

החברה הכלכלית לקרני שומרון בע"מ

קול קורא - הזמנה להציע הצעות

להקמת מבנים להשכרה באזור תעשייה צפוני בקרני שומרון

החברה הכלכלית לקרני שומרון בע"מ מזמינה בזה הצעות להקמת שותפות לבניית מבנים להשכרה באזור התעשייה הצפוני בקרני שומרון לפי המפורט להלן.

פרטי הפרויקט:

1. החברה הכלכלית לקרני שומרון בע"מ (להלן: "החכ"ל") הינה תאגיד בשליטה מלאה של המועצה המקומית קרני שומרון (להלן: "המועצה").
2. הפרויקט הינו תכנון, הקמת והפעלת מבנים להשכרה, לרבות רכישת הזכויות במקרקעין, ע"פ זכויות הבניה בתב"ע 117/7 (להלן: "התב"ע") באזור התעשייה הצפוני בקרני שומרון (להלן: "הפרויקט").
3. שטח הפרויקט: 17,386 מ"ר. המגרשים לא מפותחים. תוכניות הפיתוח קיבלו אישור רמ"י אולם טרם אושרו סופית. בשטח הפרויקט חלה תכנית 117/17 שבתוקף על כל הוראותיה.
4. החכ"ל מבקשת להתקשר עם יזם לצורך ביצוע הפרויקט, באמצעות הקמת תאגיד משותף לזים ולחכ"ל (להלן: "התאגיד" או "התאגיד המשותף") אשר לחכ"ל יהיה בו 51% מהון המניות ואשר יעמוד בהנחיות משרד הפנים להקמת תאגיד עירוני ויקבל את אישור משרד הפנים. חלוקת הרווחים בתאגיד תהא לפחות 24% לחכ"ל ו 76% לזים כאשר חלוקת הרווחים תקבע סופית בהתאם להצעת הזים. **מובהר בזאת כי בכל מקרה החכ"ל לא תקבל פחות מ 24% מרווחי התאגיד.**
על אף האמור, מוסכם כי עד לכיסוי השקעות הזים בתאגיד שאושרו בכתב על ידי החכ"ל או חלוף 8 שנים ממועד מתן תוקף להסכם זה, לפי המוקדם מביניהם, תקבל החכ"ל 75% בלבד מחלק החכ"ל ברווחי התאגיד שייקבע כאמור לעיל כחלק החכ"ל מרווחי בתאגיד. הזים מתחייב לשאת בכלל התשלומים הכרוכים בקבלת הקצאת המגרשים וביצוע הפרויקט ובכללם: דמי חכירה, פיתוח השטח, הכשרת המגרשים והקמת המבנים על חשבונו. הקצאת שטח הפרויקט והבעלות על המבנים תהיינה לתאגיד ויעודו של התאגיד יהיה מוגדר לצורך ניהול שטחי הפרויקט שהוקצו והמבנים שהוקמו כאמור והשכרתם בלבד.
מובהר כי זכויות הבניה המכסימליות לפי התב"ע הינן 280%.
הזים מתחייב, כתנאי יסודי בהסכם, לבניה מינימלית של 150% מזכויות הבניה המכסימליות לפי התב"ע ותשלום היטלי פיתוח בהתאם. המועדים בסעיף 13 להסכם

מתייחסים לבניה מינימלית שלא תפחת מבניה לפי הזכויות המינימליות כאמור. אין באמור כדי למנוע מהיזם למצות את זכויות הבנייה במועדים הנ"ל. עלויות הפיתוח ייקבעו על ידי המועצה ותאגיד המים בלבד ורק קביעותיהם תחייבנה. ככל שיחול שינוי בעלויות הפיתוח לא יהא בכך כדי לשנות מהצעת היזם במסגרת קול קורא זה ו/או להוות עילה ו/או טעם לביטול ההצעה ו/או ההסכם.

5. על המשתתף בהליך זה לערוך, על חשבונו ועל אחריותו, את כל הברורים הדרושים לו לשם קבלת כל המידע הדרוש לו לצורך התקשרות עם החכ"ל וביצוע הפרויקט. עם הגשת ההצעה יראה המשתתף, כמי שכל העובדות והנסיבות נהירות לו וכמי שערך כל בדיקה שהייתה נחוצה לשם הגשת הצעתו, התקשרות עם החכ"ל לפי הליך זה וביצוע הפרויקט. חובה על המשתתף לעיין ולבדוק את המצב התכנוני המלא והמדויק, לרבות הוראות התב"ע וכן את ההגבלות וההתניות המלאות המפורטות בה, קודם להגשת הצעתו.

6. המגרשים הכלולים בשטח הפרויקט מנוהלים ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש. **לחכ"ל אין זכויות בשטח הפרויקט, אולם החכ"ל קיבלה המלצה עקרונית לקבלת הקרקע בפטור ממכרז. מסירת הקרקע לתאגיד המשותף לצורך ביצוע הפרויקט מותנית באישור משרד הכלכלה והממונה על הרכוש ביו"ש.**

7. היזם יישא במלוא מימון הקמת התאגיד המשותף וניהולו, התכנון וביצוע הפרויקט ובכלל זאת ומבלי לגרוע מכלליות האמור היזם יישא על חשבונו בכל התשלומים בגין רכישת הזכויות ורישומן ע"ש התאגיד לרבות לממונה על הרכוש ולרבות דמי חכירה וכן בכל תשלומי עבודות הפיתוח, והתשלומים הממשלתיים והעירוניים ולכל גורם אחר ולרבות מיסים ותשלומי חובה והאחריות לתכנון, הקמה וביצוע הפרויקט תחול באופן בלעדי על היזם ועל חשבונו.

8. מובהר מפורשות כי החכ"ל איננה מקבלת על עצמה, ולא תישא או תשתתף, בכל הוצאה ו/או תשלום מכל סוג שהוא אשר יחול בקשר עם הליך זה ו/או ביצוע הפרויקט לרבות רכישת הזכויות במקרקעין וכל תשלום ו/או מס, ממשלתי או עירוני, תכנון, הקמה וביצוע הפרויקט, הפעלתו ו/או סיומו לרבות פינוי המבנים בתום תקופת ההפעלה. סעיף זה יהא תנאי יסודי בהתקשרות בין היזם לבין החכ"ל.

9. ככל שלא יתקיימו מכל סיבה שהיא, כל התנאים המתלים להתקשרות לפי סעיף 10 להלן, תוך 180 יום ממועד החלטת החכ"ל על זכיית היזם בהליך זה, תהייה הזכייה בטלה ללא צורך במתן הודעה והחכ"ל תהא רשאית לפנות ולנהל מו"מ ו/או להתקשר עם כל מציע אחר, בין שהשתתף בהליך זה ובין אם לאו. על אף האמור, תהא החכ"ל לפי שקול דעתה המוחלט, רשאית להאריך את המועדים לפי סעיף זה. מובהר מפורשות והיזם בהגשת הצעתו מאשר זאת, כי ליזם לא תהייה כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות בגין כל האמור בסעיף זה לרבות אם מכל סיבה שהיא לא תתקשר החכ"ל עם היזם ו/או לא

יתקבל איזה מהאישורים הנדרשים כאמור לעיל ו/או כל אישור אחר הנדרש על פי כל דין והוא מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה כאמור.

10. תנאים מתלים להתקשרות:

מובהר מפורשות כי ההתקשרות עם היזם שיימצא כזוכה בהליך זה מותנית ותהא תקפה אך ורק לאחר קבלת אישור דירקטוריון החכ"ל להתקשרות עם היזם ואישור משרד הפנים להתקשרות על פי פניה זו, הקמת תאגיד משותף וביצוע הפרויקט, אישור משרד הפנים להקמת התאגיד המשותף, אישור הממונה על הרכוש ביו"ש להחכרת שטח הפרויקט לתאגיד המשותף לצורך ביצוע הפרויקט, המלצת משרד הכלכלה להחכרת השטח לתאגיד המשותף לביצוע הפרויקט. לא יהא כל תוקף לזכיית היזם לפי הליך זה ו/או להתקשרות בין החכ"ל ליזם ללא קיום כל התנאים הנ"ל. מובהר כי ליזם לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כלפי החכ"ל ו/או המועצה המקומית קרני שומרון ו/או כל מי מטעמן אם וככל שדירקטוריון החכ"ל ו/או משרד הפנים ו/או הממונה על הרכוש ביו"ש ו/או משרד הכלכלה לא יאשרו, מכל סיבה שהיא, את האמור לעיל.

הגשת הצעות

11. רשאי להגיש הצעה ולהשתתף מי שעומד בכל התנאים הבאים:

- א. בעל ניסיון קודם בהקמה והפעלה של מבנים להשכרה במהלך השנים 2005-2020 בהיקף של לפחות 30,000 מ"ר. על המציע לצרף אסמכתא להוכחת תנאי זה.
- ב. מחזור העסקים של המציע בכל אחת מהשנים 2018, 2019 היה לפחות 20 מיליון ש. על המציע לצרף להצעתו אישור רו"ח המאשר כאמור.
- ג. למציע יכולת כלכלית לגייס סך של **50 מלש"ח** לטובת הפרויקט.
- ד. המציע הינו בעל החוסן הכלכלי והאיתנות הפיננסית המתאימים לביצוע פרויקט מסוג הפרויקט נשוא הליך זה.

12. מסמכי ההצעה

על המציע להגיש את כל המסמכים הבאים:

- א. עותק חתום ע"י המציע של כל מסמכי הליך זה (יש לחתום בתחתית כל עמוד).
- ב. המסמכים הנדרשים לפי סעיף 11 לעיל.
- ג. הצהרה ואישור לעניין הרשעות קודמות, ממולאת, מאומתת וחתומה, המצ"ב

נספח ב.

- ד. טופס "הצעה והתחייבות המשתתף", ממולא, מאומת וחתום, המצ"ב נספח ג.
- ה. אישור רו"ח **או** עו"ד בדבר מורשי זכות החתימה – במקרה שהמציע הוא תאגיד.
- ו. אישור בתוקף עפ"י חוק עסקאות עם גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות), התשל"ו-1976.
- ז. מסמכים רלוונטיים להוכחת כשירותו, יכולותיו וניסיונו של המציע, ובכלל זה אישורים ותיעוד רלוונטי להוכחת החוסן הכלכלי והאיתנות הפיננסית המתאימים לביצוע פרויקט מסוג הפרויקט נשוא הליך זה לרבות:
(1) דו"ח דן אנד ברדסטריט או חברה דומה.

- (2) אישור רו"ח בדבר העדר "הערת עסק חי" בדוחות הכספיים של החברה ושלא צפוי "הערת עסק חי" בדוחות הכספיים לשנת 2020.
- (3) נתונים אודות מקורות וגיוס כספים ביחס לפרויקטים שבוצעו או שהוחל בביצועם במהלך 5 השנים האחרונות (לרבות פרטים אודות ליווי בנקאי שניתן לפרויקטים כאמור) שיש בהם כדי להצביע על החוסן הכלכלי והאיתנות הפיננסית המתאימים לביצוע פרויקט מסוג הפרויקט נשוא הזמנה זו.
- (4) אישור רו"ח של החברה המעיד על היקף ההון העצמי של החברה בהתאם לדוחות העדכניים ביותר הקיימים.
- ח. שאלון ניגוד עניינים בנוסח המצורף למסמכי הליך זה כשהוא ממולא ע"י המציע, אם הוא "יחיד". המצ"ב **נספח ד**.
- ט. אם המציע תאגיד יוגשו מטעמו שני שאלוני ניגוד עניינים, האחד ממולא וחתום על ידי התאגיד המציע, והאחר ממולא על ידי מנהל התאגיד המציע, באופן אישי, וחתום על ידו.

13. אופן הגשת ההצעות

- א. על המציע לחתום על כל הדפים הכלולים בחוברת הפניה לרבות, על דפי תנאי הפניה, כן עליו לחתום על כל מסמך המצורף לפניה זו, ככל שצורף, ועל כל דף ודף בהצעתו וכל מסמך אחר שצורף, ככל שצורף.
- ב. המציע יכניס למעטפה את מסמכי הפניה, לרבות כל המסמכים המפורטים לעיל, ויחתום את המעטפה. על המעטפה יכתב "פרויקט אזור תעשיה".
- ג. את המעטפה הסגורה יש להכניס ידנית לתיבת המכרזים, עד ליום **22/03/2021** **שעה 12:00**, בלשכת מנכ"ל המועצה בבניין המועצה המקומית קרני שומרון.
- ד. **מעטפה שלא תגיע לכתובת המצוינת במבוא ובמועד לא תיחשב כמעטפה שנמסרה במועד, לא תוכנס לתיבת המכרזים ולא תשתתף בהליך זה.**

14. בחירת המציע הזוכה

- א. בחירת המציע הזוכה תקבע בהתאם לכללים המפורטים להלן.
- ב. לצורך השוואת ההצעות השונות יינתן לכל אחד מן הרכיבים המפורטים בטבלה המשקל כפי המצוין בצדו של כל רכיב כדלהלן:

המשקל לשקלול	הרכיב	
20%	ניסיון קודם, הקמה והפעלה של מבנים להשכרה בסדר גודל דומה	1.
20%	זכויות הבניה המכסימליות לפי התב"ע הינן 280%. ההתחייבות לבניה המינימלית לפי להליך זה הינו ל 150%. בגין התחייבות לבניה תוך המועדים כאמור בסעי' 3 להסכם של 20% זכויות בניה נוספות תקנה	

	למציע 5% וכך כל 20% נוספים.	
20%	איתנות כלכלית/פיננסית	3.
10%	ניסיון טוב בעבודות קודמות עם היזם במועצה ו/או בחכ"ל ו/או ברשויות מקומיות אחרות	4.
30%	אחוז רווחי החכ"ל בתאגיד. כל אחוז אחד של תוספת לרווחי החכ"ל מעל 24% יקנה 5% בניקוד ליזם. ככל שיינתן אחוז תוספת גבוה יותר מ 6 אחוז, ייחושב הניקוד באופן יחסי להצעה הטובה יותר.	5.

- ג. לאחר פתיחת מעטפות המציעים יועבר החומר לצוות מקצועי אשר ימונה לצורך כך (להלן-"**הצוות המקצועי**") .
- ד. הצוות המקצועי יהיה מוסמך לקבוע כל דרך, לפי שיקול דעתו, להערכה ולניקוד של כל רכיב מהרכיבים מהמפורטים בסעיף 14 ובכלל זה יהיה מוסמך לדרוש הצגת כל אישור או מסמך רלוונטי אחר, לקבל חוות דעת והערכות, ולבדוק כל בדיקה שתידרש.
- ה. הצוות המקצועי ימליץ לוועדת המכרזים על המציע אשר יקבל את מספר הנקודות הכולל הגבוה ביותר.
- ו. מובהר בזה מפורשות, כי החכ"ל תהא רשאית לקחת בחשבון שיקוליה בבחירת ההצעות, את אמינותו וכושרו של המשתתף לבצע את הפרויקט המוצע, ואת ניסיונם של חברות כלכליות, רשויות מקומיות וגופים אחרים עם המשתתף בעבר.
- ז. המלצות ועדת המכרזים מותנית בהחלטת דירקטוריון החכ"ל.

15. הערות כלליות

- א. סיור יזמים יערך ב 10/3/21 בשעה 12:00 במשרדי החכ"ל. **הסיור אינו חובה.**
- ב. החכ"ל רשאית, בכל עת ולפי שיקול דעתה הבלעדי, עד למועד האחרון העדכני להגשת הצעות להליך זה, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי הפניה, ביוזמתה או בתשובה לשאלות המשתתפים, להאריך ו/או לדחות כל מועד, לקבוע מפגשי מציעים, לבטל את ההליך בכלל ו/או לשנותו.
- ג. השינויים והתיקונים כאמור יהוו חלק בלתי נפרד מתנאי ההליך זה, אשר יובאו, בכתב, לידיעת כל אלו אשר מסרו הודעה בדבר כוונתם להשתתף בהליך, ולפי הפרטים שנמסרו על ידם בהודעה זו.
- ד. כל האמור בכתב זה בלשון זכר משמעו, לכל דבר וענין גם בלשון נקבה.
- ה. החכ"ל תהיה רשאית לבקש הבהרות ו/או פרטים נוספים לגבי ההצעה, וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי.
- ו. החכ"ל תהיה רשאית להזמין לראיון נציגים של מציעים אלה או אחרים, וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי.
- ז. החכ"ל תהא רשאית שלא לבחור בכל מציע ו/או לבטל הליך זה בכל עת ו/או לפרסם הליך חדש על פי החלטתה, ללא מתן הסברים לכל גורם, וללא הודעה מוקדמת.

- ח. ההתקשרות מכוחו של הליך זה תכנס לתקפה אך ורק בהתקיים התנאים המתלים כאמור בסעיף 10 דלעיל לרבות חתימת הסכם ע"י החכ"ל.
- ט. החכ"ל תהיה רשאית לשנות את תנאי ההסכם המצ"ב בכל עת לפי שקול דעתה הבלעדי ו/או לפי דרישת הגורמים המאשרים במסגרת התנאים המתלים.
- י. יובהר כי פניה זו אינה מכרז ולא יחולו עליה דיני המכרזים. ההשתתפות בהליך זה אינה מקנה למי מהמשתתפים זכות כלשהי לרבות להתקשרות עמו.
- יא. בוטל הליך זה, או ששונה תנאיו, או שנדחה ביצועו, מכל סיבה שהיא, לא תהיה למשתתף או למי שמסר הודעה על כוונתו להשתתף בהליך, כל טענה או תביעה כנגד החכ"ל, והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי מכל מין וסוג שהוא.

פיני דנינו, מנכ"ל
החברה הכלכלית לקרני שומרון בע"מ

חתימת המציע

נספח א'
פרטי המציע

	שם המציע
	סוג התאגיד
	כתובת מלאה
	מס' זיהוי/ח.פ./ע.מ.
	טלפון
	פקסימיליה
	דוא"ל

אנשי קשר של המציע

שם + שם משפחה	תפקיד	נייד

תאריך: _____

חתימת המציע + חותמת: _____

נספח ב

הצהרה ואישור לעניין הרשעות קודמות

(נספח זה ייחתם ע"י המציע וכן ע"י בעל מניות המחזיק יותר מ- 50% ממניות המציע)

הזמנה להציע הצעות להקמת מבנים להשכרה באזור תעשייה צפוני בקרני שומרון

1. אנו הח"מ מצהירים ומתחייבים בזאת, כדלקמן:

- 1.1. אנו _____ (להשלים את הקשר עם המציע).
- 1.2. במהלך 10 השנים האחרונות שקדמו לפרסום הפניה, הח"מ לא הורשע בעבירה פלילית, לא מתנהלים נגדו הליכים פליליים בקשר עם עבירה פלילית ולמיטב ידיעתנו לא מתנהלת כנגדנו חקירה בקשר עם עבירה פלילית.
"עבירה פלילית" – כל עבירה, כולל עבירות בתחום איכות הסביבה/הנוגעות לאיכות הסביבה ולמעט: עבירה פלילית מסוג חטא, עבירה פלילית מסוג ברירת קנס, עבירות מכוח חוקי עזר מקומיים (להוציא עבירות שעניינן אי קבלת אישור, רישיון או הסכמה), עבירות לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991 ו/או לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987.
- 1.3. הח"מ מאשר ומסכים כי החברה הכלכלית לקרני שומרון בע"מ ו/או כל הפועלים מטעמה יהיו רשאים ומוסמכים לעיין במרשם הפלילי בקשר עם הח"מ ובנוסף לקבל כל מידע רלבנטי מהמשטרה ורשויות אכיפת חוק אחרות.
- 1.4. במקרה ואישור נוסף יידרש ע"י מי מהרשויות הנ"ל על מנת לאפשר עיון ו/או קבלת מידע כאמור, מתחייב הח"מ למסור, לבקשת ועדת המכרזים, אישור כנדרש, חתום ע"י הח"מ, תוך הזמן הקבוע לכך בבקשת הועדה.

2. צרוּפּוֹת

- 2.1. לנספח זה תצורף רשימה של כל נושאי המשרה בגוף החתום על מסמך זה.
- 2.2. לטופס זה תצורף רשימה של כל בעלי השליטה (המחזיקים במעל 50% ממניות התאגיד) בגוף החתום על מסמך זה.
- 2.3. לטופס זה יצורף אישור עו"ד של כל אחד מהגופים המפורטים לעיל בדבר נכונות האמור בסעיפים 1.1 ו- 1.2 לעיל.

תאריך	שם חתימה וחותמת של המציע/חבר במציע
חתימה וחותמת עו"ד תאריך	
הריני מאשר בחתימתי כי החתומים בשם המציע/ חבר במציע הינם מורשי חתימה מטעמו, ורשאים לחייב אותו בכל עניין הקשור ו/או הנוגע לפניה.	
הריני מאשר בחתימתי, כי החתומים בשם המציע הוזהרו על ידי להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשו כן, ולאחר שהזהרתי אותם כאמור חתמו בפני על נספח זה.	

אם ממלא הנספח הינו אדם פרטי ולא תאגיד :

תאריך	שם + חתימה
חתימה וחותמת עו"ד תאריך	
הריני מאשר בחתימתי כי החתום הוזהר על ידי להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, ולאחר שהזהרתיו כאמור, חתם בפני על נספח זה.	

נספח ג

החברה הכלכלית לקרני שומרון בע"מ

הזמנה להציע הצעות

להקמת מבנים להשכרה באזור תעשייה צפוני בקרני שומרון

הצעה והתחייבויות המשתתף

1. אנו החתומים מטה, לאחר שקראנו, הבנו ובדקנו את כל מסמכי הפניה לקבלת הצעות הנדונה, מצהירים בזה, כי הננו מסכימים לכל תנאי הפניה וההתחייבויות המפורטות במסמכי הפניה ובהצעתנו והתחייבויותינו במסמך זה.
ומבלי למעט מכלליות האמור לעיל:
2. אנו מצהירים בזה, כי ידועים לנו כל המידע והפרטים על מצבם הפיסי, המשפטי, התכנוני והעובדתי של המקרקעין, את אפשרויות הניצול והשימוש ומצאנו אותם מתאימים לצרכינו ומטרתנו ואנו מוותרים בזה על כל טענה לפגם, ו/או אי התאמה, ו/או ברירה ו/או טעות על פי כל דין.
3. אנו מצהירים בזה, כי ידועים לנו כל המידע והפרטים הנוגעים למצב המשפטי נשוא פניה זו ואנו מוותרים בזה על כל טענה לפגם, ו/או אי התאמה, ו/או ברירה ו/או טעות על פי כל דין.
4. ידוע לנו כי תוקף ההתקשרות עפ"י מסמכי הפניה מותנה בתנאים מתלים המפורטים במסמכי הפניה. לא התקיים איזה מהתנאים המתלים עד למועד הנקוב בתנאי

הפנייה, ייחשב ההסכם לבטל ללא צורך בהודעה על ביטולו, ומבלי שמי מהצדדים זכאי להשבה, תשלום, השתתפות ו/או שיפוי ממשנהו, והצדדים מוותרים על כל טענה ו/או דרישה עקב כך לרבות עקב סכומים ששולמו ויחולו כל הוראות הפניה לקבלת הצעות בעניין זה.

5. ידוע לנו כי על היזם שיזכה לשאת במימון מלא וללא יוצא מן הכלל של ביצוע הפרויקט והסכם והכל כמפורט במסמכי הפניה ובהסכם.
6. אנו מצהירים כי אנו עומדים בכל תנאי הפניה וכי יש לנו את היכולת הכלכלית לבצע את הפרויקט.

7. **בתמורה להתקשרות עם החכ"ל בהסכם המצ"ב, אנו מציעים כי החכ"ל תקבל _____ % (במילים: _____ אחוז) מרווחי התאגיד שיוקם.**

הערה: האחוז המינימלי לחכ"ל הינו 24% מרווחי התאגיד.

תאריך _____

שם המשתתף: _____

כתובת: _____

מספר ת.ז. / מספר תאגיד (ח.פ.) _____

טלפון: _____

פקס: _____

חתימת המשתתף: _____

אישור:

אני הח"מ _____ עו"ד מאשר בזאת כי ביום _____ הופיעו בפני ה"ה _____ ת.ז. _____ ו _____ ת.ז. _____ מנהלי _____ (להלן: "החברה") חתמו על

הצעה זו, וכי חתימתם בצירוף חותמת התאגיד מחייבת את התאגיד לכל דבר וענין וכי התקבלה החלטה מתאימה בדירקטוריון החברה לחתום על הצעה זו.

נספח ד

שאלון לאיתור חשש לניגוד עניינים

שם: _____ מס ת.ז. _____

מסמך זה ימולא וייחתם על ידי המציע, אם הוא "יחיד". אם המציע תאגיד יוגשו מטעמו שני שאלונים או יותר: האחד ממולא וחתום על ידי התאגיד המציע והאחר ימולא על ידי כל אחד מנהלי התאגיד המציע באופן אישי וחתום על ידו.

במסמך זה הנך נדרשת להצהיר על כל קרוב משפחה שלך, המועסק בחברה הכלכלית קרני שומרון בע"מ או חבר דירקטוריון החברה הכלכלית קרני שומרון בע"מ או חבר מועצת המועצה המקומית קרני שומרון כולל סוג הקרבה המשפחתית ביניכם, ככל שהעניין רלוונטי לגביך:

שם מלא	קירבה	פקיד	הערות

לחלופין, הנך נדרש להצהיר/ת כדלקמן:

הריני מצהיר/ה בזאת כי אין לי כל קרוב משפחה המועסק בחברה הכלכלית קרני שומרון בע"מ או חבר דירקטוריון החברה הכלכלית קרני שומרון בע"מ או חבר מועצת המועצה המקומית קרני שומרון.

- **"קרוב משפחה"** – בן זוג, הורה, בן, בת, ובני זוגם, אח או אחות וילדיהם, גיס, גיסה, דוד, דודה, חותן, חותנת, חם, חמות, חתן, כלה, נכד, נכדה, לרבות חורג או מאומץ.

תאריך

חתימה

שם מלא

הריני מצהיר/ה בזאת כי לא עסקתי בפעילות פוליטית שנועדה להביא לבחירתו של מועמד כלשהו למועצת המועצה המקומית קרני שומרון ו/או לראשות המועצה ו/או לא כיהנתי בתפקיד פוליטי.

תאריך

חתימה

שם מלא

"פעילות פוליטית" – לרבות, אך לא רק, מתן תרומה כספית למועמד כלשהו במסגרת הליך הבחירות לרשות המקומית, מינוי ברשימה של סיעה מקומית בקרני שומרון וכיוצ"ב.

הערות:

אני מצהיר כי כל הפרטים שמולאו על ידי הנם נכונים ומדויקים.

תאריך

חתימה

שם מלא

נספח ה

הסכם

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת 2021

החברה הכלכלית לקרני שומרון בע"מ

בין:

_____ ח.פ.

מקרני שומרון

(להלן: "החכ"ל")

מצד אחד;

לבין:

_____ ח.פ.

מ

(להלן: "היזם")

מצד שני;

והחברה הכלכלית לקרני שומרון בע"מ (להלן: "החכ"ל") הינה תאגיד בשליטה מלאה של המועצה המקומית קרני שומרון (להלן: "המועצה");

הואיל

והחכ"ל פרסמה הליך של פניה לקבלת הצעות לקידום פרויקט של תכנון, הקמת והפעלת מבנים להשכרה, ע"פ זכויות הבניה בתב"ע 117/7 בגוש _____ חלקה _____ באזור התעשייה הצפוני בקרני שומרון בשטח של 17,386 מ"ר (להלן: "הפרויקט");

והואיל

והואיל והחכ"ל מבקשת להתקשר בהסכם זה לצורך ביצוע הפרויקט, באמצעות הקמת תאגיד משותף ליזם ולחכ"ל (להלן: "התאגיד") אשר לחכ"ל יהיה בו 51% מהון המניות ואשר יעמוד בהנחיות משרד הפנים להקמת תאגיד עירוני ויקבל את אישור משרד הפנים.

והואיל והיזם מתחייב לשאת בכלל התשלומים הכרוכים בקבלת הקצאת המגרשים וביצוע הפרויקט ובכללם: דמי חכירה, פיתוח השטח, הכשרת המגרשים והקמת המבנים על חשבוננו והכל כמפורט בהסכם זה;

והואיל וידוע ליזם כי המגרשים הכלולים בשטח הפרויקט מצויים בניהולו של הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש וכי לחכ"ל אין זכויות בשטח הפרויקט, אולם החכ"ל קיבלה המלצה עקרונית לקבלת הקרקע בפטור ממכרז וכי מסירת הקרקע לתאגיד המשותף לצורך ביצוע הפרויקט מותנית באישור משרד הכלכלה והממונה על הרכוש ביו"ש.

והואיל והיזם מצהיר כי ערך את כל הברורים הדרושים לו לשם קבלת כל המידע הדרוש לו לצורך התקשרות בהסכם זה וביצוע הפרויקט וכי כל העובדות והנסיבות נהירות לו לרבות בדיקת המצב התכנוני המלא והמדויק, לרבות הוראות התבי"ע וכן את ההגבלות וההתניות המלאות המפורטות בה; מבלי למעט מכלליות האמור היזם מצהיר כי בדק טרם חתימתו על הסכם זה את מתחם הפרויקט וסביבתו, את טיב הקרקע, את כמות וטיב העבודות והחומרים הדרושים לביצוע העבודות, את דרכי הגישה למקום העבודות את מקום התשתיות וצרכי הבטחון ואת שאר התנאים העשויים להשפיע על ביצוע הוראות הסכם זה וכי לא תהיינה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין אי הכרת נתונים כלשהם הקשורים לביצועו של הסכם זה לרבות ביצוע העבודות.

והואיל והיזם מצהיר כי קרא ולמד את הפניה להגשת הצעות, קיים את כל הברורים הנדרשים בה ועל פיה והינו מסכים לכל האמור בה ומתחייב לעמוד בכל ההתחייבויות הכלולות בה מבלי למעט מהתחייבויותיו על פי הסכם זה;

והואיל היזם מצהיר כי הינו בעל ניסיון קודם בהקמה והפעלה של מבנים להשכרה וכי הינו בעל החוסן הכלכלי והאיתנות הפיננסית המתאימים לביצוע פרויקט מסוג הפרויקט נשוא הסכם זה ומבלי למעט מכלליות האמור, הינו בעל יכולת כלכלית לגייס סך של 50 מלש"ח לטובת הפרויקט וכי הינו יודע כי בין היתר על סמך הצהרותיו אלה נאותה החכ"ל להתקשר עמו בהסכם זה;

אי לכך הוסכם, הוצהר, והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי:

א. המבוא להסכם זה ונספחיו ולרבות הצהרות היזם מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

ב. נספחי ההסכם הינם כדלקמן:

(1) האישורים לקיום התנאים המתלים.

(2) כל מסמכי הפניה לקבלת הצעות.

(3) הצעת היזם.

במקרה של סתירה תינתן עדיפות לפרשנות לפי סדר המסמכים שלעיל, בסדר יורד.

2. ההתקשרות:

בכפוף ובהתאם לאמור בהסכם זה ובכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים לתוקפו של הסכם זה מסכימים החכ"ל והיזם לפעול לביצועו של הפרויקט כהגדרתו להלן וכל הנדרש לצורך ביצועו לרבות באמצעות תאגיד משותף, והכל על פי ובהתאם הוראות הסכם זה.

הפרויקט: תכנון, הקמת והפעלת מבנים להשכרה, ע"פ זכויות הבניה בתב"ע 117/7 באזור התעשייה הצפוני בקרני שומרון (להלן: "הפרויקט").

שטח הפרויקט: 17,386 מ"ר. המגרשים לא מפותחים. תוכניות הפיתוח קיבלו אישור רמ"י אולם טרם אושרו סופית. בשטח הפרויקט חלה תכנית 117/17 שבתוקף על כל הוראותיה.

3. ביצוע הפרויקט:

בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים לתוקפו של הסכם זה מתחייבים הצדדים כדלקמן:

א. הקצאת המקרקעין: הקצאת שטח הפרויקט והבעלות על המבנים תהיינה לתאגיד בלבד ויעודו של התאגיד יהיה מוגדר לצורך ניהול שטחי הפרויקט שהוקצו והמבנים שהוקמו כאמור והשכרתם בלבד.

החכ"ל מתחייבת לטפל בכל הקשור בהקצאת המקרקעין בשטח הפרויקט לתאגיד לטובת הקמת הפרויקט וביצועו, בהתאם לנהלים והדינים החלים עליה, תוך מימוש ההמלצה העקרונית הקיימת הנוכחית של משרד הכלכלה.

היזם מתחייב לחתום על כל אחד מהמסמכים שיידרשו לצורך קבלת ההקצאה לטובת התאגיד, בין באופן ישיר ובין במסגרת התאגיד, לפי העניין, וידוע לו כי אי חתימה על איזה מהמסמכים על ידו יהווה הפרה יסודית של הסכם זה אשר יהיה בה כדי לזכות את החכ"ל בכל הסעדים המגיעים לה על פי כל דין.

ב. הבעלות במקרקעין ובמבנים: שטח הפרויקט לרבות כל בניה במסגרת הפרויקט כולל כל בניה חדשה יהיו בבעלות התאגיד בלבד ויירשמו על שמו. היזם יהא אחראי לרישום הזכויות במקרקעין ובכל בניה בשטח הפרויקט לרבות כל בניה חדשה על שם התאגיד תנן

60 יום ממועד סיום הבניה וטרם אכלוס כל מבנה. מובהר מפורשות כי כל הקצאה של המקרקעין תיעשה לתאגיד בלבד וכי ליזם לא תהיה כל זכות מכל זוג שהוא בשטח הפרויקט לרבות בכל בניה קיימת או חדשה.

ג. הכנת תכניות ורישוי: היזם יהא אחראי להכנת תוכניות המבנים בשלמותן ולהגשתן לשם קבלת היתרי בניה, על חשבונו, וזאת תוך 60 ימים ממועד קיום התנאים המתלים. באחריות היזם להשלים על חשבונו את היתרי הבניה לכל המבנים בשטח הפרויקט וזאת תוך ששה חודשים ממועד קיום התנאים המתלים. כל התוכניות והבקשות לרישוי תקבלנה אישור בכתב ומראש מהחכ"ל.

ד. הקמת מבנים: הקמת המבנים תעשה על ידי היזם ועל חשבונו ובאחריותו המלאה ובכפוף לנהלים החלים על החברה מכוח היותה מוחזקת בין היתר על ידי תאגיד עירוני, כגון כללי המכרזים. לחכ"ל לא תהא כל אחריות להקמת המבנים וכל הנובע מכך. מבלי למעט מן האמור לעיל, היזם יבצע את העבודות על פי כל דין ובאמצעות קבלנים רשומים כמפורט בחוק רישום קבלנים לעבודות בניה הנדסיות תשכ"ט 1969 וכן באמצעות בעלי מקצוע מיומנים ובעלי רישיון על פי כל דין. היזם מתחייב לטפל בכל האישורים הנדרשים לביצוע כל סוגי העבודות הרלוונטיות לביצוע הפרויקט לרבות היתרי בניה, חברת חשמל, בזק, תאגיד מים, איכות סביבה וכיוצ"ב. אחריותו של היזם כלפי כלל הרשויות תהיה מוחלטת לרבות כל תשלום שיידרש כולל דמי הקמה לתאגיד המים. היזם מתחייב להתחיל בבניית המבנים תוך 12 חודשים ממועד התקיימות התנאים המתלים.

היזם יסיים את הקמת כל המבנים תוך 3 שנים ממועד התקיימות כל התנאים המתלים. מובהר כי זכויות הבניה המכסימליות לפי התב"ע הינן 280%. היזם מתחייב, כתנאי יסודי בהסכם, לבניה מינימלית של 150% מזכויות הבניה המכסימליות לפי התב"ע ותשלום היטלי פיתוח בהתאם. המועדים שלעיל מתייחסים לבניה מינימלית שלא תפחת מבניה לפי הזכויות המינימליות כאמור. אין באמור כדי למנוע מהיזם למצות את זכויות הבנייה במועדים הנ"ל.

ה. אחזקת והשכרת המבנים: היזם ישווק את המבנים להשכרה וינהל על חשבונו את השוכרים לרבות גביית דמי השכירות לטובת התאגיד. למען הסר ספק השוכרים יחתמו על חוזה שכירות עם התאגיד בלבד. היזם יעשה ככל יכולתו לשם קידום השכרת השטחים בשטח הפרויקט ויפעל ללא תמורה כגוף משווק של התאגיד.

ו. אחריות נזיקין וביטוח:

(1) החל מיום העמדת השטח לרשות היזם ו/או התאגיד המשותף אחריות הבלעדית והמוחלטת על ביצוע העבודות במקרקעין ובשטח הפרויקט והתפעול השוטף על כל המשתמע מכך חל על היזם בלבד. היזם ינקוט בכל האמצעים למניעת נזק או אובדן לגופו או לרכושו של אדם כלשהו, לרבות לחברה ו/או עובדיה ו/או כל אדם מטעמה,

תוך כדי ביצוע העבודות ו/או תפעול הפרויקט וישא ויהא אחראי לכל נזק שהוא הנגרם תוך כדי ביצוע העבודות ו/או תפעול הפרויקט ו/או בגינם.

(2) החל מיום העמדת השטח המקרקעין/שטח הפרויקט לרשות היזם ו/או התאגיד המשותף יהיה היזם אחראי הן כלפי החכ"ל ו/או המועצה והן כלפי כל אדם ו/או תאגיד או רשות על כל נזק שייגרם וכל עבירה שתיעבר, על ידו ו/או על ידי מי מטעמו, והוא יישא בכל תשלום לפיצויים ו/או קנס שיוטל כתוצאה ממעשה ו/או מחדל הנובעים ו/או הקשורים לשטח ו/או לביצוע העבודות בשטח הפרויקט ו/או לתפעולו וניהולו השוטף, ועל החכ"ל לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

(3) חויבה החכ"ל ו/או מי מטעמה בתשלום כלשהו עקב מצב השטח ו/או פעולות ו/או מחדלים הקשורים בו ו/או בשימוש בו ו/או בגין כל מעשה ו/או מחדל הקשור בביצוע העבודה ו/או בביצועו של הסכם זה, לרבות הקמת מבנים וניהולם, ישפה היזם את החכ"ל ו/או מי מטעמה במלוא הסכום בו יחוייב כאמור. מבלי לגרוע מאחריות היזם עפ"י סעיף אחריות זה ו/או עפ"י כל דין, היזם מתחייב לבצע את הביטוחים המתאימים לכיסוי אחריותו על פי הסכם זה, לשביעות רצונה של החכ"ל. עריכת הביטוחים כאמור, הצגתם בפני החכ"ל ואישורה הינם תנאי מוקדם לתחילת העבודות ביצוע בפרויקט. למען הסר ספק מובהר כי אישור הביטוחים אין בו כדי להטיל חבות כלשהי על החכ"ל ו/או מי מטעמה ואין בו כדי להפחית מאחריות היזם.

(4) **אי אחריות החכ"ל:** היזם מצהיר ומתחייב כי הוא נושא באורח בלעדי באחריות המלאה לכל הקשור ו/או הנובע מהקמת המבנים ותפעולם השוטף לרבות מילוי הוראות כל הדין ותחיקת הבטחון. היזם מתחייב לשפות ו/או לפצות את החכ"ל ו/או המועצה בגין כל חיוב שתחוייב בו החכ"ל בפסק דין סופי של בית משפט מוסמך או כל החלטה מחייבת אחרת ואשר עילתו במעשה או מחדל של היזם ו/או הנובע מביצוע התחייבויות היזם לפי הסכם זה לרבות מביצוע הפרויקט, עבודות בניה, הקמת מבנים, החזקת המקרקעין ו/או המבנים ו/או הפעלת הפרויקט לרבות המבנים, לרבות הוצאות בגין אותו הליך. היזם מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים שהחכ"ל לא יהיו צד לסכסוכים בין היזם ו/או התאגיד המשותף לבין צד שלישי כלשהו ולא תישא באחריות כלשהי בגין נזקים שנגרמו ע"י היזם ו/או התאגיד המשותף לאחרים.

ז. היזם יישא בכל תשלומי החובה בגין הבניה שתבוצע בשטח הפרויקט לרבות בגין הוצאת היתרי בניה. יובהר כי חבותו של היזם בהיטלי פיתוח חלה הן לגבי שטח הקרקע בשטח הפרויקט והן לגבי שטחי המבנים שיוקמו בשטח הפרויקט ולעניין זה לא יבוא היזם בטענה כי חבות זו או חלק ממנה התגבשה טרם למועד רכישת הזכויות בשטח הפרויקט והוא מצהיר בזאת כי הוא הביא בחשבון בהצעתו וטרם התקשרותו בהסכם זה את מלוא החבות בהיטלי פיתוח, לרבות חלק ההיטלים על מרכיב הקרקע.

ח. היזם יישא במלוא הוצאות הקמת התאגיד המשותף וניהולו, התכנון וביצוע הפרויקט ובכלל זאת ומבלי לגרוע מכלליות האמור היזם יישא על חשבונו בכל התשלומים בגין

רכישת הזכויות ורישומן ע"ש התאגיד לרבות לממונה על הרכוש ולרבות דמי חכירה וכן בכל תשלומי עבודות הפיתוח, והתשלומים הממשלתיים והעירוניים ולכל גורם אחר ולרבות מיסים ותשלומי חובה והאחריות לתכנון, הקמה וביצוע הפרויקט תחול באופן בלעדי על היזם ועל חשבונו.

ט. מובהר מפורשות והיזם מסכים כי החכ"ל איננה מקבלת על עצמה, ולא תישא או תשתתף, בכל הוצאה ו/או תשלום מכל סוג שהוא אשר יחול בקשר עם ביצוע הפרויקט והתחייבויות היזם בהסכם זה לרבות רכישת הזכויות במקרקעין וכל תשלום ו/או מס, ממשלתי או עירוני, תכנון, הקמה וביצוע הפרויקט, הפעלתו ו/או סיומו לרבות פינוי המבנים בתום תקופת ההפעלה/שימוש או תום תקופת ההסכם. סעיף זה הינו תנאי יסודי בהסכם זה.

4. התאגיד המשותף

א. הצדדים מתחייבים כי תוך 60 יום מיום התקיימות כל התנאים המתלים יחתמו על כל המסמכים הנדרשים להקמת התאגיד על פי עקרונות הסכם זה.

ב. היזם מתחייב לטפל על אחריותו בכל הקשור להקמת התאגיד ורישומו לרבות הכנת כל המסמכים הנדרשים ויישא במלוא הוצאות הקמת התאגיד וניהולו.

ג. ייעודו של התאגיד יהיה מוגדר לצורך ניהול שטח הפרויקט והמבנים שהוקמו לצורך השכרתם בלבד.

ד. התאגיד יתנהל בהתאם ובכפוף לנהלי משרד הפנים לתאגידים עירוניים והוראות כל דין.

ה. הבעלות בתאגיד תהא כדלקמן: החכ"ל תהיה הבעלים של 51% ממניות התאגיד והיזם יהא הבעלים של 49% ממניות התאגיד. לא יהיה דילול במניות החברה והחזקות החכ"ל בתאגיד לא תופחתנה אלא בהסכמה מראש ובכתב של החכ"ל. מובהר מפורשות כי החכ"ל תהא רשאית לסרב לכל דילול ו/או הפחתה באחזקותיה בתאגיד ללא נימוק ולפי שקול דעתה המוחלט.

ו. מנגנון התאגיד ואופן פעולתו יהא כדלהלן:

(1) הנהלת התאגיד תמנה 4 אנשים, 2 אנשים ימונו ע"י החכ"ל ו 2 אנשים ימונו ע"י היזם. לכולם זכות הצבעה שווה והחלטות יתקבלו ברוב דעות.

(2) החלטות הנהלה בתחומים הבאים יהיו טענות הסכמה פה אחד: השקעות כספיות, משיכת כספים מהתאגיד, חתימת חוזים עם צדדים שלישיים וחלוקת רווחים.

(3) זכויות החתימה בשם התאגיד יהיו אך ורק חתימה משותפת של נציג מטעם החכ"ל בתאגיד ונציג מטעם היזם בתאגיד.

(4) חלוקת הרווחים מהתאגיד תהיה כדלקמן:

חכ"ל - _____%

יזם - _____ %.

חלוקת הרווחים בתאגיד תהא לפחות 24% לחכ"ל ו 76% ליזם כאשר חלוקת הרווחים

תקבע סופית בהתאם להצעת היזם. מובהר בזאת כי בכל מקרה החכ"ל לא תקבל פחות

מ 24% מרווחי התאגיד.

על אף האמור, מוסכם כי עד לכיסוי השקעות היזם בתאגיד שאושרו בכתב על ידי החכ"ל או חלוף 8 שנים ממועד מתן תוקף להסכם זה, לפי המוקדם מביניהם, תקבל החכ"ל 75% בלבד מחלק החכ"ל ברווחי התאגיד שנקבע לעיל כחלק החכ"ל מרווחי בתאגיד.

ז. התאגיד / היזם ישלם לרשות המקומית ארנונה, מים, אגרת ביוב ואגרת שמירה וכן כל חיוב שוטף אחר אשר יוטל עליו בגין שטח הפרויקט והמבנים שבו וישא בהוצאות הנובעות מהחזקת השטחים בשטח הפרויקט.

ח. היזם מתחייב להעמיד גיבוי פיננסי מלא לפעולות ופעילות החברה.

5. כל החיובים, המיסים והתשלומים שיחולו בגין העסקה נשוא הסכם זה ישולמו ע"י היזם לרבות כל החיובים שהתאגיד עשוי לחוב בהם כבעל זכויות בשטח הפרויקט.

6. היזם יישא בכל הוצאות התאגיד ללא יוצא מן הכלל, לרבות הוצאות ניהול השוטף של התאגיד והוצאות הקצאת השטח לתאגיד.

7. הוראות הסכם זה בכל הנוגע להסרת אחריות החכ"ל ו/או אי חבות החכ"ל כלפי היזם ו/או צדדים שלישיים יחולו גם על הסרת אחריות ו/או אי חבות התאגיד.

8. הסתיים ההסכם ו/או בוטל ו/או הופסק, יועברו כל מניות היזם בתאגיד המשותף לחכ"ל ללא תמורה ליזם לא תהיה כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה עקב כך.

9. תנאים מתלים להתקשרות:

ההתקשרות שבין הצדדים להסכם זה מותנית בתנאים המתלים במצטבר כדלקמן:

א. קבלת אישור דירקטוריון החכ"ל להתקשרות עם היזם.

ב. אישור משרד הפנים להתקשרות עם היזם על פי הסכם זה.

ג. אישור משרד הפנים להקמת התאגיד המשותף.

ד. אישור הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש להחכרת שטח הפרויקט לתאגיד המשותף לצורך ביצוע הפרויקט.

ה. המלצת משרד הכלכלה להחכרת השטח לתאגיד המשותף לביצוע הפרויקט.

ו. הקמת תאגיד משותף על פי הסכם זה.

לא יהא כל תוקף להסכם זה ו/או להתקשרות בין החכ"ל ליזם ללא קיום כל התנאים הנ"ל. לא התקיימו כל התנאים המתלים תוך 180 יום ממועד החלטת החכ"ל על זכיית היזם בהליך נשוא הסכם זה, לא יכנס הסכם זה לתוקפו, הוא יהא בטל ומבוטל, ולצדדים לא תהייה דרישות ו/או טענות זה כלפי זה. מבלי למעט מן האמור לעיל מוסכם כי בנוסף תהייה הזכייה של היזם בטלה ללא צורך במתן הודעה והחכ"ל תהא רשאית לפנות ולנהל מו"מ ו/או

להתקשר עם כל מציע אחר, בין שהשתתף בהליך נשוא הסכם זה ובין אם לאו. מוסכם כי ליזם לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כלפי החכ"ל ו/או המועצה המקומית קרני שומרון ו/או כל מי מטעמן ככל שלא יתקיים מכל סיבה שהיא איזה מהתנאים שקיומם מתחייב לפי סעיף זה ו/או אם תפעל החכ"ל לפי האמור בסעיף זה והיזם מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה עקב האמור.

10. איסור העברת זכויות

- א. היזם לא יהיה זכאי להמחות ו/או להסב ו/או להעביר זכויותיו ו/או התחייבויותיו על פי הליך זה ו/או ההסכם שייחתם כתוצאה ממנו, כולם או חלקם, ו/או את חלקו בתאגיד המשותף בין בתמורה ובין שלא בתמורה, ללא הסכמה בכתב ומראש של החכ"ל. החכ"ל תהא רשאית שלא לתת אישור לכל העברה כאמור מכל נימוק שהוא ולפי שקול דעתה המוחלט. כל המחאה ו/או הסבה ו/או העברה כאמור ללא אישור בכתב מהחכ"ל תהא בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף כלפי צדדים שלישיים
- ב. היזם לא יהיה רשאי לשעבד ו/או למשכן איזו מזכויותיו לפי הליך זה ו/או ההסכם ו/או את המקרקעין וכל המצוי עליהם בשטח הפרויקט ו/או את הפרויקט או כל חלק ממנו ו/או את מניותיו בתאגיד המשותף וכל שעבוד ו/או משכון שנעשה בניגוד לאיסור דלעיל יהא בטל וחסר תוקף כלפי צדדים שלישיים.

11. שיתוף פעולה בין הצדדים:

כל תכנון ובנייה בשטח הפרויקט, כמו גם אכלוסם וניהולם השוטף של המבנים ו/או כל שימוש במקרקעין שבפרויקט יבוצעו בשיתוף פעולה, סנכרון ושקיפות מלאים בין הצדדים והסכמה משותפת באופן מתמיד וקבוע.

12. הפסקת הסכם:

- א. מבלי לפגוע בהוראות אחרות בהסכם זה, החכ"ל תהא רשאית לבטל מיד את ההסכם בקרות אחד או יותר מהמקרים המפורטים להלן וזאת בנוסף לאמור בהסכם זה ומבלי לגרוע מחובותיו של היזם לפי ההסכם:
- (1) היזם הפר אחת או יותר מההתחייבויות החלות עליו על פי הסכם זה, ואותה התחייבות היא מעיקרי החוזה, כאמור בסעיף 18 להסכם זה, והיזם לא תיקן את ההפרה לאחר שקיבל התראה על כך מאת החכ"ל תוך הזמן שנקבע בהתראה.
- (2) אם ניתן צו כינוס נגד היזם ו/או צו פירוק ו/או הוטל עיקול על נכסיו ואלה לא בוטלו תוך 7 ימים ממועד נתינתם.
- ב. בכפוף לאמור לעיל, מוסכם כי במקרה של ביטול הסכם זה לא יהיה היזם זכאי לכל פיצוי, שיפוי ו/או תשלום כל שהוא בגין הוצאות מכל סוג שהוא שהשקיע במסגרת הסכם זה ולרבות השקעות שהשקיע במקרקעין ו/או במבנים ו/או בתאגיד המשותף עד

למועד הביטול ו/או פיצוי כל שהוא עקב ביטול הסכם זה ופינויו מהמקרקעין ו/או המבנה ומניות היזם בתאגיד המשותף .

ג. כל איחור מצד החכ"ל בדבר עמידה על זכויותיה ו/או דרישות מצדה, ו/או איחור בנקיטת צעדים משפטיים מצד החכ"ל, לא יפגעו במאומה בזכויותיה של החכ"ל לפי הסכם זה ותנאיו.

13. הפרה יסודית: מבלי לפגוע מהאמור בגוף ההסכם, או בתנאי מתנאיו, מוסכם כי סעיפים 3א, 3ב, 3ג, 3ד, 3ה, 3ז, 3ח, 3ט, 4א, 4ב, 4(4), 4ח, 5, 6, 10, 16 מהווים תנאים יסודיים ועיקריים שהפרתם תחשב הפרה יסודית של ההסכם.

14. סכסוכים:

א. מקום השיפוט הייחודי לצורך הסכם זה יהיה בבית המשפט המוסמך במחוז תל אביב.

ב. הדין החל על ביצועו של הסכם זה הוא הדין הישראלי בלבד

15. שונות

א. הסכם זה מבטא את המלוא ההסכמה בין הצדדים ומבטל כל הסכמה קודמת בין הצדדים, בין שהייתה בכתב ובין שהייתה בע"פ.

ב. כל שינוי של ההסכם, הסדר, הנחה, פשרה או סיכום לגבי תנאי מתנאיו, לא יהא תקף אלא אם נערך בכתב ונחתם ע"י שני הצדדים.

ג. הסכמה של אחד מהצדדים לסטות במקרה מסוים מתנאי הסכם זה לא תהווה תקדים למקרה אחר. לא השתמש צד בזכות הנתונה לו במקרה או במקרים מסוימים, אין לראות בכך ויתור כלשהו על זכות או על חובה שע"פ הסכם זה.

היזם

החכ"ל