

תצהיר והתחייבות בלתי חוזרת - מועצה אזורית

לכבוד

רשות מקרקעי ישראל

הואיל ובשטח התב"ע _____ (להלן: "התוכנית") מצויים _____ מגרשים (יש לציין את כמות המגרשים), בישוב _____, בבעלות מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קק"ל (להלן: "המגרשים" ו/או "המיזם");

והואיל ובכוונת רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לשווק את המגרשים במכרו ו/או להקצותם בפטור ממכרו.

לפיכך נותנת המועצה האזורית _____ (להלן: "המועצה") התחייבות בלתי חוזרת כדלקמן:

1. עבודות הפיתוח:

1.1. עבודות התשתית והפיתוח בשטח המיזם (להלן: "עבודות הפיתוח") ושדרוג התשתיות הקיימות

בשכונות ותיקות ביישוב, יבוצעו על ידי המועצה או מי מטעמה על חשבונה ועל

המועצה מוטלת האחריות המלאה לביצוען לרבות פיקוח על תקינותן ושלמות העבודות.

1.2. המועצה מתחייבת לבצע את כל עבודות הפיתוח במקצועיות וברמה גבוהה.

1.3. המועצה תהיה אחראית באחריות לכל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לרמ"י ו/או לצדדים

שלישיים כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל של המועצה ו/או מי מטעמה בנוגע לעבודות הפיתוח נשוא

הסכם זה. רמ"י תודיע למועצה על תביעה שתוגש כנגדה כאמור, ותיתן למועצה

הזדמנות סבירה להתגונן. ככל שרמ"י תגיש לביהמ"ש בקשה למחיקת התביעה

כנגדה, המועצה מתחייבת להסכים לבקשה זו. המועצה תנהל את ההליכים

המשפטיים למול התובע, והיא זו שתישא בעלויות ההליכים

ותוצאותיהם. המועצה ו/או מי מטעמה ביחד ולחוד יפצו ו/או ישפו את רמ"י על כל הוצאה

כאמור. לא יהא באמור בסעיף זה לעיל כדי להתפרש באופן הגורע מאחריות המועצה על פי הסכם

זה ועל פי הדין.

- 1.4. ביטוח. המועצה מתחייבת כי בכל התקשרויותיה הנובעות מהסכם זה, תדרוש קיומם של ביטוחים הכוללים כיסויים ביטוחיים הולמים וכמקובל בענף (ביטוחי אחריות מקצועית, ביטוחי חבות מעבידים, ביטוחי אחריות כלפי צד שלישי, ביטוחי עבודות קבלניות, ביטוחי ציוד הנדסי) בגבולות אחריות סבירים להיקף כל פרויקט ועבודה, ולוודא בפועל כי בכל ביטוחיהם המתייחסים לפרויקטים והעבודות יכללו מדינת ישראל- רמ"י כמבוטחים נוספים, עם סעיף ויתור על זכות השיבוב/התחלוף כלפיהם וכלפי עובדיהם. אישורי קיום ביטוחים יומצאו לרמ"י בהתאם לדרישה.
- 1.5. אם החליטה המועצה למסור את ניהול ביצוע עבודות הפיתוח לידי האגודה 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.
- 1.6. למען הסר ספק, המועצה מתחייבת למסור את המגרשים למתיישבים לצרכי תכנון ובניה, לבצע דרכי גישה, עבודות עפר בשטחים ציבוריים, תשתיות הכרחיות לבניה והשלמת עבודות פיתוח במועדים הנקובים בהסכם תשתית. קצב העבודות, סידורן, סוגן וטיבן יקבעו ויבוצעו כך, שלא יעכבו מתן היתרי בנייה והיתרי אכלוס למתיישבים.
- 1.7. לצורך ביצוע עבודות הפיתוח המועצה מתחייבת לבחור קבלני ביצוע באמצעות מכרזים פומביים בהתאם להוראות חוק חובת מכרזים תשנ"ב- 1992 והתקנות הרלבנטיות החלות על המועצות האזוריות.
- 1.8. המועצה מתחייבת כי תפעל למילוי התנאים למתן היתרי בניה הדרושים לעבודות הפיתוח ע"פ תנאי התכניות ובהתאם לדרישות כל רשות סטטוטורית מוסמכת.

2. הוצאות הפיתוח:

- 2.1. המועצה תגבה את הוצאות הפיתוח ישירות מאת המתיישבים, להם רמ"י תקצה במכרז או בפטור ממכרז מגרשים בשטח המיזם לעיל (להלן: "המתיישבים").
- 2.2. הוצאות הפיתוח יהיו בהתאם למסלול המסומן להלן:
- 2.2.1. חוקי העזר (אגרות והיטלים);
- 2.2.2. תקציב פרויקט שאושר על ידי רמ"י (מצ"ב כנספח א' אישור אגף פיתוח המפרט גובה הוצאות הפיתוח).
- 2.2.3. הוצאות פיתוח בסך 120,000 ₪ למגרש בתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה (בסיס 11/2017), במסלול זה לא נדרש אישור תקציב על ידי רמ"י.

2.3. ידוע למועצה כי לאחר בחירת המסלול, הוצאות הפיתוח הינן סופיות לאורך חיי המיזם (למעט הצמדה למדד והתאמת המע"מ לשיעורו בעת השיווק ו/או ההקצאה), למועצה לא יהיו טענות כלשהן כלפי רמ"י בדבר חוסר מימון או תקציב להשלמת ביצוע המיזם.

2.4. ככל שהמועצה בחרה לפתח את המיזם בהתאם לסעיף 2.2.2 היא מתחייבת להשלים את כל העבודות בהתאם למפרט שסוכם בין רמ"י למועצה.

2.5. ביישובים בהם קיים סבסוד הוצאות פיתוח מכה החלטות ממשלה, סכום הסבסוד יופחת מהוצאות הפיתוח המלאות המוגדרות בסעיף 2.2 לעיל והמועצה מתחייבת לגבות רק את ההפרש בין הוצאות הפיתוח המלאות לסכום הסבסוד. סכום הסבסוד יועבר למועצה ישירות על ידי הגורם המסבסד.

2.6. בנוסף להוצאות הפיתוח האמורות בסעיף 2.2, המועצה רשאית לגבות הוצאות פיתוח ייעודיות למטרת שדרוג תשתיות קיימות בחלק הותיק של היישוב בסך של:

באזור עדיפות א' וקן עימות - 15,000 ₪ לכל מגרש.

באזור עדיפות לאומית ב' - 10,000 ₪ לכל מגרש.

באזורים שאינם מוגדרים כאזור עדיפות - 3,000 ₪ לכל מגרש.

הסכום שסומן יוצמד למדד תשומות הבניה החל מיום 1.1.09 ויתווסף לו מע"מ כחוק.

המועצה מתחייבת לפקח על השימוש בכספים אלו ולוודא כי ישמשו רק למטרה זו.

2.7. המועצה תפתח חשבון בנק מיוחד למיזם, אשר בו ינוהלו כל התקבולים וההוצאות בגין הפיתוח.

2.8. המועצה תקיים שקיפות מלאה על פעילותה במיזם ותאפשר לרמ"י או לנציגה לבקר את כל פעולותיה במיזם לרבות פעולותיה בחשבון הבנק.

2.9. המועצה מצהירה שהיא לא גבתה ולא תגבה מהמומלצים להקצאת המגרשים כספים כלשהם מעבר לסכומים המפורטים לעיל, ולא הסכימה ולא תהרש לאף אדם או גורם, לרבות האגודה או מי מטעמה, לגבות מהמומלצים סכום אחר או נוסף על המפורט לעיל.

3. התחייבויות המועצה ביחס למתיישבים במקרה שהמועצה בחרה לפעול בהתאם לאמור

בסעיפים 2.2.2 או 2.2.3 לעיל:

- 3.1. המועצה מתחייבת לתת קיזוז מלא מאגרות והיטלי פיתוח למגרשים בשטח המיזם. ככל שנדרשת הקמת תשתיות על בתחום הביוב ובתנאי שלמועצה קיים חוק עזר לביוב מאספ, תהיה המועצה רשאית לגבות היטל ביב מאספ וזאת באישור מוקדם מאת רמ"י.
- 3.2. המועצה מתחייבת לחתום עם המתיישבים על הסכם תשתית בנוסח כפי שאושר/אושר על ידי רמ"י (מצ"ב כנספח ב'). בהסכם ייקבעו כל ההסדרים והתנאים הנוגעים לעבודות הפיתוח הרבות לוחות הזמנים לביצוע העבודות ומסירת המגרשים למתיישבים לצורך בנייה.
- 3.3. לאחר החתימה על הסכם התשתית על ידי המתיישב ותשלום הוצאות הפיתוח למועצה בתוך 90 יום ממועד אישור העסקה למתיישבים ע"י רמ"י, המועצה תמסור למתיישב אישור על כך ששילם את הוצאות הפיתוח והסדיר את התחייבויותיו כלפי המועצה בהתאם להסכם התשתית וכי התקבל כל מסמך המתחייב על פי תנאי הסכם התשתית, לרבות ערבות אי גרימת נזקים. נוסח האישור יהיה בהתאם לנספח ו'1 להסכם התשתיות ולהסכם זה.
- 3.4. במסגרת תנאי המכרז או העסקה תודיע רמ"י למתיישב כי הגשת אישור המועצה האמור בסעיף 3.3 לעיל לרמ"י הינה תנאי עיקרי לחתימת הסכם הפיתוח/ החכירה בגין הקרקע ע"י רמ"י.

נספחים

נספח א' - מסמך אישור תקציב

נספח ב' - הסכם תשתית שייחתם בין המועצה לבין המתיישבים

נספח ו' 1 - נוסח אישור המועצה בדבר תשלום הוצאות הפיתוח, חתימת חוזה תשתית עם המתיישב ועמידה בתנאיו

חתימות ראש המועצה האזורית וגזבר המועצה -

זה שמנו, להלן חתימתנו וכל האמור לעיל אמת :

שם גזבר המועצה

שם ראש המועצה

חתימת גזבר המועצה האזורית

חתימת ראש המועצה האזורית

אישור חתימה:

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר בזאת כדלקמן:

1. ראש המועצה האזורית וגזבר המועצה האזורית חתמו בפני על תצהיר והתחייבות בלתי חוזרת זו והינם מוסכים לחתום בשם המועצה ולחייבה בחתימתם.
2. כל ההחלטות הדרושות ע"פ כל דין לצורך מתן התחייבות בלתי חוזרת זו נתקבלו כדין ע"י כל מוסדותיה של המועצה האזורית.

חותמת

חתימת עורך דין

מספר רשיון

תאריך