

הסכם עקרונות
שנתתם ביום _____

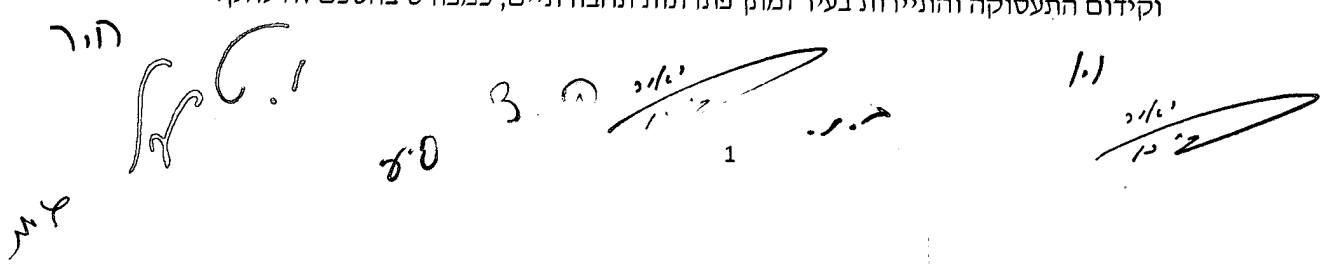
בין: דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "דירה להשכיר")
ומשרד הבינוי והשיכון והחשב הכללי, משרד האוצר (להלן: "משהב"ש")
הצדדים יקראו יחד להלן: "הגורמים הממשלתיים" (להלן: "האוצר")
מצד אחד

לבין: עיריית לוד (להלן: "העירייה" ו/או "הרשות המקומית")

לבין: החברה הכלכלית ללוד בע"מ (להלן: "החכ"ל")

מצד שני

1. **רקע**
- 1.1. מדינת ישראל הינה הבעלים של עתודות קרקע נרחבות לבניה בתחום שיפוטה של העירייה, אשר שיווקן ופיתוחן נמצאות באחריות הגורמים הממשלתיים.
 - 1.2. בתחום השיפוט של העירייה אושרו תכניות מפורטות למגורים במתחמים 'גני אביב', ו- 'שפירא', כמפורט בסעיף 1.16 להלן. כמו כן, דירה להשכיר, המשרד, רשות מקרקעי ישראל, העירייה והחכ"ל מקדמות תכניות מפורטות נוספות למגורים בתחומי העיר לוד, המפורטות אף הן בסעיף 1.16 להלן (להלן: "תוכניות שלב א").
 - 1.3. דירה להשכיר, העירייה והחכ"ל מקדמות תכניות מפורטות למגורים בבניה רווייה בהיקף נרחב, בשטחים צמודים לעיר לוד שטרם צורפו לתחום המוניציפלי של העירייה, הידועות בשלב זה כתכנית 'ניר צבי' המצויה כיום בחלקה בתחום העירייה ובחלקה בתחום המועצה האזורית עמק לוד, תכנית 'בן שמן' המצויה כיום בחלקה בתחום העירייה ובחלקה בתחום המועצה האזורית חבל מודיעין ותוכנית 'השער המערבי' המצויה כיום בחלקה בתחום העירייה ובחלקה בתחום המועצה האזורית עמק לוד (תוכניות ניר צבי, בן שמן והשער המערבי יקראו להלן: "תוכניות שלב ב").
 - 1.4. הגורמים הממשלתיים מעוניינים לשווק את כלל יחידות הדיור המתוכננות בתכניות האמורות, ולצורך כך מבקשים הצדדים להסדיר בהסכם את הנושאים הכרוכים בתכנון ובביצוע של עבודות הפיתוח, התשתיות, מבני ציבור רשות ומוסדות חינוך, הדרושות לצורך השיווק האמור, לצורך מתן מענה יעיל לתושבים בשלבי האכלוס השונים של שטחי התכניות.
 - 1.5. בשל מצבה הייחודי של העיר לוד, הצדדים מעוניינים ליישם בתחומה תכנית אשר תכלול, בין היתר ובנוסף לשיווק יחידות הדיור כאמור, שיפור התשתיות הקיימות ומבני הציבור, התחדשות עירונית וקידום התעסוקה והתיירות בעיר ומתן פתרונות תחבורתיים, כמפורט בהסכם זה להלן.

הור

 1

תב"ע	שכונה/שם הפרויקט	גורם מבצע	סטטוס/ צפי אישור סטטוטורי	מס' יח"ד כולל בתכנית	יתרות לשיזוק		
					רוויה	צ"ק/ ב"ב	סה"כ
תמל/ 1053	ניר צבי	חכ"ל	בהפקדה לותמ"ל - תוקף דצמבר 2017	10,000	0	147	10,147
טרם נקבע	בן שמן ונווה נוף צפון	חכ"ל	בהכנה לותמ"ל - תוקף דצמבר 2018	3,960	0		3,960
טרם נקבע	השער המערבי	חכ"ל	בהכנה לותמ"ל - תוקף 2020	200	0		200
	סה"כ קרקע מדינה			14,160	0	147	14,307
	סה"כ קרקע פרטית			0	0	0	0

בהסכמת הצדדים להסכם זה, לא תהא מניעה להוסיף מעת לעת מתחמים נוספים להסכם ו/או לשנות את הרכבם, הכל בהתאם להוראות מסמך שיחתם על ידי הצדדים ובאישור הות"פ.

בטבלאות אלו -

"שווה ערך מסחרי" / "שווה ערך תעסוקה" / שו"ע - שיטת חישוב לפיה ניתן לכמת את שטחי המסחר ושטחי התעסוקה כיחידות דיור. 120 מ"ר שטחי מסחר שווים כיחידת דיור אחת, 120 מ"ר שטחי תעסוקה שווים ליחידת דיור אחת, 2 יחידות דיור מוגן נחשבות כיחידת דיור אחת, 300 מ"ר שטחי תעשייה, ספורט ונופש שווים ליחידת דיור אחת.

"קרקע מעורבת" - קרקע שהבעלות בה מעורבת כך שחלקה בבעלות מדינה וחלקה בבעלות פרטית.

1.17 כמפורט בטבלאות לעיל, הפרויקט (תוכניות שלב א' + שלב ב') כולל 17,090 יחידות דיור, 147 יחידות דיור שו"ע (דיור מוגן) וכ-10,659 יחידות דיור שו"ע (מסחר, תעסוקה ומלאכה), בקרקעות מדינה בהתאם לחלוקה הבאה:

תוכניות שלב א' כוללות 2,930 יחידות דיור, בקרקע מדינה (להלן: "מתחמים או אתרים שלב א'") עליהן חלות תוכניות שחלקן מאושרות כך שניתן להוציא מכוחן היתרי בניה. לאלה מתווספות כ-7,551 יחיד שו"ע.

תוכניות שלב ב' כוללות 14,160 יחידות דיור בקרקע מדינה (להלן: "מתחמים או אתרים שלב ב'") כמפורט בטבלה דלעיל, אשר טרם אושרו במוסדות התכנון. לאלה מתווספות כ-3,255 יחיד שו"ע.

1.18 הצדדים להסכם מתחייבים כי יפעלו כמיטב יכולתם על מנת להביא לאישורן של התוכניות המפורטות בטבלאות דלעיל, במועד בהתאם לתאריכי היעד למתן תוקף המצויינים בטבלה ביחס לכל תכנית.

1.19 בנוסף לאמור, דירה להשכיר, המשרד, החכ"ל והעירייה יפעלו בסמוך לאחר חתימת הסכם זה לקידום תכנון מפורט של אזור התעסוקה הצפוני ולמימוש התכניות לאחר אישורן, לרבות פיתוח המגרשים באזור התעסוקה הצפוני הכולל גם יחיד ושיווקם כאמור בהסכם זה. המשרד יעמיד הרשאה תקציבית לתכנון מפורט לצורך האמור בסעיף זה תוך 14 ימי עבודה ממועד החתימה על הסכם זה.

1.20 יחיד קטנות- מוסכם כי כל תכנית תכלול לפחות 10% ולא יותר מ-30% "דירות קטנות" כהגדרתן בתקנות התכנון והבנייה (הגדרת תכנית למגורים ודירה קטנה לפי סעיף 147(ב)) (הוראת שעה) תשע"ג-2013, בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית. מכתב עמדת העירייה/מהנדס העיר בנוגע לאמור לעיל מצורף כנספח ח' להסכם זה.

1.1
3
5
פ.0
מ.י
מ.י

1.21. הסכם זה קובע מסגרת לעבודת המשרד, דירה להשכיר, החכ"ל והעירייה בפרויקט ויצורפו לו הנספחים הבאים:

- **נספח א'** – טבלת קצב השיווק הצפוי של יחידות הדיור באתרים.
- **נספח ב'** – תבנית רשימת תשתיות לפיתוח צמוד שתוכן ביחס לכל אתר בנפרד ותוגש לות"פ.
- **נספח ב'1** – תבנית רשימת תשתיות שתבוצע על ידי החכ"ל בקרקע מעורבת בגין המגרשים הפרטיים שתוכן ביחס לכל אתר בנפרד.
- **נספח ב'2** – פירוט תשתיות על/ראש שטח שיבוצעו על ידי החכ"ל ברחבי העיר.
- **נספח ב'3** – פירוט תשתיות על שיבוצעו על ידי משרד התחבורה בהתאם להחלטות הממשלה ותכניות משרד התחבורה.
- **נספח ב'4** – פירוט עבודות המבוצעות על ידי שימוש בכספי ישן מול חדש.
- **נספח ב'5** – רשימת תשתיות אתר גני אביב.
- **נספח ג'1, ג'2** – נהלי ליווי תכנון, ביצוע ומסירת עבודות פיתוח בין המשרד ודירה להשכיר לחכ"ל.
- **נספח ד'** – כללים להכנת מכרזים לביצוע עבודות הפיתוח ולהעברת תשלומים מהמשרד לחכ"ל, לרבות הנחיות לעניין הרשאות לתכנון.
- **נספח ה'** – רשימת מוסדות ציבור (רשות) ומבני חינוך, כהגדרתם בהסכם זה.
- **נספח ו'** – הסכם בין המשרד, דירה להשכיר, העירייה, החכ"ל ותאגיד המים והביוב "מוד בע"מ" (להלן: "תאגיד המים") - יצורף תוך 90 יום ממועד חתימת הסכם זה.
- **נספח ז'** – מכתב העירייה לקיוזו אגרות והיטלים.
- **נספח ז'1** – רשימת פרויקטים שיבוצעו ממקורות חלף היטל השבחה.
- **נספח ח'** – מכתב מהנדס העיר המהווה המלצה מקצועית התומכת, בכפוף לשיקולים מקצועיים, בתוספת יחידות דיור על פי כל דין לרבות מכח חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וכן מכוח תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) (הוראת שעה) התשע"ד-2013. וכן לענין תוספת "דירות קטנות" כהגדרתן בתקנות התכנון והבניה (הגדרת תוכנית למגורים ודירה קטנה לפי סעיף 147 (ב) (הוראת שעה)) תשע"ג-2013.
- **נספח ט'** – נוסח הסכם תשתית בין החכ"ל ליזמי הבניה.
- **נספח י'** – חוזה מדף ממשלתי 3210, כפי שיהיה בתוקף בכל עת. לא מצורף.
- **נספח י"א** – נוהל ליווי יזמי בניה בטרם קבלת היתר בניה.
- **נספח י"ב** – רשימת קרקעות בבעלות פרטית.
- **נספח י"ג** – מבנה ארגוני של מנהלת הסכם הגג בחכ"ל.
- **נספח י"ד** – חלוקת מתחמים תוכנית ניר צבי.
- **נספח ט"ו** – רשימת תשתיות ועבודות בתוך העיר שיבוצעו ממקורות קדמי המימון.
- **נספח ט"ז** – נספח פיתוח שכונות פרדס שניר, ס"ח – ס"א והרכבת.
- **נספח י"ז** – הסכם הפיתוח מול חברת ערים לרבות תשריט, באתר גני אביב.

ע"מ

1.0

ס"ב

ה.ח.3

6

ג.ד.

1/10
2/10

1.1

- **נספח י"ח** – מבוטל.
- **נספח י"ט** – כתב המחאת זכות מהעירייה לחכ"ל בעניין גביית אגרות והיטלים.
- **נספח כ'** – המחאת זכות מהעירייה לחכ"ל לעניין קבלת תשלומים מטעם המשרד, אישור החכ"ל להמתאה ואישור המשרד להמתאה.

- 1.22. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה לבין נספח מנספחי ההסכם, יגברו הוראות הסכם זה.
- 1.23. בכל מקום בהסכם זה בו נאמר "העירייה" או "הרשות המקומית" הכוונה גם לכל גורם הנא מטעמה של העירייה לרבות החכ"ל.
- 1.24. העירייה מודיעה כי בכפוף לכל דין הינה ממנה את החכ"ל לגבות בשמה היטלי פיתוח בהתאם לחוקי העזר לכל יחידות הדיור, שטחי המסחר והתעסוקה שלגביהם הסכם זה קובע בסעיף 5 להלן כי ייגבו היטלי פיתוח מכוח חוקי העזר העירוניים והנמצאים בגבולות התכניות הכלולות בהסכם זה ובהתאם לנספח יט.

2. קידום תוכניות ושיווק

תוכניות המגורים שהצדדים יפעלו למימושן בהסכם זה הן התוכניות המפורטות בטבלה להלן:

תב"ע	שכונה/שם הפרויקט	גורם מבצע	סטטוס/ צפי אישור סטטוטורי	2017	עד 10/2018	עד 06/2019	עד 06/2020	עד 06/2021	עד 06/202	סה"כ יח"ד
751/ד	גני אביב-בנה ביתך	חב' ערים	בתוקף	72						72
406-0492256	גני אביב בנייה רוויה	חב' ערים	בהפקדה - תוקף דצמבר 2017	225						225
1/425/ד	שפירא הפרחים מגרש מערבי	חכ"ל	בתוקף	88						88
1/425/ד	שפירא הפרחים מגרש מזרחי	חכ"ל	בתוקף	123						123
לד/ א/20/360	בורוכוב	חכ"ל	בהפקדה - תוקף מרץ 2018		224					224
תמל/1053	גני אביב מגרש מערבי	חב' ערים	בהפקדה לותמ"ל - תוקף דצמבר 2017		350					350
תמל/1053	ניר צבי	חכ"ל	בהפקדה לותמ"ל - תוקף דצמבר 2017		2,000	3,000	4,000	1,000	147	10,147
טרם נקבע	בן שמן ונווה נוף צפון	חכ"ל	בהכנה לותמ"ל - תוקף דצמבר 2018					1,960	2,000	3,960
לד/360 א/22	מרכז העיר סוקולוב	חכ"ל	בהכנה-תוקף 2019			710				710
לד/4500	מרכז העיר- מע"ר 6	חכ"ל	בהכנה-תוקף 2019			288				288
טרם נקבע	השער המערבי	חכ"ל	בהכנה לותמ"ל- תוקף 2020				200			200
טרם נקבע	מתחם הס	חכ"ל	בהכנה-תוקף 2020					750		750
מח/213	אזור תעסוקה צפוני	חכ"ל	בהכנה לותמ"ל- תוקף 2020						100	100
לד/1300	פרדס שניר	חכ"ל	ייקבע בהמשך							ייקבע בהמשך
טרם נקבע	ס"ח-ס"א	חכ"ל	ייקבע בהמשך							ייקבע בהמשך
טרם נקבע	הרכבת	חכ"ל	ייקבע בהמשך							ייקבע בהמשך
			סה"כ ממוצע שיווק יח"ד 2016-2021	508	2,574	3,998	4,200	3,710	2,247	17,237

י.י.
 7
 ג.י.
 3.ה.
 1.1
 1.1
 1.1
 1.1

יפריסת השיווקים של תוכניות פרדס שניר, ס"ח – ס"א והרכבת, תקבע על ידי ועדת ההיגוי.

2.1. שיווק שטחי התעסוקה והמסחר

שטחי המסחר והתעסוקה אשר מצויים בתחום הקו הכחול של תוכניות המגורים המפורטות בטבלה לעיל ישווקו במקביל לשיווק יחידות הדיור.

הגורמים הממשלתיים יעשו כל מאמץ כי השווק של שטחי התעסוקה והמסחר הכלולים בתוכניות הנזכרות בטבלה לעיל ובאזור התעסוקה הצפוני יבוצע במקביל לשווק יחידות הדיור.

2.2. החכ"ל, העירייה, המשרד דירה להשכיר ורמ"י יבצעו את כל הפעולות הנחוצות לצורך מימוש כוונת המשרד ודירה להשכיר לשווק במהלך השנים 2017-2022 את יחידות הדיור הכלולות בתוכניות וטרם שווקו נכון למועד חתימת הסכם זה, וזאת על פי המפורט בטבלת השיווקים כמפורט לעיל.

המשרד ידאג למימון ביצוע הפקעות שטחים הנדרשים ופינויים לצורך קידום הבניה החדשה נשוא הסכם זה על פי כל דין. לצורך כך יעשה המשרד שימוש בתקציב הפרויקט ולא תחול על העירייה או החכ"ל כל חובה להשתתף בהוצאות אלה.

2.3. העירייה והחכ"ל מתחייבות לאפשר השווקים נשוא הסכם זה בתחומן, בקצב המפורט בטבלאות בסעיף 2 לעיל, בהיקף מצטבר שלא יפחת מ- 2,000 יחידות דיור לשנה בממוצע עד יום 31.12.2022 ובהתאם לטבלאות בסעיף 2 לעיל, בכפוף להרחבת הגבולות המוניציפליים של העירייה. למעט במקרים חריגים אשר יאושרו מראש על ידי ועדת ההיגוי. המשרד ודירה להשכיר מתחייבים להתאים את קצב השיווק לדרישות התכנוניות ולצפי הסרת חסמי שיווק באופן שלא תהיה מניעה להנפיק היתרי בניה ליחידות הדיור נשוא הסכם זה.

2.4. מסלולי השיווק וההקצאה לרבות מסלול "מחיר למשתכן" יקבעו על פי שיקול הדעת של המשרד ודירה להשכיר בהיוועצות עם העירייה והחכ"ל ותשלח עליהם הודעה בכתב לעירייה 30 יום טרם מועד השיווק. ככל שהעירייה ו/או החכ"ל תבקש לשנות את מסלולי ותמהיל השיווק כפי שנקבעו ע"י המשרד ודירה להשכיר, ידונו הצדדים בבקשת העירייה/החכ"ל במסגרת ועדת ההיגוי. לא הגיעו הצדדים להסכמה תוך 21 (עשרים ואחד) ימים ממועד הגשת בקשת העירייה/החכ"ל בכתב לשינוי כאמור, יכריעו במחלוקת פה אחד, מנכ"ל המשרד יחד עם מנכ"ל דירה להשכיר וראש העיר. השיווק יבוצע במתכונת של מכרזים פומביים ו/או פטור ממכרז בכפוף להוראות הדין, וההתקשרות עם הזוכים במכרזים אלה תבוצע במסגרת של הסכם בין הזוכה ובין רמ"י והכל כמקובל ברמ"י.

2.5. מוסכם ומובהר לעירייה כי בהתאם להחלטת מועצה 1476 מיום 15.6.16 בדבר "מחיר למשתכן" הרי ששיווק כל יחיד למגורים האמורות בתוכניות נשוא ההסכם יהיו במסגרת החלטה זו או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, למעט יחיד להשכרה ויחיד קרקע משלימה על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטיות.

2.6. מוסכם כי בתיאום עם העירייה יוקצו יחיד לבני מקום ועד להקצאה המקסימלית על פי החלטת מועצת רשות מקרקעי ישראל הרלוונטית, מתוך יחידות הדיור במתחמים אשר ישווקו במסגרת מסלול שיווק "מחיר למשתכן" כהגדרתם בהחלטת מועצת רשות מקרקעי ישראל 1446 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

1.1
1.1
3.1
8
1.1
1.1
1.1

מוסכם כי חלק מתוספת יחידות הדיור במתחמים, אשר תאושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לפי תקנה 9 לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתוכנית), תשס"ב-2002, או במסגרת תוכנית נקודתית, תוקצה לבני מקום, בהתאם להחלטות מועצת רשות מקרקעי ישראל 1446 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

2.7 העירייה והחכ"ל מצהירות כי בכפוף להעברת שטחי תכנית ניר צבי או שטחי בן שמן או שטחי השער המערבי לתחום העירייה, תהינה קיימות בתחום העירייה תוכניות מפורטות בסטטוס תכנוני כמפורט בטבלה לעיל, המכילות לכל הפחות 5,000 יחידות דיור בקרקע מדינה, אשר צפויות להיות מאושרות על ידי מוסדות התכנון המוסמכים לכך, לא יאוחר מ-18 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

3. פיתוח תשתיות

3.1 הגדרות

במסמך זה יהיו למונחים המפורטים להלן המשמעות שבצדם:

שכונות ותיקות: כהגדרתן בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1444 או בכל החלטה אחרת שתבוא במקומה לעניין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות - "ישן מול חדש".

תשתיות על/ראש שטח: תשתיות המיועדות לשרת את כלל האתרים/תכניות או חלק מהם, לרבות הקמת גשרים, סלילת דרכים ראשיות, הקמת קווי ומכוני ביוב, טיהור וניקוז מים ושפכים, הקמה, פיתוח וגיוון של שטחים ציבוריים פתוחים, ביצוע עבודות עפר, חשמל, תאורה וכיוצא"ב, והכל כמפורט בנספח ב'2.

תשתיות על עירוניות (ארציות): תשתיות המשרתות את האזור לרבות העיר וביצוען אינו באחריות העירייה ו/או החכ"ל ו/או המשרד ו/או דירה להשכיר. רשימת הפרוייקטים התחבורתיים שביצועם הינו בקשר עם תוכניות נשוא הסכם זה שחלקם נכללים בתוכנית החומש של משרד התחבורה לשנת 2017-2021 וזאת בהתאם לסיכום התקציבי בין משרד האוצר למשרד התחבורה מיום 12 לאוגוסט 2016 וחלקם נכללים בתכניות העבודה של משרד התחבורה (בהתאם לסיכומים בין משרד התחבורה לעירייה מיום 24 בפברואר 2016 ו-7 במאי 2017), מצורפים כנספח ב'3 להסכם זה.

תשתיות צמודות – תשתיות המצויות בשטח התכניות עליהן חל ההסכם, ומשרתות את אותן תכניות בלבד או תוכניות בהסכם זה אשר צמודות האחת לשנייה, לרבות ביצוע עבודות פיתוח למגרשים, מוסדות ושטחים ציבוריים לרבות ביצוע עבודות עפר, עד לגובה 50 ס"מ מתחת לגובה ± 00 במגרשים הציבוריים וקירות תומכים בהיקף גבולות המגרש של המגרשים הציבוריים, עבודות פיתוח בתחום האתר, כולל סלילת כבישים, מדרכות ושבילים וחיבורם למערכות הקיימות, תחנות אוטובוס ומערכות תחבורה ציבורית, מערכות אכיפה אלקטרוניות לנת"צ. ניקוז, ביוב, מים וחיבורם למערכות הקיימות, תכנון מערכת אשפה פניאומטית, (הביצוע ייעשה במודל DBOT) מתקני תאורה, פיתוח סביבתי משלים לרבות גינון, השקיה לרבות הכנת תשתית, הכנות להשקיה במי קולחין, גידור וריהוט רחוב, תאום

ת.י
1.1
3.ה
9
כ"פ
י"א/י
2.2

3.5.1 הצדדים יעשו כל אשר ביכולתם לתיקון תקציב הפרויקט, באמצעות שינויים פנימיים בין הסעיפים השונים בתקציב, לרבות סעיף הבצ"מ.

3.5.2 רק אם לא נמצאה הדרך לתיקון תקציב הפרויקט באמצעות שינויים פנימיים כאמור בסעיף 3.5.1 לעיל, לרבות על ידי שימוש בתקציב הבצ"מ, יפעלו הצדדים להגדלת סך תקציב הפרויקט בהתאם לנהלי העבודה הקבועים לעניין זה במשרד ובת"פ.

3.5.3 ככל שתאושר הגדלת התקציב כאמור בסעיפים 3.5.1 ו- 3.5.2 לעיל, תהא החכ"ל זכאית לדמי ניהול כמפורט בסעיף 3.8 להלן, גם בגין חלק התקציב שהוגדל.

3.6 יוגדל התקציב כאמור בסעיף 3.5.2 לעיל, לא תחול על החכ"ל/העירייה/הוועדה המקומית לתכנון ולבניה החובה לממן את ההגדלה, כולה או חלקה או לבצע את העבודות נשוא ההגדלה, ממקורותיה העצמיים. ככל ולא יוגדל התקציב כאמור, יובא הדבר לדיון והחלטה בוועדת ההיגוי לצורך התאמת תחולת העבודות נשוא הפרוייקט לתקציב המאושר.

נמצא בסיום פיתוח כל אתר או כל אחד מהמתחמים באתר ניר צבי כהגדרתם **בנספח י"ד** להסכם זה, המפותחים על ידי החכ"ל, כי קיים עודף בתקציב המיועד לביצוע תשתיות ראש שטח ותשתיות צמודות בגין אותן תכניות, יוחזר העודף לקופת המדינה בניכוי 15% שיועבר לחכ"ל. לעניין סעיף זה - "**עודף**" - פער מוכח בין האומדן המאושר על ידי ועדת הפרוייקטים טרם שיווק הקרקעות, לענין העבודות באתרים המפותחים על ידי החכ"ל בלבד, בערך נומינאלי, לבין סך העלות של ביצוע התשתיות בפועל, בערך נומינאלי כפי שיקבע על ידי אגף תיקצוב ובקרה במשרד.

דוגמא : אומדן מאושר עבור עבודות באתרים המפותחים על ידי החכ"ל - 100 ₪, ביצוע בפועל על ידי החכ"ל - 70 ₪ **עודף** $100-70=30$. החכ"ל תהא זכאית ל-15% מהעודף קרי - 4.5 ₪.

3.7 **עודפים בתקציב הפרוייקט.**

אם יוותרו עודפים בתקציב הפרוייקט, לרבות בשל עלויות ביצוע בפועל נמוכות מהתקציב המאושר (להלן: "**היתרה התקציבית**"), תועמד היתרה התקציבית לטובת המטרות המפורטות להלן על פי סדר העדיפות הבא:

3.7.1 ראשית - לטובת השלמת פערים ידועים במימון תשתיות צמודות ותשתיות ראש שטח/על בתכניות הדיור הכלולות בהסכם זה.

3.7.2 שנית - תשתיות על ועבודות בתוך העיר נוספות שוועדת ההיגוי קבעה כי יש צורך הכרחי בהן וכי הן יתוקצבו מתוך עודפים בתקציב הפרוייקט ובאישור הות"פ במידה ויש צורך בהגדלת תקציב הפרוייקט.

3.7.3 היתרה, ככל שתהיה לאחר השימוש למטרות המפורטות לעיל, תוחזר לתקציב המדינה, וזאת בניכוי 15% (חמישה עשר אחוזים) מהיתרה אשר יועברו לחכ"ל למטלות ופרוייקטים שתגדיר העירייה. וועדת ההיגוי רשאית להמליץ בפני הות"פ על מתן קדם מימון על חשבון עודפים צפויים.

1.)

3.7.4 למען הסר כל ספק סעיף זה חל רק על האתרים בהם יתבצע פיתוח על ידי החכ"ל ואינו חל על האתרים בהם הפיתוח מתבצע על ידי המשרד לרבות על ידי חברת ערים.

3.8 בגין תכנון וביצוע עבודות פיתוח תשתיות ראש השטח והתשתיות הצמודות תהא החכ"ל זכאית לדמי ניהול ותקורות בשיעור של 7.5% (שבעה וחצי אחוז) שיחושבו מעלות ביצוע בפועל של עבודות התכנון והפיתוח שיבוצעו ע"י החכ"ל, כולל מע"מ (להלן - **דמי ניהול**). מובהר כי בנוגע לעבודות "ישן מול חדש", מוסדות ציבור וחלף היטל השבחה כפי שהוגדרו בהסכם זה ונספחיו, תהיה החכ"ל זכאית לאותו שיעור תקורה מתוך סך התקציב שיועבר בגין סעיפים אילו. למען הסר ספק, יובהר ויודגש כי הסכומים הנקובים בנספח 2 בגין תשתיות העל, כוללים 7.5% בגין דמי ניהול ותקורות כמפורט לעיל.

בעבור ביצוע עבודות ע"י גורם חיצוני (כגון חברת חשמל, רשות העתיקות וכיוצ"ב) תהא החכ"ל זכאית לדמי ניהול ותקורות בשיעור של 1.5% (אחד וחצי) אחוז, בתוספת מע"מ כחוק, שיחושבו מעלות ביצוע העבודות בפועל, לא כולל מע"מ. הכספים יועברו לחכ"ל בהתאם למועדים ולכללים המפורטים בנספח ד' להסכם זה.

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

למען הסר ספק, החכ"ל לא תהא זכאית לדמי ניהול ותקורות בגין עבודות שיבוצעו על ידי המשרד ו/או מי מטעמו וכן בגין עבודות שיבוצעו על ידי תאגיד המים.

יובהר ויודגש כי הוצאות ניהול התכנון הסטטוטורי אינן כלולות בתוך התקורה שלה זכאית החכ"ל והנ"ל ישולמו כחלק מתקציב הפרויקט.

4 ביצוע תשתיות צמודות בגני אביב

4.1 המשרד ביצע, מבצע ויבצע עבודות תשתיות צמודות באתר גני אביב, באמצעות החברה הממשלתית ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ (להלן: "חברת ערים"), כמפורט בנספח 5, בהתאם ללוחות הזמנים הנגזרים מקצב השיווק, כך שעבודות אלה יסתיימו במקביל לאכלוס יחידות הדיור. העיריה הודיעה למשרד כי העבודות לביצוע הכבישים וכל הנלווה להן לרבות עבודות עפר במגרשים כולם שגובהם ידוע בתוכניות המפורטות אינן טעונות היתר בניה כדן.

4.2 העירייה והחכ"ל ילוו את עבודות התכנון וביצוע התשתיות וכן יקבלו את העבודות בהתאם להסכם בין העירייה לבין חברת ערים בהתאם לנספח יז'.

4.3 בסיום מתן היתרי אכלוס על ידי העירייה ל- 80% מיחידות הדיור באתר גני אביב, יהא רשאי המשרד למסור לעירייה את האתר בתנאים שיקבעו באותה עת ובהתאם להסכם עם חברת ערים. בין יתר התנאים יערך על ידי המשרד אומדן וכתב כמויות שיפרט את עבודות ההשלמה שיבוצעו על ידי החכ"ל באתר שימסר. המשרד יעביר לחכ"ל את הסכומים הנדרשים לסיום העבודות אשר סכומן לא יעלה על הסכומים הנקובים לאותן העבודות באומדן האתר שאושר בות"פ.

4.4 עבודות הפיתוח באתר גני אביב יובאו לאישור כאמור בסעיף 3.4 לעיל רק לאחר סיום התכנון המפורט.

5 עבודות פיתוח בקרקע פרטית ובקרקע מעורבת

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

5.1 מאחר שבתחום התכניות מצויים מגרשים בבעלות פרטית, בין אם אותם מגרשים פרטיים מהווים חלק מתוכנית המכילה קרקע מעורבת או בין אם אותם מגרשים פרטיים מהווים את מלוא המגרשים בתוכנית (להלן – "מגרשי הפרטיים"); ומאחר ועבודות התשתית והפיתוח המבוצעות על ידי החכ"ל הכלולות בתקציב הפיתוח הכללי של הפרויקט משרתות בפועל גם את מגרשי הפרטיים; לפיכך מוסכם על הצדדים כדלהלן:

בגין ביצוע עבודות אלה, החכ"ל מתחייבת לגבות מבעלי הזכויות במגרשי הפרטיים את מלוא היטלי הפיתוח על פי חוקי העזר העירוניים או כל חוק או דין רלוונטי אחר. כנגד גביה זו, תבצע החכ"ל עבודות פיתוח בהתאם לחוקי העזר הרלוונטיים ובהתאם למלוא פוטנציאל הגביה שלה מבעלי הזכויות במגרשי הפרטיים על פי כל דין מכח חוקי העזר הקיימים או שיהיו קיימים במועדים הרלוונטים ובתאום ואישור של המשרד ודירה להשכיר לביצוע העבודות בהתאם לתוכניות המפורטות נשוא הסכם זה. בכל מקרה של מחלוקת בגובה גביית היטלים ו/או עבודות הפיתוח של אתר ספציפי, הצדדים ייעשו ככל שביכולתם על מנת לסיים את המחלוקת כך שייחתמו **נספחים ב' ו-ב'** הפרטניים לא יאוחר מ- 60 יום מיום הפקדת התוכנית. בכפוף לכל דין ובהתאם לאמור לעיל, העיריה לא תתן את אישורה או את הסכמתה למתן היתר בניה לבעלי הזכויות במגרשים הפרטיים, לפני חתימת נספחים ב' ו-ב' כאמור, בנוגע לעבודות הפיתוח שיבוצעו על ידי החכ"ל כנגד גבייה זו.

5.2 החכ"ל תהיה האחראית הבלעדית לגביית היטלים מבעלי הזכויות במגרשי הפרטיים בגין עבודות הפיתוח שתבצע, בהתאם לכל דין לרבות חוקי העזר העירוניים או כל מקור חוקי אחר בעניין זה, בהתאם ל**נספח יט**.

5.3 החכ"ל מצהירה בזאת כי ידוע לה והיא נותנת את הסכמתה לכך שהיא תחל בביצוע עבודות הפיתוח, רק לאחר שיהיה סיכום בינה לבין המשרד ודירה להשכיר לעניין עבודות הפיתוח שעליה לבצע כנגד גביית אגרות והיטלים כאמור מבעלי הזכויות במגרשי הפרטיים על ידי החכ"ל על פי כל דין. החכ"ל מצהירה כי ידוע לה ונותנת הסכמתה לכך שיתכן והכספים שייגבו מבעלי הזכויות במגרשי הפרטיים לא יספיקו לביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לפי החלק היחסי כאמור להלן וכמפורט ב**נספח ב'** הפרטני ובמקרה זה החכ"ל תבצע את העבודות ותשלם את הסכומים הנדרשים ממקורותיה העצמיים לרבות מכספי חלף היטל השבחה וזאת על מנת לממן את ההפרש בין פוטנציאל הגביה של החכ"ל מבעלי הזכויות במגרשי הפרטיים לבין החלק היחסי של השתתפות הפרטיים באומדן עלויות הפיתוח של האתר. (חלק יחסי של השתתפות הפרטיים משמעו בסעיף זה: מספר יחידות הדיור בקרקע הפרטית בהתאם לתוכנית הרלוונטית (להלן: "יחידות הדיור הפרטיות") לרבות שו"ע שבגינן לא ניתנו היתרי בניה נכון למועד חתימת הסכם זה, חלקי סך כל יחידות הדיור בהסכם זה בקרקע מדינה בתוספת יחידות הדיור הפרטיות).

5.4 העבודות שיצוינו ב**נספח ב' 1** על נספחיו הן פועל יוצא ובהתאמה למלוא פוטנציאל הגביה של החכ"ל על פי כל דין מבעלי הזכויות במגרשי הפרטיים שנמצאים בשטח התכנית. העבודות האמורות ב**נספח ב' 1**, ייקבעו עובר לקבלת תוקף של התוכנית בתיאום עם ועדת השלושה ובאישור אגף בכיר תקצוב ובקרה במשרד ובהתבסס על נתוני התכנון המפורט ועל הנתונים הפרטניים של כל תכנית ולאומדן התוכנית.

5.5 נספח ב' 1 על נספחיו ייחתם פרטנית לכל אתר עובר למועד השיווק שלו ובו יפורטו רשימת העבודות לביצוע על ידי החכ"ל. למען הסר ספק, יובהר כי עבודות אלו לא יבוצעו על ידי המשרד.

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

5.6 העבודות המפורטות **בנספח ב1** יתוכננו ויבוצעו על ידי החכ"ל ויהיו באחריותה המלאה ובהתאם ללוחות הזמנים שייקבעו על ידי הצדדים ובהתאם לקצב שיווק המגרשים ואיכלוסן של יחידות הדיור כפי שייקבע על ידי המשרד ודירה להשכיר.

5.7 ועדת השלושה תהיה רשאית לשנות את רשימת העבודות שצוינו **בנספח ב1** הפרטני בכפוף לחתימת מורשי החתימה של המשרד. במקרים מיוחדים, לבקשת החכ"ל ובהסכמת המשרד עובר למועד השיווק, יתכנן המשרד ויבצע את עבודות הפיתוח. במקרים אלו החכ"ל תישא במימון חלקם היחסי של בעלי הזכויות במגרשי הפרטיים בגין התשתיות כאמור. לצורך כך תגבה החכ"ל מאותם גורמים תשלומים המגיעים לה על פי כל דין לרבות אגרות והיטלים ותעביר למשרד את תקבולים אלו במועד עליו תסכים החכ"ל עם המשרד, זאת עד לגובה חלקם היחסי של בעלי הזכויות במגרשי הפרטיים בגין התשתיות כאמור. ככל שהתקבולים לא יכסו את מלוא התמורה המגיעה למשרד בגין חלקם היחסי של בעלי הזכויות במגרשי הפרטיים בתשתיות, תעביר החכ"ל למשרד את יתרת התשלום המגיע למשרד לצורך השלמת החלק היחסי של בעלי הזכויות במגרשי הפרטיים שלא נכלל במסגרת האגרות והיטלים שנגבו, זאת ממקורותיה העצמיים של החכ"ל ו/או העירייה לרבות מכספי חלף היטל השבחה. למען הסר כל ספק, בגין סכומים אלו שיועברו על ידי החכ"ל למשרד לא תקבל החכ"ל חשבונית מס מהמשרד.

5.8 למען הסר ספק, החכ"ל לא תהא זכאית לתקצוב כלשהו מאת הגורמים הממשלתיים בגין "ישן מול חדש" ו"מוסדות ציבור" בקשר עם מגרשי הפרטיים כהגדרתם לעיל והכל בכפוף להחלטות מועצת המינהל התקפות ואשר יהיו בתוקף.

5.9 נכון למועד חתימת הסכם זה, טרם ידוע שיעור הבעלות המדויק בין המדינה לבין הגורמים הפרטיים בתוכניות שאינן בתוקף כמפורט בטבלה בסעיף 2 לעיל. לאחר שיקבע וככל שיקבעו מספר יחידות הדיור או שווה ערך יעודכנו נספחי ההסכם הנוגעים לגורמים הפרטיים ובכלל זה ייחתם **נספח ב1 ונספח ב2** יעודכן בהתאם לאישור המשרד.

5.10 בכל מחלוקת שתתעורר בין המשרד ו/או דירה להשכיר לחכ"ל בנוגע להתקשרות בין החכ"ל ליוזם/בעלי הזכויות במגרשי הפרטיים או מי מטעמם, לרבות מתן היתרי בניה וגביית אגרות והיטלים כאמור, יובא הנושא להכרעת ועדת ההיגוי.

5.11 אגרות בנייה ישולמו לעירייה ו/או לוועדה המקומית לתכנון ובניה ע"י היוזמים במלואן ולא ייחשבו כחלק ממקורות המימון לביצוע העבודות לעניין הסכם זה.

6 תקציב, מקורות המימון לביצוע העבודות וניהול הכספים

6.1 לצורך מימון ביצוע התשתיות על ידי החכ"ל ו/או המשרד כאמור בהסכם זה, יגבה המשרד מהיוזמים כספים כהוצאות פיתוח אשר ינוהלו על ידי המשרד כמשק סגור לכל אתר פרטנית (להלן - **תקציב הפרויקט**).

6.2 העירייה ו/או החכ"ל תקיזו קיזוז מלא של כל סוג של אגרות והיטלי פיתוח המגיעים לה מהיוזמים בגין הקרקע והבניה, למעט אגרות בניה, מכלל יחידות הדיור נשוא הסכם זה וזאת כנגד תשלומי הוצאות הפיתוח אשר יגבה המשרד לצורך ביצוע התשתיות נשוא הסכם זה. העירייה מוותרת על כל טענה בגין האמור. הסכמת העירייה לקיזוז מלא של אגרות והיטלים כאמור תחול על זכויות הבניה המותרות לניצול על פי התוכניות הכלולות בהסכם זה בלבד, כך שבגין הגדלת זכויות בניה שתאושר בשלב מאוחר

ת.י
14
ה' 3
11
14
2

יותר, לרבות במסגרת הקלה, תגבה החכ"ל בשם העירייה היטלים, על פי כל דין. כל זאת ובתנאי שתוספת הזכויות כאמור בוצעה רק לאחר סיום כל עבודות הפיתוח האמורות בהסכם זה או לחילופין התבקשה על ידי רוכש דירה ולא על ידי יום, כהגדרתו בנספח ט להסכם זה. במקרה ולא הסתיימו עבודות הפיתוח, העירייה תקזז קיזוז מלא של אגרות והיטלים כאמור לעיל והיום ישלם למשרד תוספת עלויות פיתוח כפי שיקבע המשרד, על פי כללי המשרד כפי שיהיו בעת הרלוונטית, אשר יתווספו לתקציב הפרויקט.

מכתבי קיזוז חתומים על ידי העירייה מצורפים **כנספח ז'**.

6.3 תקציב הפרויקט יתנהל במתכונת של "משק כספי סגור", קרי - סך השימושים יהיה שווה לסך המקורות. תקציב הפרויקט ינוהל בשקיפות על ידי המשרד.

6.4 החכ"ל תפתח חשבון בנק נפרד לצורך הפרויקט בו ינוהלו הכספים הבאים:
כספי הקמת מוסדות ציבור (רשות) וחינוך.

כספי עבודות בשכונות הוותיקות באמצעות כספים שנגבו במסגרת "ישן מול חדש".

כספי עבודות פיתוח לרבות תשתיות על שיועברו על ידי המשרד לביצוע החכ"ל.

כספי השתתפות למנהלת ההסכם (לרבות כח אדם) ומיתוג.

6.5 בנוסף החכ"ל תפתח חשבון בנק נוסף בו ינוהלו כספי חלף היטל השבחה אשר יתקבלו מרמ"י וכספי פיצוי חלף היטל השבחה בגין שיווקי מחיר למשתכן בהתאם להחלטת המועצה הרלוונטית שיועברו מהמשרד.

6.6 השימוש בכספים בחשבון המפורט לעיל, למעט כספי החלף והפיצוי אשר ינוהלו בחשבון נפרד כמפורט לעיל, יבוקרו אחת לרבעון במשותף, על ידי חשב המשרד וסמנכ"ל הכספים של דירה להשכיר או מי מטעמם, בהתאם לנהלי המשרד לעניין זה. כמו כן, בסמוך למועד חתימת הסכם זה תינתן למשרד ולדירה להשכיר על ידי החכ"ל הרשאת צפייה בחשבון הבנק המבוקר.

6.7 העברת הכספים מתקציב המשרד לחשבונות הנ"ל, לצורך מימון העלויות, תתבצע עד 38 יום קלנדריים לחשבונות חלקיים ועד 60 יום קלנדריים לחשבונות סופיים מיום קבלת החשבון על כל מסמכיו במחוז מרכז של המשרד ובהתאם לאבני דרך המפורטים לעניין זה ב**נספח ד'**. בנוסף על החכ"ל לציין בחוזים עם הספקים כי תנאי התשלום לספקים יהיו עד 59 יום קלנדריים מיום הגשת החשבון לחשבון חלקי ו- 81 יום קלנדריים מיום הגשת החשבון לחשבון סופי, ולא יחול לעניין זה ההסדר הקבוע ב**נספח י'**. משמע, החכ"ל מתחייבת להעביר למחוז מרכז במשרד את החשבון הבדוק והמאושר על ידה על כל מסמכיו לא יאוחר מ- 21 יום קלנדריים ממועד קבלת החשבון מהספק. החכ"ל מתחייבת להעביר את התשלומים לספקים לא יאוחר מ- 3 ימי עבודה ממועד קבלת הכספים מהמשרד.

6.8 בכל מקרה של איחור בהעברת התשלומים שאושרו מהמשרד לחכ"ל, מהמועד הקבוע לתשלום בסעיף 6.7 לעיל ובתוספת של 8 ימים קלנדריים נוספים ולאחר שהודיעה החכ"ל בכתב ולאחר על איחור זה, המשרד יחויב בתשלומי ריבית והצמדה לחכ"ל בהתחשב במקדמות שהועברו (דהיינו, לצורך חישוב הריביות וההצמדות מסכום הפיגור שלא שולם במועד, תנוכה יתרת המקדמה הקיימת בידי החכ"ל נכון למועד שבו היה צריך להיות החשבון משולם), על פי כללי חשכ"ל. באיחור בתשלום מהמועד הקבוע לתשלום העולה על 120 יום קלנדרים, תשולם לחכ"ל ריבית חשכ"ל.

1/1
15
מ.פ.
מ.פ.
מ.פ.
מ.פ.

7.2.3 החזר קדמי המימון מכוח סעיף זה יהיה בהתאם לנהלי המשרד.

7.3 קדמי מימון ראשוניים בגין תשתיות על ותשתיות צמודות

7.3.1 על אף האמור בסעיפים 7.1 ו-7.2 לעיל, המשרד יעמיד לחכ"ל קדמי מימון בסך של 32.5 מיליון ₪ בשנה ולמשך שנתיים בשנים 2017-2018 (65 מיליון ₪ בסך הכל) צמוד למדד תשומות הבנייה 4/2017, אשר ישמשו למטרות המפורטות בנספח ט"ו.

7.3.2 החזר קדמי המימון מכוח סעיף זה יהיה בהתאם למתווה המפורט להלן:

7.3.2.1 עד להתקיים התנאים האמורים בסעיף 1.10 לעניין ביטול שלב ב', לא יוחזר קדם המימון.

7.3.2.2 ככל ויתקיים שלב ב' כך שכמות יחידות הדיור המשווקות במסגרת הסכם זה תעלה על 8,000 יחיד בשה"כ (לא כולל שוי"ע), יוחזר קדם המימון מההכנסות בגין תשתיות על החל מהיחיד ה-1,001, בשיעור של 40% מההכנסות אלו מכל שיווק. היה וקדם המימון לא יוחזר במלואו עד יום 31.12.2021, יוחזר קדם המימון בשיעור של 75% מההכנסות האמורות החל מיום זה ואילך עד להשבתו המלאה של סכום קדם המימון במלואו.

7.3.2.3 ככל ויתקיים שלב ב' כך שכמות יחידות הדיור המשווקות במסגרת הסכם זה לא תעלה על 8,000 יחיד בשה"כ (לא כולל שוי"ע), תיקבע מתכונת החזר, עד להשבתו המלאה, במסגרת עדכון נספח ב'2 כאמור בסעיף 1.15 לעיל ככל שקדם המימון לא יוחזר במלואו עד לאותו מועד.

7.3.2.4 ככל ויוחלט על ביטול שלב ב' כאמור בסעיף 1.10 לעיל, יוחזר קדם המימון באמצעות העמסה על יתרת יחידות הדיור הזמינות לשיווק בעיר לוד נכון למועד ההחלטה, לרבות יחיד שוי"ע.

7.3.3 בנוסף, יעמיד המשרד לחכ"ל קדם מימון בסך כולל של 40 מלש"ח צמוד למדד תשומות הבניה 4/2017 לטובת יישום נספח ט"ז לעניין פיתוח שכונות פרדס שניר, ס"ח-ס"א והרכבת.

החזר קדם המימון מכוח סעיף זה יהיה בהתאם למתווה המפורט להלן:

7.3.3.1 עד להתקיים התנאים האמורים בסעיף 1.10 לעניין ביטול שלב ב', לא יוחזר קדם המימון.

7.3.3.2 ככל ויתקיים שלב ב' ובמסגרתו יועברו שטחי תכנית "ניר צבי" לתחום שיפוט העירייה, יוחזר קדם המימון בהתאם לנהלי המשרד ובהתאם לאמור בסעיף 19.8 להלן.

7.3.3.3 ככל ויתקיים שלב ב' ללא העברת שטחי תכנית "ניר צבי" לתחום שיפוט העירייה, ייחשב הסכום האמור בסעיף 7.3.2.4 כחלק מתשתיות העל המפורטות בנספח ב'2, ויוחזר בהתאם לכללים האמורים בסעיף 7.3.2 לעיל.

7.3.4 ככל ויוחלט על ביטול שלב ב' כאמור בסעיף 1.10 לעיל, יוחזר קדם המימון באמצעות העמסה על יתרת יחידות הדיור הזמינות לשיווק בעיר לוד נכון למועד ההחלטה, לרבות יחיד שוי"ע. במקרה זה, ייחשב הסכום האמור בסעיף 7.3.3 כחלק מתשתיות העל המפורטות בנספח ט"ו.

1.1
17
ה. 3.0
י.1/2
מ.ר
ז.מ

11.1 **נספח 2** מפרט את רשימת תשתיות העל שיבוצעו על ידי החכ"ל וימומנו באמצעות גביית הוצאות פיתוח מהיזמים.

11.2 בנוגע להעמסות בשטחי מסחר ותעסוקה, מוסכם בין הצדדים כי בגין שטחי המסחר והתעסוקה בתוכניות אזור התעסוקה הצפוני (מח/213) והשער המערבי לא יועמסו העמסות בגין תשתיות העל למעט עלויות פיתוח צמודות אשר ייגבו על ידי הגורם המשווק והן תועברנה לחכ"ל. על אף האמור לעיל, לאחר שיווק ראשון של יח"ד שווי"ע בתכניות אלו, ייערך דיון בועדת ההיגוי לבחינת האפשרות להעמסה חלקית או מלאה של תשתיות העל על יתרת שיווקי שווי"ע בתכניות אלו כתנאי לשיווקים נוספים.

11.3 **במסגרת הסכם זה**, יפעלו הצדדים להסדרה ופיתוח **שכונת פרדס שניר, ס"ח-ס"א והרכבת בהתאם לנספח ט"ז**.

12 עיקר התחייבויות החכ"ל

12.1 לבנות מוסדות ציבור ומוסדות חינוך כמפורט בנספח ה' להסכם זה ובהתאם לקצב השיווקים והפיתוח, וזאת בכפוף לקבלת הרשאות ותקציבים.

12.2 לפעול בכפוף למערכת בקרה ופיקוח מטעם ועדת ההיגוי, שמתפקידה לוודא את התאמת ביצוע העבודות על ידי החכ"ל לסטנדרטים והנחיות שיקבעו על ידי ועדת השלושה או על ידי ועדת ההיגוי. נהלים ולוח זמנים לעבודת מערכת הבקרה והפיקוח, יקבעו בהסכמה בין הצדדים.

12.3 החכ"ל תחתום על הסכם תשתית בנוסח **נספח ט'** להסכם זה עם יזמים להם יוקצו מגרשים במסגרת מסלולי השיווק השונים וזאת בהתאם ללוח הזמנים לחתימת הסכם התשתית כפי שייקבע במכרזים/הליכי השיווק השונים. התחייבות החכ"ל לחתום על הסכם התשתית מותנה בקבלת הרשאה תקציבית לביצוע פיתוח תשתיות לשלב א' עבור המגרשים הרלבנטיים (לעניין זה, פיתוח שלב א' משמעותו – פיתוח ברמה המאפשרת מסירת מגרשים).

12.4 ככל שיוגשו על ידי יזמים בקשות להיתרי בניה הכוללות בקשה להגדלת מספר יחידות הדיור מהוועדה המקומית לתכנון ובניה לפי כל דין לרבות מכח תקנה 92(9) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002, או מכח חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, עמדתו העקרונית של מהנדס העיר בהתאם למכתבו המצורף כנספח ז' תהיה לתמוך עקרונית בבקשה, בכפוף לשיקולים מקצועיים ענייניים.

12.5 כמו כן באחריות העירייה והחכ"ל לוודא כי כל תכנית מתוכניות הסכם זה תכלול לפחות 10% ולא יותר מ- 30% "דירות קטנות" כהגדרתן בתקנות התכנון והבניה (הגדרת תכנית למגורים ודירה קטנה לפי סעיף 147(ב) (הוראת שעה) תשע"ג-2013, בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית כאמור בנספח ח' להסכם זה.

12.6 החכ"ל מתחייבת לקבוע תקופת בדק בכל החוזים של החכ"ל או מי מטעמה, מול קבלני הביצוע. באחריות החכ"ל לפקח על עבודות הביצוע ולוודא שבוצעו כל התיקונים במשך כל תקופת הבדק. ביצוע המעקב, הפיקוח והדיווח ביחס לתיקוני בדק הינם באחריות בלעדית של החכ"ל.

12.7 למען הסר ספק, ככל שיוסכם בין הצדדים על ביצוע תשתיות כלשהן על ידי המשרד, תחזוקת התשתיות שיבוצעו על ידי המשרד בליווי החכ"ל ויימסרו לעירייה בהתאם לאמור ב**נספח ג'** ובהתאם להוראות

ח"ר
מ.א.
ח.א.
21
ח.א.
י.א.
י.א.

הסכם זה, תהיה באחריות הבלעדית של העירייה, ולא תמומן מתקציב הפרויקט. ככל שהמשרד ודירה להשכיר יחליטו כי החכ"ל תבצע את כל הפעולות, לרבות אישור תצ"ר, הנדרשות כדי לאפשר למשתכנים לבצע רישום של זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין תמומן מטרה זו מתקציב הפרויקט כחלק מעלויות פיתוח שיגבו מיזמים על ידי המשרד. ככל שהמשרד או דירה להשכיר יבצעו את הפעולות האמורות כדי לאפשר למשתכנים לבצע רישום כאמור, תמומן מטלה זו מתקציב הפרויקט כחלק מעלויות פיתוח שיגבו מיזמים על ידי המשרד כאמור, ואולם לא יועבר לחכ"ל כל תקציב לצורך ביצוע מטלה זו.

12.8 ביחס לתכניות לגביהן ניתנה הרשאה להתחיל בביצוע עבודות הפיתוח, החכ"ל תפעל ככל יכולתה לאתר ולמנוע פלישות או שפיכת פסולת למקרקעין נשוא הסכם זה, ולדווח לאלתר על פלישות שכאלה למשרד ולדירה להשכיר. החכ"ל תפעל ככל יכולתה ותטפל בכל אירוע כאמור מול כל הגורמים הרלוונטיים בהתאם לסמכותה על פי כל דין. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות וחובות החכ"ל על פי כל דין.

12.9 העירייה והחכ"ל מצהירות כי ידוע להן שהמשרד מקיים מעת לעת דיונים בועדת חילוטים מטעם המשרד במסגרתם דנה הועדה ומקבלת החלטות במידת הצורך, אודות חילוט ערבויות היזמים אשר התקשרו עם המשרד, על פי כל דין ו/או הסכם. העירייה באמצעות מהנדס/ת העיר או מי מטעמו תשמש כמשקיף בועדה והיא מתחייבת להופיע לכל דיוני ועדת החילוטים ולהציג בועדה כל מסמך ו/או נתון ככל שידרש ממנה. המשרד מתחייב ליתן לחכ"ל הודעה מראש ובכתב שבעה ימים עובר לכינוסה המתוכנן של הועדה. היה ונבצר ממהנדס/ת העיר להופיע לדיון שיקבע, ידאג המהנדס/ת כי נציגה מוסמך/כת מטעמה/ו הבקיא/ה בנושאים שיופיעו בסדר היום של הועדה הרלוונטית יופיע לדיון. נציג דירה להשכיר יוזמן כמשקיף לועדת החילוטים במשרד.

13.1 לאור היקף הבניה הגדול הצפוי במתחמים והרצון והצורך במתן מענה מהיר ויעיל בהוצאת היתרי בניה, הן לביצוע התשתיות והן לבניה של יחידות הדיוור והן לכלל היתרי הבניה באתרים, תפעיל העירייה ו/או החכ"ל בשם הועדה המקומית ועבורה מנגנון מיוחד לבדיקת בקשות למתן היתר בניה, והכל על מנת להקל על הזוכים במכרזי הקרקע לקבל היתרי בניה כחוק ובלוח זמנים קצר ובכלל זה לסייע במתן היתרי בניה החל משלב בדיקת התוכניות למתן ההיתרים עד למתן ההיתרים וכן לביצוע מטלות החכ"ל לביצוע הסכם זה ובכללן יעוץ מקצועי לליווי, ביצוע, מעקב ובקרה אחר יישום ההסכם, פיקוח עירוני על השלכת פסולת בניה והסרת חסמים תכנון וביצוע. החכ"ל תתקשר עם יועצים אלו באופן שכלל המטלות יבוצעו בלוח הזמנים הנדרש על ידי המשרד ודירה להשכיר. בחירת הגורמים המקצועיים כאמור תיעשה על ידי החכ"ל בתיאום עם המשרד ודירה להשכיר. בחירת מנהלי הפרויקטים ו/או חברות מנהלות מטעם החכ"ל, תיעשה בוועדה המוסמכת לכך בחכ"ל לאחר ששוקלל ניקוד החלטת וועדת האיכות. הרכב וועדת האיכות יכלול 3 נציגים מהחכ"ל, מנהל החטיבה הטכנית במחוז או מי מטעמו, מנהל אגף תקצוב ובקרה במשרד או מי מטעמו ומנכ"ל דירה להשכיר או מי מטעמו. להחלטת הוועדה הנ"ל ידרש קוורום של 4 ובלבד שהודעה, לאר תיאום, על כינוס הוועדה נשלחה בכתב לחברים עד 14 ימי עבודה טרם מועד כינוסה.

המבנה הארגוני של החכ"ל והגופים הפועלים מטעמו לניהול התהליכים נשוא הסכם זה מצורף כנספח י"ג.

תור
ת.ז
ה.י
22
3.7
2018
2018

- 13.2 לטובת ביצוע מטלות סעיף 13.1 לעיל, המשרד יעמיד לטובת החכ"ל תקציב השתתפות להחזר הוצאות אשר ישמש את החכ"ל להעסיק יועצים מקצועיים וכוח אדם כאמור לעיל אשר תפקידם יהיה לסייע לחכ"ל בביצוע מטלותיה על פי הסכם זה ובכלל זה לסייע במתן היתרי בניה החל משלב בדיקת התוכניות למתן ההיתרים עד למתן ההיתרים.
- 13.3 התקציב שיועמד בגין מימון המנהלה יהא בסך של עד 36 מיליון ש"ח כולל מע"מ. סכום זה, בהתאם ובכפוף לאמור להלן:
- תקציב שנתי בסך של 3 מלש"ח לשנה וזאת למשך תקופה של 2 שנים ובסך כולל של 6 מליון ₪ (כולל מע"מ) צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע בחודש 12/16, סכום זה הינו עבור השנים 2017-2018. קבלת ההרשאה להתחייב בסך של 3 מליון ₪ צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע בחודש 12/16 של השנה הראשונה (שנת 2017), תהיה בתוך 30 יום ממועד חתימת הסכם זה. התשלומים יועברו לחכ"ל מדי חודש כנגד דו"ח ביצוע מפורט שיוכן על ידי החכ"ל לשביעות רצון המשרד אליו יצורפו חשבונית מס או חשבונות עסקה המעידות על ביצוע התשלומים בפועל והכל לפי דרישות המשרד. יובהר כי מלוא התקציב עבור שנת 2017 יועמד לרשות החכ"ל ללא קשר למועד בו ייכנס ההסכם לתוקף בכפוף להמצאת חשבוניות ביצוע כאמור.
- 13.4 תקציב שנתי בסך של 6 מלש"ח לשנה וזאת למשך תקופה של 5 שנים ובסך כולל של 30 מליון ₪ (כולל מע"מ) צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע בחודש 12/16, סכום זה הינו עבור השנים 2019-2023. התשלומים יועברו לחכ"ל מדי חודש כנגד דו"ח ביצוע מפורט שיוכן על ידי החכ"ל לשביעות רצון המשרד אליו יצורפו חשבונית מס או חשבונות עסקה המעידות על ביצוע התשלומים בפועל והכל לפי דרישות המשרד.
- 13.5 העברת הרשאות לחכ"ל עבור השנה השלישית מותנית בהעברת השטחים לתחום השיפוט של העירייה כאמור בסעיף 1.12 לעיל ובהצלחת שווק של לפחות 400 יח"ד מתוכניות שלב א'.
- 13.6 העברת הרשאות לחכ"ל עבור השנה הרביעית והחמישית מותנית בהצלחת שווק מצטברת של לפחות 1,500 יחידות.
- 13.7 ככל שעד תום שנת 2019 לא יועברו לתחום שיפוט העירייה שטחי תוכנית ניר צבי במלואם, המשך מימון המינהלה לשנים השישית והשביעית (2022 ו-2023) יובא לדיון והחלטה בוועדת ההיגוי.
- 13.8 במידה והחכ"ל לא תעמוד באחד או יותר מהמשימות המתוארות לעיל בקשר עם השנה השלישית ואילך יובא הנושא לדיון והחלטה בוועדת ההיגוי אשר תחליט על המשך קצב מתן ההרשאות החל משנה השלישית ואילך.
- 13.9 למען הסר ספק אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת החכ"ל לעמוד בכל לוחות הזמנים והמועדים וההתחייבויות הנקובים בהסכם זה.
- 13.10 במידה ובתום כל שנה מהשנים הנזכרות לעיל לא ינוצל על ידי החכ"ל מלוא התקציב השנתי, החכ"ל תהיה רשאית לעשות שימוש בחלק מהתקציב אשר לא נוצל במהלך השנים העוקבות.
- 13.11 במידה ובחלוף כל השנים הנזכרות לעיל, לא ינוצל מלוא התקציב בסך 36 מלש"ח, בסמכות וועדת ההיגוי להאריך את מועד השנים הנ"ל לתקופה או תקופות נוספות כפי שתקבע ועדת ההגוי במסגרת התקציב בסך 36 מלש"ח.

ח.ו.ר



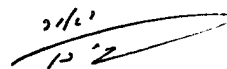


80

3.7

11

23
ד.י.



- 14.6.6 לפעול לקידום התכנון המפורט של התשתיות ולהסרת חסמי תכנון וביצוע לדון בבעיות הנוגעות להסרת החסמים ולבצע התאמה כמתבקש בקצב השיווק, תוך קיום תיאום מהיר ויעיל בין כלל הגורמים הרלבנטיים.
- 14.6.7 לאשר עדכון לוחות זמנים לביצוע התשתיות.
- 14.6.8 לקבל ולבדוק דיווחים לגבי תקבולים שנגבו מהזוכים במכרזי הקרקע, לגבי כספים שיועברו משרד האוצר ולגבי הוצאות שהוצאו בפועל.
- 14.6.9 לוודא שהעבודות מבוצעות על פי הסטנדרטים וההנחיות שניתנו.
- 14.6.10 להטיל מטלות נוספות על החכ"ל כפוף להסכמת החכ"ל ולקבוע מקורות מימון ממשלתיים לביצוען.
- 14.6.11 להמליץ בפני הו"פ על הגדלת תקציבי תשתיות העל וזאת על פי צרכים הנדסיים כפי שיוצגו.
- 14.6.12 לדון בנושאים נוספים שיוחלט בהסכמת כל הצדדים להטיל על ועדת ההיגוי מעת לעת. מובהר כי מימוש החלטות ועדת ההיגוי כפופות לאישור הגופים המוסמכים של כל אחד מהצדדים והכול על פי נהליהם הפנימיים החלים עליהם לעניין זה.

15 התקשרויות החכ"ל

כל ההתקשרויות לפי הסכם זה בין החכ"ל או מי מטעמה לבין צדדים שלישיים, תיעשנה בכפוף להוראות הדין, לרבות דיני המכרזים ובכפוף להוראות **נספח ד'**. נציג המשרד, שימנה המנהל הכללי של המשרד, ונציג דירה להשכיר שימנה מנכ"ל דירה להשכיר ישמשו כמשקיף בוועדת המכרזים של החכ"ל כאמור ב**נספח ד'**. הודעה למשקיפים על כינוס ועדת המכרזים, לאחר תיאום, תשלח עד 14 ימי עבודה לפני מועד הדיון. אי הגעת משקיף לדיון לא תפגום בהחלטות הוועדה.

16 הקצאת מגרשי השלמה לצורך התחדשות עירונית

- 16.1 בהתאם לבקשת החכ"ל בדבר הקצאת מגרשי השלמה לצורך קידום הליכי התחדשות עירונית בתחומי העירייה, תיערך בדיקה על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן "הרשות להתחדשות"), בשיתוף עם החכ"ל, לאיתור המתחמים אשר מטעמים כלכליים או תכנוניים או חברתיים נדרשים להקצאת מגרשי השלמה, לרבות בדיקות כלכליות ותכנוניות באותם מתחמים.
- 16.2 בהתאם לתוצאות הבדיקה האמורה לעיל, יפעלו המשרד והרשות להתחדשות מול רשות מקרקעי ישראל לצורך הקצאת מגרשי השלמה הנדרשים, לרבות מכלל המגרשים המיועדים לשיווק על פי הסכם זה, וזאת בכפוף להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי המשרד אשר יהיו בתוקף באותה העת.

ח"ר
ג.י.
25
י.י.
י.י.
י.י.
י.י.

- 16.3 הגורמים הממשלתיים יחד עם נציגי הרשות להתחדשות עירונית, בהסכמה עם העירייה והחכ"ל, יבחרו מגרשים בהיקף של עד 10% או כל שיעור שתקבע מועצת מקרקעי ישראל, מכלל המגרשים המיועדים לשיווק על פי הסכם זה, ויקבעו את סדרי השיווק הפרטניים, לרבות מועדי השיווק, גדלי המגרשים וכיוצא באלה, אשר ישווקו על ידי המשרד כמגרשי השלמה עבור מתחמי ההתחדשות העירונית, בכפוף להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ולנהלי המשרד. במקרה וידרשו מגרשים נוספים לפי החלטת וועדת ההיגוי לטובת פרויקטים של התחדשות עירונית, יפנו הצדדים בהתאם לנסיבות לות"פ בבקשה להגדיל את מספר יח"ד אשר ישמשו כקרקע משלימה.
- 16.4 לצורך קידום פרויקטים של התחדשות עירונית, יפעל המשרד ככל יכולתו באמצעות הרשות להתחדשות עירונית לתקצוב התכנון במתחמים להתחדשות עירונית, לרבות באמצעות העברה תקציבית לחכ"ל. הצדדים מתחייבים לקדם ככל יכולתם את התכנון בתכניות להתחדשות עירונית, על מנת שתהיה התאמה בלוחות הזמנים במקביל לשיווק יח"ד בהסכם זה.
- 16.5 מוסכם כי טרם ביצוע שיווק/הקצאה בפטור ממכרז של מגרשי השלמה לטובת מתחמים להתחדשות עירונית, נדרש המשרד לקבל הסכמתן של העירייה והחכ"ל לכך, לרבות לכל שינוי שיידרש עקב שיוקים שנכשלו או בשל סיבות אחרות.

17 אחריות לנזקים וביטוח

החכ"ל תהיה אחראית כלפי הגורמים הממשלתיים כאמור בהסכם זה באחריות לכל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לגורמים הממשלתיים ו/או למי מטעמם ו/או לצדדים שלישיים כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל של העירייה ו/או מי מטעמה בנוגע לעבודות נשוא הסכם זה, כפוף לפסק דין חלוט.

כל אחד מהגורמים הממשלתיים כאמור מתחייב להודיע לעירייה ולחכ"ל על כל תביעה שתוגש כנגדו כאמור. ככל שהגורמים הממשלתיים יגישו לביהמ"ש בקשה למחיקת התביעה כנגדם, כולם או חלקם, העירייה והחכ"ל מתחייבות להסכים לבקשה זו. ככל שתידרש לעשות כן על ידי מי מהגורמים הממשלתיים, החכ"ל היא זו שתנהל את ההליכים המשפטיים מול התובע. החכ"ל תישא בעלויות ההליכים ותוצאותיהם ותפצה ו/או תשפה את הגורמים הממשלתיים, על כל הוצאה כאמור ו/או תשלום שיקבע כי על הגורמים הממשלתיים או על חלק מהם, לשלם.

ביחס לתכניות לגביהן ניתנה הרשאה לפיתוח ו/או אישור להתחיל בביצוע עבודות הפיתוח, העירייה והחכ"ל ו/או מי מטעמן מתחייבת לאתר ולמנוע פלישות לרבות שפיכת פסולת למקרקעין נשוא הסכם זה, ולדווח לאלתר על פלישות שכאלה למשרד ולדירה להשכיר. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות הצדדים על פי כל דין.

החכ"ל מתחייבת כי בכל ההתקשרויות שלה לרבות באמצעות תאגיד המים 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 - והכל בהתאם להתקשרות הספציפית), ולוודא בפועל כי בכל ביטוחיהם המתייחסים לפרויקטים והעבודות (הקשורים להסכם העקרונית) יכללו את מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, משרד

חבר
אמ
החכ"ל
26
יולי
2017

האוצר, דירה להשכיר ואת עיריית לוד כמבוטחים נוספים, עם סעיף ויתור על זכות השיבוב/התחלוף כלפיהם וכלפי עובדיהם. במסגרת ביצוע עבודות קבלניות לגבי עבודות ופרויקטים תבטיח החכ"ל ככל שישולמו על ידי מקדמות לקבלנים, לכלול בפוליסות הביטוח סעיף שיעבוד - תשלום תגמולי הביטוח על ידי המבטח לגבי העבודות וציוד הפרויקט לטובתה.

רכשה החכ"ל בעצמה ו/או באמצעות תאגיד המים ו/או באמצעות העירייה, ביטוחים עבור הפרויקטים או העבודות, כולם או מקצתם, תנהג כאמור לעיל ותכלול את מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר, דירה להשכיר ועיריית לוד 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 תתקשר החכ"ל - המאשרים את קיום הביטוחים כאמור לעיל יומצאו למשרד ולדירה להשכיר ככל שיחתמו הסכמים בקשר לעבודות התכנון והביצוע, לפי דרישת משרד הבינוי והשיכון ודירה להשכיר.

סכומי הכיסוי הביטוחי וסוג הפוליסות ייקבעו בהסכמה בין יועצי הביטוח של הצדדים להסכם זה בהתאם למקובל בענף.

ביטול ההסכם

18

18.1 יובהר כי במקרה בו, כתוצאה מכל סיבה שהיא, אחר אחד הצדדים בביצוע מטלותיו בתקופה העולה על ששה חודשים או יותר (להלן - הצד המאחר), יהיה רשאי הצד שכנגד להודיע לצד המאחר על ביטול הסכם זה, ביחס ליחידות הדיור שטרם שוקו, וזאת בכפוף להודעה בכתב 90 יום מראש ולמתן אפשרות לתיקון ההפרה תוך המועד שייקבע בהודעה.

18.2 במקרה של ביטול ההסכם כאמור מובהר ומוסכם כדלקמן:

ביחס לתוכנית בה החל השיווק - הצדדים ימשיכו להתנהל בהתאם להוראות הסכם זה, והביטול לא יחול לגביהן.

ביחס לתוכנית בה טרם החל השיווק - החכ"ל תהיה רשאית לבחור אם להמשיך לנהל את הפיתוח בהתאם לכללים הקבועים לעניין זה בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל כפי שיהיו באותה עת, לרבות לענין מוסדות ציבור או לפעול בהתאם לכללים ולהוראות הקבועות בחוקי העזר של העירייה.

ככל שתבחר החכ"ל לפעול בהתאם לכללים ולהוראות הקבועות בחוקי העזר, תיערך התחשבות בין הצדדים לענין כספים שהושקעו בפיתוח תשתיות עד אותו מועד, ותישמר למשרד הזכות לקזז כספים עבור עבודות שבוצעו על ידי המשרד ו/או עבור כספים שהועברו לחכ"ל בקדם מימון ו/או מקדמות שהועברו לחכ"ל על ידי המשרד, וזאת מכל תשלום שמגיע לעירייה או לחכ"ל מאת המשרד או המדינה, בכפוף למתן הודעה בכתב, לפחות 30 יום מראש.

שונות

19

19.1 בכפוף לקבלת הכספים מהיזמים שיזכו במכרזי שיווק יחידות הדיור (להלן - **תקבולי השיווק**), יעביר המשרד לחכ"ל הרשאה להתחייב בגין ביצוע העבודות המתייחסות למוסדות חינוך ומוסדות ציבור (רשות), תשתיות במסגרת "ישן מול חדש" והרשאות בגין עבודות ראש שטח עליהם הוסכם בהסכם

חוק
ה.י.
27
י.א.כ.
27

- זה, וזאת לא יאוחר מ- 187 יום ממועד הצלחת השיווק ובכפוף להגשת רשימת העבודות המבוקשות על ידי החכ"ל אשר תבדק על ידי ועדת השלושה בהתאם להוראות הסכם זה וכללי המשרד.
- 19.2 כל הפניות להעמדת הרשאות במסגרת תקציבים שאושרו על ידי הות"פ, יבוצעו בהליך כדלקמן: תוקם ועדת שלושה שחבריה הם מנכ"ל החכ"ל או מי מטעמו, מנהל החטיבה הטכנית במחוז מרכז מטעם המשרד ומהנדס מטעם דירה להשכיר. ועדת השלושה תגיש בקשות להעברת הרשאות תקציביות לצורך הפעלת הסכם זה ותטפל באופן שוטף בנושאים הקשורים לכך. החלטות בוועדת השלושה תתקבלנה בהסכמת כל חבריה. במקרים של אי הסכמה ובמצבים חריגים בלבד, ההחלטה תתקבל על ידי מנהל החטיבה הטכנית במשרד בהיוועצות עם הגורמים המקצועיים כאמור מטעם החכ"ל ודירה להשכיר.
- 19.3 הצדדים יפעלו לקידום תוכנית מפורטת על אדמות מושב גינתון אשר בתחום השיפוט של העירייה ולהעברת השטח האמור לתחום התכנון של העירייה. יובהר כי תוכנית זו לא תכלול מגורים. כן יובהר כי כלל השטחים הירוקים שיהיו בתוכנית זו יוגדרו ויתוקצבו כשצפ"ים אקסטנסיביים וכי תוכנית זו תטופל בהתאם לעקרונות ה"משק הכספי הסגור".
- 19.4 בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1479, מיום 5.9.2016, העירייה תהיה זכאית לתמריץ מחיר למשתכן עבור כל יחידת דיור המשווקת בשיטת מחיר למשתכן הקיימת, כהגדרתו בהחלטת המועצה האמורה או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה. הסכומים בגין תמריץ מחיר למשתכן ישולמו על ידי המשרד לחכ"ל בהתאם לכללים ולמועדים שנקבעו בהחלטת המועצה לעניין זה. אופן הגביה, הצמדת הסכומים, העברת ההרשאה לחכ"ל והשימוש בהם יתבצע בהתאם לכללים המקובלים במשרד לעניין זה.
- 19.5 בנוסף לאמור, המשרד ודירה להשכיר יפעלו מול רמ"י כך שרמ"י תעמיד לחכ"ל לאחר חתימת הסכם זה תקציב בשל "תמריץ מחיר למשתכן" בגין שיווקי עבר במסלול מחיר למשתכן שנעשו לפני חתימת הסכם זה בשכונת אחיסמך, בסך כולל של כ-3,500,000 ש"ח, בהתאם לזכאות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1501 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- 19.6 אומדני הפיתוח יוצמדו למדד תשומות הבנייה בהתאם לכללי חשכ"ל בנוגע לביצוע הצמדות אלא אם צוין אחרת בהסכם זה.
- 19.7 הסכם זה והרשאות שיוצאו על פיו, לא יהיו ולא יתפרשו כיפוי כח או הרשאה לחכ"ל או מי מטעמה לקבל על עצמם התחייבויות בשם המשרד ודירה להשכיר, או להציג עצמם כמי שמוסמכים לפעול בשמם.
- 19.8 מוסכם בין הצדדים כי באתרים בעיר או באתרים נשוא הסכם זה, ככל שהוצאות הפיתוח שנגבו אינן צפויות לכסות את עלויות הפיתוח, יהיה המשרד רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי בלבד, לפעול בהתאם לכללי "איחוד אתרים" המקובלים במשרד לעניין זה.
- 19.9 המשרד יגבה מהיזמים, במסגרת הוצאות הפיתוח, סכומים לצורך מימון פעולות מיתוג אשר יסייעו בשיווק הקרקעות נשוא הסכם זה, כך שבכל אחת מהשנים 2017 עד 2018 המשרד יעביר לחכ"ל הרשאה בסכום של 1.5 מלש"ח סה"כ 3 מלש"ח.
- בנוסף, בכל אחת מהשנים 2019 עד 2023 המשרד יעביר לחכ"ל הרשאה בסכום של 1 מלש"ח סה"כ 5 מלש"ח. תשלום זה יהיה כנגד הצגת חשבוניות או חשבונות עסקה ואסמכתאות רלוונטיות על ידי החכ"ל המוכיחות את הוצאות החכ"ל בפועל והכל לפי דרישת המשרד. הפעלת תקציב המיתוג תהיה

28

י"א
י"ב
י"ג
י"ד
י"ה
י"ו
י"ז
י"ח
י"ט
כ'

