

הסכם התקשרות

שנערך ונחתם ביום ה	לחודש	שנה
--------------------	-------	-----

ב י ן

הימנותא בע"מ ח.פ. 51-0002298

שמענה לצורך חוזה זה הוא:
רח' הגן 1,
ת.ד. 9126 מודיעין מכבים רעות

איש קשר:

(להלן – החברה וגם - המזמינה)

מצד אחד

ל ב י ן

שם ומשפחה	פ.ח.
כתובת	נייד
דוא"ל	

(להלן - היזם)

מצד שני

(החברה והיזם יכוננו להלן – הצדדים)

מבוא

הואיל: והחברה פרסמה את מכרז מס' מפ/1603/25 (להלן – המכרז) לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל בסוללות (להלן – הקמה והפעלה של המתקן);
והואיל: והחברה היא בעלת הזכויות במגרשים מספר _____ בגוש _____ חלקה _____, כמפורט ומתוחם בתשריט המצ"ב כנספח א' להסכם זה (להלן – המקרקעין);

והואיל: והיזם זכה במכרז למתן השירותים על גבי המקרקעין, בהתאם להחלטת ועדת המכרזים של החברה מיום _____, העתק הצעתו של היזם למכרז מצ"ב כנספח ב' להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה;

והואיל: וברצון החברה להעניק ליזם זכות שימוש במקרקעין אך ורק לצורך הקמה והפעלה של המתקן (כהגדרת ביטוי זה לעיל) בתמורה לתשלום דמי שימוש לחברה בהתאם להגדרת המונח בהסכם זה להלן, וברצון היזם לקבל מהחברה את זכות השימוש במקרקעין לשם הקמה והפעלה של המתקן לתקופה, לזמן ובתנאים המפורטים בהסכם זה להלן ובתמורה לתשלום דמי שימוש לחברה;

והואיל : והיזם בדק את המקרקעין ומצא אותן מתאימות לצרכיו להקמת והפעלת המתקן, והוא מוותר בזאת על כל טענה מכל מין וסוג שהוא ביחס למקרקעין, והוא מעוניין לקבל מהחברה את המקרקעין, במצבם הנוכחי, IS-AS, ובמיקום המסומן בתשריט המצורף **נספח א'** להסכם זה בתמורה לתשלום דמי שימוש לחברה (כהגדרתם בהסכם זה להלן) ;

אי לכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן:

1. כללי

- 1.1. המבוא לחוזה זה יהווה חלק בלתי נפרד ממנו ויקרא בכפיפה אחת עם יתר תנאיו והוראותיו.
- 1.2. כותרות הסעיפים נועדו לשם נוחות הקריאה וההתמצאות בלבד, ואין להשתמש בהן לצורך פרשנות החוזה ואו לכל תכלית אחרת.
- 1.3. הוראות הסכם זה באות להוסיף על הוראות ההליך, אין בהוראות הסכם זה כדי לגרוע מהוראות ההליך ומכל סעד לו זכאית החברה על פי ההליך ולא ייחשב האמור בהסכם זה כהקלה או כויתור על הוראה מהוראות ההליך.
- 1.4. הוראות ההליך שלא צוטטו או שלא יושמו בהסכם זה יחולו בשינויים המחויבים וככל שהן ישימות על הוראות הסכם זה.
- 1.5. במקרה של סתירה ו/או אי בהירות בין הוראות ההליך לבין הוראות הסכם זה יחולו הוראות הסכם זה, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
- 1.6. הנספחים המצורפים להסכם זה כמפורט להלן הם חלק בלתי נפרד ממנו:
 - 1.6.1. **נספח א'** – תשריט המקרקעין
 - 1.6.2. **נספח ב'** – הצעת היזם למכרז
 - 1.6.3. **נספח ג'** – ערבות ביצוע
 - 1.6.4. **נספח ד'** – ערבות הפעלה
 - 1.6.5. **נספח ה'** – נספח ביטוח ואישורי קיום ביטוחים (ה1- ביטוח העבודות וה2-ביטוחי הקבע)
 - 1.6.6. **נספח ו'** – תוכנית עסקית של היזם
- 1.7. הגדרות:

"מתקן"	1. מתקן לייצור חשמל באמצעות אנרגיה מתחדשת או אגירת חשמל, אשר נכלל בהצעת היזם למכרז. 2. בהספק של כ _____ (אין למלא במועד הגשת ההצעה) מגה וואט. 1. לרבות כל המתקנים הנלווים והדרושים לתפעולו על פי הסכם זה והמכרז, ולרבות כל החיבורים הנדרשים בין מתקן הייצור לבין רשת החשמל, והכל על פי המאפיינים
---------------	--

המפורטים במפרט הטכני, הדין הרלוונטי והוראות כל רשות מוסמכת, אשר היזם יתכנן, יקים, יתפעל, יתחזק, ישיג ויחזיק בכל הרישיונות וההיתרים עבורו כנדרש על פי דין.	
התוכנית העסקית שהגיש היזם כנספח ו' להסכם.	"התוכנית העסקית"

2. מטרת ההסכם

2.1. המקרקעין ישמשו את היזם לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה ותחזוקה של מערכת לייצור ו/או אגירת חשמל (להלן – **השימוש המותר**), בכפוף לכל דין ובכפוף להוראות ההסכם, והוראות החברה ככל שיימסרו מעת לעת, בכתב או בעל פה. הכשרת המקרקעין לשימוש המותר תהא באחריותו ועל חשבונו של היזם בלבד ובכלל זה ידאג היזם לקבלת כל ההיתרים ו/או האישורים ו/או הרישיונות הנדרשים על-פי כל דין להכשרת המקרקעין לשימוש המותר בו כאמור לעיל.

3. לוחות זמנים – [הסעיף יושלם/יעודכן בהודעת הבהרה יזומה מטעם המזמינה]

3.1. היזם מתחייב לעמוד בלוחות הזמנים ואבני הדרך המפורטים להלן, להשלמת הקמת המתקן:

3.2. תקופות גרייס/תקופות נוספות

3.2.1. היזם יודיע לחברה בכתב על כל חריגה או חריגה אפשרית מלוחות הזמנים על פי הסכם זה, מיד עם היוודע לו על כך.

3.2.2. מבלי לגרוע מהתחייבות היזם לעמידה בלוחות הזמנים על פי הסכם זה, היה ובסמוך לתום איזה מהתקופות הנקובות בסעיף זה לעיל, נדרש היזם לפרק זמן נוסף להשלמת איזו מאבני הדרך, תעניק החברה ליזם תקופת גרייס כמפורט בסעיף 3.2.3 להלן, אשר תתווסף לפרק הזמן העומד לזכות היזם להשלמת אבן הדרך הרלוונטית.

3.2.3. מובהר, כי בכל מקרה, משך תקופת הגרייס לכל אבן דרך, לא יעלה על 2 שבועות, למעט עבור השלמת אבן הדרך "הפעלה מסחרית", שעבורה תעניק החברה תקופת גרייס של עד חודש אחד קלנדרי.

3.2.4. למען הסר ספק, כלל תקופות הגרייס אשר יינתנו לחברה בהתאם לסעיף זה לעיל לא יעלו על שני חודשיים קלנדרים.

3.2.5. יובהר בכל מקרה תקופת ההתקשרות (כולל תקופת הגרייס) לא תעלה על 24 שנים ו-11 חודשים.

4. הצהרות והתחייבויות היזם

מבלי לגרוע מכל הוראה מהוראות הסכם זה ובנוסף להן, היזם מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

4.1. אין כל איסור, הגבלה או מניעה כלשהי, לרבות מכוח דין ו/או הסכם, להתקשרותו

בהסכם זה ולביצוע התחייבויותיו על פיו.

4.2. אין כל התחייבות שלו (לרבות התחייבות מותנית) המנוגדת להתחייבויותיו על פי הסכם זה.

4.3. אין בחתימתו על ההסכם או בביצוע התחייבויותיו מכוחו משום הפרה של הסכם או התחייבות אחרים כלשהם שלו, או של כל דין, לרבות תקנה, צו ופסק דין, וכי אישר הסכם זה כדין על פי נהליו הפנימיים ומסמכי ההתאגדות שלו (ככל שנדרש).

4.4. הינו בעל כל הרישיונות, ההיתרים והאישורים הנדרשים על פי דין או הסכם לניהול פעילותו, ולביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה בפרט.

4.5. כי ביקר במקרקעין ובסביבתם, בדק את מצב המקרקעין, לרבות מצבם הפיזי, התכנוניים והמשפטיים, בחן את תנאי המקום ואת דרכי הגישה ומצא את המקרקעין ראוי לשימוש ומתאים למטרותיו ללא סייג.

4.6. כי הוא מודע ומסכים לכך כי זכויותיו במקרקעין על פי הסכם זה הן כבר רשות בלבד ולמשך תקופת ההתקשרות בלבד והוא אינו זכאי לרשום כל הערת אזהרה ו/או בעלות, זיקת הנאה, חכירה, זכות ו/או לשעבד ו/או למשכן ו/או להעביר בכל דרך שהיא את זכויותיו על פי הסכם זה.

4.7. בתקופת ההפעלה, מתחייב היזם להתקשר היזם בהסכם "למכירת חשמל" בתנאים שלא יפחתו מ"תנאי השוק" ובהתאם לתוכנית העסקית המצורפת כנספח ו' להסכם.

4.8. החתומים על הסכם זה מטעם היזם הם מורשה החתימה והמוסמכים לחתום בשם היזם, וכי חתימתם בתוספת שם חברת היזם מחייבים את היזם לכל דבר ועניין.

4.9. כי בדק את כל הגורמים והשיקולים הקשורים בשימוש המקרקעין ועל סמך האמור מצא לנכון להתקשר בהסכם זה, וכי הוא מוותר על כל טענה, מכל סוג ומין שהוא, ביחס למקרקעין, כולו או חלקו, ובקשר לאפשרויות השימוש בו ולהתקשרותו בהסכם זה, לרבות טענת ברירה מחמת מום, פגם או אי התאמה, טעות או הטעיה.

4.10. כי ידוע לו שהמקרקעין נמסר לו במצבו הנוכחי, As-Is בלי שהחברה מתחייבת לבצע בו כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה ו/או שיפור, וכי אין במידע שנמסר לו על ידי החברה במסגרת המכרז, כדי להטיל על החברה כל אחריות ו/או חבות בגין ו/או בקשר עם המקרקעין ו/או מצבו.

4.11. לאחר שהוא בדק היטב את כל התנאים הקשורים לביצוע התחייבויותיו ומימוש זכויותיו על פי הסכם זה, בחן בעצמו ובאמצעות מומחים מטעמו את העלויות, התקבולים והרווחים שהוא צופה מההקמה והפעלת המתקן, כן בדק את יכולתו בנוגע לאספקת מתקן ויתר הציוד והפרטים אשר יהיו דרושים לביצוע וקיום התחייבויותיו על פי הסכם זה במועד, הוא מצאם לשיעור רצונו המלאה, מתאימים לצרכיו ולמטרת התקשרותו בהסכם זה ומניחים את דעתו מכל הבחינות וללא סייג וכי הוא מצהיר ומתחייב כי לא תהא לו כל טענה, תביעה או דרישה כספית או אחרת, מכל סיבה שהיא, לרבות עקב אי ידיעה של תנאי כלשהו מתנאי הסכם זה, טענות ביחס לשטח השימוש, טענות בדבר כדאיות כלכלית, התייקרויות, רווחיות או כל טענה או דרישה אחרת.

4.12. היזם בדק ובירר באופן עצמאי, לרבות באמצעות מומחים מטעמו, אצל כל הרשויות

המוסמכות לרבות ברשות המקומית, במוסדות התכנון, במשרד האנרגיה, במשרד הכלכלה והתעשייה, ברשות החשמל את כל הנתונים הרלוונטיים לתכנון, הקמה והפעלת מתקן הייצור, הן ביחס למתקן או לתנאי המקרקעין וסביבתם והן ביחס לכל מידע אחר וכן הוראות והנחיות כלל הרשויות המוסמכות הרלוונטיות לעניין זה, וכי לא תהיה לו כל תביעה לחברה אם יתגלה קושי באספקת השירותים על גבי המקרקעין (לרבות הקמת והפעלת המתקן).

4.13. היזם מצהיר כי הוא בקיא ומצוי בתחום נשוא התחייבותיו על פי הסכם זה וכי בדק את כל הנדרש לעניין זה. אם מסיבה כלשהי לא קיבל היזם היתר ו/או אישור לצורך קיום התחייבותיו על פי הסכם זה במקרקעין ו/או בקשר למתקן, לא יהיה בכך כדי לפטור את היזם מחיוביו על פי הסכם זה, לרבות תשלום דמי השימוש וכל תשלום אחר בהתאם להסכם זה עד תום תקופת השימוש הקבועה בהסכם זה.

4.14. כי הוא יקיים וימלא, באופן מלא, את כל ההוראות, החוקים, חוקי עזר, תקנות, צווים ותכניות בנין ערים, של כל רשות מוסמכת, החלים או שיחולו לגבי המקרקעין או לגבי השימוש במקרקעין.

4.15. כי יעשה, על חשבונו, את כל הנדרש כדי לשמור על הגנת המקרקעין מפני פולשים, ובכלל זה, ככל שיידרש הדבר ובהתאם להוראת החברה, לסילוקם.

4.16. היזם מצהיר כי ראה ובדק את המקרקעין פיזית ומשפטית לרבות מיקומם, סביבתם ומצבם, בדק את התכניות החלות על המקרקעין ויעודם על פי הדין והתב"ע החלה עליהם, וכי מצא את כל אלה מתאימים למטרותיו והוא מוותר בזה על כל טענת אי התאמה מכל מין וסוג שהוא ועל כל טענת פגם, מום או ברירה אחרת ביחס לחלקה ו/או למקרקעין ובקשר לשימוש שהוא מתעתד לעשות בהם.

4.17. היזם מצהיר כי בדק את כל הנתונים הקשורים לקבלת כל רישיון ו/או היתר מכל רשות מוסמכת, לצורך השימוש במקרקעין וכל הגבלה ו/או אפשרויות השימוש במקרקעין על פי הדין ועל פי הנחיות.

4.18. היזם מצהיר כי כל העבודות שתבוצענה על ידו במקרקעין, תבוצענה על פי כל רישיון או היתר הדרושים על פי דין ועל חשבונו של היזם בלבד, וכן בהתאם להוראות הסכם זה.

4.19. היזם מצהיר, כי לא יהיה זכאי להשבת כל סכום שהוא אשר הוצא על ידו בקשר עם ביצוע עבודות ו/או תיקונים ו/או שיפוצים ו/או התאמה במקרקעין ו/או כל סכום אחר אשר שולם על ידו בקשר עם חוזה זה, אלא אם נאמר הדבר במפורש אחרת בחוזה זה.

4.20. היזם מצהיר כי לא ירשום בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין התשכ"ט – 1969, או כל הערה אחרת, לגבי זכויותיו על פי חוזה זה.

4.21. כי הוא לא יקים בעצמו ו/או יאפשר הקמה ו/או הצבה של שלטים ו/או פרסומים כלשהם על המקרקעין מבלי לקבל את אישור החברה מראש ובכתב; מובהר למען הסר ספק כי הפרת סעיף זה יהווה הפרה יסודית של ההסכם.

4.22. כי הוא ו/או מי מטעמו יאפשר לחברה להיכנס למקרקעין, בעצמה ו/או על-ידי באי כוחה, בכל זמן סביר ותוך תיאום מראש עם היזם בשעות הפעילות של היזם, לצורך בדיקת המקרקעין ו/או מצבו ו/או כדי לבצע בו פעולות ותיקונים ו/או על מנת להראות את המקרקעין ליזם חלופי או לקונה פוטנציאלי, ולצורך בדיקת מילוי הוראות ההסכם.

4.23. כי יהא אחראי במשך כל תקופת ההתקשרות ותקופות ההארכה (ככל ויהיו), לכל הנזקים

- מכל מין וסוג שהוא שיגרמו לחברה ו/או לכל צד שלישי והנובעים ממעשי היזם ו/או מחדליו, לרבות מעשי ו/או מחדלי מוזמניו, קבלני משנה ואנשים מטעמו; וכי הוא מתחייב לפצות ולשפות את החברה, מיד עם דרישתה הראשונה, בגין כל נזק ו/או הוצאה כאמור שיגרמו לחברה ו/או שיתבעו מהחברה על-ידי צד שלישי.
- 4.24. כי הסכם זה נחתם אך ורק על ידו, בשמו ועבורו, ואין לו כל שותף/ים אחרים, בין גלוי/ים ובין סמוי/ים, ואין הסכם זה נחתם עבור כל גורם נוסף ו/או אחר.
- 4.25. כי כל שינוי שיבצע במקרקעין יהיה על חשבונו, בכפוף לכל דין ולא יהיו לא טענות ו/או תביעות לחברה בעניין.
- 4.26. כי הוא מתחייב לשמור על המקרקעין במצב טוב ותקין כמפורט בהסכם זה. מובהר ומודגש למען הסר כל ספק כי לחברה לא תהיה כל אחריות, מכל מין וסוג, בעניין זה.
- 4.27. כי הוא יודיע לחברה באופן מיידי על כל שינוי שחל באמיתות הצהרותיו, והחברה תהא רשאית לשקול את המשך ההתקשרות על פי הסכם זה בהתאם למהות השינוי. לא הודיע היזם לחברה על שינוי הנסיבות כנדרש, יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם.
- 4.28. כי ידוע לו שהתחייבויותיו על פי סעיף זה, כולן או מקצתן, הינן מעיקרי הסכם זה, והפרתה של כל אחת ואחת מההתחייבויות שבסעיף תהווה הפרה יסודית של ההסכם, כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א - 1970.
- 4.29. כי ידוע לו כי שהחברה תהיה רשאית להכניס שינויים בתכנון המקרקעין לרבות בשטח השימוש ובתוכניות בנין עיר החלות ו/או שיחולו עליהם ו/או לבצע עבודות פיתוח ו/או בניה במקרקעין או בכל חלק מהם (לרבות בשטח השימוש) ו/או לבצע עבודות אחרות, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, והיזם מתחייב שלא להתנגד ו/או להפריע בכל אופן שהוא לביצוע כל עבודות ופעולות תכנון, פיתוח ובניה במקרקעין ובשטח השימוש מטעם החברה, והוא מוותר בזאת ויתור גמור ומוחלט על כל דרישה ו/או טענה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בקשר לכך.

4.30. כי ידוע לו שהצהרותיו מהוות יסוד להתקשרות בהסכם זה.

5. תקופת ההתקשרות

- 5.1. החברה מקנה בזאת ליזם זכות שימוש במקרקעין, והחברה מקבלת בזאת מהיזם את זכות השימוש במקרקעין, לתקופות השימוש המפורטות להלן:
- 5.2. **תקופת הפיתוח.** תחל במועד חתימת ההסכם על ידי החברה, ותימשך 24 חודשים לכל היותר, במהלכה יידרש היזם להשלים את פיתוח, תכנון ורישוי המתקן בהתאם לדרישות כל דין. בתקופת הפיתוח יידרש היזם להוכיח את התקדמותו בתהליך הפיתוח והרישוי של המתקן ע"י עמידה באבני דרך כפי שיוגדרו בהסכם, ולשלם לחברה דמי שימוש ומענקים בהתאם להצעתו הכספית המצורפת **כנספח ב'** להסכם.
- 5.3. **תקופת ההקמה.** תחל מתום תקופת הפיתוח ותימשך 24 חודשים לכל היותר, במהלכה יידרש היזם להשלים את עבודות ההקמה של המתקן ולחברו לרשת החשמל. בתקופת ההקמה יידרש היזם להוכיח את התקדמותו בתהליך ההקמה ע"י עמידה באבני דרך המפורטת להלן (לרבות רכישת והגעת הציוד לאתר, התקנת הציוד, חיבור המתקן לרשת וקבלת האישורים הרגולטוריים הנדרשים לשם הזרמת החשמל לרשת), ולשלם לחברה דמי שימוש ומענקים בהתאם להצעתו הכספית המצורפת **כנספח ב'** להסכם.
- תקופת ההפעלה.** תחל ממועד השלמת הקמת המתקן (חיבור המתקן לרשת וקבלת

האישורים הרגולטוריים הנדרשים לשם הזרמת החשמל לרשת, תחילת הזרמת חשמל לרשת, קבלת רישיון הייצור (ככל הנדרש) וכד'), ותימשך 24 שנים ו- 11 חודשים **בחיסור משך תקופת הפיתוח ותקופת ההקמה**, כפי שהיו בפועל.

בתקופת ההפעלה יידרש היזם לספק לחברה נתונים על ביצועי המתקן והעמידה ביעדי התוכנית העסקית שהגיש בהצעתו למכרז (במידה והצעתו כוללת מנגנון חלוקה בהכנסות), ולשלם לחברה דמי שימוש, מענקים, וחלק מהכנסות המתקן בהתאם להצעתו הכספית המצורפת **כנספח ב'** להסכם.

5.4. בתום מלוא תקופת ההתקשרות (24 שנים ו-11 חודשים), רשאי יהיה היזם לפנות למזמינה ולבקש אישור להארכת תקופת ההתקשרות, בעוד תקופה נוספת. המזמינה רשאית לסרב או לאשר או לאשר בתנאים את בקשת היזם. אם סירבה לכך המזמינה, תסתיים ההתקשרות בהתאם להוראות סעיף 21 להלן, לרבות החזרת מצב תא השטח לקדמותו וכד' עפ"י שיקול דעת המזמינה.

5.5. בנסיבות בהן תקבל המזמינה תקבל את בקשת היזם להארכת תקופת ההתקשרות, יהיה היזם מחויב בכל תשלום ו/או מס ו/או היטל בהם תחויב המזמינה כתוצאה מהארכת תקופת ההתקשרות, ותנאי ההתקשרות לתקופה הנוספת יסוכמו בין הצדדים.

5.6. למרות כל האמור לעיל, רשאית החברה, בכל עת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, במשך כל תקופת ההתקשרות, להביא הסכם זה לידי סיום, וזאת במידה שהמקרקעין יהיה דרוש לה למטרה כלשהי, השונה מהשימוש המותר ו/או בכל מקרה בו תידרש החברה לעשות שימוש אחר במקרקעין ו/או למוכרו ו/או להעבירו לכל צד ג' אחר, הכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. ביטול כאמור יתבצע בהתאם לסעיף [הסעיף] *ישראל בהודעת הבהרה יזומה מטעם המזמינה* להלן.

6. מועד מסירת החזקה במקרקעין

6.1. החברה תמסור ליזם את החזקה במקרקעין והיזם מתחייב לקבל את החזקה במקרקעין בכפוף למילוי כל התנאים שלהלן, במצטבר:

6.1.1. הודעה מראש ובכתב של החברה, עד 30 ימים ממועד חתימת החברה על הסכם ההתקשרות;

6.1.2. הצגת אסמכתאות לקיום כל פוליסות הביטוח אותן מחויב היזם לרכוש על פי הוראות הסכם זה;

6.1.3. מסירת ערבויות ביצוע לידי החברה.

6.2. ככל, ומכל סיבה שהיא, לא יהיה באפשרות החברה להעמיד לטובת היזם את המקרקעין במועדים הקבועים בהסכם זה, אזי תהא ליזם הזכות להביא הסכם זה לידי סיום כאשר במידה ושילם סכומים לחברה, על פי הצעתו למכרז, יוחזרו הסכומים מהחברה ליזם.

7. תכנון, הקמה הפעלה ותחזוקה של המתקן

תשובת מחלק

7.1. לכל היותר 12 חודשים ממועד החתימה על הסכם ההתקשרות, יידרש היזם לקבל

"תשובת מחלק" מחברת החשמל לישראל המפרט, בין היתר, את גודל המתקן המאושר ומועד חיבורו לרשת.

ככל ותתקבל "תשובת מחלק" שלילית או "חלקית/מוגבלת", כך שיחול שינוי מהותי בין האמור באישור המחלק לבין מאפייני המתקן שפורטו במסגרת התכנית העסקית (המצורפת **כנספח ו'** להסכם) תעמוד לכל אחד מהצדדים זכות לסיים את ההתקשרות. התשלומים שישולמו ע"י היזם לחברה בהתאם להצעת המחיר למכרז (**כנספח ב'** להסכם), עד למועד קבלת "תשובת המחלק" לא יוחזרו ליזם. יובהר כי במקרה של מחלוקת אם חל "שינוי מהותי" תגבר עמדת המזמינה.

7.2. ככל ורלוונטי, ובהתאם להצעתו הכספית של היזם (המצורפת **כנספח ב'** להסכם) ישלם היזם לחברה מענק "תשובת מחלק" במועד קבלת "**אישור מחלק**" מהרשות המוסמכת.

תכנון המתקן

7.3. היזם יתכנן ויקים את המתקן בהתאם להוראות הדין, להוראות הסכם, הצעתו למכרז נספחיו, ובכפוף ללוחות הזמנים המפורטים בסעיף 3 לעיל.

7.4. היזם יפעל לביצוע תכנון מפורט להקמת המתקן וכל הכרוך בו (לעיל ולהלן - **התכנון המפורט**). במסגרת התכנון המפורט יפעל היזם, בין היתר, לקבלת חוות דעת ולביצוע סקרים שונים הנדרשים לשם הכנת התכנון המפורט, ככל שיידרש, באחריותו ועל חשבונו, ומבלי לפגוע בלוחות הזמנים הקבועים בהסכם, והתחייבותו להפעלה מסחרית במועד ההפעלה המסחרית הקבוע בהסכם זה.

7.5. כל השרטוטים (לרבות תוכניות, גבהים, חתכים, פרטים ותרשימים), מפרטים, רישומים, מידע, תוכניות, לוחות זמנים, דוגמאות, שרטוטי עבודה ומסמכים אחרים (לרבות נתונים מגנטיים) שהוכנו על ידי היזם או עבורו בקשר למתקן ולהסכם זה יועברו עותק לחברה, ויהיו בבעלות החברה.

7.6. בכל עת על פי דרישת החברה, יעביר היזם את האמור לידי החברה. בשלב התפעול, כל החומרים שלעיל ישמרו בכל זמן גם במתקן.

7.7. שפת המסמכים תהיה עברית ו/או אנגלית בלבד.

7.8. ככל ובמסגרת התכנון המפורט יבקש היזם לבצע שינויים בתכולת המתקן ביחס לתוכנית העסקית שנכללה בהצעתו למכרז ו/או שיגרום לפגיעה בזכויות החברה ו/או בלוחות הזמנים על פי הסכם זה ו/או בהגדרת שטח המקרקעין יידרש היזם לקבלת אישור לאישור החברה, בכתב ומראש,

7.9. היזם יחבר ויסנכרן את המתקן לרשת החשמל הארצית על חשבונו, לרבות כל הכרוך בכך, דוגמת: תיאום עם הרשויות המוסמכות והרלוונטיות, תשלום בגין אישורים, היתרים וכו'.

7.10. היזם יהא האחראי הבלעדי לרכישת הציוד, ולקביעת התאמתו. פריטי הציוד העיקריים שיירכשו לשימוש עבור המתקן.

7.11. היזם יעדכן את החברה מעת לעת ו/או במועד בקשת החברה לקבלת עדכון, על התקדמות ביצוע התכנון המפורט וכן על התקדמות הקמת המתקן והפעלתו.

7.12. במשך כל תקופת ההסכם, יידע היזם את החברה באופן סביר על כוונתה להגיש בקשות לרשויות השונות בקשר למתקן וכן על פעולות צפויות במסגרת ההקמה ו/או התפעול אשר עשויות להיות להן השפעה על החברה.

7.13. היזם ימנה מטעמו נציג אשר ייצגו בכל הקשור והכרוך בתכנון, ביצוע והפעלת המתקן ויהיה רשאי להוציא לפועל את כל התחייבויות החברה על פי הסכם זה. עם קבלת צו תחילת עבודה, ימסור היזם לחברה את זהות הנציג מטעמו. כל שינוי בזהות הנציג כאמור יהיה כפוף לקבלת אישור החברה בכתב ומראש.

7.14. מבלי לגרוע מהאמור בכל סעיף בהסכם זה, ינקוט היזם בכל אמצעי הבטיחות המתחייבים על פי כל דין, ובכל מקרה בסטנדרט שלא יפחת מזה המקובל לגבי מתקנים דומים, לרבות בכל הנוגע לגידור וסימון המקרקעין והמתקנים והתשתיות הקשורים אליהם.

הקמת המתקן

7.15. המקרקעין יעמדו לרשות היזם לצורך ביצוע העבודות, השירותים והפעולות הנדרשים לביצוע הקמת המתקן ולקיום התחייבויות היזם לביצוע המתקן במקרקעין (להלן – **העבודות**) במועד מסירת החזקה במקרקעין.

7.16. היזם יבצע את העבודות באופן מקצועי ובסטנדרט המצופה מקבלן המתמחה בהקמת מתקני ייצור ו/או אגירה, ובהתאם לכל דין רלוונטי ובכפוף לקבלת כל היתר ו/או אישור הנדרש לכך.

7.17. בעת ביצוע העבודות, תאפשר החברה ליזם ו/או למי מטעמה כניסה למקרקעין ושימוש בדרכי הגישה למקרקעין. היזם יפעל לגדר את מתחם העבודות (שלא יחרוג ממתחם המקרקעין) והחברה תשתף פעולה עם היזם למניעת כניסת אורחי החברה למקרקעין ללא אישור של היזם ו/או מי מטעמו מראש ובכתב, כאשר אין בכך כדי להטיל אחריות כלשהי על החברה ו/או מי מטעמה והאחריות על מניעת הכניסה האמורה תחול על היזם בלבד.

7.18. החברה רשאית להורות על הפסקות במהלך ביצוע העבודות על ידי היזם, בנסיבות של חשש להפרת הוראות בטיחות, בטחון, או בשל כל סיבה סבירה אחרת של החברה, בהתאם להוראות החברה ושיקוליו, וליזם לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בקשר עם כך, לרבות טענה בדבר הארכת לוחות זמנים לביצוע העבודות והשלמתן. למרות האמור, בכל מקרה של הפסקה שלא בשל חשש להפרת הוראות בטיחות או בטחון, וכפוף לכך שהפסקה כאמור אינה נובעת ממעשה או מחדל של היזם, יוארכו לוחות הזמנים בהתאם.

7.19. היזם מתחייב להעסיק ממונה בטיחות מטעמו, ו/או מנהל עבודה כהגדרתו על פי חוקי הבטיחות בעבודה, ככל שהדבר מתחייב על פי דין, המוסמך על פי דין לשמש כממונה בטיחות שיהא אחראי על שמירת מכלול כללי ו/או הוראות הבטיחות לסוגיהם, תוך תיאום עם החברה, בקשר למתקן. זהות ממונה הבטיחות ו/או מנהל העבודה יימסרו לחברה מ- 30 ימים טרם המועד בו יתחיל היזם בעבודות ההקמה של המתקן.

7.20. היזם יישא באחריות זהה לזו המוטלת על "קבלן ראשי" ו"מבצע בניה" בפקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), התש"ל - 1970 ובתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), התשמ"ח - 1988, ככל שמי מאלה חלות ביחס לעבודות נשוא הסכם זה, בקשר עם כל העבודות הכרוכות בהשלמת המתקן, בין שאלו בוצעו על ידו, על ידי קבלני משנה או על ידי קבלנים אחרים מטעמו, וכן אחראי לכל הפעילויות והתוצרים של קבלני המשנה, או של כל צד שלישי שיבצע עבודות מטעמו. לחברה תעמוד הזכות להרחיק

באופן מיידי מהמקרקעין כל אדם, לרבות קבלני משנה של היזם, במידה ואלה יפרו אלו מהוראות הסכם זה, לרבות הפרות הנוגעות להוראות הבטיחות של החברה; הרחקה כאמור לא תהווה עילה להארכת לוחות הזמנים המחייבים את היזם על פי הסכם זה ו/או המכרז.

7.21. ככל שהועמדו לשימוש היזם תשתיות של החברה לצורך ביצוע העבודות, וזאת בכפוף לקבלת אישור החברה מראש ובכתב להעמדת תשתיות כאמור ולפי שיקול דעתה הבלעדי, ישתמש היזם בתשתיות שתעמיד לה החברה באופן סביר ולצורך ביצוע העבודות בלבד וזאת ככל והשימוש באלה לא יגרע מאפשרותה של החברה להשתמש בהן בעצמו ובכמויות הנדרשות לחברה בכל עת, ומבלי שהחברה יהא אחראי על התקנת תשתית ו/או צנרת כלשהי לצורך כך.

7.22. עלויות זכות השימוש ו/או הפרדת החצרים, לרבות הקמה ו/או חיבור לתשתיות מכל סוג יחולו על היזם בלבד.

7.23. מוסכם ומובהר כי החל ממועד מסירת החזקה ובמשך כל תקופת ההסכם, וככל ונדרש, יקיים היזם את כל דרישות הדין הנוגעות להפרדת חצרים על פי פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], התש"ל-1970, ובכלל זה, יישא היזם באחריות מלאה לבטיחות ולגהות במקרקעין. היזם או קבלן מטעמו או נציגו יירשמו כקבלן ראשי ו/או כמנהל עבודה ביחס למקרקעין ולמתקן. אם יידרש, היזם יהיה האחראי על תהליך הפרדת החצרים וימציא לחברה אישור בכתב מהמפקח הראשי (כהגדרתו בפקודת הבטיחות בעבודה) ו/או ממשרד הכלכלה והתעשייה בדבר הפרדת חצרים וראיית המתקן והמקרקעין כמפעל נפרד ממפעל החברה ("אישור הפרדת חצרים").

7.24. המזמינה לא תהא אחראית לספק ליזם חיבור לתשתיות, לרבות: מים, חשמל, ביוב וכו'. חיבורים אלו יהיו באחריות היזם ועל חשבונו.

שינויים/הסעיף יושלם/יעודכן בהודעת הבהרה יזומה מטעם המזמינה/הפעלת המתקן

7.25. היזם יהיה האחראי הבלעדי לתחזוקה והפעלה של המתקן בכל תקופת ההתקשרות, לרבות במשך כל ימות השנה ובכל שעות היממה, בהתאם להוראות, מדריכים ופרוטוקולים של יצרן המתקן ובהתאם לכל דין (להלן – **שירותי ההפעלה**).

7.26. המתקן יבטיח כי איכות המתח והתדר של החשמל שיופק באמצעות המתקן, יהיה אחיד ורציף, בהתאם להוראות כל דין וכן לכללים או לתקנים שייקבעו על ידי כל רשות מוסמכת ובהיעדר כללים או תקנים כאמור באיכות שח"י מחויבת לספק חשמל לצרכנייה בהתאם לספר אמות המידה המפורסם על ידי רשות החשמל.

7.27. היזם יהיה האחראי הבלעדי לכל התקשרות נדרשת לתפעול המתקן, לרבות בהסכמים עם ספקי גז, דלק, מים, חשמל ו/או כל שירות חיוני אחר הנחוץ להפעלת מתקן הייצור והציוד המשמש אותו.

7.28. היזם יספק את שירותי ההפעלה על אחריותו וחשבונו בלבד, באופן רציף ובטיחותי תוך שהוא פועל בשקידה ראויה, באמינות וביעילות ותוך הקצאת כוח אדם מיומן, והכול בכפוף להוראות הדין.

7.29. היזם מתחייב כי ההפעלה המסחרית בפועל, תחל עד לא יאוחר מ-48 חודשים ממועד חתימת החברה על הסכם זה. ככל שעד למועד זה לא הפעיל היזם את המתקן והחל באספקה של חשמל בהתאם להצעתו למכרז וליתר הוראות הסכם זה, ישלם היזם

לחברה [הסעיף יושלם/יעודכן בהודעת הבהרה יזומה מטעם המזמינה].

- 7.30. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 7.29 לעיל, היה ובתום שנה מהמועד הקבוע לתחילת ההפעלה המסחרית שבמהלכה שילם היזם לחברה את הפיצוי כאמור בסעיף [הסעיף יושלם/יעודכן בהודעת הבהרה יזומה מטעם המזמינה], היזם לא החל בהפעלה מסחרית רציפה, רשאית החברה לבטל הסכם זה במתן הודעה בכתב לחברה [הסעיף יושלם/יעודכן בהודעת הבהרה יזומה מטעם המזמינה] ימים מראש.
- 7.31. במקרה של ביטול ההסכם על ידי החברה, בהתאם לסעיף 7.30 לעיל, ישלם היזם לחברה פיצוי מוסכם נוסף על הפיצוי האמור בסעיף 7.29 לעיל, וזאת למשך [הסעיף יושלם/יעודכן בהודעת הבהרה יזומה מטעם המזמינה].

תחזוקת המתקן

- 7.32. היזם הוא האחראי הבלעדי לתחזוקה, טיפול ותפעול שוטף (ותקלות שבר) של המתקן, בהתאם לכל דין להוראות היצרן ו/או כל רשות מוסמכת. במסגרת זו, יעמיד היזם את כוח האדם, הידע, המיכשור, והאמצעים הדרושים לביצוע האמור וכן יישא בעלויות הכרוכות בביצוע התחייבויותיו, לרבות ניהול ורכש חלפים, תשלום לספקים וליועצים וכד'.

8. דיווחים [הסעיף יושלם/יעודכן בהודעת הבהרה יזומה מטעם המזמינה]

9. תשלום תמורה מטעם היזם לחברה

- 9.1. עבור הזכות להשתמש במקרקעין לתכנון, הקמה והפעלה של המתקן, ישלם היזם למזמינה, תמורה כמפורט להלן בסעיף זה, ובהתאם להצעתו הכספית למכרז, המצורפת **כנספח ב'** להסכם (להלן – **התמורה**).
- 9.2. דמי שימוש רבעוניים בתקופת הפיתוח, בסך של _____ ₪ (ללא מע"מ), ישולמו למזמינה על ידי היזם בתום כל רבעון קלנדרי, החל ממועד חתימת המזמינה על הסכם זה.
- 9.3. דמי שימוש רבעוניים בתקופת ההקמה, בסך של _____ ₪ (ללא מע"מ), ישולמו למזמינה על ידי היזם בתום כל רבעון קלנדרי, החל ממועד חתימת המזמינה על הסכם זה.
- 9.4. דמי שימוש רבעוניים בתקופת ההפעלה המסחרית, בסך של _____ ₪ (ללא מע"מ), ישולמו למזמינה על ידי היזם בתום כל רבעון קלנדרי, החל ממועד חתימת המזמינה על הסכם זה.
- 9.5. מענק חתימה בסך של _____ ₪ (ללא מע"מ) שישולם למזמינה על ידי היזם במועד חתימתה על הסכם ההתקשרות.
- 9.6. מענק תשובת מחלק בסך של _____ ₪ (ללא מע"מ) שישולם למזמינה על ידי היזם במועד קבלת "אישור מחלק" מהרשות המוסמכת.
- 9.7. מענק היתר בניה בסך של _____ ₪ (ללא מע"מ) שישולם למזמינה על ידי היזם במועד קבלת "אישור מחלק" מהרשות המוסמכת.
- 9.8. מענק סגירה פיננסית בסך של _____ ₪ (ללא מע"מ) שישולם למזמינה על ידי היזם במועד החתימה על הסכמי המימון לצורך הקמת המתקן.

- 9.9. מענק עליה על הקרקע/תחילת הקמה בסך של _____ ₪ (ללא מע"מ) שישולם למזמינה על ידי היזם במועד תחילת עבודות ההקמה בתא שטח.
- 9.10. מענק הפעלה מסחרית בסך של _____ ₪ (ללא מע"מ) שישולם למזמינה על ידי היזם במועד תחילת הזרמת החשמל מהמתקן.
- 9.11. חלוקה בהכנסות המתקן בשיעור של _____ % מתוך ההכנסות הכוללות השנתיות של המתקן, שישולם למזמינה על ידי היזם במהלך תקופת ההפעלה. היזם יהיה חייב בדיווחים תקופתיים על גובה ההכנסות. בהקשר זה, הכנסות הינן כלל תקבולי המיזם ממכירת חשמל בפועל לאורך תקופת ההפעלה המסחרית.
- 9.12. התשלומים המפורטים לעיל לחברה ישולמו בתנאי תשלום של שוטף+30.
- 9.13. היזם אינו זכאי בשום מקרה להפחית את התמורה או לקזז מהם כספים כלשהם שלטענתו מגיעים לו מהחברה, לרבות על חשבון הוצאות או חזר דמי תיקון ששילם ושלטענתו חלים על החברה או מי מטעמה, אלא אם כן הסכימה לכך החברה במפורש מראש ובכתב.
- 9.14. בכל מקרה בו יפגר היזם בתשלום תמורה כלשהי המגיעה לחברה, יהיה היזם חייב לשלם לחברה את הסכום שבפיגור בצירוף ריבית החשב הכללי, וזאת החל מהיום הראשון לפיגור ועד למועד התשלום בפועל. מוסכם כי איחור של עד 1 ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלום ע"פ הסכם זה, לא ייחשב כהפרה המצדיקה תשלום ריבית כאמור בסעיף זה.
- 9.15. תשלום התמורה או כל תשלום אחר החל על היזם על פי הסכם זה, במלואם ובמועד, הוא תנאי עיקרי של הסכם זה. פיגר היזם בתשלום כלשהו פיגור העולה על 10 ימי עסקים, יחשב הדבר כהפרה יסודית של ההסכם שתקנה לחברה את כל הסעדים על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, לרבות הזכות לתבוע פינוי היזם מהמקרקעין, מיד לאחר הפיגור בתשלום.
- 9.16. רק פירעון מלא בפועל של התמורה או כל תשלום שבו חב היזם לחברה כאמור בהסכם זה, בצירוף מע"מ והפרשי ההצמדה, יחשב כתשלום התמורה בעד זכות השימוש המוענקת ליזם כאמור בהסכם זה.

הצמדה

- 9.17. למעט התמורה הקבועה בסעיף 9.11 לעיל, כל תשלום (מכל מין וסוג שהוא) שהיזם התחייב או ישלם לחברה, לרבות דמי השימוש יישאו בנוסף הפרשי הצמדה בייחס לעליית מדד המחירים לצרכן הידוע ביום חתימת הסכם זה (להלן - **מדד הבסיס**), בהתאם לתנאי החישוב כדלקמן:
- 9.17.1. ככל שבמועד התשלום בפועל, עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס, ישלם היזם לחברה את אותו סכום שהוא חייב בתשלום, כשהוא מוגדל באופן יחסי למידת העלייה של המדד החדש לעומת מדד הבסיס
- 9.17.2. ככל שבמועד התשלום בפועל, המדד החדש יהא זהה למדד הבסיס או קטן ממנו, ישלם היזם לחברה את אותו סכום שהוא חייב בתשלום, כשהוא מוצמד למדד הבסיס. לא שולם סכום כלשהו במועד - ישולם על פי המדד הידוע במועד התשלום המקורי, או במועד התשלום בפועל או על פי מדד הבסיס - לפי הגבוה מבניהם.
- 9.17.3. בסעיף זה לעיל, "**מדד**" או "**מדד המחירים לצרכן**" - מדד המחירים לצרכן

(המדד הכללי – קוד 120010) כולל ירקות ופירות, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. במקרה ויפסק פרסום מדד זה על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה יבוא במקומו מדד זהה או דומה במהותו שיתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או על ידי כל מוסד ממשלתי מוסמך אחר.

9.17.4. ההתחשבות בגין הפרשי ההצמדה תיערך אחת לרבעון קלנדרי והיזם ישלם לחברה את הפרשי ההצמדה בנוסף לדמי השימוש בהתאם למנגנון ההצמדה שבסעיף זה.

10. מסים ותשלומים אחרים

10.1. בנוסף לתשלומים שלעיל, אותם ישלם היזם לחברה, מתחייב היזם לשלם כל תשלום חובה החל על מחזיק בנכס, לפי דין ו/או לפי הסכם זה, לרבות התשלומים כדלקמן:

10.1.1. מיסי ארנונה לרשות המקומית החלים על הנכס וכל מסים ממשלתיים או עירוניים החלים או שיחולו על מחזיקים במקרקעין/מושכר על-פי הוראות כל דין, לרבות מע"מ, לרבות היטלים/מסים/אגרות החלים על בעלי נכסים מכוח היותם כאלה כגון היטל כבישים, תיעול, ביוב, פיתוח, בנייה והשבחה (אך לרבות השבחה בשל אישור שימוש חורג ככל שיהיה כזה);

10.1.2. חיוב בתאגיד המים המקומי;

10.1.3. חיוב בחברת החשמל;

10.1.4. כל תשלום הכרוך בשימוש במקרקעין ו/או שיפוצם ו/או בנייה על גביהם ו/או השבחתם;

10.1.5. תשלום כל ההוצאות השוטפות, לרבות תשלומי, טלפון, אינטרנט, גז;

10.1.6. היזם מתחייב, בתוך 14 ימים ממועד החתימה על הסכם זה, להעביר את החיובים המתוארים בסעיף זה על שמו, ולהעביר לחברה את אישור העברת החשבונות כאמור על-שם היזם.

10.2. היה ויוטלו קנסות על החברה עקב מעשי היזם ו/או מי מטעמו תודיע על כך החברה ליזם מיד עם קבלת ההודעה על הקנסות ותאפשר ליזם לפעול למשך פרק זמן סביר לצורך ביטול הקנס. לא הוסרו הקנסות בתוך פרק זמן סביר רשאית החברה לשלם את הקנסות והיזם מתחייב לשפות אותה בגין התשלום מיד עם דרישתה הראשונה.

10.3. אם היזם לא ישלם תשלום החל עליו על פי הסכם זה תהא החברה רשאית, אך לא חייבת, מבלי שהדבר יפגע בזכות כלשהי מזכויותיה, לשלם במקום היזם את התשלום, והיזם יהיה חייב להחזיר את התשלום לחברה בתוספת ריבית פיגורים, ובלבד שהודיעה על כך ליזם עד 5 (חמישה) ימים מראש. אם היה התשלום כזה שיש לשלמו מיידית לא תידרש הודעה מראש כאמור.

10.4. היזם יודיע לרשות המקומית, לחב' החשמל ולכל גוף אחר המספק שירותים למקרקעין ו/או למתקן ו/או בהתאם לנדרש על פי דין והסכם זה, כי הוא עושה שימוש במקרקעין השימוש ויגרום לכך שכל התשלומים שיגיעו לרשויות ולגופים כאמור עבור מיסים, חיוביו על שמו ואלה ישולמו על ידו ישירות לרשויות ולגופים כאמור ובמועד.

10.5. היזם ימציא לחברה אישורים מהעירייה, חב' החשמל, חברת המים ומכל גוף אחר המספק שירותים למקרקעין ו/או למתקן, המעידים כי קיבלו את הודעותיו בתוך 21

ימים ממועד החתימה על הסכם זה.

- 10.6. בתום תקופת ההתקשרות יודיע היזם לרשויות ולגופים הנזכרים לעיל על סיום ההתקשרות ועל כך שהמונים הרלוונטיים אינם משמשים אותו עוד.
- 10.7. היזם ימציא לחברה אישורים מהרשויות ומהגופים כאמור המעידים כי הם קיבלו את הודעותיו ומאשרים כי סילק את כל התשלומים או החובות המגיעים ממנו לאותם רשויות וגופים בגין המתקן והמקרקעין
- 10.8. היזם מצהיר כי ככל שאת המקרקעין ו/או המתקן ישרתו מערכות משותפות אחרות (דהיינו, משותפות עם יתר המקרקעין או מקרקעין סמוכים לשטח השימוש) הוא מתחייב לשאת בחלקו היחסי בגין עלויות הכרוכות בכך, כפי שייקבע בהתאם לשיקול דעת החברה
- 10.9. היזם מתחייב להציג בפני החברה מפעם לפעם, על פי דרישתה, את כל הקבלות או האישורים המעידים כי אכן שולמו על ידו, התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה.
- 10.10. במקרה שמכל סיבה שהיא, תשלם החברה תשלום כלשהו אשר לפי הוראות הסכם זה החל על היזם, יהיה על היזם להחזיר לחברה כל סכום שישולם על ידה כאמור, בתוך 30 ימים ממועד דרישתה הראשונה בכתב, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית בסיס ממועד ביצוע התשלום ועד למועד אשר בו שילם היזם את התשלום בפועל. אם חלפו מעל 30 יום מהמועד בו היה על היזם להחזיר לחברה את הסכום האמור, יחויב היזם בנוסף בתשלום ריבית פיגורים החשב הכללי בגין הסכום האמור.
- 10.11. ביצוע התשלומים החלים על היזם כמפורט לעיל, הוא תנאי יסודי בהסכם אשר הפרתו יתחשב הפרה יסודית.

10.12. מס ערך מוסף (להלן - מע"מ) ככל שחל על המקרקעין

- 10.12.1. היזם יישא בעלויות המע"מ.
- 10.12.2. כל התשלומים המוזכרים לעיל בסעיף 10 בגין התמורה אינם כוללים מע"מ. היזם ישלם למזמינה את חבות המע"מ בעבור כל אחת מהתמורות המוזכרות לעיל כנגד הוצאת טופס עסקת אקראי או חשבונית מס כדין
- 10.12.3. החברה תמציא ליזם אישור על העברת התשלום לרשויות המע"מ.
- 10.12.4. היזם מתחייב לשלם לחברה את הפרשי סכום המע"מ הנובעים מעלית שיעור המע"מ, אם תחול עליה כאמור.
- 10.12.5. כל מס אגרה, היטל או תשלום חובה אחר החל על המקרקעין ו/או שיחול עליו בתקופת ההתקשרות, פרט למיסים, והיטלים המוטלים על פי החוק על בעלי המקרקעין בלבד, אשר ישולמו על ידי החברה.
- 10.12.6. התשלומים האמורים יחולו על היזם החל מתאריך חתימת חוזה זה ועד לתום תקופת ההתקשרות והיזם יהא חייב לשלם על-פי דרישה ו/או הודעה לתשלום ו/או חשבונית מס אשר יומצא כדין, ובלבד שתשלומים החלים על המקרקעין בגין תקופה שקדמה לחתימת חוזה זה, יחולו על החברה.
- אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראת סעיף 10.1 לעיל.
- 10.12.7. היזם מתחייב לפרוע כל אחד מן התשלומים המנויים לעיל במועדו ואם לא יעשה כן יחולו עליו כל התשלומים בגין פיגור, ריבית פיגורים, קנסות, הפרשי הצמדה וכל ההוצאות האחרות שתיגרמנה בשל אי התשלום במועד.
- 10.12.8. לחברה תהא הזכות לדרוש ולקבל מאת היזם, בכל עת, את כל הקבלות

והאישורים המוכיחים, כי היזם פרע את כל התשלומים המוטלים עליו.
10.12.9. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, סכומים ששולמו על ידי החברה על חשבון התשלומים המנויים בסעיף זה לעיל והחלים על היזם יוחזרו לחברה מיד עם דרישתה הראשונה. חשבונות החברה יהיו הוכחה מכרעת על גובה תשלומים אלה.

11. הזכויות במקרקעין

- 11.1. הואיל והמקרקעין יועמדו לשימוש היזם למטרות השימוש בלבד, מובהר ומוסכם בזה כי הבקשות לקבלת היתרים תכנוניים ואחרים, ככל שידרשו על פי כל דין לצורך ביצוע התחייבויות החברה על פי הסכם זה (להלן - **בקשות ו-ההיתרים**, בהתאמה), ייחתמו ויוגשו על ידי היזם, ובלבד שתתאמנה להוראות הסכם זה ושהחברה תיתן אישורו לנוסח הבקשות טרם הגשתן.
- 11.2. היה ותקום מניעה משפטית להגשת הבקשות להיתרים על ידי היזם, והואיל והזכויות במקרקעין רשומות על שם החברה, מובהר ומוסכם בזה כי הבקשות לקבלת ההיתרים כאמור ייחתמו על ידי החברה ובלבד שתתאמנה להוראות הסכם זה, אולם כל הטיפול ייעשה על ידי היזם.
- 11.3. למען הסר ספק יובהר, כי החברה תחתום על בקשות כאמור רק בתוקף מעמדה כבעלת זכויות במקרקעין, וכי לצדדים אין כל כוונה לייחס לחברה כל אחריות שהיא בגין בקשות כאמור ו/או בגין כל נושא הקשור לקבלת ההיתרים האמורים על ידי היזם.
- 11.4. כל הגשה של בקשה וכל קבלה של תנאי או דרישה במסגרת קבלת ההיתרים, אשר עשויה להיות להן השפעה על החברה, תהיינה כפופות להסכמת החברה מראש ובכתב. החברה תאשר או תפרט את הסתייגויותיה מתוכן הבקשה, התנאי או הדרישה אשר יוגשו לה על ידי היזם בתוך זמן סביר בנסיבות העניין. החברה תהיה רשאית להתנגד להגשה של בקשה או לקבלה של תנאי או דרישה כאמור העשויה להיות לה השפעה על החברה מכל סיבה שהיא, והיזם מוותר מראש על כל טענה או תביעה כנגד החברה אם וככל שלא יושג על ידן היתר, הסכמה או אישור כלשהם.

12. איסור על העברת הזכויות במקרקעין ו/או במתקן

- 12.1. היזם מצהיר ומאשר, כי ידוע לו שזכות השימוש מכוח הסכם זה זו הינה אישית וכי אסור לו להעביר ו/או להסב ו/או להמחות ו/או להעביר ו/או לתת במתנה ו/או למסור את החוזה לאחר או לאחרים או להעניק מכוחו לאחר או לאחרים כל זכות שהיא, או להשכיר את המקרקעין ו/או המתקן או כל חלק מהם בשכירות משנה, או למסור את החזקה או השימוש בהם או בכל חלק מהם לאחר או לאחרים, בכל דרך שהיא, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, מבלי לקבל את הסכמת החברה לכך בכתב מראש.
- 12.2. באם היזם הוא חברה בע"מ, מוסכם בזאת, כי העברת השליטה בחברה תיחשב לעניין סעיף קטן זה כהעברת זכויות במקרקעין ו/או במתקן. על העברת השליטה בחברה יודיע היזם להימנותא באופן מיידי בכתב; הימנותא תשאיר לעצמה את הזכות אם לחדש את הסכם זה עם ההנהלה החדשה של החברה, אם לאו.
- 12.3. זכויותיו של היזם מכוח חוזה זה, כולן או מקצתן, אסורות בשעבוד מסוג כלשהו או

מדרגה כלשהי, למעט אם התקבל אישור המזמינה בכתב ומראש.
12.4. עשה היזם פעולה מן הפעולות האמורות, תהא זו הפרה של החוזה, והוא יסתיים מבלי שתהא ליזם זכות לקבל החזר תשלום כלשהו.

13. עבודות במקרקעין

היזם מצהיר בזאת, כי הוא ראה ובחן את המקרקעין, כי הוא קיבל את המקרקעין במצב טוב ותקין וראוי לשימוש המותר, שהוא פנוי מכל אדם וחפץ. היזם מצהיר, כי הנכס לשביעות רצונו המלאה, כי הוא מוותר על כל טענת אי התאמה או טענה אחרת בגין השימוש במקרקעין וכי הראו לו והוא ראה את כל הליקויים והפגמים הקיימים במקרקעין והוא הסכים להם.

14. רישיונות והיתרים

- 14.1. היזם מתחייב כי יפעל במקרקעין בהתאם להוראות כל דין.
- 14.2. היזם מתחייב לקבל ולקיים על חשבונו את כל הרישיונות וההיתרים הדרושים על פי דין, לשימוש במקרקעין לשימוש המותר ואסור ליזם להשתמש במקרקעין לשם מטרה אחרת מזו שנקבעה בסעיף 2 לעיל.
- מובהר בזאת, כי החברה אינה אחראית כלפי היזם לקבלת רישיון מאת הרשות המוסמכת.
- 14.3. אם הרשות המוסמכת תתנה את הוצאת הרישיון, בביצוע שינויים במקרקעין, יהא על היזם לבקש את הסכמתה של החברה לביצועם ואחרי קבלת הסכמת החברה בכתב ומראש, ורק לאחר ששיג את האישורים המתאימים מהרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר, יהיה היזם רשאי לבצעם, על חשבונו הוא.
- בוצעו שינויים כנ"ל, יהיה על היזם, לפי דרישת החברה, להחזיר המקרקעין, על חשבונו, למצב בו היו המקרקעין בעת מסירתם לידי היזם, מיד עם החזרת המקרקעין לידי החברה.
- 14.4. למען הסר ספק, מודגש במפורש כי האחריות לקבלת כל אישור ורישיון כאמור, חלה על היזם בלבד וכי אי קבלת אישור ו/או רישיון כאמור או שלילתם ממנו לא יקנו ליזם כל זכות לבטל הסכם זה.
- 14.5. על היזם לדאוג במשך כל תקופת ההתקשרות לחידוש הרישיונות והאישורים הדרושים, כך שאספקת השירותים תתנהל בהתאם להוראות כל דין הנוגע לכך ובהתאם לתנאי כל רישיון ו/או הוראות ו/או תקנות שתוצאנה מזמן לזמן ע"י רשות מוסמכת כלשהי, ביחס או בקשר לעסק המתנהל במקרקעין.
- 14.6. לא החל היזם את פעילותו עם מסירת החזקה, בין היתר מסיבה שלא קיבל רישיון הדרוש על פי סעיף זה דלעיל, יחולו על היזם כל ההוראות הכלולות בחוזה זה ואי קבלת רישיון כאמור לא יהא בה סיבה להפרת התחייבות מהתחייבויות היזם.
- 14.7. היזם מוותר בזאת מראש ובמפורש על כל טענת אי התאמה, ועל טענת ברירה מחמת מום ו/או פגם לאחר ראייה, ו/או על טענת ברירה אחרת כלשהי בגין המקרקעין.
- 14.8. היה ותוגש תביעה נגד החברה בגין שימוש היזם במקרקעין שלא בהתאם לחוק ו/או תוך חריגה ו/או סטייה מההוראות החוק ו/או ההיתר ו/או הרישיון יהיה על היזם לפצות ו/או לשפות את החברה על כל ההוצאות שתיגרמנה לה כתוצאה מכך במישרין או בעקיפין, לרבות עקב חיוב משפטי, וזאת מיד לפי דרישתה הראשונה של החברה.

החברה תודיע לזים על מועד קיום ההליך המשפטי נגדה על-מנת לאפשר לזים להתגונן בשמו הוא כנגד הליך כאמור.

15. אחזקת המקרקעין והשימוש בהם

- 15.1. הזים מתחייב לשמור על מצב טוב ותקין של המקרקעין, להשתמש בהם בזהירות מרבית ולדאוג להחזקה ולניקיון שוטף של המקרקעין וסביבתו על חשבונו ועל אחריותו ולמלא אחר כל הוראות ודרישות הרשות המקומית והדין בדבר שמירת הניקיון וסילוק פסולת מן המקרקעין וסביבתם.
- 15.2. על הזים להשתמש במקרקעין באופן שלא יגרום כל נזק, טרדה, או אי נעימות לאחר או לאחרים.

16. ביקורת במקרקעין

- 16.1. הזכות בידי החברה להיכנס למקרקעין לרבות כל הבנוי עליה, על ידי באי כוחה ושליחיה ועפ"י תאום מראש עם הזים, בכל זמן ועת המתקבלים על הדעת, כדי לעמוד על מצב המקרקעין ו/או המתקן ו/או כדי לבצע בו פעולות או תיקונים שיהיו דרושים לדעת החברה ו/או כדי לדרוש מהזים לבצעם כשהם באחריותו ע"פ החוזה ו/או כדי להראות את המקרקעין ו/או המתקן לכל צד ג'.

17. אחריות בנזיקין

- 17.1. הזים יהא האחראי על פי דין, ויחויב, באופן בלעדי, לכל הנזקים שייגרמו כתוצאה מפיתוח ו/או תכנון ו/או הקמת ו/או הפעלת ו/או תחזוקת המתקן.
- 17.2. הזים ינקוט בכל אמצעי הזהירות הנחוצים על פי כל דין למניעת פגיעה או אובדן לכל עובדיו, לכפופיו ולכל אדם אחר אשר ייטול חלק מפיתוח ו/או תכנון ו/או הקמת ו/או הפעלת ו/או תחזוקת המתקן, לחברה, ולעובדיה, מוזמניה, למקרקעין ולסביבתם, לציבור ולצדדים שלישיים אחרים, לרכוש במקרקעין, ולרכוש בחצרים הסמוכים למקרקעין.
- 17.3. החברה לא תשא בכל אחריות לנזקים שייגרמו עקב מעשה ו/או מחדל של הזים, או עקב החזקה ו/או השימוש של הזים במקרקעין ו/או במתקן, לגוף ו/או לרכוש של צד שלישי כלשהו, לרבות הזים ו/או מבקריו ו/או מוזמניו ו/או כל אדם אחר אשר יימצא במקרקעין, והזים נוטל על עצמו אחריות בגין כל נזק מעין זה, ומתחייב לפצות ו/או לשפות את החברה בגין כל דמי נזק שהיא עלולה להיתבע לשלמם או שתאלץ לשלמם עקב נזק מעין זה.
- 17.4. הזים לבדו יישא באחריות לכל אובדן ו/או נזק שייגרמו למקרקעין ו/או למתקן ו/או לתכולתו ו/או למערכותיו ו/או לכל אדם ו/או מבקר, לרבות לעובדיו ו/או לחברה ו/או למי מטעמה ו/או המבקרים במקרקעין ו/או לצד שלישי כלשהו, אשר ינבעו מהחזקה ו/או השימוש במקרקעין ו/או במתקן, ו/או מכל פעולה או מחדל אחר של הזים.
- 17.5. הזים מתחייב לפצות ו/או לשפות את החברה בגין כל הוצאה שתגרם לה עקב אירוע שיגרם בנסיבות המורות על חבותו כאמור לעיל, בתוך 30 יום מיום דרישתה הראשונה בכתב, ולרבות בגין הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד.
- 17.6. הזים מתחייב לפצות ו/או לשפות את החברה בגין כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לה בשל

תביעה שתוגש נגדה, אזורחית ו/או פלילית, ובשל הצורך להתגונן בפני תביעה כאמור, ככל שתביעה זו נובעת מאי מילוי התחייבויותיו של היזם על-פי הסכם זה ו/או הפרת התחייבויותיו כאמור, לרבות כל תביעה לדמי נזק אשר אינה נופלת בגדר הנסיבות המקימות אחריות של החברה כמפורט בסעיף 17.1 לעיל. החברה תודיע ליזם על תביעות ו/או דרישות כנגדה, וזאת תוך 15 ימים מקבלת מכתב הדרישה ו/או הזמנה לדין. היזם רשאי תוך 3 ימים מקבלת ההודעה להשתתף בניהול המו"מ ו/או ההגנה. אי קבלת ההודעה של היזם תוך 3 ימים כאמור, כמוה כהסכמה מראש לכל פעולה שתינקט על ידי החברה. היזם ישפה את החברה 7 ימים לאחר הודעתה כי שילמה את הכסף, או 7 ימים לאחר הודעתה כי עליה לשלמו בתאריך נקוב.

17.7. היזם מצהיר כי ידוע לו ומוסכם עליו שהחברה אינה חייבת לקיים שמירה ו/או הגנה כלשהי על המקרקעין ו/או המתקן וכי ידוע לו כי החברה אינה אחראית כלפיו באופן כלשהו בכל הקשור לשמירת ו/או הגנת המקרקעין ו/או המתקן, ולמען הסר ספק לא תחול עליו אחריות לפי כל דין, לרבות לפי חוק השומרים התשכ"ז - 1967.

17.8. היזם יחוב כלפי החברה בגין נזקים עקיפים ו/או תוצאתיים (לרבות אובדן הכנסה, פגיעה במוניטין ואובדן שוק) אשר עלולים להיגרם לה עקב מעשה ו/או מחדל של היזם.

17.9. מוסכם בין הצדדים, כי כל תוספת ו/או שינוי שביצע היזם בהסכמת החברה, יהפכו להיות רכוש של החברה בלא כל תמורה מצדו, והיזם לא יהיה רשאי לפרקו בתום תקופת ההתקשרות אלא אם כן דרשה זאת החברה. היזם מתחייב להחזיר על חשבונו את המצב לקדמותו ע"פ דרישה כאמור, בסיום תקופת ההתקשרות.

17.10. בכל מקרה של הפרת הוראה כלשהי מהוראות סעיף זה, הרי נוסף לכל זכות אחרת שתקום לחברה עקב כך, לפי הוראות חוזה זה ולפי הוראות כל דין, תהיה החברה רשאית לבצע כל תיקון ולעשות כל פעולה שתראה לנכון להשבת המצב לקדמותו, על חשבון היזם.

17.11. היזם מתחייב בזה להשיב לחברה כל סכום שהוצא על ידה בקשר לכך, בצירוף ריבית בשיעור הנקוב בסעיף [הסעיף יושלם/יעודכן בהודעת הבהרה יזומה מטעם המזמינה] להלן, מיום הוצאת סכומים אלה ועד להשבתם ע"י היזם. חשבונות החברה על גובה הוצאות אלה יהוו הוכחה מכרעת והיזם מתחייב לשלם מיד עם דרישתה הראשונה.

17.12. אין באמור לעיל כדי לפגוע ביתר סעדיה של החברה על-פי ההסכם ו/או על-פי כל דין.

17.13. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היה והיזם ו/או מי מטעמו ערך במקרקעין שינוי ו/או הקים בו תוספת ללא קבלת הסכמה בכתב מאת החברה, יהיה היזם אחראי באופן בלעדי לכל נזק ו/או הוצאה שייגרמו ליזם כתוצאה מכך, לרבות הוצאות משפטיות ו/או חיובים כספיים שהחברה תחויב בהם או ייקנס בהם.

17.14. אחריות כאמור לעיל תחול גם על כל נזק העלול להיגרם לצד שלישי כלשהו עקב ביצוע שינוי ו/או תוספת כאמור. כל סכום שישולם כאמור על-ידי החברה יוחזר על-ידי היזם לחברה תוך 7 ימים מיום שנדרש בכתב על-ידי החברה לעשות כן.

18. אי תחולת חוק הגנת הדייר ותקנותיו

18.1. הצדדים מצהירים, כי לא יחול על ההסכם או בעקבותיו - חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972, וכי אי תחולת החוק הנ"ל על ההתקשרות מושהה הסכם זה הנה תנאי מוקדם להתקשרות בחוזה, והיזם לא יהיה דייר מוגן ע"י החוק הנ"ל או כל חוק

אחר המגביל את גובה התמורה לחברה או את זכות החברה לפנותו עם תום תקופת ההתקשרות, והיזם לא ייהפך לדייר מוגן בתום תקופת ההתקשרות.

18.2. בנוסף ומבלי לגרוע מן האמור לעיל, מצהירים בזאת הצדדים שלא בעת קבלת המקרקעין ולא במועד אחר, לא שילם היזם ולא התחייב לשלם לחברה דמי מפתח ו/או כל תמורה אחרת שאיננה תמורה הניתנת עפ"י חוזה זה.

18.3. היזם מצהיר כי פרט לזכויות המוקנות לו בחוזה זה, אין ולא יהיו לו כל זכויות אחרות במקרקעין והוא מוותר מראש על כל טענה, תביעה, דרישה וכד' כלפי החברה.

19. ביטוח

19.1. מתחייב הספק לערוך על חשבונו את הביטוחים המפורטים באישור על קיום ביטוחים המצורף **כנספחי ה, ה1 ו-ה2**.

19.2. היה והיזם לא יערוך את הביטוחים אשר עליו לבצע, כולם או חלקם, הרי מבלי להטיל על החברה חבות כלשהי בקשר לכך, תהא החברה רשאית לבצע את הביטוחים, כולם או חלקם, תחתיו, לשלם את דמי הביטוח, לרבות הפרמיות השוטפות, ולחלט תשלומים אלה מהערבות הבנקאית ו/או לנכותם מכל תשלום המגיע לספק ו/או לגבותם בכל דרך חוקית אחרת.

19.3. היזם מתחייב להמציא לחברה את פוליסת הביטוח בכל עת שיידרש לכך.

19.4. לא ימציא היזם את פוליסת הביטוח כנדרש ע"י החברה - יראה הדבר כהפרת תנאי מתנאי החוזה והחברה תהא רשאית לנקוט בכל הצעדים המשפטיים הנתונים לה, לרבות חילוט הערבות להבטחת ביצוע החוזה.

20. נטישת המקרקעין/הסעיף יושלם/יעודכן בהודעת הבהרה יזומה מטעם המזמינה]

21. פינוי המקרקעין/הסעיף יושלם/יעודכן בהודעת הבהרה יזומה מטעם המזמינה]

22. ביטחונות וערבויות

כבטוחה למילוי כל התחייבויות היזם לפי הסכם זה, היזם מתחייב להמציא לחברה את כל הביטחונות והערבויות המפורטים להלן:

ערבות הקמה

22.1. במועד חתימת ההסכם, היזם ימסור לחברה ערבות על בסך השווה ל – 500,000 ש"ח לפקודת הימנותא בע"מ (להלן – **ערבות הקמה**).

22.2. לא המציא היזם כתב הארכת ערבות במועד הנקוב לעיל, רשאית החברה לחלט את ערבות המכרז וזאת תוך שבעה (7) ימים ממועד משלוח התראה בכתב ליזם על כוונתה לעשות כן, והיזם יהיה אחראי בלעדית לכל נזק והוצאה שתגרם לו עקב חילוט הערבות לרבות בגין עמלות בקשר עם הוצאת ערבות חדשה.

22.3. הערבות תהא מסוג בנקאית פיננסית אוטונומית בלתי מותנית וניתנת למימוש עפ"י דרישה בלבד, בנוסח המצורף **כנספח ג'** לחוזה.

22.4. היזם מתחייב כי ערבות ההקמה שתופקד כאמור תהיה בתוקף עד תום תשעים (90) יום לאחר תום תקופת ההקמה או עד למועד בו הומצאה לחברה ערבות עבור תקופת

ההפעלה, להלן - לפי המאוחר.

22.5. החברה תהיה רשאית להציג את ערבות ההקמה לפירעון, בכל מקרה בו, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לא עמד היזם בתנאי ההסכם, כולם או חלקם, ומבלי שתהיה חייבת במתן התראה או הסבר כלשהו ליזם.

ערבות הפעלה

22.6. לאחר אישור החברה על השלמת הקמת המתקן, ימסור היזם לחברה ערבות בנקאית בנוסח המצורף להסכם זה כנספח [הסעיף יושלם/יעודכן בהודעת הבהרה יזומה מטעם המזמינה] או בנוסח יקבע ע"י החברה מעת לעת, בשיעור של 100,000 ש"ח, ללא מע"מ (להלן - **ערבות הפעלה**).

22.7. ערבות ההפעלה זו תעמוד בתוקפה למשך 180 ימים מתום תקופת ההתקשרות או ביטולה ותחודש אוטומטית על ידי הבנק עד להודעה בכתב של החברה כי אין עוד צורך בהארכת הערבות.

22.8. החברה זכאית לחלט את הערבות הבנקאית כאמור, ולהשתמש בכספים על פיה, לכיסוי כל המגיע לה מהיזם, בין היתר, עקב היעדר העברות תשלומים מהיזם לחברה או עקב אי מילוי חובות המוטלות על היזם על פי ההסכם ו/או אי-מילוי הצהרות שניתנו על ידו. (ערבות ההקמה וערבות ההפעלה יכוננו להלן – **הערבות**)

הוראות כלליות בקשר לערבות

22.9. כל ההוצאות הכרוכות בהנפקת הערבות לרבות עמלות וכל היוצא בזה יחולו על היזם בלבד.

22.10. מבלי לפגוע בכל סעד או זכות המוקנים לחברה על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין בגין הפרת חוזה זה על ידי היזם, תהא החברה רשאית לממש את הערבות בכל מקרה בו הופרה הוראה מהוראות חוזה זה על ידי היזם, ולגבות מתוך הסכום שיתקבל ממימוש ערבות כל סכום אותו חייב היזם על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין, לרבות כל סכום פיצוי מוסכם, וזאת, ללא הודעה מוקדמת.

22.11. מומשה הערבות על-פי הוראות סעיף 22.10 לעיל, יפקיד היזם בידי החברה מיד על-פי דרישתה הראשונה בכתב, ערבות חדשה בתנאים ובסכום זהה לערבות כמפורט לעיל.

22.12. החברה תחזיר ליזם כנגד הפקדת הערבות החדשה את יתרת הסכום שנשאר בידיו ממימוש הערבות לאחר ניכוי חובות היזם.

22.13. על הערבות החדשה שתופקד בהתאם להוראות סעיף זה יחולו כל הוראות חוזה זה המתייחסות לערבות.

22.14. מוסכם ומוצהר בזאת במפורש בין הצדדים כי אין במתן הערבות ו/או מימושה, משום ויתור מצד החברה על זכות לסעדים אחרים כנגד היזם, בין אם אלה סעדים המפורטים בהסכם ובין אם אלה סעדים העומדים לחברה מכוח כל דין הקיים בעת חתימת החוזה או שיהיה קיים בישראל במועד ההפרה.

22.15. היעדר המצאת הערבות לרבות אי הארכתה במועד ו/או אי השלמתה אם מומש חלקה, תחשב להפרה יסודית של חוזה זה על ידי היזם ותקנה לחברה זכות לבטל את החוזה מבלי שהדבר יגרע מחבויית היזם על פי החוזה, לרבות התשלומים שעליו לשלם על פי חוזה זה, ומבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לחברה על פי חוזה זה ו/או על פי דין.

22.16. היזם מצהיר ומתחייב כי ידוע לו שאין במתן ערבות ו/או במימושה על ידי החברה משום

- ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של החברה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותו לכל סעד אחר המוקנה לה על פי חוזה זה או על פי דין.
- 22.17. מימוש הערבות על ידי החברה, כאמור, לא יעניק ליזם כל זכויות שהן במקרקעין ו/או במתקן ואין בו משום ויתור או התנאה על איזה מזכויות החברה או מהתחייבויות היזם על פי הוראות חוזה זה והוא אינו בא במקום איזו מהן. כל סכום שחולט על ידי החברה מתוך הערבות יופחת מסך כל החוב של היזם לחברה.
- 22.18. חולטה הערבות, כולה או חלקה, ייקבע סדר זקיפת חובות היזם מתוך סכום הערבות, על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.
- 22.19. תשעים (90) יום לאחר תום תקופת ההתקשרות או הארכה, בהתאמה ולאחר מילוי מלא של כל התחייבויות היזם על פי החוזה, לרבות התחייבויותיו לפינוי המקרקעין, תשלום מלוא דמי השימוש, תשלום מסים, תשלומים לרשויות השונות, תשלום בגין ביצוע תיקונים/אחזקה/שינויים במקרקעין, תשלום רישיונות/היתרים/היטלים וכו', הוצאות וכל סכום אחר שעל היזם לשלם על פי הוראות חוזה זה והדין, תחזיר החברה את הערבות ליזם.
- 22.20. סעיף 22 זה על תתי סעיפיו הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 22.21. אין באמור לעיל כדי לפגוע בזכויות החברה הנובעות מעצם הפרת ההסכם או הנובעות מאי מסירת הערבות, אי השלמתה או אי הארכתה ו/או כדי לפגוע בזכויות החברה לעכב סכומים אחרים על פי הוראותיו האחרות של ההסכם ו/או לקזז או להפחית סכומים אותם חייב היזם לחברה על פי הסכם זה, מכל תשלום אחר המגיע ליזם מהחברה.

23. כוח עליון

- 23.1. כל אחד מהצדדים יהיה פטור מאחריות כלפי הצד האחר במקרה של עיכוב או אי ביצוע איזה מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, במלואה או בחלקה, בשל כוח עליון, וזאת בכפוף לתנאים הבאים (במצטבר):
- 23.1.1. הצד הטוען להתקיימותו של כוח עליון פעל בכל באמצעים מקובלים העומדים לרשותו על מנת לנסות ולמנוע ו/או לצמצם את השפעתו של האירוע על קיום התחייבויותיו; וגם
- 23.1.2. ההתחייבויות שלא יקוימו בתקופת התרחשות אירוע הכוח העליון יהיו כאלו שאין אפשרות לקיימן עקב התרחשות הכוח העליון; וגם
- 23.1.3. משך הזמן בו לא יקוימו התחייבויות עקב התרחשות אירוע הכוח העליון יימשך עד לסיום אירוע הכוח העליון לכל המאוחר, ובמקרה בו קבוע בהסכם זה מועד לביצוע אותה התחייבות, יוארך אותו מועד בפרק זמן השווה לפרק הזמן שבמהלכו נמשך הכוח העליון והתרחשה המניעה מקיום ההתחייבות בעטיו. אי קיום ההתחייבות, או העיכוב בקיומה בשל אירוע המהווה כוח עליון לא יחשב כהפרה של הסכם זה. אך בכך מקרה תקופת ההתקשרות לא תעלה על 24 שנים ו-11 חודשים.
- 23.2. לעניין הסכם זה "כוח עליון", בהתייחס לכל אחד מהצדדים, משמעו מקרה שמתקיימים לגביו כל התנאים המפורטים להלן:
- 23.2.1. המקרה אינו בשליטתו של הצד הטוען שהוא מושפע ממקרה הכוח העליון (להלן – **צד מנוע**);

- 23.2.2. המקרה אירע שלא באשמת או עקב מעשה או מחדל של הצד המנוע או כל מי מטעמו ;
- 23.2.3. אין זה סביר שהצד המנוע יכול היה לצפות מראש את קרות מקרה הכוח העליון מבעוד מועד.
- 23.2.4. מקרה הכוח העליון משפיע לרעה באופן מהותי על יכולתו של הצד המנוע לקיים את התחייבויותיו על פי ההסכם במועדן.
- 23.3. המאורעות המנויים להלן לא יכללו במפורש בהגדרה של מאורע של כוח עליון, והם באחריותו הבלעדית של הצד המנוע :
- 23.3.1. כל שביתה, סכסוך עבודה, השבתה, חרם או אירועים דומים, שביתת האטה או קושי דומה ביחסי העבודה (לרבות חוסר אפשרות לגייס או לשכור עובדים מחוץ לארץ);
- 23.3.2. מחסור בעובדים ;
- 23.3.3. מגפות (לרבות מגפת הקורונה) והשפעותיהן, למעט אם כתוצאה מהמגיפה רשויות רגולטוריות ו/או סטטוטוריות נמנעו מלתת שירות ו/או מענה ;
- 23.3.4. מחסור בחומרים או בציוד (אלא אם מחסור כאמור נבע ממאורע של כוח עליון) ;
- 23.3.5. קושי כלכלי ;
- 23.3.6. מזג אוויר קשה אשר ניתן לצפות מראש ;
- 23.3.7. תנאים פיזיים או מכשולים אחרים במקרקעין אשר לא ניתן היה לדעת מראש ;
- 23.3.8. השעיה, סיום, הפרעה, אי השגה, אי חידוש ו/או קיום של רישיונות ו/או אישורים ו/או היתרים הדרושים להפעלת ותחזוקת מתקן הייצור ככל ואלו נגרמו בשל מעשה ו/או מחדל של היזם.
- 23.3.9. שינוי בדין החל אשר אינו מאפשר את הקמת המתקן.
- 23.4. כל צד יודיע למשנהו, ללא דיחוי, על התרחשות אירוע הנחזה ככוח עליון, ועל סיומו של אותו אירוע. לא הודיע צד למשנהו על אירוע כאמור, בנסיבות העניין, בתוך שבעה ימים ממועד התרחשותו, יהיה מנוע אותו צד מלטעון לאירוע כוח עליון בגין אותו אירוע.
- 23.5. אירוע כוח עליון לא ישחרר את הצד המנוע מביצוע התחייבויותיו על פי ההסכם שקדמו להתרחשותו של האירוע.
- 23.6. בקרות אירוע כוח עליון הנמשך למעלה משנים עשר חודשים מצטברים, תהא החברה רשאית לבטל הסכם זה מבלי שליזם תהיה כל טענה או זכות תביעה כלפי החברה בקשר עם הסכם זה או ביטולו ו/או פעולות שנעשו מכוחו.

24. הפרות ותרופות/הסעיף יושלם/יעודכן בהודעת הבהרה יזומה מטעם המזמינה]

25. שונות

- 25.1. מוסכם בזה, כי בכל מקרה שהחברה לא השתמשה בזכויותיה הנובעות מחוזה זה הרי כל ההייה ו/או ארכה לא יחשבו לווייתור ו/או הודאה כלשהם מצד החברה.
- 25.2. היזם נותן בזאת לחברה רשות לקזז מכספים המגיעים לו, אם יגיעו ויהיו בידי החברה, כספים המגיעים לחברה לפי חוזה זה לרבות שיפוייה בגין נזק.
- 25.3. הסכם זה מבטל כל הסכם והתחייבות קודמים בין הצדדים שנעשו בין בכתב ובין בעל פה עד מועד חתימת הסכם זה.

- 25.4. הסכם זה מכיל את כל התנאים וההסכמות בין הצדדים ולא יהיה תוקף לכל הבטחה התחייבות, הסכם או מצג אשר לא נכללים בהסכם זה, אלא אם נעשו בכתב בין הצדדים לאחר חתימת הסכם זה.
- 25.5. כל שינוי ו/או ביטול של סעיף מסעיפי ההסכם, ייעשה ואך ורק במסמך בכתב אשר יהיה חתום על ידי כל הצדדים, ולא תשמע טענת שינוי או ויתור, אלא אם נעשתה, כאמור, בכתב.
- 25.6. כל תשלום החל על היזם על פי הוראות חוזה זה יפרע במועד שנקבע לו. לא נקבע לתשלום מועד פירעון בחוזה זה, ישולם במועד שנקבע לו על פי חוק (אם קיימת הוראת חוק) או בתוך שבעה (7) ימים לאחר דרישתה הראשונה של החברה.
- 25.7. אם ינותק או יופסק שרות כלשהו למקרקעין עקב אי תשלום חשבון או סכום כלשהו שתשלומו חל על פי חוזה זה על היזם, אזי יחולו הוצאות החיבור המחודש על היזם וישולמו על ידו.
- 25.8. לבתי המשפט במחוז תל-אביב יפו תהיה הסמכות הייחודית והבלעדית לדון בכל עניין הקשור להסכם ו/או הנובע ממנו.
- 25.9. בנוסף לכל האמור בחוזה זה, מוסכם בין הצדדים, כי בכל מקרה שלפי חוזה זה יהיה היזם חייב לפנות את המקרקעין תהא החברה רשאית לתפוס חזקה במקרקעין ולפנות על חשבון היזם כל חפץ השייך ליזם ו/או שבחזקתו, מבלי צורך בצו ו/או פסק דין מטעם ערכאה שיפוטית כלשהי.
- 25.10. במקרה כזה תהיה החברה רשאית לאחסן את חפצי היזם בכל מקום שהוא על חשבון היזם, וכל ההוצאות והנזקים שייגרמו עקב פעולת החברה תוך שימוש בזכויותיה לפי סעיף זה ישולמו על-ידי היזם.
- 25.11. מוסכם בין הצדדים, כי כל שינוי של הסכם זה ו/או ויתור של צד כלשהו על זכות כלשהי הנובעים ממנו יהיו חסרי תוקף אלא אם נעשו בכתב.
- 25.12. **הוצאות ביטול חוזה זה יחולו על היזם.**
- 25.13. כל הודעה שתישלח מצד אחד למשנהו על פי הכתובת המפורטת במבוא לחוזה זה, תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר 72 שעות ממועד מסירתה למשלוח בדואר רשום בבית דואר בישראל.

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובמועד הנקובים לעיל:

נספחים

[הסעיף יושלם/יעודכן בהודעת הבהרה יזומה מטעם המזמינה]