

ועדת הקצאות

פרוטוקול ועדת הקצאות 09/2016 מתאריך 14.06.16

נוכחים:

גרי עמל, מנכ"ל העירייה.
עו"ד חיים שימן, יועץ משפטי.
אירה ברוברמן, אחראית תכנון עירוני ורושמת נכסי עירייה – נציגת מהנדסת העיר.
ויולט וקנין, תקציבאית, נציגת גזברית העירייה.
עו"ד גלית אופק, אחראית נכסים.

על סדר היום:

1. בקשת הקצאה לעמותת "אור אביב ערד". מס' עמותה 580578862 – נכס ברח' עפרוני 27 (מקלט) למטרת בית כנסת ופעילות חברתית תרבותית.

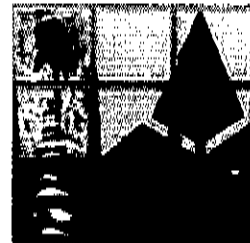
2. נושאים כלליים שיועלו ע"י אחראית הנכסים: חוזי הקצאה, מרכז חטניס, תשלומי חשמל ומים בנכסים.

דיון והחלטה:

1. גלית: העמותה הגישה בקשה עם כל המסמכים הנדרשים, אך ללא אישור ניהול תקין, וזאת במסגרת סעיף 4א לתבחינים.

• התקיים דיון בתקינות סעיף 4א ובשאר סעיפי התבחינים להקצאת קרקעות ומבנים.

חיים: חלק מהמסמכים שנדרשים להגיש ע"פ סעיף 6 לנוהל הקצאות קרקעות ומבנים הם אישור ניהול תקין. מסעיף 4א לתבחינים להקצאת קרקעות ומבנים ניתן להבין שהדבר אינו בגדר חובה. אין בסמכות העירייה להקל על התנאים המינימאליים הנדרשים בחוזר מנכ"ל, ומאחר והנוסח לא ברור אנחנו מבקשים למחוק את סעיף 4א מהתבחינים, שיהיה ברור שלכל בקשה חייבים להגיש את כל המסמכים לרבות אישור ניהול תקין. כמו-כן סעיף 16 לנוהל קובע שהמבקש הקצאה יפרט מקורות כספיים מוכחים לפיתוח הקרקע, כשהכוונה שהפירוט יעשה בתוך הבקשה, ואילו סעיף 7 לתבחינים, שדן במקורות הכספיים למימון, מציין שהמקורות יכולים להיות מוצגים תוך 6 חודשים מאישור מועצת העיר כך שהסתירה הזאת לא יכולה לעמוד, ולכן יש למחוק את הסיפא של סעיף 7 מהתבחינים.
בסעיף 9 לתבחינים אני מבקש להוסיף סעיף ד, שתקופת ההקצאה תיקבע גם בהתאם לשיקול הוועדה ובהתאם לנסיבות הספציפיות של כל בקשה ובקשה לגופה.

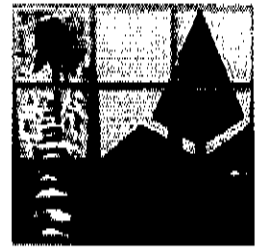


בנוגע לבקשה עצמה: הבקשה הוגשה ללא אישור ניהול תקין, ולכן לא ניתן עדיין לדון בה שהיא חסרה, שכן למעשה חלק מדרישות הסף בנוהל הן צרוף אישור ניהול תקין. כמו שאמרנו קודם לכן, לא ניתן להקל על דרישות משרד הפנים, ובכל מקרה ע"פ המידע שנמסר לוועדה ע"י הנהלת העיר הנכס המבוקש ייעודו הוגדר זה מכבר, ונראה שלא ניתן להקצות אותו בעתיד, שכן זה אמור לשמש בעתיד לפעילות נכס שפונה לטובת משתמשי גן עגור 5 (בית חם לנערה), שנפתח בתאריך 08.05.16 (הנכס שינה ייעודו בהתאם להחלטת בית משפט).

• הוחלט פה אחד לבצע את השינויים המוצעים לעיל (לפרוטוקול זה יצורפו התבחינים לאתר התיקון לאישור המליאה).

2. ירד מסדר היום.

גדי עמל,
יו"ר ועדות הקצאות
ומועמ"ל העירייה



תבחינים להקצאת קרקעות ומבנים

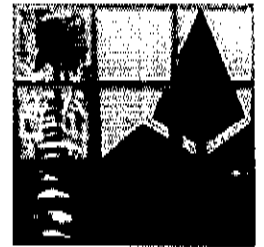
בהתאם לנוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית

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 מספר האנשים הגדול ביותר, אלה אם כן מדובר בפילות המשרתת קהל יעל ספציפי, או שיש נימוקים מיוחדים אחרים.
2. **התאמת השימוש המבוקש לסביבת 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 חווי"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. יש להשתדל שההקצאה תאפשר ניצול יתרת הקרקע ו/או אחוזי הבניה, במידה וקיימים, לשימושים ציבוריים אחרים ונוספים.
4. **הבחנה בין מבקשי ההקצאה**
 - א. תינתן עדיפות למוסדות ציבוריים שיוכחו תרומה למען הקהילה או למען אוכלוסיות ספציפיות 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 הפרוגרמה, ניתן יהיה לשוב ולדון בבקשה שהוגשה, ללא צורך בהגשתה בשנית (למעט עדכון מסמכים).



7. מקורות כספיים למימון

ע"מ לוודא יכולת כלכלית של הגוף המבקש לבנות את הבניה המבוקשת, ו/או לתחזק את המבנה המבוקש לשימוש, על המבקש להציג מסמכים המעידים כי יש ברשותו אמצעים כלכליים לביצוע הבניה או לשימוש המבוקש, וזאת טרם מתן המלצת ההקצאה ע"י הוועדה.

עקרונות לחזי ההקצאה:

8. 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.
על גופים המשתמשים בנכסים קיימים, והחוזה עמם הסתיים, ו/או גופים המבקשים תוספת בנייה למבנה בו הם משתמשים זמן רב, להגיש בקשה לוועדה.
גופים אלו לא יפוננו מהנכס בו הם משתמשים כל עוד לא התקיים זיון בוועדה בעניינם. בעת קבלת ההחלטה, הוועדה תיקח בחשבון את תקופת השימוש וההשקעות שנעשו ע"י גופים אלו בנכס לפני הדיון בוועדת הקצאות.

9. תקופת הקצאה

- א. תקופת ההקצאה למי שמקבל מבנה מהעירייה – עד 5 שנים.
- ב. תקופת ההקצאה למי שמקבל קרקע פנויה על מנת לבנות עליה מבנה – תהיה עד 25 שנה מתום הבניה. 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).
- ג. בתום תקופת חוזה, יהיו הגופים המקבלים רשאים להגיש בקשה לשימוש בנכס לתקופה נוספת.
- ד. תקופת ההקצאה תקבע גם בהתאם לשיקול הוועדה, ובהתאם לנסיבות הספציפיות של כל בקשה ובקשה לגופה.

10. תקופת בניה על הקרקע

הגוף יעביר לרשות המקומית בקשה להיתר בניה, לא יאוחר מ-6 חודשים לאחר אישור שר הפנים. התקופה לסיום הבניה הינה תוך 3 שנים מאישור שר הפנים. אם בתום 3 שנים טרם הושלמה הבניה, תחזור הקרקע לעירייה. הערה על כך תירשם בספר ההקצאות. במקרים חריגים, ניתן יהיה להאריך את תקופת הבניה. הגיש מבקש ההקצאה בקשה נוספת במשך חמש השנים הבאות תיתן הוועדה דעתה לאי קיום התחייבות כאמור, תחליט הוועדה לאשר הבקשה תנמק החלטתה.

11. 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 למימון מטרות הגוף המבקש ולתחזוקת המבנה.
- ג. לא תעשה בנכס פעילות הגורמת מטרד בלתי סביר לתושבי הסביבה, וזאת בהתחשב בשימוש שיעשה במבנה ובהוראות כל דין.

12. איסור העברת קרקע

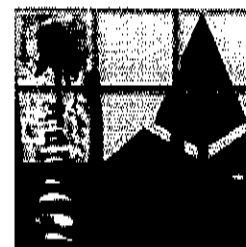
לגוף המקבל לא תהיה סמכות להעביר את הקרקע או לשעבדה.

13. איסור פעילות פוליטית

הגוף המקבל לא יעשה שימוש פוליטי או מפלגתי בנכס.

14. פרוק או הפסקת פעילות

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



15. הנכס בתום תקופה
בתום החוזה בין העירייה לגוף המבקש, אם בשל תום תקופת החוזה ואם בשל הפסקת חוזה במהלך התקופה בתנאים המפורטים בחוזה, יוחזר הנכס לעירייה.
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