

הסכם ההתקשרות - מעודכן

שנערך ונחתם בהרצליה ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ בשנת 2026

בין: תשתיות אנרגיה בע"מ, ח"פ 520027293

קו מוצרי דלק בע"מ, ח"פ 510234487

מרחוב הסדנאות 3, הרצליה

(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין: \_\_\_\_\_, ח"פ/ע"מ \_\_\_\_\_

מרחוב \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

[יותאם במקרה של מיזם משותף]

(להלן: "היזם")

מצד שני;

(החברה והיזם יכוננו להלן: "הצדדים")

**הואיל:** והחברה פרסמה את מכרז מס' 26/004 (להלן – המכרז) לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה ותחזוקה של מתקני אגירת חשמל בסוללות (להלן: "המתקן");

**והואיל:** והחברה היא בעלת הזכויות במקרקעין, 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 \_\_\_\_\_ (פרוטוקול מס' \_\_\_\_\_); 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 הקבוע בהסכם זה לחברה בהתאם להגדרת המונח בהסכם זה להלן;

**והואיל:** 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 אותם מתאימים לצרכיו להקמת והפעלת המתקן, והוא מוותר בזאת על כל טענה מכל מין וסוג שהוא ביחס למקרקעין, והוא מעוניין לקבל מהחברה את זכות

השימוש מקרקעין, במצבם הנוכחי, AS-IS, ובמיקום המסומן בתשריט המצורף **נספח א'** להסכם זה בתמורה לתשלום לחברה כמפורט 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 ו/או 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 כוויתור 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. בכל מקרה של סתירה או אי-התאמה בהסכם, לרבות בין מסמכי ההסכם השונים או בין הוראות שונות של אותו מסמך, כולל בין המסמך לבין נספחיו, מוספיו, צרופותיו או מסמכים חיצוניים הנזכרים בו, או בין אלה לבין עצמם, תגבר תמיד ההוראה העדיפה לחברה ולפי קביעתה, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, כולל בדבר שילוב של ההוראות או כל הסדר הנדרש לצורך פתרון הסתירה או אי-ההתאמה.
- 1.6. הנספחים המצורפים להסכם זה כמפורט להלן הם חלק בלתי נפרד ממנו:
  - 1.6.1. **נספח א'** – תשריט המקרקעין ותשובת מחלק לגביו.
  - 1.6.2. **נספח ב'** – הצעת היזם למכרז.
  - 1.6.3. **נספח ג'** – ערבות הקמה.
  - 1.6.4. **נספח ד'** – ערבות הפעלה.
  - 1.6.5. **נספח ה'** – נספח ביטוח ואישורי קיום ביטוחים.
  - 1.6.6. **נספח ו'** – נספח בטיחות.
  - 1.6.7. **נספח ז'** – נספח תיאום עבודות אגירת חשמל.
- 1.7. הגדרות:
  1. מתקן לאגירת חשמל, אשר נכלל בהצעת היזם למכרז.
  2. בהספק של כ \_\_\_\_\_ מגה ואט.
  3. לרבות כל המתקנים הנלווים והדרושים לתפעולו על פי הסכם זה

והמכרז, ולרבות כל החיבורים הנדרשים בין המתקן לבין רשת החשמל, והכל על פי המאפיינים בהתאם לדין הרלוונטי והוראות כל רשות מוסמכת.

**"תשובת מחלק"** כהגדרתו בספר אמות המידה המפורסם על-ידי רשות החשמל המתעדכן מפעם לפעם.

**"אמות המידה"** כללי משק החשמל (אמות מידה לרמה, לטיב ולאיכות השירות שנותן ספק שירות חיוני), תשע"ח-2018.

**"ריבית פיגורים"** בהתאם להוראת תכ"מ 3.1.3 כפי שתתעדכן מעת לעת.

**"חח"י"** חברת החשמל לישראל בע"מ.

## 2. מטרת ההסכם

שימוש היזם במקרקעין לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה ותחזוקה של המתקן (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 להקמה, הפעלה ותחזוקה של המתקן.

## 3. לוחות זמנים לפיתוח והקמת המתקן

3.1 היזם מתחייב לעמוד בלוחות הזמנים המפורטים בתשובת מחלק, המצורפת בנספח א' להסכם זה, להשלמת פיתוח והקמת המתקן. למען הסר ספק, יובהר, כי מקום בו נדרשת הגשת בקשה לתשובת מחלק חדשה, מן הטעם שתשובת המחלק הקיימת לא מאפשרת הקמת מתקן אגירה, יחולו על אותו מתקן לוחות הזמנים שיקבעו בתשובת המחלק החדשה שתתקבל.

3.2 בנסיבות בהן מכל סיבה שהיא לא יעמוד היזם בלוחות הזמנים כאמור, תעמוד לחברה הזכות לסיים את ההתקשרות. עם סיום ההתקשרות כאמור:

3.2.1 יחולו הוראות סעיף 23 להלן;

3.2.2 היזם לא יהיה זכאי לסעד כלשהו מהחברה;

3.2.3 לא יושבו התשלומים ששולמו על-ידי היזם לחברה (ע"פ סעיף 11 להלן) עד למועד ביטול ההסכם.

## 4. הצהרות והתחייבויות היזם

מבלי לגרוע מכל הוראה מהוראות ההסכם 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 ראויים לשימוש ומתאימים למטרותיו ללא סייג.
- 4.6 כי הוא מודע ומסכים לכך כי בכפוף להסכמת רשות מקרקעי ישראל, זכויותיו במקרקעין על פי הסכם זה הן זכויות שימוש 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, אלא כאמור בסעיף 13.3 להלן.
- 4.7 כי החתומים על הסכם זה מטעם היזם הם מורשי החתימה והמוסמכים לחתום בשם היזם בהתאם לתקנון החברה ו/או מסמכי ההתאגדות שלה, וכי חתימתם בתוספת חותמת חברת היזם מחייבת את היזם לכל דבר ועניין.
- 4.8 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.
- 4.9 כי ידוע לו שהמקרקעין נמסרים לשימוש במצבם הנוכחי, As-Is בלי שהחברה מתחייבת לבצע בהם 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 מצבם.
- 4.10 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 במועדם, הוא מצאם לשביעות רצונו המלאה, מתאימים לצרכיו ולמטרת התקשרותו בהסכם זה ומניחים את דעתו

מכל הבחינות וללא סייג, והוא 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.

4.11. היזם בדק ובירר באופן עצמאי, לרבות באמצעות מומחים מטעמו, אצל כל הרשויות המוסמכות לרבות ברשות המקומית, ברשות מקרקעי ישראל, 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).

4.12. 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 האופציה ו/או דמי השימוש וכל תשלום אחר בהתאם להסכם זה עד תום תקופת השימוש הקבועה בהסכם זה.

4.13. 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.

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

4.15. 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.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר ומודגש כי על היזם בלבד, על חשבונו המלא ובאחריותו הבלעדית והמוחלטת, מוטלת חובת תאום, תכנון, אישור התכנון והביצוע (כולל תאומים במהלך התכנון) עם כל הגורמים הרלוונטיים, צדדי ג' נדרשים, ובכלל זה הרשויות המוסמכות, רשויות וגורמי התכנון, לרבות רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), בעלי התשתית, רשויות מקומיות, רשויות הניקוז, רשות העתיקות, קק"ל, רט"ג, משטרת ישראל, מקורות, חברת חשמל, בזק, נתג"ז, החברה, כב"א, פקע"ר ותאגידי המים, וכל צד שלישי שעשוי להיות רלוונטי, כולל השגת

כל האישורים, הרשאות, הרשיונות וההיתרים מכל הגורמים שלעיל ואחרים כפי וככל שיידרשו על פי כל דין לטובת ההקמה ו/או ההפעלה של המתקן. היזם מתחייב לפעול לקבלת כל האישורים וההיתרים האמורים ללא דיחוי ולשאת בכל העלויות והסיכונים הכרוכים בכך. בכפוף לאמור בהסכם זה להלן, היזם מצהיר כי ידוע לו שאי קבלת אישור או היתר כאמור לא יהווה עילה לביטול ההסכם או לפטור מהתחייבויותיו על פיו, ולא תהיה לו כל טענה, תביעה או דרישה כלפי החברה בקשר לכך.

על אף האמור לעיל, החברה תהיה אחראית להסדרת זכויות היזם לטובת ההקמה וההפעלה של כל מתקן רלוונטי על מקרקעי רשות מקרקעי ישראל. יחד עם זאת יובהר, כי כלל העלויות אשר יידרשו לטובת זאת בקשר עם הפעילות נושא ההסכם יושתו על היזם. בנסיבות בהן לא יעלה בידי החברה לעשות כן, יחולו הוראות סעיף 25 להלן.

על אף האמור לעיל, ככל שמסיבות טכניות, רגולטוריות או סטטוטוריות לא ניתן יהיה להקים את אחד המתקנים, ובתנאי שהיזם פעל בשקידה ראויה וסבירה ועשה את כל הנדרש לטובת הקמת המתקן או מתקן חלקי, יוחזרו ליזם כלל התשלומים ששילם בגין מתקן זה. יחד עם זאת, אם יתאפשר במסגרת האילוצים הנ"ל להקים מתקן אגירה חלקי, יוחזר ליזם החלק היחסי של התשלומים ששילם בגין חלק מתקן זה שלא יוקם.

4.16. כי יתכן, יקים יתפעל ויתחזק את המתקנים בהתאם לכל דרישות הדין, לרבות דרישות חברת החשמל, משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים, וכן כל רשות מוסמכת אחרת וכל הוראה רלוונטית לקיום התחייבויות המציע הזוכה לשם הקמת והפעלת המתקנים, כפי שפורסמו על ידי כל רשות מוסמכת וכל גורם מוסמך אחר ו/או כל רגולציה אחרת הדנה בנושא.

4.17. כי יעמוד בכל ההוראות, ההנחיות והתקנים המחמירים ביותר הרלוונטיים לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקנים, לרבות תקן NFPA 855.

4.18. 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.

4.19. 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.

4.20. כי הוא מתחייב לעמוד בכל דרישות הביטחון שתציב החברה והגורמים הרלוונטיים, בכל שלבי ההסכם, למן התכנון, ההקמה, התפעול ועד לסיום ההסכם, וכי הוא מתחייב לשאת בכל העלויות הכרוכות בכך, לרבות לצורך עמידה בהנחיות הגורמים הרלוונטיים, ובכלל זה משטרת ישראל (לדוגמה בלבד: סקר, מיגון, אבטחה, טכנולוגיות ועוד).

4.21. 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.

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

4.23. 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.

4.24. 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, כמפורט בהסכם זה.

4.25. כי יהא אחראי במשך כל תקופת ההתקשרות 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.

4.26. 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.

4.27. כי כל שינוי שיבצע במקרקעין יהיה על חשבוננו, בכפוף לכל דין ובהתאם להוראות הסכם זה, ולא יהיו לו טענות ו/או תביעות לחברה בעניין.

4.28. 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.

4.29. 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.

4.30. 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), תשל"א - 1970.

4.31. כי 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.

4.32. כי ידוע לו שהמתקן ממוקם באתר פעיל של החברה, ולפיכך היזם מתחייב באופן מוחלט שלא להפריע בכל דרך שהיא לפעילות החברה באתר ו/או לשימושה במקרקעין ו/או במקרקעין הסמוכים, ולקיים בקפדנות כל הוראה ו/או דרישה שתינתן לו על ידי החברה בקשר עם כך, לרבות הוראות בטיחות, ביטחון וסדרי עבודה הנהוגים באתר. היזם מצהיר כי ידוע לו שהתחייבות זו היא תנאי יסודי בהסכם זה והפרתה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

4.33. 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:

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

5.1.2. **תקופת ההקמה** (להלן: "**תקופת ההקמה**"). תחל במועד עליית היזם למקרקעין לצרכי תחילת עבודות הקמת המתקן (לרבות עבודות מקדימות, ככל שאלה יותרו ליזם על ידי החברה), ותסתיים עם תחילת הזרמת חשמל לרשת הארצית מהמתקן, בכפוף לכך שהשלים היזם את כלל התחייבויותיו כלפי ח"י, רשות החשמל וכל רשות מוסמכת רלוונטית לצורך ההפעלה המסחרית. מחויבויות היזם בתקופה זו מפורטות, בין היתר, בסעיף 8 להלן.

5.1.3. **משך תקופת הפיתוח וההקמה (ביחד)** לא יעלה על המועד הנקוב בתשובת מחלק, המצורפת בנספח א' להסכם זה.

5.1.4. **תקופת ההפעלה המסחרית** (להלן גם: "**תקופת ההפעלה**") תחל במועד ההפעלה המסחרית לאחר קבלת כלל ההיתרים והאישורים הנדרשים לכך על פי הדין, ותימשך 24 שנים ו-11 חודשים **בניכוי** משך תקופת הפיתוח ותקופת ההקמה. תקופת הפיתוח, תקופת ההקמה ותקופת ההפעלה המסחרית יכוננו להלן יחדיו: "**תקופת ההתקשרות**".

5.2. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 5.1.4 לעיל, רשאי היזם להציג לחברה אישור בלתי מסויג בכתב מאת רשות המיסים בישראל (להלן בסעיף זה: "**רשות המיסים**") לפיו תקופת הפיתוח (כהגדרתה בסעיף 5.1.1 לעיל) ו/או תקופת ההקמה (כהגדרתה בסעיף 5.1.2 לעיל) לא ייספרו במניין התקופות המחייבות במס שבח מקרקעין ו/או במס רכישה בהתאם לחוק מיסוי

מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "**חוק מיסוי מקרקעין**"). התקופה שרשות המיסים תאשר כי לא תיספר לעניין החיוב במס שבח ו/או מס רכישה תיקרא בסעיף זה: "**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 תקופת ההפעלה המסחרית "המוארכת", בכפוף לכל התנאים הקבועים בהסכם זה וללא שינוי (למעט הארכת משכה של תקופת ההפעלה המסחרית).

5.3. למרות כל האמור לעיל, רשאית החברה, במשך כל תקופת ההתקשרות, להביא הסכם זה לידי סיום, וזאת במידה שהמקרקעין יהיו דרושים לה למטרה כלשהי, השונה מהשימוש המותר ו/או בכל מקרה בו תידרש החברה לעשות שימוש אחר במקרקעין ו/או למוכרם ו/או להעבירם לכל צד ג' אחר, הכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, ובלבד שתימסר ליזם הודעה בכתב 3 חודשים מראש (להלן: "**הודעת סיום מוקדם**"). במקרה של סיום ההסכם כאמור בסעיף זה, יהיה היזם זכאי לפיצוי בגין השקעותיו המוכחות שטרם הושבו, בהתאם למנגנון שנקבע בסעיף 25 להלן. ביטול כאמור יתבצע בהתאם לסעיף 25 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 3 חודשים בטרם המועד המבוקש לקבלת החזקה.

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

6.2.1. תשלום מענק מסירת החזקה במקרקעין, כאמור בסעיף 11.2.3 לעיל.

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

6.2.3. הצגת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים לטובת הקמת המתקן, בתוקף ומעודכנים, לרבות ומבלי לגרוע:

6.2.3.1. היתר בנייה תקף;

6.2.3.2. אישור רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) לשימוש במקרקעין לצורך הקמה והפעלה של המתקן;

6.2.3.3. כל אישור, רישיון או היתר נדרש אחר על פי כל דין מכל רשות מוסמכת;

6.2.3.4. כל מסמך, תוכנית, מפרט טכני או מידע נוסף שתדרוש החברה.

מובהר כי הצגת כלל האישורים וההיתרים כאמור הינה תנאי מוקדם, מהותי וחיוני למסירת החזקה במקרקעין, והחברה תהיה רשאית למנוע את מסירת החזקה עד להשלמת הצגת כלל האישורים וההיתרים כנדרש. היזם יישא באחריות המלאה

והבלעדית להשגת, לתחזוקה ולחידוש של כלל האישורים וההיתרים במשך כל תקופת ההתקשרות.

6.3. זכויות היזם במקרקעין יהיו בהתאם לקבוע בסעיף 12 להלן.

## 7. תכולה להשלמה בתקופת הפיתוח

במהלך תקופת הפיתוח יידרש היזם להשלים את פיתוח, תכנון ורישוי המתקן בהתאם לדרישות כל דין וכמפורט בהסכם זה לעיל ולהלן.

7.1. היזם יתכנן ויקים את המתקן בהתאם להוראות הדין, ובכפוף ללוח הזמנים המפורט בסעיף 3 לעיל. מבלי לגרוע מן האמור, תכנון המערכת, רכיביה והתקנתה יבוצעו בזיקה מלאה ובכפופות לתקן NFPA 855, על כל עדכוניו. עמידה בתקן זה הינה תנאי סף לאישור התכנון המפורט.

7.2. 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.

7.3. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 7.2 לעיל, היזם מתחייב לבצע ולהגיש לאישור החברה ורשויות הכבאות את כל הסקרים והניתוחים המקצועיים הנדרשים לפרויקט. מבלי לגרוע מכל דרישה גולטרית אחרת, על היזם להמציא לחברה את המסמכים הבאים:

7.3.1. סקר מרחקי הפרדה ביחס למתקני החברה הקיימים.

7.3.2. סקר סיכונים תפעולי וסביבתי מפורט.

7.3.3. ניתוח HAZOP למערכות המוצעות.

7.3.4. תכנית בטיחות אש מאושרת על ידי שירותי כבאות והצלה.

7.3.5. כל סקר או מסמך נוסף שיידרש על ידי רשות הכבאות או כל רשות מוסמכת אחרת לצורך קבלת היתרים והפעלת המתקן.

7.4. היזם מתחייב לתכנן ולהקים את המערכת כך שלא תהיה לה כל השפעה בטיחותית או תפעולית שלילית על מתקני החברה, הן בשגרה והן במצבי חירום. התכנון יבטיח באופן מלא את הרציפות התפקודית של המתקנים הסמוכים, תוך יצירת הפרדה מוחלטת שתמנע פגיעה בשרשרת האספקה או בתפעול השוטף של האתר במקרה של תקלה במערכת האגירה.

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.

- 7.6. בכל עת במהלך תקופת ההפעלה המסחרית על פי דרישת החברה, יעביר היזם את האמור לידי החברה, המסמכים והמידע המפורטים בסעיף 7.3 לעיל ישמרו גם במתקן. זאת, מבלי שיהיה בכך כדי להטיל עליה כל חבות כלפי היזם.
- 7.7. שפת המסמכים תהיה עברית ו/או אנגלית בלבד.
- 7.8. היזם יחבר ויסנכרן את המתקן לרשת החשמל הארצית על חשבוננו, לרבות כל הכרוך בכך, דוגמת: תיאום עם הרשויות המוסמכות והרלוונטיות, תשלום בגין אישורים, היתרים וכו'.
- 7.9. 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.
- 7.10. 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. 7 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.
- 7.11. החברה מבהירה, כי היא תאפשר הצבת  $pv$  לכל היותר על-פי המינימום המחייב בתשובת המחלק, וזאת בכפוף לאישור גורמי התפעול והבטיחות בחברה, ובהתאם להנחיותיהם.
- 7.12. אם לא יתאפשר להקים את הפאנלים הסולאריים בתא השטח הרלוונטי או אם כמות הפאנלים הסולאריים לא תהא מספקת כדי להקים מתקן אגירה חלקי או בכלל, ובתנאי שהיזם פעל בשקידה ראויה וסבירה ועשה את כל הנדרש לטובת הקמת הפאנלים הסולאריים, יוחזרו ליזם כלל התשלומים ששילם בגין מתקן זה. יחד עם זאת, אם יתאפשר במסגרת האילוצים הנ"ל להקים מתקן אגירה חלקי, יוחזר ליזם החלק היחסי של התשלומים ששילם בגין חלק מתקן זה שלא יוקם.

## 8. תכולות עבודה בתקופת ההקמה

### 8.1. כללי

- 8.1.1. במהלך תקופת ההקמה יידרש היזם 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.
- 8.1.2. היזם יהא האחראי הבלעדי לרכישת הציוד ולקביעת התאמתו, ובלבד שהציוד יעמוד בכל התקנים והדרישות הרגולטוריות החלות על פי דין ויאושר על ידי החברה מראש ובכתב.

8.1.3. כמו כן, ינקוט היזם בכל אמצעי הבטיחות המתחייבים על פי כל דין, ובכל מקרה בסטנדרט שלא יפחת מזה המקובל לגבי מתקנים דומים או מהסטנדרטים הנהוגים אצל החברה, לפי הגבוה מבניהם, לרבות בכל הנוגע לגידור וסימון המקרקעין והמתקנים והתשתיות הקשורים אליהם.

8.1.4. היזם יעביר לחברה את תוכנית הבטיחות המפורטת לאישור מראש ובכתב.

## 8.2. הקמת המתקן

8.2.1. 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).

8.2.2. 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.

8.2.3. 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.

8.2.4. 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 ושיקוליה, 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 ביטחון, וכפוף לכך שהפסקה כאמור אינה נובעת ממעשה או מחדל של היזם, יוארכו לוחות הזמנים בהתאם.

8.2.5. 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, לרבות פרטי ההסמכה והניסיון המקצועי שלהם, יימסרו לחברה ויאושרו על ידה לפחות 30 ימים טרם המועד בו יתחיל היזם בעבודות ההקמה של המתקן.

8.2.6. 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, 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, אם אלה יפרו איזו 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.

8.2.7. 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 לו החברה באופן סביר ולצורך ביצוע העבודות בלבד, וזאת ככל שהשימוש באלה לא יגרע מאפשרותה של החברה להשתמש בהן בעצמה ובכמויות הנדרשות לחברה בכל עת, ומבלי שהחברה תהא אחראית על התקנת תשתית ו/או צנרת כלשהי לצורך כך.

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

8.2.9. מוסכם ומובהר, כי החל ממועד מסירת החזקה ובמשך כל תקופת ההסכם, וככל שנדרש, 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 ממושרד הכלכלה והתעשייה בדבר הפרדת חצרים וראיית המתקן והמקרקעין כמפעל נפרד ממפעל החברה ("אישור הפרדת חצרים").

8.2.10. החברה לא תהא אחראית לספק ליזם חיבור לתשתיות, לרבות: מים, חשמל, ביוב וכו'. חיבורים אלו יהיו באחריות היזם ועל חשבונם.

8.3. היזם מתחייב לעמוד בהוראות נספח בטיחות המצורף להסכם זה כנספח ו', וכן בהוראות נספח תיאום עבודות אגירת חשמל המצורף להסכם זה כנספח ז'.

## 9. הפעלת ותחזוקת המתקן

9.1. היזם יהיה האחראי הבלעדי להפעלת ותחזוקת 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**).

9.2. 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.

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

#### **תחזוקת המתקן**

9.4. 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.

9.5. 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'.

#### **10. דיווחים**

היזם יגיש לחברה דיווחים כמפורט להלן:

##### **10.1. דיווחים בתקופת פיתוח והקמה**

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

10.1.2. בנוסף, נדרש היזם להודיע לחברה, לאלתר, אודות כל אחד מהאירועים הבאים:

10.1.2.1. במועד קבלת היתר בנייה;

10.1.2.2. במועד תחילת עבודות ההקמה (לרבות עבודות מקדימות);

10.1.2.3. במועד העלייה על הקרקע;

10.1.2.4. במועד תחילת הזרמת החשמל מהמתקן;

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

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

##### **10.2. דיווחים בתקופת ההפעלה**

עד 14 ימי עסקים מתום כל שנה קלנדרית ממועד הפעלת המתקן יגיש היזם לחברה דו"ח

מפורט אשר יכלול:

- 10.2.1. אירועי תחזוקה מהותיים;
- 10.2.2. אירועי ביטוח ככל שיהיו;
- 10.2.3. כל מידע רלוונטי נוסף ו/או נתונים רלוונטיים נוספים שראוי שידווחו לחברה או שתדרוש החברה.

### 11. תשלום תמורה מטעם היזם לחברה

11.1. עבור הזכות להשתמש במקרקעין לתכנון, הקמה והפעלה של המתקן, ישלם היזם לחברה, כנגד חשבונית שתוצא על-ידי החברה, מענקים בסך של \_\_\_\_\_ ₪ (להלן: "מענקים" או "מענק"), וכן דמי שימוש שנתיים בסך של \_\_\_\_\_ ₪ (להלן: "דמי השימוש השנתיים") [להשלמה בהתאם להצעת המחיר של המציע, המצורפת כנספח ב' להסכם] (להלן ביחד: "התמורה").

11.2. אבני הדרך לתשלום התמורה הינם כמפורט להלן:

11.2.1. **מענק חתימה** בסך השווה ל-40% מסך המענקים (ללא מע"מ), שישולם לחברה על ידי היזם במועד חתימת היזם על הסכם ההתקשרות.

11.2.2. **מענק היתר בנייה** בסך השווה ל-20% מסך המענקים (ללא מע"מ), שישולם לחברה על ידי היזם בתוך 14 ימים ממועד קבלת היתר בנייה מהרשות המוסמכת.

11.2.3. **מענק מסירת החזקה במקרקעין** בסך השווה ל-20% מסך המענקים (ללא מע"מ), שישולם לחברה על ידי היזם במועד מסירת החזקה במקרקעין, וכתנאי למסירה.

11.2.4. **מענק תחילת הפעלה המסחרית** בסך השווה ל-20% מסך המענקים (ללא מע"מ), שישולם לחברה על ידי היזם במועד תחילת הפעלה המסחרית.

11.2.5. **תשלום שנתי** בגובה דמי השימוש השנתיים ישולם לחברה על ידי היזם במשך כל תקופת הפעלה המסחרית, כאשר התשלום הראשון ישולם בתחילת שנת הפעלה המסחרית הראשונה, והתשלומים הבאים ישולמו בחודש ינואר של כל אחת משנות הפעלה המסחרית.

11.3. התשלומים המפורטים בסעיפים 11.2.1 עד 11.2.5 לעיל ישולמו לחברה בהתאם למועדים הקבועים בכל סעיף, ובתוספת מע"מ כדין.

11.4. היזם אינו זכאי בשום מקרה להפחית את התמורה או לקזז ממנה כספים כלשהם שלטענתו מגיעים לו מהחברה, לרבות על חשבון הוצאות או החזר דמי תיקון ששילם ושלטענתו חלים על החברה או מי מטעמה, אלא אם כן הסכימה לכך החברה במפורש מראש ובכתב.

11.5. 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.

11.6. 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 14 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 24 להלן.

11.7. 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

11.8. כל תשלום (מכל מין וסוג שהוא) שהיזם התחייב או ישלם לחברה יישא בנוסף הפרשי הצמדה (שנתית) בייחס לעליית מדד המחירים לצרכן שפרסמה החברה במסמכי המרכז (להלן: "**מדד הבסיס**"), בהתאם לתנאי החישוב כדלקמן:

11.8.1. ככל שבמועד התשלום בפועל, עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס, ישלם היזם לחברה את אותו סכום שהוא חייב בתשלומו, כשהוא מוגדל באופן יחסי למידת העלייה של המדד החדש לעומת מדד הבסיס.

11.8.2. ככל שבמועד התשלום בפועל, המדד החדש יהא זהה למדד הבסיס או קטן ממנו, ישלם היזם לחברה את אותו סכום שהוא חייב בתשלומו, כשהוא מוצמד למדד הבסיס. למען הסר ספק, במקרה של ירידה במדד, לא יופחת סכום התשלום.

11.8.3. לא שולם סכום כלשהו במועדו - ישולם על פי המדד הידוע במועד התשלום המקורי, או במועד התשלום בפועל או על פי מדד הבסיס - לפי הגבוה מביניהם.

11.8.4. 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.

### מסים ותשלומים אחרים

11.9. 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:

- 11.9.1. מיסי ארנונה לרשות המקומית החלים על הנכס וכל מסים ממשלתיים או עירוניים או אחרים החלים או שיחולו על מחזיקים במקרקעין על-פי הוראות כל דין, לרבות מע"מ;
- 11.9.2. אגרות רשות מקרקעי ישראל;
- 11.9.3. חיוב בתאגיד המים המקומי;
- 11.9.4. חיוב בחברת החשמל;
- 11.9.5. כל תשלום הכרוך בשימוש במקרקעין ו/או שיפוצם ו/או בנייה על גביהם;
- 11.9.6. תשלום כל ההוצאות השוטפות, לרבות תשלומי, טלפון, אינטרנט, גז;
- 11.9.7. היזם מתחייב, בתוך 45 ימים ממועד החתימה על הסכם זה, להעביר את החיובים המתוארים בסעיף זה על שמו, ולהעביר לחברה את אישור העברת החשבונות כאמור על-שם היזם.
- 11.9.8. אם יוטלו 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.
- 11.9.9. 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. אם חלפו מעל 5 ימים מהמועד בו היה על היזם להחזיר לחברה את הסכום האמור, יחויב היזם בנוסף בתשלום ריבית פיגורים החשב הכללי בגין הסכום האמור.
- 11.9.10. 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, ויגרום לכך שכל התשלומים שיגיעו לרשויות ולגופים כאמור עבור מיסים, יחויבו על שמו, ואלה ישולמו על ידו ישירות לרשויות ולגופים כאמור ובמועד.
- 11.9.11. 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 45 ימים ממועד החתימה על הסכם זה.

- 11.9.12. בתום תקופת ההתקשרות יודיע היזם לרשויות ולגופים הנזכרים לעיל על סיום ההתקשרות ועל כך שהמונים הרלוונטיים אינם משמשים אותו עוד.
- 11.9.13. 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
- 11.9.14. 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.
- 11.9.15. ביצוע התשלומים החלים על היזם כמפורט לעיל, הוא תנאי יסודי בהסכם אשר הפרתו תיחשב הפרה יסודית.
- 11.10. **מס ערך מוסף** (להלן: "מע"מ", ככל שחל)
- 11.10.1. היזם יישא בעלויות המע"מ.
- 11.10.2. כל התשלומים המוזכרים לעיל בסעיף 11 לעיל בגין התמורה אינם כוללים מע"מ. היזם ישלם לחברה את חבות המע"מ בעבור כל אחת מהתמורות המוזכרות לעיל כנגד הוצאת טופס עסקת אקראי או חשבונית מס כדין.
- 11.10.3. החברה תמציא ליזם אישור על העברת התשלום לרשויות המע"מ.
- 11.10.4. היזם מתחייב לשלם לחברה את הפרשי סכום המע"מ הנובעים מעלייה בשיעור המע"מ, אם תחול כאמור, תוך 7 ימים ממועד קבלת הודעה מהחברה בדבר השינוי.
- 11.10.5. כל מס, אגרה, היטל או תשלום חובה אחר החל על המקרקעין ו/או שיחול עליהם בתקופת ההתקשרות, ישולם על ידי היזם, פרט למיסים והיטלים המוטלים על פי החוק על בעלי המקרקעין בלבד כבעלים, אשר ישולמו על ידי החברה.
- 11.10.6. 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 יומצאו כדין, ובלבד שתשלומים החלים על המקרקעין בגין תקופה שקדמה לחתימת חוזה זה, יחולו על החברה.
- אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראת סעיף 11.9 לעיל.
- 11.11. 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. הזכויות במקרקעין

12.1. המקרקעין יועמדו לשימוש היזם לשימוש המותר בלבד (כהגדרתו בסעיף 2 לעיל). לנוכח זאת, מובהר ומוסכם בזה, כי הבקשות לקבלת היתרים תכנוניים ואחרים, ככל שיידרשו על פי כל דין לצורך ביצוע התחייבויות היזם על פי הסכם זה (להלן: "הבקשות" ו-"ההיתרים", בהתאמה), ייחתמו ויוגשו על ידי היזם, ובלבד שתתאמנה להוראות הסכם זה, ושהחברה תיתן אישורה בכתב לנוסח הבקשות טרם הגשתן.

12.2. ככל שתקום 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.

12.3. למען הסר ספק יובהר, כי החברה תחתום על בקשות כאמור רק בתוקף מעמדה כבעלת זכויות במקרקעין, וכי לא תיוחס לייחס לחברה כל אחריות שהיא בגין בקשות כאמור ו/או בגין כל נושא הקשור לקבלת ההיתרים האמורים על ידי היזם.

12.4. 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.

## 13. איסור על העברת הזכויות במקרקעין ו/או במתקן

13.1. 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.

13.2. היזם מצהיר ומאשר, כי העברת השליטה ביזם תיחשב לעניין סעיף קטן זה כהעברת זכויות במקרקעין ו/או במתקן. על העברת השליטה ביזם יודיע היזם לחברה באופן מיידי בכתב; החברה תשאיר לעצמה את הזכות אם לחדש את הסכם זה עם ההנהלה החדשה של החברה, אם לאו.

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

13.4. עשה היזם פעולה מן הפעולות האמורות, תהא זו הפרה של החוזה ויחולו הוראות סעיף 23 להלן.

#### **14. עבודות במקרקעין**

היזם מצהיר בזאת, כי הוא ראה ובחן את המקרקעין, כי הוא קיבל את המקרקעין במצב טוב ותקין וראוי לשימוש המותר, כשהוא 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.

#### **15. רישיונות והיתרים**

15.1. היזם מתחייב, כי יפעל במקרקעין בהתאם להוראות כל דין.

15.2. 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.

15.3. אם רשות מוסמכת 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.

15.4. למען הסר ספק, מודגש במפורש כי האחריות לקבלת כל אישור ורישיון כאמור, חלה על היזם בלבד.

15.5. על היזם לדאוג במשך כל תקופת ההתקשרות לחידוש הרישיונות 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 על-ידי רשות מוסמכת כלשהי, ביחס או בקשר לעסק המתנהל במקרקעין.

15.6. לא החל היזם את פעילותו על פי הסכם זה, מסיבה הקשורה בחברה ושליזם אין בה חלק (לדוגמא: הסדרי חכירה, היעדר תב"ע וכיו"ב), ובכלל זה אי הסכמת רשות מקרקעי ישראל,

אי הסכמת הרשות המקומית או אי מתן היתרי בנייה על-ידי גוף סטטוטורי, יבוא הסכם זה לידי סיום, יחולו הוראות סעיף 23 להלן, והחברה תשיב ליזם את דמי המקדמה הנומינליים ששולמו עד לאותו מועד. במקרה כזה, לא תחולט הערבות שבידי החברה, והיזם לא יהא זכאי לכל פיצוי או סעד שהוא מהחברה. והיזם מצהיר ומתחייב כי לא תהא לו כל טענה, תביעה או דרישה כספית או אחרת בשל סיום ההסכם כאמור.

15.7. 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.

#### **16. אחזקת המקרקעין והשימוש בהם**

16.1. כאמור לעיל, השימוש במקרקעין ייעשה אך ורק לצורך ה"שימוש המותר" הקבוע בסעיף 2 לעיל.

16.2. היזם 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.

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

#### **17. ביקורת במקרקעין**

הזכות בידי החברה להיכנס למקרקעין לרבות כל הבנוי עליה, על ידי באי כוחה ושליחיה ועל-פי תאום מראש עם היזם, בשעות העבודה המקובלות (08:00-18:00 בימי עסקים), אלא אם מדובר במצב חירום, 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'.

#### **18. אחריות בניקין**

18.1. 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.

18.2. 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.

18.3. 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 ימצא 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 שתיאלץ לשלמם עקב נזק מעין זה.

18.4. 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.

18.5. 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.

18.6. 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. החברה תודיע ליזם על תביעות ו/או דרישות כנגדה, וזאת תוך 7 ימי עסקים מקבלת מכתב הדרישה ו/או הזמנה לדין. היזם רשאי תוך 7 ימים מקבלת ההודעה להשתתף בניהול המו"מ ו/או ההגנה. אי קבלת ההודעה של היזם תוך 7 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.

18.7. 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 עליה אחריות לפי כל דין, לרבות לפי חוק השומרים התשכ"ז - 1967.

18.8. 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.

18.9. היזם מתחייב בזה להשיב לחברה כל סכום שהוצא על ידה בקשר כאמור ובמועד הקבוע בסעיף 18.5 לעיל. החל מהיום החמישי בו יאחר היזם בתשלום כאמור, יחויב הוא גם בריבית

פיגורים חשכ"ל. חשבונות החברה על גובה הוצאות אלה יהוו הוכחה מכרעת והיזם מתחייב לשלם מיד עם דרישתה הראשונה.

- 18.10. אין באמור לעיל כדי לפגוע ביתר סעדיה של החברה על-פי ההסכם ו/או על-פי כל דין.
- 18.11. 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 תחויב בהם או ייקנס בהם.
- 18.12. 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.

### **19. אי תחולת חוק הגנת הדייר ותקנותיו**

- 19.1. 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 ייפך לדייר מוגן בתום תקופת ההתקשרות.
- 19.2. 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 על-פי חוזה זה.
- 19.3. 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.

### **20. ביטוח**

- 20.1. היזם מתחייב לערוך על חשבונו את הביטוחים המפורטים באישור קיום ביטוחים המצורף **כנספח ה.**
- 20.2. ככל שהיזם 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.
- 20.3. היזם מתחייב להמציא לחברה את פוליסת הביטוח בכל עת שיידרש לכך.
- 20.4. לא ימציא היזם את פוליסת הביטוח כנדרש על-ידי החברה, יראה הדבר כהפרת תנאי מתנאי

החוזה, והחברה תהא רשאית לנקוט בכל הצעדים המשפטיים הנתונים לה, לרבות חילוט הערבות להבטחת ביצוע החוזה.

## **21. ביטחונות וערבויות**

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

### **ערבות הקמה**

21.1. במועד חתימת ההסכם, היזם ימסור לחברה ערבות בסך של 2,500,000 ₪ (שניים וחצי מיליון שקלים חדשים) לפקודת החברה (להלן: "ערבות הקמה").

21.2. 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.

21.3. הערבות תהא פיננסית אוטונומית בלתי מותנית וניתנת למימוש על-פי דרישה בלבד, בנוסח המצורף **כנספח ג'** לחוזה.

21.4. היזם מתחייב, כי ערבות ההקמה שתופקד כאמור תהיה בתוקף עד תום תשעים (90) יום לאחר תום תקופת ההקמה כאמור בסעיף 5.1.3 לעיל, או עד למועד בו הומצאה לחברה ערבות עבור תקופת ההפעלה, לפי המאוחר.

21.5. 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**

21.6. לאחר אישור החברה על השלמת הקמת המתקן, ימסור היזם לחברה ערבות פיננסית אוטונומית בלתי מותנית הניתנת למימוש על-פי דרישה בלבד, בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ג'** או בנוסח שיקבע על-ידי החברה מעת לעת, בסך של 2,500,000 ₪ (שניים וחצי מיליון שקלים חדשים), לפקודת החברה (להלן: "ערבות הפעלה").

21.7. ערבות ההפעלה תעמוד בתוקפה למשך 180 ימים מתום תקופת ההתקשרות או ביטולה, ותחודש אוטונומית במקרה של חילוט הפרק זמן זהה על ידי הבנק.

21.8. 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 ביחד: "הערבות").

### הוראות כלליות בקשר לערבות

- 21.9. כל ההוצאות הכרוכות בהנפקת הערבות לרבות עמלות וכל היוצא בזה יחולו על היזם בלבד.
- 21.10. 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.
- 21.11. מומשה הערבות על-פי הוראות סעיף 21.10 לעיל, יפקיד היזם בידי החברה מיד על-פי דרישתה הראשונה בכתב, ערבות חדשה בתנאים ובסכום זהה לערבות כמפורט לעיל.
- 21.12. החברה תחזיר ליזם כנגד הפקדת הערבות החדשה את יתרת הסכום שנשאר בידי ממימוש הערבות לאחר ניכוי חובות היזם.
- 21.13. על הערבות החדשה שתופקד בהתאם להוראות סעיף זה יחולו כל הוראות חוזה זה המתייחסות לערבות.
- 21.14. 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.
- 21.15. אי המצאת הערבות לרבות אי הארכתה במועד ו/או אי השלמתה אם מומש 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 מחביונות 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.
- 21.16. 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.
- 21.17. 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.

21.18. תשעים (90) יום לאחר תום תקופת ההתקשרות או הארכה, בהתאמה, ולאחר מילוי מלא של כל התחייבויות היזם על פי החוזה והסדרת כל חשבונות התשלום, תשיב החברה את הערבות ליזם.

21.19. סעיף 21 זה על תתי סעיפיו הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

21.20. 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.

21.21. מנפיק הערבות יהא גוף העונה על דרישות תכ"ם 7.3.3.

## **22. כוח עליון**

22.1. 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). למען הסר כל ספק, על אף האמור, מובהר ומודגש בזאת כי אין בקיום אירוע כוח עליון, מכל סוג ומין שהוא ובכל עוצמה שהיא, כדי לגרוע, לדחות, לעכב או לפטור את היזם מחובתו לשלם את כלל התשלומים המפורטים בסעיף 11 לעיל במלואם ובמועדם, לרבות התמורה, דמי השימוש, מיסים, תשלומי חובה והפרשי הצמדה וריבית, והיזם יישא בחובה מוחלטת ובלתי מותנית לשלם את כל התשלומים כאמור, למעט במהלך אירוע כוח עליון. יובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת היזם לשאת בתשלומים כאמור אשר העילה לתשלומם קדמה לאירוע הכוח העליון, ולאחריו. התחייבות זו היא תנאי יסודי בהסכם זה:

22.1.1. 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

22.1.2. ההתחייבויות שלא יקוימו בתקופת התרחשות אירוע הכוח העליון יהיו כאלו שאין אפשרות לקיימן עקב התרחשות הכוח העליון; וגם

22.1.3. 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. על אף האמור, בכל מקרה תקופת ההתקשרות לא תעלה על 24 שנים ו-11 חודשים.

22.2. לעניין הסכם זה "כוח עליון", בהתייחס לכל אחד מהצדדים, משמעו מקרה שמתקיימים לגבי כל התנאים המפורטים להלן:

22.2.1. המקרה אינו בשליטתו של הצד הטוען שהוא מושפע ממקרה הכוח העליון (להלן: "צד מנוע");

22.2.2. המקרה אירע שלא באשמת או עקב מעשה או מחדל של הצד המנוע או כל מי מטעמו;

22.2.3. אין זה סביר שהצד המנוע יכול היה לצפות מראש את קרות מקרה הכוח העליון מבעוד מועד.

22.2.4. מקרה הכוח העליון משפיע לרעה באופן מהותי על יכולתו של הצד המנוע לקיים את התחייבויותיו על פי ההסכם במועדן.

22.3. המאורעות המנויים להלן לא יכללו במפורש בהגדרה של מאורע של כוח עליון, והם באחריותו הבלעדית של הצד המנוע:

22.3.1. 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);

22.3.2. מחסור בעובדים;

22.3.3. מגפות (לרבות מגפת הקורונה) והשפעותיהן, למעט אם כתוצאה מהמגיפה רשויות רגולטוריות ו/או סטטוטוריות נמנעו מלתת שירות ו/או מענה;

22.3.4. מחסור בחומרים או בציוד (אלא אם מחסור כאמור נבע ממאורע של כוח עליון);

22.3.5. קושי כלכלי;

22.3.6. מזג אוויר קשה אשר ניתן לצפות מראש;

22.3.7. תנאים פיזיים או מכשולים אחרים במקרקעין אשר לא ניתן היה לדעת מראש;

22.3.8. 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;

22.3.9. מלחמה, מבצע צבאי או כל כיו"ב, למעט אם גרמה נזק פיזי ישיר למתקן, ולמעט אם במהלכם רשויות רגולטוריות ו/או סטטוטוריות נמנעו מליתן שירות והיזם נפגע כתוצאה מכך בקשר למתקן, ו/או עקב הוראת פיקוד העורף לא ניתן היה להקים ו/או לתחזק ו/או להפעיל את המתקן, לפי העניין, והיזם נפגע כתוצאה מכך.

22.4. 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.

22.5. אירוע כוח עליון לא ישחרר את הצד המנוע מביצוע התחייבויותיו על פי ההסכם שקדמו להתרחשותו של האירוע.

22.6. 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. במקרה כזה, אם החברה תבקש לרכוש את המתקן, הרי ששווי זה ייקבע כמפורט בסעיף 25.4 להלן. בנוסף, המענקים ודמי השכירות, ככל ששולמו, יושבו ליזם באופן יחסי.

### **23. פקיעת תקופת ההתקשרות**

- 23.1. השבת המקרקעין לחברה תעשה כשהם במצב תקין וראוי לשימוש.
- 23.2. 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'. זאת, למעט אם בחרה החברה לרכוש את המתקן או כל חלק ממנו.
- 23.3. ככל שלא קיים היזם את הוראות סעיף 23.2 לעיל, רשאית החברה לבצע זאת בעצמה או באמצעות צד ג'.

### **24. ביטול ההסכם על ידי החברה**

- 24.1. מבלי לגרוע מזכותה לסעדים אחרים ו/או נוספים לפי כל דין, לפי העניין, בכל אחד מהמקרים המפורטים בסעיף 24.2 להלן, תהא החברה זכאית לאחד או יותר מהסעדים הבאים:
  - 24.1.1. ראשית, יבוטל ההסכם וכן באחריות היזם להחזיר לחברה את המקרקעין ו/או לכל צד שלישי שעליו תורה - לאלתר, ולא יאוחר מ- 30 יום - 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'.
  - 24.1.2. ככל שלא קיים היזם את הוראות סעיף 24.1.1 לעיל יעמדו לחברה הסעדים הבאים:
    - 24.1.2.1. החברה רשאית לסלק את המתקן בעצמה או באמצעות צד ג', על חשבון היזם בתוספת תקורות של 12%; ו/או
    - 24.1.2.2. החברה רשאית להפעיל במקום היזם את המתקן או להשתמש בו ו/או

בכל החומרים, הציוד והמתקנים שהובאו על ידי היזם; ו/או

24.1.2.3. החברה רשאית למכור את המתקן ו/או עודפי החומרים ואת הציוד והמתקנים האמורים ולהשתמש בתמורתם לכיסוי כל סכום המגיע לחברה מהיזם לפי ההסכם.

24.1.3. בנוסף לאמור, ומבלי לגרוע, זכאית החברה לקבל פיצוי מוסכם בהתאם לתקופה בה התגבש המקרה המפורט בסעיף 24.2:

24.1.3.1. בתקופת הפיתוח וההקמה – על היזם לשלם פיצוי מוסכם השווה לשנת הפעלה מסחרית אחת והכל, בהתאם להצעתו הכספית של היזם (נספח ב' להסכם);

24.1.3.2. בתקופת ההפעלה המסחרית – על היזם לשלם פיצוי מוסכם השווה ל-2 שנות הפעלה המסחרית הכל, בהתאם להצעתו הכספית של היזם (נספח ב' להסכם).

24.2. ואלה המקרים:

24.2.1. היזם לא עמד בלוחות הזמנים המפורטים בתשובת מחלק, המצורפת בנספח א' להסכם זה, להשלמת פיתוח והקמת המתקן, ולמעט בנסיבות בהן לא עמד בלוחות הזמנים עקב נסיבות שאינן תלויות בו, ובתנאי שעשה את כל הנדרש על מנת לעמוד בלוחות הזמנים.

24.2.2. כשהיזם מפסיק את ההפעלה ללא הרשאה בכתב מהחברה, ולא מציית בתוך 48 שעות או פרק זמן ארוך יותר שיקבע על-ידי החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי ובהתאם לנסיבות העניין להוראות בכתב מהחברה להתחיל או להמשיך בהפעלת המתקן.

24.2.3. כשהיזם מתעכב בתשלום תמורה לחברה בפרק זמן של 14 ימים ומעלה, לעומת פרק הזמן הקבוע בסעיף 11.3 לעיל.

24.2.4. אם תוגש כנגד 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 14 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.

- 24.2.5. 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.
- 24.2.6. 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 החברה מראש ובכתב.
- 24.2.7. כשהיזם לא מסר לחברה את אחת הערבויות שבסעיף 21 לעיל או כשהיזם נמנע מלהאריך את הערבות כאמור בהתאם להוראות הסכם זה או מלהשלים את סכום הערבות לאחר חילוטה או חילוט כל חלק ממנה.
- 24.2.8. כשהיזם לא רכש כיסוי ביטוחי בהתאם להוראות הסכם זה ו/או לא המציא לחברה העתקים של פוליסות הביטוח ואישור על ביצוע הביטוחים כמתחייב מהוראות הסכם זה.
- 24.2.9. כשיש בידי החברה 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 על-ידי החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי ובהתאם לנסיבות העניין מהמועד שנדרש לעשות כן על ידי החברה.
- 24.2.10. כשהיזם אינו מציית להוראות החברה 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 החברה.
- 24.2.11. כשהיזם או מנהלו או עובד מטעמו הורשע בפלילים בעבירה שיש זה לדעת החברה כדי ליצור חשש לאפשרות לפגוע בקיום התחייבויותיו לפי הסכם זה.
- 24.2.12. כשיש בידי החברה 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.
- 24.2.13. כשהיזם הפר התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו על פי ההסכם שאינה נזכרת לעיל

ולא תיקן את ההפרה בתוך 7 ימים מיום שנדרש על ידי החברה לעשות זאת.

24.2.14. אם היזם ביצע הפרה צפויה, כהגדרתה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, של איזו מהוראות ההסכם.

24.3. בנוסף, לחברה שמורה הזכות להורות על ביטול ההסכם מטעמי נוחות. במקרה כאמור, יחולו הוראות סעיף 25 להלן, בשינויים המחויבים.

## **25. סיום ההסכם מטעמי נוחות או הוראה**

25.1. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 5 לעיל, רשאית החברה, בכל עת במהלך תקופת ההתקשרות, להביא הסכם זה לידי סיום מטעמי נוחות במידה שהמקרקעין יהיו דרושים לה או ככל שהיא תידרש לעשות כן בהתאם להוראות של גוף הפועל על פי דין או כתוצאה מהחלטותיו.

25.2. סיום ההסכם כאמור בסעיף זה ייעשה על ידי מסירת הודעה בכתב ליזם, לפחות שישה חודשים מראש (להלן: "הודעת סיום מטעמי נוחות").

25.3. החברה לא תהיה רשאית לסיים את ההסכם על-פי סעיף זה למשך תקופה של 5 שנים לפחות ממועד ההפעלה המסחרית.

25.4. במקרה של סיום ההסכם לפי סעיף זה – החברה תרכוש את המתקן ותשלם ליזם תמורה בגובה שווי המתקן במועד הסיום בפועל, בניכוי כל חוב או התחייבות של היזם כלפי החברה על פי הסכם זה או על פי כל דין, שטרם נפרעו במלואם עד למועד הסיום בפועל. "שווי המתקן במועד הסיום בפועל" משמעו שווי השוק ההוגן של המתקן במועד סיום ההסכם בפועל, כפי שייקבע על ידי בעל מקצוע בלתי תלוי ומוסמך שימונה על ידי החברה, על חשבון החברה. לצורך חישוב השווי יהוונו כלל ההכנסות של המתקן בניכוי הוצאותיו בתוספת ריבית פריים + 3%. "ריבית פריים" משמעה ריבית בנק ישראל, בתוספת מרווח קבוע של 1.5%. לטובת קביעת ההכנסות וההוצאות כאמור יהיה רשאי היזם להעביר לידי בעל המקצוע מודל פיננסי אשר הוכן על ידו. יובהר, כי בכל מקרה לא יהיה במידע כאמור כדי לכבול את שיקול הדעת של בעל המקצוע.

25.5. היזם יהיה רשאי לערער על שווי המתקן כפי שנקבע על ידי בעל המקצוע מטעם החברה, תוך 30 (שלושים) ימים ממועד קבלת הודעה בכתב על השווי שנקבע. במקרה של ערעור, יועבר הנושא להכרעת בעל מקצוע מוסכם שימונה בהסכמת שני הצדדים, והחלטתו תהיה סופית ומחייבת. עלות בעל המקצוע המוסכם תחולק שווה בשווה בין הצדדים.

25.6. התשלום ליזם ישולם תוך 60 (שישים) ימים ממועד קביעת שווי המתקן הסופי (בין אם על ידי בעל המקצוע מטעם החברה ובין אם על ידי בעל המקצוע המוסכם), בכפוף למסירת המתקן לידי החברה במצב תקין ותפעולי, ובכפוף להמצאת כל המסמכים, התוכניות, האישורים וההיתרים הקשורים למתקן.

25.7. עם תשלום התמורה, יעברו לידי החברה כל הזכויות במתקן, לרבות כל ההיתרים, האישורים, הרישיונות, התוכניות והמסמכים הקשורים אליו, והיזם לא יהיה זכאי לכל תביעה, דרישה או טענה נוספת כלפי החברה.

25.8. למען הסר ספק, הוראות סעיף זה יחולו רק במקרה של סיום ההסכם מטעמי נוחות על ידי החברה כאמור בסעיף זה, ולא יחולו במקרה של ביטול ההסכם עקב הפרה על ידי היזם כמפורט בסעיף 24 לעיל, או במקרה של פקיעת תקופת ההתקשרות באופן רגיל כמפורט בסעיף 23 לעיל.

## **26. פיצוי מוסכם עקב הפרת הוראות בטיחות**

26.1. מבלי לגרוע מהאמור או מכל הוראה אחרת בהסכם זה ומיתר סעדיה של החברה לפי כל דין ולפי ההסכם, בגין כל הפרה של הוראת בטיחות, יחויב היזם לחברה פיצוי מוסכם בגובה 1,500 ש"ח, ובמצטבר עד לתקרת גובה הערבות, וליזם לא תהא כל תביעה או טענה בקשר עם האמור.

26.2. סכום הפיצוי המוסכם, כאמור לעיל, מוערך מראש על ידי הצדדים כסכום המשקף את הנזק המינימאלי המידי שיגרם לחברה כתוצאה מהפרת הוראות אלו, ואינו תלוי בהוכחת נזק.

26.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור, יצוין כי החברה רואה בעבירות הבטיחות כהפרה חמורה ויסודית של ההסכם: עישון בשטח המתקן, שימוש בטלפון נייד בשטח תפעולי, אי עמידה בתנאי היתר העבודה או היתר הביצוע, עבודה באש ללא היתר, עבודה בגובה ללא היתר או ללא הדרכה לעבודה בגובה בתוקף, הכנסת עובד לעבודה ללא הדרכת בטיחות, עבודות מנף/מניטו/JCB - ללא ביטוחים לכלים או ללא רישיון הפעלה מתאים או ללא תסקירים הנדרשים על-פי חוק, שינוי מצב תפעולי של מערכות ללא אישור, חפירה ללא אישור כל הגורמים הרלוונטיים על העדר תשתיות בתוואי וכיו"ב. החברה שומרת לעצמה את שיקול הדעת לקבוע כי עבירות בטיחות נוספות מהוות הפרה חמורה ויסודית של ההסכם, בהתאם לאמור בסעיף זה.

26.4. מבלי לגרוע מכל דרך גבייה אחרת, רשאית החברה לקזז את סכום הפיצויים מכל כסף שהוא הנמצא בידה והמגיע או אשר יגיע ליזם ו/או לגבותם על ידי מימוש הערבות. התשלום של פיצויים או ניכוי של סכום הפיצויים לא ישחרר את היזם מכל התחייבות או חבות המוטלת עליו מכוח ההסכם או מכוח הדין.

26.5. מובהר כי אין בסעיף זה כדי לגרוע מזכויותיה של החברה לפי ההסכם ולפי כל דין במקרה בו הפרת הוראות בטיחות גרמה לנזק, ומקרה כאמור יטופל בהתאם להוראות ההסכם והדין בעניין זה.

## **27. אופציות**

27.1. ככל הנדרש, אחת לשנה יגיש היזם לחח"י ו/או לנגה בקשה להגדלת התשובה ו/או הסרת

מגבלות, אם ישנן. ככל שתתקבל תשובה מוגדלת, ישלם היזם לחברה את ההפרש היחסי בין התשובה המוגדלת לבין הצעת היזם במכרז, והוראות הסכם זה תחולנה במלואן על ההגדלה. בכל מקרה, הצבת מתקנים נוספים תתאפשר רק לאחר קבלת אישור החברה לכך, ובתנאי שהמתקנים הנוספים לא יפריעו לפעילות השוטפת של המתקנים הקיימים ושל מתקני החברה.

27.2. בשעת חירום, החברה תהא רשאית להתחבר למתקני היזם שהוקמו מכח הסכם זה, והצדדים יתחשבו ביניהם באשר לתמורה המגיעה ליזם עבור שימוש החברה.

27.3. במהלך 24 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה, החברה שומרת לעצמה את הזכות להתקשר עם היזם לגבי תאי שטח נוספים, בין אם הם מצויים בבעלותה ובין אם תוך שיתופי פעולה עם גורמים נוספים, וזאת בהסתמך על הצעת המציע במכרז בשינויים המחויבים, ובכפוף להסכמה בין הצדדים. לשם כך, החברה תהא רשאית להורות ליזם להגיש סקרי חיבור בקרקעות רלוונטיות, כאשר החברה תישא בעלות אגרות חח"י לסקר וכן בדמי הרישום.

## 28. שונות

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

28.2. בכפוף לכך שתינתן ליזם התראה בכתב של 7 ימים, היזם נותן בזאת לחברה רשות לקזז מכספים המגיעים לו, אם יגיעו ויהיו בידי החברה, כספים המגיעים לחברה לפי חוזה זה לרבות שיפוייה בגין נזק.

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

28.4. הסכם זה מכיל את כל התנאים וההסכמות בין הצדדים ולא יהיה תוקף לכל הבטחה, התחייבות, הסכם או מצג שלא נכללים בו, אלא אם נעשו בכתב בין הצדדים לאחר חתימת הסכם זה.

28.5. 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.

28.6. 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.

28.7. 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.

28.8. לבתי המשפט במחוז תל-אביב יפו תהיה הסמכות הייחודית והבלעדית לדון בכל עניין הקשור

להסכם ו/או הנובע ממנו.

28.9. 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.

28.10. 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.

28.11. 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.

28.12. 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, או במועד המסירה בפועל - לפי המוקדם. הודעות דחופות יישלחו גם בדואר אלקטרוני ו/או במסירה ידנית.

**ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובמועד הנקובים לעיל:**

---

היזם

---

החברה

## נספח א'

### נסח טאבו ותשריט המקרקעין

[יצורפו לאחר הזכייה]

## נספח ב'

### הצעת היזם למכרז

[תצורף לאחר הזכייה]

## נספח ג'

### ערבות הקמה

#### למען הסר ספק, יצורף מקור בלבד

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

תשתיות אנרגיה בע"מ/קו מוצרי דלק בע"מ

(להלן: "החברה")

ג/א.ב.,

הנדון: ערבות מס' \_\_\_\_\_

לבקשת \_\_\_\_\_, ח.פ.ת.ז. \_\_\_\_\_ (להלן - הנערב) אנו ערבים בזה כלפי החברה לסילוק כל סכום עד של 2,500,000 ₪ (במילים: שניים וחצי מיליון שקלים חדשים) (להלן - סכום הערבות) שתדרשו מאת הנערב בקשר עם ביצוע התחייבויותיו לפי הסכם מס' \_\_\_\_\_ שנכרת בין הנערב לבין החברה מכח זכייתו במכרז 26/004 לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני אגירת חשמל בסוללות.

אנו מתחייבים בזאת באופן מוחלט ובלתי חוזר לשלם את סכום הערבות לפי דרישתכם הראשונה בכתב, תוך 5 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

**נספח ד'**

**ערבות הפעלה**

**למען הסר ספק, יצורף מקור בלבד**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

**תשתיות אנרגיה בע"מ/קו מוצרי דלק בע"מ**

(להלן: "החברה")

ג/א.נ.,

**הנדון: ערבות מס'**

לבקשת \_\_\_\_\_, ח.פ/ת.ז. \_\_\_\_\_ (להלן - הנערב) אנו ערבים בזה כלפי החברה לסילוק כל סכום עד לסך של 2,500,000 ₪ (במילים: שניים וחצי מיליון שקלים חדשים) (להלן - סכום הערבות) שתדרשו מאת הנערב בקשר עם ביצוע התחייבויותיו לפי הסכם מס' \_\_\_\_\_ שנכרת בין הנערב לבין החברה מכח זכייטו במכרז 26/004 לתכנון, הקמה, מימון, הפעלה, ותחזוקה של מתקני אגירת חשמל בסוללות. אנו מתחייבים בזאת באופן מוחלט ובלתי חוזר לשלם את סכום הערבות לפי דרישתכם הראשונה בכתב, תוך 5 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

**נספח ה**

**נספח ביטוח ואישורי קיום ביטוחים**

**נספח ו'**

**נספח בטיחות**

PEI0-5-1377

**תקציר נהלי בטיחות**

**מיועד לקבלנים ולספקי שירותים**

1. תקציר זה של נהלי הבטיחות של חברת תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ – חברת קו מוצרי דלק בע"מ ( כל אחת מהן תיקרא להלן: " החברה " ) מהווה חלק בלתי נפרד מההתקשרות החוזית בין החברה לבין הקבלן או ספק השירותים ( להלן בצורה כוללתית : " הקבלן " ).
2. התקציר נועד למטרות הבאות :
  - ליידע את הקבלן בדבר עצם קיומם של נהלי בטיחות של החברה.
  - למנות את הסיכונים העיקריים להם עלולים להיחשף הקבלן ועובדיו, במהלך עבודתם או הימצאותם במתקני החברה.
  - להפנות את הקבלן לנהלים ייחודיים של החברה, בהם נידונים בהרחבה הסיכונים למיניהם ואמצעי הזהירות והבטיחות המתחייבים.
  - למסור לקבלן מידע בדבר שיטת הרשאה לביצוע העבודה הטומנת בה סיכון, שיטה שנועדה למנוע פגיעה באדם או נזק לרכוש.
3. נהלי הבטיחות של החברה אינם באים במקום התחיקה בתחום הבטיחות בעבודה והגהות התעסוקתית ( חוקים, פקודות, תקנות, צווים ), אלא באים להוסיף עליה. אם נתגלתה סתירה או אי התאמה בין נהל של החברה לבין סעיף בחיקוק, יש לפעול לפי ההוראות המחמירות ביותר. לא תהיה לקבלן עילה לנהוג על פי ההוראות הפחות מחמירות, אפילו אם הן מעוגנות בחיקוק.
4. לקראת התחלת העבודה במתקני החברה, הקבלן ועובדיו חייבים לעבור הדרכה על ידי גורם מוסמך מטעם החברה ( ראה נוהל PEI0-5-536 : מסירת מידע והדרכת עובדים ). לעובד שאינו שולט די הצורך בשפה העברית יינתן הסבר בשפה המובנת לו.
5. הסיכונים העיקריים הקיימים במתקני החברה השונים דרך קבע או נוצרים מדי פעם, בנסיבות מסוימות, הם כדלהלן:

הסיכון	נדון בנהלים
כללי	מסירת מידע והדרכת עובדים PEI0-5-536
כללי	שיטת הרשאה לביצוע עבודה PEI0-5-558
כללי	הגנה על בריאות העובד PEI0-5-526
קרינה	ביצוע צילומים רדיוגרפיה לצורך בדיקות אל הרס במתקני החברה PEI0-5-533
אווירה מסוכנת	בדיקת האווירה במקומות העבודה PEI0-5-525

**אגף בטיחות וכיבוי אש**

הסיכון	נדון בנהלים
דליקה, התפוצצות	סיכוני אש PEI0-5-528
חשמל סטטי	סיכוני חשמל סטטי PEI0-5-549
זרם חשמל	סיכוני זרם חשמל PEI0-5-548
מקום מוקף	כניסה לתוך מקום מוקף ו/או מיכלי אחסון PEI0-5-544
מקום מוקף	סיכוני חוסר חמצן PEI0-5-529
מקום מוקף	סיכוני מימן גופרי PEI0-5-550
נפילה	עבודות בגובה PEI0-5-554
עבודה על פני הגג	עבודה על גג שביר, תלול או חלקלק PEI0-5-553
חפירות	עבודה בעומק PEI0-5-551
כללי	חסימה של קווי צנרת PEI0-5-541
חפירות	בטיחות בעבודות חפירה PEI0-5-532
אבק מזיק	בטיחות בהתזת חומר ממרט וצבע PEI0-5-531
כללי	דיווח תאונות עבודה וכמעט תאונה במסופים PEI0-5-542
כללי	תכנון זיהוי סכנות, הערכת סיכונים ובקרת סיכונים זה"ב PEI0-5-560
מקום מוקף	כניסה למקום מוקף PEI0-5-544
חירום	כללי התנהגות במקרה של אירוע חירום במתקן PEI0-5-543

6. לשם ביצוע עבודה הכרוכה בסיכון בטיחותי או גהותי, הקבלן או נציגו ( מנהל עבודה, ראש קבוצה, עובד עצמאי ) חייב להצטייד מראש במסמך הרשאה ( היתר עבודה, היתר ביצוע ) ( ראה נוהל PEI0-5-558: שיטת ההרשאה לביצוע העבודה ). אין כל תוקף לאישור בעל פה אם הוא לביצוע של עבודה המותנה בקבלת היתר כתוב. בכל מקרה של ספק, הקבלן חייב להימנע מלבצע עבודה על סמך אישור בעל פה ולדרוש היתר כתוב.
7. עובדי הקבלן יפעלו תחת פיקוחו של מפקח על הקבלנים. הוא יטפל בהיבטים המקצועיים והבטיחותיים של המשימה בכתב.
8. בעבודות בנייה או בנייה הנדסית, אם הקבלן הינו במעמד של " מבצע בנייה ", מחובתו למנות מנהל עבודה.
9. הקבלן חייב לספק לעובדיו ביגוד מגן וציוד מגן כמפורט בהיתר העבודה וכפי שנקבע בכל דין.
10. בעבודות שמבצעים חייבים להיות בעלי רישיון בתוקף, תעודת עיסוק וכד', כגון חשמלאי, מנפאי, עגרונאי, מלגזן, נהג, רתך, מפעיל מכונת צילום רדיוגרפי ועוד, מותר לקבלן להעסיק אך ורק בעלי רישיון עיסוק מתאים ובתוקף.

**אגף בטיחות וכיבוי אש**

11. הקבלן אחראי לכך שכל הציוד והאבזרים שבשימוש, החייבים בדיקה על פי כל דין, יהיו בעלי רישיון הפעלה בתוקף. הכוונה לכלי רכב, מכונות הרמה, מיכלי לחץ, שרשרות, אביזרי הרמה, חבלים, אונקלים, מעליות וכד'.
12. הקבלן אחראי לכך שעובדיו החשופים לגורמים כימיים או פיסיקליים מזיקים ( רעש, בנזין, עופרת, אבק מזיק וכד' ) יעברו בדיקה רפואית כנדרש בדין. חל איסור לחשוף עובד לגורם מזיק, אשר לא אושר לכך על ידי רופא מוסמך ( ראה נוהל PEI0-5-526: הגנה על בריאות העובד ).
13. התחברות למערכות השונות של המתקן ( חשמל, מים, אוויר דחוס, ניקוז, כיבוי אש וכד' ) מותנית בקבלת אישור מטעם בעל תפקיד של החברה המוסמך לכך ( מנהל המתקן או מנהל הפרויקט ) תוך כדי ציון מדויק של נקודת ההתחברות.
14. לקבלן ולעובדיו אסור לבצע פעולות שלא אושרו בכתב ואשר עלולות להפעיל או לדומם ציוד או מערכת. פעולות כאלה הן פתיחה או סגירה של ברז או מגוף, התקנת חסם או הסרתו, ניתוק מערכת הארקה או גישור, פתיחה או סגירה של מתג, של לחיץ וכד'.
15. הקבלן ועובדיו רשאים לנוע אך ורק באזורי המתקן הקשורים לעבודתם. אסור להם להימצא במקומות אחרים, בייחוד כאלה בהם נשקפת סכנה, כגון מדרגות או גג של מיכל אחסון, גג שביר תלול או חלקלק, שולי חפירה, השטח מתחת למשא מורם, האתר בו מבצעים צילומים רדיוגרפים, או מתיזים חומר ממרט או צבע וכד'.
16. המצאות הקבלן ועובדיו באתר העבודה מחוץ לשעות הרגילות מותנית בקבלת אישור מראש מטעם מנהל המתקן וממונה על הבטיחות.
17. ציוד ממונע או נגרר של הקבלן ינוע בתחומי המתקן לאורך המסלולים המקובלים ובמהירות מרבית של 35 קמ"ש, או בהתאם למגבלות שיקבע היתר העבודה.
18. הממונה על הבטיחות וכל עובד טכני בכיר של החברה ( כולל מפקח מטעמה ) רשאי לדרוש הפסקה, אפילו מיידית, של עבודה כלשהי, כאשר לפי ראות עיניו קיימת סיבה לכך, כגון :
  - אופן הביצוע מסכן את שלומם או אף את חייהם של המבצעים ו/או של אנשים אחרים.
  - אופן הביצוע עלול להסב נזק למתקן או למערכת ( צנרת, חשמל, ניקוז, אוורור, הארקה וכד' ).
  - המבצעים אינם עומדים בתנאי היתר העבודה או היתר הביצוע.
  - העבודה אינה מבוצעת על פי התוכנית ההנדסית.
  - התרחש אירוע המחייב פינוי העובדים מהמקום, כגון דליקה, הצפה, התמוטטות קרקע, פליטה חריגה של קרינה מייננת.
19. לקט פעולות ומעשים האסורים במתקני החברה
  - שימוש בפלאפונים באזורים התפעולים.
  - עישון – פרט למקומות המיועדים לכך.

**אגף בטיחות וכיבוי אש**

- טלטול של מטפה כיבוי או הפעלתו, ללא סיבה מוצדקת.
  - הסרת מכסה של מערכת הניקוז, ללא קבלת אישור מראש.
  - חסימה ללא אישור של קטע כביש.
  - חסימת הגישה לנקודות הפעלת מערכת כיבוי אש.
  - ריצה, מעשי קונדס, התקוטטות.
  - שימוש במשקאות חריפים ובסמים.
  - הכנסת כלי נשק מכל סוג, קר או חם.
20. אין בתקציר זה כדי לשחרר את הקבלן מחובתו לעיין ולמלא את נהלי הבטיחות של החברה במלואם והקבלן מחויב לפעול כאמור. לא תישמע כל טענה מצד הקבלן כי לא ידע ו/או לא קיבל ו/או לא קרה ו/או לא הבין נוהל כלשהו או הוראה מהוראותיו. הקבלן לא יחל בעבודה לפני שדאג לקבל עותק מהנהלים המלאים ולאחר שלמד אותם והדריך כנדרש את עובדיו ו/או מי מטעמו שיועסקו בביצוע העבודות.
- כל עובד שיועסק ע"י הקבלן בביצוע העבודות יקבל מהקבלן הדרכה מלאה לגבי נהלי הבטיחות לפני תחילת עבודתו והקבלן יקפיד, יוודא ויהיה אחראי למילוי נהלי הבטיחות ע"י עובדיו או מי מטעמו, בכל מהלך ביצוע העבודות.
21. חובה לעיין בנהלי הבטיחות של החברה במלואן הנמצאים ברשת.
22. אגף הבטיחות אחראי לשמירה על חייהם ובריאותם של עובדי החברה עובדי הקבלן והמבקרים בחברה, לצורך ביצוע משימתו אימץ האגף מדיניות של "אפס סובלנות" להתנהגות מסכנת ומסתכנת בחברה.
23. במסגרת מדיניות "אפס סובלנות" פועל האגף בנחישות ובתקיפות בכל הקשור לעבירות בטיחות (ולו הקלות ביותר) ולחציית קווים אדומים הקשורים להתנהגות מסכנת ומסתכנת בעבודה לרבות בנקיטת צעדים משמעותיים והטלת עיצומים כספיים על עובדים וקבלנים.
24. מדיניות "אפס סובלנות" מטרתה העיקרית הינה להגן על חייהם ובריאותם של העובדים בחברה, עובד קבלן אשר ימצא כי פעל בניגוד לחוקים, לתקנות, להנחיות והוראות הבטיחות הקבלן המעסיק יזמן לברור וינקטו כנגדו אמצעים משמעותיים לרבות הטלת עיצום כספי והפסקת עבודה.
25. חיי כל העובדים ובריאותם חשובה לנו והיא קודמת לכל, הקפידו לעבוד בבטיחות בהתאם לנהלים ולהנחיות הבטיחות והימנעו מסיכונים מיותרים.

### תצהיר הקבלן

הנני לאשר שקראתי את " תקציר נהלי הבטיחות ", תוכנו מובן לי ומקובל עליואני מודע למדיניות החברה בנושא "אפס סובלנות" להתנהגות מסכנת או מסתכנת. בשמי ובשם עובדי, אני מתחייב לנהוג על פי נהלי הבטיחות של החברה ולפי דרישות החוק, במהלך העבודה במתקני החברה

שם פרטי ומשפחה	מס' ת.ז.	חתימה	תאריך

### טופס בקשה לקבלת "היתר עבודה" / לביצוע עבודה באש גלויה / לביצוע חפירה

תאריך: \_\_\_\_\_

מבקשים בזה רשות לבצע את העבודות המפורטות מטה:

**1. סוג העבודות והסיבה לביצוען**

לחץ כאן להזנת טקסט.

**2. מקום**

לחץ כאן להזנת טקסט.

**3. סוג הציוד שישתמשו בו:**

לחץ כאן להזנת טקסט.

**4. שם האחראי לעבודה:**

לחץ כאן להזנת טקסט.

**5. התאריך שבו דרוש ההיתר:**

לחץ כאן להזנת טקסט.

**6. הערות:**

לחץ כאן להזנת טקסט.

חתימה	מחלקה	תאריך

**היתר ביצוע**

**היתר ביצוע מס'**

תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ  
קני סוברי דלק בע"מ  
אגף בטיחות וכיבוי אש

חשוב! היתר זה הינו חד פעמי, ליום אחד בלבד. יום חדש - היתר חדש. היתר זה הופק ב: \_\_\_\_\_

1. היתר ביצוע זה תקף בתאריך \_\_\_\_\_
2. אתר/מסוף: \_\_\_\_\_ מקום העבודה: \_\_\_\_\_
3. סוג הצידוד \_\_\_\_\_ כלים ידניים  
כלים חשמליים
4. תאור העבודה \_\_\_\_\_
5. עבודות צידוד וחשמל \_\_\_\_\_

מסירה לתיקון	החשמל מנותק	שם החשמלאי	חתימה
--------------	-------------	------------	-------

המסכנאי יחל בעבודתו רק לאחר שהחשמלאי ניתק את החשמל ואשר זאת על גבי היתר ביצוע זה. החשמלאי יחבר את החשמל לאחר קבלת אישור מהמסכנאי על גמר העבודה



6. מסרתי את העבודה הנ"ל לביצוע לפי היתר עבודה מס' \_\_\_\_\_  
מסרתי את העבודה הנ"ל לביצוע בהתאם לנוהל השגרתי בהתאם לתנאי היתר העבודה ו/או לתנאי הבטיחות להלן:  
**העבודה רק במקום שנקבע לכך**  
**ניקוז הקו וסגירת המגופים הקרובים ביותר**  
**כלי חבטה מנחשת בלבד**  
**העבודה בתאום עם חדר פיקוד**  
**העבודה בתאום עם מנהל המתקן**  
**לפחות שני עובדים במקום**  
**אין להשאיר קו פתוח ללא חסימה או השגחה**  
**הכנת חצי חבית לקליטת שאריות הנחל ושאובה עם צידוד המחובר להארקה**  
**עבודה עם כלים תקינים ושלמים ומתאימים לסוג העבודה**  
**כיבוי אש במקום 1 מטף 12 ק"ג אבקה בהשג יד**  
**כל העובדים עם נעלי בטיחות אנטי סטטיות כובע מגן וביגוד כותנה**  
**כלי הרמה ואביזרי הרמה עם אישור מבדוק מוסמך ובתוקף**  
**מפעיל כלי הרמה לא יעזוב את תא ההפעלה ויהיה בקשר עין רצוף עם העובדים**  
**לא ימצא עובד מתחת לאזור ההרמה / הורדה**  
**אישור מנהל מתקן**
7. רשאים לעבוד עפ"י היתר זה אך ורק עובדים שקיבלו הדרכת בטיחות  
שם הקבלן המבצע: \_\_\_\_\_ עובדים נוספים: \_\_\_\_\_
8. בדיקת גזים יומית

תא	%	חתימה
L.E.L		
H2S		
O2		

9. נתקבל לביצוע ע"י האחראי לביצוע העבודה באתר  
אני החתום מטה מאשר קבלת תדריך והסבר לגבי אמצעי הבטיחות שיש לנקוט  
תאריך: \_\_\_\_\_ שם: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_
10. ממונה על הבטיחות/ אחראי בטיחות/ מנהל מתקן/ מנהל משמרת  
תאריך: \_\_\_\_\_ שם: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_
11. הערות נוספות להיתר זה: \_\_\_\_\_

**מקור**

**היתר עבודה**

**מקור**

**היתר עבודה מס' \_\_\_\_\_**  
**שימו לב! הנחיות שניתנות בעל-פה אינן קבילות**

שם קו: \_\_\_\_\_ סוג העבודה: \_\_\_\_\_

1. תיאור עבודה: היתר שנתי-הדברת עשבי בר  
 היתר עבודה מיום \_\_\_\_\_ עד יום \_\_\_\_\_

2. אתר עבודה: \_\_\_\_\_

3. הציוד בו תתבצע העבודה: \_\_\_\_\_

4. תנאי היתר העבודה: \_\_\_\_\_

**אישור מנהל המתקן**  
 ההדברה תתבצע ע"י חברה בעלת היתר רעלים  
 כל העובדים יקבלו הדרכת בטיחות מאחראי בטיחות במתקן  
 רכב ההדברה יהיה עם מנוע דיזל וקולט גזים או טורבו  
 יש להציג MSDS לחומרי ההדברה  
 חובת הקבלן לידע את מנהל המתקן על הסכנות של החומרים בהם נעשה שימוש  
 נעלי בטיחות, כובע מגן, ובגדי כותנה -חובה  
 העבודה תתבצע באיזור שהוגדר מראש  
 אמצעי כיבוי מטף 6 ק"ג אבקה בהישג יד  
 יש לדווח למנהל המשמרת לפני התחלת העבודה  
 המדביר יציג תעודת הסמכה מתאימה  
 המדביר יהיה מצויד עם כפפות למניעת מגע ישיר עם חומר ההדברה  
 המדביר יהיה מצויד עם מסיכה חצי פנים להגנה על הנשימה.  
 יש להדביק שלטי אזהרה בכל מקום שהונחו קוביות רעל

מנהל השמל	ממונה בטיחות	אישורים
שם: _____ חתימה: _____ תאריך: _____	שם: _____ חתימה: _____	שם: _____ חתימה: _____
<b>מנהל אחזקה</b> החפירה אוה מסכנת כבלים חת סרקטיים	שם: _____ חתימה: _____ תאריך: _____	שם: _____ חתימה: _____
<b>חשמלאי מוסמך</b>	שם: _____ חתימה: _____ תאריך: _____	שם: _____ חתימה: _____
<b>מחלקת קחים</b>	שם: _____ חתימה: _____ תאריך: _____	שם: _____ חתימה: _____
שם: _____ חתימה: _____ תאריך: _____		

מנהל מתקן	ממונה בטיחות	אישורים
שם: _____ חתימה: _____	שם: _____ חתימה: _____	שם: _____ חתימה: _____
שם: _____ חתימה: _____	שם: _____ חתימה: _____	שם: _____ חתימה: _____
	שם: _____ חתימה: _____	שם: _____ חתימה: _____

הארכות להיתר		
מתאריך	עד תאריך	חתימה

אחראי לביצוע העבודה	חתימה	תאריך
שם: _____		
מפקח על העבודה	חתימה	תאריך
שם: _____		

הערה: במקרה של עבודה המתבצעת ע"י קבלן, שם הקבלן: \_\_\_\_\_

טופס JSA: \_\_\_\_\_ לא נכתיב: היתר עבודה - 019-16


**חתימות אלקטרוניות**

**היתר עבודה - 019-16**


חזנה מס'	שם החותם	נושא נחתם	תאריך חתימה

**היתר עבודה - 019-16**

**היתר עבודה לעבודות חשמל**  
**טופס מתן רשות לביצוע עבודה במתקן / ציוד חשמל**



**היתר עבודה לעבודות חשמל מס' \_\_\_\_\_**



**טופס מתן רשות לביצוע עבודה במתקן/ ציוד חשמלי מתאריך \_\_\_\_\_ עד תאריך \_\_\_\_\_**

**1. תאור המתקן/ ציוד מיקומו**  
**פירוט העבודה ופירוט מדויק של הציוד החשמלי שינותק ומשמעויות תיפעוליות של ניתוק זה:**

**2. להלן פעולות ההכנה ואמצעי הבטיחות שיש לנקוט לפני התחלת העבודה הנ"ל בהתאם לרשום לטבלה להלן**

אישור מנהל המתקן:	שם מנהל המתקן:	חתימה:	תאריך:
<p>ניתוק החשמל באישור מנהל המתקן ניתוק החשמל באחריות חשמלאי המתקן מהנדס החשמל יודא ויאשר שאכן כל מקור מתח לציוד בו מתבצעת העבודה נותק הצבת שלט הזהרה "אין להפעיל - סכנת התחשמלות" נעילת מתג החשמל קיצור המעגל להארקה ציוד מגן אישי למתח גבוה העובדים קיבלו הדרכת בטיחות ממהנדס חשמל ואחראי בטיחות של המתקן צוות של 2 עובדים לפחות, 1 מהם בעל רישיון למתח גבוה</p>			

**3. לפני התחלת העבודה**

**א. נותן ההיתר (מהנדס חשמל)**  
שם פרטי \_\_\_\_\_ שם משפחה \_\_\_\_\_ מס' רישיון \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_

**ב. אחראי לביצוע העבודה - הפעולות בסעיף 2 בוצעו כנדרש (חשמלאי המתקן/מפקח)**  
שם פרטי \_\_\_\_\_ שם משפחה \_\_\_\_\_ מס' רישיון \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_

**ג. מבצע העבודה (קבלן/ ר"צ קבלן)**  
שם פרטי \_\_\_\_\_ שם משפחה \_\_\_\_\_ מס' רישיון \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_


**4. בסיום העבודה**

**א. אחראי לביצוע העבודה (חשמלאי מתקן/מפקח)**  
אני מאשר שהעבודה בוצעה כנדרש והציוד הוחזר למצב התפעולי הרגיל כולל החזרת המתח לציוד  
שם פרטי \_\_\_\_\_ שם משפחה \_\_\_\_\_ מס' רישיון \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_

**ב. נותן ההיתר (מהנדס חשמל)**  
אני מאשר החזרת המתח לציוד הנ"ל ולמערכת  
שם פרטי \_\_\_\_\_ שם משפחה \_\_\_\_\_ מס' רישיון \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_

**5. לתשומת לב!**

א. היתר זה הוא נספח להיתר עבודה טופס PEIO-5-506  
ב. היתר זה יהיה חתום על ידי מהנדס חשמל/חשמלאי מוסמך לעבודות במתח נמוך עד 1000V  
ג. במתח מעל 1000V, ההיתר יהיה חתום על ידי מהנדס חשמל בלבד  
ד. אחרי חתימת האחראי לביצוע העבודה בסעיף 5 הנ"ל אסורה כל עבודה נוספת כמוזכר בסעיף 2 הנ"ל.  
ה. החזרת המתח לציוד הנ"ל ללא חתימת מהנדס חשמל/ חשמלאי מוסמך בסעיף 5 אסורה בהחלט.  
ו. טופס זה ישאר בידי האחראי לביצוע העבודה עד גמר העבודה.  
ז. יש לצרף לטופס זה רשימת עובדים המבצעים את העבודה עם מספרי רישיונות חשמלאים.  
ח. הרשימה תאושר ע"י מהנדס חשמל/ חשמלאי מוסמך.



חיתר חשמל - 006-17

**מקור**

## נספח ז'

### נספח תיאום עבודות אגירת חשמל

1. כללי

במתקני תש"א וקמ"ד ("החברה") מתוכנן להקים מתקני אגירת חשמל, מתקני האגירה יתוחמו בתוך מתקני החברה בגידור, לצורכי הקמה, טיפול ואחזקה תחויבנה החברות היזמיות ("היזמיות" או "חברת היזם") לקיים את כלל החוקים התקנות והוראות הבטיחות בפעילות עובדי היזמיות בתחומי הגדר של מתקני החברה.
2. מטרה
  - 2.1 לקבוע את תהליך התיאום של עבודות הקשורות בהקמה, תחזוקה שוטפת ובטיפול בתקלות במתקני אגירה בתחום המתקן.
  - 2.2 לקבוע תנאים בטחוניים בטיחותיים ותפעוליים לכניסת עובדים וציוד לביצוע הקמה תחזוקה שוטפת ולטיפול בתקלות.
3. סמכויות ואחריות
  - 3.1 אחריות ביצוע:
    - 3.1.1 סמנכ"ל תפעול
    - 3.1.2 רא"ג בטיחות וכיבוי אש
    - 3.1.3 מנב"ט
    - 3.1.4 מנהלי מתקנים
  - 3.2 אחריות בקרה:
    - 3.2.1 סמנכ"ל תפעול
4. אזכורים

נוהל PEI0-5-537 היערכות לתגובה במצבי חירום
5. שיטה
  - 5.1 הקמה ואחזקה שוטפת
    - 5.1.1 עבודות ההקמה האחזקה השוטפת והתחזוקה יחייבו תאום של לפחות יומיים מראש עם מנהל המתקן.
    - 5.1.2 התאום יבוצע באמצעות מייל מפורט אשר יכלול: תאריכי עבודות וזמני שהייה במתקן, רשימת שמות ותז של העובדים, רשימת הציוד איתו יעשה שימוש, תסקירים ומסמכים הנדרשים על-פי חוק במידה וייעשה שימוש באביזרי הרמה או כלים אחרים לרבות אישור חשמלאי לכלים מטלטלים.
    - 5.1.3 ככלל, לעבודה שוטפת יאושרו לכניסה רק עובדים שקיבלו הכשר בטחוני מאגף הבטחון בחברה וקיבלו הדרכה על תמצית הסיכונים במתקן והנחיות התנהגות בחירום, אי לכך, על חברת היזם להיערך מבעוד מועד ולפעול להשגת אישורים כניסה

- מיחידת הביטחון כחודש טרם ביצוע העבודות- עובד שיגיע ללא אישור ביטחוני – לא תאושר כניסתו.
- 5.1.4 כלל העובדים יגיעו למתקן מצויידים בתעודה מזהה, בשער המתקן תבוצע בדיקה כי קיים לעובדים אישור בטחוני וכי בוצעה הדרכה על הסיכונים, בנוסף תערך בדיקה בטחונית לרכב ולציוד.
- 5.1.5 לכל עבודה יוגדר מנהל צוות אשר יצויד ככל הניתן במכשיר קשר מטעם חברת היזם ויחוייב בדווח על כל תקלה או אירוע בעת העבודות.
- 5.1.6 כל העבודות שיבוצעו מעבר לשעות העבודה וכל העבודות שיבוצעו במתקנים לא מאויישים יחייבו נוכחות של מפקח בטיחות מטעם החברה, חברת היזם תממן את מלוא עלות הפיקוח וכל העלויות הנלוות הכרוכות.
- 5.1.7 כל כניסה למתקנים לא מאויישים ושהייה במתקן מחייבת ליווי של מפקח מטעם החברה, וחברת היזם תישא בכלל העלויות הכרוכות בכך.
- 5.1.8 כלל העבודות יבוצעו באזורים בעלי פוטנציאל סיכון, לאור זאת באחריות מנהל הצוות לוודא כי בשום מקרה לא מבוצעות בשטח עבודות או שימוש באש לרבות עישון, הדלקת מדורה או גזייה. החברה תהא רשאית להורות על סילוק מבצע השימוש באש כאמור מהאתר.
- 5.1.9 בסיום העבודות ולפני יציאה מהמתקן יודא מנהל הצוות כי לא נותרו מפגעים בשטח, יפנה את כלל הציוד והפסולת שנוצר כתוצאה מהעבודות ויעזוב את השטח רק לאחר אישור נציג המתקן לאחר שביקר בשטח.
- 5.1.10 אחזקת מערך החשמל לרבות כל כניסה לחדר חשמל תבוצע בהתאם לתקנות וחוקים ותהיה על אחריותה הבלעדית של חברת היזם או מי מטעמה ולחברה לא תהיה שום אחריות במקרה של ארוע.
- 5.1.11 במקרה של צורך בהפסקת חשמל המשפיעה על מערך החשמל במתקן יבוצע תאום מראש עם מנהל המתקן ורק באישורו תבוצע ההפסקה.
- 5.2 אחזקת שבר**
- 5.2.1 עבודות אחזקת שבר או טיפול בתקלות שתבצע חברת היזם יבוצעו בתאום עם מנהל המתקן בלוח זמנים של 6 שעות מראש לפחות.
- 5.2.2 התאום יבוצע באמצעות מייל מפורט אשר יכלול: רשימת שמות ותז של העובדים, רשימת הציוד איתו יעשה שימוש, תסקירים ומסמכים הנדרשים על-פי חוק במידה וייעשה שימוש באביזרי הרמה או כלים אחרים לרבות אישור חשמלאי לכלים מטלטלים.
- 5.2.3 ככלל, לביצוע אחזקת שבר ותיקון תקלות יאושרו לכניסה רק עובדים שקיבלו הכשר בטחוני מיחידת הבטחון בחברה וקיבלו הדרכה על תמצית הסיכונים במתקן והנחיות התנהגות בחירום.

- כניסה לתיקון עבודות שבר תחייב נוכחות של מפקח בטיחות מטעם החברה, חברת היזם תממן את מלוא עלות הפיקוח וכל העלויות הנלוות הכרוכות.
- 5.2.4 כלל העובדים יגיעו למתקן מצויידים בתעודה מזהה, בשער המתקן תבוצע בדיקה כי קיים לעובדים אישור בטחוני וכי בוצעה הדרכה על הסיכונים, בנוסף תערך בדיקה בטחונית לרכב ולציוד.
- 5.2.5 לכל עבודה יוגדר מנהל צוות אשר יצוייד במכשיר קשר מטעם חברת היזם ויחוייב בדווח על כל תקלה או אירוע בעת העבודות.
- 5.2.6 כלל העבודות יבוצעו באזורים בעלי פוטנציאל סיכון, לאור זאת, באחריות מנהל הצוות לוודא כי בשום מקרה לא מבוצעות בשטח עבודות או שימוש באש לרבות עישון, הדלקת מדורה או גזייה. החברה תהא רשאית להורות על סילוק מבצע השימוש באש כאמור מהאתר.
- 5.2.7 בסיום העבודות ולפני יציאה מהמתקן יוודא מנהל הצוות כי לא נותרו מפגעים בשטח, יפנה את כלל הציוד והפסולת שנוצר כתוצאה מהעבודות ויעזוב את השטח רק לאחר אישור נציג המתקן לאחר שביקר בשטח.
- 5.2.8 אחזקת שבר או טיפול בתקלות במערך החשמל לרבות כל כניסה לחדר חשמל תבוצע בהתאם לתקנות וחוקים ותהיה על אחריותה הבלעדית של חברת היזם או מי מטעמה ולחברה לא תהיה שום אחריות במקרה של ארוע.
- 5.2.9 במקרה של צורך בהפסקת חשמל המשפיעה על מערך החשמל במתקן יבוצע תאום מראש עם מנהל המתקן ורק באישורו תבוצע ההפסקה.
- 5.3 חריגים ותקלות**
- 5.3.1 החברה אימצה מדיניות של אפס סובלנות להתנהגות מסכנת ומסתכנת, בכל מקרה של חריגה מנהלי הבטיחות, ולו הקלה ביותר, תופסק העבודה באופן מיידי וכלל העובדים יצאו מתחומי המתקן עד לביצוע בירור בנוכחות מנהל המתקן, למען הסר ספק בסמכות החברה להפסיק כל עבודה ולאסור כניסה של עובד קבלן במקרה של חריגה מנהלי הבטיחות.
- 5.3.2 באחריות מנהל הצוות לדווח על כל תקלה, אירוע בטיחות, נזק או כל בעיה שנוצרת ועלולה להשפיע על המתקן באופן מיידי למפעיל במתקן.
- 5.3.3 במקרים של מזג אוויר סוער או מצב בטחוני רגיש לא תאפשר החברה עבודות אחזקה במתקן.
- 5.3.4 במקרה של אירוע אש או אירוע חירום במתקן יפעל הצוות בהתאם להנחיות המפעיל/צוות הבטחון במתקן עבודת הצוות תופסק והוא יתרכז בשער הכניסה.
- 5.3.5 חברת היזם תהיה אחראית לביצוע הדברה בשטח המגודר של האגירה ותוודא בכל זמן כי השטח יהיה נקי מצמחייה ומפסולת.
- 5.4 טיפול באירועי אש**

- 5.4.1 במקרה של אירוע אש בתחומי האגירה יפעל צוות החירום במתקן לכיבוי האש באמצעות מטפים שתציב חברת היזם בתחומי שטח האגירה.
- 5.4.2 כמות המטפים ומיקומם ייקבע בהתאם לסקר סיכונים שתכין חברת היזם, הקימה תעביר לחברה מפה המפרטת את מיקום וגודל המטפים שתציב בשטח, למען הסר ספק האחריות לבדיקה וטיפול במטפים בהתאם לחוקים ותקנות רלוונטיים תהיה על חברת היזם בלבד.