



17/03/2020

תבחינים להקצאת קרקעות ומבנים

רצ"ב תבחינים ועקרונות להקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית, על ידי המועצה המקומית עמנואל (להלן – "המועצה"), בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 5/2001 ולתיקונים לנוהל כפי שמתפרסמים מעת לעת, ובהתאם לנוהל החל באיו"ש.

קריטריונים להקצאה

1. התאמה פרוגרמה של השימוש המבוקש לצרכי ציבור

א. השימושים להם תוקצה הקרקע יהיו למטרות הבאות:

- חינוך
- תרבות
- מדע
- דת
- צדקה
- רווחה
- בריאות
- ספורט
- שירות לטובת הקהילה
- התיישבות
- מרעה או שמירת שטחים
- שירותי חירום

ב. יש לוודא כי השימוש המבוקש בנכס הוא בגדר צורך ונותן מענה לתושבי המועצה או לציבורים שונים במועצה.

ג. תינתן עדיפות מובהקת לעמותות או גופים המשרתים את מטרות המועצה.

ד. יש לוודא כי השימוש המבוקש מתאים לתוכנית למבני ציבור של המועצה.

ה. תינתן עדיפות לגוף אשר אינו עושה שימוש ו/או אינו מחזיק בנכס ציבורי בתחום המועצה

ו. תינתן עדיפות לגופים המקיימים פעילות לטובת אוכלוסייה חלשה ו/או נזקקת ולרווחתה (קשישים, נכים, אוכלוסייה מרקע סוציו אקונומי נמוך, נפגעי אלימות וכיוצב'), לפעילות ערכית בתחומי החינוך והדת.

ז. תינתן עדיפות לבקשה המאפשרת את שילוב השימוש בקרקע עם פעילות אחרת המתקיימת בה. בכל מקרה, מקרקעין פנויים או חלק מהם יוקצו רק אם אין אפשרות לשלב את השימוש במקרקעין בהם מתקיימת פעילות אחרת.



- ח. לעניין גודל הקרקע, הוועדה תבחן במסגרת שיקוליה את הגידול הצפוי בפעילות הגוף המבקש.
- ט. הוועדה תוודא כי ישנה התאמה בין מטרות העמותה כפי שרשומות בתקנון העמותה למטרת ההקצאה.
- י. הוועדה תבחן את מספר הילדים אשר אמורים לעשות שימוש במבנה.
- יא. התאמת השימוש המבוקש לסביבת המקרקעין- על השימוש המבוקש להתאים לאופי האזור או השכונה שבתחומה נמצאת הקרקע ולצרכי התושבים שבאזור.
- יב. תינתן עדיפות לגוף שיוכיח ניסיון רב שנים בקיום הפעילות נשוא ההקצאה.
- יג. על הגוף המבקש להציג תוכנית עסקית המוכיחה יכולת להחזקה וניהול של הנכס המוקצה לאורך כל תקופת ההקצאה.
- יד. רשימת הקריטריונים אינה רשימה סגורה. במקרים בהם המועצה תבקש להקצות מקרקעין לשימושים מעבר למפורט בבקשה דלעיל, תובא הבקשה לאישור בפני מליאת המועצה.

2. התאמת השימוש המבוקש לסביבת הנכס מבחינת הפעילות הצפויה

- א. על השימוש המבוקש להתאים לאופי האזור, הישוב והשכונה שבתחומם נמצא הנכס, ולצרכי התושבים שבהם. יחד עם זאת, יינתן מענה גם לאוכלוסיות ספציפיות בהתאם לצרכים שלהם.
 - ב. כל בקשה תבחן על ידי מנהלי היחידות הרלוונטיות במועצה. המיקום יקבע בהתייעצות עם גורמים מקצועיים רלוונטיים, ואפשר שבכלל זה גם ראשי הקהילות בתחום המועצה.
 - ג. במקרה של הקצאת שטח להקמת מבנה לרבות של מוסד ציבורי, יהיה על המבקש להגיש בקשה להיתר בניה תוך לא יותר מ-6 חודשים ממועד ההקצאה, וכן להשלים את הבניה תוך לא יותר מ-36 ממועד ההקצאה. אם בתום 36 החודשים טרם הושלמה בניית המבנה, תחזור הקרקע לידי המועצה.
- במקרים חריגים, בהם יוכח על ידי הגוף כי עשה מצדו את המירב להשלמת הבניה אך טרם השלים אותה כאמור מטעמים מיוחדים שירשמו, רשאית הרשות, לבקשת הגוף, לאפשר המשך השימוש בקרקע לתקופה מוגבלת של עד שנתיים נוספות בהם יידרש המבקש להשלים את הבניה ולהתחיל את השימוש בנכס. על המבקש להתחייב להשלים את בניית המבנה עד תום התקופה כאמור. כמו כן, על המבקש להגיש בקשת ארכה כאמור, לכל המאוחר לפני תום 36 החודשים שנקצבו לבניית המבנה. לא עמד המבקש גם בהתחייבות זו, תחזור הקרקע מיידית למועצה כאשר הערה על כך תירשם בספר ההקצאות כאשר במידה ותוגש על ידי אותו גוף בקשה להקצאת קרקע אחרת בתחום המועצה במהלך 5 השנים שלאחר תום המועד להשלמת בניית המבנה כאמור, תיתן הוועדה את דעתה לאי קיום ההתחייבות כאמור. במידה והוועדה תמליץ על היענות לבקשה, תנמק בכתב את המלצתה.

- ד. בניה חדשה תתבצע אך ורק לאחר קבלת היתר כדון, באמצעות קבלן רשום, עמידה בדרישות התקן לבניה ברמה נאותה ומומלץ כי היא תפוקח גם על ידי מנהל פרויקט חיצוני.
- ה. על מבקש ההקצאה להתחייב לבטח את הנכס לכל סיכון של מבנה, רכוש ואדם ולהתחייב לשפות את המועצה בכל מקרה של תביעה.

3. התאמת הנכס מבחינת תכנונית לפעילות המבוקשת

- א. מבקש ההקצאה יבצע בדיקה והתאמה של נתוני הנכס/השטח נשוא ההקצאה לצרכי השימוש המבוקש מבחינת שטח, נגישות, אופי ועיצוב המבנה וכד', במטרה להתאימן למטרות ההקצאה והפעילות המבוקשת.
- ב. יש להשתדל שההקצאה תאפשר ניצול יתרת הקרקע ו/או אחוזי הבניה, במידה וקיימים, לשימושים ציבוריים אחרים ונוספים.

4. הבחנה בין מבקשי ההקצאה

- א. הקצאות יינתנו לעמותות רשומות ו/או לכל תאגיד הפועל שלא למטרות רווח המחזיקות באישור ניהול תקין בעת הגשת הבקשה ולאורך כל תקופת ההקצאה. אישור זה הינו בנוסף לשאר האישורים הנדרשים לפי הנוהל.
- ב. תינתן עדיפות למוסדות ציבוריים שיוכחו תרומה למען הקהילה או למען אוכלוסיות ספציפיות בתחום השימוש המבוקש.
- ג. תינתן עדיפות לגוף שיש לו הצלחה מוכחת בתרומה למען הקהילה בתחום השימוש המבוקש, בשטחה המוניציפאלי של העיר או במקומות אחרים בארץ. יצוין, כי "הצלחה מוכחת" תיבחן לפי פעילות אותו הגוף המבקש בתחום השיפוט של העיר וברחבי הארץ. כגון: גודלו של הגוף (מבחינת מספר הסניפים המופעלים על ידו וכיוצ"ב), סוג הפעילות של הגוף, קהל היעד אליו מכוון הגוף את שירותיו והיקף פעילותו. הצלחה מוכחת זו תגובה על ידי אסמכתאות אשר יינתנו ע"י הגוף הפונה, אם מהגורמים הרלוונטיים בעירייה ואם מרשויות מקומיות אחרות ו/או גורמים ממשלתיים בדבר הצלחת פעילותו ותרומתו לקהילה.
- ד. תינתן עדיפות למבקש לו ניסיון ארוך ומשמעותי יותר, ולכל הפחות יידרשו הוכחת פעילות של לפחות שנה, בגינה מבוקשת ההקצאה, וכן הוכחת ניסיון בהקמה ובתפעול של המוסד.
- ה. תינתן עדיפות להקצאה חלקית לטובת גנים לחינוך מיוחד.
- ו. בנוסף לאמור לעיל, ועדת ההקצאות רשאית להתחשב הן בנימוקים ענייניים ומיוחדים, אשר לאו דווקא נמנים על הנימוקים לעיל או נובעים מהם, שיובאו בפניה באשר להחלטתה לאיזה גוף להתיר את הקצאת המקרקעין. וזאת, בהתאם לצורכי השעה ולמתן דחיפות לעניינים הדורשים טיפול מיידי ומהיר, אשר אותה הקצאת מקרקעין יכולה לעזור ולקדם את הטיפול בהם. בלבד שוועדת ההקצאות תפרט בכתב את האופן שבו שקלה את שיקוליה וקיבלה את החלטתה.

בנוסף לעקרונות אלה, רשאית ועדת ההקצאות להתחשב גם בנימוקים עניינים רלוונטיים ומיוחדים שיבואו בפניה, בהתאם לצרכי השעה ולבעיות חדשות שעשויות לעמוד בתחום הקצאת נכסים.

6. התאמת הבקשה לפרוגרמה וליעוד הקרקע

- א. לא תוקצה קרקע לשימוש שאינו עולה בקנה אחד עם יעוד הקרקע כפי שנקבע בתוכנית לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965.
- ב. לא תוקצה קרקע לשימוש שאינו בהתאמה לחוזה שניתן למועצה על ידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש.

7. מקורות כספיים למימון

על מנת לוודא יכולות כלכלית של הגוף המבקש לממש את תוכניותיו בנכס/בשטח, לרבות: הכשרתו, בנייתו, תכנון השינויים הנדרשים בו, שימורו, תפעולו ו/או אחזקתו של המבנה המבוקש, הוועדה רשאית לבקש הצגת מסמכים המעידים כי יש ברשותו של הגוף המבקש אמצעים כלכליים לביצוע הבניה, לאחזקה, לתפעול או לשימוש המבוקש למשך כל תקופת ההקצאה. נוכח העובדה כי ישנם מקרים בהם טרם ביצע ההקצאה בוצעו השקעות נרחבות בנכסים נשוא ההקצאות, הוועדה רשאית לקבוע כי תנאי בלעדיו אין לבצע הקצאה יהיה שיפוי חלקי של המועצה על ידי הגוף המבקש הזוכה בגין ההוצאות בהם נשאה המועצה במסגרת ביצוע ההשקעות באותו נכס נשוא ההקצאה. באשר להקצאת מבני גני הילדים שבמגרש 305, הרי שתנאי לביצוע ההקצאה יהיה שיפוי חלקי של המועצה על ידי הגוף המבקש הזוכה בגין ההוצאות בהם נשאה המועצה במסגרת ביצוע ההשקעות באותו נכס נשוא ההקצאה בסכום שלא יפחת מ-75,000 ש"ח לכיתת גן אשר יהיו צמודים למדד ולא יפחתו ממדד חודש מרץ 2020.

8. גופים המשתמשים בנכסים קיימים

- א. תנאי לקבלת זכות שימוש במבנים קיימים היא העברת שם המשלם על שמו של המבקש בחשבונות החשמל, מים, ארנונה, גז, טלפון וכל חשבון אחר שעל המבקש לשאת בו מכח החוזה ו/או עפ"י דין.
- ב. על גופים המשתמשים בנכסים קיימים, והחוזה עימם הסתיים, להגיש בקשה לוועדה במידה והם מעוניינים להמשיך ולעשות שימוש המבנה.
- ג. בעת קבלת החלטה על הקצאת קרקע, הוועדה תיקח בחשבון את תקופת השימוש והשקעות שנעשו על ידי גופים אלו בנכס לפני הדיון בוועדת הקצאות.
- ד. כל שינוי בנכס קיים מחייב קבלת היתר בכתב של הרשות.
- ה. החזרת הנכס לרשות תבוצע כשהוא במצב כפי שקיבלו בתוספת השינויים שבוצעו בו במהלך תקופת ההקצאה והמבקש לא יהיה זכאי לשיפוי או זיכוי בגין תוספות שביצע במבנה – אלא אם כן הדבר אושר על ידי המועצה מראש ובכתב.

9. תקופת הקצאה

- א. תקופת ההקצאה למי שמקבל מבנה מהמועצה – עד 5 שנים.

- ב. תקופת ההקצאה למי שמקבל קרקע פנויה על מנת לבנות עליה מבנה – תהיה עד 20 שנה מתום הבניה או 25 שנה ממועד ההקצאה – המוקדם מביניהם.
- ג. במקרים ספציפיים ובכפוף לאישור מליאת המועצה את הארכת ההסכם, ניתן יהיה להאריך את תקופת ההקצאה, בשתי תקופות נוספות שלא יעלו על 5 שנים כל אחת. בטרם יוחלט על הארכת תקופת ההקצאה כאמור, תתקבל חוות דעת מאת היחידה המקצועית המתאימה במועצה המאשרת כי נערכה בדיקה והקרקע עדיין משמשת את אותו גוף לאותו שימוש לה הוקצתה וכי עדיין קיימת נחיצות לאותו שימוש ציבורי בקרקע.
- ד. בתום תקופת החוזה, יהיו הגופים המקבלים רשאים להגיש בקשה לשימוש בנכס לתקופה נוספת.
- ה. בכל מקרה של הפרה שבוצעה במקרקעין, במסגרת חוזה שניתן למועצה מהממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש, תפקע ההקצאה מאליה, ללא צורך בהודעה מראש של המועצה.

10. הפעילות בנכס

- א. לא תעשה בנכס פעילות שונה מהפעילות עבודה הוקצה הנכס לגוף המבקש.
- ב. לא תעשה בנכס פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח, למעט פעילות למימון מטרות הגוף המבקש ולתחזוקת המבנה.
- ג. לא תעשה בנכס פעילות הגורמת מטרד בלתי סביר לתושבי הסביבה, וזאת בהתחשב בשימוש שיעשה במבנה ובהוראות כל דין.
- ד. לא תעשה בנכס כל פעילות העומדת בניגוד להוראות כל דין.
- ה. לא תעשה בנכס כל פעילות העומדת בניגוד לחוקי העזר שהתקינה המועצה, או העומדת בסתירה או החורגת מהנחיות המועצה.
- ו. ככל שמדובר בנכס שהוקצה לגוף, במסגרת חוזה שניתן למועצה מהממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש, הרי שלא תעשה בנכס כל פעילות הסותרת את החוזה שניתן למועצה.
- ז. הגוף לו יוקצה מבנה יחויב לפתח ולשמור על תקינות ומראה הסביבה, ללא תמורה מצד המועצה, כתנאי להקצאה. בתום תקופת/ות ההקצאה, לפי העניין, יחזיר מקבל ההקצאה את המבנה במצב משופץ ומפותח סביבתית.

12. איסור העברת קרקע

לגוף המקבל לא תהיה סמכות להעביר את הקרקע או לשעבדה לאחר לרבות איסור על העברת זכויות הגוף המקבל בנכס לשוכר משנה בכל דרך. המועצה תהיה רשאית לזמן לשימוע את בעל ההקצאה בכדי לוודא שהאיסור שבסעיף מקוים ולפי שיקול דעתה אף לבטל את ההקצאה.

13. איסור פעילות פוליטית

הגוף המקבל לא יעשה שימוש פוליטי או מפלגתי בנכס.

14. פרוק או הפסקת פעילות



במקרה של פירוק הגוף המקבל ו/או הפסקת פעילות בנכס מכל סיבה שהיא ו/או הגדרתו כחדל פרעון ו/או אם מונה לו כנוס נכסים, יחזור הנכס לידי המועצה.

15. הנכס בתום תקופה

בתום החוזה ביו המועצה לגוף המבקש, אם בשל תום תקופת חוזה ואם בשל הפסקת חוזה במהלך התקופה בתנאים המפורטים בחוזה או מכל סיבה אחרת, יחזור הנכס לידי המועצה ללא כל תמורה פיצוי או שיפוי מצידה כלפי המבקש ו/או המחזיק בנכס. המועצה תהא רשאית להשתמש באמצעותה או באמצעות צד ג' למטרות ציבוריות שונות וגם כאלה שהיו זהות או דומות ככול שניתן למטרות שלהן ניתן הנכס לגוף המבקש.

16. צורת הגשת הבקשה

גוף המבקש כי תוקצה לו קרקע יגיש לרשות בקשה בכתב על גבי טופס בקשה שיכלול את הפרטים הבאים:

- שם הגוף.
- צורת ההתאגדות (כגון: עמותה).
- כתובת המשרד הראשי של הגוף והמקומות בהם הוא מקיים את פעולותיו בתחום הרשות.
- שמות וכתובות חברי ההנהלה של הגוף, של הגזבר, של רו"ח (אם לגוף רו"ח המועסק על ידו).
- מורשי החתימה של הגוף.
- פירוט פעילות הגוף ככלל, ופירוט הפעילות והשימוש המתוכננים בקרקע המבוקשת.
- תכניות לפיתוח הקרקע (במידה ומדובר בהקצאה שכוללת במסגרתה בניה או פיתוח).
- פירוט מקורות כספיים מוכחים המניחים את דעת הרשות לביצוע העבודות הנדרשות להפעלת המקום.
- פירוט הסיוע הציבורי (למשל: ממשלה, רשויות מקומיות, מפעל הפיס, קרן העזבונות, הסוכנות היהודית) שהוענק לגוף בשנה הקודמת (תמיכה כספית, כוח אדם, הנחות ממסים, סיוע שווה – כסף וכיוצ"ב) בכל מקרה, יש לפרט (מיקום, שטח, ייעוד, שימוש נוכחי) האם בעבר הוקצתה קרקע לגוף על ידי גורם ציבורי.

לטופס הבקשה יצורפו המסמכים הבאים:

- תעודה על רישום הגוף או אישור מאת עורך הדין של הגוף על המעמד המשפטי של הגוף (אם אין תעודה רשמית).
- מסמכי היסוד המעודכנים של הגוף.
- אישור על ניהול תקין שיומצא ע"י הרשם המתאים הצריך לעניין.
- אם הבקשה מוגשת מ-1.1 עד ה-30.6 יוגש הדו"ח הכספי המבוקר של הגוף לשנה שקדמה לשנה הקודמת, ומאזן בוחן לתקופה המתחילה ביום שלאחר תום תקופת הדו"ח הכספי המבוקר הנזכר ומסתיימת במועד של עד 60 יום לפני הגשת הבקשה.

אם הבקשה מוגשת בין ה-1.7 ל-30.9 יוגש דו"ח כספי מבוקר לשנה שקדמה לשנה קודמת, דו"ח כספי מסוקר לשנה הקודמת ומאזן בוחן לתקופה המתחילה ביום שלאחר תום תקופת הדו"ח הכספי המסוקר הנזכר ומסתיימת במועד של עד 60 יום לפני הגשת הבקשה. אם הבקשה מוגשת ב-1.10 או לאחר מכן (ועד סוף השנה) יוגש דו"ח כספי מבוקר של הגוף לשנה הקודמת, ומאזן בוחן לתקופה המתחילה ביום שלאחר תום תקופת הדו"ח הכספי המבוקר הנזכר ומסתיימת במועד של עד 60 יום לפני הגשת הבקשה. בכל מקרה, יכלול הדו"ח הכספי פרטים על נכסי הגוף כולל השקעות, פקדונות, חשבונות בבנקים ויתרותיהם.

במקרה בו מדובר בגוף אשר טרם החל בפעילות ועקב כך אין לגוף דו"ח כספי מתקופה שקדמה לבקשה רשאית הרשות לפוטרו מהגשת דו"ח כספי כאמור.

- תקציב מאושר או הצעת תקציב של הגוף לשנת הכספים בה מוגשת הבקשה (כולל פירוט מלא של ההכנסות, השתתפות משרדי הממשלה או גופים ציבוריים אחרים, מספר העובדים וההוצאה הכוללת לשכר עבודה).
- אישור מעמד הגוף במשרדי מס ערך מוסף.
- אישור שנתי מרשויות מס הכנסה.
- הוכחת הצורך בהקצאת הקרקע במקרים הרלבנטיים (בין השאר, על ידי חוות דעת הגוף הממשלתי המוסמך במקרים שפעילות מוסד הציבור בקרקע טעונה רשיון או שהיא עשויה להיות ממומנת או נתמכת, במישרין או בעקיפין על ידי הממשלה. למשל: חוות דעת והמלצת היחידה המתאימה במשרד החינוך בדבר הצורך בהקמת בית-ספר באזור, אישור היחידה המתאימה במשרד לענייני דתות בדבר הצורך בהקמת מקווה באזור, אישור היחידה המתאימה במשרד הבריאות בדבר הצורך בהקמת תחנת טיפת חלב באזור).

על החתום :

אליהו גפני

יו"ר המועצה

