

הסכם ג

שנה בת ב _____ ב יום _____ בחודש _____ 2014

בין: **רשות מקראיעי ישראל** (להלן: "רמ"י")

לבין: **עיריית קריית ביאליק** (להלן: "העירייה")

והואיל ומדינת ישראל הינה הבעלים של עתודות קרקע נרחבות לבניה בתחום שיפוטה של עיריית קריית ביאליק המנוהלות באמצעות רשות מקראיעי ישראל;

והואיל רמ"י והעירייה מקדומות 3 תכניות מפורטות למוגרים בחלוקת המזרחי של העיר: תכנית אפק, תכנית כפר ביאליק דרום ותכנית הרחבות גבעת הרקפות (להלן: "התכניות" או "תכניות המגורים");

והואיל ובכוונת רמ"י לשוק את כל יחידות הדירות המתוכנות בתכניות המגורים (כמפורט להלן), ולצורך כך מבקשים הצדדים להסדיר בהסכם את הנושאים הכרוכים בתוכן ובביצוע של עבודות הפיתוח, התשתיות, מבני ציבור רשות ובנייה חובה ויתר עבודות של צדי ג' הדרושים לצורך השיווק האמור ולצורך מון מענה יעל לתושבים בשלבי האכלוס השונים של שטחי התכניות;

ולפיכך הוצאה, הווענה והוסכם כלהלן:

1. הנדרות:

באישור זה ההינה למושגים הבאים המשמעות הנוקובה לצידם:

1.1. "התכניות" או "תכניות המגורים" – כהגדרתן בסעיף 3.1 להלן.

1.2. "מוסדות ציבור רשות" – כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקראיעי ישראל 1302 מיום 6.11.13 וכן מוסדות נוספים המפורטים בפרויקט מוסדות ציבור רשות לכל תכנית (נספח ד').

1.3. "תשתיות על" – תשתיות המצוויות בשטחஇזיה מהתוכניות (כהגדורתן לעיל) או מחוץ להן, ואשר משרתות יותר ממתחם אחד בתחום תכנית אחת או ששרותות יותר מתכנית אחת.

1.4. "תשתיות צמודות" – תשתיות המצוויות בשטח התוכנית או התוכניות המשרתות את תוכניות אלה בלבד.

1.5. "התשתיות" – ביחס לכל אחת מהתוכניות נשוא הסכם זה: התשתיות הצמודות, וכן תשתיות העל המשרתות את אותה תוכנית שהווענה בהסכם זה כי תבוצענה על ידי העירייה.

1.6. "מוסדות חינוך" – כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת רמ"י 1302 חניל.

1.7. "ឧבוחות הפיתוח" – התכנון והביצוע של התשתיות (כהגדורתן לעיל), ל-3 תכניות המגורים נשוא הסכם זה.

1.8. "ឧבוחות המבניט" – התכנון והביצוע של מוסדות הרשות ומוסדות החינוך בכל אחת שלוש תוכניות המגורים נשוא הסכם זה.

1.9. "התכנון המפורט" – תכנון מפורט (עד לרמת תכנון לביצוע) של עבודות הפיתוח ושל עבודות המבנים.

1.10. "וועדת פרויקטס עליונה" או "וועדת הפרויקטיטס" – כהגדرتה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1263 מיום 29.10.12 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

1.11. "חפ"ל" – החברה הכלכלית קנית ביאליך אשר תוכם 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 בגיןיס" – כהגדרת מונח זה בסעיף 7.2 להלן.

1.15. "התקציב המאושר" – כהגדרת מונח זה בסעיף 2.1 להלן.

2. מבוא ונספחים

המובא להסכם זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו. הסכם זה קובע מסגרת לעבודת רמי'י והעירייה בפרויקט ומצורפים לו הנספחים הבאים:

2.1. נספח א' – דוח שימושים. יובהר, כי דוח השימושים המצורף מהווה אינדיקציה ראשונית בלבד.

העירייה, באמצעות החברה המנהלת, תגבש דוח שימושים מעודכן לכל תכנית אשר יובא לאישור ועדת הפרויקטיטס (לאחר השלמת תכניות בניין ותשתיות 1:500), והוא יוצרף לאחר אישורו כאמור כנספח א'-1 לחסכים זה וישמש את הצדדים כמפורט בחסכים זה לעיל ולהלן.

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

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

2.3. נספח ג' – נחיי עבודה:

2.3.1. נספח 2.3.1 – בניית ארגוני של העירייה, החכ"ל והגופים הפעילים מטעם לניהול כלל התהליכים אשר באחריות העירייה והנדשים להשלמת הפרויקט.

2.3.2. נספח 2.3.2 – נחיי עבודה ועדת ההיגוי [סעיף 16.2] – יצורף בהמשך.

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

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

- .2.6. נספח ו' – נהלי פרסום מכרזים, העברות כספים ונוסאים נוספים.
- .2.7. נספח ז' – הסכם משולש רם"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 התchingיות ושיפוי בעבר מוסדות ציבור” ו’אישור בדבר פטור מהיטל מוסדות ציבור”].
- .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 המגוריס נשוא** הסכם זה הן התכניות הבאות:

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

3.2. תכנית שכונת אפק מאושרת ומכוונה ניתן להוצאה היתריה בניה ל- 4,573 י"ד. שתי התכניות האחרות נמצאות בהלכי תכנון.

3.3. תכנית הרחבת גבעת הרקפות הינה על קרקע שבניהול רם"י, וכןן למועד זה חלקה משועצה אזורית זבולון וחולקה מהוועה שטוח גליל. העירייה תפעל ליזמו ועדה לשינוי גבולות על מנת להכליל את שטח התכנית באזורי השיפוט של עיריית קריית ביאליק, ומובהר אףה כי התchingיות העירייה כאמור בהסכם זה ביחס לתוכנית הרחבת גבעת הרקפות הינה בכפוף לאישור שינוי הגבולות כמפורט לעיל.

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

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

בהתאם לכך, והואיל ובתבנית אפק נקבע שיעור מינימאלי של 15% ייחידות דירות קטנות, תתמכה העירייה במתן הקלות לפי תקנת שבס בשיעור של 5% מכלל ייחידות הדירות בתכנית.

לביקשת העירייה, תצרף רמ"י למסמכיו המכרז את עמדת העירייה ביחס לאמור לעיל. מכתב עמדת העירייה / מהנדס העיר הנוגע כאמור לעיל מצורף בנספח י' להסכם זה.

3.6. קצב השיווק. בכוונת רמ"י לשוק במהלך השנים 2017 – 2014 את כל ייחידת המתוכנות בתכניות המגורים (בכפוף לאישורן של תכניות הרחבת גבעת הרקפות וכי"ב דרום, ובהתחשב להוראות הסכם זה), בהתאם לקצב שיווק שלא יפתח מ-2,000 יח"ד בשנה (בכל 3 התכניות ביחד). שיווק של יותר מ-2,000 יח"ד בשנה, יעשה בהסכם העירייה בלבד.

מסלול השיווק וההקצאה וכן הוראות המכרזים המתוכנות לעניין קביעת ערך הקרכן ייקבע על פי שיקול הדעת של רמ"י, ותשלח עליהם הודעה מראש ובכתב לעירייה, לפחות 30 ימים מראש. ככל שהעירייה תבקש לשנות את מסלולי ותמайл השיווק כפי שנקבע על ידי רמ"י, יידונו הצדדים בבקשת העירייה במסגרת ועדת ההיגוי. לא הגיעו הצדדים להסכמה תוך 21 (עשרים ואחד) ימים ממועד הגשת בקשה העירייה בכתב לשינוי כאמור, יכריע במחולקת מנהל רמ"י. החלטת מנהל רמ"י בעניין זה תיעשה בהסכם ראש עיריית ביאליק, וזאת בהתאם בצריכי העירייה, במאיינית ובאופן שיאפשר לעירייה לעמוד בהתחביבותה ע"פ הסכם זה.

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

3.8. בעליים פרטיים.

3.8.1. ביחס לתוכנית אפק מוסכים כי מאחר ובתחום התכנית או בשטחי מקרקעין שמהווים לקו הכהול של התכנית, הדרושים לעירייה לצורך ביצוע עבודות התשתיות קיימים גורמים בעלי זכויות בעלות / חכירה או זכויות שימוש אחרות במקרקעין (להלן: "בעליים פרטיים") בהיקף של זוגמים בודדים אוizi מוסכם, כי העירייה תטפל בהפקעת המקרקעין שיירשמו על שם המדינה ויוחכו לעירייה בדמי חכירה סמליים ורמ"י תישא בתשלום הפיזיים לבעליים הפרטאים. יובהר כי טרם העברות הפיזיוי יועברו השומות לאישור שmai רמ"י או מי מטעמו. עלות כאמור ככל שנוגעת למקרקעין בתחום הקו הכהול של התכנית לא תהווה חלק מעליות הפיתוח בפרויקט, וככל שנוגעת למקרקעין שמהווים לקו הכהול הפרויקט תהווה חלק מעליות הפיתוח.

3.8.2. מובהר, כי ככל שנכללות חלוקות בעלות בעליים פרטיים במסגרת הקו הכהול של תכניות כפר ביאליק דרום והרחבת גבעת הרקפות, חלוקת הזכיות בין בעליים הפרטאים בתחום התכנית התבצע, ככל שהדבר ניתן במסגרת תוכנית איחוד וחולקה שתוגש לוועדה הרלוונטיות ע"י רמ"י.

במקרה כאמור יגשו הצדדים את תקציב הוצאות הפיתוח בפרויקט, בהתאם בין היתר ביכולת הגביה בפועל מבעלי הקרקע פרטיים ופערם ככל שישנם בין יכולת הגביה כאמור, לבין הוצאות הפיתוח המאושרות.

ככל שאישור תוכנית איחוד וחלוקת צפוי להאריך את לוחות הזמנים להוצאה התוכנית האמורה לפעול או לאשרה, יחול המנגנון המפורט בסעיף 3.8.1 לעיל בשינויים המחויבים וזאת בכפוף לאישור הגורמים המוסמכים בכל אחד מהצדדים.

5. עקרונות התחקשות

5.1. **ביצוע עבודות הפיתוח.** בכפוף להוראות הסכם זה, העירייה מקבלת על עצמה את תכנון וביצוע כל עבודות הפיתוח ושל עבודות המבנים, ותתחייב לבצע מטלות אלו בלוח הזמנים שsonian בין הצדדים ומוכרף כסעיף ב' להסכם. העירייה תתכנן ותבצע את עבודות הפיתוח ואת עבודות המבנים הנדרשות עצמה ו/או באמצעות הרכ"ל במימון רם"י.

התchieיות זו של העירייה מתחזקת הבסיס להסכם זה והוא מותנית בקבלת האישורים והתקציבים במועד מהגורמים הרלבנטיים לרבות רם"י.

5.2. **הקמת המבנים.** העירייה מתחייבת להשלים בנויות **מוסדות ציבור רשות** כפי שיפורט בסעיף ד' להסכם זה ואת בניין **מוסדות החינוך** כפי שיפורטו بنفسה ה', בהתאם ללוחות הזמנים לאכולוס המתמחים השונים בכל אחת מהתקניות, ובכפוף להעברת התקציבים מרם"י ומיתר הגורמים המתקציבים הרלוונטיים במועד.

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

5.3. **הקמת החברה הכלכלית.** העירייה מתחייבת להקמת חברת כלכלית אשר באמצעותה תבצע עבודות הפיתוח (וגם עבודות המבנים, לפי ביחורת העירייה), וזאת בהקדם האפשרי. עד להקמת החברה הכלכלית, תבצעה עבודות הפיתוח על ידי העירייה, באמצעות החברה המנהלת. העירייה תראה רשאית להסביר את התchieיותה נשוא הסכם זה לביצוע עבודות הפיתוח לחברה הכלכלית, ותמסור על כך הודעה בכתב לרם"י (אך זאת מבלי לגרוע מחייב העירייה על פי החסם לפני רם"י).

5.4. **מינים חברת מנהלת.** העירייה, בתاءום עם רם"י, תקשר בהסכם עם חברת מנהלת או כמה חברות מנהלות לצורךימוש מטלות העירייה לתכנון ולביצוע עבודות הפיתוח ב- 3 תכניות המגורים, כנדרש לצורך השלמת השיקוק ואכולוס התקניות (לעיל ולהלן: "החברה המנהלת"). מובהר כי העירייה רשאית לבחור להקשר עס חברת מנהלת שתאה אחריות לתכנון ו/או ביצוע חלק מעבודות הפיתוח בתכנית מסויימת (כגון חברת מנהלת שתאה אחריות לעבודות התשתיות באותה תכנית בלבד ו/או לעבודות המבנים בלבד).

5.5. **החלפת חברת מנהלת ו/או הוספה חברת מנהלת אחרת לאחרת התקניות או לכולן.** תחייב אישור מושר ובכתב של רם"י ליזוז החברה המנהלת הנכנסת.

5.6. **ביקורת על ידי רם"י.** רם"י תערוך ביקורת על תכנון ולביצוע עבודות הפיתוח באמצעות חברת הבקרה של רם"י או כל גורם אחר שיקבע ע"י רם"י לעניין זה. בהתאם תאה זכאיות לקבל מהעירייה ו/או מהחברה המנהלת כל מסמך או נתון הנדרש לה לצורך ערכית הבקרה כאמור.

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

5.7.1. ביחס לתכנית בה החל השיווק – הצדדים ימשיכו להתנהל בהתאם להוראות הסכם זה, והביטול לא יחול לגביה.

תחילת שיווק לעניין זה ייחשב פרטום הודעה שיווק ראשונה ו/או תחילת עבודות הפיתוח בפועל, המוקדם מבנייה.

בכל תכנית בה טרם החל השיווק ("תוכנית הנוספת") – תהיה העירייה רשאית לבחור האם להמשיך ולנהל את הפיתוח בהתאם לכללים הקבועים בחיליות מועצת מקרקעי ישראל כפי שהיה באותה עת, או לפעול בהתאם לכללים ולהוראות תקביעות בחוקי העוזר של העירייה. ככל שתבחר העירייה לפעול בהתאם לכללים ולהוראות תקביעות בחוקי העוזר, תיערך התשਬנות בין הצדדים לעניין החל היחסי של הכספי שהושקעו ומומנו על ידי רמי'י בפיותה תשתיות העל שבוצעו באחריות העירייה בלבד (לא כולל עבודות צדי ג'), בהתאם לחלוקת העמסה שנקבעה מლכתחילה בועדת הפרויקט ("הסכום להשבה"). הסכום להשבה יגבה על ידי רמי'י מאות רוכשי המגרשים, במסגרת השיווקים של התוכנית הנוספת, והעירייה תמסור לרמי'י כתוב התcheinבות לפיו הטcosם להשבה יופחת מתשלומי הפיתוח שניבו על ידה מרכשי המגרשים על פי חוקי העוזר. החלופין, רשאית רמי'י שלא לגבות את הסכום להשבה מאת רוכשי המגרשים, ולאחר מכן משלומי חלוף, היטל השבחה שהיא מחויבת להעביר לעירייה.

יובהר כי ביחס לעבודות שבוצעו ע"י צד ג' רמי'י תאה רשאית לגבות את החלק היחסי של הכספי מרכשי המגרשים בתוכנית הנוספת וזאת בהתאם למפתחות העמסה שקבעו מლכתחילה בתקציבים המאורגנים ביחס למימון תשתיות אלה בועדת הפרויקט. אם וככל שבמסגרת תחביבי אגרות והיטלים הובאו בחשבון עלויות תשתיות צד ג' כולם או חלקן יבוצעו קיזוז בהתאם וחירייה תמסור לרמי'י כתוב התcheinבות לפיו הסכום להשבה יופחת מתשלומי הפיתוח שניבו על ידה מרכשי המגרשים על פי חוקי העוזר.

5.7.3. להסרת ספק מובהר, כי אין כאמור בסעיף זה לעיל כדי לגרוע מההוראות סעיף 6.11 לעיל וסעיף 11.5 להלן.

5.8. כל צד להסכם זה מתחייב, כי כל אימת שיידרש אישור של גוף מוסמך של אותו צד (כגון אישור ועדת הרשות, ועדת פרויקטים, אישור מועצה) – יובהר הנושא לדין בפניו אותו גוף מוסמך במועד המוקדם ביותר האפשרי.

6. תקציב הפרויקט

6.1. תקציב הפרויקט, כפי שייערך ויואר ביחס לכל תכנית בנפרד, יקבע בהתאם על עיקרון של "משכ כספי סגור", דהיינו: סך השימושים (כולל דמי ניהול לעירייה כהגדרתם בסעיף 8.1 לעיל) לא יעלה על סך המקורות המאוגמים.

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

6.2.1. הוצאות הפיתוח כהגדרתם בסעיף 10.1 להלן;

6.2.2. תשלום מוסדות רשות כהגדרתם בסעיף 10.2 להלן;

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

6.2.4. תקציבים שיתקבלו ממשרד השיכון, משרד הכלכלת, משרד הדתות ו/או משרד התכנורה, ובכלל שיוקצו על ידי אותן המשרדים באופן מפורש לטובות מימון מטלה ממלכות עבודות הפיתוח (תקציבים כאמור המועברים

לעירייה ללא שיוחסו באופן מפורש לאיזו מטרה 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 לידע את משרד הממשלה הרלוונטיים אודות הסכם זה ועל התשלומים שיועברו לה על פי הסכם זה, ככל רלוונטי.

.6.3 מובהר, כי כל מקור נוסף שאינו בגדיר המקורות המאוגמים כאמור יהיה נתון לשימוש העירייה לפי שיקול דעתה, כמוポート בסעיף 11.6 להלן.

.6.4 הסכומים הנדרשים לצורך מימון עלויות התכנון והבוצע של עבודות הפיתוח, ימומנו מתוך המקורות המאוגמים (כהגדרתם לעיל) והם יتبססו ככל הנתון על התקציב המאושר כהגדרתו בסעיף 2.1 לעיל. התקציב המאושר יוצמד למועד הרלוונטי כפי שיואר בועדת פרויקטים עליונה, עד למועד גביה הוצאות הפיתוח מהזימים.

.6.5 התקציב המאושר יכול גם את העלות היחסית של תשתיות על, קיימות או עתידיות, שהוקמו על ידי העירייה והמשרתות את התכנית הרלוונטי, בהתאם למטרת העמסות שיואר בועדת הפרויקטים العليונה. מען הסר ספק התקציב המאושר בגין עלות היחסית של תשתיות על האמורות לא יכול כפלו מימון הנובע מסכומים شاملמו מגורמים ממשטתיים אחרים.

.6.6 שינוי פנימיים בתקציב. אם בעקבות התקדמות התכנון או עיריכת מכרז הבוצע יתרור שהעלות בפועל גבוהות מהתקציב המאושר, יפעלו הצדדים בהסכם עלשות כל אשר ביכולתם לתקן התקציב המאושר באמצעות שינויים פנימיים בין הטעיפים השונים בתקציב בכפוף לשיקולי סבירות ומקובל במרקם דומים.

.6.7 הגזלות התקציב המאושר. לא נמצאה הזרק לתקן התקציב המאושר כאמור בסעיף 6.2 לעיל, לרבות ע"י שימוש בתקציב הבצ"מ, יפעלו הצדדים בהסכם לתיקון סך התקציב הפרויקט ולהגדלת מימונו על ידי רמי", תוך בדיקת הנתונים ע"י חברת הבקרה של רמי"ו ובכפוף לאישור ועדת הפרויקטים של רמי".

מובהר כי שינויים בתקציב הפרויקט כאמור בסעיפים 6.6 ו- 6.7 לעיל לרבות הגדלת התקציב במידה הצורך, כפifs לאישור ועדת פרויקטים עליונה ויערכו בהתאם לנוהל רמי"ו לרבות לעניין אישור חשב רמי".

.6.8 בכל מקרה מובהר, כי לא תחול על העירייה או החכ"ל החובה לממן את הגידול הנדרש בתקציב הפרויקט ואו את השני יכול או חלקו (בין אם אושר כאמור בסעיף 6.6 לעיל בין אם לאו). במידה ויוחלט על הגזלה התקציב לא תהא העירייה זכאית לדמי ניהול בגין סכום ההגדלה כאמור (אלא בנטיות מיוחדות וחריגות), כגון במקרה בו הצורך בגין לא נבע מסיבות שעירייה יכולה היפוט מושך, ובלבן הדבר יושר על ידי ועדת הפרויקטים ומנהל החטיבה העסקית).

.6.9 חריגת מטלות מאושרו. במידה ויתברר כי בוצעו מתקציב הפרויקט מטלות שלא נכללו בתיק השיווק על פיו אושר התקציב המאושר, ואושר לא אושרו בשום שלב ע"י ועדת הפרויקטים ואושר מומנו בפועל מהמקורות המאוגמים, שהועברו לחשבון אי' ו/או לחשבון ב', תישא העירייה או החכ"ל בהתאם, עלות מימון המטלות האמורות, ע"י השבה בפועל של כספים לרמי"ו או בדרך של קיזוז כספים המגיעים לעירייה בגין חילוף הiscal השבחה, או בדרך של קיזוז תשלומים המגיעים לעירייה ו/או לחכ"ל בגין בוצע עבודות הפיתוח על ידם במסגרת הסכם זה, או בכל דרך אחרת העומדת לרשותה, הכל בהתאם להחלטתה הבלעדית של רמי", ובכפוף למנתן הודעה מראש ובכתב לעירייה לפחות 30 יום מראש.

6.10. מוסכם כי ככל שהעירייה תפעל לשינוי יעוד של שטח ציבורי (חוות) לשטח לדין (אדוות) – רמי'י תשתף פעולה עם הבקשה, וכי ככל שהדבר יאשר על ידי גוף התקנון המוסמך מוסכם, כי עבודות הפיתוח בשטח לדין (אדוות) תכללו בתכנון הפרויקט הרלוונטי לאוותה תכנית כפי שיואר ע"י ועדת הפרויקטטים.

6.11. להסרת ספק מובהר, כי ככל העירייה לא תידרש לשלם ממוקורותיה את הסכומים שיחשבו "השלמת הוצאות הפיתוח" (כהגדותם בסעיף 4ב) בהחלטה 1263, שאושרו בועדת הפרויקטטים העליוןה, לרבות בכל הקשור לערים במועד התשלום האפשריים לפי חוק העזר של העירייה לבין מועדי תשלום הוצאות הפיתוח), וכי ככל מקרה שיקבע בפסק"ד חלות כי על העירייה לשאת בסכומים אלו, תשפה רמי'י את העירייה.

ambil לגורע מהאמור לעיל, היה ותוגשה תביעות נגד העירייה ואו רמי'י בנושא זה, יכולו החראות המפורטות להן: העירייה מתחייב להודיע לרמי'י על כל תביעה שתוגש כאמור, וליתן לרמי'י הזדמנות סבירה להגונן. ככל שהעירייה תגיש לביהם"ש בקשה למחיקת התביעה כנגדה, רמי'י מתחייב להפסיק בקשה זו (בכפוף כאמור להן). ככל שרמי'י תסביר כי התביעה חרוגת מתחום אחריותה על פי סעיף זה (להלן: "תביעות מעורבות"), ולפיכך תסביר כי יש לצרף את העירייה לצד בתביעה שהוגשה כנגד רמי'י בלבד, והדבר לא יוסכם מראש עם העירייה, תובא המחלוקת שבין העירייה לבין רמי'י להכרעתו של המשנה ליעץ המשפטיא למשלה לעניינים אזרחיים (להלן: "המשנה ליעצם"ש"). בכל מקרה שלא הוחلت אחרת על ידי המשנה ליעצם"ש, רמי'י היא זו שתנהל את ההליכים המשפטיים למול התובע, והוא זו שתישא בעילות ההליכים ותוציאו אותם. בכפוף לכל החלטה אחרת של המשנה ליעצם"ש ואו לכל החלטה שיפוטית אחרת (במקרים המתיחסים לתביעות מעורבות), ובכפוף להוראות שליל, רמי'י הוא מי מטעמה יפכו ואו ישפו את העירייה על כל החזאה כאמור.

עם קבלת דרישת ראשונה לתשלום מטעם צד שלישי כלשהו (להלן: "סכום הדרישת") בקשר עם האמור לעיל וקופת הפרויקט פעליה, תהא רמי'י רשאית לשريין את סכום הדרישת מתקציב הפרויקט וחולו סעיפים 6.6 – 6.7 לעיל (באופן שלא יפגע ביכולת הצדדים לביצוע עבדות שטרם בוצעו, מבלי לפגוע בתקציב הבצע"ם למטלות שטרם בוצעו). מען הסר ספק מובהר כי האמור בסעיף 8.3 לעיל, לא כולל על סכום הדרישת.

7. קדם מימון ומימון בגיןיט

7.1. **קדם מימון.** מאחר ומידה בייעדי השיווק כמפורט לעיל, מחייבת הקצתה קדם מימון, תקצה רמי'י לעירייה קדם מימון ע"י תקציבו השיווק (ובמידת הצורך ע"ח יתר המקורות המאוגנים, כהגדרותם בסעיף 6.2 להלן), לצורך בוצע הפעולות המפורטות להן:

7.1.1. תוכנן מפורט של עבודות הפיתוח ב- 3 תכניות המגורים, לרבות: תוכנן תשתיות המשרתות את השכונות (לרבות ניהול תכנון זה), תוכנן מוסדות ציבור רשות, תוכנן מוסדות חובה ועריכת אומדנים מעודכנים לעילות עבודות הפיתוח באמצעות החברה המנתלת לצורך אישורם בועדת הפרויקטטים בהתאם להוראות הסכם זה.

מובהר כי הסכם זה מהווה הרשאה לתכנון תשתיות על ותשתיות צמודות ביחס לתוכניות הנכללות בהסכם זה.

מובהר בהקשר זה, כי קידום התקנון המפורט לעבודות הפיתוח לא יהיה קבלת הרשות תכנון נוספת מעת רמי'י.

בוצע עבודות הפיתוח שתוכננו כמפורט בסעיף 7.1.1 לרבות דמי ניהול בגין החיבור האמור כמפורט בסעיף 8.1 להלן.

7.1.3 סכומי קדם המימון הנוגעים למטלות תכנון, כפי שיונגו בבקשת העירייה, יידונו ויאושרו על ידי ועדת הרשות של רמ"י, והם יועברו לעירייה במועדיו התשלום שיפורטו בהרשות שיוצאו.

סכומי קדם המימון המתיחסים לביצוע עבודות הפיתוח, יידונו ויאושרו על ידי ועדת הפרויקטיטים, והם יועברו לעירייה במועדים המפורטים בספח ו' להסכם זה.

7.2 מימון בגיןם לתכנון ובניית מוסדות ציבורי. במועד חתימת הסכם זה, מאשרות רמ"י לרשות העירייה מימון בגיןם בסך שלא עולה על 40 אלף ליש"ח (להלן: "סכום המיסגרת"), וזאת כמפורט להלן:

7.2.1 מוסכים כי סכום המיסגרת כאמור, ישמש כמימון בגיןם לתכנית אפק בלבד. ככל שתואשנה יתרה התוכניות האמורות בהסכם, יoba לדין סכום המיסגרת אודותם בפני ועדת הפרויקטיטים בכפוף לאישור חברת הבקרה לדוחות מקורות ושימושים עדכני.

7.2.2 הקזאה מתוך סכום המיסגרת האמורה לעיל כפופה לאישור ועדת הפרויקטיטים.

7.2.3 עד 30 ימים ממועד בו תוגש בקשה בכתב ע"י העירייה, רמ"י תמסור לעירייה הרשות התקציבית על סכום שיתבקש מתוך סכום המיסגרת, לצורךפתיחה תב"רים להקמת מוסדות החובה והרשות.

7.2.4 העירייה תגיש בקשה ממשיכה מתוך סכום שניתנה לגבי הרשות התקציבית 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 ש'), והכל על מנת לעמוד בלוח הזמנים הקבוע להקמת המוסדות האמורים, כמפורט בספח ב'.

7.2.5 העברת סכומי מימון בגיןם שאושר כאמור בסעיף 7.2.4 בתביעה בהתאם להוראות המפורטות לעניין זה בסעיף 2.4 בספח ו' להסכם זה.

7.2.6 החזר מימון הבניינים יבוצע ככל הצמדה למדי המחרירים לצרכו ולא ריבית) מתוך הכספיים להם נכתית העירייה בגין חלフ 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 חלフ היטל השבחה מתוכננות עתידיות.

7.2.7 הכל שהעירייה תבקש לקבוע סדרי עדיפויות בין תוכניות עתידיות לעניין החזר מימון הבניינים כמפורט לעיל, הרי שבקשת העירייה התקבל ובלבד שאין בכך כדי לדחות את החזר מעבר לזמן סביר.

רמ"י תסייע לעירייה ככל יכולתה בקיום תוכניות עתידיות.

9

7.2.8 הצדדים יידונו בעדכון סכום המיסגרת ככל שהדבר יזרש בהתאם לצרכי הפרויקט. מבלתי גורע מהאמור מוסכים, כי במקרה שבו מספר יח"ד יגביהן יקבעו זכדים נמוך ממספר יח"ד שנקבעו לשיווק, והצדדים יבקשו להמשיך בתהליך השיווק, וככל שהדבר ידרש, יפנו הצדדים לוועדת הפרויקטיטים העליונה בבקשת לעדכון סכום המיסגרת.

8. דמי ניהול לעירייה

- 8.1. **דמי ניהול.** בגין תכנון וביצוע עבודות הפיתוח והא עירייה זכאיות לדמי ניהול ותகורות בשיעור של 6.5% בתוספת מע"מ אשר יחולשנו מעליות הבוצע בפועל של עבודות התשתיות (ביצוע תשתיות על ותשתיות חמורות, לא כולל רכיב המע"מ שישולם בגין עבודות אלו). להסרת טפק מובהר, כי לא ישולמו דמי ניהול בגין תכנון וביצוע עבודות המבנים.
- 8.2. **דמי ניהול ייחסבו ככוללים את כל הוצאות העירייה בגין ניהול ותகורות לרבות שכ"ט החברה המנהלת, פיקוח, תקורות העירייה, החכ"ל, יוצאים מטען העירייה וכל הוצאה אחרת הנדרשת לניהול הפרויקט.**
- 8.3. נמצאת בסיסם פיתוח כל תכנית, כי קיים עודף בתקציב לביצוע תשתיות על ותשתיות חמודות, יוחזר העודף לתקציב המדינה, וזאת בגין 15% (חמשה עשר אחוזים) אשר יועברו לרשות העירייה לצורך השקעה באיזו מהשכונות נשוא התכניות כהגדתן בהסכם זה (עליל ולהלן: "תמרץ החיסכון"). "עדף" – פער מוכח בין התקציב המאושר לביצוע התשתיות בערכו הנוכחי כפ' שאושר בוגעתה הפרויקטית העילונה טרם שיוק הכספי, בין 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 יכול על תכנון וביצוע עבודות שביצעון כרך בישום התכניות (לרבות אם מבצעות מחוץ לתחום התכנית, אך משרתות אותה), והן תבוצענה ע"י אחרים כמפורט להלן (הסכם לביצוע העבודות הניל' נחתמו/יחתמו בין רמי'י כזומינית העבודה לבין צדי'י הרלוונטיים מבצעי 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 גובה בתכניות אפק וכפר ביאליק זרום – חברת החשמל לישראל
- 9.1.4. מוביל ניקוז לים – משרד הבינוי והשיכון
- 9.1.5. עבודות נוספות שתבוצענה על ידי רשותות או גופים מוסמכים בפרויקט בגין וمبادלי לרועם עבודות על ידי משרד ממשלה/חברת החשמל/מקורות/רשות העתיקות/קק"ל/רשות הטבע והגנים/העתיקות תשתיות בידי גופים מוסמכים). מובהר כי עלות העבודות כאמור, ככל שאינו כוללות בתקציב המאושר, תתווסף לסעיף עבודות צד ג' בתקציב הפרויקט.
- 9.1.6. ככל שלא יהיה הסכם מושלש 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'.

(להלן: " עבודות צד ג'")

עבודות צד ג' תבוצענה במועדים המפורטים בלוח הזמנים המצורף כנספח ב'.

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

תשלום התקורתה (שיעור 0.5% כמפורט לעיל), במרקם בהן עלויות ביצוע העבודות ממומנות ע"י הגוף המבצע, יהיה כפוף לאישור מראש וכתב של חברת הבקרה.

העירייה ורמיי יפעלו בשותף על מנת לקבל דוחות מעודכנים של עלויות התכנון והביצוע בפועל של עבודות צד ג' לצורך חישוב דמי ניהול לעירייה.

9.3. דמי ניהול בגין עבודות צד ג' ישולמו לעירייה במועד בו תשלם רמיי לצדדי ג' את עלויות התכנון והביצוע של העבודות.

10. מגנוני גיביה על ידי רמיי

10.1. גביית הוצאות פיתוח. לצורך מימון התכנון והביצוע של עבודות הפיתוח ועבודות צד ג' (על פי מפתחות העמשה שאושרו בתקציב הפרויקט ע"י ועדת הפרויקטיטים), תגבה רמיי מהיזמים סכומים שיקבעו בהתאם להוראות הסכם זה (להלן: "הוצאות פיתוח").

10.2. גביית תשומיי מוסדות רשות. בנוסף תגבה רמיי מהיזמים סך של 7,500 ש"ח/יח"ד בגין מוסדות ציבור רשות (להלן: "תשומיי מוסדות רשות"). אופן הגבייה, יתבצע בהתאם לכלים המחייבים את רמיי לעניין זה. מועד העברת תשומיי מוסדות רשות מרמיי לעירייה מפורטים בספח ז' להסכם זה.

11. מגנוני העברת כספים

11.1. קופת רמיי. הכספיים שייגבו בגין הוצאות הפיתוח ומוסדות ציבור רשות, כאמור בסעיפים 10.1 ו- 10.2 לעיל, יופקדו בקופה מיוחדת שתוקם לעניין זה ברמיי (להלן: "קופה רמיי"). לצרכי מעקב יונחו הכספיים עバー כל תכנית בחשבון חוויז נפרד.

11.2. חשבון א'. העירייה תפתח חשבון בנק מיוחד (להלן: "חשבון א") שישמש אך ורכך לצורך מימון עבודות התכנון, הביצוע והניהול של עבודות פיתוח התשתיות בפרויקט (ולצורך העברת סכומי קדם המימון ומימון הבניינים לעירייה ולרבות דמי ניהול המגיעים לעירייה כאמור בסעיף 8 ובסעיף 9.3 לעיל).

11.3. חשבון ב'. העירייה תפתח חשבון בנק מיוחד (להלן: "חשבון ב") שישמש אך ורכך לצורך מימון עבודות התכנון, הביצוע והניהול של בנייה מוסדות ציבור רשות כפי שיפורטו בספח ז' להסכם זה.

11.4. הצדדים יפעלו בשקיפות האחד כלפי משנהו בכל הקשור לניהול הכספיים המופקדים בקופה רמיי ובחשבונות א' ו-ב' של העירייה. כל צד יענה לבקשת הצד השני לקבלת נתונים בדבר הכספיים האמורים בתחום 10 ימים ממועד קבלת הבקשה.

11.5. העברת כספים לחשבונות א' ו-ב' תיעשה במועדים המפורטים בהסכם זה ו/או בספח ז' להסכם זה. אישורה רמיי בהעברת כספים לעירייה בהתאם למועדים שעל פי הסכם זה, תיתן העירייה לרמיי התראה בכתב, ורמיי תפעל להעברת הכספיים בהקדם האפשרי ובכל מקרה לא יותר מ- 7 ימים ממועד משלהו ההתראה. לא הוועדרו הכספיים על ידי רמיי במועד ובהתאם למפורט לעיל, ייחסו הצמדות ו/או קנסות ואנו הוצאות ו/או עלויות שיושתו על העירייה בגין האיתור לרבות מכוח החוזים עם הקבלנים או נתני השירותים ו/או בהתאם להחלטה שיפוטית כלשהי – Caino נכללו מלכתחילה בתקציב המאושר (לרובות לעניין זכות העירייה לדמי ניהול בגיןם). אין כאמור בסעיף זה כדי לגרוע מחובת העירייה לפעול למזעור הנזקים בתיאום עם רמיי.

11.6. מבלי לגרוע מההוראות כל דין והסכם אחר, מובהר, כי כל סכום אחר שיישולם לעירייה שאינו בגדר המקורות המאוגנים המפורטים בסעיף 6.2 לעיל (ובכלל זה כספי חיל היטל השבחה, אגרות פיתוח והיטלי השבחה נוספים המותרים לגיביה על

ידי העירייה כאמור בסעיף 12.2 להלן, תשלוםם המודדים לגבייה כאמור בסעיף 12.3, תקציבי מושדי ממשלה שאינם מוקצים למטרת מטילות מעבודות הפיתוח כאמור בסעיף 6.2.4 לעיל, מימונו מפעל הפיס, תרומות וכיו"ב מקורות נוספים) לא יועבר לחשבונות הפרויקט, וניצלו יהיה בשיקול דעתה הבלעדי של העירייה.

12. גבייה על ידי העירייה

12.1. בחתימתה על הסכם זה, מסכימה העירייה, כי כל החובים החלים על רוכשי מגרשים ו/או חוכריו מגרשים מכוח חוקהaurour הוצר התקפים של העירייה ו/או מכוח כל דין אחר בגין עבודות הפיתוח (למעט אגרות בניה ו/או התשלומים הנדרים בסעיף 12.2), יקווזו כנגד תשלומי הוצאות הפיתוח אשר הועברו בפועל על ידי רמי' לעירייה, ולא יהיה לעירייה כל טענות שכן כנגד קיווז זה. כמו כן, העירייה מתחייבת לבצע קיווז זה בספריה העירייה (וכן לרשום הקיווז אף ברישומי הוועדה המקומית).

12.2. להסרת ספק מובהר, כי העירייה והועדה המקומית לתוכ"ב יהיו רשויות לגבות אגרות פיתוח והיטל השבחה שיגיעו למי מהם בגין זכויות הבניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרובות הקלות שבטב) שנצלו מעבר לקבוע בתכניות המגורים נכו'ן למועד שיווק היחידות על ידי רמי'. בית היטלים בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות כאמור לעיל תוננה בכך שהתוספת ו/או השנייה שאושר אליו מגדיל את עליות עבודות הפיתוח המומנות מתוך תקציב הפרויקט. במקרה שהייהה בתוספת ו/או בשינוי כדי להגדיל את עלויות עבודות הפיתוח, תגבה רמי' מהזמים את הוצאות הפיתוח הנוספות. ככל שסכום ההיטל שהעירייה רשאית לגבות בשל התוספת ו/או השנייה גבוהה מסך הוצאות הפיתוח הנוספות שנגבו על ידי רמי' – תהא העירייה רשאית לגבות את הפרש שירות מהזמים. העירייה תודיע את רמי' בדבר כל תוספת ו/או שינוי שיושרו על ידה למי מהזמים בתחום התכניות.

12.3. כמו כן, אגרות בניה ישולמו לעירייה ו/או לוועדה המקומית לתוכ"ב עיי' היוזמים במילואן (ולא ייחסו כמקור מאוגן לעניין הסכם זה).

12.4. התכניות העירייה כאמור בסעיף 12.1 לעיל לא תחול ביחס למקרקעין בתחום התכניות שבבעלויות פרטית לרבות כתוצאה מלוחות ההקצתה באיחוד וחלוקה אלא אם כן יוגש עם הבעלים הפרטיים הסדר לפיו ישולמו על ידו הוצאות פיתוח מלאות לרמי' כיור הרוכשים).

13. בניית מוסדות חובה

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

13.2. בבקשת העירייה להחליף את החברה המנהלת, מתבצע החלפה עיי' העירייה בכפוף לאישור רמי' לוחות החברה המנהלת הנכנסת.

13.3. העירייה מתחייבת להשלים בנית מוסדות חובה כפי שיפורטו בסוף ה' להסכם זה, בהתאם ללוחות הזמנים לאכלוס המתמחים השונים ובכפוף להעברת התקציבים הרלוונטיים במועדים שיטוכמו מראש עם העירייה, לרבות משרד החינוך.

13.4. רמי' תעשה כל שיש לאל ידה על מנת להקליל את מוסדות החינוך הנגזרים מהסכם זה במסגרת תכנית החומש של משרד החינוך מיד לאחר חתימת הסכם זה.

14. פיתוח施תחים ציבוריים פתוחים ופרק עירוני

14.1. עלויות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים כוללות בתקציב הפרויקט, והוא יעודכנו במסגרת האומדנים המפורטים שייערכו בוגמר התכנון המפורט של כל תכנית. עלויות

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

העירייה לא תאה זכאיות לקבלת מימון נוסף מרמי"י לביצועם ע"פ החלטה 1263.

14.2. במסגרת תוכנית הרחבות גבעת הרקפות כולל שטח של כ- 75 דונם המועד לפארק עירוני. תכנון ופיתוח הפארק יבוצע ע"י העירייה באמצעות החכ"ל ומומן באמצעות גבייה מיזמים כאמור בסעיף 14.1 לעיל.

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

15. התchieיביות נוספת של העירייה

העירייה מתחייבת:

15.1. לאפשר לרמי"י, באמצעות חברות הבקרה או כל גורם אחר שייקבע ע"י רמי"י לעניין זה, לערוך בקרה על תכנון וביצוע התשתיות החמודות ותשתיות העל, לרבות בקרה על קביעת אומדנים לרבות החסכים והאומדנים לפיתוח תשתיות המים והביוב (אם וככל שישכם שייחיו באחריות העירייה), פרוסום מכרזים, תשלומים לקבוצים וכיו, והיכול בהתאם לשיטות העבודה הנהוגות בחברת הבקרה של רמי"י (שתאים לגיבוח ייערך עם תחילת העבודה בין הצדדים).

15.2. לעמוד בלוייז לתכנון וביצוע של כל מרכיבי הפרויקט שבאחריותו, וכפי שייעודכו מעת לעת ע"י ועדת ההגוי ובכפוף לקבלת התקציבים ואישורים במועד.

15.3. לפעול להוצאה היתרי בניה ע"י הוועדה המקומית קריות לא יאוחר מ- 90 ימים ממועד הגשת הבקשה להיתר שהיא 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/ים את רישום זכויותיהם בשכנת רישום המקרקעין. למען הסר ספק, מימון מטלות אלו יהיה חלק מהתקציב המאושר.

16. ועדת הבריאות

16.1. תוקם ועדת הבריאות לפרויקט בהשתתפות רמי"י, העירייה ומשרד האוצר ("ה משתתפים"). קבלת החלטות בוועדת הבריאות תהיה בהסכמה כל המשתתפים, חברי הוועדה.

16.2. בישיבתה הראשונה תקבע ועדת הבריאות את סדרי העבודה ומנגנון קבלת החלטות. נהלים ולוחות זמן לעבודות מערכת הבקרה והפיקוח של ועדת הבריאות ייקבעו בהסכמה ויכרפו בנספח להסכם הגג.

16.3. תפקידה של ועדת הבריאות:

16.3.1. לקבוע סדרי עדיפויות לתכנון, פיתוח וצרבי השוק.

16.3.2. לפעול לקבע אסטרטגייה שיוקית ומיוגה הפרויקט.

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

16.3.4. לוודא שהעבודות מבוצעות על פי הסטנדרטים וההנחיות שנקבעו.

16.3.5. להמליץ לוועדת הפרויקטים העליונה לעדכו לוחות הזמן לביוץ התשתיות.

16.3.6. לקבל ולבדוק את הדוחות הכספיים לגבי מצב התקבולים שנגנו מהיזמים, הכספיים שייעברו ממשדי ממשלה וממקורות אחרים (ומהווים מוקורות מאוגנים בלבד) ולהזאות שהוצאו בפועל.

16.3.7. לדון עם התקדמות הביצוע בעבודות נוספות ובשינויים בעליות והשלכות על התקציב, על מנת להביע אישור ועדת הפרויקטים של רמיי.

16.3.8. להטיל מטלות נוספות על העירייה ולקבוע מקורות מימון ממשלתיים לביצוען.

16.3.9. לדון בחילוקי דעת שיתעוררו סבב יישום הסכם זה ופרשנותו. בהיעדר הסכמה בין נציגי ועדת ההיגוי יכריעו בחלוקת ראש העירייה ומנכ"ל רמיי.

16.3.10. מובהר כי החלטות ועדת ההיגוי וכן החלטות שתתקבלו בהתאם לסעיף לעיל, כפפות לאישור הגורמים המוסכמים של כל אחד מארגוני המשתתפים והכל על פי נוהלים הפנימיים החלים עליהם עניין זה.

17. התקשרות עם תאגיד המים

17.1. ככל שהוראות מסמך זה מתייחסות לעבודות מים וביווב שבسمוכות תאגיד המים הירוני של קריית ביאליק (להלן: "עבודות המים") מובהר, כי הצדדים יפעלו בשיתוף פעולה על מנת לגבות הסכם משולש עם תאגיד המים אשר יסידר את תכנון וביצוע עבודות המים הנוגעות לתשתיות צמודות בתחום התכנית), על ידי העירייה (ככלון של תאגיד המים/בפיקוח תאגיד המים. הסכם כאמור יוצרף לאחר חתימתו כנספה 2' להסכם זה.

17.2. ככל שלא ייחתם הסכם משולש כאמור עד לסמן 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 לגבית אגרות ו/או היטלים שגביהם בסמכות תאגיד המים כהוראות בטולות וمبוטלות.

17.2.2. הצדדים ידונו ויסכמו את התהאמות הנדרשות בהסכם זה כתוצאה מי הכלכלה העבודות שבسمוכות תאגיד המים בתקציב הפרויקט.

17.2.3. ככל שלא ייחתם הסכם כאמור, ותאגיד יגבה אגרות והיטלים מוסכים כי עלויות החיטול בגין שטחי מוסדות ציבור ומוסדות חינוך כולל עלויות חיבוריו שעוני מים למוסדות חינוך וציבור יכולו חלק מתקציב הפרויקט, ובלבך שלא יהיה כפל מימון.

18. תקציב ישן מול חדש

18.1. רמיי תעמיד לעירייה תקציב לצורך סיווע בשדרוג התשתיות הקיימות בשכונות ותיקות שהוחל בתקופתו עד יום 31.12.1980, בהתאם ובכפוף לכלים המפורטים בחלטת מועצת מינהל מקרקעי ישראל 1238. ככל שהחלטת המועצה האמורה תבוטל או שהסכומים המוחשבים לפיה יופחתו, שיינוים אלה לא יחולו על הסכם זה, ובלבך שהעירייה תעמור במלותיה לצורך ביצוע השיקוקים במועד כאמור בהסכם זה.

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

19. **כללי**

19.1. כל ההתקשרותות נשוא הסכם זה בין העירייה ואו החכ"ל לביצוע עבודות קבלניות יעשו במכרז פומבי עפ"י דין המכרזים החלים על העירייה, ובכפוף להוראות נוהל המכרזים המצוין להסכם זה نفسه ו'. נציג רמ"י יוזמן לשמש כمشקיף בוועדת המכרזים.

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

19.3. טרם פרסום מכزو ואו חתימה על חוזים מול קבלנים, תפנה העירייה לרמ"י לצורך קבלת אישור תקציבי. רמ"י תהיה רשאית לדרש קבלת מסמכי המכزو, לרבות תוכניות, ולבודק אותן כתנאי לאישור לפרטום המכزو, ויחולו הוראותنفس ו'.

19.4. **אחריות וניהול הילכים.** העירייה תהיה אחראית כלפי רמ"י על פי הדין באחריות לכל נזק ואו הוצאה שייגרמו לרמ"י ואו לצדים שלישים כתוצאה מכל מעשה ואו מחדל רשגולים של העירייה בגין עבודות נשוא הסכם זה, כפוף לפסק דין חלוט. רמ"י מתחייבת לחודיע לעירייה על כל תביעה שתוגש כנגדה כאמור, וליתן לעירייה הזדמנויות סבירה להתגונן. ככל שREM"Y תגש לביהם"ש בקשה למחיקת התביעה כנגדה, העירייה מתחייבת להחסם לבקשה זו (בכפוף לאמור להלן). ככל שהעירייה תסביר כי אין עילה למחיקת התביעה נגד רמ"י ואו ככל שתסביר כי יש לצרף את רמ"י לצד התביעה שהוגשה נגד העירייה בלבד, והדבר לא יוסכם מראש עם רמ"י, תובה 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, והוא זו שתישא בעלוויות ההליכים ותוציאו אותם. בכפוף לכל החלטה אחרת של המשנה ליועמ"ש ואו לכל החלטה שיפוטית אחרת, ובכפוף להוראות שלעיל, העירייה ואו מי מטעמה יפיצו ואו ישפו את רמ"י על כל הוצאה כאמור. עוד מוסכם, כי על אף האמור, הילכים שעוניים טענות בנושא הנזכר בסעיף 6.11 לעיל ינווהו על ידי רמ"י ועל חשבונה.

להסרת ספק מובהר, כי כיצד להסכם זה לא יטען כי פס"ד חלוט שניתן כנגדו אינו "על פי הדין".

לא יהיה באמור בסעיף זה לעיל כדי להתרפרש באופן הנורע מאחריות מי מהצדדים לו על פי הסכם זה ועל פי הדין.

19.5. העירייה, בעצמה ואו באמצעות מי מטעמה מתחייבת לאתר ולמנוע פלישות לרבות שפיקת פסולת למקרעין הרלוונטיים, ולדווח לאalter על פלישות שכאה לרמ"י, וזאת ביחס לתכנית שניית עבורה צו ההתחלת עבודה ראשון לביצוע איו מעבודות פיתוח באותה תכנית, והחל ממועד מותן הצו. העירייה תודיע לרמ"י בכתב על מועד מותן צו ההתחלת עבודה כאמור. אין באמור בסעיף זה כדי לנורע מאחריות הצדדים על פי כל דין.

19.6. **פיתוח.** העירייה ואו מי מטעמה, מתחייבים כי בכל התקשרותותם במסגרת מכרזים ובחוויים עם ספקים, קבלנים, קבלני משנה, בעלי מקצוע ונתוני שירותים למיניהם בקשר לעבודות נשוא הסכם זה, לדרוש קיום של ביטוחים הכלולים כיסויים ביטוחיים הולמים (ביטוחי אחריות מקצועית, ביטוחי חברות מעביזים, ביטוחי אחריות כלפי צד שלישי, ביטוחי עבודות קבלניות, ביטוחי ציוד הנדסי), בגבולות אחריותם סבירים להיקף כל פרויקט ועובד, ולודוא בפועל כי בכל ביטוחיהם המתאימים לפרויקטיהם והעובדות יכללו מדינת ישראל. רמ"י כمبرוחים נוספים, עם סעיף ויתור על זכות השיבוב/התחלוף כלפים וכפפי עובידיהם. במסגרת

ביצוע עבודות, תבטיח העירייה ו/או מי מטעמה ככל שישולם על ידה מקומות
לקבלנים, לכלול בפוליסות הביטוח סעיף שייעבוד - תשולם תמוגלי הביטוח על ידי
המבחן לגבי עבודות הפרוקטיטים לטובה. רכשה העירייה ו/או מי מטעמה
ביחסים עבור הפרוקטיטים או העבודות, כולל או מקטצתם, תנוגכ אמור לעיל
ותכלול את מדינת ישראל - רמי' כמפורט נוטפים, עם סעיף יותר על זכות
הшибוב/התחולף כלפיים וככלפי עובדייהם. אישורי קיומם ביחסים כאמור חתומים
ע"י המבחן שלו ו/או של צדדים שלישיים עם התקשרות העירייה ו/או מי
מטעמה, המאשרים את קיומם הביטוחים כאמור לעיל יומצאו לרמי' מעת לעת ככל
שיתחמו הסכמים בקשר לעבודות התכנון והביצוע. סכומי הכספי הביטוחי וסוג
הפוליסות ייקבעו בהסכמה בין יוצאי הביטוח של הצדדים להסכם זה בהתאם
למקובל בענף.

19.7. הסכם הג' והרשאות שיוצאו על פיו, לא יהוו ולא יתרשו כייפוי כת או הרשות
עירייה/חכ"ל כמוסמכים לקבל על עצם התחייבויות בשם רמי' או להציג עצם
כמי' במסמכים לפעול בשמה.

