

הסכם ליווי וניהול

שנערך ונחתם ביום לחודש 2019,

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

מצד אחד;

לבין:

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ת.ז. <input type="checkbox"/>	ת.ז. <input type="checkbox"/>	ת.ז. <input type="checkbox"/>	ת.ז. <input type="checkbox"/>
מרח' <input type="checkbox"/>	מרח' <input type="checkbox"/>	מרח' <input type="checkbox"/>	מרח' <input type="checkbox"/>
טלפון <input type="checkbox"/>	טלפון <input type="checkbox"/>	טלפון <input type="checkbox"/>	טלפון <input type="checkbox"/>

(להלן ביחד ולחוד: "המשקיע")

מצד שלישי;

(להלן ביחד: "הצדדים")

הואיל והחברה היא חברה-בת של אינווסטמארט בע"מ, 8-51-566374, 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

© כל הזכויות שמורות לאינווסטמארט בע"מ. אין להעתיק ו/או לשכפל ו/או להפיץ ו/או לצלם ו/או לתרגם ו/או לאחסן ו/או לשמור במערכת מאגר מידע ו/או לשרד ו/או לקלוט בכל דרך ו/או בכל אמצעי פיזי ו/או מכני ו/או אלקטרוני ו/או אופטי ו/או אחר ו/או מכל סוג שהוא את תוכן ההסכם ו/או הכתוב בו ו/או המבנה שלו ו/או כל חלק מהם, לכל מטרה ו/או סיבה ו/או צורך שהוא, לרבות לצורך שימוש פרטי ו/או שימוש מסחרי ו/או כל שימוש אחר, מכל סוג שהוא, ללא קבלת היתר מפורש ובכתב מאת אינווסטמארט בע"מ.

- 1.1. "הפלטפורמה" - פלטפורמת Investmart להשקעות, הפועלת באתר האינטרנט www.investmartglobal.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 התאמה" - 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 חתם על הסכם זה, לרבות על כל נספחיו;
- 3.1.2. המשקיע מסר לידי החברה ו/או מי מטעמה ייפוי כוח נוטריוני, כמפורט בסעיף 13 להלן;
- 3.1.3. המשקיע העביר אל חשבון החברה את תמורת השירותים, כמפורט בסעיף 8 להלן, ואת העלויות המשפטיות, כמפורט בסעיף 7.2 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:

המשקיע

החברה

- 4.1.1 ניתנה לו ההזדמנות לקבל את כל המידע ו/או הפרטים ו/או הנתונים ו/או המסמכים ו/או הטפסים שהיו דרושים לו בקשר עם ההשקעה ו/או הפרויקט ו/או הדירה נשוא ההשקעה, בכללותם, לרבות כל אחד משלביהם ו/או רכיביהם.
- 4.1.2 ניתנה לו ההזדמנות לבחון ולעיין ביסודיות ובקפידה בכל מה שהיה דרוש לו, כאמור בסעיף 4.1.1 לעיל, ולאחר שקיבל הזדמנות זו, הוא מצא את ההשקעה, בכללותה, לרבות כל אחד משלביה ו/או רכיביה, כמתאימה עבורו מכל הבחינות.
- 4.1.3 ניתנה לו ההזדמנות והומלץ לו באופן מפורש לערוך, בעצמו, את כל הבדיקות ו/או הבחינות של כל היבטי ו/או מאפייני ההשקעה, לרבות היבטים כלכליים ו/או משפטיים ו/או מיסויים, וכי ניתנה לו ההזדמנות והומלץ לו להיוועץ ביועצים מכל סוג שהוא, ובין היתר יועצים כלכליים ו/או יועצים משפטיים ו/או יועצי מס.
- 4.1.4 לא נמסר לו ו/או הוא אינו מסתמך על כל מצג ו/או אמירה ו/או המלצה ו/או נתון שהגיע אליו 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.
- 4.1.5 הוא מודע ומאשר שהפרויקט ו/או הדירה נשוא ההשקעה מבוצעים ו/או מוקמים על-ידי צדדים שלישיים, ואין לחברה ו/או למי מטעמה, כל שליטה ו/או השפעה על הביצוע ו/או ההקמה.
- 4.1.6 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.
- 4.1.7 הוא בעל היכולות הכלכליות הנדרשות למילוי כלל התחייבויותיו על-פי הסכם זה ו/או כל התחייבות אחרת במסגרת ההשקעה.
- 4.1.8 אין מניעה משפטית ו/או חוקית ו/או כלכלית ו/או אחרת, להתקשרותו בהסכם זה ולעמידתו במלוא התחייבויותיו על-פי הסכם זה, במלואן ובמועדן.
- 4.1.9 הוא מודע ומאשר שאי-עמידתו בהוראות כל הסכם הקשור עם ההשקעה, כולן או חלקן, עשויה לפגוע בזכויותיו על-פי אותם הסכמים ו/או לחשוף אותו לסנקציות מצד אותם צדדים לאותם הסכמים ו/או להביא לביטולם של אותם הסכמים.
- 4.1.10 הוא איתר בעצמו בפלטפורמה את הפרויקט ו/או הדירה נשוא הסכם זה והוא בחר בעצמו להצטרף להשקעה דרך הפלטפורמה.
- 4.1.11 הוא מודע ומאשר שהחברה ו/או מי מטעמה מספקים שירותים זהים ו/או דומים למשקיע ו/או למשקיעים אחרים.
- 4.1.12 הוא בעל הבנה עסקית, והוא מודע ומאשר שהשקעתו כרוכה בסיכון להפסד חלקי או מלא של קרן ההשקעה.

המשקיע

החברה

© כל הזכויות שמורות לאינווסטמארט בע"מ. אין להעתיק ו/או לשכפל ו/או להפיץ ו/או לצלם ו/או לתרגם ו/או לאחסן ו/או לשמור במערכת מאגר מידע ו/או לשדר ו/או לקלוט בכל דרך ו/או בכל אמצעי פיזי ו/או מכני ו/או אלקטרוני ו/או אופטי ו/או אחר ו/או מכל סוג שהוא את תוכן ההסכם ו/או הכתוב בו ו/או המבנה שלו ו/או כל חלק מהם, לכל מטרה ו/או סיבה ו/או צורך שהוא, לרבות לצורך שימוש פרטי ו/או שימוש מסחרי ו/או כל שימוש אחר, מכל סוג שהוא, ללא קבלת היתר מפורש ובכתב מאת אינווסטמארט בע"מ.

4.2. ביחס לכל אחת מהצהרות המשקיע, כמפורט בסעיף 4.1 לעיל, בנפרד, ולכולן ו/או לחלקן ביחד, המשקיע מאשר כי הוא מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או מי מטעמה, ביחד ו/או לחוד, בהקשר לאמור בהצהרות אלה.

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 ההתאמה, ובכלל זאת תחתום על הסכמים בשם המשקיע ו/או תייצג אותו בפני כל גורם.

5.1.2. החברה תפעל בשקידה ראויה על-מנת לוודא שכל הסכם הקשור עם רכישת הדירה ועבודות ההתאמה, יתקיימו כסדרם, ותעדכן את המשקיע על כל חריגה ו/או הפרה שלהם, ככל שייוודע לה על כך.

5.1.3. במקרה של חריגה ו/או הפרה כאמור בסעיף 5.1.2, יהיה המשקיע רשאי לרכוש מהחברה שירותים לניהול וטיפול משפטי ו/או אחר בקשר עם החריגה ו/או ההפרה, בתמורה לדמי הניהול הנוספים. ביקש המשקיע כאמור, יחתום על ייפוי כוח נוטריוני המסמך את החברה לבצע עבורו פעולות אלה, בנוסח שיימסר לו על-ידה.

5.1.4. עם החתימה, בשם המשקיע, על ההסכמים כאמור בסעיף 5.1.1, תשלח החברה לידי המשקיע עותק מן ההסכמים וכן סיכום קצר שלהם, שיכלול את ההוראות העיקריות מן ההסכמים, לרבות מועדי התשלומים ותנאיהם, וכיוצא באלה. המשקיע מצהיר כי הסיכום שיוכן על-ידי החברה הינו מתומצת וכללי בלבד, ואינו מתיימר למצות את כל ההוראות מהסכמים אלה, וכי הנוסח המחייב היחיד עבור המשקיע הוא הנוסח המופיע בהסכמים עצמם.

5.1.5. עם השלמת הבניה ועבודות ההתאמה, לפי העניין, תייצג החברה את המשקיע ותקבל עבורו את מפתחות הדירה. החברה תמסור את מפתחות הדירה לידי המשקיע לאחר קבלתם, וכן תשיב לידי את ייפוי הכוח הנוטריוני כמפורט בסעיף 13, בתוך 14 ימי עסקים מקבלת מפתחות הדירה.

5.1.6. החברה תפעל בשקידה ראויה על-מנת לרשום את זכויותיו של המשקיע בדירה, במרשם ו/או במרשמים הרלוונטיים.

5.1.7. 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.

המשקיע

החברה

© כל הזכויות שמורות לאינווסטמארט בע"מ. אין להעתיק ו/או לשכפל ו/או להפיץ ו/או לצלם ו/או לתרגם ו/או לאחסן ו/או לשמור במערכת מאגר מידע ו/או לשדר ו/או לקלוט בכל דרך ו/או בכל אמצעי פיזי ו/או מכני ו/או אלקטרוני ו/או אופטי ו/או אחר ו/או מכל סוג שהוא את תוכן ההסכם ו/או הכתוב בו ו/או המבנה שלו ו/או כל חלק מהם, לכל מטרה ו/או סיבה ו/או צורך שהוא, לרבות לצורך שימוש פרטי ו/או שימוש מסחרי ו/או כל שימוש אחר, מכל סוג שהוא, ללא קבלת היתר מפורש ובכתב מאת אינווסטמארט בע"מ.

- 5.1.8. החברה תגיש ו/או תחתום בשם המשקיע על מסמכי נטילת הלוואה לרכישת הדירה ו/או מסמכי שעבוד ו/או משכנתא, בתאגיד בנקאי, ככל שיבקש המשקיע לעשות כן וככל שנטילת הלוואה ו/או רישום שעבוד ו/או משכנתא כאמור, לפי העניין, יתאפשרו.
- 5.2. נוסף על השירותים המפורטים בסעיף 5.1 לעיל, במהלך תקופת שירותי הליווי והניהול, כמפורט בסעיף 5.3 להלן, המשקיע יהיה רשאי לבקש שירותי ליווי וניהול נוספים הקשורים במישרין עם השקעתו, ואשר במיומנות החברה, ככל שמסר להחברה בקשה על כך בכתב, זמן סביר מראש, בתמורה לדמי הניהול הנוספים.
- 5.3. בכפוף לכל יתר הוראות הסכם זה, תקופת שירותי הליווי והניהול תהיה עד למועד שבו מסרה החברה לידי המשקיע את מפתחות הדירה, או עד למועד שבו פנתה אליו על מנת למסור לו אותם, ככל שהמשקיע נמנע מלקבלם, לפי העניין.
- 5.4. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 5.3 לעיל, בכל מקרה הסכם זה יבוא לקיצו בתום 36 חודשים מיום חתימתו, ככל שמפתחות הדירה לא נמסרו להחברה מכל סיבה שהיא, או 60 חודשים מיום חתימתו ככל שהדירה נמסרה למשקיע והוא בחר להאריך את תקופת שירותי הליווי והניהול כמפורט בסעיף 5.5 להלן.
- 5.5. עד למועד סיום עבודות ההתאמה יהיה רשאי המשקיע לבקש, בהודעה שימסור להחברה בכתב, להאריך את תקופת שירותי הליווי והניהול ב-24 חודשים נוספים, שראשיתם במועד סיום עבודות ההתאמה. החברה לא תסרב לבקשת המשקיע להאריך את תקופת שירותי הליווי והניהול, אלא מטעמים סבירים. במהלך תקופה זו תפעל החברה בשקידה ראויה על-מנת לאתר שוכרים עבור דירת המשקיע. על תקופת שירותי הליווי והניהול הזו, ככל שתמומש, יחולו דמי הניהול בתקופת ההשכרה, ובגין החזר הוצאות עבור תחזוקה ו/או טיפול בתקלות ו/או בנזקים, יחולו דמי הניהול הנוספים.
- 5.6. למען הסר ספק, המשקיע, והוא בלבד, הוא בעל הדירה הבלעדי לכל דבר ועניין, ובהתאם לכך הוא יישא לבדו בכל העלויות הכרוכות בבעלות ו/או השכרת ו/או ניהול ו/או טיפול ו/או תחזוקת הדירה ו/או רישום הזכויות בה ו/או כל הוצאות אחרות, שאינן מצוינות בהסכם זה ו/או בכל העלויות הנלוות לבעלותו על הדירה, ובכלל זאת הוצאות תחזוקה ו/או טיפול בתקלות ו/או נזקים ו/או תשלומי מיסים ו/או היטלים ו/או אגרות מכל סוג שהוא, לכל גורם ו/או רשות בארץ ו/או בחו"ל.

6. הפלטפורמה

- 6.1. החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להציג ו/או להראות ו/או לציין את הפרויקט ו/או הדירה ו/או ההשקעה נשוא הסכם זה ו/או כל רכיב שלהם, לרבות מידע ו/או תוכן ו/או פרטים ו/או תמונות בפלטפורמה ו/או באתרים ו/או ברשתות חברתיות ו/או במסמכים ו/או בנתונים ו/או בכל מסמך אינטרנטי ו/או מחוץ לאינטרנט, והכל ללא פרטים מזהים אודות

המשקיע

החברה

© כל הזכויות שמורות לאינווסטמארט בע"מ. אין להעתיק ו/או לשכפל ו/או להפיץ ו/או לצלם ו/או לתרגם ו/או לאחסן ו/או לשמור במערכת מאגר מידע ו/או לשדר ו/או לקלוט בכל דרך ו/או בכל אמצעי פיזי ו/או מכני ו/או אלקטרוני ו/או אופטי ו/או אחר ו/או מכל סוג שהוא את תוכן ההסכם ו/או הכתוב בו ו/או המבנה שלו ו/או כל חלק מהם, לכל מטרה ו/או סיבה ו/או צורך שהוא, לרבות לצורך שימוש פרטי ו/או שימוש מסחרי ו/או כל שימוש אחר, מכל סוג שהוא, ללא קבלת היתר מפורש ובכתב מאת אינווסטמארט בע"מ.

המשקיע, אלא אם המשקיע מסר לחברת הפלטפורמה את הסכמתו המפורשת לפרסום פרטיו המזהים מראש ובכתב.

6.2. בכפוף להוראות כל דין, החברה תפעל בשקידה ראויה על-מנת למסור למשקיע מעת לעת, בפלטפורמה ו/או בכל דרך אחרת, מידע אודות השקעתו, לרבות מידע אודות הפרויקט ו/או הדירה ו/או שלבי הבניה ו/או שלבי עבודות ההתאמה, לאורך תקופת שירותי הליווי והניהול, בהתאם לאמור בסעיף 5.3 לעיל.

7. התחייבויות המשקיע

7.1. לצורך קבלת השירותים, כאמור בסעיפים 5 ו-6 לעיל, מתחייב המשקיע כדלקמן:

7.1.1. לשתף פעולה עם החברה באופן מלא ומוחלט בזמינות והיענות מידיות הנדרשות לפי מהות העניין, ובכלל זאת למסור מידע ו/או נתונים ו/או טפסים ו/או מסמכים ו/או תעודות ו/או חומרים אחרים, הכל לפי בקשת החברה ו/או מי מטעמה, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.

7.1.2. למסור מידע ו/או נתונים ו/או טפסים ו/או מסמכים ו/או תעודות ו/או חומרים אחרים ו/או 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.

7.2. לצורך מימוש ההשקעה, מתחייב המשקיע להעביר אל חשבון החברה את העלויות המשפטיות הנועד עבור כיסוי העלויות המשפטיות לצורך ביצוע ההשקעה, ובין היתר עבור שכר נוטריונים, תרגומים, יועצים משפטיים וכיוצא באלה. המשקיע מצהיר כי הוא מודע ומאשר שהעלויות המשפטיות על-פי הסכם זה מהוות אומדן והערכה כלליים בלבד, והוא עשוי להשתנות. המשקיע מתחייב בזאת להשלים את ההפרש בין העלויות המשפטיות בפועל לבין הסכום ששולם על-ידו, ישירות מול נותן השירות הרלוונטי.

7.3. לצורך מימוש ההשקעה, מתחייב המשקיע להעביר ללא דיחוי, מיד לאחר הדרישה הראשונה, כל תשלום ו/או הוצאה ו/או חיוב בקשר עם ההשקעה, לכל גורם שהוא, לרבות כל רשות מוסמכת ו/או יועצים ו/או עורכי-דין ו/או נוטריונים ו/או מתרגמים, בישראל ו/או מחוץ לישראל.

8. התמורה

8.1. בגין שירותי הליווי והניהול כמפורט בהסכם זה, ישלם המשקיע לחברה את דמי הניהול ו/או דמי הניהול בתקופת ההשכרה ו/או דמי הניהול הנוספים, לפי העניין.

8.2. למען הסר ספק מובהר, כי התמורה לחברת הניהול, על-פי סעיף זה, הנה נפרדת מכל יתר התשלומים בהם חב המשקיע במסגרת השקעתו, ובכלל זאת מחיר רכישת הדירה ו/או ביצוע

המשקיע

החברה

עבודות ההתאמה ו/או הוצאות משפטיות ו/או שכר נוטריין ו/או מתרגם ו/או שכר יועצים ו/או כל תשלום ו/או הוצאה ו/או חיוב שחלים ו/או יחולו עליו עקב רכישת ו/או תחזוקת ו/או רישום ו/או השכרת ו/או בעלותו בדירה ו/או אחרת.

9. ביטול ההסכם

9.1. 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 13, יוחזר אליו.

9.2. נמנע המשקיע מלשאת בתשלום ו/או בחיוב ו/או בהוצאה כלשהי בקשר עם השקעתו, לכל גורם שהוא, ו/או נמנע מלעמוד בהתחייבויותיו, כאמור בסעיף 7 ו/או 8 לעיל, ו/או התברר לחברה כי המשקיע נקלע להליך פשיטת רגל ו/או שהוטל עיקול על נכס מהותי מבין נכסיו, וכיוצא באלה, והכל אם לא תיקן המשקיע את ההפרה בתוך 14 ימים מהיום שפנתה אליו החברה בעניין, או בתוך זמן סביר קצר יותר, ככל שהדחופות מחייבת, יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם, והחברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להביא הסכם זה ואת השירותים על-פיו, לקיצם, לאלתר.

9.3. בוטל ההסכם כאמור בסעיפים 9.1 או 9.2 לעיל, לא יהיה בכך בכדי לפטור את המשקיע מעמידה במלוא התחייבויותיו על-פי הסכם זה, כלפי החברה, במלואם ובמועדם והמשקיע לא יהיה זכאי לכל החזר ו/או זיכוי, מכל סוג שהם, בעקבות ביטולו המוקדם של ההסכם, מכל סיבה שהיא.

10. אחריות וסעדים

10.1. מבלי לגרוע מהצהרות המשקיע, כאמור בסעיף 4 לעיל, המשקיע מצהיר, מאשר ומתחייב בזאת כי:

10.1.1. 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, ובהתאם לכך לא תהא למשקיע והוא מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או מי מטעמה, ביחד ו/או לחוד בהקשר לכך.

10.1.2. 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, ובהתאם לכך לא תהא למשקיע והוא מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או מי מטעמה, ביחד ו/או לחוד בהקשר לכך.

10.1.3. 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 כלשהו, ובהתאם לכך לא

המשקיע

החברה

תהא למשקיע והוא מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או מי מטעמה, ביחד ו/או לחוד בהקשר לכך.

10.1.4. החברה ו/או מי מטעמה לא יהיו אחראים לכל עלות ו/או הוצאה נוספת שיוטלו על המשקיע בקשר עם התקשרותו בהסכמים עם צדדים שלישיים, ביחס לעלויות המוערכות בהסכם זה, כמפורט בסעיף 4.1.6 לעיל, ובהתאם לכך לא תהא למשקיע והוא מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או מי מטעמה, ביחד ו/או לחוד בהקשר לכך.

10.1.5. החברה ו/או מי מטעמה לא יהיו אחראים על כל הפסד ו/או ירידת ערך בהשקעה, לרבות הפסד חלקי ו/או מלא של קרן ההשקעה ו/או כל רכיב מרכיביה, ובהתאם לכך לא תהא למשקיע והוא מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או מי מטעמה, ביחד ו/או לחוד בהקשר לכך.

10.1.6. החברה ו/או מי מטעמה לא יהיו אחראים על כל הוצאה ו/או תשלום ו/או חיוב שיוטלו על המשקיע על-ידי כל גורם ו/או רשות מוסמכת, בישראל ו/או בחו"ל, בקשר עם השקעתו, לרבות הוצאה ו/או תשלום ו/או חיוב בלתי צפויים ו/או עקב שינויי חקיקה ו/או רגולציה ו/או עקב כל סיבה אחרת שהיא, ובהתאם לכך לא תהא למשקיע והוא מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או מי מטעמה, ביחד ו/או לחוד בהקשר לכך.

10.1.7. החברה ו/או מי מטעמה לא יהיו אחראים לכל עיכוב ו/או הימנעות ממצייאת שוכר ו/או להפחתה של דמי השכירות, ככל שהמשקיע בחר להאריך את תקופת שירותי הליווי והניהול כמפורט בסעיף 5.5 לעיל, ובהתאם לכך לא תהא למשקיע והוא מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או מי מטעמה, ביחד ו/או לחוד בהקשר לכך.

10.1.8. החברה ו/או מי מטעמה לא יהיו אחראים לכל דחיה ו/או סירוב של התאגיד הבנקאי לפתיחת חשבון המשקיע ו/או למתן האשראי, כמפורט בסעיפים 5.1.7 ו-5.1.8 ובהתאם לכך לא תהא למשקיע והוא מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או מי מטעמה, ביחד ו/או לחוד בהקשר לכך.

10.2. 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.

10.3. מוסכם בין הצדדים כי החברה, והיא בלבד, תהיה רשאית לקזז סכומים שמגיעים ממנה למשקיע, בנסיבות שהוטלו עליה, מכל סיבה שהיא, הוצאה ו/או תשלום ו/או חיוב בקשר עם השקעתו של המשקיע, וזאת עד להסדרת שיפוי מלא מאת המשקיע כאמור בסעיף 10.2 לעיל.

11. העדר יחסי עובד-מעביד

המשקיע

החברה

© כל הזכויות שמורות לאינווסטמארט בע"מ. אין להעתיק ו/או לשכפל ו/או להפיץ ו/או לצלם ו/או לתרגם ו/או לאחסן ו/או לשמור במערכת מאגר מידע ו/או לשדר ו/או לקלוט בכל דרך ו/או בכל אמצעי פיזי ו/או מכני ו/או אלקטרוני ו/או אופטי ו/או אחר ו/או מכל סוג שהוא את תוכן ההסכם ו/או הכתוב בו ו/או המבנה שלו ו/או כל חלק מהם, לכל מטרה ו/או סיבה ו/או צורך שהוא, לרבות לצורך שימוש פרטי ו/או שימוש מסחרי ו/או כל שימוש אחר, מכל סוג שהוא, ללא קבלת היתר מפורש ובכתב מאת אינווסטמארט בע"מ.

- 11.1. 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.
- 11.2. המשקיע מתחייב בזאת באופן בלתי חוזר לשפות את החברה ו/או מי מטעמה בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או חיוב שיוטלו עליהם, ככל שיוטלו, עקב תביעה ו/או דרישה ו/או תלונה המבוססת על טענה כי בין הצדדים שררו יחסי עובד-מעביד בשלב כלשהו ו/או לאורך תקופת הסכם זה.

12. קניין רוחני

- 12.1. המשקיע מצהיר כי המותג Investmart, לרבות כתיבתו בעברית ובשפות אחרות ולרבות כל אחד ממותגי המשנה שלו, וכל המותגים הנוספים השייכים לחברה ולבעלי מניותיהן של חברות אלה, ולרבות מותגים נוספים אשר יתווספו מעת לעת, הנם קניין הרוחני הבלעדי של החברה בלבד ו/או של בעלי מניותיה, ואין למשקיע ולא תהיה לו כל זכות בקשר עם מותגים אלו.

13. ייפוי כוח נוטריוני

- 13.1. 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.
- 13.2. 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.

14. שונות

- 14.1. היה המשקיע מספר יחידים, יראו כל אחד מיחיד המשקיע חבים יחד ולחוד בכל אחת מהתחייבויות המשקיע על-פי הסכם זה. הודעות לאחד מיחיד המשקיע, שנמסרו בהתאם לאמור בסעיפים 14.6 ו-14.7 להלן, ייחשבו כהודעה תקפה גם לכל יתר יחיד המשקיע.
- 14.2. 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, אם נעשו בין הצדדים, ולא יעשה באף אחד מאלה שימוש כלשהו לצרכי פרשנותו של הסכם זה.
- 14.3. לכל שינוי ו/או תיקון מכל סוג שהם להסכם זה, לא יהיה תוקף אלא אם נעשו בכתב ובחתימת כל הצדדים להסכם זה.
- 14.4. שום ויתור ו/או הימנעות מאכיפה ו/או מפעולה ו/או מתן ארכה ו/או אפשרות לתיקון פגם ו/או הפרה על-ידי מי מהצדדים לא ייחשבו כויתור של אותו צד על זכויותיו על-פי הסכם זה ו/או

המשקיע

החברה

© כל הזכויות שמורות לאינווסטמארט בע"מ. אין להעתיק ו/או לשכפל ו/או להפיץ ו/או לצלם ו/או לתרגם ו/או לאחסן ו/או לשמור במערכת מאגר מידע ו/או לשרד ו/או לקלוט בכל דרך ו/או בכל אמצעי פיזי ו/או מכני ו/או אלקטרוני ו/או אופטי ו/או אחר ו/או מכל סוג שהוא את תוכן ההסכם ו/או הכתוב בו ו/או המבנה שלו ו/או כל חלק מהם, לכל מטרה ו/או סיבה ו/או צורך שהוא, לרבות לצורך שימוש פרטי ו/או שימוש מסחרי ו/או כל שימוש אחר, מכל סוג שהוא, ללא קבלת היתר מפורש ובכתב מאת אינווסטמארט בע"מ.

- על-פי כל דין ו/או כהצדקה להימנעות של הצד השני ממילוי התחייבויותיו על-פי הסכם זה ו/או על-פי כל דין, והכל אלא אם נעשו בכתב ובחתימת כל הצדדים להסכם זה.
- 14.5. 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.
- 14.6. 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.
- 14.7. הודעה בדואר רשום לכתובת הצד הרלוונטי תיחשב כהודעה שנתקבלה, בתוך 5 ימי עסקים מיום שנשלחה. הודעת דואר אלקטרוני או פקסימיליה, תיחשב כהודעה שנתקבלה בתוך 3 ימי עסקים מיום שנשלחה. הודעה שנמסרה ביד בכתובת הצד הרלוונטי, תיחשב כהודעה שנתקבלה במועד מסירתה.

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

המשקיע

החברה

המשקיע

החברה

© כל הזכויות שמורות לאינווסטמארט בע"מ. אין להעתיק ו/או לשכפל ו/או להפיץ ו/או לצלם ו/או לתרגם ו/או לאחסן ו/או לשמור במערכת מאגר מידע ו/או לשדר ו/או לקלוט בכל דרך ו/או בכל אמצעי פיזי ו/או מכני ו/או אלקטרוני ו/או אופטי ו/או אחר ו/או מכל סוג שהוא את תוכן ההסכם ו/או הכתוב בו ו/או המבנה שלו ו/או כל חלק מהם, לכל מטרה ו/או סיבה ו/או צורך שהוא, לרבות לצורך שימוש פרטי ו/או שימוש מסחרי ו/או כל שימוש אחר, מכל סוג שהוא, ללא קבלת היתר מפורש ובכתב מאת אינווסטמארט בע"מ.

נספח א'

להלן פרטי הדירה והעלויות הבסיסיות נשוא הסכם הניהול:

- | | |
|---|---|
| <p>1.1. "הפרויקט" - פרויקט מגורים המכונה <input type="checkbox"/> , בשכונת/רובע <input type="checkbox"/> , בעיר <input type="checkbox"/> , במדינה <input type="checkbox"/> , אשר מוקם על-ידי החברה היזמית, כהגדרתה להלן ; <input type="checkbox"/></p> | <p>1.2. "החברה היזמית" - <input type="checkbox"/> ;</p> |
| <p>1.3. "הדירה" - דירה המוקמת במסגרת הפרויקט, המסומנת כדירה מס' <input type="checkbox"/> בקומה <input type="checkbox"/> , מבנה <input type="checkbox"/> , והחניה הצמודה אליה, המסומנת כחניה מס' <input type="checkbox"/> , בקומה <input type="checkbox"/> , ויחידת האחסון הצמודה אליה, המסומנת כיחידת אחסון <input type="checkbox"/> , בקומה <input type="checkbox"/> ;</p> | <p>1.4. "המטבע במדינת ההשקעה" - <input type="checkbox"/> , המטבע המקומי במדינת ההשקעה ;</p> |
| <p>1.5. "מטבע המשקיע" - <input type="checkbox"/> , המטבע המקומי במדינת המשקיע ;</p> | <p>1.6. "שער החליפין היציג מהמטבע במדינת ההשקעה למטבע המשקיע" - שער החליפין היציג מהמטבע המקומי במדינת ההשקעה למטבע המקומי במדינת המשקיע, בעת חתימת הסכם זה ;</p> |
| <p>1.7. "מחיר הדירה" - <input type="checkbox"/> ;</p> | <p>1.8. "עלות עבודות ההתאמה המוערכות" - <input type="checkbox"/> ;</p> |
| <p>1.9. "הוצאות משפטיות" - <input type="checkbox"/> ;</p> | <p>1.10. "דמי הניהול" - <input type="checkbox"/> ;</p> |
| <p>1.11. "סך ההשקעה" - <input type="checkbox"/> ; שהוא מחיר הדירה + עלות עבודות ההתאמה המוערכות + הוצאות משפטיות + הוצאות משפטיות</p> | <p>1.12. "דמי הניהול בתקופת ההשכרה" - 10% מהכנסות שכר הדירה ;</p> |
| <p>1.13. "דמי הניהול הנוספים" - עלות השירותים בתוספת 20% ;</p> | |

המשקיע

החברה

© כל הזכויות שמורות לאינווסטמארט בע"מ. אין להעתיק ו/או לשכפל ו/או להפיץ ו/או לצלם ו/או לתרגם ו/או לאחסן ו/או לשמור במערכת מאגר מידע ו/או לשדר ו/או לקלוט בכל דרך ו/או בכל אמצעי פיזי ו/או מכני ו/או אלקטרוני ו/או אופטי ו/או אחר ו/או מכל סוג שהוא את תוכן ההסכם ו/או הכתוב בו ו/או המבנה שלו ו/או כל חלק מהם, לכל מטרה ו/או סיבה ו/או צורך שהוא, לרבות לצורך שימוש פרטי ו/או שימוש מסחרי ו/או כל שימוש אחר, מכל סוג שהוא, ללא קבלת היתר מפורש ובכתב מאת אינווסטמארט בע"מ.

נספח ב'

ייפוי כוח נוטריוני

אני, הח"מ, נושא דרכון של מדינת , שמספרו , שתאריך הוצאתו , ותאריך תוקפו , מייפה בזאת, ביום לחודש שנת , את כוחה של חברת אינווסטמארט נדליץ בע"מ, Investmart Real Estate Ltd., חברה המאוגדת לפי דיני מדינת ישראל, שמספרה 2-574225-51 (להלן: "החברה") ו/או מי מטעמה, לייצג ו/או לבצע ו/או לעשות בשמי ו/או מטעמי ו/או עבורי את כל הפעולות הבאות ו/או חלקם, הכל בקשר עם דירה הממוקמת במדינה , בעיר , בשכונה , בפרויקט , על-ידי החברה היזמית , המסומנת כדירה , בקומה , לרבות הצמודותיה (להלן: "הדירה"), ובין היתר:

1. לייצג ו/או לנהל משא ומתן ו/או להתקשר ו/או לחתום בשמי על הסכם ו/או הסכמים לרכישת הדירה;
2. לייצג ו/או לנהל משא ומתן ו/או להתקשר ו/או לחתום בשמי על הסכם ו/או הסכמים, ככל הנדרש, לרכישת שירותי עבודות התאמה (עבודות גמר ו/או עיצוב הדירה ו/או ריהוט הדירה וכיוצא באלה) עבור הדירה;
3. לקבל עבורי ו/או מטעמי את מפתחות הדירה בסיום הבניה ו/או בסיום עבודות ההתאמה;
4. לייצג ו/או לנהל משא ומתן ו/או להתקשר ו/או לחתום בשמי על מסמכי פתיחת חשבון בנק ו/או מסמכי נטילת הלוואה ו/או משכנתא ו/או שעבוד במסגרת רכישת הדירה ו/או לצורך ניהול התקבולים והתשלומים לגביה;
5. לייצג ו/או לנהל משא ומתן ו/או להתקשר ו/או לחתום בשמי על הסכם ו/או הסכמים להשכרת הדירה לכל שוכר ו/או שוכרים שהם;
6. לפעול לרישום שמי כבעלים של הדירה במרשם המקרקעין הרלוונטי, מול כל גורם ו/או רשות מוסמכת;
7. למלא ו/או לחתום בשמי על כל מסמך ו/או טופס הנדרש על-פי כל דין ו/או רשות מוסמכת לצורך ביצוע הפעולות הנ"ל, כולן ו/או חלקן;
8. לבצע ו/או להגיש ו/או למסור ו/או לדווח ו/או לספק מידע ו/או למלא כל טופס ו/או דוח ו/או מסמך, הכל לצורך מימוש רכישת הדירה ו/או ניהולה ו/או ההשקעה בה ו/או רישומה על שמי.

ולראיה באתי על החתום ביום לחודש , של שנת :

שם מלא בשפה האנגלית (כפי שמצוין בדרכון):

חתימה: _____

המשקיע

החברה

© כל הזכויות שמורות לאינווסטמארט בע"מ. אין להעתיק ו/או לשכפל ו/או להפיץ ו/או לצלם ו/או לתרגם ו/או לאחסן ו/או לשמור במערכת מאגר מידע ו/או לשרד ו/או לקלוט בכל דרך ו/או בכל אמצעי פיזי ו/או מכני ו/או אלקטרוני ו/או אופטי ו/או אחר ו/או מכל סוג שהוא את תוכן ההסכם ו/או הכתוב בו ו/או המבנה שלו ו/או כל חלק מהם, לכל מטרה ו/או סיבה ו/או צורך שהוא, לרבות לצורך שימוש פרטי ו/או שימוש מסחרי ו/או כל שימוש אחר, מכל סוג שהוא, ללא קבלת היתר מפורש ובכתב מאת אינווסטמארט בע"מ.