

**הסכם עקרונות
שנחתם ביום 8/2017**

בין

עיריית מגדל העמק

ובין

משרד הבינוי והשיכון

ובין

משרד האוצר

(להלן יחד – **הצדדים**)

1. רקע

- 1.1. מדינת ישראל הינה הבעלים של עתודות קרקע נרחבות לבניה בתחום שיפוטה של עיריית מגדל העמק (להלן - **העיריה**), אשר שיווקן ופיתוחן נמצא באחריות משרד הבינוי והשיכון.
- 1.2. בתחום השיפוט של מגדל העמק אושרו תכניות מפורטות למגורים במתחמים יפה נוף, שריד, שכונה מערבית א' כמפורט בסעיף 1.11 (להלן: **"תוכניות שלב א"**).
- 1.3. המשרד והעיריה מקדמים את תוכנית "שכונה מערבית ב' " במקרקעין הידועים כ- "שטח 3" כמצוין במפה נספח א'1' המצויים נכון למועד חתימת הסכם זה בשטח מוניציפלי של המועצה האזורית עמק יזרעאל. התוכנית צפויה להיות מאושרת ולקבל תוקף תוך 18 חודש ממועד חתימת הסכם זה (להלן: **"תוכנית שלב ב"**).
- 1.4. ובהתאם להמלצות דין וחשבון ועדת חקירה לגבולות עיריית מגדל העמק והמועצה המקומית עמק יזרעל, מחודש דצמבר 2011, שטח 3 יעבור מתחום המועצה עמק יזרעאל לתחום שיפוט עיריית מגדל העמק בכפוף לאיכלוס 70% מיחידות הדיור בשכונה שתיבנה ב"שטח 1" כמצוין במפה ובהמלצות ועדת החקירה **וכמפורט בנספח א'1**.
- 1.5. וראש מועצה אזורית עמק יזרעאל הביע הסכמתו למהלך העברת הגבולות כמפורט במכתב לראש עיריית מגדל העמק נושא תאריך 27 יוני 2017 המצורף **בנספח א'1**.
- 1.6. המדינה מעוניינת לשווק את כלל יחידות הדיור המתוכננות בתכניות האמורות, לרבות את יחידות הדיור הכלולות בתוכנית שלב ב' לכשתאושר תוכנית שלב ב' ושטח 3 יעבור לתחום העיר מגדל העמק ולצורך כך מבקשים הצדדים להסדיר בהסכם זה את הנושאים הכרוכים בתכנון ובביצוע של עבודות הפיתוח, התשתיות, מבני ציבור רשות, מוסדות חינוך הדרושות לצורך השיווק האמור מתוך מטרה לתת מענה יעיל לתושבים בשלבי האכלוס השונים של שטחי התכניות.

1.7. יישום הסכם זה יחולק לשני שלבים – **שלב ראשון** שיישמו יחד עם חתימת ההסכם והוא יימשך עד להשלמתו גם אם מכל סיבה שהיא תוכנית שלב ב' לא תאושר ולא תקבל תוקף תוך 18 חודש ממועד חתימת הסכם זה וכן אם מכל סיבה שהיא שטח 3 לא יעבור לתחום העיר מגדל העמק . **שלב שני** ייושם לאחר שהסכם זה יהווה "הסכם גג" - קרי : קבלת תוקף לתוכנית שלב ב' אשר צפויה לקבל תוקף תוך 18 חודש ממועד חתימת הסכם זה וכן לאחר ששטח 3 יעבור לתחום העיר מגדל העמק והכל כמפורט בהסכם זה להלן.

1.8. בהחלטת ממשלה מס' 1028 (דר/45) מיום 21.1.16 (להלן - החלטת הממשלה) הבאה בהמשך להחלטות ממשלה קודמות שעניינן הסכמי גג עם רשויות מקומיות לטובת הסרת חסמי שיווק ופיתוח, החליטה ממשלת ישראל בין היתר להטיל על מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון (להלן - **המשרד**), מנהל רשות מקרקעי ישראל (להלן - **רמ"י**) והממונה על התקציבים במשרד האוצר, להביא לאישור מועצת מקרקעי ישראל הסכמים עם רשויות מקומיות בדבר שיווק של קרקעות למגורים, בהתאם לעקרונות שנקבעו בהחלטות הממשלה האמורות.

1.9. בהתאם להחלטות הממשלה דלעיל והחלטות מועצת מקרקעי ישראל שהנן בתוקף במועד חתימת הסכם זה, יחשב הסכם זה ל"הסכם גג" במועד כמפורט לעיל. עד אשר יהווה הסכם זה "הסכם גג" ינהגו הצדדים בכל הקשור ליישומו של השלב הראשון כהסכם פיתוח בין רשויות מקומיות לממשלה שאינו הסכם גג , על כל המשתמע מכך ובין היתר בהתאם להוראות סעיף 15.13 להלן.

1.10. בהתאם להחלטת הממשלה, מסכימים הצדדים לשתף פעולה למען פיתוחה של העיר מגדל העמק , ולשם כך לקבוע בהסכם זה הסדרים מוסכמים הנוגעים לתכנון, שיווק, פיתוח ומתן היתרי בניה ליחידות הדיור והתעסוקה הכלולות במתחמים ובתוכניות שלב א' ושלב ב' המפורטות להלן (להלן - **הפרויקט**).

נתוני יח"ד להסכם פיתוח מגדל העמק										
תב"ע	שכונה/שם הפרויקט	גורם מבצע	סטטוס/ צפי אישור סטטוטורי	מס' יח"ד כולל בתכנית	יתרות לשיווק					
					רוויה	שבס	צ"ק/ ב"ב	דיון מוגן	שווה ערך	סה"כ
9209/ג	מצפה העמק א' (יפה נוף)	המשרד באמצעות חברה מנהלת	בתוקף	76	8	76				84
10176/ג	מצפה העמק ב' (שריד)	המשרד באמצעות חברה מנהלת	בתוקף	550	165	550				715
21243/ג	קרית רבין ב' (מערבית א')	המשרד באמצעות חברה מנהלת	בתוקף	1,545	408	1,359	240	177	186	2,250
בהכנה	שכונה מערבית ב'	המשרד באמצעות חברה מנהלת	בהכנה - תוקף 12/2018	3,000	900	3,000		160		4,060
סה"כ יח"ד בקרקע מדינה										
				5,171	1,481	4,985	240	337	186	7,109

בהסכמת הצדדים להסכם זה, לא תהא מניעה להוסיף מעת לעת מתחמים נוספים להסכם מכוח תוכנית המיתאר ו/או לשנות את הרכבם הכל בהתאם להוראות מסמך שיחתם על ידי הצדדים ובאישור הות"פ.

בטבלה נספח א' -

"שווה ערך מסחרי"; "שווה ערך תעסוקה" - שיטת חישוב לפיה ניתן לכמת את שטחי המסחר ושטחי התעסוקה כיחידות דיור. 120 מ"ר שטחי מסחר שווים כיחידת דיור אחת, 120 מ"ר שטחי תעסוקה שווים ליחידת דיור אחת, 2 יחידות דיור מוגן נחשבות כיחידת דיור אחת, 300 מ"ר שטחי ספורט ונופש שווים ליחידת דיור אחת.

"קרקע מעורבת" - קרקע שהבעלות בה מעורבת כך שחלקה בבעלות מדינה וחלקה בבעלות פרטית

"קרקע מדינה בה טרם נקבעו גבולות סופיים" - קרקע המהווה שטח תוכנית הנמצאת בהכנה נכון למועד חתימת הסכם זה, במסגרתה טרם נקבעו גבולות התוכנית הסופיים. לכשיקבעו הגבולות הסופיים יקבע האם הקרקע היא קרקע מדינה או קרקע מעורבת.

1.11. כמפורט בטבלה לעיל, הפרויקט (תוכניות שלב א' + שלב ב') כולל כ- 5,628 יחידות דיור, מסחר ותעסוקה, במספר מתחמים בקרקע מדינה (להלן - מתחמים או אתרים) עליהן חלות התוכניות המפורטות בטבלה אשר הינן/יהיו תוכניות מאושרות שניתן להוציא מכוחן היתרי בניה (להלן - התוכניות). לאלה עשויים להתווסף באישור הוועדה המקומית, כ- 1,481 יחידות דיור על פי כל דין לרבות על

פי חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ו/או מכוח תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) תשס"ב-2002 -כך שסה"כ צפי יח"ד אשר ישווק/שווקו או קיבלו/יקבלו היתר בניה במהלך השנים 2016-2021 הנו כ – 7,109 יח"ד.

1.12. הסכם זה קובע מסגרת לעבודת המשרד והעירייה בפרויקט ויצורפו לו הנספחים הבאים:

- **נספח א' - טבלת קצב השיווק הצפוי של יחידות הדיור באתרים**
- **נספח א'1 -** מכתב מאת ראש מועצה אזורית עמק יזרעל לראש עיריית מגדל העמק לרבות מפת ההמלצה המוסכמת הבאה בהמשך להחלטת ועדת חקירה לגבולות עיריית מגדל העמק והמועצה המקומית עמק יזרעאל
- **נספח ב' -** תבנית רשימת תשתיות לפיתוח צמוד שתוכן ביחס לכל אתר בנפרד ותוגש לות"פ. רשימת העבודות עם עלויות פיתוח שאושרו על ידי ות"פ עובר לחתימת הסכם זה בקשר לאתרים יפה נוף ושריד מצורפת ומסומנת כנספחים ב'.
- **נספח ב'1 -** תבנית רשימת תשתיות שתבוצע על ידי העירייה בקרקע מעורבת בגין המגרשים הפרטיים – תוכן
- **נספח ב'2 -** פירוט תשתיות על/ראש שטח שיבוצעו על ידי המשרד עבור העירייה ברחבי העיר (כולל עלויות פיתוח מאושרות על ידי ות"פ לאתרים יפה נוף ושריד)
- **נספח ב'3 - פירוט עבודות המבוצעות** בכספי ישן מול חדש
- **נספח ג'1, ג'2 -** נהלי ליווי תכנון, ביצוע ומסירת עבודות פיתוח בין המשרד לעירייה
- **נספח ד' -** כללים להכנת מכרזים לביצוע עבודות הפיתוח ולהעברת תשלומים מהמשרד לעירייה, לרבות הנחיות לעניין הרשאות לתכנון.
- **נספח ה' -** רשימת מוסדות ציבור (רשות) ומבני חינוך, כהגדרתם בהסכם זה.
- **נספח ו' -** הסכם בין המשרד, העירייה ותאגיד המים והביוב מי נע (להלן - **תאגיד המים או התאגיד**) - **יצורף תוך 75 יום ממועד חתימת הסכם זה.**
- **נספח ז' -** מכתב העירייה לקיזוז אגרות והיטלים.
- **נספח ז'1 -** **מכתב העירייה לקיזוז אגרות והיטלים בגין שיווק מתחמים עובר לחתימת הסכם זה**
- **נספח ח' -** מכתב מהנדס העיר המהווה המלצה מקצועית התומכת בתוספת יחידות דיור על פי כל דין לרבות מכח חוק התכנון והבניה

תשכ"ה- 1965 וכן מכוח תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית)
תשס"ב- 2002

- **נספח ט'** - נוסח הסכם תשתית בין העירייה/משרד ליוזמי הבניה
 - **נספח י'** - חוזה מדף ממשלתי 3210, כפי שיהיה בתוקף בכל עת. **לא מצורף.**
 - **נספח יא'** - נוהל ליווי יזמי בניה בטרם קבלת היתר בניה.
 - **נספח יב'** - רשימת קרקעות בבעלות פרטית
- 1.13. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה לבין נספח מנספחי ההסכם, יגברו הוראות הסכם זה.

2. קידום תוכניות ושיווק

- 2.1. העירייה, המשרד ורמ"י יבצעו את כל הפעולות הנחוצות לצורך מימוש כוונת המשרד ורמ"י לשווק במהלך השנים 2016-2021 את יחידות הדיור הכלולות בתוכניות וטרם שווקו נכון למועד חתימת הסכם זה, וזאת על פי המפורט בטבלה **נספח א'**.
- 2.2. למען הסר ספק מובהר כי המשרד ידאג למימון ביצוע הפקעות שטחים הנדרשים ופינויים לצורך קידום הבניה החדשה נשוא הסכם זה על פי כל דין. לצורך כך יעשה המשרד שימוש בתקציב הפרויקט ולא תחול על העירייה כל חובה להשתתף בהוצאות אלה.
- כן יובהר כי שיווקים חוזרים אינם נספרים לעניין קצב השיווקים האמור לעיל והינם באים כתוספת לקצב השיווקים בהסכם והכל בהתאם להחלטת המשרד.
- 2.3. העירייה מתחייבת לתמוך בבקשות להקלה שיוגשו על ידי יזמים שזכו במכרזי השיווק של המשרד או רמ"י (להלן - **יזמים**), על פי כל דין, בכל המתחמים נשוא הסכם זה.
- 2.4. בכפוף ליישומו של השלב השני כמצוין בסעיף 1.6 לעיל, העירייה מתחייבת לאפשר השווקים נשוא הסכם זה בתחומה, בקצב המפורט בטבלה נספח א', ובכל מקרה במיקרים חריגים אשר יאושרו מראש על ידי וועדת ההיגוי, בהיקף מצטבר שלא יפחת מ- 2,000 יחידות דיור לשנה בממוצע עד יום 31.12.2021 ובהתאם לטבלה נספח א'. המשרד מתחייב להתאים את קצב השיווק לדרישות התכנוניות ולצפי הסרת חסמי שיווק באופן שלא תהיה מניעה להנפיק היתרי בניה ליחידות הדיור נשוא הסכם זה.
- 2.5. מסלולי השיווק וההקצאה לרבות מסלול "מחיר למשתכן" יקבעו על פי שיקול הדעת של המשרד ותשלח עליהם הודעה בכתב לעירייה. ככל שהעירייה תבקש לשנות את מסלולי ותמהיל השיווק כפי שנקבעו ע"י המשרד, ידונו הצדדים בבקשת העירייה במסגרת ועדת ההיגוי. לא הגיעו הצדדים להסכמה תוך 21 (עשרים ואחד)

ימים ממועד הגשת בקשת העירייה בכתב לשינוי כאמור, יכריע במחלוקת מנכ"ל המשרד. החלטת מנכ"ל המשרד בעניין זה תהיה בתיאום עם ראש העיריה ומתוך כך שיעשה כל מאמץ להתחשב בצרכי העיר ובבקשת ראש העיריה. השיווק יבוצע במתכונת של מכרזים פומביים ו/או פטור ממכרז בכפוף להוראות הדין, וההתקשרות עם הזוכים במכרזים אלה תבוצע במסגרת של הסכם חכירה בין הזוכה ובין רמ"י.

2.6. מוסכם כי בתיאום עם העירייה יוקצו יחיד ל"בני מקום" ועד להקצאת המכסימלית על פי החלטת מועצת רשות מקרקעי ישראל הרלוונטית, מתוך יחידות הדיור במתחמים אשר ישווקו במסלול שיווק מחיר למשתכן כהגדרתם בהחלטת מועצת רשות מקרקעי ישראל 1446 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה. חלק מתוספת יחידות הדיור במתחמים, אשר תאושר על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה לפי תקנה 9 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), תשס"ב-2002, או במסגרת תוכנית נקודתית, תוקצה לבני מקום, בהתאם להחלטות מועצת רשות מקרקעי ישראל 1446 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

2.7. העירייה מצהירה שבתחומה קיימות תוכניות מפורטות בסטטוס תכנוני כמפורט בטבלה נספח א', המכילות לכל הפחות 5,000 יחידות דיור בקרקע מדינה, אשר צפויות להיות מאושרות על ידי מוסדות התכנון המוסמכים לכך באופן שהסכם זה יחשב "הסכם ג" על פי החלטות הממשלה והחלטות מועצת רשות מקרקעי ישראל הרלוונטיות.

3. פיתוח תשתיות

3.1 הגדרות

במסמך זה יהיו למונחים המפורטים להלן המשמעות שבצדם:

שכונות ותיקות: כהגדרתן בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1444 או בכל החלטה אחרת שתבוא במקומה לעניין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות - "ישן מול חדש".

תשתיות על/ראש שטח: תשתיות המיועדות לשרת את כלל האתרים/תכניות או חלק מהם, לרבות הקמת גשרים, סלילת דרכים ראשיות, הקמת קווי ומכונני ביוב, טיהור וניקוז מים ושפכים, הקמה, פיתוח וגינון של שטחים ציבוריים פתוחים, ביצוע עבודות עפר, חשמל, תאורה וכיוצ"ב והכל כמפורט בנספח ב' 2.

תשתיות צמודות: תשתיות המצויות בשטח התכניות עליהן חל ההסכם, ומשרתות את אותן תכניות בלבד, לרבות ביצוע עבודות עפר גסות במגרשים הציבוריים וקירות תומכים בהיקף גבולות המגרש של המגרשים הציבוריים, בתחום האתר, כולל סלילת כבישים, מדרכות ושבילים, תיעול וניקוז מים, קווי תאורה, פיתוח סביבתי משלים

לרבות גינון, השקיה לרבות הכנת תשתית השקיה במי קולחין, גידור וריהוט רחוב, תאום תכנון לעבודות חשמל, טלפון, וביצוע שצ"פים בתוך המתחמים כולל מתקני משחקים ושטחים ציבוריים פתוחים.

3.2 ביצוע תשתיות צמודות באתרים/מקומות בהם מבוצעות העבודות על ידי

המשרד

המשרד ביצע, מבצע ויבצע עבודות תשתית צמודות באתרים הנזכרים בסעיף 1.10 לעיל בהתאם ללוחות הזמנים הנגזרים מקצב השיווק כמפורט בטבלה נספח א', כך שעבודות אלה יסתיימו במקביל לאכלוס יחידות הדיור. העיריה הודיעה למשרד כי העבודות לביצוע הכבישים וכל הנלווה להם לרבות עבודות עפר במגרשים כולם שגובהם ידוע בתוכניות המפורטות אינן טעונות היתר בניה כדין.

העיריה תלווה את עבודות התכנון וביצוע התשתיות וכן תקבל את העבודות בהתאם לנוהל עבודות המצורף להסכם זה **כנספח ג'**.

מעת לעת יהא רשאי המשרד להעביר לעיריה לפי שיקול דעתו הבלעדי ובהסכמת העיריה עבודות תכנון וביצוע באתרים נשוא סעיף זה. העיריה תקבל את עבודות אלה בהתאם להוראות ההסכם לרבות בהתאם לנוהל עבודות המצורף להסכם זה כנספח ג'.

אומדן עלויות הפיתוח שיוכן על ידי המשרד יאושר כאמור בסעיף 3.6 להלן רק לאחר סיום התכנון המפורט.

רשימת העבודות שיפורטו **כנספח ב'** תצורף מעת לעת, בהתאם לקצב העבודות כפי שידרש, עובר לשיווק המתחמים בהם יבוצעו העבודות. רשימת העבודות עם עלויות פיתוח שאושרו על ידי ות"פ עובר לחתימת הסכם זה בקשר לאתרים יפה נוף ושריד מצורפת ומסומנת כנספחים ב'.

3.3 ביצוע תשתיות צמודות באתרים/מקומות בהם מבוצעות העבודות על ידי

העיריה

המשרד יהא רשאי, בהסכמת העיריה, להעביר לעיריה עבודות תכנון וביצוע, בהתאם להסכמות שיושגו. ככל שהעיריה תתכנן ותבצע עבודות פיתוח תשתיות ראש שטח ותשתיות צמודות באתרים שיועברו אליה לתכנון וביצוע על ידי המשרד כאמור, העיריה תעשה כן בהתאם ללוחות הזמנים הנגזרים מקצב השיווק כמפורט בנספח א', כך שעבודות אלה יסתיימו במקביל לאכלוס יחידות הדיור.

3.4 עבודות תשתית המים והביוב יתוכננו ויבוצעו על ידי המשרד, העיריה או תאגיד המים. לצורך מימון ביצוע העבודות יגבה המשרד עלויות פיתוח מהיזמים ויבצע

באמצעות מי מטעמו את העבודות או לחליפין יגבה המשרד עלויות פיתוח מהיזמים ויעביר לתאגיד הזמנות לתכנון וביצוע עבודות או לחילופי חילופין יגבה התאגיד דמי הקמה מהיזמים ויבצע את העבודות והכל בהתאם להחלטה ושיקול דעת בלעדי של המשרד. כל התנאים בנושא עבודות מים וביוב לרבות בנושא הגביה בגין עבודות אלה לרבות הגורם שיגבה תשלומים, יוסכמו בין המשרד, העיריה והתאגיד בהסכם שיחתם בין הצדדים (נספח ו').

3.5 הכספים למימון עבודות תשתיות ראש השטח והתשתיות הצמודות, שיבוצעו על ידי המשרד או העיריה, יובאו בחשבון במסגרת אומדן עלויות הפיתוח של המתחמים, וכנגדן יגבה המשרד הוצאות פיתוח מהזוכים במכרזי שיווק הקרקע.

3.6 אומדן עלויות הפיתוח יוכן על ידי המשרד עבור אתרים שיפותחו על ידי המשרד, וככל שיפותחו על ידי העיריה כאמור, יוכן על ידי העיריה עבור אתרים שהעיריה תפתח, יאושר ע"י המחוז, אגף בכיר תקצוב ובקרה במשרד ויובא לדיון ואישור של הוועדה לתכנון ופיתוח כהגדרתה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1429 מיום 29/6/15 או ועדת הפרויקטים הרלוונטית או כל ועדה מוסמכת אחרת שתבוא במקומן (להלן - הוועדה לתכנון ופיתוח או ות"פ). אישור ות"פ הינו תנאי לשיווק הקרקע, כך שבמסגרת השיווק ניתן יהיה לקבוע חיוב בתשלום הוצאות הפיתוח, בהיקף שיכסה את עלויות הפיתוח שאושרו על ידי הוועדה כאמור.

3.7 ככל שיתברר כי תקציב הפיתוח שאושר לא מספיק לביצוע עבודות הפיתוח המתוכננות נשוא האומדן יפעל המשרד כדלקמן:

3.7.1 המשרד יעשה כל אשר ביכולתו לתיקון תקציב הפרויקט, באמצעות שינויים פנימיים בין הסעיפים השונים בתקציב, לרבות סעיף הבצ"מ.

3.7.2 רק אם לא נמצאה הדרך לתיקון תקציב הפרויקט באמצעות שינויים פנימיים כאמור בסעיף 3.7.1 לעיל, לרבות על ידי שימוש בתקציב הבצ"מ, יפעל המשרד להגדלת סך תקציב הפרויקט בהתאם לנהלי העבודה הקבועים לעניין זה במשרד ובות"פ.

3.8 יוגדל התקציב כאמור בסעיף 3.7.2 לעיל, לא תחול על העיריה/הוועדה המקומית לתכנון ולבניה החובה לממן את ההגדלה, כולה או חלקה. נמצא בסיום פיתוח האתרים נשוא הסכם זה, כי קיים עודף בתקציב המיועד לביצוע תשתיות ראש שטח ותשתיות צמודות בגין אותם תכניות שיתוכננו ויבוצעו על ידי העיריה, יוחזר העודף לקופת המדינה בניכוי 15% שיועבר לעיריה. לעניין סעיף זה - "עודף" - פער מוכח בין האומדן המאושר על ידי ועדת הפרויקטים טרם שיווק הקרקע, לענין העבודות באתרים המפותחים על ידי העיריה בלבד, בערך נומינאלי, בניכוי הנחות ככל שיינתנו על ידי הקבלנים הזוכים במכרזי הפיתוח, לבין סך העלות של ביצוע התשתיות בפועל, בערך נומינאלי כפי שיקבע על ידי אגף תיקצוב ובקרה במשרד. **דוגמא** : אומדן מאושר עבור עבודות באתרים המפותחים על ידי העיריה – 100 ₪, הנחות קבלן מצטברות 20 ₪, ביצוע בפועל על ידי העיריה – 70 ₪

עודף $10 = 70 - (20 - 100)$. העירייה תהא זכאית ל-15% מהעודף קרי – 1.5 ₪. למען הסר כל ספק סעיף זה חל רק על האתרים בהם יתבצע פיתוח על ידי העירייה ואינו חל על האתרים בהם הפיתוח מתבצע על ידי המשרד או מי מטעמו.

3.9 בגין תכנון וביצוע עבודות פיתוח תשתיות ראש השטח והתשתיות הצמודות, על ידי העירייה, ככל ויבוצעו על ידי העירייה, תהא העירייה זכאית לדמי ניהול ותקורות בשיעור של 7.5 (שבעה וחצי) אחוז בתוספת מע"מ כחוק, שיחושבו מעלות ביצוע בפועל של עבודות התכנון והפיתוח שיבוצעו ע"י העירייה, כולל מע"מ (להלן - **דמי ניהול**).

3.10 יובהר ויודגש כי הסכומים הנקובים **בנספח ב'2** בגין תשתיות על, כוללים 7.5% בגין דמי ניהול ותקורות העירייה (בקשר עם עבודות שיבוצעו על ידי העירייה, ככל שיבוצעו).

3.11 הוצאות ניהול התכנון הסטטוטורי אינן כלולות בתקורה הנ"ל ואלו יהוו חלק מתקציב התכנון בפרויקט.

3.12 בעבור ביצוע עבודות ע"י גורם חיצוני (כגון חברת חשמל, רשות העתיקות וכיוצ"ב) תהא העירייה זכאית לדמי ניהול ותקורות בשיעור של 1.5 (אחד וחצי) אחוז, בתוספת מע"מ כחוק, שיחושבו מעלות ביצוע העבודות בפועל על ידי העירייה (ללא מע"מ) .. הכספים יועברו לעירייה בהתאם למועדים ולכללים המפורטים בנספח ד' להסכם זה.

3.13 תשלום דמי הניהול והתקורות כאמור יהווה תמורה מלאה כנגד כל הוצאות העירייה, ללא יוצא מן הכלל, לניהול, פיקוח על עבודות התכנון והפיתוח המוטלות עליה לפי הסכם זה, וכל הוצאה אחרת ככל שתידרש ליישומו של הסכם זה.

3.14 למען הסר ספק, העירייה לא תהא זכאית לדמי ניהול ותקורות בגין עבודות שלא יבוצעו על ידה, קרי בגין עבודות שיבוצעו על ידי המשרד ו/או על ידי מי מטעמו וכן בגין עבודות שיבוצעו על ידי תאגיד המים.

4 עבודות פיתוח בקרקע פרטית ובקרקע מעורבת

מאחר שבתחום התכנון מצויים מגרשים בבעלות פרטית כמפורט בנספח י"ב, (להלן – מגרשי הפרטיים); ומאחר ועבודות התשתיות והפיתוח המבוצעות על ידי המשרד או העירייה והכלולות בתקציב הפיתוח הכללי של הפרויקט משרתות בפועל גם את מגרשי הפרטיים; לפיכך מוסכם על הצדדים כלהלן:

4.2 לצורך השתתפות הרשות בביצוע עבודות אלה, מתחייבת הרשות לגבות מבעלי המגרשים הפרטיים את מלוא האגרות והיטלי הפיתוח בהתאם למלוא פוטנציאל הגביה שלה מבעלי המגרשים הפרטיים על פי כל דין.

4.3 פוטנציאל הגביה של הרשות בהסכם זה משמעו: פוטנציאל גביה של הרשות מכח כל דין לרבות מכח תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, פקודת העיריות (נוסח חדש), פקודת המועצות המקומיות (נוסח חדש), חוקי העזר העירוניים הקיימים והעתידיים ככל שיהיו

בתוקף בכל מועד רלוונטי לאחר חתימת הסכם זה וכן פוטנציאל גביה של הרשות מכח כל חוק או תקנה רלוונטים אחרים הידועים במועד חתימת הסכם זה או שיהיו ידועים בכל מועד רלוונטי אחר לאחר חתימת הסכם זה (להלן: "פוטנציאל הגביה של הרשות") הרשות תבצע עבודות פיתוח בהתאם למלוא פוטנציאל הגביה שלה מבעלי המגרשים הפרטיים כאמור בסעיף זה לעיל, בתיאום ובכפוף לקבלת אישור המשרד לביצוע העבודות בתוכניות המפורטות נשוא הסכם זה.

4.4 הרשות לא תתן את אישורה או את הסכמתה למתן היתר בניה לבעלי המגרשים הפרטיים, לפני סיכום סופי ובכתב עם המשרד בנוגע לעבודות הפיתוח שיבוצעו על ידי הרשות כנגד גבייה זו.

4.5 הרשות תהיה האחראית הבלעדית לגביית אגרות והיטלים מבעלי המגרשים הפרטיים בגין עבודות הפיתוח אשר באחריותה בהתאם לפוטנציאל הגביה של הרשות. למשרד אין ולא תהיה כל אחריות בקשר עם גביית האגרות וההיטלים על ידי הרשות מאת בעלי המגרשים הפרטיים כאמור.

4.6 הרשות מצהירה בזאת כי ידוע לה והיא נותנת את הסכמתה לכך שהמשרד יחל בביצוע עבודות הפיתוח, רק לאחר שיהיה סיכום בניה לבין המשרד לעניין עבודות הפיתוח שעליה לבצע כנגד גביית אגרות והיטלים כאמור מבעלי המגרשים הפרטיים על ידי העירייה. העירייה מצהירה כי ידוע לה ונותנת את הסכמתה לכך שיתכן וגביית הכספים מבעלי המגרשים הפרטיים לא יספיקו לביצוע מלוא עבודות הפיתוח הנדרשות לפי החלק היחסי כאמור להלן ובמקרה זה העירייה תבצע את העבודות ותשלם כל סכום שידרש ממקורותיה העצמיים לרבות כספי היטל השבחה וחלף היטל השבחה וזאת על מנת לממן את ההפרש בין פוטנציאל הגביה של העירייה מבעלי המגרשים הפרטיים לבין החלק היחסי של השתתפות הפרטיים באומדן עלויות הפיתוח של האתר (חלק יחסי של השתתפות הפרטיים משמעו בסעיף זה : מספר יחידות הדיור בקרקע הפרטית בהתאם לתוכנית הרלוונטית (להלן: "יחידות הדיור הפרטיות") לרבות "שווה ערך" שבגינן לא ניתנו היתרי בניה נכון למועד חתימת הסכם זה, חלקי סך כל יחידות הדיור בהסכם זה בקרקע מדינה בתוספת יחידות הדיור הפרטיות).

4.7 העבודות שיצוינו בנספח ב 1 על נספחיו הן פועל יוצא ובהתאמה למלוא פוטנציאל הגביה של הרשות על פי כל דין מבעלי המגרשים הפרטיים שנמצאים בשטח התכנית. העבודות האמורות בנספח ב 1, ייקבעו עובר לקבלת תוקף של התוכנית בתיאום בין המחוז הרלוונטי במשרד לבין העירייה ובאישור אגף בכיר תקצוב ובקרה במשרד ובהתבסס על נתוני התכנון המפורט ועל הנתונים הפרטניים של כל תכנית ולאומדן התוכנית.

4.8 נספח ב'1 על נספחיו ייחתם פרטנית לכל אתר עובר למועד השיווק שלו ובו יפורטו רשימת העבודות לביצוע על ידי הרשות שיגרעו מרשימת העבודות הכלולות בנספח ב'. למען הסר ספק, יובהר כי עבודות אלו לא יבוצעו על ידי המשרד.

4.9 העבודות המפורטות בנספח ב'1 יתוכננו ויבוצעו על ידי הרשות ויהיו באחריותה המלאה ובהתאם ללוחות הזמנים שייקבעו על ידי המשרד ובהתאם לקצב שיווק המגרשים ואיכלוסן של יחידות הדיור כפי שייקבע על ידי המשרד.

4.10 המשרד בתיאום עם הרשות, יהיה רשאי לשנות את רשימת העבודות שצוינו בנספח ב'1 הפרטני בכפוף לחתימת מורשי החתימה של הצדדים.

במקרים מיוחדים, בתיאום עם הרשות ובהתאם להחלטת המשרד עובר למועד השיווק, יתכן המשרד ויבצע את עבודות הפיתוח. במקרים אלו העיריה תישא במימון חלקם היחסי של בעלי המגרשים הפרטיים בגין התשתיות כאמור. לצורך כך תגבה העיריה מאותם גורמים תשלומים המגיעים לה על פי כל דין לרבות אגרות והיטלים בהתאם לפוטנציאל הגביה שלה. הרשות תעביר למשרד את תקבולים אלו במועד עליו תסכים העיריה עם המשרד ובהעדר הסכמה - בסמוך לאחר גבייתם, זאת עד לגובה חלקם היחסי של בעלי המגרשים הפרטיים בגן התשתיות כאמור. ככל שהתקבולים לא יכסו את מלוא התמורה המגיעה למשרד בגין חלקם היחסי של בעלי המגרשים הפרטיים בתשתיות, תעביר העיריה למשרד את יתרת התשלום המגיע למשרד לצורך השלמת החלק היחסי של בעלי המגרשים הפרטיים שלא נכלל במסגרת האגרות והיטלים שנגבו וזאת ממקורותיה העצמיים של העיריה לרבות מכספי היטל השבחה וחלף היטל השבחה. למען הסר כל ספק, בגין סכומים אלו שיועברו על ידי העיריה למשרד לא תקבל הרשות חשבונית מס מהמשרד.

4.11 למען הסר כל ספק יצוין כי הרשות אינה זכאית לתקציבי "ישן מול חדש" וכן לתקציבי "מוסדות ציבור" בגין מגרשי הפרטיים.

4.12 בכל מחלוקת שתתעורר בין המשרד לעיריה בנוגע להתקשרות בין העיריה ליזם/בעלי המגרשים הפרטיים או מי מטעמם, לרבות מתן היתרי בניה וגביית אגרות והיטלים כאמור, יובא הנושא להכרעת ועדת ההיגוי.

5. תקציב, מקורות המימון לביצוע העבודות וניהול הכספים

5.1 לצורך מימון ביצוע התשתיות על ידי המשרד כאמור בהסכם זה יגבה המשרד מהיזמים כספים כהוצאות פיתוח אשר ינוהלו על ידי המשרד כמשק כספי סגור לכל אתר פרטנית (להלן - **תקציב הפרויקט**).

5.2 העיריה תקזז קיזוז מלא של כל סוג של אגרות והיטלי פיתוח המגיעים לה מהיזמים בגין הקרקע והבניה, למעט אגרות בניה, מכלל יחידות הדיור נשוא הסכם זה וזאת כנגד תשלומי הוצאות הפיתוח אשר יגבה המשרד לצורך ביצוע התשתיות נשוא הסכם זה. העיריה מוותרת על כל טענה בגין האמור. הסכמת העיריה לקזז קיזוז מלא של אגרות והיטלים כאמור תחול על זכויות הבניה המותרות לניצול על פי התוכניות הכלולות בהסכם זה בלבד, כך שבגין הגדלת זכויות בניה שתאושר בשלב מאוחר יותר, לרבות במסגרת הקלה, תגבה העיריה אגרות והיטלים, על פי כל דין. כל זאת

ובתנאי שתוספת הזכויות כאמור בוצעה רק לאחר שהמשרד מסר את האתר לעיריה בהתאם להוראות הסכם זה (ככל שהמשרד בצע את העבודות באתר) או בכפוף לכך שהמשרד אישר בכתב כי הסתיימו כל עבודות הפיתוח האמורות בהסכם זה (במקרה שהרשות המקומית בצעה את העבודות באתר). במקרה ולא הסתיימו עבודות הפיתוח כאמור, העירייה תקיז קיזוז מלא של אגרות והיטלים כאמור לעיל והיזם ישלם למשרד תוספת עלויות פיתוח כפי שיקבע המשרד, על פי כללי המשרד כפי שיהיו בעת הרלוונטית, אשר יתווספו לתקציב הפרויקט.

דוגמת מכתב קיזוז חתום על ידי העיריה מצורף **כנספח ז'**. כמו כן מצורפים מכתבי קיזוז לכל אתר באופן פרטני שיחתמו על ידי העיריה. יובהר כי תנאי להעברת הרשאה תקציבית לרשות עבור מתחם פרטני הינו המצאת מכתב קיזוז כאמור חתום על ידי מורשי החתימה מטעם העירייה ומאושר כדן. האמור לעיל לא מתייחס להרשאות תכנון.

באשר למתחמים ששווקו עובר לחתימת הסכם זה – מקזזת העיריה בקיזוז מלא אגרות והיטלי פיתוח כאמור, כפי שמפורט **בנספח ז'1** להסכם זה.

5.3 תקציב הפרויקט יתנהל במתכונת של "משק כספי סגור", קרי - סך השימושים יהיה שווה לסך המקורות. תקציב הפרויקט ינוהל בשקיפות על ידי המשרד.

5.4 העיריה תפתח שני חשבונות בנק נפרדים לצורך הפרויקט בו ינוהלו הכספים הבאים:

5.4.1 חשבון אשר הכספים שיופקדו בו ישמשו אך ורק למימון הקמת מוסדות ציבור (רשות) וחינוך וכן לצורך ביצוע עבודות פיתוח לרבות עבודות בשכונות הותיקות באמצעות כספים שיגבו במסגרת "ישן מול חדש".

5.4.2 כספי חשבון שהכספים שיופקדו בו ישמשו אך ורק לכספי סיוע בכח אדם ומיתוג

5.5 השימוש בכספים בחשבונות המפורטים בסעיף 5.4 לעיל, יבוקרו אחת לרבעון על ידי חשב המשרד או מי מטעמו, בהתאם לנהלי המשרד לעניין זה. כמו כן, בסמוך למועד חתימת הסכם זה תינתן למשרד על ידי העיריה הרשאת צפייה בכל חשבונות הבנק לעיל.

5.6 העברת הכספים מתקציב המשרד לחשבונות הנ"ל, לצורך מימון העלויות, תתבצע עד 38 יום לחשבונות חלקיים ועד 60 יום לחשבונות סופיים מיום קבלת החשבון על כל מסמכיו במשרד ובהתאם לאבני דרך המפורטים לעניין זה בנספח ד'. בנוסף על העיריה לציין בחוזים עם הספקים כי תנאי התשלום לספקים יהיו עד 59 יום מיום הגשת החשבון לחשבון חלקי ו- 81 יום מיום הגשת החשבון לחשבון סופי, ולא יחול לעניין זה ההסדר הקבוע בנספח י'. משמע, העיריה מתחייבת להעביר למשרד את החשבון הבדוק והמאושר על ידה על כל מסמכיו לא יאוחר מ- 21 יום ממועד קבלת החשבון מהספק. העיריה מתחייבת להעביר את התשלומים לספקים לא יאוחר מ- 3 ימי עבודה ממועד קבלת הכספים מהמשרד.

5.7 בכל מקרה של איחור בהעברת התשלומים שאושרו מהמשרד לעיריה, מהמועד הקבוע לתשלום בסעיף 5.6 לעיל ובתוספת של 8 ימים נוספים ולאחר שהודיעה העיריה בכתב ולאחר על איחור זה, המשרד יחויב בתשלומי ריבית והצמדה לעיריה בהתחשב במקדמות שהועברו (דהיינו, מסכום הפיגור שלא שולם במועד תנוכה יתרת המקדמה הקיימת בידי העיריה נכון למועד שבו היה צריך להיות החשבון משולם), על פי כללי חשכ"ל. באיחור בתשלום מהמועד הקבוע לתשלום העולה על 120 יום, תשולם לעיריה ריבית חשכ"ל.

5.8 במידה ויתברר כי התקציבים היעודיים שיועברו לעיריה שימשו למימון מטלות אחרות אשר לא אושרו על ידי ות"פ, או על ידי ועדת ההיגוי כמשמעותה בסעיף 10 להסכם זה – תשיב העיריה כספים אלה למשרד במישרין או באמצעות קיזוז סכומים אלה מכספים המגיעים לעיריה בגין חלף היטל השבחה בפרויקט או בכל אתר אחר, או בכל דרך אחרת העומדת לרשות המשרד, והכל בהתאם להחלטתו הבלעדית של המשרד.

6 מוסדות חינוך

6.1 בהסכם זה – "מוסדות, פרוגרמות ותקני מוסדות חינוך" - מוסדות חינוך מכל סוג, אשר הקמתם מחויבת על פי משרד החינוך.

6.2 תכנון ובניית מוסדות חינוך במתחמים, כמפורט בנספח ה', יבוצע על ידי העיריה או מי מטעמה, בניהול העיריה כאמור בהסכם זה.

6.3 ככל שהסכם זה יהווה "הסכם גג" כאמור בסעיף 1.9 לעיל, בהתאם להחלטות הממשלה ומועצת מקרקעי ישראל, תהא העיריה זכאית לקבל עדיפות בקבלת הרשאות תקציביות ממשרד החינוך עבור הקמת מוסדות חינוך, בהתאם לקצב השווקים בפועל.

6.4 העיריה תכין פרוגרמה של מוסדות החינוך הנדרשים למתחמים, ולוח הזמנים להקמתם. הפרוגרמה תהיה כפופה לאישור הגורמים הרלוונטיים במשרד החינוך.

6.5 המשרד מתחייב לעשות ככל יכולתו לפעול ביחד עם העיריה אל מול משרד החינוך על מנת שההרשאות לבניית המוסדות על פי הכללים המקובלים לעניין זה, יהיו בהתאם לצורכי תוכנית השיווק כמפורט בנספח א'.

6.6 העיריה מתחייבת להשלים את בניית מוסדות החינוך הנדרשים לתכנית הכלולה בהסכם זה כמתואר בנספח ה', בהתאם לקצב השיווק ולוח הזמנים לאכלוס המתחמים השונים הנגזר ממנו, כמפורט בנספח א', ובכפוף להעברת התקציבים המיועדים למטרה זו ממשרד החינוך.

ככל שיהיה פער בין העלות בפועל של בניית מוסדות החינוך במתחמים, לבין התקציבים שיועמדו על ידי משרד החינוך כאמור - יכוסה הפער מתוך מקורותיה העצמיים של העיריה, לרבות כספי חלף היטל השבחה או היטל השבחה להם היא

זכאית בגין שווקים בפרויקט או בפרויקטים אחרים בתחומי העיר או מתוך כספים שייתקבלו למטרה זו בהתאם להוראות סעיף 4.6.3 להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1436 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

7 בניית מוסדות ציבור (רשות) על ידי העיריה

7.1 בהסכם זה - "מוסדות ציבור (רשות)" – כהגדרתם בהחלטות המועצה הרלוונטיות לרבות החלטה מספר 1436 מיום 15 ביולי 2015 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

תכנון ובניית מוסדות ציבור (רשות) במתחמים, כמפורט ב**נספח ה'**, תבוצע על ידי העיריה.

בהתאם להחלטת מועצת מנהל מספר 1436, במכרזים בהם ישווקו יחידות דיור בבניה רוויה במסלול "מחיר למשתכן" יגבה המשרד מהזוכים סך של כ- 28,968 ליחידת דיור בבניה רוויה (צמוד למדד 05/17) וכן סך של כ- 21,497 (צמוד למדד 05/17) ליחידת דיור בבניה שאינה רוויה וזאת לצורך מימון הקמת מוסדות ציבור (רשות) על ידי העיריה. ככל שישווקו יחידות דיור בבניה רוויה בכל מסלול אחר שאינו "מחיר למשתכן" יגבה המשרד מהזוכים תשלום בגין מוסדות ציבור סך של כ- 21,497 (צמוד למדד 05/17) ליחידת דיור בהתאם להחלטת מועצה 1436 או בהתאם לכל החלטה אחרת שתבוא במקומה לרבות העדכונים הנדרשים עובר לשיווק בגין ערך הקרקע ככל שיידרשו.

אופן הגביה, הצמדת הסכומים, העברת ההרשאה לעיריה והשימוש בהם יתבצע בהתאם לכללים המקובלים במשרד לעניין זה. הרשאה תינתן על פי הכללים הנהוגים במשרד.

7.2 שינוי ברשימת מוסדות הציבור (רשות) המצורפת להסכם **נספח ה'**, יתבצע בהסכמת המשרד והעיריה כאמור בנספח ה'.

7.3 העיריה מתחייבת להשלים את תכנון ובניית מוסדות הציבור (רשות) המפורטים ב**נספח ה'**, בשלב בו הם נדרשים לצורך אכלוס האתרים, וזאת, בהתאם לקצב השיווק וללוח הזמנים לאכלוס האתרים השונים הנגזר ממנו, כמפורט ב**נספח א'**, ובכפוף להעברת התקציבים המיועדים למטרה זו כאמור לעיל.

ככל שיהיה פער בין העלות בפועל של בניית מוסדות ציבור (רשות) לבין התקציבים שיועמדו כאמור, ותקציבים נוספים שיועמדו לעיריה מכל מקור אחר, באופן שהעלות בפועל של בניית מוסדות הציבור (רשות) תהיה גבוהה מהתקציבים שיועמדו, יכוסה הפער מתוך מקורותיה העצמיים של העיריה, לרבות כספי חלף היטל השבחה או היטל השבחה להם היא זכאית בגין שווקים בפרויקט זה ו/או בפרויקטים אחרים בתחומי העיר.

העירייה רשאית לבקש מהמשרד בכתב כי המשרד יבצע עבודה את בניית מוסדות הציבור נשוא סעיף זה. במקרה כאמור, ככל שהמשרד יעתר לבקשת העירייה, מובהר כי אם יתברר שקיים פער בין עלות בניית מוסדות הציבור בפועל לבין התקציבים שיועמדו מכח סעיף זה, יכוסה הפער מתוך מקורותיה העצמיים של העירייה, לרבות כספי חלף היטל השבחה או היטלי השבחה להם זכאית העירייה בגין שיווקים בפרויקט ו/או בפרויקטים אחרים בתחומי העיר. כיסוי הפער על ידי העירייה יהווה תנאי לביצוע בניית מוסדות הציבור על ידי המשרד. אין בסעיף זה לגרוע מאחריות הרשות בכל הנוגע לתכנון ובניית מוסדות הציבור בהתאם להוראות הסכם זה.

ישן מול חדש

בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1444 מיום 27.10.2015, במכרזים בהם ישווקו יחידות דיור בבניה רוויה במסלול "מחיר למשתכן" יגבה המשרד מהזוכים תוספת תשלום בגין "ישן מול חדש" לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל האמורות לעיל סך של כ-12,385 ₪ ליחידת דיור בבניה רוויה (צמוד למדד 05/17). ככל שישווקו יחידות דיור בבניה רוויה בכל מסלול אחר שאינו "מחיר למשתכן" יגבה המשרד מהזוכים תשלום בגין "ישן מול חדש" בסך של כ- 12,385 ₪ ליחידת דיור (צמוד למדד 05/17). עבור יחידות דיור בבניה צמודת קרקע יגבה במסגרת שיווק הקרקע תשלום בגין "ישן מול חדש" לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל האמורות לעיל, בסכום כולל של 12,385 ₪ ליחידת דיור (צמוד למדד 05/17). בנוסף, יגבה במסגרת שיווק הקרקע תוספת תשלום בגין "ישן מול חדש" לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל האמורות לעיל, בסכום כולל של 3,096 ₪ ליחידת דיור (צמוד למדד 05/17) מכוח תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית) תשס"ב-2002. בסכומים אלו העירייה תבצע את העבודות שיפורטו בנספח ב1. העברת הכספים לעירייה תבוצע בהתאם לנהלי "ישן מול חדש" הנהוגים במשרד. הרשאה תינתן ע"פ הכללים הנהוגים במשרד. יובהר כי עובר למועד שיווק ספיציפי, יקבע הסכום המדוייק לגבייה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1444 או כל החלטה אחרת שתהא בתוקף בעת הרלוונטית וכן בהתאם לערך הקרקע שיהיה ידוע לאותה העת, לרבות העדכונים הנדרשים עובר לשיווק בגין ערך הקרקע ככל שיידרשו.

תכנית העבודה להשקעה בתשתיות וטיפול בשכונות הוותיקות כאמור בסעיף זה אשר תתעדף עבודות המשרתות במישרין או בעקיפין את יחידות הדיור החדשות נשוא הסכם זה בשיעור שלא יפחת בכל מקרה מ 30% מסך תקציב ישן מול חדש, תועבר לאישור המשרד לצורך הוצאת ההרשאה קודם ביצועה. לאחר ביצוע העבודות, יועבר התשלום בכפוף לאישור ביצוע בכתב מאת העירייה ובכפוף לקבלת חשבוניות מהעירייה המעידות על ביצוע העבודות בגין מבוקש התשלום

- 8.3 בנוסף לאמור בסעיף 8.2 לעיל, מוסכם כי עד 20% מסך תקציב ישן מול חדש המרכיב את תוכנית העבודה כאמור, ישמש למימון ביצוע השלמות מוסדות חינוך חובה ומוסדות ציבור בשכונות הותיקות, שישרתו בעקיפין את יחידות הדיור נשוא הסכם זה.
- 8.4 תכנית העבודה להשקעה בתשתיות וטיפול בשכונות הוותיקות כאמור בסעיף זה אשר תתעדף עבודות המשרתות בעקיפין את יחידות הדיור החדשות נשוא הסכם זה, תועבר לאישור המשרד לצורך הוצאת ההרשאה קודם ביצועה. לאחר ביצוע העבודות, יועבר התשלום בכפוף לאישור ביצוען בכתב מאת העיריה ובכפוף לקבלת חשבוניות מהעיריה המעידות על ביצוע העבודות בגינן מבוקש התשלום.
- 8.5 מוסכם על הצדדים, כי בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1444 לענין בניה רוויה, לא תוטל על העיריה חובה להקצות כספים מהכנסותיה הנובעות מחלף היטל השבחה לטובת שדרוג תשתיות קיימות, כנגד קבלת התקציב לפי פרק זה. בהתאם לכך מוסכם, כי השקעה כאמור מהכנסות העיריה תעשה על פי שיקול דעת העיריה בלבד.
- 8.6 הסכומים האמורים בסעיף זה כפופים להחלטת מועצת המינהל שבתוקף.

9 עיקרי התחייבויות העיריה

- 9.1 לגרום ולפעול ככל יכולתה לאישורה של תוכנית שלב ב' תוך 18 חודשים ממועד חתימת הסכם זה וכן להעברת "שטח 3" מתחום המועצה עמק יזרעל לתחום העיר מגדל העמק.
- 9.2 לכנס את הועדה המקומית אחת ל-14 יום לכל הפחות, לדיון בנושאים נשוא הסכם זה הנמצאים במסמכות הועדה המקומית לרבות אישור תוכניות, מתן היתרי בניה וכיוצ"ב.
- 9.3 להעביר למשרד 14 יום לפחות עובר לפרסום כל שיווק על ידי המשרד, תיק מידע מלא נשוא יחידות הדיור שישווקו, הדרוש ליזם לצורך הגשת הבקשה להיתר בניה. תיק המידע יצורף למסמכי המכרז ויהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.
- 9.4 ליתן מענה לתוכנית בינוי שהוגשה לעיריה, תוך ולא יאוחר מאשר 14 יום מיום הגשת התוכנית לעיריה.
- 9.5 לאשר את תוכנית הבינוי וכן את הבקשה להיתר לשלב 0.00, תוך ולא יאוחר מאשר 14 יום ממועד הגשת התוכנית המתוקנת על ידי היזם בהתאם להערות העיריה.
- 9.6 לקבל את אישור כלל מחלקות העיריה תוך ולא יאוחר מאשר 14 יום ממועד הגשת בקשה להיתר בניה מקוונת על ידי היזם.
- 9.7 לבנות מוסדות ציבור ומוסדות חינוך כמפורט בנספח ה' להסכם זה ובהתאם לקצב השיווקים והפיתוח.

- 9.8 לפעול בכפוף למערכת בקרה ופיקוח מטעם ועדת ההיגוי, שמתפקידה לוודא את התאמת ביצוע העבודות על ידי העירייה לסטנדרטים והנחיות שיקבעו על ידי המשרד או על ידי ועדת ההיגוי. נהלים ולוח זמנים לעבודת מערכת הבקרה והפיקוח, יקבעו בהסכמה בין הצדדים.
- 9.9 ככל שיוגשו על ידי יזמים בקשות להיתרי בניה הכוללות בקשה להגדלת מספר יחידות הדיור מהוועדה המקומית לתכנון ובניה לפי כל דין לרבות מכח תקנה 2(9) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002, או מכח חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, עמדתו העקרונית של מהנדס העיר בהתאם למכתבו המצורף כנספח ז' תהיה לתמוך בבקשה, על פי שיקולים מקצועיים ענייניים.
- 9.10 העירייה מתחייבת לקבוע תקופת בדק בכל החוזים של העירייה או מי מטעמה, מול קבלני הביצוע. באחריות העירייה לפקח על עבודות הביצוע ולוודא שבוצעו כל התיקונים במשך כל תקופת הבדק. ביצוע המעקב, הפיקוח והדיווח ביחס לתיקוני בדק הינם באחריות בלעדית של העירייה.
- 9.11 ככל שהמשרד יחליט כי העירייה תבצע את כל הפעולות, לרבות אישור תצ"ר, הנדרשות כדי לאפשר למשתכנים לבצע רישום של זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין תמומן מטרה זו מתקציב הפרויקט כחלק מעלויות פיתוח שיגבו מיזמים על ידי המשרד. ככל שהמשרד יבצע את הפעולות האמורות כדי לאפשר למשתכנים לבצע רישום כאמור, תמומן מטלה זו מתקציב הפרויקט כחלק מעלויות פיתוח שיגבו מיזמים על ידי המשרד כאמור, ואולם לא יועבר לעירייה כל תקציב לצורך ביצוע מטלה זו.
- ביחס לתכניות לגביהן ניתנה הרשאה להתחיל בביצוע עבודות הפיתוח, העירייה תפעל ככל יכולתה לאתר ולמנוע פלישות או שפיכת פסולת למקרקעין נשוא הסכם זה, ולדווח לאתגר על פלישות שכאלה למשרד. העירייה תפעל ככל יכולתה ותטפל בכל אירוע כאמור מול כל הגורמים הרלוונטים בהתאם לסמכותה על פי כל דין. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות וחובות העירייה על פי כל דין.
- 9.12 העירייה מצהירה כי ידוע לה שהמשרד מקיים מעת לעת דיונים בועדת חילוטים מטעם המשרד במסגרתם דנה הוועדה ומקבלת החלטות במידת הצורך, אודות חילוט ערבויות היזמים אשר התקשרו עם המשרד, על פי כל דין ו/או הסכם. העירייה באמצעות מהנדס העיר תשמש כמשקיף בועדה והיא מתחייבת להופיע לכל דיוני ועדת החילוטים ולהציג בועדה כל מסמך ו/או נתון ככל שידרש ממנה. המשרד מתחייב ליתן לעירייה הודעה מראש ובכתב שבעה ימים עובר לכינוסה המתוכנן של הוועדה. היה ונבצר ממהנדס העיר להופיע לדיון שיקבע, ידאג המהנדס כי נציג מוסמך מטעמו הבקיא בנושאים שיופיעו בסדר היום של הוועדה הרלוונטית יופיע לדיון.
- 9.13 תחזוקת תשתיות – למען הסר כל ספק, התחזוקה השוטפת של התשתיות לאחר ביצוען, בין אם בוצעו על ידי המשרד בפיקוח העירייה או על ידי העירייה, תהיה באחריות הרשות המקומית ועל חשבונה ולא תמומן מתקציב הפרויקט. על אף

האמור, ככל שיהיה צורך בביצוע ריבוד חוזר וקיצוץ חוזר של הכביש הצפוני של שכונת קרית רבין ב' (בהקמה) ו/או של הכביש הצפוני של שכונה מערבית ב' (בהקמה), עקב נזקים שיגרמו לכבישים אלה, ככל שיגרמו, כתוצאה מהעבודות נשוא הסכם זה, יממן המשרד, את ביצוע עבודות אלה (ריבוד וקיצוץ חוזר של הכבישים), מתוך תקציב הפרויקט. אחזקת שבר של התשתיות בגין נזקים עד שלב אכלוס 80% מהאתר, תבוצע מתוך תקציב הבצ"מ של האתר.

9.14 הוצאת היתרי בניה

9.14.1 לאור היקף הבניה הגדול הצפוי במתחמים והרצון והצורך במתן מענה מהיר ויעיל בהוצאת היתרי בניה, הן לביצוע התשתיות והן לבניה של יחידות הדיור והן לכלל היתרי הבניה באתרים, תפעיל העיריה מנגנון מיוחד לבדיקת בקשות למתן היתר בניה, והכל על מנת להקל על הזוכים במכרזי הקרקע לקבל היתרי בניה כחוק ובלוח זמנים קצר ובכלל זה לסייע במתן היתרי בניה החל משלב בדיקת התוכניות למתן ההיתרים עד למתן ההיתרים וכן לביצוע מטלות העיריה לביצוע הסכם זה ובכללן יעוץ משפטי, ייעוץ מקצועי לליווי ויישום ההסכם, ביצוע, התרת חסמים, מעקב ובקרה אחר יישום ההסכם וכיוצ"ב, פיקוח עירוני על השלכת פסולת בניה והסרת חסמים תכנון וביצוע. העיריה תתקשר עם יועצים אלו באופן שכלל המטלות יבוצעו בלוח הזמנים הנדרש על ידי המשרד. בחירת הגורמים המקצועיים כאמור תיעשה על ידי העיריה בתיאום עם המשרד. בחירת מנהלי הפרויקטים ו/או חברות מנהלות מטעם העיריה, תיעשה באישור מנהל אגף תקצוב ובקרה במשרד ומנהל אגף הביצוע במשרד.

9.14.2 לטובת ביצוע מטלות סעיף 9.14.1 לעיל, המשרד יעמיד לטובת העיריה תקציב השתתפות להחזר הוצאות אשר ישמש את העיריה להעסיק יועצים מקצועיים כאמור לעיל אשר תפקידם יהיה לסייע לעיריה בביצוע מטלותיה על פי הסכם זה ובכלל זה לסייע במתן היתרי בניה החל משלב בדיקת התוכניות למתן ההיתרים עד למתן ההיתרים.

9.14.3 קבלת ההרשאה להתחייב בסך של 500 אלף ₪ (כולל מע"מ) עבור השנה הראשונה (שנת 2017), תהיה בתוך 30 יום ממועד חתימת הסכם זה. החל מהשנה השניה, התקציב שיועמד יהא תקציב שנתי בסך של 325 אלף ש"ח לשנה (כולל מע"מ), וזאת למשך תקופה של 4 שנים. קרי הסך הכולל של התקציב בגין סעיף זה למשך חמש (5) שנים הנו 1.8 מליון ₪ (כולל מע"מ) צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע בחודש 2/17. התשלומים יועברו לעירייה מדי חודש כנגד דו"ח ביצוע מפורט שיוכן על ידי העירייה לשביעות רצון המשרד אליו יצורפו חשבוניות מס כדין המעידות על ביצוע התשלומים בפועל והכל לפי דרישות המשרד.

9.14.4 העברת הרשאה בגובה של 325 אלף ₪ לעירייה עבור השנה השניה (שנת 2018) מותנית בהצלחת שיווק בהיקף שלא יפחת מ- 1000 יחידות דיור מתוכנית קריית רבין ב' (מערבית א').

9.14.5 העברת הרשאה בגובה של 325 אלף ₪ לעיריה עבור השנה השלישית (שנת 2019) מותנית בסיום העברת שטח השיפוט "שטח 3" לתחום השיפוט של מגדל העמק על פי כל דין וכן בהצלחת שיווק של 500 יחידות דיור נוספות מתוכנית קריית רבין ב' (מערבית א') – כך שבמצטבר תהיה הצלחת שיווק של 1,500 יחידות דיור מתוכנית קריית רבין ב' (מערבית א').

9.14.6 העברת הרשאה בגובה של 325 אלף ₪ לעיריה עבור השנה הרביעית ואילך מותנית בהצלחת שיווק של לפחות 1,500 יחידות דיור מתוכנית מערבית ב' והמשך עמידת העיריה במשימות כך שיתאפשרו השיווקים כמפורט בתוכנית השיווקים בטבלה נספח א'.

9.14.7 במידה והעירייה לא תעמוד באחד או יותר מהמשימות המתוארות לעיל בקשר עם השנה השלישית ואילך יובא הנושא לדיון והחלטה בוועדת ההיגוי אשר תחליט על המשך קצב מתן ההרשאות החל משנה השלישית ואילך.

9.15 למען הסר ספק אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת העירייה לעמוד בכל לוחות הזמנים והמועדים וההתחייבויות על פי כל דין וכן במועדים הנקובים בהסכם זה .

9.16 במידה ובתום כל שנה מהשנים הנזכרות לעיל לא ינוצל על ידי העיריה מלוא התקציב השנתי, העירה תהיה רשאית לעשות שימוש בחלק מהתקציב אשר לא נוצל במהלך השנים העוקבות.

9.17 במידה ובחלוף כל השנים הנזכרות לעיל, לא ינוצל מלוא התקציב בסך 1.8 מלש"ח, בסמכות וועדת ההיגוי להאריך את מועד השנים הנ"ל לתקופה או תקופות נוספות כפי שתקבע ועדת ההיגוי במסגרת התקציב הכולל בסך 1.8 מלש"ח.

9.18 ככל שהעיריה לא תעמוד ביעדים הנ"ל במצטבר, תוך פרקי הזמן הנזכרים לעיל, ידחה מועד התשלום לעיריה הנזכר בסעיף 9.14.1, 9.14.2 לעיל, לחודש העוקב, בכפוף לעמידה ביעדים הנזכרים לעיל במהלך חודש העוקב. למען הסר ספק, אין במתן האפשרות לדחיית התשלום לעיריה, בגין אי עמידה ביעדים כדי לגרוע מחובת העיריה לעמוד ביעדים מידי חודש בחודשו. ככל שיעדי החודש החולף לא יושגו אף במהלך החודש העוקב, העיריה לא תהא זכאית לתשלום בגין החודש החולף בו לא עמדה ביעדים.

9.19 העיריה מתחייבת להוציא היתרי בניה ו/או היתרי פיתוח ו/או היתרי חפירה מוקדם ככל הניתן ולא יאוחר מ- 90 ימים ממועד הגשת הבקשות להיתרים, לפי הענין, ובלבד שהבקשה להיתר הוגשה כנדרש על פי דין וצורפו לה כל המסמכים הנדרשים עפ"י דין.

- 10.1 תוקם ועדת היגוי לפרויקט שבראשה יעמוד נציג המשרד, שימנה המנהל הכללי של המשרד, נציג משרד האוצר שימנה המנהל הכללי של משרד האוצר, נציג העירייה שימנה ראש העיר ונציג רשות מקרקעי ישראל שימנה המנהל הכללי של רמ"י. קבלת החלטות בוועדת ההיגוי תהיה בהסכמת כל חבריה. לא הגיעו חברי הוועדה להסכמה תוך 7 ימים יכריעו במחלוקת מנכ"ל המשרד וראש העיר בהסכמה, וככל שלא יגיעו להסכמה בתוך 7 ימים - יכריע במחלוקת מנכ"ל המשרד. החלטת מנכ"ל המשרד בעניין זה תהיה בתיאום עם ראש העירייה ומתוך כך שיעשה כל מאמץ להתחשב בצרכי העיר ובבקשת ראש העיר.
- 10.2 בישיבתה הראשונה תקבע ועדת ההיגוי את סדרי עבודתה ומנגנון קבלת החלטות, הוועדה תתכנס לפחות אחת לשלושה חודשים, או תוך 30 יום מעת שאחד מחברי הוועדה בקש לכנסה. הוועדה תהיה רשאית לקבל החלטות באישור טלפוני שיתועד בדוא"ל, הוועדה תהיה רשאית למנות ועדת משנה אשר תהיה מוסמכת לקבל החלטות אופרטיביות למניעת עיכובים ונזקים. העתק מהחלטות הוועדה ו/או ועדת המשנה יופצו לחברי ועדת ההיגוי וכן למנכ"ל העירייה, גזבר העירייה, חשב המשרד ומנהל אגף בכיר תקצוב ובקרה במשרד.
- 10.3 תפקידיה העיקריים של ועדת ההיגוי:
- 10.3.1 לקבוע סדרי עדיפויות לתכנון, פיתוח וצרכי השיווק בפרויקט.
- 10.3.2 לפעול לקביעת אסטרטגיה שיווקית ומיתוג הפרויקט.
- 10.3.3 לדון בתקציב, הצורך בביצוע עבודות נוספות, שינוי באומדן או בעלויות, ונהלי ביצוע תשלומים לפי צרכים שיועלו עם ההתקדמות בביצוע.
- 10.3.4 לדון בחילוקי דעות שיתעוררו סביב יישום הוראות הסכם זה ופרשנותו.
- 10.3.5 לפעול לקידום התכנון המפורט של התשתיות ולהסרת חסמי תכנון וביצוע לדון בבעיות הנוגעות להסרת החסמים ולבצע התאמה כמתבקש בקצב השיווק, תוך קיום תיאום מהיר ויעיל בין כלל הגורמים הרלבנטיים.
- 10.3.6 לאשר עדכון לוחות זמנים לביצוע התשתיות.
- 10.3.7 לקבל ולבדוק דיווחים לגבי תקבולים שנגבו מהזוכים במכרזי הקרקע, לגבי כספים שיועברו ממשרד האוצר ולגבי הוצאות שהוצאו בפועל.
- 10.3.8 לוודא שהעבודות מבוצעות על פי הסטנדרטים וההנחיות שניתנו.
- 10.3.9 להטיל מטלות נוספות על העירייה כפוף להסכמת העירייה ולקבוע מקורות מימון ממשלתיים לביצוען.
- 10.3.10 לדון בנושאים נוספים שיוחלט בהסכמת כל הצדדים להטיל על ועדת ההיגוי מעת לעת.

10.3.11 מובהר כי מימוש החלטות ועדת ההיגוי כפופות לאישור הגופים המוסמכים של כל אחד מהצדדים והכול על פי נהליהם הפנימיים החלים עליהם לעניין זה.

11 התקשרויות העיריה

11.1 כל ההתקשרויות לפי הסכם זה בין העיריה או מי מטעמה לבין צדדים שלישיים, תיעשנה בכפוף להוראות הדין, לרבות דיני המכרזים. מנהל החטיבה הטכנית במחוז המשרד וכן מהנדס הבקרה מחברת הבקרה במטה המשרד, ישמשו כמשקיפים בוועדת המכרזים מטעם העיריה כאמור בנספח ד'.

11.2 טרם פרסום מכרז ו/או כוונה להתקשר בפטור ממכרז ו/או חתימה על חוזים עם קבלני ביצוע, תפנה העיריה למשרד לצורך קבלת אישור תקציבי להתקשרות כאמור וכן לצורך אישור המשרד לתנאי הסף המיוחדים של אותו מכרז ספציפי. המשרד יקבל לעיונו את מסמכי המכרז, לרבות תוכניות, ולבודקם כתנאי למתן אישור לפרסום המכרז.

12 הקצאת מגרשי השלמה לצורך התחדשות עירונית

12.1 בהתאם לבקשת העירייה בדבר הקצאת מגרשי השלמה לצורך קידום הליכי התחדשות עירונית בתחומי העירייה, תיערך בדיקה על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן "הרשות להתחדשות"), בשיתוף מחוז המשרד ועם העירייה, לאיתור המתחמים אשר מטעמים כלכליים או תכנוניים או חברתיים נדרשים להקצאת מגרשי השלמה, לרבות בדיקות כלכליות ותכנוניות באותם מתחמים.

12.2 בהתאם לתוצאות הבדיקה האמורה לעיל, יפעלו המשרד והרשות להתחדשות מול רשות מקרקעי ישראל לצורך הקצאת מגרשי השלמה הנדרשים, לרבות מכלל המגרשים המיועדים לשיווק על פי הסכם זה, וזאת בכפוף להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי המשרד אשר יהיו בתוקף באותה העת.

12.3 גורמי הממשלה הרלוונטיים יחד עם נציג הרשות להתחדשות עירונית, בהסכמה עם העירייה, יבחרו מגרשים בהיקף של עד 10% או כל שיעור שתקבע מועצת מקרקעי ישראל, מכלל המגרשים המיועדים לשיווק על פי הסכם זה, ויקבעו את סדרי השיווק הפרטניים, לרבות מועדי השיווק, גדלי המגרשים וכיוצא באלה, אשר ישווקו על ידי המשרד כמגרשי השלמה עבור מתחמי ההתחדשות העירונית, בכפוף להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ולנהלי המשרד. במקרה וידרשו מגרשים נוספים לפי החלטת וועדת ההיגוי לטובת פרויקטים של התחדשות עירונית, יפנו העירייה והמשרד בהתאם לנסיבות לות"פ בבקשה להגדיל את מספר יח"ד אשר ישמשו כקרקע משלימה.

12.4 לצורך קידום פרויקטים של התחדשות עירונית, יפעל המשרד ככל יכולתו באמצעות הרשות להתחדשות עירונית לתקצוב התכנון במתחמים להתחדשות עירונית, לרבות באמצעות העברה תקציבית לעירייה. הצדדים מתחייבים לקדם ככל יכולתם את התכנון בתכניות להתחדשות עירונית, על מנת שתהיה התאמה בלוחות הזמנים במקביל לשיווק יח"ד בהסכם זה.

12.5 מוסכם כי טרם ביצוע שיווק/הקצאה בפטור ממכרז של מגרשי השלמה לטובת מתחמים להתחדשות עירונית, נדרש המשרד לקבל הסכמתה של העירייה לכך, לרבות לכל שינוי שיידרש עקב שיווקים שנכשלו או בשל סיבות אחרות.

13 אחריות לנזקים וביטוח

העירייה תהיה אחראית כלפי המשרד באחריות לכל נזק ו/או הוצאה שייגרמו למשרד ו/או למי מטעמו ו/או לצדדים שלישיים כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל של העירייה ו/או מי מטעמה בנוגע לעבודות נשוא הסכם זה, כפוף לפסק דין חלוט.

המשרד מתחייב להודיע לעירייה על כל תביעה שתוגש כנגדו כאמור. ככל שהמשרד יגיש לביהמ"ש בקשה למחיקת התביעה כנגדו, העירייה מתחייבת להסכים לבקשה זו. ככל שתידרש לעשות כן על ידי המשרד, העירייה היא זו שתנהל את ההליכים המשפטיים מול התובע. העירייה תישא בעלויות ההליכים ותוצאותיהם ותפצה ו/או תשפה את המשרד על כל הוצאה כאמור ו/או תשלום שיקבע שעל המשרד לשלם.

ביחס לתכניות לגביהן ניתנה הרשאה לפיתוח ו/או אישור להתחיל בביצוע עבודות הפיתוח, העירייה ו/או מי מטעמה מתחייבת לאתר ולמנוע פלישות לרבות שפיכת פסולת למקרקעין נשוא הסכם זה, ולדווח לאתגר על פלישות שכאלה למשרד. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות הצדדים על פי כל דין.

העירייה מתחייבת כי בכל ההתקשרויות שלה לרבות באמצעות תאגיד המים במסגרת מכרזים ובחוזים עם ספקים, קבלנים, קבלני משנה, בעלי מקצוע ונותני שירותים למיניהם בקשר לעבודות תכנון ו/או ביצוע פרויקטים ועבודות במסגרת תוכניות התכנון והפיתוח נשוא הסכם זה, לדרוש קיומם של ביטוחים הכוללים כיסויים ביטוחיים הולמים (ביטוחי אחריות מקצועית, ביטוחי חבות מעבידים, ביטוחי אחריות כלפי צד שלישי, ביטוחי עבודות קבלניות - והכל בהתאם להתקשרות הספציפית), ולוודא בפועל כי בכל ביטוחיהם המתייחסים לפרויקטים והעבודות (הקשורים להסכם העקרונות) יכללו מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר כמבוטחים נוספים, עם סעיף ויתור על זכות השיבוב/התחלוף כלפיהם וכלפי עובדיהם. במסגרת ביצוע עבודות קבלניות לגבי עבודות ופרויקטים תבטיח העירייה ככל שישולמו על ידה מקדמות לקבלנים, לכלול בפוליסות הביטוח סעיף שיעבוד - תשלום תגמולי הביטוח על ידי המבטח לגבי העבודות וציוד הפרויקט לטובתה.

רכשה העיריה בעצמה ו/או באמצעות תאגיד המים ביטוחים עבור הפרויקטים או העבודות, כולם או מקצתם, תנהג כאמור לעיל ותכלול את מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר 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 עמהם תתקשר העיריה - המאשרים את קיום הביטוחים כאמור לעיל יומצאו למשרד הבינוי והשיכון ככל שיחתמו הסכמים בקשר לעבודות התכנון והביצוע, לפי דרישת משרד הבינוי והשיכון.

סכומי הכיסוי הביטוחי וסוג הפוליסות ייקבעו בהסכמה בין יועצי הביטוח של הצדדים להסכם זה בהתאם למקובל בענף.

14 ביטול ההסכם

14.1 יובהר כי במקרה בו, כתוצאה מכל סיבה שהיא, איחר אחד הצדדים בביצוע מטלותיו בתקופה העולה על ששה חודשים או יותר (להלן - **הצד המאחר**), יהיה רשאי הצד שכנגד להודיע לצד המאחר על ביטול ההסכם זה, ביחס ליחידות הדיור שטרם שוקו, וזאת בכפוף להודעה בכתב 90 יום מראש.

14.2 במקרה של ביטול ההסכם כאמור מובהר ומוסכם כדלקמן:

14.2.1 ביחס לתוכנית בה החל השיווק - הצדדים ימשיכו להתנהל בהתאם להוראות ההסכם זה, והביטול לא יחול לגביהן.

14.2.2 ביחס לתוכנית בה טרם החל השיווק - העיריה תהיה רשאית לבחור אם להמשיך לנהל את הפיתוח בהתאם לכללים הקבועים לעניין זה בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל כפי שיהיו באותה עת, לרבות לענין מוסדות ציבור או לפעול בהתאם לכללים ולהוראות הקבועות בחוקי העזר של העיריה.

14.2.3 ככל שתבחר העיריה לפעול בהתאם לכללים ולהוראות הקבועות בחוקי העזר, תיערך התחשבות בין הצדדים לעניין כספים שהושקעו בפיתוח תשתיות עד אותו מועד, ותישמר למשרד הזכות לקזז כספים עבור עבודות שבוצעו על ידי המשרד ו/או עבור כספים שהועברו לעיריה בקדם מימון ו/או מקדמות שהועברו לעיריה על ידי המשרד, וזאת מכל תשלום שמגיע לעיריה מאת המשרד או המדינה, בכפוף למתן הודעה בכתב, לפחות 30 יום מראש.

15 שונות

15.1 בכפוף לקבלת הכספים מהיזמים שיזכו במכרזי שיווק יחידות הדיור (להלן - **תקבולי השיווק**), יעביר המשרד לעיריה הרשאה להתחייב בגין ביצוע העבודות המתניחות למוסדות חינוך ומוסדות ציבור (רשות), תשתיות במסגרת "ישן מול חדש" והרשאות בגין עבודות ראש שטח עליהם הוסכם בהסכם זה, וזאת לא יאוחר מ- 187 יום ממועד

הצלחת השיווק ובכפוף להגשת רשימת העבודות המבוקשות על ידי העירייה לפי כללי המשרד.

15.2 בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1479, מיום 5.9.2016, העירייה תהיה זכאית לתמריץ מחיר למשתכן עבור כל יחידת דיור המשווקת בשיטת מחיר למשתכן הקיימת, כהגדרתו בהחלטת המועצה האמורה או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה. הסכומים בגין תמריץ מחיר למשתכן ישולמו על ידי המשרד לעירייה בהתאם לכללים ולמועדים שנקבעו בהחלטת המועצה לעניין זה. אופן הגביה, הצמדת הסכומים, העברת ההרשאה לעירייה והשימוש בהם יתבצע בהתאם לכללים המקובלים במשרד לעניין זה.

15.3 אומדני הפיתוח יוצמדו למדד תשומות הבנייה בהתאם לכללי חשכ"ל בנוגע לביצוע הצמדות אלא אם צוין אחרת בהסכם זה.

15.4 הסכם זה והרשאות שיוצאו על פיו, לא יהוו ולא יתפרשו כיפוי כח או הרשאה לעירייה או מי מטעמה לקבל על עצמם התחייבויות בשם המשרד, או להציג עצמם כמי שמוסמכים לפעול בשמו.

15.5 מוסכם בין הצדדים כי באתרים בעיר בהם ביצע ו/או יבצע המשרד עבודות פיתוח, אשר אינם כלולים בהסכם זה, ככל שהוצאות הפיתוח שנגבו אינן צפויות לכסות את עלויות הפיתוח, יהיה המשרד רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי בלבד, לפעול בהתאם לכללי "איחוד אתרים" המקובלים במשרד לעניין זה.

15.6 המשרד יגבה מהיזמים, במסגרת הוצאות הפיתוח, סכומים לצורך מימון פעולות מיתוג אשר יסייעו בשיווק הקרקעות נשוא הסכם זה, כך שבכל אחת מהשנים 2017 עד 2021 המשרד יעביר לעירייה הרשאה בסכום של 500 אש"ח סה"כ 2.5 מלש"ח. תשלום זה יהיה כנגד הצגת חשבוניות ואסמכתאות רלוונטיות על ידי העירייה המוכיחות את הוצאות העירייה בפועל והכל לפי דרישת המשרד. הפעלת תקציב המיתוג תהיה רק לאחר שתכולת העבודה תאושר על ידי המשרד. ככל שיתעורר צורך בתקציב נוסף למטרה זו יובא הדבר לדיון והחלטה בות"פ.

15.7 העמדת תקציבים לטובת העירייה כאמור בהסכם זה תשמש למימון כל הפעולות ו/או העבודות אשר באחריות העירייה לבצע על פי הסכם זה לרבות כלל צרכי העירייה לקיום הסכם זה לרבות כוח אדם, פיתוח, תכנון ובניית מוסדות ציבור (רשות) ומוסדות חינוך (חובה), פיתוח תשתיות וביצוע עבודות במסגרת "ישן מול חדש" שיווק ויחסי ציבור וכל הוצאה אחרת ככל שתידרש לצורך איכלוס יחידות הדיור נשוא הסכם זה.

המשרד לא ישתתף בסכומים מעבר לסכומים עליהם מוסכם בהסכם זה.

15.8 בסיום מתן היתרי אכלוס על ידי העירייה המקומית ל- 80% מיחידות הדיור בכל אתר ואתר בנפרד, נשוא הסכם זה, יהא רשאי המשרד למסור לרשות המקומית את אותו אתר בתנאים שיקבעו באותה עת. בין יתר התנאים יערך על ידי המשרד אומדן וכתב

כמויות שיפרט את עבודות ההשלמה שיבוצעו על ידי העיריה באתר שימסר. המשרד יעביר לרשות את הסכומים הנדרשים לסיום העבודות אשר סכומן לא יעלה על הסכומים הנקובים לאותן העבודות באומדן האתר שאושר ב"פ".

15.9 העיריה רשאית לבקש מהמשרד לבנות עבורה את מוסדות הציבור (רשות) נשוא הסכם זה. ככל שתבקש לעשות כן, יבחן המשרד את בקשת העיריה ויאשרה בהתאם לכללים המקובלים. אין באמור לעיל כדי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה לענין מוסדות ציבור ובכלל, לרבות לענין חובות העירייה לעניין הקמת מוסדות הציבור בהלימה למועדי השיווק ואיכלוס יחידות דיור נשוא הסכם זה וכן השתתפות העיריה במימון בניית מוסדות הציבור ממקורותיה העצמיים.

15.10 לבקשה בכתב שתוגש למשרד על ידי העיריה לא יאוחר מאשר 180 יום ממועד חתימת הסכם זה בקשר עם תוכנית פיתוח באזורי תעסוקה, יתכננו המשרד ו/או העיריה את אזור התעסוקה וכן יגבה המשרד מיזמים עלויות פיתוח בגין עבודות הפיתוח. בקשת העירייה תיתמך בהסכמת הגורמים הממשלתיים הרלוונטיים למהלך מראש ובכתב ובכלל זה הסכמת רשות מקרקעי ישראל, הסכמת משרד הכלכלה וכל גורם רלוונטי נוסף אחר. בקשת העירייה תפרט את הצורך למהלך בהתאם לנסיבות הנובעות מגידול האוכלוסיה העתידי בעיר כתוצאה מהסכם זה וכן נובעת מכושר/יכולת הביצוע של העירייה של עבודות פיתוח בהיקף נרחב ומהיר. ככל שתאושר על ידי המשרד בקשת העירייה כאמור לעיל, המשרד והעירייה יפעלו במשותף לקביעת פרוגרמה וצרכים לרבות לוחות זמנים לביצוע האמור בסעיף זה. למען הסר ספק, הצדדים מבהירים כי הסכם זה נועד להסדיר את היחסים שבין המדינה לעיריה 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. העיריה 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.

15.11 כל הסכומים בהסכם זו צמודים למדד תשומות הבניה 2/17 אלא אם כן נאמר אחרת.

15.12 עד המועד בו יהווה הסכם זה "הסכם גג", כהגדרתו בהחלטות ממשלה והחלטות מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטיות לנושא, יגבה המשרד מיזמים הוצאות פיתוח בגין ישן מול חדש ומוסדות ציבור בגובה הסכומים הנגבים מיזמים במתחמים המהווים חלק מהסכם גג, ואולם המשרד יעביר לעיריה רק חלק מהסכומים שיגבו כאמור- בגובה הסכומים אותם זכאית רשות מקומית לקבל במסגרת התקשרות עם המדינה בהסכמי פיתוח במתחמים שאינם חלק מהסכם גג. עם יישומו של השלב השני להסכם זה ועמידתו של ההסכם בהגדרת "הסכם גג" יעביר המשרד לעיריה את ההפרש בין הסכומים שנגבו מיזמים כאמור לבין הסכומים שהועברו לעיריה עד אותו מועד. ככל שלא ייושם השלב השני של הסכם זה, מכל סיבה שהיא, תועבר יתרת הכספים אותם יגבה המשרד מיזמים כאמור לקופת המדינה ולעיריה לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בשל כך.

15.13 נכון למועד חתימת הסכם זה, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטיות להסכמי גג, הפער בין הכספים הנגבים על ידי המשרד מיזמים בגין קרקעות נשוא הסכם גג (בגין כל יחידת דיור) לבין כספים הנגבים מיזמים על ידי המשרד בגין קרקעות שאינן חלק מהסכם גג (בגין כל יחידת דיור) הנן כדלקמן:
מוסדות ציבור : יח"ד במסלול שיווק מחיר למשתכן 6,030 ש"ח; יח"ד בבניה רוויה שלא במחיר למשתכן 5,243 ש"ח; יח"ד צמוד קרקע 5,243 ש"ח
"ישן מול חדש" : יח"ד במסלול שיווק מחיר למשתכן 1,032 ש"ח; יח"ד בבניה רוויה שלא במחיר למשתכן 1,032 ש"ח; יח"ד צמוד קרקע 1,032 ש"ח הכל נכון למדד 05/2017

15.14 הסכם זה טעון אישור מועצת העיריה ויכנס לתוקף מחייב רק לאחר אישורה וחתימתו על ידי כל הצדדים ולקבלת אישור הות"פ. המשרד יפעל כך שדיווח בדבר חתימת ההסכם ימסר למועצת מקרקעי ישראל בתוך 60 יום ממועד חתימתו על ידי הצדדים.

15.15 הסכם זה טעון אישור הות"פ ויכנס לתוקף מחייב רק לאחר אישורה.

עירית מגדל העמק באמצעות ראש העיר וגזבר העיריה

משרד הבינוי והשיכון באמצעות מנכ"ל, מנהל אגף בכיר תיקצוב ובקרה וחשב המשרד

משרד האוצר באמצעות סגן החשבת הכללית