

לשכת ה...
ועד המ...
2014



משרד דבר ה' אכל ישראל ביד מלאכי (מלאכי א"א)
עיריית קרית מלאכי
המחלקה המוסכסית

בט"ד

30 נובמבר, 2014
כסלו, תשע"ה

אושר ע"י מליאת מועצת העיר קרית מלאכי

בישיבה מס': 16/17
בתאריך: 30/11/14
ראש העיר: אהרון מילר

לכבוד
אליהו זוהר
ראש העיר
וחברי מועצת העיר
קרית מלאכי

הנדון: הסכם "ישן מול חדש" מול משרד השיכון

העירייה מבקשת להתקשר עם מדינת ישראל באמצעות משרד השיכון בהסכם אשר מטרתו להשקיע כספים בפיתוח השכונות הותיקות בעיר וזאת במסגרת פיתוח השכונה החדשה המכונה המחנה הצבאי לפי תב"ע בתוקף 164/02/18 (להלן: "שכונת המחנה הצבאי") הכל כמפורט להלן:

1. ביום 08.11.2011 אישרה מועצת העיר הסכם פיתוח שנחתם בין העירייה לבין מדינת ישראל באמצעות משרד השיכון לפיו משרד השיכון יבצע את עבודת הפיתוח בשכונת המחנה הצבאי, ואילו העירייה תפטור בהתאם את היוזמים מעלויות הפיתוח. יש לציין כי הפטור שניתן היה כמעט מלא.
2. במסגרת נוהל פנימי שקיים במשרד השיכון, וכחלק ממחויבותו של משרד השיכון בפיתוח השכונה החדשה ויחד עם זאת מתן מענה גם לשכונות ותיקות בעיר, משרד השיכון מוכן להעביר לעירייה סכום של 6,000 ₪ עבור כל יחידת דיור בשכונת המחנה הצבאי, וזאת לצורך פיתוח השכונות הותיקות, ובכפוף לכך שהעירייה תשקיע חלק מכספי חלף היטל השבחה שתקבל עבור השכונה מאת רשות מקרקעי ישראל בגין שינוי התב"ע בשכונה.
3. עפ"י עקרונות משרד השיכון תנאי להעברת הסך של 6,000 ₪ בגין כל יחידת דיור מותנה בכך כי קיימים כספים בגין חלף היטל השבחה, וכי העירייה תעביר 50% מסך כל חלף היטל ההשבחה שיתקבל/התקבל מאת רשות מקרקעי ישראל עבור שכונת המחנה הצבאי או לחילופין תעביר סך של 6,000 ₪ לכל יחידת דיור לפי הנמוך מבין השניים.



בס"ד

4. אוסיף ואציין כי מנגנון ההסכם קובע כי לצורך קבלת הכספים על העירייה להציג תוכנית פיתוח בשכונות הותיקות. התוכנית מועברת למשרד השיכון לאישור עקרוני, וכאשר יש אישור עקרוני משרד השיכון מעביר הרשאה תקציבית לפתיחת הפרוייקט. התשלומים בפועל, ישולמו כנגד הוכחת ביצוע בפועל.
5. הנכם מתבקשים לאשר את ההסכם המצורף בזאת וזאת על מנת שהעירייה תוכל להתקדם בנושא השקעת הכספים האמורים בשכונות הוותיקות.
6. הריני לאשר כי אין מניעה חוקית לאשר ההתקשרות כאמור לעיל וכמפורט בהסכם.

בכבוד רב ובב"ח
עידית יפת לוי, עו"ד
היועצת המשפטית

העתקים: תמיר היזמי – מנכ"ל העירייה
מר צביקה דויד – גזבר העירייה
מר אברהם גרלנברג – חשב מלווה

ה ס כ ס - "ישן מול חדש"

שנערך ונחתם ביום	לחודש	שנה
בין		
ממשלת ישראל, משרד הבינוי והשיכון בשם מדינת ישראל באמצעות המורשים לחתום בשמה, כדין. (להלן: "המשרד")		מצד אחד
לבין		
עיריית/מועצת והוועדה המקומית לתכנון ובנייה _____ ע"י המורשים לחתום בשמה כדין שניהם ביחד וכל אחד לחוד. (להלן: "הרשות")		מצד שני
הואיל:	והתקבלה החלטת מועצת מינהל מקרקעי ישראל מס' 1238 מיום 30.5.2011 לעניין שדרוג תשתיות בשכונות הוותיקות "ישן מול חדש" (להלן - "החלטת מועצה").	
הואיל:	ומינהל מקרקעי ישראל (להלן - "המינהל") ו/או המשרד (להלן: "מדינת ישראל") מעוניינים לקדם ולפתח קרקעות קרית מלאכי שכ' המחנה לפי ת.ב.ע. בתוקף מס' 164/02/18, אשר מתוכננים בה כ - 1755 יח"ד לרבות שטחי מסחר ושטחים למוסדות ציבור. (להלן "תאטר").	
והואיל:	והגורם המפתח באתר הוא המשרד (המשרד/המינהל באמצעות חברה מנהלת/רשות מקומית לפי היטלים ואגרות)	
והואיל:	והרשות והמדינה מעוניינים הן בשיווק ובנייה באתר ובביצוע עבודות פיתוח כללי, והן בהתאמת תשתיות העיר בשכונות קיימות לבנייה החדשה.	
והואיל:	והצדדים מעוניינים להסדיר מנגנון אשר יאפשר לרשות לבצע עבודות השלמות פיתוח בשכונות הוותיקות שנבנו ברשות במסגרת "ישן מול חדש", בהתאם לנוהל המשרד "ישן מול חדש" המצ"ב וכמוסדר בהסכם זה.	

לפיכך הותנה והוסכם והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

- א. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
ב. הרשות מצהירה בזה כי הסכם זה, על נספחיו, הובא לידיעת מועצת הרשות, ואושר על ידה כדין, בישיבה מיום _____.
- א. המשרד ממנה את מנהל אגף פרוגרמות במשרד להיות ממונה מטעמו בכל הקשור לביצוע הסכם זה.

ב. הרשות ממנה את מהנדס הרשות להיות ממונה מטעמה בכל הקשור לביצוע הסכם זה.

ג. כל צד רשאי להחליף את הממונה מטעמו בכל עת וללא הסכמת הצד השני.

3. הרשות מתחייבת בזה לבצע עבודות השלמות הפיתוח בשכונות וותיקות בהתאם לנוהל המשרד "ישן מול חדש" לרבות ביצוע התכנון הנדרש, בהתאם לאמור בהסכם זה וכמפורט בתכנית העבודה שתאושר ע"י מנכ"ל המשרד (להלן - המנכ"ל), לרבות עמידה בל"ז הקבוע בה (להלן - "העבודות").
יובהר כי מנכ"ל המשרד מוסמך לכלול במסגרת העבודות גם הקמה ו/או שיפוץ ו/או הרחבה של מוסדות ציבור בשכונות הוותיקות בהתאם לנוהלי המשרד.

4. בהתאם להחלטת המועצה, מוסכם בזה בין הצדדים כדלקמן:

א. סך חלף היטל ההשבחה שזכאית לו הרשות בגין שיווקי האתר נשוא הסכם זה, יועבר במלואו מהמינהל לקופת הרשות.

ב. ידוע לרשות כי מועדי תשלומי העברת חלף היטל ההשבחה נקבעו בהסכם משנת 73 בין המינהל לבין החשיות המקומיות וכמפורט להלן:

1. מקדמה בסך 40% מהסכום המשוער תשולם במהלך חודש אוקטובר של כל שנה.
2. מקדמה שנייה לגבי שנת התקציב ישולמו בחודש יוני שלאחר אותה שנה.
3. 20% הנותרים לגבי שנת התקציב ישולמו בחודש יוני שלאחר אותה שנה.

ג. הרשות מתחייבת להפקיד מהכנסותיה מחלף היטל השבחה בגין יח"ד הכלולות בפרויקט, סכום הנמוך מבין השניים המפורטים להלן: (להלן - "השלמת הרשות הנדרשת"):

1. 50% מהכנסותיה מחלף היטל ההשבחה בעבור כל יח"ד בפרויקט המשווק.

2. סכום המשלים את העלויות הנוספות של המדינה לסך 12 אלף ₪ ליח"ד בעבור כל יח"ד בפרויקט המשווק,

הרשות מתחייבת להפקיד את כספי "השלמת הרשות הנדרשת" מכל תשלום שהועבר לה, כאמור, מיד עם קבלת תשלומי חלף היטל ההשבחה מהמינהל, בקופה נפרדת שתפתח לצורך הפעלת תוכנית "ישן מול חדש".

ד. ידוע לרשות כי בהתאם להחלטת המועצה היה ולא יופקדו על ידה סכומי השלמת הרשות הנדרשת מחלף היטל ההשבחה בתום חודשיים מכל מועד האמור בסעיף 34-1 לעיל, יושבו כספי העלויות הנוספות שנגבו ע"י המשרד או המינהל לאוצר המדינה, והסכם זה יבוטל.

ה. הרשות מתחייבת להפעיל את התקציב בחשבון/קופת התכנית עפ"י נוהל המשרד ועפ"י תכנית העבודה שתאושר ע"י מנכ"ל המשרד, הכל כאמור בסעיף 5 רבתי להסכם.

ו. הרשות מצהירה כי לא יהיו לה כל טענות או תביעות מכל סוג שהוא נגד המדינה בכל הקשור והכרוך בביטול ההסכם, כאמור.

5. א. לצורך ביצוע העבודות בשכונות ע"י הרשות כמפורט בהסכם זה, מסכים המשרד והמינהל לכלול בחיובי הפיתוח של הזוכים במכרזים לבנייה באתר סכום של 6,000 ש"ח ליח"ד צמוד למדד בהחלטת המועצה (הסכום נקבע כמפורט להלן וזאת בכפוף להצלחת שיווק האתר ע"י המשרד, קבלה בפועל של תשלומי פיתוח כללי ע"י הזוכים במכרזים ובכפוף למגבלות תקציב).

מקום בו הביעה הרשות המקומית מראש ובכתב הסכמתה לאשר תוספת דירות קטנות לפי תקנת שבס, יועמסו על כל יח"ד בעת השיווק, בנוסף לעלויות הנוספות של ישן מול חדש, גם העלויות הנוספות לדירות קטנות, הכל כמפורט בנהל "ישן מול חדש".

ב. באתרים בהם מבצע המשרד פיתוח כללי, לרבות באמצעות חברות מנהלות, ייגבו הסכומים ע"י המשרד. באתרים בהם מבצעות חברות מנהלות מטעם המינהל את הפיתוח ייגבו הסכומים ע"י הגורם המפתח ויעברו לקופת המינהל.

ג. הכספים האמורים בס"ק (א) ו-(ב) לעיל ינוהלו ב"קופות" ייעודיות נפרדות במינהל או במשרד בהתאם לאתר וכן ברשות וישמשו את הרשות לצורך ביצוע העבודות בשכונות בהתאם למפורט בהסכם זה על נספחיו.

ד. מוסכם בזה כי אופן העברת הכספים האמורים מהמשרד לרשות יהיה בהתאם לנוהל של המשרד ועל-פי תכנית העבודה שתאושר ע"י מנכ"ל המשרד ובהתאם לקבוע בהזמנות התומות.

ה. מובהר בזאת כי השתתפות המשרד בתקציב התכנית מוגבלת להיקף התקציב שהתקבל מהעמסת "ישן מול חדש":

1. מכל חשבון שהרשות תגיש למשרד, ישלם המשרד את חלקו היחסי של החשבון כפי חלקו היחסי של המשרד בהיקף התקציב הכולל של התוכנית ובהתאם לקבוע בהזמנות התומות כאן, למעט החלק הנוגע לדירות קטנות לפי תקנת שבס.

2. התקציב עבור דירות קטנות יועבר לרשות המקומית, לאחר מתן היתרי בניה ובו פירוט יח"ד הנוספות שניתנו על בסיס תוספת שבס (דירות קטנות). הרשות תדווח למשרד במסמך תתום ע"י מהנדס העיר, בצירוף היתרי הבניה.

הרשות מתחייבת לעשות שימוש בכספים שהתקבלו על ידה כאמור בסעיף זה, לצורך ביצוע העבודות במסגרת "ישן מול חדש" בלבד.

ט. הרשות מתחייבת להמציא למשרד מיד עם הגשת החשבון הראשון לתשלום, אישור תב"ר על היקף התקציב שהופקד בחשבון המיוחד שנפתח לפרוייקט.

6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרשות מצהירה כי ידוע לה והיא מסכימה לכך כי שיווק יח"ד באתר יבצע בהתאם לקצב ולכללים הנהוגים במשרד ו/או במינהל מעת לעת. למען הסר ספק מובהר כי המשרד ו/או המינהל רשאי בכל עת לפי שיקול דעתו הבלעדי לבטל שיווק באתר ו/או לא להמשיך בשיווק, הן לפני פרוסום המכרז והן אחריו.

7. א. הרשות מתחייבת כי כל העבודות יבוצעו לפי מיטב הנוהג המקצועי, במומחיות ובדיוק הדרושים, על פי הסטנדרטים המקובלים, וע"פ כל דין.

ב. למען הסר ספק, מובהר בזה כי הרשות הינה האחראית לטיב ואיכות ביצוע העבודות והחומרים, וביצוען בהתאם לכל דין והינה אחראית לכל ליקוי, נזק בעבודות או בביצוען והיא תישא בכל הוצאה הקשורה לליקויים, נזקים, אובדן הקשורים בעקיפין או במישרין לעבודות.

ג. מוסכם כי הצדדים יביאו לידיעת הדיירים/חברות/יזמים כי הרשות אחראית לביצוע מושלם של העבודות בתחומה ו/או ע"י מי מטעמה. למען הסר ספק, מוסכם כי המשרד לא יהיה צד בכל תביעה מצד דיירים/ שוכרים/ יזמים ו/או רוכשי יח"ד ו/או צד ג' כלשהו בגין העבודות, טיבן, איכותן וכל הקשור והכרוך בהן. אם תוגש תביעה כאמור, מתחייבת הרשות לקחת תחת אחריותה המלאה ועל חשבונה את כל הכרוך והקשור בתביעה זו לרבות תוצאותיה.

ד. הרשות מצהירה כי הינה אחראית לביצוע העבודות ולכל הקשור והכרוך

בהן במועדים הנדרשים כאמור והיא תישא בכל נזק, אובדן, הפסד או הוצאה שייגרם עקב ביצוע או אי ביצוע התחייבויותיה מכל סיבה שהיא.

ה. למען הסר ספק מובהר כי המשרד לא יבצע כל פיקוח ו/או בקרה על העבודות שיבוצעו ע"י הרשות. אין האמור כדי לגרוע מזכותו של המשרד לבצע בקרה הנוגעת לשימוש בכספים ולעמידה בנהלי המשרד.

8. תוקפו של הסכם זה יהיה עד לסיום מלא של העבודות המבוצעות ע"י הרשות ובתנאי שהרשות עמדה בקבוע בתכנית העבודה שתאושר ע"י מנכ"ל המשרד, לרבות בלוחות הזמנים שייקבעו ע"י המשרד ובהתאם לאמור בהסכם זה.

9. א. הרשות מתחייבת בזאת לשפות או לפנות את המדינה ו/או את המשרד עם דרישתו הראשונה של המשרד ו/או כל גורם אחר מטעמו על כל דרישה ו/או תביעה ו/או פיצויים ו/או דמי נזק ו/או תשלום אחר מכל מין וסוג שהוא שייגרמו למדינה, למשרד או לגוף אחר מטעמו, כתוצאה מביצוע העבודות ו/או מאי ביצוען ו/או מהקשור במישרין או בעקיפין בהסכם זה. אם תוגש תביעה כנגד המדינה, תאפשר המדינה לרשות ועל חשבון הרשות להשתתף עם המדינה בניהול ההגנה נגד התביעה. מובהר כי תשלום המשרד לצד ג' ייעשה עפ"י פס"ד או לאחר שניתנה לרשות הזדמנות להתגונן כנגד הדרישה.

ב. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מההוראות דלעיל, מתחייבת הרשות כי לא תגיש הודעת צד ג' נגד מדינת ישראל וכן תהיה מנועה מלהעלות כל טענה שהיא אשר תביא במישרין או בעקיפין לכך שהמשרד והמינהל או מי מטעמם יצורף לתביעה כלשהי בהקשר להסכם זה.

ג. למען הסר ספק מובהר כי אם תוגש תביעה נגד מדינת ישראל, בעניין הקשור להסכם זה, (בלבד או ביהד עם הרשות), מתחייבת הרשות לקחת תחת אחריותה המלאה ועל חשבונה את כל הכרוך והקשור בתביעה זו לרבות תוצאותיה.

ד. למען הסר ספק מובהר בזה כי, מדינת ישראל לא תישא בכל תשלום, הוצאה, אובדן או נזק מכל סוג שהוא ומכל סיבה שהיא שייגרמו לרשות ו/או לגוף המבצע ו/או לעובדים ו/או לעוסקים מטעמה בביצוע העבודות ו/או לצד ג' בכל הקשור לביצוע העבודות.

10. א. קיבלה הרשות תשלומים מעל למגיע לה עפ"י הסכם זה, תחזירם למדינת ישראל תוך 15 יום ממועד דרישתה בכתב, בתוספת ריבית פיגורים המתפרסמת ע"י החשב הכללי במשרד האוצר, מיום היווצרות החוב ועד לתשלום בפועל. אין האמור לעיל גורע מזכותה של המדינה לקזז את תשלומי היתר בתוספת הריבית כאמור, וכל סכום המגיע ממנו או לגבותם בכל דרך אחרת לרבות בדרך של קיזוז כמפורט להלן.

ב. הרשות מתחייבת לא להטב לאחר הסכם זה או חלק ממנו ולא להעביר או למסור או להמחות כל זכות או חובה הנובעים מהסכם זה, אלא אם ניתנה לכך הסכמת המשרד והמינהל מראש ובכתב. העבירה הרשות זכויותיה על פי הסכם זה, תישאר היא אחראית להתחייבויותיה על פי הסכם זה.

11. א. מדינת ישראל רשאית לקזז כנגד כל חוב המגיע לה בין אם הוא נובע מהסכם זה ובין בדרך אחרת כנגד כל סכום המגיע ממנה לרשות בין אם הוא נובע מהסכם זה ובין בדרך אחרת או כנגד כל סכום אחר המגיע ממנה לרשות. ב. הוראות סעיף זה אינן גורעות מזכותה של המדינה לגבות החוב האמור בכל

דרך אחרת.

12. לא יהא תוקף לשינוי בהסכם זה ובתנאיו או לכל ויתור, אורכה או הנחה אלא אם נעשה על ידי שינוי מפורש להסכם שיועשה בכתב וחתימת מורשי החתימה של הצדדים.

13. הסכם זה על נספחיו, מהווה את כלל הסכמת הצדדים והוא מבטל כל הסכם ו/או הסכמה קודמת בין הצדדים בעניינים נשוא הסכם זה.

14. הוראות הסכם זה בין בע"פ ובין בכתב אינן באות להקנות ומכוחן לא תוקנה זכות כלשהי לצד שלישי. הוראות ההסכם מחייבות או מזכות לפי העניין, אך ורק את הצדדים לו.

15. חוק הפרשנות יחול על הסכם זה. לצורך פרשנות רואים הסכם זה כחיקוק בחוק האמור.

16. על הסכם זה חלים דיני מדינת ישראל ומקום השיפוט יהיה בית המשפט המוסמך בירושלים או בתל אביב בלבד.

17. ההוצאה וההרשאה. לתחייב הכרוכים בהסכם זה כפופים לאמור בחוק התקציב השנתי.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ הרשות המקומית

משרד הבינוי ושיכון/

מינהל מקרקעי ישראל

אישור חתימת הרשות

אני הח"מ _____
הרשות המקומית ה"ה _____
שיתפקידם _____
עו"ד מאשר בזה כי ביום _____ הופיעו בפני נציגי

ואשר הינם המוסמכים לחתום ולהתחייב בשם רשות _____ על האמור בהסכם זה וחתמו בפני על הסכם זה.

_____ תאריך:

_____ תאריך:

_____ חתימה

_____ חתימה