הסכם פיתוח

(רמת השרון רש/1010)

שנערך ונחתם ביום _____ בחודש _____ שנת _____

בין: **רשות מקרקעי ישראל**

מרחוב הצבי 15 , ירושלים

(להלן: "**רמ"י**")

מצד אחד;

לבין: **עיריית רמת השרון**

מרחוב ביאליק 41 רמת השרון

(להלן: "הרשות המקומית")

מצד שני;

והואיל ובשטח התב"ע רש/1010 (להלן: "**התוכנית**") הידועה בשם "רצועת הנופש מערב רמה"ש" (התכנית על כל מרכיביה וההתניות שבה תקרא: "הפרויקט") כלולים גושים מס' _____ ו- _____ (חלקות שונות) ומגרשים _____לבנית _____יח"ד, מגרשים מס' _____ המיועדים למסחר, בבעלות מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קק"ל (להלן: "מגרשי רמ"י"), על פי תשריט התוכנית המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

והואיל והתוכנית (רש/1010) אושרה ונכנסה לתוקף ביום _____.

והואיל ובכוונת רמ"י לפרסם לציבור הזמנה להציע הצעות לחכירת המגרשים (להלן: "**המכרז**");

והואיל כספי הפיתוח אשר יגבו על ידי רמ"י מהיזמים שיזכו במכרז ינוהלו על ידי רמ"י בלבד בחשבון ייעודי לפרויקט (להלן: "**חו"ז הפרויקט**").

והואיל וכלל עבודות התשתית והפיתוח עבור המגרשים, כמפורט בהסכם זה בנספח א1 (להלן: "**עבודות הפיתוח**") יבוצעו על ידי הרשות המקומית באחריותה המלאה או מי מטעמה למען הסר ספק, לא כולל תשתיות מים וביוב וכל תשתית אחרת, שאינן בתחום אחריותה וסמכותה של הרשות המקומית. .

והואיל ועלויות עבודות הפיתוח ימומנו באמצעות גבית הוצאות פיתוח על ידי רמ"י, כמפורט בהסכם זה.

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

כללי

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ומתנאיו.
2. כותרות הסעיפים בחוזה זה הן לשם נוחות בלבד ואין להן ולא יינתן להן כל משקל לצורך פירושו.
3. הסכם זה וכן הודעות הרשאה שיוצאו על פיו, לא יהוו ולא יתפרשו בשום מקרה כייפוי כח או כהרשאה לרשות המקומית להציג עצמה כמוסמכת לקבל על עצמה התחייבויות משפטיות, כספיות או אחרות בשם רמ"י, ובשום מקרה ובשום נסיבות לא תקבל על עצמה הרשות המקומית התחייבויות כאמור בשם רמ"י, או תציג את עצמה כמי שמוסמכת לכך. הסכם זה וכן הודעות הרשאה שיוצאו על פיו, לא יהוו ולא יתפרשו בשום מקרה כייפוי כח או כהרשאה לרמ"י להציג עצמה כמוסמכת לקבל על

עצמה התחייבויות משפטיות, כספיות או אחרות בשם הרשות המקומית, ובשום מקרה ובשום נסיבות לא תקבל על עצמה רמ"י התחייבויות כאמור בשם הרשות המקומית, או תציג את עצמה כמי שמוסמכת לכך.

4. הנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו. בכל מקום שבו ניתן ליישב את נוסח ההסכם עם נוסח הנספח עדיף הפירוש הנותן תוקף להוראות ושאין בו סתירה בכל מקרה של סתירה בין הוראה בנספח לבין הוראה בהסכם, גוברת ההוראה בנספח, אלא אם כן קבע ההסכם במפורש אחרת המונח "**הסכם זה**"- משמעותו הסכם זה על כל נספחיו אלא אם נאמר אחרת.

5. **בעלי קרקע פרטיים**. בתכניות הכלולות בהסכם זה ישנם בעלי קרקע פרטיים, מוסכם על הצדדים כי תקציב הוצאות הפיתוח בפרויקט יגובש, בהתחשב בכך שהעירייה תכסה את חלקם של בעלי הקרקע הפרטיים בגין הפיתוח בהתאם לחלקם היחסי בבעלות, העירייה תגבה מבעלי הקרקע הפרטיים את הוצאות הפיתוח בהתאם לכל דין ותשלים את ההפרש בין הגביה לחלק הפרטיים בתקציב הפרויקט ממקורותיה. פירוט התחשיב מצורף כנספח ____.

רמ"י תדאג למימון הפער התזרימי בין חלקם של בעלי הקרקע הפרטיים בגין הפיתוח בהתאם לחלקם היחסי בבעלות לבין גביית הוצאות הפיתוח מבעלי הקרקע הפרטיים על ידי הרשות בכדי לממן את ביצוע עבודות הפיתוח בכל תחומי התכנית על מנת לתת מענה לכלל יחידות דיור המשווקות. החזר מימון הביניים כאמור ייעשה בהתאם להוראות סעיף 37.6 להלן.

<u>התחייבויות הרשות המקומית במסגרת עבודות הפיתוח</u>

6. הכנת תכנון פיזי ואישורו ע"י הרשויות המוסמכות.

7. הרשות המקומית תכין מפה לצורכי רישום, ותפעל לאישורה ברשויות התכנון המוסמכות ולאישורה במרכז למיפוי ישראל ככשרה לרישום.

8. הרשות המקומית תכין תכניות ביצוע מפורטות של עבודות הפיתוח, תאום תכניות כאמור בין המתכננים והגורמים השונים ואישור תכניות כאמור במידת הצורך ברשויות התכנון המוסמכות בכפוף למפורט בתכנית.

עבודות תשתית המים והביוב בפרויקט ("**עבודות תשתית המים והביוב**") יבוצעו ע"י תאגיד המים והביוב "שרונים בע"מ" ("**התאגיד**"). לצורך מימון עבודות תשתית המים והביוב יגבה התאגיד ישירות מאת היזמים דמי הקמה בהתאם לכל דין

הרשות המקומית תתאם עם התאגיד את ביצוען של עבודות תשתית המים והביוב שבתחומי התוכנית באופן שישתלבו עם עבודות הפיתוח החלות על הרשות המקומית.

9. הצדדים מסכימים לפעול בהתאם לתוכנית וכן בהתאם לתנאים המוסכמים עם רמ"י.

10. **<u>תקציב הפרוייקט</u>**

10.1. הרשות המקומית תבצע את עבודות הפיתוח המוגדרות בתקציב הפרוייקט כאמור ב**<u>נספח א'</u>** להסכם זה לרבות השינויים בתקציב נספח א' כפי שיאושרו ע"י רמ"י באמצעות הועדה לתכנון ופתוח ("**הות"פ**") (להלן יכונו תקציב הפרוייקט נספח א' וכל השינויים בו שיאושרו על ידי הות"פ: "**<u>תקציב הפרוייקט המאושר</u>**") וכן תפעל לעמידה בתקציב הפרויקט המאושר. ככל שיהיו שינויים בתקציב הפרוייקט שיאושרו על ידי הות"פ, הם יחשבו לחלק בלתי נפרד מתקציב הפרוייקט המאושר. העבודות המצוינות בסעיפים _____ בנספח א' המצ"ב לא יבוצעו ע"י הרשות המקומית אלא ע"י גורמים חיצוניים.

10.2. מטלות הפרויקט, תקציבו ועלויות הפיתוח המאושרות הוגדרו בתקציב הפרוייקט המאושר, שאושר במסגרת אישור התקציב ע"י רמ"י בות"פ, בישיבתה מיום _____ והינם חלק בלתי

נפרד מהסכם זה. המטלות המאושרות - מוגדרות באישור התקציב - נספח א', כפי שאושר על ידי הות"פ ועלותן מוגדרת בטבלת תקציב הפרויקט בנספח א'. עלויות הפיתוח יושתו על מגרשי הפרויקט ע"פ טבלת עלויות הפיתוח הכלולה בנספח א'.

10.3. תקציב הפרוייקט המאושר יהיה צמוד למדד תשומות הבניה עד למועד פרסום ההכרזה על הזוכים במכרזים השונים ., פרו רטה להיקף העבודות המיועדות והנדרשות לכל מכרז,

10.4. כל שינוי ברשימת העבודות הכלולות בתקציב הפרויקט המאושר, יובא לאישור רמ"י. שינויים בעלי השלכות לפריצת מסגרת התקציב יידונו בות"פ. שיעור העמסות התקציב על חטיבות הקרקע העומדות לשיווק (הוצאות הפיתוח לחטיבות הקרקע), וכל שינוי, במידה ויידרש, יובא לאישור רמ"י.

10.5. בכפוף לאמור בסעיף 10.3 לעיל, במידה ובשלב כלשהו של ביצוע הפרויקט יהיה צפוי להיווצר גרעון בתקציב הפרויקט מנסיבות אובייקטיביות, כגון: דרישות רשויות סטטוטוריות, שינויים באומדן או בהערכת היקף העבודות, עידכון התכנון או עבודות פיתוח נוספות שלא ניתן היה לחזות אותן מראש ואשר יש צורך הנדסי בביצוען יפעלו הצדדים כאמור:

10.5.1. ראשית, תבחן אפשרות לביצוע שינויים פנימיים בין סעיפי תקציב הפרוייקט.

10.5.2. שנית, וככל שלא ניתן יהיה למצוא מקורות זמינים בשינויים פנימיים כאמור, יבחן הצורך בשימוש בסעיף הבצ"מ. כל שימוש בכספים המיועדים לבצ"מ מותנה באישור מראש של אגף הנדסה ותשתיות ברמ"י.

10.5.3. שלישית, ככל שיתברר שיש צורך בעדכון התקציב מעבר לשימוש בבצ"מ בהתאם לחוות דעת של חברת הבקרה של רמ"י, רמי תפעל לאשר את הגדלת התקציב במסגרת הות"פ, תועלה בקשה לעדכון תקציב הפרויקט בפני הות"פ ברמ"י לדיון והחלטה, ותהיה כפופה להכרעתה.

10.6. במידה ויתברר, כי בוצעו ביודעין מתקציב הפרויקט עבודות שלא נכללו בתיק השיווק על פיו אושר התקציב ובתקציב הפרויקט, ואשר לא אושרו בשום שלב ע"י וועדת הפרויקטים של רמ"י, תשלם הרשות המקומית לרמ"י את הוצאות אותה מטלה שבהם חויב הפרויקט בתוספת ריבית חשכ"ל רגילה. רמ"י תודיע לרשות המקומית בכתב על כוונה לדרוש תשלום כאמור ותאפשר לרשות המקומית הזדמנות נאותה להגיב לדרישה וזאת בתקופה שלא תפחת מ 45 ימים. דחתה רמ"י את תגובת הרשות המקומית, תודיע רמ"י על כך בכתב לרשות המקומית תוך פירוט נימוקיה.התשלום יבוצעתוך 60 יום מהודעת רמ"י על דחיית ההשגה, בפועל או בדרך של קיזוז כספים המגיעים לרשות בגין חלף היטל השבחה בכל שטח הרשות או בדרך של קיזוז תשלומים המגיעים לרשות המקומית בגין ביצוע עבודות הפיתוח על ידה במסגרת חוזה זה, הכל בהתאם להחלטתה הבלעדית של רמ"י ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף **54** להלן אך מבלי להוסיף לתקופת ההודעה.

10.7. רמ"י תממן את עלות תכנון הפתרון הזמני למחלף המכר שיאפשר שגישה לאזור התעשיה.

11. חתימה על הסכם תשתית לביצוע עבודות הפיתוח, עם יזמים להם יוקצו קרקעות באתר ע"י רמ"י, על פי נוסח הסכם שאושר על ידי רמ"י (להלן "**הסכם לפיתוח תשתיות**" מצורף **כנספח ב'** להסכם זה). הצדדים להסכם זה יהיו הרשות המקומית מצד אחד והיזם מצד שני.

12. הרשות המקומית תפעל לקבלת טופס הזמנת עבודה (הרשאה תקציבית) החתום ע"י מורשי החתימה ברמ"י. קבלת טופס כזה ברשות המקומית 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. מסירת טופס הזמנת עבודה חתום כאמור, לרשות המקומית יתבצע לאחר 14 ימים ממועד אישור חברת הבקרה של רמ"י.

13. הוצאת היתרים לכל עבודות הפיתוח ותיאומן מול כל הגורמים הסטטוטוריים, בהתאם לכל דין.

14. הרשות המקומית תפעל לקבלת אישור אגף הנדסה ותשתיות ברמ"י לקיום תקציב או הכנסה מתאימה טרם יציאה למכרז עבודות.

15. המכרזים לביצוע עבודות (בשונה משירותי תכנון ופקוח וכו') יהיו פומביים ויעודיים. שיטת המכרזים: או לפי מחירי אומדן עם הנחה אחידה על כל העבודה אלא אם כן תאושר ע"י רמ"י מראש ובכתב מתכונת אחרת לרבות פטור ממכרז או קבלת הצעות וכיו"ב.

16. הרשות המקומית תפעל להכנת 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 רמ"י ובהתאם להוראות תקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח- 1987, לרבות הכנת כל החוזים והמסמכים הנלווים לצורך כך, עריכת סיורי קבלנים וכו'.

17. הרשות המקומית תפנה לרמ"י לקבלת אישור להכנת מכרז בצירוף המסמכים המתבקשים. קיום מכרזים פומביים יעודים בהם ייבחרו קבלני הביצוע, קביעת קבלן זוכה בהתאם לדיני המכרזים החלים על הרשות המקומית. נציג רמ"י ישמש כמשקיף בעל זכות וטו לצורך בדיקה שלא תהיה פריצת מסגרת התקציב.

18. הרשות המקומית תפעל להתקשרות עם קבלן זוכה, בהתאם לחוזה המדף הממשלתי 3210 כמפורט בהוראות התכ"ם, ובכפוף לשינויים והתאמות שיאושרו על ידי מורשי החתימה ברמ"י.

19. מודגש בזה כי הצמדת התשלומים לקבלנים תהיה עפ"י הוראות התכ"ם. רמ"י לא תאשר תשלומים בגין הצמדה אשר נקבעה שלא בהתאם לאמור לעיל.

20. הרשות המקומית תפעל להגשת חשבונות חלקיים וסופיים לעלויות עבודות הפיתוח, באמצעות בקרת רמ"י.

21. הרשות המקומית תפעל לפיקוח פיזי בשטח האתר לרבות למניעת הסגות גבול חדשות (אחרי מסירת המגרשים לרשות המקומית), תפיסות ומניעת השלכת פסולת בשטח הפרויקט.

22. לדווח לרמ"י בכתב לאלתר ולהסב את תשומת ליבה בכל מקרה שבו יתגלו לה מקרים של הסגות גבול, תפיסות וכיו"ב או שיהיה קיים חשש מפני אירועים מסוג זה.

23. לאכוף כל השלכת פסולת, לרבות של יזמים המבצעים עבודות בשטח הפרויקט, לרבות חילוט ערבות בנקאית של יזמים, לטובת קופת הפרויקט.

24. פינוי של שטחים במתחם הכפר הירוק שנדרשים לשם הפיתוח ושיווק היחידות במתחם התוכנית יעשו ע"י כל אחד מהצדדים עפ"י סמכויותיו בהתאם לדין ובאופן בו כל המימון לכך יחול על רמ"י והרשות המקומית לא תישא בכל עלות ו/או תשלום לצורך ביצוע הפינויים.

25. הרשות המקומית תפעל לפיקוח 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.

26. הרשות המקומית תפעל להעמדת עבודות הפיתוח הנדרשות לתחילת בניה ומסירת מגרשים ליזמים, כמפורט בהסכם לפיתוח תשתיות נספח ב' ולתקנון התוכנית.

27. ביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לצורך אכלוס ולצורך קיום כל ההתחייבויות האחרות, ככל שקיימות או יהיו, כלפי יזמים וכלפי כל גורם אחר.

28. הרשות המקומית תפעל למעקב 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.

29. הרשות המקומית תפעל לטיפול בביטוחי הקבלנים, בדיקת פוליסות הבטוח והתאמתן לדרישות, מעקב אחר הכסוי הביטוחי ושמירתו בתוקף, מעקב אחר תשלומי חשבונות חלקיים וסופיים של קבלנים, ספקים ונותני השירותים בפרויקט.

30. הרשות המקומית תפעל למסירת עבודות הפיתוח לצדדים שלישיים בשלבים, עד למסירתן הסופית.

31. הרשות המקומית תפעל לבדיקת עבודות הפיתוח והתיקונים במשך כל תקופת הבדק, האחריות והתיקונים. ביצוע כל תפקידי המעקב, הפיקוח והדיווח גם ביחס לתיקוני בדק ואחריות. למען הסר ספק - תחזוקת התשתיות לאחר ביצוען תהיה באחריות הרשות המקומית ועל חשבונה.

32. הרשות המקומית תפעל לדיווח תקופתי שוטף בלוחות זמנים ובמתכונת שתקבע רמ"י, ודיווחים מיידיים מיוחדים בכל מקרה שלחריגה או סטייה מהתוכניות המפורטות, מהמפרטים, מהאומדנים, מתקציב הפרוייקט המאושר, מתכולת הזמנה חתומה ו/או מלוחות הזמנים שנקבעו.

33. השיווק והפיתוח יעשו בהתאם לתוכנית, לרבות התנאים המיוחדים והשלביות המפורטת בתוכנית, ובהתאם לאמור בהסכם זה ובכל סיכום דברים עם רמ"י.

34. הרשות המקומית מתחייבת כי תפעל למילוי התנאים למתן היתרי בניה הדרושים לעבודות הפיתוח, ע"פ תנאי התכניות החלות על המתחם וע"פ כל דרישות כל רשות סטטוטורית מוסמכת. פדיון קרקעות ובכלל זה בשטחי שצ"פ (סימון קרקע חום /ירוק) ושפ"פ הינו באחריות רמ"י.

35. הרשות המקומית תבצע את עבודות הפיתוח בהתאם לאמור בהסכם זה בשיתוף פעולה עם רמ"י ותוך הקפדה ושמירה על האינטרסים של הרשות המקומית ושל רמ"י במשותף.

36. **<u>קדם מימון</u>**

36.1. במידת הצורך, תקצה רמ"י לרשות המקומית לצורך תכנון מערכות התשתית ותחילת ביצוען קדם מימון ע"ח תקבולי השיווק לצורך בצוע הפעילויות המפורטות להלן:

36.1.1. תכנון ארעי ותכנון מפורט לביצוע תשתיות צמודות בתכניות מושא הסכם זה, ו"תשתיות על" לרבות עריכת אומדנים, במידת הצורך.

36.2. ביצוע עבודות הפיתוח.

36.3. סכומים אלו יידונו על ידי הות"פ ויהיו כפופים להחלטתה. מובהר כי לא יאושרו קדמי מימון עבור תשתיות צמודות בתכניות לא מאושרות. יובהר, כי העברת כל סכום כקדם מימון מותנית באישור סכום זה על ידי הות"פ.

37. **<u>מימון ביניים</u>**

37.1. מימון ביניים, כפי שיפורט בסעיף זה, ידון ויהיה כפוף להחלטת ועדת הפרויקטים. מימון הביניים נועד לצורך:

37.1.1. מימון הפער התזרימי להקמת מוסדות חינוך, עד לקבלת התקציב שיוקצה בפועל על ידי משרד החינוך[];

37.2. מימון הפער התזרימי בין עלות הקמת מוסדות החינוך ו/או מוסדות הציבור רשות ו/או עבודות נדרשות על ידי הרשות המקומית, לבין תשלומים המגיעים לרשות המקומית כאמור בסעיף 37.6 להלן, והכל על מנת לעמוד בלוח הזמנים הקבוע להקמת המוסדות האמורים ו/או לביצוע העבודות הנדרשות על ידי הרשות המקומית.

37.3. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה, ככל שיידרש רצף עבודות תשתית, לפי צורך הנדסי שיוגדר ע"י מהנדסת הרשות המקומית ויאושר ע"י בקרת רמ"י, רמ"י תדאג למימון ביניים כאמור לעיל בכדי שיבוצעו עבודות התשתית הנדרשות בכל תחומי התכנית על מנת לתת מענה ליחידות דיור המשווקות. רמ"י תדאג להרשאה תקציבית למימון ולקבלת מימון לעבודות

מתחייבות בשלב א' של השיווק ובכלל זה פיתוח מלא של השטח לרבות משק תת קרקעי עד וכולל השלמת אספלט ראשון , מדרכות ותאורה

37.4. עד 30 ימים ממועד בו תוגש בקשה בכתב ע"י העירייה, רמ"י תמסור לעירייה הרשאה תקציבית על סכום שיתבקש מתוך סכום המסגרת שיאושר, וזאת לצורך פתיחת תב"רים להקמת מוסדות החינוך והרשות ו/או לביצוע העבודות הנדרשות.

37.5. העברת סכומי מימון ביניים שאושר כאמור בסעיף 37.4 זה תתבצע בהתאם להוראות המפורטות לעניין זה **<u>בנספח ה'</u>** להסכם זה.

37.6. החזר מימון הביניים יתבצע (כולל הצמדה למדד המחירים לצרכן וללא ריבית) מתוך הכספים אותם תקבל העירייה לפיתוח ממשרד החינוך (לגבי מימון ביניים שניתן עבור מוסדות חינוך כאמור בסעיף 37.1(א)) ו/או בגין חלף היטל השבחה ו/או היטל השבחה לאחר שנגבה מהפרטיים בפרויקט כמפורט בהסכם זה, או כל פרויקט אחר בשטח השיפוט של הרשות המקומית, לפי העניין, בתיאום עם הרשות המקומית, בפריסה בהתאם לקצב השיווק והצורך התזרימי של עבודות הפיתוח של הפרויקט.

<u>תשלום עבור עבודות הפיתוח והוצאות הפיקוח מקופת הפרויקט</u>

38. לפני כל תשלום לספקים, קבלנים או כל נותן שירותים בפרויקט, הרשות המקומית תגיש חשבונות לאישור בקרת רמ"י, בליווי האסמכתאות שיתבקשו ע"י בקרת רמ"י, במתכונת שתקבע רמ"י.

החשבונות, כפי שיאושרו על ידי בקרת רמ"י, ישולמו לרשות המקומית בתוך 37 יום ממועד הגשתם לחשבות רמ"י כשהם מאושרים כאמור, בצירוף עמלת הרשות המקומית כמפורט להלן. עלויות התכנון ותקורות הרשות המקומית ישולמו בהתאם לנספח "עמלה גלובאלית" (להלן "**נספח ג'**").

39. תכנון עבודות הפיתוח יבוצע במתכונת פאושלית והרשות המקומית לא תהיה זכאית לתשלומים או תוספות כלשהן מעבר לעמלה הגלובאלית.

<u>בקרת רמ"י</u>

40. הרשות המקומית מתחייבת כי כל פעולותיה והתחייבויותיה ע"פ חוזה זה תבוצענה בתאום ובאישור בקרת רמ"י. כל הפעולות המותנות באישור רמ"י ע"פ חוזה זה תהיינה טעונות המלצה מוקדמת של בקרת רמ"י. כמו כן, בקרת רמ"י תהא רשאית ללוות, ולבקר את פעולות הרשות המקומית בכל הקשור בעמידה בנהלי רמ"י ובמילוי תנאי חוזה זה.

<u>היטלים ואגרות פיתוח</u>-

41. בעת הוצאות היתרי בניה היזמים יקבלו קיזוז מלא של תשלום היטלים ואגרות פיתוח בהתאם לחוקי עזר קיימים כעת או שיהיו קיימים באותה עת ברשות המקומית וזאת גם אם יחול שינוי בתעריפי היטלים אלה.

42. לרשות המקומית לא יהיו כל טענות שהן כנגד קיזוז זה. כמו כן, הרשות המקומית מתחייבת לבצע קיזוז זה בספרי הרשות המקומית . בכל מקרה, אגרות הוועדה המקומית לתכנון ובניה, ישולמו על ידי היזם הזוכה.

43. מכתב קיזוז חיוב אגרות והיטלי פיתוח חתום על ידי הרשות המקומית מצורף כנספח 'ד' להסכם זה. בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1544 או כל החלטה שתבוא במקומה תגבה רמ"י חיוב בגין השתתפות בהקמת מוסדות ציבור וזאת, נוסף להוצאות הפיתוח בגין התשתיות הציבוריות, חיובים אלה יועברו לרשות המקומית עפ"י נוהלי רמ"י.

44. בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1570, או כל החלטה שתבוא במקומה תשתתף רמ"י בעלויות ההקמה של קומות ציבורית מבונות, וזאת בנוסף להוצאות הפיתוח בגין התשתיות הציבוריות, חיובים אלה יועברו לרשות המקומית עפ"י נוהלי רמ"י ובהתאם להסכם שיחתם בין הצדדים.

45. בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1444, או כל החלטה שתבוא במקומה תגבה רמ"י חיוב בגין "ישן מול חדש", וזאת בנוסף להוצאות הפיתוח בגין התשתיות הציבוריות, חיובים אלה יועברו לרשות המקומית עפ"י נוהלי רמ"י ובהתאם להסכם שיחתם בין הצדדים.

<u>אחריות, פיצוי ושיפוי</u>

46. הרשות המקומית תישא באחריות מיד עם דרישה לכל נזק, הפסד, הוצאה ועלות שיגרמו לרמ"י, לרבות כתוצאה מתביעה של צד שלישי כנגד רמ"י, שניתן בה פסק דין חלוט כתוצאה מכל מעשה, מחדל או הפרה של הרשות המקומית או מי מטעמה הנובעים או הקשורים לעבודות הפיתוח ולמימוש התחייבויותיה של הרשות המקומית במסגרת הסכם זה. מבלי לגרוע מכלליות האמור, אחריות הרשות המקומית תהיה לרבות נזק לגוף ו/או לרכוש, לרבות מתאונות עבודה, שייגרמו במישרין, או בעקיפין לכל אדם או גוף משפטי, לרבות רמ"י, עובדיו וכל הפועלים בשמו או מטעמו, הרשות המקומית עצמה, עובדיה, כל הפועלים בשמה או מטעמה, הקבלנים ונותני השירותים, וכל צד שלישי.

47. רמ"י תישא באחריות מלאה ובלעדית לכל נזק, הפסד, הוצאה ועלות שיגרמו לרשות המקומית, כתוצאה מתביעה של צד שלישי נגד הרשות המקומית שניתן בה פסק דין חלוט, כתוצאה מכל מעשה, מחדל או הפרה של רמ"י או מי מטעמה, הנובעים ממעשה ו/או מחדל של רמ"י ו/או הקשורים למימוש התחייבויותיה של רמ"י במסגרת הסכם זה בגין כל עיכוב בתשלומים ו/או שקשורים במכרזים של רמ"י ו/או מועדים הקשורים בהם.

48. האמור בסעיפים 46-45 לעיל כפוף לכך שניתנה לצד האחר הודעה בכתב על כל תובענה ו/או דרישה ו/או הליך כאמור סמוך למועד היוודע עליהם ושניתנה לצד האחר האפשרות להתגונן בפני כל תובענה ו/או דרישה ו/או הליך כאמור.

49. אין באמור בסעיפים 46 עד שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. להסכם פיתוח זה בכדי להוות ויתור של מי מהצדדים על כל סעד אחר הקבוע בהסכם פיתוח זה או בדין או בכדי לגרוע מזכותו של מי מהצדדים לכל סעד אחר הקבוע בהסכם פיתוח זה או בדין בגין הפרת הסכם פיתוח זה ע"י הצד האחר.

<u>ביטוח</u>

50. מבלי לגרוע מאחריות הרשות המקומית על פי הסכם זה ו/או כל דין הרשות המקומית מתחייבת לקיומן של פוליסות ביטוח- בכל תקופת תוקפו של חוזה זה ו/או לתקופת אחריותם שלה ושל קבלנים ונותני שירותים עבורה - בנוסח והיקף שלא יפחתו מהמפורט בנספחי הביטוח: **נספח בטוח עבודות קבלניות, נספח בטוח אחריות מקצועית, נספח בטוח חבות המוצר, נספח ביטוח ציוד מכני הנדסי**_____, המצורים להסכם זה.

51. הרשות המקומית מתחייבת כי בכל ההתקשרויות שלה לרבות באמצעות החברה הכלכלית בע"מ, ככל שיהיו כאלה, במסגרת מכרזים ובחוזים עם ספקים, קבלנים, בעלי מקצוע ונותני שירותים למיניהם בקשר לעבודות תכנון ו/או ביצוע פרויקטים ועבודות במסגרת תוכניות התכנון והפיתוח נשוא הסכם זה, לדרוש קיומם של ביטוחים הכוללים כיסויים ביטוחיים הולמים בהתאם למקובל, (כגון: ביטוחי אחריות מקצועית, חבות המוצר, ביטוחי חבות מעבידים, ביטוחי אחריות כלפי צד שלישי, ביטוחי עבודות קבלניות, ביטוחי ציוד הנדסי) בגבולות אחריות סבירים להיקף כל פרויקט ועבודה ולמקובל, ולוודא בפועל כי בכל ביטוחיהם המתייחסים לפרויקטים והעבודות, ככל וניתן באופן סביר, תכלל הרחבת שיפוי לטובת מדינת ישראל – רשות מקרקעי ישראל למקרה ותתבע בגין מעשי ו/או מחדלי נותני השירותים הנ"ל, עם סעיף ויתור על זכות השיבוב/התחלוף כלפיהם וכלפי עובדיהם וויתור על זכות שתוף בבטוחי מדינת ישראל- רשות מקרקעי ישאל. במסגרת ביצוע עבודות קבלניות לגבי עבודות ופרויקטים תבטיח הרשות המקומית ככל שישולמו על ידה מקדמות לקבלנים, לכלול בפוליסות הביטוח סעיף שיעבוד - תשלום תגמולי הביטוח על ידי המבטח לגבי העבודות וציוד הפרויקט המהווה חלק מהפרויקט בעת שיושלם לטובתה. רכשה הרשות המקומית בעצמה ו/או באמצעות החברה הכלכלית בע"מ ביטוחים עבור הפרויקטים או העבודות, כולם או מקצתם, תנהג כאמור לעיל ותכלול את מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל כמבוטחת נוספת בפוליסה לביטוח עבודות קבלניות שרכשה כאמור, עם סעיף ויתור על זכות השיבוב/התחלוף כלפיה וכלפי עובדיה. אישורי קיום ביטוחים כאמור חתומים ע"י המבטחים של הרשות המקומית ו/או של החברה הכלכלית - המאשרים את קיום הביטוחים כאמור לעיל יומצאו לרשות מקרקעי ישראל מעת לעת. לבקשת רשות

מקרקעי ישראל, יומצאו לה אישורי קיום ביטוחים של צדדים שלישיים עמם חתומה הרשות המקומית על הסכמים בקשר לעבודות התכנון והביצוע.

52. הרשות המקומית תשלם או תדאג לתשלום כל פרמיות הבטוח בגין הפוליסות האמורות שיוצאו על ידה ו/או על ידי החברה הכלכלית מטעמה במלואן ובמועדן, ותמציא לרמ"י מפעם לפעם לפי דרישתה הראשונה, העתק מהפוליסות ו/או אישורי המבטחים על קיומן, והוכחות על תשלום הפרמיות במועד.

53. מובהר בזאת כי הביטוחים שהרשות המקומית נדרשת לערוך ו/או לדאוג לקיומם הינם מזעריים ועליה ועל מי מטעמה החובה לדאוג להשלמתם ככל שיידרש בהתאם לסיכון והיקף העבודות. הרשות המקומית פוטרת את מדינת ישראל – רשות מקרקעי ישראל מכל טענה ודרישה בקשר לבטוחים שהיא נדרשת לערוך על פי הסכם זה לרבות בגין גבולות האחריות המפורטים בהם, תנאיהם וסוגיהם.

<u>שונות</u>

54. מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה, רמ"י תהיה רשאית לקזז כנגד כל חוב המגיע לה מהרשות המקומית על פי הסכם זה, כל סכום המגיע מן רמ"י לרשות המקומית על פי הסכם זה, ולרבות כספי חלף היטל השבחה ולאחר מתן הודעה מוקדמת בכתב ע"י רמ"י של 30 ימים בטרם ביצוע הקיזוז ולאחר שלרשות המקומית הוענקה הזכות להביע התנגדותה לקיזוז האמור בהודעה בכתב בזמן סביר.

55. מוסכם על הצדדים כי בכפוף לאישור הועדה הגיאוגרפית והעברת הסמכות על מתחם תמ"ל 1068 לרשות המקומית תיכלל גם תוכנית זו בהסכם זה. מובהר כי תקציב הפרויקט אינו כולל את התשתיות הצמודות לתמ"ל 1068 ואת המגיע לרשות המקומית מרמ"י מכח החלטות מועצת מקרקעי ישראל כפונקציה של יח"ד הכלולות בתמ"ל 1068 ותקציב הפרויקט יוגדל בהתאם בהסכמת הצדדים.

56. תחולה רטרואקטיבית להיקף יח"ד - ככל שהרשות המקומית תחתום בעתיד על הסכם גג ו/או תחתום על הסכמי פיתוח נוספים תינתן תוספת רטרואקטיבית בעבור יח"ד של רש/ 1010 כחלק מההטבות שיוענקו במסגרת הסכם גג עתידי ו/או הסכמי פיתוח כאמור. כמו כן, יח"ד הכלולות בהסכם יכללו בתחשיב יח"ד בהסכם גג ו/או הסכמי פיתוח עתידיים לעניין כל הטבה רלוונטית.

57. הואיל ונדרש פתרון ניקוז כולל לאזור הכולל מתחמים נוספים וכן את מתחם רש/ 1010 ותמ"ל 1068 רמ"י הודיעה לרשות המקומית כי בשלב זה נבחן על ידה פתרון ניקוז אזורי. מוסכם כי עם אישור תוכנית הניקוז כאמור תישא רמ"י בעלות הנדרשת ליישום תוכנית הניקוז אשר יכלול פתרון לניקוז ופתרון נופי והתקציב יעודכן בהתאם במידת הצורך.

58. הואיל וטרם התקבלה החלטה סופית על אופן מעבר כביש מספר 5 הארצי ביחס לעוקף המערבי (מעבר עילי או מעבר תחתי) יחולו שינויים בעלות ביצוע המעבר בהתאם לחלופה אשר תיבחר. מוסכם כי רמ"י תישא במלוא העלות הנדרשת בהתאם לחלופה שתיבחר והתקציב יעודכן בהתאם במידת הצורך.

59. הסכם זה משקף נאמנה ובמלואו את כל המוסכם בין הצדדים. כל שינוי להסכם זה, או ויתור על זכות שעל פיו, יהיו ברי תוקף מחייב, רק אם יערכו בכתב ויחתמו כדין. אין באמור כאן כדי לגרוע מסיכומי דברים בין הצדדים שנקבעו לצורך יישום וביצוע הסכם זה.

60. שיהוי או הימנעות מפעולה או הימנעות משימוש בזכות לכל תקופה שהיא לא יחשבו, בשום מקרה ובשום נסיבות, כוויתור או כמצג מצד רמ"י או כתקדים המחייב למקרים אחרים.

61. הרשות המקומית רשאית לכלול את יח"ד בתוכנית כחלק בלתי נפרד מיח"ד לצורך הסכם גג ו/או הסכם פיתוח נוסף והן יבואו במניין יח"ד לשם קבלת הטבות הנגזרות מהיקף יח"ד בהסכם. ככל ותהא הרשות המקומית זכאית להטבות במסגרת הסכם הגג ו/או הסכם הפיתוח הנוסף, אלה יחולו גם על המתחמים הכלולים בהסכם פיתוח זה והטבות אלו יחולו באופן רטרואקטיבי כאילו נכלל בהם מתחם רש/1010 מלכתחילה ולכל הטבה לרשות המקומית לפיהם.

62. בכל מקרה בו זכאית רמ"י לבטל הסכם זה, היא תהיה זכאית לעשות כן בכל עת שתימצא לנכון, לאחר שנודע לה על העובדות המשמשות יסוד לזכות הביטול שלה, תהא מאוחרת ככל שתהא, מבלי שזכות זו תפקע או תתיישן על פי הדין.

63. סמכות השיפוט המקומית הייחודית בכל חילוקי הדעות בין הצדדים בכל הנוגע לפירושו, ביצועו או הפרתו של הסכם זה תוקנה לבית המשפט בתל אביב יפו בלבד.

64. כל אחד מהצדדים יוכל להעלות נושאים על סדר היום וליזום דיון משותף בקשר עם הסכם פיתוח זה בו ישתתפו נציגי רמ"י ונציגי הרשות המקומית.

65. ככל ונציגי הצדדים יגיעו להסכמה בגין דרך פעולה ליישום הסכם פיתוח זה ופרשנותו ימליצו על כך הצדדים במשותף לועדת הפרויקטים העליונה, בכל נושא הקשור לתכנון, ניהול וביצוע עבודות הפיתוח ועבודות המבנים, לרבות תמהיל השיווק, הסרת חסמים, לו"ז, תקציבים וכיוצ"ב.

66. בהיעדר הסכמה בין הצדדים בקשר עם יישום איזה מסעיפי הסכם פיתוח זה ופרשנותו יכריעו במחלוקת ראש הרשות המקומית ומנהל רמ"י ביחד.

67. כתובות הצדדים לצרכי מתן הודעות תהיינה כמפורט במבוא להסכם זה, אלא אם כן הודיע אחד הצדדים למשנהו על כתובת אחרת בישראל, שאז תשמש אותה כתובת לצורך מתן הודעות לאותו צד כאמור.

67.1. כל הודעה שתשלח בדואר רשום לאיזו מן הכתובות דלעיל תחשב כאילו הגיעה לצד אליו נשלחו ולידיעתו בתוך 4 ימים מהמשלוח, ובמקרה של מסירה ביד - עם המסירה.

68. כל אחד מהצדדים מאשר כי ההחלטה להתקשר בהסכם זה התקבלה אצלו כדין, כי נתקבלו אצלו כל האישורים הנדרשים להתקשרותו בהסכם זה וכי ההסכם עומד בהחלטות והתנאים המוקדמים הנדרשים אצלו.

69. כתאריך חתימת הסכם זה יחשב התאריך בו נחתם ההסכם ע"י מורשי החתימה של רמ"י.

<u>נספחים להסכם</u>

ולראיה באנו על החתום:

_____	_____	_____	_____
מנהל רמ"י	**חשב רמ"י**	**ראש הרשות המקומית**	**גזבר הרשות המקומית**

אישור חתימות

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

כי ה"ה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדין בשם הרשות המקומית על האמור בהסכם זה וכי חתמו בפני על הסכם זה.

מר _____ תפקיד _____

מר _____ תפקיד _____

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

תאריך _____ חתימת עו"ד _____