

הסכם גג

שנחתם ב _____ ביום 17 בחודש 4 2018

בין: רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י")

לבין: עיריית חיפה (להלן: "העירייה" ו/או "הרשות מקומית")

- הואיל** ומדינת ישראל/ר"פ/קק"ל הינם הבעלים של עתודות קרקע נרחבות לבניה בתחום שיפוטה של עיריית חיפה המנוהלות באמצעות רשות מקרקעי ישראל;
- והואיל** ורמ"י והעירייה מקדמות תכניות מפורטות למגורים ברחבי העיר כמפורט בטבלה בסעיף 3;
- והואיל** ובכוונת רמ"י לשווק את כלל יחידות הדיור המתוכננות בתכניות ולצורך כך מבקשים הצדדים להסדיר בהסכם את הנושאים הכרוכים בתכנון ובביצוע של עבודות פיתוח התשתיות, הקמת מבני ציבור רשות ומוסדות חינוך ויתר העבודות של צדדי ג' הדרושות לצורך השיווק האמור ולצורך מתן מענה יעיל לתושבים בשלבי האכלוס השונים של שטחי התכניות;
- והואיל** וביום 22.11.2015 החליטה מועצת מקרקעי ישראל על עקרונות להסכמי גג עם רשויות מקומיות בין היתר לצורך הסרת חסמי פיתוח (החלטה מספר 1439).

ולפיכך הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

1. הגדרות

בהסכם זה תהיינה למושגים הבאים המשמעות הנקובה בצידם:

- 1.1 "התכניות" – כהגדרתן בסעיף 3.1 להלן.
- 1.2 "תשתיות על" – תשתיות המשרתות יותר מתכנית אחת בשטחי הרשות המקומית ובלבד שלפחות אחת מהתכניות הללו כלולות בהסכם זה כהגדרתן בסעיף 3.1 ועל פי המפורט בטבלת תשתיות העל המצורפת כנספח א'.
- 1.3 "תשתיות צמודות" – תשתיות המצויות בתוך שטח התכנית מתוך התכניות עליהן חל ההסכם, ומשרתות את מגרשי אותה תכנית בלבד כפי שיאושרו על ידי הועדה לתכנון ופיתוח.
- 1.4 "התשתיות" – תשתיות על ותשתיות צמודות.
- 1.5 "מוסדות ציבור רשות" – כהגדרת המונח "מבני ציבור רשות" בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מסי' 1436 מיום 3.8.2015.

- 1.6. "מוסדות חינוך" – כהגדרת המונח "מבני ציבור חובה" בהחלטת מועצה מס' 1436 מיום 3.8.2015.
- 1.7. "עבודות הפיתוח" – התכנון והביצוע של התשתיות לכל התוכניות הכלולות בהסכם זה.
- 1.8. "עבודות המבנים" – התכנון והביצוע של מוסדות ציבור רשות ומוסדות החינוך בכל אחת מהתכניות.
- 1.9. "התכנון המפורט" – תכנון מפורט (עד לרמת תכנון לביצוע) של עבודות הפיתוח ושל עבודות המבנים.
- 1.10. "הועדה לתכנון ופיתוח" או "ועדת פרויקטים עליונה" או "הועדה" – כהגדרתן בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1434 מיום 3.8.2015 וכן בהתאם להחלטת מועצה 1429 מיום 29.6.2015 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומן.
- 1.11. "החברה המנהלת" – החברה שתמונה על ידי העירייה בהתאם להוראות סעיף 2.4 להלן.
- 1.12. "תאגיד המים והביוב" או "התאגיד" – מי כרמל בע"מ.
- 1.13. "ועדת היגוי" – ועדה כאמור בסעיף 15 להסכם.

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

- 2.1. נספח א' – רשימת תשתיות על.
- 2.2. נספח ב' - לוח הרשות המקומית לתכנון וביצוע עבודות הפיתוח ועבודות הקמת המבנים. ייקבע לכל פרויקט בנפרד.
- 2.3. נספח ג' - מבנה ארגוני של העירייה, והגופים הפועלים מטעם לניהול כלל התהליכים אשר באחריות העירייה והנדרשים לביצוע הפרויקט.
- 2.4. נספח ד' – מבוטל
- 2.5. נספח ה' – רשימת מוסדות ציבור רשות נדרשים על פי פרוגרמת משרד הפנים בחוץ תכניות.
- 2.6. נספח ו' – נהלי פרסום מכרזים, העברת כספים ונושאים נוספים לעניין תשתיות העל.
- 2.7. נספח ז' - . מבוטל.
- 2.8. נספח ח' – נוסח הסכם לפיתוח תשתיות – נוסח כללי, שייחתם בין היוזמים לבין העירייה (לכל תכנית יעודכן החוזה על פי מאפייני התכנית לרבות לוחות זמנים ומפרט עבודות).
- 2.9. נספח ט' - מכתב עמדת העירייה / מהנדס העיר לעניין תוספת שבס או הוראת שעה לתוספת יחידות דיור, כאמור בסעיף 3.3 להלן.

2.10. נספח י' – מבוטל.

2.11. נספח יא' – מבוטל.

2.12. נספח יב' – מבוטל.

2.13. נספח יג' מבוטל.

2.14. נספח י"ד – טבלת העמסות לפרויקט חזית הים.

3. התכניות וקצב השיווק

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

שלב א'

מס"ד	שם התוכנית	מס' התוכנית	מצב סטטורי	שטח התוכנית	כמות יח"ד כמות על קרקע רמ"י	תאריך יעד למתן תוקף	הערות
1	מבואות דרומיים ב'	חפ/2096ב	לפני הפקדה בועדה המחוזית	520 ד'	5,000	31.12.2018	
2	מורדות לינקולן ותחתון	חפ/2185א	בתוקף	220 ד'	378	--	342 יח"ד פרטיים (בנוסף)
3	אצטדיון קריית אליעזר	חפ/2032 ב/1	בתוקף	83 ד'	505	--	100 יח"ד לבינוי פינוי
4	חזית הים העירונית	תמ"א 13/ א	לפני אישור בממשלה	1,784 ד' (1,027 ד' שטח יבשתי)	500	--	
5	רמת אלמוגי מתחם האנטנה	חפ/2266	בתוקף	38 ד'	87	--	סה"כ בתכנית 147 יח"ד מתוכם שוקו 60 יח"ד

...

	31.12.20 18	500	48 ד'	בהכנה	חפ/2178	פסגת סטלה מאריס	6
600 יח"ד פרטיים (בנוסף)	31.3.201 9	290	239 ד'	אחרי דיון בו. מקומית	חפ/2165א	טוסקנה	7
במ"מ מול משרד הביטחון על פניו הבטיח		1300		בהכנה	חפ/2177ג	בה"ד חיל הים	8
	--	163	31 ד'	בתוקף	חפ/2162	סטלה מאריס מחנה עמיחי	9
942 יח"ד פרטיים (בנוסף)		8,723		סה"כ שלב א'			

שלב ב'

אישור התוכנית מותנה בפינוי מיכאלי נפט (ההסדר לקראת הסיום)	--	3300		בהכנה	--	אצטדיון וטרמינל קריית חיים	10
	--	1,600		--	--	משי"א 7200	11
1200 יח"ד פרטי □	--	2000		--	--	רכבת בת גלים	12
1200 יח"ד פרטי □ (בנוסף)		6,900		סה"כ שלב ב'			

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. התוכניות הכלולות בשלב ב' הינן תוכניות אופציונליות, מימושה של תכנית משי"א 7200 יותנה בפינוי השטח ע"י משרד הביטחון. במידה ותוכנית זאת תצא אל הפועל יקבעו עבודה תשתיות על נוספות בהתאם לצורך, כאשר עדיפות תינתן לתשתיות המהוות תנאי למתן היתר או אכלוס על פי התב"ע המאושרת לרבות פתרון הנדסי לרוחב החוף.

לגבי תכניות האצטדיון, טרמינל קריית חיים ורכבת בת גלים הכלולות בשלב ב' מימון תשתיות על ייתן רק במידה ויהיה צורך הנדסי בלבד למימוש התכניות.

3.4. **יח"ד קטנות.** מוסכם כי כל תכנית תכלול 30% "דירות קטנות" כהגדרתן בתקנות התכנון והבנייה (הגדרת תכנית למגורים ודירה קטנה לפי סעיף 147(ב) (הוראת שעה) תשע"ג-2013. 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 כאמור של 30%). 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.

3.5. **קצב השיווק -** בהתאם להחלטת מועצה 1439 מיום 22.11.2015 בכוונת רמ"י לשווק החל משנת 2018 את כלל יח"ד המתוכננות בתכניות המגורים לפי קצב שיווק, שלא יפחת מ-2,000 יח"ד בשנה בכל התכניות נשוא הסכם זה. מסלולי השיווק וההקצאה וכן הוראות המכרזים המתוכננות לעניין קביעת ערך הקרקע ייקבעו על פי שיקול הדעת של רמ"י בתיאום עם העירייה.
ככל שהעירייה תבקש לשנות את מסלולי ותמהיל השיווק כפי שנקבעו על ידי רמ"י, ידונו 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, והכל מתוך רצון לשיתוף פעולה בין הצדדים להסכם זה.

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 תכניות איחוד וחלוקה שתוגשנה לוועדה הרלוונטית ע"י רמ"י.

4. **מטלות הרשות המקומית**
בכפוף להוראות הסכם זה, העירייה מקבלת על עצמה את תכנון ובצוע כל עבודות הפיתוח וכל עבודות המבנים, ותתחייב לבצע מטלות אלה בלוח הזמנים שסוכם בין הצדדים ומצורף **כנספח ב'** להסכם.

במסגרת זו מתחייבת העירייה כדלקמן:

4.1. **תשתיות על**

4.1.1. **נספח א'** להסכם זה מפרט את תשתיות העל המאושרות למימון במסגרת הסכם זה.

4.1.2. הרשות המקומית מצהירה בחתימתה על הסכם זה כי חלקה של רמ"י במימון התשתיות המפורטות בנספח א' אינו נכלל במסגרת חוקי העזר העדכניים שלה וכי היא מתחייבת לא לעדכן את חוקי העזר כך שיכללו את חלקה של רמ"י במימון התשתיות המפורטות בנספח א', העירייה תיקח בחשבון בכל תחשיב עתידי לחוקי עזר את ההשתתפויות של רמ"י במימון תשתיות על.

4.1.3. תשתיות העל המפורטות בנספח א' להסכם זה ימומנו ע"י רמ"י על פי ביצוע בפועל של הרשות המקומית, הכספים יועברו לרשות המקומית במתכונת של חשבונות חודשיים מצטברים לאחר דיווח לחברת הבקרה של רמ"י ואישורה ומתוך הזמנות עבודה חתומות ומאושרות ע"י רמ"י.

4.1.4. ידוע לעירייה כי מימון תשתיות העל על פי הסכם זה יהיה באמצעות גביית הוצאות הפיתוח שתועמסנה במסגרת שיווק מגרשי התכניות הכלולות בהסכם. יחד עם זאת, ותאפשר הקדמת מימון במסגרת הכללים הקבועים בסעיף 5 להלן.

4.1.5. הרשות המקומית תכין 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 העיריות (מכרזים), לרבות הכנת כל החוזים והמסמכים הנלווים לצורך כך, עריכת סיורי קבלנים וכו'.

4.1.6. במסגרת המכרז העירייה תוודא קיום כיסוי ביטוחי 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.

4.1.7. יציאה למכרז ביצוע עבודות מותנית בקבלת אישור רמ"י למכרז. הרשות המקומית תידע את חברת הבקרה של רמ"י על כוונתה להכין מכרז לביצוע העבודות ותדאג לליווי ואישור של חברת הבקרה לכל תהליך הכנת המכרז ולאומדן ביצוע עבודות המכרז.

4.1.8. מכרזי ביצוע תשתיות העל יהיו, ככלל, בשיטת הנחה מאומדן, המציעים יתחרו על שיעור ההנחה האחידה מאומדן ביצוע העבודות. במידה והעירייה תבקש לחרוג מהכלל כאמור, היא מתחייבת לבקש אישור של רמ"י מראש למתווה המכרז החורג.

4.1.9. הרשות המקומית תתקשר עם קבלני ביצוע בהתאם לאמור בתקנות העיריות (מכרזים).

4.1.10. העירייה תעביר לרמ"י את החוזה המיועד לחתימה עם הקבלן הזוכה.

4.1.11. הרשות המקומית מתחייבת לתן 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.

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

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

4.2. מינוי חברה מנהלת
במטרה לעמוד במטלות כמפורט בסעיף 4.1 העירייה בתאום עם רמ"י, תוכל להתקשר בהסכם עם חברה מנהלת או מספר חברות מנהלות.

4.2.1. בקרה ע"י רמ"י
רמ"י תערוך בקרה על תכנון ובצוע עבודות פיתוח תשתיות העל 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 החברה המנהלת כל מסמך או נתון הנדרש לרמ"י או לחברת הבקרה לצורך עריכת הבקרה כאמור.

5. קדם מימון ומימון ביניים

5.1. קדם מימון
מאחר ועמידה ביעדי השיווק כמפורט לעיל, מחייבת הקצאת קדם מימון לצורך תכנון מערכות התשתית ותחילת ביצוע, תקצה רמ"י לעירייה קדם מימון ע"ח תקבולי השיווק לצורך בצוע הפעילויות המפורטות להלן:

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

5.1.2. הקדמת תשלום אגרות והיטלים, וביצוע עבודות פיתוח תשתיות על כאמור בסעיף 4.1. סכומים אלה ידונו על ידי הועדה לתכנון ופיתוח ויהיו כפופים להחלטתה.

5.2. יובהר כי העברת כל סכום כקדם מימון מותנה באישור סכום זה על ידי הועדה

5.3. מוסכם בזאת כי לאחר גביית הוצאות הפיתוח או קבלת סכומים ממקורות מימון שונים כגון סבסוד, והפקדתם בקופת רמ"י, לא תחול תוספת הצמדה למדד על הסכומים שהופקדו בקופת רמ"י.

6. מנגנוני גביה על ידי רמ"י

6.1. **גביית הוצאות פיתוח.** לצורך מימון התכנון והבצוע של תשתיות העל, תגבה רמ"י מהיזמים סכומים בהתאם למוסכם בנספח א' להסכם זה בתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה ממועד חתימת הסכם זה ועד מועד החלטת ועדת המכרזים.

במסגרת הסכמים בין רמ"י ליזמים יובהר, כי בנוסף לגביית הוצאות פיתוח תשתיות על יידרשו היזמים לשלם לעיריית חיפה אגרות והיטלים בסכום מלא על פי דין.

6.2. **גביית תשלומי מוסדות ציבור רשות.** בנוסף תגבה רמ"י מהיזמים הוצאות פיתוח נוספות לצורך ביצוע מוסדות הציבור בהתאם לתעריפים והכללים הקבועים בהחלטה 1436 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה ותהיה בתוקף במועד השיווק (להלן: "תשלומי מוסדות רשות"). אופן הגבייה, יתבצע בהתאם לכללים המחייבים את רמ"י לעניין זה.

6.3. **גבייה בגין "ישן מול חדש".** רמ"י תעמיד לעירייה תקציב לצורך סיוע בשדרוג התשתיות הקיימות בשכונות ותיקות בהתאם ובכפוף לכללים

המפורטים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1444. מוסכם, כי העברת כספים לעירייה מתקציב זה תיעשה בהתאם למנגנונים הקבועים בהחלטת המועצה מס' 1444 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

6.4. חו"ז רמ"י. הכספים שייגבו בגין הוצאות הפיתוח ומוסדות ציבור רשות, כאמור בסעיפים 6.16.1 ו-6.2 לעיל, יופקדו בחו"ז מיוחד שיוקם לעניין זה ברמ"י (להלן: "חו"ז רמ"י"). לצרכי מעקב ינוהלו הכספים עבור כל תכנית כחשבון חו"ז נפרד. רמ"י תחזיק בכספים אלה עבור העיריה לביצוע מטרות הסכם זה בלבד.

6.5. חשבון א'. העירייה תפתח חשבון בנק ייעודי (להלן "חשבון א'") שימש לקבלת כספים מאת רמ"י בגין דרישות תשלום שהוגשו ואושרו ע"י רמ"י ולתשלום על ידי העירייה לספקים עבור ניהול, תכנון וביצוע של עבודות פיתוח תשתיות העל בפרויקט.

6.6. 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 כפי שיפורטו בנספח ה' להסכם זה.

6.7. הצדדים יפעלו בשקיפות האחד כלפי משנהו בכל הקשור לניהול הכספים המופקדים בחו"ז רמ"י ובחשבונות א' ו-ב' של העירייה. 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 העירייה.

6.8. העירייה מתחייבת להעביר תשלום לספקים עד 5 ימי עבודה לאחר העברת הכספים לחשבון על ידי רמ"י.

7. בניית מוסדות ציבור חובה

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

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

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

8. הקמת המבנים

העירייה מתחייבת להשלים בניית מוסדות ציבור רשות כפי שיפורט בנספח ה' להסכם זה ואת בניין מוסדות החינוך חובה, בהתאם ללוחות הזמנים לאכלוס המתחמים השונים בכל אחת מהתכניות. זאת, בכפוף לקבלת הסכמים הנדרשים מרמ"י וממשרד הממשלה הנוגעים בדבר במועד המתאים.

9. התחייבויות נוספות של העירייה

9.1. 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, לרבות בקרה על קביעת אומדנים לרבות ההסכמים והאומדנים לפיתוח תשתיות המים והביוב ככל שהן מבוצעות על ידי העירייה, פרסום מכרזים, תשלומים לקבלנים וכו', והכול בהתאם לשיטות העבודה הנהוגות בחברת הבקרה של רמ"י.

9.6

9.2. לעמוד בלויז' לתכנון ובצוע של כל מרכיבי הפרויקט שבאחריותה, וכפי שיעודכן מעת לעת ע"י ועדת ההיגוי והכל בכפוף לקבלת תקציבים ואישורים במועד.

9.3. לפעול לאישור בקשות היתרי בנייה ע"י הוועדה המקומית לא יאוחר מ- 90 יום ממועד הגשת הבקשה להיתר כשהיא ערוכה ומושלמת באופן התואם את הוראות הדין והתב"ע החלה על המקרקעין נשוא הבקשה.

9.4. העירייה תגבה אגרות והיטלים על פי חוק מהזוכים בשיווק מגרשי רמ"י, הכספים שיגבו ישמשו קודם כל לביצוע עבודות הפיתוח בתכניות הכלולות בהסכם זה.

9.5. העירייה תהיה האחראית הבלעדית לביצוע התשתיות בתכניות הכלולות בהסכם זה, מוסכם על הצדדים כי, למעט האמור בסעיף 3.3 לעיל, רשות מקרקעי ישראל לא תשתתף במימון עבודות פיתוח מעבר למוסכם בנספח א' וכי המקור למימון כל עבודות הפיתוח לרבות ניהול, תכנון, פיקוח, יועצים שונים, הוצאות בגין מתן היתרים וכדומה ימומנו ע"י העירייה מכח חוקי העזר.

10. התחייבויות נוספות של רמ"י

10.1. ידוע לרמ"י כי פיתוח ושיווק פרויקט רכבת בת-גלים מחייב את העתקת תחנת הרכבת ואת מסילות הברזל למנהרה תת-קרקעית במסגרת תנ"ל 65. בהתאם לזאת, רמ"י תשתתף במימון ההעתקה בשיעור של עד 80% מתקבולי רמ"י נטו מן הקרקע, כאמור בהחלטת מועצה 531 ובכפוף לאישורים הנדרשים על פי נהלי רמ"י.

10.2. על אף האמור בהסכם זה, בכל הנוגע למימון פיתוח תשתיות צמודות בהסכם זה באמצעות אגרות והיטלים, מוסכם על הצדדים כי פיתוח תכנית תמ"א 13/3 א (חזית הים העירונית) ובמסגרתה מגרש לבניה של 500 יח"ד שיועבר לבעלות המדינה, ימומן מתקציב הפרויקט. חלקו היחסי של מגרש המגורים תוקצב במסגרת תשתיות העל בסך של כ 90 מלש"ח כמפורט בנספח א'. הסך כאמור מבוסס על אומדן ראשוני בלבד ומהווה הוצאות ניהול, תכנון ופיתוח שיועמסו על המגרש (ללא מרכיב מים וביוג) כמפורט בנספח י"ד.

העירייה לא תגבה אגרות והיטלים בגין המגרש הנ"ל ותעביר פטור מלא מאגרות והיטלי פיתוח טרם השיווק של המגרש.

ידוע לצדדים כי השתתפות רמ"י במימון פיתוח הפרויקט מותנית בחתימה על הסכם נפרד לפיתוח חזית הים העירונית בין מחזיקי הקרקע לבין רמ"י ועיריית חיפה. פיתוח התשתיות בתכנית יעשה על פי ביצוע בפועל, בהגשת חשבונות ביצוע חודשיים מצטברים כמקובל ברמ"י. העירייה או מי מטעמה יבצעו תכנון תשתיות לאומדן ארעי לתכנית. אשר ימומן ע"י רמ"י במסגרת קדם מימון מתוך הסכום הנ"ל בכפוף לאישור הוועדה לתכנון ופיתוח במטה הדיור. לאחר השלמת האומדן הארעי לפרויקט והחתימה על ההסכם כאמור לעיל יבחנו הוצאות הפיתוח בסך 90 מלש"ח שאושרו במסגרת תשתיות העל וההעמסה שצורפה בנספח י"ד ויותאמו להסדר שיגובש.

11. הפסקת ההסכם

יובהר, כי אם מכל סיבה התלויה באחד הצדדים, איחר אותו צד בביצוע מטלותיו לתקופה העולה על 6 (שישה) חודשים, יהיה הצד השני רשאי לדרוש הפסקת המשך יישום הסכם זה.

בנסיבות אלה תחול הפסקת ההסכם רק לגבי תכניות שטרם החל שיווקם, ובכפוף להודעה בכתב ומראש של 180 (מאה ושמונים) יום של הצד המבקש להפסיק את ההסכם לצד השני.

יובהר כי איחור הנובע מעיכובים שאינם תלויים בעירייה, כדוגמת עיכובים בפיתוח תשתיות ארציות ו/או עיכובים בהעברת תקציבים ע"י משרדי הממשלה השונים הנדרשים לצורך הקמת מבני ציבור ו/או לכל צורך אחר הרלוונטי לפיתוח הפרויקטים נשוא ההסכם, לא יחשב כהפרה מצד העירייה ולא יקנה לרמ"י את הזכות לבטל ההסכם, והכל בכפוף לכך שהעירייה עשתה כל שביכולתה למנוע עיכובים כאמור בנושאים המצויים באחריות ובסמכותה של העירייה. העירייה מתחייבת להודיע בדבר העיכוב הצפוי מראש ובכתב.

במקרה של ביטול ההסכם כאמור מובהר ומוסכם כדלקמן:

11.1. 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 בהתאם להוראות הסכם זה ו/או התחלת עבודות הפיתוח בפועל, המוקדם מביניהם.

11.2. 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, ידונו הצדדים בהתחשבות הכספית בגין כספים שהושקעו בתשתיות העל שבוצעו ובחלקן היחסי של העלויות החל על התכניות אשר לגביהן הופסק ההסכם, וכן באופן השבתם של הכספים, אם ויהיו כספים להשבה לרמ"י. לא הגיעו הצדדים להסכמה ידונו במחלוקת ראש העירייה ומנכ"ל רמ"י. ככל שלא יגיעו להסכמה יפנו הצדדים למשנה ליועמ"ש לממשלה, לעניינים אזרחיים, אשר יכריע במחלוקת.

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

12. ועדת היגוי

12.1. תוקם ועדת היגוי לפרויקט בהשתתפות רמ"י והעירייה ("המשתתפים"). קבלת החלטות בוועדת ההיגוי תהיה בהסכמת כל המשתתפים.

12.2. 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.

12.3. תפקידיה של ועדת ההיגוי:

12.3.1. 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.

12.3.2. לוודא שהעבודות מבוצעות על פי הסטנדרטים וההנחיות שנקבעו.

12.3.3. להמליץ לוועדת התכנון והפיתוח לגבי לוחות הזמנים לביצוע התשתיות.

12.3.4. לקבל ולבדוק את הדו"חות הכספיים לגבי מצב התקבולים שנגבו מהיזמים, הכספים שיועברו ממשרדי ממשלה וממקורות אחרים ולהוצאות שהוצאו בפועל.

12.3.5. להטיל מטלות נוספות על העירייה ולקבוע מקורות מימון לביצוע.

12.3.6. לדון בחילוקי דעות שיתעוררו סביב יישום הסכם זה ופרשנותו. בהיעדר הסכמה בין נציגי ועדת ההיגוי יכריעו במחלוקת ראש העירייה ומנכ"ל רמ"י.

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

13. התקשרות עם תאגיד המים

13.1. ככלל עבודות המים והביוב הכוללות תשתיות צמודות ותשתיות על יבוצעו על ידי תאגיד המים והביוב מי כרמל בע"מ (להלן: התאגיד). למימון עבודות התאגיד יגבה התאגיד ישירות מהיזמים דמי הקמה על פי החוק ועל פי התעריפים שיהיו תקפים במועד הטלת החיוב על היזמים.

13.2. הצדדים יגבשו הסכם עם התאגיד במטרה להבטיח שילוב התכנון והביצוע של עבודות המים והביוב עם עבודות התשתית החלות על העירייה.

14. אחריות וביטוח

14.1. **אחריות וניהול הליכים.** 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 מחלל 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.

14.2. 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 התוכנית נשוא הסכם זה ו/או תוואי התשתיות הנדרש להן.

14.3. **ביטוח.** העירייה 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, לדרוש 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 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.

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

14.5. 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 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.

על החתום

מנהל רמ"י
עיריית שומרון
מנהל רשות מקרקעי ישראל

חשב רמ"י
אביחי יפת
סגן החשב
רשות מקרקעי ישראל

אקטור וייס
סגן בכיר לחשב הכללי

סגן בכיר לחשב הכללי

גזבר עיריית חיפה

גיאקוי ואקלים רגזי
גזבר עיריית חיפה
וראש מינהל הכספים

ראש עיריית חזפה

יונה יהב
ראש העיר חיפה