

תבחינים להקצאת קרקעות ומבנים באור יהודה

משרד הפנים קבע נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית (להלן: "קרקע") בפטור ממכרז ללא תמורה או בתמורה סמלית. נוהל זה מכוון לקדם בתחום הקצאת הקרקע מנהל תקין תוך שמירה על עקרון השוויון, חסכון, יעילות ושקיפות ולמנוע פגיעה בטוהר המידות. במסגרת הנוהל מחויבת הרשות לקבוע תבחינים להקצאת הקרקע אשר יהיו שוויוניים וענייניים בהתחשב בכל חלקי האוכלוסייה בתחום הרשות המקומיות.

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 2(ג) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח – 1987 ואשר הנו תאגיד רשום הפועל שלא למטרות רווח וכי ההקצאה מבוקשת לאחת ממטרות אלה (חינוך, תרבות, מדע, דת, צדקה, סעד, רווחה, בריאות או ספורט).
יודגש, לא די בפעילות בעלת אופן מלכ"רי בלבד, אלא על הפעילות להיות בעלת ערך מוסף מבחינת תרומתה לרווחת תושבי אור יהודה.
- 1.2 במידה שמבקש ההקצאה מחזיק בנכסים עירוניים שהוקצו לו בעבר, יש לקבל חוות דעת בכתב ממנהל האגף/ מנהל המחלקה בתחום השימוש הרלבנטי, כי מבקש ההקצאה משתמש באופן מיטבי בנכסים שהוקצו לו בעבר, בהתאם למטרת ההקצאה, והפעילות המבוקשת במבנה הנוסף אינה יכולה להתבצע בהם.
- 1.3 התאמה בין ייעוד המבנה על פי תכניות המתאר החלות עליו, על פי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965, לבין סוג הפעילות/ השימוש המבוקש (יידרש אישור חתום על ידי מהנדס העיר).
- 1.4 התחייבות בכתב מראש של המבקש, אשר תופקד בתיק ועדת ההקצאות, לעמידה בתנאי החוזה המשמש את העירייה והרלוונטי לשימוש המבוקש.
- 1.5 החוזה יכלול, בין היתר, את התנאים שלהלן:
 - 1.5.1 הסכמה של מקבל ההקצאה כי במידה שתתאפשר במבנה/ בקרקע פעילות לטובת הציבור בנוסף לפעילות מקבל ההקצאה, הרי שלפי דרישה של העירייה יתאפשר קיומה של פעילות זו, תוך תיאום ושיתוף פעולה עם העירייה ו/או עם 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 לרשות למצות את זכויות הבניה בנכס המוקצה ו/או כל זכויות בניה שתתאפשרנה.
 - 1.5.3 הוראות בדבר תקופת ההקצאה, שימוש במבנה/ בקרקע בהתאם להוראות הדין ובאופן שלא ייגרם מטרד לתושבי הסביבה בה נמצא המבנה/הקרקע, אחריות הגוף מקבל ההקצאה לכל הפעילות במבנה/ בקרקע למשתתפים בפעילות, לעובדיו, לרבות לצד שלישי, שיפוי העירייה בגין כל נזק וכל תשלום בו תחויב בגין ההקצאה ו/או השימוש במבנה/ בקרקע ו/או הפעילות בו, הסדרת כיסוי ביטוחי לשביעות רצון העירייה למבנה ולכל הפעילות המתבצעת במבנה ובסביבתו.
 - 1.5.4 בנוסף לסעדים השמורים לעירייה בגין הפרת החוזה, תהא העירייה זכאית לבטל את החוזה, ומקבל ההקצאה לא יהיה זכאי לפיצוי במקרים הבאים:
 - העדר שימוש במבנה ו/או שימוש במבנה שלא על פי מטרת ההקצאה.
 - היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתנהלת במבנה ירד במידה ניכרת מהצפי על פיו הוחלט להקצות את המבנה לשימוש זה.
 - הפעילות המתבצעת במבנה חדלה להיות חלק מצרכי השכונה/ האזור/ העיר ו/או מכבידה על החיים בסביבת המבנה ללא טעם מוצדק ו/או במידה בלתי סבירה (בהתאם לסיווג יעד השימוש במבנה, שעל פיו הוקצה המבנה מלכתחילה).

- בניה ו/או ביצוע עבודות הטעונות היתר ללא קבלת היתר על פי דין.
 - אם מדובר בהקצאת מבנה לשימוש בלבד, תוכל העירייה להביא לביטול ההסכם כאמור, במידה והמבנה נדרש לה לצורך אחר, וזאת בכפוף למתן הודעה של 90 יום מראש, וזאת ללא החזר השקעות ו/או פיצוי כלשהו.
- 1.5.5 מקבל ההקצאה יתחייב:
- 1.5.5.1 שלא תעשה במבנה/ בקרקע פעילות שונה מהפעילות עברה בוצעה ההקצאה וכי לא תעשה במבנה/ בקרקע פעילות עסקית ומסחרית למטרת רווח.
 - 1.5.5.2 לגוף מקבל ההקצאה לא תהיה סמכות להעביר את המבנה/ הקרקע ו/או לשעבדה לאחר.
 - 1.5.5.3 לא יעשה במבנה/בקרקע שימוש לפעילות פוליטית או מפלגתית.
 - 1.5.5.4 להגיש לועדה אחת לשנה דו"ח מפורט בדבר הפעילות המתקיימת במבנה.
 - 1.5.5.5 עם פירוק הגוף, מקבל ההקצאה, או הפסקת הפעילות יחזור המבנה מידי, כולל החזקה בו לעירייה.
 - 1.5.5.6 עם ביטול ההסכם, מכל סיבה שהיא, יוחזר המבנה והקרקע לרבות החזקה בו, מידי, לעירייה.
 - 1.5.5.7 העירייה תהא רשאית לדרוש ממקבל ההקצאה את החזרת המבנה לקדמותו.
- 1.6 על כל גוף הפונה בבקשה להקצאת מבנה/ קרקע, להמציא לעירייה את המסמכים המפורטים להלן:**
- 1.6.1 שם הגוף מבקש ההקצאה.
 - 1.6.2 תעודה על רישום הגוף או אישור מאת עו"ד על המעמד המשפטי של הגוף (אם אין תעודה רשמית).
 - 1.6.3 מסמכי היסוד המעודכנים של הגוף ותקנון.
 - 1.6.4 כתובת המשרד הראשי של הגוף והמקומות בהם הוא מקיים את פעולותיו בתחום הרשות.
 - 1.6.5 שמות וכתובות חברי ההנהלה של הגוף, של הגזבר, של רו"ח (אם יש לגוף רו"ח המועסק על ידו ובכלל זה עפ"י סעיף 19 (ג) לחוק העמותות, התש"ס – 1980) ושל מורשי החתימה של הגוף.
 - 1.6.6 פירוט פעילות הגוף ככלל ופירוט הפעילות והשימוש המתוכננים בקרקע המבוקשת.
 - 1.6.7 תכניות לפיתוח הקרקע.
 - 1.6.8 אישור עו"ד / רו"ח בדבר מורשי החתימה של העמותה.
 - 1.6.9 תעודת מלכ"ר (טופס 805), תקפה למועד הגשת הבקשה.
 - 1.6.10 אישור ניהול תקין של העמותה מרשם העמותות.
 - 1.6.11 אישור מעמד הגוף במשרדי מע"מ.
 - 1.6.12 אישור שנתי מרשויות מס הכנסה.
 - 1.6.13 דו"ח כספי (לשנה קודמת) + מאזן בוחן.
 - 1.6.14 מכתב מקורות מימון מוכחים (להנחת דעת הרשות) לפיתוח הקרקע (100%).
 - 1.6.15 פירוט הסיוע ציבורי של העמותה (למשל: ממשלה, רשויות מקומיות, מפעל הפיס, קרן העזבונות, הסוכנות היהודית וכיוצ"ב) שהוענק לגוף בשנה הקודמת (תמיכה כספית, כ"א, הנחות ממסים, סיוע שווה כסף וכיוצ"ב).
 - 1.6.16 האם הוקצה לגוף המבקש נכס בעבר ע"י גורם ציבורי כלשהו.
 - 1.6.17 דו"ח על פעילות העמותה בשנה החולפת. בכל מקרה, יכלול הדו"ח הכספי פרטים על נכסי הגוף כולל השקעות, פקדונות, חשבונות בבנקים ויתרותיהם. בכל מקרה בו מדובר בגוף אשר טרם החל בפעילות (ועקב כך אין לגוף דו"ח כספי מתקופה שקדמה לבקשה) רשאית הרשות לפטרו מהגשת דו"ח כספי כאמור.
 - 1.6.18 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).
 - 1.6.19 הוכחת הצורך בהקצאת הקרקע – במקרים הרלוונטים (בין השאר ע"י חוות

דעת הגוף הממשלתי המוסמך במקרים שפעילות מוסד הציבור בקרקע טעונה רישיון או שהיא עשויה להיות ממומנת או נתמכת, במישרין או בעקיפין, ע"י הממשלה.

1.6.20 לבקשה להקצאה של בית כנסת – רשימת מתפללים הכוללת: ת"ז, גיל וכתובת.

1.6.21 כל מסמך אחר שיידרש ע"י העירייה ו/או משרד הפנים ו/או עפ"י כל דין.

את כל המסמכים שלעיל יש להמציא בתיק מסודר לאגף הנכסים בעירייה.

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

לא תאושר בקשה שאינה עולה בקנה אחד עם הפרוגרמה. אולם רשאית ועדת ההקצאות להמליץ, מנימוקים שיפורטו על ידה, על שינוי הפרוגרמה. שונתה הפרוגרמה, ניתן יהיה לשוב ולדון בבקשה שהוגשה, ללא צורך בהגשתה שנית, זולת הגשת מסמכים מעודכנים.

1.7 המבקש יחתום על חוזה פיתוח ורשות, הכולל את התנאים שפורטו בסעיף 1.6 לעיל וכן את התנאים שלהלן:

1.7.1 הפיתוח ייעשה בכפוף לתנאי ההקצאה והוראות כל דין, ומשך הפיתוח לא יעלה על 3 שנים.

1.7.2 אם בתום 3 שנים טרם הושלם שלב פיתוח המבנה, יחזור המבנה והקרקע לידי העירייה, אלא אם כן הגיש מקבל ההקצאה, לא יאוחר מ- 90 יום לפני תום ה- 3 שנים שנקבעו לפיתוח, בקשת הארכה לתקופה של לא יותר משנתיים, והבקשה התקבלה.

הבקשה תהיה מנומקת ויצוינו בה הטעמים המיוחדים המצדיקים את הארכת המועד, כאשר על מקבל ההקצאה להוכיח כי עשה מצדו את המרב על מנת לפתח את המבנה והקרקע אך טרם השלים את פיתוחו. כמו כן, על מקבל ההקצאה להתחייב להשלים את פיתוח המבנה עד תום התקופה המוארכת כאמור.

מבקש ההקצאה יצהיר כי ידוע לו שהעירייה רשאית להאריך את מועד ביצוע הפיתוח לבקשת מבקש ההקצאה במקרים חריגים בלבד ומטעמים מיוחדים שיירשמו ועל פי שיקול דעתה הבלעדי.

במידה והוארך המועד כאמור, וביצוע הפיתוח לא הסתיים יחזור המבנה לעירייה ללא החזר השקעות ו/או פיצוי כלשהו, והערה על כך תרשם בספר ההקצאות.

1.7.3 הוגשה ע"י מבקש ההקצאה בקשה להקצאת מבנה אחר במהלך 5 השנים שלאחר תום המועד להשלמת פיתוח המבנה כאמור, תינתן ועדת ההקצאות את דעתה לאי קיום ההתחייבות כאמור. החליטה ועדת ההקצאות להמליץ להענות לבקשה, תנמק בכתב את המלצתה בהתייחס, בין היתר, לאמור לעיל.

1.7.4 בכל הקצאה של מבנה/קרקע יש לוודא כי הפעילות המיועדת להתבצע במבנה/קרקע הינה במסגרת תפקידיה וסמכויותיה של העירייה על פי כל דין וכפוף לאישור מועצה ושר הפנים.

תקופת ההקצאה לא תעלה על 24 שנה + 11 חודשים. אפשרות הארכה תהיה בהתאם לקבוע באותה העת בנוהל ההקצאות. יובהר, כי ככל שתהיה אפשרות הארכה, על מבקש ההקצאה להראות את המשך הצורך הציבורי בהקצאה ובתנאי שהמבנה/ המקרקעין ישמשו לאותה הקצאה ולאותם שימושים בגינם ניתנה ההקצאה. אולם, בטרם יוחלט על הארכת תקופת ההקצאה כאמור, תתקבל חוות דעת מאת היחידה המקצועית המתאימה בעירייה המאשרת כי נערכה בדיקה והקרקע עדיין משמשת את אותו גוף לאותו שימוש לה הוקצתה וכי עדיין קיימת נחיצות לאותו שימוש ציבורי במבנה/ במקרקעין. הארכה כאמור, תינתן לאחר אישור מועצת העיר ואישור שר הפנים בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העירויות.

2. הבחנה בין שימושים וקביעת השימוש המתאים ביותר במבנה/במקרקעין

במקרה בו קיימות מספר בקשות להקצאה, אשר כל אחת מהן עונה על הדרישות הכלולות בתנאי הסף, על ועדת ההקצאות להחליט מה השימוש המתאים ביותר במבנה נשוא ההקצאה, ולאחר מכן תדון הוועדה בעדיפות בין המבקשים להשתמש במבנה/בקרע בהתאם לשימוש שנבחר.

קביעת השימוש המתאים ביותר תעשה על פי העקרונות הבאים:

2.1 "קהל יעד מועדף" תינתן עדיפות לפעילות שהקהל המיועד להנות ממנה הנו בגדר

אוכלוסייה חלשה ו/או נזקקת, כגון: ילדים, עולים, קשישים, נכים, חולים, אוכלוסיות בשיקום, נפגעי אלימות וכיוצ"ב.
בנוסף, תנתן עדיפות לפעילות ערכית בתחומי החינוך לגופים רשמיים מוכרים ולא מוכרים, להשכלה המיועדת לילדים, לבני נוער, מבוגרים ולגופים הפועלים בהתנדבות לטובת הציבור.

2.2 השימוש המבוקש במבנה/ במקרקעין מהווה מענה לצורכי הציבור ויש לוודא כי

השימוש המבוקש במבנה/ במקרקעין הנו בגדר צורך של תושבי אור יהודה. לשם כך:
החלטה בדבר השימוש המתאים במבנה/הקרקע צריכה להתקבל על סמך המלצות מקצועיות ומנומקות של הגורמים הרלוונטיים בעירייה ו/או במשרדי הממשלה בדבר הפעילות הרצויה במבנה/בקרקע ובדבר מידת הצורך בה.

2.2.1 תועדף פעילות שתשרת את מספר האנשים הגדול ביותר, אלא אם כן מדובר בפעילות המשרתת קהל יעד מועדף.

2.2.2 יש לוודא כי בקרבת המבנה/ הקרקע 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 המצריך שימוש במבנה/ בקרקע נוספים.

2.3 התאמת השימוש המבוקש לסביבת הנכס

2.3.1 יש להעדיף התאמת השימוש לאופי השכונה/השכונות הסמוכות (להלן: "השכונה") שבתחומם נמצא המבנה/ הקרקע ולצרכי התושבים שבשכונה.

2.3.2 לפעילות המיועדת לקהל רב מכל רחבי העיר ומעבר לה יוקצו, ככל שניתן, נכסים שאינם נמצאים בשכונות מגורים, בעלי נגישות טובה ובקרבת מוסדות נוספים המספקים שירות לכלל תושבי אור יהודה.

2.3.3 ככלל, לא תאושר הקצאת מבנה/ קרקע בשכונת מגורים לפעילות המיועדת לקהל שאינו תושב השכונה או האזור או השכונות הסמוכות, אלא אם נתקיימו התנאים הבאים:

2.3.3.1 נשללה אפשרות למיקום הפעילות במבנה/ בקרקע במיקום מתאים יותר.

2.3.3.2 בתחומי השכונה קיימים ופועלים מגוון שירותים לתושבי השכונה ו/או נשמר פוטנציאל קרקעות להפעלת שירותים מסוג זה.

2.3.3.3 אין בפעילות המיועדת להתבצע במבנה/ בקרקע משום הכבדה בלתי סבירה על תושבי השכונה.

2.4 התאמת הנכס מבחינת שטחו ומיקומו לפעילות המבוקשת

בהקצאת קרקע לפיתוח יש לוודא כי ניצול אחוזי הבנייה יהיה מתאים להיקף הפעילות וקהל היעד שלה, ובהתאם להקפיד על שמירת האפשרות לניצול יתרת אחוזי הבנייה והמבנה לשימושים ציבוריים אחרים ונוספים.

יש לוודא כי נתוני המבנה מתאימים לצרכי השימוש המבוקש בו מבחינת שטח המבנה, נגישות, אופי המבנה וכיוצ"ב, על מנת שנתוני המבנה לא יהוו מכשול להשגת מטרות ההקצאה והפעילות וכן על מנת שלא יימסר שטח מעבר לצורכי פעילות ההקצאה ואשר ניתן היה להקצותן לשימוש אחר.

2.5 הבחנה בין מבקשי ההקצאה

לאחר שנקבע סוג השימוש המתאים ביותר במבנה/ במקרקעין המיועד להקצאה ובמידה שקיימות מספר בקשות לשימוש כאמור במבנה/ במקרקעין, יש להבחין בין המבקשים ולהכריע בדבר קבלת הבקשות על פי העקרונות שלהלן:

2.5.1 תינתן עדיפות לגופים שיש להם הצלחה בתרומה למען הקהילה בתחום השימוש המבוקש, בעיר או במקומות אחרים בארץ.

"הצלחה" לצורך סעיף זה, תבחן עפ"י פעילות מבקש ההקצאה בתחום אור יהודה וברחבי הארץ, מספר הסניפים הפועלים, סוג הפעילות, אפיוני הקהל וכיוצ"ב.

2.5.2 תינתן עדיפות לגופים שיש להם חזקה ו/או שימוש מוכרים עד כה לצרכים ציבוריים.

2.5.3 העירייה תשקול שלא להקצות מבנה/ מקרקעין למבקש הקצאה שלא קיים את מלוא חובותיו והתחייבויותיו כלפי העירייה ואין לעירייה תביעות ו/או דרישות כלשהן כלפיו.

2.6 הקצאות למעונות יום

2.6.1 במעונות חדשים שיבנו על ידי העירייה הגוף המקבל את ההקצאה יתחייב

- להעביר לעירייה את ההפרש בין עלות הבניה לבין מקורות המימון הממשלתיים, כפי שיוגדר על ידי העירייה.
- 2.6.2 תינתן הקצאה לגופים המפעילים לפחות 3 מעונות יום המוכרים על ידי משרד הכלכלה, אשר יוכיחו ידע מקצועי וניסיון בניהול והפעלת מעונות יום.
- 2.6.3 יינתן משקלה למתן מענה לזרמים שונים, באופן שיינתן מענה מיטבי לכלל צורכי האוכלוסייה.

2.7 הקצאות לבתי כנסת

- 2.7.1 לא תאושר הקצאה במקום בו קיים בית כנסת (באותו הנוסח) במרחק של עד 500 מטרים (קריטריון זה לא יחול על הסדרת הקצאות בדיעבד).
- 2.7.2 כאשר הבניה התבצעה על ידי העירייה לא תינתן זכות שימוש אלא לגוף שיוכיח כי בבית הכנסת יתפללו לפחות 100 מתפללים קבועים בשבתות שהינם תושבי העיר.
- 2.7.3 תינתן עדיפות להקצאה שתיתן מענה למספר המתפללים הגדול יותר, תוך התחשבות המתן מענה לזרם/ נוסח שאין לו מענה אחר.
- 2.7.4 תינתן עדיפות לגופים שתדירות השימוש במבנה לצורכי דת גבוהה יותר.

2.8 הסדרת הקצאה

בעת הסדרת מבני ציבור שהשימוש בהם החל או לפני נוהל הקצאות או לאחריו ואשר לא הוסדרו בהתאם לנוהל ההקצאות, יחולו הקריטריונים שלהלן והוראות נוהל הקצאות בהתאמות הנדרשות.