

עקרונות ותבחינים להקצאת קרקעות ומבנים

ללא תמורה או בתמורה סמלית

המועצה המקומית אורנית

להלן יפורטו עקרונות ותבחינים להקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית במועצה המקומית אורנית (להלן: "אורנית") 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 וצדקה כגון מעונות יום, מרכז הכשרה מקצועית לאוכלוסיות ייחודיות, מרכז שיקום, מועדוני קשישים, מועדוני נוער בסיכון, מרכז יום לקשיש, מועדוניות לאוכלוסיות בסיכון או צרכים מיוחדים, הוסטלים וכד'.**
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. **שירותי ביטחון**
9. **שירותים נוספים אחרים לרווחת כלל ו/או חלק מתושבי המועצה.**

ב. תנאי סף להגשת בקשה להקצאת מקרקעין:

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, "אישור ניהול תקין" כתנאי לאישור חוזה ההקצאה.

3. על הגוף המבקש יהיה לעמוד בהנחיות החשב הכללי לעניין תקרת הוצאות "הנהלה וכלליות" המתפרסמות מעת לעת וכן, להציג בפני המועצה דיווח על שכרם של 5 מקבלי השכר הגבוהים ביותר אצל הגוף המבקש.
4. על הפעילות במקרקעין והשימוש בה להתאים לתוכנית בניין עיר תקפה בהתאם להוראות חוק הדין.
5. על הפעילות במקרקעין והשימוש בה להתאים לתוכניות אב נושאות שהוכנו ויוכנו בתחומים השונים של הפעילות העירונית. בפרט, על השימוש המבוקש במקרקעין להלוים את הפרוגרמה לשטחי ציבור שהוכנה במועצה מכוחו של נוהל הקצאת המקרקעין.
6. על השימוש המבוקש במקרקעין לתת מענה לצרכי כלל תושבי המועצה או לצרכי אוכלוסיות מסוימות במועצה. במקרים רלבנטיים, רשאית ועדת ההקצאות לדרוש חוות דעת של הגוף הממשלתי המוסמך בדבר הצורך בהקצאת המקרקעין.
7. על הגוף המבקש להסכים לתוספת שימושים ושינויים במגרש המוקצה לפי שיקול דעת המועצה, לרבות התאמת התוכנית לדרישה של המועצה.
8. על הגוף המבקש לקיים את כל מלוא חובותיו והתחייבויותיו כלפי המועצה ואין למועצה תביעות ואו דרישות כלשהן כלפיו.
9. לגוף המבקש כל האישורים, ההיתרים והרישיונות הנדרשים על פי הוראות כל דין או שינתנו תוך פרק זמן מוגדר. במקרים שפעילות הגוף המבקש במקרקעין 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.
10. הבקשה להקצאת מקרקעין 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 שיומצא על ידי הרשם המתאים (בכפוף לאמור בסעיף 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 הנהלה של הגוף, של הגזבר, של רו"ח (אם לגוף רו"ח המועסק על ידו ובכלל זה על פי סעיף 19ג) לחוק העמותות) ושל מורשי החתימה של הגוף; פירוט פעילות הגוף ככלל ופירוט הפעילות והשימוש המתוכננים במקרקעין המבוקשים; תוכניות לפיתוח המקרקעין.
11. על הגוף המבקש להיות בעל יכולת כספית מוכחת:
 1. הצגת מקורות מימון זמינים במועד ביצוע ההקצאה לביצוע של 50% מהבינוי במקרקעין המיועדים להקצאה, לרבות אגרות והיטלים הקשורים לבנייה, בין מתרומות, בין מהון עצמי, בין מהקצבות מגורמים ממשלתיים ו/או מוסדיים שונים ובין מסבסוד ציבורי.
 2. הצגת מקורות מימון זמינים לביצוע של יתרת 50% מהבינוי במקרקעין תוך תקופה של 18 חודשים ממועד ביצוע ההקצאה.
 3. על הגוף המבקש להציג תכנית כספית למימון האחזקה והתפעול של המוסד.
 4. המדד לקביעת מקורות המימון מול עלות הביצוע - יבוצע בהתאם להמלצת מהנדס המועצה.

5. לוועדה יהיה מסור שיקול הדעת לאשר ביצוע הקצאה לגוף אשר לא יעמוד במלוא התנאים המפורטים בסעיף זה, מנסיבות חריגות שיירשמו בפרוטוקול.

ג. סדר העדיפות בבקשות להקצאת מקרקעין

1. תינתן עדיפות לגופים שלהם הצלחה מוכחת בתרומה למען הקהילה בתחום השימוש המבוקש המועצה המקומית אורנית, או במקומות אחרים בארץ.
 - א. הצלחה מוכחת תבחן על פי פירוט פעילות הגוף המבקש בתחום השיפוט של המועצה המקומית אורנית וברחבי הארץ, מספר הסניפים המופעלים על ידו, סוג הפעילות והיקפה. המועצה שומרת לעצמה את הזכות לשיקול קריטריונים נוספים על מנת לבחון הצלחה מוכחת של גוף.
 - ב. על הגוף המבקש לצרף את אישור הגורמים הרלוונטיים במועצה, ברשויות מקומיות אחרות ו/או בגורמים ממשלתיים, בדבר הצלחת הפעילות ותרומתה לקהילה.
 - ג. בין מספר הגופים שלהם הצלחה מוכחת כנאמר לעיל, תינתן עדיפות לגוף אשר לא הוקצו לו מקרקעין על ידי המועצה, 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 מהמועצה לפני נוהל מתן תמיכות או שהיקף התמיכות העירוניות בו קטן ביחס להיקף פעילותו.
4. תינתן עדיפות לגוף אשר פעילותו הינה בגדר צורך והמשרת את מספר התושבים הגדול ביותר, אלא אם כן מדובר בגוף אשר פעילותו משרתת קהל יעד ספציפי כגון פעילות הבאה לשרת ולחזק את אוכלוסיית השכונה ו/או מתחם המגורים הסובב.
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 בכפוף להנחיות המועצה בנושא ובהתאם לשיקול דעתה של ועדת ההקצאות. בכל מקרה, מקרקעין פנויים או חלק מהם יוקצו רק אם אין אפשרות לשלב את השימוש המבוקש במקרקעין בהם מתקיימת פעילות אחרת. כמו כן, תינתן עדיפות לגופים אשר יציגו בפני המועצה תוכנית אשר תאפשר להוסיף חלק במבנה לצרכים שונים של המועצה.
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 לקבוע עדיפות 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 של שני הצדדים, תהיה רשאית המועצה לנקוט בכל פעולה בהתאם לשיקול דעתה ובכלל זה, 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 המקרקעין:

במידה וישנן בקשות מקבילות לשימוש במקרקעין עבור מטרה דומה, תינתן עדיפות לבקשתו של אותו גוף אשר ינצל את המקרקעין באופן המרבי בהשוואה לבקשות אחרות שיבחנו וכן, לבקשות אשר יתאימו באופן המרבי לצרכי האוכלוסייה כפי שיוגדרו על ידי המועצה.

ה. שיקולי המועצה בבחינת בקשה להקצאת מקרקעין

1. לא יוקצו מקרקעין לשימוש שאינו עולה בקנה אחד עם יעוד המקרקעין כפי שנקבעו בתוכנית לפי הוראות הדין.
2. המועצה תבחן האם השימוש המבוקש במקרקעין תואם את צרכי תושבי המועצה.
3. המועצה תבחן את מידת ההפרעה / מטרד הנגרמת לסביבה הקרובה בשימוש המבוקש להקצאת מקרקעין.
4. המועצה תבחן את גודל ואופי האוכלוסייה באזור בו מצוי המגרש המבוקש.
5. המועצה תתחשב במספר התושבים המאוגדים בגוף המבקש הקצאה.
6. המועצה תתחשב במספר התושבים אשר חתמו על הבקשה להקצאת מקרקעין.
7. המועצה תיקח בחשבון אם במסגרת הבקשה להקצאת מקרקעין יש תוכנית המציעה הסדר חנייה, נגישות נוחה לעורקי תחבורה וכן נגישות נוחה לאוכלוסיית השירות כגון הולכי רגל, קשישים, נכים וכל אוכלוסייה ייחודית אחרת וזאת על מנת שנתוני הנכס יתאימו למטרות ההקצאה והפעילות המבוקשת.
8. יש להשתדל שההקצאה תאפשר ניצול יתרת המקרקעין ו/או אחוזי הבניה, במידה וקיימים לשימושים ציבוריים אחרים ונוספים.
9. המועצה תבחן האם השימוש המבוקש יעניק את התרומה המרבית לקהילה ולתושבי התושבים באזור. המועצה תשקול את נכונות מבקש ההקצאה לבצע תוכנית למען הקהילה, כפי שתוצע לגוף על ידי המועצה.
10. המועצה תבחן האם השימוש המבוקש מתאים לאופי השכונה/ הרובע/ השכונות הסמוכות לנכס ולצרכי התושבים שבהם.
11. לפעילויות המיועדות לקהל רב מכל תחומי המעוצה המקומית אורנית יוקצו ככל האפשר נכסים בעלי נגישות טובה ככל האפשר ובקרב מוסדות אחרים המספקים שירותים לכל תושבי אורנית.
12. כאמור בסעיף (5) לעיל, לא תאושר בקשה אשר אינה עולה בקנה אחד עם הפרוגרמה. אולם, רשאית ועדת ההקצאות להמליץ, מנימוקים שיפורטו על ידיה, על שינוי פרוגרמה. שונתה הפרוגרמה, ניתן יהיה לשוב ולדון בבקשה שהוגשה ללא צורך בהגשתה שנית (זולת הגשת מסמכים עדכניים ככל שחלו שינויים בנתוני הבקשה).

ו. תקופת ההקצאה

1. תקופת ההקצאה לא תעלה על 25 שנה.
2. קיימת אפשרות הארכה בשתי תקופות נוספות שלא תעלנה על 10 שנים כל אחת. מובהר כי הארכת ההסכם כפופה לשיקול דעתה של המועצה והמועצה לא תהא חייבת בשום אופן להאריך את ההקצאה.
3. בטרם יוחלט על הארכת תקופת ההקצאה, תתקבל חוות דעת מהיחידה המקצועית המתאימה במועצה (הגוף המפקח) המאשרת כי בהתאם לבדיקה שנערכה המקרקעין עדיין משמשים את אותו גוף לאותו שימוש לה הוקצתה וכן כי עדיין קיימת נחיצות לאותו שימוש ציבורי במקרקעין.
4. בהתאם להוראות נוהל ההקצאות, תינתן חוות דעת משפטית בעניין ההקצאה בטרם העברת נושא ההקצאה לאישור מליאת המועצה.
5. בכפוף להוראות נוהל ההקצאות, מליאת המועצה תבחן את חוות הדעת המשפטית ותחליט אם לאשר את הארכת ההסכם.
6. לאחר אישור מליאת המועצה, יש להביא את ההסכם לאישור הממונה על אזור יהודה ושומרון, בהתאם להוראות סעיף 115 לתקנון המועצות המקומיות (יהודה והשומרון), תשמ"א-1981.

ז. החובות המוטלות על הגוף לו מוקצים המקרקעין למשך כל תקופת ההקצאה:

1. עם קבלת הקצאת המקרקעין ובהתאם לדרישות המועצה ובכפוף לכל דין, יידרש הגוף המקבל לבצע פעילות אשר תהווה תרומה לקהילה (תושבי אורנית) בתחום ובהיקפים אשר ייקבעו על ידי המועצה. כמו כן, ועדת ההקצאות תודיע לועדת התמיכות של המועצה על הקצאת המקרקעין לגוף ולועדת התמיכות יהא מסור שיקול הדעת, האם להפסיק מתן תמיכה (עתידית) לגוף בעקבות קבלת המקרקעין.
2. הגוף המקבל את המקרקעין יהיה חייב בתשלום למועצה של כל מס ו/או היטל ו/או אגרה ו/או תשלום אחר המתחייבים מכח כל דין ואין בהקצאת המקרקעין למקבל, בכדי לפטור אותו מתשלומים אלו, אלא אם הדבר אושר על ידי המועצה מראש ובכתב.
3. גוף לא יעשה במקרקעין פעילות שונה מהפעילות עבורה הוקצתה לו.
4. לא תעשה במקרקעין פעילות עסקית ו/או מסחרית למטרות רווח.
5. לא תעשה במקרקעין פעילות פוליטית ו/או מפלגתית.
6. לא תעשה במקרקעין פעילות הנוגדת הוראות כל דין.
7. לא תעשה במקרקעין כל פעילות אשר מהווה חריגת בנייה ו/או עבירה על פי דיני התכנון והבנייה ו/או מנוגדת ו/או אינה תואמת להוראות כל דין.
8. עם פירוק הגוף או הפסקת פעילותו, יחזרו המקרקעין מיידית לידי המועצה, לרבות החזקה במקרקעין וכל זכות אחרת בהם.
9. המועצה תהיה רשאית לבטל את ההקצאה בכל מקרה בו המועצה סבורה כי הגוף מקבל ההקצאה לא עמד בתנאים המפורטים בסעיף זה ו/או בכל מקרה נוסף בהתאם לשיקול דעת המועצה ו/או במקרים הבאים:

א. הגוף עשה שימוש במקרקעין שלא על פי מטרות ההקצאה.

- ב. הגוף אשר עושה שימוש במקרקעין התפרק או פעילותו הופסקה.
- ג. הגוף המקבל את המקרקעין לא השלים את פיתוחה תוך 3 שנים כמפורט בסעיף 12 להלן.
- ד. הגוף המקבל את המקרקעין לא שילם למועצה מיסים עירוניים ותשלומי חובה במשך 12 חודשים ברציפות.
- ה. היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתנהלת במקרקעין שהוקצו ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המקרקעין.
- ו. הפעילות המתבצעת במקרקעין אינה מהווה עוד חלק מצורכי השכונה/האזור/המועצה, בהתאם לשימוש שעל פי הוחלט להקצות את המקרקעין מלכתחילה.
10. בכפוף לכל דין ולאמור בהסכם ההקצאה, במקרה של ביטול ההסכם בין המועצה לבין הגוף, יחזרו המקרקעין לידי המועצה, כולל החזקה במקרקעין וכל זכות אחרת בה. המועצה לא תשיב לגוף המקבל את המקרקעין את השקעתו בהקמת המבנה.
11. לגוף המקבל לא תהיה סמכות להעביר את המקרקעין, לשעבדו או להעניק בהם כל זכות קניינית לאחר, אלא אם קיבל את אישור המועצה לכך מראש ובכתב.
12. הגוף המקבל את המקרקעין יחויב בפיתוחם בהתאם לתנאי ההקצאה וכפוף לכל דין, תוך 3 שנים.
- א. אם בתום 3 השנים טרם הושלם פיתוח המקרקעין כאמור, יחזרו המקרקעין לידי הרשות המקומית.
- ב. במקרים חריגים בהם יוכח על ידי הגוף כי עשה מצידו את המרב לפתח את המקרקעין אך טרם השלים את פיתוחה כאמור מטעמים מיוחדים שירשמו, רשאית המועצה לבקשת הגוף לאפשר המשך הפיתוח במקרקעין לתקופה מוגבלת של עד שנתיים נוספות. על הגוף המשתמש להתחייב להשלים את הפיתוח עד תום התקופה כאמור.
- ג. על הגוף להגיש בקשת הארכה כאמור בסעיף 12 ב' לכל המאוחר שלושה חודשים לפני תום 3 השנים שהוקצבו לו לפיתוח המקרקעין.
- ד. לא עמד הגוף בהתחייבותו, יחזרו המקרקעין מיידית למועצה. הערה על כך תירשם בספר ההקצאות. יובהר כי המועצה לא תשיב לגוף המקבל את המקרקעין את השקעתו בהקמת המבנה.
- ה. הוגשה על ידי הגוף בקשה אחרת להקצאת מקרקעין במהלך 5 השנים שלאחר תום המועד להשלמת פיתוח המקרקעין כאמור, תיתן ועדת ההקצאות את דעתה לאי קיום ההתחייבות כאמור. החליטה ועדת ההקצאות להמליץ על היענות לבקשה, תנמק בכתב את המלצתה, בהתייחס לסעיפים 12 א'- 12 ד' לעיל.

התבחינים

ה.

תנועות נוער

1. תנועת הנוער רשומה כחוק כעמותה או חברה שלא למטרת רווח.
2. במקרה והתנועה היא עמותה: יש בידי העמותה אישור ניהול תקין בתוקף.

3. התנועה מעסיקה מדריכים/ות ורכזים/ות במניין של מדריך לכל 15 חניכים לפחות, רכז/ת שכבה לכל 100 חניכים/ות לפחות, ורכז/ת/קומונר או קומנרית סניף אחד בוגר/ת) מעל גיל 18 לפחות ביישוב.
4. חניכי תנועת הנוער יהיו תושבי המועצה.
5. הקצאה תינתן אך ורק לתנועת נוער מוכרת ומאושרת על ידי משרד החינוך, אשר מפעילה סניף /שבט/ קן פעיל בשטח המוניציפלי של המועצה, הכולל למעלה מ- 15 חניכים/ות מתחום המועצה

בתי כנסיות

1. הצורך בהקאת מקרקעין להקמת בתי כנסת לזרמים אחרים ביהדות ייקבע בהתאם למיקום ריכוזי האוכלוסייה המשתייכת אליהם, חלקם היחסי באוכלוסיית המועצה, ובהתחשב בבתי כנסת קיימים הפועלים במועצה לשירות זרמים אלה.
2. עמידה בדרישות מחלקת הנדסה במועצה.
3. הקצאה תינתן רק לאחר תחילת פעילות הגוף בפועל.
4. במידה והוקצו מקרקעין לשימוש בית כנסת, ונמצא כי לא מתקיים מניין (10 גברים מעל גיל מצוות) מתפללים בימים שישי ושבט, יוחזרו המקרקעין לעירייה והסכם ההקצאה בין העמותה למועצה יבוטל.

ספורט

1. תינתן עדיפות למוסדות ספורט התורמים בפעילותם לקהילה.
2. גופים מלכ"רים המוכרים על ידי מנהל הספורט הממלכתי של משרד החינוך.
3. גופי ספורט הפועלים בתחומי המועצה.