

עקרונות ותבחינים להקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סימלית בעיריית בית שאן (להלן: "העירייה")

להלן יפורטו עקרונות ותבחינים להקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית בעיריית בית שאן. עקרונות ותבחינים אלה כפופים לאמור ב-"נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית" שפורסם על ידי משרד הפנים בחוזר המנהל הכללי מס' 5/2001 ובכל תוספת, שינוי או תיקון שנקבעו בו מאז פרסומו (להלן: "נוהל הקצאת המקרקעין"). הוראותיהם של עקרונות ותבחינים אלה באים להוסיף על כל דרישה, מגבלה או הוראה שנקבעה בנוהל הקצאת המקרקעין ולא לגרוע מהם.

א. המקרקעין יוקצו למתן שירותים כדלקמן:

1. שירותי חינוך- כגון מעונות, מוסדות חינוך קדם יסודיים ו/או יסודיים ו/או על יסודיים, חינוך מיוחד, חינוך אקדמאי, הכשרה מקצועית וכיו"ב.
2. שירותי רווחה
3. שירותי דת- כגון מקוואות, בתי כנסת וכדומה.
4. שירותי תרבות וקהילה- מרכזיים קהילתיים שונים (כגון מועדון קשישים, ספרייה, מועדון נוער, אודיטוריום ועוד), מועדון תנועת נוער, מרכז יום לקשיש, אולם מופעים, מרכזי תרבות, מוזיאון וכיו"ב.
5. שירותי ספורט
6. שירותי בריאות
7. שירותי מדע
8. שירותים נוספים אחרים לרווחת כלל ו/או חלק מתושבי העיר.

ב. תנאי סף להגשת בקשה להקצאת קרקע:

1. השימוש במקרקעין על פי נוהל ההקצאות יינתן לתאגידים רשומים הפועלים שלא למטרת רווח בלבד (להלן: "הגוף" או "הגוף המבקש").
2. גופים אשר הינם תאגידים כאמור, אך אין בידם "אישור ניהול תקין" מאת רשם העמותות מכוחו של חוק העמותות, תש"ס-1980 (להלן: "חוק העמותות") או מסמך מקביל מאת רשם ההקדשות מכוחו של הפרק הראשון א' לחלק התשיעי של חוק החברות, תשנ"ט-1999, יטופלו על ידי וועדת ההקצאות, אך יובא לידיעתם כי משרד הפנים דורש, בנוסף לאישורים נוספים, מסמך על "אישור ניהול תקין" כתנאי לאישור חוזה ההקצאה.
3. על הפעילות בקרקע והשימוש בה להתאים לתוכנית בניין עיר תקפה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבנייה").
4. על הפעילות בקרקע והשימוש בה להתאים לתוכניות אב נושאות שהוכנו ויוכנו בתחומים השונים של הפעילות העירונית. בפרט, על השימוש המבוקש בקרקע להלום את הפרוגרמה לשטחי ציבור שהוכנה בעירייה מכוחו של נוהל הקצאת המקרקעין.
5. על השימוש המבוקש בקרקע לתת מענה לצרכי כלל תושבי העיר או לצרכי אוכלוסיות מסוימות בעיר. במקרים רלבנטיים, רשאית ועדת ההקצאות לדרוש חוות דעת של הגוף הממשלתי המוסמך בדבר הצורך בהקצאת המקרקעין.

6. על הגוף המבקש להסכים לתוספת שימושים ושינויים במגרש המוקצה לפי שיקול דעת העירייה, לרבות התאמת התוכנית לדרישה של העירייה.
7. לגוף המבקש כל האישורים, ההיתרים והרישיונות הנדרשים על פי הוראות כל דין או שינתנו תוך פרק זמן מוגדר. במקרים שפעילות הגוף המבקש בקרקע טעונה רישיון או שהיא עשויה להיות ממומנת או נתמכת על ידי הממשלה, במישרין או בעקיפין, רשאית ועדת ההקצאות לדרוש חוות דעת של הגוף הממשלתי המוסמך.
8. הבקשה להקצאת קרקע מולאה כראוי ולבקשה צורפו כל המסמכים כנדרש, ובכלל זה: תעודה על רישום הגוף או אישור מאת עוה"ד של הגוף על המעמד המשפטי של הגוף (אם אין תעודה רשמית); מסמכי היסוד המעודכנים של הגוף; אישור על ניהול תקין שיומץ על ידי הרשם המתאים (בכפוף לאמור בסעיף ב.2 לעיל); דו"ח כספי מבוקר לשנה שקדמה לשנה הקודמת ומאזן בוחן עדכני לתקופה שמאז הגשתו; תקציב מאושר או הצעת תקציב לשנת הכספים בה מוגשת הבקשה; אישור מעמד הגוף במשרדי מס ערך מוסף; אישור שנתי מרשויות מס הכנסה; כתובת המשרד הראשי של הגוף והמקומות בהם הוא מקיים את פעולותיו בתחום הרשות; שמות וכתובות חברי ההנהלה של הגוף, של הגזבר, של רו"ח (אם לגוף רו"ח המועסק על ידו ובכלל זה על פי סעיף 19(ג) לחוק העמותות) ושל מורשי החתימה של הגוף; פירוט פעילות הגוף ככלל ופירוט הפעילות והשימוש המתוכננים בקרקע המבוקשת; תוכניות לפיתוח המקרקעין.
9. על הגוף המבקש להיות בעל יכולת כספית מוכחת:
- 9.1 הצגת מקורות מימון זמינים לביצוע של לפחות 75% מהבינוי בקרקע המיועדת להקצאה, לרבות אגרות והיטלים הקשורים לבנייה, בין מתרומות, בין מהון עצמי ובין מסבסוד ציבורי.
- 9.2 על הגוף המבקש להציג תכנית כספית למימון האחזקה והתפעול של המוסד.
- 9.3 המדד לקביעת מקורות המימון מול עלות הביצוע - יבוצע בהתאם למחירים הנהוגים בעיר.

ג. סדר העדיפות בבקשות להקצאת קרקע:

1. תינתן עדיפות לגופים שלהם הצלחה מוכחת בתרומה למען הקהילה בתחום השימוש המבוקש בבית שאן, או במקומות אחרים בארץ.
- 1.1 הצלחה מוכחת תבחן על פי פירוט פעילות הגוף המבקש בתחום השיפוט של בית שאן וברחבי הארץ, מספר הסניפים המופעלים על ידו, סוג הפעילות והיקפה. העירייה שומרת לעצמה את הזכות לשקול קריטריונים נוספים על מנת לבחון הצלחה מוכחת של גוף.
- 1.2 על הגוף המבקש לצרף את אישור הגורמים הרלוונטיים בעיריית בית שאן, ברשויות מקומיות אחרות ו/או בגורמים ממשלתיים, בדבר הצלחת הפעילות ותרומתה לקהילה.
- 1.3 בין מספר הגופים שלהם הצלחה מוכחת כנאמר לעיל, תינתן עדיפות לגוף אשר לא הוקצו לו מקרקעין על ידי העירייה, או שסך המקרקעין שהוקצו לגוף או לגופים הקשורים עימו מבחינה ניהולית ו/או תקציבית בעבר, קטן מאלו שהוקצו, אם בכלל, לגופים אחרים.
2. תינתן עדיפות לגוף המוכיח פעילות אינטנסיבית ורחבת היקף.

3. תינתן עדיפות לגוף אשר אינו מקבל תמיכות מהעירייה בהתאם לנוהל מתן תמיכות, או שהיקף התמיכות העירוניות בו קטן יותר, ביחס להיקף פעילותו.
4. תינתן עדיפות לגוף אשר פעילותו משרתת את מספר התושבים הגדול ביותר, אלא אם כן מדובר בגוף אשר פעילותו משרתת קהל יעד ספציפי.
5. תינתן עדיפות לגוף שניצול הנכס על ידו יהיה המרבי ביותר. במסגרת שיקול זה יבחנו שעות הפעילות, מספר המשתתפים ושיקולים רלוונטיים אחרים.
6. תינתן עדיפות לבקשה המאפשרת את שילוב השימוש המבוקש במקרקעין עם פעילות אחרת המתקיימת בהם. בכל מקרה, מקרקעין פנויים או חלק מהם יוקצו רק אם אין אפשרות לשלב את השימוש המבוקש במקרקעין בהם מתקיימת פעילות אחרת.
7. תינתן עדיפות לבקשה אשר משלבת את פיתוח המקרקעין באמצעות בנייה במסגרת מבנה קיים, וזאת על מנת למצות את זכויות הבנייה במגרשים ציבוריים.
8. במידה שלא ניתן יהיה להבחין בין הגופים על פי הקריטריונים בסעיפים ג'1- ג'7, תינתן עדיפות לגוף אשר יסכים לשלב את הפעילות המבוקשת על ידו עם פעילות של גוף אחר המבקש את הקצאת אותם מקרקעין. במידה ולא תהיה הסכמה כזאת, תהיה רשאי העירייה לחזור בה מכוונתה להקצות את המקרקעין.
9. ועדת ההקצאות שומרת לעצמה את הזכות להתחשב בנימוקים נוספים שיובאו בפניה ו/או שתחליט על דעת עצמה בהתאם לצורכי השעה, לנסיבות חדשות שעשויות לעמוד בפניה ו/או כל נימוק או שיקול רלוונטי אחר, ובלבד שוועדת ההקצאות תפרט ברשימת המלצותיה הכתובות את הנימוקים והשיקולים המיוחדים שעמדו ביסוד המלצתה.

ד. הגשת מספר בקשות להקצאת עבור אותה הקרקע:

במידה וישנן בקשות מקבילות לשימוש בקרקע עבור מטרה דומה, תינתן עדיפות לבקשתו של אותו גוף אשר ינצל את הקרקע באופן המירבי בהשוואה לבקשות אחרות שיבחנו.

ה. שיקולי העירייה בבחינת בקשה להקצאת קרקע:

1. לא תוקצה קרקע לשימוש שאינו עולה בקנה אחד עם יעוד הקרקע כפי שנקבע בתוכנית לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.
2. העירייה תבחן האם השימוש המבוקש בקרקע תואם את צרכי תושבי העירייה.
3. העירייה תבחן את מידת הפרעה / מטרד הנגרמת לסביבה הקרובה בשימוש המבוקש להקצאת קרקע.
4. העירייה תבחן את גודל ואופי האוכלוסייה באזור בו מצוי המגרש המבוקש, וכן את צרכי האוכלוסייה.
5. העירייה תתחשב במספר התושבים המאוגדים בגוף המבקש הקצאה.
6. העירייה תתחשב במספר התושבים אשר חתמו על הבקשה להקצאת קרקע.
7. העירייה תיקח בחשבון אם במסגרת הבקשה להקצאת קרקע יש תוכנית המציעה הסדר חנייה, נגישות נוחה לעורקי תחבורה וכן נגישות נוחה

לאוכלוסיית השירות כגון הולכי רגל, קשישים, נכים וכל אוכלוסייה ייחודית אחרת.

8. כאמור בסעיף ב.4 לעיל, לא תאושר בקשה אשר אינה עולה בקנה אחד עם הפרוגראמה. אולם, רשאית ועדת ההקצאות להמליץ, מנימוקים שיפורטו על ידיה, על שינוי פרוגראמה. שונתה הפרוגראמה, ניתן יהיה לשוב ולדון בבקשה שהוגשה ללא צורך בהגשתה שנית (זולת הגשת מסמכים עדכניים).
9. העירייה תתחשב הן במצב הקיים והן בתכנית העתידית של השכונה והעיר שיש בהן כדי להשפיע על השימוש בנכס המבוקש.
10. באם מבוקשת הקצאת חלק ממבנה, העירייה תבחן האם הקצאה כאמור עולה בקנה אחד עם השימוש של חלק המבנה שאינו מבוקש בהקצאה, וכן תבקש שהבקשה תכלול מפרט של סידורי הגידור, הבטיחות והכניסות בין חלקי המבנה, אשר יבחנו על ידי העירייה.

ו. תקופת ההקצאה:

1. תקופת ההקצאה לא תעלה על 25 שנה.
2. הקצאה לקרקע או מבנה בשימוש חורג תותר באופן חריג רק אם תקופת ההקצאה לא תעלה על תקופת השימוש החורג שניתנה, ובתנאי שההקצאה על פי אופיה ומטרותיה לא חורגת מתקופה זו.
3. קיימת אפשרות הארכה בשתי תקופות נוספות שלא יעלו על 10 שנים כל אחת.
4. בטרם יוחלט על הארכת תקופת ההקצאה, תתקבל חוות דעת ממחלקת הנכסים בעירייה (הגוף המפקח) המאשרת כי בהתאם לבדיקה שנערכה הקרקע עדיין משמשת את אותו גוף לאותו שימוש לה הוקצתה וכן כי עדיין קיימת נחיצות לאותו שימוש ציבורי בקרקע.
5. מועצת העיר תבחן את חוות הדעת, ותחליט אם לאשר את הארכת ההסכם.
6. לאחר אישור מועצת העיר, יש להביא את ההסכם לאישור שר הפנים, בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש].

ז. החובות המוטלות על הגוף לו מוקצית הקרקע:

1. גוף לא יעשה בקרקע פעילות שונה מהפעילות עבודה הוקצתה לו.
 2. לא תעשה בקרקע פעילות עסקית ו/או מסחרית למטרות רווח.
 3. לא תעשה בקרקע פעילות פוליטית ו/או מפלגתית.
 4. לא תעשה בקרקע פעילות הנוגדת הוראות כל דין.
 5. עם פירוק הגוף או הפסקת פעילותו, תחזור הקרקע מיידית לידי העירייה, לרבות החזקה במקרקעין וכל זכות אחרת בה.
 6. כפוף לכל דין, עם ביטול ההסכם בין העירייה לבין הגוף, תחזור הקרקע לידי העירייה, כולל החזקה במקרקעין וכל זכות אחרת בה.
 7. לגוף המקבל לא תהיה סמכות להעביר את הקרקע, לשעבדה או להעניק בה כל זכות קניינית לאחר.
 8. הגוף המקבל את הקרקע יחויב בפיתוחה בהתאם לתנאי ההקצאה וכפוף לכל דין, תוך 3 שנים.
- 8.1 אם בתום 3 השנים טרם הושלם פיתוח הקרקע כאמור, תחזור

הקרקע לידי הרשות המקומית.

- 8.2 במקרים חריגים בהם יוכח על ידי הגוף כי עשה מצידו את המרב לפתח את הקרקע אך טרם השלים את פיתוחה כאמור מטעמים מיוחדים שירשמו, רשאית העירייה לבקשת הגוף לאפשר המשך הפיתוח בקרקע לתקופה מוגבלת של עד שנתיים נוספות. על הגוף המשתמש להתחייב להשלים את הפיתוח עד תום התקופה כאמור.
- 8.3 על הגוף להגיש בקשת הארכה כאמור בסעיף 8 ב' לכל המאוחר שלושה חודשים לפני תום 3 השנים שהוקצבו לו לפיתוח הקרקע.
- 8.4 לא עמד הגוף בהתחייבותו, תחזור הקרקע מיידית לעירייה. הערה על כך תירשם בספר ההקצאות.
- 8.5 הוגשה על ידי הגוף בקשה אחרת להקצאת קרקע במהלך 5 השנים שלאחר תום המועד להשלמת פיתוח הקרקע כאמור, תיתן ועדת ההקצאות את דעתה לאי קיום ההתחייבות כאמור. החליטה ועדת ההקצאות להמליץ על היענות לבקשה, תנמק בכתב את המלצתה, בהתייחס לסעיפים 8 א'- 8 ד' לעיל.