

## חוזה

שנערך ונחתם בשח"ק פארק תעשיות

ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנה \_\_\_\_\_

בין: שח"ק - פארק תעשיות צפון השומרון בע"מ  
(להלן: "החברה")

מצד אחד

לבין:

(להלן: "הדייר")

מצד שני

הואיל והחברה פועלת כחברת ניהול, ובין שאר מטרותיה, לנהל, לפתח ולשמר את איזור התעשייה שח"ק (להלן: "איזור התעשייה") ברמת תפעול טובה וכן מתן שירותים תומכים לפעילות התעשייתית והעסקית באזור התעשייה;

והואיל והחברה פועלת, בין השאר, גם עבור הרשויות המקומית חריש והמועצה האזורית שומרון (להלן: "המועצה"), מכוח הסכם ניהול שבין הצדדים, ובהתאם לתב"ע 199/1, לצורך במתן שירותים לדיירי איזור התעשייה וכן פועלת החברה בגביית המיסים המוניציפאליים החלים על דייר באזור התעשייה, ובכפוף להסמכה מתאימה, תנקוט בפעולות לאכיפת הגבייה.

והואיל והחברה תפעל ותקיים קשר ישיר עם דיירי איזור התעשייה בקשר עם מתן שירותי ניהול כמפורט בהסכם זה;

והואיל וידוע לדייר כי ניהול וביצוע השירותים באזור התעשייה יבוצע על ידי החברה והוא מסכים לכך ומתחייב לנהוג בהתאם לתנאי הסכם זה, לרבות לשאת בעלות השירותים כמפורט בהסכם זה להלן;

והואיל והיזם מעוניין להקים מפעל תעשייתי באזור התעשייה בשטח שהוקצה לו ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי/החטיבה להתיישבות משרד המסחר והתעשייה, או כל גוף שהוסמך לכך והשלים את כל התחייבויותיו הכספיות כלפי משרד המסחר והתעשייה.

והואיל והצדדים מעוניינים להגדיר ולעגן זכויותיהם וחובותיהם האחד כלפי משנהו - הכל כמפורט להלן בהסכם זה;

### **ולפיכך הוסכם בין הצדדים כלהלן:**

#### **מבוא: 1.**

- א. המבוא להסכם זה על נספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- ב. כותרות הסעיפים נעשו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לצרכי פרשנות.
- ג. למונחים הבאים יינתנו בהסכם זה ההגדרות הקבועות בצידם:

"איזור התעשייה שח"ק" - אזור המוגדר בתב"ע 199/1 כפארק תעשיות שח"ק

מחזיק ו/או שוכר בנכס ו/או במבנה ו/או בעלים של עסק  
בתחום איזור תעשייה.

"דייר" או "יזם"

אחת מהרשויות המקומיות שהינן בעלות המניות בחברה.

"המועצה" -

"תקנון לניהול, תפעול - הוראות חוזה זה.  
ואחזקה של איזור  
התעשייה".

## 2. עיקרי ההסכם

החברה מקבלת על עצמה את ניהול וביצוע השירותים באזור התעשייה והדייר מסכים לכך ומתחייב לפעול כמתחייב מהוראות חוזה זה להלן ;

## 3. תפקידי החברה:

החברה תמלא את כל תפקידיה ותגיש את השירותים (שירותי חובה ושירותי רשות) כאמור בנספח א'. הרצ"ב

## 4. בניה

א. הדייר מתחייב לחתום על חוזה עם הממונה על הרכוש הממשלתי/החטיבה להתיישבות לגבי מגרש שיוקצה לו ע"י ועדת ההקצאות בתמ"ס. רצ"ב תשריט המגרש ומסומן ב'.

ב. הדייר מתחייב להגיש תוכניות בניה לועדה המקומית לתכנון ובניה במועצה אזורית שומרון, תוך 90 יום מיום חתימת החוזה. הדייר מצהיר כי ידוע לו כי תנאי להגשת הבקשה להיתר בניה הינו קבלת כל האישורים המוקדמים של הרשויות (איכות סביבה, ועדת אכלוס וכיוצ"ב).

ג. הדייר מתחייב להתחיל בבניית המבנה תוך 30 יום מקבלת היתר הבניה.

ד. הדייר מתחייב לסיים את בניית המבנה לרבות השלמת כל עבודות הפיתוח בתוך המגרש כאמור בחוזה תוך 12 חודש מיום קבלת היתר הבניה.

## 5. התחייבויות והצהרות הדייר:

א. הדייר מתחייב לנהוג על פי הוראות החוזה ולקיימן במלואן ככל שהן נוגעות לחובותיו כדייר. כמו כן מתחייב הדייר לפעול עפ"י הנחיות החברה כפי שינתנו מעת לעת ע"י החברה.

ב. הדייר מתחייב לפעול במפעל בהתאם לבקשה שהגיש לוועדת האכלוס וכן בהתאם לרישומים ברשם החברות כמפורט בנספח ג' המצ"ב - פרופיל המפעל (תמצית רשם החברות, נתונים שונים).

ג. הדייר מתחייב שלא לבצע את השירותים נשוא הסכם זה, לרבות שירותים אופציונליים, ושאינם שירותי חובה, וכל חלק מהם בעצמו או באמצעות מי מטעמו, פרט לחברה, בלא אישור בכתב ומראש מאת החברה.

ד. הדייר מתחייב לשלם עבור צריכת המים, בהתאם לקראת מונה המים, כאמור בנספח ד' הרצ"ב.

ה. ידוע לדייר כי שירותי החובה יבוצעו אך ורק על ידי החברה, והוא מסכים כי אלה יסופקו לו על ידי החברה.

ו. הדייר חב בשמירת הוראות כל דין, לרבות אך מבלי לגרוע בשמירת תקנות הנוגעות לאיכות הסביבה. הדייר יפעל בכל האמצעים הדרושים על מנת להימנע מפעולות שיש בהן לגרום למפגעים אקולוגיים או לחרוג מהכללים המקובלים בנושאים, כגון: רוח, פליטות עשן, זיהום אוויר, ניקיון סביבת המבנה, שפכים תעשייתיים וכו'.

ז. הדייר מתחייב לפעול בהתאם לתקנות בריאות העם ותקנות איכות הסביבה בנושא רעש ופינוי שפכים כאמור **בנספח ה'**.

ח. הדייר יהיה אחראי לגידור חזית מפעלו הפונה לרחוב, וכן ידאג לגינון מתאים בשטחי מפעלו הפתוחים (דהיינו, הרצועה שבין גדר המפעל לכביש). הוראות בדבר תכנון הגידור, הגינון, לרבות סוג הצמחייה תימסרנה לדייר על ידי החברה בהתאם להוראות התב"ע **ונספח ו'**. החברה תדאג לגינון חציריו של הדייר על חשבונו של הדייר.

ט. לדאוג לחזות הולמת למבנה מפעלו ולפי הצורך לניקוי מעת לעת, לרבות חציריו בהתאם להנחיות החברה. פעולות כאמור שלא יעשה על ידי הדייר ייעשו על ידי החברה, על חשבון הדייר.

י. לא לעשות כל שימוש בשטחים הציבוריים, לרבות לצרכי אחסון או העמדת ציוד.

יא. לדאוג לפריקה וטעינה אך ורק בשטחי החצר המיועדים לכך. חל איסור גמור לפרוק בשטחים ציבוריים רכוש השייך לדייר כלשהו ו/או הנמצא בחזקתו. לחברה המנהלת רשות לפנות רכוש שכזה על חשבון הדייר, והדייר יישא בכל הנזקים וההפסדים שייגרמו עקב פריקת הרכוש בשטחים הציבוריים ועקב פינויו של רכוש זה.

יב. לא להכניס מיכלי גז לבעירה לתוך מבני המפעל, אלא באישור הרשויות המוסמכות והצגת האישור לפני החברה.

יג. לא לאחסן ממיסים, כימיקלים וחומרים דליקים אלא באישור מראש מאת הרשויות המוסמכות והצגת האישור בפני החברה.

יד. לדאוג כי הטיפול בחומרים וגזים רעילים יעשה אך ורק בתוך מיתקנים, שיבנו על פי הוראות מהנדס אקולוגיה מוסמך, ואשר יאושרו ע"י הרשויות המוסמכות והאיגוד לאיכות הסביבה. את האישורים יש להציג בפני החברה.

טו. לא להכניס למפעלו או לחציריו כל ציוד אשר לדעת הרשויות המוסמכות אינו עומד בתקני הבטיחות.

טז. להצטייד בציוד כיבוי אש, במפעלו, לפי דרישות קצין מניעת דליקות, ובכל מקרה להחזיק ציוד כיבוי תקין ובכמות מספקת על מנת לתת מענה נאות לטיפול בשריפה עד להגעת צוותי מכבי האש שבאזור.

יז. הדייר מתחייב להתחבר למאגר המים כמפורט **בנספח ז'**.

יח. להתיר תנועת כלי רכב בדרך הסובבת את גדר המפעל אך ורק לצורך בדיקת תקינות הגדר ולהפגנת נוכחות.

יט. לדאוג לריסוס הדרך הסובבת את גדר המפעל להשמדת הצמחייה, לפחות פעמיים בשנה. ידוע לדייר כי דרך זו תהווה גם פס אש לחצרי המפעל.

כ. בגין דמי טיפול ישלם היזם לחברה סך של 5,000 ₪ צמוד למדד המחירים לצרכן מיום \_\_\_\_\_ לכל דונם קרקע (להלן: "דמי הטיפול"). את דמי הטיפול ישלם היזם לחברה לא יאוחר מ- 14 יום מקבלת האישור של וועדת האיכלוס.

כא. מוסכם על הצדדים שללא תשלום דמי הטיפול, החברה לא תעביר בקשה לזימון וועדת התיאום במשרד הכלכלה.

כב. החליטה וועדת התיאום במשרד הכלכלה שלא לאשר את היזם דמי הטיפול יוחזרו במלואם ליזם.

כג. במידה ולאחר התשלום של דמי הטיפול החליט היזם מסיבה כל שהיא שלא להמשיך בהליך, אזי דמי הטיפול לא יחזרו ליזם.

כד. היזם מתחייב שלא לפתוח את המפעל בטרם קיבל רישיון לעסק מאת המועצה האזורית שומרון.

## 6. הוראות למצב חרום

א. כל דייר יהיה אחראי ליידע את עובדי המפעל בדרכי הגישה למקלט/ממ"ד ודרכי המילוט מאש.  
ב. החברה, בתיאום עם רכז הביטחון של המועצה, או נציגו יעבירו תדרוך בסיסי להתנהגות בעת שריפה ו/או פיגוע חבלני.

ג. על כל דליקה או עשן יש להודיע למכבי אש לאגף הנדסה של המועצה ולמשרד החברה.

ד. הודעות על אירוע בטחוני ימסרו ישירות לרשות המתאימה מוקד 106, לחברה וגם לקב"ט הפארק.

## 7. ערביות

א. בחתימת חוזה זה יפקיד הדייר בידי החברה יפוי כח בלתי חוזר, כאמור בנספח ח' למכירת המבנה של הדייר באם הוא לא ישלים הבניה ויתחיל להפעיל המפעל במבנה שיבנה תוך 20 חודש מיום חתימת החוזה.  
החברה תפעיל את יפוי הכח רק לאחר שנתנה לדייר התראה בכתב לתיקון ההפרה והדייר לא עשה כן.  
מכרה החברה את המבנה תעביר את התמורה לידי הדייר בניכוי הוצאות החברה, תשלום חובות לחברה והוצאות הממכר.

ב. לשם הבטחת קיום החוזה לאחר גמר בניית המפעל ולאורך כל תקופת פעילותו, יפקיד הדייר בידי החברה שטר חוב צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ליום חתימת החוזה עם החברה בחתימת הדייר ובערבותם האישית של בעלי המניות בסך 50,000 (חמישים אלף) ש"ח לכל דונם שיוקצה למפעל, כאמור בנספח ט'.  
הפר הדייר התחייבות מהתחייבויותיו, תהיה החברה רשאית לממש את השטר או את מקצתו לצורך גביית כל סכום המגיע לה מאת הדייר, עפ"י הוראות החוזה.

## 8. בורות

א. כל חילוקי הדעות שיתגלעו בין הצדדים, בין היתר בקשר לביצועו, פירושו, הפרתו וכל הנובע מחוזה זה, יובא להכרעה בפני בורר על זהותו יוסכם בין הצדדים. בהעדר הסכמה בין הצדדים על זהות הבורר ימנה ראש מועצה אזורית שומרון את הבורר.

- ב. הבורר לא יהיה כפוף לדין המהותי, ולא יהיה כפוף לדיני הראיות ולסדרי הדין, אך יהיה חייב לנמק בכתב את החלטותיו ופסק הדין.
- ג. הבורר לא יתן צווים זמניים שמשמעותם הפסקת פעולות החברה לפי חוזה זה וחוזים שיבואו בעקבותיו. ומוסכם בין הצדדים שלא לבקש צווים זמניים כאמור מהבורר, או מבית המשפט המוסמך אגב הליך הבוררות.
- ד. סעיף זה מהווה הסכם בוררות תקף כמשמעו החוק הבוררות, חשכ"ח - 1968.

## 9. כללי

- א. חוזה זה ממצה את ההסכמות, ההתניות, ההצהרות והיחסים המשפטיים בין הצדדים וכן התביע ומסמכיה ולא יהיה תוקף לכל הסכם, הצעה, סיכום, הבנה, מצג או הבטחה שנעשו או ניתנו, קודם לחתימת חוזה זה או בעת חתימתו של צד למישנהו, בין בכתב ובין בעל פה, בין במפורש ובין במשתמע.
- ב. לא יהיה כל תוקף לשינוי, תוספת או גריעה מחוזה זה לאחר מועד חתימתו אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו ע"י הצדדים.
- ג. שום הוראה מתנאים ומהוראות הכלולים בחוזה זה אינה באה לגרוע מתנאי אחר או הוראה אחרת של חוזה זה, כי אם להוסיף עליו.
- ד. ניהול וביצוע השירותים יעשה על ידי החברה עצמה ו/או על ידי אחרים ו/או חלק בעצמה וחלק על ידי אחרים והכל על פי שיקול דעתה של החברה.
- ה. החברה תהיה רשאית להמחות ולהסב לידי חברת ניהול אחרת את זכויותיה וחובותיה על פי חוזה זה (להלן - הצד הנעבר), ובמקרה כזה יהיה עליה לקבל מאת הצד הנעבר כתב העברה שעל פיו יקבל על עצמו את כל ההתחייבויות של החברה על פי הסכם זה.
- ו. הדייר מתחייב כי כל מי שרכוש ו/או ישכור ממנו את זכויותיו במבנה (להלן - הדייר החדש) יחתום אף הוא על חוזה כדוגמת החוזה הנ"ל, על התיקונים והשינויים שיהיו בו. סעיף זה הינו סעיף עיקרי והדייר מתחייב שלא למכור ו/או להשכיר, אלא אם כן הדייר החדש חתם על חוזה זה.
- ז. כל הודעה שתשלח מצד למשנהו תחשב כשנתקבלה 72 שעות לאחר משולחה בדואר רשום או מיד עם המסירה לצד הנשגר במסירה אישית לפי הכתובות המפורטות מטה:

החברה:

היזם:

וראיה באו הצדדים על החתום

הדייר

החברה

## נספחים

נספח א' - פירוט השירותים ותקנון אזור התעשייה

נספח ב' - תשריט המגרש

נספח ג' - פרופיל המפעל ( תמצית רשם החברות, נתונים שונים )

נספח ד' - תשלומים בגין הספקת שירותי מים וביוב

נספח ה' - רעש ושפכים

נספח ו' – הנחיות גינון ושילוט בתחום המגרש

נספח ז' – התחברות למאגר מים

נספח ח' – ייפוי כח נוטריוני

נספח ט' – שטר חוב

## פירוט השירותים ותקנון אזור התעשייה

### נספח א'

#### 1. כללי

- א. החברה תפעל בתחום המועצה האזורית שומרון וכן בתחום השיווק של אזור התעשייה לדיירים שיקימו מפעלים ו/או ישכירו/ישכרו מבנים לצורך הקמת מפעלים ועסקים.
- ב. החברה תלווה את היזמים במתן מידע בכל הנוגע להקצאת קרקע ובניית המבנים, תנהל המו"מ עם היזמים ותסייע בידם בפני משרדי הממשלה והגופים המוסמכים.
- ג. החברה תייעץ ליזמים בכל הקשור להקצאת קרקע, התרי בניה ורשיונות עסק.
- ד. החברה תפקח עבור הרשויות כי הבניה נעשית בהתאם להיתר הבניה, וכי היזמים עומדים בתנאים שנקבעו ע"י הגופים המוסמכים לרבות גורמי איכות הסביבה.
- ה. החברה תרכז את פעולות הגביה של כל המיסים, האגרות והארנונות החלים על היזמים ותסייע בכל הקשור לאכיפת הגבייה.

#### 2. החברה תבצע את התפעול השוטף של אזור התעשייה כדלקמן:

- א. תעסוק בתפעול השוטף של מערך השירותים באזור התעשייה.
- ב. תהיה אחראית לתכנון וביצוע פעולות האחזקה בשטחים הציבוריים של איזור התעשייה.
- ג. תפקח על עבודות קבלנים שהחברה תשכור את שירותיהם.
- ד. תעסוק באספקת שירותים וגביית התמורה בגינם, וכן תסייע בגביית מיסים מונוציפאליים מדיירי איזור התעשייה.
- ה. תפקח על פעילות הדיירים באזור התעשייה בהתאם להוראות חוזה זה לעיל ולהלן, לרבות הסמכות לנקוט באמצעים לאכיפת נוהלי הניהול.
- ו. תבצע פעולות מיוחדות, כגון שיפור חזות השטחים הציבוריים באזור התעשייה בתיאום עם המועצה.
- ז. תקיים קשר ישיר עם דיירי איזור התעשייה. תפעל ותטפל בכל העניינים, נשוא חוזה זה, הקשורים למערכת היחסים שבין הדיירים לבין המועצה.
- ח. תרכז את פעולות הגביה בגין מתן השירותים וכן פעולות גביית המיסים המונוציפאליים, מכוח התב"ע וחקיקת עזר, החלים על הדייר, עבור המועצה, וכן תטפל באכיפת הגבייה באזור התעשייה בכפוף לכל דין.

#### 3. היקף השירותים, סוגיהם ונוהלי התנהגות

החברה תספק לדיירי איזור התעשייה את השירותים כלהלן, במטרה להבטיח תשתיות ברמה גבוהה וסביבה תומכת לעסקים ולמפעלים באזור התעשייה.

#### א. שירותים עירוניים – שרותי חובה

החברה תפעל עבור המועצה, מכוח חוזה שנחתם בין המועצה לבין החברה, ותספק לדיירי איזור התעשייה שירותים פרטיים ועירוניים (שמקורם בחקיקה) הכוללים:

- (1) אחזקת מערכת תשתיות, ובין השאר, אחזקת כבישים, התקנת תאורה מתאימה בשטחים הציבוריים ואחזקה שוטפת,
- (2) טיפול במדרכות, אחזקה וטיפול במערכת ביוב, במערכת מים ותשתית הניקוז;
- (3) הדייר מתחייב לאפשר חיבור מפעלו למערכות המים והביוב המרכזיות בכפוף לכל דין ו/או תקנה ו/או חוק עזר.
- (4) הדייר מתחייב להתקין במפעלו שעון מים מסוג אוקטב.
- (5) מחיר המים יהיה המחיר שיקבע מעת לעת, בתקנות, על ידי נציבות המים.
- (6) ניקיון וגינון שטחים ציבוריים וכבישים.
- (7) פינוי פסולת ביתית.
- (8) אחזקת מתקן הטיהור.
- (9) שרותי תברואה בשטחים הציבוריים.

#### ב. שירותים נוספים – שרותי רשות

החברה תעניק שירותים נוספים בתשלום שיקבע מראש לדיירים על פי הפירוט מטה:

- (1) פינוי פסולת תעשייתית (לא רעילה): על הדייר להעמיד בתחום מגרשו ועל חשבונו מכולה מכולה בגודל של \_\_\_ מ"ק.
- (2) ביקש הדייר כי החברה תפנה האשפה במכולה ישלח הודעה לחברה בפקס על רצונו לפינוי האשפה. הפינוי יעשה תוך 48 שעות למעט ערבי חגים ושבטות.

#### ג. שלטי הכוונה

- (1) שלטי הכוונה למפעל (מחוץ לתחומו) יהיו משולבים אך ורק במערכת השילוט הכללית של אזור התעשייה. כל דייר יישא בחלקו היחסי בגין הוצאות השילוט.
- (2) שלטי הכוונה יהיו על פי חוק עזר לשילוט של המועצה.

#### ד. הסדרת חניה

- (1) התקנת מקומות החניה לרכב פרטי, ציבורי ומשא, בהתאם לתקנים שיעמדו בתוקפם בעת מתן היתר בניה. מקומות החניה יהיו בתחום חצרי המפעל. הדיירים יהיו אחראים לאחזקת החניות שבשטחם.

(2) החניה לאורך הכבישים אסורה בהחלט, חניה תותר אך ורק בתחום חצרי המפעל בלבד.

(3) שטחי החניה הציבוריים יתוחזקו על ידי החברה, בכפוף לאישור המועצה תהיה החברה רשאית לגבות דמי חניה בשיעורים שיאושרו.

#### ה. שירותי שמירה היקפית

(1) החברה רשאית, על פי שיקול דעתה ו/או על פי דרישת מרבית הדיירים להפעיל שמירה בשכר באזור התעשייה.

(2) הדייר יהיה רשאי, בכפוף לקבלת אישור החברה, להעסיק חברה/ות שמירה נוספות לאבטחת שטח מפעלו, למעט במקרה בו יוחלט על הפעלת שירותי שמירה משותפים לאזור התעשייה.

(3) הדייר יהיה רשאי לעיין בהסכמים עם חברת השמירה ולקבוע את סידורי השמירה הפרטניים שלו בהתאם להסכמים אלה. מחיר השמירה יהיה בתוספת 15% דמי ניהול ובתוספת מע"מ כחוק.

#### ו. שירותים אופציונאליים

החברה תעשה כמיטב יכולתה להעמיד לרשות דיירי ומפעלי אזור התעשייה שירותים נוספים, במטרה לנצל את היתרונות לגודל הנובעים מריכוז מספר דיירים באזור התעשייה המעוניינים בסוג השירות המוצע.

שירותים אלה יינתנו על בסיס וולנטארי בלבד ובכפוף למספר משתתפים אשר יקבע ע"י החברה ובתמורה, והם יכללו, בין השאר ;

(1) הסעות עובדים.

(2) שרות שליחויות.

(3) שירותי קייטרינג.

(4) שירותים מנהליים שונים.

(5) שירותי ניקיון של השטחים הפרטיים בהתאם להזמנות הדייר, ועל פי תעריפי ניקיון שיקבעו ע"י החברה.

(6) שרותי רווחה וכיו"ב.

#### ז. תשלומים

(1) גובה האגרה בעבור שירותים עירוניים (כגון: מים, ביוב וכו') יקבע בהתאם להוראות חוקי העזר של המועצה, לפי העניין.

(2) תשלומים עבור שירותי רשות נוספים ושירותים אופציונאליים, יקבעו ע"י החברה בהתאם למפתח חיוב שיקבע על בסיס השימוש בפועל בכל סוג שירות. ויכללו דמי ניהול ותקורה ידוע לדייר.

## ה. עקרונות לחיוב בגין אספקת השירותים

בגין השירותים שיסופקו לדייר ("דייר" – לעניין זה לרבות "מחזיק" ו/או "שוכר" של הנכס) על ידי החברה ישלם הדייר לחברה על פי העקרונות כדלקמן:

- (1) אחת לחודש, תשלח החברה לדייר הודעת חיוב בגין השירותים שנצרכו על ידו (להלן – הודעת החיוב החודשית). התשלומים בגין השירותים, לפי העניין, ישולמו על ידי הדייר לחברה כנגד חשבונית מס, בגין תשלום על שירותים עירוניים – תימסר בידי הדייר קבלה.
- (2) הודעת החיוב החודשית תכלול פירוט בגין השירותים (עירוניים, חובה 10 אופציונאליים) שנצרכו על ידי הדייר בחודש שקדם למועד ההודעה.
- (3) קבלת שירות מהחברה על ידי הדייר תלווה בהזמנת עבודה אשר תפרט את מהות השירות, רמת אספקתו, ועלותו לדייר.
- (4) עבור כל שירות שינתן תגבה החברה דמי ניהול בסך השווה ל – 15%.

הדייר

החברה

---

---

## נספח ב'

### תשריט המגרש

## פרופיל המפעל

### נספח ג'

שם המפעל:

טל: \_\_\_\_\_ פקס \_\_\_\_\_

איש הקשר:

טל: \_\_\_\_\_ פקס \_\_\_\_\_

מס' המגרש: \_\_\_\_\_ שטח \_\_\_\_\_ מ"ר.

שטח מבנה המפעל \_\_\_\_\_ מ"ר.

שטח המפעל לצורך חיובים כלהלן ;

ארנונה למבנה: \_\_\_\_\_ מ"ר.

ארנונה מבני עזר: \_\_\_\_\_ מ"ר.

ארנונה קרקע תפוסה: \_\_\_\_\_ מ"ר.

ארנונה אדמת בנין: \_\_\_\_\_ מ"ר.

מס' מונה מים:

דמי ניהול: מיום חתימת החוזה דמי הניהול שיגבו על ידי החברה למי"ר לשנה. כפי שיתעדכנו מעת לעת עפ"י החלטת דירקטוריון החברה.

שונות:

הדייר

פ-שחק/32

## נספח ד'

### תשלומים בגין הספקת שירותי מים וביוב

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 23/07/2009, החל מיום 01/01/2010, יגבה תשלום בגין הספקת שירותי מים באופן המפורט להלן:

1. גביית תשלום בגין הספקת שירותי מים ואגרת ביוב –

א. גביית התשלום בגין הספקת שירותי המים והביוב תבצע על ידי החברה.

ב. החברה תדאג להנפקת חיובי מים על פי קריאות מונה ולגבות מהדייר תשלום בגין צריכת המים שלו בהסתמך על קריאת מונה המים.

ג. את התשלום יש להעביר לחברה עד למועד הנקוב בשובר.

ד. תשלום אשר לא ישולם במועד ישא ריבית והצמדה כחוק.

ה. החברה תהא רשאית לנתק הספקת מים לדייר אשר לא שילם עבור צריכת המים שלו במועד ו/או על פי דרישת החברה.

ו. היה והדייר נותק על ידי החברה מהספקת המים ולאחר תשלום החוב בקש להתחבר מחדש, אזי חיבור מחדש להספקת המים, יחייב את הדייר בתשלום בהתאם לתעריף שיקבע מעת לעת בחוק.

2. תעריף הגביה עפ"י תעריף נציבות שרות המים .

\_\_\_\_\_  
החברה

\_\_\_\_\_  
הדייר

שם המפעל ומספר ח.פ. (עוסק מורשה)

## נספח ה' - רעש ושפכים

1. הדייר מתחייב לפעול בנושא הרעש בהתאם לתקנות למניעת מפגעים של המשרד איכות הסביבה. באם יוכח כי הדייר חורג מעבר לתקן שנקבע, הדייר יתקן את הליקוי בתוך 14 ימים מקבלת ההודעה.
2. הדייר יטפל בשפכים על פי חוק עזר לאיגוד רשויות מקומיות לאיכות הסביבה שומרון (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) התשס"א-2001 ובחוק כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת ביוב) - התשע"א 2011, ובהתאם לפרסומים שיופיעו מעת לעת.
3. הדייר יבצע דגימות שפכים על ידי מעבדה מוכרת ומאושרת אחת לחודשיים. את תוצאות המעבדה הדייר יעביר למנהלת מיד עם קבלתם. דיגום השפכים יבוצע בתיאום מוקדם עם איגוד עירוני לאיכות הסביבה שומרון ובהתאם להערותיו.
4. מוסכם על הצדדים כי חריגה של הדייר בנושא הרעש ו/או השפכים ו/או זיהום האוויר ו/או ריח ו/או פסולת כפי שצוין לעיל תגרום לפניה של החברה למועצה האזורית שומרון בבקשה לביטול רישיון העסק.

---

הדייר

---

החברה

## נספח ו'

### 1. שטחי גינון פרטיים

- א. בחזית שטח המפעל הפונה לרחוב ו/או לכיוון חצר המפעל תוקם גינה מגודרת. שטח הגינה לא יפחת מ-15% משטח המפעל הכולל לרבות חניות.
- ב. תכנון הגינון בשטח המפעל יעשה על פי הקריטריונים להלן ;
  - מקומות שהיה לעובדי המפעל (מדשאה וכו').
  - רצועות הפרדה בשולי שטח המפעל – בחזית הצדדית.
  - רצועות נוי בחזית שטח המפעל הפונה לרחוב (חובה).
  - הצללת חניות.
  - גינון וטיפול במדרונות שטח המפעל.
  - הגינה תכלול מיני צמחים המתאימים לאזור.

### 2. שילוט

- א. בכפוף לתכנון מוקדם תבוצע הצבת שלט כחלק אינטגרלי של המבנה או הגדר (תיאסר הצבת שילוט על גג המבנה, או הצמדתו של השלט למבנה בצורה מקרית ולא מתוכננת).
- ב. השלט יעוצב בידי גרפיקאי ויקבל את אישור החברה לפני הצבתו.
- ג. השלט יהיה עשוי מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן בפני בליה כגון: מתכת בלתי מחלידה, פלסטיק (מוגן U.V.), זכוכית, בטון וכו'. וצבעיו יהיו מסוג ואיכות העמידים בפני התקלפות ודהייה.

הדייר

## נספח ז' – חיבור למאגר מים

הואיל	ודרישות שירותי הכבאות מחייבות, בין היתר, את המפעלים בהקמת מאגר מים לצורך כיבוי אש.
והואיל	והחברה מקימה בשטחה מאגר מים מרכזי המשותף למספר מפעלים בפארק שח"ק, (להלן: <b>מאגר המים</b> );
והואיל	והדייר מעוניין להתחבר למאגר המים;
והואיל	וברצון הצדדים לקבוע בהסכם זה את היחסים המשפטיים ביניהם, הכל כמפורט בהסכם זה;

### **לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:**

#### **1. מבוא**

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומחייב כיתר תנאיו.
- 1.2. כותרות הסעיפים באות לצורך הנוחיות בלבד ואין לפרש תנאי מתנאי הסכם זה לפיהן.

#### **2. התחייבויות והצהרות הצדדים**

- 2.1. החברה מצהירה כי מאגר המים יוקם בהתאם לקריטריונים שנקבעו ע"י שירותי הכבאות ויועצי המים והקונסטרוקציה.
- 2.2. הדייר מתחייב לשתף פעולה עם החברה ו/או שירותי הכבאות בכל הקשור להקמת מאגר המים והפעלתו השוטפת.
- 2.3. החברה אחראית להעביר צינור בין מאגר המים ועד לקו המגרש של הדייר.
- 2.4. הדייר יבצע את החיבור לצינור מקו המגרש לתוך המפעל שלו וזאת על חשבונו.
- 2.5. הצדדים מסכימים כי החברה תהיה אחראית על קו המים עד לקו המגרש ואילו מקו המגרש ולתוך המפעל הדייר ישא בכול באחריות להפעלה ולטיפול במערכת.
- 2.6. למען הסר ספק החברה לא תשא באחריות לפעילות המערכת בתוך תחום המגרש של הדייר.

#### **3. התמורה**

- 3.1. בתמורה להתחברות למאגר המים ישלם הדייר סכום חד פעמי בסך של **150,000** ₪ (מאה וחמישים אלף ₪) בתוספת מע"מ (להלן: **"דמי ההתחברות"**).

3.2. בגין אחזקה שוטפת של מאגר המים ישלם הדייר בכול חודש סך של 1,000 ₪ בתוספת מע"מ (להלן: "התשלום החודשי").

3.3. התשלום החודשי יעודכן מעת לעת, בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה.

3.4. דמי ההתחברות כאמור בסעיף 3.1 יהיו בתוקף לדיירים שהתחברו לפני מועד סיום הקמת מאגר המים.

3.5. דייר שיבקש להתחבר למאגר המים לאחר סיום הקמת מאגר המים, דמי ההתחברות יקבעו מעת לעת על ידי הדירקטוריון.

3.6. התשלום החודשי יבוצע בראשון לכול חודש.

#### 4. פיגור בתשלומים

4.1. היה ולא יעמוד הדייר במי מהתשלומים החודשיים הנקובים דלעיל, יחויב בריבית פיגורים הנהוגה בבנק המזרחי בע"מ בגין חריגה בחשבונות חח"ד.

4.2. החברה תהא רשאית, במקרה של פיגור בתשלום לנתק את הדייר ממאגר המים וזאת בהתראה מראש של 14 יום.

4.3. לאחר ניתוק הדייר ממאגר המים כאמור בסעיף 4.2, תימסר הודעה על ידי החברה לשירותי הכבאות על ניתוק הדייר מאמצעי הכבוי.

4.4. בקש הדייר להתחבר למאגר המים לאחר הסדרת החוב, יחויב בתשלום לחברה, בגין החיבור למאגר המים כפי שיקבע על ידי החברה.

#### 5. תקופת ההסכם

5.1. הסכם זה בתוקף ל- שלוש שנים, זאת מיום \_\_\_\_\_ ועד יום \_\_\_\_\_.  
(להלן: "תקופת ההסכם")

5.2. היה ואחד הצדדים לא הודיע למשנהו על ביטול ההסכם 30 יום לפני תום התקופה האמורה בסעיף 5.1 יוסיף ההסכם לחול לתקופה נוספת של 12 חודשים כל פעם (להלן: "תקופת הארכה").

5.3. על תקופת הארכה יחולו הוראות הסכם זה בשינויים המחויבים.

5.4. לאחר תקופת ההסכם, הסכם זה ניתן לביטול על ידי מי מהצדדים בהודעה בכתב 60 ימים לפני מועד ביטול ההתקשרות.

5.5. במקרה של ביטול ההסכם דמי ההתחברות לא יוחזרו לדייר.

### **6. שינוי, ביטול**

כל שינוי ו/או ביטול של סעיף מסעיפי הסכם זה, ייעשה אך ורק במסמך בכתב אשר יהיה חתום על ידי שני הצדדים.

### **7. הודעות**

כתובות הצדדים להסכם זה הן כקבוע במבוא לו. כל הודעה שתישלח בדואר רשום לצד האחר על פי כתובתו כאמור, תיחשב כאילו התקבלה על ידי הנמען, שלושה ימים לאחר מסירתה למשרד דואר בישראל ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.

**ולראיה לנכונות כל האמור לעיל באו הצדדים על החתום:**

---

הדייר

---

החברה

## נספח ח'

### יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

אני/ו הח"מ:

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז. (ח.פ.) \_\_\_\_\_

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז. (ח.פ.) \_\_\_\_\_

ע"י המנהל/מורשה חתימה: \_\_\_\_\_ ת.ז. (ח.פ.) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת.ז. (ח.פ.) \_\_\_\_\_

כולנו יחד וכל אחד מאיתנו לחוד, שהתקשרנו בחוזה עם: שח"ק – פארק תעשיות צפון השומרון בע"מ, בקשר למגרש מס' \_\_\_\_\_ בשטח של כ- \_\_\_\_\_ מ"ר, לפי תכנית מפורטת מס 199/1 למרכז תעשייה עירון ריחן של מרחב תכנון מקומי מועצה אזורית שומרון, הנמצא בפארק תעשיות שח"ק, והמהווה חלק מגוש \_\_\_\_\_ וחלק מחלקות \_\_\_\_\_ לצורך הקמת בנין תעשייה (להלן: "החלקה" ו/או "הנכס" ו/או "הבנין").

ממנים ומייפים בזאת את כוחם של ה"ה: שח"ק – פארק תעשיות צפון השומרון בע"מ ו/או יועץ משפטי של החברה את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לבא – כוחנו החוקי ולפעול בשמנו ובמקומנו לשם עשיית כל הפעולות הבאות לגבי הנכס, כולם או חלק מהן.

1. למכור ו/או להעביר ו/או להשכיר ו/או להחכיר ו/או לשעבד ו/או לעשות כל פעולה בקשר לנכס לצד ג' כל שהוא ו/או לרשום בשמנו ובשבילנו את החלקה הנ"ל, כולה ו/או חלקה ו/או כל חלקה אחרת שתבוא במקומה כולה ו/או חלקה ו/או כל חלק אחר ממנה, הן בתמורה והן ללא תמורה.

2. להסכים לבצע ולרשום כל פעולת הפרדה, העברת חלק מהחלקה עליה עומד הבנין בו נמצאת ו/או לצד ג' כלשהו, להעביר ו/או לקבל במכר ו/או במכירה או בחכירה משנה חלק מהחלקה עליה עומד הבנין לצד ג' ו/או מצד ג' כאמור וכן לעשות כל פעולה אחוד וחלוקה, רישום זיקות הנאה וביצוע כל דיספוזיציה אחרת וכל זה בין בתמורה ובין ללא תמורה.

3. להשיג כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל התחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות והארנונות וכל יתר הוצאות למיניהן, הקשורים לחלקה ו/או הקשורים עם פעולות והמעשים שייעשו לפי כח הרשאה זה או החליט על הדיירים ו/או על הבניין וגם /או הדרושים עבור כל המטרות למיניהן הקשורות בדירה כמופיע ביפוי כח זה.

4. להופיע ולפעול בשמנו ובמקומנו בפני הממונה על רישום המקרקעין ו/או המפקח על רישום מקרקעין ו/או רשם המקרקעין ו/או כל פקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רשום המקרקעין כל שהיא, פקיד הסדר קרקעות, מחלקת המדידות והממונה על המחוז ועדות בנין ערים, נוטריון ציבורי, או כל נוטריון אחר, במשרד הוצאה לפועל במשרד המפקח על מטבע זר, רשם המשכנתאות, ובכלל זה בכל המשרדים הממשלתיים והעירוניים, הציבוריים ואחרים, לחתום בשמנו ובמקומנו על כל חוזה ו/או שטר ו/או תצהיר ו/או הצהרה ו/או הודעה ו/או הצהרות ולחתום על כל שטר עסקה לרבות שטר מכר, בקשות הסמכות וכו' ו/או על כל מסמך אחר הדרושים לשם בצוע הפעולות הנקובות ביפוי כח זה.

5. לטפל בשמינו ולחתום בשמינו על כל מיני רשומים בנוגע לחלקה ו/או בנוגע לבנין: לרשום ו/או לבקש מחיקת הערות אזהרה ו/או יחוד הערות אזהרה, לתקן רשום כל הערת אזהרה כנ"ל. לרשום זכויות קדימה. זכויות דרך, לדרוש רשום הדירה ו/או חדוש רשומה ו/או הפרדת ו/או אחוד, לבקש זו רשום בפנקס בתים משותפים ו/או תיקוני ו/או ביטול, לתבוע חלוקה, פינוי חזקה. החזרת החזקה. הסרת עקול בכל מיני זכויות ו/או שינויים ו/או להתנגד להם.

6. לחתום על תקנון מיוחד במקום התקנון המצוי בחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 ועל כל תיקון. שינוי או החלטה של תקנון זה. לבטל ו/או לשנות ו/או לתקן את צו רישום הבית המשותף הרשום בלשכת רישום המקרקעין לגבי הבנין והחלקה.

7. לחתום על כל מסמך בקשר לרישום הבנין והחלקה כבית משותף, בקשר לשינוי צו רישום הבית כבית משותף או תיקונו, בקשר לרישום יחידות נוספות בקשר לרישום הצמדות ו/או העברתם וכן לעשות כל פעולה בקשר לשינוי תקנון ותוספת או ביטול של צו בית משותף בכל דרך וצורה שהיא.

8. לבצע כל רישום וגם/או דיספוזיציה ו/או העברה אחרת מכל מין וסוג שהוא ביחס לחלקה וגם/או דיספוזיציה אחרת מכל מין וסוג שהוא ביחס לחלקה וגם/או לבנין. ובכלל זאת לטפל ולחתום בשמינו על כל המסמכים וההצהרות לשלטונות מס שבח מקרקעין, מס רכוש, לשכת רישום המקרקעין, הממונה על הרכוש הממשלתי, החטיבה להתיישבות של ההסתדרות הציונית, משרד המסחר והתעשייה ו/או כל רשות אחרת, לרבות הגשת השגות ועררים להפחתות ו/או לביטול מס כלשהו.

9. מדי פעם בפעם להעביר כח הרשאה זה כולו או מקצתו. לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים ולפטורם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים במקומם.

10. כל מה שיעשה מרשנו הנ"ל עפ"י יפוי כח זה או כל מה שיגרום בכל הנוגע לכח הרשאה זו יחייב אותנו ואת יורשנו ואת כל הבאים מכוחנו. והרינו מסכימים מראש לכל מעשיו של מרשנו שיעשה בתוקף כח הרשאה זה ומשחררים אותו מכל אחריות כלפינו בקשר למעשיו הנ"ל ובלבד שכל שיעשה מרשנו הנ"ל יעשה עפ"י יפוי כח זה.

11. כח הרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל ובכח הרשאה זה קשורות בין היתר זכויותיו של צד שלישי. יפוי הכח ישאר בתוקף גם לאחר מותנו ויחייב את יורשנו ויורשי יורשנו.

12. בכל מקרה של ספק בפרוש מסמך זה יש לפרשו בדרך הרחבה יותר על מנת שניתן יהיה לבצע הפעולות המפורשות ביפוי כח זה לעיל במיוחד הפעולות שלשמן הוא ניתן.

13. כמו-כן אנו מסכימים שכ"א ממיופי-כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את צד ג' ו/או גם את הרוכש ו/או כל צד אחר בקשר לחלקה הנ"ל והבנין הנ"ל.

ולראיה באנו על החתום היום : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ הנני מאשר את החתימות הנ"ל \_\_\_\_\_  
תאריך \_\_\_\_\_ עורך - דין \_\_\_\_\_

## נספח ט'

### שטר חוב

יום \_\_\_\_\_ חודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

אני \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ מתחייב לשלם לפקודת שח"ק-פארק תעשיות צפון

השומרון בע"מ סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (במילים) \_\_\_\_\_

בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כמפורט להלן:

בגין התחייבות לקיום חוזה מיום \_\_\_\_\_ לאחר גמר בניית המפעל ולאורך כל תקופת פעילותו.

סכום השטר צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע נכון ליום חתימת שטר חוב זה (להלן: "המדד היסודי").

אם במועד ביצוע בפועל של תשלום שטר זה המדד החדש יהיה גבוה מהמדד היסודי, אשלם את סכום השטר כשהוא מוגדל באופן יחסי למידת העלייה של המדד החדש לעומת המדד היסודי בתוספת ריבית אולם אם המדד החדש יהיה שווה למדד היסודי או נמוך ממנו אשלם את הסכום הנקוב לעיל בשטר בצירוף ריבית.

הנני נותן בזאת הוראה בלתי חוזרת לחיוב חשבוני מס' \_\_\_\_\_ בבנק \_\_\_\_\_ סניף \_\_\_\_\_ בסכום הנקוב בשטר כערכו במועד הפירעון על פי התנאים המפורטים לעיל.

כל אחד החותם על שטר זה כעושה, מסב או ערב, מוותר על טענת התיישנות על פי שטר זה ופוטר את אוהזו של שטר זה מהצורך להציגו לפירעון, להעידו וליתן הודעת חילול.

חתימת עושה השטר: \_\_\_\_\_

### ערבות אוואל

אני ערב ערבות אוואל לתשלום השטר ע"י עושה השטר.

#### שמות הערבים

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

#### חתימת הערבים

1. \_\_\_\_\_

ת.ז. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

ת.ז. \_\_\_\_\_