

**תבחינים להקצאת קרקע/מבנה מ.מ. אפרת
ללא תמורה או בתמורה סמלית
בכפוף ובהתאם לנוהל משרד הפנים**

להלן תבחינים להקצאת מקרקעין (קרקע/מבנה) ללא תמורה או בתמורה סמלית
בכפוף ובהתאם לנוהל הקצאת מקרקעין בפטור ממכרז ללא תמורה או, 7/2004, 7/2005,
6/2002, בתמורה סמלית (חוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 5/2001 7/2007)
יותאם באופן שוטף לשינויים ועדכונים שיפורסמו ע"י משרד הפנים.

תבחינים שקבעה מ.מ. אפרת להקצאת קרקע/מבנה

11/09/23

מתאריך

בישיבת מועצה

למגרש: 1103 תב"ע: 410/5/4 ייעוד: בית כנסת ייעוד הקצאה: בית כנסת
כללי

1. תנאי סף שעל מגיש הבקשה להקצאת נכס עירוני לעמוד בכל אחד מהם במצטבר:

1.1 היותו של מבקש ההקצאה

תאגיד רשום הפועל שלא למטרות רווח

וכי ההקצאה מבוקשת לאחת ממטרות אלה.

1.2 במידה שמבקש ההקצאה מחזיק בנכסים עירוניים שהוקצו לו בעבר, יש לוודא כי

מבקש ההקצאה משתמש באופן מיטבי בנכסים שהוקצו בעבר, בהתאם למטרת

ההקצאה, והפעילות המבוקשת בנכס הנוסף אינה יכולה להתבצע בהם.

1.3 התאמה בין ייעוד הנכס על פי תכניות המתאר החלות עליו, לבין סוג הפעילות/ השימוש

המבוקש.

1.4 בכל מקרה יכלול החוזה את התנאים הבאים:

1.4.1 הסכמה של מקבל ההקצאה כי במידה שתתאפשר בנכס פעילות לטובת הציבור,

בנוסף לפעילותו הרי שלפי דרישה של מ.מ. אפרת יאפשר קיומה של פעילות זו, תוך

תיאום ושיתוף פעולה עם מ.מ. אפרת ו/או מי מטעמה, ובלבד שלא יהיה בפעילות

הנוספת כדי לשבש או לפגוע בפעילות מקבל ההקצאה בנכס ו/או בשימוש בו בהתאם

למטרת ההקצאה ו/או להגדיל את הוצאות מקבל ההקצאה.

1.4.2) מקבל ההקצאה יאפשר למועצה למצות את זכויות הבניה בנכס המוקצה ו/או כל

זכויות בניה שתתאפשרנה כולל בניה נוספת על הגג וכד'.

1.4.2 בנוסף לסעדים השמורים למועצה בגין הפרת חוזה, תהא המועצה זכאית לבטל את

החוזה, ומקבל ההקצאה לא יהיה זכאי לפיצוי ובכפוף לכל דין בגין הביטול במקרים



הבאים:

- 1.4.2.1 העדר שימוש בנכס ו/או שימוש בנכס שלא על פי מטרת ההקצאה.
- 1.4.2.2 היקף האוכלוסיה הנהנית מהפעילות המתנהלת בנכס ירד במידה ניכרת מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את הנכס לשימוש זה באופן שלו הייתה מבוקשת היום ההקצאה לא היו מאשרים אותה.
- 1.4.2.3 הפעילות המתבצעת בנכס חדלה להיות חלק מצרכי השכונה/האזור, ו/או מכבידה על החיים בסביבת הנכס ללא טעם מוצדק ו/או במידה בלתי סבירה (בהתאם לסיווג יעד השימוש בנכס, שעל פיו הוקצה הנכס מלכתחילה)
- 1.4.2.4 אם מדובר בהקצאת מבנה לשימוש בלבד, תוכל מ.מ. אפרת להביא לביטול ההסכם, כאמור, על ידי הודעה של 90 יום מראש, ובמידה שהמבנה נדרש לה לצורך אחר.
- 1.4.3 מקבל ההקצאה יתחייב:
- 1.4.3.1 שלא תעשה בנכס פעילות שונה מהפעילות עבודה הוקצה לגוף וכי לא תעשה בנכס פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח.
- 1.4.3.2 לגוף מקבל ההקצאה לא תהיה סמכות להעביר הנכס או לשעבדו לאחר.
- 1.4.3.3 לא יעשה בנכס שימוש לפעילות פוליטית מפלגתית.
- 1.4.4 עם פירוק הגוף מקבל ההקצאה, או הפסקת הפעילות יוחזר הנכס מיידית כולל החזקה בו למ.מ. אפרת.
- 1.4.5 עם ביטול ההסכם מכל עילה שהיא יוחזר הנכס לרבות החזקה בו, מיידית, למ.מ. אפרת.

1.5 על כל גוף הפונה בבקשה להקצאת נכס, להמציא למועצה את המסמכים המפורטים

להלן: ו/או כל מסמך אחר שידרש ע"י משרד הפנים ו/או עפ"י כל דין

(1) תעודת רישום העמותה

(2) תקנון העמותה.

(3) אישור עו"ד/ רו"ח בענין המוסמכים לחתום בשם העמותה.

(4) תעודת מלכ"ר (טופס 805)

(5) אישור ניהול תקין של העמותה (מאת רשם העמותות).

(6) מסמכי מעמד העמותה במס הכנסה ובמע"מ.

(7) דו"ח כספי (לשנה קודמת) + מאזן בוחן לתקופה המתחילה ביום שלאחר תום תקופת הדו"ח

הכספי ומסתיימת במועד של עד 60 יום לפני הגשת הבקשה.

(8) פרוגרמה תכנונית.



- 9) אומדן של מהנדס בהתאם לפרוגרמה.
- 10) מכתב מקורות מימון מתוכננים (100%)
- 11) פירוט הסיוע הציבורי (תמיכות).
- 12) האם הוקצה נכס בעבר.
- 13) דו"ח על פעילות העמותה בשנה החולפת.
- 14) רשימת מתפללים (ת"ז, גיל, כתובת-מס' בית, מס' דירה) (לבקשה להקצאה לבי"כ) בעלי נכס/שוכרים, דוא"ל, טלפון נייד. יש להגיש על קובץ EXEL ו-נייר.

מודגש בזה כי המצאת כל המסמכים המפורטים לעיל מהווה תנאי סף שבלעדיו לא ניתן להעלות את הבקשה לדיון בוועדה להקצאת קרקעות של המועצה.

את כל המסמכים יש להמציא בצורת תיק מסודר לאגף הנכסים של המועצה.

1.5.1 התאמה לפרוגרמה מאושרת: לא תאושר בקשה שאינה עולה בקנה אחד עם הפרוגרמה, אולם ועדת ההקצאות תהא רשאית להמליץ, מנימוקים שיפורטו, על שינוי הפרוגרמה.

1.5.2 המבקש יחתום על חוזה פיתוח ורשות, הכולל את התנאים שצוינו בסעיף 1.5 לעיל וכן את התנאים הבאים.

1.5.2.1 הפיתוח יעשה בכפוף לתנאי ההקצאה והוראות כל דין, ומשך הפיתוח לא יעלה על 3 שנים.

1.5.2.2 אם בתום 3 שנים טרם הושלם שלב פיתוח הנכס, יחזור הנכס לידי המועצה, אלא אם כן הגיש מקבל ההקצאה, לא יאוחר מ- 90 יום לפני תום שלוש השנים שנקצבו לפיתוח, הוגשה בקשת הארכה לתקופה של לא יותר משנתיים.

הבקשה תהיה מנומקת ותציין את הטעמים המיוחדים המצדיקים את הארכת המועד כאשר על מקבל ההקצאה להוכיח כי עשה מצידו את המרב לפתח את הנכס אך טרם השלים את פיתוחו. כן על מקבל ההקצאה להתחייב להשלים את פיתוחו עד תום התקופה המוארכת כאמור.

1.5.2.3 מבקש ההקצאה יצהיר כי ידוע לו שהמועצה רשאית להאריך את המועד לביצוע הפרויקט לבקשת מבקש ההקצאה במקרים חריגים בלבד ומטעמים מיוחדים שיירשמו. במקרה שהוארך המועד כאמור, וביצוע הפרויקט לא הסתיים יחזור הנכס שהמועצה. והערה על כך תירשם בספר ההקצאות.

1.5.2.4 הוגשה ע"י מבקש ההקצאה בקשה להקצאת נכס אחר במהלך 5 השנים שלאחר תום המועד להשלמת פיתוח הנכס כאמור תיתן ועדת ההקצאות את דעתה לאי קיום ההתחייבות כאמור, החליטה ועדת ההקצאות להמליץ על הענות לבקשה, תנמק בכתב



את המלצתה, בהתייחס, בין השאר, לאמור לעיל.

1.6 בכל הקצאת נכס יש לוודא כי הפעילות המיועדת להתבצע בנכס על פי הבקשה הינה במסגרת תפקידיה וסמכויותיה של המועצה על פי כל דין וכפוף לאישור המועצה ושר הפנים.

לא די בפעילות בעלת אופי מלכ"רי בלבד, על הפעילות להיות בעלת ערך מוסף מבחינת תרומתה לרווחת תושבי אפרת וסיועה למועצה במילוי תפקידיה.

1.7 תקופת ההקצאה לא תעלה על 24 שנה ו-10 חודשים..

2. הבחנה בין שימושים - קביעת השימוש המתאים ביותר בנכס נושא ההקצאה:

במקרה של מספר בקשות הקצאה, שכל אחת מהן עונה על כל הדרישות הכלולות בתנאי הסף, תחליט ועדת ההקצאות, בשלב ראשון על השימוש המתאים ביותר לנכס נושא ההקצאה ולאחר מכן תדון בעדיפות שבין המבקשים (אם קיימים מספר מבקשים) להשתמש בנכס בהתאם לשימוש שנבחר.

קביעת השימוש המתאים ביותר תעשה על פי עקרונות הבאים:

- 2.1 **"קהל יעד מועדף"**: תועדף פעילות שהקהל המיועד להנות ממנה הינו בגדר אוכלוסייה אפרת הנזקקת לשירות זה:
- 2.2 השימוש המבוקש בנכס מהווה מענה לצורכי הציבור יש לוודא כי השימוש המבוקש בנכס הוא בגדר צורך של תושבי אפרת ולפיכך:
 - 2.2.1 החלטה בדבר השימוש המתאים בנכס צריכה להתקבל על סמך המלצות מקצועיות ומנומקות של הגורמים הרלוונטיים במועצה ו/או משרדי ממשלה בדבר הפעילות הרצויה בנכס נושא ההקצאה ובדבר מידת הצורך בה.
אם קיימת סתירה בין המלצות הגורמים העירוניים המקצועיים להמלצת משרדי הממשלה, תועדף המלצת המועצה אלא אם כן קיימים טעמים מיוחדים לסטייה ממנה.
 - 2.2.2 תועדף פעילות אשר תשרת את מספר האנשים הגדול ביותר, אלא אם כן מדובר בפעילות המשרתת קהל יעד מועדף.
 - 2.2.3 יש לוודא כי בקרבת הנכס לא מתקיימת פעילות זהה או דומה במטרותיה ו/או בקהל היעד שלה, בנכסים עירוניים ו/או שאינם עירוניים, אלא אם כן מדובר בפעילות בעלת ביקוש רב וקיים צורך ממשי בהרחבת היקפה באזור זה תוך שימוש בנכס נוסף.
 - 2.2.4 "הצלחה מוכחת" תבחן עפ"י פעילות המבקש בתחום מ.מ. אפרת וברחבי הארץ- מספר הסניפים הפועלים, סוג הפעילות, אפיוני קהל היעד והיקפו, אישורים ע"י גופים



אגף הנדסה

~ 6 ~

2.6. המועצה רואה לעצמה לשנות את תנאי ההקצאה לפי שיקול דעתה ובכפוף לדרישות משרד

הפנים, וכן שומרת לעצמה את הזכות לבטל את החלטת ההקצאה בכל עת ובכל סיבה

שהיא.



3.0 תנאים מיוחדים לבקשת הקצאת לבתי כנסת

3.1 פרטי הנכס:

שכונה: הזית – רח' מתתיהו הכהן 10

מגרש: 1103

תב"ע: 410/5/4

ייעוד המגרש: בית כנסת

סטטוס: _____

פירוט הנכס להקצאה: _____

1. על מבקשי ההקצאה להגיש רשימת בתי אב המאוגדים בעמותה כולל שם פרטי, שם משפחה, כתובת מלאה, דוא"ל, טלפון.
2. מס' בתי האב המאוגדים יהווה לפחות 75% מקיבולת בית הכנסת על בסיס 1 מר' למתפלל עבור לפחות 3 מקומות לבית אב (עבור 80 יח"ד אותו אמור לשרת בית הכנסת).
3. על מבקשי ההקצאה לעמוד בלוי"ז כדלקמן: 1. הוצאת היתר בניה תוך 6 חודשים מחתימת חוזה מול המועצה על ההקצאה. 2. השלמת המבנה תוך 12 חודש מיום הוצאת ההיתר.
4. על מבקש ההקצאה להגיש תכנית אתר מפורטת לביצוע הבניה במגרש ערוכה ומאושרת ע"י מהנדס בטיחות.
התכנית תכלול – את כל התחומים אשר יבטיחו במהלך כל תקופת הבניה את בטיחות האתר וסביבתו/המשתמשים במבנה הקיים. מניעת נזקים למבנה, תכנון שטח העבודה, וכל ענין שיידרש להבטחת שלום הציבור והבטחת מניעת מפגעים ונזקים.
5. על מבקשי ההקצאות להגיש תצהיר חתום ע"י העמותה ומהנדס מטעמם כי שיטות ביצוע העבודה, והמימון, יבטיחו גמר המבנה תוך 12 חודש ממועד התחלתם.
6. על בעל ההקצאה יהיה לשאת בכל דרישה של רשויות אחרות ביחס לבניה מעל המבנה הקיים. גם אם הדבר יחייב שינויים במבנה הקיים כי אז יהיה על העמותה לתאם את ביצוע



אגף הנדסה

~ 8 ~

העבודות במבנה קיים ולבצעם על חשבונה – אין המועצה מתחייבת לאשר שינויים במבנה

הקיים.

7. על בעל ההקצאה יחולו כל הוראות החוק לקבלת טופס 4, היתרי בניה וכו'.
8. המועצה לא תישא בכל הוצאה הנובעת מבניית מבנה ביי"כ ו/או הנובע מבנייתו.
9. המועצה שומרת לעצמה את הזכות לדרוש מבעל ההקצאה כל דרישה שינוי /או תוספת לעמידה ע"פ כל דין להבטחת קיום הבניה בהתאם לתנאים בנוהל גם אם לא צוינו במפורש.
10. על מבקש ההקצאה יהיה להגיש מסמך ע"י מהנדס על יכולת והתחייבות להשלמת הבניה תוך 12 חודש.
11. על מבקש ההקצאה לעמוד בדרישות מח' ביטחון לכל תקופת הבניה.

5.0 שילוב מע' פוטו וולטאית במבנה

- 5.1 המועצה משאירה בידה את הזכויות על הגג של המבנה שיבנה אותה המועצה מקצה לבניית מבנה.
- 5.2 מקבל הזכויות על הנכס ידאג כי התוכניות האדריכליות ותוכניות החשמל יתאימו להקמת מערכות פוטו וולטאיות על גג המבנה. על האדריכל ויועץ החשמל להיוועץ עם יועץ המע' הפוטו וולטאיות של המועצה לשם הסדרת הנושא.
- 5.3 המועצה או מי מטעמה ירכיבו את המע' הפוטו וולטאית על גג המבנה על חשבון המועצה וכל ההכנסות ממכירת החשמל לחח"י, יהיו שייכות למועצה.
- 5.4 המועצה תהיה רשאית לעשות כן בכל זמן לפי שיקול דעתה ותהיה רשאית לחבר את המערכת החשמל של מבנה הציבור.

6.0 הקצאת גג מבנה של המועצה לבניית קומה נוספת

- 6.1 המועצה משאירה בידה את הזכויות על הגג החדש שיייוצר בשל הקומה שתוקם על גג מבנה המועצה, או במבנה עצמאי, ובכלל זה כלל זכויות הבניה ושומרת על זכותה לעשות כל שימוש שברצונה לעשות בשטח הגג.
- 6.2 מקבל הזכויות על גג מבנה המועצה לבניית הקומה החדשה ידאג שהתוכניות האדריכליות ותוכניות החשמל יתאימו להקמת מערכות פוטו וולטאיות על הקומה



אגף הנדסה

החדשה שתיווצר, ללא עלות נוספת. על האדריכל ויועץ החשמל להיוועץ עם יועץ המע' הפוטו וולטאיות של המועצה לשם הסדרת הנושא, ולקבל לשם כך את אישורה מראש.

6.3 במידה וקיימת מע' פוטו וולטאית על גג מבנה המועצה :

6.4 מקבל הזכויות לבניית הקומה החדשה יישא בעלויות פירוק, אחסנה וההרכבה המלאה של המערכת הפוטו – וולטאית ולבדיקת תקינות המערכת לאחר חיבורה לרשת החשמל.

6.5 העמותה לה מוקצה גג המבנה תישא בהפסדים של ההכנסות של מכירת החשמל לחברת החשמל מרגע ניתוק המע' הפוטו וולטאית, וזאת עד להתקנתה על הגג החדש. כן ישא מקבל הזכויות לבניית הקומה החדשה בהפסד ההכנסות ממכירת החשמל לחב' החשמל החל מרגע ניתוק המערכת מחיבורה לרשת החשמל ועד להרכבתה וחיבור לרשת החשמל. כמו כן יישא הגוף המקבל את הזכויות בעלויות הכרוכות בקבלת אישורי הוועדה לתו"ב/חח"י/קמ"ט/כיבוי אש להתקנה המחודשת ככל שידרשו.

6.6 העמותה תדאג להרכבתה מחדש של המע' הפוטו וולטאית על גג המבנה על חשבונה בהתאם להוראות המועצה. מובהר בזאת למען הסר ספק כי כל ההכנסות ממכירת החשמל לחח"י, יהיו שייכות למועצה.

7.0 ערבויות

לשם הבטחת ביצוע התבחינים והתנאים להקצאה לעיל, תפקיד העמותה ערבות בנקאית אוטונומית בלתי תלויה בסך: _____ ש"ח לתקופה של עד 24 חודש לבניה מעל מבנה קיים ולתקופה של עד 18 חודש לבניה חדשה על מגרש ריק עם אפשרות להארכה כפי שיידרש, ע"י המועצה.

ערבות זו תשמש את המועצה לקיום תנאי ההקצאה לכיסוי נזקים שייגרמו לנכס הקיים ו/או לתשתיות המועצה.



נוהל הקצאה מבני ציבור

נוסח ערבות

הנדון: ערבות בנקאית

עפ"י בקשת _____ (להלן – "המבקשים"), אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של _____ (ש"ח) _____ (ש"ח) בתוספת הפרשי הצמדה למדד הנובעים מהצמדת הסך הנ"ל למדד. כמפורט להלן (להלן – "הפרשי הצמדה"), בקשר עם הסכם הקצאת מקרקעין לצרכי ציבור והקשור לכך. אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל בתוספת הפרשי הצמדה מיד עם דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם, לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הסכום תחילה מאת המבקשים בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כשלהי שיכולה לעמוד למבקשים בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, כל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי ששך דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל.
"מדד" – משמעו מדד המחירים לצרכן (כללי), המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

אם יתברר מתוך המדד שפורסם לאחרונה לפני כל תשלום בפועל, עפ"י ערבות זו (להלן – "המדד החדש"), כי המדד החדש עלה לעומת המדד בגין חודש _____, שפורסם ביום _____ היינו, _____ נקודות (להלן – "המדד היסודי"), יהיו הקרן והפרשי ההצמדה סכום השווה להכפלת המדד החדש בסכום הקרן המצויין בדרישותיכם הנ"ל מחולק במדד היסודי.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ואל ניתנת לביטול.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד _____ ועד בכלל.

דרישה שתגיע אלינו אחרי _____, לא תיענה.

לאחר יום _____, ערבות זו בטלה ומבוטלת.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

_____ : בנק

_____ : תאריך

