

הסכם גג

שנחתם ביבנה ביום _____ בחודש אוגוסט 2016

בין: רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י")

משרד האוצר

לבין: עיריית יבנה (להלן: "העירייה או הרשות המקומית")

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

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

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

ולפיכך הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

1. הגדרות

בהסכם זה תהיינה למושגים הבאים המשמעות הנקובה לצידם:

- 1.1. "התכניות" – כהגדרתן בסעיף 3.1 להלן.
- 1.2. "תשתיות על עירוניות (ארציות)" – תשתיות המשרתות את האזור לרבות העיר, ביצוען אינו באחריות העירייה ואינן כלולות בתכולת הסכם זה.
- 1.3. "תשתיות על" – תשתיות המשרתות יותר מתוכנית אחת, המצויות באחריותן הסטטוטורית של העירייה ו/או התאגיד, לרבות העתקת תשתיות אחרות הנדרשות לשם מימוש התכנית, ראה נספח ג'.
- 1.4. "תשתיות צמודות" – תשתיות המצויות בשטח התוכנית ומשרתות אותה בלבד, המצויות באחריותן הסטטוטורית של העירייה ו/או התאגיד, לרבות העתקת תשתיות הנדרשות לשם מימוש התכנית.
- 1.5. "התשתיות" – תשתיות על ותשתיות צמודות.
- 1.6. "מוסדות ציבור רשות" – כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1436 מיום 15.7.15.
- 1.7. "מוסדות חינוך" – כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצה מס' 1319 מיום 24.3.14.
- 1.8. "עבודות הפיתוח" – התכנון והביצוע של התשתיות לכל התוכניות הכלולות בהסכם זה, לרבות תשתיות העל הנדרשות להן.



י.ג.

- 1.9. "עבודות המבנים" – התכנון והביצוע של מוסדות הרשות ומוסדות החינוך בכל אחת מהתכניות.
- 1.10. "התכנון המפורט" – תכנון מפורט (עד לרמת תכנון לביצוע) של עבודות הפיתוח ושל עבודות המבנים.
- 1.11. "ועדת תכנון ופיתוח" – כהגדרתה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1436 מיום 15.7.15 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומן.
- 1.12. "חכ"ל" – החברה הכלכלית של עיריית יבנה.
- 1.13. "חברת הניהול" – החברה שתמונה על ידי העירייה.
- 1.14. "מנהל הפרויקט" – מנהל שימונה ע"י העירייה מטעמה לניהול העבודות נשוא הסכם זה.
- 1.15. "מנהלת עירונית" – נציגי אנפים שונים בעירייה, אשר יילוו מקצועית את העבודות נשוא הסכם זה.
- 1.16. "תאגיד" – תאגיד המים ימי יבנה בע"מ.

2. מבוא ונספחים

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

- 2.1. נספח א' – לוח זמנים לאישור התוכניות, תכנון עבודות התשתית, ביצוע עבודות הפיתוח, שיווק, בנייה ואכלוס. האמור לעיל יחול גם על עבודות המבנים.
- 2.2. נספח ב' – רשימת מוסדות חינוך נדרשים על פי פרוגרמת משרד החינוך בחתך תוכניות.
- 2.3. נספח ג' – חלוקת העמסת תשתיות העל על התוכניות השונות.
- 2.4. נספח ג' – פירוט תשתיות העל.
- 2.5. נספח ד' מבוטל.
- 2.6. נספח ח' – נהלי פרסום מכרזים, העברת כספים ונושאים נוספים.
- 2.7. נספח ו' – הסכם עירייה-תאגיד המים-רמ"י.
- 2.8. נספח ז' – נוסח הסכם פיתוח לתשתיות.
- 2.9. נספח ח' – התחייבות חשב משרד החינוך לתקצוב.



א.י.

ד!

2.10. נספח ט' - מכתב עמדת העירייה כאמור בסעיף 3.3 להלן.

2.11. נספח י' - נוסח מכתב קיזוז היטלי פיתוח של העירייה.

2.12. נספח י"ב - נוסח מכתב קיזוז דמי ההקמה של התאגיד.

3. התכניות וקצב השיווק

3.1. תכניות המגורים נשוא הסכם זה הן התכניות הבאות:

| מס"ד | שם התכנית | מספר תכנית | סטטוס התכנית | יעד לקבלת תוקף | שטח התכנית- דונם | מספר יח"ד-ללא דיור מיוחד | שטח בניה סחיר-מ"ר (לא מגורים, עקרי מעל ומתחת ושירות מעל) | מספר יח"ד אקו' | סך יח"ד להעמסה |
|------|----------------|------------|----------------|----------------|------------------|--------------------------|--|----------------|----------------|
| 1 | B+C | יב/255/1 | בתוקף | - | 1,607 | 2,307 | 48,650 | 348 | 2,655 |
| 2 | יבנה שורק | מח/261 | בהכנה לותמ"ל | דצמ-17 | 2,850 | 10,000 | 225,000 | 1,875 | 11,875 |
| 3 | מע"ר יבנה | יב/15/129 | לקראת מתן תוקף | ספט-17 | 125 | 188 | 57,800 | 557 | 745 |
| 4 | מרגלות תל יבנה | יב/9/176 | הגשה למחוזית | דצמ-18 | 76 | 204 | - | - | 204 |
| 5 | סה"כ | | | | 4,658 | 12,699 | 331,450 | 2,780 | 15,479 |

* לא כולל 175 יח"ד שבהסכם עם סבינוי יבנה

מפתח חישוב יח"ד אקו'

120 מ"ר מסחר/תעסוקה/משרדים = 1 יח"ד

300 מ"ר ספורט/מפגש/תעשייה/מ.תחברה = 1 יח"ד

2 יח"ד מגורים מיוחד = 1 יח"ד

3.2. הצדדים להסכם מתחייבים כי יפעלו כמיטב יכולתם על מנת להביא לאישורן של התוכניות שטרם קיבלו אישור, כאמור בל"ז שצוין בס"ק 3.1 לעיל.

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

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

3.4. קצב השיווק בכוונת רמ"י לשווק החל מ-2016 את כלל יח"ד המתוכננות בתכניות המגורים (בכפוף לאישורן של התכניות הנמצאות בהלכי הכנה ואישור, ובהתאם להוראות הסכם זה), לפי קצב שיווק, שלא יפחת מ-2,000 יח"ד בשנה (בכל התכניות נשוא הסכם זה). מסלולי השיווק וההקצאה וכן הוראות המכרזים המתוכננות לעניין קביעת ערך הקרקע ייקבעו על פי שיקול הדעת של רמ"י בתיאום עם העירייה ותשלח לעיונה סט מסמכים טרם פרסום המכרז למשרד מהנדס העיר.

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.



3.5. **תשלומי חלף היטל השבחה** בגין השינוק של תכניות המגורים יועברו לעירייה תשלומי חלף היטל השבחה עפ"י דין. ככל שתתקבל החלטה של מועצת מקרקעי ישראל לתת תמריץ בגין שיווק קרקע בשיטת מחיר למשתכן, תחול ההחלטה על תכניות הסכם זה.

3.6. **בעלים פרטיים**- מאחר ובתחום תכניות המגורים במסגרת הקו הכחול של התכניות או בשטחי מקרקעין שמחוץ לקו הכחול של התכניות, נכללות חלקות בבעלות גורמים בעלי זכויות בעלות / חכירה או זכויות שימוש אחרות במקרקעין (להלן: "**בעלים פרטיים**") הדרושות לעירייה לצורך ביצוע עבודות התשתיות, חלוקת הזכויות בין הבעלים הפרטיים בתחומי התוכניות תבצע, ככל שהדבר ניתן במסגרת תוכניות איחוד וחלוקה שתוגשנה לוועדה הרלוונטית ע"י רמ"י. במקרה כאמור, יגבשו הצדדים את תקציב הוצאות הפיתוח בפרויקט, בהתחשב בין היתר ביכולת כושר הגביה מבעלי הקרקע הפרטיים ע"י הרשות המקומית.

4. מטלות הרשות המקומית

4.1. עבודות הפיתוח

4.1.1. לגבי כל תכנית מתכניות המגורים המפורטות בסעיף 3.1 תכין העירייה אומדן לעלויות הפיתוח בשיתוף חברת הבקרה של רמ"י.

4.1.2. אומדן עלויות הפיתוח יובא לדיון בוועדת תכנון ופיתוח. הועדה, בהחלטתה תקבע את תקציב הפרויקט ממנו יגזרו חיובי הפיתוח שיועמסו על מגרשי רמ"י.

4.1.3. הכנת מפה לצורכי רישום, אישורה ברשויות התכנון המוסמכות ואישורה במרכז למיפוי ישראל ככשרה לרישום. היה והמפות לצורכי 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 ז' להסכם זה). הצדדים להסכם זה יהיו הרשות המקומית מצד אחד והיזם מצד שני.

4.1.7. הכנת תיקי מכרזים לביצוע עבודות הפיתוח, כולל קביעת לוחות זמנים, הכנת אומדני ביצוע, הוצאת מכרזים לקבלנים על פי ההנחיות והנהלים ועל פי הנוסחים שאושרו על ידי בקרת רמ"י ובהתאם להוראות תקנות עיריות (מכרזים), לרבות הכנת כל החוזים והמסמכים הנלווים לצורך כך, עריכת סיורי קבלנים וכו'.



י.ח.

י.ח.

- 4.1.8. הרשות המקומית תתאם עם תאגיד המים את ביצוען של עבודות המים והביוב שבתחומי הפרויקט, באופן שישתלבו עם עבודות התשתית והפיתוח החלות על הרשות המקומית, בהתאם למוסכם בין העירייה, רמ"י והממונה על תאגידי מים וביוב ע"פ חוק.
- 4.1.9. לאחר קביעת הקבלן הזוכה, רמ"י תנפיק לרשות המקומית הרשאה תקציבית בגובה תוצאות המכרז, והרשות המקומית תחתום על הסכם עם הקבלן, בגין העבודות החלות על הרשות המקומית.
- 4.1.10. הרשות המקומית תשלם ישירות לקבלן מהכספים שיועברו ע"י רמ"י לחשבון א' וחשבון ב' כהגדרתם להלן מקופת הפרויקט את חשבונותיו ותקיים פיקוח שוטף על עבודותיו עד לקבלת העבודות הסופיות מאת הקבלן.
- 4.1.11. לגבי עבודות הרשות המקומית נדרשת קבלת טופס הזמנת עבודה חתומה ע"י רמ"י. הטופס כאמור, יהווה 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.
- 4.1.12. על אף האמור בסעיף 4.1.11, לצורך התקשרויות בהיקף קטן, רמ"י תנפיק הרשאה תקציבית בהיקף של 500 אלף ₪, בנוגע להתקשרויות כאמור תפעל העירייה בכפוף לתקנות העיריות (מכרזים) ותודיע לבקר שדה של רמ"י.
- 4.1.13. ההרשאה התקציבית האמורה בסעיף 4.1.12 תחודש מעת לעת לאחר ניצול של 80% של ההרשאה הקיימת.
- 4.1.14. העירייה תוכל לבקש קדם מימון בסך ממוצע של חשבון חודשי אחד מהיקף חוזי הביצוע החתומים בפועל עם הקבלנים, זאת ע"מ לאפשר לעירייה גמישות תזרימית ככל שתידרש. קדם מימון זה יחודש מעת לעת לאחר ניצול של 80% מהיקפו. העיריה לא תוכל להשתמש בכספי קדם המימון לתשלום חשבונות הקבלנים, אשר היקף ביצועם המצטבר עולה על 80% מהיקף ההתקשרות המקורית. הוצאת היתרים לכל עבודות הפיתוח ותיאומם מול כל הגורמים הסטטוטוריים, בהתאם לכל דין.
- 4.1.15. הרשות המקומית תתקשר עם קבלני ביצוע בהתאם לאמור בתקנות העיריות (מכרזים) בתוספת האמור בנספח ה' להסכם זה.
- 4.1.16. יציאה למכרז ביצוע עבודות מותנית בקבלת אישור חשבות רמ"י לקיום המכרז באמצעות חב' הבקרה. הרשות המקומית תידע את חברת הבקרה של רמ"י כי בכוונתה להכין מכרז לביצוע העבודות ותדאג לליווי ואישור של חברת הבקרה לכל תהליך הכנת המכרז ולאומדן ביצוע עבודות המכרז.
- 4.1.17. מכרזי ביצוע העבודות יבוצעו בשיטת הנחה מאומדן, המציעים יתחרו על שיעור ההנחה האחידה מאומדן ביצוע העבודות.
- 4.1.18. ביצוע עבודות הפיתוח שיוגדרו בתיק השיוק שיאושר ועמידה בתקציב הפרויקט כפי שיאושר ע"י וועדת התכנון ופיתוח ברמ"י. יובהר כי כל בקשה לשינוי בתקציב הפרויקט ו/או ברשימת העבודות



הכלולות בתיק השיווק המאושר, תובא לאישור ועדת התכנון ופיתוח ברמ"י. שיעור העמסות הפיתוח מתוך התקציב על מכרזי שיווק הקרקע בתחום התכנון נשוא ההסכם העומדות לשיווק וכל שינוי, במידה ויידרש, יובא לאישור רמ"י.

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

4.1.20 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.

4.1.21 פיקוח פיזי בשטח האתר לרבות מניעת הסגות גבול, תפיסות ומניעת השלכת פסולת בשטח הפרויקט ונקיטת פעולות כאמור בסעיף 18 להלן.

4.1.22 ביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לתחילת בניה ומסירת מגרשים ליוזמים, כמפורט בהסכם לפיתוח תשתיות ולתקנון התוכנית. ביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לצורך אכלוס, עפ"י תיק השיווק כמפורט בתיק האישור, ולצורך קיום כל ההתחייבויות האחרות הקשורות לביצוע הסכם זה, ככל שקיימות או יהיו, כלפי יוזמים וכלפי כל גורם אחר.

4.1.23 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.

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

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

4.1.26 בדיקת עבודות הפיתוח והתיקונים במשך כל תקופת הבדק. למען הסר ספק - תחזוקה שוטפת של התשתיות לאחר ביצוען תהיה באחריות הרשות המקומית ועל השבונה ולא תמומן מקופת הפיתוח של הפרויקט. אחזקת שבר בגין נזקים ותחזוקה שאינה תחזוקה שוטפת עד שלב אכלוס 80% מהשכונה – תמומן מתקציב 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 קבלניו בתחום התוכנית.

4.1.27 הרשות המקומית מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח המצויות באחריותה המוגדרות בתקציב הפרויקט, לרבות התנאים המיוחדים המופיעים בתקנון התוכנית, על מנת לאפשר שיווק מרבי של יחידות



דיוור בפרויקט בהתאם להסכם זה ובלבד שעבודת הפיתוח הנדרשת מתוקצבת ע"י רמי בתקציב הפרויקט.

4.1.28 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.

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

4.1.30 דיווח תקופתי שוטף בלוחות זמנים ובמתכונת שתקבע רמ"י, ודיווחים מידיים בכל מקרה של חריגה או סטייה מהתוכנית המפורטת, מהמפרטים, מהאומדנים, מהתקציב המאושר, מתכולת הזמנה חתומה ו/או מלוחות הזמנים שנקבעו.

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

4.2 הקמת המבנים

העירייה מתחייבת להשלים בניית **מוסדות החינוך** כהגדרתן, בהתאם ללוחות הזמנים לאכלוס המתחמים השונים בכל אחת מהתכניות, ובכפוף להעברת התקציבים מרמ"י משרד החינוך ומיתר הגורמים המתקצבים הרלוונטיים במועד, אשר יאפשר לעירייה פרסום מכרזים ובניית מוסדות הרשות בהתאם ליכולות העירייה להקמת מבנים אלה וכן לבניית מבני החינוך במועד.

מינוי מנהל פרויקט

במטרה לעמוד במטלות כמפורט בסעיפים 4.1 ו-4.2, העירייה, בתאום עם רמ"י, תתקשר בהסכם עם מנהל פרויקט.

קדם מימון ומימון ביניים

4.3 קדם מימון

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

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

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

יובהר בזאת, כי סכומי קדם המימון הנוגעים למטלות התכנון הסטטוטורי כפי שיוגשו בבקשות העירייה, ויידונו על ידי ועדת תכנון ופיתוח והם יועברו לעירייה במועדי התשלום שיפורטו בהרשאות שיוצאו.



4.3.3 ביצוע עבודות לתשתיות על בהתאם לנספח ג'2, ובלבד שביצוען יהיה בתיאום עם רמ"י, במועד הסמוך למועד שיווק התכניות או חלקן בהתאמה להן, יובהר כי ביצוע המחלף והשיקוע לא יובאו בחשבון כקדם מימון לעירייה.

4.3.4 שינוי בעלויות ביצוע המחלף והשיקוע, ככל שיהיה, אין בו כדי להשפיע על מימון ביצוע תשתיות העל כאמור בנספח ג'2.

4.3.5 סכומי קדם המימון המתייחסים לביצוע עבודות הפיתוח, יידונו על ידי ועדת התכנון ופיתוח (בתוך 45 יום ממועד קבלת הבקשה), והם יועברו לעירייה במועדים המפורטים בנספח ה' להסכם זה.

4.3.6 לצורך מימון ביניים לתכנון ובניית מוסדות ציבור חובה. תקצה וועדת התכנון ופיתוח סכום מסגרת הנדרש לתכנון והקמת מבני חינוך שהכנייה העירייה, על פי הפרוגרמה של משרד החינוך וזאת כמפורט להלן:

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

4.3.6.2 העברת סכומי מימון ביניים שאושר כאמור תתבצע בהתאם להוראות המפורטות לעניין זה בנספח ה' להסכם זה.

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

5. תקציב הפרויקט

5.1 תקציב הפרויקט, כפי שיערך ויאושר ביחס לכל תכנית בנפרד, יקבע בהתבסס על עיקרון- "משק כספי סגור", דהיינו: סך ההוצאה (כולל דמי הניהול לעירייה) לא יעלה על סך המקורות המאוגמים.

5.2 **המקורות המאוגמים.** מוסכם, כי המקורות המאוגמים עבור הפרויקט יהיו כדלקמן:

5.2.1 הוצאות הפיתוח כהגדרתם בהסכם זה, פירוט עלויות לתשתיות על, ראה נספח ג'1;

5.2.2 תשלומי מוסדות רשות כהגדרתם בהסכם זה;

5.2.3 תקציב בניית מבני ציבור חובה שיועבר על ידי משרד החינוך;



Handwritten signature or mark.

Handwritten mark or signature.

- 5.2.4. תקציבים שיתקבלו מאת משרד הבינוי והשיכון, משרד הכלכלה, רשות המים, משרד הדתות ו/או משרד התחבורה, ובלבד שיוקצו על ידי אותם המשרדים באופן מפורש לטובת מימון מטלה ממשלתית עבודות הפיתוח לרבות הקמת מוסדות ציבור וחובה.
- 5.2.5. היטלי פיתוח ודמי הקמה שייגבו בגין תכניות ההסכם מהבעלים הפרטיים וכן סכומים שייגבו בהתאם לנספח י"א.
- 5.2.6. כל מקור נוסף שיוסכם בין הצדדים במפורש ובכתב כי ייחשב כ"מקור מאוגם" על פי הסכם זה.
- העירייה מתחייבת ליידע את משרדי הממשלה הרלוונטיים אודות הסכם זה ועל התשלומים שיועברו לה על פי הסכם זה.
- 5.3. מוסכם, כי כל מקור נוסף שאינו בגדר המקורות המאוגמים כאמור יהא נתון לשימוש העירייה לפי שיקול דעתה, כמפורט בהסכם זה.
- 5.4. הסכומים הנדרשים לצורך מימון עלויות התכנון והבצוע של עבודות הפיתוח לרבות עבודות חשמל, בזק, טל"כ וכיוצ"ב הנדרשות לפיתוח השכונה, ימומנו מתוך המקורות המאוגמים (כהגדרתם לעיל) והם יתבססו ככל הניתן על התקציב המאושר כהגדרתו בהסכם זה. התקציב המאושר יוצמד למדד הרלוונטי כפי שיאושר בוועדת התכנון ופיתוח, עד למועד גביית הוצאות הפיתוח מהיזמים.
- 5.5. התקציב המאושר יכלול גם את העלות היחסית של תשתיות על המשרתות את התכנית הרלוונטית, בהתאם למפתח העמסות שיאושר בוועדת התכנון ופיתוח. למען הסר ספק מובהר כי התקציב המאושר בנוגע לעלות היחסית של תשתיות העל האמורות לא יכלול כפל מימון הנובע מסכומים ששולמו ממקורות אחרים.
- 5.6. נספח ג' מפרט את רשימת תשתיות העל שימומנו ע"י רמ"י, וחלקן יבוצעו ע"י העירייה ע"י היטלי הפיתוח שייגבו מהיזמים בהתאם לאמור במכתב הקיזוז-נספח י"א.
- 5.7. ככל שיעלה צורך הכרחי לתשתיות על נוספות, יהיה ניתן לאשר בוועדת ההיגוי לתקצב את התשתיות מתוך עודפים שיהיו (ככל שיהיו), מסעיפי תשתיות על אחרים, האמור בסעיף זה, לא יחול על תשתיות העל של מחלף אשדוד צפון/יבנה דרום כולל זרוע ליבנה דרום ושיקוע כביש 42-יבנה מזרח (מסילת רכבת) ובלבד שתשתיות אלה משרתות את יחידות הדיור נשוא הסכם זה.
- 5.8. **פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים** – מוסכם בזאת כי עלויות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו כלולות בתקציב הפרויקט, העירייה לא תהא זכאית לקבלת מימון נוסף מרמ"י לביצועם ע"פ החלטת מועצת מקרקעי ישראל מסי' 1434 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- 5.9. **שינויים פנימיים בתקציב**. אם בעקבות התקדמות התכנון ו/או תוצאות מכרזי הבצוע ו/או שינויים במדדים השונים (התייקרויות) יתברר שהעלויות של עבודות פיתוח בפועל שונות מהתקציב המאושר, יפעלו הצדדים בהסכמה לעשות כל אשר ביכולתם לתיקון התקציב המאושר, באמצעות שינויים פנימיים בין הסעיפים השונים בתקציב וכמקובל במקרים דומים.



5.10. **הגדלת התקציב המאושר.** לא נמצאה הדרך לתיקון התקציב המאושר, לרבות ע"י שימוש בתקציב הבצ"מ, יפעלו הצדדים בהסכמה לתיקון סך תקציב הפרויקט ולהגדלת מימונו על ידי רמ"י, תוך בדיקת הנתונים ע"י חברת הבקרה של רמ"י ובכפוף לאישור ועדת התכנון ופיתוח של רמ"י.

5.11. מובהר כי שינויים בתקציב הפרויקט לרבות הגדלת תקציב במידת הצורך, כפופים לאישור וועדת הרשאות תכנון ופיתוח ויערכו בהתאם לנוהלי רמ"י לרבות לעניין אישור חשב רמ"י.

5.12. **חריגה ממטלות מאושרות.** במידה ויתברר כי בוצעו מתקציב הפרויקט מטלות שלא נכללו בתיק השיווק על פיו אושר התקציב המאושר, ואשר לא אושרו בשום שלב ע"י ועדת התכנון ופיתוח ואשר מומנו בפועל מהמקורות המאוגמים, שהועברו לחשבון אי ו/או לחשבון בי, תישא העירייה ו/או החכ"ל בהתאמה, בעלות מימון המטלות האמורות, ע"י השבה בפועל של הכספים לרמ"י או בדרך של קיזוז כספים המגיעים לעירייה בגין חלף היטל השבחה, או בדרך של קיזוז תשלומים המגיעים לעירייה ו/או לחכ"ל בגין בצוע עבודות הפיתוח על ידם במסגרת הסכם זה, או בכל דרך אחרת העומדת לרשותה, הכל בהתאם להחלטתה הבלעדית של רמ"י, ובכפוף למתן הודעה מראש ובכתב לעירייה לפחות 30 יום מראש.

6. תקורות לעירייה:

6.1. התשלום עבור ביצוע עבודות התכנון של מתכנני הפרויקט בין התכנון הסטטוטורי (תבי"ע) ובין תכנון עבודות הפיתוח בפועל, בין אם חושבו לפי תעריף רמ"י או משב"ש, כולל דמי ניהול לרשות המקומית כמקובל ברמ"י (דמי הניהול לא יעלו על 7.5% מעלות התכנון והעירייה לא תהא זכאית לעמלה לפי האמור בסעיף 6.2).

6.2. דמי ניהול בגין בצוע עבודות הפיתוח - תהא העירייה זכאית לדמי ניהול ותקורות בשיעור של 7.5%, אשר יחושבו מעלויות הבצוע בפועל של עבודות התשתיות (ביצוע תשתיות על ותשתיות צמודות, כולל רכיב המע"מ שישולם בגין עבודות אלו).

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

6.4. עודפי תקציב:

נמצא בסיום פיתוח כל תכנית, נשוא הסכם זה, כי קיים עודף בתקציב לביצוע התשתיות, יוחזר העודף לתקציב המדינה, וזאת בניכוי 15% (חמישה עשר אחוזים) מהעודף אשר יועברו לעירייה וישמשו לביצוע עבודות תשתית ופיתוח בעיר.

"עודף" – פער מוכח בין התקציב המאושר, ללא סכום הבצ"מ, לביצוע התשתיות, בערכו הנומינאלי כפי שאושר בוועדת תכנון ופיתוח טרם שיווק הקרקע, לבין סך עלות הנומינאלית של ביצוע התשתיות בפועל.



10

6.5. עבודות צד ג' :

עבודות צד ג'. האמור בסעיף 6 לעיל לא יחול על תכנון ובצוע עבודות, שביצוען כרוך ביישום התכניות (לרבות אם מבוצעות מחוץ לתחום התכנית, אך משרתות אותה), והן תבוצענה ע"י אחרים כמפורט להלן, במקרה בו הסכמים לביצוע העבודות הני"ל נחתמו/יחתמו בין רמ"י כמזמינת העבודה לבין צדדי ג' הרלוונטיים כמבצעי העבודה בתיאום עם העירייה :

עבודות נוספות שתבוצענה על ידי רשויות ו/או גופים מוסמכים בפרויקט (כגון ומבלי לגרוע עבודות על ידי משרדי ממשלה/חברת החשמל/מקורות/רשות עתיקות/קק"ל/רשות הטבע והגנים/העתקת תשתיות בידי גופים מוסמכים). מובהר כי עלות עבודות כאמור, ככל שאינן כלולות בתקציב המאושר, תתווסף לסעיף עבודות צד ג' בתקציב הפרויקט. לעניין סעיף זה מובהר כי תאגיד המים איננו צד ג'.

ככל שלא ייחתם הסכם משולש עם תאגיד המים והביוב – עבודות שתבוצענה על ידי תאגיד המים בתוך שטח התכנית, או עבודות שתבוצענה מחוץ לשטח התכנית ומשרתות את התכנית, תיחשבנה אף הן כעבודות צד ג', (להלן: **"עבודות צד ג'"**)

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

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

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

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

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

7. תקצוב מנהלת עירונית :

7.1 לצורך ביצועו של הסכם זה על ידי העירייה, תוקם מנהלה שמתפקידה יהיה לנהל את כל המתחמים ולסייע לעירייה בביצוע מטלותיה על פי הסכם זה (להלן – "מנהלת הפרויקט"). בעלי התפקידים במנהלת הפרויקט יהיו הגורמים המקצועיים הרלוונטיים לביצוע מטלות העירייה לפי הסכם זה כאמור, 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. נציג רמ"י בוועדת ההיגוי יאשר את סוגי הפעילויות שיוטלו על מנהלת הפרויקט.

7.2 למען הסר ספק, יובהר, כי לא יתווספו דמי ניהול ותקורה כאמור בסעיף 6, בגין מימון פעילותה של מנהלת הפרויקט.



11

7.3 השתתפות רמ"י בגין מימון המנהלת תהיה בסך של 30,000,000 ש"ח, כולל מע"מ. סכום זה, ישולם ב-60 תשלומים שווים ממועד אישור התקציב הראשון ויועמס באופן יחסי בין התכניות בהתאם לנספח ג'1- עמודה "חלק יחסי של התכנית".

7.4 ככל ששיווק התכניות יוקדם, העירייה תהיה רשאית לבקש הקדמת התשלום בהתאם.

7.5 מוסכם כי תשלום עבור מנהלת תהיה בכפוף לעמידה בתנאי הסכם הגג, ובהלימה ישירה לשיווק יח"ד לפי כללי הסכם גג. 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 הדירור). יודגש, כי תשלום דמי ההשתתפות יאושר על ידי רמ"י כנגד הגשת דרישת תשלום ודוח ביצוע פעילות המנהלת מטעם העירייה.

7.6 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 השווקים), יובא הדבר לדיון בוועדת ההיגוי, כמשמעותה בסעיף 13 להלן.

8 מנגנוני גביה על ידי רמ"י

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

8.2 **גביית תשלומי מוסדות רשות.** בנוסף תגבה רמ"י מהיזמים בגין מוסדות ציבור רשות (להלן: "תשלומי מוסדות רשות") בהתאם לאמור בהחלטת מועצה 1436. אופן הגבייה, יתבצע בהתאם לכללים המחייבים את רמ"י לעניין זה. מועדי העברת תשלומי מוסדות רשות מרמ"י לעירייה בהתאם לנהלי רמ"י.

9 מנגנוני העברת כספים

9.1 **קופת רמ"י.** הכספים שייגבו בגין הוצאות הפיתוח ומוסדות ציבור רשות, כאמור בסעיף 8 לעיל, יופקדו בקופה מיוחדת שתוקם לעניין זה ברמ"י (להלן: "קופת רמ"י"). לצרכי מעקב ינוהלו הכספים עבור כל תכנית כחשבון חו"ז נפרד. רמ"י תחזיק בכספים אלה עבור העירייה לביצוע מטרות הסכם זה בלבד. רמ"י תעביר פירוט הקופה ותנועותיה לפי דרישת העירייה.

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

9.3 **חשבון ב'.** העירייה תפתח חשבון בנק מיוחד (להלן "חשבון ב'") שישמש אך ורק לצורך מימון עלויות התכנון, הביצוע והניהול של בניית מוסדות ציבור – רשות, מוסדות ציבור רשות יתוקצבו בהתאם לכללי מועצת מקרקעי ישראל, תתאפשר גמישות בהתאם להחלטות בלבד ולא תתבצענה חריגות. הצדדים יפעלו בשקיפות האחד כלפי משנהו בכל הקשור לניהול הכספים המופקדים בקופת רמ"י ובחשבונות א' ו-ב' של העירייה.



י.נ.

גבייה על ידי העירייה והתאגיד

9.4 בחתימתם על הסכם זה, מסכימים העירייה והתאגיד, כי כל החיובים החלים על רוכשי מגרשים ו/או חוכרי מגרשים מכוח חוקי העזר התקפים של העירייה ו/או דמי הקמה של התאגיד ו/או מכח כל דין אחר, בגין עבודות הפיתוח (למעט אגרות בניה ויתר התשלומים הנזכרים בסעיף 8.2 לעיל והתשלומים הנזכרים בנספח י'1' המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה), יקוזזו כנגד תשלומי הוצאות הפיתוח אשר הועברו בפועל על ידי רמ"י לעירייה, ולא יהיו לעירייה ו/או התאגיד כל טענות שהן כנגד קיזוז זה. כמו כן, העירייה והתאגיד מתחייבים לבצע קיזוז זה בספריהן (וכן לפעול לרישום הקיזוז אף ברישומי הועדה המקומית). הסכומים שיקוזזו יהיו בהתאם לנוסח מכתבי הקיזוז בנספחים י"1 ו-י"2.

9.5 הסכום שלא יקוזז כמפורט בנספח 1, ייגבה ישירות ע"י העירייה מהיזמים במועד חתימת היזם על הסכם פיתוח תשתיות-נספח ז'.

9.6 להסרת ספק מובהר, כי (העירייה, התאגיד והועדה המקומית לתוכ"ב יהיו רשאים לגבות אגרות פיתוח והיטל השבחה שיגיעו למי מהם בגין זכויות הבניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) שנוצלו מעבר לקבוע בתכניות המגורים נכון למועד שיווק היחידות על ידי רמ"י. גבית היטלים בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות כאמור לעיל תותנה בכך שהתוספת ו/או השינוי שאושר אינו מגדיל את עלויות עבודות הפיתוח הממומנות מתוך תקציב הפרויקט. במקרה שיהיה בתוספת ו/או בשינוי כדי להגדיל את עלויות עבודות הפיתוח, תגבה רמ"י מהיזמים את הוצאות הפיתוח הנוספות. ככל שסכום ההיטל שהעירייה ו/או התאגיד רשאים לגבות בשל התוספת ו/או השינוי גבוה מסך הוצאות הפיתוח הנוספות שנגבו על ידי רמ"י – יהיו העירייה ו/או התאגיד רשאים לגבות את ההפרש ישירות מהיזמים. העירייה והתאגיד יידעו את רמ"י בדבר כל תוספת ו/או שינוי שיאושרו על ידם למי מהיזמים בתחום התכניות.

9.7 כמו כן, אגרות בנייה ישולמו לעירייה ו/או לוועדה המקומית לתוכ"ב ע"י היזמים במלואן (ולא ייחשבו כמקור מאוגם לעניין הסכם זה).

10. בניית מוסדות חובה

10.1 מוסדות חינוך הינם מוסדות חינוך מכל סוג ולכל אוכלוסיית יעד, אשר הקמתם מחויבת על פי פרוגרמה של משרד החינוך (להלן ולעיל: "מוסדות ציבור חובה").

10.2 תכנון ובניית מוסדות ציבור חובה יבוצעו ע"י העירייה ו/או מי מטעמה על פי מימון שיתקבל ממשרד החינוך, בהתאם לתנאי הסכם זה.

10.3 בהתאם להחלטות הממשלה ומועצת מקרקעי ישראל העירייה זכאית לעדיפות בקבלת הרשאות תקציביות ממשרד החינוך עבור הקמת מוסדות חינוך.

10.4 העירייה הכינה פרוגרמה של מוסדות ציבור חובה, ובכלל זה מועדי הקמתם. הפרוגרמה כפופה לאישור הגורמים הרלוונטיים במשרד החינוך.

10.5 מתן ההרשאות התקציביות בפועל יהיה בהתאם לנהלי משרד החינוך ושלבי הבנייה המקובלים בכל אחת מהתוכניות המפורטות לעיל. שיווק מכרזים נוספים מכח התוכניות המפורטות בהסכם זה יקודם אך ורק בכפוף למתן הרשאה תקציבית כאמור במועד הנ"ל, ובהסתמך על האמור בסעיף 4.2 לעיל.



י.א

10.6 ככל שיווצר פער בין עלות הקמת מוסדות ציבור בפועל ובין ההכנסות כאמור לעיל, ימומן הפער ממקורות העירייה לרבות חלף היטל השבחה ככל שיהא כזה ו/או מכל מקור אחר של העירייה.

10.7 העירייה מתחייבת להשלים בניית מוסדות חובה כפי שיפורטו בנספח ה' להסכם זה, בהתאם ללוחות הזמנים לאכלוס המתחמים השונים ובכפוף להעברת התקציבים הרלוונטיים במועדים שיסוכמו מראש עם העירייה, לרבות ממשרד החינוך.

11. התחייבויות נוספות של העירייה

11.1 העירייה מתחייבת לאפשר לרמ"י, באמצעות חברת הבקרה או כל גורם אחר שייקבע ע"י רמ"י לעניין זה, לערוך בקרה על תכנון וביצוע התשתיות הצמודות ותשתיות העל, לרבות בקרה על קביעת אומדנים לרבות ההסכמים והאומדנים לפיתוח תשתיות המים והביוב, פרסום מכרזים, תשלומים לקבלנים וכו', והכול בהתאם לשיטות העבודה הנהוגות בחברת הבקרה של רמ"י.

11.1 לעמוד בלו"ז לתכנון ובצוע של כל מרכיבי הפרויקט שבאחריותה, וכפי שיעודכן מעת לעת ע"י ועדת ההיגוי והכל בכפוף לקבלת תקציבים ואישורים במועד כמפורט בנספח א'.

11.2 לפעול להוצאת היתרי בנייה ע"י הוועדה המקומית יבנה לא יאוחר מ- 90 יום ממועד הגשת הבקשה להיתר כשהיא ערוכה ומושלמת באופן התואם את הוראות הדין והתב"ע החלה על המקרקעין נשוא הבקשה.

11.3 העירייה תבצע את כל הפעולות הנדרשות במיפוי ישראל, לרבות אישור תצ"ר, על מנת לאפשר למשתכנים/יזמים את רישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין. למען הסר ספק, מימון מטלות אלו יהווה חלק מהתקציב המאושר.

12 הפסקת ההסכם

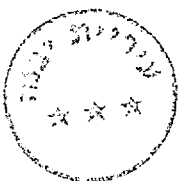
12.1 יובהר, כי במקרה בו, כתוצאה מכל סיבה התלויה בו, איחר אחד מהצדדים בביצוע מטלותיו לתקופה העולה על 6 (שישה) חודשים, יהיה רשאי להפסיק הצד שכנגד את יישום הסכם זה ביחס לתוכניות שטרם החל שיווקם, בכפוף להודעה בכתב ומראש של 180 (מאה ושמונים) יום. במקרה של ביטול ההסכם כאמור מובהר ומוסכם כדלקמן:

12.1 ביחס לתכנית בה החל השיווק – הצדדים ימשיכו להתנהל בהתאם להוראות הסכם זה, והביטול לא יחול לגביה.

תחילת שיווק לעניין זה ייחשב פרסום הודעת שיווק ראשונה ו/או התחלת עבודות הפיתוח בפועל, המוקדם מבניהם.

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

12.4 ככל שתבחר העירייה לפעול בהתאם לכללים ולהוראות הקבועות בחוקי העזר, תיערך התחשבנות בין הצדדים לעניין החלק היחסי של הכספים שהושקעו ומומנו על ידי רמ"י או צדדי ג' בפיתוח תשתיות, שיבוצעו במסגרת הסכם זה בין אם ע"י העירייה או בין ע"י צדדי ג' בהתאם לחלוקת ההעמסות בין התוכניות שנקבעה מלכתחילה בוועדת התכנון ופיתוח ("הסכום להשבה") ורשאי רמ"י, באם מצא כי השקעות משרדי ממשלה הוקדמו ובוצעו לצורך מימוש אותה



תכנית בלבד, לדרוש כי בהתחשבות יכללו אף החלק היחסי בהשקעות משרדי הממשלה כאמור, ככל שתוקצבו לצרכי שיווק התכנית.

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

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

• רשאית רמ"י שלא לגבות את הסכום להשבה מאת רוכשי המגרשים, ולקזזו מתשלומי חלף היטל השבחה שהיא מחויבת להעביר לעירייה.

12.6 כל צד להסכם זה מתחייב, כי כל אימת שיידרש אישור של גוף מוסמך של אותו צד (כגון אישור ועדת תכנון ופיתוח, אישור מועצה) - יובא הנושא לדיון בפני אותו גוף מוסמך במועד המוקדם ביותר האפשרי.

13 ועדת היגוי

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

13.2 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.

13.3 תפקידיה של ועדת ההיגוי:

13.3.1 לקבוע סדרי עדיפויות - לתכנון, לפיתוח ולצרכי השיווק.

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

13.3.3 לוודא שהעבודות מבוצעות על פי הסטנדרטים וההנחיות שנקבעו.

13.3.4 להמליץ לוועדת התכנון ופיתוח לעדכון לוחות הזמנים לביצוע התשתיות.

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

13.3.6 להטיל מטלות נוספות על העירייה ולקבוע מקורות מימון לביצוען.

13.3.7 לדון בחילוקי דעות שיתעוררו סביב יישום הסכם זה ופרשנותו. בהיעדר הסכמה בין נציגי ועדת ההיגוי יכריעו מנכ"ל רמ"י וראש עיריית יבנה.

13.3.8 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.



14 התקשרות עם תאגיד המים

- 14.1 ככל שהוראות מסמך זה מתייחסות לעבודות מים וביוב שבסמכות תאגיד המים (להלן: "עבודות המים") מובהר, כי הצדדים יפעלו בשיתוף פעולה על מנת לגבש הסכם משולש עם תאגיד המים אשר יסדיר את תכנון וביצוע עבודות המים הנוגעות לתשתיות צמודות בתחום התכנית, על ידי העירייה (כקבלן של תאגיד המים/בפיקוח תאגיד המים). הסכם כאמור מצורף כנספח ו'.
- 14.2 ככל שלא יחתם הסכם משולש כאמור עד לסמוך למועד השיווק הראשון ו/או עד למועד מאוחר יותר שיוסכם בין הצדדים, יחולו ההוראות הבאות:
- 14.2.1 יראו הוראות הסכם זה המתייחסות לעבודות המים ו/או לגביית אגרות ו/או היטלים שגבייתם בסמכות תאגיד המים כהוראות בטלות ומבוטלות, והתאגיד יגבה דמי הקמה כחוק.
- 14.2.2 הצדדים ידונו ויסקמו את ההתאמות הנדרשות בהסכם זה כתוצאה מאי הכללת העבודות שבסמכות תאגיד המים בתקציב הפרויקט.
- 14.2.3 ככל שלא יחתם הסכם כאמור, והתאגיד יגבה אגרות והיטלים ע"פ חוקי העזר ו/או החלטות הרשות למים וביוב. מוסכם כי עלויות ההיטל בגין שטחי מוסדות ציבור ומוסדות חינוך כולל עלויות חיבורי שעוני מים למוסדות חינוך וציבור יכללו כחלק מתקציב הפרויקט, ובלבד שלא יהיה כפל מימון.
- 14.2.4 התאגיד יהיה רשאי לפנות בבקשה לקבלת קדם מימון לתכנון וביצוע תשתיות מים וביוב ע"פ סעיף 4.3 לעיל.

15 תקציב ישן מול חדש

- 15.1 רמ"י תעמיד לעירייה תקציב לצורך סיוע בשדרוג התשתיות הקיימות בשכונות ותיקות בהתאם ובכפוף לכללים המפורטים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1444. ככל שהחלטת המועצה האמורה תבוטל או שהסכומים המחושבים לפיה יופחתו, שינויים אלה לא יחולו על הסכם זה, ובלבד שהעירייה תעמוד במטלתיה לצורך ביצוע השווקים במועד כאמור בהסכם זה.
- 15.2 מוסכם, כי העברת כספים לעירייה מתקציב זה תיעשה בהתאם למנגנונים הקבועים בהחלטת המועצה מס' 1444 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

16 כללי

- 16.1 כל ההתקשרויות נשוא הסכם זה בין העירייה לצדדים שלישיים לביצוע עבודות קבלניות יעשו במכרז פומבי ייעודי, ובכפוף להוראות נוהל המכרזים המצורף להסכם זה כנספח ו'. נציג רמ"י יוזמן לשמש כמשקיף בוועדת המכרזים.
- 16.2 ההתקשרויות אל מול הקבלנים הזוכים תעשה על בסיס חוזה מדף 3210, עם התאמות שיוסכמו בין הצדדים.
- 16.3 טרם פרסום מכרז ו/או חתימה על חוזים מול קבלנים, תפנה העירייה לרמ"י לצורך קבלת אישור תקציבי. רמ"י תהיה רשאית לדרוש קבלת מסמכי המכרז,



לרבות תכניות, ולבדוק אותן כתנאי למתן אישור לפרסום המכרז, ויחולו הוראות **נספח ה'**.

16.4 למען הסר ספק, הצדדים מבהירים כי הסכם זה נועד להסדיר את היחסים שבין המדינה ולעירייה 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. העירייה מצהירה בזאת כי חתימה על הסכם זה אינה כרוכה מצידה בהעברת סיוע, תשלום או טובת הנאה לכל צד שלישי בשל עבודות שתדלנות או תיווך או כיוצ"ב, במישרין או בעקיפין בקשר לחתימת הסכם זה.

16.5 ככלל התקשרות של רמ"י עם יזמים להחכרה ו/או מכירה של זכויות בקרקע במכרזים פומביים תתבצע בדרך של הסכמי מכר ו/או חכירה לדורות. במקרים מיוחדים ההתקשרות תהא בדרך של הסכמי פיתוח עפ"י שיקול דעתה הבלעדי של רמ"י. על פי ההסכמים יישאו היזמים בתשלום היטל השבחה לוועדה המקומית על פי כל דין בגין כל השבחה שתאושר לאחר המועד האחרון להגשת הצעות למכרז (אישור תכנית, מתן הקלה או שימוש חורג).

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

17 אחריות וביטוח

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

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.

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

17.3 **ביטוח.** העירייה ו/או מי מטעמה, מתחייבת כי בכל התקשרויותיהן במסגרת מכרזים ובחוזים עם ספקים, קבלנים, קבלני משנה, בעלי מקצוע ונותני שירותים למיניהם בקשר לעבודות תכנון ו/או ביצוע פרויקטים ועבודות במסגרת תוכניות התכנון והפיתוח נשוא הסכם זה, לדרוש קיומם של ביטוחים הכוללים כיסויים ביטוחיים הולמים, (ביטוחי אחריות מקצועית, ביטוחי חבות



ד.י

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

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

ולראיה באנו על החתום

אביחי יפת
סגן החשב
רשות מקרקעי ישראל
חשבת רשות מקרקעי ישראל

רשות מקרקעי ישראל:

עדיאל טמיר
מנהל רשות מקרקעי ישראל
רעיה מיר

משרד האוצר:

וקטור וייס
סגן בכיר לחשבת הכללית
סגן החשב הכללי

עיריית יבנה:

גזברית עיריית יבנה

ראש עיריית יבנה



נספח ב' - רשימת מוסדות חובה

| סוג מוסד | שנתונים | מס' תלמידים בכיתה | יבנה מזרח | B+C | מע"ר | מרגלות תל יבנה | יכין חק"ל | סה"כ |
|------------------|---------|-------------------|-----------|-----|------|----------------|-----------|------|
| גן ילדים | 3 | 30 | 32 | 18 | 4 | 2 | 32 | 87 |
| יסודי | 6 | 30 | 63 | 37 | 8 | 3 | 63 | 175 |
| תיכון | 6 | 30 | 63 | 37 | 8 | 3 | 63 | 175 |
| מיוחד- ביקוש 10% | 18 | 10 | 57 | 33 | 7 | 3 | 57 | 157 |
| סה"כ | | | | | | | | 594 |

יפ.

י.ל.



נספח ג-1- העמסת תשתיות העל בחתר תכניות

| מס"ד | שם התכנית | מספר תכנית | סטטוס התכנית | יעד לקבלת תוקף | שטח התכנית- דונם | מספר יח"ד-ללא דיור מיוחד | שטח בניה סחיר-מ"ר - (לא מגורים, עקרי מעל ומתחת ושירות מעל) | מספר יח"ד אקו' | סך יח"ד להעמסה | חלק יחסי של התכנית | סכום השתתפות על בתשתיות על | סה"כ עלות תשתיות על ליח"ד כולל אקו' | חלק שייגבה עבור העירייה | יתרה שתגבה ע"י רמ"י | | | | |
|------|----------------|------------|--------------|----------------|------------------|--------------------------|--|----------------|----------------|--------------------|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------|---------------------|-------|---------|--------|-------|
| 1 | B+C | יב/255/1 | בתוקף | - | 1,607 | 2,307 | 48,650 | 348 | 2,655 | 17% | 261,087,983 | 98,323 | 25,000 | 73,323 | | | | |
| 2 | יבנה שורק | מח/261 | בהכנה לותמ"ל | ספט-17 | 2,850 | 10,000 | 225,000 | 1,875 | 11,875 | 77% | 1,167,581,699 | 98,323 | 25,000 | 73,323 | | | | |
| 3 | מע"ר יבנה | יב/129/15 | הגשה למחוזית | אוג-16 | 125 | 188 | 57,800 | 557 | 745 | 5% | 73,217,614 | 98,323 | 25,000 | 73,323 | | | | |
| 4 | מרגלות תל יבנה | יב/176/9 | הגשה למחוזית | יונ-17 | 76 | 204 | - | - | 204 | 1% | 20,057,825 | 98,323 | 25,000 | 73,323 | | | | |
| 5 | סה"כ | | | | | | | | | | | 1,521,945,121 | 100% | 15,479 | 2,780 | 331,450 | 12,699 | 4,658 |

* לא כולל 175 יח"ד שבהסכם עם סביוני יבנה

1,521,945,121

סך תשתיות על להעמסה

מפתח חישוב יח"ד אקו'

120 מ"ר מסחר/תעסוקה/משרדים = 1 יח"ד
 300 מ"ר ספורט/נופש/תעשייה/מ.תחבורה = 1 יח"ד
 2 יח"ד מגורים מיוחד = 1 יח"ד

הערה: כל הסכומים הנקובים הם בש"ח וכוללים: אומדן ביצוע העבודות, בצ"מ, תכנון, עמלת עירייה, תקורות מכל סוג שהוא, מע"מ וכל הוצאה אחרת הקשורה לכל תשתית.



נספח ג2- פירוט תשתיות על

| מספר מטלה | שם המטלה | מהווה תנאי סטטוטורי כן/לא | סה"כ אומדן |
|-----------|---|---------------------------|---------------|
| 1 | מחלף אשדוד צפון/יבנה דרום כולל זרוע ליבנה דרום -חלק רמ"י | כן | 200,000,000 |
| 2 | שיקוע כביש 42- יבנה מזרח (מסילת רכבת) | כן | 570,000,000 |
| 3 | שדרוג וחיידוש כבישים כתוצאה מביצוע הפרויקטים | לא | 186,201,300 |
| 4 | מערכת להולכת מים מטוהרים להשקיה | לא | 29,328,195 |
| 5 | הגדלת מט"ש ** | כן* | 65,257,626 |
| 6 | הסדרת ניקוזים בעיר בעקבות הגדלת מספר יח"ד | לא | 32,600,000 |
| 7 | התאמת פיתוח צמוד דופן לתכנית המע"ר | לא | 24,108,000 |
| 8 | תחנת שאיבה באתר הקרוואנים (במקום ת"ש לון-ירושלים)** | כן* | 16,750,000 |
| 9 | שדרוג תשתיות על-ביוב- קווי סניקה כולל קידוח אופקי** | לא | 13,755,000 |
| 10 | שבילי אופניים כולל ביצוע מעברים ציבוריים להולכי רגל | לא | 38,055,000 |
| 11 | פארק תל יבנה צמוד דופן לתכנית שורק | לא | 94,750,000 |
| 12 | פארק השרון | לא | 45,040,000 |
| 13 | שצ"פ צפוני לנה אילן | לא | 27,600,000 |
| 14 | העתקת קו ירקון נגב-70 | כן* | 34,500,000 |
| 15 | טיפול במצבורי פסולת ואשפה לצורך גריסה ושימוש חוזר-הקצב | לא | 16,000,000 |
| 16 | העתקת תשתיות עמודי מתח גבוה, סיבים אופטיים, בזק, טל"כ ואחר-הקצב | לא | 60,000,000 |
| 17 | גשר הולכי רגל מעל שדרות הסנהדרין - אורך כ-90 מטר | לא | 4,500,000 |
| 18 | הסדרת ואדיות וערוצי ניקוז בגבולות העיר לקליטת ספיקות המים מפיתוח התכניות החדשות | לא | 21,000,000 |
| 19 | הוספת נתיב לכיכרות | לא | 22,500,000 |
| 20 | פיתוח סביבתי תומך לקרית הספורט | לא | 20,000,000 |
| | סה"כ | | 1,521,945,121 |

הערות

כל הסכומים נקובים בש"ח, כוללים תקורות מכל סוג שהוא לרבות עמלת עירייה כמוגדר בהסכם, תכנון ומע"מ העירייה בתיאום עם רמ"י תגרע מטלות או חלקי מטלות פיתוח מהרשימה הנ"ל לביצוע עצמי לפחות בגובה הסכום שלא מקוזז בהתאם לנספח י'1* אין עדיין תקנון חלוט
** לתאום עם רשות המים שלא תהיה גבייה כפולה



נספח ה'

כללים לגיבוש תקציב, הכנת מכרזים לביצוע עבודות הפיתוח, העברת תשלומים מרמ"י לעירייה ואישור ביצוע עבודות חריגות.

בהמשך להסכם הגג בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לבין עיריית יבנה (להלן: "העירייה"), להלן מתכונת ניהול תקציב הפיתוח, תשלום הוצאות בכל פרויקט ונוהל אישור עבודות חריגות. האמור בנספח זה יחול על כל תב"ע (להלן: "התכנית") בנפרד.

גיבוש התקציב:

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

קדמי מימון:

6. כל קדמי המימון שיועברו ע"י רמ"י לעירייה יקוזזו מתוך דמי הפיתוח שייגבו מהיזמים לאחר שיווק כל תכנית.
7. האמור בסעיפים אלה יחול גם על קדמי מימון שיועברו לעירייה בגין תכנון.

הכנת מכרז ופרסומו

8. העירייה תכין הצעה למכרז בצירוף אומדן לביצוע עבודות פיתוח שיוגש לבדיקת רמ"י באמצעות חברת הבקרה של רמ"י, לפחות 30 יום לפני הוצאת המכרז.
9. רמ"י תעביר את הערותיה (ככל שיהיו) לאומדן ו/או למכרז לעירייה, תוך 21 יום מיום הגשתו לרמ"י.
10. מתכונת המכרז (כברירת מחדל), תהיה על פי האמור להלן:
 - 10.1 המכרז יכלול כתב כמויות מפורט, מחירי יחידה ואומדן לכל העבודות הכלולות במכרז.
 - 10.2 הקבלנים יתחרו על גובה ההנחה שיציעו למכרז.
 - 10.3 ההנחה תחול באופן אחיד על כל סעיפי האומדן.
 - 10.4 במקרים בהם העירייה תבקש לערוך מכרז במתכונת שונה מהאמור לעיל תידרש העירייה לאשר זאת מראש על ידי רמ"י.
11. פתיחת תיבת המכרזים תתועד ע"י העירייה. העירייה ו/או מי מטעמה (במקרה שבו המכרז מפורסם ע"י גורם מטעם העירייה), יעמידו לרשות רמ"י את תיעוד פתיחת התיבה מייד עם דרישת רמ"י להמצאת התיעוד.
12. במכרזים בהם על פי האומדן, היקף המכרז עולה על 10 מליון ש"ח, פתיחת תיבת המכרזים תבצע בנוכחות של משקיף מטעם רמ"י. הודעה בדבר מועד פתיחת התיבה תועבר לרמ"י לפחות 10 ימי עבודה טרם פתיחת התיבה.
13. תוצאות המכרז יוצגו בפני ועדת המכרזים של העירייה אליה יוזמן נציג רמ"י.

מועדי העברת התשלומים:

רמ"י תבצע העברה של הסכום המאושר, לחשבון הייעודי של העירייה (לכל תכנית- העירייה תפתח חשבון ייעודי לפרויקט), תוך 37 ימים מתאריך אישור החשבון על ידי בקרת רמ"י, בקרת רמ"י לא תארך מעבר ל- 14 ימים מיום קבלת הבקשה של העירייה לתשלום החשבון לבדיקה).



1. .

!

נוהל אישור תשלום עבודות חריגות בפרויקטים

14. סוגי החריגים:

- א. **חריג כמות** – סעיף הקיים בכתב הכמויות של חוזה הקבלן המבצע, הכמות החזויה לביצוע חורגת מהכמות שבחוזה.
- ב. **חריג סעיף** – עבודה שאינה נכללת בחוזה הקבלן המבצע ונדרש לבצעה.

15. בסמכות מנהל הפרויקט ו/או מנהל החברה האחראית על ביצוע הפרויקט (להלן: "מנהל פ"):

- א. מנהל פ יוכל לאשר עבודה חריגה בכמות בתנאי שיש עודף בסעיף אחר, הבדיקה תעשה בסכום העבודה החריגה הנדרשת כנגד סכום העבודה בה צפויה להיוותר יתרה. האישור כאמור יינתן רק אם סכום העבודה החריגה אינו עולה על סכום העבודה שצפוי בה עודף.
- ב. בעת אישור החריג בחשבון הקבלן, יציין מנהל פ: הסיבות להיווצרות החריג, הסעיף בו צפוי עודף, הסיבה לעודף הצפוי.
- ג. ככלל מנהל פ לא יאשר חריג סעיף, אלא אם מדובר על פי שיקול דעתו על עבודה דחופה שאינה סובלת דיחוי, כגון: נושא בטיחותי וכד'.
ד. במקרה בו נדרש לאשר עבודה של חריג סעיף, מיד עם אישור העבודה לקבלן המבצע, יוציא מנהל פ דו"ח לבקרת רמ"י שיכלול: תיאור העבודה, עלות העבודה, סיבת דחיפות העבודה.
- ה. בחריג סעיף שאינו דחוף, מנהל פ יוציא דרישה לבקרת רמ"י (טרם מתן אישורו לקבלן המבצע) עם המלצה לאישור החריג, הבקשה תכלול: תיאור העבודה, עלות העבודה, סיבה להמלצה לאישור העבודה, מקור למימון העבודה החריגה (עודף בסעיף אחר, ניצול בצ"מ, הגדלת תקציב).
- ו. המחיר של חריג סעיף יקבע עפ"י המדרג לקביעת מחירים כפי שמופיע בהסכם עם הקבלן.
- ז. בהעדר סעיף בהסכם המדרג את אופן קביעת מחיר של חריג סעיף, המחיר ייקבע עפ"י המדרג הבא:

- סעיף דומה בחוזה,
- הנחה 20% מסעיף מתאים במחירון משרד הבינוי,
- הנחה 20% מסעיף מתאים במחירון דקל,
- הנחה מסעיף מתאים במחירון כלשהו אחר,
- ניתוח מחירים של מרכיבי הסעיף בהתייחס למחירי שוק מקובלים,
- ניתוח מקובל כלשהו אחר.

16. בסמכות בקרת רמ"י:

- א. לאשר בקשה של מנהל פ אם יש עודף צפוי בסעיף אחר.
- ב. לאשר את בקשת מנהל פ אם יש בצ"מ שטרם נוצל.

17. בסמכות אגף פיתוח רמ"י:

- א. לאשר הגדלת תקציב (בהתאם לנהלי רמ"י- ועדת פרויקטים וכד').



נספח 5

| | |
|-------|-------|
| האתר: | _____ |
| מגרש: | _____ |

חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (יזם)

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

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

- לבין

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

כולם ביחד וכ"א מהם לחוד,

מצד שני

(אשר יקרא להלן: "היזם" או "המשתכח")

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

אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא, נספחים וכתרות:

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

2. הגדרות:

- א. "רמ"י" - רשות מקרקעי ישראל.
- ב. "חוזה ההרשאה" - חוזה שנחתם בין רמ"י לרשות המקומית, ובו קיבלה הרשות המקומית על עצמה את ניהול עבודות התכנון ופיתוח התשתיות הציבוריות בתחום הפרויקט ורמ"י קיבלה על עצמה לגבות את הוצאות הפיתוח מהיזם ולהעביר לרשות המקומית את כספי הוצאות הפיתוח שגבה מהזוכים במגרשים.



יח

| |
|-------------|
| האתר: _____ |
| מגרש: _____ |

- ב. **"פרויקט"** – פרויקט להקמת שכונת מגורים בהתאם לתב"ע מס' _____ ותכניות מפורטות בתחומה לרבות כל תיקון ותוספת לתכניות אלה;
- ג. **"האתר"** – אתר בתחום הפרויקט המתואר בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- ד. **"התכנית"** – תכנית הנזכרת בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- ה. **"המגרש"** – מגרש, אשר היזם עתיד להתקשר בקשר אליו בחוזה החכירה עם רמ"י, המסומן במספר הנקוב בתנאים המיוחדים במפת מדידה ולוחות שטחים, המתבססים על לוחות השטחים כמפורט בתרשים ובתנאי חוברת המכרז נשוא חוזה החכירה. שטחו של המגרש עפ"י לוחות השטחים נקוב בתנאים המיוחדים.
- ו. **"המבנה"** – המבנה שייבנה ע"י היזם במגרש, עפ"י היתר בנייה כדן ועפ"י תנאי חוזה החכירה, כהגדרתו להלן.
- ז. **"חוזה החכירה"** – חוזה, שייחתם בין רמ"י ליזם לבניית המבנה במגרש ולחכירת המגרש בחכירה רגילה או ישירה או במסגרת חוזה מכר, כפי שנקבע בתנאי המכרז.
- ח. **"משתכנים אחרים"** – משתכנים ו/או יזמים, אשר עימם ייחתמו חוזה חכירה לבניית מבנים במגרשים אחרים בתחומי האתר ו/או באתרים אחרים בתחום פרויקט השכונות הצפוניות, לפי העניין.
- ט. **"מנהל הפרויקט"** – מי שימונה מטעמה של הרשות המקומית כמנהל עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו באתר ע"י הרשות המקומית.
- י. **"עבודות הפיתוח"** – עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו ע"י הרשות המקומית באתר, כמפורט בחוזה זה ו/או עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות שיבוצעו באתרים אחרים בתחום הפרויקט, לפי העניין.
- יא. **"הוצאות הפיתוח"** – התשלום תמורת עבודות הפיתוח, שעל היזם לשלמו בהתאם לתנאי חוזה זה, בהתאם לדרישות רמ"י וכמתחייב מחוזה החכירה. סכום זה אינו כולל תשלומים החלים על היזם על פי הוראות המכרז בגין הוצאות פיתוח נוספות עבור מוסדות ציבור.
- יב. **"מדד"** – משמעו מדד תשומות הבניה, המתפרסם מעת לעת ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד רשמי אחר, אשר יבוא במקומו.
- יג. **"מדד בסיסי"** – המדד, הנקוב בתנאים המיוחדים.
- יד. **"מדד חדש"** – המדד האחרון, כפי שיתפרסם ויהיה ידוע במועד ביצועו בפועל של כל תשלום מאלה, המוטלים על היזם בהתאם לחוזה זה, ובלבד שלא יפחת מהמדד בסיסי.
- טו. **"הפרשי הצמדה"** – הפרש בין המדד החדש למדד הבסיסי, מחולק במדד הבסיסי ומוכפל בסכום הקרן של התשלום, העומד לפירעון.
- טז. **"מוסכם"** כי לצורך חישוב הפרשי הצמדה, לא תילקח בחשבון ירידה במדד החדש אל מתחת למדד הבסיסי.
- טז. **"ריבית"** – ריבית החשב הכללי בשיעור שיהיה נהוג במשרד האוצר – אגף החשב הכללי, לרבות חישוב הריבית, שייעשה בהתאם להנחיות החשב הכללי, כפי שיתפרסמו מעת לעת.
- יז. **"ריבית פיגורים"** – ריבית על פיגורים בתשלום, כפי שתהא נהוגה במשרד האוצר, אגף החשב הכללי, לרבות חישוב הריבית, שייעשה בהתאם להנחיות החשב הכללי, כפי שיתפרסמו מעת לעת.
- יח. **"ריבית שקלית"** – ריבית החשב הכללי המתפרסמת כל רבעון במסגרת חוק פסיקת ריבית והצמדה כפי שתהיה בתוקף בעת עריכת החיוב.
- יט. **"יום אישור העסקה"** – יום אישור וועדת המכרזים על הזוכה במגרש.

יבנה 05/01/16



י. א.

י. א.

| |
|-------------|
| האתר: _____ |
| מגרש: _____ |

3. ההתקשרות :

- 3.1 היזם מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח לרמ"י, כמתחייב מתנאי חוזה זה ולמלא אחר כל יתר תנאי החוזה, והרשות המקומית, מצידה, מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח, כמתחייב מתנאי חוזה ההרשאה.
- 3.2 ידוע ליזם כי עליו להגיש לרשות המקומית חוזה חתום ולצרף לחוזה כל מסמך הנדרש על ידי הרשות המקומית לרבות ערבות בנקאית הנזכרת בסעיף 10 להלן, וזאת תוך 50 יום מתאריך הכרזת רמ"י בדבר זכייתו במגרש.
- 3.3 הרשות המקומית תמציא ליזם לאחר מילוי האמור בסעיף 3.2 לעיל, אישור לרמ"י (נספח ו' 1), לפיו היזם הפקיד אצלה לחתימה הסכם פיתוח חתום על ידו ומסר לה ערבות בנקאית כמתחייב בהסכם זה.
- 3.4 ידוע ליזם כי תנאי לחתימת הרשות המקומית על חוזה זה הינו חתימה על חוזה חכירה עם רמ"י ותשלום הוצאות הפיתוח המליאות לרמ"י עפ"י תנאי המכרז.
- 3.5 רמ"י תפיק אישור ליזם שיועבר לעירייה המאשר חתימת הסכם חכירה של היזם עם רמ"י בצירוף העתק מהסכם החכירה (נספח ו' 2).
- 3.6 ידוע ליזם כי רק לאחר קבלת חוזה חתום מאת הרשות המקומית יכנס חוזה זה לתוקפו.

4. עבודות הפיתוח :

- 4.1 הרשות המקומית תבצע באתר עבודות שונות, הנוגעות לפיתוח תשתיות ציבוריות, כמתחייב מתנאי חוזה ההרשאה, וזאת באמצעות עובדים, יועצים, קבלנים, ספקים ונותני שירותים אחרים למיניהם, עפ"י שיקול דעתה. להסרת ספק מובהר בזה, שאין הרשות המקומית מחויבת לבצע בעצמה את הפעולות הקשורות בתכנון, ביצוע ואו פיקוח על ביצוע עבודות הפיתוח והיא תהיה רשאית לבצע כל אלה או מקצתם, על פי שיקול דעתה הבלעדי, בין בעצמה ובין באמצעות צדדים שלישיים לפי בחירתה.
- עבודות הפיתוח באתר, שיבוצעו ע"י הרשות המקומית, מפורטות בנספח א' לחוזה זה.
- באישור מוקדם של רמ"י עם הרשות המקומית, תהא הרשות המקומית רשאית לפעול לשינוי התכנית ואו לשינוי בתכניות עבודות הפיתוח בתחום עליו חל חוזה ההרשאה.
- 4.2 במידת הצורך ולפי שיקול דעתה המוחלט של הרשות המקומית, תהא היא רשאית להעביר בתחומי המגרש קווי תשתית למיניהם (לרבות קווי ביוב, מים, חשמל ותקשורת) לשם מתן פתרונות למגרשים עורפיים ואו סמוכים ואו לכל צורך, שתחליט עליו הרשות המקומית. היזם מצהיר, כי הדבר הובא לידיעתו, מוסכם עליו ולא תהא לו כל טענה ותביעה כלפי הרשות המקומית בעניין זה.
- 4.3 במידה שחלק מעבודות הפיתוח באתר כבר בוצעו עד מועד חתימת חוזה זה, אזי מצהיר היזם בזה כי ראה ובדק את האתר ואת עבודות הפיתוח, שבוצעו ע"י הרשות המקומית, וכי מצא את העבודות לשביעות רצונו המלאה ואין ולא יהיו לו כלפי הרשות המקומית כל טענות מכל סוג בקשר לעבודות הפיתוח.
- 4.4 ליזם לא תהא כל זכות שהיא בעבודות הפיתוח, בין קניינית, בין מעין קניינית ואו זכות חזקה או כל זכות אחרת, לבד מהזכויות לחיבור המגרש והמבנה לתשתיות, שבוצעו ע"י הרשות המקומית עד גבול המגרש במסגרת עבודות הפיתוח, כנזכר במפורש בחוזה זה, (כאמור בנספח א' בחוזה זה).
- מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מצהיר היזם כי ידוע לו שלרשות המקומית אין כל קשר לזכויות קנייניות ואחרות במגרש, ושום דבר האמור בחוזה זה לא יתפרש כמטיל אחריות על הרשות המקומית להקניית זכויות כלשהן במגרש ליזם.



| |
|-------------|
| האתר: _____ |
| מגרש: _____ |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



| | |
|---------|--------|
| _____ : | האתר : |
| _____ : | מגרש : |

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

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

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

5. פעולות בנייה של הזים :

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

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

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

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

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

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

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

5.4 הזים מתחייב כי כל פעולות התכנון של הבנייה במגרש ו/או הבנייה בפועל, יבוצעו עפ"י הוראות חוזה החכירה ועפ"י כל דין. למניעת ספקות מצהיר הזים כל לא תהא לו כל זכות שהיא בעבודות

בניה 05/01/16



| |
|-------------|
| האתר: _____ |
| מגרש: _____ |

הפיתוח, בין קניינית, בין מעיין קניינית ו/או זכות חזקה ו/או כל זכות אחרת, מלבד מהזכויות לחיבור המגרש והמבנה לתשתיות, שיבוצעו על ידי הרשות המקומית עד גבול המגרש, כנוזכר במפורש בחוזה זה.

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

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

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

5.6 היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לתכנן ולבצע את כל פעולות החיבור של המגרש והמבנה במגרש לתשתיות, שביצעה או תבצע הרשות המקומית במסגרת עבודות הפיתוח, אך ורק בהתאם להוראות והנחיות הרשות המקומית ו/או מנהל הפרויקט, ובתיאום מלא איתם, כך שלא תהיה כל פגיעה בתשתיות, שביצעה הרשות המקומית ובאופן שלא תיווצר כל הפרעה לעבודות אחרות, שיבוצעו ע"י הרשות המקומית ו/או ע"י יזמים אחרים, במידה ויבוצעו.

5.7 הוראות הרשות המקומית לגבי כל דבר ועניין, הנובע מפעולות הבנייה של היזם, ככל שיש להן השלכה לעבודות הפיתוח ו/או פעולות בנייה של יזמים אחרים ו/או כל פעולות תשתית למיניהן, יתייבו את היזם ללא ערעור.

5.8 במידה והדבר יידרש עפ"י מיקום המגרש ומיקום מערכות הביוב ומערכות תשתית אחרות במגרש, מתחייב היזם לאפשר התחברות של יזמים בעלי זכויות במגרשים הסמוכים למגרש, אל בריכת הביוב המרכזי ואל מערכות התשתית האחרות, אם ובמידה שאלה יימצאו בתחום המגרש. כן מתחייב היזם כי במידת הצורך ועפ"י דרישת הרשות המקומית, יאפשר הוא מעבר וניקוז מי גשמים ממגרשים סמוכים דרך מגרשו אל מערכת התיעול המרכזית, וכן מתחייב הוא, במידת הצורך ועפ"י דרישת הרשות המקומית, לאפשר מעבר קווי ביוב ותיעול דרך המגרש, בחלק שבין קו הבניין לגבול המגרש.

היזם מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית ו/או משתכנים אחרים בגין כל האמור לעיל. במידה והצורך בביצוע עבודות כאמור יתעורר לאחר שהיזם כבר ביצע כדן עבודות במגרש, מתחייבת הרשות המקומית לתקן כל נזק, שייגרם במהלך ביצוע עבודותיה הנ"ל לעבודות היזם ותחזיר, על חשבונה, את המצב במגרש לקדמותו.

5.9 מוסכם בזאת במפורש כי הרשות המקומית לא תהא צד לכל סכסוך בין יזמים באתר וביתר האתרים בתחום פרויקט השכונות הצפוניות ולא תישא באחריות כלשהי לנזקים, שנגרמו ע"י מי מהיזמים ליזמים אחרים ולרכושם. ליזם לא תהא כל טענה ותביעה מכל סוג שהוא והוא מתחייב להימנע מכל תביעה כלפי הרשות המקומית, וזאת במקרה בו נגרם לו נזק כלשהו כתוצאה ו/או בקשר לעבודות של יזמים אחרים.

5.10 היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לבצע כל עבודת בנייה במגרש באופן שלא ייגרמו כל נזקים ישירים ו/או עקיפים לעבודות הפיתוח, שבוצעו ע"י הרשות המקומית לרבות כל גורם מטעמה. היזם יישא בכל הוצאה ו/או נזק, שייגרמו בשל פגיעה בעבודות הפיתוח עקב מעשי ו/או מחדלי היזם ו/או מי מטעמו, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות הרשות המקומית בטיפול בנושא, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של הרשות המקומית.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב היזם שלא לבצע פיצוצים בתחום פרויקט השכונות הצפוניות ובמגרש וכן שלא לעשות כל שימוש בכלים זחללים על פני אספלט או אבנים משתלבות או אבני שפה בכל קטע שהוא בתחום פרויקט השכונות הצפוניות.

יבנה 05/01/16



| | |
|-------|-------|
| האתר: | _____ |
| מגרש: | _____ |

5.11 היה ותמצא הרשות המקומית כי נגרם נזק כלשהו לעבודות הפיתוח, כתוצאה מעבודות היזם ו/או בקשר אליהן, תבצע הרשות המקומית את עבודות תיקון הנזקים בעצמה, ובמקרה כזה מתחייב היזם לשלם לרשות המקומית את כל ההוצאות מכל מין וסוג, שיוצאו לצורך ביצוע התיקונים, בתוספת 10% לכיסוי הוצאות הרשות המקומית, וזאת מייד עם דרישתה הראשונה של הרשות המקומית.

חשבונותיה של הרשות מקומית ישמשו ראייה מכרעת לנכונותם בכל הקשור לאמור לעיל.

5.12 היזם מתחייב להגיש תכנית לסילוק עודפי עפר לאישור הרשות המקומית וכן להציג הסכם עם אתר מורשה לסילוק פסולת ועודפי עפר.

למניעת כל ספק ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה זה, בחתימתו על חוזה זה מצהיר ומאשר היזם, שאם תיווצר הפרעה כלשהי על ידו, או על ידי צד שלישי הפועל מטעמו, בשמו ו/או בעבורו, על ידי שפיכת ו/או הנחת חומרים, עפר, פסולת בנין, כלים, ציוד, או כל חפץ אחר בשטח שמוחזק לגבולות המגרש, העלולים להוות ו/או מהווים הפרעה לביצוען התקין של עבודות הפיתוח, הרשות המקומית תהיה זכאית לפעול עפ"י שיקול דעתה ולסלק כל הפרעה שתיווצר על ידי היזם או מי מטעמו, לעבודות הפיתוח, בכל שיטה הנראית לה ולמקום הנראה לה.

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

לרשות המקומית תהא הזכות לחייב בהוצאות סילוק ההפרעה את היזם, שמגרשו הינו הסמוך ביותר לגורם ההפרעה, ולזים לא תהא כל טענה כנגד הרשות המקומית עקב כך.

הרשות המקומית לא תפעל לסילוק ההפרעה בכוחות עצמה, אלא לאחר שהתרתה בכתב או בע"פ ביזם בדרישה לסלק את ההפרעה בעצמו, והיזם לא מילא אחר הדרישה באופן מלא ומשביע רצון בתוך 48 שעות מקבלת ההתראה, למעט ומדובר בהפרעה המהווה סכנה בטיחותית, עפ"י שיקול דעתה המוחלט והבלעדי של הרשות המקומית, כי אז רשאית הרשות המקומית לסלק את המפגע לאלתר, ואף ללא מתן הודעה מוקדמת לזים.

היזם, מצדו, מתחייב שלא להפריע בכל דרך לביצוע פעולות הפיתוח ו/או לפעולות הבנייה של זימים אחרים במגרשים סמוכים, וכן שלא להניח כל חומרי בניין, חומרים אחרים, ציוד, כלי עבודה, כלי רכב, פסולת בניין וכל כיוצ"ב מחוץ לגבולות המגרש. כן מתחייב היזם לתאם עם הרשות המקומית ולקבל את אישורה המוקדם לעניין השימוש בדרכי גישה לאתר ולמגרש ולהשתמש אך ורק בדרכים אלה.

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

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

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

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

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



| | |
|--------|-------|
| האתר : | _____ |
| מגרש : | _____ |

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

5.14 היזם מתחייב כי כל עבודות החיבור של התשתיות, אשר בוצעו על ידי הרשות המקומית במסגרת עבודות הפיתוח, אל המגרש ותשתיותיו, תבוצענה על ידו עפ"י הנחיות הרשות המקומית באופן שלא יהיה בו בכדי לפגוע בתשתיות ושלא יהיה בו בכדי לגרום להפרעה או עיכובים לביצוע עבודות הפיתוח.

5.15 מבלי לגרוע מאחריות היזם לכל דבר ועניין, הנוגע לפעולות הבניה של היזם, עפ"י האמור בפרק זה לעיל, מתחייב היזם לבטח את פעולות הבניה שלו במגרש, טרם תחילתן וכתנאי מוקדם לתחילתן, בביטוח עבודות קבלניות, בו יתווספו הרשות המקומית ורמ"י כמבוטחים נוספים.

לדרישת הרשות המקומית, יציג היזם בפני הרשות המקומית אישור חברת הביטוח על קיום הביטוח ותנאיו, ובמידה ויידרש לכך ע"י הרשות המקומית מתחייב הוא להכניס שינויים בתנאי פוליסת הביטוח, היקפי הכיסוי ותנאי הביטוח, בהתאם לדרישות הרשות המקומית ובתוך 7 ימים מקבלתן.

5.16 להסרת ספק, מובהר בזאת כי אין ולא יהיה באמור בחוזה זה לעיל בכדי ליצור התחייבות או אחריות כלשהי של הרשות המקומית כלפי צד שלישי כלשהו. מבלי לגרוע מכלליות האמור מובהר, כי הרשות המקומית לא תישא בכל אחריות כאמור גם אם לא תדרוש הצגת אישורים בדבר ביטוחים כאמור.

5.17 היזם מצהיר, מתחייב ומאשר בחתימתו על חוזה זה כדלקמן:

א. כי יפעל במגרש בהתאם להוראות כל דין, לרבות התביעה ויגיש ויקבל מבעוד מועד, על אחריותו ועל חשבונו, כל רישיון, היתר ואישור הדרושים לכל פעילות שיבצע במגרש. למען הסר ספק מוסכם, כי יהא רשאי להתחיל בביצוע עבודות במגרש אך ורק לאחר שיהיה מצוי בידו היתר בניה כחוק. תפיסת החזקה והשימוש בדרכי הגישה והכניסה אליו לשם ביצוע עבודות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 6 להלן ואך ורק לאחר תיאום עם הרשות המקומית ולאחר קבלת אישורה והנחיותיה.

ב. היזם מתחייב לתאם עם הרשות המקומית ולקבל את אישורה המוקדם לעניין השימוש בדרכי גישה למגרש ולהשתמש רק בדרכים אלו.

6. גבולות המגרש ומסירת החזקה ליזם:

6.1 סימון גבולותיו של המגרש יבוצע ע"י הרשות המקומית, באמצעות מודד מטעמה.

6.2 היזם יקבל מהרשות המקומית הודעה על המועד בו יוכל לקבל את המגרש, לאחר שסומנו גבולותיו, והוא מתחייב בזה לקבל מהרשות המקומית את המגרש המסומן במועד עליו יקבל ההודעה כאמור. במועד קבלת המגרש המסומן באמצעות יתדות שנקבעו על ידי המודד מטעם הרשות המקומית, יחתום היזם על אישור בדבר קבלת סימון המגרש וגבולותיו.

נוסח ההודעה על מועד קבלת המגרש המסומן (נספח ז'), ונוסח האישור על קבלת המגרש המסומן (נספח ח'), מצורפים כנספחים לחוזה זה.

במידה ולא יופיע היזם לקבל מן הרשות המקומית את המגרש המסומן, במועד עליו הודיעה הרשות המקומית, יראו אותו כמי שהמגרש המסומן נמסר לידי המועד שנקב בהודעת הרשות המקומית, וליזם לא יהיו כל טענות כלפי הרשות המקומית ו/או רמ"י בכל דבר ועניין הנוגע למסירת המגרש המסומן.

6.3 עד מועד קבלת המגרש המסומן, היזם לא יהיה רשאי לבצע בו עבודות בניה. הרשות המקומית תקבע על פי שיקול דעתה הבלעדי את מועד מסירת המגרש, והיזם לא יהיה רשאי להיכנס לאתר ולמגרש ולבצע עבודות כלשהן במגרש ללא קבלת אישור בכתב מהרשות המקומית.



יבנה 05/01/16

| | |
|-------|-------|
| _____ | האתר: |
| _____ | מגרש: |

- 4.8 אין באמור כדי לגרוע מלוחות הזמנים למסירת המגרש כאמור בחוזה זה לרבות האמור בסעיף 4.8 לעיל והתנאים המיוחדים.
- 6.4 היה ומסיבה כלשהי, יהיה צורך בחידוש סימון גבולות המגרש, יחודש הסימון ע"י הרשות המקומית, אך ורק לאחר שהיזם ישלם לרשות המקומית את מלוא הוצאותיה לחידוש הסימון, עפ"י דרישתה.
- חידוש הסימון יבוצע ע"י הרשות המקומית ועל חשבונה רק במקרים בהם יידרש חידוש הסימון עקב פעולה רשלנית של הרשות המקומית.
- 6.5 היזם מצהיר כי ידוע לו, ששטח המגרש וגבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, כפי שהוצגו לו במעמד חתימת חוזה זה, אינם סופיים, וכי עלולים לחול בהם שינויים.
- 6.6 מוסכם בזה כי באם ישתנו מסיבה כלשהי שטח המגרש ו/או גבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, ייחשב המגרש, בשטחו ו/או גבולותיו החדשים ו/או זכויות הבניה החדשות בו, כמגרש נשוא חוזה זה לכל דבר ועניין, וליזם לא יהיו כל טענות ו/או תביעות כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית בכל הקשור לשינויים האמורים.
- למרות האמור לעיל, מוסכם בזה כי סטייה של עד $\pm 10\%$ משטח המגרש הנקוב בחוזה זה ו/או סטייה של עד $\pm 5\%$ מזכויות הבניה הידועות במועד אישור העסקה בשל שינוי בשטח המגרש, לא ייחשבו לשינוי לצורך החוזה, ולא ישנו את שיעור הוצאות הפיתוח. מובהר, כי האמור אינו גורע מהתחייבות היזם לשלם עבור קבלת זכויות בניה נוספות כאמור בסעיף 5.3 לעיל.
- 6.7 עוד מוצהר ומוסכם בזאת כי הוצאות הפיתוח, שעל היזם לשלם עפ"י תנאי חוזה זה, מתייחסות למגרש בשטח כמפורט בתנאים המיוחדים ולזכויות בנייה כנקוב בחוזה החכירה. במידה ויחול שינוי של מעבר ל- 10% בשטח המגרש ו/או ישתנו זכויות הבניה בו מעבר ל- 5% ביחס לזכויות הבניה, לעומת אלה הנקובים בתב"ע נשוא חוזה זה, ישתנה שיעורן של הוצאות הפיתוח והן יחושבו וייגבו על ידי רמ"י ו/או הרשות המקומית בהתאם למנגנון לקביעת התשלום במקרה של תוספת זכויות בניה הקבוע בסעיף 5.3 לעיל.
- 6.8 החל מיום חתימת ההסכם בין היזם ורמ"י, לא תהא הרשות המקומית אחראית בכל צורה שהיא לכל דבר ועניין המצוי בתחומי המגרש, והאחריות לגבי כך תחול על היזם בלבד. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בהתחייבויות היזם כלפי הרשות המקומית עפ"י תנאי חוזה זה.

7. תשלום הוצאות פיתוח

- 7.1 הוצאות הפיתוח ישולמו לרמ"י תוך 60 יום מתאריך הכרזת רמ"י בדבר זכיית היזם במגרש ו/או מיום האישור העקרוני להקצאת המגרש ליזם (במקרה של הקצאה בפטור ממכרז), (להלן: "המועד הקובע").
- 7.2 מועדי התשלום ותנאיו מפורטים בנספח א' של מכרז רמ"י לשיווק הקרקע ו/או בנספח המפורט בחוזה ההקצאה בפטור ממכרז, הכול לפי החוזה שחתם היזם עם רמ"י.

החזר הוצאות הפיתוח ליזם בעקבות ביטול עסקה:

- 7.3 ידוע ליזם כי אם מכל סיבה שהיא היזם לא יעמוד ביתר תנאי המכרז/ההקצאה וזכיתו תבוטל על ידי רמ"י, אזי רמ"י ישיב ליזם את הוצאות הפיתוח, לרבות הוצאות פיתוח נוספות בגין מוסדות ציבור ששולמו על ידו רק לאחר שהמגרש ישווק/יוקצה מחדש ורמ"י יגבה את הוצאות הפיתוח מהיזם החדש.
- 7.4 החזר הוצאות הפיתוח יכלול תוספת הצמדה למדד בלבד, מהמדד הידוע במועד בו שולמו הוצאות הפיתוח בעת הזכייה, ועד המדד הידוע במועד בו יבוצע החזר ליזם.

יבנה 05/01/16



| |
|-------------|
| האתר: _____ |
| מגרש: _____ |

7.5 בנסיבות בהן בוטל חוזה זה, יהיו רמ"י ו/או הרשות המקומית זכאים לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בסעיף 10 להלן, וסכום הערבות הבנקאית שמומשה, יהווה פיצוי מוסכם בגין ביטול העסקה עקב הפרת היזם את תנאיו של חוזה זה.

7.6 היזם מצהיר בזה, כי ידוע לו, שתשלום הוצאות הפיתוח וכל תשלום אחר על פי חוזה זה, הינם בנוסף לתשלומים לרמ"י על פי החוזה בגין הקרקע וכן הינם בנוסף לכל מס, היטל, אגרה וחובים אחרים לרבות היטלי פיתוח שייגבו על ידי הרשות המקומית ורשויות אחרות על פי כל דין ולרבות הוצאות פיתוח נוספות בגין מוסדות ציבור.

8. היזם ורמ"י :

8.1 הפר היזם תנאי חוזה זה הפרה יסודית, תודיע הרשות המקומית לרמ"י על ההפרה, ובמקרה כזה יהיה רמ"י רשאי לבטל את זכייתו של היזם במכרז ו/או בהגרלה ו/או לבטל ההקצאה בפטור ממכרז, ולהימנע מחתימת חוזה החכירה עמו – או לבטל את חוזה החכירה עמו במידה שכבר נחתם.

8.2 חוזה זה יבוטל מאליו בכל מקרה בו יבוטל, מכל סיבה שהיא, חוזה החכירה בין רמ"י ליזם ו/או תבוטל זכייתו של היזם במכרז ו/או בהגרלה ו/או במקרה בו יודיע רמ"י לרשות המקומית, כי אין עוד ליזם זכויות במגרש.

8.3 מבלי לפגוע באמור ביתר תנאי חוזה זה, מוסכם בזה כי הרשות המקומית תהיה זכאית לבקש מרמ"י להימנע מחתימת חוזה החכירה עם היזם במקרה הפרה של התחייבות מהתחייבויות היזם עפ"י חוזה זה.

8.4 היזם מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי הרשות המקומית בכל מקרה בו תפעל לביטול חוזה החכירה וחוזה זה עקב הפרת חוזה זה עפ"י היזם.

8.5 בנסיבות בהן בוטל חוזה זה, יהיו רמ"י ו/או הרשות המקומית זכאים לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בסעיף 10 להלן, וסכום הערבות הבנקאית שמומשה, יהווה פיצוי מוסכם בגין הפרת היזם את תנאיו של חוזה זה. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות וסעד נוספים העומדים לרשות המקומית ולרמ"י כלפי היזם על פי חוזה זה ועל פי כל דין.

השבה כלשהי של הוצאת פיתוח ליזם, במקרה שיהיה זכאי להחזר כזה, תבוצע כנגד קבלה שימציא היזם לרמ"י.

אם שילם היזם לרמ"י חלק מהוצאות פיתוח וקיבל בגין חשבונית מס, יושב אותו חלק של הוצאות אלה על פי קביעת רמ"י וזאת כנגד חשבונית מס שימסור היזם לרמ"י.

8.6 היזם מצהיר כי ידוע לו שביצוע התחייבויותיו עפ"י חוזה זה ואישור הרשות המקומית על ביצוען, מהווה תנאי מוקדם לקבלת טופס 4 מהרשות המקומית לגבי המבנה.

9. תשלום בגין עבודות חשמל ותקשורת

9.1 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שעבודות החשמל באתר יבוצעו ע"י חברת החשמל וכי כתנאי לביצוע עבודות החשמל, יידרש היזם לשלם לחברת החשמל את התשלומים, כפי שיידרשו על ידה עפ"י תעריפיה ותחשיביה וזאת במועד שייקבע ע"י חברת החשמל עפ"י המתחייב מהזמנת חיבור החשמל למגרש ע"י היזם. על אף האמור לעיל מתחייב הרוכש לשלם לרמ"י כחלק משאר התשלומים, מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל לבית וזאת על פי הסכום הנקוב בטבלה ועל פי האמור בנספח ד' לחוזה.

רמ"י תעביר את סכום המקדמה לחברת החשמל בצירוף פרטי הרוכש.

בעת הזמנת חיבור חשמל לבית בחברת החשמל על ידי הרוכש תזכה ח"ח את הרוכש בשווי מקדמה בהתאם לתחשיבי ח"ח.

9.2 היזם מצהיר, כי ידוע לו, כי יבוצעו עבודות טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ), באתר ע"י חברת בזק וחברת הטל"כ, וכי כתנאי לביצוע העבודות על ידם יידרש היזם לשלם לחברת בזק ו/או חב' הטל"כ את התשלומים, כפי שיידרשו על ידן עפ"י תעריפיהן ותחשיביהן ובמועד שייקבע על ידן.



| | |
|--------|-------|
| האתר : | _____ |
| מגרש : | _____ |

9.3 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שאין הרשות המקומית נושאת באחריות כלשהי לגבי ביצוע עבודות החשמל הטלפון והטל"כ במועדן, כל עוד מילאה היא אחר הנדרש ממנה עפ"י חוזה זה לשם ביצוען, וכן כי אין הרשות המקומית נושאת באחריות לטיב העבודות הנ"ל.

10. ערבות בנקאית

10.1 להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם עפ"י תנאי החוזה ונספחיו, לרבות כל תשלום עפ"י החוזה ונספחיו, לעניין מניעת הפרעה ו/או פגיעה בעבודות הפיתוח במהלך ביצוע עבודות הבניה של היזם במגרש, לשיפוי ופיצוי רמ"י והרשות המקומית בגין כל נזק לעבודות הפיתוח, במידה וייגרם כתוצאה ו/או בקשר לעבודות היזם, להבטחת תשלום כל פיצוי בו יתחייב היזם עפ"י תנאי החוזה ולמילוי כל יתר התחייבויות היזם, יפקיד היזם בידי הרשות המקומית, במעמד החתימה על חוזה זה, ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי-מסויגת, לטובת הרשות המקומית, צמודה למדד (כשמדד הבסיס הנקוב בה הינו המדד הבסיסי הנזכר בחוזה זה), בסך השווה ל- 5% מסך הוצאות הפיתוח לא כולל החיוב בגין מוסדות ציבור, ישן מול חדש ובגין מקדמה להזמנת חיבור חשמל לבית, הנקוב בטבלה. הערבות תעמוד בתוקפה עד המועד בו יציג היזם לרשות המקומית אישור אכלוס למבנה, שיוקם על ידו במגרש. מועד פקיעת הערבות שתופקד בידי הרשות המקומית יהיה 3 שנים ממועד ההכרזה על זכיית היזם במגרש. לא התקבל אישור אכלוס למבנה בתוך 3 שנים כאמור, יאריך היזם את מועד תוקף הערבות 60 יום לפחות לפני מועד פקיעת הערבות עד למועד הצפוי לקבלת אישור האכלוס. התחייבות זו תמשיך ותחול גם בתום כל תקופה מוארכת של תוקף הערבות.

10.2 נוסח הערבות הבנקאית יהיה תואם את נוסח הערבות הבנקאית המצ"ב כנספת יא' לחוזה זה.

10.3 הרשות המקומית תהא זכאית לממש את הערבות הבנקאית בכל מקרה של הפרה יסודית של חוזה זה ע"י היזם. כספי הערבות הבנקאית, שמומשה בנוסבות אלה, לא יוחזרו ליזם בכל מקרה. כמו כן הרשות המקומית תהא זכאית לממש את הערבות במקרה שהיזם לא יאריך את תוקפה במועד כאמור.

10.4 כמו כן, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיו הרשות המקומית ו/או רמ"י זכאים לממש את הערבות הבנקאית ו/או חלק הימנה, בכל מקרה שלפי שיקול דעתם הבלעדי, נגרמו ע"י היזם, במישרין ו/או בעקיפין, נזקים ו/או פגיעה ו/או הפרעה לעבודות הפיתוח. הקביעה בדבר קיום הנזק או ההפרעה וסיבותיהם, תהיה נתונה בלעדית לרשות המקומית ו/או לרמ"י.

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

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

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

11. בוטל

12 שינוי עלויות פיתוח כתוצאה משינוי תכנית מפורטת

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

13 שונות :

יבנה 05/01/16



| |
|-------------|
| האתר: _____ |
| מגרש: _____ |

13.1 חוזה זה והוא בלבד מגבש את כל ההסכמות שבין הצדדים, ולא יהיה עוד תוקף לכל מסמך ו/או מצג ו/או פרוספקט ו/או התחייבות ו/או תכנית, שנחתמו ו/או הוצגו ו/או הוחלפו בין הצדדים קודם לחתימתו, באם כך נעשה.

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

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

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

13.5 למעט אם נאמר במפורש אחרת בתנאי חוזה זה ומבלי לגרוע מהאמור בכל תנאי אחר מתנאי חוזה זה, הרי כל תשלום עפ"י חוזה זה ונספחיו, החל על הזים, אשר ישולם באיחור ע"י הזים, יחוייב בריבית פיגורים מיום בו נוצרה העילה לתשלום ועד למועד ביצוע התשלום בפועל.

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

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

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

ולראייה באו הצדדים על החתום,

הזים

הרשות המקומית

אישור חתימת הזים

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

שם המאשר: _____ תפקידו: _____ חתימת המאשר: _____

רשימת נספחים:

1. נספח א' – תיאור עבודות הפיתוח שיבוצעו על ידי הרשות המקומית.
2. נספח ב' – תנאים מיוחדים.
3. נספח ג' - ביצוע עבודות פיתוח חלקיות בתוך המגרשים.
4. נספח ד' - מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל.
5. נספח ו' 1 - אישור העירייה לרמ"י בדבר חתימת חוזה תשתית על ידי הזים וקבלת ערבות בנקאית.

יבנה 05/01/16



ע.!

י.ן.א

| | |
|-------|--------|
| _____ | : האתר |
| _____ | : מגרש |

6. נספח ו' 2 – אישור רמ"י לעירייה בדבר תתימת תוזה חכירה בין היזם ורמ"י.
7. נספח ז' – הודעה על קבלת מגרש מסומן.
8. נספח ח' – אישור על קבלת מגרש מסומן.
9. נספח יא' - נוסח ערבות בנקאית על פי סעיף 10 לתוזה.



א.ב.ג.

| | |
|-------|-------|
| האתר: | _____ |
| מגרש: | _____ |

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

1. הכנת תכניות מפורטות לביצוע עבודות הפיתוח של התשתיות הציבוריות.
2. תיאום עם חברת החשמל ביחס לתכנון וביצוען של עבודות החשמל באתר, אשר יבוצעו ע"י חברת החשמל. לרשות המקומית לא תהא כל אחריות לעבודות, שתבצע חברת החשמל.
3. ביצוע עבודות עקירת ואו העתקת עצים, חישוף ועבודות עפר.
4. סלילת כבישים וביצוע מדרכות מאבנים משתלבות או מאספלט, עפ"י התכניות בשטח הציבורי.
5. מבוטל.
6. התקנת מערכות ניקוז ותיעול ברחובות בלבד.
7. תיאום ביצוע עבודות הכנה לטלפון וטל"כ עד גבולות המגרשים עם חברת בזק וחברת הטל"כ. עבודות הבזק ועבודות התקנת מערכת הטל"כ יבוצעו ע"י חברת בזק וחברת הטל"כ. הזמנת חיבור לבזק ולחב' הטל"כ למגרשים תחול על היזם ועל חשבונו.
8. גומחות לפילרים לרשת החשמל וכן גומחות מגן לתקשורת ולטלוויזיה בכבלים יבוצעו רק במגרשים חד משפחתיים ודו משפחתיים ולא יבוצעו במגרשים של 3 יח"ד ושל בנייה רוויה (אם יידרשו גומחות במגרשים אלה הביצוע ע"י היזמים ועל חשבונם). הגומחות יותקנו בגבולות המגרש וייתכן כי יחדרו לתוך גבולות המגרש. במקרה של חדירה כאמור, לא תהא לזים כל טענה ותביעה כלפי רמ"י ואו הרשות המקומית.
9. התקנת רשת תאורת רחוב.
10. פיתוח וגינון בחלק משטחי הציבור עפ"י תכניות שיאושרו.
11. סימון גבולות המגרש באתר ע"י מודד מטעם הרשות המקומית.
12. הכנת הצעת חלוקה של המגרשים באתר, שתשמש אך ורק לצרכי תכנון. מובהר, כי מפות החלוקה הנ"ל יתייחסו לגבולות מגרשי היזם בלבד ללא חלוקה פנימית בתוך המגרשים. עדכון המפות לאתר מסירתן לזים, אם יידרש, ייעשה על ידי היזם ועל חשבונו.

היזם

הרשות המקומית



יבנה 05/01/16

| |
|-------------|
| האתר: _____ |
| מגרש: _____ |

נספח ב' – תנאים מיוחדים

1. האתר (סעי' 2.ג. לחוזה) – האתר הידוע כמצוין בתב"ע _____ על שינוייה.
 2. המגרשים (סעי' 2.ה. לחוזה) – מגרש מס' _____ בשטח _____ מ"ר.
 3. הוצאות הפיתוח (סעי' 7.1 לחוזה) - _____ (_____) ש"ח, כולל מס ערך מוסף, בתוספת הפרשי הצמדה למדד, כמפורט בתנאי המכרז.
 4. מדד בסיסי (סעי' 2.יד. לחוזה) – מדד תשומות הבניה למגורים חודש _____ שנת _____.
 5. מועד מסירת מפה ליזם/משתכן לצורך תכנון המבנה (סעיף 6.3.1 לחוזה) - תוך _____ חודשים ממועד חתימת החוזה על ידי הרשות המקומית. מובהר בזאת כי האחריות לחידוש המדידות ככל שיידרשו לרבות לצורך הגשת הבקשה להיתר בניה תחול על היזם ועל חשבונו.
 6. מועד מסירת המגרש ליזם לצורך בניה – תוך _____ חודשים מיום חתימת החוזה על ידי הרשות המקומית.
 7. מועד השלמת עבודות הפיתוח החיוניות לקבלת טופס 4 ע"י היזם – תוך _____ חודשים מיום חתימת החוזה על ידי הרשות המקומית.
 8. מועד השלמת עבודות הפיתוח – תוך _____ חודשים מהמועד שבו לפחות 80% מיחידות הדיור באתר יקבלו טופס 4.
- (הערה: המועדים הנקובים בסעי' 5-8 לעיל כפופים להסתייגויות המפורטות בנוסח חוזה זה ובחוזה החכירה).
9. היזם מצהיר כי לא יבוא בכל טענה או תביעה כלפי הרשות המקומית בגין התנאים האמורים בחוזה זה.

היזם

הרשות המקומית



| | |
|-------|-------|
| האתר: | _____ |
| מגרש: | _____ |

נספח ג' – ביצוע עבודות עפר ו/או קירות תומכים בתוך תחום מגרש המשתכן/היזם

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

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

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

היזם

הרשות המקומית



יבנה 05/01/16

| |
|-------------|
| האתר: _____ |
| מגרש: _____ |

נספח ד'**נוסח התחייבות לתשלום מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל לבית במגרש**

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

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



יבנה 05/01/16

| |
|-------------|
| האתר: _____ |
| מגרש: _____ |

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

תאריך: _____

לכבוד:

מנהל מרחב מרכז-רמ"י

מס' מכרז: _____

א.נ.

| | | | | |
|-------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------------|--------|
| <u>מס' פרויקט ברמ"י</u> | <u>מס' התב"ע.</u> | <u>שם הפרויקט</u> | <u>שם הישוב</u> <u>יבנה</u> | הנדון: |
|-------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------------|--------|

אישור

הננו לאשר בזאת כדלהלן:

המשתכן / היזם :

שם מלא:

ת.ז. / ח.פ.:

כתובת:

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

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

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

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

רמ"י.

בכבוד רב,

הרשות המקומית



יבנה 05/01/16

א. י. י

| |
|-------------|
| האתר: _____ |
| מגרש: _____ |

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

תאריך: _____

לכבוד:

עיריית יבנה

מס' מכרז: _____

א.נ.

| | | | | |
|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|--------|
| <u>מס' פרויקט</u> | <u>מס' התב"ע.</u> | <u>שם הפרויקט</u> | <u>שם הישוב</u> | הנדון: |
| _____ | _____ | _____ | <u>יבנה</u> | |

אישור

הננו לאשר בזאת כלהלן:

המשתכן / היזם :

שם מלא:

ת.ז. / ח.פ.:

אשר זכה במכרז או בהקצאה בפטור ממכרז במתחם/ במגרש מס' _____ שבפרויקט

הנ"ל, חתם על חוזה חכירה עם רמ"י וכן שילם את כל התשלומים עפ"י תנאי המכרז.

אין מניעה מבחינתנו לחתום עם היזם על חוזה תשתיות.

בכבוד רב,

מרחב מרכז- רמ"י



יבנה 05/01/16

| |
|-------------|
| האתר: _____ |
| מגרש: _____ |

נספח ז' - הודעה על קבלת מגרש מסומן

לכבוד _____ (היזם)

תאריך: _____

(כתובת היזם) _____

א.נ.,

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

אתר: _____

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

בכבוד רב,

(הרשות המקומית)



יבנה 05/01/16

| |
|-------------|
| האתר: _____ |
| מגרש: _____ |

נספח ח' - אישור קבלת מגרש מסומן

לכבוד:

עיריית יבנה

א.נ.,

הנדון: אישור על קבלת תחומי מגרש מס' _____ ותשתיות מבוצעות

1. אני הח"מ מאשר בזה כי ביום _____ נפגשתי עם מודד מוסמך מר _____ באתר, אשר סימן ומסר גבולות המגרש שמספרו נקוב לעיל ע"י קביעת יתדות.
2. הנני מאשר כי במעמד קבלת המגרש הוצגו בפני התשתיות שבוצעו או אלה המיועדות לביצוע לרבות אלה המצויות בגבול המגרש והמפורטות להלן:

(הערה: סמן V במקומות המתאימים והוסף או מחק שורות על פי הצורך)

| | |
|--|--|
| תא ביוב או קצה צינור ביוב אליו אני אמור לחבר את המגרש לביוב הציבורי. | |
| זקף מים אליו אחבר את חיבור המים הביתי. | |
| גומחות מגן מבטון אשר אליהם אני מתחייב לבצע את החיבורים המתאימים. | |
| קירות תומכים או יסודות לקירות או גדרות שבוצעו בגבול המגרש. | |

בדקתי את סימון הגבולות ומצאתיו תקין ותואם את שטח המגרש ואני מוותר בזאת על כל טענות ו/או תביעות בגין סימון גבולות המגרש.
אני מאשר בזאת כי האחריות לחידוש המדידות ככל שיידרשו לרבות לצורך הגשת הבקשה להיתר בניה תחול עלי ועל חשבוני.

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

חתימת היזם

חתימה ותאריך

ת.ז./ח.פ.

שם מלא

הצהרת המודד

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

חתימה ותאריך

מס' רישיון

שם המודד

העתק: תיק יזם/משתכן

יבנה 05/01/16

| |
|-------------|
| האתר: _____ |
| מגרש: _____ |

נספח יא' – נוסח ערבות בנקאית

תאריך: _____

אתר: _____

מגרש מס': _____

לכבוד
עיריית יבנה
(להלן: "הרשות המקומית")

א.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית מספר _____

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____ (להלן: "סכום הערבות"), כשהוא צמוד למדד כמפורט להלן, המגיע או עשוי להגיע לכם מאת: _____ (להלן: "החייב") בקשר עם חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (להלן: "החוזה") שנחתם בין החייב לבין הרשות המקומית.

לצרכי ערבות זו - למונח "מדד" משמעות: מדד תשומות הבניה למגורים, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, כולל אותו מדד אף אם יתפרסם ע"י מוסד ממשלתי אחר וכן כולל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים עליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו.

אם יתברר שהמדד שיתפרסם לאחרונה לפני התשלום על פי ערבות זו (להלן: "המדד החדש") עלה לעומת המדד בגין חודש _____ (להלן: "המדד היסודי") אזי, יחושב סכום הערבות כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד החדש לעומת המדד היסודי (להלן: "סכום הערבות המוגדל").

למניעת ספק, אם יתברר כי המדד החדש שווה למדד היסודי או נמוך ממנו, לא יחול כל שינוי בסכום הערבות.

אנו נשלם לכם מפעם לפעם, מייד עם קבלת דרישתכם הראשונה בכתב, כל סכום בגבול סכום הערבות המוגדל, מבלי להטיל עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה תשלום מהחייב, ובלבד שהסכום הכולל שיהיה עלינו לשלמו על -פי כל דרישותיכם גם יחד, לא יעלה על סכום הערבות המוגדל.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום _____. כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להגיע בכתב למשרדי הסניף החתום מטה שמענו הוא _____ לא יאוחר מאשר בתאריך פקיעת תוקף הערבות, בשעות שבהן הסניף הח"מ פתוח לקבלת קהל. דרישה שתגיע אלינו לאחר המועד הנ"ל, לא תיענה.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה.

בכבוד רב,

בנק: _____

סניף: _____

הנחיות לצורך עריכת הערבות:

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

יב

יבנה 05/01/16

נספח ח'

נוסח מכתב משרד החינוך בדבר תקצוב מוסדות חינוך

לכבוד
מר צבי גוב-ארי
ראש עיריית יבנה

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

בברכה,

חשבת משרד החינוך

סמנכ"ל פיתוח, משרד החינוך

נספח ט'

נוסח למכתב העירייה בנושא דירות קטנות


תאריך: _____

לכבוד
מנהלת מרחב עסקי מרכז
רשות מקרקעי ישראל

הנדון: אישור יחידות דיור קטנות בהסכם הגג

בהמשך להסכם הגג שנחתם בין העירייה לבין רשות מקרקעי ישראל מוסכם כי כל תכנית תכלול 30% "דירות קטנות" כהגדרתן בתקנות התכנון והבנייה (הגדרת תכנית למגורים ודירה קטנה לפי סעיף 147(ב) (הוראת שעה) תשע"ג-2013. ככל שהוראות התכניות יקבעו שיעור דירות קטנות נמוך מ- 30%, תתמוך העירייה במתן הקלות לפי תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2002 (בכפוף לעמידת היזמים בדרישות הרלוונטיות עד לשיעור המרבי כאמור של 30%). מובהר כי אין באמור כדי לכבול את שיקול דעתה המקצועי של הועדה המקומית כרשות סטטוטורית.

בברכה,
צבי גוב-אורי
ראש העיר יבנה





עיריית יבנה

נספח י' -

תאריך: _____

לכבוד רשות מקרקעי ישראל

הנדון: יבנה, תכנית _____ על שינוייה (להלן: "הפרויקט"),
קיצוז היטלי פיתוח למגרשי רשות מקרקעי ישראל.

הואיל ורשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") מממנת חלק מעבודות הפיתוח, אשר באחריות עיריית יבנה (להלן: "הרשות"), בפרויקט שבנדון ובכפוף לאמור בהסכם שנחתם בין רמ"י והרשות; והואיל ורמ"י אישרה/תאשר העמדת מסגרת תקציבית למימון עבודות הפיתוח בפרויקט. והואיל ומי שיזכה במגרשים במסגרת מכרזי רמ"י לשיווק מקרקעין בפרויקט (להלן: "המגרשים" ו-"המשתכנים"), יחוייב לשלם לרמ"י את הוצאות הפיתוח אותם מימנה ו/או תממן רמ"י (להלן: "הוצאות הפיתוח");

לאור האמור, הננו לאשר בזאת, כי הרשות תקזז באופן מלא את הוצאות הפיתוח, אשר ישולמו לרמ"י מהיטלי הפיתוח שיחולו על המגרשים ועל זכויות הבניה המותרות על פי התביעה, למעט סך של 25,000 ₪ (עשרים וחמישה אלף) שהמשתכנים ישלמו לוועדה המקומית בגין כל יחיד או יחיד אקוויוולנטית לפי מפתח הר"מ:

- א. שטח שירות מתחת לכניסה קובעת לא יחושב כשטח בניה לצורך חישוב זה.
- ב. החישוב ייעשה במגרשים שיעודם אינו למגורים ויכלול שטח עיקרי מעל ומתחת לכניסה קובעת ושטח שירות מעל כניסה קובעת.
- ג. מגרשים ביעוד מגורים (כלשהוא), התחשיב יהיה לפי מספר יחיד המוגדרות בהוראות התכנית.
- ד. כל 120 מ"ר במגרשים בעלי יעוד מסחר ו/או משרדים ו/או תעסוקה ו/או שילוב ביניהם יחושבו כיחיד אחת.
- ה. כל 300 מ"ר במגרשים בעלי יעוד תעשייה ו/או מלונאות ו/או מרכז תחבורה ו/או ספורט ו/או נופש ו/או שילוב שלהם יחושבו כיחיד אחת.
- ו. כל 2 יחיד במגרשים ביעוד מגורים מיוחד יחושבו כיחיד אחת.

התשלום יהיה במעמד חתימת המשתכנים על הסכם פיתוח התשתיות. סכום זה יישא הצמדה למדד המחירים לצרכן, ממדד בסיס של חודש 08/2016. הקיזוז יהיה מחוקי העזר של העירייה לרבות: היטל סלילת כבישים, היטל סלילת מדרכות, היטל תיעול, היטל שצ"פ.

האישור האמור לעיל יחול על זכויות הבניה המותרות לניצול על פי התוכניות שבנדון. בגין זכויות שיתווספו לרבות במסגרת הקלה או שינוי התוכנית ייגבה היטל מלא ללא קיזוז או הוצאות פיתוח בהתאם לנקבע בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (יזם).



עיריית יבנה

הרשות/ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תגבה כל אגרה או היטל חוקי אחר החלים או יחולו על המגרשים שבתוכנית, אשר אינם נזכרים לעיל.

טובה שפירא-אלטמן, עו"ד

מ.ר. 26751

אישור חתימות

אני הח"מ _____ עו"ד, היועץ המשפטי של הרשות, מאשר בזה כדלקמן:
כי ה"ה המפורטים לעיל, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדין בשם הרשות על האמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה.
כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות הרשות על פי מסמך זה התקבלו כדין.

_____ תאריך _____ חתימת עו"ד _____
_____ ראש הרשות _____
גזברית הרשות



טובה שפירא-אלטמן, עו"ד

מ.ר. 26751

5-9-16

יבנה - קהילה אשורה בשלום

