

הסכם גג

שנחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ 2022

בין: רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י")

לבין: משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משב"ש")

לבין: מ.א. גולן (להלן: "המועצה" ו/או "רשות מקומית")

לבין: החברה הכלכלית לישובי הגולן בע"מ ח.פ. 512926890 (להלן: "החכ"ל")

והואיל ומדינת ישראל/קק"ל/ר"פ הינם הבעלים של עתודות קרקע נרחבות לבניה בתחום שיפוטה של מ.א. גולן המנוהלות באמצעות רשות מקרקעי ישראל;

והואיל ורמ"י, משב"ש והמועצה מקדמות תכניות מפורטות למגורים ברחבי המועצה כמפורט בטבלה בסעיף 3;

והואיל ובכוונת רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון לשווק את כלל יחידות הדיור המתוכננות בתכניות על פי הכללים שיהיו בתוקף בעת ההקצאה, ולצורך כך מבקשים הצדדים להסדיר בהסכם את הנושאים הכרוכים בתכנון ובביצוע של עבודות הפיתוח, התשתיות, מבני ציבור רשות ומוסדות חינוך ויתר עבודות של צדדי ג' הדרושות לצורך השיווק האמור ולצורך מתן מענה יעיל לתושבים בשלבי האכלוס השונים של שטחי התכניות;

והואיל ופרק משנה 3.5 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מעגן את עקרונות הסכמי הגג ביחס למועצות אזוריות, הסדרי הפיתוח המעוגנים בהסכם זה נערכים על פי עקרונות פרק משנה זה. הוראות סעיף 8.6.5 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל אינן חלות.

והואיל ובהתאם להחלטת ממשלה מספר 864 מיום 26.12.2021 ("להלן: "החלטת הממשלה") נקבעו כללים והוקצו תקציבים לצורך מימוש תכניות הפיתוח במ.א. גולן;

והואיל והחכ"ל משמשת כזרוע הביצוע של המועצה לעבודות הפיתוח ומימוש 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 בתחומי המועצה 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 **"ישן מול חדש"** - כהגדרת מונח זה בסעיף 3.3 לקובץ החלטות מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומו.
- 1.6 **"מוסדות ציבור רשות"** – כהגדרת המונח "מבני ציבור רשות" בפרק 3.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- 1.7 **"מוסדות חינוך"** – כהגדרת המונח "מבני ציבור חובה" בפרק 3.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- 1.8 **"עבודות הפיתוח"** – התכנון והביצוע של התשתיות לכל התוכניות הכלולות בהסכם זה.
- 1.9 **"עלויות הפיתוח"** – עלות עבודות הפיתוח כפי שייקבעו על ידי רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון ויאשרו בוועדה.
- 1.10 **"עבודות המבנים"** – התכנון והביצוע של מוסדות ציבור רשות.
- 1.11 **"התכנון המפורט"** – תכנון מפורט (עד לרמת תכנון לביצוע) של עבודות הפיתוח ושל עבודות המבנים.
- 1.12 **"הועדה לתכנון ופיתוח"** או **"ות"פ"** או **"הועדה"** – כהגדרתה בסעיף 3.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- 1.13 **"החברה המנהלת"** – החברה שתמונה בהתאם להוראות סעיף 4.2 להלן.
- 1.14 **"תאגיד המים והביוב"** או **"התאגיד"** - קולחי הגולן בע"מ - תאגיד עירוני בשליטת המועצה ח.פ 513561282.
- 1.15 **"רמ"י ו/או משב"ש"** – בהתאם להסכמות בין המשרדים.
- 1.16 **"ועדת היגוי"** - כמפורט בסעיף 15 להלן.
- 1.17 **"הועדה המקומית"** - הועדה המקומית לתו"ב גולן או הועדה המיוחדת לגולן בהתאמה.

2. מבוא ונספחים

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

- 2.1** **נספח א' – רשימת תשתיות על.**
- 2.2** **נספח ב' – מבנה ארגוני של המועצה, החכ"ל והגופים הפועלים מטעמם לניהול כלל התהליכים אשר באחריות המועצה והנדרשים להשלמת הפרויקט.**
- 2.3** **נספח ג' – רשימת מוסדות חינוך נדרשים על פי פרוגרמת משרד החינוך בחתך תכניות.**
- 2.4** **נספח ד' – רשימת הישובים במועצה ויחידות הדיור המוסכמות לשיווק במסגרת הסכם זה, על פי שלבי השיווק כמצוין בסעיף בהחלטת הממשלה.**
- 2.5** **נספח ה' – נהלי פרסום מכרזי עבודות פיתוח, העברת כספים ונושאים נוספים.**
- 2.6** **נספח ו' – מבוטל**
- 2.7** **נספח ז' – מסמכים לחתימת המועצה כתנאי להעברת תשלומי מוסדות רשות [בהתאם לסעיף 8.2]. ["כתב התחייבות ושיפוי בעבור מוסדות ציבור" ו"אישור בדבר קיזוז מהיטל מוסדות ציבור"].**
- 2.8** **נספח ח' – נוסח הסכם פיתוח לתשתיות – נוסח כללי, שיחתם בין היזמים לבין המועצה ו/או חכ"ל.**
- 2.9** **נספח ט' - מבוטל**
- 2.10** **נספח י' – מבוטל.**
- 2.11** **נספח יא' – מבוטל.**
- 2.12** **נספח יב' – נספח דמי ניהול – עמלה גלובאלית.**
- 2.13** **נספח יג' – מכתב קיזוז המועצה כמפורט בסעיף 10.1.**

3. התכניות וקצב השיווק

- 3.1** **התכניות נשוא הסכם זה הן התכניות הבאות והמפורטות בנספח ד' לרבות תכניות למתחמי תעסוקה, תעשייה ומסחר אזוריים, כמפורט בטבלה.**
- 3.2** **הצדדים להסכם מתחייבים כי יפעלו כמיטב יכולתם על מנת להביא לאישורן של התוכניות שטרם קיבלו אישור והמפורטות בטבלה שלעיל ובנספח ד' עד לתום 18 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.**

3.3 קצב השיווק. בכוונת רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון לשווק החל משנת 2022 את כלל יח"ד המתוכננות בתכניות המגורים, לפי קצב השיווק המפורט בנספח ד' (בכל התכניות נשוא הסכם זה). מסלולי השיווק וההקצאה, מיקום המגרשים לשיווק וכן הוראות המכרזים המתוכננים ייקבעו על פי שיקול הדעת של רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון בתיאום ובהסכמה עם המועצה, ותשלח עליהם הודעה מראש ובכתב למועצה, לפחות 30 ימים מראש.

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

רמ"י ו/או משב"ש יפעלו לתכנון, פיתוח ושיווק מהיר של שטחי התעסוקה, שטחי התעשייה ושטחי המסחר הכלולים בהסכם זה וזאת מתוך הבנת החשיבות של שטחים אלו לעיר לצרכי התעסוקה של התושבים בהתחשב בתוספת יח"ד הנובעת מהסכם זה ומקצב השיווק של היחידות הנ"ל. כל זאת בהתחשב בהליכי הפדיון הנדרשים ואילוצים נוספים ככל שיהיו.

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

4. מטלות המועצה

4.1 בכפוף להוראות הסכם זה, המועצה מקבלת על עצמה את תכנון ובצוע כל עבודות הפיתוח וכל עבודות המבנים, ותתחייב לבצע מטלות אלו בלוח הזמנים הנדרש לתכניות המגורים בכלולות בהסכם. המועצה תתכנן ותבצע את עבודות הפיתוח ואת עבודות המבנים הנדרשות בעצמה ו/או באמצעות החכ"ל במימון רמ"י ו/או משב"ש והמקורות המאוגמים על פי הסכם זה.

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

4.3 טיפול בזלת. ידוע לצדדים כי בשטח המועצה בכללותו ובשטחי הפיתוח בפרט, קיימים מצבורי בזלת המהווה משאב לאומי בעל ערך כלכלי. המועצה או החכ"ל יפעלו במסגרת הסכם זה ובמסגרת תפקידי המועצה על פי דין לניצול המשאב הנ"ל בשטחי

הפיתוח ובשטח המועצה ובכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב של רמ"י. ניצול המשאב יהיה בהיקף שנתי שלא יעלה על 200 אלף קו"ב בשנה על פי מדידה.

- א. המועצה תפעל לפרסום מכרזים לשיווק הבזלת לרבות אפשרות לגריסה מקומית בסמוך לאתר.
- ב. תנאי המכרז, תקופת הרשאה, נפח חומר הגלם המשווק, תנאי תשלום ומחיר מינימום יקבעו בהתאם לנהלי רמ"י ולאחר קבלת אישור מראש ובכתב מרמ"י. יובהר כי לא ינתן אישור לפרסום מכרז שנפח החומר בו נמוך מ-30 אלף קו"ב אלא באישור רמ"י מראש ובכתב.
- ג. המועצה תהא אחראית על כתיבת המכרז פרסומו וכל ההליכים הנדרשים לפרסום חוברת המכרז לרבות מדידה לצורך הערכת נפח החומר, סיור מציעים, תיאום עם גורמים רלוונטיים כגון ישובים סמוכים. רמ"י תסייע בהיבטים מקצועיים הנדרשים לצורך פרסום המכרז.
- ד. ועדת מכרזים של המועצה, בה נציג של רמ"י ישמש כמשקיף, תשמש כועדת משנה של ועדת המכרזים ברמ"י בהתאם לתקנה 8א(ב) לתקנות חובת המכרזים, ותמליץ לועדת המכרזים של רמ"י על זוכה במכרז. וועדת המכרזים של רמ"י תכריז על זוכה. חוזה ההרשאה לליקוט האבן ייחתם בין רמ"י המועצה והזוכה.
- ה. המועצה תפקח על ליקוט האבן וגריסתו בהתאם לתנאי המכרז ובהתאם לכל דין לכל אורך תקופת ההרשאה. והיא תהא אחראית על הסדרת השטח בסיום תקופת ההרשאה והשבתו בהתאם להנחיות רמ"י.
- ו. הזוכה ידרש להמציא פוליסת ביטוח למועצה ומי מטעמה ולרמ"י כבעלת הקרקע. תנאי פוליסת הביטוח הנדרשת יקבעו בהתאם לדרישות יועץ ביטוח מטעם רמ"י.
- ז. התשלום במכרז יהיה פאושלי וישולם על ידי הזוכה ישירות לקופת רמ"י. עם קבלת התשלום ברמ"י תמציא רמ"י אישור למועצה על ביצוע התשלום כנדרש.
- ח. ההכנסות המתקבלות ברמ"י בגין מכרזים אלו, בניכוי עלויות תפעול ודמי ניהול ייחשבו כחלק מהמקורות המאוגמים ויושקעו בחזרה בפיתוח תשתיות העל בתכניות הכלולות בהסכם זה.
- ט. במידה ויוגש הליך משפטי כנגד המועצה או רמ"י בנוגע למכרז, המועצה מתחייבת לנהל את ההליך המשפטי בתיאום עם הייעוץ המשפטי ברמ"י ומתחייבת לפעול עם קבלת התביעה למחיקת רמ"י מההליך.

י. המועצה תהא זכאית לדמי ניהול בגין פעילותה כאמור לעיל בשיעור של 6% מתוך תשלום הזוכה בכל מכרז, שהתשלום בו שולם לקופת רמ"י ונחתם בגינו חוזה הרשאה לליקוט האבן.

יא. תשלום דמי הניהול יועבר למועצה בתוך 90 יום מיום קבלת התשלום בקופת רמ"י וחתימת חוזה ההרשאה לליקוט האבן.

4.4 ביצוע עבודות הפיתוח

4.1.1 לגבי כל תכנית מהתכניות המפורטות בסעיף 3.1 ונספח ד' תכין המועצה ו/או החכ"ל, לאחר אישור התכנית, אומדן לעלויות הפיתוח בשיתוף משב"ש וחברת הבקרה של רמ"י.

4.1.2 לגבי כל התכניות המפורטות בסעיף 3.1 ונספח ד' תקבל המועצה אישורי עלויות פיתוח מאת רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון.

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

4.1.4 הכנת מפה לצורכי רישום, אישורה ברשויות התכנון המוסמכות ואישורה במרכז למיפוי ישראל ככשרה לרישום. היה והמפות לצרכי רישום לא יוכנו ע"י רמ"י, הרי שהן יוכנו ע"י המועצה, במימון רמ"י.

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

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

4.1.7 חתימה על "הסכם תשתית" לביצוע עבודות הפיתוח, עם יזמים להם ישווק/יוקצו מגרשים ע"י רמ"י, על פי נוסח הסכם שאושר על ידי רמ"י (להלן: "הסכם תשתיות" מצורף כנספח ח' להסכם זה). הצדדים להסכם זה יהיו המועצה/החכ"ל מטעמה מצד אחד והיזם מצד שני.

4.1.8 המועצה אם החליטה המועצה למסור את ניהול ביצוע עבודות הפיתוח לידי החכ"ל או כל גורם אחר, אין בהחלטה זו כדי להסיר מהמועצה את אחריותה המלאה לעבודות הפיתוח, לרבות טיב העבודות, לוחות הזמנים וכל חובה אחרת החלה על המועצה.

- 4.1.9. הוראות פרק משנה 8.6.5 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל אינן חלות ביחס לפיתוח היישובים הכפריים בתחום המועצה אלא הוראות הסכם זה, לרבות לעניין גביית תשתיות על, "ישן מול חדש" ומבני ציבור רשות וכי עבודת הפיתוח יבוצעו על ידי המועצה האזורית בלבד. הוצאת היתרים לכל עבודות הפיתוח ותיאומם מול כל הגורמים הסטטוטוריים, בהתאם לכל דין.
- 4.1.10. 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 לצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), תשי"ח - 1958 והוראות נספח ה' להסכם זה, לרבות הכנת כל החוזים והמסמכים הנלווים לצורך כך, עריכת סיורי קבלנים וכו'.
- 4.1.11. במסגרת המכרז המועצה ו/או החכ"ל יודאו קיום כיסוי בביטוחי הקבלנים, בדיקת פוליסות הביטוח והתאמתן לדרישות יועץ הביטוח של המועצה, מעקב אחר הכיסוי הביטוחי ושמירתו בתוקף, מעקב אחר תשלומי חשבונות חלקיים וסופיים של קבלנים, ספקים ונותני השירותים בפרויקט.
- 4.1.12. יציאה למכרז ביצוע עבודות מותנית בקבלת אישור רמ"י ו/או משב"ש לקיום המכרז. המועצה ו/או החכ"ל יידעו את חברת הבקרה של רמ"י ו/או משב"ש בכוונתה להכין מכרז לביצוע העבודות ותדאג לליווי ואישור של חברת הבקרה לכל תהליך הכנת המכרז ולאומדן עלות ביצוע עבודות המכרז.
- 4.1.13. מכרזי ביצוע העבודות יבוצעו בשיטת הנחה מאומדן עלות הביצוע, המציעים יתחרו על שיעור ההנחה האחידה מאומדן ביצוע העבודות.
- 4.1.14. המועצה ו/או החכ"ל יתקשרו עם קבלני ביצוע בהתאם לאמור בתקנות העיריות (מכרזים) בהתאם לאמור בנספח ה' להסכם זה.
- 4.1.15. ככל שמכרז כאמור ייכשל, בשל היעדר מציעים, ייערך דיון ובחינה לאומדנים הכלולים במכרז זה, ובמקרה הצורך ובכפוף לאישור רמ"י ו/או משב"ש יוחלט על מנגנון חלופי למכרז.
- 4.1.16. טופס הזמנת עבודה חתום ע"י רמ"י ו/או משב"ש 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
- 4.1.17. לאחר קביעת קבלן עבודות הפיתוח הזוכה וקבלת הזמנה עבודה מחשבות רמ"י ו/או משב"ש, תחתום המועצה ו/או החכ"ל הסכם עם הקבלן, בגין העבודות החלות על המועצה ו/או החכ"ל.

- 4.1.18. הגשת חשבונות חלקיים וסופיים לעלויות עבודות הפיתוח, באמצעות בקרת רמ"י ו/או משב"ש.
- 4.1.19. המועצה ו/או החכ"ל ישלמו את החשבונות ישירות לקבלן, מהכספים שיועברו ע"י רמ"י ו/או משב"ש מקופת הפרויקט לחשבון א' וחשבון ב' כהגדרתם להלן, ויקיימו פיקוח שוטף על עבודותיו עד לקבלת העבודות הסופיות מאת הקבלן.
- 4.1.20. המועצה ו/או החכ"ל לפי העניין, מתחייבות להעביר תשלום לקבלנים/ספקים ככל שנדרש לא יאוחר מ- 5 ימי עבודה לאחר העברת הכספים לחשבון על ידי רמ"י ו/או משב"ש. התחייבות זו תקוים תוך התחשבות בתנאי התשלום ומועדיהם על פי התקשרויות קיימות של המועצה/ חכ"ל עם ספקים/קבלנים.
- 4.1.21. המועצה ו/או החכ"ל מתחייבות 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 הות"פ. שיעור העמסות הפיתוח מתוך התקציב על מכרזי שיווק הקרקע בתחום התכניות נשוא ההסכם העומדות לשיווק וכל שינוי, במידה ויידרש יבוצעו ע"י רמ"י ו/או משב"ש בלבד.
- 4.1.22. המועצה ו/או החכ"ל מתחייבות לבצע את עבודות הפיתוח הנדרשות לתחילת בניה על פי תנאי תב"ע ובהתאם לדרישות כל רשות סטטוטורית מוסמכת. ומסירת מגרשים לזמים בהתאם למפורט בהסכם לפיתוח תשתיות ולתקנון התוכנית. ביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לצורך אכלוס, עפ"י תיק השיווק כמפורט בתיק, וקיום כל ההתחייבויות האחרות הקשורות לביצוע הסכם זה, ככל שקיימות או יהיו, כלפי יזמים וכלפי כל גורם אחר.
- 4.1.23. פיקוח צמוד אחר ביצוע העבודות על ידי הקבלנים, ומעקב אחר קיום התחייבויותיהם ביחס לביצוע, לרבות בכל הנוגע לעמידה בלוחות זמנים, התאמה למפרטים ולתוכניות, איכות הביצוע, איכות החומרים, וכיו"ב. בדיקת חשבונות הקבלנים והתאמתם לתנאי החוזה ולביצוע בפועל.
- 4.1.24. פיקוח פיזי בשטח האתר ונקיטת פעולות כאמור בסעיף 19.2 להלן.
- 4.1.25. מעקב תקציבי שוטף וצמוד אחר עמידה במסגרת התקציבית והשוואת עלויות הפיתוח בפועל לאומדנים ולתקציב המאושר, לרבות ניהול תחזיות לתזרים כספי על ציר הזמן לפרויקט וזיהוי צרכי קדם מימון מבעוד מועד.
- 4.1.26. מסירת עבודות הפיתוח לצדדים שלישיים בשלבים, עד למסירתן הסופית והעברת האחריות להמשך אחזקה.

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

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

4.1.29. חלוקה למתחמי שיווק ופיתוח תיעשה בתיאום בין רמ"י ו/או משב"ש למועצה. השיווק והפיתוח ייעשו בהתאם להסכם פיתוח התשתיות ולתוכנית, לרבות התנאים המיוחדים והשלביות המפורטת בתוכנית.

4.1.30. המועצה ו/או החכ"ל יבצעו את עבודות הפיתוח במקצועיות, וברמה נאותה.

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

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

4.2 מינוי חברה מנהלת

במטרה לעמוד במטלות כמפורט בסעיף 4.1, המועצה ו/או החכ"ל, בתאום עם רמ"י ו/או משב"ש, 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 ו/או משב"ש לזהות החברה.

על אף האמור לעיל, ידוע לצדדים כי נכון למועד חתימה הסכם זה, המועצה מפעילה קבלני מסגרת לביצוע עבודות פיתוח בהרחבות בישובים ב_____. בהתאם לאמור בסעיף זה, יובהר כי רמ"י בחנה התקשרויות אלו ואישרה אותן.

4.3 בקרה ע"י רמ"י ו/או משב"ש

רמ"י ו/או משב"ש תערוך בקרה על תכנון ובצוע עבודות הפיתוח באמצעות חברת הבקרה של רמ"י ו/או משב"ש או כל גורם אחר שיקבע ע"י רמ"י ו/או משב"ש לעניין זה בהתאם לחלוקה בין המשרדים. ככל שתדרוש רמ"י ו/או משב"ש או חברת הבקרה

תעביר המועצה ו/או החכ"ל ו/או החברה המנהלת כל מסמך או נתון הנדרש לרמ"י ו/או משב"ש 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 ביצוען, תקצה רמ"י ו/או משב"ש למועצה או לחכ"ל קדם מימון ע"ח תקבולי השיווק (ובמידת הצורך ע"ח יתר המקורות המאוגמים, סבסוד הפיתוח המאושר ותקבולי המשתכנים כהגדרתם בסעיף 5.2 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.

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

5. תקציב הפרויקט

5.2.1. 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 למועצה) לא תעלה על סך המקורות המאוגמים. מוסכם, כי המקורות המאוגמים עבור הפרויקט יהיו כדלקמן:

5.2.1. סך הגביה בגין הוצאות הפיתוח כהגדרתן בסעיף 8 להסכם זה.

5.2.2. תשלומים שיועברו למועצה על ידי רמ"י ו/או משב"ש עבור מוסדות רשות כהגדרתם בהסכם זה;

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

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

יובהר כי אין בהסכם ובנספח התשתיות משום התחייבות כספית ביחס לפרויקטים המתוקצבים ע"י משרדים אחרים ובראשם משרד התחבורה, וכי התחייבויות התלויות במשרדים אחרים כפופות לנוהלי אותם המשרדים.

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

5.2.6. תקציב משרד התיירות לביצוע עבודות פיתוח וקידום תכניות תיירות.

5.2.7. הכנסות שיווצרו מפעילות הבזלת בהתאם לסעיף 4.3 לעיל לאחר הפחתת הוצאות תפעול ודמי ניהול המועצה או החכ"ל והכל כמפורט בסעיף 4.3 (ח) להסכם זה.

5.2.8. מקורות כספיים נוספים בהתאם להחלטת הממשלה.

כל מקור נוסף שיוסכם בין הצדדים במפורש ובכתב כי יחשב כ"מקור מאוגם" על פי הסכם זה.

המועצה מתחייבת ליידע את משרדי הממשלה הרלוונטיים אודות הסכם זה ועל התשלומים שיועברו לה על פי הסכם זה.

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

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

5.5 התקציב המאושר יכלול גם את העלות היחסית של תשתיות על המשרתות את התכנית הרלוונטית, בהתאם למפתח העמסות שיאושר 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.

5.6 **פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים** – מוסכם בזאת כי עלויות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו כלולות בתקציב הפרויקט. המועצה לא תהא זכאית לקבלת כל מימון נוסף (לרבות על פי פרק 3.2 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל).

5.7 **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.

5.8 **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 ו/או משב"ש, תוך בדיקת הנתונים ע"י חברת הבקרה של רמ"י ו/או משב"ש ובכפוף לאישור ות"פ.

5.9 מובהר כי שינויים בתקציב הפרויקט לרבות הגדלת תקציב במידת הצורך, כפופים לאישור הות"פ ויערכו בהתאם לנוהלי רמ"י ו/או משב"ש.

5.10 במקרים דחופים כתוצאה מתקלות בלתי צפויות, רמ"י ו/או משב"ש יפעלו בהקדם, בהתאם לנסיבות וככל שהדבר תלוי בהם ובאפשרותם, על מנת למנוע עיכוב בל"ז המפורט.

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

6. דמי הניהול לחברה הכלכלית לרשות המקומית / חברה הכלכלית

6.1 דמי הניהול המגיעים לחברה הכלכלית בגין תכנון עבודות הפיתוח וביצוען, כמו גם דמי הניהול בגין עבודות צד ג' יהיו כמפורט בנספח י"ב 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 יב' לא תחול על תכנון ובצוע עבודות, שביצוען כרוך ביישום התכניות (לרבות אם מבוצעות מחוץ לתחום התכנית, אך משרתות אותה), והן תבוצענה ע"י אחרים כמפורט להלן במקרה בו הסכמים לביצוע העבודות הנ"ל נחתמו/יחתמו בין רמ"י ו/או משב"ש כמזמינות 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/ חברה 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 איננו צד ג'.

(להלן: "עבודות צד ג'")

המועצה ו/או החכ"ל מטעמה ורמ"י ו/או משב"ש יפעלו במשותף על מנת לקבל דוחות מעודכנים של עלויות התכנון והביצוע בפועל של עבודות צד ג' לצורך חישוב דמי הניהול למועצה.

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

8. מנגנוני גביה על ידי רמ"י ו/או משב"ש

8.1. **גביית הוצאות פיתוח.** לצורך מימון התכנון והביצוע של עבודות הפיתוח ועבודות צד ג' (על פי מפתחות העמסה שאושרו בתקציב הפרויקט ע"י ות"פ), תגבה רמ"י ו/או משב"ש מהיזמים סכומים שיקבעו בהתאם להוראות הסכם זה וזאת בנוסף להוצאות פיתוח הנוספות בהתאם לסעיף 3.3.3 ו-3.41 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

א. הוצאות עבור תשתיות צמודות בפרויקטים להרחבות ישובים קיימים ייגבו על ידי משב"ש בהתאם לנוהל 0302 של משב"ש. יתר הוצאות הפיתוח בישובים החדשים לרבות תשתיות העל, והוצאות פיתוח נוספות ייגבו על ידי רמ"י ובהתאם לנהלי רמ"י.

ב. בשל הראיה הכוללת של צורכי הפיתוח בהסכם גג, המועצה מוותרת על זכותה לגבות אגרות והיטלים כמפורט בסעיף 10.1 להסכם זה, למעט היטל ביוב מאסף ומכון לטיפול שפכים אותם המשתכן יידרש לשלם ישירות לתאגיד המים והביוב מי גולן בהתאם לאמור בסעיף 16 להסכם זה. והיטל השבחה או לפעול בהתאם למסלול המפורט בסעיף 8.6 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

8.2. **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. מועדי העברת תשלומי מוסדות רשות מרמ"י למועצה יהיו בהתאם לנהלי רמ"י.

8.3. **גביית תשלומי ישן מול חדש.** בנוסף תגבה רמ"י מהיזמים הוצאות פיתוח נוספות לצורך ביצוע עבודות "ישן מול חדש" בהתאם לתעריפים והכללים הקבועים בסעיף 3.3 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל. אופן הגבייה, יתבצע בהתאם לכללים המחייבים את רמ"י לעניין זה. מועדי העברת תשלומי ישן מול חדש מרמ"י למועצה יהיו בהתאם לנהלי רמ"י.

8.4. מקורות מאוגמים נוספים בהתאם לסעיף 5.2 להסכם זה.

9. מנגנוני העברת כספים

9.1 חו"ז רמ"י ו/או משב"ש. הכספים שייגבו בגין הוצאות הפיתוח ומוסדות ציבור רשות, כאמור בסעיפים 8.1 ו-8.2 לעיל, יופקדו בחו"ז מיוחד שיוקם לעניין זה ברמ"י ו/או משב"ש (להלן: "חו"ז רמ"י ו/או משב"ש"). לצרכי מעקב ינוהלו הכספים עבור כל תכנית כחשבון חו"ז נפרד.

9.2 חשבון א'. החכ"ל תפתח חשבון בנק ייעודי (להלן "חשבון א'") שימש לקבלת כספים מאת רמ"י ו/או משב"ש בגין חשבונות שהוגשו ואושרו ע"י רמ"י ו/או משב"ש ולתשלום על ידי החכ"ל לספקים עבור ניהול, תכנון וביצוע של עבודות פיתוח התשתיות בפרויקט

9.3 חשבון ב'. המועצה תפתח חשבון בנק ייעודי (להלן "חשבון ב'") שימש לקבלת כספים מאת רמ"י ו/או משב"ש ולתשלום על ידי המועצה בגין ניהול, תכנון וביצוע מוסדות ציבור – רשות.

9.4 בכפוף לאישור הגורמים המוסמכים ולבקשת החכ"ל ובאישור בכתב מאת המועצה, ייפתח חשבון א' ע"י החכ"ל כך שהכספים הנזכרים בסעיף 9.2 יועברו ישירות לחכ"ל. יובהר כי אין בפתיחת החשבון על ידי החכ"ל בכדי לגרוע מכל התחייבויות המועצה במסגרת הסכם זה והמועצה תהא האחראית הבלעדית כלפי רמ"י ו/או משב"ש לתכנון וביצוע עבודות הפיתוח לרבות ביצוע התשלומים לספקים. עוד מובהר בזאת כי כל תשלום שיועבר על ידי רמ"י ו/או משב"ש לחשבון א' בניהול החכ"ל יראו אותו כתשלום ששולם למועצה בהתאם להסכם זה ואושר על ידה להעברה לחכ"ל, והמועצה תהא מושתקת מלטעון כל טענה עניין זה.

9.5 הצדדים יפעלו בשקיפות האחד כלפי משנהו בכל הקשור לניהול הכספים המופקדים בחו"ז רמ"י ו/או משב"ש ובחשבונות א' ו-ב' של המועצה ו/או החכ"ל לפי העניין. כל צד ייענה לבקשת הצד השני לקבלת נתונים בדבר הכספים האמורים בתוך 10 ימים ממועד קבלת הבקשה. רמ"י ו/או משב"ש תקבל הרשאת צפייה בחשבון א' המנוהל ע"י החכ"ל.

9.6 בכפוף לאמור בסעיף 4.1.20 המועצה ו/או החכ"ל לפי העניין, מתחייבות להעביר תשלום לספקים, ככל שנדרש, עד 5 ימי עבודה לאחר העברת הכספים לחשבון על ידי רמ"י ו/או משב"ש.

10. קיזוז הגבייה על ידי המועצה

10.1 בחתימתה על הסכם זה, מסכימה המועצה, כי כל החיובים החלים על רוכשי מגרשים ו/או חוכרי מגרשים מכוח חוקי העזר התקפים של המועצה ו/או מכוח כל דין אחר בגין עבודות הפיתוח (למעט אגרות בניה ויתר התשלומים הנזכרים בסעיף 10.2), יקוזזו כנגד תשלומי הוצאות הפיתוח אשר הועברו בפועל על ידי רמ"י ו/או משב"ש למועצה, ולא יהיו למועצה כל טענות שהן כנגד קיזוז זה. כמו כן, המועצה מתחייבת לבצע קיזוז זה בספרי המועצה (וכן לפעול לרישום הקיזוז אף ברישומי הועדה המקומית). והכל בהתאם לאמור במכתבי קיזוז מצורפים כנספח יג' להסכם זה.

10.2. להסרת ספק מובהר, כי המועצה המקומית לתו"ב יהיו רשאיות לגבות אגרות פיתוח והיטל השבחה שיגיעו למי מהם בגין זכויות הבניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) שנוצלו מעבר לקבוע בתכניות נכון למועד שיווק היחידות על ידי רמ"י ו/או משב"ש. 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 ו/או משב"ש מהיזמים את הוצאות הפיתוח הנוספות. ככל שסכום ההיטל שהמועצה רשאית לגבות בשל התוספת ו/או השינוי גבוה מסך הוצאות הפיתוח הנוספות שנגבו על ידי רמ"י ו/או משב"ש – תהא המועצה רשאית לגבות את ההפרש ישירות מהיזמים. המועצה תיידע את רמ"י ו/או משב"ש בדבר כל תוספת ו/או שינוי שיאושרו על ידה למי מהיזמים בתחום התכניות.

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

11. בניית מוסדות חובה

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

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

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

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

11 א. הקמת המבנים

המועצה מתחייבת להשלים בניית מוסדות ציבור רשות ואת בניין מוסדות החינוך, בהתאם ללוחות הזמנים לאכלוס המתחמים השונים בכל אחת מהתכניות, ובכפוף להעברת התקציבים מרמ"י ו/או משב"ש, ממשרד החינוך ומיתר הגורמים

המתקצבים הרלוונטיים במועד, אשר יאפשר למועצה פרסום מכרזים ובנית מוסדות הרשות והחינוך במועד.

מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה, הרי שבכל הנוגע לעמידתה של המועצה בהתחייבויות להשלמת מוסדות ציבור רשות וחובה, במועדים הנדרשים בהתאם ללוחות הזמנים של האכלוס, ובכל הנוגע לקבלת המימון מיתר משרדי הממשלה, המועצה לא תבוא לרמ"י בכל טענה ו/או דרישה בעניין ו/או לא תפנה לרמ"י בבקשה למימון נוסף ובכל מקרה תשלם את הקמת המבנים בלוח הזמנים במועד שנקבע.

11.ב מובהר ומוסכם כי כל האמור בסעיפים 11, ו 11 א. לא יחול על הישובים החדשים אשר לגביהם יקבעו הכללים והתקצוב בהתאם לתכניות ביחס לכל אחד מהישובים.

12. התחייבויות נוספות של המועצה

12.1.1 המועצה מתחייבת לאפשר לרמ"י ו/או משב"ש, באמצעות חברת הבקרה או כל גורם אחר שייקבע ע"י רמ"י ו/או משב"ש 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 ו/או משב"ש.

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

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

12.1. המועצה תפעל לקבל את הסכמתה העקרונית של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לפיה היא מתחייבת להביע תמיכה עקרונית לאישור הקלות לצורך הגדלת מספר יחידות הדיור בתכנית, אם יוגשו בקשות להקלות כאמור, והכל בכפוף לשיקול דעתה ובכפוף לכל דין.

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

13. 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 ושמנים) יום. במקרה של ביטול ההסכם כאמור מובהר ומוסכם כדלקמן:

13.1. 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.

13.2. בכל תכנית בה טרם החל השיווק ("התכנית הנוספת") – תהיה המועצה 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 המועצה.

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

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

- מאת רוכשי המגרשים, במסגרת השיווקים של התכניות הנוספות - והמועצה תמסור לרמ"י ו/או משב"ש כתב התחייבות לפיו הסכום להשבה יופחת מתשלומי הפיתוח (אגרות והיטלים) שיגבו על ידה מרוכשי המגרשים על פי חוקי העזר.

- רשאיות רמ"י ו/או משב"ש שלא לגבות את הסכום להשבה מאת רוכשי המגרשים, ולקזוז מכל תשלום חלף היטל השבחה שהיא מחויבת להעביר למועצה.

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.

14. מנהלת הפרויקט

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

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

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

השתתפות רמ"י ו/או משב"ש בגין מימון המנהלת תהיה בסך של 100,000 ש"ח לחודש, כולל מע"מ, וזאת למשך 60 החודשים הראשונים ממועד חתימת ההסכם. סכומים אלה ישולמו לחשבון הבנק של החכ"ל. מוסכם כי, בסמכות המועצה לצמצם את הוצאות המנהלת בחודשים מסויימים ולהרחיב את הפעילות בחודשים אחרים,

בכפוף לצרכיה ובלבד שהמסגרת השנתית לא תשתנה. ככל שחלק מהתקציב השנתי לא ינוצל, תוכל המועצה להעביר את היתרה לשנה שלאחריה.

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

השתתפות רמ"י ו/או משב"ש תשמש למימון כוח האדם המועסק על ידי המנהלת, הוצאות שכירות של המנהלת, וכל הוצאה אחרת הנדרשת למנהלת לצורך קידום כלל הפעולות שבאחריות המועצה והחכ"ל על פי הסכם זה (לרבות פעולות תכנון, שיווק, פיתוח ואכלוס יחידות הדיור). יודגש, כי תשלום דמי ההשתתפות יאושר על ידי רמ"י ו/או משב"ש כנגד הגשת דרישה ודו"ח ביצוע פעילות המנהלת מטעם החכ"ל.

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

15. ועדת היגוי

15.1. תוקם ועדת היגוי לפרויקט בהשתתפות רמ"י, משב"ש, המועצה ומשרד האוצר ("המשתתפים"). בהרכב כדלקמן: 3 נציגי מועצה (הכוללים פרויקטור שימונה על ידי המועצה לטובת יישום הסכם זה), ונציג אחד לכל אחד מהמשתתפים האחרים. קבלת החלטות בוועדת ההיגוי תהיה בהסכמת כל המשתתפים.

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

15.3 תפקידיה של ועדת ההיגוי:

15.3.1 לקבוע סדרי עדיפויות - לתכנון, לפיתוח ולצרכי השיווק.

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

15.3.3 לוודא שהעבודות מבוצעות על פי הסטנדרטים וההנחיות שנקבעו.

15.3.4 להמליץ על עדכון לוחות הזמנים לביצוע התשתיות.

15.3.5 לקבל ולבדוק את הדו"חות הכספיים לגבי מצב התקבולים שנגבו מהיזמים, הכספים שיועברו ממשרדי ממשלה

וממקורות אחרים (ומהווים מקורות מאוגמים בלבד) ולהוצאות שהוצאו בפועל.

15.3.6 לדון עם התקדמות הביצוע בעבודות נוספות ובשינויים בעלויות והשלכתם על התקציב, על מנת להביאם לאישור הות"פ.

15.3.7 להטיל מטלות נוספות על המועצה ולקבוע מקורות מימון ממשלתיים לביצוע.

15.3.8 לדון בחילוקי דעות שיתעוררו סביב יישום הסכם זה ופרשנותו. בהיעדר הסכמה בין נציגי ועדת ההיגוי יכריעו במחלוקת ראש המועצה ומנכ"ל רמ"י ו/או משב"ש.

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

16. תקציב התקשרות עם תאגיד המים

בהרחבות ישובים הקיימים עבודות המים והביוב מבוצעים על ידי גורם המפתח מכוח תקציב מאושר והתאגיד רשאי לגבות את רכיב תשתיות העל בלבד. גביית היטלי פיתוח מאת המשתכנים יהיה בהתאם למכתב קיזוז המצורף כמנסח __ להסכם זה.

לגבי הישובים החדשים, אורחה ומטר, אחריות ביצוע העבודות המים והביוב כולל תשתיות על ואופן הקיזוז יהיה בהתאם לתקציב שיסוכם ויאושר בוועדת פרויקטים.

הקצאת מגרשים בפטור ממכרז

16.1. הרחבות ישובים כפריים :

בהרחבות בישובים כפריים העומדים בתנאי תיקון 8 לפקודת האגודות השיתופיות לעניין קיום ועדת קבלה אזורית, תוקצה הקרקע בפטור ממכרז בכפוף להוראות חוק חובת מכרזים ונהלי רמ"י. יובהר כי בד בבד עם הקצאת הקרקע יגבו הוצאות פיתוח כאמור בסעיפי ההסכם לעיל.

16.2. יישובים קהילתיים :

הקצאת קרקע בפטור ממכרז בישובים קהילתיים העומדים בתנאי תיקון 8 לפקודת האגודות השיתופיות ובהתאם לחוק חובת המכרזים ולתקנות חובת מכרזים ובכפוף להוראות קובץ החלטות ולגביית הוצאות פיתוח כאמור בהסכם זה ובלבד שיעמדו ביעדי השיווק כמפורט בתכנית הדמוגרפית - נספח א להחלטת ממשלה מיום 26.12.2021 (להלן: "התכנית הדמוגרפית").

האמור לעיל לא יחול ביחס לישובים שאינם עומדים בתנאי תיקון 8 הנ"ל

על המועצה האזורית לעמוד ב-80% מיעדי השיווק לשנים 2022-2025 כמפורט בתכנית הדמוגרפית עד לתום שנת 2025.

האמור לעיל מתייחס לכ"א מהישובים הקהילתיים בנפרד.

למרות האמור לעיל, לגבי ישוב קהילתי בו לא קיימת תכנית מאושרת המאפשרת שיווק מגרשים, יידחה מועד העמידה ביעדי השיווק כאמור לאותו ישוב עד בחלוף ממועד "מתן תוקף" לתכנית המאשרת שיווק.

ככל שהמועצה לא תעמוד ביעד זה רמ"י תשווק במכרז את יתרת המגרשים המופיעים בתכנית הדמוגרפית במכרז.

ככל שהמועצה תעמוד ביעד זה תינתן למועצה שנה נוספת להשלמת 100% מיעדי השיווק בהתאם לתכנית הדמוגרפית. היה ובתום השנה לא תעמוד המועצה ביעדי השיווק בהתאם לתכנית הדמוגרפית כי אז רמ"י תשווק את יתרת המגרשים במכרז.

17.1 הישובים החדשים וישובים שאינם עומדים בתנאי תיקון 8 לפקודת האגודות השיתופיות - שיווק

כלל המגרשים ייעשה על ידי רמ"י באמצעות מכרז.

17. התקשרויות עם קבלנים

17.1 כל ההתקשרויות נשוא הסכם זה בין המועצה ו/או החכ"ל לצדדים שלישיים לביצוע עבודות קבלניות יעשו במכרז פומבי עפ"י דיני המכרזים החלים על המועצה, ובכפוף להוראות נוהל המכרזים המצורף להסכם זה **נספח ה'**. נציג רמ"י ו/או משב"ש יוזמן לשמש כמשקיף בוועדת המכרזים.

17.2 ההתקשרויות אל מול הקבלנים הזוכים תעשה על בסיס חוזה מדף 3210, בקשות לשינויים בחוזה המדף יובאו לבדיקה והחלטה של רמ"י ו/או משב"ש.

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

18. אחריות וביטוח

אחריות וניהול הליכים.

18.1 המועצה תהיה אחראית כלפי רמ"י ו/או משב"ש על פי הדין באחריות לכל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לרמ"י ו/או משב"ש ו/או לצדדים שלישיים כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל רשלניים של המועצה בנוגע לעבודות נשוא הסכם זה, כפוף לפסק דין חלוט. רמ"י ו/או משב"ש מתחייבת להודיע למועצה על כל תביעה שתוגש כנגדה כאמור, וליתן למועצה הזדמנות סבירה להתגונן. ככל שרמ"י ו/או משב"ש תגיש לביהמ"ש בקשה למחיקת התביעה כנגדה, המועצה מתחייבת להסכים לבקשה זו (בכפוף לאמור להלן). המועצה תנהל את ההליכים המשפטיים למול התובע, והיא

זו שתישא בעלויות ההליכים ותוצאותיהם. המועצה ו/או מי מטעמה יפצו ו/או ישפו את רמ"י ו/או משב"ש על כל הוצאה כאמור.

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

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

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

18.3. **ביטוח.** המועצה ו/או החכ"ל ו/או מי מטעמן, מתחייבת כי בכל התקשרויותיהן במסגרת מכרזים ובחוזים עם ספקים, קבלנים, קבלני משנה, בעלי מקצוע ונותני שירותים למיניהם בקשר לעבודות תכנון ו/או ביצוע פרויקטים ועבודות במסגרת תכניות התכנון והפיתוח נשוא הסכם זה, תדרוש קיומם של ביטוחים הכוללים 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 המתאימים לפרויקטים והעבודות יכללו מדינת ישראל- רמ"י ו/או משב"ש כמבוטחים נוספים, עם סעיף ויתור על זכות השיבוב/התחלוף כלפיהם וכלפי עובדיהם. במסגרת ביצוע עבודות קבלניות לגבי עבודות ופרויקטים תבטיח המועצה ו/או מי מטעמה ככל שישולמו על ידי מקדמות לקבלנים, לכלול בפוליסות הביטוח סעיף שיעבוד - תשלום תגמולי הביטוח על ידי המבטח לגבי עבודות הפרויקטים לטובתה. רכשה המועצה ו/או מי מטעמה ביטוחים עבור הפרויקטים או העבודות, כולם או מקצתם, תנהג כאמור לעיל ותכלול את מדינת ישראל - רמ"י ו/או משב"ש 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 המועצה ו/או מי מטעמה, המאשרים את קיום הביטוחים כאמור לעיל יומצאו לרמ"י ו/או משב"ש 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.

18.4. הסכם הגג והרשאות שיוצאו על פיו, לא יהו ולא יתפרשו כייפוי כח או הרשאה למועצה/חכ"ל כמוסמכים לקבל על עצמם התחייבויות בשם רמ"י ו/או משב"ש או להציג עצמם כמי שמוסמכים לפעול בשמה.

18.5. למען הסר ספק, מודגש בזה כי המועצה תישא באחריות המלאה לביצוע כל עבודות הפיתוח, גם אם החכ"ל תבצע את העבודה וידוע לצדדים כי אין בהעברת כספים כלשהם מרמ"י ו/או משב"ש ישירות לחכ"ל כדי לגרוע מהאחריות המלאה והכוללת של המועצה לביצוע העבודות והשלמתן במועד.

כמו כן, המועצה תהיה אחראית באופן מלא ומוחלט כל התחשבות כספית בפרויקט והצדדים יראו בכל תשלום שבוצע ישירות לחכ"ל כאילו שולם למועצה.

18.6. למען הסר ספק, הצדדים מבהירים כי הסכם זה נועד להסדיר את היחסים שבין המדינה למועצה 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. המועצה, משב"ש 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.

19. בנוסף אין באמור כדי לגרוע ו/או לפגוע בכל זכות ו/או מעמד של המועצה ו/או של מי מטעמה ו/או של תושביה או מי מהם, ובפרט בכל הקשור לקביעת ערך הקרקע ושיעורי ההנחות על ערך הקרקע, אלא אם ישונו זכויות אלו באופן אחיד באופן ארצי או אזורי, ובכל מקרה לא ביחס למועצה ו/או לתושביה בלבד.

20. **1.2.** למען הסר ספק, הצדדים מבהירים כי הסכם זה נועד להסדיר את היחסים שבין המדינה למועצה 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. המועצה, משב"ש 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.

20.1.

20.2. החלטות מועצת מקרקעי ישראל כפי שיחולו, לרבות החלטות חדשות, יחולו על הסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו.

סגן חשב רמ"י

מנהל רשות מקרקעי ישראל

חשב משרד הבינוי והשיכון

מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

סגן בכיר לחשב הכללי

גזבר המועצה

ראש המועצה האזורית גולן

