

## הסכם שכירות

להעמדת גגות של מבנים במכללה האקדמית לחינוך חמדת הדרום לצורך ייזום, תכנון, אספקה, התקנה ותחזוקה של מערכות סולאריות לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו וולטאית בהסדרת מונה נטו.

שנערך ונחתם בכתובת \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2020

המכללה האקדמית לחינוך חמדת הדרום (ע.ר. 580253565)

טלפון: 08-9937666

פקס: 08-9945532

מייל: asnatty@hemdat.ac.il

(להלן: "המשכיר")

- מצד אחד -

ב י ן :

ל ב י ן :

\_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_

(להלן: "השוכרת")

- מצד שני -

והמשכיר הינו בעל מלוא זכויות הבעלות והמחזיק של מספר גגות ומבנים במתחם המכללה האקדמית לחינוך חמדת הדרום המצויה בתחום המועצה האזורית שדות נגב (להלן: "המקרקעין" ו "המבנים", בהתאמה) והכל בהתאם לטבלה המצ"ב, כאשר השוכרת מתעתדת להקים מערכות במקרקעין וע"ג המבנים: לשם, אודם, ברקת, ספיר ויהלום (מצ"ב נספח א1 – מיקום המבנים ובאחריות הקבלן למדוד את השטח המדויק על כל מבנה שמתאים להתקנת מערכות) אשר במכללת חמדת הדרום במועצה האזורית שדות-נגב, בשטח גג משוער של 2,000 מ"ר, גודל חיבור חשמל לכלל המבנים הינו 1,000 אמפר (לוח אחד), ובהספק מערכת עפ"י הערכה צפויה של לפחות 280 קילוואט.

והואיל

והשוכרת הינה חברה העוסקת, בין היתר, בתכנון, באספקה, בהתקנה, בתפעול ובתחזוקה של מערכות אנרגיה סולאריות;

והואיל

והשוכרת מעוניינת לשכור את גגות המבנים בשטח כולל של כ-2,000 מ"ר והכוללים מקום לתליית ממירים, כבלי חשמל וכבל הזנה כאשר גגות המבנים מסומנים בתשריט המצ"ב נספח א1 למסמכי המכרז (להלן: "המושכר") וזאת, על מנת לתכנן, להתקין, להקים ולתפעל בהם מערכות פוטו-וולטאיות, כהגדרתן להלן, לייצור והולכת חשמל, לצורך מכירתו לחברת החשמל לישראל או למחלק הרלוונטי למשכיר כפי שיהיה מעת לעת (להלן: "המחלק" או "חברת החשמל", בהתאמה) או לכל גורם אחר והכל בכפוף להנחיות חברת החשמל לישראל;

והואיל

והמשכיר מסכים, כי המערכות תותקנה על גגות המבנים ותתופעלנה על ידי השוכרת;

והואיל

והמשכיר מצהיר, כי לא ידוע לו על כל מניעה חוזית, חוקית או אחרת להתקשרותו בהסכם זה ולקיום מלוא התחייבויותיו על פיו וכי לא נדרשת הסכמת צד שלישי כלשהו להתקשרותו בהסכם זה.

והואיל

והמשכיר מצהיר, כי לא קיימים ו/או הוטלו כל צווים להריסה ו/או לפינוי ו/או לאיסור שימוש במבנים ו/או בגגות המבנים ואין כל עילה להגשת בקשה ו/או מתן צווים כאלה בכל הקשור למבנים ו/או לגגות המבנים וכן, כי לא קיימים כל שיעבודים ו/או משכונות מכל מין וסוג שהוא על המבנים או על חלקים מהם ואין לכל צד שלישי כל זכות מכל מין וסוג שהוא על המבנים ו/או על חלק מהם;

והואיל

וברצון הצדדים להגדיר את יחסייהם, זכויותיהם וחובותיהם ההדדיים, הכל בהתאם וכמפורט להלן בהסכם זה;

והואיל

## לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

### 1. מבוא ונספחים

- 1.1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו, וייקראו כאחד עמו.
- 1.2. אלא אם צוין אחרת, בכל מקרה של סתירה ו/או אי התאמה ו/או דו משמעות בין הוראות ההסכם לבין הוראה שבנספח, תהא הוראת ההסכם גוברת ועדיפה והוראות הנספח תפורש בהתאם וברוח הוראות ההסכם.
- 1.3. כותרות הסעיפים הנן לשם נוחות הצדדים בלבד ולא תשמשנה בשום מקרה לפרשנות ההסכם ו/או תנאיו.

### 2. זכות השכירות

המשכיר נותן בזה לשוכרת והשוכרת מקבלת בזה זכות שכירות במושכר, כהגדרתו לעיל, בכפוף להוראות הסכם זה.

#### מטרת השכירות

- 2.1. מטרת זכות השכירות במושכר הינה למטרת הקמת, תפעול ואחזקת המערכות באמצעות אנרגיה פוטו-וולטאית. המערכות כוללות קולטים פוטו וולטאיים, ממירי זרם ישר לזרם חילופין וחלקים ואביזרים נוספים והינן בהספקים שונים (להלן: "**המערכות**").
- 2.2. השוכרת מצהירה בזאת, כי המטרה המנויה בסעיף קטן 3.1 הינה **המטרה היחידה** לשימוש בגגות המבנים והיא מתחייבת בזאת לא להשתמש במושכר הנ"ל ו/או באיזה חלק ממנו למטרה אחרת פרט מאשר למטרה זו, ללא הסכמה מראש ובכתב של המשכיר.
- 2.3. החל ממועד מסירת החזקה ובמשך כל תקופת השכירות, השוכרת תהיה רשאית לעשות שימוש, ללא כל תשלום נוסף מעבר לדמי השכירות (כהגדרתם להלן), בדרכי הגישה אל המושכר וממנו המסומנים בתשריט המצורף **כנספח א1** למסמכי המכרז, בהתאם לנדרש לצורך מטרת השכירות, ובלבד שהשוכרת תעשה שימוש בדרכי הגישה כאמור באופן שלא יגרום הפרעה לא סבירה בנסיבות העניין לשימוש הסדיר של המשכיר או מי מטעמו בדרכי הגישה, ולא תחסום את דרכי הגישה ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב.
- 2.4. למען הסר ספק מובהר, כי השוכרת תהא רשאית לבחון ולבחור את הגגות הרלוונטיים עבורה כמפורט בהסכם זה לצורך הקמת המערכות אשר בגינן ישולמו דמי השכירות. במקרה בו השוכרת תבחר לא להקים מערכת על אחד הגגות המפורטים בטבלה בפרק ההואיל, הוראות הסכם השכירות בנוגע לאותו גג רלוונטי יבוטלו לאלתר.

### 3. הצהרות הצדדים

#### 3.1. הצהרות השוכרת

- 3.1.1. היא חברה פרטית מוגבלת במניות, אשר נוסדה ונתאגדה כדין על פי חוקי מדינת ישראל.
- 3.1.2. ההחלטה על ההתקשרות ע"פ הסכם זה עם המשכיר התקבלה אצל השוכרת בהתאם לנוהלי החברה, ואין כל מניעה משפטית ו/או אחרת להתקשרותה כאמור.
- 3.1.3. כי תישא בכל ההוצאות הנדרשות ממנה מבלי יוצא מן הכלל לצורך הקמת המערכות על גגות המבנים, כאשר המערכות עצמם יהיו בבעלותה הבלעדית.
- 3.1.4. על הסכם זה ועל השכירות לפיו לא יחולו הוראות חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב - 1972 וכל ההוראות, התקנות והצווים לפיו. השוכרת לא תחשב כדייר מוגן ולא תהיה זכאית לתשלום דמי מפתח במועד פינויה את המושכר.

3.1.5. בטרם תחילת העבודות תערוך השוכרת על חשבונה הבלעדי סקר לבדיקת מצב איטום הגגות, וכן מצבם קונסטרוקטיבי וחשמלי של הגגות ותאשר מוכנות הגגות כאמור, להקמת המערכות על גביהם. במידה ואחד הגגות לא יהיה מותאם להקמת המערכת בהתאם לבדיקה הנ"ל אשר ביצעה השוכרת, תפעל השוכרת לביצוע הערכת עלויות עבודות השיפוץ ו/או תיקון ו/או חיזוק אשר יידרשו, כאמור (להלן: **"עבודות התאמה במושכר"**). עבודות התאמה במושכר יתומחרו ע"י השוכרת (באמצעות צד ג' מטעמה של השוכרת) ועלויות אלו יוצגו למשכירה אשר תבחר האם לבצע את עבודות התאמה בגג הספציפי באופן עצמאי או לחלופין להפקיד עבודות התאמה במושכר בידי צד ג' מטעמה של השוכרת, כאמור, ולשאת בעלויות אלו בדרך של קיזוז דמי השכירות המפורטים בסעיף 6 להלן. יובהר, כי ככל שיידרשו עבודות התאמה במושכר בקשר עם חלק מן המבנים, או אז הקיזוז בדמי השכירות יחול בקשר עם דמי השכירות המשולמים בגין המבנים האמורים בלבד ולא בגין כלל המבנים. והכל באישור ובתיאום עם הנהלת המכללה.

3.1.6. התקבלו כל האישורים וההיתרים מכל מין וסוג הדרושים על פי כל דין להתקנת המערכות במושכר ולחיבורן לרשת החשמל ולהפעלתן, כאשר האחראיות להוצאתם של כל האישורים וההיתרים הנ"ל תחול על השוכרת ועל חשבונה המלא והבלעדי.

## 3.2. הצהרות המשכיר

המשכיר מצהיר ומתחייב כדלקמן:

3.2.1. כי הינו בעל מלוא זכויות הבעלות במושכר והמחזיק הבלעדי במושכר.

3.2.2. כי אין כל מניעה חוקית ו/או חוזית ו/או עובדתית ו/או אחרת להתקשר בהסכם זה עם השוכרת, למתן זכות שכירות לשוכרת על פי תנאי הסכם זה.

3.2.3. לא ידוע למשכיר על כוונה כלשהי לעשות שימוש במקרקעין הסמוכים למושכר אשר עלול למנוע את הפעלת המערכות במושכר או להפריע להפעלה כאמור, או לפגוע בכל דרך אחרת במטרת השכירות.

3.2.4. לפי מיטב ידיעת המשכיר אין פגם או תקלה במושכר, בכפוף לאמור בסעיף 3.1.5 לעיל. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, למיטב ידיעת המשכיר אין כוונה לבצע במהלך תקופת השכירות שיפוץ במושכר, אשר יצריך את פינוי המערכות וזאת בכפוף לאמור בסעיף 3.2.10 להלן. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהתחייבויות השוכרת לבצע את הבדיקות המפורטות בסעיף 3.1.5 לעיל ולא תהיה לשוכרת כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מהמשכיר במקרה בו יתגלו ליקויים בגגות ו/או בחלקם אשר משמעותם, אי מוכנות של הגגות ו/או חלקם בנוגע להקמת המערכת, והכל למעט פגם או מום נסתר עליו ידע המשכיר ולא גילה לשוכרת.

3.2.5. ידוע לו, כי קיום מטרת השכירות מותנה בשיתוף פעולה הדוק עמו, והוא מתחייב לשיתוף פעולה עם השוכרת באופן מלא לצורך ביצוע הסכם זה וזאת, מבלי להיטל עליו כל חבות כספית ו/או אחרת בנוגע להקמת המערכות במושכר, למעט זו המפורטת ברישא לסעיף זה לעניין שיתוף הפעולה בין הצדדים.

3.2.6. כי ברור לו, כי לצורך התקנת המערכות במושכר על ידי השוכרת, על חשבונה ועל אחריותה הבלעדית, יש להגיש בקשות שונות לקבלת היתרים מן הרשויות המוסמכות (הרשות המקומית, רשות החשמל, חברת החשמל, קמ"ט חשמל) ועל כן הוא מתחייב, כי יחתום באופן מידי ומיד לאחר שיידרש לכך על ידי השוכרת, על כל מסמך או תכנית הגשה הנדרשות לרשויות, לצורך קבלת ההיתרים ו/או האישורים הנדרשים לצורך הקמת המערכות במושכר ומבלי להטיל עליו כל חבות כספית ו/או אחרת בעניין.

- 3.2.7. לצורך האמור אף יחתום המשכיר על ייפוי כוח בלתי חוזר לשוכרת, המסמך אותה לחתום בשמו על כל מסמך או התחייבות כלפי הרשות המקומית ו/או כלפי חברת החשמל אך ורק בקשר עם הקמת המערכות במושכר, נשוא הסכם זה.
- 3.2.8. המשכיר מתחייב בזאת, כי החל ממועד חתימת הסכם זה ועד תום תקופת השכירות, המשכיר לא יעשה ולא יאפשר שימוש במושכר או בסביבתו, אשר עלול למנוע את הפעלת המערכות במושכר, בהספק מלא, או להפריע להפעלה כאמור או לפגוע בכל דרך אחרת במטרת השכירות. המשכיר לא ישכיר או יעניק לאחר זכויות כלשהן, לרבות שימוש וחזקה, במושכר או בכל חלק ממנו, החל ממועד חתימת הסכם זה ועד תום תקופת השכירות.
- 3.2.9. המשכיר מתחייב בזאת, כי במשך כל תקופת השכירות המשכיר לא יבצע כל פעולה שיש בה כדי לפגוע בביצוע מטרת השכירות או בהפעלת המערכות, ובכלל זה הוא לא יצור הצללה על המערכות, לא ילכלך את המערכות ולא יבצע כל פעולה אחרת אשר תקטין או תפגע בתפוקת המערכות בכל דרך שהיא. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המשכיר מתחייב להסיר כל מכשול או הפרעה כאמור, אשר נוצרה כתוצאה מפעילותו ככל שנוצרה, מייד עם קבלת הודעת השוכרת.
- 3.2.10. כי ימנע מכל פעילות ו/או עסק, הגורמים לאבק, במידה הפוגעת ביעילות ו/או תקינות המערכות. לפיכך גם ימנע מכל הסתרה של אור/קרינת השמש על הקולטים שיותקנו בגג.
- 3.2.11. כי יאפשר את הפעלת המערכות במושכר, בהספק מלא, במשך כל תקופת השכירות, וכן יאפשר לחברת החשמל ולמי מטעמה גישה למושכר ולמונים, ככל שידרש, לרבות לצורך בדיקת המערכות, חיבורן לרשת החשמל ובדיקות שוטפות; מונה הייצור יותקן בקרבת המערכות.
- 3.2.12. המשכיר ישפה ו/או יפצה את השוכרת על כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה של צד שלישי אשר הוכח, כי הינו בעל זכויות כלשהן בנכס, וכי בכל מקרה בו תידרש ו/או תחויב השוכרת לשלם לצד ג' כלשהו תשלום הנובע מזכויותיו של צד ג' בנכס, תהיה רשאית השוכרת לקזז את הסכום אותו חויב לשלם לצד ג' מכל תשלום שעל השוכרת לשלם למשכיר בהתאם להוראות הסכם זה.
- 3.2.13. תכנון המערכות, הקמתן התקנתן במושכר, חיבורן לרשת החשמל, תפעולן ואחזקתן וכן, פירוק המערכות, יבוצעו על ידי השוכרת בלבד ועל חשבונה המלא והבלעדי, והמשכיר מתחייב שלא לשנות, לתקן, לשדרג או לפגוע במערכות בכל צורה שהיא או לעשות במערכות שימוש כלשהו שלא בהתאם להוראות הסכם זה.
- 3.2.14. המערכות, הציוד, הכלים, המתקנים, החומרים וכל האמצעים האחרים הדרושים לתכנון, התקנה, חיבור, תפעול ותחזוקת המערכות שהשוכרת תביא למושכר על אחריותה ועל חשבונה, יהיו בבעלות השוכרת והוא לא יהיה רשאי להוציאם מהמושכר או לעשות בהם כל שינוי או פעולה.
- 3.2.15. המשכיר (לרבות באמצעות המערכות) ימשיך להיות מחובר לרשת החשמל באופן שיאפשר את קבלת התשלומים כהגדרתם בסעיף 7 ו - 9 להלן, לאורך כל תקופת השכירות.
- 3.2.16. המשכיר מצהיר, כי מוני החשמל הרלוונטיים למושכר רשומים על שמו.
- 3.2.17. במשך כל תקופת ההסכם הוא לא יתקשר עם כל גורם אחר בכל עניין הקשור בייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית באמצעות המערכות במושכר, למעט לצורך מילוי התחייבויותיו לפי הסכם זה.
- 3.2.18. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המשכיר מתחייב להודיע למעקל או לכוונס הנכסים של המקרקעין או המבנה מיד עם הטלת העיקול או מינוי כונס הנכסים כאמור, על זכויות השוכרת במושכר וכן לנקוט, על חשבונה, בכל האמצעים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול מינויו של כונס הנכסים.

3.2.19. השוכרת תרשום את זכות השכירות שלה לפי הסכם זה על גגות המושכר אצל רשם המקרקעין ככל שהדבר אפשרי, והמשכיר מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך כך בתוך שבעה (7) ימים ממועד בקשת השוכרת.

#### 4. תקופת השכירות

4.1. תקופת השכירות של גג המבנה הינה למשך 24 שנים ו-10 חודשים החל ממועד חתימת הסכם ייצור עם חברת החשמל כקבוע בהוראות הדין ("הסכם ייצור חשמל") ועד לתום 24 שנים ו-10 חודשים מאותו מועד ובלבד שבכל מקרה לא תעלה תקופת השכירות על 24 שנים ו-10 חודשים. עם סיום תקופת השכירות, תפרק השוכרת את המערכות מהמושכר על חשבונה המלא והבלעדי אלא אם כן, יחליט המשכיר להשאיר את המערכות במושכר וזאת, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

#### 5. עבודות השוכר במושכר

5.1. החל ממועד חתימת הסכם זה ו/או ממועד תחילת העבודות, לפי המאוחר (להלן: "מועד מסירת החזקה") תהא השוכרת רשאית, אך לא חייבת, להיכנס למושכר, בעצמה או באמצעות קבלני משנה או בעלי מקצוע מטעמה, וזאת לצורך ביצוע שינויים ועבודות במושכר הדרושים לצורך ביצוע מטרת השכירות, לרבות ביצוע עבודות חיזוק והתאמה במושכר, כלל שיידרשו, תכנון המערכות, התקנתן במושכר, חיבורן לרשת החשמל, תפעולן ואחזקתן (להלן: "העבודות") בכפוף להוראות כל דין. השוכרת תעביר לאישורו המקדמי של המשכיר את תכניות עבודות החיזוק של המושכר, ככל שיידרשו, ותתאם מראש את ביצוען עם המשכיר ועל חשבוננו.

5.2. המשכיר מתחייב בזאת לשתף פעולה עם השוכרת ולסייע בידיה ככל יכולתו, על מנת לאפשר לשוכרת לבצע את העבודות בכפוף לקבלת כלל ההיתרים ו/או האישורים הנדרשים מכלל הרשויות הרלוונטיות וזאת לצורך הקמת המערכות וככל שאלו נדרשים.

5.3. מכיוון שהמשכירה הינה מכללה לחינוך ויש בה פעילות במהלך כל השנה, השוכרת מתחייבת, כי במהלך ביצוע העבודות במושכר לא תגרום להפרעות בשימוש הסדיר והתקין בדרכי הגישה, ללא תיאום מראש. המשכיר מודע לכך שבמהלך הקמת המערכות וחיבורן לרשת החשמל עלולות להיות הפרעות זמניות וקצובות בזמן בשימוש הסדיר והתקין במושכר, והשוכרת מתחייבת לתזמן מראש עם המשכיר וכי הפרעות אלה יהיו זמניות וקצובות בזמן וכן, הם לא יפגעו בשימוש הסדיר והסביר של המשכיר במבנים עצמם. והשוכר יעבוד גם בשעות הערב ובסופי שבוע, בתיאום מלא עם המשכיר.

#### 6. דמי השכירות

6.1. המשכיר יהיה זכאי לתשלום דמי שכירות שנתיים עבור השימוש בגגות המבנים שישולמו לפי הפירוט שבנספח ב' למסמכי המכרז, שיצורף להסכם זה (להלן: "דמי השכירות") החל מתום 4 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה.

6.2. מכיוון שהמכללה הינה מלכ"ר, דמי השכירות שנקבעו במכרז יחשבו כמחיר כולל מע"מ. השוכר יקבל קבלה בלבד בגין התשלום ולא חשבונית מס. דמי השכירות ישולמו למשכיר, בתחילת כל שנה קלנדרית ולכל המאוחר עד ה-31.1 בכל שנה קלנדרית עבור אותה השנה ובאמצעות העברה בנקאית (להלן: "תשלום דמי השכירות").

6.3. מובהר, כי העברת תשלום דמי השכירות, כאמור ושנה מראש, יהווה בטוחה לעצם ביצוע התשלום והמשכיר יהא רשאי להביא הסכם זה לידי סיומו ככל שתשלום דמי השכירות בצירוף מע"מ כדין לא יועבר לידי וולא ייפרע ממועד הנקוב בסעיף 6.2 וזאת, לאחר מתן התראה לשוכרת 30 ימי עסקים מראש ובכתב.

## 7. תקבולי המחלק

- 7.1. מובהר ומוסכם, כי כל התקבולים שיתקבלו בגין המערכות שתותקנה במושכר, למעט דמי השכירות, הינם של השוכרת בלבד ולמשכיר לא תהא כל זכות, טענה או דרישה בקשר עם תקבולי המחלק, לרבות זכות קיזוז או עיכבון, אך למעט התשלום בגין התאמת במושכר ודמי היציאה, והמשכיר אף נותן הוראה בלתי חוזרת לחברת החשמל, בחתימתו על חוזה זה, לשלם במישרין את הכספים המגיעים כתוצאה מהפעלת המערכות לשוכרת בלבד.
- 7.2. במידה שלא ניתן לחבר את המערכות ישירות לרשת החשמל בחיבור על שם השוכרת ולא יהיה לשוכרת מונה חשמל על שמה, אזי ידוע למשכיר, כי כל התשלומים אותם חייב המחלק לשלם לשוכרת בגין החשמל שייצור במושכר, ישולמו על ידי המחלק ישירות למשכיר וזאת בהתאם להחלטת רשות החשמל ומבלי לגרוע מהזכויות של השוכרת בכל תקבולי המחלק (למעט דמי השכירות) כמפורט להלן.
- 7.3. המשכיר מצהיר, כי ידוע לו והוא מסכים לכך שבכל מקרה השוכרת לבדה תהא זכאית לקבלת כל התקבולים שיתקבלו מהמחלק בקשר עם המערכות, ובכלל זה:
- 7.3.1. השוכרת תהיה זכאית לקבל מהמשכיר כל סכום שהמשכיר קיבל (אם וככל שקיבל) מהמחלק על פי ההסדר בדרך של קיזוז, ניכוי, זיכוי, תשלום בפועל וכל דרך אחרת ובתוספת מע"מ כדין (להלן: **"תקבולי המחלק"**). תקבולי המחלק שהגיעו לידי המשכיר כאמור, ישולמו על ידו לשוכרת בתוך שלושים (30) ימי עסקים ממועד קבלתם אצל המשכיר ובלבד ששוכרת הוציאה למשכיר חשבונית מס כדין בגין הסכום.
- 7.3.2. המשכיר ישלם לשוכרת כל תשלום שהמשכיר חב למחלק ושקוזז או נוכה על ידי המחלק מתקבולי המחלק על פי ההסכם, וזאת בתוך שבעה (7) ימי עסקים ממועד הקיזוז או הניכוי כאמור.
- 7.3.3. המשכיר מתחייב להעביר לידי השוכרת העתק מכל מסמך ו/או התכתבות שתתבצע בינו לבין המחלק בנושא הסכם זה, לרבות עדכונים שוטפים בנוגע לביצוע התחייבויותיו לפי הסכם זה. המשכיר מתחייב שלא לפנות למחלק בכל הקשור בהסכם זה מבלי לקבל מראש את אישור השוכרת לפנייה. השוכרת תהיה מעורבת בכל התנהלות שבין המשכיר לבין המחלק אשר יש בה כדי להשפיע על הסכם זה.
- 7.3.4. המשכיר מתחייב למסור למחלק את פרטי חשבון הבנק של השוכרת כפי שימסרו לו על ידי השוכרת והוראה בלתי חוזרת בכתב להעברת כל תקבולי המחלק לחשבון השוכרת בלבד. וזאת על מנת שהמחלק יעביר לחשבון זה את כל תקבולי המחלק (להלן: **"חשבון השוכרת"**). כמו כן, מתחייב המשכיר לסייע לשוכרת ככל הנדרש כדי להסדיר מול המחלק את תשלום תקבולי המחלק. המשכיר אינו רשאי לשנות ו/או לעדכן את פרטי חשבון השוכרת אצל המחלק ללא הסכמתה בכתב ומראש. מוסכם בזאת, כי המשכיר יוציא חשבונית למחוז הרלוונטי במחלק בגין תקבולי המחלק אשר יועברו לחשבון השוכרת ובמקביל השוכרת תוציא חשבונית מס למשכיר באותו סכום בגין תקבולי המחלק אשר יועברו אליה.
- 7.3.5. המשכיר מתחייב להעביר לידי השוכרת העתק מכל מסמך ו/או התכתבות שתתבצע בינו לבין המחלק בנושא הסכם זה, לרבות עדכונים שוטפים בנוגע לביצוע התחייבויותיו לפי הסכם זה.
- 7.3.6. עם סיום תקופת השכירות הצדדים יעדכנו את המחלק בדבר סיום ההסכם וביטול המחאת הזכות.

## 8. תשלומים והוצאות

- 8.1.1. כל המיסים, האגרות, ההיטלים החלים על פי דין או נוהג על בעלים של נכס, יחולו על המשכיר, וישולמו על ידו, ובלבד שהם קשורים למבנים וללא קשר למערכות עצמן. תשלומי הארנונה בגין המושכר (גגות המבנים) יחולו על השוכרת וישולמו על ידה במועדים ובשיעורים כפי שיפורטו בדרישות התשלום של המועצה האזורית שדות נגב אשר ישלחו לשוכרת.
- 8.1.2. המשכיר מתחייב לשלם את כל התשלומים החלים עליו על פי סעיף זה באופן שלא יהיה בו כדי לעכב את התכנון, ההקמה וההפעלה של המערכות במושכר, בהתחשב בכך כי המושכר משמש גגות של מבנים פעילים.
- 8.1.3. השוכרת תישא בתשלומי מיסים, אגרות, ארנונה והיטלים, שמקורם במערכות ו/או הנובעים מהתקנתן במושכר/על המושכר לרבות בגין הוצאת ההיתרים, ככל שיידרשו, הנדרשים לצורך הקמת המערכות במושכר ו/או על המושכר.
- 8.1.4. השוכרת תישא באופן מוחלט ובלעדי בכל התשלומים מכל מין וסוג ו/או העלויות מכל מין וסוג של תכנון המערכות, הקמת המערכות, תפעול המערכות, תחזוקת המערכות ותיקון ליקויים בהן, ככל שיתגלו במערכות וכל הוצאה ו/או עלות הנוגעת במישרין ו/או בעקיפין לתכנון, הקמה, תפעול ותחזוקת המערכות לכל אורך תקופת השכירות.
- 8.1.5. השוכרת תישא בדמי רישוי ו/או רישיון החלים בגין שימושה במערכות.
- 8.1.6. מובהר, כי השוכר לא יידרש לשאת בשום תשלום שעניינו המושכר למעט התשלומים המפורטים בסעיפים הנ"ל לרבות תשלומי ארנונה בגין השימוש והחזקה בגגות ובקשר עם הקמתן של המערכות בלבד, ובמיוחד לא יידרש לשאת בהיטלים למיניהם, תשלומים למינהל מקרקעי ישראל, דמי ניהול, דמי תחזוקה ומיסי ועד, בגין המושכר ככל שישנם, למעט תשלומים שהוטלו על השוכרת במפורש כאמור לעיל.

## 9. אחזקת המבנים והגגות

- 9.1. מוסכם, כי המשכיר יישא לבדו בכל המיסים וההוצאות בגין אחזקת המבנים ו/או השימוש בהם, והשוכרת לא תידרש לשלם תשלום או מס או היטל כלשהו בגין המבנים למעט בכל הנוגע למערכות על גגות המבנים.
- 9.2. כמו כן מוסכם, כי השוכר נדרש לבצע על חשבונו המלא והבלעדי את כל התיקונים הנדרשים בגגות, ככל שנדרשים, וזאת בקשר עם הקמתן של המערכות בלבד.

## 10. זכויות במערכות

- 10.1. למעט המפורט בסעיף 6 לעיל, השוכרת הינה ותישאר הבעלים היחיד והבלעדי, לכל דבר ועניין, של המערכות ושל כל חלק מהן, לרבות של כל ידע ששולב במערכות, ושל כל הציווד, הכלים, המערכות, החומרים וכל האמצעים האחרים שהשוכרת תביא למושכר למעט של הגגות עצמם, לרבות בכל תמורה או רווח מהמערכות, וכי הם לא יחשבו למחויבים למקרקעין. המשכיר לא יהיה רשאי להוציא את המערכות מהמושכר או לעשות בה כל שימוש שהוא. מובהר, כי המערכות אינן ולא תהיה חלק מהמבנים או מחובר חיבור של קבע למבנים וכן כי לא יחולו עליהן הוראות סעיף 12 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.
- 10.2. הצדדים מסכימים, כי השוכרת תהיה הנהנה היחיד והבלעדי מכל הסדר ומכל הטבה שניתן יהיה לקבל בקשר עם או עקב ייצור החשמל במערכות, העברתו, מכירתו או הפסקת ייצור, לרבות הסדרי מסחר בגזי חממה.

10.3. למשכיר לא תהא זכות עיכבון במערכות או בכל חלק מהן, או בציוד, בכלים, במערכות, בחומרים או בכל האמצעים האחרים שהשוכרת תביא למושכר והוא מוותר בזאת באופן בלתי חוזר על זכות העיכבון בכל הנוגע למערכות, לכל חלק מהם, לציוד, לכלים, למערכות, לחומרים ולכל האמצעים האחרים שהשוכרת תביא למושכר.

## 11. רישום זכות השכירות

11.1. מוסכם בזאת, כי ככל שהדבר יתאפשר, השוכרת תהא זכאית לבצע רישום של זכות השכירות נשוא הסכם זה וכן שיעבוד של זכות השכירות לטובת המלווים רשם המקרקעין ובכל מרשם חוקי אחר המתנהל ביחס למקרקעין בהם מצוי הנכס.

11.2. המשכיר מתחייב לחתום על כל המסמכים, התעודות, ההצהרות ושאר הכתבים, אשר יהיו דרושים לשם רישום השכירות על פי הסכם זה והשעבוד של זכות השכירות ותקבולי המערכות, וכן להופיע בפני כל אדם ו/או רשות בכל מקום וזמן, אשר נוכחותם בו תהיה דרושה או מועילה לשם רישום הזכויות כאמור.

11.3. השוכרת ו/או ב"כ השוכרת יבצע את הרישומים דלעיל בפועל.

11.4. הוצאות הרישום, הכרוכות, יחולו על השוכרת וישולמו על ידה..

## 12. ביטול ההסכם

12.1. מבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לצדדים על פי כל דין או הסכם, כל צד יהיה רשאי לבטל הסכם זה ולסיים את תקופת השכירות במושכר או בכל חלק ממנו, באמצעות מתן הודעה בכתב לצד השני שלושים (30) ימי עסקים לפחות מראש, בכל אחד מהמקרים הבאים :

12.1.1. הצד השני הפר התחייבות מהותית על-פי הסכם זה, ולרבות אי תשלום דמי השכירות במלואם ובמועדם שלא עקב מעשה או מחדל של המשכיר ו/או העברת זכויות השכירות במושכר לצד ג' ללא אישור מראש ובכתב של המשכיר שלא עקב מעשה או מחדל של המשכיר ולא תיקן את ההפרה כאמור בסעיף 12.1 בתוך שלושים (30) ימי עסקים ממועד שקיבל הודעה בכתב על דבר ההפרה.

12.1.2. הוגשה לבית משפט בקשה למנות לצד נאמן, מפרק או מפרק זמני, כונס לחלק מהותי מנכסיו או לעקל חלק מהותי מנכסיו, והבקשה לא בוטלה או נדחתה תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מיום הגשתה לבית המשפט.

12.1.3. בהסכמת הצדדים ובכתב ניתן יהיה לבטל ההסכם לגבי חלק מהמושכר בהתאם לסעיף זה והוראות ההסכם ימשיכו לחול בקשר עם שאר המושכר ודמי השכירות יופחתו בהתאם.

## 13. פינוי המושכר

13.1. השוכרת מתחייבת, כי עם תום תקופת השכירות או עם ביטולו של הסכם זה כדין מכל סיבה שהיא תפנה את המושכר ותמסור את החזקה בו לידי המשכיר, כשהמושכר פנוי מכל אדם וחפץ כפי שקיבלה אותו מהמשכיר, למעט בלאי סביר לרבות פינוי המערכות מבלי יוצא מן הכלל על חשבון השוכרת אלא אם כן, ידרשו תיקונים בעקבות הפירוק הם יחולו על השוכרת או/ואם המשכיר יחליט כי ברצונו להשאיר את המערכת במושכר וזאת, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

13.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במועד סיום תקופת השכירות מכל סיבה שהיא, השוכרת תסיר על חשבונה כל מתקן שהותקן על ידה במושכר על פי הוראות הסכם זה, לרבות המערכות, ולמשכיר לא תהיה כל טענה או דרישה בקשר למערכות אשר הותקנו על ידי השוכרת או מי מטעמה והוסרו בתום תקופת השכירות.



## 14. כח עליון

- 14.1. צד להסכם זה יודיע לצד השני להסכם ללא דיחוי על התרחשות אירוע הנחזה ככח עליון ועל סיומו של אותו אירוע. במידה שאחד הצדדים מבקש לטעון להתרחשותו של אירוע כח עליון אזי הקביעה בדבר התרחשותו של אירוע כח עליון אשר תיעשה באופן הקבוע באמות המידה - תחייב גם לעניין הסכם זה.
- 14.2. בנסיבות של אירוע כח עליון יהיו כל אחד מבין המשכיר והשוכר פטורים מביצוע כל פעולה שהן היו חייבים בה על-פי הסכם זה ואשר הם היו מנועים מלבצע עקב התקיימות אירוע הכוח העליון. למרות האמור לעיל מובהר בזה, כי אין באמור בסעיף זה כדי לפטור את הצדדים להסכם זה, בהתקיים אירוע כוח עליון, מביצוע כל התחייבויות שאינן נוגעות לאירוע כוח עליון או אינן מושפעות ממנו.
- 14.3. צד אשר קיבל פטור מביצוע התחייבות כלשהי עקב התרחשותו של אירוע כח עליון, יחדש את ביצוע הפעולה אשר ממנה הופטר ערב התרחשות אירוע הכח העליון, כאשר השלכות אירוע הכוח העליון הוסרו, תוקנו או חדלו מלהתקיים.
- 14.4. מוסכם, כי במקרה שכתוצאה מאירוע כח עליון לא ניתן לייצר חשמל במתקנים ולמכור אותו לרשת החשמל, כל עוד אירוע הכח העליון מתרחש המשכיר יהיה זכאי לתשלום דמי שכירות רק ככל שהשוכר יהיה זכאי לקבלת תשלום כאמור מספק השירות החיוני. כמו כן, במקרה שכתוצאה מאירוע כח עליון לא ניתן לייצר חשמל במתקנים ולמכור אותו לרשת החשמל תקופת השכירות תוארך בתקופה נוספת השווה לתקופה בה אירוע הכח העליון התרחש, ובלבד שבכל מקרה תקופת השכירות לא תעלה על עשרים וארבע (24) שנים ועשרה (10) חודשים.
- 14.5. במקרה שנמשכה השפעתו של אירוע כח עליון (אחד או יותר) למעלה ממאה ושמונים (180) ימים רצופים או מצטברים במהלך תקופת השכירות או שעל פי קביעת רשות החשמל עוד לפני תום התקופות האמורות לעיל, השפעת אירוע הכח העליון עתידה להמשיך למעלה מתקופות הימים הנקובה לעיל; יהיה כל אחד מהצדדים רשאי לבטל הסכם זה באמצעות הודעת ביטול בכתב אשר תיכנס לתוקף תוך 21 ימים מיום שנשלחה ולא תהיה לכל צד כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי משנהו.

## 15. אחריות וביטוח

- 15.1. השוכרת תהיה אחראית לקיום סדרי עבודה תקינים במושכר ולעריכת ביטוח מתאים נגד תאונות ו/או פגיעות ו/או נזקים לנפש ו/או לרכוש. אישור על קיום עריכת הביטוחים הנ"ל על ידי השוכרת יומצא לידי המשכיר בטרם תחילת העבודות של הקמת המערכות כאשר המצאת אישור על קיום עריכת הביטוחים הנ"ל על ידי השוכרת וכן, אישור יועץ הביטוח של המשכירה את האישור על קיום עריכת הביטוחים הנ"ל הינם **תנאי מתלה** לתחילת העבודות של הקמת המערכת במושכר על ידי השוכרת. ככל שלא יומצא אישור על קיום עריכת הביטוחים על ידי השוכרת ו/או ככל שיועץ הביטוח של המשכירה לא יאשר את האישור הנ"ל ו/או חלקו ובהתאמה, השוכרת לא תמציא אישור מתוקן על קיום הביטוחים בהתאם להנחיות יועץ הביטוח של המשכירה, אזי המשכירה תהיה רשאית להורות על הביטול ההסכם בכפוף להתראה מראש ובכתב של 90 יום.
- 15.2. השוכרת תהיה רשאית לגדר את המושכר, להתקין אמצעי אבטחה במושכר וכן להציב שמירה במושכר בתיאום עם המשכיר ועל חשבון השוכרת בלבד, וזאת על מנת לאבטח את המערכות והמושכר ובלבד שלא יהיה בסידורי האבטחה בכדי לפגוע בפעילות השוטפת המתקיימת במקרקעין.
- 15.3. השוכרת תהיה אחראית באחריות **מלאה ומוחלטת** לכל תאונה, חבלה או נזק כלשהו שייגרמו מכל סיבה או עילה שהיא, למשכיר ו/או מי מטעמו ו/או לצד ג' כלשהו לרבות לעובדי השוכרת, לרבות נזק לגוף או לרכוש, במישרין או בעקיפין, כתוצאה ממעשה או מחלל רשלני ו/או בזדון של השוכרת ו/או של מי מטעמה אגב ו/או כתוצאה מביצוע עבודות הקמת המערכות במושכר ו/או כתוצאה תפעול ותחזוקת המערכות במושכר בלבד.

לכל אורך תקופת השכירות ובהתאם לאמור בהסכם זה ובנספחי המכרז. במצב דברים זה, השוכרת תפצה ו/או תשפה את המשכיר ו/או את הניזוק(ים), לפי המקרה, בכל דמי הנזק שיגיע לה/(להם). בנוסף, השוכרת משחררת לחלוטין ומראש את המשכיר ו/או כל מי מטעמו מכל אחריות ו/או חבות לכל תאונה, חבלה או נזק כנ"ל. האמור בסעיף זה לא יחול במקרה של מעשה בזדון ו/או מחדל של המשכיר ו/או מי מטעמו ובמקרה כזה הפיצוי או השיפוי יהיו כפופים לפוליסת הביטוח של השוכרת אשר תאושר ע"י יועץ הביטוח של המשכיר.

15.4. השוכרת תהיה אחראית באופן **מוחלט ובלעד**י כלפי המשכיר לכל נזק מכל מין וסוג שהוא שיגרם לכל מבנה של המשכיר וכן, לכל נזק גוף שייגרם לכל צד ג' במושכר וזאת, כתוצאה ממעשה או מחדל רשלני ו/או בזדון של השוכרת ו/או של מי מטעמה אגב ו/או כתוצאה מביצוע עבודות הקמת המערכות במושכר ו/או כתוצאה מתפעול ותחזוקת המערכות במושכר לכל אורך תקופת השכירות ולשפות את המשכיר בהתאמה, בקשר לכל סכום שהמשכיר יאלץ לשלם בקשר לנזק זה ו/או בקשר לכל תביעה אשר תוגש כנגד המשכיר באם תוגש, ושעילתה נזק שנגרם ו/או לרכוש כתוצאה מפעולותיה ו/או מחדליה של השוכרת ו/או של מי מטעמה בקשר לביצוע העבודות ההקמה של המערכות במושכר ו/או בקשר לתפעול ותחזוקת המערכות במושכר. האמור בסעיף זה לא יחול במקרה של מעשה בזדון ו/או מחדל של המשכיר ו/או מי מטעמו ובמקרה כזה והפיצוי או השיפוי יהיו כפופים לפוליסת הביטוח של השוכרת אשר תאושר ע"י יועץ הביטוח של המשכיר.

15.5. **השיפוי הנזכר לעיל, משמעו שהשוכרת תשלם למשכיר כל סכום שהמשכיר יחויב לשלמו בין כפיצויים ובין קנס ו/או תחזיר למשכיר כל סכום הנ"ל שהמשכיר שילם כתוצאה מהתביעה הנ"ל ו/או כתוצאה מדרישת תשלום כלשהי, בצירוף הצמדה וריבית מיום ששילמו את התשלומים כאשר גובה השיפוי לו יהיה זכאי המשכיר יהיה בגובה הסכום המקסימלי הנקוב בפוליסה. האמור לעיל כפוף לכך, כי המשכיר מתחייב לאפשר לשוכרת לפעול בכל דרך שתראה לה להדיפת אותה תביעה ולא יתפשר במקומה. על כן, המשכיר מתחייב להודיע לשוכרת על כל הליך שנפתח נגדו בקשר להסכם זה וזאת, בתום 10 ימין ממועד המצאת כתב התביעה לידו.**

## 16. הסבת ההסכם

16.1. המשכיר יהיה רשאי למכור או להחכיר את זכויותיו במושכר, ובלבד שמכירה או חכירה כאמור תהיה כפופה לכך שהצד הנעבר יתקשר עם השוכרת בהסכם זהה להסכם זה ולכך שכל התחייבויותיו של המשכיר לפי הסכם זה יחולו על הצד הנעבר כתנאי לאותה עסקה, וכן לא יהיה במכירה או בחכירה כדי לפגוע בזכויות השוכרת, לרבות ברישיון או בהסכמים שבין השוכרת לבין הגופים המממנים והמחלק. המשכיר יודיע בכתב לשוכרת לפחות שישים (60) ימים מראש לפני ביצוע כל עסקה כאמור.

16.2. השוכרת תהיה רשאית להמחות את זכויותיה לפי הסכם זה ובלבד שהעברת זכויות כאמור תהיה כפופה לכך שהמשכיר יאשר את זהות הצד הנעבר מראש ובכתב, שהצד הנעבר יתקשר עם המשכיר בהסכם זהה להסכם זה וכל התחייבויותיה של השוכרת לפי הסכם זה יחולו על הצד הנעבר כתנאי לאותה עסקה וכן, השוכרת תהיה רשאית לשעבד את זכויותיה והתחייבויותיה לפי הסכם זה לגופים מממנים מוכרים וכן לגורמים בשליטתה המלאה של השוכרת בכפוף לאישור המשכיר מראש ובכתב ובלבד שזכויותיו של המשכיר על פי הסכם זה לא תפגענה וכן השוכרת תהיה רשאית להעסיק קבלני משנה לצורך ביצוע העבודות, כולן או חלקן ובלי לגרוע מכלל התחייבויותיה של השוכרת המפורטות בהסכם זה וכן, מכלל אחריותה של השוכרת המפורטת בהסכם זה.

16.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכרת תהיה רשאית להמחות את זכויותיה במערכות וכן את כל זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכם זה למחלק, בכפוף לכך שכל התחייבויותיה של השוכרת לפי הסכם זה יחולו על הצד הנעבר כתנאי לאותה עסקה, וכן לא יהיה במכירה או בחכירה כדי לפגוע בזכויות המשכיר. המשכיר מסכים, לבקשת המחלק, לחתום על מסמך ישיר מול המחלק המסדיר את המחאות זכויותיה והתחייבויותיה של השוכרת למחלק כאמור בסעיף זה לעיל.

17.1. כל אחד מהצדדים מתחייב לשמור בסודיות ולא לגלות או להעביר לכל צד שלישי את הסכם זה, וכן כל מידע או מסמך שהתקבל אצלו או אצל מי מטעמו בקשר עם הסכם זה או בקשר עם המערכות ("מידע סודי"). האמור לעיל לא יחול על: (א) מידע סודי שגילויו נדרש על פי הוראות הדין, על ידי בית משפט או רשות מוסמכת; (ב) מידע סודי שהפך נחלת הכלל (שלא עקב הפרת הוראות סעיף זה על ידי צד להסכם); (ג) מידע סודי המועבר על ידי צד להסכם לצד שלישי לצורך קיום התחייבויותיו על פי הסכם זה, על בסיס "need to know" ובכפוף לכך שאותו צד שלישי יחתום על התחייבות לשמירת סודיות ברוח סעיף זה. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותו של השוכר להעביר את ההסכם לכל רשות ממשלתית או עירונית לצורך ביצוע מטרת השכירות.

17.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כל צד מתחייב, כי לא יעשה כל פרסום פומבי להתקשרות בין הצדדים, אלא בהסכמה מראש ובכתב של הצד השני. מובהר, כי בכל מקרה המשכיר לא יהיה רשאי לפרסם את התנאים המסחריים של ההסכם, לרבות סכום דמי השכירות.

## 18. ישוב חילוקי דעות

18.1. על הוראות הסכם זה יחולו דיני מדינת ישראל.

18.2. סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית בכל הנוגע להסכם זה תהיה נתונה אך ורק לבית המשפט המוסמך בבאר שבע.

## 19. הוראות כלליות

19.1. הסכם זה ממצה את כל ההסכמות בין הצדדים ולא יהיה תוקף לכל הצעה, מצג, סיכום או הבטחה שניתנו קודם לחתימתו בנושאים הקשורים באמור בהסכם זה.

19.2. הסכם זה אינו חוזה לטובת צד שלישי, וכל הוראה בו לא תתפרש ככזו שנועדה להקנות זכויות לצדדים שלישיים כלשהם.

19.3. כל הסכומים הנקובים בהסכם זה אינם כוללים מס ערך מוסף שיתווסף, ככל שיחול, במועד כל תשלום ותשלום בהתאם לשיעורו על פי דין וישולם כנגד קבלת חשבונית מס כדין.

19.4. לא יהא כל תוקף לכל שינוי, ויתור או סטייה מהוראות הסכם זה, אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים להסכם זה.

19.5. שום ויתור, הימנעות מפעולה או מתן ארכה על ידי צד למשנהו לא ייחשבו כוויתור על זכויותיו של אותו צד על פי הסכם זה או על פי כל דין ולא יפגעו בזכותו של הצד הנמנע מלממש את זכויותיו בכל עת, ולא תישמע כל טענה בדבר ויתור או שהייה.

19.6. כל הודעה מצד אחד למשנהו תיעשה בכתב בדואר רשום לכתובות המצוינות במבוא (אלא אם נמסרה הודעה על שינוי כתובת בהתאם להוראות הסכם זה, שאז תישלח ההודעה לכתובת החדשה) או במסירה אישית, ותיחשב כאילו הגיעה לתעודתה תוך 72 שעות ממועד מסירתה בבית הדואר.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

השוכר

המשכיר