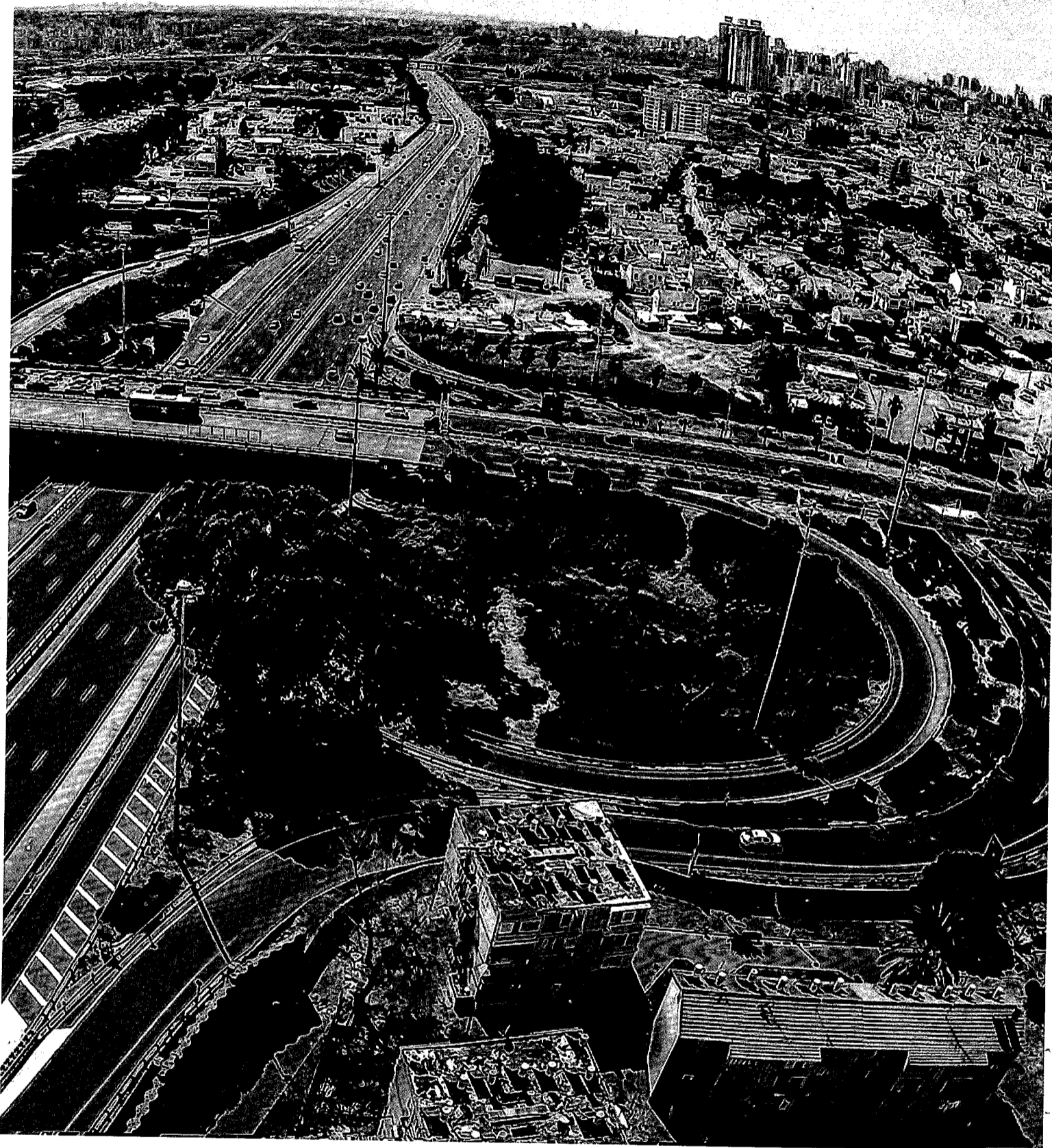
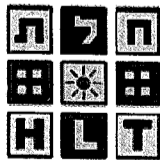


הסכם הגג - נתניה



משרד האוצר

משרד
הבינוי
והשיכון



עיריית נתניה



רשות מקרקעי ישראל

הסכם גג

שנחתם בנתניה ביום 7 בחודש אפריל 2016

בין: רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י");
לבין: עיריית נתניה (להלן: "העירייה" או "רשות מקומית");
ובין: החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ (להלן: "החל"ת").

והואיל ומדינת ישראל הינה הבעלים של עתודות קרקע נרחבות לבניה בתחום שיפוטה של עיריית נתניה, המנוהלות באמצעות רשות מקרקעי ישראל;

והואיל ורמ"י והעירייה מקדמות תכניות מפורטות למגורים ברחבי העיר כמפורט בטבלה בסעיף 4 להלן;

והואיל ובכוונת רמ"י לשווק את כלל יחידות הדיור המתוכננות בתכניות, ולצורך כך מבקשים הצדדים להסדיר בהסכם את הנושאים הכרוכים בתכנון ובביצוע 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 3.8.2015 החליטה מועצת מקרקעי ישראל על עקרונות להסכמי גג עם רשויות מקומיות לטובת הסרת חסמי פיתוח (החלטה מספר 1435) וביום 24.9.2015 תיקנה את החלטה הנ"ל (במסגרת החלטה מספר 1439).

ולפיכך הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

1. הגדרות

בהסכם זה תהיינה למושגים הבאים המשמעות הנקובה בצידם:

- 1.1 "התכניות" – כהגדרתן בסעיף 4.1 להלן.
- 1.2 "תשתיות על" – תשתיות המשרתות את כלל תחום תכנית או התכניות הכלולות בהסכם כהגדרתן בסעיף 4.1 להלן, ולא מתחם מסוים בלבד בתחום התכנית או התכניות כפי שיאושרו על ידי ועדת הרשאות לתכנון ולפיתוח כהגדרתה בסעיף 1.10.
- 1.3 "תשתיות צמודות" – תשתיות המצויות בשטח התכנית או התכניות עליהן חל ההסכם, ומשרתות את אותן תכניות בלבד כפי שיאושרו על ידי ועדת הרשאות לתכנון והפיתוח.
- 1.4 "התשתיות" – תשתיות על ותשתיות צמודות.
- 1.4 "מוסדות ציבור רשות" – כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1439 מיום 24.9.2015 וכן מוסדות נוספים המפורטים בפרוגראמת מוסדות ציבור רשות לכל תכנית (נספח ד').
- 1.5 "מוסדות חינוך" – כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצה מס' 1439.
- 1.6 "עבודות הפיתוח" – התכנון והביצוע של התשתיות לכלל התוכניות האמורות בהסכם זה.
- 1.7 "עלויות הפיתוח" – עלות עבודות הפיתוח כפי שייקבעו על ידי ועדת ההרשאות לתכנון ולפיתוח.
- 1.8 "עבודות המבנים" – התכנון והביצוע של מוסדות ציבור רשות ומוסדות ציבור חובה בכל אחת מהתכניות.
- 1.9 "התכנון המפורט" – תכנון מפורט (עד לרמת תכנון לביצוע) של עבודות הפיתוח ושל עבודות המבנים.
- 1.10 "וועדת הרשאות לתכנון ולפיתוח" – כהגדרתה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1434 מיום 24.9.2015 וכן בהתאם להחלטת מועצה 1429 מיום 29.6.2015 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומן (להלן: "הות"פ).

- 1.11 "חל"ת" – החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ (החברה הכלכלית של עיריית נתניה).
1.12 "החברה המנהלת" – חל"ת בעצמה בהתאם להוראות האמורות בסעיף 5.1 להלן.
1.13 "תאגיד המים והביוב" – מי נתניה 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 ב'** – מבנה ארגוני של העירייה, החל"ת והגופים הפועלים מטעם לניהול כלל התהליכים אשר באחריות העירייה והנדרשים להשלמת התוכניות.
2.3 **נספח ג'** – רשימת מוסדות חינוך נדרשים על פי פרוגרמת משרד הפנים, משרד האוצר ומשרד החינוך בחתך תכניות.
2.4 **נספח ד'** – רשימת מוסדות ציבור רשות הנדרשים על פי פרוגרמת משרד הפנים משרד האוצר ומשרד החינוך בחתך תכניות.
2.5 **נספח ה'** – נהלי פרסום מכרזים, העברת כספים ונושאים נוספים.
2.6 **נספח ו'** – מסמכים לחתימת העירייה כתנאי להעברת תשלומי מוסדות רשות [בהתאם לסעיף 9.2]. [יכתב התחייבות ושיפוי בעבור מוסדות ציבור ו"אישור בדבר קיזוז מהיטל מוסדות ציבור"].
2.7 **נספח ז'** – נוסח הסכם פיתוח לתשתיות נוסח כללי, שיחתם בין היוזמים לבין העירייה ו/או חל"ת.
2.8 **נספח ח'** – מכתב עמדת העירייה/מהנדס העיר כאמור בסעיף 4.4 להלן.
2.9 **נספח ט'** – מכתב משרד החינוך בעניין תקצוב מוסדות החינוך, כדוגמת נוסח נספח זה.
2.10 **נספח י'** – נספח דמי ניהול – עמלה גלובאלית.
2.11 **נספח יא'** – מכתב קיזוז העירייה כמפורט בסעיף 11.1.

3. כללי

- 3.1 התוכניות שנכללו בהסכם גג הקודם אשר נחתם בין העירייה לרמ"י: נת/600, נת/750 ועיר ימים ולמעט התוכניות הנכללות בהסכם גג זה, מתחייבת בזאת החל"ת להשלים את מלוא עבודות הפיתוח וזאת באמצעות כספי הפיתוח אשר החל"ת גבתה מהיוזמים.
- 3.2 עם חתימתו של הסכם זה, מתבטל "הסכם אדמות נצ"ב שנחתם בין העירייה וממ"י בחודש נובמבר 1990 ו/או הסכמים ו/או הסכמות שבאו לאחר מכן. הצדדים מצהירים כי הינם מוותרים על כל טענה ו/או תביעה ו/או התחשבות שהייתה קיימת להם כתוצאה מיישומו של הסכם כאמור. למען הסר ספק, רמ"י מתחייבת, להעביר לעירייה את חלק היטל ההשבחה בגין תכנית אגם 3. בנוסף תעמיד רמ"י סך של 10 מלש"ח, אשר יעמסו כהוצאות פיתוח נוספות על יחידות דיור בשכונת אגם 3 לטובת ביצוע עבודות פיתוח תשתיות על או מוסדות ציבור בפרויקטים נשאו הסכם זה. העירייה מצידה, מוותרת לטובת רמ"י על כל זכות ליחידות דיור, אשר אותם הייתה אמורה לקבל במסגרת הסכם אדמות נצ"ב. כל ההסכמות בסעיף זה הינם בכפוף לאישור וועדת הפשרות העליונה בחשב הכללי.

4. **התכניות וקצב השיווק**

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

מס"ד	שם תכנית	צפי למתן תוקף חודש/שנה	מספר יח"ד	יח"ד לאחסון מלנאי	שטח סחיר-מ"ר	הערות
1	מזבלה	בתקף	1,100	1,100	4,107	
2	אגם 3	מאי-16	698		137,000	
3	נת/542	אוג-16	200		11,000	
4	עין התכלת	אוג-17	715		12,000	
5	הבננה	אוג-17	3,070		40,000	
6	דרום השרון	אוג-18	1,300		500,000	
7	עמליה	אוג-16	140		-	
8	רצועת האמצע	פבר-19	900		500,000	
9	חבצלת	פבר-21	4,000		-	
10	מרכז הקונגרסים	פבר-18	100		-	
11	איצטדיון	בתקף	33		58,000	כפוף לפדיון
12	נת/545/א	בתקף	32		9,600	
13	פארק נטר		-		400,000	
16	ברכת חנון		-		107,000	כפוף לפדיון
17	סה"כ		12,288	1,100	1,778,707	

4.2. כל שהתכניות המפורטות בטבלה שלעיל, המצויות כעת בשלבי הכנה, יאושרו בעת שהסכם זה יהיה בתוקף וככל שלא יהיה שינוי במדיניות רמ"י ו/או הרשות המקומית בכל הנוגע להסדרי הפיתוח והסכמי גג כי אז יחול ההסכם גם על התכניות המפורטות בטבלה שלעיל, ככל שאלו יאושרו ויכנסו לתוקף.

ככל שיקודמו תכניות נוספות מעבר לאלו המפורטות בטבלה שלעיל ויאושרו, תדון ועדת ההיגוי על הרחבת הטבלה דלעיל כך שתכלול גם תכניות אלו. מקום בו תחליט ועדת ההיגוי על הכללת תכניות נוספות כאמור, יובא הנושא לאישור בות"פ לפי העניין, לרבות הרחבת רשימת תשתיות על.

4.3. הצדדים להסכם מתחייבים כי יפעלו כמיטב יכולתם על מנת להביא לאישורן של התוכניות אשר טרם קיבלו אישור והמפורטות בטבלה דלעיל עד לתום 18 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

4.4. **יח"ד קטנות.** מוסכם כי כל תכנית תכלול עד ל- 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 והסוברני של הוועדה המקומית כרשות סטטוטורית.

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

4.5. **קצב השיווק.** בהתאם להחלטת מועצה 1439 מיום 24.9.2015 בכוונת רמ"י לשווק החל משנת 2016 את כלל יח"ד המתוכננות בתכניות המגורים (בכפוף לאישורן של התכניות הנמצאות בהליכי הכנה ואישור, ובהתאם להוראות הסכם זה), וזאת לפי קצב שיווק של 2,000 יח"ד בשנה, ככל האפשר (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 עליהם הודעה מראש ובכתב לעירייה, לפחות 30 ימים מראש.

מובהר, כי השיווק יעשה באופן בו תינתן העדפה לבני המקום ומחוסרי דיור בהתאם להוראות החלטת מועצה 1442 מיום 27.10.2015.

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 בהתחייבותיה ע"פ הסכם זה הן מבחינה תכנונית והן מבחינה ממונית, והכל מתוך רצון לשיתוף פעולה בין הצדדים להסכם זה.

רמ"י תפעל לשיווק מהיר של שטחי התעסוקה וזאת מתוך הבנת החשיבות של שטחים אלו לעיר לצרכי התעסוקה של התושבים תוספת יח"ד הנובעת מהסכם זה ומקצב השיווק של היחידות הנ"ל. וזאת בהתחשב בהליכי הפדיון הנדרשים.

כמו כן, ומאחר שהתכנית כוללת הן שטחי מגורים והן שטחי תעסוקה בהיקף נרחב, תפעל רמ"י, ככל שהדבר יהיה אפשרי, לשיווק מתחמי המגורים והתעסוקה בהלימה זה לזה.

עוד מצהירה רמ"י כי בכוונתה שהשיווק יבוצע בהסכמי חכירה/מכר ולא באמצעות הסכמי פיתוח, וכי תקבע חובת הזוכה לשלם לעירייה היטל השבחה על פי דין לרבות בגין כל תוכנית שתאושר לאחר המועד האחרון להגשת הצעות למכרז ו/או הקלות.

4.6 **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 או זכויות שימוש אחרות במקרקעין (להלן: "**בעלים פרטיים**"), חלוקת הזכויות בין הבעלים הפרטיים בתחומי התוכניות תבצע, ככל שהדבר ניתן, במסגרת תכניות איחוד וחלוקה שתוגשנה לוועדה הרלוונטית ע"י רמ"י. במקרה כאמור, יגבשו הצדדים את תקציב הוצאות הפיתוח בפרויקט, בהתחשב בכך שבעלי הקרקע הפרטיים ידרשו לשלם בגין הפיתוח בהתאם לחלקם היחסי בבעלות, בהתאם לדין,

4.7 **יח"ד בבעלות הימנותא** – במידה ויח"ד אלה תעבורנה לבעלות מדינה, יחול עליהן הסכם גג זה, לרבות העמסת תשתיות על פי **נספח א'**.

5. מטלות הרשות המקומית

בכפוף להוראות הסכם זה, העירייה מקבלת על עצמה את התכנון והביצוע של כל עבודות הפיתוח ושל עבודות המבנים, ותתחייב לבצע מטלות אלו בלוח הזמנים שסוכם בין הצדדים המצוינים בטבלת יח"ד שלעיל. העירייה תתכנן ותבצע את עבודות הפיתוח ואת עבודות המבנים הנדרשות בעצמה ו/או באמצעות החל"ת במימון רמ"י.

התחייבות זו של העירייה מהווה את הבסיס להסכם זה והיא מותנית בקבלת האישורים והתקציבים במועד המאפשר את קיום התחייבותיה, מהגורמים הרלבנטיים, לרבות רמ"י, והבטחת הקמתן של התשתיות הארציות הנדרשות.

במסגרת זו מתחייבות העירייה ו/או החל"ת מטעמה כדלקמן:

5.1 **ביצוע עבודות הפיתוח**

- 5.1.1 לגבי כל תוכנית מתכניות המגורים המפורטות בסעיף 4.1 לעיל תכין העירייה ו/או החל"ת, לאחר אישור התכנית, אומדן לעלויות הפיתוח בשיתוף חברת הבקרה של רמ"י.
- 5.1.2 אומדן עלויות הפיתוח יובא לדין בות"פ הועדה, בהחלטתה תקבע את תקציב ותכולת הפרויקט ממנו יגזרו חיובי הפיתוח שיועמסו על מגרשי רמ"י. חיובי הפיתוח שייגבו מאת היזמים ייקראו להלן: "**הוצאות הפיתוח**".
- 5.1.3 הכנת מפה לצורכי רישום, אישורה ברשויות התכנון המוסמכות ואישורה במרכז למיפוי ישראל ככשרה לרישום. היה והמפות לצרכי רישום לא יוכנו ע"י רמ"י, הרי שהן יוכנו ע"י הרשות המקומית ובמימון רמ"י.
- 5.1.4 הכנת תכניות ביצוע מפורטות של עבודות הפיתוח, תיאום תכניות כאמור בין המתכננים והגורמים השונים ואישור תכניות ברשויות התכנון המוסמכות.
- 5.1.5 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'.

- 5.1.6. 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 **בנספח ז'** להסכם זה). הצדדים להסכם זה יהיו הרשות המקומית/החל"ת, מצד אחד והיזם מצד שני.
- 5.1.7. הרשות המקומית ו/או החל"ת יתאמו עם התאגיד את ביצוען של עבודות המים והביוב שבתחומי הפרויקט, באופן שישתלבו עם עבודות התשתית והפיתוח החלות על הרשות המקומית, בהתאם למוסכם בין העיריה, רמ"י והממונה על תאגידי מים וביוב ע"פ חוק.
- 5.1.8. הוצאת היתרים לכל עבודות הפיתוח ותיאומם מול כל הגורמים הסטטוטוריים, בהתאם לכל דין.
- 5.1.9. 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), לרבות הכנת כל החוזים והמסמכים הנלווים לצורך כך, עריכת סיורי קבלנים וכו'.
- 5.1.10. במסגרת המכרז העיריה ו/או החל"ת יודאו קיום כיסוי בביטוחי הקבלנים, בדיקת פוליסות הביטוח והתאמתן לדרישות יועץ הביטוח של העיריה ו/או חל"ת מעקב אחר הכיסוי הביטוחי ושמירתו בתוקף, מעקב אחר תשלומי חשבונות חלקיים וסופיים של קבלנים, ספקים ונותני השירותים בפרויקט.
- 5.1.11. יציאה למכרז ביצוע עבודות מותנית בקבלת אישור חשבות רמ"י לקיום המכרז. הרשות המקומית ו/או החל"ת יידעו את חברת הבקרה של רמ"י בכוונתה להכין מכרז לביצוע העבודות ותדאג לליווי ואישור של חברת הבקרה לכל תהליך הכנת המכרז ולאומדן ביצוע עבודות המכרז.
- 5.1.12. מכרזי ביצוע העבודות יבוצעו בשיטת הנחה מאומדן המציעים יתחרו על שיעור ההנחה האחידה מאומדן ביצוע העבודות.
- 5.1.13. הרשות המקומית ו/או החל"ת יתקשרו עם קבלני ביצוע בהתאם לאמור בתקנות העיריות (מכרזים) בתוספת האמור **בנספח ה'** להסכם זה.
- 5.1.14. ככל שמכרז כאמור ייכשל, בשל היעדר מציעים, ייערך דיון ובחינה לאומדנים הכלולים במכרז זה, ובמקרה הצורך ובכפוף לאישור חשבות רמ"י יוחלט על מנגנון חלופי למכרז.
- 5.1.15. לגבי עבודות הרשות המקומית ו/או החל"ת, 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.
- 5.1.16. לאחר קביעת קבלן עבודות הפיתוח הזוכה וקבלת הזמנת עבודה מחשבות רמ"י, תחתום הרשות המקומית ו/או החל"ת הסכם עם הקבלן, בגין העבודות החלות על הרשות המקומית ו/או החל"ת.
- 5.1.17. הגשת חשבונות חלקיים וסופיים לעלויות עבודות הפיתוח, באמצעות בקרת רמ"י.
- 5.1.18. הרשות המקומית ו/או החל"ת ישלמו ישירות לקבלן מהכספים שיועברו ע"י רמ"י לחשבונות העירייה (כהגדרתם להלן), לפי העניין, מקופת הפרויקט את חשבונותיו ויקיימו פיקוח שוטף על עבודותיו עד לקבלת העבודות הסופיות מאת הקבלן.
- 5.1.19. העירייה ו/או החל"ת לפי העניין, מתחייבות להעביר תשלום לקבלנים/ספקים ככל שנדרש לא יאוחר מ- 5 ימי עבודה לאחר העברת הכספים לחשבון על ידי רמ"י.
- 5.1.20. ביצוע עבודות הפיתוח שיוגדרו בתיק השיווק שיאושר ועמידה בתקציב הפרויקט כפי שיאושר ע"י וועדת הרשאות במטה הדיור ברמ"י. כל בקשה לשינוי בתקציב הפרויקט ו/או ברשימת העבודות הכלולות בתיק השיווק המאושר, יובאו לאישור וועדת הרשאות במטה הדיור 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.

- 5.1.21. ביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לתחילת בניה ומסירת מגרשים ליזמים יהיו 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 יזמים וכלפי כל גורם אחר.
- 5.1.22. 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.
- 5.1.23. פיקוח פיזי בשטח האתר.
- 5.1.24. 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.
- 5.1.25. מסירת עבודות הפיתוח לצדדים שלישיים בשלבים, עד למסירתן הסופית והעברת האחריות להמשך אחזקה.
- 5.1.26. 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 בשיעור 80% השכונה תמומן מתקציב הפרויקט: רמ"י מתחייבת כי בכל הסכם לשיווק קרקע ו/או הסכם תשתית בין היזם לחל"ת תיכלל הוראה בדבר חובת היזם להפקיד בידי חל"ת ערבות בנקאית להבטחת נזקים שיגרמו לתשתיות כתוצאה מעבודת היזם ו/או קבלניו בתחום התוכנית.
- 5.1.27. הרשות המקומית ו/או החל"ת 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 דיוור בפרויקט בהתאם להסכם זה ובלבד שעבודת הפיתוח הנדרשת מתקצבת ע"י רמי בתקציב הפרויקט.
- 5.1.28. 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.
- 5.1.29. הרשות המקומית ו/או החל"ת יבצעו את עבודות הפיתוח במקצועיות, וברמה נאותה.
- 5.1.30. הרשות המקומית ו/או החל"ת מתחייבת לתן דיווח תקופתי שוטף בלוחות זמנים ובמתכונת שתקבע רמ"י, ודיווחים מידיים בכל מקרה של תריגה או סטייה מהותיות מהתוכניות המפורטות, מהמפרטים, מהאומדנים, מהתקציב המאושר, מתכולת הזמנה חתומה ו/או מלוחות הזמנים שנקבעו.
- 5.1.31. מובהר בזה כי העברה בפועל של תשלום כלשהו, אינו פוטר את הרשות המקומית ו/או החל"ת מאחריות לחריגה או סטייה מהמתוכנן.

5.2 מינוי חברה מנהלת

- במטרה לעמוד במטלות כמפורט בסעיף 5.1 לעיל, העירייה תתקשר בהסכם עם חל"ת, אשר תשמש כחברה מנהלת
- הוספת חברה מנהלת ו/או החלפת חברה מנהלת לאחת התכניות או לכולן תחייב אישור מראש ובכתב של רמ"י לזהות החברה.
- מוסכם, כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהוראות סעיף 13.4 להלן.

5.3 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 החל"ית ו/או החברה המנהלת כל מסמך או נתון הנדרש לרמ"י או לחברת הבקרה לצורך עריכת הבקרה כאמור.

קדם מימון ומימון ביניים

5.4 קדם מימון

מאחר ועמידה ביעדי השיווק כמפורט לעיל, מחייבת הקצאת קדם מימון לצורך תכנון מערכות התשתית ותחילת ביצוע, תקצה רמ"י לעירייה או לחל"ית קדם מימון ע"י תקבולי השיווק (ובמידת הצורך ע"י יתר המקורות המאוגמים, לצורך ביצוע הפעילויות המפורטות להלן):

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

5.4.2 ביצוע עבודות הפיתוח כאמור בסעיף 5.1 לעיל. סכומים אלו יידונו על ידי הות"פ ויהיו כפופים להחלטתה.

לעניין תשתיות העל מובהר כי מימונן יהיה בהלימה לצרכי התכניות נשוא ההסכם, כאשר קדם המימון לביצוען יהיה בסמוך למועד פרוסום השיווק- קדם מימון לתכנון תשתיות על יינתן כך שהביצוע של התשתיות יוכל להיות בסמיכות לשיווק.

יובהר, כי העברת כל סכום כקדם מימון (לתכנון ו/או לביצוע) מותנה באישור סכום זה על ידי הות"פ.

מוסכם, כי תועמד על ידי רמ"י מקדמה מכל הזמנה (הזמנה לעניין הסכם זה משמעה הרשאה תקציבית להתחייב) שיוציא רמ"י על פי הסכם זה, שיוסכם בין הצדדים בהחלטה משותפת שלהם בגין כל התקשרות עם הקבלן, בגובה תשלום חודשי שוטף של העירייה לפי היקף התקשרות עם הקבלן. המקדמה תשמש לצורכי תשלום לספקים עבור העבודות נשוא אותה ההזמנה. המקדמה לא תקוּזז עד לביצוע 85% (שמונים וחמישה אחוזים) מחשבונות כל הזמנה, ללא ריבית והצמדה. חל"ית מתחייבת במקביל לשלם לספקים את חשבונותיה במועד בו נקבע בחוזה עמם, אך לא מאוחר מ-60 יום ממועד הגשת החשבון על ידי הספק לחשבון חלקי, ו-120 יום לחשבון סופי, והכל בכפוף גם לאמור בסעיף 5.1.19 לעיל.

5.5 מימון ביניים

סכום המסגרת של מימון ביניים, כפי שיפורט בסעיף זה, יאושר על ידי ועדת ההרשאות לתכנון ופיתוח. מימון הביניים כאמור נועד לצורך:

(א) מימון הפער בין עלות הקמת מוסדות החינוך לבין התקציב שיוקצה בפועל על ידי משרד החינוך, ולצורך

(ב) מימון הפער בין עלות הקמת מוסדות הרשות לבין תשלומי מוסדות רשות הנזכר בסעיף 9.2 להלן (והכל על מנת לעמוד בלוח הזמנים הקבוע להקמת המוסדות האמורים, כמפורט בטבלה שלעיל).

5.5.1 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 תב"רים להקמת מוסדות החינוך והרשות.

5.5.2 העברת סכומי מימון ביניים שאושר כאמור בסעיף 5.5 תתבצע בהתאם להוראות המפורטות לעניין זה **בנספח ה'** להסכם זה.

5.5.3 החזר מימון הביניים יתבצע (כולל הצמדה למדד המחירים לצרכן 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 שיערך ויאושר על ידי ועדת ההרשאות לתכנון ופיתוח ביחס לכל תכנית בנפרד (להלן: "**התקציב המאושר**"), יקבע בהתבסס על עיקרון- "משק כספי סגור", דהיינו: סך ההוצאה (כולל דמי הניהול לעירייה ו/או לחל"ת) 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 ממשלתית עבודות הפיתוח לרבות הקמת מוסדות ציבור וחובה;
- 6.2.5. סבסוד בגין עבודות פיתוח אשר יינתן על פי החלטות ממשלה;
- 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 לעירייה על פי הסכם זה תוך מסירת העתקים בדבר פניותיה לעירייה ולחל"ת.
- 6.3. מוסכם, כי כל מקור נוסף שאינו בגדר המקורות המאוגמים כאמור יהא נתון לשימוש העירייה לפי שיקול דעתה, כמפורט בהסכם זה.
- 6.4. 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 ההרשאות לתכנון ופיתוח, עד למועד גביית הוצאות הפיתוח מהיזמים.
- 6.5. התקציב המאושר יכלול גם את העלות היחסית של תשתיות על המשרתות את התכנית הרלוונטית, בהתאם למפתח העמסות שיאושר בות"פ. למען הסר ספק מובהר כי התקציב המאושר בנוגע לעלות היחסית של תשתיות העל האמורות לא יכלול כפל מימון הנובע מסכומים ששולמו מגורמים ממשלתיים אחרים.
- 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 (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.
- 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 ועדה לתכנון ופיתוח במשרד האוצר.
- 6.8. מובהר כי שינויים בתקציב הפרויקט לרבות הגדלת תקציב במידת הצורך, כפופים לאישור הות"פ הפרויקטים ויערכו בהתאם לנוהלי רמ"י לרבות לעניין אישור חשב רמ"י.
- 6.9. ככל שתאושר הגדלת התקציב כאמור בסעיף זה, לא תהא העירייה ו/או החל"ת זכאית לדמי ניהול ותקורות כמפורט בסעיף 7 להלן.
- 6.10. במקרים דחופים כתוצאה מתקלות בלתי צפויות, רמ"י תפעל בהקדם, בהתאם לנסיבות וככל שהדבר תלוי בה ובאפשרותה, על מנת למנוע עיכוב בלוי"ז המפורט.

6.11. **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 הו"ת"פ ואשר מומנו בפועל מהמקורות המאוגמים, שהועברו לחשבונות העירייה תישא העירייה, 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 לחל"ת בגין בצוע עבודות הפיתוח על ידם במסגרת הסכם זה, או בכל דרך אחרת שתוסכם עם העירייה, והכל בכפוף למתן הודעה מראש ובכתב לעירייה לפחות 30 יום מראש.

6.12. **תקציב תשתיות על – בהתאם לנספח א',** המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה. קידום ותעדוף תשתיות העל יהיה בהתאם להחלטות וועדת היגוי משותפת ובעדיפות ראשונה לפרויקטים המשווקים תוך מתן מענה לכל תנאי התוכנית המשווקת.

7. דמי הניהול לעירייה/חל"ת

7.1. דמי הניהול המגיעים לעירייה/חל"ת בגין תכנון עבודות הפיתוח וביצוען, כמו גם דמי הניהול בגין עבודות צד ג' יהיו כמפורט **בנספח י'** המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

8. עבודות צד ג'

8.1. **עבודות צד ג'.** העמלה הגלובאלית המפורטת **בנספח י'** לא תחול 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 הנ"ל נחתמו/יחתמו בין רמ"י כמזמינת העבודה לבין צדדי ג' הרלוונטיים כמבצעי העבודה בתיאום עם העירייה:

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

8.1.2. ככל שלא ייחתם הסכם משולש עם תאגיד המים והביוב – עבודות שתבוצענה על ידי תאגיד המים בתוך שטח התכניות, או עבודות שתבוצענה מחוץ לשטח התכניות ומשרתות את התכנית, תיחשבנה אף הן כעבודות צד ג'.

(להלן: "עבודות צד ג'").

עבודות צד ג' תבוצענה במועדים המפורטים בלוח הזמנים המצוין **בטבלה שלעיל**.

בגין ליווי עבודות אלו תהא העירייה או החל"ת זכאית לדמי ניהול ותקורות בהתאם לקבוע **בנספח י'**. תשלום התקורה במקרים בהן עלויות ביצוע העבודות ממומנות ע"י הגוף המבצע, יהא כפוף לאישור מראש ובכתב של חברת הבקרה.

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

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

9. מנגנוני גביה על ידי רמ"י

9.1. **גביית הוצאות פיתוח.** לצורך מימון התכנון והביצוע של עבודות הפיתוח ועבודות צד ג' (על פי מפתחות העמסה, שיאושרו בתקציב הפרויקט ע"י הו"ת"פ), תגבה רמ"י מהיזמים סכומים שיקבעו בהתאם להוראות הסכם זה.

9.2. **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.

10. מנגנוני העברת כספים

- 10.1. חו"ז רמ"י. הכספים שייגבו בגין הוצאות הפיתוח ומוסדות ציבור רשות, כאמור בסעיפים 9.1 ו-9.2 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. רמ"י תחזיק בכספים אלה עבור העירייה או החל"ת לביצוע מטרות הסכם זה בלבד.
- 10.2. **חשבונות העירייה.** העירייה תפתח שני חשבונות, כדלקמן:
- חשבון א' - חשבון בנק ייעודי (להלן: "חשבון א'")** שישמש לקבלת כספים מאת רמ"י בגין חשבוניות שהוגשו ואושרו ע"י רמ"י ולתשלום על ידי העירייה לספקים עבור ניהול, תכנון וביצוע מבני ציבור רשות ומוסדות חינוך ועבור כל מטרה שהיא.
- חשבון ב'.** חשבון בנק ייעודי (להלן: "חשבון ב'") שישמש לקבלת כספים מאת רמ"י בגין חשבוניות שהוגשו ואושרו ע"י רמ"י ולתשלום על ידי העירייה (באמצעות חל"ת) לספקים עבור ניהול, תכנון וביצוע של עבודות פיתוח התשתיות ועבור כל מטרה שני החשבונות יכוונו לעיל ולהלן: "חשבונות העירייה").
- 10.3. העירייה באמצעות החל"ת תהיינה האחראית הבלעדית כלפי רמ"י לתכנון וביצוע עבודות הפיתוח לרבות ביצוע התשלומים לספקים. עוד מובהר בזאת, כי כל תשלום שיועבר על ידי רמ"י לחשבונות העירייה, יועבר עותק ממנו לחל"ת ויראו אותו כתשלום ששולם לעירייה בהתאם להסכם זה ואושר על ידה להעברה לחל"ת, והעירייה תהא מושתקת מלטעון כל טענה עניין זה.
- 10.4. הצדדים יפעלו בשקיפות האחד כלפי משנהו בכל הקשור לניהול הכספים המופקדים בחו"ז רמ"י ובחשבונות העירייה. כל צד יענה לבקשת הצד השני לקבלת נתונים בדבר הכספים האמורים בתוך 10 ימים ממועד קבלת הבקשה. רמ"י ותקבל הרשאת צפייה בחשבונות העירייה.
- 10.5. העירייה, מתחייבת להעביר תשלום לספקים, ככל שנדרש, עד 5 ימי עבודה לאחר העברת הכספים לחשבון העירייה הרלוונטי על ידי רמ"י.

11. גבייה על ידי העירייה

- 11.1. 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 11.2), יקוזזו כנגד תשלומי הוצאות הפיתוח אשר הועברו בפועל על ידי רמ"י לעירייה ו/או לחל"ת, ולא יהיו לעירייה ולחל"ת 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 **כנספת יא'** להסכם זה.
- 11.2. 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 שבס) שנוצלו מעבר לקבוע בתכניות המגורים נכון למועד שיוקם 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 היטלי הפיתוח 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 שיאושרו על ידה למי מהיזמים בתחום התכניות.
- 11.3. אגרות בנייה ישולמו לעירייה ו/או לוועדה המקומית לתכ"ב ע"י היזמים במלואן (ולא ייחשבו כמקור מאוגם לעניין הסכם זה).

12. בניית מוסדות חובה

- 12.1. מוסדות חינוך הינם מוסדות חינוך מכל סוג ולכל אוכלוסיית יעד, אשר הקמתם מחויבת על פי פרוגרמה של משרד החינוך (להלן ולעיל: "מוסדות ציבור חובה").
- 12.2. תכנון ובניית מוסדות ציבור חובה יבוצעו ע"י העירייה ו/או מי מטעמה על פי מימון שיתקבל ממשרד החינוך, בהתאם לתנאי הסכם זה.
- 12.3. בהתאם להחלטות הממשלה ומועצת מקרקעי ישראל, העירייה זכאית לעדיפות בקבלת הרשאות תקציביות ממשרד החינוך עבור הקמת מוסדות חינוך.
- 12.4. העירייה הכינה פרוגרמה של מוסדות ציבור חובה, ובכלל זה מועדי הקמתם. הפרוגרמה כפופה לאישור הגורמים הרלוונטיים במשרד החינוך.
- 12.5. ביקשה העירייה להחליף את החברה המנהלת, תתבצע ההחלפה ע"י העירייה בכפוף לאישור רמ"י לזהות החברה המנהלת הנכנסת.

12.א. הקמת המבנים

העירייה מתחייבת להשלים בניית מוסדות ציבור רשות ואת בניין מוסדות החינוך כפי שיפורטו **בנספחים ג'-ד'**, 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 והחינוך במועד: מוסכם בהקשר זה כי הצדדים יפעלו בשיתוף פעולה אצל משרד הדתות ומשרד הכלכלה לעדכון הקריטריונים לתקצוב מבני דת ו/או מעונות יום.

13. התחייבויות נוספות של העירייה ו/או החל"ת

- 13.1. העירייה ו/או החל"ת 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 וכ"ו והכול בהתאם לשיטות העבודה הנהוגות בחברת הבקרה של רמ"י.
- 13.2. לעמוד בלוחות לתכנון ובצוע של כל מרכיבי הפרויקט שבאחריותה, וכפי שיעודכן מעת לעת ע"י ועדת ההיגוי והכל בכפוף לקבלת תקציבים ואישורים במועד.
- 13.3. לפעול להוצאת היתרי בנייה ע"י הוועדה המקומית נתניה לא יאוחר מ- 90 יום ממועד הגשת הבקשה להיתר כשהיא ערוכה ומושלמת באופן התואם את הוראות הדין והתב"ע החלה על המקרקעין נשוא הבקשה.
- 13.4. העירייה תבצע את כל הפעולות הנדרשות במיפוי ישראל, לרבות אישור תצ"ר, על מנת לאפשר למשתכנים/יזמים את רישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין הכול בהתאם לס"5.1.3. למען הסר ספק, מימון מטלות אלו יהווה חלק מהתקציב המאושר.

14. הפסקת ההסכם

- 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:
- 14.1. ביחס לתכנית בה החל השיווק – הצדדים ימשיכו להתנהל בהתאם להוראות הסכם זה, והביטול לא יחול לגביה.
 - 14.2. תחילת שיווק לעניין זה ייחשב פרסום הודעת שיווק ראשונה ו/או התחלת עבודות הפיתוח בפועל, המוקדם מבניהם.
 - 14.3. 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, ידונו הצדדים בהתחשבות הכספית בגין כספים שהושקעו ע"י המדינה בתשתיות העל, ובאופן השבתם של כספים, אם ויהיו כספים להשבה. לא הגיעו הצדדים להסכמה ידונו במחלוקת ראש העירייה ומנכ"ל רמ"י. ככל שלא יגיעו להסכמה יפנו הצדדים למשנה ליועמ"ש לממשלה, לעניינים אזרחיים, אשר יכריע במחלוקת.

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

- מאת רוכשי המגרשים, במסגרת השיווקים של התכניות הנוספות - והעירייה תמסור לרמ"י כתב התחיבות לפיו הסכום להשבה יופחת מתשלומי הפיתוח (אגרות והיטלים) שיגבו על ידה מרוכשי המגרשים על פי חוקי העזר.
 - רשאית רמ"י שלא לגבות את הסכום להשבה מאת רוכשי המגרשים, ולקזוז מכל תשלום חלף היטל השבחה שהיא מחויבת להעביר לעירייה.
- כל צד להסכם זה מתחייב, כי כל אימת שיידרש אישור של גוף מוסמך של אותו צד (כגון אישור ועדת הרשאות, ועדת הרשאות לתכנון ולפיתוח, אישור מועצה) – יובא הנושא לדיון בפני אותו גוף מוסמך במועד המוקדם ביותר האפשרי.

13.4 מנהלת הפרויקט

לצורך ביצועו של הסכם זה על ידי העירייה, באמצעות חל"ת, תוקם במסגרת חל"ת מנהלה שתפקידה יהיה לנהל את כל המתחמים ולסייע לעירייה וחל"ת בביצוע מטלותיהן על פי הסכם זה (להלן – "מנהלת הפרויקט"). בעלי התפקידים במנהלת הפרויקט יהיו הגורמים המקצועיים הרלוונטיים לביצוע מטלות העירייה והחל"ת 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.

למען הסר ספק, יובהר כי לא יתווספו דמי ניהול ותקורה כאמור בסעיף 7 בנספח י' להסכם זה, בגין מימון פעילותה של מנהלת הפרויקט.

השתתפות רמ"י בגין מימון המנהלת תהיה בסך של 312,500 ש"ח לחודש, כולל מע"מ, וזאת למשך 8 השנים הראשונות ממועד חתימת ההסכם. סכומים אלה ישולמו לחשבון הבנק של חל"ת. יובהר כי במידה וקצב השיווק יהיה מואץ ומהיר מהמתוכנן, חל"ת תהא רשאית לבקש הגדלת המנהלת החודשית עד סכום של 500,000 ₪ לחודש, מבלי לחרוג מהמסגרת הכללית (30 מלש"ח).

מוסכם כי התשלום עבור המנהלת יהיה 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 והחל"ת על פי הסכם זה (לרבות פעולות תכנון, שיווק, פיתוח ואכלוס יחידות הדיר). יודגש, כי תשלום דמי ההשתתפות יאושר על ידי רמ"י כנגד הגשת חשבונית ודו"ח ביצוע פעילות המנהלת מטעם חל"ת.

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 15 להלן.

15. ועדת ההיגוי

- 15.1. תוקם ועדת ההיגוי לפרויקט בהשתתפות רמ"י משרד השיכון, העירייה וחל"ת ("המשתתפים"). קבלת החלטות בוועדת ההיגוי תהיה בהסכמת כל המשתתפים.
- 15.2. בישיבתה הראשונה תקבע ועדת ההיגוי את סדרי עבודתה ומנגנון קבלת ההחלטות. נהלים ולוחות זמנים לעבודת מערכת הבקרה והפיקוח של ועדת ההיגוי ייקבעו בהסכמה ויצורפו בנספח להסכם זה.
- 15.3. תפקידה של ועדת ההיגוי:

- 15.3.1 לקבוע סדרי עדיפויות - לתכנון, לפיתוח ולצרכי השיווק.
- 15.3.2 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.
- 15.3.3 לוודא שהעבודות מבוצעות על פי הסטנדרטים וההנחיות שנקבעו.
- 15.3.4 להמליץ לות"פ לעדכן לוחות הזמנים לביצוע התשתיות.
- 15.3.5 לקבל ולבדוק את הדו"חות הכספיים לגבי מצב התקבולים שנגבו מהיזמים, הכספים שיועברו ממשרדי ממשלה וממקורות אחרים (ומהווים מקורות מאוגמים בלבד) ולהוצאות שהוצאו בפועל.
- 15.3.6 לדון עם התקדמות הביצוע בעבודות נוספות ובשינויים בעלויות והשלכתם על התקציב, על מנת להביאם לאישור הות"פ..
- 15.3.7 להטיל מטלות נוספות על העירייה ולקבוע מקורות מימון ממשלתיים לביצוען.
- 15.3.8 לדון בחילוקי דעות שיתעוררו סביב יישום הסכם זה ופרשנותו. בהיעדר הסכמה בין נציגי ועדת ההיגוי יכריעו במחלוקת ראש העירייה ומנכ"ל רמ"י. מובהר כי החלטות ועדת ההיגוי וכן החלטות שיתקבלו, כפופות לאישור הגורמים המוסמכים של כל אחד מהצדדים המשתתפים, והכול על פי נוהליהם הפנימיים החלים עליהם לעניין זה.

16. התקשרות עם תאגיד המים

- 16.1 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 באמצעות חל"ת (כקבלן של תאגיד המים/בפיקוח תאגיד המים).
- 16.2 ככל שלא יחתם הסכם משולש כאמור עד לסמוך למועד השיווק הראשון ו/או עד למועד מאוחר יותר שיוסכם בין הצדדים, יחולו ההוראות הבאות:
- 16.2.1 יראו הוראות הסכם זה המתייחסות לעבודות המים ו/או לגביית אגרות ו/או היטלים שגבייתם בסמכות תאגיד המים, כהוראות בטלות ומבוטלות.
- 16.2.2 הצדדים ידונו ויסכמו את ההתאמות הנדרשות בהסכם זה כתוצאה מאי הכללת העבודות שבסמכות תאגיד המים בתקציב הפרויקט.
17. ככל שלא יחתם הסכם כאמור, התאגיד יגבה דמי הקמה עפ"י הדין.

18. תקציב "ישן מול חדש"

- 18.1 רמ"י תעמיד לעירייה תקציב לצורך סיוע בשדרוג התשתיות הקיימות בשכונות ותיקות בהתאם ובכפוף לכללים המפורטים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1444 מיום 27.10.15. 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.
- 18.1 מוסכם, כי העברת כספים לעירייה מתקציב זה תיעשה בהתאם למנגנונים הקבועים בהחלטת המועצה מס' 1444 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה כאשר מובהר בזאת כי סעיף 5.1 להחלטה 1444 לא יחול לעניין זה.
- 18.2 כמו כן, יחולו על הסכם זה הוראות החלטת מועצה 1439.
- 18.3 מוסכם כי העירייה תנצל עד 3,000 ₪ ליח"ד עבור 18,000 יח"ד לכל היותר מהכספים שיועברו אליה מתקציב זה לצורכי השלמות מימון פיתוח למוסדות ציבור.

18.4. לאור בקשת העירייה לקדם פרויקטים של התחדשות עירונית בתחומה, מוסכם בין הצדדים כי יפעלו לגיבוש הסכם בנושא זה. מתוך הבנת החשיבות של ההתחדשות העירונית לעיר, לרבות בחינת אפשרות ל"שיוך" יחיד מתוך התכניות הכלולות בהסכם זה לטובת ההתחדשות העירונית, והכל בהתאם ובכפוף לאישור הגורמים המוסמכים ברמ"י ובמשרד השיכון. יצוין בהקשר זה כי בימים אלו נעשית עבודה ברמ"י ובמשרד השיכון לגיבוש כללים להתחדשות עירונית במסגרתה יוקצו עד 10% יחיד הכלולות 'בהסכם ג' לטובת התחדשות עירונית. מובהר, כי החלטה זו, לאחר שתגובש, טעונה אישור הגורמים המוסמכים, וככל שתאושר תחול על הסכם זה.

19. כללי

19.1. 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 מצהירה בזאת כי חתימתה על הסכם זה אינה כרוכה מצידה בהעברת סיוע, תשלום או טובת הנאה לכל צד שלישי בשל עבודת שתדלנות או תיווך או כיוצ"ב, במישרין או בעקיפין בקשר לחתימת הסכם זה.

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

19.3. ההתקשרויות אל מול הקבלנים הזוכים תעשה על בסיס חוזה מדף 3210, בקשות לשינויים בחוזה המדף ייעשו מול רמ"י.

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

20. אחריות וביטוח - אחריות וניהול הליכים.

20.1. העירייה ו/או חל"ת 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 מחדל רשלניים של העירייה ו/או חל"ת בנוגע לעבודות נשוא הסכם זה, כפוף לפסק דין חלוט. רמ"י מתחייבת להודיע לעירייה ולחל"ת על כל תביעה שתוגש כנגדה כאמור, וליתן לעירייה ולחל"ת הזדמנות סבירה להתגונן. ככל שרמ"י תגיש לביהמ"ש בקשה למחיקת התביעה כנגדה, העירייה וחל"ת מתחייבות להסכים לבקשה זו (בכפוף לאמור להלן). העירייה ו/או חל"ת תנהלנה את ההליכים המשפטיים למול התובע, והן אלה שתישאנה בעלויות ההליכים ותוצאותיהם. העירייה ו/או חל"ת ו/או מי מטעמן יפצו ו/או ישפו את רמ"י על כל הוצאה כאמור.

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

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

20.4. העירייה ו/או חל"ת, בעצמן ו/או באמצעות מי מטעמן תעשנה כמיטב יכולתן 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 ו/או רמ"י תודענה 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.

20.5. ביטוח. העירייה ו/או החל"ת 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, לדרוש קיומם של ביטוחים הכוללים כיסויים ביטוחיים הולמים, (ביטוחי אחריות מקצועית, ביטוחי חבות מעבידים, ביטוחי אחריות כלפי צד שלישי, ביטוחי עבודות קבלניות, ביטוחי ציוד הנדסי) בגבולות אחריות סבירים להיקף כל פרויקט ועבודה, ולוודא בפועל כי בכל ביטוחיהם המתייחסים לפרויקטים והעבודות יכללו מדינת ישראל- רמ"י כמבוטחים נוספים, עם סעיף ויתור על זכות השיבוב/התחלוף כלפיהם וכלפי עובדיהם. במסגרת ביצוע עבודות קבלניות לגבי עבודות ופרויקטים תבטיח 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.

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

 מנכ"ל עיריית נתניה	 ראש עיריית נתניה	 מנהל רשות מקרקעי ישראל
 מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון	 סגן בכיר לחשבת הכללית	 מנהל אגף בכיר הנדסה ופיתוח תשתיות
 גזברית עיריית נתניה	 מנהלת הכספים החל"ת	 מנהל החל"ת

נספח א'

הערות	סה"כ מאושר חלק הסכם הגג - להונסקה על ידי של רד"י כולל מע"מ ותקורה	סה"כ עזות	עזרה גולגלית 14%	10% ב"י	עלות כוללת	עלות מ"ר	שטח	רוחב	אורך	שם הפרויקט	
מאוש - 80% תוכנית נחלק מתוכנית אגם 3- חלק רד"י	41,434,848 ₪	44,266,000 ₪	4,998,000 ₪	3,570,000 ₪	35,700,000 ₪	8,500 ₪	4,200	28	150	גשר מעל כביש החוף תיבור לאגם 3	3אב3
אשר 15 מיליון ₪ סכום מקסימלי - משרד את המזכרה	15,000,000 ₪	49,600,000 ₪	5,600,000 ₪	4,000,000 ₪	40,000,000 ₪		לפי אומדן מצרף		600	מעבר משוקק שדר בן גוריון	עיר ימים
בחסם גג אין מניע גשמי בעלות של 9.7 מיליון ₪ מחד הבניה 2.94 בהמשך בועז - משרד התמורה תקבץ התמנה ג 70% ככלי מיקור חלק ותי בהסכם 66% מותנה באישור רצועת האמצע	8,617,752 ₪	37,200,000 ₪	4,200,000 ₪	3,000,000 ₪	30,000,000 ₪	1,500 ₪	20,000			רמפה מדרגות גשר האחרות	7/400 אתממ רצועת האמצע
יתקבץ מלא, במידה ויתקבלו מחזרים ממשרד התמורה קודם, בכל תיקיה חלק רד"י 66% מותנה באישור רצועת האמצע	28,725,840 ₪	37,200,000 ₪	4,200,000 ₪	3,000,000 ₪	30,000,000 ₪	1,500 ₪	20,000			רמפה מערבית גשר האחרות	1/14/542/1- רצועת האמצע
מאוש - מותנה בשיווק כפר נטר	15,233,400 ₪	13,020,000 ₪	1,470,000 ₪	1,050,000 ₪	10,500,000 ₪	350 ₪	30,000	20	1500	חבור התנת ספיר לכפר כפר נטר בכביש שדות	4/497/1 + 3/368/1 רצועת האמצע
מותנה בשיווק רצועת האמצע - חלק רד"י 66%	9,575,280 ₪	12,400,000 ₪	1,400,000 ₪	1,000,000 ₪	10,000,000 ₪	400 ₪	25,000	25	1000	השער רחוב האוניברסיטה	2/257/1 + 3/348/1 רצועת האמצע
משרד את פרויקטים הנצטרך ועו התכנית- הגנת מותנה באישורם ושיווקם	7,381,670 ₪	6,308,120 ₪	712,320 ₪	508,800 ₪	5,088,000 ₪	400 ₪	12,720			רח המלכים-הרחבת כביש רחוב זמרת חדרון	1/555/1 רצועת האמצע
מאוש - פרויקט תחלת - מותנה באישור פרויקט תחלת כולל חיבור לכביש החוף	20,021,040 ₪	17,112,000 ₪	1,932,000 ₪	1,380,000 ₪	13,800,000 ₪	600 ₪	23,000			כביש תחלת חלק המלכים כולל חיבור לכביש 2	128/1 + 3/650/1 רצועת האמצע + 1010
מאוש גשר השמורת בלבד ברוקו לפרויקט נה 620 - מרכז תכנון לא אושר. חלק רד"י 66%	12,447,864 ₪	16,120,000 ₪	1,620,000 ₪	1,300,000 ₪	13,000,000 ₪					גשר השמורת + מרכז המבקרים	16/537/1 רצועת האמצע
חלק רד"י 66% - ביצועו מותנה בשיווק הגנת	45,346,526 ₪	58,726,400 ₪	6,630,400 ₪	4,736,000 ₪	47,360,000 ₪	400 ₪	118,400	32	3700	כביש עוקו גנתיה מבניש 57 לכביש 561	נורדיה שאט 600
חלק רד"י 66%	4,289,725 ₪	5,555,200 ₪	627,200 ₪	448,000 ₪	4,680,000 ₪	800 ₪	5,600	7	800	קיר אקוסטי ירי אינרטיין ונתו 1/1/545/1	1/14/545/1 רצועת האמצע
חלק רד"י 66%	3,646,267 ₪	4,721,920 ₪	533,120 ₪	380,800 ₪	3,808,000 ₪	800 ₪	4,760	7	680	קיר אקוסטי נתו 700/1 + נתו 1/14/547/1	נתו 1/1700/1 + נתו 1/14/547/1 רצועת האמצע
211,722,213 ₪	211,722,213 ₪	353,612,189 ₪									סה"כ

הסכם גג שלב א'
158,437,694 ₪

פרויקטים בטווח הבינוני - לפני השתתפות משרד התחבורה

הערות	סה"כ מאפשר חלק הסכם הגג - להעמסה על יח"ד של רח"י כולל מע"מ ותקורה	סה"כ כולל מע"מ	סה"כ עלות	עלויות עבודה	עלות כוללת	עלות מ"ר	שטח	רחב	אורך	שם הפרויקט	תחילת
מאפשר כביש גבול החניון במצב על ידי היום - תשתית שמטפסת לתל 620 חלק רח"י 66%	28,725,840 ₪	43,524,000 ₪	37,200,000 ₪	4,200,000 ₪	30,000,000 ₪	8,000 ₪	3,000,000 ₪	25		כביש נופי, תחילת התחנה וחינוך תחילת תשתית למטר	62000
משרים מעל מסילת הרכבת - משרד התחבורה מתנהג בשיווק רצועת האמצע - חלק רח"י 66%	33,287,232 ₪	63,835,200 ₪	54,660,000 ₪	6,160,000 ₪	44,000,000 ₪	8,000 ₪	4,400,000 ₪	220		משר מעל הרכבת בשטח רח"י שמטפסת ליד א' אתר 4	3376000 + תח"מ
האפשרות על רצועת האמצע - חתונה	4,598,134 ₪	6,993,840 ₪	5,862,000 ₪	672,000 ₪	4,800,000 ₪	400 ₪	480,000 ₪	30		השטח שמטפסת - 400 מ' אורך	
זה אושר בבית דין רח"י 66%	11,480,336 ₪	17,409,600 ₪	14,880,000 ₪	1,680,000 ₪	12,000,000 ₪	8,000 ₪	1,200,000 ₪	15		משר האורחולות 7500 + 5590	7500 + 5590
זה אושר בבית דין רח"י 66%	3,447,101 ₪	5,222,880 ₪	4,864,000 ₪	504,000 ₪	3,600,000 ₪	1,200 ₪	3,000,000 ₪	10		רצועת למטר	7510 + 5590
חלק רח"י 66% - מותנה בשיווק	22,980,672 ₪	34,819,200 ₪	29,760,000 ₪	3,360,000 ₪	24,000,000 ₪	8,000 ₪	3,000,000 ₪	20		הרחבה אשר הרצף - הספקת נתיב אחר לני כיוון	74000
רצועת האמצע	12,256,358 ₪	18,570,240 ₪	15,872,000 ₪	1,792,000 ₪	12,800,000 ₪	400 ₪	32,000,000 ₪	32			
מאפשר - חתונה במשרד תכנית פור סטר חלק רח"י 66%	22,980,672 ₪	34,819,200 ₪	29,760,000 ₪	3,360,000 ₪	24,000,000 ₪	400 ₪	60,000,000 ₪	30		השטח המזר לינוס ליפס 583 ולכיש 583	44870
מאפשר - חתונה במשרד תכנית פור סטר חלק רח"י 66%	7,108,820 ₪	10,155,600 ₪	8,680,000 ₪	980,000 ₪	7,000,000 ₪		700,000 ₪			השטח לינוס מ 581 עד 553 (מגבר מעל הרכבת והדוחות אורחולות נופי אגבר מעל כביש סטר	44870
שיתוף במשרד התחבורה - חלק רח"י 66%	32,172,941 ₪	48,746,880 ₪	41,664,000 ₪	4,704,000 ₪	35,600,000 ₪	8,000 ₪	4,200,000 ₪	28		מחלק אינטגרציה מרחיב - רחפת מרחיב מעל 2 קני כביש 2	4065450
מספק זה קידום בעניין הסכמים שיתוף במשרד התחבורה - חלק רח"י 66%	3,447,101 ₪	5,222,880 ₪	4,464,000 ₪	504,000 ₪	3,600,000 ₪	400 ₪	9,000,000 ₪	30			
מאפשר - חתונה במשרד תכנית פור סטר חלק רח"י 66%	33,513,480 ₪	50,778,000 ₪	43,400,000 ₪	4,900,000 ₪	35,000,000 ₪		3,500,000 ₪			רצועת פיריות תחמים	
מאפשר - חתונה במשרד תכנית פור סטר חלק רח"י 66%	30,044,617 ₪	30,044,617 ₪	25,678,160 ₪	2,662,260 ₪	20,709,900 ₪		2,070,900 ₪			הרחבה מעל מעל הרכבת מערב 27 (כביש 651)	74000
	43,000,000 ₪									רח"י הרחבה לכיכר ציון	
		438,268,617 ₪	372,878,160 ₪	42,099,260 ₪	30,070,900 ₪		30,070,900 ₪			סה"כ	
	323,522,412 ₪	438,268,617.20 ₪			380,709,000 ₪						

הסכום 33 שלב א' 81,546,643 ₪

נתניה-תשתיות על- מערכת ביוב

רשימת פרויקטים עתידיים

הערות	סה"כ מאושר חלק הסכם הגג לתעמסה על יח"ד של רמ"י כולל מע"מ ותקורה	סה"כ כולל מע"מ	סה"כ כולל גבי' ג' ועולות[מ]	עמלה בלוגית 14%	גבי' ג' [מ]	אומדן תקציבי [מ]	תאור העבודה	שם הפרויקט	מס הפרויקט	מס השירות על השירות
הערות	12,741,300	19,305,000	16,500,000	2,100,000	1,500,000	15,000,000	הקמת ר"ש אמצע נתניה	ר"ש אמצע נתניה	1	
חלק רמי 66%- מונה באישור התוכנית	9,343,620	14,157,000	12,100,000	1,540,000	1,100,000	11,000,000	התקנת קווי אמצע נתניה ראשיים בקוטר קוטר 1,250 מ"מ באורך 1,200 מ"מ, קוטר 800 באורך 1,400 מ"מ.	אמצע נתניה	2	
	22,084,920	33,462,000	55,000,000		5,000,000	50,000,000				סה"כ

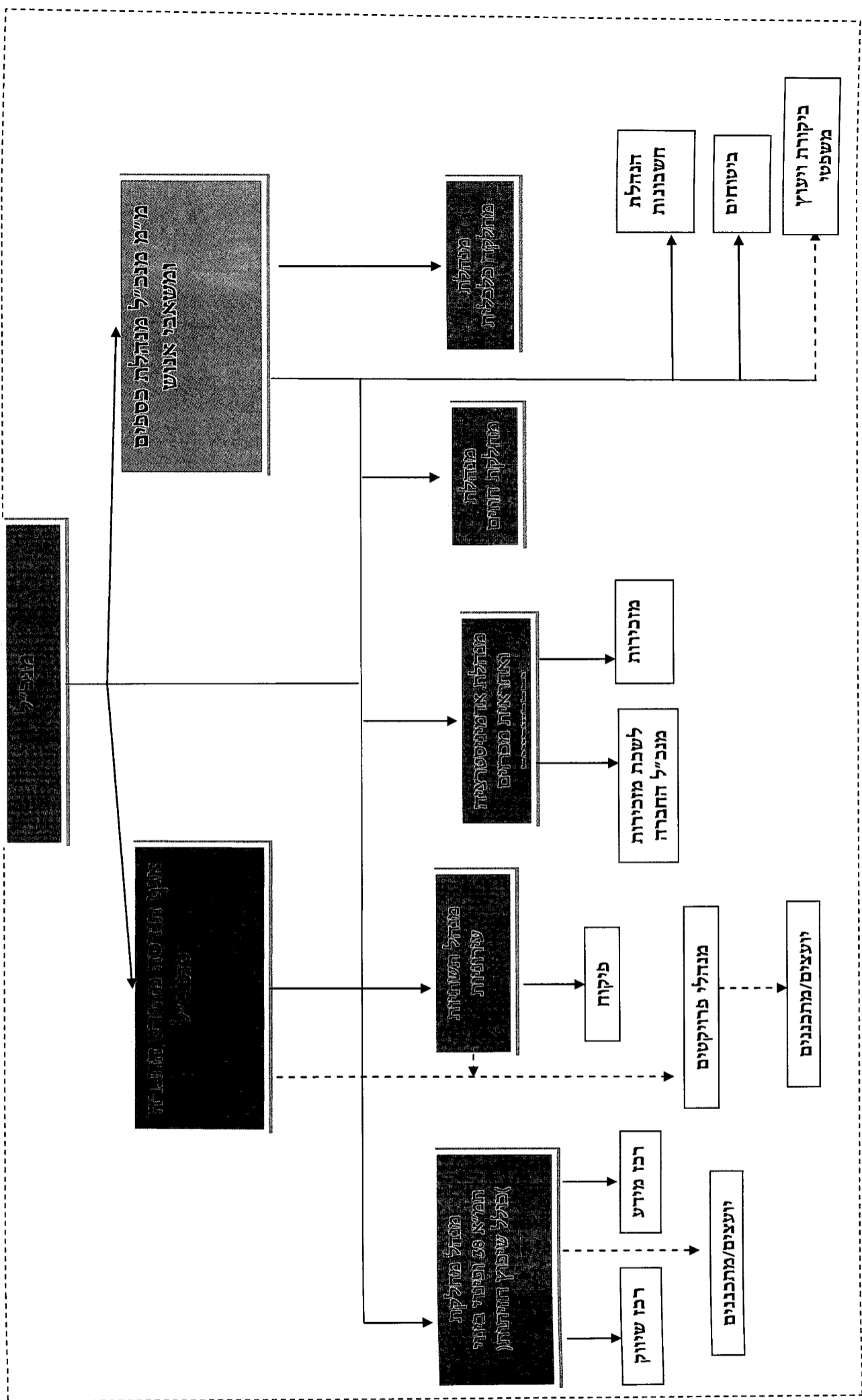
נתניה-תשתיות צמודות - מערכת ביוב

רשימת פרויקטים עתידיים

הערות	סה"כ חלק רמי	סה"כ כולל מע"מ	סה"כ כולל גבי' ג' [מ]	עמלה בלוגית 14%	גבי' ג' [מ]	אומדן תקציבי [מ]	תאור העבודה	שם הפרויקט	מפת מפתח	מס הפרויקט	מס השירות צמודות
עין הנבלה- טיס בנדק ייבוק מול דרישות התח"מ	11,490,336	17,409,600	14,880,000	1,680,000	1,200,000	12,000,000	הקמת ר"ש פארק המדע פארק המדע	ר"ש פארק המדע (נס)	26	2	
השקעות צמודות ייבוק האורך פרויקט בצבא חובנית	9,575,280	14,508,000	12,400,000	1,400,000	1,000,000	10,000,000	הקמת ר"ש עין הנבלה	ר"ש עין הנבלה - ומ"ל	27	3	
השקעות צמודות ייבוק האורך פרויקט בגל חובנית	2,872,584	4,352,400	3,720,000	420,000	300,000	3,000,000	שדרת ר"ש הפרדס והבניד - ומ"ל 1010 עין הנבלה	שדרת ר"ש הפרדס והבניד - ומ"ל 1010 עין הנבלה	27	4	
עין הנבלה	2,901,600	2,901,600	2,480,000	280,000	200,000	2,000,000	הנחת קו מאסף גרביטציוני בקוטר 350 מ"ל 450-400 באורך כולל של כ- 1,250 מ'.	שדרת קו הליכה לביוב שדרת עין הנבלה - ומ"ל פרדס והבניד - ומ"ל 1010 עין הנבלה	27	5	
אגם 3	2,872,584	4,352,400	3,720,000	420,000	300,000	3,000,000	שדרת ר"ש אורנים - ומ"ל 6537/14	שדרת ר"ש אורנים - ומ"ל 6537/14	12	6	
אגם 3	3,830,112	5,803,200	4,960,000	560,000	400,000	4,000,000	הנחת קו מאסף ביוב בקוטר 600 מ"מ באורך של כ- 1,650 מ'.	שדרת קו מאסף אורנים - ומ"ל 6537/14	12	7	
נד 620	9,575,280	14,508,000	12,400,000	1,400,000	1,000,000	10,000,000	הקמת ר"ש נד 620 (תמולה)	ר"ש נד 620 (תמולה)	10	8	
	19,179,576	63,835,200	54,860,000	6,160,000	7,460,000	74,600,000				סה"כ	

יסה"כ הסכם גג שלב א' **451,994,314**

מבנה אירגוני ח.ל.ת



נספחים ג'-ד'

מימון מבני ציבור חובה ורשות - עבור כל 1,000 יח"ד - סה"כ 3,500 נפש

שנתון	שנתון
ילדים	בשנתון
77	2.20%

אומדן עבור מבני ציבור לשכונה של 1,000 יחידות דיור - נפש 3,500 - חובה

הערות	גירעון	מימון ממשלה	אומדן במלש"ח	שטח	מס כיתות	שנתון (שנים)	סוג מבנה
חושב לפי 2.5	513,072	5,856,928	6,370,000	מ"ר לכיתה 130	7	3	גן ילדים
כיתות שילגותון	3,195,000	11,715,000	14,910,000	לכיתה 15 של 130 מ"ר	15	6	בית ספר יסודי
77 ילדים בשנתון							
= 2 כיתות לשנתון	3,375,000	12,375,000	15,750,000	12 כיתות 150 מ"ר לכיתה	15	6	חטיבת ביניים/עליונה/תיכון
משולב בתוך בית הספר	1,800,000	4,950,000	6,750,000	6X150	6	12	כיתות חינוך מיוחד
	-8,883,072	34,896,928	43,780,000	סה"כ כולל מע"מ			יח"ד

אומדן עבור מבני ציבור לשכונה של 1,000 יחידות דיור - רשות

הערות	גירעון	מימון ממשלה	אומדן במלש"ח	שטח	מס כיתות	שימוש	סוג מבנה
	28,000	6,272,000	6,300,000	מ"ר לכיתה 150	6	משון יום	חינוך
	1,300,000	1,500,000	2,800,000	200 X 2 מ"ר	2	בתי כנסת	דת
מימון מלא לכל 2500 יחיד	0	0	0	מקווה קטן 65 מ"ר	0.5	מקווה	דת
מתנס שכונתי	2,050,000	1,700,000	3,750,000	מ"ר 750-1000	0.5	מתנס שכונתי	תרבות
במסגרת בית הספר או המתנס	0	0	0			ספריה לרובע	תרבות
	6400000	1,600,000	8,000,000	1,200		אולם גדול	ספורט יסודי
כולל בתצר בית הספר			0	1,200		מגרש משולב	
	6400000	1,600,000	8,000,000	1,200		אולם גדול	
	3900000	1,100,000	5,000,000	850		אולם קטן	
כולל בתצר בית הספר				1,200		מגרש משולב	על יסודי
				750		מגרש כדור סל מקורה	
	-20,078,000	13,772,000	33,850,000	סה"כ כולל מע"מ			סה"כ מבני ציבור רשות ל 1000 יח"ד

	-28,961,072	48,668,928	77,630,000	סה"כ כולל מע"מ
				סה"כ רשות לחובה ל 1000 יח"ד

נספח ה'

כללים לגיבוש תקציב, הכנת מכרזים לביצוע עבודות הפיתוח ולהעברת תשלומים מרמ"י לעירייה.

האמור בנספח זה יחול על כל תכנית הכלולה בהסכם הגג (להלן: "התכנית") בנפרד .

גיבוש התקציב:

1. לכל תכנית יגובש תקציב בנפרד שיכלול:
 - א. עלויות לביצוע עבודות תשתית צמודות.
 - ב. עלויות לביצוע עבודות תשתיות על.
 - ג. עלויות נוספות כגון: רשות העתיקות ובצ"מ.
 - ד. עלויות תכנון ותקורות עירייה כעמלה גלובאלית כמפורטת בנספח יב' להסכם הגג.
2. התקציב יוכן באחריות העירייה לאחר שלב תכנון ארעי, שלב זה יכלול: הכנת 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 יובא 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, ובתנאי שלא יפגעו ההזרמות השוטפות של רמ"י לעירייה למימון עבודות הפיתוח
7. קדם מימון שיקוזז ע"י רמ"י יישא הצמדה למדד המחירים לצרכן מיום תשלום קדם המימון לעירייה ועד למועד הקיזוז בפועל.
8. האמור בסעיף 7 יחול על קדמי מימון שיועברו לעירייה בגין תכנון ובניה של מוסדות ציבור.

הכנת מכרז ופרסומו

9. 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.
10. רמ"י תעביר את הערותיה (ככל שיהיו) לאומדן ו/או למכרז לעירייה, תוך 21 יום מיום הגשתו לחברת הבקרה של רמ"י.
11. המכרז יהיה פומבי.
12. מתכונת המכרז (כברירת מחדל), תהיה על פי האמור להלן:

- 12.1 המכרז יכלול כתב כמויות מפורט, מחירי יחידה ואומדן לכל העבודות הכלולות במכרז.
- 12.2 הקבלנים יתחרו על גובה ההנחה שיציעו למכרז (לא יתאפשר להציע תוספת).
- 12.3 ההנחה תחול באופן אחיד על כל סעיפי האומדן.
- 12.4 במקרים בהם העירייה תבקש לערוך מכרז במתכונת שונה מהאמור לעיל תידרש העירייה לאשר זאת מראש על ידי רמ"י.
13. 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.
14. 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 לרמ"י ולחברת הבקרה של רמ"י.
15. תוצאות המכרז יוצגו בפני ועדת המכרזים של העירייה אליה יוזמן נציג רמ"י, כמשקיף. החלטות ועדת המכרזים יתקבלו ע"פ דין.

אישור המכרז וחתימת חוזה עם קבלן מבצע

16. לאחר קבלת תוצאות המכרז, תוגש בקשה בכתב מהעירייה לרמ"י לאשר חתימת חוזה בין העירייה ו/או מי מטעמה עם הקבלן המבצע. העירייה תכלול הוראה בכל מכרזיה לפיה חתימת החוזה עם הזוכה במכרז מותנית בקבלת הרשאה תקציבית מרמ"י.
17. אגף הכספים ברמ"י ימציא לעירייה הרשאה תקציבית בגובה החוזה עם הקבלן.
18. העירייה ו/או מי מטעמה תחתום על חוזה עם הקבלן ותמסור צו התחלת עבודה לקבלן, בהתאם להיקף ההרשאה שהוצאה ע"י רמ"י.

הגשת חשבונות שוטפים לרמ"י וביצוע תשלומים לעירייה

19. בסוף כל חודש תגיש העירייה לחברת הבקרה של רמ"י, חשבונות המיועדים לתשלום על ידה בגין החודש השוטף.
20. החשבונות יוגשו במתכונת של "חשבונות מצטברים" ויכללו דף ריכוז בו יפורטו פרטי וחשבונות הספקים המיועדים לתשלום.
21. מול כל ספק יירשם הסכום לתשלום וכן תירשם עמלת העירייה והסכום הכללי לתשלום.
22. לחשבון יצורף דו"ח מצטבר לניצול התקציב, סעיף תקציבי, סכום שאושר בסעיף, נוצל במצטבר, יתרה חזויה לביצוע, יתרה חזויה לניצול.
- רמ"י תבצע העברה של הסכום הכללי כפי שיאושר על ידי רמ"י לחשבון הייעודי של הפרויקט שיפתח ע"י העירייה תוך 37 ימים ממועד הגשת החשבון לאישור ע"י הבקרה.

הנדון: כתב התחייבות ושיפוי בעבור מוסדות ציבור

כתב התחייבות ושיפוי זה חל על מגרשי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") בתחום שיפוט _____ (להלן: "הרשות המקומית") שישווקו ממועד החתימה על כתב התחייבות ושיפוי זה או ששווקו ונגבה עבורם הוצאות פיתוח נוספות כהגדרתם להלן:

הואיל ומדינת ישראל/ר"פ/קק"ל הינה בעלת זכויות הבעלות במקרקעין בתחום הרשות המקומית (להלן: "המגרשים");

והואיל ורמ"י שיווק ו/או מעוניין לשווק את המגרשים במסגרת מכרזים שפורסמו ו/או יפורסמו על ידו;

והואיל ורמ"י בהתאם להחלטת הממשלה מספר 3975 מיום 24/08/2008 ועל פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1434 מיום 15.7.15 (להלן: "ההחלטה") ובהתאם לתנאים שנקבעו בה, גבה ו/או יגבה כספים עבור הוצאות פיתוח נוספות במקרקעי ישראל, למימון הקמת מוסדות ציבור, לאחר שיקבע כי הרשות המקומית זכאית למימון בגין רכיב זה או לחלק ממנו להלן: "הוצאות פיתוח נוספות";

והואיל והרשות המקומית מעוניינת שרמ"י יגבה את הסכומים האמורים, עבור הוצאות הפיתוח הנוספות כאמור לעיל;

לפיכך, בכפוף לתנאי ההחלטה ולהסדרים שלהלן, הרשות המקומית מצהירה ומתחייבת בזה, כדלקמן:

1. הרשות המקומית מתחייבת כלפי רמ"י ו/או היזם שיזכה במגרשים אשר ישווקו על ידי רמ"י בתחום הרשות (להלן: "היזם"), לעשות שימוש בכספי הוצאות הפיתוח הנוספות, אך ורק להקמת מוסדות ציבור, בהתאם למטרה לשמה נגבו הכספים, בתחום הרשות ובהתאם לתנאי ההחלטה. ככל שיש הוראות/דרישות בתב"ע החלה על המגרשים (להלן: "התב"ע") בנוגע למוסדות ציבור המהוות תנאי לאישור היתר בניה, טופס 4 ו/או כל אישור אחר לצורך הבניה (להלן: "האישורים") במגרשים אשר שווקו על ידי רמ"י, מתחייבת הרשות המקומית כי היא תמלא את הוראות/דרישות התב"ע, כך שלא תהיה לוועדה המקומית לתכנון ובניה כל מניעה להוציא ליוזם אישורים במועד הראשון האפשרי להגשת הבקשות לאישורים.
 2. הרשות המקומית מצהירה כי הסכום שיועבר לרשות המקומית בגין הוצאות פיתוח נוספות, בהתאם להחלטה, מהווה את מלוא הוצאות הפיתוח שעל רמ"י ו/או היזם לשלם לרשות המקומית, על פי החוקים הקיימים בגין הקמת מוסדות ציבור. בכפוף לביצוע התשלומים הנ"ל, הרשות המקומית מתחייבת כי כל דרישות חיוב בעלים בגין אגרות והיטלים בגין הרכיבים הכלולים בהוצאות הפיתוח הנוספות, בהתאם לחוקי העזר הקיימים, לרכיב הקרקע ולרכיב המבונה, עבור מלוא זכויות הבניה, יקוזזו כנגד התשלומים הנ"ל.
- במידה ויאושרו לרשות המקומית חוקי עזר בגין הרכיבים הכלולים בהוצאות הפיתוח הנוספות (להלן: "חוקים חדשים"), הרשות המקומית מתחייבת לקזז כל דרישת חיוב בעלים בגין אגרות והיטלים בגין הרכיבים הכלולים בהוצאות הפיתוח הנוספות, בהתאם לחוקים החדשים, לרכיב הקרקע ולרכיב המבונה, כנגד התשלומים ששולמו על ידי היזם ו/או רמ"י בגין כל רכיב של הוצאות הפיתוח הנוספות בתוספת הפרשי הצמדה ממדד הבסיס, המדד הידוע בעת תשלום ע"י היזם למינהל, עד למדד שיהיה ידוע במועד עריכת התחשיב לתשלום בגין החוקים החדשים.

3. הרשות המקומית מתחייבת לעשות שימוש בכספי הוצאות הפיתוח הנוספות בגין רכיב מוסדות ציבור בכפוף לאמור בהחלטה, על פי כללי תקן מוסדות ציבור בהתאם להחלטת ועדת ברודט (להלן: "תקן מוסדות ציבור"). הרשות המקומית מתחייבת כי שימוש בכספים אלו להקמת מוסדות ציבור שלא בהתאם לכללי תקן מוסדות ציבור, יעשה אך ורק בכפוף לאישורה של ועדת פרויקטים עליונה, ובלבד שהרשות הציגה את מלאי מוסדות הציבור בתחומה. סברה ועדת הפרויקטים העליונה כי קיים ברשות המקומית עודף של מוסד ציבור שהרשות זכאית לו על פי תקן מוסדות ציבור, רשאית ועדת הפרויקטים העליונה לאשר לרשות המקומית לעשות שימוש בכספי הוצאות הפיתוח המיועדים למוסדות ציבור למוסד ציבור אחר, ובתנאי שמוסד הציבור האחר נכלל בהגדרת "מוסדות ציבור" או "מוסדות ציבור בפריפריה" בהחלטה.
4. במידה ויאושר חוק מיסי פיתוח, אשר הוגש לאישור הכנסת במסגרת הצעת חוק המדיניות הכלכלית לשנים 2009-2010, יפעלו הרשויות המקומיות ומשרדי הממשלה עפ"י החוק בלבד.
5. הרשות המקומית בתיאום עם רמ"י, תהיה רשאית לדחות לזמן מאוחר יותר, את הביצוע של כל חלק של הקמת מוסדות הציבור בתחום התבי"ע, על מנת למנוע נזקים, ובלבד כי דחייה כאמור הינה סבירה בנסיבות העניין, ובתנאי שלא תיפגע בשל כך יכולת היזם להוציא אישורים, מעבר למועד שבו יכל היזם להוציאם ללא הדחייה כאמור.
6. ידוע לרשות המקומית והיא נותנת את הסכמתה, כי רמ"י ימחה לזים את זכותו לקיום מלוא התחייבויות הרשות המקומית האמורות במסמך זה כלפיו, וכי היזם יהיה רשאי להתקשר עם צדדים שלישיים למימוש זכויותיו על פי תנאי במכרז.
7. ככל שתוגש תביעה כנגד רמ"י, בעילה הקשורה להתחייבויות הרשות המקומית על פי כתב התחייבות ושיפוי זה על נספחיו, מתחייבת הרשות המקומית לקבל על עצמה את ניהול ההליך המשפטי בשם רמ"י ולשאת בכל ההוצאות הכרוכות בכך. כמו כן, מתחייבת הרשות המקומית, לשפות את רמ"י בגין כל חיוב שיוטל על רמ"י בפסק דין או במסגרת פשרה ו/או בכל דרך אחרת. מבלי למעט מכלליותו של סעיף זה מתחייבת הרשות המקומית לנהוג כאמור ככל שתועלה טענה או תוגש תביעה כנגד רמ"י ואשר עילתה באיחור בלוחות הזמנים לביצוע העבודות, טיב העבודות, נזקים לצדדים שלישיים שייגרמו בגין העבודות וחישוב הוצאות הפיתוח בגינת חיוב היזם.
8. רמ"י יהיה רשאי לקזז כנגד כל חוב המגיע לו על פי כתב התחייבות ושיפוי זה, כל סכום אחר המגיע מן רמ"י לרשות המקומית לרבות חובות מעסקאות אחרות. הוראות סעיף זה אינן גורעות מזכותו של רמ"י לגבות החוב האמור בכל דרך אחרת.

ולראיה באנו על החתום:

ראש הרשות המקומית	תאריך	גזבר הרשות המקומית
-------------------	-------	--------------------

אישור חתימות:

- אני הח"מ _____ עו"ד היועץ המשפטי של הרשות המקומית, מאשר בזה כדלקמן:
1. כי הי"ה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדין בשם הרשות המקומית על האמור בכתב התחייבות ושיפוי זה וכי חתמו בפני על כתב התחייבות ושיפוי זה.
- מר _____ תפקיד _____
- מר _____ תפקיד _____
2. כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות הרשות המקומית על פי כתב התחייבות ושיפוי זה התקבלו כדין.
- תאריך _____ חתימת עו"ד _____

נספח – אישור הרשות המקומית

מכתב זה יודפס על ידי הרשות המקומית

תאריך: _____

לכבוד:

מר _____
מנהל מחוז _____
מינהל מקרקעי ישראל

א.נ.

הנדון: אישור בדבר פטור מהיטל מוסדות ציבור

הרינו לאשר בזאת כי:

1. בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1263 מיום 29.10.12 רמ"י יגבה כספים עבור הקמת מוסדות ציבור ברשות המקומית, מאת היזמים שירכשו ממנו זכויות במגרשים (להלן: "היזמים") בתחום _____ (להלן: "הרשות המקומית").
2. בכפוף לביצוע הגביה האמורה והעברת הסכומים שיגבו, לרשות המקומית, מתחייבת הרשות המקומית, כי במידה ויאושר לה חוק/י עזר לגביית אגרות ו/או היטלים עבור הקמת מוסדות ציבור (להלן: "החוקים החדשים"), לקזז כל דרישת חיוב בעלים בגין אגרות והיטלים בהתאם לחוקים החדשים, לרכיב הקרקע ולרכיב המבונה, כנגד התשלומים ששולמו על ידי היזם למינהל בגין הקמת מוסדות ציבור בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן ממדד הבסיס שיהיה ידוע במועד תשלום היזם למינהל ועד למדד שיהיה ידוע במועד עריכת התחשיב לתשלום בגין החוקים החדשים.
3. הרשות המקומית/הוועדה המקומית לתכנון ובניה, תגבה כל אגרה ו/או היטל חוקי אחר החלים או שיחולו על המגרשים שבתכנית, אשר אינם נזכרים לעיל, אלא אם כן ישנה הסכמה אחרת מפורשת המתייחסת לאגרות ו/או היטלים אלו.

_____ גזבר הרשות המקומית

_____ תאריך

_____ ראש הרשות המקומית

אישור חתימות:

- אני הח"מ _____ עו"ד היועץ המשפטי של הרשות המקומית, מאשר בזה כדלקמן:
3. כי הי"ה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדין בשם הרשות המקומית על האמור בכתב התחייבות זה וכי חתמו בפני על כתב התחייבות ושיפוי זה.

מר _____ תפקיד _____

מר _____ תפקיד _____

4. כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות הרשות המקומית על פי כתב התחייבות זה התקבלו כדין.

תאריך _____ חתימת עו"ד _____

חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (משתכן/יזם)

שנערך ונחתם

ב:

ביום: _____

לחודש: _____

שנת: _____

- בין -

בין: **1. עיריית נתניה**

שכתובתה לצורך הסכם זה:

קריית העסקים וטכנולוגיה

ע"ש ספיר, רח' הצורן 6

מיקוד 42506

(אשר תיקרא להלן: "העירייה" / "הרשות המקומית")

2. החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ

ח.פ.

שכתובתה לצורך הסכם זה:

הצורן 4א, אזה"ת פולג נתניה

מיקוד 42504

טל: 09-8854777 פקס: 09-8852544

(אשר תיקרא להלן: "החל"ת")

מצד אחד

- לבין -

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

כולם ביחד וכ"א מהם לחוד,

(אשר יקרא להלן: "היזם" או "המשתכן")

מצד שני

<p>ובין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לבין הרשות המקומית, נחתם הסכם רמ"י/רשות מקומית כהגדרתו להלן בחוזה זה;</p>	<p>הואיל</p>
<p>והיזם הגיש הצעה ביחס למגרש, כהגדרתו בחוזה זה, במכרז שנערך על ידי רמ"י (להלן: "המכרז");</p>	<p>הואיל</p>
<p>וועדת המכרזים של רמ"י החליטה לקבל את הצעת היזם בכפוף לקיום תנאים שונים על ידי היזם לרבות תשלום הוצאות הפיתוח, כמפורט בחוזה זה;</p>	<p>והואיל</p>
<p>והיזם מתעתד לחתום על חוזה חכירה עם רמ"י ביחס למגרש, כהגדרתו בחוזה זה;</p>	<p>הואיל</p>
<p>ובין יתר דרישות רמ"י לחתימת החוזה בגין הקרקע בין רמ"י ליזם, נדרש היזם על ידי רמ"י להתקשר בחוזה זה עם הרשות המקומית;</p>	<p>והואיל</p>
<p>והיזם מעוניין בקיומן של תשתיות ציבוריות שישרתו את המבנה שיוקם על המגרש והרשות המקומית קיבלה על עצמה את הקמתן של התשתיות האמורות הכול בכפוף לחוזה זה להלן;</p>	<p>והואיל</p>
<p>והרשות המקומית מבצעת את עבודות הפיתוח באתר למעט עבודות המים והביוב;</p>	<p>והואיל</p>

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. "הרשות המקומית" - עיריית נתניה
- ג. "הסכם רמ"י רשות מקומית" – הסכם שנחתם בין רמ"י לבין הרשות המקומית, ובו קיבלה הרשות המקומית על עצמה את ניהול עבודות התכנון וביצוע עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות באתר ורמ"י קיבלה על עצמה לגבות את הוצאות הפיתוח מהיזם ולהעביר לרשות המקומית את כספי הוצאות הפיתוח שגבתה מהיזמים במגרשים
- ד. "האתר" - האתר המתואר בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- ה. "התכנית" - תכנית הנזכרת בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- ו. "המגרש"/"המתחם" - מגרש או מספר מגרשים המשווקים כחטיבת קרקע אחת, אשר היזם עתיד להתקשר בקשר אליו בחוזה בגין הקרקע עם רמ"י, המסומן במספר הנקוב בתנאים המיוחדים, במפת מדידה ולוחות שטחים, המתבססים על לוחות השטחים כמפורט בתנאים ובתנאי חוברת המכרז נשוא החוזה בגין הקרקע. שטחו של המגרש על פי לוחות השטחים נקוב בתנאים המיוחדים.
- ז. "המבנה" - המבנה או המבנים או כל מבנה נוסף או אחר, שייבנה על ידי היזם במגרש, על פי היתר בנייה כדין ועל פי תנאי החוזה בגין הקרקע, כהגדרתו להלן.
- ח. "החוזה בגין הקרקע" - חוזה, שייחתם בין רמ"י לבין היזם לרכישת הזכויות בקרקע דהיינו: חוזה מכר, או חוזה חכירה, או חוזה פיתוח כפי שנקבע בתנאי המכרז.
- ט. "משתכנים אחרים" - משתכנים ו/או יזמים, אשר עימם נחתמו או ייחתמו חוזים בגין הקרקע בתחומי האתר.

י. "מנהל הפרויקט" - מי שימונה מטעמה של הרשות המקומית כמנהל עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו באתר על ידי הרשות המקומית.

יא. "עבודות הפיתוח" - עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו על ידי הרשות המקומית באתר, כמפורט בחוזה זה.

יב. "הוצאות הפיתוח" - התשלום תמורת עבודות הפיתוח, שעל היזם לשלמו בהתאם לתנאי חוזה זה, בהתאם לדרישות רמ"י וכמתחייב מהחוזה בגין הקרקע.

יג. "מדד" - משמעו מדד תשומות הבניה למגורים, המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד רשמי אחר, אשר יבוא במקומו.

יד. "מדד בסיסי" - המדד הנקוב בראש טבלת המגרשים במכרז.

טו. "מדד חדש" - המדד האחרון, כפי שיתפרסם ויהיה ידוע במועד ביצועו בפועל של כל תשלום המוטל על היזם בהתאם לחוזה זה, ובלבד שלא יפחת מהמדד הבסיסי.

טז. "הפרשי הצמדה" - ההפרש בין המדד החדש למדד הבסיסי, מחולק במדד הבסיסי ומוכפל בסכום הקרן של התשלום, העומד לפרעון.

מוסכם כי לצורך חישוב הפרשי הצמדה, לא תילקח בחשבון ירידה במדד החדש אל מתחת למדד הבסיסי.

יז. "ריבית" - ריבית החשב הכללי בשיעור שיהיה נהוג במשרד האוצר - אגף החשב הכללי, לרבות חישוב הריבית, שיעשה בהתאם להנחיות החשב הכללי, כפי שיתפרסמו מעת לעת.

יח. "ריבית פיגורים" - ריבית על פיגורים בתשלום, כפי שתהא נהוגה במשרד האוצר - אגף החשב הכללי, לרבות חישוב הריבית, שיעשה בהתאם להנחיות החשב הכללי, כפי שיתפרסמו מעת לעת.

4. עבודות הפיתוח :

4.1. הרשות המקומית תבצע באתר עבודות שונות, הנוגעות לפיתוח תשתיות ציבוריות, כמתחייב מתנאי הסכם רמ"י רשות מקומית, וזאת באמצעות עובדים, יועצים, קבלנים, ספקים ונותני שירותים אחרים למיניהם, על פי שיקול דעתה. להסרת ספק מובהר בזה, שאין הרשות המקומית מחויבת בעצמה לבצע את הפעולות הקשורות בתכנון, ביצוע ו/א פיקוח על ביצוע עבודות הפיתוח והיא תהיה רשאית לבצע את כל אלה או מקצתם, על פי שיקול דעתה הבלעדי, בין בעצמה ובין באמצעות צדדים שלישיים לפי בחירתה.

עבודות הפיתוח, שיבוצעו על ידי הרשות המקומית, מפורטות בנספח א'.

באישור מוקדם של רמ"י, תהא הרשות המקומית רשאית לפעול לשינוי התכנית ו/או לשינוי בתכניות עבודות הפיתוח בתחום האתר.

4.2. במידת הצורך ועל פי שיקול דעתה המוחלט של הרשות המקומית, תהא היא רשאית להעביר בתחומי המגרש קווי תשתית למיניהם לרבות, קווי מים וביוב לשם מתן פתרונות למגרשים עורפיים ו/או סמוכים ו/או לכל צורך שתחליט עליו הרשות המקומית. היזם מצהיר, כי הדבר הובא לידיעתו, מוסכם עליו ולא תהא לו כל טענה ותביעה בעניין זה.

4.3. ככל שחלק מעבודות הפיתוח באתר כבר בוצעו עד מועד חתימת חוזה זה, היזם מצהיר בזה כי הוא ראה ובדק את האתר ואת עבודות הפיתוח שבוצעו על ידי הרשות המקומית או על ידי אחרים, וכי מצא את העבודות לשביעות רצונו המלאה ואין ולא יהיו לו כל טענות מכל סוג, כלפי הרשות המקומית או רמ"י בקשר לעבודות הפיתוח.

4.4. ליזם לא תהא כל זכות שהיא בעבודות הפיתוח, בין קניינית, בין מעין קניינית ו/או זכות חזקה או כל זכות אחרת, לבד מהזכויות לחיבור המגרש והמבנה לתשתיות, שבוצעו ע"י הרשות המקומית עד גבול המגרש במסגרת עבודות הפיתוח, כנוצר במפורש בחוזה זה, (כאמור בנספח א' בחוזה זה).

4.5. היזם מתחייב לאפשר לרשות המקומית, לחברת חשמל ולחברות התקשורת והטל"כ להיכנס למגרש בכל עת, על מנת לבצע עבודות המוטלות עליה, אף אם אינן קשורות בהכרח 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.

4.6. 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 ויהיו כפופים להעברת תקציבי הפיתוח מרמ"י לרשות המקומית.

4.7. הרשות המקומית מתכוונת להתחיל בביצוע עבודות הפיתוח בהתאם למועדים הנקובים בתנאים המיוחדים ומתחייבת להשלימן עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים (נספח ב').

בכפוף למילוי כל התחייבויות היזם על פי חוזה זה ועל פי החוזה בגין הקרקע, מתחייבת הרשות המקומית לאפשר ליזם גישה למגרש לצורך תחילת ביצוע עבודות הבנייה בו, וזאת החל ממועד מסירת המגרש הנקוב בתנאים המיוחדים (נספח ב').

4.8. הרשות המקומית מתחייבת כי אותו חלק מעבודות הפיתוח, החיוני על פי שיקול דעתה לצורך קבלת טופס 4 על ידי היזם, יושלם עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים.

4.9. 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 אם חלו עיכובים שונים בביצוע עבודות הפיתוח, כולן או כל חלק מהן, כתוצאה מגורמים, שאין לרשות שליטה עליהם, כגון עקב פעולות, הוראות, או החלטות של רשויות אחרות ו/או כתוצאה מגילוי עתיקות ו/או מחמת כח עליון ו/או מחמת הוראת כל דין. 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, וליזם לא תהא כל טענה או תביעה כנגד רמ"י ו/או הרשות המקומית במקרה כזה.

4.10. מבלי לגרוע מהאמור בסעי' 4.9 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 ליזם, לא יהווה ולא ייחשב הפרה של התחייבות מצד הרשות המקומית ולא יזכה את היזם בכל טענה ודרישה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית.

4.11. הרשות המקומית רשאית לבצע חלק מעבודות הפיתוח, על פי שיקול דעתה המוחלט, אף לאחר שהיזם ו/או יזמים אחרים ישלימו את עבודות הבניה במגרשיהם ויאכלסו את מגרשיהם.

4.12. היזם מצהיר כי הובא לידיעתו, כי עם השלמת ביצוען של עבודות הפיתוח או כל חלק מהן, תהא הרשות המקומית אחראית לתחזוקתן ולהפעלתן השוטפת והתקינה.

5. פעולות בנייה של היזם:

- 5.1. היזם 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. היזם מתחייב לבצע את עבודות הבנייה מטעמו בתחומי המגרש אך ורק לאחר מסירת המגרש לידיו לצורך בניה. בהתאם לאמור בסעיף 6 מסירת המגרש, לצורך העניין, תיחשב כמועד בו קיבל היזם את יתדות הסימון של המגרש מידי הרשות המקומית. היזם לא יגיש את הבקשה לקבלת היתר בניה במגרש, אלא לאחר שקיבל אישור לתכניות מאת רמ"י והרשות המקומית.
- בכפוף לאמור לעיל, היזם יהא רשאי להתחיל בביצוע עבודות במגרש אך ורק לאחר שיהיה מצוי בידי היתר בניה כחוק.
- תפיסת החזקה במגרש ודרכי הגישה והכניסה אליו לשם ביצוע עבודות הבניה ובמהלכן, ע"י היזם, ייעשו רק לאחר תיאום עם הרשות המקומית ולאחר קבלת אישורה והנחיותיה.
- 5.3. היזם מצהיר כי ידוע לו, שבגין שינוי התבי"ע ו/או תוספת זכויות מעבר לזכויות הבניה המותרות ע"פ התבי"ע נשוא המכרז ו/או בקשה להקלה ו/או כל תבי"ע עתידית, יהיה עליו לשלם לרשות המקומית ולתאגיד אגרות והיטלים או דמי הקמה בהתאם להוראות הדין שיחולו באותה עת.
- אין באמור לעיל בכדי להקנות ליזם זכות לקבלת זכויות בניה נוספות, ואין בקבלת הקלות ו/או זכויות בניה נוספות ע"י היזם, בכדי להטיל על הרשות המקומית או התאגיד חבות נוספת לביצוע עבודות פיתוח נוספות או חורגות, מעבר לאלה, שבהן התחייבו בחוזה זה, או מעבר לאלה, שהתחייבו לבצען עפ"י המצב התכנוני, שהיה תקף במועד חתימת חוזה זה, וכל עבודת פיתוח נוספת ו/או חורגת, תהיה נתונה לשיקול דעתם הבלעדי של הרשות המקומית ו/או של התאגיד.
- 5.4. היזם מתחייב כי כל פעולות התכנון של הבנייה במגרש ו/או הבנייה בפועל, יבוצעו על פי הוראות החוזה בגין הקרקע ועל פי כל דין. למניעת ספקות מצהיר היזם לא תהא לו כל זכות שהיא בעבודות הפיתוח, בין קניינית, בין מעין קניינית ו/או זכות חזקה ו/או כל זכות אחרת, מלבד מהזכויות לחיבור המגרש והמבנה לתשתיות, שיבוצעו על ידי הרשות המקומית עד גבול המגרש, כנזכר 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 ועניין 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 על ידי 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 על ידי הרשות המקומית ו/או על ידי יזמים אחרים, במידה ויבוצעו.

5.7. הוראות הרשות המקומית/מנהל הפרויקט 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, יחייבו את היזם ללא ערעור.

5.8. במידה והדבר יידרש עפ"י מיקום המגרש ומיקום מערכת הביוב ומערכות תשתית אחרות במגרש, מתחייב היזם לאפשר התחברות של יזמים בעלי זכויות במגרשים הסמוכים למגרש, אל שוחת 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 עבודות במגרש, מתחייבים רשות המקומית לתקן כל נזק, שייגרם במהלך ביצוע עבודותיה הנ"ל לעבודות היזם ויחזירו, על חשבונם, את המצב במגרש לקדמותו.

5.9. אם יהיו הפרשי גובה בין המגרש למגרש ו/או מגרשים סמוכים ו/או שטחים אחרים סמוכים, ו/או אם הדבר יתחייב על פי תכניות הבניה שאושרו, מתחייב היזם לבנות, על חשבונו, כפעולת בניה ראשונית במגרש, קירות תומכים בתחומי המגרש. האמור לעיל יחול אף במקרה בו ייווצרו הפרשי גובה בין המגרש למגרשים סמוכים או שטחים סמוכים אחרים כתוצאה מעבודות כלשהן, שיבצע היזם ו/או שיבצעו יזמים אחרים. כל עבודה של קירות תומכים, דיפון, מילוי, הקמת גדר וכו', שתבצע בנסיבות כאמור לעיל, תבוצע על חשבון היזם, אך ורק בתחומי המגרש ובלא חריגה לשטחים ציבוריים או שטחים סמוכים.

היזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית במידה ויידרש לבצע עבודות כאמור.

כל קירות חזיתות המגרש והקירות התומכים ייבנו על פי האמור בחוזה לפי הנחיות תכנית הפיתוח שאושרה.

5.10. מוסכם בזאת במפורש כי הרשות המקומית לא תהא צד לכל סכסוך בין יזמים באתר ולא תישא באחריות כלשהי לנזקים, שנגרמו על ידי 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. אם למרות האמור היזם יגיש תביעה, הוא יפצה וישפה את העירייה בגין כל נזק עקב הגשת התביעה.

5.11. היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לבצע כל עבודת בנייה במגרש באופן שלא ייגרמו כל נזקים ישירים ו/או עקיפים לעבודות הפיתוח, שבוצעו על ידי הרשות המקומית לרבות כל גורם מטעמה. היזם יישא בכל הוצאה ו/או נזק, שייגרמו לרשות במקרה 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 באתר ובמגרש וכן שלא לעשות כל שימוש בכלים זחליים על פני אספלט או אבנים משתלבות או אבני שפה בכל קטע שהוא בתחום האתר.

5.12. 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 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 המקומית ישמשו ראיה מכרעת לנכונותם בכל הקשור לאמור לעיל.

5.13 הרשות המקומית תהיה זכאית לפעול על פי שיקול דעתה ולסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי היזם או מי מטעמו לביצוע עבודות פיתוח, לרבות סילוק כל חומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה, שהונחו מחוץ לגבולותיו של המגרש.

הרשות המקומית תהא זכאית לסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי היזם לפעולותיהם של יזמים אחרים במגרשים סמוכים, כתוצאה מהנחת חומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש.

לשם הסרת ההפרעה, שנוצרה על ידי היזם ו/או מי מטעמו, תהא לרשות הזכות לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון, לרבות סילוק ההפרעה בכל שיטה שתראה לנכון ולכל מקום הנראה לה - כאשר כל ההוצאות, שייגרמו לרשות במהלך פעולותיה דלעיל, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות הרשות המקומית בטיפול בנושא, יהיו על חשבונו 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 יהיה כמפורט **בנספח יא'** לחוזה.

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

הרשות המקומית תפעל לסילוק ההפרעה בכוחות עצמה, רק לאחר שהתרתה בכתב או בעל פה ביזם בדרישה לסלק את ההפרעה בעצמו, והיזם לא מילא אחר הדרישה באופן מלא ומשביע רצון בתוך 48 שעות מקבלת ההתראה.

היזם, מצידו, מתחייב שלא להפריע בכל דרך לביצוע פעולות הפיתוח ו/או לפעולות הבנייה של יזמים אחרים במגרשים אחרים, וכן שלא להניח כל חומרי בניין, חומרים אחרים, ציוד, כלי עבודה, כלי רכב, פסולת בניין וכל כיוצא בזה 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 יפוי כח בלתי-חוזר לרשות המקומית לפעול כאמור לעיל לשם סילוק כל הפרעה לעבודות הפיתוח ו/או לפעולות בנייה של יזמים 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 על ידי היזם או מטעמו, כאמור לעיל.

מובהר ומוסכם כי אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי להטיל חובה כלשהי על הרשות המקומית לסלק הפרעות שיווצרו על ידי יזם כלשהו ליזם אחר, 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 על ידי היזם ו/או מי מטעמו, תעכב את מילוי התחייבויות הרשות המקומית לפרק הזמן המתחייב מההפרעה.

5.14. 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 על ידי היזם מאת הרשות המקומית המוסמכת, וזאת על מנת לבדוק את אופן ביצועו של חוזה זה על ידי 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.

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

5.16. מבלי לגרוע מאחריות היזם לכל דבר ועניין, הנוגע לפעולות הבניה של היזם, על פי 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 על ידי הרשות המקומית מתחייב הוא להכניס שינויים בתנאי פוליסת הביטוח, היקפי הכיסוי ותנאי הביטוח, בהתאם לדרישות הרשות המקומית ובתוך 7 ימים מקבלתן.

5.17. להסרת ספק, מובהר בזאת כי אין ולא יהיה באמור בחוזה זה לעיל בכדי ליצור התחייבות כלשהי של הרשות המקומית כלפי צד שלישי כלשהו מטעמו של היזם.

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 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 מאת הרשות המקומית את המגרש המסומן, במועד עליו הודיעה הרשות המקומית, יראו אותו כמי שהמגרש המסומן נמסר לידינו במועד שננקב 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 לא יהיה היזם רשאי לבצע בו עבודות כלשהי.

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 במועד 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 נושא חוזה זה לכל דבר ועניין, וליזם לא יהיו כל טענות ו/או תביעות כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית בכל הקשור לשינויים האמור

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, לא ייחשבו לשינוי לצורך החוזה, ולא ישנו את שיעור הוצאות הפיתוח.

6.7. החל מיום חתימת ההסכם בין היזם ורמ"י בגין הקרקע, 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 וחתימה על חוזה תשתית

7.1. הוצאות הפיתוח ישולמו על ידי היזם ישירות לרמ"י וזאת תוך 60 יום מיום אישור העסקה.

7.2. מועדי התשלום ותנאיו מפורטים בנספח א' של חוברת המכרז.

7.3. ידוע ליזם כי בגין חלק מהוצאות הפיתוח יקבל היזם קבלה שאינה חשבונית מס ולא יוכל לקזז מתשלום זה מס תשומות, ואילו בגין יתרת הוצאות הפיתוח יקבל היזם חשבונית מס, הכל כפי שיפורט בחוברת המכרז.

7.4. ידוע ליזם כי בנוסף להוצאות פיתוח אשר ישלם היזם לרמ"י, יידרש היזם לשלם ישירות לתאגיד דמי הקמה בהתאם לכללים לגביית דמי הקמה שיחולו יל התאגיד שמועד הוצאת החיוב ליזם.

8. החזר הוצאות הפיתוח ליזם בעקבות ביטול עסקה:

8.1. ידוע ליזם כי אם מכל סיבה שהיא היזם לא יעמוד בתנאי המכרז וזכייתו תבוטל על ידי רמ"י, אזי ישיב רמ"י ליזם את הוצאות הפיתוח ששולמו על ידו רק לאחר שהמגרש ישווק מחדש ורמ"י יגבה את הוצאות הפיתוח מהיזם החדש.

8.2. החזר הוצאות הפיתוח יכלול תוספת הצמדה למדד בלבד, מהמדד בו שולמו הוצאות הפיתוח לרמ"י בעת הזכייה, ועד המדד בו יבוצע החזר ליזם.

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

8.4. 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 ולכל תשלום אחר על פי תנאי המכרז וכן הינם בנוסף לכל מס, היטל, אגרה וחובים אחרים לרבות היטלי פיתוח שייגבו על ידי הרשות המקומית ורשויות אחרות על פי כל דין.

9. היזם ורמ"י:

9.1. הפר היזם תנאי חוזה זה, תודיע הרשות המקומית לרמ"י על הפרה, ובמקרה כזה תהיה רמ"י רשאית לבטל את זכייתו של היזם במכרז או בהגרלה, ולהימנע מחתימת החוזה בגין הקרקע עמו – או לבטל את החוזה בגין הקרקע עמו במידה שכבר נחתם.

9.2. חוזה זה יבוטל מאליו בכל מקרה בו יבוטל, מכל סיבה שהיא, החוזה בגין הקרקע 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.

9.3. מבלי לפגוע באמור ביתר תנאי חוזה זה, מוסכם בזה כי הרשות המקומית תהיה זכאית לבקש מרמ"י להימנע מחתימת החוזה בגין הקרקע עם היזם במקרה הפרה של התחייבות מהתחייבויות היזם על פי חוזה זה.

9.4. היזם מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי הרשות המקומית בכל מקרה בו תפעל לביטול החוזה בגין הקרקע וחוזה זה עקב הפרת חוזה זה על ידי היזם.

9.5. בנסיבות בהן בוטל חוזה זה, יהיו רמ"י ו/או הרשות המקומית זכאים לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בסעיף 11 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.

9.6. השבה כלשהי של הוצאות פיתוח לזים, במקרה שיהיה זכאי להחזר כזה, תבוצע כנגד קבלה שימציא היזם לרמ"י.

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

היזם מצהיר כי ידוע לו שחתימה על חוזה זה מהווה תנאי מוקדם לחתימת החוזה בגין הקרקע בין רמ"י לזים, וביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה ואישור הרשות המקומית על ביצוען, מהווה תנאי מוקדם לקבלת טופס 4 מהרשות המקומית לגבי המבנה.

10. תשלום בגין עבודות חשמל ותקשורת :

10.1 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שעבודות החשמל באתר יבוצעו על ידי חברת החשמל וכי כתנאי לביצוע עבודות החשמל, יידרש היזם לשלם לחברת החשמל את התשלומים, כפי שיידרשו על ידה על פי תעריפיה ותחשיביה - וזאת במועד שייקבע על ידי חברת החשמל על פי המתחייב מהזמנת חיבור החשמל למגרש על ידי היזם.

10.2 על אף האמור לעיל מתחייב היזם לשלם לרמ"י כחלק משאר התשלומים, מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל לבית וזאת על פי הסכום הנקוב בטבלה בחוברת המכרז(נספח א') ובנספח ד' לחוזה זה.

10.3 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.

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

11. ערבות בנקאית:

11.1 להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם על פי תנאי החוזה ונספחיו, לרבות כל תשלום על פי 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 על פי תנאי החוזה לרבות ביטול העסקה ולמילוי כל יתר התחייבויות היזם לרבות כל תשלום על פי החוזה ונספחיו, 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% (חמישה אחוז) מסכום הוצאות הפיתוח לא כולל החיוב בגין מוסדות ציבור, ובגין מקדמה להזמנת חיבור חשמל לבית, הנקוב בחוברת המכרז. 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 מיום אישור העסקה. 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.

11.2. נוסח הערבות הבנקאית יהיה תואם את נוסח הערבות הבנקאית המצ"ב כנספח יא' לחוזה זה.

11.3. הרשות המקומית תהיה זכאית לממש את הערבות הבנקאית בכל מקרה של הפרה יסודית של חוזה זה על ידי היזם. כספי הערבות הבנקאית, שמומשה בנסיבות אלה, לא יוחזרו ליזם בכל מקרה. כמו כן הרשות המקומית תהא זכאית לממש את הערבות במקרה שהיזם לא יאריך את תוקפה במועד כאמור.

11.4. כמו כן ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיה הרשות המקומית זכאית לממש את הערבות הבנקאית ו/או חלק ממנה, בכל מקרה שלפי שיקול דעתה הבלעדית, נגרמו על ידי 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.

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

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

היזם, אשר ישולם באיחור ע"י היזם, יחוייב בריבית פיגורים מיום בו נוצרה העילה לתשלום ועד למועד ביצוע התשלום בפועל.

13.6 כתובות הצדדים הינן כנוזכר במבוא לחוזה. הצדדים יודעו איש לרעהו ללא דיחוי על כל שינוי בכתובותיהם הנ"ל. כל הודעה שתישלח בדואר רשום לפי כתובת מהכתובות הנקובות במבוא, תיחשב כהודעה שנתקבלה ע"י הנעמן בתוך 3 ימי עסקים מהשליחה בדואר רשום.

ולראייה באו הצדדים על החתום,

היזם

הרשות המקומית

אישור חתימת היזם

אני החתום מטה, עו"ד _____ מאשר כי זיהיתי את החותמים המהווים את "היזם" כהגדרתו בחוזה, לפי תעודות הזיהוי שלהם, וכי חתמו על החוזה ונספחיו בנוכחותי.

שם העו"ד : _____ חתימה וחותמת : _____ תאריך : _____

רשימת נספחים:

1. נספח א' - תיאור עבודות הפיתוח שיבוצעו על ידי הרשות המקומית
2. נספח ב' - תנאים מיוחדים.
3. נספח ד' - מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל לבית.
4. נספח ו' 1 - אישור העיריה לרמ"י בדבר חתימת הסכם תשתית.
5. נספח ז' - הודעה על סימון ומסירת מגרש.
6. נספח ח' - אישור על קבלת מגרש מסומן.
7. נספח יא' - נוסח ערבות בנקאית על פי סעיף 10 לחוזה.

נספח א' - עבודות הפיתוח, שיבוצעו על ידי הרשות המקומית באתר

1. הכנת תכניות מפורטות לביצוע עבודות הפיתוח של תשתיות ציבוריות.
2. תיאום עם חברת החשמל ביחס לתכנון וביצוען של עבודות החשמל באתר, אשר יבוצעו על ידי חברת החשמל. לרשות המקומית לא תהא כל אחריות לעבודות, שתבצע חברת החשמל.
3. ביצוע עבודות עקירת ו/או העתקת עצים, חישוף ועבודות עפר בכל תחומי התכנית ועבודות חלקיות בתחומי מגרשי היזמים כמפורט בנספח ג'.
4. סלילת כבישים וביצוע מדרכות מאבנים משתלבות או מאספלט, על פי התכניות בשטח הציבורי.
5. הנחת קווי מים וביוב עד גבול המגרש וחיבורם למערכות המים והביוב הציבוריות, בתיאום ובאישור תאגיד המים והביוב. מובהר כי חיבור קווי המים למבנה והתקנת מונה מים והתשלום בגינם יחול על היזם בנוסף להוצאות הפיתוח הנקובות בטבלת הוצאות הפיתוח.
6. התקנת מערכות ניקוז ותיעול.
7. הרשות המקומית תבצע לפי הצורך קירות תומכים או מסלעות לכבישים ולשטחים ציבוריים בלבד.
8. תיאום ביצוע עבודות הכנה לטלפון וטל"כ עד גבולות המגרשים עם חברת בזק וחברת הטל"כ. עבודות הטלפון ועבודות התקנת מערכת הטל"כ יבוצעו על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ. הזמנת חיבור לבזק ולחב" הטל"כ למגרשים תחול על היזם ועל חשבונו.
9. הרשות המקומית תבצע גומחות לפילרים לרשת החשמל, גומחות מגן לתקשורת (טלפון וטל"כ), וכן גומחות למוני מים ומיכלי אשפה. הגומחות למיניהם יותקנו בגבולות המגרש וייתכן כי יחדרו לתוך גבולות המגרש. במקרה של חדירה כאמור, ליזם לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית.
10. התקנת רשת תאורת רחוב.
11. פיתוח וגינון בשטחי ציבור על פי תכניות שיאושרו. לא כולל שטחים המיועדים למבני ציבור, מבני חינוך, מקלטים וכד'.
12. סימון גבולות המגרש באתר על ידי מודד מטעם הרשות המקומית.
13. הכנת תוכנית חלוקה של המגרשים באתר, שתשמש כבסיס לבקשות להיתר בנייה עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970, ומסירת מפות טופוגרפיות בקנה מידה 1 : 250, תקפות למועד מסירת המפה לצרכי תכנון. עדכון המפות לאחר מסירתן ליזם, אם יידרש, ייעשה על ידי היזם ועל חשבונו.

היזםהרשות המקומית

נספח ב' - תנאים מיוחדים

1. האתר (סעי' 2.2 ד. לחוזה) - האתר הידוע כשכונת _____ בנתניה בגושים והחלקות כמצוין בתכנית תמ"א 39 על שינוייה.
2. המגרש/ים (סעי' 1.2.ו. 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' 2.2.יג. לחוזה) - מדד תשומות הבניה למגורים חודש _____ שנת _____ הנקוב בראש טבלת המגרשים בחוברת המכרז.
5. מועד מסירת מפה ליזם/משתכן לצורך תכנון המבנה - תוך 6 חודשים ממועד חתימת החוזה על ידי הרשות המקומית.
6. מועד מסירת המגרש ליזם לצורך בניה - תוך 12 חודשים מיום חתימת החוזה על ידי הרשות המקומית.
7. מועד השלמת עבודות הפיתוח החיוניות לקבלת טופס 4 ע"י היזם - תוך 24 חודש מיום חתימת החוזה על ידי הרשות המקומית.
8. מועד השלמת עבודות הפיתוח - תוך 12 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.

(הערה: המועדים הנקובים לעיל כפופים להסתייגויות המפורטות בנוסח החוזה).

היזם

הרשות המקומית

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

1. היזם מצהיר כי הובהר לו, שבדעת הרשות המקומית להזמין מחברת החשמל באופן מרוכז, את עבודות תשתית רשת החשמל וחיבור המבנים, שייבנו על ידי היזמים במגרשים באתר, אל רשת החשמל.
2. גודל החיבור שתזמין הרשות המקומית בחב' החשמל עבור כל מגרש יהיה 3 x 25 אמפר. ככל שהיזם יבקש להגדיל את החיבור, יבקש זאת ישירות מחברת החשמל לאחר מסירת החזקה במגרש.
3. ידוע ליזם כי תכנון רשת החשמל וביצועה נעשה על ידי חברת החשמל.
4. ידוע ליזם 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 ותכניתיה.
5. יזם 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 ליזם כי העלות הכוללת של הזמנת חיבור חשמל למבנה שייבנה על המגרש, מותנית בגודל החיבור שיבחר היזם / היזם.
8. היזם יפנה לחברת החשמל, 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 היזם במקדמה ששולמה על ידו הנזכרת לעיל.
10. היזם מצהיר כי ידוע לו שתחשיב החיוב של חיבור החשמל לבית וסוג ארון המונים נקבע בלעדית על ידי חברת החשמל והיזם מתחייב כי לא יבוא בכל טענה כלפי הרשות המקומית או כלפי רמ"י בגין גובה התשלום שיידרש לשלם לחברת החשמל או בגין סכום הזיכוי שקיבל כנגד המקדמה ששולמה על ידו.
11. להלן סכום המקדמה שישלם היזם הכלול בחיוב ההוצאות הכללי המשולם על ידי היזם לרמ"י במועד הזכייה במגרש.

מספרי המגרשים - במתחם שיווק	סכום המקדמה	
	5,100 ₪ ליח"ד	מגורים א' "בנה ביתך" (בנייה צמודת קרקע)
		בניה רוויה

היזם מצהיר כי לא יבוא בכל טענה או תביעה כלפי העירייה רמ"י או חברת החשמל בגין האמור לעיל

נספח ז' - הודעה בדבר סימון ומסירת המגרש

לכבוד

_____ (היזם) תאריך: _____
 _____ (כתובת היזם)

א.נ.,

הנדון: סימון ומסירת מגרש, ותשתיות

אתר: _____

1. הננו להודיעכם כי ביום _____ תיערך באתר מסירה של סימון גבולות במגרשכם בפועל על ידי מודד האתר, באמצעות קביעת יתדות.

הנכם מתבקשים להגיע ביום _____ בתאריך _____ בשעה _____ מקום המפגש _____ במטרה לקבל את סימון המגרש במועד, הכל בהתאם לחוזה בגין הקרקע 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 שננקב בהודעה זו וכי לא תהיה לך כל טענה ו/או דרישה בעניין זה כלפי הרשות המקומית ו/או רמ"י.

שאלות הקשורות בעניין יש לפנות למנהל הפרויקט או נציגו מר _____
 בטל': _____

בכבוד רב,

_____ (הרשות המקומית)

העתקים: מנהל הפרויקט - _____
 תיק היזם

תאריך: _____

לכבוד

עיריית נתניה

אתר: _____

(להלן: "הרשות המקומית")

מגרש מס': _____

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: "החווזה") 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 מדד חודש/שנת _____ (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, מיד 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.

אנו מתחייבים לשוב ולהאריך תוקף הערבות על פי דרישתכם בכתב.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה.

בכבוד רב,

בנק: _____

סניף: _____

לכבוד
מנהל מרחב עסקי ירושלים
רשות מקרקעי ישראל

הנדון: אישור יחידות דיור קטנות בהסכם הגג

בהמשך להסכם הגג שנחתם בין הערייה לבין רשות מקרקעי ישראל מוסכם כי כל תכנית תכלול עד 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 והבנייה (סטיה 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 סטאטוטורית.

עמלה גלובאלית לעבודות פיתוח בניהול רשות מקומית

- א. עמלה גלובאלית בגין תכנון וביצוע עבודות הפיתוח בפרויקט ע"י הרשות המקומית ו/או החכ"ל (להלן: "הרשות המקומית") ייקבעו ע"פ העקרונות שיובאו להלן:
- ב. העמלה בכל פרויקט הכלול בהסכם הגג תחושב כפונקציה של היקף ביצוע העבודות ללא בצ"מ ע"י הרשות המקומית ודרגת מורכבות הפרויקט כמבוטא בטבלה שלהלן:

אחוזי תקורה גלובאליים כפונקציה של היקף ומורכבות הפרויקט											
13.90	14.90	15.90	16.90	17.90	18.10	18.30	18.50	18.70	18.90	10	דרגת מורכבות
13.80	14.72	15.64	16.56	17.48	17.66	17.85	18.03	18.22	18.40	9	
13.70	14.54	15.38	16.22	17.06	17.23	17.40	17.56	17.73	17.90	8	
13.60	14.36	15.12	15.88	16.64	16.79	16.94	17.10	17.25	17.40	7	
13.50	14.18	14.86	15.54	16.22	16.36	16.49	16.63	16.76	16.90	6	
13.40	14.00	14.60	15.20	15.80	15.92	16.04	16.16	16.28	16.40	5	
13.30	13.82	14.34	14.86	15.38	15.48	15.59	15.69	15.80	15.90	4	
13.20	13.64	14.08	14.52	14.96	15.05	15.14	15.22	15.31	15.40	3	
13.10	13.46	13.82	14.18	14.54	14.61	14.68	14.76	14.83	14.90	2	
13.00	13.28	13.56	13.84	14.12	14.18	14.23	14.29	14.34	14.40	1	
12.90	13.10	13.30	13.50	13.70	13.74	13.78	13.82	13.86	13.90	0	
500	400	300	200	100	80	60	40	20	0		
היקף הוצאות ישירות כולל ב.צ.מ. (מלש"ח)											

הערה: ערכי ביניים יחושבו באינטרפולציה.

דרגת מורכבות הפרויקט - N - תיקבע כדלקמן:

ערכו של N ייקבע ע"י חברת הבקרה, לאחר הצגת הנתונים ע"י הרשות המקומית, כסיכום של ערכים המייצגים גורמים תורמי מורכבות, ככל שאלה כלולים בפרויקט הנתון, ובכל מקרה ערכו של N לא יעלה על 10.

תחום	גורם תורם מורכבות	ערך
טופוגרפיה	שיפוע קרקע עד 7%	0
	שיפוע קרקע - 7% - 12%	1
	שיפוע קרקע - 12% - 20%	2
	שיפוע קרקע גבוה מ- 20%	3
מורכבות כללית	סוג קרקע בעייתי	1
	מטרדים להסרה (אחד כנגד כל מטרד, לא יותר מ- 3).	1-3
	דרישות סביבתיות	1
	דרישה בת.ב.ע. לתכנית בניוי 1: 500	1
	תשתיות על משמעותיות (למעלה מ- 20% מעלות הפרויקט כולו)	1
	תשתיות על כבדות (למעלה מ- 30% מעלות הפרויקט כולו)	2
	לפרויקטים מעל 1,000 יח"ד: קצב שווק ממוצע של פחות מ- 500 יח"ד לשנה.	1
לפרויקטים מתחת ל- 1,000 יח"ד: שווק כל היחידות ביותר משנתיים.	1	
צפיפות נטו (יח"ד/דונם)	עד 2	0
	2 - 6	1
	6 - 10	2
	יותר מ- 10	3

ג. למען הסר ספק מובהר כי לא ישולמו דמי ניהול בגין תכנון וביצוע עבודות המבנים.

ד. דמי הניהול ניתנים במתכונת פאושאלית וייחשבו ככוללים את כלל הוצאות העירייה בגין ניהול, תכנון ותקורות לרבות שכ"ט החברה המנהלת, פיקוח, תקורות העירייה, הוצאות החכ"ל, הוצאות צוות תכנון, לרבות שינוי תכנון, יועצים מטעם העירייה והחכ"ל, הוצאות משפטיות, ביטוח כולל, חשבונאות וכל הוצאה אחרת הנדרשת לניהול הפרויקט.

ה. הרשות המקומית ו/או החכ"ל או מי מטעמם לא יהיו רשאים לנכות או לגבות תשלומים אחרים מקבלני הביצוע במסגרת עבודות פיתוח התשתיות או בכלל.

בדיקות מעבדה וביטוחי עבודות הפיתוח ע"י קבלני הביצוע יבוצעו ע"י הקבלנים בתאום עם רמ"י.

תשלומי העמלה הגלובאלית כאמור יוגשו לאישור ע"פ הטבלת הבאה :

אבני דרך לתשלום	הרשאה/התחייבות	אבן דרך עיקרית
תשלום ע"פ אבני דרך המוגדרים בתעריפים.	הרשאה לתכנון לשלב הכנת תיק שווק, ע"פ תעריפים הנהוגים ברמ"י.	<p>תכנון ארעי עד אישור תקציב פרויקט</p> <ul style="list-style-type: none"> • הקמת צוות תכנון. • תכנון לשלב הכנת תיק שווק. • חתימת הסכם. • אישור תקציב פרויקט
<ul style="list-style-type: none"> • 50% מסכום ההרשאה - כנגד השלמת תכנון מפורט (בגין תכנון חלקי ע"פ שלבים ישולם חלק יחסי מסכום זה) • 40% מסכום ההרשאה כנגד פרסום מכרזי הביצוע (כל מכרז יישא תמורה ע"פ היקפו היחסי מתוך סך ההיקף שבביצוע הרשות המקומית). • 10% מסכום ההרשאה כנגד קביעת זוכים במכרזים (כל מכרז יישא תמורה ע"פ היקפו היחסי מתוך סך ההיקף שבביצוע הרשות המקומית). 	התחייבות בהיקף - 30% מסך העמלה בהסכם ביחס לתקציב מאושר של עבודות הפיתוח בביצוע הרשות המקומית, בניכוי סכום ההרשאות הקודמות.	<p>תכנון מפורט עד ביצוע</p>
<ul style="list-style-type: none"> • 10% מסכום ההרשאה כנגד הכנת מפות שווק למגרשי הפרויקט (בגין ביצוע חלק מהמפות ישולם ע"פ חלקם היחסי של הגרשים שמופו לשווק מתוך כלל המגרשים למיפוי לשווק) • 55% מסכום ההרשאה - כנגד 	התחייבות בהיקף - 40% מסך העמלה בהסכם ביחס לתקציב מאושר של עבודות הפיתוח בביצוע הרשות המקומית, בניכוי סכום ההרשאות הקודמות.	<p>שווק</p>

אבן דרך עיקרית	הרשאה/התחייבות	אבני דרך לתשלום
	בגין הקרקע).	

ו. תשלומים בגין רכיבים שעליהם לא חלה העמלה הגלובאלית

תשלום בגין הרכיבים הבאים שאינם נכללים בתקורת הגלובאלית של הרשות המקומית (במידה ויידרשו) יתבצע כדלקמן:

- א. השלמת עמלה בגין תאום וניהול עבודות בביצוע גורמי חוץ (חח"י, רשות העתיקות וכיו"ב) – 0.5%, מודגש כי בחישוב העמלה הגלובאלית מגולמים חלק מתקורות התאום מול גורמי חוץ.
- ב. טיפול סטאטוטורי – עמלת ניהול ותמורה ע"פ התעריפים הנהוגים ברמ"י
- ג. הכנת תצ"ר – עמלת ניהול ותמורה ע"פ התעריפים הנהוגים ברמ"י.
- ד. הוצאות בדיקות קרקע (המעבדה וקבלן הקידוחים בלבד) - עלות הבדיקות ע"פ מבחן הצעות (3 הצעות לפחות) או ע"פ הפעלת הסכמי מסגרת, ככל שיהיו קיימים במשרד הבינוי או ברמ"י. בתוספת עמלה בשיעור 5%

נספח יא'

תאריך: _____

לכבוד
מנהל מרחב עסקי ירושלים
רשות מקרקעי ישראל

א.ג.נ.,

הנדון: נתניה, תכניות במסגרת הסכם גג בין רמ" לבין הרשות המקומית (להלן: "הפרויקט")
אישור קיזוז אגרות והיטלים.

הואיל ורשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") תממן את עבודות הפיתוח, אשר באחריות הרשות המקומית (להלן: "הרשות המקומית"), בפרויקט שבנדון ובכפוף לאמור בהסכם שנחתם בין רמ"י לבין הרשות המקומית;

והואיל ורמ"י אישרה מסגרת תקציבית למימון עבודות הפיתוח בפרויקט;

והואיל ומי שיזכה במגרשים במסגרת מכרזי רמ"י לשיווק מקרקעין בפרויקט (להלן: "המגרשים" ו-"המשתכנים"), יחויב לשלם לרמ"י את הוצאות הפיתוח אותם מימנה /או תממן רמ"י (להלן: "הוצאות הפיתוח");

אי לכך, מתחייבת הרשות המקומית לקזז את היטלי הפיתוח על פי המפורט בטבלה שלהלן:

היטל - חוק העזר	קיזוז בגין שטח הקרקע	קיזוז בגין השטח המבונה
היטל סלילת כבישים	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בהיטל
היטל סלילת מדרכות	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בהיטל
היטל תיעול וניקוז	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בהיטל
היטל פיתוח גינות ציבוריות (ש.צ.פ.)	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בהיטל

מכתב קיזוז אגרות והיטלים - יודפס וייחתם על ידי העירייה

--	--	--

ככל שיאושרו זכויות בניה העולות על הזכויות המותרות בתכנית, יידרש היזם לשלם לרמ"י הוצאות פיתוח בגין זכויות הבניה הנוספות כפי שיקבע רמ"י

מובהר בזאת כי עבודות המים והביוב יבוצעו ע"י ועל אחריות תאגיד המים מי נתניה במסגרת הסכם שנערך בין רמ"י לבין הרשות המקומית ולבין התאגיד (להלן: "הסכם המשולש").

העירייה/ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תגבה כל אגרה או היטל חוקי אחר החלים או יחולו על המגרשים שבתוכנית, אשר אינם נזכרים לעיל לרבות אגרת חיבור מונה ואגרות בניה כדין.

בכבוד רב,

גזבר העירייה

ראש העירייה

אישור חתימות

אני הח"מ _____ עו"ד, היועץ המשפטי של העירייה, מאשר בזה כדלקמן:

כי ה"ה המפורטים לעיל, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדין בשם העירייה על האמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה.

כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות העירייה על פי מסמך זה התקבלו כדין.

תאריך _____ חתימת עו"ד _____