

הסכם גג

שנחתם ב _____ ביום 12 בחודש _____ 2019

- בין: רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"),
לבין: עיריית יהוד מונוסון (להלן: "העירייה" ו/או "רשות מקומית"),
לבין: החברה הכלכלית לפתוח יהוד מונוסון (להלן: "החכ"ל"),
והואיל ומדינת ישראל/קק"ל/ר"פ הינם הבעלים של עתודות קרקע נרחבות לבניה בתחום שיפוטה של העירייה המנוהלות באמצעות רשות מקרקעי ישראל;
והואיל ורמ"י והעירייה מקדמות תכניות מפורטות למגורים למסחר ולתעסוקה ברחבי העיר כמפורט בטבלה בסעיף 3;
והואיל ובכוונת רמ"י לשווק את כלל יחידות הדיור המתוכננות בתכניות ואת כלל שטחי התעסוקה והמסחר בתוכניות ולצורך כך מבקשים הצדדים להסדיר בהסכם את הנושאים הכרוכים בתכנון ובביצוע של עבודות הפיתוח, התשתיות, מבני ציבור רשות ומוסדות חינוך ויתר עבודות של צדדי ג' הדרושות לצורך השיווק האמור ולצורך מתן מענה יעיל לתושבים בשלבי האכלוס השונים של שטחי התכניות;
והואיל וביום 10/5/2017 החליטה מועצת מקרקעי על עקרונות להסכמי גג עם רשויות מקומיות לטובת הסרת חסמי פיתוח (החלטה מספר 1509).
והואיל ומועצת העירייה אישרה את ההסכם בישיבתה מיום 6.3.19.
והואיל והעירייה מבקשת לשמור על זכותה להסמיך את החכ"ל או צד ג' אחר כלשהו לפעול מטעמה, ואולם לא יהיה בכך כדי לגרוע מאחריות העירייה לקיום הסכם זה.

ולפיכך הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

1. הגדרות

בהסכם זה תהיינה למושגים הבאים המשמעות הנקובה בצידים:

- 1.1 "התכניות" – כהגדרתן בסעיף 3.1 להלן.
1.2 "תשתיות על" – תשתיות המשרתות יותר מתכנית אחת מהתכניות הכלולות בהסכם כהגדרתן בסעיף 3.1, או תכנית אחת מהתכניות הכלולות בהסכם וגם תכניות אחרות בעיר שאינן כלולות בהסכם, כמפורט בנספח א' להסכם. מובהר כי תשתית על יכולה להימצא בתוך שטח התכניות או מחוץ להן.
1.3 "תשתיות צמודות" – תשתיות המצויות בשטח תכנית מתוך התכניות עליהן חל ההסכם, ומשרתות את אותה תכנית בלבד כפי שיאושרו על ידי הות"פ.
1.4 "התשתיות" – תשתיות על ותשתיות צמודות.
1.5 "מוסדות ציבור רשות" – כהגדרת המונח "מבני ציבור רשות" בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1544 מיום 7/5/2018 וכן מוסדות נוספים ככל שפורטו בפרוגרמת מוסדות רשות לכל תוכנית.

2.9. נספח ז' – מסמכים לחתימת העירייה כתנאי להעברת תשלומי מוסדות רשות (בהתאם לסעיף 10.2). [יכתב התחייבות ושיפוי בעבור מוסדות ציבורי ו"אישור בדבר קיזוז מהיטל מוסדות ציבורי].

2.10. נספח ח' – נוסח הסכם פיתוח לתשתיות – נוסח כללי, שייחתם בין הזמים לבין העירייה ו/או חכ"ל.

2.11. נספח ט' – מכתב עמדת העירייה / מהנדס העיר כאמור בסעיף 3.3 להלן.

2.12. נספח י' – מבוטל.

2.13. נספח יא' – מכתב משרד החינוך בעניין תקצוב מוסדות החינוך, כדוגמת נוסח נספח זה.

2.14. נספח יב' – נספח דמי ניהול – עמלה גלובאלית.

2.15. נספח יג' – מכתב קיזוז העירייה כמפורט בסעיף 10.1.

2.16. נספח יד' – מכתב חח"י להעסקת קו המתח הגבוה.

2.17. נספח טו' – מסמך הבנות תביעות ועתירות מנהליות תלויות והסדרת זכויות העירייה במחסני העירייה.

3. התכניות ומועדי תחילת השיווק

3.1. תכניות המגורים נשוא הסכם זה הן התכניות הבאות המפורטות בטבלה:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' התכנית	סטטוס	מועד חזוי לתוקף	מס' יח"ד	מ"ר ומסחר	תעסוקה
1	גני יהודה*	תמל/1041	בתוקף		4,113 + 300 יח' דיור מוגן	391,400 מ"ר	
2	מגשימים*	תמל/1072	בהכנה בותמ"ל	כנייל	3,200 [יעודכן לאחר אישור התוכנית]	300,000 מ"ר [יעודכן לאחר אישור התוכנית]	
3	אזיית חדש (בין 461 וכביש 46)					100,000 מ"ר*	השטח לא סופי מצוי בתהליך בדיקה מקצועי ע"י הצדדים
4	מתחם אברבנלי**		בתוקף	בתוקף	לבדיקה		
						7,313 יח"ד	סה"כ
						691,400 מ"ר	

מוסכם על הצדדים כי הקרקע המשלימה לתוכניות ההתחדשות העירונית המפורטות בטבלה המצורפת כנספח א'2, תוקצה מתוך התוכניות הנ"ל בשיעור של עד 10% , ככל והרשות המקומית תאשר תכנית אב/מסמך מדיניות להתחדשות עירונית יגדל שיעור יח"ד שיוקצו כמגרשי השלמה עד ל-15% והכל בהתאם לאמור בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1519 או כל החלטה שתבוא במקומה.

**מוסכם על הצדדים, כי ביחס לתוכנית זו, ככל שיש לקדם רה תכנון במתחם, רמ"י תפעל יחד עם העירייה להכנת תדריך תכנוני וזאת תוך שלושה חודשים מיום החתימה על הסכם זה לצורך שיווק הקרקע במסגרת מכרז פומבי. התכנית החדשה, ככל ותידרש, תבחן בהיבט הכלכלי כך שתכלול שימושים רב תכליתיים ותבטיח כי התוכנית תהיה מאוזנת ותיטיב להשתלב במרקם העירוני.

3.2. הצדדים להסכם מתחייבים כי יפעלו כמיטב יכולתם על מנת להביא לאישורן של התוכניות שטרם קיבלו אישור והמפורטות בטבלה שלעיל עד לתום 18 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

3.3. הצדדים מתחייבים כי יפעלו כמיטב יכולתם על מנת שהגורמים המוסמכים יאשרו את שינוי גבולות העירייה באופן ששטחי תכנית מגשימים (תמל/1072) יועברו לתחום שיפוטה של העירייה; וכן יפעלו במקביל, כצעד משלים, להעברת השטחים האמורים למרחב התכנון של הועדה המקומית לתכנון ולבניה יהוד-מונסון. מוסכם על הצדדים כי מהלך זה הינו תנאי הכרחי למימוש התוכנית הנ"ל במסגרת הסכם זה.

3.4. מוסכם על הצדדים כי בתוכניות המקודמות ע"י רמ"י תשמר הלימה תכנונית ביחס בין מספר יח"ד לשטחי המסחר והתעסוקה בתחום התוכנית, כך שהכנסות השוטפות לעירייה מתחום התוכנית יבטיחו כי התוכנית תוכל לכלכל את עצמה.

3.5. יח"ד קטנות. מוסכם כי אחוז הדירות הקטנות יהיה כקבוע בתוכניות דהיום (ביחס לתוכניות המאושרות) וכקבוע בהחלטת הממשלה. ככל שהוראות התכניות יקבעו שיעור דירות קטנות נמוך מ- 30%, תתמוך העירייה במתן הקלות לפי תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2002 (בכפוף לעמידת היזמים בדרישות הרלוונטיות עד לשיעור המרבי הקבוע בדין). מובהר כי אין באמור כדי לכבול את שיקול דעתה המקצועי של הועדה המקומית כרשות סטטוטורית.

מכתב עמדת העירייה / מהנדס העיר הנוגע לאמור לעיל מצורף כנספח ט' להסכם זה.

3.6. קצב השיווק בהתאם להחלטת מועצה 1439 מיום 22/11/2015 בכונת רמ"י לשווק החל משנת 2020 את כלל יח"ד המתוכננות בתוכניות המגורים, לפי קצב שיווק, שלא יפחת מ- 2,000 יח"ד בשנה (בכל התכניות נשוא הסכם זה), מתוך התוכניות התקפות ובהתאם להוראותיהן. מסלולי השיווק וההקצאה, מיקום המגרשים לשיווק וכן הוראות המכרזים המתוכננות לעניין קביעת ערך הקרקע ייקבעו על פי שיקול הדעת של רמ"י בתיאום עם העירייה ותשלח אליה הודעה בכתב, לפחות 30 ימים מראש.

3.7. ידוע ומוסכם על הצדדים, כי שיווק מגרשים בתחום התוכניות הנזכרות לעיל יעשה בהתאם למדיניות הקצאת הקרקע כמפורט בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1594, או כל החלטה תקפה במועד השיווק.

4.1 הצדדים מצהירים כי ידוע להם שעפ"י הוראות תמל/1041 (גני יהודה) כפי שאושרה עפ"י החלטת הועדה הארצית לתוכניות מעודפות למגורים מיום 2.5.18, מתן היתר בנייה למגרשים מסוימים בתחום התוכנית הנ"ל מותנה בהסבת קו המתח העליון החוצה את תחום התוכנית. מוסכם על הצדדים כי כל שיווק יח"ד במגרשים הנ"ל יהיה בכפוף להבטחת העתקת הקו עד למועד הנדרש למתן היתר בנייה במגרשים. במקביל העירייה תתמוך ותסייע לעבודת הצוות המלווה לתכנית במטרה לקדם ולאפשר את שיווק כלל יחידות הדיור בתכנית בהקדם האפשרי. במידה וכתוצאה מאי קבלת אישורים שונים או עיכוב בפיתוח נדרש שאינו תלוי בעירייה יידרש עיכוב או שנוי בקצב, תמהיל או מסלול השיווק כפי שנקבעו על ידי רמ"י וכמפורט בטבלה בסעיף 3.1, יידונו הצדדים בבקשות העירייה בעניין זה במסגרת ועדת ההיגוי, וזאת בהתחשב בצרכי העירייה, במאפייניה ובאופן שיאפשר לעירייה לעמוד ככל האפשר בהתחייבויותיה ע"פ הסכם זה הן מבחינה תכנונית והן מבחינה מימונית, והכל מתוך רצון לשיתוף פעולה בין הצדדים להסכם זה.

רמ"י מתחייבת לפעול לשיווק מהיר של שטחי התעסוקה, שטחי התעשייה ושטחי המסחר וזאת בהלימה למגרשים למגורים מתוך הבנת החשיבות של שטחים אלו לעיר לצרכי התעסוקה של התושבים לאיזון התקציבי של העירייה בהתחשב בתוספת יח"ד הנובעת מהסכם זה ומקצב השיווק של היחידות הנ"ל. כל זאת בהתחשב בהליכי הפדיון הנדרשים ואילוצים נוספים ככל שיהיו.

4.2 מוסכם על הצדדים, כי בתוכנית מגשימים יתוכננו שני חיבורים לכביש 40 או פתרון תחבורתי אחר על בסיס בדיקות תחבורתיות ובהתאם להחלטת מוסדות התכנון הפתרון התחבורתי שיאושר יתקצב ע"י רמ"י.

4.3 בעלי קרקע פרטיים - ככל שבתחום תכניות המגורים במסגרת הקו הכחול של התכניות או בשטחי מקרקעין שמחוץ לקו הכחול של התכניות, נכללות חלקות בבעלות גורמים בעלי זכויות בעלות / חכירה הכוללת זכות לשינוי יעוד (להלן: "בעלים פרטיים"), חלוקת הזכויות בין הבעלים הפרטיים בתחומי התוכניות תתבצע, ככל שהדבר ניתן במסגרת תוכניות איחוד וחלוקה שתוגשנה לוועדה הרלוונטית ע"י רמ"י. במקרה כאמור, יגבשו הצדדים את תקציב הוצאות הפיתוח בפרויקט, בהתחשב בכך שהעירייה תכסה את חלקם של בעלי הקרקע הפרטיים בגין הפיתוח בהתאם לחלקם היחסי בבעלות, העירייה תגבה מבעלי הקרקע הפרטיים את הוצאות הפיתוח בהתאם לכל דין (לרבות אגרות והיטלי פיתוח והיטל השבחה עפ"י דין).

4.4 הצדדים מסכימים, כי לנוכח מינוי ועדה שאמורה לבחון חלוקת הכנסות בין מספר רשויות מקומיות ובכללן, העירייה, ככל שתקבע הועדה הנ"ל כי על העירייה לחלוק את הכנסותיה מהתוכניות המפורטות לעיל, תדון ועדת ההיגוי בהשפעות חלוקת ההכנסות על הפרויקטים ו/או על העירייה וככל שלא ימצא פתרון מוסכם, תהא רשאית העירייה להביא הסכם זה לכדי סיום בהתאם למפורט בסעיף 17 להסכם זה.

4.5 הצדדים מסכימים, כי ככל שיוחלו הסדרים רוחביים שונים מהקבוע בהסכם זה כגון: תוספת תקציבים ו/או תוספת תשלומים ו/או תוספת למימון מטלות, והסדרים אלה יעוגנו בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל, יחולו הסדרים אלה גם על הסכם זה.

בכפוף להוראות הסכם זה, העירייה מקבלת על עצמה את תכנון ובצוע כל עבודות הפיתוח וכל עבודות המבנים, ותתחייב לבצע מטלות אלו בלוח הזמנים שסוכם בין הצדדים ומצורף כנספח א(1) להסכם, כפוף להעמדת התקציבים הנדרשים ע"י המדינה, העירייה תתכנן ותבצע את עבודות הפיתוח ואת עבודות המבנים הנדרשות בעצמה ו/או באמצעות החכ"ל במימון רמ"י.
 לרמ"י לא תהיה כל טענה כנגד העירייה לגבי עיכובים בביצוע עבודות הפיתוח כתוצאה מחסמים פיזיים ותכנוניים שאינם בשליטתה וככל שהעירייה עשתה את מירב המאמצים להסרת החסמים.

התחייבות זו של העירייה מהווה את הבסיס להסכם זה והיא מותנית בקבלת האישורים והתקציבים במועד המאפשר את קיום התחייבויותיה, מהגורמים הרלבנטיים.

במסגרת זו מתחייבות העירייה ו/או החכ"ל מטעמה כדלקמן:

למען הסר ספק, מודגש בזה כי העירייה תישא באחריות המלאה לביצוע כל עבודות הפיתוח, גם אם החברה הכלכלית תבצע את העבודה וידוע לצדדים כי אין בהעברת כספים כלשהם מרמ"י ישירות לחכ"ל כדי לגרוע מהאחריות המלאה והכוללת של העירייה לביצוע העבודות והשלמתן במועד.

5.1. ביצוע עבודות הפיתוח

- 5.1.1 לגבי כל תוכנית מהתכניות המפורטות בסעיף 3.1 תכין העירייה ו/או החכ"ל, לאחר אישור התכנית, אומדן לעלויות הפיתוח בשיתוף חברת הבקרה של רמ"י.
- 5.1.2 אומדן עלויות הפיתוח יובא לדיון בות"פ. הות"פ, בהחלטתה תקבע את תקציב ותכולת הפרויקט ממנו יגזרו חיובי הפיתוח שיועמסו על מגרשי רמ"י. חיובי הפיתוח שייגבו מאת היזמים יקראו להלן: "הוצאות הפיתוח". הוצאות הפיתוח הנ"ל יכללו את התשתיות הצמודות בכל תכנית ואת החלק היחסי של תשתיות העל המועמס על המגרשים המשווקים במסגרת התכנית.
- 5.1.3 הכנת מפה לצורכי רישום, אישורה ברשויות התכנון המוסמכות ואישורה במרכז למיפוי ישראל ככשרה לרישום לרבות רישום בלשכת רישום המקרקעין. היה והמפות לצרכי רישום לא יוכנו ע"י רמ"י, הרי שהן יוכנו ע"י הרשות המקומית במימון רמ"י.
- 5.1.4 הכנת תכניות ביצוע מפורטות של עבודות הפיתוח, תיאום תכניות כאמור בין המתכננים והגורמים השונים ואישור תכניות ברשויות התכנון המוסמכות.
- 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'.
 5.1.5 חתימה על "הסכם תשתיות" 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" מצורף כנספח ח' להסכם זה). הצדדים להסכם זה יהיו הרשות המקומית/החכ"ל מטעמה מצד אחד והיום מצד שני.
- 5.1.6 הרשות המקומית ו/או החכ"ל יתאמו עם התאגיד את ביצוען של עבודות המים והביוב שבתחומי הפרויקט, באופן שישתלבו עם עבודות התשתיות החלות על הרשות המקומית, בהתאם למוסכם בין העירייה, רמ"י והממונה על תאגידי מים וביוב ע"פ חוק.
- 5.1.7 הוצאת היתרים לכל עבודות הפיתוח ותיאומם מול כל הגורמים הסטטוטוריים, בהתאם לכל דין.

- 5.1.8 הכנת תיקי מכרזים לביצוע עבודות הפיתוח, כולל קביעת לוחות זמנים, הכנת אומדני ביצוע, הוצאת מכרזים לקבלנים על פי ההנחיות והנהלים ועל פי הנוסחים שיאושרו על ידי בקרת רמ"י ובהתאם להוראות תקנות עיריות (מכרזים) והוראות **נספח ה'** להסכם זה, לרבות הכנת כל החוזים והמסמכים הנלווים לצורך כך, עריכת סיורי קבלנים וכו'.
- 5.1.9 במסגרת המכרז העירייה ו/או החכ"ל יודאו קיום כיסוי 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.
- 5.1.10 יציאה למכרז ביצוע עבודות מותנית בקבלת אישור רמ"י לקיום המכרז. הרשות המקומית ו/או החכ"ל יידעו את חברת הבקרה של רמ"י בכוונתה להכין מכרז לביצוע העבודות ותדאג לליווי ואישור של חברת הבקרה לכל תהליך הכנת המכרז ולאומדן עלות ביצוע עבודות המכרז.
- 5.1.11 מכרזי ביצוע העבודות יבוצעו בשיטת הנחה מאומדן עלות הביצוע, המציעים יתחרו על שיעור ההנחה האחידה מאומדן ביצוע העבודות.
- 5.1.12 הרשות המקומית ו/או החכ"ל יתקשרו עם קבלני ביצוע בהתאם לאמור בתקנות העיריות (מכרזים) בהתאם לאמור ב**נספח ה'** להסכם זה.
- 5.1.13 ככל שמכרז כאמור ייכשל, בשל היעדר מציעים, יערך דיון ובחינה לאומדנים הכלולים במכרז זה, ובמקרה הצורך ובכפוף לאישור רמ"י יוחלט על מנגנון חלופי למכרז.
- 5.1.14 טופס הזמנת עבודה חתום ע"י רמ"י יהווה תנאי להתקשרות לתכנון או לביצוע עבודות פיתוח כל שהן, או לקבלת שירות כלשהו מספקים הקשור בפרויקט וכן להפעלת ההסדרים התקציביים הנלווים, ע"פי המוגדר בטופס הזמנת העבודה.
- 5.1.15 לאחר קביעת קבלן עבודות הפיתוח הזוכה וקבלת הזמנה עבודה מחשבות רמ"י, הרשות המקומית או החכ"ל תנפיק צו התחלת עבודה לקבלן הזוכה, בגין העבודות החלות על הרשות המקומית ו/או החכ"ל.
- 5.1.16 הגשת חשבונות חלקיים וסופיים לעלויות עבודות הפיתוח, באמצעות בקרת רמ"י.
- 5.1.17 הרשות המקומית ו/או החכ"ל ישלמו את החשבונות ישירות לקבלן, מהכספים שיועברו ע"י רמ"י מקופת הפרויקט לחשבון א' וחשבון ב' כהגדרתם להלן, ויקיימו פיקוח שוטף על עבודותיו עד לקבלת העבודות הסופיות מאת הקבלן.
- 5.1.18 העירייה ו/או החכ"ל לפי העניין, מתחייבות להעביר את הסכום המאושר לתשלום ככל שנדרש לא יאוחר מ- 5 ימי עבודה לאחר העברת הכספים לחשבון על ידי רמ"י.
- 5.1.19 העירייה ו/או החכ"ל מתחייבות לבצע את עבודות הפיתוח שיוגדרו בתיק השיווק שיאושר ולעמוד בתקציב הפרויקט כפי שיאושר ע"י הות"פ. כל בקשה לשינוי בתקציב הפרויקט ו/או ברשימת העבודות הכלולות בתיק השיווק המאושר, יובאו לאישור הות"פ. קביעת שיעור העמסות הפיתוח מתוך התקציב על מכרזי שיווק הקרקע בתחום התכניות נשוא ההסכם העומדות לשיווק וכל שינוי בקביעה זאת, במידה ויידרש יבוצעו ע"י רמ"י בלבד.

- 5.1.20 העירייה ו/או החכ"ל מתחייבות לבצע את עבודות הפיתוח הנדרשות לתחילת בניה ומסירת מגרשים ליוזמים, כמפורט בהסכם לפיתוח תשתיות ולתקנון התוכנית – כפוף לביצוע תשלומים לעירייה ע"י רמי בגין עבודות אלה, ביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לצורך אכלוס, עפ"י תיק השיווק כמפורט בתיק, וקיום כל ההתחייבויות האחרות הקשורות לביצוע הסכם זה, ככל שקיימות או יהיו, כלפי יוזמים וכלפי כל גורם אחר.
- לרמ"י לא תהיה כל טענה כנגד העירייה לגבי עיכובים בביצוע עבודות הפיתוח כתוצאה מחסמים פיזיים ותכנוניים שאינם בשליטתה וככל שהעירייה עשתה את מירב המאמצים להסרת החסמים.
- 5.1.21 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.
- 5.1.22 פיקוח פיזי בשטח האתר.
- 5.1.23 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.
- 5.1.24 מסירת עבודות הפיתוח לצדדים שלישיים בשלבים, עד למסירתן הסופית והעברת האחריות להמשך אחזקה.
- 5.1.25 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 עד שלב אכלוס 80% השכונה תמומן מתקציב הפרויקט: רמ"י מתחייבת כי בכל הסכם לשיווק קרקע ו/או הסכם תשתית בין היזם לרשות המקומית ו/או החכ"ל תיכלל הוראה בדבר חובת היזם להפקיד בידי הרשות המקומית או החכ"ל ערבות בנקאית להבטחת נזקים שיגרמו לתשתיות כתוצאה מעבודות היזם ו/או קבלניו בתחום התוכנית.
- 5.1.26 הרשות המקומית ו/או החכ"ל מתחייבות לבצע את עבודות הפיתוח המצויות באחריות הרשות המקומית המוגדרות בתקציב הפרויקט, לרבות התנאים המיוחדים המופיעים בתקנון התוכנית על מנת לאפשר שיווק מרבי של יחידות דיור בפרויקט בהתאם להסכם זה ובלבד שעבודת הפיתוח הנדרשת מתוקצב ע"י רמ"י בתקציב הפרויקט.
- 5.1.27 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.
- 5.1.28 הרשות המקומית ו/או החכ"ל יבצעו את עבודות הפיתוח במקצועיות, וברמה נאותה.
- 5.1.29 הרשות המקומית מתחייבת לתת דיווח תקופתי שוטף בלוחות זמנים ובמתכונת שתקבע רמ"י, ודיווחים מידיים בכל מקרה של חריגה או סטייה מהתוכנית המפורטות, מהמפרטים, מהאומדנים, מהתקציב המאושר, מתכולת הזמנה חתומה ו/או מלוחות הזמנים שנקבעו.
- 5.1.30 מובהר בזה כי העברה בפועל של תשלום כלשהו, אינו פוטר את הרשות המקומית מאחריות לתריגה או סטייה מהמתוכנן.

6.

6.1 מינוי חברה מנהלת

במטרה לעמוד במטלות כמפורט בסעיף 4.1, העירייה ו/או החכ"ל, בתאום עם רמ"י, תוכל להתקשר בהסכם עם חברה מנהלת או מספר חברות מנהלות.

התקשרות עם חברה מנהלת ו/או הוספת חברה מנהלת ו/או החלפת חברה מנהלת לאחת התכניות או לכולן תחייב אישור מראש ובכתב של רמ"י לזכות החברה.

6.2. בקרה ע"י רמ"י

רמ"י תערוך בקרה על תכנון ובצוע עבודות הפיתוח באמצעות חברת הבקרה של רמ"י או כל גורם אחר שיקבע ע"י רמ"י לעניין זה. ככל שתדרוש רמ"י או חברת הבקרה תעביר העירייה ו/או החכ"ל ו/או החברה המנהלת כל מסמך או נתון הנדרש לרמ"י או לחברת הבקרה לצורך עריכת הבקרה כאמור.

7. קדם מימון ומימון ביניים

7.1. קדם מימון

מאחר ועמידה ביעדי השיווק כמפורט לעיל, מחייבת הקצאת קדם מימון לצורך תכנון מערכות התשתית ותחילת ביצוען, תקצה רמ"י לעירייה או לחכ"ל קדם מימון ע"ח תקבולי השיווק (ובמידת הצורך ע"ח יתר המקורות המאוגמים, כהגדרתם בסעיף 7.4 להלן), לצורך בצוע הפעילויות המפורטות להלן:

7.1.1. **תכנון ארעי ותכנון מפורט לביצוע תשתיות צמודות בתכניות נשוא הסכם זה,** ותשתיות על לרבות עריכת אומדנים, במידת הצורך.

7.1.2. **ביצוע עבודות הפיתוח כאמור בסעיף 4.1.** סכומים אלו יידונו על ידי הות"פ ויהיו כפופים להחלטתה, מובהר כי לא יאושרו קדמי מימון עבור תשתיות צמודות בתכניות לא מאושרות.

ככלל קדמי מימון לצורך ביצוע תשתיות העל יינתנו, ככל שיהיה צורך, בעבור תשתיות המשרתות תכניות לקראת 'מתן תוקף'.

יובהר כי העברת כל סכום כקדם מימון מותנית באישור סכום זה על ידי הות"פ.

החזר קדמי המימון יתבצע מתוך הכספים להם זכאית העירייה לפיתוח מכת הסכם זה ו/או בגין חלף היטל השבחה בפרויקט כמפורט בהסכם, בפריסה בהתאם לקצב השיווק והצורך התזרימי של עבודות הפיתוח של הפרויקטים.

7.2. מימון ביניים

סכום המסגרת של מימון ביניים, כפי שיפורט בסעיף זה, יאושר על ידי הות"פ. מימון הביניים נועד לצורך:

(א) מימון הפער התזרימי להקמת מוסדות חינוך עד לקבלת התקציב שיוקצה בפועל על ידי משרד החינוך.

(ב) מימון הפער התזרימי בין עלות הקמת מוסדות הרשות לבין תשלומי מוסדות רשות הנזכר בסעיף 10.2 להלן (והכל על מנת לעמוד בלוח הזמנים הקבוע להקמת המוסדות האמורים, כמפורט **בנספח א'1**).

7.2.1. עד 30 ימים ממועד בו תוגש בקשה בכתב ע"י העירייה, רמ"י תמסור לעירייה

הרשאה תקציבית על סכום שיתבקש מתוך סכום המסגרת שיאושר, וזאת לצורך פתיחת תב"רים להקמת מוסדות החינוך והרשות.

7.2.2. העברת סכומי מימון ביניים שאושרו כאמור בסעיף 7.2 תתבצע בהתאם להוראות המפורטות לעניין זה בנספח ה' להסכם זה.

7.2.3. החזר מימון הביניים יתבצע (כולל הצמדה למדד המחירים לצרכן וללא ריבית). מתוך הכספים להם זכאית העירייה לפיתוח מכוח 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 עבודת הפיתוח של הפרויקט.

7.3. תקציב הפרויקט

7.3.1. תקציב הפרויקט, כפי שייערך ויאושר על ידי הות"פ ביחס לכל תכנית בנפרד, יקבע בהתבסס על עיקרות – "משק כספי סגור", דהיינו: סך ההוצאה (כולל דמי הניהול לעירייה) לא תעלה על סך המקורות המאוגמים.

7.4. **המקורות המאוגמים.** מוסכם, כי המקורות המאוגמים עבור הפרויקט יהיו כדלקמן:

7.4.1. סך הגביה ממכרזים בגין הוצאות הפיתוח כהגדרתם בהסכם זה;

7.4.2. תשלומים שיועברו על ידי רמ"י עבור מוסדות רשות כהגדרתם בהסכם זה;

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

7.4.4. תקציבים שיתקבלו מאת משרד הבינוי והשיכון, משרד הכלכלה, משרד הדתות, משרד התחבורה או כל משרד ממשלתי אחר, ובלבד שיוקצו על ידי אותם המשרדים באופן מפורש לטובת מימון מטלה ממטלות עבודות הפיתוח לרבות הקמת מוסדות ציבור וחובה.

7.4.5. סבסוד בגין עבודות פיתוח אשר יינתן על פי החלטות ממשלה.

7.4.6. כל מקור נוסף שיוסכם בין הצדדים במפורש ובכתב כי ייחשב כ"מקור מאוגם" על פי הסכם זה.

7.4.7. העירייה מתחייבת ליידע את משרדי הממשלה הרלוונטיים אודות הסכם זה ועל התשלומים שיועברו לה על פי הסכם זה.

7.5. מוסכם, כי כל מקור נוסף שאינו בגדר המקורות המאוגמים כאמור יהא נתון לשימוש העירייה לפי שיקול דעתה, כמפורט בהסכם זה.

7.6. הסכומים הנדרשים לצורך מימון עלויות התכנון והבצוע של עבודות הפיתוח, ימומנו מתוך המקורות המאוגמים (כהגדרתם לעיל) והם יתבססו ככל הניתן על התקציב

המאושר כהגדרתו בהסכם זה. התקציב המאושר יוצמד למדד הרלוונטי כפי שיאושר בות"פ, עד למועד גביית הוצאות הפיתוח מהיזמים.

7.7. התקציב המאושר יכלול גם את העלות היחסית של תשתיות על המשרתות את התכנית הרלוונטית, בהתאם למפתח העמסות שיאושר בות"פ. למען הסר ספק מובהר כי התקציב המאושר בנוגע לעלות היחסית של תשתיות העל האמורות לא יכלול כפל מימון הנובע מסכומים ששולמו מגורמים ממשלתיים אחרים.

7.8. **פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים** – מוסכם בזאת כי עלויות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו כלולות בתקציב הפרויקט. העירייה לא תהא זכאית לקבלת כל מימון נוסף (לרבות על פי החלטת מועצה 1569).

7.9. **שינויים פנימיים בתקציב**. אם בעקבות התקדמות התכנון ו/או תוצאות מכרזי הבצוע ו/או שינויים במדדים השונים 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.

7.10. **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 הות"פ.

7.11. מובהר כי שינויים בתקציב הפרויקט לרבות הגדלת תקציב במידת הצורך, כפופים לאישור הות"פ ויערכו בהתאם לנוהלי רמ"י לרבות לענין אישור חשב רמ"י.

7.12. ככל שתאושר הגדלת התקציב כאמור בסעיף 7.10, לא תהא העירייה זכאית לדמי ניהול ותקורות כמפורט בסעיף 8 להלן בגין התוספת לתקציב.

7.13. במקרים דחופים כתוצאה מתקלות בלתי צפויות, רמ"י תפעל בהקדם, בהתאם לנסיבות וככל שהדבר תלוי בה ובאפשרותה, על מנת למנוע עיכוב בלויז' המפורט.

7.14. **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 הות"פ ואשר מומנו בפועל מהמקורות המאוגמים, שהועברו לחשבון א' 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, הכול בהתאם להחלטתה הבלעדית של רמ"י, ובכפוף למתן הודעה מראש ובכתב לעירייה לפחות 30 יום מראש.

8. דמי הניהול לחברה הכלכלית

8.1. דמי הניהול המגיעים לעירייה בגין תכנון עבודות הפיתוח וביצוען, כמו גם דמי הניהול בגין עבודות צד ג' יהיו כמפורט **בנספח יב'**-העמלה הגלובאלית להסכם זה.

8.2. נספח זה מסדיר אף את סוגיית עודפי התקציב.

9. עבודות צד ג'

9.1. **עבודות צד ג'.** העמלה הגלובאלית המפורטת **בנספח יב'** לא תחול 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 הני"ל נחתמו/יחתמו בין רמ"י כמזמינת העבודה לבין צדדי ג' הרלוונטיים כמבצעי העבודה:

9.2.1 עבודות נוספות שתבוצענה על ידי / רשות העתיקות/ קק"ל/ רשות הטבע והגנים/ העתקת תשתיות בידי גופים מוסמכים), להלן: **"עבודות צד ג'".** מובהר כי עלות עבודות כאמור, ככל שאינן כלולות בתקציב המאושר, תתווסף לסעיף עבודות צד ג' בתקציב הפרויקט. לעניין סעיף זה מובהר כי התאגיד איננו צד ג'.

9.2.2 נספח א'1 מתאר את לוח הזמנים המתוכנן לביצוע עבודות צד ג'.

9.2.3 בגין ליווי עבודות אלו תהא העירייה או החכ"ל זכאית לדמי ניהול ותקורות בהתאם לקבוע בסעיף 8 לנספח יב'.

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

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

10. מנגנוני גביה על ידי רמ"י

10.1. **גביית הוצאות פיתוח.** לצורך מימון התכנון והביצוע של עבודות הפיתוח ועבודות צד ג' (על פי מפתחות העמסה שאושרו בתקציב הפרויקט ע"י הו"פ), תגבה רמ"י מהזמים סכומים שיקבעו בהתאם להוראות הסכם זה.

10.2. **גביית תשלומי מוסדות רשות.** בנוסף תגבה רמ"י מהזמים הוצאות פיתוח נוספות לצורך ביצוע מבני הציבור בהתאם לתעריפים והכללים הקבועים בהחלטה 1544 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה ותהיה בתוקף במועד השיווק (להלן: **"תשלומי מוסדות רשות"**). אופן הגבייה, יתבצע בהתאם לכללים המתייבים את רמ"י לעניין זה. מועדי העברת תשלומי מוסדות רשות מרמ"י לעירייה מפורטים בנספח ה' להסכם זה.

רמ"י מצהיר כי ידוע לו שבין העירייה לבין מ.א. דרום השרון נחתם ביום 15.4.10 הסכם חלוקת הכנסות ביחס לשטחים הנכללים בתוכנית תמ"ל 1041 (גני יהודה). הסכם זה טרם אושר ע"י שר הפנים כנדרש והעירייה מנהלת הליכים משפטיים לביטולו. מוסכם על הצדדים כי בגין הסכם זה ו/או כל פשרה ביחס אליו במסגרת ההליכים המשפטיים התלויים ועומדים בין העירייה לבין מ.א. דרום השרון ו/או כל תיקון לו בכל מסגרת אחרת, תחול על התשלומים לעירייה מכוח החלטה 1544, הוראות סעיף 4.4 להחלטה הני"ל.

11. מנגנוני העברת כספים

11.1. **ח"ו"ז רמ"י.** הכספים שייגבו בגין הוצאות הפיתוח ומוסדות ציבור רשות, כאמור בסעיפים 10.1 ו-10.2 לעיל, יופקדו בחו"ז מיוחד שיוקם לעניין זה ברמ"י (להלן: **"ח"ו"ז רמ"י"**). לצרכי מעקב ינוהלו הכספים עבור כל תכנית כחשבון חו"ז נפרד.

11.2. **חשבון א'**. החכ"ל תפתח חשבון בנק ייעודי (להלן "חשבון א'") שימש לקבלת כספים מאת רמ"י בגין חשבוניות שהוגשו ואושרו ע"י רמ"י ולתשלום על ידי החכ"ל לספקים עבודות פיתוח התשתיות בפרויקט בתוספת העמלה הגלובאלית.

11.3. **חשבון ב'**. העירייה תפתח חשבון בנק ייעודי (להלן "חשבון ב'") שימש לקבלת כספים מאת רמ"י ולתשלום על ידי העירייה בגין ניהול, תכנון וביצוע מוסדות ציבור – רשות.

11.4. בכפוף לאישור הגורמים המוסמכים ולבקשת החכ"ל ובאישור בכתב מאת העירייה, יפתח חשבון א' ע"י החכ"ל כך שהכספים הנזכרים בסעיף 11.2 יועברו ישירות לחכ"ל. יובהר כי אין בפתחת החשבון על ידי החכ"ל בכדי לגרוע מכל התחייבויות העירייה במסגרת הסכם זה והעירייה תהא האחראית הבלעדית כלפי רמ"י לתכנון וביצוע עבודות הפיתוח לרבות ביצוע התשלומים לספקים. עוד מובהר בזאת כי כל תשלום שיועבר על ידי רמ"י לחשבון א' בניהול החכ"ל יראו אותו כתשלום ששולם לעירייה בהתאם להסכם זה ואושר על ידה להעברה לחכ"ל, והעירייה תהא מושתקת מלטעון כל טענה עניין זה.

11.5. הצדדים יפעלו בשקיפות האחד כלפי משנהו בכל הקשור לניהול הכספים המופקדים בחו"ז רמ"י ובחשבונות א' ו-ב' של העירייה ו/או החכ"ל לפי העניין. כל צד יענה לבקשת הצד השני לקבלת נתונים בדבר הכספים האמורים בתוך 10 ימים ממועד קבלת הבקשה. רמ"י תקבל הרשאת צפייה בחשבון א' המנוהל ע"י החכ"ל.

11.6. העירייה ו/או החכ"ל לפי העניין, מתחייבות להעביר את הסכום המאושר לתשלום ככל שנדרש לא יאוחר מ-10 ימי עבודה לאחר העברת הכספים לחשבון על ידי רמ"י.

12. גבייה על ידי העירייה

12.1. בחתימתה על הסכם זה, מסכימה העירייה, כי כל החיובים החלים על רוכשי מגרשים ו/או חוכרי מגרשים בגין הזכויות המאושרות על פי התוכנית שבתוקף בעת שיווק המגרשים מכוח חוקי העזר התקפים של העירייה ו/או מכוח כל דין אחר בגין עבודות הפיתוח (למעט אגרות בניה ויתר התשלומים הנזכרים בסעיף 12.2), יקוזזו כנגד תשלומי הוצאות הפיתוח אשר הועברו בפועל על ידי רמ"י לעירייה, ולא יהיו לעירייה כל טענות שהן כנגד קיזוז זה. כמו כן, העירייה מתחייבת לבצע קיזוז זה בספרי העירייה (וכן לפעול לרישום הקיזוז אף ברישומי הועדה המקומית). מכתבי קיזוז מצורפים כנספח יג' להסכם זה.

12.2. להסרת ספק מובהר, כי העירייה והועדה המקומית לתו"ב יהיו רשאיות לגבות אגרות פיתוח והיטל השבחה שיגיעו למי מהם בגין זכויות הבניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות 'שבסי') שנוצלו מעבר לקבוע בתכניות 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 רשאית לגבות בשל התוספת ו/או השינוי גבוה מסך הוצאות הפיתוח הנוספות שנגבו על ידי רמ"י – תהא העירייה רשאית לגבות את ההפרש ישירות מהיזמים. העירייה תיידע את רמ"י בדבר כל תוספת ו/או שינוי שיאושר על ידה למי מהיזמים בתחום התכניות.

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

13. בניית מוסדות חובה

- 13.1 מוסדות חינוך הינם מוסדות חינוך מכל סוג ולכל אוכלוסיית יעד, אשר הקמתם מחויבת על פי פרוגרמה של משרד החינוך (להלן ולעיל: "מוסדות ציבור חובה").
- 13.2 תכנון ובניית מוסדות ציבור חובה יבוצעו ע"י העירייה ו/או מי מטעמה על פי מימון שיתקבל ממשרד החינוך והשלמת מימון ככל שיידרש ממקורות העירייה.
- 13.3 בהתאם להחלטות הממשלה ומועצת מקרקעי ישראל העירייה זכאית לעדיפות בקבלת הרשאות תקציביות ממשרד החינוך עבור הקמת מוסדות חינוך.
- 13.4 העירייה הכינה פרוגרמה של מוסדות ציבור חובה, ובכלל זה מועדי הקמתם. הפרוגרמה כפופה לאישור הגורמים הרלוונטיים במשרד החינוך.
- 13.5 רמ"י תפעל להכללת יח"ד בהסכם זה ברשימת התכניות המועדפות במשרד החינוך כחלק מהסכמי הגג ולכך שיווק יח"ד בהסכם יעשה בד בבד ובהלימה לפיתוח מוסדות הציבור בתכניות במועד הנדרש לאכלוס. ככל שלא יעלה בידי רמ"י להסדיר תקצוב מוסדות חינוך בהלימה לתוכניות השיווק יחליטו הצדדים בהסכמה על שינוי תוכניות השיווק או קידום פתרונות חלופיים לתקופת הביניים עד להקמת מוסדות החינוך בשכונה ומימנם.

14. הקמת המבנים

העירייה מתחייבת להשלים בניית מוסדות ציבור רשות ואת בניין מוסדות החינוך כפי שיפורטו בנספח ג', בהתאם ללוחות הזמנים לאכלוס המתחמים השונים בכל אחת מהתכניות, ובכפוף להעברת התקציבים מרמ"י, ממשרד החינוך ומיתר הגורמים המתקציבים הרלוונטיים במועד, אשר יאפשר לעירייה פרסום מכרזים ובניית מוסדות הרשות והחינוך במועד.

15. התחייבויות נוספות של העירייה

- 15.1 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 ובתנאי שהבקרה תנוהל בלוח זמנים שאינו פוגע בקידום הפרויקטים בהתאם ללוח הזמנים שיאושר על ידי וועדת ההגוי.
- 15.2 לעמוד בלוחות לתכנון ובצוע של כל מרכיבי הפרויקט שבאחריותה, וכפי שיעודכן מעת לעת ע"י ועדת ההיגוי והכל בכפוף לקבלת תקציבים ואישורים במועד.

16. הוצאת היתרי בניה

- 16.1 לאור היקף הבניה הגדול הצפוי במסגרת התוכניות המפורטות בסעיף 3.1 לעיל והרצון והצורך במתן מענה מהיר ויעיל בהוצאת היתרי בניה, הן לביצוע התשתיות והן לבניה של יחידות הדיר, נדרשת העירייה לתגבור וסיוע למערך

האירגוני הקיים, 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 במסגרת ביצוע הסכם זה ובכללן פיקוח עירוני על השלכת פסולת בניה והסרת חסמים, תכנון וביצוע כדוגמת הוצאות בגין יועצים, שכירות והצטיידות ותחזוקה שוטפת של מקום מתאים וכיוצ"ב. העיריה תתקשר עם גורמים אלו באופן שכלל המטלות יבוצעו בלוח הזמנים הנדרש על ידי רמ"י. בחירת הגורמים המקצועיים כאמור תיעשה על ידי העיריה בתיאום עם רמ"י. בחירת מנהלי הפרויקטים ו/או חברות מנהלות מטעם העיריה, תיעשה גם היא בתיאום עם מנהל אגף בכיר הנדסה ותשתיות ברמ"י.

16.2. לטובת ביצוע המטלות המפורטות בסעיף 16.1 לעיל, תעמיד רמ"י לטובת העיריה, החל ממועד אישור תוכנית גני יהודה (תמל/1041), תקציב השתתפות למטרת החזר ההוצאות הנדרשות למימוש האמור בסעיף 16.1 לעיל בסך של עד מיליון ושלוש מאות אלף ש"ח לשנה וזאת למשך תקופה של שבע שנים ובסך כולל של עד 9 מיליון ₪ (כולל מע"מ). לאחר אישור התכנית הנ"ל תיתן רמ"י לעירייה הרשאה להתחייב בגין השנה הראשונה. לאחר מכן, הרשאה כאמור תינתן לעירייה בתחילת כל שנה קלנדארית. התשלום יועבר לעירייה מדי חודש כנגד דו"ח ביצוע מפורט שיוכן על ידי העירייה לשביעות רצון רמ"י אליו יצורפו חשבוניות מס כדין ו/או אסמכתאות על העברות כספיות המעידות על ביצוע התשלומים בפועל והכל לפי דרישות רמ"י.

16.3. ככל שבמהלך כל שנה מהשנים האמורות לעיל לא ינוצל על ידי העירייה מלוא התקציב השנתי, העירייה תהא רשאית לעשות שימוש בחלק מהתקציב אשר לא נוצל, במהלך השנים העוקבות עד לתום התקופה של 7 שנים האמורה בסעיף 16.2 לעיל.

16.4. העירייה מתחייבת לפעול להוצאת היתרי בנייה ע"י הוועדה המקומית יהוד-מונוסון לא יאוחר מ- 90 יום ממועד הגשת הבקשה להיתר כשהיא ערוכה ומושלמת באופן התואם את הוראות הדין והתב"ע החלה על המקרקעין נשוא הבקשה.

16.5. העירייה תבצע את כל הפעולות הנדרשות במרכז למיפוי ישראל, לרבות אישור תצ"ר, על מנת לאפשר למשתכנים/יזמים את רישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין הכול בהתאם לס' 4.1.3. למען הסר ספק, מימון מטלות אלו יהווה חלק מהתקציב המאושר.

17. הפסקת ההסכם

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:

17.1. 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 מביניהן.

17.2. 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.

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 התשתיות שיבוצעו במסגרת הסכם זה, בין אם בוצעו ע"י העירייה או בין אם ע"י צדדי ג', בהתאם לחלוקת ההעמסות בין התוכניות שנקבעה מלכתחילה בות"פ.

הכספים שהושקעו בתכנית ו/או בתכניות שישוקו בהתאם לחוקי העזר של הרשות המקומית, בין אם הושקעו בתשתיות צמודות ו/או בתשתיות על ייגבו 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, ולקזוז מכל תשלום חלף היטל השבחה שהיא מחויבת להעביר לעירייה.

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

18. ועדת היגוי

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

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

18.3. תפקידיה של ועדת ההיגוי:

18.3.1. לקבוע סדרי עדיפויות - לתכנון, לפיתוח ולצרכי השיווק.

18.3.2. 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.

18.3.3. לוודא שהעבודות מבוצעות על פי הסטנדרטים וההנחיות שנקבעו.

- 18.3.4. להמליץ לות"פ על עדכון לוחות הזמנים לכיצוע התשתיות.
- 18.3.5. לקבל ולבדוק את הדו"חות הכספיים לגבי מצב התקבולים שנגבו מהיזמים, הכספים שיועברו משרדי ממשלה וממקורות אחרים (ומהוויים מקורות מאוגמים בלבד) ולהוצאות שהוצאו בפועל.
- 18.3.6. לדון עם התקדמות הביצוע בעבודות נוספות ובשינויים בעלויות והשלכתם על התקציב, על מנת להביאם לאישור ועדת הפרויקטים של רמ"י.
- 18.3.7. להטיל מטלות נוספות על העירייה ולקבוע מקורות מימון ממשלתיים לביצוען.
- 18.3.8. לדון בחילוקי דעות שיתעוררו סביב יישום הסכם זה ופרשנותו. בהיעדר הסכמה בין נציגי ועדת ההיגוי יכריעו במחלוקת ראש העירייה ומנכ"ל רמ"י.
- 18.3.9. מובהר כי החלטות ועדת ההיגוי, כפופות לאישור הגורמים המוסמכים של כל אחד מהצדדים המשתתפים והכול על פי נוהליהם הפנימיים החלים עליהם לעניין זה.

19. התקשרות עם התאגיד

- 19.1. ככל שהוראות מסמך זה מתייחסות לעבודות מים וביוב שבסמכות התאגיד, (להלן: "עבודות המים") מובהר, כי הצדדים יפעלו בשיתוף פעולה על מנת לגבש הסכם משולש עם התאגיד אשר יסדיר את תכנון וביצוע עבודות המים הנוגעות לתשתיות צמודות בתחום התכנית, על ידי העירייה (כקבלן של התאגיד בפיקוח התאגיד). הסכם כאמור יצורף לאחר חתימתו **כנספח ו'** להסכם זה.
- 19.2. ככל שלא יחתם הסכם משולש כאמור עד לסמוך למועד השיווק הראשון ו/או עד למועד מאוחר יותר שיוסכם בין הצדדים, יחולו ההוראות הבאות:
- 19.2.1. יראו הוראות הסכם זה המתייחסות לעבודות המים ו/או לגביית דמי הקמה שגבייתם בסמכות התאגיד כהוראות בטלות ומבוטלות.
- 19.2.2. הצדדים ידונו ויסכמו את ההתאמות הנדרשות בהסכם זה כתוצאה מאי הכללת העבודות שבסמכות התאגיד בתקציב הפריקט.
- 19.2.3. ככל שלא יחתם הסכם כאמור, והתאגיד יגבה דמי הקמה, מוסכם כי עלויות דמי ההקמה בגין מבני חינוך וציבור לרבות חיבורי שעוני מים ישולמו ממקורות העירייה ולא מתקציב הפרויקט

20. תקציב 'ישן מול חדש'

20.1. רמ"י תעמיד לעירייה תקציב לצורך סיוע בשרוג התשתיות הקיימות בשכונות ותיקות בהתאם ובכפוף לכללים המפורטים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1444.

20.2. מוסכם, כי העברת כספים לעירייה מתקציב זה תיעשה בהתאם למנגנונים הקבועים בהחלטת מועצה מס' 1444 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

21. התקשרויות עם קבלנים

21.1. כל ההתקשרויות נשוא הסכם זה בין העירייה ו/או החכ"ל לצדדים שלישיים לביצוע עבודות קבלניות יעשו במכרז פומבי עפ"י דיני המכרזים החלים על העירייה, ובכפוף להוראות נוהל המכרזים המצורף להסכם זה **נספח ה'**. נציג רמ"י יוזמן לשמש כמשקיף בוועדת המכרזים.

21.2. ההתקשרויות אל מול הקבלנים הזוכים תעשה על בסיס חוזה מדף 3210, בקשות לשינויים בחוזה המדף יובאו לבדיקה והחלטה של רמ"י.

21.3. טרם פרסום מכרז ו/או חתימה על חוזים מול קבלנים, תפנה העירייה לרמ"י לצורך קבלת אישור תקציבי. פניה כנ"ל תכלול את מסמכי המכרז, לרבות תכניות, שיבדקו כתנאי למתן אישור לפרסום המכרז, ויחולו הוראות **נספח ה'**.

22. אחריות וביטוח

אחריות וניהול הליכים.

22.1. העירייה תהיה אחראית כלפי רמ"י על פי הדין באחריות לכל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לרמ"י ו/או לצדדים שלישיים כתוצאה מכל מעשה ו/או מתדל רשלניים של העירייה בנוגע לעבודות נשוא הסכם זה, כפוף לפסק דין חלוט. רמ"י מתחייבת להודיע לעירייה על כל תביעה שתוגש כנגדה כאמור, וליתן לעירייה הזדמנות סבירה להתגונן. ככל שרמ"י תגיש לביהמ"ש בקשה למחיקת התביעה כנגדה, העירייה מתחייבת להסכים לבקשה זו (בכפוף לאמור להלן). העירייה תנהל 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.

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.

22.2. 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.

22.3. **ביטוח.** העירייה ו/או החכ"ל ו/או מי מטעמן, 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 תכניות התכנון והפיתוח נשוא הסכם זה, תדרוש קיומם של ביטוחים הכוללים כיסויים ביטוחיים הולמים, (ביטוחי אחריות מקצועית, ביטוחי חבות 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 ידיה 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.

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

22.5. למען הסר ספק, הצדדים מבהירים כי הסכם זה נועד להסדיר את היחסים שבין המדינה לעירייה 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 ורמ"י מצהירות בזאת כי חתימתן על הסכם זה אינה כרוכה מצידן בהעברת סיוע, תשלום או טובת הנאה לכל צד שלישי בשל עבודת שתדלנות או תיווך או כיוצ"ב, במישרין או בעקיפין בקשר לחתימת הסכם זה.

ולראיה באנו על החתום

רשות מקרקעי ישראל:


חשם רמ"י
סגן בכיר לחשב הכללי
יש לי בו אולי


מנהל רשות מקרקעי ישראל

משרד האוצר:


סגן בכיר לחשב הכללי

עיריית יהוד מונסון:

גל לניאדו
גזבר
עיריית יהוד-מונסון
גזבר עיריית יהוד מונסון



ראש העיר יהוד מונסון

אישור חתימות עיריית יהוד מונסון

אני הח"מ _____ **אחיקם שוסטר, עו"ד**, היועץ המשפטי של העירייה, מאשר בזה כדלקמן:
מ.ר. 28208
כי הי"ה המפורטים **לפני** **מ.ר. 28208** ולחתום ולהתחייב כדין בשם המועצה על האמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה.
טל: 03-9444319

הגב' עו"ד **יעלה מקליס**, ראש העיר. מר **גל לניאדו**, גזבר העיר.
כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות העירייה על פי מסמך זה התקבלו כדין.

אחיקם שוסטר, עו"ד
מ.ר. 28208
שדחת ניס 2 ראשית תזריאל ראשון
טל: 03-9444319

תאריך 17.2.2020 חתימת עו"ד 

החברה הכלכלית לפיתוח יהוד מונסון:

מנהל הכספים החכ"ל לפיתוח יהוד מונסון

מנהל החכ"ל לפיתוח יהוד מונסון

אישור חתימות החברה הכלכלית לפיתוח יהוד מונסון

אני הח"מ _____ עו"ד, היועץ המשפטי של התאגיד, מאשר בזה כדלקמן:

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

מר _____, מנכ"ל התאגיד. מר _____, מנהל הכספים של התאגיד.

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

תאריך _____ חתימת עו"ד _____ מ.ר. _____