

24/6/10

ש - 40

## עיריית מעלה אדומים

### קריטריונים להקצאת קרקעות ומבנים (להלן: "הנכס")

משרד הפנים קבע נוהל להקצאת מקרקעין ללא תמורה, או בתמורה סמלית. מטרת הנוהל לקדם מנהל תקין שמירת עקרון השוויון, חסכון, יעילות ושקיפות ולמנוע פגיעה בתואר המידות. הנוהל מחייבת קביעת קריטריונים להקצאת מקרקעין, להלן הקריטריונים אשר אושרו על ידי מועצת עיריית מעלה אדומים:

1. תנאי סף שעל מגיש הבקשה להקצאת נכס עירוני לעמוד בכל אחד מהם במצטבר.
  - 1.1 היותו של מבקש ההקצאה מוסד ציבורי למטרות המוגדרות בסעיף 3 (2) (ג) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח - 1987 ואשר הינו תאגיד רשום הפועל שלא למטרות רווח וכי ההקצאה מבוקשת לאחת ממטרות אלה (חינוך, תרבות, מדע, דת, צדקה, סעד, רווחה, בריאות או ספורט).
  - 1.2 במידה שמבקש ההקצאה מחזיק בנכסים עירוניים שהוקצו לו בעבר, יש לקבל חוות דעת בכתב ממנהל האגף בתחום השימוש הרלוונטי, כי מבקש ההקצאות 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, על פי חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, לבין סוג הפעילות/השימוש המבוקש. (יידרש אישור חתום על ידי מהנדס העיר).
  - 1.4 במידה והשימוש המבוקש אינו תואם את תכניות המתאר כאמור, נדרש קיומם של התנאים הבאים:
    - אין צורך בשימוש בנכס על פי הייעוד הקיים.
    - המלצת המחלקה לתכנון עיר באגף ההנדסה לשימוש חורג או לשינוי ייעוד.
    - העדר מניעה משפטית לשינוי הייעוד ו/או לשימוש חורג.
    - התחייבות של מבקש ההקצאה ליזום על חשבוננו את ההליכים החוקיים הנדרשים לשינוי הייעוד.
  - 1.5 התחייבות בכתב מראש של המבקש שתופקד בתיק ועדת הקצאות לתנאי החוזה המשמש את העירייה, והרלוונטי לשימוש המבוקש. בכל מקרה יכלול החוזה את התנאים הבאים:
    - 1.5.1 הסכמה של מקבל ההקצאה כי במידה שתתאפשר בנכס פעילות לטובת הציבור בנוסף לפעילותו הרי שלפי דרישה של עיריית מעלה אדומים יתאפשר קיומה של פעילות זו, תוך תיאום ושיתוף פעולה עם עיריית מעלה אדומים ו/או מי מטעמה, ובלבד שלא יהיה בפעילות הנוספת כדי לשבש או לפגוע בפעילות מקבל ההקצאה ו/או להגדיל את הוצאות מקבל ההקצאה.
    - 1.5.2 מקבל ההקצאה יאפשר לעירייה למצות את זכויות הבניה בנכס המוקצה ו/או כל זכויות בניה שתתאפשרנה.

- 1.5.3 הוראות בדבר תקופת ההקצאה, שימוש בנכס בהתאם להוראות הדין ובאופן שלא ייגרם מטורד לתושבי הסביבה בה נמצא הנכס, אחריות הגוף מקבל ההקצאה לכל הפעילות בנכס למשתתפים בפעילות לעובדיו לרבות צד ג', שיפוי העירייה בגין כל נזק וכל תשלום בו תחויב בגין ההקצאה ו/או השימוש בנכס ו/או הפעילות בו, הסדרת כיסוי ביטוחי לשביעות רצון העירייה לנכס ולכל הפעילות המתבצעת בנכס.
- 1.5.4 בנוסף לסעדים השמורים לעירייה בגין הפרת חוזה, תהא העירייה זכאית לבטל את החוזה, ומקבל ההקצאה לא יהיה זכאי לפיצוי ובכפוף לכל דין בגין הביטול במקרים הבאים:
- 1.5.4.1 העדר שימוש בנכס ו/או שימוש בנכס שלא על פי מטרת ההקצאה.
- 1.5.4.2 היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתנהלת בנכס ירד במידה ניכרת מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את הנכס לשימוש זה באופן משמעותי.
- 1.5.4.3 הפעילות המתבצעת בנכס חדלה להיות חלק מצרכי השכונה/האזור/העיר, ו/או מכבידה על החיים בסביבת הנכס ללא טעם מוצדק ו/או במידה בלתי סבירה (בהתאם לסיווג יעד השימוש בנכס, שעל פיו הוקצא הנכס מלכתחילה).
- 1.5.4.4 אם מדובר בהקצאת מבנה לשימוש בלבד, תוכל העירייה להביא לביטול ההסכם, כאמור, על ידי הודעה של 90 יום מראש, ובמידה שהמבנה נדרש לה לצורך אחר.
- 1.5.5 מקבל ההקצאה יתחייב:
- 1.5.5.1 שלא תעשה בנכס פעילות שונה מהפעילות עבורה הוקצה לגוף וכי לא תעשה בנכס פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח.
- 1.5.5.2 לגוף מקבל ההקצאה לא תהיה סמכות להעביר את הנכס או לשעבדו לאחר.
- 1.5.5.3 לא יעשה בנכס שימוש לפעילות פוליטית מפלגתית.
- 1.5.5.4 להגיש לועדת ההקצאות אחת לשנתיים דו"ח מפורט בדבר הפעילות שהתקיימה בנכס.
- 1.5.5.5 עם פירוק הגוף מקבל ההקצאה, או הפסקת הפעילות יחזור הנכס מיידית כולל החזקה בו לעירייה.
- 1.5.5.6 עם ביטול ההסכם מכל עילה שהיא יוחזר הנכס לרבות החזקה בו, מיידית, לעירייה.
- 1.6 על כל גוף הפונה בבקשה להקצאת נכס, להמציא לעירייה את המסמכים המפורטים להלן: ו/או כל מסמך אחר שידרש ע"י משרד הפנים ו/או ע"פ כל דין
1. תעודת רישום העמותה.
  2. תקנון העמותה.
  3. אישור עו"ד/רו"ח בעניין המוסמכים לחתום בשם העמותה.
  4. תעודת מלכ"ר (טופס 805), (תקפה למועד הבקשה).
  5. אישור ניהול תקין של העמותה (מאת רשם העמותות).
  6. מסמכי מעמד העמותה במס הכנה ובע"מ.
  7. דו"ח כספי (לשנה קודמת) + מאזן בוחן.
  8. פרוגרמה תכנונית.
  9. אומדן של מהנדס בהתאם לפרוגרמה.

10. מכתב מקורות מימון מתוכננים (100%).
11. פירוט הסיוע הציבורי (תמיכות).
12. האם הוקצה לגוף המבקש נכס בעבר.
13. דו"ח על פעילות העמותה בשנה החולפת.
14. רשימת מתפללים (ת"ז, גיל, כתובת) (לבקשה להקצאה לבי"כ).

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

את כל המסמכים יש להמציא בתיק מסודר לאגף הנכסים של העירייה.

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

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

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

1.6.2.2 אם בתום 3 שנים טרם הושלם שלב פיתוח הנכס, יחזור הנכס לידי העירייה, אלא אם כן הגיש מקבל ההקצאה, לא יאוחר מ- 90 יום לפני תום 3 שנים שנקבו לפיתוח, בקשה הארכה לתקופה של לא יותר משנתיים, והבקשה התקבלה.

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

1.6.2.3 מבקש ההקצאה יצהיר כי ידוע לא שהעירייה רשאית להאריך את המועד לביצוע הפרויקט במקרים חריגים בלבד ומטעמים מיוחדים שיירשמו.

במקרה שהוארך המועד כאמור, וביצוע הפרויקט לא הסתיים יחזור הנכס לעירייה. והערה על כך תירשם במספר הקצאות.

1.6.2.4 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 המלצת, בהתייחס, בין השאר לאמור לעיל.

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

לא די בפעילות בעלת אופי מלכ"רי בלבד, על הפעילות להיות בעלת ערך מוסף מבחינת תרומתה לרווחת תושבי מעלה אדומים.

1.8 תקופת ההקצאה לא תעלה על 25 שנה + אפשרות הארכה בשתי תקופות נוספות שלא יעלו על 10 שנים כל אחת (10+10+25) תקפות ההארכה אינה אוטומטית, אלא על

המבקש להראות המשך הצורך הציבורי בהקצאה ובתנאי שהנכס תשמש לאותה הקצאה ולאותם שימושים בגינם ניתנה הקצאה, (הארכה כאמור טעונה אישור מועצת העיר ושר הפנים).

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 הקצאות, 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 חלשה ואו נזקקת כגון: ילדים, עולים, קשישים, נכים, חולים, אוכלוסיות בשיקום, נפגעי אלימות וכיוצא ב.

כן תינתן עדיפות לפעילות ערכית בתחומי החינוך לגופים רשמיים מוכרים ולא מוכרים, להשכלה המיועדת לילדים, לבני נוער ומבוגרים ולגופים הפועלים בהתנדבות למען הציבור.

2.2 השימוש המבוקש בנכס מהווה מענה לצורכי הציבור יש לוודא כי השימוש המבוקש בנכס הוא בגדר צורך של תושבי מעלה אדומים ולפיכך:

2.2.1 החלטה בדבר השימוש המתאים בנכס צריכה להתקבל על סמך חמלצות מקצועיות ומנומקות של הגורמים הרלוונטיים בעיריית מעלה אדומים ואו במשרדי הממשלה בדבר הפעילות הרצויה בנכס ובדבר מידת הצורך בה.

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 ואו בקהל היעד שלה, בנכסים עירוניים ואו שאינם עירוניים, אלא אם כן מדובר בפעילות בעלת ביקוש רב וקיים צורך ממשי בהרחבת היקפיה באזור זה תוך שימוש בנכס נוסף.

2.2.4 "הצלחה מוכחת" תבחן ע"פ פעילות המבקש בתחום וברחבי כגון מספר הסניפים הפועלים, סוג הפעילות, אפיוני קהל.

2.3 **התאמת הנכס מבחינת שטחו ומיקומו לפעילות המבוקשת**  
בחקצאת נכס לפיתוח יש לוודא כי ניצול אחוזי הבניה יהיה מתאים להיקף הפעילות והקהל היעד שלה, ובהתאם להקפיד על שמירת האפשרות לניצול יתרת אחוזי הבניה הנכס לשימושים ציבוריים אחרים ונוספים.

יש לוודא כי נתוני הנכס מתאימים לצרכי השימוש המבוקש בו מבחינת שטח, נגישות, אופי המבנה וכד', על מנת שנתוני הנכס לא יהווה מכשול להשגת מטרות ההקצאה והפעילות, וכן על מנת שלא יימסר שטח מעבר לצורכי הפעילות ואשר ניתן היה להקצותו לשימוש אחר.

### 3. הבחנה בין מבקשי ההקצאה

- 3.1 לאחר שנקבע סוג השימוש המתאים ביותר בנכס המיועד להקצאה ובמידה שקיימות ספר בקשות לשימוש כאמור בנכס, יש להבחין בין המבקשים ולהכריע בדבר קבלת הבקשות, על פי העקרונות הבאים:
- 3.2 תינתן עדיפות לגופים שלהם הצלחה מוכחת בתרומה למען הקהילה בתחום השימוש המבוקש, בעיר או במקומות אחרים בארץ.
- 3.3 תינתן עדיפות לגופים שלהם יש חזקה ואו שימוש מוכרים עד כה לצרכים ציבוריים.
- 3.4 בשיקול העירייה יהיה שלא להקצות נכס למבקש הקצאה שלא קיים מלוא חובותיו והתחייבויותיו כלפי העירייה ואין לעירייה תביעות ואו דרישות כלשהן כלפיו.
- 3.5 בין מספר מבקשים העונים לקריטריון הנ"ל יועדף הגוף אשר אינו פועל עדיין במסגרת השכונה בה נמצא הנכס או שסך הנכסים העירוניים שהוקצו לו בעבר קטן יותר.