

הסכם שנחתם בירושלים ביום

בין

**ממשלה של ישראל
בשם מדינת ישראל
באמצועות**

**סגן בכיר לחשב הכללי יובל רוז, וסגנית בכירה לחשב הכללי גב' רות כהן-מרק
(להלן – המדינה)**

מצד אחד;

לבין

1. רשות מקומית

**המיוצגת על-ידי מושבי החתימה מטעמה
(להלן – הרשות המקומית)**

2. ועדת מקומית לתכנון ולבניה

**המיוצגת על-ידי מושבי החתימה מטעמה
(להלן – הוועדה המקומית)**

מצד שני;

הואיל ובמסגרת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חוקייה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021, נחקק חוק רכבת תחתית (מטרו), התשפ"ב-2021 המסדר בין היתר את הקמת רשות המטרו ומימון ופיתוח מיזם המטרו;

והואיל והמדינה והרשות המקומית מכירות בחשיבותו הרובה של תכנית המטרו לשיפור רמת הנגישות התחרבורתית, העלתה רמת החיים, הפחתת הגודש והקטנת השפעותיו השליליות למרחוב, בניחיצותו לקידום הפיתוח וההתחדשות העירונית ולהגדלת תשומות הבניה במטרופולין, ובתרומתו לערך המקרקעין בסביבת התנהלות ולשיפור מצב הרשות המקומית;

והואיל וביום 26 באפריל 2021, קבעה ועדת המשנה להערכת והשגות של הוועדה הארץית לתכנון ولכנית של תשתיות לאומיות ואישירה הוועדה הארץית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות (להלן – החלטת הות"ל) ביחס לסוגיית השיפוי כי המדינה תשפה את הוועדות המקומיות בגין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה עקב תכנית המטרו בשיעור של 70% מסך הפיצויים שייפסקו והרשות המקומית תישא ב – 30% הנותרים, וכי ככל שטרם הגשת התכנית לאישור הממשלה יושג הסכם בין משרד האוצר עם הרשות המקומית שיש בו כדי להשפיע על החלטת הוועדה, תשוב הועמדה ותידרש לסוגיה זו;

והואיל וביום 20 בדצמבר 2021 אישרה הוועדה הארץית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות את עקרונות הסכם זה לעניין שיעור השיפוי וקבעה כי ככל שיוצג הסכם שיפוי חתום הקובל היקף

שיעוריו אחר בהתאם לעקרונות הסכם זה שהוצעו בפני הוועדה הוא יהיה חלף כתוב שיפורו לטובות הוועדה המקומית שנקבעה בהחלטת הות"ל ביום 26 באפריל 2021.

והואיל והצדדים מכירים כי נוכחות השיבותו הלאומית וגודלו החיריג של פרויקט המטרו יש הצדקה לצמצם ככל הניצן ובהתאם להוראות הדין את חשיפת הרשותות המקומיות בהן עבר תוואי תכנית המטרו לתביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

והואיל וביום 6 באוקטובר 2022 פורסם ברשומות צו המטרו בהתאם לסעיף 17(ג) לחוק רכבת תחתית (מטרו), התשפ"ב- 2021, והרשויות מכירות בחובותם החוקית לעמוד בהוראות הצו.

לפיין הוחזר, הוותנה והוותם בין הצדדים כלהלן:

1. הגדרות

במהלך זה –

"וועדה מקומית" – וועדה מקומית כמשמעותה בסעיף 17 לחוק התכנון והבנייה.

"חוק המטרו" – חוק רכבת תחתית (מטרו), התשפ"ב-2021;

"חוק התכנון והבנייה" – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ;

"חשבון התקוזות" – חשבון בנק נפרד עליו המרכז לשפטון המקומי יודיע למטרינה .

"צו המטרו" – צו לפי סעיף 17(ג) לחוק המטרו ;

"תכנית המטרו" – התכניות להשתתית לאומית קו מטרו M3 (תת"ל 103), להשתתף לאומית קו מטרו M1 – מקטע דרומי (תת"ל 101/א), להשתתף לאומית קו מטרו M1 – מקטע צפוני (תת"ל 101/ב) ולהשתתף לאומית קו מטרו M2 (תת"ל 102) על שייניהן למעט תכנית המהווה שינוי מהותי. לעניין זה שינוי מהותי – תוספת של יותר מחמונת אחת או תוספת של מעל ל-3 ק"מ מסילה.

2. השתתפות המדינה בשיפורו הוועדה המקומית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה

2.1. בהתאם להחלטת הות"ל ביום 20 בדצמבר 2021 ובהמשך אליה, שיפורו המדינה שיינית לוועדה מקומית החותמה על הסכם זה, עברו תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה שיוגשו נגד ועדה מקומית עקב תכנית המטרו (להלן – פיזוי 197) יהיה בהתאם לאמור בהסכם זה.

2.2. חוותה ועדה מקומית החותמה על הסכם זה בתשלום פיזוי 197, תעביר המדינה או מי מטעמה לתובע שיעור מן הסכום אותו מחייב הוועדה המקומית (להלן – הוועדה) להעביר לתובע בהתאם להוראות שבסעיף 2.3 להלן, וכמפורט להלן :

(א) עד להיקף תשלום תביעות לפי סעיף 197 בסך מ затבר של 10 מיליארד ש"ח, תעביר המדינה או מי מטעמה לתובע 90% מסכום הפיזוי שנקבע והוועדה המקומית תעביר לתובע 10%
מסכום הפיזוי.

(ב) بعد תשלום עבור תביעות פיזויים מסך מ затבר של 10 מיליארד ש"ח ועד לסך מ затבר של 15 מיליארד ש"ח, תעביר המדינה לתובע 90% מסכום הפיזוי שנקבע ובנוסח 5% נוספים מסכום הפיזוי תעביר המדינה לחשבון התקוזות באותו מועד אשר מועברים יתר התשלומים לפי סעיף זה והכל ביחס לסכומים שבין 10 מיליארד ש"ח – 15 מיליארד ש"ח, והוועדה המקומית תעביר לתובע 10% מסכום הפיזוי; למען הסר ספק יוכהר, כי לא יהיה כל שינוי בחשלום אותו חבה המדינה ביחס לסכום התביעות שעד 10 מיליארד ש"ח כפי שנקבע לפי סעיף קטן (א).

(ג) بعد תשלום תביעות פיזויים מסך מ затבר של 15 מיליארד ש"ח ועד לסך מ затבר של 20 מיליארד ש"ח, תעביר המדינה לתובע 90% מסכום הפיזוי שנקבע לתובע ובנוסח 7.5%

נוספים מסכום הפיצויי תעביר המדינה לחשבון ההתקומות כהגדרתו להן והכל ביחס לסקומים שבין 15 מיליארד ש"ח ועד 20 מיליארד ש"ח מצטבר, והוועדה המקומית תעביר לתובע 10% מסכום הפיצויי; למען הסר ספק יובהר, כי לא יהיה כל שינוי בתשלום אותו
חברה המדינה ביחס לסקום התביעות שעד 15 מיליארד ש"ח כפי שנקבע לפי סעיף קטן (א)
ו-(ב).

(ד) بعد תשלום התביעות פיצויים מצטבר מעל סך מצטבר של 20 מיליארד ש"ח, תעביר המדינה לתובע 90% מסכום הפיצויי שנקבע לתובע ובנוסף 10% נוספים מסכום הפיצויי תעביר המדינה לחשבון ההתקומות כהגדרתו להן והוועדה המקומית תעביר לתובע 10% מסכום הפיצויי. למען הסר ספק יובהר, כי לא יהיה כל שינוי בתשלום אותו חברה המדינה
ביחס לסקום התביעות שעד 20 מיליארד ש"ח כפי שנקבע לפי סעיף קטן (א), (ב) ו-(ג).

סכום פיצויי מצטבר	אותו תשלום המדינה לחשבון ההתקומות מסכום פיצויי 197	אותו תשלום המדינה לחשבון ההתקומות מסכום פיצויי 197	אותו תשלום המדינה לתובע מסכום פיצויי 197	אותו תשלום המדינה לחשבון ההתקומות מסכום פיצויי 197
<u>החל מגובה של 0 מיליארד ש"ח ועד לגובה של 10 מיליארד ש"ח</u>	<u>10%</u>	<u>0%</u>	<u>90%</u>	<u>197</u>
<u>החל מגובה של 10 mliniarid sh"ch und לגובה של 15 mliniarid sh"ch</u>	<u>10%</u>	<u>5%</u>	<u>90%</u>	<u>197</u>
<u>החל מגובה של 15 mliniarid sh"ch und לגובה של 20 mliniarid sh"ch</u>	<u>10%</u>	<u>7.5%</u>	<u>90%</u>	<u>197</u>
<u>מעל לגובה של 20 mliniarid sh"ch</u>	<u>10%</u>	<u>10%</u>	<u>90%</u>	

2.3. תשלום המדינה והוועדה המקומית לתובע יעשה בתוקף התקופה שנקבעה לתשלום בהתאם להחלטה או פסק הדין הקובל את חובת התשלום לפי העניין, בכפוף לכך שלא ניתן צו יעוכב לעניין ביצוע התשלום. על תשלום כאמור יהולו הוראות אלו:

2.3.1. הוגשה בנגד הוועדה המקומית תביעה לפי סעיף 197 בגין חכנית המטרו, תודיעו הוועדה על התביעה מיד עם היודע לה, למדינה או מי מטעמה. כמו כן, תבקש לצרף את המדינה או מי מטעמה ל התביעה על פי סעיף 198(א) לחוק או בדרך של הורעת עד ג' או בכל דרך אפשרית אחרת אם כן מהווה המדינהצד להליך גם بلا צורך בהגשת בקשה.

2.3.2. הודיעה לפי סעיף 2.3.1 תיעשה, בכתב, במיל ובודואר רשמי (לאם אישרה המדינה או מי מטעמה, בכתב, את שליחת הודעה באחד מאמצעים אלו בלבד) מיד עם היודע לה, על כל התביעה או הליך שהוא בפניו בפניו בשיפוי על פי הסכם זה.

2.4. למען הסר ספק, התשלומים שייחוויבו בהם הצדדים לפי סעיף 2.2 לא יכללו כל עלויות או תשלוםים הנובעים מהתנהלות הצד השני, לאחר קביעת סכום התשלום אותו נדרשת הוועדה המקומית להעביר לתובע על פי דין, דוגמת עלויות ריבית והצמדה עקב איחור במועד תשלום הפיזי, כתוצאה מהתנהלות הצד השני וכל צד ישא באופן בלעדי ומלא בעלותו אלו. כמו כן, כל הסכומים המפורטים בסעיף 2 הינם בערכיהם נומינאליים מוחלטים ולא יישאו בהפרשי ריבית והצמדה.

2.5. למען הסר ספק, אין בהוראות הסכם זה כדי לשנות את הוראות הדין לעניין אחריות הוועדה מקומית לתשלום הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

2.6. מבלי לגורע מחשיבותה של ועדת מקומית לשלם את התשלומים האמורים בסעיף 2.2, סך הסכומים שבבחשבון ההתקזחות יחולקו בין הרשות באופן שוויוני לפי יחס החובים שייקבע לכל רשות בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 2.7.

2.7.

א. חלוקת התשלומים שהצטברו בחשבון ההתקזחות בין הוועדות המקומיות (או בין הרשותות המקומיות, ככל שביקשה זאת הוועדה המקומית שבתחומה אותה רשות) תיעשה על ידי צוות ההתקזחות שיבצע את החלוקה בהתאם לעיקרון היחסית, כך שכל רשות תקבל, מתוך הסכום שבבחשבון ההתקזחות, אחוז יחס, בהתאם לחלוקת היחסית בתשלום תביעה 197 (לפניה תשלומי ריבית והצמדה בגין איחוריים בתשלום) מתוך סך כל התקביעות ששולמו (לפניהם תשלומי ריבית והצמדה בגין איחוריים בתשלום).

ב. למען הסר ספק, צוות ההתקזחות הוא הגורם המוסמך הייחידי לקביעת אופן יישום עיקרון היחסות האמור.

ג. צוות ההתקזחות יהיה מורכב מהגזברים (או מי מטעם) של העיריות הבאות: פתח-תקווה, ראשון-לציון, רמת-גן ותל אביב-יפו, כאשר כל רשות מקומית שהיא צד לחוזה שיפוי בקשר עם מיזם המטרו תוכל להודיע – בהודעה בכתב שתימסר ליו"ר מרכז השלטון המקומי עד ליום 31.12.2024 או בתוך 18 חודשים ממועד חתימתה על הסכם זה, לפי המאוחר – על מינוי גובר הרשות המקומית (או מי מטעם) כחבר בצוות ההתקזחות.

ד. למען הסר ספק, המדינה לא תישא בכלל אחריות הבלעדות לעניין חלוקת שיעורי ההשתתפות בין במישרין ובין בעקיפין, והיחסות הן האחראיות הבלעדיות לעניין זה.

ה. הרשות המקומית והוועדה המקומית מסמיכות את מרכז השלטון המקומי לפתח חשבון התקזחות לצורך יישום הסכם זה שייהי חשבון נאמן ולשם כך יחתמו על חבר הוראות לנאמן, בנוסח המציג כנספח להסכם זה.

ו. למען הסר ספק יובהר, כי הוראות כל דין יחולו על השימוש בכיספים האמורים על ידי הרשותות המקומיות וכי אין כאמור בהסכם זה כדי לגורע מסמכות משרד הפנים בכל הנוגע לכך.

ז. המדינה או מי מטעמה תעביר דיווח לצוות מדין שנה על סך הפיצויים שנפקסו החל מיום בו סך הפיצויים עלה על סך של שני מיליארד ש"ח.

2.8. בנוסף להוראות סעיף 2.2, ככל שבסוף תקופת התשלומים לפי צו המטרו או לאחר שהסתiyaמו כלל ההליכים לתשלום פיצויי 197 ביחס לאותה ועדה מקומית, המאוחר מבין השניים (בסעיף זה - המועד הקובע), הסך המצטבר לשילמה הוועדה המקומית בפיקוי 197, לפי סעיף 2.2, בתוספת הסכומים ששילמה הרשות בהתאם לצו המטרו (להלן - סכום השיפוט וההשתפות המצטבר) למעט עלויות או תשלוםנים הנובעים מהתנהלות הצד השני בהתאם להוראות סעיף 2.4, עלו על סך 30% מהסכום המצטבר של היקף תביעות פיקוי 197 שנפק נספוק נגד הוועדה המקומית (להלן: סכום 30%) - המדינה תגדיל את השיפוט בדיעבד בדרך של העברת הוועדה המקומית בסכום השווה ל-20% מהפער בין סכום השיפוט וההשתפות המצטבר לבין סכום ה-30% (להלן - סכום השיפוט הנוסף). סכום השיפוט הנוסף ישולם לרשות המקומית בתוך 90 ימים מהמועד הקובע.

בגין סעיף זה, ובгин כל סעיף אחר בהסכם זה לפיו תגדל המדינה את העברת הנדרשת לפי סעיף 2.2 בגין השיפוט בגין סעיף 197, סכום ההגדלה לא יעלה על 100% מהסכום המצטבר של היקף תביעות הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה עקב אישורה של תכנית המטרו ששולמו על ידי הוועדה המקומית.

דוגמה בלבד, להמחשה לא מחייבות של האמור בסעיף זה ומכל הוראות הסכם זה, במקרה של סטייה בין הדוגמה להוראות הסעיף יחולו הוראות הסעיף: סך סכום התשלום לתביעות בגין פיקוי 197 בקרב ועדה מקומית عمر על 30 מლש"ח - 27 מילש"ח ישולמו על ידי המדינה או מי מטעמה ו-3 מילש"ח על ידי הוועדה המקומית לפי המנגנון הקבוע בסעיף 2.2. נוסף לכך על פי צו המטרו הרשות צריכה לשלם 10 מילש"ח בסה"כ להשתפות בפרויקט. בסה"כ על הרשות המקומית (לרכות הוועדה המקומית) לשלם 13 מילש"ח המורכב מ 3 מילש"ח בגין פיקוי 197 ו- 10 מילש"ח בגין ה挫 (להלן - הסכום הכלול). אם לא חל הסכם זה, הייתה הרשות (לרכות הוועדה המקומית) צריכה לשלם בגין פיקוי 197 בלבד 9 מילש"ח (30% מ- 30 מילש"ח בגין סעיף 197). על הפער שבין תשלום 13 מילש"ח לבין התשלום של ה- 9 מילש"ח תיתן המדינה או מי מטעמה 20% "הנחה", כלומר, המדינה או מי מטעמה ישפו את הרשות בעוד 0.8 מילש"ח (20% מ- 4 מילש"ח). על כן, סכום ההשתפות הכלול של הרשות המקומית יעמוד על 12.2 מילש"ח. 13 מילש"ח בהפחיתה 0.8 כתוצאה מ"הנחה".

2.9. מגלי לגרוע מהאמור בהסכם זה, הוראות וכללים לעניין תנאים ואסמכאות הנדרשים להעברת התשלומים יקבעו בין המדינה או מי מטעמה ונציגי הוועדות המקומיות בתוך 90 ימים מיום חתימת הסכם זה.

2.10. ההוראות שייקבעו לפי סעיף 2.9 יצורפו כנספה להסכם זה. לא הגיעו הצדדים להסכמות באשר להוראות אלה, תיקבע המדינה את ההוראות והן יצורפו להסכם כחלק בלתי נפרד ממנו.

3. פרישת חובות הוועדה המקומית

3.1. עליה סך תשלום חלקה של הוועדה המקומית בפיקוי 197 בהתאם לסעיף 2.2 לעיל בשנה מסוימת בתוספת סך התשלום ששולם באותה שנה בהתאם לצו המטרו, בשיעור הגובה ב-

על סך התשלום השנתי שנקבע בהתאם לצו המטרו, המדינה תגדיל את סכום ההעברה לפי סעיף 2.2 לעיל לוועדה המקומית בסכום השווה לתשלום הסכום הנוסף מעל 150% (להלן - **הסכום הנוסף**).

3.2. מבלי לגרוע כאמור בסעיף 3.1, בשנה העוקבת לאותה שנה תפחית המדינה את הסכום הנוסף ששולם על ידה מסכום השיפוט אותו היא חבה לפי סעיף 2.2 והואועדה המקומית תשלם לתובע את הסכום שהופחת על ידי המדינה.

לדוגמה בלבד, להמחשה לא מחייבת של האמור בסעיף זה ובבלתי לגרוע מכל הוראות הסכם זה, במקרה של סטייה בין הדוגמה להוראות הסעיף יחולו הוראות הסעיף: סכום התשלום לחביוות פיזי 197 בקרוב ועדה מקומית לשנה מסוימת עמד על 20 מלש"ח - 18 מלש"ח (90%) ישולמו על ידי המדינה ו-2 מלש"ח (10%) על ידי הוועדה המקומית. נוסף לכך על פי צו המטרו הרשות צריכה לשלם 1 מלש"ח סכום שני לשתתפות בפרויקט. בסה"כ באוטה שנה על הרשות (לרבות הוועדה המקומית) לשלם 3 מלש"ח (2 מלש"ח בגין 197 ו- 1 מלש"ח בגין הצו). אם באוטה שנה סך התשלום עבר את 150% מהתשלים שלא לפי הצו (קרי 1.5 מלש"ח), את הפער בין 1.5 (1.5) לסך התשלום (3 מלש"ח) יפרס לה לשנה הבאה. כלומר, המדינה תגדיל באוטה השנה את התשלומים לתובעים בעוד 1.5 מלש"ח ותקוז אט הסכום הנוסף הזה מהסכום אותו היא תעבור לתובעים לשנה הבאה, והרשות תשלם סכום זה. בהרה הרשות המקומית שלא לשמש לשנת מסוימת במנגנון האמור בסעיף זה, תידע את המדינה או מי מטעמה בהתאם לכלים שיקבעו לפי הוראות סעיף קטן 3.4.

3.3. כל סכום שתשלומו נדחה בהתאם לסעיף זה ישא ריבית שנתית של 3% ויוצמד לממד המחרירים לצרכן הידוע במועד דחיית התשלום ועד לממד הידוע בעת התשלום.

3.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בתוך 90 ימים מיום חתימת הסכם זה יגשו המדינה או מי מטעמה ונציגות הוועדות המקומיות נHALIM לעניין מועד הודעה על כך שהמדינה נדרשת להגדיל את הסכום אותו היא צריכה להעבור לתובע לפי סעיף 3.1 לעיל וכן על מועד ההפקחה שתעשה על ידי המדינה או מי מטעמה בשנה העוקבת לפי סעיף 3.2 לעיל.

3.5. על אף האמור בסעיף זה, לא יאוחר מהשנה בה הסתiyaום כל ההלכים לתשלום פיזי 197 ביחס לאוטה ועדה מקומית, הוועדה המקומית תעבור למדינה את כל הסכומים ששולמו על ידי המדינה במקום הוועדה המקומית בהתאם לסעיף זה (להלן - **סכום החוב**). לא העבירה הוועדה המקומית את סכום החוב אותו חבה למדינה, יקוז, מהועדה המקומית או מהרשות המקומית, ביחיד ולחדר, סכום זה מכל תשלום אחר אותו חבה המדינה או לוועדה המקומית, ובכלל זה, ובבלתי לגרוע מכלליות האמור, חלף היטל השבחה, לרשות המקומית או לוועדה המקומית ויראו בסכום החוב כסכום קבוע לכל דבר ועניין;

3.6. החוב האמור בסעיף זה יהיה רשום בספרים של המדינה ומיטעמה וכן של הרשות המקומית.
לדוגמה (הסכום בטבלה מתיחסים לקרן בלבד ללא ריבית והצמדה) –

קטגוריה/שנה	5	4	3	2	1	
-------------	---	---	---	---	---	--

10 מלש"ח	10 מלש"ח	10 מלש"ח	10 מלש"ח	10 מלש"ח	סכום ההשתתפות של רשות מקומית לפי צו המטרו
1 מלש"ח	9 מלש"ח	8 מלש"ח	2 מלש"ח	7 מלש"ח	תשולם חלקה של ועדת מקומית בפייזוי לפי סעיף 197 בהתאם לסעיף 2 בהסכם זה
15 מלש"ח	15 מלש"ח	15 מלש"ח	14 מלש"ח	15 מלש"ח	תשולם הרשות דה פקטו
4- מלש"ח	4 מלש"ח	3 מלש"ח	-2 מלש"ח	2 מלש"ח	סכום הגדלת/הקטנה מהמדינה השיפוטית לאוთה השנה
3 מלש"ח	7 מלש"ח	3 מלש"ח	0 מלש"ח	2 מלש"ח	סכום החבות המצטבר של הרשות למדינה בגין המנגנון
חולום וחבות הרשות בחזונה זו עומדים על 18 מלש"ח. 7 מלש"ח בגין חבות לשיפור קודם, 10 מלש"ח סכום המשותף בצו ההשתתפות בגין תביעות המטרו, ו-1 מלש"ח. 197. בגין תביעות 15 הרשות תשלום 15 מלש"ח ובכך תצמצם את חבותה למדינה 4 מלש"ח, ואלו יעדמו בשנה מס' 6 על 3 מלש"ח.	חוובותיה של הרשות בחזונה זו עומדים על 10 מלש"ח. 10 מלש"ח בגין פיזוי החזו. 9 מלש"ח בגין פיזוי, ו-3 מלש"ח בגין שיפור המדינה בשנה 3. 15 הרשות תשלום 15 מלש"ח אשר מהווים מסכום 150% מהשותפות השנתית על פי הצעה. המדינה תגדיל את ההשתתפות הצעה (הפער בין 4 מלש"ח לבין 15 בגין שנה). הרשות מחזיקה בחוות של המטרו, ועל כן המכומית בעיר, ועל פי צו של המטרו. 3 מלש"ח בגין שנה ועוד 4 מלש"ח בגין שנה 4	המדינה השלים את הפרש שבין 18 מלש"ח, המסוכם שלם 12 מלש"ח בגין 15 מלש"ח, שמהווים 150% מהשותפות השנתית של המדינה בעקבות הצעה. המדינה משלם נוספים בגין שנה מס' 1, וועל כן המכומית בעיר, ועל פי צו של המטרו. 14 תשלום מלש"ח בגין שנה ועוד 4 מלש"ח בגין שנה 4	בשנה זו המדינה השלים את הפרש שבין 17 מלש"ח, המסוכם שלם 12 מלש"ח בגין 15 מלש"ח, שמהווים 150% מהשותפות השנתית של המדינה בעקבות הצעה. המדינה משלם נוספים בגין שנה מס' 1, וועל כן המכומית בעיר, ועל פי צו המטרו. 14 תשלום מלש"ח בגין שנה ועוד 4 מלש"ח בגין שנה 4	בשנה זו המדינה השלים את הפרש שבין 17 מלש"ח, המסוכם שלם 12 מלש"ח בגין 15 מלש"ח, שמהווים 150% מהשותפות השנתית של המדינה בעקבות הצעה. המדינה משלם נוספים בגין שנה מס' 1, וועל כן המכומית בעיר, ועל פי צו המטרו. 14 תשלום מלש"ח בגין שנה ועוד 4 מלש"ח בגין שנה 4	הסביר

4. ניהול הליכים

4.1. מוסכם בין הצדדים, כי המדינה או מי שהמדינה תמנה לעניין זה מטעמה, תהא אחראית לניהול תביעות לפיצויים המוגשות כנגד הוועדה המקומית לוועדה לפיצויים לתוכנית המטרו ובכלל זה

עריכת שותת מקרקעין, והכל בכפוף להוראות הדין וקיבלה יפויה הכה הנדרש מעת הוועדה המקומית; למען הסר ספק, אין כאמור בכך לגרוע מזכות של הוועדה המקומית לבחור להיות מיוצגת עצמה בהליך, באמצעות ב"כ שתבחחר.

4.2. הוועדה המקומית תשתף פעולה באופן מלא עם המدينة בניהול התכניות בכל עניין ודבר שידרש או היה נדרש, ותנהג כפי שהיתה נהוגת לו התכניות היו מתנהלות בוועדה המקומית, ובכלל זה, העברת מידע נדרש לניהול התכנית, נוכחות בדיונים ולונטיטים לבקשת המדינה או מי מטעמה ומתן עדמות וחומר דעת כל שהדבר נדרש לדעת המדינה או מי מטעמה מעבר לחווות הרעות של המדינה או מי מטעמה לשם ניהול ההליך בצורה מיטבית, ובהתאם לנוהלים שיקבעו לפי סעיף 4.5.

4.3. סברה המדינה או מי מטעמה כי לא עמדה ועדה מקומית בהוראות סעיפים 4.1, 4.2 לעיל, ובכפוף לכך שהמדינה או מי מטעמה פנתה בכתב (להלן – יום הודעה) לאותה רשות על מנת שתתקן את דרכיה ולא תיקנה בתוך 14 ימים, יהולו כל ההוראות להלן.

(א) עלויות ניהול התכניות שיגרמו למי שיთוף פעולה של הוועדה המקומית או הרשות המקומית, לפי העניין, כפי שסברה המדינה או מי מטעמה ימומנו על ידי הוועדה המקומית, ויופחתו מסכומי השיפוי שבו מחויבת המדינה בהתאם לסעיף קטן (ב) להלן;

(ב) על תביעה לגבייה חל סעיף קטן (א), לא יהולו על הוועדה הוראות סעיף 2 להסכם זה ושיעור השיפוי שהמדינה תחוב ביחס לתביעה המסויימת יעמוד על 80% בלבד. יובהר כי אין כאמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל זכות תביעה או דרישת המדינה או מי מטעמה כלפי הוועדה המקומית על נזק שנגרם לה כתוצאה מתנהלות הוועדה המקומית אשר לא עמדה בהוראות סעיף זה.

(ג) המדינה או מי שמונה לעניין זה מטעמה רשאית להודיע לוועדה המקומית בתוך 14 ימים מיום הודעה כי תפסיק לניהל את התביעה כאמור.

4.4. לא הסכימה הוועדה המקומית לטענת המדינה או מי מטעמה כי אינה משתפת פעולה ביחס לתכניות המנהלות, תעביר את התייחסותה בכתב למدينة בתוך 30 ימים מיום שבו הודיעה המדינה בכתב לוועדה המקומית על אי עמידה לשביות רצונה. לאחר העברת התייחסות כאמור, ידונו הצדדים הצדדים להסכמת בתוך 30 ימים מיום שהיעירה התייחסות, רשאית הוועדה המקומית לפנות אל החשב הכללי במשרד האוצר יחד עם י"ד המרכז לשפטון המקומי או מי מטעמו או י"ר מרכז השלטון האזרחי או מי מטעמו, (להלן – צוות הבירור) לבירור העניין וזאת מבלי לגרוע מחויבתה בתשלום הסכומים כאמור בסעיף זה במועד שנקבע לתשלום הסכום שנפסק לפי סעיף 197 לחוק התקנון והבנייה. קיבל צוות הבירור את עמדת הוועדה המקומית, תשייב המדינה או מי מטעמה את הסכומים ששילמה הוועדה המקומית כאילו קיימה הוועדה את מחויבותה לפי הסכם זה. קיבל הצוות את עמדת המדינה, תיוותר ההפחטה מסכומי השיפוי שבו מחויבת המדינה בהתאם להוראות סעיף 4.3(א) לעיל ויהול שיעור השיפוי הקבוע בסעיף 4.3(ב) לעיל, והמדינה רשאית להודיע האם היא בוחרת

להמשיך את הפסקת ניהול התביעה או להמשיך את ניהול התביעה ככל שהרשות המקומית תספק את כל המידע שדרשה המדינה.

4.5. בתוך 120 ימים מיום חתימת הסכם זה יגבשו המדינה או מי מטעמה ונציגות הוועדות המקומיות נHALים לעניין אופן שיתוף הפעולה בניהול התביעות ובכלל זה העברת המידע ויישום הוראות סעיף זה. לא נקבע נוהל בין הגוףים, יקבע נוהל כאמור על ידי המדינה או מי מטעמה אין בקביעת נוהל או אי קביעתו כדי לשנות מההוראות סעיף 4 להסכם זה.

5. **קידום חמ"א 60**

5.1. בהמשך להחלטת המועצה הארץית לתוכנן ולבניה מיום 2 בפברואר 2021 לפיה יש לערו^ך תכנית מלאה לתכניות לתחתיות לאומית לקווי המטרו במטרופולין גוש דן (להלן – חמ"א 60), משרד האוצר יפעיל, בכפוף לאישור הגוףים המוסמכים לכך ולפי כל דין, קודם במועצה הארץית לתוכנן ולבניה את בחינתה של חמ"א 60, במסגרת יוצעו הוראות לעניין חישוב זכויות הבניה, קווי בניין, תכנית הבניה המותרת ומתן היתריה בניה בمبرושים שייעודו בחלוקת המערכת קווי המטרו;

5.2. למען הסדר ספק, יובהר כי קידום הchnית יהיה כפוף להוראות הדין ובכלל זה הchnית הייעם"ש לעניין שיקול הדעת של נציגי שר במוסדות הchnון, וכי אין בסעיף זה כדי להחיב את אישורה של הchnית כאמור במועצה הארץית לתוכנן ולבניה או במשלה ובכל מקרה לא יהיה dabei מתן אישור כאמור כדי לגזור מיתר הוראות הסכם זה ומהובות הצדדים המנווות בו.

6. **מקורות מימון עתידיים לפROYKT המטרו**

יובהר, כי אין בהוראות הסכם זה משומות הchnיה כלשהיא על סמכותה של המדינה לקבוע מקורות מימון נוספים לפROYKT המטרו, בהתאם לדין, ובין היתר קידום חקיקה בדבר מיסוי של התועלות הכלכליות, הישראל או העקרונות שפROYKT המטרו צפוי להניב וקובעה בחוק כי המיסוי יגבה על ידי הרשות המקומית ויועבר למטרינה לטובת מימון עליות הפROYKT. יובהר כי אין כאמור כדי לגזור מקבלת העורות על ידי הרשות המקומית ומהאפשרות להתייעצות, במסגרת קידום הליכי החקיקה כאמור כמו גם זכotta של הרשות המקומית להתנגד ליזמות חקיקה כאמור בהתאם לכל דין.

7. היטל השבחה

7.1. הגוףדים המקצועים במשרד האוצר יבחן את האפשרות להמליץ לשר האוצר להפעיל את סמכותו, בכפוף לכל דין, ולאחר קיום ההתייעצויות הנדרשות להכרזת גבייה היטל השבחה כגביה הcpfופה לפקודת המיסים (גביה) (להלן – פקודת המיסים) לפי הוראות סעיף 2 לפקודת המיסים;

7.2. הגוףדים המקצועיים במשרד האוצר לאחר שיישמעו את נציגי הוועדות המקומיות יבחן את האפשרות להמליץ לפני שר הפנים לפעול לתיקון התוספת השלישית בחוק הchnון ולבניה

בנושאים המפכתיים את סכום היטל ההשבחה ובכלל זה בנושאי סעיפי הפטור מההיטל והמועד הקובל לשומה.

8. סכומים נוספים

כל שיקבע במסגרת תיקון חוק המטרו, כי אין תחוללה לחוקי עזר עירוניים לפי פרק שלושה عشر לפקודת העיריות וסימן ג' לפקודת המועצות המקומיות [נוסח חדש], ולחוק לתיקון דיני הרשותות המקומיות (חווב המידינה בסילית וחובות), התשכ"ב-1962, הגורמים המקצועים במשרד האוצר יבחן תיקון לחוק המטרו או קידום חיקיקת משנה כך שיופחת מהסכום שחייבת רשות מקומית לפי צו החוק סכום חד פעמי של של 1.75 מיליון ש"ח לכל בניית של חנות רכבת תחיתה ו-35 מיליון ש"ח לכל בניית של דפו, לרשות מקומית שהתחנה או הדפו מצויים בשטחה ככל שיקודם תיקון חיקיקה כאמור, הסכומים האמורים יוצמדו הדומה למנגנון ההצמדה של דמי ההשתתפות שכזו.

9. ארגונה

- 9.1. הגורמים המקצועים במשרד האוצר, מודיעים כי בכוונתם לתקן חיקיקה לחוק המטרו, אשר יקבע סיווג נכס חדש של תחנות תח קרקעיות להסעת המונים (מטרו), אשר יהיו לו תעריף אחיד וקבוע של 15 ש"ח למטר לשנה (להלן – "התעריף המופחת"). תעריף זה יחול על אף כל דין, על כל שטחי התחנה למעט שטחים בהם נעשה שימוש עסקית/מסחרית אשר יחויבו על פי הדין הקיימים. התעריף המופחת יעדכן בכל שנה, החל משנת 2022 לפי שיעור העדכון הקבוע בחוק ההסדרים. (להלן "תיקון חיקיקה")
- 9.2. תיקון חיקיקה יעשה ונוסף באופן שיבahir, באופן חד משמעי, כי התעריף המופחת חל על תחנות מטרו בלבד, ואף דברי ההסבר יציינו כי הדבר נעשה באופן ייחודי ביחס לתחנות המטרו ולאור אופיו הייחודי של פרויקט המטרו, ולא על תחנות הרכבת הקלת ו/או תחנות רכבת של רכבת ישראל.
- 9.3. הסכמת הרשותות המקומיות לתעריף המופחת כפופה לכך כי על אף הוראת כל דין החזוק בתחנת המטרו לא יהיה זכאי להנחה מהתעריף המופחת או לפטור אחר מתשולם ארונונה.
- 9.4. ככל שתיקון חיקיקה ינוסח בהתאם לאמור לעיל, הרשותות המקומיות החותמות על הסכם זה, מסכימות ליצירת סיווג חדש כאמור, לתעריף המופחת ולעיגונו בחיקיקה.
- 9.5. ככל שתיקון חיקיקה לא יחווק איזו תשולם הארונונה על תחנת המטרו יהיה על פי כל דין, וההרשויות לא יתנגדו לתיקון צו המטרו, כך שיוגדל סכום ההשתתפות שלhn בסכום השווה לפער בין הארונונה המושולמת בפועל על תחנת המטרו לבין הסכום שהוא צריך להיות משולם בהתאם לתיקון חיקיקה.

- 9.6. הגורמים המקצועים במשרד האוצר, מודיעים כי בכוונתם לקבוע בקווים המנחים הקרובים לבריקת בקשوت לאישור חריג בארכונונה, בהתאם להוראות סעיף 9(ב)(2) לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חיקיקה להשגת ייעדי התקציב), התשנ"ג-1992, כי בקשה להעלאה חריגה של עד 3.5% לנכסי מגורים מעבר לשיעור העדכון של הארונונה תאושר מבלי להשוות לתעריפים הנוהגים ברשותות סמכות ו/או דומות, כאשר לנכסי קיימים אשר חוויבו בארכונונה בשנה

הקודמת לשנת הבקשה, תוטל הعلاה החrigה בארנונה וככל שבקשה הרשות באופן מדורג על פני 3 שנים, והכל בכפוף להסכמה משרד הפנים.

10. שנות

- 10.1. מבלי לפגוע בסמכות ושייקול הדעת של משרד הפנים, גורמי המוצע במשרד האוצר יפעלו אל מול הגורמים המוסמכים, כך שיינתן – ככל שהדבר נדרש על פי דין – אישור משרד הפנים לפי סעיף 188(ג) לפקודת העיריות [נוסח חדש], לשלם סכומי השתפות בהתאם לצו המטרו, גם מתוך קרנות המקרקעין של הרשות המקומית.
- 10.2. עליה סך הסכומים שעל המדינה לשלם לרשות המקומית בכל שנות ההשתפות לפי סעיף 9 בצו המטרו על סך סכומי ההשתפות של הרשות בכל שנות ההשתפות לפי סעיף 2 לצו המטרו (להלן – **ההפרש**), ההפרש ישולם באמצעות שיפורי המדינה את הרשות המקומית עד לגובה 100% משיעור סכומי התכנית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, ובכל מקרה לא מעבר לכך, והוועדה המקומית והרשות המקומית מצהירות כי אין להם כל טענה או דרישة לעניין זה.

11. מיצוי טענות הצדדים

הסכם זה ממצה את כל המחלוקת הכספיות בין הצדדים החתום על הסכם זה, ביחס לחוק המטרו. כמו כן הסכם זה וצו המטרו כוללים את חלקן של הרשות המקומית בהשתפות כספית בהקמת הקו הטעול והקו הירוק של רכבת הילדה ולמדינה אין דרישות נוספות להשתפות הרשות המקומית בעלות הקמתם של קווים אלו.

12. פתרון סכטוכים ומחלוקת

במקרים בהם לא נקבע אחרת במפורש הסכם זה, הצדדים מסכימים כי במקרים בהם תתגלונה ביניהם מחלוקת בכלל הנוגע לפרשנות, יישום או כל עניין אחר הנוגע להסכם זה, תבוא המחלוקת בפני צוות הבירור וככל שהמליצו לא התקבלה על ידי הצדדים, מתחייבים הצדדים לפעול בהתאם להנחיות היועץ המשפטי לממשלה מס' 1200.6. בנושא "התדריגות בין המדינה לבין רשות מקומות".

13. הפרת הסכם

- 13.1. מבלי לגרוע מהזכות לתרופות אחרות, על פי כל דין ועל פי הסכם זה, בגין הפרת הסכם, הצדדים מסכימים בוזה כי כל אחת מההפרות המפורחות בסעיף קטן 13.3 להלן, כלפי המדינה או מי מטעמה, תהשיך להפרה יסודית של הסכם שבגינה תהיה המדינה רשאית לבטל את הסכם מול הצד המפר ובמקרה שכזה המדינה תחויב בשיעור שיפוי של 70% בלבד בהתאם לבירור המחדל הקבועה בהחלטותה ולא יהולו יתר הוראות הסכם. חובת השיפוי כאמור תחול גם בגין תשומות של שילמה המדינה טרם ההפרה, בהתאם להוראות הסכם, ובמקרה שכזה ייחשבו כל התשלומים העודפים של שילמה המדינה, במסגרת הסכם זה כחוב קצוב של הוועדה המקומית והרשות המקומית, ביחד ולהזוז, למدينة, וניתן יהיה לגבותו בדרך של קיזוז או בכל דרך אחרת.

לפni ביטול ההסכם כאמור, תמסור המדינה הودעה בכתב המציג את ההפרה ואת כוונתה לבטל את ההסכם. לא תוקנה ההפרה תוך 45 יום, רשות המדינה להודעה על ביטול ההסכם.

13.3. ההפרות היסודותן הן הפרה של איזה מהתנאים שבסעיפים 2.2, 2.3, 11, 12 ו- 14.5 למסמך זה. לעניין סעיפים 1 ו- 4, יראו כהפרה יסודית שתיקיון הועודה המקומית לא عمדה בהתחייבותה לפי הוראות סעיפים אלו או כי תקיות אלו מוחות 10% מכלל התקיות שהוגשו לוועדה המקומית, לפי הגובה מבניהן.

14. תוקף ההסכם

14.1. הוראות הסכם יכנסו לתוקף לגבי הרשות המקומית והועודה המקומית שבתחומה הרשות המקומית, ובכללן שהן הרשות המקומית והן הועודה המקומית לתכנון ובניה שבתחום הרשות המקומית חתמו על הסכם זה;

14.2. ועדה מקומית ורשות מקומית יהיו רשויות להצטרכם להסכם זה באמצעות מושדי החתימה מטעם כדין לא יותר מיום 1.5.2023. נציגי ממשלה ישראל רשאים להאריך מועד זה ב- 30 ימים נוספים;

14.3. למען הסר ספק, יוכהר כי אין בהתחייבות הגוף המצויעים לפועל לקידום תיקוני חקיקה או לפעול לקבלת אישוריהם מטעם גופים מסוימים, כדי להקים לרשותם כל זכות או דרישת מצדן וכי תוקף הסכם אין מותנה בכל צורה או דרך בקידום המלצה הגוף המצויעים; אין כאמור כדי לגרוע מההוראות סעיף 9.3 ;

14.4. על רשות מקומית וועדה מקומית שלא חתמו על הסכם זה עד למועד האמור בסעיף 14.2 יהול מגנון השיפוט הקבוע שקבעו הות"ל;

14.5. בנוסף לאמור בכל דין, רשות מקומית שלא עמדה בהוראות צו המטרו הרלוונטיות אליה ושלא תיקנה ההפרה תוך 60 יום (בסעיף זה – מועד תיקון ההפרה), ייחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה, ולא תקבל הועודה המקומית הפועלת בתחום הרשות המקומית שיפוי ביחס לתקינות לפי סעיף 197 שהתקבלו בשטחה לפי הסכם זה ויחולו הוראות סעיף 13.1. הגישה הרשות המקומית בקשה לשר האוצר לפריסת התשלומים עקב שינוינסיבות בחוסנה הכללי של הרשות המקומית, בהתאם לסעיף 8 לצו המטרו, יעמוד מועד תיקון ההפרה על 120 ימים;

14.6. בנוסף לאמור בכל דין, רשות מקומית שלא עמדה בהוראות חוק המטרו על תיקנותיו, ובכלל זאת סימן ג': היטל השבחה ומס השבחת מטרו, ולא תיקנה את ההפרה תוך 90 ימים, ייחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה ולא תקבל הועודה המקומית הפועלת בתחום הרשות המקומית שיפוי ביחס לתקינות לפי סעיף 197 שהתקבלו בשטחה לפי הסכם זה ויחולו הוראות סעיף 13.1 להסכם זה. לעניין זה ומבליל לגרוע מההוראות כל דין, אי עמידה בהוראות החוק אשר נעשתה בשוגג ושהרשות המקומית פעלה ככל יכולתה לסייע לתיקון ההפרה או להשגת תכלית הוראת החוק שלא עמדה בה, לא תיחשב כהפרה יסודית כאמור בסעיף זה;

- 14.7. אין בהוראות הסכם זה כדי ליזור זכות או טענה כלפי צד ג' או לוועדה המקומית או לרשות המקומית כלפי המדינה או מי מטעמה אלא אם כן נאמר זאת במפורש בהסכם;
- 14.8. הרשות המקומית והוועדה המקומית מאשרות כי הסכם זה נחתם על ידי מורשי החתימה מטעמן ולאחר מכן שקיבלו את כל האישורים הנדרשים לפי דין לצורך חתימת ההסכם.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הוועדה המקומית
לתקציב ולבניה

הרשות המקומית

ממשלה ישראל

תאריך:

לכבוד

מרכז השלטון המקומי
(להלן - "הנאמן")

הנדון: כתוב הוראות בלתי חוזרות לנאמן

אנו הח"מ, הרשות המקומית _____ והועדה המקומית לתכנון ולבניה
(שייקראו להלן ייחדו: "הרשות המקומית"), פונים אליך ונוטנים לך
הוראות בלתי חוזרות כדלקמן:

והואיל הרשות המקומית התקשרה בהסכם עם מדינת ישראל - ממשלה ישראל (להלן:
"המדינה"), הקובל, בין היתר הוראות בעניין שיפוי הרשות המקומית בגין תביעות
לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, שתוגנסה בגין תוכניות המטרו,
כהגדرتה בהסכם האמור (להלן: "ההסכם");

והואיל ובמסגרת ההסכם נקבע, כי חלק מסכומי השיפוי, בהתאם למפורט בהסכם, יופקדו
בNAMENOTות בחשבון בנק נפרד עליו יודיע מרכז השלטון המקומי למדינה (להלן: "חשבון
התקנות"), ולשם כך נקבע בהסכם, כי הרשות המקומית תסמייך את מרכז השלטון
ה המקומי לפתח חשבון התקנות, כאמור.

והואיל ובהסכם נקבע, כי חלק הסכומים שהצטברו בחשבון התקנות בין הוועדות
ה המקומיות או בין הרשותות המקומיות, שהן צד להסכם שיפוי עם המדינה בקשר עם
תוכניות המטרו, תיעשה על ידי צוות התקנות שיבצע את החלוקה בהתאם לעיקרו
היחסיות, כך של רשות תobel, מתוך הסכם שבחשבון התקנות, אחוז יחסית,
בהתאם לחלוקת היחסית בתשלום תביעות לפי סעיף 197 (לפני תשלומי ריבית והצמדה
 בגין אחרים בתשלום) מתוך סך כל התקנות ששולמו (לפני תשלומי ריבית והצמדה
 בגין אחרים בתשלום);

והואיל נקבע בהסכם, כי צוות התקנות יהיה מורכב מגוברי הרשותות המקומיות (או מי
מטעם) של הרשותות הבאות: פתח תקווה, רמת גן, ראשון לציון ותל אביב-יפו, וכי
לצוות זה יוכל להתווסף גובי רשותות מקומיות (או מי מטעם) שהן צד להסכם
SHIPFI עם המדינה, שהודיעו על כך בכתב ליויר מרכז השלטון המקומי וייר מרכז
השלטון האזורי, עד ליום 31.12.24 או 18 חדש מחתימתן על ההסכם, המאושר מבין
השניים;

והואיל ולאור האמור, אנו מסמיכים אותך לפעול בהתאם ובכפוף לאמור בכתב הוראות זה;

לפיכך, אנו מבקשים ומורים לך באופן בלתי חוזר, וכן מסכימים ומתחייבים לפיכך, כדלקמן:

1. מבוא

- 1.1. המבוא לכתב הוראות זה מהוות חלק בלתי נפרד הימנו ומחיב כיתר תנאי.
- 1.2. כוורות הסעיפים באוט לצורן הנוחות בלבד, ואין לפרש תנאי מתנאי כתוב הוראות זה לפיהן.
- 1.3. לכל המונחים המופיעים בכתב הוראות זה ואשר לא הוגדרו מפורשות בכתב הוראות זה, יינטנו המשמעות המיחסוט להם בהסכם, אלא אם כתב הוראות זה קובע מפורשות אחרת.

2. חלוקת כספי חשבון ההתקזחות

- 2.1. אנו מורים לך באופן בלתי חוזר ומתחייבים לפיק, כדלקמן:
 - 1.2.1. אנו מנים בזאת אותך כנאמן עבורנו על הכספי שבחשבון ההתקזחות, ובמקרים כי תקבל על עצמן בזאת את המינוי, בהתאם ובכפוף לשיעיף כתוב הוראות זה, וכי תפעל לפיתוח חשבון בנק להפקדת כספי ההתקזחות. למען הסר ספק, הבנק בו יפתח החשבון, כאמור, וקבעת תנאי החשבון נתונים לשיקול דעתך.
 - 2.1.2. אנו מורים לך, ללא **כל שיקול דעת מצדך**, להעביר את כספי חשבון ההתקזחות, עם קבלת הודעה בכתב, החותמה על ידי רוב חברי צוות ההתקזחות, ולהחילפן על ידי מ釐ית חברי צוות ההתקזחות, בלבד שביניהם נינה יויר צוות ההתקזחות, בהתאם להוראותיה של הודעה זו.

לענין זה יובהר, כי, הودעת יויר מרכז השלטון המקומי על זהות הרשויות המקומיות שהתווסף לחברות לצוות ההתקזחות, מעבר לנציגי 4 הערים הנוקבות במבוא לכתב הוראות זה - תהא מחייבת, וכן גם הודעת רוב חברי צוות ההתקזחות על זהות יויר צוות ההתקזחות.
- 2.2. למען הסר ספק, הכספיים בחשבון ההתקזחות עליהם חולות הוראות כתוב נאמנות זה הינם הכספיים שיועתרו בחשבון ההתקזחות, לאחר ניכוי הוצאות ניהול החשבון, דוגמת עמלות לבנק בו ניהול החשבון וכיו'יב.

3. השקעת כספי חשבון ההתקזחות

הוראות כתוב הוראות זה, לרבות באופן חלוקת הכספיים, יחולו גם על הפירות שניבו כספי חשבון ההתקזחות. לענין זה אנו מורים לך לפעול לענין השקעת כספי החשבון בהתאם להנחיות צוות ההתקזחות, ובהעדר הנחיות בדיק באותו אופן בו מושקעים כספי מרכז השלטון המקומי.

4. שיפוי והעדר תביעות

4.1. לא תהיה לנו כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישת כלפיק הקשוריים עם מילוי הוראותינו שלעיל, אנו מוותרים בזאת ויתור מוחלט על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישת נגדך כאמור ובלבד, שפעלת בהתאם ובמסגרת הורשאה שניתנה לך בכתב נאמנות זה.

4.2. אנו מתחייבים לפצות ו/או לשופט אותן באופן מלא ומוחלט מיד עם דרישתך הראשונה בגין כל הוצאה ו/או נזק ו/או חבות ו/או תשלום אשר ייגרם לך ו/או אשר ייפסקו נגדך בקשר עם מילוי תפקיך על פי כתוב הוראות זה ו/או בקשר עם החזקתך את כספי חשבון ההתקנות ו/או עקב פעולותיך על פי כתוב הוראות זה. פיצויי ו/או שיפוי זה יהיה תקפים גם בגין כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישת שותוגש נגדך על ידי צד שלישי כלשהו בקשר עם הסכומים כאמור ו/או כתוב הוראות זה ו/או מעשים ו/או מחדלים בקשר עם כתוב הוראות זה ו/או הוראות מטעמו.

4.3. אנו מתחייבים לשאת בכל הנסיבות הכרוכות בהגנה בפני תביעות כאמור, לרבות שכ"ט עו"ד, ונשלם כל סכום ונחיה אחראים לכל חבות חלווה שתיפסק נגדך בתביעות אלו.

4.4. כמו כן, אנו מורים לך לנוהג לפי הוראות בית משפט או רשות שיפוטית מוסמכת בכל דבר ועניין הקשור למילוי הוראות כתוב זה, או בכל דבר ועניין הנוגע לכיספי חשבון ההתקנות ולא תהיה לנו כל דרישת ו/או טענה ו/או תביעה לעניין זה בלבד.

5. סיום הנאמנות

הנאמנות נשוא כתוב הוראות זה תישאר בתוקף עד העברתם של מלא כיספי חשבון ההתקנות והודעת חברי צוות התקנות, באופן המפורט בסעיף 2.3 לעיל, לפחות לא צפויים להיות מועברים לחשבון ההתקנות כספים נוספים.

6. כללי

יובהר כי אם סעיף, הוראה או כל התcheinויות בכתב הוראות זה תהיהبطلת או אינה בת קיומן, אזי שאר הוראות בכתב הוראות זה ישארו תקפות, אלא אם כן הסעיף או ההוראה יורדים לשורש בכתב הוראות זה ובכך מנעים את עצם קיומו.

ולראיה לנו על החתום:

הוועדה המקומית לתכנון
ולבניה

הרשות המקומית

אני הח"מ, _____, מסכים לשמש כnanan בהתאם להוראות בכתב נאמנות זה, בהתאם להחלטת ועדת כספים של מרכז השלטון המקומי מיום _____.

לכבוד

מליאת הוועדה המקומית/מועצת העיר

א.ג.ג.,

הندון : הסכם המטרו – שיפוי בגין תכניות קווי המטרו- דברי הסבר

ההסכם שבנדון עוסק בשיפוי שתעניק מדינת ישראל לרשות מקומיות בגין תביעות לירידת ערך שתתקבלנה הנוגעת לתכנית המטרו.
חוק רכבת תחתית (מטרו) התשפ"ב- 2021 (להלן - "חוק המטרו") עוסק, בין היתר, במימון מיזם המטרו.

להלן עיקרי ההוראות שבנדון -

1. בגין תכניות שתופקDNA לאחר 1.1.2023 - ככל שהן חלות בתחום ההפעה (מתחם השפעה הוא האורט האנרגטי הסובב תחנת מטרו, כפי שנקבע בתמ"א 70, ביחס לכל תחנה), כפי שאלה ייקבעו בתמ"א 70 (ולאחר שתכניות כאמור תאושרנה - ישולם מס מטרו (באמצעות העירייה לקופת המדינה) בשיעור של 35% מההשבחה. שיעור היטל ההשבחה שיישולם לקופת הוועדה המקומית בתחום ההפעה, יעמוד על 40% במקום 50% מסכום ההשבחה (ראו סעיפים 18 - 19 (א) ו-(ב) לחוק המטרו).
2. בנוסף נקבעה חובת תשלום השתתפות של הרשותות המקומיות במימון המטרו, באמצעות צו רכבת תחתית (מטרו), תשפ"ג- 2022 מיום 28.9.2022 (להלן - "צו המטרו") כפונקציה של כמות התחנות המתוכננות ברשות המקומית בהתאם לתכניות המטרו וקווי רכבת קלה ירוק וסגול. על פי צו המטרו – ברגענה מתוכננות 4 תחנות ולפייכך סכום ההשתתפות עומד על סך של כ- 21,000,000 ש"ח מדי שנה, לפחות 10 שנים החל משנת 2024, על פי תנאי התשלומים כמפורט בצו. עוד קובע הצו, כי אם יחול שינוי בתוואי הקו ומיזם המטרו לא יהול בשטח רשות מקומית מסוימת, יושבו להוועדה רשות מקומית מלאה הסכומים ששולמו בתוספת ריבית חשב כללי והצמדה לממד.

המצב החוקי לפניו הסכם המטרו המוצע

3. בהחלטת הוות"ל מיום 26.4.2021 נקבע כי המדינה תשפה את הוועדות המקומיות בשיעור של 70% מסכום התביעות שתוגשנה כנגד הוועדה המקומית בגין תביעות ירידת ערך. עוד נקבע כי ככל שטרם אישור תכנית מטרו על ידי הממשלה, יושג הסכם בין משרד האוצר לבין הרשותות המקומיות, שיש בו כדי להשפיע על ההחלטה הוועדה ותידרש לסוגיה זו.
4. ביום 20.12.2021 אישרה הוות"ל הסכם עקרונות ונקבע כי ביחס לרשותות שיחתמו עליו, הסכם השיפוי יבוא במקום החלטת הוות"ל מיום 26.4.2021 כמפורט לעיל.
5. מסי ארנונה ישולמו על פי השימוש שייעשה בפועל.

המצב החוקי לאחר החתימה על הסכם המטרו המוצע

6. שיעור השיפוי שיינתן לרשותות המקומיות יגדל, כמפורט להלן¹:

התקנות ביויר*	החלק שתבוצע הדרישה להשchan	חלוקת הרעדנה לתובע	שיעור הדרישה לתובע	גובה התביעות במיליארדי ₪
		10%	90%	עד 10
5%		10%	90%	בין 10 ל- 15
7.5%		10%	90%	בין 15 ל- 20
10%		10%	90%	כעל 20

7. הסכם שיצטרב בחשבון ההתקנות יחולק בין הרשותות על ידי צוות ההתקנות, שיבצע את החלקה בהתאם לעיקרונות היחסיות, כך שכל רשות תקבל סכום עפ"י חלקה היחסית בסכום הפיצוי ששילמה בגין תביעות לירידת ערך, מותוך סך התביעות ששולם על ידי כל הרשותות. מדי שנה, תעבור המדינה דיווח לצוות אודות סך הפיצויים שנפסקו, ומתיו עליה סכום הפיצויים הכללי על 2 מיליארדי ₪.

8. במקרה בו יתרור, לאחר סיום הליכי תביעות לירידת ערך, כי סכום הפיצוי, בתוספת הסכומים ששילמה רשות מקומית/ועדה מקומית לפי חוק המטרו, עלו על 30% מהסכום המctrבר של תביעות 197 לחוק התכנון והבנייה שנפסקו נגד אותה ועדה בסכום השווה ל- 20% מהפער שבין סכום השיפוי והשתתפות כאמור לעיל, לבין סכום ה- 30%.

9. עליה סך תשולם חלקה של הוועדה המקומית בפיצויו לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, על הסכום ששולם באותה שנה בהתאם לצו המטרו, בשיעור הגבולה ב- 150% מסך התשלומים השנתיים שנקבע בהתאם לצו המטרו, תגדיל המדינה את סכום העברה דלעיל בסכום השווה לתשלום הנוסף מעלה 150%. סכום זה יופחת מסכום השיפוי שנה לאחר מכן.

10. המדינה תהיה אחראית לניהול תביעות פיצויים שתוגנסה נגד הוועדה המקומית בגין תכניות המטרו. ועדה מקומית שלא תשתף פעולה בניהול תביעות ירידות ערך עם המדינה תישא בסנקציות כספיות.

11. ככל שיקבע בתיקון לחוק המטרו כי אין תחוללה לחוקי העזר ולוחוק לתיקון דין הרשותות המקומיות (חייב המדינה בסילילת רוחבות), התשכ"ב- 1962, תיבחן באמצעות אוצרות להפחית מהסכום שחברה רשות מקומית על פי צו המטרו, סכום חד פעמי של 1.75 מיליון ש"ח לכל בניית רכבת תחתית, ו- 35 מיליון ש"ח לכל בנייה של דפו.

12. ארנונה - בכוונות הגורמים המڪוצועים באוצר לקדם תיקון חוקיקה לחוק המטרו, שיקבע תעריף אחד וקבעו של 51 ₪ למטר לשנה. תעריף זה יחול על כל שטחי התחנה בהם ייעשה שימוש עסקית/מסחרי. הרשות המקומית מסכימה לתעריף ובבלבד שהמחזיק בתחנת מטרו לא יהיה זכאי להנחה מהתעריף המופחת או לפטור אחר מתשלום ארנונה וזאת על אף הוראות כל דין.

13. ככל שתיקון החוקיקה כמפורט בסעיף 13 לעיל לא יחולק - הארנונה על תחנות המטרו תושת על פי דין והרשות המקומית לא תנגד לתיקון צו המטרו, כך שסכום השתתפות שלחן יוגדל בסכום השווה לפחות בין הארנונה המשולמת בפועל בגין תחנת המטרו לבנייה הסכום שהוא צריך להיות משולם על פי תיקון החוקיקה.

14. הגורמים המڪוצועים באוצר מודיעים כי בכוונתם לקבוע בכוונים המנחים הקרובים לבדיקת בקשה לאישור חריג בארנונה, כי בקשה להעלאה חריגה של עד 3.5% לנכסים מגוריים מעבר לשיעור העדכון, תאושר מבלי להשווות לתעריפים הנהוגים ברשותות סמכות או דומות. ביחס לנכסים קיימים שחובבו בארנונה בשנה הקודמת לשנת>bבקשה, ההעלה חריגה תוטל באופן מדורג על פני 3 שנים, אם בקשה זאת הרשות.

¹ הסכומים מתייחסים לסכום תביעות מצטרב של תביעות ירידת ערך בגין קווי מטרו בכלל תחומי הרשותות המקומיות על תווואי קווי המטרו.

היתרונות הגלומיים בחתימה על ההסכם

- המדינה תשפה את הוועדה המקומית בשיעור שלא יפחח מ- 90% מסכום הפיצוי שייקבע בגין תביעות לפי סעיף 197 לירידת ערך. ככל שהרשות לא תחתום על ההסכם, היא תהיה לשיפוי בשיעור של 70% בלבד.
- המדינה תנהל את כל התביעות שתוגשנה נגד הוועדה המקומית לפי סעיף 197 לחוק התקנון והבנייה. הוועדה המקומית תלואה את התהילה, בשונה מהובלתו.

החסרונות על פי ההסכם המוצע

- מסי ארנונה בגין שימוש מסחרי/עסקי בשטחי תחנות המטרו ברעננה יעדמו על סך של 51 ש"ח למ"ר בלבד (שנתי), לעומת זאת צו הארנונה המקורי אישר נع, ביחס לשנת 2023, בין סך של 359.59 למ"ר (איוזרים 1,2,3) לבין סך של ש"ח 229.78 למ"ר (באזור 4,5) (שנתי). היהות וטרם תוכנן תמהיל תחנות המטרו, בשלב זה אין עדין אומדן להפסד הכנסות פוטנציאלי.

לכבוד

מליאת הוועדה המקומית/מועצה העיר

א.ג.ג.,

הנדון : הסכם המטרו – שיפוי בגין תכניות קוווי המטרו- דברי הסבר

ההסכם שבנדון עוסק בשיפוי שתעניק מדינת ישראל לרשותות מקומיות בגין תביעות לירידת ערך שתתקבלנה הנוגעת לתכנית המטרו.
חוק רכבת תחתית (מטרו) התשפ"ב- 2021 (להלן - "חוק המטרו") עוסק, בין היתר, במימון מיזום המטרו.

להלן עיקרי ההוראות שבנדון -

1. בגין תכניות שתופקDNA לאחר 1.1.2023 - ככל שהןחולות בתחוםי ההשפעה (מתחם השפעה הוא האזור האנוגרפי הסובב תחנת מטרו, כפי שנקבע בתמ"א 70, ביחס לכל תחנה), כפי שאלהו ייקבעו בתמ"א 70 (ולאחר שתכניות כאמור תאושרנה - ישולם מס מטרו (באמצעות העירייה לקופת המדינה) בשיעור של 35% מההשבחה. שיעור היטל ההשבחה שישולם לקופת הוועדה המקומית בתחוםי ההשפעה, יעמוד על 40% במקום 50% מסכום ההשבחה (ראו סעיפים 18 - 19 (א) ו-(ב) לחוק המטרו).

2. בנוסף נקבע חובת תשלום השתתפות של הרשותות המקומיות במימון המטרו, באמצעות צו רכבת תחתית (מטרו), תשפ"ג- 2022 מיום 28.9.2022 (להלן - "צו המטרו") כפונקציה של כמות התchanות המתוכננות ברשותות המקומית בהתאם לתכניות המטרו וקווי רכבת קלה ירוק סגול. על פי צו המטרו – ברעננה מתוכננות 4 תchanות ולפייך סכום ההשתתפות עומד על סך של כ- 21,000,000 ש"ח מדי שנה, לפחות 10 שנים החל משנת 2024, על פי תנאי התשלום כמפורט בצו. עוד קובע הצו, כי אם יחול שינוי בתוואי הקו ומיזום המטרו לא יחול בשטח רשויות מקומיות מסוימת, יושבו לאותה רשויות מקומיות מלאה הסכומים ששולמו בתוספת ריבית חשב כללי והצמדה לממד.

המצב החוקי לפניו הסכם המטרו המוצע

3. בהחלטות הוות"ל מיום 26.4.2021 נקבע כי המדינה תשפה את הוועדות המקומיות בשיעור של 70% מסכום התכניות שתוגשנה לצד הוועדה המקומית בגין תביעות לירידת ערך. עוד נקבע כי ככל שטרם אישור תכנית מטרו על ידי הממשלה, יושג הסכם בין משרד האוצר לבין הרשותות המקומיות, שיש בו כדי להשפיע על החלטת הוועדה, תשוב הוועדה ותידרש לסתוגיה זו.
4. ביום 20.12.2021 אישרה הוות"ל הסכם עקרונות ונקבע כי ביחס לרשותות שיחתמו עליו, הסכם השיפוי יבוא במקום החלטת הוות"ל מיום 26.4.2021 כמפורט לעיל.
5. מסי ארנונה ישולמו על פי השימוש שייעשה בפועל.

המצב החוקי לאחר החתימה על הסכם המטרו המוצע

6. שיעור השיפוי שיינטן לרשותות המקומית יגדל, כמפורט להלן:

גובה התכנית במיליארדי ₪	שיעור הרכינה לתובע	חלוקת של הרצה הকוּנִית לְחַבָּע	חלוקת שטחים הדרינה לנטבן התקוויה ביזה ⁴
עד 10	90%	10%	
בין 10 ל- 15	90%	10%	5%
בין 15 ל- 20	90%	10%	7.5%
ככל 20	90%	10%	10%

7. הסכם שיצטרב בחשבו ההתקזחות יחולק בין הרשותות על ידי צוות ההתקזחות, שיבצע את החלוקה בהתאם לעירון היחסיות, כך שכל רשות תקבל סכום עפ"י חלקה היחסית בסכום הפיצוי ששילמה בגין תביעות לירידת ערך, מتوزע סך התביעות ששולם על ידי כל הרשותות. מדי שנה, תעבור המדינה דיווח לצוות אודוטסך הפיצויים שנפסקו, ומתי עלה סכום הפיצויים הכלול על 2 מיליארדי ₪.

8. במקרה בו יתרבר, לאחר סיום הליכי תביעות לירידת ערך, כי סכום הפיצוי, בתוספת הסכומים ששילמה רשות מקומית/ועדה מקומית לפי חוק המטרו, עלול על 30% מהסכום המציגטר של תביעות 197 לחוק התקנון והבנייה שנפסקו נגד אותה ועדה מקומית – תגדיל המדינה את סכום השיפוי והשתתפות לאותה ועדה בסכום השווה ל- 20% מהפרט שבין סכום השיפוי והשתתפות כאמור לעיל, בין סכום ה- 30%.

9. עלה סך תשלום חלקה של הוועדה המקומית בפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התקנון והבנייה, על הסכום ששולם באותה שנה בהתאם לצו המטרו, בשיעור הגבוה ב- 150% מסך התשלומים השני שקבע בהתאם לצו המטרו, תגדיל המדינה את סכום העברה דלעיל בסכום השווה לתשלום הנוסף מעלה 150%. סכום זה יופחת מסכום השיפוי שנה לאחר מכן.

10. המדינה תהיה אחראית לניהול תביעות פיצויים שתוגשנה כנגד הוועדה המקומית בגין תכניות המטרו. ועדה מקומית שלא תשתף פעולה בניהול תביעות ירידות ערך עם המדינה תישא בסנקציות כספיות.

11. ככל שיקבע בתיקון לחוק המטרו כי אין תחוללה לחוקי העוזר ולהזקע לתיקון דיני הרשותות המקומיות (חויב המדינה בסילת רוחבות), התשכ"ב- 1962, תיבחן באופן אפשרות להפחית מהסכום שחברה רשות מקומית על פי צו המטרו, סכום חד פעמי של 1.75 מיליון ש"ח לכל בניית תחנת רכבת תחתית, ו- 35 מיליון ש"ח לכל בניית של דפו.

12. ארנונה - בכוונת הגורמים המקצועיים באמצעות תיקון חקיקה לחוק המטרו, שיקבע תעריף אחיד וקבוע של 5% לש ממטר לשנה. תעריף זה יחול על כל שטחי התחנה בהם יעשה שימוש עסקית/מסחרי. הרשות המקומית מסכימה לתעריף ובבלבד שהמחזיק בתחנת מטרו לא יהיה זכאי להנחה מהתעריף המופחת או לפטור אחר מושלים ארנונה וזהת על אף הוראות כל דין.

13. ככל שתיקון החוקה כמפורט בסעיף 13 לעיל לא יחולק – הארנונה על תחנות המטרו תושת על פי דין ורשות המקומית לא תנגדי לתיקון צו המטרו, כך שסכום ההשתתפות שלhnן יוגדל בסכום השווה לפחות בין הארנונה המשולמת בפועל בגין תחנת המטרו לבין הסכום שהוא צריך להיות מושלים על פי תיקון החוקה.

14. הגורמים המקצועיים באמצעות תיקון חוק המטרו יקבעו בקוביות המנחים הקורובים לבדיקת בקשנות לאישור חריג בארנונה, כי בקשה להעלאה חריגה של עד 3.5% לנכסים מגוריים מעבר לשיעור העדכון, תאושר מבלי להשווות לתעריפים הנהוגים ברשותות סמכות או דומות. ביחס לנכסים קיימים שחויבו בארנונה בשנה הקודמת לשנת הבקשתה, ההעלאה חריגה תוטל באופן מדורג על פני 3 שנים, אם בקשה זאת הרשות.

¹ הסכומים מתיחסים לסכום תביעות מצטרב של תביעות ירידת ערך בגין קו מטרו בכלל תחומי הרשותות המקומית על תוואי קו המטרו.

היתרונות הגלומיים בחתימה על החסכים

- המדינה תשפה את הוועדה המקומית בשיעור שלא יחתה מ- 90% מסכום הפיצוי שייקבע בגין תביעות לפי סעיף 197 לירידת ערך. ככל שהרשות לא תחתום על החסכים, היא תהיה לשיפוי בשיעור של 70% בלבד.
- המדינה תנהל את כל התביעות שתוגנסה כנגד הוועדה המקומית לפי סעיף 197 לחוק התקנון והבנייה. הוועדה המקומית תלואה את התהילהך, בשונה מהובלתו.

החסרונות על פי החסכים המוצע

- מסי ארנונה בגין שימוש מסחרי/עסקי בשטחי תחנות המטרו ברעננה יעדמו על סך של 51 ש"ן למ"ר בלבד (שנתי), לעומת זאת צו הארכוניה העירוני אשר נע, ביחס לשנת 2023, בין סך של 359.59 למ"ר (איורים 1,2,3) לבין סך של ש"ן 229.78 למ"ר (באזור 4,5) (שנתי). היהות וטרם תוכנן תמהיל תחנות המטרו, בשלב זה אין עדין אומדן להפסד הכנסות פוטנציאלי.