

15.3.21

ב'ניסן/תשפ"א

**פרוטוקול וועדת הקצאות מס' 04/2021 (טו/4) מיום 15.3.21 שהתקיימה באמצעות אפליקציית**

**ZOOM**

**משתתפים :**

מנכ"ל העירייה – צחי שומרוני - יו"ר הוועדה  
גזבר העירייה – זאב זימל  
יועמ"ש העירייה – עו"ד אורי גרינברגר  
סגן מהנדס עירייה - יורי פבלובסקי  
מנהלת נכסים – עו"ד מעין פולק  
יועץ מלווה – עו"ד יצחק שמוחה (ברק-גיט-מיסטריל-ליבוביץ עורכי-  
דין)

**על סדר היום:**

1. אישור תבחינים להקצאת מקרקעין בהתאם לנוהל הקצאת קרקעות שלא בתמורה או בתמורה סמלית שפרסם משרד הפנים מספר 05/2001 (ותוקן בחוזרי מנכ"ל 06/2002, 07/2004, 07/2005, 04/2007)
2. אישור תבחינים ספציפי להקצאת מקרקעין בגוש 12377 חלקה 21

**דיון:**

1. הוצגו בפני חברי הוועדה תבחינים כללים להקצאת מקרקעין לגוף שיעמוד בתנאים המופיעים בנוהל הקצאת קרקעות שלא בתמורה או בתמורה סמלית שפרסם משרד הפנים מספר 05/2001 (ותוקן בחוזרי מנכ"ל 06/2002, 07/2004, 07/2005, 04/2007) ובמסמך תבחינים המוגש לאישור הוועדה.
2. כמו כן הוצגו בפני חברי הוועדה תבחינים ספציפיים לעניין הקצאת מגרש בחלק מהמקרקעין הידועים כגוש: 12377 חלקה: 21 בעיר נשר עליהם מבנה שיבנה למטרת בית כנסת (להלן: "המקרקעין") הואיל ולעניין זה נדרשו תבחינים נוספים כמפורט.

**הצעות החלטה:**

1. וועדת הקצאות של עיריית נשר מתבקשת לאשר את מסמך התבחינים הכללי ולהמליץ לחברי מועצת העיר לאמץ את התבחינים וזאת לצורך פרסוםם ופתיחה להליך הקצאה כאמור.

2. וועדת הקצאות של עיריית נשר מתבקשת לאשר את מסמך התבחינים הספציפי לעניין הקצעת מקרקעין בגוש 12377 חלקה 21 ולהמליץ לחברי מועצת העיר לאמץ את התבחינים לעניין זה וזאת לצורך פרסום ופתיחה להליך הקצאה כאמור.

**החלטה הוועדה מיום 15.3.21**

1. לאשר את מסמך התבחינים הכללי ולהמליץ לחברי מועצת העיר לאמץ את התבחינים וזאת לצורך פרסום באתר הרשות.

2. לאשר את מסמך התבחינים הספציפי לעניין הקצעת מקרקעין בגוש 12377 חלקה 21 ולהמליץ לחברי מועצת העיר לאמץ את התבחינים וזאת לצורך פרסום ופתיחה להליך הקצאה כאמור.

מעין פולק, עו"ד  
מ.ר. 52816  
שגנית יועמ"ש עיריית נשר

מנהלת  
מחלקת  
נכסים

יועמיש  
העירייה

ראובן זימל  
גזבר עיריית נשר

גזבר  
העירייה

סגן  
מהנדס  
העיר

מנכ"ל  
העירייה

צחי שומרוני  
מנכ"ל עיריית נשר  
15-03-2021

רשם : עו"ד מעין פולק

העתק: רועי לוי, ראש העיר.



דו"ח תבחינים להקצאת קרקע ומבנה  
ללא תמורה או בתמורה סמלית

וועדת הקצאות

מיום	
------	--

**דו"ח מפורט + פרוטוקול**

העמותה המבקשת את ההקצאה		פרטי המקרקעין	
רחוב החרוב נשר	כתובת	בניין	גוש וחלקה
הפעלת בית כנסת		מבוקש בעבור	גוש 12377 חלקה 21

**עקרונות כלליים להקצאה – תנאי סף**

זהות מבקש ההקצאה - על מגיש בקשת ההקצאה לעמוד בכל אחד מתנאי הסף שלהלן במצטבר:

מס	תנאי הסף	כ/לא	הערות
1	התחייבות חתומה להפקדת סכום ע"ס 1,500,000 ₪		
2	מבקש ההקצאה הינו מלכ"ר (תעודת רישום עמותה)		
3	תקנון מעודכן ומאושר ע"י רשם העמותות		
4	אישור מעמד המלכ"ר במשרדי המע"מ		
5	אישור שנתי מרשייות המס על ניהול ספרים ואישור לצורכי ניכוי מס/פטור		
6	אישור עו"ד/רו"ח בדבר מורשי החתימה בשם התאגיד.		
7	אישור ניהול תקין מרשם העמותות לשנה השוטפת		
8	תקציב מאושר לשנת התקציב		
9	דוחות כספיים מבוקרים ומאזן בוחן לשנת הכספים הקודמת ודוח מילולי של העמותה שהוגש לרשם העמותות.		
10	הוכחת יכולת - תוכנית כספית למימון ציוד ואחזקת המקרקעין ותפעולם, בהתאם לשימוש המיועד לאחר השלמת הפיתוח לתקופה של 5 שנים לפחות.		
11	מבקש ההקצאה פועל לפחות 24 חודשים לפני הגשת הבקשה בתחומי העיר נשר (למעט בתי כנסת בשכונות חדשות).		
12	מבקש ההקצאה מקיים את מלוא חובותיו והתחייבויותיו כלפי העירייה ו/או הגיע להסדר עם העירייה, ואין לעירייה תביעות ו/או דרישות כלשהן כלפיו.		

הוועדה רשאית להמליץ שלא להקצות את המקרקעין, משיקולים שיפורטו על ידה, על אף שמבקש ההקצאה וההקצאה עמדו בתנאי הסף.



המרכז של הצפון.

דו"ח תבחינים להקצאת קרקע ומבנה  
ללא תמורה או בתמורה סמלית

**תבחינים להקצאת מקרקעין**

להלן פירוט ומשקל הקריטריונים על פיהם תידון בקשת הקצאה ולפיהם תבחן כשלעצמה ויחסית לבקשות של מבקשי הקצאה אחרים:

קריטריון	משקל מקסימלי	ניקוד ספציפי	הערות
פעילות אנטנסיבית מעבר לתחזוקת בית הכנסת והפעלתה כדוגמת פעילויות חברתיות, רווחה, חינוך וכיו"ב.	20%		
פעילות העונה על צורך ייחודי שלא קיים לו מענה בתחומי העיר.	20%		
לא הוקצו בעבור הגוף המבקש שטחים או נכסים אחרים בעיר שבבעלות עיריית נשר.	10%		
תינתן עדיפות להקצאה שתיתן מענה למספר המתפללים הגדול יותר, תוך התחשבות במתן מענה לזרם/נוסח שאין לו מענה אחר, על המבקשים לציון את מספר התושבים/בתי האב העתידיים לפקוד את בית הכנסת בכל ימות השבוע וכן את מספרם בסופי השבוע.	20%		
היתכנות כלכלית ומקצועית לתוכנית ההפעלה - לשם בחינת קריטריון זה מחויב מבקש ההקצאה להציג תוכנית הפעלה ותכנית פיננסית למימוש ההקצאה. <b>התכנית הכלול:</b> הוכחת מקורות מימון להפעלה השוטפת של בית הכנסת. פירוט כוח האדם אשר ינהל את הפעילות, לרבות ניסיונו המקצועי, הכשרתו ועמידתו בתנאי רישוי (ככל שאלה נדרשים).	20%		
ניסיון של הגוף מבקש ההקצאה בניהול מוסדות דומים. במסגרת קריטריון זה תנתן עדיפות לגופים שלהם הצלחה מוכחת בתרומה למען הקהילה בתחום השימוש המבוקש, בנשר או במקומות אחרים בארץ. "הצלחה מוכחת" תיבחן על פי פירוט פעילות הגוף המבקש בתחום השיפוט של העיר נשר וברחבי הארץ, מספר חסינים המופעלים על ידו, סוג הפעילות, אפיוני קהל היעד והיקפו. מבקש ההקצאה יצטרך לצרף אישור הגורמים הרלוונטיים בעיריית נשר ו/או ברשויות מקומיות אחרות ו/או גורמים ממשלתיים בדבר הצלחת הפעילות ותרומתה לקהילה. לא תתקבל בקשת הקצאה, אשר לגביה התקבלה חוות דעת שלילית מהגורמים המקצועיים הרלבנטיים בעירייה, אלא אם מצאה הוועדה לנכון שלא לדחות את הבקשה ולהמליץ אחרת, מנימוקים מיוחדים שירשמו.	10%		
	100%		

סה"כ  
בקשה אשר לא זכתה לציון 70 לפחות לא תענה, אלא מטעמים מיוחדים שירשמו, גם אם לא הוגשו בקשות אחרות בהתייחס לאותם מקרקעין. בקשה אשר לא זכתה לציון 60 לפחות לא תענה, גם אם לא הוגשו בקשות אחרות בהתייחס לאותם מקרקעין. (ציון מינימלי)



15.3.21

**הנדון: תבחינים להקצאת מקרקעין בעיר נשר לטובת הקמה והפעלה של בית כנסת**

**גוש 12377 חלקה 21; תב"ע 355-0547729; בקשה להיתר בנייה מס': 6490057520**

**אוסרו בישיבת מועצה מס' מיום**

1. עיריית נשר (להלן: "העירייה") מעוניינת להקצות מגרש בחלק מהמקרקעין הידועים כגוש: 12377 חלקה: 21 בעיר נשר עליהם מבנה שיבנה למטרת בית כנסת (להלן: "המקרקעין") לגוף שיעמוד בתנאים המופיעים בנוהל הקצאת קרקעות שלא בתמורה או בתמורה סמלית שפרסם משרד הפנים מספר 05/2001 (ותוקן בחוזרי מנכ"ל 06/2002, 07/2004, 07/2005, 04/2007) ובמסמך תבחינים זה.

2. יצוין כי עיריית נשר תהיה אחראית על בניה של המבנה בהתאם לבקשה להיתר בנייה (מס': 6490057520). לאחר אישור ההקצאה ולפני החתימה על החוזה, הגוף המקבל את ההקצאה, יתחייב להשתתף במימון הקמה והמפרט שתקבע העירייה לשם הפעלת בית כנסת בסכום של **1,500,000 ₪**.

3. להלן רשימת תבחינים להקצאת המקרקעין על ידי העירייה בכפוף ובהתאם לנוהל משרד הפנים בנושא:

א. הקצאת המקרקעין תיעשה עפ"י סדר עדיפויות שתקבע העירייה.

ב. תנאי להגשת בקשה הוא התחייבות להפקדת סכום ע"ס **1,500,000 ₪** בחשבון העירייה או לחילופין המצאת ערבות בנקאית אוטונומית ע"ס **1,500,000 ₪** וזאת בעבור השתתפות במימון הקמת המבנה והמפרט שתקבע העירייה לשם הפעלת בית כנסת.

ג. תקופת ההקצאה לא תעלה על 25 שנים + אפשרות הארכה בשתי תקופות שלא יעלו על 10 שנים כל אחת. אולם בטרם יוחלט על הארכת תקופת ההקצאה כאמור, תתקבל חוות דעת של היועץ המשפטי ברשות המקומית, המאשרת כי נערכה בדיקה והקרקע והמבנה עדיין משמשים את אותו גוף לאותו שימוש לו הוקצו הקרקע והמבנה, וכי עדיין קיימת נחיצות לאותו שימוש ציבורי בקרקע. מועצת העיר תקיים דיון לבחינה מחודשת של צרכי הציבור ותחליט אם לאשר את הארכת ההסכם.

ד. למען הסר ספק תקופת ההקצאה כוללת את תקופת פיתוח והקמת בית הכנסת.

- ה. החליטה העירייה על ביטול ההקצאה או אי הארכת התקופה מעת לעת כאמור, היא לא תשיב למבקש ההקצאה כל סכום בו נשא כתנאי להקצאה או בעד השימוש או לצורך הפעלת בית הכנסת, ובפרט זה את התשלום בעד מימון הקמת המבנה ע"ס **1,500,000 ₪**.
- ו. המטרה – שימוש ציבורי כבית תפילה (בית כנסת) במקרקעין ובלבד שיוקצו לגופים המוגדרים מלכ"רים בתחומי הדת, החינוך, צדקה ורווחה. לא יבחנו בקשות מגופים המעוניינים בשימושים שונים מאלו המופיעים בסעיף זה.
- ז. על הבקשה המוגשת לעמוד בהלימה עם הקווים האסטרטגיים לפיתוח העיר הנובעים מהפרוגרמה העירונית ומתוקף תכנית בניין עיר מס' 355-0547729 ובבקשה להיתר בנייה מס' 6490057520, החלים על הקרקע המוקצית, לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- ח. על מנת לוודא יכולת כלכלית של הגוף המבקש, על המבקש להציג מסמכים המעידים כי יש ברשותו אמצעים כלכליים לתשלום **בעבור הפעלת בית כנסת ולשימוש המבוקש**. ועדת ההקצאות רשאית לבטל את ההקצאה לגוף שלא יציג בפניה תוך 6 חודשים מאישור מועצת העיר, מקורות כספיים למימון, ובתנאי שניתנה התראה מראש לגוף המבקש.
- ט. תינתן עדיפות לגופים המוכיחים פעילות אינטנסיבית מעבר לתחזוקת בית הכנסת והפעלתה כדוגמת פעילויות חברתיות, רווחה וחינוך וכיו"ב.
- י. תינתן עדיפות לגופים שלהם הצלחה מוכחת בתרומה למען הקהילה בתחום השימוש המבוקש.
- יא. תינתן עדיפות לגופים שלא הוקצו בעבורם שטחים או נכסים אחרים בעיר שבבעלות עיריית נשר.
- יב. תינתן עדיפות להקצאה שתיתן מענה למספר המתפללים הגדול יותר, תוך התחשבות במתן מענה לזרם/נוסח שאין לו מענה אחר, על המבקשים לציין את מספר התושבים/בתי האב העתידים לפקוד את בית הכנסת בכל ימות השבוע וכן את מספרם בסופי השבוע.
- יג. העירייה תהא רשאית לדרוש ממבקש ההקצאה כל דרישה ככל שיידרש כדי להבטיח את הוראות מסמך זה.
- יד. על מבקשי ההקצאה לעבוד על פי תוכניות בית הכנסת שהועברו אליהם אלא אם כן אושרו ע"י העירייה תוכניות חלופיות והוצגו לגביהם היתר בניה כדין.
- שינויים מתוכניות לביצוע שיועברו ע"י העירייה חייבים לקבל אישור מוקדם של העירייה.

טו. במידה ויהיו סתירות בין המסמכים שונים בהקצאה יחולו המגבלות המחמירות יותר אלא אם כן אושרו אלה ע"י העירייה באופן פרטני.

4. על כלל הגופים המעוניינים בהקצאה לצרף את המסמכים הבאים יחד עם הבקשה להקצאה:

- תעודת רישום העמותה (בתוספת שינוי שם עד השם הנוכחי).
  - תקנון מעודכן ומאושר ע"י רשם העמותות.
  - אישור מעמד הגוף כמלכ"ר, במשרדי מע"מ.
  - אישור שנתי מרשויות המס על ניהול ספרים ואישור לצורכי ניכוי מס/פטור.
  - אישור עו"ד/רו"ח בדבר מורשי החתימה בשם התאגיד.
  - אישור ניהול תקין מרשם העמותות לשנה השוטפת.
  - תקציב מאושר לשנת התקציב.
  - דוחות כספיים מבוקרים ומאוזן בוחן לשנת הכספים הקודמת ודוח מילולי של העמותה שהוגש לרשם העמותות.
  - הוכחת יכולת – מכתב כי העמותה תתחייב כי לאחר אישור ההקצאה ולפני חתימת חוזה, כל הכסף יופקד בחשבון העירייה.
  - הוכחת יכולת - תוכנית כספית למימון ציוד ואחזקת המקרקעין ותפעולם, בהתאם לשימוש המיועד לאחר השלמת הפיתוח לתקופה של 5 שנים לפחות.
  - מבקש ההקצאה פועל לפחות 24 חודשים לפני הגשת הבקשה (למעט בתי כנסת בשכונות חדשות).
  - מבקש ההקצאה מקיים את מלוא חובותיו והתחייבויותיו כלפי העירייה ו/או הגיע להסדר עם העירייה, ואין לעירייה תביעות ו/או דרישות כלשהן כלפיו.
5. עם אישור ההקצאה, מתחייב מבקש ההקצאה לחתום על חוזה שיכלול בין היתר את התנאים הבאים:
- שלא לקיים במקרקעין פעילות שונה מהפעילות עבורן הוקצו המקרקעין.

- שלא לקיים במקרקעין שהוקצו כל פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח, פרט שימוש נלווה לפעילותו במקרקעין ושכל הכנסותיו מיועדות למימון פעילות זו. שלא לקיים במקרקעין שהוקצו כל פעילות פוליטית או מפלגתית ו/או לא לעשות שימוש בהם לפעילות זו.
- שלא לקיים במקרקעין שהוקצו פעילות המיועדת לקידום עניינו של סקטור עסקי ו/או מקצועי.
- שלא לשעבד את המקרקעין שהוקצו ו/או להעבירם לתפעול ו/או שימוש של גוף אחר.
- התחייבות של מבקש ההקצאה לאפשר לקיומה של פעילות נוספת במקרקעין שהוקצו, תוך תיאום ושיתוף עם עיריית נשר ו/או מי מטעמה ובלבד שלא יהיה בפעילות הנוספת כדי לשבש או לפגוע בפעילות מבקש ההקצאה במקרקעין שהוקצו ו/או בשימוש בהם, בהתאם למטרת ההקצאה ו/או להגדיל את הוצאות מבקש ההקצאה.