

סיכום דיון מחוז ירושלים

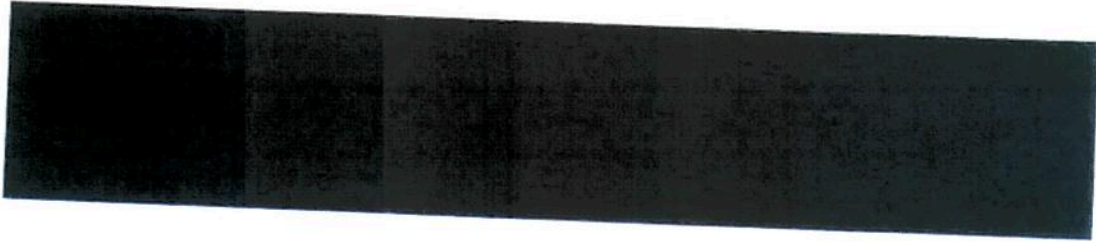
מספר סיכום דיון	: 1164	תאריך	: 06/10/2022
נושא	:	הסכם הדסה	
רשמה/	:	מיכל אשר-כהן	
תיקים קשורים	:	A10202405 , A10130366 , A10026572	

משתתפים:

- כ"ח הדסה ונשות הדסה:
- יורם וייס - מנכ"ל בית החולים
- סוזי כנבנישתי-פת - מנכ"לית ארגון הדסה
- חיים חדד - מנהל כספים, נשות הדסה
- עו"ד יעל אנטוולי
- עו"ד אבי ליכט
- עו"ד ליוה טרוס
- עו"ד דוד בסון
- אסף רפלד - מנהל מרחב ירושלים
- עומרי ורדיקה - מנהל אגף הנדסה פיתוח ותשתיות
- עו"ד ניצה טיטלבוים - יועמ"ש מרחב ירושלים
- גרשון שרצר - מודד המרחב
- ענת ישראלי - ס. מתכנת המרחב
- שקמה סיג - ס. ראש תחום בכיר לתכנון
- מיכל אשר כהן - ר"צ פרויקטים מיוחדים
- אורי דולב - בקר רמ"י

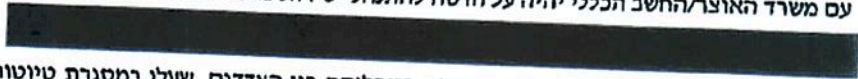
רקע:

בשנת 2019 הגיעו הצדדים להסכמה באשר למתווה עקרונות לעריכת הסכם שבמסגרתו תשיב הדסה לרמ"י קרקעות הכלולות בהסכמי החכירה שביניהן כשטחי הקמפוסים בהר הצופים ובעין כרם, לצורך תכנון ושיווקן למגורים ותעסוקה.
רמ"י החלה לקדם תכנון כשטחים שסוכמו בין הצדדים.



מהלך הדיון:

מנהל המרחב הדגיש את מחויבות המרחב לגבש הסכם כלוח ומנים קצר. בנוסף הדגיש כי בכל הקשור למתלוקות עם משרד האוצר/החשב הכללי יהיה על הדסה להתנהל ישירות מולם וההסכמות ישולבו ויעוגנו בהסכם.



במהלך הישיבה פורטו מספר עניינים השנויים במתלוקות בין הצדדים, שעלו במסגרת טיוטות ההסכם שהוחלפו בעבר ובמסגרת בקשות שהעלתה הדסה בפני מנכ"ל רמ"י, כמפורט להלן:

קידום תכנון:

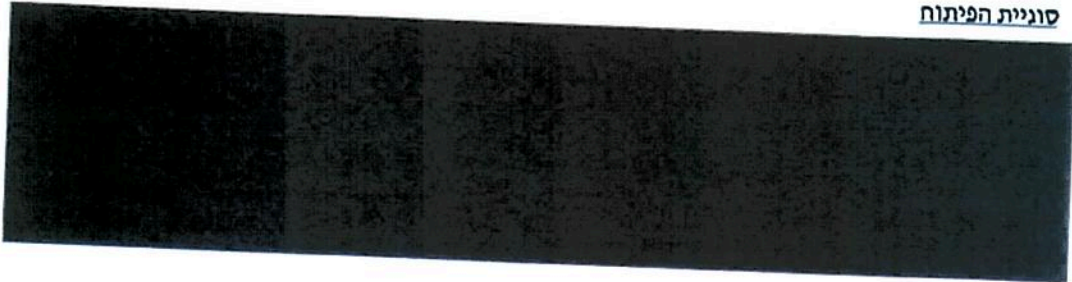
התכנון מקודם על-ידי רמ"י, אך מדובר באינטרס משותף של הצדדים לקדם את התכנון [redacted] הצדדים ישתפו פעולה בקידום התכנון, לרבות השתתפות של הדסה בדיונים בועדות התכנון וקידום הנושא מול העיריה.

הליך משפטי:

הדסה הגישה לבית המשפט העליון בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי שקיבל את פרשנות המדינה למהות הזכויות של הדסה בנכסים המושבים למדינה במסגרת הסכם ההכרה. הדסה עדכנה כי היא מצויה בשלבים מתקדמים של מו"מ לצורך הגעה להסכמות באשר לערכי הקרקע של הנכסים הכלולים בהליך זה, אך מתנגדת לדרישת המדינה למחיקת הערעור, בטרם יחתם ההסכם נשוא ישיבה זו ומבקשת ששני ההסכמים יחתמו במקביל.

יועמ"ש המרחב עדכנה כי אמנם החשכ"ל ולא רמ"י יינו צד להליך המשפטי, אך רמ"י מלווה את ההליך ומעודכנת בפרטיו והבהירה כי אין להעביר לבית המשפט מידע לגבי המו"מ המתנהל בין הצדדים, למעט עצם קיומו.

סוגיית הפיתוח



קדם מימון

הדסה מבקשת לקבל קדם מימון [REDACTED] רמ"י תסכים לשלם סכומים לצורך העתקת תשתיות ומבנים חיוניים, בפעילות שתוסכמנה (בהתאם להתקדמות התכנון). הסכומים והפעילות יוסכמו בין הדסה לבין אגף פיתוח, לאחר שהדסה תמציא אבני דרך לקידום התכנון ופיתוח בית החולים ותצביע על מידת נחיצותם.

שיווק

הר הצופים

מוסכם על הצדדים כי ההסכם יכלול את קרקעות עין כרם והן את קרקעות הר הצופים. מנהל המרחב הבהיר כי בשנת 2019 אישרה הנהלת רמ"י מתווה לפיו בגין נכסי עין כרם חלוקת התמורות תהיה 50-50 בשל אופיו המיוחד של החוזה ואילו בגין נכסי הר הצופים תקבל הדסה 25% מהתמורות. הדסה טוענת כי הגיעה עם מנכ"ל רמ"י להסכמות חדשות בנושא.

ביטול ההסכם

הדסה מבקשת לקבוע בחוזה מנגנון שבמסגרתו ככל שלא יקודם תכנון בתוך 10 שנים יבוטל החוזה והיא תוכל לפתח את השטח בעצמה. בטיטות ההסכם קיים מנגנון ביטול, אך הניסוח נערך ערב בקשת הדסה לקבלת קדם מימון. לאור הבקשה, יש צורך להוסיף להסכם המתגבש מנגנון של מתן בטחונות לתשלומי קדם המימון ומנגנון השכה הכולל הצמדה.

קידום הצעת מחליטים לממשלה

כדיקות מול רשויות המס

שכונת המנורים

מנכ"ל הדסה מבקש כי בכל אחד מהקמפוסים יוקצה אחוז של יח"ד לטובת מגורי רופאים ואחיות.

סוכם:

1. הדסה תתאם ישיבה עם מנהל אגף פיתוח לצורך הנעה להסכמות בנושא הפיתוח.
2. הדסה תעביר ליועמ"ש המרחב את טיוטת ההסכם האחרונה ועליה התוספות המבוקשות על-ידה ולאחר מכן תתואם ישיבה בין עוה"ד של הצדדים במטרה לצמצם ככל האפשר את המחלוקות שבין הצדדים.
3. יועמ"ש המרחב תפנה את נציגי הדסה לחשבות רמ"י
4. תקבע ישיבת המשך בעוד כחודש.

סיכום דיון מחוז ירושלים

מספר סיכום דיון	: 1174	תאריך	: 21/11/2022
נושא	:	הסכם הדסה	
רשמה	:	מיכל אשר-כהן	
תיקים קשורים	:	10026572 א, 10130366 א, 10202405 א	

משתתפים:

בי"ח הדסה ונשות הדסה:

יורם וייס - מנכ"ל בית החולים

סוזי פת בנכנישתי - מנכ"לית נשות הדסה

אריאל בר-און - ראש מטה מנכ"ל הדסה

עו"ד יעל אנטוולי

עו"ד אבי ליכט

עו"ד ליזה טרוס

רשות מקרקעי ישראל:

אסף רפלד - מנהל מרחב ירושלים

עומרי ורדיקה - מנהל אגף הנדסה פיתוח ותשתיות

עו"ד ניצה טיטלבוים - יועמ"ש מרחב ירושלים

עמליה אברמוביץ - מתכנתת המרחב

שקמה סיג - ס. ראש תחום בכיר לתכנון

גרשון שרצר - מודד המרחב

ליטל דורי - מחי מיפוי

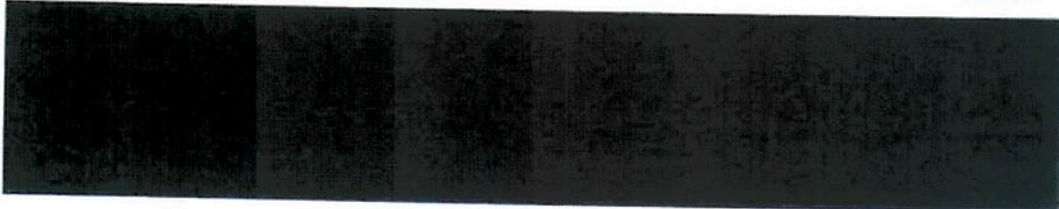
מיכל אשר כהן - ר"צ פרויקטים מיוחדים

אורי דולב - בקר רמ"י

הישיבה זומנה לצורך המשך דיון ומעקב אחר בצוע סיכום הישיבה מיום 6.10.22.

סוגיית הפיתוח

הצדדים הגיעו להסכמות בנושא הפיתוח בעין כרם. מנהל אגף הנדסה פיתוח ותשתיות ערך תיקונים להסכם בהתאם.



קידום הצעת מחליטים לממשלה

הדסה העבירה נוסח הצעת מחליטים שכונתה לקדם לעיון יועמ"ש המרחב. סוכס : יועמ"ש המרחב תעביר התייחסותה לנוסח ההצעה. קידום ההצעה הינו באחריות הדסה.

בדיקות מול רשויות המס

העתק מטיוטת ההסכם יועבר לידיעת חשבות רמ"י. נציג החשבות ישתף בישיבה שתקבע ברשויות המס על-ידי הדסה.

קידום תכנון בעין כרם



קדם מימון -- עין כרם



ביטול ההסכם

במסגרת המנגנון שנקבע בטיוטת החוזה, המאפשר להדסה לבטל את ההסכם במקרים מסויימים, מבוקש להוסיף אפשרות של ביטול ההסכם בעקבות ביטול התכנית על-ידי בית המשפט. מובהר שבמקרה של ביטול ההסכם הדסה תחזיר את הסכומים שקיבלה כקדם מימון. מנגנון ההצמדה יקבע כשיתוף עם חשבות רמ"י.

הדסה מבקשת כי ככל שהחוזה יבוטל, תנתן להם אפשרות לממש זכות מגורים במקרקעין. יועמ"ש המרחב הבהירה את עמדת רמ"י לפיה ככל שההסכם יבוטל תכוצע השכה של הכספים והמקרקעין וכל צד שומר על טענותיו ערב חתימת ההסכם.

תמורות בנין שיווק מקרקעי תר תצופים





קידום תכנון בהר הצופים



מתחם גואטמלה



סיכום דיון מחוז ירושלים

מספר סיכום דיון	: 1192	תאריך	: 03/01/2023
נושא	:	הסכם הדסה	
רשמה	:	מיכל אשר-כהן	
תיקים קשורים	:	10026572, 10130366, 10202405 א	

משתתפים:

בי"ח הדסה ונשות הדסה:
 פרופי יורם וייס - מנכ"ל בית החולים
 סוזי בנבנישתי-פת - מנכ"לית נשות הדסה
 חיים חדר - סמנכ"ל כספים, נשות הדסה
 אריאל בר-און, רמ"ט מנכ"ל הדסה
 עו"ד יעל אנטוולי
 עו"ד אבי ליכט
 עו"ד ליוז טרוס

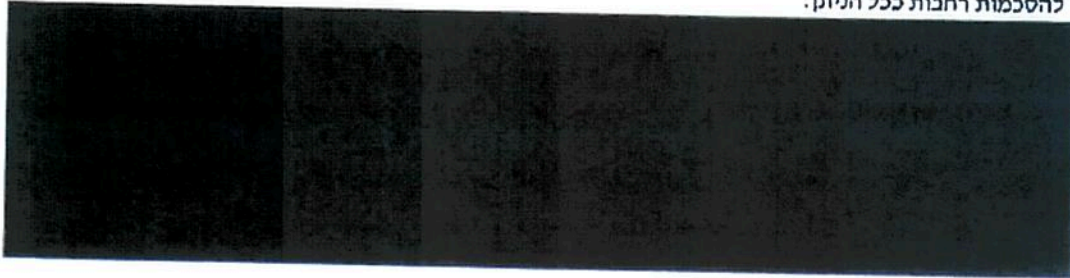
רשות מקרקעי ישראל:
 אסף רפלד - מנהל מרחב ירושלים
 עומרי ורדיקה - מנהל אגף הנדסה פיתוח ותשתיות
 עו"ד ניצה טיטלבוים - יועמ"ש מרחב ירושלים
 גרשון שרצר - מודד המרחב
 עמליה אברמוביץ - מתכנתת המרחב
 שקמה סיג - ס. ראש תחום בכיר לתכנון
 מיכל אשר כהן - ר"צ פרויקטים מיוחדים
 אורי דולב - בקר רמ"י

דקע:

ישיבה זו נקבעה כשיבת המשך לישיבה שנערכה באותו הרכב ביום 21.11.22 וכן לישיבות שנערכו בין היועצים המשפטיים של הצדדים לצורך קידום ההסכם.

מהלך הדין:

במהלך הישיבה הציגו הצדדים את עמדותיהם בסוגיות השנויות במחלוקת ואת הסיבות לכך, מתוך מטרה להגיע להסכמות רחבות ככל הניתן.



להלן הנושאים שנדונו בישיבה:

קידום תכנון:

במצב הנוכחי רמ"י אינה יכולה להתחייב לכמות יח"ד מיינמלית או למועד תחילת קידום התכנון. בשלב זה גם לא ניתן להתחייב מהי הדרך שבה תקודם התכנית (תכנית אב ותכנית מפורטת, תכנית ותמ"לית וכו'). על מנת להגדיל את הודאות, מעבר לבדיקה שכבר נעשתה על-ידי החברה המתכננת מטעם רמ"י - המרחב יפנה לקבלת חו"ד אדריכלית שתבחן את הפוטנציאל בהתאם לתיקון 4 של תמ"א 35.



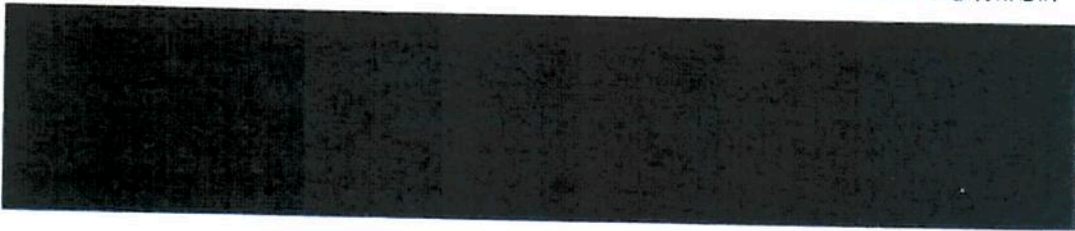
כמו כן רמ"י תתחייב לפעול בשקיפות מלאה בכל הליכי התכנון והפעולות שהיא נוקטת בהקשר זה.

קדם מימון:

ככלל רמ"י אינה נוהגת ליתן קדם מימון ללא הוכחת הצורך בכך. במקרה זנן הסכימה רמ"י, לפני משורת הדין ובנסיבות המיוחדות של בית החולים, להעביר קדם מימון, אך הוא ינתן בפעימות, בהתאם להתקדמות התכנון, בדגש על שלבים משמעותיים בתכנון.

סוגיית הפיתוח

הצדדים הסכימו על עלויות הפיתוח וערכו טבלה המגדירה את הוצאות הפיתוח בכל תרחיש של תכנות מאושרת ובלבד שתאושרנה 8,000 יח"ד בעין כרם לפחות. במקרה שתאושרנה פחות יחידות יצטרכו הצדדים לסכם את הוצאות הפיתוח מחדש.



היטל תשכחה



הר תצופים

הסוגיות הפתוחות בהר הצופים תסגרנה בין מנכ"ל הדסה למנהל המרחב.

ביטול ההסכם

ככל שיבוטל ההסכם – כל צד שומר על הטענות שהיו לו בהתייחס לזכויות הדסה על פי הסכם החכירה. בקשת הדסה הינה כי במקרה זה פסה"ד לא יחייב את הצדדים – הבקשה תבחן ע"י רמ"י.



החלטת הנהלה

מועד החלטה: 19/06/2019

מספר החלטה: 4637

נושא: אישור מתווה עקרונות הדסה

רקע מקוצר:

מובאת בזאת לאישור ההנהלה הצעה למתווה הסדר עם הסתדרות מדיצינית הדסה ועם נשות הדסה, במסגרתו תושב למדינה קרקע הכלולה בחוזי החכירה של הדסה, לצורך קידום תכנון למגורים ותעסוקה ע"י המדינה ובתמורה תעביר הרשות להדסה אחוזים מן השייכים, שמטרתם פיתוח בית החולים.

רקע:

1. עניינה של הצעה זאת באישור מתווה עקרונות להסדר בין רמ"י לבין ביה"ח הדסה ונשות הדסה, בעניין מקרקעי ביה"ח. המדובר בשתי חטיבות קרקע, האחת בהר הצופים והשניה באיזור עין כרם.
2. הדסה, שהינה חברה לתועלת הציבור, נקלעה למשבר כלכלי חריף וביום 9.2.14 פנתה לבית המשפט המחוזי בירושלים בבקשה להקפאת הליכים לפי חוק החברות (פר"ק 14-02-14554), תוך שהוצהר על חובות בית החולים לאותו מועד.
3. בית המשפט אישר הסדר נושים ותכנית הבראה בה נקבע, בין היתר, כי המדינה, הדסה ונשות הדסה תחתומנה על הסכם הבראה שיהיה מבוסס על תכנית הבראה, במטרה להביא לאיזון תקציבי בר קיימה של הדסה בתוך מספר שנים ולשם כך גוייסו תמיכתן של המדינה ונשות הדסה.
4. בהתאם לכך, נחתם ביום 24.6.14, הסכם בין 3 הצדדים הנ"ל, במסגרתו הוסכם, בין היתר, כי המדינה, באמצעות החשב הכללי, תעמיד סיוע כספי דחוף להדסה כנגד קבלת נכסים שבבעלות או חכירת נשות הדסה, וכן תנתן להדסה הלוואה כספית.
5. בין הצדדים התגלעו מחלוקות משפטיות באשר לאופן יישום ההסכם ופרשנותו. המחלוקת העיקרית הנוגעת לענייננו הינה בנוגע לעקרונות עריכת שומת הנכסים, לאור מחלוקת לגבי טיבן של הזכויות שהועברו.
6. הסכסוך הובא לפתחו של ביהמ"ש לפירוק אשר הכריע כי יש לקבל את פרשנות המדינה להסכם הבראה.
7. על החלטת בית המשפט הגישו נשות הדסה, ביום 18.7.18, בקשת רשות ערעור. בהתאם לסיכום שבין הצדדים, המדינה טרם הגישה תשובתה לבית המשפט.
8. לאחר חתימת ההסכם ובעקבותיו החל הליך של בירור הפוטנציאל התכנוני בשטחי הדסה ונמצא שעיקר הפוטנציאל נמצא דווקא בשטחים בעין כרם ובהר הצופים שלא הושבו למדינה.
9. לגבי שטחי הדסה עין כרם – מקודם תכנון שלדי לכל מתחם עין כרם. רמ"י נדרשה ע"י מינהל התכנון להעמיק את הבדיקות הסביבתיות והתנועתיות ולמצוא פתרונות כתנאי מקדים להגדרת מגורים ברובע זה. לפיכך, ניתן להעריך כיום באופן כללי בלבד כי הפוטנציאל בשטח זה נע בין 3,000 ל-5,000 יח"ד. בנוסף קיים פוטנציאל לתעסוקה של כ-700,000 מ"ר.
10. לגבי שטחי הדסה הר הצופים – הדסה תקדם תכנון לציפוף ועיבוי שטח בית החולים ורמ"י תקדם תכנית מפורטת לכ-400 יח"ד.

עקרונות מתווה ההסכמות להדסה

המתווה:

לאור כל האמור לעיל, מוצע כי הנהלת הרשות תאשר את המתווה דלקמן:

1. רמי"י תקדם שיווק למגורים ותעסוקה בשטחים שאותרו כפוטנציאליים לשיווק בתחום חוזי הדסה ונשות הדסה בהר הצופים ובעין כרם. התכנון המקודם יעשה במטרה לממש את כל פוטנציאל יחידות הדיור שניתן יהיה לאשר במתחמים אלה.
2. השטחים שיתוכננו על פי מתווה זה יושבו לרשות מקרקעי ישראל, יגרעו מהחוזה עם הדסה וזכויות החכירה תועברנה ע"ש המדינה בלשכת רישום המקרקעין קודם לאישור התכנון. רשות מקרקעי ישראל תשווק את המגרשים במכרזים פומביים בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל שתהיינה תקפות ותעביר להדסה תקבולים מהשיווק. האחוזים יגזרו מהתמורות משיווק הקרקע ללא מע"מ, הוצאות פיתוח וחלף היטל השבחה.
3. הסכום הנ"ל יועבר לגורם שיקבע עבור בית החולים הדסה ונשות הדסה ביחד ולחוד לשם פיתוחו של בית החולים.
4. השטחים שהוחזרו למדינה על-ידי הדסה, במסגרת ההסכם שנחתם בין הצדדים בשנת 2014, הינם בבעלות המדינה והיא רשאית לתכנן ו/או לשווק אותם ללא צורך בהסכמתה של הדסה וללא כל זכאות לתקבול מתוך השיווקים, ויחולו בעניינם ההסדרים הקבועים בהסכם ההבראה.
5. נשות הדסה תמשוכנה את בקשת הרשות לערער שהגישה לבית המשפט העליון וההליכים השמאים ימשכו בהתאם לפסיקת בית המשפט המחוזי מיום 19.6.18 ולהוראות הסכם ההבראה.
6. כמו כן, במסגרת ההסכם תוותר הדסה באופן סופי ומוחלט על טענתה כי חוזה החכירה על קרקעות עין כרם, לרבות נספח ב' להסכם, כולל מטרת מגורים פר סה.
7. לאחר קבלת הסכמתה של הדסה יחתם הסכם בין הצדדים המעגן את ההסכמות שביניהם ובמסגרתו יקבע מועד למסירת החזקה במקרקעין המושבים, הקודם למועד השיווק.
8. כל צד ישא בחיובי המס המוטלים עליו על פי דין.

החלטה:

הנהלת הרשות מאשרת את המתווה המפורט לעיל

החלטת הנהלה

מועד החלטה: 17/12/2023

מספר החלטה: 5534

נושא: אישור הסכם הדסה

רקע:

1. ביום 19.6.19 אישרה הנהלת רמ"י מתווה הסדר עם הסתדרות מדיצינית הדסה ועם נשות הדסה, במסגרתו סוכם כי תושב למדינה קרקע הכלולה בחוזה החכירה של הדסה בעין כרם ובהר הצופים, לצורך קידום תכנון למגורים ותעסוקה על ידי המדינה ובתמורה רמ"י תעביר להדסה אחוזים מהתמורה נטו שתקבל בגין השיווקים, שמטרתם פיתוח בית החולים.
2. לאחר אישור המתווה על ידי ההנהלה הוחלפו טיוטות הסכם בין הצדדים, והצדדים הגיעו לנוסח מתקדם. כמו כן החלה רמ"י לפעול לקידום התכנון, הן בהר הצופים והן בעין כרם.
3. בגין השטח הפוטנציאלי לפיתוח בהר הצופים קודמה תכנית מספר 101-0890426, לפיתוח מתחם מגורים, הכולל כ-433 יח"ד וכן כיכר עירונית בכניסה העתידית לבית החולים הדסה הר הצופים, שטחים ציבוריים פתוחים, מוסדות ציבור ושטחי מסחר. סטטוס התכנית: עמידה בתנאי סף.
4. בגין השטחים הפוטנציאליים לפיתוח בעין כרם, הוכנה הצעה לתכנית אב, לתכנון, בין היתר, של 8,400 יח"ד ו-90,000 מ"ר שטח למסחר ותעסוקה. בשלב זה אין התכנות לקידומה של תכנית זו.
5. לאחר שהמו"מ הוקפא לזמן מה, הצדדים שבו אל שולחן המשא ומתן ובמסגרת זו הועלו מספר בקשות מצד הדסה, שנדונו בין הצדדים, בשיתוף עם משרד האוצר, לצורך אישור נוסח סופי של הסכם המקובל על הצדדים.

הסוגיה לדיון:

6. למען הנוחיות, יפורטו ראשית העקרונות שאושרו על ידי ההנהלה ביום 19.6.19:

- א. רמ"י תקדם שיווק למגורים ותעסוקה בשטחים שאותרו כפוטנציאליים לשיווק בתחום חוזה הדסה ונשות הדסה בהר הצופים ובעין כרם. התכנון המקודם יעשה במטרה לממש את כל פוטנציאל יחידות הדיור שניתן יהיה לאשר במתחמים אלה.
- ב. השטחים שיתוכננו על פי מתווה זה יושבו לרשות מקרקעי ישראל, יגרעו מהחוזה עם הדסה וזכויות החכירה תועברנה ע"ש המדינה בלשכת רישום המקרקעין קודם לאישור התכנון. רשות מקרקעי ישראל תשווק את המגרשים במכרזים פומביים בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל שתהיינה תקפות ותעביר להדסה 50% מהתמורות שתקבלנה משיווק השטחים בעין כרם שאינם כלולים בהסכם ההשבה ו-25% מהתמורות שתקבלנה משיווק השטח בהר הצופים.
- ג. האחוזים יגזרו מהתמורות משיווק הקרקע ללא מע"מ, הוצאות פיתוח וחלף היטל השבחה.

- ד. הכספים שיועברו מרמ"י במסגרת מתווה זה ישמשו לשם פיתוחו של בית החולים.
- ה. השטחים שהוחזרו למדינה על-ידי הדסה, במסגרת ההסכם שנחתם בין הצדדים בשנת 2014, הינם בבעלות המדינה והיא רשאית לתכנן ואו לשווק אותם ללא צורך בהסכמתה של הדסה וללא כל זכאות לתקבול מתוך השיווקים, ויחולו בעניינם ההסדרים הקבועים בהסכם ההבראה.
- ו. נשות הדסה תמשוכנה את בקשת הרשות לערער שהגישה לבית המשפט העליון וההליכים השמאים ימשכו בהתאם לפסיקת בית המשפט המחוזי מיום 19.6.18 ולהוראות הסכם ההבראה.
- ז. כמו כן, במסגרת ההסכם תוותר הדסה באופן סופי ומוחלט על טענתה כי חוזה החכירה על קרקעות עין כרם, לרבות נספח ב' להסכם, כולל מטרת מגורים פר סה.
- ח. לאחר קבלת הסכמתה של הדסה יחתם הסכם בין הצדדים המעגן את ההסכמות שביניהם ובמסגרתו יקבע מועד למסירת החזקה במקרקעין המושבים, הקודם למועד השיווק.
- ט. כל צד ישא בחיובי המס המוטלים עליו על פי דין.

7. הסכמות שנוספו לאחר אישור מתווה העקרונות:

- א. ככל שמוסדות התכנון יבקשו להפחית מעל 7% מהזכויות המתוכננות בתכנית כפי שתוגש לגבי קרקעות עין כרם או הפחתה משמעותית בזכויות בהר הצופים – רמ"י מתחייבת להגיש התנגדות עצמית וגם הדסה תהא רשאית להגיש התנגדות.
- ב. רמ"י תעביר להדסה מקדמות לצורך פיתוח בית החולים הדסה עין כרם, בפעילות על פי קצב התקדמות התכנון.
- ג. המקדמות יקוזזו מהתמורות שישולמו.
- ד. ככל שתעבורנה 15 שנים מחתימת ההסכם והתכנית לא תקודם, רמ"י תוכל לדרוש השבת המקדמות ששולמו וככל שלא תושבנה המקדמות ניתן יהיה לקזז את הסכומים מהתמיכות השנתיות המוענקות לפיתוח בית החולים מהמדינה.
- ה. כנגד וכתנאי לקבלת המקדמות, ירשם לטובת רמ"י שעבוד צף בדרגה שניה, על כל הפירות והתמורות שיגיעו לבית החולים מכל עסקה (לרבות השכרה, מכירה, עסקת קומבינציה, שינוי יעוד, השבחה או כל עסקה אחרת) ב-3 נכסים שבבעלות בית החולים.
- ו. רמ"י תעביר להדסה מקדמות לצורך פיתוח בית החולים הדסה הר הצופים בתוך 45 יום מאישור התכנית.

קדם מימון:

- א. לצורך העתקת מנחת המסוקים המצוי כיום בקו הכחול של התכנית המקודמת בהר הצופים לגג המבנה החדש של חדר המיון שיבנה, תעביר רמ"י להדסה קדם מימון בתוך 45 ימים מהצגת דרישה מצד הדסה, מגובה במסמכים.
- ב. סכום שיועבר כקדם מימון לא יקוזז מהתמורות נטו.

הוצאות פיתוח:

- א. בעקבות הקמת השכונה החדשה בעין כרם (אך לא רק) יהיה צורך בהקמת מנהרה חדשה בעלויות גבוהות, לפיכך נעברה רמ"י לבקשת הדסה להשתתפות חלקית בהוצאות הפיתוח ובגידורם.
- ב. נוסף התחייבה רמ"י שבתקציב הפרויקט יכללו אך ורק הוצאות המשרתות את פיתוח או שיווק המקרקעין הכלולים בהסכם.

ביטול החוזה:

י. ביטול החוזה על-ידי נשות הדסה (עין כרם) : אפשרי באחד מ-3 המקרים הבאים :

- (1) חלפו 10 שנים והתכנית לא אושרה, ככל שנשות הדסה לא התנגדו לתכנית.
- (2) אושרו פחות מ-8000 יח"ד ונציגות הדסה בועדת ההיגוי של הצדדים לא הסכימו לכך.
- (3) חלפו שנתיים מהעברת הקרקעות לרמ"י ולא התקבלה כל תמורה או התכנית בוטלה בהליך משפטי חלוט, לפי המוקדם.

יב. ביטול החוזה על-ידי בית החולים הדסה (הר הצופים) אפשרי באחד מ-2 המקרים הבאים :

- (4) חלפו 10 שנים והתכנית לא אושרה, ככל שבית החולים לא התנגד לתכנית.
- (5) חלפו שנתיים מהעברת הקרקעות לרמ"י ולא התקבלה כל תמורה או שהתכנית בוטלה בהליך משפטי חלוט, לפי המוקדם.

יג. ביטול ההסכם על-ידי רמ"י אפשרי כאשר נשות הדסה או בית החולים לא השיבו את המקרקעין ששינוי ייעודם, כאמור.

היטל השבחה:

יד. ככל שעיריית ירושלים תטיל היטל השבחה על הדסה – ההיטל ישולם על-ידיה ורמ"י לא תפחית חלף היטל השבחה מהתמורות המחולקות בין הצדדים כאמור בסעיפים 6(ב) ו-6(ג) לעיל.

החלטה

הנהלת רמ"י מאשרת להתקשר בהסכם בהתאם לאמור לעיל.