



Home365 – Property Management Company, Reinvented

נספח שירות OneRate (להלן: "התוכנית")

תנאים מסחריים- להלן תמצית בשפה העברית.

****חשוב לציין, כי התנאים המסחריים המחייבים והתקפים משפטית הינם רק בשפה האנגלית**** תצמית זאת הינה רק עבור

הנוחות ומהווה סיכום נקודתי של כל פסקה.

1- כוחם של התנאים המסחריים: אלו מהווים נספח להסכם הניהול עם חברת הניהול (להלן: "הסכם ניהול"), אולם, התוכנית גוברת על כל הסכם אחר. התוכנית הינה בין הבעלים לו שייכים הנכסים המפורטים בהסכם הניהול, לבין Inc. Home365 Las Vegas (להלן: "החברה").

2- מבט על: התוכנית מתייחסת לנכס/ים המפורטים בתנאים המסחריים אשר יישלחו בשפה האנגלית.

3- כיסויים: התוכנית מכסה את כל הפעולות המתוארות בהסכם הניהול, ובנוסף, תיקונים ואחזקה שגרתיים הנובעים מבלאי סביר בתוך הנכס/ים במהלך תקופת, ובלבד שהבעלים שילם את התוכנית בזמן ואין לא חובות עבור החברה. השירותים כוללים את פרסום הנכס, מציאת דיירים מתאימים, איסוף וחלוקת השכירות, דיווח ובמידת הצורך פינוי דיירים מהנכס/ים (ייצוג הבעלים בבתי משפט הוא בעלות נוספת ע"פ שעות כמפורט בהסכם ניהול, ולמען הסר ספק, החברה לא מספקת שירותי ייעוץ משפטי). כמו כן, בנסיבות מסוימת החברה תספק כיסוי הבטחת שכר דירה (ראה להלן נקודה מס' 13). חשוב לציין, כי לא כל נכס יהיה כשיר לתנאי התוכנית, ולאחר בחינה מדוקדקת (בדיקה פיזית של הנכס), החברה תחליט האם לקבל את הנכס לשירות. במידה ונכס לא מתאים לשירות, הבעלים יקבל הודעה בתוך 30-60 ימים, והחברה תציע לנהל את הנכס עבורו במתכונת הרגילה.

מטרת התוכנית הינה, כי החברה תשמש כחברת הניהול והאחזקה של הנכס, גם כלפי כל מוצרי הבתים השונים השייכים לבעלים (מזגן, מכונת כביסה, מדיח וכיוצ"ב). יובהר, כי במקרה של תקלה הנובעת מבלאי סביר המכוסה ע"י התוכנית, החברה מכסה את עלויות החומר והעבודה של נותן השירות (ראו חריגים להלן נקודה מס' 7). משום שהחברה דואגת למוצרי השונים בבית, יש לחברה זכות להחליף את המוצרים השונים במוצרים משופצים ותקינים, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

בנוסף, החברה תספק שירותי החלפת דייר, קרי, כיסוי תיקונים ואחזקה במצב של החלפת דיירים (למשל; צביעת קיר, החלפת/תיקון טוחן אשפה וכו'). כיסוי זה אינו כולל שדרוגים ו/או שיפוצים הנדרשים מצד הבעלים מפעם לפעם. התוכנית כוללת גם שירותי אחזקה מניעתיים לנכס על בסיס קבוע ובהתאם לשיקול דעת של החברה, ככלל, סתיו ואביב.

4- התחלת התוכנית וקליטת הבעלים: לחברה יש אתר אינטרנט פעיל ופורטל (בשלבי הקמה אחרונים), שם הבעלים יוכלו לצפות בנתונים על הנכס/ים שלו. ע"מ להירשם לתוכנית, הבעלים נדרש לחתום על הצעת המחיר ולבחור תכנית רצויה. החברה מציעה 2 תכניות; א) תכנית בכיסוי מלא עם השתתפות עצמית, לא כולל הבטחת שכר דירה (Universal plan) ב) תכנית בכיסוי מלא, כולל הבטחת שכר דירה. עם השתתפות עצמית (Ultimate plan). בשתי התוכניות, הבעלים משלם סכום קבוע בהתאם להצעת המחיר והוא מכוסה בהתאם לתנאים המסחריים של החברה (בשפה האנגלית). לתכניות, כאמור, יש ההשתתפות עצמית, אותה הבעלים משלם כאשר נדרש, ביחד עם העלות החודשית הקבועה.

9159 W Flamingo Rd., Suite 102

Las Vegas, NV 89147

www.home365.co/las-vegas

info@home365.co

Created by:

Aviv Shani / Director of Operations | Home365 (December 2019)



ההשתתפות עצמית עד היא תקרה מסוימת (לרוב עד \$199) לטיפול בתקלה בודדת ועד לסכום שנתי קבוע (לרוב עד \$1,500). כל סכום מעל התקרה השנתית, החברה תישא בעלות זאת [ההשתתפות העצמית נועדה להוזיל את העלות החודשית תוך גידור הסיכון למשקיע].

מרגע החתימה על הצעת המחיר ועד לתחילת הניהול, החברה רשאית לבצע בדיקה פיזית של הנכס בתיאום עם הדייר ו/או הבעלים. לחברה יש זכות לבטל את ההסכם במידה והבדיקה מראה כי הבית במצב לא טוב, או לחברה יש זכות לעדכן את הצעת המחיר בהתאם למצב הנכס באישור הבעלים. מרגע החתימה ועד לאחר הבדיקה ועיבוד הנתונים, הניהול של הנכס מתחיל בצורה המתוארת בהסכם הניהול (כלומר, ניהול הנכס באופן שבו הבעלים משלם על התקלות השונות). יובהר, כי החברה תעשה מאמץ לסיים את קליטת הנכס תוך 30-60 ימים. יובהר, כי בתוך 30 הימים הראשונים לקליטת הנכס וניהול בפועל של החברה בהתאם לתוכנית (א' או ב'), התוכנית לא תיכנס לתוקף ע"מ לבחון את כשירות הבית ומוצרו. לאחר מכן, התוכנית תיכנס לתוקף והחברה תמלא אחר כל התחייבויותיה.

בנוסף, כיסוי שירותי החלפת דייר וכיסוי ביטוח שכר דירה, יחלו החל מ-90 ימים (3 חודשים) מיום החתימה על חוזה הניהול. כמו כן, במידה והנכס אינו עומד בקריטריונים של התוכנית, החברה תנהל לבעלים את הנכס במסלול הרגיל והמסורתי (כ-8% משכר הדירה כעמלה קבועה).

התוכניות של החברה (לעיל, א' או ב') הינה לשנה אחת קלנדרית ומתחדש אוטומטית.

5- **עלויות חודשיות ומקסימום כיסוי התוכנית:** החיוב החודשי של התוכנית ינוכה משכר הדירה באופן חודשי. יובהר כי מקסימום כיסוי התוכנית לשנה אחת קלנדרית הינם כ-\$15,000, מתוך סך סכום התיקונים השנתי לנכס בודד. אם החברה תגיע לסכום הנ"ל, החברה תעדכן את הבעלים והחל מרגע זה, לחברה לא תהיינה התחייבויות כלכליות כלפי הבעלים ובהתאם לתוכנית. כמו כן, החברה רשאית לנכות את דמי ההשתתפות העצמית במידת הצורך וללא אישור מראש מהבעלים.

6- **היכרות עם החברה ועם תנאי השירות:** התוכנית מספקת שירותים לבעלים ולדיירים בנכס. לחברה יש אפליקציה סלולארית שמתאימה להורדה אונליין מהחנות השונות, ועל הדייר ו/או הבעלים להשתמש בהם ע"מ להניע פרויקטים הקשורים בנכס. תנאי השירות של החברה קובעים כי החברה תעבוד רק עם בעלי מקצוע מורשים וכאלו שהצהירו על עצמם כי הינם בעלי הכישרון והרישיון המתאים. לחברה יש אפליקציה ייעודית גם לבעלי המקצוע, הדייר ובעלי המקצוע רשאים ליצור קשר אך ורק מתוך האפליקציות של החברה.

7- **החרגות (מה לא כלול בתוכנית):** ככלל, התוכנית מתייחסת לתיקונים שנוצרו מבלאי סביר של החומר ו/או הנכס. ככלל אצבע, מוצרים ו/או שירותים אשר מכוסים באמצעות ביטוח המבנה ו/או ביטוח שריפה ו/או ביטוח רעידות אדמה של הנכס, אינם מכוסים (ויטופלו על ידנו מול חברת הביטוח הרלבנטית, בתיאום ואישור הבעלים). תיקונים קוסמטיים בנכס יטופלו על ידי החברה בהתאם לשיקול דעתה ויכול שידחו לזמן אחר (למשל, צביעת קיר חיצוני כאשר מחליפים דיירים).
להלן החרגות מוגדרות:

א) תיקונים שקשורים ל-HOA אשר נוצרו בטרם הבעלים חתם על תנאי התוכנית (למשל, בעיה שדווחה אלינו באיחור ולא יכולנו לדעת עליה בהליך קליטת הבית).

9159 W Flamingo Rd., Suite 102

Las Vegas, NV 89147

www.home365.co/las-vegas

info@home365.co

Created by:

Aviv Shani / Director of Operations | Home365 (December 2019)



ב) כל תקלה שקשורה להפעלת כוח על שטח מסוים בנכס, ללא קשר על מקור הכוח, בין אם נוצר באמצעות אדם, מכרסמים, חרקים, טרמיטים, שורש עץ שחדר לנכס, ברז גינה דולף וגרם להצפה, נזקים שנבעו מפריצה לבית ונזקים שנבעו מחדירה לא חוקית לנכס.

ג) במצב בו קיימים נזקים משניים שנובעים מנזק ראשוני שלו אחראית חברת הביטוח של המבנה, החברה תהיה אחראית לכיסוי סכום של עד כ-1,000\$ (לדוגמא, הצפה שגרמה לנזק מים ברצפה, ארונות או קירות). סכומים מעל יהיו על חשבון הבעלים.

ד) ניסיונות טיפול בתקלות ע"י אדם לא מורשה ו/או אדם שלא נשלח ע"י החברה.

ה) נזקים הנובעים מנזקי טבע ו/או כוח עליון.

ו) נזקים הקשורים לתשתית הנכס, או בעיות חוזרות ונשנות כגון עובש, פטריות, נזקי מים ותיקון אסבסט.

ז) כל-מיני שדרוגים, כלומר, החלפה (שדרוג לטיב טוב יותר או חדש) של פרויקטים בשטח של 5% או יותר, או לפרויקטים שדורשים רישיון מטעם העירייה. לדוגמא, החלפת כל הגג תיחשב לשדרוג, אולם החלפת מספר רעפים לא תיחשב לשדרוג; החלפת כל הפלסטר של הבריכה תיחשב לשדרוג, אולם פלסטר נקודתי לא ייחשב לשדרוג; צביעה חיצונית של כל הבית ייחשב לשדרוג, אולם צביעה מקומית לא תיחשב לשדרוג.

ח) עבודת גננות או עבודה שקשורה לניקוי החצר ו/או הבריכה (אלו מתומחרים בצורה נפרדת להסכם זה, ע"פ גודל הנכס).

ט) מוצרים השייכים לדיירים כגון; מוצרי חשמל, תכשיטים, טלפונים, משקפיים, שעונים, מאוורים, מנורות, מוצרי אודיו, אופניים וכיוצ"ב.

*יובהר, החברה רשאית להחליט האם פרויקט מסוים נופל באחד מן הקריטריונים הנמנים לעיל. כמו כן, החברה שומרת לעצמה את הזכות להפעיל את ביטוח המבנה לתיקון התקלה, אם היא סבורה שתיקון התקלה נופל תחת הפוליסה של חברת הביטוח.

יובהר, כי במידת הצורך, החברה תטפל לבעלים בנזקים הנזכרים לעיל כחברת ניהול, אולם לא תספוג את העלות שלהם. -8 **תקופה וסיום החוזה: תקופת התוכנית היא לשנה אחת, מתחדש אוטומטית. במידה והחברה החליטה להעלות מחירים עבור התוכנית, הבעלים יכול להודיע כי הוא מעוניין לסיים את החוזה.

הבעלים יכול לסיים את החוזה גם בתוך תקופת השירות, ע"פ התנאים הבאים: **הגבה מבין** (א) בעלות של חמישים אחוזים מעלות החודשית שנתרה לתוכנית, או (ב) בעלות של 110% מסך הוצאות החברה על הנכס בתקופת 6 החודשים האחרונים של התוכנית. אלו (א' או ב'), פחות העלות החודשית שהבעלים שילם בכל חודש עבור התוכנית. אולם, אם הבעלים מכר את הנכס לפני תום תקופת התוכנית, והחברה או מי מטעמה משמשת כסוכנת המכירות הבלעדית, החברה לא תחייב את הבעלים בסכום הנ"ל.

החברה ראשית לבטל את ההסכם עם הבעלים באחד מבין המקרים הבאים:

א) שימוש שגוי או הפרה- אם החברה סבורה כי הדייר ו/או הבעלים משתמשים בתוכנית שלא בהתאם לתנאים המפורטים בה, החברה רשאית לבטל את החוזה (למשל, פרויקטים חוזרים עבור אותו פרויקט) או כל הפרה של אחד מן התנאים המסחריים.

ב) החברה לא קיבלה את התשלום החודשי בהתאם לסיכום בין החברה לבעלים.

9159 W Flamingo Rd., Suite 102

Las Vegas, NV 89147

www.home365.co/las-vegas

info@home365.co

Created by:

Aviv Shani / Director of Operations | Home365 (December 2019)



ג) הפסקת הפסד- כל עוד אין פרויקט פתוח או תיקון שהחברה אחראית עליו, או אם הנכס ריק תחת תכנית הבטחת שכר דירה של החברה- אם החברה סבורה שמספר ו/או חומרת הפרויקטים שמגיעים לחברה ו/או עלויות הבטחת שכר הדירה, מוגברים לעומת נכסים דומים, החברה רשאית לבטל את ההסכם. במצב זה, החברה תודיע לבעלים 30 ימים מראש כי היא מתכוונת לבטל את החוזה.

*יובהר, העמלות/תשלומים עבור שירותיה של החברה הינם בלתי ניתנים להחזר.

9- **זמינות התוכנית:** האפליקציה של החברה עובדת 24 שעות ביממה, 365 ימים בשנה כמו כן, גם הגישה של הבעלים לנתונים באתר האינטרנט. זמני שירות התוכנית והמשרד המקומי- 9 בבוקר עד 5 בערב (שעון חוף מערבי, ארה"ב), כל יום למעט, סופי-שבוע וחגים לאומיים.

זמינות התוכנית במקרי חירום- ככלל, ביום חול זמן התגובה הינו עד 6 שעות, ובסופי שבוע וחגים לאומיים עד כ-12 שעות. מקרי חירום הינם: נעילה מחוץ לבית, סתימה בשירותים, בוילר מקולקל, מזגן לא תקין בקיץ וכו'. בכל מקרה, החברה מחויבת לטפל ע"פ החוק המקומי וכן בהתאם לחוקי-8 section, במידת הצורך.

10- **הגבלת אחריות וכתב ויתור על אחריות:** ראה תנאים מסחריים באנגלית.

11- **הגבלת חבות:** ראה תנאים מסחריים באנגלית.

12- **שונות:** (א) במקרה של מחלוקת משפטית בין החברה לבעלים בעניין התוכנית והסכם הניהול, חוקי ובתי המשפט של מדינת נבאדה (Nevada) בארה"ב הם המחייבים.

(ב) הבעלים מתחייבים שלא ליצור קשר בשום מצב עם הדייר בכל תקופת התוכנית, ובפרט, כל התקשורת בין הדייר/ים לבעלים תתבצע באמצעות חברת הניהול. במצב ובו לחברה קיים חשד סביר לקשר בין הדייר לבעלים, החברה רשאית באופן מידי לבטל את התוכנית ולעבור למתכונת ניהול רגילה [סיבה זו נעוצה ע"מ שלא לדרבן את הדייר ליצור תיקונים לשווא ו/או לשכנע אותו לעזוב את הבית ע"מ ליהנות מביטוח שכר הדירה].

(ג) התשלום לתכנית חל מרגע החתימה על חוזה הניהול, וללא קשר לקיומו של דייר או הכנסת שכר דירה משכירות לבעלים.

13- **הבטחת שכר דירה:** במסגרת התוכנית, בהתאם להסכמה של החברה ובכפוף לכך שהבעלים זכאי להבטחת שכר דירה, החברה תספק לבעלים הבטחת שכר דירה נגד מצב של חוסר בהכנסה של שכר הדירה עקב אי-הימצאות דייר בנכס. בפרט, החברה תמשיך לשלם לבעלים את שכר הדירה האחרון, פחות עמלת הניהול בהתאם לתוכנית ובקיצוץ חשבונות שונים שנדרש לשלם עבור הנכס (השתתפות עצמית בגין הבטחת שכר דירה ו/או מים, חשמל, גז וכו').

הבטחת שכר הדירה איננה רלבנטית לנכסים שמגיעים ללא דייר לתוכנית. בפרט, הבטחת שכר הדירה תחל רק לאחר שהחברה שיכנה דייר במבנה וכל עוד הבעלים תחת שירותיה של החברה, קרי משלם את העלות החודשית הקבועה. לאחר שדייר עזב במפתיע ו/או בסיום חוזה השכירות, התחלת תשלום הבטחת שכר הדירה תחל לבעלים לאחר 7 ימי עסקים לאחר שהנכס נהפך לריק, זאת ע"מ לאפשר את שיפוץ הנכס בזמן המינימאלי ומציאת שוכר חדש.

בכל מקרה, הבעלים הוא זה שמחליט האם להכניס דייר חדש שמוצע על ידי החברה לנכס שלו, אולם על מנת לצמצם את הסיכון של החברה, לחברה יש את הזכות להציג כל דייר ללא מגבלות כלשהן (לדוגמא בעלי חיים). אך, אם הבעלים מסרב לשכן דייר שהחברה מצאה ושהיא ממליצה עליו, הבטחת שכר הדירה תיפסק באופן מיידי.

9159 W Flamingo Rd., Suite 102

Las Vegas, NV 89147

www.home365.co/las-vegas

info@home365.co

Created by:

Aviv Shani / Director of Operations | Home365 (December 2019)



בהתאם לאמור, ומצב שהנכס ריק והחברה משלמת את הבטחת שכר הדירה, החברה רשאית להציע את הנכס להשכרה במחיר שנמוך עד כ-10% משכר הדירה האחרון ששילם הדייר ו/או משכר דירה מקובל בשוק הנדל"ן המקומי. בנוסף, אם עולם הנדל"ן העולמי חווה משבר שמשפיע על הבורסות המובילות בעולם וכתוצאה מכך יש נפילה בבורסות אלה של כ-25% או יותר לתקופה של 45 ימים כאשר החברה משלמת כ-5 ימים או יותר הבטחת שכר דירה, החברה רשאית להפסיק לשלם את הבטחת שכר הדירה, תוך מתן הודעה בכתב לבעלים ובהפחתה של הבטחת שכר הדירה מהעלות החודשית של התוכנית. החרגה מוסכמת לכיסוי הבטחת שכר דירה הינה במצב ובו הדייר נמצא חס וחלילה שלא בין החיים מכל סיבה שהיא (רצח, התאבדות וכו'), וכן בעקבות כוח עליון ובו לא ניתן להשכיר את הנכס (רעידת אדמה, הצפה, סופה וכו').

יודגש, הבטחת שכר הדירה לבעלים, במצב ובו הנכס מגיע עם דייר קיים, תחל רק לאחר כ-90 ימים שהנכס בתוכנית. כלומר, אם בתוך ה-90 ימים הראשונים הדייר עזר את הנכס מכל סיבה שהיא, הבעלים לא יהיה זכאי להבטחת שכר הדירה.

****מובהר פעם נוספת, המסמך לעיל הינו רק סיכום ותמצית של עיקרי התוכנית המוצעת של החברה. התנאים המסחריים התקפים הינם בשפה האנגלית והם היחידים שמחייבים את החברה****

9159 W Flamingo Rd., Suite 102

Las Vegas, NV 89147

www.home365.co/las-vegas

infolv@home365.co

Created by:

Aviv Shani / Director of Operations | Home365 (December 2019)