

הסכם גג

שנחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ 2023

בין: רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י")

לבין: עיריית כפר סבא (להלן: "העירייה" או "הרשות המקומית")

והואיל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל הינה הבעלים של עתודות קרקע נרחבות לבניה בתחום שיפוטה של הרשות המקומית המנוהלות ברשות מקרקעי ישראל;

והואיל ורמ"י והרשות המקומית מקדמות תכניות מפורטות למגורים ברחבי העיר כמפורט בטבלה בסעיף 3.

והואיל ובכוונת רמ"י לשווק את כלל יחידות הדיור המתוכננות בתכניות ולצורך כך מבקשים הצדדים להסדיר בהסכם את הנושאים הכרוכים בתכנון ובביצוע של עבודות פיתוח התשתיות, הקמת מבני ציבור רשות ומוסדות חינוך ויתר עבודות של צדדי ג' הדרושות לצורך השיווק האמור ולצורך מתן מענה יעיל לתושבים בשלבי האכלוס השונים של שטחי התכניות;

והואיל ומועצת מקרקעי ישראל החליטה על עקרונות להסכמי גג עם רשויות מקומיות בין היתר לצורך הסרת חסמי פיתוח (פרק 3.5 לקובץ החלטות מקרקעי ישראל).

והואיל וביום _____ נחתם הסכם עקרונות (תחבורה) בין העירייה לבין משרד התחבורה בנוגע לתכנון וביצוע פרויקטים לתשתיות תחבורתיות בתחום שטחה של העירייה, המאפשרים ביצוע של התכניות הנכללות בהסכם הגג דנן.

ולפיכך הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

1. הגדרות

בהסכם זה תהיינה למושגים הבאים המשמעות הנקובה בצדס:

- 1.1 "התכניות" – כהגדרתן בסעיף 3.1 להלן.
- 1.2 "תשתיות על" – תשתיות המשרתות יותר מתכנית אחת בשטחי הרשות המקומית ובלבד שלפחות אחת מהתכניות הללו כלולות בהסכם זה כהגדרתן בסעיף 3.1 ועל פי המפורט בטבלת תשתיות העל המצורפת כנספח א'.
- 1.3 "תשתיות צמודות" – תשתיות המצויות בתוך שטח התכנית מתוך התכניות עליהן חל ההסכם, ומשרתות את מגרשי אותה תכנית בלבד כפי שיאושרו על ידי ועדת הרשאות התכנון והפיתוח, ולרבות העתקת תשתיות הנדרשות לשם מימושה התכנית.
- 1.4 "התשתיות" – תשתיות על ותשתיות צמודות.
- 1.5 "ישן מול חדש" - כהגדרת מונח זה בסעיף 3.3 לקובץ החלטות מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומו.

- 1.6 "מוסדות ציבור רשות" – כהגדרת מונח זה בסעיף 3.4 לקובץ החלטות מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומו.
- 1.7 "מוסדות חינוך" – כהגדרת המונח "מבני ציבור חובה" בסעיף 3.4 לקובץ החלטות מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומו.
- 1.8 "עבודות הפיתוח" – התכנון והביצוע של התשתיות לכל התוכניות הכלולות בהסכם זה.
- 1.9 "עלויות הפיתוח" – עלות עבודות הפיתוח כפי שייקבעו על ידי הועדה לתכנון ופיתוח.
- 1.10 "עבודות המבנים" – התכנון והביצוע של מוסדות ציבור רשות ומוסדות החינוך בכל אחת מהתכניות.
- 1.11 "התכנון המפורט" – תכנון מפורט (עד לרמת תכנון לביצוע) של עבודות הפיתוח ושל עבודות המבנים.
- 1.12 "הועדה לתכנון ופיתוח" או "ות"פ" או "הועדה" – כהגדרתה בסעיף 3.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- 1.13 "החברה המנהלת" – החברה שתמונה על ידי הרשות המקומית בהתאם להוראות סעיף 4.2 להלן.
- 1.14 "תאגיד המים" – פלגי השרון מיסודה של עיריית כפר סבא והמועצה המקומית כוכב יאיר וצור יגאל + "תאגיד הביוב" - מפעל המים כפר סבא - תאגיד המים והביוב האזורי בע"מ.
- 1.15 "ועדת היגוי" – ועדה כאמור בסעיף 14 להסכם.
- 1.16 "מנהלת הפרויקט" – מנהלת שתמונה ע"י הרשות המקומית מטעמה לניהול העבודות נשוא הסכם זה.

2. מבוא ונספחים

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

- 2.1 **נספח א'** – רשימת תשתיות על.
- 2.2 **נספח ב'** – לויז' הרשות המקומית לתכנון וביצוע עבודות הפיתוח ועבודות הקמת המבנים. ייקבע לכל פרויקט בנפרד.
- 2.3 **נספח ג'** – מבנה ארגוני של הרשות המקומית, והגופים הפועלים מטעם לניהול כלל התהליכים אשר באחריות הרשות המקומית והנדרשים לביצוע הפרויקט.

- 2.4. **נספח ד' – מבוטל.**
- 2.5. **נספח ה' – מבוטל.**
- 2.6. **נספח ו' – נהלי פרסום מכרזים, העברת כספים ונושאים נוספים.**
- 2.7. **נספח ח' – מסמכים לחתימת העירייה כתנאי להעברת תשלומי מוסדות רשות וישן מול חדש, בהתאם לסעיף 8.3 להלן.**
- 2.8. **נספח ט' - בוטל.**
- 2.9. **נספח י' – נוסח הסכם פיתוח לתשתיות – נוסח כללי, שייחתם בין היזמים לבין הרשות המקומית ו/או חכ"ל (יתואם על ידי הצדדים בסמוך למועד השיווק).**
- 2.10. **נספח י"א - נספח דמי ניהול – עמלה גלובאלית**
- 2.11. **נספח י"ב – מכתב קיזוז הרשות המקומית כמפורט בסעיף 10.1.**
- 2.12. **נספח י"ג – אבני דרך לביצוע תשלום עלויות הפיתוח הצמודות.**
- 2.13. **נספח י"ד – הסכם עקרונות (תחבורה) מיום _____ שנחתם בין העירייה לבין משרד התחבורה.**
- 2.14. **נספח ט"ו – תשריט שטחי פיתוח תמ"ל 2040 (יוספטל).**

3. התכניות וקצב השיווק

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

מס	שם התוכנית	מס' התוכנית	מצב סטטורי	שטח התוכנית (דונם)	כמות יח"ד	צפי תחילת תוקף
1	שכונת המוביל	תמל 1088	בתוקף		3989	בתוקף
2	התחדשות עירונית *	תמל 2040	בהכנה		950	2025
3	אצטדיון		בהכנה		550	2025 (טרם נבחרה חלופה לתכנית)
	סה"כ				5,489	

* **הערה** - חלק התכנית המסומן בנספח ט"ו כ"שטחי הרחבה לפיתוח", ייכלל בהסכם הגג. יתר השטח (התחדשות עירונית) יפותח ע"י העירייה באמצעות חוקי העזר – אגרות והיטלים.

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

3.3. קצב השיווק - בכוונת רמ"י לשווק החל משנת 2023 את כלל יח"ד המתוכננות בתכניות המגורים (בכפוף לאישורן של התכניות הנמצאות בהליכי הכנה ואישור, ובהתאם להוראות הסכם זה), לפי קצב שיווק, שלא יפחת מכ- 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 הרשות המקומית.

מתוך כלל יחידות הדיור המתוכננות בשנה הראשונה, העירייה תהיה רשאית ליידד כ-1,000 יח"ד מתמ"ל 1,088, וכ-1,000 יח"ד לשכונת יוספטל.

כמו כן, ככל שהעירייה תבקש 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 בהתחייבויותיה ע"פ הסכם זה הן מבחינה תכנונית והן מבחינה מימונית, והכל מתוך רצון לשיתוף פעולה בין הצדדים להסכם זה.

רמ"י תפעל לשיווק במקביל של שטחי התעסוקה, שטחי התעשייה ושטחי המסחר וזאת מתוך הבנת החשיבות של שטחים אלו לעיר לצרכי התעסוקה של התושבים בהתחשב בתוספת יח"ד הנובעת מהסכם זה ומקצב השיווק של היחידות הנ"ל. כל זאת בהתחשב בהליכי הפדיון הנדרשים ואילווצים נוספים ככל שיהיו.

3.4. **בני מקום** - תמהיל יח"ד המיועדות לבני מקום בכל מגרש ייקבע על פי נהלי רמ"י החלים באותה עת, ובתאום מראש בין רמ"י והעירייה.

3.5. **בעלי קרקע פרטיים**. ככל שבתחום תכניות המגורים במסגרת הקו הכחול של התכניות או בשטחי מקרקעין שמחוץ לקו הכחול של התכניות, נכללות חלקות בבעלות גורמים בעלי זכויות בעלות / חכירה הכוללת זכות לשינוי יעוד (להלן: "**בעלים פרטיים**"), חלוקת הזכויות בין הבעלים הפרטיים בתחומי התוכניות תתבצע, ככל שהדבר ניתן במסגרת תוכניות איחוד וחלוקה שתוגשנה לוועדה הרלוונטית ע"י רמ"י. במקרה כאמור, יגבשו הצדדים את תקציב הוצאות הפיתוח בפרויקט. התקציב יחולק על פי חלקם היחסי של המגרשים הפרטיים מתוך סך התכנית ובהתחשב בכך שהרשות המקומית תכסה את חלקם של בעלי הקרקע הפרטיים בגין הפיתוח בהתאם לחלקם היחסי בבעלות. הרשות המקומית תגבה מבעלי הקרקע הפרטיים את הוצאות הפיתוח בהתאם לכל דין.

4. מטלות הרשות המקומית

בכפוף להוראות הסכם זה, הרשות המקומית מקבלת על עצמה את תכנון וביצוע כל עבודות הפיתוח ועבודות המבנים, ותתחייב לבצע מטלות אלה בלוח הזמנים שסוכם בין הצדדים ומצורף כנספח ב' להסכם.

התחייבות זו של הרשות המקומית מהווה את הבסיס להסכם זה והיא מותנית בקבלת האישורים והתקציבים במועד המאפשר את קיום התחייבויותיה, מהגורמים הרלבנטיים לרבות רמ"י.

במסגרת זו מתחייבת הרשות המקומית כדלקמן:

4.1 ביצוע עבודות הפיתוח

- 4.1.1 לגבי כל תוכנית מתכניות המגורים המפורטות בסעיף 3.1 תכין הרשות המקומית לאחר אישור התכנית אומדן לעלויות הפיתוח (ברמת איכות "גליל ים הרצליה") בשיתוף חברת הבקרה של רמ"י. האומדן יתבסס על תכנון מפורט לתשתיות הצמודות ואליו תצורף העמסה של תשתיות על בהתאם לנספח א', עם זאת רמ"י שומרת לעצמה את הזכות בהתאם לצורך לאשר הגשת אומדן ביצוע עבודות על סמך תכנון ארעי בלבד.
- 4.1.2 אומדן עלויות הפיתוח יובא לדיון בות"פ. הועדה, בהחלטתה תקבע את תקציב ותכולת הפרויקט ממנו יגזרו חיובי הפיתוח שיועמסו על מגרשי רמ"י, חיובי הפיתוח שייגבו מאת היזמים יקראו להלן: "עלויות הפיתוח".
- 4.1.3 הכנת מפה לצורכי רישום, אישורה ברשויות התכנון המוסמכות ואישורה במרכז למיפוי ישראל ככשרה לרישום. היה והמפות לצרכי רישום לא יוכנו ע"י רמ"י, הרי שהן יוכנו ע"י הרשות המקומית ובמימון רמ"י.
- 4.1.4 הכנת תכניות ביצוע מפורטות של עבודות הפיתוח, תיאום תכניות כאמור בין המתכננים והגורמים השונים ואישור תכניות ברשויות התכנון המוסמכות.
- 4.1.5 הכנת מפת תיאום תשתיות כללית המציגה את עבודות הפיתוח החלות על הרשות המקומית, את עבודות התאגיד וכן את עבודות התשתית האחרות כגון תשתיות חשמל, תקשורת וכד'.
- 4.1.6 חתימה על "הסכם תשתית" לביצוע עבודות הפיתוח, עם יזמים להם יוקצו קרקעות באתר ע"י רמ"י, על פי נוסח הסכם שאושר על ידי רמ"י (להלן: "הסכם תשתיות" מצורף כנספח י' להסכם זה). הצדדים להסכם זה יהיו הרשות המקומית מצד אחד והיזם מהצד השני.
- 4.1.7 הרשות המקומית תתאם עם תאגיד המים את ביצוען של עבודות המים ועם תאגיד הביוב את ביצוען של עבודות הביוב, שבתחומי הפרויקט, באופן שישתלבו עם עבודות התשתית והפיתוח החלות על הרשות המקומית, בהתאם למוסכם בין הרשות המקומית, רמ"י והתאגיד ע"פ חוק.
- 4.1.8 הוצאת היתרים לכל עבודות הפיתוח ותיאומם מול כל הגורמים הסטטוטוריים, בהתאם לכל דין.

- 4.1.9. ביצוע עבודות הפיתוח שיוגדרו בתיק השיווק שיאושר ועמידה בתקציב הפרויקט כפי שיאושר ע"י הועדה.
- 4.1.10. הכנת תיקי מכרזים לביצוע עבודות הפיתוח, כולל קביעת לוחות זמנים, הכנת אומדני ביצוע, הוצאת מכרזים לקבלנים על פי ההנחיות והנהלים ועל פי הנוסחים שיאושרו על ידי בקרת רמ"י ובהתאם להוראות תקנות עיריות (מכרזים) והוראות נספח ו' להסכם זה, לרבות הכנת כל החוזים והמסמכים הנלווים לצורך כך, עריכת סיורי קבלנים וכו'.
- 4.1.11. במסגרת המכרז הרשות המקומית תוודא קיום כיסוי ביטוחי לקבלנים, בדיקת פוליסות הביטוח והתאמתן לדרישות יועץ הביטוח של רמ"י, מעקב אחר הכיסוי הביטוחי ושמירתו בתוקף, מעקב אחר תשלומי חשבונות חלקיים וסופיים של קבלנים, ספקים ונותני השירותים בפרויקט.
- 4.1.12. ביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לתחילת בניה ומסירת מגרשים ליזמים, כמפורט בהסכם לפיתוח תשתיות ולתקנון התוכנית. ביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לצורך אכלוס, עפ"י תיק השיווק, ולצורך קיום כל ההתחייבויות האחרות הקשורות לביצוע הסכם זה, ככל שקיימות או יהיו, כלפי יזמים וכלפי כל גורם אחר.
- 4.1.13. יציאה למכרז ביצוע עבודות מותנית בקבלת אישור חשבות רמ"י לקיום המכרז בהתאם לנספח ו'. הרשות המקומית תידע את חברת הבקרה של רמ"י על כוונתה להכין מכרז לביצוע העבודות ותדאג לליווי ואישור של חברת הבקרה לכל תהליך הכנת המכרז ולאומדן עלות ביצוע עבודות המכרז.
- 4.1.14. מכרזי ביצוע העבודות יבוצעו בשיטת הנחה מאומדן עלות הביצוע, המציעים יתחרו על שיעור ההנחה האחידה מאומדן ביצוע העבודות.
- 4.1.15. הרשות המקומית תתקשר עם קבלני ביצוע בהתאם לאמור בתקנות העיריות (מכרזים) ובהתאם לאמור בנספח ו' להסכם זה.
- 4.1.16. ככל שמכרז כאמור ייכשל, בשל היעדר מציעים, ייערך דיון ובחינה לאומדנים הכלולים במכרז זה, ובמקרה הצורך ובכפוף לאישור חשבות רמ"י יוחלט על מנגנון חלופי למכרז.
- 4.1.17. חתימה על צו התחלת עבודה לקבלן ו/או התקשרות עם מתכננים מותנית בקבלת הזמנת עבודה חתומה ע"י רמ"י. ההזמנה כאמור, תהווה תנאי להתקשרות לתכנון או לביצוע עבודות פיתוח כל שהן, או לקבלת שירות כלשהו מספקים הקשור בפרויקט וכן להפעלת ההסדרים התקציביים הנלווים, ע"פ המוגדר בטופס הזמנת העבודה.

4.1.18. לאחר קביעת קבלן עבודות הפיתוח הזוכה וקבלת הזמנה עבודה מחשבות רמ"י, תחתום הרשות המקומית הסכם עם הקבלן, בגין העבודות החלות על הרשות המקומית.

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

4.1.20. הרשות המקומית תשלם ישירות לקבלן מהכספים שיועברו אליה ע"י רמ"י לחשבון א' וחשבון ב' כהגדרתם להלן מקופת הפרויקט ותקיים פיקוח שוטף על עבודותיו עד לקבלת העבודות הסופיות מאת הקבלן. העברת הכספים לקבלנים מותנית בכך שכספים אלו יועברו על ידי רמ"י לרשות המקומית. הרשות המקומית תעביר לרמ"י את החוזה המיועד לחתימה עם הקבלן הזוכה.

4.1.21. הרשות המקומית מתחייבת להעביר תשלום לקבלנים/ספקים ככל שנדרש לא יאוחר מ- 5 ימי עבודה לאחר העברת הכספים לחשבון על ידי רמ"י.

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

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

4.1.24. 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.

4.1.25. פיקוח פיזי בשטח האתר ונקיטת פעולות כאמור בסעיף 18.2 להלן.

4.1.26. 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.

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

4.1.28. 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. 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 כל מי מטעמו.

4.1.29. 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 מתקצבת ע"י רמ"י בתקציב הפרויקט.

4.1.30. 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.

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

4.1.32. הרשות המקומית מתחייבת לתן דיווח תקופתי שוטף בלוחות זמנים ובמתכונת שתקבע רמ"י, ודיווחים מידיים בכל מקרה של חריגה או סטייה מהתוכניות המפורטות, מהמפרטים, מהאומדנים, מהתקציב המאושר, מתכולת הזמנה חתומה ו/או מלוחות הזמנים שנקבעו.

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

4.2 מינוי חברה מנהלת

במטרה לעמוד במטלות כמפורט בסעיף 4.1 על סעיפיו המשניים, הרשות המקומית בתאום עם רמ"י, תוכל להתקשר בהסכם עם חברה מנהלת או מספר חברות מנהלות.

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

4.3 בקרה ע"י רמ"י

רמ"י תערוך בקרה על תכנון וביצוע עבודות הפיתוח באמצעות חברת הבקרה של רמ"י או כל גורם אחר שיקבע ע"י רמ"י לעניין זה. ככל שתדרוש רמ"י או חברת הבקרה תעביר הרשות המקומית ו/או החברה המנהלת כל מסמך או נתון הנדרש לרמ"י או לחברת הבקרה לצורך עריכת הבקרה כאמור.

4.4 קדם מימון

מאחר ועמידה ביעדי השיווק כמפורט לעיל, מחייבת הקצאת קדם מימון לצורך תכנון מערכות התשתית ותחילת ביצוען, תקצה רמ"י לרשות המקומית קדם מימון ע"ח תקבולי השיווק (ובמידת הצורך ע"ח יתר המקורות המאוגמים, כהגדרתם בסעיף 5.10 להלן), לצורך ביצוע הפעילויות המפורטות להלן:

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

4.4.2. ביצוע עבודות הפיתוח כאמור בסעיפים 4.1. סכומים אלו יידונו על ידי ות"פ ויהיו כפופים להחלטתה, מובהר כי לא יאושרו קדמי מימון עבור תשתיות צמודות בתכניות לא מאושרות.

4.4.3. השלמת התכנון הסטטוטורי על מנת להביא את התב"ע בכל מתחם למתן תוקף המאפשרת הוצאת היתר בנייה.

4.4.4. סכומי קדם המימון יידונו על ידי ועדת התכנון והפיתוח לאחר בקשת הרשות המקומית וקבלת חוות דעת מבקרת רמ"י ויהיו כפופים להחלטת הוועדה.

4.4.5. בהתאם לקצב השיווק והצורך התזרימי של עבודות הפיתוח של הפרויקט.

ככלל קדמי מימון לצורך ביצוע תשתיות העל יינתנו, ככל שיהיה צורך, בעבור תשתיות המשרתות תכניות לקראת 'מתן תוקף'. קדם המימון לא יעלה על 20% מעלות הביצוע של תשתית העל הרלוונטית.

5. תקציב הפרויקט

5.1. תקציב הפרויקט, כפי שייערך ויאושר על ידי הוועדה ביחס לכל תכנית בנפרד, יקבע בהתבסס על עיקרון "משק כספי סגור", דהיינו: סך האומדן המאושר בתוספת עמלה הגלובאלית/דמי ניהול לעירייה והוצאות נוספות על פי המפורט בנספח י"ג.

5.2. תקציב הרשות המקומית יכלול את עבודות התשתית והפיתוח החלות על הרשות המקומית והכוללות בין היתר: עבודות עפר, סלילת כבישים ומדרכות, תאורת רחובות, פיתוח גינות ציבוריות (שצפ"ים), ניקוז ותיעול, מי קולחין, עבודות תאורה ריהוט רחוב, ריהוט גן, הכנות לחשמל ותקשורת תת קרקעיים, שילוט רחובות, פיתוח ככרות ומעגלי תנועה, וכן כל עבודה נוספת כפי שתאושר על ידי רמ"י ותפורט בתקציב הפרויקט המאושר ובהסכם התשתית של כל פרויקט, וכמוכן כל העבודות הנלוות לרבות תכנון מדידות וכד'.

5.3. בעלי קרקע פרטיים. התקציב המאושר לתכנית יועמס על כלל המגרשים בתכנית.

- רמ"י תהיה אחראית למימון חלקם היחסי של המגרשים שבניהולה בתכנית והרשות המקומית תשלים את חלקם היחסי של מגרשי הפרטיים ממקורותיה.
- 5.4. מובהר ומוסכם בזאת כי לצורך קביעת עלויות הפיתוח הכלליות של כל פרויקט, יערך בנוסף לתקציב הרשות המקומית גם תחשיב של עלות דמי ההקמה המיועדים לממן את עבודות המים והביוב החלות על תאגידי המים והביוב, ואולם עלויות אלה לא יזכו את הרשות המקומית בעמלה.
- 5.5. תקציב הפרויקט לעבודות החלות על הרשות המקומית יחושב על בסיס מחירון משב"ש התקף במועד אישור התקציב.
- 5.6. תקציב הפרויקט שיאושר בוועדה יהיה סופי. תקבולי הפיתוח בגין התשתיות הצמודות יועברו לרשות המקומית בהתאם לאבני דרך כמפורט בנספח י"ג. מובהר למען הסר ספק כי הרשות המקומית לא תוכל לפנות לוועדה לצורך תקצוב נוסף לאחר אישור התקציב. תשלומים בגין תשתיות על יבוצעו בהתאם לאמור בנספח ו' על פי ביצוע בפועל וחשבונות מצטברים.
- 5.7. התקציב המאושר יכלול גם את העלות היחסית של תשתיות על כמפורט בנספח א' המשרתות את התכנית הרלוונטית, בהתאם למפתח העמסות שיאושר ע"י רמ"י. למען הסר ספק מובהר כי התקציב המאושר בנוגע לעלות היחסית של תשתיות העל האמורות לא יכלול כפל מימון הנובע מסכומים ששלמו מגורמים אחרים.
- 5.8. עתיקות - העיריה מבקשת שכל עלויות העתיקות ימומנו במסגרת תקציב הפרויקט.
- 5.9. **סבסוד עבודות התשתית והפיתוח**
- ככל והרשות המקומית תהיה זכאית לסבסוד עלויות פיתוח, מוסכם על הצדדים כי רמ"י תטפל באישור הסבסוד שיגיע בגין כל תכנית לקראת פרסום מגרשים לשוק, וכי סכומי הסבסוד שיאושרו יופחתו מעלויות הפיתוח שישלמו היזמים וכי רמ"י תעביר את הסבסוד לרשות המקומית ולתאגיד לאחר קבלתם בהתאם לאבני הדרך להעברת תשלומים לרשות המקומית על פי המפורט בנספח י"ג.
- במגרשים שבעליהם אינם זכאים לסבסוד, או ככל שלא יאושר סבסוד, הגבייה תהיה על מלוא עלויות הפיתוח.
- 5.10. **המקורות המאוגמים** - מוסכם, כי המקורות המאוגמים עבור הפרויקט יהיו כדלקמן:
- 5.10.1. סך הגביה ממכרזים בגין הוצאות הפיתוח כהגדרתם בהסכם זה;
- 5.10.2. תשלומים שיועברו לרשות המקומית על ידי רמ"י עבור מוסדות ציבור רשות ועבור ישן מול חדש, כהגדרתם בהסכם זה;

5.10.3. תקציב לבניית מוסדות ציבור חובה שיועבר על ידי משרד החינוך ;

5.10.4. תקציבים שיתקבלו מאת משרד הבינוי והשיכון ו/או משרד הכלכלה ו/או משרד הדתות, ו/או משרד התחבורה ו/או מפעל הפיס ו/או כל משרד ממשלתי אחר, ובלבד שיוקצו על ידי אותם המשרדים באופן מפורש לטובת מימון מטלה ממטלות עבודות הפיתוח ו/או הקמת מוסדות ציבור רשות וחובה. למען הסר ספק, כספי "קרן הארנונה" אינם נחשבים למקור מאוגם על פי סעיף זה.

יובהר כי אין בהסכם ובנספח התשתיות משום התחייבות כספית ביחס לפרויקטים המתוקצבים ע"י משרדים אחרים ובראשם משרד התחבורה, וכי התחייבויות התלויות במשרדים אחרים כפופות לנוהלי אותם המשרדים.

5.10.5. סבסוד בגין עבודות פיתוח אשר יינתן על פי החלטות ממשלה.

5.10.6. כל מקור נוסף שיוסכם בין הצדדים במפורש ובכתב כי ייחשב כ"מקור מאוגם" על פי הסכם זה.

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

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

5.11. מוסכם בזאת כי לאחר גביית עלויות הפיתוח או קבלת סכומים ממקורות מימון שונים כגון סבסוד, והפקדתם בקופת רמ"י, לא תחול תוספת הצמדה למדד על הסכומים שהופקדו בקופת רמ"י.

5.12. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים – מוסכם בזאת כי עלויות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו כלולות בתקציב הפרויקט, הרשות המקומית לא תהא זכאית לקבלת כל מימון נוסף מעבר לאמור בתקציב הפרויקט.

5.13. 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 ות"פ 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 ביצוע עבודות הפיתוח על ידם במסגרת הסכם זה, או בכל דרך אחרת העומדת לרשותה, הכול בהתאם להחלטתה הבלעדית של רמ"י, ובכפוף למתן הודעה מראש ובכתב לעירייה לפחות 30 יום מראש.

6. דמי הניהול לרשות המקומית

6.1. עמלה גלובאלית - דמי הניהול המגיעים לרשות המקומית בגין תכנון עבודות הפיתוח וביצוען, כמו גם דמי הניהול בגין עבודות צד ג' יהיו כמפורט בנספח י"א להסכם זה.

6.2. העמלה הגלובאלית תיקבע באופן פרטני לכל פרויקט על פי מאפייניו.

7. עבודות צד ג'

7.1. העמלה הגלובאלית המפורטת בנספח י"א לא תחול על תכנון וביצוע עבודות, שביצוען כרוך ביישום התכניות (לרבות אם מבוצעות מחוץ לתחום התכנית, אך משרתות אותה), ואשר 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 העתיקות/ קק"ל/ רשות הטבע והגנים/ העתקת תשתיות בידי גופים מוסמכים). מובהר כי עלות עבודות כאמור, אף אם הן כלולות בתקציב המאושר, אך אינן חלות על הרשות המקומית, ייחשבו כעבודות צד ג'.

7.1.2. ככל שלא ייחתם הסכם משולש עם תאגיד המים והביוב – עבודות שתבוצענה על ידי תאגיד המים בתוך שטח התכניות, או עבודות שתבוצענה מחוץ לשטח התכניות ומשרתות את התכנית, תיחשבנה אף הן כעבודות צד ג' ובהתאם לנספח י"א תשולם לעירייה עמלה של 1.5%.

(להלן: "עבודות צד ג'")

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

בגין ליווי עבודות אלו תהא הרשות המקומית זכאית לדמי ניהול בהתאם לקבוע בנספח י"א. תשלום דמי הניהול במקרים בהן עלויות ביצוע העבודות ממומנות ע"י הגוף המבצע, יהא כפוף לאישור מראש ובכתב של חברת הבקרה.

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

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

7.3. בגין ביצוע עבודות תשתיות על תשולם לרשות המקומית עמלה גלובלית.

7.4. דמי הניהול יחושבו ככוללים את כלל הוצאות הרשות המקומית בגין ניהול ותקורות לרבות שכ"ט החברה במנהלת, פיקוח, תקורות הרשות המקומית, יועצים מטעם הרשות המקומית וכיוצא בזה.

8. מנגנוני גביה על ידי רמ"י

- 8.1 גביית עלויות פיתוח. לצורך מימון התכנון והביצוע של עבודות הפיתוח ועבודות צד ג' (על פי מפתחות העמסה שאושרו בתקציב הפרויקט ע"י הוועדה), תגבה רמ"י מהיזמים סכומים שיקבעו בהתאם להוראות הסכם זה.
- 8.2 עלויות הפיתוח עבור התשתיות הצמודות ותשתיות העל שישגבו מהיזמים יוצמדו למדד תשומות הבנייה החל ממועד אישור התקציב ועד למועד ההכרזה על הזוכה בקרקע.
- 8.3 גביית תשלומי מוסדות רשות וישן מול חדש. בנוסף תגבה רמ"י מהיזמים הוצאות פיתוח נוספות לצורך ביצוע מבני הציבור, בהתאם לתעריפים והכללים הקבועים בסעיף 3.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה ותהיה בתוקף במועד השיווק (להלן: "תשלומי מוסדות רשות") וכן לסיוע בשדרוג התשתיות הקיימות בשכונות ותיקות, בהתאם ובכפוף לכללים המפורטים בסעיף 3.3 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה ותהיה בתוקף במועד השיווק (להלן: "תשלומי ישן מול חדש").
- אופן הגבייה, יתבצע בהתאם לכללים המחייבים את רמ"י לעניין זה. מועדי העברת תשלומי מוסדות רשות ותשלומי ישן מול חדש מרמ"י לעירייה יהיו בהתאם לנהלי רמ"י.

9. מנגנוני העברת כספים

- 9.1 רמ"י תעביר לרשות המקומית מתוך הכספים שנגבו בגין עלויות פיתוח מהמגרשים המשווקים במסגרת הסכם הגג וזאת בהתאם לאבני הדרך המפורטים בנספח י"ג. העברת כספים בגין תשתיות על תבוצע על פי ביצוע בפועל.
- 9.2 חו"ז רמ"י. הכספים שייגבו בגין עלויות הפיתוח, ישן מול חדש ומוסדות ציבור רשות, כאמור לעיל, יופקדו בחו"ז מיוחד שיוקם לעניין זה ברמ"י (להלן: "חו"ז רמ"י"). לצרכי מעקב ינוהלו הכספים עבור כל תכנית כחשבון חו"ז נפרד. רמ"י תחזיק בכספים אלה עבור הרשות המקומית לביצוע מטרות הסכם זה בלבד.
- 9.3 העברות כספים לעירייה. רמ"י תעביר תשלום לעירייה בתוך 45 יום מהיום שבו המציאה העירייה דרישת תשלום ליחידה המקצועית. במקרה שדרישת התשלום לא כללה את הנדרש לאישורה, תידרש העירייה להגיש את המסמכים החסרים בתוך 10 ימים מהמצאות דרישת רמ"י לידה, ומניין ימי האשראי יוקפא החל מהיום בו נדרשה השלמת המסמכים ועד להמצאתם ע"י העירייה. לאחר השלמת המסמכים, תימשך ספירת ימי האשראי.
- 9.4 לאחר קבלת כל המסמכים האמורים, המסמכים יבדקו ע"י היחידה המקצועית ברמ"י ובכלל זה חברת הבקרה או כל גורם אחר המועסק ע"י רמ"י, לרבות ביצוע בקרה הנדסית ע"י היחידה המקצועית ברמ"י ומילוי התנאים המפורטים בהתחייבות. לאחר אישור המסמכים ע"י היחידה המקצועית, יועברו המסמכים לבדיקה ותשלום ע"י חשבות רמ"י.
- 9.5 חשבון א'. הרשות המקומית תפתח חשבון בנק ייעודי (להלן "חשבון א'") שישמש לקבלת כספים מאת רמ"י בגין דרישות תשלום שהוגשו ואושרו ע"י רמ"י ולתשלום

על ידי הרשות המקומית לספקים עבור ניהול, תכנון וביצוע של עבודות פיתוח התשתיות בפרויקט.

9.6. חשבון ב'. הרשות המקומית תפתח חשבון בנק ייעודי (להלן "חשבון ב") שימש לקבלת כספים מאת רמ"י ולתשלום על ידי הרשות המקומית בגין ניהול, תכנון וביצוע מוסדות ציבור רשות וישן מול חדש כפי שיפורטו בנספח ה' להסכם זה.

9.7. הצדדים יפעלו בשקיפות האחד כלפי משנהו בכל הקשור לניהול הכספים המופקדים בחו"ז רמ"י ובחשבונות א' ו-ב' של הרשות המקומית. כל צד ייענה לבקשת הצד השני לקבלת נתונים בדבר הכספים האמורים בתוך 10 ימים ממועד קבלת הבקשה. רמ"י תקבל הרשאת צפייה בחשבון א' המנוהל ע"י הרשות המקומית.

9.8. הרשות המקומית מתחייבת להעביר תשלום לספקים, עד 5 ימי עבודה לאחר העברת הכספים לחשבון על ידי רמ"י.

10. גבייה על ידי הרשות המקומית

10.1. בחתימתה על הסכם זה, מסכימה הרשות המקומית, כי כל החיובים החלים על רוכשי מגרשים ו/או חוכרי מגרשים מכוח חוקי העזר לעבודות תשתיות ופיתוח התקפים של הרשות המקומית ו/או מכוח כל דין אחר בגין עבודות הפיתוח (למעט אגרות בניה), יקוזזו כנגד תשלומי הוצאות הפיתוח אשר אושרו על ידי רמ"י לרשות המקומית, ולא יהיו לרשות המקומית כל טענות שהן כנגד קיזוז זה. כמו כן, הרשות המקומית מתחייבת לבצע קיזוז זה בספרי הרשות המקומית (וכן לפעול לרישום הקיזוז ברישומי הועדה המקומית). נוסח מכתבי קיזוז מצורף כנספח י"ב להסכם זה.

10.2. להסרת ספק מובהר, כי הרשות המקומית והועדה המקומית לתכנון ובניה יהיו רשאיות לגבות אגרת בניה והיטל השבחה שיגיעו למי מהם בגין זכויות הבניה ו/או תוספות בניה מעבר לקבוע בתכניות המגורים נכון למועד שיווק היחידות על ידי רמ"י. כמו כן תהא הרשות המקומית רשאית לגבות היטלי פיתוח מלאים על פי חוקי העזר שיהיו תקפים במועד הוצאת החיוב בגין תוספות הבניה או יחידות הדירור כאמור לעיל, ישירות מהיזמים. הרשות המקומית תיידע את רמ"י בדבר כל תוספת ו/או שינוי שיאושרו על ידה למי מהיזמים בתחום התכניות. מובהר כי הרשות המקומית מתחייבת לבצע כל תשתית נוספת ככל שתידרש עקב השינוי האמור.

ככל ותאושר ע"י רמ"י גבייה נוספת בגין חוקי עזר לפיתוח תשתיות עבור תוספות זכויות, הגבייה תצטרף למקורות המאוגמים כאמור בהסכם זה.

10.3. כמו כן, אגרות בניה ישולמו לרשות המקומית ו/או לוועדה המקומית לתכנון ובניה ע"י היזמים במלואן (ולא ייחשבו כמקור מאוגם לעניין הסכם זה).

11. בניית מוסדות ציבור חובה

- 11.1. מוסדות חינוך הינם מוסדות חינוך מכל סוג ולכל אוכלוסיית יעד, אשר הקמתם מחויבת על פי פרוגראמה של משרד החינוך (להלן ולעיל: "מוסדות ציבור חובה").
- 11.2. תכנון ובניית מוסדות חינוך חובה יבוצעו ע"י הרשות המקומית ו/או מי מטעמה על פי מימון שיתקבל ממשרד החינוך, בהתאם לתנאי הסכם זה.
- 11.3. בהתאם להחלטות הממשלה ומועצת מקרקעי ישראל הרשות המקומית זכאית לעדיפות בקבלת הרשאות תקציביות ממשרד החינוך עבור הקמת מוסדות חינוך.
- 11.4. הרשות המקומית הכינה פרוגראמה של מוסדות ציבור חובה, ובכלל זה מועדי הקמתם. הפרוגראמה כפופה לאישור הגורמים הרלוונטיים במשרד החינוך.

12. הקמת המבנים

הרשות המקומית מתחייבת להשלים בניית מוסדות ציבור רשות ואת בניין מוסדות החינוך חובה בהתאם ללוחות הזמנים לאכלוס המתחמים השונים בכל אחת מהתכניות, ובכפוף להעברת התקציבים מרמ"י, ממשרד החינוך ומיתר הגורמים המתקציבים הרלוונטיים במועד, אשר יאפשר לרשות המקומית פרסום מכרזים ובנית מוסדות הרשות והחינוך במועד.

מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה, הרי שבכל הנוגע לעמידתה של העירייה בהתחייבויות להשלמת מוסדות ציבור רשות וחובה, במועדים הנדרשים בהתאם ללוחות הזמנים של האכלוס, ובכל הנוגע לקבלת המימון מיתר משרדי הממשלה, העירייה לא תבוא לרמ"י בכל טענה ו/או דרישה בעניין ו/או לא תפנה לרמ"י בבקשה למימון נוסף ובכל מקרה תשלים את הקמת המבנים בלוח הזמנים במועד שנקבע.

האמור לעיל הוא בכפוף לכך, שהעירייה תפעל לקבלת תקציבים ממשרדי הממשלה הרלוונטיים, בהתאם לנהלים באותם המשרדים.

13. התחייבויות נוספות של הרשות המקומית

- 13.1. הרשות המקומית 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 ככל שהן מבוצעות על ידי הרשות המקומית, פרסום מכרזים, תשלומים לקבלנים וכו', והכול בהתאם לשיטות העבודה הנהוגות בחברת הבקרה של רמ"י.
- 13.2. לעמוד בלוחות לתכנון וביצוע של כל מרכיבי הפרויקט שבאחריותה, וכפי שיעודכן מעת לעת ע"י ועדת ההיגוי והכל בכפוף לקבלת תקציבים ואישורים במועד.
- 13.3. לפעול להוצאת היתרי בנייה ע"י הוועדה המקומית לא יאוחר מ- 90 יום ממועד הגשת הבקשה להיתר כשהיא ערוכה ומושלמת באופן התואם את הוראות הדין והתב"ע החלה על המקרקעין נשוא הבקשה.

13.4. הרשות המקומית תבצע את כל הפעולות הנדרשות במרכז מיפוי ישראל, לרבות אישור תצ"ר, על מנת לאפשר למשתכנים/יזמים את רישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין הכול בהתאם לסי' 4.1.3. למען הסר ספק, מימון מטלות אלו יהווה חלק מהתקציב המאושר.

14. הפסקת ההסכם

יובהר, כי אם מכל סיבה התלויה באחד הצדדים, איחר אותו צד בביצוע מטלותיו לתקופה העולה על 6 (שישה) חודשים, יהיה הצד השני רשאי לדרוש הפסקת המשך יישום הסכם זה.

בנסיבות אלה תחול הפסקת ההסכם רק לגבי תוכניות שטרם החל שיווקם, ובכפוף להודעה בכתב ומראש של 180 (מאה ושמונים) יום של הצד המבקש להפסיק את ההסכם לצד השני. במקרה של ביטול ההסכם כאמור מובהר ומוסכם כדלקמן:

14.1. 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 בהתאם להוראות הסכם זה ו/או התחלת עבודות הפיתוח בפועל, המוקדם ביניהם.

14.2. בכל תכנית בה טרם החל השיווק ("התכנית הנוספת") – תהיה רמ"י או הרשות המקומית 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 הרשות המקומית.

ככל שיוחלט לפעול בהתאם לכללים ולהוראות הקבועות בחוקי העזר, תבצע רמ"י התחשבות כספית בגין כספים שהושקעו בתשתיות העל שבוצעו ובחלקן היחסי של העלויות החל על התכניות אשר לגביהן הופסק ההסכם, התחשבות זאת תידון בועדה ותהיה כפופה להחלטתה. סכומי השבה שיקבעו בהחלטת הועדה יועברו על ידי הרשות המקומית עד 30 יום לאחר אישור הועדה ורמ"י תהיה רשאית לקזז כספים אלה מכל המקורות שעומדים ברשותה לטובת הרשות המקומית.

רשאית רמ"י באם מצאה כי השקעות משרדי ממשלה הוקדמו ובוצעו לצורך מימוש תכניות שעדיין לא החל פיתוחן, לדרוש כי בהתחשבות יכללו אף החלק היחסי בהשקעות משרדי הממשלה כאמור, ככל שתוקצבו לצרכי שיווק תכניות אלה בלבד לרבות החלק היחסי בגין השקעות בתשתיות על המשרתות את התכניות שטרם החל פיתוחן כאמור לעיל.

או- (אופציונלי):

הכספים שהושקעו בתכנית ו/או בתכניות שישווקו בהתאם לחוקי העזר של הרשות המקומית, בין אם הושקעו בתשתיות צמודות ו/או בתשתיות על ייגבו על ידי רמ"י באחת משתי הדרכים:

- מאת רוכשי המגרשים, במסגרת השיווקים של התכניות הנוספות - והרשות המקומית תמסור לרמ"י כתב התחייבות לפיו הסכום להשבה יופחת מתשלומי הפיתוח (אגרות והיטלים) שיגבו על ידה מרוכשי המגרשים על פי חוקי העזר.

- רשאית רמ"י שלא לגבות את הסכום להשבה מאת רוכשי המגרשים, ולקזוז מכל תשלום חלף היטל השבחה שהיא מחויבת להעביר לרשות המקומית.

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.

15. מנהלת הפרויקט

15.1 לצורך ביצועו של הסכם זה על ידי העירייה, תוקם מנהלת שתפקידה יהיה לנהל את כל המתחמים ולסייע לעירייה בביצוע מטלותיהן על פי הסכם זה (להלן – "מנהלת הפרויקט"). בעלי התפקידים במנהלת הפרויקט יהיו הגורמים המקצועיים והמנהלתיים הרלוונטיים לביצוע מטלות העירייה והחכ"ל לפי הסכם זה כאמור.

15.2 מטרות המנהלת יהיו בין היתר: אבטחה ושמירה על האתרים, פיקוח ובקרה על השלכת פסולת בנין במקומות מסודרים, באמצעות הפיקוח העירוני, עריכת בקרה שוטפת לבחינת אומדן עלויות עבודות הפיתוח מול הביצוע, במטרה לוודא שלא צפוי גירעון בתקציב לטווח הקצר ולטווח הארוך, סיוע בהנפקת היתרי בניה וכיוצ"ב.

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

15.4 השתתפות רמ"י בגין מימון המנהלת תהיה בסך של 30 מלש"ח, כולל מע"מ, וזאת למשך 6.5 שנים ממועד חתימת ההסכם. סכומים אלה ישולמו לחשבון הבנק של העירייה. מוסכם כי, בסמכות העירייה לצמצם את הוצאות המנהלת בחודשים מסויימים ולהרחיב את הפעילות בחודשים אחרים, בכפוף לצרכיה ובלבד שהמסגרת השנתית לא תשתנה. ככל שחלק מהתקציב השנתי לא ינוצל, תוכל העירייה להעביר את היתרה לשנה שלאחריה.

15.5 מוסכם כי התשלום עבור המנהלת יהיה בכפוף לעמידה בתנאי הסכם הגג, ובהלימה ישירה לשיווק יח"ד לפי כללי הסכם הגג, ובלבד שככל שתחליט רמ"י לבצע שינוי לגבי המימון, בשל הפרת תנאי הסכם הגג, תנתן על כך התראה בכתב של שלושה חודשים מראש.

15.6 השתתפות רמ"י תשמש למימון כוח האדם המועסק על ידי המנהלת, הוצאות שכירות של המנהלת, וכל הוצאה אחרת הנדרשת למנהלת לצורך קידום כלל הפעולות שבאחריות העירייה על פי הסכם זה (לרבות פעולות תכנון, שיווק, פיתוח ואכלוס יחידות הדיור). יודגש, כי תשלום דמי ההשתתפות יאושר על ידי רמ"י כנגד הגשת דרישה ודו"ח ביצוע פעילות המנהלת מטעם העירייה.

15.7 מוסכם, כי אחת לשנה יבצעו הצדדים בדיקה משותפת האם נעשה שימוש בכספים

שהועברו במהלך השנה החולפת. במקרה בו יסתבר כי קיים ניצול בחסר, לאורך זמן, של כספים אלה (לדוגמא – בשל האטה בקצב השיווקים), יובא הדבר לדיון בוועדת ההיגוי, כמשמעותה בסעיף 16 להלן.

16. ועדת היגוי

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

16.2. בישיבתה הראשונה תקבע ועדת ההיגוי את סדרי עבודתה ומנגנון קבלת החלטות. נהלים ולוחות זמנים לעבודת מערכת הבקרה והפיקוח של ועדת ההיגוי ייקבעו בהסכמה ויצורפו כנספח להסכם הגג.

16.3. תפקידיה של ועדת ההיגוי:

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

16.3.2. לפעול לקידום התכנון הסטטוטורי של התכניות המפורטות, והתכנון המפורט של עבודות הפיתוח, ולהסרת חסמי תכנון וביצוע, תוך קיום תיאום מהיר ויעיל בין כלל הגורמים הרלבנטיים.

16.3.3. לוודא שהעבודות מבוצעות על פי הסטנדרטים וההנחיות שנקבעו.

16.3.4. להמליץ לוועדת תכנון ופיתוח לעדכון לוחות הזמנים לביצוע התשתיות.

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

16.3.6. לדון עם התקדמות הביצוע, ככל שיהיה צורך, בעבודות נוספות ובשינויים בעלויות והשלכתם על התקציב, על מנת להביאם לדיון בוועדה.

16.3.7. להטיל מטלות נוספות על הרשות המקומית ולקבוע מקורות מימון לביצוען.

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

16.3.9. 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.

17. התקשרות עם תאגיד המים

17.1. ככלל עבודות המים והביוב הכוללות תשתיות צמודות ותשתיות על יבוצעו על ידי "תאגיד הביוב" – פלגי השרון מיסודה של עיריית כפר סבא והמועצה המקומית כוכב יאיר וצור יגאל + "מפעל המים" - מפעל המים כפר סבא (להלן: "התאגיד").

17.2. למימון עבודות התאגיד יגבה התאגיד ישירות מהיזמים דמי הקמה על פי החוק ועל פי התעריפים שיהיו תקפים במועד הטלת החיוב על היזמים.

18. התקשרויות עם קבלנים

18.1. כל ההתקשרויות נשוא הסכם זה בין הרשות המקומית 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.

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

18.3. טרם פרסום מכרז ו/או חתימה על חוזים מול קבלנים, תפנה הרשות המקומית לרמ"י לצורך קבלת אישור תקציבי. פניה כנ"ל תכלול את מסמכי המכרז, לרבות תכניות, שיבדקו כתנאי למתן אישור לפרסום המכרז, ויחולו הוראות נספח ו'.

19. אחריות וביטוח

אחריות וניהול הליכים.

19.1. הרשות המקומית תהיה אחראית כלפי רמ"י לכל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לרמ"י ו/או לצדדים שלישיים כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל של הרשות המקומית בנוגע לעבודות נשוא הסכם זה, כפוף לפסק דין חלוט. רמ"י מתחייבת להודיע לרשות המקומית על כל תביעה שתוגש כנגדה כאמור, וליתן לרשות המקומית הזדמנות סבירה להתגונן. ככל שרמ"י תגיש לביהמ"ש בקשה למחיקת התביעה כנגדה, הרשות המקומית מתחייבת להסכים לבקשה זו (בכפוף לאמור להלן). הרשות המקומית תנהל את ההליכים המשפטיים למול התובע, והיא זו שתישא בעלויות ההליכים ותוצאותיהם. הרשות המקומית תפצה ו/או תשפה את רמ"י על כל הוצאה כאמור.

להסרת ספק מובהר, כי צד להסכם זה לא יטען כי פס"ד חלוט שניתן כנגדו אינו "על פי הדין".

לא יהא באמור בסעיף זה לעיל כדי להתפרש באופן הגורע מאחריות מי מהצדדים לו על פי הסכם זה ועל פי הדין.

19.2. הרשות המקומית, 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. הרשות המקומית 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.

19.3. ביטוח. הרשות המקומית 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 תכניות התכנון והפיתוח נשוא הסכם זה, לדרוש קיומם של ביטוחים הכוללים כיסויים ביטוחיים הולמים, (ביטוחי אחריות מקצועית, ביטוחי חבות מעבידים, ביטוחי אחריות כלפי צד שלישי, ביטוחי עבודות קבלניות, ביטוחי ציוד הנדסי) בגבולות אחריות סבירים להיקף כל פרויקט ועבודה, ולוודא בפועל כי בכל ביטוחיהם המתייחסים לפרויקטים והעבודות יכללו מדינת ישראל- רמ"י כמבוטחים נוספים, עם סעיף ויתור על זכות השיבוב/התחלוף כלפיהם וכלפי עובדיהם. במסגרת ביצוע עבודות קבלניות לגבי עבודות ופרויקטים תבטיח הרשות המקומית ו/או מי מטעמה ככל שישולמו על ידי מקדמות לקבלנים, לכלול בפוליסות הביטוח סעיף שיעבוד - תשלום תגמולי הביטוח על ידי המבטח לגבי עבודות הפרויקטים לטובתה. רכשה הרשות המקומית ו/או מי מטעמה ביטוחים עבור הפרויקטים או העבודות, כולם או מקצתם, תנהג כאמור לעיל ותכלול את מדינת ישראל - רמ"י כמבוטחים נוספים, עם סעיף ויתור על זכות השיבוב/התחלוף כלפיהם וכלפי עובדיהם. אישורי קיום ביטוחים כאמור חתומים ע"י המבטחים שלה ו/או של צדדים שלישיים עמם התקשרה הרשות המקומית ו/או מי מטעמה, המאשרים את קיום הביטוחים כאמור לעיל יומצאו לרמ"י מעת לעת ככל שיחתמו הסכמים בקשר לעבודות התכנון והביצוע. סכומי הכיסוי הביטוחי וסוג הפוליסות ייקבעו בהסכמה בין יועצי הביטוח של הצדדים להסכם זה בהתאם למקובל בענף.

20. הסכם הגג והרשאות שיוצאו על פיו, לא יהוו ולא יתפרשו כייפוי כח או הרשאה לרשות המקומית כמוסמכים לקבל על עצמם התחייבויות בשם רמ"י או להציג עצמם כמי שמוסמכים לפעול בשמה.

21. למען הסר ספק, הצדדים מבהירים כי הסכם זה נועד להסדיר את היחסים שבין רמ"י ומשרד האוצר לרשות המקומית בלבד, ואין באמור בו כדי להוות הסכם לטובת צד שלישי, כמשמעותו בחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973, או כדי להקנות זכות לכל צד שלישי שהוא. הרשות המקומית מצהירה בזאת כי חתימתה על הסכם זה אינה כרוכה מצידה בהעברת סיוע, תשלום או טובת הנאה לכל צד שלישי בשל עבודת שתדלנות או תיווך או כיוצ"ב, במישרין או בעקיפין בקשר לחתימת הסכם זה.

על החתום

חשב רמ"י

מנכ"ל רמ"י

החשב הכללי

גזבר הרשות המקומית

ראש הרשות המקומית

