

אופן השימוש במשרד ובתagi היחידות

- .7.1. ידוע לצדדים כי שיטה תת היחידה הינו קניינו הבלעדי של בעל הזכיות בתת היחידה, אשר רשאי לעשות בו מנהג בעליים, לכל דבר עניין, והכל בכפוף להוראות הדין, הוראות הסכם השיתוף של המגדל המשולב והוראות הסכם זה, לפי העניין.
- .7.2. בעלי הזכיות מתחייבים כי תתי היחידות תמשchnerה אך ורק למטרות שימוש משרדี้ של עסק חוקי, על פי רישיון ניהול עסק והכל בכפוף להוראות כל דין והוראות התוכניות החלות על המקרקעין.
- .7.3. הצדדים מתחייבים להשתמש בתתי היחידות (כל אחד בהתאם לחתם תת ייחידתו), במרחב המשותף במשרד, במתקנים המשותפים במשרד שימוש סביר ובכל מקרה שלא ימנעו שימוש סביר מעבלי הזכויות האחרים.
- .7.4. הצדדים מתחייבים כי לא יצרו כל מגע אסתטי ו/או מטרד אחר לרבות (אך לא רק) רעש ו/או ריח בשטח המשרד, לרבות בשטח תת היחידה.
- .7.5. הצדדים מתחייבים להימנע מהוצאת פסולת וחפצים לרשות הרבים ולהשתמש במתקנים המיעודים לכך בלבד והכל בהתאם להנחיות חברת הניהול של המשרד ואו נציגות המשרד ועל פי הנחיותיהם (שיעודכנו מעות לעת).
- .7.6. הצדדים מתחייבים לא ליצור ו/או להקים כל מכשול ו/או סיכון בטיחותי ולא למנוע גישה חופשית מלאה במרחב המשותף במשרד ו/או במתקנים המשותפים במשרד, ובכלל זה מתחייבים שלא להניח מיטלטלים ו/או ציוד שיש בו לסיכון ו/או למנוע שימוש סביר של יתר הצדדים להסכם זה.
- .7.7. הצדדים מתחייבים לפעול באופן סביר למניעת נזק העול להיגרם לתת היחידה ולמשרד.
- .7.8. כל צד מתחייב שלא לבצע כל שינוי בשיטה המסדרון הכלוא בשטחי המשרד ולא לפолос למקומות המשותפים ו/או לטפח כל חלק מהם לתת ייחידתו.
1. כל צד רשאי לעורוך שינויים פנימיים בתת היחידה ללא צורך בקבלת הסכמת יתר' בעלי הזכויות במשרד בלבד וכי התקבל אישור חברת הניהול של המשרד והגורמים התכנוניים הנדרשים (ככל ונדרשים), על פי שיקול דעתה של חברת הניהול טרם ביצוע השינוי וכי מדובר בשינויים שלא נדרש בגינם היתר בניה על פי דין ואין בשינויים כדי לפגוע ו/או לגרוע באיזה מזכויותיהם של יתר בעלי הזכויות במשרד והכל בכפוף להוראות הסכם זה. אין בכל שינוי פנימי כאמור בכך להביא לשינוי כלשהו בחישוב חלקו היחסי של כל צד להסכם זה.
- .7.10. כל צד מתחייב כי, בהתאם לדרישת, ובכפוף לתיאום מוקדם עמו, יאפשר למשרד הניהול של המשרד ו/או חברת הניהול של המגדל המשולב ו/או מי מטעמן, לרבות אנשי מקצוע מטעמן, כניסה לתת היחידה ו/או למשרד לשם ביצוע עבודות הכרחיות להחזקתו התקינה של המשרד ו/או תמי היחידות ואו המרחב המשותף במשרד, וככל הנדרש יאפשר למי מהኒיל להעביר תשתיות דרך תת ייחידתו חז, תשתיות הנדרשות עבור תת ייחידתו והן עברו לתת ייחידות אחרות במשרד, ככל

וידרש. לעניין סעיף זה, תיאום מוקדם משמעתו : תיאום של 24 שעות לפני ו/או כל הוראה אחרת על פי הקבוע בהסכם הנהול של המגדל המשולב ו/או המשרד.

כל צד מתחייב להפקיד בידי חברת הנהול של המשרד מפתח המאפשר כניסה לתת יחידתו, ומאשר בחתימתו על הסכם זה, כי יישמש שימוש במפתח הניל' לשם כניסה לתת יחידתו ע"י נציגי חברת הנהול של המשרד או נציגי חברת הנהול של המגדל המשולב, לפי העניין, בכל עת ולא צורך בתהראה או בתיאום מראש וזאת במקורה בו יסבירו הניל' כי קיים חשש למפגע בטיחותי ו/או לקרות נזק, אשר מקורם, בין היתר בשטחי תת היחידה ו/או בשטח המשרד ו/או בקשרתם.

ambilי לגרוע מהאמור לעיל, כל צד מתחייב לאפשר, ככל וידרש (אם בעצמו ואם באמצעות שימוש במפתח של יחידתו כאמור לעיל), כניסה מידית לתת יחידתו ו/או למשרד בעת חירום ו/או ככל והדבר נדרש על מנת למנוע מפגע בטיחותי.

ידוע לכל צד כי יכול ובתת יחידתו יותקנו מערכות בהתאם לדרישת יו"ץ הבטיחות של הבניין ו/או המשרד. במקורה כאמור מתחייב כל צד לאפשר את התקנתו ולאפשר ליתר הצדדים להסכם זה לעשות שימוש בעת הצורך במכשיר שהתקנה, לפי העניין.

על זכויות המחזיק ביותר מהת יחידה אחת, אשר תת יחידותיו צמודות זו לזו, רשאי לאחד את יחידותיו בכפוף לקבלת אישור חברת הנהול של המשרד בטרם האיחוד ובתיאום מוקדם עמה ובלבבד כי החיבור המבוקש אינו פוגע בקיימות החיצוניים של המשרד, אין בחיבור לטפה שטחים משותפים לתת היחידה המחברת ואין בחיבור הניל' כדי למנוע גישה סבירה לאילו מהיחסות האחרות במשרד. למען הסר ספק, האחריות להתקנות המערכות הקשורות חלה על החבר המבקש את איחוד היחסות.

הצדדים מתחייבים להשתמש בתתי היחסות ו/או במשרד ו/או בחלקים ברכוש המשותף על פי תקנון הבית המשותף (כפי שיירשם) ועל פי ההוראות שיפורסמו מעט לעת ע"י ועד הבית של הבית המשותף ו/או נציגות הבית המשותף וחברת הנהול של הבניין וחברת הנהול של המשרד, להישמע להנחיותיהם של הניל' ולקיים את חובותיהם והתחייבויותיהם על פי ההוראות הניל' בכתבם וככלשונם.

הוראות השימוש בחדר הישיבות ייעשה ע"י נציגות המשרד וייאכף על ידה ו/או ע"י חברת הנהול של המשרד. לאחר שתיבחר נציגות לקבוצה זו תפרסם את ההוראות השימוש ותעדכנו מעט.

הצדדים מתחייבים לעשות שימוש בחדרי הישיבות במשרד בהתאם להנחיותן
חברת הנהול ו/או הנציגות, כפי שייעודכו מעט לעת.

הפר מי מהצדדים את ההוראות סעיפים 7.1-7.15 עליל, ולא תוקנה ההפרה בתווך 7-
ימים מהמועד שנדרש לעשות כן, יחשב הדבר כהפרה של הסכם זה על המשתמע
מכך.

כללי שימוש נוספים על אלו הנזכרים בסעיף זה ואופן ניהולו של השטח המשותף
במשרד ובתקנים המשותפים במשרד יקבעו על ידי חברת הנהול של המשרד על
פי הנחיות נציגות המשרד, ויעודכו מעט לעת בהתאם לקביעת הנציגות על פי
הוראות הסכם זה.

שימוש וקיימות חיצוניים

הצדדים מתחייבים כי לא יעשו כל שינוי ו/או שימוש בקיימות החיצוניים של המשרד
ו/או תת היחסות ו/או בדלתות של תת היחסות ו/או של המשרד אלא בהתאם
להוראות סעיף זה שלහן :

.8.1. כל בעל תשתית יחידה רשאי להדביק על דלתה הכניטה ליחידתו מדבקה שקיפה הנושאת את שם עסקיו בהתאם להנחיות השילוט של הלאן:

גודל מרבי של השלט : 297 ס"מ רוחב על 210 ס"מ גובה, בחלק העליון של הדלת.

כל שינוי בהגדרת השילוט כאמור בסעיף זה, ככל וייעשה, ייעשה ע"י נציגות המשרד (על פי הוראות הסכם זה) ו/או הוראות חברת הניהול של המשרד, אשר תהא רשאית לקבוע כללים שונים בדבר גודל השלט, אפיונו וכיו"ב.

עלות התקנת השילוט המפורט בס' 8. לעיל תחול על בעל תשתית יחידה ותשולם על ידו.

.8.3. ידוע לצדדים כי נכוון למועד חתימת הסכם זה, ייעשה שילוט ההכוונה של תתי היחידות במשרד דרך שירותי אלקטוריוני, באמצעות פלזמה הממוקמת בכניסה למשרד. עלות תפעול המסכים ועלות התקנות תחול על בעלי הזכיות בהתאם לחלוקת היחסים.

.8.4. ככל ויבקשו הצדדים לשנות את שילוט ההכוונה כאמור בסעיף זה, על הצדדים לקבל החלטה באמצעות נציגות המשרד ועל פי הוראות הסכם זה.

.8.5. למען הסר ספק, אין בהוראות סעיף זה כדי לקבוע ו/או להתיר שילוט על גבי הקירות החיצוניים של המגדל המשולב, ובעניןיהם אלו יחולו על הצדדים הוראות הסכם זה וכן הוראות הסכם של המגדל המשולב.

חלוקת הוצאות

.9.1. ידוע לצדדים כי המשרד משמש כיחידה אחת לצרכי מיסים, אגרות, ארונות, היטלים וכל יתר התשלומים, מכון סוג ומין שהוא החלים על המשרד לרבות (אך לא רק) חשמל, מים, מיזוג אויר, אינטרנט, דמי ניהול של חברת הניהול של המגדל המשולב, דמי ניהול בגין החניות ו/או המחסן ו/או הממ"ק וארכוניה, וכי לא יותכו מונח נפרד לכל יחידה וכי אין צפוי לפיצול מונחים ו/או נשיאה בעלות באופן שווה מהקבוע בהסכם זה וכי אופן חישוב חלוקת ההוצאות הניל תישאר קבוע לארוך כל חיי המשרד (להלן: "ההוצאות"), החל ממועד השלמת עסקת מימוש האופציה וקבלת החזקה ביחסים.

מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 9.1 לעיל, ידוע לצדדים כי הוצאות תקשורת (למעט אינטרנט) איןן כוללות בחישוב ההוצאות וכי כל זאת, יתקשר בהתאם לבחירתו באופן עצמאי עם ספק תקשורת لكו טלפון ליחידה.

.9.2. לאור האמור בסעיף 9.1 לעיל, נשיאה בהוצאות תעשה ע"י בעלי הזכיות במשרד (כל אחד בהתאם להליך היחסי, כאמור בנספח ב') ללא קשר לצריכה בפועל של חשמל ו/או מיזוג ו/או אנרגיה ו/או אינטרנט. הצדדים מתחייבים, באופן בלתי חוזר, שלא לדרש מעיריות תל אביב-יפו או כל רשות מוסמכת הנאה בארכוניה הנגبية ו/או כל בקשה להקללה ו/או פטור בגין אי שימוש בתשתית יחידה ובגין שטה החניה ו/או המחסן ו/או הממ"ק (לפי העניין), אף אם לא יאכלסו את היחסים בפועל ו/או לא יעשו שימוש בחניות ו/או במחסן ו/או בממ"ק (באשר בעלי הוצאות בתתי יחידות אלה).

.9.3. כל צד מתחייב לשלם את חלקו בהוצאות בהתאם לדרישת שתוועבד אליו ע"י חברת הניהול של המשרד ועל פי הנהלים שייקבעו לגבית ההוצאות בהסכם הניהול עמה בהתאם להוראות הסכם זה.

עמ' 5.

וואתנו
ארגון בע"מ
5159662

א.ב.א.ס
בג"מ
514248