

עיריית ראש העין

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 מחייב קביעת קריטריונים להקצאות מקרקעין, להלן הקריטריונים אשר אושרו על ידי מועצת עיריית ראש העין:

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 התום 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 חשבונו 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 ראש העין יתאפשר קיומה של פעילות זו, תוך תיאום ושיתוף פעולה עם עיריית ראש העין 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 מטרד 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 תחוייב 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.

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 הוקצאה 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 עבודה הוקצה לגוף וכי לא תעשה בנכס פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח.

1.5.5.2 לגוף מקבל ההקצאה לא תהיה סמכות להעביר בנכס או לשעבדו לאחר.

1.5.5.3 לא יעשה בנכס שימוש לפעילות פוליטית מפלגתית.

1.5.5.4 להגיש לוועדה 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 יחזור 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 שיידרש ע"י משרד הפנים ו/או ע"פ כל דין

1. תעודת רישום העמותה

2. תקנון העמותה

3. אישור עו"ד/רו"ח בענין 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 ובמע"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 בועדה 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 שצויינו 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 לו שהעירייה רשאית להאריך את המועד לביצוע הפרוייקט לבקשת מבקש ההקצאה במקרים חריגים בלבד ומטעמים מיוחדים שיירשמו.
- במקרה שהוארך המועד כאמור, וביצוע הפרוייקט לא הסתיים יחזור הנכס לעירייה. והערה על כך תירשם בספר ההקצאות.
- 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 ראש העין.
- 1.8 תקופת ההקצאה לא תעלה על 25 שנה + אפשרות הארכה בשתי תקופות נוספות שלא יעלו על 10 שנים כל אחת. (10+10+25) תקופת 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 מתאים ביותר בנכס נושא ההקצאה :

במקרה של מספר בקשות הקצאה, שכל אחת מהן עונה על כל הדרישות הכלולות בתנאי הסף, תחליט ועדת ההקצאות, 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 ו/או נזקקת כגון: ילדים, עולים, קשישים, נכים, חולים, אוכלוסיות בשיקום, נפגעי אלימות וכיוצ"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 ראש העין ולפיכך :

2.2.1 החלטה בדבר השימוש המתאים בנכס צריכה להתקבל על סמך המלצות מקצועיות ומנומקות של הגורמים הרלוונטים בעיריית ראש העין ו/או במשרדי הממשלה בדבר הפעילות הרצויה נכס נושא ההקצאות 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 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 תוך שימוש בנכס נוסף.

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

2.3 התאמת השימוש המבוקש לסביבת הנכס

2.3.1 יש להעדיף התאמת השימוש לאופי השכונה / הרובע / השכונות הסמוכות (להלן: "השכונה") שבתחומם נמצא הנכס, ולצורכי התושבים שבהם.

2.3.2 לפעילות המיועדת לקהל רב מכל תחומי ראש העין ומעבר לה יוקצו ככל האפשר, נכסים שאינם נמצאים בשכונות מגורים, בעלי נגישות טובה ובקרבת מוסדות אחרים המספקים שירות לכלל תושבי ראש העין.

2.3.3 ככלל, לא תאושר הקצאת נכס בשכונת מגורים לפעילות המיועדת לקהל שאינו תושב השכונה או הרובע או השכונות הסמוכות אלא אם כן נתקיימו התנאים הבאים :

2.3.3.1 נשללה אפשרות למיקום הפעילות בנכס במיקום המתאים ביותר.

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 בנכס משום הכבדה בלתי סבירה על תושבי השכונה.

2.3.3.4 לא מתבצעת בשכונה פעילות אחרת בנכס עירוני המשרתת קהל שמחוץ לשכונה.

2.4 התאמת הנכס מבחינת שטחו ומיקומו לפעילות המבוקשת

בהקצאת נכס לפיתוח יש לוודא כי ניצול אחוזי הבניה יהיה מתאים להיקף הפעילות והקהל היעד שלה, ובהתאם להקפיד על שמירת האפשרות לניצול יתרת אחוזי הבניה והנכס 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 הקצאה והפעילות, וכן על מנת שלא יימסר שטח מעבר לצורכי הפעילות ואשר ניתן היה להקצותן לשימוש אחר.

הבחנה בין מבקשי הקצאה

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

תינתן עדיפות לגופים שלהם הצלחה מוכחת בתרומה למען הקהילה בתחום השימוש המבוקש, בעיר או במקומות אחרים בארץ.

תינתן עדיפות לגופים שלהם יש חזקה ו/או שימוש מוכרים עד כה לצרכים ציבוריים.

בשיקול העירייה יהיה שלא להקצות נכס למבקש הקצאה שלא קיים מלוא חובותיו והתחייבויותיו כלפי העירייה ואין לעירייה תביעות ו/או דרישות כלשהן כלפיו.

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.

2.5 הקצאות לבתי כנסת

2.5.1 לא תאושר הקצאה היכן שקיים בית כנסת (באותו הנוסח) במרחק של עד 500 מטר, (קריטריון זה לא יחול על הסדרות הקצאה בדיעבד).

- 2.5.2 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.
- 2.5.3 תינתן עדיפות להקצאה שתיתן מענה למספר מתפללים הגדול יותר, תוך התחשבות במתן מענה לזרם שאין לו מענה אחר.
- 2.5.4 תינתן עדיפות לגופים שתדירות השימוש במבנה לצורכי דת גבוהה יותר.

2.6 הקצאות למעונות יום

- 2.6.1 תינתן הקצאה לגופים המפעילים לפחות 3 מעונות יום המוכרים על ידי משרד הכלכלה, אשר יוכיחו ידע מקצועי וניסיון בניהול והפעלת מעונות יום.
- 2.6.2 יינתן משקל למתן מענה לזרמים השונים, באופן שיינתן מענה מיטבי לצרכי האוכלוסייה.
- 2.6.3 הגוף מקבל ההקצאה יתחייב להעביר לעירייה 2% לשנה מעלות בניית מבנה חדש ללא מרכיב הקרקע (פחת) על פי אומדן העירייה, לכל שנת שימוש, אשר יהוו השתתפות בעלות בניית המבנה ו/או שיפוצו ו/או התאמתו לתקנים המחייבים ו/או שימורו לפי העניין, לחילופין יתחייב לבצע על חשבונו השלמות/התאמות למבנה על פי מפרט שיקבע על ידי העירייה ובהלימה לדרישות המשרד הממשלתי הרלוונטי להפעלת מעונות, בשווי האמור.
- השתתפות כאמור תועבר בשלושה תשלומים :
- 1/3 תוך 30 יום מאישור ההקצאה כדין, 1/3 עם תחילת הבניה/שיפוץ/התאמה, ככל שנדרש. אם ההקצאה אושרה לאחר תחילת הבניה/שיפוץ/התאמה 2/3, ו-1/3 לפני מסירת החזקה וכתנאי למסירת החזקה.