

ה ס כ ס פיתוח

שנערך ונחתם ביום 15 לחודש יולי שנת 2010

בין :

מועצה אזורית מגידו
(להלן – מ.א. מגידו)

לבין:

עיריית יקנעם עילית

לבין:

מועצה מקומית דלית אל כרמל

לבין:

מועצה מקומית עוספיא

לבין:

מינהלת פארק מדע ותעשייה מבוא כרמל בע"מ

לבין:

החברה הכלכלית לפיתוח מגידו בע"מ
(להלן – החברה הכלכלית)

- הואיל** ומ.א. מגידו, עיריית יקנעם עילית, מועצה מקומית דלית אל כרמל ומועצה מקומית עוספיא (להלן – **הרשויות**), חברו יחד להקמת "פארק מדע ותעשייה מבוא הכרמל בע"מ", על שטח של כ- 330 דונם (נטו) (500 דונם ברוטו) (להלן – **המקרקעין**), עליו מתעתדים להיבנות מבנים למכירה והשכרה ביעוד למפעלי תעשייה ופעילויות נלוות (להלן – **הפ.מ.ת. - או - הפרויקט**).
- והואיל** ולצורך הקמה ופיתוח של הפ.מ.ת, הרשויות ייסדו תאגיד עירוני, הכל כמפורט במסמכי היסוד שלו במטרה שיפקח על עבודות התשתית והפיתוח של הפ.מ.ת (ולהלן – **המינהלת**);
- והואיל** והרשויות מבקשות לקדם את הקמת הפ.מ.ת באמצעות מועצה אזורית מגידו והחברה הכלכלית לפיתוח מגידו בע"מ (להלן ביחד – **מגידו**), עוד טרם הושלם כל הדרוש לצורך הפעלת המינהלת. לפיכך, בכל מקום בו נכתב המינהלת הכוונה למגידו, כל עוד המינהלת לא החלה לפעול במקום מגידו.
- והואיל** וברצון הצדדים להסדיר באופן מלא ומפורט את כל המוסכס ביניהם בקשר עם עבודות התשתית והפיתוח של הפ.מ.ת, ואת זכויותיהם וחובותיהם האחד כלפי משניהם, כמפורט בהסכם זה;

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כלהלן:

1. מבוא – כללי

- 1.1. המבוא להסכם זה והנספחים המצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. כותרות סעיפי ההסכם וחלוקתו לפרקים נועדו לנוחיות הקריאה ולא ישמשו לצורך פרשנותו.

2. הגדרת הגופים וחלקם בפרויקט:

בהסכם זה למונחים הבאים המשמעות הנקובה לצידם:

2.1. מגידו או המינהלת

- 2.1.1. כאמור לעיל, מועצה אזורית מגידו והחברה הכלכלית לפיתוח מגידו בע"מ נקראות ביחד – **מגידו**.
- 2.1.2. כאמור, הרשויות מבקשות לקדם את הקמת הפ.מ.ת באמצעות מגידו, כל עוד לא הושלם כל הדרוש לצורך הפעלת המינהלת;
- מגידו תקבל דמי גבייה בשיעור של 1.5% מההכנסות שיתקבלו בפועל בגין היטלי הפיתוח על מרכיב הקרקע.
- במידה והפרוייקט לא יקרום עור וגידים, מגידו תקבל את החזר הוצאותיה לתכנון וביצוע מהרשויות, ע"פ החלק היחסי של כל רשות.

2.2. המקרקעין ומינהל מקרקעי ישראל (ממ"י)

- 2.2.1. מינהל מקרקעי ישראל (ממ"י) הינו בעל הזכויות במקרקעין עליהם יוקם הפ.מ.ת, המהווה חלק מכ - 500 דונם שהינם "קרקע מושבת" כהגדרתה, במסגרת הסדר הקיבוצים לשיווק באמצעות מכרז, כולל כ- 30 דונם קרקע ביעוד למסחר.
- 2.2.2. רכישת המקרקעין בפארק תעשה באמצעות מכרז, בתאום עם מ.א. אזורית מגידו שהינה הסמכות הסטטוטורית הרלבנטית.

2.3. הפרויקט

הקמת הפ.מ.ת לרבות פיתוח תשתיותיו (עיליות ותחתיות), כפי המפורט **בנספח א'**.

- 2.3.1. הבניה במסגרת הפרויקט תיעשה בהתאם לתכניות הבינוי שיאושרו על ידי רשויות התכנון המוסמכות ו/או כל רשות שלטונית אחרת.
- 2.3.2. בשלב ראשון יבוצע פיתוח של התשתיות בשטח של כ - 100 דונם, אשר יהוו את שלב א' של הפרויקט.
- 2.3.3. עפ"י ההסדר שבין מנהל מקרקעי ישראל לבין מגידו, היטל הפיתוח בגין מרכיב הקרקע ישולם על ידי המינהל. לפיכך, תנאי הכרחי ליציאת הפרויקט לדרך הינו קבלת התשלום הראשון של היטל הפיתוח ממינהל מקרקעי ישראל.

2.4. עבודות התשתית והפיתוח

- 2.4.1. כלל עבודות התשתית והפיתוח הנדרשות להקמת הפ.מ.ת יבוצעו בהתאם לתכנון המפורט ב"מפרט פיתוח התשתיות" **שבנספח א'**.
- 2.4.2. המינהלת ו/או מגידו בהתאמה, אחראיות על פיתוח התשתיות ופיתוח המגרשים בפארק, כולל ניהול הפיתוח של התשתיות הציבוריות בפארק ובכלל זה: כבישים, מדרכות, שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פים), מערכות המים וביוב כולל מתקן לטיהור שפכים (מט"ש), מערכות ניקוז וכיוצ"ב.

2.5 המינהלת

חברה פרטית המהווה תאגיד עירוני, המוחזק על-ידי: המועצה האזורית מגידו; החברה הכלכלית לפיתוח מגידו בע"מ; עיריית יקנעם; החברה הכלכלית לפיתוח יקנעם עילית בע"מ, המועצה המקומית דלית אל כרמל ומועצה המקומית עוספיא, אשר הוקמה לצורך הקמה ופיתוח וניהול של הפ.מ.ת, הכל כמפורט במסמכי התאגדותה.

2.6 החברה המנהלת

בהמשך לבחירה של ממ"י תתקשר המינהלת תתקשר עם חברה מקצועית לניהול ביצוע הפרויקט (להלן – **החברה המנהלת**): חברת "פרו שיא" – מנהל הפרויקט אדי זלינגר, אשר תפעל בהתאם למפורט ב"הסכם ניהול ופיקוח" המצ"ב להסכם זה **כנספח ב'**, בכפוף לעמידתה במספר תנאי סף שהעיקריים בהם להלן:

- 2.6.1 ניסיון בהקמת פרויקטים כדוגמת הפרויקט, על שטח של כ- 300 דונם, לכל הפחות.
- 2.6.2 הוכחת חוסן ואיתנות כלכלית, וביצוע פרויקטים בהיקף שנתי של 10 מיליון ₪, לכל הפחות.
- 2.6.3 בעלת כל הרישיונות וההיתרים הנדרשים לביצוע פרויקט בסדר גודל של הפרויקט.
- 2.6.4 התחייבות לקיומם של כל אמצעים הנדרשים לביצוע הפרויקט, לרבות כח אדם מיומן, ציוד וכיוצ"ב.
- 2.6.5 החברה המנהלת תנהל את הפרויקט, בין בעצמה ובין באמצעות קבלני משנה מטעמה, לרבות את הניהול ההנדסי בכפוף לנספח ב'.
- 2.6.6 המינהלת או מגידו בהתאמה יהיו אחראיות להתקשרות עם קבלני משנה לביצוע הפרויקט, כאשר החברה המנהלת תפקח על ביצועם, טיב עבודתם, תקציבם וכיוצ"ב, ועליה האחריות הבלעדית לביצוע והשלמת הפרויקט.

2.7 שיווק

- 2.7.1 המינהלת ו/או מגידו בהתאמה אחראיות לקידום השיווק של המגרשים בפארק לרוכשים פוטנציאליים, וישמשו כגוף הממליץ לוועדה לתכנון ובנייה לגבי עמידת הרוכשים בדרישות הת.ב.ע.
- 2.7.2 המינהלת או מגידו בהתאמה יפעלו להפצת תקנון ניהול לכל רוכשי המגרשים בפרויקט, ולהסדרת מערכת היחסים ביניהם לבין המינהלת בכל הנוגע לפעילות בפארק.

3 מימון הקמת הפרויקט וגיוס

- 3.1 המימון הנדרש לביצוע הפרויקט כולו מוערך בסכום בסך 110-115 מיליון ₪ (כולל את ביצוע התשתיות ועלות ניהול הפרויקט).
- 3.2 סכום המימון הראשוני לביצוע הפרויקט יתקבל מהיטלי הפיתוח על מרכיב הקרקע, ובהמשך מהיטלי פיתוח שיתקבלו בגין הקמת מבנים על ידי רוכשי המגרשים בפארק (להלן – **היטלי הפיתוח**).
- 3.2.1 מ.א. מגידו אחראית על גביית היטלי הפיתוח על מרכיב הקרקע, לפי חוקי העזר למימון פיתוח התשתיות שלה.

3.2.2. מגידו אחראית על גביית היטלי הפיתוח בגין מרכיב הבנייה.

- 3.3. ההפרש בין עלות הפיתוח הנדרשת לבין התקבולים שיתקבלו בגין היטלי הפיתוח, רווח או הפסד, יתחלק בין הרשויות לפי חלקן במניות המינהלת.
- 3.4. במידה ותידרש השלמת מימון לביצוע הפרויקט, היא תבוא מגיוס הון שיעמידו הרשויות כנגד הכנסות עתידיות מהארנונה שתיגבה בפ.מ.ת. ו/או במידת הצורך, המינהלת תגייס מימון ביניים מהרשויות באמצעות הלוואת בעלים או ממקורת אחרים והכל, בהתאם להחלטת הרשויות.
- 3.5. על מנת להמשיך לקדם את התכנון ולשמור על רצף הפעילות, הרשויות מתחייבות להעביר 500,000 ₪ כהלוואת בעלים לפי חלקם במניות המינהלת באופן מידי.
- 3.6. למינהלת תהיה הנהלת חשבונות שלה לניהול הכספים. היטלי פיתוח, תקבולים אחרים והוצאות פיתוח, ינוהלו בחשבון נפרד שיוחד לפרוייקט.
- 3.7. פרוייקט הקמת הפארק ינוהל כמשק כספי סגור.
- 3.7. קצב העברת היטלי הפיתוח מ.מ.א מגידו למנהלת יהיה בכפוף לצרכי המימון של הקמת הפארק.
- 3.8. השותפים מתחייבים לשלם את חובות העבר עד סוף מאי 2010

4. סמכות סטטוטורית

למ.א. מגידו הסמכות הסטטוטורית והמוניציפאלית על המקרקעין ותשתיותיו עליו יוקם הפ.מ.ת. קבלת התשתיות של פ.מ.ת. תבוצע באישור מהנדסת מ.א. מגידו.
 היה וביצוע עבודות פיתוח התשתית לא יעמדו בדרישות מ.א. מגידו, בכל הנוגע לאיכות ועמידה בלוחות הזמנים בכלל, וביצוע העבודות הקשורות למט"ש בפרט, מ.א. מגידו רשאית לבצע את עבודות הפיתוח בעצמה.

ולראייה באנו על החתום:

 מועצה מקומית סלית אל כרמל	 עיריית יקנעם עילית	מתעצה אזורית מגידו מועצה אזורית מגידו
החברה הכלכלית לפיתוח מגידו החברה הכלכלית מגידו החברה הכלכלית יקנעם	פ.מ.ת. מ.מ.א. כרמל כע"פ המינהלת	מועצה מקומית עוספיא 

מ.מ.א. כרמל כע"פ
 המינהלת