

## הסכם גג

שנחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ 2024

בין: **רשות מקרקעי ישראל** (להלן: "רמ"י")

לבין: **עיריית נס ציונה** (להלן: "העירייה" ו/או "רשות מקומית")

**הואיל** ומדינת ישראל/קק"ל/ר"פ הינם הבעלים של עתודות קרקע נרחבות לבניה בתחום שיפוטה של עיריית נס ציונה, המנוהלות באמצעות רשות מקרקעי ישראל;

**והואיל** ורמ"י והעירייה מקדמות תכניות מפורטות למגורים ברחבי העיר כמפורט בטבלה בסעיף 3;

**והואיל** ובכוונת רמ"י לשווק את כלל יחידות הדיור והשטחים הסחירים המתוכננים בתכניות ולצורך כך מבקשים הצדדים להסדיר בהסכם את הנושאים הכרוכים בתכנון ובביצוע של עבודות הפיתוח, התשתיות, מבני ציבור רשות ומוסדות חינוך ויתר עבודות המשפיעות על התכניות שבהסכם זה ושל צדדי ג' הדרושות לצורך השיווק האמור ולצורך מתן מענה יעיל לתושבים בשלבי האכלוס השונים של שטחי התכניות;

**והואיל** ונקבעו בסעיף 3.5 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, עקרונית להסכמי גג מכוחם נכתב הסכם זה;

### ולפיכך הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

#### 1. הגדרות

בהסכם זה תהיינה למושגים הבאים המשמעות הנקובה בצידם:

- 1.1 "התכניות" – כהגדרתן בסעיף 3.1 להלן.
- 1.2 "תשתיות על" – תשתיות המשרתות יותר מתכנית אחת מהתכניות הכלולות בהסכם כהגדרתן בסעיף 3.1, או תכנית אחת מהתכניות הכלולות בהסכם וגם תכניות אחרות בעיר שאינן כלולות בהסכם, כפי שיאושרו על ידי ועדת הרשאות התכנון והפיתוח. תשתית על יכולה להימצא בתוך שטח התכניות או מחוץ להן.
- 1.3 "תשתיות צמודות" – תשתיות המצויות בשטח תכנית מתוך התכניות עליהן חל ההסכם, ומשרתות את אותה תכנית בלבד כפי שיאושרו על ידי ועדת הרשאות התכנון והפיתוח.
- 1.4 "התשתיות" – תשתיות על ותשתיות צמודות.
- 1.5 "מוסדות ציבור רשות" – כהגדרת המונח "מבני ציבור רשות" בסעיף 3.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- 1.6 "מוסדות חינוך" – כהגדרת המונח "מבני ציבור חובה" בסעיף 3.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

- 1.7 "עבודות הפיתוח" – התכנון והביצוע של התשתיות לכל התוכניות הכלולות בהסכם זה.
- 1.8 "עלויות הפיתוח" – עלות עבודות הפיתוח כפי שייקבעו על ידי הות"פ.
- 1.9 "עבודות המבנים" – התכנון והביצוע של מוסדות ציבור רשות ומוסדות החינוך בכל אחת מהתכניות.
- 1.10 "התכנון המפורט" – תכנון מפורט (עד לרמת תכנון לביצוע) של עבודות הפיתוח ושל עבודות המבנים.
- 1.11 "ות"פ" – הועדה לתכנון ופיתוח כהגדרתה בסעיף 3.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- 1.12 "החברה המנהלת" – החברה שתמונה על ידי העירייה בהתאם להוראות סעיף 2.4 להלן.
- 1.13 "תאגיד המים והביוב" – תאגיד מי-ציונה 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'** - לוי"ז הרשות המקומית לתכנון וביצוע עבודות הפיתוח ועבודות הקמת המבנים. ייקבע לכל פרויקט בנפרד.
- 2.3 **נספח ג'** – נהלי פרסום מכרזים, העברת כספים ונושאים נוספים.
- 2.4 **נספח ד'** – נהלים לחתימת העירייה כתנאי להעברת תשלומי מוסדות רשות וישן מול חדש.
- 2.5 **נספח ה'** – נוסח הסכם פיתוח לתשתיות – נוסח כללי, שייחתם בין היזמים לבין העירייה.
- 2.6 **נספח ו'** – נספח דמי ניהול – עמלה גלובאלית.
- 2.7 **נספח ז'** – נוסח מכתבי קיזוז העירייה.

### 3. התכניות וקצב השיווק

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

מס"ד	שם התוכנית	מס' התוכנית	מצב סטטורי	צפי תוקף התכנית	מס' יח"ד	שטחים סחירים - לאקו' - מ"ר	מס' יח"ד אקו'	סה"כ יח"ד
1	כפר אהרון	נס/155	בהכנה (מחוזית)	מקב"ת	320	-		320
2	צפון מזרח	407-0730606	בהכנה (מחוזית)	בתוקף	2,778	41,125	206	2,984
3	בן עזר	407-0939587	בהכנה (מחוזית)	מקב"ת	450			450
4	נווה רבקה	407-0992743	בהכנה (מחוזית)	Q2/25	452	500	3	455
5	מבואה צפונית	נס/134	עדכון תכנית	Q2/25	491	78,000	390	881
6	מע"ר חדש	נס/137	בהכנה (מחוזית)	Q2/25	1,026	254,116	1,271	2,297
7	אנ"מ האירוס	תממ/42/21/3	בהכנה (מחוזית)	Q2/25	250	222,600	1,113	1,363
8	סה"כ				5,767	596,341	2,982	8,749

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

3.3. יח"ד קטנות. מוסכם כי אחוז הדירות הקטנות יהיה כקבוע בתוכניות דהיום (ביחס לתוכניות המאושרות) וכקבוע בהחלטת הממשלה.

3.4. התחדשות עירונית. מוסכם על הצדדים לעניין הקרקע המשלימה לתוכניות התחדשות עירונית, המתחם הראשון של התחדשות עירונית לו תוקצה קרקע משלימה הינו מתחם נחמיה, והצדדים יפעלו בהתאם להחלטת המועצה התקפה במועד אישור הפרויקטים להתחדשות עירונית

3.5. בני מקום. הקצאת יח"ד לבני מקום בתכנית מחיר מטרה בהתאם לפרק 4.7 לקובץ החלטות המועצה, או כל החלטה שתבוא במקומה, תתבצע בשיעורים ובתנאים הקבועים בהחלטות המועצה הרלוונטיות והתקפות במועד שיווק המגרשים.

3.6. קצב השיווק. בהתאם לעקרונות המופיעים בהחלטת המועצה, בכוונת רמ"י לשווק החל משנת 2024 את כלל יח"ד המתוכננות בתכניות המגורים, לפי קצב שיווק, שלא יפחת מ-2,000 יח"ד בשנה, בכל התכניות נשוא הסכם זה, בכפוף למתן מענה לפתרונות קצה. מסלולי השיווק וההקצאה, מיקום המגרשים לשיווק וכן הוראות המכרזים המתוכננות לעניין קביעת ערך הקרקע ייקבעו על פי שיקול הדעת של רמ"י בתיאום עם העירייה ותשלח עליהם הודעה מראש ובכתב לעירייה, לפחות 40 ימים מראש.

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

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

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

#### 4. מטלות הרשות המקומית

בכפוף להוראות הסכם זה, העירייה מקבלת על עצמה את תכנון ובצוע כל עבודות הפיתוח וכל עבודות המבנים והשטחים הציבוריים, ותתחייב לבצע מטלות אלו בלוח הזמנים שלא יעכב את שיווק ו/או אכלוס המגרשים הסחירים.

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

#### במסגרת זו מתחייבת העירייה כדלקמן:

#### 4.1. ביצוע עבודות הפיתוח

4.1.1. לגבי כל תכנית מהתכניות המפורטות בסעיף 3.1 תכין העירייה לאחר אישור התכנית, אומדן לעלויות הפיתוח בשיתוף חברת הבקרה של רמ"י. האומדן יתבסס על תכנון ארעי לתשתיות הצמודות.

4.1.2. אומדן עלויות הפיתוח יובא לדיון בות"פ. הות"פ, בהחלטתה תקבע את תקציב ותכולת הפרויקט, ממנו יגזרו חיובי הפיתוח שיועמסו על מגרשי רמ"י, חיובי הפיתוח שייגבו מאת היזמים יקראו להלן: "הוצאות הפיתוח".

4.1.3. הכנת תכניות ביצוע מפורטות של עבודות הפיתוח, תיאום תכניות כאמור בין המתכננים והגורמים השונים ואישור תכניות ברשויות התכנון המוסמכות.

4.1.4. הכנת מפת תיאום תשתיות כללית המציגה את עבודות הפיתוח החלות על הרשות המקומית, את עבודות התאגיד וכן את עבודות התשתית האחרות כגון תשתיות חשמל, תקשורת וכד'.

4.1.5. 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 -נספח ה', הצדדים להסכם זה יהיו הרשות המקומית או מי מטעמה מצד אחד והיזם מצד שני.

4.1.6. הרשות המקומית תתאם עם התאגיד את ביצוען של עבודות המים והביוב שבתחומי הפרויקט, באופן שישתלבו עם עבודות התשתית והפיתוח החלות על הרשות המקומית, בהתאם למוסכם בין העירייה, רמ"י והממונה על תאגידי מים וביוב ע"פ חוק.

4.1.7. הוצאת היתרים לכל עבודות הפיתוח ותיאומם מול כל הגורמים הסטטוטוריים, בהתאם לכל דין.

- 4.1.8. הכנת תיקי מכרזים לביצוע עבודות הפיתוח, כולל קביעת לוחות זמנים, הכנת אומדני ביצוע, הוצאת מכרזים לקבלנים על פי ההנחיות והנהלים ועל פי הנוסחים שיאושרו על ידי בקרת רמ"י ובהתאם להוראות תקנות עיריות (מכרזים) והוראות נספח ג' להסכם זה, לרבות הכנת כל החוזים והמסמכים הנלווים לצורך כך, עריכת סיורי קבלנים וכו'.
- 4.1.9. במסגרת המכרז העירייה תוודא קיום כיסוי בביטוחי הקבלנים, בדיקת פוליסות הביטוח והתאמתן לדרישות יועץ הביטוח של רמ"י, מעקב אחר הכיסוי הביטוחי ושמירתו בתוקף, מעקב אחר תשלומי חשבונות חלקיים וסופיים של קבלנים, ספקים ונותני השירותים בפרויקט.
- 4.1.10. יציאה למכרז ביצוע עבודות מותנית בקבלת אישור רמ"י לקיום המכרז. הרשות המקומית תיידע את חברת הבקרה של רמ"י בכוונתה להכין מכרז לביצוע העבודות ותדאג לליווי ואישור של חברת הבקרה לכל תהליך הכנת המכרז ולאומדן עלות ביצוע עבודות המכרז.
- 4.1.11. מכרזי ביצוע העבודות יבוצעו בשיטת הנחה מאומדן עלות הביצוע, המציעים יתחרו על שיעור ההנחה האחידה מאומדן ביצוע העבודות. בכפוף לעמידתם בתנאי סף שייקבעו לכל מכרז בתיאום עם רמ"י.
- 4.1.12. במקרים חריגים וככל ועולה צורך מיוחד לכך, תהיה העירייה רשאית לפנות לאגף הפיתוח ברמ"י בבקשה מנומקת לשילוב מרכיבי איכות במכרז עבודות פיתוח, הנ"ל יהיה כפוף לאישורה והערותיה של רמ"י. כמו כן, בתיאום מראש של הרשות מול רמ"י ובכפוף לאישורה של רמ"י, תאושר הפעלת קבלני מסגרת לביצוע העבודות.
- 4.1.13. הרשות המקומית תתקשר עם קבלני ביצוע בהתאם לאמור בתקנות העיריות (מכרזים) בהתאם לאמור בנספח ג' להסכם זה.
- 4.1.14. ככל שמכרז כאמור ייכשל, בשל היעדר מציעים, ייערך דיון ובחינה לאומדנים הכלולים במכרז זה, ובמקרה הצורך ובכפוף לאישור רמ"י יוחלט על מנגנון חלופי למכרז.
- 4.1.15. טופס הזמנת עבודה חתום ע"י רמ"י יהווה תנאי להתקשרות לתכנון או לביצוע עבודות פיתוח כל שהן, או לקבלת שירות כלשהו מספקים הקשור בפרויקט וכן להפעלת ההסדרים התקציביים הנלווים, ע"פ המוגדר בטופס הזמנת העבודה.
- 4.1.16. לאחר קביעת קבלן עבודות הפיתוח הזוכה וקבלת הזמנה עבודה מחשבות רמ"י, תחתום הרשות המקומית על הסכם עם הקבלן, בגין העבודות החלות על הרשות המקומית.
- 4.1.17. הגשת חשבונות חלקיים וסופיים לעלויות עבודות הפיתוח, באמצעות בקרת רמ"י.
- 4.1.18. הרשות המקומית תשלם את החשבונות ישירות לקבלן, מהכספים שיועברו ע"י רמ"י מקופת הפרויקט ותקיים פיקוח שוטף על עבודותיו עד לקבלת העבודות הסופיות מאת הקבלן.
- 4.1.19. העירייה מתחייבת להעביר תשלום לקבלנים/ספקים ככל שנדרש על ידם לא יאוחר מ- 5 ימי עבודה לאחר קבלת הכספים מרמ"י.

- 4.1.20 העירייה מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח שיוגדרו בתיק השיווק שיאושר ולעמוד בתקציב הפרויקט כפי שיאושר ע"י הות"פ. כל בקשה לשינוי בתקציב הפרויקט ו/או ברשימת העבודות הכלולות בתיק השיווק המאושר, יובאו לאישור רמ"י. שיעור העמסות הפיתוח מתוך התקציב על מכרזי שיווק הקרקע בתחום התכניות נשוא ההסכם העומדות לשיווק וכל שינוי, במידה ויידרש יבוצעו ע"י רמ"י בלבד.
- 4.1.21 העירייה מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח הנדרשות לתחילת בניה ומסירת מגרשים לזמים, כמפורט בהסכם לפיתוח תשתיות ולתקנון התוכנית. ביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לצורך אכלוס, עפ"י תיק השיווק כמפורט בתיק, וקיום כל ההתחייבויות האחרות הקשורות לביצוע הסכם זה, ככל שקיימות או יהיו, כלפי זמים וכלפי כל גורם אחר.
- 4.1.22 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.
- 4.1.23 פיקוח פיזי בשטח האתר ונקיטת פעולות כאמור בסעיף 18.2 להלן.
- 4.1.24 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.
- 4.1.25 מסירת עבודות הפיתוח לצדדים שלישיים בשלבים, עד למסירתן הסופית והעברת האחריות להמשך אחזקה.
- 4.1.26 בדיקת עבודות הפיתוח והתיקונים במשך כל תקופת הבדק. למען הסר ספק - תחזוקה שוטפת של התשתיות לאחר ביצוען תהיה באחריות הרשות המקומית ועל חשבונה ולא תמומן מקופת הפיתוח של הפרויקט. אחזקת שבר בגין נזקים עד שלב אכלוס 80% השכונה תמומן מתקציב הפרויקט: רמ"י מתחייבת כי בכל הסכם לשיווק קרקע ו/או הסכם תשתית בין היזם לרשות המקומית תיכלל הוראה בדבר חובת היזם להפקיד בידי הרשות המקומית ערבות בנקאית להבטחת נזקים שיגרמו לתשתיות כתוצאה מעבודת היזם ו/או קבלניו בתחום התוכנית.
- 4.1.27 הרשות המקומית מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח המצויות באחריות הרשות המקומית המוגדרות בתקציב הפרויקט, לרבות התנאים המיוחדים המופיעים בתקנון התוכנית, על מנת לאפשר שיווק מרבי של יחידות דיור בפרויקט בהתאם להסכם זה ובלבד שעבודת הפיתוח הנדרשת מתוקצבת ע"י רמי בתקציב הפרויקט.
- 4.1.28 חלוקה למתחמי שיווק ופיתוח תיעשה בתיאום בין רמ"י לרשות המקומית. השיווק והפיתוח ייעשו בהתאם להסכם פיתוח התשתיות ולתוכנית, לרבות התנאים המיוחדים והשלביות המפורטת בתוכנית.
- 4.1.29 הרשות המקומית תבצע את עבודות הפיתוח במקצועיות, וברמה נאותה.
- 4.1.30 הרשות המקומית מתחייבת לתן דיווח תקופתי שוטף בלוחות זמנים ובמתכונת שתקבע רמ"י, ודיווחים מידיים בכל מקרה של חריגה או סטייה מהתוכניות

המפורטות, מהמפרטים, מהאומדנים, מהתקציב המאושר, מתכולת הזמנה חתומה ו/או מלוחות הזמנים שנקבעו.

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

#### **4.2 מינוי חברה מנהלת**

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

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

#### **4.3 בקרה ע"י רמ"י**

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

#### **קדם מימון ומימון ביניים**

#### **4.4 קדם מימון**

מאחר ועמידה בייעדי השיווק כמפורט לעיל, מחייבת הקצאת קדם מימון לצורך תכנון מערכות התשתית ותחילת ביצוע, תקצה רמ"י לעירייה קדם מימון ע"ח תקבולי השיווק (ובמידת הצורך ע"ח יתר המקורות המאוגמים, כהגדרתם בסעיף 5.5 להלן), לצורך בצוע הפעילויות המפורטות להלן:

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

4.4.2. ביצוע עבודות הפיתוח כאמור בסעיף 4.1. סכומים אלו יידונו על ידי הו"פ ויהיו כפופים להחלטתה, מובהר כי לא יאושרו קדמי מימון עבור תשתיות צמודות בתכניות לא מאושרות.

4.4.3. השלמת התכנון הסטטוטורי על מנת להביא את התב"ע בכל מתחם למתן תוקף המאפשרת הוצאת היתר בנייה.

4.4.4. הפרשי עיתוי בגין גביית היטלי פיתוח במגרשי פרטיים לבין העבודות הנדרשות. יועמד מימון ביניים לצורך פיתוח תשתיות נדרשות סכומי קדם המימון יידונו על ידי הו"פ לאחר בקשת הרשות המקומית וקבלת חוות דעת מבקרת רמ"י ויהיו כפופים להחלטת הוועדה.

4.4.5. בהתאם לקצב השיווק והצורך התזרימי של עבודות הפיתוח של הפרויקט ושל ביצוע תשתיות העל.

4.4.6. קדם מימון לתכנון מוסדות חינוך על פי הפרוגרמה של משרד החינוך. מוסכם כי לאחר שהעירייה תקבל את המימון למוסדות החינוך ממשרד החינוך, יוחזר קדם המימון לרמ"י בין בדרך קיזוז תשלומים המגיעים מרמ"י לעירייה ובין בדרך קיזוז מתשלומי חלף היטל השבחה, וזאת בהתאם לשיקול דעת רמ"י.

ככלל קדמי מימון לצורך ביצוע תשתיות העל יינתנו, ככל שיהיה צורך, בעבור תשתיות המשרתות תכניות לקראת 'מתן תוקף'.

יובהר כי העברת כל סכום כקדם מימון מותנית באישור סכום זה על ידי הות"פ.

## 5. תקציב הפרויקט

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

5.2. תקציב הפרויקט יכלול את כלל עלות עבודות הפיתוח כפי שיוסכמו בין הצדדים ויובאו לאישור הות"פ כולל עבודות עפר בכל השטחים הציבוריים.

5.3. תקציב הפיתוח הצמוד המאושר לתכנית יועמס על כלל המגרשים הסחירים בתכנית. רמ"י תהיה אחראית למימון חלקם היחסי של המגרשים הסחירים שבניהולה בתכנית, והרשות המקומית תשלים את חלקם היחסי של מגרשי הפרטיים ממקורותיה.

5.4. תקציב הפרויקט לעבודות החלות על הרשות המקומית יקבע בהסכמה בין רמ"י לבין הרשות המקומית, על בסיס מחירון משב"ש התקף במועד אישור התקציב, למעט סעיפי עבודה שמחירי השוק גבוהים או נמוכים משמעותית ממחירון משב"ש. בכל הנוגע לסעיפים שאין להם ביטוי במחירון משב"ש או שקיימות רמות פיתוח שונות, ייקבע התקציב בשים לב לפיתוח איכותי ומתקדם לשכונה ועל בסיס מחירי שוק עדכניים בהתאם להנחיות בקרת רמ"י.

## 5.5. המקורות המאוגמים

מוסכם, כי המקורות המאוגמים עבור הפרויקט יהיו כדלקמן:

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

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

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

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

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

- 5.5.6. כל מקור נוסף שיוסכם בין הצדדים במפורש ובכתב כי ייחשב כ"מקור מאוגם" על פי הסכם זה לרבות הוראות שעה רלוונטיות שיהיו בתוקף..
- העירייה מתחייבת ליידע את משרדי הממשלה הרלוונטיים אודות הסכם זה ועל התשלומים שיועברו לה על פי הסכם זה.
- 5.6. מוסכם, כי כל מקור נוסף שאינו בגדר המקורות המאוגמים כאמור יהא נתון לשימוש העירייה לפי שיקול דעתה, כמפורט בהסכם זה.
- 5.7. 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 תשומות הבניה למגורים כפי שיאושר בות"פ, עד למועד ההכרזה על הזוכים במכרזי שיווק הקרקעות. מובהר, כי הביצוע של התשתיות הצמודות ותשתיות העל ימומן במלואו באמצעות הוצאות הפיתוח כפי שייגבו על ידי רמ"י ויועברו לרשות המקומית ומהיטלי הפיתוח כפי שייגבו על ידי הרשות המקומית מהבעלים הפרטיים כולל השלמת חלקם של הפרטיים ע"י הרשות המקומית. מכרזי הפיתוח השונים שיצאו לאורך השנים יבחנו מול יתרת התקציב המאושר המוצמד למדד מועד פרסום מכרז הפיתוח לאותה העת 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.
- 5.8. **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 סעיף 3.2 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל).
- 5.9. **שינויים פנימיים בתקציב**. אם בעקבות התקדמות התכנון ו/ או תוצאות מכרזי הבצוע ו/או שינויים במדדים השונים יתברר שהעלויות של עבודות פיתוח בפועל שונות מהתקציב המאושר, יפעלו הצדדים בהסכמה לעשות כל אשר ביכולתם לתיקון התקציב המאושר, באמצעות שינויים פנימיים בין הסעיפים השונים בתקציב אישור שינויים בין הסעיפים הינו בסמכות רמ"י בלבד.
- 5.10. **הגדלת התקציב המאושר**. לא נמצאה הדרך לתיקון התקציב המאושר, לרבות ע"י שימוש בתקציב הבצ"מ, יפעלו הצדדים בהסכמה לתיקון סך תקציב הפרויקט ולהגדלת מימונו על ידי רמ"י, תוך בדיקת הנתונים ע"י חברת הבקרה של רמ"י ובכפוף לאישור הות"פ.
- 5.11. ככל שתאושר הגדלת התקציב כאמור בסעיף 5.8, לא תהא העירייה זכאית לדמי ניהול ותקורות כמפורט בסעיף 6 להלן בגין התוספת לתקציב.
- 5.12. במקרים דחופים כתוצאה מתקלות בלתי צפויות, רמ"י תפעל בהקדם, בהתאם לנסיבות וככל שהדבר תלוי בה ובאפשרותה, על מנת למנוע עיכוב בלוי"ז המפורט.
- 5.13. **חריגה ממשלולת מאושרות**. במידה ויתברר כי בוצעו מתקציב הפרויקט משלולת שלא נכללו בתיק השיווק על פיו אושר התקציב המאושר, ואשר לא אושרו בשום שלב ע"י הות"פ ואשר מומנו בפועל מהמקורות המאוגמים, תישא העירייה, בעלות מימון המשלולת 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 בגין בצוע עבודות הפיתוח על ידם במסגרת הסכם זה, או בכל דרך אחרת העומדת לרשותה, הכול

בהתאם להחלטתה הבלעדית של רמ"י, ובכפוף למתן הודעה מראש ובכתב לעירייה לפחות 30 יום מראש.

## 6. דמי הניהול לחברה מנהלת ו/או לחברה הכלכלית

6.1. דמי הניהול המגיעים לחברה המנהלת ו/או לחברה הכלכלית בגין תכנון עבודות הפיתוח וביצוען, כמו גם דמי הניהול בגין עבודות צד ג' יהיו כמפורט בנספח ו' להסכם זה.

6.2. נספח זה מסדיר אף את סוגיית עודפי התקציב.

## 7. עבודות צד ג'

7.1. **עבודות צד ג'.** העמלה הגלובאלית המפורטת בנספח ו' לא תחול על תכנון וביצוע 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:

7.1.1. 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, תתווסף לסעיף עבודות צד ג' בתקציב הפרויקט. לעניין סעיף זה מובהר כי תאגיד המים והביוב הינו צד ג'.

7.1.2. ככל שלא ייחתם הסכם משולש עם התאגיד – עבודות שתבוצענה על ידי התאגיד בתוך שטח התכניות, או עבודות שתבוצענה מחוץ לשטח התכניות ומשרתות את התכנית, תיחשבנה אף הן כעבודות צד ג', והכל בכפוף לקביעת עמלת גורמי חוץ/צד ג' כקבוע בנספח ו' להסכם. (להלן: "**עבודות צד ג'**"), בגין ליווי עבודות אלו תהא העירייה זכאית לדמי ניהול ותקורות בהתאם לקבוע בנספח ו'.

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

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

## 8. מנגנוני גביה על ידי רמ"י

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

8.2. הוצאות הפיתוח עבור התשתיות הצמודות ותשתיות העל שיגבו מהיזמים יוצמדו למדד תשומות הבנייה בהתאם למדד הבסיס שיאושר בות"פ בעת אישור התקציב ועד למועד ההכרזה על הזוכה בקרקע.

8.3. **גביית תשלומי מוסדות רשות.** בנוסף תגבה רמ"י מהיזמים הוצאות פיתוח נוספות לצורך ביצוע מבני הציבור בהתאם לתעריפים והכללים הקבועים בסעיף 3.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (להלן: "תשלומי מוסדות רשות"). אופן הגבייה, יתבצע בהתאם לכללים המחייבים את רמ"י לעניין זה. וכן לסיוע בשדרוג התשתיות הקיימות בשכונות ותיקות, בהתאם ובכפוף לכללים המפורטים בסעיף 3.3 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (להלן: "תשלומי ישן מול חדש"). גובה התשלומים שגובה רמ"י בהתאם להחלטות אלו, הינם בהתאם להחלטות המועצה התקיפות במועד פרסום המכרזים, והכל בהתאם לקבוע בהחלטות המועצה. מועדי העברת תשלומי מוסדות רשות ותשלומי ישן מול חדש מרמ"י לעירייה יהיו בהתאם לנהלי רמ"י.

## 9. מנגנוני העברת כספים

9.1. **ח"ז רמ"י.** הכספים שייגבו בגין הוצאות הפיתוח ומוסדות ציבור רשות, כאמור בסעיפים 8.1 ו- 8.3 לעיל, יופקדו בח"ז מיוחד שיוקם לעניין זה ברמ"י (להלן: "ח"ז רמ"י"). לצרכי מעקב ינוהלו הכספים עבור כל תכנית כחשבון ח"ז נפרד.

9.2. הצדדים יפעלו בשקיפות האחד כלפי משנהו בכל הקשור לניהול הכספים המופקדים בח"ז רמ"י ובחשבונות העירייה לפי העניין. כל צד ייענה לבקשת הצד השני לקבלת נתונים בדבר הכספים האמורים בתוך 10 ימים ממועד קבלת הבקשה.

9.2. בחתימתה על הסכם זה, מסכימה העירייה, כי כל החיובים החלים על רוכשי מגרשים ו/או חוכרי מגרשים מכוח חוקי העזר התקפים של העירייה ו/או מכוח כל דין אחר בגין עבודות הפיתוח (למעט אגרות בניה ויתר התשלומים הנזכרים בסעיף 9.3), יקוזזו כנגד תשלומי הוצאות הפיתוח אשר הועברו בפועל על ידי רמ"י לעירייה, ולא יהיו לעירייה כל טענות שהן כנגד קיזוז זה. כמו כן, העירייה מתחייבת לבצע קיזוז זה בספרי העירייה (וכן לפעול לרישום הקיזוז אף ברישומי הועדה המקומית). מכתבי קיזוז מצורפים כנספח ז' להסכם זה.

9.3. להסרת ספק מובהר, כי העירייה והועדה המקומית לתו"ב יהיו רשאיות לגבות אגרות פיתוח והיטל השבחה שייגיעו למי מהם בגין זכויות הבניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) שנוצלו מעבר לקבוע בתכניות נכון למועד שיווק היחידות על ידי רמ"י. גבית היטלים בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות כאמור לעיל תותנה בכך שהתוספת ו/או השינוי שאושר אינו מגדיל את עלויות עבודות הפיתוח הממומנות מתוך תקציב הפרויקט. במקרה שיהיה בתוספת ו/או בשינוי כדי להגדיל את עלויות עבודות הפיתוח, תגבה רמ"י מהיזמים את הוצאות הפיתוח הנוספות. ככל שסכום ההיטל שהעירייה 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 תידע את רמ"י בדבר כל תוספת ו/או שינוי שיאושרו על ידה למי מהיזמים בתחום התכניות.

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

## 10. בניית מוסדות חובה ורשות

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

10.2. תכנון ובניית מוסדות ציבור חובה יבוצעו ע"י העירייה ו/או מי מטעמה על פי מימון שיתקבל ממשרד החינוך והשלמת מימון ככל שיידרש ממקורות העירייה.

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

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

#### 11. הקמת מבנים

העירייה מתחייבת להשלים בניית מוסדות ציבור רשות ואת בניין מוסדות החינוך, בהתאם ללוחות הזמנים לאכלוס המתחמים השונים בכל אחת מהתכניות, ובכפוף להעברת התקציבים מרמ"י, ממשרד החינוך ומיתר הגורמים המתקצבים הרלוונטיים במועד, אשר יאפשר לעירייה פרסום מכרזים ובניית מוסדות הרשות והחינוך במועד.

#### 12. התחייבויות נוספות של העירייה

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

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

12.3 העירייה מתחייבת לפעול להוצאת היתרי בנייה ע"י הוועדה המקומית לא יאוחר למ-90 יום ממועד הגשת הבקשה להיתר ולאחר השלמת בקרת התכן כשהיא ערוכה ומושלמת באופן התואם את הוראות הדין והתבי"ע החלה על המקרקעין נשוא הבקשה.

#### 13. הכנת ורישום תצ"ר

ככל שהחברה המתכננת את התב"ע, לא תקדם את הכנת התצ"ר, רמ"י תבצע את כל הפעולות הנדרשות במרכז למיפוי ישראל, לרבות הכנת מפה לצורכי רישום, אישורה ברשויות התכנון המוסמכות ואישורה במרכז למיפוי ישראל ככשרה לרישום, וכן תבצע רישום ואישור תצ"ר, על מנת לאפשר למשתכנים/יזמים את רישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין למען הסר ספק, מימון מטלות אלו יהווה חלק מהתקציב המאושר ולא כחלק מהעמלה הגלובלית שתיקבע. ככל שתהיה הסכמה של הרשות המקומית - מטלה זו תבוצע ע"י העירייה.

#### 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.

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

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

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

התחשבות זאת תידון בוועדה ותהיה כפופה להחלטתה. סכומי השבה שיקבעו בהחלטת הוועדה יועברו על ידי הרשות המקומית עד 30 יום לאחר אישור הוועדה ורמ"י תהיה רשאית לקזז כספים אלה מכל המקורות שעומדים ברשותה לטובת הרשות המקומית.

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

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

- רשאית רמ"י שלא לגבות את הסכום להשבה מאת רוכשי המגרשים, ולקזזו 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 פרויקטים, אישור מועצה) – יובא הנושא לדיון בפני אותו גוף מוסמך במועד המוקדם ביותר האפשרי.

## 15. מנהלת הפרויקט

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

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

למען הסר ספק, יובהר כי לא יתווספו דמי ניהול ותקורה כאמור בסעיף 6 ובנספח ו' להסכם זה, בגין מימון פעילותה של מנהלת הפרויקט.

השתתפות רמ"י בגין מימון המנהלת תהיה עד לסך של 20,000,000 ₪ כולל מע"מ, וזאת למשך 8 השנים ממועד חתימת ההסכם, או עד למימוש ההסכם במלואו, לרבות השלמת הפיתוח, הקמת כלל מבני הציבור והרשות, תשתיות על וכיוב"צ, לפי המאוחר מהם. סכומים אלה ישולמו לעירייה. מוסכם כי, בסמכות העירייה לצמצם את הוצאות המנהלת בחודשים מסוימים ולהרחיב את הפעילות בחודשים אחרים, בכפוף לצרכיה ובלבד שהמסגרת השנתית לא תשתנה. ככל שחלק מהתקציב השנתי לא ינוצל, תוכל העירייה להעביר את היתרה לשנה שלאחריה, בכל מקרה תקציב המנהלת לא יעלה על 20 מליון ₪ כולל מע"מ.

מוסכם כי התשלום עבור המנהלת יהיה בכפוף לעמידה בתנאי הסכם הגג, ובהלימה ישירה לשיווק יח"ד לפי כללי הסכם הגג, ובלבד שככל שתחליט רמ"י לבצע שינוי לגבי המימון, בשל הפרת תנאי הסכם הגג, תינתן על כך התראה בכתב של שלושה חודשים מראש, ולעירייה תינתן הזכות להגיב על החלטתה של רמ"י בנושא בתוך 30 ימים מקבלת ההתראה בכתב.

השתתפות רמ"י תשמש למימון כוח האדם המועסק על ידי המנהלת, הוצאות שכירות של המנהלת, וכל הוצאה אחרת הנדרשת למנהלת לצורך קידום כלל הפעולות שבאחריות העירייה על פי הסכם זה (לרבות פעולות תכנון, שיווק, פיתוח ואכלוס יחידות הדיוור, ולמעט הוצאות אשר נקבע לגביהם אחרת בין הצדדים). יודגש, כי תשלום דמי ההשתתפות יאושר על ידי רמ"י כנגד הגשת דרישה ודו"ח ביצוע פעילות המנהלת מטעם העירייה שיאושר על ידי בקרת רמ"י.

מוסכם, כי אחת לשנה יבצעו הצדדים בדיקה משותפת האם נעשה שימוש בכספים שהועברו במהלך השנה החולפת. במקרה בו יסתבר כי קיים ניצול בחסר, לאורך זמן, של כספים אלה (לדוגמא – בשל האטה בקצב השווקים), יובא הדבר לדיון בוועדת ההיגוי, כמשמעותה בסעיף 15 להלן.

#### 16. ועדת היגוי

16.1. תוקם ועדת היגוי לפרויקט בהשתתפות רמ"י והעירייה ("המשתתפים"). קבלת החלטות בוועדת ההיגוי תהיה בהסכמת כל המשתתפים.

16.2. בישיבתה הראשונה תקבע ועדת ההיגוי את סדרי עבודתה ומנגנון קבלת ההחלטות. נהלים ולוחות זמנים לעבודת מערכת הבקרה והפיקוח של ועדת ההיגוי ייקבעו בהסכמה ויצורפו כנספח להסכם הגג.

16.3. תפקידיה של ועדת ההיגוי:

- א. לקבוע סדרי עדיפויות - לתכנון, לפיתוח ולצרכי השיווק.
- ב. 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.
- ג. לוודא שהעבודות מבוצעות על פי הסטנדרטים וההנחיות שנקבעו.
- ד. להמליץ על עדכון לוחות הזמנים לביצוע התשתיות.
- ה. לקבל ולבדוק את הדו"חות הכספיים לגבי מצב התקבולים שנגבו מהיזמים, הכספים שיועברו ממשרדי ממשלה וממקורות אחרים (ומהווים מקורות מאוגמים בלבד) ולהוצאות שהוצאו בפועל.
- ו. לדון עם התקדמות הביצוע בעבודות נוספות ובשינויים בעלויות והשלכתם על התקציב, על מנת להביאם לאישור רמ"י או הות"פ על פי העניין.
- ז. להטיל מטלות נוספות על העירייה ולקבוע מקורות מימון ממשלתיים לביצוען.

- ח. לדון בחילוקי דעות שיתעוררו סביב יישום הסכם זה ופרשנותו. בהיעדר הסכמה בין נציגי ועדת ההיגוי יכריעו במחלוקת ראש העירייה ומנכ"ל רמ"י.
- ט. מובהר כי החלטות וועדת ההיגוי, כפופות לאישור הגורמים המוסמכים של כל אחד מהצדדים המשתתפים והכול על פי נוהליהם הפנימיים החלים עליהם לעניין זה.

#### 17. התקשרות עם תאגיד המים והביוב

- 17.1 באחריות העירייה לתאם את עבודות התכנון והפיתוח עם תאגיד המים, במסגרת כללי דמי הקמה.
- 17.2 התאגיד יגבה דמי הקמה, מוסכם כי עלויות דמי ההקמה בגין מוסדות חינוך וציבור לרבות עבור חיבורי שעוני מים ימומנו ממקורות העירייה ובכל מקרה לא מתקציב הפרויקטים.

#### 18. התקשרויות עם קבלנים

- 18.1 כל ההתקשרויות נשוא הסכם זה בין העירייה לצדדים שלישיים לביצוע עבודות קבלניות יעשו במכרז פומבי, עפ"י דיני המכרזים החלים על העירייה, ובכפוף להוראות נוהל המכרזים המצורף להסכם זה כנספח ג'. נציג רמ"י יוזמן לשמש כמשקיף בוועדת המכרזים.
- 18.2 ההתקשרויות אל מול הקבלנים הזוכים תעשה על בסיס חוזה מדף 3210, בקשות לשינויים בחוזה המדף יובאו לבדיקה והחלטה של רמ"י.
- 18.3 טרם פרסום מכרז ו/או חתימה על חוזים מול קבלנים, תפנה העירייה לרמ"י לצורך קבלת אישור תקציבי. פניה כני"ל תכלול את מסמכי המכרז, לרבות תכניות, שיבדקו בתנאי למתן אישור לפרסום המכרז, ויחולו הוראות נספח ג'.

#### 19. אחריות וביטוח

##### **אחריות וניהול הליכים.**

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

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

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

19.2. **ביטוח.** העירייה ו/או מי מטעמה, מתחייבת כי בכל התקשרויותיה במסגרת מכרזים ובחוזים עם ספקים, קבלנים, קבלני משנה, בעלי מקצוע ונותני שירותים למיניהם בקשר לעבודות תכנון ו/או ביצוע פרויקטים ועבודות במסגרת תכניות התכנון והפיתוח נשוא הסכם זה, תדרוש קיומם של ביטוחים הכוללים 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.

19.3. הסכם הגג והרשאות שיוצאו על פיו, לא יהוו ולא יתפרשו כייפוי כח או הרשאה לעירייה כמוסמכת לקבל על עצמה התחייבויות בשם רמ"י או להציג עצמה כמי שמוסמכת לפעול בשמה.

19.4. למען הסר ספק, הצדדים מבהירים כי הסכם זה נועד להסדיר את היחסים שבין המדינה לעירייה בלבד, ואין באמור בו כדי להוות הסכם לטובת צד שלישי, כמשמעותו בחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973, או כדי להקנות זכות לכל צד שלישי שהוא. העירייה ורמ"י מצהירות בזאת כי חתימתן על הסכם זה אינה כרוכה מצידן בהעברת סיוע, תשלום או טובת הנאה לכל צד שלישי בשל עבודת שתדלנות או תיווך או כיוצ"ב, במישרין או בעקיפין בקשר לחתימת הסכם זה.

**יעקב קוינט**  
**מנהל הרשות**  
מנהל רשות מקרקעי ישראל

סגן חשב רמ"י

סגן בכיר לחשב הכללי

גזבר עיריית נס ציונה

ראש העיר נס ציונה

#### **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 \_\_\_\_\_

**נספח א' – תשתיות על**

אושר בות"פ 12/08/24				
סה"כ בש"ח*	פרויקט	מספר מטלה	פרק	מס"ד
48,746,880	ביצוע ציר תח"צ ברחוב מרגולין וברחוב ה-101 (אורך 2800 מ', חוב 20 מ') כולל שדחג/הרחבת 5 צמתים ברח' מרגולין	1.1	תחבורה	1
52,228,800	ביצוע קטע מערבי רח' הנפת הדגל (מקטע תרמ"ג-רבין) (אורך 1200 מ', חוב 40 מ')	1.4		2
10,155,600	שביל אופניים עוקף עיר כולל סינגלים/פאמפטרק-השתתפות חלקית בסמיכות לפרויקטי הסכמי הגג	1.10		3
18,135,000	קרצף וריבוד כבישים בזיקה לפרוייקטים בהסכם הגג	1.11		4
10,968,048	המשך רח' עדן קטע צפוני (600 מא, חוב 18 מ')	1.16		5
3,481,920	הגדלת חתך מובל ניקוז פתוח לאורך רח' עמק השושנים (1.75X2.15)	2.3	ניקוז	6
4,352,400	הגדלת חתך מובל ניקוז סגור לאורך רח' עמק השושנים (1.75X2.15)	2.4		7
4,352,400	השלמת מובל סגור בדרך רבין במקטע ויצמן-תרמג (2.5X1.6)	2.5		8
6,093,360	הרחבת מובל קיים בדרך רבין במקטע תרמג-שד' העמק (1.2X2.0)	2.6		9
12,523,306	תוספת מובל חדש בדרך רבין במקטע רח' פטיש-שד' העמק (4.5X2.0)	2.7		10
2,640,456	שדחג תעלה קיימת ברח' רבין כולל חציית דרך הנפת הדגל (מובל סגור 6.8X2.15)	2.8		11
8,704,800	הגדלת חתך מובל קיים לאורך שיכון סלע (3.00X1.80)	2.9		12
16,321,500	הגדלת מובל תיעול ברח' ויצמן (קוטר 1.6 מ' בקידוח)	2.10		13
13,057,200	הגדלת חתך מובל קיים בין רח' ויצמן לבין שיכון סלע כולל תוספת מובל (3.60X1.50)	2.11		14
11,606,400	הגדלת חתך מובל ניקוז ברח' האלופים (1.75X2.15)	2.12		15
21,762,000	אגם ויסות צפוני- הקצב לארגזי אגירה (1500 נ"מ לק, 10,000 מק)	2.14		16
14,508,000	אגם השהייה בצפון מזרח העיר- נפח אגום 50,000 מ"ק (50 דונם, 200 אשח לדונם) בתכנית נס.130	2.15	17	
55,130,400	אגם השהייה מזרחי כולל פיתוח סובב- נפח אגום 160 מאלף "ק ופשט הצפה-90 אלף מ"ק (250 דונם, 200 אשח לדונם)	2.16	18	
23,938,200	פיתוח שצ"פ פארק הספורט	3.1	שצ"פים וסביבה	19
6,847,776	פיתוח גבעת אהבה כולל שימור היסטור (מרכז המושבה)	3.3		20
5,005,260	פיתוח סובב היכל התרבות	3.8		21
10,155,600	פיני פסולת בזיקה להסכם הגג-הקצב	4.1	שומות	22
20,000,000	מנהלת	4.2		23
<b>380,715,306</b>	<b>סה"כ כולל</b>			<b>24</b>
הסכום כולל: אומדן העבודות, בצ"מ 10% על העבודות, 14% עמלה גלובלית על העבודות, מע"מ 17%				

**הערה - אומדן תשתיות העל חושב עם שיעור מע"מ של 17%, האומדן יעודכן בהתאם לשיעור המע"מ שיאושר בחוק.**



## נספח ג' – נהלי פרסום מכרזים, העברת כספים ונושאים נוספים.

האמור בנספח זה יחול על כל תב"ע (להלן: "התכנית") בנפרד.

### גיבוש התקציב:

1. לכל תב"ע יגובש תקציב בנפרד שיכלול:
  - א. עלויות לביצוע עבודות תשתית צמודות.
  - ב. עלויות לביצוע עבודות תשתיות על.
  - ג. עלויות נוספות כגון: רשות העתיקות, העתקת תשתיות ובצ"מ.
  - ד. תקורות ע"ב נספח העמלה הגלובלית.
2. התקציב יוכן באחריות העירייה לאחר שלב תכנון ארעי, שלב זה יכלול: הכנת אומדן כתב כמויות, אומדן מחירים, מפרט טכני לביצוע העבודות ותוכניות. שלב זה יוכן לא יאוחר מתום 9 חודשים ממועד מתן תוקף לתב"ע ובכפוף להגשת דרישה לקבלת התחייבות ע"י הרשות המקומית בזמן ומתן ההתחייבות ע"י רמ"י.
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 הו"פ.

### 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 גם 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 לידיעת רמ"י באמצעות חברת הבקרה של רמ"י, לפחות 30 יום לפני הוצאת המכרז.
10. מחירי היחידות יתבססו על מחירון משרד הבינוי והשיכון שיהיה בתוקף במועד הכנת המכרז או מכרזי מסגרת (ככל שהעבודות יבוצעו ע"י קבלן מסגרת בהתאם לאמור בהסכם).
11. רמ"י תעביר את הערותיה (ככל שיהיו) לאומדן ו/או למכרז לעירייה, תוך 21 יום מיום הגשתו לרמ"י.
12. המכרז יהיה פומבי, בהתאם להוראות חוק חובת המכרזים ולתקנות העיריות.
13. מתכונת המכרז (כברירת מחדל), תהיה על פי האמור להלן:
  - 13.1 המכרז יכלול כתב כמויות מפורט, מחירי יחידה ואומדן לכל העבודות הכלולות במכרז.
  - 13.2 הקבלנים יתחרו על גובה ההנחה שיציעו למכרז.
  - 13.3 ההנחה תחול באופן אחיד על כל סעיפי האומדן.
  - 13.4 במקרים בהם העירייה תבקש לערוך מכרז במתכונת שונה מהאמור לעיל תידרש

העירייה לאשר זאת מראש על ידי רמ"י.

14. 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 מיד עם דרישת רמ"י להמצאת התיעוד.

15. במכרזים בהם על פי האומדן, היקף המכרז עולה על 10 מליון ש"ח, פתיחת תיבת המכרזים תתבצע בנוכחות של משקיף מטעם רמ"י. הודעה בדבר מועד פתיחת התיבה תועבר לרמ"י לפחות 10 ימי עבודה טרם פתיחת התיבה.

16. תוצאות המכרז יוצגו בפני ועדת המכרזים של העירייה אליה יוזמן נציג רמ"י.

#### **17. אישור המכרז וחתימת חוזה עם קבלן מבצע.**

17.1 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.

17.2 אגף הכספים ברמ"י ימציא לעירייה הרשאה תקציבית בגובה החוזה עם הקבלן.

17.3 העירייה ו/או מי מטעמה תחתום על חוזה עם הקבלן ותמסור צו התחלת עבודה לקבלן, בהתאם להיקף ההרשאה שהוצאה ע"י רמ"י.

#### **18. הגשת חשבונות שוטפים לרמ"י וביצוע תשלומים לעירייה.**

18.1 לגבי תשלומים בהתאם לביצוע בפועל - בסוף כל חודש תגיש העירייה לחברת הבקרה של רמ"י, חשבונות המיועדים לתשלום על ידה בגין החודש השוטף.

18.2 החשבונות יוגשו במתכונת של "חשבונות מצטברים" ויכללו דף ריכוז בו יפורטו פרטי וחשבונות הספקים המיועדים לתשלום.

18.3 מול כל ספק יירשם הסכום לתשלום וכן תירשם עמלת העירייה והסכום הכללי לתשלום.

18.4 לחשבון יצורף דו"ח מצטבר לניצול התקציב, סעיף תקציבי, סכום שאושר בסעיף, נוצל במצטבר, יתרה חזויה לביצוע, יתרה חזויה לניצול.

18.5 רמ"י תבצע העברה של הסכום הכללי כפי שיאושר על ידי רמ"י לחשבון הייעודי של הפרויקט שיפתח ע"י העירייה תוך 45 ימים ממועד הגשת החשבון לאישור ע"י הבקרה.

לעניין תכניות כמפורט בהסכם הגג:

בהתאם לסעיף 3.4 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומן, תממן רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") (באמצעות גביה משיווק של יח"ד בתחום הרשות) הקמת מוסדות ציבור "רשות" וחובה כהגדרתן בהחלטת המועצה, בתחום אותה רשות. גובה הסכום שיועבר לרשות המקומית (להלן: "הרשות") יהיה בהתאם לפרמטרים של רמ"י כפי שנקבע בהחלטת המועצה. הסכום שיגבה יועבר לרשות המקומית בהתאם לאבני הדרך ובכפוף לעמידה בהתחייבויותיה כפי שנקבעו בהסכם בין הצדדים וכפי שיפורטו להלן:

הצהרות והתחייבויות הרשות המקומית

1. כתנאי להעברת התקבולים, הרשות והוועדה מקומית לתכנון ובניה יוותרו, על כל דרישה, טענה או תביעה כלפי רמ"י באשר להעברת התקבולים לרשות, ולא תהינה זכאיות לקבל כל תשלום נוסף.
2. התקבולים שיועברו מרמ"י ינוהלו ברשות המקומית בתב"ר ייעודי, ולא יעשה בכספים אלה שימוש אחר כלשהו מלבד המטרות שהוגדרו בהחלטת המועצה הנ"ל.
3. בטרם פתיחת התב"ר על הרשות המקומית לקבל את אישור רמ"י לרשימת העבודות שיבוצעו בכספים שיועברו. רשימת העבודות שתועבר תתייחס רק לעבודות חדשות שטרם החל ביצוע בגינם.
4. קיבלה הרשות מקומית תשלומים מעל למגיע לה, תחזירם לרשות מקרקעי ישראל תוך 60 יום ממועד דרישתה בכתב. לא העבירה הרשות המקומית את ההחזר כאמור, יישא ההחזר בתוספת ריבית פיגורים המתפרסמת ע"י החשב הכללי במשרד האוצר, מיום המועד האחרון לתשלום ההחזר ועד לתשלום בפועל. אין האמור לעיל גורע מזכותה של רמ"י לקזז את תשלומי היתר בתוספת הריבית כאמור, וכל סכום המגיע ממנו או לגבותם בכל דרך אחרת לרבות בדרך של קיזוז כמפורט להלן.
5. יוכל המימון האמור לשמש גם לביצוע/שדרוג/שיפוץ מבני ציבור חובה המיועדים לשרת, במישרין או בעקיפין, את יח"ד הכלולות בתוכניות החדשות בהיקף של עד 50% מגובה המימון (להלן: "מבני ציבור").
6. הרשות מסכימה כי רמ"י תקזז מכל סכום המגיע לרשות, כל סכום שנדרש על ידי רמ"י ולא שולם ע"י הרשות עד למועד שנקבע.
7. 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.
8. רשות מקומית רשאית לבנות מבני ציבור שלא בהתאם להוראות החלטה זו, וזאת בכפוף לאישורה של הוועדה (להלן: ועדת פרויקטים ברמ"י) ובלבד שהרשות המקומית הציגה את מלאי "מבני ציבור רשות" בתחומה. סברה הוועדה כי ברשות מקומית קיים עודף של מבני ציבור שהרשות זכאית לו על פי תקן מבני ציבור, רשאית הוועדה לאשר לרשות המקומית להמירו במוסד ציבור אחר.

9. הרשות המקומית תהיה אחראית כלפי רמ"י באחריות לכל נזק ו/או הוצאה שיגרמו לרמ"י ו/או לצדדים שלישיים כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל רשלניים של הרשות המקומית בנוגע להתחייבויות הרשות המקומית נשוא ההסכם שנחתם בין הצדדים ונשוא כתב התחייבות ושיפוי זה.

10. 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. הרשות המקומית מתחייבת להסכים לבקשה של רמ"י למחיקת רמ"י מכל הליך משפטי. כמו כן, מתחייבת הרשות המקומית, לשפות ו/או לפצות את רמ"י בגין כל חיוב שיוטל על רמ"י בפסק דין או במסגרת פשרה ו/או בכל דרך אחרת ו/או בגין כל הוצאה כאמור. 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 וחשוב הוצאות הפיתוח בגין חויב היזם.

**העברת הסכומים שנגבו בגין החלטת המועצה לעיל, וכן העברת קדמי מימון ככל שיאושרו הינה כדלקמן:**

תנאים מוקדמים להעברת הכספים:

1. הרשות המקומית תפתח תב"ר שיאושר על ידי מועצת העירה ו/או משרד הפנים.
2. בתב"ר יצוינו הפרויקטים הנכללים בתב"ר. – שיאושרו מראש על ידי רמ"י.
3. הרשות המקומית תחתום על נספח זה ותעבירו לרמ"י

**לאחר שתעמוד הרשות המקומית בתנאים המוקדמים יועברו אליה התקבולים/קדם המימון באופן הבא:**

1. 50% לאחר עמידה התנאים המוקדמים.
2. 50% נוספים לאחר ביצוע של 40% מההתחייבות - מאושר על ידי בקר רמ"י

**גזבר הרשות המקומית**

**ראש הרשות המקומית**

**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 \_\_\_\_\_

## נספח להזמנה - "ישן מול חדש"

### לעניין תכניות כמפורט בהסכם הגג:

בהתאם לסעיף 3.3 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה שתבוא במקומה, תממן רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") (באמצעות גביה משיווק של יח"ד בתחום הרשות) את שדרוג התשתיות הקיימות בשכונות שהוקמו לפני 31.12.2000 (נכון להיום) בישובים עירוניים, ששנת יסודם עפ"י נתוני הלמ"ס הינו עד 31.12.1987 (נכון להיום) שבתחומם שווקו יחידות דיור. גובה הסכום שיועבר לרשות המקומית (להלן: "הרשות") יהיה בהתאם לפרמטרים של רמ"י כפי שנקבע בהחלטת המועצה. הסכום שיגבה יועבר לרשות המקומית בהתאם לאבני הדרך ובכפוף לעמידה בהתחייבויותיה כפי שנקבעו בהסכם בין הצדדים, וכפי שיפורטו להלן:

### הצהרות והתחייבויות הרשות המקומית

1. כתנאי להעברת התקבולים, הרשות והועדה מקומית לתכנון ובניה יותרו, על כל דרישה, טענה או תביעה כלפי רמ"י באשר להעברת התקבולים לרשות, ולא תהינה זכאיות לקבל כל תשלום נוסף.
2. התקבולים שיועברו מרמ"י ינוהלו ברשות המקומית בתב"ר ייעודי, ולא יעשה בכספים אלה שימוש אחר כלשהו מלבד המטרות שהוגדרו בהחלטת המועצה הנ"ל.
3. בטרם פתיחת התב"ר על הרשות המקומית לקבל את אישור רמ"י לרשימת העבודות שיבוצעו בכספים שיועברו. רשימת העבודות שתועבר תתייחס רק לעבודות חדשות שטרם החל ביצוע בגינם.
4. הסכום הכולל של התב"ר יהיה בהתאם לאמור בסעיף 3.3.5 בקובץ ההחלטות. קרי 50% מההכנסות יהיו מתקבולים שיועברו מרמ"י ו-50% הנוספים יהיו מכספי היטל השבחה, או השלמה של הרשות המקומית מתקציבה ל-12 אלש"ח בגין כל יח"ד שבגינה הועבר תקבול. בשים לב לאמור בסעיף 3.5.9 בקובץ ההחלטות ובשים לב לאמור בסעיף 8.6.11 בקובץ ההחלטות.
5. ידוע לרשות המקומית כי על פי נהלי רמ"י, בעבודות שדרוג התשתיות ניתן לכלול עבודות כבישים, מדרכות, ניקוז, תאורה, שטחים ציבוריים פתוחים, פינות משחקים, מעברים ציבוריים. לא יכללו עבודות מערכות ביוב ומים, למעט במקרים של סלילת כביש/מדרכה על ידי הרשות המקומית, ובכל מקרה לא יכללו עבודות לפתרון כולל של בעיות מים וביוב בשכונות הוותיקות.
6. הרשות תציג לרשות מקרקעי ישראל, תוך 30 יום מיום שנדרשה, כל מסמך ומידע נדרש לצורך ביקורת ובקרה על ביצוע העבודות המבוצעות מהתב"ר.
7. ככל ותבקש הרשות לייעד חלק מהתקבולים לטובת שיפוץ חזיתות מבנים יהיה עליה לפעול כאמור בסעיף 3.3.6 (ב) לקובץ ההחלטות.
8. קיבלה הרשות מקומית תשלומים מעל למגיע לה, תחזירם לרשות מקרקעי ישראל תוך 60 יום ממועד דרישתה בכתב. לא העבירה הרשות המקומית את ההחזר כאמור, יישא ההחזר בתוספת ריבית פיגורים המתפרסמת ע"י החשב הכללי במשרד האוצר, מהמועד שהועבר הסכום לרשות ועד לתשלום בפועל.
9. הרשות מסכימה כי רמ"י תקזז מכל סכום המגיע לרשות כל סכום שנדרש על ידי רמ"י ולא

שולם ע"י הרשות עד למועד שנקבע.

10. הרשות המקומית תהיה אחראית כלפי רמ"י באחריות לכל נזק ו/או הוצאה שיגרמו לרמ"י ו/או לצדדים שלישיים כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל רשלניים של הרשות המקומית בנוגע להתחייבויות הרשות המקומית נשוא ההסכם שנחתם בין הצדדים ונשוא כתב התחייבות ושיפוי זה.

11. 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. הרשות המקומית מתחייבת להסכים לבקשה של רמ"י למחיקת רמ"י מכל הליך משפטי. כמו כן, מתחייבת הרשות המקומית, לשפות ו/או לפצות את רמ"י בגין כל חיוב שיוטל על רמ"י בפסק דין או במסגרת פשרה ו/או בכל דרך אחרת ו/או בגין כל הוצאה כאמור. 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 בגינן חויב היזם.

**העברת הסכומים שנגבו בגין החלטת המועצה לעיל, וכן העברת קדמי מימון ככל שיאושרו הינה כדלקמן:**

תנאים מוקדמים להעברת הכספים:

4. הרשות המקומית תפתח תב"ר שיאושר על ידי משרד הפנים.
5. בתב"ר יצוינו הפרויקטים הנכללים בתב"ר. – שיאושרו מראש על ידי רמ"י.
6. הרשות המקומית תחתום על נספח זה ותעבירו לרמ"י

**לאחר שתעמוד הרשות המקומית בתנאים המוקדמים יועברו אליה התקבולים/קדם המימון באופן הבא:**

3. 50% לאחר עמידה התנאים המוקדמים.
4. 50% לאחר ביצוע של 40% מההתחייבות - מאושר על ידי בקר רמ"י

---

**גזבר הרשות המקומית**

**ראש הרשות המקומית**

**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 \_\_\_\_\_

**נספח ה' – הסכם תשתיות (יזם)**

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

**מצד אחד**

(להלן: "הרשות המקומית")

**בין - עיריית נס ציונה**

**לבין -**

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

**מצד שני**

כולם ביחד וכ"א מהם לחוד, (אשר יקרא להלן: "היזם" או "המשתכן")

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

**אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן :**

**1. המבוא, נספחים ונותרות :**

- 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. "הסכם הגג" - הסכם שנחתם בין רמ"י לבין הרשות המקומית, בתאריך \_\_\_\_\_.
- ג. "חוזה ההרשאה" - חוזה שנחתם בין רמ"י לרשות המקומית, ובו קיבלה הרשות המקומית על עצמה את ניהול עבודות התכנון ופיתוח התשתיות הציבוריות בתחום הפרויקט ורמ"י קיבלה על עצמה לגבות את הוצאות הפיתוח מהיזם ולהעביר לרשות המקומית את כספי הוצאות הפיתוח שגבה מהזוכים במגרשים, בהתאם להתקדמות העבודות.
- ד. "הפרויקט" - פרויקט להקמת שכונות מגורים **בנס ציונה** בהתאם לתכנית הנזכרת בנספח ב' "תנאים מיוחדים" להסכם זה. ותוכניות מפורטות בתחומה לרבות כל תיקון ותוספת לתכניות אלה.
- ה. "האתר" - אתר בתחום הפרויקט כמתואר בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- ו. "התכנית" - תכנית הנזכרת בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- ז. "המגרש" - מגרש, אשר היזם עתיד להתקשר בקשר אליו בחוזה בגין הקרקע עם רמ"י, המסומן במספר הנקוב בתנאים המיוחדים נספח ב' במפת מדידה ולוחות שטחים, המתבססים על לוחות השטחים כמפורט בתרשים ובתנאי חוברת המכרז נשוא חוזה בגין הקרקע. שטחו של המגרש עפ"י לוחות השטחים נקוב בתנאים המיוחדים.
- ח. "המבנה" - המבנה שייבנה ע"י היזם במגרש, עפ"י היתר בנייה כדין ועפ"י תנאי חוזה בגין הקרקע, כהגדרתו להלן.
- ט. "הרשות המקומית" - עיריית נס ציונה.
- י. "החוזה בגין הקרקע" - חוזה, שייחתם בין רמ"י ליזם לרכישת הזכויות בקרקע דהיינו: חוזה מכר, או חוזה חכירה, או חוזה פיתוח בהתאם לתנאי העסקה כפי שנקבע בתנאי המכרז.
- יא. "המועד הקובע" - יום אישור ועדת המכרזים על הזוכה במגרש.
- יב. "משתכנים אחרים" - משתכנים ו/או יזמים, אשר עימם ייחתמו חוזה חכירה לבניית מבנים במגרשים אחרים בתחומי האתר ו/או באתרים אחרים בתחום הפרויקט, לפי העניין.
- יג. "מנהל הפרויקט" - מי שימונה מטעמה של הרשות המקומית כמנהל עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו באתר ע"י הרשות המקומית.
- יד. "עבודות הפיתוח" - עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו ע"י הרשות המקומית באתר, כמפורט בחוזה זה ו/או עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות שיבוצעו באתרים אחרים בתחום הפרויקט, לפי העניין (למעט עבודות המים והביוב שתבוצענה עי התאגיד).
- טו. "הוצאות הפיתוח" - התשלום תמורת עבודות הפיתוח, שעל היזם לשלמו בהתאם לתנאי חוזה זה, בהתאם לדרישות רמ"י וכמתחייב מחוזה בגין הקרקע. סכום זה אינו כולל תשלומים החלים על היזם על פי הוראות המכרז בגין הוצאות פיתוח נוספות עבור מוסדות ציבור. ואינו כולל גם תשלום לתאגיד.

### 3. **ההתקשרות :**

- 3.1 היזם מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח לרמ"י על פי הסכום הנקוב בטבלה שפרסמה רמ"י במכרז, כמתחייב מתנאי חוזה זה ולמלא אחר כל יתר תנאי החוזה, והרשות המקומית, מצידה, מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח, כמתחייב מתנאי הסכם זה.
- 3.2 ידוע ליזם כי עליו להגיש לרשות המקומית 2 עותקים מחוזה זה חתומים במקור ולצרף לחוזה כל מסמך הנדרש על ידי הרשות המקומית לרבות ערבות בנקאית הנזכרת בסעיף 10 להלן, וזאת תוך 90 יום מתאריך הכרזת רמ"י בדבר זכייתו במגרש.
- 3.3 הרשות המקומית תמציא ליזם לאחר מילוי האמור בסעיף 3.2 לעיל, אישור לרמ"י (נספח ו' 1), לפיו היזם הפקיד אצלה לחתימה הסכם פיתוח חתום על ידו ומסר לה ערבות בנקאית כמתחייב בהסכם זה.

- 3.4 ידוע ליזם כי תנאי לחתימת הרשות המקומית על חוזה זה הינו חתימה על חוזה חכירה עם רמ"י ותשלום הוצאות הפיתוח המליאות לרמ"י עפ"י תנאי המכרז.
- 3.5 רמ"י תפיק אישור ליזם שיועבר לעירייה המאשר חתימת הסכם חכירה של היזם עם רמ"י בצירוף העתק מהסכם החכירה (נספח ו' 2).
- 3.6 ידוע ליזם כי רק לאחר קבלת חוזה חתום מאת הרשות המקומית יכנס חוזה זה לתוקפו. היזם מאשר כי הובהר לו על ידי רמ"י והוא מסכים לכך, שאם בתום 90 יום מיום אישור העסקה, לא יתקבל אישור בכתב מאת הרשות המקומית כמתחייב מתנאי המכרז (נספח ו' 1 לחוזה זה), תפקע זכותו של הזוכה במכרז. על היזם לדאוג לחוזה חתום מול הרשות המקומית לפחות 10 ימים לפני תום ה-90 יום.

#### 4. עבודות הפיתוח :

- 4.1 הרשות המקומית תבצע באתר עבודות שונות, הנוגעות לפיתוח תשתיות ציבוריות, כמתחייב מתנאי הסכם הגג, וזאת באמצעות עובדים, יועצים, קבלנים, ספקים ונותני שירותים אחרים למיניהם, עפ"י שיקול דעתה. להסרת ספק מובהר בזה, שאין הרשות המקומית מחויבת לבצע בעצמה את הפעולות הקשורות בתכנון, ביצוע ו/או פיקוח על ביצוע עבודות הפיתוח והיא תהיה רשאית לבצע כל אלה או מקצתם, על פי שיקול דעתה הבלעדי, בין בעצמה ובין באמצעות צדדים שלישיים לפי בחירתה.
- עבודות הפיתוח באתר, שיבוצעו ע"י הרשות המקומית, מפורטות בנספח א' לחוזה זה.
- באישור מוקדם של רמ"י עם הרשות המקומית, תהא הרשות המקומית רשאית לפעול לשינוי התכנית ו/או לשינוי בתכניות עבודות הפיתוח בתחום האתר.
- 4.2 במידת הצורך ולפי שיקול דעתה המוחלט של הרשות המקומית, תהא היא רשאית להעביר בתחומי המגרש קווי תשתית למיניהם (לרבות קווי ביוב, מים, חשמל ותקשורת) לשם מתן פתרונות למגרשים עורפיים 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 כלפי הרשות המקומית בעניין זה.
- במקרה בו יבוצעו קירות תומכים בגבול המגרש על ידי הרשות המקומית או גומחות מגן, מצהיר היזם כי ידוע לו, שתיתכן אפשרות של חדירת הקירות התומכים והיסודות והגומחות לתוך תחום המגרש. במקרה כאמור לא תהיה ליזם כל טענה ותביעה כלפי הרשות המקומית ו/או רמ"י לעניין עצם ביצוע העבודות ו/או לעניין צמצום שטח המגרש או לעניין גובה יסוד הקיר התומך, או לכל דבר ועניין אחרים בהקשר זה.
- 4.3 במידה שחלק מעבודות הפיתוח באתר כבר בוצעו עד מועד חתימת חוזה זה, אזי מצהיר היזם בזה כי ראה ובדק את האתר ואת עבודות הפיתוח, שבוצעו ע"י המשרד ו/או הרשות המקומית, ו/או מי מטעמה וכי מצא את העבודות לשביעות רצונו המלאה ואין ולא יהיו לו כלפי הרשות המקומית ו/או רמ"י כל טענות מכל סוג 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, כנזכר במפורש בחוזה זה, (כאמור בנספח א' בחוזה זה).
- מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מצהיר היזם כי ידוע לו שלרשות המקומית אין כל קשר לזכויות קנייניות ואחרות במגרש, ושום דבר האמור בחוזה זה לא יתפרש כמטיל אחריות על הרשות המקומית להקניית זכויות כלשהן במגרש ליזם.
- 4.5 להסרת כל ספק וכל עוד לא צורף לחוזה זה ונחתם נספח ג' מובהר ומוסכם בזה כי בכפוף לאמור בסעיף 4.2 לעיל, לא יכללו עבודות הפיתוח כל עבודות שהן בתוך תחומי המגרש ו/או בגבולותיו

כן לא יכללו עבודות הפיתוח בניית קירות תומכים ו/או גדרות בגבול המגרש, בינו לבין מגרשים ו/או כבישים ו/או מעברים סמוכים, וכן לא יכללו עבודות חשמל טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ), או עבודות חיבור של המבנה לרשתות החשמל, המים, הביוב, הטלפון והטל"כ. עבודות החיבור של המגרש ו/או המבנה לתשתיות האמורות יבוצעו על ידי היזם ובאחריותו של היזם, תוך שהוא מתקשר ישירות עם כל הרשויות והגופים, הנוגעים בדבר ונושא בכל תשלום, שיידרש על ידן בגין החיבור, לרבות עבור מונים.

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

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

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

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

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

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

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

4.10 על אף האמור לעיל ולמרות המועדים השונים הנקובים בתנאים המיוחדים לעניין ביצוע עבודות הפיתוח ומועד מסירת המגרש ליזם, מובהר כי הרשות המקומית או מי מטעמה לא יחשבו כמי שהפרו התחייבויותיה כלפי היזם במידה וחלו עיכובים שונים בביצוע עבודות הפיתוח, כולן או כל חלק מהן, כתוצאה מגורמים, שאין לרשות המקומית או מי מטעמה שליטה עליהם, כגון עקב פעולות, הוראות, או החלטות של נת"י ו/או רשויות אחרות לרבות תאגיד מים וביוב ו/או כתוצאה מגילוי עתיקות ו/או כוח 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

4.11 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4.10 לעיל ובנוסף לכל עיכוב ואיחור המותרים על פיו, מוסכם בזה כי איחור של 90 יום במועד תחילת ביצוע עבודות הפיתוח ו/או במועד השלמת ביצועו של שלב כלשהו בעבודות הפיתוח ו/או בהשלמת עבודות הפיתוח ו/או במסירת המגרש 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.

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

## 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 לידי לצורך בניה בהתאם לאמור בסעיף 6 להלן. מסירת המגרש, לצורך העניין, תיחשב כמועד בו קיבל היזם את יתדות הסימון של המגרש מידי הרשות המקומית. יזם יתפוס חזקה במגרש בכפוף לאישור בכתב מאת הרשות המקומית. היזם לא יגיש את הבקשה לקבלת היתר הבניה במגרש, אלא לאחר שקיבל אישור לתכניות הבניה מאת הרשות המקומית. מובהר, כי אישור הרשות המקומית להגשת הבקשה להיתר בניה הוא מקדמי בלבד בקשר עם נושאים הקשורים לפיתוח התשתיות וכי אישור הרשות המקומית כאמור לא ייתר ולא יבוא במקום בדיקות, דרישות ואישורים כלשהם שיידרשו במסגרת בדיקת הבקשה להיתר בניה, לאחר הגשתה לוועדה המקומית, לרבות בנושאים הקשורים לפיתוח התשתיות.

בכפוף לאמור לעיל, היזם יהא רשאי להתחיל בביצוע עבודות במגרש אך ורק לאחר שיהיה מצוי בידי היתר בניה כחוק ולאחר שנמסר לידי המגרש.

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

5.3 היזם מצהיר כי ידוע לו, שבגין שינוי תב"ע ו/או קבלת תוספת זכויות בניה במגרש, מעבר לזכויות הנקובות בתב"ע נשוא המכרז, יהיה עליו לשלם לרמ"י, תוספת להוצאות הפיתוח, הנקובות בחוזה זה, בשיעור שתקבע רמ"י, וזאת בנוסף להיטלי ההשבחה אשר יהיה על היזם לשלם לוועדה המקומית לתכנון ובניה, בגין תוספת זכויות מעבר לזכויות הנקובות בתב"ע ערב המכרז ו/או בגין הקלות שיינתנו לו על פי דין ו/או בגין אישורים לשימוש חורג.

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

5.4 היזם מתחייב כי כל פעולות התכנון של הבנייה במגרש ו/או הבנייה בפועל, יבוצעו עפ"י הוראות חוזה בגין הקרקע ועפ"י כל דין. למניעת ספקות מצהיר היזם כל לא תהא לו כל זכות שהיא בעבודות הפיתוח, בין קניינית, בין מעיין קניינית ו/או זכות חזקה ו/או כל זכות אחרת, מלבד מהזכויות לחיבור המגרש והמבנה לתשתיות, שיבוצעו על ידי הרשות המקומית עד גבול המגרש, 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 ו/או מי מטעמה לא יהיו אחראיות בכל צורה שהיא כלפי כל אדם וגוף, לכל דבר וענין הנובע מפעולות הקשורות לבנייה של היזם במגרש.
- 5.5 מובהר ומוסכם במפורש, כי עבודות עפר ויישור שטח בשטחי האתר שאינם מיועדים לצורכי ציבור, יבוצעו על ידי היזם, ולרשות המקומית לא תהא אחראיות בקשר לעבודות בשטחי מגרשי היזמים.
- 5.6 במקרה שבו, על מנת להתאים את האתר לצרכי היזם, ידרוש היזם שינויים בתכנון המפורט (והמאושר על ידי העירייה) של התשתיות או בתשתיות שהוקמו על פי התכנון המפורט כאמור לעיל, במלואן או בחלקן, באתר או בסביבתו, יבוצעו שינויים כאמור אך ורק ובכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב מהרשות המקומית וקבלת אישור כאמור וכן עלות הביצוע של השינויים הינה באחריות היזם ועל חשבונו, ובתיאום עם הרשות המקומית.
- 5.7 היזם מתחייב לסלק על חשבונו ועל אחריותו את עודפי החפירה מתחומי המגרש, לאתר שפיקה/הטמנה מוסדר כולל טיפול בהוצאת היתרי כרייה/העתקה לעצים שבתחומי המגרש
- 5.8 היזם מתחייב לפנות את פסולת הבניה ו/או כל פסולת מסוג אחר ככל שתימצא במגרש, מתחום המגרש אל אתר שפיקה מורשה לפינוי פסולת. היזם יספק לרשות המקומית ולוועדה לתכנון ולבניה תעודות שיעידו על פינוי הפסולת למקום שפיקה מורשה מטעם המשרד לאיכות הסביבה או לכל מקום אחר שפינוי פסולת אליו אינו נוגד את חוקי מדינת ישראל והרשויות המוסמכות מטעמה.
- 5.9 פינוי הפסולת מהאתר יבוצע מעת לעת באחריות היזם ונציגיו. במידה ועל פי קביעתה הבלעדית של הרשות המקומית, תימצא פסולת שהושלכה על ידי היזם או מי מטעמו, ודרוש הרשות המקומית בכתב מהיזם את פינוי הפסולת תוך 3 ימים ממועד קבלת הדרישה בכתב, וזאת ללא כל קשר לאופן התקדמות הבניה באתר. במידה שהיזם לא יפנה את הפסולת כאמור, תבצע הרשות המקומית את הפינוי ותגבה את הוצאות הפינוי כולל דמי טיפול, מהיזם בכל דרך אפשרית, לרבות חילוט הערבות הבנקאית.
- היזם מצהיר, כי ידוע לו כי פינוי כל פסולת הבניין מהמגרש ומסביבתו הינו תנאי למתן הסכמת הרשות המקומית למתן אישור אכלוס ותעודת גמר
- היזם מתחייב לנקוט בכל האמצעים הדרושים כולל עיגון התחייבויותיו אלו בכל חוזה 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 או מי מטעמה יתבעו ע"י צד כלשהו לשלם פיצוי ו/או תשלום אחר כלשהו בקשר לפעולות הבנייה של היזם במגרש, מתחייב היזם לשפות את הרשות המקומית ו/או מי מטעמה מיד עם דרישתם הראשונה, בגין כל סכום, שנדרשו לשלם ו/או ששילמו בפועל עקב דרישת אותו צד, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות הרשות המקומית ו/או מי מטעמה, בטיפול בנושא זה.
- 5.10 היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לתכנן ולבצע את כל פעולות החיבור של המגרש והמבנה במגרש לתשתיות, שביצעה או תבצע הרשות המקומית במסגרת עבודות הפיתוח, אך ורק בהתאם להוראות והנחיות הרשות המקומית ו/או מנהל הפרויקט, ובתיאום מלא איתם, כך שלא תהיה כל פגיעה בתשתיות, שביצעה הרשות המקומית ובאופן שלא תיווצר כל הפרעה לעבודות אחרות, שיבוצעו ע"י הרשות המקומית ו/או ע"י יזמים אחרים, במידה ויבוצעו.
- 5.11 הוראות הרשות המקומית לגבי כל דבר ועניין, הנובע מפעולות הבנייה של היזם, ככל שיש להן השלכה לעבודות הפיתוח ו/או פעולות בנייה של יזמים אחרים ו/או כל פעולות תשתית למיניהן, יחייבו את היזם ללא ערעור.
- 5.12 במידה והדבר יידרש עפ"י מיקום המגרש ומיקום מערכות הביוב ומערכות תשתית אחרות במגרש,

מתחייב היזם לאפשר התחברות של יזמים בעלי זכויות במגרשים הסמוכים למגרש, אל בריכת הביוב המרכזי ואל מערכות התשתית האחרות, אם ובמידה שאלה יימצאו בתחום המגרש.

כן מתחייב היזם כי במידת הצורך ועפ"י דרישת הרשות המקומית, יאפשר הוא מעבר וניקוז מי גשמים ממגרשים סמוכים דרך מגרשו אל מערכת התיעול המרכזית, וכן מתחייב הוא, במידת הצורך ועפ"י דרישת הרשות המקומית, לאפשר מעבר קווי ביוב ותיעול דרך המגרש, בחלק שבין קו הבניין לגבול המגרש.

היזם מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית ו/או מי מטעמם ו/או משתכנים אחרים בגין כל האמור לעיל.

במידה והצורך בביצוע עבודות כאמור יתעורר לאחר שהיזם כבר ביצע כדן עבודות במגרש, מתחייבת הרשות המקומית לתקן כל נזק, שייגרם במהלך ביצוע עבודותיה הנ"ל לעבודות היזם ותחזיר, על חשבונה, את המצב במגרש לקדמותו.

5.13 אם יהיו הפרשי גובה בין המגרש למגרש ו/או מגרשים סמוכים ו/או שטחים אחרים סמוכים, ו/או אם הדבר יתחייב על פי תכנית הבניה שאושרו ו/או שיאושרו, 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 משתכנים 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 ו/או מי מטעמה במידה ויידרש לבצע עבודות כאמור. כל קירות חזיתות המגרש והקירות התומכים ייבנו על ידי היזם על פי האמור בחוזה לפי הנחיות תכנית הפיתוח שאושרה ו/או שתאושר.

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

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

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

5.16 היה ותמצא הרשות המקומית כי נגרם נזק כלשהו לעבודות הפיתוח, כתוצאה מעבודות היזם ו/או בקשר אליהן, תבצע הרשות המקומית את עבודות תיקון הנזקים בעצמה, ובמקרה כזה מתחייב היזם לשלם לרשות המקומית את כל ההוצאות מכל מין וסוג, שיוצאו לצורך ביצוע התיקונים, בתוספת 10% לכיסוי הוצאות הרשות המקומית, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של הרשות המקומית. חשבונותיה של הרשות מקומית ישמשו ראיה מכרעת לנכונותם בכל הקשור לאמור לעיל.

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

למניעת כל ספק ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה זה, בחתימתו על חוזה זה מצהיר ומאשר היזם, שאם תיווצר הפרעה כלשהי על ידו, או על ידי צד שלישי הפועל מטעמו, בשמו ו/או בעבורו, על ידי שפיכת ו/או הנחת חומרים, עפר, פסולת בנין, כלים, ציוד, או כל חפץ אחר בשטח שמחוץ לגבולות המגרש, העלולים להוות ו/או מהווים הפרעה לביצוען התקין של עבודות הפיתוח, הרשות

המקומית תהיה זכאית לפעול עפ"י שיקול דעתה ולסלק כל הפרעה שתיווצר על ידי היזם או מי מטעמו, לעבודות הפיתוח, בכל שיטה הנראית לה ולמקום הנראה לה.

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

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

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

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

היזם, בחתימתו על חוזה זה, מביע הסכמתו ונותן בזה ייפוי-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 ע"י היזם או מטעמו, כאמור לעיל.

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

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

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

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

5.19 היזם מתחייב כי החיבור אל התשתיות, אשר בוצעו על ידי הרשות המקומית במסגרת עבודות הפיתוח, תבוצענה על ידו עפ"י הנחיות הרשות המקומית ו/או מי מטעמה, באופן שלא יהיה בו בכדי לפגוע בתשתיות ושלא יהיה בו בכדי לגרום להפרעה או עיכובים לביצוע עבודות הפיתוח.

5.20 מבלי לגרוע מאחריות היזם לכל דבר ועניין, הנוגע לפעולות הבניה של היזם, עפ"י האמור בפרק זה

לעיל, מתחייב היזם לבטח את פעולות הבניה שלו במגרש, טרם תחילתן וכתנאי מוקדם לתחילתן, בביטוח עבודות קבלניות, בו יתווספו הרשות המקומית ורמ"י כמבוטחים נוספים.

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

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

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

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

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

5.23 הצטברות מי גשם בשטח המגרש:

א. ידוע ליזם כי קיימת אפשרות שמי גשם יצטברו בשטח המגרש ואף יחלחלו אל תת הקרקע, מכל סיבה שהיא, לרבות כתוצאה מעבודות התשתית הפיתוח המבוצעות על ידי הגורם המפתח.

ב. היזם מתחייב לתכנן ולבצע על חשבונו ועל אחריותו פתרונות ניקוז למגרש אשר יתואמו עם הרשות המקומית.

ג. ידוע ליזם כי האחריות לניקוז המגרש חלה על היזם בלבד הן בשלב ביצוע עבודות הבניה והן בסיומן.

ד. ידוע ליזם כי לא יורשה לנקז את המים ממגרשו אל מערכת הניקוז הציבורית, אלא אם קיבל על כך אישור בכתב מראש מאת הגורם המפתח.

ה. היזם מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית ו/או כל מי מטעמם, בגין כל האמור לעיל.

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

היזם מצהיר ומתחייב בזאת לקבל את המגרש לרשותו ולאחריותו המלאה במועד בו זומן לכך, וזאת גם אם מכל סיבה שהיא לא בוצעו חלק מעבודות תשתית של שלב א' כהגדרתן בנספח ב' בחוזה התשתית.

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

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

6.3 עד מועד קבלת המגרש המסומן, היזם לא יהיה רשאי לבצע בו עבודות בניה. הרשות המקומית תקבע על פי שיקול דעתה הבלעדי את מועד מסירת המגרש, והיזם לא יהיה רשאי להיכנס לאתר ולמגרש ולבצע עבודות כלשהן במגרש ללא קבלת אישור בכתב מהרשות המקומית. אין באמור כדי לגרוע מלוחות הזמנים למסירת המגרש כאמור בחוזה זה לרבות האמור בסעיף 4.8 לעיל והתנאים המיוחדים.

6.4 היה ומסיבה כלשהי, יהיה צורך בחידוש סימון גבולות המגרש, יחודש הסימון ע"י הרשות המקומית, אך ורק לאחר שהיזם ישלם לרשות המקומית את מלוא הוצאותיה לחידוש הסימון, עפ"י דרישתה.

חידוש הסימון יבוצע ע"י הרשות המקומית ועל חשבונה רק במקרים בהם יידרש חידוש הסימון עקב פעולה רשלנית של הרשות המקומית.

6.5 היזם מצהיר כי ידוע לו, ששטח המגרש וגבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, כפי שהוצגו לו במעמד חתימת חוזה זה, אינם סופיים, וכי עלולים לחול בהם שינויים.

6.6 מוסכם בזה כי באם ישתנו מסיבה כלשהי שטח המגרש ו/או גבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, ייחשב המגרש, בשטחו ו/או גבולותיו החדשים ו/או זכויות הבניה החדשות בו, כמגרש נשוא חוזה זה לכל דבר ועניין, וליזם לא יהיו כל טענות ו/או תביעות כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית בכל הקשור לשינויים האמורים.

למרות האמור לעיל, מוסכם בזה כי סטייה של עד  $\pm 10\%$  משטח המגרש הנקוב בחוזה זה ו/או סטייה של עד  $\pm 5\%$  מזכויות הבניה הידועות במועד אישור העסקה בשל שינוי בשטח המגרש, לא ייחשבו לשינוי לצורך החוזה, ולא ישנו את שיעור הוצאות הפיתוח. מובהר, כי האמור אינו גורע מהתחייבות היזם לשלם עבור קבלת זכויות בניה נוספות כאמור בסעיף 5.3 לעיל.

6.7 עוד מוצהר ומוסכם בזאת כי הוצאות הפיתוח, שעל היזם לשלם עפ"י תנאי חוזה זה, מתייחסות למגרש בשטח כמפורט בתנאים המיוחדים ולזכויות בניה המוקנות בתב"ע נשוא המכרז. במידה ויחול שינוי של מעבר ל-  $10\%$  בשטח המגרש ו/או ישתנו זכויות הבניה בו מעבר ל-  $5\%$  ביחס לזכויות הבניה, לעומת הזכויות הנקובות במסמכי המכרז, נשוא המכרז, ישתנה שיעורן של הוצאות הפיתוח והן יחושבו וייגבו על ידי רמ"י ו/או הרשות המקומית בהתאם למנגנון לקביעת התשלום במקרה של תוספת זכויות בניה הקבוע בסעיף 5.3 לעיל.

ההתחשבות לעניין שיעורן הסופי של הוצאות הפיתוח במקרה שינוי בגודל המגרש ו/או שינוי בזכויות הבניה, תבוצע עד לא יאוחר מתום 30 חודשים ממועד מסירת המגרש המסומן לידי היזם.

6.8 החל מיום חתימת ההסכם בגין הקרקע בין היזם ורמ"י, לא תהא הרשות המקומית אחראית בכל צורה שהיא לכל דבר ועניין המצוי בתחומי המגרש, והאחריות לגבי כך תחול על היזם בלבד. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בהתחייבויות היזם כלפי הרשות המקומית עפ"י תנאי חוזה זה.

## **7. תשלום הוצאות פיתוח**

7.1 הוצאות הפיתוח ישולמו ע"י היזם לרמ"י בהתאם ללוח הזמנים הנקוב בחוברת מכרז שיווק המגרש ו/או מיום האישור העקרוני להקצאת המגרש ליזם (במקרה של הקצאה בפטור ממכרז).

7.2 מועדי התשלום ותנאיו מפורטים בנספח א' של מכרז רמ"י לשיווק הקרקע ו/או בנספח המפורט בחוזה ההקצאה בפטור ממכרז, הכולל לפי החוזה שחתם היזם עם רמ"י.

7.3 בכל מקרה בו יתווסף לשטח הכולל המותר לבניה (עיקרי ושירות) הקבוע במסמכי המכרז שטח

בניה נוסף, מכל מן וסוג שהוא, ישלם היזם הפרש הוצאות פיתוח בגין שטחי הבניה הנוספים לעירית רמלה בהתאם לתעריפים ולהוראות חוקי העזר של העיריה.

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 על התאגיד במועד הוצאת החיוב ליזם, וכן את כל התשלומים שהיזם לא הופטר מתשלומם במפורש בחוזה זה.

#### **החזר הוצאות פיתוח ליזם בעקבות ביטול עסקה:**

7.5 ידוע ליזם כי אם מכל סיבה שהיא היזם לא יעמוד בתנאי המכרז/ההקצאה וזכייטו תבוטל על ידי רמ"י, אזי תשיב רמ"י ליזם את הוצאות הפיתוח, לרבות הוצאות פיתוח נוספות בגין מוסדות ציבור ששולמו על ידו רק לאחר שהמגרש ישווק/יוקצה מחדש ורמ"י תגבה את הוצאות הפיתוח מהיזם החדש.

7.6 החזר הוצאות הפיתוח יכלול תוספת הצמדה למדד בלבד, מהמדד הידוע במועד בו שולמו הוצאות הפיתוח בעת הזכייה, ועד המדד הידוע במועד בו יבוצע החזר ליזם.

7.7 בנסיבות בהן בוטל חוזה זה, הרשות המקומית זכאית לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בסעיף 10 להלן, וסכום הערבות הבנקאית שמומשה, יהווה פיצוי מוסכם בגין ביטול העסקה עקב הפרת היזם את תנאיו של חוזה זה.

7.8 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 וחיובים אחרים לרבות היטלי פיתוח שייגבו על ידי הרשות המקומית ורשויות אחרות על פי כל דין.

#### **8. היזם ורמ"י:**

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

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

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

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

8.5 השבה כלשהי של הוצאת פיתוח ליזם, במקרה שיהיה זכאי להחזר כזה, תבוצע כנגד קבלה שימציא היזם לרמ"י. אם שילם היזם לרמ"י חלק מהוצאות פיתוח וקיבל בגינן חשבונית מס, יושב אותו חלק של הוצאות אלה על פי קביעת רמ"י וזאת כנגד חשבונית מס שימסור היזם לרמ"י.

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

ידוע ליזם כי אחריות לביצוע עבודות הפיתוח מוטלת על הרשות המקומית וכי הוא לא יבוא לרמ"י בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין.

## 9. תשלום בגין עבודות חשמל ותקשורת

9.1 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שעבודות החשמל באתר יבוצעו ע"י חברת החשמל וכי כתנאי לביצוע עבודות החשמל, יידרש היזם לשלם לחברת החשמל את התשלומים, כפי שיידרשו על ידה עפ"י תעריפיה ותחשיביה וזאת במועד שייקבע ע"י חברת החשמל עפ"י המתחייב מהזמנת חיבור החשמל למגרש ע"י היזם. על אף האמור לעיל מתחייב הרוכש לשלם לרמ"י כחלק משאר התשלומים, מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל לבית וזאת על פי הסכום הנקוב במסמכי המכרז ועל פי האמור בנספח ד' לחוזה. רמ"י תעביר את סכום המקדמה לחברת החשמל בצירוף פרטי הרוכש. בעת הזמנת חיבור חשמל לבית בחברת החשמל על ידי הרוכש תזכה ח"ח את הרוכש בשווי המקדמה בהתאם לתחשיבי ח"ח.

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

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

## 10. ערבות בנקאית

10.1 להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם עפ"י תנאי החוזה ונספחיו, לרבות כל תשלום עפ"י החוזה ונספחיו, לעניין מניעת הפרעה ו/או פגיעה בעבודות הפיתוח במהלך ביצוע עבודות הבניה של היזם במגרש, לשיפוי ופיצוי רמ"י והרשות המקומית ו/או מי מטעמה בגין כל נזק לעבודות הפיתוח, במידה וייגרם כתוצאה ו/או בקשר לעבודות היזם, להבטחת תשלום כל פיצוי בו יתחייב היזם עפ"י תנאי החוזה ולמילוי כל יתר התחייבויות היזם, יפקיד היזם בידי הרשות המקומית, במעמד החתימה על חוזה זה, ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי-מסויגת, לטובת הרשות המקומית, צמודה למדד (כשמדד הבסיס הנקוב בה הינו המדד הבסיסי הנזכר בחוזה זה), בסך השווה ל- 5% מסכום הוצאות הפיתוח לא כולל החיוב בגין מוסדות ציבור.

הערבות תעמוד בתוקפה עד המועד בו יציג היזם לרשות המקומית אישור אכלוס למבנה, שיוקם על ידו במגרש. מועד פקיעת הערבות שתופקד בידי הרשות המקומית יהיה 3 שנים ממועד ההכרזה על זכיית היזם במגרש. לא התקבל אישור אכלוס למבנה בתוך 3 שנים כאמור, יאריך היזם את מועד תוקף הערבות 60 יום לפחות לפני מועד פקיעת הערבות עד למועד הצפוי לקבלת אישור האכלוס. התחייבות זו תמשיך ותחול גם בתום כל תקופה מוארכת של תוקף הערבות.

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

10.3 הרשות המקומית תהא זכאית לממש את הערבות הבנקאית בכל מקרה של הפרה של חוזה זה ע"י היזם ובלבד שניתנה ליזם התראה בכתב של 48 שעות, לתיקון ההפרה וההפרה לא תוקנה. 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.

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

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

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

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

11. בוטל.

#### 12. שינוי עלויות פיתוח כתוצאה משינוי תכנית מפורטת:

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

#### 13. שונות:

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

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

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

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

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

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

13.7 כתובות הצדדים הינן כנזכר במבוא לחוזה. הצדדים יודיעו איש לרעהו ללא דיחוי על כל שינוי בכתובותיהם הנ"ל. כל הודעה שתישלח בדואר רשום לפי כתובת מהכתובות הנקובות במבוא, יחשב כהודעה שנתקבלה ע"י הנמען בתוך 3 ימי עסקים מהישלחה בדואר רשום.

#### **ולראייה באו הצדדים על החתום,**

היזם

הרשות המקומית

## אישור חתימת היזם

אני החתום מטה, עו"ד/עובד הרשות המקומית (למחוק המיותר), מאשר כי זיהיתי את החותמים המהווים את "היזם" כהגדרתו בחוזה, לפי תעודות הזיהוי שלהם, וכי חתמו על החוזה ונספחיו בנוכחותי.

שם המאשר: \_\_\_\_\_ תפקידו: \_\_\_\_\_ חתימת המאשר: \_\_\_\_\_

## רשימת נספחים:

נספח א' – תיאור עבודות הפיתוח שיבוצעו על ידי הרשות המקומית.

נספח ב' – תנאים מיוחדים.

נספח ג' – ביצוע עבודות פיתוח חלקיות בתוך המגרשים.

נספח ד' - מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל.

נספח ו' 1 - אישור העירייה לרמ"י בדבר חתימת חוזה תשתית על ידי היזם וקבלת ערבות בנקאית.

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

נספח ז' – הודעה על קבלת מגרש מסומן.

נספח ח' – אישור על קבלת מגרש מסומן.

נספח יא' - נוסח ערבות בנקאית על פי סעיף 10 לחוזה.

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

1. הכנת תכניות מפורטות לביצוע עבודות הפיתוח של התשתיות הציבוריות.
2. תיאום עם חברת החשמל ביחס לתכנון וביצוען של עבודות החשמל באתר, אשר יבוצעו ע"י חברת החשמל. לרשות המקומית לא תהא כל אחריות לעבודות, שתבצע חברת החשמל.
3. ביצוע עבודות עקירת ו/או העתקת עצים, חיטוי ועבודות עפר בחלק מהשטחים הציבוריים בתחומי התכנית (הרשות אינה מטפלת בעצים שבתחומי מגרשי יזמים)
4. מובהר ליזם כי הרשות המקומית תהיה רשאית לבצע עבודות עפר חלקיות בשטח המגרש לצורך שימוש בחומר והעברתו לשטחים הציבוריים וזאת על פי שיקול דעתה הבלעדי של הרשות המקומית.
5. סלילת כבישים וביצוע מדרכות מאבנים משתלבות או מאספלט, עפ"י התכניות בשטח הציבורי.
6. תיאום עם התאגיד בגין ביצוע עבודות המים והביוב. (עבודות המים והביוב יבוצעו על ידי התאגיד ובאחריותו המלא, על היזם לשלם ישירות לתאגיד דמי הקמה.
7. רשות המקומית תבצע לפי שיקול דעתה הבלעדי קירות תומכים או מסלעות בין המגרשים הנמוכים מהכביש וזאת למגרשים צמודי קרקע בלבד.
- מובהר בזאת כי לגבי מגרשי בניה רוויה הגובלים עם כביש או שטח ציבורי, כל הקירות התומכים לרבות קירות תומכי כביש ושטחים הציבוריים, יבוצעו על ידי היזם, על חשבונו ועל אחריותו המלאה. על היזם לנקוט בכל הפעולות הנדרשות לאבטחת יציבות הכביש והתשתיות המונחות בו.
- מובהר בזאת כי כל הקירות התומכים שיבוצעו בגבולות המגרש יחדרו לתוך שטח המגרש. ליזם לא תהא כל טענה ותביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית.
8. התקנת מערכות ניקוז ותיעול ברחובות בלבד.
9. תיאום ביצוע עבודות הכנה לטלפון וטל"כ עד גבולות המגרשים עם חברת בזק וחברת הטל"כ. עבודות הבזק ועבודות התקנת מערכת הטל"כ יבוצעו ע"י חברת בזק וחברת הטל"כ. הזמנת חיבור לבזק ולחב' הטל"כ למגרשים תחול על היזם ועל חשבונו.
10. גומחות לפילרים לרשת החשמל וכן גומחות מגן לתקשורת ולטלוויזיה בכבלים יבוצעו רק במגרשים חד משפחתיים ודו משפחתיים ולא יבוצעו במגרשים של 3 יח"ד ושל בנייה רוויה (אם יידרשו גומחות במגרשים אלה הביצוע ע"י היזמים ועל חשבונם). הגומחות יותקנו בגבולות המגרש וייתכן כי יחדרו לתוך גבולות המגרש. במקרה של חדירה כאמור, לא תהא ליזם כל טענה ותביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית.
11. התקנת רשת תאורת רחוב.
12. פיתוח וגינון בחלק משטחי הציבור עפ"י תכניות שיאושרו.
13. סימון גבולות המגרש באתר ע"י מודד מטעם הרשות המקומית.
14. הכנת הצעת חלוקה של המגרשים באתר, שתשמש אך ורק לצרכי תכנון. מובהר, כי מפות החלוקה הנ"ל יתייחסו לגבולות מגרשי היזם בלבד ללא חלוקה פנימית בתוך המגרשים. עדכון המפות לאחר מסירתן ליזם, אם יידרש, ייעשה על ידי היזם ועל חשבונו.

**נספח ב' – תנאים מיוחדים - לוח הזמנים יסוכם לקראת כל שיווק**

	תכנית מס' על שינוייה:	
--	-----------------------	--

פירוט גושים וחלקות

חלקות בשלמות	חלקות בחלק
_____	_____
_____	_____

_____	מס' מגרש / מתחם:
_____	מדד תשומות הבניה למגורים מדד בסיס חודש/שנה: יש לרשום את המדד המפורסם בחוברת מכרז השיווק

הוצאות הפיתוח לתשלום לרמ"י

_____	סכום כנגד קבלה:
-------	-----------------

התחייבות למועדי ביצוע

**המועד הקובע – תאריך הכרזת ועדת מכרזים על הזוכה במכרז או בהקצאת הקרקע.  
מועדים ומטלות פיתוח החלות על החברה**

חודשים מהמועד הקובע		1. מועד מסירת מפת תיאום תשתיות לצורך תכנון המבנה ליזם תוך
חודשים מהמועד הקובע ובכפוף לכך שנחתם חוזה תשתית במועד שנקבע בתנאי המכרז.		2. מועד מסירת המגרש ליזם תוך
עד מועד זה יבוצעו מרבית תשתיות שלב א' הכוללות: עבודות עפר, משק תת קרקעי (מים, ביוב, ניקוז וכד'), מצעים ושכבת אספלט ברוחב חלקי.		3. מועד השלמת עבודות החיוניות לקבלת טופס 4 תוך
חודשים ממועד מסירת המגרש ליזם לצורך בניה או 30 יום ממועד סיום הבניה בכפוף לקבלת מכתב מהבונה, לפי המאוחר מבניהם		4. מועד השלמת עבודות הפיתוח
תוך 8 חודשים מהמועד שבו לפחות 80% מיחידות הדיור במתחם יקבלו אשורי אכלוס.		

מועדים ומטלות החלות על היזם

חודשים מהמועד הקובע מתחייב היזם לקבל היתר בניה מאושר סופית	--	1. מועד קבלת היתר בניה מאושר תוך
מקבלת המגרש מאת החברה.	--	2. מועד ביצוע על ידי היזם - קירות תומכים או גדרות היקפיים בגבול המגרש עם השטחים

		הציבוריים
חודשים ממועד קבלת המגרש לצורך בניה.	--	3. מועד השלמת המבנה וקבלת אישור אכלוס

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

**היזם**

**רשות המקומית/ החברה**

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

1. בנוסף לעבודות הפיתוח, שתבצע הרשות המקומית באתר, כמפורט בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות ובנספח ב' לחוזה האמור, תבצע הרשות המקומית עבודות שונות, כגון עבודות עפר ו/או מילוי ו/או הידוק, ו/או גומחות מגן בתחום המגרש, על פי שיקול דעתה המוחלט, ובטרם מסירת המגרש ליזם. מובהר בזאת כי אין באמור התחייבות של הרשות המקומית לבצע עבודות בתוך תחום המגרש למעט עבודות עפר חלקיות בהתאם לתכניות הפיתוח כפי שיאושרו על ידי הרשות המקומית.
2. היזם מצהיר כי במקרה כזה לא תהא לו כל טענה ותביעה כלפי החברה ביחס לטיב ו/או היקף העבודות, שבוצעו בתחומי המגרש, ובלבד שבוצעו על פי תכניות הנדסיות שאושרו. כמו כן לא תהא ליזם כל טענה ותביעה כלפי החברה ביחס לטיב המילוי וההידוק, באם בוצעו, ולא יהיה בכל עבודה, שתבוצע במגרש על ידי החברה, בכדי לשחרר את היזם מאחריות לקבלת יעוץ קרקע וביסוס ו/או לביצוע עבודות של בדיקת קרקע מטעמו ו/או מעבודות מילוי ו/או הידוק ו/או עבודות עפר אחרות, כפי שיתחייב ממצב הקרקע ו/או מצרכי היזם ומצרכי בניית המבנה ו/או לביצוע קירות תומכים ומסלעות על ידו.
3. במקרה בו יבוצעו קירות תומכים בגבול המגרש על ידי החברה או גומחות מגן, מצהיר היזם כי ידוע לו, שתיתכן אפשרות של חדירת הקירות התומכים והיסודות והגומחות לתוך תחום המגרש. במקרה כאמור לא תהיה ליזם כל טענה ותביעה כלפי הרשות המקומית ו/או רמ"י לעניין עצם ביצוע העבודות ו/או לעניין צמצום שטח המגרש או לעניין גובה יסוד הקיר התומך, או לכל דבר ועניין אחרים בהקשר זה.

היזם

הרשות המקומית

## נספח ד'

### נוסח התחייבות לתשלום מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל לבית במגרש

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

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

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

תאריך:

לכבוד:

מנהל מרחב מרכז – רמ"י

מס' מכרז:

א.נ.

הנדון:	שם הישוב נס ציונה	שם הפרויקט	מס' התב"ע.	מס' פרויקט ברמ"י
--------	----------------------	------------	------------	------------------

**אישור**

הננו לאשר בזאת כדלהלן:

המשתכן / היזם:

שם מלא:

ת.ז. / ח.פ.:

כתובת:

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

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

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

חתימת העירייה על הסכם התשתית וכניסתו לתוקף תהיה לאחר המצאת הסכם חכירה חתום ע"י רמ"י.

בכבוד רב,

**הרשות המקומית**

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

תאריך:

לכבוד:

עיריית נס ציונה

מס' מכרז:

א.נ.

הנדון:	שם הישוב נס ציונה	שם הפרויקט	מס' התב"ע.	מס' פרויקט
--------	----------------------	------------	------------	------------

אישור

הננו לאשר בזאת כלהלן:

המשתכן / היזם:

שם מלא:

ת.ז. / ח.פ.:

אשר זכה במכרז או בהקצאה בפטור ממכרז במתחם/ במגרש מס' \_\_\_\_\_ שבפרויקט הנ"ל, חתם

על חוזה בגין הקרקע עם רמ"י וכן שילם את כל התשלומים עפ"י תנאי המכרז.

אין מניעה מבחינתנו לחתום עם היזם על חוזה תשתיות.

בכבוד רב,

מרחב מרכז- רמ"י

**נספח ז' – הודעה על קבלת מגרש מסומן**

**לכבוד**

\_\_\_\_\_ (היזם) \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (כתובת היזם)

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

אתר: \_\_\_\_\_

מגרש/ים: \_\_\_\_\_

1. הננו להודיעכם כי ביום \_\_\_\_\_ תיערך באתר מסירה של סימון גבולות במגרשכם בפועל ע"י מודד האתר, באמצעות קביעת יתדות.

הנכם מתבקשים להגיע ביום \_\_\_\_\_ בתאריך \_\_\_\_\_ בשעה \_\_\_\_\_ מקום המפגש \_\_\_\_\_ במטרה לקבל את סימון המגרש במועד, הכול בהתאם לחוזה הפיתוח שנחתם עם רשות מקרקעי ישראל וכמפורט בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות, שנחתם עמנו.

2. ידוע לך כי במידה ולא תופיע לסימון ולמסירת המגרש בתאריך הנקוב לעיל, יראו אותך כמי שהמגרש המסומן נמסר לידך במועד שנקב בהודעה זו וכי לא תהיה לך כל טענה ו/או דרישה בעניין זה כלפי הרשות המקומית ו/או רמ"י.

3. שאלות הקשורות בעניין יש לפנות למנהל הפרויקט או נציגו מר \_\_\_\_\_

בטל': \_\_\_\_\_

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_  
(הרשות המקומית)

העתקים: מנהל הפרויקט - \_\_\_\_\_

תיק היזם

לכבוד:

עיריית נס ציונה

הנדון: אישור על קבלת תחומי מגרש/ים מס' \_\_\_\_\_ ותשתיות מבוצעות.

1. אני הח"מ מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ נפגשתי עם מודד מוסמך מר \_\_\_\_\_ באתר, אשר סימן ומסר גבולות המגרש שמספרו נקוב לעיל ע"י קביעת יתדות.
2. הנני מאשר כי במעמד קבלת המגרש הוצגו בפני התשתיות שבוצעו או אלה המיועדות לביצוע לרבות אלה המצויות בגבול המגרש והמפורטות להלן: (הערה: סמן V במקומות המתאימים והוסף או מחק שורות על פי הצורך)


3. בדקתי את סימון הגבולות ומצאתיו תקין ותואם את שטח המגרש ואני מוותר בזאת על כל טענות ו/או תביעות בגין סימון גבולות המגרש.
4. אני מאשר בזאת כי האחריות לחידוש המדידות ככל שיידרשו לרבות לצורך הגשת הבקשה להיתר בניה תחול עלי ועל חשבוני.
5. אני מאשר בזאת כי התשתיות שפורטו לעיל הוצגו בפני וכי אהיה אחראי לתקינותן על פי תנאי החוזה.

חתימת היזם

חתימה ותאריך

ת.ז.ח.פ.

שם מלא

הצהרת המודד

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

חתימה ותאריך

מס' רישיון

שם המודד

העתק: תיק יזם/משתכן

תאריך: \_\_\_\_\_

**עיריית נס ציונה**

(להלן: "הרשות המקומית")

אתר: \_\_\_\_\_

מגרש מס': \_\_\_\_\_

**הנדון: ערבות בנקאית מספר \_\_\_\_\_**

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

לצרכי ערבות זו - למונח "מדד" משמעות:

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

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

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

אנו נשלם לכם מפעם לפעם, 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.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה.

בכבוד רב,

בנק: \_\_\_\_\_ סניף: \_\_\_\_\_

הנחיות לצורך עריכת הערבות:

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

**נספח ו' - נספח דמי ניהול – עמלה גלובאלית.**

1. עמלה גלובאלית בגין תכנון וביצוע עבודות הפיתוח בפרויקט ע"י הרשות המקומית ייקבעו ע"פ העקרונות שיובאו להלן.
2. העמלה בכל פרויקט הכלול בהסכם 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 בצ"מ. ללא מע"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.

ערך	גורם תורם מורכבות	תחום
0	שיפוע קרקע עד 7%	טופוגרפיה
1	שיפוע קרקע - 7% - 12%	
2	שיפוע קרקע - 12% - 20%	
3	שיפוע קרקע גבוה מ- 20%	
1	סוג קרקע בעייתי	מורכבות כללית
1-3	מטרדים להסרה (אחד כנגד כל מטרד, לא יותר מ- 3).	
1	דרישות סביבתיות	
1	דרישה תב"ע לתכנית בינוי 1: 500	
1	תשתיות על משמעותיות (למעלה מ- 20% מעלות הפרויקט כולו)	
2	תשתיות על כבדות (למעלה מ- 30% מעלות הפרויקט כולו)	
1	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.	
3	עד 2	צפיפות נטו (יח"ד/דונם)
2	6 - 2	
1	10 - 6	
0	יותר מ- 10	

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

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

5. הרשות המקומית או מי מטעמה לא יהיו רשאים לנכות או לגבות תשלומים אחרים מקבלני הביצוע במסגרת עבודות פיתוח התשתיות או בכלל.

6. 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.	<b>תכנון ארעי עד אישור תקציב פרויקט</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>הקמת צוות תכנון.</li> <li>תכנון לשלב הכנת תיק שווק.</li> <li>חתימת הסכם.</li> <li>אישור תקציב פרויקט</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>50% מסכום ההרשאה - כנגד השלמת תכנון מפורט (בגין תכנון חלקי ע"פ שלבים ישולם חלק יחסי מסכום זה)</li> <li>40% מסכום ההרשאה כנגד פרסום מכרזי הביצוע (כל מכרז יישא תמורה ע"פ היקפו היחסי מתוך סך ההיקף שבביצוע הרשות המקומית).</li> <li>10% מסכום ההרשאה כנגד קביעת זוכים במכרזים (כל מכרז יישא תמורה ע"פ היקפו היחסי מתוך סך ההיקף שבביצוע הרשות המקומית).</li> </ul>	התחייבות בהיקף - 30% מסך העמלה בהסכם ביחס לתקציב מאושר של עבודות הפיתוח בביצוע הרשות המקומית, בניכוי סכום הרשאות הקודמות.	<b>תכנון מפורט עד ביצוע</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>10% מסכום ההרשאה כנגד הכנת מפות שווק למגרשי הפרויקט (בגין ביצוע חלק מהמפות ישולם ע"פ חלקם היחסי של המגרשים שמופו לשווק מתוך כלל המגרשים למיפוי לשווק)</li> <li>55% מסכום ההרשאה - כנגד שווק המגרשים (שווק חלקי יישא תמורה חלקית ע"פ מספר היחידות האקוויוולנטיות המשוקק ביחס לסך היחידות האקוויוולנטיות בפרויקט).</li> <li>15% מסכום ההרשאה - כנגד הכנת מפות ליזמים (בגין ביצוע חלק מהמפות ישולם ע"פ חלקם היחסי של המפות שהוכנו ליזמים מתוך כלל המפות להכנה ליזמים).</li> <li>20% מסכום ההרשאה - כנגד מסירת מגרשים ליזמים (בגין מסירה חלקית ישולם סכום חלקי ע"פ מספר המגרשים שנמסרו ביחס לכלל המגרשים למסירה ליזמים)</li> </ul>	התחייבות בהיקף - 40% מסך העמלה בהסכם ביחס לתקציב מאושר של עבודות הפיתוח בביצוע הרשות המקומית, בניכוי סכום ההרשאות הקודמות.	<b>שווק</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>כל מכרז יישא שיעור עמלה חלקית ע"פ המוגדר בהרשאה</li> <li>תשלום תקורה מצטבר בגין מכרזי ביצוע לא יעלה על גובה ההרשאה.</li> </ul>	התחייבות בהיקף - 60% מסך העמלה בהסכם ביחס לתקציב מאושר של עבודות הפיתוח בביצוע הרשות המקומית. (הסכום יתורגם לשיעור עמלה חלקי שיוגדר בהרשאה לצורך ביצוע תשלומי התקורה הנלווים לחשבונות הקבלנים).	<b>ביצוע</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>תשלום זה יועבר כנגד כתב העדר תביעות, שיועבר מאת הרשות המקומית לרמ"י.</li> </ul>	במידה ובסיום העבודות יתברר כי עלותו הסופית של הפרויקט נמוכה מתקציבו, לא כולל הסכום שהוקצב לבצ"מ, תהא הרשות זכאית לתשלום בשיעור העמלה שבהסכם בניכוי סך ההרשאות בגין העמלה הגלובאלית שניתנו בפועל (כל	<b>סיום</b>

אבני דרך לתשלום	הרשאה/התחייבות	אבן דרך עיקרית
	הסכום לאחר הפחתת העמלה כאמור יועבר להכנסות המדינה בגין הקרקע, כ"כ, סכום העמלה לא יעלה אם תקציב הביצוע יהיה גבוה יותר מהאומדן שנקב בתקציב.	

#### **תשלומים בגין רכיבים שעליהם לא חלה העמלה הגלובאלית**

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

- השלמת עמלה בגין תאום וניהול עבודות בביצוע גורמי חוץ (חח"י, רשות העתיקות, תאגיד המים מי ציונה וכיו"ב) – 1.5%, מודגש כי בחישוב העמלה הגלובאלית מגולמים חלק מתקורות התאום מול גורמי חוץ.
- טיפול סטטוטורי – עמלת ניהול ותמורה ע"פ התעריפים הנהוגים ברמ"י.
- הכנת תצ"ר ורישומו – עמלת ניהול ותמורה ע"פ התעריפים הנהוגים ברמ"י.
- 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 השיכון והבינוי או ברמ"י, בתוספת עמלה בשיעור 5%.

**נספח ז' – נוסח מכתבי קיזוז העירייה.**

**יודפס על לוגו של הרשות**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד  
**רשות מקרקעי ישראל**

**הנדון: נס ציונה, תכנית \_\_\_\_\_ על שינוייה (להלן: "הפרויקט"), קיזוז היטלי פיתוח למגרשי רשות מקרקעי ישראל.**

**הואיל** ורשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") תממן את עבודות הפיתוח, אשר באחריות **עיריית נס ציונה** (להלן: "הרשות"), בפרויקט שבנדון ובכפוף לאמור בהסכם שנחתם בין רמ"י והרשות;

**והואיל** ורמ"י אישרה/תאשר העמדת מסגרת תקציבית למימון עבודות הפיתוח בפרויקט;

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

לאור האמור, הננו לאשר בזאת, כי הרשות תקזז את הוצאות הפיתוח אשר ישולמו לה על-ידי רמ"י מהיטלי הפיתוח, בהתאם לשיעורים המפורטים בטבלה:

סוג ההיטל/האגרה – חוק העזר	קיזוז בגין שטח הקרקע	קיזוז בגין השטח המבונה
סלילת כבישים	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל
סלילת מדרכות	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל
תיעול	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל
שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פים) (ככל שיחוקק בעתיד)	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל

האישור האמור לעיל יחול על שטח הקרקע והשטח המבונה כמפורט בהוראות התכנית התקפה במועד הכרזת רמ"י על הזוכה במגרש.

בגין שטח מבונה שיתווסף מעבר לאמור לעיל, ייגבו על ידי הרשות המקומית היטלים מלאים לפי התעריפים שיחולו במועד היתר הבנייה, ללא קיזוז כלשהו בגין התוספת האמורה.

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

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_  
גזבר העיר

\_\_\_\_\_  
ראש העיר

#### אישור חתימות

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

תאריך \_\_\_\_\_ חתימת עו"ד \_\_\_\_\_