

**הסכם עקרונות
שנחתם ביום _____**

בין

עיריית טירת כרמל

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 טירת כרמל (להלן - העירייה), אשר שיווקן ופיתוחן נמצא באחריות משרד הבינוי והשיכון.
- 1.2 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.
- 1.3 בהתאם להחלטת הממשלה, הסכימו הצדדים לשתף פעולה למען פיתוחה של העיר טירת כרמל, ולשם כך לקבוע בהסכם זה הסדרים מוסכמים הנוגעים לתכנון, לשיווק, לפיתוח ולמתן היתרי בניה ליחידות הדיור והתעסוקה הכלולות במתחמים ובתוכניות המפורטות להלן (להלן - הפרויקט):



יתרת יחידות דיור לשיווק 2015-2019									
תכנית	שכונה	סטטוס	מס' יח"ד כולל בתכנית	שוק 2015	יתרות לשיווק				
					רוויה - למשתכן	רוויה - מרכז קרקע	צ"ק/ב"ב	דיור מוגן	שווה ערך סחיר
מכ/518, מכ/518א'	גלי כרמל	מאושרת	1,845	117				425	542
מכ/448	דרום-ז'בוטינסקי / הפרחים	מאושרת	552				120 ש"ע 60		60
מכ/582	מתחם החותרים	מאושרת	2,153	1,092	1,023	38		1,255	3,408
טרם נקבע	מורדות מזרחיים	בתכנון צפי לתוקף 2018	754		754			13	767
טרם נקבע	מתחם תע"ש	בתכנון צפי לתוקף 2018	5,000		3,223	1,777	350 ש"ע 175	208	5,383
סה"כ			9,304	1,209	5,000	1,777	470 ש"ע 235	1,901	10,160

טבלה זו -

"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.

1.4. כמפורט בטבלה לעיל, הפרויקט כולל 10,160 יחידות דיור, מסחר ותעסוקה, בחמישה מתחמים בקרקע מדינה (להלן - מתחמים או אתרים) עליהן חלות התוכניות המפורטות בטבלה אשר הינן/היו תוכניות מאושרות שניתן להוציא מכוחן היתרי בניה (להלן - התוכניות). לאלה עשויים להתווסף באישור הוועדה המקומית, כ- 2,407 יחידות דיור מכוח תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית)(הוראת שעה) התשע"ד-2013, כך שסה"כ צפי יח"ד אשר ישווק/שווקו או יקבלו היתר בניה במהלך השנים 2015-2019 הנו כ - 12,567 יח"ד.

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

- נספח א' - טבלת קצב השיווק הצפוי של יחידות הדיור באתרים.
- נספח ב', ב- פירוט תשתיות ראש שטח ותשתיות צמודות לרבות שימוש בכספי ישן מול חדש.
- נספח ג'- נוהל ליווי תכנון, ביצוע ומסירת עבודות פיתוח בין המשרד לעירייה.

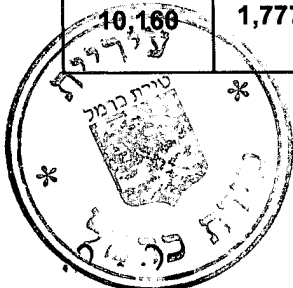


- **נספח ד'** - כללים להכנת מכרזים לביצוע עבודות הפיתוח ולהעברת תשלומים מהמשרד לעירייה, לרבות הנחיות לעניין הרשאות לתכנון.
 - **נספח ה'** - רשימת מוסדות ציבור (רשות) ומבני חינוך, כהגדרתם בהסכם זה.
 - **נספח ו'** - הסכם בין המשרד, העירייה ותאגיד המים והביוב "מי ביאליק" בע"מ (להלן - **תאגיד המים או התאגיד**) - **יצורף תוך 90 יום מיום חתימת הסכם זה.**
 - **נספח ז'** - מכתב העירייה לקיזוז אגרות והיטלים.
 - **נספח ח'** - מכתב מהנדס העיר המהווה המלצה מקצועית התומכת בתוספת יחידות דיור מכוח תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) (הוראת שעה) התשע"ד-2013.
 - **נספח ט'** - חוזה מדף ממשלתי 3210, כפי שיהיה בתוקף בכל עת. לא מצורף.
 - **נספח י'** - נוהל ליווי יזמי בניה בטרם קבלת היתר בניה.
- 1.6. 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 2015-2019 את יחידות הדיור הכלולות בתוכניות וטרם שווקו נכון למועד חתימת הסכם זה, וזאת על פי המפורט להלן:

פריסת שיווקים ליח"ד						תיאור התכנית		
סה"כ כולל שו"ע	2020	2019	2018	2017	2015-2016	סטטוס	שכונה	תכנית
542				425	117	מאושרת	גלי כרמל	מכ/518, מכ/518א'
60				60		מאושרת	דרום-ז'בוטינסקי / הפרחים	מכ/448
3,408		722	533	38	2,115	מאושרת	מתחם החותרים	מכ/582
767			767			בתכנון	מורדות מזרחיים	טרם נקבע
5,383	1,777	1,278	1,200	1,128		בתכנון	מתחם תע"ש	טרם נקבע
10,160	1,777	2,000	2,500	1,651	2,232	סה"כ		



Handwritten signature and initials.

למען הסר ספק מובהר כי ככלל המשרד ידאג לבצע הפקעות שטחים הנדרשים לצורך קידום הבניה החדשה נשוא הסכם זה. לצורך כך יעשה המשרד שימוש בתקציב הפרויקט ולא תחול על העיריה כל חובה להשתתף בהוצאות אלה. יובהר כי שיווקים חוזרים אינם נספרים לעניין קצב השיווקים האמור לעיל והינם באים כתוספת לקצב השיווקים בהסכם והכל בהתאם להחלטת המשרד. ככל ויתווספו תכניות נוספות מעבר לאמור בטבלאות לעיל, אפשרות הוספתן להסכם יגג יובאו לדיון והחלטה בוועדה לתכנון ופיתוח.

2.2. העיריה מתחייבת לתמוך בבקשות להקלה שיוגשו על ידי יזמים שזכו במכרזי השיווק של המשרד או רמ"י (להלן - **יזמים**) בכל המתחמים נשוא הסכם זה.

2.3. העיריה מתחייבת לאפשר השווקים נשוא הסכם זה בתחומה, בקצב המפורט בטבלה דלעיל, ובכל מקרה בהיקף מצטבר שלא יפחת מ- 10,160 יחידות דיור עד יום 31.12.2019 ובהתאם לטבלה דלעיל. המשרד מתחייב להתאים את קצב השיווק לדרישות התכנוניות ולצפי הסרת חסמי שיווק באופן שלא תהיה מניעה להנפיק היתרי בניה ליחידות הדיור.

2.4. מסלולי השיווק וההקצאה לרבות מסלול "מחיר למשתכן" יקבעו על פי שיקול הדעת של המשרד ותשלח עליהם הודעה בכתב לעיריה. ככל שהעיריה תבקש לשנות את מסלולי ותמהיל השיווק כפי שנקבעו ע"י המשרד, ידונו הצדדים בבקשת העיריה 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.

2.5. מוסכם כי העיריה תפעל מתוך מטרה שמחצית מתוספת יחידות הדיור באתרים, אשר תאושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה לפי תקנה 92(9) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002, תוקצה לבני מקום, והכל בהתאם להחלטות מועצת רשות מקרקעי ישראל הרלוונטיות לעניין זה לעת השיווק.

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 לתכניות או חלקים מהם, לרבות הקמת גשרים, סלילת דרכים ראשיות, הקמת קווי מכוני מים, טיהור

וניקוז מים ושפכים, הקמה, פיתוח וגינון של שטחים ציבוריים פתוחים, ביצוע עבודות עפר, חשמל, תאורה וכיוצא ב.

תשתיות צמודות: תשתיות המצויות בשטח התכנון 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 תשתיות צמודות באחריות המשרד

המשרד ביצע, מבצע ויבצע עבודות תשתית צמודות באתר גלי כרמל בהתאם ללוחות הזמנים הנגזרים מקצב השיווק, 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 בנייה כדין.

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

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

במקרים אלה התקורה לה תהיה זכאית העיריה (הכוללת בין היתר ניהול ופיקוח) תהיה גבוהה של 7.5% מהיקף העבודה ו/או התכנון כפי שיקבע על ידי המשרד כאמור.

3.3 תשתיות ראש שטח ותשתיות צמודות באחריות העיריה

העיריה תבצע את השלמות התכנון הנדרשות וביצוע עבודות פיתוח תשתיות ראש שטח ותשתיות צמודות בכלל האתרים למעט אתר גלי כרמל, עפ"י כל דין, בהתאם ללוחות הזמנים הנגזרים מקצב השיווק, כך שעבודות אלה יסתיימו במקביל לאכלוס יחידות הדיור. עבודות הפיתוח של מתחם החותרים מפורטות בנספח ב' ואילו עבודות הפיתוח של יתרת האתרים שיפותחו ע"י העיריה יבואו לאישור כאמור בסעיף 3.6 רק לאחר סיום התכנון המפורט ויצורפו כנספח להסכם.



מ

8.6

1.1

3.4

3.3

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 יוסכמו בין המשרד, העיריה והתאגיד בהסכם שיחתם בין הצדדים (נספח ו').

3.5 הכספים למימון יתרת 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 העיריה, יאושר ע"י 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 3.8.1 לעיל, לרבות על ידי שימוש בתקציב הבצ"מ, יפעל המשרד להגדלת סך תקציב הפרויקט בהתאם לנהלי העבודה הקבועים לעניין זה במשרד ובוות"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, יוחזר העודף לקופת המדינה בניכוי 15% שיועבר לעיריה. לעניין סעיף זה - "עודף" - פער מוכח בין האומדן המאושר על ידי ועדת הפרויקטים טרם שיווק הקרקע, בערך נומינאלי, לבין סך העלות של ביצוע התשתיות בפועל, בערך נומינאלי.

3.9 לבקשת המשרד, העיריה נאותה להצטרף לתאגיד המים ולהשלמת הפעולות הנדרשות לכך, על פי כל דין.

3.10 הצדדים מסכימים לפעול על מנת שייחתם הסכם בין המשרד, ו/או מי מטעמו, העיריה ותאגיד המים (להלן - הסכם תשתיות המים והביוב), שבו יקבעו כלל ההסדרים הנוגעים להקמת תשתיות המים והביוב הנדרשות לפרויקט ותיאום ביצוע העבודות עם העיריה.

3.11 הסכם תשתיות המים והביוב שיחתם כאמור יהווה נספח ו' להסכם זה. חלק בלתי נפרד מהמסמך המסדיר את העיריה מתחייבת כי לא יחתם הסכם הצטרפות עם התאגיד החדש המסדיר את העברת הזכויות מהעיריה לתאגיד, בטרם יסוכם נספח ו' בין הצדדים.



3.12 מוסכם בין הצדדים, כי ככל שיוחלט על ידי המשרד לאור התקדמות התאגוד, שהתאגיד אינו מסוגל לממן את התקציב הנדרש בגובה של 20% מהעלות הכוללת להקמת המט"ש וקו ההולכה, יועמס ההפרש כחלק מעלויות הפיתוח בעתיד, וזאת בכפוף לאישור הוות"פ.

3.13 בגין תכנון וביצוע עבודות פיתוח תשתיות ראש השטח והתשתיות הצמודות, תהא העיריה 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 העיריה, לא כולל מע"מ (להלן - דמי ניהול).

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

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

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

4. תקציב, מקורות המימון לביצוע העבודות וניהול הכספים

4.1 לצורך מימון ביצוע התשתיות על ידי המשרד כאמור בהסכם זה יגבה המשרד מהיזמים כספים כהוצאות פיתוח אשר ירשמו על ידי המשרד בתקנה תקציבית ייעודית (להלן - **תקציב הפרויקט**).

4.2 העיריה תקיזו 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 לקיזוז 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 סיום כל עבודות הפיתוח האמורות בהסכם זה. במקרה ולא הסתיימו עבודות הפיתוח, ישלם היזם למשרד תוספת עלויות פיתוח כפי שיקבע המשרד, על פי כללי המשרד, אשר יתווספו לתקציב הפרויקט. מכתב קיזוז חתום על ידי העיריה מצורף כנספח ז'.

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

4.4 העיריה תפתח שלושה חשבונות בנק נפרדים לצורך הפרויקט -



מפ

- 4.4.1 חשבון אשר הכספים שיופקדו בו ישמשו אך ורק למימון הקמת מוסדות ציבור (רשות) וחינוך (להלן - **חשבון מוסדות ציבור**).
- 4.4.2 חשבון שהכספים שיופקדו בו ישמשו אך ורק למימון עבודות בשכונות הוותיקות באמצעות כספים שנגבו במסגרת "ישן מול חדש" (להלן - **חשבון ישן מול חדש**).
- 4.4.3 חשבון שהכספים שיופקדו בו ישמשו אך ורק למימון עבודות פיתוח שיועברו על ידי המשרד לביצוע העירייה, בהסכמת העירייה (להלן - **חשבון פיתוח**).
- 4.5 השימוש בכספים בחשבונות המפורטים בסעיף 4.4 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 הרשות הרשאת צפייה בכל חשבונות הבנק לעיל.
- 4.6 העברת הכספים מתקציב המשרד לחשבונות הני"ל, לצורך מימון העלויות, תתבצע עד 38 יום לחשבונות חלקיים ועד 60 יום לחשבונות סופיים מיום קבלת החשבון על כל מסמכיו במחוז חיפה של המשרד ובהתאם לאבני דרך המפורטים לעניין זה בנספח ד'. בנוסף על העירייה 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 ט'. משמע, העירייה מתחייבת להעביר למחוז חיפה במשרד את החשבון הבדוק והמאושר על ידה על כל מסמכיו לא יאוחר מ- 21 יום ממועד קבלת החשבון מהספק. העירייה מתחייבת להעביר את התשלומים לספקים לא יאוחר מ- 5 ימים ממועד קבלת הכספים מהמשרד.
- 4.7 בכל מקרה של איחור בהעברת הכספים שאושרו מהמשרד לעירייה, מהמועד הקבוע לתשלום בסעיף 4.6 לעיל ובתוספת של 8 ימים נוספים ולאחר שהודיעה העירייה בכתב ולאחר על איחור זה, המשרד יחויב בתשלומי ריבית והצמדה לעירייה בהתחשב במקדמות שהועברו (דהיינו, מסכום הפיגור שלא שולם במועד תנוכה יתרת המקדמה הקיימת בידי העירייה נכון למועד שבו היה צריך להיות החשבון משולם), על פי כללי חשכ"ל. באיחור בתשלום מהמועד הקבוע לתשלום העולה על 120 יום, תשולם לעירייה ריבית חשכ"ל.
- 4.8 במידה ויתברר כי התקציבים היעודיים שיועברו לעירייה שימשו למימון מטלות אחרות אשר לא אושרו על ידי ות"פ, או על ידי ועדת ההיגוי כמשמעותה בסעיף 9 להסכם זה – תשיב העירייה כספים אלה למשרד במישרין או באמצעות קיזוז סכומים אלה מכספים המגיעים לעירייה בגין חלף היטל השבחה בפרויקט או בכל אתר אחר, או בכל דרך אחרת העומדת לרשות המשרד, והכל בהתאם להחלטתו הבלעדית.

5 מוסדות חינוך

- 5.1 בהסכם זה - "פרוגרמות ותקני מוסדות חינוך" - מוסדות חינוך מכל סוג, אשר הקמתם מחויבת על פי משרד החינוך.
- 5.2 תכנון ובניית מוסדות חינוך במתחמים, כמפורט בנספח ה', יבוצע על ידי העירייה או על מטעמה, בניהול העירייה כאמור בהסכם זה.



פ.ח

פ.ח

פ.ח
11

- 5.3 הובא לידיעת העיריה כי בהתאם להחלטות הממשלה ומועצת מקרקעי ישראל זכאית העיריה לקבל עדיפות בקבלת הרשאות תקציביות ממשרד החינוך עבור הקמת מוסדות חינוך, בהתאם לקצב השווקים בפועל.
- 5.4 העיריה תכין פרוגראמה של מוסדות החינוך הנדרשים למתחמים, ולוח הזמנים להקמתם. הפרוגראמה תהיה כפופה לאישור הגורמים הרלוונטיים במשרד החינוך.
- 5.5 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'.
- 5.6 העיריה מתחייבת להשלים את בניית מוסדות החינוך הנדרשים לתכנית הכלולה בהסכם זה כמתואר בנספח ה', בהתאם לקצב השיווק וללוח 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.

6 בניית מוסדות ציבור (רשות) על ידי העיריה

- 6.1 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 בנספח 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 20,396 ₪ ליחידת דיור בבניה רוויה (צמוד למדד 7/16) וכן סך של 13,094 ₪ (צמוד למדד 7/16) 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 13,094 ₪ (צמוד למדד 7/16) ליחידת דיור בהתאם להחלטת מועצה 1436 או בהתאם לכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- אופן הגביה, הצמדת הסכומים, העברת ההרשאה לעיריה והשימוש בהם יתבצע בהתאם לכללים המקובלים במשרד לעניין זה. הרשאה תינתן על פי הכללים הנהוגים במשרד.
- 6.2 שינוי ברשימת מוסדות הציבור (רשות) המצורפת להסכם כנספח ה', יתבצע בהסכמת המשרד והעיריה כאמור בנספח ה'.



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

יכולתה של העיריה לעמוד בלוח הזמנים בכל הקשור למעונות היום מותנית בקבלת אישורים ותקציבים במועד ממשרד הכלכלה.

6.4 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.

7 ישן מול חדש

7.1 בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1444 מיום 27.10.2015 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, ייגבה במסגרת שיווק הקרקע תוספת תשלום בגין "ישן מול חדש" לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל האמורות לעיל, בסכום כולל של 12,283 ₪ ליחידת דיור (צמוד למדד 7/16). בסכומים אלו העיריה תבצע את העבודות המפורטות בנספח ב1. העברת הכספים לעיריה תבוצע בהתאם לנהלי "ישן מול חדש" הנהוגים במשרד. הרשאה תינתן ע"פ הכללים הנהוגים במשרד.

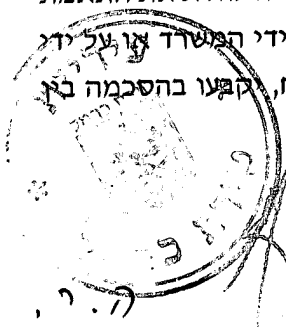
7.2 תכנית העבודה להשקעה בתשתיות וטיפול בשכונות הוותיקות כאמור בסעיף זה, תועבר לאישור המשרד לצורך הוצאת ההרשאה קודם ביצועה. לאחר ביצוע העבודות, יועבר התשלום בכפוף לאישור ביצוען בכתב מאת העיריה שינתן רק לאחר קבלת חשבוניות בגין ביצוען.

7.3 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 עיקרי התחייבויות העיריה

8.1 לבנות מוסדות ציבור ומוסדות חינוך כמפורט בנספח ה' להסכם זה ובהתאם לקצב השיווקים והפיתוח.

8.2 לפעול בכפוף למערכת בקרה ופיקוח מטעם ועדת ההיגוי, שמתפקידה לוודא את התאמת ביצוע העבודות על ידי העיריה לסטנדרטים והנחיות שיקבעו על ידי המשרד או על ידי ועדת ההיגוי. נהלים ולוח זמנים לעבודת מערכת הבקרה והפיקוח, יקבעו בהסכמה בין הצדדים.



8.3 ככל שיוגשו על ידי יזמים בקשות להיתרי בניה הכוללות בקשה להגדלת מספר יחידות הדיור מהוועדה המקומית לתכנון ובניה לפי תקנה 2(9) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002, עמדתו העקרונית של מהנדס העיר בהתאם למכתבו המצורף כנספח ז' תהיה לתמוך בבקשה, על פי שיקולים מקצועיים ענייניים.

8.4 העיריה מתחייבת לקבוע תקופת בדק בכל החוזים של העיריה או מי מטעמה, מול קבלני הביצוע. באחריות העיריה לפקח על עבודות הביצוע ולוודא שבוצעו כל התיקונים במשך כל תקופת הבדק. ביצוע המעקב, הפיקוח והדיווח ביחס לתיקוני בדק הינם באחריות בלעדית של העיריה.

8.5 למען הסר ספק, תחזוקת התשתיות שיבוצעו על ידי המשרד בליווי העיריה ויימסרו לעירייה בהתאם לאמור בנספח ג' ובהתאם להוראות הסכם זה, תהיה באחריות הבלעדית של העיריה, ולא תמומן מתקציב הפרויקט.

8.6 ככל שהמשרד יחליט כי העיריה 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 לעיריה כל תקציב לצורך ביצוע מטלה זו.

ביחס לתכניות לגביהן ניתנה הרשאה להתחיל בביצוע עבודות הפיתוח, העיריה תפעל ככל יכולתה לאתר ולמנוע פלישות או שפיכת פסולת למקרקעין נשוא הסכם זה, ולדווח לאתגר על פלישות שכאלה למשרד. העיריה 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 העיריה על פי כל דין.

הוצאת היתרי בניה

8.7 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 פיקוח עירוני על השלכת פסולת בניה והסרת חסמים תכנון וביצוע. העיריה תתקשר עם גורמים אלו באופן שכלל המטלות יבוצעו בלוח הזמנים הנדרש על ידי המשרד. בחירת הגורמים המקצועיים כאמור תיעשה על ידי העיריה בתיאום עם המשרד.

8.8 לטובת ביצוע מטלות סעיף 8.7 לעיל, המשרד יעמיד לטובת העיריה תקציב השתתפות בסך כולל של 3,456,000 ₪ צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע בחודש 6/16 בתוקף של שנתית של 691,200 ₪ צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע בחודש יוני 2016. תמומן תקופה של תמש (5) שנים.



א.מ.

פ.ב.

8.9 כתנאי למתן הרשאה שנתית לטובת העסקת היועצים האמורים החל מהשנה השניה, תיבחן עמידת העיריה ביעדים הבאים בשנה שחלפה :

8.9.1 תוכניות לעבודות פיתוח - תגובה ראשונית בתוך 7 ימי עבודה ובכל מקרה ובכפוף לקבלת כל המסמכים הרלוונטיים אישור סופי של התוכניות לעבודות פיתוח לא יעלה על 21 יום בממוצע.

8.9.2 מתן היתרי בניה במועד הנקוב בהסכם ל- 1000 יחידות נשוא הסכם זה לכל הפחות ככל שהוגשו בקשות להיתר.

8.10 ככל שהעיריה לא תעמוד בשני היעדים הנ"ל במצטבר, תוך פרקי הזמן הנזכרים לעיל, ידחה מועד התשלום בגין עמידה ביעדים בחודש החולף, לחודש העוקב, בכפוף לעמידה ביעדים הנזכרים לעיל במהלך חודש העוקב. למען הסר ספק, אין במתן האפשרות לדחיית עמידה ביעדי החודש החולף, לחודש העוקב, כדי לגרוע מחובת העיריה לעמוד ביעדים במהלך החודש העוקב בגין אותו חודש. ככל שיעדי החודש החולף לא יושגו אף במהלך החודש העוקב העיריה לא תהא זכאית לתשלום זה.

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

8.12 ככל שהעיריה תידרש לתקצב גם את הוועדה המרחבית בבודקי תכניות עבור בדיקת תכניות נשוא הסכם זה, יובא הדבר לדיון בוועדת ההיגוי, לרבות דיון והחלטה בות"פ.

9 ועדת היגוי

9.1 תוקם ועדת היגוי לפרויקט שבראשה יעמוד נציג המשרד, שימנה המנהל הכללי של המשרד, נציג משרד האוצר שימנה המנהל הכללי של משרד האוצר ונציג העיריה שימנה ראש העיר ונציג 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 העיריה ומתוך כך שיעשה כל מאמץ להתחשב בצרכי העיר ובבקשת ראש העיר.

9.2 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 העיריה, גזבר העיריה, חשב המשרד ומנהל אגף בכיר תקצוב ובקרה במשרד.

9.3 תפקידיה העיקריים של ועדת ההיגוי :

- 9.3.1 לקבוע סדרי עדיפויות לתכנון, פיתוח וצרכי השיווק בפרויקט.
- 9.3.2 לפעול לקביעת אסטרטגיה שיווקית ומיתוג הפרויקט.
- 9.3.3 לדון בתקציב, הצורך בביצוע עבודות נוספות, שינוי באומדן או בעלויות, ונהלי ביצוע תשלומים לפי צרכים שיועלו עם ההתקדמות בביצוע.
- 9.3.4 לדון בחילוקי דעות שיתעוררו סביב יישום הוראות הסכם זה ופרשנותן.
- 9.3.5 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.
- 9.3.6 לאשר עדכון לוחות זמנים לביצוע התשתיות.
- 9.3.7 לקבל ולבדוק דיווחים לגבי תקבולים שנגבו מהזוכים במכרזי הקרקע, לגבי כספים שיועברו ממשד האוצר ולגבי הוצאות שהוצאו בפועל.
- 9.3.8 לוודא שהעבודות מבוצעות על פי הסטנדרטים וההנחיות שניתנו.
- 9.3.9 להטיל מטלות נוספות על העיריה כפוף להסכמת העיריה ולקבוע מקורות מימון ממשלתיים לביצוען.
- 9.3.10 לדון בנושאים נוספים שיוחלט בהסכמת כל הצדדים להטיל על ועדת ההיגוי מעת לעת.
- 9.3.11 מובהר כי מימוש החלטות ועדת ההיגוי כפופות לאישור הגופים המוסמכים של כל אחד מהצדדים והכול על פי נהליהם הפנימיים החלים עליהם לעניין זה.

10 התקשרויות העיריה

- 10.1 כל ההתקשרויות לפי הסכם זה בין העיריה או מי מטעמה לבין צדדים שלישיים, תיעשנה בכפוף להוראות הדין, לרבות דיני המכרזים. נציג המשרד, שימנה המנהל הכללי של המשרד, ישמש כמשקיף בוועדת המכרזים מטעם העיריה כאמור בנספח ד'.
- 10.2 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 יהיה רשאי לדרוש לקבל לעיונו את מסמכי המכרז, לרבות תוכניות, ולבודקם כתנאי למתן אישור לפרסום המכרז.

11 אחריות לנזקים וביטוח

העיריה 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 העיריה ו/או מי מטעמה בנוגע לעבודות נשוא הסכם זה, כפוף לפסק דין חלוט.

המשרד מתחייב להודיע לעיריה על כל תביעה שתוגש כנגדו כאמור. ככל שהמשרד יגיש תביעה יגיש לעיריה בקשה למחיקת התביעה כנגדו, העיריה מתחייבת להסכים לבקשה זו. ככל שתידרש לעשות כן על ידי המשרד, העיריה היא זו שתנהל את ההליכים המשפטיים למול התובע. העיריה 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, העיריה 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.

העיריה 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 העיריה 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.

12 ביטול ההסכם

12.1 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 שוקן, וזאת בכפוף להודעה בכתב 90 יום מראש.

12.2 במקרה של ביטול ההסכם כאמור מובהר ומוסכם כדלקמן:

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

12.2.2 ביחס לתוכנית בה טרם החל השיווק - העיריה תהיה רשאית לבחור אם להמשיך לנהל את הפיתוח בהתאם לכללים הקבועים לעניין זה בהחלטות



mf

f.ו

מועצת מקרקעי ישראל כפי שיהיו באותה עת, או לפעול בהתאם לכללים ולהוראות הקבועות בחוקי העזר של העיריה.

12.2.3 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.

13 שונות

- 13.1 בכפוף לקבלת הכספים מהיזמים שיוזכו במכרזי שיווק יחידות הדיור (להלן - **תקבולי השיווק**), יעביר המשרד לעיריה הרשאה להתחייב בגין ביצוע העבודות המתייחסות למוסדות חינוך ומוסדות ציבור (רשות), תשתיות במסגרת "ישן מול חדש" עליהם הוסכם בהסכם זה, וזאת לא יאוחר מ- 187 יום ממועד הצלחת השיווק ובכפוף להגשת רשימת העבודות המבוקשות על ידי העיריה לפי כללי המשרד.
- 13.2 ככל שתוגש על ידי העירייה בקשה לתחנת מעבר לפסולת מהגורמים המוסמכים לכך, בהתאם להוראות הדין, אזי המשרד ומשרד האוצר יתמכו בבקשה ויפעלו ככל שביכולתם לצורך קידומה.
- 13.3 בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1476, מיום 15.6.2016, העירייה תהיה זכאית לתמריץ מחיר למשתכן בסך 1,693 ₪ ליחידת 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 לעיריה והשימוש בהם יתבצע בהתאם לכללים המקובלים במשרד לעניין זה.
- 13.4 אומדני הפיתוח יוצמדו למדד תשומות הבנייה בהתאם לכללי חשכ"ל בנוגע לביצוע הצמדות אלא אם צוין אחרת בהסכם זה.
- 13.5 הסכם זה והרשאות שיוצאו על פיו, לא יהוו ולא יתפרשו כיפוי כח או הרשאה לעיריה או מי מטעמה לקבל על עצמם התחייבויות בשם המשרד, או להציג עצמם כמי שמוסמכים לפעול בשמו.
- 13.6 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.
- 13.7 המשרד יגבה מהיזמים, במסגרת הוצאות הפיתוח, סכומים לצורך מימון פעולות פיתוח אשר יסייעו בשיווק הקרקעות נשוא הסכם זה, כך שבכל אחת מהשנים 2016 עד 2020 המשרד יעביר לעירייה הרשאה בסכום של 750 אש"ח. תשלום יהיה כנגד הצגת חשבוניות ואסמכתאות רלוונטיות 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.

13.8 העמדת תקציבים לטובת העיריה כאמור בהסכם זה תשמש למימון כל הפעולות ואו העבודות אשר באחריות העיריה לבצע על פי הסכם זה לרבות כלל צרכי העיריה לקיום הסכם זה לרבות כוח אדם, פיתוח, תכנון ובניית מוסדות ציבור (רשות) ומוסדות חינוך (חובה), פיתוח תשתיות וביצוע עבודות במסגרת "ישן מול חדש" שיוק ויחסי ציבור וכל הוצאה אחרת ככל שתידרש לצורך איכלוס יחידות הדיור נשוא הסכם זה. המשרד לא ישתתף בסכומים מעבר לסכומים עליהם מוסכם בהסכם זה.

13.9 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.

13.10 כל הסכומים בהחלטה זו צמודים למדד תשומות הבניה 6/2016 אלא אם כן נאמר אחרת.

13.11 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.

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



04/09/2016
עיריית טירת כרמל באמצעות ראש העיר וגזבר העיריה
משרד הבינוי והשיכון
אינג' גדי מארק
מנהל אגף ניהול תיקצוב ובקרה
8/9/16

אננה טל
ראש העיר
טירת כרמל

אשל ארמוני
המנהל הכללי

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

וקטור וינס
סגן בכיר לחשבת הכללית

משרד האוצר באמצעות סגן החשבת הכללית

תאריך: 04/09/2016