

## הסכם גג

שנחתם ב עפולה ביום 8 בחודש ספטמבר, 2016

- בין:** רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י")
- לבין:** עיריית עפולה (להלן: "העירייה")
- לבין:** החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ (להלן: "החכ"ל")
- הואיל** ומדינת ישראל/ רשות הפיתוח /קרן קיימת לישראל הינה הבעלים של עתודות קרקע נרחבות לבניה בתחום שיפוטה של עיריית עפולה המנוהלות באמצעות רשות מקרקעי ישראל;
- והואיל** ורמ"י והעירייה מקדמות תכניות מפורטות למגורים ברחבי העיר כמפורט בטבלה בסעיף 3;
- והואיל** ובכוונת רמ"י לשווק את כלל יחידות הדיור המתוכננות בתכניות ולצורך כך מבקשים הצדדים להסדיר בהסכם את הנושאים הכרוכים בתכנון ובביצוע של עבודות הפיתוח, התשתיות, מבני ציבור רשות ומוסדות חינוך ויתר עבודות של צדדי ג' הדרושות לצורך השיווק האמור ולצורך מתן מענה יעיל לתושבים בשלבי האכלוס השונים של שטחי התכניות;
- והואיל** וביום 3.8.2015 החליטה מועצת מקרקעי על עקרונית להסכמי גג עם רשויות מקומיות לטובת הסרת חסמי פיתוח (החלטה מספר 1439).

### לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

#### 1. הגדרות

בהסכם זה תהיינה למושגים הבאים המשמעות הנקובה בצידם:

- 1.1 "התכניות" – כהגדרתן בסעיף 3.1 להלן.
- 1.2 "תשתיות על" – תשתיות המשרתות את כלל תחום תכנית או התכניות הכלולות בהסכם כהגדרתן בסעיף 3.1, ולא מתחם מסוים בלבד בתחום התכנית או התכניות כפי שיאושרו על ידי ועדת הרשאות התכנון והפיתוח.
- "תשתיות צמודות" – תשתיות המצויות בשטח התכנית או התכניות עליהן חל ההסכם, ומשרתות את אותן תכניות בלבד כפי שיאושרו על ידי ועדת הרשאות התכנון והפיתוח.
- 1.3 "התשתיות" – תשתיות על ותשתיות צמודות.

- 1.4. "מוסדות ציבור רשות" – כהגדרת המונח "מבני ציבור רשות" בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1436.
- 1.5. "מוסדות חינוך" – כהגדרת המונח "מבני ציבור חובה" בהחלטת מועצה מס' 1436.
- 1.6. "עבודות הפיתוח" – התכנון והביצוע של התשתיות לכל התוכניות הכלולות בהסכם זה.
- 1.7. "עלויות הפיתוח" – עלות עבודות הפיתוח כפי שייקבעו על ידי ועדת הפרויקטים.
- 1.8. "עבודות המבנים" – התכנון והביצוע של מוסדות ציבור רשות ומוסדות החינוך בכל אחת מהתכניות.
- 1.9. "התכנון המפורט" – תכנון מפורט (עד לרמת תכנון לביצוע) של עבודות הפיתוח ושל עבודות המבנים.
- 1.10. "ועדת פרויקטים עליונה" – כהגדרתה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1434 מיום 3.8.2015 וכן בהתאם להחלטת מועצה 1429 מיום 29.6.2015 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומן.
- 1.11. "חכ"ל" – החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ.
- 1.12. "העירייה" – בין בעצמה ובין באמצעות החכ"ל.
- 1.13. "החברה המנהלת" – החברה שתמונה על ידי העירייה בהתאם להוראות סעיף 4.2 להלן.
- 1.14. "תאגיד המים והביוב" – מי-נעם תאגיד מים וביוב עירוני בע"מ (להלן: התאגיד).
- 1.15. "מנהלת יזרעאל-עפולה" – העירייה והמועצה האזורית עמק יזרעאל כשהן ביחד [בכל הקשור לפיתוח אזור התעסוקה מרחביה, המשותף לשתייהן].

## 2. מבוא ונספחים

המבוא להסכם זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו. להלן רשימת הנספחים:

- 2.1. נספח א' – רשימת תשתיות על.
- 2.2. נספח א'(1) – מכתב משרד התחבורה בעניין תקצוב תשתיות העל שבאחריות המשרד, כדוגמת נוסח נספח זה.
- 2.3. נספח א'(2) - לוי? הרשות המקומית לתכנון וביצוע עבודות הפיתוח ועבודות המבנים.
- 2.4. נספח ב' - מבנה ארגוני של העירייה, החכ"ל והגופים הפועלים מטעמם לניהול כלל התהליכים אשר באחריות העירייה והנדרשים להשלמת הפרויקט.

- 2.5. **נספח ג'** – רשימת מוסדות חינוך נדרשים על פי פרוגרמת משרד החינוך בחתך תכניות.
- 2.6. **נספח ד'** – מבוטל.
- 2.7. **נספח ה'** – נהלי פרסום מכרזים, העברת כספים ונושאים נוספים.
- 2.8. **נספח ו'** – הסכם משולש רמ"י-עירייה-תאגיד המים.
- 2.9. **נספח ז'** – מסמכים לחתימת העירייה כתנאי להעברת תשלומי מוסדות רשות [בהתאם לסעיף 8.2]. [יכתב התחייבות ושיפוי בעבור מוסדות ציבורי ויאישור בדבר קיזוז מהיטל מוסדות ציבורי].
- 2.10. **נספח ח'** – נוסח הסכם פיתוח לתשתיות – נוסח כללי, שייחתם בין היזמים לבין העירייה ו/או חכ"ל.
- 2.11. **נספח ט'** – מכתב עמדת העירייה / מהנדס העיר כאמור בסעיף 3.3 להלן.
- 2.12. **נספח י'** – הסדר פיתוח אזורי תעסוקה.
- 2.13. **נספח י(1)** – הסכם רמ"י – מנהלת יזרעאל-עפולה, בהתייחס לאזור התעסוקה מרחביה.
- 2.14. **נספח יא'** – מכתב משרד הכלכלה בעניין תקצוב מעונות יום, כדוגמת נוסח נספח זה.
- 2.15. **נספח יב'** – נספח דמי ניהול – עמלה גלובאלית.
- 2.16. **נספח יג'** – מכתב משרד החינוך בעניין תקצוב מוסדות החינוך, כדוגמת נוסח נספח זה.
- 2.17. **נספח יד'** – מכתב קיזוז העירייה כמפורט בסעיף 10.1.
- 2.18. **נספח טו'** – התחדשות עירונית.
- 2.19. **נספח טז'** – מכתב משרד הדתות בעניין הקמת מוסדות דת שבאחריות המשרד, כדוגמת נוסח נספח זה.

### 3. התכניות וקצב השיווק

3.1. תכניות המגורים נשוא הסכם זה הן התכניות הבאות המפורטות בטבלה:

מתחם	תכנית	סטטוס ומסלול	תיקוף יח"ד ומ"ר תעסוקה	הערבה למתן תיקוף	הערבת מועד שיווק
מול העמק	ג/17000 תמל/1021	בתוקף בהפקדה	2,100 + 1,581 מ"ר מסחר	Q4 2016	Q1 2017
ביה"ס החקלאי ניר העמק ואזור תעשייה מרחביה	טרום הכרזה בותמ"ל הקו הכחול יכלול שטח לתעסוקה מתוקף תכנית המתאר, בשטח מ.א. עמק יזרעאל	מפורטת בהכנה	7,000 + 250,000 מ"ר תעסוקה	Q2 2017	Q1 2018 חלק משטח התכנית מותנה בפדיון קרקע מביה"ס החקלאי.
כפר הילדים	215-0426858	מפורטת בהכנה	250	Q3 2018	Q1 2019
מתחם המשטרה		מפורטת בהכנה	120	Q3 2018	Q1 2019
יתרת C1	עפ/מק/2/20010	בתוקף	1,219 + 185 מ"ר מסחר	בתוקף	Q4 2016
מתחם התחנה	תת"ל 13/6/2 (מוגדר כאזור לשימור)	בתוקף	1,500 מ"ר מסחר	בתוקף	Q3 2016
B1, B2	עפ/מק/6/12567 (טרם התקבל מס' תכנית חדש)	טרום הכנה	4,000 מתוכם 34% בבעלות מדינה 1,360 יח"ד + 34,191 מ"ר תעסוקה ומסחר	Q4 2019	Q1 2020
סה"כ			10,496 יח"ד + 289,010 מ"ר		

3.2. הצדדים להסכם מתחייבים כי יפעלו כמיטב יכולתם על מנת להביא לאישורן של התוכניות שטרם קיבלו אישור והמפורטות בטבלה א' שלעיל עד לתום 18 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

3.3. יח"ד קטנות. מוסכם כי כל תכנית תכלול 30% "דירות קטנות" כהגדרתן בתקנות התכנון והבנייה (הגדרת תכנית למגורים ודירה קטנה לפי סעיף 147(ב) (הוראת שעה) תשע"ג-2013. ככל שהוראות התכניות יקבעו שיעור דירות קטנות נמוך מ-30%, תתמוך העירייה במתן הקלות לפי תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2002 (בכפוף לעמידת היזמים בדרישות הרלוונטיות עד לשיעור המרבי כאמור של 30%). מובהר כי אין באמור כדי לכוול את שיקול דעתה המקצועי של הועדה המקומית כרשות סטטוטורית. מכתב עמדת העירייה/מהנדס העיר בנוגע לאמור לעיל, מצ"ב כנספח ט'.

3.4. קצב השיווק ובהתאם להחלטת מועצה 1439 מיום 3.8.2015 בכוונת רמ"י לשווק החל משנת 2016 את כלל יח"ד המתוכננות בתכניות המגורים (בכפוף לאישורן של התכניות הנמצאות בהלכי הכנה ואישור, ובהתאם להוראות הסכם זה), לפי קצב שיווק, שלא יפחת מ-2,000 יח"ד בשנה (בכל התכניות נשוא הסכם זה), וזאת – בכפוף לביצוע עבודות הפיתוח, בהלימה לקצב שיווק שטחי התעסוקה, ובד בבד עם שיווק השטחים המסחריים שבמתחמי השיווק. מסלולי השיווק וההקצאה וכן הוראות המכרזים המתוכננות לעניין קביעת ערך הקרקע ייקבעו על פי שיקול הדעת של רמ"י בתיאום עם העירייה ותשלח עליהם הודעה מראש ובכתב לעירייה, לפחות 30 ימים מראש.

3.5. ככל שהעירייה תבקש לשנות את מסלולי ותמהיל השיווק כפי שנקבעו על ידי רמ"י, יידונו הצדדים בבקשת העירייה במסגרת ועדת ההיגוי, וזאת בהתחשב

בצרכי העירייה, במאפייניה ובאופן שיאפשר לעירייה לעמוד בהתחייבויותיה ע"פ הסכם זה הן מבחינה תכנונית והן מבחינה מימונית, והכל מתוך רצון לשיתוף פעולה בין הצדדים להסכם זה.

רמ"י תפעל לשיווק מהיר של שטחי התעסוקה וזאת מתוך הבנת החשיבות של שטחים אלו לעיר לצרכי התעסוקה של התושבים בהתחשב בתוספת יח"ד הנובעת מהסכם זה ומקצב השיווק של היחידות הנ"ל. כל זאת בהתחשב בהליכי הפדיון הנדרשים ואילוצים נוספים ככל שיהיו.

כמו כן, ומאחר שתכנית ניר העמק כוללת הן שטחי מגורים והן שטחי תעסוקה בהיקף נרחב, תפעל רמ"י, גם בקשר למימוש תכנית זו, לשיווק מתחמי המגורים והתעסוקה בהלימה זה לזה.

עוד מצהירה רמ"י, כי תפעל כך שהשיווק יבוצע בהסכמי חכירה/מכר, ולא באמצעות הסכמי פיתוח, וכי היא תיקבע את חובת הזוכה לשלם לעירייה היטל השבחה עפ"י דין, לרבות בגין כל תכנית שתאושר לאחר המועד האחרון להגשת הצעות למכרז/או בגין הקלות שיאושרו.

### 3.6. הקצאה ל"בני המקום"

מוסכם בין הצדדים, כי אופן הקצאת יח"ד למגורים ל"בני המקום" והיקף ההקצאה, ייעשו בהתאם להגדרות ולכללים האמורים בהחלטת מועצה 1476, או כל החלטת מועצה שתבוא במקומה. נכון למועד זה מדובר ב- 32% הקצאה ל"בני המקום", ובמקרה שהעירייה תאשר תוספת יח"ד במתחם ["שבסי"] - עד 45% הקצאה ל"בני המקום".

### 3.7. בעלי קרקע פרטית

ככל שבתחום תכניות המגורים במסגרת הקו הכחול של התכניות או בשטחי מקרקעין שמחוץ לקו הכחול של התכניות, נכללות חלקות בבעלות גורמים בעלי זכויות בעלות או זכויות חכירה הכוללת זכות לשינוי ייעוד במקרקעין (להלן: "בעלים פרטיים"), חלוקת הזכויות בין הבעלים הפרטיים בתחומי התוכניות תתבצע, ככל שהדבר ניתן במסגרת תוכניות איחוד וחלוקה שתוגשנה לוועדה הרלוונטית ע"י רמ"י. במקרה כאמור, יגבשו הצדדים את תקציב הוצאות הפיתוח בפרויקט, בהתחשב בכך שבעלי הקרקע הפרטיים ידרשו לשלם בגין הפיתוח בהתאם לחלקם היחסי בבעלות, בהתאם לכל דין.

## 4. מטלות הרשות המקומית

בכפוף להוראות הסכם זה, ובכללן הוראת סעיף 4א. דלהלן, העירייה מקבלת על עצמה את תכנון ובצוע כל עבודות הפיתוח וכל עבודות המבנים, ותתחייב לבצע מטלות אלו בלוח הזמנים שסוכם בין הצדדים ומצורף כנספח א' (2) להסכם. העירייה תתכן ותבצע את עבודות הפיתוח ואת עבודות המבנים הנדרשות בעצמה ו/או באמצעות החכ"ל במימון רמ"י.

התחייבות זו של העירייה מהווה את הבסיס להסכם זה והיא מותנית בקבלת האישורים והתקציבים במועד המאפשר את קיום התחייבויותיה, מהגורמים הרלבנטיים לרבות רמ"י, וכן מותנית בהבטחת הקמתן של התשתיות הארציות הנדרשות.

**הקמת מט"ש עפולה:** כמו כן, ידוע לצדדים ומוסכם בזה כי לצורך קידום בניית יח"ד עפ"י הסכם זה נדרש פתרון לנושא המט"ש [מפעל טיהור שפכים], וכי שיווק יח"ד הכלולות בהסכם זה מותנה בכך שיימצא פתרון להקמת מט"ש בתחום העיר עפולה. [הנושא מצוי בדיון מול משרד האוצר למתן קדם מימון/הלוואה. רמ"י תפעל מול משרד האוצר לפתרון הנושא].

## במסגרת זו מתחייבות העירייה ו/או החכ"ל מטעמה כדלקמן:

### 4.1 ביצוע עבודות הפיתוח

- 4.1.1 לגבי כל תוכנית מהתכניות המפורטות בסעיף 3.1 תכין העירייה ו/או החכ"ל, לאחר אישור התכנית, אומדן לעלויות הפיתוח, בשיתוף חברת הבקרה של רמ"י.
- 4.1.2 אומדן עלויות הפיתוח יובא לדיון בוועדת פרויקטים העליונה ברמ"י. הועדה, בהחלטתה תקבע את תקציב ותכולת הפרויקט ממנו יגזרו חיובי הפיתוח שיועמסו על מגרשי רמ"י, חיובי הפיתוח שייגבו מאת הזימים יקראו להלן: "הוצאות הפיתוח".
- 4.1.3 הכנת מפה לצורכי רישום, אישורה ברשויות התכנון המוסמכות ואישורה במרכז למיפוי ישראל ככשרה לרישום. היה והמפות לצרכי רישום לא יוכנו ע"י רמ"י, הרי שהן יוכנו ע"י הרשות המקומית ובמימון רמ"י.
- 4.1.4 הכנת תכניות ביצוע מפורטות של עבודות הפיתוח, תיאום תכניות כאמור בין המתכננים והגורמים השונים ואישור תכניות ברשויות התכנון המוסמכות.
- 4.1.5 הכנת מפת תיאום תשתיות כללית המציגה את עבודות הפיתוח החלות על הרשות המקומית, את עבודות התאגיד וכן את עבודות התשתיות האחרות כגון תשתיות חשמל, תקשורת וכד'.
- 4.1.6 חתימה על "הסכם תשתיות" לביצוע עבודות הפיתוח, עם יזמים להם יוקצו קרקעות באתר ע"י רמ"י, על פי נוסח הסכם שאושר על ידי רמ"י (להלן: "הסכם תשתיות" מצורף כנספח ח' להסכם זה). הצדדים להסכם זה יהיו הרשות המקומית/החכ"ל מטעמה מצד אחד והיזם מצד שני.
- 4.1.7 הרשות המקומית ו/או החכ"ל יתאמו עם תאגיד המים את ביצוען של עבודות המים והביוב שבתחומי הפרויקט, באופן שישתלבו עם עבודות התשתיות והפיתוח החלות על הרשות המקומית, בהתאם למוסכם בין העירייה, רמ"י והממונה על תאגידי מים וביוב ע"פ חוק.
- 4.1.8 הוצאת היתרים לכל עבודות הפיתוח ותיאומם מול כל הגורמים הסטטוטוריים, בהתאם לכל דין.
- 4.1.9 הכנת תיקי מכרזים לביצוע עבודות הפיתוח, כולל קביעת לוחות זמנים, הכנת אומדני ביצוע, הוצאת מכרזים לקבלנים על פי ההנחיות והנהלים ועל פי הנוסחים שאושרו על ידי בקרת רמ"י ובהתאם להוראות תקנות עיריות (מכרזים) והוראות נספח ח' להסכם זה, לרבות הכנת כל החוזים והמסמכים הנלווים לצורך כך, עריכת סיורי קבלנים וכי'.
- 4.1.10 במסגרת המכרז העירייה ו/או החכ"ל יוודאו קיום כיסוי בביטוחי הקבלנים, בדיקת פוליסות הביטוח והתאמתן לדרישות יועץ הביטוח

של העירייה, מעקב אחר הכיסוי הביטוחי ושמירתו בתוקף, מעקב אחר תשלומי חשבונות חלקיים וסופיים של קבלנים, ספקים ונותני השירותים בפרויקט.

4.1.11. יציאה למכרז ביצוע עבודות מותנית בקבלת אישור רמ"י לקיום המכרז. הרשות המקומית ו/או החכ"ל יידעו את חברת הבקרה של רמ"י בכוונתה להכין מכרז לביצוע העבודות ותדאג לליווי ואישור של חברת הבקרה לכל תהליך הכנת המכרז ולאומדן עלות ביצוע עבודות המכרז.

4.1.12. מכרזי ביצוע העבודות יבוצעו בשיטת הנחה מאומדן עלות הביצוע, המציעים יתחרו על שיעור ההנחה האחידה מאומדן ביצוע העבודות.

4.1.13. הרשות המקומית ו/או החכ"ל יתקשרו עם קבלני ביצוע בהתאם לאמור בתקנות העיריות (מכרזים) ובהתאם לאמור בנספח ה' להסכם זה.

4.1.14. ככל שמכרז כאמור ייכשל, בשל היעדר מציעים, ייערך דיון ובחינה לאומדנים הכלולים במכרז זה, ובמקרה הצורך ובכפוף לאישור רמ"י יוחלט על מנגנון חלופי למכרז.

4.1.15. טופס הזמנת עבודה תתום ע"י רמ"י יהווה תנאי להתקשרות לתכנון או לביצוע עבודות פיתוח כל שהן, או לקבלת שירות כלשהו מספקים הקשור בפרויקט וכן להפעלת ההסדרים התקציביים הנלווים, ע"פ המוגדר בטופס הזמנת העבודה.

4.1.16. לאחר קביעת קבלן עבודות הפיתוח הזוכה וקבלת הזמנה עבודה מחשבות רמ"י, תחתום הרשות המקומית ו/או החכ"ל הסכם עם הקבלן.

4.1.17. הגשת חשבונות חלקיים וסופיים לעלויות עבודות הפיתוח, באמצעות בקרת רמ"י.

4.1.18. הרשות המקומית ו/או החכ"ל ישלמו את החשבונות ישירות לקבלן מהכספים שיועברו ע"י רמ"י לחשבון א' וחשבון ב' כהגדרתם להלן ויקיימו פיקוח שוטף על עבודותיו עד לקבלת העבודות הסופיות מאת הקבלן.

4.1.19. העירייה ו/או החכ"ל לפי העניין, מתחייבות להעביר תשלום לקבלנים/ספקים ככל שנדרש לא יאוחר מ- 5 ימי עבודה לאחר העברת הכספים לחשבון על ידי רמ"י [שתיעשה בהתאם למפורט בנספח ה' להסכם זה].

4.1.20. ביצוע עבודות הפיתוח שיוגדרו בתיק השיווק שיאושר ועמידה בתקציב הפרויקט כפי שיאושר ע"י וועדת פרויקטים ברמ"י. כל בקשה לשינוי בתקציב הפרויקט ו/או ברשימת העבודות הכלולות בתיק השיווק המאושר, יובאו לאישור וועדת הפרויקטים ברמ"י. שיעור העמסות הפיתוח מתוך התקציב על מכרזי שיווק הקרקע בתחום התכניות נשוא ההסכם העומדות לשיווק וכל שינוי, במידה ויידרש, יובא לאישור רמ"י.

- 4.1.21. ביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לתחילת בניה ומסירת מגרשים לזימים, כמפורט בהסכם לפיתוח תשתיות ולתקנון התוכנית. ביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לצורך אכלוס, עפ"י תיק השיווק כמפורט בתיק וקיום כל ההתחייבויות האחרות הקשורות לביצוע הסכם זה, ככל שקיימות או יהיו, כלפי זימים וכלפי כל גורם אחר.
- 4.1.22. פיקוח צמוד אחר ביצוע העבודות על ידי הקבלנים, ומעקב אחר קיום התחייבויותיהם ביחס לביצוע, לרבות בכל הנוגע לעמידה בלוחות זמנים, התאמה למפרטים ולתוכניות, איכות הביצוע, איכות החומרים, וכיו"ב. בדיקת חשבונות הקבלנים והתאמתם לתנאי החוזה ולביצוע בפועל.
- 4.1.23. פיקוח פיזי בשטח האתר ונקיטת פעולות כאמור בסעיף 19.2 להלן.
- 4.1.24. מעקב תקציבי שוטף וצמוד אחר עמידה במסגרת התקציבית והשוואת עלויות הפיתוח בפועל לאומדנים ולתקציב המאושר, לרבות ניהול תחזיות לתזרים כספי על ציר הזמן לפרויקט וזיהוי צרכי קדם מימון מבעוד מועד.
- 4.1.25. מסירת עבודות הפיתוח לצדדים שלישיים בשלבים, עד למסירתן הסופית והעברת האחריות להמשך אחזקה.
- 4.1.26. בדיקת עבודות הפיתוח והתיקונים במשך כל תקופת הבדק. למען הסר ספק - תחזוקה שוטפת של התשתיות לאחר ביצוען תהיה באחריות הרשות המקומית ועל חשבונה ולא תמומן מקופת הפיתוח של הפרויקט. אחזקת שבר בגין נזקים עד שלב אכלוס 80% השכונה תמומן מתקציב הפרויקט: רמ"י מתחייבת כי בכל הסכם לשיווק קרקע ו/או הסכם תשתית בין היזם לרשות המקומית תכלול הוראה בדבר חובת היזם להפקיד בידי הרשות המקומית ערבות בנקאית להבטחת נזקים שיגרמו לתשתיות כתוצאה מעבודת היזם ו/או קבלניו בתחום התוכנית.
- 4.1.27. הרשות המקומית ו/או החכ"ל מתחייבות לבצע את עבודות הפיתוח המצויות באחריות הרשות המקומית המוגדרות בתקציב הפרויקט, לרבות התנאים המיוחדים המופיעים בתקנון התוכנית, על מנת לאפשר שיווק מרבי של יחידות דיור בפרויקט בהתאם להסכם זה ובלבד שעבודת הפיתוח הנדרשת מתוקצבת ע"י רמי בתקציב הפרויקט.
- 4.1.28. חלוקה למתחמי שיווק ופיתוח תיעשה בתיאום בין רמ"י לרשות המקומית. השיווק והפיתוח ייעשו בהתאם להסכם פיתוח התשתיות ולתוכנית, לרבות התנאים המיוחדים והשלביות המפורטת בתוכנית.
- 4.1.29. הרשות המקומית ו/או החכ"ל יבצעו את עבודות הפיתוח במקצועיות, וברמה נאותה.
- 4.1.30. הרשות המקומית מתחייבת לתן דיווח תקופתי שוטף בלוחות זמנים ובמתכונת שתקבע רמ"י, ודיווחים מידיים בכל מקרה של חריגה או סטייה מהתוכניות המפורטות, מהמפרטים, מהאומדנים, מהתקציב המאושר, מתכולת הזמנה חתומה ו/או מלוחות הזמנים שנקבעו.



4.1.31. מובהר בזה כי העברה בפועל של תשלום כלשהו, אינו פוטר את הרשות המקומית מאחריות לחריגה או סטייה מהמתוכנן.

#### 4.2. מינוי חברה מנהלת

במטרה לעמוד במטלות כמפורט בסעיף 4.1, העירייה ו/או החכ"ל, בתאום עם רמ"י, תוכל להתקשר בהסכם עם חברה מנהלת או מספר חברות מנהלות.

התקשרות עם חברה מנהלת ו/או הוספת חברה מנהלת ו/או החלפת חברה מנהלת לאחת התכניות או לכולן תחייב אישור מראש ובכתב של רמ"י לזהות החברה.

ביקשה העירייה להחליף את החברה המנהלת, תתבצע ההחלפה ע"י העירייה בכפוף לאישור רמ"י לזהות החברה המנהלת הנכנסת.

#### 4.3. בקרה ע"י רמ"י

רמ"י תערוך בקרה על תכנון ובצוע עבודות הפיתוח באמצעות חברת הבקרה של רמ"י או כל גורם אחר שיקבע ע"י רמ"י לעניין זה. ככל שתדרוש רמ"י או חברת הבקרה תעביר העירייה ו/או החכ"ל ו/או החברה המנהלת כל מסמך או נתון הנדרש לרמ"י או לחברת הבקרה לצורך עריכת הבקרה כאמור.

#### קדם מימון והשלמת פערי מימון

#### 4.4. קדם מימון

מאחר ועמידה ביעדי השיווק כמפורט לעיל, מחייבת הקצאת קדם מימון לצורך תכנון מערכות התשתית ותחילת ביצוען, תקצה רמ"י לעירייה או לחכ"ל קדם מימון ע"ח תקבולי הוצאות הפיתוח כהגדרתם בסעיף 4.1.2 (ובמידת הצורך ע"ח יתר המקורות המאוגמים, כהגדרתם בסעיף 5.2 להלן), לצורך בצוע הפעילויות המפורטות להלן:

4.4.1. תכנון ארעי ותכנון מפורט לביצוע תשתיות צמודות בתכניות נשוא הסכם זה, ותשתיות על לרבות עריכת אומדנים, במידת הצורך.

4.4.2. ביצוע עבודות הפיתוח כאמור בסעיף 4.1. סכומים אלו יידונו על ידי ועדת הפרויקטים ויהיו כפופים להחלטתה, מובהר כי לא יאושרו קדמי מימון עבור תשתיות צמודות בתכניות לא מאושרות.

ככלל קדמי מימון אודות ביצוע תשתיות העל יינתנו, ככל שיהיה צורך, בעבור תשתיות המשרתות תכניות לקראת 'מתן תוקף'. קדם מימון לא יעלה על 20% מעלות הפרויקט.

יובהר כי העברת כל סכום כקדם מימון מותנה באישור סכום זה על ידי ועדת הפרויקטים.

## 4.5. מימון ביניים

סכום המסגרת של מימון ביניים, כפי שיפורט בסעיף זה, יאושר על ידי ועדת הפרויקטים. מימון הביניים נועד לצורך (א) מימון הפער בין עלות הקמת מוסדות החינוך לבין התקציב שיוקצה בפועל על ידי משרד החינוך, ולצורך (ב) מימון הפער בין עלות הקמת מוסדות הרשות לבין תשלומי מוסדות רשות הנזכר בסעיף 8.2 להלן (והכל על מנת לעמוד בלוח הזמנים הקבוע להקמת המוסדות האמורים, כמפורט בנספח אי(2)).

4.5.1. עד 30 ימים ממועד בו תוגש בקשה בכתב ע"י העירייה, רמ"י תמסור לעירייה הרשאה תקציבית על סכום שיתבקש מתוך סכום המסגרת שיאושר, וזאת לצורך פתיחת תב"רים להקמת מוסדות החינוך והרשות.

4.5.2. העברת סכומי מימון ביניים שאושר כאמור בסעיף 4.5 תתבצע בהתאם להוראות המפורטות לעניין זה בנספח ה' להסכם זה.

4.5.3. החזר מימון הביניים יתבצע (כולל הצמדה למדד המחירים לצרכן וללא ריבית) מתוך הכספים להם זכאית העירייה לפיתוח מכוח הסכם זה ו/או בגין חלף היטל השבחה ו/או היטל השבחה בפרויקט כמפורט בהסכם זה, או כל פרויקט אחר בשטח השיפוט של העירייה, בתיאום עם העירייה, בפריסה בהתאם לקצב השיווק והצורך התזרימי של עבודות הפיתוח של הפרויקט.

4.4. הצדדים מסכימים, כי ככל שיהיו במהלך תקופת הסכם זה שינויים במדיניות הממשלה ו/או רמ"י, אשר תהיה להם השפעה ישירה או עקיפה על יכולת העירייה לעמוד בהתחייבותיה ו/או על עלויות/הוצאות כספיות שעל העירייה לשאת בהן, כי אז ידונו הצדדים בכל הסוגיות שיתעוררו כאמור, בניסיון להגיע לפתרונות מוסכמים לשביעות רצון שני הצדדים.

## 5. תקציב הפרויקט

5.1. תקציב הפרויקט, כפי שיערך ויאושר על ידי ועדת פרויקטים עליונה ביחס לכל תכנית בנפרד, יקבע בהתבסס על עיקרון- "משק כספי סגור", דהיינו: סך ההוצאה (כולל דמי הניהול לעירייה) לא תעלה על סך המקורות המאוגמים.

5.2. המקורות המאוגמים. מוסכם, כי המקורות המאוגמים עבור הפרויקט יהיו כדלקמן:

5.2.1. סך הגביה ממכרזים בגין הוצאות הפיתוח כהגדרתם בהסכם זה;

5.2.2. תשלומים שיועברו על ידי רמ"י עבור מוסדות רשות כהגדרתם בהסכם זה;

5.2.3. תקציב בניית מבני ציבור חובה שיועבר על ידי משרד החינוך;

5.2.4. תקציבים שיתקבלו מאת משרד השיכון, משרד הכלכלה, משרד הדתות ו/או משרד התחבורה או כל משרד ממשלתי אחר, ובלבד שיוקצו על ידי אותם המשרדים באופן מפורש לטובת מימון מטלה ממטלות עבודות הפיתוח לרבות הקמת מוסדות ציבור וחובה.

5.2.5. סבסוד בגין עבודות פיתוח אשר יינתן על פי החלטות ממשלה.

כל מקור נוסף הנזכר בהסכם זה ו/או שיוסכם בין הצדדים במפורש ובכתב כי ייחשב כ"מקור מאוגם" על פי הסכם זה.

העירייה מתחייבת ליידע את משרדי הממשלה הרלוונטיים אודות הסכם זה ועל התשלומים שיועברו לה על פי הסכם זה.

- 5.3. מוסכם, כי כל מקור נוסף שאינו בגדר המקורות המאוגמים כאמור יהא נתון לשימוש העירייה לפי שיקול דעתה, כמפורט בהסכם זה.
- 5.4. הסכומים הנדרשים לצורך מימון עלויות התכנון והבצוע של עבודות הפיתוח, ימומנו מתוך המקורות המאוגמים (כהגדרתם לעיל) והם יתבססו ככל הניתן על התקציב המאושר כהגדרתו בהסכם זה. התקציב המאושר יוצמד למדד הרלוונטי כפי שיאושר בוועדת פרויקטים עליונה, עד למועד גביית הוצאות הפיתוח מהיזמים.
- 5.5. התקציב המאושר יכלול גם את העלות היחסית של תשתיות על המשרתות את התכנית הרלוונטית, בהתאם למפתח העמסות שיאושר בוועדת הפרויקטים העליונה. למען הסר ספק מובהר כי התקציב המאושר בנוגע לעלות היחסית של תשתיות העל האמורות לא יכלול כפל מימון הנובע מסכומים ששולמו מגורמים ממשלתיים אחרים.
- 5.6. **פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים** – מוסכם בזאת כי עלויות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו כלולות בתקציב הפרויקט, העירייה לא תהא זכאית לקבלת כל מימון נוסף (לרבות על פי החלטת מועצה 1434). מובהר, כי סעיף זה מתייחס אך ורק לרמ"י, ולא לגורם או גוף אחרים כלשהו/ם.
- 5.7. **שינויים פנימיים בתקציב**. אם בעקבות התקדמות התכנון ו/או תוצאות מכרזי הבצוע ו/או שינויים במדדים השונים (התייקרויות) יתברר שהעלויות של עבודות פיתוח בפועל שונות מהתקציב המאושר, יפעלו הצדדים בהסכמה לעשות כל אשר ביכולתם לתיקון התקציב המאושר, באמצעות שינויים פנימיים בין הסעיפים השונים בתקציב וכמקובל במקרים דומים.
- 5.8. **הגדלת התקציב המאושר**. לא נמצאה הדרך לתיקון התקציב המאושר, לרבות ע"י שימוש בתקציב הבצ"מ, יפעלו הצדדים בהסכמה לתיקון סך תקציב הפרויקט ולהגדלת מימונו על ידי רמ"י, תוך בדיקת הנתונים ע"י חברת הבקרה של רמ"י ובכפוף לאישור ועדת הפרויקטים של רמ"י.
- 5.9. מובהר כי שינויים בתקציב הפרויקט לרבות הגדלת תקציב במידת הצורך, כפופים לאישור ועדת פרויקטים עליונה ויערכו בהתאם לנוהלי רמ"י לרבות לענין אישור חשב רמ"י.
- 5.10. ככל שתאושר הגדלת התקציב כאמור בסעיף 5.9, לא תהא העירייה זכאית לדמי ניהול ותקורות, כמפורט בסעיף 6 להלן, בגין התוספת לתקציב.
- 5.11. במקרים דחופים כתוצאה מתקלות בלתי צפויות, רמ"י תפעל בהקדם, בהתאם לנסיבות וככל שהדבר תלוי בה ובאפשרותה, על מנת למנוע עיכוב בלויז המפורט.
- 5.12. **חריגה ממטלות מאושרות**. במידה ויתברר כי בוצעו מתקציב הפרויקט מטלות שלא נכללו בתיק השיווק על פיו אושר התקציב המאושר, ואשר לא אושרו בשום שלב ע"י ועדת הפרויקטים ואשר מומנו בפועל מהמקורות המאוגמים, שהועברו לחשבון א' ו/או לחשבון ב', תישא העירייה ו/או החכ"ל בהתאמה, בעלות מימון המטלות האמורות, ע"י השבה בפועל של הכספים לרמ"י או בדרך של קיזוז כספים המגיעים לעירייה בגין חלף היטל השבחה, או בדרך של

קיוזו? תשלומים המגיעים לעירייה ו/או לחכ"ל בגין בצוע עבודות הפיתוח על ידם במסגרת הסכם זה, או בכל דרך אחרת העומדת לרשותה, הכול בהתאם להחלטתה הבלעדית של רמ"י, ובכפוף למתן הודעה מראש ובכתב לעירייה לפחות 30 יום מראש.

## 6. דמי הניהול לעירייה

- 6.1. דמי הניהול המגיעים לעירייה בגין תכנון עבודות הפיתוח וביצוע, כמו גם דמי הניהול בגין עבודות צד ג' יהיו כמפורט בנספח יב' להסכם זה.
- 6.2. נספח זה מסדיר אף את סוגיית עודפי התקציב.

## 7. עבודות צד ג'

7.1. **עבודות צד ג'.** העמלה הגלובאלית המפורטת בנספח יב' לא תחול על תכנון ובצוע עבודות, שביצוען כרוך ביישום התכניות (לרבות אם מבוצעות מחוץ לתחום התכנית, אך משרתות אותה), והן תבוצענה ע"י אחרים כמפורט להלן במקרה בו הסכמים לביצוע העבודות הנ"ל נחתמו/יחתמו בין רמ"י כמזמינת העבודה לבין צדדי ג' הרלוונטיים כמבצעי העבודה בתיאום עם העירייה :

7.1.1. עבודות נוספות שתבוצענה על ידי רשויות ו/או גופים מוסמכים בפרויקט (כגון ומבלי לגרוע עבודות על ידי משרדי ממשלה/ חברה 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' בתקציב הפרויקט. לעניין סעיף זה מובהר כי תאגיד המים איננו צד ג'.

7.1.2. ככל שלא ייחתם הסכם משולש עם תאגיד המים והביוב – עבודות שתבוצענה על ידי תאגיד המים בתוך שטח התכנית, או עבודות שתבוצענה מחוץ לשטח התכנית ומשרתות את התכנית, תיחשבנה אף הן כעבודות צד ג'. (להלן: **"עבודות צד ג'"**). עבודות צד ג' תבוצענה במועדים המפורטים בלוח הזמנים המצורף כנספח א(2).

בגין ליווי עבודות אלו תהא העירייה או החכ"ל זכאית לדמי ניהול ותקורות בהתאם לקבוע בסעיף ו' לנספח יב'.

העירייה ו/או החכ"ל מטעמה ורמ"י יפעלו במשותף על מנת לקבל דוחות מעודכנים של עלויות התכנון והביצוע בפועל של עבודות צד ג' לצורך חישוב דמי הניהול לעירייה.

7.2. דמי הניהול בגין עבודות צד ג' ישולמו לעירייה או לחכ"ל במועד בו תשלם רמ"י לצדדי ג' את עלויות התכנון והביצוע של העבודות.

## 8. מנגנוני גביה על ידי רמ"י

8.1. **גביית הוצאות פיתוח.** לצורך מימון התכנון והביצוע של עבודות הפיתוח ועבודות צד ג' תגבה רמ"י מהיזמים סכומים שיקבעו בהתאם להוראות הסכם זה.

8.2. **גביית תשלומי מוסדות רשות.** בנוסף תגבה רמ"י מהיזמים הוצאות פיתוח נוספות לצורך ביצוע מבני הציבור בהתאם לתעריפים והכללים הקבועים

בהחלטה 1436 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה ותהיה בתוקף במועד השיווק (להלן: "תשלומי מוסדות רשות"). אופן הגבייה, יתבצע בהתאם לכללים המחייבים את רמ"י לעניין זה. מועדי העברת תשלומי מוסדות רשות מרמ"י לעירייה מפורטים בנספח ה' להסכם זה.

## 9. מנגנוני העברת כספים

- 9.1. חו"ז רמ"י. הכספים שייגבו בגין הוצאות הפיתוח ומוסדות ציבור רשות, כאמור בסעיפים 8.1 ו-8.2 לעיל, יופקדו בחו"ז מיוחד שיוקם לעניין זה ברמ"י (להלן: "חו"ז רמ"י"). לצרכי מעקב ינוהלו הכספים עבור כל תכנית כחשבון חו"ז נפרד. רמ"י תחזיק בכספים אלה עבור העירייה או החכ"ל לביצוע מטרות הסכם זה בלבד.
- 9.2. חשבון א'. העירייה או החכ"ל תפתח חשבון בנק ייעודי (להלן "חשבון א'") שישמש לקבלת כספים מאת רמ"י בגין חשבונות שהוגשו ואושרו ע"י רמ"י ולתשלום על ידי העירייה או החכ"ל לספקים עבור ניהול, תכנון וביצוע של עבודות פיתוח התשתיות בפרויקט.
- 9.3. חשבון ב'. העירייה תפתח חשבון בנק ייעודי (להלן "חשבון ב'") שישמש לקבלת כספים מאת רמ"י ולתשלום על ידי העירייה בגין ניהול, תכנון וביצוע מוסדות ציבור רשות.
- 9.4. בכפוף לאישור הגורמים המוסמכים ולבקשת החכ"ל ובאישור בכתב מאת העירייה, ייפתח חשבון א' ע"י החכ"ל כך שהכספים הנזכרים בסעיף 9.2 יועברו ישירות לחכ"ל. יובהר כי אין בפתיחת החשבון על ידי החכ"ל בכדי לגרוע מכל התחייבויות העירייה במסגרת הסכם זה והעירייה תהא האחראית הבלעדית כלפי רמ"י לתכנון וביצוע עבודות הפיתוח לרבות ביצוע התשלומים לספקים. עוד מובהר בזאת כי כל תשלום שיועבר על ידי רמ"י לחשבון א' בניהול החכ"ל יראו אותו כתשלום ששולם לעירייה בהתאם להסכם זה ואושר על ידה להעברה לחכ"ל, והעירייה תהא מושתקת מלטעון כל טענה בעניין זה.
- 9.5. הצדדים יפעלו בשקיפות האחד כלפי משנהו בכל הקשור לניהול הכספים המופקדים בחו"ז רמ"י ובחשבונות א' ו-ב' של העירייה ו/או החכ"ל לפי העניין. כל צד ייענה לבקשת הצד השני לקבלת נתונים בדבר הכספים האמורים בתוך 10 ימים ממועד קבלת הבקשה. רמ"י תקבל הרשאת צפייה בחשבון א'.
- 9.6. העירייה ו/או החכ"ל לפי העניין, מתחייבות להעביר תשלום לספקים, ככל שנדרש, עד 5 ימי עבודה לאחר העברת הכספים לחשבון על ידי רמ"י.

## 10. גבייה על ידי העירייה

- 10.1. בחתימתה על הסכם זה, מסכימה העירייה, כי כל החיובים החלים על רוכשי מגרשים ו/או חוכרי מגרשים מכוח חוקי העזר התקפים של העירייה ו/או מכוח כל דין אחר בגין עבודות הפיתוח (למעט אגרות בניה ויתר התשלומים הנזכרים בסעיף 10.210.2), יקוזזו כנגד תשלומי הוצאות הפיתוח אשר הועברו בפועל על ידי רמ"י לעירייה, ולא יהיו לעירייה כל טענות שהן כנגד קיזוז זה. כמו כן, העירייה מתחייבת לבצע קיזוז זה בספרי העירייה (וכן לפעול לרישום הקיזוז אף ברישומי הועדה המקומית). מכתבי קיזוז מצורפים כנספח יד' להסכם זה.
- 10.2. להסרת ספק מובהר, כי העירייה והועדה המקומית לתו"ב יהיו רשאיות לגבות אגרות פיתוח והיטל השבתה שיגיעו למי מהם בגין זכויות הבניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) שנוצלו מעבר לקבוע בתכניות המגורים

והאחרות נכון למועד שיווק היחידות על ידי רמ"י. גבית היטלים בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות כאמור לעיל תותנה בכך שהתוספת ו/או השינוי שאושר אינו מגדיל את עלויות עבודות הפיתוח הממומנות מתוך תקציב הפרויקט. במקרה שיהיה בתוספת ו/או בשינוי כדי להגדיל את עלויות עבודות הפיתוח, תגבה רמ"י מהיזמים את הוצאות הפיתוח הנוספות. ככל שסכום ההיטל שהעירייה רשאית לגבות בשל התוספת ו/או השינוי גבוה מסך הוצאות הפיתוח הנוספות שנגבו על ידי רמ"י – תהא העירייה רשאית לגבות את ההפרש ישירות מהיזמים. העירייה תיידע את רמ"י בדבר כל תוספת ו/או שינוי שיאושרו על ידה למי מהיזמים בתחום התכניות.

10.3. כמו כן, אגרות בנייה ישולמו לעירייה ו/או לוועדה המקומית לתו"ב ע"י היזמים במלואן (ולא ייחשבו כמקור מאוגס לעניין הסכם זה).

## **11. בניית מוסדות חובה**

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

11.2. תכנון ובניית מוסדות ציבור חובה יבוצעו ע"י העירייה ו/או מי מטעמה על פי מימון שיתקבל ממשרד החינוך, בהתאם לתנאי הסכם זה. ככל שמסיבה כלשהי [שיקולי תקציב, וכיוצ"ב] לא תקבל העירייה את המימון ממשרד החינוך, במועד הדרוש לה [להלן: "הכספים החסרים"], תדאג רמ"י למימון ביניים, כמתואר בסעיף 4.5 להסכם זה, בשיעור הכספים החסרים, וזאת עד לקבלת הכספים החסרים ממשרד החינוך ו/או ממקור ממשלתי חלופי. ההחזר לרמ"י, של מימון הביניים בגין "הכספים החסרים", ייעשה באמצעות קיזוז מכספי "חלף היטל השבחה" באופן הבא: בסמוך לאחר שתקבל לידה את מלוא סכום הכספים החסרים תודיע העירייה לרמ"י על כך, ובסמוך לאחר מכן תבצע רמ"י הקיזוז [הפחתה] מכספי "חלף היטל השבחה".

11.3. בהתאם להחלטות הממשלה ומועצת מקרקעי ישראל העירייה זכאית לעדיפות בקבלת הרשאות תקציביות ממשרד החינוך עבור הקמת מוסדות חינוך.

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

## **11א. הקמת המבנים**

העירייה מתחייבת להשלים בניית מוסדות החינוך, כפי שיפורט בנספח ג' להסכם זה, ואת בניית מוסדות ציבור רשות, והכל - בהתאם ללוחות הזמנים לאכלוס המתחמים השונים בכל אחת מהתכניות, ובכפוף להעברת התקציבים מרמ"י, ממשרד החינוך, ומיתר הגורמים המתקצבים הרלוונטיים במועד, אשר יאפשר לעירייה פרסום מכרזים ובניית מוסדות הרשות והחינוך במועד: מוסכם בהקשר זה כי הצדדים יפעלו בשיתוף פעולה אצל משרד הדתות ומשרד הכלכלה לעדכון הקריטריונים לתקצוב מבני דת ו/או מעוונות יום.

## **12. התחייבויות נוספות של העירייה**

12.1. העירייה מתחייבת לאפשר לרמ"י, באמצעות חברת הבקרה או כל גורם אחר שייקבע ע"י רמ"י לעניין זה, לערוך בקרה על תכנון וביצוע התשתיות הצמודות ותשתיות העל, לרבות בקרה על קביעת אומדנים לרבות ההסכמים והאומדנים לפיתוח תשתיות המים והביוב, פרסום מכרזים, תשלומים לקבלנים וכו', והכול בהתאם לשיטות העבודה הנהוגות בחברת הבקרה של רמ"י.

12.2. לעמוד בל"ז לתכנון ובצוע של כל מרכיבי הפרויקט שבאחריותה, וכפי שיעודכן מעת לעת ע"י ועדת ההיגוי והכל בכפוף לקבלת תקציבים ואישורים במועד.

12.3. לפעול להוצאת היתרי בנייה ע"י הוועדה המקומית עפולה לא יאוחר מ- 90 יום ממועד הגשת הבקשה להיתר כשהיא ערוכה ומושלמת באופן התואם את הוראות הדין והתב"ע החלה על המקרקעין נשוא הבקשה.

12.4. העירייה תבצע את כל הפעולות הנדרשות במרכז למיפוי ישראל, לרבות אישור תצ"ר, על מנת לאפשר למשתכנים/יזמים את רישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין הכול בהתאם לס' 4.1.3. למען הסר ספק, מימון מטלות אלו יהווה חלק מהתקציב המאושר.

### **13. הפסקת ההסכם**

יובהר, כי במקרה בו, כתוצאה מכל סיבה התלויה בו, איחר אחד מהצדדים בביצוע מטלותיו לתקופה העולה על 6 (שישה) חודשים, יהיה רשאי להפסיק הצד שכנגד את יישום הסכם זה ביחס לתוכניות שטרם החל שיווקם, בכפוף להודעה בכתב ומראש של 180 (מאה ושמונים) יום. במקרה של ביטול ההסכם כאמור מובהר ומוסכם כדלקמן:

13.1. ביחס לתכנית בה החל השיווק – הצדדים ימשיכו להתנהל בהתאם להוראות הסכם זה, והביטול לא יחול לגביה. תחילת שיווק לעניין זה ייחשב פרסום הודעת שיווק ראשונה ו/או התחלת עבודות הפיתוח בפועל, המוקדם מביניהן.

13.2. בכל תכנית בה טרם החל השיווק ("התכנית הנוספת") – תהיה העירייה רשאית לבחור האם להמשיך ולנהל את הפיתוח בהתאם לכללים הקבועים בהסכם זה ובהחלטות מועצת מקרקעי ישראל, כפי שיהיו באותה עת או לפעול בהתאם לכללים ולהוראות הקבועות בחוקי העזר של העירייה.

ככל שתבחר העירייה לפעול בהתאם לכללים ולהוראות שבחוקי העזר, תיערך התחשבנות בין הצדדים לעניין החלק היחסי של הכספים שהושקעו ומומנו על ידי רמ"י או צדדי ג' בפיתוח התשתיות שיבוצעו במסגרת הסכם זה בין אם ע"י העירייה או בין ע"י צדדי ג' בהתאם לחלוקת ההעמסות בין התוכניות שנקבעה מלכתחילה בוועדת הפרויקטים ("הסכום להשבה"). מוסכם, כי לא יהיה כפל תשלום בגין השקעה הכלולה כבר בהסכם גג זה.

הסכום להשבה ייגבה על ידי רמ"י באחת משתי הדרכים:

- מאת רוכשי המגרשים, במסגרת השיווקים של התכניות הנוספות - והעירייה תמסור לרמ"י כתב התחייבות לפיו הסכום להשבה יופחת מתשלומי הפיתוח (אגרות והיטלים) שיגבו על ידה מרוכשי המגרשים על פי חוקי העזר.
- רשאית רמ"י שלא לגבות את הסכום להשבה מאת רוכשי המגרשים, ולקזזו מכל תשלום חלף היטל השבחה שהיא מחויבת להעביר לעירייה.

כל צד להסכם זה מתחייב, כי כל אימת שיידרש אישור של גוף מוסמך של אותו צד (כגון אישור ועדת הרשאות, ועדת פרויקטים, אישור מועצה) – יובא הנושא לדיון בפני אותו גוף מוסמך במועד המוקדם ביותר האפשרי.

#### 13.א. מנהלת הפרויקט

לצורך ביצועו של הסכם זה תקים העירייה, בהתקשרות עם גוף חיצוני לעירייה, מנהלה שמתפקדה יהיה לנהל את כל המתחמים ולסייע לעירייה וחכ"ל בביצוע מטלותיהן על פי הסכם זה (להלן – מנהלת הפרויקט). בעלי התפקידים במנהלת הפרויקט יהיו הגורמים המקצועיים הרלוונטיים לביצוע מטלות העירייה והחכ"ל לפי הסכם זה כאמור, ובכלל זה ביצוע פיקוח על הבניה למגורים, אבטחה ושמירה על האתרים, פיקוח ובקרה על השלכת פסולת בנין במקומות מסודרים, עריכת בקרה שוטפת לבחינת אומדן עלויות עבודות הפיתוח מול הביצוע, במטרה לוודא שלא צפוי גרעון בתקציב לטווח הקצר ולטווח הארוך, סיוע בהנפקת היתרי בניה, וכיוצ"ב. נציג רמ"י בוועדת ההיגוי יאשר את סוגי הפעילויות שיוטלו על מנהלת הפרויקט.

בחירת הגורם החיצוני שיפעיל את מנהלת הפרויקט תיעשה על ידי העירייה באישור נציג רמ"י בוועדת ההיגוי.

למען הסר ספק, יובהר כי לא יתווספו דמי ניהול ותקורה כאמור בסעיף 6 ובנספח יב' להסכם זה, בגין מימון פעילותה של מנהלת הפרויקט.

השתתפות רמ"י בגין מימון המנהלת תהיה בסך 320 אלש"ח לחודש, כולל מע"מ, למשך 8 שנים ממועד חתימת הסכם זה. השתתפות רמ"י תשמש למימון כוח האדם המועסק על ידי המנהלת, הוצאות שכירות של המנהלת, וכל הוצאה אחרת הנדרשת למנהלת לצורך קידום כלל הפעולות שבאחריות העירייה והחכ"ל על פי הסכם זה (לרבות פעולות תכנון, שיווק, פיתוח ואכלוס יחידות הדיוור). יודגש, כי תשלום דמי ההשתתפות יאושר על ידי רמ"י כנגד הגשת דרישת תשלום ודו"ח ביצוע פעילות המנהלת מטעם העירייה.

מוסכם, כי אחת לשנה יבצעו הצדדים בדיקה משותפת האם נעשה שימוש בכספים שהועברו במהלך השנה החולפת. במקרה בו יסתבר כי קיים ניצול בחסר, לאורך זמן, של כספים אלה (לדוגמא – בשל האטה בקצב השיווקים), יובא הדבר לדיון בוועדת ההיגוי, כמשמעותה בסעיף 14 להלן.

#### 14. ועדת היגוי

14.1. תוקם ועדת היגוי לפרויקט בהשתתפות רמ"י, העירייה ומשרד האוצר ("המשתתפים"). קבלת החלטות בוועדת ההיגוי תהיה בהסכמת כל המשתתפים.

14.2. בישיבתה הראשונה תקבע ועדת ההיגוי את סדרי עבודתה ומנגנון קבלת ההחלטות. נהלים ולוחות זמנים לעבודת מערכת הבקרה והפיקוח של ועדת ההיגוי ייקבעו בהסכמה ויצורפו כנספח להסכם הגג.

14.3. תפקידיה של ועדת ההיגוי:

14.3.1. לקבוע סדרי עדיפויות - לתכנון, לפיתוח ולצרכי השיווק.

14.3.2. לפעול לקידום התכנון הסטטוטורי של התכניות המפורטות, והתכנון המפורט של עבודות הפיתוח, ולהסרת חסמי תכנון וביצוע, תוך קיום תיאום מהיר ויעיל בין כלל הגורמים הרלבנטיים.



- 14.3.3. לוודא שהעבודות מבוצעות על פי הסטנדרטים וההנחיות שנקבעו.
- 14.3.4. להמליץ לוועדת הפרויקטים העליונה על עדכון לוחות הזמנים לביצוע התשתיות.
- 14.3.5. לקבל ולבדוק את הדו"חות הכספיים לגבי מצב התקבולים שנגבו מהיזמים, הכספים שיועברו ממשרדי ממשלה וממקורות אחרים (ומהווים מקורות מאוגמים בלבד) ולהוצאות שהוצאו בפועל.
- 14.3.6. לדון עם התקדמות הביצוע בעבודות נוספות ובשינויים בעלויות והשלכתם על התקציב, על מנת להביאם לאישור ועדת הפרויקטים של רמ"י.
- 14.3.7. להטיל מטלות נוספות על העירייה ולקבוע מקורות מימון ממשלתיים לביצוען.
- 14.3.8. לדון בחילוקי דעות שיתעוררו סביב יישום הסכם זה ופרשנותו. בהיעדר הסכמה בין נציגי ועדת ההיגוי יכריעו במחלוקת ראש העירייה ומנכ"ל רמ"י.
- 14.3.9. מובהר כי החלטות וועדת ההיגוי כפופות לאישור הגורמים המוסמכים של כל אחד מהצדדים המשתתפים והכול על פי נוהליהם הפנימיים החלים עליהם לעניין זה.

#### **15. התקשרות עם תאגיד המים**

- 15.1. ככל שהוראות מסמך זה מתייחסות לעבודות מים וביוב שבסמכות תאגיד המים (להלן: "עבודות המים") מובהר, כי הצדדים יפעלו בשיתוף פעולה על מנת לגבש הסכם משולש עם תאגיד המים אשר יסדיר את תכנון וביצוע עבודות המים הנוגעות לתשתיות צמודות בתחום התכנית, על ידי העירייה (כקבלן של תאגיד המים/בפיקוח תאגיד המים). טיוטת הסכם כאמור מצורפת להסכם זה, ולאחר חתימתו בידי הצדדים לו יצורף ההסכם כנספח ו' להסכם זה.
- 15.2. ככל שלא יחתם הסכם משולש כאמור עד לסמוך למועד השיווק הראשון ו/או עד למועד מאוחר יותר שיוסכם בין הצדדים, יחולו ההוראות הבאות:
- 15.2.1. יראו הוראות הסכם זה המתייחסות לעבודות המים ו/או לגביית אגרות ו/או היטלים שגבייתם בסמכות תאגיד המים כהוראות בטלות ומבוטלות.
- 15.2.2. הצדדים ידונו ויסכמו את ההתאמות הנדרשות בהסכם זה כתוצאה מאי הכללת העבודות שבסמכות תאגיד המים בתקציב הפרויקט.
- 15.2.3. ככל שלא יחתם הסכם כאמור, והתאגיד יגבה אגרות והיטלים ע"פ חוקי העזר ו/או החלטות הרשות למים וביוב. מוסכם כי עלויות ההיטל בגין שטחי מוסדות ציבור ומוסדות חינוך כולל עלויות חיבורי שעוני מים למוסדות חינוך וציבור יכללו כחלק מתקציב הפרויקט, ובלבד שלא יהיה כפל מימון.

#### **16. תקציב 'ישן מול חדש'**

- 16.1. רמ"י תעמיד לעירייה תקציב לצורך סיוע בשדרוג התשתיות הקיימות בשכונות ותיקות בהתאם ובכפוף לכללים המפורטים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל

1444. ככל שהחלטת המועצה האמורה תבוטל או שהסכומים המחושבים לפיה יופחתו, שינויים אלה לא יחולו על הסכם זה, ובלבד שהעירייה תעמוד במטלותיה לצורך ביצוע השיווקים במועד כאמור בהסכם זה.

16.2. מוסכם, כי העברת כספים לעירייה מתקציב זה תיעשה בהתאם למנגנונים הקבועים בהחלטת המועצה מס' 1444 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

16.3. כמו כן, יחולו על הסכם זה הוראות החלטת מועצה 1439.

## 17. התחדשות עירונית

לאור בקשת העירייה לקדם פרויקטים של התחדשות עירונית בתחומה, מוסכם בין הצדדים, בין היתר, כי מכלל יחיד הכלולות בהסכם זה, יוקצו 10% יחיד לטובת התחדשות עירונית, ובהתאם למפורט בנספח טו' להסכם זה.

## 18. כללי

18.1. כל ההתקשרויות נשוא הסכם זה בין העירייה ו/או החכ"ל לצדדים שלישיים לביצוע עבודות קבלניות יעשו במכרז פומבי עפ"י דיני המכרזים החלים על העירייה, ובכפוף להוראות נוהל המכרזים המצורף להסכם זה כנספח ה'. נציג רמ"י יוזמן לשמש כמשקיף בוועדת המכרזים.

18.2. ההתקשרויות אל מול הקבלנים הזוכים תעשה על בסיס חוזה מדף 3210, בקשות לשינויים בחוזה המדף יובאו לבדיקה והחלטה של רמ"י.

18.3. טרם פרסום מכרז ו/או חתימה על חוזים מול קבלנים, תפנה העירייה לרמ"י לצורך קבלת אישור תקציבי. פניה כני"ל תכלול את מסמכי המכרז, לרבות תכניות, שיבדקו כתנאי למתן אישור לפרסום המכרז, ויחולו הוראות נספח ה'.

18.4. למען הסר ספק, הצדדים מבהירים כי הסכם זה נועד להסדיר את היחסים שבין המדינה לעירייה בלבד, ואין באמור בו כדי להוות הסכם לטובת צד שלישי, כמשמעותו בחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973, או כדי להקנות זכות לכל צד שלישי שהוא. העירייה מצהירה בזאת כי חתימתה על הסכם זה אינה כרוכה מצידה בהעברת סיוע, תשלום או טובת הנאה לכל צד שלישי בשל עבודת שתדלנות או תיווך או כיוצ"ב, במישרין או בעקיפין בקשר לחתימת הסכם זה.

## 19. אחריות וביטוח

### אחריות וניהול הליכים

19.1. העירייה תהיה אחראית כלפי רמ"י על פי הדין באחריות לכל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לרמ"י ו/או לצדדים שלישיים כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל רשלניים של העירייה בנוגע לעבודות נשוא הסכם זה, כפוף לפסק דין חלוט. רמ"י מתחייבת להודיע לעירייה על כל תביעה שתוגש כנגדה כאמור, וליתן לעירייה הזדמנות סבירה להתגונן. ככל שרמ"י תגיש לביהמ"ש בקשה למחיקת התביעה כנגדה, העירייה מתחייבת להסכים לבקשה זו (בכפוף לאמור להלן). העירייה תנהל את ההליכים המשפטיים למול התובע, והיא זו שתישא בעלויות ההליכים ותוצאותיהם. העירייה ו/או מי מטעמה יפצו ו/או ישפו את רמ"י על כל הוצאה כאמור. להסרת ספק מובהר, כי צד להסכם זה לא יטען כי פס"ד חלוט שניתן כנגדו אינו "על פי הדין".

לא יהא באמור בסעיף זה לעיל כדי להתפרש באופן הגורע מאחריות מי מהצדדים לו על פי הסכם זה ועל פי הדין.

19.2 העירייה, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה תעשה כמיטב יכולתה לאתר ולמנוע פלישות, לרבות שפיכת פסולת למקרקעין הרלוונטיים, ולדווח לאלתר על פלישות שכאלה לפיקוח רמ"י, וזאת ביחס לתכנית שניתן עבורה צו התחלת עבודה ראשון לביצוע איזו מעבודות פיתוח באותה תכנית, והחל ממועד מתן הצו. העירייה תודיע לרמ"י בכתב על מועד מתן צו התחלת עבודה כאמור. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות הצדדים על פי כל דין. רמ"י תפעל מהר ככל האפשר לפינוי פולשים מתחום התוכניות נשוא הסכם זה ו/או תוואי התשתיות הנדרש להן.

19.3 **ביטוח.** העירייה ו/או החכ"ל ו/או מי מטעמן, 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 תכניות התכנון והפיתוח נשוא הסכם זה, תדרוש 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 לפרויקטים והעבודות יכללו מדינת ישראל- רמ"י כמבוטחים נוספים, עם סעיף ויתור על זכות השיבוב/התחלוף כלפיהם וכלפי עובדיהם. במסגרת ביצוע עבודות קבלניות לגבי עבודות ופרויקטים 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 הפרויקטים לטובתה. רכשה העירייה ו/או מי מטעמה ביטוחים עבור הפרויקטים 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.

19.4 הסכם הגג והרשאות שיוצאו על פיו, לא יהוו ולא יתפרשו כייפוי כוח או הרשאה לעירייה/חכ"ל כמוסמכים לקבל על עצמם התחייבויות בשם רמ"י או להציג עצמם כמי שמוסמכים לפעול בשמה.

עדיאל זמירוף  
מנהל הרשות  
רשות מקרקעי ישראל

ויקטור וייס  
סגן בכיר לחשבת הכללית

מנכ"ל משרד הבינוי

מנהל רשות מקרקעי ישראל

המכרה הכלכלית  
לסיתוח עפולה

מנכ"ל עפולה

רשות עיריית עפולה

גזבר עיריית עפולה



הסכם גג רמי-עפולה. נוסח לחתימה. 8.09.16