

תוספת להסכם למתן זכות שימוש ולהעברת זכויות במקרקעין מיום 29.4.2004 – תחנת הרכבת מודיעין-מרכז

שנערך ונחתם ב־ 31 בינואר 2024, ביום 13 לחודש 02 לשנת 2024

בין

ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל
באמצעות חשב הכללי, הממונה על התקציבים, מנכ"ל משרד התחבורה ומנהל רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המדינה")

מצד אחד;

לכין

רכבת ישראל בע"מ (להלן: "הרכבת" ואו "החברה")

ח.פ. 520043613

מצד שני;

והואיל; וביום 29.4.2004 נחתם בין המדינה לבין הרכבת (להלן: "הסכם 2004") הסכם עקרונות למתן זכות שימוש ולהעברת זכויות במקרקעין כהגדרתם בהסכם 2004 (להלן: "המקרקעין") אשר כללו בין היתר את המקרקעין הידועים כמגרש 101 (להלן: "קרקע המכרז") בתוכנית 420-0138651 (להלן: "תוכנית הפרויקט") וביום 18.2.2014 נחתם תיקון להסכם 2004 (להלן: "הסכם 2014") (שני ההסכמים יחד יקראו להלן – "ההסכם");

והואיל; והרכבת מבקשת לחשיב למדינה את קרקע המכרז;

והואיל; והתמורה שתקבל הרכבת מאת המדינה בגין חשבת קרקע המכרז לידי המדינה תהיה כמפורט בסעיף 10 להלן על תתי סעיפיו;

והואיל; והגורמים המוסמכים ברכבת וברשות קיבלו החלטות מתאימות המאפשרות את תיקון ההסכם ביחס לקרקע המכרז;

ר.פ. 5

מידע עסקי-תפעולי

והואיל; והמדינה מעוניינת לשווק את קרקע המכרז לבנייה של 125 יחידות דיור להשכרה, מסחר, תעסוקה ושאר השימושים המותרים בתכנית הפרויקט במכרז פומבי (לעיל ולהלן: "המכרז" / "מכרז מודיעין") בתמורה לתשלום ובתמורה לביצוע עבודות הבניה הנדרשות לצורך בניית שטחי הרכבת, כפי שיצוין בחוברת המכרז (להלן: חוברת המכרז) וכמפורט בהסכמי הרכבת כהגדרתם להלן (להלן: "עבודות הבנייה");

והואיל; והצדדים החליטו, כי על אף האמור בהסכם, ביחס למכרז מודיעין בלבד יחולו החוראות על פי תוספת זו ואין באמור בתוספת זו כדי לשנות את חוראות ההסכם או להשפיע על פרויקט או מתחם אחר המפורטים בהסכם;

לאור כל האמור, הגיעו הצדדים להסכמות כדלהלן:

כללי

1. הרשות תשווק את קרקע המכרז במכרז פומבי בשיטת המחיר הגבוה ביותר לקרקע. המכרז יכלול את התחייבות הזוכה במכרז (להלן: "היזום") לביצוע עבודות בנייה של 2,000 מ"ר עיקרי ביעוד מסחר (להלן: "שטחי המסחר של הרפת") ולבניית 6 חניות תפעוליות עבור הרכבת.
2. היזום יחתום מול הרשות על חוזה חכירה הכולל זכויות עתידיות לתקופה של 98 שנים עם אופציה ל- 98 שנים נוספות.
3. בנוסף לאמור בסעיף 1 לעיל, היזום במכרז יידרש לנסות לאשר תכנונית את הגדלת כמות החניות, מעבר לחניות הקבועות בתקן החניות העירוני והכל בכפוף לאישור כל הגורמים המוסמכים לכך. כל חניה שתתווסף מעבר לתקן הקיים ועד ל- 300 חניות, בכפוף לאמור בסעיף 8 מטה, יועברו לחזקת הרכבת (להלן: "החניות הנוספות"). כל חניה שתאושר מעבר לחניות הנוספות תיוותר ברשות היזום.
4. עלות החניות הנוספות שייבנו עבור הרכבת, ככל שיאושרו, תחיה במימונה המלא של הרכבת, לרבות ולא רק עלויות התכנון, עלויות המימון, עלויות הניהול, הפיקוח, עלויות הנדסיות נדרשות, עלויות הנלוות למשפטיות וכל עלות נוספת הקשורה בחניות הנוספות באופן ישיר ועקיף, לאור מורכבות העניין ככל שיהיו. כמו כן, התחייבות הרכבת לממן באופן מלא את החניות הנוספות תצוין בחוברת המכרז וכן בהסכם הקבלנות המהווה נספח לחוברת המכרז וייחתם בין הרכבת ליזום. עלויות אלו יהיו ממקורות הרכבת בהסכם ההפעלה והפיתוח מיום 31.5.2023 וככל שיידרש, הרכבת תפנה לקבלת אישור לחניות הנוספות ממשרד התחבורה (תח"צ וחשב המשרד).
5. הצדדים הסכימו על מסגרת עבודה לעריכת מכרזים ולשיווק משותף של מתחמי נדל"ן של הרכבת. מכרז מודיעין יקדם בהתאם למסגרת עבודה זו.

דף 2 מתוך 5

מידע עסקי-תפעולי

0.7 .5 .1

6. הרכבת תחתום עם היזום על הסכמים נפרדים (הסכם קבלנות, הסכם שיתוף, כרך הנדסי) (להלן: "הסכמי הרכבת"), אשר יצורפו כנספחים לחוברת המכרז, ואשר בין היתר יקבעו בטוחות לטובת הרכבת להבטחת קיום כל התחייבויות היזום וכך יצינו את התחייבות הרכבת לשאת במלא העלויות עבור החניות הנוספות כמצוין בסעיף 8(ה) להלן.

7. שטחי המסחר של הרכבת, 6 החניות התפעוליות והחניות הנוספות (להלן: "השטחים הבנויים"), יתו באחריותה של הרכבת מיום קבלת אישור אכלוס (או טופס 4 לפי העניין) לשטחים הבנויים. השטחים הבנויים יירשמו על שם הרכבת בהתאם להסכם זה ולהוראות המכרז. על אף האמור, ככל שתיווצר בעיה רישומית ברישום הזכויות על שם הרכבת לאחר סיום הבנייה, אזי ייתתם חוזה הכירה בין הרשות לרכבת בנוגע לזכויות הרכבת ללא תמורה לתקופה 98 שנים הכוללת אופציה להארכה ל 98 שנים נוספות. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריותה של הרכבת לשטחים הקיימים.

8. החניות הנוספות -

א. היזום במכרז יידרש לנסות לאשר תכנונית את הגדלת כמות החניות, מעבר לחניות הקבועות בתקן החניה העירוני. כל החניות הנוספות, מעבר לתקן החניה העירוני, שישארו ברשות היזום, ול-6 החניות התפעוליות המוקצות לרכבת, תוד תוספת של 300 חניות לכל היותר, יתעברו לרשות הרכבת.

ב. עלות של עד 300 החניות הנוספות שייבנו עבור הרכבת, ככל שיאושרו, תהיה במימונה המלא של רכבת ישראל, לרבות, ולא רק, עלויות התכנון, עלויות המימון, עלויות חניה, הפיקוח, עלויות הנדסיות מדרשות, עלויות הנלוות המשפטיות וכל עלות נוספת הקשורה בחניות הנוספות באופן ישיר ו/או עקיף (להלן: "עלות חנייה נוספת"). עלות חנייה נוספת לא תעלה על 157,500 ₪ לחניה בתוספת מע"מ. עלות חנייה נוספת תופיע בנוסח חוזה הקבלנות שיצורף כנספח לחוברת המכרז.

ג. תכנון היקף החניות המקסימאלי ייעשה באופן שלא יביא לפגיעה בכדאיות הכלכלית של המכרז ותכנון עד 300 החניות הנוספות עבור הרכבת ייעשה על ידי היזום בכפוף לבחינה הנדסית בשל המורכבות הקיימת במגרש, גם לאור קיומה של תחנה פעילה, בסיוע אנשי המקצוע של הרכבת. תכנון החניות ייעשה בכפוף לאישור הגורמים המוסמכים עפ"י כל דין והכל בין הרכבת לבין היזום ובאחריותם הבלעדית.

ד. יתרת החניות הנוספות, ככל שיאושרו, מעבר למצוין בסעיף 8(א), יהיו למימוש בידי היזום ולשיקול דעתו הבלעדי והכל בהתאם להיתרים שיתקבלו מאחריות המקומית, ככל שיתקבלו.

ה. לשם הבטחת התשלום עבור החניות הנוספות, מתחייבת הרכבת לחעמיד את חלקה בתמורות שיתקבלו מהמכרז לטובת המימון הנדרש עבורן. לאחר חמכרז ובתאם להוראות הסכם הקבלנות, יפעלו הרכבת והיזום לקידום תכנון החניות הנוספות והכל בכפוף לאמור בסעיף 8(ב) לעיל.

1. לאחר בחינת התקציב של הרכבת אל מול העלויות הנדרשות עבור החניות הנוספות, תחליט הרכבת, בהתאם ליכולת המימון שלה, מהי כמות החניות הנוספות המבוקשות על ידה אשר לא יעלו על 300 חניות.

2. סמוך לאחר שתסוכם סוגיית החניות תעמיד הרכבת את המימון הנדרש לטובת היזם באופן שלא יטיל על היזם עלויות נוספות בגין ביצוע עבודות אלה.

ה. כמו כן, הרכבת מתחייבת כי לא תבוא לרמייה בכל טענה בעניין היקף החניות הסופי שיוקבע בהתאם לאמור בסעיפים 8(ה) ו- 8(ו) לעיל וכן מתחייבת למעול מול היזם באופן שיבטיח כי סוגיית החניות הנוספות לא תעכב את מימוש זכייתו בקרקע המכרז.

ט. התחייבות הרכבת למימון הקמת החניות הנוספות בלבד, כמפורט בסעיפים 8(ב), 8(ה) ו- 8(ו) לעיל, תצוין בחוברת המכרז ובהסכם הקבלנות שהינו נספח לחוברת המכרז.

י. למען הסר ספק, מובהר כי כל טענה של היזם בעניין זה הנובעת מסוגיית החניות הנוספות תעשה ישירות מול הרכבת, וכך יובהר בחוברת המכרז ובהסכם הקבלנות שייחתם בין היזם לרכבת. מוסכם בזאת ע"י הצדדים כי הרכבת הינה האחראית הבלעדית בכל הנוגע לחניות הנוספות אל מול היזם והתחייבות זו תצוין בחוברת המכרז ובהסכם הקבלנות בהתאמה.

9. מוסכם על הצדדים כי הבניה מעל שטח תחנת הרכבת תהיה בגיחול גורם אחד בלבד, למעט השטחים הבנויים שיימסרו לרכבת וכי הבנייה בייעוד מגורים מעל שטח תחנת הרכבת תותר לצמיתות למטרת השכרה. יובהר כי העברת זכויות בשטחים שמעל שטח תחנת הרכבת, תותר אף היא לגורם אחד בלבד. כל בניה מעל תחנת הרכבת תבוצע בהתאם להוראות המכרז לרבות הסכמי הרכבת.

10. התמורות לרכבת

א. הרכבת תחא זכאית לשיעור של 12% מתקבולי המכרז לאחר ניכוי תשלומי חלף היטל ההשבחה מתקבולים אלו והכל בהתאם לתוספת השלישית לחוק המקרקעין והסכם החלף בין מדינת ישראל לבין הרשויות המקומיות משנת 2012. הרכבת תגיש דרישת תשלום לרשות לאחר הודעת הרשות על העברת חלף היטל ההשבחה לרשות המקומית (להלן: "דרישת התשלום"). תנאי התשלום יהיו תוך 30 יום מרגע הקמת ההתחייבות המאושרת במערכות הכספיות של רמייה ובכפוף לאמור לעיל.

ב. תשלום תמלוגים בגובה 8% עבור שטחי המסחר הקיימים (כהגדרתם בחוברת המכרז) ושטחי המסחר של הרכבת כאמור בסעיף 4.3 להסכם 2014 יבוטל.

ג. היזם יבצע עבור הרכבת את עבודות הבניה כהגדרתן לעיל בהתאם להוראות המכרז לרבות הסכמי הרכבת. שטחי המסחר של הרכבת ייבנו ברמת מעטפת וימוקמו במפלס הרחובות "ערער" ו"הרכבת" ולא ברצועה הפונה לרחוב החשמונאים. כמו כן, שטחי המסחר של הרכבת ימוקמו באופן רציף, ככל הניתן, והכל יסוכם מראש בין הרכבת לבין היזם. המכרז יכלול הוראות כאמור בסעיף זה.

היטל השבחה

- 11. הרשות תפריש חלף היטל השבחה מתקבולי המכרז והכל בהתאם לתוספת השלישית לחוק המקרקעין והסכם החלף בין מדינת ישראל לבין הרשויות המקומיות משנת 2012.
- 12. ככל שישות על הרכבת תשלום היטל השבחה, תפנה הרכבת בשיתוף הרשות ליועץ המשפטי לממשלה בעניין זה.

מיסים

- 13. כל המיסים ותשלומי החובה בנין השטחים הבנויים והשטחים הקיימים (בהגדרתם בחוקרת המכרז), ככל שישו, יחולו על הרכבת.

יישוב סכסוך בין הצדדים

- 14. בכל סכסוך בין הצדדים יובא העניין בפני מנהל הרשות ומנהל הרכבת שיוכרעו בנושא. ככל שעדיין תיוותר מחלוקת בין הצדדים, הצדדים יעלו בהתאם למנגנון יישוב סכסוכים הקבוע בסעיף 19 לחסכם 2014.

שונות

- 15. האמור בנספח זה ינבר על כל הוראה סותרת בהסכם.
- 16. בחתימת הרכבת, והמדינה על התוספת להסכם זה, מאשרים הצדדים כי אין ולא תחא להם כל טענה ואו דרישה ואו תביעה כנגד ההסכמות המפורטות בתוספת זו.

יעקב קוינט
מנהל הרשות
רשות מקרקעי ישראל
איתן פלגני, רו"ח
חשב
השות מקרקעי ישראל

התופות
משה בן זקן
מנהל כלכלי
משרד התחבורה והבטיחות בדרכים
משרד התחבורה

משה (שיקו) זנה
מנהל
משרד המשפטים
רשות מקרקעי ישראל בע"מ

אנף תקניבים
סגנית מנהל חשב הכללי
החשב הכללי

חיטל השבחה

- 11. הרשות תפריש חלף חיטל השבחה מתקבולי המכרז והכל בהתאם לתוספת השלישית לחוק המקרקעין והסכם החלף בין מדינת ישראל לבין הרשויות המקומיות משנת 2012.
- 12. ככל שיושת על הרכבת תשלום חיטל השבחה, תמנה הרכבת בשיתוף הרשות ליועץ המשפטי לממשלה בעניין זה.

מיסים

- 13. כל המיסים ותשלומי החובה בגין השטחים הבנויים והשטחים הקיימים (כחודרתם בחוברת המכרז), ככל שיהיו, יחולו על הרכבת.

יישוב סכסוך בין הצדדים

- 14. בכל סכסוך בין הצדדים יובא העניין במני מנחל הרשות ומנכ"ל הרכבת שוכרועו בנושא. ככל שעדיין תיוותר מחלוקת בין הצדדים, הצדדים יפעלו בהתאם למנגנון יישוב סכסוכים הקבוע בסעיף 19 להסכם 2014.

שונות

- 15. האמור בנספח זה יגבר על כל חוראה סותרת בהסכם.
- 16. בהתימת הרכבת, והמדינה על התוספת להסכם זה, מאשרים הצדדים כי אין ולא תהא להם כל טענה ואו דרישה ואו תביעה כנגד החסכמות המפורטות בתוספת זו.

יעקב קוינט
מנהל הרשות
איתן פלמני, ר"ח
רשות מקרקעי ישראל
12/12/14

חתימות

משה (שיקו) זנה
מנכ"ל
רשות מקרקעי ישראל בע"מ
מנהל

רשות מקרקעי ישראל

משרד התחבורה

אגף תקציבים

החשב הכללי

דף 5 מתוך 5

מידע עסקי-תפעולי