

24.11.14

הסכם מיום

רשות מקרקעי ישראל

בין ;

משרד האוצר

עיריית ראשון לציון

לבין ;

הועדה המקומית לתכנון ובנייה - ראשון לציון

מניב ראשון בע"מ

1. מבוא

- 1.1 מדינת ישראל הינה הבעלים של עתודות קרקע נרחבות לבניה בתחום שיפוטה של עיריית ראשון לציון (להלן: "ראשון לציון" או "העירייה") וכן שטחים מחוץ לתחום השיפוט על העירייה שעתידים להצטרף לתחום שיפוטה בעתיד, המנוהלות באמצעות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י").
- 1.2 מועצת מקרקעי ישראל בהחלטה מס' 1319 מיום 21.5.14 קבעה את עקרונות הסכמי הגג שייחתמו עם רשויות מקומיות לצורך הסרת חסמי פיתוח ושיווק (החלטת המועצה 1319 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה יקראו להלן: "החלטת המועצה").
- 1.3 הסכם זה יחול על תכנון, פיתוח ושיווק התכניות נשוא הסכם זה (להלן "הפרויקט"), המפורטות בטבלה המצ"ב;
- 1.4 בין הצדדים ייחתם הסכם עקרונות נפרד ביחס לפרויקט התחדשות עירונית בשכונת רמת אליהו (להלן: "הסכם העקרונות"), אשר יחול על המקרקעין שבתחומי נחלת עילית, 500 יחידות דיור במתחם 4 בצריפין ומתחם האלף, כהגדרתם בהסכם העקרונות שייחתם כאמור.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

1.1
C.!

1.5 פירוט התוכניות:

תוכנית	מס' תב"ע	מס' יח"ד	שטח עיקרי לתעסוקה במ"ר	סטטוס	צפי להפקדה	צפי לתוקף	צפי לשיווק
נחלת מערב	רצ/159/1	600		בתוקף			Q1/2015
ראשון מזרח	413-0133843	1,394 (לא כולל 250 דיוור מוגן)		החלטה להפקדה	Q3/2014	Q1/2015	Q2/2015
צריפין מתחם 4	413-0180570	* 4,000	70,000	בקליטה בו. המחוזית	Q2/2015	Q4/2015	Q4/2015
צריפין מתחם 5	413-0163493	3,500	-	בקליטה בו. המחוזית	Q3/2015	Q1/2016	Q2/2016
צריפין מתחם 6			170,000	בהכנה			
נחלת צפון א'	רצועה צפונית	1,500		בהכנה	Q1/2016	Q4/2016	Q1/2017
נחלת צפון ב'	רצועה דרומית	2,000		בהכנה	Q3/2016	Q1/2017	Q1/2018 ***
נחלת עילית		**3,517		בהכנה	Q4/2016	Q2/2017	Q4/2017
פארק באגם	רצ/8/21/1		206,000*	בהפקדה	Q4/2014	Q2/2015	Q3/2015
חלום ראשון	רצ/19/22/1	136		בתוקף			Q4/2014
	בין ראשון מזרח למתחם 4	906		בהכנה	Q1/2016	Q3/2016	Q1/2017
נחלת קיבוץ ו		136		לפני תוקף		Q4/2014	Q1/2016
סה"כ		17,939					

* כולל 500 יח"ד שישווקו במסגרת הסכם העקרונות של פרויקט רמת אליהו.

** כולל 2,500 יח"ד שישווקו במסגרת הסכם העקרונות של פרויקט רמת אליהו

*** מותנה במימוש זכויות משקי העזר שבשטח התכנית, על פי החלטות מועצה תקפות

1.6 מוסכם על הצדדים, כי כל שינוי במספר יח"ד בכל אחת מהתוכניות הנ"ל ו/או קידום תוכניות נוספות במקרקעין המנוהלים ע"י רמ"י ו/או בבעלות המדינה בתחומי ראשון לציון - שעשוי להגדיל את מספר היח"ד הכולל בטבלה הנ"ל, מחייב את הסכמת הועדה המקומית לתכנון ובניה - ראשון לציון (להלן: "הועדה המקומית"), מראש. רמ"י מתחייבת שלא לקדם כל שינוי במספר יח"ד הנקובות בטבלה לעיל ללא הסכמת הועדה המקומית. כיו"ב, אין להקטין שטחים המיועדים לתעסוקה ו/או מסחר בתוכניות המפורטות לעיל, ללא הסכמת הועדה המקומית.

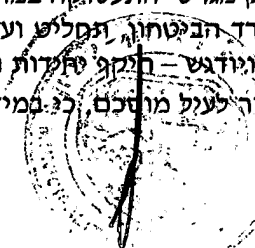


[Handwritten signature]

- 1.7. העירייה מצהירה שבתחומה קיימות תב"עות מפורטות בסטאטוס תכנוני כמפורט בטבלה לעיל, בהיקף של לא פחות מ- 5,000 (חמשת אלפים). יחידות דיור הצפויות להיות מאושרות על ידי מוסדות התכנון המוסמכים לכך, תוך לא יותר מ-18 (שמונה עשר) חודשים ממועד חתימת הסכם זה וככל שביחס לתוכניות המקודמות על ידי רמ"י ואו משרד הביטחון יפעלו אלו לקידומן.
- 1.8. העירייה ואו מניב לפי העניין מקבלות על עצמן את תכנון וביצוע עבודות פיתוח ומוסדות ציבור כמפורט בהסכם זה ומתחייבות לבצע מטלות אלו בלוח זמנים בהתאם למפורט בנספח א' (תרשים גאנט לתכנון, פיתוח, שיווק ואיכלוס). ביחס לתכניות שטרם אושרו, התחייבות העירייה לעניין סעיף זה היא לנקיטת מירב המאמצים לביצוע המטלות האמורות בתוך לוח הזמנים המפורט בנספח א'. על אף האמור בהסכם זה, בכל מקום בו התייחסות לתשתיות העל הינה בנוגע לתשתיות מים וביוב, האחריות על תכנון תשתיות אלה וביצוען תהיה על מניב.
- 1.9. הסכם זה קובע את עקרונות המסגרת ביחס לפרויקט ויצורפו לו עם חתימתו הנספחים הבאים, המהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה ;
- 1.9.1. **נספח א'-** לוח זמנים לאישור התוכניות, פיתוח התשתיות, השיווק ואכלוס.
- 1.9.2. **נספח ב'-** פרוט תשתיות על עירוניות ואו ארציות, המיועדות לשרת את כל העיר ראשון לציון לרבות פירוט תב"עות, אשר יישומן מותנה בביצוע תשתיות אלו, תוך אבחנה בין צרכי פיתוח המהווים התניות סטטוטוריות לבין צרכים כלל עירוניים אחרים.
- 1.9.3. **נספח ג'-** פירוט "תשתיות על" ו- "תשתיות צמודות" לכל אחת מהתכניות ואופן העמסתן על מגרשי התכניות, תוך אבחנה בין צרכי פיתוח המהווים התניות סטטוטוריות לבין צרכים כלל עירוניים אחרים. אופן העמסתן של העלויות המאושרות על התכניות יובאו לאישור וועדת פרויקטים עליונה ויצורפו להסכם זה במועד הרלוונטי.
- 1.9.4. **נספח ד':** נמחק.
- 1.9.5. **נספח ה':** אבני דרך להעברת כספי הפיתוח לעירייה או למניב לפי העניין.
- 1.9.6. **נספח ו':** נהלי העבודה, בנושא כספים, חשבונות, איגום משאבים ממשרדי הממשלה, הצמדות למדדי מחירים, ולוחות זמנים.
- 1.9.7. **נספח ז':** רשימת מוסדות חינוך.
- 1.9.8. **נספח ח':** הסכם בין תאגיד המים מניב ראשון בע"מ, עיריית ראשון לציון ורמ"י. בכפוף לאישור הרשות הממשלתית למים ולביוב.
- 1.9.9. **נספח ט':** חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות שייחתם בין הזמים לעיריית ראשון לציון או מי מטעמה.
- 1.9.10. **נספח י':** מכתבי קיזוז מאת עיריית ראשון לציון ותאגיד המים כנגד חיוב בעלים באגרות והיטלים.

2. קידום תוכניות בנין עיר, שיווק ופרסום מכרזי רמ"י

- 2.1. עם השלמת הליכי התכנון יהא קצב השיווק בהתאם למפורט בטבלה בנספח א'. למען הסר ספק, העירייה מתחייבת לאפשר שיווק בתחומה בקצב שלא יפחת מ-2,000 (אלפיים) יחידות דיור בשנה, ובכל מקרה בהיקף שלא יפחת מ- 5,000 (חמשת אלפים) יחידות דיור עד לתאריך 31.12.2016 והכול כפוף לאישורן של התב"עות במועדים הקבועים בנספח א'.
- מסלולי השיווק וההקצאה יקבעו על פי שיקול הדעת של רמ"י ותשלח עליהם הודעה בכתב לעירייה. ככל שהעירייה תבקש לשנות את מסלולי ותמהיל השיווק כפי שנקבעו ע"י רמ"י, ידונו הצדדים בבקשת העירייה במסגרת ועדת ההיגוי. לא הגיעו הצדדים להסכמה תוך 21 (עשרים ואחד) ימים ממועד הגשת בקשת העירייה בכתב לשינוי כאמור, יכריע במחלוקת מנהל רמ"י. החלטת מנהל רמ"י בעניין זה תהיה בתיאום עם ראש העירייה ומתוך כך שיעשה כל מאמץ להתחשב בצרכי העיר ובבקשת ראש העירייה.
- 2.2. מובהר כי שיווק יחידות הדיור במתחם 5 ושיווק מגרשי התעסוקה במתחם 6 יעשה במקביל. ככל שיחול עיכוב בשיווק מתחם 6 עקב אי פינוי ע"י משרד הביטחון, תכלול ועדת ההיגוי על היקף יח"ד הדיור שישווקו במתחם 5 עד תחילת שיווק מתחם 6. ויודגש - היקף יחידות הדיור שישווקו במתחם 5 כאמור ייקבע לאור סעיף 2.1. ובכפוף לו. על אף האמור לעיל מוסכם, כי במידה ותאושר ע"י הועדה המחוזית



1.1
C.1

תכנית רצ/1000/1, שמספרה 0128595-413 (להלן: "מתחם האלף") לפני שיווק מתחם 5, יבוטל התנאי האמור לעיל

2.3 יובהר כי במקרה בו, כתוצאה מכל סיבה שהיא, איחר אחד מהצדדים בביצוע מטלותיו בתקופה העולה על 6 (שישה) חודשים או יותר, יהיה רשאי להפסיק הצד שכנגד את יישום הסכם זה ביחס ליחידות הדיור שטרם שווקו, כפוף להודעה בכתב ומראש של 3 (שלושה) חודשים. יובהר כי איחור הנובע מעיכובים שאינם תלויים בעירייה, כדוגמת עיכובים בפיתוח תשתיות ארציות ו/או עיכובים בהעברת תקציבים ע"י משרדי הממשלה השונים הנדרשים לצורך הקמת מבני ציבור ו/או לכל צורך אחר הרלוונטי לפיתוח הפרויקטים נשוא ההסכם, לא יחשב כהפרה מצד העירייה ולא יקנה לרמ"י את הזכות לבטל ההסכם, והכל בכפוף לכך שהעירייה עשתה כל שביכולתה למנוע עיכובים כאמור בנושאים המצויים באחריותה ובסמכותה של העירייה. העירייה מתחייבת להודיע בדבר העיכוב הצפוי מראש ובכתב.

2.4 במקרה של ביטול ההסכם כאמור מובהר ומוסכם כדלקמן;

2.4.1 ביחס לתוכנית בה החל השיווק; הצדדים ימשיכו להתנהל בהתאם להוראות הסכם זה והביטול לא יחול לגביהן.

2.4.2 בכל תוכנית בה טרם החל השיווק; תהייה העירייה רשאית לבחור האם להמשיך לנהל את הפיתוח בהתאם לכללים הקבועים בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל כפי שיהיו באותה עת או לפעול בהתאם לכללים ולהוראות הקבועות בחוקי העזר של העירייה או כל חיקוק אחר שיחליפם. ככל שתבחר העירייה לפעול בהתאם לכללים ולהוראות הקבועות בחוקי העזר, תיערך התחשבות בין הצדדים לעניין הכספים שהושקעו בפיתוח תשתיות, וכן יקבעו אבני הדרך להשבת הכספים. היה ולא הגיעו הצדדים להסכמה ביחס לסכום ולמועד ההשבה, תישמר לרמ"י הזכות לקזז כספים על פי חלוקת העמסה אשר נקבעה מלכתחילה בועדת הפרויקטים עליונה, מכל תשלום שמגיע לעירייה מרמ"י. האמור ייעשה בכפוף למתן הודעה על קיזוז מראש ובכתב לעירייה של 60 יום מראש. רמ"י תתחשב במידת האפשר גם בקצב גביית הוצאות הפיתוח בהתאם לחוקי העזר על ידי העירייה.

2.4.3 תחילת שיווק לעניין סעיף זה יהא פרסום מכרז ראשון לשיווק מגרשי התכנית או תחילת ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם למועדים שנקבעו בנספח א', עפ"י המוקדם ביניהם.

2.4.4 העירייה מצהירה כי היא מודעת להחלטת הממשלה מיום 9.10.2013, שמספרה 768, בדבר הסכמי גג עם רשויות מקומיות לטובת הסרת חסמי שיווק ופיתוח.

3. פיתוח התשתיות

3.1 הגדרות;

תשתיות על עירוניות וארציות - תשתיות המיועדות לשרת את כל העיר ראשון לציון או רשויות מקומיות נוספות והאחריות לביצוען אינה מוטלת על העירייה או מי מטעמה. ביצוע העבודות יהיה על ידי המדינה או מי מטעמה, והאחריות על ביצוען תחול על מבצע עבודות אלו.

תשתיות על - תשתיות המצויות בשטח התוכנית או תוכניות עליהן חל ההסכם המשרתות את כלל תחום התוכנית או התוכניות עליהן חל ההסכם או תוכניות אחרות בתחום העירייה.

תשתיות צמודות - תשתיות המצויות בשטח התוכנית המשרתות תוכנית זו בלבד.
ועדת פרויקטים עליונה - כהגדרתה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1263 או החלטה שתבוא במקומה.

3.2 עבודות תשתיות העל עירוניות וארציות

תשתיות על עירוניות וארציות יקבעו מראש ויפורטו ב**נספח ב'** להסכם זה. הפירוט ב**נספח ב'** יכלול את הנתונים הבאים:

3.2.1 העבודות שבהתאם להוראות התוכניות מהוות תנאי לשיווק.

3.2.2 הסכום ליחידת דיור שיועמס על יחידות הדיור והשטחים הסחירים האחרים בעת השיווק בגין עבודות אלה, ככל שיידרש להעמיסו.

3.2.3 מועדי ביצוע העבודות בתאום עם לוחות הזמנים המפורטים בנספח א' להסכם זה.



11
C.

עבודות תשתיות על ותשתיות צמודות

- 3.3.1 בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי כל דין, העירייה או מי מטעמה תתכנן ותבצע את תשתיות העל והתשתיות הצמודות בתכנון נשוא הסכם זה (להלן: "עבודות הפיתוח"), בהתאם ללוחות הזמנים הנגזרים מקצב השיווק, כך שעבודות הפיתוח יבוצעו בד בבד עם שיווק יחידות הדיור, הכול כמפורט בנספח א' להסכם זה.
- מובהר כי במקרה של תשתיות שעתידות לחצות מחנות צבא שטרס פונו ו/או שטחים שאינם בתחום מרחב התכנון המקומי ראשון-לציון, האחריות לפינוי ו/או לקבלת היתרי כניסה למחנות, ככל שידרשו, תחול על רמ"י. העירייה לא תהא אחראית לעיכובים הנובעים מעיכוב בקבלת היתרים עפ"י האמור לעיל. סדר ביצוע תשתיות העל הינו על פי שיקול דעת העירייה, תוך מתן עדיפות לתשתיות המהוות התניות סטטוטוריות בתכנון ותשתיות המשרתות פרויקטים משווקים. במקרה של מחלוקת תכרע בעניין ועדת ההיגוי.
- האחריות והעלויות לביצוע פינוי מחנות צה"ל והכשרת הקרקע, לרבות טיהור ככל שיידרש, לא יחולו על העירייה, ובלבד שעלות כאמור אינה כלולה בתקציב הפרויקט.
- 3.3.2 עבודות צד ג' כהגדרתן בסעיף 4.6.6.4 להלן, תבוצענה במועדים המפורטים בלוח הזמנים המצורף בנספח א'.
- 3.3.3 התכנון והביצוע של עבודות הפיתוח יעשה בכפוף לקבלת כל האישורים הדרושים ובהתאם להוראות כל דין.
- 3.3.4 במועד השיווק והקצאה ייחתם הסכם פיתוח תשתיות בין העירייה או מי מטעמה לבין היזמים אשר יזכו במכרזי קרקע בנוסח נספח ט'.
- 3.3.5 תשתיות המים והביוב יבוצעו באחריות העירייה בתאום עם תאגיד המים והביוב העירוני או באחריות תאגיד המים והביוב העירוני לפי העניין, כמפורט בנספח ח' להסכם זה, בכפוף לקבלת אישור הממונה על תאגידי המים והביוב ברשות המים. מועד ביצוע העבודות הינו כמפורט בנספח א' להסכם זה.
- 3.3.6 הסכם בין העירייה, תאגיד המים והביוב ורמ"י יצורף כנספח ח' להסכם זה. הסכם זה יכלול בין היתר התחייבות התאגיד והעירייה לפטור מלא מחיובי אגרות והיטלי פיתוח, בנוסח המפורט בנספח י', לרבות קיזוז בספרי העירייה או ספרי התאגיד לפי העניין.
- 3.3.7 לשם ביצוע העבודות תתקשר העירייה עם מנהל פרויקט בכל מתחם ומתחם מתוך רשימה שתסוכם בין הצדדים (להלן: "מנהל הפרויקט"). החלפת מנהל פרויקט ו/או הוספת מנהל פרויקט אחר תחייב אישור מראש ובכתב של רמ"י לזהות מנהל הפרויקט הנכנס.

4. תקציב הפרויקט

- 4.1 העירייה מתחייבת להביא לוועדת ההיגוי אומדן התקציב המוצע המלא לביצוע עבודות התשתיות הצמודות ביחס לכל התכנון נשוא הסכם זה במועד המוקדם ביותר האפשרי וכן לכל תשתית על פי סדר העדיפויות שייקבע בוועדת ההיגוי. העירייה תהא אחראית לתיאום אומדני התקציב מול מניב. האומדן יועבר לאישור ועדת הפרויקטים.
- 4.2 לאחר מתן תוקף לכל תכנית, העירייה תקדם את התכנון של עבודות הפיתוח הקשורות לתכנית זו, תגבש המלצה לתקציב בגמר שלב התכנון הארעי, והמלצה זו תובא להערות חברת הבקרה של רמ"י. לאחר גיבוש המלצת התקציב כאמור, יובא תקציב הפרויקט לאישור ועדת פרויקטים עליונה.
- על אף האמור לעיל, העירייה תהיה רשאית לבסס את האומדן של התשתיות הצמודות על בסיס תכנון מפורט ולא רק על בסיס אומדן ארעי, ובלבד שעבודות התכנון המפורט לא יעכבו את אישור התקציב לתקופה שעולה על שישה חודשים ממועד אישור התביע הרלוונטית.
- 4.3 עלות עבודות הפיתוח כמפורט בהסכם זה וכן אופן העמסת סכום זה על יחידות הדיור והשטחים הסחירים האחרים בעת השיווק, יאושרו על ידי ועדת הפרויקטים העליונה מראש ובטרם שיווק הקרקע, יצורפו בנספחי ג', ביחס לכל תוכנית ותוכנית, והיוו חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "התקציב המאושר").



4.4. חלק התקציב המאושר ביחס לתשתיות הצמודות ותשתיות העל (לכל פרויקט ופרוייקט), לאחר אישורו על ידי וועדת הפרוייקטים יהיה סופי ולא ישתנה ואו יעודכן מכל סיבה שהיא. לא ישולמו הפרשי הצמדה מעבר לתקציב המאושר. חלק התקציב המתייחס לתשתיות העל יעודכן בהתאם לאמדנים מפורטים שיערכו ע"י העירייה לכל תשתית על, כפוף לאישור ועדת הפרוייקטים, כאשר כל שינוי כאמור יביא לשינוי גובה העמסת מרכיב זה על היחידות שטרם שוקו, על מנת להביא לגביית מלוא עלות תשתיות העל. לאחר אישור בוועדת הפרוייקטים, התקציב יהיה סופי ולא ישתנה או יעודכן מכל סיבה שהיא. למען הסר ספק מובהר, כי על האמדנים המפורטים כאמור יתווסף מרכיב בצ"מ.

4.5. שיעורו של הסכום שייגבה מהיזמים בגין תשתיות על עירוניות וארציות יהיה מבוסס על אומדן עלויות ויעודכן לסכום סופי לאחר השלמת הליכי התכנון הנדרשים. הסכום המעודכן, גבוה או נמוך מן האומדן, ייקבע עפ"י הצורך ובאישור וועדת פרויקטים עליונה בהתאם להוראות הסכם זה.

4.6. התקציב המאושר יכלול:

4.6.1. עלויות עבודות הפיתוח, כולל פיתוח תשתיות זמניות, לרבות תשתיות זמניות הנובעות משלביות פינוי מחנות צה"ל, מקום בו נדרש הדבר על פי חוות דעת הנדסית (להלן: "עלויות הביצוע").

4.6.2. בצ"מ בשיעור של 10% מעלויות הביצוע (לעיל ולהלן: "בצ"מ").

4.6.3. שכ"ט לתכנון העבודות, אשר יחושב עפ"י תעריף רמ"י לתכנון הכולל אשר כוללות את ניהול התכנון הבטחה ובקרת איכות, עלויות מדידה ובדיקות מעבדתיות (להלן: "עלויות תכנון").

4.6.4. עלות אישור ורישום תצ"ר (להלן: "עלויות הרישום").

4.6.5. דמי ניהול ותקורות העירייה בשיעור של 6.5% ממלוא עלויות הביצוע ועלויות הרישום; תקורה בשיעור 3.25% ביחס לרכיב הבצ"מ, כולל מע"מ; וכן דמי ניהול כאמור בסעיף 4.6.6.4.5.4.6.6.4. להלן (להלן: "דמי הניהול"). דמי הניהול ייחשבו ככוללים את כלל הוצאות העירייה בגין ניהול ותקורות לרבות שכ"ט החברה המנהלת, פיקוח, תקורות העירייה, יועצים מטעם העירייה וכל הוצאה אחרת הנדרשת לניהול הפרוייקט.

4.6.6. להסרת ספק מובהר, כי לא ישולמו דמי ניהול בגין:

4.6.6.1. תכנון העבודות, כמפורט בסעיף 4.6.3 לעיל;

4.6.6.2. תכנון וביצוע עבודות מבני הציבור (חובה ורשות);

4.6.6.3. תכנון וביצוע של עבודות בתוך מגרשי התוכניות המיועדים לבניה ע"י היזמים לרבות מטלות שיושגו על היזמים רוכשי המגרשים.

4.6.6.4. עבודות שלא יבוצעו ע"י העירייה או מי מטעמה אלא ע"י צד ג' כדלקמן (לעיל ולהלן: "עבודות צד ג'"):

4.6.6.4.1. משרד התחבורה.

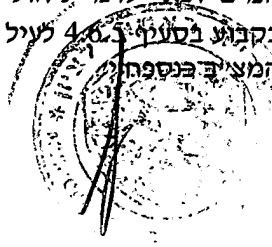
4.6.6.4.2. חב' חשמל.

4.6.6.4.3. חב' בזק.

4.6.6.4.4. חב' כבלים.

4.6.6.4.5. תשתיות על עירוניות וארציות

4.6.6.4.6. ככל שלא ייחתם הסכם משולש עם תאגיד המים – עבודות שתבוצענה על ידי תאגיד המים בתוך שטח התכניות, או עבודות שתבוצענה מחוץ לשטח התכניות ומשרתות את התכנית, תיחשבנה אף הן כעבודות צד ג'. במקרה זה יהיה תאגיד המים זכאי לדמי ניהול בגין ביצוע עבודות המים והביוב כקבוע בסעיף 4.6.5 לעיל בכפוף לחתימתו על מכתב הקיזוז המצ"ב בנספח.



1.1 C!

- 4.6.6.4.7. עבודות נוספות שתבוצענה על ידי רשויות /או גופים מוסמכים בפרויקט (כגון ומבלי לגרוע עבודות על ידי משרדי ממשלה / חברת החשמל / מקורות / רשות העתיקות / קק"ל / רשות הטבע והגנים / העתקת תשתיות בידי גופים מוסמכים). מובהר כי עלות עבודות כאמור, ככל שאינן כלולות בתקציב המאושר, תתווסף לסעיף עבודות צד ג'. על אף האמור לעיל, בגין ליווי עבודות רשות העתיקות, מקורות, קק"ל ורטי"ג תהא העירייה זכאית לדמי ניהול ותקורות בשיעור של 0.5%, אשר יחושבו מסך בפועל של תקציב עבודות אלו הכולל מע"מ.
- 4.6.7. מע"מ כשיעורו עפ"י דין. ככל שיחול שינוי בשיעור המע"מ יעודכן התקציב המאושר בהתאם. העדכון יחול ביחס לכלל התקציב המאושר בקיזוז הוצאות שכבר בוצעו.
- 4.6.8. הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 5.9.

- 4.7. רמ"י באמצעות חברת הבקרה או כל גורם אחר שיקבע ע"י רמ"י לעניין זה, תערוך בקרה על תכנון וביצוע התשתיות הצמודות ותשתיות העל, לרבות בקרה על קביעת אומדנים, הכול בהתאם לנוהל העבודה הקבועים לעניין זה ברמ"י.
- 4.8. רמ"י באמצעות חברת הבקרה או כל גורם אחר שיקבע ע"י רמ"י לעניין זה תהא זכאית לקבל בכל עת מהעירייה /או ממנהל הפרויקט /או מי מטעמם כל מסמך או נתון או פירוט מצב חשבון קיים הנדרש לה לצורך עריכת הבקרה כאמור. העירייה /או מי מטעמה תהא זכאית לקבל מחברת הבקרה של רמ"י דו"ח הוצאות ויתרות קופות בכל עת ואת פירוט מצב חשבון עדכני, אחת לחודשיים, מחשבות רמ"י או מי מטעמה. העברת מסמכים /או נתונים בהתאם לסעיף זה על ידי מי מהצדדים, תתבצע תוך 7 (שבעה) ימי עבודה ממועד קבלת בקשה להצגתם.
- 4.9. נהלי העבודה, בנושא כספים, חשבונות, ולוחות זמנים יצורפו כנספח ו' להסכם זה ויהוו חלק בלתי נפרד הימנו.
- 4.10. לעניין סעיף זה "עודף" משמעו - פער חיובי מוכח בין התקציב המאושר הנומינלי כפי שאושר ע"י ועדת פרויקטים עליונה, בניכוי שיעור של 85% מרכיב הבצ"מ הבלתי מנוצל, וללא הצמדה על פי המדד המשוקלל, לבין עלות ביצוע התשתיות בפועל לרבות דמי הניהול ומע"מ כמפורט לעיל. ככל שיתברר לפני ביצוע התשלום על פי אבן הדרך החמישית כהגדרתה בנספח ה' של כל תוכנית ותוכנית ובסיום ביצוע כל תשתית על כי קיים עודף כהגדרתו לעיל הרי שזה יועבר לקופת העירייה ויושקע לפי שיקול דעת העירייה בתחומי התוכניות הנזכרות בסעיף 1.5 לעיל ובאישור ועדת ההיגוי גם במקומות אחרים ברחבי העיר. הוראה זו לא תחול על רכיב דמי הניהול בו תעשה שימוש העירייה על פי שיקול דעתה הבלעדי, ובלבד שמיתרת העודף שתושקע בתחומי התכניות לא יגזרו תקורות נוספות. מובהר כי הפרשים הנובעים מהפרשי המדד המשוקלל בלבד לא יחשבו עודף לעניין זה וביחס אליהם ינהגו הצדדים בהתאם למפורט בנספח ה'.

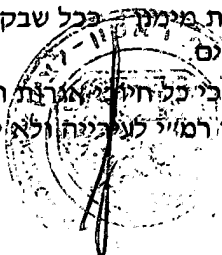
5. מקורות המימון לביצוע העבודות וניהול הכספים

- 5.1. הכספים בגין תשתיות העל עירוניות וארציות וכספי התקציב המאושר יגבו על ידי רמ"י בהתאם לסכומים המפורטים בנספחים ב' ו- ג', וכפי שיאושרו בוועדת הפרויקטים העליונה, במסגרת הליכי המכרז וההקצאה.
- 5.2. כספי התקציב המאושר יועברו לעירייה /או למניב לפי העניין, בהתאם למועדים ולכללים הקבועים בנספח ה' ובנספח ו' להסכם זה. כספים שייגבו, ככל שייגבו, בגין תשתיות העל עירוניות והארציות ישמשו אך ורק לביצוע תשתיות העל עירוניות והארציות. מובהר כי הרשות תהיה רשאית להתאים את הסכומים שייגבו בגין תשתיות העל עירוניות והארציות (להוסיף או להפחית) על פי שיקול דעתה, בהתאם לתקציבים שיועמדו לביצוע התשתיות על ידי משרד הממשלה, ולעדכון אומדן עלויות עם התקדמות התכנון.



11 C!

- 5.3 ניהול תקציב הפרויקט- תקציב הפרויקט יתנהל "כמשק כספי סגור" באמצעות חשבון חו"ז ייעודי ברמ"י. לצורכי רישום בלבד תנוהל כל תכנית בחשבון חו"ז נפרד. למען הסר ספק, העברת כספים לעירייה מחשבון החו"ז, תתבצע בהתאם לתנאי הסכם זה.
- 5.4 ככל שיתברר שבוצעו מתקציב הפרויקט מטלות שלא נכללו בתיק השיווק על פיו אושר התקציב ושלא אושרו בשום שלב על ידי וועדת פרויקטים עליונה, תישא העירייה בעלות מימון המטלות האמורות ולא יהיה בכך כדי לגרוע מאחריות העירייה בביצוע התחייבויותיה על פי הסכם זה. מאידך מוסכם, כי אין בכך שהעירייה או מי מטעמה ביצע או החל בביצוע עבודת תשתיות כלשהי טרם אישור התקציב, כדי למנוע הכללת עבודה זו בתקציב המאושר.
- 5.5 במקרה בו עלות התשלום בפועל לרשות העתיקות תהיה גבוהה מעלות האומדן שנקבע בתקציב המאושר, יעודכן התקציב ברכיב זה בהתאמה.
- 5.6 הוצאות שיחולו ביחס לזיהומי קרקע בשטחי התכניות בהסכם זה, יחולו על רמ"י.
- 5.7 כספי התקציב המאושר ומוסדות ציבור רשות, יופקדו בחשבונות חו"ז מיוחדים שיוקמו לעניין זה ברמ"י. כספים בגין התקציב המאושר יופקדו בחשבון חו"ז רמ"י נפרד (להלן: "חשבון חו"ז רמ"י 1") וכספים בגין מוסדות ציבור רשות יופקדו בחשבון חו"ז רמי אחר (להלן: "חו"ז רמ"י 2").
- 5.8 העירייה תפתח חשבון בנק מיוחד שישמש אך ורק לצורך ניהול תקבולי התקציב המאושר שיועברו לידיה.
- 5.9 התקציב המאושר יוצמד למדד מחירים משוקלל אשר ייקבע בוועדת הפרויקטים בהתאם לאופי העבודות, כמפורט להלן. לא קבעה ועדת הפרויקטים מדד משוקלל ביחס לרכיב אחד או יותר בתקציב, יוצמדו הסכומים כאמור למדד תשומות הבניה. הצמדת הסכומים, כאמור, תעשה בהתאם לשיעור עליית המדד המשוקלל מהמדד הידוע במועד אישור התקציב (ולגבי סכומים הנקובים בגוף ההסכם, מהמדד המשוקלל הידוע במועד חתימת ההסכם, אלא אם נקבעה לגביהם הוראה אחרת), אך ורק עד המדד הידוע במועד גביית התשלום מהזימים. על אף האמור לעיל מוסכם, כי החל מ-5 שנים מיום חתימת הסכם זה, היה והמדד הממוצע במשך תקופה של שנתיים רצופות היה כפול מהמדד הממוצע בשנים 2012-2014, הצדדים ידונו בעדכון הצמדות ההסכם, רטרואקטיבית החל מתחילת השנתיים בהם עלה המדד כאמור, כך שעיריית ראשון לציון לא תפגע.
- 5.10 ככל שהדבר יידרש לצורך ביצוע הפעילויות השונות על מנת לאפשר השלמת עבודות הפיתוח בהתאם ללוחות הזמנים הנגזרים מיעדי השיווק, רשות מקרקעי ישראל בתיאום עם אגף התקציבים באוצר, רשאית בכפוף לאישור ועדת פרויקטים עליונה, להקצות לעירייה קדמי מימון על חשבון תקבולי הפיתוח שיתקבלו בעת שיווק המגרשים הסחירים.
- 5.10.1 קדם המימון ישמש לצורך ביצוע הפעולות הבאות:
- 5.10.1.1 קידום אישור תב"עות ותכנון מפורט של עבודות הפיתוח לרבות עריכת אומדנים לעלויות הפיתוח, וכן טבלאות הקצאה (ככל שידרשו).
- 5.10.1.2 ביצוע עבודות הפיתוח בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים ע"פ כל דין.
- 5.10.1.3 סקרים מקדימים, לרבות סקרי עתיקות.
- 5.10.1.4 תקורות בגין הנגזרות מביצוע פעולות הנ"ל.
- 5.10.2 סכומי קדם המימון יקבעו על ידי ועדת הפרויקטים העליונה בהתאם לקצב השיווק החזוי.
- 5.10.3 על מנת להבטיח כי לא תיווצר חריגה מסכומי קדם המימון שנקבעו כאמור, יהיו הצדדים רשאים לקבוע מספר מזערי של יח"ד לשיווק, אשר יפורטו במסמכי המכרזים לשיווק הקרקע.
- 5.10.4 במקרה שבו מספר יח"ד שלגביהם ייקבעו זוכים נמוך ממספר יח"ד המזערי לשיווק כאמור, והצדדים יבקשו להמשיך בתהליך השיווק וככל שהדבר יידרש, ייפנו הצדדים לוועדת פרויקטים העליונה בבקשה להתאמת סכומי קדם המימון. יובהר כי לרמ"י לא תעמוד כל טענה או דרישה כנגד העירייה בגין כל עיכוב בביצוע המטלות הנ"ל שנגרם כתוצאה מהיעדר מקורות מימון ככל שבקשת העירייה לאישור קדם מימון נדחתה ע"י רמ"י או אגף תקציבים.
- 5.11 בחתימה על הסכם זה, מסכימות העירייה ומניב, כי כל חילוקי דעות והיטלי פיתוח כמפורט בנספח יי, יקוזזו כנגד תשלומי הוצאות הפיתוח אשר תעביר רמ"י לעירייה ולא יהיו לעירייה כל טענות שהן כנגד



11 6

קיוזו זה. כמו כן העירייה ומניב מתחייבות לבצע קיוזו זה בספרי המועצה והוועדה המקומית. הסכמת העירייה ומניב לקיוזו כאמור תחול על זכויות הבנייה המותרות לניצול עפ"י התוכניות שישווקו עפ"י הסכם זה. בגין זכויות שיתווספו לרבות במסגרת הקלה או היתר לשימוש חורג או תכניות שיאושרו לאחר מועד השיווק תגבה העירייה/הוועדה המקומית/מניב אגרות והיטלים, לרבות היטל השבחה או חלף היטל השבחה, עפ"י דין.

מועד השיווק לעניין סעיף זה, יהיה מועד מועד סגירת תיבת המכרזים.

5.12 העירייה תהיה זכאית להחלת החלטת המועצה 1238 שעניינה שדרוג תשתיות בשכונות הותיקות "ישן מול חדש", או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, בכפוף לעמידת העירייה בתנאי ההחלטה.

5.13 ביחס לשטחי תעסוקה יחולו הסדרי פיתוח המקובלים ברמ"י באישור ועדת פרויקטים, ויועמסו עליהם תשתיות העל באופן יחסי.

5.14 מוסכם כי שיעור הוצאות הפיתוח (תשתיות על, צמודות וכיו"ב, לרבות התקציב עבור מוסדות ציבור חובה ורשות) ביחס ל - 600 יח"ד בתוכנית ראשון מערב וביחס ל - 120 יח"ד בתכנית חלום ראשון (כמפורט בטבלה בסעיף 1.5 לעיל) ייקבע בהתאם להסדרים הקבועים בהסכם הגג שנחתם בין מינהל מקרקעי ישראל לעיריית ראשון לציון מיום 3.1.1991. הוצאות הפיתוח ייגבו על ידי רמ"י וישולמו לעירייה בהתאם לאבני הדרך המפורטות בנספח ה' להסכם זה, למעט לעניין אבן הדרך החמישית כהגדרתה בנספח ה', אשר תשלום על פיה יערך כבר במועד התשלום על פי אבן הדרך הרביעית וללא צורך בעריכת ריכוז עלות העבודות בפועל.

הוצאות הפיתוח, בהתאם להסכם הנ"ל, עומדות על הסך של כ-130,000 ש"ח ליחידה נכון למועד חתימה הסכם זה. סכום זה יהיה צמוד למדד תשומות הבניה עד למועד גבייתו מהיזמים.

העירייה /או מי מטעמה לא תהיה זכאית לתקציבים נוספים, לרבות בגין מוסדות ציבור חובה ורשות מרמ"י /או ממשד החינוך /או משרד הכלכלה /או משרד ממשלתי אחר, למעט לתקציבים שעל פי הסכם הגג הישן להם היתה זכאית /או עפ"י דין.

ויודגש - מוסכם על הצדדים כי תוקפו של הסכם הגג שנחתם בין מינהל מקרקעי ישראל לעירייה ביום 3.1.91 פג, ולמעט לעניין סעיף זה וביחס לתוכניות שכבר הוחל בשיווקן בכפוף לו הוראותיו לא יחולו יותר על הצדדים.

למען הסר ספק מובהר כי סעיף 5.11 יחול גם ביחס לתוכניות אלו.

6. מוסדות ציבור חובה

6.1 מוסדות חינוך הינם מוסדות חינוך מכל סוג ולכל אוכלוסיית יעד, אשר הקמתם מחויבת על פי פרוגרמה של משרד החינוך (להלן ולעיל: "מוסדות ציבור חובה").

6.2 תכנון ובניית מוסדות ציבור חובה יבוצעו על ידי העירייה /או מי מטעמה על פי מימון שיתקבל ממשד החינוך, בהתאם לתנאי הסכם זה.

6.3 בהתאם להחלטות הממשלה ומועצת מקרקעי ישראל העירייה זכאית לעדיפות בקבלת הרשות תקציביות ממשד החינוך עבור הקמת מוסדות חינוך.

6.4 העירייה הכינה פרוגרמה של מוסדות ציבור חובה, ובכלל זה מועדי הקמתם. הפרוגרמה כפופה לאישור הגורמים הרלוונטיים במשרד החינוך.

6.5 מתן ההרשות התקציביות בפועל יהיה בהתאם לקצב מתן היתרי הבניה ובהתאם לנהלי משרד החינוך ושלבי הבניה המקובלים בכל אחת מהתוכניות המפורטות בסעיף 1.5 לעיל. שיווק מכרזים נוספים מכוח התוכניות המפורטות בהסכם זה יקודם אך ורק בכפוף למתן הרשאה תקציבית כאמור במועד הנ"ל, ובהסתמך על האמור בסעיף 6.7 להלן.

6.6 ככל שיווצר פער בין עלות הקמת מוסדות ציבור בפועל ובין ההכנסות כאמור לעיל, ימומן הפער ממקורות העירייה לרבות חלף היטל השבחה ככל שיהא כזה /או מכל מקור אחר בהתאם לסדרי העדיפויות המפורטים להלן:

6.6.1 הקמת מוסדות ציבור חובה בתחומי התוכניות הכלולות בהסכם זה.

6.6.2 הקמת מוסדות ציבור חובה בתחומי התוכניות הכלולות בהסכם זה.

מובהר כי פער לעניין מוסדות ציבור חובה (חינוך) ייגבו הפער בין העלות בפועל לבין הפרוגרמה המאושרת ע"י משרד החינוך.



1.1 1.1

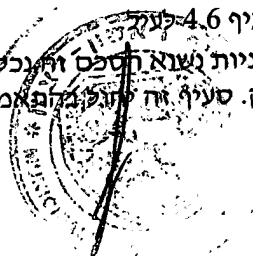
- 6.7. ככל שיידרש בפועל, קדם מימון לצורך תכנון מוסדות ציבור חובה, תעמיד רמ"י לרשות העירייה קדם מימון בסך שלא יעלה על 5 מלש"ח לתכנית ובהתאם להוראות החלטת המועצה.
- 6.8. מובהר כי החזר קדם המימון שניתן בהתאם לסעיף זה יתבצע מתוך הכספים להם זכאית העירייה בגין חלף היטל השבחה ו/או היטל השבחה בפרויקט.
- 6.9. פחתו הכספים המתקבלים מחלף היטל השבחה והיטל השבחה בפרויקט מסכום קדם המימון, יושב קדם המימון מתוך חלף היטל השבחה לו תהא זכאית העירייה בגין שיווקים בפרויקטים אחרים בעיר בכלל זה אזורי התעסוקה ומכל פרויקט אחר בתחומי הרשות.
- 6.10. ככל שתידרש הגדלת קדמי המימון, לרבות לצורך כיסוי הפער במימון מוסדות חינוך, הנושא יידון בוועדת פרויקטים עליונה של רמ"י ויהא כפוף לאישורה.
- 6.11. העירייה מתחייבת להשלים בניית מוסדות ציבור חובה הנדרשים לתכנית הכלולה בהסכם הגג, בהתאם ללוחות הזמנים לאכלוס המתחמים השונים ולקצב האכלוס בתוך המתחם, כמפורט בנספח א' ובכפוף להוראות סעיף 6.3 בהסכם זה. התחייבות העירייה על פי סעיף זה הינה בהתבסס על הודעת רמ"י לפיה ההתחייבות המפורטת בסעיף זה מספקת על פי הדין לצורך פתיחת תב"ר עירוני כפי שאושר בפני רמ"י על ידי הגורמים המוסמכים במשרד הפנים.

7. מוסדות ציבור רשות

- 7.1. מעונות יום, מקוואות, בתי כנסת, אולמות ספורט, מגרשי ספורט, ספריות ומתני"סים (להלן: "מוסדות ציבור רשות") בהיקף המקובל יבוצעו על ידי העירייה ו/או מי מטעמה.
- 7.2. לצורך מימון הקמת מוסדות ציבור רשות תגבה רמ"י מהיזמים סך של 7,500 ₪ ליחידת דיור. אופן הגבייה, העברת הכספים לעירייה והשימוש בהם יתבצע בהתאם לכללים המחייבים את רמ"י לעניין זה, כמפורט בנספח ו'. סכום זה יהיה צמוד מיום אישור החלטה 1319.
- 7.3. העירייה תתחייב להשלים הקמת מוסדות ציבור רשות המהותיים לאכלוס, הנדרשים לתכנית הכלולה בהסכם הגג, בהתאם לתקן מוסדות ציבור (תקן ברודט), וזאת בהתאם ללוחות הזמנים לאכלוס המתחמים השונים ולקצב האכלוס בתוך המתחם, כמפורט בנספח א' ובכפוף להעברת מימון למוסדות ציבור של 7,500 ש"ח ליחיד כאמור בסעיף 7.2 לעיל. סדר העדיפויות יקבע על ידי העירייה, בהתחשב בצרכים ובהיקף האיכלוס. במקרה של מחלוקת יוכרע על ידי ועדת ההיגוי.

8. עיקרי התחייבויות העירייה

- 8.1. לבצע את עבודות התכנון, הפיתוח ואת מוסדות ציבור רשות וחובה במסגרת ובהתאם לפרוגרמה, מפרט עבודות ומפות שיוכנו כאמור בהסכם זה, כפוף לביצוע התחייבויות המדינה ורמ"י כקבוע בהסכם זה.
- 8.2. להשתמש בכספים שיועברו לחשבונות הפרויקט שבניהולה בהתאם להוראות הסכם זה, על פי השימושים והמטרות שנקבעו בו וכפי שיוחלט על ידי ועדת ההיגוי.
- 8.3. להיות כפופה לפיקוח של ועדת ההיגוי כהגדרתה בהסכם זה, וזאת מבלי לגרוע מסמכות רמ"י לבצע בקרה כאמור בסעיף 4.7 לעיל. נהלים ולוחות זמנים לעבודת הפיקוח ייקבעו בהסכמה.
- 8.4. לעמוד בלוחות לתכנון וביצוע כל המרכיבים של התכניות כמפורט בנספח א' לעיל, כפי שיעודכן מעת לעת על ידי ועדת פרויקטים עליונה ובכפוף לקבלת תקציבים כמפורט בנספח ב' ואישורם במועד.
- 8.5. לקבוע תקופת בדק בכל החוזים של העירייה או מי מטעמה או תאגיד המים והביוב מול קבלני הביצוע. באחריות העירייה לבדוק את עבודות הפיתוח ולוודא שבוצעו כל התיקונים במשך כל תקופת הבדק. ביצוע כל תפקידי המעקב, הפיקוח והדיווח גם ביחס לתיקוני בדק הינם באחריות העירייה.
- 8.6. למען הסר ספק, תחזוקת התשתיות תהיה באחריות העירייה או מניב (לפי העניין) ולא תמומן מחשבון הפרויקט.
- 8.7. העירייה תבצע את כל הפעולות הנדרשות במיפוי ישראל לרבות אישור ורישום תצ"ר, והכל על מנת לאפשר למשתכנים/ליזמים רישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין. למען הסר ספק, מימון מטלות אלו יהווה חלק מהתקציב המאושר כמשמעותו בסעיף 4.6 לעיל.
- 8.8. העירייה מתחייבת שככל שבשטחים הכלולים בתוכניות נשא הסכם זה נכללות קרקעות בבעלות פרטית העירייה תגבה מבעלי הקרקע אגרות והיטלים כחוק. סעיף זה יחול על התאמה גם ביחס לקרקעות לייעוד



1.1 6.1

סחיר אשר בבעלות העירייה. מובהר כי רמ"י תגבה עלויות פתוח כפי שיאושרו לפרויקט רק ביחס למקרקעין שבניהולה. רמ"י לא תכיר בעלויות פתוח נוספות ביחס למקרקעין שאינן בניהולה והוצאות אלו לא יועמסו בכל דרך שהיא על עלויות הפיתוח שרמ"י תגבה מהיזמים בעת השיווק. העירייה, ממקורותיה, תשלם את הפער שבין הגביה מהפרטיים עפ"י אגרות והיטלים לבין עלויות הפיתוח ליחידת דיור, כפי שיגזרו מתקציב הפרוייקט.

8.9. העירייה תהיה אחראית כלפי רמ"י באחריות לכל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לרמ"י ו/או לצדדים שלישיים כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל של העירייה ו/או מי מטעמה בנוגע לעבודות נשוא הסכם זה, כפוף לפסק דין חלוט. רמ"י מתחייבת להודיע לעירייה על כל תביעה שתוגש כנגדה כאמור. ככל שרמ"י תגיש לביהמ"ש בקשה למחיקת התביעה כנגדה, העירייה מתחייבת להסכים לבקשה זו. ככל שתידרש לעשות כן על ידי רמ"י, העירייה היא זו שתנהל את ההליכים המשפטיים למול התובע. העירייה תישא בעלויות ההליכים ותוצאותיהם ותפצה ו/או תשפה את רמ"י על כל הוצאה כאמור ו/או תשלום שיקבע שעל רמ"י לשלם.

ביחס לתכניות לגביהן ניתנה הרשאה לפיתוח ו/או אישור להתחיל בביצוע עבודות הפיתוח, העירייה ו/או מי מטעמה מתחייבת לאתר ולמנוע פלישות לרבות שפיכת פסולת למקרקעין נשוא הסכם זה, ולדווח לאתגר על פלישות שכאלה לרמ"י. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות הצדדים על פי כל דין. העירייה ו/או מי מטעמה, מתחייבת כי בכל התקשרויותיהן במסגרת מכרזים ובחוזים עם ספקים, קבלנים, קבלני משנה, בעלי מקצוע ונותני שירותים למיניהם בקשר לעבודות תכנון ו/או ביצוע פרויקטים ועבודות במסגרת תוכניות התכנון והפיתוח נשוא הסכם זה, לדרוש קיומם של ביטוחים הכוללים כיסויים ביטוחיים הולמים, (ביטוחי אחריות מקצועית, ביטוחי חבות מעבידים, ביטוחי אחריות כלפי צד שלישי, ביטוחי עבודות קבלניות, ביטוחי ציוד הנדסי) בגבולות אחריות סבירים להיקף כל פרויקט ועבודה, ולוודא בפועל כי בכל ביטוחיהם המתייחסים לפרוייקטים והעבודות יכללו מדינת ישראל- רמ"י כמבוטחים נוספים, עם סעיף ויתור על זכות השיבוב/התחלוף כלפיהם וכלפי עובדיהם. במסגרת ביצוע עבודות קבלניות לגבי עבודות ופרוייקטים תבטיח העירייה ו/או מי מטעמה ככל שישולמו על ידה מקדמות לקבלנים, לכלול בפוליסות הביטוח סעיף שיעבוד - תשלום תגמולי הביטוח על ידי המבטח לגבי עבודות הפרוייקטים לטובתה. רכשה העירייה ו/או מי מטעמה ביטוחים עבור הפרוייקטים או העבודות, כולם או מקצתם, תנהג כאמור לעיל ותכלול את מדינת ישראל - רמ"י כמבוטחים נוספים, עם סעיף ויתור על זכות השיבוב/התחלוף כלפיהם וכלפי עובדיהם. אישורי קיום ביטוחים כאמור חתומים ע"י המבטחים שלה ו/או של צדדים שלישיים עמם התקשרה העירייה ו/או מי מטעמה, המאשרים את קיום הביטוחים כאמור לעיל יומצאו לרמ"י מעת לעת ככל שיחתמו הסכמים בקשר לעבודות התכנון והביצוע. סכומי הכיסוי הביטוחי וסוג הפוליסות ייקבעו בהסכמה בין יועצי הביטוח של הצדדים להסכם זה בהתאם למקובל בענף.

9. הוצאת היתרי בניה

- 9.1. העירייה מתחייבת להוציא היתרי בניה לא יאוחר מ- 70 ימי עבודה ממועד פתיחת תיק בקשה להיתר, התואמת לדין ולתב"ע או בתוך 20 ימי עבודה מיום שמולאו כל התנאים במסגרת החלטת הועדה על מתן היתר בנייה, המאוחר מבין שניהם, ובתנאי שהועדה קבעה את התנאים למתן היתר בתוך 50 ימים ממועד הגשת הבקשה להיתר.
- 9.2. מוסכם על הצדדים כי לצורך עמידה בהתחייבויות המפורטות בסעיף זה תוקם מנהלת ייעודית לטיפול בהיתרי בנייה במסגרת הפרוייקטים הנכללים בהסכם זה ובהסכם שנחתם ביחס לשכונות רמת אליהו ונחלת יהודה

10. ועדת היגוי

- 10.1. תוקם ועדת היגוי לפרוייקט שבראשה יעמוד מנכ"ל רמ"י או מי מטעמו, וחבריה יהיו נציג רמ"י, נציג משרד האוצר ונציגי העירייה. החלטות ועדת ההיגוי יתקבלו בהסכמת כל חבריה.
- 10.2. בישיבתה הראשונה תקבע ועדת ההיגוי את סדרי עבודתה ומנגנון קבלת החלטות.
- 10.3. עיקרי תפקידי ועדת ההיגוי הינן ;
- 10.3.1. להמליץ סדרי עדיפויות לתכנון, פיתוח וצרכי העירייה



11 C!

- 10.3.2. לפעול לקביעת אסטרטגיה שיווקית ומיתוג הפרויקט.
- 10.3.3. להמליץ לוועדת פרויקטים העליונה בנושאים הכפופים לאישורה בהתאם לנוהלי הרשות לרבות, בעניין סך עלות עבודות הפיתוח בכל תכנית, וכן אופן העמסת סכום זה על יחידות הדיור, אישור ניווד כספים, אישור עבודות נוספות, אישור ביצוע תשלומים לפי ובהתאם לצרכים שיועלו עם ההתקדמות בביצוע והכול בכפוף לאמור בהסכם זה.
- 10.3.4. לדון בחילוקי דעות שיתעוררו סביב יישום הוראות הסכם זה ופרשנותן, ובהעדר הסכמה בוועדת ההיגוי יכריעו במחלוקת ראש העירייה ומנכ"ל רמ"י.
- 10.3.5. לפעול לקידום התכנון הסטטוטורי של חטיבת הקרקע והתכנון המפורט של התשתיות, ולהסרת חסמי תכנון וביצוע, תוך קיום תיאום מהיר ויעיל בין כלל הגורמים הרלבנטיים.
- 10.3.6. להמליץ לוועדת הפרויקטים העליונה לעדכון לוחות זמנים לביצוע התשתיות.
- 10.3.7. לקבל ולבדוק את הדוחות הכספיים לגבי מצב התקבולים שנגבו מהיזמים, הכספים שהועברו וההוצאות שהוצאו בפועל, וזאת מבלי לגרוע מזכותם של הצדדים להסכם זה ולדרוש לקבל מסמכים הנדרשים לצורך ביצוע בקרה כאמור בהסכם זה.
- 10.3.8. עם התקדמות ביצוע העבודות נשוא הסכם זה, להמליץ לוועדת הפרויקטים לעדכן במידת הצורך את האומדנים שנערכו לתוכניות זה על בסיס עלויות בפועל כפי שעלו מהדו"חות הכספיים.
- 10.3.9. לוודא שהעבודות מבוצעות על פי הסטנדרטים וההנחיות שניתנו.
- 10.3.10. להמליץ לוועדת פרויקטים העליונה על מימון ביניים, ככל שידרש, והכול בכפוף להוראות הסכם זה ולהחלטת המועצה.
- 10.3.11. להמליץ לוועדת הפרויקטים העליונה להטיל מטלות נוספות על העירייה כפוף להסכמתה של העירייה ולקבוע מקורות מימון ממשלתיים לביצוען.
- 10.3.12. המלצה על מתן אורכות למועדים הקבועים בסעיף 2.3 לעיל.
- 10.3.13. לדון בנושאים נוספים שיוחלט בהסכמת כל הצדדים להטיל על ועדת ההיגוי מעת לעת.
- 10.4. מובהר כי החלטות וועדת ההיגוי ו/או החלטות שיתקבלו בהתאם לסעיף 10.3.4 להסכם זה כפופות לאישור הגופים המוסמכים של כל אחד מהצדדים והכול על פי נוהליהם הפנימיים החלים עליהם לעניין זה.

11. כללי

- 11.1. כל ההתקשרויות נשוא הסכם זה בין העירייה ו/או מי מטעמה לבין צדדים שלישיים, תעשינה על פי כל דין ובכלל זה על פי דיני המכרזים החלים על העירייה והפטורים הקיימים. רמ"י רשאי למנות נציג מטעמו כמשקיף בוועדת המכרזים.
- 11.2. ההתקשרויות למול הקבלנים הזוכים תיעשה על בסיס חוזה מדף 3210, בשינויים הנדרשים, כפי שיוסכם בין הצדדים.
- 11.3. התקשרות עם קבלנים תתבצע בדרך של מכרז פומבי ייעודי שיערך על פי דיני המכרזים החלים על העירייה.
- 11.4. ההתקשרות של רמ"י עם יזמים להחכרה ו/או מכירה של זכויות בקרקע במכרזים פומביים, תתבצע בדרך של הסכמי חכירה (ולא בהסכמי פיתוח) למעט במקרים חריגים שיקבעו על ידי וועדת ההיגוי. על פי ההסכמים יישאו היזמים בתשלום היטלי השבחה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה על פי כל דין בגין כל תכנית שתאושר לאחר המועד האחרון להגשת הצעות במכרז.
- 11.5. עודפי עפר שיווצרו בפרויקטים נשוא הסכם זה הם רכוש רמ"י, ושימוש בהם יהיה על פי נהלי רמ"י.
- 11.6. הסכם זה והרשאות שיוצאו על פיו, לא יהוו ולא יתפרשו כייפוי כח או הרשאה לעירייה ו/או מי מטעמה כמוסמכים לקבל על עצמם התחייבויות בשם רמ"י או להציג עצמם כמי שמוסמכים לפעול בשמה.
- 11.7. הסכם זה כפוף לאישור מועצת מקרקעי ישראל ומועצת העירייה.



1.1 C.1

11.8. אלא אם כן צוין במפורש במסגרת ההסכם כי הוא נועד לזכות צד ג' כלשהו, הוראות הסכם זה חלות אך ורק ביחסים בין הצדדים הישירים להסכם ואינן חלות כלפי צדדים שלישיים.

ולראיה באנו על החתום

ויקטור וייס
סגן בכיר לחשבת הכללית

רו"ח יאיר טל
יזן בכיר לחשב הכללי

גנצ'י ליברמן
מנהל רשות מקרקעי ישראל

סגן חשב כללי, משרד האוצר

מנהל רשות מקרקעי ישראל



גנבה עיריית ראשון לציון

ראש עיריית
ראשון לציון

מנהל החטיבה העסקית
רשות מקרקעי ישראל