

## הסכם

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2016

בין: **פ.מ.ת. מבוא כרמל בע"מ** (להלן: "המנהלת");

לבין:

ח.פ. \_\_\_\_\_  
מר' \_\_\_\_\_ (להלן: "החברה");

**הואיל** והמנהלת פרסמה מכרז לביצוע עבודות הקמה ותחזוקה של מתקן מרכזי לאיגום מים לצרכי כיבוי אש ואספקת שירותים אלו למפעלים ו/או לבתי עסק באזור התעשייה מבוא כרמל (להלן: "העבודות");

**והואיל** והצעת החברה זכתה במכרז (הצעת החברה במכרז מצורפת כנספח א' להסכם זה), (להלן: "המכרז");

**והואיל** והחברה מצהירה כי הינה בעלת כושר כלכלי לביצוע העבודות, בעלת ידע וניסיון בביצוע עבודות מסוג זה, כי יש לה כל הרישיונות הנדרשים לפי כל דין לביצוע העבודות, וכי היא מסוגלת לבצען במומחיות הראויה, לשביעות רצונה המלא של המנהלת;

**והואיל** והובהר כי המנהלת אינה מחויבת כלפי החברה כי מפעל ו/או בית עסק כלשהו ירכוש את שירותיה בנושא האיגום, אך הינה מתחייבת שלא להתיר לחברה ו/או ליזם אחר לבצע פרויקט איגום מים (שאינו פרטני) לכיבוי אש בתחומי אזור התעשייה מבוא כרמל (להלן: "אזור התעשייה");

### לפיכך הוצהר הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

- 1. מבוא**
  - 1.1** המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי הסכם זה ומעיקריו.
  - 1.2** הכותרות בהסכם זה מובאות לצורכי נוחיות בלבד. הן אינן משמשות חלק מההסכם ולא ישמשו לצרכי פרושן.
- 2. פללי**

**2.1** החברה תבצע את העבודות להקמת מתקן מרכזי לאיגום מים לצרכי כיבוי אש (להלן: "מתקן האיגום"), ותקים על המגרש, כהגדרתו להלן בסעיף 3, מאגר מים בנפח של 1,000 קוב לפחות (בהתאם למפרט המיוחד המהווה נספח ב' להסכם זה), ולאחר מכן תספק ממתקן האיגום, באמצעות צנרת מים ייעודית מרכזית של המנהלת (להלן: "צנרת המים") מים בלחץ שלא יפחת מ- GPM 2,500 למפעלים באזור התעשייה על כל שלביו, ברמה ובאיכות שייתרו את הצורך כי כל מפעל יקים מאגר מים לעצמו, זאת בכפוף לאמור בס"ק 4.8 להלן.

**2.2** החברה מתחייבת לבצע את העבודות, באיכות וברמה מקצועית טובה, לשביעות רצונה המלא של המנהלת.

**2.3** כל עוד החברה תעמוד בהתחייבויותיה על פי הסכם זה, מתחייבת המנהלת שלא לזום ושלא להתיר לחברה ו/או ליזם אחר ו/או לכל גורם אחר לבצע פרויקט איגום מים לכיבוי אש בתחומי אזור התעשייה.

### **3. המגרש**

**3.1** המנהלת מצהירה כי תפעל על מנת שלרשות החברה יועמד מגרש לשימושה הבלעדי, בשטח של כ- 750 מ"ר, שמספרו 38 באזור התעשייה, המהווה חלק מחלקה 93בגוש 12818 (להלן: "המגרש"), לצורך הקמה והפעלה של מתקן לאיגום מים, בדרך של הרשאה או החכרת משנה לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים (להלן: "תקופת ההתקשרות").

**3.2** מובהר בזאת כי החברה תישא בעלויות דמי החכירה לרשות מקרקעי ישראל עבור המגרש וכן בכלל העלויות הנובעות מכך, לרבות כל מס, אגרה או היטל שיוטלו בגין ההחכרה והקמת המתקן וכי לא תהייה לחברה כל טענה לעניין זה.

**3.3** עם כניסת הסכם זה לתוקפו תימסר החזקה במגרש לחברה.

**3.4** מובהר בזאת כי בהתקיים האמור בסעיף 13 להלן – תהייה המנהלת רשאית לתפוס חזקה במגרש ולסלק את ידה של החברה ממנה ולחברה לא תהיה כל טענה לעניין זה.

### **4. הצהרות והתחייבויות הצדדים**

**4.1** המנהלת מאשרת כי היא תאפשר למפעלים ו/או לבתי עסק באזור התעשייה לקבל את המים ממתקן האיגום באמצעות צנרת המים שתוקם על ידה.

- 4.2 המנהלת מצהירה כי בדקה את צנרת המים וכי היא תקינה וכשירה לקלוט ולהוליד מים בלחץ המופק ומוזרם ממתקן האיגום אל המפעלים ו/או בתי העסק אשר יתקשרו בהסכם שירות עם החברה.
- 4.3 ידוע למנהלת, והיא מאשרת, כי לחברה אין, ולא תהייה, כל מחויבות או אחריות בקשר עם צנרת המים ו/או לתחזוקתה ולתקינותה, וכי המנהלת בעצמה, ו/או באמצעות תאגיד מטעמה הינם האחראים לכל הקשור לתחזוקת צנרת המים הכללית ולתקינותה.
- 4.4 המנהלת מתחייבת לדאוג לכך שלא ינתן היתר בנייה למפעל ו/או לבית עסק באזור התעשייה, אלא אם יכלל בהיתר הבניה תנאי לפיו המפעל ו/או בית העסק יקים לעצמו פתרון לדרישות כיבוי האש בתחום מגרשו (להלן: "הפתרון העצמי") ו/או ימציא אישור מאת החברה כי התקשר עמה בהסכם לקבלת שירות (להלן: "אישור החברה"). וכן המנהלת מתחייבת לדאוג לכך שלא ינתן טופס אכלוס ( טופס 4 ) למפעל ו/או לבית העסק, אלא אם ביצע בפועל והתחייב לפתרון העצמי ו/או המציא אישור החברה העדכני לאותה עת.
- 4.5 ידוע למנהלת כי בהסתמך על הצהרה זו של המנהלת מקימה החברה את מתקן האיגום ותתקשר עם מפעלים ו/או בתי עסק באזור התעשייה בהסכמי שירות.
- 4.6 החברה מצהירה כי בחנה את השטח בו עליה לבצע את העבודות, את היקף ומהות העבודות הנדרשות על ידי המנהלת, ואת המועדים הנדרשים לבצען, ועל כן מצהירה כי ביכולתה לבצע את העבודות במלואן ובמועדן, ברמה ובמימונות מקצועיות נאותה, ולשביעות רצונה המלא של המנהלת, והיא מתחייבת לבצע את העבודות באופן הטוב ביותר ובהתאם לכל דין ותקן.
- 4.7 החברה מצהירה כי בדקה את כל דרישות כיבוי אש, וכי לאחר הקמת מתקן האיגום היא תהייה מסוגלת לספק מים בלחץ של GPM 2,500 לפחות לכל מפעל ו/או בית עסק אשר יבקש לשכור את שירותיה באזור התעשייה, ללא כל מגבלה, בכפוף לכמויות והלחצים המופקים במתקן האיגום, בכפוף לאמור בס"ק 4.8 להלן.
- 4.8 מוסכם ומובהר כי האמור בס"ק 4.7 איננו חל ביחס למפעלים אשר על פי התקנים המחייבים ו/או הוראות שרותי כבאות נדרשים לאספקת מים בלחץ העולה על GPM 2,500 ו/או לפתרונות כיבוי אחרים שאינם נשענים על אספקת מים בלחץ.
- 4.9 החברה מצהירה כי הובהר לה והיא מסכימה כי אין מחויבות של המנהלת כי מפעל כלשהו ירכוש את שירותי אספקת המים בלחץ שיסופקו על ידי החברה, ולמרות זאת הינה מחויבת לבנות את המתקן במועדים הקבועים בהסכם זה.

## 5. חיבור למערכת המים

**5.1** המנהלת ו/או כל תאגיד מטעמה המוסמך לכך, יהיו האחראים להתחברות המפעלים ו/או בתי העסק שיתקשרו עם החברה באזור התעשייה לצנרת המים של מערכת כיבוי האש, ולהתקנת מונה מים.

## **.6** לוח זמנים

- 6.1** החברה מתחייבת להקים את מתקן האיגוס בהתאם ללוח הזמנים שצוין במכרז.
- 6.2** תוקף ההסכם המאפשר לחברה לספק את השירות למפעלים ו/או לבתי העסק באזור התעשייה, יהיה לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים, בכפוף לעמידת החברה בכל תנאי הסכם זה.
- 6.3** מוסכם כי מועד חתימת הסכם זה, יהיה המועד הקובע לכל לוח זמנים או מנין זמנים על פי הסכם זה.

## **.7** התמורה

- 7.1** תמורת מילוי ההתחייבויות של החברה על פי הסכם זה, היא תהייה זכאית לגבות מהמפעלים ו/או בתי העסק באזור התעשייה את הסך שהוצע על ידה במסגרת הצעתה במכרז, קרי המחיר המקסימאלי לצרכן יעמוד על סך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_ ₪) לכל קוב צריכה פוטנציאלית של מים לכיבוי אש, בתוספת מע"מ לחודש.
- 7.2** המחיר הנקוב בסעיף 7.1 לעיל, יעודכן פעם בשנה בהתאם להצמדה למדד המחירים לצרכן.
- 7.3** החברה מתחייבת כי בכל מקרה בו תתעורר מחלוקת בין החברה לבין המפעל ו/או בית העסק באזור התעשייה אשר התקשר עמה לצורך קבלת שירותים, תובא המחלוקת לידיעתה של המנהלת והמנהלת תהא רשאית להכריע במחלוקת כאמור על פי שיקול דעתה הבלעדי.

## **.8** השתתפות בהוצאות

- 8.1** בגין השימוש של החברה בצנרת של המנהלת באזור התעשייה – והבלאי המוגבר האמור להיגרם עקב שימוש זה לצנרת - תשלם החברה למנהלת בתחילת כל שנה, את הסכומים הבאים:
- 8.1.1** עם הצטרפות של 15 מפעלים או בתי עסק באזור התעשייה כלקוחות של החברה - סך של 12,000 + מע"מ בכל שנה.

8.1.2 בנוסף לאמור לעיל, עם הצטרפות של כל מפעל או בית עסק באזור התעשייה כלקוח של החברה סך של 350 נש + מע"מ כל שנה.

8.1.3 מובהר בזאת כי על החברה חלה חובה לדווח למנהלת על הצטרפות של כל מפעל ו/או בית עסק באזור התעשייה כלקוח של החברה.

## 9. תשלום עבור צריכת מים

9.1 מובהר ומוסכם בזאת כי החברה תאפשר למנהלת ו/או למי מטעמה להתקין מונה מים במתקן האיגום.

9.2 החברה תשלם למנהלת או מי שיקבע כספק המים בתחילת כל חודש את עלות המים + מע"מ המסופקים לה על פי דרישת החברה.

9.3 החברה תהא זכאית לגבות מהמפעלים ו/או בתי העסק את עלות המים שנצרכה לפי קריאת מונה המים, ובתעריף שבו תחויב החברה.

## 10. אחריות בנוזיקין

10.1 החברה, והיא בלבד, תהייה אחראית לכל נזק ו/או אובדן אשר יגרם תוך כדי או עקב ביצוע או אי ביצוע התחייבויותיה על פי הסכם זה, מכל סיבה שהיא, לגופו ו/או לרכושו של אדם ו/או גוף אחר כלשהו, לרבות המנהלת ו/או עובדיה ו/או שילוחיה, והחברה מתחייבת לנקוט בכל האמצעים הדרושים למניעת נזק או אובדן כאמור.

10.2 החברה מתחייבת למלא ולשמור על הוראות הבטיחות מכל סוג שהוא החלים על עבודתה לפי הסכם זה, וכן למלא אחר תנאי כל דין, תקן ונוהג, החלים ו/או יחולו במשך כל תקופת ההתקשרות על ביצוע השירותים ו/או העבודות.

10.3 החברה מתחייבת לשפות את המנהלת מיד עם כל דרישה בגין כל תשלום שתחויב בו המנהלת עקב כל דרישה ו/או תביעה ו/או כל הליך אחר כנגד המנהלת אשר ארע עקב מעשה ו/או מחדל של החברה.

10.4 המנהלת מתחייבת כי תודיע לחברה על כל תלונה ו/או דרישה ו/או תביעה, אשר תתקבל במנהלת, וזאת תוך 15 יום ממועד קבלתה, והחברה תודיע למנהלת תוך 10 ימים ממועד קבלת הודעה זו, באם בכוונתה לקחת על עצמה את ניהול ההגנה, או באם להשאיר זאת בידי המנהלת.

10.5 במידה והחברה תחליט כי על המנהלת לנהל ההגנה, או באם לא תינתן למנהלת הודעה כלשהי כאמור לעיל, תשא החברה גם בהוצאות המשפטיות הכרוכות בניהול הגנת המנהלת.

**11. אי תחולת יחסי עובד מעביד**

- 11.1** החברה מצהירה כי בביצוע השירותים על פי הסכם זה היא פועלת כקבלן עצמאי, וכי אין בינה ומי מעובדיה ו/או קבלני משנה שיועסקו לבין המנהלת יחסי עובד מעביד.
- 11.2** החברה תספק לעובדיה את כל הדרוש לבצוע העבודות, כמו כן תישא החברה בעלות ההוצאות הכרוכות בשכרם ובזכויותיהם של העובדים המועסקים על ידה לצורך ביצוע העבודות על פי הסכם זה.
- 11.3** החברה מצהירה כי עליה בלבד תחול האחריות המלאה, הבלעדית והמוחלטת לכל מקרה של פגיעה, פגיעה, נכות, מוות, נזק או הפסד שיקרו או שיגרמו לעובד תוך כדי או עקב ביצוע העבודות ו/או בכל הקשור בהן.
- 11.4** החברה מצהירה כי אין בהסכם זה או בתנאי מתנאיו כדי ליצור בין החברה ו/או העובד ו/או אחר מטעמה לרבות קבלני משנה ו/או עובדים, לבין המנהלת, יחסי עובד מעביד, וכי העובדים שיועסקו מטעם החברה או מטעמה לצורך ביצוע העבודות ו/או השירותים על פי הסכם זה יהיו ויחשבו כעובדי החברה בלבד ו/או כמועסקים באחריותה ולא יהיה בינם לבין המנהלת יחסי עובד מעביד כלשהם.
- 11.5** למען הסר ספק, החובה להוציא פוליסת ביטוח מעבידים לעובד, חלה על החברה בלבד, והיא תעשה כן, על חשבונה בלבד.
- 11.6** למען הסר ספק, הצדדים מצהירים, כי במידה ולמרות האמור לעיל, תמצא ערכאה שיפוטית כלשהי כי התקיימו בין החברה ו/או העובד לבין המנהלת יחסי עובד מעביד, יהא שכרה של החברה ו/או העובד שנפסק כי הינו עובד המנהלת, שכר המינימום במשק, במועדים הרלוונטיים להסכם זה, וכי שכר זה יהא שכרה הכולל והמלא, של החברה ו/או העובד לא יהיו זכאים לתמורה נוספת בגין הסכם זה. החברה מצהירה כי ידוע לה כי היא תהא חייבת להחזיר הסכומים שקיבלה ביתר, אם קיבלה ביתר, על פי סעיף זה, כאשר סכומים אלה נושאים הצמדה וריבית כדין.
- 11.7** תנאי סעיף 11.6 להלן, יחולו, בשינויים המחויבים, גם על תביעות עובדי החברה כלפי המנהלת.

**12. ביטוחים**

- 12.1** מבלי לגרוע מהתחייבויות החברה על פי כל דין ועל פי הסכם זה, החברה מתחייבת לקיים בתוקף, על חשבונה, אצל חברת ביטוח מורשית בישראל, למשך כל תקופת ההתקשרות, את כל הביטוחים ובהתאם למלוא הדרישות כמפורט בנספח קיום ביטוחים המצורף כחלק בלתי נפרד מהסכם זה. מובהר, כי המצאת אישור קיום

ביטוחים תקף על ידי החברה הינה תנאי יסודי ותנאי מוקדם לתקפותו של הסכם זה ולהתקשרותה של המזמינה בו, שבלעדיו אין תוקף להתקשרות עמה.

## 12.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל:

**12.2.1** הביטוחים ייעשו בחברת ביטוח מוכרת ובעלת מוניטין, המאושרת לעסוק בביטוח במדינת ישראל, שתאושר על ידי המנהלת והפוליסות תעשינה לטובת החברה וכן לטובת המנהלת, יחד ולחוד (ביטוח צולב).

**12.2.2** כן, תכלולנה הפוליסות סעיף ביטול שיבוב כנגד המנהלת ומתן התראה של 60 (שישים) יום לפני ביטול.

**12.2.3** החברה מתחייבת להמציא למנהלת אישור ביטוחים מקורי לא יאוחר מ-7 (שבעה) ימים לאחר חתימת הסכם זה. החברה תחזור ותמציא את האישור מדי תום תקופת הביטוח וזאת כל עוד עומד ההסכם בתוקפו ו/או נמשך ביצוע העבודות על פיו. על פי דרישת המנהלת, תמציא החברה את אישור מבטחיה לגבי קיומו של ביטוח אחריות מקצועית אף מעבר לתקופה כאמור, כל עוד היא מחויבת לעורכו על פי ההסכם או כל עוד קיימת לה אחריות על פי דין. המצאת האישור החתום הינה תנאי יסודי בהסכם זה.

**12.2.4** מועד תחילת תקופת הביטוח יהא מועד תחילת ביצוע העבודות הנקוב בהסכם או מועד תחילת ביצוע העבודות בפועל, לפי המוקדם מביניהם, והחברה מתחייבת להחזיק את הביטוחים בתוקף כל עוד עומד הסכם זה בתוקפו ו/או כל עוד נמשך ביצוע העבודות על פיו. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייבת החברה כי ביטוח אחריות מקצועית יוחזק על ידה בתוקף כל עוד מתקיימת אחריותה על פי דין לכל פעילות שנעשתה על ידה בקשר עם ההסכם.

**12.2.5** לא ביצעה החברה את הביטוחים המפורטים לעיל, או חלק מהם, תהייה המנהלת רשאית, אך לא חייבת, לבצע את הביטוחים במקומה, ולשלם למבטח את הפרמיות המגיעות לו בגין הביטוחים כאמור. החברה מתחייבת בזאת להחזיר למנהלת כל סכום ששולם עבור עריכת הביטוחים כאמור לעיל וכל הוצאה נלווית, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית וכן הוצאות תקורה, והמנהלת רשאית, מבלי לגרוע מזכויותיה לסעדים אחרים על פי כל דין, לנכות ולקזז כספים אלו וכל הוצאה שתגרם לה בקשר עם כך, מכל תשלום שיגיע ממנה לחברה בכל זמן שהוא.

**12.2.6** אין באמור בסעיף זה ו/או בעצם עריכת הביטוחים על ידי החברה כדי לשחרר את החברה מאחריות כלשהי על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין ו/או להטיל על המנהלת כל חובה נוספת מעבר לאמור בהסכם זה ו/או בדין. מוצהר ומוסכם כי החברה תהא מנועה מלהעלות כלפי המנהלת כל טענה או דרישה לגבי מהות הביטוחים הנדרשים והיקפם. למען הסר ספק, מוסכם כי גבולות האחריות המפורטים באישור הביטוחים, הינם בבחינת דרישה מינימאלית המוטלת על החברה ועל החברה לבחון את חשיפתה לחבות ולקבוע את גבולות האחריות, מעל הדרישה המינימאלית, בהתאם.

**12.2.7** מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה על כל סעיפי המשנה שלו ובאישור על קיום ביטוחי החברה, מתחייבת החברה לוודא כי קבלנים וקבלני משנה מטעמה יעמדו בדרישות הביטוחים כמפורט בסעיף זה על כל סעיפי המשנה שבו ובאישור הביטוחים.

**12.2.8** החברה מתחייבת לפצות ו/או לשפות את המנהלת בגין כל סכום אשר יושת על מי מהם, עקב הפרת תנאי הביטוחים אשר התחייבה לערוך או שאינם מבוטחים על פי הפוליסות האמורות.

**12.3** מובהר בזאת, כי הפרת סעיף זה, לרבות אחד מסעיפיו הקטנים, על ידי החברה, תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

**12.4** מובהר ומוסכם בזאת, כי חובת קיום הביטוחים תחולק לשני שלבים כדלקמן:

**12.4.1** בשלב הראשון – עד לסיום ביצוע עבודות ההקמה של מתקן האיגום, תחויב החברה בקיום ביטוחים לעניין הקמת המתקן.

**12.4.2** בשלב השני – ממועד הפעלת מתקן האיגום וחיבור המפעל ו/או בית העסק הראשון לצנרת המים – החברה תחויב בקיום מלוא הביטוחים כמפורט לעיל.

## **13. ביטול ההסכם**

**13.1** חרף האמור לעיל, המנהלת תהיה זכאית לבטל את ההסכם, באופן מיידי (בכפוף להודעה מראש ואי תיקון האירועים המפורטים להלן תוך 30 יום) וחד צדדי, ומבלי שהדבר יחשב הפרת ההסכם על ידיה בכל אחד מהמקרים הבאים:

**13.1.1** מונה לחברה מפרק זמני או ניתן נגדה צו פירוק או מונה לה כונס נכסים.



**13.1.2** החברה נקלעה לנסיבות העלולות להקשות עליה לבצע את התחייבויותיה לפי הסכם זה.

**13.1.3** החברה הפרה את סעיפים: 3.2, 6.1, 9, 12 להסכם, המהווה הפרה יסודית כהגדרתה בהסכם זה ו/או על פי כל דין.

**13.2** מבלי לפגוע בכל הסעדים העומדים לזכות המנהלת על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, כל ההוצאות, העלויות והנזקים הכספיים שיגרמו למנהלת כתוצאה מביטול הסכם זה, בנסיבות המתוארות בסעיפים דלעיל, יחולו על החברה, ועליה בלבד, והיא מתחייבת לפצות את המנהלת בגין הוצאותיה האמורות, תוך 15 יום ממועד קבלת דרישתה זו.

#### **14. הסבת או המחאת ההסכם**

**14.1** החברה אינה רשאית להסב או להמחות, בין בתמורה ובין ללא תמורה, את זכויותיה או חובותיה על פי ההסכם, כולן או חלקן, אלא אם נתקבלה לכך הסכמת המנהלת מראש ובכתב.

**14.2** המנהלת לא תסרב ותתן הסכמתה מסיבות סבירות, לשעבוד ו/או להמחאת זכויות החברה על פי הסכם זה לטובת בנק אשר ילווה לחברה כספים למימון הקמת המתקנים, ותחתום על כל מסמך לשם כך.

#### **15. סמכות שיפוט**

**15.1** מוסכם בזה בין הצדדים כי לבית המשפט המוסמך בנצרת, תהייה סמכות שיפוט ייחודית ובלעדית ביחס לכל תביעה הקשורה או הנובעת או העולה מהסכם זה.

#### **16. שונות**

**16.1** כתובות הצדדים להסכם זה הן כמפורט במבוא להסכם זה. כל הודעה שתשלח בדואר רשום על ידי צד למשנהו, תראה כאילו נמסרה לתעודתה תוך 72 שעות מרגע הוצאתה, ואם נשלחה באמצעות פקסימליה, תחשב כאילו נמסרה לתעודתה תוך 24 שעות מרגע שיגורה.

**16.2** הסכם זה על נספחיו וכל הוראותיו ממצא את כל ההסכמות בין הצדדים. כל הסכמה או הבטחה קודמת אינם בני תוקף.

**16.3** כל שינוי בהסכם זה לא יהיה בר תוקף אלא אם נעשה בכתב, ושני הצדדים חתמו עליו.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

---

**החברה**

---

**המנהלת**