

פרוטוקול ועדת הקצאות מס' 04/2019 מתאריך 25.02.19

נוכחים:

מר גרי עמל, מנכ"ל העירייה, יו"ר הוועדה.
עו"ד דור סלע, נציג המחלקה המשפטית.
עו"ד גלית אופק, אחראית נכסים.
גבי ויולט וקנין, נציגת מחלקת גזברות.

נעדרים:

גבי אירינה ברוברמן, נציגת מח' הנדסה.

על סדר היום:

1. דיון בבקשות הקצאה לגני ילדים לשנה"ל 2018-2019, אותן הגישה עמותת "גני ילדים ומעונות בית יעקב" עמותה מס' 580053999, בנכסים הבאים: רח' אתרוג 14 (4 גנים), רח' שמעון 9/1, רח' חן 55 (גן ילדים בצד שמאל), רח' הדס 10/2, רח' שמעון 40/1, רח' שמעון 40/2, רח' אגוז 8/2, רח' שאול המלך 13 (3 גנים במבנה יביל) - פרסום ראשון מתאריך 20.12.18.
2. דיון בבקשות הקצאה לגני ילדים לשנה"ל 2018-2019, אותן הגישה עמותת "מאור הדרום" עמותה מס' 580260669, בנכסים הבאים: רח' אשד 10, רח' אשד 5 (3 גני ילדים), רח' שאול המלך 13 (גן ילדים אחד במבנה יביל), רח' קנאים 61 (2 גני ילדים), רח' פלמ"ח 25, רח' שמעון 56 (2 גני ילדים), רח' אחווה 15/1, רח' סמטת האקליפטוס 6 (7 כיתות גן) - פרסום ראשון מתאריך 20.12.18.
3. דיון בבקשת הקצאה למעון, אותה הגישה עמותת "ויצו" מס' עמותה 580050300, ברח' חן 57 - פרסום ראשון מתאריך 20.12.18.
4. דיון בבקשת הקצאה לגן ילדים/מעון, אותה הגישה עמותת "גלע"ד", מס' עמותה 580340404, ברח' שמעון 44 - פרסום ראשון מתאריך 20.12.18.

דיון והחלטה:

1. הוועדה ממליצה למועצה לצאת לפרסום לטובת הגשת התנגדויות.
2. נציג המחלקה המשפטית: מדובר בעמותה אשר מחזיקה בנכסים שלא כדין, ובניגוד לחוק. המבקשת הינה עמותה אשר מנוהלים נגדה הליכים בבית המשפט, במסגרתם נדרש פינויה ממספר נכסים בעיר, אותם, כאמור, מחזיקה שלא כדין. כמו-כן יצוין, כי ישנה החלטת מועצה בנושא, ולפיה לא יינתנו לעמותה זאת הקצאות נכסים ובהשתייה לא ידונו עד לפינויים המוחלט של אותם המבנים המוחזקים בניגוד כדין. לפיכך, אנו מורים

גרי: מבקש לתקן את התבחינים להקצאת קרקעות ומבנים על דרך של עיגון תבחין נוסף, כדלקמן; **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.**

החלטה: הליך ההקצאה לעמותה מותלה. לרשימת התבחינים להקצאת קרקעות ומבנים יתווסף קריטריון נוסף, כמפורט בדבריו של יו"ר הועדה. מצ"ב רשימת תבחינים מעודכנת לפרוטוקול זה.

3. הועדה ממליצה למועצה לצאת לפרסום לטובת הגשת התנגדויות.

4. הועדה ממליצה למועצה לצאת לפרסום לטובת הגשת התנגדויות.

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 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 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 וכדי 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.
 - ג. 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.

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 בחשבוניות החשמל, מים, ארנונה, גז, טלפון וכל חשבון אחר שעל השוכר לשאת בו מכוח החוזה ו/או ע"פ דין.

על גופים המשתמשים בנכסים קיימים, והחווה 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 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 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.

11. 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 תינתן הוועדה דעתה לאי קיום התחייבות כאמור, תחליט הוועדה לאשר הבקשה תנמק 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 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.

13. איסור העברת קרקע
לגוף המקבל לא תהיה סמכות להעביר את הקרקע או לשעבדה.

14. איסור פעילות פוליטית
הגוף המקבל לא יעשה שימוש פוליטי או מפלגתי בנכס.

15. פרוק או הפסקת פעילות
במקרה של פרוק הגוף המקבל או הפסקת פעילות בנכס מכל סיבה שהיא, יחזור הנכס 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, 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