

הסכם

לניהול ופיתוח עצמי של תשתיות

שנערך ונחתם ביום 5.4.05

בין:

ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל
המיוצגת על ידי המנהל הכללי והחשב
של משרד התעשייה המסחר והתעסוקה
ר' בנק ישראל 5 ירושלים

להלן - "המשרד"
מצד אחד

לבין:

עיריית כרמיאל, מועצה אזורית משגב ומועצה אזורית מטה-אשר
כולן ביחד באמצעות מינהלת בר-לב בע"מ
חפ/ 51-266197-6
אזור תעשייה בר-לב

להלן - "הרשויות המקומיות"
והחברה"
מצד שני

הואיל

ומינהלת בר-לב בע"מ הינה חברה שמניותיה מוחזקות על ידי עיריית כרמיאל,
מועצה אזורית משגב ומועצה אזורית מטה-אשר;

והואיל

והחברה הוקמה על-ידי הרשויות המקומיות המשתתפות כדי לנהל את אזור
התעשייה בר-לב (להלן-"אזור התעשייה"), המצוי בתחום שיפוטן של מועצה
אזורית משגב ושל מועצה אזורית מטה-אשר;

והואיל

והחברה פנתה אל המשרד בהצעה כי החברה תקבל על עצמה את עבודות הפיתוח
והשיווק של יתרת שטחי אזור התעשייה בר-לב הכולל 326 דונם (להלן - "יתרת
שטח אזור התעשייה") בהתאם לסימון הכחול בתב"ע המצורפת להסכם זה
כנספח ד' ואת תחזוקת כלל שטח אזור התעשייה;

נספח ד'

והואיל

והחברה הגישה למשרד תכנית אסטרטגית לשיווק המצורפת להסכם זה כנספח
א', ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן-"תכנית-השיווק");

נספח א'

והואיל

והצדדים מעוניינים כי החברה תנהל ותבצע עבודות פיתוח של תשתיות ושיווק
באזור התעשייה, באופן, במועדים ובתנאים הכלל כמפורט בהסכם זה;

והואיל

וועדת המכרזים במשרד, בישיבתה ביום _____, החליטה לאשר את
ההתקשרות עם הרשויות המקומיות באמצעות החברה למתן השירותים כמפורט
בהסכם זה, בהתאם לתקנה 16)3 (לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג - 1993;

והואיל

והצדדים מסכימים כי התקשרות זו תהיה על בסיס קבלני ולא תיצור יחסי עובד
מעביד בין המשרד לבין החברה, עובדיה או מי מטעמה, וזאת בהתחשב בתנאי
ההתקשרות שאינם הולמים התקשרות במסגרת יחסי עובד מעביד;

על כן מוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
2. המשרד מצהיר בזאת כי הוא מופקד על מתן המלצות למינהל מקרקעי ישראל להענקת זכויות במקרקעין בפטור ממכרז, באזורי עדיפות לאומית למפעל שתחום עיסוקו תעשייה או מלאכה או בניית מבני תעשייה להשכרה.
3.
 1. החברה מצהירה בזאת כי היא חברה בשליטתה מלאה של הרשויות המקומיות בלבד.
 2. החברה מצהירה כי היא מוסמכת ורשאית על פי מסמכי ההתאגדות שלה לבצע את השירותים המפורטים בהסכם זה וכי אינה יודעת על מניעה כלשהי אחרת מלבצעם; כמו כן מצהירה החברה כי אין במתן השירותים על ידה למשרד בהתאם להסכם כדי לפגוע בזכויות צד ג' כלשהו וכי כל צד ג' שיש לו זכויות במקרקעין נתן הסכמתו לפעילותה זו.
 3. עוד מצהירה החברה בזאת כי יש לה את היכולת והאמצעים הדרושים לרבות מבחינה הנדסית, ארגונית ומקצועית, האמצעים הכספיים ומשאבי האנוש העומדים לרשותה וכן את הידע המקצועי, הניסיון והמומחיות הנדרשים לשם אספקת השירותים נשוא הסכם זה.
 4. החברה מצהירה כי בכוונתה וביכולתה לעמוד ביעדי הפיתוח והשיווק כפי המפורט בתכנית האסטרטגית לשיווק פארק בר-לב המצורפת להסכם זה כנספח א'.
 5. החברה מצהירה ומתחייבת כי לא תעביר כל כספים שיועברו אליה מהיזמים לרשויות המקומיות, למעט תשלומי חובה על פי כל דין.
 6. מובהר כי נכוונתן של הצהרות החברה המפורטות בסעיף זה על כל חלקיו היא תנאי מהותי בהסכם זה. אי נכוונת הצהרות אלה או חלקן, בין בעת חתימת הסכם זה ובין בכל מועד שלאחר מכן ייחשב כהפרה יסודית של הסכם זה מצד החברה.
 7. החברה מתחייבת להודיע למשרד מיד על כל שינוי שיחול בתוקף הצהרותיה, לרבות על כל צו שניתן כנגדה והאוסר או מגביל את יכולתה ליתן את השירותים בהתאם להסכם על נספחיו.
4.
 1. החברה מתחייבת לעמוד ביעדי השיווק והפיתוח כמפורט בנספח א', בהתאם ללוח הזמנים ואבני הדרך הכלולים בתכנית האסטרטגית הנ"ל.
 2. הרשויות המקומיות מתחייבות כי לא יעבירו בעלות באמצעי השליטה או ההון בחברה לצד ג' כלשהו ללא קבלת אישור המשרד לפי הסכם זה.
 3. הצדדים רשאים לשנות את לוח הזמנים הקבוע בתכנית האסטרטגית, נספח א', בהסכמתם ההדדית של נציגי הצדדים המוסמכים.
 4. החברה תנהל את כל התקבולים מהיזמים והוצאותיה בגין פיתוח המגרשים מחשבון נפרד המיועד למטרה זו בלבד. זכויות החתימה בחשבון זה יהיו של נושאי משרה בחברה בלבד.

5. במידה והחברה לא תקיים את התחייבויותיה על-פי סעיף 4 דלעיל, יהיה המשרד רשאי לבטל התקשרות זו.

5. החברה אחראית לשיווק, אכלוס, פיתוח, הקמה, תחזוקה ותפעול אזור התעשייה באיכות ראויה ובקצב הנדרש מתקציבה וביזמתה, בהתאם להוראות הסכם זה על נספחיו בכלל, ובפרט בהתאם להוראות נספח ב' המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ובהתאם לצרכי היזמים לאיכלוס ופעילות באזור התעשייה.

נספח ב'

תקופת ההתקשרות 6.

1. הסכם זה יחול על שיווק מגרשים באזור התעשייה מיום 1.3.05 ולכל משך התקופה בה תפעל החברה בהתאם להסכם זה ותנאיו (להלן-"תקופת ההתקשרות").

2. אם במהלך תקופת ההתקשרות הנקובה בסעיף א' דלעיל תעמוד החברה ביעדי השיווק כפי הקבוע בתכנית האסטרטגית נספח א' כי אז תוארך ההתקשרות, ותוקנה לחברה הזכות להמשיך את בצוע עבודות החזקתו וניהולו של אזור התעשייה לתקופה נוספת כפי שתקבע, הכל בכפוף לכללים וההוראות של המשרד כפי שיחולו מעת לעת בכלל, ובהתאם להוראות נספח ב' במיוחד.

7. 1. בנוסף ולמרות האמור בהסכם זה, המשרד יהיה רשאי להפסיק את ההתקשרות נשוא הסכם זה בכל מקרה שהחברה תפר את התחייבויותיה כלפי מי היזמים נשוא התקשרות זו וההפרה לא תוקנה תוך זמן סביר.

2. במקרה של הפרה יסודית של הסכם זה מצד החברה - יהיה המשרד, באישור המנהל הכללי, רשאי לבטל הסכם זה ללא התראה מוקדמת.

8. 1. בכל מקרה של ביטול הסכם זה על ידי המשרד לא תהיה על המשרד חובה לפצות את החברה או לשלם לה תשלום מכל סוג ומין.

2. למרות האמור לעיל, ביטל המשרד את ההסכם שלא בגין הפרתו על ידי החברה או הרשויות המקומיות, ישלם המשרד את הסכומים שהחברה התחייבה בהם לקבלני המשנה בגין פיתוח אזור התעשייה אשר טרם שולמו על ידה, כפי שיוכח למשרד ויאושר על ידי המשרד, לקבלני משנה מתוך תקבולים שיקבל משיווק המגרשים לאחר ביטול כאמור.

3. מוסכם ומוצהר בזאת בין הצדדים כי אין בהשקעת כספים כלשהם באזור התעשייה כדי להטיל אחריות או מחויבות כלשהי על המשרד לתשלום הוצאה או סכום מכל מין וסוג שהוא.

4. בכל מקרה של הפסקת התקשרות זו מכל סיבה שהיא, החברה מחויבת להעביר למשרד ללא דיחוי את כל החומר שברשותה והשייך למשרד או את כל העבודה שעשתה עבור המשרד עד להספקת התקשרות זו. מובהר כי החברה אינה רשאית לעכב אצלה חומר כלשהו מכל סיבה שהיא.

5. למען הסר ספק מובהר כי ההוראות בדבר שמירת סודיות וזכויות יוצרים יחולו גם לאחר הפסקת הסכם זה.

9. תיאור השירותים שיבוצעו על ידי החברה

החברה מתחייבת לפעול בהתאם ללוח הזמנים המפורט בתכנית האסטרטגית נספח א', ולבצע במסגרת זו את השירותים באזור התעשייה בר-לב כמפורט להלן:

1. החברה מתחייבת לנהל את עבודות התכנון לרבות ארגון, הדרכה, הובלה ותאום הן של צוות תכנון תשתיות ליצירת והכנת תכנית בנין עיר, תכניות מפורטות לביצוע תשתיות באזור התעשייה והן של קבלנים לביצוע עבודות הפיתוח.
 2. החברה מתחייבת להעסיק או להתקשר עם נותני השירותים הנדרשים לצורך תכנון וביצוע עבודות הפיתוח לרבות אדריכלים, מהנדסים, מודדים, מנהלי פרויקטים, מפקחים, יועצים ובלי מקצוע אחרים - הכל בהתאם ובכפוף להוראות כל דין.
 3. החברה מתחייבת לבצע עבודות פיתוח של תשתיות, עבודות השלמת פיתוח ושיפור הפיתוח באזור התעשייה, לרבות אך לא רק מים, ביוב, תיעול, ניקוז, כבישים, נוף, תחבורה, עבודות עפר, תשתיות חשמל, תקשורת וכו'.
 4. החברה מקבלת על עצמה את האחריות לפיתוח אזור התעשייה לרבות תכנון, ביצוע, ניהול פיקוח, אחזקה שוטפת וביצוע פעולות אכיפה, תוך תאום ובקרה של המשרד ובהתאם להוראות המשרד. תאום ובקרה של המשרד ייערכו כפי שיוסכם בין הצדדים.
 5. החברה מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח ברמה הגבוהה ביותר ועל פי הקריטריונים לפיתוח תשתיות הנהוגים במשרד, כפי תוקפם מעת לעת לרבות על פי "קריטריונים הנדסיים לפיתוח תשתית המקרקעין לתעשייה" כפי תוקפם מעת לעת. שונו הקריטריונים ההנדסיים לפיתוח תשתית המקרקעין לתעשייה באופן שיש בו כדי להגדיל באופן משמעותי את עלות השירותים, יבואו הצדדים בדברים.
- העתק של "קריטריונים הנדסיים לפיתוח תשתית המקרקעין לתעשייה" נכון למועד חתימת הסכם זה מצורף כנספח ג' להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

נספח ג'

6. החברה מתחייבת לבצע עבודות תחזוקה בכל שטח אזור התעשייה ברמה הגבוהה ביותר כפי צורכי המפעלים.
7. מוסכם ומוצהר בזאת כי המשרד יהיה רשאי לשנות, ללא צורך בהתייעצות או בהסכמת החברה, את השירותים הנדרשים ובלבד שהשינוי לא ישנה באופן משמעותי, את העלות הכלכלית של מתן השירותים.

שיווק אזור התעשייה 10.

1. בכפוף להוראות הסכם זה, החברה מתחייבת לאתר יזמים, יחידים או תאגידים שיגישו בקשה להקצאת קרקע באזור התעשייה לצורך הקמת מפעל תעשייה או מלאכה.
2. כל הנחה במחיר הוצאות הפיתוח לדונם ליום, העולה על 15% מהמחיר הממוצע של 170,000 ₪, טעונה אישור נציג המשרד.
3. החברה תגבה סכום נוסף, השווה ל- 0.5% ממחיר הפיתוח, בעבור פיקוח עליון ובקרה מקצועית וחשבונאית על פעילותה שיבוצעו על ידי המשרד או בעבורו. סכום זה יועבר למשרד מיד עם גבייתו ולא יאוחר מ-15 יום מגבייתו.
4. החברה מתחייבת לשווק את אזור התעשייה אך ורק למפעל שתחום עיסוקו תעשייה או מלאכה או בניית מבני תעשייה להשכרה - הכל בהתאם להוראות המנהל הכללי של המשרד בכלל, והוראות המנהל הכללי בדבר "מתן המלצות להקצאת קרקע באזורי פיתוח" בפרט.

5. מוסכם ומוצהר בזאת בין הצדדים כי הקשר עם יזמים, המבקשים לפעול באזורי התעשייה, לרבות בכל הנוגע לביצוע עבודות הפיתוח, יהיה באחריות החברה בלבד.
6. החברה אחראית כלפי היזמים לפיתוח מושלם במועד ובאיכות הנדרשים לרבות לפי הקריטריונים של המשרד.
7. החברה מתחייבת להשתמש בכספים שייגבו מיזמים בהתאם להוראות הסכם זה אך ורק לפיתוח ואחזקתם השוטפת של אזורי התעשייה הממוקמים בתחום שיפוטה של החברה, באיכות וברמה גבוהה על פי הנחיות המשרד ולייעד כספים אלה אך ורק למטרה זו. לשם האמור, תנהל החברה חשבון מיוחד אליו יופקדו הכספים המתקבלים מאת היזמים, ולא תעביר כל סכום המתקבל מהיזמים לשם פיתוח המגרשים לרשויות המקומיות.
8. החברה מתחייבת להחזיק בנאמנות את הכספים שישולמו על ידי יזמים בגין פיתוח המגרשים עד להשלמת מלוא הפיתוח במגרש ששווק לאותו יום.
9. החברה מתחייבת בגין ביטול בקשת יום/ים להקצאת קרקע להחזיר ליזמים את הוצאות פיתוח ו/או תשלומים אחרים או נוספים כלשהם הנוגעים לביצוע עבודות הפיתוח ששולמו על ידם בהתאם לאמור בסעיף 9 בהוראות מנכ"ל משרד התמ"ת, ועל פי כל הסדר חוקי שייקבע על ידי החברה ויעוגן בהסכם עם היזם, למעט תשלומים ששולמו על ידי יזמים ככל שישולמו ישירות למשרד.
10. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומזכויות וסמכויות המשרד על פי הוראות כל דין ונוהל, תהיה החברה זכאית ומחויבת לחייב כל יום שיבטל את בקשתו להקצאת קרקע באזור התעשייה בתשלום פיצויי מוסכם שיקבע בהתאם להנחיות המשרד.
11. **שיווק אזור התעשייה כולו או חלקו על ידי המשרד**

1. למרות האמור בהסכם זה, מוסכם ומוצהר בזאת בין הצדדים כדלקמן:
- (1) אין בהוראות הסכם זה כדי לגרוע מסמכות המשרד לאתר יזמים, יחידים או תאגידים שיגישו בקשה להקצאת קרקע באזור התעשייה.
- (2) החברה אינה רשאית ואינה יכולה להתנגד לשיווק קרקע באזור התעשייה על ידי המשרד בהתאם להוראות כל דין.
- (3) עמדת המשרד תכריע בעניין שיווק קרקע באזור התעשייה ליזם כלשהו, שיווק קרקע באזור התעשייה יהא נתון להחלטת המשרד, לרבות (ולא רק) במידה והן החברה והן המשרד יאתרו יזמים שונים.
2. החברה מתחייבת שלא לשנות או לפעול לשינוי כלשהו של התבי"ע נשוא אזור התעשייה ובמיוחד החברה מתחייבת שלא לשנות או לפעול לשינוי כלשהו של ייעוד אזור התעשייה - אלא בכפוף לקבלת אישור המשרד מראש ובכתב.

12. **תשלומים הדדיים**

1. מוסכם כי החברה לא תשלם למשרד כל תשלום שהוא עבור קבלת הזכות לשווק את יתרת שטחו של אזור התעשייה, למעט כאמור בסעיף 14 להלן.
2. מוסכם כי המשרד לא ישלם לחברה תמורה כלשהי עבור הספקת השירותים נשוא הסכם זה לרבות עבור ניהול וביצוע עבודות פיתוח תשתיות באזור התעשייה כאמור בהסכם זה.
3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ולמעט כאמור בסעיף 10(ג) לעיל, מובהר כי שום תשלום אחר לא ישולם על ידי המשרד, לא במהלך תקופת ההתקשרות נשוא

הסכם זה ולא אחריה, עבור מתן השירותים או בקשר ישיר או עקיף למתן השירותים לא לחברה ולא לאדם אחר.

4. החברה מתחייבת לשאת על חשבונה בכל תשלום או הוצאה שיידרשו במסגרת מתן השירותים נשוא התקשרות זו.

5. הסתיימה תקופת ההסכם או בוטל ההסכם מכל סיבה שהיא, לא תהא החברה זכאית להשבת השקעותיה באזור התעשייה מאת המשרד או מהכנסות שיווצרו למשרד משיווק מגרשים באזור התעשייה, למעט כאמור בסעיף 8(ב) לעיל.

13.

1. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יצוין לידיעה בלבד כי להערכת הצדדים סך התקבולים הצפוי משיווק יתרת המגרשים באזור התעשייה לא יעלה על גובה השקעה/ההוצאה הנדרשת עבור מתן השירותים נשוא הסכם זה לרבות עבור ביצוע עבודות התשתית באזור התעשייה.

2. מוסכם ומוצהר בזאת בין הצדדים כי הערכה הנ"ל אינה מחייבת מי מהצדדים, והינה בבחינת הערכה משוערת ובלתי מדויקת, ועל כן וממילא שינוי כלשהו בהערכה הנ"ל אין ולא יהא בו כדי לשנות או לגרוע מהוראות הסכם זה על נספחיו.

3. למען הסר ספק מוסכם בין הצדדים כי המשרד לא יהא אחראי לכיסוי גרעון כלשהו שייגרם לחברה עקב מתן השירותים נשוא הסכם זה.

14.

1. מוסכם כי כל סכום התקבולים שיתקבלו מאת היוזמים בגין שיווק יתרת שטח אזור התעשייה בר-לב יושלם לחברה, וישאר בידי החברה לטובת פיתוח אזור התעשייה ולמטרה זו בלבד.

2. למרות האמור לעיל בסעיף 12 א' דלעיל, מוסכם כי אם הסכום הממוצע לדונם בכל עסקת הקצאה ליום יעלה על 170,000 ש"ח (צמוד למדד), כי אז יחולק שווה בשווה בין החברה למשרד, הסכום העולה על 170,000 ש"ח (צמוד למדד) כשהוא מוכפל במספר הדונמים ששווקו באותה עסקה. בכל רבעון תיערך התחשבות בין החברה למשרד ביחס לכל עסקאות ההקצאה שתשלומים בגינם התקבלו מאת היוזמים. הסכום שהחברה תהיה חייבת בתשלומו לפי סעיף זה יהיה צמוד למדד ולריבית פיגורים של החשב הכללי.

3. לענין ס"ק ב' דלעיל הצמדה למדד משמעו שעור עליית המדד האחרון הידוע במועד ביצוע החישוב לעומת המדד הבסיסי, הוא מדד המחירים לצרכן לחודש דצמבר 2004 אשר פורסם ביום 15.1.05.

4. הצדדים רשאים מעת לעת לבחון את העלות הריאלית לפיתוח דונם באזור התעשייה לשם עדכון הסכום האמור בסעיף קטן ב' לעיל.

15. קיצוץ

החברה מסכימה ומצהירה בזאת כי כל המשרד יהא רשאי לקצוץ מכל תשלום שיגיע לה מאת המשרד על פי הסכם זה על נספחיו ומכח כל הסכם אחר - כל סכום המגיע למשרד מהחברה, על פי הסכם זה או על פי כל הסכם אחר.

16. פיקוח ובקרה

1. החברה מתחייבת לבצע בקרת איכות ביצוע באמצעות חברה מנהלת, ולדווח למשרד על התקשרות עמה.
2. החברה מתחייבת למסור למשרד בתום כל חצי שנה דו"ח הכולל, בין השאר, את הפרטים הבאים:
 - (1) סך השטח ששווק במהלך התקופה.
 - (2) דו"ח הכנסות והוצאות מפורט לרבות פירוט נפרד בדבר סך התקבולים שהתקבלו באותה חצי שנה.
 - (3) שלבי התקדמות בניית המפעלים ע"י היוזמים באזור התעשייה.
3. החברה מתחייבת לאפשר לנציג המשרד או מי שבא מטעמו לבקר פעולותיה, לפקח על ביצוע הסכם זה, לרבות פיקוח על השירותים.
4. החברה מתחייבת להישמע להוראות המשרד בכל העניינים הקשורים במתן השירותים.
5. מוסכם ומוצהר בזאת בין הצדדים להסכם זה כי שום דבר בהסכם לא יתפרש כבא למעט או לגרוע מהאחריות ומהחובות המוטלים על החברה מכוח ובמסגרת ביצוע הוראות הסכם זה, ואין בהוראות הסכם זה לרבות בזכות הניתנת על פי הסכם זה למשרד לפקח, להדריך או להורות לחברה כדי להטיל אחריות כלשהי על המשרד.

17. העסקת עובדים וקבלני משנה

1. החברה מתחייבת לשם אספקת השירותים להעסיק כח אדם בהיקף ובעל כישורים, ניסיון כנדרש לשם אספקת השירותים ברמה הגבוהה ביותר.
2. החברה לא תהיה רשאית להעסיק עובד זר כהגדרתו בחוק שירות התעסוקה, התשי"ט - 1959 לצורך ביצוע הסכם זה, בין כעובד ובין כקבלן משנה.
3. בכל מקרה, החברה לבדה תהיה אחראית לכל תשלום מכל סוג ומין לו יהיה זכאי העובד או קבלן המשנה שיספק במקומה את השירותים למשרד.
4. העסיקה החברה עובדים, היא תהיה אחראית לקיום מלא ושלם של כל חוקי העבודה החלים על העובדים, ובכלל זה חוק שכר מינימום, התשמ"ז - 1987.
5. המשרד זכאי בכל עת לקבל מהחברה העתקים של תלושי שכר, וכל מידע, מסמכים ופרטים אחרים בדבר תנאי העבודה בהם מועסקים עובדיה.
6. החברה מתחייבת כי אם תעסיק נערים הדבר יהיה בהתאם להוראות חוק עבודת הנוער, התשי"ג - 1952.
7. בנוסף לאמור, תהיה החברה אחראית לקיום שלם ומלא של צווי הרחבה להסכמים קיבוציים החלים על העובדים.
8. מוצהר כי הפרת הוראות חוקים וצווי הרחבה אלה, תחשב - לכל דבר ועניין - כהפרה יסודית של הסכם זה.
9. החברה זכאית, לשם ביצוע התחייבויותיה מכוח הסכם זה, להעסיק קבלני משנה, ככל שיידרש.

1. כל העובדים המועסקים על ידי החברה יחשבו כעובדיה, או כנותני שירות קבלני לחברה ובינם לבין המשרד לא יתקיימו יחסי עובד ומעביד.
2. מוסכם על הצדדים כי היה וייקבע מסיבה כל שהיא כי למרות כוונת הצדדים כפי שבאה לידי ביטוי בהסכם זה - כי עובד של החברה סיפק את השירותים כעובד המשרד, יהיה על החברה לשפות את המשרד, מיד עם דרישה על כל ההוצאות שיהיו למשרד בשל קביעה כאמור.
3. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, באם המשרד יחויב בתשלומים כלשהם כאמור בסעיף זה, רשאי יהיה המשרד לקזז סכומים אלו, מכל סכום שיגיע לחברה מהמשרד.

19. שמירה, אמצעי בטיחות ומתקנים במקום המבנה

1. החברה מתחייבת לספק על חשבונה שמירה ושאר אמצעי בטיחות במתחם אזור התעשייה כנדרש על פי כל דין, נוהג או הוראה מחייבת של רשות מוסמכת בעניין זה.
2. החברה מתחייבת לדאוג לפיקוח באזור התעשייה ולפעול למניעת פלישות והשגות גבול באזור התעשייה.
3. מבלי לגרוע מאחריות כאמור לעיל, לרבות אחריות על שמירה והשגחה, החברה מתחייבת לדווח מיד וללא כל דיחוי למשרד על כל פלישה או השגת גבול כאמור.

20. נזיקין

1. החברה תישא באחריות בגין כל פגיעה, הפסד, אובדן או נזק שייגרמו ממעשיה או ממחדליה של החברה לגופה או רכושה, שלה או של מי מטעמה, או לגוף או רכוש עובדיה או של העובדים מטעמה, או לרכוש המשרד או לגופו או רכושו של כל אדם אחר כתוצאה ישירה או עקיפה מהפעלתו של הסכם זה על ידי החברה.
2. מוסכם בין הצדדים כי המשרד לא ישא בכל תשלום, הוצאה או נזק מכל סיבה שהיא שייגרמו לרכושה של החברה או לגוף או לרכוש של מי מטעמה או לגוף או רכוש עובדיה או של העובדים מטעמה או לרכוש המשרד או לגופו או רכושו של כל אדם אחר כתוצאה ישירה או עקיפה מהפעלתו של הסכם זה; וכי אחריות זו תחול על החברה בלבד, ככל שהנזק, התשלום או כל הוצאה אחרת נובעים ממעשיה או ממחדליה של החברה.
3. החברה מתחייבת לשפות את המשרד על כל נזק, תשלום או הוצאה שייגרמו לו מכל סיבה שהיא הנובעים ממעשיה או ממחדליה של החברה כתוצאה ישירה או עקיפה מהפעלתו של הסכם זה, מיד עם קבלת הודעה על כך מאת המשרד.

21. ביטוח

1. החברה מתחייבת לערוך את הביטוחים המפורטים בזאת לטובתה ולטובת מדינת ישראל - משרד התעשייה המסחר והתעסוקה, כאשר הביטוחים כוללים את כל הכיסויים והתנאים הנדרשים להלן.
2. **ביטוח חבות מעבידים:** על החברה לבטח את אחריותה החוקית כלפי עובדיה בביטוח חבות מעבידים בכל תחומי מדינת ישראל ואזור יהודה ושומרון.
3. **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי:** החברה תבטח את אחריותה החוקית בביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגין מתן השירותים בכל תחומי מדינת ישראל בהתאם להתקשרות זו עם המשרד.
4. **ביטוח אחריות מקצועית:** הפוליסה תכסה כל נזק מהפרת חובה מקצועית של החברה, עובדיה וכל הפועלים מטעמה ואשר אירע כתוצאה ממעשה רשלנות

לרבות מחדל, טעות או השמטה, מצג בלתי נכון, הצהרה רשלנית שנעשו בתום לב בכל הקשור למתן השירותים בהתאם להתקשרות עם משרד התעשייה המסחר והתעסוקה, למעט עבודות אשר התקיימו בהן שני התנאים הבאים המצטבר; עבודות אשר בוצעו שלא במסגרת הסכם זה ועבודות אשר לא בוצעו על ידי החברה.

5. במידה והחברה תיתן את השירותים באמצעות קבלנים עצמאים או קבלני משנה, החברה מתחייבת לדאוג להרחבת הביטוחים הנ"ל על מנת לכסות את אחריותם המלאה במסגרת פוליסות הביטוח כאילו היו החברה עצמה, ושמה יתווסף לשם המבוטח כמבוטחים נוספים.

6. בכל פוליסות הביטוח הנ"ל יכללו התנאים הבאים:

(1) החברה אחראית כלפי המבטח לתשלום הפרמיות עבור הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסות. ההשתתפות העצמית הנקובה בכל פוליסה תחול בלעדית על החברה.

(2) המבטח מוותר על כל זכות שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל, עובדיה וכל הפועלים מטעמו, ובלבד שהויתור לא יחול על אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

(3) תקופת הביטוח בפוליסות הביטוח תהיה חופפת את תקופת ההתקשרות עם המשרד. החברה מתחייבת כי פוליסות הביטוח תחודשנה על ידה כל עוד ההתקשרות בתוקף.

(4) אין בכל האמור בסעיפי הביטוח כדי לפתור את החברה מכל חובה החלה עליה על פי כל דין או על פי הסכם זה; ואין לפרש את האמור כויתור של המשרד על כל זכות או סעד המוקנים לה על פי דין או על פי הסכם זה.

22. ניגוד עניינים

החברה אינה רשאית לספק שירותים לאחר באופן שיש בו משום פגיעה בחובותיה למשרד לפי הסכם זה.

23. שמירת סודיות

1. כל ידיעה או מסמך או חפץ או כל דבר אחר שלפי טיבם אינם נכסי כלל, שהגיעו לידי החברה, או עובדיה עקב או בקשר להסכם זה, לא ימסרו ולא יועברו ללא אישור המשרד מראש ובכתב.

2. החברה מצהירה כי ידוע לה שמסירת מידע בניגוד לאמור לעיל, מהווה עבירה על חוק העונשין, התשל"ז - 1977.

3. החברה מתחייבת להחתים כל מי שעובד אצלה ושעשוי להיחשף למידע כאמור על נספח ד' "התחייבות לשמירת סודיות ולמניעת ניגוד עניינים" המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

24. ביקורת כספים

1. נציג המשרד, חשב המשרד, המבקר הפנימי של המשרד או מי שמונה לכך על ידם, יהיו רשאים לקיים בכל עת, בין בתקופת הסכם זה ובין לאחריה, ביקורת ובדיקה אצל החברה בכל הקשור במתן השירותים נשוא הסכם זה.

2. ביקורת ובדיקה כמתואר לעיל יכללו עיון בספרי החשבונות ובמסמכים של החברה, לרבות אלה השמורים במדיה מגנטית והעתקתם.

3. החברה מתחייבת לאפשר ביצוע האמור ולמסור למבצעי הביקורת מיד עם דרישתם כל מידע או הסכם כמתואר לעיל, וכן דוחות כספים מבוקרים על ידי רואה חשבון, ככל שישנם בידה. החברה מוותרת בזאת על כל טענה בדבר סודיות או חיסיון או הגנת פרטיות בנוגע למידע או לרשומות שיידרשו על ידי המשרד.

4. החברה מתחייבת לקיים את האמור לעיל גם בכל הקשור למידע הקשור לביצוע הסכם זה ומצוי בידי צד שלישי.

25. שינוי בהסכם זה או בתנאים

מוסכם על הצדדים כי כל שינוי בהסכם זה יהיה תקף רק אם נעשה בכתב ונחתם על ידי הנציגים המוסמכים של הצדדים. מוסכם כי הימנעות מתביעות זכות לא תחשב כוויתור על אותה זכות.

26. הסבת זכויות או חובות

1. החברה מתחייבת לבצע את השירותים, לרבות קבלת התקבולים משיווק אזור התעשייה, בעצמה ולא להעביר את הביצוע לצד שלישי כלשהו אחר אלא באישור מראש ובכתב של המשרד.

2. המשרד מודיע בזאת כי מדיניותו היא להתנגד להמחאת זכויות וחובות, ועל כן קרוב לוודאי שלא יאשר בקשת המועצה להסב זכויות או חובות.

3. כל המחאה של זכויותיה וחובותיה של החברה על פי הסכם זה לצד שלישי ייעשו אך ורק באישור המשרד, ובכל מקרה תישאר החברה אחראית בפני המשרד לכל דבר הקשור לביצוע הוראות הסכם זה.

4. הרשויות המקומיות מתחייבות כי לא יעבירו בעלות באמצעי השליטה או ההון בחברה לצד ג' כלשהו ללא קבלת אישור המשרד לפי הסכם זה.

27. אי מילוי חיוב על ידי החברה

1. היה ולא מילאה החברה חיוב מחויב, רשאי המשרד מבלי לגרוע מכל סמכות אחרת הקיימת לו בין אם לפי חוק ובין אם לפי הסכם זה לבצע, את אחת הפעולות הבאות או כולן ביחד:

(1) לבצע במקום החברה את החיוב בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו.

(2) לבטל הסכם זה בהודעה בכתב.

2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה מתחייבת להחזיר למשרד את כל ההוצאות הישירות והעקיפות שהיו לו בגין אי מילוי הוראות הסכם זה על נספחיו על ידי החברה, ולשפות את המשרד בגין נזקים שיגרמו עקב ביטול הסכם זה.

3. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של המשרד לדרוש ביצוע בעין של הסכם זה על נספחיו ואין בכך כדי לגרוע מכל זכות או סמכות אחרת המוקנית למשרד על פי כל דין או הסכם.

28. יישוב חילוקי דעות

1. אם יתעוררו בין הצדדים חילוקי דעות הקשורים לחוזה, מסכימים הצדדים לנסות וליישב את הסכסוך בדרך של משא ומתן ישיר, או בסיועו של מגשר, שזהותו תקבע בהסכמת שני הצדדים.

2. לא הסכימו הצדדים לפנות לגישור, רשאי כל צד להגיש תובענה לבית המשפט.

3. פנו הצדדים לגישור, והגישור לא הסתיים בתוך שלושה חודשים מיום הפניה הראשונה למגשר, רשאי כל צד להגיש תובענה לבית המשפט, אלא אם כן הסכימו הצדדים להמשיך את הגישור לתקופה נוספת שקבעו.

4. אין בסעיף זה כדי לפגוע בזכותם של הצדדים להגיש לבית המשפט תובענה, לרבות בקשר לסעד זמני, כדי למנוע נזק ממשי לצד לחוזה או לצד שלישי.

29. מס בולים

מס הבולים החל על הסכם זה ישולם על ידי החברה. אי תשלום המס ייחשב כהפרה של הסכם זה.

30. תניית שיפוט

הצדדים מסכימים כי מקום השיפוט הבלעדי בכל הקשור להסכם זה יהיה בבתי המשפט המוסמכים בירושלים.

31. מיצוי זכויות

מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי תנאי הסכם זה מהווים ביטוי שלם מלא של זכויות הצדדים, והם מבטלים כל הסכם, מצג, הבטחה או נוהג שקדם לחתימתו.

32. נציג המשרד

1. נציג המשרד לביצוע הסכם זה הוא עובד המשרד הנושא בתפקיד מנהל מינהל אזורי פיתוח.

2. הזכות בידי המשרד להחליף את נציגו מעת לעת, ובלבד שיתן על כך הודעה בכתב.

33. כתובות והודעות

1. כתובת הרשויות המקומיות החברה והמשרד הינן כמפורט בראש ההסכם.

2. כל הודעה שתימסר לכתובת דלעיל, תיחשב כאילו נמסרה לחברה, ובלבד שנשלחה בדואר רשום.

3. החברה רשאית להודיע למשרד, מעת לעת, על שינוי בכתובתה. הודעה לפי סעיף זה תינתן לנציג המשרד ולחשבות משרד התעשייה המסחר והתעסוקה.

ולראיה באו הצדדים על החתום

מר
חשב המשרד

עיריית כרמיאל

מר
המנהל הכללי

מועצה אזורית מטה אשר

עיריית כרמיאל

אלכס פלד
סגור ראש העיר
עיריית כרמיאל

מינהלת בר לב בע"מ

**מר משה (יוני) יונס
מנכ"ל החברה**

**מר ארז קרייזלר
יו"ר הדירקטורין**
אימות חתימה:

אני _____ הח"מ עו"ד/רו"ח מאשר בזאת כי מינהלת בר-לב בע"מ (להלן - "החברה") רשומה בישראל כדין כי ה"ה ארז קרייזלר ומשה יונס אשר חתמו על הסכם זה חתמו עליו לפני ומוסמכים לעשות כן בשמה; וכי חתימתם על הסכם זה מחייבת את מינהלת בר-לב בע"מ.

תאריך

חותמת וחתימה

שם