

הסכם עקרונות
שנחתם ביום _____

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

לבין:

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

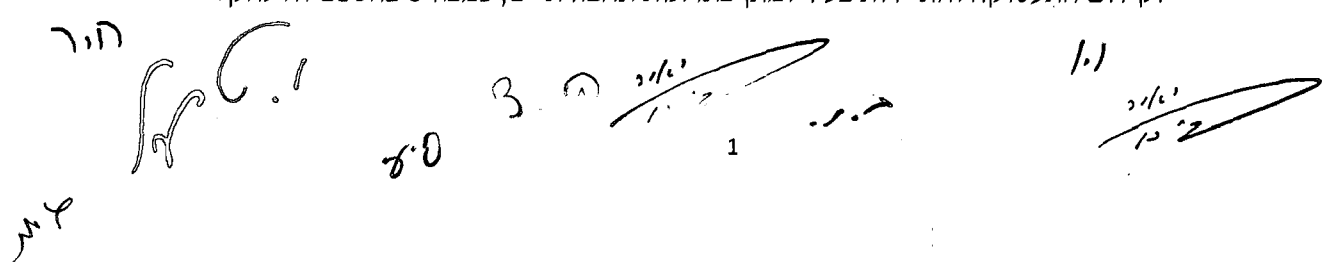
לבין:

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 תחברותיים, כמפורט בהסכם זה להלן.

חור

 1

- 1.6. הצדדים הסכימו ביניהם שישום הסכם זה יחולק לשני שלבים – **שלב ראשון** שישומו יחל עם חתימת ההסכם ו**שלב שני** שישומו לאחר ששטחי תכנית ניר צבי ו/או שטחי תכנית בן שמן ו/או תכנית השער המערבי יועברו לתחום העירייה, הכל כמפורט בהסכם זה להלן.
- 1.7. העירייה מצהירה כי בכפוף לכל דין, מינתה את החכ"ל כחברה מנהלת אשר תבצע את הפיתוח והבינוי מטעמה, אשר תתכנן, תנהל, תפקח, תגבה ותבצע מטעמה ועבורה את כל עבודות הפיתוח והבינוי נשוא הסכם זה, לרבות בשכונות המגורים החדשות, באזורי התעסוקה החדשים ובשכונות הותיקות בעיר. לפיכך, מובהר כי כל התחייבויות ומטלות העירייה לפי הסכם זה הן התחייבויות ומטלות של החכ"ל ולהיפך. התחייבויות העירייה והחכ"ל על פי הסכם זה הן ביחד ולחוד.
- 1.8. העירייה רשאית, בתיאום עם ועדת ההיגוי וללא צורך בהסכמת החכ"ל, להעביר את התחייבויותיה/זכויותיה ו/או התחייבויות/זכויות החכ"ל על פי הסכם זה לתאגיד עירוני אחר ו/או לבצען בעצמה, ללא החכ"ל. לענין סעיף זה מנועה החכ"ל לטעון כל טענה בנוגע להעברת הסמכויות על ידי העירייה לרשותה או לכל גורם אחר מטעמה, ומאשרת למשרד להעביר/להסב את כל הרשאותיה ו/או את יתרות המקדמה שנותרו בידיה באופן מיידי למשרד. כמו כן תסב החכ"ל לעירייה את החוזים וההתקשרויות שיהיו לה באותה העת מכוח סעיף זה, ללא כל תנאי וללא דיחוי.
- 1.9. העירייה ממחה את כל זכויותיה לקבל הרשאות ותשלומים מטעם המשרד לחכ"ל על פי הסכם זה באופן שההרשאות התקציביות והחשבונות השוטפים מכוח ההרשאות התקציביות יועברו ישירות מהמשרד לחכ"ל והכל בהתאם ל**נספח כ'** - ובהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל. התחייבויות כספיות של המשרד שיוצאו לחכ"ל הן התחייבויות בנוגע לכספי הפיתוח הצמוד וכספי הפיתוח של תשתיות העל, ישן מול חדש, מוסדות ציבור (רשות) וכספי פיצוי חלף היטל השבחה בגין שיווקי מחיר למשתכן.
- 1.10. בהתקיים אחד מהתנאים המפורטים להלן, וככל שעד לאותו מועד לא תאושר העברת השטחים לתחום שיפוט העירייה, יבוטל שלב ב':
- 1.10.1 שווקו 1,000 יח"ד מתוך תכניות שלב א';
- 1.10.2 ביום 30.11.2018, המוקדם מביניהם.
- ועדת ההיגוי תהיה רשאית לחרוג מהתנאים האמורים.
- 1.11. החל ממועד ביטול שלב ב', הסכם זה יהווה הסכם פיתוח באופן קבוע ורשימת תשתיות העל שבגינן ניתנו הרשאות עד לאותו מועד, ייחשבו לרשימת תשתיות העל המעודכנת.
- 1.12. **יישום שלבים א' ו- ב'.**
- הצדדים מתחייבים כי יפעלו כמיטב יכולתם על מנת שהגורמים המוסמכים יאשרו את שינוי גבולות העירייה באופן ששטחי תכנית ניר צבי ותכנית השער המערבי יועברו מהמועצה האזורית עמק לוד לתחום שיפוט של העירייה ושטחי תכנית בן שמן יועברו מהמועצה האזורית חבל מודיעין לתחום שיפוט של העירייה; וכן יפעלו במקביל, כצעד משלים, לכך שיועברו מרחבי התכנון של השטחים האמורים לוועדה המקומית לתכנון ובניה לוד וזאת על פי כל דין.
- מוסכם בין הצדדים כי תנאי הכרחי ליישום של שלב ב' של הסכם זה כמפורט בהסכם הינו - העברת שטחים לתחום שיפוט של העירייה מתוך שטחי תכניות שלב ב' (תכניות ניר צבי, בן שמן או השער המערבי) בהיקף הכולל מספר יחידות דיור המשלים ל- 5,000 את מספר יחידות הדיור בתכניות שלב א' שניתן יהיה להוציא מכוחן היתרי בניה בתוך 18 חודשים ממועד העברת השטחים לתחום השיפוט

א.י.ז
חזר
3. ה. ע.פ.
2
1.1
י.א.י.
כ. 2

של העירייה כאמור, והכל בהתאם להחלטות הממשלה והחלטות המועצה הרלוונטיות (להלן: "העברת השטחים לתחום השיפוט של העירייה").

יישמו של שלב א' של ההסכם יחל עם חתימת הסכם זה והוא יימשך עד להשלמתו גם אם לא תאושר העברת השטחים לתחום השיפוט של העירייה.

אם תאושר העברת השטחים לתחום השיפוט של העירייה לפני שתאושר תכנית ניר צבי או תכנית בן שמן או תכנית השער המערבי, לפי העניין, במוסדות התכנון, ייושם שלב ב' של הסכם זה מבלי להמתין לאישור התכניות במוסדות התכנון.

1.13. בהחלטת ממשלה מס' 1028 (דר/45) מיום 21.1.16 (להלן: "החלטת הממשלה") הבאה בהמשך להחלטות ממשלה קודמות שעניינן הסכמי גג עם רשויות מקומיות לטובת הסרת חסמי שיווק ופיתוח, החליטה ממשלת ישראל בין היתר להטיל על מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד"), מנהל רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") והממונה על התקציבים במשרד האוצר, להביא לאישור מועצת מקרקעי ישראל הסכמים עם רשויות מקומיות בדבר שיווק של קרקעות למגורים, בהתאם לעקרונות שנקבעו בהחלטות הממשלה האמורות.

1.14. בהתאם להחלטות הממשלה דלעיל והחלטות מועצת מקרקעי ישראל שהן בתוקף במועד חתימת הסכם זה, יחשב הסכם זה ל"הסכם גג" ויחל יישום שלב ב', קרי לאחר העברת השטחים לתחום השיפוט של העירייה כאמור בסעיף 1.12. עד אשר יועברו השטחים כאמור לתחום העירייה והסכם זה יחשב "הסכם גג" בהתאם להחלטות ממשלה והחלטות מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטיות להסכמי גג, שיהיו בתוקף באותה עת, ינהגו הצדדים לענין גביית התשלומים מיזמים והעברתם לחכ"ל בהתאם לאמור בהסכם זה. יובהר כי על מנת שהסכם זה ייחשב הסכם גג, אין צורך בהעברת כל שטחי תכנית שלב ב' ודי בהעברת שטחים או חלקם אשר סך מספר יחידות הדיור בתכניות אשר יחולו בהם בתוספת סך יחידות הדיור בתכניות שלב א', יעמוד על סך של 5,000 יח"ד ומעלה ולפי האמור בסעיף 1.12 לעיל.

1.15. ככל ויושם שלב ב' במתכונת שאינה כוללת למעלה מ-8,000 יח"ד, תדון ועדת ההיגוי בעדכון נספח ב'2 ותביאו לאישור הות"פ.

1.16. בהתאם להחלטת הממשלה הנזכרת לעיל, מסכימים הצדדים לשתף פעולה למען פיתוח של העיר לוד, ולשם כך לקבוע בהסכם זה הסדרים מוסכמים הנוגעים לתכנון, לשיווק, לפיתוח ולמתן היתרי בניה ליחידות הדיור ולשטחי התעסוקה והמסחר הכלולות במתחמים ובתוכניות שלב א' ושלב ב' המפורטות להלן (להלן: "הפרויקט").

להלן פירוט תוכניות שלב א' (תכניות המצויות בתחום השיפוט של העירייה במועד חתימת הסכם זה) שהצדדים יפעלו למימושן עם חתימת הסכם זה:

א.י
ה. 3
3
ה.י.י
ה.י.י

תב"ע	שכונה/שם הפרויקט	גורם מבצע	סטטוס/ צפי אישור סטטוטורי	מס' יח"ד כולל בתכנית	יתרות לשינוק		
					רוויה	צ"ק/ ב"ב	דיור מוגן
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 ואו 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 יח"ד 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 יח"ד 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 המצוינים 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 יח"ד 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 יח"ד 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
3.1
5
מ.י
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 "מיד" לוד בע"מ" (להלן: "תאגיד המים") - יצורף תוך 90 יום ממועד חתימת הסכם זה.
- **נספח ז'** – מכתב העירייה לקיזוז 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.

מ"ע

1.1

ס"פ

ה.ח

6

ג.ח

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 להמחאה ואישור המשרד להמחאה.

- 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 הבא 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 06/2022	סה"כ יח"ד
751/לד	גני אביב-בנה ביתר	חב' ערים	בתוקף	72						72
406-0492256	גני אביב בנייה רוויה	חב' ערים	בהפקדה - תוקף דצמבר 2017	225						225
1/425/לד	שפירא הפרחים מגרש מערבי	חכ"ל	בתוקף	88						88
1/425/לד	שפירא הפרחים מגרש מזרחי	חכ"ל	בתוקף	123						123
לד/א/20/360	בורזוב	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/לד/360/א22	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

1.1
 7
 3.ח
 80
 1.ח
 2.1
 1.1

*פריסת 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 במוצא 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 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 יח"ד למגורים האמורות בתוכניות נשוא ההסכם יהיו במסגרת החלטה זו או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, למעט יח"ד להשכרה ויח"ד קרקע משלימה על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטיות.

2.6 מוסכם כי בתיאום עם העירייה יוקצו יח"ד 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.

1.8
1.1
3.1
8
2.1
1.1

מוסכם כי חלק מתוספת יחידות הדיור במתחמים, אשר תאושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לפי תקנה 9 לתקנות התכנון והבנייה (סטייה 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:

שכנות 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 וגינון 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 התכנית 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 לנתי"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
3.1
9
כ"ח
י"א
י"ב

- 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 הפרויקט 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 הפרויקטים 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 ש"ח, ביצוע בפועל על ידי החכ"ל – 70 ש"ח **עודף** $100-70=30$. החכ"ל תהא זכאית ל-15% מהעודף קרי – 4.5 ש"ח.

3.7 עודפים בתקציב הפרויקט.

אם יוותרו עודפים בתקציב הפרויקט, 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 הפרויקט ובאישור הו"ת"פ במידה ויש צורך בהגדלת תקציב הפרויקט.
- 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 ופרויקטים שתגדיר העירייה. וועדת ההיגוי רשאית להמליץ בפני הו"ת"פ על מתן קדם מימון על חשבון עודפים צפויים.

מ.י.
מ.י.
מ.י.

מ.י.

מ.י. 3

11
מ.י.

מ.י.

מ.י.
מ.י.

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 יישן 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 ב**נספח 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 ליישומו 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 הסטאטוטורי אינן כלולות בתוך התקורה שלה זכאית החכ"ל והני"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 ב**נספח 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 כדין.

4.2 העירייה והחכ"ל ילוו את עבודות התכנון וביצוע התשתיות וכן יקבלו את העבודות בהתאם להסכם בין העירייה לבין חברת ערים בהתאם ל**נספח 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
146
10
3
12
10/11
12

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 ההיטלים ו/או עבודות הפיתוח של אתר ספציפי, הצדדים יעשו 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 שוי"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.

ת"ר

ט"ז

ה. 3.

13

1/1

יתר, 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 יזם, כהגדרתו בנספח ט להסכם זה. במקרה ולא הסתיימו עבודות הפיתוח, העירייה תקיז קיזוז מלא של אגרות והיטלים כאמור לעיל והיזם 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, תבצע 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 קלנדרי מיום הגשת החשבון לחשבון חלקי ו- 81 יום קלנדרי 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 קלנדרי 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 קלנדריים, תשולם לחכ"ל ריבית חשכ"ל.

ת"ד
מ"ב

1.1
15
חשכ"ל

6.9 במידה ויתברר כי התקציבים היעודיים שיועברו לחכ"ל שימשו למימון מטלות אחרות אשר לא אושרו על ידי ות"פ, או על ידי ועדת ההיגוי כמשמעותה בסעיף 14 להסכם זה – תשיב החכ"ל כספים אלה למשרד במישרין או באמצעות קיזוז סכומים אלה מכספים המגיעים לחכ"ל או לעירייה בגין חלף היטל השבחה בפרויקט או בכל אתר אחר, או בכל דרך אחרת העומדת לרשות המשרד, והכל בהתאם להחלטתו הבלעדית של המשרד.

6.10 **חלף היטל השבחה ופיצוי חלף היטל השבחה** בגין שיווקי מחיר למשתכן – העירייה הודיעה כי המחנה לחכ"ל את זכותה לקבל כספי חלף היטל השבחה ו/או כספי פיצוי חלף היטל השבחה בגין שיווקי מחיר למשתכן על פי החלטות המועצה הרלוונטיות למועד השיווק בהתאם להוראות ההסכם שנחתם בין המדינה לבין הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ביום 21 באוקטובר 2012, או לפי כל הסכם שיבוא במקומו או על פי כל דין. החכ"ל תשתמש בכספי חלף היטל השבחה לטובת המטלות המפורטות בנספח ז'1 להסכם זה או כל מטלה אחרת ברחבי העיר אשר תאושר על ידי ועדת ההיגוי והכל בהתאם לדין. העירייה תקים חשבון בנק ייעודי אליו יועברו הכספים נשוא סעיף זה, העירייה תורה לבנק בהוראה בלתי חוזרת כי כל סכום שיופקד לחשבון זה כאמור, יועבר לידי חשבון החכ"ל, כאמור 5.3 עיל, וזאת מדי יום.

7 קדמי מימון

7.1 קדמי מימון לעבודות הפיתוח

7.1.1 מאחר ועמידה ביעדי השיווק כמפורט לעיל, מחייבת הקצאת קדמי מימון לצורך תכנון, ניהול וביצוע של תשתיות, יעמידו הצדדים מעת לעת קדמי מימון לחכ"ל ע"י תקבולי עלויות הפיתוח לביצוע התשתיות, לצורך ביצוע הפעולות המפורטות להלן:

7.1.1.1 תכנון ארעי, תכנון ראשוני ותכנון מפורט לביצוע התשתיות, לרבות עריכת אומדנים, במידת הצורך, והכל על פי נהלי משהב"ש לתכנון.

7.1.1.2 ביצוע עבודות הפיתוח של התשתיות.

7.1.2 קדמי המימון שיועמדו מעת לעת ייקבעו על ידי ועדת השלושה ויאושרו בות"פ.

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

7.2 קדמי מימון על חשבון מוסדות ציבור רשות ו"ישן מול חדש"

7.2.1 על מנת לעמוד בלוח הזמנים הקבוע להקמת מבני הציבור שיידרשו בשלב האיכלוס של יחידות הדיר שישווקו על פי הסכם זה וכן מבני הציבור הכלולים בנספח ה', ועדת השלושה תבחן מעת לעת את הצורך בהעמדת קדם מימון על חשבון הסכומים שייגבו מכוח החלטות המועצה בנושא מבני ציבור ו"ישן מול חדש" כאמור בסעיפים 9 ו-1010 להלן בהתאמה, לצורך ביצוע הפעולות המפורטות בסעיפים האמורים.

7.2.2 למען הסר ספק, החכ"ל תהיה רשאית לבקש הסטת תקציבים מכוח החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1436 לעניין מבני ציבור לצורך תכנון מבני חינוך וכן לצורך מימון הפער בין עלות הקמת מוסדות החינוך לבין התקציב שיוקצה בפועל על ידי משרד החינוך, באישור הות"פ ובהתאם לכללים האמורים בהחלטת המועצה או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

16
10/12
10/12

- 8.2 הובא לידיעת העירייה והחכ"ל כי בהתאם להחלטות הממשלה ומועצת מקרקעי ישראל זכאית העירייה לקבל עדיפות בקבלת הרשאות תקציביות ממשד החינוך עבור הקמת מוסדות חינוך, בהתאם לקצב השווקים בפועל. כמו כן הובא לידיעתן כי במסגרת החלטת ממשלה 1848 מיום 11.8.2016 שעניינה קריטריונים לבניית כיתות לימוד, הוקצו כיתות לימוד לטובת רשויות מקומיות שנחתם עימן הסכם גג.
- 8.3 החכ"ל תכין פרוגרמה של מוסדות החינוך הנדרשים למתחמים, ולוח הזמנים להקמתם, בתיאום עם העירייה. הפרוגרמה תהיה כפופה לאישור הגורמים הרלוונטיים במשרד החינוך.
- 8.4 המשרד ודירה להשכיר מתחייבים לעשות ככל יכולתם לפעול ביחד עם העירייה והחכ"ל אל מול משרד החינוך על מנת שההרשאות לבניית המוסדות על פי הכללים המקובלים לעניין זה, יהיו בהתאם לצורכי תוכנית השיווק כמפורט בנספח א'.
- 8.5 החכ"ל מתחייבת להשלים את בניית מוסדות החינוך הנדרשים לתכנית הכלולה בהסכם זה כמתואר בנספח ה', בהתאם לקצב השיווק וללוח הזמנים לאכלוס המתחמים השונים הנגזר ממנו, כמפורט בנספח א', וזאת בכפוף להעברת התקציבים המיועדים למטרה זו ממשד החינוך.
- 8.6 ככל שיהיה פער בין העלות בפועל של בניית מוסדות החינוך במתחמים, לבין התקציבים שיועמדו על ידי משרד החינוך כאמור - יכוסה הפער מתוך מקורותיה העצמיים של העירייה או החכ"ל, לרבות כספי חלף היטל השבחה או היטל השבחה להם היא זכאית בגין שווקים בפרויקט או בפרויקטים אחרים בתחומי העיר או מתוך כספים שייתקבלו למטרה זו בהתאם להוראות סעיף 4.6.3 להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1436 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

9 בניית מוסדות ציבור (רשות) על ידי החכ"ל

בהסכם זה - "מוסדות ציבור (רשות)" - כהגדרתם בהחלטות המועצה הרלוונטיות לרבות החלטה מספר 1436 מיום 15 ביולי 2015 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

- 9.1 תכנון ובניית מוסדות ציבור (רשות) במתחמים, כמפורט בנספח ה', תבוצע על ידי החכ"ל. במכרזים בהם ישווקו יחידות דיור בבניה רוויה במסלול "מחיר למשתכן" יגבה המשרד מהזוכים סך של כ-17,538 ש"ח ליחידת דיור בבניה רוויה (צמוד למדד תשומות הבניה 03/17) וכן סך של כ-12,000 ש"ח (צמוד למדד תשומות הבניה 03/17) ליחידת דיור בבניה שאינה רוויה וזאת לצורך מימון הקמת מוסדות ציבור (רשות) על ידי העירייה. ככל שישווקו יחידות דיור בבניה רוויה בכל מסלול אחר שאינו "מחיר למשתכן" יגבה המשרד מהזוכים תשלום בגין מוסדות ציבור סך של כ-12,000 ש"ח (צמוד למדד תשומות הבניה 03/17) ליחידת דיור. הסכומים האמורים לא ישתנו למעט הצמדה ויועברו לחכ"ל עם כל הצלחת שיווק באופן יחסי למספר יחידות הדיור שצלח שיווקם ולחכ"ל לא תהיה כל טענה עקב כך.
- אופן הגביה, הצמדת הסכומים, העברת ההרשאה לחכ"ל והשימוש בהם יתבצע בהתאם לכללים המקובלים במשרד לעניין זה ובתאום עם דירה להשכיר. הרשאה תינתן על פי הכללים הנהוגים במשרד.
- 9.2 שינוי ברשימת מוסדות הציבור (רשות) המצורפת להסכם בנספח ה', יתבצע בהסכמת המשרד, דירה להשכיר, העירייה והחכ"ל כאמור בנספח ה'.
- 9.3 החכ"ל מתחייבת להשלים את תכנון ובניית מוסדות הציבור (רשות) המפורטים בנספח ה', בשלב בו הם נדרשים לצורך אכלוס האתרים, וזאת, בהתאם לקצב השיווק וללוח הזמנים לאכלוס האתרים השונים הנגזר ממנו, כמפורט בנספח א', ובכפוף להעברת התקציבים המיועדים למטרה זו כאמור לעיל.

1.)

י.א.כ
2' כ

ת.א.
ת.א.
ת.א.
ת.א.
ת.א.
ת.א.
ת.א.

9.4 ככל שיהיה פער בין העלות בפועל של בניית מוסדות ציבור (רשות) לבין התקציבים שיועמדו כאמור, ותקציבים נוספים שיועמדו לעירייה או מכל מקור אחר, באופן שהעלות בפועל של בניית מוסדות הציבור (רשות) תהיה גבוהה מהתקציבים שיועמדו, יכוסה הפער מתוך מקורותיהן העצמיים של העיריה או החכ"ל, לרבות כספי חלף היטל השבחה או היטל השבחה או תקבולי ישן מול חדש להם היא זכאית בגין שווקים בפרויקט זה ו/או בפרויקטים אחרים בתחומי העיר. העירייה ו/או החכ"ל רשאיות לבקש מהמשרד בכתב כי המשרד יבצע עבודה את בניית מוסדות הציבור נשוא סעיף זה.

9.5 במקרה כאמור, ככל שהמשרד יעתר לבקשת העיריה ו/או החכ"ל, מובהר כי אם יתברר שקיים פער בין עלות בניית מוסדות הציבור בפועל לבין התקציבים שיועמדו מכח סעיף זה, יכוסה הפער מתוך מקורותיה העצמיים של העיריה ו/או החכ"ל, לרבות כספי חלף היטל השבחה או היטלי השבחה להם זכאית העיריה ו/או החכ"ל בגין שיווקים בפרויקט ו/או בפרויקטים אחרים בתחומי העיר. כיסוי הפער על ידי העיריה ו/או החכ"ל יהווה תנאי לביצוע בניית מוסדות הציבור על ידי המשרד. אין בסעיף זה לגרוע מאחריות העירייה ו/או החכ"ל בכל הנוגע לתכנון ובניית מוסדות הציבור בהתאם להוראות הסכם זה.

9.6 יתאפשרו כלל סעיפי הגמישות וההסטות לעניין השימושים האמורים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1436 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

10 ישן מול חדש

10.1 בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1444 מיום 27.10.2015, במכרזים בהם ישווקו יחידות דיור בבניה רוויה במסלול "מחיר למשתכן" יגבה המשרד מהזוכים תוספת תשלום בגין "ישן מול חדש" לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל האמורות לעיל סך של כ- 12,362 ₪ ליחידת דיור בבניה רוויה (צמוד למדד תשומות הבניה 03/17). ככל שישווקו יחידות דיור בבניה רוויה בכל מסלול אחר שאינו "מחיר למשתכן" יגבה המשרד מהזוכים תשלום בגין "ישן מול חדש" בסך של כ- 9,787 ₪ ליחידת דיור (צמוד למדד תשומות הבניה 03/17). עבור יחידות דיור בבניה צמודת קרקע ייגבה במסגרת שיווק הקרקע תשלום בגין "ישן מול חדש" לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל האמורות לעיל, בסכום כולל של 2,988 ₪ ליחידת דיור (צמוד למדד תשומות הבניה 03/17). בנוסף, ייגבה במסגרת שיווק הקרקע תוספת תשלום בגין "ישן מול חדש" לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל האמורות לעיל, בסכום כולל של 3,091 ₪ ליחידת דיור (צמוד למדד תשומות הבניה 03/17) מכוח תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית) התשע"ד- 2013. בסכומים אלו החכ"ל תבצע את העבודות שיפורטו בנספח 4'. העברת הכספים לחכ"ל תבוצע בהתאם להוראות הסכם זה ולנהלי "ישן מול חדש" הנהוגים במשרד. הרשאה תינתן ע"פ הכללים הנהוגים במשרד. הסכומים האמורים לא ישתנו למעט הצמדה ויועברו לחכ"ל עם כל הצלחת שיווק באופן יחסי למספר יחידות הדיור שצלח שיווקם ולחכ"ל לא תהיה כל טענה עקב כך.

10.2 מוסכם על הצדדים, כי בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1444 לענין בניה רוויה, לא תוטל על החכ"ל חובה להקצות כספים מהכנסותיה הנובעות מחלף היטל השבחה לטובת שדרוג תשתיות קיימות עבור אתרים שבהם משווקות יחידות דיור במחיר למשתכן, כנגד קבלת התקציב לפי פרק זה. בהתאם לכך מוסכם, כי השקעה כאמור מהכנסות החכ"ל תעשה על פי שיקול דעת החכ"ל בלבד.

10.3 יתאפשרו כלל סעיפי הגמישות וההסטות לעניין השימושים האמורים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1444 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

11 תשתיות על ועבודות בתוך העיר

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including the word "מקור" and various initials and numbers.

11.1 **נספח ב2** 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 **כנספח ג'** ובהתאם להוראות

ח"ר
מ.ע.
ס"ח
ס.ח
21
ח.ח
י.י.
י.י.
י.י.

- 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 לדין והחלטה בוועדת ההיגוי.
- 13.8 במידה והחכ"ל לא תעמוד באחד או יותר מהמשימות המתוארות לעיל בקשר עם השנה השלישית ואילך יובא הנושא לדין 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.י.



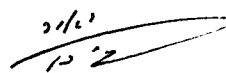


80

3.7

23
ד.י.

11



13.12 העיריה מתחייבת להוציא היתרי בניה ו/או היתרי פיתוח ו/או היתרי חפירה מוקדם ככל הניתן ולא יאוחר מ- 90 ימים ממועד הגשת הבקשות להיתרים, לפי הענין, ובלבד שהבקשה להיתר הוגשה כנדרש על פי דין כשהיא ערוכה ומושלמת על ידי מגיש הבקשה וצורפו לה כל המסמכים הנדרשים עפ"י דין.

14 ועדת היגוי

- 14.1. תוקם ועדת היגוי לפרויקט בהשתתפות דירה להשכיר, משהב"ש, רמ"י, העירייה, החכ"ל ומשרד האוצר ("הגופים המשתתפים"). קבלת החלטות בוועדת ההיגוי תהיה בהסכמה פה אחד של כל הגופים המשתתפים.
- 14.2. לא הגיעו הצדדים להסכמה, יכריעו במחלוקת פה אחד, מנכ"ל המשרד יחד עם מנכ"ל דירה להשכיר וראש העיר.
- 14.3. כל אחד מהגופים המשתתפים יוכל להעלות נושאים על סדר יומה של ועדת ההיגוי והועדה תדון בו.
- 14.4. הועדה תרוכז על ידי נציג דירה להשכיר, שימנה המנהל הכללי של דירה להשכיר ונציג המשרד שימנה המנהל הכללי של המשרד.
- 14.5. בישיבתה הראשונה תקבע ועדת ההיגוי את סדרי עבודתה ומנגנון קבלת החלטות, הוועדה תתכנס לפחות אחת לשלושה חודשים, או תוך 30 יום מעת שאחד מחברי הוועדה בקש לכנסה. הוועדה תהיה רשאית לקבל החלטות באישור טלפוני שיתועד בדוא"ל, הוועדה תהיה רשאית למנות ועדת משנה אשר תהיה מוסמכת לקבל החלטות אופרטיביות למניעת עיכובים ונזקים. העתק מהחלטות הוועדה ו/או ועדת המשנה יופצו לחברי ועדת ההיגוי וכן לגזבר העיריה, סמנכ"ל הכספים של החכ"ל, סמנכ"ל הכספים של דירה להשכיר, חשב המשרד ומנהל אגף בכיר תקצוב ובקרה במשרד.
- 14.6. תפקידיה העיקריים של ועדת ההיגוי:
- 14.6.1 לקבוע סדרי עדיפויות לתכנון, פיתוח וצרכי השיווק בפרויקט.
- 14.6.2 לפעול לקביעת אסטרטגיה שיווקית ומיתוג הפרויקט.
- 14.6.3 לדון בתקציב, הצורך בביצוע עבודות נוספות, שינוי באומדן או בעלויות, ונהלי ביצוע תשלומים לפי צרכים שיועלו עם ההתקדמות בביצוע.
- 14.6.4 לאשר שינויים פנימיים בתוך התקציבים של תשתיות על, היטל מבני ציבור, ישן מול חדש וחלף היטל השבחה.
- 14.6.5 לדון בחילוקי דעות שיתעוררו סביב יישום הוראות הסכם זה ופרשנותו.

ת"י
 24
 3.7
 24
 27/11

- 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 ממשרד 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.

חור
ז"מ
1.
ה.ג.
25
2/12
12

- 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 יחיד 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 יחיד 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 שיווקים שנכשלו או בשל סיבות אחרות.

אחריות לנזקים וביטוח

17

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 העקרונות) יכללו את מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, משרד

חבר
אמ
החכ"ל
26
20
י.א.
י.א.
י.א.

האוצר, דירה להשכיר ואת עיריית לוד כמבטחים נוספים, עם סעיף ויתור על זכות השיבוב/התחלוף כלפיהם וכלפי עובדיהם. במסגרת ביצוע עבודות קבלניות לגבי עבודות ופרויקטים תבטיח החכ"ל ככל שישולמו על ידה 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 כמבטחים 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 עמהם 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 לעניין 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.ה. 27
י.א.י. 27
י.א.י. 27

