

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")

והואיל 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");

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

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 והמגרשים בפארק התעסוקה "מבוא כרמל" משווקים על ידי רשות מקרקעי ישראל העורך מעת לעת מכרזים לשיווק המגרשים;

והואיל והיזם השתתף במכרז שערכה רשות מקרקעי ישראל וזכה במגרש מס' _____ (להלן: "המגרש") או לחילופין רכש את הזכויות מיזם אחר אשר זכה במכרז ביחס למגרש;

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

והואיל ובכוונת היזם לבנות מבנה על המגרש (להלן: "המבנה");

והואיל והיזם מבקש לשמור לעצמו את האפשרות לחלק את המבנה ליחידות משנה שהזכויות בהן, או באיזה מהן, יימכרו לצדדים שלישיים או יועמדו לחזקתם ולשימושם של צדדים שלישיים כשוכרים ו/או כברי רשות או באופן אחר, והכל בכפוף להוראות התב"ע;

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.
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.
 - א. ככל שסמכויותיה של המנהלת לפי הסכם זה, או חלקן, ימסרו לתאגיד עירוני או לכל גוף אחר (להלן "הגורם האחר") אזי תהא המנהלת משוחררת מהתחייבויותיה כלפי היזם, ובאותו עניין יוסיפו הוראות הסכם זה ויחייבו את היזם בכפוף לכך שהתחייבויות המנהלת כלפי היזם יחולו על הגורם האחר ויחייבו אותו כלפי היזם.
 - ב. 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 כוונת 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"** - מגרשים מס' _____ בפארק התעסוקה מבוא כרמל, הידוע כחלקה _____ בגוש _____.
- "יחידת משנה"** - יחידה מיחידות המבנה אשר תוגדר על ידי היזם כיחידת משנה לצורך מכירה או השכרה.
- "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 2022 אשר פורסם ביום 15/02/2022.
- "המועצה" או "המועצה האזורית"** - מועצה אזורית מגידו שבתחום שיפוטה מצוי הפארק.
- "המכרז"** - מכרז הנערך ע"י רמ"י לשיווק חלק ממגרשי הפארק, ובכללם "המגרש" כהגדרתו לעיל.
- "המנהלת"** - פ.מ.ת. מבוא כרמל בע"מ חפ/0-405592-51.
- "המקרקעין"** - מתחם המקרקעין בו מתוכנן הפארק **"הנכס"** - המגרש ו/או המבנה הבנוי עליו.
- "הפארק"** - פארק התעסוקה מבוא כרמל.
- "הרוכש"** - רוכש של זכויות באיזו מיחידות המשנה של המבנה.
- "השוכר"** - המחזיק, או בעל הזכות להחזיק באיזו מיחידות המשנה של המבנה כשוכר ו/או מכוחה של הסכמת היזם.
- "הדיירים" או "דיירי הפארק"** - בעלי זכויות חכירה לדורות מרמ"י במגרשים ו/או בחלקים מהם.
- "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 שייעשה בנכס, חובה על היזם לקיים את כל התהליכים, ולהמציא לידי המנהלת את האישורים הנדרשים כמפורט בתרשים הזרימה מצורף בנספח 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 היזם למנהלת כל בקשה להיתר כאמור לקבלת אישורה המוקדם של המנהלת טרם הגשת הבקשה להיתר לועדה המקומית לתכנון ובניה "יזרעאלים" (להלן - "הועדה המקומית" או "יזרעאלים").

ג. ידוע ליזם כי קיים צורך באישור מוקדם מאת המנהלת לכל בקשה להיתר בניה בתחום הפארק, ולפיכך היזם 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 שייעשה 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.

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 במבנה, או באיזה מיחידות המשנה, 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 בנכס, ודרכי הטיפול בהם.

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

13.

א. היזם מתחייב שלא לבנות על המגרש, או על איזה חלק ממנו, אלא אם נתקבל לכך היתר בניה מאת הועדה המקומית יזרעאלים, ובהתאם לאישור המנהלת ובכפוף לתנאיו.

- ב. היזם מתחייב שלא לעשות שימוש ו/או להתיר שימוש בנכס, או באיזה חלק ממנו, לשוכר או לכל צד שלישי אחר אלא אם השימוש הותר כאמור בס"ק 12 (א) לעיל.
- ג. מובהר כי האמור לעיל בס"ק 13ב' לא יחול על שימוש שיעשה על ידי רוכש של יחידת משנה זאת אם הרוכש חתם עם המנהלת על הסכם מנהלת דייר, וקיבל על עצמו את ההתחייבות כאמור בסעיף 13ב'.
- ד. 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 היזם 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. למרות האמור לעיל, וככל שהשימוש המבוקש נכלל בין יתר השימושים בנכס שהותרו ליזם, יועמד שיעורם של דמי הטיפול המשני על סך של 1,500 ₪ בלבד ככל ששטחה של יחידת המשנה המושכרת או שהיא נשוא למתן רשות השימוש, איננו עולה על 300 מ"ר, ועל סך של 2,500 ₪ בלבד ככל ששטחה של יחידת המשנה עולה על 300 מ"ר אך איננו עולה על 1,000 מ"ר.
- ד. מובהר כי דמי הטיפול נשוא ס"ק 14א', ו/או דמי הטיפול המשני נשוא ס"ק 14ב', ו/או נשוא ס"ק 14ג' יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן ויועלו, בתום כל שנה קלנדרית בהתאם לעליית המדד האחרון הידוע במועד עריכת העדכון לעומת המדד היסודי.
- ה. 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 ו/או של הנעבר, בהתאמה, מכל סיבה שהיא, לרבות מחמת שהמנהלת ו/או הוועדה המקומית לא יאשרו את הבקשה להיתר אשר תוגש על ידו, או במקרה שמכל סיבה שהיא שלא תאושר העברת הזכויות או ההשכרה או מתן רשות השימוש לנעבר.

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 המצאתו 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 לאמור להלן בסעיף 108.

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 ו/או למשך הזמן כפי הנדרש על פי הדין, לפי המועד הארוך מבין השניים, ויציגם 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 ולתחזק 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:

א. שירותי שמירה היקפית ואבטחה, כולל מצלמות אבטחה.

ב. ניטור ובקרה.

ג. גינון ציבורי משודרג.

ד. שילוט כללי.

ה. טיפול בתחבורה ציבורית אל הפארק וממנו, ובתוך תחום הפארק.

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 היזמים ו/או הדיירים בפארק יהוו חלק בלתי נפרד מתקנון הפארק, ככל שייערך על ידי המנהלת, ועד ליצירת התקנון יהוו הוראות הסכם זה שבין המנהלת לבין היזם לכל דבר וענין כתקנון הפארק.

ט. אספקת מים

29. א. כל עוד מספקת המנהלת את המים בפארק, ועד לקביעת הגורם אשר יוגדר כספק המים ויקבל על עצמו את האחריות להספקת המים בפארק, 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, ומתחייבת לספק, בנקודות ההתחברות בראש המגרש מי שתיה. לחץ מינמלי של 2.5 אטמ' וספיקה מינימלית של 60 מ"ק/שעה.

ג. אין באמור לעיל כדי לחייב את המנהלת להוסיף ולספק את המים בפארק התעשייה מבוא כרמל, והיזם יהיה מנוע מלהעלות כל טענה בקשר עם החלטת המנהלת להעביר את אספקת המים לפארק לגורם אחר, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מרמת השירות, וכן בתנאי שספק המים יקבל על עצמו את התחייבויות המנהלת על פי הסכם זה.

ד. מובהר כי ככל שאספקת המים בפארק תופקד בידי גורם שהינו תאגיד מים וביוב על פי חוק תאגידי מים וביוב, תשס"א-2001 (להלן - "תאגיד המים"), כי אז אספקת המים לצרכנים השונים, ובכלל זה ליזם ו/או לרוכשי יחידות משנה במבנה בפארק תעשה בהתאם ובכפוף לכללים של תאגיד המים ו/או הכללים החלים על תאגיד המים.

ה.

(1) המנהלת, או ספק המים החדש בהתאמה, תפיק/יפיק ליזם חיובי מים בגין צריכת המים של המבנה בהתאם לקריאת מד המים אשר יותקן בראש המגרש (להלן: "מד המים").

(2) היזם יהיה מחויב לשלם למנהלת, או לספק המים, בהתאמה, את התשלום במלואו.

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

(4) 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. האמור לעיל לא יחול ביחס לצריכת מים ביחידת משנה שנמכרה ע"י היזם לרוכש, זאת בתנאי שבין אותו רוכש למנהלת נחתם הסכם מנהלת דייר, וגובשה הסכמה לפיה יותקן עבור יחידת המשנה של הרוכש ועל חשבונו חיבור מים נפרד, בראש המגרש, כולל מד מים נפרד, על חשבונו של הרוכש, והרוכש יקבל על עצמו את כל הוראות סעיף 29 של הסכם זה.

30.

א. 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")

ב. ידוע ליזם כי במועד חתימת הסכם זה טרם הושלמו עבודות הקמת המאגר החלופי.

ג. 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 כאמור בסעיף 29 לעיל.

י. אספקת מים למערכות כיבוי אש

31.

א. 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 איזו מבין הפעילויות שיעשו במבנה או באיזה יחידות המשנה שלו.

ב. 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. א. הדייר פוטר את המנהלת מכל אחריות או חובה לספק מים בספיקה או בלחצים הנדרשים לכיבוי האש בנכס מעבר ללחץ והספיקה המינימלים של המים כאמור בס"ק 29' דלעיל.
- ב. אין באמור כדי לגרוע מהתחייבויות המנהלת לענין הלחץ ו/או הספיקה המינימליים של המים שיסופקו במסגרת אספקת המים השוטפת כפי שימדדו בנקודת ההתחברות הראשית בראש המגרש, כאמור בסעיף 29' לעיל.
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 שיהנו 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 שיהנו 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 החבור למערכת הביוב הציבוריות של הנכס או של איזה מיחידות המשנה (אם תהיה הפרדה בחיבור של יחידות משנה אלה).
36. 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.
37. א. במקרה בו יתגלו ממצאים החורגים מהדרישות בביוב המוזרם מהפארק, תהא המנהלת הגורם המוסמך לקבוע מי הוא הגורם או הגורמים המזמהים.
- ב. אם יימצא כי הממצאים החריגים מקורם בפעילות הנעשית במבנה כי אז יחולו ההוראות הבאות:
- (1) ככל שטרם נרשם בית משותף תחול על היזם או על חברת ניהול מטעמו, האחריות המלאה לאיתור מקור הזיהום ולהפסקת ההזרמה של השפכים החורגים.
- (2) לאחר רישום הבית יחולו הוראות הדין ותקנון הבית המשותף כדי לעצור את הזרמת השפכים החורגים מהמבנה.

- ג. 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.
38. 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.
39. 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.
40. א. כל רוכש או שוכר יגיש תוכנית לטיפול וסילוק שפכים אשר 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 התבי"ע והדין.
 ג. התוכנית תובא בפני המנהלת והגורמים הרלוונטיים הנוספים לבחינת עמידתה בתקנים ולאישורה בהתאם.
41. א. מובהר כי היזם הינו האחראי הבלעדי למערכת הביוב בנכס, ולתחזוקתו, וכי עליו האחריות לאיכות הביוב המופק בנכס ולהובלתו אל נקודת ההתחברות אל מערכת הביוב הציבורית.
 ב. אחריות היזם לביוב המופק בנכס הינה מלאה, ותחול גם ביחס לביוב המופק באותן יחידות שנמכרו על ידו אלא אם יבצע היזם, בכפוף להסכמת המנהלת, על חשבונו ובאחריותו של היזם חיבור נפרד של היחידה שנמכרה למערכת הביוב הציבורי.
- יב. פסולת ופינויה**
42. א. כל פינוי של פסולת מהנכס ייעשה לפי הוראות חוק העזר למגידו (מניעת מפגעים ושמירת הסדר והנקיון), התשמ"ט-1989 (להלן - "חוק העזר") וכן לפי כל דין מחייב אחר כפי שייקבע מעת לעת.
 ב. בעד פינוי אשפה יהיה היזם מחויב לשלם אגרות בשיעורים שנקבעו בחוק העזר, וכן לפי כל דין מחייב אחר כפי שייקבע מעת לעת.
 ג. פינויה של פסולת שאיננה פסולת בסיסית דהיינו הפסולת העודפת, תבצע על ידי היזם בעצמו ובאחריותו, אלא אם יגיע להסכמה אחרת עם המועצה ו/או עם המנהלת ויהיה מחויב לשלם למנהלת, או למועצה, תשלום נפרד בשיעור הקבוע לכך או בשיעור שייקבע על ידי ועדת השירותים.
43. פינוי גזם מתחומי המגרש יבוצע על ידי היזם ובאחריותו אלא אם ייקבע ע"י המועצה ו/או ע"י המנהלת הסדר אחר לפינוי הגזם.
44. פינוי פסולת בניין כהגדרתה בחוק העזר ייעשה בהתאם להוראות חוק העזר נקיון ולפי הנחיות המועצה.
45. היזם ינקוט בפעולות הפרדת הפסולת התעשייתית שאינה רעילה (קרטון, נייר, פלסטיק, זכוכית וכו'). פינוי הפסולת למחזור יעשה על ידי היזם ובהתאם להנחיות המועצה.

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

47. טיפול בחומרים מסוכנים ייעשה 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.

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

49. 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

50. 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 וחידוש.

51. המנהלת תדאג לתחזוקה ולהפעלה של מערכות ההשקיה לשטחי הגינון הציבורי.

ד. אחזקת כבישים ומדרכות ותאורה ציבורית

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

53. 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.

54. המנהלת תקים ותתחזק מערכת תאורה ציבורית בצמתים ולאורך כל הכבישים בפארק, בהתאם לתקנות והצווים הרלוונטיים.

טו. שילוט

55. השילוט בתחום הדרכים ושטחי הציבור יהיה אחיד ובהתאם להנחיות ומפרט שייקבעו על ידי המנהלת והמועצה.

56. ככל שהיזם יבקש לכלול את הנכס בכלל, או איזה מהפעילויות הנעשות ביחידות המשנה במיוחד יהיה על היזם להשתתף בעלויות הקמת השילוט כאמור באופן יחסי כפי שייקבע ע"י המנהלת.

57. היזם לא יתקין ויהיה אחראי לכך שלא יותקנו שלטים מחוץ לנכס או על גג המבנה, אלא באישור המנהלת. המנהלת לא תסרב אלא מסיבות סבירות.

58. בכל מקרה, היזם או שוכר או רוכש ישא בכל מס או אגרה בגין התקנת השילוט והחזקתו, וכן תחול עליהם חובת השגת כל היתר ככל שיהא דרוש לשם התקנת השילוט.

טז. מערך ניטור ובקרה

- 59.
- א. היה ויעשה שימוש תעשייתי בנכס הגורם לפליטת אבק, עשן, שפכים וכד' היזם או השוכר או הרוכש ידאגו להקמת והפעלת מערך ניטור ובקרה על איכות השפכים המסולקים מהנכס ו/או מאיזה מיחידות המשנה,
- ב. מערכת הניטור תהא בהתאם לתקנים ולדרישות החוק באשר לכל פעילות שתבצע בנכס, או באיזה מיחידות המשנה.
- 60.
- 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 הפועלים בפארק. בכלל זאת תערוך המנהלת ביקורות תקופתיות (לפחות אחת לשלושה חודשים) של מתקני הטיפול הנמצאים בכל מפעל.
- ד. בכל עת שיקבע על ידי הגורמים המוסמכים לכך (המשרד לאיכות הסביבה, השירות המטראולוגי), ובהתאם לקביעתם, תקים המנהלת מערך ניטור אויר.

יז. רעש ומטרדים אחרים

- 61.
- א. היזם יפעל בהתאם להוראות תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - תש"ן-1990 (להלן: "תקנות למניעת רעש").
- ב. לעניין זה, המבנה ייחשב למבנה ב' כהגדרת התקנות למניעת רעש, ויחולו עליהם התקנים הרלוונטיים.
62. היזם יימנע מליצור כל מטרד או מפגע או לנקוט כל פעולה שיש בהם כדי להפריע לתנועת כלי רכב מוחץ לתחום הנכס.

יח. שמירה

- 63.
- א. המנהלת תספק שירותי שמירה היקפית לשטחים הציבוריים בפארק בלבד. מפרט שירותי השמירה יקבע בתיאום עם גורמי הביטחון הרלוונטיים.
- ב. המנהלת תפעיל את שירותי השמירה ההיקפית באמצעות סיורים ואיוש ה"בוטקה" בכניסה לפארק כולל הפעלת מחסומי כניסה ויציאה.
- ג. מובהר כי המנהלת איננה, ולא תחשב, אחראית לשמירה בתחומי המגרש והמבנה בכלל ו/או באיזה מיחידות המשנה שלו.

י.ט. ארנונה

64. הארנונה תשולם על ידי היזם או השוכר או הרוכש ישירות למועצה אזורית מגידו, או בכל דרך כפי שתיקבע על ידי המועצה.

כ. שימוש בשטחים ציבוריים

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

כא. דמי ניהול

66. 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").

67. 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:

68.

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

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

69.

א. בשטח מבונה של הקומה אשר גובהו הנמדד מרצפה עד תקרה (מכל סוג שהוא) עולה על 6 מטרים ישולם, בנוסף לסכום הנקוב בסעיף 66, סכום נוסף כלהלן.

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 אותו משטח מבונה.

ג. בכל מקרה סכום דמי הניהול לא יעלה על כפל דמי הניהול הבסיסיים כשהם מחושבים לפי מלוא אותו שטח מבונה.

70. 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, כולל שטחים עקריים ושטחי שירות.

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

72.

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.

- 73.
- 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 רמ"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% מפרטנציאל הבניה במ"ר במגרש בהתאם להגדרות התב"ע, וזאת עד למועד הראשון מבין המועדים המנויים לעיל בסעיף קטן א'.
- 74.
- 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 במבנה, או באיזו מיחידות המשנה שבו.
- ב. מובהר כי במסגרת השירותים שיינתנו תדאג המנהלת לשירותי השמירה ההיקפית והאבטחה והגינון המשודרג באזור המאוכלס של הפארק.
- ג. הענקת השירותים כאמור אינה גורעת מחובתו של היזם לשאת בתשלום דמי הניהול חלקיים כסדרם והיזם מצהיר ומאשר כי, בכפוף לאמור אין לו ולא יהיו לו כל טענות בקשר עם הענקת השירותים החלקיים.
- ד. מובהר כי האמור לעיל בס"ק 74א' איננו מתייחס לאיכות השירות.
75. סירובו, או אי נכוונתו, 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.
76. היזם מאשר ומסכים כי אין בתשלום דמי הניהול כדי לפטור מן החובה החלה על פי הדין על בעל הזכויות במקרקעין, ו/או על המחזיק במקרקעין, בהתאמה, 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 דין.
77. תשלום דמי הניהול למנהלת ייעשה בתשלומים חדשיים, באמצעות הוראת קבע בנקאית או בכל דרך אחרת שתיקבע בהסכמה עם המנהלת.
78. 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.
79. 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 יימצא 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.
80. המנהלת תהא רשאית שלא לספק את השירותים המפורטים להלן לדייר אשר לא שילם את דמי הניהול במועדם וכסדרם וכמתחייב מההסכם.

81. 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

82. 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 הזין בשל הפרת החוזה מצידו של היזם.

83. 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

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

85. כל החלטות ההנהלה הפעילה יחייבו את היזם. הפרת החלטות ההנהלה הפעילה, יחשבו כהפרת הסכם זה.

86. מבלי לגרוע מסמכויות הוועדה המקומית והמועצה, תפעל המנהלת על פי סמכותה בכל הקשור לפיקוח על אופן הבנייה בפארק ועל יישום הוראות התב"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.

כד. ועדת שירותים

88. 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 שירותי דואר וכיוצא"ב, (להלן - "השירותים הנוספים").

89. 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.

90. ועדת השירותים תהיה כפופה לדירקטוריון המנהלת, והחלטותיה יועברו לאישור המנהלת.

91.

א. סוגיהם של השירותים הנוספים והיקפם ייקבעו ע"י ועדת השירותים בכפוף לאישור הדירקטוריון, והם ינתנו כנגד תשלום שיקבע על ידי ועדת השירותים וייגבה מאת כלל דיירי הפארק, או מאת מי שתוחל עליו חובת קבלת השירות הנוסף כאמור להלן בס"ק ב'.

ב. לצורך מתן האישור תבחן המנהלת בין היתר את ההצדקה להחיל את חובת קבלת השירות הנוסף על כלל דיירי הפארק, או על איזה חלק מהם, ו/או ההצדקה לתעריף שנקבע ע"י ועדת השירותים.

- ג. ועדת ההנהלה תפרסם מראש הודעה על קיומו של הדיון בהחלטת ועדת השירותים בכל הקשור לשירות נוסף כאמור, ותינתן לכל מי מדיירי הפארק הזכות להביא בפני ההנהלה את השגותיו בכתב, ואף להופיע בפני ועדת ההנהלה, אם זו תמצא לנכון לזמנו טרם קבלת החלטתה.
92. 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.
93. דיירי הפארק רשאים לפנות אל המנהלת, ישירות או באמצעות נציגיהם בוועדת השירותים, בבקשה לאספקת שירותים נוספים, וזאת בהתקיים התנאים הבאים
94. ועדת השירותים תדון בבקשה כאמור ותודיע לדיירים את עמדתה ביחס לבקשה להוסיף את השירות, ומהן העלויות הכרוכות בכך אשר יושתו על כל דייר בפארק.
95. ככל שתקבל הסכמה של בעלי זכויות החכירה הראשית מרמ"י ביחס ל- 75% מכלל השטחים ששווקו בפארק באותה עת להוספת השירות כמפורט לעיל, ובכפוף לאישור המנהלת, תעניק המנהלת את השירות המבוקש לכלל הדיירים, בכפוף לאמור בסעיף 92.
96. מובהר כי היזם יהיה מחויב לשלם את חלקו בעלויות השירות וזאת אף אם התנגד בפועל להוספת אותו שירות, ואף אם יבחר, על פי רצונו, שלא לצרוך את השירות.

כה. השימוש במקרקעין ורשיון עסק

97. היזם לא יהיה רשאי לקיים בנכס שימוש השונה מן השימוש אשר הוצג על ידו בלא לקבל בבקשה אישור המנהלת, למעט במקרים בהם קיבל את אישור של המנהלת, מראש ובכתב, לחריגה מהשימוש.
98. 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 כד"ן, ועל פי תנאיו.
99. 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, ויחשבו כחלק בלתי נפרד מרשיון העסק.
100. 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.
101. היזם מתחייב כי לא יעשה כל שינוי במטרת השימוש ו/או בתהליכי הייצור ו/או בחומרי הגלם אלא אם קבל אישורה של המנהלת לשינוי.
102. 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.

כו. העברת זכויות והתחייבות

103. העברת זכויות והתחייבויות המנהלת

- א. המנהלת תהיה רשאית, בכל עת, ובכפוף לדינים לנוהלים וההוראות החלים עליה בשל היותה תאגיד עירוני, 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.

104. העברת זכויות והתחייבויות היזם

א. מובהר כי בכפוף לאמור להלן בס"ק ב', היזם הינו האחראי הבלעדי לכל ההצהרות המצגים וההתחייבויות של היזם הכלולים בהסכם זה, זאת ואף אם העביר זכויות בנכס, או באיזה מיחידות המשנה שלו.

ב. למרות האמור לעיל, ובכפוף לאמור להלן בס"ק 104ו', מוסכם כי אחריותו של היזם להצהרות ו/או המצגים ו/או ההתחייבויות כאמור לעיל בס"ק 104ב(1) תסתיים, אם הזכויות בנכס **בכללותו** יימכרו לרוכש, אך זאת רק בתנאי שהרוכש יחתום על הסכם מנהלת יזם נפרד עם המנהלת בקשר לנכס בכלל.

ג. למרות האמור לעיל, ובכפוף לאמור להלן בס"ק 104ו', מוסכם כי אחריותו של היזם להצהרות ו/או המצגים ו/או ההתחייבויות כאמור לעיל בס"ק (1) לא תחול ביחס לאיזו מיחידות המשנה שנמכרה לרוכש, זאת אך ורק בתנאי שהרוכש של אותה יחידת משנה יחתום על הסכם מנהלת יזם נפרד עם המנהלת בקשר לאותה יחידת משנה.

ד. מובהר כי אין באמור בס"ק ג' כדי לפטור את היזם מאחריותו הכוללת באשר לשטחים הציבוריים של המבנה ולחצר המגרש.

ה. למען הסר ספק, העברת זכויות לנעבר לא תשחרר, בכל מקרה את היזם מלעמוד בכל חיוביו החוזיים כלפי המנהלת, שהתגבשו קודם למועד זה, ובלבד שהמנהלת לא תיפרע יותר מפעם אחת בגין אותו חיוב.

ו. (1) מובהר כי אין בהשכרה, או מתן זכות שימוש או חזקה, לצד שלישי ביחס לנכס ו/או איזה מיחידות המשנה שלו כדי לגרוע מאחריותו המלאה של היזם לקיום כל ההצהרות, המצגים וההתחייבויות של היזם על פי הסכם זה.

(2) למניעת ספק מובהר כי היזם יהיה אחראי לתשלומים החלים על שוכר הנכס, או איזה חלק ממנו, 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.

(3) חובתו של היזם על פי ס"ק ו(2) דלעיל תחול גם בקשר לרוכש הנכס, או איזה חלק ממנו, אלא אם נחתם הסכם ישיר בין הרוכש לבין המנהלת, כאמור בס"ק 104ב-ג' לעיל.

ז. מודגש כי העברת זכויות בנכס מאת היזם לנעבר, בין אם מדובר בהעברה מלאה או חלקית, בתמורה או שלא בתמורה, כפופה לחתימתם של היזם ושל הנעבר הפוטנציאלי על טופס הצהרה והתחייבות בנוסח המצורף **נספח ב'**. כל עוד לא חתם הנעבר על הטופס **נספח ב'** לשביעות רצונה של המנהלת, לא יהיה היזם רשאי להעביר לנעבר כל זכות בנכס, לרבות זכות חזקה או שימוש בנכס, והיזם מתחייב שלא לעשות כן, ובכל מקרה יוסיף ויהיה חייב במילוי כל התחייבויותיו לפי הסכם זה, ובכלל זה ביצוע כל התשלומים החלים על פי הסכם זה.

ח. 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.

ט. מודגש, כי אין באמור לעיל כדי להוות הרשאה ו/או הסכמה של המנהלת לכך שהנכס ו/או חלק ממנו יימכר ו/או יושכר ו/או יחולק ו/או יפוצל ו/או תבוצע בו פעולה כלשהי בניגוד להוראות התב"ע.

כז. תנאי מפסיק

105. היזם מצהיר ומאשר שהובהר לו על ידי המנהלת כי ככל שיבוטל ההסכם שבין היזם לרמ"י ביחס למגרש, יבוטל גם הסכם זה.

106. 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.

107. 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, אלא אם נגרם ביטול ההסכם מסיבות שבאחריותה הבלעדית של המנהלת.

כח. כללי

108. א. על היזם החובה לשפות את המנהלת ו/או כל מי מטעמה, בגין כל חיוב או תשלום שבאחריות היזם.

ב. 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.

109. המנהלת תיתן התייחסותה לכל פנייה או בקשה מטעם היזם בתוך זמן סביר, ולא למעלה מ- 45 (ארבעים וחמישה) ימים מיום קבלת הפנייה.

110. לא יהיה בהסכם זה כדי לפטור את היזם מן החובות החלות על פי הדין ו/או הוראות התב"ע ו/או הוראות ההסכמים עם רמ"י ו/או עם המועצה, ואין בו כדי להעביר למנהלת כל חובה או אחריות המוטלת על היזם.

ולראיה באו הצדדים על החתום

_____ המנהלת

_____ היזם

אישור חתימת היזם

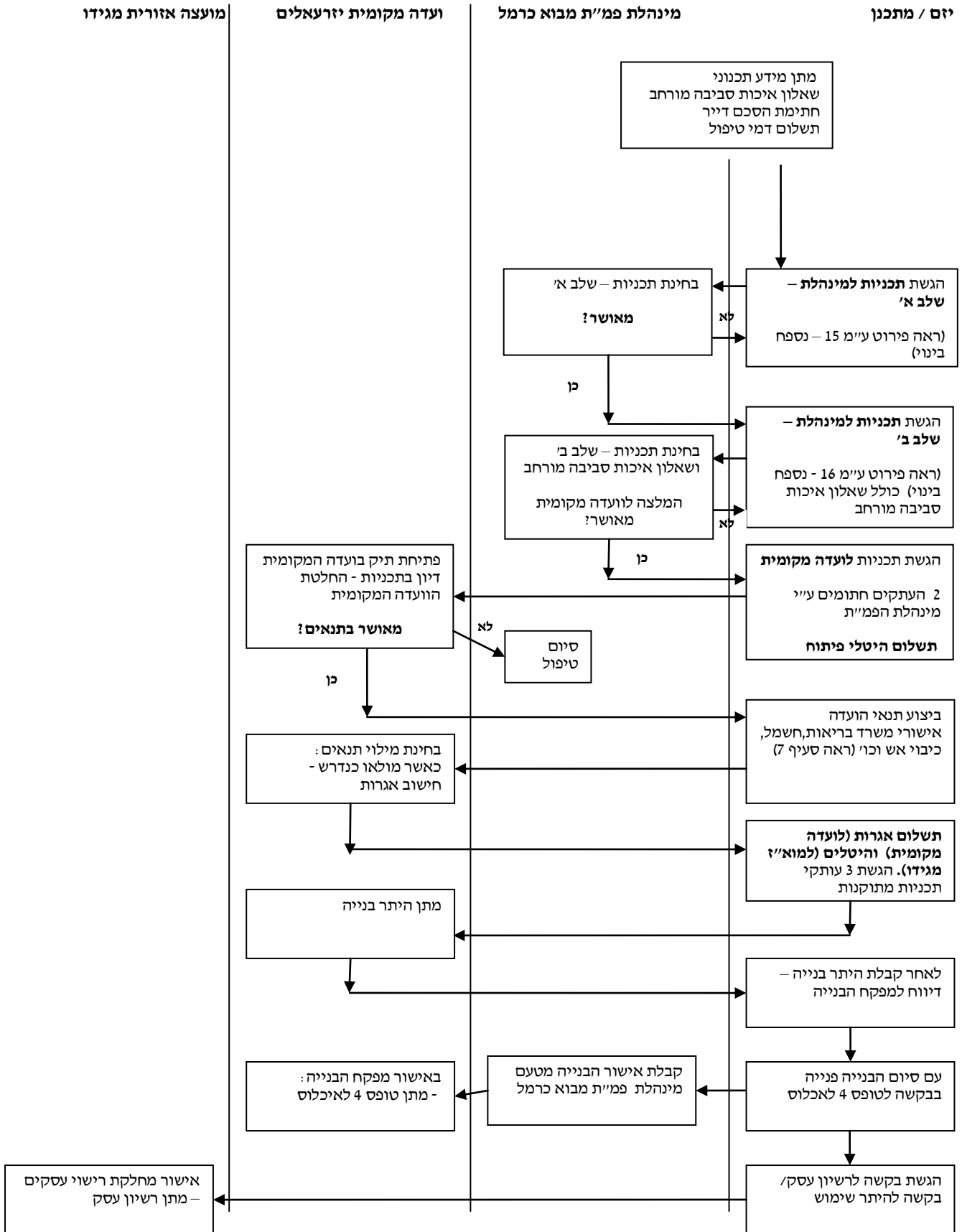
אני הח"מ _____, עו"ד מאשר כי הסכם זה נחתם ע"י _____ ת.ז. _____ ו _____ ת.ז. _____ וכי חתימתם בצרוף חותמת מחייבת את _____ בע"מ (להלן - "החברה"). עוד הנני מאשר כי חתימת היזם על הסכם זה נעשתה לאחר שנתקבלו ההחלטות הנדרשות לכך על ידי מוסדותיה המוסמכים של החברה.

_____ תאריך: _____

_____ עו"ד,



תרשים זרימה – מתהליך התכנון ועד לאכלוס



נספח ב' – העברת זכויות בנכס

לכבוד
פ.מ.ת. מבוא הכרמל בע"מ
פארק תעסוקה מבוא כרמל

בקשה הצהרה והתחייבות

1. אנו הח"מ _____ פונים אליכם בבקשה לקבלת אישורכם לרכישת זכויות בנכס הידוע כ _____ בפארק תעסוקה מבוא כרמל (להלן "הנכס") ו/או לקבלת זכות שימוש בנכס מאת בעלי הזכויות בו למטרה של _____ (להלן - "השימוש בנכס").
2. הננו מאשרים כי תקנון הת.ב.ע. אשר הוכן ביחס לפארק (להלן "התקנון") והוראות ההסכם אשר נכרת בין בעלי הזכויות לבין המנהלת (להלן: "ההסכם") הובאו לידיעתנו, וכי הוראותיהם, ובכלל זה ההוראות בדבר חובת ההשתתפות היחסית בעלויות התחזוקה של הפארק (להלן "התשלום למנהלת"), ידועות לנו ויחייבו אותנו, והננו מקבלים על עצמנו את החובה לשאת בתשלום למנהלת.
3. הננו מסכימים כי הוראות תקנון הת.ב.ע. וההסכם יחשבו כחלק בלתי נפרד ממסמך זה, ויחייבו אותנו גם כלפיכם.
4.
 - א. אנו מתחייבים שלא להעביר זכויות בנכס, או באיזה חלק ממנו (להלן "העברת זכויות"), וכן הננו מתחייבים שלא להקנות זכויות שימוש בנכס, או באיזה חלק ממנו, לרבות בדרך של חכירה, שכירות, רשות או בכל דרך אחרת, (להלן **הענקת זכות שימוש**), ובמידה והנכס יושכר הננו מתחייבים שלא לשנות את מטרת השכירות, אלא אם העברת הזכויות או הענקת זכות השימוש, או שינוי מטרת השכירות כאמור, אושרה מראש ובכתב על ידי פ.מ.ת. מבוא כרמל בע"מ.
 - ב. ידוע לנו, והננו מסכימים מראש, כי פ.מ.ת. מבוא כרמל בע"מ לא תתייחס לכל בקשה להעביר זכויות ו/או להשכרה ו/או להענקת זכות שימוש כאמור, ולא תאשר בקשה כזו, ככל שתוגש, אלא אם לבקשה יצורף כתב בקשה הצהרה והתחייבות, דוגמת כתב זה, כשהוא חתום על ידי הנעבר או על ידי מקבל זכות השימוש, בהתאמה.
5.
 - א. הננו מאשרים כי פ.מ.ת. מבוא כרמל בע"מ תהיה מוסמכת וזכאית להתנגד לכל העברת זכויות ו/או להענקת זכות שימוש בנכס, אם זו לא אושרה בכתב ומראש על ידי פ.מ.ת. מבוא כרמל בע"מ.
 - ב. פ.מ.ת. מבוא כרמל בע"מ תהיה זכאית למנוע בכל דרך, כפי שתימצא לנכון, ולרבות באמצעים משפטיים, את מימושה של העברת זכויות או של הענקת זכות שימוש שלא אושרה על ידה.
6. הפרה של איזו מהתחייבויותינו דלעיל תזכה את פ.מ.ת. מבוא כרמל בע"מ, בנוסף לכל תרופה אחרת העומדת לה על פי הדין, לקבל מאיתנו גם כל תשלום שהמינהלת זכאית לגבות כתשלום למינהלת בגין הנכס שהועבר לצד שלישי או שהושכר או שהוענקה ביחס אליו זכות שימוש, וזאת כאילו הוחזק הנכס על ידנו.

7. ידוע לנו כי הסכמת פ.מ.ת מבוא כרמל בע"מ ליתן לנו את אישורה לרכישת הזכויות בנכס הנ"ל, ו/או לעשיית השימוש בנכס תינתן בהסתמך על התחייבויותינו אלו.
8. ההצהרות וההתחייבויות על פי מסמך זה מתבססות על הודעת פ.מ.ת מבוא כרמל בע"מ כי לא תתנגד להעברת זכויות ו/או להקניית זכות שימוש אלא מסיבות סבירות ובהנמקה בכתב.

בכבוד רב

אנו _____, בעלי הזכויות בנכס, מאשרים בזאת כי אין בהתחייבויות הנ"ל, שנחתמו ע"י _____, כדי לפטור אותנו מכל התחייבות החלה עלינו מכוח ההסכם, התב"ע והוראות כל דין, ואנו מאשרים בזאת כי בכל מקרה ההתחייבות הראשית חלה עלינו במקרה ולא קוימה ע"י מקבל הזכויות.

בכבוד רב
