

הסכם גג

שנחתם ביבנה ביום _____ בחודש אוגוסט 2016

בין: רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י")

משרד האוצר

לבין: עיריית יבנה (להלן: "העירייה או הרשות המקומית")

הואיל ומדינת ישראל הינה הבעלים של עתודות קרקע נרחבות לבניה בתחום שיפוטה של עיריית יבנה המנוהלות באמצעות רשות מקרקעי ישראל;

והואיל ורמ"י והעירייה מקדמות תכניות מפורטות ברחבי העיר כמפורט בטבלה בסעיף 3;

והואיל ובכוונת רמ"י לשווק את כלל יחידות הדיור המתוכננות בתכניות כולל יתרת השטחים הסחירים (כמפורט להלן), ולצורך כך מבקשים הצדדים להסדיר בהסכם את הנושאים הכרוכים בתכנון ובביצוע של עבודות הפיתוח, התשתיות, מבני ציבור רשות ומבני חובה ויתר עבודות של צדדי ג' הדרושות לצורך השיווק האמור ולצורך מתן מענה יעיל לתושבים בשלבי האכלוס השונים של שטחי התכניות;

ולפיכך הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

1. הגדרות

בהסכם זה תהיינה למושגים הבאים המשמעות הנקובה לצידם:

- 1.1 "התכניות" – כהגדרתן בסעיף 3.1 להלן.
- 1.2 "תשתיות על עירוניות (ארציות)" – תשתיות המשרתות את האזור לרבות העיר, ביצוען אינו באחריות העירייה ואינן כלולות בתכולת הסכם זה.
- 1.3 "תשתיות על" – תשתיות המשרתות יותר מתוכנית אחת, המצויות באחריותן הסטטוטורית של העירייה ו/או התאגיד, לרבות העתקת תשתיות אחרות הנדרשות לשם מימוש התכנית, ראה נספח ג'2.
- 1.4 "תשתיות צמודות" – תשתיות המצויות בשטח התוכנית ומשרתות אותה בלבד, המצויות באחריותן הסטטוטורית של העירייה ו/או התאגיד, לרבות העתקת תשתיות הנדרשות לשם מימוש התכנית.
- 1.5 "התשתיות" – תשתיות על ותשתיות צמודות.
- 1.6 "מוסדות ציבור רשות" – כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1436 מיום 15.7.15.
- 1.7 "מוסדות חינוך" – כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצה מס' 1319 מיום 24.3.14.
- 1.8 "עבודות הפיתוח" – התכנון והביצוע של התשתיות לכל התוכניות הכלולות בהסכם זה, לרבות תשתיות העל הנדרשות להן.



י.א.

י.א.

- 1.9. "עבודות המבנים" – התכנון והביצוע של מוסדות הרשות ומוסדות החינוך בכל אחת מהתכניות.
- 1.10. "התכנון המפורט" – תכנון מפורט (עד לרמת תכנון לביצוע) של עבודות הפיתוח ושל עבודות המבנים.
- 1.11. "ועדת תכנון ופיתוח" – כהגדרתה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מסי 1436 מיום 15.7.15 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומן.
- 1.12. "חכ"ל" – החברה הכלכלית של עיריית יבנה.
- 1.13. "חברת הניהול" – החברה שתמונה על ידי העירייה.
- 1.14. "מנהל הפרויקט" – מנהל שימונה ע"י העירייה מטעמה לניהול העבודות נשוא הסכם זה.
- 1.15. "מנהלת עירונית" – נציגי אגפים שונים בעירייה, אשר יילוו מקצועית את העבודות נשוא הסכם זה.
- 1.16. "תאגיד" – תאגיד המים 'מי יבנה' בע"מ.

2. מבוא ונספחים

המבוא להסכם זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו. להלן רשימת הנספחים:

- 2.1. נספח א' – לוח זמנים לאישור התוכניות, תכנון עבודות התשתית, ביצוע עבודות הפיתוח, שיווק, בנייה ואכלוס. האמור לעיל יחול גם על עבודות המבנים.
- 2.2. נספח ב' – רשימת מוסדות חינוך נדרשים על פי פרוגרמת משרד החינוך בחתך תוכניות.
- 2.3. נספח ג' 1 – חלוקת העמסת תשתיות העל על התוכניות השונות.
- 2.4. נספח ג' 2 – פירוט תשתיות העל.
- 2.5. נספח ד' מבוטל.
- 2.6. נספח ה' – נהלי פרסום מכרזים, העברת כספים ונושאים נוספים.
- 2.7. נספח ו' – הסכם עירייה-תאגיד המים-רמ"י.
- 2.8. נספח ז' – נוסח הסכם פיתוח לתשתיות.
- 2.9. נספח ח' – התחייבות חשב משרד החינוך לתקצוב.



- 2.10. **נספח ט'** - מכתב עמדת העירייה כאמור בסעיף 3.3 להלן.
- 2.11. **נספח י'** - נוסח מכתב קיזוז היטלי פיתוח של העירייה.
- 2.12. **נספח י'** - נוסח מכתב קיזוז דמי ההקמה של התאגיד.

3. **התכניות וקצב השיווק**

3.1. **תכניות המגורים נשוא הסכם זה הן התכניות הבאות :**

מס"ד	שם התכנית	מספר תכנית	סטטוס התכנית	יעד לקבלת תוקף	שטח התכנית- דונם	מספר יח"ד-ללא דיור מיוחד	שטח בניה סחיר-מ"ר (לא מגורים, עקרי מעל ומתחת ושירות מעל)	מספר יח"ד אקו'	סך יח"ד להעמסה
1	B+C	יב/255/1	בתוקף	-	1,607	2,307	48,650	348	2,655
2	יבנה שורק	מח/261	בהכנה לותמ"ל	דצמ-17	2,850	10,000	225,000	1,875	11,875
3	מע"ר יבנה	יב/15/129	לקראת מתן תוקף	פס-17	125	188	57,800	557	745
4	מרגלות תל יבנה	יב/9/176	הגשה למחוזית	דצמ-18	76	204	-	-	204
5	סה"כ				4,658	12,699	331,450	2,780	15,479

* לא כולל 175 יח"ד שבהסכם עם סביוני יבנה

מפתח חישוב יח"ד אקו'

120 מ"ר מסחר/תעסוקה/משרדים = 1 יח"ד
 300 מ"ר ספורט/מפגש/תעשייה/מ.תחברה = 1 יח"ד
 2 יח"ד מגורים מיוחד = 1 יח"ד

3.2. הצדדים להסכם מתחייבים כי יפעלו כמיטב יכולתם על מנת להביא לאישורן של התוכניות שטרם קיבלו אישור, כאמור בלויז' שצוין בס"ק 3.1 לעיל.

3.3. **יח"ד קטנות.** מוסכם כי תכנית תכלול עד 30% "דירות קטנות" כהגדרתן בתקנות סטייה ניכרת בין אם מכוח הוראות התכנית ובין אם מכח "התקנות". ככל שהוראות התכניות יקבעו שיעור דירות קטנות נמוך מ-30%, תשקול העירייה לתמוך במתן הקלות לפי תקנות סטייה ניכרת (בכפוף לעמידת היזמים בדרישות הרלוונטיות עד לשיעור המרבי כאמור של 30%).

מכתב עמדת העירייה / ראש העיר הנוגע לאמור לעיל מצורף כ**נספח ט'** להסכם זה.

3.4. **קצב השיווק** בכוונת רמ"י לשווק החל מ-2016 את כלל יח"ד המתוכננות בתכניות המגורים (בכפוף לאישורן של התכניות הנמצאות בהלכי הכנה ואישור, ובהתאם להוראות הסכם זה), לפי קצב שיווק, שלא יפחת מ-2,000 יח"ד בשנה (בכל התכניות נשוא הסכם זה). מסלולי השיווק והתקצאה וכן הוראות המכרזים המתוכננות לעניין קביעת ערך הקרקע ייקבעו על פי שיקול הדעת של רמ"י בתיאום עם העירייה ותשלח לעיונה סט מסמכים טרם פרסום המכרז למשרד מהנדס העיר.

ככל שהעירייה תבקש לשנות את מסלולי ותמהיל השיווק כפי שנקבעו על ידי רמ"י, יידונו הצדדים בבקשת העירייה במסגרת ועדת ההיגוי, וזאת בהתחשב בצרכי העירייה, במאפייניה ובאופן שיאפשר לעירייה לעמוד בהתחייבויותיה ע"פ הסכם זה הן מבחינה תכנונית והן מבחינה מימונית.



3.5. **תשלומי חלף היטל השבחה** בגין השיווק של תכניות המגורים יועברו לעירייה תשלומי חלף היטל השבחה עפ"י דין. ככל שתתקבל החלטה של מועצת מקרקעי ישראל לתת תמריץ בגין שיווק קרקע בשיטת מחיר למשתכן, תחול ההחלטה על תכניות הסכם זה.

3.6. **בעלים פרטיים**- מאחר ובתחום תכניות המגורים במסגרת הקו הכחול של התכניות או בשטחי מקרקעין שמחוץ לקו הכחול של התכניות, נכללות חלקות בבעלות גורמים בעלי זכויות בעלות / חכירה או זכויות שימוש אחרות במקרקעין (להלן: "**בעלים פרטיים**") הדרושות לעירייה לצורך ביצוע עבודות התשתיות, חלוקת הזכויות בין הבעלים הפרטיים בתחומי התוכניות תבצע, ככל שהדבר ניתן במסגרת תוכניות איחוד וחלוקה שתוגשנה לוועדה הרלוונטית ע"י רמ"י. במקרה כאמור, יגבשו הצדדים את תקציב הוצאות הפיתוח בפרויקט, בהתחשב בין היתר ביכולת כושר הגביה מבעלי הקרקע הפרטיים ע"י הרשות המקומית.

4. מטלות הרשות המקומית

4.1. עבודות הפיתוח

4.1.1. לגבי כל תכנית מתכניות המגורים המפורטות בסעיף 3.1 תכין העירייה אומדן לעלויות הפיתוח בשיתוף חברת הבקרה של רמ"י.

4.1.2. אומדן עלויות הפיתוח יובא לדיון בוועדת תכנון ופיתוח. הועדה, בהחלטתה תקבע את תקציב הפרויקט ממנו יגזרו חיובי הפיתוח שיועמסו על מגרשי רמ"י.

4.1.3. הכנת מפה לצורכי רישום, אישורה ברשויות התכנון המוסמכות ואישורה במרכז למיפוי ישראל ככשרה לרישום. היה והמפות לצרכי רישום לא יוכנו ע"י רמ"י, הרי שהן יוכנו ע"י הרשות המקומית ובמימון רמ"י.

4.1.4. הכנת תכניות ביצוע מפורטות של עבודות הפיתוח, תיאום תכניות כאמור בין המתכננים והגורמים השונים ואישור תכניות ברשויות התכנון המוסמכות.

4.1.5. הכנת מפת תיאום תשתיות כללית המציגה את עבודות הפיתוח החלות על הרשות המקומית, את עבודות התאגיד וכן את עבודות התשתית האחרות כגון תשתיות חשמל, תקשורת וכד'.

4.1.6. חתימה על "הסכם תשתית" לביצוע עבודות הפיתוח, עם יזמים להם יוקצו קרקעות באתר ע"י רמ"י, על פי נוסח הסכם שאושר על ידי רמ"י (להלן: "**הסכם תשתיות**") מצורך **כנספת ז'** להסכם זה). הצדדים להסכם זה יהיו הרשות המקומית מצד אחד והיזם מצד שני.

4.1.7. הכנת תיקי מכרזים לביצוע עבודות הפיתוח, כולל קביעת לוחות זמנים, הכנת אומדני ביצוע, הוצאת מכרזים לקבלנים על פי ההנחיות והנהלים ועל פי הנוסחים שאושרו על ידי בקרת רמ"י ובהתאם להוראות תקנות עיריות (מכרזים), לרבות הכנת כל החוזים והמסמכים הנלווים לצורך כך, עריכת סיורי קבלנים וכו'.



י.ח.

י.ח.

- 4.1.8. הרשות המקומית תתאם עם תאגיד המים את ביצוען של עבודות המים והביוב שבתחומי הפרויקט, באופן שישתלבו עם עבודות התשתית והפיתוח החלות על הרשות המקומית, בהתאם למוסכם בין העירייה, רמ"י והממונה על תאגידי מים וביוב ע"פ חוק.
- 4.1.9. לאחר קביעת הקבלן הזוכה, רמ"י תנפיק לרשות המקומית הרשאה תקציבית בגובה תוצאות המכרז, והרשות המקומית תחתום על הסכם עם הקבלן, בגין העבודות החלות על הרשות המקומית.
- 4.1.10. הרשות המקומית תשלם ישירות לקבלן מהכספים שיועברו ע"י רמ"י לחשבון א' וחשבון ב' כהגדרתם להלן מקופת הפרויקט את חשבונותיו ותקיים פיקוח שוטף על עבודותיו עד לקבלת העבודות הסופיות מאת הקבלן.
- 4.1.11. לגבי עבודות הרשות המקומית נדרשת קבלת טופס הזמנת עבודה חתומה ע"י רמ"י. הטופס כאמור, יהווה תנאי להתקשרות לתכנון או לביצוע עבודות פיתוח כל שהן, או לקבלת שירות כלשהו מספקים הקשור בפרויקט וכן להפעלת ההסדרים התקציביים הנלווים, ע"פ המוגדר בטופס הזמנת העבודה.
- 4.1.12. על אף האמור בסעיף 4.1.11, לצורך התקשרויות בהיקף קטן, רמ"י תנפיק הרשאה תקציבית בהיקף של 500 אלף ש"ח, בנוגע להתקשרויות כאמור תפעל העירייה בכפוף לתקנות העיריות (מכרזים) ותודיע לבקר שדה של רמ"י.
- 4.1.13. ההרשאה התקציבית האמורה בסעיף 4.1.12 תחודש מעת לעת לאחר ניצול של 80% של ההרשאה הקיימת.
- 4.1.14. העירייה תוכל לבקש קדם מימון בסך ממוצע של חשבון חודשי אחד מהיקף חוזי הביצוע החתומים בפועל עם הקבלנים, זאת ע"מ לאפשר לעירייה גמישות תזרימית ככל שתידרש. קדם מימון זה יחודש מעת לעת לאחר ניצול של 80% מהיקפו. העירייה לא תוכל להשתמש בכספי קדם המימון לתשלום חשבונות הקבלנים, אשר היקף ביצועם המצטבר עולה על 80% מהיקף ההתקשרות המקורית. הוצאת היתרים לכל עבודות הפיתוח ותיאומם מול כל הגורמים הסטטוטוריים, בהתאם לכל דין.
- 4.1.15. הרשות המקומית תתקשר עם קבלני ביצוע בהתאם לאמור בתקנות העיריות (מכרזים) בתוספת האמור בנספח ה' להסכם זה.
- 4.1.16. יציאה למכרז ביצוע עבודות מותנית בקבלת אישור חשבות רמ"י לקיום המכרז באמצעות חב' הבקרה. הרשות המקומית תיידע את חברת הבקרה של רמ"י כי בכוונתה להכין מכרז לביצוע העבודות ותדאג לליווי ואישור של חברת הבקרה לכל תהליך הכנת המכרז ולאומדן ביצוע עבודות המכרז.
- 4.1.17. מכרזי ביצוע העבודות יבוצעו בשיטת הנחה מאומדן, המציעים יתחרו על שיעור ההנחה האחידה מאומדן ביצוע העבודות.
- 4.1.18. ביצוע עבודות הפיתוח שיוגדרו בתיק השיוק שיאושר ועמידה בתקציב הפרויקט כפי שיאושר ע"י וועדת התכנון ופיתוח ברמ"י. יובהר כי כל בקשה לשינוי בתקציב הפרויקט ו/או ברשימת העבודות



הכלולות בתיק השיווק המאושר, תובא לאישור וועדת התכנון ופיתוח ברמ"י. שיעור העמסות הפיתוח מתוך התקציב על מכרזי שיווק הקרקע בתחום התכניות נשוא ההסכם העומדות לשיווק וכל שינוי, במידה ויידרש, יובא לאישור רמ"י.

4.1.19 הגשת חשבונות חלקיים וסופיים לעלויות עבודות הפיתוח, באמצעות בקרת רמ"י.

4.1.20 פיקוח צמוד אחר ביצוע העבודות על ידי הקבלנים, ומעקב אחר קיום התחייבויותיהם ביחס לביצוע, לרבות בכל הנוגע לעמידה בלוחות זמנים, התאמה למפרטים ולתוכניות, איכות הביצוע, איכות החומרים, וכיו"ב. בדיקת חשבונות הקבלנים והתאמתם לתנאי החוזה ולביצוע בפועל.

4.1.21 פיקוח פיזי בשטח האתר לרבות מניעת הסגות גבול, תפיסות ומניעת השלכת פסולת בשטח הפרויקט ונקיטת פעולות כאמור בסעיף 18 להלן.

4.1.22 ביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לתחילת בניה ומסירת מגרשים ליזמים, כמפורט בהסכם לפיתוח תשתיות ולתקנון התוכנית. ביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לצורך אכלוס, עפ"י תיק השיווק כמפורט בתיק האישור, ולצורך קיום כל ההתחייבויות האחרות הקשורות לביצוע הסכם זה, ככל שקיימות או יהיו, כלפי יזמים וכלפי כל גורם אחר.

4.1.23 מעקב תקציבי שוטף וצמוד אחר עמידה במסגרת התקציבית והשוואת עלויות הפיתוח בפועל לאומדנים ולתקציב המאושר, לרבות ניהול תחזיות לתזרים כספי על ציר הזמן לפרויקט וזיהוי צרכי קדם מימון מבעוד מועד.

4.1.24 במסגרת המכרז העירייה תוודא קיום כסוי בביטוחי הקבלנים, בדיקת פוליסות הביטוח והתאמתן לדרישות יועץ הביטוח של העירייה, מעקב אחר הכיסוי הביטוחי ושמירתו בתוקף, מעקב אחר תשלומי חשבונות חלקיים וסופיים של קבלנים, ספקים ונותני השירותים בפרויקט.

4.1.25 מסירת עבודות הפיתוח לצדדים שלישיים בשלבים, עד למסירתן הסופית והעברת האחריות להמשך אחזקה.

4.1.26 בדיקת עבודות הפיתוח והתיקונים במשך כל תקופת הבדק. למען הסר ספק - תחזוקה שוטפת של התשתיות לאחר ביצוען תהיה באחריות הרשות המקומית ועל חשבונה ולא תמומן מקופת הפיתוח של הפרויקט. אחזקת שבר בגין נזקים ותחזוקה שאינה תחזוקה שוטפת עד שלב אכלוס 80% מהשכונה – תמומן מתקציב הפרויקט: רמ"י מתחייבת כי בכל הסכם לשיווק קרקע ו/או הסכם תשתית בין היזם לרשות המקומית תיכלל הוראה בדבר חובת היזם להפקיד בידי הרשות המקומית ערבות בנקאית להבטחת נזקים שיגרמו לתשתיות כתוצאה מעבודת היזם ו/או קבלניו בתחום התוכנית.

4.1.27 הרשות המקומית מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח המצויות באחריותה המוגדרות בתקציב הפרויקט, לרבות התנאים המיוחדים המופיעים בתקנון התוכנית, על מנת לאפשר שיווק מרבי של יחידות



ל.ג.

דיוור בפרויקט בהתאם להסכם זה ובלבד שעבודת הפיתוח הנדרשת מתקצבת ע"י רמי בתקציב הפרויקט.

4.1.28 חלוקה למתחמי שיווק ופיתוח תיעשה בתיאום בין רמ"י לרשות המקומית. השיווק והפיתוח ייעשו בהתאם להסכם פיתוח התשתיות ולתוכנית, לרבות התנאים המיוחדים והשלביות המפורטת בתוכנית.

4.1.29 הרשות המקומית תבצע את עבודות הפיתוח במקצועיות, וברמה נאותה.

4.1.30 דיווח תקופתי שוטף בלוחות זמנים ובמתכונת שתקבע רמ"י, ודיווחים מידיים בכל מקרה של חריגה או סטייה מהתוכניות המפורטות, מהמפרטים, מהאומדנים, מהתקציב המאושר, מתכולת הזמנה חתומה ו/או מלוחות הזמנים שנקבעו.

4.1.31 מובהר בזה כי העברה בפועל של תשלום כלשהו, אינו פוטר את הרשות המקומית מאחריות לחריגה או סטייה מהמתוכנן.

4.2 הקמת המבנים

העירייה מתחייבת להשלים בניית **מוסדות החינוך** כהגדרתן, בהתאם ללוחות הזמנים לאכלוס המתחמים השונים בכל אחת מהתכניות, ובכפוף להעברת התקציבים מרמ"י משרד החינוך ומיתר הגורמים המתקצבים הרלוונטיים במועד, אשר יאפשר לעירייה פרסום מכרזים ובניית מוסדות הרשות בהתאם ליכולות העירייה להקמת מבנים אלה וכן לבניית מבני החינוך במועד.

מינוי מנהל פרויקט

במטרה לעמוד במטלות כמפורט בסעיפים 4.1 ו-4.2, העירייה, בתאום עם רמ"י, תתקשר בהסכם עם מנהל פרויקט.

קדם מימון ומימון ביניים

4.3 קדם מימון

מאחר ועמידה ביעדי השיווק כמפורט לעיל, מחייבת הקצאת קדם מימון לצורך השלמת התכנון הסטטוטורי, תכנון מערכות התשתית ותחילת ביצוען, תקצה רמ"י לעירייה קדם מימון ע"ח תקבולי השיווק (ובמידת הצורך ע"ח יתר המקורות המאוגמים, כהגדרתם בסעיף 5.2 להלן, לצורך בצוע הפעילויות שיפרטו להלן:

4.3.1 השלמת התכנון הסטטוטורי על מנת להביא את התביע בכל מתחם למתן תוקף בתביע המאפשרת הוצאת היתרי בניה.

4.3.2 תכנון ארעי ותכנון ומפורט לביצוע תשתיות צמודות בתכניות נשוא הסכם זה, ותשתיות על, במידת הצורך.

יובהר בזאת, כי סכומי קדם המימון הנוגעים למטלות התכנון הסטטוטורי כפי שיוגשו בבקשות העירייה, ויידונו על ידי ועדת תכנון ופיתוח והם יועברו ל עירייה במועדי התשלום שיפורטו בהרשאות שיוצאו.



א. ג. י.

א. ג. י.

4.3.3 ביצוע עבודות לתשתיות על בהתאם לנספח ג'2, ובלבד שביצוען יהיה בתיאום עם רמ"י, במועד הסמוך למועד שיווק התכניות או חלקן בהתאמה להן, יובהר כי ביצוע המחלף והשיקוע לא יובאו בחשבון כקדם מימון לעירייה.

4.3.4 שינוי בעלויות ביצוע המחלף והשיקוע, ככל שיהיה, אין בו כדי להשפיע על מימון ביצוע תשתיות העל כאמור בנספח ג'2.

4.3.5 סכומי קדם המימון המתייחסים לביצוע עבודות הפיתוח, יידונו על ידי ועדת התכנון ופיתוח (בתוך 45 יום ממועד קבלת הבקשה), והם יועברו לעירייה במועדים המפורטים בנספח ה' להסכם זה.

4.3.6 לצורך מימון ביניים לתכנון ובניית מוסדות ציבור חובה. תקצה וועדת התכנון ופיתוח סכום מסגרת הנדרש לתכנון והקמת מבני חינוך שהכינה העירייה, על פי הפרוגרמה של משרד החינוך וזאת כמפורט להלן:

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

4.3.6.2 העברת סכומי מימון ביניים שאושר כאמור תבצע בהתאם להוראות המפורטות לעניין זה בנספח ה' להסכם זה.

4.3.6.3 החזר מימון הביניים יתבצע (כולל הצמדה למדד המחירים לצרכן וללא ריבית) מתוך הכספים להם זכאית העירייה לפיתוח מכח הסכם זה ו/או בגין חלף היטל השבחה ו/או היטל השבחה בפרויקט כמפורט בהסכם זה, או כל פרויקט אחר בשטח השיפוט של העירייה, בתיאום עם העירייה, בפריסה בהתאם לקצב השיווק והצורך התזרימי של עבודות הפיתוח של הפרויקט.

5. תקציב הפרויקט

5.1 תקציב הפרויקט, כפי שיערך ויאושר ביחס לכל תכנית בנפרד, יקבע בהתבסס על עיקרון- "משק כספי סגור", דהיינו: סך הוצאה (כולל דמי הניהול לעירייה) לא יעלה על סך המקורות המאוגמים.

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

5.2.1 הוצאות הפיתוח כהגדרתם בהסכם זה, פירוט עלויות לתשתיות על, ראה נספח ג'1;

5.2.2 תשלומי מוסדות רשות כהגדרתם בהסכם זה;

5.2.3 תקציב בניית מבני ציבור חובה שיועבר על ידי משרד החינוך;



י.י.

1

- 5.2.4. תקציבים שיתקבלו מאת משרד הבינוי והשיכון, משרד הכלכלה, רשות המים, משרד הדתות ו/או משרד התחבורה, ובלבד שיוקצו על ידי אותם המשרדים באופן מפורש לטובת מימון מטלה ממטלות עבודות הפיתוח לרבות הקמת מוסדות ציבור וחובה.
- 5.2.5. היטלי פיתוח ודמי הקמה שייגבו בגין תכניות ההסכם מהבעלים הפרטיים וכן סכומים שייגבו בהתאם לנספח י"1.
- 5.2.6. כל מקור נוסף שיוסכם בין הצדדים במפורש ובכתב כי יחשב כ"מקור מאוגם" על פי הסכם זה.
- העירייה מתחייבת ליידע את משרדי הממשלה הרלוונטיים אודות הסכם זה ועל התשלומים שיועברו לה על פי הסכם זה.
- 5.3. מוסכם, כי כל מקור נוסף שאינו בגדר המקורות המאוגמים כאמור יהא נתון לשימוש העירייה לפי שיקול דעתה, כמפורט בהסכם זה.
- 5.4. הסכומים הנדרשים לצורך מימון עלויות התכנון והבצוע של עבודות הפיתוח לרבות עבודות חשמל, בזק, טל"כ וכיוצ"ב הנדרשות לפיתוח השכונה, ימומנו מתוך המקורות המאוגמים (כהגדרתם לעיל) והם יתבססו ככל הניתן על התקציב המאושר כהגדרתו בהסכם זה. התקציב המאושר יוצמד למדד הרלוונטי כפי שיאושר בוועדת התכנון ופיתוח, עד למועד גביית הוצאות הפיתוח מהיזמים.
- 5.5. התקציב המאושר יכלול גם את העלות היחסית של תשתיות על המשרתות את התכנית הרלוונטית, בהתאם למפתח העמסות שיאושר בוועדת התכנון ופיתוח. למען הסר ספק מובהר כי התקציב המאושר בנוגע לעלות היחסית של תשתיות העל האמורות לא יכלול כפל מימון הנובע מסכומים ששולמו ממקורות אחרים.
- 5.6. נספח ג'2 מפרט את רשימת תשתיות העל שימומנו ע"י רמ"י, וחלקן יבוצעו ע"י העירייה ע"ח היטלי הפיתוח שייגבו מהיזמים בהתאם לאמור במכתב הקיזוז-נספח י"1.
- 5.7. ככל שיעלה צורך הכרחי לתשתיות על נוספות, יהיה ניתן לאשר בוועדת ההיגוי לתקצב את התשתיות מתוך עודפים שיהיו (ככל שיהיו), מסעיפי תשתיות על אחרים, האמור בסעיף זה, לא יחול על תשתיות העל של מחלף אשדוד צפון/יבנה דרום כולל זרוע ליבנה דרום ושיקוע כביש 42-יבנה מזרח (מסילת רכבת) ובלבד שתשתיות אלה משרתות את יחידות הדיור נשוא הסכם זה.
- 5.8. **פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים** – מוסכם בזאת כי עלויות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו כלולות בתקציב הפרויקט, העירייה לא תהא זכאית לקבלת מימון נוסף מרמ"י לביצועם ע"פ החלטת מועצת מקרקעי ישראל מסי' 1434 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- 5.9. **שינויים פנימיים בתקציב**. אם בעקבות התקדמות התכנון ו/או תוצאות מכרזי הבצוע ו/או שינויים במדדים השונים (התייקרויות) יתברר שהעלויות של עבודות פיתוח בפועל שונות מהתקציב המאושר, יפעלו הצדדים בהסכמה לעשות כל אשר ביכולתם לתיקון התקציב המאושר, באמצעות שינויים פנימיים בין הסעיפים השונים בתקציב וכמקובל במקרים דומים.



5.10. **הגדלת התקציב המאושר.** לא נמצאה הדרך לתיקון התקציב המאושר, לרבות ע"י שימוש בתקציב הבצ"מ, יפעלו הצדדים בהסכמה לתיקון סך תקציב הפרויקט ולהגדלת מימונו על ידי רמ"י, תוך בדיקת הנתונים ע"י חברת הבקרה של רמ"י ובכפוף לאישור ועדת התכנון ופיתוח של רמ"י.

5.11. מובהר כי שינויים בתקציב הפרויקט לרבות הגדלת תקציב במידת הצורך, כפופים לאישור וועדת הרשאות תכנון ופיתוח ויערכו בהתאם לנוהלי רמ"י לרבות לעניין אישור חשב רמ"י.

5.12. **חריגה ממטלות מאושרות.** במידה ויתברר כי בוצעו מתקציב הפרויקט מטלות שלא נכללו בתיק השיווק על פיו אושר התקציב המאושר, ואשר לא אושרו בשום שלב ע"י ועדת התכנון ופיתוח ואשר מומנו בפועל מהמקורות המאוגמים, שהועברו לחשבון אי ו/או לחשבון ב', תישא העירייה ו/או החכ"ל בהתאמה, בעלות מימון המטלות האמורות, ע"י השבה בפועל של הכספים לרמ"י או בדרך של קיזוז כספים המגיעים לעירייה בגין חלף היטל השבחה, או בדרך של קיזוז תשלומים המגיעים לעירייה ו/או לחכ"ל בגין בצוע עבודות הפיתוח על ידם במסגרת הסכם זה, או בכל דרך אחרת העומדת לרשותה, הכל בהתאם להחלטתה הבלעדית של רמ"י, ובכפוף למתן הודעה מראש ובכתב לעירייה לפחות 30 יום מראש.

6. תקורות לעירייה:

6.1. התשלום עבור ביצוע עבודות התכנון של מתכנני הפרויקט בין התכנון הסטטוטורי (תב"ע) ובין תכנון עבודות הפיתוח בפועל, בין אם חושבו לפי תעריף רמ"י או משב"ש, כולל דמי ניהול לרשות המקומית כמקובל ברמ"י (דמי הניהול לא יעלו על 7.5% מעלות התכנון והעירייה לא תהא זכאית לעמלה לפי האמור בסעיף 6.2).

6.2. דמי ניהול בגין בצוע עבודות הפיתוח - תהא העירייה זכאית לדמי ניהול ותקורות בשיעור של 7.5%, אשר יחושבו מעלויות הביצוע בפועל של עבודות התשתיות (ביצוע תשתיות על ותשתיות צמודות, כולל רכיב המע"מ שישולם בגין עבודות אלו).

6.3. דמי הניהול ייחשבו ככוללים את כלל הוצאות העירייה בגין ניהול ותקורות לרבות שכ"ט החברה המנהלת, פיקוח, תקורות העירייה והחכ"ל, יועצים מטעם העירייה וכל הוצאה אחרת הנדרשת לניהול הפרויקט.

6.4. עודפי תקציב:

נמצא בסיום פיתוח כל תכנית, נשוא הסכם זה, כי קיים עודף בתקציב לביצוע התשתיות, יוחזר העודף לתקציב המדינה, וזאת בניכוי 15% (חמישה עשר אחוזים) מהעודף אשר יועברו לעירייה וישמשו לביצוע עבודות תשתית ופיתוח בעיר.

"עודף" – פער מוכח בין התקציב המאושר, ללא סכום הבצ"מ, לביצוע התשתיות, בערכו הנומינאלי כפי שאושר בוועדת תכנון ופיתוח טרם שיווק הקרקע, לבין סך עלות הנומינאלית של ביצוע התשתיות בפועל.



6.5. עבודות צד ג' :

עבודות צד ג'. האמור בסעיף 6 לעיל לא יחול על תכנון ובצוע עבודות, שביצוען כרוך ביישום התכניות (לרבות אם מבוצעות מחוץ לתחום התכנית, אך משרתות אותה), והן תבוצענה ע"י אחרים כמפורט להלן, במקרה בו הסכמים לביצוע העבודות הנייל נחתמו/יחתמו בין רמ"י כמזמינת העבודה לבין צדדי ג' הרלוונטיים כמבצעי העבודה בתיאום עם העירייה :

עבודות נוספות שתבוצענה על ידי רשויות ו/או גופים מוסמכים בפרויקט (כגון ומבלי לגרוע עבודות על ידי משרדי ממשלה/חברת החשמל/מקורות/רשות עתיקות/קק"ל/רשות הטבע והגנים/הענתקת תשתיות בידי גופים מוסמכים). מובהר כי עלות עבודות כאמור, ככל שאינן כלולות בתקציב המאושר, תתווסף לסעיף עבודות צד ג' בתקציב הפרויקט. לעניין סעיף זה מובהר כי תאגיד המים איננו צד ג'.

ככל שלא ייחתם הסכם משולש עם תאגיד המים והביוב – עבודות שתבוצענה על ידי תאגיד המים בתוך שטח התכנית, או עבודות שתבוצענה מחוץ לשטח התכנית ומשרתות את התכנית, תיחשבנה אף הן כעבודות צד ג', (להלן: **"עבודות צד ג'"**)

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

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

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

העירייה ורמ"י יפעלו במשותף על מנת לקבל דוחות מעודכנים של עלויות התכנון והביצוע בפועל של עבודות צד ג' לצורך חישוב דמי הניהול לעירייה.

6.6. דמי הניהול בגין עבודות צד ג' ישולמו לעירייה במועד בו תשלם רמ"י לצדדי ג' את עלויות התכנון והביצוע של העבודות.

7. תקצוב מנהלת עירונית :

7.1. לצורך ביצועו של הסכם זה על ידי העירייה, תוקם מנהלה שמתפקידה יהיה לנהל את כל המתחמים ולסייע לעירייה בביצוע מטלותיה על פי הסכם זה (להלן – "מנהלת הפרויקט"). בעלי התפקידים במנהלת הפרויקט יהיו הגורמים המקצועיים הרלוונטיים לביצוע מטלות העירייה לפי הסכם זה כאמור, אבטחה ושמירה על האתרים, פיקוח ובקרה על השלכת פסולת בנין במקומות מסודרים, באמצעות הפיקוח העירוני, עריכת בקרה שוטפת לבחינת אומדן עלויות עבודות הפיתוח מול הביצוע, במטרה לוודא שלא צפוי גירעון בתקציב לטווח הקצר ולטווח הארוך, סיוע בהנפקת היתרי בניה וכיוצ"ב. נציג רמ"י בוועדת ההיגוי יאשר את סוגי הפעילויות שיוטלו על מנהלת הפרויקט.

7.2. למען הסר ספק, יובהר, כי לא יתווספו דמי ניהול ותקורה כאמור בסעיף 6, בגין מימון פעילותה של מנהלת הפרויקט.



7.3 השתתפות רמ"י בגין מימון המנהלת תהיה בסך של 30,000,000 ש"ח, כולל מע"מ. סכום זה, ישולם ב-60 תשלומים שווים ממועד אישור התקציב הראשון ויועמד באופן יחסי בין התכניות בהתאם לנספח ג'1- עמודה "חלק יחסי של התכנית".

7.4 ככל ששיווק התכניות יוקדם, העירייה תהיה רשאית לבקש הקדמת התשלום בהתאם.

7.5 מוסכם כי תשלום עבור מנהלת תהיה בכפוף לעמידה בתנאי הסכם הגג, ובהלימה ישירה לשיווק יח"ד לפי כללי הסכם גג. השתתפות רמ"י תשמש למימון כוח האדם המועסק על ידי המנהלת, הוצאות שכירות של המנהלת, וכל הוצאה אחרת הנדרשת למנהלת לצורך קידום כלל הפעולות שבאחריות העירייה על פי הסכם זה (לרבות פעולות תכנון, שיווק, פיתוח ואכלוס יחידות הדירה). יודגש, כי תשלום דמי ההשתתפות יאושר על ידי רמ"י כנגד הגשת דרישת תשלום ודוח ביצוע פעילות המנהלת מטעם העירייה.

7.6 מוסכם, כי אחת לשנה יבצעו הצדדים בדיקה משותפת האם נעשה שימוש בכספים שהועברו במהלך השנה החולפת. במקרה בו יסתבר כי קיים ניצול בחסר, לאורך זמן, של כספים אלה (לדוגמא – בשל האטה בקצב השווקים), יובא הדבר לדיון בוועדת ההיגוי, כמשמעותה בסעיף 13 להלן.

8 מנגנוני גביה על ידי רמ"י

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

8.2 **גביית תשלומי מוסדות רשות.** בנוסף תגבה רמ"י מהיזמים בגין מוסדות ציבור רשות (להלן: "תשלומי מוסדות רשות") בהתאם לאמור בהחלטת מועצה 1436. אופן הגבייה, יתבצע בהתאם לכללים המחייבים את רמ"י לעניין זה. מועדי העברת תשלומי מוסדות רשות מרמ"י לעירייה בהתאם לנהלי רמ"י.

9 מנגנוני העברת כספים

9.1 **קופת רמ"י.** הכספים שייגבו בגין הוצאות הפיתוח ומוסדות ציבור רשות, כאמור בסעיף 8 לעיל, יופקדו בקופה מיוחדת שתוקם לעניין זה ברמ"י (להלן: "קופת רמ"י"). לצרכי מעקב ינוהלו הכספים עבור כל תכנית כחשבון חו"ז נפרד. רמ"י תחזיק בכספים אלה עבור העירייה לביצוע מטרות הסכם זה בלבד. רמ"י תעביר פירוט הקופה ותנועותיה לפי דרישת העירייה.

9.2 **חשבון א'.** העירייה תפתח חשבון בנק מיוחד (להלן "חשבון א'") שישמש אך ורק לצורך מימון עלויות התכנון, הביצוע והניהול של עבודות פיתוח התשתיות בפרויקט ולצורך העברת סכומי קדם המימון ומימון הביניים לעירייה ולרבות דמי הניהול המגיעים לעירייה.

9.3 **חשבון ב'.** העירייה תפתח חשבון בנק מיוחד (להלן "חשבון ב'") שישמש אך ורק לצורך מימון עלויות התכנון, הביצוע והניהול של בניית מוסדות ציבור – רשות, מוסדות ציבור רשות יתוקצבו בהתאם לכללי מועצת מקרקעי ישראל, תתאפשר גמישות בהתאם להחלטות בלבד ולא תתבצענה חריגות. הצדדים יפעלו בשקיפות האחד כלפי משנהו בכל הקשור לניהול הכספים המופקדים בקופת רמ"י ובחשבונות א' ו-ב' של העירייה.



י.נ.

גבייה על ידי העירייה והתאגיד

9.4 בחתימתם על הסכם זה, מסכימים העירייה והתאגיד, כי כל החיובים החלים על רוכשי מגרשים ו/או חוכרי מגרשים מכוח חוקי העזר התקפים של העירייה ו/או דמי הקמה של התאגיד ו/או מכח כל דין אחר, בגין עבודות הפיתוח (למעט אגרות בניה ויתר התשלומים הנזכרים בסעיף 8.2 לעיל והתשלומים הנזכרים בנספח י' המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה), יקוזזו כנגד תשלומי הוצאות הפיתוח אשר הועברו בפועל על ידי רמ"י לעירייה, ולא יהיו לעירייה ו/או התאגיד כל טענות שהן כנגד קיזוז זה. כמו כן, העירייה והתאגיד מתחייבים לבצע קיזוז זה בספריהן (וכן לפעול לרישום הקיזוז אף ברישומי הועדה המקומית). הסכומים שיקוזזו יהיו בהתאם לנוסח מכתבי הקיזוז בנספחים י' ו-י"ב.

9.5 הסכום שלא יקוזז כמפורט בנספח י', ייגבה ישירות ע"י העירייה מהיזמים במועד חתימת היזם על הסכם פיתוח תשתיות-נספח ז'.

9.6 להסרת ספק מובהר, כי (העירייה, התאגיד והועדה המקומית לתוכ"ב יהיו רשאים לגבות אגרות פיתוח והיטל השבחה שיגיעו למי מהם בגין זכויות הבניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) שנוצלו מעבר לקבוע בתכניות המגורים נכון למועד שיווק היחידות על ידי רמ"י. גבית היטלים בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות כאמור לעיל תותנה בכך שהתוספת ו/או השינוי שאושר אינו מגדיל את עלויות עבודות הפיתוח הממומנות מתוך תקציב הפרויקט. במקרה שיהיה בתוספת ו/או בשינוי כדי להגדיל את עלויות עבודות הפיתוח, תגבה רמ"י מהיזמים את הוצאות הפיתוח הנוספות. ככל שסכום ההיטל שהעירייה ו/או התאגיד רשאים לגבות בשל התוספת ו/או השינוי גבוה מסך הוצאות הפיתוח הנוספות שנגבו על ידי רמ"י – יהיו העירייה ו/או התאגיד רשאים לגבות את ההפרש ישירות מהיזמים. העירייה והתאגיד יידעו את רמ"י בדבר כל תוספת ו/או שינוי שיאושרו על ידם למי מהיזמים בתחום התכניות.

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

10. בניית מוסדות חובה

10.1 מוסדות חינוך הינם מוסדות חינוך מכל סוג ולכל אוכלוסיית יעד, אשר הקמתם מחוייבת על פי פרוגרמה של משרד החינוך (להלן ולעיל: "מוסדות ציבור חובה").

10.2 תכנון ובניית מוסדות ציבור חובה יבוצעו ע"י העירייה ו/או מי מטעמה על פי מימון שיתקבל ממשרד החינוך, בהתאם לתנאי הסכם זה.

10.3 בהתאם להחלטות הממשלה ומועצת מקרקעי ישראל העירייה זכאית לעדיפות בקבלת הרשאות תקציביות ממשרד החינוך עבור הקמת מוסדות חינוך.

10.4 העירייה הכינה פרוגרמה של מוסדות ציבור חובה, ובכלל זה מועדי הקמתם. הפרוגרמה כפופה לאישור הגורמים הרלוונטיים במשרד החינוך.

10.5 מתן ההרשאות התקציביות בפועל יהיה בהתאם לנהלי משרד החינוך ושלבי הבנייה המקובלים בכל אחת מהתוכניות המפורטות לעיל. שיווק מכרזים נוספים מכח התוכניות המפורטות בהסכם זה יקודם אך ורק בכפוף למתן הרשאה תקציבית כאמור במועד הנ"ל, ובהסתמך על האמור בסעיף 4.2 לעיל.



א. /

10.6 ככל שייווצר פער בין עלות הקמת מוסדות ציבור בפועל ובין ההכנסות כאמור לעיל, ימומן הפער ממקורות העירייה לרבות חלף היטל השבחה ככל שיהא כזה ו/או מכל מקור אחר של העירייה.

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

11. התחייבויות נוספות של העירייה

11.1 העירייה מתחייבת לאפשר לרמ"י, באמצעות חברת הבקרה או כל גורם אחר שייקבע ע"י רמ"י לעניין זה, לערוך בקרה על תכנון וביצוע התשתיות הצמודות ותשתיות העל, לרבות בקרה על קביעת אומדנים לרבות ההסכמים והאומדנים לפיתוח תשתיות המים והביוב, פרסום מכרזים, תשלומים לקבלנים וכו', והכול בהתאם לשיטות העבודה הנהוגות בחברת הבקרה של רמ"י.

11.1 לעמוד בל"ז לתכנון ובצוע של כל מרכיבי הפרויקט שבאחריותה, וכפי שיעודכן מעת לעת ע"י ועדת ההיגוי והכל בכפוף לקבלת תקציבים ואישורים במועד כמפורט בנספח א'.

11.2 לפעול להוצאת היתרי בנייה ע"י הוועדה המקומית יבנה לא יאוחר מ- 90 יום ממועד הגשת הבקשה להיתר כשהיא ערוכה ומושלמת באופן התואם את הוראות הדין והתבייע החלה על המקרקעין נשוא הבקשה.

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

12 הפסקת ההסכם

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

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

תחילת שיווק לעניין זה ייחשב פרסום הודעת שיווק ראשונה ו/או התחלת עבודות הפיתוח בפועל, המוקדם מבניהם.

12.2 בכל תכנית בה טרם החל השיווק ("התכנית הנוספת") – תהיה העירייה רשאית לבחור האם להמשיך ולנהל את הפיתוח בהתאם לכללים הקבועים בהסכם זה ובהחלטות מועצת מקרקעי ישראל, כפי שיהיו באותה עת או לפעול בהתאם לכללים ולהוראות הקבועות בחוקי העזר של העירייה.

12.4 ככל שתבחר העירייה לפעול בהתאם לכללים ולהוראות הקבועות בחוקי העזר, תיערך התחשבות בין הצדדים לעניין החלק היחסי של הכספים שהושקעו ומומנו על ידי רמ"י או צדדי ג' בפיתוח תשתיות, שיבוצעו במסגרת הסכם זה בין אם ע"י העירייה או בין ע"י צדדי ג' בהתאם לחלוקת ההעמסות בין התוכניות שנקבעה מלכתחילה בוועדת התכנון ופיתוח ("הסכום להשבה") ורשאי רמ"י, באם מצא כי השקעות משרדי ממשלה הוקדמו ובוצעו לצורך מימוש אותה



תכנית בלבד, לדרוש כי בהתחשבות יכללו אף החלק היחסי בהשקעות משרדי הממשלה כאמור, ככל שתוקצבו לצרכי שיווק התכנית.

12.5 הסכום להשבה ייגבה על ידי רמ"י באחת משתי הדרכים:

• מאת רוכשי המגרשים, במסגרת השווקים של התכניות הנוספות - והעירייה תמסור לרמ"י כתב התחייבות לפיו הסכום להשבה יופחת מתשלומי הפיתוח (אגרות והיטלים) שיגבו על ידה מרוכשי המגרשים על פי חוקי העזר.

• רשאית רמ"י שלא לגבות את הסכום להשבה מאת רוכשי המגרשים, ולקזזו מתשלומי חלף היטל השבחה שהיא מחויבת להעביר לעירייה.

12.6 כל צד להסכם זה מתחייב, כי כל אימת שיידרש אישור של גוף מוסמך של אותו צד (כגון אישור ועדת תכנון ופיתוח, אישור מועצה) – יובא הנושא לדיון בפני אותו גוף מוסמך במועד המוקדם ביותר האפשרי.

13 ועדת היגוי

13.1 תוקם ועדת היגוי לפרויקט בהשתתפות רמ"י, העירייה, משרד הבינוי ומשרד האוצר ("המשתתפים"). קבלת החלטות בוועדת ההיגוי תהיה בהסכמת כל המשתתפים.

13.2 בישיבתה הראשונה תקבע ועדת ההיגוי את סדרי עבודתה ומנגנון קבלת החלטות. נהלים ולוחות זמנים לעבודת מערכת הבקרה והפיקוח של ועדת ההיגוי ייקבעו בהסכמה ויצורפו כנספח להסכם הגג.

13.3 תפקידיה של ועדת ההיגוי:

13.3.1 לקבוע סדרי עדיפויות - לתכנון, לפיתוח ולצרכי השיווק.

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

13.3.3 לוודא שהעבודות מבוצעות על פי הסטנדרטים וההנחיות שנקבעו.

13.3.4 להמליץ לוועדת התכנון ופיתוח לעדכון לוחות הזמנים לביצוע התשתיות.

13.3.5 לקבל ולבדוק את הדו"חות הכספיים לגבי מצב התקבולים שנגבו מהזמים, הכספים שיועברו ממשרדי ממשלה וממקורות אחרים (ומהווים מקורות מאוגמים בלבד) ולהוצאות שהוצאו בפועל.

13.3.6 להטיל מטלות נוספות על העירייה ולקבוע מקורות מימון לביצוען.

13.3.7 לדון בחילוקי דעות שיתעוררו סביב יישום הסכם זה ופרשנותו. בהיעדר הסכמה בין נציגי ועדת ההיגוי יכריעו מנכ"ל רמ"י וראש עיריית יבנה.

13.3.8 מובהר כי החלטות ועדת ההיגוי וכן החלטות שיתקבלו, כפופות לאישור הגורמים המוסמכים של כל אחד מהצדדים המשתתפים והכול על פי נוהליהם הפנימיים החלים עליהם לעניין זה.



14 התקשרות עם תאגיד המים

- 14.1 ככל שהוראות מסמך זה מתייחסות לעבודות מים וביוב שבסמכות תאגיד המים (להלן: "עבודות המים") מובהר, כי הצדדים יפעלו בשיתוף פעולה על מנת לגבש הסכם משולש עם תאגיד המים אשר יסדיר את תכנון וביצוע עבודות המים הנוגעות לתשתיות צמודות בתחום התכנית, על ידי העירייה (כקבלן של תאגיד המים/בפיקוח תאגיד המים). הסכם כאמור מצורף **כנספח ו'**.
- 14.2 ככל שלא יחתם הסכם משולש כאמור עד לסמוך למועד השיווק הראשון ו/או עד למועד מאוחר יותר שיוסכם בין הצדדים, יחולו ההוראות הבאות:
- 14.2.1 יראו הוראות הסכם זה המתייחסות לעבודות המים ו/או לגביית אגרות ו/או היטלים שגבייתם בסמכות תאגיד המים כהוראות בטלות ומבוטלות, והתאגיד יגבה דמי הקמה כחוק.
- 14.2.2 הצדדים ידונו ויסיכמו את ההתאמות הנדרשות בהסכם זה כתוצאה מאי הכללת העבודות שבסמכות תאגיד המים בתקציב הפרויקט.
- 14.2.3 ככל שלא יחתם הסכם כאמור, והתאגיד יגבה אגרות והיטלים ע"פ חוקי העזר ו/או החלטות הרשות למים וביוב. מוסכם כי עלויות ההיטל בגין שטחי מוסדות ציבור ומוסדות חינוך כולל עלויות חיבורי שעוני מים למוסדות חינוך וציבור יכללו כחלק מתקציב הפרויקט, ובלבד שלא יהיה כפל מימון.
- 14.2.4 התאגיד יהיה רשאי לפנות בבקשה לקבלת קדם מימון לתכנון וביצוע תשתיות מים וביוב ע"פ סעיף 4.3 לעיל.

15 תקציב ישן מול חדש

- 15.1 רמ"י תעמיד לעירייה תקציב לצורך סיוע בשדרוג התשתיות הקיימות בשכונות ותיקות בהתאם ובכפוף לכללים המפורטים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1444. ככל שהחלטת המועצה האמורה תבוטל או שהסכומים המחושבים לפיה יופחתו, שינויים אלה לא יחולו על הסכם זה, ובלבד שהעירייה תעמוד במטלותיה לצורך ביצוע השווקים במועד כאמור בהסכם זה.
- 15.2 מוסכם, כי העברת כספים לעירייה מתקציב זה תיעשה בהתאם למנגנונים הקבועים בהחלטת המועצה מס' 1444 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

16 כללי

- 16.1 כל ההתקשרויות נשוא הסכם זה בין העירייה לצדדים שלישיים לביצוע עבודות קבלניות יעשו במכרז פומבי ייעודי, ובכפוף להוראות נוהל המכרזים המצורף להסכם זה **כנספח ו'**. נציג רמ"י יוזמן לשמש כמשקיף בוועדת המכרזים.
- 16.2 ההתקשרויות אל מול הקבלנים הזוכים תעשה על בסיס חוזה מדף 3210, עם התאמות שיוסכמו בין הצדדים.
- 16.3 טרם פרסום מכרז ו/או חתימה על חוזים מול קבלנים, תפנה העירייה לרמ"י לצורך קבלת אישור תקציבי. רמ"י תהיה רשאית לדרוש קבלת מסמכי המכרז,



לרבות תכניות, ולבדוק אותן כתנאי למתן אישור לפרסום המכרז, ויחולו הוראות נספח ה'.

16.4 למען הסר ספק, הצדדים מבהירים כי הסכם זה נועד להסדיר את היחסים שבין המדינה ולעירייה 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. העירייה מצהירה בזאת כי חתימה על הסכם זה אינה כרוכה מצידה בהעברת סיוע, תשלום או טובת הנאה לכל צד שלישי בשל עבודות שתדלנות או תיווך או כיוצ"ב, במישרין או בעקיפין בקשר לחתימת הסכם זה.

16.5 ככלל התקשרות של רמ"י עם יזמים להחכרה ו/או מכירה של זכויות בקרקע במכרזים פומביים תבצע בדרך של הסכמי מכר ו/או חכירה לדורות. במקרים מיוחדים ההתקשרות תהא בדרך של הסכמי פיתוח עפ"י שיקול דעתה הבלעדי של רמ"י. על פי ההסכמים יישאו היזמים בתשלום היטל השבחה לוועדה המקומית על פי כל דין בגין כל השבחה שתאושר לאחר המועד האחרון להגשת הצעות למכרז (אישור תכנית, מתן הקלה או שימוש חורג).

16.6 לבקשת העירייה, רמ"י תסכים להקצות מגרשי מגורים בהיקף שייקבע בין הצדדים ולא יעלה על 10% מהיקף יחיד בהסכם זה, ובתנאי שייקבעו כללים לכך ע"י הנהלת רמ"י ו/או מועצת מקרקעי ישראל, במסגרת הסכם הגג בתחום העיר יבנה, וזאת לטובת פרויקטים של התחדשות עירונית (פינוי-בינוי). הקצאת יחיד ואופן שיווקן יעשה בהתאם לנהלי רמ"י והחלטות המועצה בתוקף.

17 אחריות וביטוח

17.1 **אחריות וניהול הליכים.** כל צד מן הצדדים להסכם יהיה אחראי כלפי הצד האחר על פי הדין באחריות לכל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לצד האחר ו/או לצדדים שלישיים כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל רשלניים של אותו צד בנוגע לעבודות נשוא הסכם זה, כפוף לפסק דין חלוט. מתחייבים להודיע איש לרעהו על כל תביעה שתוגש כנגדם כאמור, וליתן לצד האחר הזדמנות סבירה להתגונן. הצד הנתבע ינהל את ההליכים המשפטיים למול התובע, והוא זה שישא בעלויות ההליכים ותוצאותיהם.

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

לא יהא באמור בסעיף זה לעיל כדי להתפרש באופן הגורע מאחריות מי מהצדדים לו על פי הסכם זה ועל פי הדין.

17.2 העירייה, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה תעשה כמיטב יכולתה לאתר ולמנוע פלישות, לרבות שפיכת פסולת למקרקעין הרלוונטיים, ולדווח לאלתר על פלישות שכאלה לפיקוח רמ"י, וזאת ביחס לתכנית שניתן עבורה צו התחלת עבודה ראשון לביצוע איזו מעבודות פיתוח באותה תכנית, והחל ממועד מתן הצו. העירייה תודיע לרמ"י בכתב על מועד מתן צו התחלת עבודה כאמור. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות הצדדים על פי כל דין. רמ"י תפעל מהר ככל האפשר לפינוי פולשים מתחום התוכניות נשוא הסכם זה ו/או תוואי התשתיות הנדרש להן.

17.3 **ביטוח.** העירייה ו/או מי מטעמה, מתחייבת כי בכל התקשרויותיהן 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



ד.

ג. ג.

מעבידים, ביטוחי אחריות כלפי צד שלישי, ביטוחי עבודות קבלניות, ביטוחי ציוד הנדסי) בגבולות אחריות סבירים להיקף כל פרויקט ועבודה, ולוודא בפועל כי בכל ביטוחיהם המתייחסים לפרויקטים והעבודות יכללו מדינת ישראל-רמ"י כמבוטחים נוספים, עם סעיף ויתור על זכות השיבוב/התחלוף כלפיהם וכלפי עובדיהם. במסגרת ביצוע עבודות קבלניות לגבי עבודות ופרויקטים תבטיח העירייה ו/או מי מטעמה ככל שישולמו על ידה מקדמות לקבלנים, לכלול בפוליסות הביטוח סעיף שיעבוד - תשלום תגמולי הביטוח על ידי המבטח לגבי עבודות הפרויקטים לטובתה. רכשה העירייה ו/או מי מטעמה ביטוחים עבור הפרויקטים או העבודות, כולם או מקצתם, תנהג כאמור לעיל ותכלול את מדינת ישראל - רמ"י 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 העירייה ו/או מי מטעמה, המאשרים את קיום הביטוחים כאמור לעיל יומצאו לרמ"י מעת לעת ככל שיחתמו הסכמים בקשר לעבודות התכנון והביצוע. סכומי הכיסוי הביטוחי וסוג הפוליסות ייקבעו בהסכמה בין יועצי הביטוח של הצדדים להסכם זה בהתאם למקובל בענף.

17.4 הסכם הגג ותכנון ופיתוח שיוצאו על פיו, לא יהוו ולא יתפרשו כפיפוי כח או הרשאה לעירייה/חכ"ל כמוסמכים לקבל על עצמם התחייבויות בשם רמ"י או להציג עצמם כמי שמוסמכים לפעול בשמה.

ולראיה באנו על החתום

רשות מקרקעי ישראל: אביחי יפת
 סגן החשב
 רשות מקרקעי ישראל
 חשבת רשות מקרקעי ישראל

משרד האוצר: עדיאל שמוין
 מנהל רשות מקרקעי ישראל

מקטור וייס
 סגן בכיר לחשבת הכללית
 סגן החשב הכללי

עיריית יבנה: ראש עיריית יבנה

גזברית עיריית יבנה


