

הסכם ליווי וניהול

שנערך ונחתם ביום [] לחודש [], 2019

בין:
אינווסטמארט נדל"ן בע"מ
ח.פ. 51-574225-2
מרח' החילוץ 6, רמת-גן
טלפון איש קשר: 054-5845699
(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין:
[]
ת.ז. []
מרח' []
טלפון []
(להלן: "המשקיע")

מצד שני

(להלן ביחד: "הצדדים")

הואיל והחברה היא חברה-בת של אינווסטמארט בע"מ, 51-566374-8, בעלת הפלטפורמה Investmart;
והואיל והחברה עוסקת, בין היתר, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה באיתור וניהול פרויקטים ונכסי נדל"ן וליווי משקיעים;
והואיל והחברה הציגה בפלטפורמה דירה למכירה ולגביה היא מציעה שירותי ליווי וניהול למשקיעים;
והואיל והמשקיע מעוניין לרכוש את הדירה ואת שירותי הליווי הניהול, והחברה נעתרה לפניית המשקיע, והכל בתנאים ובמגבלות המפורטים בהסכם זה להלן.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. הגדרות

בהסכם זה יהיו למונחים הבאים, ולמונחים המפורטים בנספח א', המשמעות שלצדם, כדלקמן:

המשקיע

החברה

- 1.1. "הפלטפורמה" - פלטפורמת Investmart להשקעות, הפועלת באתר האינטרנט <http://www.goinvestmart.com> ו/או באתרי משנה בשפות ייעודיות;
- 1.2. "ההשקעה" - רכישת הדירה ושירותי הליווי והניהול על-ידי המשקיע למשך תקופת שירותי הליווי והניהול, הכל כמפורט בסעיף 5 להלן;
- 1.3. "הסכם הרכישה" - הסכם לרכישת הדירה בין המשקיע לבין החברה היזמית;
- 1.4. "עבודות הגמר" - עבודות להתאמת הדירה להשכרה, מעת קבלתה מהחברה היזמית לאחר השלמת הבניה, ובין היתר, ככל הנדרש, עבודות גמר, עיצוב הדירה, ריהוט הדירה, וכיוצא באלה.

2. מבוא

- 2.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 2.2. כותרות הסעיפים בהסכם זה נועדו לשם הנוחות בלבד, ואין לעשות בהן שימוש לצרכי פרשנות הסכם זה.
- 2.3. בכל מקרה של סתירה ו/או כפל משמעות בין הוראות הסכם זה להוראות נספחיו, תגברנה הוראות הסכם זה, אלא אם נאמר במפורש אחרת, בהסכם זה או בנספחיו.

3. תנאים מתלים

- 3.1. התנאים הבאים, במצטבר, יהוו תנאים מתלים לכניסתו של הסכם זה לתוקף:
- 3.1.1. המשקיע מסר לידי החברה ו/או מי מטעמה ייפוי כוח נוטריוני, כמפורט בסעיף 12 להלן;
- 3.1.2. המשקיע העביר אל חשבון החברה את תמורת השירותים, כמפורט בסעיף 7 להלן, ואת העלויות המשפטיות, כמפורט בסעיף 6.2 להלן.
- 3.2. החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ובין היתר משיקולים שבטובת המשקיע ו/או ההשקעה, להודיע למשקיע, בתוך 14 ימי עסקים מיום השלמת הפעולות כאמור בסעיף 3.1 לעיל, על ביטול ההשקעה והשירותים הנלווים לה. הודיעה החברה למשקיע כאמור, הסכם זה לא ייכנס לתוקפו, והחברה תחזיר לידי המשקיע את תמורת השירותים והעלויות המשפטיות, מיד בסמוך לאחר הודעתה.

4. הצהרות המשקיע

- 4.1. מבלי לגרוע מכל יתר הוראות הסכם זה, מצהיר בזה המשקיע כדלקמן:
- 4.1.1. ניתנה לו ההזדמנות לקבל את כל המידע ו/או הנתונים ו/או המסמכים שהיו דרושים לו בקשר עם ההשקעה ו/או הפרויקט ו/או הדירה.
- 4.1.2. הוא מצא את ההשקעה, בכללותה, לרבות כל אחד משלביה ו/או רכיביה, כמתאימה עבורו מכל הבחינות.

- 4.1.3. הוא אינו מסתמך על כל מצג ו/או המלצה שהגיעו אליו מאת החברה ולא הובטחה לו ו/או ניתנה לו הבטחה ו/או אמירה בנוגע לתשואה כלשהי על השקעתו ו/או מידת ההצלחה הצפויה שלה, בקשר לפרויקט ו/או לדירה ו/או להשקעה.
- 4.1.4. הוא מודע ומאשר שהפרויקט ו/או הדירה ו/או עבודות הגמר מבוצעים ו/או מוקמים על-ידי צדדים שלישיים, ואין לחברה ו/או למי מטעמה, כל שליטה על הביצוע.
- 4.1.5. הוא מודע ומאשר שההוצאות ו/או העלויות על-פי הסכם זה, למעט מחיר הדירה, הנן מוערכות בלבד, והן עשויות להשתנות בהתאם להיקף העבודה בפועל של הצדדים השלישיים עמם התקשר המשקיע.
- 4.1.6. אין מניעה משפטית ו/או חוקית ו/או כלכלית ו/או אחרת, להתקשרותו בהסכם זה ולעמידתו במלוא התחייבויותיו על-פי הסכם זה, במלואן ובמועדן.
- 4.2. ביחס לכל אחת מהצהרות המשקיע, כמפורט בסעיף 4.1 לעיל, המשקיע מאשר כי הוא מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או מי מטעמה, ביחד ו/או לחוד.

5. שירותי הליווי והניהול

- 5.1. בכפוף להוראות הסכם זה, החברה תספק למשקיע, במסגרת ההשקעה, את השירותים כמפורט להלן:
- 5.1.1. החברה תייצג את המשקיע בתהליך רכישת הדירה מהחברה היזמית ובביצוע עבודות הגמר, ובכלל זאת תחתום על הסכמים בשמו ו/או תייצג אותו בפני כל גורם.
- 5.1.2. החברה תפעל בשקידה ראויה על-מנת לוודא שכל הסכם הקשור עם רכישת הדירה ועבודות הגמר, יתקיימו כסדרם, ותעדכן את המשקיע על כל חריגה ו/או הפרה שלהם, עם ייודע לה על כך.
- 5.1.3. עם החתימה, בשם המשקיע, על ההסכמים כאמור בסעיף 5.1.1, תשלח החברה לידי המשקיע עותק מן ההסכמים וכן סיכום שלהם, שיכלול את ההוראות העיקריות מן ההסכמים.
- 5.1.4. עם השלמת הבניה ועבודות הגמר, לפי העניין, תייצג החברה את המשקיע ותקבל עבורו את מפתחות הדירה.
- 5.1.5. החברה תפעל על-מנת לרשום את זכויותיו של המשקיע בדירה, במרשם ו/או במרשמים הרלוונטיים.
- 5.1.6. החברה תגיש ו/או תחתום בשם המשקיע על מסמכי פתיחת חשבון בנק, בתאגיד בנקאי במקום הימצאה של הדירה, ככל שיבקש המשקיע לעשות כן וככל שפתיחת חשבון כאמור תתאפשר.
- 5.1.7. החברה תסייע למשקיע במילוי והגשת כל הדיווחים לרשויות המס ו/או רשויות נוספות בישראל ובמדינת הנכס, בקשר עם השקעתו.
- 5.2. נוסף על השירותים המפורטים בסעיף 5.1 לעיל, במהלך תקופת שירותי הליווי והניהול, כמפורט בסעיף 5.3 להלן, המשקיע יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו, לבקש שירותי ליווי וניהול נוספים

- הקשורים במישרין עם השקעתו, ואשר במיומנות החברה, ככל שמסר לחברה בקשה על כך בכתב, זמן סביר מראש, בתמורה לדמי השירותים הנוספים.
- 5.3. בכפוף לכל יתר הוראות הסכם זה, תקופת שירותי הליווי והניהול תהיה החל ממועד החתימה על הסכם זה ועד לאחר 36 חודשים ממועד השלמת עבודות הגמר.
- 5.4. למען הסר ספק, המשקיע, והוא בלבד, הוא בעל הדירה הבלעדי לכל דבר ועניין, ובהתאם לכך הוא יישא לבדו בכל העלויות הכרוכות בבעלות ו/או טיפול ו/או תחזוקת הדירה ו/או כל הוצאות אחרות שאינן מצוינות בהסכם, והוא יישא בכל תשלומי מיסים ו/או היטלים ו/או אגרות מכל סוג שהוא, לכל גורם ו/או רשות בארץ ו/או בחו"ל.

6. התחייבויות המשקיע

- 6.1. לצורך קבלת השירותים מתחייב המשקיע כדלקמן:
- 6.1.1. לשתף פעולה עם החברה בזמינות הנדרשת לפי מהות העניין, ובכלל זאת למסור מידע ו/או נתונים ו/או טפסים ו/או מסמכים לפי בקשת החברה ו/או מי מטעמה.
- 6.1.2. למסור מידע ו/או נתונים לכל רשות ו/או גורם מוסמך בישראל ובחו"ל ו/או להופיע בפני כל רשות מוסמכת על-פי דין, בישראל ובחו"ל, בקשר עם ההשקעה ו/או הסכם זה ו/או לפי בקשה מאת החברה.
- 6.2. לצורך מימוש ההשקעה, מתחייב המשקיע להעביר אל חשבון החברה את סך העלויות המשפטיות הנועד עבור כיסוי העלויות המשפטיות לצורך ביצוע ההשקעה, ובין היתר עבור שכר נוטריונים, תרגומים, יועצים משפטיים וכיוצא באלה.

7. התמורה

- 7.1. בגין שירותי הליווי והניהול כמפורט בהסכם זה, ישלם המשקיע לחברה את דמי הניהול.
- 7.2. למען הסר ספק מובהר, כי התמורה לחברה, על-פי סעיף זה, הנה נפרדת מכל יתר התשלומים בהם חב המשקיע במסגרת השקעתו.

8. ביטול ההסכם

- 8.1. מבלי לגרוע מכל יתר הוראות הסכם זה, המשקיע יהיה רשאי לבקש בכתב לבטל את ההסכם, בכל עת ומכל סיבה שהיא, והשירותים על-פי הסכם זה יבואו לקיצם מיד לאחר בקשתו, ויפוי הכוח הנוטריוני, כמפורט בסעיף 12, יוחזר אליו.
- 8.2. נמנע המשקיע מלשאת בתשלום ו/או בחיוב ו/או בהוצאה כלשהי בקשר עם השקעתו ו/או נמנע מלעמוד בהתחייבויותיו ו/או התברר לחברה כי המשקיע נקלע להליך פשיטת רגל ו/או שהוטל עיקול על נכס מהותי מבין נכסיו, יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם, והחברה תהיה רשאית להביא הסכם זה ואת השירותים על-פיו לקיצו לאלתר.
- 8.3. בוטל ההסכם כאמור בסעיפים 8.1 או 8.2 לעיל, לא יהיה בכך בכדי לפטור את המשקיע מעמידה במלוא התחייבויותיו על-פי הסכם זה.

9. אחריות וסעדים

- 9.1 מבלי לגרוע מהצהרות המשקיע, כאמור בסעיף 4 לעיל, המשקיע מצהיר, מאשר ומתחייב בזאת כי:
- 9.1.1 החברה ו/או מי מטעמה לא יהיו אחראים על כל מעשה ו/או מחדל שנעשו על-ידם במישרין ו/או בעקיפין, זולת אם הוכח כי אלו נעשו בכוונת זדון.
- 9.1.2 החברה ו/או מי מטעמה לא יהיו אחראים על כל נזק ו/או פגם ו/או ליקוי ו/או תקלה שאירעו בפרויקט ו/או בדירה עם מסירת הדירה על-ידי החברה היזמית ו/או כל צד שלישי אחר שהוא.
- 9.1.3 החברה ו/או מי מטעמה לא יהיו אחראים לכל חריגה ו/או הפרה של הסכם הרכישה ו/או הסכם עבודות הגמר ו/או כל הסכם עם צד שלישי אחר.
- 9.1.4 החברה ו/או מי מטעמה לא יהיו אחראים על כל הפסד ו/או ירידת ערך בהשקעה ו/או על עיכוב במציאת שוכר ו/או הפחתה של דמי השכירות.
- 9.1.5 החברה ו/או מי מטעמה לא יהיו אחראים לכל דחיה ו/או סירוב של התאגיד הבנקאי לפתיחת חשבון המשקיע.
- 9.2 המשקיע מתחייב בזאת לשפות מיד, עם דרישתם הראשונה, את החברה ו/או מי מטעמה בגין כל הוצאה ו/או תשלום ו/או חיוב שיוטלו עליהם, בקשר עם השקעתו.

10. העדר יחסי עובד-מעביד

- 10.1 הצדדים מצהירים ומאשרים כי היחסים ביניהם הנם יחסי קבלן עצמאי ומזמין, ולא היו, אינם ולא יהיו בגדר יחסי שותפות או יחסי עובד-מעביד, בשום שלב.

11. קניין רוחני

- 11.1 המשקיע מצהיר כי המותג Investmart, לרבות כתיבתו בעברית ובשפות אחרות ולרבות כל אחד ממוטגי המשנה שלו הנם קניינין הרוחני הבלעדי של החברה בלבד ו/או של בעלי מניותיה, ואין למשקיע ולא תהיה לו כל זכות בקשר עם מותגים אלו.

12. ייפוי כוח נוטריוני

- 12.1 לצורך ביצוע שירותי הליווי והניהול, המשקיע מפקיד בידי החברה ו/או מי מטעמה ייפוי כוח נוטריוני בנוסח המצורף להסכם זה ומסומן **כנספח ב'**, המסמיך את החברה לפעול בשם המשקיע ולייצגו בכל הקשור ברכישת הדירה עם החברה היזמית, ברכישת עבודות הגמר עם חברת עבודות הגמר, בפתיחת חשבון בנק, ברישום זכויותיו במרשמים הרלוונטיים, ובכל פעולה נוספת שתידרש לצורך ניהול ההשקעה.
- 12.2 המשקיע מצהיר ומתחייב בזאת, כי ככל שיתבקש על-ידי החברה, יחתום על ייפוי כוח נוטריוני נוסף לצורך כל פעולה שקשורה בקשר עם שירותי הליווי והניהול על-פי הסכם זה, בהקדם האפשרי.

13. שונות

- 13.1. הסכם זה מבטל כל הסכם קודם ו/או טיוטה ו/או מצג ו/או הצהרה ו/או הסכמה ו/או אמירה בעל-פה ו/או בכתב ו/או בכל דרך אחרת, שנעשו בין הצדדים, ולא ייעשה באף אחד מאלה שימוש כלשהו לצרכי פרשנותו של הסכם זה.
- 13.2. לכל שינוי ו/או תיקון מכל סוג שהם להסכם זה, לא יהיה תוקף אלא אם נעשו בכתב ובחתימת כל הצדדים להסכם זה.
- 13.3. הסכם זה כפוף לדיני מדינת ישראל, והצדדים לו מסכימים ומאשרים בזאת כי לבתי המשפט במחוז תל-אביב במדינת ישראל תהיה סמכות השיפוט הבלעדית והיחידה לעניין הסכם זה.
- 13.4. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה, לרבות כתובות דואר, דואר אלקטרוני, פקסימיליה וכיוצא באלה, הן כפי המפורט במבוא להסכם, או כפי שישונו מעת לעת, בהודעה בכתב שתימסר מאת צד אחד ליתר הצדדים להסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום ביום [] לחודש [], 2019:

המשקיע

החברה

המשקיע

החברה