

# הסכם גג

שנחתם ב-7/7/15 ביום 7 בחודש יולי 2015

בין: רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י")

משרד האוצר

לבין: עיריית רמלה (להלן: "העירייה")

**הואיל** ומדינת ישראל הינה הבעלים של עתודות קרקע נרחבות לבניה בתחום שיפוטה של עיריית רמלה המנוהלות באמצעות רשות מקרקעי ישראל;

**והואיל** ורמ"י והעירייה מקדמות תכניות מפורטות ברחבי העיר כמפורט בטבלה בסעיף 3;

**והואיל** ובכוונת רמ"י לשווק את כלל יחידות הדיור המתוכננות בתכניות כולל יתרת השטחים הסחירים (כמפורט להלן), ולצורך כך מבקשים הצדדים להסדיר בהסכם את הנושאים הכרוכים בתכנון ובביצוע של עבודות הפיתוח, התשתיות, מבני ציבור רשות ומבני חובה ויתר עבודות של צדדי ג' הדרושות לצורך השיווק האמור ולצורך מתן מענה יעיל לתושבים בשלבי האכלוס השונים של שטחי התכניות;

ולפיכך הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

## 1. הגדרות

בהסכם זה תהינה למושגים הבאים המשמעות הנקובה לצידם:

- 1.1 "התכניות" – כהגדרתן בסעיף 3.1 להלן.
- 1.2 "תשתיות על עירוניות (ארציות)" – תשתיות המשרתות את האזור לרבות העיר, ביצוען אינו באחריות העירייה ואינן כלולות בתכולת הסכם זה, ראה **נספח ג' 3**.
- 1.3 "תשתיות על" – תשתיות המשרתות יותר מתוכנית אחת, המצויות באחריותן הסטטוטורית של העירייה ו / או התאגיד, לרבות העתקת תשתיות אחרות הנדרשות לשם מימוש התכנית, ראה **נספח ג' 2**.
- 1.4 "תשתיות צמודות" – תשתיות המצויות בשטח התוכנית ומשרתות אותה בלבד, המצויות באחריותן הסטטוטורית של העירייה ו / או התאגיד, לרבות העתקת תשתיות הנדרשות לשם מימוש התכנית.
- 1.5 "התשתיות" – תשתיות על ותשתיות צמודות.

עיריית רמלה

1.6. "מוסדות ציבור רשות" – כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1302 מיום 6.11.13 וכן מוסדות נוספים המפורטים בפרוגרמת מוסדות ציבור רשות לכל תכנית (נספח ד').

1.7. "מוסדות חינוך" – כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצה מס' 1302.

1.8. "עבודות הפיתוח" – התכנון והביצוע של התשתיות לכל התוכניות הכלולות בהסכם זה, לרבות תשתיות העל הנדרשות להן.

1.9. "עבודות המבנים" – התכנון והביצוע של מוסדות הרשות ומוסדות החינוך בכל אחת מהתכניות.

1.10. "התכנון המפורט" – תכנון מפורט (עד לרמת תכנון לביצוע) של עבודות הפיתוח ושל עבודות המבנים.

1.11. "ועדת פרויקטים עליונה" – כהגדרתה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1263 מיום 29.10.12 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

1.12. "חכ"ל" – החברה הכלכלית של עיריית רמלה.

1.13. "החברה המנהלת" – החברה שתמונה על ידי העירייה בהתאם להוראות סעיף 4.3 להלן.

1.14. "תאגיד המים והביוב" – תאגיד מים רמלה ת.מ.ר בע"מ.

## 2. מבוא ונספחים

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

2.1. נספח א' – לוח זמנים לאישור התוכניות, תכנון עבודות התשתית, ביצוע עבודות הפיתוח, שיווק, בנייה ואכלוס. האמור לעיל יחול גם על עבודות המבנים.

2.2. נספח ב' – רשימת מוסדות חינוך נדרשים על פי פרוגרמת משה"ח בכת" תוכניות.

2.3. נספח ג' 1 – פירוט העמסת עלויות תשתיות העל עירוניות ותשתיות העל על התוכניות השונות.

2.4. נספח ג' 2 – ריכוז תשתיות העל ואומדן עלויות לביצוע תשתיות העל.

2.5. נספח ג' 3 – פירוט תשתיות העל עירוניות ואומדן העמסת חלקה של רמ"י בתכניות החלות על ההסכם.

עיריית רמלה

ד.י.

2.6 נספח ד' – רשימת מוסדות ציבור רשות נדרשים על פי פרוגרמת משרד הפנים בחתך תוכניות.

2.7 נספח ה' – נהלי פרסום מכרזים, העברת כספים ונושאים נוספים.

2.8 נספח ו' – הסכם עירייה-תאגיד המים.

2.9 נספח ז' – נוסח הסכם פיתוח לתשתיות.

2.10 נספח ח' – התחייבות חשב משרד החינוך לתקצוב.

2.11 נספח ט' - מכתב עמדת העירייה / ראש העיר כאמור בסעיף 3.3 להלן.

### 3. התכניות וקצב השיווק

3.1 תכניות המגורים נשוא הסכם זה הן התכניות הבאות:

מס"ד	שם התכנית	מספר התכנית	סטטוס תוכנית	מספר יח"ד	שטח למסחר/ תעסוקה (עיקרי ושירות מעל) -מ"ר
1	מערב רמלה	לה/6/170	דיון בהתנגדויות	3,898	116,668
2	מתחם מכבי	לה/1100	מאושרת	888	47,880
3	גו'אריש (ישרט)	לה/3/170	מאושרת	200	1,500
4	מע"ר	לה/188	מאושרת	265	
5	גן חק"ל ב'	לה/16/1000	מאושרת	82	
6	שופטים צפון	לה/במ/172	מאושרת	250	-
7	מתחם שוק יום ד' (תוספת)		בהכנה	1,300	-
8	השלמה למתחם מטע הזיתים		טרם הוכנה	100	-
9	שכונת האיצטדיון		טרם הוכנה	500	-
10	סה"כ			7,483	166,048

3.2 הצדדים להסכם מתחייבים כי יפעלו כמיטב יכולתם על מנת להביא לאישורן של התוכניות שטרם קיבלו אישור, עד לתום 18 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

3.3 יח"ד קטנות. מוסכם כי כל תכנית תכלול 30% "דירות קטנות" כהגדרתן בתקנות סטייה ניכרת בין אם מכוח הוראות התכנית ובין אם מכח "התקנות". ככל שהוראות התכניות יקבעו שיעור דירות קטנות נמוך מ- 30%, תתמוך העירייה במתן הקלות לפי תקנות סטייה ניכרת (בכפוף לעמידת היזמים בדרישות הרלוונטיות עד לשיעור המרבי כאמור של 30%.

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

3.4 קצב השיווק בכוונת רמ"י לשווק החל מ 2015 את כלל יח"ד המתוכננות בתכניות המגורים (בכפוף לאישורן של התכניות הנמצאות בהלכי הכנה ואישור, ובהתאם להוראות הסכם זה), לפי קצב שיווק,

עיריית רמלה

י.ג.



שלא יפחת מ- 2,000 יח"ד בשנה (בכל התכניות נשוא הסכם זה). מסלולי השיווק וההקצאה וכן הוראות המכרזים המתוכננות לעניין קביעת ערך הקרקע ייקבעו על פי שיקול הדעת של רמ"י בתיאום עם העירייה ותשלח עליהם הודעה מראש ובכתב לעירייה, לפחות 30 ימים מראש.

ככל שהעירייה תגיש לשנות את מסלולי ותמהיל השיווק כפי שנקבעו על ידי רמ"י, יידונו הצדדים בבקשת העירייה במסגרת ועדת ההיגוי, וזאת בהתחשב בצרכי העירייה, במאפייניה ובאופן שיאפשר לעירייה לעמוד בהתחייבותיה ע"פ הסכם זה הן מבחינה תכנונית והן מבחינה מימונית.

3.5. **תשלומי חלף היטל השבחה** בגין השיווק של תכניות המגורים יועברו לעירייה תשלומי חלף היטל השבחה עפ"י דין. **בעלים פרטיים**. מאחר ובתחום 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**") הדרושות לעירייה לצורך ביצוע עבודות התשתיות, חלוקת הזכויות בין הבעלים הפרטיים בתחומי התכניות 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 בין היתר ביכולת הגביה בפועל מבעלי הקרקע הפרטיים ע"י הרשות המקומית ו/או רמ"י.

#### 4. מטלות הרשות המקומית

##### 4.1. **ביצוע עבודות הפיתוח**

- 4.1.1. הגשה לאישור רמ"י של תקציב פיתוח כללי לפרויקט וטבלת חיובי פיתוח שיועמסו על מגרשי רמ"י.
- 4.1.2. הכנת מפה לצורכי רישום, אישורה ברשויות התכנון המוסמכות ואישורה במרכז למיפוי ישראל ככשרה לרישום. היה זה גופות לצרכי רישום לא יוכנו ע"י רמ"י, הרי שהן יוכנו ע"י הרשות המקומית ובמימון רמ"י.
- 4.1.3. הכנת תכניות ביצוע מפורטות של עבודות הפיתוח, תיאום תכניות כאמור בין המתכננים והגורמים השונים ואישור תכניות ברשויות התכנון המוסמכות.
- 4.1.4. הכנת מפת תיאום תשתיות כללית המציגה את עבודות הפיתוח החלות על הרשות המקומית, את עבודות התאגיד וכן את עבודות התשתית האחרות כגון תשתיות חשמל, תקשורת וכד'.
- 4.1.5. סיוע לשיווק ע"י ביצוע הפעולות שיתואמו עם מרחב עסקי מרכז.

עיריית רמלה

י.י.



- 4.1.6. חתימה על "הסכם תשתית" לביצוע עבודות הפיתוח, עם זמנים להם יוקצו קרקעות באתר ע"י רמ"י, על פי נוסח הסכם שאושר על ידי רמ"י (להלן: "הסכם תשתיות" מצורף כנספח ז' להסכם זה). הצדדים להסכם זה יהיו הרשות המקומית מצד אחד והיזם מצד שני.
- 4.1.7. 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 עירויות (מכרזים), לרבות הכנת כל החוזים והמסמכים הנלווים לצורך כך, עריכת סיורי קבלנים וכו'.
- 4.1.8. הרשות המקומית תתאם עם תאגיד המים את ביצוען של עבודות המים והביוב שבתחומי הפרויקט, באופן שישתלבו עם עבודות התשתית והפיתוח החלות על הרשות המקומית, בהתאם למוסכם בין העיריה, רמ"י והממונה על תאגידי מים וביוב ע"פ חוק.
- 4.1.9. לאחר קביעת הקבלן הזוכה, תחתום הרשות המקומית הסכם עם הקבלן, בגין העבודות החלות על הרשות המקומית.
- 4.1.10. הרשות המקומית תשלם ישירות לקבלן מהכספים שיועברו ע"י רמ"י לחשבון אי וחשבון ב' כהגדרתם להלן מקופת הפרויקט את חשבונותיו ותקיים פיקוח שוטף על עבודותיו עד לקבלת העבודות הסופיות מאת הקבלן.
- 4.1.11. לגבי עבודות הרשות המקומית, נדרש קבלת אישור בכתב ו/או טופס הזמנת עבודה החתומים ע"י רמ"י. האישור ו/או הטופס כאמור, יהווה תנאי להתקשרות לתכנון או לביצוע עבודות פיתוח כל שהן, או לקבלת שירות כלשהו מספקים הקשור בפרויקט וכן להפעלת ההסדרים התקציביים הנלוויה, ע"פ המוגדר בטופס הזמנת העבודה.
- 4.1.12. הוצאת היתרים לכל עבודות הפיתוח ותיאומם מול כל הגורמים הסטטוטוריים, בהתאם לכל דין.
- 4.1.13. הרשות המקומית תתקשר עם קבלני ביצוע בהתאם לאמור בתקנות העירויות (מכרזים) בתוספת האמור בנספח ה' להסכם זה.
- 4.1.14. ביצוע עבודות הפיתוח שיוגדרו בתיק השיווק שיאושר ועמידה בתקציב הפרויקט כפי שיאושר ע"י וועדת פרויקטים ברמ"י (להלן: "תקציב הפרויקט"). 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.

עיריית המלחה

י.א.

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

4.1.16. 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.

4.1.17. פיקוח פיזי בשטח האתר לרבות למניעת הסגות גבול, תפיסות ומניעת השלכת פסולת בשטח הפרויקט, ככל שהינו מתוקצב, בכפוף לסעיף 18.2 להלן.

4.1.18. ביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לתחילת בניה ומסירת מגרשים לזמים, 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.

4.1.19. 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.

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

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

4.1.22. 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, ואחזקת שבר בגין נזקים עד שלב אכלוס 80% השכונה - מתקצב הבצ"מ: 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.

4.1.23. 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.

עיריית רמלה

ד.י.



4.1.24. 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.

4.1.25. הרשות המקומית תבצע את עבודות הפיתוח במקצועיות, ברמה גבוהה, בנאמנות כלפי רמ"י וציבור תושביה ותוך הקפדה ושמירה על האינטרס של רמ"י וענייניה.

4.1.26. 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.

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

#### 4.2. הקמה המבנים

העירייה מתחייבת להשלים בניית מוסדות ציבור רשות כפי שיפורט בנספח ד' להסכם זה ואת בניין מוסדות החינוך כפי שיפורטו בנספח ב', בהתאם ללוחות הזמנים לאכלוס המתחמים השונים בכל אחת מהתכניות, ובכפוף להעברת התקציבים מרמ"י משרד החינוך ומיתר הגורמים המתקציבים הרלוונטיים במועד, אשר יאפשר לעירייה פרסום מכרזים ובניית מוסדות הרשות והחינוך במועד: רמ"י מתחייב כי לא יפרסם מכרזים לשיווק קרקע בתחום התכניות נשוא הסכם זה בטרם ניתנה התחייבות חשב משרד החינוך לתקצוב מבני החינוך הכלולים באותה תכנית, בנוסח המצורף להסכם זה כנספח ח'.

#### 4.3. מינוי חברה מנהלת

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

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

#### קדם מימון ומימון ביניים

#### 4.4. קדם מימון

מאחר ועמידה ביעדי השיווק כמפורט לעיל, מחייבת הקצאת קדם מימון לצורך השלמת התכנון הסטטוטורי, תכנון מערכות התשתית ותחילת ביצוען, תקצה רמ"י לעירייה קדם מימון ע"ח תקבולי השיווק (ובמידת הצורך ע"ח יתר המקורות המאוגמים, כהגדרתם בסעיף 5.2 להלן), לצורך בצוע הפעילויות המפורטות להלן:

4.4.1. השלמת התכנון הסטטוטורי על מנת להביא התביע בכל מתחם למתן תוקף בתביע המאפשרת הוצאת היתרי בניה.

4.4.2. תכנון ארעי ותכנון ומפורט לביצוע תשתיות צמודות בתכניות נשוא הסכם זה, ותשתיות על, במידת הצורך.

ציריית רמ"י

ד:



יובהר בזאת, כי סכומי קדם המימון הנוגעים למטלות התכנון הסטטוטורי כפי שיוגשו בבקשות העירייה, יידונו ויאושרו על ידי ועדת הרשאות של רמ"י, והם יועברו לעירייה במועדי התשלום שיפורטו בהרשאות שיוצאו.

4.4.3. סכומי קדם המימון המתייחסים לביצוע עבודות הפיתוח כאמור בסעיף 6.1.2, יידונו ויאושרו על ידי ועדת הפרויקטים, והם יועברו לעירייה במועדים המפורטים בנספח ה' להסכם זה.

4.4.3.1. לצורך מימון ביניים לתכנון ובניית מוסדות ציבור, מאשרת רמ"י להעביר לרשות העירייה מימון ביניים בסך שלא יעלה על 10% מהאומדן התקציבי לתכנון ובניית מוסדות החינוך על פי הפרוגרמה של משרד החינוך ובהתאם לאומדן התקציבי הנדרש לתכנון והקמת מבני החינוך שהכינה העירייה וכן 7% מסכום של 7,500 ש"ח ליחידת דיור בגין הקמת מוסדות הרשות הנדרשים לכל שכונה. (להלן: "סכום המסגרת"), וזאת כמפורט להלן:

מובהר כי סכום המסגרת כפוף לאישור ועדת הפרויקטים.

4.4.3.2. עד 30 ימים ממועד בו תוגש בקשה בכתב ע"י העירייה, רמ"י תמסור לעירייה הרשאה תקציבית על סכום שיתבקש מתוך סכום המסגרת, וזאת לצורך פתיחת תב"רים להקמת מוסדות החובה והרשות.

4.4.3.3. העברת סכומי מימון ביניים שאושר כאמור בסעיף 4.4.3 תתבצע בהתאם להוראות המפורטות לענין זה בנספח ה' להסכם זה.

4.4.3.4. החזר מימון הביניים יתבצע (כולל הצמדה למדד המחירים לצרכן וללא ריבית) מתוך הכספים להם זכאית העירייה לפיתוח מכח הסכם זה ו/ או בגין חלף היטל השבחה ו/או היטל השבחה בפרויקט כמפורט בהסכם זה, או כל פרויקט אחר בשטח השיפוט של העירייה, בתיאום עם העירייה, בפריסה בהתאם לקצב השיווק והצורך התזרימי של עבודות הפיתוח של הפרויקט.

עיריית חיפה

ל

- 5.1. תקציב הפרויקט, כפי שיערך ויאושר ביחס לכל תכנית בנפרד, יקבע בהתבסס על עיקרון- "משק כספי סגור", דהיינו: סך ההוצאה (כולל דמי הניהול לעירייה) לא תעלה על סך המקורות המאוגמים.
- 5.2. **המקורות המאוגמים.** מוסכם, כי המקורות המאוגמים עבור הפרויקט יהיו כדלקמן:
- 5.2.1. הוצאות הפיתוח כהגדרתם בהסכם זה, פירוט עלויות לתשתיות על, ראה **נספח ג' 1**;
- 5.2.2. תשלומי מוסדות רשות כהגדרתם בהסכם זה;
- 5.2.3. תקציב בניית מבני ציבור חובה שיועבר על ידי משרד החינוך;
- 5.2.4. תקציבים שיתקבלו מאת משרד הבינוי, משרד הכלכלה, משרד הדתות ו/או משרד התחבורה, ובלבד שיוקצו על ידי אותם המשרדים באופן מפורש לטובת מימון מטלה ממטלות עבודות הפיתוח לרבות הקמת מוסדות ציבור וחובה.
- כל מקור נוסף שיוסכם בין הצדדים במפורש ובכתב כי ייחשב כ"מקור מאוגם" על פי הסכם זה.
- העירייה מתחייבת ליידע את משרדי הממשלה הרלוונטיים אודות הסכם זה ועל התשלומים שיועברו לה על פי הסכם זה.
- 5.3. מוסכם, כי כל מקור נוסף שאינו בגדר המקורות המאוגמים כאמור יהא נתון לשימוש העירייה לפי שיקול דעתה, כמפורט בהסכם זה.
- 5.4. הסכומים הנדרשים לצורך מימון עלויות הונכנון והבצוע של עבודות הפיתוח לרבות עבודות חשמל, בזק, טל"כ וכיוצ"ב הנדרשות לפיתוח השכונה, ימומנו מתוך המקורות המאוגמים (כהגדרתם לעיל) והם יתבססו ככל הניתן על התקציב המאושר כהגדרתו בהסכם זה. התקציב המאושר יוצמד למדד הרלוונטי כפי שיאושר בוועדת פרויקטים עליונה, עד למועד גביית הוצאות הפיתוח מהיזמים
- 5.5. התקציב המאושר יכלול גם את העלות היחסית של תשתיות על המשרתות את התכנית הרלוונטית, בהתאם למפתח העמסות שיאושר בוועדת הפרויקטים העליונה. למען הסר ספק מובהר כי התקציב המאושר בנוגע לעלות היחסית של תשתיות העל האמורות לא יכלול כפל מימון הנובע מסכומים ששולמו מגורמים ממשלתיים אחרים.
- 5.6. **פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים** – מוסכם בזאת כי עלויות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו כלולות בתקציב הפרויקט, העירייה לא תהא זכאית לקבלת מימון נוסף מרמ"י לביצועם ע"פ החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1263.

עיריית רמלה

5.7. **שינויים פנימיים בתקציב.** אם בעקבות התקדמות התכנון ו/ או תוצאות מכרזי הבצוע ו/או שינויים במדדים השונים (התייקרות) 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.

5.8. **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 ועדת הפרויקטים של רמ"י.

5.9. מובהר כי שינויים בתקציב הפרויקט לרבות הגדלת תקציב במידת הצורך, כפופים לאישור ועדת פרויקטים עליונה ויערכו בהתאם לנוהלי רמ"י לרבות לעניין אישור חשב רמ"י.

5.10. הגדלת התקציב תהא לכל מרכיבו לרבות דמי ניהול ותקורות העירייה.

5.11. **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 ועדת הפרויקטים ואשר מומנו בפועל מהמקורות המאוגמים, שהועברו לחשבון א' ו/או לחשבון ב', תישא העירייה ו/או החכ"ל בהתאמה, בעלות מימון המטלות האמורות, ע"י השבה בפועל של הכספים לרמ"י או בדרך של קיזוז כספים המגיעים לעירייה בגין חלף היטל השבחה, או בדרך של קיזוז תשלומים המגיעים לעירייה ו/או לחכ"ל בגין בצוע עבודות הפיתוח על ידם במסגרת הסכם זה, או בכל דרך אחרת העומדת לרשותה, הכל בהתאם להחלטתה הבלעדית של רמ"י, ובכפוף למתן הודעה מראש ובכתב לעירייה לפחות 30 יום מראש.

## 6. דמי הניהול לעירייה

6.1. בתשלום עבודות התכנון של מתכנני הפרויקט בין התכנון הסטטוטורי (תב"ע) ובין תכנון עבודות הפיתוח בפועל, בין אם חושבו לפי תעריף רמ"י או משב"ש, יכללו דמי ניהול לרשות המקומית כמקובל ברמ"י (שלא יעלו על 6.5% והעירייה לא תהא זכאית לעמלה לפי האמור בסעיף 6.2).

6.2. דמי ניהול בגין בצוע עבודות הפיתוח - תהא העירייה זכאית לדמי ניהול ותקורות בשיעור של 6.5%, אשר יחושבו מעלויות הבצוע בפועל של עבודות התשתיות (ביצוע תשתיות על, ותשתיות צמודות, כולל רכיב המע"מ שישולם בגין עבודות אלו).

6.3. דמי הניהול ייחשבו ככוללים את כלל הוצאות העירייה בגין ניהול ותקורות לרבות שכ"ט החברה המנהלת, פיקוח, תקורות העירייה, החכ"ל, יועצים מטעם העירייה וכל הוצאה אחרת הנדרשת לניהול הפרויקט.

עיריית רמלה

י



נמצא בסיום פיתוח כל התכניות נשוא הסכם זה, כי קיים פער בין גביית הוצאות הפיתוח לעלות ביצוע תשתיות העל והתשתיות הצמודות, יוחזר הפער לתקציב המדינה, בכפוף להלן:  
 על אף האמור לעיל, העירייה תהא זכאית ל 15% (חמישה עשר אחוזים) מהעודף אשר יועברו לרשותה לצורך השקעה בפיתוח תשתיות בתכניות כהגדרתן בהסכם זה (לעיל ולהלן: "תמריץ החיסכון"). "עודף" – פער מוכח בין התקציב המאושר לביצוע התשתיות בערכו המשוער כפי שאושר בוועדת הפרויקטים העליונה טרם שיווק הקרקע כולל מרכיב הבצ"מ, לבין סך עלות ביצוע התשתיות בפועל, לרבות (אך מבלי לגרוע!) כל מוסדות הציבור והחינוך הנדרשים לתחום התכנית וכיסוי ההפרש בין עלות מוסדות החינוך בפועל למול תקצוב – החסר של משרד החינוך.

7. עבודות צד ג'

7.1. עבודות צד ג'. האמור בסעיף 6 לעיל לא יחול על 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 הנ"ל נחתמו/יחתמו בין רמ"י כמזמינת העבודה לבין צדדי ג' הרלוונטיים כמבצעי העבודה בתיאום עם העירייה:

7.1.1. עבודות נוספות שתבוצענה על ידי רשויות ו/או גופים מוסמכים בפרויקט (כגון ומבלי לגרוע עבודות על ידי משרדי ממשלה/חברת החשמל/מקורות/רשות עתיקות/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. לענין סעיף זה מובהר כי תאגיד המים איננו צד ג'.

7.1.2. ככל שלא ייחתם הסכם משולש עם תאגיד המים והביוב – עבודות שתבוצענה על ידי תאגיד המים בתוך שטח התכנית, או עבודות שתבוצענה מחוץ לשטח התכנית ומשרתות את התכנית, תיחשבנה אף הן כעבודות צד ג'.

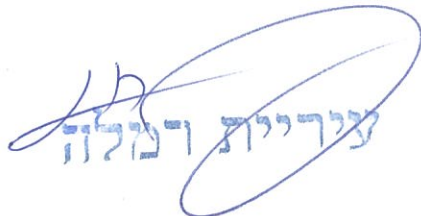
(להלן: "עבודות צד ג'")


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

7.2. בגין ליווי עבודות אלו תהא העירייה זכאית לדמי ניהול ותקורות בשיעור של 0.5% בתוספת מע"מ אשר יחושבו מסך עלויות עבודות צד ג' בפועל (תכנון + ביצוע).

תשלום התקורה (שיעור 0.5% כמפורט לעיל), במקרים בהן עלויות ביצוע העבודות ממומנות ע"י הגוף המבצע, יהא כפוף לאישור מראש וכתב של חברת הבקרה.

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

  
 עיריית רמת השרון

א  


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

8. מנגנוני גביה על ידי רמ"י

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

8.2. **גביית תשלומי מוסדות רשות.** בנוסף תגבה רמ"י מהיזמים סך של 7,500 ש"ח/יח"ד בגין מוסדות ציבור רשות (להלן: "תשלומי מוסדות רשות"). אופן הגבייה, יתבצע בהתאם לכללים המחייבים את רמ"י לעניין זה. מועדי העברת תשלומי מוסדות רשות מרמ"י לעירייה בהתאם לנהלי רמ"י.

8.3. מוסכם בזאת כי תשלומים כאמור יגבו מהיזמים לכל יחידת דיוור ובמקרה של תוספת יח"ד תשולם תוספת תשלומים כאמור **לכל יח"ד בהתאם להחלטת 1263 של מועצת רמ"י.**

9. מנגנוני העברת כספים

9.1. **קופת רמ"י.** הכספים שייגבו בגין הוצאות הפיתוח ומוסדות ציבור רשות, כאמור בסעיפים 8.1 ו- 8.2 לעיל, יופקדו בקופה מיוחדת שתוקם לעניין זה ברמ"י (להלן: "קופת רמ"י"). לצרכי מעקב ינוהלו הכספים עבור כל תכנית כחשבון חו"ז נפרד. רמ"י תחזיק בכספים אלה עבור העירייה לביצוע מטרות הסכם זה בלבד.

9.2. **חשבון א'.** העירייה תפנתח חשבון בנק מיוחד (להלן "חשבון א'") שישמש אך ורק לצורך מימון עלויות התכנון, הביצוע והניהול של עבודות פיתוח התשתיות בפרויקט ולצורך העברת סכומי קדם המימון ומימון הביניים לעירייה ולרבות דמי הניהול המגיעים לעירייה כאמור בסעיף 6 ובסעיף 8 לעיל.

9.3. **חשבון ב'.** העירייה תפנתח חשבון בנק מיוחד (להלן "חשבון ב'") שישמש אך ורק לצורך מימון עלויות התכנון, הביצוע והניהול של בניית מוסדות ציבור - רשות כפי שיפורטו בנספח ד' להסכם זה.

9.4. הצדדים יפעלו בשקיפות האחד כלפי משנהו בכל הקשור לניהול הכספים המופקדים בקופת רמ"י ובחשבונות א' ו-ב' של העירייה. כל צד ייענה לבקשת הצד השני לקבלת נתונים בדבר הכספים האמורים בתוך 10 ימים ממועד קבלת הבקשה.

21

עיריית חיפה



10. גבייה על ידי העירייה

- 10.1. בחתימתה על הסכם זה, מסכימה העירייה, כי כל החיובים החלים על רוכשי מגרשים ו/או חוכרי מגרשים מכוח חוקי העזר התקפים של העירייה ו/או מכח כל דין אחר בגין עבודות הפיתוח (למעט אגרות בניה ויתר הרשלומים הנזכרים בסעיף 10.2), יקוזזו כנגד תשלומי הוצאות הפיתוח אשר הועברו בפועל על ידי רמ"י לעירייה, ולא יהיו לעירייה כל טענות שהן כנגד קיזוז זה. כמו כן, העירייה מתחייבת לבצע קיזוז זה בספרי העירייה (וכן לפעול לרישום הקיזוז אף ברישומי הועדה המקומית).
- 10.2. להסרת ספק מובהר, כי העירייה והועדה המקומית לתוכ"ב יהיו רשאיות לגבות אגרות פיתוח והיטל השבחה שיגיעו למי מהם בגין זכויות הבניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) שנוצלי 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 עלויו. 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 שהעירייה רשאית לגבות בשל התוספת ו/או השינוי גבוה מסך הוצאות הפיתוח הנוספות שנגבו על ידי רמ"י – תהא העירייה רשאית לגבות את ההפרש ישירות מהיזמים. העירייה תיידע את רמ"י בדבר כל תוספת ו/או שינוי שיאושרו על ידה למי מהיזמים בתחום התכניות.
- 10.3. כמו כן, אגרות בנייה ישולמו לעירייה ו/או לוועדה המקומית לתוכ"ב ע"י היזמים במלואן (ולא ייחשבו כמקור מאוגם לעניין הסכם זה).

11. בניית מוסדות חובה

- 11.1. מוסדות חינוך הינם מוסדות חינוך מכל סוג ולכל אוכלוסיית יעד, אשר הקמתם מחוייבת על פי פרוגראמה של משרד החינוך (להלן ולעיל: "מוסדות ציבור חובה").
- 11.2. תכנון ובניית מוסדות ציבור חובה יבוצעו ע"י העירייה ו/או מי מטעמה על פי מימון שיתקבל ממשרד החינוך, בהתאם לתנאי הסכם זה.
- 11.3. בהתאם להחלטות הממשלה ומועצת מקרקעי ישראל העירייה זכאית לעדיפות בקבלת הרשאות תקציביות ממשרד החינוך עבור הקמת מוסדות חינוך.
- 11.4. העירייה הכינה פרוגראמה של מוסדות ציבור חובה, ובכלל זה מועדי הקמתם. הפרוגראמה כפופה לאישור הגורמים הרלוונטיים במשרד החינוך.
- 11.5. מתן ההרשאות התקציביות בפועל יהיה בהתאם לקצב מתן היתרי הבנייה ובהתאם לנהלי משרד החינוך ושלבי הבנייה המקובלים בכל אחת מהתוכניות המפורטות לעיל. שיווק מכרזים נוספים מכח

עיריית המלחה





התוכניות המפורטות בהסכם זה יקודם אך ורק בכפוף למתן הרשאה תקציבית כאמור במועד הנ"ל, ובהסתמך על האמור בסעיף 4.2 לעיל.

- 11.6. ככל שייווצר פער בין עלות הקמת מוסדות ציבור בפועל ובין ההכנסות כאמור לעיל, ימומן הפער ממקורות העירייה לרבות חלף היטל השבחה ככל שיהא כזה ו/או מכל מקור אחר בהתאם לסדרי העדיפויות המפורטים להלן:
- 11.7. ביקשה העירייה להחליף את החברה המנהלת, תתבצע החלפה ע"י העירייה בכפוף לאישור רמ"י לזהות החברה המנהלת הנכנסת.
- 11.8. העירייה מתחייבת להשלים בניית מוסדות חובה כפי שיפורטו בנספח ה' להסכם זה, בהתאם ללוחות הזמנים לאכלוס המתחמים השונים ובכפוף להעברת התקציבים הרלוונטיים במועדים שישוכמו מראש עם העירייה, לרבות ממשרד החינוך.

## 12. התחייבויות נוספות של העירייה

- 12.1.1 העירייה מתחייבת לאפשר לרמ"י, באמצעות חברת הבקרה או כל גורם אחר שייקבע ע"י רמ"י לעניין זה, לערוך בקרה על תכנון וביצוע התשתיות הצמודות ותשתיות העל, לרבות בקרה על קביעת אומדנים לרבות ההסכמים והאומדנים לפיתוח תשתיות המים והביוב, פרסום מכרזים, תשלומים לקבלנים וכו', והכול בהתאם לשיטות העבודה הנהוגות בחברת הבקרה של רמ"י.
- 12.1.2 לעמוד בלוי"ז לתכנון ובצוע של כל מרכיבי הפרויקט שבאחריותה, וכפי שיעודכן מעת לעת ע"י ועדת ההיגוי והכל בכפוף לקבלת תקציבים ואישורים במועד כמפורט בנספח א'.
- 12.1.3 לפעול להוצאת היתרי בנייה ע"י הוועדה המקומית רמלה לא יאוחר מ- 90 יום ממועד הגשת הבקשה להיתר כשהיא ערוכה ומושלמת באופן התואם את הוראות הדין והתב"ע החלה על המקרקעין נשוא הבקשה.
- 12.1.4 העירייה תבצע את כל הפעולות הנדרשות במיפוי ישראל, לרבות אישור תצ"ר, על מנת לאפשר למשתכנים/יזמים את רישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין. למען הסר ספק, מימון מטלות אלו יהווה חלק מהתקציב המאושר.

## 13. 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:
- 13.1. 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.

עיריית רמלה

י

13.2. בכל תכנית בה טרם החל השיווק ("התכנית הנוספת") – תהיה העירייה רשאית לבחור האם להמשיך ולנהל את הפיתוח בהתאם לכללים הקבועים בהסכם זה ובהחלטות מועצת מקרקעי ישראל, כפי שיהיו באותה עת או לפעול בהתאם לכללים ולהוראות הקבועות בחוקי העזר של העירייה.

ככל שתבחר העירייה לפעול בהתאם לכללים ולהוראות הקבועות בחוקי העזר, תיערך התחשבות בין הצדדים לעניין החלק היחסי של הכספים שהושקעו ומומנו על ידי רמ"י או צדדי ג' בפיתוח תשתיות העל, שיבוצעו במסגרת הסכם זה בין אם ע"י העירייה או בין ע"י צדדי ג' בהתאם לחלוקת ההעמסות בין התוכניות שנקבעה מלכתחילה בוועדת הפרויקטים ("הסכום להשבה") ורשאי ממ"י, באם מצא 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

הסכום להשבה ייגבה על ידי רמ"י באחת משתי הדרכים:

- מאת רוכשי המגרשים, במסגרת השווקים של התכניות הנוספות - והעירייה 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, ולקזזו מתשלומי חלף היטל השבחה שהיא מחויבת להעביר לעירייה.

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.

#### 14. ועדת היגוי

14.1. תוקם ועדת היגוי לפרויקט בהשתתפות רמ"י, העירייה ומשרד האוצר ("המשתתפים"). קבלת החלטות בוועדת ההיגוי תהיה בהסכמת כל המשתתפים.

14.2. 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.

14.3. תפקידיה של ועדת ההיגוי:

14.3.1 לקבוע סדרי עדיפויות - לתכנון, לפיתוח ולצרכי השיווק.

14.3.2 לפעול לקביעת אסטרטגיה שיווקית ומיתוג הפרויקט.

14.3.3 לפעול לקידום התכנון הסטטוטורי של התכניות המפורטות, והתכנון המפורט של עבודות הפיתוח, ולהסרת חסמי תכנון

צידדיית רמ"י

ד"ר



ובצוע, תוך קיום תיאום מהיר ויעיל בין כלל הגורמים הרלבנטיים.

14.3.4 לוודא שהעבודות מבוצעות על פי הסטנדרטים וההנחיות שנקבעו.

14.3.5 להמליץ לוועדת הפרויקטים העליונה לעדכון לוחות הזמנים לביצוע התשתיות.

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

14.3.7 לדון עם התקדמות הביצוע בעבודות נוספות ובשינויים בעלויות והשלכתם על התקציב, על מנת להביאם לאישור ועדת הפרויקטים של רמ"י.

14.3.8 להטיל מטלות נוספות על העירייה ולקבוע מקורות מימון ממשלתיים לביצוען.

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

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

## 15. התקשרות עם תאגיד המים

15.1 ככל שהוראות מסמך זה מתייחסות לעבודות מים וביוב שבסמכות תאגיד המים (להלן: "עבודות המים") מובהר, כי הצדדים יפעלו בשיתוף פעולה על מנת לגבש הסכם משולש עם תאגיד המים אשר יסדיר את תכנון וביצוע עבודות המים הנוגעות לתשתיות צמודות בתחום התכנית, על ידי העירייה (כקבלן של תאגיד המים/בפיקוח תאגיד המים). הסכם כאמור מצורף כנספח ו'.

15.2 ככל שלא יחתם הסכם משולש כאמור עד לסמוך למועד השיווק הראשון ו/או עד למועד מאוחר יותר שיוסכם בין הצדדים, יחולו ההוראות הבאות:

15.2.1 יראו הוראות הסכם זה המתייחסות לעבודות המים ו/או לגביית אגרות ו/או היטלים שגבייתם בסמכות תאגיד המים כהוראות בטלות ומבוטלות, והתאגיד יגבה אגרות והיטלים כחוק.

עיריית רמת גן

15

15.2.2. הצדדים ידונו ויסכמו את ההתאמות הנדרשות בהסכם זה כתוצאה מאי הכללת העבודות שבסמכות תאגיד המים בתקציב הפרויקט.

15.2.3. ככל שלא ייחתם הסכם כאמור, והתאגיד יגבה אגרות והיטלים ע"פ חוקי העזר ו/ או החלטות הרשות למים וביוב. מוסכם כי עלויות ההיטל בגין שטחי מוסדות ציבור ומוסדות חינוך כולל עלויות חיבורי שעוני מים למוסדות חינוך וציבור יכללו כחלק מתקציב הפרויקט, ובלבד שלא יהיה כפל מימון.

15.2.4. התאגיד יהיה רשאי לפנות בבקשה לקבלת קדם – מימון לתכנון וביצוע תשתיות מים וביוב ע"פ סעיף 4.4.3 לעיל.

## 16. תקציב ישן מול חדש

16.1. רמ"י תעמיד לעירייה תקציב לצורך סיוע בשדרוג התשתיות הקיימות בשכונות ותיקות בהתאם ובכפוף לכללים המפורטים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1238. ככל שהחלטת המועצה האמורה תבוטל או שהסכומים המחושבים לפיה יופחתו, שינויים אלה לא יחולו על הסכם זה, ובלבד שהעירייה תעמוד במטלותיה לצורך ביצוע השווקים במועד כאמור בהסכם זה.

16.2. מוסכם, כי העברת כספים לעירייה מתקציב זה תיעשה בהתאם למנגנונים הקבועים בהחלטת המועצה מס' 1238 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

16.3. מוסכם כי במידה ורמ"י ישווק קרקע במסגרת פרויקט "מחיר מטרה", תשפה רמ"י את העירייה על הפסד הכנסותיה מחלף היטל השבחה בהתאם להחלטה 1419 של מועצת רמ"י.


## 17. כללי

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

17.2. ההתקשרויות אל מול הקבלנים הזוכים תעשה על בסיס חוזה מדף 3210, או כל חוזה אחר שיוסכם בין הצדדים.

17.3. טרם פרסום מכרז ו/או חתימה על חוזים מול קבלנים, תפנה העירייה לרמ"י לצורך קבלת אישור תקציבי. רמ"י תהיה רשאית לדרוש קבלת מסמכי המכרז, לרבות תכניות, ולבדוק אותן כתנאי למתן אישור לפרסום המכרז, ויחולו הוראות **נספח ו'**.

17.4. התקשרות של רמ"י עם יזמים להחכרה ו/או מכירה של זכויות בקרקע במכרזים פומביים תתבצע בדרך של הסכמי מכר ו/או חכירה לדורות ולא בהסכמי פיתוח. על פי ההסכמים יישאו היזמים בתשלום היטל השבחה לוועדה המקומית על פי כל דין בגין כל השבחה שתאושר

  
**עיריית רמלה**





לאחר המועד האחרון להגשת הצעות למכרז (אישור תכנית, מתן הקלה או שימוש חורג).

17.5. לבקשת העירייה, רמ"י תסכים להקצות מגרשי מגורים בהיקף שייקבע בין הצדדים ולא יעלה על 10% מהיקף יח"ד בהסכם זה, ובתנאי שייקבעו כללים לכך ע"י הנהלת רמ"י ו/או מועצת מקרקעי ישראל, במסגרת הסכם הגג בתחום העיר רמלה, וזאת לטובת פרויקטים של היתחדשות עירונית (פינוי-בינוי). הקצאת יח"ד ואופן שיווקו יעשה בהתאם לנהלי רמ"י והחלטות המועצה בתוקף.

## 18. אחריות וביטוח

18.1. **אחריות וניהול הליכים.** כל צד מן הצדדים להסכם יהיה אחראי כלפי הצד האחר על פי הדין באחריות לכל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לצד האחר ו/או לצדדים שלישיים כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל רשלניים של אותו צד בנוגע לעבודות נשוא הסכם זה, כפוף לפסק דין חלוט. מתחייבים להודיע איש לרעהו על כל תביעה שתוגש כנגדם כאמור, וליתן לצד האחר הזדמנות סבירה להתגונן. הצד הנתבע ינהל את ההליכים המשפטיים למול התובע, והוא זה שישא בעלויות ההליכים ותוצאותיהם.

להסרוג 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.

18.2. העירייה, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה תעשה כמיטב יכולתה לאתר ולמנוע פלישות, לרבות שפיכת פסולת למקרקעין הרלוונטיים, ולדווח לאלתר על פלישות שכאלה לפיקוח רמ"י, וזאת ביחס לתכנית שניתן עבורה צו התחלת עבודה ראשון לביצוע איזו מעבודות פיתוח באותה תכנית, והחל ממועד מתן הצו. העירייה תודיע לרמ"י בכתב על מועד מתן צו התחלת עבודה כאמור. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות הצדדים על פי כל דין. רמ"י תפעל מהר ככל האפשר לפינוי פולשים מתחום התוכניות נשוא הסכם זה ו/או תוואי התשתיות הנדרש להן.

18.3. **ביטוח.** העירייה ו/או מי מטעמה, מתחייבת כי בכל התקשרויותיהן במסגרת מכרזים ובחוזים עם ספקים, קבלנים, קבלני משנה, בעלי מקצוע ונותני שירותים למיניהם בקשר לעבודות תכנון ו/או ביצוע פרויקטים ועבודות במסגרת תוכניות התכנון והפיתוח נשוא הסכם זה, לדרוש קיומם של ביטוחים הכוללים כיסויים ביטוחיים הולמים, (ביטוחי אחריות מקצועית, ביטוחי חבות מעבידים, ביטוחי אחריות כלפי צד שלישי, ביטוחי עבודות קבלניות, ביטוחי ציוד הנדסי) בגבולות אחריות סבירים להיקף כל פרויקט ועבודה, ולוודא בפועל כי בכל ביטוחיהם המתייחסים לפרויקטים והעבודות יכללו מדינת ישראל- רמ"י כמבוטחים נוספים, עם סעיף ויתור על זכות השיבוב/התחלוף כלפיהם וכלפי עובדיהם. במסגרת ביצוע עבודות קבלניות לגבי עבודות ופרויקטים תבטיח העירייה ו/או מי מטעמה ככל שישולמו על ידה מקדמות לקבלנים, לכלול בפוליסות הביטוח סעיף שיעבוד - תשלום תגמולי הביטוח על ידי המבטח לגבי עבודות הפרויקטים לטובתה. רכשה העירייה ו/או מי מטעמה ביטוחים עבור הפרויקטים או העבודות, כולם או מקצתם, תנהג כאמור לעיל ותכלול

עיריית רמלה

את מדינת ישראל - רמ"י כמבוטחים נוספים, עם סעיף ויתור על זכות השיבוב/התחלוף כלפיהם וכלפי עובדיהם. אישורי קיום ביטוחים כאמור חתומים ע"י המבטחים שלה ו/או של צדדים שלישיים עמם התקשרה העירייה ו/או מי מטעמה, המאשרים את קיום הביטוחים כאמור לעיל יומצאו לרמ"י מעת לעת נכל שיחתמו הסכמים בקשר לעבודות התכנון והביצוע. סכומי הכיסוי הביטוחי וסוג הפוליסות ייקבעו בהסכמה בין יועצי הביטוח של הצדדים להסכם זה בהתאם למקובל בענף.

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

### ולראיה באנו על החתום

**רשות מקרקעי ישראל:**  
סגן מנהל אגף פיקוח הקרקעות  
רשות מקרקעי ישראל  
*יו"ר גורדון*

**מ"מ מנהל רשות מקרקעי ישראל**  
רשות מקרקעי ישראל  
*חשבת רשות מקרקעי ישראל*

**משרד האוצר:**  
**ויקטור וייס**  
סגן בכיר לחשבת הכללית  
סגן החשב הכללי

**עיריית רמלה:**  
ראש עיריית רמלה  
*גזברית עיריית רמלה*

**עיריית רמלה**  
סגן מנהל אגף פיקוח הקרקעות  
רשות מקרקעי ישראל  
*חשבת רשות מקרקעי ישראל*



*גזברית עיריית רמלה*



נספח א' - לוח זמנים לרכיבו ולביצוע התוכנית

מספר	תיאור
1	אישור תכנון
2	תכנון אישור לתוכנית ורישום שטח
3	תכנון פנימי
4	ביצוע ע"י ועדות בחל"ג - שלב א'
5	ביצוע עבודות מוקדמות ומימון - שלב ב'
6	ביצוע עבודות השלמת מימון - שלב ג'
7	חל"ג שטח נכיל (אין מ"ד) רישום התוכנית
8	חל"ג זיכרון (הוב"ב) אישור אג"מ
9	ביצוע תשתיות על התחבולות/קווי/ש"מ/מיתות (כולל תמלול)
10	ביצוע מבני חניה
11	ביצוע מבני רחוב

מספר	2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 1	רבעון 2
מספר 1														
מספר 2														
מספר 3														
מספר 4														
מספר 5														
מספר 6														
מספר 7														
מספר 8														
מספר 9														
מספר 10														
מספר 11														
מספר 12														
מספר 13														
מספר 14														
מספר 15														
מספר 16														
מספר 17														
מספר 18														
מספר 19														
מספר 20														
מספר 21														
מספר 22														
מספר 23														
מספר 24														
מספר 25														
מספר 26														
מספר 27														
מספר 28														
מספר 29														
מספר 30														
מספר 31														
מספר 32														
מספר 33														
מספר 34														
מספר 35														
מספר 36														
מספר 37														
מספר 38														
מספר 39														
מספר 40														
מספר 41														
מספר 42														
מספר 43														
מספר 44														
מספר 45														
מספר 46														
מספר 47														
מספר 48														
מספר 49														
מספר 50														
מספר 51														
מספר 52														
מספר 53														
מספר 54														
מספר 55														
מספר 56														
מספר 57														
מספר 58														
מספר 59														
מספר 60														
מספר 61														
מספר 62														
מספר 63														
מספר 64														
מספר 65														
מספר 66														
מספר 67														
מספר 68														
מספר 69														
מספר 70														
מספר 71														
מספר 72														
מספר 73														
מספר 74														
מספר 75														
מספר 76														
מספר 77														
מספר 78														
מספר 79														
מספר 80														
מספר 81														
מספר 82														
מספר 83														
מספר 84														
מספר 85														
מספר 86														
מספר 87														
מספר 88														
מספר 89														
מספר 90														
מספר 91														
מספר 92														
מספר 93														
מספר 94														
מספר 95														
מספר 96														
מספר 97														
מספר 98														
מספר 99														
מספר 100														

אשרת  
 2021

21







מחלקה	2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021	
	מחלקה 1	מחלקה 2	מחלקה 1	מחלקה 2	מחלקה 1	מחלקה 2	מחלקה 1	מחלקה 2	מחלקה 1	מחלקה 2	מחלקה 1	מחלקה 2	מחלקה 1	מחלקה 2
מחלקה														
ביטוח עובדות מעוררת פרויקט - שילב ב' (21 חודש)														
חלקי שעות (50 עמ')														
תכנון יזמים (6 חודשים)														
הוצאת היתר בנייה יזמים (50 עמ')														
ביטוח יזמים (24 חודש)														
ס' & אמצעים (50 עמ')														
מבני חובה														
מבני רשות														
<b>השקמה להחזרת מעט היזמים</b>														
הפקדה (50 עמ')														
אישור הב"ע (50 עמ')														
תכנון אמצעי לתקציב ותקציב שעות (50 עמ')														
תכנון מפרט ליהודי (180 עמ')														
ביטוח עובדות מעוררת פרויקט - שילב א' (18 חודש)														
ביטוח עובדות מעוררת פרויקט - שילב ב' (21 חודש)														
חלקי שעות (50 עמ')														
תכנון יזמים (6 חודשים)														
הוצאת היתר בנייה יזמים (50 עמ')														
ביטוח יזמים (24 חודש)														
ס' & אמצעים (50 עמ')														
מבני חובה														
מבני רשות														
<b>שירותי תמיכה</b>														
הפקדה (50 עמ')														
אישור הב"ע (50 עמ')														
תכנון אמצעי לתקציב ותקציב שעות (50 עמ')														
תכנון מפרט ליהודי (180 עמ')														
ביטוח עובדות מעוררת פרויקט - שילב א' (18 חודש)														
ביטוח עובדות מעוררת פרויקט - שילב ב' (21 חודש)														
חלקי שעות														
הוצאת היתר בנייה יזמים														
ביטוח יזמים														
אמצעים														
מבני חובה														
מבני רשות														
<b>שירותים כלליים עיקריים</b>														
שירותי תמיכה (תכנון וביצוע) מחלקה 1 (5)														
שירותי תמיכה (תכנון וביצוע) מחלקה 2 (6)														
תמיכה פנימי - שירותי תמיכה מרכזיים (תכנון וביצוע) מחלקה 3 (5)														


  
 קצרת חיות יעקובי

7



נספח ג' 1 - פירוט העמסת עלויות תשתיות העל עירוניות ותשתיות העל על התוכניות השונות.

05/07/2015 נכון לתאריך

מס"ד	שם התכנית	מספר התכנית	סטטוס תוכנית	כלולה בהסכם בהגה כן/לא	מספר יח"ד	שטח למסחר/ תעסוקה (עיקרי ושירותי מעל) - מ"ר	מספר יח"ד	סך"כ מספר יח"ד כולל אקוויולנטי של המסחר (1) יח"ד=120 מ"ר)	חלק התכנית- כל העיר	סך עלויות תשתיות על-שם	סה"כ להעמסה לית"ד ב-שם
1	מערה רמלה	6/170ה	דיון בהתנגדויות	כן	3,898	116,668	4,870	55%	306,371,145	62,907	
2	מתחם מכבי	1100/ה	מאושרת	כן	888	47,880	1,287	15%	80,961,144	62,907	
3	גוארש (ישרש)	3/170ה	מאושרת	כן	200	1,500	213	2%	13,367,710	62,907	
4	מע"ר	188/ה	מאושרת	כן	265		265	3%	16,670,321	62,907	
5	גן חק"ל ב'	16/1000 לה	מאושרת	כן	82		82	1%	5,158,364	62,907	
6	שופטים צפון	172/במ/לה	מאושרת	כן	250		250	3%	15,726,718	62,907	
7	מתחם שוק יום ר' (קידום עי עמידר)		בתכנה	כן	1,300		1,300	15%	81,778,934	62,907	
8	השלמה למתחם מטע הזיתים		טרם הוכנה	כן	100		100	1%	6,290,687	62,907	
9	שכונת האיצידיין		טרם הוכנה	כן	500		500	6%	31,453,436	62,907	
10					7,483	166,048	8,867	100%	557,778,459	סה"כ	

אצ"ש אדואלד זורא  
 עומדת עלתא אצ"ש  
 זורא אצ"ש

עיריית תל-אביב

נד

**נספח ג'3 – פירוט תשתיות העל עירוניות ואומדן העמסת חלקה של רמ"י בתכניות החלית על ההסכם.**

נכון לתאריך 05/07/2015

מספר תכנית בה המטלה מהווה תנאי סטטוטורי	מספר המטלה	שם המטלה	מס"ד
רמלה מערב	1.1	שם המטלה	1
אין	1.2	בדיקת תפקוד אומת הכניסה לרמלה לדרך 44 ומתן פתרון הפרדות מפלסיות (210 אומת תעבורה+ 208 ליד מתחם מכבי + 132 כביש 200-44)	2
אין	1.3	קו חום	3
אין	1.4	שדרוג אומת תעבורה (הערכה 90 מש"ח)	4
אין	1.5	מחלפון לילאזנר (הערכה 70 מש"ח)	5
אין	1.6	שדרוג דרך מס' 40	6

19

*עיריית רמלה*

*אצטו אדולף מולט  
עוואל קטל ס.מ.ג.  
וואמא אצטו*



נספח ב' - רשימת מוסדות חובה

מס"ד	מבני חינוך - חובה	מערב רמלה	מבני רמלה	גיאריש דלים	גן חק"ל ב'	מע"ר	מתחם שוק יום ד	שכנות האינדיין	חשלה למטע הזתים	שופטים צפון	מערב רמלה
1	כפרת גן	32	7	2	1	2	22	4	1	2	73
2	בי"ס יסודי - כפרת	63	14	4	2	4	44	8	2	4	145
3	חטיבה + תיכון - כפרת	63	14	4	2	4	44	8	2	4	145
4	בי"ס מיוחד - כפרת	22	5	1	1	1	15	3	1	1	51
5	סה"כ	180	41	12	5	10	126	23	5	12	414

נ

עיריית רמלה



לא מאשר את אולטימטום  
עיריית רמלה  
אשר על שם ראש העיר  
ד"ר יצחק שמואל

18%

4.5%

6.5%

10%

נספח 2 - ריכוז תשתיות העל אומדן עלויות לביצוע תשתיות העל

נספח 2 - ריכוז תשתיות העל אומדן עלויות לביצוע תשתיות העל

מס' פרויקט	פרק	פירוט	שם התמלה	מספר התמלה	האם התמלה מהווה תנאי סטנדרט	כמות	יחידת מדידה	עלות יחידת מדידה	אומדן ביצוע התמלות ב-ים	בר"מ 10%	תקורות עבודות 3.25% - 4.5% על גבי 0.5% מכולות ב-ים	תקורות 6.5% על גבי 10% מכולות ב-ים	תקורות 4.5% על גבי 18% מכולות ב-ים, ומקורות מ"מ, 18%	סה"כ ב-ים כולל מ"מ, ומקורות מ"מ	סה"כ ב-ים כולל גבי 18% מכולות ב-ים, ומקורות מ"מ	סה"כ ב-ים כולל גבי 18% מכולות ב-ים, ומקורות מ"מ	סה"כ ב-ים כולל גבי 18% מכולות ב-ים, ומקורות מ"מ	סה"כ ב-ים כולל גבי 18% מכולות ב-ים, ומקורות מ"מ
1		רמלה מערב	נמלול חי"צ ערומים מדיים	2.1		10,000	מ"ר	500	5,000,000	500,000	341,250	225,000	6,086,250	1,201,925	6,086,250	7,086,175		
2		רמלה מערב	דרד 200 מול רחוב הזית לפי יצוע של נתני אילון-לא כולל עבודות מים וביוב	2.2	ק	1	קומפ'	289,932,827	289,932,827	-	-	-	48,887,909	48,887,909	289,932,827	318,520,735		
3	תחבורה	מתחם מבכי	מנוחת דרך 44 מול מחלף 44 - הרמלה-השמואים (לה/100) - 520מטמ 23	2.3	ק	444	מ"ר	6,540	85,020,000	85,020,000	5,802,615	3,825,900	103,150,515	17,036,733	103,150,515	120,187,248		
4		מתחם מבכי	הרחבת אמת הרמלה - השמואים/דרד 44 (אמת רמלה עטון) מ"מ, 30 מ"מ, חתב	2.4	ק	24,000	מ"ר	500	12,000,000	12,000,000	819,000	540,000	14,559,000	2,004,620	14,559,000	16,963,620		
5		מתחם מבכי	הסדרת אמת וספסל/השמואל-כביש 44 מ"מ, 30 מ"מ, חתב	2.5	ק	24,000	מ"ר	500	12,000,000	12,000,000	819,000	540,000	14,559,000	2,004,620	14,559,000	16,963,620		
6		מתחם מבכי	מער המ"ר רמל מעל מסילת הברזל קור-לען ליעון רח וספסל: 80 מ אור (כולל רמפות מישור) 5 מ רחוב	2.6	ק	400	מ"ר	5,000	2,000,000	2,000,000	136,500	90,000	2,428,500	400,770	2,428,500	2,827,270		
7	מקורות	רמלה מערב	הענקת קווי מקורות ובסטור ברמלה מערב	3.1	ק	1	קומפ'	3,500,000	3,500,000	3,500,000	238,875	157,500	4,246,375	701,348	4,246,375	4,947,723		
8		רמלה מערב	שדרת קווי ניקוז ברחובות אלה, בן צבי ושבתי- 880 מ, מובל 100X160	5.1		880	מ"ר	4,750	4,180,000	4,180,000	285,285	188,100	5,071,385	837,509	5,071,385	5,908,994		
9		רמלה מערב	קו ניקוז מערב חיים וייצמן לרחוב מרכסי-500 מ, קוטר 150	5.2		500	מ"ר	3,600	1,800,000	1,800,000	122,850	81,000	2,183,850	350,693	2,183,850	2,544,543		
10	ניקוז	שופטים אצון	קו ניקוז חדש ביאל כהן- מובל 200 מ 300X140	5.3		200	מ"ר	8,300	1,660,000	1,660,000	113,295	74,700	2,013,995	332,639	2,013,995	2,346,634		
11		שופטים אצון	קו ניקוז חדש מרח האל עד שופטים דרום- 1000 מ, מובל 140X300	5.4		1,000	מ"ר	8,300	8,300,000	8,300,000	586,475	373,500	10,089,975	1,683,196	10,089,975	11,733,171		
12		שופטים אצון	שופטים רח ההגנה קוטר 150	5.5		300	מ"ר	3,500	1,050,000	1,050,000	71,563	47,250	1,273,913	210,404	1,273,913	1,484,317		
13		גן החלב	רמפת אפיק נחל גור בתחום פרויקט גן החלב, ב (ברחוב לזמברית מת/90א)	5.6	ק	1	קומפ'	8,000,000	8,000,000	8,000,000	546,000	360,000	9,706,000	1,683,080	9,706,000	11,309,080		
14		כלל ישרתי	פארק רמלה - לה/1000 - סה"כ 70 דונם - 35 דונם אינטסיבי	6.1		35,000	מ"ר	300	10,500,000	10,500,000	716,625	472,500	12,739,125	2,104,043	12,739,125	14,843,168		
15		כלל ישרתי	פארק רמלה - לה/1000 - סה"כ 70 דונם - 35 דונם אינטסיבי	6.2		35,000	מ"ר	100	3,500,000	3,500,000	238,875	157,500	4,246,375	701,348	4,246,375	4,947,723		
16		כלל ישרתי	שליפ המסילה - חנינת בנין עיר לה/מ/171000+א/ב מת/7130/7				מ"ר	34,800	10,440,000	10,440,000	712,530	469,800	12,866,330	2,099,019	12,866,330	14,758,349		
17		כלל ישרתי	מתקני נוסע לעיר אשדוד, אופטים מערכתיים (ניקוז מתקן) ירכי פרויקט מעל 1000 יח"ד			3	קומפ'	100,000	300,000	300,000	20,475	13,500	363,975	60,116	363,975	424,091		
18			סה"כ						439,182,827	16,928,000	11,551,313	7,616,280	475,275,389	82,503,070	7,616,280	557,778,459		

צפיר חייקל רשמי  
צפיר חייקל רשמי



נספח ד' - רשימת מוסדות רשות

סה"כ	שופטים צפון	השלמה למטע הזתים	שכנות האינטריון	מתחם שוק יום ד	מע"ר	גן חק"ל ב'	גיאריש דדום	מכבי רמלה	מערב רמלה	מבני רשות	מס"ד
54	2	2	4	14	2	2	2	6	20	מעונות יום 3-0 - כיתה	1
9	0	0	1	3	0	0	0	1	4	תחנת בריאות המשפחה- מבנה	2
3	0	0	0	1	0	0	0	0	1	מתנס- מבנה	3
6	0	0	0	2	0	0	0	1	2	מועדוני נוער	4
4	0	0	0	1	0	0	0	0	1	מועדון וותיקים	5
28	1	0	2	8	1	0	1	3	12	דת מבנה (בית כנסת)	6
3	0	0	0	1	0	0	0	0	1	מקווה	7
5	0	0	0	2	0	0	0	1	2	מגרש משולב	8
3	0	0	0	1	0	0	0	0	1	מגרש כדורגל	9
9	0	0	0	3	0	0	0	1	4	מגרש טניס	10
2	0	0	0	1	0	0	0	0	1	אתלטיקה	11
3	0	0	0	1	0	0	0	0	1	אולם ספורט קטן	12
2	0	0	0	1	0	0	0	0	1	אולם ספורט בינוני	13
1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	מרכז ספורט	14
3	0	0	0	1	0	0	0	0	1	בריכת שחייה	15
135	4	3	9	40	4	3	4	14	53	סה"כ	16

אלמוני אולמס  
אלמוני אולמס  
אלמוני אולמס

אלמוני אולמס

ר

אלמוני אולמס

## נספח ה'

### כללים לגיבוש תקציב, הכנת מכרזים לביצוע עבודות הפיתוח ולהעברת תשלומים מרמ"י לעירייה.

האמור בנספח זה יחול על כל תבי"ע (להלן: "התכנית") בנפרד.

#### גיבוש התקציב:

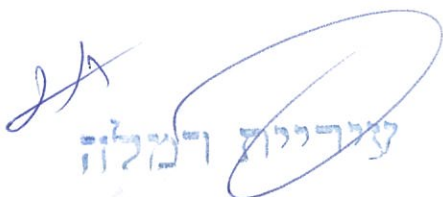
1. לכל תבי"ע יגובש תקציב בנפרד שיכלול:
  - א. עלויות לביצוע עבודות תשתית צמודות.
  - ב. עלויות לביצוע עבודות תשתיות על.
  - ג. עלויות נוספות כגון: רשות העתיקות ובצ"מ.
  - ד. עלויות תכנון.
  - ה. תקורות עירייה.
2. התקציב יוכן באחריות העירייה לאחר שלב תכנון ארעי, שלב זה יכלול: הכנת כתב כמויות, אומדן מחירים, מפרט טכני לביצוע העבודות ותוכניות. שלב זה יוכן לא יאוחר מתום 4 חודשים ממועד מתן תוקף לתבי"ע.
3. התקציב שיגובש ע"י העירייה יועבר לבדיקת חברת הבקרה של רמ"י.
4. ככל שיוותרו חילוקי דעות בנושא התקציב, הנושאים יובאו לדיון בוועדת ההיגוי.
5. התקציב יובא לאישור בפני וועדת פרויקטים עליונה.

#### קדמי מימון:

6. כל קדמי המימון שיועברו ע"י רמ"י לעירייה יקוזזו מתוך דמי הפיתוח שייגבו מהיזמים לאחר שיווק כל תכנית, ובתנאי שלא יפגעו ההזרמות השוטפות של רמ"י לעירייה למימון עבודות הפיתוח
7. קדם מימון שיקוזז ע"י רמ"י יישא הצמדה למדד המחירים לצרכן מיום תשלום קדם המימון לעירייה ועד למועד הקיזוז בפועל.
8. האמור בסעיף 7 יחול על קדמי מימון שיועברו לעירייה בגין תכנון ובניה של מוסדות ציבור.

#### הכנת מכרז ופרסומו

9. העירייה תכין הצעה למכרז בצירוף אומדן לביצוע עבודות פיתוח שיוגש לבדיקת רמ"י באמצעות חברת הבקרה של רמ"י, לפחות 30 יום לפני הוצאת המכרז.
10. רמ"י תעביר את הערותיה (ככל שיהיו) לאומדן ואו למכרז לעירייה, תוך 21 יום מיום הגשתו לחברת הבקרה של רמ"י.
11. המכרז יהיה פומבי.
12. מתכונת המכרז (כברירת מחדל), תהיה על פי האמור להלן:

  
עיריית רמלה



12.1 המכרז יכלול כתב כמויות מפורט, מחירי יחידה ואומדן לכל העבודות הכלולות במכרז.

12.2 הקבלנים יתחרו על גובה ההנחה שיציעו למכרז (לא יתאפשר להציע תוספת).

12.3 ההנחה תחול באופן אחיד על כל סעיפי האומדן.

12.4 במקרים בהם העירייה תבקש לערוך מכרז במתכונת שונה מהאמור לעיל תידרש העירייה לאשר

זאת מראש על ידי רמ"י.

13. פתיחת תיבת המכרזים תתועד ע"י העירייה. העירייה ו/או מי מטעמה (במקרה שבו המכרז מפורסם ע"י גורם

מטעם העירייה), יעמידו לרשות רמ"י את תיעוד פתיחת התיבה מייד עם דרישת רמ"י להמצאת התיעוד.

14. במכרזים בהם על פי האומדן, היקף המכרז עולה על 10 מליון ש"ח, פתיחת תיבת המכרזים תתבצע בנוכחות

של משקיף מטעם רמ"י. הודעה בדבר מועד פתיחת התיבה תועבר לרמ"י לפחות 10 ימי עבודה טרם פתיחת

התיבה לרמ"י ולחברת הבקרה של רמ"י.

15. תוצאות המכרז יוצגו בפני ועדת המכרזים של העירייה אליה יוזמן נציג רמ"י, כמשקיף. החלטות ועדת

המכרזים יתקבלו ע"פ דין.

#### אישור המכרז וחתימת חוזה עם קבלן מבצע

16. לאחר קבלת תוצאות המכרז, תוגש בקשה בכתב מהעירייה לרמ"י לאשר חתימת חוזה בין העירייה ו/או מ

מטעמה עם הקבלן המבצע. העירייה תכלול הוראה בכל מכרזיה לפיה חתימת החוזה עם הזוכה במכרז מותנית

בקבלת הרשאה תקציבית מרמ"י.

17. אגף הכספים ברמ"י ימציא לעירייה הרשאה תקציבית בגובה החוזה עם הקבלן.

18. העירייה ו/או מי מטעמה תחתום על חוזה עם הקבלן ותמסור צו התחלת עבודה לקבלן, בהתאם להיקף

ההרשאה שהוצאה ע"י רמ"י.

#### הגשת חשבונות שוטפים לרמ"י וביצוע תשלומים לעירייה

19. בסוף כל חודש תגיש העירייה לחברת הבקרה של רמ"י, חשבונות המיועדים לתשלום על ידה בגין החודש

השוטף.

20. החשבונות יוגשו במתכונת של "חשבונות מצטברים" ויכללו דף ריכוז בו יפורטו פרטי וחשבונות הספקים

המיועדים לתשלום.

21. מול כל ספק יירשם הסכום לתשלום וכן תירשם עמלת העירייה והסכום הכללי לתשלום.

22. לחשבון יצורף דו"ח מצטבר לניצול התקציב, סעיף תקציבי, סכום שאושר בסעיף, נוצל במצטבר, יתרה חזויה

לביצוע, יתרה חזויה לניצול.

רמ"י תבצע העברה של הסכום הכללי כפי שיאושר על ידי רמ"י לחשבון הייעודי של הפרויקט שיפתח ע"י

העירייה תוך 45 ימים ממועד הגשת החשבון לאישור ע"י הבקרה.

Handwritten signature

עיריית דמלה

Handwritten mark

נספח ו' - הסכם עיריית רמלה ותאגיד ת.מ.ר

הסכם

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת 2015

בין עיריית רמלה  
מרח' \_\_\_\_\_  
(להלן: "העירייה") מצד אחד

לבין ת.מ.ר תאגיד מים רמלה בע"מ  
מרח' \_\_\_\_\_  
(להלן: "התאגיד") מצד שני

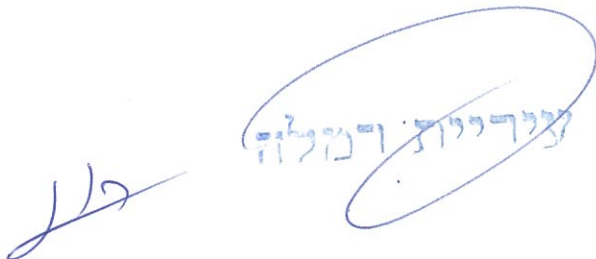
הואיל והעירייה מעוניינת בביצוע עבודות לפיתוח תשתיות ציבוריות בתכניות שונות הכלולות בהסכם הגג שבין העירייה לרמ"י, שיכללו בין היתר תכנון וביצוע עבודות כבישים, תאורה, חשמל, תקשורת, ניקוז, מבני ציבור, שצי"פים וכיו"ב (להלן: "העבודות");

והואיל ובהתאם להוראות חוק תאגידי מים וביוב, תשס"א – 2001, העירייה מוסרת לתאגיד את התכנון והביצוע של עבודות המים והביוב, כמפורט בהרחבה להלן (להלן: "עבודות המים והביוב"), כך שיבוצעו על חשבונו ועל אחריותו המלאה של התאגיד;

והעירייה מתחייבת כי לצורך מימון עבודות המים והביוב יגבה התאגיד ישירות מאת היזמים שירכשו מגרשים ברמ"י, היטלי מים וביוב ו/או כל תשלום חילופי להם, בהתאם לחוק;

והואיל ולשם ביצוע עבודות המים והביוב מעוניינים הצדדים להתקשר ביניהם בהסכם זה (להלן: "ההסכם").

עיריית רמלה





## לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

### 1. מבוא

- 1.1. המבוא להסכם זה מורוה חלק בלתי נפרד הימנו ומחייב כיתר תנאיו.
- 1.2. כותרות הסעיפים באות לצורך הנוחות בלבד ואין לפרש תנאי מתנאי הסכם זה לפיהן.

### 2. תקופת ההסכם

- 2.1. הסכם זה יעמוד בתוקפו עד לגמר תכנון וביצוע כל העבודות, ובכללן עבודות המים והביוב, כהגדרתן בהסכם זה.

### עבודות המים והביוב

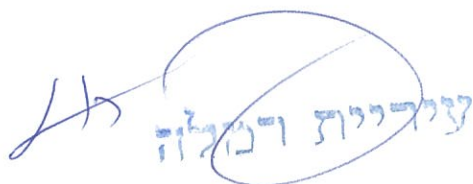
במסגרת עבודות המים והביוב יבצע התאגיד עבודות תשתיות על ועבודות תשתיות צמודות בתוך המתחמים, כפי שיפורט להלן:

### 3. עבודות תשתיות העל של מים וביוב

- 3.1. התאגיד מתחייב כי יבצע את התכנון, הביצוע, הניהול והפיקוח של עבודות תשתיות העל, וכן לתאם את ביצוע עבודות תשתיות העל אלה עם העירייה בהתאם לנוהלי העבודה המקובלים בעירייה.

### 4. עבודות תשתיות מים וביוב בתוך המתחמים

- 4.1. התאגיד יבצע את התכנון, הביצוע, הניהול והפיקוח של עבודות תשתיות מים וביוב בתוך גבולות הקו הכחול של כל תכנית.
- 4.2. העירייה והתאגיד יפרסמו מכרז משותף לביצוע עבודות תשתיות בתחום הקו הכחול של כל תכנית, אשר יכלול 2 פרקים ראשיים, פרק של עבודות המים והביוב ופרק עם יתר העבודות שביצוען מצוי באחריות העירייה, במסגרתו ייבחר קבלן/ים לביצוע העבודות (להלן: "המכרז"), וזאת עפ"י תקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח - 1987.
- 4.3. נושא עלויות המכרז ייקבע בין העירייה לתאגיד בנספח נפרד ובאופן יחסי, בהתאם להיקף עבודות הפיתוח המבוצעות על ידי העירייה והעבודות המבוצעות על ידי התאגיד, כמפורט לעיל ולהלן.
- 4.4. ביצוע כל עבודות פיתוח המים והביוב יהיה באמצעות קבלן ראשי אחד (להלן: "הקבלן"), אשר תחתיו יוכל התאגיד להפעיל קבלני משנה לביצוע עבודות מים וביוב. קבלני המשנה למים וביוב שיעבדו תחת הקבלן שיבחר במכרז יאושרו ע"י התאגיד.


  
עיריית רמת השרון

- 4.5. הקבלן שיזכה במכרז יחתום על הסכם מול התאגיד בהקשר לעבודות המים והביוב ועם העירייה יחתום על הסכם בהקשר ליתרת עבודות הפיתוח הכלולות באותו מכרז.
- 4.6. הקבלן יגיש חשבונות נפרדים בגין ביצוע עבודות מים וביוב לתאגיד ובגין יתר עבודות הפיתוח לעירייה.
- 4.7. יובהר, כי קבלן שייבחר במכרז יהיה כפוף לכל התחייבויות העירייה והתאגיד על פי הסכם זה, והוראה ברוח זו תעוגן בהסכם שבין העירייה ו/או התאגיד לקבלן.
- 4.8. התחרות במכרז תהיה על שיעור מרבי של ההנחה שתוצע ע"י המתמודדים במכרז (לא יתאפשר להציע תוספת). לעניין זה יובהר כי ההנחה תהיה אחידה על כל הסעיפים בכתב הכמויות.
- הקבלן שייבחר יהיה המתמודד במכרז שיענה על תנאי המכרז ונתן את השיעור המרבי של ההנחה. לעניין זה יובהר כי אומדן הביצוע יאושר ע"י הבקרה של רמ"י.
- 4.9. התאגיד ימנה מטעמו מפקח צמוד ומנהל פרויקט שיפקח על עבודות המים והביוב.
- 4.10. ככל שיתגלו חילוקי דעות בכל הקשור לתשתיות המים והביוב בפרויקט נשוא ההסכם בין המפקח מטעם התאגיד לבין המפקח מטעם העירייה, ייעשה ניסיון לפתור את המחלוקת בצוות משותף שיכלול את: מנכ"ל התאגיד, מנכ"ל העירייה ובקר המינהל (להלן: "הצוות המשותף").
- 4.11. כל גורם בצוות המשותף רשאי להיעזר בבעלי מקצוע לפי החלטתו. החלטות בצוות המשותף יתקבלו פה אחד.

#### לוחות זמנים

- 4.12. התאגיד מתחייב לספק מים לבניה, לחתום על היתרי הבניה, ולתת אישורו הנדרש לצורך טופס אכלוס, עפ"י הלוי"ז דלהלן:

מועד ביצוע	הנושא
תוך 30 ימים מיום מתן צו התחלת עבודה לקבלן יינתנו הנחיות לצורך התחברות למערכת המים העירונית.	אספקת מים לבניה
תוך חודש מהגשת תכניות סניטריות לפי הנוהל של התאגיד.	חתימה על היתרי בניה
תוך חודש מסיום בניה והגשת מסמכים הנדרשים לפי טופס דרישות של התאגיד.	חתימה על טופס אכלוס

  
 קצין פיקוד ומילואה



4.13. לוח זמנים מפורט יסוכם בסמוך לשיווק כל תכנית, לוח הזמנים יפורט בנספח ב' להסכם פיתוח התשתיות שיצורף למסמכי מכרזי שיווק המגרשים של כל תכנית.

4.14. באחריות העירייה לבצע מסירה של תשתיות המים והביוב לתאגיד בהתאם לנהלי המסירה המקובלים בתאגיד.

## 5. הסבת ההסכם

5.1. צד להסכם אינו רשאי להסב את ההסכם, כולו או מקצתו, או להעביר לאחר כל זכות וטובת הנאה על פיו, בין במישרין ובין בעקיפין, או לשעבד, למשכן זכויותיו כולן או מקצתן על פי הסכם, ללא קבלת הסכמת הצד האחר מראש ובכתב.

## 6. שינויים

6.1. כל שינוי מהוראות הסכם זה לא יהא לו כל תוקף אלא אם יעשה בכתב ובחתימת מורשי החתימה של שני הצדדים.

6.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל יובהר כי כל שינוי בהסכם זה טעון אישור דירקטוריון התאגיד.

## 7. ויתור

7.1. כל התנהגות מצד מי מהצדדים לא תיחשב לויתור של צד על זכות מזכויותיו על פי הסכם זה או על פי הדין, או כויתור או הסכמה מצידו להפרה כלשהי או לאי קיום תנאי כלשהו, אלא אם הויתור, ההסכמה, הדחייה, השינוי, הביטול או התוספת נעשו מפורשות ובכתב.

7.2. כל ויתור של העירייה ו/או התאגיד על זכות המוקנית להם לפי הסכם זה לא תשמש תקדים לויתורים דומים ו/או זהים בעתיד ולא ילמדו ממנו גזירה שווה לגבי מקרים אחרים.

## 8. הודעות

כתובות הצדדים להסכם זה הן כקבוע במבוא לו. כל הודעה שתישלח בדואר רשום לצד האחר על פי כתובתו כאמור, תיחשב כאילו התקבלה על ידי הנמען, שלושה ימים לאחר מסירתה בבית דואר בישראל ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.

21  
העירייה ומלח

9.1. הסכם זה יכנס לתוקף רק לאחר התקיימות מלוא התנאים הבאים:


(1) קבלת אישור דירקטוריון התאגיד.

(2) קבלת אישור הממונה והרשות הממשלתית למים ולביוב להתקשרות נשוא הסכם זה.



ולראיה באנו על החתום:

  
גזבר עיריית רמלה

  
ראש עיריית רמלה

גזבר חברת ת.מ.ר

מנכ"ל חברת ת.מ.ר

### אישור חתימות העירייה

אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד, היועץ המשפטי של העירייה, מאשר בזה כי ה"ה המפורטים לעיל, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדן בשם העירייה על האמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה.

כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות העירייה על פי מסמך זה התקבלו כדן.

תאריך \_\_\_\_\_ חתימת עו"ד \_\_\_\_\_


### אישור חתימות חברת ת.מ.ר תאגיד מים רמלה בע"מ

אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד, היועץ המשפטי של חברת ת.מ.ר תאגיד מים רמלה בע"מ, מאשר בזה כדלקמן:

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

כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות העירייה על פי מסמך זה התקבלו כדן.

תאריך \_\_\_\_\_ חתימת עו"ד \_\_\_\_\_

  
עיריית רמלה



האתר : \_\_\_\_\_  
 מגרש : \_\_\_\_\_

**נספח ז' - חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (יזם)**

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

**- בין עיריית רמלה (אשר תיקרא להלן: "הרשות המקומית") מצד אחד**  
**- לבין**

שם מלא	מס' ח.פ. / ת.ז.	כתובת מלאה	טלפון

כולם ביחד וכ"א מהם לחוד,

מצד שני

(אשר יקרא להלן: "היזם" או "המשתכן")

- הואיל** והיזם הגיש הצעה ביחס למגרש, כהגדרתו בחוזה זה, במכרז שנערך על ידי רמ"י (להלן: "המכרז");
- והואיל** וועדת המכרזים של רמ"י החליטה לקבל את הצעת היזם בכפוף לקיום תנאים שונים על ידי היזם לרבות תשלום הוצאות הפיתוח, כמפורט בחוזה זה;
- הואיל** והיזם מתעתד לחתום על חוזה חכירה עם רמ"י ביחס למגרש, כהגדרתו בחוזה זה;
- והואיל** ובין יתר דרישות רמ"י לחתימת חוזה החכירה בין רמ"י ליזם, נדרש היזם ע"י רמ"י להתקשר בחוזה זה עם הרשות המקומית;
- והואיל** והיזם מעוניין בקיומן של תשתיות ציבוריות שישרתו את המבנה שיוקם על המגרש, והרשות המקומית קיבלה על עצמה את הקמתן של התשתיות האמורות, הכול בכפוף למותנה בחוזה זה להלן;
- והואיל** וברצון הצדדים להסדיר את מערכת היחסים המשפטית ביניהם בכל הקשור לשירותיה של הרשות המקומית בקשר עם ביצוע עבודות התשתיות הציבוריות בקשר למגרש, כהגדרתן בחוזה זה ובתנאים המפורטים בו.

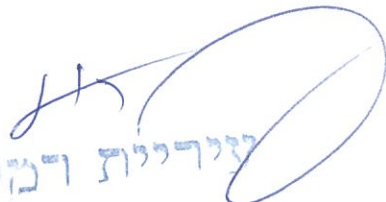
**אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן :**

**1. המבוא, נספחים וכותרות :**

- 1.1 המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו והצדדים מאשרים נכונות האמור בו.
- 1.2 הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.3 כותרות חוזה זה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.

**2. הגדרות :**

א. "רמ"י" - רשות מקרקעי ישראל.

  
 עיריית רמלה

17

האתר: _____
מגרש: _____

- ב. **"חוזה ההרשאה"** - חוזה שנחתם בין רמ"י לרשות המקומית, ובו קיבלה הרשות המקומית על עצמה את ניהול עבודות התכנון ופיתוח התשתיות הציבוריות בתחום הפרויקט ורמ"י קיבלה על עצמה לגבות את הוצאות הפיתוח מהיזם ולהעביר לרשות המקומית את כספי הוצאות הפיתוח שגבה מהיזמים במגרשים.
- ב.1. **"פרויקט"** - פרויקט להקמת שכונת מגורים ברמלה בהתאם לתב"ע מס' \_\_\_\_\_ ותכניות מפורטות בתחומה לרבות כל תיקון ותוספת לתכניות אלה;
- ג. **"האתר"** - אתר בתחום הפרויקט המתואר בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- ד. **"התכנית"** - תכנית הנזכרת בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- ה. **"המגרש"** - מגרש, אשר היזם עתיד להתקשר בקשר אליו בחוזה החכירה עם רמ"י, המסומן במספר הנקוב בתנאים המיוחדים במפת מדידה ולוחות שטחים, המתבססים על לוחות השטחים כמפורט בתרשים ובתנאי חוברת המכרז נשוא חוזה החכירה. שטחו של המגרש עפ"י לוחות השטחים נקוב בתנאים המיוחדים.
- ו. **"המבנה"** - המבנה שייבנה ע"י היזם במגרש, עפ"י היתר בנייה כדין ועפ"י תנאי חוזה החכירה, כהגדרתו להלן.
- ז. **"חוזה החכירה"** - חוזה, שייחתם בין רמ"י ליזם לבניית המבנה במגרש ולחכירת המגרש בחכירה רגילה או ישירה או במסגרת חוזה מכר, כפי שנקבע בתנאי המכרז.
- ח. **"משתכנים אחרים"** - משתכנים ו/או יזמים, אשר עימם ייחתמו חוזה חכירה לבניית מבנים במגרשים אחרים בתחומי האתר ו/או באתרים אחרים בתחום פרויקט השכונות הצפוניות, לפי העניין.
- ט. **"מנהל הפרויקט"** - מי שימונה מטעמה של הרשות המקומית כמנהל עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו באתר ע"י הרשות המקומית.
- י. **"עבודות הפיתוח"** - עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו ע"י הרשות המקומית באתר, כמפורט בחוזה זה ו/או עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות שיבוצעו באתרים אחרים בתחום הפרויקט, לפי העניין.
- יא. **"הוצאות הפיתוח"** - התשלום תמורת עבודות הפיתוח, שעל היזם לשלמו בהתאם לתנאי חוזה זה, בהתאם לדרישות רמ"י וכמתחייב מחוזה החכירה. סכום זה אינו כולל תשלומים החלים על היזם על פי הוראות המכרז בגין הוצאות פיתוח נוספות עבור מוסדות ציבור.
- יב. **"מדד"** - משמעו מדד תשומות הבניה, המתפרסם מעת לעת ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד רשמי אחר, אשר יבוא במקומו.
- יג. **"מדד בסיסי"** - המדד, הנקוב בתנאים המיוחדים.
- יד. **"מדד חדש"** - המדד האחרון, כפי שיתפרסם ויהיה ידוע במועד ביצועו בפועל של כל תשלום מאלה, המוטלים על היזם בהתאם לחוזה זה, ובלבד שלא יפחת מהמדד בסיסי.
- טו. **"הפרשי הצמדה"** - ההפרש בין המדד החדש למדד הבסיסי, מחולק במדד הבסיסי ומוכפל בסכום הקרן של התשלום, העומד לפירעון. מוסכם כי לצורך חישוב הפרשי הצמדה, לא תילקח בחשבון ירידה במדד החדש אל מתחת למדד הבסיסי.

עיריית רמלה



האתר :	_____
מגרש :	_____

טז. "ריבית" – ריבית החשב הכללי בשיעור שיהיה נהוג במשרד האוצר - אגף החשב הכללי, לרבות חישוב הריבית, שייעשה בהתאם להנחיות החשב הכללי, כפי שיתפרסמו מעת לעת.

יז. "ריבית פיגורים" - ריבית על פיגורים בתשלום, כפי שתהא נהוגה במשרד האוצר, אגף החשב הכללי, לרבות חישוב הריבית, שייעשה בהתאם להנחיות החשב הכללי, כפי שיתפרסמו מעת לעת.

יח. "ריבית שקלית" – ריבית החשב הכללי המתפרסמת כל רבעון במסגרת חוק פסיקת ריבית והצמדה כפי שתהיה בתוקף בעת עריכת החיוב.

יט. "יום אישור העסקה" – יום אישור וועדת המכרזים על הזוכה במגרש.

### 3. ההתקשרות :

3.1 היזם מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח לרמ"י, כמתחייב מתנאי חוזה זה ולמלא אחר כל יתר תנאי החוזה, והרשות המקומית, מצידה, מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח, כמתחייב מתנאי חוזה ההרשאה.

3.2 ידוע ליזם כי עליו להגיש לרשות המקומית חוזה חתום ולצרף לחוזה כל מסמך הנדרש על ידי הרשות המקומית לרבות ערבות בנקאית הנזכרת בסעיף 10 להלן, וזאת תוך 50 יום מתאריך הכרזת רמ"י בדבר זכייתו במגרש.

3.3 הרשות המקומית תמציא ליזם לאחר מילוי האמור בסעיף 3.2 לעיל, אישור לרמ"י (נספח ו' 1), לפיו היזם הפקיד אצלה לחתימה הסכם פיתוח חתום על ידו ומסר לה ערבות בנקאית כמתחייב בהסכם זה.

3.4 ידוע ליזם כי תנאי לחתימת הרשות המקומית על חוזה זה הינו חתימה על חוזה חכירה עם רמ"י ותשלום הוצאות הפיתוח המליאות לרמ"י עפ"י תנאי המכרז.

3.5 רמ"י תפיק אישור ליזם שיועבר לעירייה המאשר חתימת הסכם חכירה של היזם עם רמ"י בצירוף העתק מהסכם החכירה (נספח ו' 2).

3.6 ידוע ליזם כי רק לאחר קבלת חוזה חתום מאת הרשות המקומית יכנס חוזה זה לתוקפו.

### 4. עבודות הפיתוח :

4.1 הרשות המקומית תבצע באתר עבודות שונות, הנוגעות לפיתוח תשתיות ציבוריות, כמתחייב מתנאי חוזה ההרשאה, וזאת באמצעות עובדים, יועצים, קבלנים, ספקים ונותני שירותים אחרים למיניהם, עפ"י שיקול דעתה. להסרת ספק מובהר בזה, שאין הרשות המקומית מחויבת לבצע בעצמה את הפעולות הקשורות בתכנון, ביצוע ו/או פיקוח על ביצוע עבודות הפיתוח והיא תהיה רשאית לבצע כל אלה או מקצתם, על פי שיקול דעתה הבלעדי, בין בעצמה ובין באמצעות צדדים שלישיים לפי בחירתה.

עבודות הפיתוח באתר, שיבוצעו ע"י הרשות המקומית, מפורטות בנספח א' לחוזה זה.

באישור מוקדם של רמ"י עם הרשות המקומית, תהא הרשות המקומית רשאית לפעול לשינוי התכנית ו/או לשינוי בתכניות עבודות הפיתוח בתחום עליו חל חוזה ההרשאה.

4.2 במידת הצורך ולפי שיקול דעתה המוחלט של הרשות המקומית, תהא היא רשאית להעביר בתחומי המגרש קווי תשתית למיניהם (לרבות קוי ביוב, מים, חשמל ותקשורת) לשם מתן

עיריית רמת גן

275

21

האתר:	_____
מגרש:	_____

פתרונות למגרשים עורפיים ו/או סמוכים ו/או לכל צורך, שתחליט עליו הרשות המקומית. היזם מצהיר, כי הדבר הובא לידיעתו, מוסכם עליו ולא תהא לו כל טענה ותביעה כלפי הרשות המקומית בעניין זה.

4.3 במידה שחלק מעבודות הפיתוח באתר כבר בוצעו עד מועד חתימת חוזה זה, אזי מצהיר היזם בזה כי ראה ובדק את האתר ואת עבודות הפיתוח, שבוצעו ע"י הרשות המקומית, וכי מצא את העבודות לשביעות רצונו המלאה ואין ולא יהיו לו כלפי הרשות המקומית כל טענות מכל סוג בקשר לעבודות הפיתוח.

4.4 ליזם לא תהא כל זכות שהיא בעבודות הפיתוח, בין קניינית, בין מעין קניינית ו/או זכות חזקה או כל זכות אחרת, לבד מהזכויות לחיבור המגרש והמבנה לתשתיות, שבוצעו ע"י הרשות המקומית עד גבול המגרש במסגרת עבודות הפיתוח, כנוצר במפורש בחוזה זה, (כאמור בנספח א' בחוזה זה).

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מצהיר היזם כי ידוע לו שלרשות המקומית אין כל קשר לזכויות קנייניות ואחרות במגרש, ושום דבר האמור בחוזה זה לא יתפרש כמטיל אחריות על הרשות המקומית להקניית זכויות כלשהן במגרש ליזם.

4.5 להסרת כל ספק מובהר ומוסכם בזה כי בכפוף לאמור בסעיף 4.2 לעיל, לא יכללו עבודות הפיתוח כל עבודות שהן בתוך תחומי המגרש ו/או בגבולותיו למעט העבודות המפורטות בנספח ג' ככל שצורף להסכם זה, כן לא יכללו עבודות הפיתוח בניית קירות תומכים ו/או גדרות בגבול המגרש, בינו לבין מגרשים ו/או כבישים ו/או מעברים סמוכים, וכן לא יכללו עבודות חשמל טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ), או עבודות חיבור של המבנה לרשתות החשמל, המים, הביוב, הטלפון והטל"כ. עבודות החיבור של המגרש ו/או המבנה לתשתיות האמורות יבוצעו על ידי היזם ובאחריותו של היזם, תוך שהוא מתקשר ישירות עם כל הרשויות והגופים, הנוגעים בדבר ונושא בכל תשלום, שיידרש על ידן בגין החיבור, לרבות עבור מונים.

4.6 היזם מתחייב לאפשר לרשות המקומית להיכנס למגרש בכל עת, ע"מ לבצע עבודות המוטלות עליה, אף אם אינן קשורות למגרש לרבות לצרכי תכנון עבודות הפיתוח, ביצוען, אחזקתן, תיקונן והפיקוח על ביצוע כל אלה. היזם מסכים לכך שהרשות המקומית ואלה הפועלים מטעמה יהיו רשאים לעשות כן בכל עת ללא צורך בקבלת רשות מוקדמת מהיזם.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היזם מתחייב להימנע מכל הפרעה בביצוע עבודות הפיתוח. כן מתחייב היזם לנקוט בצעדים הדרושים, לרבות עיגון התחייבויותיו שבפסקה זו בכל חוזה שבינו לבין צד שלישי בקשר עם הבניה על המגרש, למניעת כל הפרעה בביצוע עבודות הפיתוח. מובהר בזה, כי היזם לא יהיה רשאי להשתמש או להחזיק בשטחים כלשהם מלבד המגרש בו זכה ובתוך גבולותיו והוא לא יהיה רשאי להשתמש או להחזיק בשטחים ציבוריים, בשטחים סמוכים למגרש או בשטחים אחרים מכל סוג שהוא. האמור יחול ללא יוצא מהכלל לרבות במקרה שהיזם זכה במספר מגרשים או במתחם הכולל מספר מגרשים.

היזם יהיה אחראי לכל נזק ו/או אבדן ו/או הוצאה שייגרמו לרשות המקומית ו/או לצד שלישי כתוצאה ממעשה ו/או מחדל בהפרת התחייבויותיו שבסעיף זה על ידו ו/או על ידי מי שיפעל מטעמו של היזם ו/או בשליחותו ו/או לפי הזמנתו. היזם מתחייב לפצות את הרשות המקומית ו/או לשפותה, מיד עם דרישתה הראשונה, בגין כל נזק ו/או אובדן ו/או הוצאה כאמור.

4.7 פרטי עבודות הפיתוח, אופן ביצוען, סדרי העדיפויות בביצוען, לוחות הזמנים לביצוען וכל עניין ודבר אחרים הנוגעים לעבודות הפיתוח, יהיו נתונים לשיקול דעתם המוחלט והבלעדי של רמ"י ו/או הרשות המקומית.

עיריית רמת השרון  
 2017

17



האתר: _____
מגרש: _____

4.8 הרשות המקומית מתכוונת לקדם את ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם למועדים הנקובים בנספח ב'.

בכפוף למילוי כל התחייבויות היזם עפ"י חוזה זה ועפ"י חוזה החכירה, מתחייבת הרשות המקומית לאפשר ליזם גישה למגרש לצורך תחילת ביצוע עבודות הבנייה בו, וזאת החל ממועד מסירת המגרש הנקוב בנספח ב' סעיף 6.

4.9 הרשות המקומית מתחייבת כי אותו חלק מעבודות הפיתוח, החיוני עפ"י שיקול דעתה לצורך קבלת טופס 4 ע"י היזם, יושלם עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים.

4.10 על אף האמור לעיל ולמרות המועדים השונים הנקובים בתנאים המיוחדים לעניין ביצוע עבודות הפיתוח ומועד מסירת המגרש ליזם, מובהר כי הרשות המקומית לא תיחשב כמי שהפרה התחייבויותיה כלפי היזם במידה וחלו עיכובים שונים בביצוע עבודות הפיתוח, כולן או כל חלק מהן, כתוצאה מגורמים, שאין לרשות המקומית שליטה עליהם, כגון עקב פעולות, הוראות, או החלטות של מע"צ ו/או רשויות אחרות ו/או כתוצאה מגילוי עתיקות ו/או מחמת כוח עליון ו/או מחמת הוראת כל דין. בכל מקרה שבו קיימת ו/או תיווצר מניעות חוקית כלשהי בביצוע עבודות הפיתוח כמפורט לעיל, תוארך התקופה לביצוע עבודות הפיתוח בתקופה שאורכה כתקופת המניעות האמורה לעיל.

להסרת ספק מובהר בזה שלעניין הוראות פסקה זו לעיל, "מניעות" פירושה בין סיכול או הפרעה פיזית המונעים או מעכבים את ביצוע עבודות הפיתוח, כולן או מקצתן, ובין מניעות משפטיות, בין מסיבה התלויה ביזם ו/או בכל צד שלישי אחר, ובין מסיבה אחרת שאינה בשליטתה הבלעדית של הרשות המקומית.

כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא רשאית הרשות המקומית לשנות את מועדי השלמת עבודות הפיתוח או כל חלק מהן בהתחשב בקצב אכלוס האתר, וזאת בכפוף לאישור רמ"י ובתיאום עם רמ"י, וליזם לא תהא כל טענה או תביעה כנגד רמ"י ו/או הרשות המקומית במקרה כזה.

4.11 מבלי לגרוע מהאמור בסעי' 4.10 לעיל ובנוסף לכל עיכוב ואיחור המותרים על פיו, מוסכם בזה כי איחור של 90 יום במועד תחילת ביצוע עבודות הפיתוח ו/או במועד השלמת ביצועו של שלב כלשהו בעבודות הפיתוח ו/או בהשלמת עבודות הפיתוח ו/או במסירת המגרש ליזם, לא יהווה ולא ייחשב הפרה של התחייבות מצד הרשות המקומית ולא יזכה את היזם בכל טענה ודרישה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית.

4.12 הרשות המקומית רשאית לבצע חלק מעבודות הפיתוח, עפ"י שיקול דעתה המוחלט, אף לאחר שהיזם ו/או יזמים אחרים ישלימו את עבודות הבניה במגרשיהם ויאכלסו את מגרשיהם. מובהר, כי במקרה כאמור ליזם לא יהיו כל דרישות, טענות או תביעות כלפי הרשות המקומית לרבות בקשר עם מועד השלמת העבודות או הפרעה כלשהי שתיווצר במהלך השלמת העבודות.

## 5. פעולות בנייה של היזם:

5.1 היזם מצהיר כי ראה ובדק את המגרש וסביבתו ובכלל זה את סוג הקרקע, ואת התשתיות הקיימות. כן בדק ובחן את מהות והיקף התשתיות נשוא חוזה זה, את הזכויות המשפטיות במגרש ואת מצבו המשפטי, והתכנוני אצל כל רשות מוסמכת ונקט בכל האמצעים הנראים לו כדי לחקור את כל אלה ומצא את המגרש וסביבתו מתאים לצרכיו ומטרותיו ולא יהיו לו טענות כלשהן כלפי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה בעניין זה.

עיריית רמת השרון

41



האתר: _____
מגרש: _____

5.2 היזם מתחייב לבצע את עבודות הבנייה מטעמו בתחומי המירש אך ורק לאחר מסירת המגרש לידי לצורך בניה בהתאם לאמור בסעיף 6 להלן.

היזם לא יגיש את הבקשה לקבלת היתר הבניה במגרש, אלא לאחר שקיבל אישור לתכניות הבנייה מאת רמ"י והרשות המקומית. מובהר, כי אישור הרשות המקומית להגשת הבקשה להיתר בניה הוא מקדמי בלבד בקשר עם נושאים הקשורים לפיתוח התשתיות וכי אישור הרשות המקומית כאמור לא ייתר ולא יבוא במקום בדיקות, דרישות ואישורים כלשהם שיידרשו במסגרת בדיקת הבקשה להיתר בניה, לאחר הגשתה לוועדה המקומית, לרבות בנושאים הקשורים לפיתוח התשתיות.

בכפוף לאמור לעיל, היזם יהא רשאי להתחיל בביצוע עבודות במגרש אך ורק לאחר שיהיה מצוי בידי היתר בניה כחוק.

שימוש במגרש ודרכי הגישה והכניסה אליו לשם ביצוע עבודות הבניה ובמהלכן, ע"י היזם, ייעשו רק לאחר תיאום עם הרשות המקומית ולאחר קבלת אישורה והנחיותיה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, היזם מתחייב שהתכנון והביצוע של המבנה שיוקם על המגרש ייעשו בהתאם להנחיות הרשות המקומית באופן שלא ייפגעו עבודות הפיתוח. בכל מקרה של צורך בתיאום, הוא יבוצע עם המהנדס ו/או המפקח שמונה מטעם הרשות המקומית ובכל נושא כאמור ו/או מחלוקת שתתעורר, תהיה דעתו של מהנדס הרשות המקומית מכרעת.

5.3 היזם מצהיר כי ידוע לו, שבגין קבלת תוספת זכויות בניה במגרש, מעבר לזכויות הנקובות בתב"ע נשוא המכרז, יהיה עליו לשלם לרשות המקומית באמצעות רמ"י, תוספת להוצאות הפיתוח, הנקובות בחוזה זה, בשיעור שיקבע רמ"י, או סכומים בגובה היטלי הפיתוח לפי תעריף חוקי העזר, לפי הגבוה מבניהם.

אין באמור לעיל בכדי להקנות ליזם זכות לקבלת זכויות בניה נוספות, ואין בקבלת זכויות בניה נוספות ע"י היזם, בכדי להטיל על הרשות המקומית חבות נוספת לביצוע עבודות פיתוח נוספות או חורגות, מעבר לאלה, שבהן התחייבה בחוזה זה, או מעבר לאלה, שהתחייבה לבצען עפ"י המצב התכנוני, שהיה תקף במועד חתימת חוזה זה, וכל עבודת פיתוח נוספת או חורגת, תהיה נתונה לשיקול דעתה הבלעדי של הרשות המקומית.

5.4 היזם מתחייב כי כל פעולות התכנון של הבנייה במגרש ו/או הבנייה בפועל, יבוצעו עפ"י הוראות חוזה החכירה ועפ"י כל דין. למניעת ספקות מצהיר היזם כל לא תהא לו כל זכות שהיא בעבודות הפיתוח, בין קניינית, בין מעיין קניינית ו/או זכות חזקה ו/או כל זכות אחרת, מלבד מהזכויות לחיבור המגרש והמבנה לתשתיות, שיבוצעו על ידי הרשות המקומית עד גבול המגרש, כנזכר במפורש בחוזה זה.

5.5 היזם לבדו יישא באחריות מלאה ובלעדית בכל הקשור בתכניות הבניה ו/או לבנייה בפועל במגרש, כלפי כל גוף ורשות, לרבות כלפי הרשות המקומית. להסרת כל ספק, מוסכם ומובהר בזאת במפורש כי הרשות המקומית לא תהא אחראית בכל צורה שהיא כלפי כל אדם וגוף, לכל דבר וענין הנובע מפעולות הקשורות לבנייה של היזם במגרש.

היזם מתחייב לנקוט בכל האמצעים הדרושים כולל עיגון התחייבויותיו אלו בכל חוזה בינו לבין צד שלישי שיפעל מטעמו, בשמו ו/או בשליחותו בקשר עם ביצוע עבודות כלשהן במגרש ו/או הקמתן של המבנה שייבנה על המגרש, לרבות מתכננים, יועצים, מפקחים, וקבלנים- למניעת כל נזק כאמור לעיל.

היה והרשות המקומית תיתבע ע"י צד כלשהו לשלם פיצוי ו/או תשלום אחר כלשהו בקשר לפעולות הבנייה של היזם במגרש, מתחייב היזם לשפות את הרשות המקומית מיד עם דרישתה הראשונה, בגין כל סכום, שנדרשה לשלם ו/או ששילמה בפועל עקב דרישת אותו צד, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות הרשות המקומית בטיפול בנושא זה.

עיריית רמת השרון  
9/19

י



האתר: _____
מגרש: _____

- 5.6 היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לתכנן ולבצע את כל פעולות החיבור של המגרש והמבנה במגרש לתשתיות, שביצעה או תבצע הרשות המקומית במסגרת עבודות הפיתוח, אך ורק בהתאם להוראות והנחיות הרשות המקומית ו/או מנהל הפרויקט, ובתיאום מלא איתם, כך שלא תהיה כל פגיעה בתשתיות, שביצעה הרשות המקומית ובאופן שלא תיווצר כל הפרעה לעבודות אחרות, שיבוצעו ע"י הרשות המקומית ו/או ע"י יזמים אחרים, במידה ויבוצעו.
- 5.7 הוראות הרשות המקומית לגבי כל דבר ועניין, הנובע מפעולות הבנייה של היזם, ככל שיש להן השלכה לעבודות הפיתוח ו/או פעולות בנייה של יזמים אחרים ו/או כל פעולות תשתית למיניהן, יחייבו את היזם ללא ערעור.
- 5.8 במידה והדבר יידרש עפ"י מיקום המגרש ומיקום מערכות הביוב ומערכות תשתית אחרות במגרש, מתחייב היזם לאפשר התחברות של יזמים בעלי זכויות במגרשים הסמוכים למגרש, אל בריכת הביוב המרכזי ואל מערכות התשתית האחרות, אם ובמידה שאלה יימצאו בתחום המגרש.
- כן מתחייב היזם כי במידת הצורך ועפ"י דרישת הרשות המקומית, יאפשר הוא מעבר וניקוז מי גשמים ממגרשים סמוכים דרך מגרשו אל מערכת התיעול המרכזית, וכן מתחייב הוא, במידת הצורך ועפ"י דרישת הרשות המקומית, לאפשר מעבר קווי ביוב ותיעול דרך המגרש, בחלק שבין קו הבניין לגבול המגרש.
- היזם מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית ו/או משתכנים אחרים בגין כל האמור לעיל.
- במידה והצורך בביצוע עבודות כאמור יתעורר לאחר שהיזם כבר ביצע כדין עבודות במגרש, מתחייבת הרשות המקומית לתקן כל נזק, שייגרם במהלך ביצוע עבודותיה הנ"ל לעבודות היזם ותחזיר, על חשבונה, את המצב במגרש לקדמותו.
- 5.9 מוסכם בזאת במפורש כי הרשות המקומית לא תהא צד לכל סכסוך בין יזמים באתר וביתר האתרים בתחום פרויקט השכונות הצפוניות ולא תישא באחריות כלשהי לנזקים, שנגרמו ע"י מי מהיזמים ליזמים אחרים ולרכושם. ליזם לא תהא כל טענה ותביעה מכל סוג שהוא והוא מתחייב להימנע מכל תביעה כלפי הרשות המקומית, וזאת במקרה בו נגרם לו נזק כלשהו כתוצאה ו/או בקשר לעבודות של יזמים אחרים.
- 5.10 היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לבצע כל עבודת בנייה במגרש באופן שלא ייגרמו כל נזקים ישירים ו/או עקיפים לעבודות הפיתוח, שבוצעו ע"י הרשות המקומית לרבות כל גורם מטעמה. היזם יישא בכל הוצאה ו/או נזק, שייגרמו בשל פגיעה בעבודות הפיתוח עקב מעשי ו/או מחדלי היזם ו/או מי מטעמו, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות הרשות המקומית בטיפול בנושא, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של הרשות המקומית.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב היזם שלא לבצע פיצוצים בתחום פרויקט השכונות הצפוניות ובמגרש וכן שלא לעשות כל שימוש בכלים זחליים על פני אספלט או אבנים משתלבות או אבני שפה בכל קטע שהוא בתחום פרויקט השכונות הצפוניות.
- 5.11 היה ותמצא הרשות המקומית כי נגרם נזק כלשהו לעבודות הפיתוח, כתוצאה מעבודות היזם ו/או בקשר אליהן, תבצע הרשות המקומית את עבודות תיקון הנזקים בעצמה, ובמקרה כזה מתחייב היזם לשלם לרשות המקומית את כל ההוצאות מכל מין וסוג, שיוצאו לצורך ביצוע התיקונים, בתוספת 10% לכיסוי הוצאות הרשות המקומית, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של הרשות המקומית.
- חשבונותיה של הרשות מקומית ישמשו ראייה מכרעת לנכונותם בכל הקשור לאמור לעיל.
- 5.12 היזם מתחייב להגיש תכנית לסילוק עודפי עפר לאישור הרשות המקומית וכן להציג הסכם עם אתר מורשה לסילוק פסולת ועודפי עפר.
- למניעת כל ספק ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה זה, בחתימתו על חוזה זה מצהיר ומאשר היזם, שאם תיווצר הפרעה כלשהי על ידו, או על ידי צד שלישי הפועל מטעמו, בשמו ו/או בעבורו, על ידי שפיכת ו/או הנחת חומרים, עפר, פסולת בנין, כלים, ציוד, או כל חפץ אחר בשטח שמחוץ לגבולות המגרש, העלולים להוות ו/או מהווים הפרעה לביצוען התקין

עיריית רמת השרון

219

11



האתר: _____
מגרש: _____

של עבודות הפיתוח, הרשות המקומית תהיה זכאית לפעול עפ"י שיקול דעתה ולסלק כל הפרעה שתיווצר על ידי היזם או מי מטעמו, לעבודות הפיתוח, בכל שיטה הנראית לה ולמקום הנראה לה.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, לשם הסרת ההפרעה, שנוצרה ע"י היזם ו/או מי מטעמו, תהא לרשות המקומית הזכות לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון, לרבות סילוק ההפרעה בכל שיטה שתראה לנכון ולכל מקום הנראה לה - כאשר כל ההוצאות, שייגרמו לרשות המקומית במהלך פעולותיה דלעיל, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות הרשות המקומית בטיפול בנושא, יהיו על חשבוננו של היזם. הרשות המקומית תהיה זכאית לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בחוזה זה להלן לצורך כיסוי הוצאותיה כאמור, ללא צורך בהתראות ו/או מתן נימוקים. נוסח הערבות כמפורט בנספח י' לחוזה.

לרשות המקומית תהא הזכות לחייב בהוצאות סילוק ההפרעה את היזם, שמגרשו הינו הסמוך ביותר לגורם ההפרעה, וליזם לא תהא כל טענה כנגד הרשות המקומית עקב כך. הרשות המקומית לא תפעל לסילוק ההפרעה בכוחות עצמה, אלא לאחר שהתרתה בכתב או בע"פ ביזם בדרישה לסלק את ההפרעה בעצמו, והיזם לא מילא אחר הדרישה באופן מלא ומשביע רצון בתוך 48 שעות מקבלת ההתראה, למעט ומדובר בהפרעה המהווה סכנה בטיחותית, עפ"י שיקול דעתה המוחלט והבלעדי של הרשות המקומית, כי אז רשאית הרשות המקומית לסלק את המפגע לאלתר, ואף ללא מתן הודעה מוקדמת ליזם. היזם, מצדו, מתחייב שלא להפריע בכל דרך לביצוע פעולות הפיתוח ו/או לפעולות הבנייה של יזמים אחרים במגרשים סמוכים, וכן שלא להניח כל חומרי בניין, חומרים אחרים, ציוד, כלי עבודה, כלי רכב, פסולת בניין וכל כיוצ"ב מחוץ לגבולות המגרש. כן מתחייב היזם לתאם עם הרשות המקומית ולקבל את אישורה המוקדם לעניין השימוש בדרכי גישה לאתר ולמגרש ולהשתמש אך ורק בדרכים אלה.

היזם, בחתימתו על חוזה זה, מביע הסכמתו ונותן בזה ייפוי-כוח בלתי-חוזר לרשות המקומית לפעול כאמור לעיל לשם סילוק כל הפרעה לעבודות הפיתוח ו/או לפעולות בנייה של יזמים אחרים, והוא מתחייב לשלם לרשות המקומית את מלוא הוצאותיה בפעולות לסילוק ההפרעה, לרבות הוצאות ניהול, בהתאם לדרישת הרשות המקומית ובתוך 7 ימים ממועד הדרישה.

היזם מוותר בזה על כל טענה ו/או תביעה כלפי הרשות המקומית בגין כל פעולה שהיא, שתנקוט לשם סילוק כל הפרעה, אשר תסבור כי נגרמת ע"י היזם או מטעמו, כאמור לעיל.

מובהר ומוסכם כי אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי להטיל חובה כלשהי על הרשות המקומית לסלק הפרעות שיווצרו ע"י יזם כלשהו ליזמים אחרים, והיזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית במקרה של הפרעות כאמור.

להסרת ספק מובהר ומוסכם כי הפרעה לביצוע עבודות הפיתוח של הרשות המקומית ע"י היזם ו/או מי מטעמו, תעכב את מילוי התחייבויות הרשות המקומית לפרק הזמן המתחייב מההפרעה.

הרשות המקומית תהא זכאית לסלק כל הפרעה, שתיווצר ע"י היזם לפעולותיהם של יזמים אחרים במגרשים סמוכים, כתוצאה מהנחת חומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצ"ב מחוץ לגבולות המגרש.

מנהל הפרויקט וכל נציג מוסמך אחר מטעמה של הרשות המקומית, יהיה רשאי להיכנס למגרש בכל עת ביצוע עבודות הבנייה של היזם במגרש, ועד למועד קבלת אישור אכלוס ע"י היזם מאת הרשות המוסמכת, וזאת על מנת לבדוק את אופן ביצועו של חוזה זה ע"י היזם. אין בזכות זו בכדי להטיל אחריות כלשהי על הרשות המקומית בגין עבודות היזם במגרש או בכדי לפטור את היזם מהתחייבות כלשהי, שנטל על עצמו בחוזה זה.

5.13

עיריית רמלה

י



האתר: _____
מגרש: _____

- 5.14 היזם מתחייב כי כל עבודות החיבור של התשתיות, אשר בוצעו על ידי הרשות המקומית במסגרת עבודות הפיתוח, אל המגרש ותשתיותיו, תבוצענה על ידו עפ"י הנחיות הרשות המקומית באופן שלא יהיה בו בכדי לפגוע בתשתיות ושלא יהיה בו בכדי לגרום להפרעה או עיכובים לביצוע עבודות הפיתוח.
- 5.15 מבלי לגרוע מאחריות היזם לכל דבר ועניין, הנוגע לפעולות הבניה של היזם, עפ"י האמור בפרק זה לעיל, מתחייב היזם לבטח את פעולות הבניה שלו במגרש, טרם תחילתן וכתנאי מוקדם לתחילתן, בביטוח עבודות קבלניות, בו יתווספו הרשות המקומית ורמ"י כמבוטחים נוספים.
- לדרישת הרשות המקומית, יציג היזם בפני הרשות המקומית אישור חברת הביטוח על קיום הביטוח ותנאיו, ובמידה ויידרש לכך ע"י הרשות המקומית מתחייב הוא להכניס שינויים בתנאי פוליסת הביטוח, היקפי הכיסוי ותנאי הביטוח, בהתאם לדרישות הרשות המקומית ובתוך 7 ימים מקבלתן.
- 5.16 להסרת ספק, מובהר בזאת כי אין ולא יהיה באמור בחוזה זה לעיל בכדי ליצור התחייבות או אחריות כלשהי של הרשות המקומית כלפי צד שלישי כלשהו. מבלי לגרוע מכלליות האמור מובהר, כי הרשות המקומית לא תישא בכל אחריות כאמור גם אם לא תדרוש הצגת אישורים בדבר ביטוחים כאמור.
- 5.17 היזם מצהיר, מתחייב ומאשר בחתימתו על חוזה זה כדלקמן:
- א. כי יפעל במגרש בהתאם להוראות כל דין, לרבות התבי"ע ויגיש ויקבל מבעוד מועד, על אחריותו ועל חשבונו, כל רישיון, היתר ואישור הדרושים לכל פעילות שיבצע במגרש. למען הסר ספק מוסכם, כי יהא רשאי להתחיל בביצוע עבודות במגרש אך ורק לאחר שיהיה מצוי בידו היתר בניה כחוק. תפיסת החזקה והשימוש בדרכי הגישה והכניסה אליו לשם ביצוע עבודות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 6 להלן ואך ורק לאחר תיאום עם הרשות המקומית ולאחר קבלת אישורה והנחיותיה.
- ב. היזם מתחייב לתאם עם הרשות המקומית ולקבל את אישורה המוקדם לעניין השימוש בדרכי גישה למגרש ולהשתמש רק בדרכים אלו.
- 6. גבולות המגרש ומסירת החזקה ליזם:**
- 6.1 סימון גבולותיו של המגרש יבוצע ע"י הרשות המקומית, באמצעות מודד מטעמה.
- 6.2 היזם יקבל מהרשות המקומית הודעה על המועד בו יוכל לקבל את המגרש, לאחר שסומנו גבולותיו, והוא מתחייב בזה לקבל מהרשות המקומית את המגרש המסומן במועד עליו יקבל ההודעה כאמור. במועד קבלת המגרש המסומן באמצעות יתדות שנקבעו על ידי המודד מטעם הרשות המקומית, יחתום היזם על אישור בדבר קבלת סימון המגרש וגבולותיו.
- נוסח ההודעה על מועד קבלת המגרש המסומן (נספח ז'), ונוסח האישור על קבלת המגרש המסומן (נספח ח'), מצורפים כנספחים לחוזה זה.
- במידה ולא יופיע היזם לקבל מן הרישיות המקומית את המגרש המסומן, במועד עליו הודיעה הרשות המקומית, יראו אותו כמי שהמגרש המסומן נמסר לידיו במועד שנקב בהודעת הרשות המקומית, וליזם לא יהיו כל טענות כלפי הרשות המקומית ו/או רמ"י בכל דבר ועניין הנוגע למסירת המגרש המסומן.
- 6.3 עד מועד קבלת המגרש המסומן, היזם לא יהיה רשאי לבצע בו עבודות בניה. הרשות המקומית תקבע על פי שיקול דעתה הבלעדי את מועד מסירת המגרש, והיזם לא יהיה רשאי להיכנס לאתר ולמגרש ולבצע עבודות כלשהן במגרש ללא קבלת אישור בכתב

עיריית רמלה

21

האתר:	_____
מגרש:	_____

מהרשות המקומית. אין באמור כ"ז לגרוע מלוחות הזמנים למסירת המגרש כאמור בחוזה זה לרבות האמור בסעיף 4.8 לעיל והתנאים המיוחדים.

- 6.4 היה ומסיבה כלשהי, יהיה צורך בחידוש סימון גבולות המגרש, יחודש הסימון ע"י הרשות המקומית, אך ורק לאחר שהיזם ישלם לרשות המקומית את מלוא הוצאותיה לחידוש הסימון, עפ"י דרישתה.
- חידוש הסימון יבוצע ע"י הרשות המקומית ועל חשבונה רק במקרים בהם יידרש חידוש הסימון עקב פעולה רשלנית של הרשות המקומית.
- 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 באם 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 הרשות המקומית בכל הקשור לשינויים האמורים.
- למרות האמור לעיל, מוסכם בזה כי סטייה של עד  $10\% +$  /- משטח המגרש הנקוב בחוזה זה ו/או סטייה של עד  $5\% +$  /- מזכויות הבניה הידועות במועד אישור העסקה בשל שינוי בשטח המגרש, לא ייחשבו לשינוי לצורך החוזה, ולא ישנו את שיעור הוצאות הפיתוח. מובהר, כי האמור אינו גורע מהתחייבות היזם לשלם עבור קבלת זכויות בניה נוספות כאמור בסעיף 5.3 לעיל.
- 6.7 עוד מוצהר ומוסכם בזאת כי הוצאות הפיתוח, שעל היזם לשלם עפ"י תנאי חוזה זה, מתייחסות למגרש בשטח כמפורט בתנאים המיוחדים ולזכויות בנייה כנקוב בחוזה החכירה. במידה ויחול 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 חוזה זה, ישתנה שיעורן של הוצאות הפיתוח והן יחושבו וייגבו על ידי רמ"י ו/או הרשות המקומית בהתאם למנגנון לקביעת התשלום במקרה של תוספת זכויות בניה הקבוע בסעיף 5.3 לעיל.
- 6.8 החל מיום חתימת ההסכם בין היזם ורמ"י, לא תהא הרשות המקומית אחראית בכל צורה שהיא לכל דבר ועניין המצוי בתחומי המגרש, והאתריות לגבי כך תחול על היזם בלבד. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בהתחייבויות היזם כלפי הרשות המקומית 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 ו/או מיום האישור העקובי להקצאת המגרש ליזם (במקרה של הקצאה בפטור ממכרז), (להלן: "המועד הקובע").
- 7.2 מועדי התשלום ותנאיו מפורטים בנספח א' של מכרז רמ"י לשיווק הקרקע ו/או בנספח המפורט בחוזה ההקצאה בפטור ממכרז, הכול לפי החוזה שחתם היזם עם רמ"י.
- 7.3 בכל מקרה בו יתווסף לשטח הכולל המותר לבניה (עיקרי ושירות) הקבוע במסמכי המכרז שטח בניה נוסף, מכל מן וסוג שהוא, ישלם היזם הפרש הוצאות פיתוח בגין שטחי הבניה הנוספים לעיריית רמלה בהתאם לתעריפים ולהוראות חוקי העזר של העירייה.

עיריית רמלה



האתר:	_____
מגרש:	_____

### החזר הוצאות הפיתוח ליזם בעקבות ביטול עסקה:

- 7.4 ידוע ליזם כי אם מכל סיבה שהיא היזם לא יעמוד ביתר תנאי המכרז/ההקצאה וזכייתו תבוטל על ידי רמ"י, אזי רמ"י ישיב ליזם את הוצאות הפיתוח, לרבות הוצאות פיתוח נוספות בגין מוסדות ציבור ששולמו על ידו רק לאחר שהמגרש ישוק/יוקצה מחדש ורמ"י יגבה את הוצאות הפיתוח מהיזם החדש.
- 7.5 החזר הוצאות הפיתוח יכלול תוסכת הצמדה למדד בלבד, מהמדד הידוע במועד בו שולמו הוצאות הפיתוח בעת הזכייה, ועד המדד הידוע במועד בו יבוצע החזר ליזם. [11]
- 7.6 בנסיבות בהן בוטל חוזה זה, יהיו רמ"י ו/או הרשות המקומית זכאים לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בסעיף 10 להלן, וסכום הערבות הבנקאית שמומשה, יהווה פיצוי מוסכם בגין ביטול העסקה עקב הפרת היזם את תנאיו של חוזה זה.
- 7.7 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 הקרקע וכן הינם בנוסף לכל מס, היטל, אגרה וחייבים אחרים לרבות היטלי פיתוח שייגבו על ידי הרשות המקומית ורשויות אחרות על פי כל דין ולרבות הוצאות פיתוח נוספות בגין מוסדות ציבור.
- 8. היזם ורמ"י :**
- 8.1 הפר היזם תנאי חוזה זה הפרה יסודית, תודיע הרשות המקומית לרמ"י על ההפרה, ובמקרה כזה יהיה רמ"י רשאי לבטל את זכייתו של היזם במכרז ו/או בהגרלה ו/או לבטל ההקצאה בפטור ממכרז, ולהימנע מחתימת חוזה החכירה עמו – או לבטל את חוזה החכירה עמו 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 יודיע רמ"י לרשות המקומית, כי אין עוד ליזם זכויות במגרש.
- 8.3 מבלי לפגוע באמור ביתר תנאי חוזה זה, מוסכם בזה כי הרשות המקומית 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 הרשות המקומית 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 הרשות המקומית זכאים לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בסעיף 10 להלן, וסכום הערבות הבנקאית שמומשה, יהווה פיצוי מוסכם בגין הפרת היזם את תנאיו של חוזה זה. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות וסעד נוספים העומדים לרשות המקומית ולרמ"י כלפי היזם על פי חוזה זה ועל פי כל דין. השבה כלשהי של הוצאות פיתוח ליזם, במקרה שיהיה זכאי להחזר כזה, תבוצע 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 הרשות המקומית על ביצועו, מהווה תנאי מוקדם לקבלת טופס 4 מהרשות המקומית לגבי המבנה.

עיריית רמלה



_____	: האתר
_____	: מגרש

## 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. על אף האמור לעיל מתחייב הרוכש לשלם לרמ"י כחלק משאר התשלומים, מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל לבית וזאת על פי הסכום הנקוב בטבלה ועל פי האמור בנספח ד' לחוזה.
- רמ"י תעביר את סכום המקדמה לחברת החשמל בצירוף פרטי הרוכש. בעת הזמנת חיבור חשמל לבית בחברת החשמל על ידי הרוכש תזכה ח"ח את הרוכש בשווי המקדמה בהתאם לתחשיבי ח"ח.
- 9.2 היזם מצהיר, כי ידוע לו, כי יבוצעו עבודות טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ), 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 הרשות המקומית נושאת באחריות כלשהי לגבי ביצוע עבודות החשמל הטלפון והטל"כ במועדן, כל עוד מילאה היא אתר הנדרש ממנה עפ"י חוזה זה לשם ביצוען, וכן כי אין הרשות המקומית נושאת באחריות לטיב העבודות הנ"ל.

## 10. ערבות בנקאית

- 10.1 להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם עפ"י תנאי החוזה ונספחיו, לרבות כל תשלום עפ"י החוזה ונספחיו, לעניין מניעת הפרעה ו/או פגיעה בעבודות הפיתוח במהלך ביצוע עבודות הבניה של היזם במגרש, לשיפוי ופיצוי רמ"י והרשות המקומית 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 הרשות המקומית, במעמד החתימה על חוזה זה, ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי-מסויגת, לטובת הרשות המקומית, צמודה למדד (כשמדד הבסיס הנקוב בה הינו המדד הבסיסי הנזכר בחוזה זה), בסך השווה ל- 5% מסך הוצאות הפיתוח לא כולל החיוב בגין מוסדות ציבור, ישן מול חדש ובגין מקדמה להזמנת חיבור חשמל לבית, הנקוב בטבלה.
- הערבות תעמוד בתוקפה עד המועד בו יציג היזם לרשות המקומית אישור אכלוס למבנה, שיוקם על ידו במגרש. מועד פקיעת הערבות שתופקד בידי הרשות המקומית יהיה 3 שנים ממועד ההכרזה על זכיית היזם במגרש. לא התקבל אישור אכלוס למבנה בתוך 3 שנים כאמור, יאריך היזם את מועד תוקף הערבות 60 יום לפחות לפני מועד פקיעת הערבות עד למועד הצפוי לקבלת אישור האכלוס. התחייבות זו תמשיך ותחול גם בתום כל תקופה מוארכת של תוקף הערבות.
- 10.2 נוסח הערבות הבנקאית יהיה תואם את נוסח הערבות הבנקאית המצ"ב **כנספת יא'** לחוזה זה.
- 10.3 הרשות המקומית תהא זכאית לממש את הערבות הבנקאית בכל מקרה של הפרה יסודית של חוזה זה ע"י היזם. כספי הערבות הבנקאית, שמומשה בנטיבות אלה, לא יוחזרו ליזם בכל מקרה. כמו כן הרשות המקומית תהא זכאית לממש את הערבות במקרה שהיזם לא יאריך את תוקפה במועד כאמור.
- 10.4 כמו כן, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיו הרשות המקומית ו/או רמ"י זכאים לממש את הערבות הבנקאית ו/או חלק הימנה, בכל מקרה שלפי שיקול דעתם הבלעדי, נגרמו ע"י היזם, במישרין ו/או בעקיפין, נזקים ו/או פגיעה ו/או הפרעה לעבודות הפיתוח. הקביעה

עיריית רמלה  


11

האתר :	_____
מגרש :	_____

בדבר קיום הנזק או ההפרעה וסיבותיהם, תהיה נתונה בלעדית לרשות המקומית ו/או לרמ"י.

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

10.6 כל ההוצאות הקשורות במתן הערבות ו/או הארכתה יהיו על חשבון היזם.

10.7 מומשה הערבות הבנקאית, תהיה הרשות המקומית רשאית לדרוש מהיזם להפקיד בידיה ערבות בנקאית חדשה, וכל הוראות החוזה ביחס לערבות הבנקאית יחולו גם ביחס לערבות הבנקאית החדשה.

בוטל 11.

## 12 שינוי עלויות פיתוח כתוצאה משינוי תכנית מפורטת

ידוע ליזם כי אם מכל סיבה שהיא תשתנה התכנית המפורטת עקב דרישת היזם או עקב החלטת הרשות המקומית ואישור רמ"י לשינוי, ואם בעקבות השינוי ישתנו הוצאות הפיתוח החלות על המגרש אותו רכש היזם, אזי היזם מתחייב בזאת מראש לשלם לרשות המקומית או לרמ"י על פי קביעת רמ"י את סכום הוצאות הפיתוח מקבלת הנוסף כפי שיקבע על ידי רמ"י וזאת תוך 30 יום הודעה בכתב מאת רמ"י או מי מטעמו לביצוע התשלום.

## 13 שונות :

13.1 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.

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

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

13.4 במקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחיו לבין עצמם, תקבע הרשות מקומית מהי ההוראה המחייבת. במקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחיו להוראות חוזה התכירה ו/או נספחיו, יקבע רמ"י מהי ההוראה המחייבת.

13.5 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 באיתור ע"י היזם, יחוייב בריבית פיגורים מיום בו נוצרה העילה לתשלום ועד למועד ביצוע התשלום בפועל.

13.6 היזם לא יהיה רשאי להסב, להמחות ו/או להעביר לצד שלישי את זכויותיו ו/או התחייבויותיו שבחוזה זה כולן או מקצתן, אלא בהסכמתו בכתב ומראש של רמ"י.

13.7 כל מס ו/או תשלום חובה הנובע מחוזה זה, ככל שידרשו יחולו על היזם וישולמו על ידו.

התחייבות המלווה



11



_____	האתר :
_____	מגרש :

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

### ולראייה באו הצדדים על החתום,

היזם

הרשות המקומית

### אישור חתימת היזם

אני החתום מטה, -עובד הרשות המקומית \_\_\_\_\_, מאשר כי זיהיתי את החותמים המהווים את "היזם" כהגדרתו בחוזה, לפי תעודות הזיהוי שלהם, וכי חתמו על החוזה ונספחיו בנוכחותי.

שם המאשר: \_\_\_\_\_ תפקידו: \_\_\_\_\_ חתימת המאשר: \_\_\_\_\_

### רשימת נספחים:

- נספח א' - תיאור עבודות הפיתוח שיבוצעו על ידי הרשות המקומית.
- נספח ב' - תנאים מיוחדים.
- נספח ג' - ביצוע עבודות פיתוח חלקיות בתוך המגרשים.
- נספח ד' - מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל.
- נספח ו' 1 - אישור העירייה לרמ"י בדבר חתימת חוזה תשתית על ידי היזם וקבלת ערבות בנקאית.
- נספח ו' 2 - אישור רמ"י לעירייה בדבר חתימת חוזה חכירה בין היזם ורמ"י.
- נספח ז' - הודעה על קבלת מגרש מסווג.
- נספח ח' - אישור על קבלת מגרש מסומן.
- נספח יא' - נוסח ערבות בנקאית על פי סעיף 10 לחוזה.

חתימת היזם

ל



האתר:	_____
מגרש:	_____

### נספח א' – עבודות הפיתוח בשטחים הציבוריים, שיבוצו ע"י הרשות המקומית

1. הכנת תכניות מפורטות לביצוע עבודות הפיתוח של התשתיות הציבוריות.
2. תיאום עם חברת החשמל ביחס לתכנון וביצוען של עבודות החשמל באתר, אשר יבוצעו ע"י חברת החשמל. לרשות המקומית לא תהא כל אחריות לעבודות, שתבצע חברת החשמל.
3. ביצוע עבודות עקירת ו/או העתקת עצים, חישוף ועבודות עפר.
4. סלילת כבישים וביצוע מדרכות מאבנים משתלבות או מאספלט, עפ"י התכניות בשטח הציבורי.
5. הנחת קווי מים וביוב עד גבול המגרש וחיבורם למערכות המים והביוב הציבוריות, בתיאום ובאישור תאגיד המים והביוב, חיבור קווי המים למבנה והתקנת מונה מים והתשלום בגינם יחול על היזם בנוסף להוצאות הפיתוח הנקובות בטבלת הוצאות הפיתוח, וישולם לתאגיד המים והביוב.
6. התקנת מערכות ניקוז ותיעול ברחובות בלבד.
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.
8. גומחות לפילרים לרשת החשמל וכן גומחות מגן לתקשורת ולטלוויזיה בכבלים יבוצעו רק במגרשים חד משפחתיים ודו משפחתיים ולא יבוצעו במגרשים של 3 יחיד ושל בנייה רוויה (אם יידושו גומחות במגרשים אלה הביצוע ע"י היזמים ועל חשבונם). 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 הרשות המקומית.
9. התקנת רשת תאורת רחוב.
10. פיתוח וגינון בחלק משטחי הציבור עפ"י תכניות שיאושרו.
11. סימון גבולות המגרש באתר ע"י מודד מטעם הרשות המקומית.
12. הכנת הצעת חלוקה של המגרשים באתר, שתשמש אך ורק לצרכי תכנון. מובהר, כי מפות החלוקה הנ"ל יתייחסו לגבולות מגרשי היזם בלבד ללא חלוקה פנימית בתוך המגרשים. עדכון המפות לאחר מסירתן ליזם, אם ידרש, ייעשה על ידי היזם ועל חשבונו.

היזם

הרשות המקומית

ד"ר חיה נימלזה

11


האתר: _____
מגרש: _____

### נספח ב' - תנאים מיוחדים

1. האתר (סעי' 2.ג. לחוזה) - האתר הידוע כמצוין בתב"ע \_\_\_\_\_ על שינוייה.
  2. המגרש/ים (סעי' 2.ה. 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.ד. לחוזה) - מדד תשומות הבניה למגורים חודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_.
  5. מועד מסירת מפה ליזם/משתכן לצורך תכנון המבנה (סעיף 6.3.1 לחוזה) - תוך \_\_\_\_\_ חודשים ממועד חתימת החוזה על ידי הרשות המקומית. מובהר בזאת כי האחריות לחידוש המדידות ככל שיידרשו לרבות לצורך הגשת הבקשה להיתר בניה תחול על היזם ועל חשבוננו.
  6. מועד מסירת המגרש ליזם לצורך בניה - תוך \_\_\_\_\_ חודשים מיום חתימת החוזה על ידי הרשות המקומית.
  7. מועד השלמת עבודות הפיתוח החיוניות לקבלת טופס 4 ע"י היזם - תוך \_\_\_\_\_ חודשים מיום חתימת החוזה על ידי הרשות המקומית.
  8. מועד השלמת עבודות הפיתוח - תוך \_\_\_\_\_ חודשים מהמועד שבו לפחות 80% מיחידות הדיור באתר יקבלי טופס 4.
- (הערה: המועדים הנקובים בסעי' 8-5 לעיל כפופים להסתייגויות המפורטות בנוסח חוזה זה ובחוזה החכירה).
9. היזם מצהיר כי לא יבוא בכל טענה או תביעה כלפי הרשות המקומית בגין התנאים האמורים בחוזה זה.

היזם

הרשות המקומית

עיריית רמלה  


ע'



_____	האתר:
_____	מגרש:

**נספח ג' - ביצוע עבודות עפר ואו קירות תומכים בתוך תחום מגרש  
המשתכן/היזם**

1. בנוסף לעבודות הפיתוח, שתבצע הרשות המקומית באתר, כמפורט בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות ובנספח ב' לחוזה האמור, תבצע הרשות המקומית עבודות שונות, כגון עבודות עפר ו/או מילוי ו/או הידוק, ו/או גומחות מגן בתחום המגרש, על פי שיקול דעתה המוחלט, ובטרם מסירת המגרש ליזם. מובהר בזאת כי אין באמור התחייבות של הרשות המקומית לבצע עבודות בתוך תחום המגרש למעט עבודות עפר חלקיות בהתאם לתכניות הפיתוח כפי שיאושרו על ידי הרשות המקומית.

היזם מצהיר כי במקרה כזה לא תהא לו כל טענה ותביעה כלפי החברה ביחס לטיב ו/או היקף העבודות, שבוצעו בתחומי המגרש, ובלבד שבוצעו על פי תכניות הנדסיות שאושרו. כמו כן לא תהא ליזם כל טענה ותביעה כלפי החברה ביחס לטיב המילוי וההידוק, באם בוצעו, ולא יהיה בכל עבודה, שתבוצע במגרש על ידי החברה, בכדי לשחרר את היזם מאחריות לקבלת יעוץ קרקע וביסוס ו/או לביצוע עבודות של בדיקת קרקע מטעמו ו/או מעבודות מילוי ו/או הידוק ו/או עבודות עפר אחרות, כפי שיתחייב ממצב הקרקע ו/או מצרכי היזם ומצרכי בניית המבנה ו/או לביצוע קירות תומכים ומסלעות על ידו.

במקרה בו יבוצעו קירות תומכים בגבול המגרש על ידי החברה או גומחות מגן, מצהיר היזם כי ידוע לו, שתיתכן אפשרות של חדירת הקירות התומכים והיסודות והגומחות לתוך תחום המגרש. במקרה כאמור לא תהיה ליזם כל טענה ותביעה כלפי החברה ו/או רמיי לעניין עצם ביצוע העבודות ו/או לעניין צמצום שטח המגרש או לעניין גובה יסוד הקיר התוריד, או לכל דבר ועניין אחרים בהקשר זה.

היזם

הרשות המקומית

12

הירייה המלאה  


האתר :	_____
מגרש :	_____

## נספח ד'

נוסח התחייבות לתשלום מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל לבית במגרש

1. הרוכש מצהיר כי הובהר לו, שבדעת העירייה להזמין מחברת החשמל באופן מרוכז, את עבודות תשתית רשת החשמל וחיבור המבנים, שייבנו על ידי הרוכשים במגרשים באתר, אל רשת החשמל.
2. גודל החיבור שתזמין העירייה בחב' החשמל עבור כל יחידת דיור במגרשים צמודי קרקע יהיה 3X25 אמפר, ובמגרשי הבנייה הרוויה 25X1 אמפר.
3. ידוע לרוכש כי תכנון רשת החשמל וביצועה נעשה על ידי חברת החשמל.
4. ידוע לרוכש כי בין היתר מתקינה חברת החשמל ארונות מונים (פילרים) בתחום המגרשים, ארונות המונים עשויים לכלול מונה אחד או שני מונים או יותר וזאת על פי קביעתה הבלעדית של חברת החשמל ותכניותיה.
5. רוכש שיזכה במגרש ישלם לרמ"י מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל לבית ורמ"י יעביר את סכום המקדמה במרוכז לחברת החשמל.
6. סכום המקדמה הינו על פי המפורט מטה.
7. ידוע לרוכש כי העלות הכוללת של הזמנת חיבור חשמל לבית מותנית בגודל החיבור שיבחר היזם / הרוכש.
8. הרוכש יפנה לחברת החשמל לאחר שקיבל טופס 4 מאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה, לצורך הזמנת חיבור החשמל ויודיע לחברת החשמל את פרטי המגרש בו זכה וגודל החיבור המבוקש.
9. חברת החשמל תערוך תחשיב של עלות החיבור, לרבות דמי בדיקה, ותזכה את הרוכש במקדמה ששולמה על ידו הנזכרת לעיל.
10. הרוכש מצהיר כי ידוע לו שתחשיב החיוב של חיבור החשמל לבית וסוג ארון המונים נקבע בלעדית על ידי חברת החשמל והרוכש מתחייב כי לא יבוא בכל טענה כלפי העירייה או כלפי רמ"י בגין גובה התשלום שיידרש לשלם לחברת החשמל או בגין סכום הזיכוי שקיבל כנגד המקדמה ששולמה על ידו.
11. סכום המקדמה כמפורט במסמכי המכרז.  
הרוכש מצהיר כי לא יבוא בכל טענה או תביעה כלפי העירייה רמ"י או חברת החשמל בגין האמור לעיל.

תאריך	חתימה	ת.ז.	שם הרוכש
-------	-------	------	----------

איריזה ויכילי



האתר: \_\_\_\_\_  
 מגרש: \_\_\_\_\_

**נספח ו' 1- אישור העירייה לרמ"י בדבר קבלת הסכם תשתיות וערבות מהיזם,**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד:

מנהל מרחב מרכז-רמ"י

מס' מכרז: \_\_\_\_\_

<u>מס' פרויקט ברמ"י</u>	<u>מס' התב"ע</u>	<u>שם הפרויקט</u>	<u>שם הישוב</u>	<b>הנדון:</b>
_____	_____	_____	<u>רמלה</u>	

א.נ.

**אישור**

הננו לאשר בזאת כדלהלן:

המשתכן / היזם :

שם מלא:

ת.ז. / ח.פ.:

כתובת:

אשר זכה במכרז הקרקע במתחם/במגרשים מס' \_\_\_\_\_ שבפרויקט הנ"ל,

הפקיד בידי העירייה חוזה תשתיות חתום על ידו בצירוף ערבות בנקאית.

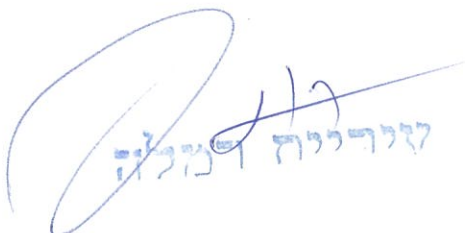
אין מניעה מבחינתנו כי רמ"י תחתום עם הזוכה על חוזה חכירה.

חתימת העירייה על הסכם התשתית וכניסתו לתוקף תהיה לאחר המצאת הסכם חכירה חתום ע"י

רמ"י.

בכבוד רב,

הרשות המקומית

  
 ליועצת רמלה

האתר: _____
מגרש: _____

נספח ו' 2- אישור רמ"י לעירייה בדבר חתימת חוזה חכירה בין היזם לרמ"י.

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד:

עיריית רמלה

מס' מכרז: \_\_\_\_\_

א.נ.

<u>שם הישוב</u>	<u>שם הפרויקט</u>	<u>מס' התב"ע.</u>	<u>מס' פרויקט</u>
רמלה	_____	_____	_____

הנדון:

אישור

הננו לאשר בזאת כלהלן:

המשתכן / היזם:

שם מלא:

ת.ז. / ח.פ.:

אשר זכה במכרז או בהקצאה בפטור ממכרז במתחם/ במגרש מס' \_\_\_\_\_ שבפרויקט  
הנ"ל, חתם על חוזה חכירה עם רמ"י וכן שילם את כל התשלומים עפ"י תנאי המכרז.  
אין מניעה מבחינתנו לחתום עם היזם על חוזה תשתיות.

בכבוד רב,

מרחב מרכז- רמ"י

עיריית רמלה





האתר: _____
מגרש: _____

נספח ז' - הודעה על קבלת מגרש מסומן

לכבוד \_\_\_\_\_ (היזם)  
 \_\_\_\_\_ (כתובת היזם)  
 תאריך: \_\_\_\_\_

א.נ.,

הנדון: סימון ומסירת מגרש, ותשתיות (לצורך תחילת בניה במגרש)

אתר: \_\_\_\_\_

1. הננו להודיעכם כי ביום \_\_\_\_\_ תיערך באתר מסירה של סימון גבולות במגרשכם בפועל ע"י מודד האתר, באמצעות קביעת יתדות. הנכם מתבקשים להגיע ביום \_\_\_\_\_ בתאריך \_\_\_\_\_ בשעה \_\_\_\_\_ מקום המפגש \_\_\_\_\_ במטרה לקבל את סימון המגרש במועד, הכול בהתאם לחוזה הפיתוח שנחתם עם רשות מקרקעי ישראל וכמפורט בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות, שנחתם עמנו.
2. ידוע לך כי במידה ולא תופיע לסימון ולמסירת המגרש בתאריך הנקוב לעיל, יראו אותך כמי שהמגרש המסומן נמסר לידך במועד שנקב בהודעה זו וכי לא תהיה לך כל טענה ו/או דרישה בעניין זה כלפי הרשות המקומית ו/או רמ"י.
3. שאלות הקשורות בעניין יש לפנות למנהל הפרויקט או נציגו מר \_\_\_\_\_ בטל': \_\_\_\_\_

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_  
 (הרשות המקומית)

עיריית רמת השרון

האתר: \_\_\_\_\_  
מגרש: \_\_\_\_\_

נספח חי - אישור קבלת מגרש מסומן

לכבוד:

עיריית רמלה

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.	
קירות תומכים או יסודות לקירות או גדרות שבוצעו בגבול המגרש.	

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

אני מאשר בזאת כי האחריות לחידוש המדידות ככל שיידרשו לרבות לצורך הגשת הבקשה להיתר בניה תחול עלי ועל חשבוני.

אני מאשר בזאת כי התשתיות שפורטו לעיל הוצגו בפני וכי אהיה אחראי לתקינותן על פי תנאי החוזה.

חתימת היזם

חתימה ותאריך

ת.ז.ח.פ.

שם מלא

הצהרת המודד

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

חתימה ותאריך

מס' רישיון

שם המודד

העתק: תיק יזם/משתכן

א

  
עיריית רמלה



האתר: _____
מגרש: _____

נספח יא' – נוסח ערבות בנקאית

תאריך: \_\_\_\_\_  
אתר: \_\_\_\_\_  
מגרש מס': \_\_\_\_\_

**לכבוד**  
עיריית רמלה  
(להלן: "הרשות המקומית")

א.נ.,

**הנדון: ערבות בנקאית מספר \_\_\_\_\_**

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך \_\_\_\_\_ (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 הרשות המקומית.

לצרכי ערבות זו - למונח "מדד" משמעות: 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, מיד 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 \_\_\_\_\_ 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.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה.

בכבוד רב,

בנק: \_\_\_\_\_  
סניף: \_\_\_\_\_

הנחיות לצורך עריכת הערבות:

- סכום הערבות שירשם יהיה בשיעור של 5% מסך הוצאות הפיתוח הנקוב בטבלת ההוצאות לא כולל חיוב בגין מוסדות ציבור, ישן מול חדש ומקדמה לחשמל.
- מועד פקיעת הערבות שירשם יהיה 3 שנים קלנדריות מתאריך הכרזת רמ"י בדבר זכיית היזם במגרש.

עיריית רמלה  
[Signature]

א

נספח ח' – נוסח התחייבות חשב משרד החינוך לתקצוב

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד  
מר יואל לביא  
ראש עיריית רמלה

הנדון: הסכם הגג בין רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") לבין עיריית רמלה (להלן "ההסכם").

בהמשך לחתימת ההסכם שבנדון ולבקשתך הרינו לאשר בזאת בכל הנוגע לתקצוב מוסדות החינוך בתכניות הכלולות בהסכם, כדלקמן:

1. טרם ביצוע השינוק על ידי הרשות, בכל שנת עבודה, יתקבל מכתב מאת סמנכ"ל וחשב משרד החינוך בנוסח המצורף למכתב זה.
2. במקרה ובו ההרשאה התקציבית שתתקבל בפועל ממשרד החינוך תהיה לביצוע חלקי של מוסד חינוך שאושר על פי הפרוגרמה הנכללת במסגרת מכתב הסמנכ"ל והחשב הנ"ל, תהא העיריה רשאית להשלים את ביצוע בנית מלוא מוסד חינוך זה ממקורותיה. לא יהיה בהשלמת הביצוע כדי לגרוע מזכאותה לתשלום בגין מלוא המוסד בדיעבד וזאת בהתאם לתעריפים המאושרים על פי הפרוגרמה, ובכפוף לכל האמור במכתב זה.
3. בכל מקרה, ההרשאות התקציביות הראשונות למוסדות החינוך בתחום התכנית בהתאם לפרוגרמה ינתנו לא יאוחר ממועד מתן היתרי בניה ביחס ל- 10% מיחידות הדיור המותרות לבניה בכל אחת מהתוכניות המפורטות בהסכם הגג או ביחס ל-100 יחידות דיור (לפי הגבוה מביניהם).

יורי גמרמן  
סגן מנהל אגף בדיקת בקרה הנדסית  
רשות מקרקעי ישראל

עדיאל שמרון  
מ"מ מנהל הרשות  
רשות מקרקעי ישראל

מנהל רמ"י  
מנהל החטיבה העסקית – רמ"י

סגן חשב כללי, משרד האוצר

עיריית רמלה



נוסח מכתב משרד החינוך בדבר תקצוב מוסדות חינוך


לכבוד  
מר יואל לביא  
ראש עיריית רמלה

בהתאם לנתוני השיווק לשנת \_\_\_\_\_ עבור העיר רמלה, כפי שהועברו אלינו ע"י רמ"י לשנת \_\_\_\_\_ לשיווק \_\_\_\_\_ יחידות דיור, מתחייב המשרד לתקצב את מוסדות החינוך במסגרת התקציב המיועד לשנה זו לנושא הסכמי הגג במשרד החינוך עבור היקף שיווק זה בהתאם לנהלים והמפתחות הנהוגים במשרד החינוך ובהתאם לתנאים הקבועים בהם.

בברכה,

חשבת משרד החינוך

סמנכ"ל פיתוח, משרד החינוך

  
ד"ר פנינה שנהלצה

עיריית רמלה  
מחלקה משפטית



רמלה, 8 יולי, 2015  
כ"א תמוז, תשע"ה  
א-14 /

לכבוד  
הגב' רוזה עלאל  
גזברית העירייה  
עיריית רמלה  
כ אן

כשרי אג"ר

ג.נ.,

הנדון: אישור החתמת אורגני עירייה - הסכם גג

הריני מאשר את ההסכם שבנדון (מבחינה משפטית) לצורך העברתו לחתימת אורגני העירייה.

בכבוד רב,  
דורון דבורי, עו"ד  
יועץ משפטי

רח' מבצע משה 9 רמלה 72 100 - טל': 08-9771580 פקס: 08-9771581  
sharonb@ramla.muni.il

תושב חציר הוא האקוויזיטור

\\pcdoron\data\מחלקת נזירות\חוזים\168587.doc



נספח ו'  
הסכם עיריית רמלה ותאגיד ת.מ.ר

הסכם

שנערך ונחתם ביום 03 \_\_\_\_\_ בחודש ספטמבר, שנת 2015

מבין	עיריית רמלה מרח' <u>ויצמן ג. רמלה</u> (להלן: "העירייה")
מבין	ת.מ.ר תאגיד מים רמלה בע"מ מרח' <u>סוקולוב רב רמלה</u> (להלן: "התאגיד")
הואיל	והעירייה מעוניינת בביצוע עבודות לפיתוח תשתיות ציבוריות בתכניות שונות הכלולות בהסכם הגג שבין העירייה למינהל, שיכללו בין היתר תכנון וביצוע עבודות כבישים, תאורה, חשמל, תקשורת, ניקוז, מבני ציבור, שצ"פים וכיו"ב (להלן: "העבודות");
והואיל	ובהתאם להוראות חוק תאגידי מים וביוב, תשס"א – 2001, העירייה מוסרת לתאגיד את ביצוע עבודות המים והביוב, כמפורט בהרחבה להלן (להלן: "עבודות המים והביוב"), כך שיבוצעו על חשבונו ועל אחריותו המלאה של התאגיד;
והואיל	והעירייה מתחייבת כי לצורך מימון עבודות המים והביוב יגבה התאגיד ישירות מאת היזמים שירכשו מגרשים ברשות מקרקעי ישראל, היטלי מים וביוב ו/או כל תשלום חילופי להם, בהתאם לחוק;
והואיל	ולשם ביצוע עבודות המים והביוב מעוניינים הצדדים להתקשר ביניהם בהסכם זה (להלן: "ההסכם").

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

ת.מ.ר  
תאגיד מים רמלה בע"מ  
ח.פ. 514019686

עיריית רמלה

## 1. מבוא

1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומחייב כיתר תנאיו.

1.2. כותרות הסעיפים באות לצורך הנוחות בלבד ואין לפרש תנאי מתנאי הסכם זה לפיהן.

## 2. תקופת ההסכם

2.1. הסכם זה יעמוד בתוקפו עד לגמר תכנון וביצוע כל העבודות, ובכללן עבודות המים והביוב, כהגדרתן בהסכם זה.

## עבודות המים והביוב

במסגרת עבודות המים והביוב יבצע התאגיד עבודות תשתיות על ועבודות תשתיות צמודות בתוך המתחמים, כפי שיפורט להלן:

### 3. עבודות תשתיות העל של מים וביוב

3.1. התאגיד מתחייב כי יבצע את התכנון, הביצוע, הניהול והפיקוח של עבודות תשתיות העל, וכן לתאם את ביצוע עבודות תשתיות העל אלה עם העירייה בהתאם לנוהלי העבודה המקובלים בעירייה.

### 4. עבודות תשתיות מים וביוב בתוך המתחמים

4.1. התאגיד יבצע את התכנון, הביצוע, הניהול והפיקוח של עבודות תשתיות מים וביוב בתוך גבולות הקו הכחול של המתחמים.

4.2. העירייה והתאגיד יפרסמו מכרז משותף לביצוע עבודות תשתיות בתחום הקו הכחול של המתחמים, אשר יכלול 2 פרקים ראשיים, פרק של עבודות המים והביוב ופרק עם יתר העבודות שביצוען מצוי באחריות העירייה, במסגרתו ייבחר קבלן/ים לביצוע העבודות (להלן: "המכרז"), וזאת עפ"י תקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח - 1987.

4.3. נושא עלויות המכרז ייקבע בין העירייה לתאגיד בנספח נפרד ובאופן יחסי, בהתאם להיקף עבודות הפיתוח המבוצעות על ידי העירייה והעבודות המבוצעות על ידי התאגיד, כמפורט לעיל ולהלן.

4.4. ביצוע כל עבודות פיתוח המים והביוב יהיה באמצעות קבלן ראשי אחד (להלן: "הקבלן"), אשר תחתיו יוכל התאגיד להפעיל קבלני משנה לביצוע עבודות מים וביוב. קבלני המשנה למים וביוב שיעבדו תחת הקבלן שיבחר במכרז יאושרו ע"י התאגיד.

ת.מ.ר.  
תאגיד מים רמלה בע"מ  
ח.פ. 514019686

העירייה



4.5. הקבלן שיזכה במכרז יחתום על הסכם מול התאגיד בהקשר לעבודות המים והביוב ועם העירייה  
יחתום על הסכם בהקשר ליתרת עבודות הפיתוח הכלולות באותו מכרז.

4.6. הקבלן יגיש חשבונות נפרדים בגין ביצוע עבודות מים וביוב לתאגיד ובגין יתר עבודות הפיתוח  
לעירייה.

4.7. יובהר, כי קבלן שייבחר במכרז יהיה כפוף לכל התחייבויות העירייה והתאגיד על פי הסכם זה,  
והוראה ברוח זו תעוגן בהסכם שבין העירייה ו/או התאגיד לקבלן.

4.8. התחרות במכרז תהיה על שיעור מרבי של ההנחה שתוצע ע"י המתמודדים במכרז (לא יתאפשר  
להציע תוספת). לעניין זה יובהר כי ההנחה תהיה אחידה על כל הסעיפים בכתב הכמויות.

הקבלן שיבחר יהיה המתמודד במכרז שיענה על תנאי המכרז ונתן את השיעור המרבי של  
ההנחה. לעניין זה יובהר כי אומדן הביצוע יאושר ע"י הבקרה של רמ"י.

4.9. התאגיד ימנה מטעמו מפקח צמוד ומנהל פרויקט שיפקח על עבודות המים והביוב.

4.10. ככל שיתגלו חילוקי דעות בכל הקשור לתשתיות המים והביוב בפרויקט נשוא ההסכם בין  
המפקח מטעם התאגיד לבין המפקח מטעם העירייה, ייעשה ניסיון לפתור את המחלוקת בצוות  
משותף שיכלול את: מנכ"ל התאגיד, מנכ"ל העירייה ובקר המינהל (להלן: "הצוות המשותף").

4.11. כל גורם בצוות המשותף רשאי להיעזר בבעלי מקצוע לפי החלטתו. החלטות בצוות המשותף  
יתקבלו פה אחד.

#### לוחות זמנים

4.12. התאגיד מתחייב לספק מים לבניה, לחתום על היתרי הבניה, ולתת אישורו הנדרש לצורך טופס  
אכלוס, עפ"י הלו"ז דלהלן:

מועד ביצוע	הנושא
לפני תחילת עבודות עפר וקבלת קדם מימון מהמנהל	אספקת מים לבניה
תוך חודש מהגשת תכניות סניטריות לפי הנוהל של התאגיד.	חתימה על היתרי בניה
סיום בניה והגשת מסמכים הנדרשים לפי טופס דרישות של התאגיד.	חתימה על טופס אכלוס

ת.מ.ר.  
תאגיד מים רמלה בע"מ  
ח.פ. 14019686

מינהל רמלה

4.13. לוח זמנים מפורט יסוכם בסמוך לשיווק כל תכנית, לוח הזמנים יפורט בנסח ב' להסכם פיתוח התשתיות שיצורף למסמכי מכרזי שיווק המגרשים של כל תכנית.

4.14. באחריות העירייה לבצע מסירה של תשתיות המים והביוב לתאגיד בהתאם לנהלי המסירה המקובלים בתאגיד.

## 5. הסבת ההסכם

5.1. צד להסכם אינו רשאי להסב את ההסכם, כולו או מקצתו, או להעביר לאחר כל זכות וטובת הנאה על פיו, בין במישרין ובין בעקיפין, או לשעבד, למשכן זכויותיו כולן או מקצתן על פי ההסכם, ללא קבלת הסכמת הצד האחר מראש ובכתב.

## 6. שינויים

6.1. כל שינוי מהוראות ההסכם זה לא יהא לו כל תוקף אלא אם יעשה בכתב ובחתימת מורשי החתימה של שני הצדדים.

6.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל יובהר כי כל שינוי בהסכם זה טעון אישור דירקטוריון התאגיד.

## 7. ויתור

7.1. כל התנהגות מצד מי מהצדדים לא תיחשב לויתור של צד על זכות מזכויותיו על פי ההסכם זה או על פי הדין, או כויתור או הסכמה מצידו להפרה כלשהי או לאי קיום תנאי כלשהו, אלא אם הויתור, ההסכמה, הדחייה, השינוי, הביטול או התוספת נעשו מפורשות ובכתב.

7.2. כל ויתור של העירייה ו/או התאגיד על זכות המוקנית להם לפי ההסכם זה לא תשמש תקדים לויתורים דומים ו/או זהים בעתיד ולא ילמדו ממנו גזירה שווה לגבי מקרים אחרים.

## 8. הודעות

כתובות הצדדים להסכם זה הן כקבוע במבוא לו. כל הודעה שתישלח בדואר רשום לצד האחר על פי כתובתו כאמור, תיחשב כאילו התקבלה על ידי הנמען, שלושה ימים לאחר מסירתה בבית דואר בישראל ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.

ת.מ.ר.  
תאגיד מים רמלה בע"מ  
ח.פ. 19686

עיריית רמלה



9. כניסה לתוקף של הסכם

9.1. הסכם זה יכנס לתוקף רק לאחר התקיימות מלוא התנאים הבאים:

(1) קבלת אישור דירקטוריון התאגיד.

(2) קבלת אישור הממונה והרשות הממשלתית למיס ולביוב להתקשרות נשוא הסכם זה.

 ולראיה באנו על החתום: גזבר עיריית רמלה	<b>בשם עיריית רמלה</b> ראש העיר ראש עיריית רמלה
גזבר חברת ת.מ.ר. זוהר אחי-ר	מנכ"ל חברת ת.מ.ר.

**אישור חתימות העירייה**

אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד, היועץ המשפטי של העירייה, מאשר בזה כי הי"ה המפורטים לעיל, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדן בשם העירייה על האמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה.

כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות העירייה על פי מסמך זה התקבלו כדן.

תאריך \_\_\_\_\_ חתימת עו"ד \_\_\_\_\_

**אישור חתימות חברת ת.מ.ר תאגיד מיס רמלה בע"מ**

אני הח"מ אוריאל ארזי עו"ד, היועץ המשפטי של חברת ת.מ.ר תאגיד מיס רמלה בע"מ, מאשר בזה כדלקמן:

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

כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לחתום העירייה על פי מסמך זה התקבלו כדן.

תאריך 2019.10.15 חתימת עו"ד \_\_\_\_\_



ת.מ.ר.  
תאגיד מיס רמלה בע"מ  
ח.פ. 514019686

עיריית רמלה