

**פרוטוקול ועדת הקצאות 05/2024 מתאריך 03.09.24**

**משתתפים:**

מר אלידור כהן, מנכ"ל העירייה.  
מר שמעון מזוז, מ"מ גזבר העירייה.  
עו"ד דור סלע, נציג המחלקה המשפטית.  
עו"ד גלית אופק, אחראית נכסים.  
מר ניר מסורי, מנהל מחלקת התכנון, אגף הנדסה.  
מר יעקב מרואני, רשם הנכסים.

**נעדרים:**

מר דוד שיין, מנהל היחידה לפיתוח כלכלי ומיצוי משאבים ברשות.

**על סדר היום:**

1. דיון בבקשה להקצאת גג לבניית בית כנסת ברחוב חרוב 10 לעמותת "אגודת בית הכנסת בית יצחק" עמותה מס' 5801300318 למשך 24 שנה.
2. דיון בבקשה להקצאת 24 כיתות ברחוב בן יאיר 62 ערד לעמותת "מאור הדרום", עמותה מס' 580260669 למשך 5 שנים.
3. דיון בבקשה להקצאת מגרש 9011 לבניית בית כנסת לעמותת "חסד וחסן טוב" עמותה מס' 580718013 למשך 24 שנה.

**דיון והחלטות:**

**סעיף 1:**

**גלית:** הבקשה נבדקה ואושרה. הנכס חכור ואין התנגדות מבחינת מפעל הפיס למטה יושבים גור. נותר לבדוק את היכולת הכלכלית ואת זכויות הבנייה. לעמותה יש בחשבון 455,000 ₪. האומדן עומד על 1,518,000 ₪ מכאן שהעמותה עומדת בתנאי של ה - 30% ע"פ סעיף 7(ב) לתבחינים להקצאת קרקעות ומבנים שקבעה הרשות. קיים גם מסמך מרואה חשבון שמאשר שהכסף שנמצא בחשבון העמותה מיועד לבניית הפרויקט, וחוות דעת של רומן בליצקי מההנדסה שמתייחס לאומדן ומעריך את עלות הפרויקט ב- 1,187,500 ₪ (ללא מע"מ).  
**ניר:** התביע מאפשרת 2 קומות, ונותרו 190 מ"ר לניצול.  
**החלטה:** הוועדה ממליצה לצאת בפרסום ראשון.

**סעיף 2:**

**גלית:** הבקשה נבדקה ואושרה. הנכס חכור.  
**החלטה:** הוועדה ממליצה לצאת בפרסום ראשון.

**סעיף 3:**

**גלית:** הבקשה נבדקה ואושרה. המגרש חכור. נותר לבדוק את היכולת הכלכלית של העמותה. לעמותה יש בחשבון 890,000 ₪. האומדן עומד על 2,500,000 ₪. קיימת הצהרה של רואה חשבון שהכסף שנמצא בחשבון מיועד לבניית בית הכנסת. חוות דעתו של רומן העריכה את עלות הפרויקט ב- 2,166,000 ₪ (ללא מע"מ), מכאן שהעמותה עומדת בתנאי של ה - 30% ע"פ סעיף 7(ב) לתבחינים להקצאת קרקעות ומבנים שקבעה הרשות.  
**החלטה:** הוועדה ממליצה לצאת בפרסום ראשון.

**דור:** אבקש להביא לתשומת לב חברי הוועדה את הנושא הבא; לא מכבר קיבלה לידיה המחלקה המשפטית, באחת משיבות המועצה האחרונות, מסמך שנקרא נספח ב' להסכם מתן רשות שימוש במקלט/מבנה. ראשית, ולמען ההגינות, אציין כי המסמך המדובר נערך בתקופתכהונתה של הנהלת העיר הקודמת. יובהר, כי עד עתה אנחנו, קרי, המחלקה המשפטית, לא הכרנו את המסמך הזה. לא ראינו אותו, והוא גם לא עבר דרכנו זה ברור, אחרת הוא היה נבלם באחת ובאותו הרגע. הפרוצדורה הזו היא פרוצדורה פסולה שאינה קיימת. אין מסלולים עוקפי ועדת הקצאות, והדבר אף עוגן בפסיקה רלוונטית, בה נקבע כי " ... אין בנמצא מקרים שהנוהל איננו חל

עליהם. נוהל הקצאות חל על כל המקרים בהם מתבקשת הרשות להקצות מקרקעין, ואין שום דרך אחרת להקצות את המקרקעין. על דרך ההפלה ניתן לומר כי "אין חיים מחוץ לנוהל" (ר', בעניין זה, את האמור בעת"מ 1060/04 ניר ברקת נ' אורי לופוליאנסקי). משכך, כאמור, ובהיותו הליך בלתי תקין המתבצע "מחוץ לנוהל", הרי שיש להימנע ממנו ואין לנקוט בו.

**גלית:** אתה מדבר על זה שהחתימו בנחל 15, עיינות וצופית 11?

**דור:** כן.

**גלית:** טוב... זה גם לא עבר דרכי.

**דור:** יפה... אז אין דבר כזה. זה לא יכול להיות. אין חיים מחוץ לנוהל. הנוהל הוא זה שמגדיר את המסלול, ואין לסטות ממנו. מתן אישור שימוש באמצעות אותו מסמך שהוצג, עולה כדי סטייה של ממש מהוראות הנוהל, ומי שעושה את זה עליו לקחת בחשבון כי זה באחריותו האישית בלבד, ולכן חשוב לנו היה להתייחס כדי שהדברים יהיו ברורים.

**אלידור:** מצד שני אני אומר, נכון שלתת מקלט או כל נכס אחר שהוא לא בהליך של הקצאה זה לא בסדר, אבל אם נותנים משהו לשימוש זמני, לא חושב שצריך לעשות לזה הליך הקצאה. אם אני נותן לבנאדם מקלט לחודש.

**דור:** אנחנו כפופים לפסיקה ולהוראות הנוהל. הפסיקה קובעת מפורשות כי "אין חיים מחוץ לנוהל".

**אלידור:** אין בעיה? אני לא מקצה להם עכשיו את המקלט, אבל אם אני נותן להם שימוש ....

**דור:** מתן זכות שימוש במבנה עירוני שלא לפי הנוהל, ולא משנה לאיזו תקופה, הוא מעשה לא תקין הסותר הוראות נוהל ופסיקה.

**אלידור:** גם אם זה זמני?

**דור:** זה לא משנה. הנוהל לא מתייחס לתקופות זמניות, קצרות או ארוכות. **עצם מתן זכות השימוש היא אסורה אלא אם נעשתה לפי הנוהל.**

**אלידור:** ואם זה בשכירות.

**גלית:** בדמי שימוש אין בעיה.

**שמעון:** במיתר השכרנו את המקלטים בכל פעם לשנה אחת. ככה זה מתגלגל שנים.

**דור:** מודל שכירות זה מודל אחר לגמרי. אני לא מכיר את המודל הזה והוא אף אינו מוצא ביטוי בנוהל.

**אלידור:** לדעתי, אם יש אופציות של השכרה לעירייה זה יותר טוב. זה גם מכניס כסף.

**גלית:** יש פה מחלקה שזו הייעוד שלה- דוד שיין מטפל בזה, ויש כבר את המודול הזה. אנחנו משכירים מקלטים. המודל הזה עובד גם בערים אחרות. יש לי חומר בנושא.

**אלידור:** תבדקי לי את האופציה הזאת.

**גלית:** זה יותר מהיר וגם מבטיח חוזה, מה שלא קורה תמיד בהקצאות.

אלידור כהן, מנכ"ל

עיריית ערד