

ה ס כ ס יזם \ חברה

שנערך ונחתם ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

בין: **עידן הנגב - איזור תעסוקה משותף רהט בני שמעון להבים בע"מ**

ח.פ. 51468440

כתובת: _____

(להלן: "החברה")

לבין:

כתובת: _____

טלפון: _____

(להלן: "היזם")

הואיל

והחברה משמשת כאחראית על הניהול הכולל של איזור התעסוקה המשותף רהט בני שמעון להבים, אשר ממוקם בסמוך לצומת להבים על פי תב"ע מס' 49/305/02/7;

והואיל

ואיזור התעסוקה מתנהל על פי הוראות התב"ע והתקנון;

והואיל

והיזם הומלץ ע"י החברה (או על ידי המנהלת שקדמה לייסוד החברה) ומשרד התעשייה והמסחר, לקבל בהקצאה ממינהל מקרקעי ישראל זכויות פיתוח ו/או חכירה במגרש;

והואיל

וברצון הצדדים כי אזור התעסוקה ישמור על צביון איכותי ועל רמת אחזקה גבוהה;

והואיל

והיזם מכיר בכך שניהול אחזקתו של אזור התעסוקה ברמה גבוהה הנו מורכב ודורש מיומנות, יכולת ארגון וביצוע, הקפדה על כללי התנהגות אחידים, ניהול מרכזי, אחריות כוללת, ורמת תחזוקה גבוהה;

והואיל והיזם מכיר בכך שהפקדת ניהול איזור התעסוקה בידי החברה תבטיח שמירה על רמת תחזוקה גבוהה;

והואיל והיזם הסכים לכך שהניהול, האחזקה והתפעול של איזור התעסוקה יבוצעו באופן בלעדי ע"י החברה והוא מתחייב לנהוג בהתאם לתנאי הסכם זה ולהשתתף בהוצאות האחזקה כמפורט בו;

והואיל והחברה מסכימה לקבל על עצמה את האחזקה והתפעול של אזור התעסוקה והכל בהתאם לאמור בהסכם זה, בתנאים שנקבעו בו ובהחלטות שיקבל דירקטוריון החברה;

והואיל והצדדים מעוניינים להסדיר ביניהם את התחייבויותיהם וזכויותיהם בהסכם זה.

אי לכך הוסכם והותנה כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

הגדרות

2. למונחים ולביטויים הבאים תהא המשמעות שבצידם, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת:

- 2.1 "היזם" - האישיות המשפטית המפורטת בכותרת הסכם זה.
- 2.2 "הבניין" או "המבנה" - מבנה ו/או מבנים אשר יבנו/נבנים על המגרש ע"י היזם ו/או ע"י מי מטעמו.
- 2.3 "הוועדה המקומית" - הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אשר איזור התעסוקה נמצא במרחב התכנון שלה.
- 2.4 "המגרש" - המגרש/ים המסומן/ים על גבי תשריט נספח א' להסכם זה, באות א' ותחום/ים בצבע אדום. בהעדר נספח כאמור ישמשו הרישומים בוועדה המקומית כראיה חלוטה לתחום המגרש.

- 2.5 "הרשות" - הרשות המקומית שבתחום שיפוטה נמצא איזור התעסוקה.
- 2.6 "תשלומי חובה" - כל מס, אגרה, היטל ושאר תשלומים מכל מין וסוג שהוא שיש לשלם על פי כל דין לרשות מרשויות המדינה, ובכלל זה לרשות.
- 2.7 "החברה" – עידן הנגב – איזור תעסוקה רהט בני שמעון להבים בע"מ, אשר הוקמה ע"י המועצה האזורית בני שמעון, עיריית רהט ומועצה מקומית להבים.
- 2.8 "המתקנים" - כל מתקן ו/או ציוד שיותקן באתר אשר יועדו לשמש ו/או לשרת את כלל היזמים באתר ו/או את חלקם ו/או את הקהל הרחב ונמצא בשטח ציבורי, לרבות מתקנים לחשמל, מים, ביוב, תיעול, תקשורת, צנרת, אינסטלציה, מתקנים לאיסוף אשפה ולהרחקתה, שילוט ומקלטים וכל מתקן אחר שיקבע על ידי החברה.
- למען הסר ספק, המונח "מתקנים" אינו כולל מתקנים, אביזרים ו/או צנרת כל שהיא, המותקנים בתוך שטח שאינו מיועד לשימוש ציבורי, כהגדרתו בהסכם, ומטרתו לשרת רק או בעיקר את יזמי המגרש שבו הם מותקנים, זולת אם צויין במפורש אחרת בהסכם זה.
- סייג זה לא יחול על מגוף צנרת המים, המהווה "מתקן", כמשמעותו לעיל, אף אם הוא נמצא בתחום המגרש.
- 2.9 "הנחיות התכנון" - הנחיות אשר יוחלו על האיזור עפ"י התב"ע ו/או הוראות החברה, אשר עיקרן שמירה על איכות הסביבה, ניקוז שפכים, פינוי פסולת, שמירה על איכות האויר, מניעת רעש, טיפול בחומרים מסוכנים, הנחיות עיצוב כלליות, תכנון חזיתות ותכנון נוף, הסדרי חניה, וכיו"ב.
- 2.10 "הנכס" - המבנה ו/או המגרש אשר מוגדר בהסכם זה כ"מגרש" או "בניין" או "מבנה" לפי העניין, ואשר אותם קיבל או יקבל היזם כחוכר/שוכר לפי העניין על פי ההסכם עם המינהל, אשר שטחו _____

- מ"ר מבונה וכן _____ מ"ר מגרש, כאמור בהיתר הבניה ו/או עפ"י מדידות שנעשו או שתעשינה בפועל ע"י החברה ו/או ע"י הרשות.
- 2.11 "הפרוייקט" או "האתר" - אזור התעסוקה המשותף רהט, בני שמעון, להבים, אשר גבולותיו הינם כמפורט בתב"ע 49/305/02/7.
- 2.12 "התב"ע או "התכנית" - תכנית מתאר מקומית 49/305/02/7 אשר קיבלה תוקף כדין או כל תכנית מתאר עתידית שתחול על הנכס.
- 2.13 "תחום התכנית" - המקרקעין המצויים בתחומי הקו הכחול של התב"ע.
- 2.14 "ריבית הפיגורים" - ריבית בשיעור הריבית המרבית הנהוגה בתקופת הפיגור בבנק לאומי בגין משיכת יתר מעבר למסגרת אשראי מאושרת בחשבון שקלים דביטורי.
- 2.15 "שטחים לשימוש ציבורי" או "שטחים ציבוריים" - כל שטח ו/או מתקן ו/או מבנה, המצוי בתחום התב"ע, אשר אינו מיועד להחכרה, אלא נועד לשמש לצורכי הציבור (כגון דרך, שטח ציבורי פתוח, מבנה ציבור, מדרכה, מתקן הנדסי וכד'), למעט שטח המשמש את הרשות ו/או גורם מטעמה, את בזק או את חברת החשמל.
- 2.16 "המינהל" - מינהל מקרקעי ישראל.
- 2.17 "התב"ע" - תב"ע מס' 49/305/02/7.
- 2.18 "התקנון" - תקנון איזור התעסוקה המצורף בנוסחו כיום כחלק בלתי נפרד מהסכם זה.

סמכויות החברה

3. החברה תנהל, תתאם, תפקד או תבצע בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה את הפעולות הקשורות במתן שירותי ניהול כפי שיוגדרו מפעם לפעם ע"י דירקטוריון החברה, ברמה מקצועית, ההולמת את איכותו של הפרוייקט ואת צביונו. מבלי לגרוע מסמכותו של דירקטוריון החברה לשנות מתמהיל השירותים, אזי תהיה רשאית החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי, להחליט על אספקת השירותים הבאים:

אספקת מים, תחזוקת ביוב, גינון ציבורי, טיאוט רחובות, שילוט הכוונה, תאורת רחובות ושמירה היקפית במידה ובאופן שיקבעו ע"י החברה.

הוספת שירותים מעבר לתמהיל הקיים, תחייב החלטת דירקטוריון ובמידת הצורך גם אישור של מינהל מקרקעי ישראל, מחוז דרום.

4. החברה מתחייבת לארגן ולהחזיק משרד שבו תרוכזנה פעולות האחזקה, הניהול והביצוע של השירותים בפרויקט, שאליו יוכל היזם לפנות, בשעות ובמועדים שיקבעו על ידי החברה בנוגע לאחזקה, לניהול או לביצוע של השירותים המתחייבים עפ"י ההסכם, ולפעולותיה של החברה, ככל שהן קשורות בשירותים שהיא מחויבת בהם כאמור בהסכם זה.

5. החברה מתחייבת לארגן, להקים, ולהפעיל מנגנון מתאים, להסתייע בכוח אדם מתאים לצורך ביצוע העבודות הכרוכות באחזקה, והענקת השירותים בפרויקט, וכן לנהל ולבצע את השירותים כולם או חלקם, באמצעות עובדיה היא, ספקי שירות שתתקשר עימם, ספקי משנה או בכל דרך אחרת, כפי שתקבע החברה.

6. החברה רשאית להעניק את השירותים המפורטים בהסכם באופן ישיר או באמצעות הסתייעות בכל גורם אחר, כפי שתמצא לנכון, ובכלל זה הרשות. אולם, האחריות לאיכות השירות, לרמתו ולקיום הוראות ההסכם תמשיך להיות של החברה, ללא קשר לזהותו של מעניק השירות בפועל. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי התקשרות החברה עם גופים חיצוניים ו/או ספקים ו/או קבלנים תתבצע בדרך של מכרזים ולפי נוהל הפעלה של חברות עירוניות.

7. אלא אם כן נאמר במפורש אחרת, השירותים אשר הסכם זה עוסק בהם ומסדיר את הענקתם מתייחסים לשטחים ציבוריים בלבד, עד לגבול המגרש, ולא לתחום המגרשים עצמם. שירותים אלה, כפי שיוחלט על ידי החברה ו/או כפי שיפורטו להלן בהסכם זה, יכוננו להלן "שירותי חובה" או "שירותים מוסכמים".

8. בנוסף לשירותי החובה רשאית החברה להציע ליזמים, באמצעותה או באמצעות אחרים, שירותים נוספים (להלן: "שירותי רשות"). שירותים אלה יוצעו ליזמי הפרויקט באופן יחידני ועל פי דרישה. בגין שירותים אלה, אם יוענקו, ייחתם הסכם נפרד בין החברה לבין היזם, וייגבה בגינם תשלום נפרד.

9. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רשאית החברה לקבוע נהלים והוראות בקשר להפעלת התאורה בשטחים הציבוריים, בשעות ובמועדים קבועים מראש, חובת עיצוב נאה של חזיתות ושטחי המסחר באזור התעסוקה ואופן אחזקתם ע"י

המחזיקים, חובת עיצוב נאה ואחזקה של גדרות אשר יתחמו את גבולות המגרשים, אופן פינוי אשפה מהמגרש, קביעת הגבולות ו/או איסור בדבר הצבת ו/או הצגת שלטים באתר, לרבות שלטי פרסומת, קביעת הוראות לגבי סוגי השלטים ובכלל זה לקבוע הוראות לגבי אחידות השילוט באתר, הכל לפי שיקול דעתה המקצועי והסביר.

10. במהלך תקופת ההתקשרות לא יהיה היזם רשאי לקבל את השירותים כהגדרתם בהסכם זה ואף לא חלק מהם, מכל גורם אחר זולת החברה ו/או מי שימונה על ידה לצורך זה ו/או מי שאליו היא תעביר את ביצוע התחייבויותיה לפי האמור בהסכם זה, אלא אם כן הסכימה לכך החברה בכתב ומראש. החברה תהא רשאית להתנות את הסכמתה בכל תנאי סביר והוגן.

11. החברה תהיה רשאית לקבוע מעת לעת כללים, נהלים, תקנות והוראות בכל עניין הכרוך בניהול וביצוע השירותים, בגישה, בכניסה ובשימוש בפרויקט בכלל ובשטחים הציבוריים בפרט, ותהיה רשאית לשנותם ככל שתמצא לראוי ולנכון על פי שיקול דעתה הבלעדי ובלבד שלא תפגע אפשרות השימוש הסבירה של היזם בפרויקט בכלל, ובנכס, שהוא בעל זכויות בו, בפרט.

תקופת ההתקשרות

12. ההסכם יכנס לתוקף במועד חתימתו ויהיה בתוקף כל זמן שהחברה תהיה הגורם המוסמך לנהל את איזור התעסוקה על פי התבי"ע.

13. על אף האמור לעיל, החברה רשאית להודיע ליזם בכתב, תוך מתן התראה של 6 חודשים מראש, על כוונתה להביא את ההתקשרות לידי סיום, וזאת מכל סיבה שהיא. במקרה כאמור תופסק ההתקשרות בין החברה ליזם, מבלי שתהיינה למי מהצדדים טענות ו/או תביעות כלשהן בקשר לכך.

במקרה של סיום ההתקשרות תהיה החברה זכאית (אך לא חייבת) להעביר את זכויותיה וחובותיה על פי הסכם זה לגורם מנהל אחר שיקבל סמכות זו על פי דין.

דמי ניהול

14. בתמורה לניהול ולביצוע שירותי החובה, ישלם היזם לחברה או למי שהחברה תורה דמי ניהול שנקבעו על ידי דירקטוריון החברה לדמי הניהול יתווסף מע"מ כדין. דירקטוריון החברה יהא רשאי לשנות את תעריף ו/או אופן חישוב דמי הניהול לפי שיקול דעתו.

15. חישוב השטחים שבגינם ישלם היזם דמי ניהול יתבסס על השטח המבונה בהתאם למדידה שנעשתה או תעשה בנכס לצורך מתן היתר הבניה ועל פי עדכון מדידות שתעשה הרשות ו/או החברה ו/או מי מטעמה מעת לעת. לכשירשם המגרש בלשכת רישום המקרקעין יקבעו הרישום ויהווה ראיה חלוטה לגודל המגרש.
16. מבלי לגרוע מסמכויות הדירקטוריון לשינוי שיעור ו/או אופן חישוב דמי הניהול, דמי הניהול העדכניים בעת החתימה על הסכם זה הינם כדלקמן:
- 16.1 דמי ניהול חד פעמיים בעת החתימה על ההסכם אשר יחושבו לפי 10,000 ₪ (עשרת אלפים ₪) לכל דונם (וסכום יחסי לחלק יחסי של דונם). מובהר ליזם כי דמי הניהול החד פעמיים ששולמו לא יוחזרו ליזם באם יבוטל ההסכם מכל סיבה שהיא.
- 16.2 דמי ניהול שוטפים העומדים על 20 ₪ למ"ר בנוי לכל שנה ו-1.06 למ"ר קרקע תפוסה, בצירוף מע"מ. דמי הניהול ישולמו בכפיפות למועד גביית הארנונה.
17. דמי הניהול יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, כשמדד הבסיס יהא מדד המחירים לצרכן של חודש אוקטובר שנת 2011 שהינו 104.1 נקודות (על בסיס מדד ממוצע 2010).
18. החברה תהיה רשאית לעדכן את תעריפי דמי הניהול על פי החלטות דירקטוריון החברה
19. החל ממועד אכלוס המבנה בפועל (אפילו באופן חלקי) או ממועד קבלת החזקה בפועל במבנה או ממועד קבלת טופס 4 למבנה, המוקדם מביניהם (להלן: "יום האכלוס") תחול על היזם חובה לשלם דמי ניהול מלאים. עד למועד האמור, אך לא יותר מ- 3 שנים מעת הקצאת המגרש ליזם וחתימה על הסכם עם המינהל, יהיה על היזם לשלם דמי ניהול חלקיים בשיעור של 50% מדמי ניהול מלאים כאשר תחשיב דמי הניהול יעשה לפי היקף הבניה כדלקמן: (א) עד להגשת הבקשה להיתר בניה התחשיב יעשה על פי ההיקף הפוטנציאלי המרבי של זכויות הבניה במגרש; (ב) לאחר הגשת בקשה להיתר בניה התחשיב יעשה לפי היקף הבניה המבוקש בבקשה להיתר.

20. סירובו או אי נכונותו של היזם לקבל את השירותים, כולם או חלקם, אינם משחררים אותו מחובתו לשלם דמי ניהול כקבוע בהסכם ומחובותיו הקבועות בהסכם.
21. היזם מודע לכך ומסכים לכך שתשלום דמי הניהול אינו כולל ארנונה ו/או מסים עירוניים אחרים, ולפיכך אין בו כדי לגרוע מחובתו של היזם לשלם למועצה האזורית או לכל רשות מנהלית אחרת מסים או אגרות כקבוע בדין.
22. החברה רשאית למנות ולהסמיך מי מטעמה כדי לבצע עבודה גבייה של כל או של חלק מהתשלומים שהיזם חייב בהם.
23. היזם ישלם לחברה או למי שהחברה תורה, את דמי הניהול באמצעות הוראת קבע ו/או המחאות מעותדות ל-6) שישה חודשים, שתימסרנה לחברה מידי שנה מראש, באחד (1) לחודש ינואר של כל שנה.
- 23.1 ב-31 לחודש דצמבר בכל שנה, תערוך החברה חשבון סופי של דמי הניהול השנתיים שהיזם חייב בהם בגין השנה שחלפה, וזאת בהתחשב בשינוי במדד המחירים לצרכן או שינויים אחרים שחלו במהלך השנה (לדוגמא, תוספת בניה). סכום ההפרש בין דמי הניהול ששולמו ע"י היזם בפועל לבין דמי הניהול הסופיים יתווסף או ייגרע מחשבונו של היזם וישולם לצד השני, בתוך 30 יום מביצוע החשבון הסופי.
- 23.2 לחילופין, רשאי היזם, כאמור, לתת הרשאה לחברה לחייב את חשבונו באמצעות הוראת קבע.
24. תשלום שלא שולם במועדו יצבור הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, כהגדרתה בסעיף 2.14 לעיל.
- 24.1 היה ופיגר היזם בתשלום סכומים כלשהם כאמור, כל סכום שישולם על ידו לכיסוי פיגורים אלו ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים. ולבסוף על חשבון הקרן. היה וגביית החוב האמור תהיה כרוכה בהוצאות או בשכ"ט עו"ד מטעמה של המנהלת, ייזקף כל סכום כאמור ראשית על חשבון החזר ההוצאות ואח"כ לפי הסדר לעיל.

24.2 למען הסר ספק, לא יראו בתשלום קנסות פיגורים, ריביות וכיו"ב, כגורעים מכל זכות של המנהלת לכל סעד אחר ו/או נוסף הקבוע בהסכם זה, או בדין ושעילתו בהפרת החוזה ע"י הפיגור בתשלום.

24.3 מובא לידיעת היזם והוא מסכים כי באם יתבטל ההסכם מכל סיבה שהיא דמי הניהול ששולמו כדין עד למועד ביטול ההסכם לא יוחזרו.

התחייבויות היזם

25. היזם מצהיר כי קרא, בדק והבין הסכם זה, נקט בכל הבדיקות המוקדמות המתחייבות מהתקשרותו בהסכם זה, ניתנה לו הזדמנות להיות מיוצג ע"י עו"ד מטעמו ולקבל יעוץ משפטי בטרם חתימתו על הסכם זה והוא מוותר על כל טענה ו/או תביעה הנוגעת לעצם התקשרותו בהסכם זה.

26. היזם מצהיר כי ידוע לו שחובתו למלא אחר כל התחייבויותיו בהתאם להסכם זה אינה תלויה או מושפעת משימושו או אי שימושו או אופן שימושו בנכס והוא מתחייב למלא אחריהן ללא כל סייג הן בתקופות שבהן השימוש שיעשה על ידו בנכס, יהיה מלא או חלקי או שלא יעשה על ידו שימוש בנכס כלל, והוא מוותר על כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך.

27. היזם מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

27.1 לקיים את כל הוראות התבי"ע, הנחיות התכנון והתקנון, כחלק בלתי נפרד מהתחייבויותיו כלפני החברה.

27.2 לשלם את כל התשלומים שהוא מחוייב בהם על פי ההסכם במועדם.

27.3 להישמע, הוא עצמו וכל מי שפועל מטעמו, להוראות ולדרישות החברה ו/או מי שיפעל מטעמה, לשתף פעולה ולסייע לחברה במילוי תפקידיה כל אימת ששיתוף פעולה או סיוע כאמור יידרש כדי לאפשר את ניהול והענקת השירותים באופן סדיר ויעיל.

27.4 להימנע מביצוע, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים, של כל פעולה או טיפול שמוגדרים בהסכם זה כשירותי חובה שמעניקה החברה, אלא אם כן, הסכימה לכך החברה בכתב לפני ביצוע הפעולה או הטיפול.

27.5 להודיע לחברה על כל תקלה המחייבת פעולה מטעמה.

27.6 לאפשר לחברה ולבאים מכוחה את הכניסה לנכס ו/או למגרש (במקרה שאין זהות בין המגרש לבין הנכס), בכפוף להודעה מראש, בשעות סבירות,

ומבלי להפריע לפעילות המתבצעת בנכס, לשם ביצוע כל פעולה או עבודה הקשורה בניהול ובביצוע חובותיה של החברה, בין אם מדובר בפעולה או בעבודה הנעשית בקשר לנכס ובין אם מדובר בפעולה או בעבודה הנעשית בקשר לנכס אחר באתר ו/או בקשר לשטח הציבורי.

27.6.1. מבלי לגרוע מן האמור לעיל החתימה על ההסכם מהווה הסכמה בלתי חוזרת של היזם כי נציג מוסמך של החברה רשאי להיכנס לתחום המגרש כדי לבצע כל פעולה הקשורה לתפקידה של החברה על פי ההסכם ועל פי כל דין.

27.6.2. החברה תיתן ליזם הודעה מראש של 24 שעות לפחות לפני הכניסה בפועל, ובלבד שאין מדובר בפעולה דחופה, שאז תהיה החברה או ב"כ רשאים להיכנס לתחום המגרש לאלתר, כדי לבצע את הפעולה.

27.7. לשמור על הניקיון ועל הסדר במגרש ובשטח הציבורי.

27.8. היזם יהיה אחראי לכל נזק ו/או פגיעה שייגרמו על ידו או ע"י מי מעובדיו או ע"י גורם מטעמו או ע"י קבלן משנה שללו או ע"י ספק שלו או ע"י לקוח שלו לרכוש הציבורי או למתקנים באתר.

27.9. היזם מצהיר ומאשר בזאת כי אין ולא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בקשר לרעש ו/או לריח ו/או לכל אי נוחות ו/או מטריד אחר שעלול להיגרם לו כתוצאה מפעילות של יזם אחר באתר (להלן: "המטרד").

27.9.1. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של היזם לנקוט בכל האמצעים החוקיים העומדים לרשותו כלפי היזם שיוצר את המטרד, על מנת להסיר את המטרד או כדי לקבל פיצוי בגין הנזק שנגרם לו בגינו.

27.9.2. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 27.9 לעיל, במידה ועקב הפרה של התחייבויות היזם תישא החברה בעלות כספית לצורך תיקון ההפרה, היא תהיה רשאית לחייב את היזם בתשלום בגין הוצאותיה בצירוף הוצאות תקורה של 20%.

ערבות

28. כערובה לקיום התחייבויותיו של היזם יפקיד היזם לא יאוחר מ- 30 יום לפני יום הכניסה לנכס או ביום החתימה על ההסכם, לפי המאוחר מביניהם, בידי החברה, ערבות בנקאית אוטונומית בנוסח המצורף כנספח ד' להסכם. סכום הערבות יעמוד על סכום של 20,000 ש"ח לדונם (להלן: "הערבות").

28.1 הערבות תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן.

28.2 אין במתן הערבות כדי לגרוע מחובתו של היזם לשלם באופן שוטף דמי ניהול חודשיים.

28.3 לא שילם היזם סכום כלשהו שהוא חייב בתשלומו תהא החברה רשאית לחלט את הערבות, כולה או חלקה, בהתאם לגובה החוב. בחילוט הערבות אין כדי לפגוע בזכויותיה של החברה או בסעדים אחרים העומדים לרשותה.

28.4 חילטה החברה את הערבות, כולה או חלקה, על היזם להשלים את הסכום החסר בערבות על ידי הפקדת ערבות חדשה בידי המנהלת בתוך 30 יום. לא השלים היזם את הסכום החסר כאמור, יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם ועילה לחילוט הערבות במלואה.

28.5 עם סיום ההסכם תחזיר החברה את הערבות לידי היזם, אלא אם כן יוסכם בין הצדדים אחרת.

ביטוח

29. מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם על-פי ההסכם, ירכוש היזם ויחזיק בתוקף למשך כל תקופת ההסכם פוליסות ביטוח, כדלקמן וימסור לחברה מדי סיום תקופת ביטוח אישור מחודש אודות תוקפן של הפוליסות:

29.1 פוליסה לביטוח רכוש המבטחת את כל הרכוש של היזם וכל רכוש אחר אשר ברשותו או באחריותו. הביטוח מכסה בין השאר סיכוני הקמה ובנייה, אש,

נזקי טבע, רעידת אדמה, זדון, פריצה וגניבה, שביתות ומהומות, אובדן תוצאתי.

פוליסה לביטוח חבות מעבידים לביטוח חבות היזם כלפי עובדיו. הביטוח מורחב לשפות את החברה באם תחשב כמעביד של מי מהמועסקים על ידי היזם.

29.2 פוליסה לביטוח אחריות כלפי צד שלישי על פי דין. גבול אחריות של הפוליסה הנו 20,000,000 דולר ארה"ב למקרה ולמשך תקופת הביטוח. ביטוח זה מכסה תביעות שיבוב של המוסד לביטוח לאומי. הביטוח על פי פוליסה זו מורחב לשפות את החברה והבאים מטעמה בגין מעשה או מחדל של היזם והבאים מטעמו ובכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו יחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מהמבוטחים על פי ביטוח זה.

פוליסות לביטוח רכבים וציוד ממונע לרבות ביטוח חובה, ביטוח מקיף או ביטוח צד שלישי או ביטוח צמ"ה.

30. על הפוליסות, כאמור בסעיף זה, יחולו הוראות כדלקמן:

30.1 הביטוחים על פי הפוליסה הנ"ל הנם ראשוניים וקודמים לכל ביטוח אשר בידי החברה. המבטח מוותר על זכות תביעה ממבטחי החברה על פי האמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח, התשמ"א-1981 ולמען הסר ספק המבטח מוותר על טענה של ביטוח כפל כלפי מבטחי החברה.

30.2 המבטח מוותר על זכות התחלוף כלפי החברה, והבאים מטעמה ובעלי נכסים ושוכרים אחרים בתחום פארק התעשייה עידן הנגב, למעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.

31. היזם רשאי שלא לערוך ביטוח נזק תוצאתי והוא מצהיר בזאת כי לא תהיה לו טענה או תביעה בגין נזק תוצאתי כלשהו.

32. היזם ישתף פעולה עם החברה או מי מטעמה במקרה של הגשת תביעה לחברת הביטוח וימציא באופן מיידי כל מסמך, עדות וכדומה, שידרשו לצורך הגשת התביעה.

33. החברה תחייב את היזם בכל הוצאה שהיא הוציאה במהלך תיקון הנזקים מכל מין ו/או סוג שהוא, אשר על היזם לתקן ו/או לשאת בתשלומם ובלבד שניתנה על כך

- התראה ליזם זמן סביר מראש, לפי נסיבות העניין. היזם ישלם לחברה או למי שתורה החברה, את הוצאות התיקון בתוך 30 ימים מקבלת הדרישה בכתב.
34. למען הסר ספק, החברה לא תשא באחריות לנזק מכל סוג ומין שהוא או הפסד, ישיר, עקיף או אחר, שייגרם ליזם כתוצאה מליקוי ו/או פגם ו/או הפסקה ו/או עיכוב בהספקת איזה מהשירותים בפרויקט, כתוצאה מנסיבות שאינן תלויות בה בלעדית, בכפוף לכך שנקטה בכל האמצעים הסבירים להסיר את המניעה והמפגע ו/או שאין לחברה שליטה עליהן.
- 34א. ידוע ליזם כי הקמת התשתיות והמתקנים באזור התעסוקה נעשתה על ידי משרד התעשייה המסחר והתעסוקה (להלן: "משרד התמ"ת"). לחברה לא תהיה אחריות כלשהי לתשתיות ומתקנים אלה, או ללוחות הזמנים הקשורים בביצוען, או לכל עבודה אחרת שנעשתה על ידי משרד התמ"ת אלא לתחזקם במצבם כפי שהיא תקבל אותם ממשרד התמ"ת.
35. **האמור בסעיף זה (סעיף ביטוח) הינו תנאי מתלה ומקדמי להתחלת פעילות של היזם בחצרי אזור התעשייה עידן הנגב ו/או הכנסת נכסים כלשהם לחצרי אזור התעשייה עידן הנגב.**
36. הפרה של סעיף זה (סעיף ביטוח), תהווה הפרה של תנאי מהותי של ההסכם.
37. מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי בהמצאת אישור ביטוח כאמור לעיל, אין בה כדי להטיל על החברה אחריות כלשהי לגבי היקפו וטיבו של הביטוח.
38. מוצהר ומוסכם בין הצדדים, כי באם יחול עיכוב בתחילת ביצוע ההסכם עקב אי המצאת או אי הסדרת ביטוח כנדרש, יישא היזם בכל הוצאה או נזק שיגרם עקב כך.
39. היזם מצהיר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או בעלי החברה ו/או הבאים מטעמם בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי עפ"י הביטוחים הנ"ל, והוא פוטר בזאת אותם מכל אחריות לנזק כאמור. האמור לעיל בדבר פטור מאחריות לא יחול כלפי אדם שביצע נזק בזדון.
40. למרות הרשום באישור עריכת ביטוחים, היזם רשאי שלא לערוך ביטוח נזק תוצאתי והאמור בתת הסעיף הקודם, יחול כאילו נערך ביטוח זה.
41. מוסכם על היזם כי במקרה של שינוי בסיכון או בפסיקה או בדין הישראלי, גבול האחריות בביטוח צד שלישי יעודכן על היזם על פי הדין או דרישת החברה. עלות העדכון תחול על היזם.

הפרות

42. פיגור של היזם בביצוע תשלום שהוא מחוייב בו על פי ההסכם העולה על 7 ימים, יהווה הפרה יסודית של ההסכם.
43. כל הפרה של ההסכם שלא תוקנה תוך 14 יום מיום שניתנה עליה התראה בכתב תהפוך להפרה יסודית של ההסכם.
44. הפר היזם את החוזה הפרה יסודית תהיה החברה רשאית לנקוט בכל אחד מהן הצעדים הבאים, וזאת מבלי לפגוע בזכותה לכל סעד אחר עפ"י ההסכם או על פי כל דין:
- 44.1 להפסיק באופן מלא או חלקי את ניהול וביצוע השירותים הניתנים ליזם.
- 44.2 לממש את הבטוחות שהפקיד היזם בידיה, כולן או חלקן, על פי מידת הנזק שגרמה ההפרה, ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.
45. החברה לא תנקוט בצעדים כאמור, אלא לאחר שנתנה ליזם התראה של 48 שעות, לצורך תיקון ההפרה.
46. סמכותה של החברה לנקוט בכל האמצעים המפורטים לעיל או בכל אמצעי חוקי אחר הנתון לה בדין לא תיפרע, אף אם היזם השכיר את הנכס, כולו או חלקו, לאחר או מכר אותו, כולו או חלקו לאחר, או היקנה בו זכויות אחרות לאחר.
47. אם תאלץ החברה לחדול מלתת שירותים בפרוייקט בשל החלטה שיפוטית או כתוצאה מנסיבות שאינן תלויות בה, לא יהווה הפרה של ההסכם, וליזם לא תהיה כל עילה כלפיה בשל כך.

העברת זכויות והתחייבויות

48. החברה תהיה רשאית, בכל עת, להעביר את כל התחייבויותיה וזכויותיה לפי ההסכם, כולן או חלקן, לכל גוף משפטי אחר עליו יוחלט על פיו התב"ע (להלן: "הנעבר") בתנאי שכל נעבר רלבנטי יקבל על עצמו את ביצוע כל התחייבויותיה של המנהלת על פי ההסכם. במקרה כאמור תיידע החברה את היזם, בכתב, בדבר

מיהות הנעבר, ויראו את היזם כאילו חתם על הסכם זה מלכתחילה עם הנעבר, באופן שכל תנאי הסכם זה יחשבו כמוסכמים בין היזם והנעבר.

49. מסירת זכות חזקה ושימוש בנכס ו/או העברת הזכויות בו לאחר :

49.1 היזם מתחייב כי בכל מקרה שבו תימסר החזקה ו/או השימוש בנכס, או תועברנה הזכויות בו לנעבר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, הוא יודיע על כך לחברה ולבקשתה ימסור לה כל פרט ו/או מידע רלוונטי לניהול הנכס ונחוץ לחברה בקשר להסכם זה.

49.2 היזם מתחייב, כי היה ויעביר באופן כלשהו זכות חזקה, חכירה לדורות, בעלות ו/או זכות שימוש אחרת בנכס, הוא יגרום לכך, שבד-בבד עם חתימת החוזה בינו לבין הנעבר ואף אם לא יחתם חוזה כזה, יחתום הנעבר עם החברה, במועד שייקבע לכך ע"י החברה, על הסכם בנוסח שיהיה מקובל באותה עת אצל החברה או על מסמך שיוכן על ידה לצורך זה ובו התחייבות של הנעבר למלא אחר כל התחייבויות היזם עפ"י הסכם זה - הכל לפי בחירתה של החברה.

49.3 כל עוד לא חתם הנעבר על הסכם כאמור לשביעות רצונה של החברה, אין במסירת השימוש ו/או החזקה ו/או העברת הזכויות בנכס ע"י היזם לנעבר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, כדי לפטור אותו ממילוי כל התחייבויותיו לפי הסכם זה, ובכלל זה ביצוע התשלומים שבהם הוא מחוייב על פי ההסכם.

49.4 למען הסר ספק, חתימה על הסכם זה על ידי הנעבר לא תשחרר את היזם מלעמוד בכל חיוביו החוזיים כלפי המנהלת, שהתגבשו קודם למועד זה, ובלבד שהחברה לא תפרע יותר מפעם אחת בגין אותו חיוב.

49.5 היזם יודע ומאשר, כי ללא אישור החברה על כך שקויימו הוראות סעיף זה, וכי אין ליזם כל חובות לחברה, לא יהיה רשאי היזם להעביר זכויות בנכס לנעבר אצל מינהל מקרקעי ישראל ו/או לשכת רישום המקרקעין.

49.6 סעיף זה, על כל תתי-סעיפיו, הינו תנאי יסודי בהסכם, והפרתו על ידי היזם תזכה את החברה בזכות להשתמש לאלתר בכל הסעדים המנויים בהסכם.

50. השכיר היזם את הנכס, כולו או חלקו לאחר, אם רשאי הוא לבצע השכרה זו (להלן: "יזם משנה") האחריות לקיום ההסכם ולתשלום דמי ניהול תמשיך לחול עליו, אלא אם כן הוא דאג לכך שיזם המשנה יחתום על הסכם עם החברה, בנוסח שיהיה מקובל ונהוג אצל החברה באותה עת, וכי החברה תאשר את עצם ההשכרה לשוכר.

51. מכר היזם את הנכס, כולו או חלקו, לאחר (להלן: "היזם החדש"), האחריות לקיום ההסכם ולתשלום דמי הניהול ימשיכו לחול עליו, כל עוד לא נחתם הסכם בין היזם החדש לבין החברה, בנוסח שיהיה מקובל ונהוג אצל החברה באותה עת, וישולמו כל חובות היזם עד להעברה.

קיזוז וזקיפת התשלומים

52. החברה תהא רשאית לקזז כל סכום כסף אשר תקבל מאת היזם כנגד כל חוב של היזם לחברה וזאת בכפוף למתן הודעה בכתב בדבר קיזוז.

53. מוסכם בזאת כי החברה זכאית לזקוף כל תשלום שתקבל מאת היזם או לזכותה לכיסוי כל חוב של היזם לחברה לפי ראות עיניה וליזם לא תהא זכות לדרוש כי התשלום יזקף בגין חוב או חלק של חוב מסויים כלשהו.

שונות

54. למען הסר ספק, מוסכם ומובהר בזה, כי אין ולא יהיה כל תוקף מחייב ובכלל זה לכל הבטחה, הבנה, מצג, פרסום, משא ומתן או חילופי דברים אחרים בין הצדדים, בכל הקשור להסכם זה, אלא אם כן נעשו בכתב ועל ידי מורשי החתימה מטעם הצדדים.

55. הסכם זה כולל את כל המוסכם בין הצדדים על כל ההבנות, החיובים וההתניות שבין הצדדים ואין בלתן. הסכם זה מבטל ומחליף כל סיכום או הבנה שנעשו בין הצדדים בעניינים המפורטים בו קודם לחתימתו.

56. אם היזם הינו יותר מאדם אחד או יותר מאישיות משפטית אחת, יחולו הוראות ההסכם גם על כל אחד מיחיד היזם והתחייבויותיהם על פי ההסכם תהיינה ביחד ולחוד.

57. שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועד או מתן ארוכה מצד החברה או ייחשבו כויתור על זכויותיה לפי ההסכם ולא ישמשו מניעה לכל תביעה מצידה.

הודעות

58. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הם כקבוע בכותרתו.

59. כל הודעה, לרבות מסמכי בי-דין שתשלח לצד האחר באמצעות שליח או באמצעות פקס' בשעות העבודה המקובלות, תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה עם מסירתה באותה כתובת, והודעה כלשהי שתשלח לצד האחר בדואר רשום תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתום 7 ימים מיום שיגורה בדואר כאמור, והכל בתנאי שמשלוח ההודעה בכל אחת מהדרכים הנ"ל יהא לכתובת לפי הכתובות דלעיל.

סמכות השיפוט

60. מוסכם בין הצדדים כי לבתי המשפט בבאר-שבע תהיה הסמכות הבלעדית לדון בכל תובענה הקשורה להסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

היזם/ים

החברה

נספח 1

אישור על קיום ביטוחים

לכבוד

עידן הנגב - אזור תעסוקה משותף רהט בני שמעון להבים בע"מ

ד.ג הנגב

(להלן : "החברה")

הנדון : אישור על קיום ביטוחים של

מספר ח.פ. צ. _____

(להלן "היזם")

בקשר להסכם לניהול של אזור התעסוקה המשותף רהט בני שמעון להבים, אשר ממוקם בסמוך לצומת להבים.

(להלן "ההסכם")

פוליסה לביטוח רכוש המבטחת את רכושו של היזם וכל רכוש אחר שבפיקדונו או באחריותו. הביטוח כולל בין שאר הכיסויים, כיסוי למקרה של אש, עשן, התפוצצות, נזקי נוזלים, נזק בזדון, מהומות, פרעות ושבתות, פריצה ושווד, טבע ורעידת אדמה.

פוליסה לביטוח נזק תוצאתי המבטחת את יזם בגין נזק תוצאתי עקב מקרה ביטוח המכוסה על פי הפוליסה לביטוח רכוש של היזם .

פוליסה לביטוח אחריות מעבידים בגין חבות היזם כלפי כל העובדים המועסקים על ידו . הביטוח מורחב לשפות את החברה במידה ותחשב כמעביד של מי מהמועסקים על ידי היזם .

פוליסה לביטוח אחריות כלפי צד שלישי – לביטוח אחריותו של היזם כלפי צד שלישי כלשהו, לרבות החברה בגבולות אחריות של לכל הפחות 10,000,000 ₪ לתובע אחד ובמצטבר במשך תקופת הביטוח.

ביטוח זה לא כפוף לכל הגבלה בגין תביעות שיבוב של המוסד לביטוח לאומי ושימוש בכלי רכב שאינם חייבים בביטוח על פי הפקודה לביטוח כלי רכב מנועיים .

הביטוח מורחב לשפות את החברה, בעלי החברה, מדינת ישראל משרד התמ"ת והבאים מטעמם בגין מעשה או מחדל של היזם, ובכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו יחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מהמבוטחים על פי ביטוח זה.

הפוליסות לעיל תהינה כפופות להוראות ולתנאים כדלהלן:

- א. כל סעיף המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריותנו כאשר קיים ביטוח אחר, לא יופעל כלפי החברה, בעלי החברה, מדינת ישראל משרד התמ"ת וכלפי מבטחיהם, ולגביהם, הביטוח על-פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה אותם במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחי החברה, מבלי שתהיה לנו זכות תביעה ממבטחיהם להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח, התשמ"א-1981. ולמען הסר יזם אנו מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל ומבטחיהם.
- ב. השתתפויות עצמיות ותשלום פרמיות יחולו על היזם בלבד.
- ג. אנו מוותרים על זכות התחלוף כלפי החברה, בעלי החברה, מדינת ישראל משרד התמ"ת והבאים מטעמם ולמעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.

אישור זה כפוף לתנאי הפוליסות המקוריות וסייגיהן עד כמה שלא שונו במפורש ע"י האמור לעיל.

בכבוד רב,

חתימת וחותמת המבטח

תפקיד החותם

שם החותם

תאריך

<u>רשימת הפוליסות:</u>	<u>מתאריך</u>	<u>עד תאריך</u>	<u>פוליסה מס'</u>
צד שלישי			
אחריות מעביד			
ביטוח רכוש			
ביטוח נזק תוצאתי			

פרטי סוכן הביטוח:

שם _____ ; כתובת _____ ; טלפון _____

אנו מאשרים כי תוקף אישור זה מוארך לתקופה, כדלקמן:

תאריך _____ שם החותם _____ תפקיד החותם _____ חתימת וחותמת המבטח _____

<u>רשימת הפוליסות:</u>	<u>מתאריך</u>	<u>עד תאריך</u>	<u>פוליסה מס'</u>
צד שלישי			
אחריות מעביד			
ביטוח רכוש			
ביטוח נזק תוצאתי			

F:\תיקים\35340\הסכם - עידן הנגב.doc