

פרוטוקול וועדת הקצאות מס' 10/2020 מתאריך 28.10.20

משתתפים:

מר גרי עמל, מנכ"ל העירייה, יו"ר הוועדה
עו"ד דור סלע, נציג המחלקה המשפטית
עו"ד גלית אופק, אחראית נכסים
גב' מיטל אשתמקאר, נציגה מטעם גזברית העירייה.

חסרים:

גב' אירינה ברוברמן, נציגה מטעם מהנדסת העירייה.

על סדר היום:

1. דיון בבקשה להקצאת מבנה ברחוב אחווה 15/2 לעמותת "בית הכנסת השח"ר ערד", עמותה מס' 580451573 – פרסום ראשון מתאריך 13.08.20.
2. דיון בבקשה להקצאת מבנה ברחוב פלמ"ח 37א' לעמותת "בני עקיבא", עמותה מס' 580040343 – פרסום ראשון מתאריך 06.08.20.
3. אישור מסמך התבחינים המתוקן (הוספת תבחין מס' 7 לרשימה) – מצ"ב.

דיון והחלטות:

1. גלית: פרסום ראשון מתאריך 13.08.20. לא הוגשו בקשות הקצאה נוספות.
דור: ביחס לשני הסעיפים שעל סדר היום, אבקש לדעת האם מבקשי ההקצאה כבר יושבים בנכסים המבוקשים.
גלית: כן, המבקשים כבר יושבים בנכסים.
- החלטה: הוועדה ממליצה למועצת העיר לאשר יציאה בפרסום לטובת התנגדויות.
2. גלית: פרסום ראשון מתאריך 06.08.20. לא הוגשו בקשות הקצאה נוספות.
- החלטה: הוועדה ממליצה למועצת העיר לאשר יציאה בפרסום לטובת התנגדויות.
3. דור: בהמשך לדיון שנערך בישיבת הנהלת העיר בנושא, סוכם כי יתווסף סעיף 7 לרשימת התבחינים, המסדיר את מקורות המימון מצד המבקשים, והוא יחייב את כלל המבקשים.
- החלטה: הוועדה ממליצה למועצת העיר לאשר את תיקון מסמך התבחינים להקצאת קרקעות ומבנים.

גרי עמל,
מנכ"ל עיריית ערד,
יו"ר ועדת הקצאות



תבחינים להקצאת קרקעות ומבנים

בהתאם לנוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית

רצ"ב תבחינים ועקרונות מוצעים להקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית בהתאם לנוהל משרד הפנים בנושא.

קריטריונים להקצאה:

1. **התאמה פרוגרמה של השימוש המבוקש לצרכי ציבור**
 - א. השימושים להם תוקצה הקרקע יהיו למטרות חינוך, תרבות, מדע, דת, צדקה, רווחה, בריאות ספורט.
 - ב. יש לוודא כי השימוש המבוקש בנכס הוא בגדר צורך ונותן מענה לתושבי העיר או לציבורים שונים לפיכך:
באותם מקרים בהן יש מספר פניות תועדף פעילות אשר תשרת את את המטרה המועדפת על העירייה בהקצאה, אלא אם כן מדובר בפעילות המשרתת קהל יעל ספציפי, או שיש נימוקים מיוחדים אחרים.
2. **התאמת השימוש המבוקש לסיבת הנכס מבחינת הפעילות הצפויה**
 - א. על השימוש המבוקש להתאים לאופי האזור או השכונה שבתחומה נמצא הנכס, ולצרכי התושבים שבה. יחד עם זאת, יינתן מענה גם לאוכלוסיות ספציפיות בהתאם לצרכים שלהם.
 - ב. כל בקשה תבחן ותוגש חו"ד של מנהלי היחידות הרלוונטיות בעירייה. המיקום יקבע בהתייעצות עם הגורמים המקצועיים הרלבנטיים.
3. **התאמת הנכס מבחינת תכנונית לפעילות המבוקשת**
 - א. תבוצע ע"י מבקש ההקצאה התאמת נתוני הנכס לצרכי השימוש המבוקש מבחינת שטח, נגישות, אופי ועיצוב המבנה וכד' על מנת שנתוני הנכס יתאימו למטרות ההקצאה והפעילות המבוקשת.
 - ב. ככל ומדובר בהקצאת קרקע ללא מבנה, יש להשתדל שההקצאה תאפשר ניצול יתרת הקרקע ו/או אחווי הבניה, במידה וקיימים, לשימושים ציבוריים אחרים ונוספים.
4. **הבחנה בין מבקשי ההקצאה**
 - א. תינתן עדיפות למוסדות ציבוריים שיוכחו תרומה למען הקהילה או למען כלל האוכלוסיה בתחום השימוש המבוקש.
 - ב. "תרומה מוכחת" תבחן ע"פ פעילות המבקש בתחום ערד – מספר הסניפים הפועלים, סוג הפעילות, אפיוני קהל היעד והיקפו, אישורים ע"י גופים רלבנטיים בדבר הפעילות ותרומה לקהילה.
 - ג. תינתן עדיפות לגוף שניצול הנכס על ידו יהיה מרבי ומיטבי לרבות ביחס למשך שעות הפעילות, מספר משתתפים, וכיו"ב.
5. **נסיבות מיוחדות**

בנוסף לעקרונות אלה, רשאית ועדת ההקצאות להתחשב גם בנימוקים עניינים רלוונטיים ומיוחדים שיבואו בפניה, בהתאם לצרכי השעה ולבעיות חדשות שעשויות לעמוד בתחום הקצאת נכסים עירוניים.
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 תאושר בקשה שאינה עולה בקנה אחד עם הפרוגרמה לשטחי ציבור שאושרה ע"י ועדת ההקצאות. אולם רשאית ועדת ההקצאות להמליץ מנימוקים שיפורטו על ידה, על שינוי הפרוגרמה.

שונתה הפרוגרממה, ניתן יהיה לשוב ולדון בבקשה שהוגשה, ללא צורך בהגשתה בשנית (למעט עדכון מסמכים).

7. מקורות כספיים למימון

על מנת להוכיח יכולת כלכלית כנדרש בנוהל הקצאות של הגוף מבקש ההקצאה או המבקש לתחזק את המבנה המבוקש לשימוש, על המבקש להציג, עם הגשת הבקשה להקצאה, מסמכים המעידים כי יש ברשותו האמצעים הכלכליים לביצוע הבניה או לשימוש המבוקש.

- א. לצורך העלאת הבקשה לדיון בפני וועדת הקצאות, יידרש המבקש להציג כי לרשותו עומד סך של כ 30% לפחות מעלות הבנייה (עלות המבנה תבדק ותאושר ע"י מהנדס העיר), (ללא ריהוט פנים וללא עלויות פיתוח) המופקדים בחשבון נפרד המיועדים בלעדית להליך הבנייה.
- ב. ההקצאה תינתן לתקופה בת שנה אחת בה יידרש המבקש להוכיח לוועדה כי לרשותו עומד סך השווה ל 100% מעלויות הבנייה כולל עלות הפיתוח (לא כולל ריהוט פנים) – והוועדה תדון בהקצאה לשנתיים נוספות, ותאשר כי למבקש יכולת כספית מוכחת וניתן להוציא היתר בניה בכפוף להוראות החוק והתקנות הרלוונטיות.

8. גוף מבקש הפועל בניגוד לחוק

לא תינתן הקצאה, של קרקע או מבנה, לגוף, ו/או לכל מבקש אחר, אשר פועל בניגוד לחוק, קרי, מחזיק מבנים שלא כדין, ו/או מבצע עבירות בנייה, ו/או מנוהלים נגדו הליכים משפטיים, ו/או גוף החייב כספים לעירייה, ו/או הנוהג בכל דרך אחרת שיש בה משום עבירה על החוק.

עקרונות לחוזי ההקצאה:

9. גופים המשתמשים בנכסים קיימים

תנאי לקבלת החזקה בנכס היא חתימה על חוזה הקצאה/שכירות והעברת שם המשלם בחשבונות החשמל, מים, ארנונה, גז, טלפון וכל חשבון אחר שעל השוכר לשאת בו מכוח החוזה ו/או ע"פ דין.

- א. על גופים המשתמשים בנכסים קיימים, והחוזה עמם הסתיים, ו/או גופים המבקשים תוספת בנייה למבנה בו הם משתמשים זמן רב, להגיש בקשה חדשה מבעוד מועד לוועדה.
- ב. גופים אלו לא יפוננו מהנכס בו הם משתמשים כל עוד לא התקיים דיון בוועדה בעניינם. בעת קבלת ההחלטה, הוועדה תיקח בחשבון את תקופת השימוש וההשקעות שנעשו ע"י גופים אלו בנכס לפני הדיון בוועדת הקצאות.

10. תקופת הקצאה

- א. תקופת ההקצאה למבנה מהעירייה – היא עד 5 שנים.
- ב. תקופת ההקצאה למי שמקבל קרקע פנויה על מנת לבנות עליה מבנה – לשנה עד להוכחת יכולת כספית. לשנתיים נוספות להוכחת התחלת הבניה, ולאחר מכן לתקופה נוספת של עד 5 שנים או למעלה מכך ועד 10 שנים (הקצאה מעבר לתקופה בת 5 שנים כפופה לאישור משרד הפנים).
- ג. במקרים ספציפיים, ניתן יהיה להאריך את תקופת ההקצאה, בשתי תקופות נוספות שלא יעלו על 10 שנים כל אחת (הקצאה מעבר לתקופה בת 5 שנים כפופה לאישור משרד הפנים).
- ד. בתום תקופת חוזה, יהיו הגופים המקבלים רשאים להגיש בקשה חדשה לשימוש בנכס שאין לראות בה כבקשת המשך אלא כבקשה חדשה לכל דבר ועניין.
- ה. תקופת ההקצאה כאמור תקבע גם בהתאם לשיקולי הוועדה, ובהתאם לנסיבות הספציפיות של כל בקשה ובקשה לגופה.

11. תקופת בניה על הקרקע

הגוף יעביר לרשות המקומית בקשה להיתר בניה, לא יאוחר מ-6 חודשים לאחר אישור שר הפנים או המועצה בהקצאה פחותה מ 5 שנים. התקופה לסיום הבניה הינה תוך 3 שנים מאישור הבקשה ע"י הגורם המוסמך כאמור. אם בתום 3 שנים ממועד אישור הבקשה טרם הושלמה הבניה, תחזור הקרקע לעירייה. הערה על כך תירשם בספר ההקצאות. במקרים חריגים, ניתן יהיה להאריך את תקופת הבניה.

א. הגיש מבקש ההקצאה בקשה נוספת במשך חמש השנים הבאות, תיתן הוועדה דעתה לאי קיום התחייבות כאמור, וככל שתחליט הוועדה לאשר הבקשה יהיה עליה לנמק החלטתה.

12. הפעילות בנכס

- א. לא תעשה בנכס פעילות שונה מהפעילות עבורה הוקצה הנכס לגוף המבקש.
- ב. לא תעשה בנכס פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח, למעט פעילות הכלולות במטרות הגוף המבקש.
- ג. לא תעשה בנכס פעילות הגורמת מטרד בלתי סביר לתושבי הסביבה, וזאת בהתחשב בשימוש שיעשה במבנה ובהוראות כל דין.

13. איסור העברת קרקע

לגוף המקבל לא תהיה סמכות להעביר את הקרקע לשימושו של אחר או לשעבדה/לעקלה/לסחור בה.

14. איסור פעילות פוליטית

הגוף המקבל לא יעשה שימוש פוליטי או מפלגתי בנכס לרבות אי תליית שלוט פוליטי או אחר מבלבד מושא הפעילות בנכס.

15. פרוק או הפסקת פעילות

במקרה של פרוק הגוף המקבל או הפסקת פעילות בנכס מכל סיבה שהיא, יחזור הנכס לאלתר לרשות המקומית בתנאים המפורטים בחוזה.

16. הנכס בתום תקופה

בתום החוזה בין העירייה לגוף המבקש, אם בשל תום תקופת החוזה ואם בשל הפסקת חוזה במהלך התקופה בתנאים המפורטים בחוזה, יחזור הנכס לאלתר לחזקת לעירייה.

17. שימוש העירייה בנכס

העירייה תהא רשאית להשתמש בנכס באמצעותה או באמצעות צד ג' למטרות ציבוריות שונות, וגם כאלה שיהיו זהות או דומות ככל שניתן למטרות שלהן ניתן הנכס לגוף המבקש.

ועדת הקצאות