

הסכם גג

שנחתם ביום 25 בחודש 12 2017

בין: רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י")

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

הואיל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל הינה הבעלים של עתודות קרקע נרחבות לבניה בתחום שיפוטה של עיריית נתיבות 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 עבודות של צדדי ג' הדרושות לצורך השיווק האמור ולצורך מתן מענה יעיל לתושבים בשלבי האכלוס השונים של שטחי התכניות;

והואיל ומועצת מקרקעי ישראל החליטה על עקרונות להסכמי גג עם רשויות מקומיות בין היתר לצורך הסרת חסמי פיתוח (החלטה מספר 1509).

ולפיכך הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

1. הגדרות

בהסכם זה תהיינה למושגים הבאים המשמעות הנקובה בצידום:

- 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 ועדת הרשאות התכנון והפיתוח. ולרבות העתקת תשתיות הנדרשות לשם מימושה התכנית.

א.ר.

5.

- 1.4 "התשתיות" – תשתיות על ותשתיות צמודות.
- 1.5 "מוסדות ציבור רשות" – כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1436 מיום 3.8.2015. או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- 1.6 "מוסדות חינוך" – כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצה מס' 1436 מיום 3.8.2015. או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- 1.7 "עבודות הפיתוח" – התכנון והביצוע של התשתיות לכל התוכניות הכלולות בהסכם זה,
- 1.8 "עלויות/הוצאות הפיתוח" – עלות עבודות הפיתוח כפי שייקבעו על ידי ועדת הפרויקטים.
- 1.9 "עבודות המבנים" – התכנון והביצוע של מוסדות ציבור רשות ומוסדות החינוך בכל אחת מהתכניות.
- 1.10 "התכנון המפורט" – תכנון מפורט (עד לרמת תכנון לביצוע) של עבודות הפיתוח ושל עבודות המבנים.
- 1.11 "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.
- 1.12 "החברה המנהלת" – החברה שתמונה על ידי העירייה בהתאם להוראות סעיף 43 להלן.
- 1.13 "תאגיד המים והביוב" או "התאגיד" – מי אשקלון תאגיד המים והביוב האזורי בע"מ.
- 1.14 "ועדת היגוי" – ועדה כאמור בסעיף 15 להסכם.
- 1.15 "מנהל הפרויקט" – מנהל שימונה ע"י העירייה מטעמה לניהול העבודות נשוא הסכם זה.

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' – לויז הרשות המקומית לתכנון וביצוע עבודות הפיתוח ועבודות הקמת המבנים. ייקבע לכל פרויקט בנפרד.

- 2.3. **נספח ג'** - מבנה ארגוני של העירייה, והגופים הפועלים מטעמם לניהול כולל התהליכים אשר באחריות העירייה והנדרשים לביצוע הפרויקט.
- 2.4. **נספח ד'** - רשימת מוסדות חינוך חובה על פי פרוגרמה ראשונית.
- 2.5. **נספח ה'** - מבוטל.
- 2.6. **נספח ו'** - נהלי פרסום מכרזים, העברת כספים ונושאים נוספים.
- 2.7. **נספח ז'** - הסכם משולש רמ"י-עירייה-תאגיד המים (אופציונאלי).
- 2.8. **נספח ח'** - מבוטל.
- 2.9. **נספח ט'** - מכתב עמדת העירייה / מהנדס העיר לעניין תוספת שבס או הוראת שעה לתוספת יחידות דיוור, כאמור בסעיף 3.3 להלן.
- 2.10. **נספח י'** - מבוטל.
- 2.11. **נספח י"א** - נספח דמי ניהול - עמלה גלובאלית.
- 2.12. **נספח י"ב** - מכתב קיזוז העירייה כמפורט בסעיף 10.1.
- 2.13. **נספח י"ג** - אבני דרך לביצוע תשלום עלויות הפיתוח הצמודות.
- 2.14. **נספח י"ד** - מכתב מנהל רשות מקרקעי ישראל.
- 2.15. **נספח ט"ו** - מכתב משנה למנכ"ל משרד התחבורה.

א.י.י.

3. התכניות וקצב השיווק

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

| מס | שם התוכנית | מס' התוכנית | מצב סטטורי | שטח התוכנית (דונם) | כמות יח"ד | הערות |
|----|------------------------------------|--|--|--------------------|-----------|------------------------------------|
| 1 | "נווה שרון" | 135/03/22 2086/מק/22 609-0185280 609-03581430 | בתוקף | 680 | 1,688 | שווקו-674 יתרה לשיווק- 1,014 |
| 2 | "נווה שרון"- הרחבה | תמל/1050 | אושרה ע"י ותמ"ל | 604 | 1,020 | |
| 3 | נתיבות מערב ב' | 609-0148007 | בתוקף | 134 | 734 | |
| 4 | מתחם 13- 14, "רמות יורם" | תמל/1040 | אושרה ע"י ותמ"ל | 1,740 | 5,166 | |
| 5 | מתחם 15- 16, "מעלות הנחל" | תמל/1051 | לפני הפקדה בותמ"ל | 2,195 | 3,282 | |
| 6 | מתחם 10 | | אושרה ע"י הוועדה המקומית, לקראת הגשה לותמ"ל | | 1,028 | |
| 7 | "נתיב המעלה" | 10/112/03/22 | בתוקף | 42 | 185 | |
| | סה"כ | | | | 13,103 | |

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. יח"ד קטנות. מוסכם כי כל תכנית תכלול 30% "דירות קטנות" כהגדרתן בתקנות

א.י.
-5.1

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 העירייה ושל הועדה המקומית כרשות סטטוטורית.

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

3.4 קצב השיווק - בהתאם להחלטת מועצה 1509 בכוונת רמ"י לשווק החל משנת 2016 את כלל יח"ד המתוכננות בתכניות המגורים (בכפוף לאישורן של התכניות הנמצאות בהליכי הכנה ואישור, ובהתאם להוראות הסכם זה), לפי קצב שיווק, שלא יפחת מכ- 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, והכול מתוך רצון לשיתוף פעולה בין הצדדים להסכם זה.

3.5 תשלומי חלף היטל השבחה - בגין השיווק של תכניות המגורים יועברו לעירייה תשלומי חלף היטל השבחה עפ"י דין.

4. מטלות הרשות המקומית

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

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

במסגרת זו מתחייבת העירייה כדלקמן:

4.1 ביצוע עבודות הפיתוח

4.1.1 לגבי כל תוכנית מתכניות המגורים המפורטות בסעיף 3.1 תכין העירייה לאחר אישור התכנית אומדן לעלויות הפיתוח בשיתוף חברת הבקרה של רמ"י. האומדן יתבסס על תכנון מפורט לתשתיות הצמודות ואליו תצורף העמסה של תשתיות על בהתאם לנספח א', עם זאת רמ"י שומרת לעצמה את הזכות בהתאם לצורך לאשר הגשת אומדן ביצוע עבודות על סמך תכנון ארעי בלבד.

- 4.1.2. אומדן עלויות הפיתוח יובא לדין בוועדה לתכנון ופיתוח במטה הדיור. הוועדה, בהחלטתה תקבע את תקציב ותכולת הפרויקט ממנו יגזרו חיובי הפיתוח שיועמסו על מגרשי רמ"י, חיובי הפיתוח שייגבו מאת היזמים יקראו להלן: "עלויות הפיתוח".
- 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" מצורף כנספח ח' להסכם זה). הצדדים להסכם זה יהיו הרשות המקומית מצד אחד והיזם מהצד השני.
- 4.1.7. 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 והתאגיד ע"פ חוק.
- 4.1.8. הוצאת היתרים לכל עבודות הפיתוח ותיאומם מול כל הגורמים הסטטוטוריים, בהתאם לכל דין.
- 4.1.9. ביצוע עבודות הפיתוח שיוגדרו בתיק השיווק שיאושר ועמידה בתקציב הפרויקט כפי שיאושר ע"י הוועדה.
- 4.1.10. 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 ו' להסכם זה, לרבות הכנת כל החוזים והמסמכים הנלווים לצורך כך, עריכת סיורי קבלנים וכו'.
- 4.1.11. במסגרת המכרז העירייה תוודא קיום כיסוי ביטוחי לקבלנים, בדיקת פוליסות הביטוח והתאמתן לדרישות יועץ הביטוח של רמ"י, מעקב אחר הכיסוי הביטוחי ושמירתו בתוקף, מעקב

אחר תשלומי חשבונות חלקיים וסופיים של קבלנים, ספקים ונותני השירותים בפרויקט.

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

4.1.13 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.

4.1.14 פיקוח פיזי בשטח האתר ונקיטת פעולות כאמור בסעיף 20.2 להלן.

4.1.15 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.

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

4.1.17 בדיקת עבודות הפיתוח והתיקונים במשך כל תקופת הבדק. למען הסר ספק - תחזוקה שוטפת של התשתיות תהיה באחריות הרשות המקומית ועל חשבונה. 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 כל מי מטעמו.

4.1.18 הרשות המקומית מתחייבת 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 מתוקצבת ע"י רמ"י בתקציב הפרויקט.

4.1.19 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.

4.1.20 הרשות המקומית תבצע את עבודות הפיתוח במקצועיות,

וברמה נאותה.

4.1.21. 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.

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

4.2. תשתיות על

4.2.1. יציאה למכרז ביצוע עבודות לתשתיות על מותנית בקבלת אישור רמ"י למכרז. הרשות המקומית תיידע 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.

4.2.2. מכרזי ביצוע העבודות יבוצעו בשיטת הנחה מאומדן עלות הביצוע, המציעים יתחרו על שיעור ההנחה האחידה מאומדן ביצוע העבודות.

4.2.3. הרשות המקומית תתקשר עם קבלני ביצוע בהתאם לאמור בתקנות העיריות (מכרזים) בתוספת האמור בנספח ו' להסכם זה.

4.2.4. חתימה על צו התחלת עבודה לקבלן ו/או התקשרות עם מתכננים מותנית בקבלת הזמנת עבודה חתומה ע"י רמ"י. ההזמנה כאמור, תהווה תנאי להתקשרות לתכנון או לביצוע עבודות פיתוח כל שהן, או לקבלת שירות כלשהו מספקים הקשור בתשתיות על וכן להפעלת ההסדרים התקציביים הנלווים, ע"פ המוגדר בהזמנת העבודה.

4.2.5. לאחר קביעת קבלן עבודות הפיתוח הזוכה וקבלת הזמנת עבודה מחשבות רמ"י, תחתום הרשות המקומית הסכם עם הקבלן, בגין העבודות החלות על הרשות המקומית.

4.2.6. הרשות המקומית תשלם ישירות לקבלן מהכספים שיועברו אליה ע"י רמ"י לחשבון א' וחשבון ב' כהגדרתם להלן מקופת הפרויקט ותקיים פיקוח שוטף על עבודותיו עד לקבלת העבודות הסופיות מאת הקבלן. העברת הכספים לקבלנים מותנית בכך שכספים אלו יועברו על ידי רמ"י לעירייה. העירייה תעביר לרמ"י את החוזה המיועד לחתימה עם הקבלן הזוכה.

4.3 מינוי חברה מנהלת

במטרה לעמוד במטלות כמפורט בסעיפים 4.1 ו-4.2 על סעיפיהם המשניים, העירייה בתאום עם רמ"י, תוכל להתקשר בהסכם עם חברה מנהלת או מספר חברות מנהלות.

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

ביקשה העירייה להחליף את החברה המנהלת, תתבצע ההחלפה ע"י העירייה בכפוף לאישור רמ"י לזהות החברה המנהלת הנכנסת.

4.4 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 החברה המנהלת כל מסמך או נתון הנדרש לרמ"י או לחברת הבקרה לצורך עריכת הבקרה כאמור.

קדם מימון ומימון ביניים

4.5 קדם מימון

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

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

4.5.2. ביצוע עבודות הפיתוח כאמור בסעיפים 4.1, 4.2, סכומים אלו יידונו על ידי ועדת הפרויקטים ויהיו כפופים להחלטתה.

4.5.3. השלמת התכנון הסטטוטורי על מנת להביא את התביע בכל מתחם למתן תוקף המאפשרת הוצאת היתר בנייה.

4.5.4. סכומי קדם המימון יידונו על ידי ועדת התכנון והפיתוח בתוך 45 יום ממועד הגשת הבקשה על ידי העירייה, ויועברו לעירייה תוך 30 יום מיום אישורן.

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 מותנה באישור סכום זה על ידי ועדת הפרויקטים.

4.6 מימון ביניים

מימון הביניים נועד לצורך (א) מימון הפער התזרימי בין עבודות הקמת מוסדות החינוך (חובה) לבין התקציב שיוקצה בפועל על ידי משרד החינוך, ולצורך (ב) מימון הפער התזרימי בין עבודות הקמת מוסדות הציבור (רשות) לבין תשלומי מוסדות ציבור רשות הנזכר בסעיף 7.7 להלן (והכל על מנת לעמוד בלוח הזמנים הקבוע להקמת המוסדות האמורים, כמפורט בנספח ב').

סכום המסגרת של מימון ביניים, כפי שיפורט בסעיף זה, כפוף לאישור הועדה.

4.6.1 עד 30 ימים מהמועד בו תוגש בקשה בכתב ע"י העירייה, רמ"י תמסור לעירייה הרשאה תקציבית על חלק מתוך סכום המסגרת שיאושר, וזאת לצורך פתיחת תב"רים להקמת מוסדות החינוך והרשות.

4.6.2 העברת סכומי מימון ביניים שאושר כאמור בסעיף 4.5 תתבצע בהתאם להוראות המפורטות לעניין זה בנספח ו' להסכם זה.

4.6.3 החזר מימון הביניים יכלול הצמדה למדד המחירים לצרכן וללא ריבית, ויקוזז או יושב מתוך הכספים להם זכאית העירייה לפיתוח מכוח הסכם זה ו/ או מכספי חלף היטל השבחה ו/או היטל השבחה בפרויקטים נשוא הסכם 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

תקציב העירייה

5.1 תקציב העירייה, כפי שיערך ויאושר על ידי הועדה ביחס לכל תכנית בנפרד, יקבע בהתבסס על עיקרון- "משק כספי סגור", דהיינו: סך האומדן המאושר בתוספת העמלה הגלובאלית והוצאות נוספות על פי המפורט בנספח יג'.

5.2 תקציב העירייה יכלול את עבודות התשתית והפיתוח החלות על העירייה והכוללות בין היתר: עבודות עפר, סלילת כבישים ומדרכות, תאורת רחובות, פיתוח גינות ציבוריות (שצפ"ים), ניקוז ותיעול, מי קולחין, עבודות תאורה ריהוט רחוב, ריהוט גן, הכנות לחשמל ותקשורת תת קרקעיים, שילוט רחובות, פיתוח ככרות ומעגלי תנועה. וכן כל עבודה נוספת כפי שתאושר על ידי רמ"י ותפורט בתקציב הפרויקט המאושר ובהסכם התשתית של כל פרויקט, וכמוכן כל העבודות הנלוות לרבות תכנון מדידות וכד'.

ככל שרמ"י תאשר ביצוע עבודות עפר במגרשי הפרויקט, יכלול תקציב עירייה גם את העבודות האלה.

5.3 רמת הפיתוח בכל פרויקט לא תפחת מהרמה שבוצעה בפרויקט נתיבות מערב.

5.4 מובהר ומוסכם בזאת כי לצורך קביעת עלויות הפיתוח הכלליות של כל פרויקט,

5.1
מ.כ.ר.

יערך בנוסף לתקציב העירייה גם תחשיב של עלות דמי ההקמה המיועדים לממן את עבודות המים והביוב החלות על התאגיד ואולם עלויות אלה לא יזכו את העירייה בעמלה.

5.5 תקציב הפרויקט לעבודות החלות על העירייה יחושב על בסיס מחירון משבי"ש התקף במועד אישור התקציב.

5.6 תקציב הפרויקט שיאושר בוועדה יהיה סופי, תקבולי הפיתוח בגין התשתיות הצמודות יועברו לעירייה בהתאם לאבני דרך כמפורט בנספח י"ג, מובהר למען הסר ספק כי העירייה לא תוכל לפנות לוועדה לצורך תקצוב נוסף לאחר אישור התקציב. תשלומים בגין תשתיות על יבוצעו בהתאם לאמור בנספח ו' על פי ביצוע בפועל וחשבונות מצטברים.

5.7 התקציב המאושר יכלול גם את העלות היחסית של תשתיות על כמפורט בנספח א' המשרתות את התכנית הרלוונטית, בהתאם למפתח העמסות שיאושר בוועדת הפרויקטים העליונה. למען הסר ספק מובהר כי התקציב המאושר בנוגע לעלות היחסית של תשתיות העל האמורות לא יכלול כפל מימון הנובע מסכומים ששולמו מגורמים אחרים.

5.8 סבסוד עבודות התשתית והפיתוח

הואיל ונתיבות מצויה באזור עדיפות לאומית, חל סבסוד של עבודות הפיתוח הציבוריות לרבות תשתיות המים והביוב.

מוסכם על הצדדים כי רמ"י תטפל באישור הסבסוד שיגיע בגין כל תכנית לקראת פרסום מגרשים לשווק, וכי סכומי הסבסוד שיאושרו יופחתו מעלויות הפיתוח שישלמו היזמים וכי רמ"י תעביר את הסבסוד לרשות המקומית ולתאגיד לאחר קבלתם בהתאם לאבני הדרך להעברת תשלומים לעירייה על פי המפורט בנספח יג'.

במגרשים שבעליהם אינם זכאים לסבסוד, או ככל שלא יאושר סבסוד, הגבייה תהיה על מלוא עלויות הפיתוח.

5.9 המקורות המאוגמים - מוסכם, כי המקורות המאוגמים עבור הפרויקט יהיו כדלקמן:

5.9.1 סך הגבייה של הוצאות הפיתוח מהיזמים כהגדרתם בהסכם זה;

5.9.2 תשלומים שיועברו לרשות המקומית על ידי רמ"י עבור מוסדות ציבור רשות כהגדרתם בהסכם זה;

א.י.י
-5-

5.9.3. תקציב לבניית מוסדות ציבור חובה שיועבר על ידי משרד החינוך ;

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

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

כל מקור נוסף שיוסכם בין הצדדים במפורש ובכתב כי ייחשב 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.

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

5.11. הסכומים הנדרשים לצורך מימון עלויות התכנון והבצוע של עבודות הפיתוח, והבינוי של מוס"צ ישולמו מתוך המקורות המאוגמים כהגדרתם לעיל והם יתבססו ככל הניתן על התקציב המאושר כהגדרתו בהסכם זה. התקציב המאושר יוצמד למדד הרלוונטי כפי שיאושר בוועדה, עד למועד גביית עלויות הפיתוח מהיזמים.

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

5.13. 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 1434 או כל החלטה שתבוא במקומה).

6. דמי הניהול לעירייה

6.1. עמלה גלובאלית - דמי הניהול המגיעים לעירייה בגין תכנון עבודות הפיתוח וביצוען, כמו גם דמי הניהול בגין עבודות צד ג' יהיו כמפורט בנספח יא' המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

6.2. העמלה הגלובאלית תיקבע באופן פרטני לכל פרויקט על פי מאפייניו.

7. עבודות צד ג'

7.1. העמלה הגלובאלית המפורטת בנספח יא' לא תחול על תכנון ובצוע עבודות,

מ.פ.י.
5.11

שביצוען כרוך ביישום התכניות (לרבות אם מבוצעות מחוץ לתחום התכנית, אך משרתות אותה), ואשר תבוצענה ע"י אחרים כמפורט להלן במקרה בו הסכמים לביצוע העבודות הנ"ל נחתמו/יחתמו בין רמ"י כמזמינת העבודה לבין צדדי ג' הרלוונטיים כמבצעי העבודה בתיאום עם העירייה :

7.1.1. עבודות נוספות שתבוצענה על ידי רשויות ו/או גופים מוסמכים בפרויקט (כגון ומבלי לגרוע עבודות על ידי משרדי ממשלה/ חברת החשמל/ מקורות/ רשות העתיקות/ קק"ל/ רשות הטבע והגנים/ העתקת תשתיות בידי גופים מוסמכים). מובהר כי עלות עבודות כאמור, אף אם הן כלולות בתקציב המאושר, אך אינן חלות על הרשות המקומית, ייחשבו כעבודות צד ג'.

7.1.2. 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'.

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

בגין ליווי עבודות אלו תהא העירייה זכאית לדמי ניהול בהתאם לקבוע בסעיף ו' לנספח יא' ובלבד שלא יפחת מ- 1.5% תשלום דמי הניהול במקרים בהן עלויות ביצוע העבודות ממומנות ע"י הגוף המבצע, יהא כפוף לאישור מראש ובכתב 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.

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

7.3. בגין ביצוע עבודות תשתיות על תשלום לעירייה עמלה גלובלית.

7.4. דמי הניהול יחושבו ככוללים את כלל הוצאות העירייה בגין ניהול ותקורות לרבות שכ"ט החברה במנהלת, פיקוח, תקורות העירייה, יועצים מטעם העירייה וכל הוצאה אחרת הנדרשת לניהול הפרויקט.

מנגנוני גביה על ידי רמ"י

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

7.6. עלויות הפיתוח עבור התשתיות הצמודות ותשתיות העל שיגבו מהזמים יוצמדו למדד תשומות הבנייה החל ממועד אישור התקציב ועד למועד ההכרזה על הזוכה

א.י.ר.

5.1

בקרע.

7.7 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.

8. מנגנוני העברת כספים

8.1 רמ"י תעביר לעירייה מתוך הכספים שנגבו בגין עלויות פיתוח מהמגרשים המשווקים במסגרת הסכם הגג וזאת בהתאם לאבני הדרך המפורטים בנספח יג.

8.2 הזוכים במגרשים המשווקים בפטור ממכרז, יידרשו לשלם את דמי הפיתוח בפרק זמן זהה לזוכים במגרשים בשיווק רגיל.

8.3 חו"י רמ"י. הכספים שייגבו בגין עלויות הפיתוח ומוסדות ציבור רשות, כאמור בסעיפים 7.5 ו- 7.6 לעיל, יופקדו בחו"י מיוחד שיוקם לעניין זה ברמ"י (להלן: "חו"י רמ"י"). לצרכי מעקב ינוהלו הכספים עבור כל תכנית כחשבון חו"י נפרד. רמ"י תחזיק בכספים אלה עבור העירייה לביצוע מטרות הסכם זה בלבד.

8.4 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 התשתיות בפרויקט.

8.5 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.

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

8.7 העירייה מתחייבת להעביר תשלום לספקים, ככל שנדרש, עד 5 ימי עבודה לאחר העברת הכספים לחשבון על ידי רמ"י.

9. תקצוב מנהלת עירונית

9.1 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 לרבות תקורות התומכות בפעילויות אלה.

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

9.3. 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.

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

9.5. מוסכם כי התשלום עבור המנהלת יהיה בכפוף לעמידה בתנאי הסכם הגג ובהלימה ישירה לשיווק יחיד לפי כללי הסכם הגג. 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 הדיור). יודגש, כי תשלום דמי ההשתתפות יאושר על ידי רמ"י כנגד הגשת דרישת תשלום ודוח ביצוע פעילות המנהלת מטעם העירייה.

9.6. 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 15 להלן.

10. גבייה על ידי העירייה

10.1. בחתימתה על הסכם זה, מסכימה העירייה, כי כל החיובים החלים על רוכשי מגרשים ו/או חוכרי מגרשים מכוח חוקי העזר לעבודות תשתית ופיתוח התקפים של העירייה ו/או מכוח כל דין אחר בגין עבודות הפיתוח (למעט אגרות בניה), יקוזזו כנגד תשלומי הוצאות הפיתוח אשר אושרו 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 ברישומי הוועדה המקומית). מכתבי קיזוז מצורפים כנספח יב' להסכם זה.

10.2. להסרת ספק מובהר, כי העירייה והוועדה המקומית לתכנון ובניה יהיו רשאיות לגבות אגרת בניה 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, כמו כן תהא העירייה רשאית לגבות היטלי פיתוח מלאים על פי חוקי העזר שיהיו תקפים במועד הוצאת החיוב בגין תוספות הבניה או יחידות הדיור כאמור לעיל, ישירות מהיזמים. העירייה תיידע את רמ"י בדבר כל תוספת ו/או שינוי שיאושרו על ידה למי מהיזמים בתחום התכניות. מובהר כי העירייה מתחייבת לבצע כל תשתית נוספת ככל שתידרש עקב השינוי האמור.

10.3. כמו כן, אגרות בנייה ישולמו לעירייה ו/או לוועדה המקומית לתכנון ובניה ע"י

היזמים במלואן (ולא ייחשבו כמקור מאוגם לעניין הסכם זה).

11. בניית מוסדות ציבור חובה

- 11.1. מוסדות חינוך הינם מוסדות חינוך מכל סוג ולכל אוכלוסיית יעד, אשר הקמתם מחויבת על פי פרוגראמה של משרד החינוך (להלן ולעיל: "מוסדות ציבור חובה").
- 11.2. תכנון ובניית מוסדות חינוך חובה יבוצעו ע"י העירייה ו/או מי מטעמה על פי מימון שיתקבל ממשרד החינוך, בהתאם לתנאי הסכם זה.
- 11.3. בהתאם להחלטות הממשלה ומועצת מקרקעי ישראל העירייה זכאית לעדיפות בקבלת הרשאות תקציביות ממשרד החינוך עבור הקמת מוסדות חינוך.
- 11.4. העירייה הכינה פרוגראמה של מוסדות ציבור חובה, ובכלל זה מועדי הקמתם. הפרוגראמה כפופה לאישור הגורמים הרלוונטיים במשרד החינוך.

12. תקמת המבנים

העירייה מתחייבת להשלים בניית מוסדות ציבור רשות כפי שיפורט בנספח ג להסכם זה ואת בניין מוסדות החינוך חובה 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 והחינוך במועד: מוסכם בהקשר זה כי הצדדים יפעלו בשיתוף פעולה אצל משרד הדתות ומשרד הכלכלה לעדכון הקריטריונים לתקצוב מבני דת ו/או מעונות יום.

13. התחייבויות נוספות של העירייה

- 13.1. 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 ככל שהן מבוצעות על ידי העירייה, פרסום מכרזים, תשלומים לקבלנים וכו', והכול בהתאם לשיטות העבודה הנהוגות בחברת הבקרה של רמ"י.
- 13.2. לעמוד בלוי"ז לתכנון ובצוע של כל מרכיבי הפרויקט שבאחריותה, וכפי שיעודכן מעת לעת ע"י ועדת ההיגוי והכל בכפוף לקבלת תקציבים ואישורים במועד.
- 13.3. לפעול להוצאת היתרי בנייה ע"י הוועדה המקומית לא יאוחר מ- 90 יום ממועד הגשת הבקשה להיתר כשהיא ערוכה ומושלמת באופן התואם את הוראות הדין

א.י.י.
5.1

והתביע החלה על המקרקעין נשוא הבקשה.

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

14. הפסקת ההסכם

יובהר, כי אם מכל סיבה התלויה באחד הצדדים, אחר 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 תוכניות שטרם החל שיווקם, ובכפוף להודעה בכתב ומראש של 180 (מאה ושמנים) יום של הצד המבקש להפסיק את ההסכם לצד השני. במקרה של ביטול ההסכם כאמור מובהר ומוסכם כדלקמן:

14.1. 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.

14.2. בכל תכנית בה טרם החל השיווק ("התכנית הנוספת") – תהיה רמ"י או 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 שיוחלט 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.

15. ועדת היגוי

- 15.1. תוקם ועדת היגוי לפרויקט בהשתתפות רמ"י, העירייה ומשרד האוצר ("המשתתפים"). קבלת החלטות בוועדת ההיגוי תהיה בהסכמת כל המשתתפים.
- 15.2. 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.
- 15.3. תפקידיה של ועדת ההיגוי:
- 15.3.1. לקבוע סדרי עדיפויות - לתכנון, לפיתוח ולצרכי השיווק.
- 15.3.2. 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.
- 15.3.3. לוודא שהעבודות מבוצעות על פי הסטנדרטים וההנחיות שנקבעו.
- 15.3.4. להמליץ לוועדת הפרויקטים העליונה לעדכון לוחות הזמנים לביצוע התשתיות.
- 15.3.5. לקבל ולבדוק את הדו"חות הכספיים לגבי מצב התקבולים שנגבו מהיזמים, הכספים שיועברו ממשרדי ממשלה וממקורות אחרים (ומהווים מקורות מאוגמים) ולהוצאות שהוצאו בפועל.
- 15.3.6. לדון עם התקדמות הביצוע, ככל שיהיה צורך, בעבודות נוספות ובשינויים בעלויות והשלכתם על התקציב, על מנת להביאם לדיון בוועדת הפרויקטים של רמ"י.
- 15.3.7. להטיל מטלות נוספות על העירייה ולקבוע מקורות מימון לביצוען.
- 15.3.8. לדון בחילוקי דעות שיתעוררו סביב יישום הסכם זה ופרשנותו. בהיעדר הסכמה בין נציגי ועדת ההיגוי יכריעו במחלוקת ראש העירייה ומנכ"ל רמ"י.
- 15.3.9. לדון בשינויים ברשימת העבודות שנקבעו כתשתיות על לרבות עלויות העבודות. ועדת ההיגוי תמליץ על שינויים נדרשים במידת הצורך, ההחלטות יתקבלו במסגרת ועדת הפרויקטים.
- 15.3.10. מובהר כי החלטות ועדת ההיגוי וכן החלטות שיתקבלו, כפופות לאישור הגורמים המוסמכים של כל אחד מהצדדים המשתתפים והכול על פי נהליהם הפנימיים החלים עליהם לעניין זה.

א.י.י.
א.י.י.

16. התקשרות עם תאגיד המים

- 16.1 ככלל עבודות המים והביוב הכוללות תשתיות צמודות ותשתיות על יבוצעו על ידי תאגיד המים והביוב מי אשקלון 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.
- 16.2 הצדדים יגבשו הסכם עם התאגיד במטרה להבטיח שילוב התכנון והביצוע של עבודות המים והביוב עם עבודות התשתית החלות על העירייה.

17. תקציב 'ישן מול חדש'

- 17.1 רמ"י תעמיד לעירייה תקציב לצורך סיוע בשידרוג התשתיות הקיימות בשכונות ותיקות בהתאם ובכפוף לכללים המפורטים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1444.
- 17.2 מוסכם, כי העברת כספים לעירייה מתקציב זה תיעשה בהתאם למנגנונים הקבועים בהחלטת המועצה מס' 1444 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

18. התחדשות עירונית

לאור בקשת עיריית נתיבות לקדם פרויקטים של התחדשות עירונית בתחומה, מוסכם בין הצדדים כי יפעלו לגיבוש הסכם בנושא זה ככל שיידרש מתוך הבנת החשיבות של ההתחדשות העירונית לעיר, לרבות בחינת אפשרות להקצאת יחיד מתוך התכניות הכלולות בהסכם זה לטובת ההתחדשות העירונית, והכל בהתאם ובכפוף לאישור הגורמים המוסמכים ברמ"י ובהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלבנטית.

19. כללי

- 19.1 כל ההתקשרויות נשוא הסכם זה בין העירייה ו לצדדים שלישיים לביצוע עבודות קבלניות יעשו במכרז פומבי עפ"י דיני המכרזים החלים על העירייה, ובכפוף להוראות נוהל המכרזים המצורף להסכם זה כנספח ו'. נציג רמ"י יוזמן לשמש כמשקיף בוועדת המכרזים.
- 19.2 ההתקשרויות אל מול הקבלנים הזוכים תעשה על בסיס חוזה מדף 3210, בקשות לשינויים בחוזה המדף יובאו לבדיקה והחלטה של רמ"י.
- 19.3 טרם פרסום מכרז /או חתימה על חוזים מול קבלנים, תפנה העירייה לרמ"י לצורך קבלת אישור תקציבי. פניה כנ"ל תכלול את מסמכי המכרז, לרבות תכניות, אותן שיבדקו כתנאי למתן אישור לפרסום המכרז, ויחולו הוראות נספח ו'.

אחריות וניהול הליכים.

20.1 העירייה תהיה אחראית כלפי רמ"י לכל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לרמ"י ו/או לצדדים שלישיים כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל של העירייה בנוגע לעבודות נשוא הסכם זה, כפוף לפסק דין חלוט. רמ"י מתחייבת להודיע לעירייה על כל תביעה שתוגש כנגדה כאמור, 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 תפצה ו/או תשפה 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.

20.2 העירייה, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה תעשה כמיטב יכולתה לאתר ולמנוע פלישות, לרבות שפיכת פסולת למקרקעין הרלוונטיים, ולדווח לאתגר 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.

20.3 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 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.

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

20.5. 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), התש"ל-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

מנכ"ל רמ"י
סגן בכיר לחשב הכללי
ויקטור וייס
סגן בכיר לחשב הכללי
ינסי שטיינברג
חשב ראש רמ"י
22.1.18
עיריית נתיבות
ראש עיריית נתיבות
עיריית נתיבות
מועד דנוס
גזבר עיריית נתיבות

א.י.ה.
5.5.