

הסכם דייר מנהלת

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין:

פ.מ.ת. מבוא הכרמל בע"מ
 ח.פ. 514055920
 מ
 (להלן: "המנהלת")

לבין:

 ח.פ.
 מ
 (להלן: "היזם" או "הדייר")

הואיל ומשרד התמ"ת יחד עם מינהל מקרקעי ישראל, מועצה אזורית מגידו, עיריית יקנעם, מועצה מקומית דליית אל כרמל ומועצה מקומית עספיא יזמו תכנית בנין עיר מפורטת שמספרה ג/8415-א (להלן: "התב"ע), אשר עניינה הקמה של פארק התעסוקה "מבוא כרמל" (להלן: "הפארק") הנבנה על שטח הידוע כגוש 11748 חלקי חלקות 13,12,7 וגוש 11832 חלקי חלקות 58,55 וגוש 12344 חלקי חלקות 5,3 וגוש 12345 חלקי חלקות 3,2 וגוש 12382 חלקי חלקה 5,

והואיל ובהתאם להוראות התב"ע הוסמכה המנהלת לנהל את הפארק ובכלל זה לקבוע את מדיניות ניהול הפארק ולקבוע הוראות לניהול הפארק, והבניה והשימוש שייעשו בתחומו;

והואיל והמגרשים בפארק התעסוקה "מבוא כרמל" משווקים על ידי מנהל מקרקעי ישראל אשר ערך ופרסם מכרז מס' _____ לשיווק המגרשים;

והואיל והיזם השתתף במכרז וזכה במגרש מס' _____ (להלן: "המגרש"), או לחילופין רכש את הזכויות מיזם אשר זה במכרז ביחס למגרש;

והואיל ובין רשות מקרקעי ישראל לבין היזם נערך הסכם פיתוח/חכירה ביחס למגרש זה;

והואיל ובכוונת היזם להקים על המגרש בו זכה כאמור מפעל ל _____ (להלן - "המפעל"), או לבנות על המגרש מבנה (להלן - "המבנה"), אשר יועמד לחזקתם ולשימושם של צדדים שלישיים כשוכרים ו/או כברי רשות או באופן אחר;

והואיל ועל פי הוראות התב"ע, והחלטותיהן של הרשויות המקומיות המשתתפות במנהלת, ינוהל פארק התעסוקה "מבוא כרמל" על ידי המנהלת אשר תהא אמונה על תפעול וניהול תקין של פארק התעסוקה;

והואיל ועל פי הוראות התב"ע חלה על היזם החובה לחתום עם המנהלת על הסכם דייר המוגדר בתב"ע כהסכם עם המנהלת, במסגרתו יוסדרו הכללים וההוראות בכל הנוגע לאחזקה והניהול של הפארק, אשר יחולו על כלל הדיירים בפארק, ועל היזם בכלל זה;

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים, כדלקמן:

א. כללי

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. הוראות הסכם זה הינן בהתאם ובכפוף להוראות התב"ע ולהוראות כל דין.
3. היזם מצהיר כי, ערך את הבדיקות המקצועיות הנדרשות, לקראת החתימה על הסכם זה, ובכלל זה בדק, באמצעות אנשי מקצוע את הוראות התכניות הרלוונטיות למגרש ולפארק ואת הוראותיה של תכנית ג/8415א במיוחד, וכן את הנחיות נספח הבינוי לרבות ובמיוחד קוד הבניה הירוקה והוא מוותר על כל טענה כנגד המנהלת, ו/או כנגד הרשויות המקומיות ו/או כל מי מטעמם, באשר להתקשרות עמה בהסכם זה.
4. מוצהר ומוסכם כי יש לראות בכל הוראות תכנית ג/8415א ונספח הבינוי, התקפים במועד החתימה על הסכם זה, וכפי שיעודכנו מעת לעת, כחלים על הצדדים להסכם זה, וכחלק מן ההסכם, גם אם לא אוזכרו בו באופן מפורש.
5.
 - א. היזם מתחייב כי בכל פעולותיו במגרש, ו/או בקשר עם התשתיות, יפעל היזם, וכל מי מטעמו, ו/או השוכר ממנו ו/או המקבל רשות להחזיק ו/או להשתמש במגרש או במבנה, או באיזה חלק מהם על פי הוראות הסכם זה, ועל פי תקנון התב"ע החלה על המגרש ו/או על הפארק ו/או על התשתיות הקיימות ו/או התשתיות שבביצוע ו/או כל הוראה ו/או דרישה של מוסד תכנון עפ"י חוק התכנון והבניה ו/או כל דין.
 - ב. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ויגברו ההוראות הכלולות בתב"ע, ו/או הוראות ודרישות מוסד התכנון המוסמך, ואולם בכל מקרה בו יהיה בהסכם זה כדי להוסיף על ההוראות של התב"ע ו/או של מוסד התכנון, כי אז יחולו ויחייבו את הצדדים גם הוראותיו המוסיפות של הסכם זה.
6. ככל שסמכויותיה של המנהלת לפי הסכם זה, או חלקן, ימסרו לתאגיד עירוני או לכל גוף אחר, אזי תהא המנהלת משוחררת מהתחייבויותיה כלפי הדייר באותו עניין. לחלופין, וככל שרשות מוסמכת תעביר לידי המנהלת ו/או תאציל לה סמכות אשר היתה מסורה לגורם אחר, תפעל המנהלת בהתאם לסמכויות אשר היו מסורות לאותו גורם על כל המשתמע מכך לרבות גביית אגרות והיטלים.
7. ידוע ליזם כי המנהלת הינה מוסד ללא כוונות רווח, ואיננה עוסק מורשה לעניין מס ערך מוסף ולפיכך המנהלת איננה גובה מע"מ ואיננה מוציאה חשבוניות מס.

ב. נספחי ההסכם

8. להלן הנספחים המצורפים להסכם כחלק בלתי נפרד ממנו:

- א. תרשים זרימה - נספח א'.
- ב. טופס הצהרה והתחייבות בהעברת זכויות - נספח ב'.

ג. הגדרות

9. בהסכם זה תהיה לכל מונח המפורט בסעיף זה ההגדרה המופיעה לצידו כלהלן:
- "**הוועדה המקומית**" - הוועדה המקומית לתכנון ובניה יזרעאלים, או ועדה מקומית לתכנון ובניה אחרת שהפארק יהיה במרחב התכנון שלה.
- "**המבנה**" - בנין או בניינים אשר יבנו על המגרש.
- "**המגרש**" - מגרש מס' _____ בפארק התעסוקה מבוא כרמל, הידוע כחלקה _____ בגוש _____.
- "**המדד**" - מדד המחירים לצרכן, כולל פירות וירקות, כפי המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- "**המדד היסודי**" - המדד היסודי להסכם זה, דהיינו מדד חודש ינואר 2013 אשר פורסם ביום 15.2.13.
- "**המועצה**" - מועצה אזורית מגידו שבתחום שיפוטה מצוי הפארק.
- "**המכרז**" - מכרז מס' _____ שנערך ע"י רמ"י לשיווק מגרשים בפארק.
- "**המנהלת**" - פ.מ.ת. מבוא כרמל בע"מ חפ" 0-405592-51.
- "**המקרקעין**" - מתחם המקרקעין בו מתוכנן הפארק על שטח הידוע כגוש 11748 חלקי חלקות 13,12,7 וגוש 11832 חלקי חלקות 58,55 וגוש 12344 חלקי חלקות 5,3 וגוש 12345 חלקי חלקות 3,2 וגוש 12382 חלקי חלקה 5.
- "**הנכס**" - המגרש ו/או המבנה הבנוי עליו.
- "**הפארק**" - פארק התעסוקה מבוא כרמל.
- "**הרשויות המשתתפות**" - מועצה אזורית מגידו, עיריית יקנעם, מועצה מקומית דלית אל כרמל ומועצה מקומית עוספיא, שהינן הרשויות המקומיות המרכיבות את פ.מ.ת. מבוא כרמל בע"מ.
- "**השטחים הציבוריים**" - שטחים בתחום הפארק אשר נועדו, על פי התב"ע, לשימושים ציבוריים.
- "**רמ"י**" - רשות מקרקעי ישראל.
- "**ריבית פיגורים**" - ריבית בשיעור השווה לריבית המירבית שתחול במהלך תקופת הפיגור, בבנק הפועלים בע"מ בגין משיכת יתר חריגה מעבר לסכום האשראי המאושר בחשבונות דיביטוריים.

ד. שלב הקליטה

10. כתנאי לבניה על המגרש ו/או לכל שימוש שיעשה בנכס, חובה על היזם לקיים את כל התהליכים, ולהמציא לידי המנהלת את האישורים הנדרשים כמפורט בתרשים הזרימה מצורף **כנספח א'** להסכם זה.
11. א. בהתאם להוראות התב"ע, בקשה לקבלת היתר בניה ביחס לבינוי על המגרש ו/או בקשה לקבלת היתר לשימוש שהיזם מתכוון לעשות, או לאפשר לעשות בנכס ו/או בקשה להיתר לשינוי השימוש בנכס (להלן -

"בקשה להיתר", טעונה אישור מראש של המנהלת (להלן - **"אישור המנהלת"**).

ב. לשם כך יעביר הדייר למנהלת כל בקשה להיתר כאמור לקבלת אישורה המוקדם של המנהלת טרם הגשת הבקשה להיתר לועדה המקומית לתכנון ובניה "זרעאלים" (להלן - **"הועדה המקומית"** או **"זרעאלים"**).

ג. ידוע ליזום כי קיים צורך באישור מוקדם מאת המנהלת לכל בקשה להיתר בניה בתחום הפארק, ולפיכך היזום מתחייב, שלא להגיש למוסדות התכנון כל בקשה להיתר, אלא לאחר שקבל את אישור המנהלת בכתב, ולא יערוך כל שינוי בבקשה להיתר או בתכנית כאמור ו/או בשימוש שיעשה בפועל בנכס, אלא לאחר שקבל אישור המנהלת גם לשינוי המבוקש.

12. במסגרת שיקולי המנהלת בבואה לאשר בקשה להיתר כאמור, תשקול המנהלת, בין היתר את השיקולים הבאים:

א. השימוש המבוקש והתאמתו לתב"ע, ולמטרות הפארק.

ב. התאמה אדריכלית לאופי הפארק בכלל ולסביבת המגרש במיוחד בדגש על מתן מענה ראוי לדרישות איכות הסביבה ולהגדרת פארק התעשייה כפארק ירוק (לרבות הקצאת 20% משטח המגרש לגינון וצמחיה ובהתאם להוראות התב"ע), וכחלק מסביבה ביוספרית.

ג. מתן מענה ראוי לגישה אל תחום המגרש וממנו.

ד. מימוש ראוי של שטח המגרש, מבחינת ההעמדה והניצול.

ה. התאמת הנכס לשימוש המבוקש.

ו. תוכניות הניקוז מעניקות פתרון למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

ז. שיקולים סביבתיים לרבות ומבלי למעט: הימצאותם של חומרים מסוכנים והטיפול בהם, מידת הרעש שהפעילות במפעל עשויה ליצור, כמות השפכים וסוגם, איכות האוויר, פליטת קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית, פתרונות אחסון ועוד.

ח. קיומן של תוכניות "מקרים ותגובות" הכוללים התייחסות לתרחישי תקלות אפשריים במפעל ודרכי הטיפול בהם.

ט. כל שיקולי רלוונטי נוסף, ובכלל זה כל שיקול שבהתאם לתב"ע ניתן, או נדרש, לשקלו.

13.

א. היזום מתחייב שלא לבנות על המגרש, או על איזה חלק ממנו, ולא לעשות שימוש ו/או להיתר לאחר לעשות שימוש בנכס, או באיזה חלק ממנו, אלא אם נתקבל לכך היתר בניה או היתר שימוש, מאת הועדה המקומית זרעאלים, ובהתאם לאישור המנהלת ובכפוף לתנאיו.

ב. ידוע ליזום, והוא מסכים, כי כל היתר בניה ו/או היתר שימוש שינתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה זרעאלים, ביחס לבניה ו/או לשימוש בנכס המגרש, יכלול, או ייחשב ככולל אף אם לא נאמר בהיתר מפורשות, וכחלק מתנאיו, איסור לבצע בניה ו/או להשתמש ו/או להיתר שימוש, במגרש או באיזה חלק ממנו, אלא בהתאם לאישור המנהלת שניתן לכך כאמור לעיל בס"ק 11א', ובכפוף לאישור המנהלת.

ג. מובהר כי התחייבויות היזם בסעיף זה הינן בבחינת תנאי עיקרי מתנאי ההסכם שהפרתו תחשב כהפרה יסודית של החוזה מצידו של היזם.

ה. דמי הטיפול למנהלת - בהליכי קליטה ראשונה או משנית

14.

א. לכיסוי עלויות המנהלת בקשר עם הטיפול באישור קליטתו של הדייר בפארק, לרבות בחינת התוכניות והבקשה להיתר על ידי גורמים מקצועיים שונים, ישלם היזם למנהלת, במעמד החתימה על הסכם זה סך של 10,000 ₪ (להלן - "דמי הטיפול").

ב. ידוע ליזם, והוא מאשר ומסכים, כי המנהלת לא תאשר העברת זכויות, או השכרה של הנכס, כולו או איזה חלק ממנו, ו/או מתן רשות שימוש בנכס או באיזה חלק מהם לכל צד שלישי שהוא (להלן - "הנעבר"), אלא אם ישולמו למנהלת, לכיסוי עלויותיה בקשר עם הטיפול בו, דמי טיפול משני בסך של 5,000 ₪ (להלן - "דמי הטיפול המשני").

ג. מובהר כי דמי הטיפול נשוא ס"ק 14א', ו/או דמי הטיפול המשני נשוא ס"ק 14ב', יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן ויועלו, בתום כל שנה קלנדרית בהתאם לעליית המדד האחרון הידוע במועד עריכת העדכון לעומת המדד היסודי.

ד. מובהר כי המנהלת לא תהיה מחויבת להשיב את דמי הטיפול, ו/או את דמי הטיפול המשני, או איזה חלק מהם, אף אם לא יושלם הליך קליטתו בפארק של היזם, מכל סיבה שהיא, לרבות מחמת שהמנהלת ו/או הוועדה המקומית לא יאשרו את הבקשה להיתר אשר תוגש על ידו, או במקרה שלא תאושר העברת הזכויות או ההשכרה או מתן רשות השימוש לנעבר מכל סיבה שהיא.

ו. התשתיות הציבוריות וחובת היזם לשמור עליהן

15.

א. עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות בפארק בכלל, ובסביבת המגרש בין היתר, (להלן - "התשתיות הציבוריות"), יבוצעו על ידי המועצה, שהיא הרשות המקומית שבשטחה מצוי הפארק, וזאת על פי חוקי העזר של המועצה האזורית, וכנגד גביית היטלי פיתוח.

ב. למען הסדר הטוב, יצוין כי עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, כולן או איזה חלק מהן, יבוצעו על ידי המנהלת עבור המועצה.

ג. מובהר כי התחייבויות המנהלת על פי הסכם זה בכלל, והענקת השירותים על ידי המנהלת ליזם במיוחד, כפופות לפרעון מלא של תשלום היטלי הפיתוח המוטלים על היזם בהתאם למתחייב מן ההסכם בין היזם למועצה ובהתאם לכל דין.

16. היזם מאשר כי הובא לידיעתו, והוא מסכים, כי אין באמור בהסכם זה בכלל, ו/או בתשלום היטלי הפיתוח למועצה האזורית, כדי לפטור את היזם מן החובה לשלם אגרות, מסים, או דמי שמוש אחרים עבור השימוש בתשתיות, ככל שיהיו כאלה מחויבים על פי דין, ו/או כדי לפטור את היזם מן התשלומים למנהלת כמתחייב מהוראות הסכם זה.

17. אין באמור בהסכם זה כדי להקנות ליזם זכויות בעלות או זכויות אחרות בתשתיות הציבוריות, למעט זכות לעשות שימוש בתשתיות הציבוריות ו/או להינות מהן, בהתאם למטרותיהן של התשתיות הציבוריות, ובכפוף לתשלום עבור השימוש, מקום שיש לשלם עבור השימוש.
18. היזם מתחייב לשמור על התשתיות הציבוריות הקיימות באזור התעשייה (להלן - "התשתיות הקיימות"), ו/או על התשתיות הציבוריות המבוצעות או שיבוצעו בפארק (להלן - "התשתיות שבביצוע"), וזאת הן במהלך עבודות ההקמה של המפעל או המבנה, והן במשך כל תקופת המצאותו של היזם בפארק כבעל זכויות במגרש.
19. היזם יהיה אחראי לכל נזק שיגרם לתשתיות הקיימות זאת בין אם הנזק נגרם ע"י היזם ובין אם זה יגרם על ידי כל מי מטעמו ולרבות כל קבלן המועסק על ידו ו/או ע"י חברת בת שלו ו/או ע"י חברה הקשורה ביזם ו/או ע"י מי מעובדיו ו/או שלוחיו ו/או קבלן משנה מטעמו ו/או כל מי מטעמו אשר יפעל בפארק ו/או במגרש.
20. היזם מתחייב לשפות את המנהלת והמועצה, ו/או לפצותן, על כל נזק שיגרם למנהלת כאמור, ו/או על כל תשלום שתחויב המנהלת ו/או המועצה לשלם לכל צד שלישי שהוא בגין כל מעשה או מחדל שהוא באחריות היזם לרבות בגין נזק שיגרם לתשתיות הקיימות ו/או לתשתיות שבביצוע.

ז. עבודות הקמה

במסגרת ביצוע עבודות בניית המבנה על המגרש, יחולו על היזם ההוראות הבאות:

21. לאחר קבלת אישור המנהלת, והיתר בניה מהועדה המקומית, ובכפוף לשאר התנאים לעיל ולהלן, רשאי היזם לבצע את עבודות בניית המבנה על המגרש בהתאם לאישור המנהלת והיתר הבניה, ובכפוף לתנאיהם, והכל בתיאום (להלן: "עבודות ההקמה"), מלא עם המנהלת ותוך הימנעות מגרימת עיכובים ו/או הפרעות כלשהן לעבודות המנהלת ו/או דיירים אחרים בפארק ו/או נזק כלשהוא למנהלת ו/או מי מטעמה ו/או לפארק ו/או לתשתיות הציבוריות ו/או לעבודות המתבצעות בפארק על ידי המנהלת ו/או מי מטעמה.
22. א. היזם ישא במלוא עלויות ביצוע עבודות ההקמה, וכן במלוא האחריות לכלל הנזקים ככל שיתרחשו עקב ו/או בקשר לביצוע העבודות ו/או הפרת התחייבויותיו בנדון, בין אם העבודות ייערכו על ידו, ובין אם ייערכו על ידי צד שלישי מטעמו.
- ב. היזם לא יפנה למנהלת בכל דרישה ו/או תביעה בנדון, וישפה את המנהלת מייד ועל פי דרישתה הראשונה בגין כל דרישה ו/או תביעה ככל שתופנה כלפיה מצד שלישי כלשהו בנדון.
- ג. זכות השיפוי כפופה לכך שהמנהלת תודיע ליזם, מיד עם קבלת כל דרישת תשלום ו/או תביעה כלשהי, ותיתן ליזם אפשרות נאותה להתגונן, על חשבונו ובאחריותו, בשם המנהלת כנגד התביעה, והכל בתנאי שלא ייפגעו זכויותיה של המנהלת.
23. א. כל פסולת הבנייה תפונה על ידי היזם ועל חשבונו לאתר פסולת מורשה, ובהתאם לתנאי היתר הבניה והוראות כל דין.
- ב. היזם מתחייב לשמור כל אסמכתא לרבות קבלות המעידות על קליטת הפסולת באתר מורשה, למשך 3 שנים ממועד סיום הבניה ויצגים למנהלת על פי דרישתה.

24. למנהלת שמורה הזכות לקבוע ולהכתיב לדייר את המיקום בו יותקנו מיקומי מתקנים זמניים שונים הנדרשים לצורך ביצוע עבודות ההקמה ובכלל זאת מיקומי מנופים, מבנים ארעיים וכיוצא באלו וזאת ככל שלא נקבע אחרת בהיתר הבניה.

ח. התחייבויות המנהלת

25. המנהלת מתחייבת לנהל את השטחים הציבוריים בפארק ולפקח על הביצוע של השירותים שיוענקו לדיירי הפארק כדי שאלו יינתנו ברמה מקצועית גבוהה, בהתאמה לכוונת המנהלת והרשויות המקומיות המרכיבות אותה.

26. המנהלת מתחייבת להעניק לדיירי הפארק, ובכלל זה ליזם, בשטחים הציבוריים של הפארק, או בקשר לשטחים הציבוריים בפארק, את השירותים המפורטים להלן.

27. בנוסף לכל השירותים המפורטים לעיל, תעניק המנהלת כל שירות אשר יקבע על ידי ועדת השירותים וכמפורט בפרק כג להסכם.

28. כל הוראות הסכם זה הקשורות בניהול הפארק והתנהלות הדיירים בפארק יהוו חלק בלתי נפרד מתקנון הפארק, ועד ליצירת התקנון יהוו לכל דבר וענין כתקנון הפארק..

ט. אספקת מים

29.

א. בהיות המנהלת ספק המים בפארק, ומחזיקה ברשיון לאספקת מים מידי רשות המים, תטפל המנהלת בהסדרת הספקת מים שוטפת עד לחיבור לראש מערכת המים במגרש.

ב. המנהלת תהיה אחראית לתחזוקה השוטפת של מערכת קווי המים ומתקני מערכת המים בשטחים הציבוריים של הפארק ועד לנקודות ההתחברות בראש כל מגרש ממגרשי הפארק.

ג. אין באמור לעיל כדי לחייב את המנהלת להוסיף ולשמש כספק המים של פארק התעשייה מבוא כרמל, והיזם יהיה מנוע מלהעלות כל טענה בקשר עם החלטת המנהלת להעביר את הרשיון לאספקת המים לפארק לגורם אחר, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מרמת השירותים..

ד. המנהלת תפיק חיובי מים בגין צריכת המים של המפעל בהתאם לקריאת מד המים אשר יותקן בראש המגרש (להלן: "מד המים").

ה.

(1) מד המים יותקן על ידי המועצה בתחום המגרש במיקום כפי שייקבע ע"י המועצה.

(2) היזם ישא בעלויות ו/או באגרות בקשר עם התקנת מד המים בהתאם להוראות חוק העזר למגידו (אספקת מים), התשס"ח-2008, או חוק עזר שיבוא תחתיו, וכן הוראות כל דין הדרושות לעניין.

ו.

(1) ידוע ליזם כי במועד חתימת הסכם זה מסופקים המים לפארק על ידי מקורות ממאגר מים קיים וכי בכוונת חברת מקורות להקים בריכת מים חלופית במקום שונה ובנפח גדול במידה משמעותית מהקיים (להלן: "מאגר המים החלופי")

- (2) ידוע ליזם כי במועד חתימת הסכם זה טרם הושלמו עבודות הקמת המאגר החלופי.
- (3) היזם מצהיר ומאשר כי ידוע לו שעבודות השלמת מאגר המים אינן בשליטת המנהלת או המועצה וכי אין לו ולא יהיו לו כל טענות כלפי המנהלת והמועצה בשל עיכוב בקשר לאספקת המים על ידי המנהלת לנכס שמקורם במאגר החלופי, ובלבד שאספקת המים לפארק תימשך כסידרה.

י. אספקת מים למערכות כיבוי אש

30. ידועה ליזם האפשרות כי לחץ המים או ספיקת המים ברשת המים בפארק לא יהיה בהם כדי ליתן מענה מספק ללחצים ו/או לספיקות המים כנדרש על ידי שירותי הכבאות הנדרשים לצרכי מערכות כיבוי אש של המפעל או לצרכי כל פעילות אחרת שתעשה על המגרש.
31. היזם מאשר כי חלה עליו החובה להערך בעצמו, ועל חשבונו, כדי לדאוג לקיום לחצים ו/או ספיקות מים לפי דרישת שירותי הכבאות, או כל גורם מוסמך אחר, בקשר עם אספקת המים למערכת כיבוי האש במפעל, ו/או לכל פעילות אחרת שתעשה על המגרש.
32. הדייר פוטר את המנהלת מכל אחריות או חובה לספק מים בספיקה או בלחצים הנדרשים לכיבוי האש בנכס.
- 33.
- א. ככל שתחליט המנהלת לשדרג את מערכת המים הקיימת לצורך הגברת לחץ המים ו/או הספיקה, או שתחליט על הקמת מערכת מים נפרדת לכיבוי אש, כי אז ייחשבו שדרוג המערכת הקיימת, ו/או הקמת מערכת מים נפרדת לכיבוי אש, כשירות נפרד המוענק ע"י המנהלת לדיירי הפארק שייחנו משירות נפרד זה
- ב. שדרוג המערכת הקיימת, או הקמת מערכת המים הנפרדת לכיבוי אש, ותחזוקת המערכות הללו, ייעשו על ידי המנהלת ועלויות ההקמה והתחזוקה יוטלו על דיירי הפארק השונים שייחנו משירות נפרד זה, בהתאם למתווה שייקבע על ידי המנהלת, בתיאום עם ועדת השירותים.

יא. מערכת הביוב ותחזוקתה

- 34.
- א. המנהלת או הגורם המוסמך שייקבע לכך ע"י המועצה יבצע תחזוקה שוטפת של מערכת הביוב בפארק, וזאת בחלקי המערכת הנמצאים בשטחים הציבוריים של הפארק.
- ב. במסגרת תחזוקת מערכת הביוב תבצע המנהלת במערכת הביוב בשטחים הציבוריים את הפעולות הבאות: פתיחת סתימות, שאיבות, החלפת צנרת תקולה ועוד כיוצא באלו.
35. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מתחייב היזם להשתמש בביוב בכפוף להוראות הדין בכלל, ובאשר לאיכויות מי השופכין המוזרמים על ידו למערכת הביוב במיוחד, והיזם מאשר כי אם יפר התחייבותו זו תהיה המנהלת ו/או המועצה רשאית לנתק את חבור מפעלו למערכת הביוב.
36. מובהר כי היזם הינו האחראי הבלעדי למערכת הביוב בנכס, ולתחזוקתו, וכי עליו האחריות להובלת הביוב אל נקודת ההתחברות אל מערכת הביוב הציבורית.

37. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, היזם מתחייב לעמוד בכל הדרישות והתקנים בנוגע לאיכות הביוב המוזרם על ידו לתשתיות הביוב, לרבות כל התקנים והדרישות המפורטים בנספח דרישות ותקנים בנוגע לאיכות מי ביוב המהווה חלק מהתב"ע.

38. במקרה בו יתגלו ממצאים החורגים מהדרישות בביוב המוזרם מהפארק, תהא המנהלת הגורם המוסמך לקבוע מי הוא הגורם או הגורמים המזהמים ולעצור את קליטת הביוב ממפעלים. המנהלת תהא רשאית להשית על הגורם המזהם את ההוצאות הנובעות מהטיפול בביוב כאמור. ככל שמדובר במספר גורמים מזהמים, יושתו ההוצאות על כל אחד מהם באופן יחסי והכל בהתאם לקביעת המנהלת.

39. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכותה של המנהלת לשיפוי ופיצוי בגין כל הנזקים, העלויות וההוצאות אשר נגרמו למנהלת כתוצאה מחריגה מהדרישות והתקנים בנוגע לאיכות הביוב המוזרם מתחום המגרש.

40. היזם מתחייב לשלם למנהלת, או למועצה האזורית, או למי שייקבע על ידה, אגרת ביוב על פי חוקי העזר של המועצה ו/או על פי הוראות כל דין.

41. א.

כל מפעל יגיש תוכנית לטיפול וסילוק שפכים שתאושר על ידי המנהלת וגורמים רלוונטיים נוספים. התוכנית תכלול התייחסות לחיבור למערכת הביוב הציבורית, איכות השפכים, טיפול מקדים בשפכים.

ב. המערכת תכלול הפרדת זרמים (זרם סניטרי, תעשייתי, רעיל, המלחות ומי גשם) וכל זרם יטופל בהתאם לטיבו ולפי הוראות התב"ע והדין.

יב. פסולת ופינויה

42. כל פינוי של פסולת מהמפעל ייעשה לפי הוראות חוק העזר למגידו (מניעת מפגעים ושמירת הסדר והנקיון), התשמ"ט-1989 (להלן-"חוק העזר נקיון") וכן לפי כל דין מחייב אחר כפי שייקבע מעת לעת.

43. בעד פינוי אשפה ישלם היזם אגרות בשיעורים שנקבעו בחוק העזר נקיון, וכן לפי כל דין מחייב אחר כפי שייקבע מעת לעת.

44. פינוי גזם (אשפת צמחים כהגדרתה בחוק העזר נקיון) יעשה בהתאם להוראות חוק העזר נקיון, בימים ובמועדים אשר יפורסמו על ידי המועצה מעת לעת.

45. פינוי פסולת בניין כהגדרתה בחוק העזר נקיון יעשה בהתאם להוראות חוק העזר נקיון ולפי הנחיות המועצה.

46. כל מפעל ינקוט בפעולות הפרדת הפסולת התעשייתית שאינה רעילה (קרטון, נייר, פלסטיק, זכוכית וכו'). פינוי הפסולת למחזור יעשה על ידי המועצה ובהתאם להנחיות המועצה.

47. פינוי פסולת רעילה כהגדרתה בתקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים), תשנ"א-1990 (להלן: "תקנות חומרים מסוכנים") יעשה בהתאם להוראות התקנות הנזכרות לעיל. על אף האמור לעיל, הדייר לא יהא רשאי לאחסן פסולת רעילה בשטח מפעלו תקופה העולה על 3 חודשים. הדייר מתחייב לשמור קבלות המעידות על פינוי הפסולת הרעילה לאתר רמת חובב או לכל אתר מורשה אחר.

48. טיפול בחומרים מסוכנים יעשה בהתאם להוראות תקנות חומרים מסוכנים והוראות חוק החומרים המסוכנים, תשנ"ג-1993 (להלן: "חוק החומרים המסוכנים"). חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים יאוחסנו במאצרות על פי דרישות פיקוד העורף. המאצרות יהיו מקורות בגג לצורך מניעת חדירה של גשמים.

49. למנהלת שמורה הזכות להתרות ביזם לפעול על פי הוראות חוקי העזר ולפי כל דין בקשר עם פינוי פסולת.

50. המנהלת שומרת לעצמה את הזכות לקבוע את התעריפים והכללים הנוגעים בפינוי פסולת במקרה בו תועבר לידי המנהלת הסמכות לפנות את הפסולת בפארק ו/או לפעול לאכיפת הוראות כל דין בנוגע לפינוי פסולת תועבר לידי המנהלת.

ג. גינון ציבורי

51. המנהלת תקים שטחי גינון ונוי, בשטחים הציבוריים בפארק שייקבעו לכך, על ידי המנהלת ועל פי ההגדרות הקבועות בתב"ע, ותדאג לתחזוקה השוטפת של שטחי הגינון והנוי כולל השלמות, עיצוב וחיידוש.

52. המנהלת תדאג לתחזוקה ולהפעלה של מערכות ההשקייה לשטחי הגינון הציבורי.

ד. אחזקת כבישים ומדרכות ותאורה ציבורית

53. המנהלת תתחזק מערכת כבישים ומדרכות ברחבי פארק עד לגבול המגרש.

54. כחלק ממערכת הכבישים, תקים ותתחזק המנהלת מערכת תעלות ניקוז סגורה (להלן: "מערכת הניקוז"). הדייר יהא אחראי על הקמת מערכת ניקוז משטח המגרש ועד למערכת הניקוז המרכזית.

55. המנהלת תקים ותתחזק מערכת תאורה ציבורית בצמתים ולאורך כל הכבישים בפארק.

טו. שילוט

56. השילוט בתחום הדרכים ושטחי הציבור יהיה אחיד ובהתאם להנחיות ומפרט שיקבעו על ידי המנהלת והמועצה. הדייר ישא בתשלום עבור הקמת השילוט כאמור באופן יחסי לשטח המפעל משטח הפארק ובסכום אשר יקבע על ידי ועדת ההנהלה.

57. הדייר לא יתקין שלטים מחוץ למפעל או על המפעל, אלא לאחר שיקבל את אישור המנהלת בכתב ומראש. במידה וינתן אישור כאמור ובכפוף להוראותיו ייערכו השילוט על פי הוראות המנהלת. במידה ויתקין היזם שילוט תוך הפרת סעיף זה, תהא המנהלת, רשאית להסירו על חשבון הדייר.

58. בכל מקרה, הדייר ישא בכל מס או אגרה בגין התקנת השילוט והחזקתו, וכן תחול על הדייר חובת השגת כל היתר ככל שיהא דרוש לשם התקנת השילוט.

59. סמכותה של המנהלת לנקוט בכל אמצעים המפורטים לעיל, או בכל אמצעי חוקי אחר הנתון לה בדין, לא תיפגע אף אם היזם מכר את הנכס, כולו או חלקו, לאחר או השכיר אותו, כולו או חלקו לאחר או היקנה בו זכויות אחרות לאחר.

טז. מערך ניטור ובקרה

60.

א. כל דייר ידאג להקמת והפעלת מערך ניטור ובקרה על איכות השפכים המסולקים מהמפעל, איכות האויר הנפלט מהמפעל, סילוק סוגי הפסולת השונים ואיחסון חומרים מסוכנים.

ב. מערכת הניטור תהא בהתאם לתנאים המיוחדים אשר נקבעו לכל מפעל על ידי מהנדס הוועדה ו/או המנהלת.

.61

- א. המנהלת ו/או המועצה תהא אחראית על הקמה וניהול מערך מקצועי לניטור ובקרה של התשתיות הציבוריות. בכלל זאת המנהלת תבצע תסקירי איכות סביבה, דגימות של איכות השפכים, מערכת ניטור אויר וכל פעולה נוספת הנחוצה לצורך ביצוע בקרה על איכות הסביבה בפארק.
- ב. המנהלת תקים מערכת ניטור ומעקב על איכות מי התהום ומי הנגר במערכת הניקוז. בנוסף, תבצע המנהלת מעקב ובקרה אחר איכות המים בסביבת הפארק לרבות בוואדיות המנקזים את הפארק.
- ג. המנהלת תפעיל מערך ניטור ובקרה של איכות השפכים המוצאים מהמפעלים. בכלל זאת תערוך המנהלת ביקורות תקופתיות (לפחות אחת לשלושה חודשים) של מתקני הטיפול הנמצאים בכל מפעל.
- ד. עם סיום אכלוס הפארק, וככל שיקבע על ידי הגורמים המוסמכים לכך (המשרד לאיכות הסביבה, השירות המטראולוגי), תקים המנהלת מערך ניטור אויר.

יז. רעש ומטרדים אחרים

.62

- א. הדייר יפעל בהתאם להוראות תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - תש"ן-1990 (להלן: "תקנות למניעת רעש").
- ב. לעניין זה, המפעלים הנמצאים באיזור המיועד לתעשייה עתירת ידע על פי התב"ע יחשבו למבנה ד' כהגדרת התקנות למניעת רעש, ויחולו עליהם התקנים הרלוונטיים.
- ג. ביתר המפעלים הנמצאים בשאר שטחי הפארק, לא יעברו מפלסי הרעש בשטח המגרש את הרמה המותרת למבנה ב' בתקנות למניעת רעש.

.63 הדייר יימנע מליצור כל מטרד או מפגע או לנקוט כל פעולה שיש בהם כדי להפריע לתנועת כלי רכב מחוץ לתחום המפעל.

יח. שמירה

.64 המנהלת תספק שירותי שמירה לשטחים הציבוריים בפארק. מפרט שירותי השמירה יקבע בתיאום עם גורמי הביטחון הרלוונטיים.

יט. ארנונה

.65

- א. הארנונה תשולם על ידי היזם ישירות למועצה אזורית מגידו.
- ב. ככל שהיזם לא ישלם את תשלומי הארנונה כסדרם ובמועד, תהא המנהלת רשאית לפרוע את חובותיו למועצה כאמור.
- ג. פרעה המנהלת את חובות היזם כאמור, תהא רשאית המנהלת לפעול על פי הוראות הסכם זה אשר עניינן איחור בתשלומים וכמפורט בפרק כא להסכם.

כ. שימוש בשטחים ציבוריים

66. הדייר לא יהא רשאי לעשות כל שימוש בשטחים הציבוריים לרבות לצרכי אחסון או העמדה של ציוד.

כא. דמי ניהול

67. בתמורה לביצוע השירותים המפורטים לעיל ולכיסוי הוצאות ניהול הפארק, ישלם היזם למנהלת דמי ניהול חודשיים בסך של 1 ₪ (שקל אחד חדש) לחודש, עבור כל מטר מבונה על המגרש (להלן - "דמי ניהול בסיסיים").

68. חישוב השטחים שבגינם ישלם היזם דמי ניהול יתבסס על נתונים הנגזרים מהבקשה למתן היתר הבנייה, וכפי שיעודכנו מעת לעת על סמך מדידות שייערכו עבור המועצה האזורית ו/או המנהלת ובהתאם להוראות הבאות:

69.

א. בכפוף לאמור בסעיף קטן ב' דמי הניהול יחושבו לפי מלוא השטח **המבונה של כל קומה**.

ב. לעניין קביעת יחידת החיוב לחיוב דמי ניהול "קומה" - שטח מבונה בגובה של עד 6 מטרים, הנמדד מרצפה עד תקרה (מכל סוג שהוא).

70.

א. בשטח מבונה של הקומה אשר גובהו הנמדד מרצפה עד תקרה (מכל סוג שהוא) עולה על 6 מטרים ישולם, בנוסף לסכום הנקוב בסעיף 67, סכום נוסף אשר יחושב כפי המפורט להלן בסעיף 70 ב'.

ב. הסכום הנוסף יהיה בשיעור של 25% (עשרים וחמישה אחוזים) מדמי הניהול הבסיסיים בגין כל מטר גובה שמעל ל - 6 מטר, או חלק ממנו, כאשר סכום זה מוכפל במלוא שטח הרצפה של אותה קומה, ובלבד שבכל מקרה לא יעלה שיעורם של דמי הניהול, על כפל דמי הניהול שהיו חלים בגין אותה קומה אילו גובהה לא היה עולה על 6 מטרים.

71. מוצהר ומוסכם כי בכל מקרה ישולמו דמי ניהול בגין כל מגרש, בשיעור שלא יפחת מהסכום המתקבל ממכפלת דמי הניהול הבסיסיים כפול שטח השווה ל - 50% (חמישים אחוז) משטח הבניה המותר על המגרש לפי הגדרות התב"ע.

72. דמי הניהול יעודכנו מדי 3 (שלושה) חדשים בהתאם לעליית המדד האחרון במועד ביצוע כל עדכון לעומת המדד היסודי.

73.

א. מוסכם בין הצדדים כי המנהלת לא תהיה רשאית להעלות את דמי הניהול הקבועים בהסכם, מעבר לעדכון בשל עליית המדד, אלא אם כן יתברר כי עלות אספקת השירותים עלתה בשיעור הגבוה משיעור עליית המדד, או אם יתברר כי המנהלת נדרשת או מחויבת להוסיף שירותים שאינם כלולים בהסכם זה.

ב. במקרה זה, תהא המנהלת רשאית לעדכן, בהתאמה, את דמי הניהול, בכפוף לאישורו של רואה החשבון של המנהלת כי שיעור התוספת תואם את השינויים בעלויות תשומות השירותים, ובכפוף לאישור ועדת השירותים של הפארק.

74. א. היזם מתחייב לשלם למנהלת את דמי הניהול בשעורם המלא החל מן המועד המוקדם מבין המועדים הבאים:
- (1) מועד קבלת החזקה במבנה שעל המגרש, או איזה חלק ממנו.
- (2) מועד קבלת טופס 4 למבנה.
- ב. ככל שבחלוף 36 חודשים ממועד החתימה על חוזה הפיתוח או חוזה החכירה עם ממ"י (לפי המוקדם מבין השניים) לא תתקיים איזו מבין החלופות המנויות לעיל בס"ק א', וזאת שלא מסיבות שבאחריות המנהלת, כי אז במקרה כאמור יחויב היזם בדמי הניהול הבסיסיים עבור שטח המהווה 50% מפוטנציאל הבניה במ"ר במגרש בהתאם להגדרות התב"ע, וזאת עד למועד הראשון מבין המועדים המנויים לעיל בסעיף קטן א'.
75. מובהר כי החובה לתשלום דמי ניהול למנהלת תחול גם במקרה שהמבנה לא יהיה בשימוש.
76. א. ידוע ליזם והוא מסכים כי עד למועד אכלוסו המלא של הפארק שמורה למנהלת הזכות לקבוע כי יינתנו על ידה שירותים חלקיים בלבד, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע באפשרות לקיים פעילות שוטפת של המפעל
- ב. הענקת השירותים כאמור אינה גורעת מחובתו של היזם לשאת בתשלום דמי הניהול במלואם וכסדרם והיזם מצהיר ומאשר כי אין לו ולא יהיו לו כל טענות בקשר עם הענקת השירותים החלקיים.
- ג. מובהר כי האמור לעיל בס"ק 76ב' איננו מתייחס לאיכות השירות.
77. סירובו, או אי נכונותו, או אי יכולתו של היזם לקבל את השירותים המפורטים לעיל, כולם או חלקם, אינם משחררים אותו מן החובה לשלם דמי ניהול על פי ההסכם, ו/או כדי לפטור אותו מכל חובה אחרת הקבועה בהסכם זה.
78. היזם מאשר ומסכים כי אין בתשלום דמי הניהול כדי לפטור אותו מן החובה לשלם למועצה, או לכל רשות מוסמכת אחרת, ארנונה ו/או מיסים עירוניים אחרים, ו/או מיסים אחרים או אגרות או היטלים או דמי השתתפות על פי הדין.
79. תשלום דמי הניהול למנהלת ייעשה בתשלומים חדשיים, באמצעות הוראת קבע בנקאית או בכל דרך אחרת שתיקבע בהסכמה עם המנהלת.
80. ככל שהתשלום יבוצע באמצעות סדרת המחאות מעותדות כי אז ימסור הדייר למנהלת מדי כל שנה קלנדרית סדרה מתאימה של המחאות מעותדות לכיסוי דמי הניהול, ובמהלך השנה הראשונה ימסור סדרת המחאות לתקופה שממועד תחילת תשלום דמי הניהול ועד לסופה של אותה שנה קלנדרית.
81. בכל שנה, ביום השישה עשר לחודש ינואר, או בסמוך לאחר מכן, תערוך המנהלת חישוב של דמי הניהול השנתיים שהדייר חייב בהם בגין השנה שחלפה, וזאת בהתחשב בשינוי במדד המחירים לצרכן, או שינויים אחרים שחלו במהלך השנה, ואם ימצא כי קיים ההפרש בין דמי הניהול ששולמו על ידי היזם בפועל לבין שעורם המלא של דמי הניהול, כי אז ישולם ההפרש מאת הצד החייב למישנהו, בתוך 30 יום ממועד ביצוע החשבון.

82. המנהלת תהא רשאית שלא לספק את השירותים המפורטים להלן לדייר אשר לא שילם את דמי הניהול במועדם וכסדרם וכמתחייב מההסכם.

83. בחרה המנהלת להמשיך ולספק שירותים לדייר על אף שלא שילם את דמי הניהול, לא יהווה הדבר ויתור על זכויות המנהלת לפעול לגביית החובות בגין דמי הניהול או לנקוט בכל פעולה אחרת לפי ההסכם ולפי כל דין.

כב. איחור בתשלום

84. תשלום שלא שולם במועדו יצבור ריבית פיגורים, בגין תקופת הפיגור, ואולם מובהר כי אין בגביית ריבית פיגורים כדי לגרוע מכל זכות הקיימת למנהלת לסעדים על פי ההסכם או הדין בשל הפרת החוזה מצידו של היזם.

85. כל סכום שישולם על ידי היזם לכיסוי פיגור בתשלום ייזקף תחילה על חשבון הוצאות הגבייה ושכר טרחת עורך דין של המנהלת, ככל שיהיה, לאחר מכן לכיסוי ריבית הפיגורים, ולבסוף ייזקף על חשבון סכום קרן החוב.

כג. ניהול הפארק

86. הפארק ינוהל על ידי הנהלה פעילה כהגדרתה בתב"ע.

87. ההנהלה הפעילה תמנה ותפעיל יחידה סביבתית אשר תפקח על קיום כל ההוראות והנהלים הקשורים לשמירה על סביבת הפארק וליישום קוד הבניה הירוקה כנובע מהוראות התב"ע.

88. כל החלטות ההנהלה הפעילה יחייבו את הדייר. הפרת החלטות ההנהלה הפעילה, יחשבו כהפרת הסכם זה.

89. מבלי לגרוע מסמכויות הוועדה המקומית והמועצה, קיימת למנהלת הסמכות לפקח על אופן הבנייה בפארק ועל יישום הוראות התב"ע.

כד. ועדת שירותים

90. בהתאם לסמכויות שהוענקו למנהלת על פי הוראות התב"ע, המנהלת תמנה וועדת שירותים אשר תפקידה לקבוע שירותים נוספים אשר יוענקו על ידי המנהלת לדיירי הפארק, כגון אבטחה, שירותי דואר וכיוצ"ב, (להלן - "השירותים הנוספים").

91. הרכב ועדת השירותים יהיה כדלקמן:

א. מנכ"ל המנהלת.

ב. שני חברי ועדה שימונו על ידי ההנהלה הפעילה.

ג. 2 חברי ועדה מקרב דיירי הפארק.

92. ועדת השירותים תהיה כפופה לוועדת ההנהלה, והחלטותיה יועברו לאישור המנהלת.

93. סוגיהם של השירותים הנוספים והיקפם יקבעו ע"י ועדת השירותים בכפוף לאישור המנהלת, והם ינתנו כנגד תשלום שיקבע על ידי ועדת השירותים וייגבה מאת דיירי הפארק.

94. חובתו של היזם לשלם למנהלת עבור השירותים הנוספים הללו, תחשב כחלק מהתחייבויותיו החוזיות על פי הסכם זה, והמנהלת תהיה זכאית להתנות מתן השירות בקבלת התשלום בפועל.
95. הדיירים רשאים לפנות אל המנהלת, ישירות או באמצעות נציגיהם בוועדת השירותים, בבקשה לאספקת שירותים נוספים, וזאת בהתקיים התנאים הבאים
96. ועדת השירותים תדון בבקשה כאמור ותודיע לדיירים את עמדתה ביחס לבקשה להוסיף את השירות, ומהן העלויות הכרוכות בכך אשר יושתו על כל דייר בפארק.
97. ככל שתקבל הסכמה של 75% מכלל הדיירים בפארק להוספת השירות כמפורט לעיל, ובכפוף לאישור המנהלת, תעניק המנהלת את השירות המבוקש לכלל הדיירים.
98. מובהר כי היזם יהיה מחויב לשלם את חלקו בעלויות השירות וזאת אף אם התנגד בפועל להוספת אותו שירות, ואף אם לא יצרוך את השירות.

כה. העברת זכויות והתחייבות

99. העברת זכויות והתחייבויות המנהלת
- א. המנהלת תהיה רשאית, בכל עת, להעביר את כל התחייבויותיה וזכויותיה לפי ההסכם, כולן או חלקן, לכל גוף משפטי אחר שדירקטוריון המנהלת יחליט עליו בתנאי שכל נעבר רלבנטי יקבל על עצמו את ביצוען של כל התחייבויותיה של המנהלת על פי ההסכם.
- ב. במקרה כאמור תמסור המנהלת ליזם הודעה, בכתב, על העברת הזכויות ואת פרטיו של מקבל הזכויות וההתחייבויות מאת המנהלת, ויראו את היזם כאילו חתם על הסכם זה מלכתחילה עם מקבל הזכויות, באופן שכל תנאי הסכם זה יחשבו כמוסכמים בין היזם לבין מקבל הזכויות וההתחייבויות מאת המנהלת.
100. העברת זכויות והתחייבויות היזם
- א. היזם מתחייב שלא להעביר את הזכויות בנכס, או באיזה חלק ממנו ו/או שלא למסור החזקה ו/או השימוש בו, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, לצד שלישי כלשהו (להלן - "הנעבר"), אלא אם יקבל לכך את אישור המנהלת מראש ובכתב וזאת תוך פרק זמן סביר של 30 (שלושים) ימים, אלא אם חל עיכוב מסיבות התלויות ביזם.
- ב. העברת זכויות בנכס מאת היזם לנעבר כפופה לחתימתם של היזם ושל הנעבר הפוטנציאלי על טופס הצהרה והתחייבות בנוסח המצורף **נספח ב'**.
- ג. כל עוד לא חתם הנעבר על הטופס **נספח ב'** לשביעות רצונה של המנהלת לא יהיה היזם רשאי להעביר לנעבר את זכויות הנכס, ו/או את הזכות לחזקה או שימוש בנכס, והיזם מתחייב שלא לעשות כן, ובכל מקרה יוסיף ויהיה חייב במילוי כל התחייבויותיו לפי הסכם זה, ובכלל זה ביצוע התשלומים החלים על פי הסכם זה.
- ד. המנהלת לא תסרב להעברת זכויות כאמור אלא משיקולים עניינים ובכלל זאת: שיקולים הקשורים בשימוש המתוכנן להעשות בנכס על ידי הנעבר והתאמתו להוראות התב"ע ולמטרות הפארק, זהות הנעבר, איתנותו הפיננסית של הנעבר, וכל שיקול רלוונטי אחר.

- ה. למען הסר ספק, חתימה על **נספח ב'** על ידי הנעבר לא תשחרר את היזם מלעמוד בכל חיוביו החוזיים כלפי המנהלת, שהתגבשו קודם למועד זה, ובלבד שהמנהלת לא תפרע יותר מפעם אחת בגין אותו חיוב.
- ו. היזם יהיה אחראי לתשלומים החלים על שוכר הנכס, או איזה חלק ממנו, להלן - **"השוכר"**, והיזם יחויב לשלם למנהלת כל תשלום שעל השוכר לשלם למנהלת ולא שולם על ידו במלואו ו/או במועדו חרף ארכה בת 30 ימים אשר הוענקה לו על ידי המנהלת.
- ז. הוראות פרק זה אשר עניינו העברת זכויות והתחייבויות היזם על כל סעיפי המשנה שלו הינו תנאי יסודי בהסכם, שהפרתו על ידי היזם תקנה למנהלת זכות לבטל את ההסכם ו/או להפסיק מתן השירותים הניתנים לכלל דיירי הפארק, או איזה מהם ליזם.

כו. השימוש במקרקעין ורשיון עסק

101. הדייר לא יהיה רשאי לקיים בנכס שימוש השונה מן השימוש אשר הוצג על ידו לקבל בבקשה אישור המנהלת, למעט במקרים בהם קיבל את אישור של המנהלת, מראש ובכתב, לחריגה מהשימוש.
102. ככל שהעסק המופעל בנכס הינו בבחינת עסק טעון רישוי על פי חוק רישוי עסקים תשכ"ח - 1968 ו/או חקיקה רלוונטית אחרת, מתחייב היזם שלא להתחיל בפעילות בנכס אלא לאחר שיהיה ברשותו רשיון עסק כדון, ועל פי תנאיו.
103. היזם מתחייב שלא להגיש בקשה לקבלת רשיון כאמור אלא לאחר שהובאה הבקשה לאישור המנהלת ואושרה על ידה, ואם הותנתה הסכמת המנהלת בתנאים, יחייבו תנאים אלו את היזם, וייחשבו כחלק בלתי נפרד מרשיון העסק.
104. היזם מסכים מראש כי רשות הרישוי על פי חוק רישוי עסקים תשכ"ח - 1968, תהיה רשאית שלא ליתן רשיון עסק אלא אם העסק נשוא הבקשה לרשיון עסק אושר על ידי המנהלת.
105. היזם מתחייב כי לא ייעשה כל שינוי במטרת השימוש ו/או בתהליכי הייצור ו/או בחומרי הגלם אלא אם קבל אישורה של המנהלת לשינוי.
106. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היזם מתחייב להודיע למנהלת על כל שינוי אשר מהווה או עשוי להיות בעל השפעה על הסביבה ו/או על המרחב הביוספרי, ואולם אין במסירת הודעה כאמור כדי לפטור את היזם מן הצורך בקבלת אישור המנהלת לשינוי.

כז. תנאי מפסיק

107. היזם מצהיר ומאשר שהובהר לו על ידי המנהלת כי ככל שיבוטל ההסכם שבין היזם לממ"י ביחס למגרש, יבוטל גם הסכם זה.
108. בוטל ההסכם שבין הצדדים כאמור, לא יהיה בכך כדי לפטור את היזם מכל התחייבות כלפי המנהלת והמועצה, ו/או כדי לפטור אותו מכל חוב כספי למנהלת, שנוצרו במהלך התקופה שעד לביטולו של הסכם זה, או בגין התקופה שעד לביטול ההסכם.
109. בוטל הסכם זה בנסיבות כמפורט לעיל, היזם לא יהיה זכאי לכל פיצוי באשר הוא ולא יהיו לו כל טענות כלפי המנהלת בקשר עם ביטול ההסכם.

כח. כללי

110. המנהלת תיתן התייחסותה לכל פנייה או בקשה מטעם היזם בתוך זמן סביר, ולא למעלה מ- 45 (ארבעים וחמישה) ימים מיום קבלת הפנייה.
111. לא יהיה בהסכם זה כדי לפטור את הדייר מן החובות החלות על פי הדין ו/או הוראות התביע ו/או הוראות ההסכמים עם ממ"י ו/או עם המועצה, ואין בו כדי להעביר למנהלת כל חובה או אחריות המוטלת על הדייר.
112. א. על הדייר החובה לשפות את המנהלת ו/או כל מי מטעמה, בגין כל חיוב או תשלום שבאחריות הדייר.
113. ב. על חובת השיפוי כאמור לעיל יחולו הכללים המפורטים בסעיף 22 דלעיל.

ולראיה באו הצדדים על החתום

היזם

המנהלת

אישור חתימת היזם

אני הח"מ _____, עו"ד מאשר כי הסכם זה נחתם ע"י _____ ת.ז. _____ ו _____ ת.ז. _____ וכי חתימתם בצרוף חותמת מחייבת את _____ בע"מ (להלן - "החברה").

עוד הנני מאשר כי חתימת היזם על הסכם זה נעשתה לאחר שנתקבלו ההחלטות הנדרשות לכך על ידי מוסדותיה המוסמכים של החברה.

עו"ד,

_____ : תאריך: