

הסכם גג
שנחתם ב 21 ביום 21 בחודש 06 2017

בין: רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י")

לבין: עיריית אילת (להלן: "העירייה" ו/או "רשות מקומית")

לבין: החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ (להלן גם: "חכ"א")

- הואיל** ומדינת ישראל/קק"ל/ר"פ הינם הבעלים של עתודות קרקע נרחבות לבניה בתחום שיפוטה של עיריית אילת המנוהלות באמצעות רשות מקרקעי ישראל;
- והואיל** ורמ"י והעירייה מקדמות תכניות מפורטות למגורים ברחבי העיר כמפורט בטבלה בסעיף 3.1;
- והואיל** ובכוונת רמ"י לשווק את כלל יחידות הדיור המתוכננות בתכניות ולצורך כך מבקשים הצדדים להסדיר בהסכם את הנושאים הכרוכים בתכנון ובביצוע של עבודות הפיתוח, התשתיות, מבני ציבור רשות ומוסדות חינוך ויתר עבודות של צדדי ג' הדרושות לצורך השיווק האמור ולצורך מתן מענה יעיל לתושבים בשלבי האכלוס השונים של שטחי התכניות;
- והואיל** וביום 22/11/2015 החליטה מועצת מקרקעי על עקרונות להסכמי גג עם רשויות מקומיות לטובת הסרת חסמי פיתוח (החלטה מספר 1439).
- והואיל** והעירייה החליטה כי ניהול עבודות התשתית והפיתוח יתבצע עבור העירייה על ידי החברה הכלכלית אילת (חכ"א) בכל המתחמים לפיתוח בעיר בכל ייעוד קרקע.
- והואיל** ורמ"י מסכימה כי חכ"א תנהל את העבודות עבור העירייה וזאת מבלי לגרוע מהאחריות המלאה של העירייה לניהול הסכם זה ולעבודות החלות על העירייה ועל חכ"א כמפורט בהסכם זה.

ולפיכך הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

1. הגדרות

בהסכם זה תהיינה למושגים הבאים המשמעות הנקובה בצידם:

1.1 "התכניות" – כהגדרתן בסעיף 3.1 להלן.

1.2 "תשתיות על" – תשתיות המשרתות יותר מתכנית אחת מהתכניות הכלולות בהסכם כהגדרתן בסעיף 3.1, או תכנית אחת מהתכניות הכלולות בהסכם וגם תכניות אחרות בעיר שאינן כלולות בהסכם, כפי שיאושרו על ידי ועדת הרשאות התכנון והפיתוח. תשתית על יכולה להימצא בתוך שטח התכניות או מחוץ להן.

1.3 "תשתיות צמודות" – תשתיות המצויות בשטח תכנית מתוך התכניות עליהן חל ההסכם, ומשרתות את אותה תכנית כפי שיאושרו על ידי ועדת הרשאות התכנון והפיתוח.

- 1.4 "התשתיות" – תשתיות על ותשתיות צמודות.
- 1.5 "מוסדות ציבור רשות" – כהגדרת המונח "מבני ציבור רשות" בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1436 מיום 3.8.2015
- 1.6 "מוסדות חינוך" – כהגדרת המונח "מבני ציבור חובה" בהחלטת מועצה מס' 1436.
- 1.7 "עבודות הפיתוח" – התכנון והביצוע של התשתיות לכל התוכניות הכלולות בהסכם זה.
- 1.8 "עלויות הפיתוח" – עלות עבודות הפיתוח כפי שייקבעו על ידי ועדת הפרויקטים.
- 1.9 "עבודות המבנים" – התכנון והביצוע של מוסדות ציבור רשות ומוסדות החינוך בכל אחת מהתכניות.
- 1.10 "התכנון המפורט" – תכנון מפורט (עד לרמת תכנון לביצוע) של עבודות הפיתוח ושל עבודות המבנים.
- 1.11 "ועדת פרויקטים עליונה" – כהגדרתה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1434 מיום 3.8.2015 וכן בהתאם להחלטת מועצה 1429 מיום 29.6.2015 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומן.
- 1.12 "חכ"א" – החברה הכלכלית לאילת בע"מ
- 1.13 "החברה המנהלת" – החברה שתמונה על ידי העירייה בהתאם להוראות סעיף 4.2 להלן.
- 1.14 "תאגיד המים והביוב" – עין נטפים מפעלי מים וביוב אילת בע"מ (להלן: התאגיד)

2. מבוא ונספחים

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

- 2.1 נספח א' – רשימת תשתיות על.
- 2.2 נספח א(1) - לוח הרשות המקומית לתכנון וביצוע עבודות הפיתוח ועבודות המבנים.
- 2.3 נספח ב' - מבנה ארגוני של העירייה, חכ"א והגופים הפועלים מטעמם לניהול כלל התהליכים אשר באחריות העירייה והנדרשים להשלמת הפרויקט.
- 2.4 נספח ג' – רשימת מוסדות חינוך נדרשים על פי פרוגרמת משרד החינוך בחתך תכניות.
- 2.5 נספח ד' – מבוטל

2.6. **נספח ה'** – נהלי פרסום מכרזים, העברת כספים ונושאים נוספים.

2.7. **נספח ו'** – הסכם משולש רמ"י-עירייה-תאגיד המים.

2.8. **נספח ז'** – מסמכים לחתימת העירייה כתנאי להעברת תשלומי מוסדות רשות [בהתאם לסעיף 7.2]. [יכתב התחייבות ושיפוי בעבור מוסדות ציבורי ויאישור בדבר קיזוז מהיטל מוסדות ציבורי].

2.9. **נספח ח'** – נוסח הסכם פיתוח לתשתיות – נוסח כללי, שיחתם בין היזמים לבין העירייה ו/או חכ"א.

2.10. **נספח ט'** – מכתב עמדת העירייה / מהנדס העיר כאמור בסעיף 3.3 להלן.

2.11. **נספח י'** – מבוטל.

2.12. **נספח יא'** – מכתב משרד החינוך בעניין תקצוב מוסדות החינוך, כדוגמת נוסח נספח זה.

2.13. **נספח יב'** – מבוטל

2.14. **נספח יג'** – מכתב קיזוז העירייה כמפורט בסעיף 9.1

3. התכניות וקצב השיווק

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

מס"ד	שם התכנית למגורים/תעסוקה	מספר התכנית	סטטוס	מגורים/ מעורב/ מלונאות ותיירות/תעשייה	מספר יח"ד	מלונאות (חדרים)	שטח למסחר/תעסוקה /אטרקציות	
1	שחמון רובע 11 - יתרה לשיווק	223/03/2	מאושרת מ-8/11/2007	מגורים	516	0	900	
2	שחמון רובע 2	222/03/2	מאושרת מ-28/08/2006	מגורים	459	0	3,582	
3	שיפולי הרה (עוטף הגולף/פלח 1)	602-0453795	בהכנה, מסומנת לותמ"ל	מגורים	2,400	0	12,000	
4	הרודד פלח 2	-	בהכנה	מגורים	2,600	0	12,000	
5	הרודד פלח 3	-	בהכנה, מסומנת לותמ"ל	מגורים	3,450	0	12,000	
6	הרודד פלח 4	-	בהכנה	מגורים	3,400	0	12,000	
7	שדה התעופה המתפנה- חלק צפוני	109/101/02/2	לקראת אישור	מעורב מלונאות ומגורים	1,100	2,070	43,708	
8	בריכות המלח (מפוצל לשתי תכניות)	602-0251942	אושרה בוועדה מקומית	מעורב מלונאות ומגורים	3,447	1,100	15,000	
9	שדה התעופה המתפנה- חלק דרומי	-	בהכנה	מעורב מלונאות ומגורים	1,000	1,000	65,000	
10	הלגונה המזרחית	53/114/03/2	מאושרת מ-16/11/2003	מלונאות ותיירות	0	2,200	2,690	
11	מתחם הגולף	255/03/2	תוכנית בתוקף מה 20/8/2014	מלונאות ותיירות	0	560		
							סה"כ	178,880

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

יח"ד קטנות. מוסכם כי אחוז הדירות הקטנות יהיה כקבוע בתוכניות דהיום (ביחס לתוכניות המאושרות) וכקבוע בהחלטת הממשלה. 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 הקבוע בדין). מובהר כי אין באמור כדי לכבול את שיקול דעתה המקצועי של הועדה המקומית כרשות סטטוטורית.

לפי
לפי

1.1

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

3.3 **קצב השיווק** בהתאם להחלטת מועצה 1439 מיום 22/11/2015 בכוונת רמ"י לשווק החל משנת 2016 את כלל יח"ד המתוכננות בתכניות המגורים, לפי קצב שיווק, של כ- 2,000 יח"ד בשנה. (בכל התכניות נשוא הסכם זה). מסלולי השיווק וההקצאה, מיקום המגרשים לשיווק וכן הוראות המכרזים המתוכננות לעניין קביעת ערך הקרקע ייקבעו על פי שיקול הדעת של רמ"י בתיאום עם העירייה ותשלח עליהם הודעה מראש ובכתב לעירייה, לפחות 30 ימים מראש.

ככל שהעירייה תבקש לשנות את מסלולי ותמהיל השיווק כפי שנקבעו על ידי רמ"י, ידונו הצדדים בבקשת העירייה במסגרת ועדת ההיגוי, וזאת בהתחשב בצרכי העירייה, במאפייניה ובאופן שיאפשר לעירייה לעמוד בהתחייבויותיה ע"פ הסכם זה הן מבחינה תכנונית והן מבחינה מימונית, והכל מתוך רצון לשיתוף פעולה בין הצדדים להסכם זה.

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

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

4. מטלות הרשות המקומית

בכפוף להוראות הסכם זה, העירייה מקבלת על עצמה את תכנון ובצוע כל עבודות הפיתוח וכל עבודות המבנים, ותתחייב לבצע מטלות אלו בלוח הזמנים שסוכם בין הצדדים ומצורף **כנספח א(1)** להסכם. העירייה תתכנן ותבצע את עבודות הפיתוח ואת עבודות המבנים הנדרשות בעצמה ו/או באמצעות חכ"א במימון רמ"י.

התחייבות זו של העירייה מהווה את הבסיס להסכם זה והיא מותנית בקבלת האישורים והתקציבים במועד המאפשר את קיום התחייבויותיה, מהגורמים הרלבנטיים.

במסגרת זו מתחייבות העירייה ו/או חכ"א מטעמה כדלקמן:

4.1 **ביצוע עבודות הפיתוח**

4.1.1 לגבי כל תוכנית מהתכניות המפורטות בסעיף 3.1 תכין העירייה ו/או חכ"א, לאחר אישור התכנית, אומדן לעלויות הפיתוח בשיתוף חברת הבקרה של רמ"י. האומדן יתבסס על פרטי פיתוח ואבזור אשר יוגשו לבדיקה ואישור רמ"י.

- 4.1.2. אומדן עלויות הפיתוח יובא לדיון בוועדת פרויקטים העליונה ברמ"י בתיאום עם העירייה תוך התחשבות במאפייני המיוחדים של העיר. הוועדה, בהחלטתה תקבע את תקציב ותכולת הפרויקט ממנו יגזרו חיובי הפיתוח שיועמסו על מגרשי רמ"י, חיובי הפיתוח שייגבו מאת הזימים יקראו להלן: "הוצאות הפיתוח".
- 4.1.3. הכנת מפה לצורכי רישום, אישורה ברשויות התכנון המוסמכות ואישורה במרכז למיפוי ישראל ככשרה לרישום. המפות לצרכי רישום יוכנו ע"י רמ"י מלבד בתכניות שהעירייה מנהלת במימון רמ"י (החוזים של המתכננים מול העירייה).
- 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 ח' להסכם זה). הצדדים להסכם זה יהיו הרשות המקומית/חכ"א מטעמה מצד אחד והיזם מצד שני.
- 4.1.7. הרשות המקומית ו/או חכ"א יתאמו עם תאגיד המים את ביצוען של עבודות המים והביוב שבתחומי הפרויקט, באופן שישתלבו עם עבודות התשתית והפיתוח החלות על הרשות המקומית, להוראות ההסכם המשולש רמ"י-עירייה-תאגיד המים המצורף להסכם זה כנספח ו'.
- 4.1.8. הוצאת היתרים לכל עבודות הפיתוח שבאחריותה לבצע על פי הסכם זה ותיאומם מול כל הגורמים הסטטוטוריים, בהתאם לכל דין. כמו כן תסייע העירייה ו/או חכ"א לסייע בקבלת היתרים לגופי התשתית האחרים.
- 4.1.9. הכנת תיקי מכרזים לביצוע עבודות הפיתוח, כולל קביעת לוחות זמנים, הכנת אומדני ביצוע, הוצאת מכרזים לקבלנים על פי ההנחיות והנהלים ועל פי הנוסחים שיאושרו על ידי בקרת רמ"י ובהתאם להוראות תקנות עיריות (מכרזים) והוראות נספח ה' להסכם זה, לרבות הכנת כל החוזים והמסמכים הנלווים לצורך כך, עריכת סיורי קבלנים וכו'.
- 4.1.10. במסגרת המכרז העירייה ו/או חכ"א יוודאו 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.
- 4.1.11. יציאה למכרז ביצוע עבודות מותנית בקבלת אישור רמ"י לקיום המכרז. הרשות המקומית ו/או חכ"א יידעו את חברת הבקרה של

רמ"י בכוונתה להכין מכרז לביצוע העבודות ותדאג לליווי ואישור של חברת הבקרה לכל תהליך הכנת המכרז ולאומדן עלות ביצוע עבודות המכרז.

4.1.12. מכרזי ביצוע העבודות יבוצעו בשיטת הנחה מאומדן עלות הביצוע, המציעים יתחרו על שיעור ההנחה האחידה מאומדן ביצוע העבודות.

4.1.13. הרשות המקומית ו/או חכ"א יתקשרו עם קבלני ביצוע בהתאם לאמור בתקנות העיריות (מכרזים) ובהתאם לאמור בנספח ה' להסכם זה.

4.1.14. ככל שמכרז כאמור ייכשל, בשל היעדר מציעים, ייערך דיון ובחינה לאומדנים הכלולים במכרז זה, ובמקרה הצורך ובכפוף לאישור רמ"י יוחלט על מנגנון חלופי למכרז.

4.1.15. טופס הזמנת עבודה חתום ע"י רמ"י 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.

4.1.16. לאחר קביעת קבלן עבודות הפיתוח הזוכה וקבלת הזמנה עבודה מחשבות רמ"י, תחתום הרשות המקומית ו/או חכ"א הסכם עם הקבלן, בגין העבודות החלות על הרשות המקומית ו/או חכ"א.

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

4.1.18. הרשות המקומית ו/או חכ"א ישלמו את החשבונות ישירות לקבלן, מהכספים שיועברו ע"י רמ"י מקופת הפרויקט לחשבון א' וחשבון ב' כהגדרתם להלן, ויקיימו פיקוח שוטף על עבודותיו עד לקבלת העבודות הסופיות מאת הקבלן.

4.1.19. העירייה ו/או חכ"א לפי העניין, מתחייבות להעביר תשלום לקבלנים/ספקים ככל שנדרש לא יאוחר מ- 5 ימי עבודה לאחר העברת הכספים לחשבון על ידי רמ"י.

4.1.20. העירייה ו/או חכ"א מתחייבות לבצע את עבודות הפיתוח שיוגדרו בתיק השיווק שיאושר ולעמוד בתקציב הפרויקט כפי שיאושר ע"י וועדת פרויקטים ברמ"י. כל בקשה לשינוי בתקציב הפרויקט ו/או ברשימת העבודות הכלולות בתיק השיווק המאושר, יובאו לאישור וועדת הפרויקטים העליונה. שיעור העמסות הפיתוח מתוך התקציב על מכרזי שיווק הקרקע בתחום התכניות נשוא ההסכם העומדות לשיווק וכל שינוי, במידה ויידרש יבוצעו ע"י רמ"י בלבד.

4.1.21. העירייה ו/או חכ"א מתחייבות לבצע את עבודות הפיתוח הנדרשות לתחילת בניה ומסירת מגרשים ליזמים, כמפורט בהסכם לפיתוח תשתיות ולתקנון התוכנית. ביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לצורך אכלוס, עפ"י תיק השיווק כמפורט בתיק, וקיום כל ההתחייבויות האחרות הקשורות לביצוע הסכם זה, ככל שקיימות או יהיו, כלפי יזמים וכלפי כל גורם אחר בכפוף לקבלת מימון מרמ"י.

4.1.22. מבלי לגרוע מהתחייבות העירייה, סדר ביצוע העבודות יהיה בשיקול דעת העירייה תוך מתן עדיפות לעבודות פיתוח הנדרשות בהתאם להוראות סטטוטוריות ולמתן היתרי בניה והיתרי אכלוס, ותשתיות המשרתות פרויקטים בשיווק.

4.1.23. 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.

4.1.24. פיקוח פיזי בשטח האתר ונקיטת פעולות כאמור בסעיף 18.1.2 להלן.

4.1.25. 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.

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

4.1.27. בדיקת עבודות הפיתוח והתיקונים במשך כל תקופת הבדק. למען הסר ספק - תחזוקה שוטפת של התשתיות לאחר ביצוען תהיה באחריות הרשות המקומית ועל חשבונה ולא תמומן מקופת הפיתוח של הפרויקט. אחזקת שבר בגין נזקים עד שלב אכלוס 80% השכונה תמומן מתקציב הפרויקט: רמ"י מתחייבת כי בכל הסכם לשיווק קרקע ו/או הסכם תשתית בין היזם לרשות המקומית ו/או חכ"א תכלול הוראה בדבר חובת היזם להפקיד בידי הרשות המקומית או חכ"א ערבות בנקאית להבטחת נזקים שיגרמו לתשתיות כתוצאה מעבודת היזם ו/או קבלניו בתחום התוכנית.

4.1.28. הרשות המקומית ו/או חכ"א מתחייבות לבצע את עבודות הפיתוח המצויות באחריות הרשות המקומית המוגדרות בתקציב הפרויקט, לרבות התנאים המיוחדים המופיעים בתקנון התוכנית, על מנת לאפשר שיווק מרבי של יחידות דיור בפרויקט בהתאם להסכם זה ובלבד שעבודת הפיתוח הנדרשת מתוקצבת ע"י רמי בתקציב הפרויקט.

4.1.29. 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.

4.1.30. הרשות המקומית ו/או חכ"א יבצעו את עבודות הפיתוח שבאחריותן במקצועיות, וברמה נאותה.

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

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

4.2. מינוי חברה מנהלת

במטרה לעמוד במטלות כמפורט בסעיף 4.1, העירייה ו/או חכ"א, בתאום עם רמ"י, תוכל להתקשר בהסכם עם חברה מנהלת או מספר חברות מנהלות.

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

4.3. בקרה ע"י רמ"י

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

5. קדם מימון ומימון ביניים

5.1. קדם מימון

5.1.1. מאחר ועמידה ביעדי השיווק כמפורט לעיל, מחייבת הקצאת קדם מימון לצורך תכנון מערכות התשתית ותחילת ביצוען, תקצה רמ"י לעירייה או לחכ"א או לתאגיד עין נטפים קדם מימון ע"י תקבולי השיווק (ובמידת הצורך ע"י יתר המקורות המאוגמים, כהגדרתם בסעיף 6.2 להלן), לצורך בצוע הפעילויות המפורטות להלן:

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

5.1.3. ביצוע עבודות הפיתוח כאמור בסעיף 4.1. סכומים אלו יידונו על ידי ועדת הפרויקטים ויהיו כפופים להחלטתה, מובהר כי לא יאושרו קדמי מימון עבור תשתיות צמודות בתכניות לא מאושרות. ככלל קדמי מימון לצורך ביצוע תשתיות העל יינתנו ככל שיהיה צורך, בעבור תשתיות המשרתות תכניות לקראת 'מתן תוקף'. קדם המימון לא יעלה על 20% מעלות הביצוע של תשתיות העל הרלוונטיות.

יובהר כי העברת כל סכום כקדם מימון מותנית באישור סכום זה ע"י ועדת הפרויקטים. הפנייה לרמ"י לקבלת קדם מימון הינה תתבצע ע"י העירייה ו/או חכ"א בלבד.

ככל שלא יאושר קדם מימון והעבודה מצריכה זאת הרי שלוחות הזמנים הרלוונטיים של העירייה/חכ"א ידחו בהתאם והן לא יהיו במצב של הפרה של התחייבות כלשהי מכוח ההסכם.

5.2. מימון ביניים

סכום המסגרת של מימון ביניים, כפי שיפורט בסעיף זה, יאושר על ידי ועדת הפרויקטים. מימון הביניים נועד לצורך

(א) מימון הפער התזרימי להקמת מוסדות חינוך עד לקבלת התקציב שיוקצה בפועל על ידי משרד החינוך

(ב) מימון הפער התזרימי בין עלות הקמת מוסדות הרשות לבין תשלומי מוסדות רשות הנזכר בסעיף 7.2 (והכל על מנת לעמוד בלוח הזמנים הקבוע להקמת המוסדות האמורים, כמפורט בנספח א'1)

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

5.2.2. העברת סכומי מימון ביניים שאושר כאמור בסעיף 5.2 תתבצע בהתאם להוראות המפורטות לעניין זה בנספח ה' להסכם זה. החזר מימון הביניים יתבצע (כולל הצמדה בהתאם למקור המימון וללא ריבית) מתוך הכספים להם זכאית העירייה לפיתוח מכוח 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.

6. תקציב הפרויקט

6.1. תקציב הפרויקט, כפי שיאושר על ידי ועדת פרויקטים עליונה ביחס לכל תכנית בנפרד, יקבע בהתבסס על עיקרון- "משק כספי סגור", דהיינו: סך ההוצאה (כולל דמי הניהול לעירייה) לא תעלה על סך המקורות המאוגמים.

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

6.2.1. סך הגביה ממכרזים בגין הוצאות הפיתוח כהגדרתם בהסכם זה;

6.2.2. תשלומים שיועברו על ידי רמ"י עבור מוסדות רשות כהגדרתם בהסכם זה;

6.2.3. תקציב בניית מבני ציבור חובה שיועבר על ידי משרד החינוך;

6.2.4. תקציבים שיתקבלו מאת משרד השיכון, משרד הכלכלה, משרד הדתות ו/או משרד התחבורה או כל משרד ממשלתי אחר, ובלבד שיוקצו על ידי אותם המשרדים באופן מפורש לטובת מימון מטלה ממטלות עבודות הפיתוח לרבות הקמת מוסדות ציבור וחובה.

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

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

6.3. הסכומים הנדרשים לצורך מימון עלויות התכנון והבצוע של עבודות הפיתוח, ימומנו מתוך המקורות המאוגמים (כהגדרתם לעיל) והם יתבססו ככל הניתן על התקציב המאושר כהגדרתו בהסכם זה. התקציב המאושר יוצמד למדד הרלוונטי כפי שיאושר בוועדת פרויקטים עליונה, עד למועד גביית הוצאות הפיתוח מהיזמים.

6.4. התקציב המאושר יכלול גם את העלות היחסית של תשתיות על המשרתות את התכנית הרלוונטית, בהתאם למפתח העמסות שיאושר בוועדת הפרויקטים העליונה. למען הסר ספק מובהר כי התקציב המאושר בנוגע לעלות היחסית של תשתיות העל האמורות לא יכלול כפל מימון הנובע מסכומים ששולמו מגורמים ממשלתיים אחרים.

6.5. **פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים** – מוסכם בזאת כי עלויות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו כלולות בתקציב הפרויקט. העירייה לא תהא זכאית לקבלת כל מימון נוסף (לרבות על פי החלטת מועצה 1434).

6.6. **שינויים פנימיים בתקציב**. אם בעקבות התקדמות התכנון ו/או תוצאות מכרזי הבצוע ו/או שינויים במדדים השונים יתברר שהעלויות של עבודות פיתוח בפועל שונות מהתקציב המאושר, יפעלו הצדדים בהסכמה לעשות כל אשר ביכולתם לתיקון התקציב המאושר, בין היתר באמצעות שינויים פנימיים בין הסעיפים השונים בתקציב.

6.7. **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 הפרויקטים העליונה.

6.8. מובהר כי שינויים בתקציב הפרויקט לרבות הגדלת תקציב במידת הצורך, כפופים לאישור ועדת פרויקטים עליונה ויערכו בהתאם לנוהלי רמ"י לרבות לעניין אישור חשב רמ"י.

6.9. במקרים דחופים כתוצאה מתקלות בלתי צפויות, רמ"י תפעל בהקדם, בהתאם לנסיבות וככל שהדבר תלוי בה ובאפשרותה, על מנת למנוע עיכוב בלוי"ז המפורט.

6.10. מובהר כי עיכוב הנובע מהצורך בהגדלת התקציב לא יגרור הפרת התחייבות של העירייה ו/או חכ"א ו/או מי מטעמן.

6.11. **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 הפרויקטים ואשר מומנו בפועל מהמקורות המאוגמים, שהועברו לחשבון א' ו/או לחשבון ב', תישא העירייה ו/או חכ"א 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"א בגין בצוע עבודות הפיתוח על ידם במסגרת הסכם זה, או בכל דרך אחרת העומדת לרשותה, הכול בהתאם להחלטתה הבלעדית של רמ"י, ובכפוף למתן הודעה מראש ובכתב לעירייה לפחות 30 יום מראש.

6.12. דמי ניהול לחברה הכלכלית

6.12.1. **דמי ניהול**. בגין תכנון ובצוע עבודות הפיתוח תהא העירייה ו/או חכ"א זכאית לדמי ניהול ותקורות בשיעור של 7.5% בתוספת מע"מ אשר יחושבו מעלויות הבצוע בפועל של עבודות התשתיות (ביצוע תשתיות על ותשתיות צמודות, לא כולל רכיב המע"מ שישולם בגין עבודות אלו). להסרת ספק מובהר, כי לא ישולמו דמי ניהול בגין תכנון וביצוע עבודות המבנים.

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

6.12.3. נמצא בסיום פיתוח כל תכנית, כי קיים עודף בתקציב לביצוע תשתיות על ותשתיות צמודות, יוחזר העודף לתקציב המדינה, וזאת בניכוי 15% (חמישה עשר אחוזים) אשר יועברו לרשות העירייה לצורך השקעה באיזו מהשכונות נשוא התכניות כהגדרתן בהסכם זה (לעיל ולהלן: "תמריץ החסכון"). "עודף" – פער חיובי מוכח בין התקציב המאושר לביצוע התשתיות בערכו הנומינלי כפי שאושר בוועדת הפרויקטים העליונה טרם שיווק הקרקע, לבין סך עלות ביצוע התשתיות בפועל.

6.12.4. עבודות צד ג'

6.12.4.1. עבודות צד ג'. האמור בסעיפים 6.12.2 ו-6.12.2. לעיל לא יחול על תכנון וביצוע עבודות, שביצוען כרוך ביישום התכניות (לרבות אם מבוצעות מחוץ לתחום התכנית, אך משרתות אותה), והן תבוצענה ע"י אחרים כמפורט להלן (הסכמים לביצוע העבודות הנ"ל נחתמו/יחתמו בין רמ"י כמזמינת העבודה לבין צדדי ג' הרלוונטיים כמבצעי העבודה). עבודות נוספות שתבוצענה על ידי רשויות ו/או גופים מוסמכים בפרויקט (כגון ומבלי לגרוע עבודות על ידי משרדי ממשלה/חברת החשמל/מקורות/רשות העתיקות/קק"ל/רשות הטבע והגנים/העתקת תשתיות בידי גופים מוסמכים). מובהר כי עלות עבודות כאמור, ככל שאינן כלולות בתקציב המאושר, תתווסף לסעיף עבודות צד ג' בתקציב הפרויקט.

ככל שלא ייחתם הסכם משולש עם תאגיד המים – 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'")

6.12.4.2. בגין ליווי עבודות אלו תהא העירייה זכאית לדמי ניהול ותקורות בשיעור של 1% בתוספת מע"מ אשר יחושבו מסך עלויות עבודות צד ג' בפועל (תכנון + ביצוע). תשלום התקורה (שיעור 1% כמפורט לעיל), במקרים בהן עלויות ביצוע העבודות ממומנות ע"י הגוף המבצע, יהא כפוף לאישור מראש וכתב של חברת הבקרה.

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

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

7. מנגנוני גביה על ידי רמ"י

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

7.2. גביית תשלומי מוסדות רשות. בנוסף תגבה רמ"י מהיזמים הוצאות פיתוח נוספות לצורך ביצוע מבני הציבור בהתאם לתעריפים והכללים הקבועים בהחלטה 1436 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה ותהיה בתוקף במועד השיווק (להלן: "תשלומי מוסדות רשות") אופן הגבייה, יתבצע בהתאם לכללים המחייבים את רמ"י לעניין זה. מועדי העברת תשלומי מוסדות רשות מרמ"י לעירייה מפורטים בנספח ה' להסכם זה.

8. מנגנוני העברת כספים

- 8.1. חו"ז רמ"י. הכספים שייגבו בגין הוצאות הפיתוח ומוסדות ציבור רשות, כאמור בסעיפים 7.1 ו-7.2 לעיל, יופקדו בחו"ז מיוחד שיוקם לעניין זה ברמ"י (להלן: "חו"ז רמ"י"). לצרכי מעקב ינוהלו הכספים עבור כל תכנית כחשבון חו"ז נפרד.
- 8.2. חשבון א'. חכ"א תפתח חשבון בנק ייעודי (להלן "חשבון א'") שימש לקבלת כספים מאת רמ"י בגין חשבונות שהוגשו ואושרו ע"י רמ"י לתשלום לחכ"א וממנה לספקים עבור ניהול, תכנון וביצוע של עבודות פיתוח התשתיות בפרויקט
- 8.3. חשבון ב'. העירייה תפתח חשבון בנק ייעודי (להלן "חשבון ב'") שימש לקבלת כספים מאת רמ"י ולתשלום על ידי העירייה בגין ניהול, תכנון וביצוע מוסדות ציבור – רשות.
- 8.4. בכפוף לאישור הגורמים המוסמכים ולבקשת חכ"א ובאישור בכתב מאת העירייה, יפתח חשבון א' ע"י חכ"א כך שהכספים הנזכרים בסעיף 8.2 יועברו ישירות לחכ"א. יובהר כי אין בפתחת החשבון על ידי חכ"א בכדי לגרוע מכל התחייבויות העירייה במסגרת הסכם זה והעירייה תהא האחראית הבלעדית כלפי רמ"י לתכנון וביצוע עבודות הפיתוח לרבות ביצוע התשלומים לספקים. עוד מובהר בזאת כי כל תשלום שיועבר על ידי רמ"י לחשבון א' בניהול חכ"א יראו אותו כתשלום ששולם לעירייה בהתאם להסכם זה ואושר על ידה להעברה לחכ"א, והעירייה תהא מושתקת מלטעון כל טענה עניין זה.
- 8.5. הצדדים יפעלו בשקיפות האחד כלפי משנהו בכל הקשור לניהול הכספים המופקדים בחו"ז רמ"י ובחשבונות א' ו-ב' של העירייה ו/או חכ"א לפי העניין. כל צד ייענה לבקשת הצד השני לקבלת נתונים בדבר הכספים האמורים בתוך 10 ימים ממועד קבלת הבקשה. רמ"י תקבל הרשאת צפייה בחשבון א' המנוהל ע"י חכ"א.
- 8.6. העירייה ו/או חכ"א לפי העניין, מתחייבות להעביר תשלום לספקים, ככל שנדרש, עד 5 ימי עבודה לאחר העברת הכספים לחשבון על ידי רמ"י.

9. גבייה על ידי העירייה

- 9.1. בחתימתה על הסכם זה, מסכימה העירייה, כי כל החיובים החלים על רוכשי מגרשים ו/או חוכרי מגרשים מכוח חוקי העזר התקפים של העירייה ו/או מכוח כל דין אחר בגין עבודות הפיתוח (למעט אגרות בניה ויתר התשלומים הנזכרים בסעיף 9.3, יקוזזו כנגד תשלומי הוצאות הפיתוח אשר הועברו בפועל על ידי רמ"י לעירייה, ולא יהיו לעירייה כל טענות שהן כנגד קיזוז זה. כמו כן, העירייה מתחייבת לבצע קיזוז זה בספרי העירייה (וכן לפעול לרישום הקיזוז אף ברישומי הועדה המקומית). מכתבי קיזוז מצורפים כנספח יג' להסכם זה.
- 9.2. מוסכם על הצדדים כי האמור בסעיף 9.1 לעיל יחול על כל דרישה או תביעה של העירייה לרמ"י בגין חיובי אגרות והיטלי פיתוח ברחבי העיר. העירייה מתחייבת לקזז בספריה כל דרישה בגין אגרות והיטלי פיתוח מרמ"י לרבות בגין תביעות ודרישות עומדות בפרט, ויתור העירייה על תביעת אגרות והיטלים בתיק עת"מ 57662-01-16 מהווה תנאי יסודי לקיום הסכם זה, ההסכם יכנס לתוקף רק לאחר קבלת אישור העירייה חתום ע"י מורשי החתימה לויתור על התביעה כנ"ל.
- 9.3. להסרת ספק מובהר, כי העירייה והועדה המקומית לתו"ב יהיו רשאיות לגבות אגרות פיתוח והיטל השבחה שיגיעו למי מהם בגין זכויות הבניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבתוספת יח"ד) שנוצלו מעבר לקבוע בתכניות נכון למועד שיוק 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 רשאית לגבות בשל התוספת ו/או השינוי גבוה מסך הוצאות הפיתוח הנוספות שנגבו על ידי רמ"י – תהא העירייה רשאית לגבות את ההפרש ישירות מהיזמים. העירייה תיידע את רמ"י בדבר כל תוספת ו/או שינוי שיאשרו על ידה למי מהיזמים בתחום התכניות.

9.4. כמו כן, אגרות בנייה ישולמו לעירייה ו/או לוועדה המקומית לתכנון ע"י היזמים במלואן (ולא ייחשבו כמקור מאגס לעניין הסכם זה).

10. בניית מוסדות חובה

10.1. מוסדות חינוך חובה 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. הקמת המבנים

העירייה מתחייבת להשלים בניית מוסדות ציבור רשות ואת בניין מוסדות החינוך כפי שיפורטו בנספח ג', בהתאם ללוחות הזמנים לאכלוס המתחמים השונים בכל אחת מהתכניות, ובכפוף להעברת התקציבים מרמ"י, ממשרד החינוך ומיתר הגורמים המתקצבים הרלוונטיים במועד, אשר יאפשר לעירייה פרסום מכרזים ובניית מוסדות הרשות והחינוך במועד: מוסכם בהקשר זה כי הצדדים יפעלו בשיתוף פעולה אצל משרד הדתות ומשרד הכלכלה לעדכון הקריטריונים לתקצוב מבני דת ו/או מעונות יום.

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.

11.2. לעמוד בלוי"ז לתכנון ובצוע של כל מרכיבי הפרויקט שבאחריותה, וכפי שיעודכן מעת לעת ע"י ועדת ההיגוי והכל בכפוף לקבלת תקציבים ואישורים במועד.

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

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

12. הפסקת ההסכם

יובהר, כי במקרה בו, כתוצאה מכל סיבה התלויה בו, איתר 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 ושמנים) 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 מביניהן.

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.
ככל שתבחר העירייה לפעול בהתאם לכללים ולהוראות הקבועות בחוקי העזר, תיערך התחשבות בין הצדדים לעניין החלק היחסי של הכספים שהושקעו ומומנו על ידי רמ"י או צדדי ג' בפיתוח התשתיות שיבוצעו במסגרת הסכם זה, בין אם בוצעו ע"י העירייה או בין אם ע"י צדדי ג', בהתאם לחלוקת ההעמסות בין התוכניות שנקבעה מלכתחילה בוועדת הפרויקטים.

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

- מאת רוכשי המגרשים, במסגרת השיווקים של התכניות הנוספות - 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, ולקזו מכל תשלום חלף היטל השבחה שהיא מחויבת להעביר לעירייה בגין כל תכנית שהיא.

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

13. מנהלת הפרויקט

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

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

למען הסר ספק, יובהר כי לא יתווספו דמי ניהול ותקורה כאמור בסעיף 6.12 להסכם זה, בגין מימון פעילותה של מנהלת הפרויקט.

השתתפות רמ"י בגין מימון המנהלת תהיה בסך של 100,000 ש"ח לחודש בשנה הראשונה (2017), 167,000 ש"ח לחודש ב 4 השנים הבאות (2018-2021), 100,000 ש"ח לחודש בשנת 2022, 84,000 ש"ח לחודש בשנת 2023 ו-50,000 ש"ח לחודש בשנת 2024, כל הסכומים כוללים מע"מ. סכומים אלה ישולמו לחשבון הבנק של חכ"א. מוסכם כי, בסמכות העירייה לצמצם את הוצאות המנהלת בחודשים מסויימים ולהרחיב את הפעילות בחודשים אחרים, בכפוף לצרכיה ובלבד שהמסגרת השנתית לא תשתנה. ככל שחלק מהתקציב השנתי לא ינוצל, תוכל העירייה להעביר את היתרה לשנה שלאחריה.

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

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 וחכ"א על פי הסכם זה (לרבות פעולות תכנון, שיווק, פיתוח ואכלוס יחידות הדיור). יודגש, כי תשלום דמי ההשתתפות יאושר על ידי רמ"י כנגד הגשת דרישה ודו"ח ביצוע פעילות המנהלת מטעם חכ"א.

מוסכם, כי אחת לשנה יבצעו הצדדים בדיקה משותפת האם נעשה שימוש בכספים שהועברו במהלך השנה החולפת. במקרה בו יסתבר כי קיים ניצול בחסר, לאורך זמן, של כספים אלה (לדוגמא – בשל האטה בקצב השיווקים), יובא הדבר לדיון בוועדת ההיגוי, כמשמעותה בסעיף 14 להלן.

14. ועדת היגוי

14.1. תוקם ועדת היגוי לפרויקט בהשתתפות רמ"י, העירייה ומשרד האוצר ("המשתתפים"). קבלת החלטות בוועדת ההיגוי תהיה בהסכמת כל המשתתפים. התאגיד יוזמן לשלוח משקיף מטעמו לכל ישיבות ועדת ההיגוי.

14.2. בישיבתה הראשונה תקבע ועדת ההיגוי את סדרי עבודתה ומנגנון קבלת ההחלטות. נהלים ולוחות זמנים לעבודת מערכת הבקרה והפיקוח של ועדת ההיגוי ייקבעו בהסכמה ויצורפו כנספח להסכם תפקידיה של ועדת ההיגוי בין היתר: לתקן מספרי תתי סעיפים שלהלן

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

14.3.2. 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.

14.3.3. לוודא שהעבודות מבוצעות על פי הסטנדרטים וההנחיות שנקבעו.

14.3.4. להמליץ לוועדת הפרויקטים העליונה על עדכון לוחות הזמנים לביצוע התשתיות.

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

14.3.6. לדון עם התקדמות הביצוע בעבודות נוספות ובשינויים בעלויות והשלכתם על התקציב, על מנת להביאם לאישור ועדת הפרויקטים של רמ"י.

14.3.7. להטיל מטלות נוספות על העירייה ולקבוע מקורות מימון ממשלתיים לביצוען.

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

14.3.9. מובהר כי החלטות וועדת ההיגוי, כפופות לאישור הגורמים המוסמכים של כל אחד מהצדדים המשתתפים והכול על פי נוהליהם הפנימיים החלים עליהם לעניין זה.

15. התקשרות עם תאגיד המים

15.1. בכל הנוגע לעבודות המים והביוב שבסמכות תאגיד המים והביוב (להלן: "עבודות המים והביוב") מובהר, כי הצדדים יפעלו בשיתוף פעולה על פי ההסכם המשולש עם תאגיד המים המצורף כנספח ו' להסכם זה (להלן: "הסכם התאגיד") המסדיר את תכנון וביצוע עבודות המים הנוגעות לתשתיות צמודות בתחום התכנית, על ידי העירייה (כקבלן של תאגיד המים/בפיקוח תאגיד המים).

15.2. למען הסר ספר, בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה להוראות הסכם התאגיד בנוגע עבודות המים והביוב יגברו הוראות הסכם התאגיד.

15.3. ככל שלא יחתם הסכם משולש כאמור עד לסמוך למועד השיווק הראשון ו/או עד למועד מאוחר יותר שיוסכם בין הצדדים, יחולו ההוראות הבאות:

15.4. יראו הוראות הסכם זה המתייחסות לעבודות המים ו/או לגביית דמי הקמה שגבייתם בסמכות תאגיד המים כהוראות בטלות ומבוטלות.

15.5. הצדדים ידונו ויסכמו את ההתאמות הנדרשות בהסכם זה כתוצאה מאי הכללת העבודות שבסמכות תאגיד המים בתקציב הפרויקט.

15.6. ככל שלא יחתם הסכם כאמור, והתאגיד יגבה דמי הקמה, מוסכם כי עלויות דמי ההקמה בגין חיבורי שעוני מים למוסדות חינוך וציבור יכללו כחלק מתקציב הפרויקט, ובלבד שלא יהיה כפל מימון.

16. תקציב 'ישן מול חדש'

16.1. רמ"י תעמיד לעירייה תקציב לצורך סיוע בשרוג התשתיות הקיימות בשכונות ותיקות בהתאם ובכפוף לכללים המפורטים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1444. ככל שהחלטת המועצה האמורה תבוטל או שהסכומים המחושבים לפיה יופחתו, שינויים אלה לא יחולו על הסכם זה, ובלבד שהעירייה תעמוד במטלותיה לצורך ביצוע השיווקים במועד כאמור בהסכם זה.

16.2. מוסכם, כי העברת כספים לעירייה מתקציב זה תיעשה בהתאם למנגנונים הקבועים בהחלטת מועצה מס' 1444 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

17. התקשרויות עם קבלנים

17.1. כל ההתקשרויות נשוא הסכם זה בין העירייה ו/או חכ"א לצדדים שלישיים לביצוע עבודות קבלניות יעשו במכרז פומבי עפ"י דיני המכרזים החלים על העירייה, ובכפוף להוראות נוהל המכרזים המצורף להסכם זה כנספח ה'. נציג רמ"י יוזמן לשמש כמשקיף בוועדת המכרזים.

17.2. ההתקשרויות אל מול הקבלנים הזוכים תעשה על בסיס חוזה מדף 3210, בשינויים הנדרשים כפי שיתואם בין הצדדים.

י.ח.
נ.ח.

1.1

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

18. אחריות וביטוח

18.1. אחריות וניהול הליכים.

18.1.1. העירייה תהיה אחראית כלפי רמ"י על פי הדין באחריות לכל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לרמ"י ו/או לצדדים שלישיים כתוצאה מכל מעשה ו/או מחלל של העירייה בנוגע לעבודות נשוא הסכם זה, כפוף לפסק דין חלוט. רמ"י מתחייבת להודיע לעירייה על כל תביעה שתוגש כנגדה כאמור, וליתן לעירייה הזדמנות סבירה להתגונן. ככל שרמ"י תגיש לביהמ"ש בקשה למחיקת התביעה כנגדה, העירייה מתחייבת להסכים לבקשה זו (בכפוף לאמור להלן). העירייה תנהל את ההליכים המשפטיים למול התובע, והיא זו שתישא בעלויות ההליכים ותוצאותיהם. העירייה ו/או מי מטעמה יפצו ו/או ישפו את רמ"י על כל הוצאה כאמור. להסרת ספק מובהר, כי צד להסכם זה לא יטען כי פס"ד חלוט שניתן כנגדו אינו "על פי הדין".

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

18.1.2. 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.

18.2. ביטוח.

העירייה ו/או חכ"א ו/או מי מטעמן, מתחייבת כי בכל התקשרויותיהן במסגרת מכרזים ובחוזים עם ספקים, קבלנים, קבלני משנה, בעלי מקצוע ונותני שירותים למיניהם בקשר לעבודות תכנון ו/או ביצוע פרויקטים ועבודות במסגרת תכניות התכנון והפיתוח נשוא הסכם זה, תדרוש קיומם של ביטוחים הכוללים כסויים ביטוחיים הולמים, (ביטוחי אחריות מקצועית, ביטוחי חבות מעבידים, ביטוחי אחריות כלפי צד שלישי, ביטוחי עבודות קבלניות, ביטוחי ציוד הנדסי) בגבולות אחריות סבירים להיקף כל פרויקט ועבודה, ולוודא בפועל כי בכל ביטוחיהם המתייחסים לפרויקטים והעבודות יכללו מדינת ישראל- רמ"י כמבוטחים נוספים, עם סעיף ויתור על זכות השיבוב/התחלוף כלפיהם וכלפי עובדיהם. במסגרת ביצוע עבודות קבלניות לגבי עבודות ופרויקטים תבטיח 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 המבוטחים 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.

פי
17

17

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

20. למען הסר ספק, הצדדים מבהירים כי הסכם זה נועד להסדיר את היחסים שבין המדינה לעירייה 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 ורמ"י מצהירות בזאת כי חתימתן על הסכם זה אינה כרוכה מצידן בהעברת סיוע, תשלום או טובת הנאה לכל צד שלישי בשל עבודת שתדלנות או תיווך או כיוצ"ב, במישרין או בעקיפין בקשר לחתימת הסכם זה.

אקסוד וייס סגן בכיר לחשב הכללי סגן בכיר לחשב הכללי	מנהל רשות מקרקעי ישראל
אשיר בן חמו גזבר עיריית אילת עיריית אילת	ראש עיריית אילת
החברה הכלכלית לאילת חשב חכ"א אילת	מנהל חכ"א אילת

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ

אביחי יפת
סגן החשב
רשות מקרקעי ישראל
20.6.A