

- 1.9 "התכנון המפורט" – תכנון מפורט (עד לרמת תכנון לביצוע) של עבודות הפיתוח ושל עבודות המבנים.
- 1.10 "ועדת פרויקטים עליונה" או "ועדת הפרויקטים" – כהגדרתה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1263 מיום 29.10.12 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- 1.11 "חכ"ל" – החברה הכלכלית קרית ביאליק אשר תוקם כאמור בסעיף 5.3 להלן.
- 1.12 "החברה המנהלת" – החברה שתמונה על ידי העירייה בהתאם להוראות סעיף 5.4 להלן.
- 1.13 "קדם מימון" – כהגדרת מונח זה בסעיף 7.1 להלן.
- 1.14 "מימון ביניים" – כהגדרת מונח זה בסעיף 7.2 להלן.
- 1.15 "התקציב המאושר" – כהגדרת מונח זה בסעיף 2.1 להלן.

2. מבוא ונספחים

המבוא להסכם זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו. הסכם זה קובע מסגרת לעבודת רמ"י והעירייה בפרויקט ומצורפים לו הנספחים הבאים:

2.1 נספח א' – דו"ח שימושים. יובהר, כי דו"ח השימושים המצ"ב מהווה אינדיקציה ראשונית בלבד.

העירייה, באמצעות החברה המנהלת, תגבש דו"ח שימושים מעודכן לכל תכנית אשר יובא לאישור ועדת הפרויקטים (לאחר השלמת תכניות בינוי ותשתית 1:500), והוא יצורף לאחר אישורו כאמור כנספח א'-1 להסכם זה וישמש את הצדדים כמפורט בהסכם זה לעיל ולהלן.

נספח א'-1 – דו"ח מקורות ושימושים עדכני לכל תכנית, מאושר על ידי ועדת הפרויקטים כאמור לעיל, יכונה לעיל ולהלן: "התקציב המאושר".

2.2 נספח ב' – לוח זמנים לקידום התכנון, הפיתוח והשיווק.

2.3 נספח ג' – נהלי עבודה:

2.3.1 נספח 2.3.1 - מבנה ארגוני של העירייה, החכ"ל והגופים הפועלים מטעמם לניהול כלל התהליכים אשר באחריות העירייה והנדרשים להשלמת הפרויקט.

2.3.2 נספח 2.3.2 – נהלי עבודת ועדת ההיגוי [סעיף 16.2] – יצורף בהמשך.

2.4 נספח ד' – פרוגרמה לבניית מוסדות ציבור רשות לתכנית אפק [נספח 12 בתב"ע ק/425 – סעיף ב' – מצורף על דרך החפניה]. הפרוגרמות לבניית מוסדות ציבור רשות לתכניות כפר ביאליק ו/או גבעת הרקפות (כפי שתיערכנה על ידי עורכי התכניות הנ"ל) תצורפנה עם אישורן של כל אחת מהתכניות כאמור.

2.5 נספח ה' – פרוגרמה לבניית מוסדות ציבור חובה (חינוך) לתכנית אפק [נספח 12 בתב"ע ק/425 – סעיף א' – מצורף על דרך החפניה]. הפרוגרמות לבניית מוסדות ציבור חובה לתכניות כפר ביאליק ו/או גבעת הרקפות (כפי שתיערכנה על ידי עורכי התכניות הנ"ל) תצורפנה עם אישורן של כל אחת מהתכניות כאמור.

- 2.6. נספח ו' – נהלי פרסום מכרזים, העברת כספים ונושאים נוספים.
- 2.7. נספח ז' – הסכם משולש רמ"י-עירייה-תאגיד המים [סעיף 17.1] – יצורף בהמשך.
- 2.8. נספח ח' – מסמכים לחתימת העירייה כתנאי להעברת תשלומי מוסדות רשות [סעיף 10.2]. [כתב התחייבות ושיפוי בעבור מוסדות ציבורי ו"אישור בדבר פטור מהיטל מוסדות ציבורי"].
- 2.9. נספח ט' – נוסח הסכם פיתוח לתשתיות – נוסח כללי.
- 2.10. נספח י' - מכתב עמדת העירייה / מהנדס העיר כאמור בסעיף 3.5 להלן.
- 2.11. נספח יא' – נוסח כללי להסכם "ישן מול חדש" [סעיף 18.1].

3. התכניות וקצב השיווק

3.1. תכניות המגורים נשוא הסכם זה הן התכניות הבאות:

| שם התכנית | מס' התכנית | מצב סטטוטורי | שטח התכנית (דונם) | מס' יח"ד | תאריך יעד למתן תוקף |
|-------------------|-------------|--------------|-------------------|----------|---------------------|
| אפק | 425/ק | מאושרת | 1,127 | 4,573 | בתוקף |
| כפר ביאליק דרום | 304-0094631 | קליטה בוד"ל | 481 | 1,880 | יוני 2015 |
| הרחבת גבעת הרקפות | זב/173 | בהכנה | 260 | 800 | יוני 2016 |
| סה"כ | | | 7,253 | | |

3.2. תכנית שכונת אפק מאושרת ומכוחה ניתן להוציא היתרי בניה ל- 4,573 יח"ד. שתי התכניות האחרות נמצאות בהליכי תכנון.

3.3. תכנית הרחבת גבעת הרקפות הינה על קרקע שבניהול רמ"י, ונכון למועד זה חלקה משויך למועצה אזורית זבולון וחלקה מהווה שטח גלילי. העירייה תפעל לזימון ועדה לשינוי גבולות על מנת להכליל את שטח התכנית באזור השיפוט של עיריית קריית ביאליק, ומובהר איפה כי התחייבויות העירייה כאמור בהסכם זה ביחס לתוכנית הרחבת גבעת הרקפות הינן בכפוף לאישור שינוי הגבולות כמפורט לעיל.

3.4. שני הצדדים להסכם זה מתחייבים כי יפעלו כמיטב יכולתם על מנת להביא לאישורן של תכניות כפר ביאליק דרום והרחבת גבעת הרקפות בהקדם האפשרי (וביחס לתכנית כפר ביאליק דרום – באופן שיאפשר את אישורה עד לתום 18 חודשים ממועד חתימת הסכם זה).

3.5. יח"ד קטנות. מוסכם כי כל תכנית תכלול 20% דירות קטנות, בין אם מכוח הוראות התכנית (כגון "יחידות דיור קטנות" כהגדרתן בפרויקט אפק) ובין אם מכח "תקנת שבס". ככל שהוראות התכנית קובעות שיעור דירות קטנות נמוך מ- 20%, תתמוך העירייה במתן הקלות לפי תקנת שבס (בכפוף לעמידת היזמים בדרישות הרלוונטיות) עד לשיעור המרבי כאמור של 20%.

3
 פ. ה. א. (-) ע. ה. א.

בהתאם לכך, והואיל ובתכנית אפק נקבע שיעור מינימאלי של 15% יחידות דיור קטנות, תתמוך העירייה במתן הקלות לפי תקנת שבס בשיעור של 5% מכלל יחידות הדיור בתכנית.

לבקשת העירייה, תצרף רמ"י למסמכי המכרז את עמדת העירייה ביחס לאמור לעיל.

מכתב עמדת העירייה / מהנדס העיר הנוגע לאמור לעיל מצורף כנספח י' להסכם זה.

3.6 קצב השיווק. בכוונת רמ"י לשווק במהלך השנים 2017 – 2014 את כלל יח"ד המתוכננות בתכניות המגורים (בכפוף לאישורן של תכניות הרחבת גבעת הרקפות וכ"ב דרום, ובהתאם להוראות הסכם זה), בהתאם לקצב שיווק שלא יפחת מ- 2,000 יח"ד בשנה (בכל 3 התכניות ביחד). שיווק של יותר מ-2,000 יח"ד בשנה, ייעשה בהסכמת העירייה בלבד.

מסלולי השיווק וההקצאה וכן הוראות המכרזים המתוכננות לעניין קביעת ערך הקרקע ייקבעו על פי שיקול הדעת של רמ"י, ותשלח עליהם הודעה מראש ובכתב לעירייה, לפחות 30 ימים מראש. ככל שהעירייה תבקש לשנות את מסלולי ותמהיל השיווק כפי שנקבעו על ידי רמ"י, יידונו 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 תיעשה בהסכמת ראש עיריית קריית ביאליק, וזאת בהתחשב בצרכי העירייה, במאפייניה ובאופן שיאפשר לעירייה לעמוד בהתחייבויותיה ע"פ הסכם זה.

3.7 תשלומי חלף היטל השבחה בגין השיווק של תכניות המגורים יועברו לעירייה כמפורט בנספח ו' להסכם זה.

3.8 בעלים פרטיים.

3.8.1 ביחס לתוכנית אפק מוסכם כי מאחר ובתחום התכנית או בשטחי מקרקעין שמחוץ לקו הכחול של התכנית, הדרושים לעירייה לצורך ביצוע עבודות התשתיות קיימים גורמים בעלי זכויות בעלות / חכירה או זכויות שימוש אחרות במקרקעין (להלן: "בעלים פרטיים") בהיקף של דונמים בודדים אזי מוסכם, כי העירייה תטפל בהפקעת המקרקעין שיירשמו על שם המדינה ויוחכרו לעירייה בדמי חכירה סמליים ורמ"י תישא בתשלום הפיצויים לבעלים הפרטיים. יובהר כי טרם העברת הפיצוי יועברו השומות לאישור שמאי רמ"י או מי מטעמו. עלות כאמור ככל שנוגעת למקרקעין בתחום הקו הכחול של התכנית לא תהווה חלק מעלויות הפיתוח בפרויקט, וככל שנוגעת למקרקעין שמחוץ לקו הכחול הפרויקט תהווה חלק מעלויות הפיתוח.

3.8.2 מובהר, כי ככל שנכללות חלקות בבעלות בעלים פרטיים במסגרת הקו הכחול של תכנית כפר ביאליק דרום והרחבת גבעת הרקפות, חלוקת הזכויות בין הבעלים הפרטיים בתחומי התוכנית תתבצע, ככל שהדבר ניתן במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה שתוגש לוועדה הרלוונטית ע"י רמ"י.

במקרה כאמור יגבשו הצדדים את תקציב הוצאות הפיתוח בפרויקט, בהתחשב בין היתר ביכולת הגביה בפועל מבעלי הקרקע הפרטיים ופערים ככל שישנם בין יכולת הגביה כאמור, לבין הוצאות הפיתוח המאושרות.

4. ככל שאישור תוכנית איחוד וחלוקה צפויה להאריך את לוחות הזמנים להוצאת התוכנית האמורה לפועל או לאישורה, יחול המנגנון המפורט בסעיף 3.8.1 לעיל בשינויים המחויבים וזאת בכפוף לאישור הגורמים המוסמכים בכל אחד מהצדדים.

5. עקרונות ההתקשרות

5.1. **ביצוע עבודות הפיתוח.** בכפוף להוראות הסכם זה, העירייה מקבלת על עצמה את תכנון ובצוע כל עבודות הפיתוח ושל עבודות המבנים, ותתחייב לבצע מטלות אלו בלוח הזמנים שסוכם בין הצדדים ומצורף **כנספת ב'** להסכם. העירייה תתכנן 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 האישרים והתקציבים במועד מהגורמים הרלבנטיים לרבות רמ"י.

5.2. **הקמת המבנים.** העירייה מתחייבת להשלים בניית **מוסדות ציבור רשות** כפי שיפורט בנספח ד' להסכם זה ואת בניין **מוסדות החינוך** כפי שיפורטו בנספח ה', בהתאם ללוחות הזמנים לאכלוס המתחמים השונים בכל אחת מהתכניות, ובכפוף להעברת התקציבים מרמ"י ומיתר הגורמים המתקצבים הרלוונטיים במועד.

מוסכם בהקשר זה כי הצדדים יפעלו בשיתוף פעולה אצל משרד הדתות ומשרד הכלכלה לעדכון הקריטריונים לתקצוב מבני דת ו/או מעונות יום.

5.3. **הקמת החברה הכלכלית.** העירייה מתחייבת להקמת חברה כלכלית אשר באמצעותה תתבצענה עבודות הפיתוח (וגם עבודות המבנים, לפי בחירת העירייה), וזאת בהקדם האפשרי. עד להקמת החברה הכלכלית, תבוצענה עבודות הפיתוח על ידי העירייה, באמצעות החברה המנהלת. העירייה תהא רשאית להסב את התחייבויותיה נשוא הסכם זה לביצוע עבודות הפיתוח לחברה הכלכלית, ותמסור על כך הודעה בכתב לרמ"י (אך זאת מבלי לגרוע מחיובי העירייה על פי ההסכם כלפי רמ"י).

5.4. **מינוי חברה מנהלת.** העירייה, בתאום עם רמ"י, תתקשר בהסכם עם חברה מנהלת או כמה חברות מנהלות לצורך מימוש מטלות העירייה לתכנון ולבצוע עבודות הפיתוח ב- 3 תכניות המגורים, כנדרש לצורך השלמת השיווק ואכלוס התכניות (לעיל ולהלן: "**החברה המנהלת**"). מובהר כי העירייה רשאית לבחור להתקשר עם חברה מנהלת שתהא אחראית לתכנון ו/או ביצוע חלק מעבודות הפיתוח בתכנית מסוימת (כגון חברה מנהלת שתהא אחראית לעבודות התשתיות באותה תכנית בלבד ו/או לעבודות המבנים בלבד).

5.5. **החלפת חברה מנהלת ו/או הוספת חברה מנהלת** אחרת לאחת התכניות או לכולן תחייב אישור מראש ובכתב של רמ"י לזהות החברה המנהלת הנכנסת.

5.6. **בקרה על ידי 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. בהתאם תהא זכאית לקבל מהעירייה ו/או מהחכ"ל ו/או מהחברה המנהלת כל מסמך או נתון הנדרש לה לצורך עריכת הבקרה כאמור.

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

לעירייה ללא שייחוסו באופן מפורש לאיזו מטלה מעבודות הפיתוח לא ייחשבו כמקור מאוגם).

6.2.5. כל מקור נוסף 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, ככל שרלוונטי.

6.3. מובהר, כי כל מקור נוסף שאינו בגדר המקורות המאוגמים כאמור יהא נתון לשימוש העירייה לפי שיקול דעתה, כמפורט בסעיף 11.6 להלן.

6.4. הסכומים הנדרשים לצורך מימון עלויות התכנון והבצוע של עבודות הפיתוח, ימומנו מתוך המקורות המאוגמים (כהגדרתם לעיל) והם יתבססו ככל הניתן על התקציב המאושר כהגדרתו בסעיף 2.1 לעיל. התקציב המאושר יוצמד למדד הרלוונטי כפי שיאושר בוועדת פרויקטים עליונה, עד למועד גביית הוצאות הפיתוח מהיזמים.

6.5. התקציב המאושר יכלול גם את העלות היחסית של תשתיות על, קיימות או עתידיות, שהוקמו על ידי העירייה והמשרתות את התכנית הרלוונטית, בהתאם למפתח העמסות שיאושר בוועדת הפרויקטים העליונה. למען הסר ספק התקציב המאושר בנוגע לעלות היחסית של תשתיות העל האמורות לא יכלול כפל מימון הנובע מסכומים ששולמו מגרמים ממשלתיים אחרים.

6.6. שינויים פנימיים בתקציב. אם בעקבות התקדמות התכנון או עריכת מכרזי הבצוע יתברר שהעלויות בפועל גבוהות מהתקציב המאושר, יפעלו הצדדים בהסכמה לעשות כל אשר ביכולתם לתיקון התקציב המאושר באמצעות שינויים פנימיים בין הסעיפים השונים בתקציב בכפוף לשיקולי סבירות וכמקובל במקרים דומים.

6.7. הגדלת התקציב המאושר. לא נמצאה הדרך לתיקון התקציב המאושר כאמור בסעיף 6.2 לעיל, 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.

מובהר כי שינויים בתקציב הפרויקט כאמור בסעיפים 6.6 ו-6.7 לעיל לרבות הגדלת תקציב במידת הצורך, כפופים לאישור ועדת פרויקטים עליונה ויערכו בהתאם לנוהלי רמ"י לרבות לעניין אישור חשב רמ"י.

6.8. בכל מקרה מובהר, כי לא תחול על העירייה /או התכ"ל החובה לממן את הגידול הנדרש בתקציב הפרויקט /או את השינוי כולו או חלקו (בין אם אושר כאמור בסעיף 6.6 לעיל ובין אם לאו). במידה ויוחלט על הגדלת התקציב לא תהא העירייה זכאית לדמי הניהול בגין סכום ההגדלה כאמור (אלא בנסיבות מיוחדות וחריגות, כגון במקרה בו הצורך בגידול לא נבע מסיבות שהעירייה יכולה הייתה לצפות מראש, ובלבד הדבר יאושר על ידי ועדת הפרויקטים ומנהל החטיבה העסקית).

6.9. 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' /או לחשבון ב', תישא העירייה /או התכ"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 קיזוז תשלומים המגיעים לעירייה /או לתכ"ל בגין בצוע עבודות הפיתוח על ידם במסגרת הסכם זה, או בכל דרך אחרת העומדת לרשותה, הכל בהתאם להחלטתה הבלעדית של רמ"י, ובכפוף למתן הודעה מראש ובכתב לעירייה לפחות 30 יום מראש.

7.1.3 סכומי קדם המימון הנוגעים למטלות תכנון, כפי שיוגשו בבקשות העירייה, יידונו ויאושרו על ידי ועדת הרשאות של רמ"י, והם יועברו לעירייה במועד התשלום שיפורטו בהרשאות שיוצאו.

סכומי קדם המימון המתייחסים לביצוע עבודות הפיתוח, יידונו ויאושרו על ידי ועדת הפרויקטים, והם יועברו לעירייה במועדים המפורטים בנספח ו' להסכם זה.

7.2 מימון ביניים לתכנון ובניית מוסדות ציבור. במועד חתימת הסכם זה, מאשרת רמ"י לרשות העירייה מימון ביניים בסך שלא יעלה על 40 מלש"ח (להלן: "סכום המסגרת"), וזאת כמפורט להלן:

7.2.1 מוסכם כי סכום המסגרת כאמור, ישמש כמימון ביניים לתכנית אפק בלבד. ככל שתאושרנה יתר התכניות האמורות בהסכם, יובא לדיון סכום המסגרת אודותם בפני ועדת הפרויקטים בכפוף לאישור חברת הבקרה לדו"ח מקורות ושימושים עדכני.

7.2.2 הקצאה מתוך סכום המסגרת האמורה לעיל כפופה לאישור ועדת הפרויקטים.

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

7.2.4 העירייה תגיש בקשת משיכה מתוך סכום שניתנה לגבי הרשאה תקציבית 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 10.2 להלן (7,500 ₪), והכל על מנת לעמוד בלוח הזמנים הקבוע להקמת המוסדות האמורים, כמפורט בנספח ב'.

7.2.5 העברת סכומי מימון ביניים שאושר כאמור בסעיף 7.2.4 תתבצע בהתאם להוראות המפורטות לעניין זה בסעיף 2.4 בנספח ו' להסכם זה.

7.2.6 החזר מימון הביניים יתבצע (כולל הצמדה למדד המחירים לצרכן וללא ריבית) מתוך הכספים להם זכאית העירייה בגין חלף היטל השבחה כמפורט בסעיף 3.7 לעיל ו/או כספים שיועברו לעירייה בהתאם להחלטת הממשלה דר/44 מיום 24.3.14 ו/או כספים שיגיעו לעירייה בגין חלף היטל השבחה מתוכניות עתידיות.

ככל שהעירייה תבקש לקבוע סדרי עדיפויות בין תוכניות עתידיות לעניין החזר מימון הביניים כמפורט לעיל, הרי שבקשת העירייה תתקבל ובלבד שאין בכך כדי לדחות את ההחזר מעבר לזמן סביר.

רמ"י תסייע לעירייה ככל יכולתה בקידום תוכניות עתידיות.

7.2.7 הצדדים יידונו בעדכון סכום המסגרת ככל שהדבר יידרש בהתאם לצרכי הפרויקט. מבלי לגרוע מהאמור מוסכם, כי במקרה שבו מספר יח"ד לגביהן ייקבעו זוכים נמוך ממספר יח"ד שנקבעו לשיווק, והצדדים יבקשו להמשיך בתהליך השיווק, וככל שהדבר יידרש, יפנו הצדדים לוועדת הפרויקטים העליונה בבקשה לעדכון סכום המסגרת.

8. דמי הניהול לעירייה

- 8.1. **דמי ניהול.** בגין תכנון ובצוע עבודות הפיתוח תהא העירייה זכאית לדמי ניהול ותקורות בשיעור של 6.5% בתוספת מע"מ אשר יחושבו מעלויות הבצוע בפועל של עבודות התשתיות (ביצוע תשתיות על ותשתיות צמודות, לא כולל רכיב המע"מ שישולם בגין עבודות אלו). להסרת ספק מובהר, כי לא ישולמו דמי ניהול בגין תכנון וביצוע עבודות המבנים.
- 8.2. דמי הניהול ייחשבו ככוללים את כלל הוצאות העירייה בגין ניהול ותקורות לרבות שכ"ט החברה המנהלת, פיקוח, תקורות העירייה, החכ"ל, יועצים מטעם העירייה וכל הוצאה אחרת הנדרשת לניהול הפרויקט.
- 8.3. נמצא בסיום פיתוח כל תכנית, כי קיים עודף בתקציב לביצוע תשתיות על ותשתיות צמודות, יוחזר העודף לתקציב המדינה, וזאת בניכוי 15% (חמישה עשר אחוזים) אשר יועברו לרשות העירייה לצורך השקעה באיזו מהשכונות נשוא התכניות כהגדרתן בהסכם זה (לעיל ולהלן: "תמריץ החיסכון"). "עודף" – פער מוכח בין התקציב המאושר לביצוע התשתיות בערכו הנומינלי כפי שאושר בועדת הפרויקטים העליונה טרם שיווק הקרקע, לבין סך עלות הנומינלית של ביצוע התשתיות בפועל.

9. עבודות צד ג'

- 9.1. **עבודות צד ג'.** האמור בסעיפים 5.1 ו-8.1 לעיל לא יחול על תכנון ובצוע עבודות, שביצוען כרוך ביישום התכניות (לרבות אם מבוצעות מחוץ לתחום התכנית, אך משרתות אותה), והן תבוצענה ע"י אחרים כמפורט להלן (הסכמים לביצוע העבודות הנ"ל נחתמו/יחתמו בין רמ"י כמזמינת העבודה לבין צדדי ג' הרלוונטיים כמבצעי העבודה):

9.1.1. מחלף חן בתכנית אפק – משרד התחבורה / נתיבי ישראל

9.1.2. הסטת נחל הנעמן בתכנית אפק – רשות הניקוז

9.1.3. הטמנת קווי מתח עליון ומתח גבוה בתכניות אפק וכפר ביאליק דרום – חברת החשמל לישראל

9.1.4. מובל ניקוז לים – משרד הבינוי והשיכון

9.1.5. עבודות נוספות שתבוצענה על ידי רשויות /או גופים מוסמכים בפרויקט (כגון ומבלי לגרוע עבודות על ידי משרדי ממשלה/חברת החשמל/מקורות/רשות העתיקות/ק"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.

9.1.6. ככל שלא ייחתם הסכם משולש עם תאגיד המים – 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 ב'.

- 9.2. בגין ליווי עבודות אלו תהא העירייה זכאית לדמי ניהול ותקורות בשיעור של 0.5% בתוספת מע"מ אשר יחושבו מסך עלויות עבודות צד ג' בפועל (תכנון + ביצוע).

די העירייה כאמור בסעיף 12.2 להלן, תשלומים המותרים לגביה כאמור בסעיף 12.3, תקציבי משרדי ממשלה שאינם מוקצים למטלה ממטלות עבודות הפיתוח כאמור בסעיף 6.2.4 לעיל, מימון מפעל הפיס, תרומות וכיו"ב מקורות נוספים) לא ועבר לחשבונות הפרויקט, וניצולו יהיה בשיקול דעתה הבלעדי של העירייה.

12. גבייה על ידי העירייה

12.1. בחתימתה על הסכם זה, מסכימה העירייה, כי כל החיובים החלים על רכשי מגרשים ו/או חוכרי מגרשים מכוח חוקי העזר התקפים של העירייה ו/או מכח כל דין אחר בגין עבודות הפיתוח (למעט אגרות בניה ויתר התשלומים הנזכרים בסעיף 12.2), 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).

12.2. להסרת ספק מובהר, כי העירייה והועדה המקומית לתוכ"ב יהיו רשאיות לגבות אגרות פיתוח והיטל השבחה שיגיעו למי מהם בגין זכויות הבניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) שנוצלו מעבר לקבוע בתכניות המגורים 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.

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

12.4. התחייבות העירייה כאמור בסעיף 12.1 לעיל לא תחול ביחס למקרקעין בתחום התכניות שבבעלות פרטית לרבות כתוצאה מלוחות ההקצאה באיחוד וחלוקה (אלא אם כן גובש עם הבעלים הפרטיים הסדר לפיו ישולמו על ידו הוצאות פיתוח מלאות לרמ"י כיתר הרוכשים).

13. בניית מוסדות חובה

13.1. בניית מוסדות חובה (חינוך), כמפורט בנספח ה' למסמך זה, תבוצע ע"י העירייה באמצעות החכ"ל ובניהול החברה המנהלת.

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

13.3. העירייה מתחייבת להשלים בניית מוסדות חובה כפי שיפורטו בנספח ה' להסכם זה, בהתאם ללוחות הזמנים לאכלוס המתחמים השונים ובכפוף להעברת התקציבים הרלוונטיים במועדים שישוכמו מראש עם העירייה, לרבות ממשרד החינוך.

13.4. רמ"י תעשה כל שיש לאל ידה על מנת להכליל את מוסדות החינוך הנגזרים מהסכם זה במסגרת תכנית החומש של משרד החינוך מיד לאחר חתימת הסכם זה.

14. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים ופארק עירוני

14.1. עלויות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים כלולות בתקציב הפרויקט, והן יעודכנו במסגרת האומדנים המפורטים שיערכו בגמר התכנון המפורט של כל תכנית. עלויות

1/2.2.2

1/2.2.2

אלו יכללו באומדנים לפיהם יחושבו תשלומי הפיתוח שייגבו מהיזמים, כמפורט בסעיפים 6 ו-10.1 לעיל.

העירייה לא תהא זכאית לקבלת מימון נוסף מרמ"י לביצוע ע"פ החלטה 1263.

14.2. במסגרת תכנית הרחבת גבעת הרקפות כלול שטח של כ- 75 דונם המיועד לפארק עירוני. תכנון ופיתוח הפארק יבוצע ע"י העירייה באמצעות החכ"ל וימומן באמצעות גבייה מיזמים כאמור בסעיף 14.1 לעיל.

14.3. מוסכם על העירייה כי הפארק יהיה פתוח לציבור הרחב.

15. התחייבויות נוספות של העירייה

העירייה מתחייבת:

15.1. 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 (אם וככל שיוסכם שיהיו באחריות העירייה), פרסום מכרזים, תשלומים לקבלנים וכו', והכול בהתאם לשיטות העבודה הנהוגות בחברת הבקרה של רמ"י (שתיאום לגביהן ייערך עם תחילת העבודה בין הצדדים).

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

15.3. לפעול להוצאת היתרי בנייה ע"י הוועדה המקומית קריות לא יאוחר מ- 90 יום ממועד הגשת הבקשה להיתר כשהיא ערוכה ומושלמת באופן התואם את הוראות הדין והתב"ע.

15.4. העירייה תבצע את כל הפעולות הנדרשות במיפוי ישראל, לרבות אישור תצ"ר, על מנת לאפשר למשתכנים/יזמים את רישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין. למען הסר ספק, מימון מטלות אלו יהווה חלק מהתקציב המאושר.

16. ועדת ההיגוי

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

16.2. 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.

16.3. תפקידיה של ועדת ההיגוי:

16.3.1. לקבוע סדרי עדיפויות לתכנון, פיתוח וצרכי השיווק.

16.3.2. לפעול לקביעת אסטרטגיה שיווקית ומיתוג הפרויקט.

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

16.3.4. לוודא שהעבודות מבוצעות על פי הסטנדרטים וההנחיות שנקבעו.

פ.א.ב.

ר.מ.י.

- 16.3.5. להמליץ לוועדת הפרויקטים העליונה לעדכון לוחות הזמנים לביצוע התשתיות.
- 16.3.6. לקבל ולבדוק את הדו"חות הכספיים לגבי מצב התקבולים שנגבו מהיזמים, הכספים שיועברו ממשרדי ממשלה וממקורות אחרים (ומהווים מקורות מאוגמים בלבד) ולהוצאות שהוצאו בפועל.
- 16.3.7. לדון עם התקדמות הבצוע בעבודות נוספות ובשינויים בעלויות והשלכות על התקציב, על מנת להביאם לאישור ועדת הפרויקטים של רמ"י.
- 16.3.8. להטיל מטלות נוספות על העירייה ולקבוע מקורות מימון ממשלתיים לביצוען.
- 16.3.9. לדון בחילוקי דעות שיתעוררו סביב יישום הסכם זה ופרשנותו. בהיעדר הסכמה בין נציגי ועדת ההיגוי יכריעו במחלוקת ראש העירייה ומנכ"ל רמ"י.
- 16.3.10. מובהר כי החלטות וועדת ההיגוי וכן החלטות שיתקבלו בהתאם לסעיף 16.3.9 לעיל, כפופות לאישור הגורמים המוסמכים של כל אחד מהצדדים המשתתפים והכול על פי נוהליהם הפנימיים החלים עליהם לעניין זה.

17. התקשרות עם תאגיד המים

- 17.1. ככל שהוראות מסמך זה מתייחסות לעבודות מים וביוב שבסמכות תאגיד המים העירוני של קריית ביאליק (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. הסכם כאמור יצורף לאחר חתימתו כנספח ז' להסכם זה.
- 17.2. ככל שלא יחתם הסכם משולש כאמור עד לסמוך למועד השיווק הראשון ו/או עד למועד מאוחר יותר שיוסכם בין הצדדים, יחולו ההוראות הבאות:
- 17.2.1. יראו הוראות הסכם זה המתייחסות לעבודות המים ו/או לגביית אגרות ו/או היטלים שגבייתם בסמכות תאגיד המים כהוראות בטלות ומבוטלות.
- 17.2.2. הצדדים ידונו ויסכמו את ההתאמות הנדרשות בהסכם זה כתוצאה מאי הכללת העבודות שבסמכות תאגיד המים בתקציב הפרויקט.
- 17.2.3. ככל שלא יחתם הסכם כאמור, ותתאגיד יגבה אגרות והיטלים 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.

18. תקציב ישן מול חדש

- 18.1. רמ"י תעמיד לעירייה תקציב לצורך סיוע בדרוג התשתיות הקיימות בשכונות ותיקות שהוחל בהקמתן עד יום 31.12.1980, בהתאם ובכפוף לכללים המפורטים בהחלטת מועצת מינהל מקרקעי ישראל 1238. ככל שהחלטת המועצה האמורה תבוטל או שהסכומים המחושבים לפיה יופחתו, שינויים אלה לא יחולו על הסכם זה, ובלבד שהעירייה תעמוד במטלותיה לצורך ביצוע השיוקים במועד כאמור בהסכם זה.

18.2. מוסכם, כי העברת כספים לעירייה מתקציב זה תיעשה בהתאם למנגנונים הקבועים בהחלטת המועצה מס' 1238.

19. כללי

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

19.2. ההתקשרויות אל מול הקבלנים הזוכים תעשה על בסיס חוזה מדף 3210, או כל חוזה אחר שיוסכם בין הצדדים.

19.3. טרם פרסום מכרז ו/או חתימה על חוזים מול קבלנים, תפנה העירייה לרמ"י לצורך קבלת אישור תקציבי. רמ"י תהיה רשאית לדרוש קבלת מסמכי המכרז, לרבות תכניות, ולבדוק אותן כתנאי למתן אישור לפרסום המכרז, ויחולו הוראות נספח ו'.

19.4. **אחריות וניהול הליכים.** 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). ככל שהעירייה תסבור כי אין עילה למחיקת התביעה כנגד רמ"י ו/או ככל שתסבור כי יש לצרף את רמ"י כצד בתביעה שהוגשה כנגד העירייה בלבד, והדבר לא יוסכם מראש עם רמ"י, תובא המחלוקת שבין העירייה לבין רמ"י להכרעתו של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה לעניינים אזרחיים (להלן: "המשנה ליועמ"ש"). בכל מקרה שלא הוחלט אחרת על ידי המשנה ליועמ"ש, העירייה היא זו שתנהל את ההליכים המשפטיים למול התובע, והיא זו שתישא בעלויות ההליכים ותוצאותיהם. בכפוף לכל החלטה אחרת של המשנה ליועמ"ש ו/או לכל החלטה שיפוטית אחרת, ובכפוף להוראות שלעיל, העירייה ו/או מי מטעמה יפצו ו/או ישפו את רמ"י על כל הוצאה כאמור. עוד מוסכם, כי על אף האמור, הליכים שעניינם טענות בנושא הנזכר בסעיף 6.11 לעיל ינוהלו על ידי רמ"י ועל חשבונה.

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.

19.5. העירייה, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה מתחייבת לאתר ולמנוע פלישות לרבות שפיכת פסולת למקרקעין הרלוונטיים, ולדווח לאלתר על פלישות שכאלה לרמ"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.

19.6. **ביטוח.** העירייה ו/או מי מטעמה, מתחייבים כי בכל התקשרויותיהם במסגרת מכרזים ובחוזים עם ספקים, קבלנים, קבלני משנה, בעלי מקצוע ונותני שירותים למיניהם בקשר לעבודות 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 לפרויקטים והעבודות יכללו מדינת ישראל- רמ"י כמבוטחים נוספים, עם סעיף ויתור על זכות השיבוך/התחלוף כלפיהם וכלפי עובדיהם. במסגרת

ביצוע עבודות, 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 כמבטחים 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.

19.7. הסכם הגג והרשאות שיוצאו על פיו, לא יהוו ולא יתפרשו כייפוי כח או הרשאה לעירייה/חכ"ל כמוסמכים לקבל על עצמם התחייבויות בשם רמ"י או להציג עצמם כמייצגים מוסמכים לפעול בשמה.

עזרא חכם
 מנהל עיריית קריית ביאליק

מנהל עיריית קריית ביאליק
 עזרא חכם

ראש עיריית קריית ביאליק

מנהל רשות מקרקעי ישראל

גזבר עיריית קריית ביאליק

מנהל העסקים העסקית

מנהל משרד הבינוי והשיכון

אישור ע"י עו"ד יאיר טל
 סגן בכיר לשכת החשב הכללי

2/5/2014
 הכללית

11/8/14