

## נוהל טיפול במבנים מתפנים

### מבוא

משרד החינוך בתוקף אחריותו על תכנון ופיתוח פיזי של מערכות החינוך חייב להבטיח ניצול מרבי של משאבים שהושקעו בפיתוח פיזי של מערכת החינוך. כידוע, בשלב מסוים של התפתחות אורבאנית של הרשות המקומית מתרחשת ירידה במספר התלמידים במערכת החינוך באזורים מסוימים בישוב ועקב כך נוצר צורך בסגירת מוסדות החינוך. מטרתו של הנוהל – להגדיר תהליך מסודר של קבלת החלטה על אופי שימוש במבנה מתפנה על מנת להבטיח ניצולו האופטימאלי בהתאם ליעדים של מערכת החינוך עם התחשבות בהיבטים כלכליים ואורבאניים.

### נוהל טיפול במבנה מתפנה

1. הנהלת המחוז של משרד החינוך תודיע למינהל לפיתוח על סגירת מוסד חינוכי וזאת שישה חודשים מראש לפחות לפני סגירת המוסד.
2. א. מינהל הפיתוח יקיים ישיבה שבה ישתתפו נציגי מינהל הפיתוח, המחוז ונציגים רלבנטיים אחרים ממשרד החינוך, יחד עם נציגי הרשות לצורך דיון באפשרות השימוש במבנה המתפנה.  
ב. במידה שקיים מוסד רשמי שהמבנה מתאים לו, יועבר המבנה לשימוש.  
ג. במידה שאין בנמצא מוסד רשמי אשר יכול לאכלס את המבנה אולם קיים מוסד על יסודי בבעלות הרשות הזקוק למבנה, והמבנה מתאים לו, יועמד המבנה לשימוש של אותו מוסד.  
ד. במידה שאין בנמצא מוסד חינוך רשמי כאמור או מוסד חינוך ע"ס בבעלות הרשות, אולם קיים מוסד בבעלות אחת הרשתות שמנהלות מוסד חינוך עבור הרשות כגון אורט, עמל או אמ"ת, והבעלות זקוקה למבנה והמבנה המתפנה מתאים לצרכי המוסד הנדון, יועמד המבנה לשימוש של אותו מוסד. היועץ המשפטי לרשות המקומית יעביר לידי המשרד את המכרז שפורסם על ידי הרשות המקומית לבחירת הבעלות שתנהל את המוסד עבור הרשות, את החוזה שנכרת בין הרשות המקומית לבין הבעלות, ואישור על כך שהמכרז נערך כדין.
3. א. ככל שלרשות אין צורך במבנה המתפנה לאחד השימושים האמורים לעיל, תוכל המדינה לאפשר העמדת המבנה לשימוש של מוסד חינוך שאינו רשמי/אינו בבעלות רשות מקומית, עפ"י הקריטריונים שמנחים את המדינה בבינוי מוסדות חינוך ובהתאם לנוהל המצ"ב ומסומן כנספח א'.  
ב. מובהר בזה כי לא ניתן להעמיד מבנה שנבנה לצורך מוסד רשמי לשימוש של מוסד מוכר שאינו רשמי ללא אישור מפורש בכתב ומראש מאת מינהל הפיתוח במשרד החינוך.
4. א. ככל שלרשות אין צורך במבנה המתפנה לאחד השימושים האמורים לעיל יופעל נהל פדיון מבנים עפ"י הנוהל המצ"ב ומסומן כנספח ב' ועפ"י כל דין החל על העניין.  
ב. במידה שלרשות היכולת הכלכלית לבצע את הפדיון תעשה כן, בין אם בדרך של תקצוב בניתו של מוסד חינוך אחר במלואו/בחלקו (בעדיפות ראשונה), בחידוש או ברה ארגון מבני מוסדות החינוך ברשות (בעדיפות שניה), או בהשבת הכספים למדינה (בעדיפות שלישית).  
ג. במידה שלרשות אין היכולת הכלכלית לבצע את הפדיון באחת הדרכים האמורות לעיל, וברצונה לעשות במבנה שימוש ציבורי (כהגדרתו בחוק התכנון והבניה) שלא למטרות רווח, תועבר ההחלטה בעניין השימוש שיעשה במבנה המתפנה, לוועדה מיוחדת בראשות מנהל מינהל הפיתוח אשר תכלול נציגים של מינהל הפיתוח (הן מהאגף למיפוי ותכנון

והן מהאגף לבינוי ותקצוב), משרד האוצר, משרד הפנים, היועצת המשפטית של משרד החינוך או נציגה. החלטת הוועדה תהיה מחייבת.

העקרונות שינחו את הוועדה ואופן פעולתה:

- (1) הוועדה תהא רשאית לקבוע מהן המטרות לשמן ניתן לעשות שימוש במבנה, תקופת השימוש ותנאי השימוש, הכול עפ"י שיקול דעתה ועפ"י נימוקים שירשמו בהחלטתה.
- (2) הוועדה תיקח בחשבון את מכלול הצרכים הציבוריים של הרשות מכל הבחינות, כולל צרכי חינוך אחרים של הרשות.
- (3) הוועדה תוכל לאשר כל שימוש ציבורי חוקי, ובלבד שקיימות חוות דעת של מהנדס הרשות והיועץ המשפטי שלה, שהשימוש תואם את התכנית ואין מניעה מכוח דין אחר לעשות השימוש המבוקש.
- (4) בכל מקרה בו טעון השימוש המבוקש אישור כלשהו (כגון במקרים של סטייה מתכנית מאושרת וכיוצ"ב) על פי דיני התכנון והבניה או על פי דין אחר, לא יינתן אישור על ידי הוועדה לשימוש המבוקש אלא אם הומצא האישור הנדרש.
- (5) בין שיקוליה תביא הוועדה בחשבון את ענין השימוש ההפיך או הבלתי הפיך במבנה - באזורים שבהם קיימת הסתברות שיהיה צורך במוסד חינוכי בעתיד, כתוצאה משינויים דמוגרפיים או אורבאניים, יאושר רק שימוש שיאפשר החזרת המגרש והמבנה לייעודו המקורי.
- (6) בכל מקרה האישור לשימוש ציבורי במבנה יינתן לפרק זמן מוגבל באופן שהרשות המקומית תוכל לחזור ולעשות שימוש במבנה לצרכי חינוך, ככל שיהיה צורך בכך.

ד. מובהר בזה כי במקרה של רשות הטוענת שאין לה היכולת הכלכלית לבצע את הפדיון, אולם מסתבר כי השימוש המבוקש על ידה במבנה הינו למטרות רווח, והרשות עתידה לקבל תקבול כלכלי אמיתי בגין השמשת הנכס, יהא עליה לבצע את הפדיון הכספי באופן מידי (גם אם במספר תשלומים) ובהתחשב בשיעור התקבולים הצפוי.

5. למרות האמור בסעיף 4 לעיל, במידה שמסתבר למשרד כי קיימת אפשרות סבירה שבתוך 5 שנים הרשות המקומית תזדקק למבנה המתפנה כמבנה למוסד חינוך (כגון שנבנית במקום שכונת מגורים חדשה וסביר להניח שבתוך מספר שנים יידרש במקום מוסד חינוך), הרשות המקומית רשאית להגיש למנהל מינהל הפיתוח בקשה לשימוש זמני במבנה למטרות אחרות (שלא כמבנה למוסד חינוך) ולא לפדיון מבנה, ובלבד שהיא עומדת בתנאים הבאים:

א. היא הציגה אסמכתאות לכך שהיא עתידה להידרש למבנה כמבנה למוסד חינוך בתקופה של 5 שנים הבאות.

ב. השימוש במבנה יהיה מוגבל לתקופה של עד 5 שנים, בנסיבות מיוחדות המשרד יוכל להאריך התקופה לעד 5 שנים נוספות, על פי שיקול דעתו ומנימוקים שירשמו.

ג. הרשות תיתן התחייבותה בכתב כי לא ישונה יעוד המגרש והוא יישאר להיות מוגדר כשטח למבנים ומוסדות ציבור.

ד. הרשות תוכל לעשות שימוש במבנה לצרכים ציבוריים שלה ולמוסדות בבעלותה/בהפעלתה ובלבד שמדובר במטרה העומדת בדרישות כל דין, וניתנה התחייבות של ראש הרשות וגזבר הרשות בכתב כי הרשות תפנה את הנכס משיתברר כי קיים צורך לשימוש כמוסד חינוך.

ד. ככל שהרשות תשכיר את הנכס, עליה להבטיח כי יושכר על ידה למטרה העומדת בדרישות כל דין וכן לכלול בהסכם סעיף ובו התחייבות של השוכר לפנות את המבנה בהתראה של שנתיים מראש גם בתוך תקופת השכירות (כאשר תקופת השכירות לכתחילה לא תעלה על 5 שנים).

ה. ראש הרשות והגזבר נתנו התחייבות בכתב כי לקראת השבתו של המבנה לשימוש כמוסד חינוך, הרשות תבצע את כל העבודות הנדרשות לצורך השבת המבנה לייעודו המקורי, תוך ביצוע כל העבודות הנדרשות לשם כך על חשבונה.

מנהל מינהל הפיתוח ייתן החלטתו המנומקת בכתב לרשות, ובה יציין אם הבקשה מאושרת או נדחית, ואם היא מותנית בקיומם של תנאים כלשהם.

6. במקרים בהם הרשות תבקש תקצוב לבניית מבנה חדש במקום מבנה קיים ישן ונימוקיה לכך יהיו כלכליים (עלות גבוהה של תחזוקת המבנה הישן, חוסר כדאיות לחידוש מבנים וכיוצ"ב), ישקול המשרד את בקשתה ובלבד שהרשות תשתתף בשני שלישים מעלות המבנה החדש עפ"י הפרוגרמה שאושרה לה. ככל שלרשות לא יהיו האמצעים הכספיים לעשות כן תוכל לפנות לוועדה המיוחדת כאמור לעיל, שתדון בבקשתה לשינוי שיעור השתתפותה כאמור.
7. בכל מקרה מובהר בזאת כי ככל שהרשות תבקש להעמיד/תעמיד את המבנה לשימוש מוסד חינוך שלא אושר ע"י מינהל הפיתוח, או שתבקש להעמיד/תעמיד את המבנה המתפנה בתמורה או ללא תמורה לכל צורך אחר שהוא, וזאת ללא הפעלת נוהל פדיון מבנים כאמור לעיל, לא תוכר בקשתה לקבלת פרוגרמה להקמת מבנה חינוך אחר ברשות (ולא תוכל לקבל תקצוב לבניה בעקבות זאת, או כל תקצוב אחר), עד לקיומו של נוהל פדיון מבנים, וכן יוכל המשרד לבצע קיזוז מכל תקציב המגיע לרשות ממשרד החינוך, מכל מקור שהוא, למעט תשלומים המועברים על פי דין.
8. מובהר בזה כי אין בנוהל זה כדי למנוע ממשרד החינוך לפעול בהתאם לתנאים המיוחדים של שטר המשכנתה או המשכון אשר העבירה הרשות למינהל הפיתוח בעת קבלת תקציבי פיתוח (המצ"ב **כנספת ג'**), ככל שהרשות פעלה בניגוד לתנאי השטר.

## נספח א'

### נוהל העמדת מבנה שנבנה מתקציבי מדינה לשימוש של מוסד חינוך שאינו רשמי/אינו בבעלות רשות מקומית ע"י רשות מקומית/אזורית

רשות מקומית (להלן: "הרשות") המבקשת להעמיד מוסד חינוך אשר נבנה מתקציבי מדינה לשימוש של מוסד חינוך שאינו רשמי צריכה לקבל לכך הסכמה מראש ובכתב של מינהל הפיתוח במשרד החינוך, התרבות והספורט (להלן: "משרד החינוך").

לשם כך על הרשות לפנות בבקשה מנומקת בכתב ובה עליה לפרט באיזה מבנה מדובר, לשימוש של איזה מוסד/בעלות היא מבקשת להעמיד את המבנה, את משך זמן העמדת המבנה, תנאי העמדת המבנה ואת הנימוקים לבקשה.

משרד החינוך ישקול לאשר את העניין בין היתר בהתחשב בתנאים הבאים:

1. אין מוסד חינוך רשמי הזקוק למבנה הנדון.
2. המבנה מתאים מכל הבחינות (המצאי הפיזי, פדגוגית וכו') למוסד לרשותו מבקשים להעמיד את המבנה.
3. במידה שמדובר במוסד קיים - למוסד לרשותו מבקשים להעמיד את המבנה יש רישיון והוא פועל על פי תנאי הרישיון.
4. המוסד/הבעלות תקבל את המבנה כבר רשות בלבד.
5. הרשות תינתן עד 5 שנים, לכל היותר, בכל פעם (דהיינו – יש לשוב ולהגיש בקשה לאישור המשרד לכל תקופת הארכה).
6. הרשות פעלה עפ"י הוראות חוזר מנכ"ל משרד הפנים והוראות כל דין החל על העניין עת ביקשה להעמיד את המקרקעין לרשות אותו מוסד/בעלות.
7. במקרה של פקיעת הרישיון שניתן לבעלות – תהיה התחייבות של הבעלות להשיב את המבנה מיידית לידי הרשות. הרשות תציג בטוחה (כגון ערבות בנקאית) שקיבלה מהבעלות לצורך הבטחת עמידתה של הבעלות בהתחייבות זו, טרם יינתן אישורו של המשרד.
8. לא יותר שימוש במבנה לכל צורך למעט לשימוש כמוסד חינוך, עפ"י האישור של המשרד, אלא אם כן ניתן אישור מראש ובכתב של המשרד לשימוש האחר.
9. בכל מקרה של העמדת מבנה כאמור בנהלים אלה, תינתן בטוחה של הרשות לגבי עמידה בכל התנאים האמורים בנוהלי משרד החינוך, לרבות נוהל זה.
10. לא תותר תוספת בנייה חדשה למבנה ללא אישור מינהל הפיתוח.
11. שינויים במבנה, כגון הריסת קירות, ייעשו רק באישור מינהל הפיתוח. בכל מקרה, המחזיק בנכס יחזיר את מצב המבנה לקדמותו כאשר יפסיק את השימוש בו, אלא אם כן קיבל אישור אחר ממינהל הפיתוח.
12. ייתכנו תנאים נוספים עפ"י נסיבותיו המיוחדות של כל מקרה לגופו.

### העמדת יבילים לשימוש של מוסדות חינוך לא רשמיים/לא בבעלות של רשות מקומית

האפשרות להעמיד מבנים יבילים לטובת מוסדות חינוך שאינם רשמיים/אינם בבעלות רשות מקומית תישקל רק במקרים בהם לא קיים מבנה אחר כלשהו ברשות והוכח הצורך להנחת דעתו של המשרד. גם לעניין מבנה יביל יש לפעול בהתאם להוראות נוהל זה.

הנדון : נוהל פדיון מבני חינוך

**א. מבוא**

למשרדנו גישה תכנונית הרואה במכלול מבני החינוך הנמצאים ברשות מקומית מאגר כולל. לפי כך בדיקה של בקשות לבניה חדשה תביא בחשבון גם את מצאי המבנים הקיים במכלול העיר כולה כחלק ממסגרת תהליך מציאת הפתרונות לצורך במבני מוסדות חינוך. גישה זו מעוגנת בהיבטים חוקיים ובהיבטים תכנוניים ומטילה על הרשות המקומית, שהיא בעלת המבנים, להביא לניצול מיטבי של מבני החינוך הנמצאים בבעלותה. אנו רואים בגישה זו יתרונות רבים ובהם יתרונות כלכליים בשל חסכון בבניה חדשה ויתרונות תכנוניים מאחר ששיטה זו מאפשרת חסכון נכבד בקרקעות ציבוריות, שהן משאב חסר ביותר בתכנון עיר מודרנית.

פדיון מבנים הוא אחד הכלים החשובים ביותר בגישה התכנונית הזו. מאחר שהוא מאפשר לצמצם את המרחק בין מקום המגורים של התלמידים לבין מקום הלימודים, ומאפשר הוצאה מסודרת של מבני חינוך שאינם ממוקמים במקום מתאים בישוב, כאשר בדרך כלל מדובר במבנים ישנים יחסית. במילים אחרות, פדיון מבנים הוא כלי המאפשר רציונליזציה בפריסה המרחבית של מבני החינוך, ניצול יעיל של המבנים וחסכון רב בתקציב ובקרקע ציבורית. לפיכך אנו נמשיך ונגביר את המהלכים של פדיון מבני חינוך, מהלכים אותם אנו מבצעים כבר למעלה מעשור.

**ב. הסכמה על הפדיון**

המתכננים באגף למיפוי ותכנון יבדקו בכל מקרה של דרישה מצד הרשות להכרה בצורך לבניה של מבנה חדש או לתוספת אגף במבנה קיים, אם קיימים במערכת של הרשות מבני חינוך לא מנוצלים. אם יהיו כאלה יודיע המשרד לרשות כי בדעתנו להפעיל את נוהל פדיון מבני חינוך.

**ג. פדיון מבנה ביוזמת הרשות המקומית**

הרשות המקומית רשאית להגיש, ביוזמתה, בקשה למשרדנו לפדיון מבנה של מוסד חינוכי, והבקשה תיבדק ע"י המינהל לפיתוח.

**ד. נוהל פדיון מבנה חינוכי:**

- מרגע שהוחלט על פדיון מבנה חינוך, אגף בינוי ותקצוב יפעל כלהלן:
- יפנה לשמאי ממאגר השמאים של השמאי הממשלתי במשרד המשפטים או יפנה ללשכה המחוזית הרלוונטית של השמאי הממשלתי לצורך הערכת שווי הנכס.
  - האגף יודיע לרשות את החלטתו לעניין שווי הנכס.
  - לרשות המקומית תהיה זכות להגיש השגה על הערכת השמאי הממשלתי. במקרה כזה, על הרשות המקומית להגיש את השגתה בכתב ולפרט את נימוקי ההשגה ולצרף את האסמכתאות להשגה (כגון הערכת שמאי מטעמה). השגתה של הרשות תועבר לבחינת השמאי הממשלתי.
  - לאחר שיקבע שווי הנכס בעקבות ההליך הנ"ל, יתורגם הסכום לשווה ערך של בנייה בהתאם למפתח הבסיסי הממוצעת לאותו אתר (מטראז').
  - אם וכאשר תתקצב פרוגרמה שתאושר לבניית מוסד חינוכי אחר בישוב, יופחת מהתקציב של אותה פרוגרמה סכום שווה ערך למטראז' הנ"ל.
  - במקרים בהם הרשות תבחר שלא לעשות שימוש ציבורי במקרקעין (כגון הפשרה למגורים או מסחר), וככל שיש צורך בבניית מוסד חינוכי חדש ברשות (בסדר גודל דומה), תממן הרשות את מלוא העלות של בנייתו של המוסד החינוכי החדש. ככל שאין צורך בבנייתו של מוסד חינוכי חדש, תפדה את המבנה בערך גבוה יותר אשר יתן ביטוי לשימוש שיעשה במקרקעין.

## ה. מימוש הפדיון

עת המשרד יתקצב בניה הממומנת גם מעלות פדיון מבנים, החלק הראשון של הבניה ימומן ע"י הרשות מדמי פדיון המבנים.

## מדינת ישראל

משרד המשפטים/אגף המירשם והסדר המקרקעין  
לשכת רישום מקרקעין ב\_\_\_\_\_

מס' השטר \_\_\_\_\_

### שטר משכנתה

השטר הזה מעיד שתמורת הסך \_\_\_\_\_ (שקל חדש שקבלו ה"ה

מס' ת.ז. \_\_\_\_\_

{ הממשכן/ים

מס' ת.ז. \_\_\_\_\_

מאת ה"ה

מס' ת.ז. \_\_\_\_\_

{ בעלי

המשכנתה מס' ת.ז. \_\_\_\_\_

מסכימים בזה הצדדים הנ"ל שתמורת התשלום שקיבלו הממשכן/ים כאמור, ימושכנו המקרקעין הנזכרים ברשימה, והם יהוו ערובה לתשלום. הממשכן/ים מצהיר/ים בזה שהוא/שהם בעלי המקרקעין הנזכרים ברשימה והם נקיים מכל ערעור זכות צד שלישי, פרט למפורטים להלן. התנאים המיוחדים של המשכנתא המצורפים לשטר זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

### הרשימה

הישוב \_\_\_\_\_

מס' הספר או הגוש	מס' הדף או החלקה	השטח		הזכות	החלק	תיאור הממושכנים או גבולותיהם והשעבודים
		מ"ר	דונם			

חתימת "הממשכן/ים"

חתימת "בעלי המשכנתה"

חתימה	השם	חתימה	השם

אימות חתימת השטר

**ימולא בפני עו"ד או רשם**

אני מעיד כי היום התייצבו/ לפני הממשכן/ים ובעלי המשכנתה, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העיסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14(ב)/16(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התש"ל – 1969.

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
-----	-----	-----

**ימולא כאשר נעשה בפני עו"ד**

אני מעיד כי היום התייצבו/ לפני הממשכן/ים, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העיסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 16(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התש"ל – 1969.

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
-----	-----	-----

**ימולא כאשר נעשה בפני עו"ד**

אני מעיד כי היום התייצבו/ לפני בעלי המשכנתה, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העיסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 16(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התש"ל – 1969.

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
-----	-----	-----

לשימוש רשם המקרקעין:

א י ש ו ר



## פרטי המוסד החינוכי

שם הישוב :  
שם הרשות/רשות/עמותה :  
שם המוסד :  
סמל המוסד :  
גוש :  
חלקה :  
מספר תב"ע : אושרה בתאריך :  
מספר מגרש :  
פרוגרמה מתאריך :  
מספר תיק תכנית במשרד החינוך :

## התנאים המיוחדים של שטר המשכנתה

תנאים מיוחדים אלה מהווים חלק בלתי נפרד משטר המשכנתה (להלן: "השטר העיקרי"). השטר העיקרי ותנאים מיוחדים אלה, ביחד מהווים מסמך אחד (להלן: "שטר המשכנתה" או "שטר משכנתה זה", או "שטר זה").

והואיל ובהתאם למסמכים שנחתמו או שיחתמו ע"י מדינת ישראל באמצעות משרד החינוך ו/או ע"י הממשכן, קיבל ו/או יקבל הממשכן ממשרד החינוך כספים לבניית מוסד חינוכי ו/או חידושו ו/או שיפוצו (להלן: "בניית מוסד חינוכי ו/או בניה ו/או הקמה") בסכום הנקוב בשטר העיקרי.

והואיל והממשכן הוא הבעלים / החוכר / השואל של הנכס המתואר ברשימה בשטר משכנתה זה ;

והואיל והמשרד מסכים לתת לממשכן את הכספים לבניית המוסד החינוכי כמפורט לעיל כנגד רשום משכנתה על הנכס, להבטחת כל התחייבויות הממשכן בהתאם למסמכים הנ"ל ושטר המשכנתה ;

והואיל והממשכן התחייב תמורת הכספים שניתנו או שינתנו על ידי משרד החינוך לממשכן ויתר התשלומים המגיעים ו/או שיגיעו למשרד החינוך עפ"י המסמכים הנ"ל, וכן על פי האמור בסעיפים 5 ו-6 לשטר המשכנתה, למשכן ולשעבד לזכות משרד החינוך במשכנתה ראשונה, בלי השתתפות עם אחרים את כל זכויותיו בנכס, כמפורט ברשימה המהווה חלק בלתי נפרד מהתנאים המיוחדים ;

### לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא דלעיל לתנאים המיוחדים הינו חלק בלתי נפרד מהתנאים המיוחדים.

## 2. **בתנאים אלה:**

"מדינת ישראל" משמע במקרה דנן – משרד החינוך (להלן: "משרד החינוך" או "המשרד"), הבאים מכוחו וכן כל מי שעברה אליו זכות כלשהי לפי שטר זה. "הממשכן", לפי הענין, משמע אחד או אחדים או תאגיד, הכל לפי שמסתבר מחתימותיהם על שטר זה וכן הבאים מכוחם, אפוטרופסיהם, יורשיהם, מנהלי העזבון שלהם וכן מי שייצג אותם מדי פעם.

"הנכס"- "הנכסים" – המקרקעין הממושכנים לפי שטר משכנתה זה המתוארים ברשימה שבשטר העיקרי ובתרשים המגרש המצ"ב וכל הזכויות בהן של הממשכן הכוללים את הקרקע, את כל המבנים והבניינים הקיימים כעת או שיוקמו בעתיד על הקרקע/ות, את כל הנטיעות הנטועות כעת או שיינטעו בעתיד על הקרקע/ות, את כל המחובר כעת או שיחובר בעתיד אל הקרקע/ות ואל המבנים והבניינים האמורים ובכלל זה ציוד, מכונות, צינורות, מיזוג אוויר, אינסטלציה של מים, חשמל וכל חיבור אחר. את כל הפירות של הקרקע/ות, המבנים, הבניינים, הנטיעות האמורים, את כל התשלומים, שכר הדירה, ושכר החכירה, ואת כל יתר הזכויות, טובות הנאה, הזכויות וההכנסות הנובעים ו/או יהיו בעתיד מן הנכסים האמורים הקשורים אליהם.

"מסמכים" – בשלב ראשון – ההצהרה בדבר התאמת מגרש לבניית גן ילדים/בית ספר על נספחיה. ולאחר מכן – פרוגרמה (אישור לתכנון), תכנית אדריכלית מאושרת ע"י משרד החינוך ומסמכים בנוגע לתקציב בנית המוסד הנדון.

"כספי התקצוב" – כספי ההקצאות התקציביות שנתן ו/או שיתן המשרד לצורך בנית המוסד הנדון.

## 3. **החזר כספי התקצוב:**

הממשכן מתחייב לשלם למשרד החינוך או לפקודתו את כספי התקצוב בצירוף הפרשי הצמדה, ריבית ויתר התשלומים המגיעים למשרד החינוך, באם יהפוך ו/או יעשה שימוש במבנה המוסד החינוכי אשר נבנה בסיוע כספי התקצוב, או בחלקו, שלא לצורך מוסד חינוכי ו/או לצורך מוסד חינוכי אחר מהמוסד החינוכי הספציפי שלשמו יתן ו/או נתן המשרד את כספי התקצוב עפ"י הפרוגרמה, וזאת תוך 50 שנה מבנית המבנה שנבנה בסיוע כספי התקצוב, ו/או יבנה מבנה אחר כלשהו ללא הסכמת משרד החינוך על גבי המקרקעין שעליהם יבנה המוסד החינוכי, וכן למלא אחר כל שאר תנאי הסכם הפרוגרמה ושטר המשכנתה.

## 4. **הצהרות הממשכן:**

א. הממשכן מצהיר ומאשר בזה כי הוא הבעלים היחיד והבלעדי של הנכס ואם יש לו זכות חכירה או שאילה בנכס, כי הנו החוכר או השואל היחיד והבלעדי של הנכס, וכי הנכס חופשי מכל משכנתה, שעבוד, עיקול, תביעה, הערת אזהרה, או זכות מכל סוג שהוא, לגורם כלשהו לרבות זכויות שכירות וכי לא התחייב למכרו, להשכירו או למשכנו, או להחכירו או להקנות בו כל זכות אחרת לצד שלישי.

ב. הממשכן מצהיר ומתחייב בזה כי אם וככל שהינו בעל זכות החכירה או השאילה בנכס הרי שזכותו זו הינה לתקופה של 49 שנים ובכל מקרה לא תפחת מ- 10 שנים ממועד רישום המשכנתא עפ"י שטר משכנתא זה.

ג. הממשכן מצהיר ומתחייב בזה, כי לא עשה כל מעשה של פשיטת רגל וכי לא הוגשו נגדו כל בקשה לפשיטת רגל ו/או לכינוס נכסים ו/או למינוי מפרק ו/או מנהל ו/או נאמן.

ד. הממשכן מצהיר ומתחייב כי ידאג להקמת המבנה/ים בהתאם לתכנית האדריכלית שאושרה או שתאושר למוסד ע"י משרד החינוך.

## 5. **משכנתה:**

א. לשם הבטחת שימוש הממשכן בכספי התקצוב לצורך בנית המוסד החינוכי הספציפי בלבד, עפ"י הפרוגרמה שהוצאה ו/או שתוצא למוסד החינוכי הספציפי, ממשכן בזה הממשכן את הנכס לזכות משרד החינוך או לפקודתו.

ב. משכנתה זו תשמש בתור בטחון חוזר, עבור כל הסכומים המגיעים ו/או שיגיעו למשרד החינוך מהממשכן, מכל מין וסוג שהוא שניתנו בעבר ו/או שניתנו בעתיד בין שהסכומים

מגיעים מאת הממשכן לבד או ביחד עם אחרים בין שהם עומדים לפרעון לפני חתימת שטר משכנתה זה או הוצאתו לפועל ובין שיגיעו או יעמדו לפרעון לאחר מכן. אם קבל או יקבל משרד החינוך בטחונות אחרים מהממשכן ו/או מאחרים בגין אותם סכומים המובטחים על ידי שטר משכנתה זה תהיה המשכנתה הזו נוספת על כל בטחונות אחרים כאלה ולא תשפיע עליהם ולא תושפע על ידיהם, המשכנתה הזו תשאר בתוקפה ולא תמחק מפנקסי המקרקעין, מספר השעבודים אצל רשם החברות ומספרי הממשכן כל עוד מגיעים או עשויים להגיע למשרד החינוך סכומים כלשהם מאת הממשכן לפי כל חוזה, התחייבות, ערבות, כתב שפוי או כתב אחר כלשהו, או אחרת באיזה אופן שהוא ומאיזו סיבה שהיא, לרבות סכומים שיגיעו בעתיד למשרד החינוך, מהממשכן מכל מקור שהוא וכל עוד לא מסר משרד החינוך לממשכן הצהרה בכתב כי אין הוא מתנגד לשחרור המשכנתה הזו.

#### 6. תוקף המשכנתה:

א. המשכנתה הנוצרת לפי שטר זה תהיה בעלת תוקף למשך 50 שנה מעת רישומה וממועד תחילת הקמת / בניית המוסד החינוכי אשר נבנה בסיוע כספי התקצוב שנתן משרד החינוך.

ב. מבלי למעט מכלליות האמור לעיל בסעיף זה תשאר המשכנתה הזו בתוקפה המלא גם במקרה שמשרד החינוך, בין בהסכמת הממשכן או בלעדיה ואף בלי מתן הודעה לו:

1. יפסיק, ישנה, יקטין או יגדיל את סכום התקצוב שנתן או יתן לממשכן, לרבות על פי המסמכים למתן כספי התקצוב ו/או שטר משכנתה זה.

2. יתן לממשכן הנחות או יסכים לשינויים לרבות שינויים יסודיים בתנאי המסמכים למתן כספי התקצוב ו/או שטר משכנתה זה בכל הסכם בכתב, בין שנעשה בעבר ובין שיעשה בעתיד, בין משרד החינוך והממשכן.

#### 7. התחייבויות שונות:

א. הממשכן מתחייב בזה כלפי משרד החינוך כי במשך כל זמן תקפו של שטר זה, הוא לא ימכור ולא יעביר, לא יחלק ולא ימשכן ולא ישעבד את הנכס, או כל חלק ממנו וכי לא ישכיר ולא ימסור את החזקה עליו או את השימוש בו או בכל חלק ממנו על סמך שכירות, חכירה או כל הסכם או סדור אחר לכל תקופה שהיא, אלא אם ישיג על כך תחילה את הסכמת משרד החינוך מראש ובכתב, והדבר ייעשה בהתאם לתנאי ההסכמה של משרד החינוך.

ב. כמו כן מתחייב הממשכן – במקרה שהמשכנתה תהיה על זכות חכירה או חכירת משנה – לא להסכים ולא להרשות כל שינוי בתנאי החכירה או חכירת המשנה אלא בהסכמת משרד החינוך בכתב ומראש.

ג. הממשכן מתחייב למלא את כל תנאי ההסכם והמסמכים למתן כספי תקצוב, שטר משכנתה זה וכל שאר התחייבויותיו כלפי משרד החינוך כפי שהם כיום וכפי שיהיו בעתיד.

#### 8. החזקת הנכס:

א. הממשכן מצהיר כי הנכס יבנה ו/או נבנה במצב תקין, וכי הוא מתחייב להחזיקו במצב תקין ולהכניס בו מדי פעם בפעם התיקונים הדרושים להחזקתו התקינה והראויה לשמוש. בכל מקרה של נזק או ליקוי בנכס מתחייב הממשכן להודיע בכתב על כך למשרד החינוך.

ב. הממשכן מתחייב לשלם במועדם את כל המסים וההיטלים, דמי בטוח, כל תשלומי החובה, הארנונות לסוגיהם, את דמי החכירה וכל התשלומים האחרים החלים מזמן לזמן על הנכס או על הממשכן עקב זכותו בנכס, כמו כן מצהיר הממשכן כי שילם את כל התשלומים הנ"ל החלים עליו ו/או על הנכס עד יום חתימת שטר זה. על הממשכן להמציא למשרד החינוך מיד עם דרישתו הראשונה את כל הקבלות והאישורים הקשורים בתשלומים אלה.

ג. הממשכן מתחייב למלא אחרי כל חוזה חכירה או חוזה אחר באם קיים חוזה כזה לגבי הנכס.

## 9. העמדת כספי התקצוב לפרעון מיידי:

בכל אחד מהמקרים הבאים או בכל אחד מהמקרים המפורטים בסעיף המקביל במסמכים הנ"ל ובכללם הפרוגרמה, יהיה משרד החינוך רשאי להעמיד לפרעון מיידי ולתבוע את פרעון כל יתרת כספי התקצוב, הפרשי הצמדה, הריבית, הסכומים הנלווים, הוצאות וכל סכומים אחרים שהממשכן יהיה חייב למשרד החינוך באותה שעה, וכן לפי שיקול דעתו להוציא לפועל שטר משכנתה זה וזאת מבלי לפגוע בכל סעד משפטי אחר שיעמוד לרשות משרד החינוך על פי כל דין:

א. אם הממשכן יעשה שימוש בכספי התקצוב שלא לצורך הקמה ו/או בניה של המוסד החינוכי הספציפי.

ב. אם הממשכן יעשה, ללא אישור מוקדם של משרד החינוך, שימוש במבנה שנבנה בסיוע כספי התקצוב שלא לצורך המוסד החינוכי הספציפי שלשמו ניתנו הכספים וזאת במשך תקופה של 50 שנה ממועד תחילת הבניה או רישום שטר משכנתא זה, המוקדם מבין השניים.

ג. אם הממשכן יבנה על המגרש המיועד למוסד החינוכי הספציפי מבנה/ים ו/או חדר/ים שלא נכללו בפרוגרמה ו/או שלא נכללו בתכנית האדריכלית שאושרה למוסד ע"י משרד החינוך.

ד. אם המוסד החינוכי הספציפי שלשמו ניתנו כספי התקצוב יסגר והממשכן לא יגיע להסכמה עם משרד החינוך בדבר אופן ניצול המבנים.

ה. אם המוסד החינוכי הספציפי שלשמו ניתנו כספי התקצוב יצטמצם ויווצר עודף שטחים בנויים בהיקף העולה על 30% מהשטחים המגיעים למוסד עפ"י הפרוגרמה של משרד החינוך, והממשכן לא יגיע להסכמה עם המשרד בדבר אופן ניצול השטחים העודפים.

ו. אם ימונה כונס נכסים לממשכן או לעסקי הממשכן או לעסקי אחד מיחידיו או לרכושם או לחלק מרכושו של הממשכן או של כל אחד מיחידיו.

ז. אם הממשכן או אחד מיחידיו יחסל את עסקיו או יעשה מעשה פשיטת רגל או אם יגיע להסדר עם נושיו.

ח. אם הממשכן הינו גוף משפטי, וימונה כונס נכסים ו/או מנהל או מפרק זמני לממשכן, לעסקי הממשכן ו/או לרכושו, או אם הממשכן יקבל החלטת פירוק, או אם יוצא נגדו צו פירוק, או אם הממשכן יימחק מספרי רשם החברות.

ט. אם תארע שריפה או תקלה חמורה אחרת בנכס או בחלק ממנו ומשרד החינוך יחשוש שכתוצאה ממנה לא יוכל הממשכן לקיים התחייבות כלשהיא מההתחייבויות כלפי משרד החינוך.

י. אם יוטל עיקול על הנכס או על חלק ממנו, אם תעשה פעולת הוצאה לפועל כלשהיא לגבי הנכס או חלק ממנו והעיקול או פעולת ההוצאה לפועל לא יופסק תוך 30 יום מתאריך הטלת העיקול או עשיית פעולת ההוצאה לפועל.

יא. אם הממשכן ימכור, ימשכן, ישכיר או יחכיר, ימסור או יעביר בכל דרך שהיא את הנכס או חלק ממנו, מבלי שיקבל את הסכמת משרד החינוך מראש ובכתב, או בנגוד לתנאי הסכמת משרד החינוך.

יב. אם הממשכן לא יקיים התחייבות או חובה כלשהיא המוטלת עליו על פי המסמכים ובכללם הפרוגרמה ושטר משכנתה זה.

יג. אם הממשכן הינו גוף משפטי, אם יתקן את תזכירו את תקנותיו או יקצה או יסכים להעברתן של מניות או של זכויות חבר או מניות רשומות בשם בעליהם למניות למוכ"ז ולהיפך, מבלי שיקבל את הסכמת משרד החינוך מראש ובכתב.

י.7. באם הממשכן הינו חוכר הנכס – אם הוא יפר תנאי כלשהוא מתנאי החכירה.

#### 10. מימוש המשכנתה:

א. אם יועמדו כספי התקצוב לפרעון מיידי, כאמור בסעיף 9, יועמדו לפרעון יחד עמם גם הפרשי ההצמדה, הריבית, ההוצאות, הסכומים הנוספים וכל הסכומים האחרים שהממשכן יהיה חייב למשרד החינוך, בין אם הגיע זמן פרעונם, ובין אם לא הגיע זמן פרעונם, ומשרד החינוך יהיה זכאי אך לא חייב להגיש תביעות כנגד הממשכן על כל יתרת כספי התקצוב, מבלי שהדבר יפגע או יגרע מזכותו של משרד החינוך להגיש תביעות נוספות לגבי יתרת כספי התקצוב.

ב. מבלי לפגוע באמור בפסקה (א) לעיל יהיה משרד החינוך זכאי להוציא לפועל את המשכנתה, כמו כן יהיה המשרד זכאי להגיש בקשות למנות לממשכן כונס נכסים ו/או מפרק ו/או נאמן לצורך גביית הסכומים אשר יגיעו למשרד החינוך.

במקרה של הוצאה לפועל של שטר משכנתה זה לא יהיו הממשכן ו/או כל אדם הבא במקומו או מכוחו של הממשכן או מישהו מדיירי המשנה, אם יהיו כאלה או כל אדם אחר שיהיה בנכס ו/או יחזיק בו, מוגן בכוח חוקי הגנת הדייר לרבות סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב 1972- וכן לא יהיה מוגן על פי הסעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז 1967- על תיקונייהם או מכוח כל חוק להגנת הדיירים או כל חוק אחר שהוא שישנו כיום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל. הממשכן וכל הבאים במקומו או מכוחו וכל דיירי המשנה אם יהיו כאלה וכל האנשים האחרים שיהיו בנכס יהיו חייבים לפנות את הנכס, לסלק את ידם מהנכס ולמסור אותו למשרד החינוך ולגרום לכך שהנכס ימסר למשרד החינוך מיד עם דרישתו הראשונה כשהוא פנוי לחלוטין מכל אדם וחפץ, מבלי לקבל ו/או לדרוש תמורה כל שהיא עבור זאת. הממשכן, מסכים כי ביהמ"ש ו/או ראש ההוצל"פ יפסקו לחובתו ריבית מירבית.

ג. במקרה שהפדיון הנקי ממכירת הנכס לא יספיק לכיסוי הסכומים שיגיעו למשרד החינוך מתחייב בזה הממשכן לשלם למשרד החינוך את ההפרש מיד לפי דרישתו הראשונה של המשרד בצרוף הפרשי ההצמדה, וריבית בשיעור שיהיה נהוג אותה עת בבנקים על פיגורים.

#### 11. מינוי כונס נכסים:

בכל אחד מהמקרים בהם רשאי משרד החינוך להוציא לפועל את המשכנתה לפי שטר משכנתה זה, משרד החינוך יהא רשאי למנות בין באופן זמני ובין באופן קבוע בין בעצמו ובין על ידי לשכת ההוצאה לפועל ו/או על ידי בית המשפט, לפי ראות עיני משרד החינוך, כל אדם ככונס נכסים ו/או כמקבל עסקים ו/או כמפרק ו/או כנאמן על הנכס. כל כונס נכסים ו/או מפרק ו/או נאמן שימונה כאמור לעיל ייחשב כבא כוח הממשכן ויהיה רשאי בין השאר:

א. לקבל לרשותו את הנכס.

ב. למכור את הנכס ואת רכושו של הממשכן, או כל חלק ממנו, ולהעבירו בכל אופן אחר לפי התנאים שימצא לנכון.

#### 12. רישום המשכנתה בלשכת רישום המקרקעין:

על הממשכן להכין על חשבונו את כל המסמכים הדרושים לשם רישום המשכנתה. על הממשכן להופיע בלשכת רישום המקרקעין, במועד ובמקום שיקבע על ידי משרד החינוך ולרשום את המשכנתה.

#### 13. הוצאות:

כל ההוצאות, התשלומים ושכר טרחה הכרוכים במשלוח התראות בין על ידי משרד החינוך ו/או על ידי מי שייצג את משרד החינוך לממשכן בתביעה משפטית או בהוצאה לפועל של הסכם התקצוב ו/או הפרוגרמה ו/או של הוצאה לפועל של המשכנתה אשר המשרד ישא בהן בין מרצון ובין שלא מרצון, יחולו על הממשכן. על הממשכן לשלם סכומים אלה עם דרישתו הראשונה של משרד החינוך. אי תשלומם במועד יגרור אחריו תשלום ריבית מירבית כאמור לעיל.

עד לסילוקן המלא של כל ההוצאות הנ"ל לרבות הריבית עליהן, תהיינה ההוצאות הנ"ל מובטחות על ידי שטר משכנתה זה כחלק מהסכומים אותם בא שטר משכנתה זה להבטיח.

#### 14. הודעות:

כל דרישת תשלום או כל מסמך אחר או הודעה לפי שטר זה וכן כל הזמנה או הודעה אחרת בנוגע לפעולה משפטית שיש למסרה לממשכן, מותר למסור לו באופן אישי או על ידי מכתב בדואר ואם ישלח מכתב בדואר כאמור ייחשב כאילו נמסר לאחר תום ארבעים ושמונה שעות מזמן שליחתו, לשם הוכחת מסירה זו יהיה די להוכיח שהמסמך שצריך היה להימסר, נמסר באופן אישי או נשלח על פי כתובת נאותה.

#### אחריות הממשכן:

כל אחד מן החותמים על שטר זה – במידה ויש יותר מחותם אחד, אחראים כולם ביחד וכל אחד לחוד לביצוע כל אחת מן ההתחייבויות וההוראות הכלולות בשטר זה, ולקיום כל תנאי מן התנאים הכלולים בו.

#### 15. ממשכן שהוא תאגיד:

אם נחתם שטר זה על ידי תאגיד יהיו החותמים בשמו, אחראים אישית כלפי הבנק אם יוכח כי החתימה אינה מחייבת את התאגיד או חורגת מגבולות סמכותו.

#### 16. העברת זכויות:

הממשכן מסכים בזה כי משרד החינוך יהיה רשאי לעביר בכל עת וללא צורך בקבלת הסכמה נוספת מהממשכן את המשכנתה או חלק ממנה בכל עת לכל אדם ו/או לכל גוף משפטי שהוא יחד עם החוב המובטח על ידה כולו או מקצתו. הנעבר יהיה אף רשאי להמשיך ולהעביר את המשכנתה לאחר כפי שימצא לנכון.

#### 17. מקום השיפוט:

מקום השיפוט היחודי בקשר לכל האמור בשטר זה יהיה בבתי המשפט המוסמכים במחוז ירושלים אולם משרד החינוך יהיה רשאי לנקוט באמצעים משפטיים נגד הממשכן גם בכל בית משפט אחר שיש לו סמכות עניינית.

#### 18. כתובות הצדדים:

כתובת משרד החינוך לצורך שטר משכנתה זה הינה כאמור בשטר המשכנתה אלא אם כן משרד החינוך יודיע בכתב לממשכן על כתובת אחרת. כתובת הממשכן לצורך שטר משכנתה זה הינה כאמור בהסכם התקצוב ו/או בפרוגרמה או במקום הימצא הנכס הכל לפי שיקול דעתו של משרד החינוך.

#### 19. ויתור על הודעות:

הממשכן מוותר על משלוח הודעות רשמיות או אחרות בקשר עם הפרת כל תנאי מתנאי שטר משכנתה זה.

#### 20. כותרות שוליים:

כותרות השוליים אינן מהוות חלק משטר זה והינן לנוחיות בלבד.

#### 21. הודעה על שינויים:

הממשכן מתחייב להודיע למשרד החינוך בכתב ובדואר רשום על כל שינוי שיחול, אם יחול בשמו, כתובתו, ו/או בכל פרט אחר המופיע בשטר משכנתה זה או בהסכם ההלוואה. לא הודיע הממשכן על שינוי כאמור, משרד החינוך נאלץ להוציא הוצאות לאתר את כתובתו, ישא הממשכן בהוצאות האתור.

### ולראיה באו הצדדים על החתום: -