



הסכם התקשרות

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

בין

הימנותא בע"מ ח.פ. 51-0002298

שמענה לצורך חוזה זה הוא:

רח' הגנן 1,

ת.ד. 9126 מודיעין מכבים רעות

איש קשר:

(להלן – החברה וגם - המזמינה)

מצד אחד

ל בין

שם ומשפחה	
ח.פ.	
כתובת	
נייד	
דוא"ל	

(להלן - היזם)

מצד שני

(החברה והיזם יכוננו להלן – הצדדים)

מבוא

והואיל: 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 להקמה והפעלה של המתקן 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

לתשלומים הקבועים בהסכם זה 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 לחברה כמפורט

בהסכם זה;

והואיל: והיזם בדק את המקרקעין ומצא אותן מתאימות לצרכיו להקמת

הסכם התקשרות

מכוח זכייה במכרז מ/פ/1603/25

לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל בסוללות

והפעלת המתקן, והוא מוותר בזאת על כל טענה מכל מין וסוג שהוא ביחס למקרקעין, והוא מעוניין לקבל מהחברה את המקרקעין, במצבם הנוכחי, AS-IS, ובמיקום המסומן בתשריט המצורף **נספח א'** להסכם זה בתמורה לתשלום לחברה כהגדרתם 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:

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

הסכם התקשרות
מכוח זכייה במכרז מ/פ/1603/25
לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל
בסוללות

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"
כהגדרתו בספר אמות המידה המפורסם ע"י רשות החשמל המתעדכן מפעם לפעם.	"תשובת מחלק"
כללי משק החשמל (אמות מידה לרמה, לטיב ולאיכות השירות שנותן ספק שירות חיוני), תשע"ח-2018.	"אמות המידה"
בהתאם להוראת תכ"מ 3.1.3 כפי שתתעדכן מעת לעת.	"ריבית פיגורים"
חברת החשמל לישראל בע"מ.	"חח"י"

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 לפיתוח והקמת המתקן

3.1 היזם מתחייב לעמוד בלוחות הזמנים המפורטים להלן, להשלמת פיתוח והקמת המתקן:

<u>מספר אבן דרך</u>	<u>תיאור</u>	<u>מועד השלמה מירביים</u>
	(בחודשים קלנדריים החל ממועד חתימת החברה על ההסכם)	
1	קבלת תשובת מחלק	18
2	קבלת היתר בנייה	24

הסכם התקשרות
מכוח זכייה במכרז מ/פ/1603/25
לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל
בסוללות

48	עמידה בכלל ההתחייבויות מול חח"י רשות החשמל וכל רשות מוסמכת לשם תחילת הזרמת חשמל לרשת החשמל הארצית, והפעלה מסחרית של המתקן	3
----	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---

3.2. ארכה ללוחות הזמנים לפיתוח והקמת המתקן

3.2.1. היזם יודיע לחברה בכתב על כל חריגה או חריגה אפשרית מלוחות הזמנים הקבועים בסעיף 3.1 לעיל, מיד עם היוודע לו על כך או שהיה אמור לדעת על כך.

3.2.2. מבלי לגרוע מהתחייבות היזם לעמידה בלוחות הזמנים על פי הסכם זה, היה ונדרש ליזם פרק זמן נוסף להשלמת המחויבויות הקבועות שלעיל, יגיש היזם הודעה מפורטת בכתב לחברה, לעניין פרק הזמן הנוסף המבוקש והסיבות לכך. החברה תעניק ליזם הארכה להשלמת אחת (או יותר) מאבני הדרך שלעיל, כמפורט בסעיף 3.2.3 להלן (להלן – **תקופת הארכה**).

3.2.3. משכה המירבי של תקופת הארכה, בגין כל בקשות היזם, באופן מצטבר, לא תעלה על 18 חודשים, בסך הכל, מהמועד הקבוע להשלמת אבן דרך מספר 3. מבלי לגרוע מהאמור, ובכפוף להתרחשות נסיבות חריגות כפי שתקבע החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי, רשאית היא להעניק ליזם הארכה נוספת לתקופה שתחליט בכפוף להגשת בקשה מנומקת בכתב ולשיקול דעתה הבלעדי.

3.2.4. למען הסר ספק, תקופת ההתקשרות לא תעלה על 24 שנים ו-11 חודשים, לרבות בשל תקופות/ות הארכה.

3.2.5. בנסיבות בהן תעניק החברה ליזם תקופת הארכה, ישלם היזם לחברה דמי אופצייה בהתאם להצעת המחיר שלו עבור תקופת הארכה. המענקים ישולמו לחברה במועד המעודכן (המוארך).

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

הסכם התקשרות

מכוח זכייה במכרז מ/פ/1603/25

לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל בסוללות

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).

הסכם התקשרות

מכוח זכייה במכרז מ/פ/1603/25

לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל בסוללות

- 4.13. היזם מצהיר כי הוא בקיא ומצוי בתחום נשוא התחייבויותיו על פי הסכם זה וכי בדק את כל הנדרש לעניין זה. אם מסיבה כלשהי לא קיבל היזם היתר ו/או אישור לצורך קיום התחייבויותיו על פי הסכם זה במקרקעין ו/או בקשר למתקן, לא יהיה בכך כדי לפטור את היזם מחיוביו על פי הסכם זה, לרבות תשלום דמי האופציה ו/או 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 לזים 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

הסכם התקשרות

מכוח זכייה במכרז מ/פ/1603/25

לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל בסוללות

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. ידוע לו כי בכפוף לכך שהמתקן או זכויות היזם לפי ההסכם לא ייפגעו, רשאית החברה 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, לתקופת השימוש המפורטות להלן:

5.2. **תקופת הפיתוח.** תחל במועד חתימת החברה על הסכם זה ותסתיים במועד עליית היזם למקרקעין לצרכי תחילת עבודות ההקמה של המתקן (לרבות עבודות מקדימות). מחוייבויות היזם בתקופה זו מפורטות, בין היתר, בסעיף 7 להלן.

5.3. **תקופת ההקמה.** תחל במועד עליית היזם למקרקעין לצרכי תחילת עבודות הקמת המתקן (לרבות עבודות מקדימות), ותסתיים עם תחילת הזרמת חשמל לרשת הארצית מהמתקן, בכפוף לכך שהשלים היזם את כלל התחייבויותיו כלפי חח"י, רשות החשמל וכל רשות מוסמכת רלוונטית לצורך ההפעלה המסחרית. מחוייבויות היזם בתקופה זו מפורטות, בין היתר, בסעיף 8 להלן.

5.4. **משך תקופת הפיתוח וההקמה (ביחד)** לא תעלה על 48 חודשים ממועד חתימת החברה על

הסכם התקשרות

מכוח זכייה במכרז מ/פ/1603/25

לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל בסוללות

הסכם זה, למעט בנסיבות בהן אושרה ליזם תקופת הארכה, כמפורט בסעיף 3.2 לעיל.

5.5. **תקופת ההפעלה המסחרית.** תחל במועד העמידה בכלל התחייבויות מול חח"י ורשות החשמל, תחילת הזרמת חשמל לרשת הארצית, ותימשך 24 שנים ו- 11 חודשים **בניכוי** משך תקופת הפיתוח ותקופת ההקמה (לרבות הארכה, אם ניתנה), כפי שהיו בפועל.

5.6. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 5.5 לעיל, רשאי היזם להציג למזמינה אישור בלתי מסוייג בכתב מאת רשות המיסים לפיו תקופת הפיתוח ו/או תקופת ההקמה לא ייספרו במניין התקופות המחייבות במס שבח/מס רכישה בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין (התקופה שרשות המיסים תאשר כדי לא תיספר לעניין החיוב במס שבח/רכישה יקראו בסעיף זה בלבד - **התקופה שלא נספרה**). בנסיבות בהן יתקבל אישור כאמור מטעם רשות המיסים: (1) תוארך תקופת ההפעלה המסחרית במשך "התקופה שלא נספרה"; (2) יהיה היזם רשאי להמשיך ולהפעיל את המתקן עד לתום התקופה המסחרית "המוארכת", בכפוף לכל התנאים הקבועים בהסכם זה וללא שינוי, (למעט הארכת משכה של תקופת ההפעלה המסחרית).

ניתן להציג אישור כאמור מאת רשות המיסים, לכל המאוחר, טרם חלוף 20 שנים ממועד חתימת המזמינה על הסכם זה.

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

5.8. 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.

5.9. 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 26 להלן.

6. מועד מסירת החזקה במקרקעין

6.1. החברה תמסור ליזם את החזקה במקרקעין במועד הנקוב בהודעה שישלח היזם לחברה בכתב. הודעת היזם תישלח לפחות 6 חודשים בטרם המועד המבוקש לקבלת החזקה.

6.2. החברה תמסור את החזקה במקרקעין בכפוף למילוי כל התנאים שלהלן, במצטבר:

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

6.2.2. מסירת ערבויות ביצוע לידי החברה;

הסכם התקשרות
מכוח זכייה במכרז מ/פ/1603/25
לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל
בסוללות
6.2.3. מסירת כל מסמך או מידע נוסף שתדרוש החברה.

6.3. זכויות היזם במקרקעין יהיו בהתאם לקבוע בסעיף 13 להלן.

6.4. הצדדים רשאים להסכים על שינוי המועד בהעברת החזקה במקרקעין.

7. תכולה להשלמה בתקופת הפיתוח

ככלל, במהלך בתקופת הפיתוח יידרש היזם להשלים את המחויבויות הבאות: (1) לקבל "תשובת מחלק", כאמור בסעיף 3.1 לעיל; (2) להשלים את פיתוח, תכנון ורישוי המתקן בהתאם לדרישות כל דין וכמפורט בהסכם זה לעיל ולהלן; (3) לשלם לחברה דמי אופצייה ומענקים בהתאם להצעתו הכספית המצורפת **כנספח ב'** להסכם לתקופת הפיתוח. מלוא מחויבויות היזם בתקופה זו מנויות בכלל מסמכי המכרז וההסכם, ואין באמור בסעיף זה כדי למצותן.

7.1. תשובת מחלק

7.1.1. לכל המאוחר בתוך 18 חודשים, בתוספת תקופת הארכה הקבועה בסעיף 3.2 לעיל (ככל וניתנה) ממועד חתימת המזמינה על הסכם ההתקשרות, יידרש היזם לקבל "תשובת מחלק" מחברת החשמל לישראל. "תשובת מחלק" מפרטת, בין היתר, את גודל המתקן המאושר ומועד חיבורו לרשת, כמו-גם מגבלות (ככל שישנן) על הזרמת החשמל לרשת החשמל הארצית, האסדרה הרלוונטית, התעריפים החלים, ועוד.

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

7.1.3. לצורך סעיף 7.1 זה, יחולו ההגדרות הבאות:

7.1.3.1. "תשובת מחלק בחסר" - שינוי בין האמור בתשובת המחלק לבין מאפייני המתקן כפי שפורטו במסגרת התכנית העסקית (המצורפת **כנספח ו'** להסכם), כך שתשובת המחלק תהא "שלילית" ו/או "חלקית" ו/או "מוגבלת".

7.1.3.2. "תשובת מחלק חיובית מאוחרת" – ללא שינוי בין האמור בתשובת המחלק לבין מאפייני המתקן כפי שפורטו במסגרת התכנית העסקית (המצורפת **כנספח ו'** להסכם), אולם חיבור המתקן לרשת החשמל הוא במועד מאוחר לזה הקבוע בסעיף 3 לעיל, לרבות תקופת הארכה הראשונה הכלולה בסעיף של 18 חודשים.

7.1.4. ככל ובמסגרת לוחות הזמנים הקבועים בסעיף 7.1.1 לעיל תתקבל "תשובת מחלק בחסר"; או לא תתקבל "תשובת מחלק", תעמוד לכל אחד מהצדדים זכות, חד צדדית, לסיים את ההתקשרות. עם סיום ההתקשרות כאמור (גם אם התקבלה "תשובת מחלק בחסר"): (1) יחולו הוראות סעיף 24 להלן; (2) היזם לא יהיה זכאי היזם לסעד כלשהו; (3) היזם לא יהיה זכאי להחזר הוצאות; (4) לא יושבו התשלומים ששולמו ע"י היזם לחברה (ע"פ סעיף 12 להלן) עד למועד ביטול ההסכם.

הסכם התקשרות

מכוח זכייה במכרז מ/פ/1603/25

לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל בסוללות

7.1.5. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 7.1.3, בנסיבות בהן תתקבל תשובת מחלק בחסר והיזם יבקש להמשיך בהתקשרות ולקדם את המתקן, יגיש לחברה, תוך 21 ימים ממועד קבלת תשובת מחלק בחסר, תוכנית עסקית והצעת מחיר מעודכנות ומנומקות לאור פרטי תשובת המחלק בחסר וכן כל מסמך ו/או מידע נוסף שתדרוש החברה. החברה תחליט, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, האם לבטל את ההתקשרות בהתאם לסעיף 7.1.3 לעיל או לאפשר ליזם לקדם את המתקן בהתאם למסמכים שיגיש היזם ו/או בכפוף לתיקונים. החלטת החברה בנושא קידום המתקן או ביטול ההתקשרות תגבר על עמדת היזם ותהא סופית.

7.1.6. ככל ובמסגרת לוחות הזמנים הקבועים בסעיף 7.1.1 לעיל תתקבל "תשובת מחלק חיובית מאוחרת", תעמוד לכל אחד מהצדדים זכות, חד צדדית, לסיים את ההתקשרות, כדלקמן:

7.1.6.1. בנסיבות בהן בחרה החברה בחרה שלא להמשיך את ההתקשרות: (1) יחולו הוראות סעיף 24 להלן; (2) היזם לא יהיה זכאי היזם לסעד כלשהו; (3) היזם לא יהיה זכאי להחזר הוצאות; (4) יושבו התשלומים ששולמו ע"י היזם לחברה (ע"פ סעיף 12 להלן) עד למועד ביטול ההסכם;

7.1.6.2. בנסיבות בהן בחר היזם בחר שלא להמשיך את ההתקשרות: (1) יחולו הוראות סעיף 24 להלן; (2) היזם לא יהיה זכאי היזם לסעד כלשהו; (3) היזם לא יהיה זכאי להחזר הוצאות; (4) לא יושבו התשלומים ששולמו ע"י היזם לחברה (ע"פ סעיף 12 להלן) עד למועד ביטול ההסכם;

מבלי לגרוע מהאמור, וככל והצדדים מעוניינים בהמשיך ההתקשרות, "תקופת התכנון והקמה" תתארך בהתאם ללוח החדש. במסגרת תקופה זו ימשיכו לחול הוראות ההסכם, בשינויים המחוייבים.

7.2. תכנון המתקן

7.2.1. היזם יתכנן ויקים את המתקן בהתאם להוראות הדין, להוראות הסכם, הצעתו למכרז נספחיו, ובכפוף ללוח הזמנים המפורט בסעיף 3 לעיל.

7.2.2. 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.

7.2.3. 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 עברו בקשר למתקן ולהסכם זה יועבר עותק לחברה.

7.2.4. בכל עת על פי דרישת החברה, יעביר היזם את האמור לידי החברה. בתקופת

הסכם התקשרות

מכוח זכייה במכרז מ/פ/1603/25

לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל בסוללות

ההפעלה המסחרית, המסמכים והמידע המפורטים בסעיף 7.2.3 לעיל ישמרו גם במתקן.

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

7.2.6. 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'.

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

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

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

7.2.10. 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. 3 ימים לאחר חתימת החברה על ההסכם, ימסור היזם לחברה את זהות הנציג מטעמו. כל שינוי בזהות הנציג כאמור יהיה כפוף לקבלת אישור החברה בכתב ומראש.

7.2.11. 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.

7.3. היתר בנייה

7.3.1. תוך 24 חודשים בתוספת תקופת הארכה הקבועה בסעיף 3.2 לעיל (ככל וניתנה), לכל המאוחר, ממועד חתימת המזמינה על הסכם ההתקשרות, יידרש היזם לקבל "היתר בנייה".

7.3.2. בהתאם להצעתו הכספית של היזם (המצורפת כנספח ב' להסכם) ישלם היזם לחברה מענק "היתר בנייה" במועד קבלת "היתר בנייה" מהרשות המוסמכת (ככל ורלוונטי).

7.3.3. ככל ולא יתקבל "היתר בנייה" עד למועד הקבוע בסעיף 7.3.1 לעיל, תעמוד לכל אחד מהצדדים זכות, חד צדדית, לסיים את ההתקשרות. עם סיום ההתקשרות כאמור: (1) יחולו הוראות סעיף 24 להלן; (2) היזם לא יהיה זכאי היזם לסעד כלשהו; (3) היזם לא יהיה זכאי להחזר הוצאות; (4) לא יושבו התשלומים ששולמו ע"י היזם לחברה (ע"פ סעיף 12 להלן) עד למועד ביטול ההסכם.

הסכם התקשרות
מכוח זכייה במכרז מ/פ/1603/25
לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל
בסוללות

8. תכולות עבודה בתקופת ההקמה

ככלל, במהלך תקופת ההקמה יידרש היזם להשלים את המחויבויות הבאות: (1) להשלים את עבודות ההקמה של המתקן ולחברו לרשת החשמל, לרבות רכישת והגעת הציוד לאתר, התקנת הציוד, חיבור המתקן לרשת וקבלת האישורים הרגולטוריים הנדרשים לשם הזרמת החשמל לרשת; (2) לשלם לחברה דמי אופצייה ומענקים בהתאם להצעתו הכספית המצורפת **כנספח ב'** להסכם לתקופת ההקמה. מלוא מחויבויות היזם בתקופה זו מנויות בכלל מסמכי המכרז וההסכם, ואין באמור בסעיף זה כדי למצותן.

8.1. הקמת המתקן

8.1.1. 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 (כמפורט בסעיף 6 לעיל).

8.1.2. 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.

8.1.3. 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.

8.1.4. 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 בטיחון, וכפוף לכך שהפסקה כאמור אינה נובעת ממעשה או מחדל של היזם, יוארכו לוחות הזמנים בהתאם.

8.1.5. 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.

8.1.6. היזם יישא באחריות זהה לזו המוטלת על "קבלן ראשי" ו"מבצע בניה" בפקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), התש"ל - 1970 ובתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה), התשמ"ח - 1988, ככל שמי מאלה חלות ביחס לעבודות נשוא הסכם זה,

הסכם התקשרות

מכוח זכייה במכרז מ/פ/1603/25

לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל בסוללות

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.

8.1.7. 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.

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

8.1.9. 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").

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

9. שינויים בתקופת הפיתוח וההקמה

9.1. מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 7.1.3 - 7.1.5, בנסיבות בהן צפוי להשתנות הספק המתקן לעמות מאפייני המתקן שפורטו במסגרת התכנית העסקית (המצורפת כנספח ו' להסכם), בין אם ביוזמת היזם ובין אם לאו, יחולו ההוראות שלהלן:

9.1.1. בנסיבות בהן צפוי כי יקטן הספק ו/או קיבולת המתקן – ימשיך היזם לשלם לחברה את מלוא התשלומים (הקבועים והמענקים) ללא שינוי מהתמורה הקבועה בהצעת המחיר (המצורפת כנספח ב' להסכם), למעט אם חלו הנסיבות הקבועות בסעיפים 7.1.3 או 7.1.5 לעיל;

9.1.2. בנסיבות בהן צפוי כי יגדל הספק ו/או קיבולת המתקן - ימשיך היזם לשלם לחברה את מלוא התשלומים (הקבועים והמענקים) ללא שינוי מהתמורה

הסכם התקשרות

מכוח זכייה במכרז מ/פ/1603/25

לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל בסוללות

הקבועה בהצעת המחיר (המצורפת כנספח ב' להסכם). יובהר כי במקרה זה, תשלומים במסגרת המנגנון לחלוקה בהכנסות, יגדלו בהתאם לגידול בהכנסות המתקן לאור הגדלתו.

10. תכולות לביצוע בתקופת ההפעלה

10.1. בתקופת ההפעלה יידרש היזם לספק לחברה נתונים על ביצועי המתקן והעמידה ביעדי התוכנית העסקית שהגיש בהצעתו למכרז (במידה והצעתו כוללת מנגנון חלוקה בהכנסות) בהתאם לסעיף 12 להלן, ולשלם לחברה דמי שימוש, מענקים, וחלק מהכנסות המתקן בהתאם להצעתו הכספית המצורפת כנספח ב' להסכם.

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

10.3. 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.

10.4. 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.

תחזוקת המתקן

10.5. היזם הוא האחראי הבלעדי לתחזוקה (שוטפת, מונעת, כבדה, וכל סוגי התחזוקה הרלוונטיים), 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'.

11. דיווחים

היזם יגיש לחברה דיווחים כמפורט להלן:

11.1. דיווחים בתקופת פיתוח והקמה.

11.1.1. היזם ידווח לחברה בכל חצי שנה (ממועד חתימת החברה על ההסכם) על התקדמותו בפיתוח והקמת המתקן, בהתאם להתחייבויותיו לפי הסכם.

11.1.2. בנוסף, נדרש היזם להודיע לחברה, לאלתר, בכל אחד מהאירועים הבאים:

11.1.2.1. במועד קבלת "תשובת מחלק";

11.1.2.2. במועד קבלת היתר בנייה;

11.1.2.3. במועד "סיגירה פיננסית";

הסכם התקשרות

מכוח זכייה במכרז מ/פ/1603/25

לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל בסוללות

11.1.2.4. במועד תחילת עבודות ההקמה בתא שטח (לרבות עבודות מקדימות);

11.1.2.5. במועד העלייה על הקרקע;

11.1.2.6. במועד תחילת הזרמת החשמל מהמתקן;

11.1.2.7. עם השלמת מלוא התחייבויות היזם המפורטות בסעיף 7 לעיל;

11.1.2.8. עם השלמת מלוא התחייבויות היזם המפורטות בסעיף 8 לעיל.

11.2. דיווחים בתקופת ההפעלה.

11.2.1. עד 14 ימי עסקים מתום כל שנה קלנדרית ממועד הפעלת המתקן את הנתונים הבאים היזם יגיש לחברה דו"ח מפורט אשר יכלול (1) אירועי תחזוקה מהותיים (2) אירועי ביטוח ככל ויהיו (3) כל מידע רלוונטי נוסף ו/או נתונים רלוונטיים נוספים שתדרוש החברה.

כמו כן, ואם הצעת היזם למכרז כללה "חלוקה בהכנסות" יידרש היזם להמציא לחברה, עד 14 ימי עסקים מתום כל שנה קלנדרית ממועד הפעלת המתקן את הנתונים הבאים: (1) כמויות החשמל בקוט"ש שיוצרו ע"י מתקן; (2) הכנסות שהניב המתקן בחלוקה למש"בים כהגדרתם בתקנות משק החשמל; (3) הספק/קיבולת המתקן המדויקת (לאחר חישוב שיעור הדגדרציה שחל בפועל); (4) שיעור זמינות המתקן בשנה החולפת.

12. תשלום תמורה מטעם היזם לחברה

12.1. 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**).

12.2. דמי אופציה רבעוניים בתקופת הפיתוח, בסך של _____ ₪ (ללא מע"מ), ישולמו למזמינה על ידי היזם בתום כל רבעון קלנדרי, החל ממועד חתימת המזמינה על הסכם זה.

12.3. דמי אופציה רבעוניים בתקופת ההקמה, בסך של _____ ₪ (ללא מע"מ), ישולמו למזמינה על ידי היזם בתום כל רבעון קלנדרי, החל מהשלמת מחויבויות היזם על פי סעיף 7 לעיל ועליית היזם למקרקעין לצרכי תחילת עבודות הקמת המתקן (לרבות עבודות מקדימות).

12.4. דמי שימוש רבעוניים בתקופת ההפעלה המסחרית, בסך של _____ ₪ (ללא מע"מ), ישולמו למזמינה על ידי היזם בתום כל רבעון קלנדרי, החל מהשלמת מחויבויות היזם על פי סעיף 8 לעיל והזרמת חשמל לרשת הארצית מהמתקן.

12.5. מענק חתימה בסך של _____ ₪ (ללא מע"מ) שישולם למזמינה על ידי היזם במועד חתימתה על הסכם ההתקשרות.

12.6. מענק תשובת מחלק בסך של _____ ₪ (ללא מע"מ) שישולם למזמינה על ידי היזם במועד קבלת "תשובת מחלק" מהרשות המוסמכת.

הסכם התקשרות

מכוח זכייה במכרז מפ/1603/25

לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל בסוללות

- 12.7. מענק היתר בניה בסך של _____ ₪ (ללא מע"מ) שישולם למזמינה על ידי היזם במועד קבלת "היתר בניה" מהרשות המוסמכת.
- 12.8. מענק סגירה פיננסית בסך של _____ ₪ (ללא מע"מ) שישולם למזמינה על ידי היזם במועד החתימה על הסכמי המימון לצורך הקמת המתקן.
- 12.9. מענק עליה על הקרקע/תחילת הקמה בסך של _____ ₪ (ללא מע"מ) שישולם למזמינה על ידי היזם במועד תחילת עבודות ההקמה במקרקעין.
- 12.10. מענק הפעלה מסחרית בסך של _____ ₪ (ללא מע"מ) שישולם למזמינה על ידי היזם במועד תחילת הזרמת החשמל לרשת הארצית מהמתקן.
- 12.11. 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.
- יובהר כי במידה וההכנסות בפועל נמוכות מהסכום הנקוב בתוכנית העסקית תחת "הכנסה שנתית מינימלית לתקופת ההפעלה המסחרית", ישלם היזם לחברה את הגבוה מבין: (1) 85% מסך ההכנסה השנתית המינימלית כפול שיעור החלוקה בהכנסות המתקן לפי הצעת המחיר; או (2) סך ההכנסה השנתית בפועל כפול שיעור החלוקה בהכנסות המתקן לפי הצעת המחיר.
- 12.12. התשלומים המפורטים בסעיפים 12.1 - 12.10 לעיל ישולמו לחברה בתנאי תשלום של שוטף+60 מהמועד בו תמציא המזמינה חשבונית ערוכה כדין לזיז. התשלומים המפורטים בסעיף 12.11 לעיל ישולמו לחברה אחת לשנה, 30 יום ממועד סיום שנה קלנדרית, החל ממועד תחילת ההפעלה המסחרית כהגדרתה לעיל.
- 12.13. 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.
- 12.14. בכל מקרה בו יפגר היזם בתשלום תמורה כלשהי המגיעה לחברה, יהיה היזם חייב לשלם לחברה את הסכום שבפיגור בצירוף ריבית פיגורים (כהגדרתה לעיל), וזאת החל מהיום האחד-עשר לפיגור ועד למועד התשלום בפועל, כולל.
- 12.15. תשלום התמורה או כל תשלום אחר החל על היזם על פי הסכם זה, במלואם ובמועדם, הוא תנאי עיקרי של הסכם זה. פיגר היזם בתשלום כלשהו פיגור העולה על 30 ימים, 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 ו/או כל סעד אחר המפורט בסעיף 25 להלן.
- 12.16. 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

הסכם התקשרות
מכוח זכייה במכרז מ/פ/1603/25
לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל
בסוללות
המוענקת ליזם כאמור בהסכם זה.

הצמדה

12.17.12. למעט התמורה הקבועה בסעיף 12.11 לעיל, כל תשלום (מכל מין וסוג שהוא) שהיזם התחייב או ישלם לחברה, לרבות דמי האופציה ו/או השימוש יישאו בנוסף הפרשי הצמדה בייחס לעליות מדד המחירים לצרכן שפרסמה החברה בהודעת הבהרה 5 (להלן - **מדד הבסיס**), בהתאם לתנאי החישוב כדלקמן:

12.17.1. 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

12.17.2. 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 במועדו - ישולם על פי המדד הידוע במועד התשלום המקורי, או במועד התשלום בפועל או על פי מדד הבסיס - לפי הגבוה מבניהם.

12.17.3. 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 ויופסק 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.

12.17.4. ההתחשבות בגין הפרשי הצמדה תיערך אחת לרבעון קלנדרי והיזם ישלם לחברה את הפרשי הצמדה בנוסף לדמי האופציה ו/או השימוש בהתאם למנגנון הצמדה שבסעיף זה.

מסים ותשלומים אחרים

12.18. 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:

12.18.1. 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;

12.18.2. חיוב בתאגיד המים המקומי;

12.18.3. חיוב בחברת החשמל;

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

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

12.18.6. היזם מתחייב, בתוך 30 ימים ממועד החתימה על הסכם זה, להעביר את

הסכם התקשרות

מכוח זכייה במכרז מ/פ/1603/25

לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל בסוללות

החייבים המתוארים בסעיף זה על שמו, ולהעביר לחברה את אישור העברת החשבונות כאמור על-שם היזם.

12.19. 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.

12.20. 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.

12.21. 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, יחויבו על שמו ואלה ישולמו על ידו ישירות לרשויות ולגופים כאמור ובמועד.

12.22. היזם ימציא לחברה אישורים מהעירייה הרלוונטית, 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.

12.23. בתום תקופת ההתקשרות יודיע היזם לרשויות ולגופים הנזכרים לעיל על סיום ההתקשרות ועל כך שהמונים הרלוונטיים אינם משמשים אותו עוד.

12.24. 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

12.25. 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

12.26. 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.

12.27. 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.

הסכם התקשרות

מכוח זכייה במכרז מ/פ/1603/25

לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל בסוללות

12.28. ביצוע התשלומים החלים על היזם כמפורט לעיל, הוא תנאי יסודי בהסכם אשר הפרתו תיחשב הפרה יסודית.

12.29. **מס ערך מוסף (להלן - מע"מ, ככל שחל)**

12.29.1. היזם יישא בעלויות המע"מ.

12.29.2. כל התשלומים המוזכרים לעיל בסעיף 12 לעיל 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.

12.29.3. החברה תמציא ליזם אישור על העברת התשלום לרשויות המע"מ.

12.29.4. היזם מתחייב לשלם לחברה את הפרשי סכום המע"מ הנובעים מעלית שיעור המע"מ, אם תחול עליה כאמור.

12.29.5. 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.

12.29.6. 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 12.18 לעיל.

12.29.7. 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.

12.29.8. לחברה תהא הזכות לדרוש ולקבל מאת היזם, בכל עת, את כל הקבלות והאישורים המוכיחים, כי היזם פרע את כל התשלומים המוטלים עליו.

12.29.9. 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. חשבונית החברה יהוו הוכחה מכרעת על גובה תשלומים אלה.

13. הזכויות במקרקעין

13.1. הואיל והמקרקעין יועמדו לשימוש היזם ל"שימוש המותר" בלבד (כהגדרתו בסעיף 2 לעיל), מובהר ומוסכם בזה כי הבקשות לקבלת היתרים תכנוניים ואחרים, ככל שיידרשו 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.

13.2. היה ותקום מניעה משפטית להגשת הבקשות להיתרים על ידי היזם, והואיל והזכויות

הסכם התקשרות

מכוח זכייה במכרז מ/פ/1603/25

לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל בסוללות

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.

13.3. 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.

13.4. 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 לקבל תנאי או דרישה כאמור, אם עשויה להיות לה השפעה לרעה על החברה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה, והיזם מוותר מראש על כל טענה או תביעה כנגד החברה אם וככל שלא יושג על ידן היתר, הסכמה או אישור כלשהם.

14. איסור על העברת הזכויות במקרקעין ו/או במתקן

14.1. 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.

14.2. 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.

14.3. זכויותיו של היזם מכוח חוזה זה, כולן או מקצתן, אסורות בשעבוד מסוג כלשהו או מדרגה כלשהי, למעט אם התקבל אישור המזמינה בכתב ומראש.

14.4. עשה היזם פעולה מן הפעולות האמורות, תהא זו הפרה של החוזה ויחולו הוראות סעיף 24 להלן.

15. 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 לשיעור 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.

16. רישיונות והיתרים

16.1. היזם מתחייב כי יפעל במקרקעין בהתאם להוראות כל דין.

הסכם התקשרות

מכוח זכייה במכרז מ/פ/1603/25

לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל בסוללות

16.2. 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 כזה או אחר מאת כל רשות מוסמכת.

16.3. אם הרשות המוסמכת כלשהי 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.

16.4. 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.

16.5. על היזם לדאוג במשך כל תקופת ההתקשרות לחידוש הרשיונות והאישורים הדרושים, כך שהקמה והפעלה של המתקן (כהגדרתה במבוא לעיל) 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.

16.6. לא החל היזם את פעילותו על פי הסכם זה, 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.

16.7. היזם מוותר בזאת מראש ובמפורש על כל טענת אי התאמה, ועל טענת ברירה מחמת מום ו/או פגם לאחר ראיה, ו/או על טענת ברירה אחרת כלשהי בגין המקרקעין.

16.8. היה ותוגש תביעה נגד החברה בגין שימוש היזם במקרקעין שלא בהתאם לחוק ו/או תוך חריגה ו/או סטייה מהוראות 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 ליזם על מועד קיום ההליך המשפטי נגדה על-מנת לאפשר ליזם להתגונן בשמו הוא כנגד הליך כאמור.

17. אחזקת המקרקעין והשימוש בהם

17.1. השימוש במקרקעין ייעשה אך ורק לצורך ה"שימוש המותר" הקבוע בסעיף 2 לעיל.

17.2. היזם מתחייב לשמור על מצב טוב ותקין של המקרקעין, להשתמש בהם בהירות 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

הסכם התקשרות
מכוח זכייה במכרז מ/פ/1603/25
לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל
בסוללות

מן המקרקעין וסביבתם.

17.3. על היזם להשתמש במקרקעין באופן שלא יגרום כל נזק, טרדה, או אי נעימות לאחר או לאחרים.

18. ביקורת במקרקעין

18.1. הזכות בידי החברה להיכנס למקרקעין לרבות כל הבנוי עליה, על ידי באי כוחה ושליחיה ועפ"י תאום מראש עם היזם, 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 מהיזם לבצעם כשהם באחריותו ע"פ החוזה ו/או כדי להראות את המקרקעין ו/או המתקן לכל צד ג'.

19. אחריות בניזיקין

19.1. היזם 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.

19.2. היזם 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.

19.3. החברה לא תשא בכל אחריות לנזקים שייגרמו עקב מעשה ו/או מחדל של היזם, או עקב החזקה ו/או השימוש של היזם במקרקעין ו/או במתקן, לגוף ו/או לרכוש של צד שלישי כלשהו, לרבות היזם ו/או מבקריו ו/או מוזמניו ו/או כל אדם אחר אשר יימצא במקרקעין, והיזם 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.

19.4. היזם לבדו יישא באחריות לכל אובדן ו/או נזק שייגרמו למקרקעין ו/או למתקן ו/או לתכולותיו 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 היזם.

19.5. היזם מתחייב לפצות ו/או לשפות את החברה בגין כל הוצאה שתגרם לה עקב אירוע שיגרם בנסיבות המורות על חבותו כאמור לעיל, בתוך 60 יום מיום דרישתה הראשונה בכתב, ולרבות בגין הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד.

19.6. היזם מתחייב לפצות ו/או לשפות את החברה בגין כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לה בשל תביעה שתוגש נגדה, אזרחית 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 19.1 לעיל. החברה תודיע ליזם על תביעות

הסכם התקשרות

מכוח זכייה במכרז מ/פ/1603/25

לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל בסוללות

ו/או דרישות כנגדה, וזאת תוך 7 ימי עסקים 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.

19.7. 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.

19.8. 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.

19.9. היזם מתחייב בזה להשיב לחברה כל סכום שהוצא על ידה בקשר לכך, במועד הקבוע בסעיף 19.6 לעיל. החל מהיום העשירי בו יאחר היזם בתשלום כאמור, יחוייב הוא גם בריבית פיגורים חשכ"ל. חשבונות החברה על גובה הוצאות אלה יהוו הוכחה מכרעת והיזם מתחייב לשלם מיד עם דרישתה הראשונה.

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

19.11. 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 תחוייב בהם או ייקנס בהם.

19.12. 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.

20. אי תחולת חוק הגנת הדייר ותקנותיו

20.1. 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 מושא 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.

20.2. 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.

הסכם התקשרות

מכוח זכייה במכרז מ/פ/1603/25

לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל בסוללות

20.3. 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.

21. ביטוח

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

21.2. 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.

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

21.4. 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.

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 הפעלה, 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

הסכם התקשרות

מכוח זכייה במכרז מ/פ/1603/25

לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל בסוללות

בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ג'** או בנוסח שיקבע ע"י החברה מעת לעת, בסך השווה ל-100,000 ש"ח, ללא מע"מ (להלן - **ערבות הפעלה**).

22.7. ערבות הפעלה זו תעמוד בתוקפה למשך 180 ימים מתום תקופת ההתקשרות או ביטולה ותחודש אוטומטית במקרה של הפרה לפרק זמן זהה על ידי הבנק.

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 הפעלה 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, בכפוף לכך שניתנה ליזם התראה בכתב של 7 ימים לצורך תיקון ההפרה, 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 מומשה חלקה תוך 7 ימים לאחר שנמסרה על כך ליזם הודעה, 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.

הסכם התקשרות

מכוח זכייה במכרז מ/פ/1603/25

לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל בסוללות

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 האופציה ו/או 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 הוראותיה האחרות של ההסכם ו/או לקזז או להפחית סכומים אותם חייב היזם לחברה על פי הסכם זה, מכל תשלום אחר המגיע ליזם מהחברה.

22.22. מנפיק הערבות הינה חברה העונה על דרישות תכס 7.3.3.

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 עליון 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.

הסכם התקשרות

מכוח זכייה במכרז מ/פ/1603/25

לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל בסוללות

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 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, סיוס, 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.

23.4. 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 שלזים תהיה כל טענה או זכות תביעה כלפי החברה בקשר עם הסכם זה או ביטולו ו/או פעולות שנעשו מכוחו.

הסכם התקשרות
מכוח זכייה במכרז מ/פ/1603/25
לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל
בסוללות

24. פקיעת תקופת ההתקשרות

- 24.1. השבת המקרקעין לחברה תעשה כשהוא במצב תקין וראוי לשימוש.
- 24.2. לא יאוחר מ-120 ימים מתום תקופת ההתקשרות יוחזרו המקרקעין לחברה ו/או לכל צד שלישי שעליו תורה - כשהוא פנוי ונקי מכל חפץ, מתקן, ציוד, מאדם או חפץ או זכות של צד ג' - ללא פסולת ו/או בורות ו/או חורים בתשתיות ו/או פגמים באיטום ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או כבלי חשמל חשופים וכו'. וזאת, למעט אם בחרה החברה לרכוש את המתקן או כל חלק ממנו.
- 24.3. ככל ולא קיים היזם את הוראות סעיף 24.2 לעיל, רשאית החברה לבצע זאת בעצמה או באמצעות צד ג', בהתאם למפורט בסעיף 25.1.2.1 להלן.

25. ביטול ההסכם על ידי החברה

- 25.1. מבלי לגרוע מזכותה לסעדים אחרים ו/או נוספים לפי כל דין, לפי העניין, בכל אחד מהמקרים המפורטים בסעיף 25.2 להלן, תהא החברה זכאית לאחד או יותר מהסעדים הבאים:
- 25.1.1. ראשית, יבוטל ההסכם וכן באחריות היזם להחזיר לחברה את המקרקעין ו/או לכל צד שלישי שעליו תורה - לאלתר - כשהוא פנוי ונקי מכל חפץ, מתקן, ציוד, מאדם או חפץ או זכות של צד ג' - ללא פסולת ו/או בורות ו/או חורים בתשתיות ו/או פגמים באיטום ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או כבלי חשמל חשופים וכו'.
- 25.1.2. ככל ולא קיים היזם את הוראות סעיף 25.1.1 לעיל יעמדו לחברה הסעדים הבאים:
- 25.1.2.1. החברה רשאית לסלק את המתקן בעצמה או באמצעות צד ג', על חשבון היזם בתוספת תקורות של 12% ; ו/או
- 25.1.2.2. להפעיל במקום היזם את המתקן או להשתמש בו ו/או בכל החומרים, הציוד והמתקנים שהובאו על ידי היזם ; ו/או
- 25.1.2.3. למכור את המתקן ו/או עודפי החומרים ואת הציוד והמתקנים האמורים ולהשתמש בתמורתם לכיסוי כל סכום המגיע לחברה מהיזם לפי ההסכם.
- 25.1.3. בנוסף לאמור, ומבלי לגרוע, זכאית החברה לקבל פיצוי מוסכם בהתאם לתקופה בה התגבש המקרה המפורט בסעיף 25.2 :
- 25.1.3.1. בתקופת ההקמה והפיתוח – על היזם לשלם פיצוי מוסכם השווה לדמי שימוש בגין 4 שנות הפעלה המסחרית וכן לשלם לחברה את מלוא המענקים שהיו אמורים להיות משולמים לחברה בתקופת ההקמה והפיתוח (שטרם שולמו) – והכל, בהתאם להצעתו הכספית של היזם (נספח ב' להסכם) ;

הסכם התקשרות

מכוח זכייה במכרז מ/פ/1603/25

לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל בסוללות

25.1.3.2. בתקופת ההפעלה המסחרית – על היזם לשלם פיצוי מוסכם השווה לדמי שימוש בגין 4 שנות הפעלה המסחרית, וכן לשלם לחברה את המענקים שהיו אמורים להיות משולמים לחברה בתקופת ההפעלה המסחרית (שטרם שולמו) - הכל, בהתאם להצעתו הכספית של היזם (נספח ב' להסכם).

25.2. ואלה המקרים :

25.2.1. לא החלה ההפעלה המסחרית של המתקן בחלוף 48 חודשים ממועד חתימת החברה על הסכם זה, בתוספת הארכות הקבועות בסעיף 3.2 לעיל, שאושרו על ידי המזמינה, אם אושרו.

25.2.2. כשהיזם מפסיק את ההפעלה ללא הרשאה בכתב מהמזמינה ואינו מצייט תוך 72 שעות או פרק זמן ארוך יותר שיקבע ע"י המזמינה לפי שיקול דעתה ובהתאם לנסיבות העניין להוראות בכתב מהמזמינה להתחיל או להמשיך בהפעלת המתקן.

25.2.3. שהיזם מתעכב בתשלום תמורה למזמינה בפרק זמן של 30 ימים ומעלה, לעמת פרק הזמן הקבוע בסעיף 12.12 לעיל.

25.2.4. אם תוגש נגד היזם בקשה למינוי (זמני או קבוע) של כונס ו/או מפרק ו/או הקפאת הליכים ו/או נאמן ו/או בקשה לקבלת חלק מהותי מנכסי היזם ו/או בקשה לצו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ו/או ינתן נגד היזם ו/או לבקשת היזם צו בעניין מעניינים אלו ובלבד שבקשות ו/או צווים אלה לא נדחו/בוטלו/הוסרו תוך 21 ימים ממועד הגשתם/הוצאתם, לפי העניין (והכל מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם לפי הסכם זה גם בזמן תוקפם של הבקשות/הצווים כאמור) או אם הוגשו או הוצאו בהסכמת היזם או אם היזם יזמן אסיפת נושים למען הסדר עימם או אם תוגש בקשר ליזם בקשה לפתיחה במשא ומתן מוגן לפי חוק חדלות פירעון.

25.2.5. הוטל עיקול על חלק מהותי מרכושו של היזם, בין זה הנמצא במקרקעין, כולו ו/או חלקו, ובין על כל רכוש אחר, הפוגע ביכולתו של היזם להמשיך את ביצועם התקין של קיום התחייבויותיו על פי הסכם זה, כולן ו/או חלקן, או אם בוצעה פעולה כלשהי מטעם רשות שיפוטית כל שהיא, לרבות, אך לא רק, משרד ההוצאה לפועל, לגבי רכושו של היזם ו/או מקצתו, הפוגעת ביכולתו של היזם להמשיך את ביצועם התקין של קיום התחייבויותיו של היזם על פי הסכם זה.

25.2.6. כשהיזם ניסה להסב או ניסה להמחות או ניסה לשעבד (לרבות במקרה שעלה בידו לבצע פעולות אלה) את זכויותיו לפי הסכם, כולן או מקצתן, לאחר, ללא קבלת הסכמת המזמינה מראש ובכתב.

25.2.7. כשהיזם לא מסר למזמינה את אחת הערבויות שבסעיף 22 לעיל או כשהיזם נמנע מלהאריך את הערבות כאמור בהתאם להוראות הסכם זה או מלהשלים את סכום הערבות לאחר חילוטה או חילוט כל חלק ממנה.

הסכם התקשרות

מכוח זכייה במכרז מ/פ/1603/25

לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל בסוללות

- 25.2.8. כשהיזם לא רכש כיסוי ביטוחי בהתאם להוראות הסכם זה ו/או לא המציא למזמינה העתקים של פוליסות הביטוח ואישור על ביצוע הביטוחים כמתחייב מהוראות הסכם זה.
- 25.2.9. כשיש בידי המזמינה הוכחות להנחת דעתה שהיזם מתרשל בביצוע ההסכם, בין בטיב החומרים, בין ברמת הביצוע ובין בארגון וניהול עבודות, או אינו מבצע את העבודות ו/או מפעיל את המתקן בהתאם להצעתו למכרז והיזם לא תיקן את ההפרה או הטעון תיקון בתוך 7 ימים או פרק זמן ארוך יותר שיקבע ע"י המזמינה לפי שיקול דעתה ובהתאם לנסיבות הענין מהמועד שנדרש לעשות כן על ידי המזמינה.
- 25.2.10. כשהיזם אינו מציית להוראות המזמינה להחליף או לסלק מהמקרקעין כל קבלן משנה ו/או מנהל ביצוע ו/או מנהל עבודה ו/או כל מועסק אחר אשר עבודתם אינה לשביעות רצון המנהל והיזם לא תיקן את ההפרה או הטעון תיקון בתוך 7 ימים מהמועד שנדרש לעשות כן על ידי המזמינה.
- 25.2.11. כשהיזם או מנהלו או עובד מטעמו הורשע בפלילים בעבירה שיש זה לדעת המזמינה כדי ליצור חשש לאפשרות לפגוע בקיום התחייבויותיו לפי הסכם זה.
- 25.2.12. כשיש בידי המזמינה הוכחות להנחת דעתה שהיזם או אדם אחר בשמו של היזם, נתן ו/או הציע לאדם כלשהו שוחד, מענק, דורון או טובת הנאה כלשהי בקשר להסכם או לכל דבר הכרוך בביצוע ההסכם.
- 25.2.13. כשהיזם הפר התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו על פי ההסכם שאינה נזכרת לעיל ולא תיקן את ההפרה בתוך 14 ימים מיום שנדרש על ידי המזמינה לעשות זאת.
- 25.2.14. אם היזם ביצע הפרה צפויה, כהגדרתה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, של איזו מהוראות ההסכם.
- 25.3. בנוסף, למזמינה שמורה הזכות להורות על ביטול ההסכם מכל סיבה, לרבות מטעמי נוחות. במקרה כאמור, יחולו הוראות סעיף 26 להלן, בשינויים המחוייבים.

26. ביטול ההסכם בנסיבות שאינן קשורות ליזם

- 26.1. ככל, ומכל סיבה שהיא, לא יהיה באפשרות החברה להעמיד לטובת היזם את המקרקעין בתוך שישה חודשים מהמועד הקבוע בסעיף 6 לעיל, בכפוף לכך שהיזם ישלים את מחויבויותיו הקבועות בסעיף 6 לעיל, תהא ליזם הזכות להביא הסכם זה לידי סיום, וכן יזכה לפיצוי מוסכם כדלקמן:
- 26.1.1. החברה תשיב ליזם את מלוא התשלומים ששילם לה היזם בהתאם לסעיף 12 לעיל. תשלומים אלו יוצמדו למדד המחירים לצרכן עד למועד התשלום בפועל;
- 26.1.2. החברה תשלם ליזם פיצוי חד פעמי בסך של 100,000 ₪, לא כולל מע"מ;
- 26.1.3. בנסיבות כאמור, לא יהיה היזם זכאי לכל סעד נוסף פרט לאמור בסעיף זה לעיל.

הסכם התקשרות

מכוח זכייה במכרז מ/פ/1603/25

לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל בסוללות

26.2. ככל ותישלל החזקה במקרקעין מהיזם, החל מהמועד בו העמידה החברה את המקרקעין לידי היזם ועד תחילת תקופת ההפעלה (כהגדרתה בסעיף 5.5 לעיל), בשל נסיבות הקשורות לזכויות במקרקעין ושאינן באחריות היזם על פי הסכם זה, תהא ליזם הזכות להביא הסכם זה לידי סיום, וכן יזכה לפיצוי מוסכם כדלקמן:

26.2.1. החברה תשיב ליזם את מלוא התשלומים ששילם לה היזם בהתאם לסעיף 12 לעיל. תשלומים אלו יוצמדו למדד המחירים לצרכן עד למועד התשלום בפועל;

26.2.2. החברה תשלם ליזם פיצוי חד פעמי בסך של 100,000 ₪, לא כולל מע"מ;

26.2.3. החברה תשלם ליזם את העלויות הישירות ששילם במסגרת התקשרות זו, בכפוף להמצאת אסמכתאות לחברה;

26.2.4. יחולו הוראות סעיף 24 לעיל, בשינויים המחוייבים;

26.2.5. בנסיבות כאמור, לא יהיה זכאי היזם לכל סעד נוסף פרט לאמור בסעיף זה לעיל.

26.3. ככל ותישלל החזקה במקרקעין מהיזם לאחר תחילת תקופת ההפעלה (כהגדרתה בסעיף 5.5 לעיל), בשל נסיבות הקשורות לזכויות במקרקעין ושאינן באחריות היזם, תהא ליזם הזכות להביא הסכם זה לידי סיום, וכן יזכה לפיצוי מוסכם כדלקמן:

26.3.1. החברה תשלם ליזם את מלוא התשלומים העתידיים שנתרו לתקופת ההתקשרות (החל ממועד הפסקת פעילות המתקן בפועל), כאשר אותם התשלומים יהוונו בהתאם למודל הכלכלי המעודכן, בשיעור היוון EIRR שייקבע בהתאם למודל הכלכלי המעודכן, למועד הפסקת פעילות המתקן, **בניכוי** תשלומי היזם לחברה.

26.3.2. בנסיבות כאמור, לא יהיה זכאי היזם לכל סעד נוסף פרט לאמור בסעיף זה לעיל.

27. שונות

27.1. מוסכם בזה, כי בכל מקרה שהחברה לא השתמשה בזכויותיה הנובעות מחוזה זה הרי כל השהייה ו/או ארכה לא יחשבו לויתור ו/או הודאה כלשהם מצד החברה.

27.2. היזם נותן בזאת לחברה רשות לקזז מכספים המגיעים לו, אם יגיעו ויהיו בידי החברה, כספים המגיעים לחברה לפי חוזה זה לרבות שיפוייה בגין נזק.

27.3. הסכם זה מבטל כל הסכם והתחייבות קודמים בין הצדדים שנעשו בין בכתב ובין בעל פה עד מועד חתימת הסכם זה.

27.4. 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.

27.5. 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,

הסכם התקשרות
מכוח זכייה במכרז מ/פ/1603/25
לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל
בסוללות

בכתב.

- 27.6. 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.
- 27.7. 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.
- 27.8. לבתי המשפט במחוז תל-אביב יפו תהיה הסמכות הייחודית והבלעדית לדון בכל עניין הקשור להסכם ו/או הנובע ממנו.
- 27.9. 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.
- 27.10. 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.
- 27.11. 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.
- 27.12. **הוצאות ביטול חוזה זה יחולו על היזם.**
- 27.13. 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:

היזם:

המזמינה: הימנותא בע"מ

הסכם התקשרות
מכוח זכייה במכרז מפ/1603/25
לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל
בסוללות

נספחים

הסכם התקשרות
מכוח זכייה במכרז מפ/1603/25
לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל
בסוללות
נספח א'

נסח טאבו ותשריט המקרקעין

(יצורפו לאחר הזכייה בהתאם למקרקעין לגביהם ייחתם ההסכם)

הסכם התקשרות
מכוח זכייה במכרז מפ/1603/25
לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל
בסוללות

נספח ב'

הצעת היזם למכרז

(תצורף לאחר הזכייה)

הסכם התקשרות
מכוח זכייה במכרז מפ/1603/25
לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל
בסוללות
נספח ג'

ערבות ביצוע

למען הסר ספק, יצורף מקור בלבד

תאריך: _____

**לכבוד
הימנותא בע"מ**

ג.א.נ.,

הנדון: ערבות מס'

לבקשת _____, ח.פ.ת.ז. _____ (להלן - **הנערב**) אנו ערבים בזה כלפי חברת הימנותא בע"מ לסיילוק כל סכום עד לסך של _____ (במילים: _____) שקלים חדשים (להלן - **סכום הערבות**) שתדרשו מאת הנערב בקשר עם ביצוע התחייבויותיו לפי הסכם מס' _____ שנכרת בין הנערב לבין הימנותא בע"מ זכייתו במכרז מפ/1603/25 לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל בסוללות.

אנו מתחייבים בזאת באופן מוחלט ובלתי חוזר לשלם את סכום הערבות לפי דרישתכם הראשונה בכתב, תוך 7 ימים ממועד קבלתה, מבלי להטיל עליכם לבסס את דרישתכם זאת ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד לנערב בקשר לחיוב כלפיכם ומבלי לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת הנערב.

מוצהר בזאת, כי חילוטה של חלק מהערבות לא יגרע מתוקפה והיא תישאר תקפה לגבי יתרת הסכום שלא חולט.

ערבות זאת תישאר בתוקפה עד ליום _____ ועד בכלל.
ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק שכתובתו:

_____	_____	
מספר הבנק ומספר הסניף	שם הבנק	

כתובת סניף הבנק		
_____	_____	_____
חתימה וחותמת	שם מלא	תאריך

הסכם התקשרות
מכוח זכייה במכרז מפ/1603/25
לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל
בסוללות
נספח ד'

ערבות הפעלה

למען הסר ספק, יצורף מקור בלבד

תאריך: _____

לכבוד
הימנותא בע"מ

ג.א.נ.,

הנדון: ערבות מס' _____

לבקשת _____, ח.פ.ת.ז. _____ (להלן - הנערב) אנו ערבים בזה כלפי חברת הימנותא בע"מ לסיילוק כל סכום עד לסך של _____ (במילים: _____) שקלים חדשים (להלן - סכום הערבות) שתדרשו מאת הנערב בקשר עם ביצוע התחייבויותיו לפי הסכם מס' _____ שנכרת בין הנערב לבין הימנותא בע"מ זכייתו במכרז מפ/1603/25 לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל בסוללות.

אנו מתחייבים בזאת באופן מוחלט ובלתי חוזר לשלם את סכום הערבות לפי דרישתכם הראשונה בכתב, תוך 7 ימים ממועד קבלתה, מבלי להטיל עליכם לבסס את דרישתכם זאת ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד לנערב בקשר לחיוב כלפיכם ומבלי לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת הנערב.

מוצהר בזאת, כי חילוטה של חלק מהערבות לא יגרע מתוקפה והיא תישאר תקפה לגבי יתרת הסכום שלא חולט.

ערבות זאת תישאר בתוקפה עד ליום _____ ועד בכלל.
ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק שכתובתו:

_____	_____	
מספר הבנק ומספר הסניף	שם הבנק	

כתובת סניף הבנק		
_____	_____	_____
חתימה וחותמת	שם מלא	תאריך

הסכם התקשרות
מכוח זכייה במכרז מ/פ/1603/25
לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל
בסוללות
נספח ה

נספח ביטוח ואישורי קיום ביטוחים (ה1- ביטוח העבודות וה2-ביטוחי הקבע)

נספח זה גובר על כל הוראה בהסכם העיקרי אשר עניינה אחריות וביטוח, ובכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם העיקרי לבין הוראות נספח זה בכל הקשור לאחריות וביטוח, יגברו הוראות נספח זה (למעט הוראות מסחריות אשר הוסדרו בין הצדדים). המונחים המשמשים בנספח זה יפורשו בדרך בה הם מתפרשים בהסכם העיקרי.

1. ביטוחי עבודות ההקמה במושכר :

1.1. בכפוף להוראות ההסכם בכל הקשור לקבלת הרשאה לביצוע עבודות ההקמה של מתקן על כל תא שטח ו/או עבודות כלשהן על תא שטח בתקופת השכירות, על ידי היזם או על ידי מי מטעם היזם, על היזם להמציא לידי החברה את אישור עריכת ביטוח עבודות ההקמה המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **בנספח ה'1** ("אישור ביטוח עבודות ההקמה" ו-"**ביטוח עבודות ההקמה**"), בהתאמה) חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוח עבודות ההקמה ו/או עבודות כלשהן כאמור, הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות כלשהן בתא שטח, ולחברה תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן היזם ביצוע עבודות בתא שטח, היה ואישור ביטוח עבודות ההקמה לא הומצא כאמור לפני תחילת ביצוע העבודות¹. יובהר כי הוראות נספח ביטוח זה אינן באות לגרוע מחובות לעריכת ביטוחים המוטלות על היזם מכוח הוראות כל דין.

2. ביטוחי קבע :

2.1. בכל משך תקופת השימוש המותר, והחל עם קבלת החזקה במושכר, על היזם לערוך ולקיים את הביטוחים כדלקמן :

2.1.1. **ביטוח המתקן** וכל רכוש אחר המובא לתא שטח ו/או למקרקעין על ידי או עבור היזם לרבות מלאי, וכל שינוי, שיפור ותוספת למקרקעין שנעשו על ידי היזם ו/או מטעמו, במלוא ערכם ועל בסיס ערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון, שבר זכוכית וכן נזקי פריצה. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי החברה וכלפי קק"ל וכלפי מי מטעמם של הנ"ל וכן כלפי בעלי זכויות אחרים במקרקעין ("בעלי הזכויות האחרים"), ככל שישנם, הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.1.2. **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** המבטח את חבות היזם על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או גוף כלשהו בתא שטח ובסביבתו, בגבול אחריות בסך של: 20,000,000 לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה. הביטוח יכלול את החברה ו/או את קק"ל כמבוטחים נוספים וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת".

2.1.3. **ביטוח אחריות מעבידים** המבטח את חבות היזם על פי **פקודת הנזיקין [נוסח חדש]** ו/או על פי **חוק האחריות למוצרים פגומים**, התש"ם – 1980 כלפי עובדי היזם בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם בתא השטח ובסביבתו, בגבול

¹ גבולות האחריות בגין עבודות ההקמה של המתקן יעמדו על 20,000,000 (עשרים מיליון ₪) בביטוח אחריות כלפי צד ג' והרחבת רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים תעמוד על 2,000,000 (2 מיליון ₪) הטבלה רלבנטית רק לביטוח עבודות שאינן עבודות ההקמה של המתקן .

היקף עבודות	פרק א- הרחבת רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים	גבול אחריות פרק ב'
250,000	₪ 200,000	₪ 1,000,000
250,000-500,000	₪ 300,000	₪ 2,000,000
500,000-1,000,000	₪ 300,000	₪ 3,000,000
מעל 1,000,000	₪ 400,000	₪ 4,000,000

הסכם התקשרות

מכוח זכייה במכרז מ/פ/1603/25

לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל בסוללות

אחריות של 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) חעובד, למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח מורחב לכלול את ההחברה ו/או את קק"ל כמבוטחים נוספים, היה ויקבע, לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי למי מהם ישנן חובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי השוכר.

2.1.4. ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן רווח גולמי של היזם עקב אבדן או

נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 2.1.1 לעיל כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 2.1.1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי בת 24 חודשים. הביטוח יורחב לכסות נזקים תוצאתיים שנגרמו עקב מניעת גישה בהתאם לתנאי הפוליסה. כן הביטוח מורחב לכסות הפרעה או הפסקה במהלך עסקו של היזם עקב הפסקה באספקת זרם החשמל כתוצאה מסיכוני "אש מורחב" (למעט פריצה, שוד והרחבת כה"ס). למען הסר ספק, מובהר כי האמור לעיל בדבר הפסקה באספקת זרם החשמל חל גם ביחס לאספקת חשמל על ידי המשכיר ו/או קק"ל. הביטוח כולל סעיף לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי החברה וכלפי קק"ל וכלפי מי מטעם החברה או קק"ל וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.2. ללא צורך בכל דרישה מצד החברה או מצד קק"ל, על היזם להמציא לידי

החברה ולידי קק"ל, לא יאוחר ממועד קבלת החזקה במושכר או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 1.1 לעיל) - המוקדם מבין שני המועדים - את אישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספת ה'2' ("אישור ביטוחי הקבע של היזם" ו-"ביטוחי הקבע של היזם", בהתאמה)** חתום בידי מבטח היזם. המצאת אישור ביטוחי הקבע של היזם הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה במושכר או להכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 1.1 לעיל), ולחברה ולקק"ל תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן היזם את קבלת החזקה במושכר או את הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא במועד שצוין לעיל.

2.3. ליזם הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי, במלואו או בחלקו, ואולם הפטור המפורט בסעיף 2.6 להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.

2.4. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים שיערך על ידי היזם בקשר עם תא שטח ו/או המקרקעין, ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי החברה, קק"ל ומי מהבאים מטעמן וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים, ובלבד שהפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.5. על היזם לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיפים 2.1.1 ו- 2.1.4 לעיל מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.

2.6. היזם פוטר את החברה, קק"ל והבאים מטעמם וכן בעלי הזכויות האחרים, מאחריות בגין נזק שליזם הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל היזם לערוך בהתאם לביטוח הרכוש המפורט באישור ביטוח עבודות היזם, לסעיפים 1.1, 2.1.1 ו- 2.1.4 לעיל וכן על פי ביטוחי הרכוש הנוספים כאמור בסעיף 2.4 לעיל (או שליזם הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי פוליסות הביטוח), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.7. בתום תקופת ביטוחי הקבע של היזם, על היזם להפקיד בידי החברה את אישור ביטוחי הקבע של היזם בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת. על היזם לחזור ולהפקיד את אישור ביטוחי הקבע של היזם במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף.

2.8. בכל פעם שמבטח היזם יודיע לחברה או לקק"ל, כי מי מביטוחי הקבע של היזם עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על היזם לערוך את

הסכם התקשרות

מכוח זכייה במכרז מ/פ/1603/25

לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל בסוללות

אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, עד למועד הביטוח או השינוי לרעה בביטוח כאמור.

- 2.9. למען הסר ספק, מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח במועדים לא תפגע בהתחייבויות היזם על-פי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על היזם. על היזם לקיים את כל התחייבויות היזם על-פי ההסכם גם אם יימנעו מהיזם ביצוע עבודות, קבלת החזקה במושכר, הכנסת נכסים למושכר או פתיחת עסקו במושכר בשל אי הצגת האישורים במועד.
- 2.10. לחברה הזכות (אך לא החובה) לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על-ידי היזם, ועל היזם לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות היזם כאמור בהסכם זה. זכות החברה לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונים כמפורט לעיל, אינה מטילה על החברה או על מי מטעמה כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותקפם של הביטוחים הנערכים על-פי האישורים כאמור או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על היזם על-פי הסכם זה או על-פי דין.
- 2.11. על היזם למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידי היזם, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע של היזם יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת השכירות.
- 2.12. גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על היזם שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של היזם לפי ההסכם ו/או על פי כל דין ואין בה כדי לשחרר את היזם ממלוא החבות על פי הסכם זה ו/או על פי דין. ליזם לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי החברה או כלפי קק"ל או כלפי מי מטעמה, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.
- 2.13. על החברה וקק"ל לא חלה כל התחייבות לקיים שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בתא שטח או במקרקעין, ואין בקיום שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בכדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי היזם. **חוק השומרים**, התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם ועל נספחיו.

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		נספח ה-1 - אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה						
<p>אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מטיב עם מבקש האישור.</p>								
מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח/המועמד לביטוח**	מען הנכס המבוטח או המועמד לביטוח** / כתובת ביצוע העבודות*	מעמד מבקש האישור*				
הימנותא בע"מ	שם : חברות האם ו/או חברות בנות ו/או קק"ל	שם היזם : _____ ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה	הקמת מתקן לייצור/אגירת חשמל בחלקה	<input type="checkbox"/> קבלן הביצוע <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> שוכר <input checked="" type="checkbox"/> אחר: משכיר / בעלים / הימנותא				
ת.ז.ח.פ. 510002298	ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.						
מען : רח' הגן 1, ת.ד. 9126 מודיעין מכבים רעות	מען	מען						
<p>תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברה אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שובה ו/או חלק מקבוצה.</p>								
כיסויים								
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבות	מספר הפוליסה ***	נוסח ומהדורת פוליסה ***	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שוי העבודה		מ ט בע	
					לתקופה	למ קר ה		
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים****								
<p>כל הסיכונים עבודות קבלניות</p> <p>הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):</p> <p>רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים</p> <p>רכוש בהעברה</p> <p>פינוי הריסות</p>								
	כלול							
	2,000,000 בגין עבודות ההקמה ובגין עבודות אחרות בתקופת השימוש-עפ"י הטבלה בהערות שוליים מ'1							
	308 - ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר : דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) 309 (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור)							
	313 (כיסוי בגין נזקי טבע) 314 (כיסוי בגין פריצה ושוד) 316 (כיסוי רעידת אדמה) 318 - (מבוטח נוסף-מבקש האישור) 328 (ראשוניות) 334 - תקופת תחזוקה (12 חודשים) במסגרת פוליסת עבודות קבלניות 338 - הרחבת כיסוי על בסיס ערך כינון במסגרת פוליסת רכוש							
					10% מסכום הביטוח			

הסכם התקשרות

מכוח זכייה במכרז מפ/1603/25

לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל בסוללות

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		נספח ה-1 - אישור קיום ביטוחים- ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה							
302 - אחריות צולבת 309 (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) 315 (כיסוי לתביעות מלי"ל) 312 (כיסוי בגין נזק משימוש בכלי צמ"ה) 318 - מבוטח נוסף- מבקש האישור 328 (ראשוניות)	נה			20,000,000					צד ג'
309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש 318 - מבוטח נוסף- מבקש האישור האישור 328 (ראשוניות)	נה			20,000,000					אחריות מעבידים
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה)* :									
108-עבודות הקמה 069-קבלן עבודות אזוריות (לרבות תשתיות) 052-מערכות פוטו וולטאיות (ככל שמדובר במתקן מסוג זה) ביטול שינוי הפוליסה*									
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול									
תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד**									
תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח (DD/MM/YYYY)**									
חתימת האישור :									
המבטח :									

הסכם התקשרות
מכוח זכייה במכרז מפ/1603/25
לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים /או מתקני אגירת חשמל בסוללות

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים						
מ ט ב ע	ה " " ע	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח לתקופה / למקרה	תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	נוסח ומהדורת הפוליסה***	מספר הפוליסה ***	סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים ***								
308 (ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) 309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 313 - כיסוי בגין נזקי טבע 314 - כיסוי בגין פריצה ושיד 316 - כיסוי בגין רעידת אדמה 328 – ראשוניות	₪ / \$						רכוש	
	₪						אובדן תוצאתי	
302 – אחריות צולבת 309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 315 – כיסוי לתביעות מלייל 318 - מבוטח נוסף 322 - מבקש האישור מוגדר כצד ג' 328 – ראשוניות	₪	20,000,000					צד ג'	
309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 319 – מבוטח נוסף – היה וייחשב מעבידו של מי מעובדי המבוטח 328 – ראשוניות	₪	20,000,000					אחריות מעבידים	
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):								

הסכם התקשרות

מכוח זכייה במכרז מפ/1603/25

לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני ייצור חשמל סולאריים ו/או מתקני אגירת חשמל בסוללות

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)	אישור קיום ביטוחים
096 – שכירות והשכרות 052-מערכות פוטו וולטאיות (ככל שרלבנטי)	
ביטול / שינוי פוליסה שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול	
תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד** תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח (DD/MM/YYYY)**	
חתימת האישור המבטח:	

נספח ו'

תוכנית עסקית של היזם