

הסכם עקרונות מיום 22.1.2014

בין; רשות מקרקעי ישראל
 החשבת הכללית, משרד האוצר
 משרד הבינוי והשיכון
 לבין; עיריית מודיעין - מכבים-רעות

מס' חוזה
 00205
 2014

1. רקע;

- 1.1 מדינת ישראל הינה הבעלים של עתודות קרקע נרחבות לבניה בתחום שיפוטה של עיריית מודיעין-מכבים-רעות (להלן: "מודיעין" או "העירייה") המנוהלות באמצעות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י").
- 1.2 ממשלת ישראל החליטה להטיל על מנהל רמ"י, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משהב"ש") והממונה על התקציבים במשרד האוצר, להביא לאישור מועצת מקרקעי ישראל הסכמים עם רשויות מקומיות בדבר שיווק של קרקעות למגורים בהתאם לעקרונות שנקבעו בהחלטת הממשלה מס' דר/29 מיום 29/09/2013.

הסכם עקרונות זה יהול על תכנון, ופיתוח שיווק התכניות נשוא הסכם זה, המפורטות בטבלה המצ"ב:

תכנית	מס' תב"ע	מס יח"ד	צפיפות בניה יח"ד/דונם	צפי הפקדה	צפי לתוקף
N נופים	מד191	1,845 (כולל 120 יח"ד דיור מוגן)	10.5	בתוקף	
מע"ר+אמת המים	420-0138651	+1450 מסחר	כ-13	1.14Q	4.14Q
P	מד11	3,867	10.8	4.14Q	2.15Q
L	מד10	4,642 ¹ (4,242+400)	10.8	2.15Q	1.16Q

הסכם זה יחול על תכנון ופיתוח שיווק התכניות
 מס' תב"ע: 420-0138651
 מס' יח"ד: 1450 מסחר
 מס' חוזה: 00205
 2014

- 1.3 העירייה מצהירה שבתחומה קיימות תב"עות מפורטות בסטאטוס תכנוני כמפורט בטבלה לעיל. בהיקף שלא פחות מ- 5,000 (חמשת אלפים) יחידות דיור הצפויות להיות מאושרות על ידי מוסדות התכנון. תוך לא יותר מ-18 (שמונה עשר) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 1.4 העירייה מקבלת על עצמה את תכנון וביצוע עבודות פיתוח ומוסדות ציבור כמפורט בהסכם זה ומתחייבת לבצע מטלות אלו בלוח זמנים בהתאם לשיווק ואכלוס יחידות הדיור המפורט **בנספח א'** ובכפוף לקבלת אישורים ותקציבים במועד מהגורמים הרלוונטיים, והקמת תשתיות ראש שטח כמפורט **בנספח ב'.**
- 1.5 הסכם זה קובע מסגרת לעבודת רמ"י. העירייה ומשהב"ש בפרויקט ויצורפו לו עם חתימתו הנספחים הבאים:
- 1.5.1 **נספח א'-** תרשים גאנט של קצב אישור התוכניות, פיתוח התשתיות והשיווק והתאמתו למרכיבי תשתיות ראש השטח המבוצעים על ידי משהב"ש כפי שאושרו על ידי חברת הבקרה של רמ"י.
- 1.5.2 **נספח ב'-** פרוט תשתיות ראש השטח, המיועדות לשרת את כל העיר מודיעין-מכבים-רעות לרבות אומדן, לו"ז לביצוע ופירוט תבעו"ת, אשר יישומן מותנה בביצוע תשתיות אלו. נספח זה יעודכן מעת לעת במידת הצורך.
- 1.5.3 **נספחי ג'-** פירוט "תשתיות על" ו- "תשתיות צמודות" לכל אחת מהתכניות כפי שיאושרו בוועדת פרויקטים.
- 1.5.4 **נספח ד'-** דו"ח מקורות ושימושים.
- 1.5.5 **נספח ה':** מבנה ארגוני של העירייה והגופים הפועלים מטעמה לצורך ניהול הפרויקט נשוא הסכם זה, וכלל התהליכים אשר באחריות העירייה והנדרשים להשלמת הפרויקט.
- 1.5.6 **נספח ו':** נהלי העבודה, בנושא כספים, השכונות, איגום משאבים ממשרדי הממשלה, הצמדות למדדי מחירים, ולוחות זמנים.
- 1.5.7 **נספח ז:** רשימת מוסדות ציבור רשות וחובה.
- 1.5.8 **נספח ח':** הסכם בין תאגיד מי מודיעין, עיריית מודיעין-מכבים-רעות ורמ"י. ייחתם ויצורף תוך 30 יום ממועד חתימת הסכם זה.
- 1.5.9 **נספח ט':** חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות שייחתם בין היוזמים לעיריית מודיעין-מכבים-רעות או החכ"ל. ייחתם ויסכם תוך 30 יום מיום החתימה על הסכם זה.
- 1.5.10 **נספחי י':** מכתבי קיזוז מכפל אגרות והיטלים מאת עיריית מודיעין ותאגיד המים והביוב "מי מודיעין".

2. קידום תוכניות בנין עיר :

- 2.1 הואיל ועד להתימת הסכם עקרונות זה, משהב"ש ריכז את התכנון המפורט של התוכניות המפורטות בסעיף 1.2 לעיל בכלל זה כל ההתקשרויות עם גורמים המקצועיים, נותני שירותים ויועצים מקצועיים (להלן: "ההתקשרויות"), על מנת לייצר רצף בהליכי התכנון יוסבו כל ההתקשרויות וההרשאות לתכנון תכניות כאמור ממשרד הבינוי והשיכון לעירייה.
- מובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מזכותה של העירייה בכפוף לכל דין לסיים את ההתקשרות כולן או חלקן ולהתקשר עם גורמים אחרים. והאחריות המלאה והבלעדית לכל תוצאות סיום ההתקשרות על כל המשתמע מכך תהא על העירייה בלבד ולא על המדינה.
- 2.2 עם השלמת הליכי התכנון יהא קצב השיווק בהתאם למפורט **בנספח א'**.
- למען הסר ספק, העירייה מתחייבת לאפשר שיווק בתחומה בקצב שלא יפחת מ-2,000 (אלפיים) יחידות דיור בשנה, ובכל מקרה בהיקף שלא יפחת 5,000 (חמשת אלפים) יחידות דיור עד לתאריך 30.6.2015 והכול כפוף לקיומן של תבעו"ת מאושרות.
- מסלולי השיווק וההקצאה יקבעו על פי שיקול הדעת של רמ"י ותשלח עליהם הודעה בכתב לעירייה. ככל שהעירייה תבקש לשנות את מסלולי ותמהיל השיווק כפי שנקבעו ע"י רמ"י, ידונו הצדדים בבקשת העירייה במסגרת ועדת ההיגוי. לא הגיעו הצדדים להסכמה תוך 21 (עשרים ואחד) ימים ממועד הגשת בקשת העירייה בכתב לשינוי כאמור, יכריע במחלוקת מנהל רמ"י. החלטת מנהל רמ"י בעניין זה תיעשה בתיאום עם ראש עירייה מודיעין-מכבים-רעות.
- 2.3 יובהר כי במקרה בי, כתוצאה מכל סיבה שהיא, אחר אחד מהצדדים בביצוע מטלותיו בתקופה העולה על 6 (שישה) חודשים או יותר, יהיה רשאי להפסיק הצד שכנגד את יישום הסכם זה ביחס ליחידות הדיור שטרם שוקו, כפוף להודעה בכתב ומראש של 180 (מאה שמונים) יום.
- 2.4 בנקרה של ביטול ההסכם כאמור מובהר ומוסכם כדלקמן:
- 2.4.1 ביחס לתוכנית בה החל השיווק: הצדדים ימשיכו להתנהל בהתאם להוראות הסכם זה והביטול לא יחול לגביהן.
- 2.4.2 בכל תוכנית בה טרם החל השיווק: תהייה העירייה רשאית לבחור האם להמשיך לנהל את הפיתוח בהתאם לכללים הקבועים בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל כפי שיהיו באותה עת או לפעול בהתאם לכללים ולהוראות הקבועות בחוקי העזר של העירייה. ככל שתבחר העירייה לפעול בהתאם לכללים ולהוראות הקבועות בחוקי העזר, תיערך התחשבנות בין הצדדים לעניין וקספים שהושקעו בפיתוח תשתיות, ובהתאם תישמר לרמ"י הזכות לקזז כספים על פי חלוקת העמסה אשר נקבעה מלכתחילה בוועדת הפרויקטים עליונה, מכל תשלום שמגיע לעירייה מרמ"י. בכפוף למתן הודעה מראש ובכתב לעירייה של 30 יום מראש.

י.ל

3 פיתוח התשתיות:

3.1 הגדרות:

תשתיות ראש שטח - תשתיות המיועדות לשרת את כל העיר מודיעין-מכבים-רעות.
תשתיות על - תשתיות המצויות בשטח התוכנית או תוכניות עליהן חל ההסכם המשרתות את כלל תחום התוכנית או התוכניות עליהן חל ההסכם, ולא מתחם מסוים בלבד בתחום התכנית או התוכניות האמורות.
תשתיות צמודות - תשתיות המצויות בשטח התוכנית או תוכניות עליהן חל ההסכם המשרתות את תוכניות אלה בלבד.
ועדת פרויקטים עליונה - כהגדרתה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1263 או החלטה שתבוא במקומה.

3.2 עבודות תשתיות ראש שטח:

עבודות תשתיות ראש שטח יקבעו מראש ויפורטו **בנספח ב'** להסכם זה. הפירוט **בנספח ב'** יכלול את הנתונים הבאים:

- 3.2.1 עבודות שכבר בוצעו על ידי משהב"ש.
 - 3.2.2 עבודות ראש שטח שנותרו לביצוע על ידי משהב"ש.
 - 3.2.3 פירוט עבודות ראש השטח שבהתאם להוראות התוכניות המהוות תנאי לשיווק.
 - 3.2.4 הסכום ליחידת דיור שיועמס על יחידות הדיור והשטחים הסחירים האחרים בעת השיווק.
 - 3.2.5 מועדי ביצוע עבודות ראש השטח יקבעו **בנספח ב'** בתאום עם **נספח א'** להסכם זה.
 - 3.2.6 עלויות רכישת זכויות בפתרון הקצה לביוב במתקן טיהור שפכים איילון ו/או בפתרון קצה אחר. עלויות רכישת הזכויות לפתרון הקצה ייכלל במסגרת עלויות ראש השטח.
עבודות ראש שטח יבוצעו על ידי משרד הבינוי והשיכון.
- 3.3 הכספים בגין מרכיב תשתיות ראש השטח יגבו במסגרת הליכי המכרז על ידי רמ"י או משהב"ש וינהלו על ידם במתכונת של משק כספי סגור לטובת הפרויקט בלבד.

3.4 עבודות תשתיות העל והתשתיות הצמודות:

- 3.4.1 בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי כל דין, העירייה תתכנן ותבצע את עבודות הפיתוח של תשתיות העל והתשתיות הצמודות בתכניות נשוא הסכם זה, (להלן: "**עבודות הפיתוח**") בהתאם ללוחות הזמנים הנגזרים מקצב השיווק, כך שעבודות הפיתוח יסתיימו לא יאוחר ממועד אכלוס יחידות הדיור הכול כמפורט **בנספח א'** להסכם זה, ובכפוף להשלמת ביצוע תשתיות ראש שטח כמפורט **בנספח ב'** להסכם זה.
- 3.4.2 התכנון והביצוע של תשתיות העל והתשתיות הצמודות יעשה בכפוף לקבלת כל האישורים הדרושים ובהתאם להוראות כל דין.
- 3.4.3 סך עלות תשתיות על והתשתיות צמודות בכל תוכנית, וכן אופן העמסת סכום זה על יחידות הדיור והשטחים הסחירים האחרים בעת השיווק, יאושר על ידי ועדת הפרויקטים העליונה

ח.י.פ. ח.י.פ. ח.י.פ. ח.י.פ. ח.י.פ.

מראש ובטרם שיווק הקרקע, ויצורפו **כנספחי "ג"** ויהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "**התקציב המאושר**").

3.4.4 התשתיות הצמודות ותשתיות העל יבוצעו על ידי העירייה ו/או החברה הכלכלית מודיעין (להלן: "**החכ"ל**"). מועד ביצוע העבודות הינן כמפורט **בנספח א'** להסכם זה. במועד השיווק וההקצאה ייחתם הסכם פיתוח תשתיות. בין העירייה או החברה הכלכלית לבין היוזמים אשר יזכו במכרזי קרקע בנוסח **נספח ט'**.

3.4.5 הכספים בגין מרכיב תשתיות העל, התשתיות הצמודות ותשתיות המים והביוב יגבו על ידי רמ"י במסגרת הליכי המכרז וההקצאה, ויועברו לעירייה בהתאם למועדים ולכללים הקבועים **בנספח ו'** להסכם זה.

3.4.6 תשתיות המים והביוב (תשתיות צמודות) יבוצעו באחריות העירייה בתאום עם תאגיד המים והביוב העירוני, למעט עבודות תיעול שיבוצעו על ידי החכ"ל, כמפורט **בנספח ח'** להסכם זה. ככל שעד למועד תחילת שיווק התכנית יינתן לתאגיד המים והביוב רישיון לבצע גם עבודות תיעול, שאז במקרה זה עבודות התיעול יבוצעו גם הן על ידו. מועד ביצוע העבודות הינן כמפורט **בנספח א'** להסכם זה. למען הסר ספק, פתרון הקצה לביוב, לרבות תשלום למט"ש איילון, הינו באחריות משהב"ש כחלק מתשתיות ראש השטח.

הסכם בין העירייה, תאגיד המים והביוב "מי מודיעין" ורמ"י **יצורף כנספח ח'** להסכם זה. הסכם זה יכלול בין היתר התחייבות התאגיד, כי ככול שתהא לו הזכות לגבות אגרות והיטלים תעמוד לרמ"י הזכות לקיזוז כספים אלה.

3.5 לשם ביצוע העבודות תתקשר העירייה באמצעות החכ"ל עם מנהל פרויקט מתוך רשימה שתסוכם בין הצדדים (להלן: "**מנהל הפרויקט**"). החלפת מנהל פרויקט ו/או הוספת מנהל פרויקט אחר להלק מהמתחמים או כולם תחייב אישור מראש ובכתב של רמ"י לזהות מנהל הפרויקט הנכנס. למתחמי P - L יקבעו מנהלי פרויקטים בנפרד מהמע"ר ונופים.

3.6 בגין תכנון וביצוע עבודות פיתוח תשתיות העל והתשתיות הצמודות, תהא העירייה זכאית לדמי ניהול ותקורות בשיעור של 6.5% (שישה אחוזים וחצי) בתוספת מע"מ כחוק שיהושבו מעלות עבודות התכנון וביצוע הפיתוח לא כולל מע"מ (להלן: "**דמי ניהול**").

תשלום זה הינו כנגד כלל הוצאות העירייה ו/או החכ"ל לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, בגין ניהול ותקורות לרבות שכ"ט מנהל פרויקט, פיקוח על הביצוע, תקורות החכ"ל, יועצים מטעם העירייה וכל הוצאה אחרת הנדרשת לניהול הפרויקט. מובהר כי עלויות התכנון, עלויות הבטחת איכות, בקרת איכות ומעבדות בדיקה, מדידה וכיוב' יכללו בבסיס עלויות הפרויקט כפי שיאושרו בועדת פרויקטים עליונה.

3.7 רמ"י באמצעות חברת הבקרה או כל גורם אחר שיקבע ע"י רמ"י לעניין זה, תערוך בקרה על תכנון וביצוע התשתיות הצמודות ותשתיות העל. לרבות בקרה על קביעת אומדנים לרבות ההסכמים והאומדנים לפיתוח תשתיות המים והביוב, פרסום מכרזים, תשלומים לקבלנים וכו', הכול בהתאם לנוהלי העבודה הקבועים לעניין זה ברמ"י.

א.י.ל
ח.י.מ
7.10

- 3.8 רמ"י באמצעות חברת הבקרה או כל גורם אחר שיקבע ע"י רמ"י לעניין זה תהא זכאית לקבל בכל עת מהעירייה ו/או מהחכ"ל ו/או ממנהל הפרויקט ו/או מי מטעמם כל מסמך או נתון או פירוט מצב חשבון קיים הנדרש לה לצורך עריכת הבקרה כאמור. העירייה ו/או מי מטעמה תהא זכאית לקבל מחברת הבקרה של רמ"י דו"ח הוצאות ויתרות קופות בכל עת, ואת פירוט מצב חשבון עדכני אחת לחודשיים. מחשבות רמ"י או מי מטעמה. העברת מסמכים ו/או נתונים בהתאם לסעיף זה, על ידי מי מהצדדים, תתבצע תוך 7 (שבעה) ימי עבודה ממועד קבלת בקשה להצגתם.
- 3.9 נהלי העבודה, בנושא כספים, חשבונות, ולוחות זמנים יצורפו כנספח ו' להסכם זה ויהוו חלק בלתי נפרד הימנו.
- 3.10 הסכומים הנדרשים לצורך מימון עלויות פיתוח תשתיות העל והתשתיות הצמודות יתבססו ככל הניתן על האומדנים שיערכו במסגרת התכנון המפורט של הפיתוח. אם בעקבות התקדמות התכנון או עריכת מכרזי הביצוע יתברר שהעלויות בפועל גבוהות מהאומדנים, יפעלו הצדדים בהסכמה לעשות כל אשר ביכולתם לתיקון תקציב הפרויקט באמצעות שינויים פנימיים בין הסעיפים השונים בתקציב בכפוף לשיקולי סבירות וכמקובל במקרים דומים.
- 3.11 לא נמצאה הדרך לתיקון תקציב הפרויקט כאמור בסעיף 3.10 לעיל, לרבות על ידי שימוש במרכיבי הבלתי נצפה מראש (להלן: "הבצ"מ") בתקציב הפרויקט. יפעלו הצדדים בהסכמה לתיקון סך תקציב הפרויקט בהתאם לנוהלי העבודה הקבועים לעניין זה ברמ"י.
- 3.12 שינויים בתקציב הפרויקט כאמור בסעיפים 3.10-3.11 לעיל לרבות הגדלת תקציב במידת הצורך, כפופים לאישור ועדת פרויקטים עליונה ויערכו בהתאם לנוהלי רמ"י לרבות לעניין אישור חשב רמ"י והנהלים שיקבעו לעניין זה בין הצדדים כאמור **בנספח ו'.**
- 3.13 אושר על ידי ועדת פרויקטים עליונה תיקון התקציב בדרך של הגדלת סך התקציב כאמור בסעיף 3.12 לעיל, לא תחול על העירייה החובה לממן את השינוי, כולו או חלקו. ואולם במידה ויוחלט על ידי ועדת פרויקטים עליונה על הגדלת התקציב, העירייה לא תהא זכאית לתקורות ודמי ניהול כאמור בסעיף 3.6 לעיל. בגין סכום ההגדלה.
- 3.14 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 בשכונה נשוא התוכנית בהסכם זה.
- "עודף" - פער מוכח בין התקציב המאושר לביצוע התשתיות בערכו הנומינאלי כפי שאושר ע"י ועדת הפרויקטים העליונה טרם שיווק הקרקע, לבין סך עלות הנומינאלית של ביצוע התשתיות בפועל.
- 3.15 נהלים ולוחות זמנים להסכמה על שינויים ועדכונים של תקציבי התכנון והפיתוח יגובשו בהסכמה בין הצדדים.

א.י.י. (

!

4 תקציב, מקורות המימון לביצוע העבודות וניהול הכספים :

- 4.1 ניהול תקציב הפרויקט - תקציב הפרויקט יתנהל "כמשק כספי סגור" באמצעות חשבון חו"ז ייעודי ברמ"י. לצורכי רישום בלבד תנוהל כל תכנית בהשבון חו"ז נפרד. למען הסר ספק, העברת כספים לעירייה מהשבון החו"ז, תתבצע בהתאם לתנאי הסכם זה.
- 4.2 העירייה מתחייבת להביא לאישור וועדת הפרויקטים העליונה אומדן התקציב המלא לפיתוח כל התכניות נשוא הסכם זה במועד המוקדם ביותר האפשרי.
- 4.3 ככל שיתברר שבוצעו מתקציב הפרויקט מטלות שלא נכללו בתיק השיווק על פיו אושר התקציב. ושלא אושרו בשום שלב על ידי ועדת פרויקטים עליונה, תישא העירייה בעלות מימון המטלות האמורות. על ידי השבה בפועל של הכספים לרמ"י או בדרך של קיזוז כספים המגיעים לעירייה בגין חלף היטל השבחה או בדרך של קיזוז תשלומים המגיעים לעירייה ו/או לחכ"ל בגין ביצוע עבודות הפיתוח על ידם במסגרת הסכם זה, או כל תשלום אחר המגיע לרמ"י, ובלבד שניתנה לעירייה הודעה בכתב 30 יום מראש.
- 4.4 לצורך מימון ביצוע תשתיות העל והתשתיות הצמודות, תגבה רמ"י מהיזמים סכומים שיקבעו בהסכם המפורט על בסיס האומדנים כפי שיאושרו על ידי ועדת פרויקטים עליונה, כמופיע בנספחים ב' ג' ו-ד'.
- 4.5 הכספים שייגבו בגין תשתיות צמודות, תשתיות על ומוסדות ציבור רשות, יופקדו בהשבונות חו"ז מיוחדים שיוקמו לעניין זה ברמ"י. (כספים בגין תשתיות על ותשתיות צמודות יופקדו בחשבון חו"ז רמ"י נפרד (להלן: "חשבון חו"ז רמ"י 1") וכספים בגין מוסדות ציבור רשות יופקדו בחשבון חו"ז רמ"י אחר (להלן: "חו"ז רמ"י 2").
- 4.6 העירייה תפתח חשבון בנק מיוחד (להלן: "חשבון א") שישמש אך ורק לצורך מימון עלות תכנון, ביצוע וניהול ביצוע תשתיות על ותשתיות צמודות בתחומי הפרויקט. השימוש בכספים יפוקח ויבוקר ע"י רמ"י בהתאם לנהלים שיגובשו בהסכמה ויצורפו כנספה ו' להסכם ובכפוף להוראות כל דין.
- 4.7 העירייה תפתח חשבון בנק מיוחד (להלן: "חשבון ב") אשר ישמש אך ורק למימון עלות תכנון, ביצוע הקורות ניהול ופיקוח לבניית מוסדות ציבור רשות בתחומי הפרויקט על פי הרשימה המצורפת כנספה ז'. השימוש בכספים יפוקח ויבוקר על ידי רמ"י בהתאם לנהלים שיגובשו בהסכמה ויצורפו כנספה ו' להסכם ובכפוף להוראות כל דין.
- 4.8 העברת הכספים מקופת חו"ז רמ"י לחשבון א' ולחשבון ב' לפי העניין, בגין הוצאות העירייה בפועל על פי הסכם זה, תתבצע בהתאם לקבוע בנספח ו'.
- בכל מקרה של איחור בהעברת הכספים מרמ"י לעירייה, ולאחר שהודיעה העירייה בכתב ולאחר על איחור זה, שבגינה יגרמו לעירייה ו/או למי מטעמה נזקים ו/או עלויות ו/או הוצאות נוספות לרבות קנסות. וככל שלא הגיעו הצדדים להסכמה בדבר גובה הנזק וסיבת האיחור כאמור, יפעלו הצדדים בהתאם לנוהל יישוב סכסוכים בין רשויות מקומיות למשרדי הממשלה. העבירה רמ"י את הכספים תוך 7 ימים מיום שניתנה לה ההודעה לראשונה כאמור לעיל, לא תישא בעלות הנזקים. למען הסר ספק תשלומים לקבלנים עפ"י סעיף זה יזכו את העירייה בתקורה לרבות אם מחייב הגדלת תקציב. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מחובת העירייה לפעול למזעור הנזקים בתיאום עם רמ"י.

ח.י.א
ל.ל

4.9

הסכומים הנקובים בהסכם זה ובנספחיו יוצמדו למדד מהירים משוקלל שייקבע בוועדת פרויקטים, בהתאם לאופי העבודות. ככל שהדבר יידרש לצורך ביצוע הפעילויות השונות על מנת לאפשר השלמת עבודות הפיתוח בהתאם ללוחות הזמנים הנגזרים מייעדי השיווק, רשות מקרקעי ישראל בתיאום עם אגף התקציבים באוצר, רשאית בכפוף לאישור ועדת פרויקטים עליונה. להקצות לעירייה קדמי מימון על חשבון תקבולי הוצאות הפיתוח שיתקבלו בעת שיווק המגרשים הסחירים.

4.9.1 קדם המימון ישמש לצורך ביצוע הפעולות הבאות:

4.9.1.1 לקידום תבעו"ת ותכנון מפורט של פיתוח תשתיות על ותשתיות צמודות שבהסכם זה

לרבות עריכת אומדנים לעלויות הפיתוח.

4.9.1.2 ביצוע פיתוח תשתיות על ותשתיות צמודות בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים ע"פ

כל דין.

4.9.1.3 בגין תקורות הנגזרות מביצוע פעולות הנ"ל.

4.9.2 סכומי קדם המימון יקבעו על ידי ועדת הפרויקטים העליונה בהתאם לקצב השיווק החזוי.

4.9.3 על מנת להבטיח כי לא תיווצר חריגה מסכומי קדם המימון שנקבעו כאמור, יקבעו הצדדים

מספר מזערי של יח"ד לשיווק, אשר יפורטו במסמכי המכרזים לשיווק הקרקע.

4.9.4 במקרה שבו מספר יח"ד שלגביהם ייקבעו זוכים נמוך ממספר יח"ד שנקבעו לשיווק במכרז.

והצדדים יבקשו להמשיך בתהליך השיווק וככל שהדבר יידרש, ייפנו הצדדים לוועדת

פרויקטים העליונה בבקשה להתאמת סכומי קדם המימון.

4.10 לצורך מימון הקמת מוסדות ציבור רשות תגבה רמ"י מהיזמים סך של 7,500 ₪ (שבעת אלפים וחמש

מאות ₪) ליהידת דיוור. אופן הגבייה, העברת הכספים לעירייה והשימוש בהם יתבצע בהתאם לכללים

המחייבים את רמ"י לעניין זה, כמפורט בנספח "ו".

4.11 כספים שיתקבלו ממשרדי ממשלה עבור הפרויקט ובכלל זה משרד החינוך, משרד הבינוי והשיכון,

משרד הכלכלה ומשרד הדתות ינהלו ע"י העירייה בחשבון נפרד (להלן: "חשבון ג'").

כמו כן יועברו לקופה הנפרדת בעירייה כספים שיועברו ממקורות אחרים עבור הפרויקט בכלל זה מפעל

הפיס ו/או כל גירם אחר. רמ"י תעשה כל שיש לאל ידה על מנת להכליל את מוסדות החינוך הנגזרים

מהסכם זה במסגרת תוכנית החומש של משרד החינוך מיד לאחר התימת הסכם זה.

4.12 ככל שיווצר פער בין עלות הקמת מוסדות ציבור בפועל ובין ההכנסות כאמור לעיל, ימומן הפער

ממקורות הרשות המקומית לרבות מהיטלי השבחה או חלף היטל השבחה ו/או מכל מקור אחר בהתאם

לסדרי העדיפויות המפורטים להלן:

4.12.1 הקמת מוסדות ציבור חובה בתחומי התוכניות הכלולות בהסכם זה.

4.12.2 הקמת מוסדות ציבור רשות. בתחומי התוכניות הכלולות בהסכם זה.

מובהר כי פער לעניין מוסדות ציבור חובה (חינוך), הינו הפער בין העלות בפועל לבין הפרוגרמה

המאושרת ע"י משרד החינוך.

4.13 ככל שיידרש בפועל, קדם מימון לצורך תכנון מוסדות ציבור חובה, תעמיד רמ"י לרשות העירייה קדם

מימון בסך שלא יעלה על 15 מלש"ח (חמישה עשר מליון ₪).

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a circular stamp on the left and several signatures in the center and right.

- 4.14 מובהר כי החזר קדם המימון שניתן בהתאם לסעיף 4.13 יתבצע מתוך הכספים להם זכאית העירייה בגין חלף היטל השבחה ו/או היטל השבחה בפרויקט.
- 4.15 פחתו הכספים המתקבלים מחלף היטל השבחה והיטל השבחה בפרויקט מסכום קדם המימון. יושב קדם המימון מתוך חלף היטל השבחה לו תהא זכאית העירייה בגין שיווקים בפרויקטים אחרים בעיר בכלל זה אזורי התעסוקה ומכל פרויקט אחר בתחומי הרשות.
- 4.16 ככל שתידרש הגדלת קדמי המימון, הנושא יידון בוועדת פרויקטים עליונה של רמ"י ויהא כפוף לאישורה.
- 4.17 בחתימה על הסכם זה, מסכימה הרשות המקומית, כי כל חיובי הבעלים למעט אגרות בניה, יקוזזו כנגד תשלומי הוצאות הפיתוח אשר תעביר רמ"י לרשות המקומית ולא יהיו לרשות המקומית כל טענות שהן כנגד קיזוז זה. כמו כן הרשות המקומית מתחייבת לבצע קיזוז זה בספרי המועצה והוועדה המקומית וכן להציג אישור מתאגיד המים העירוני המסכים אף הוא לקיזוז כאמור. הסכמת העירייה לויתור על גביית אגרות והיטלים כאמור תחול על זכויות הבנייה המותרות לניצול עפ"י התוכניות שישווקו עפ"י הסכם זה. ובגין זכויות שיתווספו לרבות במסגרת הקלה או תכניות שיאושרו לאחר מועד השיווק ייגבו אגרות והיטלים לרבות היטל השבחה עפ"י דין.
- סעיף זה לא יהול מקום שהעירייה תבצע את הפרויקט בגביית אגרות והיטלים ישירה. כאמור בסעיף 2.4.2 ובמקרה זה יגבו כל האגרות והיטלים על ידה.

5 מוסדות הינוך:

- 5.1 מוסדות הינוך הינם מוסדות הינוך מכל סוג ולכל אוכלוסיית יעד, אשר הקמתם מחויבת על פי פרוגרמה של משרד החינוך (להלן: "מוסדות ציבור חובה").
- 5.2 תכנון ובניית מוסדות ציבור חובה יבוצעו על ידי העירייה ו/או באמצעות החכ"ל.
- 5.3 העירייה תכין פרוגרמה של מוסדות הציבור חובה בכלל זה מועדי הקמתם, הפרוגרמה כפופה לאישור הגורמים הרלוונטיים במשרד החינוך.
- 5.4 העירייה מתחייבת להשלים בניית מוסדות הציבור חובה הנדרשים לתכנית הכלולה בהסכם הגג, בהתאם ללוחות הזמנים לאכלוס המתחמים השונים ולקצב האכלוס בתוך המתחם, כמפורט בנספח א' ובכפוף להעברת התקציבים לרבות ממשרד החינוך כאמור.

6 מוסדות ציבור רשות:

- 6.1 מוסדות ציבור רשות; מעונות יום, מקוואות, בתי כנסת, אולמות ספורט, מגרשי ספורט, ספריות מתנ"סים יבוצעו על ידי העירייה ו/או באמצעות החכ"ל.
- 6.2 הרשות המקומית תתחייב להשלים הקמת מוסדות ציבור רשות המהותיים לאכלוס, הנדרשים לתכנית הכלולה בהסכם הגג. בהתאם לתקן מוסדות ציבור (תקן ברודט), וזאת בהתאם ללוחות הזמנים לאכלוס המתחמים השונים ולקצב האכלוס בתוך המתחם, כמפורט בנספח א' ובכפוף להעברת מימון למוסדות ציבור של 7,500 ש"ח (שבעת אלפים וחמש מאות ש"ח) ליה"ד כאמור בסעיף 4.10 לעיל.

מ.י. ל. פ. ה.ו.

7 עיקרי התחייבויות העירייה :

- 7.1 לפתח את השתיות העל, התשתיות הצמודות ואת מוסדות ציבור רשות וחובה במסגרת ובהתאם לפרוגראמה, מפרט עבודות ומפות שיוכנו כאמור בהסכם זה, כפוף לביצוע התחייבויות המדינה כקבוע בהסכם זה.
- 7.2 מבלי לגרוע מסמכות רמ"י לבצע בקרה כאמור בסעיף 3.7. להיות כפופה לפיקוח של ועדת ההיגוי כהגדרתה בהסכם זה. נהלים ולוחות זמנים לעבודת הפיקוח ייקבעו בהסכמה.
- 7.3 העירייה מתחייבת לעמוד בלו"ז לתכנון וביצוע כל המרכיבים של התכניות כמפורט בנספח א' לעיל, וכפי שיעודכן מעת לעת על ידי ועדת פרויקטים עליונה ובכפוף לקבלת תקציבים ופיתוח תשתיות ראש שטח במפורט בנספח ב' ואישורם במועד.
- 7.4 העירייה מתחייבת לקבוע תקופת בדיק בכל החוזים של העירייה או מי מטעמה או החכ"ל או תאגיד המים והביוב מול קבלני הביצוע. באחריות העירייה לבדוק את עבודות הפיתוח ולוודא שבוצעו כל התיקונים במשך כל תקופת הבדיק. ביצוע כל תפקידי המעקב, הפיקוח והדיווח גם ביחס לתיקוני בדיק הינם באחריות העירייה.
- 7.5 למען הסר ספק, תחזוקת התשתיות לאחר מסירתן תהיה באחריות העירייה ולא תמומן מקופת הפרויקט.
- 7.6 העירייה תבצע את כל הפעולות הנדרשות במיפוי ישראל לרבות אישור תצ"ר הכול על מנת לאפשר למשתכנים/ליזמים רישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין. למען הסר ספק, מימון מטלות אלו יהווה חלק מהתקציב המאושר כמשמעותו בסעיף 3.4.3 לעיל.
- 7.7 העירייה מתחייבת שככל שבשטחים הכלולים בתוכניות נשוא הסכם זה נכללים קרקעות בבעלות פרטית, העירייה תגבה מבעלי הקרקע אגרות והיטלים כחוק ותעבירם לקופת הפרויקט ברמ"י.
- 7.8 העירייה תהיה אחראית כלפי רמ"י באחריות לכל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לרמ"י ו/או לצדדים שלישיים כתיצאה מכל מעשה ו/או מחדל של העירייה בנוגע לעבודות נשוא הסכם זה, כפוף לפסק דין חלוט. רמ"י מתחייבת להודיע לעירייה על כל תביעה שתוגש כנגדה כאמור. ככל שרמ"י תגיש לביהמ"ש בקשה למהיקת התביעה כנגדה, העירייה מתחייבת להסכים לבקשה זו. העירייה היא זו שתנהל את ההליכים המשפטיים למול התובע, והיא זו שתישא בעלויות ההליכים ותוצאותיהם. העירייה ו/או מי מטעמה יפצו ו/או ישפו את רמ"י על כל הוצאה כאמור.
- 7.9 ביחס לתכניות לגביהן ניתנה הרשאה לפיתוח ו/או אישור להתחיל בביצוע עבודות הפיתוח, העירייה ו/או מי מטעמה מתחייבת לאתר ולמנוע פלישות לרבות שפיכת פסולת למקרקעין נשוא הסכם זה, ולדווח לאתגר על פלישות שכאלה לרמ"י. אין כאמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות הצדדים על פי כל דין.
- 7.10 הרשות המקומית ו/או מי מטעמה, מתחייבת כי בכל התקשרויותיה במסגרת מכרזים ובהחזים 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 אחריית מקצועית. ביטוחי חבות מעבידים. ביטוחי אחריות כלפי צד שלישי, ביטוחי עבודות קבלניות, ביטוחי ציוד הנדסי) בגבולות אחריות סבירים להיקף כל

ש. חו"מ א.י.פ.ל. ע.ה.

פרויקט ועבודה, ולוודא בפועל כי בכל ביטוחיהם המתייחסים לפרויקטים והעבודות יכללו מדינת ישראל - רמ"י כמבוטחים נוספים, עם סעיף ויתור על זכות השיבוב/התחלוף כלפיהם וכלפי עובדיהם. במסגרת ביצוע עבודות קבלניות לגבי עבודות ופרויקטים תבטיח הרשות המקומית 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 הרשות המקומית ו/או מי מטעמה ביטוחים עבור הפרויקטים או העבודות, כולם או מקצתם, תנהג כאמור לעיל ותכלול את מדינת ישראל - רמ"י כמבוטחים נוספים. עם סעיף ויתור על זכות השיבוב/התחלוף כלפיהם וכלפי עובדיהם. אישורי קיום ביטוחים כאמור חתומים ע"י המבטחים שלה ו/או של צדדים שלישיים עמם התקשרה הרשות המקומית 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.

8 הוצאת היתרי בניה :

- 8.1 לאור היקף הבניה הגדול, הרצון והצורך במתן מענה מהיר ויעיל בהוצאת היתרי בניה, הן לביצוע התשתיות והן לכנייה של יחידות הדיוור, העירייה תפעיל מנגנון מיוחד לפרויקט לבדיקת תכניות להיתר בניה הכול על מנת להקל על היזמים לקבל היתרי בניה כחוק.
- 8.2 העירייה מתחייבת להוציא היתרי בניה לא יאוחר מ- 90 (תשעים) ימים ממועד הגשת בקשה להיתר, התואמת לדין ולתב"ע.

9 ועדת היגוי,

- 9.1 תוקם ועדת היגוי לפרויקט שבראשה יעמוד מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו וחבריה: נציג רמ"י, נציג משרד האוצר ונציג העירייה. החלטות ועדת ההיגוי יתקבלו בהסכמת כל חבריה.
- 9.2 בישיבתה הראשונה תקבע ועדת ההיגוי את סדרי עבודתה ומנגנון קבלת ההחלטות.
- 9.3 עיקרי תפקידי ועדת ההיגוי הינן:
- 9.3.1 להמליץ סדרי עדיפויות לתכנון, פיתוח וצרכי השיווק.
- 9.3.2 לפעור לקביעת אסטרטגיה שיווקית ומיתוג הפרויקט.
- 9.4 להמליץ לוועדת פרויקטים העליונה בנושאים הכפופים לאישורה בהתאם לנוהלי המינהל לרבות, בעניין סך עלות תשתיות על והתשתיות צמודות בכל תכנית, וכן אופן העמסת סכום זה על יחידות הדיוור, אישור ניוד כספים, אישור עבודות נוספות, אישור שינויים באומדנים או בעלויות, אישור ביצוע תשלומים לפי וכהתאם לצרכים שיועלו עם ההתקדמות בביצוע והכול בכפוף לאמור בהסכם זה.
- 9.5 לדון בחילוקי דעות שיתעוררו סביב יישום הוראות הסכם זה ופרשנותו, ובהעדר הסכמה בוועדת ההיגוי יכריעו במחלוקת ראש העירייה ומנכ"ל רמ"י.
- 9.6 לפעול לקידום התכנון הסטטוטורי של חטיבת הקרקע והתכנון המפורט של התשתיות. ולהסרת חסמי תכנון וביצוע, תוך קיום תיאום מהיר ויעיל בין כלל הגורמים הרלבנטיים.

ת.י. פ. 2010

- 9.7 להמליץ לוועדת הפרויקטים העליונה לעדכון לוחות זמנים לביצוע התשתיות.
- 9.8 לקבל ולבדוק את הדוחות הכספיים לגבי מצב התקבולים שנגבו מהיזמים, הכספים שהועברו וההוצאות שהוצאו בפועל, וזאת מבלי לגרוע מזכותם של הצדדים להסכם זה ולדרוש לקבל מסמכים הנדרשים לצורך ביצוע בקרה כאמור בהסכם זה.
- 9.9 לוודא שהעבודות מבוצעות על פי הסטנדרטים וההנהיות שניתנו.
- 9.10 להמליץ לוועדת הפרויקטים העליונה על מימון ביניים, ככל שיידרש, והכול בכפוף להוראות הסכם זה.
- 9.11 להמליץ לוועדת הפרויקטים העליונה להטיל מטלות נוספות על העירייה, כפוף להסכמתה של העירייה, ולקבוע מקורות מימון ממשלתיים לביצוען.
- 9.12 המלצה על מתן אורכות למועדים הקבועים בסעיף 2.3 לעיל.
- 9.13 לדון בנושאים נוספים שיוחלט בהסכמת כל הצדדים להטיל על ועדת ההיגוי מעת לעת.
- 9.14 מובהר כי ההלטות וועדת ההיגוי ו/או ההלטות שיתקבלו בהתאם לסעיף 9.5 להסכם זה כפופות לאישור הגופים המוסמכים של כל אחד מהצדדים והכול על פי נהליהם הפנימיים החלים עליהם לעניין זה.

10 פללי :

- 10.1 כל ההתקשרויות נשוא הסכם זה בין העירייה ו/או ההכ"ל לבין צדדים שלישיים, תעשינה על פי כל דין ובכלל זה על פי דיני המכרזים החלים על העירייה. נציג רמ"י ישמש כמשקיף בוועדת המכרזים.
- 10.2 ההתקשרויות למול הקבלנים הזוכים תיעשה על בסיס חוזה מדף 3210, בשינויים הנדרשים, כפי שיוסכם בין הצדדים, או כל חוזה אחר שיוסכם בין הצדדים.
- 10.3 טרם פרסום מכרז ו/או כוונה להתקשר בפטור ממכרז ו/או חתימה על חוזים מול קבלנים תפנה העירייה לרמ"י לצורך קבלת אישור להתקשרות בפטור ממכרז ו/או אישור תקציבי. רמ"י תהיה רשאית לדרוש קבלת מסמכי המכרז, לרבות תוכניות, ולבודקם כתנאי למתן אישור לפרסום המכרז.
- 10.4 התקשרות עם קבלנים תתבצע בדרך של מכרז פומבי ייעודי שייערך על פי דיני המכרזים החלים על העירייה.
- 10.5 תנאי הסף במכרזים בהיקף העולה על 10 מיליון ₪ (עשרה מיליון ₪) יאושרו על ידי חברת הבקרה של רמ"י בטרם פרסום המכרז ויהוו תנאי לפרסום מכרזים פומביים בכלל זה עם קבלנים ונותני שירותים אחרים.
- 10.6 ההתקשרות של רמ"י עם יזמים להחכרה ו/או מכירה של זכויות בקרקע במכרזים פומביים, תתבצע בדרך של הסכמי הכירה, (ולא בהסכמי פיתוח). על פי ההסכמים יישאו היזמים בתשלום היטלי השבחה לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
- 10.7 מוסכם על הצדדים כי קודם לאישורה של תוכנית בוועדת הפרויקטים העליונה, יהא באפשרות העירייה להחליט באם ביצוע עבודות התשתית והפיתוח ימומן באמצעות אגרות והיטלים על פי הוראות הוקי העזר המאושרים או כפי שאושרו על ידי משרד הפנים (להלן: "מסלול אגרות והיטלים"), ככל שתחליט העירייה על מסלול אגרות והיטלים. תיערך התחשבנות בין הצדדים לעניין הכספים שהושקעו

בפיתוח תשתיות, ובהתאם תישמר לרמ"י הזכות לקזז כספים על פי חלוקת העמסה אשר נקבעה מלכתחילה בוועדת הפרויקטים עליונה.

10.8 תחליט העירייה על ביצוע בדרך של אגרות והיטלים, לא יעשה פיקוח רמ"י באמצעות חברת הבקרה, כאמור בהסכם זה. הוראות סעיפים 10.7-10.8, באות להוסיף על הוראות סעיף 2.4 להסכם זה ואין בהן כדי לגרוע מהאמור בסעיף 2.2.

10.9 מוסכם כי ככל שהשכונה תפותח על פי היטל נורמטיבי מדינתי אחיד לעניין מים וביוב, עלויות ההיטל כולל עלויות חיבורי שעוני מים במסגרת האומדנים למוסדות חינוך וציבור יכללו כחלק מתקציב הפרויקט.

10.10 הסכם זה והרשאות שיוצאו על פיו, לא יהיו ולא יתפרשו כייפוי כח או הרשאה לעירייה/חכ"ל כמוסמכים לקבל על עצמם התחייבויות בשם רמ"י או להציג עצמם כמי שמוסמכים לפעול בשמה.

11. הסכם זה יכנס לתוקפו מיד לאחר אישור מועצת מקרקעי ישראל בהתימת שר הבינוי והשיכון ושר האוצר.

ולראיה כאנו על החתום;

בנצ'ר ליברמן
מנהל רשות מקרקעי ישראל

מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
ק-ס/א

ראש עיריית
מודיעין-מכבים-רעות

מנהל רשות מקרקעי ישראל

גזבר עיריית
מודיעין-מכבים-רעות

2014/2014
סגן בכיר לחשב הכללית
משרד האוצר

מנהל החטיבה העסקית
רשות מקרקעי ישראל

אנשיק בן-עטר
סגן בכיר לחשב הכללי
משרד האוצר

מסמך

גאונט כללי

קוד	שם עסקות	משך	2013	2014	2015	2016
1	תננו שיווק ופיתוח שכונות L, N, P, מע"ר ואמת המים במודיעין	843 ימים	11/08/13	11/08/13	11/08/13	11/08/13
2	שכונה א- מל"ד 101845 ללא מסחר ומשרדים	316 ימים	11/08/13	11/08/13	11/08/13	11/08/13
3	תפקדה	60 ימים	11/08/13	11/08/13	11/08/13	11/08/13
4	במוקף	1 יום	11/08/13	11/08/13	11/08/13	11/08/13
5	תיק שיווק	60 ימים	11/08/13	11/08/13	11/08/13	11/08/13
6	שיווק (כשאפר לקידום)	60 ימים	11/08/13	11/08/13	11/08/13	11/08/13
7	התחלת תכנון מפורט להתנעה	90 ימים	11/08/13	11/08/13	11/08/13	11/08/13
8	ותחילת פיתוח תשתיות ללא קדם מימון	1 יום	11/08/13	11/08/13	11/08/13	11/08/13
9						
10	מע"ר ואמת המים - 2429 מל"ד כולל שווק ערר מסחר ומשרדים	307 ימים	16/09/14	16/09/14	16/09/14	16/09/14
11	אפי הפקדה	40 ימים	16/09/14	16/09/14	16/09/14	16/09/14
12	אפי תוקף	1 יום	16/09/14	16/09/14	16/09/14	16/09/14
13	תיק שיווק	60 ימים	16/09/14	16/09/14	16/09/14	16/09/14
14	שיווק	60 ימים	16/09/14	16/09/14	16/09/14	16/09/14
15	התחלת תכנון מפורט להתנעה	60 ימים	16/09/14	16/09/14	16/09/14	16/09/14
16	תחילת פיתוח תשתיות ללא קדם מימון	1 יום	16/09/14	16/09/14	16/09/14	16/09/14
17						
18	שכונה P - מל"ד 113867 ללא מסחר ומשרדים	332 ימים	16/11/14	16/11/14	16/11/14	16/11/14
19	אפי הפקדה	40 ימים	16/11/14	16/11/14	16/11/14	16/11/14
20	אפי תוקף	1 יום	16/11/14	16/11/14	16/11/14	16/11/14
21	תיק שיווק	60 ימים	16/11/14	16/11/14	16/11/14	16/11/14
22	שיווק	60 ימים	16/11/14	16/11/14	16/11/14	16/11/14
23	התחלת תכנון מפורט להתנעה	60 ימים	16/11/14	16/11/14	16/11/14	16/11/14
24	תחילת פיתוח תשתיות ללא קדם מימון	1 יום	16/11/14	16/11/14	16/11/14	16/11/14
25						
26	שכונה L - מל"ד 101464 ללא מסחר ומשרדים	372 ימים	01/06/15	01/06/15	01/06/15	01/06/15
27	אפי הפקדה	40 ימים	01/06/15	01/06/15	01/06/15	01/06/15
28	אפי תוקף	1 יום	01/06/15	01/06/15	01/06/15	01/06/15
29	תיק שיווק	60 ימים	01/06/15	01/06/15	01/06/15	01/06/15
30	שיווק	60 ימים	01/06/15	01/06/15	01/06/15	01/06/15
31	התחלת תכנון מפורט להתנעה	60 ימים	01/06/15	01/06/15	01/06/15	01/06/15
32	תחילת פיתוח תשתיות ללא קדם מימון	1 יום	01/06/15	01/06/15	01/06/15	01/06/15

פירוט גאונט עסקות מודיעין 2013
 תאריך: 08/01/14
 פועל:
 אג"ר:
 עוסק:
 נכסל פרייקט:
 אגודת חשונות:
 תאריך יע:
 התקומת:
 0 1 /

החברה הכלכלית מודיעין בע"מ
 ורסיה 4.3
 עמוד 1

עיריית מודיעין מכבים רעות
 נספח א' להסכם הגג
 צפי אישור תוכניות, שיווק ופיתוח
 מלמך שרזתי הבוסיה בע"מ
 רח' אלקלעי 7, ת"א
 טל: 03.5461508

נספח ב' – תשתיות ראש שטח

תשתיות ראש השטח יהיו לפי 57,000 ש"ח ליח"ד, וזאת בהתאם לפירוט סופי אשר יוסכם בין הצדדים תוך 30 יום מחתימת ההסכם.

ה.ס

ל.ל

ח.י.ב

8

נספח ג – פירוט תשתיות על ותשתיות צמודות

- תשתיות על – כהגדרתן בסעיף 3.1 להסכם הגג, לרבות פירוט המשנה במסמך זה
- תשתיות צמודות – כהגדרתן בסעיף 3.1 להסכם הגג, לרבות פירוט המשנה במסמך זה

תשתיות צמודות	עבודות פריצת דרכים
	עבודות פיתוח למגרשים, מוסדות ושטחים ציבוריים
	ריצוף מדרכות ואבני שפה
	קירות תומכים
	כבישים ופיתוח
	ניקוז
	דרכים היקפיות
	תשתיות, מתקנים ומערכות מים
	תשתיות, מתקנים ומערכות ביוב
	תשתיות לחשמל ותקשורת
	תאורה
	פיתוח נוף
	מתקנים הנדסיים
	עתיקות
	רשות הטבע והגנים
	גשרים ומעברים בתחום השכונה ובין השכונות
	הבטחת ובקרת איכות
	כל עבודה אחרת, מחוץ לתחומי המגרשים המיועדים להקצאה, הנגזרת ונסמכת על חוקי התכנון והבנייה והתוכניות המאושרות בתב"ע ובתכנון המפורט והנדרשת לצורך חיבורם לאחד או יותר ממרכיבי התשתית הציבורית ו/או לצורך מתן גישה למגרש
תשתית על	עבודות פריצת דרכים
	כבישים וניקוז
	תשתיות, מתקנים ומערכות מים
	פיתוח נוף
	תשתיות, מתקנים ומערכות ביוב
	תשתיות תחבורה, גשרים וכבישים
	תאורה
	חיבור לתשתיות ראש שטח
	הבטחת ובקרת איכות
	כל עבודה אחרת הנגזרת ונסמכת על חוקי התכנון והבנייה והתוכניות המאושרות בתב"ע ובתכנון המפורט, אשר מוגדרת כתשתית ציבורית המשותפת לשתי תבעויות או יותר הנכללות בהסכם הראשי
	כללי
בצ"מ	שינויים ותוספות בלתי נצפים מראש מכל סיבה שהיא
תקורה	על פי הסכם הגג ונספחיו

נספח ה –

**מבנה ארגוני לטיפול בשלבי הסכם הגג – פירוט עיקרי התפקידים
על פי הנושאים והגופי האחראיים והמעורבים – כמפורט בתרשים**

גוף / צוות	עיקרי התפקיד
וועדת היגוי עליונה	להמליץ על סדרי עדיפויות לתכנון, פיתוח וצרכי שיווק, לפעול לקביעת אסטרטגיה שיווקית לפעול לקביעת אסטרטגיה שיווקית, להמליץ לוועדת פרויקטים בנושאים הכפופים לאישורה לדון בתקציב, ניווד כספים, עבודות נוספות, שינויים באומדנים או בעלויות. לדון בחילוקי דעות שיתעוררו סביב יישום הוראות הסכם זה ופרשנותן 9 להסכם, לפעול לקידום התכנון הסטטוטורי של חטיבות הקרקע ותכנון התשתיות לפעול להסרת חסמי תכנון וביצוע, תוך קיום תיאום מהיר ויעיל בין כל הגורמים הרלבנטיים
צוות ליווי פרויקט פיתוח שכונות	ללוות את הפרויקט על כל היבטיו וללוות את צוותי העבודה על פי תחומי אחריותם. לרבות מעקב על עמידה בלוחות זמנים לתכנון ולביצוע, בקרה ומעקב אחר ניצול תקציבי הפרויקט ועמידה בתקציבים המאושרים
הסכם גג	ליווי, ניסוח ותאום ניסוח הסכם הגג ונספחיו, מעקב ובקרה על קיום הסכם הגג על פי עקרונותיו וכוונות הצדדים כפי שעלו בעת המו"מ לכריתתו
הסכמי פיתוח	ליווי, ניסוח ואישור הסכמי פיתוח, רישום, תיעוד ומעקב קיום ההסכמים
חוזי תכנון, ביצוע ומכרזים	עריכת חוזי תכנון על פי שלבי התכנון עריכת ואישור חוזי ביצוע על פי שלבי הביצוע בפרויקט, רישום, תיעוד ומעקב אחר קיומם עריכת התקשרויות עם יועצים, מתכננים, מנהלים ומפקחים וכל צוות מקצועי המופעל במהלך התכנון והביצוע עריכת ההתקשרויות על פי הנהלים החוקיים אליהם כפופה העירייה ו/או מי מטעמה
תקציבים והרשאות	גיבוש, דרישה, תאום ובקרת קבלת תקציבים לתכנון תביע לפי לוחות הזמנים הנדרשים גיבוש, דרישה, תאום ובקרת קבלת תקציבים לתכנון מפורט לפי לוחות הזמנים הנדרשים גיבוש, דרישה, תאום ובקרת קבלת הרשאות תקציביות לתכנון למוסדות החינוך לפי לוחות הזמנים הנדרשים קיום קשר שוטף בין הצדדים לריכוז והגשת החשבונות הכספיים, קבלת הכספים במועד הנדרש והעברתם לתשלום למתכננים, יועצים, לקבלנים ולספקים השונים לפי העניין
תכנון	תכנון, קידום, הפקדה והבאה לאישור ופרסום תביע לשכונות הרלוונטיות הגשה, מעקב ואישור שינויים שידרשו במהלך הפרויקט עריכת תכנון מפורט, אישורו, עריכת אומדנים והגשתם לגורמים הרלוונטיים לגיבוש תקציב מאושר בוועדת הפרויקטים עריכת תכנון מפורט, אישורו, עריכת אומדנים והגשתם לגורמים הרלוונטיים לגיבוש תקציב להקמת מוסדות החינוך
ביצוע תשתיות על ותשתיות צמודות	בדיקה, אישור ומתן היתרי פיתוח והיתרי בנייה ביצוע רישום ופרצלציה עריכת, הגשת, בקרת, גביית והעברת חשבונות ותקציבי ביצוע ליווי ניהול, ביצוע והקמת עבודות הפיתוח ומסירתן ליווי ניהול, ביצוע והקמת מבני הציבור ומסירתם ליווי ניהול, ביצוע והקמת עבודות המים והביוב ריכוז והגשת החשבונות הכספיים, קבלת הכספים במועד הנדרש והעברתם לתשלום, לקבלנים ולספקים השונים לפי העניין
תשתיות ראש שטח	משהבייש יבצע על פי המפורט בהסכם הגג את תאום, תכנון, תקצוב, ביצוע ומסירת תשתיות ראש שטח לצוותי עיריית מודיעין מכבים רעות

9.7

ל.ל ח.ח

ועדת היגוי עליונה

ראש העיר
עיריית מודיעין מכבים רעות

מנכ"ל משהבי"ש | נציגו

נציג רשות מקרקעי ישראל

נציג משרד האוצר

נציג העירייה

צוות ליווי פרויקט פיתוח שכונות

עיריית מודיעין מכבים רעות

משנה למנכ"ל עירייה

מנכ"ל חכ"ל

גזבר העירייה

יועצת משפטית

מתנדס העיר

תכנון ותכנון

מפורט

מנכ"ל חכ"ל

מתנדס העיר

תכנון מוסדות

ציבור

מנכ"ל חכ"ל

מתנדס העיר

חוזי תכנון

ביצוע ומכרזים

מנכ"ל חכ"ל

תכנון, ביצוע

ומסירת

תשתיות ראש

שטח

משהבי"ש

ביצוע

תקציבים

לתביע ולתכנון

משנה למנכ"ל עירייה

גזבר העירייה

הרשאות

למוסדות חינוך

משנה למנכ"ל עירייה

גזבר העירייה

הסכם גג

יועצת משפטית

משנה למנכ"ל עירייה

הסכמי פיתוח

יועצת משפטית

גזבר העירייה

היתרי פיתוח

ובנייה

מתנדס העיר

רישומים

ופרצלציה

מתנדס העיר

חשבונות

ותקציבים

גזבר העירייה

ביצוע עבודות

מיס וביוב

מנכ"ל תאגיד המים

הקמת מבני

ציבור

מנכ"ל חכ"ל

ביצוע עבודות

פיתוח

מנכ"ל חכ"ל

מנכ"ל חכ"ל

נספח ה' - מבנה ארגוני של העירייה לטיפול בשלבי הסכם הגג

כללים להכנת מכרזים לביצוע עבודות הפיתוח ולהעברת תשלומים מרמ"י לעירייה

(נספח ו' להסכם העקרונות רמ"י/עירייה)

מודיעין מכבים רעות

בהמשך להסכם העקרונות ("הסכם הגג") בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לבין עיריית מודיעין מכבים-רעות (להלן: "העירייה"), להלן מתכונת ניהול תקציב הפיתוח ותשלום ההוצאות בפרויקט.

א. הכנת מכרז ופרסומו

1. העירייה תכין הצעה למכרז בצירוף אומדן לביצוע עבודות פיתוח שיוגש לבדיקה ואישור רמ"י באמצעות חברת הבקרה של רמ"י. בדיקת המכרז ואישורו על ידי רמ"י כולל אישור חשבות רמ"י, תוך 14 יום מיום הגשתו לבדיקה.
2. מתכונת המכרז (כברירת מחזק), תהיה על פי האמור להלן:
 - 2.1 המכרז יכלול כתב כמויות מפורט, מחירי יחידה ואומדן לכל העבודות הכלולות במכרז.
 - 2.2 הקבלנים יתחרו על גובה ההנחה שיציעו למכרז.
 - 2.3 ההנחה תחול באופן אחיד על כל סעיפי האומדן.
3. במקרים בהם העירייה תבקש לערוך מכרז במתכונת שונה מהאמור לעיל תידרש העירייה לאשר זאת מראש על ידי רמ"י.
4. טרם פרסום המכרז יש לקבל אישור בכתב מאת אגף הכספים של רמ"י לכך.
5. תנאי הסף במכרזים בהיקף העולה על 10 מיליון ש"ח יאושרו על ידי חברת הבקרה של רמ"י בטרם פרסום המכרז ויהיו תנאי לפרסום מכרזים פומביים בכלל זה עם קבלנים ונותני שירותים אחרים.
6. פתיחת תיבת המכרזים תתועד ע"י העירייה באמצעים דיגיטליים (מצלמה). עיריית מודיעין ו/או מי מטעמה (במקרה שבו המכרז מפורסם ע"י גורם מטעם העירייה), יעמידו לרשות רמ"י את תיעוד פתיחת התיבה מייד עם דרישת רמ"י להמצאת התיעוד.
7. במכרזים בהם על פי האומדן, היקף המכרז עולה על 10 מל"ש"ח, פתיחת תיבת המכרזים תתבצע בנוכחות של משקיף מטעם רמ"י. הודעה בדבר מועד פתיחת התיבה תועבר לרמ"י לפחות 10 ימי עבודה טרם פתיחת התיבה.

8. במקרים מיוחדים, תהא רמ"י רשאית לבקש כי התיבה תינעל בשני מנעולים וכי מפחה לאחד המנעולים יופקד בידי נושקיה מטעם רמ"י.
9. הוצאות המכרו יוצגו בפני ועדת המכרזים של העירייה ו/או מי מטעמה בה ישתתף נציג רמ"י.

ב. אישור המכרז וחתמת חוזה עם קבלן מבצע

10. לאחר קבלת תוצאות המכרז תוגש בקשה מאת העירייה לרמ"י לאשר חתימת חוזה של העירייה ו/או מי מטעמה עם הקבלן המבצע.
11. אגף הכספים ברמ"י, ימציא לעירייה הרשאה תקציבית בגובה החוזה עם הקבלן.
12. העירייה ו/או מי מטעמה תחתום חוזה עם הקבלן ותמסור צו התחלת עבודות לקבלן, בהתאם להיקף ההרשאה שהוצאה על ידי רמ"י.

ג. הגשת חשבונות שוטפים לרמ"י וביצוע תשלומים לעירייה.

13. בסוף כל חודש תגיש העירייה לבקרה רמ"י, חשבונות המיועדים לתשלום על ידה בגין החודש השוטף.
14. החשבונות יוגשו במתכונת של "חשבונות מצטברים" ויכללו דף ריכוז בו יפורטו פרטי החשבונות הספקים המיועדים לתשלום.
15. מול כל ספק יירשם הסכום לתשלום וכן תירשם עמלת העירייה, והסכום הכללי לתשלום.
16. רמ"י יבצע העברה של הסכום הכללי כפי שיאושר על ידי רמ"י, לחשבון היעודי בעירייה תוך 37 יום מתאריך אישור החשבון על ידי בקרת רמ"י (מוכסם כי בדיקת החשבון על ידי בקרת רמ"י לא תארך מעבר ל- 7 ימים מיום קבלת החשבון לבדיקה).

על החתום

מטעם רשות מקרקעי ישראל

ערן גיל

יצחק ישראלי

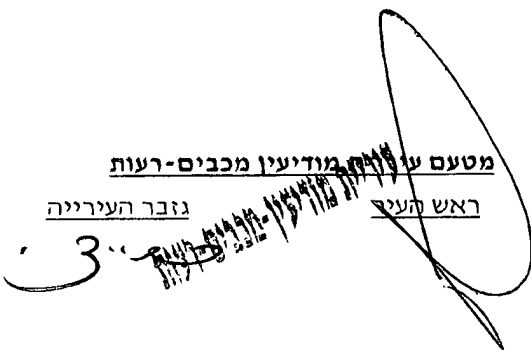
סגן חשבת רמ"י

מנהל אגף הנדסה ופיתוח

מטעם עיריית מודיעין מכבים-רעות

גזבר העירייה

ראש העיר



0.7

!e

ח.ק

תאריך: _____

לכבוד
רשות מקרקעי ישראל

א.ג.נ.,

הנדון: מודיעין-מכבים-רעות, תכניות מפורטות : מד/9/1 (מתחם N), מד/11/11 (מתחם P), מד/10/10 (מתחם L) ו-420-0138651 (מע"ר ואמת המים) על שינוייהם (להלן: "הפרויקט") קיזוז היטלי פיתוח למגרשי רשות מקרקעי ישראל.

הואיל ורשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") תממן את עבודות הפיתוח, אשר באחריות עיריית מודיעין מכבים רעות (להלן: "העירייה") ואת תשתיות ראש שטח בפרויקט שבנדון ובכפוף לאמור בהסכם שנחתם בין רמ"י, משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משב"ש") והעירייה;

והואיל ורמ"י אישר/יאשר העמדת מסגרת תקציבית למימון עבודות הפיתוח בפרויקט. והואיל ומי שיזכה במגרשים במסגרת מרכזי רמ"י לשיווק מקרקעין בפרויקט (להלן: "המגרשים" ו-"המשתכנים"), יחויב לשלם לרמ"י / למשב"ש את הוצאות הפיתוח אותם מימן ו/או יממן רמ"י (להלן: "הוצאות הפיתוח");

לאור האמור, הננו לאשר בזאת, כי העירייה תקזז את הוצאות הפיתוח, אשר ישולמו לרמ"י מאת היטלי הפיתוח שיחולו על המגרשים ועל זכויות הבניה המותרות על פי התב"ע נכון ליום השווק בהתאם לשיעור המפורט בטבלה:

סוג ההיטל/האגרה – חוק העזר	קיזוז בגין שטח הקרקע	קיזוז בגין השטח המבונה
סלילת כבישים	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל
סלילת מדרכות	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל
תיעול	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל
הנחת צנרת	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל
ביב ציבורי, מאסף, ממתקנים אחרים, מכון טיפול שפחים	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל
היטל פיתוח גינות ציבוריות (שצ"פ)	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל

07

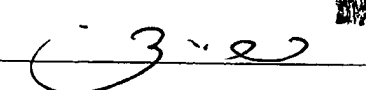
ל

חיק

האישור האמור לעיל יחול על זכויות הבניה המותרות לניצול על פי התוכניות שבנדון כפי שהינן נכון ליום השוק. מובהר, כי בגין זכויות שיתוספו לרבות במסגרת הקלה או שינוי התוכנית יגבו אגרות והיטלים מלאים ללא קיזוז.

למען הסר ספק העירייה/ הוועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או תאגיד מי מודיעין תגבה כל אגרה או היטל חוקי נוסף החלים או יחולו על המגרשים שבתוכנית, אשר אינם נזכרים לעיל.

בכבוד רב,


גזבר העירייה

עיריית מודיעין-מבנים-רעננה



ראש העירייה

אישור חתימות

אני הח"מ רנה חגל סארי עו"ד, היועץ המשפטי של העירייה, מאשר בזה כדלקמן:

כי ה"ה המפורטים לעיל, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדין בשם העירייה על האמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה.

כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות העירייה על פי מסמך זה התקבלו כדין.


תאריך 26-1-14 חתימת עו"ד