

## ה ס ב ם

שנערך ונחתם כ מ.ל.ל., ביום 3.10.95 בחודש אלול, שנת 1995

## ב י ן

1. המועצה האזורית מנידו  
באמצעות המורשים לחתום בשמה ה"ח:  
מר חיים חכים, ראש המועצה  
ומר ברוך רקובסקי, גזבר המועצה  
(להלן: "מנידו")

2. החברה הכלכלית לפיתוח מנידו בע"מ,  
חברה פרטית מונבלת במניות,  
שמספר איגודה ח"פ 51-168655-2  
באמצעות המורשים לחתום בשמה:  
מר ברוך רקובסקי, מנכ"ל החברה,  
1-  
(להלן: "פיתוח מנידו")

מתצד האתר

## ל ב י ן

1. המועצה המקומית יקנעם  
באמצעות המורשים לחתום בשמה ה"ח:  
מר סימון אלפסי, ראש המועצה  
1  
(להלן: "יקנעם")

2. החברה הכלכלית לפיתוח יקנעם עילית בע"מ  
חברה פרטית מונבלת במניות, שמספר  
איגודה ח"פ 51-152798-8  
באמצעות המורשים לחתום בשמה:  
(להלן: "פיתוח יקנעם")

מתצד האתר

הואיל והצדדים מבקשים ליוזם ולהקים ו/או לגרום כי יוקם באתר  
(כמשמעו של המונח בהסכם זה) פארק תעשיות, על שטח של כ-2460  
דונם שבבעלות מנהל מקרקעי ישראל;

והואיל וגודלו של האתר, מספרם הרב של המשתמשים, היות הצדדים הקשורים  
רשויות מקומיות שונות ו/או תאגידים שבשליטתן, וחקשיים  
בניהול הפארק מחייבים כי הפארק ינוהל ע"י חברת ניהול;

והואיל והצדדים חפצים לאנד ולהקים חברה פרטית מונבלת במניות במסגרת  
שזו תשמש כחברת הניהול של פארק התעשיות (כמשמעו של המונח  
בהסכם זה) וכגוף המרכז את מאמצי הצדדים בכל הקשור בפארק  
התעשיות (להלן: "החברה");

והואיל והצדדים חפצים לקבוע ולפרס את חיוביהם וזכויותיהם ההדדיים,  
האחד כלפי משנהו וכלפי החברה, ואת האופן שבו תפעל החברה

ותנהל את עסקיה, והכל עפ"י הספורט בהסכם זה להלן:-

לפיכך הוסכם, הוצטר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

מבוא ונספחים

1.

1.1 המבוא להסכם זה וההצהרות הכלולות בו מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם.

1.2 הנספחים הרצופים להסכם זה, כמפורט להלן, מהווים חלק בלתי נפרד מן ההסכם:

נספח א' - התשריט.

נספח ב' - מסמכי היסוד של החברה; תזכיר ותקנון (להלן: "מסמכי היסוד").

נספח ג' - תוכנית הפעולה ותזרים המזומנים.

1.3 ככפיפות לאמור להלן, הוראות הסכם זה תנברנה - בכל מקרה של סתירה ו/או אי התאמה - על הוראות נספח כלשחו הרצוף להסכם זה או שיצורף אליו בעתיד, אלא אם כן במפורש נקבע בהסכם זה (או בנספח הצריך לענין) שהוראותיו של הנספח הן הנוברות.

הגדרות

2.

בהסכם זה יהיה לכל מונח מהמונחים הבאים הפירוש שיוחד לו כדלקמן:-

	התחום בקו כחול על נכי התשריט הרצ"ב כנספח א' של הסכם זה הכולל חלקות וחלקי חלקות:	האתר -
11748	בנוש 5-2	
11830	בנוש 86-80, 64-22, 9-7	
11831	בנוש 14-3	
11832	בנוש 54-20, 16-1	
11833	בנוש 48-19	
11867	בנוש 2, 1	

הפארק(א) או פארק התעשיות- פארק התעשיות שהצדדים מבקשים להקים כאתר ואשר יכונה בשם פארק התעשיות מבוא כרמל.

חברה - חברה פרטית מוגבלת במניות אשר הצדדים מתעתדים לאנד ולרשום אצל רשם החברות, עפ"י ומכה פקודת החברות, כאמור בגוף ההסכם.

פקי החברות- פקודת החברות(ני"ח), התשמ"ג-1983, על תיקוניה והתקנות שהותקנו ויותקנו מכוחה.

השר - שר הפנים או מי שיוסמך כדין כמקומו או שיואצלו לו כדין סמכויות השר.

הכללים למניעת

נגודי ענינים- הכללים למניעת ניגוד ענינים של נבחרי הציבור  
ברשויות מקומיות, כפי שיקבעו ויפורסמו מעת  
לעת בחוזרי מנכ"ל משרד הפנים, וכן כל חוראות  
חיקוק בענינים אלה.

- המועצות או  
הרשויות - מועצת יקנעם ומועצת מנידו, וכ"א מהן, לפי  
הענין.
- יזרעאלים - הועדה המקומית לתכנון ובניה יזרעאלים.
- ממ"י - מינהל מקרקעי ישראל או כל גוף אחר שבידו  
תהיה הסמכות להקצות ולהעביר את מקרקעי האתר  
וכל חלק מהם לחכרה או לדיירי הפארק, עפ"י  
המלצות החברה, כאמור בהסכם זה.
- ההסכם(או הסכם  
זה) - הסכם זה על נספחיו וכן כל תוספת או נספח  
שיערכו בכתב ובחתימת הצדדים ויצורפו להסכם  
בעתיד

### הצהרות הצדדים

3.

כ"א מהצדדים מצהיר בזאת, כי למיטב ידיעתו:

- 3.1 אין כל מניעה שבדין או מכה חוזה כלשהו - המחייב צד  
מהצדדים - להתקשרותו בהסכם זה ולטילוי התחייבויותיו  
המפורסות בו.
- 3.2 התקשרותו בהסכם זה, ככל שהדבר נוגע בו, לא תגרום להפרת  
של חיקוק או זרישה של רשות כלשהי הפועלת במסגרת  
סמכויותיה עפ"י כל דין.
- 3.3 התקשרותו בהסכם זה, ככל שהדבר נוגע בו, לא תגרום להסלת  
כל שעבוד, משכון, עיקול, עכבון או נטל כלשהו ביחס לנכסי  
וזכויות החברה, או אלה המיועדים לשמש אותה, ולא תיתן  
בידי צדדים שלישיים כלשהם עילה, זכות או תביעה ביחס  
לנכסי וזכויות מי מיחידי הצדדים.

### איגוד החברה ויטוזה

4.

- 4.1 הצדדים מאנזים בזה והם מתחייבים לעשות את כל הפעולות  
הנדרשות כדי לרשום את החברה, כפנקס החברות, כחברה  
פרסית מוגבלת במנינח, בהתאם להוראות פק' החברות.
- 4.2 מטרותיה העיקריות של החברה יהיו: לקדם את הקמתו של פארק  
התעשיות, לשווק את שטחיו, לאתר עסקים ותעשיות שיקימו את  
מפעלים באתר, לשמש כגוף הקישור בין הדיירים בפארק לבין  
הרשויות ונופי השלטון הצריכים לענין-כדגמת ממ"י, מרכז  
ההשקעות וכיו"ב-לנחל את פארק התעשיות וכל מסרה אחרת  
שיוסכם עליה בכתב ומראש ע"י כל הצדדים להסכם זה.
- 4.3 שמה של החברה יהיה: "פארק התעשיות מכוא כרמל בע"מ" או

כל שם אחר לנכיו חנתן הרשאת רשם החברות והסכמת הצדדים.

4.4 מטמכי היסוד של החברה הינם בנוסח תזכיר ותקנון ההתאגדות הרצופים להסכם זה כנספת בי של הסכם זה, ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

מכלי לגרוע שהאמור בתזכיר ובתקנון ההתאגדות, לענין אפשרות קבלת החלטות מיוחדות בחברה, המסנות את מטמכי היסוד עצמם, הרי, ההנבלות וההוראות הנכללות במטמכי היסוד יחשבו כאילו נכללו במפורש בהסכם זה, בשינויים המתחייבים לפי הענין.

5. הון החברה וחלקיהם של הצדדים

5.1 הון המניות הרשום של החברה יהיה בן 25,200 ש"ח, והוא יחלק ל-25,198 מניות רגילות, כנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת ושתי מניות יסוד כנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת.

5.2 המניות הרגילות של החברה תהיינה שוות זכויות כיניהן, וכל מניה תקנה לטחזיק בה את הזכות להיות מוזמן לאסיפות החברה לסוגיהן, להשתתף באסיפות ולחצביע בהן(כאשר לכל מחזיק במניה הנוכה כישיבת, בין כעצמו ובין באמצעות מיופה כח, זכות דעה אחת לכל מניה), להשתתף בחלוקת רווחי החברה, לקבל דיבידנד וטובות הנאה מחברה ולהשתתף בחלקות רכוש החברה כעת פירוקה.

5.3 מניות היסוד של החברה תהיינה שוות זכויות כיניהן וכל מנית יסוד תקנה למחזיק בה הזכויות למינוי דירקטורים כקבוע בסעיף 6.2.2 להלן וכן כל זכות נוספת הקבועה במפורש בהסכם זה וכן יהיו לכל מחזיק במניית יסוד שני קולות באסיפות הכלליות של החברה לסוגיהן - כנוצר בסעיף 6.1.3 להלן וכל יתר הזכויות של המחזיק במניה רגילה עפ"י ס"ק 5.2 לעיל- בשינויים המתחייבים לפי הענין.

5.4 בד בכד עם חתימת הסכם זה, יחתום כל צד מהצדדים בתזכיר ההתאגדות על כמות המניות הנזכרת ליד שמו של כ"א מהם, כלהלן:

החבר	
מניית יסוד	1
מניית יסוד	1
מניות רגילות	1,000
מניות רגילות.	1,000
מנידו	
יקנעם	
פיתוח יקנעם	
פיתוח מנידו	

5.5 כתמורה למניות שיוצאו מהון המניות הרשום של החברה, וירשמו בשמו, ישלם כ"א מהחברים המנויים לעיל לחברה, תוך 7 ימים ממועד הקצאת המניות ורישומן על שמו, את ערכן חנקוב של המניות שהוצאו לו.

6. מוסדות החברה והאורגנים שלה

6.1 האסיפה הכללית

6.1.1 מבלי לגרוע מהסמכויות המוקנות לאסיפה הכללית של החברה כפקי החברות, האסיפה היא זו שתתווה את מדיניות העסקים של החברה, בהתמקן, בין היתר, על המלצת הדירקטוריון.

6.1.2 מבלי לגרוע מהאמור כפקי החברות וכתקנון ההתאגדות של החברה, הרי, בנושאים המפורטים בס"ק 6.4.5 להלן, לא תתקבל באסיפה כללית כלשהי החלטה - אם וככל שהענין בסמכוה האסיפה הכללית - אלא אם תמכו בקבלת החלטה מספר מתאים של קולות נקבוע בס"ק 6.4.5 האמור.

6.1.3 מוסכם כי כל אחת מהרשויות - המחזיקות במנית יסוד-תמנה נציג שישתתף מטעמה באסיפות הכלליות של החברה לסוגיהן, שיהיה ראש המועצה (ובהעדרו ממלא מקומו).

6.1.4 כיו"ר האסיפה, כאסיפות הכלליות של החברה, לסוגיהן, יכהן אותו ראש הרשות שאיננו סתן אותה עת כיו"ר הדירקטוריון.

## 6.2 הדירקטוריון

6.2.1 מספר הדירקטורים כחברה יהיה בלתי זוגי וייקבע ע"י החברה, מעת לעת, בכפיפות לאמור בתקנון ההתאגדות. הרכב הדירקטוריון יהיה כמתחייב ממודל השלישים של משרד הפנים, לאמור: לפחות 2 ולא יותר מ-4 חברים יהיו נבחרים הרשויות, לפחות 2 ולא יותר מ-4 חברים יהיו עובדי הרשויות ולפחות 2 ולא יותר מ-4 חברים יהיו נציגי ציבור, דהיינו - מי שאינם נבחרים הרשויות ואינם עובדי הרשויות.

6.2.2 (א) מחצית ממספרם הכולל של הדירקטורים - לאחר הפחתה אחד מהם, בהתחשב במספרם הבלתי זוגי - יתמנו על ידי כל אחת מהרשויות המחזיקות במנית יסוד וזאת עפ"י החלטת אותה מועצה ובלכד שיכללו לפחות אחד ולא יותר משניים הן של נבחרים הרשות, הן של עובדי הרשות והן של נציגי הציבור. דירקטור אחד יתמנה על ידי מי שיכחו אותה עת כראשי המועצות.

(ב) עד אשר יקבע אחרת, מספר חברי הדירקטוריון יהיה 9, ארבעה מתוכם ימונו ע"י יקנעם, ארבעה ימונו ע"י מגידו ואחד יתמנה ע"י יקנעם ומגידו בהסכמה. חברי הדירקטוריון הראשונים יהיו ח"ה

(ג) הדירקטורים לא יבחרו כאסיפות החברה, אלא כל מועצה המחזיקה במנית יסוד תהיה זכאית למנות את מספר הדירקטורים מטעמה עפ"י הקבוע בפסקה (א) לעיל ובנוסף לדירקטורים שימונו

כאמור, יהיו שני ראשי הרשויות שיכהנו בכל עת יהיו זכאים למנות בהסכמה ביניהם חבר נוסף לדירקטוריון. כל הזכאי למנות דירקטורים כאמור יהיה זכאי בכל עת למנות ממלא מקום לאותו דירקטור, לפטרם או להחליפם.

6.2.3 מינוי דירקטור, פיטוריו, החלפתו והתפטרותו של דירקטור או של ממלאי מקומו - יעשו ע"י מתן הודעה בכתב לחברה, כמשרדה הרשום, כחתימת הנוגעים לדבר. מינוי הדירקטור ו/או פקיעת חברותו בדירקטוריון, בין מחמת פיטורים בין מחמת התפטרות, יכנסו לתוקפם במועד שיקבע בהודעה הצריכה לענין, אך לא לפני מסירתה לחברה.

6.2.4 ככפוף להוראות תקנון זה, כהונתו של חבר דירקטוריון החברה תחפנה, הופסק או חפקע בקרות אחד(או יותר) מאלה:

(א) הסתיימה תקופת המינוי - אם המינוי היה לזמן קצוב.

(ב) עם קיום האסיפה הכללית השנתית הרגילה שלאחרי האסיפה שבה דווח על מינויו של הדירקטור - אם לא פוטר או נתפחה משרתו לפני כן, בהתאם לתקנון ההתאגדות, ימשיך הדירקטור לכהן בתפקידו כל עוד לא נבחר דירקטור אחר במקומו.

(ג) אם היה המינוי מותנה בקרות ארוע כלשהו בעת שהארוע ארע או שהתנאי למינוי חדל מלהתקיים, עפ"י המקרה. מובהר, לענין זה, כי דירקטורים שהם עובדי הרשויות או חברי מועצה הרשות יכהנו מתוקף תפקידם בלבד.

(ד) הדירקטור התפטר מתפקידו או שפוטר ע"י בעל המניות שמינה אותו.

(ה) בכסירתו(חו"ה) של הדירקטור.

(ו) הדירקטור הוכרז פטול דין.

(ז) הדירקטור פשט את הרגל.

(ח) דירקטור שמונה מכת היותו נבחר הרשות או עובד הרשות - יכהן סכח תפקידו בלבד וכהונתו תפקע שלושים יום לאחר שחדל לכהן בתפקידו כאמור.

6.2.5 משרתו של ממלא מקומו של דירקטור כלשהו תחפנה מאליה אם כהונתו של הדירקטור שאת מקומו תפס ממלא המקום פקעה או הופסקה, כאמור בס"ק 6.2.4 לעיל.

6.2.6 התפנתה משרתו של דירקטור, כי אז, בעל המניות שמינה אותו יסנה במקומו דירקטור תליף(בכפיפות

לאמור בס"ק 6.2.1 ו-6.2.2 (לעיל).

עד למועד בו יתמנה דירקטור חליף, כאמור, יוקנו לאחד מהדירקטורים האחרים שהתמנו ע"י אותו בעל מניות הכוחות והקולות שהיו בידי הדירקטור שמקומו התפנה.

### 6.3 פעולת הדירקטוריון

6.3.1 יו"ר הדירקטוריון ובהעדרו יו"ר ישיבה כלשהי יתמנה ע"י הדירקטוריון מכין חבריו. כיו"ר הדירקטוריון לתקופה של 24 החודשים הראשונים ישמש ראש מועצת יקנעם ולאחריו ישמש, לתקופה של 24 החודשים הבאים, מי שיכתן אותה עת כראש מועצת מנידו, וחוזר חלילה.

6.3.2 בכפוף לאמור בתקנון ההתאגדות המנין הנדרש בישיבות הדירקטוריון, יהיה, אלא אם בענין מסויים נדרש מנין מיוחד, לפחות 5 דירקטורים בחברה; לפחות שניים מביניהם שימנו על הדירקטורים שמונו ע"י מנידו ולפחות שניים מביניהם שימנו על הדירקטורים שמונו ע"י יקנעם.

ישיבות הדירקטוריון לא יחייבו זימון מוקדם של זמן קצוב כלשהו, ויכול שיתקיימו גם בהתרעה קצרה, ובלבד שהזמנה נמסרה כדין לכל הדירקטורים תוך תיאום מוקדם וכי התקיים חמנין החוקי הנדרש לשם קיום הישיבה.

6.3.3 לא יתקבלו החלטות כישיבות הדירקטוריון, אלא בתנאי כי הישיבה כונסה כדין, והתקיים בה המנין כלעיל. ואולם, החלטה הנחוצה להיות תמונה ע"י כל הדירקטורים בחברה תחשב כאילו התקבלה כדין, וזאת אפילו לא נועדה או התכנסה ישיבת דירקטוריון, והכל בתנאי כי אותה עת לא יהיה בדירקטוריון מקום שהתפנה ואם התפנה מקום כאמור, כי מונה במקום דירקטור שמשרתו פקעה דירקטור חליף או ממלא מקום.

6.3.4 שכר הדירקטורים וכל הסכה אחרת המוענקת לדירקטורים, יקבעו, מדי פעם בפעם ע"י האסיפה הכללית של החברה, בהחלטה שתתקבל, כאמור בתקנון ההתאגדות של החברה. לא התקבלה בחברה החלטה תקפה ביחס לתצעה שענינה תנאי העסקת הדירקטורים כאמור, אזי שכרם ויתר תנאי העסקתם של הדירקטורים ישארו כפי שהיו עובר לאותו מועד.

### 6.4 הצבעות בישיבות הדירקטוריון

6.4.1 הצעות המועמדות להחלטה בישיבות הדירקטוריון תתקבלנה כמנין קולות.

6.4.2 הצבעות שיתקיימו בדירקטוריון, יהיה לכל חבר דירקטוריון קול אחד.

6.4.3 ליו"ר דירקטוריון החברה (או ליו"ר ישיבה כלשהו, בהעדרו של יו"ר הדירקטוריון) לא יהיה קול מכריע או קול נוסף בהצבעת הדירקטוריון.

6.4.4 למלא מקומו של חבר הדירקטוריון יהיה קול אחד ואם ממלא המקום עצמו הוא חבר הדירקטוריון יבוא קולו שלו בנוסף לקולו של החבר שאת מקומו הוא ממלא.

6.4.5 בעניינים המנויים בס"ק 6.4.5 זה לא חתקבל הצעת החלטה באסיפות הכלליות של החברה אלא אם הצביעו בעדה לפחות 75% מכלל הזכאים להצביע באסיפה הכללית - ובלבד שבעד ההצעה הצביעו כל בעלי מניות היסוד - כדלהלן:-

(א) התקשרויות החברה עם בעלי ענין בה, במישרין או בעקיפין.

לענין זה "בעל ענין" משמעו יהיה כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, והתקנות שהותקנו או יותקנו מכח.

(ב) שינוי כקו הפעילות של החברה ו/או כניסת לתחומי ענין חדשים שאינם בתחום עסקי החברה אותה עת.

(ג) הקמה ו/או הצטרפות לתאגידים נוספים.

(ד) לקיחת הלוואות בהיקף שיקבע מעת לעת ע"י הדירקטוריון, ביחס לכל סקרה בנפרד ובמצטבר.

(ה) מתן הלוואות ואשראי (לרכות אשראי ללקוחות) היקף שיקבע מעת לעת ע"י הדירקטוריון, ביחס לכל סקרה בנפרד ובמצטבר.

(ו) שעבוד רכוש, נכסי וזכויות החברה.

(ז) מינוי נושאי המשרה (למעט דירקטורים) בחברה.

(ח) שינויים בעקרונות זכויות החתימה בחברה (במובחן מזהות הזכאים להתום).

(ט) שינויים בהרכב ההון של החברה או בזכויות הנלוות למניות.

(י) הקצאה של מניות החברה שיש עימה דילול בזכויותיו של בעל מניות.

(יא) שינוי הוראה מההוראות שבס"ק 6.4.5 זה ו/או החוראה המקבילה שבתקנון החברה.

## 6.5 חלטות הסעונות אישור שר הפנים

6.5.1 מבלי לגרוע מכלליות האמור בס"ק 6.4, על סעיפיו



הקטנים, החלטה בנושאים שלהלן תהיה טעונה אישור שר הפנים:-

- (א) הקמת חברה כת או סניף של החברה.
- (ב) ייסוד, לקיחת חלק בייסוד, או התמזנות עם כל חאניד אחר.
- (ג) הגדלת חון המניות הרשום של החברה, או שינוי בתזכירה או תקנונה.
- (ד) שלום שכר או כל תמורה אחרת לחברי המועצות או לעובדיהן אשר יכהנו בחברה כנציגי המועצות.
- (ה) הספקת שירותים שהם בטמכות המועצות, ע"י החברה.

#### 6.6 החלטות הטעונות אישור מנידו

מבלי לגרוע מכלליות האמור בס"ק 6.4 לעיל, על סעיפיו הקטנים, בנושאים שיש להם השלכה על איכות הטביכה כאחר ומחוצה לו תהינה החלטות החברה טעונות אישורה בכתב של מנידו.

#### 6.7 ועדות הדירקטוריון

6.7.1 דירקטוריון החברה יקים בישיבתו הראשונה את חועדות הכאות:

- (א) ועדת ביקורת.
- (ב) ועדת מכרזים.
- (ג) ועדת כספים.

6.7.2 בועדת הביקורת ייסמר הרוכ לדירקטורים שהם נציגי הציבור.

6.7.3 מבלי לגרוע מיתר סמכויותיה וכותותיה, ועדת המכרזים תהא מופקדת על כך שהמכרזים יתנהלו לפי אמות מידה של נופים ציבוריים.

6.7.4 ועדות הדירקטוריון יפעלו, ככל האפשר, עפ"י האמור בהסכם זה ובתקנון ביחס לישיבות מליאת הדירקטוריון.

6.7.5 חבר בועדת הדירקטוריון ו/או חבר הדירקטוריון יוכלו לדרוש כי ענין כלשהו שנדון בפני אחת מועדות הדירקטוריון יידון בפני מליאת הדירקטוריון, ואזי עד למועד שבו החליט בענין הדירקטוריון במליאתו, לא תפעל החברה עפ"י החלטות חועדה הצריכה לענין.

#### 6.8 תנהלת החברה

6.8.1 מנכ"ל החברה יתמנה על ידי הדירקטוריון על בסיס כישוריו המקצועיים.

6.8.2 נזכר אותה הרשות אשר ראשה זכאי אותה עת לכהן כיו"ר האסיפה הכללית של החברה עפ"י ס"ק 6.1.4 לעיל - יכהן כאיש הכספים הבכיר של החברה.

6.8.3 כמזכיר החברה יכהן מי שיתמנה ע"י הדירקטוריון וכל עוד לא מונה כאמור יכהן \_\_\_\_\_ כמזכיר החברה.

### 7 הנבלת עבירות המניות הסוקצות לנהון החברה

7.1 בכפיפות להנבלות המפורטות בהסכם זה ובחקנון החברה, מניות החברה יהיו ניתנות להעברה(העברה לענין סעיף זה- לרבות העברה מחבר החברה שהינו תאניד, לחברים בו) ואולם, חבר בחברה(להלן - החבר המציע) לא יחא רשאי להעביר את מניותיו בה, או כל חלק מהן, בתמורה ו/או כלי תמורה ו/או ככל דרך אחרת שהיא, אלא אם הציע אותן תחילה לכל חברי החברה האחרים אותה עת, והכל כהתאם לאמור בתקנון ההתאגדות.

7.2 מוכהר, לסען הסר-ספק, כי אם מקבל המניות יהיה תאניד (או יחיד) שאיננו בשליטת רשות-סקומית, תהיה העברת המניות מותנית בכך שתנתן להעברת המניות, כאמור, הסכמת מוקדמת של כל המחזיקים אותה עת במניות יסוד - אשר לא יהיו חייבים לנמק את החלטתם, וזו לא תהיה נחונה לביקורת טל בית משפט או של הבורר שיתמנה כאמור בסעיף 10 להלן.

### 8 השקעות הצדדים בחברה, מימון פעולותיה וביצוע מטרותיה

8.1 לצורך מימון פעולותיה של החברה, קידום חקמת פארק התעשיות וקיום מטרת החברה בכלל, הצדדים מתחייבים:-

8.1.1 כ"א מהצדדים מתחייב להשקיע בהון המניות של החברה ולשלם לחברה, תוך 30 ימים מסועד התאגדות החברה, את סכום ערכן הנקוב של המניות שיוקצו לו כמופיע ליד חתימתו על תזכיר התאגדות החברה.

8.1.2 כ"א מהצדדים מתחייב להשקיע בהון המניות של החברה ו/או להעמיד לה הלוואות בעלים ו/או, עפ"י הענין, לגרום לכך שיועמדו לה הלוואות ע"י צדדים שלישיים, הכל כפי שיתחייב מתוכנית הפעולה של החברה שבנספח ג' אשר יערך ויוכן ע"י דירקטוריון החברה ותעודכן על ידו מעת לעת.

8.1.3 אם יידרש לחברה הון נוסף למימון פעולותיה וקידום מטרותיה, אזי, בכפיפות להוראות תקנון החברה, דירקטוריון החברה יביא בפני החברה את המלצתו בענין ואם תחקבל החברה החלטה בדבר העמדת ההון ו/או בדבר קבלת הלוואה מעד שלישי תוך מתן ערבויות מתאימות(להלן: "גיוס ההון") כ"א מהחברים בחברה ישתתף בגיוס ההון כשעור אחזקותיו במניות המוצאות של החברה.

סירב או נמנע מי מבין החברים בחברה להשתתף בניוס  
ההון כאמור, כי אז, (ככפיפות לאמור בס"ק 6.4.5  
לעיל), שיעור אחזקותיו במניות המוצאות של החברה  
ידולל כמתחייב ונגזר מהשתתפותם של החברים האחרים  
ניוס ההון.

8.1.4 על אף האמור לעיל, לא תחולנה הוראות ס"ק 8.1.2  
ו-8.1.3 על הרשויות - אלא אם כן אישרה אותה  
רשות, עפ"י החלטה חוקית של מליאתה, את קבלת  
ההתחייבות להשקיע ו/או להשתתף בניוס ההון עפ"י  
הוראות הסעיפים הקטנים הנ"ל.

8.2 8.2.1 מנידו ויקנעם ימנו את החברה, עם רישומה כחוק  
לפעול מטעמן בתחומי הפארק לנביית כל השלומי  
החובה המגיעים להן כדין (או למי מהן) מהדיירים  
כפארק.

8.2.2 דירקטוריון החברה יהיה רשאי לבחון בקשות של  
האגידים ויחידים שיפעילו עסקים חדשים כפארק למתן  
הנחות או פטור משלום היסלים המוטלים על ידי  
מנידו מכה חוקי עזר להספקת מים ומכה חוקי עזר  
לביוב או חוקים שיבואו במקומם ולחמליץ המלצותיו.  
מנידו תפעל בהקשר זה עפ"י המלצות דירקטוריון  
החברה עד כמה שהחוק יאפשר לה וזאת בתנאי שבהמלצות  
אלה לא תהיה חריגה או סתירה מהאמור בתכנית  
הפעולה נספח ג', אם לא ניתנה לחריגה או סטיה  
כאמור הסכמת מנידו, ככתב.

8.3 כ"א מהרשויות מתחייבת כי תעביר לחברה את כל הסכומים,  
המענקים וההטבות שתקבל מנוף שלטוני כלשהו (לרבות  
תב"רים) בנין ולצורך הקמת הפארק ופיתוחו, מייד עם קבלת  
הסכומים וההטבות כלעיל ובלבד שמשדד חפנים יתן הסכמתו-  
הנדרשת עפ"י החוק - לכל העברה כאמור.

8.4 הצדדים יפעלו, כ"א עפ"י כוחו וחלקו, לכך שבין  
ועדת יזרעאלים, מהצד האחד, לבין החברה, מהצד השני, ייכרת  
הסכם המסדיר בין היתר את סמכויות הרישוי כפארק,  
אופן ותנאי נבית היסלי השכחה וחלוקתם וכוחות וסמכויות  
החברה בהקשרים אלה.

כל עוד לא נחתם הסכם כאמור, תעביר מנידו לחברה כל  
סכום היסל השכחה בנין הפארק, שיועבר לה מיזרעאלים.

8.5 מובחר ומוסכם מראש, כי בכפיפות להוראות הסכם זה, החברה  
היא שתהא אחראית לפתרון של בעיות התשתית המרכזית  
בתחומי הפארק באופן ועפ"י התנאים שיקבעו ע"י דירקטוריון  
החברה, טעת לעת, הכל כפוף להסכמת מנידו ובחיאום עם  
מנידו.

8.6 מוסכם ומובחר כי הקמת החברה והפארק יתיו מותנים בכך  
שהאתר יוכרז כאזור פיתוח כ"י כמשמעו בחוק לעידוד השקעות  
הון, התי"ס-1959.

- 9.1 הצדדים מתחייבים לנרום לכך, כ"א עפ"י חלקו וכוחו, כי עם מינוי חברי הדירקטוריון, יתכנס הדירקטוריון לשיבה ובה יקבל את ההחלטה הרצופה להסכם זה כנספח ה' של הסכם זה (כדבר זכויות החתימה בחברה, פתיחת השכונות הבנק של החברה וכו').
- 9.2 כל כספי החברה יופקדו, מיד עם קבלתם לחשבון(ות) החברה בבנק, וכל הוצאות החברה - למעט אלה שיוצאו מקופה קטנה שתנוהל בחברה, כמקובל ובהתאם להנהיגות שלטונות המס - תבוצענה ע"י נשיכת שיקים על חשבון(ות) החברה בבנק.
- 9.3 החברה תנהל ספרי חשבונות ופנקסים מתאימים לפי המקובל בעסקים דומים לעסקי החברה, ובהתאם לדרישות הדין כפי תהיינה מעת לעת.
- 9.4 ספרי החשבונות של החברה וכן כל הניירת והמסמכים השייכים לה והנוגעים לעניניה ישמרו במקום העסקים העיקרי של החברה או במקום אחר שיקבע ע"י דירקטוריון חברה.
- 9.5 כל-אחד מבעלי מניותיה של החברה יוכל, בכל עת, בשעות העבודה המקובלות, לעיין בספרים, חשבונות והפנקסים, לבדוקם ולהעתיקם על חשבונו, אם העיון במסמכי החברה יתקצע מטעמו ע"י אדם שאיננו מכהן כדירקטור של החברה, אזי, תינתן לו זכות העיון רק לאחר הצגת מכתב של בעלי המניות המסמיכו לעיין מטעמו בכל מסמך אמור ובתנאי מוקדם כי המעיין הנ"ל יהיה הייב לתתם על הסכם סודיות להנחת דעה החברה.
- 9.6 מוסכם בזאת כי כל עוד לא עלו תקבולי החברה והכנסותיה מהכאק כדי חסכומים הדרושים למילוי התחייבויות החברה כלפי צדדים שלישיים(כולל כל מימון חיצוני), לא תפרע החברה את הלוואות הבעלים ולא תחלק דיבידנדים.
- למרות האמור לעיל מוסכם כי אם בזמן מסויים יהיו לחברה כספים שלא יהיו זדושים לה, לצורך מילוי התחייבויותיה השוטפות וכן כי עפ"י תחזית החברה ורואי החשבון שלה, יהיה די בהכנסותיה הצפויות של החברה לכיסוי התחייבויותיה הנדחות, כי אז, החברה תהא רשאית לפרוע את הלוואות הבעלים ואם אלה נפרעו וכן נפרע כל מימון חיצוני, לחלק דיבידנד מתוך רווחיה.

## 10. בוררות

- 10.1 מוסכם בין הצדדים כי חילוקי דעות שיתגלעו ביניהם יועברו, ראשית, לפישור בפני מי שישמשו אותה עת כראשי הרשויות המקומיות.
- 10.2 לא הביאו ראשי הרשויות המקומיות את הצדדים לכלל פשרה, ולא קיבלו החלטה פה-אחד ביניהם, יועבר הסכסוך להכרעתו של כורר שיתמנה על ידי הרשויות המקומיות.
- 10.3 לא הגיעו הצדדים לידי הסכמה בדבר זהותו של הכורר, בתוך 14 יום מעת שודש זאת אחד מהצדדים, הרי הכורר יתמנה מבין השופטים בדימוס של כיהמ"ש העליון ו/או כיהמ"ש המחוזי,

לפי סעיף 10.4, על הכוררות לא יחולו הוראות הדין הטהותי, סדרי הדין ודיני הראיות, ואולם, הכורר יהיה חייב לנטק את פסקו והחלטותיו.

10.4. על הכוררות לא יחולו הוראות הדין הטהותי, סדרי הדין ודיני הראיות, ואולם, הכורר יהיה חייב לנטק את פסקו והחלטותיו.

10.5. הכורר יהיה רשאי ליתן כל סעד, החלטה או פסק דין, בין זמניים ובין קבועים, כפי שיראה בעיניו.

10.6. הוראות סעיף זה תחשכנה כהוראות הסכם כוררות בין הצדדים, כמשמעו בחוק הכוררות, התשכ"ח-1968.

11. שיתוף פעולה בין הצדדים

הצדדים יעשו את כל הפעולות החוקיות הנדרשות כדי להוציא אל הפועל את הוראות הסכם זה ויגרמו לכך, כ"א עפ"י כוחו וחלקו - בכפוף למילוי כל הוראות החוק החלות עליהם - שאצל כל אחד מהם וכחברה תזקבלנה כל החלטות ותחבצענה כל הפעולות הסתחייבות מהסכם זה. הצדדים ישתפו פעולה ביניהם ויפעלו בתום לב וכדרך מקובלת בכל הנוגע להתקשרותם בהסכם זה והנובע מכך.

12. אי ויתור על זכויות

צד להסכם זה לא יחשב כמוותר על זכויות שקמו לו עפ"י ומכוחו בשל שלא עמד על אכיפתה המיידית של זכות כלשהי או בשל שנתן לצד האחר אריכה או שהות, וויתור או אריכה שניתנו במקרה אחד לא יחשבו או יראו כוויתור או אריכה במקרה אחר, בין באותו ענין ובין בענין אחר.

13. איסור הסבה, העברה והמחאה

בכפוף לאמור בסעיף 7 לעיל ובתקנון ההתאגדות של החברה כפי שיחיה תקף במועדים הצריכים לענין העברת מניות החברה, צד להסכם זה לא יהיה רשאי להסב, להמחות או להעביר את זכויותיו וחובותיו עפ"י הסכם זה לצד שלישי, אלא בהסכמת יתר הצדדים בכתב.

14. פרשנות

14.1. הסכם זה בא במקום כל זכרון דברים, מצג, התקשרות, הסדר או הסכם קודם בין הצדדים ומבטלם - אם היו כאלה.

14.2. כל האמור בהסכם זה כלשון יהיד - אף לשון רבים במשמע, וכל האמור כלשון זכר - אף לשון נקבה במשמע, וכן להיפך, והכל שאין להיפך מכך משמע מן ההקשר.

14.3. כל שינוי או תוספת להסכם זה יעשו בכתב, ובחתימת הצדדים בלבד.

14.4. במקרה בו יקבע כי הוראה כלשהי בהסכם זה - שאיננה מהווה תנאי מהותי ויסודי בו - הינה מחוסרת תוקף, בלתי חוקית או בלתי ניתנת לאכיפה, לא יהיה בכך כדי להכיא לבטלותן של יתר הוראות ההסכם ו/או כדי להשפיע על תוקפן, חוקיותן או

אפשרות אכיפתן של יתר ההוראות, כאמור.

14.5 כותרות הסכם זה נועדו לשטם נוחות הקריאה בלבד, ולא יהיה בהן כדי לשמש ככלי לפרשנות ההסכם ו/או כדי להרחיב או לצמצם את חובות וזכויות הצדדים שמכח ההסכם.

15. ביול ההסכם

דסי ביול הסכם זה - כמועד ביולו - יתולו על הצדדים, בחלקים שווים.

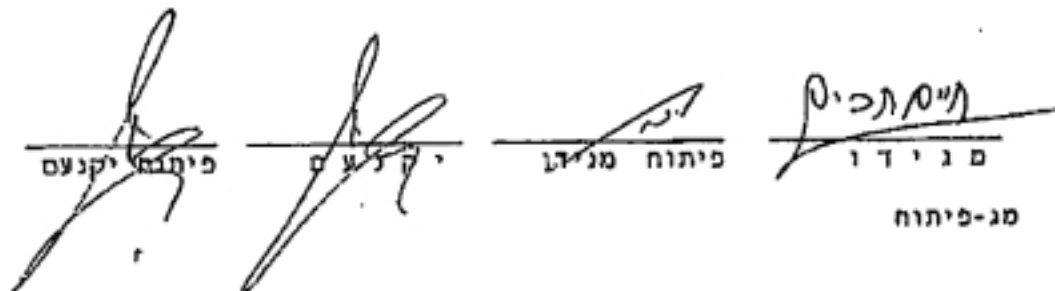
16. הודעות ובחובות

15.1 כתובות הצדדים לצורך הסכם זה חחיינה:-

- יקנעם
- מנידו - ד.נ. חכל מנידו
- פיתוח מנידו -
- פיתוח יקנעם -

15.2 הודעה שיש למסרה עפ"י הסכם זה תימסר לצדדים בכתובותיהם דלעיל(או לכתובות אחרות עליהן תמסר הודעה, בכתב), כטסירה אישית עם אישור לכסירה. אולם, צד להסכם זה יהיה רשאי למסור הודעה כלשהי גם באמצעות מברק, טלקס, או טלפקס, ובלבד שניתן יהיה לאמת את המסירה. הודעה כלשהי שנמסרה בהתאם לאמור בסעיף זה, תחשב כאילו נמסרה לסענה לאחר חלוף יום עסקים אחד מעת שאושר דכר קבלתה.

ולראיה כאו הצדדים על ההגום ביום ובמקום כלעיל:

  
פיתוח יקנעם      יקנעם      פיתוח מנידו      מנידו  
מנ-פיתוח