

שינויים ותוספות בהסכם ממועד החתימה - 6/10/15

1. תיקון טבלת השיווק בעמוד 2 בעמודה של פלח 5 (נווה זאב) תוקן כמות יח"ד עם שבס ל 1020. *וגיה סלח - סלח . ה שמו רסלס' א הוסכ אפס' עסן*
2. הוחלף נספח ב' - פירוט העבודות ~~בתשתיות העל~~ וצורפו התרשימים. *19,790 י"ח*
3. צורף נספח ז' - מכתב מהנדס העיר להמלצה על תוספת שבס.
4. צורף נספח י' - נוהל ליווי תכנון יזמים.
5. צורף נספח י"ב - הסכם פיתוח שכונת הכלניות (נווה מנחם ב').

*ש"ל*  
~~ש"ל~~

פערים:

1. נספח ו' - הסכם התקשרות בין העירייה לתאגיד.
2. נספח ט' - הסכם התקשרות בין העירייה ליזמים הזוכים.
3. נספח י"א - הסכם פיתוח לפלח 5 בנווה זאב.

לאחר שבדקתי מבחינה משפטית את ההסכם ונחה דעתי שהוא מנוסח בצורה ראויה, מקיים את הוראות הדין, כללי המשפט המנהלי ותקנון הציבור, אני מאשרו והוא יכנס לתוקף לאחר השלמת כל הפרטים והנספחים וחתימת מורשה החתימה.

הסכם עקרונות שנחתם ביום \_\_\_\_\_ תאריך: א' תמוז' תתימה"'

חיים טורקל, עיריית  
מ.ר. 26079

בין

עיריית באר שבע

ובין

משרד הבינוי והשיכון

ובין

משרד האוצר

(להלן יחד – הצדדים)

1. רקע

- 1.1 מדינת ישראל הינה הבעלים של עתודות קרקע נרחבות לבניה בתחום שיפוטה של עיריית באר שבע (להלן – העירייה), אשר שיווקן ופיתוחן נמצא באחריות משרד הבינוי והשיכון.
- 1.2 בהחלטת ממשלה מס' 768 מיום 9.10.2013, שעניינה "הסכמי גג עם רשויות מקומיות לטובת הסרת חסמי שיווק ופיתוח", החליטה ממשלת ישראל להטיל על מנהל רשות מקרקעי ישראל (להלן - רמ"י), מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון (להלן - המשרד) והממונה על התקציבים במשרד האוצר, להביא לאישור מועצת מקרקעי ישראל הסכמים עם רשויות מקומיות בדבר שיווק של קרקעות למגורים, בהתאם לעקרונות שנקבעו בהחלטת הממשלה האמורה (להלן - החלטת הממשלה).
- 1.3 בהתאם להחלטת הממשלה, הסכימו הצדדים לשתף פעולה למען פיתוחה של העיר באר שבע, ולשם כך לקבוע בהסכם זה הסדרים מוסכמים הנוגעים לתכנון, לשיווק, לפיתוח ולמתן היתרי בניה ליחידות הדיור והתעסוקה הכלולות במתחמים ובתוכניות המפורטות להלן (להלן - הפרויקט):

גיו

.)

ר.פ

שטחי תעסוקה (המרה ליחידות יור שווה ערך ותעסוקה)	שטחי מסחר (המרה ליחידות דיון שווה ערך מסחרי)*	סה"כ עם שבס	אחוז תוספת שבס (צפי)	סה"כ	מס' תוכנית	מתחם
	128	632	לא רלוונטי צמוד קרקע	632	222/03/200/5	נווה מנחם שלב א' + ב'
		652	לא רלוונטי צמוד קרקע	652	223/03/200/5	
	84	1611	10% בגין 1094 יחיד בבניה רוויה	1502	129/122/02/5	מבואה מערבית
34	50	2,300	15%	2,000	114/102/02/5	מתחם האצטדיון (קריית גנים)
	7	1020	10% בגין 945 יחידות הדיר בבניה רוויה	945 רוויה 51 צמודי קרקע	98/102/02/5	פלו 5 נווה זאב
	23			1,424	122/102/02/5	רמות אצבעות א'
	8	4,431	20%	1,202	148/102/02/5	רמות אצבעות ב'
8	441			1,088	128/102/02/5	רמות אצבעות ג'
		420	לא רלוונטי	420		פרויקט רגר תוכנית בתוקף ביעוד מסחר, יתאפשר שינוי תביע על ידי היזם
	40	4088	לא רלוונטי	4088	605-0296064	מבואה צפונית-מרת"ח לקראת דיון בוועדה המקומית
	195	4136	לא רלוונטי	4,136	605-0225284	שכונת הפארק לקראת דיון

2  
.}.  
ז.כ.

					חוזר בועדה המחוזית	
123	976	19,290		18,140	סה"כ : בתכנון+בתוקף	

בטבלה זו -

"שווה ערך מסחרי"; "שווה ערך תעסוקה" - שיטת חישוב לפיה ניתן לכמת את שטחי המסחר ושטחי התעסוקה כיחידת דיור. 100 מ"ר שטחי מסחר שווים כיחידת דיור אחת ו- 300 מ"ר שטחי תעסוקה שווים ליחידת דיור אחת.

1.4. כמפורט בטבלה לעיל, הפרויקט כולל 18,140 יחידות דיור, ב-10 מתחמים (להלן – מתחמים או אתרים) עליהן חלות התוכניות המפורטות בטבלה אשר הינן תוכניות מאושרות שניתן להוציא מכוחן היתרי בניה (להלן - התוכניות). לאלה יתווספו באישור הוועדה המקומית, כ- 1,150 יחידות דיור מכוח תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית)(הוראת שעה) התשע"ד-2013, כך שסה"כ צפי יח"ד אשר ישווקו או יקבלו היתר בניה במהלך השנים 2014-2019 הנו כ – 19,290 יח"ד.

1.5. הסכם זה קובע מסגרת לעבודת המשרד והעירייה בפרויקט ויצורפו לו הנספחים הבאים:

- **נספח א'** - טבלת קצב השיווק הצפוי של יחידות הדיור באתרים.
- **נספח ב'** - פירוט תשתיות ראש שטח ותשתיות צמודות כאמור בסעיף 3.1 בהסכם זה להלן שבאחריות המשרד ופירוט תשתיות ראש שטח ותשתיות צמודות כאמור בסעיף 3.2 להסכם זה שבאחריות העירייה.
- **נספח ג'** – מבנה המנהלת אשר תיקם על פי הוראות הסכם זה לצורך קידום כלל התהליכים אשר באחריות העירייה לפיו.
- **נספח ד'** - כללים להכנת מכרזים לביצוע עבודות הפיתוח ולהעברת תשלומים מהמשרד לעירייה, לרבות הנחיות לעניין הרשאות לתכנון.
- **נספח ה'** - רשימת מוסדות ציבור (רשות) ומבני חינוך, כהגדרתם בהסכם זה.
- **נספח ו'** - הסכם בין העירייה ותאגיד המים והביוב מי שבע- תאגיד המים והביוב לבאר שבע בע"מ (להלן - תאגיד המים או התאגיד). יצורף תוך 60 יום ממועד חתימת ההסכם.
- **נספח ז'** - מכתב מהנדס העיר המהווה המלצה מקצועית התומכת בתוספת יחידות דיור מכוח תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) (הוראת שעה) התשע"ד-2013.
- **נספח ח'** - חוזה מדף ממשלתי 3210, כפי שיהיה בתוקף בכל עת.

- **נספח ט' -** נוסח חוזה תשתית המסדיר את ההתחייבויות ההדדיות בין העירייה לבין כל זוכה במכרז קרקע שתשווק באתרים המפותחים על ידי העירייה. **יצורף תוך 60 יום ממועד חתימת ההסכם.**
- **נספח י' -** נוהל ליווי יזמי בניה בטרם קבלת היתר בניה.
- **נספח י"א -** עקרונות למסירת עבודות פיתוח באתר נווה זאב – פלח 5, המפותח על ידי המשרד.
- **נספח י"ב -** הסכם פיתוח לאתר נווה מנחם ב' מחודש ינואר 2015 בין החברה המנהלת לבין העירייה והתאגיד.
- **נספח י"ג -** הסכם לעניין שדרות רגר.

1.6. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה לבין נספח מנספחי הסכם זה, יגברו הוראות הסכם זה, וזאת למעט חריגים שיפורטו להלן:

1.6.1 הוראות נספח י"א יגברו על האמור בהוראות הסכם זה.

1.6.2 הוראות נספח י"ב יגברו על האמור בהוראות הסכם זה, למעט האמור בסעיף 4.2 להסכם זה, אשר יחול על קרקע שתשווק באתר נווה מנחם החל ממועד חתימת הסכם זה ואילך.

## 2. קידום תוכניות ושיווק

2.1. העירייה, המשרד ורמ"י יבצעו את כל הפעולות הנחוצות לצורך מימוש כוונת המשרד ורמ"י לשווק במהלך השנים 2014-2019 את 18,140 יחידות הדיור הכלולות בתוכניות וטרם שווקו נכון למועד חתימת הסכם זה (למעט אלה ששווקו במהלך 2014 כמפורט בטבלה להלן), וזאת על פי המפורט להלן:

יתרה	יחידות ששווקו ב- 2014	יח"ד לשיווק בתב"ע	מס' תוכנית	מתחם
96	536	632	222/03/200/5	נווה מנחם שלב א'
652		652	223/03/200/5	נווה מנחם שלב ב'
1,502		1,502	129/122/02/5	מבואה מערבית

מתחם האצטדיון "ומשרדים"	114/102/02/5	2,000	2,000	0
פלח 5 נווה זאב	98/102/02/5	996	996	0
רמות אצבעות	122/102/02/5		1,424	1,424
	148/102/02/5		1,202	1,202
	128/102/02/5		1,088	1,088
פרויקט רגר	-		420	420
מבואה צפונית	בתכנון		4,088	4,088
שכונת הפארק	בתכנון		4,136	4,136
סה"כ		3,532	18,140	14,608

2.2 מוסכם, כי העירייה והמשרד יפעלו במשותף במטרה שבתוכניות החלות על המתחמים תוגדל צפיפות הבנייה, ככל הניתן, מבלי לפגוע באיכות תכנון המתחם, כך שמספר יחידות הדיור בכלל המתחמים יגיע עד לכ-20,000 יח"ד, וזאת על פי תכנית מפורטת מעודכנת שתוגש בעניין זה למוסדות התכנון, ולפי כל דין.

2.3 העירייה מתחייבת לאפשר השווקים נשוא הסכם זה בתחומה, בקצב של לפחות 2000 יחידות דיור בשנה בממוצע, ובכל מקרה בהיקף מצטבר שלא יפחת מ-18,140 יחידות דיור עד יום 31/12/19 ובהתאם לטבלה דלעיל, והכול בכפוף למילוי התחייבויות המשרד לפי הסכם זה בכלל ובפרט הסרת חסמים שאינם תלויים בעירייה על פי הקבוע או שיקבע בתוכניות. המשרד מתחייב להתאים את קצב השיווק לדרישות התכנוניות ולצפי הסרת החסמים באופן שלא תהיה מניעה להנפיק היתרי בניה ליחידות הדיור ששווקו.

2.4 מסלולי השיווק וההקצאה יקבעו על פי שיקול הדעת של המשרד ותשלח עליהם הודעה בכתב לעירייה. ככל שהעירייה תבקש לשנות את מסלולי ותמהיל השיווק כפי שנקבעו ע"י המשרד, ידונו הצדדים בבקשת העירייה במסגרת ועדת ההיגוי. לא הגיעו הצדדים להסכמה תוך 21 (עשרים ואחד) ימים ממועד הגשת בקשת העירייה בכתב לשינוי כאמור, יכריע במחלוקת מנכ"ל המשרד. החלטת מנכ"ל המשרד בעניין זה תהיה בתיאום עם ראש העירייה ומתוך כך שיעשה כל מאמץ להתחשב בצרכי העיר ובבקשת ראש העירייה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ומיעדי השיווק המפורטים בטבלה לעיל, המשרד מתחייב לסיים שיווק של לפחות 80% מכלל יחידות הדיור באתר מסוים ורק לאחר מכן להתחיל בשיווק יחידות דיור באתר אחר.

- 2.5. השיווק יבוצע במתכונת של מכרזים פומביים ו/או פטור ממכרז במסגרת הכללים הקבועים בחוק, וההתקשרות עם הזוכים במכרזים אלה תבוצע במסגרת של הסכם חכירה בין הזוכה ובין רמ"י.
- 2.6. מוסכם כי העיריה תפעל מתוך מטרה שמחצית מתוספת יחידות הדיור באתרים, אשר תאושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה לפי תקנה 2(9) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002, תוקצה לבני מקום, בהתאם להחלטות מועצת רשות מקרקעי ישראל הרלוונטיות לעניין זה.

### 3. פיתוח תשתיות

#### 3.1 הגדרות

במסמך זה יהיו למונחים המפורטים להלן המשמעות שבצדס:

**שכונות ותיקות:** כהגדרתן בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1413 או בכל החלטה אחרת שתבוא במקומה לעניין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות - "ישן מול חדש".

**תשתיות על/ראש שטח:** תשתיות המיועדות לשרת את כלל האתרים / תכניות או חלק מהם, לרבות הקמת גשרים, סלילת דרכים ראשיות, הקמת קווי ומכוני ביוב, טיהור וניקוז מים ושפכים, הקמה, פיתוח וגינון של שטחים ציבוריים פתוחים, ביצוע עבודות עפר, חשמל, תאורה וכיוצ"ב.

**תשתיות צמודות:** תשתיות המצויות בשטח התכניות עליהן חל ההסכם, ומשרתות את אותן תכניות בלבד, לרבות ביצוע עבודות עפר גסות במגרשים הציבוריים וקירות תומכים בהיקף גבולות המגרש של המגרשים הציבוריים, בתחום האתר, כולל סלילת כבישים, מדרכות ושבילים, תיעול וניקוז מים, קווי תאורה, פיתוח סביבתי משלים לרבות גינון, השקיה לרבות הכנת תשתית השקיה במי קולחין, גידור וריהוט רחוב, תאום תכנון לעבודות חשמל, טלפון, וביצוע שצ"פים בתוך המתחמים כולל מתקני משחקים ושטחים ציבוריים פתוחים.

#### 3.2 תשתיות ראש שטח ותשתיות צמודות באחריות המשרד

המשרד יבצע עבודות תשתית ראש שטח ותשתיות צמודות כמפורט בנספח ב' להסכם זה בהתאם ללוחות הזמנים הנגזרים מקצב השיווק, כך שעבודות אלה יסתיימו במקביל לאכלוס יחידות הדיור. העירייה הודיעה למשרד כי, העבודות לביצוע הכבישים וכל הנלווה להן לרבות עבודות עפר במגרשים שגובהם ידוע בתוכניות המפורטות, אינן טעונות היתר בניה כדין.

### 3.3 תשתיות ראש שטח ותשתיות צמודות באחריות העירייה

העירייה תבצע את השלמות התכנון הנדרשות וביצוע עבודות פיתוח תשתיות ראש שטח ותשתיות צמודות, כמפורט בנספח ב', עפ"י כל דין, בהתאם ללוחות הזמנים הנגזרים מקצב השיווק, כך שעבודות אלה יסתיימו במקביל לאכלוס יחידות הדיור.

3.4 עבודות תשתית המים והביוב יתוכננו ויבוצעו על ידי תאגיד המים. לצורך מימון ביצוע העבודות התאגיד יגבה דמי הקמה עפ"י כל דין כמפורט בהסכם שיחתם בין העירייה לבין התאגיד (נספח ו').

3.5 הכספים למימון עבודות ראש השטח והתשתיות הצמודות, בין אם יבוצעו על ידי המשרד ובין אם יבוצעו על ידי העירייה, יובאו בחשבון במסגרת אומדן עלויות הפיתוח של המתחמים, וכנגדן יגבה המשרד הוצאות פיתוח מהזוכים במכרזי שיווק הקרקע.

3.6 באתרים בהם העירייה אחראית לביצוע התשתיות לפי הסכם זה, תבצע העירייה את העבודות בכפוף לקבלת כל האישורים הדרושים בהתאם להוראות כל דין. בנוסף העירייה תבצע תכנון מפורט לתשתיות בהתאם לנהלי התכנון, ולסטנדרטים המקצועיים הנהוגים במשרד לרבות מפרטי העבודות המקובלים במשרד, בליווי מקצועי של המשרד כפי שיקבע על ידי וועדת ההיגוי.

3.7 בגין תכנון וביצוע עבודות פיתוח תשתיות ראש השטח והתשתיות הצמודות, לרבות הקמת מוסדות ציבור ומבני חינוך המבוצעים בכספים שהועברו מהמשרד, תהא העירייה זכאית לדמי ניהול ותקורות בשיעור של 7.5 (שבעה וחצי) אחוז, שיחושבו מעלות ביצוע בפועל של עבודות התכנון והפיתוח שיבוצעו ע"י הרשות, בתוספת מע"מ כחוק (להלן - **דמי ניהול**).

בעבור ביצוע עבודות ע"י גורם חיצוני (כגון חברת חשמל, רשות העתיקות וכיוצ"ב) תהא העירייה זכאית לדמי ניהול ותקורות בשיעור של 1 (אחד) אחוז שיחושבו מעלות ביצוע העבודות בפועל, בתוספת מע"מ כחוק. הכספים יועברו לעירייה בהתאם למועדים ולכללים המפורטים בנספח ד' להסכם זה.

תשלום דמי הניהול והתקורות כאמור יהווה תמורה מלאה כנגד כל הוצאות העירייה, ללא יוצא מן הכלל, לניהול, פיקוח על עבודות התכנון והפיתוח המוטלות עליה לפי הסכם זה, וכל הוצאה אחרת ככל שתידרש ליישומן של הסכם זה.

אומדן עלויות הפיתוח שתכין העירייה כאמור יובא לבחינת אגף תקצוב ובקרה במשרד במועד המוקדם ביותר האפשרי, ומיד לאחר מכן לדיון ולאישור ועדת הפרויקטים של המשרד או לוועדה לתכנון ופיתוח כהגדרתה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מיום 29/6/15, או כל ועדה מוסמכת אחרת שתבוא במקומן (להלן - **ועדת הפרויקטים**). אישור ועדת הפרויקטים הינו תנאי לשיווק הקרקע, כך

7  
ג.מ  
7  
ג.פ



שבמסגרת השיווק ניתן יהיה לקבוע חיוב בתשלום הוצאות הפיתוח, בהיקף שיכסה את עלויות הפיתוח שאושרו על ידי ועדת הפרויקטים כאמור.

- 3.8 עם זכייתו של זוכה במכרז לביצוע עבודת פיתוח שבאחריות העירייה ולא יאוחר מ- 30 יום מעת קבלת ההודעה על הזכייה, תחתום העירייה עימו על הסכם לביצוע עבודות פיתוח תשתיות, אשר יכלול, לפחות, את ההסדרים הקבועים **בנספח ח'** להסכם, אלא אם כן אישר אגף תקצוב ובקרה חריגה מהאמור. התקציב הנדרש למימון עלויות פיתוח תשתיות העל והתשתיות הצמודות שבאחריות העירייה יתבסס, ככל הניתן, על האומדן שנערך במסגרת התכנון המפורט לביצוע עבודות אלה, ואושר על ידי ועדת הפרויקטים. לצד זאת, אם בעקבות התקדמות התכנון או עריכת מכרזי הביצוע יתברר שהעלויות בפועל גבוהות מהאומדן, למעט במקרים של רשלנות רבתי ו/או זדון ו/או התנהלות חמורה שאינה תקינה מצד העירייה או הפועלים מטעמה אשר יידונו בוועדת ההיגוי, יפעלו הצדדים כדלקמן -
- 3.8.1 ראשית, יפעלו הצדדים בהסכמה לעשות כל אשר ביכולתם לתיקון תקציב הפרויקט, באמצעות שינויים פנימיים בין הסעיפים השונים בתקציב, לרבות סעיף הבצ"מ, והכול באישור ועדת פרויקטים.
- 3.8.2 לא נמצאה הדרך לתיקון תקציב הפרויקט באמצעות שינויים פנימיים כאמור בסעיף 3.8.1 לעיל, לרבות על ידי שימוש בתקציב הבצ"מ, יפעלו הצדדים בהסכמה להגדלת סך תקציב הפרויקט בהתאם לנהלי העבודה הקבועים לעניין זה במשרד, והכול באישור ועדת פרויקטים.
- 3.8.3 הוסכם על הגדלת התקציב כאמור בסעיף זה לעיל, לא תחול על העירייה/הוועדה המקומית לתכנון ולבניה החובה לממן את ההגדלה, כולה או חלקה, והיא תהא זכאית לתשלום דמי ניהול, בגין ההגדלה האמורה.
- 3.9 נמצא בסיום פיתוח האתרים נשוא הסכם זה כי קיים עודף בתקציב המיועד לביצוע תשתיות ראש שטח ותשתיות צמודות בגין אותן תכניות, יוחזר העודף לקופת המדינה בניכוי 15% שיועבר לעירייה. לעניין סעיף זה - "עודף" - פער מוכח בין האומדן המאושר על ידי ועדת הפרויקטים טרם שיווק הקרקע, בערך נומינאלי, לבין סך העלות של ביצוע התשתיות בפועל, בערך נומינאלי.
- 3.10 העירייה, או מי מטעמה, תתקשר בהסכם עם חברה מנהלת/מנהל פרויקט, או עם מספר חברות מנהלות/מנהלי פרויקטים לפי חלוקה לאתרים, לצורך ניהול ופיקוח על עבודות הפיתוח המוטלות עליה לפי הסכם זה. זהות מנהלי הפרויקט/חברה מנהלת תאושר מראש ובכתב ע"י המשרד (להלן - **מנהל הפרויקט**). החלפת מנהל פרויקט או הוספת מנהל פרויקט על ידי העירייה, לחלק מהאתרים או לכולם, תחייב אישור מראש ובכתב של המשרד, אשר יינתן על פי אמות מידה של מקצועיות, אמינות וכל שיקול ענייני אחר. התשלום לחברת הניהול כלול בדמי הניהול כאמור בסעיף 3.7 לעיל. העירייה בתיאום עם המשרד

תקבע את תכולת חוזה ההתקשרות עם מנהל הפרויקט/חברה מנהלת כולל, אך לא רק, מספר המפקחים המינימאליים הדרושים בפרויקט. החוזה יובא לאישור המשרד, אשר ינתן לאחר קבלת הערות המשרד, ככל שישנן, בתוך 14 ימי עבודה לכל היותר ממועד העברת החוזה או קבלת ההערות, לפי המאוחר.

3.11 המשרד יערוך בקרה על תכנון וביצוע תשתיות העל והתשתיות הצמודות שבאחריות העיריה, ובהתאם יהא זכאי לקבל מהעירייה, או ממיליטעמה, כל מסמך או נתון, לרבות מצב חשבונות הבנק הייעודיים כאמור בסעיף 4.4 להלן בהסכם זה, הדרוש לו לצורך עריכת בקרה כאמור. העברת מסמכים או נתונים כאמור תתבצע תוך 14 ימי עבודה ממועד קבלת בקשה להצגתם.

3.12 הצדדים מסכימים לפעול על מנת שבתוך 60 ימים ממועד חתימת הסכם זה, ייחתם הסכם בין העיריה ותאגיד המים (להלן - **הסכם תשתיות המים והביוב**), שבו יקבעו כלל ההסדרים הנוגעים להקמת תשתיות המים והביוב הנדרשות לפרויקט ותיאום ביצוע העבודות עם העירייה. הסכם תשתיות המים והביוב שיחתם כאמור יהווה **נספח ו'** להסכם זה, וחלק בלתי נפרד ממנו. מוסכם, כי אין בכך כדי לעכב את השווקים המתוכננים לשנת 2015, כמפורט בנספח א'.

#### 4. תקציב, מקורות המימון לביצוע העבודות וניהול הכספים

4.1 לצורך מימון ביצוע תשתיות כאמור בהסכם זה יגבה המשרד מהיזמים כספים כהוצאות פיתוח אשר ירשמו על ידי המשרד בתקנה תקציבית נפרדת (להלן - **תקציב הפרויקט**).

4.2 העירייה תקזז קיזוז מלא של כל סוג של אגרות והיטלי פיתוח המגיעים לה מהיזמים בגין הקרקע והבניה, למעט אגרות בניה, וזאת כנגד תשלומי הוצאות הפיתוח אשר יגבה המשרד ויעביר לעירייה כאמור בהסכם זה. העיריה מוותרת על כל טענה בגין האמור. הסכמת העיריה לקזז קיזוז מלא של אגרות והיטלים כאמור תחול על זכויות הבניה המותרות לניצול על פי התוכניות הכלולות בהסכם זה בלבד, כך שבגין הגדלת זכויות בניה שתאושר בשלב מאוחר יותר, לרבות במסגרת הקלה, תגבה העיריה אגרות והיטלים, על פי כל דין. כל זאת ובתנאי שתוספת הזכויות כאמור בוצעה רק לאחר סיום כל עבודות הפיתוח האמורות בהסכם זה. במקרה ולא הסתיימו עבודות הפיתוח, ישלם היזם למשרד תוספת עלויות פיתוח כפי שיקבע המשרד, על פי כללי המשרד, אשר יתווספו לתקציב הפרויקט. על אף האמור בכל הסכם אחר, מוסכם כי הוראות סעיף זה יחולו גם לגבי יחידות הדירור במתחם נווה מנחם ב', שישווקו החל ממועד חתימת הסכם זה.

4.3 תקציב הפרויקט יתנהל במתכונת של "משק כספי סגור", קרי - סך השימושים יהיה שווה לסך המקורות. תקציב הפרויקט ינוהל בשקיפות ע"י שני הצדדים, תיערך הפרדה בין עבודות שהמשרד מבצע לבין עבודות שהעירייה מבצעת בהתאם לאומדנים המאושרים על ידי ועדת הפרויקטים.

- 4.4 העיריה תפתח 5 חשבונות בנק נפרדים לצורך הפרויקט -
- 4.4.1 חשבון אשר הכספים שיופקדו בו ישמשו אך ורק לצורך מימון עלויות תכנון, ביצוע וניהול ביצוע תשתיות צמודות שבאחריות העיריה לפי הסכם זה (להלן - **חשבון עלויות הפיתוח**; **חשבון פיתוח**).
- 4.4.2 חשבון אשר הכספים שיופקדו בו ישמשו אך ורק לצורך מימון הקמת מוסדות ציבור (רשות) וחינוך (להלן - **חשבון מוסדות ציבור**).
- 4.4.3 חשבון שהכספים שיופקדו בו ישמשו אך ורק למימון עבודות בשכונות הותיקות באמצעות כספים שנגבו במסגרת "ישן מול חדש" (להלן - **חשבון ישן מול חדש**).
- 4.4.4 חשבון שהכספים שיופקדו בו ישמשו אך ורק למימון תשתיות על/ראש שטח שבאחריות העיריה לפי הסכם זה (להלן - **חשבון תשתיות ראש שטח**).
- 4.4.5 חשבון אשר הכספים שיופקדו בו ישמשו אך ורק לצורך מימון השתתפות המשרד במינהלת כאמור בהסכם זה (להלן - **חשבון המינהלת**).
- 4.5 השימוש בכספים בחשבונות המפורטים בסעיף 4.4 לעיל, יבוקרו אחת לרבעון על ידי חשב המשרד או מי מטעמו, בהתאם לנהלי המשרד לעניין זה.
- 4.6 העברת הכספים מתקציב המשרד לחשבון הפיתוח ולחשבון מוסדות הציבור, לצורך מימון העלויות, תתבצע עד 45 יום לחשבונות חלקיים ועד 60 יום לחשבונות סופיים מיום קבלת החשבון על כל מסמכיו במחוז דרום של המשרד, ובהתאם לאבני דרך המפורטים לעניין זה בנספח ד'. על העירייה לציין בחוזים עם הספקים כי תנאי התשלום לספקים יהיו עד 75 יום מיום הגשת החשבון לחשבון חלקי ו- 120 יום מיום הגשת החשבון לחשבון סופי, ולא יחול לעניין זה ההסדר הקבוע בנספח ח'. העירייה מתחייבת להעביר את התשלומים לספקים לא יאוחר מאשר 7 ימים ממועד קבלת הכספים מהמשרד.
- 4.7 בכל מקרה של איחור בהעברת הכספים שאושרו מהמשרד לעירייה, מהמועד הקבוע לתשלום בסעיף 4.6 לעיל ובתוספת של 8 ימים נוספים ולאחר שהודיעה העירייה בכתב ולאחר על איחור זה, המשרד יחויב בתשלומי ריבית והצמדה לעירייה בהתחשב גם במקדמות שהועברו (דהיינו, מסכום הפיגור שלא שולם במועד תנוכה יתרת המקדמה הקיימת בידי העירייה נכון למועד שבו היה צריך להיות החשבון משולם), ע"פ כללי חשכ"ל. באיחור בתשלום מהמועד הקבוע לתשלום בסעיף 4.6 לעיל העולה על 120 יום, תשולם לעירייה ריבית חשכ"ל פיגורים.
- 4.8 ככל שהדבר יידרש על מנת לאפשר ביצוע עבודות הפיתוח למסירת מגרשים ליזמים בהתאם ללוחות הזמנים הנגזרים מקצב השיווק, ובכפוף לבקשה מפורטת

ומנומקת של העירייה אשר תוגש בכתב לפחות 60 יום לפני המועד שבו נדרש קדם המימון, יקצה המשרד לעירייה קדם מימון כנגד תקבולי הכנסות עתידיים משיווק האתרים, וזאת לצורך ביצוע הפעילויות הבאות:

4.8.1 תכנון מפורט של פיתוח התשתיות באתרים, לרבות תכנון תשתיות ראש שטח או תשתיות צמודות, תכנון מבני ציבור, ועריכת אומדן עלויות הפיתוח.

4.8.2 ביצוע עבודות תשתיות ראש שטח ותשתיות צמודות, בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין.

4.9 תועמד מקדמה מכל הזמנה (הזמנה לעניין הסכם זה משמע הרשאה תקציבית להתחייב) שיוציא המשרד על פי הסכם זה בשיעור של 5 (חמישה) אחוזים שישמשו לצורכי תשלום לספקים עבור העבודות נשוא אותה ההזמנה. המקדמה לא תקוזז עד לביצוע 85% (שמונים וחמשה אחוזים) מהחשבונות מכל הזמנה. כמו כן לא יחושבו הצמדות בגין סכומי קדם המימון מיום העברתם. ככל שיעשה שימוש במקדמה על ידי העירייה בהתאם להוראות הסכם זה, תועמד מקדמה נוספת על ידי המשרד תוך 7 ימי עבודה מקבלת בקשת העירייה מהמשרד ובכתב לעשות כן ובלבד שסכום המקדמה לא יעלה על 5%.

4.10 במידה ויתברר כי תקציב הפרויקט שימש למימון עבודות פיתוח או מטלות אחרות אשר לא אושרו על ידי ועדת הפרויקטים, או על ידי ועדת ההיגוי כמשמעותה בסעיף 11 להסכם זה - תישא העירייה בעלות עבודת הפיתוח או המטלות האמורות, וזאת על ידי השבה של הכספים למשרד, או בדרך של קיזוז מכספים המגיעים לעירייה בגין חלף היטל השבחה בפרויקט או בכל אתר אחר, או בדרך של קיזוז מתשלומים המגיעים לעירייה בגין ביצוע עבודות הפיתוח על ידה, או בכל דרך אחרת העומדת לרשות המשרד, והכל בהתאם להחלטתו הבלעדית.

4.11 למען הסר ספק, הסכם זה אינו חל על תכנון וביצוע תשתיות מים וביוב, אשר יוסדר בהסכם נפרד בין העירייה ותאגיד המים כאמור בסעיף 3.12. לצד זאת, מוסכם בין הצדדים כי במסגרת התחייבויות הזוכה על פי המכרז לשיווק הקרקע, תקבע התחייבות אשר הפרתה מהווה הפרה יסודית להסכם, לפיה, יידרש להסדיר תשלום מקדמה בדמי הקמה לתאגיד בהתאם לקבוע בכללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב) התשע"ה-2015 וזאת בתוך 180 ימים ממועד קבלת ההודעה על זכייתו במכרז, ולהעביר למשרד אסמכתא מהתאגיד על ביצוע התשלום. הסכמה זו הינה בכפוף לכך שבתוך 60 יום ממועד חתימת הסכם זה תערך התחשבות בין המשרד והעירייה, במסגרתה יבחן אם נדרש קיזוז מדמי ההקמה שיגבו כאמור, בגין תשתיות מים וביוב, ככל שבוצעו, על ידי המשרד, וככל שיוסכם כי נדרש קיזוז יחושבו דמי ההקמה בהתאם.

## 5 מוסדות חינוך

- 5.1 בהסכם זה - "מוסדות חינוך" - מוסדות חינוך מכל סוג, אשר הקמתם מחויבת על פי פרוגרמות ותקני משרד החינוך.
- 5.2 תכנון ובניית מוסדות חינוך במתחמים, כמפורט בנספח ה', יבוצע על ידי העיריה או מי מטעמה, בניהול העיריה כאמור בהסכם זה.
- 5.3 בהתאם להחלטות הממשלה ומועצת מקרקעי ישראל העירייה תקבל עדיפות בקבלת הרשאות תקציביות ממשרד החינוך עבור הקמת מוסדות חינוך, בהתאם לקצב השווקים בפועל.
- 5.4 העיריה תכין פרוגרמה של מוסדות החינוך הנדרשים למתחמים, ולוח הזמנים להקמתם. הפרוגרמה תהיה כפופה לאישור הגורמים הרלוונטיים במשרד החינוך.
- 5.5 העיריה מתחייבת להשלים את בניית מוסדות החינוך הנדרשים לתכנית הכלולה בהסכם זה, בהתאם לקצב השיווק וללוח הזמנים לאכלוס המתחמים השונים הנגזר ממנו, כמפורט בנספח א', ובכפוף להעברת התקציבים המיועדים למטרה זו ממשרד החינוך.
- 5.6 ככל שיהיה פער בין העלות בפועל של בניית מוסדות החינוך במתחמים, לבין התקציבים שיועמדו על ידי משרד החינוך כאמור - יכוסה הפער מתוך מקורותיה העצמיים של העיריה, לרבות כספי חלף היטל השבחה או היטל השבחה להם היא זכאית בגין שווקים בפרויקט או בפרויקטים אחרים בתחומי הרשות או ממקורות אחרים כגון מתוך כספים שיוסבו בהתאם לכללים שנקבעו לעניין זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מיום 24.9.2015, כמפורט בסעיף 16.1 להלן.

## 6 בניית מוסדות ציבור (רשות)

- 6.1 בהסכם זה - "מוסדות ציבור (רשות)" - מעונות יום, מקוואות, בתי כנסת, אולמות ספורט, מגרשי ספורט, מתנ"סים, ספריות.
- תכנון ובניית מוסדות ציבור (רשות) במתחמים, כמפורט בנספח ה', תבוצע על ידי העיריה. המשרד יגבה מהזוכים במכרזי הקרקע באתרים סך של 13,000 ש"ח ליחידת דיור בבניה שאיננה רוויה וכן סך של 20,000 ש"ח ליחידת דיור בבניה רוויה, למימון הקמת מוסדות ציבור (רשות). אופן הגביה, הצמדת הסכומים העברת הכספים והשימוש בהם יתבצע בהתאם לכללים המקובלים במשרד לעניין זה.
- 6.2 המשרד יכלול במכרזי הקרקע שיפורסמו החל ממועד חתימת הסכם זה תנאי לפיו המשרד יגבה תשלום בסך של 7,500 ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה 11/2014 בגין כל יחידת דיור נוספת שתקבל היתר בניה בפועל לאחר השיווק מכוח תקנה

92) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002 או בהתאם לתוכנית. כספים אלה יועברו לחשבון מוסדות ציבור.

6.3 שינוי ברשימת מוסדות הציבור (רשות) המצורפת להסכם כנספח ה', יתבצע בהסכמת המשרד והעירייה.

6.4 העירייה מתחייבת להשלים את תכנון ובניית מוסדות הציבור (רשות) המפורטים בכנספח ה', בשלב בו הם נדרשים לצורך אכלוס האתרים, וזאת, בהתאם לקצב השיווק וללוח הזמנים לאכלוס האתרים השונים הנגזר ממנו, כמפורט בכנספח א', ובכפוף להעברת התקציבים המיועדים למטרה זו כאמור לעיל.

יכולתה של העירייה לעמוד בלוחות הזמנים בכל הקשור למעונות היום מותנית בקבלת אישורים ותקציבים במועד ממשרד הכלכלה.

6.5 ככל שיהיה פער בין העלות בפועל של בניית מוסדות ציבור (רשות) לבין התקציבים שיועמדו כאמור, ותקציבים נוספים שיועמדו לעירייה מכל מקור אחר, באופן שהעלות בפועל של בניית מוסדות הציבור (רשות) תהיה גבוהה מהתקציבים שיועמדו, יכוסה הפער מתוך מקורותיה העצמיים של העירייה, לרבות כספי חלף היטל השבחה או היטל השבחה להם היא זכאית בגין שווקים בפרויקט זה ו/או בפרויקטים אחרים בתחומי הרשות או ממקורות אחרים כגון מתוך כספים שיוסבו כאמור בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מיום 24.9.2015, כמפורט בסעיף 16.1 להלן.

## 7 ישן מול חדש

7.1 במסגרת הסכם "ישן מול חדש" שנחתם בין המשרד למשרד האוצר בשנת 2002 ובהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1413 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכן בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל בנושא מיום 24.9.2015, ייגבה במסגרת שיווק הקרקע תוספת תשלום בגין "ישן מול חדש" לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל האמורות לעיל, בסכום כולל של 50 מיליון ₪, צמוד למדד תשומות הסלילה ממועד 9/2014. בהתאם לכך, העירייה תקבל הרשאה להתחייב על סך של 35 מיליון ₪ בשנת 2015, ובסך של 15 מיליון ₪ בשנת 2016. העברת הכספים לעירייה תבוצע בהתאם לנהלי "ישן מול חדש" הנהוגים במשרד.

7.2 סכומים אלו מהווים סכום סופי ומוחלט עבור יחידות הדיור נשוא הסכם זה.

7.3 תכנית העבודה להשקעה בתשתיות וטיפול בשכונות הותיקות כאמור בסעיף זה, תועבר לאישור המשרד לצורך הוצאת ההרשאה קודם ביצועה. לאחר ביצוע העבודות, יועבר התשלום בכפוף לאישור ביצוען בכתב מאת העירייה שינתן רק לאחר קבלת חשבוניות בגין ביצוען.

7.4 מוסכם על הצדדים, כי בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מיום 24.9.2015, לא תחול על המתחמים נשוא הסכם זה הוראת סעיף 5.1 להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1413, כך שלא תוטל על העירייה חובה להקצות כספים

מ/

מהכנסותיה מחלף היטל השבחה לטובת שדרוג תשתיות קיימות, כנגד קבלת התקציב לפי פרק זה. בהתאם לכך מוסכם, כי השקעה כאמור מהכנסות העירייה תעשה על פי שיקול דעת העירייה בלבד. מוסכם, כי ביטול חובה זו של העירייה, מהווה פיצוי לעירייה בגין אובדן חלף היטל השבחה הצפוי לה בשל שיווק הקרקעות במסגרת מכרזי "מחיר למשתכן" או כל שיטת מכרז דומה אחרת.

## 8 עיקרי התחייבויות העירייה

- 8.1 לפתח את תשתיות ראש השטח והתשתיות הצמודות, וזאת בהתאם להתחייבויות העירייה כלפי היזם בקשר לאתרים שיפותחו על ידי העירייה לפי ההסכם המצורף **כנספח ט'**, לפרוגראמה, למפרט עבודות ולתוכניות שיוכנו/הוכנו על ידי המשרד וכן מוסדות חינוך וציבור כמפורט בהסכם זה.
- 8.2 לפעול בכפוף למערכת בקרה ופיקוח מטעם ועדת ההיגוי, שמתפקידה לוודא את התאמת ביצוע העבודות על ידי העירייה לסטנדרטים והנחיות שיקבעו על ידי המשרד או על ידי ועדת ההיגוי. נהלים ולוחות זמנים לעבודת מערכת הבקרה והפיקוח, ייקבעו בהסכמה בין הצדדים ויצורפו כנספח להסכם זה בתוך 60 יום ממועד חתימתו.
- 8.3 בהתאם למכתבו של מהנדס העיר המצורף בזה **כנספח ז'**, אם יוגשו על ידי יזמים בקשות להיתרי בניה הכוללות בקשה להגדלת מספר יחידות הדיור מהוועדה המקומית לתכנון ובניה לפי תקנה 2(9) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002, עמדתו העקרונית של מהנדס העיר תהיה לתמוך בבקשה, על פי שיקולים מקצועיים ענייניים.
- 8.4 העירייה מתחייבת לקבוע תקופת בדיקת בכל החוזים של העירייה או מי מטעמה, מול קבלני הביצוע. באחריות העירייה לפקח על עבודות הפיתוח ולוודא שבוצעו כל התיקונים במשך כל תקופת הבדיקה. ביצוע המעקב, הפיקוח והדיווח ביחס לתיקוני בדיקת הינם באחריות העירייה.
- 8.5 למען הסר ספק, תחזוקת התשתיות תהיה באחריות העירייה, ולא תמומן מתקציב הפרויקט.
- 8.6 ככל שהמשרד יחליט כי העירייה תבצע את כל הפעולות, לרבות אישור תצ"ר, הנדרשות כדי לאפשר למשתכנים לבצע רישום של זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין תמומן מטרה זו מתקציב הפרויקט כחלק מעלויות פיתוח שיגבו מיזמים על ידי המשרד. ככל שהמשרד יבצע את הפעולות האמורות כדי לאפשר למשתכנים לבצע רישום כאמור, תמומן מטלה זו מתקציב הפרויקט כחלק מעלויות פיתוח שיגבו מיזמים על ידי המשרד כאמור, ואולם לא יועבר לעירייה כל תקציב לצורך ביצוע מטלה זו.

8.7 ביחס לתכניות לגביהן ניתנה הרשאה להתחיל בביצוע עבודות הפיתוח, העירייה תפעל ככל יכולתה לאתר ולמנוע פלישות או שפיכת פסולת למקרקעין נשוא הסכם זה, ולדווח לאתגר על פלישות שכאלה למשרד. העירייה תפעל ככל יכולתה ותטפל בכל אירוע כאמור מול כל הגורמים הרלוונטים בהתאם לסמכותה על פי כל דין. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות וחובות העירייה על פי כל דין.

## 9 הוצאת היתרי בניה

- 9.1 לאור היקף הבניה הגדול הצפוי במתחמים, והרצון והצורך במתן מענה מהיר ויעיל בהוצאת היתרי בניה, הן לביצוע התשתיות והן לבנייה של יחידות דיור והן לכלל היתרי הבניה באתרים, תפעיל העירייה מנגנון מיוחד לבדיקת בקשות למתן היתר בניה, והכל על מנת להקל על הזוכים במכרזי הקרקע לקבל היתרי בניה כחוק ובלוח זמנים קצר.
- 9.2 העירייה מתחייבת להוציא היתרי בניה לא יאוחר מ- 90 ימים ממועד הגשת הבקשה להיתר, ובלבד שהבקשה להיתר הוגשה כנדרש על פי דין וצורפו לה כל המסמכים הנדרשים עפ"י דין.

## 10 מינהלת הפרויקט

- 10.1 לצורך ביצועו של הסכם זה תקים העירייה, בהתקשרות עם גוף חיצוני לעירייה, מנהלה שמתפקידה יהיה לנהל את כל המתחמים ולסייע לעירייה בביצוע מטלותיה על פי הסכם זה (להלן - **מינהלת הפרויקט**). בעלי התפקידים במינהלת הפרויקט יהיו הגורמים המקצועיים הרלוונטים לביצוע מטלות העירייה 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 וכיוצ"ב. נציג המשרד בוועדת ההיגוי יאשר את סוגי הפעילויות שיוטלו על מינהלת הפרויקט. מבנה המינהלת יהיה כמפורט ב**נספח ג**.
- 10.2 בחירת הגורם החיצוני שיפעיל את מנהלת הפרויקט תיעשה על ידי העירייה באישור נציג המשרד בוועדת ההיגוי.
- 10.3 למען הסר ספק, יובהר כי לא יתווספו דמי ניהול ותקורה כאמור בסעיף 3.7 להסכם זה, בגין מימון פעילותה של מנהלת הפרויקט.
- 10.4 השתתפות המשרד בגין מימון מינהלת הפרויקט תהיה בסך של 500 אלש"ח לחודש, כולל מע"מ, צמוד למדד המחירים לצרכן 8/2015 וזאת למשך 5 השנים הראשונות ממועד חתימת ההסכם, קרי סך הכל 30 מליון ש"ח, כולל מע"מ, צמוד למדד המחירים לצרכן 8/2015. השתתפות המשרד תשמש למימון כוח האדם המועסק על ידי מינהלת הפרויקט, הוצאות שכירות של מינהלת הפרויקט, וכל הוצאה אחרת הנדרשת למינהלת הפרויקט לצורך קידום כלל הפעולות שבאחריות



העיריה על פי הסכם זה (לרבות פעולות תכנון, שיווק, פיתוח ואכלוס יחידות הדיור). יודגש, כי תשלום דמי ההשתתפות יאושר על ידי המשרד כנגד הגשת חשבונית ודוח ביצוע פעילות מינהלת הפרויקט מטעם העיריה.

10.5 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 השיווקים), יובא הדבר לדיון בוועדת ההיגוי, כמשמעותה בסעיף 11 להלן.

## 11 ועדת היגוי

11.1 תוקם ועדת היגוי לפרויקט שבראשה יעמוד נציג המשרד, שימנה המנהל הכללי של המשרד, נציג משרד האוצר שימנה המנהל הכללי של משרד האוצר, נציג רמ"י ונציג העיריה שימנה ראש העיר. קבלת החלטות בוועדת ההיגוי תהיה בהסכמת כל חבריה. לא הגיעו חברי הוועדה להסכמה תוך 7 ימים יכריעו במחלוקת מנכ"ל המשרד וראש העיר בהסכמה, וככל שלא יגיעו להסכמה בתוך 7 ימים - יכריע במחלוקת מנכ"ל המשרד. החלטת מנכ"ל המשרד בעניין זה תהיה בתיאום עם ראש העירייה ומתוך כך שיעשה כל מאמץ להתחשב בצרכי העיר ובבקשת ראש העירייה.

11.2 בישיבתה הראשונה תקבע ועדת ההיגוי את סדרי עבודתה ומנגנון קבלת החלטות, הוועדה תתכנס לפחות אחת לשלושה חודשים, או תוך 30 יום מעת שאחד מחברי הוועדה בקש לכנסה. הוועדה תהיה רשאית לקבל החלטות באישור טלפוני שיתועד בדוא"ל, הוועדה תהיה רשאית למנות וועדת משנה אשר תהיה מוסמכת לקבל החלטות אוטוריטביות למניעת עיכובים ונזקים. העתק מהחלטות הוועדה ו/או וועדת המשנה יופצו לחברי ועדת ההיגוי וכן למנכ"ל העירייה, גזבר העירייה, חשב המשרד ומנהל אגף בכיר תקצוב ובקרה במשרד.

11.3 תפקידי העיקריים של ועדת ההיגוי:

- 11.3.1 לקבוע סדרי עדיפויות לתכנון, פיתוח וצרכי השיווק בפרויקט.
- 11.3.2 לפעול לקביעת אסטרטגיה שיווקית ומיתוג הפרויקט.
- 11.3.3 לדון בתקציב, הצורך בביצוע עבודות נוספות, שינוי באומדן או בעלויות, ונהלי ביצוע תשלומים לפי צרכים שיועלו עם ההתקדמות בביצוע.
- 11.3.4 לדון בחילוקי דעות שיתעוררו סביב יישום הוראות הסכם זה ופרשנותן.
- 11.3.5 לפעול לקידום התכנון המפורט של התשתיות ולהסרת חסמי תכנון וביצוע לדון בבעיות הנוגעות להסרת החסמים ולבצע התאמה כמתבקש בקצב השיווק, תוך קיום תיאום מהיר ויעיל בין כלל הגורמים הרלבנטיים.

- 11.3.6 לאשר עדכון לוחות זמנים לביצוע התשתיות.
- 11.3.7 לקבל ולבדוק דיווחים לגבי תקבולים שנגבו מהזוכים במכרזי הקרקע, לגבי כספים שיועברו ממשדד האוצר ולגבי הוצאות שהוצאו בפועל.
- 11.3.8 לוודא שהעבודות מבוצעות על פי הסטנדרטים וההנחיות שניתנו.
- 11.3.9 להטיל מטלות נוספות על העירייה כפוף להסכמת העירייה ולקבוע מקורות מימון ממשלתיים לביצוען.
- 11.3.10 לדון בנושאים נוספים שיוחלט בהסכמת כל הצדדים להטיל על ועדת ההיגוי מעת לעת.
- 11.3.11 מובהר כי מימוש החלטות וועדת ההיגוי כפופות לאישור הגופים המוסמכים של כל אחד מהצדדים והכול על פי נהליהם הפנימיים החלים עליהם לעניין זה.

## 12 התקשרויות העירייה

- 12.1 כל ההתקשרויות לפי הסכם זה בין העירייה או מי מטעמה לבין צדדים שלישיים, תעשנה על פי כל דין, לרבות דיני המכרזים. נציג המשרד, שימנה המנהל הכללי של המשרד, ישמש כמשקיף בוועדת המכרזים מטעם העירייה כאמור בנספח ד'.
- 12.2 טרם פרסום מכרז ו/או כוונה להתקשר בפטור ממכרז ו/או חתימה על חוזים עם קבלני ביצוע, תפנה העירייה למשרד לצורך קבלת אישור תקציבי להתקשרות כאמור וכן לצורך אישור המשרד לתנאי הסף המיוחדים של אותו מכרז ספציפי. המשרד יהיה רשאי לדרוש לקבל לעיונו את מסמכי המכרז, לרבות תוכניות, ולבדקם כתנאי למתן אישור לפרסום המכרז.

## 13 אחריות לנזקים

- 13.1 העירייה ו/או המשרד ו/או מי מטעמם יישאו האחד כלפי משנהו באחריות לכל נזק או הוצאה שייגרמו למי מהצדדים או לצדדים שלישיים כתוצאה מכל מעשה או מתדל של העירייה ו/או המשרד ו/או מי מטעמם בנוגע לביצוע העבודות נושא הסכם זה. צד שנגרם לו נזק או הוצאה כאמור, יידע את הצד השני בכתב בדבר ההליכים המשפטיים וייתן לצד השני אפשרות להתגונן בפניהם על חשבונו. העירייה ו/או המשרד ו/או מי מטעמם יפצו או ישפו האחד את השני לפי העניין, על כל נזק או הוצאה כאמור כפוף לפסק דין חלוט או הוראה של בית משפט או פשרה מוסכמת על העירייה והמשרד.
- 13.2 העירייה או מי מטעמה וכן נותני השירותים או הקבלנים מטעמם, יתחייבו לערוך על חשבונם את הביטוחים הנדרשים לצורך כיסוי הנזקים המפורטים בסעיף 13.1 לעיל, כפי שידרוש המשרד. נוסח כתב השיפוי ונספחי הביטוח, היקפם ותנאיהם, יקבע על ידי יועצי הביטוח של המשרד.

#### 14 תכנון וביצוע עבודות בשדרות רגר

- 14.1 העירייה תבצע את השלמת התכנון וכלל העבודות הדרושות להשלמת פיתוח שדרות רגר (להלן - פרויקט רגר) באופן מלא, כמפורט בנספח ב' ובהתאם להוראות הסכם זה.
- 14.2 עבודות התכנון והביצוע ימומנו במלואן מתוך תקבולי הוצאות פיתוח שיגבו במסגרת מכרזי הקרקע
- 14.3 עם חתימת ההסכם ולא יאוחר מ-30 יום ממועד חתימתו תועבר הרשאה לעיריה בסך של 30 מיליון ₪ לצורך השלמות תכנון ותחילת פיתוח פרויקט רגר.
- 14.4 יתרת ההרשאה להשלמת פרויקט רגר, בהתאם לעלויות בפועל, תועבר באופן הבא: ההרשאה בגין ביצוע העבודות ממפגש רחובות רגר/ חיים חנני ועד למפגש רחובות רגר/ מונטיפיורי, תועבר בשנת 2016, ובגין העבודות ממפגש רחובות מונטיפיורי/רגר ועד צומת אלי כהן, תועבר ההרשאה בשנת 2017, בכפוף להשלמת התכנון המפורט על ידי העירייה (בשלב ביצוע שייקבעו ע"פ התקדמות התכנון).

#### 15 ביטול ההסכם

- 15.1 יובהר כי במקרה בו, כתוצאה מכל סיבה שהיא, איחר אחד הצדדים בביצוע מטלותיו בתקופה העולה על ששה חודשים או יותר (להלן - הצד המאחר), יהיה רשאי הצד שכנגד להודיע לצד המאחר על ביטול הסכם זה, ביחס ליחידות הדיור שטרם שווקו, וזאת בכפוף להודעה בכתב 90 יום מראש.
- 15.2 במקרה של ביטול ההסכם כאמור מובהר ומוסכם כדלקמן:
- 15.2.1 ביחס לתוכנית בה החל השיווק - הצדדים ימשיכו להתנהל בהתאם להוראות הסכם זה, והביטול לא יחול לגביהן.
- 15.2.2 ביחס לתוכנית בה טרם החל השיווק - העיריה תהיה רשאית לבחור אם להמשיך לנהל את הפיתוח בהתאם לכללים הקבועים לעניין זה בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל כפי שיהיו באותה עת, או לפעול בהתאם לכללים ולהוראות הקבועות בחוקי העזר של העיריה.
- 15.2.3 ככל שתבחר העיריה לפעול בהתאם לכללים ולהוראות הקבועות בחוקי העזר, תיערך התחשבנות בין הצדדים לעניין כספים שהושקעו בפיתוח תשתיות עד אותו מועד, ותישמר למשרד הזכות לקזז כספים עבור עבודות שבוצעו בקדם מימון או מקדמות שהועברו לעירייה על ידי המשרד, וזאת מכל תשלום שמגיע לעירייה מאת המשרד או המדינה, בכפוף למתן הודעה בכתב, לפחות 30 יום מראש.

ג.פ. ג.י.

ג.י.

16.1 מוסכם על הצדדים, כי בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מיום 24.9.2015, ועדת ההיגוי, כמשמעותה בסעיף 11 לעיל, תהיה רשאית לאשר בקשה של העירייה להסבת כספים שנגבו במסגרת הקצאת הקרקע לטובת מימון תכנון וביצוע תשתיות העל, לצורך מימון הקמת מוסדות ציבור והשלמת מבני חינוך, וזאת לאחר שקבעה כי הסבת הכספים כאמור אינה צפויה לפגוע בתשתיות הדרושות לאכלוס כלל יחידות הדיור בהסכם הגג, ובלבד שסך הכספים המוסבים כאמור לא יעלה על 200 מיליון ₪, צמוד למדד תשומות הבנייה 9/2015.

16.2 בכפוף לקבלת הכספים מהיזמים שיוכו במכרזי שיווק יחידות הדיור (להלן: - תקבולי השיווק), יעביר המשרד לעירייה הרשאה להתחייב בגין ביצוע העבודות המתייחסות לתשתיות ראש שטח, מוסדות חינוך ומוסדות ציבור (רשות), תשתיות כלל עירוניות לרבות תשתיות במסגרת "ישן מול חדש" וכן למוסדות כלל עירוניים עליהם הוסכם בהסכם זה, וזאת לא יאוחר מ- 187 יום ממועד הצלחת השיווק, בסדר ובאופן הבא:

16.2.1 ככל שתוצאות שיווק יחידות הדיור תהינה כך שישווקו 80% ומעלה מיחידות הדיור הכלולות באתר שישווק, כמפורט בנספח א' להסכם זה, יעביר המשרד לעירייה הרשאה בגין החלק מתקבולי השיווק שיתקבלו מהיזמים המתייחס לתשתיות ראש שטח, מוסדות חינוך ומוסדות ציבור (רשות), תשתיות כלל עירוניות לרבות תשתיות במסגרת "ישן מול חדש" וכן למוסדות כלל עירוניים עליהם הוסכם בהסכם זה, שיגבו מאותן יחידות דיור ששווקו לפי חלקן היחסי. העירייה מתחייבת כי השימוש בכספים אלה על ידה, יתבצע רק לאחר שהיא תוודא כי שימוש בכספים אלה יבטיח ביצוע תשתיות ראש שטח הדרושות לאיכלוסן המלא והראוי של אותן יחידות דיור ששווקו לרבות לצורך הקמת כלל מוסדות הציבור הנחוצים לאותן יחידות דיור.

16.2.2 ככל שתוצאות שיווק יחידות הדיור תהינה כך שישווקו בין 50% ל-80% מיחידות הדיור הכלולות באתר שישווק, כמפורט בנספח א' להסכם זה, יעביר המשרד לעירייה הרשאה בגין החלק מתקבולי השיווק שיתקבלו מהיזמים המתייחס לתשתיות ראש שטח, מוסדות חינוך ומוסדות ציבור (רשות), תשתיות כלל עירוניות לרבות תשתיות במסגרת "ישן מול חדש" וכן למוסדות כלל עירוניים עליהם הוסכם בהסכם זה, שיגבו מאותן יחידות דיור ששווקו לפי חלקן היחסי. השימוש בכספים על ידי העירייה, יתבצע רק לאחר שהעירייה והמשרד יסכימו כי שימוש בכספים אלה יבטיח ביצוע תשתיות ראש שטח הדרושות לאיכלוסן המלא והראוי של אותן יחידות דיור

ששוקו לרבות לצורך הקמת כלל מוסדות הציבור הנחוצים לאותן יחידות דיור.

- 16.2.3 ככל שתוצאות שיווק יחידות הדיור תהינה כך ששיווקו מתחת ל-50% מיחידות הדיור הכלולות באתר ששיווק, כמפורט בנספח א' להסכם זה, יעביר המשרד לעירייה הרשאה בגובה 50% מהחלק של תקבולי השיווק שיתקבלו מהיזמים המתייחס לתשתיות ראש שטח, מוסדות חינוך ומוסדות ציבור (רשות), תשתיות כלל עירוניות לרבות תשתיות במסגרת "ישן מול חדש" וכן למוסדות כלל עירוניים עליהם הוסכם בהסכם זה, שיגבו מאותן יחידות דיור ששיווקו לפי חלקן היחסי. השימוש בכספים על ידי העירייה, יתבצע רק לאחר שהעירייה והמשרד יסכימו כי שימוש בכספים אלו יבטיח ביצוע תשתיות הדרושות לאיכלוסן המלא והראוי של אותן יחידות דיור ששיווקו לרבות לצורך הקמת כלל מוסדות הציבור הנחוצים לאותן יחידות דיור. יתרת 50% מהכספים שיוותרו מתוך החלק של תקבולי השיווק הנזכר לעיל, ישארו בקופת המשרד עד להצלחת שיווק של יחידות דיור בהיקף העולה על 50% מיחידות הדיור הכלולות באתר.
- 16.2.4 תקבולי השיווק בגין תשתיות צמודות יועברו כהרשאה לעירייה לפי הצורך בביצוע עבודות הפיתוח האמורות על פי הכללים המפורטים בנספח ד' ולפי בקשות העירייה והחלטות וועדת ההיגוי בדבר קידמי מימון כאמור לעיל.
- 16.3 אומדני הפיתוח יוצמדו למדד תשומות הבנייה אלא אם צוין אחרת בהסכם זה.
- 16.4 הסכם זה והרשאות שיוצאו על פיו, לא יהוו ולא יתפרשו כיפוי כח או הרשאה לעירייה או מי מטעמה לקבל על עצמם התחייבויות בשם המשרד, או להציג עצמם כמי שמוסמכים לפעול בשמו.
- 16.5 הצדדים ינהגו בקשר למסירת עבודות הפיתוח באתר נווה זאב - פלח 5 לפי העקרונות המפורטים בנספח י"א.
- 16.6 הצדדים ינהגו בקשר לפיתוח אתר נווה מנחם ב' בהתאם להוראות ההסכם מחדש ינואר 2015 המצורף כנספח יב' להסכם זה.
- 16.7 מוסכם בין הצדדים כי באתרים בעיר בהם ביצע ו/או יבצע המשרד עבודות פיתוח, אשר אינם כלולים בהסכם זה (כדוגמת נווה זאב על כל פלחיו ושכונות רמות), ככל שהוצאות הפיתוח שנגבו אינן צפויות לכסות את עלויות הפיתוח, יהיה המשרד רשאי, בתיאום עם העירייה, לפעול בהתאם לכללי "איחוד אתרים" המקובלים במשרד לעניין זה.
- 16.8 המשרד יפעל כך שסכום בגובה של 3.5 מיליון ₪ יגבה במסגרת הוצאות הפיתוח, לצורך העברת הרשאה לעירייה בשנת 2015 למימון פעולות מיתוג אשר יסייעו בשיווק הקרקעות נשוא הסכם זה, בשנים 2015-2016. ככל שיתעורר צורך

בתקציב נוסף למטרה זו החל משנת 2017, יובא הדבר לדיון והחלטה בוועדת הפרויקטים.

16.9 סך עבודות ראש השטח/תשתיות על שיבוצעו על ידי העירייה והמפורטים בנספח ב' עומד על סך של 1,070,629,097 ש"ח. למען הסר ספק, הסכום האמור כולל מע"מ.

16.10 הסכם זה טעון אישור מועצת העירייה ויכנס לתוקף מחייב רק לאחר אישורה, ובכפוף לאמור בסעיף 16.11 להלן. המשרד יפעל כך שדיווח בדבר חתימת ההסכם ימסר למועצת מקרקעי ישראל בתוך 60 יום ממועד חתימתו על ידי הצדדים.



*א*  
משרד הבינוי והשיכון  
**אינג' גדי מארק**  
מנהל אגף בניית תיקצוב ובקרה

מר אשל ארמוני, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון  
מר אהרון עבאדי, חשב משרד הבינוי והשיכון  
אינג' גדי מארק, מנהל אגף בכיר תיקצוב ובקרה

ויקטור וייס, סגן בכיר לחשבת הכללית, משרד האוצר  
נחמיה קינד, סגן בכיר לחשבת הכללית, משרד האוצר