



מינהל המים והביוב ברשויות המקומיות
הממונה על תאגידי מים וביוב

י"א בשבט, התשע"ו
21 ינואר 2016
00056616

לכבוד
גידי שילה
מנכ"ל מי קרית ביאליק

הנדון: הסכם פיתוח בין רמ"י, עיריית ביאליק, ותאגיד מי קריית ביאליק בע"מ

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 9 (ה) לכללי תאגידי מים וביוב (חישוב עלות הקמת מערכות מים וביוב וקביעת תעריפי דמי הקמה), התשע"ה - 2015, הנני מאשר את ההסכם בנוסח הסופי שהוגש אלי ביום 12.3.2015 ושנחתם ביום 25.3.2015, כפי שאושר על ידי.

בהתאם לסמכות מועצת רשות המים לפי סעיף 26 (2) לחוק תאגידי המים והביוב, אישרה המועצה ביום 18.3.2015 לפי חוות דעת הממונה את נוסח ההסכם שנחתם.

בכבוד רב,

אפי דביר
מנהל מינהל המים
והממונה על התאגידים

העתק:
עו"ד טל שביב – יועמ"ש, הממונה על התאגידים

שנחתם ביום 25 בחודש 9/15, 2015

בין:	רשות מקרקעי ישראל	(להלן: "רמ"י")	מצד אחד ;
לבין:	עיריית קריית ביאליק	(להלן: "העירייה")	מצד שני ;
ולבין:	מי קריית ביאליק בע"מ	(להלן: "התאגיד")	מצד שלישי ;

ומדינת ישראל הינה הבעלים של עתודות קרקע נרחבות לבניה בתחום שיפוטת של עיריית קריית ביאליק המנוהלות באמצעות רשות מקרקעי ישראל;

ורמ"י והעירייה חתמו ביום 30.4.2014 על הסכם גג לפיו הן מקדמות ותקדמנה שלוש תכניות מפורטות לשכונות מגורים בחלקה המזרחי של העיר: תכנית אפק, תכנית כפר ביאליק דרום ותכנית הרחבת גבעת הרקפות (להלן: "**הסכם הגג**", "**התכניות**" ו- "**השכונות**" בהתאמה);

והואיל ובמסגרת הסכם הגג התחייבה העירייה, בין היתר, לבצע את "עבודות הפיתוח" (כהגדרתו שם) הדרושות לפיתוח כל אחת מן השכונות, וזאת בתיאום עם שיווק המקרקעין על ידי רמ"י ליזמים, הכל כמפורט בהסכם הגג;

והואיל ולצורך פיתוח השכונות יש לבצע עבודות להתקנת תשתיות מים וביוב שביצוען בסמכות התאגיד, ובהקשר זה הוסכם בין רמ"י לעירייה בהסכם הגג כי לעניין ביצוע תשתיות המים והביוב הם יפעלו בשיתוף פעולה על מנת לגבש הסכם משולש זה עם התאגיד, והכול בכפוף לאישור הממונה על תאגידי המים והביוב (להלן: "הממונה על התאגידיים"), מכוח סמכותו לפי חוק תאגידי מים וביוב, תשס"א – 2001 (להלן: "חוק התאגידיים") שהעתקו מצורף כנספח ה' להסכם זה;

והואיל וכל הצדדים מעוניינים כי פיתוח השכונות ושיווקן ייעשה באופן היעיל ביותר האפשרי, לצורך מתן מענה יעיל לזומים ולתושבים בשלבי האכלוס השונים של שטחי התכנון, לפיכך מבקשים הצדדים להסדיר ביחד את אופן ביצוע עבודות המים והביוב הדרושות לפיתוח השכונות, הכל בהתאם להוראות הסכם זה להלן:

ולפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בדלקמן:

1. מבוא, נספחים, הגדרות ופרשנות

- 1.1. **מבוא.** המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
 - 1.2. **פרשנות.** כותרות הסעיפים בהסכם זה משמשות לצרכי נוחות בלבד ולא תשמנה לפרשנותו.
 - 1.3. **הגדרות.** בהסכם זה תהיינה למושגים הבאים המשמעות הנקובה לצידם. מונחים שלא הוגדרו במפורש בהסכם זה, תהא להם המשמעות הנתונה להם בהסכם חגג.
 - 1.4. **נספחים.** להסכם זה מצורפים הנספחים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- נספח א' - נספח א'-1 פירוט "תשתיות המים והביוב הצמודות" שתבוצענה על ידי העירייה כאמור בסעיף 2.2 להלן.

נספח א'-1 המצורף להסכם זה מתייחס לתכנית אפק בלבד. עם התקדמות התכנון של תכניות כפר ביאליק דרום והרחבת גבעת הרקפות יגבשו הצדדים את נספח א'-1 ביחס לשתי התכניות הנ"ל.

נספח א'-2 פירוט תשתיות למים ולביוב שתבוצענה על ידי התאגיד כאמור בסעיף 2.3 להלן. נספח א'-2 כולל את התשתיות שתבוצענה על ידי התאגיד ומשרתות את התכניות נשוא הסכם זה.

נספח ב' – כללים להכנת מכרזים על ידי התאגיד.

נספח ג' – הוראות לעניין תקציב התאגיד המאושר.

נספח ד' – הסכם הגג (לא מצורף).

נספח ה' – חוק תאגידי המים והביוב תשס"א-2001 (לא מצורף).

1.5. בכל מקרה של סתירה ו/או אי התאמה בעניינים הטכניים ו/או מקצועיים שמקורה בפער שבין שרטוט למלל שבנספח, יגבר המלל על השרטוט.

2. עקרונות ההתקשרות

2.1. מכלול עבודות המים והביוב (להלן: "מו"ב") הדרושות לצורך יישום התכניות ומתן שירותי מים וביוב לשכונות שביצוען בסמכות התאגיד יכונה להלן: "מכלול עבודות המים והביוב".

2.2. כל הצדדים מסכימים, כי שיקולי יעילות שונים, וביניהם צמצום נזקים, צמצום עלויות, שמירה על אינטגרציה תכנונית וכיו"ב שיקולים, מחייבים כי עבודות מים וביוב מתוך מכלול עבודות המים והביוב, שמהוות את התשתית הצמודה בתחום הקו הכחול של כל תכנית ו/או בסמוך אליו והמפורטות בנספח א'-1 להסכם זה (ולמעט עבודות לחיבור והתקנת מדי מים שיבוצעו יותקנו על ידי התאגיד כמפורט שם, יתוכננו ויבוצעו על ידי העירייה בהינף אחד עם יתר עבודות הפיתוח שמבוצעות על ידה על פי הוראות הסכם הגג, כחלק בלתי נפרד מעבודות הפיתוח, הכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה לעיל ולהלן.

למען הנוחות יכונה עבודות אלו: "תשתיות המים והביוב הצמודות" או: "עבודות העירייה למו"ב".

2.3. יתר העבודות להתקנת תשתיות שנדרשות לשם אספקת שירותי מים וביוב לשכונות, כמפורט בנספח א'-2 להסכם זה, יתוכננו ויבוצעו על ידי התאגיד ובאחריותו, על פי הסדרי המימון המפורטים בהסכם שרמ"י תנהל להלן, והם יכונה למען הנוחות להלן: "תשתיות העל למים וביוב" או "עבודות התאגיד".

2.4. ככל שלאחר מועד חתימת הסכם זה יוטלו על התאגיד על ידי גוף סטטוטורי מטלות נוספות שאינן מפורטות בנספח א'-2 והדבר יחייב עדכון בתקציב עבודות התאגיד המאושר (כהגדרתו בסעיף 3.3 להלן) – ינהגו הצדדים בהתאם להוראות נספח ג' להסכם זה, לרבות ובכלל זה סעיף 7 לנספח הנ"ל.

העבודות לחיבור ולהתקנת מדי מים תבוצענה על ידי התאגיד (והתמורה עבורן תשולם על ידי היזמים ישירות לתאגיד).

2.5. העירייה ורמ"י מסכימות, כי עבודות התאגיד (תשתיות העל למים וביוב) תחשבנה מבחינת הצדדים להסכם זה כעבודות צד ג', כמשמעות מונח זה בהסכם הגג, והעירייה תהא זכאית בגינת לתשלום כאמור בסעיפים 9.2 ו-9.3 בהסכם הגג.

י.ל. 17.11.17
א.ל. 17.11.17

3. עבודות התאגיד

3.1. **תכנון וביצוע עבודות התאגיד.** התאגיד מתחייב לתכנן ולבצע את תשתיות העל של מים וביוב המפורטות בנספח א'-2 של הסכם זה.

3.2. **לו"ז.** עבודות התאגיד לשכונת אפק תבוצענה במועדים שייקבעו בהתאמה ללוח הזמנים הכללי שנקבע לפרויקט זה, המצורף כנספח ב' להסכם הגג, ובהתאם ללוח זמנים מפורט שייקבע על ידי החברה המנהלת, לאחר תיאום מוקדם ומראש עם התאגיד.

עבודות התאגיד לשכונות הנוספות תתוכננה ותבוצענה במועדים שייקבעו בהתאמה ללוח הזמנים שייקבע לכל פרויקט בנפרד (נויצורף כנספח ב' להסכם הגג), ובהתאם ללוח הזמנים מפורט שייקבע על ידי החברה המנהלת של כל פרויקט, ולאחר תיאום מוקדם עם התאגיד.

3.3. **מימון עבודות התאגיד.** עבודות התאגיד ימומנו על רמ"י מתוך "תקציב עבודות התאגיד המאושר" שרמ"י מנהלת, כמפורט להלן:

התאגיד ערך אומדן כספי לעלויות התכנון והביצוע של עבודות התאגיד לשלוש התכניות (במצבן התכנוני נכון למועד חתימת הסכם זה), אשר קיבל את אישור חברת הבקרה של רמ"י. התקציב הנ"ל אושר על ידי ועדת הפרויקטים וייקרא "תקציב עבודות התאגיד המאושר".

3.3.1. הוראות לעניין אישור תקציב עבודות התאגיד המאושר וניהולו מפורטות בנספח ג' להסכם זה.

3.3.2. עלויות עבודות התאגיד, כפי שאושרו במסגרת תקציב עבודות התאגיד המאושר, ייגבו מאת היזמים על ידי רמ"י, כחלק מ"הוצאות הפיתוח" (כהגדרת מונח זה בהסכם הגג), כמפורט בסעיף 10.1 בהסכם הגג, והם יופקדו בקופת רמ"י כמפורט בסעיף 11.1 בהסכם הגג.

3.3.3. התאגיד ינהל חשבון מיוחד (להלן: "חשבון ג'") שישמש אך ורק לצורך מימון עלויות התכנון, הביצוע והניהול של עבודות התאגיד. הוראות סעיף 11.4 בהסכם הגג [שקיפות] יחולו גם במישור היחסים שבין רמ"י לתאגיד וגם על חשבון ג'.

3.3.4. העברת כספים על ידי רמ"י ישירות לחשבון ג' תיעשה בהתאם להוראות המפורטות בנספח א'-2 להסכם זה (חלקים ב' ו-ג'), ויחולו בעניין זה הוראות סעיף 11.5 בהסכם הגג, בשינויי המונחים המתחייבים (במקום "העירייה" יבוא: "התאגיד").

3.4. **קדם מימון לעבודות התאגיד.** מאחר ועמידה ביעדי השיווק של השכונות מחייבת הקצאת קדם מימון, תקצה רמ"י לתאגיד קדם מימון על חשבון תקבולי השיווק, לצורך התכנון והביצוע של עבודות התאגיד על פי הסכם זה (לרבות דמי הניהול בגין הביצוע של עבודות אלו כמפורט בסעיף 3.5 להלן).

3.4.1. מובהר, כי הסכם זה מהווה הרשאה לתכנון תשתיות העל למו"ב הדרושות לצורך השכונות, וקידום תכנון מפורט לעבודות התאגיד לא יחייב קבלת הרשאת תכנון נוספת מאת רמ"י (הרשאות כספיות תינתנה כמפורט להלן).

3.4.2. סכומי קדם המימון הנוגעים לעבודות המתוכננות לצורך פרויקט שכונת אפק אושרו על ידי ועדת הפרויקטים, והם ישולמו במועדי התשלום הנקובים בנספח א'-2 (חלקים ב' ו-ג').

3.4.3 סכומי קדם המימון שיידרשו לתכנון תשתיות על למו"ב עבור שתי השכונות הנוספות, יפורטו בבקשות שתוגשנה על ידי התאגיד, והם יידונו ויאושרו על ידי ועדת ההרשאות של רמ"י, וסכומי הקדם המימון יועברו לתאגיד במועדי התשלום שיפורטו בהרשאות שיוצאו.

3.4.4 סכומי קדם המימון המתייחסים לביצוע תשתיות העל למו"ב עבור שתי השכונות הנוספות, יידונו ויאושרו על ידי ועדת הפרויקטים, והם יועברו לתאגיד במועדים המפורטים בסעיף 5 בנספח א'-2 (חלק ג') להסכם זה.

3.5 דמי ניהול לתאגיד עבור עבודות התאגיד.

3.5.1 בגין התכנון והביצוע של תשתיות העל למים וביוב (עבודות התאגיד) יהא התאגיד זכאי לדמי ניהול ותקורות בשיעור של 6.5% בתוספת מע"מ אשר יחושבו מעלויות הביצוע בפועל של הקבלן שזכה במכרז לביצוע עבודות התאגיד (לא כולל רכיב המע"מ שישולם עבור עבודות אלו). דמי הניהול ייחשבו ככוללים את כלל הוצאות התאגיד בגין ניהול ותקורות, לרבות שכ"ט מנהלי פרויקט, פיקוח, תקורות לתאגיד, יועצים מטעם התאגיד וכל הוצאה אחרת הנדרשת לניהול העבודות.

3.5.2 למרות האמור לעיל, העמלה בגין הרכישה של זכויות איגום במקורות ובגין קו מאסף כורדני (עבודה מס' 3 בקבוצה א' ועבודה מס' 6 בקבוצה ב' שבטבלה בנספח א'-2) תהיה בגובה 0.5% בתוספת מע"מ מהסכום שישולם למקורות/לגורם המבצע (ללא רכיב המע"מ בגינו).

3.6 הוראות נוספות. הוראות הסעיפים הבאים בהסכם הגג יחולו ביחס לתאגיד ולעבודות התאגיד, בשינויי המונחים המתחייבים (ובכלל זה, במקום "העירייה" יבוא "התאגיד"; במקום עבודות העירייה יבוא "עבודות התאגיד"):

הסעיפים: 5.6 [בקרת רמ"י]; 5.8 [אישורי גופים מוסמכים]; 6.2 (בחלקיו הרלוונטיים); 15.1 [בקרת רמ"י]; 15.2 [עמידה בלוי"ז]; 19.1 [מכרזים] (במקום נספח ו' יבוא נספח ב' להסכם זה); 19.2, 19.3 (במקום נספח ו' יבוא נספח ב' להסכם זה); 19.7 [מצגים בשם רמ"י].

3.7 בהתייחס להבאת ההסכם לסיום מוסכם כדלקמן:

3.7.1 צד להסכם זה לא יהא רשאי לבטלו ביחס לתכנית בה החל השיווק (תחילת שיווק – כמפורט לעניין זה בסעיף 5.7.1 בהסכם הגג);

3.7.2 אם בוטל הסכם הגג על ידי מי מהצדדים לו (ביחס לתכנית שטרם החל בה השיווק), יבוטל מאליו הסכם זה ביחס לאותה תכנית בה טרם החל השיווק. במקרה כאמור תיערך התחשבות בין רמ"י לבין התאגיד לעניין החלק היחסי של הכספים שהושקעו ומומנו על ידי רמ"י בתכנון וביצוע תשתיות העל למו"ב שבוצעו על ידי התאגיד עד לאותו מועד והמיוחסות לאותה תכנית, וסכומים אלו יושבו על ידי התאגיד לרמ"י (ואם מדובר בתשתית על למו"ב המיועדת לשרת כמה שכונות – תיערך ההתחשבות בהתאם לחלוקת ההעמסה שנקבעה מלכתחילה בוועדת הפרויקטים) (להלן: "הסכום להשבה"). הסכום להשבה ייגבה על ידי רמ"י מאת רוכשי המגרשים במסגרת השיווקים של התכנית הנוספת, והתאגיד ימסור לרמ"י כתב התחייבות לפיו הסכום להשבה יופחת מתשלומי החובה שיגבו על ידו מרוכשי המגרשים על פי החקיקה מכוחה פועל התאגיד.

3.8 כנגד עמידת העירייה ורמ"י בהתחייבויותיהם כלפי התאגיד מכוח הסכם זה (ובהתחשב אף בעבודות העירייה למו"ב המפורטות בנספח א'-1 בכלל ובסעיף 6 שם (עבודות מיוחדות)), לא תהא לתאגיד כל דרישה מרמ"י ו/או מרוכשי מגרשים ו/או חוכרי מגרשים בשכונות, לשלם בעד מלוא שטחי המגרש ומלוא שטחי הבניה המותרים בתוכנית, תשלומים מכוח חוקי העזר התקפים במועד חתימת הסכם זה

ל
ו
ב.ב.ב.

ובכל מועד מאוחר יותר ו/או מכח כל דין אחר בגין מכלול עבודות המים והביוב (להלן: "תשלומי החובה") (למעט התשלומים הנזכרים בסעיפים 3.8.1 ו- 3.8.2 להלן), ולא יהיו לתאגיד כל טענות שהן ביחס לתשלומי חובה אלו.

3.8.1. להסרת ספק מובהר, כי התאגיד יהיה רשאי לגבות את תשלומי החובה המגיעים לו בגין זכויות הבניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות שנוצלו מעבר לקבוע בתכניות נכון למועד שיווק היחידות על ידי רמ"י. גביית תשלומי החובה בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות כאמור לעיל תותנה בכך שהתוספת ו/או השינוי שאושר אינו מגדיל את עלויות כלל עבודות המים והביוב מממומנות מתוך תקציב הפרויקט.

במקרה שיהיה בתוספת ו/או בשינוי כדי להגדיל את עלויות עבודות המים והביוב (בין אם מבוצעות על ידי התאגיד ובין אם על ידי העירייה) בשעה שהעירייה עדיין מבצעת עבודות פיתוח בשכונה, תגבה רמ"י מהיזמים את הוצאות הפיתוח הנוספות והתאגיד לא יגבה תשלומי חובה בגין התוספות כאמור.

במקרה שהתוספת או השינוי כאמור (בין אם מגדילים את עלויות עבודות המו"ב ובין אם לאו) יאושרו לאחר שהסתיימו עבודות הפיתוח המבוצעות על ידי העירייה – יהא התאגיד רשאי לגבות את תשלומי החובה בגינם ישירות מהיזמים.

בכל מקרה של אישור תוספת ו/או שינוי כאמור הצדדים יעדכנו אחד את משנהו בדבר האישור ו/או הוצאות נוספות שנגבו בגינו, ויערכו ההתחשבוניות המתאימות.

3.8.2. התחייבות התאגיד כאמור בסעיף 3.8 לעיל לא תחול ביחס למקרקעין בתחום התכנית שבבעלות פרטית (להלן: "פרטיים"), לרבות כתוצאה מלוחות ההקצאה באיחוד וחלוקה (אלא אם גובש עם הבעלים הפרטיים הסדר לפיו ישולמו על ידו הוצאות פיתוח מלאות לרמ"י כיתר הרוכשים).

3.8.2.1. בנסיבות בהן עבודות המו"ב המבוצעות על ידי רמ"י (באמצעות העירייה והתאגיד), משרתות גם מגרשים פרטיים, ואם לא הושג הסדר עם הפרטיים למימון השתתפותם בעבודות אלה, מתחייב התאגיד להפקיד בחשבון ג' את תשלומי החובה שיגבה מאת הפרטיים מיד עם גבייתם.

3.8.2.2. התאגיד מתחייב להעביר לרמ"י את מלוא הכספים שגבה התאגיד מאת הפרטיים, לחשבון ג'.

3.8.2.3. רמ"י והתאגיד רשאים לבצע קיזוזים של הסכומים לפי סעיף זה מול סכומים המשולמים לתאגיד לפי הסכם זה.

3.8.2.4. ביחס לתכניות כפר ביאליק וגבעת הרקפות – ככל שמגרשים פרטיים לא יכללו בתקציב הפרויקט – הצדדים ידונו ויסכמו מראש מנגנון התחשבות מתאים.

3.8.2.5. התאגיד מתחייב כי לא יחבר מגרש פרטי לקבלת שירותי מים וביוב עד להסדרת תשלומי החובה מאת הפרטיים לתאגיד.

3.9. התאגיד מתחייב לשתף פעולה עם העירייה ועם החברות המנהלות מטעמה בכל הנדרש לצורך קיום התחייבויותיהן על פי הסכם הגג באופן יעיל ומיטבי, ובכלל זה לספק מידע ותכניות מטעמו בנוגע למכלול עבודות המים והביוב בשלבי הפרויקט השונים, לרבות בשלבי הכנת האומדנים על ידי העירייה (לשכונות ביאליק דרום וגבעת הרקפות) ובשלבי הכנת תיקי השיווק. כמו כן מתחייב התאגיד לבדוק את הבקשות להיתרי בניה ולהיתרי אכלוס שיועברו לבחינתו על ידי העירייה ו/או על ידי

א
ל.ב.א

ועדות התכנון, ובכל מקרה באופן שיאפשר לעירייה לעמוד בהתחייבויותיה כאמור בסעיף 15.3 בהסכם הגג.

3.10. הצדדים מצהירים, כי האומדנים הכספיים לעבודות התאגיד כפי שנכללו בנספח א'-1 של הסכם הגג נבדקו והם מקובלים.

4. עבודות העירייה למים וביוב

4.1. **תכנון וביצוע עבודות תשתיות המים והביוב הצמודות.** העירייה, בשיתוף ובתיאום עם התאגיד, תתכן ותבצע את תשתיות המים והביוב הצמודות המפורטות בנספח א'-1 בכל אחת מהשכונות (להלן: "**עבודות העירייה למו"ב**"), בכפוף לאישורו של תקציב מאושר לכל פרויקט הכולל תקצוב לעבודות אלו, כאמור בהסכם הגג, ובהתאם להוראות שלהלן.

4.2. עבודות העירייה למו"ב תבוצענה על ידי העירייה, בעצמה ו/או באמצעות חברה מנהלת שתמונה מטעמה לכל פרויקט (לעיל ולהלן: "**החברה המנהלת**").

4.3. **מימון עבודות העירייה למו"ב** בכל אחת מהתכניות ייעשה מתוך תקציב הפרויקט המאושר לאותה תכנית בהתאם להוראות הסכם הגג, ויחולו לעניין זה כל הוראות הסכם הגג הרלוונטיות.

4.4. **תכנון עבודות העירייה למו"ב** יבוצע על ידי החברה המנהלת (בכל שכונה באמצעות החברה המנהלת שתמונה עבורה), בתיאום עם התאגיד. זהות היועצים שימונו לביצוע התכנון תאושר מראש על ידי התאגיד. החברה המנהלת תעביר לתאגיד לפי קצב התקדמות התכנון את תוצרי התכנון (עד לשלב תכניות לביצוע, כולל מפרטים טכניים) לבדיקה ולהתייחסות, והתאגיד מתחייב להעביר את התייחסותו ו/או אישורו לתוצרים האמורים בתוך 14 ימי עבודה.

ניתן אישור התאגיד לכל אחד מתוצרי התכנון, בכל אחד משלבי התכנון, ייחשב הדבר כאילו בוצע התכנון על ידי התאגיד, כגורם המקצועי הבקיא בתחום, והוא יישא באחריות המקצועית המלאה לכל עניין הכרוך בתכנון, ולא יישמע בכל דרישה, תביעה או טענה כלפי העירייה בקשר עם איכות התכנון, טיבו, התאמתו לפרויקט וכיו"ב עניינים הכרוכים בכך.

4.5. העירייה לא תהא רשאית לבצע ו/או לאשר כל שינוי בתכניות שאושרו על ידי התאגיד, לפני תחילת העבודות, אלא בכפוף לאישור מהנדס התאגיד בכתב או מי שיוסמך על ידו. שינוי בתכנון במהלך ביצוע העבודות יעשה אך ורק בכפוף לאישור מראש ובכתב של התאגיד.

4.6. בחירת הקבלנים שיבצעו את עבודות העירייה למו"ב תבוצע בהתאם להוראות הסכם הגג. תנאי הסף המקצועיים לבחירת הקבלנים כאמור וכן תנאי החוזה הקבלני הנוגע לעבודות העירייה למו"ב ביחס לאופן ביצוע העבודות וביחס לתקופת הבדק, יתואמו מראש עם התאגיד (הכל בכפוף להוראות הסכם הגג).

אשרו מסמכי המכרז בנושאים המפורטים לעיל על ידי התאגיד, יחולו הוראות סעיף 4.4 סיפא לעיל.

4.7. עבודות העירייה למים וביוב יבוצעו בשלבים, בהתאם ללוח הזמנים הכללי המצורף כנספח ב' להסכם הגג. העירייה תודיע מראש לתאגיד על כל שינוי בשלבי הביצוע ביחס לאלו המפורטים בהסכם הגג על מנת לאפשר לתאגיד היערכות מתאימה מבעוד מועד.

4.8. עד ליום תחילת ביצוע כל שלב כמפורט בהסכם הגג, תדאג העירייה ו/או רמ"י ו/או מי מטעמם, באמצעות החברה המנהלת ו/או הקבלנים המבצעים להשגת כל האישורים הנדרשים על פי דין לשם ביצוע עבודות העירייה למים וביוב.

י
מ
ל
ח
ל
פ.ב

4.9. **פיקוח מטעם התאגיד לביצוע עבודות העירייה למו"ב, התשתיות הצמודות.** במועד ביצוע עבודות העירייה למו"ב יבצע התאגיד פיקוח עליון על העבודות, בעצמו ו/או באמצעות מפקחים מיומנים מטעמו. החברה המנהלת תודיע לתאגיד את מועדי ביצוע העבודות, והצדדים יתאמו מראש ובכתב את שלבי ביצוע של העבודות הרלוונטיות. התאגיד ידאג לנוכחות המפקחים מטעמו באתר/י העבודות במועדים הנדרשים (לרבות במועדי כיסוי הצנרת), על מנת למנוע כל עיכוב או דחיה בהשלמת עבודות העירייה למו"ב ו/או כל עבודה אחרת המבוצעת על ידי העירייה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות התאגיד להעיר על עבודה שבוצעה ו/או לדרוש את תיקון של עבודות שבוצעו בסטיה או בניגוד לתכנון המאושר.

4.10. **דמי ניהול לעירייה בגין עבודות העירייה.** בגין תכנון וביצוע עבודות העירייה למו"ב תהא העירייה זכאית לדמי ניהול בשיעור של 6.5% בתוספת מע"מ מעלויות הביצוע בפועל של עבודות המים והביוב הצמודות, כקבוע בסעיף 8 בהסכם הגג. הוראות לעניין אופן תשלום דמי הניהול האמורים מפורטים בסעיפים 5.4 ו- 5.6 בנספח א'-2.

4.11. **דמי ניהול לתאגיד בגין עבודות העירייה למו"ב -** בגין ליווי עבודות העירייה למו"ב, התיאום, ליווי ובדיקת התכנון, אישורו, ביצוע הפיקוח על עבודות אלו, קבלת העבודות וביצוע כל יתר המטלות החלות על התאגיד על פי הסכם זה בקשר עם עבודות העירייה למו"ב, וכן עבור בדיקת בקשות להיתרי בניה ולהיתרי אכלוס על ידי התאגיד, יהיה התאגיד זכאי לדמי ניהול ותקורות מרמ"י, בשיעור של 1% (אחוז אחד) בתוספת מע"מ מעלויות הביצוע בפועל של עבודות המים והביוב הצמודות (לא כולל רכיב המע"מ שישולם בגין עבודות אלו).

בד בבד עם משלוח החשבון החודשי לרמ"י על ידי העירייה, תשלח העירייה העתק מהחשבון לתאגיד, על מנת שזה יוציא לרמ"י חשבון מתאים עבור דמי הניהול לתאגיד בגין עבודות העירייה. במועד העברת סכום החשבון הרלוונטי לעירייה, תעביר רמ"י לתאגיד את דמי הניהול לתאגיד בגין החשבון שאושר.

5. מסירת עבודות העירייה למים וביוב וביקורת

5.1. סמוך לפני סיומן של עבודות העירייה למים וביוב לכל שלב ושלב, כולן או חלקן, תדווח החברה המנהלת ו/או מי מטעמה לתאגיד על סיומן. הצדדים יתאמו סיורי מסירה בהם ישתתפו נציגי הקבלן המבצע, התאגיד, העירייה והחברה המנהלת, במהלכם יירשמו פרוטוקולים למסירת התשתיות הצמודות (כמו גם השלמות ו/או ליקויים שתיקונם נדרש), והתאגיד יקבל לאחריותו את עבודות העירייה למו"ב החל ממועד מתן תעודת הגמר לאותן עבודות, כמפורט להלן.

5.2. במהלך סיור המסירה יבדוק התאגיד את ביצוען של עבודות העירייה למים וביוב ו/או של שלב מסוים בהן, ויפרט בפני החברה המנהלת בכתב, ברשימה שתיחתם על ידו את הליקויים והפגמים ביחס לתכנון המאושר העדכני, אם ישנם, שמצא בעבודה ושיש לתקנם, והכל בכפוף לאמור בהסכם זה.

5.3. החברה המנהלת תחייב את הקבלנים בתיקון הליקויים והפגמים כפי שיפורטו בפרוטוקול סיור המסירה, לשביעות רצונו של התאגיד, והכל בכפוף לאמור בהסכם זה.

5.4. עם השלמת העבודות ותיקון הליקויים שיפורטו בפרוטוקול המסירה, ימסור התאגיד תעודת גמר לעבודות לעירייה, וממועד זה תעבור האחריות המלאה לתשתית הרלוונטית לתאגיד, לרבות האחריות לתחזוקה, שמירה על תקינותה וכיו"ב.

5.5. להסרת ספק מובהר, כי אין בתעודת הגמר שתונפק על ידי התאגיד ו/או באישורו של התאגיד או כל גורם אחר מטעמו בכדי לגרוע מאחריותם ומחויבותם של קבלני הביצוע בתקופות הבדק והאחריות לפי ההסכמים הקבלניים. בהקשר זה מוסכם, כי במסגרת ההסכמים שבין העירייה לקבלני הביצוע יותנה כדלקמן:

- (1) בגמר העבודות יהא התאגיד רשאי לפעול ישירות מול הקבלן למימוש זכויות מזמין העבודה בקשר עם הבדק והאחריות;
- (2) תקופת הבדק בכל מכרז ובכל הסכם קבלני הנוגעים לעבודות העיריה למו"ב תוגדר מראש על ידי העיריה בתיאום עם התאגיד;
- (3) הקבלן יידרש להנפיק את ערבות הבדק בגין עבודות המים והביוב בהסכם לפקודת העירייה והתאגיד.
- 5.6. העירייה תתנה בהסכמי התשתיות הרלוונטיים כי תנאי מוקדם למתן טפסי 4 לכל בניה (בניה למגורים ו/או מסחר באמצעות יזם או מבני ציבור) בכל שלב יהיה השלמת ביצוע עבודות העירייה למים וביוב כאמור בהסכם זה הרלבנטיות לאותו מבנה.

6. אחריות

- 6.1. התאגיד אחראי כלפי רמ"י על פי הדין בנוגע לעבודות התאגיד נשוא הסכם זה וליתר התחייבויותיו כלפי רמ"י וכלפי העירייה כאמור בהסכם זה, ולענין זה יחולו הוראות סעיף 19.4 בהסכם הגג בשינויי המונחים המחוייבים (במקום "העיריה" יבוא "התאגיד").
- 6.2. התאגיד אחראי כלפי העירייה על פי הדין בנוגע לעבודות התאגיד נשוא הסכם זה וליתר התחייבויותיו כלפי רמ"י וכלפי העירייה כאמור בהסכם זה (לרבות התחייבויותיו הנוגעות לעבודות העירייה למו"ב), ולענין זה יחולו הוראות סעיף 19.4 בהסכם הגג בשינויי המונחים המחוייבים (במקום "העירייה" יבוא "התאגיד", ובמקום "רמ"י" יבוא "העירייה"), ובכפוף להוראות סעיף 6.4 להלן.
- 6.3. העירייה אחראית כלפי התאגיד על פי הדין בנוגע לביצוע עבודות העירייה למו"ב עד למועד מסירת העבודות לתאגיד (בכפוף ומבלי לגרוע מהאחריות המקצועית של התאגיד ביחס לתכנון העבודות כפי שיאושר על ידו ו/או לשלבי ביצוע של העבודות שיאושרו על ידו ו/או לפיקוח העליון שעל ידי התאגיד), ולענין זה יחולו הוראות סעיף 19.4 בהסכם הגג בשינויי המונחים המחוייבים (במקום "רמ"י" יבוא "התאגיד"), ובכפוף להוראות סעיף 6.4 להלן.
- 6.4. ביחס לסעיפים 6.2 ו- 6.3 מוסכם, כי במקרה של מחלוקת בין העירייה לבין התאגיד, במקום פניה ל"המשנה ליועמ"ש" הנזכר בסעיף 19.4 יבוא: "בורר שזהותו תסוכם מראש בין הצדדים, ובמקרה שלא יגיעו להסכמה בתוך 5 ימי עבודה – בורר שימונה על ידי הממונה על התאגידים לפי פניית מי מהצדדים".

7. שיפוי

להסרת ספק מובהר, כי ככלל התאגיד לא יידרש לשלם ממקורותיו את הסכומים שעלולים להיחשב כ"השלמת הוצאות הפיתוח" (כהגדרתם בסעיף 4(ב) בחחלטה 1263, שאושרו בוועדת הפרויקטים העליונה, לרבות בכל הקשור לפערים בין מועדי התשלום האפשריים שנקבעו בכללים שהותקנו מכוח חוק תאגידים מים וביוב לבין מועדי תשלום הוצאות הפיתוח, ולרבות בכל הקשור בסוגיית חיוב הנפקת חשבונית מס בגין רכיב המע"מ בעד סכומים המיוחסים לעבודות התאגיד), וכי בכל מקרה שיקבע בפסי"ד חלוט כי על התאגיד לשאת בסכומים אלו, תשפה רמ"י את התאגיד.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היה ותוגשנה תביעות כנגד התאגיד ו/או העירייה ו/או רמ"י בנושא זה, יחולו ההוראות המפורטות להלן: התאגיד מתחייב להודיע לרמ"י על כל תביעה שתוגש כנגדו כאמור, וליתן לרמ"י הזדמנות סבירה להתגונן. ככל שהתאגיד יגיש לביהמ"ש בקשה למחיקת התביעה כנגדו, רמ"י מתחייבת להסכים לבקשה זו (בכפוף לאמור להלן). ככל שרמ"י תסבור כי התביעה חורגת מתחום אחריותה על פי סעיף זה (להלן: "תביעות מעורבות"), ולפיכך תסבור כי יש לצרף את התאגיד כצד בתביעה שהוגשה כנגד רמ"י בלבד, והדבר לא יוסכם מראש עם התאגיד, ותובא המחלוקת שבין התאגיד לבין רמ"י להכרעתו של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה לעניינים אזרחיים (להלן: "המשנה ליועמ"ש"). בכל

א"י
מ"י
ל. ב. א.

מקרה שלא הוחלט אחרת על ידי המשנה ליועמ"ש, רמ"י היא זו שתנהל את ההליכים המשפטיים למול התובע, והיא זו שתישא בעלויות ההליכים ותוצאותיהם. בכפוף לכל החלטה אחרת של המשנה ליועמ"ש ו/או לכל החלטה שיפוטית אחרת (במקרים המתייחסים לתביעות מעורבות), ובכפוף להוראות שלעיל, רמ"י ו/או מי מטעמה יפצו ו/או ישפו את התאגיד על כל הוצאה כאמור.

עם קבלת דרישה ראשונה לתשלום מטעם צד שלישי כלשהו (להלן: "**סכום הדרישה**") בקשר עם האמור לעיל וקופת הפרויקט פעילה, תהא רמ"י רשאית לשריין את סכום הדרישה מתקציב התאגיד המאושר, ויחולו סעיפים 5 ו- 6 לעיל (באופן שלא יפגע ביכולת הצדדים לביצוע עבודות שטרם בוצעו, מבלי לפגוע בתקציב הצ"מ למטלות שטרם בוצעו).

8. ביטוח

העיריה והתאגיד מתחייבים כי בכל ההתקשרויות שלהם במסגרת מכרזים ובחוזים עם ספקים, קבלנים, קבלני משנה, 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, (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 - רשות מקרקעי ישראל כמבוטחים נוספים, עם סעיף ויתור על זכות השיבוב/התחלוף כלפיהם וכלפי עובדיהם. במסגרת ביצוע עבודות קבלניות לגבי עבודות ופרויקטים יבטיחו העיריה והתאגיד, ככל שישולמו על ידם מקדמות לקבלנים, לכלול בפוליסות הביטוח סעיף שיעבוד - תשלום תגמולי הביטוח על ידי המבטח לגבי העבודות וציוד הפרויקט לטובתה. רכשו העיריה והתאגיד ביטוחים עבור הפרויקטים או העבודות, כולם או מקצתם, ינהגו כאמור לעיל ויכללו את מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל 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 עמהם התקשרו העיריה והתאגיד, המאשרים את קיום הביטוחים כאמור לעיל יומצאו לרשות מקרקעי ישראל מעת לעת ככל שיחתמו הסכמים בקשר לעבודות התכנון והביצוע.

9. שונות

9.1. התאגיד ימנה נציג אחד מטעמו שישמש כאיש הקשר מטעמו בכל עניין הכרוך ביישום הסכם זה, והחלטותיו תחייבנה את התאגיד.

9.2. הוראות הסכם הגג בהתאם לנוסח והנספחים במועד החתימה ידועות לתאגיד, וידוע לו כי שילובן של מכלול עבודות המים והביוב בפרויקט מהווה חוליה מהותית וקריטית להצלחתו של הפרויקט, להצלחתם של השיוקים על ידי רמ"י, ולעמידת העירייה בהתחייבויותיה כלפי רמ"י.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

מי קריית ביאליק בע"מ
תאגיד מוגבל
ח.פ. 514420918
מי קריית ביאליק בע"מ

עיריית קריית ביאליק

סגן מנהל אגף תכנון ופיתוח
רשות מקרקעי ישראל
רשות מקרקעי ישראל

סגן גיל
סגן מנכ"ל
רשות מקרקעי ישראל

סגן מנהל אגף תכנון ופיתוח
רשות מקרקעי ישראל

נספח א' – 1**עבודות העירייה למו"ב**

1. עבודות מים וביוב מתוך מכלול עבודות המים והביוב, שמהוות את התשתית הצמודה בתחום הקו הכחול של כל תכנית ו/או בסמוך אליו (כמפורט בסעיף 6 להלן) והמפורטות להלן יתוכננו ויבוצעו על ידי העירייה (לעיל ולהלן: "עבודות העירייה למו"ב").
2. מערכת אספקת מים
 - כל העבודות הנדרשות עבור הקמת תשתיות ומערכות מים בשלמות, בהתאם לתכניות ולהסכם, הכוללות בין היתר:
 - 2.1 ביצוע מתקני וקווי אספקת מים בתוך שטחי הכבישים והמדרכות ובשטחים הציבוריים, עד גבול כל מגרש כולל זקף ופקק בגבול המגרש, והכל לפי המפרט המיוחד והתכנון המאושר על ידי התאגיד.
 - 2.2 ביצוע הידרנטים ומתקני ויסות/פריקת לחץ, מתקני שחרור אוויר, ככל שיופיעו בתכנית המאושרת לביצוע.
 - 2.3 ביצוע בדיקות לחץ, צילום ריתוכים וכד'.
 3. מערכת ביוב
 - כל העבודות הנדרשות עבור הקמת תשתיות, מתקני ומערכות הביוב בשלמות, בהתאם לתכניות ולהסכם, הכוללות בין היתר:
 - 3.1 ביצוע מתקני וקווי ביוב בתוך שטחי הכבישים והמדרכות ובשטחים הציבוריים, עד גבול כל מגרש, לרבות תחנות שאיבה, קווי ביוב, שוחות ביוב וכו', והכל לפי המפרט המיוחד והתכנון המאושר על ידי התאגיד.
 - 3.2 ביצוע קווי חיבור מהשוחה בכביש (ניפלים) לכל מגרש עד לעומק (אורך) של כ- 1.5 מטר בתוך המגרש כולל פקק וסימון קצה הקו.
 4. הכנה ומסירה ליזם של מפת תיאום שירותים הכוללת את תשתית המים והביוב בקרבת המגרש שהיזם רכש.
 5. עבודות העירייה תכלולנה: הכנות לחיבורי מים וביוב למגרשים ביעוד ציבורי (מבני ציבור ושטחי שצפ"ים).
 6. בנוסף, תבצע העירייה עבודות מיוחדות נוספות והן:
 - 6.1 קו מים ראשי לגבעת הרקפות וחיבור מקורות תוכנית מס' 310-0186817 (תב"ע לשכונת הרחבת גבעת הרקפות) (בעלות משוערת של 1,200,000 ₪)*.
 - 6.2 קו מאסף ביוב ראשי אפק על פי תכנון כללי מיום 10.6.14 (גיליון מס' 6077) (בעלות משוערת של 10 מיליון ₪)*.
 - 6.3 ביצוע עבודות נוספות אלו, יהיה לפי המפרט המיוחד והתכנון שיאושר על ידי התאגיד.

* הסכומים הנקובים לעיל הינם באומדנה ראשונית בלבד ואינם כוללים מע"מ. הסכומים העדכניים יאושרו בוועדת פרויקטים במסגרת תקציב עבודות מים וביוב שתבוצענה על ידי העירייה לכל תכנית.

ל
 24
 2017.10.17

7. העבודות שלעיל יכללו גם תכנון, פיקוח, מדידות וכל שירות נלווה אחר הנדרש לביצוע מושלם של העבודות, הכל בכפוף להוראות ההסכם.
8. מוסכם, כי העבודות להתקנת מדי מים בכל שכונה אינן כלולות בעבודות העירייה, והן תבוצענה על ידי התאגיד, בהתאם לכל דין והוא יגבה עבורן אגרות כדין ישירות מהיזמים.

~~~~~

✓✓  
ל.א.  
מ  
ל.א.  
✓

## נספח א'-2 עבודות התאגיד

### חלק א' – תיאור כללי של עבודות התאגיד בכל השכונות

1. עבודות התאגיד בכל אחת מהשכונות נשוא הסכם זה, תכלולנה את מכלול עבודות המים והביוב הנדרשות למתן שירותי מים וביוב באותה שכונה, למעט עבודות המים והביוב שתבוצענה על ידי העירייה והמפורטות בנספח א'-1 לעיל, ובכלל זה:
  - 1.1. תשתיות על לביוב, לרבות קווי ביוב מאספים, תחנות סניקה ומתקנים אחרים, מגבול כל תכנית ועד למט"ש;
  - 1.2. תשתיות על למים, לרבות קווי אספקה, בריכות איגום;
  - 1.3. עבודות נלוות לכל הנ"ל.
  - 1.4. כל עבודות התאגיד תבוצענה עד לנקודות החיבור עם תשתיות המים והביוב המבוצעות על ידי העירייה.
  - 1.5. ליווי התכנון ופיקוח עליון על עבודות המו"ב שבביצוע העירייה כמפורט בהסכם.
  - 1.6. בדיקת בקשות יזמים להיתרי בניה ולהיתרי אכלוס.
  - 1.7. מוסכם, כי העבודות לחיבור והתקנת מדי מים בכל שכונה תבוצענה על ידי התאגיד, בהתאם לכל דין והוא יגבה עבורן אגרות כדין ישירות מהיזמים.
    - 1.7.1. בהקשר זה מובהר, כי עלויות חיבורי שעוני מים למוסדות חינוך וציבור יכללו כחלק מהתקציב הכללי של כל פרויקט ("התקציב המאושר" כהגדרתו בהסכם הגג) (ובלבד שלא יהיה כפל מימון).

מ.א.ל.  
ל.ב.ל.  
ל.ב.ל.  
ל.ב.ל.

**חלק ב' – עבודות התאגיד המתוכננות במסגרת פרויקט שכונת אפק**

2. המטלות המפורטות בקבוצות א' ו-ב' בטבלה להלן הינן עבודות תשתיות שתבוצענה על ידי התאגיד במסגרת עבודות הפיתוח של שכונת אפק. העלויות המפורטות לצד המטלות הנ"ל מועמסות במלואן בתקציב עבודות שכונת אפק, על אף שחלקן תשרתנה גם את שתי השכונות הנוספות, ובכל מקרה לא יגרעו מהן (לפיכך, ולמען הסר כל ספק מובהר כי הן לא יכללו בתקציבי התכניות הבאות).

| מס"ד                                                                           | תיאור                                              | סכום לא כולל מע"מ (בש"ח) | שיעור דמי ניהול (בש"ח) | סה"כ       | הערות                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>קבוצה א' - עבודות ומטלות שבוצעו בפועל על ידי התאגיד או לקראת סיום ביצוע</b> |                                                    |                          |                        |            |                                                                                                                              |
| 1                                                                              | מובלי ביוז מזרחי ומערבי למט"ש חיפה                 | 13,012,016               | 6.5% (845,781)         | 13,857,797 | תנאי תשלום כקבוע בסעיף 4 להלן.                                                                                               |
| 2                                                                              | הרחבת מט"ש חיפה                                    | 6,843,192                | 6.5% (444,808)         | 7,288,000  |                                                                                                                              |
| 3                                                                              | רכישת מקורות עבודה כ-7,200 יח"ד בפרויקט רמ"י.      | 8,704,333                | 0.5% (43,522)          | 8,747,855  |                                                                                                                              |
|                                                                                | סה"כ קבוצה א':                                     | <b>28,559,541</b>        | 1,334,110              | 29,893,651 |                                                                                                                              |
| <b>קבוצה ב' - עבודות בתחילת ביצוע על ידי התאגיד או מתוכננות לביצוע</b>         |                                                    |                          |                        |            |                                                                                                                              |
| 4                                                                              | תחנת שאיבה קדמת ביאליק 1/3 מעלות כללית של 21 מלש"ח | 6,572,770                | 6.5% (427,230)         | 7,000,000  | תנאי תשלום כקבוע בסעיף 5 להלן.                                                                                               |
| 5                                                                              | מאסף פוארה                                         | 16,619,718               | 6.5% (1,080,282)       | 17,700,000 | תנאי תשלום כקבוע בסעיף 5 להלן. אם ביצוע המאסף יידחה למועד מאוחר, יחליטו הצדדים על הדרך שתבטיח את מימון של המאסף על ידי רמ"י. |
| 6                                                                              | קו מאסף כורדני                                     | 3,980,100                | 0.5% (19,900)          | 4,000,000  |                                                                                                                              |
|                                                                                | סה"כ קבוצה ב':                                     | <b>27,172,588</b>        |                        | 28,700,000 |                                                                                                                              |

## 3. הוראות ביחס לסכומים הנקובים בטבלה

3.1. מע"מ. הסכומים הנקובים בטבלה אינם כוללים מע"מ. לכל סכום שישולם לתאגיד בפועל יתווסף מע"מ על פי דין, כנגד מסירת חשבונית מס.

3.2. לסכומים הנקובים עבור קבוצה א' וקבוצה ב' יתווספו דמי הניהול בשיעור הנקוב בטבלה (הסכומים בש"ח הנקובים נכללו בדרך של אומדן).

דל  
א.ב.ל.  
6.1

- 3.3. ככל שעלויות הביצוע בפועל יעלו על הסכומים הנקובים בטבלה, התאגיד יהא זכאי לדמי הניהול גם בגין העלויות המוגדלות (וזאת כל עוד שיעור הגידול לא עלה על 10% מהסכום הנקוב בטבלה).
- 3.4. הסכומים הנקובים עבור קבוצה א' וקבוצה ב' בתוספת דמי הניהול שישולמו בגינם, כוללים את כל הוצאות התאגיד בקשר עם העבודות הנ"ל, לרבות תכנון, ביצוע, מדידות, ופיקוח של העבודות הנ"ל, ולרבות תקורות ניהול וכיו"ב.
- 3.5. הסכומים בטבלה אינם כוללים את דמי הניהול לעירייה בשיעור של 0.5% על פי הוראות סעיף 9.2 בהסכם הגג (והם ישולמו בנפרד, בהתאם להוראות המפורטות להלן).
- 3.6. הסכומים בקבוצה ב' צמודים למדד תשומות בניה למגורים של חודש יוני 2014.

### חלק ג' – מנגנוני ביצוע תשלומים

4. תשלומים עבור עבודות קבוצה א' ע"י רמ"י לתאגיד ישולמו כמפורט להלן:
- 4.1. סך 9.0 מ"ח בתוספת מע"מ ישולמו תוך 30 יום מחתימת ההסכם.
- 4.2. סך 7.3 מלש"ח בתוספת מע"מ ישולמו ב- 6 תשלומים חודשיים שווים שוטפים, כאשר התשלום הראשון יתבצע תוך 30 יום מחתימת רמ"י על תוזה חכירה עם רוכש המגרש הראשון בפרויקט אפק.
- 4.3. במהלך ששת החודשים בהם יבוצעו התשלומים הנ"ל, יגיש התאגיד לרמ"י דוחות הכוללים את עלויות הביצוע הסופיות והמלאות של העבודות הנ"ל.
- 4.4. בהתאם לדוחות הסופיים שיוגשו כאמור, תשלם רמ"י את היתרה המגיעה לתאגיד בתשלומים חודשיים שוטפים של מיליון ₪ בתוספת מע"מ עד להשלמת כל הסכום המגיע לתאגיד, תחל מהחודש העוקב שלאחר השלמת התשלומים הנזכרים בסעיף 4.2 לעיל.
5. תשלומים עבור עבודות קבוצה ב' ע"י רמ"י לתאגיד ישולמו כדלקמן:
- 5.1. בסוף כל חודש יגיש התאגיד לבקרת רמ"י, חשבונות המיועדים לתשלום על ידי רמ"י לקבלנים / ספקים אחרים בגין החודש השוטף.
- 5.2. החשבונות יוגשו במתכונת של "חשבונות מצטברים" ויכללו דף ריכוז בו יפורטו פרטי חשבונות הספקים המיועדים לתשלום.
- 5.3. מול כל ספק יירשם הסכום לתשלום וכן תירשם **עמלת התאגיד** (דמי הניהול לתאגיד, כהגדרתם בהסכם המשולש), והסכום הכללי לתשלום.
- 5.4. בד בבד עם משלוח החשבון החודשי לרמ"י, ישלח התאגיד העתק החשבון לעירייה, על מנת שזו תוציא לרמ"י חשבון מתאים עבור דמי הניהול לעירייה בגין עבודות התאגיד.
- הוראה זו תחול גם ביחס לחשבונות שיוגשו על ידי התאגיד עבור עבודות קבוצה א'.
- 5.5. רמ"י תבצע העברה של הסכום הכללי כפי שיאושר על ידי רמ"י, לחשבון העודד בתאגיד תוך 37 יום מתאריך אישור החשבון על ידי בקרת רמ"י (מוסכם כי בדיקת החשבון על ידי בקרת רמ"י לא תארך מעבר ל- 7 ימים מיום קבלת החשבון לבדיקה). בקרת רמ"י תעשה כל אשר לאל ידה על מנת שלא לעכב בדיקה של חשבון כלשהו, גם

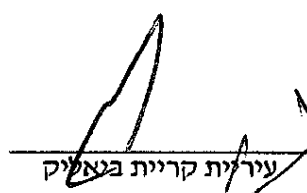
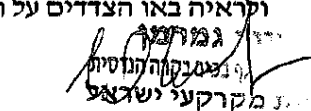
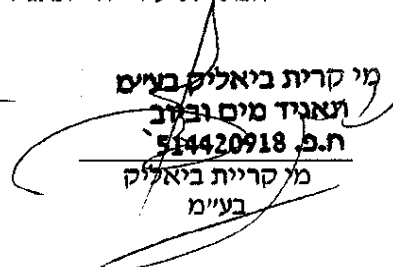
י.ל.ל. 17.12.14

במקרה בו נדרשו פרטים נוספים ו/או השלמות בחשבון (ואז יעוכב רק אותו חלק בחשבון שנדרשה לגביו השלמה/תיקון).

5.6. במועד העברת הסכום הכללי לתאגיד, תעביר רמ"י לעירייה את דמי הניהול לעירייה בגין החשבון שאושר.

6. בגין העבודות המנויות בקבוצה ב' לעיל (עבודות 4-6) - תהליך הכנת מכרז, פרסומו ובחירת קבלן זוכה, יהיו בהתאם לכללים שנקבעו לגבי עבודות העירייה, כאמור בנספח ב' להסכם המשולש עירייה - תאגיד - רמ"י.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

עיריית ביאליק  
 רשות מקרקעי ישראל  
 מי קרית ביאליק בע"מ

**נספח ב' להסכם משולש****כללים להכנת מכרזים לביצוע עבודות התאגיד (עבודות קבוצה ב')**

מסמך זה מהווה נספח להסכם הגג שבין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לבין עיריית קריית ביאליק (להלן: "העירייה") ולבין תאגיד מי קריית ביאליק בע"מ (להלן: "התאגיד").

המסמך כולל נהלים להכנת מכרזים לבחירת הקבלנים לביצוע עבודות התשתיות שבאחריות התאגיד על ידי התאגיד;

**חליכי הכנת מכרזים, פרסומם, התקשרות עם קבלנים****1. הכנת מכרז ופרסומו**

1.1. התאגיד יכין הצעה למכרז בצירוף אומדן כספי לביצוע עבודות התאגיד הרלוונטיות, שיוגש לבדיקה ואישור רמ"י באמצעות חברת הבקרה של רמ"י.

1.2. בדיקת המכרז על ידי רמ"י ואישורו לרבות תנאי סף להשתתפות קבלנים במכרז, כולל אישור חשבות רמ"י, ייעשו בהקדם האפשרי ובכל מקרה בתוך 14 יום מיום הגשתו לבדיקה.

1.3. מתכונת המכרז (כברירת מחדל), תהיה על פי האמור להלן:

1.3.1. המכרז יכלול כתב כמויות מפורט, מחירי יחידה ואומדן לכל העבודות הכלולות במכרז.

1.3.2. הקבלנים יתחרו על גובה ההנחה שיציעו למכרז.

1.3.3. ההנחה תחול באופן אחיד על כל סעיפי האומדן.

1.3.4. ההסכם הקבלני שיצורף למכרז יכלול תקופת בדק של 12 חודשים (למעט במקרים חריגים ו/או מיוחדים שבהם תאושר תקופת בדק מורחבת).

1.4. במקרים בהם התאגיד יבקש לערוך מכרז במתכונת שונה מהאמור לעיל יידרש התאגיד לאשר זאת מראש על ידי רמ"י. התייחסות רמ"י לפניית התאגיד תינתן מוקדם ככל הניתן ובכל מקרה לא יאוחר מתום 20 ימים ממועד קבלת הפניה.

1.5. טרם פרסום המכרז יש לקבל אישור בכתב מאת אגף הכספים של רמ"י לכך ("אישור חשבות רמ"י" הנזכר בסעיף 1.2 לעיל).

1.6. במכרזים שהיקפם מעל 10 מליון ₪ (ללא מע"מ) יוגשו ההצעות לתיבת המכרזים ברמ"י חיפה. פתיחת ההצעות תתבצע על ידי חברי ועדת המכרזים של התאגיד במשרדי רמ"י. המשך התהליך יתבצע בתאגיד כאשר התאגיד מתחייב לזמן נציג מטעם רמ"י כמשקיף לשיבות ועדת המכרזים.

1.7. תוצאות המכרז יוצגו בפני ועדת המכרזים של התאגיד, אליה יוזמן גם נציג רמ"י.

**2. אישור המכרז וחתימת חוזה עם קבלן מבצע**

לאחר קבלת תוצאות המכרז תוגש בקשה מאת התאגיד לרמ"י שתכלול את כל המסמכים הרלוונטיים, לצורך הנפקת הרשאה תקציבית בגובה החוזה. הרשאה זו תהווה אישור לתאגיד לחתום על חוזה עם הקבלן. הרשאת רמ"י תונפק תוך 14 ימים מיום הגשת הבקשה.

✍

ד' 1  
ל.ל.ל. 15.10.16  
ע"פ

**נספח ג' – הוראות נוספות לעניין תקציב התאגיד המאושר**

להלן הוראות נוספות ביחס לאישור ולניהול תקציב התאגיד המאושר:

1. תקציב עבודות התאגיד המאושר, כפי שנערך ואושר ביחס לתכנית אפק (ויעודכן לפי הצורך כאמור בסעיף 2.3 בהסכם פסקה שניה), יקבע בהתבסס על עיקרון של "משק כספי סגור", דהיינו: סך השימושים (כולל דמי הניהול לתאגיד) לא יעלה על סך המקורות המאוגמים מתוך התקציב הכללי של הפרויקט שהוקצו לטובת עבודות התאגיד (והוא נקבע גם בהתחשב בתחשיבי התשלומים שהתאגיד ויתר על גבייתם כאמור בסעיף 3.8 בהסכם). תקציב עבודות הפרויקט המאושר עבור תכנית אפק הוא כמפורט בנספח א'-2.
3. תקציב התאגיד המאושר יוצמד למדד הרלוונטי כפי שיאושר בועדת פרויקטים עליונה, עד למועד גביית הוצאות הפיתוח מהיזמים.
4. התקציב המאושר יכלול גם את העלות היחסית של תשתיות על, קיימות או עתידיות, שהוקמו על ידי התאגיד והמשרתות את התכנית הרלוונטית, בהתאם למפתח העמסות שיאושר בועדת הפרויקטים העליונה ובתוספת דמי הניהול לתאגיד המפורטים בנספח א' 2. למען הסדר ספק תקציב התאגיד המאושר בנוגע לעלות היחסית של תשתיות העל האמורות לא יכלול כפל מימון הנובע מסכומים ששולמו מגורמים ממשלתיים אחרים.
5. **שינויים פנימיים בתקציב התאגיד המאושר.** אם בעקבות התקדמות התכנון או עריכת מכרזי הבצוע יתברר שהעלויות עבודות התאגיד בפועל גבוהות מתקציב התאגיד המאושר, יפעלו הצדדים בהסכמה לעשות כל אשר ביכולתם לתיקון תקציב התאגיד המאושר באמצעות שינויים פנימיים בין הסעיפים השונים בתקציב בכפוף לשיקולי סבירות וכמקובל במקרים דומים.
6. **הגדלת תקציב התאגיד המאושר.** לא נמצאה הדרך לתיקון תקציב התאגיד המאושר כאמור בסעיף 5 לעיל, לרבות ע"י שימוש בסעיף הבצ"מ בתקציב התאגיד המאושר, יפעלו הצדדים בהסכמה לתיקון סך תקציב התאגיד המאושר ולהגדלת מימונו על ידי רמ"י, תוך בדיקת הנתונים ע"י חברת הבקרה של רמ"י ובכפוף לאישור ועדת הפרויקטים של רמ"י.
- מובהר כי שינויים בתקציב התאגיד כאמור בסעיפים 5 ו-6 לעיל לרבות הגדלת תקציב במידת הצורך, כפופים לאישור ועדת פרויקטים עליונה ויערכו בהתאם לנוהלי רמ"י לרבות לעניין אישור חשב רמ"י.
7. בכל מקרה מובהר, כי לא תחול על התאגיד החובה לממן את הגידול הנדרש בתקציב התאגיד ואו את השינוי כולו או חלקו (בין אם אושר כאמור בסעיף 5 לעיל ובין אם לאו). במידה ויוחלט על הגדלת התקציב לא יהא התאגיד זכאי לדמי הניהול בגין סכום ההגדלה כאמור (אלא בנסיבות מיוחדות וחריגות, כגון במקרה בו הצורך בגידול לא נבע מסיבות שהתאגיד יכול היה לצפות מראש, ובלבד הדבר יאושר על ידי ועדת הפרויקטים ומנהל החטיבה העסקית).
8. **חריגה ממטלות מאושרות.** במידה ויתברר כי בוצעו מתקציב התאגיד מטלות שלא נכללו בתיק השיווק על פיו אושר תקציב התאגיד המאושר, ואשר לא אושרו בשום שלב ע"י ועדת הפרויקטים ואשר מומנו בפועל מהמקורות המאוגמים (כהגדרתם בהסכם הגג), שהועברו לחשבון ג', יישא התאגיד בעלות מימון המטלות האמורות, ע"י השבה בפועל של הכספים לרמ"י או בדרך של קיזוז כספים המגיעים לתאגיד, או בדרך של קיזוז תשלומים המגיעים לתאגיד בגין בצוע עבודות התאגיד על ידו במסגרת הסכם זה, או בכל דרך אחרת העומדת לרשותה, הכל בהתאם להחלטתה הבלעדית של רמ"י, ובכפוף למתן הודעה מראש ובכתב לתאגיד לפחות 30 יום מראש.

📄

ד' י  
א.ב.ג.ה  
01

תאריך: 25.3.15

לכבוד:  
מנהל מרחב עסקי חיפה  
רשות מקרקעי ישראל

א.נ.

**הנדון: קריית ביאליק שכונת נאות אפק- תכנית ק/425  
אישור קיזוז אגרות והיטלים**

הואיל ורשות מקרקעי ישראל תממן את עבודות הפיתוח אשר באחריות הרשות המקומית ותאגיד המים העירוני בפרויקט, בכפוף-לאמור בהסכם המשולש שבין רמ"י-לרשות מקומית – ולתאגיד מים 25.3.15 (להלן: "הסכם המשולש");

והואיל ומי שיזכה במגרש במסגרת מכרזים/הקצאות רמ"י לשיווק מגרשים בפרויקט (להלן: "המשתכנים" או "היזמים"), יחויב לשלם לרמ"י את הוצאות הפיתוח אותן מימנה ו/או תממן רמ"י (להלן: "הוצאות הפיתוח");

**אי לכך, ובכפוף להוראות ההסכם המשולש, מתחייב התאגיד לקזז את היטלי הפיתוח או דמי הקמה על פי המפורט בטבלה שלהלן:**

| אגרה/ היטל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח הקרקע | שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח המבונה |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| אספקת מים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | קיזוז מלא                                                     | קיזוז מלא                                                      |
| היטלי ביוב לכל סוגיהם                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | קיזוז מלא                                                     | קיזוז מלא                                                      |
| <p>שיעור הקיזוז (זיכוי) מתייחס לזכויות הבניה הקבועות בתכנית ק/425 כפי שהיא נכון למועד פרסום המכרז, ולא יחול על אגרות והיטלים כאמור לעיל בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) שינוצלו מעבר לקבוע בתכנית נכון למועד פרסום המכרז</p> <p>התאגיד יגבה כל אגרה או היטל אחר החלים או יחולו על המגרשים שבתכנית, אשר אינם נזכרים לעיל לרבות אגרת מד מים.</p> |                                                               |                                                                |

מי קריית ביאליק בע"מ  
תאגיד מים וביוב  
ח.פ. 514420918

מנכ"ל התאגיד

יו"ר התאגיד

עו"ד שלמה בר-עוז  
יועמ"ש מי קריית ביאליק בע"מ  
תאגיד מים וביוב  
אישור חתימת מנכ"ל התאגיד

עו"ד, היועץ המשפטי של התאגיד, מאשר בזה כי ה"ה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולחתום כדן בשם הרשות המקומית על האמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה.

מר \_\_\_\_\_ תפקיד \_\_\_\_\_  
מר \_\_\_\_\_ תפקיד \_\_\_\_\_

וכי כל ההחלטות מדרשות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות הרשות המקומית על פי מסמך זה מתקבלו כדן.

עו"ד שלמה בר-עוז  
יועמ"ש מי קריית ביאליק בע"מ  
תאגיד מים וביוב  
מ.ר. 16175

25/3/15  
תאריך

נספח

מכתב קיוזז אגרות והיטלים – יודפס וייחתם על ידי העירייה

תאריך:

לכבוד:  
מנהל מרחב עסקי חיפה  
רשות מקרקעי ישראל

.J.N

הנדון: קריית ביאליק שכונת נאות אפק - תכנית ק/425  
אישור קיוזן אגרות והיטלים

הואיל ורשות מקרקעי ישראל תממן את עבודות הפיתוח אשר באחריות הרשות המקומית בפרויקט, בכפוף לאמור בהסכם רמ"ר/רשות מקומית;

והואיל ומי שיזכה במגרש במסגרת מכרזים/הקצאות רמ"י לשיווק מגרשים בפרויקט (להלן: "המשתכנים" או "היזמים"), יחויב לשלם לרמ"י את הוצאות הפיתוח אותן מימנה ו/או תממן רמ"י (להלן: "הוצאות הפיתוח");

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

| שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות<br>פיתוח מהיטל המלא בגין שטח<br>חמבונה | שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות<br>פיתוח מהיטל המלא בגין שטח<br>הקרקע | אגרה/ היטל                 |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| קיזוז מלא                                                            | קיזוז מלא                                                           | היטל סלילת רחובות          |
| קיזוז מלא                                                            | קיזוז מלא                                                           | היטל תיעול                 |
| קיזוז מלא                                                            | קיזוז מלא                                                           | היטל שטחים ציבוריים פתוחים |

שיעור הקיזוז (זיכוי) מתייחס לזכויות הבניה הקבועות בתכנית ק/425 כפי שהיא נכון למועד פרסום המכרז, ולא יחול על אגרות היטלים כאמור לעיל בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס' שינוצלו מעבר לקבוע בתכנית נכון למועד פרסום המכרז) (ויחולו לעניין זה הוראות הסכם הגג והסכם התשתית בין העירייה לזיס).

הרשות המקומית תגבה סך אגרה או היטל אחר החלים או יחולו על המגרשים שבתכנית, אשר אינם נזכרים לעיל לרבות אגרות בניה.

גזבר הרשעה

ראש הרשות

אישור חתימות

אני היתום קרקופולסקי-פרץ נני"ד עויד, היועץ המשפטי של הרשות המקומית, מאשר בזה כי הי"ה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום על החתיים כדין בשם הרשות המקומית על האמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה.

מר צ'ס' צוקרנאס תפקיד נאול הער  
מר זיגן סטראן תפקיד צ'ס'  
והכלל המעמיק המעמיק

וכי כל ההחלטות החרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות הרשות המקומית על פי מסמך זה תתקבלו כדין.

דנאריד

