

## עיריית כרמיאל

### עקרונות להקצאת נכסים עירוניים בפטור ממכרז, ללא תמורה בהתאם לנוהל הקצאות, חוזר מנכ"ל משרד הפנים 5/2001

בהתאם לחוזר המנכ"ל שבנדון, אישרה מועצת עיריית כרמיאל את העקרונות הבאים אשר ינחו את וועדת ההקצאות בבואה לדון בבקשות להקצאת נכסים עירוניים בפטור ממכרז, ללא תמורה או בתמורה סמלית לגופים הפועלים בתחום העירייה בנושאי חינוך, תרבות, רווחה, בריאות, דת, מדע, ספורט וכיו"ב.

1. תנאי סף שעל מגיש הבקשה להקצאת נכס עירוני לעמוד בכל אחד מהם במצטבר ;
  - 1.1 במבקש מתקיימים מאפיינים של "מוסד ציבורי" כהגדרתו בסעיף 29(2) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש). (גם אם עדיין אין בידי המבקש אישור רשויות המס על כך).
  - 1.2 מבקש ההקצאה מקיים את מלוא חובותיו והתחייבויותיו כלפי עיריית כרמיאל, ואין לעירייה תביעות ו/או דרישות כלשהן כלפיו.
  - 1.3 במידה שמבקש ההקצאה מחזיק בנכסים עירוניים שהוקצו לו בעבר, יש לוודא כי מבקש ההקצאה משתמש באופן מיטבי בנכסים שהוקצו בעבר, בהתאם למטרת ההקצאה, והפעילות המבוקשת בנכס הנוסף אינה יכולה להתבצע בהם.
  - 1.4 התאמה בין ייעוד הנכס על פי תכניות המתאר החלות עליו, על-פי חוק התכנון והבנייה תשנ"ה-1965, לבין סוג הפעילות/השימוש המבוקש.
  - 1.5 במידה שהשימוש המבוקש אינו תואם את תכניות המתאר כאמור, נדרש קיומם של התנאים הבאים :
    - העדר צורך בשימוש בנכס על-פי הייעוד הקיים.
    - המלצת מינהל ההנדסה לשינוי ייעוד.

- העדר מניעה משפטית לשינוי הייעוד.
- התחייבות של מבקש ההקצאה ליזום על חשבונו את ההליכים החוקיים הנדרשים לשינוי הייעוד.

1.6 התחייבות מראש של המבקש לתנאי החוזה המשמש את העירייה והרלבנטי לשימוש המבוקש.

בכל מקרה יכלול החוזה את התנאים הבאים:

1.6.1 הסכמה של מקבל ההקצאה כי במידה שתתאפשר בנכס פעילות לטובת הציבור, בנוסף לפעילותו, הרי שלפי דרישה של עיריית כרמיאל יאפשר קיומה של פעילות זו, תוך תיאום ושיתוף פעולה עם עיריית כרמיאל ו/או מי מטעמה, ובלבד שלא יהיה בפעילות הנוספת כדי לשבש או לפגוע בפעילות ההקצאה בנכס ו/או בשימוש בו בהתאם למטרת ההקצאה ו/או להגדיל את הוצאות מקבל ההקצאה.

1.6.2 בנוסף לסעדים השמורים לעירייה כגין הפרת חוזה, תהא עיריית כרמיאל זכאית לבטל את החוזה, ומקבל ההקצאה לא יהיה זכאי לפיצוי כלשהו כגין הביטול במקרים הבאים:

1.6.2.1 העדר שימוש בנכס ו/או שימוש בנכס שלא על-פי מטרת ההקצאה.

1.6.2.2 היקף האוכלוסיה הנהנית מהפעילות המתנהלת בנכס ירד מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את הנכס לשימוש זה.

1.6.2.3 הפעילות המתכצעת בנכס אינו מהווה עוד חלק מצרכי השכונה/האזור/העיר (בהתאם לסיווג יעד השימוש בנכס, שעל-פיו הוקצה הנכס מלכתחילה) ו/או מכביד על החיים בסביבת הנכס ללא טעם מוצדק ו/או במידה בלתי סבירה.

1.6.2.4 אם מדובר בהקצאת מבנה לשימוש בלבד, תוכל העירייה להביא לביטול ההסכם, כאמור, על-ידי הודעה של 90 יום מראש, ובמידה שהמבנה נדרש לה לצורך אחר.

### 1.6.3 מקבל ההקצאה יתחייב:

1.6.3.1 שלא לקיים בנכס כל פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח, פרט לשימוש הנלווה לפעילותו בנכס ושכל הכנסותיו מיועדות למימון פעילות זו.

1.6.3.2 שלא להעביר זכויותיו לאחר או לשעבדן.

1.6.3.3 שלא לקיים בנכס כל פעילות פוליטית או מפלגתית.

1.6.3.4 שלא לקיים בנכס פעילות שונה מהפעילות עבודה הוקצה הנכס.

1.6.4 עם פירוק התאגיד מקבל ההקצאה, יחזור הנכס, כולל החזקה עליו באופן מיידי אל עיריית כרמיאל.

1.6.5 עם ביטול ההסכם מכל עילה שהיא תחזור הקרקע לרבות החזקה בה, מיידי, לעיריית כרמיאל.

### 1.7 אם מדובר בהקצאת קרקע לפיתוח, על מבקש הקצאה להציג:

1.7.1 דו"ח שמאי או מהנדס המפרט עלות ביצוע הפרוייקט, (פיתוח+בינוי).

1.7.2 הצגת תכנית כספית למימון עלות הביצוע כמפורט בדו"ח השמאי (או המהנדס), מאושרת על-ידי רו"ח. התכנית תפרט את מקורות המימון ותכלול בין היתר דו"ח כספי ובו פרטים של נכסי מבקש ההקצאה כולל השקעות, פקדונות, חשבונות בנקים ויתרותיהם.

1.7.3 הצגת תכנית כספית למימון אחזקת המבנה ותפעולו, בהתאם לשימוש המיועד להתבצע במבנה לאחר השלמת הפיתוח.

- 1.7.4 פרוגרמה מאושרת על-ידי מינהל הנדסה.
- 1.7.5 המבקש יסכים לתנאי החוזה המשמש את עיריית כרמיאל בנוגע לפיתוח קרקע, הכולל, בין היתר, את התנאים שצוינו לעיל וכן את התנאים הבאים:
- 1.7.5.1 הפיתוח והבינוי מותנים באישור מוסד התכנון המוסמך.
- 1.7.5.2 הפיתוח יעשה בכפוף לתנאי ההקצאה והוראות כל דין, ומשך הפיתוח לא יעלה על 3 שנים.
- 1.7.5.3 אם בתום 3 שנים טרם הושלם שלב פיתוח הקרקע, יחזור הנכס לידי העירייה, אלא אם כן הגיש מקבל ההקצאה, לא יאוחר מ-90 יום לפני תום שלוש השנים שנקצבו לפיתוח, בקשת הארכה לתקופה של לא יותר משנתיים, והבקשה התקבלה.
- 1.7.5.4 מבקש ההקצאה יצהיר כי ידוע לו שהעירייה רשאית להאריך את המועד לביצוע הפרוייקט במקרים חריגים בלבד ומטעמים מיוחדים שיירשמו.
- 1.8 בכל הקצאת נכס עירוני, יש לוודא כי הפעילות המיועדת להתבצע בנכס על-פי הבקשה, הינה במסגרת תפקידיה וסמכויותיה של העירייה על-פי כל דין.
- לא די בפעילות בעלת אופי מלכ"רי בלבד, על הפעילות להיות בעלת ערך מוסף מבחינת תרומתה לרווחת תושבי כרמיאל, וסיועה לעירייה במילוי תפקידיה.
- 1.9 תקופת ההקצאה לא תעלה על 25 שנה + אפשרות הארכה בתקופות נוספות שלא יעלו על 10 שנים כל אחת.

.2

## הבחנה בין שימושים - קביעת השימוש המתאים ביותר בנכס נושא ההקצאה:

במקרה של מספר בקשות הקצאה, שכל אחת מהן עונה על כל הדרישות הכלולות בתנאי הסף, תחליט וועדת ההקצאות בשלב ראשון, על השימוש המתאים ביותר לנכס נושא ההקצאה, ולאחר מכן תדון בעדיפות שבין המבקשים (אם קיימים מספר מבקשים) להשתמש בנכס בהתאם לשימוש שנבחר.

קביעת השימוש המתאים ביותר, תעשה על-פי העקרונות הבאים:

### 2.1 "קהל יעד מועדף":

תועדף פעילות שהקהל המיועד להנות ממנה הינו בגדר אוכלוסייה חלשה ו/או נזקקת כגון: עולים, קשישים, נכים, חולים, אוכלוסייה המדורגת בדירוג סוציאקונומי נמוך, אוכלוסיות בשיקום, נפגעי אלימות, וכיוצ"ב.

כן תינתן עדיפות לפעילות ערכית בתחומי החינוך, ההשכלה, המיועדת לילדים, לבני נוער ומבוגרים.

2.2 השימוש המבוקש בנכס מהווה מענה לצרכי הציבור, יש לוודא כי השימוש המבוקש בנכס הוא בגדר צורך של תושבי כרמיאל ולפיכך:

2.2.1 החלטה בדבר השימוש המתאים בנכס, צריכה להתקבל על סמך המלצות מקצועיות ומנומקות של הגורמים הרלבנטיים בעיריית כרמיאל, ו/או במשרדי הממשלה בדבר הפעילות הרצויה בנכס נושא ההקצאה, ובדבר מידת הצורך בה.

אם קיימת סתירה בין המלצות הגורמים העירוניים המקצועיים, להמלצת משרדי הממשלה ותועדף העירייה אלא אם כן קיימים טעמים מיוחדים לסטייה ממנה.

2.2.2 תועדף פעילות אשר תשרת את מספר האנשים הגדול ביותר, אלא אם כן מדובר בפעילות המשרתת קהל יעד מועדף.

**2.2.3** יש לוודא כי בקרבת הנכס, לא מתקיימת פעילות זהה או דומה במטרותיה ו/או בקהל היעד שלה, בנכסים עירוניים ו/או שאינם עירוניים, אלא אם כן מדובר בפעילות בעלת ביקוש רב, וקיים צורך ממשי בהרחבת היקפה באזור זה תוך שימוש בנכס נוסף.

### **2.3 התאמת השימוש המבוקש לסביבת הנכס -**

- 2.3.1** יש לוודא התאמת השימוש לאופי השכונה/השכונות הסמוכות (להלן – "השכונה") שבתחומם נמצא הנכס, ולצרכי התושבים שבהם.
- 2.3.2** לפעילות המיועדת לקהל רב מכל תחומי כרמיאל, יוקצו ככל האפשר, נכסים שאינם נמצאים בשכונות מגורים, בעלי נגישות טובה ובקירבת מוסדות אחרים המספקים שירות לכלל תושבי כרמיאל.
- 2.3.3** ככלל, לא תאושר הקצאת נכס בשכונת מגורים לפעילות המיועדת לקהל שאינו תושב השכונה או השכונות הסמוכות, אלא אם כן נתקיימו התנאים הבאים:
- 2.3.3.1** נשללה אפשרות למיקום הפעילות בנכס במיקום מתאים יותר.
- 2.3.3.2** בתחומי השכונה קיימים ופועלים מגוון שירותים לתושבי השכונה, ו/או נשמר פוטנציאל קרקעות להפעלת שירותים מסוג זה.
- 2.3.3.3** אין בפעילות המיועדת להתבצע בנכס משום הכבדה בלתי סבירה על תושבי השכונה.
- 2.3.3.4** לא מתבצעת בשכונה פעילות אחרת בנכס עירוני המשרתת קהל שמחוץ לשכונה.

## התאמת הנכס מבחינת שיטחו ומיקומו לפעילות המבוקשת -

2.4

בהקצאת קרקע לפיתוח יש לוודא כי ניצול אחוזי הבנייה יהיה מתאים להיקף הפעילות וקהל היעד שלה, ובהתאם להקנייד על שמירת האפשרות לניצול יתרת אחוזי הבנייה והקרקע לשימושים ציבוריים אחרים נוספים.

יש לוודא כי נתוני הנכס מתאימים לצרכי השימוש המבוקש בו מבחינת שטח, נגישות, אופי המבנה וכד', על-מנת שנתוני הנכס לא יהווה מכשול להשגת מטרות הקצאה והפעילות, מחד, וכן על מנת שלא יימסר שטח מעבר לצורכי הפעילות ואשר ניתן היה להקצותו לשימוש אחר.

### הבחנה בין מבקשי ההקצאה:

לאחר שנקבע סוג השימוש המתאים ביותר בנכס המיועד להקצאה, ובמידה שקיימות מספר בקשות לשימוש כאמור בנכס, יש להבחין בין המבקשים ולהכריע בדבר קבלת הבקשות, על-פי העקרונות הבאים:

תינתן עדיפות לגופים שלהם הצלחה מוכחת למען הקהילה בתחום השימוש המבוקש, בכרמיאל או במקומות אחרים בארץ.

"הצלחה מוכחת" תבחן על-פי פירוט פעילות המבקש בתחום השיפוט של כרמיאל וברחבי הארץ - מספר הסניפים המופעלים על-ידו, סוג הפעילות איפיוני קהל היעד והיקפו, אישור הגורמים הרלוונטים בעיריית כרמיאל ו/או ברשויות מקומיות אחרות ו/או הגורמים הממשלתיים, בדבר הצלחת הפעילות ותרומתה לקהילה.

בין מספר מבקשים העונים לקריטריון הני"ל, יועדף הגוף אשר אינו פועל במסגרת השכונה בה נמצא הנכס או שסך הנכסים העירוניים שהוקצו לו בעבר או לגופים הקשורים עימו מבחינה ניהולית או תקציבית קטן יותר.

כן תינתן עדיפות לגוף אשר אינו מקבל תמיכות מעיריית כרמיאל לפי נוהל תמיכות, או שהיקף התמיכות העירוניות בו קטן יותר יחסית להיקף פעילותו.

במידה שלא ניתן להבחין בין המבקשים על-פי הקריטריונים הנ"ל ו/או טעם מוצדק אחר ולא הושגה הסכמה ביניהם בדבר ההקצאה, לא תתבצע הקצאת הקרקע.