

**נספח 10****הסכם להקמת מתקנים סולאריים בטכנולוגיה פוטו וולטאית (שכירות)**

שנערך ונחתם ב- \_\_\_\_\_

בין המכללה האקדמית חמדת ע"ר 580253565

טלפון: \_\_\_\_\_ פקס: \_\_\_\_\_

(להלן: "המשכיר" ו/או "המכללה")

**מצד אחד**

לבין \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_

מ- \_\_\_\_\_

**מצד שני**

(להלן: "השוכר" ו/או "הקבלן")

**הואיל** והמכללה פרסמה מכרז פומבי מספר 1017 (להלן: "המכרז"), בנוגע לקמת מערכות פוטו וולטאיות על גבי גגות המבנים ברקת, לשם ואודם במתחם המכללה שבתחום המועצה האזורית שדות נגב (להלן: "המבנים").

**והואיל** והשוכר הגיש את הצעתו במכרז.

**והואיל** וועדת המכרזים של המכללה, הכריזה על הצעתו של השוכר כהצעה הזוכה במכרז.

**הואיל:** והמכללה הינה בעלת רשות שימוש במקרקעין בו פועלת המכללה הידוע כגוש 39876 חלוקת 10 ו-17 וזאת, מכוח הסכם הקצאת קרקע בין המכללה לבין המועצה האזורית שדות נגב בתוקף עד ליום 30.11.2044 ;

**והואיל:** והמשכיר מעוניין להתקשר עם השוכר בעסקה, להקמת מערכות פוטו וולטאיות על גבי גגות המבנים, ובתמורה יתאפשר לשוכר להחזיק ולהשתמש באופן בלעדי בכל אחד מגגות המבנים בהם השוכר יקים, יתקין ויפעיל מערכות פוטו וולטאיות לייצור חשמל (להלן בהתאמה: "האתרים" או "המערכות"), וימכור את החשמל לחברת חשמל לישראל בע"מ ו/או לצדדים שלישיים אחרים, והמשכיר מעוניין להשכיר לשוכר את גגות המבנים למטרה האמור הכל באופן, בתנאים ובתמורה המפורטים בהסכם זה להלן.

**לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:****1. כללי**

1.1 המבוא לחוזה זה ונספחיו מהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים את הצדדים לכל דבר וענין.

1.2 כותרות הפרקים בהסכם זה הינן לנוחיות הקורא בלבד והן לא תשמשנה ו/או לא תחייבנה את הצדדים בפרשנות ההסכם.

1.3 הוראות הסכם זה יחולו בשינויים המחויבים ובהתאמה לגבי כל אתר ו/או כל מערכת בנפרד.

[חתימה בראשי תיבות בתחתית כל עמוד]

\_\_\_\_\_  
השוכר\_\_\_\_\_  
המשכיר

1.4 להסכם זה מצורפים במועד חתימתו הנספחים המפורטים להלן :

1.5 להסכם זה יצורפו הנספחים הבאים, אשר מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה :

מועד צירוף	
במועד חתימת הסכם זה	נספח א' – נוסח ערבות ביצוע.
במועד החתימה על הסכם זה.	נספח ב – אישור קיום ביטוחים.
במועד חתימת הסכם זה	נספח ג' – מפרט טכני של המתקן/נים אשר צורף למסמכי המכרז (נספח 2 למסמכי המכרז).
במועד חתימת הסכם זה	נספח ד – כל יתר מסמכי המכרז.

#### הגדרות :

"**המבנים**" – בניין ברקת, בניין לשם ובניין אודם הנמצאים במתחם המכללה בתחום המועצה אזורית שדות נגב.

"**הפרויקט**" – פרויקט להקמת עד 3 מערכות סולאריות בטכנולוגיית פוטו-וולטאיות בהספק כולל של 100 קילוואט AC על גבי גגות המבנים (עד מערכת אחת על גג כל מבנה).

"**תקופת הייזום**" – תקופה שתחילתה במועד החתימה על הסכם זה וסיומה במועד חיבור המתקנים לרשת החשמל של המחלק והפעלתם המסחרית.

"**המושכר**" – גגות המבנים.

"**תקופת השכירות/השימוש**" – תקופה שתחילתה במועד חיבור המתקנים לרשת החשמל של המחלק וסיומה כעבור 24 שנים ו-11 חודשים.

"**המתקנים**" או "**המערכת/ות**" - מתקן/ים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית ומתקני עזר שיתנו שרות למערכות הסולאריות שיוקמו או יהוו שירות משלים, לרבות לצרכי אגירת אנרגיה, הכוללים בין היתר: קולטים פוטו-וולטאים, מערכות מנייה, ממירי זרם ישר לזרם חילופין, מערכות ניטור ובקרה ומתקני השנאה (אם המתקנים הינו במתח גבוה), מתקני אגירת אנרגיה, וכל אשר נדרש לשם הקמת והפעלת המתקנים, בהתאם לדרישות הרשות, המחלק ואמות המידה.

"**הרשות**" – הרשות לשירותים ציבוריים – חשמל.

"**חח"י**" – חברת החשמל לישראל.

"**המחלק**" - בעל רישיון חלוקה כהגדרתו בחוק משק החשמל, לרבות "מחלק" כהגדרתו בהחלטת הרשות ביחס למתווה להסדרת פעילות מחלקי חשמל היסטוריים ולפי תנאי ההחלטה. במועד החתימה על ההסכם המחלק הרלוונטי הינו חברת החשמל.

"**רשת החשמל**" – רשת החשמל של המחלק.

[חתימה בראשי תיבות בתחתית כל עמוד]

"**אמות המידה**" – אמות המידה וההחלטות שמפרסמת הרשות, וכפי שמעודכנות מעת לעת.

"**ההסדרה**" - ההסדר, על כל נספחיו, כפי שיפורסם בספר אמות המידה של רשות החשמל, ביחס להקמת מתקנים פוטו-וולטאים לייצור ומכירת חשמל לרשת בתמורה לתעריף קבוע שנקבע במסמכי ההסדרה, וכפי שיעודכן מעת לעת.

"**אישורים ורישיונות**" - כל אישור, הסכמה, סקר, היתר, רישיון, צו, רישום, תעודה, החלטה או הרשאה או כל פעולת אישור אחרת שיוצאו על ידי או מטעם רשות שלטונית הנוגעת בדבר, לרבות אישורים על פי כל חקיקה בתחום האנרגיה והחשמל, על פי ההסדרה, על פי דיני איכות הסביבה ועל פי דיני התכנון והבניה לרבות תוכניות מתאר ותוכניות בניין ערים, הנדרשת לצורך הקמת ו/או הפעלת המתקנים.

"**אישור כניסה למכסה**" – אישור כניסה למכסת הייצור על פי ההסדרה אשר יתקבל ביחס לכל אחד מבין המתקנים.

"**חיבור לרשת החשמל**" – חיבור המתקנים לרשת החשמל והזרמת חשמל המיוצר במתקן הייצור לרשת בהתאם להסדרה.

## 2. מהות ההתקשרות

2.1. המשכיר משכיר בזאת לשוכר את גגות המבנים בשכירות בלתי מוגנת, למשך תקופת השכירות (כהגדרתה להלן).

2.2. מטרת השכירות הינה הקמה והפעלה של המערכות על גגות המבנים, ומכירת החשמל לחברת החשמל או לצדדים שלישיים (להלן: "**מטרת השכירות**").

2.3. בכפוף למילוי התחייבויותיו של הקבלן, המכללה תעמיד לרשות הקבלן את גגות המבנים לצורך הקמתם התקנתם של המתקנים על ידי הקבלן ועל חשבונו על גגות המבנים בהתאם למפרט הטכני (נספח ג' להסכם זה) ולאחר מכן, הפעלתם המסחרית של המתקנים על ידי הקבלן למשך כל תקופת השימוש וכנגד תשלום דמי השימוש והכל, בתנאים ובתמורה המפורטים בהסכם זה. טרם תחילת תקופת השימוש, תאפשר המכללה לקבלן גישה לגגות המבנים בתיאום מוקדם בכתב ומראש עם מנהל התפעול של המכללה, לצורך מדידות ופעולות בקשר עם רישוי המתקנים וכן, לצורך הכנת הגגות לביצוע העבודות לרבות הזזת מזגנים וכל ציוד אחד המצוי על גבי הגגות. יובהר, כי הקבלן יהיה אחראי בתאום עם מנהל התפעול של המכללה, על הכנת הגגות באופן מלא ומושלם לביצוע ההתקנה של המתקנים, לרבות הזזת ציוד מהגגות ככל שהדבר נדרש וזאת, על חשבון הקבלן ובתאום מלא עם מנהל התפעול של המכללה.

2.4. הקבלן מתחייב שלא להשתמש בגגות המבנים לכל מטרה אחרת, מלבד לביצוע הפרויקט בהתאם להוראות הסכם זה.

2.5. המתקנים יתוכננו, ימומנו, יסופקו, יוקמו ויותקנו, יופעלו, ויתוחזקו ע"י הקבלן ובאחריותו למשך תקופת השימוש (כהגדרתה בהסכם זה), בכפוף לתנאים הקבועים בהסכם זה. הקבלן יישא באחריות המלאה והבלעדית לביצוע כלל העבודות הכרוכות בפרויקט במלואן, במועדן ברמה המקצועית ביותר, ובהתאם לכל דין.

2.6. כן יבצע הקבלן ועל חשבונו הבלעדי, כל עבודה ו/או מחויבות אחרת הנדרשת לשם כך עפ"י כל דין לצורך ביצוע הפרויקט במלואו ובהתאם למפרט הטכני (נספח ג' להסכם זה), גם אם אינן מפורטות בחוזה זה, ומטלות אלו תחשבנה ככלולות מלכתחילה במסגרת התחייבויותיו של הקבלן עפ"י חוזה זה, לרבות עבודות קונסטרוקציה, מסגרות, עבודות איטום, חשמל, אחריות על הזזת מזגנים וכל ציוד אחד הנמצא בגגות המבנים בתאום עם מנהל התפעול של המכללה וזאת, לצורך הכנת הגגות באופן מלא ומושלם לביצוע העבודה של התקנת המתקנים, עבודות הקשורות בבטיחות וכיו"ב ככל שהדבר יידרש.

[חתימה בראשי תיבות בתחתית כל עמוד]

- 2.7. מובהר כי התחייבויותיו של הקבלן כמפורט בחוזה זה ונספחיו, תעמודנה בתוקף גם במקרה בו יחול שינוי בתעריף ח"ח. אין בשינוי כאמור כדי לגרוע מכל התחייבויות הקבלן לפי חוזה זה.
- 2.8. לאורך כל תקופת השימוש, הקבלן יישא באחריות הבלעדית לתפעול, ניטור ותחזוקת המתקנים ולהתקשרות מול ח"ח ו/או כל גוף אחר שיבוא במקומה ו/או מי מטעמה.
- 2.9. למען הסר ספק, אין לו ולא יהיו לקבלן במשך תקופת ההתקשרות זכויות מכוח חוק הגנת הדייר, (נוסח משולב) תשל"ב-1972 או זכויות חזקה בלעדיות, או כל זכות אחרת במקרקעין, מעבר לזכות השימוש המוענקת לו למשך תקופת השימוש בגגות המבנים לצורך הקמת ותחזוקת המערכות.

### 3. הצהרות והתחייבויות הצדדים:

#### 3.1. המכללה מצהירה ומתחייבת כדלהלן:

- 3.1.1. המכללה הינה בעלת רשות שימוש במקרקעין בו פועלת המכללה לרבות במבנים, הידוע כגוש 39876 חלוקת 10 ו-17 וזאת, מכוח הסכם הקצאת קרקע בין המכללה לבין המועצה האזורית שדות נגב בתוקף עד ליום 30.11.2044.
- 3.1.2. המכללה הינה המחזיקה הבלעדית במקרקעין וכן, כי היא מחזיקה בכל ההיתרים הדרושים על פי דין בקשר עם המקרקעין, וכי זכויותיה במקרקעין ובמבנים חופשיות ויוותרו חופשיות לכל אורך התקשרות זו, מכל חוב ו/או עיקול ו/או שיעבוד ו/או זכות צד שלישי מכל מין וסוג. ככל וקיימים/יוטלו עיקולים ו/או שעבודים כאמור, המשכיר יפעל ככל יכולתו לביטולם ו/או לקבלת מכתב החרגה, בנוסח אשר יהיה מקובל על השוכר, לפיו מוחרגים מגדר העיקולים/השעבודים/זכויות הצדדים השלישיים מלוא זכויות השוכר מכוח הסכם זה (לרבות כל מערכת ותקבוליה).
- 3.1.3. כי לפי מיטב ידיעת המשכיר, לא קיימות במקרקעין חריגות בניה וכן, לפי מיטב ידיעתו של המשכיר, לא הוטלו על המקרקעין או על המבנים צווי הריסה ו/או כל צו שיפוטי אחר (ולמיטב ידיעתו אין עילה לבקשת צוויס כאמור).
- 3.1.4. כי אין כל מניעה חוקית, חוזית או אחרת לביצוע הסכם זה ולהשכרת כל גג מבנה לשוכר, על פי תנאי הסכם זה.
- 3.1.5. כי לאורך תקופת ההסכם ובכפוף לתאום עם המכללה, תישמרנה פנויות דרכי הגישה לכל אתר, באופן אשר יאפשר את הקמת כל אחת מהמערכות בכל גג מבנה ואת הפעלתן השוטפת, לרבות לצורך בדיקות מקדימות טרם ההקמה של המתקנים. מובהר בזאת, כי השוכר יהיה רשאי לעשות שימוש בדרכי הגישה למבנים לאורך כל תקופת השכירות, בלא שיהיה עליו לשלם למשכיר תשלום נוסף כלשהו בגין שימוש זה.
- 3.1.6. כי החל ממועד חתימת הסכם זה, המשכיר לא יבצע כל מעשה הפוגע בזכויותיו של השוכר לפי הסכם זה ו/או הגורע מהן. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות המכללה להמשיך ולקיים במבנים פעילות אקדמית ו/או לימודית ו/או פעילות של ניהול המכללה באופן שוטף ויום יומי, ובכפוף לכך שאין בפעילות זו בכדי לפגוע בזכויות הקבלן להקים ולהפעיל את המערכות. ידוע לקבלן כי במבנים מתקיימת פעילות אקדמית ו/או לימודית ו/או של ניהול המכללה וזאת, באופן שוטף ויום יומי ובהתאמה, הקבלן יקפיד הן במהלך תקופת ההקמה של המתקנים והן בתקופת ההפעלה של המתקנים, לא לפגוע בפעילות השוטפת והיום יומית לעיל, המתקיימת במבנים.
- 3.1.7. המכללה לא תאפשר כניסה וגישה לגגות המבנים ולמערכות לכל אדם שאינו נציג השוכר ו/או מי מטעמו של השוכר. מובהר למען הסדר הטוב, כי אין באמור כדי למנוע גישה ו/או שימוש של המשכיר בגגות בהיותו בעל זכות שימוש במבנים ומבלי לפגוע מזכויות השוכר על פי הסכם זה וכן, כי לא חלה על המשכיר חובת שמירה על המתקנים.

- 3.1.8. כי ידוע למכללה שחשיפת המערכות לאור שמש ישירה הינה תנאי חיוני לפעילותן התקינה והיא מתחייבת, כי החל ממועד חתימת הסכם זה ועד לתום תקופת ההסכם, היא לא תבצע כל בניה נוספת על גגות המבנים ולא תבצע כל שינוי ו/או בניה ו/או התקנה ו/או כל פעולה אחרת, אשר יגרמו או עלולים לגרום להטלת צל באיזה מהגגות ו/או על איזה מהמערכות ו/או על איזה מרכיביהן.
- 3.1.9. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המכללה תדאג להסיר, על חשבונה, באופן מידי ולכל היותר בתוך 14 ימי עסקים מקבלת דרישת השוכר, כל מפגע או הצללה שנוצרו על ידי המכללה אחרי חתימת הסכם זה באיזה מגגות המבנים ו/או על איזה מהמערכות ו/או על איזה מרכיביהן (למען הסר ספק – עץ שניטע לפני חתימת ההסכם לא יחשב כמפגע שנוצר אחרי חתימתו).
- 3.1.10. כי המכללה תאפשר לשוכר להתקין ברז מים על חשבון השוכר בסמוך למערכות על-מנת לאפשר את תחזוקתן וכן, תאפשר לשוכר לבצע על חשבונו ובתאום עם המכללה וללא כל הפרעה לפעילות השוטפת של המכללה במבנים, כל פעולה הדרושה לצורך תפעול ותחזוקה שוטפת של המערכות. השוכר ישלם את עלות צריכת המים אשר תחושב לפי סך הצריכה (בהתאם לקריאות מונה מים בתחילת ובסיום כל שימוש), מוכפל בתעריף המקסימלי על פי הנחיות רשות המים.
- 3.1.11. המכללה לא תעשה במערכות כל שינוי, ולא תעשה כל פעולה בגגות המבנים ולא תאפשר כל שימוש בהם או בסביבתם, העלולים לפגוע במערכות ו/או בתפעולן ו/או בתחזוקתן.
- 3.1.12. ידוע למכללה כי הוצאתו לפועל של הסכם זה וקיום מטרת השכירות מותנה בשיתוף פעולה הדוק בין הצדדים, והמכללה מתחייבת לשתף פעולה עם השוכר באופן מלא, בין השאר בדברים הבאים:
- 3.1.12.1. קבלת אישור מוסדות התכנון לצורך הקמת המערכות ומבלי להטיל על המשכיר כל חבות לרבות כספית ו/או אחריות מעבר לאמור בהסכם זה.
- 3.1.12.2. לחתום על כל בקשה שעל השוכר להגיש לצורך קבלת האישורים בתוך זמן סביר מפניית השוכר ובכפוף לכך שאין בחתימה על הבקשה לעיל כדי להטיל על המשכיר כל חבות לרבות כספית ו/או אחריות מכל מין סוג בנוגע להקמת המערכות ו/או בנוגע להוצאת אישורים ו/או היתרים הנוגעים להקמת המערכות.
- 3.1.12.3. לאפשר לשוכר, למחלק ולמי מטעמם בכפוף לתאום עם המשכיר גישה לאתרים, בין השאר לצורך בדיקת המערכות, חיבורן לרשת החשמל, ביצוע בדיקות תקופתיות ועבודות תחזוקה שוטפות.
- 3.1.12.4. להיות מחובר לרשת החשמל באופן שיאפשר את הקמת המערכות, תחזוקתן והפעלתן בהספק מלא, וכן את קבלת התקבולים באופן רציף עד תום תקופת השכירות.
- 3.1.12.5. כי מבלי לגרוע מהאמור, המכללה תשתף פעולה עם השוכר בכל מקרה שיהיה צורך בשיתוף פעולה מצידו בכל הקשור בהתקשרות מול ספק השירות החיוני אשר מחלק ומספק חשמל באתרים (להלן: "הסש"ח"), התקנת המערכות או הפעלתן, לרבות התקנת מונים למערכות, שינויים במוני החשמל הקיימים, ויחתום על כל המסמכים, כפי שיידרש ע"י השוכר, לשם חיבור המערכות לרשת החשמל והפעלתן התקינה ובכפוף לכך, שאין בחתימה על המסמכים לעיל כדי להטיל על המשכיר כל חבות לרבות כספית ו/או אחריות מכל מין וסוג ומעבר לאמור בהסכם זה, כאשר מובהר כאמור כי העלויות הכרוכות בכך יחולו על השוכר בלבד.
- 3.1.13. לפי מיטב ידיעת המכללה, מונה החשמל הראשי של המכללה הינו תקין.

3.1.14. כי כל שינוי ו/או החלפת צרכנים במוני הצריכה המקושרים למערכות יתבצעו בכפוף לזכויות השוכר על פי הסכם זה, ובכפוף לזכותו של השוכר להמשיך ולקבל את מלוא התקבולים בגין מכירת החשמל המיוצר על ידי המערכות.

3.1.15. המשכיר מתחייב לאפשר לשוכר לרשום במרשם הרלוונטי התחייבות להימנעות מצד המשכיר מביצוע עסקה נוגדת לטובת השוכר, על-פיה מתחייב המשכיר שלא להתחייב כלפי צד ג' ושלא לבצע בקשר לגגות המבנים עסקה כלשהי, אלא אם ההתחייבות או העסקה כפופות לזכויות השוכר תחת הסכם זה. **למען הסר ספק, אין בהתחייבות כאמור כדי למנוע מהמשכיר מלמכור את המבנים לצד שלישי ו/או למשכן את המקרקעין ו/או ליתן זכות שימוש במבנים, לפי שיקול דעתו ורצונו, ובלבד שהמכירה/המשכון ו/או מתן זכות השימוש כאמור לא תפגע בזכויות השוכר המפורטות בהסכם זה.**

3.1.16. המשכיר מתחייב כי אם במועד כלשהו יקבל או יהיה זכאי לקבל פיצויים על פי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961, ו/או מכוח כל דין בקשר למערכות עצמן לרבות עקב פינוין ו/או הריסתן, הוא ימחה לשוכר את הזכות לקבלת אך ורק את אותם פיצויים ספציפיים הנוגעים לפינוי ו/או הריסת המערכות, ויעביר לשוכר את כל הסכומים אותם יקבל כאמור ככל שיקבל. מעבר לכך השוכר לא יהיה זכאי לכל פיצוי נוסף אשר יגיע לידי המשכיר מכוח חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961 ו/או מכוח כל דין אחר.

### 3.2. השוכר מצהיר ומתחייב כדלהלן:

3.2.1. כי ידועה לו כוונת המשכיר ליצור קשר שכירות שאינו מוגן לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972 ו/או לפי כל חוק אחר שיקנה הגנה לדיירים, כי כוונה זו היא גם כוונתו, וכי עם תום תקופת השכירות לפי חוזה זה, יפנה השוכר על חשבונו את כל גגות המבנים מכל אדם וחפץ השייך לשוכר ושהם במצב טוב ותקין למעט בלאי טבעי וסביר, לרבות פינוי כלל המערכות על ידי השוכר ועל חשבונו, ויחזיר את החזקה בגגות למשכיר.

3.2.2. כי אין כל מניעה חוקית, חוזית או אחרת להתקשרותו בהסכם זה.

3.2.3. כי בכפוף להצהרות המשכיר והתחייבויותיו, ראה ובדק את גגות המבנים ומצא אותם מתאימים לצרכיו ולמטרותיו.

3.2.4. הקבלן יהא אחראי על חשבונו לטיפול המוקדם בגגות המבנים ככל שנדרש לצורך ביצוע ההתקנה של המערכות, לרבות פינוי/העתקת מעבים של מתקני מיזוג אוויר ודודי שמש – והכל בתאום ואישור של נציג המכללה מראש וכן, הקבלן יהיה אחראי על פינוי פסולת על חשבונו, פינוי סורגים בכניסה לגג ו/או כל מתקן אחר שאינו נחוץ על חשבונו וכן, התקנת גדר סביב המערכת על חשבונו. כל האמור לעיל בסעיף זה, יבוצע כאמור על ידי הקבלן ועל חשבונו המלא, בתאום ואישור של נציג המכללה מראש.

3.2.5. גגות המבנים יימסרו לשוכר במצבם כפי שהם (As is). הקבלן יהא אחראי ועל חשבונו לתקינות הגגות למשך כל תקופת הייזום והשימוש לרבות ובעיקר, מבחינת איטומם בפני משקעים.

3.2.6. כי הוא יבצע ויקים על חשבונו ויממן את הקמת המערכות, ויישא בהוצאות השוטפות לתפעול ותחזוקתן, כמפורט בהסכם זה.

3.2.7. הקבלן יטפל בכל הנושאים הכרוכים בביצוע העבודות של הקמת המתקן/נים על גגות המבנים בהתאם למפרטו הטכני (נספח ג' להסכם זה), לרבות קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין להקמת המתקן/נים לרבות אישורי כניסה למכסה PV, אספקת כל הציוד הנדרש לצורך התקנת המתקנים, שינוע הציוד הנוגע למתקנים לאתר ההתקנה, התקנת המתקנים, הוצאת אישורי חברת החשמל להפעלת המתקן/נים, היתר הפעלה מחברת החשמל לישראל, פתיחת הזמנת חיבור בחברת החשמל, הגשת בקשה חדשה לאישור כניסה למכסה במידת הצורך, דיווח על עבודה פטורה מהיתר לועדה המקומית (בנוגע להקמת המתקן/נים) והכל, בכדי לעמוד במלוא התחייבויותיו של הקבלן בהסכם זה

[חתימה בראשי תיבות בתחתית כל עמוד]

לצורך הקמת המתקן/נים על גגות המבנים, ובלבד שלא יהיו עיכובים שאינם בשליטת הקבלן, ובכפוף לנכונות הצהרות המכללה כמפורט בהסכם זה. עיכובים שאינם בשליטת הקבלן ידחו בהתאמה את מתן השירותים וביצוע העבודות ו/או ידחו את קבלת האישורים וההיתרים, ובלבד שהקבלן פעל כמיטב יכולתו ובשקידה הראויה, להסיר כל מניעה כאמור בהקדם האפשרי.

3.2.8. הקבלן מתחייב כי העבודות לצורך הקמת המתקנים על גגות המבנים, יבוצעו על ידי הקבלן תוך מניעת הפרעה ו/או מטרדים לפעילות השוטפת המתבצעת במבנים על ידי המכללה, למעט ההפרעה המינימלית הנדרשת מעצם ביצוע העבודות והצורך לבצען בצורה בטוחה, כאשר ידוע לקבלן, כי במבנים מתקיימת ותתקיים, פעילויות לימודיות ו/או אקדמיות ו/או של ניהול המכללה. לפיכך, מועדי ושעות העבודה של הקמת המתקנים על גגות המבנים יהיו בתאום ואישור מראש עם מנהל התפעול של המכללה, לרבות מתן הודעות זמן סביר ומראש (לפחות 7 ימים מראש) על ניתוקי חשמל ומים מהמבנים ככל שיהיה צורך בניתוק חשמל ומים כחלק מעבודות הקמת המתקנים וזאת, כדי ליתן זמן למכללה להיערך ולמצוא פתרונות חלופיים.

3.2.9. הקבלן מתחייב כי בכל מקרה ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 3.2.8 לעיל, שעות העבודה לצורך הקמת המתקנים יהיו בין הימים א-ה ובין השעות 8:00 עד 17:00 בלבד, וביום שישי בין השעות 8:00 בבוקר עד 3 שעות לפני כניסת השבת בלבד. לא יבוצעו עבודות על ידי הקבלן בימי שבת (3 שעות לפני כניסת השבת ועד יום ראשון בבוקר), ובמועדי ישראל (3 שעות לפני כניסת החג ועד לבוקר שלמחרת החג הנמנה על מועדי ישראל).

3.2.10. הקבלן מתחייב כי בתקופה בה יוקמו המתקנים ו/או יפעלו המתקנים, תהיה למכללה תמיד גישה לגגות המבנים וכן, חל איסור על הקבלן לחסום דרכים או מעברים בשטחי המכללה. המכללה נותנת את הסכמתה כי במהלך תקופת עבודות הקמת המתקנים, הקבלן רשאי לצרכי בטיחות לסגור ולתחום את שטח ביצוע העבודות וזאת, למשך תקופת זמן קצובה של ביצוע העבודות.

3.2.11. הקבלן יישא באופן בלעדי בכל הוצאות התכנון של המתקנים, הוצאת ההיתרים לצורך הקמת המתקנים לרבות אחריות על דיווח על עבודה פטורה מהיתר לרשות התכנון, ההקמה של המתקנים, ההתקנה שלהם, ההפעלה של המתקנים ותפעולם השוטף וכן, התחזוקה השוטפת של המתקנים.

3.2.12. ידוע לשוכר, כי למשכיר לא תהיה אחריות במקרים של הפסקות ו/או ניתוקי חשמל אלא אם כן, מדובר על הפסקות וניתוקים הנובעים ממעשה או ממחדל של המשכיר. יחד עם זאת, המשכיר כן יהיה רשאי לבצע ניתוקים של חשמל במקרים של צורך בביצוע עבודות תחזוקה שוטפות במבנים ו/או סביב המבנים וזאת, בכפוף להודעה מראש של 72 שעות ו/או ללא התראה כלל במקרים של ביצוע עבודות תחזוקה לתיקון ליקויים דחופים. בגין ניתוקים יזומים על ידי המשכיר, שיעלו על 48 שעות, תבוצע התאמת התחשבות בגין אובדן הכנסות המתקן בתקופת הניתוק.

3.2.13. יובהר בזאת, כי לא תורשה העסקת עובדים על ידי הקבלן בשטח המכללה ובמסגרת הפרויקט, באם לא ניתן לגביהם אישור בטחוני מתאים והם אושרו על ידי קב"ט המכללה מראש כי הם רשאים לעבוד בתחומי המכללה. כמו כן, הקבלן מתחייב לקיים באופן מלא ומדוקדק אחר הנחיות קב"ט המכללה כפי שייקבעו מעת לעת על ידי קב"ט ו/או הרשויות המוסמכות לעניין, ולא תהיה לקבלן כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מהמכללה בעניין זה.

3.2.14. הקבלן מתחייב להבטיח תנאי בטיחות בעבודה בכל הנוגע לפרויקט ולנקוט בכל אמצעי הזהירות הדרושים למניעת תאונות עבודה ולשמירת בריאות עובדי הקבלן ורווחתם כנדרש בהוראות הדין.

3.2.15. הקבלן מצהיר ומתחייב כי ינקוט בכל אמצעי הזהירות המקובלים והדרושים לצורך מניעת חבלות, פגיעות באדם ונזקים לרכוש במהלך ביצוע העבודות נשוא הפרויקט וכתוצאה מהן. כאמור, הקבלן מתחייב להקפיד הקפדה מוחלטת על נהלי הבטיחות והזהירות בעבודה לרבות במסגרת עבודות בגובה.

3.2.16. מוסכם, כי המכללה תהיה רשאית גם לאחר החתימה על הסכם זה, להשכיר שטחים אחרים במתחם המכללה שאינם כלולים בהסכם זה, לכל גורם אחר שאינו השוכר ולצרכי הקמת מערכות סולאריות פוטוולטיות, ובלבד שלא

[חתימה בראשי תיבות בתחתית כל עמוד]

יהיה באמור כדי לפגוע בקידום הקמת המתקנים נשוא הסכם זה ו/או למנוע הקמתם.

3.2.17. הקבלן מתחייב לעדכן את נציג המכללה בכל פעם בו גורם מטעמו יגיע לשטחי המכללה לצורך ביצוע פעולות תחזוקה במערכות וזאת, לפחות 48 שעות מראש אלא אם כן, מדובר על הגעה לצורך ביצוע פעולות תחזוקה דחופות כגון במקרים של השבתת מערכת.

3.2.18. הקבלן יעדכן את המכללה על התקדמות הפרויקט וכן על פעולות צפויות במסגרת ההקמה אשר עשויות להיות להן השפעה מהותית על המכללה ופעילותה, לרבות בקשות לרשויות התכנון והבניה, ויגיש למכללה דיווח חודשי בקשר לכך.

3.2.19. הקבלן יעדכן את המכללה באופן מידי על כל תקלה ו/או פגיעה בקשר עם המערכת במשך כל תקופת ההסכם.

3.2.20. הקבלן ינקוט בכל האמצעים ויעשה את מירב המאמצים על מנת לבצע את הפרויקט באופן שימנע ו/או יצמצם שיבוש ו/או פגיעה ו/או הפרעה בדרכי הגישה למבנים ו/או בפעילות התקינה והשוטפת המתקיימת במבנים. כן יהא הקבלן אחראי שתוך כדי ביצוע העבודה, לא תהיינה הדרכים המובילות למבנים נתונות שלא לצורך בתנועה ו/או חסימה שתקשה על התנועה הרגילה בדרכים האמורות, ושלצורך הובלתם של משאות מיוחדים יתקבל תחילה הרישיון הדרוש לכך מהרשות המוסמכת וינקטו, על חשבונו והוצאותיו של הקבלן, כל האמצעים, לרבות בחירתן של הדרכים, של כלי הרכב ושל זמני ההובלה, כך שתמעט ככל האפשר ההפרעה לתנועה הרגילה בדרכים האמורות ויימנע ככל האפשר נזק לדרכים. כל תנועה בכבישי אספלט במתחם המכללה תבוצע אך ורק באמצעות כלי רכב בעלי גלגלים פניאומטיים נקיים, אשר יובטח כי החומר המועמס עליהם לא יתפזר בשעת הנסיעה. כמו כן ימנע הקבלן ככל הניתן מהחניית כלי רכב המגיעים לאתר בדרכים ואלה יוחנו במקומות שיועדו לכך, בתאום מראש עם מנהל התפעול של המכללה.

3.2.21. עם השלמת הקמת המערכות על גגות המבנים, יפעל הקבלן ועל חשבונו לשם קבלת כלל האישורים וההיתרים הדרושים לשם בדיקת המתקנים ושילובם ברשת החשמל של חברת החשמל, והמכללה מתחייבת לשתף עמו פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לשם כך, ובלבד שהדבר לא יטיל עליה כל חבות ו/או אחריות שאין חוזה זה מטיל עליה. מוסכם בין הצדדים, כי עם קבלת האישורים כאמור וחיבור המערכת לרשת החשמל, יחשב הקבלן כמי שביצע את העבודות בהתאם להוראות הסכם זה ועל פי כל דין, וזאת, כל עוד לא קבעה רשות מוסמכת ו/או מומחה כאמור בחוזה זה אחרת.

3.2.22. לרכיבים הבאים יעניק הקבלן תקופת אחריות בהתאם לתקופה שנקבעה לצדם:

- אחריות יצרן הממירים וניטור- אחריות לתקופה של 5 שנים (או 12 שנים לממירי (solar edge).
- אחריות יצרן הפנאליים- אחריות מוצר לתקופה של לפחות 10 שנים, ואחריות תפוקה לינארית לתקופה של 25 שנים.
- אחריות יצרן הקונסטרוקציה- אחריות לתקופה של 10 שנים.
- אחריות בגים נזקים לגג אחד המבנים- אחריות לתקופה של שנתיים לפחות לשלמות הגג ואיטומו.



#### 4. התמורה ותקופת החזקה והשימוש הבלעדיים

4.1. המשכיר משכיר בזה את כל אחד מגגות המבנים לשוכר וזאת, לתקופה של 24 (עשרים וארבע) שנים ו- 11 (אחד עשר) חודשים, שתחילתה במועד חיבור המתקנים לרשת החשמל וביחס לכל אתר/מבנה בנפרד (להלן: "**תקופת השכירות**").

4.2. מועד מסירת החזקה תהא כדלקמן (להלן בהתאמה: "**מועד מסירת החזקה**"):

4.2.1. ביחס לכל גג מבנה בו תוקם מערכת - החזקה תימסר לשוכר בתוך 7 ימים ממועד הודעת השוכר על מוכנותו לתחילת עבודות הקמת המערכת הרלוונטית, ובכפוף לכך כי החזקה ביחס לכל גג מבנה תימסר לשוכר בהתאם להודעת האחרון לעיל, לכל המאוחר בתוך 3 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה. ככל שהחזקה ביחס לכל גג מבנה לא תימסר לשוכר בתוך 3 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה, המכללה תהיה רשאית להורות על סיום ההסכם ביחס לגג לבניו לא נמסרה החזקה, ומבלי לגרוע מכל זכות או סעד נוספים העומדים למכללה על פי הסכם זה או על פי כל דין לרבות הזכות לחלט את ערבות הביצוע ובהתאמה, לא תהיה לשוכר כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מהמכללה וכן, השוכר לא יהיה זכאי לכל החזר ו/או שיפוי בגין כל השקעה ו/או הוצאה מכל סוג בה השוכר נשא בקשר לאותו גג מבנה. יחד עם זאת, לגבי מבנה אודם החזקה בו תימסר **בתוך 5 חודשים ממועד חתימה על הסכם זה**, מאחר והמכללה מתכננת לבצע במבנה אודם עבודות שיפוץ וזאת, בטרם הקבלן יתחיל בעבודות הקמת המערכת על גג המבנה לעיל.

4.2.2. הקבלן מצהיר ומתחייב, לסיים את מלוא עבודות הקמת המתקנים על גגות המבנים וחיבורן לרשת החשמל, תוך 90 ימים ממועד מסירת החזקה. האמור לעיל אינו יחול על מבנה אודם כאשר לגבי מבנה אודם, הקבלן מצהיר ומתחייב לסיים את מלוא העבודות של הקמת המתקן וזאת, בתום 60 יום ממועד מסירת החזקה כמפורט בסיפא של סעיף 4.2.1 לעיל.

4.3. עם הגעת הסכם זה לקיצו, בתום תקופת השימוש או עם סיומו המוקדם בהתאם להוראות הסכם זה, יחזיר השוכר את החזקה בגג הרלוונטי לידי המשכיר כשהוא פנוי מכל אדם או חפץ השייך לשוכר, **אלא אם יוסכם אחרת בין הצדדים**. השוכר יפנה מהגג הרלוונטי על חשבונו כל מערכת לרבות הציוד הנלווה אליה וכן, כל תוספת, שינוי וכיוצא"ב אשר הותקנו באתר כאמור על ידי השוכר ואשר בבעלות השוכר, כמו כן ידאג השוכר להחזיר למשכיר את הגג במצב תקין וראוי לשימוש לאחר הסרת כל האמור לעיל (השוכר יתקן על חשבונו כל ליקוי בגגות המבנים, אשר נגרם כתוצאה מהקמת ו/או הפעלת ו/או פינוי המתקנים על ידי השוכר).

#### 4.4. ערבות בנקאית (ערבות ביצוע)

להבטחת מילוי התחייבויותיו של הקבלן על פי חוזה זה להקמת המתקנים על גגות המבנים בהתאם למועדים הקבועים בהסכם זה, הקבלן ימציא למכללה במועד חתימת הצדדים על חוזה זה, ערבות בנקאית אוטונומית, בלתי מותנית, בסך של **100,000 ₪**, בנוסח המצורף **כנספת א** להסכם זה (להלן בסעיף זה - "**ערבות הביצוע**"). ערבות הביצוע תהיה צמודה למדד ותוקפה יהיה למשך 24 חודשים ממועד חתימת הצדדים על הסכם זה.

המכללה תהיה רשאית להורות על חילוט ערבות הביצוע כולה או חלקה וזאת, במקרה בו הקבלן יסתלק מביצוע החוזה בטרם הקמת המתקנים ו/או במקרה בו הקבלן לא יעמוד בלוחות הזמנים להקמת המתקנים על גגות המבנים כמפורט בסעיפים 4.2.1 ו- 4.2.2 לעיל ו/או במקרה בו הקבלן לא יחתום על כתב המחאת הזכות המפורט בסעיף 5.4 להלן, ובכפוף להתראה מראש ובכתב של 45 ימים, ומבלי לגרוע מכל זכות או סעד נוספים המוקנים למכללה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, לרבות הזכות לבטל את ההסכם לאור העובדה כי הקבלן הסתלק מביצוע ההסכם ו/או לא עמד בלוחות הזמנים

[חתימה בראשי תיבות בתחתית כל עמוד]

להקמת כל המתקנים על גגות המבנים ו/או סירב לחתום על כתב המחאת הזכות המפורט בסעיף 5.4 להלן.

לאחר הקמת כל המתקנים מבלי יוצא מהכלל על גגות המבנים וחיבורם לרשת החשמל לרבות קבלת כל האישורים הנדרשים לכך וכן, לאחר חתימת הקבלן על כתב המחאת הזכות כמפורט בסעיף 5.4 להלן, הערבות הבנקאית לעיל תושב לידי הקבלן ובהתאמה, הקבלן ימציא למכללה ערבות בנקאית חדשה בנוסח המצורף **כנספח א** להסכם זה וזאת, לצורך הבטחת התחייבויות השוכר לשלם את דמי השכירות למכללה, ובסך של 75,000 ₪ אשר תהיה בתוקף לכל אורך תקופת ההסכם.

## 5. דמי שכירות

- 5.1. בתמורה לזכות השימוש בכל אחד מהגגות של המבנים, ישלם השוכר למשכיר עבור כל מערכת מותקנת, דמי שכירות אשר ישולמו למכללה בכל רבעון ורבעון (להלן: **"דמי השכירות"**).
- 5.2. דמי השכירות ביחס לכל אחד מהמתקנים, ישולמו החל ממועד החיבור של כל מתקן לרשת החשמל.
- 5.3. ככל שהשוכר לא ישלם למכללה את דמי השכירות ביחס למערכת כזו או אחרת, אף לאחר מסירת התראה מראש ובכתב בת 45 ימים לצורך תיקון ההפרה, המכללה תהיה רשאית לפנות לחח"י ולקבל לרשותה תקבולי ייצור חשמל בסך הנדרש לסילוק החוב.
- 5.4. להבטחת זכות המכללה לקבלת חוב דמי השכירות ישירות מחח"י כאמור, מוסכם כי הקבלן מתחייב לחתום על כתב המחאת זכות בנוסח שיוכן על ידי המכללה, לפיו הקבלן ממחה לטובת המכללה את הזכות לקבלת תקבולי ייצור חשמל משעון/מונה חשמל וספציפי הנוגע לכל מתקן לגביו לא שולמו דמי השכירות, כאשר המחאת הזכות לעיל תופקד בנאמנות אצל בא כוח המכללה (להלן: **"המחאת הזכות"**). המחאת הזכות תיחתם ותופקד בנאמנות כאמור אצל ב"כ המכללה, במועד חתימת הצדדים על הסכם זה.
- 5.5. ב"כ המכללה יעביר את המחאת הזכות לידי המכללה לצורך מימושה וזאת, במקרה בו הקבלן לא שילם למכללה את דמי השכירות לאחר חלוף 30 יום מהמועד שנקבע לתשלום דמי השכירות כמפורט בסעיף 5.7 להלן וכן, לאחר שנמסרה לקבלן התראה מראש ובכתב בת 45 ימים לתשלום חוב דמי השכירות, והקבלן לא שילם את חוב דמי השכירות במהלך תקופת ההתראה לעיל. בנוסף, המכללה תהיה רשאית במקרה של אי תשלום דמי השכירות כמפורט בסעיף זה, לחלט את הערבות הבנקאית כולה או חלקה וזאת, לאחר שנמסרה לקבלן התראה מראש ובכתב בת 45 ימים לתשלום חוב דמי השכירות, והקבלן לא שילם את חוב דמי השכירות במהלך תקופת ההתראה לעיל. במצב דברים זה, וכתנאי לכך שתקופת השכירות בין הצדדים תמשך, הקבלן יידרש להמציא למכללה ערבות בנקאית חדשה בנוסח המצ"ב כנספח א' להסכם זה, ועל סך של 75,000 ₪ (ככל שהערבות הבנקאית הקיימת חולטה כולה על ידי המכללה עקב אי תשלום דמי השכירות למכללה).
- 5.6. המכללה לא תהיה רשאית לגבות באמצעות המחאת הזכות תקבולים העולים על סך חוב דמי השכירות, וככל שקיבלה לידיה תקבולים עודפים כאמור, היא מתחייבת להעבירם לרשות הקבלן מייד עם קבלתם אצלה וככל שלא תעשה כן, הקבלן יהיה רשאי לקזז את התקבולים הללו מדמי השכירות להם זכאית המכללה על פי הסכם זה.
- עם סילוק החוב האמור, הקבלן יהיה רשאי לפעול להשבת רישום שעון החשמל שהועבר על שם המכללה חזרה על שם הקבלן. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות המכללה לעשות שימוש בהמחאת הזכות בכל פעם בה הקבלן לא ישלם את דמי השכירות למכללה, ובכפוף לאמור בסעיף 5.5 לעיל.
- "מועד החיבור"** - המועד בו קיבל השוכר את כל האישורים הנדרשים לצורך מכירת החשמל המיוצר במערכת הרלוונטית, לרבות היתר הפעלה למערכת מחברת החשמל לישראל ואישור הפעלה מסחרית.

- 5.7. דמי השכירות ישולמו בחלוקה לתשלומים רבעוניים, וזאת כנגד חשבונית מס כדין בגין כל תשלום רבעוני.
- 5.8. המשכיר ימציא לשוכר אישור ניהול ספרים כדין ואישור על ניכוי או פטור מניכוי מס במקור, תקפים למועד תשלום דמי השכירות.
- 5.9. דמי השכירות הנקובים מחושבים על פי תחשיב של \_\_\_\_\_ לפי לקוו"ט מותקן AC לכל מערכת, ותחת ההערכה כי כל המתקנים יחדיו, יהיו בהספק כולל של 100 קוו"ט מותקן AC. במידה וההתקנה בפועל תהיה בהיקף נמוך/גבוה יותר, יעודכנו בהתאמה ובאופן יחסי דמי השכירות.
- 5.10. דמי השכירות הנקובים אינם צמודים למדד והינם בהתאם לתעריף מכירת החשמל הידוע נכון למועד חתימת הסכם זה (התעריף בהתאם לאסדרה לייצור חשמל מבוזר בטכנולוגיה פטו וולטאית או טורבינות רוח לצריכה עצמית והעברת עודפים לרשת אשר מפורטת בפרק ח' סימן ג' לספר אמות המידה של רשות החשמל) ("תעריפי הבסיס"). ככל ותעריפי רכישת החשמל המיוצר על ידי המערכות ישונו ביחס לתעריפי הבסיס, יעודכנו בהתאמה ובאופן יחסי דמי השכירות.

## 6. ביצוע עבודות באתרים והקמת המערכות

- 6.1. החל ממועד מסירת החזקה כהגדרתו לעיל בגג כל מבנה, השוכר יידרש בכפוף לקבלת כל ההיתרים והאישורים הנדרשים על פי כל דין, לבצע בגג את כל העבודות הנדרשות לשם הקמת המערכת, כאשר ביצוע העבודות יהיה בתאום מלא עם המשכיר ועל פי לוחות הזמנים המפורטים בהסכם זה, ותוך צמצום ההפרעות עד כמה שניתן לפעילויות האקדמיות ו/או הלימודיות ו/או של ניהול המכללה אשר ייערכו במבנים, לרבות עבודות התאמה להכשרת גגות המבנים כאמור לשם התקנת המערכות אשר יבוצעו על חשבון הקבלן ו/או לשם התקנת כל ציוד הדרוש לפעילות המערכת וכן, הקבלן יהיה רשאי לבצע בגג כאמור בתיאום מוקדם עם המשכיר, שינויים ו/או שיפורים ו/או התאמות, לרבות התקנת אמצעי אגירת אנרגיה, וכל עבודה אחרת מכל סוג שהוא אשר על פי דין ניתן לבצע בגג והנדרשת לצורך הקמת/הפעלת המערכת.
- 6.2. כל מערכת ו/או הציוד הנלווה למערכת אשר נבנתה ו/או הותקנה בגג המבנה על ידי השוכר, הינם רכושו של השוכר בלבד וקניינו הבלעדי ולא ייחשבו מחוברים למקרקעין, ובהתאם לא יחול לגביהם סעיף 12 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969. בתום תקופת השכירות, השוכר יידרש לפרק על חשבונו את כל מערכת ו/או הציוד ולמסור את החזקה בגגות לידי המכללה שהם פנויים מכל אדם וחפץ.
- 6.3. הקבלן מצהיר ומתחייב, כי בתום תקופת השכירות הוא יבצע על חשבונו עבודות איטום של גגות המבנים וכן, הקבלן יבצע בנוכחות נציג המכללה, בדיקת הגגות מפני נזילות וכן, הקבלן מתחייב ליתן למכללה אחריות של 24 חודשים לעבודות האיטום לעיל.
- 6.4. הקבלן מתחייב לגדר כל מערכת שתוקם על הגג על חשבונו הבלעדי, כאשר סוג וטיב הגדר יאושרו על ידי המכללה.
- 6.5. המשכיר לא יהיה אחראי לאבטחה ו/או לשמירה על המערכות וכן, המשכיר בשום מקרה לא יהיה אחראי לנזק מכל מין וסוג אשר ייגרם למערכות על ידי צד ג', לרבות נזק אשר ייגרם על ידי סטודנטים של המכללה, בתנאי שהאחרונים אינם פועלים מטעם המשכיר.

## 7. תקבולי המערכות

- 7.1. מוסכם ומובהר בזאת, באופן מפורש, כי כל התקבולים ללא יוצא מן הכלל מחברת חשמל ו/או מצד שלישי כלשהו, הנובעים ממכירת חשמל המיוצר באיזה מן המערכות ו/או הקשורים להתקנתן ו/או הפעלתן (לעיל ולהלן: "תקבולי המערכות"), יהיו שייכים באופן מלא ובלעדי לשוכר, אלא אם כן, המשכיר יעשה שימוש בזכויות המוקנות לו מכוח הסכם זה וזאת, במקרה בו השוכר לא ישלם למשכיר את דמי השכירות הרבעוניים.
- 7.2. המשכיר מתחייב ומסכים בזאת, כי השוכר יתקין על חשבונו בכל אחד מהגגות של המבנים, מונה ייצור חשמל נפרד שאליו תחובר כל מערכת.

[חתימה בראשי תיבות בתחתית כל עמוד]

7.3. במידה ולא ניתן לבצע הפרדה בין מוני היצור והצריכה במקום הצרכנות באופן שמונה הייצור יירשם על שמו של השוכר כאמור לעיל ומאחר ונכון למועד החתימה על הסכם זה, המשכיר מוגדר כ"צרכן" ב"מקום הצרכנות" בהתאם למסמכי חברת החשמל ועל כן, הוא היחיד הזכאי לקבל את תקבולי המערכת כהגדרתם לעיל מאת חברת החשמל וזאת, בהתאם להסכם החיבור של המערכת עם חברת החשמל. יחד עם זאת, הצדדים יפעלו במשותף על-מנת לגרום לכך שתקבולי כל מערכת, יועברו וישולמו לשוכר בניכוי דמי השכירות להם זכאי המשכיר כמפורט בהסכם זה, ובכלל זה ביחס לכל אחת מהמערכות כדלקמן:

7.3.1. המשכיר יחתום ויגיש לסש"ח כתב הוראות בלתי חוזר (המחאת זכות) בכל נוסח אחר שיידרש ע"י הסש"ח, המורה על העברת מלוא תקבולי המערכת הרלוונטית לחשבון הבנק שייפתח במיוחד למטרה זו על שם השוכר.

7.3.2. השוכר יוציא חשבוניות מס למשכיר בגין תקבולי המערכת הרלוונטית ובתוך 7 ימי עסקים, יוציא המשכיר חשבונית למחוז הרלוונטי בחברת החשמל אשר יועברו לחשבון הבנק של השוכר, באותו סכום.

7.3.3. המשכיר מצהיר ומתחייב כי הוא ימשיך להיות מחובר לרשת החשמל (לרבות באמצעות המערכת) באופן שיאפשר את קבלת תקבולי המערכת הרלוונטית לאורך כל תקופת ההסכם.

7.3.4. המשכיר מצהיר ומתחייב כי הוא יקיים את כל חובותיו כלפי חברת החשמל על פי דין ועל פי כל הסכם, לרבות תשלום כל חשבונות החשמל במועדם וכן, לא יעשה דבר כדי למנוע או לפגוע בזכאות השוכר לקבל את תקבולי כל מערכת שתתוקן.

7.3.5. המשכיר מתחייב לבצע את הקשר השוטף עם חברת החשמל בכל הקשור להסכם זה ולמתקנים ו/או הנובע ממנו רק באמצעות השוכר. כמו כן, מתחייב המשכיר להעביר לידי השוכר העתק מכל מסמך ו/או התכתבות שתתבצע בינו לבין חברת החשמל הנוגעת למערכות נשוא הסכם זה, לרבות עדכונים שוטפים בנוגע לביצוע התחייבויותיו לפי הסכם זה. מבלי לגרוע מכך, המשכיר מתחייב להעביר לידי השוכר העתק כל חשבון חשמל הנוגע למערכות נשוא הסכם זה שיקבל מחברת החשמל וכן העתק מכל מסמך ו/או התכתבות שתתבצע בינו לבין חברת החשמל הנוגע למערכות נשוא הסכם זה.

7.3.6. המשכיר ימסור לחברת החשמל את שמו של השוכר כמי שכלפיו יחויב המחלק במשלוח הודעת "תזכורת לתשלום- התראה לפני ניתוק", מבלי שתוטל על השוכר בגין כך, חבות כלשהי כלפי המשכיר או חברת החשמל לגבי אותו תשלום. השוכר מתחייב להודיע מיידית למשכיר על כל הודעה מחברת החשמל שיש לה או שעשויה להיות לה השפעה על המשכיר.

7.3.7. מבלי לגרוע מהאמור, הצדדים יפעלו בתיאום לשם הפרדת חשבון מונה יצור החשמל של השוכר בכל אחד מגגות המבנים בהם תוקם מערכת, מחשבון צריכת החשמל של המשכיר בכל אחד מהמבנים, ככל שהפרדה כזו ניתנת לביצוע.

## 8. מיסים ותשלומים

8.1. כל המיסים, האגרות, הארנונה וכל מס אחר, שמקורם במערכות בלבד ו/או הנובעים מעצם התקנת המערכות והשימוש בהן, ישולמו על ידי השוכר ועל חשבוננו.

8.2. כל המיסים, האגרות, ההיטלים, הארנונות וכל מס אחר החלים על פי דין ו/או נוהג על בעלים של נכס ואינם נוגעים למתקן או להפעלתו, יחולו על המשכיר וישולמו על ידו. מוסכם, כי המשכיר לא יישא בהוצאה כלשהי אשר לא היה נושא בה אלמלא הוקם המתקן, ובמקרה כזה השוכר הוא שיחוב בתשלום הוצאה זו.

**9. אחזקת האתרים והמערכות**

- 9.1. השוכר מתחייב להחזיק את המערכות ואת הגישה אליהם, במצב נקי, מסודר ותקין.
- 9.2. השוכר ישלם את כל הוצאות ההפעלה, התפעול והתחזוקה השוטפת של המערכות.
- 9.3. השוכר מתחייב לתקן, על חשבונו הבלעדי, את כל הנזקים ו/או הקלקולים שייגרמו לאיזה מהמערכות ו/או הגגות וזאת, בגין כל מעשה ו/או מחדל של השוכר ו/או עובדיו ו/או מבקריו ו/או כל מי מטעמו וכן לוודא כי הגגות עליהם הותקנה המערכת אטומים

**10. היתרים ורישיונות**

- 10.1. השוכר יהיה אחראי לקבלת ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים להקמת המערכות והפעלתן, וזאת על חשבונו ובכפוף לאמור בסעיף 10.2 להלן.
- 10.2. המשכיר מתחייב לחתום, לבקשת השוכר, על כל מסמך ו/או בקשה שידרשו לצורך קבלת רישיון ו/או היתר ו/או אישור הנדרשים להקמת המערכות ו/או הפעלתן ככל שאין בהם כדי לפגוע בזכויות המשכיר מעבר להתחייבויותיו בהסכם זה ומבלי להטיל על המשכיר כל חבות לרבות כספית ו/או אחריות מעבר לאמור בהסכם זה, וכן להתייצב בפני כל רשות או גוף, במידה שתידרש נוכחותו האישית של המשכיר.

**11. מימון מגוף מממן**

- 11.1. ידוע ומוסכם על הצדדים כי השוכר יהא רשאי לקבל מימון מגוף מממן על מנת לממן את רכישת המערכות, התקנתן ותפעולן, וכי בהסדר מימון מול הגוף המממן יכול וידרשו בטוחות כנגד המימון, לרבות, המחאה על דרך שעבוד לפי חוק המחאת חיובים, התשכ"ט - 1969 על זכויות השוכר תחת הסכם זה וזכויות הצדדים על-פי מסמכי חברת החשמל (לרבות תקבולי המערכות), שעבוד המערכות, רישום הערות לגבי הזכויות על פי הסכם זה, רישום זכות שכירות מכח הסכם זה, רישום שעבודים על המערכות וכיוצא"ב, וכי כתוצאה מכך, הגוף המממן (או מי מטעמו) עשוי להפוך בעלים ומפעיל של המערכות ולהיכנס לנעלי השוכר בהסכם זה.
- 11.2. לפיכך, ככל שהמשכיר יידרש לכך, הוא מתחייב בזאת לחתום על כל מסמך שידרש לחתום עליו ובלבד שלא יהיה בחתימה על מסמכים אלה כדי להטיל על המשכיר חבות כספית או אחריות מכל מין וסוג, שאינם מוטלים עליו מפורשות על פי הסכם זה וכן, שלא יהיה בחתימה על מסמכים אלה כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויות המשכיר על פי הסכם זה, ולפעול על מנת לאפשר לשוכר למשכן, לשעבד, להעביר, להמחות, למשכן, למכור או למכור ולשכור בחזרה את המערכות, את זכויות השוכר תחת הסכם זה ואת זכויות הצדדים על פי מסמכי חברת החשמל (לרבות תקבולי המערכות), ולרשום שעבודים, הערות אזהרה וזכות שכירות, הכל על-פי דרישת הגוף המממן.

**12. העברת זכויות והתחייבויות**

- 12.1. למשכיר הזכות להעביר את זכויותיו במבנים ו/או את זכויותיו ו/או התחייבויותיו עפ"י הסכם זה לכל צד ג', בכפוף למתן הודעה בת 30 ימים מראש לשוכר, בכפוף לכך, שתשמרנה זכויות השוכר עפ"י הסכם זה, ובכפוף לכך שהנעבר יחתום על הסכם זה ויקבל על עצמו בכתב את כל התחייבויות המשכיר על פיו.
- 12.2. השוכר רשאי להעביר ו/או להסב את זכויותיו ו/או התחייבויותיו על פי הסכם זה אך ורק בכפוף לאישור מראש ובכתב של המשכיר וכן, בכפוף לכך שזכויות המשכיר על פי הסכם זה לא תפגענה וכן, בכפוף לכך שהנעבר יחתום על הסכם זה ויקבל על עצמו בכתב את כל התחייבויות השוכר על פיו. למען הסר ספק, האמור אינו חל על העברת זכויות לגוף המממן, כאמור בסעיף 11 לעיל.
- 12.3. השוכר יהיה רשאי לשתף גורמים אחרים בהקמת ותפעול המערכות, על פי שיקול דעתו הבלעדי, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מאחריותו כלפי המשכיר על פי הסכם זה.

**13. ביטוח ואחריות**

- 13.1. לפני תחילת ביצוע עבודות כלשהן בגגות המבנים על ידי השוכר ו/או מי מטעמו ו/או עבורו, מתחייב השוכר לערוך ולקיים על חשבונו ביטוחים מתאימים וכמפורט באישור על קיום הביטוחים המצ"ב **כנספת ב'** להסכם זה.
- 13.2. המשכיר וכל מי שבא ו/או פועל מטעמו לא יהיו אחראים לכל נזק ו/או אבדן ו/או הפסד ו/או פגיעה שיגרמו לכל אחד מהמבנים ו/או לרכושו של השוכר, אלא אם כן נזק ו/או אבדן ו/או הפסד ו/או פגיעה כאמור נגרמו בגין מעשה ו/או מחדל של המשכיר ו/או הינם באחריותו של המשכיר על פי כל דין או על פי הסכם זה.
- 13.3. המשכיר ו/או כל מי שבא ו/או פועל מטעמו, לא יישאו בכל אחריות שהיא ו/או בחבות כלשהיא לגבי נזקי גוף מכל סוג שהם שיגרמו לשוכר ו/או לעובדיו ו/או למי מטעמו,, אלא אם נזקים כאמור נגרמו בגין מעשה ו/או מחדל של המשכיר ו/או הינם באחריותו של המשכיר על פי כל דין.
- 13.4. הקבלן יהיה אחראי על פי דין לכל נזק ישיר (גוף או רכוש) שייגרם למערכת ו/או למבנים ו/או לשטחים במכללה ו/או למי מעובדיו ו/או שלוחיו ו/או לסטודנטים ו/או לכל צד ג' החל ממועד מסירת החזקה ובמהלך תקופת השכירות כולה כתוצאה ישירה מהקמת המערכות ו/או מהפעלתן של המערכות בהתאם להסכם זה. במצב דברים זה, הקבלן יהיה אחראי לפצות את המכללה בגין כל נזק ישיר שייגרם למכללה כתוצאה ממעשה או מחדל של הקבלן ו/או של מי מטעמו לרבות הפרת איזה מההתחייבויות הקבלן על פי הסכם זה.
- 13.5. הקבלן יהיה אחראי על פי דין לכל נזק או קלקול שיגרם כתוצאה ישירה מביצוע עבודות הקמת המערכות ו/או תחזוקת המערכות על ידו ו/או על ידי מי מטעמו, לכביש, לדרך, למדרכה, לשביל, לשטחי ציבור, לרשת מים, לביוב, לחשמל, לטלפון, לצינורות להעברת גז או למובילים אחרים ולכיו"ב תוך כדי ועקב ביצוע העבודה. כל נזק או קלקול כאמור, בין שהנזק או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש לביצוע העבודה, יתוקן על חשבון הקבלן תוך זמן סביר.
- 13.6. הקבלן יהיה אחראי על פי דין לכל תאונה, חבלה או נזק ישירים שיגרמו למכללה ו/או למי מטעמה ו/או לסטודנטים ו/או לצד ג' כלשהו, לרבות לעובדי הקבלן ו/או לקבלני משנה מטעמו לרבות נזק לגוף או לרכוש, כתוצאה ישירה ממעשה או מחדל של הקבלן ו/או של מי מטעמו עקב ביצוע עבודות הקמת המערכות ו/או עקב תפעול ותחזוקת המערכות לכל אורך תקופת השכירות. במצב דברים זה, הקבלן ישפה ו/או יפצה את המכללה ו/או את הניזוק(ים), לפי המקרה, בכל דמי הנזק הישיר שיגיע לה/להם).
- 13.7. הקבלן ישפה את המכללה בגין כל נזק או הוצאה, שנגרמו למכללה ואשר הקבלן חב בו בהתאם לאחריות כאמור לעיל, וזאת בהתאם לפסק דין של ערכאה מוסמכת אשר ביצעו לא עוכב, או על פי פשרה שאושרה מראש על הקבלן, ובלבד שהמכללה תודיע לקבלן בתוך עד 7 ימים על קבלת תביעה או דרישה בגינה נדרש השיפוי (7 ימים ממועד קבלת כתב תביעה או דרישה כאמור), ואפשר לקבלן לנהל את ההגנה מפניהן. ככל שהקבלן לא לקחה על עצמה את ניהול ההגנה מפני תביעה כאמור, הקבלן ישפה את המכללה גם בגין הוצאות ניהול ההגנה הסבירות, לרבות במקרה בו נדחתה התביעה.

**14. הוראות כלליות:**

- 14.1. הסכם זה מבטל כל הסכם קודם או הסכמה קודמת בין הצדדים ולא יהא תוקף לכל מצג ו/או הבטחה בין אם נעשו בכתב ו/או בעל-פה, עד למועד חתימתו, ואשר אינם כלולים בו.
- 14.2. לא יהא תוקף לכל שינוי בהסכם זה, אלא אם כן נעשה הדבר בכתב ובחתימת שני הצדדים.
- 14.3. התנהגות צד מהצדדים לא תחשב כוויתור על איזה מזכויותיו על פי הסכם זה או על פי כל דין, ו/או כוויתור או כהסכמה מצדו לאיזו הפרה או אי קיום תנאי שהוא, אלא אם כן הוויתור, ההסכמה, הדחיה, השינוי, הביטול או התוספת נעשו במפורש ובכתב.

[חתימה בראשי תיבות בתחתית כל עמוד]

- 14.4. הימנעות צד מלהפעיל זכות מזכויותיו מכוח הסכם זה ו/או על פי כל דין, לא תחשב כויתור עליה.
- 14.5. סמכות השיפוט הבלעדית, לעניין הסכם זה, תכולתו, פרשנותו וביצועו מוקנית אך ורק לבתי המשפט המוסמכים בבאר שבע.
- 14.6. כתובות הצדדים לצרכי חוזה זה, ולכל עניין הנובע הימנו, לרבות לצורך המצאת כתבי בית דין, הן כמפורט בכותרתו וכל דבר דואר או הודעה אשר ישלח צד לחוזה למשנהו- לפי כתובות אלה – יראו אותם, לכל דבר ועניין, כאילו נתקבלו בתעודתו 72 שעות לאחר מסירתם למשלוח בדואר רשום. ואם נמסרו במסירה אישית – ביום מסירתם. ואם נמסרו בדואר אלקטרוני- ממועד אישור קבלתם.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

הקבלן/השוכר

המכללה/המשכיר

## נספח א להסכם- ערבות ביצוע

לכבוד

המכללה האקדמית חמדת (ע"ר) 580253565 (להלן: "המכללה").

א.ג.נ.,

הנדון: כתב ערבות מס' \_\_\_\_\_

ערבות בנקאית מספר

לפי בקשת \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_, (להלן – "הקבלן") אנו ערבים בזה כלפיכם באופן בלתי חוזר לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של **100,000 ש"ח** (במילים: מאה אלף ₪) (להלן – "סכום הערבות"), שתדרשו מאת הקבלן בקשר להסכם אשר נחתם בין המכללה לבין הקבלן, בנוגע להקמת מערכות פוטו וולטאיות על גבי גגות המבנים ברקת, לשם ואודם במתחם המכללה (להלן: "ההסכם").

1. סכום הערבות יהא צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת כתב ערבות זה כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "הלשכה") באופן הבא:

המדד היסודי - המדד הידוע במועד חתימת כתב ערבות זה.

המדד החדש - המדד הידוע בעת התשלום.

אם יתברר בעת התשלום כי המדד החדש גבוה מהמדד היסודי, יחושב סכום הערבות כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד החדש לעומת המדד היסודי. אם יתברר בעת התשלום כי המדד החדש נמוך מהמדד היסודי, יחושב סכום הערבות כשהוא מוקטן בשיעור זהה לשיעור ירידת המדד החדש לעומת המדד היסודי. אם יתברר בעת התשלום כי המדד החדש שווה למדד היסודי, תשולם קרן הערבות בלבד.

2. סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה ישולם לכם על ידינו תוך 7 ימים ממועד קבלת דרישתכם הראשונה בכתב חתומה ע"י נשיא המכללה וזאת, ללא כל תנאי ובלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח או לנמק את דרישתכם ו/או זכאותכם, ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה

[חתימה בראשי תיבות בתחתית כל עמוד]

השוכר

המשכיר

את סכום הערבות מאת הקבלן. כמו כן מוסכם בזאת במפורש כי לא תהיו חייבים לנקוט בהליכים משפטיים נגד הקבלן ו/או לפנות בדרישה מוקדמת לקבלן כתנאי מוקדם לתשלום סכום הערבות על ידינו.

3. אתם זכאים ורשאים לממש את הערבות בדרישה כאמור, מעת לעת על כל סכום שייקבע על ידכם מתוך סכום הערבות ובלבד שסך כל הסכומים שיידרשו על ידכם וישולמו על ידינו בגין ערבות זאת לא יעלו על סכום הערבות. לפיכך, במידה ולא תממשו ערבות זו במלואה בפעם אחת, תישאר ערבות זאת במלוא תוקפה לגבי יתרת סכום הערבות הבלתי ממומשת.
4. ערבותנו זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה בכל צורה שהיא. כמו כן, ערבות זו הינה בלתי חוזרת, בלתי מותנית ואוטונומית.
5. ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום 1.11.2025 כאשר לאחר תאריך זה, תהיה הערבות בטלה ומבוטלת. כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להתקבל בכתב לא יאוחר מהתאריך לעיל.

---

המוסד הבנקאי