

- 6.3. עד מועד קבלת המגרש המסומן לא יהיה היזם רשאי לבצע בו עבודה כלשהי.
- 6.4. במקרה שמסיבה כלשהי, יהיה צורך בחידוש סימון גבולות המגרש, יחודש הסימון ע"י העירייה, אך ורק לאחר שהיזם ישלם לעירייה את מלוא הוצאותיה לחידוש הסימון, עפ"י דרישתה.
- חידוש הסימון יבוצע ע"י העירייה ועל חשבונה רק במקרים בהם יידרש חידוש הסימון עקב פעולה רשלנית של העירייה.
- 6.5. היזם מצהיר כי ידוע לו, ששטח המגרש וגבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, כפי שהוצגו לו במעמד חתימת חוזה זה, אינם סופיים, וכי עלולים לחול בהם שינויים.
- 6.6. מוסכם בזה כי אם ישתנו מסיבה כלשהי שטח המגרש ו/או גבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, ייחשב המגרש, בשטחו ו/או גבולותיו החדשים ו/או זכויות הבניה החדשות בו, כמגרש נשוא חוזה זה לכל דבר ועניין, וליזם לא יהיו כל טענות ו/או תביעות כלפי רמ"י ו/או העירייה בכל הקשור לשינויים האמורים.
- למרות האמור לעיל, מוסכם בזה כי סטייה של עד $\pm 10\%$ משטח המגרש הנקוב בחוזה זה ו/או סטייה של עד $\pm 5\%$ מזכויות הבניה הידועות במועד אישור העסקה, לא ייחשבו לשינוי לצורך החוזה, ולא ישנו את שיעור הוצאות הפיתוח שחושבו נכון למועד אישור העסקה.
- 6.7. עוד מוצהר ומוסכם בזאת כי הוצאות הפיתוח, שעל היזם לשלם עפ"י תנאי המכרז, חוזה החכירה וחוזה זה, מתייחסות למגרש בשטח כמפורט בתנאים המיוחדים ולזכויות בנייה כנקוב בחוזה החכירה. אם יחול שינוי של מעבר ל- 10% בשטח המגרש ו/או ישתנו זכויות הבניה בו מעבר ל- 5% ביחס לזכויות הבניה, לעומת אלה הנקובים בתב"ע נשוא המכרז, ישתנה שיעורן של הוצאות הפיתוח בהתאם. קביעת רמ"י לגבי שיעורן העדכני של הוצאות הפיתוח, כמתחייב משינוי שטח המגרש ו/או שינוי זכויות הבניה, תחייב את היזם לכל דבר ועניין וללא ערעור. ההתחשבות לעניין שיעורן הסופי של הוצאות הפיתוח במקרה של שינוי בגודל המגרש ו/או שינוי בזכויות הבניה, תבוצע עד לא יאוחר מתום 30 חודשים ממועד מסירת המגרש המסומן לידי היזם.
- 6.8. החל מיום חתימת חוזה החכירה בין היזם ורמ"י, לא תהא העירייה אחראית בכל צורה שהיא לכל דבר ועניין המצוי בתחומי המגרש, והאחריות לגבי כך תחול על היזם בלבד. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בהתחייבויות היזם כלפי העירייה עפ"י תנאי חוזה זה.

7. תשלום הוצאות פיתוח

- 7.1. הוצאות הפיתוח ישולמו לרמ"י תוך 60 יום מתאריך הכרזת רמ"י בדבר זכיית היזם במגרש (להלן: "המועד הקובע").
- 7.2. מועדי התשלום ותנאיו מפורטים בנספח א' של מכרז רמ"י לשיווק הקרקע.
- 7.3. החזר הוצאות הפיתוח ליזם בעקבות ביטול עסקה:

7.3.1. ידוע ליזם כי אם מכל סיבה שהיא היזם לא יעמוד ביתר תנאי המכרז וזכייתו במגרש תבוטל על ידי רמ"י (על פי שיקול דעתה של רמ"י בלבד), אזי רמ"י (והיא בלבד) תשיב ליזם את הוצאות הפיתוח ששולמו על ידו (וכן את חיובים בגין מוסדות ציבור וישן מול חדש), רק לאחר שהמגרש ישווק מחדש ורמ"י יגבה את הוצאות הפיתוח מהיזם החדש.

7.3.2. החזר הוצאות הפיתוח יכלול תוספת הצמדה למדד בלבד, מהמדד בו שולמו הוצאות הפיתוח בעת הזכייה, ועד המדד הידוע במועד בו יבוצע ההחזר ליזם.

7.3.3. בנסיבות בהן בוטל חוזה זה עקב הפרת היזם את תנאיו, יהיו רמ"י ו/או העירייה זכאים לממש את הערבות הבנקאית הנוכרת בסעיף 10 להלן, וסכום הערבות הבנקאית שמומשה, יהווה פיצוי מוסכם בגין הפרת היזם וביטול העסקה.

7.3.4. היזם מצהיר בזה, כי ידוע לו, שתשלום הוצאות הפיתוח וכל תשלום אחר על פי חוזה זה, הינם בנוסף לתשלומים לרמ"י על פי החוזה בגין רכישת הקרקע וכן הינם בנוסף לכל מס, היטל, אגרה וחייבים אחרים לרבות היטלי פיתוח שייגבו על ידי העירייה ורשויות אחרות על פי כל דין.

8. היזם ורמ"י:

8.1. הפר היזם תנאי חוזה זה הפרה יסודית, תודיע העירייה לרמ"י על ההפרה, ובמקרה כזה יהיה רמ"י רשאי לבטל את זכייתו של היזם במכרז או בהגרלה, ולהימנע מחתימת חוזה החכירה עימו - או לבטל את חוזה החכירה עימו במידה שכבר נחתם.

8.2. חוזה זה יבוטל מאליו בכל מקרה בו יבוטל, מכל סיבה שהיא, חוזה החכירה בין רמ"י ליזם ו/או תבוטל זכייתו של היזם במכרז ו/או בהגרלה ו/או במקרה בו תודיע רמ"י לעירייה, כי אין עוד ליזם זכויות במגרש.

8.3. מבלי לפגוע באמור ביתר תנאי חוזה זה, מוסכם בזה כי העירייה תהיה זכאית לבקש מרמ"י להימנע מחתימת חוזה החכירה עם היזם במקרה הפרה של התחייבות מהתחייבויות היזם עפ"י חוזה זה.

8.4. היזם מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי העירייה בכל מקרה בו תפעל לביטול חוזה החכירה וחוזה זה עקב הפרת חוזה זה ע"י היזם.

8.5. בנסיבות בהן בוטל חוזה זה, יהיו רמ"י ו/או העירייה זכאים לממש את הערבות הבנקאית, הנוכרת בסעיף 10 להלן, וסכום הערבות הבנקאית שמומשה, יהווה פיצוי מוסכם בגין הפרת היזם את תנאיו של חוזה זה.

השבה כלשהי של הוצאת פיתוח ליזם, במקרה שיהיה זכאי להחזר כזה, תבוצע על ידי רמ"י בלבד כנגד קבלה שימציא היזם לרמ"י.

אם שילם היזם לרמ"י חלק מהוצאות פיתוח וקיבל בגינן חשבונית מס, יושב אותו חלק של הוצאות אלה על פי קביעת רמ"י וזאת כנגד חשבונית מס שימסור היזם לרמ"י.

8.6. היזם מצהיר כי ידוע לו שביצוע התחייבויותיו עפ"י חוזה זה ואישור העירייה על ביצועו, מהווה תנאי מוקדם לקבלת טופס 4 מהעירייה לגבי המבנה.

9. תשלום בגין עבודות חשמל ותקשורת

9.1. היזם מצהיר, כי ידוע לו, שעבודות החשמל באתר יבוצעו ע"י חברת החשמל וכי כתנאי לביצוע עבודות החשמל, יידרש היזם לשלם לחברת החשמל את התשלומים, כפי שיידרשו על ידה עפ"י תעריפיה ותחשיביה וזאת במועד שייקבע ע"י חברת החשמל עפ"י המתחייב מהזמנת חיבור החשמל למגרש ע"י היזם.

ידוע ליזם כי מיד לאחר שיחתום חוזה חכירה עם רמ"י עליו לפנות לחברת החשמל ולהסדיר את הזמנת חיבור החשמל ולשלם לחברת החשמל מקדמה על חשבון הזמנת החיבור למבנה.

ידוע ליזם כי אי ביצוע האמור לעיל יגרום לעיכוב בהכנת תכניות החשמל וביצוע תשתיות הפיתוח לרבות תשתיות החשמל באתר.

היזם מצהיר כי לא יבוא בכל טענה או תביעה כלפי העירייה עקב כל אחור בביצוע תשתיות החשמל באתר וזאת כל עוד ביצעה העירייה את המוטל עליה בעניין זה.

9.2. היזם מצהיר, כי ידוע לו, כי עבודות הטלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ) יבוצעו באתר ע"י חברת בזק וחברת הטל"כ, וכי כתנאי לביצוע העבודות על ידם יידרש היזם לשלם לחברת בזק ו/או חב' הטל"כ את התשלומים, כפי שיידרשו על ידן עפ"י תעריפיהן ותחשיביהן ובמועד שייקבע על ידן.

9.3. היזם מצהיר, כי ידוע לו, שאין העירייה נושאת באחריות כלשהי לגבי ביצוע עבודות החשמל הטלפון והטל"כ במועדן, כל עוד מילאה היא אחר הנדרש ממנה עפ"י חוזה זה לשם ביצוען, וכן כי אין העירייה נושאת באחריות לטיב העבודות הנ"ל.

10. ערבות בנקאית

10.1. להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם עפ"י תנאי החוזה ונספחיו, לרבות ומבלי לגרוע התחייבויות היזם לביצוע כל תשלום עפ"י החוזה ונספחיו, ולעניין מניעת הפרעה ו/או פגיעה בעבודות הפיתוח במהלך ביצוע עבודות הבניה של היזם במגרש, לשיפוי ופיצוי רמ"י והעירייה בגין כל נזק לעבודות הפיתוח, במידה וייגרם כתוצאה ו/או בקשר לעבודות היזם, להבטחת תשלום כל פיצוי בו יתחייב היזם עפ"י תנאי החוזה ולמילוי כל יתר התחייבויות היזם, יפקיד היזם בידי העירייה, במעמד החתימה על חוזה זה, ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי-מסויגת, לטובת העירייה, צמודה למדד (כשמדד הבסיס הנקוב בה הינו המדד הבסיסי הנוכח בחוזה זה), בסך השווה ל- 5% מסך הוצאות הפיתוח המלאות הנקובות בטבלה (לא כולל מוסדות ציבור וישן מול חדש), הערבות תעמוד בתוקפה עד המועד בו יציג היזם לעירייה אישור אכלוס למבנה, שיוקם על ידו במגרש.

10.2. נוסח הערבות הבנקאית יהיה תואם את הנוסח המצ"ב בנספח יא' לחוזה זה.

10.3. העירייה תהה זכאית לממש את הערבות הבנקאית בכל מקרה של הפרה יסודית של חוזה זה ע"י היזם. כספי הערבות הבנקאית, שמומשה בנסיבות אלה, לא יוחזרו ליזם בכל מקרה.

10.4. כמו כן, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהה העירייה זכאית לממש את הערבות הבנקאית ו/או חלק הימנה, בכל מקרה שלפי שיקול דעתה הבלעדי, נגרמו ע"י היזם, במישרין ו/או בעקיפין, נזקים ו/או פגיעה ו/או הפרעה לעבודות הפיתוח. הקביעה בדבר קיום הנזק או ההפרעה וסיבותיהם, תהיה נתונה בלעדית לעירייה.

10.5. לא יהיה במימוש הערבות בכדי לגרוע מזכות רמ"י ו/או העירייה לתבוע מהיזם כל תרופה וסעד אחרים ו/או נוספים, העומדים לרשותם עפ"י כל דין, במקרה הפרת חוזה זה ע"י היזם.

11. רישום המגרש :

העירייה תבצע את כל הפעולות, הדרושות לצרכי החלוקה ו/או האיחוד והחלוקה של המקרקעין באתר, לרבות הכנת תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), וזאת באופן שיאפשר לרמ"י ו/או העירייה לרשום את הפרצלציה. היזם לא יידרש לתשלום נפרד בגין פעולותיה של העירייה כמפורט לעיל.

למען הסר ספק יבצע היזם על חשבונו ועל אחריותו רישום צווי בתים משותפים וכן רישום יחידות הדיור על שם רכשיהן בלשכת רישום המקרקעין.

12. שונות :

12.1. חוזה זה והוא בלבד מגבש את כל ההסכמות שבין הצדדים, ולא יהיה עוד תוקף לכל מסמך ו/או מצג ו/או פרוספקט ו/או התחייבות ו/או תכנית, שנחתמו ו/או הוצגו ו/או הוחלפו בין הצדדים קודם לחתימתו, באם כך נעשה.

12.2. לא יהיה תוקף לכל שינוי בחוזה זה אלא אם נעשה בכתב ונחתם ע"י שני הצדדים.

12.3. לא יהיה בכל ארכה, שיהוי, הנחה, הקלה או הימנעות משימוש בזכות מצידה של העירייה במקרה מסוים, בכדי לגרוע מזכויותיה של העירייה, המוקנות לה עפ"י חוזה זה ועפ"י דין, או בכדי להוות תקדים או להשליך לגבי מקרים אחרים.

12.4. במקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחיו לבין עצמם, תקבע העירייה מהי ההוראה המחייבת. במקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחיו להוראות חוזה החכירה ו/או נספחיו, יקבע רמ"י מהי ההוראה המחייבת. קביעת העירייה ו/או רמ"י, בנסיבות כאמור לעיל, תחייב את היזם לכל דבר ועניין.

12.5. למעט אם נאמר במפורש אחרת בתנאי חוזה זה ומבלי לגרוע מהאמור בכל תנאי אחר מתנאי חוזה זה, הרי כל תשלום עפ"י חוזה זה ונספחיו, החל על היזם, אשר ישולם באיחור ע"י היזם, יחויב בריבית פיגורים מיום בו נוצרה העילה לתשלום ועד למועד ביצוע התשלום בפועל.

12.6. כתובות הצדדים הינן כנוצר במבוא לחוזה. הצדדים יודיעו איש לרעהו ללא דיחוי על כל שינוי בכתובותיהם הנ"ל. כל הודעה שתשלח בדואר רשום לפי כתובת מהכתובות הנקובות במבוא, תיחשב כהודעה שנתקבלה ע"י הנמען בתוך 3 ימי עסקים מהישלחה בדואר רשום.

עזרא חיים
מנכ"ל עיריית קרית ביאליק
גזבר עיריית קרית ביאליק
העירייה

היזם

אישור חתימת היזם

אני החתום מטה, עו"ד/עובד העירייה (למחוק המיותר), מאשר כי זיהיתי את החותמים המהווים את "היזם" כהגדרתו בחוזה, לפי תעודות הזיהוי שלהם, וכי חתמו על החוזה ונספחיו בנוכחותי.

שם המאשר	תאריך
תפקיד המאשר	חותמת וחתימת המאשר

במקרה שהיזם הינו תאגיד :
אני החתום מטה, עו"ד _____, מאשר את חתימת _____ [שם החברה], שמספרה _____ ("החברה"), באמצעות ה"ה _____ ר - _____ המוסמכים לחתום בשמה ולחייבה. כן הנני לאשר, כי החברה קיימת ופועלת, כי שמה הנקוב לעיל לא שונה, וכי בהתאם למסמכי ההתאגדות מוסמכת החברה לקיים את התחייבויותיה המפורטות בחוזה זה.

תאריך	חתימה
-------	-------

נספח א' - עבודות הפיתוח, שיבוצו ע"י העירייה באתר

רשימת העבודות תוכן ותחום לכל תכנית בנפרד

1. עבודות החלות על העירייה

- 1.1 הכנת תכניות מפורטות לביצוע עבודות הפיתוח של התשתיות הציבוריות.
- 1.2 תיאום עם תאגיד המים ועם צדדי ג' המבצעים עבודות נוספות באתר.
- 1.3 תיאום עם חברת החשמל ביחס לתכנון וביצוען של עבודות החשמל באתר, אשר יבוצעו ע"י חברת החשמל. לעירייה לא תהא כל אחריות לעבודות שתבצע חברת החשמל.
- 1.4 ביצוע עבודות עקירת ו/או העתקת עצים, חישוף ועבודות עפר בשטחים הציבוריים בלבד.
- 1.5 סלילת כבישים וביצוע מדרכות מאבנים משתלבות או מאספלט, עפ"י התכניות בשטח הציבורי.
- 1.6 התקנת מערכות ניקוז ותיעול ברחובות בלבד.
- 1.7 תיאום ביצוע עבודות הכנה לטלפון וטל"כ עד גבולות המגרשים עם חברת בזק וחברת הטל"כ. עבודות הבזק ועבודות התקנת מערכת הטל"כ יבוצעו ע"י חברת בזק וחברת הטל"כ. הזמנת חיבור לבזק ולחב' הטל"כ למגרשים תחול על היזם ועל חשבונו.
- 1.8 גומחות לפילרים לרשת החשמל וכן גומחות מגן לתקשורת ולטלוויזיה בכבלים. הגומחות יותקנו בגבולות המגרש וייתכן כי יחדרו לתוך גבולות המגרש. במקרה של חדירה כאמור, לא תהא ליזם כל טענה ותביעה כלפי רמ"י ו/או העירייה.
- 1.9 התקנת רשת תאורת רחוב.
- 1.10 פיתוח וגינון בחלק משטחי הציבור עפ"י תכניות שיאושרו.
- 1.11 העירייה תבצע קירות ניקיון וקירות תומכי מגרש כלפי כביש 8, שביל האופניים, והגינות הציבוריות.
- 1.12 סימון גבולות המגרש באתר ע"י מודד מטעם העירייה.
- 1.13 הכנת הצעת חלוקה של המגרשים באתר, שתשמש אך ורק כבסיס לבקשות להיתר בנייה עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970, ומסירת מפות טופוגרפיות בקנה מידה 1:250, תקפות למועד מסירת המפה לצרכי תכנון.
- 1.14 נספח א'-1: בהנחה שייחתם הסכם משולש [הפירוט להלן יותאם להוראות ההסכם המשולש]: ביצוע עבודות המים והביוב בתוך תחומי התכנית, הנחת קווי מים וביוב עד גבול המגרש וחיבורם למערכות המים והביוב הציבוריות, חיבור קווי המים למבנה (התאגיד יתכנן ויקיים פיקוח על הביצוע של עבודות אלה). התקנת מונה מים באחריות ועל חשבון היזם.

היזם

גזבר עירונית קרית ביאליק
לדן סולומון
העירייה

נספח א' 2

עבודות מים וביוב שיבוצעו על ידי ובאחריות התאגיד

1. **בהנחה שיש הסכם משולש [המיוזם להלן יותאם להוראות החסכם המשולש]:**

התאגיד אחראי לביצוע עבודות מים וביוב מחוץ לתחומי התכנית, כגון: קווי הולכה, תחנות שאיבה במידת הצורך, חיבור למכון טיפול שפכים, קווי אספקת מים ובריכות איגום ככל שיידרשו.

נספח א'-3

עבודות שיבוצעו על ידי צדדים שלישיים

[רשימת העבודות תוכן ותואם לכל תכנית בנפרד]

נספח ב' - תנאים מיוחדים

1. **האתר (סעי' 2.3 לחוזה) - האתר הידוע כשכונת אפק** בגושים והחלקות כמצוין בתכנית מפורטת מס' 425/ת על שינוייה.
 2. **המגרש/ים (סעי' 2.5 לחוזה) - מגרש מס' _____ בשטח _____ מ"ר.**
 3. **הוצאות הפיתוח (סעי' 7.1 לחוזה) - _____ (_____) ש"ח, כולל מס ערך מוסף, בתוספת הפרשי הצמדה למדד, כמפורט בתנאי המכרז.**
 4. **מדד בסיסי (סעי' 2.14 לחוזה) - מדד תשומות הבניה למגורים חודש _____ שנת _____**
 5. **מועד תחילת ביצוע עבודות הפיתוח על ידי העירייה - תוך _____ חודשים ממועד חתימת החוזה על ידי העירייה.**
 6. **מועד מסירת חזקה במגרש לזים - תוך _____ חודשים מיום חתימת החוזה.**
 7. **מועד השלמת עבודות הפיתוח החיוניות לקבלת טופס 4 ע"י הזים - תוך _____ חודש מיום חתימת החוזה.**
 8. **מועד השלמת עבודות הפיתוח - תוך _____ חודשים מהמועד שבו לפחות 80% מהזימים במתחם יקבלו טופס 4 לבתיהם.**
- (הערה: המועדים הנקובים בסעי' 5-8 לעיל כפופים להסתייגויות המפורטות בנוסח חוזה זה ובחוזה החכירה).

_____ היזם

_____ העירייה

ג
✓

האתר: ק. ביאליק, תכנית אפק, ק/245
המגרש: _____

נספח ג'- אישור בדבר חתימת הסכם תשתית

תאריך _____

לכבוד
מנהל מרחב חיפה רשות מקרקעי ישראל
חיפה

מס' מכרז _____

א.נ.				
מס' פרויקט	מס' הת.ב.ע.	שם הפרויקט	שם הישוב	הנדון:
			ק. ביאליק	

אישור

הננו לאשר בזאת כלהלן:

המשתכן / היזם [שם מלא]: _____

ת.ז. / ח.פ.: _____

כתובת: _____

אשר זכה במכרז הקרקע במגרש מס' _____ שבפרויקט הנ"ל,

חתם הסכם תשתית עם העירייה וכן הפקיד הערבות הבנקאית וכל מסמך כפי שנדרש על פי תנאי המכרז במועד, וקיבל מאתנו חוזה חתום;

אין מניעה מבחינתנו לחתום עם היזם על הסכם בגין הקרקע.

בכבוד רב,
העירייה

העתק

חשב רשות מקרקעי ישראל
מנהל פרויקט
תיק פרויקט - ק. ביאליק

נספח ז' - הודעה על קבלת מגרש מסומן

לכבוד

_____ (היזם) _____ תאריך: _____

_____ (כתובת היזם)

מגרש: _____

א.נ.,

הנדון: סימון ומסירת מגרש ותשתיות

אתר: _____

1. הננו להודיעכם כי ביום _____ יערך באתר סימון גבולות במגרשכם בפועל ע"י מודד האתר, באמצעות קביעת יתדות.
2. הנכם מתבקשים להגיע ביום _____ בתאריך _____ בשעה _____, במקום המפגש ב_____ במטרה לקבל את סימון המגרש במועד, הכול בהתאם לחוזה החכירה שנחתם עם רשות מקרקעי ישראל וכמפורט בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות, שנחתם עמנו.
3. שאלות הקשורות בעניין יש לפנות להחברה המנהלת או לנציג החברה מר _____ בטל': _____.

בכבוד רב,

(העירייה)

העתקים:
החברה המנהלת
תיק היזם

ג
ס

נספח ח' – אישור קבלת מגרש מסומן

לכבוד

עריית קריית ביאליק

א.נ.,

הנדון: אישור על קבלת תחומי מגרש מס' _____ ותשתיות מבוצעות

1. אני הח"מ מאשר בזה כי ביום _____ נפגשתי עם מודד מוסמך מר _____ באתר, אשר סימן ומסר גבולות המגרש שמספרו נקוב לעיל ע"י קביעת יתדות.

2. הנני מאשר כי במעמד קבלת המגרש הוצגו בפני התשתיות שבוצעו או אלה המיועדות לביצוע לרבות אלה המצויות בגבול המגרש והמפורטות להלן:

(הערה: סמן V במקומות המתאימים והוסף או מחק שורות על פי הצורך)

תא ביוב או קצה צינור ביוב אליו אני אמור לחבר את המגרש לביוב הציבורי.	
זקף מים אליו אחבר את חיבור המים הביתי.	
גומחות מגן מבטון אשר אליהם אני מתחייב לבצע את החיבורים המתאימים.	

3. בדקתי את סימון הגבולות ומצאתיו תקין ותואם את שטח המגרש ואני מוותר בזאת על כל טענות ו/או תביעות בגין סימון גבולות המגרש.

4. אני מאשר בזאת כי התשתיות שפורטו לעיל הוצגו בפני וכי אהיה אחראי לתקינותם על פי תנאי ההסכם.

חתימת היזם/משתכן

שם מלא _____ ת.ז. _____ תאריך _____ חתימה _____

הצהרת המודד

הנני מצהיר בזאת כי היזם/משתכן קיבל ממני את סימון המגרש ואת התשתיות הקיימות וחתם בפני על מסמך זה.

שם המודד _____ מס' רישיון _____ תאריך _____ חתימה _____

העתק: תיק יזם/משתכן



נספח יא' – נוסח ערבות בנקאית

לכבוד

תאריך: _____
אתר: _____
מגרש מס': _____

עריית קריית ביאליק (להלן: "העירייה")

א.נ.

הנדון: ערבות בנקאית מספר

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך השווה ל _____ [מחושב לפי שיעור של - 5% מסך הוצאות הפיתוח (לא כולל מוסדות ציבור וישן מול חדש)] שמיועד לתשלום על ידי היזם לרמ"י (להלן: "סכום הערבות"), כשהוא צמוד למדד כמפורט להלן, המגיע או עשוי להגיע לכם מאת: _____ (להלן: "החייב") בקשר עם חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (להלן: "החוזה") שנחתם בין החייב לבין העירייה.

לצרכי ערבות זו - למונח "מדד" משמעות: [הגדרה תותאם לפי החלטת ו. פרויקטים לכל תכנית]

מדד תשומות הבניה למגורים, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, כולל אותו מדד אף אם יתפרסם ע"י מוסד ממשלתי אחר וכן כולל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים עליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו.

אם יתברר שהמדד שיתפרסם לאחרונה לפני התשלום על פי ערבות זו (להלן: "המדד החדש") עלה לעומת המדד בגין חודש (להלן: "המדד היסודי") אזי, יחושב סכום הערבות כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד החדש לעומת המדד היסודי (להלן: "סכום הערבות המוגדל").

למניעת ספק, אם יתברר כי המדד החדש שווה למדד היסודי או נמוך ממנו, לא יחול כל שינוי בסכום הערבות.

אנו נשלם לכם מפעם לפעם, מייד עם קבלת דרישתכם הראשונה בכתב, כל סכום בגבול סכום הערבות המוגדל, מבלי להטיל עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה תשלום מהחייב, ובלבד שהסכום הכולל שיהיה עלינו לשלמו על -פי כל דרישותיכם גם יחד, לא יעלה על סכום הערבות המוגדל.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום **3 שנים מהתאריך האחרון להגשת הצעות למכרז**, או עד להשלמת הבניה במגרש נשוא החוזה ע"י החייב וקבלת טופס 4 והיתר אכלוס למבנה (כהגדרתו בחוזה) והכול לפי המועד המאוחר יותר.

היה ולא יתקבל טופס 4 והיתר אכלוס עד ליום הנקוב לעיל, תוארך אוטומטית הערבות, מדי פעם, לשנה נוספת, עד לקבלת טופס 4 והיתר אכלוס.

כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להגיע בכתב למשרדי הסניף החתום מטה שמענו הוא לא יאוחר מאשר בתאריך פקיעת תוקף הערבות, בשעות שבהן הסניף הח"מ פתוח לקבלת קהל. דרישה שתגיע אלינו לאחר המועד הנ"ל, לא תיענה. הוצאה ערבות זו לטובת שניים או יותר, כי אז כל תשלום על פיה ייעשה לכולם יחד, או לאחד מהם עפ"י הוראות כל המוטבים.

ערבות זו ניתנת להעברה לרשות מקרקעי ישראל בלבד.

בכבוד רב,

בנק: _____
סניף: _____

הנדון: אישור יחידות דיור קטנות בתכנית אפק (תכנית ק/425)

בהמשך להסכם הגג שנחתם בין העירייה לבין רשות מקרקעי ישראל, הרינו מאשרים ומבהירים, כי העירייה תתמוך בבקשות להיתרי בניה להקמת יחידות דיור קטנות, בין אם מכוח הוראות התכנית ובין אם מכוח תקנת שבס (על בסיס זכויות הבניה המוגדרות בתכנית), וזאת באופן שהשיעור הכולל של דירות קטנות לא יעלה על 20% מסך יחידות הדיור המבוקשות על ידי היזמים.

מובהר, כי הואיל והוראות התכנית קובעות שיעור של 15% דירות קטנות, אזי העירייה תתמוך במתן הקלות לפי תקנת שבס בשיעור של 5% נוספים בלבד מכלל יחידות הדיור בתכנית (ועד לשיעור כללי וסופי של 20%).

מובהר, ומודגש כי תמיכת העירייה כאמור תיעשה בכפוף לעמידת היזמים בדרישות הרלוונטיות, ובהתאם לכללים שייקבעו במסגרת יישום התכנית.

בכבוד רב,

עיריית קרית ביאליק



נספח יא' להסכם גג – נוסח הסכם ישן מול חדש**מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל****ה ס כ מ - "ישן מול חדש"**

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ בשנת _____

בין: ממשלת ישראל, רשות מקרקעי ישראל בשם מדינת ישראל, קק"ל

ור"פ, באמצעות המורשים לחתום בשמם כדין

שיקרא להלן: "המינהל"

מצד אחד**לבין:** עיריית קריית ביאליק

באמצעות המורשים לחתום בשמה כדין

שתקרא להלן: "הרשות המקומית" או "העירייה"

מצד שני

הואיל והמינהל מעוניין לשווק מגרשים בעיר קריית ביאליק, לפי ת.ב.ע. מספר ק/_____ – (תכנית "_____") בהתאם לתשריט התוכנית **כנספח א'** להסכם זה (להלן: "המתחם"), הכל בכפוף להחלטת המינהל לשווק מגרשים הכלולים בתוכנית, ובהתאם לשלבי השיווק כפי שיקבעו על ידי המינהל, ובהתאם להוראות הסכם הגג שנחתם בין העירייה לבין רמ"י (להלן: "הסכם הגג").

והואיל ובהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל שמספרה 1128 מיום 30.05.11 (להלן: "החלטת המועצה"), שבאה במקום החלטה 1182 מיום 12.03.2009 מעוניין המינהל לסייע בשדרוג התשתיות הקיימות בשכונות וותיקות (להלן: "שדרוג התשתיות"), ברשויות מקומיות שהוחל בהקמתן **עד יום 31.12.1980** (להלן: "המועד הקובע"), וזאת על ידי העמסת עלויות פיתוח נוספות בסכום קבוע מראש על הוצאות הפיתוח של השכונות החדשות במסגרת מכרזים לשיווק מגרשים במתחם, הכול בהתאם ובכפוף לתנאים המפורטים בהסכם זה להלן.

והואיל והרשות המקומית מצהירה ומתחייבת להקצות עד מחצית מחלף היטל ההשבחה שיועבר לרשות המקומית בגין מגרשים ששווקו ונמכרו על ידי המינהל במתחם, כמפורט בהחלטת המועצה וכי כספים אלה בנוסף לכספים שנתקבלו על ידי הרשות בגין עלויות הפיתוח הנוספות יוקצו וישמשו לצורך שדרוג התשתיות בלבד, ולא יעשה בכספים אלה שימוש אחר.

והואיל והרשות המקומית מעוניינת בשיווק ופיתוח המגרשים במתחם, ובקבלת סיוע לשדרוג תשתיות בשכונות וותיקות, הכול בהתאם ובכפוף לתנאים המפורטים בהסכם זה להלן.

והואיל ושדרוג התשתיות יעשה על ידי הרשות המקומית בכפוף לאישור תוכנית עבודה על ידי המינהל ועל פי שיקול דעתו הבלעדי, וידוע לרשות מקומית כי על פי נהלי המינהל, לא יאושרו בקשות לשדרוג תשתיות אלא בשכונות שנבנו **לפני**

1 מ 7 ע

31.12.1993 (להלן: "שכונות וותיקות") ובכפוף לכך שהקמת הרשות המקומית החלה לפני המועד הקובע כהגדרתו לעיל.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא
 - 1.1. המבוא להסכם זה, לרבות הנספחים המצורפים אליו מהווים חלק יסודי ובלתי נפרד ממנו.
 - 1.2. כותרות הסעיפים נועדו לצורכי נוחות בלבד ואין ללמוד מהן לגבי פרשנות ההסכם.
 - 1.3. מוסכם כי הממונים מטעם המינהל בכל הקשור לביצוע הסכם זה יהיו מנהל המינהל, מנהל אגף שיווק וכלכלה וחשב המינהל. ראש הרשות המקומית יופקד מטעמה על ביצוע הסכם זה ו/או מי שימונה מטעמו. כל צד רשאי להחליף את הממונה מטעמו בכל עת וללא הסכמת הצד השני.
2. הצהרות והתחייבויות הרשות המקומית

הרשות המקומית מצהירה ומתחייבת כדלהלן:

 - 2.1. כי הקמת הרשות המקומית החלה לפני המועד הקובע.
 - 2.2. כי כל התקבולים שיתקבלו על ידי הרשות המקומית בגין הוצאות הפיתוח הנוספות כמפורט בס' 3 להלן, וכן הסכום מכלל תקבולי חלף היטל השבחה כמפורט בס' 4 להלן, יוקצו אך ורק לצרכי שדרוג תשתיות בשכונות וותיקות על פי הוראות הסכם זה, יופקדו בחשבון בנק ייעודי נפרד, ולא יעשה בכספים אלה שימוש אחר כלשהו.
 - 2.3. כי ידוע לה שהמינהל ישווק מגרשים במתחם בהתאם לכללים הנהוגים במינהל מעת לעת, ובקצב השיווק עליו יחליט המינהל (ובכפוף להוראות הסכם הגג), וכי המינהל רשאי בכל עת לפי שיקול דעתו הבלעדי לבטל שיווק באתר ו/או לא להמשיך בשיווק, הן לפני פרסום המכרז ואחריו. הרשות המקומית מאשרת כי אין בהסכם זה משום התחייבות כלשהי מצד המינהל לשיווק מגרשים במסגרת המתחם ו/או מחוצה לו.
 - 2.4. להודיע באופן מיידי למינהל בכל מקרה שבו קיים חשש שתסוכל מסיבה כלשהי העברת הכספים המיועדים לשדרוג התשתיות וביצוע השדרוג על פי תוכנית העבודה המאושרת כהגדרתה להלן. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייבת הרשות המקומית להודיע למינהל בכל מקרה של קשיים תפעוליים בפעילות הרשות המקומית ו/או גירעונות ו/או חדלות פירעון ו/או בקשות להטלת עיקולים (על חלק מהותי מנכסי הרשות המקומית ו/או על הכספים המיועדים לשדרוג תשתיות) ו/או כינוס נכסים ו/או תוכנית הבראה ו/או מינוי חשב מלווה ו/או פיזור המועצה המקומית ומינוי ועדה קרואה על ידי משרד הפנים.
 - 2.5. להגיש לאישור המינהל תוכנית עבודה לביצוע שדרוג התשתיות, תוכנית שתהווה נספח ב' להסכם, באופן ובמועדים הנקובים בהסכם זה. הרשות המקומית מתחייבת כי בתוכנית העבודה יכללו עבודות לביצוע בשכונות וותיקות בלבד כהגדרתן לעיל, וכי תמנע מביצוע עבודות שדרוג כלשהן באמצעות הכספים המיועדים לשדרוג התשתיות על פי הסכם זה, ללא קבלת אישור מראש לתוכנית העבודה מהמינהל.
 - 2.6. כי שדרוג התשתיות יבוצע על ידי הרשות המקומית לפי מיטב הנהוג המקצועי, הידע, המומחיות, וברמת הדיוק והמיזמנות הנדרשת, באיכות גבוהה וברמה מקצועית נאותה על פי הסטנדרטים המקובלים ועפ"י כל דין, וכי תבצע את תוכנית העבודה המאושרת באיכות גבוהה ובמועד. הרשות המקומית מצהירה כי הינה בעלת הידע, הניסיון, היכולת, המומחיות, והאמצעים הדרושים לשם ביצוע שדרוג התשתיות.

2.7. למלא אתר חובות הדיווח באשר לניהול הכספים המיועדים לשדרוג התשתיות וביצוע העבודות, ולמלא אתר כל יתר התחייבויותיה על פי הסכם זה.

2.8. כי אין כל מניעה על פי דין ו/או הסכם ו/או אחרת להתקשרות הרשות המקומית בהסכם זה.

3. הוצאות פיתוח נוספות

3.1. המנהל יכול בתנאי המכרז לשיווק המגרשים ב- תב"ע ק/_____, התחייבות של היזם לתשלום הוצאות פיתוח נוספות (לעיל ולהלן: "הוצאות הפיתוח הנוספות"), וסכום זה יתווסף להוצאות הפיתוח הרגילות שנדרש היזם לשלם בגין המגרש.

למען הסר ספק, יובהר בזאת כי סכום הוצאות הפיתוח הנוספות כהגדרתו לעיל, יהיה בהתאם להוראות החלטת המועצה מס' 1238.

3.2. גביית הוצאות הפיתוח הנוספות מהיזם תיעשה כדלקמן: המנהל יגבה את הוצאות הפיתוח הנוספות מהיזם, והמנהל יעביר לעירייה את כלל הוצאות הפיתוח הנוספות שנגבו ונתקבלו בפועל במנהל במסגרת שיווק המתחם, וזאת בכפוף למילוי התחייבותה היסודית של הרשות המקומית להעברת מחצית חלף היטל ההשבחה שהועבר לרשות המקומית בגין שיווק מגרשים במתחם לצורך שדרוג התשתיות, ומילוי כלל התחייבויותיה על פי הסכם זה.

4. חלף היטל השבחה

4.1. המינהל יעביר לרשות המקומית את מלוא חלף היטל השבחה המגיע לה עבור המגרשים ששווקו במתחם ואשר נתקבלה בגינם התמורה המלאה מהיזם (להלן: "תקבולים בגין חלף היטל השבחה"), הכול על פי נהלי המינהל.

4.2. הרשות המקומית מתחייבת להקצות חלק מהתקבולים בגין חלף היטל השבחה שהועברו לרשות המקומית על ידי המינהל, לצורך שדרוג תשתיות בלבד, גובה הסכום יקבע על פי הוראות החלטת המועצה ובהתאם להסכם זה. הרשות מצהירה כי ידוע לה שהתחייבותה להקצאת חלק מחלף היטל השבחה כאמור בסעיף זה לעיל הינה תנאי יסודי ועיקרי להסכם זה.

4.3. הרשות המקומית מצהירה ומתחייבת כי אין רשות מקומית אחרת ו/או מועצה אזורית ו/או יישוב אחר ו/או צד שלישי כלשהו, הזכאי לקבל חלק מתקבולי היטל השבחה בגין שיווק מגרשים במתחם. במידה ויקום גורם כלשהו הזכאי לכך, תעביר הרשות מסמך המבהיר את זהות הגורם ושיעור הזכאות שלו, מתקבולי היטל השבחה שלעיל.

5. הפקדת כספים בחשבון ייעודי

5.1. התקבולים בגין הוצאות הפיתוח הנוספות שנתקבלו על ידי הרשות המקומית בהתאם לאמור בסעיפים 3.1 ו- 3.2 לעיל, והתקבולים בגין חלק מחלף היטל השבחה כאמור בסעיפים 4.1 ו- 4.2 לעיל (להלן ביחד: "הכספים המיועדים לשדרוג התשתיות") יוקצו לצורך שדרוג תשתיות בלבד בכפוף לתכנית העבודה שתאושר ע"י המינהל כמפורט בסעיף 7 להלן. הרשות מקומית מתחייבת לעשות שימוש בכספים המיועדים לשדרוג תשתיות שהתקבלו על ידה כאמור בסעיף זה, לצורך ביצוע העבודות שדרוג התשתיות בשכונות הוותיקות בלבד.

5.2. הרשות המקומית מתחייבת להפקיד לחשבון בנק ייעודי נפרד (להלן: "החשבון הייעודי") את הכספים המיועדים לשדרוג תשתיות כהגדרתם בסעיף 5.1 לעיל (תקבולים בגין הוצאות פיתוח נוספות ו/או חלף היטל השבחה), וזאת מיד עם קבלת כל תקבול כספי על ידי הרשות המקומית, ובכל מקרה לא יאוחר מ- 7 ימים למן קבלת כל תקבול כספי. ככול שנדרש אישור של גורם כלשהו, כגון הממונה על המחוז

במשרד הפנים, לפתיחת החשבון הייעודי, הרשות מתחייבת לפעול לקבלתו ולהעביר אישור זה למינהל, לפני העברת הכספים המיועדים לשדרוג התשתיות כאמור.

בכל מקרה, הרשות המקומית תמציא למינהל אישור בנקאי על פתיחת החשבון הייעודי והפקדת הכספים (להלן: "אישור בנקאי") לא יאוחר מ- 14 ימים מהמועד שבו התקבלו הכספים לראשונה (לרבות סכומים חלקיים) על ידי הרשות המקומית.

בנוסף, תמציא הרשות המקומית עם האישור הבנקאי **כתב התחייבות** חתום בנוסח המצ"ב **נספח ג'** להסכם זה ובו מאשרת הרשות המקומית כי חשבון הבנק הייעודי שנפתח ישמש לצורכי שדרוג תשתיות בלבד על פי הוראות הסכם זה.

6. ביצוע שדרוג תשתיות בשכונות הוותיקות

6.1. הרשות המקומית תבצע את עבודות השדרוג בשכונות הוותיקות בהתאם ובכפוף לכל דין, בהתאם לדינים ולנהלים החלים על הרשות המקומית בביצוע עבודות אלה, ועל פי תוכנית עבודה שתוגש לאישור המינהל.

6.2. הרשות המקומית תגיש תוכנית עבודה לשדרוג תשתיות בשכונות הוותיקות לאישור המינהל (להלן: "תוכנית עבודה"), וזאת לא יאוחר מ- 6 חודשים מהמועד הראשון שבו התקבלו כספים כלשהם (לרבות סכומים חלקיים). תוכנית העבודה תכלול רשימת פרויקטים, תיאור העבודות לביצוע, לוחות זמנים, סדר עדיפויות, ואומדן עלויות.

במידה ועלות העבודות המוצעת עולה על יתרת הכספים המיועדים לשדרוג תשתיות שהצטברו בחשבון הייעודי, במידת האפשר תציע הרשות המקומית חלוקת תוכנית העבודה לשלבי ביצוע נפרדים, באופן שיאפשר התחלת ביצוע שדרוג התשתיות בהתאם לכספים שהצטברו בפועל.

6.3. המינהל יהא רשאי שלא לאשר ו/או לאשר חלק מתוכנית העבודה ו/או להכניס שינויים באומדן ו/או בעבודות המוצעות, על פי שיקול דעתו המקצועי. ידוע לרשות המקומית כי תוכנית העבודה טעונה אישור של מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, וכי מינהל יעביר את תוכנית העבודה שאושרה על ידו לצורך קבלת האישור הנדרש כאמור.

6.4. ידוע לרשות המקומית כי על פי נהלי המינהל התקפים במועד חתימת הסכם זה, בעבודות שדרוג התשתיות ניתן לכלול עבודות כבישים, מדרכות, ניקוז, תאורה, שטחים ציבוריים פתוחים, פינות משחקים, מעברים ציבוריים. לא יכללו עבודות מערכות ביוב ומים, למעט במקרים של סלילת כביש/מדרכה על ידי הרשות המקומית, ובכל מקרה לא יכללו עבודות לפתרון כולל של בעיות מים וביוב בשכונות הוותיקות. ייעוד תקציבים למוסדות ציבור טעון אישור מיוחד מהמינהל ומשרד הבינוי והשיכון. אין באמור בסעיף זה משום התחייבות כלשהי לאישור העבודות המפורטות לעיל. בכל מקרה אישור תוכנית העבודה יעשה על פי שיקול דעת המינהל ועל פי נהלי המינהל הנוהגים בעת הגשת הבקשה לאישור התוכנית.

6.5. הרשות המקומית מתחייבת לבצע את הוראות תוכנית עבודה שאושרה על ידי המינהל. הרשות מקומית מתחייבת כי כל העבודות יבוצעו לפי מיטב הנוהג המקצועי, במומחיות ובדיוק הדרושים, על פי הסטנדרטים המקובלים, ועפ"י כל דין.

6.6. למען הספר ספק, מובהר בזה כי הרשות מקומית תהא אחראית בלעדית (כלפי המינהל) ומלאה לטיב ואיכות ביצוע העבודות והחומרים, וביצוען בהתאם לכל דין ותהא אחראית לכל ליקוי, נזק בעבודות או בביצוען והרשות המקומית תשא בכל הוצאה הקשורה לליקויים, נזקים, אובדן הקשורים בעקיפין או במישרין לעבודות.

6.7. מוסכם כי הצדדים יביאו לידיעת הדיירים/חברות/יזמים כי הרשות מקומית אחראית לביצוע מושלם של עבודות שדרוג התשתיות בשכונות הוותיקות, המבוצעות בין על ידה ו/או ע"י מי מטעמה. למען הסר ספק, מוסכם כי המינהל לא

יהיה צד בכל תביעה מצד דיירים/שוכרים/יוזמין ו/או רוכשי יחיד ו/או צד ג' כלשהו בגין העבודות, טיבן, איכותן וכל הקשור והכרוך בהן. אם תוגש תביעה כאמור (בנפרד או ביחד עם הרשות המקומית), מתחייבת הרשות מקומית לקחת תחת אחריותה המלאה ועל חשבונה את כל הכרוך והקשור בתביעה זו לרבות תוצאותיה ולדאוג למחיקת המינהל מההליך (והכל מבלי לגרוע מאחריות של צדדי ג' אחרים כלשהם שאינם המינהל)

7. חובות דיווח

- 7.1. הרשות המקומית תמציא למינהל עד לשלושה חודשים מתום השנה הקלנדארית, דו"ח שנתי מאושר של רו"ח ובו פירוט הכספים שהופקדו בחשבון הייעודי (דוחות מיוחדים בהתאם לגילויי הדעת של לשכת רואי החשבון בישראל), וכן דו"ח ובו פירוט הקצאות הכספים לצורכי שדרוג תשתיות (לרבות סוג השימוש).
- 7.2. הרשות המקומית תדווח פעם ברבעון, עד סוף חודש מרץ, יוני, ספטמבר, דצמבר בכל שנה קלנדארית על התקדמות העבודות לשדרוג תשתיות, עלות העבודות שבוצעו ועמידה במסגרת התקציבית ובלוחות הזמנים שאושרו לעבודות השדרוג.
- 7.3. מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 7.1 ו-7.2 לעיל, מוסכם בזאת כי המינהל יהא רשאי על פי שיקול דעתו הבלעדי להורות לרשות המקומית על מתן דיווחים שוטפים במועדים נוספים, לרבות דיווח חודשי קבוע, קבלת חוזים לביצוע עבודות התשתית שנחתמו עם קבלנים, העתקי תשלומים וכל מידע ו/או מסמך אחר שיידרש על ידי המינהל בקשר לביצוע עבודות השדרוג. הרשות המקומית תמציא את הדיווחים כנדרש על ידי המינהל.
- 7.4. הרשות המקומית מתחייבת להעמיד באופן מיידי על פי דרישת המינהל כל מידע ו/או מסמך מכל סוג שהוא הקשורים בקיום התחייבויות הרשות המקומית על פי הסכם זה, לרבות בדבר אופן השימוש בכספים המיועדים לשדרוג התשתיות, התקדמות ביצוע העבודות ועמידה התוכנית העבודה המאושרת, וזאת מיד לאחר קבלת דרישה מאת המינהל.

8. אחריות ושיפוי

- 8.1. הרשות מקומית מצהירה כי הינה אחראית מלאה ובלעדית (כלפי המינהל), לביצוע העבודות ולכל הקשור והכרוך בהן במועדים הנדרשים כאמור והיא תשא בכל נזק, אובדן, הפסד או הוצאה שיגרם עקב ביצוע או אי ביצוע התחייבויותיה מכל סיבה שהיא. מובהר בזה כי מינהל מקרקעי ישראל ו/או המדינה לא ישאו בכל תשלום, הוצאה, אובדן או נזק מכל סוג שהוא ומכל סיבה שהיא שייגרמו לרשות מקומית ו/או לגוף המבצע ו/או לעובדים ו/או לעוסקים מטעמה בביצוע העבודות ו/או לצד ג' בכל הקשור לביצוע העבודות.
- 8.2. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי קבלת אישור המינהל לתוכנית העבודה ו/או המצאת דיווחים למינהל ו/או כל התחייבות אחרת המופיעה בהסכם זה, אין בהן משום נטילת אחריות מקצועית ו/או משפטית כלשהי על ידי המינהל בכל הנוגע לביצוע עבודות השדרוג ו/או התחייבויות הרשות המקומית מול כל צד שהוא בנוגע לשדרוג התשתיות. זכויות הפיקוח וקבלת המידע המוקנות למינהל על פי הסכם זה עניינן זכותו של המינהל לבצע בקרה ופיקוח על שימוש נאות בכספים בלבד, על פי התחייבויות הרשות המקומית בהסכם זה ועל פי נהלי המינהל.
- 8.3. הרשות מקומית מתחייבת בזאת לשפות או לפצות את המינהל עם דרישתו הראשונה של המינהל ו/או כל גורם אחר מטעמו על כל דרישה ו/או תביעה ו/או פיצויים ו/או דמי נזק ו/או תשלום אחר מכל מין וסוג שהוא שייגרמו למינהל, או לגוף אחר מטעמו, כתוצאה מביצוע העבודות ו/או מאי ביצוען ו/או מהקשור במישרין או בעקיפין בהסכם זה.

8.4. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מהוראות דלעיל, מתחייבת הרשות מקומית כי לא תגיש הודעת צד ג' נגד מינהל מקרקעי ישראל ו/או מדינת ישראל וכן תהיה מנועה מלהעלות כל טענה שהיא אשר תביא במישרין או בעקיפין לכך שהמינהל ו/או מדינת ישראל או מי מטעמו יצורף לתביעה כלשהיא בהקשר להסכם זה.

8.5. למען הסר ספק מובהר ומוסכם כי אם תוגש תביעה נגד מדינת ישראל ו/או מינהל מקרקעי ישראל, בעניין הקשור להסכם זה, (בנפרד או ביחד עם הרשות מקומית), מתחייבת הרשות מקומית לקחת תחת אחריותה המלאה ועל חשבונה את כל הכרוך והקשור בתביעה זו לרבות תוצאותיה ולדאוג למחיקת המינהל למען הסר ספק מובהר בזה כי, מינהל מקרקעי ישראל ו/או מדינת ישראל לא ישאו בכל תשלום, הוצאה, אובדן או נזק מכל סוג שהוא ומכל סיבה שהיא שייגרמו לרשות מקומית ו/או לגוף המבצע ו/או לעובדים ו/או לעוסקים מטעמה בביצוע העבודות ו/או לצד ג' בכל הקשור לביצוע העבודות.

8.6. אין באמור בסעיף 8 זה כדי לגרוע מאחריות רמ"י לבצע תשלומים על פי הסכם זה.

9. תקופת ההסכם, הוראות לסיום ההסכם, הפרות

9.1. הסכם זה יעמוד בתוקפו עד לסיום מלא של עבודות השדרוג המבוצעות ע"י הרשות המקומית. על אף האמור לעיל, התחייבויות הרשות המקומית בכל הנוגע לאחריות ושיפוי כמפורט בסעיפים 8.1 – 8.6 לעיל, ימשיכו לעמוד בתוקפן גם לאחר שהסתיים חוזה זה ו/או בוטל. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מסעד כלשהו המוקנה למינהל על פי חוזה זה ו/או על פי דין.

9.2. על אף האמור בסעיף 9.1 לעיל, מוסכם בזאת כי המינהל יהא רשאי לבטל הסכם זה בשל הפרתו על ידי הרשות המקומית אשר לא תוקנה לאחר מתן התראה בכתב מאת המינהל, וזאת בהודעה בכתב לרשות המקומית בהתראה מראש של 7 ימים.

9.3. על אף האמור בסעיף 9.1 לעיל, במידה והמינהל יהא מעוניין לשווק מגרשים נוספים במתחם וזאת לאחר 3 שנים מהמועד הראשון שבו פורסם מכרז לשיווק מגרשים על פי הסכם זה, יזמין המינהל שומה חדשה בהתאם להחלטת המועצה, ועל פי תוצאת השומה יקבע האם יש לעדכן את סכום הוצאות הפיתוח הנוספות כמפורט בסעיף 3.1 אשר יתווספו לעלויות הפיתוח הרגילות שידרשו היזמים לשלם במסגרת המכרז. מוסכם בזאת כי במידה ויידרש עדכון כאמור, יחתמו הצדדים על תיקון להסכם זה.

9.4. הצדדים קובעים בזה את הצהרות והתחייבויות הצדדים במבוא להסכם זה וסעיפים 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10.1, 10.2 כסעיפים עיקריים ויסודיים של הסכם זה, שהפרת כל אחד מהם, במלואו או בחלקו, תראה כהפרה יסודית של הסכם זה, שתזכה את הצד הנפגע בכל הסעיפים הקבועים בחוק ובהסכם זה, הכול מבלי לפגוע בכל תרופה אחרת.

9.5. מבלי לגרוע מכל סעד אחר המוקנה למינהל על פי חוזה זה ו/או על פי דין, מוסכם בזאת כי בכל מקרה שבו הפרה הרשות המקומית הפרה יסודית הוראות הסכם זה בגינה הודיע לה המינהל על ביטול ההסכם, הרשות המקומית תחויב להשיב את מלוא התקבולים בגין הוצאות הפיתוח הנוספות שנתקבלו על ידה במסגרת הסכם זה, כולל ריבית והצמדה על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה, מהמועד שבו נתקבלו הכספים לראשונה בידי הרשות המקומית ועד להשבתם בפועל למינהל, וזאת בתוך 7 ימים מקבלת דרישה לכך מהמינהל. למען הסר ספק, הרשות המקומית תחויב להשיב למינהל את כלל הכספים, לרבות כספים ששימשו את הרשות לצורך שדרוג התשתיות.

10. שונות

10.1. קיבלה הרשות מקומית תשלומים מעל למגיע לה עפ"י הסכם זה, תחזירם למינהל מקרקעי ישראל תוך 15 יום ממועד דרישתה בכתב, בתוספת ריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, מיום היווצרות החוב ועד לתשלום בפועל. אין האמור לעיל גורע

6

מזכותו של המינהל לקזז את תשלומי היתר בתוספת הריבית כאמור, וכל סכום המגיע ממנו או לגבותם בכל דרך אחרת לרבות בדרך של קיזוז כמפורט להלן.

10.2. הרשות מקומית מתחייבת לא להסב לאחר הסכם זה או חלק ממנו ולא להעביר או למסור או להמחות כל זכות או חובה הנובעים מהסכם זה, אלא, אם ניתנה לכך הסכמת המינהל מראש ובכתב. העבירה הרשות מקומית זכויותיה על פי הסכם זה תישאר היא אחראית להתחייבויותיה על פי הסכם זה.

10.3. המינהל יהיה רשאי לקזז כנגד כל חוב המגיע לו, בין אם הוא נובע מהסכם זה ובין בדרך אחרת כנגד כל סכום המגיע ממנו לרשות מקומית בין אם הוא נובע מהסכם זה ובין מדרך אחרת או כנגד כל סכום אחר המגיע מן המינהל לעירייה, בכפוף למתן הודעה בכתב לעירייה, 7 ימים לפני ביצוע הקיזוז. הוראות סעיף זה אינן גורעות מזכותו של המינהל לגבות החוב האמור בכל דרך אחרת.

10.4. הסכם זה מבטל כל הסכם קודם, מו"מ, שיחות או חילופי דברים שקדמו למועד חתימתו. תנאי הסכם זה משקפים נכונה את המוסכם והמותנה בין הצדדים במלואו ביחס לעניינים הנזכרים בו.

10.5. כל שינוי, ביטול או תיקון להסכם זה יהיו תקפים אך ורק אם ייעשו במסמך בכתב חתום על ידי שני הצדדים. כל וויתור או הימנעות מפעולה לא ייחשב וויתור, מנע או השתק אלא אם יעשה במפורש ובכתב וייחתם על ידי הצדדים.

10.6. הוראות הסכם זה בין בע"פ ובין בכתב אינן באות להקנות ומכותן לא תוקנה זכות כל שהיא לצד שלישי. הוראות ההסכם מחייבות או מזכות לפי העניין, אך ורק את הצדדים שלו.

10.7. חוק הפרשנות יחול על הסכם זה. לצורך פרשנות רואים הסכם זה כחיקוק בחוק האמור.

10.8. על הסכם זה חלים דיני מדינת ישראל, וסמכות השיפוט הייחודית והבלעדית בכל הקשור להסכם זה תהיה אך ורק לבית המשפט המוסמך בעיר ירושלים.

10.9. ההוצאה וההרשאה להתחייב הכרוכים בהסכם זה כפופים לאמור בחוק תקציב השנתי.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

גובר עיריית קרית ביאליק
לידן סולומון

עזרא ו
מנכ"ל עיריית קרית ביאליק
עיריית קרית ביאליק

תאריך: _____

תאריך: _____

רשות מקרקעי ישראל

עזרא חכם
מנכ"ל עיריית קרית ביאליק
חתימה אלי דוקורסקי - ראש העירייה

חתימה גובר עיריית קרית ביאליק
גובר העירייה - _____

אישור חתימת הרשות המקומית

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעו בפני נציגי הרשות המקומית ה"ה אלי דוקורסקי ו _____ שתפקידם: ראש העירייה

7

וגזבר/ית העירייה, ואשר הינם המוסמכים לחתום ולהתחייב בשם עיריית קריית ביאליק על
האמור בחסכם זה וחתמו בפני על הסכם זה.

חתימה _____ תאריך: _____

עו"ד מ.ר., יועץ משפטי, עיריית קריית ביאליק _____

נספח ג' – כתב התחייבות מאת הרשות המקומית

לכבוד
מינהל מקרקעי ישראל

1. בהתאם להתחייבותנו בהסכם "ישן מול חדש" מיום _____ (להלן: "ההסכם"), הרינו להודיעכם כי עיריית קריית ביאליק פתחה בבנק _____ סניף _____ חשבון בנק שמספרו _____ (להלן: "החשבון"), אשר ישמש כחשבון בנק ייעודי לצורך הפקדת הכספים המיועדים לשדרוג תשתיות על פי ההסכם.
2. אנו מתחייבים כי בחשבון זה יופקדו מלוא התקבולים שנתקבלו על ידי עיריית קריית ביאליק בגין עלויות פיתוח נוספות וחלק חלף היטל ההשבחה על פי המפורט בהסכם.
3. אנו מתחייבים כי הכספים המופקדים בחשבון ישמשו אך ורק לצורכי שדרוג התשתיות בשכונות הוותיקות על פי תוכנית העבודה שתאושר על ידי המינהל.

עזרא חכם
מנכ"ל עיריית קריית ביאליק

עיריית קריית ביאליק

תאריך

_____ תאריך:

עזרא חכם
מנכ"ל עיריית קריית ביאליק

_____ חתימה
אלי דוקורסקי – ראש העירייה

לשם סולומון

_____ חתימה
גזבר עיריית קריית ביאליק

_____ – גזבר/ית העירייה

_____ תאריך:

אישור חתימת הרשות המקומית

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעו בפני נציגי הרשות המקומית ה"ה אלי דוקורסקי ו _____ שתפקידם: ראש העירייה וגזבר/ית העירייה ואשר הינם המוסמכים לחתום ולהתחייב בשם עיריית קריית ביאליק, על האמור כתב התחייבות זה וחתמו בפני על כתב התחייבות זה.

_____ חתימה

_____ עו"ד מ.ר. _____, יועץ משפטי, עיריית קריית ביאליק
