

## מועצה אזורית עמק הירדן

### תבחינים (מצטברים) להקצאת קרקעות ומבנים בפטור ממכרז, ללא תמורה בהתאם ל"נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית"

בהתאם לחוזר המנכ"ל 5/2001<sup>1</sup> על תיקוניו, להלן עקרונות אשר ינחו את ועדת ההקצאות של מועצה אזורית עמק הירדן (להלן: "המועצה") בבואה לדון בבקשות להקצאת קרקעות ומבנים (להלן: "הנכס") בתחום המועצה בפטור ממכרז, ללא תמורה או בתמורה סמלית, לגופים הפועלים בתחום המועצה בנושאי חינוך, תרבות, רווחה, בריאות, דת, מדע, ספורט וכיו"ב, בכפוף לאישור מליאת המועצה ומשרד הפנים.

#### א. תנאים להגשת הבקשה

על הבקשה להקצאת הנכס לעמוד בכל אחד מהתנאים המפורטים להלן (במצטבר):

1. הגוף המבקש פועל בתחום המועצה.
2. על מבקש ההקצאה להיות גוף המאוגד ורשום כדין והפועל שלא למטרות רווח.
3. על מבקש ההקצאה להיות מי שקיים ומקיים את מלוא חובותיו ו/או התחייבויותיו כלפי המועצה ואין למועצה תביעות ו/או דרישות כלשהן כלפיו.
4. הגוף המבקש יתחייב כלפי המועצה, לעמוד במלוא התחייבויותיו לרבות מימון האחזקה והתפעול השוטף של הנכס והשימוש בו, ו/או לממן הפיתוח והבינוי, הכל בכפוף לחוזה ההרשאה שיחתם בין המבקש לבין המועצה.
5. לא יוקצה נכס אלא אם ייהנו מהפעילות בקרקע/מבנה, לצורך שהוגדר ונקבע, מספר מינימלי של אנשים שיוגדר על ידי ועדת ההקצאות ביחס לכל נכס בבוא העת.
6. קיימת התאמה בין השימוש המבוקש בנכס בבקשה לבין הפרוגרמה. אולם ועדת ההקצאות רשאית להמליץ על שינוי הפרוגרמה, מהנימוקים שיפורטו על ידה.
7. קיימת התאמה בין יעוד הנכס על פי תכניות המתאר החלות עליו ו/או על פי חוק התכנון והבנייה תשנ"ה – 1965, לבין סוג הפעילות / השימוש המבוקש בבקשה, ומבקש ההקצאה המציא אישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה או מהנדס המועצה בדבר התאמה זו, למעט במקרים עליהם חל סעיף 8 להלן.
8. ניתנה התחייבות מראש של מבקש ההקצאה לתנאי החוזה המשמש את המועצה והרלוונטי לשימוש המבוקש אשר יחתם בין הצדדים עם אישור ההקצאה למבקש (להלן: "חוזה ההקצאה" או "החוזה").

בכל מקרה יכלול החוזה את התנאים הבאים:

- 8.1 הבהרה כי החוזה כפוף להוראות צו המועצות המקומיות.
- 8.2 תנאי מתלה לפיו החוזה טעון אישור מליאת המועצה ולאחר מכן ובאם תקופת ההקצאה עולה על 5 שנים (כולל תקופת הארכה), גם אישור שר הפנים.
- 8.3 התחייבויות והסכמת מקבל ההקצאה:

<sup>1</sup> הנוהל פורסם בחוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 5/2001 (תשרי תשס"ב – ספטמבר 2001), תיקון לנוהל פורסם בחוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 6/2002 (טבת תשס"ג – דצמבר 2002); תיקון לנוהל פורסם בחוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 7/2004 (תמוז תשס"ד – יולי 2004); תיקון לנוהל פורסם בחוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 7/2005 (אב תשס"ה – ספטמבר 2005); תיקון לנוהל פורסם בחוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 4/2007 (סיון תשס"ז – מאי 2007).

- 8.3.1 כי מובהר ומוסכם עליו כי רשות השימוש בנכס אינה מקנה כל זכות מכל דין וסוג שהוא, בנכס, למעט הזכות להשתמש בנכס בתקופה מוגבלת ובתנאים שיפורטו בחוזה.
- 8.3.2 כי השימוש שיעשה בנכס יהיה בהתאם למטרת ההקצאה וכי לא יעשה כל שימוש אחר בנכס.
- 8.3.3 כי מוטלת עליו החובה לשמירת הנכס ואחזקתו.
- 8.3.4 כי כל פעילות שתתקיים בנכס תהיה בהתאם לדין – לחוקים, לתקנות, להוראות ולהנחיות המסדירים פעילות מסוג זה.
- 8.3.5 כי ימציא למועצה מדי שנת כספים דוחות כספיים וכן דו"ח פעילות ו/או כל דוח אחר אשר יידרש להמציאו ע"י המועצה.
- 8.3.6 כי יעמוד בתנאים המיוחדים ובקריטריונים אשר נקבעו ע"י המועצה בקשר להקצאה.
- 8.3.7 כי יאפשר למבקר המועצה ו/או מי מטעמו וכן לגורמים הרלבנטים מטעם המועצה לבקר בנכס, במשרדיו ובמתקניו ולעייין בספרי החשבונות שלו ובדוחות המוגשים על ידו לגורמים רשמיים.
- 8.3.8 כי יבטח את הנכס בביטוח חבויות כאשר המועצה תהיה מבוטח נוסף בבטוח שיכלול סעיף של אחריות צולבת.
- 8.3.9 שלא לקיים בנכס כל פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח, פרט לשימוש הנלווה לפעילותו בנכס אשר כל הכנסותיו מיועדות למימון פעילות זו.
- 8.3.10 שלא להעביר את זכויותיו ע"פ החוזה, בכל דרך, לאחר או לשעבדן.
- 8.3.11 שלא לקיים בנכס כל פעילות פוליטית או מפלגתית ו/או שלא לעשות בו שימוש לפעילות מסוג זה.
- 8.3.12 מקבל ההקצאה יתחייב כי בכל מקרה של פירוק ו/או הפסקת פעילותו תוחזר החזקה בנכס וכל זכות הנובעת מכך למועצה באופן מיידי.
- 8.3.13 מקבל ההקצאה יתחייב בהסכמה כי בתום תקופת ההקצאה ו/או בכל מקרה של ביטול חוזה ההקצאה, למועצה יהיה שיקול הדעת הבלעדי לדרוש כי כל המחוברים וההשקעות שהושקעו יועברו לבעלותה או לדרוש ממקבל ההקצאה להשיב המצב לקדמותו על חשבוננו.
- 8.3.14 אי עמידה בתנאי החוזה תביא לביטולו המיידי ולהשבת הנכס באופן מיידי לחזקת המועצה.
- 8.3.15 ביטול החוזה - בנוסף לסעדים השמורים למועצה בגין הפרת חוזה, תהא המועצה זכאית לבטל את החוזה, ומקבל ההקצאה לא יהיה זכאי לפיצוי כלשהו בגין הביטול, במקרים הבאים:
- 8.3.15.1 כל הפרה יסודית של חוזה ההקצאה.
- 8.3.15.2 העדר שימוש בנכס ו/או שימוש בנכס שלא על פי מטרת ההקצאה.
- 8.3.15.3 היקף האוכלוסיה הנהנית מהפעילות המתנהלת בנכס ירד מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את הנכס לשימוש זה.
- 8.3.15.4 הפעילות המתבצעת בנכס אינה מהווה עוד חלק מצרכי השכונה/האזור (בהתאם לסיווג יעד השימוש בנכס שעל פיו הוקצה הנכס מלכתחילה) ו/או מכבידה על החיים בסביבת הנכס ללא טעם מוצדק ו/או במידה בלתי סבירה.
- 8.3.15.5 במידה ומדובר בהקצאת מבנה לשימוש בלבד, תוכל המועצה להביא לביטול ההסכם, כאמור, על ידי הודעה של 90 יום מראש, במידה שהמבנה נדרש לה לצורך חיוני אחר.

- 8.3.16 עם פירוק הגוף מקבל ההקצאה יחזור הנכס, כולל החזקה עליו, באופן מיידי למועצה.
- 8.3.17 עם ביטול החוזה, מכל עילה שהיא, יחזור הנכס, לרבות החזקה בו, מיידית, למועצה.
9. בקשה שהינה הקצאת קרקע לפיתוח תכלול בנוסף לאמור לעיל, את הפרטים הבאים:
- 9.1 הוכחת יכולת הפיתוח וכן הצגת תכנית כספית למימון עלות הביצוע כמפורט בדו"ח השמאי, מאושרת על ידי רו"ח.
- 9.2 הצגת תכנית כספית למימון ואחזקת המבנה ותפעולו, בהתאם לשימוש המיועד להתבצע במבנה לאחר השלמת הפיתוח.
- 9.3 אישור מהנדס המועצה בדבר התאמה בין השימוש המבוקש על פי ההקצאה לבין הפרוגרמה לשטחי ציבור.
- 9.4 הסכמה של מבקש ההקצאה לתנאי החוזה המשמש את המועצה בנוגע לפיתוח קרקע, הכולל את התנאים שצוינו בסעיף 9 לעיל וכן את התנאים הבאים:
- 9.4.1 הפיתוח יעשה בכפוף לתנאי ההקצאה והוראות כל דין, ומשך הפיתוח לא יעלה על 3 שנים.
- 9.4.2 אם בתום 3 שנים טרם הושלם שלב פיתוח הקרקע, יחזור הנכס לידי המועצה, אלא אם כן הגיש מקבל ההקצאה, לא יאוחר מ- 90 יום לפני תום שלוש השנים שנקצבו לפיתוח, בקשת הארכה לתקופה של לא יותר משנתיים, והבקשה התקבלה.
- בקשה להארכת מועד לביצוע הפרויקט תהיה מנומקת, תפרט את הפעולות אשר נעשו ע"י מקבל ההקצאה לביצוע הפרויקט עד כה ותציין את הטעמים המיוחדים המצדיקים את הארכת המועד.
- 9.5 בכל הקצאה יציג מבקש ההקצאה אישור הגורם הרלבנטי, בין מהמועצה ובין מחוצה לה, בדבר נחיצותה של הפעילות אותה הוא מבקש לבצע בנכס.
10. בכל הקצאת נכס יש לוודא כי הפעילות המיועדת להתבצע בנכס על פי הבקשה, הינה במסגרת תפקידיה וסמכויותיה של המועצה על פי כל דין.
11. תקופת ההקצאה של קרקע לא תעלה על 24 שנה ו- 11 חודשים.
12. תקופת הקצאה של מבנה לא תעלה על 10 שנים, אם אפשרות הארכה לתקופות שלא יעלו על חמש כל אחת, ובסה"כ לא יותר מ- 20 שנים.
13. בכל מקרה של הקצאה תוודא המועצה באם לגוף המבקש הוקצו כבר נכסים של המועצה, ואם כן תוודא כי מבקש ההקצאה משתמש באופן מיטבי בנכסים שהוקצו בעבר, בהתאם למטרות ההקצאה, והפעילות המבוקשת בנכס הנוסף אינה יכולה להתבצע בהם.
14. הקצאת נכס יכול שתהיה לפי יוזמת המועצה או לפי בקשה של גוף הפועל בתחום המועצה.
15. על הבקשה להקצאה להיות מוגשת בכתב, על גבי טופס שיקבע לעניין זה ויצורפו אליו כל המסמכים הנדרשים, על פי הפירוט בסעיף 6 בחוזר מנכ"ל מס' 5/2001.
16. מובהר כי ועדת ההקצאות רשאית על פי שיקול דעתה להוסיף ו/או לוותר על איזו מהדרישות המפורטות לעיל, בהתאם לנסיבות המקרה שידון בפניה.

#### **ב. קביעת השימוש המתאים ביותר בנכס נושא ההקצאה:**

במקרה של מספר בקשות להקצאה של אותו נכס, אשר כל אחת מהן עונה על מלוא הדרישות הכלולות בתנאים המפורטים בפרק א', תחליט ועדת ההקצאות תחילה על השימוש המתאים ביותר לנכס נושא ההקצאה, בהתאם לתוכנית הפרוגרמה, ורק לאחר מכן תדון בעדיפות שבין המבקשים להשתמש בנכס בהתאם לשימוש שנבחר, והכל בהתייחס למידת התכיפות בשימוש בנכס.

קביעת השימוש המתאים ביותר תעשה על פי העקרונות הבאים :

### 1. קהל יעד מועדף

תועדף פעילות שהקהל המיועד ליהנות ממנה הינו בגדר אוכלוסיה חלשה ו/או נזקקת כגון : עולים, קשישים, נכים, חולים, אוכלוסייה המדורגת בדירוג סוציאקונומי נמוך, אוכלוסיות בשיקום, נפגעי אלימות, וכיו"ב.

כן תינתן עדיפות לפעילות ערכית בתחומי החינוך וההשכלה המיועדת לילדים, לבני נוער ולמבוגרים, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, הנכס יוקצה לשימוש כדלקמן :

- 1.1. שירותי חינוך, כגון מעון יום, גן ילדים, בית ספר או מוסד חינוך אחר.
- 1.2. שירותי תרבות וקהילה, כגון מרכז קהילתי, ספרייה, מועדון, תנועת נוער, אולם מופעים.
- 1.3. שירותי רווחה, כגון שירותים לקשיש, שירותים לפרט.
- 1.4. שירותי ספורט, כגון אולם ספורט, מגרש ספורט, בריכת ספורט ומתקני ספורט.
- 1.5. שירותי בריאות, כגון מרפאות, מעבדות ופונקציות נוספות.
- 1.6. שירותי דת, כגון בית כנסת ובית עלמין.
- 1.7. פעילות התנדבותית של התושבים למטרות חברתיות, חינוכיות, תרבויות וכיוצ"ב.
- 1.8. מתקני תשתית, כגון, מים, חשמל, ביוב.
- 1.9. שירותי חירום, כגון משטרה, מד"א, וכיבוי אש.
- 1.10. שירותים אחרים לתושבים, כגון חלוקת דואר.

### 2. השימוש המבוקש בנכס מהווה מענה לצורכי הציבור

ועדת ההקצאות תוודא כי השימוש המבוקש בנכס הוא בגדר צורך של תושבי המועצה ולפיכך :

- 2.1. ההחלטה בדבר השימוש המתאים בנכס צריכה להתקבל על סמך בדיקות עם הגורמים הרלוונטיים במועצה בדבר הפעילות הרצויה בנכס נושא ההקצאה ובדבר מידת הצורך בה.
- 2.2. במידת הצורך תתבקש גם עמדת הגורם המתאים בשלטון המרכזי (כגון - משרד החינוך, משרד הרווחה, משרד הדתות, נציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות וכד').
- 2.3. ההחלטה בדבר השימוש המתאים צריכה להתקבל לאחר קבלת חוות דעתו בכתב של מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה בדבר התועלת בהקצאת הקרקע לצורך המבוקש, מבחינה תכנונית, ובדבר תכנון הנגישות לנכס.
- 2.4. תועדף פעילות אשר תשרת את מספר האנשים הגדול ביותר, אלא אם כן מדובר בפעילות המשרתת קהל יעד מועדף.
- 2.5. יועדף שימוש אשר יבטיח את שעות פעילות מירביות בנכס - שעות פעילות רבות יותר במשך היום ו/או פרק זמן ארוך יותר בו מתבצעת הפעילות במשך השנה.
- 2.6. יש לוודא כי בקרבת הנכס לא מתקיימת פעילות זהה או דומה במטרותיה ו/או בקהל היעד שלה, בין בנכס של המועצה ובין אם לאו, אלא אם כן מדובר בפעילות בעלת ביקוש רב וקיים צורך ממשי בהרחבת היקפה באזור זה תוך שימוש בנכס נוסף.

### 3. התאמת השימוש המבוקש לסביבת הנכס

- 3.1. יש לוודא התאמת השימוש לאופי השכונה/השכונות הסמוכות שבתחומם נמצא הנכס, ולצורכי התושבים באותו אזור.
- 3.2. יש לוודא כי אין בפעילות המיועדת להתבצע בנכס משום הכבדה בלתי סבירה על תושבי השכונה.

#### 4. התאמת הנכס מבחינת שיטחו ומיקומו לפעילות המבוקשת

- 4.1 בהקצאת קרקע לפיתוח יש לוודא כי ניצול אחוזי הבניה יהיה בהתאם להיקף הפעילות המבוקשת ולקהל היעד שלה, ולהקפיד כי תישמר האפשרות לניצול יתרת אחוזי הבניה והקרקע, שאינם נחוצים לצורך פעילות זו, לשימושים ציבוריים אחרים ונוספים, באופן של ניצול מיטבי של הקרקע, לרבות חלוקת השטח לגובה, כגון בנין רב קומתי וכיוצ"ב.
- 4.2 יש לוודא כי נתוני הנכס מתאימים לצרכי השימוש המבוקש, ובכלל זה מבחינת שטח, נגישות, אופי המבנה וכד', על מנת שנתוני הנכס לא יהוו מכשול להשגת מטרות ההקצאה והפעילות, מחד, וכן על מנת שלא יימסר שטח מעבר לצורכי ההקצאה והפעילות, אשר ניתן היה להקצותו לשימוש אחר, מאידך.

#### 5. הבחנה בין מבקשי ההקצאה

- 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:
- 5.1 תינתן עדיפות לגופים בעלי ניסיון ובעלי הצלחה מוכחת בתרומה למען הקהילה בתחום השימוש המבוקש, במועצה ו/או במקומות אחרים בארץ.
- 5.2 תינתן עדיפות לגוף הפעיל ביותר מבחינת היקף שעות ותדירות השימוש, והיקף מספר המשתתפים.
- 5.3 מליאת המועצה ו/או הועדה רשאית שלא להקצות את הנכס בהתאם לשיקולי המועצה, על אף שהמבקש יעמוד בתנאי הסף.

#### 6. תשובה למבקשי הקצאה

מצאה הועדה ו/או מליאת המועצה שלא לקבל בקשה להקצאת נכס, תימסר למבקש ההקצאה הודעה בכתב, ובה יפורטו הנימוקים לדחיית הבקשה.

#### ג. נסיבות מיוחדות, נימוקים רלבנטיים נוספים:

בנוסף לעקרונות אלה, רשאית ועדת ההקצאות להתחשב גם בנימוקים ענייניים רלבנטיים ומיוחדים שיובאו בפניה, בהתאם לצרכי השעה ולבעיות חדשות שעשויות לעמוד בפניה בתחום הקצאת נכסיה, אשר בגדר נוהל זה, ובלבד שוועדת ההקצאות תפרט בכתב את האופן שבו שקלה את שיקוליה וקיבלה החלטתה.