



י"ד אלול, תשפ"ה
7 ספטמבר, 2025
מש/11302

לכבוד

מועצת עיריית נס ציונה

א.ג.נ.,

**הנדון: אישור הסכם עקרונות בין עיריית נס ציונה
לבין עיריית רחובות- הקמה והפעלת ארנה**

בקשר להסכם עקרונות בין עיריית נס ציונה לבין עיריית רחובות (להלן: "**ההסכם**"), המובא לאישור המועצה, הנני לחוות דעתי כדלקמן:

1. עיריית נס ציונה הינה בעלת הזכויות הקנייניות בקרקע הידועה כמגרש 4105 בגוש 3850, חלק מחלקות 26,27, בשטח של כ- 8,700 מ"ר, ברח' אילן רמון נס ציונה, לפי תכנית נס/145, המייעדת את המגרש למבנים ומוסדות ציבור (להלן: "**המקרקעין**") או "**המגרש**").
2. משרד התרבות והספורט (להלן: "**המשרד**") פרסם קול קורא מס' 18355 תקציב 2025 להקמת היכלי ספורט לתקצוב בקשות תמיכה עד לסך 35 מלש"ח (להלן: "**הקול הקורא**") במסגרתו העירייה הגישה בקשה לצורך הקמת ארנה על המקרקעין.
3. בהתאם לסעיף 11)5 לקול הקורא, ניתן להגיש את הבקשה בצירוף רשות מקומית נוספת הגובלת גיאוגרפית בשטחה של הרשות מגישת הבקשה. לאור זאת, נחתם הסכם עקרונות הכפוף לאישור מליאת מועצת העיר, לתנאים המתלים שבו ולהוראות כל דין, לשיתוף פעולה עם עיריית רחובות להקמת והפעלת ארנה אשר תשרת במהלך תקופת ההסכם את שתי הרשויות (להלן: "**הפרויקט**").
4. במסגרת הסכם העקרונות נקבע, בין היתר, כי:
 - א. בכפוף להתקיימות התנאים הקבועים בהסכם, נס ציונה תעניק במסגרת הסכם מפורט שייחתם בין הצדדים, בכפוף לזכייה בקול הקורא, רשות שימוש במקרקעין לעיריית רחובות, למטרת הקמת והפעלת ארנה במשותף לשימוש הציבור, לתקופה בת 24 שנים ו- 11 חודשים שתחילתה ביום קבלת תעודת גמר לארנה.
 - ב. נס ציונה תגיש בקשת תמיכה בקול קורא, וככל שתזכה בקול הקורא, תפעל לתכנון והקמת הארנה בהתאם להנחיות וועדת היגוי פריטטית משותפת שיקימו הצדדים אשר תקבל את ההחלטות הנדרשות לאישור תכנון הפרויקט, ביצועו והפעלתו (להלן: "**וועדת ההיגוי**"). ועדת ההיגוי תפעל אף לתפעול ולניהול הארנה במשותף לכל אורך תוקפו של ההסכם המפורט שייחתם.



ג. הצדדים יפעילו, ינהלו ויתחזקו במשותף את הארנה בתקופת ההסכם בעצמם או באמצעות מפעיל מטעמם או באמצעות מנהלת משותפת, ו/או תאגיד עירוני משותף או נפרד (להלן: "**המפעיל**"), הכל בהתאם להחלטות וועדת ההיגוי.

ד. הקמת הארנה תמומן על ידי הצדדים באמצעות התמיכה מתקציב המדינה, בהתאם להרשאה שתתקבל בקול הקורא ובתוספת מימון הצדדים בחלקים שווים, בהתאם למועדים שייקבעו על ידי וועדת ההיגוי ובהתאמה לדרישות והמועדים הקבועים להתקדמות הפרוייקט בקול הקורא (להלן: "**תקציב הפרוייקט**").

ה. הצדדים יישאו במשותף ובחלקים שווים במשך כל תקופת ההסכם בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בשימוש ובהחזקת הפרוייקט, לרבות אגרות, מיסים ותשלומים שוטפים וכיוצ"ב.

ו. בסיום תקופת ההסכם, תסתיים זכות השימוש של עיריית רחובות וכל זכות נלווית בהתאם להסכם וכלל הזכויות בפרוייקט יוותרו במלואן ובאופן בלעדי לנס ציונה.

ז. בהסכם נקבעו תנאים מתלים, תנאים יסודיים ומנגנון יישוב סכסוכים כנהוג בהסכמים מסוג זה.

5. מובא בזאת לאישורכם הסכם העקרונות הכולל עשייה במקרקעין- מתן רשות שימוש במקרקעין לעיריית רחובות, למטרת הקמת והפעלת ארנה במשותף לשימוש הציבור, לתקופה בת 24 שנים ו- 11 חודשים.

6. עפ"י סעיף 188 (ב) (1) לפקודת העיריות (נוסח חדש), בעירייה איתנה עשייה במקרקעין כאמור לעיל, טעונה אישור מועצת העיר ברוב חבריה.

7. לאור כל האמור לעיל, מבוקש בזאת לאשר התקשרות העירייה בהסכם העקרונות עם עיריית רחובות.

8. מצ"ב הסכם העקרונות.

בכבוד רב,

שולמית מנדלמן-כהן, עו"ד
היועצת המשפטית לעירייה

הסכם עקרונות

שנערך ונחתם בנס ציונה ביום 21 בחודש גולף שנת 2025

ב י ן

עיריית נס ציונה ,
באמצעות מורשי החתימה
מר שמואל בוקסר - רה"ע.
מר ליאור בן טריה - גזבר.

(להלן: "נס ציונה") **מצד אחד;**

ל ב י ן

עיריית רחובות ,
באמצעות מורשי החתימה
מר מתן דיל- רוה"ע.
מר בניהו שרעבי - גזבר.

(להלן: "רחובות") **מצד שני;**

והואיל: ונס ציונה הינה בעלת הזכויות הקנייניות בקרקע חידועה כ: מגרש: 4105 גוש 3850, חלק מחלקות 26,27 בשטח של כ- 8,700 מ"ר ברח' אילן רמון נס ציונה, כמסומן בתשריט המצורף להסכם זה לפי תכנית מפורטת מס' נס/145/א (להלן: "התכנית") המייעדת את המגרש למבנים ומוסדות ציבור (להלן: "המקרקעין" או "המגרש").

והואיל: והצדדים מעוניינים כי נס ציונה תגיש בקשה לתמיכה מתקציב המדינה בקול קורא מס' 18355 תקציב 2025 להקמת היכלי ספורט (להלן: "הקול קורא"), לצורך הקמת הארנה.

והואיל: ובהתאם לאמור במבחן התמיכה (תקנה תקציבית 0404-1943) בקשה לקבלת תמיכה יכול שתוגש במשותף בידי מספר רשויות מקומיות הצמודות זו לזו מבחינה גיאוגרפית, להקמת היכל בתחומי אחת מהן.

והואיל: והצדדים הגיעו להסכמות עקרוניות המפורטות בהסכם עקרונות זה לשיתוף פעולה בהקמת היכל "ארנה" לשימוש הצדדים שתוקם, תופעל ותתוחזק במשותף על ידי הצדדים על המקרקעין (להלן: "ארנה" או "הפרויקט" ו- "ההסכם" בהתאמה).

והואיל: והצדדים מצהירים כי בכפוף לאמור בהסכם זה וכן בכפוף לקבלת האישורים הרגולטוריים הנדרשים בדין, ובכלל זאת אישור מועצת העיר, ואישור משרד הפנים לתחייבויות נשוא הסכם זה ככל ונדרש, כי הם יממנו את הקמת הארנה בחלקים ובמועדים המפורטים בהסכם זה.

והואיל: ורחובות מצהירה כי טרם בדקה את הקרקע ואת התוכניות החלות עליה ומניחה כי הם מתאימים למטרות הסכם זה בהתאם להצהרות נס ציונה בהסכם זה.

והואיל: והסכם זה טעון אישורים עפ"י דין.

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלהלן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו ותנאי מתנאיו.

2. מהות ההסכם

א. בכפוף להתקיימות התנאים בהסכם זה, הצדדים יפעלו למימון הקמה והפעלה של ארנה על גבי המקרקעין, לפי תכנית שתאושר על ידי מוסדות התכנון המוסמכים ובהתאם להוראות הדין וההסכם.

- ב. בכפוף להתקיימות התנאים בהסכם זה, נס ציונה תעניק במסגרת הסכם מפורט שיחתם בין הצדדים, בכפוף לזכייה בקול קורא, רשות שימוש במקרקעין כמתואר במבוא, למטרת הקמת והפעלת ארנה במשותף לשימוש הציבור ולמטרה זו בלבד, וזאת לתקופה ולפי יתרת התנאים המפורטים בהסכם המפורט.
- ג. נס ציונה תגיש בקשת תמיכה בקול קורא, ותפעל לתכנון והקמת הארנה בהתאם להנחיות וועדת היגוי פריטטית משותפת שיקימו הצדדים אשר תקבל את ההחלטות הנדרשות לאישור תכנון הפרויקט, ביצועו והפעלתו (להלן: "וועדת ההיגוי"). ועדת ההיגוי הפריטטית תפעל אף לתפעול ולניהול ההיכל במשותף לכל אורך תוקפו של ההסכם המפורט שיחתם, ובדגש על תקופת זכות בר הרשות.
- ד. הצדדים יפעילו, ינהלו ויתחזקו במשותף את הארנה בתקופת ההסכם בעצמם או באמצעות מפעיל מטעמם או באמצעות מנהלת משותפת, ואז תאגיד עירוני משותף או נפרד (להלן: "המפעיל") – הכל בהתאם להחלטות וועדת ההיגוי.
- ה. רחובות מצהירה כי טרם ראתה ובדקה את המקרקעין וסביבתם, ואז עיינה בהוראות התכנית ובהנחיות הבנייה ואז בדקה את כל הטעון בדיקה, וכי היא מניחה כי המגרש מתאים לצרכיה על סמך הצהרות נס ציונה בהסכם זה ובכפוף לכונותן.

3. תקופת ההסכם

- א. בתמורה לתשלומים שתשלם רחובות בהתאם להסכם זה ובכפוף למילוי התחייבויותיה של רחובות במלואן ובמועדן, נס ציונה תעניק זכות שימוש במקרקעין להקמת ותפעול הפרויקט לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים שתחילתה ביום קבלת תעודת גמר לארנה וסיומה ביום (להלן: "תקופת ההסכם") ובכפוף לאישור מועצת העיר בהתאם לס' 188 לפקודת העיריות (נוסח חדש). הצדדים ידונו בשלב המו"מ להסכם המפורט בדבר אפשרות לאופציות נוספות להארכת תקופתה של זכות בר רשות.
- ב. מובהר כי, נס ציונה הינה זכאית להירשם כבעלים של הנכס הידוע כחלק מחלקות 26,27 בגוש 3850 מגרש 4105 (להלן: "המגרש"), אשר יעודו על פי ת.ב.ע. נס/145 שטח בנייני ציבור.
- ג. בסיום תקופת ההסכם, תסתיים זכות השימוש של רחובות וכל זכות נלווית בהתאם להסכם וכלל הזכויות בפרויקט יוותרו במלואן ובאופן בלעדי לנס ציונה, בכפוף לאמור, כלל התחייבויות הצדדים בהסכם, זה כלפי זה ובכלל, יסתיימו.

4. תשלומים

- א. הקמת הפרויקט תמומן על ידי הצדדים באמצעות התמיכה מתקציב המדינה, בהתאם להרשאה שתתקבל בקול קורא ובתוספת מימון הצדדים בחלקים שונים, בהתאם למועדים שייקבעו על ידי וועדת ההיגוי ובהתאמה לדרישות והמועדים הקבועים להתקדמות הפרויקט בקול קורא (להלן: "תקציב הפרויקט"). לרבות כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת היתר הבנייה, תכנון כולל וביצוע חיבורים לרשות העירונית, המדידה, הקמת המבנה, תקורות, פיתוח המקרקעין וסביבתם, לרבות דרכי גישה לכבישים הראשיים הגובלים במקרקעין, תשלומים לרשויות, מסים, מס רכישה, היטל השבחה אם יחול, מס ערך מוסף אם יחול, חובות ותשלומים מכל סוג שהוא החלים או שיחולו על המקרקעין או בקשר אליהם, על הבנוי עליהם או בקשר אליהם ובכלל זאת מסי ממשלה והיטלי הרשות המקומית בין אם אלה חלים על המחזיק או על הבעלים, בכל תקופת ההסכם.
- ב. הצדדים יישאו במשותף ובחלקים שווים במשך כל תקופת ההסכם בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בשימוש ובהחזקת הפרויקט, לרבות אגרות, מיסים ותשלומים שוטפים וכיוצא ב.
- ג. כל צד יישא בכל תשלום שיושת בגין ההסכם החל על אחד הצדדים, אם יושת, על ידי שלטונות המס. הצדדים מתחייבים לדווח על ההסכם לרשויות השונות, במידה וקיימת חובת דיווח.

ד. נושאים נוספים כגון: מועדי תשלום, מגננוני ההעברה, סעדים בגין הימנעות מהעברה במועד של תשלומים וכיו"ב יידונו וייקבעו במסגרת ההסכם המפורט.

מובהר כי הזכויות במקרקעין ובמה שיבנה עליהם ע"י הצדדים יהיו בבעלות נס ציונה, ולרחובות לא יהיו זכויות במקרקעין וזלת זכות שימוש כבר רשות בלבד.

5. התחייבויות הצדדים

א. הצדדים באמצעות נס ציונה ובהתאם להחלטות וועדת ההיגוי ככל ונדרש, מתחייבים לבצע את כל הפעולות הדרושות לשם קיומו של ההסכם לרבות, ומבלי למעט, את הפעולות המפורטות להלן:

1. להגיש בקשה לתמיכה בקול קורא.
 2. למנות נציגים מטעמם ולחקים את וועדת ההיגוי.
 3. לאשר הסכם זה בכל מוסד נדרש לצורך אישורו, לרבות ככל הנדרש אישור במועצת העיר. לעניין זה הובהר והוסכם, כי כוונת רחובות היא למימון הפרויקט מכספי קרנות בלבד, וכי הדבר בהתאם להוראת הדין תלוי באישור משרד הפנים, על כן מובהר כי ככל ולא יינתן אישור משרד הפנים, כי רחובות לא תהא מחויבת לאתר מקורות מימון נוספים, וכי הסכם זה יבוא לידי ביטול.
 4. לתכנן את הארנה ולהגיש למוסדות התכנון, לאישורו, בקשה להיתר בניה כולל תכניות פיתוח ובניה והנגשה כדין של הפרויקט, בהתאם ללוחות הזמנים הקבועים בקול הקורא.
 5. לעשות את כל הפעולות הדרושות לקבלת היתר הבנייה מאת רשויות התכנון ורשויות מוסמכות אחרות.
 6. לגשת מיד לבצוע התוכניות המאושרות כאמור.
 7. להתחיל בבניה ולסיים את הבנייה בהתאם ללוחות הזמנים הקבועים בקול הקורא.
- ב. הצדדים מתחייבים לפעול במהירות האפשרית להקמת הפרויקט, בהתאם להיתרי הבנייה ותכניות בניה שיאושרו ע"י המוסדות המוסמכים ולמלא את כל הדרישות וההוראות של מוסדות התכנון, ובהתאם להנחיות ואישור משרד הספורט.
- ג. רחובות תהא רשאית לרשום הערת-אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לאחר חתימתה על ההסכם ובכפוף לקיום התנאים המתלים והעברת התשלום הראשון על ידה, כפי שיוסכם על ידי הצדדים במסגרת ההסכם המפורט.
- ד. נס ציונה תחתום על בקשה לרישום הערת אזהרה תוך 30 ימים מדרישת רחובות בכפוף לאמור בסעיף ג' לעיל, כנגד המצאת בקשה לביטול הערת אזהרה חתומה ומאומתת כדין על ידי רחובות שתופקד בידי נס ציונה.
- ה. נס ציונה, תהא רשאית לעשות שימוש בבקשה לביטול הערת אזהרה לאחר שהסכם זה בוטל כדין על ידה ובכפוף להתראה מראש ובכתב בת 90 ימים בטרם תעשה כן ולאחר שהשיבה את הסכומים ששילמה רחובות בניכוי הפיצוי המוסכם.
- ו. ככל ונס ציונה הודיעה כזכותה על מתן זכות שימוש לרחובות לתקופה חלקית כמפורט בסעי' 16 להלן חלף השבת הסכומים ששילמה רחובות, תיותר הערת האזהרה רשומה עד למיצוי זכותה של רחובות לתקופת השימוש היחסי.
- ז. רישום הערת האזהרה יבוצע על ידי רחובות ועל חשבונה.
- ח. בנוסף, לרחובות תהא הזכות לרשום משכון לזכותה כברת רשות ויתר זכויותיה ברשם המשכונות.

6. אחזקת המקרקעין והשימוש בהם

א. לצורך הפעילות המשותפת על פי ההסכם, מתחייבים הצדדים לדאוג ולהשיג את כל הרשיונות והאישורים הנדרשים עפ"י כל חיקוק.

ב. הצדדים מתחייבים בזה לדאוג לכך שלא תיגרס הפרעה או הטרדה בלתי סבירה מכל סוג שהוא לתושבי הסביבה ובכלל, בגין השימוש במקרקעין.

ג. הצדדים מתחייבים לבצע את כל העבודות ולמלא אחר כל הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות על פי דין על ידי הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לבנין ערים או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת המקרקעין, השימוש בהם וכל הכרוך בו, לרבות אלה החלות על כ"א מהצדדים.

ד. נס ציונה תהא רשאית, באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס למקרקעין בכל זמן כדי לממש את זכויותיה במקרקעין לרבות אלה המפורטות בהסכם זה.

ה. נס ציונה תהא רשאית להניח במקרקעין ולהעביר דרכם, בתוכם או מעליהם בין בעצמה ובין על ידי פקידיה, פועליה ומורשיה ובין על ידי אחרים באמצעות מוסד או חברה כלשהי, או להרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרכם צינורות מים, צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או ניקוז, צינורות גז, לקבוע עמודים לחשמל או לטלפון ולהעביר חוטי חשמל או טלפון וכן לבצע כל פעולות פיתוח אחרת, הכל לפי התכניות המאושרות על ידי רשויות מוסמכות ככל שתבצע עבודות כאלה מתחייבת נס ציונה להשיב את המצב לקדמותו. היה ונגרם נזק כלשהו מתחייבת נס ציונה לתקנו מייד עם קבלת הודעה בדבר הנזק.

ו. כל הכנסה כלכלית שתהא מחהיכל, בין חיתר, ומבלי לגרוע, בגין זכויות מסחריות ו/או זכויות במקרקעין ו/או זכויות חשמל פוטוולטאי ו/או הטענה וכיו"ב, תחושב ותנוכה על חשבון ההוצאות של ההיכל. ככל ותהיה יתרת הכנסות העולות על ההוצאות, יחולקו ההכנסות בין הצדדים שווה בשווה. למען הסר ספק מובהר כי תשלומי ארנונה, אגרות והיטלים ו/או כל חיוב שיוטל על ידי נס ציונה בהתאם לדין בגין החזקה ו/או השימוש בארנה, לא ייחשבו כהכנסות וישמשו בהתאם לדין את נס ציונה בלבד.

7. אחריות וביטוח

א. בכל תקופת ההתקשרות יהיו בידי הצדדים ו/או המפעיל פוליסות ביטוח כדין לכיסוי נזק שיגרם לכל אדם או לרכושו לכל גוף או לרכושו לרבות הצדדים.

8. הצהרות/הסכמות הצדדים - אי תחולת חוק הגנת הדייר

א. הצדדים מצהירים בזה שלא שולמו ולא נתקבלו כל דמי מפתח בתמורה להעמדת המקרקעין לשימוש הצדדים לתקופת ההסכם, ורחובות מצהירה כי השתתפותה בבניית הפרויקט וההשקעות שהיא תבצע במקרקעין אינם מהווים דמי מפתח ואינם מקנים לה כל זכויות של בעלות או דייר מוגן. כן מצהירה רחובות כי מעבר להתחייבויות נס ציונה בהסכם זה, אין לה ולא תהייה לה כל תביעות מכל סוג שהוא כלפי נס ציונה בגין השקעותיה במקרקעין, בין בתקופת ההסכם ובין בסיומה.

ב. מוסכם על הצדדים כי הוראת חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב 1972 לא חלות על החסכם וכי הזכות נשוא החסכם הינה בלתי מוגנת מכוח חוק זה ו/או מכח כל דין אחר שחל ו/או יחול בעתיד לעניין מחותנו וטיבו של השימוש ובקשר אליו.

ג. למען הסר ספק, מצהירה בואת רחובות כי לא שילמה לנס ציונה דמי מפתח או כל תמורה אחרת עבור הסכמתה להרשות את השימוש במקרקעין והיא מוותרת מראש על טענות זכות מכח חוקי הגנת הדייר שבתוקף ו/או אשר יחולו בעתיד, ורחובות לא רכשה ולא תרכוש כל זכויות מכח הדינים הנ"ל.

9. מידות המקרקעין וזכויות בניה

א. רחובות מצהירה, כי ידוע לה ששטח המקרקעין וגבולותיהם אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים.

ב. הוסכם במפורש בין הצדדים כי במקרה וכתוצאה משינויים בתכנית בנין עיר, הסדר הקרקעות וכיוצא באלה יוגדל או יוקטן שטח המקרקעין ו/או ישתנו גבולותיהם ו/או הזכויות בהם מתחייבת רחובות להסכים לכל שינוי בגבולות ו/או בשטחם של המקרקעין ו/או הזכויות כפי שיווצר עקב הפעולות הנזכרות לעיל ולראות את המקרקעין בגבולותיהם והגבולותיהם החדשים כנשוא ההסכם ובלבד שאין בשינוי כדי להפקיע את מטרות ההסכם.

ג. רחובות לא תבוא בתביעות כל שהן כלפי נס ציונה בכל הנוגע מהשינויים שיחולו לגבי שטח המקרקעין ו/או גבולותיהם ו/או הזכויות בהם.

10. שמירת דינים

הצדדים ינהגו לעניין ההסכם ובנוגע לשימוש ע"פ כל הוראות הדין ולא יחרגו מהן.

11. המחאת הזכויות עפ"י ההסכם

א. מוסכם בזאת בין הצדדים כי הזכויות הניתנות לרחובות מכח הסכם זה ניתנות לרחובות ולה בלבד.

ב. רחובות אינה רשאית להמחות את זכויותיה ו/או חובותיה מכח ההסכם זה או כל חלק מהן, לכל אדם או גוף משפטי אחר, אלא באישור נס ציונה.

לעניין הסכם זה - "המחאה" - לרבות מכירה, השכרה, הרשאה, וכל טרנזקציה מכל סוג שהוא בנוגע לזכויות נשוא הסכם זה.

ג. המחאה רחובות את זכויותיה או חובותיה על פי ההסכם, או מקצתן, תישאר רחובות אחראית להתחייבויות המוטלות עליה עפ"י ההסכם על אף המחאה האמורה ומבלי שיהא בכך כדי לפגוע בזכויותיה של נס ציונה כלפי הגורם הנמחה.

ד. למען חסר ספק מובהר בזאת כי נס ציונה תהא רשאית להעסיק קבלנים/מתכננים/ספקים מטעמה ו/או לפעול באמצעות חכ"ל או כל תאגיד עירוני מטעמה, ו/או באמצעות מנהלת משותפת, ו/או תאגיד עירוני משותף, לביצוע התחייבויותיה לרבות לצורך הקמת הפרויקט, בשינויים הנדרשים, כל זאת מבלי לגרוע מאחריותה של רחובות כלפי נס ציונה ועמידתה בכל התחייבויותיה עפ"י ההסכם.

12. תנאים מתלים להסכם זה ולהסכם המפורט:

התנאים שיפורטו להלן הינם תנאים מתלים להסכם זה ולהסכם המפורט.

א. אישור ההסכמים על ידי כ"א מהצדדים ו/או בכל מוסד או גורם רלוונטי הנחוץ לאישור, לרבות אישור מועצה (ברוב מוחלט של חבריה) לפי סעיף 188 לפקודת העיריות ואישור שר הפנים, ככל הנדרש, ולרבות אישור תב"ר לחלקו של כ"א מהצדדים ואישור שר הפנים לתב"ר, ככל הנדרש והכל בכפוף לכל דין.

ב. זכיית נס ציונה בבקשת התמיכה בקול קורא וקבלת הרשאה תקציבית.

ג. קבלת היתר בנייה לפרויקט במועד הנדרש בקול הקורא, אלא אם כן האריכו הצדדים בהסכמה מראש ובכתב ובחתימת מורשי החתימה מטעמם את המועד.

ד. חתימה על הסכם מפורט מוסכם על הצדדים. ככל והצדדים לא יגיעו לחתימת הסכם מפורט יהא כל צד רשאי להודיע למשנהו בהודעה בכתב על ביטול הסכם זה ללא כל פיצוי או טענה מצד אחד למשנהו.

13. תנאים יסודיים להסכם:

א. תנאים יסודיים ונושאים נוספים כגון: מועדי תשלום, מנגנוני ההעברה, סעדים בגין הימנעות מהעברה במועד של תשלומים וכיו"ב יידונו וייקבעו במסגרת ההסכם המפורט.

