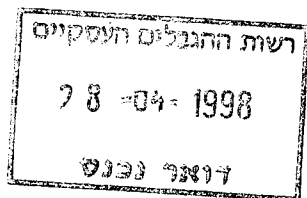


8969

תיק הע/

בבית הדין להגבלים עסקיים
בבית המשפט המחוזי בירושלים.



בקשה לאישור הסדר כובל

(תחנת תדלוק "באר יעקב")

בהתאם לסעיף 7 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988, מוגשת בקשה לאישור הסדר כובל -
במסגרת הסדר עם הממונה על ההגבלים העסקיים - שפרטיו הם אלה:

מבקש ההחלטה:

שם: דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ.

מען: רח' קויפמן 6 תל-אביב.

מען למסירת מסמכים: עו"ד צבי אגמון, רח' קרן היסוד 36, ירושלים.

שמות הצדדים להסדר ומעניהם:

א. דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ, רח' קויפמן 6, תל-אביב (להלן - חברת דלק).

ב. דלק פרח בע"מ, מרח' רומינילי 20, תל-אביב (להלן - דלק פרח)

צורת ההסדר: חוזה בכתב.

תיאור המסמכים הקובעים את ההסדר ואלה הנוגעים לו:

א. הסכם בין חברת דלק לבין דלק פרח, על נספחיו, מיום 5.9.91, שיצורף כנספח **בי/1** לבקשה זו.

ב. חוזה שכירות והפעלה בין דלק פרח לבין דלק מיום 7.8.94. יצורף כנספח **בי/2** לבקשה זו.

הנכס נשוא ההסדר: תחנת תידלוק "באר יעקב".

מהות הכבילה: הסכם בלעדיות למכירת מוצריה של חברת דלק בתחנת התדלוק "באר יעקב".

תקופת ההסדר: עד שנת 2019.

עיקרי הטעמים המצדיקים אישור ההסדר בידי בית הדין:

הבקשה כחלק מבקשה כללית, ענפית

1. בקשה זו עניינה בבקשה לאישור הסכם ספציפי שבין חברת דלק לדלק פרח. עם זאת, הבקשה מוגשת כחלק מבקשה כוללת, ענפית (להלן - הבקשה העיקרית), אשר בה מפורטים נימוקים כלליים, המסבירים כיצד הסדר זה, וכמוהו הסדרים נוספים המובאים לאישור בית הדין עימו, תורמים לטובת הציבור, ומדוע אין בו חשש לפגיעה בתחרות.

2. בית הדין הנכבד מופנה בזאת אל הבקשה העיקרית, כחלק בלתי נפרד מבקשה זו. בבקשה הספציפית דנן תודגשנה אך העובדות הנוגעות לתחנת באר יעקב, עובדות אשר, כפי שנראה, מחזקות את המסקנה כי ההסכמים בתחנה דנן ראויים לאישור בית הדין הנכבד, ותורמים לאינטרס הציבורי.

כללי

3. בקשה לאישור הסדר כובל עומדת על שניים אלו:

(א) תרומתו של ההסדר לטובת הציבור;

(ב) החשש לפגיעתו של ההסדר בתחרות (ראה סעיף 9 וסעיף 10 לחוק ההגבלים העסקיים,

תשמ"ח - 1988 (להלן - חוק ההגבלים)).

4. ההסדר הנדון עניינו בתחנה חדשה מאד, אשר הוקמה בשנת 1994, בבאר יעקב, על ידי חברת דלק. על כן, ההסדר הנדון, שבין דלק פרח לבין חברת דלק, המדבר באספקה בלעדית לתחנה לתקופה של 25 שנים בלבד משנת הקמתה של התחנה החדשה, הינו הסדר סביר ביותר אשר

תורם לטובת הציבור, הן כיון שהוקמה תחנה חדשה, והן לאור הפרישה שהוא מאפשר לחברת דלק.

5. זאת ועוד, הסדר זה חשוב שכן הוא יאפשר לחברת דלק לספוג בהדרגה את הירידה שנגזרה עליה במספר תחנותיה, בעקבות ההסדר שבין חברת דלק לבין הממונה על ההגבלים העסקיים בתיק ערר 1/93, ובכך ימנע פגיעה בלתי הוגנת בתחרות הקיימת היום בענף.

עיקרי ההסכם

6. ההסכם בין חברת דלק לדלק פרח, אשר נחתם ביום 5.9.91, עניינו בהקמתה של תחנת תדלוק חדשה בבאר יעקב.

7. על פי ההסכם, הוקם התחנה על ידי חברת דלק, כשהיא זו שנשאה בכל העלויות הכרוכות בכך, ובכל הטיפול הקשור, באחריותה המלאה. מאידך, לחברת דלק ניתנה זכות בלעדית לספק דלקים לתחנה במשך 25 שנה.

8. כמו כן, נקבע בהסכם כי מיום הפעלת התחנה תוחכר התחנה לחברת דלק לתקופה של 10 שנים פחות יום אחד.

9. ואכן, לאחר הקמתה, בשנת 1994, חתמו חברת דלק ודלק פרח על חוזה שכירות והפעלה, אשר צורף לכאן כנספח ב'2, ומאז ועד היום מפעילה אותה חברת דלק.

10. כך, שוכרת חברת דלק את התחנה מידי המפעילים מאז הקמתה - ועד שנת 2004. כלומר, למעשה, פרק הזמן המבוקש לקיומם של הסדרי בלעדיות הינו 15 שנים בלבד, שכן במשך כ- 10 שנים חכורה על ידי חברת דלק - תמורת תשלום ריאלי - ומופעלת על ידה. מכאן, כי ההסכמים לאספקה בלעדית בתחנות ימומשו, הלכה למעשה (באם יאושרו כמבוקש בבקשה זו), רק במשך כ- 15 שנים.

מיקום התחנה


11. תחנת באר יעקב ממוקמת בבאר יעקב, סמוך לבית החולים באר יעקב.

12. התחנה חשובה לרשת החברה, הן בשל הצורך של כלל החברה בפרנסה רחבה, וב"נציגות" באיזורים השונים, והן ללקוחות הדלקן (ראה פירוט בהמשך).

פועלה של חברת דלק לפיתוח התחנה והשקעתה בה

13. כאמור בסעיפים 38 עד 58 לבקשה העיקרית, התקשרות בלעדית עם תחנות היא המבטיחה הקמת תחנות תדלוק ושיפור והוספה לתחנות קיימות, לתועלת הציבור. תחנת באר יעקב ממחישה את האמור, שכן חברת דלק היא שהקימה את התחנה, וזאת רק לאור הסכם ארוך טווח שנחתם בינה ובין דלק פרח.

14. אף הציוד המצוי בתחנה - הן הציוד הקבוע, שמוקם לטווח ארוך, והן הציוד המתחלף, שמוחלף בכל כעשור שנים, וכולל, למשל, את משאבות התדלוק, כולו רכושה ופרי השקעתה של חברת דלק בתחנה. מובן, שהטיפול בציוד גם הוא נעשה ע"י חברת דלק - על ידי עובדיה ובמימונה.

15. סך ההשקעות שהשקיעה חברת דלק בתחנה, כשהוא מתואם להיום, הינו כ-  פירוט ההשקעות יצורף לכאן כנספח 3/בי.

16. השקעה זו נסמכה כמובן על הידיעה כי לחברת דלק בלעדיות בתחנה, כפי שנקבע בהסכם שבין חברת דלק לדלק פרח. על כן, נחוץ אישור ההסדר, כדי להצדיק ההשקעה הגדולה שהושקעה, וכדי לאפשר השקעות נוספות בציוד התחנה ובמבניה - באם יידרשו - לשם שיפור השירות ללקוח. ההשקעה בהקמת התחנה אכן מסבירה ומצדיקה היטב, כך נדמה, את דרישת הבלעדיות, ומלמדת על תרומה ל"טובת הציבור" כתוצאה מן ההסדר (וראה סעיף 10 (1) לחוק ההגבלים).

17. נציין, כי אכן, על פי הכללים העתידיים שקבע הממונה על ההגבלים העסקיים, יתמוך הוא בהתקשרות עם תחנת תדלוק לתקופה של 14 שנה בלבד, באם הוקמה התחנה על ידי חברת הדלק. ואולם, מדובר בכללים עתידיים, אשר לא היו ידועים לאיש, גם לא לחברת דלק, בעת ההתקשרות עם התחנה דנן.

18. בעת שהקימה חברת דלק את תחנת באר יעקב, והשקיעה בה השקעות כה גבוהות, סברה החברה כי היא קשורה עם התחנה בהסכם ל - 25 שנים, ולפי תקופה זו שהוסכמה על הצדדים, החליטה

להשקיע בתחנה, וליטול על עצמה את ההתחייבויות שנטלה היא עליה בהסכמים עם התחנה. אילו ידעה חברת דלק מראש כי תקופת הבלעדיות תהיה קצרה יותר, היתה מכלכלת צעדיה באופן אחר, אם בדרישת השתתפות בהקמה מצד בעל התחנה, ואם בכל דרך אחרת.

19. משכך, ראוי ההסדר הנדון לאישור למלוא תקופתו, עד לשנת 2019 - תקופה שהיא, למעשה, 15 שנה של הסכם אספקה בלעדית - כמבוקש בידי חברת דלק.

תרומת ההסכם לתפקודה של חברת דלק כמתחרה בשוק הדלק


20. פריסה רחבה לחברת דלק, ושמירת נציגותה בבאר יעקב ובאיזור בית החולים בפרט, משרתות את טובת הציבור, כאמור בסעיף 9 לחוק ההגבלים, שכן מאפשרות הן לחברת דלק להוסיף ולתפקד בשוק הדלק כמתחרה יציבה המסוגלת ליתן שירות בכל רחבי הארץ, לרבות האיזור האמור.

21. על כן, קיומה של התחנה כחלק מ"רשת דלק" חשוב לחברת דלק, והתחנה תתרום ותסייע לקיום הרשת, ובכך תועיל לקידום האינטרס הציבורי, באמצעות מניעה של "תחרות בלתי הוגנת העלולה להביא להגבלת התחרות באספקת הנכסים או השירותים", כלשונו של סעיף 10(3) לחוק ההגבלים, וראה סעיפים 59 עד 71 לבקשה העיקרית.

חשיבות התחנה כחלק מהפרישה הארצית של רשת ה"דלקן"

22. כאמור לעיל, קיומה של התחנה כחלק מרשת דלק הינו חשוב ואף חיוני לפיתוחה של רשת הדלקן. הדלקן תורם תרומה חשובה לטובת הציבור בכלל, וציבור בעלי העסקים והחברות בפרט, וראה בסעיף 78 לבקשה העיקרית.

23. קיומה של נקודה על "רשת" הדלקן בבאר יעקב, בדמות התחנה דנן, הוא חיוני וחשוב לחברת דלק לשם שיווק הדלקן ללקוחות, ולשם העמדתו כמתחרה של ממש למערכות הדלק ממחשבות מתחרות.

24. יצויין, כי המכירות בתחנה באמצעות דלקן מהוות כ-  ממכירות התחנה בשנתונים האחרונים (פירוט מכירות דלקנים בתחנה מצורף כנספח 4/1 לבקשה זו). מכירות אלו לא היו

מגיעות כלל לתחנה ללא ההסכם עם חברת דלק, שכן לקוחות הדלקן הם לקוחות של חברת הדלק, המופנים בידיה, כמובן, אך ורק לתחנות המוכרות את מוצריה.

25. אשר על כן, הוותרותה של תחנת באר יעקב כחלק מרשת ה"דלקן", הינה חיונית לשם קיומה של רשת תחנות אטרקטיבית שבאפשרותה להתחרות במערכות תדלוק ממוחשבות אחרות ובכך, כאמור לעיל ובבקשה העיקרית בסעיפים 79 עד 86, מסייע ההסדר עם התחנה למניעת תחרות בלתי הוגנת. אף התחנה עצמה נשכרת מכך, כמובן, בהיותה אחת מתחנות הרשת.

הסדרי בלעדיות אנכיים, אין בהם כשלעצמם כדי לפגוע בתחרות

26. הואיל ומדובר בתחנה היחידה של חברת דלק בבאר יעקב, חשיבותה לחברה גדולה לפחות כמו חשיבותה לבעליה. חברת דלק רואה, אכן, חשיבות רבה בכך שהתחנה תהיה אטרקטיבית, נוחה ויעילה לתדלוק ללקוחות, שכן זוהי "נציגותה" בעיר, ועניינה של חברת דלק בקידום התחנה ברור הוא.

27. כלומר, העובדה שהתחנה מחויבת בהסכם בלעדיות לחברת דלק, תורמת ומסייעת לעידוד התחרות בין התחנות באיזור, שכן גם חברת דלק שותפה היא לתחרות זו, ומעוניינת, כמו דלק פרת, בהגדלת היקף המכירות ככל האפשר, וב"נציגות" מכובדת לחברת דלק.

לסיכום

28. חברת דלק השקיעה בהקמת תחנת באר יעקב השקעות נכבדות ביותר, וזאת אך מ-1991. כמו כן השקיעה חברת דלק בציוד המצוי בתחנה סכום גדול.

29. השקעות אלה, אשר מיטיבות הן ללא ספק עם האינטרס הציבורי, הינן תוצאה ישירה של משך ההסכם, אשר יימשך למשך 25 שנה מהקמת התחנה, עד לשנת 2019. אילו סברה חברת דלק כי הסכם זה לא יקויים עד תומו, לא היתה היא, כמובן, משקיעה השקעה כה כבדה בהקמת התחנה, וספק אם היתה זו מוקמת - ודאי שלא היתה מוקמת בסטנדרטים כאלה הקיימים בה היום. נזכיר, כי תחנה זו מספקת שירותי תדלוק לנהגים רבים, ואשר חשובה היא לקידום התחרות בענף.

30. זאת ועוד, תחנת דלק שוכרת היום את התחנה מידי בעליה, ולכן במשך עשור שנים לא ימומש הסדר הבלעדיות בתחנה, ועל כן, למעשה, מבוקש האישור לתקופה של 15 שנה בלבד.

בית הדין הנכבד מתבקש, על כן, לאשר את קיומו של ההסדר האמור, שבין חברת דלק לדלק פרח, עד לשנת 2019.

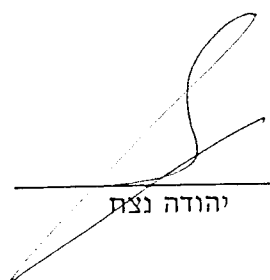
העתקי המסמכים המתוארים בבקשה מצורפים בזה.

אני החתום מטה, יהודה נצח, מנהל המחלקה הכלכלית בדלק חברת הדלק הישראלית בע"מ, מצהיר שכל הפרטים האמורים הם מלאים ונכונים, שהמסמכים המצורפים הם הנכונים ושמלבדם אין כל מסמך אחר הקובע את ההסדר או הנוגע לו.

פרטי ההסדר הכובל האמור נמסרו לרישום במרשם ההסדרים הכובלים ביום 28.4.98.

הרינו מבקשים שבית הדין יורה בתוקף סמכותו לפי סעיף 42 לחוק, שההסדר האמור והבקשה הנדונה לא יהיו פתוחים לעיון הציבור, שכן מדובר בהסכם המפרט תנאים מסחריים ועסקיים המהווים סוד מסחרי.

חתימה
יהודה נצח



תאריך: 28.4.98

תצהירו של מר יהודה נצח

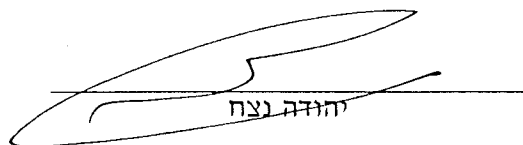
תחנת "באר יעקב"

אני הח"מ, יהודה נצח, ת.ז. 0111490, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

אני מכהן כמנהל המחלקה הכלכלית אצל דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ (להלן - חברת דלק), והוסמכתי מטעמה ליתן תצהירי זה בתמיכה לבקשתה לאישור הסכם, הכולל הסדר בלעדיות, שעשתה היא עם תחנת תידלוק "באר יעקב".

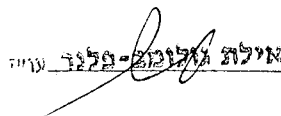
אני מצהיר בשמה של חברת דלק, מידיעתי האישית כעובד חברת דלק, ומנתונים שנאספו עבורי ובפיקוחי בחברת דלק, כי העובדות האמורות בבקשה הינן אמת.

אני מצהיר כי זה שמי זו חתימתי וכי תוכן תצהירי אמת.


יהודה נצח

אישור

אני הח"מ, **אילת גולומב**, עו"ד, מאשר
בזה כי ביום 28.4.98 הופיע בפני מר
יהודה נצח, המוכר לי אישית, ולאחר
שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת,
וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים
הקבועים בחוק, אישר את נכונות
הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.


אילת גולומב-2229 עו"ד

מ/1

ה ס כ ם

שנערך ונחתם בתל-אביב, ביום 5 לחודש ספטמבר 1991

ב י ו
"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ, מתל-אביב
רח' י. קויפמן 6 (להלן - "החברה")
מצד אחד

ב י ו
דלק פרח בע"מ (7-109828-51)
מרח' רומינילי 20, תל-אביב

מציד שני
(ביחד ולחוד) שייקראו בהסכם
לשם הקיצור - "מקבל הזיכיון";

ה ו א י ל
ומקבל הזיכיון הינו הבעלים הרשום של 18000/247998 חלקים
(בלתי מסויימים) של חלקה ששיטחה הרשום 41,333 מ"ר הידועה
כחלקה 23 בגוש 4041 (להלן - "החלקה");

ה ו א י ל
ומקבל הזיכיון הגיע להסכם עם שותפיו לחלקה בדבר פירוק
השיתוף בחלקה על-פי האמור בהסכם פירוק שיתוף מיום
31.5.1991 שהעתק ממנו מצ"ב מסומן "א" ומהווה חלק בלתי נפרד
מהסכם זה (להלן - "הסכם פירוק השיתוף");

ו ה ו א י ל
ובהתאם להסכם פירוק השיתוף זכאי מקבל הזיכיון להירשם
כבעלים יחידי של חלק מהחלקה המהווה מגרש בשטח של כ- 3000
מ"ר המותחם בצבע אדום בתרשים רצ"ב מסומן "ב", (להלן -
"התרשים") ומהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן - "המגרש")

ה ו א י ל
ובהתאם להסכם פירוק השיתוף זכאי מקבל הזיכיון עוד לפני
רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין (להלן "הלשכה") להחזיק
ולשתמש באופן בלעדי ולנהוג מנהג בעלים לכל דבר ועניין
במגרש.

ו ה ו א י ל
והחברה מעוניינת להקים בחלק מהמגרש בשטח של כ- 1700 מ"ר
(להלן - "שטח התחנה") תחנת תידלוק לשיווק מוצרי החברה
(להלן "תחנת התידלוק" או התחנה), שטח התחנה מסומן בתרשים
בצבע (מקווקו) ירוק;

ו ה ו א י ל
ומקבל הזיכיון מעוניין להפעיל ולנהל את תחנת התידלוק לצורך
שיווק מוצרי החברה;

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

"דלק" חברת הדלק
הישראלית בע"מ

דלק פרס בע"מ
51109828/7 ת.פ.

(א) הינו הבעלים הרשום של 18000/247998 חלקים (בלתי מסויימים) של חלקה 23 בגוש 4041 ששטח הרשום 41,333 מ"ר (להלן - "החלקה").

(ב) כי בהתאם להסכם פירוק השיתוף הוא זכאי לנהוג מנהג בעלים לכל דבר ועניין במגרש.

(ג) לעשות את כל הפעולות ולשאת בכל ההוצאות הדרושות על מנת לבצע את החלוקה הנזכרת בהסכם פירוק השיתוף באופן שזכויות הבעלות במגרש תירשמה בלשכה באופן בלעדי על שמו מוקדם ככל האפשר.

(ד) ליתן לחברה את שטח התחנה בשכירות לתקופה של 10 (עשר) שנים (חסר יום אחד) החל מיום הפעלת התחנה (להלן - "תקופת החכירה") בהתאם להוראות הסכם השכירות הרצ"ב.

(ה) להמציא לחברה תוך 30 (שלושים) יום מחתימת הסכם זה יפוי-כח בלתי חוזר, חתום, מבויל ומאושר כדין בנוסח יפוי כח המצורף להסכם זה ומסומן באות "ג" ומהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה;

(ו) כל צד ישא בכל התשלומים, האגרות, מיסים וההיטלים החלים עליו על-פי כל דין בגין החכירה הנ"ל.

(ז) דמי החכירה שישולמו למקבל הזיכיון יהיו בהתאם לנהוג ולמקובל כיום במינהל מקרקעי ישראל לגבי חכירת מקרקעין המיועדים לתחנת דלק וזאת למשך כל תקופת החכירה.

(ח) לקראת תום תקופת החכירה יבואו הצדדים בדברים בדבר אפשרות להארכת תקופת החכירה.

(ט) למניעת ספיקות מובהר בזה כי גם לאחר תום תקופת החכירה ועד לסיום תקופת ההסכם מתחייב מקבל הזיכיון שלא לעשות שום עיסקה בשטח התחנה ולא להשכיר ו/או להחכיר את שטח התחנה לאחרים. עוד מובהר בזה, למניעת ספיקות, כי הוראות הסכם זה יחייבו את הצדדים למשך כל תקופת ההסכם לרבות התקופה שלאחר סיום תקופת החכירה (למעט הוראת הסכם החכירה שיחייבו את הצדדים רק למשך תקופת החכירה).

3. (א) מקבל הזיכיון יטפל בהשגת הרשיונות להפעלת תחנת התדלוק והחברה תסייע לו בכך. האמור בזה לא יפורש כמטיל על החברה אחריות לקבלת הרשיונות פרט לאחריות לעשות ככל יכולתה בגבול הסבירות על מנת לקבלם. כל ההיתרים מכל מין וסוג שהוא בנוגע להפעלת כל יתר העסקים שיהיו במגרש יהיו באחריות המלאה והבלעדית של מקבל הזיכיון.

(ב) מקבל הזיכיון יהיה אחראי לחידוש הרשיונות, ולכך שהם יהיו בני תוקף בכל עת, כדרוש על-פי כל דין. מקבל הזיכיון ישא באגרות בקשר לחידוש הרשיונות הנ"ל.

ד"ר חברה הדלק
הישראלית בע"מ

ד"ר חברה בע
ח.פ. 1105828/7

ח.פ.

שינוי יעוד מאזור חקלאי למגרש מסחרי מיוחד לתחנת תדלוק דרגה ב' המותרים בה שירותי רכב ומזנון (חלק זה של המקרקעין ייקרא

להלן - "תחנת הדלק");

ח.פ. 1105828/7

ד"ר חברה הדלק
הישראלית בע"מ

ד"ר חברה בע"מ

ח.פ. 1105828/7

ח.פ.

(ג) מוצהר בזה כי קבלת כל ההיתרים הדרושים על-פי כל דין לבניית תחנת התדלוק (להלן - "ההיתרים") מהווה תנאי מתלה להסכם זה (פרט להתחייבויות הצדדים לפעול כמיטב יכולתם לשם קבלת ההיתרים).

4. מיד לאחר קבלת ההיתרים מתחייב מקבל הזיכיון למסור לחברה לחזקתה הבלעדית את שטח התחנה ולאפשר לה חזקה ושמוש בלעדיים בשטח התחנה ללא כל הפרעה מצד איזה אדם או גוף למשך התקופה מיום מסירת החזקה בשטח התחנה ועד לתום תקופת החכירה שתינתן לחברה כאמור בסעיף 2 לעיל.

5. (א) בכפוף להשגת ההיתרים ובכפוף למילוי התחייבויותיו של מקבל הזיכיון כאמור בהסכם זה מסכימה החברה להקים בשטח התחנה על חשבונה את תחנת התדלוק לשווק מוצרי החברה בהתאם למפורט בנספח העבודות הרצ"ב, מסומן "ד" ומהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

(ב) תוך 2 חדשים מיום קבלת ההיתרים תחל החברה בבניית התחנה ותשלם את בנייתה תוך 10 חדשים מיום התחלת הבנייה הכל בתנאי שלא יחול איסור בנייה עפ"י כל דין ובתנאי שלא יארעו עיכובים מטעמים אחרים כלשהם שאינם בשליטה של החברה, וכן בתנאי שמקבל הזיכיון לא הפר את התחייבויותיו על פי חוזה זה ולא הפריע ו/או עכב את בנית תחנת התדלוק.

(ג) הקמת תחנת התדלוק תבוצע ע"י החברה באמצעות קבלן או קבלנים מטעמה.

(ד) בכפוף להשגת ההיתרים ובכפוף למילוי התחייבויותיו של מקבל הזיכיון כאמור בהסכם זה מסכימה החברה להקים ביתרת המגרש שמחוץ לשטח התחנה (להלן - "ביתרת המגרש") על חשבונה מבנה לשירותי רכב בשטח של כ-300 מ"ר אשר יסודותיו יתאימו לשתי קומות.

6. הואיל והחברה מסכימה ומתחייבת להעמיד לרשות מקבל הזיכיון את המוניטין שלה ע"י מכירת המוצרים תחת סימניה המסחריים ולהרשות לו לשווק מוצריה ע"י הצטרפותו לרשת תחנות החברה, ולהנות משרותיה ומן הידע המסחרי שלה, מתחייב מקבל הזיכיון כלפי החברה:-

(א) כי שטח התחנה יועמד על-ידו לשמוש בלעדי לצורך ביצוע הסכם זה במשך כל תקופת ההסכם;

(ב) כי ירכוש את כל המוצרים הדרושים להפעלת תחנת התדלוק, נשוא הסכם זה, אך ורק מאת החברה במישרין, ומקבל הזיכיון מתחייב וערב לכך שכל מוצרי דלק ושמני מנוע (להלן - "המוצרים") ממקור אחר לא יימצאו בתחום המגרש לכל מטרה שהיא.

7. (א) החברה מסכימה כי לגבי שטח התחנה יעסוק מקבל הזיכיון, - בשמו ועל אחריותו, סיכונו וחשבונו - במכירת המוצרים בקמעונות בתחום שטח התחנה בלבד, בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה. תקופת ההסכם תהיה למשך 25 (עשרים וחמש) שנה החל

ד"ר חברה הדק
הישראלית בע"מ

ד"ר סגן בע
ת.פ. 51109828/7

מיום הפעלת התחנה (לעיל ולהלן - "תקופת ההסכם"), וזאת מבלי לפגוע בזכותה של החברה לסיים את ההסכם במועד מוקדם יותר בקרות אחד המקרים המנויים בסעיף 15 להלן, ובכפוף לתנאים האמורים בסעיף 15 להלן.

(ב) מקבל הזיכיון מתחייב:-

- (1) לעשות לפי מיטב יכולתו לקדם את עניין מכירת המוצרים בשטח התחנה.
- (2) להפעיל בשטח התחנה תחנת תדלוק למכירות המוצרים המשווקים מזמן לזמן ע"י החברה באמצעות תחנות הדלק שעמן היא קשורה וכל שרותי הלוואי המקובלים בתחנות הדלק בארץ (כגון: אספקת אויר, בדיקת שמן ומים בכלי רכב וכו').
- (3) להחזיק את שטח התחנה, בניני התחנה, הציוד וכל שאר המתקנים, האינסטלציה, הכבישים וכל דבר אחר אשר יימצא בתחום שטח התחנה, במצב טוב, תקין, נקי מסודר ובטוח לגישה ולשמוש.
- (4) כי אחזקת לוחות החשמל תיעשה ע"י חשמלאי מורשה שאושר ע"י החברה, וכן כי לא ייעשה כל שינוי בלוח החשמל הראשי ו/או בלוח החשמל המשנה אלא בהסכמת החברה בכתב ומראש.
- (5) לא לשנות את מצב התחנה, המגרש, או הציוד, ו/או לבנות ו/או להוסיף מבנה או מתקן כלשהו בתחום המגרש בלי הסכמתה של החברה בכתב ומראש. למרות האמור לעיל מוסכם בזה כי למקבל הזיכיון מותר לבנות קומה נוספת מעל המבנה שייבנה ב"יתרת המגרש".
- (6) לספק לצבור הלקוחות של התחנה שרות טוב, יעיל ואדיב.
- (7) לא לעשות פעולה או עיסקה או בנייה ב"יתרת המגרש" אשר עלולים להפריע להפעלה תקינה של תחנת התדלוק או להתחרות בעסקיה.
- (ג) הואיל והתחנה מהווה חוליה ברשת תחנות החברה, והואיל ודרושה אחידות במתן שרותים לצבור הלקוחות וברציפותם, תהיה התחנה פתוחה לשרות הלקוחות לפחות בין השעות 6:00 - 23:00.
8. (א) החברה מסכימה לסייע למקבל זיכיון ולהקל עליו בהפעלת תחנת התדלוק ותשאיל לו - בתנאי ההשאלה המקובלים בחברה - והוא יקבל לידי מנהל בהשאלה את הציוד המפורט בנספח "ה" המצורף להסכם זה.
- (ב) מקבל הזיכיון מתחייב להשתמש בציוד אך ורק לשם החסנת ו/או טיפול ו/או שימוש במוצרים שמקבל הזיכיון ירכוש מהחברה.

דלק חברת הדלק
הישראלית בע"מ

דלק כרם בע"מ
ת.ד. 99328/7
ת.ד. 99328/7

(ג) מקבל הזיכיון מתחייב להחזיק ולשמור על חשבונו ועל אחריותו את הציד במצב טוב, תקין, נקי, סדיר ובטוח לגישה ולשמוש, וכן לאפשר לנציגי החברה לבצע על חשבונו את כל התקונים והעבודות הדרושים מזמן לזמן, לשלם במועד את כל המסים, האגרות והתשלומים האחרים החלים או שיחולו על החזקת ציד או השמוש בו בתקופת הסכם זה, ולפצות את החברה בעד כל נזק שייגרם לציד מכל סיבה שהיא.

(ד) על אף האמור בסעיף (ג) לעיל ובמטרה לעזור למקבל הזיכיון מסכימה החברה כי ההחזקה והתיקונים של הציד המושאל על-ידה לתחנת התדלוק ייעשו על ידה ועל חשבונה, מובן שהחברה רשאית לבטל הסדר זה בכל עת שיוברר לה, כי הטיפול ו/או השימוש בציד המושאל נעשה שלא כשורה או כאשר יחול שינוי במדיניות החברה בנושא זה לגבי מרבית התחנות הנמנות על רשת תחנות החברה.

(ה) מקבל הזיכיון מתחייב לסמן או לאפשר לנציגי החברה לסמן את הציד, לפי דרישת החברה, כרכוש החברה, ולפרסם את שם החברה ומוצריה שיידרש בשטח התחנה, בהתאם לנהוג למקובל בתחנות הדלק האחרות הנמנות על רשת תחנות החברה.

(ו) החברה זכאית בכל עת להחליף את הציד או כל חלק ממנו בציד אחר המתאים לאותה מטרה, וכן לבדוק את ציד ואת כל המוצרים המאוחסנים בו, ולבצע את כל השינויים או התקונים הדרושים לפי שקול דעתה של החברה.

(ז) מוסכם ומותנה בין הצדדים שכל ציד נוסף על הציד המושאל כנ"ל, אשר ברצונו של מקבל הזיכיון להכניס לשטח התחנה לשם בצוע הסכם זה, כפוף לאישור החברה בכתב ומראש, והוא יתאים לספציפיקציה שתיקבע ע"י החברה.

9. (א) מקבל הזיכיון ירכוש מהחברה והחברה תספק למקבל הזיכיון את כל המוצרים הדרושים לבצוע הסכם זה: יבתחום המגרש בלבד, בהתאם לסדורים הכללים שתנהיג מזמן לזמן. מקבל הזיכיון ימסור את הזמנותיו למשרד החברה בתל-אביב, רח' י. קויפמן 6 או בכל מקום אחר שהחברה תודיע עליו למקבל הזיכיון. מקבל הזיכיון ישלם לחברה עבור כל המוצרים המסופקים לפי הסכם זה את המחיר הקמעונאי שייקבע לאותם מוצרים ע"י החברה - פרט אם ייקבע אחרת על-פי כל דין-

ואשר יהיה בתוקף לגבי זמן האספקה ומקומה. המחיר הנ"ל יכלול כל מס, מכס, בלו, אגרה והיטל אחר שיחולו לגבי אותם המוצרים ואשר החברה תדרוש לגבותם או לשלם בקשר לייצור מוצרי הדלק המסופקים, מכירתם, הובלתם, מסירתם או הטפול בהם. במידה שהחברה תחליט, בהסכמת מקבל הזיכיון, למכור למקבל הזיכיון את המוצרים באשראי, מתחייב מקבל הזיכיון להמציא לחברה בטחונות מתאימים להבטחת תשלום האשראי במועד פרעונו.

דלק חברת הדלק
הישראלית בע"מ

דלק פרט ב
ת.פ. 99323/7

ח.ח.

(ב) אם מטעמים שבחזקת כח עליון ו/או נסיבות אחרות שאינן בשליטת החברה, לא יהיו המוצרים ניתנים להספקה חופשית בהתאם להזמנות לקוחות החברה, תהיה הזכות בידי החברה לחלק את מוצריה ללקוחותיה בהתאם לדחיפות צרכי השוק בכללותו, לפי שקול דעתה.

(ג) החברה תעניק למקבל הזיכיון תנאי אשראי ותנאים מסחריים אחרים בהתאם לנהוג ולמקובל בחברה מעת לעת.

10. תשלום המחיר הנזכר בסעיף 9 לעיל ייעשה במזומנים במעמד מסירת ההזמנה על ידי מקבל הזיכיון, אלא אם כן הודיעה החברה בכתב למקבל הזיכיון על תנאי תשלום אחרים שתנהיג מזמן לזמן.

11. (א) החברה תספק למקבל הזיכיון את מוצריה לפי הזמנותיו בהתאם לסדורים הנהוגים אצלה מזמן לזמן, אולם לא תהיה אחראית עבור פגורים או הספקות באספקת המוצרים למקבל הזיכיון אלא אם פגור או הפסקה כאמור ינבעו מרשלנות החברה.

(ב) החברה תהיה אחראית לכל המוצרים אשר יוזמנו ע"י מקבל הזיכיון עד למסירתם למקבל הזיכיון ו/או לשלוחו ו/או למי מטעמו (לרבות מוביל מטעם מקבל הזיכיון) מעת מסירתם כנ"ל תחול האחריות על מקבל הזיכיון (למעט אחריות לטיב המוצר).

12. ידוע לצדדים כי במעמד חתימת הסכם זה, מוצרי הדלק נמצאים בפקוח הרשות המוסמכת הנוגעת בדבר, ומחירם נקבע ע"י הרשות האמורה. אי לכך מסכימים הצדדים כי, בכפיפות להוראות כל דין, רשאית החברה לקבוע מחירון למכירות מקבל הזיכיון ולשנותו מזמן לזמן, ומקבל הזיכיון מתחייב למלא אחרי כל הוראות החברה בנדון זה. החברה תוכל להורות למקבל הזיכיון למכור מוצרים ללקוחות (ות) מסוים (ים) באשראי, ו/או בתלושי החברה ו/או בכל צורה והסדר אחר כפי שיוסכם עם לקוחותיה, ועל מקבל הזיכיון למלא אחרי ההוראות כאמור.

במקרה זה תזכה החברה את מקבל הזיכיון במחיר ששולם לה עבור אותם מוצרים, בעמלה שתהיה נהוגה מזמן לזמן למכירות כאלה - ותנכה סכומים כאלה ממחירי האספקות לאחר מכן ו/או תנהג בהתאם לנהלים אחרים שיהיו מקובלים בחברה מעת לעת.

למרות כל האמור בסעיף זה לעיל רשאי מקבל הזיכיון לטרב למכור מוצרים באשראי ללקוחות מסויימים כאשר יש לכך טעמים סבירים.

13. כל התחייבות שצד להסכם זה מתחייב לבצע לפי הסכם זה, ולא בצעה במועדה, וגם לא לאחר שהוזהר על ידי הצד האחר בכתב רשום כי עליו לבצעה תוך 14 ימים מתאריך הכתב, יהיה הצד האחר זכאי לבצע את הפעולה האמורה על חשבוננו ועל אחריותו של הצד המפר ולדרוש את הוצאותיו וכל נזק או הפסד שנגרמו לו ע"י בצוע הפעולה או אגב ביצועה, וכן בצרוף ריבית בשעור מקסימלי הנהוג באותה שעה בבנק לאומי לישראל בע"מ לגבי יתרות חובה בחשבונות חוזרים דביטוריים.

14. (א) מאחר שמקבל הזיכיון נהנה ממוניטין החברה ופרסומיה, והתחנה, נשוא הסכם זה, מהווה חוליה ברשת השיווק של החברה,

דלק חברת הדלק
הישראלית בע"מ

דלק חברת הדלק
הישראלית בע"מ
109828

מתחייב מקבל הזיכיון לפרסם את שם החברה ומוצריה בשטח התחנה בכל מקום, צורה וצבע שייקבעו מדי פעם ע"י החברה ולא להציב בשטח התחנה ועל בנייני התחנה שלט כלשהו או דבר פרסומת אחר מלבד אלה שיוצבו על ידי החברה בלבד. כן מתחייב מקבל הזיכיון להאיר את שלטי הפרסומת בשטח התחנה בשעות החשכה שלאחר שקיעת החמה במסגרת שעות הפעלת התחנה. שלטי הפרסום של החברה יותקנו על ידי החברה ועל חשבונה.

(ב) מוסכם ומותנה בזה כי צבע מבני תחנת תדלוק ומתקניה ייקבע אך ורק ע"י החברה, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

15. (א) החברה רשאית לבטל הסכם זה בכל מקרה שמקבל הזיכיון יפר ו/או לא ימלא תנאי יסודי מתנאיו ולא יחזור בו מההפרה ולא יתקן את ההפרה תוך 30 (שלושים) יום מיום קבלת ההתראה בכתב מאת החברה בקשר לכך. "הפרת תנאי יסודי" משמעה העברה של זכויות מקבל הזיכיון על-פי ההסכם הנוכחי, כולו או חלקו, באופן הנוגד את תנאיו, פיגור בתשלום הסכומים המשתלמים ע"י מקבל הזיכיון לחברה, שווק המוצרים המשווקים בתחנת התדלוק באריזה לא מקורית, או לאחר שנמהלו, שונו, או נעשתה בהם התערבות אחרת כלשהי, או שיווק מוצרים שלא נרכשו מהחברה וכן הפסקה בין זמנית בין אחרת בשווק מוצרי הנפט המשווקים ע"י החברה בתחנת התדלוק או בשווק חלק מהם ו/או במתן שרות אחד משרותיה המסופקים בתחנת התדלוק האמורה או סגירת תחנת התדלוק בזמן שבו היא חייבת לפעול לפי תנאי הסכם זה או הפרה יסודית של כל הסכם אחר שיהיה בין החברה לבין מקבל הזיכיון.

(ב) (1) לחברה זכות להביא את ההסכם הנוכחי לקיצו בקרות אחד או יותר מהמקרים הבאים:

א. מקבל הזיכיון יוכרז כפושט רגל או יתפרק או תתקבל החלטה לפרקו, או ינתן נגדו צו קבלת נכסים או ייעשה נגדו צעד משפטי או אחר שיטול ממנו או יגביל שליטתו בעסקי התחנה;

ב. במקרה של בטולו, כאמור בס"ק (א) לעיל;

(2) הובא ההסכם הנוכחי לקצו מכח האמור לעיל תובא לקצה זכותו של מקבל הזיכיון או הבאים בשמו או מכוחו, להחזיק בתחנה התדלוק ובציוד שהושאל לו והחברה תהיה זכאית, בלי לגרוע מזכותה על-פי תנאי ההסכם הנוכחי או על פי כל דין כל תרופה או סעד אחרים או נוספים, לתפוס חזקה מיידית ובלעדית בונחנת התדלוק ובכל חלק הימנה (לרבות הציוד המושאל) ולהחזיק בה.

(ג) במקרה של ביטול הסכם זה על ידי החברה בנסיבות האמורות בס"ק (ב) לעיל רשאית החברה, לדרוש מהמפעיל להחזיר לה את כל ההשקעות וההוצאות שהוציאה החברה (בתוספת הצמדה וריבית מכסימלית בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה תשכ"א-1961) בנוגע לתחנה ולמגרש על-פי הסכם זה ו/או על-פי הסכם אחר שבין הצדדים (להלן - "החזר השקעות").

דלק חברת התדלוק
הישראלית בע"מ

דלק חברת התדלוק
הישראלית בע"מ
511098287

(ד) מוסכם בזה בין הצדדים כי אם מסיבה חוקית כלשהי מותר יהיה למפעיל לרכוש מוצרים מגוף אחר כלשהו מלבד החברה והוא אכן יעשה כן תהיה זכאית החברה להביא הסכם זה והסכם החכירה לידי גמר - גם אם ייקבע בדיון כי אין הדבר מהווה הפרת הסכם - ובמקרה כזה יהיה על המפעיל לשלם לה את "החזר ההשקעות" (בתוספת הצמדה ומחצית הריבית המכסימלית האמורה לעיל) האמורות בס"ק (ג) לעיל ובניכוי פחת בהתאם לתקנות מס הכנסה.

(ה) למניעת ספיקות מובהר בזה כי בכפוף להוראות הסכם זה זכאי כל צד לכל הסעדים המוקנים לו על-פי דין במקרה של הפרת הסכם, לרבות תביעות לאכיפת ההסכם או ביטולו ו/או פיצויים.

16. מקבל הזיכיון ידאג כי במשך כל תקופת הסכם זה יהיו בתוקף ביטוחים המבטחים את מקבל הזיכיון ואת החברה בפני הסיכונים כלהלן:-

(א) ביטוח אש של הרכוש עבור בנייני התחנה, הציוד והמלאי.

(ב) ביטוח צד שלישי בפני נזק גוף או רכוש, כולל תביעות העוללות להיות מוגשות נגד מקבל הזיכיון, מפעילי התחנה או החברה.

(ג) ביטוח חבות המעבידים, כסף בהעברה ובקופה (ביטוח רשות), תאונות אישיות וכו'.

כל הביטוחים ייעשו ע"י מקבל הזיכיון ועל חשבוננו, באישורה של החברה בהתאם לנוהג הקיים והמקובל לגבי תחנות הדלק של החברה ו/או ששם החברה מופיע עליהן.

17. על מנת להבטיח שרות יעיל ללקוחות, נותן בזה מקבל הזיכיון לחברה רשות לפקח בכל עת על קיום הוראות הסכם זה, ולנקוט בכל האמצעים הדרושים שתמצא לנכון, לבדוק את שטח התחנה כולל מיכלים, מחסנים וציוד אחר שבתחום התחנה או בסמוך לה, ליטול מכל חומר ומוצרי דלק, לערוך אנליזות ומבחנים, ומקבל הזיכיון מרשה בזאת לחברה ו/או עובדיה ו/או נציגיה להכנס בכל עת טבירה לכל מקום בשטח התחנה על מנת שאפשר יהיה לבצע את הפיקוח וההשגחה כאמור.

18. הואיל וכל פגיעה בטיב המוצר המקומי אשר החברה מספקת, עלול לגרום, נוסף על הנזק לרכוש הציבור, גם פגיעה במוניטין החברה ובהכנסות שלה ושל בעלי תחנות הדלק האחרים המשווקים את מוצרי החברה תחת הסמל מסחרי שלה, הרי שמקבל הזיכיון מתחייב בזה בלי לפגוע בכל הוראות אחרות של הסכם זה, למכור ולשווק מוצרים באותה צורה ובאותה אריזה ובאותו מצב כפי שהחברה ספקה אותם, מבלי למהול, לערבב, להוסיף ולשנות דבר מכל מוצר מהמוצרים שסופקו למקבל הזיכיון ו/או לשטח התחנה.

19. (א) החברה רשאית להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה לפי הסכם זה לגוף אחר שביכולתו לבצע את ההסכם ואשר יקח על עצמו את התחייבויות וזכויות החברה באופן שמצבו של מקבל הזיכיון לא ייפגע.

דלק חברת הדלק
הישראלית בע"מ

דלק, כחלוצים
ת.ב. 9828/7

(ב) מקבל הזיכיון ו/או כל אחד מבעלי מניותיו יהיה רשאי להעביר זכויותיו או חובותיו לפי הסכם זה או חלק מהן לאחר, או לעשות כל פעולה אחרת שמשמעותה העברה כנ"ל, לרבות השכרת התחנה או מסירת ניהולה רק לאחר קבלת הסכמת החברה בכתב ומראש.

(ג) מקבל הזיכיון אינו רשאי למשכן או לשעבד את זכויותיו האמורות או חלק מהן, או למשכן או לשעבד את זכויותיו בשטח התחנה והתחנה, או חלק מהן אלא לאחר קבלת הסכמת החברה בכתב ומראש.

(ד) בכל מקום בסעיף זה שדרושה הסכמת החברה רשאית החברה להתנות את הסכמתה בתנאים כפי שתמצא לנכון ובלבד שהחברה לא תסרב לתת את הסכמתה אלא מטעמים סבירים והוא הדין בתנאים למתן ההסכמה. החברה לא תדרוש תשלום כספי עבור עצם הסכמתה להעברת הזכויות.

(ה) למען הסר ספק מובהר בזה כי העברת הזכויות על-פי הסכם זה בין יחידי מקבל הזיכיון לבין עצמם או בינו לבין "קרוב" כאמור בסעיף 20(ב)(4) להלן, לא תיחשב כהעברת זכויות לצורך הסכם זה והחברה תתן הסכמתה להעברה כזו בתנאי שמי שאליו יועברו הזכויות כאמור יקבל על עצמו בכתב את ההתחייבויות של המעביר.

(ו) במקרה שיהיה ברצון מקבל הזיכיון להשכיר התחנה לאחרים ו/או להעביר לאחרים זכות מזכויותיו על-פי חוזה זה ו/או זכויות כלשהן בשטח התחנה יהיה עליו ליתן לחברה הזרעה בכתב מוקדמת על כוונתו זו.

בכל מקרה כנ"ל תהיה לחברה "זכות סירוב ראשונה" לרכוש מהמפעיל את זכויותיו כנ"ל לרבות שכירות באותם תנאים שיוצעו לו על-ידי אחרים.

(א) מקבל הזיכיון מצהיר כי בעלי המניות בחברתו ערב חתימת הסכם זה הינם בנימין פרידה, עודד רייכמן ויהודה חשאי ומקבל הזיכיון מתחייב בכפוף לאמור בס"ק (ב)(4) להלן כי לא תיעשה העברת מניות ללא הסכמת החברה בכתב ומראש.

(ב) מקבל הזיכיון מתחייב לגרום לכך שתקנות חברתו יתוקנו אצל רשם החברות ויכללו תקנה בנוסח הבא:

"(1) למרות כל האמור בתקנות אלה כל העברת מניות בחברה - למעט העברת מניות כמפורט בפסקה (4) טעונים הסכמה בכתב ומראש של "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ (להלן - "דלק").

(2) המנהלים יסרבו להכיר ולרשום כל העברת מניות אלא אם כן קיבלו קודם לכן את הסכמתה בכתב של "דלק". האמור בפסקה זו לא יחול על העברת נוניות בנסיבות האמורות בפסקה (4) להלן.

גל קרית בע
חברת הדלק
הישראלית בע"מ

גל קרית בע
חברת הדלק
109325/7

(3) תקנה זו לא תבוטל ולא תשונה ללא קבלת הסכמת "דלק" בכתב ומראש.

(4) העברת מניות בין בעלי המניות המייסדים של החברה ו/או לקרוביהם (בהתאם להגדרת "קרוב" בחוק מס שבח מקרקעין תשכ"ג-1963) וכן העברת מניות ליורשיו החוקיים של בעל מניה שנפטר ח"ו אינן טעונות הסכמת "דלק".

(ג) תוך 30 ימים מיום חתימת חוזה זה ימציא המפעיל לחברה העתק מאושר מתקנות חברתו כשהם כוללים את התיקון הנ"ל.

(ד) במקרה של העברת זכויות המפעיל - כולן או חלקן - בתחנת התידלוק ו/או בשטח התחנה ו/או על-פי הסכם זה ו/או על-פי ההסכם הקמעונאי לידי תאגיד אחר (בכפוף להסכמת החברה כאמור בסעיף 19 לעיל) תנאי בל יעבור לכל העברה שכזו הוא שאותו תאגיד יתקן את תקנות ההתאגדות שלו באופן שהן יכללו הוראה בנוסח הנזכר בס"ק (ב) לעיל.

21. (א) מקבל הזיכיון ישא בתשלום כל המיסים (למעט מס רכוש) האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה האחרים (להלן - "המיסים") המשתלמים ואשר ישלמו מדי פעם בגין שטח התחנה.

(ב) החברה תישא בתשלום מס רכוש בגין שטח התחנה בלבד, ואילו מס הרכוש בגין יתרת המגרש ישולם על-ידי מקבל הזיכיון.

(ג) למרות האמור לעיל החברה תשתתף בתשלום הארנונה עבור התחנה בלבד וזאת בהתאם למה שיהיה נהוג מעת לעת לגבי מרבית תחנות "דלק" בארץ.

(ד) אם ובמידה ויוטל היטל השבחה על שטח התחנה עקב שינוי ייעודה לתחנת דלק, תשתתף החברה בהיטל זה בסכום שלא יעלה על 50,000 (חמישים אלף) דולר ואילו כל סכום נוסף שיהיה מעבר לסכום זה יחול וישולם על-ידי מקבל הזיכיון.

22. (א) הואיל ומקבל הזיכיון מפעיל ומנהל את עסקי התחנה באופן בלעדי, על אחריותו ועל סיכונו, בהתאם להוראות הסכם זה פוטר מקבל הזיכיון את החברה מנהליה ועובדיה מכל אחריות כספית ואחרת כלפי כל צד שלישי שכלפיו עלולה להתהוות אחריות, לרבות עוברי דרך ומסיגי גבול מכל תביעות נזיקין (לגוף לרכוש ואחרות) או הפסד בקשר לאירוע בתחום המגרש ובין השאר לצידוד למוצרים וביחוד בקשר עם החזקתם, מצבם, או השימוש בהם.

מקבל הזיכיון מתחייב לשפות את החברה, מנהליה ועובדיה על נזקים שיתחייבו לשאת בגין האמור לעיל.

(ב) למרות האמור לעיל תהיה החברה אחראית למעשים ו/או מחדלים שנעשו על-ידיה ו/או מי מטעמה.

דלק חברה הדלק
הישראלית בע"מ

דלק כרמל בנ
כתב: 109829/7

23. (א) להבטחת כל סכום המגיע או שיגיע לחברה מאת מקבל הזיכיון עפ"י הסכם זה או כל הסכם או התחייבות אחרת לרבות בגין אספקת מוצרי החברה ע"י החברה במישרין או בעקיפין ונזק לציוד המושאל או אבדנו, מתחייב מקבל הזיכיון לרשום לטובת החברה בלשכת רישום הקרקעות תוך 30 יום מיום חתימת הסכם זה משכנתא ראשונה בלתי מוגבלת בסכום לגבי כל זכויותיו במגרש עד לרישום שטח המגרש כיחידה נפרדת תירשם המשכנתא על זכויות מקבל הזיכיון כפי שהן כיום והחברה מתחייבת לתת הסכמתה לכל ההליכים שיידרשו לצורך ביצוע החלוקה באופן שהמגרש יירשם כיחידה נפרדת ובלבד שהמשכנתא הנ"ל תיוחד למגרש בלבד.
- (ב) מקבל הזיכיון ישא בכל ההוצאות הכרוכות בביצוע רישום המשכנתא.
- (ג) תנאי המשכנתא יהיו אלה המצורפים להסכם זה ומסומן באות "ו".
24. מס הבולים הכרוך בהסכם זה יחול על שני הצדדים בחלקים שווים.
25. מבלי לגרוע מזכותם של הצדדים עפ"י הסכם זה או עפ"י כל דין כל תרופה או סעד אחרים, מוצהר ומוסכם בזה כי:
- (א) צד שלא שילם תשלום כלשהו שתשלומו חל עליו יהיה הצד האחר ראשי - לאחר מתן התראה בכתב של 7 ימים מראש - לשלם במקומו את התשלום ובמקרה כזה יחזיר הצד החייב בתשלום לצד המשלם כל סכום כאמור, תוך 7 (שבעה) ימים מקבלת דרישה בכתב לכך.
- (ב) כל סכום המגיע מצד אחד למשנהו עפ"י הסכם זה ישא ריבית בשעור הריבית המקסימלי הנהוג אותה שעה ומעת לעת בבנק לאומי לישראל לגבי יתרות חובה בחשבונות חוזרים דביטוריים מהמועד שנקבע לפרעונו ועד ליום התשלום המלא בפועל ויהא ניתן לקדזו כנגד כל סכום המגיע עפ"י הסכם זה או אחרת לצד החייב מהצד האחר.
26. (א) במקרה של אי קיום ו/או אי מילוי תנאי ההסכם, כל צד ראשי לדרוש אכיפתו של ההסכם וזאת בלי לפגוע בזכותו לדרוש כל סעד חוקי אחר.
- (ב) לא השתמש צד בזכות מזכויותיו על-פי סעיף זה ו/או על-פי הסכם זה לא ייחשב הדבר כוויתור מצדו על זכותו והוא זכאי לממש את זכויותיו על-פי האמור בסעיף זה ו/או בהסכם זה ו/או על-פי הדין בכל עת שירצה.
- (ג) למניעת ספיקות מובהר בזה כי אין באמור סעיף זה כדי לגרוע מזכויותיה של כל צד לכל סעד אחר על-פי כל דין לרבות הסעד של אכיפת החוזה.
27. (א) אם לאחר תום תקופת החוזה יהיה ברצון מקבל הזיכיון להמשיך ולהפעיל תחנת תידלוק בשטח התחנה כי אז תהיה לחברה "זכות סירוב ראשונה" להאריך את תוקפו של חוזה זה מעבר לתקופתו בתנאים זהים לאלו שיוצעו על-ידי חברות אחרות ובשינויים המתחייבים.

דלק חברה הדלק
הישראלית בע"מ

דלק חברה בע"מ

ת"ת 39828/7

(ב) "זכות הסירוב הראשונה" האמורה בס"ק (א) לעיל תעמוד בתוקף במשך 30 יום מיום שתקבל החברה ממקבל הדיכיון הודעה בכתב שבה יפורטו כל התנאים המוצעים לו על ידי האחרים.

28. כל הודעה שנשלחה לכתובת של צד בדאר רשום תחשב כהודעה שנמסרה תוך 48 שעות, למעט שבת וחגים.

ולראייה באו הצדדים על החתום:

"דלק" חברת הדלק
הישראלית בע"מ

דלק פרום בע"מ

"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ

דלק חברת הדלק
הישראלית בע"מ
מס' 828/7
מס' 828/7

הסכם פירוק שיתוף

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום 1.5.91

[Handwritten signature]

ב י נ : 1. כרמי יוגב, בעל ת.ז. 514902
מקפריסין 9א, תל-אביב

(להלן - "יוגב")

2. שרה גביש, ת.ז. 527881
מאיילה 21, באר-יעקב

(להלן - "גביש")

3. בנימין פרידה, ת.ז. 497566
מנוה דורון 32, באר-יעקב
(להלן - "פרידה")

שלושתם ביחד מצד אחד;

דלק פרח בע"מ
4909828/7
ת"ד

ל ב י נ : דלק פרח בע"מ, ח.פ. 51-109828-7
מרומינלי 20 (אצל עודד רייכמן), תל-אביב
(להלן - "דלק פרח")

מצד שני.

הואיל והצדדים הינם בעלים במשותף של חלקת קרקע בת 41,333 מ"ר הידועה כחלקה 23 בגוש 4041 (להלן - "המקרקעין");

והואיל וחלקיהם של הצדדים במקרקעין הינו לפי הפירוט להלן:

יוגב - 32332/247998
גביש - 32332/247998
פרידה - 165334/247998
דלק פרח - 18000/247998

העתק נכון של נסח טאבו של המקרקעין מצורף כנספח "א" להסכם.

והואיל וחלקה של דלק פרח במקרקעין שווה ערך ל-3,000 מ"ר מכלל המקרקעין כולם;

והואיל והועדה המחוזית לתכנון ובנייה אישרה ביום 24.2.1991 תוכנית בנין עיר (תוכנית ממ/1462) לחלק מהמקרקעין, בשטח 3,000 מ"ר המסומן במספר 2 במפה המצורפת כנספח "ב" להסכם, ואשר אישרה שינוי יעוד מאזור חקלאי למגרש מסחרי מיוחד לתחנת תדלוק דרגה ב' המותרים בה שירותי רכב ומזנון (חלק זה של המקרקעין ייקרא להלן - "תחנת הדלק");

ח.פ. 4909828/7

ולפי תוכנית ממ/1462 יופקע חלק מהמקרקעין המסומן במספר 3 במפה
נספח "ב" לטובת הרשות המקומית לצורך דרך וש.צ.פ.

ומלכתחילה היתה כוונת הצדדים כי דלק פרוו תהיה הבעלים הבלעדיים
של תחנת הדלק, ואילו יוגב, גביש ופרידה יהיו הבעלים הבלעדיים
של יתרת המקרקעין;

ולשם כך אף נחתמו בין הצדדים הסכמי שיתוף וחכירה המזכים את
דלק פרח בזכות השימוש הבלעדית בתחנת הדלק;

ובכוונת הצדדים לפרק את השיתוף באמצעות חלוקה בעין, בהתאם
להוראות סעיף 38(א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969;

ולשם כך יש להגיש תשריט חלוקת קרקע לפי סעיף 137 לחוק התכנון
והבניה, תשכ"ה-1965;

הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

מבוא, כותרות ונספחים

- 1.1 המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם עצמו.
- 1.2 כותרות הסעיפים בהסכם זה הושמו לשם הנוחות בלבד ולא ישמשו
בפרשנות ההסכם.

הגדרות

בהסכם זה יהיו למונחים הבאים המשמעות דלקמן:

"המקרקעין" - חלקת קרקע בת 41,333 מ"ר הידועה כחלקה 23 בגוש
4041.

"תחנת הדלק" - חלק המקרקעין בשטח 3000 מ"ר המסומן במספר 2 במפה
המצורפת כנספח "ב" להסכם.

"החלק המופקע" - חלק המקרקעין אשר לפי תכנית ממ/1462, שאושרה
ביום 24.2.1961, יופקע על-ידי הרשות המקומית לצורך דרך ושטח ציבורי
פתוח המסומן במספר 3 במפה המצורפת כנספח "ב" להסכם.

"יתרת המקרקעין" - חלק המקרקעין שאינו תחנת הדלק ואשר מסומן
במספר 3 במפה המצורפת כנספח "ב" להסכם.

"תשריט" - תשריט לחלוקת קרקע לפי סעיף 137 לחוק התכנון והבניה
תשכ"ה-1965.

פירוק השותפות

- 3.1 הצדדים מסכימים בזה לפרק את השיתוף ביניהם על דרך חלוקה בעין, באופן שדלק פרח תהיה הבעלים הרשום והמחזיק הבלעדי ובעלת כל הזכויות בתחנת הדלק ויוגב, גביש ופרידה יהיו הבעלים הרשומים והמחזיקים הבלעדיים ובעלי כל הזכויות ביתרת המקרקעין. נספח "ג" להסכם, הינו שטר חלוקה חתום על ידי הצדדים לביצוע החלוקה לפי הסכם זה.
- 3.2 דלק פרח תגיש לוועדה המקומית לתכנון ובניה תשריט, בהתאם לאמור בסעיף זה.
- 3.3 הצדדים מתחייבים לחתום על כל מסמך שיידרש לשם רישום החלוקה כאמור בלשכת רישום המקרקעין. עם חתימת ההסכם, יחתמו כל הצדדים על יפוי כח כנוסח המצורף כנספח "ד" להסכם, בו ייפו את עורכי הדין ממשרד צדוק, שטריקס, שחל, אדליסט, סלע ושות' לבצע הסכם זה.
- 3.4 כל ההוצאות הכרוכות בפירוק השיתוף וברישום חלוקת המקרקעין יחולו על דלק פרח.

הסדר עד לפירוק

עד לרישום החלוקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין מסכימים הצדדים כי:

- 4.1 לדלק פרח יהיו זכויות החזקה והשימוש הבלעדיים בתחנת הדלק והיא תנהג בתחנת הדלק מנהג בעלים, תהא זכאית לפירות מתחנת הדלק ומחוייבת בהוצאות בגינה (לרבות כל תשלומי מיסים וכל ההיטלים השונים) ותהא רשאית להתחייב לעשות כל עסקה במקרקעין שתמצא לנכון בקשר לתחנת הדלק.
- 2 ליוגב, גביש ופרידה יהיו זכויות החזקה והשימוש הבלעדיים ביתרת המקרקעין והם ינהגו ביתרת המקרקעין מנהג בעלים, יהיו זכאים לפירות מיתרת המקרקעין ומחוייבים בהוצאות בגינם (לרבות כל תשלומי המיסים וכל ההיטלים השונים) ויהיו רשאים להתחייב לעשות כל עסקה במקרקעין שימצאו לנכון בקשר ליתרת המקרקעין.
- 4.3 לצרכי סעיף זה, אם יוטלו מיסים על המקרקעין ללא אבחנה בין תחנת הדלק ויתרת המקרקעין יחולו המיסים על הצדדים בהתאמה לחלקיהם במקרקעין.
- 4.4 הצדדים יראו בהסכם זה הסכם שיתוף ואף צד לא יהיה זכאי לדרוש לפרק את השיתוף, אלא בדרך שנקבעה בהסכם זה קרי, בדרך של חלוקה בעין כאמור בסעיף 3 לעיל.

כללי

5.1 כל שינוי בהוראות הסכם זה לא יהיה בו תוקף אלא אם נעשה בכתב ונחתם על-ידי כל הצדדים.

5.2 הסכם זה מבטל כל הסכמה קודמת שהושגה בין הצדדים (אם היתה).

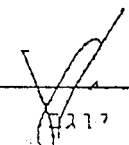
5.3 כל הודעה ששלח צד למשנהו לפי הכתובת במדוייק לעיל תיחשב הודעה שהגיעה לתעודתה בתוך 48 שעות ממועד מסירתה למשלוח בדואר רשום בבית דואר בישראל.

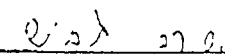
ולראיה באו הצדדים על החתום,
במקום ובזמן שנזכרו לראשונה:

דלק פרח בע"מ



510828/ד


כרמל יוגור


גביש


בנימין פרידמן

11/11 (הס-דלק)

דלק (חברת הדלק)
הישראלית בע"מ

דלק
ח.פ. 510828/ד