 פלטפורמה אינטרנטית ייעודית לביצוע תשלומים, תקשורת וקבלת מידע מול החברה (להלן: "האפליקציה")
 פירוט שירותים כללי נסח א' – מפרט השירותים הכללי של החברה (להלן: "מפרט השירותים")
 מסמכי התקשרות – תנאי שירות אלו הינם חלק בלתי נפרד ממפרט השירותים, הצעת המחיר וטופס ההצטרפות (להלן: "מסמכי התקשרות")
 שירותים נוספים – שירותים אשר מסופקים ע"י החברה עבור הנציגות ויחויבו מחשבון הנציגות אשר עליהם הופקה או תופק חשבונית מטעם החברה (להלן: "שירותים נוספים")
 תקציב הבניין – פירוט ההוצאות החודשיות והשנתיות של הבניין כולל סכום אשר מוקצה להוצאות שאינן צפויות אשר מאושר ומתקבל עפ"י החלטת הנציגות ממנו ניתן לגזור את מיסי ועד הבית לדיירים (להלן: "תקציב הבניין")
 סכום ההוצאה המקסימלית שרשאית החברה להורות על הוצאתו בעד פעולה לביצוע אחזקה תקינה ללא אישור הנציגות ו/או שאר בעלי הנכסים – (להלן: "הסכום שאושר")
 מובהר כי ככל וחרג הסכום מעבר לרף המינימלי, יחוייב בקבלת אישור הנציגות, בכפוף להוראות הדין, וזאת טרם הוצאתו.
 חברת אשראי / סולק / מאגד אשראי / ו/או כל גוף שלחברה ישנו סיכום סליקת תשלומים בכרטיסי אשראי עמו – (להלן: "ספקית האשראי")
 תשלום חודשי עבור שירותי החברה כולל שירותים נוספים שיוספקו ע"י החברה מעת לעת (להלן: "התמורה החודשית")
 תשלום בהו"ק באשראי ו/או תשלום בהו"ק בנקאית ו/או תשלום בתשלום אחד לשנה שלמה מראש בהעברה בנקאית או בכרטיס אשראי (להלן: "תשלום אוטמטי")

1) שירותי החברה – תנאים סייגים הערות והגבלות

- (a) השירותים אשר יסופקו לנציגות הינם בהתאם למפרט השירותים, הצעת המחיר ותנאי השירות בלבד.
- (b) תדירות השירותים, הערות, תנאים והגבלות נוספים מעבר לכתוב בתנאי שירות אלו יופיעו במסמכי ההתקשרות.
- (c) אופי מתן השירותים ודרכי מתן השירותים שאינם מופיע במסמכי ההתקשרות באופן ספציפי נתון להחלטת החברה בהתאם לשיקוליה ועשוי להשתנות מעת לעת בהתאם להחלטת החברה. לדוגמא: תוכנית ניקיון, פעולות הגינון ותדירותם, פעולות איש האחזקה, אופן גביית מיסי ועד הבית, אופן מענה לפניות, וכו'.
- (d) החברה מספקת שירותים נוספים אשר אינם מופיעים במסמכי ההתקשרות אשר יתמחרו בנפרד בהתאם להחלטת החברה ו/או מחירון החברה.
- (e) שירותים/פעולות אחזקה אשר נדרשים לתחזוקה תקינה של הבניין ואינם מופיעים במסמכי ההתקשרות ו/או אינם ניתנו ע"י החברה במסגרת השירותים הנוספים, אינם באחריות החברה. לרבות כל טענה בקשר לנזקים לרכוש המשותף ו/או לדירה/יחידה מסחרית, נזקי מים, נזקי רטיבות וכיוצא בזה ואשר מובהר מוסכם ומותנה כי אינם באחריות החברה ושירותים בעדם אינם ניתנים על ידי החברה מלכתחילה, וכי הגורם האחראי על טיפול בקשר לטענות נזקיות אלו הנם באחריות הנציגות/המזמינה בלבד. מובהר כי החברה התקשרה בהסכם זה מתוך הבנה כי לא תהיה אחראית לנזקים תוצאתיים ו/או עקיפים שאינם במסגרת הסכם זה.
- (f) למען הסק ספק החברה אינה אחראית על שירותים ו/או פעולות אחזקה שאינם מופיעים במסמכי ההתקשרות ו/או ניתנו ע"י החברה במסגרת השירותים נוספים.
- (g) מען הסר צילו של ספק, אחריותה של החברה לפי הסכם זה ו/או לנזקים כלשהם לא תחול בכל מקרה על נזקים עקיפים ו/או תוצאתיים ובכל מצב תהא מוגבלת לסך התמורה ששולמה בפועל לחברה על ידי המזמינה על פי הסכם זה ב-12 החודשים שקדמו למקרה.
- (h) תשלומים באשראי נושאים עמלה ע"ס בהתאם לסיכום החברה עם ספקית האשראי, יזכו בחודש העוקב עד ל-10 לחודש ע"י ספקית האשראי.
- (i) אמצעי תשלום עבור מיסי ועד בית שיתקבלו הינם כרטיס אשראי, העברה בנקאית, הו"ק בנקאית – לא יתקבלו שיקים/מזומן.
- (j) הנחות מיסי ועד הבית בהתאם למופיע בתוכנית באחזקה ינתנו עבור תשלום אוטמטי בלבד.
- (k) תחזוקת מערכות ו/או ביקורת תקופתיות בהתאם למסמכי ההתקשרות אינם כוללים חלפים ו/או ציודים ו/או העבודות הכרוכות בהחלפת החלפים ו/או הציודים.

- (i) מענה במקרים דחופים – ישנו מוקד אנושי שלוקח הודעות במקרים דחופים. הודעות אלו נשלחות לכונן אשר יגיב להודעה בהתאם לצורך בתוך 4 שעות מרגע קבלת ההודעה, טיפול לאחר שעות העבודה בהתאם למחירון. המשך הטיפול במקרים דחופים הינו תלוי מקרה בהתאם להחלטות הנציגות ו/או זמינות בעלי המקצוע ו/או תנאי המקרה ו/או בהתאם להחלטת החברה
- (m) לחברה אין ולא ייתקיימו יחסי עובד מעביד מול קבלני משנה מטעם הנציגות ו/או עובדים שכירים של הבית המשותף ככול שקיימים כאלה. אין ולא יתקיימו יחסי עובד מעביד בין החברה לנציגות.

(2) תמורה חודשית ותשלום התמורה החודשית

- (a) התמורה החודשית תשולם לחברה בהרשאה לחיוב חשבון כל חודש בחודשו לא יאוחר מהעשירי לכל חודש שבשלו ניתנים שירותי החברה.
- (b) הנציגות ובעלי הנכסים לא יהיו רשאים לקיזז מהתמורה החודשית לה זכאית החברה כל תשלום.
- (c) התמורה החודשית אשר מפורטת במסמכי ההתקשרות הינה כוללת מע"מ אלא אם כן צוין אחרת. המידה ויהיה שינוי עפ"י החלטת מוסדות המדינה על שינוי שיעור מס ערך מוסף, סכום התמורה החודשית ישתנה בהתאם.
- (d) התמורה החודשית תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן אשר מפורסם ע"י הלמ"ס ותתעדכן אחת ל-6 חודשים.

(3) תקופת ההתקשרות

- (a) תקופת ההתקשרות הינה החל מהתאריך שצוין בטופס ההצטרפות אשר נחתם ע"י הנציגות.
- (b) ההתקשרות הינה בתוקף כל עוד לא הופסקה ההתקשרות ע"י מי מהצדדים. סיום ההתקשרות הינו בהודעה כתובה ע"י נציגות ועד הבית ו/או פרוטוקול חתום ע"י מעל למחצית מבעלי הנכסים בהתראה של 90 ימים מראש.

(4) מחירון שירותים לא כולל מע"מ

(a) גבייה

- (i) הגשת תביעה: בהתאם להצעת מחיר עו"ד
- (ii) גבייה מיוחדת 5% מסך הגבייה או 500 ₪ הגבוה מבין השתיים (לא כולל עמלת הנחת תשלום אוטמטי אשר תצוין במסמכי הגבייה המיוחדת שיאושרו ע"י הנציגות).

(b) פעולות אחזקה –

- (i) הגעה לבניין לאחר שעות העבודה במקרים דחופים בתמחור נפרד
- (ii) הגעה בחגים / שבתות במקרים דחופים – בתמחור נפרד
- (c) הגעת בעל מקצוע לתיקון / ביצוע פעולות אחזקה / ביקורת תקופתית – יתומחר בהתאם לעבודה (אינסטלציה, גיזום עצים, חשמל, איטום, אינטרקום, מהנדס מעלית, הדברה, ביקורת משאבות, מפוחים, כיבוי אש, גנרטור, מאגר מים, מע' סולרית, וכו')
- (d) הגעת בעל מקצוע להצעת מחיר בלבד ללא ביצוע עבודה – 300 ₪ (עלות הצעת המחיר תקיזז מעלות העבודה במידה ותבוצע בתוך 14 ימים)
- (e) הצעות מחיר מורכבות בהתאם לשעות עבודה תמחור נפרד

(5) שינויים בתנאי השירות

- (a) תנאי השירות ומחירון החברה ישונו מעת לעת בהתאם לצורך ועפ"י החלטת החברה.
- (b) הודעות בעת שינוי תנאי השירות ימסרו לדיירי הבניין ע"י הודעה באחד מהאמצעים האלקטרוניים עפ"י שיקול דעת החברה (מסרון, מייל וכדומה) ויהיו זמינים לצפייה באתר החברה ויכנסו לתוקף בתוך 30 ימים מיום ההודעה.

מפרט שירותי ניקיון:

מפרט ניקיון אחת לשבוע:

אחת לשבוע:

- שטיפת קומות וחדר מדרגות כולל הזזת שטיחונים, לובאים קומתיים ולובי ראשי (לובי חניונים אם ישנו)
- ניקוי מעלית, מעבר לחצנים, מראה בלובי ראשי ומראה מעלית
- ניקוי זכוכיות דלת כניסה עד לגובה 2 מטר + מטר לכל צד בכניסה לבניין עד לגובה 2 מטר.
- אזור/חדר פחי אשפה – שטיפה (פחי אשפה בתמחור נפרד)
- סריקה בשבילי כניסה/ חצר הבניין
- החלפת שקיות אשפה בפח כניסה

אחת לחודש:

- בבניינים שבהם הלובי הקומתי מופרד מחדר המדרגות – חדר המדרגות יבוצע אחת לחודש
- מסילות מעלית

- חדר דיירים
- מעקה מדרגות
- פנלים (אבק)
- דלתות מעלית (פנים וחוץ)
- ** (קירות מחופים , חלק המדרגה האנכי , פנלים, דלתות מעלית – יבוצעו בניקיון יסודי בתמחור נפרד , ניקיון חניון יתומחר בנפרד, ניקיון גג ופנלים של מע' סולרית – יתומחרו בנפרד, פינוי חפצים למיניהם יתומחרו בנפרד, זכויות מעל 2 מטר תצוין תדירות בהצעת המחיר או בתמחור נפרד)
- אחת לשלושה חודשים :
- ניקיון חדרי מכוונות אם ישנם

מפרט ניקיון פעמיים בשבוע:

- כמו המפרט של פעם בשבוע בתוספת :
- בפעם השנייה בשבוע כמו בפעם הראשונה של אותו שבוע פרט ל:
- סריקה ומעבר על כתמים בלובאים קומתיים לובי ומדרגות (ללא שטיפה מלאה וללא הזזת שטיחונים)
 - שטיפת לובי ראשי , לובאים חניונים.

מפרט ניקיון שלוש פעמים בשבוע:

- כמו פעמיים בשבוע בתוספת פעם שלישית
- סריקה ומעבר על כתמים בלובאים קומתיים לובי ומדרגות (ללא שטיפה מלאה וללא הזזת שטיחונים)
 - שטיפת לובי ראשי , לובאים חניונים.

מפרט ניקיון ארבע חמש או שש פעמים בשבוע:

- בכל פעם מהניקיון הרביעי החמישי או השישי באותו שבוע – כמו הפעם בשלישית באותו שבוע.
- בשבועות שבהם ישנם ערבי חגים / חגים / ומקרים שבהם נמנע מהמנקה להגיע עקב חסימות תנועה / מזג אויר סוער יהיו פעמים שהניקיון יחסר באותו שבוע במקרים שבהם הניקיון הוא פעמיים , שלוש ארבע חמש או שש פעמים בשבוע. כמובן שנעשה כל מאמץ לבצע את השירות כסדרו.
- בבניינים שבהם שירות הניקיון שלוש ארבע חמש או שש פעמים בשבוע בשבועות שבהם ישנם ערבי חגים וחגים יבוצע בוודאות פחות פעמים ניקיון באותו שבוע (בהתאם לסידור העבודה שיתאפשר באותו שבוע) התשלום בחודשים אלו ללא שינוי מחודשים ללא חגים. לא יבוצע קיזוז או הורדת תשלום על החסרת ניקיון עקב ערבי חג, חגים , חסימות תנועה או מזג אויר שלא מאפשר התניידות בחוץ למנקה.

מפרט שירותי גיבון

- טיפול החצר הגינה וגיזום צימחייה עד 2.5 מטר בחצר הבניין
- כיוון מערכת השקייה ובדיקתה
- ניכוש עשבים
- גיזום , קלטור , גירוף , טיפול בצימחייה יבשה
- שתילת צמחים , תיקוני מערכת השקייה , דישון , הדברה כנגד מחלות צימחייה – בתמחור נפרד.