

ינואר 2015

נהלים ותבחינים להקצאת מקרקעין ללא תמורה ו/או בתמורה סמלית

בכפוף ובהתאם לנוהל משרד הפנים



עיריית נצרת עילית



פרק א' – כללי

1. להלן נהלים ותבחינים להקצאת מקרקעין ללא תמורה ו/או בתמורה סמלית בעיר נצרת עילית בכפוף ובהתאם לנוהל הקצאת מקרקעין בפטור ממכרז ללא תמורה ו/או בתמורה סמלית (חוזרי מנכ"ל משרד הפנים 5/2001, 6/2002, 7/2004).
2. הנהלים והתבחינים יותאמו באופן שוטף לשינויים ועדכונים אשר יפורסמו מעת לעת על ידי משרד הפנים.
3. תכלית הנהלים והתבחינים להסדיר הקצאת מקרקעין ציבוריים בפטור ממכרז, לרבות מבני ציבור, לגופים הפועלים בתחומי הרשות וזאת כדי לסייע לפעילותם לטובת הציבור.
4. אגף הנכסים הוא הגוף המופקד על הליך ההקצאה, בקרת ההליך, מימוש ההקצאה וביטולה במידת הצורך.

פרק ב' – הגדרות

- | | |
|---------------|---|
| "מקרקעין" | קרקע עירונית אשר יועדה על פי תוכנית בניין עיר לשימושים ציבוריים וכל הבנוי והנטוע עליה, לרבות מקלט; |
| "מקלט" | כמשמעותו בסעיף 21 לחוק ההתגוננות האזרחית תשי"א-1951 |
| "גוף" | תאגיד רשום הפועל שלא למטרת רווח; |
| "מלכ"ר" | גוף ללא כוונת רווח; |
| "הקצאה" | מתן זכות שימוש במקרקעין עירוניים או חלק מהם לגופים הפועלים בתחום העיר נצרת עילית בנושאים המפורטים בפרק ה' להלן; |
| "בקשה להקצאה" | בקשה המוגשת לפי טופס 1 לנוהל זה. |

פרק ג' – ועדת ההקצאות, הרכבה וסדרי פעולתה

5. הועדה להקצאת מקרקעין (להלן: "הועדה") תכלול חמישה חברים והרכבה יהיה כדלקמן:
 - א. מנכ"ל העירייה – יו"ר הועדה.
 - ב. היועץ המשפטי לעירייה ו/או נציגו.
 - ג. גזבר העירייה ו/או נציגו.
 - ד. מהנדס העיר.
 - ה. מנהל אגף נכסים.
6. כל ישיבה של הועדה חייבת בהשתתפות היועץ המשפטי לעירייה ו/או נציגו וחוות דעתו בנוגע לעניין משפטי תחייב את הועדה.



7. בפני ועדת ההקצאות יהיה מונח ספר ההקצאות אשר רישומיו עודכנו עד 30 יום טרם מועד הדיון
8. הועדה תתכנס אחת לכל חודש קלנדרי אלא אם במועד הישיבה המתוכנן אין כל נושא לסדר היום.
9. הוראות בכללים למניעת ניגוד עניינים של נבחרי הציבור ברשויות המקומיות יחולו על חברי ועדת הקצאות.

פרק ד' – עקרונות כלליים להקצאה

10. הקצאה לא תעלה על 25 שנה.
11. על פי דרישה, יתחייב הגוף לו יוקצו המקרקעין לפתחם ולהשלים פיתוחם בתוך 3 שנים (להלן: תקופת הפיתוח). לעירייה תעמוד האפשרות להאריך תקופת הפיתוח בשנתיים נוספות על פי שיקול דעתה הבלעדי.
12. באם לא יסתיים הפיתוח בתום התקופה יוחזרו המקרקעין לעירייה.
13. למען הסר ספק, תקופת ההקצאה כוללת גם את תקופת הפיתוח.
14. בנוסף לאמור לעיל, להלן תנאי סף להגשת בקשה להקצאת מקרקעין:
 - 14.1 הוכחת מעמדו המשפטי של מבקש ההקצאה והיותו מלכ"ר;
 - 14.2 מבקש ההקצאה מקיים את מלוא חובותיו והתחייבויותיו כלפי העירייה ואין לעירייה תביעות ו/או דרישות כלשהן כלפיו.
 - 14.3 קיימת התאמה בין ייעוד המקרקעין העירוניים על פי תוכניות החלות עליהם (מתאר ו/או בניין עיר כהגדרתם בחוק התכנון והבניה-תשכ"ה 1965) לבין סוג הפעילות ו/או השימוש המבוקש בהם.
 - 14.4 במידה והשימוש המבוקש אינו תואם את התוכניות, נדרש קיומם של התנאים הבאים:
 - 14.4.1 העדר צורך בשימוש במקרקעין העירוני על פי הייעוד הקיים.
 - 14.4.2 המלצת מהנדס העיר לשינוי השימוש.
 - 14.4.3 העדר מניעה משפטית לשינוי השימוש.
 - 14.4.4 התחייבות המבקש ליזום על חשבונו כל הליך הנדרש לשינוי השימוש וקבלת כל ההיתרים הדרושים לשם השימוש החורג על פי כל דין.



- 14.5 עם אישור ההקצאה מתחייב מבקש ההקצאה לחתום על חוזה המשמש את העירייה והרלבנטי לשימוש המבוקש. החוזה יכלול, בין היתר, את התנאים הבאים:
- 14.5.1 המבקש לא יקיים במקרקעין פעילות שונה מהפעילות עבורה הוקצו המקרקעין.
- 14.5.2 המבקש לא יקיים במקרקעין כל פעילות עסקית ומסחרית למטרת רווח, למעט שימוש הנלווה לפעילותו במקרקעין ושכל הכנסותיו מיועדות למימון פעילות זו.
- 14.5.3 המבקש לא יקיים במקרקעין פעילות פוליטית או מפלגתית ולא יעשה בהם שימוש לפעילות זו.
- 14.5.4 המבקש לא יקיים במקרקעין פעילות המיועדת לקידום ענייניו של סקטור עסקי ו/או מקצועי.
- 14.5.5 המבקש לא ישעבד את המקרקעין שהוקצו ו/או יעבירם לתפעול ו/או שימוש של גוף אחר.
- 14.5.6 המבקש יתחייב לאפשר קיומה של פעילות נוספת במקרקעין שהוקצו, תוך תיאום ושיתוף עם עיריית נצרת עילית ו/או מי מטעמה ובלבד שלא יהיה בפעילות הנוספת כדי לשבש או לפגוע בפעילות המבקש ו/או בשימוש במקרקעין בשים לב למטרת ההקצאה ו/או להשית הוצאות על המבקש.
- 14.6 בנוסף לאמצעים העומדים לעירייה על פי כל דין בגין הפרת חוזה מצד המבקש תהא העירייה זכאית לבטל ההקצאה והמבקש לא יהיה זכאי לפיצוי כלשהו בגין הביטול, בין היתר, במקרים הבאים:
- 14.6.1 שימוש במקרקעין שהוקצו שלא על פי מטרות ההקצאה.
- 14.6.2 הגוף לו הוקצו המקרקעין התפרק ו/או הופסקה פעילותו.
- 14.6.3 המקרקעין שהוקצו דרושים לעירייה לצורך אחר ובכפוף למתן הודעה למבקש תשעים יום מראש.
- 14.6.4 הפעילות המתבצעת במקרקעין שהוקצו אינה מהווה עוד חלק מצרכי השכונה ו/או האזור ו/או העיר, בהתאם לשימוש המיועד על פיו הוקצו המקרקעין מלכתחילה.
- 14.6.5 היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות התנהלת במקרקעין שהוקצו ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המקרקעין לשימוש זה.



15. במקרה של הקצאת מקרקעין כולל פיתוח, על המבקש לצרף המסמכים הבאים :
- 15.1 פרוגרמה מאושרת.
 - 15.2 דין וחשבון בדבר עלות פיתוח המקרקעין.
 - 15.3 אישור מספק בדבר קיום מקורות מימון זמינים בערך שלא יפחת מ-50% מעלות הפרויקט בהתאם לדין וחשבון.
 - 15.4 תכנית כספית למימון יתרת עלות הביצוע כמפורט בדין וחשבון, מאושרת על ידי רואה חשבון.
 - 15.5 תכנית כספית למימון ציוד ואחזקת המקרקעין ותפעולם, בהתאם לשימוש המיועד להתבצע.
 - 15.6 התחייבות לחתימה על חוזה פיתוח עם העירייה אשר יכלול, בנוסף לתנאים אשר צוינו בסעיף 14.5 דלעיל, את התנאים הבאים :
 - 15.6.1 הפיתוח ייעשה בכפוף לתנאי ההקצאה והוראות כל דין, ומשך הפיתוח לא יעלה על חמש שנים.
 - 15.6.2 אם בתום שלוש שנים לא הושלם הפיתוח, יוחזרו המקרקעין לעירייה אלא אם כן הגיש המבקש, לא יאוחר מתשעים יום לפני תום שלוש השנים, בקשת הארכה לתקופה שלא תעלה על שנתיים והבקשה התקבלה. הבקשה תהא מנומקת ותציין את הטעמים בינם מבוקשת ההארכה.
 - 15.7 הוארך המועד וביצוע הפרויקט לא הסתיים, יבוטל חוזה הפיתוח והמקרקעין יוחזרו לעירייה.

פרק ה' – תבחינים להקצאה

16. השימושים לגביהם תישקל האפשרות להקצאת מקרקעין :

- א. מעונות יום.
- ב. מוסדות חינוך לכלל זרמי החינוך
- ג. מוסדות דת לרבות בתי כנסת ומקוואות.
- ד. גני ילדים ומעונות
- ה. תנועות נוער
- ו. פעילויות חינוך ותרבות, מוסיקה, מדע, ספורט, סעד, צדקה וכיו"ב.
- ז. פעילויות ספורט
- ח. כל שימוש אחר לתועלת הציבור אשר יש בו בכדי לסייע להגשמת סמכויותיה ותפקידיה של הרשות.



17. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בבואה לדון בבקשה להקצאת מקרקעין, רשאית הועדה לשקול גם את השיקולים הבאים:

- א. סדר העדיפויות כפי שייקבע מעת לעת על ידי נבחרי הציבור.
- ב. יכולות כספיות מוכחות וזמינות לאחזקת המקרקעין.
- ג. מידת הנגישות למשתמשים ומאזן שטחי הציבור בסביבת המקרקעין המבוקשים.
- ד. התאמת השימוש המבוקש לייעוד הקרקע על פי תוכנית בניין עיר תקפה החלה במקום.
- ה. קיומו של צורך ציבורי בפעילות ובשירותים שלשמם מבוקשת הקצאת המקרקעין, בעיר בכלל, ובסביבת המקרקעין המבוקשים בפרט.
- ו. מידת השימוש אשר ייעשה במקרקעין על ידי תושבי נצרת עילית ביחס לתושבי חוץ.
- ז. קיומו של פתרון מתאים וזמין אחר התואם את השימוש המבוקש במקרקעין.
- ח. התאמת הפעילות המבוקשת ושירותיה לאופי האוכלוסייה באזור וצרכיה בכלל, וסמוך למקרקעין המבוקשים בפרט.
- ט. היקף הבינוי במקרקעין תואם במידה מספקת את מספרם המוערך של המשתתפים.
- י. יכולות ארגוניות ומקצועיות של המבקש ועובדיו, ותק וניסיון בהפעלת השימוש המבוקש.
- יא. השפעה אפשרית של ההקצאה המבוקשת על תושבי השכונה.
- יב. מידת ניצול המקרקעין המבוקשים על פי שעות וימי פעילות.
- יג. מידת הזיקה של המבקש לנצרת עילית על פי מענו הרשום ומקום מגורי נושאי המשרה בו, זולת מבקשים הפעילים ברמה ארצית.

18. הוגשו מספר בקשות להקצאת אותם מקרקעין, תכריע הועדה בין המבקשים, במידת האפשר, על יסוד השיקולים אשר צוינו לעיל וכן רשאית הועדה לשקול כל שיקול אחר אשר תמצא לנכון ואשר יש בו בכדי לקדם את האינטרסים של נצרת עילית ובתנאי כי יפורטו בכתב שיקולים אלו ואופן קבלת ההחלטה בהסתמך עליהם.



19. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 17, באם השימוש המבוקש במקרקעין הינו **לביית כנסת**, רשאית הועדה לשקול בנוסף את השיקולים הבאים:

א. האפיון הדתי/חילוני של השכונה.

ב. כמות בתי הכנסת הפועלים בשכונה ביחס למספר בתי האב אשר מוערך כי יפקדו את בית הכנסת.

ג. קיום בתי כנסת מזרם דומה, תפוסתם וזמינותם.

ד. אפשרות גישה ברגל מקצווי השכונה לבית הכנסת.

ה. מגורי חברי המבקש בשכונה בה מבוקשת ההקצאה.

20. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 17, באם השימוש המבוקש במקרקעין הינו **לאוכלוסיה בעלת צרכים מיוחדים ושירותי רווחה**, רשאית הועדה לשקול בנוסף את השיקולים הבאים:

א. הצורך בהקצאת המקרקעין על פי חוות דעת אגף הרווחה.

ב. סמיכות המקרקעין המבוקשים למגורי האוכלוסייה העתידה לעשות שימוש בהם.

ג. קיום זיקה בין הפעילות לסמכויות ומכסות שירותי הרווחה העירוניים.

פרק ו' – סדרי דין בבקשה להקצאה

הגשת הבקשה

21. בקשה להקצאת מקרקעין תוגש על גבי טופס 1 ובהתאם להנחיות המפורטות בו. לבקשה יצורפו כל המסכים והאישורים הנדרשים כמפורט.

22. הבקשה תוגש לאגף הנכסים בעירייה בחמישה עותקים ותוחתם בחותמת נתקבל נושאת תאריך.

23. אגף הנכסים יבצע בדיקה מקדמית של הבקשה. בקשה לקויה ו/או חסרה תוחזר למבקש תוך פירוט הלקוי /או החסר אולם רשאי מנהל אגף הנכסים, אם מצא לנכון ובהתאם לשיקול דעתו בעניין, לדרוש את תיקון הלקוי ו/או השלמת החסר תוך פרק זמן קצוב שייקבע על ידו.

24. מנהל אגף הנכסים יאשר על גבי טופס 2 כי הבקשה נבחנה ונמצאה שלמה.

25. עותק מהבקשה יועבר ליועצת המשפטית, לגזבר העירייה, למהנדס העיר ולכל מינהל אחר הרלבנטי לבקשה בהתאם לשימוש המבוקש בה וזה יעביר את התייחסותו, על פי הצורך, בתוך 14 יום מקבלת הבקשה.



דיון ראשוני בוועדת הקצאות

26. לא תובא בקשה לדיון בפני הועדה אלא אם חתם מנהל הנכסים על טופס 3 וניתנה חוות דעתם של היועצת המשפטית, גזבר העירייה ומהנדסת העיר על פי הצורך.
27. הועדה תקיים דיון ראשוני בבקשה בשים לב לספר ההקצאות, לתבחינים ולחוות דעת מקצועיות, ותקבע האם ניתן, בנסיבות העניין, להמליץ על הקצאת המקרקעין באופן ובהליכים אשר יפורטו על ידה.
28. החליטה הועדה להמליץ על הקצאת המקרקעין, יפרסם המבקש בשם העירייה ועל חשבונו הודעה בעיתונות בדבר האפשרות להקצאת המקרקעין. בהודעה יצוינו פרטי המבקש, מיקום המקרקעין, השימוש המבוקש בהם ומניין הימים הנתון לציבור להגשת התנגדות ו/או בקשה להקצאת אותם מקרקעין.
29. הוגשו בקשות נוספות להקצאת אותם מקרקעין, יובאו הבקשות לדיון בהתאם לנוהל כמפורט לעיל.
30. הוגשו התנגדויות להקצאת המקרקעין, ידונו בהן מנהל אגף הנכסים והיועצת המשפטית ויביאו ההכרעה בהן לישיבת הועדה.
31. לצורך הכרעה בהתנגדויות רשאית העירייה לדרוש מהמבקש כל מסמך ו/או אישור ו/או מידע אשר תמצא לנכון ואשר יש בו בכדי לסייע בידיה בנסיבות העניין.

דיון נוסף בוועדת הקצאות

32. לא תכונס ועדת ההקצאות לדיון נוסף בבקשה בטרם מולאו כל התנאים אשר הציבה הועדה למבקש בדיון הראשוני בבקשתו, לרבות חלוף מניין הימים להגשת התנגדויות ובקשות להקצאת אותם מקרקעין.
33. החליטה הועדה להמליץ על הקצאת המקרקעין לאחר שהושלמו כל התנאים הנדרשים, לרבות פרסום, וחלף מניין הימים להגשת התנגדויות ו/או בקשות נוספות, יוכן הסכם הקצאה בין העירייה לבין המבקש.
34. ככל שהוגשו התנגדויות ו/או בקשות נוספות אשר נדחו, תיידע הועדה את המתנגדים ו/או המבקשים הנוספים בדבר החלטתה בסמוך לאחר קבלתה.

אישור מועצת העיר

35. הסכם ההקצאה יובא לאישור מועצת העיר ברוב חבריה, בצירוף כל חוות דעת מקצועית אשר ניתנה במסגרת הליך הבקשה.
36. דין אישור הסכם ההקצאה כדין אישור המלצת הועדה להקצאת המקרקעין לכל דבר ועניין.



הקצאה לתקופה קצרה (עד שנה)

37. כעל הקצאת קרקע לתקופה של שנה או פחות, יחולו הנהלים אשר פורט לעיל למעט לעניין משך הפרסום להגשת התנגדויות והכל בהתאם לנוהלי משרד הפנים בעניין.

הגדלת שטח הקצאה

38. מבקש אשר הוקצו לו מקרקעין, רשאי להגיש בקשה להגדלת שטח ההקצאה ובלבד כי:

א. שטח המקרקעין הנוספים אינו עולה על 500 מ"ר ו/או 25% משטח המקרקעין הכלולים בהקצאה המקורית (על פי הנמוך מביניהם).

ב. המקרקעין הנוספים המבוקשים צמודים למקרקעין הכלולים בהקצאה המקורית ונדרשים לאותו שימוש.

ג. המבקש הוכיח כי התוספת נחוצה לו מחמת שינוי שחל בנסיבות לאחר שהוקצו לו המקרקעין בהקצאה המקורית.

39. המבקש יפרסם הודעה בעיתונות מטעם העירייה ועל חשבונו, כי הוגשה בקשה להגדלת ההקצאה ויציין בה את פרטי הבקשה ואת האפשרות להגיש בקשה דומה להקצאת המקרקעין או התנגדות וזאת בתוך חודש מיום הפרסום.

40. עוד יצוין בפרסום כי צפויה להינתן עדיפות למבקש הגדלת ההקצאה על פני בקשות נוספות, וכי העירייה יכולה שלא לאשר את הגדלת שטח ההקצאה ו/או לא להקצות את המקרקעין הנוספים כלל.

41. בקשה להגדלת שטח ההקצאה תידון על פי סדרי הדין בבקשות הקצאה כמפורט לעיל.

42. בכל מקרה לא יעלה משך הקצאת המקרקעין הנוספים על משך הקצאת המקרקעין בהתאם להקצאה המקורית.

ביטול הקצאה

43. העירייה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה המנהלי ובכפוף למתן התראה מראש, להודיע למבקש בכל שלב על ביטול הקצאה וזאת בשל אי מילוי תנאי ההליך כמפורט לעיל, לרבות: פרסום בעיתון, חתימה על חוזה.

44. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 43 לעיל, היה ולא חתם המבקש על חוזה ההקצאה בתוך 60 יום ממועד אישור המועצה, תהא הועדה רשאית לבטל ההקצאה ללא כל הליך נוסף.

מסירת הנכס

45. לא יימסר למבקש הנכס בטרם חתימתו על הסכם הקצאה וצירוף אישור קיום ביטוחים כנדרש בנסיבות העניין.



46. לא יימסר למבקש הנכס בטרם יציג אישור מהגורמים הרלבנטיים על העברת רישום שעון החשמל ומד המים על שמו.