

## הסכם גג

שנחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ 2017

בין: רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י");

לבין: מועצה מקומית באר יעקב (להלן: "המועצה" ו/או "רשות מקומית");

הואיל ומדינת ישראל/ר"פ/קק"ל הינה הבעלים של עתודות קרקע נרחבות לבניה בתחום שיפוטה של המועצה המנהלות באמצעות רשות מקרקעי ישראל;

והואיל ורמ"י והמועצה 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 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 22.11.2015 החליטה מועצת מקרקעי 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 בצדס:

1.1 "התכניות" – כהגדרתן בסעיף 3.1 להלן.

1.2 "תשתיות על" – תשתיות המשרתות את: כלל תחום תכנית או התכניות הכלולות בהסכם כהגדרתן בסעיף 3.1, ולא מתחם מסוים בלבד בתחום התכנית או התכניות כפי שיאושרו על ידי הות"פ, לרבות תכניות אחרות המשרתות את כלל היישוב.

1.3 "תשתיות צמודות" – תשתיות המצויות בשטח התכנית או התכניות עליהן חל ההסכם, ומשרתות את אותן תכניות 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' 1436 מיום 03/08/2015 או כל החלטת מועצה תקפה שתבוא במקומה..

1.6 "מוסדות חינוך" – כהגדרת המונח "מבני ציבור חובה" בהחלטת מועצה מס' 1436 מיום 3.8.2015 או כל החלטת מועצה תקפה שתבוא במקומה..

1-3  
0.0

- 1.7. "עבודות הפיתוח" – התכנון והביצוע של התשתיות לכל התוכניות הכלולות בהסכם זה.
- 1.8. "עלויות הפיתוח" – עלות עבודות הפיתוח כפי שייקבעו על ידי הות"פ.
- 1.9. "עבודות המבנים" – התכנון והביצוע של מוסדות ציבור רשות ומוסדות החינוך בכל אחת מהתכניות המפורטות בהסכם זה.
- 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" או "הות"פ" – כהגדרתן בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1434 מיום 3.8.2015 וכן בהתאם להחלטת מועצה 1429 מיום 29.6.2015 ו/או כל החלטה תקפה אחרת שתבוא במקומן או תעדכן אותן.
- 1.12. "החברה המנהלת" – החברה או הגוף שימונו על ידי מועצת באר יעקב.

## 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 א'1 - לוי"ז הרשות המקומית לתכנון וביצוע עבודות הפיתוח ועבודות המבנים.
- 2.3. נספח ב' – מבנה ארגוני של המועצה והגופים הפועלים מטעמם לניהול כלל התהליכים אשר באחריות העירייה והנדרשים להשלמת הפרויקט.
- 2.4. נספח ג' – רשימת מוסדות חינוך נדרשים על פי פרוגרמת משרד החינוך בחתך תכניות.
- 2.5. נספח ד' –מבוטל.
- 2.6. נספח ה' – נהלי פרסום מכרזים, העברת כספים ונושאים נוספים.
- 2.7. נספח ו' – מכתב קיזוז המועצה כמפורט בסעיף 10.1.
- 2.8. נספח ז' – מסמכים לחתימת המועצה כתנאי להעברת תשלומי מוסדות רשות, בהתאם לסעיף 7.2.
- 2.9. נספח ח' – נוסח הסכם פיתוח תשתיות ציבוריות – נוסח כללי, שייחתם בין היזמים לבין המועצה.
- 2.10. נספח ט' - מכתב עמדת המועצה / מהנדס המועצה כאמור בסעיף 3.3 להלן.
- 2.11. נספח י' – נהלים בנושא עמלה גלובאלית.
- 2.12. נספח יא' –מכתב משרד החינוך בעניין תקצוב מוסדות החינוך, כדוגמת נוסח נספח זה.

1.3  
 1.2  
 1.1  
 1.0  
 0.9  
 0.8  
 0.7  
 0.6  
 0.5  
 0.4  
 0.3  
 0.2  
 0.1

3. התכניות וקצב השיווק

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

שם התכנית	מספר התכנית	מצב סטטוטורי	שטח התכנית- דונם	מספר יח"ד	שטחים סחירים שלא למגורים (עקרי מעל-מ"ר)	חודש יעד למתן תוקף	צפי שיווק רבעון/שנה
מתחם 1	תמל/1018	בתקף	432.302	3,700	8,700	-	q3/2018
מתחם 2	תמל/1019	בתקף	397.906	3,200	139,337	03/2017	q3/2017
מתחם 3	499-0241307	הוחלט להפקדה	676.960	3,000	9,382	12/2017	q4/2023
מתחם 7ב	499-0208322	הכנה	454.000	-	1,000,000	12/2018	q4/2024
מתחם 8	455-0342071	הכנה	204.960	-	380,000	09/2018	q1/2019
מתחם יב	תמל/1037	בהפקדה	98.571	916	820	06/2017	q4/2017
תלמים	455-0202713	בהפקדה	126.571	837	2,000	06/2018	q3/2018
<b>סה"כ הסכום הגג</b>				<b>11,653</b>	<b>1,540,239</b>		

הערה- קיבולת התכניות שבהכנה אינה סופית.

3.2. בכפוף להסכמת הצדדים, תכניות נוספות של הרשות המקומית שיגיעו לסטטוס סטטוטורי ילפני דיון להפקדה" במהלך תקופת יישום ההסכם, יתווספו לרשימת תכניות זו כחלק מהסכם הגג.

3.3. 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.

3.4. 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 המועצה במתן הקלות לפי תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2002 (בכפוף לעמידת היוזמים 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 המועצה / מהנדס המועצה 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 2017 את כלל יח"ד המתוכננות בתכניות המגורים (בכפוף לאישורן של התכניות הנמצאות בהליכי הכנה ואישור, ובהתאם להוראות הסכם זה), 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 המועצה. ככל שהמועצה תבקש לשנות את מסלולי ותמהיל השיווק כפי שנקבעו על ידי רמ"י, יידונו הצדדים בבקשת המועצה במסגרת ועדת ההיגוי, וזאת בהתחשב בצרכי המועצה, במאפייניה ובאופן שיאפשר למועצה לעמוד בהתחייבויותיה ע"פ הסכם זה הן מבחינה תכנונית והן מבחינה ממונית, והכל מתוך רצון לשיתוף פעולה בין הצדדים להסכם זה.

12.7

רמ"י תפעל לשיווק מהיר של שטחי התעסוקה וזאת מתוך הבנת החשיבות של שטחים אלו למועצה לצרכי התעסוקה של התושבים בהתחשב בתוספת יח"ד הנובעת מהסכם זה ומקצב השיווק של היחידות הני"ל. כל זאת בהתחשב בהליכי הפדיון הנדרשים ואילוצים נוספים ככל שיהיו.

3.6. **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 או זכויות שימוש אחרות במקרקעין (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 שהמועצה תכסה את חלקם של בעלי הקרקע הפרטיים בגין הפיתוח בהתאם לחלקם היחסי בבעלות.

#### 4. מטלות הרשות המקומית

בכפוף להוראות הסכם זה, המועצה מקבלת על עצמה את תכנון ובצוע כל עבודות הפיתוח ושל עבודות המבנים, ותתחייב לבצע מטלות אלו בלוח הזמנים שסוכם בין הצדדים ומצורף כנספח א' להסכם. המועצה תתכנן ותבצע את עבודות הפיתוח ואת עבודות המבנים הנדרשות בהתאם לקבוע בהסכם זה. התחייבות זו של המועצה מהווה את הבסיס להסכם זה והיא מותנית בקבלת האישורים והתקציבים במועד המאפשר את קיום התחייבויותיה, מהגורמים הרלבנטיים לרבות רמ"י.

#### במסגרת זו מתחייבות המועצה כדלקמן:

##### 4.1 ביצוע עבודות הפיתוח

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

4.1.2. אומדן עלויות הפיתוח יובא לדיון בות"פ. הועדה, בהחלטתה תקבע את תקציב הפרויקט ממנו יגזרו חיובי הפיתוח שיועמסו על מגרשי רמ"י, חיובי הפיתוח שייגבו מאת הזימים יקראו להלן: "הוצאות הפיתוח".

4.1.3. הכנת מפה לצורכי רישום, אישורה ברשויות התכנון המוסמכות, אישורה במרכז למיפוי ישראל ככשרה לרישום ורישומה בלשכת רישום המקרקעין. 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 התשתית האחרות כגון תשתיות חשמל, תקשורת וכד'.

1/1.3

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 מצד שני.

4.1.7. הוצאת היתרים לכל עבודות הפיתוח ותיאומם מול כל הגורמים הסטטוטוריים, בהתאם לכל דין.

4.1.8. 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), צו המועצות המקומיות, לרבות הכנת כל החוזים והמסמכים הנלווים לצורך כך, עריכת סיורי קבלנים וכו'.

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

4.1.10. יציאה למכרז ביצוע עבודות מותנית בקבלת אישור רמ"י לקיום המכרז. הרשות המקומית תיידע את חברת הבקרה של רמ"י בכוונתה להכין מכרז לביצוע העבודות ותדאג לליווי ואישור של חברת הבקרה לכל תהליך הכנת המכרז ולאומדן ביצוע עבודות המכרז.

4.1.11. מכרזי ביצוע העבודות יבוצעו בשיטת הנחה מאומדן, המציעים יתחרו על שיעור ההנחה האחידה מאומדן ביצוע העבודות.

4.1.12. הרשות המקומית תתקשר עם קבלני ביצוע בהתאם לאמור בתקנות העיריות (מכרזים) בתוספת האמור כנספח ה' להסכם זה.

4.1.13. ככל שמכרז כאמור ייכשל, בשל היעדר מציעים, ייערך דיון ובחינה לאומדנים הכלולים במכרז זה, ובמקרה הצורך ובכפוף לאישור רמ"י יוחלט על מנגנון חלופי למכרז, בכפוף לכל דין.

4.1.14. לאחר קביעת קבלן זוכה, רמ"י תנפיק לרשות המקומית הרשאה תקציבית בגובה תוצאות המכרז, והרשות המקומית תחתום על הסכם עם הקבלן, בגין העבודות החלות על הרשות המקומית.

4.1.15. לגבי עבודות הרשות המקומית, נדרשת קבלת טופס הזמנת עבודה חתומה ע"י רמ"י. הטופס כאמור, יהווה תנאי להתקשרות לתכנון או לביצוע עבודות פיתוח כל שהן, או לקבלת שירות כלשהו מספקים הקשור בפרויקט וכן להפעלת ההסדרים התקציביים הנלווים, ע"פ המוגדר בטופס הזמנת העבודה.

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

4.1.17. הרשות המקומית תשלם ישירות לקבלן מהכספים שיועברו ע"י רמ"י לחשבון א' וחשבון ב' כהגדרתם להלן ותקיים פיקוח שוטף על עבודותיו עד לקבלת העבודות הסופיות מאת הקבלן.

4.1.18. המועצה מתחייבת להעביר תשלום לקבלנים/ספקים לא יאוחר מ- 5 ימי עבודה לאחר העברת הכספים לחשבונה על ידי רמ"י.

107  
107  
107

4.1.19. ביצוע עבודות הפיתוח שיוגדרו בתיק השיווק שיאושר ועמידה בתקציב הפרויקט כפי שיאושר ע"י וועדת פרויקטים ברמ"י. כל בקשה לשינוי בתקציב הפרויקט ו/או ברשימת העבודות הכלולות בתיק השיווק המאושר, יובאו לאישור וועדת הפרויקטים ברמ"י. שיעור העמסות הפיתוח מתוך התקציב על מכרזי שיווק הקרקע בתחום התכניות נשוא ההסכם העומדות לשיווק וכל שינוי, במידה ויידרש, יובא לאישור רמ"י.

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

4.1.21. 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.

4.1.22. פיקוח פיזי בשטח האתר ונקיטת פעולות כאמור בסעיף 16.1.2 להלן.

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

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

4.1.25. 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 תיכלל הוראה בדבר חובת היזם להפקיד בידי הרשות המקומית ערבות בנקאית להבטחת נזקים שיגרמו לתשתיות כתוצאה מעבודת היזם ו/או קבלניו בתחום התוכנית.

4.1.26. 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 רמי בתקציב הפרויקט.

4.1.27. 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.

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

4.3

112  
10.6

4.1.29. הרשות המקומית מתחייבת ליתן 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.

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

#### 4.2. מינוי חברה מנהלת

4.2.1. במטרה לעמוד במטלות כמפורט בסעיף 4.1, המועצה, בתאום עם רמ"י, תוכל להתקשר בהסכם עם חברה מנהלת או מספר חברות מנהלות או למנות מנהלת פנימית של המועצה או לתקשר בהסכם עם מנהל פרויקט.

4.2.2. 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 לזהות החברה או המנהלת שתמונה ע"י המועצה.

#### 4.3. 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 המועצה 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 למועצה קדם מימון ע"י תקבולי השיווק (ובמידת הצורך ע"י יתר המקורות המאוגמים, כהגדרתם בסעיף 6.2 להלן), לצורך בצוע הפעילויות המפורטות להלן:

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

5.1.2. ביצוע עבודות הפיתוח כאמור בסעיף 4.1. סכומים אלו יידונו על ידי הו"פ ויהיו כפופים להחלטתה.

יובהר כי העברת כל סכום כקדם מימון מותנה באישור סכום זה על ידי הו"פ תוך 45 יום.

##### 5.2. מימון ביניים

סכום המסגרת של מימון ביניים, כפי שיפורט בסעיף זה, יאושר על ידי הו"פ. מימון הביניים נועד לצורך (א) מימון הפער בתזרים המזומנים בין עיתוי קבלת התקציב ממשרד החינוך לצורך בניית מוסדות החינוך (ב) מימון הפער התזרימי בין הצורך בהקמת מוסדות הרשות לבין תשלומי מוסדות רשות הנוכח בסעיף 8 להלן (והכל על מנת לעמוד בלוח הזמנים הקבוע להקמת המוסדות האמורים,

4-3  
125  
11

כמפורט בנספח א'1). ולצורך (ג) השלמה ו/או שינויי תכנון סטטוטורי על מנת להביא את התב"ע בכל מתחם לאישור ולפרסום למתן תוקף המאפשר הוצאת היתרי בניה.

5.2.1 עד 30 ימים ממועד בו תוגש בקשה בכתב ע"י המועצה, רמ"י תמסור למועצה הרשאה תקציבית על סכום שיתבקש מתוך סכום המסגרת שיאושר, וזאת לצורך פתיחת תב"רים להקמת מוסדות החינוך והרשות.

5.2.2. העברת סכומי מימון ביניים שאושר כאמור בסעיף 5.2 תתבצע בהתאם להוראות המפורטות לעניין זה בנספח ה' להסכם זה.

החזר מימון הביניים יתבצע (כולל הצמדה למדד המחירים לצרכן וללא ריבית) מתוך הכספים להם זכאית המועצה 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 המועצה, בפריסה בהתאם לקצב השיווק והצורך התזרימי של עבודות הפיתוח של הפרויקט.

## 6. תקציב הפרויקט

6.1. תקציב הפרויקט, כפי שיערך ויאושר על ידי הות"פ ביחס לכל תכנית בנפרד, יקבע בהתבסס על עיקרון- "משק כספי סגור", דהיינו: סך ההוצאה (כולל העמלה הגלובלית למועצה) לא תעלה על סך המקורות המאוגמים.

6.2. המקורות המאוגמים - מוסכם, כי המקורות המאוגמים עבור הפרויקט יהיו כדלקמן:

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

6.2.2. תשלומים שיועברו על ידי רמ"י עבור מוסדות רשות כהגדרתם בהחלטת המועצה;

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

6.2.4. 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 רשות וחובה.

6.2.5. היטלי פיתוח מבעלי קרקע פרטיים והשלמת חלקם בתקציב הפרויקט ממקורות המועצה

6.2.6. 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.

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

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

1.3

1.3  
1.3



6.3. 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.

6.4. 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.

6.5. **פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים** – מוסכם בזאת כי עלויות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו כלולות בתקציב הפרויקט, המועצה לא תהא זכאית לקבלת כל מימון נוסף (לרבות על פי החלטת מועצה 1434).

6.6. **שינויים פנימיים בתקציב** – אם בעקבות התקדמות התכנון ו/ או תוצאות מכרזי הבצוע ו/או שינויים במדדים השונים (התייקרויות) יתברר שהעלויות של עבודות פיתוח בפועל שונות מהתקציב המאושר, יפעלו הצדדים בהסכמה לעשות כל אשר ביכולתם לתיקון התקציב המאושר, באמצעות שינויים פנימיים בין הסעיפים השונים בתקציב וכמקובל במקרים דומים.

6.7. **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.

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

6.9. ככל שתאושר הגדלת התקציב כאמור בסעיף 5.7, לא תהא המועצה זכאית לדמי ניהול ותקורות כמפורט בסעיף 6 להלן, אלא אם יוחלט אחרת.

6.10. **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 המועצה בעלות מימון המטלות האמורות, ע"י השבה בפועל של הכספים לרמ"י או בדרך של קיזוז כספים המגיעים למועצה בגין חלף היטל השבחה, או בדרך של קיזוז תשלומים המגיעים למועצה בגין בצוע עבודות הפיתוח על ידה במסגרת הסכם זה, או בכל דרך אחרת העומדת לרשותה, הכול בהתאם להחלטתה הבלעדית של רמ"י, ובכפוף למתן הודעה מראש ובכתב למועצה לפחות 30 יום מראש.

#### 6.11. תקורות ודמי הניהול למועצה

6.11.1. תקורות ודמי הניהול המגיעים למועצה בגין תכנון עבודות הפיתוח וביצוען, כמו גם דמי הניהול בגין עבודות צד ג' יהיו כמפורט **בנספח י' – עמלה גלובאלית**, המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

1.7  
- 5.8  
0

6.11.2. נספח זה מסדיר אף את סוגיית עודפי התקציב, למען הסר ספק העמלה הגלובלית של כל תכנית שתאושר בות"פ, תשולם במלואה למועצה.

### 6.11.3. עבודות צד ג'

א. **עבודות צד ג'** - 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 בתיאום עם המועצה.

ב. 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, ככל שאינן כלולות בתקציב המאושר, תתווסף לסעיף עבודות צד ג' בתקציב הפרויקט, (להלן: "**עבודות צד ג'**").

ג. עבודות צד ג' תבוצענה במועדים המפורטים בלוח הזמנים המצורף **כנספח א'1**.

ד. תשלום התקורה במקרים בהן עלויות ביצוע העבודות ממומנות ע"י הגוף המבצע, יהא כפוף לאישור מראש ובכתב של חברת הבקרה.

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

ו. דמי הניהול בגין עבודות צד ג' ישולמו למועצה במועד בו תשלם רמ"י לצדדי ג' את עלויות התכנון והביצוע של העבודות בהתאם ל**נספח י'**.

### 7. מנגנוני גביה על ידי רמ"י

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

7.2. **גביית תשלומי מוסדות רשות** - בנוסף תגבה רמ"י מהיזמים הוצאות פיתוח נוספות לצורך ביצוע מבני 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. מועדי העברת תשלומי מוסדות רשות מרמ"י למועצה מפורטים ב**נספח ה'** להסכם זה.

1.3  
-5.8  
ד.ו.

## 8. מנגנוני העברת כספים

- 8.1 חו"ז רמ"י- הכספים שייגבו בגין הוצאות הפיתוח ומוסדות ציבור רשות, כאמור בסעיפים 7.1 ו- 7.2 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 המועצה לביצוע מטרות הסכם זה בלבד.
- 8.2 חשבון א'- המועצה תפתח חשבון בנק ייעודי (להלן "חשבון א'") שימש לקבלת כספים מאת רמ"י בגין חשבוניות שהוגשו ואושרו ע"י רמ"י ולתשלום על ידי המועצה לספקים עבור ניהול, תכנון וביצוע של עבודות פיתוח התשתיות בפרויקט.
- 8.3 חשבון ב'- המועצה תפתח חשבון בנק ייעודי (להלן "חשבון ב'") שימש לקבלת כספים מאת רמ"י ולתשלום על ידי המועצה בגין בניהול, תכנון וביצוע מוסדות ציבור - רשות
- 8.4 הצדדים יפעלו בשקיפות האחד כלפי משנהו בכל הקשור לניהול הכספים המופקדים בחו"ז רמ"י ובחשבונות א' ו-ב' של המועצה לפי העניין. כל צד ייענה לבקשת הצד השני לקבלת נתונים בדבר הכספים האמורים בתוך 10 ימים ממועד קבלת הבקשה. המועצה מתחייבת להעביר תשלום לספקים עד 5 ימי עבודה לאחר העברת הכספים לחשבון על ידי רמ"י.

## 9. גבייה על ידי המועצה

- 9.1 בחתימתה על הסכם זה, מסכימה המועצה, כי כל החיובים החלים על רוכשי מגרשים ו/או חוכרי מגרשים מכוח חוקי העזר התקפים של המועצה ו/או מכוח כל דין אחר בגין עבודות הפיתוח (למעט אגרות בניה ויתר התשלומים הנזכרים בסעיף 9.2), יקוזזו כנגד תשלומי הוצאות הפיתוח אשר הועברו בפועל על ידי רמ"י למועצה, ולא יהיו למועצה כל טענות שהן כנגד קיזוז זה. כמו כן, המועצה מתחייבת לבצע קיזוז זה בספרי המועצה (וכן לפעול לרישום הקיזוז אף ברישומי הועדה המקומית). נוסח מכתב קיזוז מצורפים כנספח ו' להסכם זה.
- 9.2 להסרת ספק מובהר, כי המועצה 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 שבס) שנוצלו מעבר לקבוע בתכניות המגורים נכון למועד שיווק היחידות על ידי רמ"י. גבית היטלים בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות כאמור לעיל תותנה בכך שהתוספת ו/או השינוי שאושר אינו מגדיל את עלויות עבודות הפיתוח הממומנות מתוך תקציב הפרויקט. במקרה שיהיה בתוספת ו/או בשינוי כדי להגדיל את עלויות עבודות הפיתוח, תגבה רמ"י מהיזמים את הוצאות הפיתוח הנוספות. ככל שסכום ההיטל שהמועצה רשאית לגבות בשל התוספת ו/או השינוי גבוה מסך הוצאות הפיתוח הנוספות שנגבו על ידי רמ"י – תהא המועצה רשאית לגבות את ההפרש ישירות מהיזמים. המועצה תיידע את רמ"י בדבר כל תוספת ו/או שינוי שיאושרו על ידה למי מהיזמים בתחום התכניות.
- 9.3 כמו כן, אגרות בנייה ישולמו למועצה ו/או לוועדה המקומית לתכנון ע"י היזמים במלואן (ולא ייחשבו כמקור מאוגם לעניין הסכם זה).

1.2  
1.3  
1.4  
1.5

9.4. המועצה תחתום על מכתב קיזוז לכל תכנית, ערב הבאת תקציב התכנית לאישור הות"פ, בנוסח המפורט  
בנספח ו'.

#### 10. בניית מוסדות חובה

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

10.2. תכנון ובניית מוסדות ציבור חובה יבוצעו ע"י המועצה ו/או מי מטעמה על פי מימון שיתקבל ממשרד החינוך.

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

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

#### 10.5. הקמת המבנים

המועצה 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 משרד החינוך ומיתר הגורמים המתקציבים הרלוונטיים במועד, אשר יאפשר למועצה 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.

#### 11. התחייבויות נוספות של המועצה

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

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

11.3. לפעול להוצאת היתרי בנייה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה לא יאוחר מ- 90 יום ממועד הגשת הבקשה להיתר כשהיא ערוכה ומושלמת באופן התואם את הוראות הדין והתב"ע החלה על המקרקעין נשוא הבקשה. מאחר שהוועדה המרחבית לתכנון ובניה מצפה אפק הינה ישות משפטית נפרדת, אין בסעיף זה כדי לחייב את המועצה, ככל שפעלה באופן סביר ועשתה כל אשר לאל ידה על מנת שההיתרים יוצאו בפרק הזמן הנקוב. המועצה תבצע את כל הפעולות הנדרשות במיפוי ישראל, לרבות אישור תצ"ר, על מנת לאפשר למשתכנים/זומים את רישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין הכול בהתאם לסי' 4.1.3. למען הסר ספק, מימון מטלות אלו יהווה חלק מהתקציב המאושר.

1.3

סי' 1.3

## 12. מנהלת הפרויקט

12.1. לצורך ביצועו של הסכם זה תקים המועצה, בהתקשרות עם גוף חיצוני למועצה או שתמנה גוף פנימי, מנהלת שמתפקידה יהיה לנהל את כל התכניות הכלולות בהסכם זה, ולסייע למועצה בביצוע מטלותיה על פי הסכם זה (להלן – "מנהלת הפרויקט"). בעלי התפקידים במנהלת הפרויקט יהיו הגורמים המקצועיים הרלוונטיים לביצוע מטלות המועצה לפי הסכם זה כאמור, ובכלל זה ביצוע פיקוח על הבניה למגורים, אבטחה ושמירה על האתרים, פיקוח ובקרה על השלכת פסולת בנין במקומות מסודרים, עריכת בקרה שוטפת לבחינת אומדן עלויות עבודות הפיתוח מול הביצוע, במטרה לוודא שלא צפוי גירעון בתקציב לטווח הקצר ולטווח הארוך, סיוע בהנפקת היתרי בניה וכיוצא"ב. נציג רמ"י בוועדת ההיגוי יאשר את סוגי הפעילויות שיוטלו על מנהלת הפרויקט. בחירת הגורם החיצוני שיפעיל את מנהלת הפרויקט תיעשה על ידי המועצה באישור נציג רמ"י בוועדת ההיגוי.

12.2. למען הסר ספק, יובהר כי לא יתווספו דמי ניהול ותקורה כאמור בסעיף 6 ובנספח י' להסכם זה, בגין מימון פעילותה של מנהלת הפרויקט.

12.3. השתתפות רמ"י בגין מימון המנהלת תהיה בסכום סופי ומוחלט של 30,000,000 ש"ח, כולל מע"מ, אשר יתחלקו באופן שווה על פני 8 השנים הראשונות ממועד חתימת ההסכם. 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 המועצה על פי הסכם זה (לרבות פעולות תכנון, שיווק, פיתוח ואכלוס יחידות הדיור). יודגש, כי תשלום דמי ההשתתפות יאושר על ידי רמ"י כנגד הגשת חשבונות ודוח ביצוע פעילות המנהלת מטעם המועצה.

12.4. התשלום האמור ישולם בהתאם לחלק היחסי של יח"ד שישווקו בפועל.

12.5. 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 16 להלן.

12.6. מוסכם על הצדדים כי השתתפות רמ"י בגין מימון המנהלת הינה סופית ולא תגדל מכל סיבה שהיא לרבות הוספת תכניות להסכם זה שאינן כלולות במועד החתימה ו/או המשכיות הביצוע של ההסכם ו/או בשל צרכים והוצאות של המועצה בגין מימון הסכם זה ו/או מכל סיבה אחרת.

## 13. תקציב 'ישן מול חדש'

13.1. רמ"י תעמיד למועצה תקציב לצורך סיוע בדרוג התשתיות הקיימות בשכונות ותיקות בהתאם ובכפוף לכללים המפורטים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1444.

13.2. מוסכם, כי העברת כספים למועצה מתקציב זה תיעשה בהתאם למנגנונים הקבועים בהחלטת המועצה מס' 1444 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

1.3  
ל-5  
1.0

13.3. המועצה תהיה רשאית לבקש קדם מימון ע"ח "ישן מול חדש" במטרה לקדם עבודות, בקשת המועצה תידון בות"פ ותהיה כפופה להחלטתה.

#### 14. דיוור בהישג יד – "מחיר למשתכן"

המועצה תהיה זכאית לתמריץ מחיר למשתכן בכפוף לאמור בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1501, דיוור בהישג יד – "מחיר למשתכן" מתאריך 11/12/2016 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, בהתאם לתכניות שישווקו במסלול זה.

#### 15. התחדשות עירונית

לאור בקשת המועצה לקדם פרויקטים של התחדשות עירונית בתחומה, מוסכם בין הצדדים כי יפעלו בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1477 – "התחדשות עירונית" מתאריך 15/06/16 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

#### 16. ועדת היגוי

16.1. תוקם ועדת היגוי לפרויקט בהשתתפות רמ"י, המועצה ומשרד האוצר (להלן: "המשתתפים"). קבלת החלטות בוועדת ההיגוי תהיה בהסכמת כל המשתתפים.

16.2. 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.

16.3. תפקידיה של ועדת ההיגוי:

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

16.3.2. 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.

16.3.3. לוודא שהעבודות מבוצעות על פי הסטנדרטים וההנחיות שנקבעו.

16.3.4. להמליץ לות"פ לעדכן לוחות זמנים לביצוע התשתיות במידה ונדרש.

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

16.3.6. לדון עם התקדמות הביצוע בעבודות נוספות ובשינויים בעלויות והשלכתם על התקציב, על מנת להביאם לאישור הות"פ.

16.3.7. להטיל מטלות נוספות על המועצה ולקבוע מקורות מימון ממשלתיים לביצוען.

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

1.3  
1.4  
1.5

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

## 17. כללי

17.1. כל ההתקשרויות נשוא הסכם זה בין המועצה לצדדים שלישיים לביצוע עבודות קבלניות יעשו במכרז פומבי ייעודי, עפ"י דיני המכרזים החלים על המועצה, ובכפוף להוראות נוהל המכרזים המצורף להסכם זה **נספח ה'**. נציג רמ"י יוזמן לשמש כמשקיף בוועדת המכרזים.

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

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

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

## 18. אחריות וביטוח

### 18.1. אחריות וניהול הליכים

18.1.1. המועצה 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 מחדל רשלניים של המועצה בנוגע לעבודות נשוא הסכם זה, כפוף לפסק דין חלוט. רמ"י מתחייבת להודיע למועצה על כל תביעה שתוגש כנגדה כאמור, וליתן למועצה הזדמנות סבירה להתגונן. ככל שרמ"י תגיש לביהמ"ש בקשה למחיקת התביעה כנגדה, המועצה מתחייבת להסכים לבקשה זו (בכפוף לאמור להלן). המועצה תנהל את ההליכים המשפטיים למול התובע, והיא זו שתישא בעלויות ההליכים ותוצאותיהם. המועצה 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.

18.1.2. המועצה, 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. המועצה תודיע לרמ"י בכתב על מועד מתן צו התחלת עבודה כאמור. אין באמור

11.3  
10.8

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.

18.2. **ביטוח**- המועצה ו/או מי מטעמה, מתחייבת כי בכל התקשרויותיה 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 המועצה 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 המועצה 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 המועצה 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.

18.3. הסכם הגג והרשאות שיוצאו על פיו, לא יהוו ולא יתפרשו כייפוי כח או הרשאה למועצה כמוסמכת לקבל על עצמה התחייבויות בשם רמ"י או להציג עצמה כמי שמוסמכת לפעול בשמה.

#### 19. 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:

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

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

19.2. בכל תכנית בה טרם החל השיווק ("התכנית הנוספת") – תהיה המועצה 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 המועצה. ככל שתבחר המועצה 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 ע"י המועצה או בין ע"י צדדי ג' בהתאם לחלוקת ההעמסות בין התוכניות שנקבעה מלכתחילה בוועדת הפרויקטים ("הסכום להשבה") ורשאית רמ"י, באם מצאה



כי השקעות משרדי ממשלה הוקדמו ובוצעו לצורך מימוש אותה תכנית בלבד, לדרוש כי בהתחשבות יכללו אף החלק היחסי בהשקעות משרדי הממשלה כאמור, ככל שתוקצבו לצרכי שיווק התכנית בלבד לרבות החלק היחסי בגין השקעות בתשתיות על המשרתות את התוכנית. הסכום להשבה ייגבה על ידי רמ"י באחת משתי הדרכים:

- מאת רוכשי המגרשים, במסגרת השווקים של התכניות הנוספות - והמועצה 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 שהיא מחויבת להעביר למועצה לרבות מחלף היטלי השבחה.
- 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.

**ולראיה באנו על החתום**

רשות מקרקעי ישראל: אביחי יפת  
סגן החשב  
רשות מקרקעי ישראל

מנהל רשות מקרקעי ישראל: עדיאל שמרון  
סגן בכיר לחשב הכללי  
סגן החשב הכללי

**משרד האוצר:**

עמוס סענון  
חשב מלווה

מועצה מקומית באר יעקב: דניאל אורן  
גזבר  
מ.מ. גזבר



חשב מלווה

גזבר מועצת באר יעקב

ראש מועצת באר יעקב

אני הח"מ מועצה מקומית באר יעקב, היועץ המשפטי של המועצה, מאשר בזה כדלקמן:

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

מר ניסים גוזלן, ראש מועצת באר יעקב, מר דני אורן, גזבר מועצת באר יעקב, מר זאב דקנטי, חשב מלווה. כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך אילנית הומינר, עו"ד המועצה על פי מסמך זה התקבלו כדן.

תאריך 0/8/17 חתימת עו"ד יועצת משפטית מועצה מקומית באר יעקב