

נוהל ותבחינים להקצאת מקרקעין בקרית מלאכי

ללא תמורה או בתמורה סמלית¹

תוכן עניינים

2.....	כללי
2.....	הגדרות
2-3	הרכב ועדת הקצאות וסדרי פעולתה
3-5	עקרונות כלליים להקצאה
5.....	דרישות להקצאה
6	הבחנה בין מבקשי הקצאה
6-10	תהליך ההקצאה
10.....	ביטול הקצאה
11.....	החזרת נכס בתום תקופה
11.....	נושאים שונים
11.....	ועדת חריגים
12	נספח א' תבחינים לגופי דת
12-13	נספח ב' תבחינים לגופי חינוך, תרבות וספורט
14-15	נספח ג' תבחינים למוסדות שירותים חברתיים
15	נספח ד' תבחינים להקצאת מקלטים בשעת רגיעה

¹ בכפוף ובהתאם לנוהל משרד הפנים

הקצאת מקרקעין

כללי

להלן תבחינים להקצאת מקרקעין ללא תמורה או בתמורה סמלית בעיריית קרית מלאכי בכפוף ובהתאם לנוהל הקצאת מקרקעין בפטור ממכרז ללא תמורה או בתמורה סמלית (חוזר מנכ"ל משרד הפנים מס 5/2001, 6/2002, 7/2004 מסמך זה יותאם באופן שוטף לשינויים ועדכונים שיפורסמו מטעם משרד הפנים מעת לעת.

הוראות נוהל זה יחולו על הקצאת מקרקעין הן על דרך מתן רשות שימוש במבנים עירוניים והן על דרך מתן זכות חכירה במקרקעין לא מפותחים - הכל כמוגדר להלן – אלא אם נאמר במפורש אחרת.

אחריות

הממונה על מבני ציבור ונכסים הוא הגוף המופקד על תהליך ההקצאה – **מהנדס העיר**, מימוש ההקצאה, הבקרה על התהליך וביטול ההקצאה במידת הצורך.

הגדרות

מתן זכות שימוש (ללא תמורה או בתמורה סמלית) במקרקעין עירוניים או חלק מהם או במבנים עירוניים לגופים הפועלים בתחום העיר קרית מלאכי בנושאים המפורטים בתבחינים להלן.	"הקצאת מקרקעין"
במבנים עירוניים תינתן למקבל ההקצאה "רשות שימוש" לתקופה קצובה.	"רשות שימוש"
במקרקעין לא מפותחים תינתן זכות חכירה לתקופה של עד 25 שנה עם אופציה לעירייה להאריך את התקופה בתקופות נוספות בנות עד 10 שנים כל אחת.	"חכירה"
תאגיד רשום הפועל ללא כוונת רווח.	"מלכ"ר"
קרקע עירונית וכל הבנוי והנטוי עליה או חלק ממקרקעין עירוניים, לרבות מקלט.	"מקרקעין"
כמשמעותו בסעיף 21 לחוק ההתגוננות האזרחית תשי"א 1951.	"מקלט"
בקשה המוגשת לפי נוהל זה בהתאם לשימוש המבוקש.	"בקשה להקצאה"

א. הרכב ועדת הקצאות וסדרי פעולתה

1. הוועדה להקצאת מקרקעין תכלול 5 חברים (להלן: "הוועדה") והרכבה יהיה כדלקמן:

1.1. מנכ"ל העירייה או נציגו שהינו עובד העירייה.

1.2. היועמ"ש לעירייה או נציגו שהינו עו"ד באגף היועץ המשפטי לעירייה.

1.3. גזבר העירייה או נציגו עובד המחלקה הכלכלית העירייה

- 1.4. מהנדס העיר או נציגו שהינו עובד במחלקת הנדסה
- 1.5. הממונה על נכסי העירייה – מהנדס העיר
2. מנכ"ל העירייה ישמש כיו"ר הועדה. על אף האמור באם מנכ"ל העירייה ימנה נציג מטעמו כחבר בוועדה, אזי ישמש כיו"ר הועדה מהנדס העיר, ככל שלא מינה נציג מטעמו. בכל מקרה אחר, יקבע מנכ"ל העירייה את זהות יו"ר הועדה מבין חבריה.
3. הועדה תמנה ממלא מקום ליו"ר מתוך חברי הועדה.
4. מניין חוקי לפתיחת ישיבת הועדה יהא שלושה חברים לפחות, ובלבד שהיועץ המשפטי או נציגו, הינו אחד מהם.
5. בהיעדר הקוורום הנדרש תוך מחצית השעה תדון הוועדה בכל קוורום ובלבד שנוכחים יו"ר הוועדה או נציגו והיועץ המשפטי או נציגו.
6. חוות דעת היועץ המשפטי תחייב את הוועדה.
7. וועדת ההקצאות תדון גם בהתנגדות להקצאה.
8. הועדה תדון בבקשות שהוגשו, למחלקת ההנדסה ונמצאו עומדות בדרישות הקבועות בנו הלה הגשת בקשה להקצאת קרקע ובנוהל משרד הפנים, על תיקונו.

ב. עקרונות כלליים להקצאה

9. ההקצאה תהיה למטרות שימושים ציבוריים לגופים מלכ"רים ו/ או חברות לתועלת הציבור בתחומי: חינוך, תרבות, אמנות, חברה, דת, בריאות, מדע, רווחה, קהילה, ספורט, נוער, אזרחים וותיקים, איכות חיים וכיוצ"ב.
10. ככלל הועדה לא תמליץ על הקצאת קרקע לגוף שמענו הרשום מחוץ לקרית מלאכי אלא אם כן המדובר בגופים פעילים ברשויות מקומיות ברחבי הארץ המספקים שירותים, בין היתר, לתושבי קרית מלאכי.
11. הקצאת המקרקעין תיעשה עפ"י סדר עדיפויות כקבוע בנוהל זה.
12. על הפעילות המבוקשת להיות בעלת ערך מוסף מבחינת תרומת של רווחת תושבי קרית מלאכי.
13. על הפעילות המבוקשת להיות בעלת התאמה לפרוגרמה לשטחי ציבור לרבות תכנית בנין עיר או לתכניות אב נושאיות שהוכנו ויוכנו בתחומים השונים של הפעילות העירונית (להלן: "**פרוגרמה**"). התאמת הפעילות המבוקשת לאופי האוכלוסייה באזור, ולצורכי תושבי האזור בכלל ואלה הגרים בסמיכות להקצאה בפרט וכן יישקל מתן מענה לצרכי אוכלוסיות מפוזרות.
14. האזור והמיקום ייבחנו לפי הנגישות למשתמשים ומאזן שטחי הציבור בסביבת המקרקעין המוקצים.
15. תינתן עדיפות לבקשה המשלבת את השימוש המבוקש במקרקעין עם פעילות אחרת המתקיימת בהם.

16. מקרקעין פנויים או חלק מהם יוקצו רק אם אין אפשרות לשלב את השימוש המבוקש במקרקעין בהם מתקיימת פעילות אחרת.
17. תינתן עדיפות לבקשה המשלבת את פיתוח המקרקעין (בנייה) במסגרת מבנה קיים, וזאת על מנת למצות את זכויות הבנייה במגרשים ציבוריים.
18. תינתן עדיפות לבקשה המשלבת ניצול מקסימלי ומיטבי של המקרקעין מבחינת הגוף המבקש תוך מתן אפשרות לשילוב גופים נוספים, במידת האפשר.
19. ככל שיידרש, הגוף לו יוקצו המקרקעין, יתחייב לפתחם ולהשלים את פיתוחם תוך 3 שנים (להלן: "תקופת הפיתוח") מיום אישור הסכם ההקצאה ע"י מועצת העיר. לעירייה תהיה האופציה להאריך את תקופת הפיתוח בשנתיים נוספות, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי. אם לא יסתיים הפיתוח בתום התקופה יוחזרו המקרקעין לעירייה. מבלי שתקום לעירייה חבות כלשהי לשפוי מקבל ההקצאה בגין השקעתו בקרקע. על מבקש ההארכה להגיש בקשה לעירייה לא יאוחר מ- 3 חודשים לפני תום תקופת הפיתוח.
20. למען הסר ספק תקופת ההקצאה כוללת את תקופת הפיתוח.
21. תנאי סף להגשת בקשה ו/או הצעה להקצאת מקרקעין:
- בנוסף לכל התנאים המפורטים לעיל, על מגיש הבקשה להקצאת מקרקעין עירוניים לעמוד בכל אחד מתנאי הסף שלהלן במצטבר:
- 21.1. הוכחת מעמדו המשפטי של מבקש ההקצאה והיותו מלכ"ר או חל"צ.²
 - 21.2. אישור מלכ"ר ואישור ניהול תקין.³
 - 21.3. תצהיר בדבר היעדר עבירות בניה של הגוף מבקש ההקצאה.⁴
 - 21.4. מסמכים נוספים בהתאם לדרישות חוזר מנכ"ל משרד הפנים.
 - 21.5. במידה שמבקש ההקצאה מחזיק במקרקעין עירוניים שהוקצו לו בעבר, יש לוודא כי מבקש ההקצאה משתמש באופן חוקי ומיטבי במקרקעין אלה בהתאם למטרת הקצאתם, וכי הפעילות המבוקשת כיום אינה יכולה להתבצע בכפיפה אחת במקרקעין שהוקצו בעבר.
 - 21.6. מבקש ההקצאה מקיים את מלוא חובותיו והתחייבויותיו כלפי העירייה ו/או הגיע להסדר עם העירייה, ואין לעירייה תביעות ו/או דרישות כלשהן כלפיו.
 - 21.7. קיימת התאמה בין ייעוד המקרקעין העירוניים על-פי תכניות מתאר מקומיות ומפורטות כהגדרתן בתקנון החלות עליהם, לבין סוג הפעילות ו/או השימוש המבוקש בהם.
 - 21.8. עם אישור ההקצאה מתחייב מבקש ההקצאה לחתום על החוזה המשמש את העירייה הרלבנטי לשימוש המבוקש (להלן: "החוזה"). החוזה יכלול, בין היתר התחייבויות של מבקש ההקצאה כדלקמן:

² יש לצרף את מסמכי היסוד העדכניים של מבקש ההקצאה

³ בעמותה שטרם מלאו שנתיים להקמתה ושרק עקב כך לא יכולה לקבל אישור ניהול תקין מרשם העמותות תנהג העירייה בהתאם להנחיות משרד הפנים בעניין זה.

⁴ לא תידון בקשתו של גוף טרם הסדרת עבירות בנייה הקיימות במקרקעין שבחזקתו של מבקש ההקצאה.

- א. שלא לקיים במקרקעין פעילות שונה מהפעילות עבורם הוקצו המקרקעין ובוודאי שלא לקיים במקרקעין פעילות אסורה על פי כל דין.
- ב. לא לקיים במקרקעין שהוקצו כל פעילות עסקית ומסחרית שאינה בהתאם למטרות ולייעוד שהתבקש והותר בהקצאה. העירייה בלבד רשאית להתיק לגוף לבצע פעילות אשר בגינה מתקבלות הכנסות המיועדות למימון פעילות הגוף, במסגרת ההקצאה ולא למטרת רווח.
- ג. שלא לקיים במקרקעין שהוקצו כל פעילות פוליטית ו/או מפלגתית ו/או לא לעשות שימוש בהם לפעילות זו. למלא אחר כל דרישות הדין ו/או דרישות משרד הפנים.
- ד. שלא לקיים במקרקעין שהוקצו פעילות המיועדת לקידום עניינו של סקטור עסקי ו/או מקצועי.
- ה. שלא לשעבד את המקרקעין שהוקצו ו/או להעבירם לתפעול ו/או שימוש של גוף אחר.
- ו. התחייבות של מבקש ההקצאה לאפשר קיומה של פעילות נוספות במקרקעין שהוקצו, תוך תיאום ושיתוף עם עיריית קרית מלאכי ו/או מי מטעמה ובלבד שלא יהיה בפעילות הנוספת כדי לשבש או לפגוע בפעילות מבקש ההקצאה במקרקעין שהוקצו ו/או בשימוש בהם, בהתאם למטרת ההקצאה ו/או להגדיל את הוצאות מבקש ההקצאה.

ג. דרישות לצורך הקצאה:

22. לצורך הקצאת מקרקעין על מבקש ההקצאה להציג:
- 22.1. תוכנית בניה (פרוגרמה) מאושרת על ידי מוסדות המבקש.
- 22.2. דו"ח רו"ח המפרט עלות פיתוח המקרקעין והבינוי המבוקש (להלן: "הדו"ח").
- 22.3. הצגת אישור מספק להנחת דעת ועדת ההקצאות, בהתאם לקריטריונים שייקבעו על ידי ועדת ההקצאות, בדבר קיומם של מקורות מימון זמינים בערך 50% לפחות מעלות הפרויקט כמפורט בדו"ח.
- 22.4. הצגת תכנית כספית להנחת דעת ועדת ההקצאות למימון יתרת עלות הביצוע כמפורט בדו"ח, מאושרת על ידי רו"ח והוכחת מקורות מימון.
- 22.5. הצגת תכנית כספית למימון ציוד ואחזקת המקרקעין ותפעולם בהתאם לשימוש המיועד להתבצע בהם לאחר השלמת פיתוחם.
- 22.6. עם אישור ההקצאה, מתחייב מבקש ההקצאה לחתום על חוזה עם העירייה. מובהר כי במקרה של הקצאת מקרקעין ייחתם הסכם חכירה ובמקרה של הקצאת מבנה ייחתם הסכם רשות שימוש. ההסכמים יהיו בנוסח המאושר ע"י היועץ המשפטי לעירייה.
- 22.7. עם הקצאת המקרקעין ומתן החזקה בהם למבקש ההקצאה יהיו כל הוצאות הפיתוח, התפעול, והפעילות המתבצעת בהם על חשבונו והוצאותיו של מבקש ההקצאה.

23. הקצאת מקלט

- התבחינים שפורטו לעיל ויפורטו להלן יחולו גם על מתן רשות שימוש זמני במקלט, לגוף ו/או ליחיד.

ד. הבחנה בין מבקשי הקצאה

24. לאחר שנקבע סוג השימוש המתאים ביותר במקרקעין המיועדים להקצאה ובמידה שקיימות מספר בקשות לשימוש כאמור במקרקעין אלה, על ידי הגופים הפונים שנמצאו מתאימים ושהשימוש מתאים למטרותיהם ופעולותיהם, יוקצו המקרקעין על פי העקרונות הבאים, בהתאם לשיקול הדעת המנומק של הוועדה:

תינתן עדיפות לגופים שלהם הצלחה מוכחת בתרומה למען הקהילה בתחום השימוש המבוקש בקרית מלאכי או במקומות אחרים בארץ.

"הצלחה מוכחת" – תיבחן על פי פירוט פעילות הגוף המבקש בתחום השיפוט של העיר קרית מלאכי וברחבי הארץ, מספר הסניפים המופעלים על ידו, סוג הפעילות, אפיוני קהל היעד והיקפו. הגוף הפונה יצטרך לצרף אישור הגורמים הרלבנטיים בעיריית קרית מלאכי ו/או ברשויות מקומיות אחרות ו/או גורמים ממשלתיים בדבר הצלחת הפעילות ותרומתה לקהילה.

25. במידה שלא ניתן להבחין בין הגופים על פי התבחינים הנ"ל, תינתן עדיפות לגוף אשר יסכים לשלב את הפעילות המבוקשת על ידו עם פעילות של גוף אחר המבקש את הקצאת אותם מקרקעין.

גופים המשתמשים בנכסים קיימים:

26. מחזיקים אשר נכון למועד קביעת קריטריונים אלו מחזיקים במבנים ברחבי העיר, לרבות מקלטים עפ"י חוזים קיימים, ללא תמורה או בתמורה סמלית, לצורך שימושים שונים שאינם גני ילדים, מעונות יום, ואשר לא קיבלו את המקרקעין ו/או רשות השימוש על פי נוהל הקצאות של משרד הפנים תוארך זכותם בחוזה עד לסוף השנה הקלנדרית בה אישרה מועצת העיר נוהל זה. חוזים המתייחסים לשימוש לגני ילדים ומעונות יום יוארכו עד לסוף שנת הלימודים.

27. על גופים כאמור בפרק זה לעיל להגיש בקשה להקצאה/מתן רשות שימוש לממונה על נכסי העירייה.

ה. תהליך ההקצאה

28. הקצאת קרקע יכולה להיות לפי יוזמת העירייה או לפי בקשת גוף כלשהו, לאחר שנעשתה בדיקה בדבר צרכי העירייה בקרקע.

29. פניית הגוף להקצאת מקרקעין תהיה על גבי טופס בקשה (המפורסם באתר העירוני) אליו יצורפו הוכחת יכולת כלכלית ומסמכים רלוונטיים כפי דרישת העירייה (להלן: "הבקשה ו/או ההצעה") וכאמור בנוהל זה.

29.1. גוף המבקש כי תוקצה לו קרקע יגיש לרשות בקשה בכתב על גבי טופס שיקבע לעניין זה. טופס הבקשה יכלול את הפרטים הבאים:

א. שם הגוף.

ב. צורת ההתאגדות (כגון: עמותה).

- ג. כתובת המשרד הראשי של הגוף והמקומות בהם הוא מקיים את פעולותיו בתחום הרשות.
- ד. 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, התש"ס (1980)) ושל מורשי החתימה של הגוף.
- ה. פירוט פעילות הגוף ככלל, ופירוט הפעילות והשימוש המתוכננים בקרקע המבוקשת.
- ו. תוכניות לפיתוח קרקע.
- ז. פירוט מקורות כספיים מוכחים (להנחת דעת הרשות) לפיתוח הקרקע.
- ח. פירוט הסיוע הציבורי (למשל: ממשלה, רשויות מקומיות, מפעל הפיס, קרן העזבונו, הסוכנות היהודית) שהוענק לגוף בשנה הקודמת (תמיכה כספית, כוח אדם, הנחות ממסים, סיוע שווה – כסף וכיוצ"ב). בכל מקרה, יש לפרט (מיקום, שטח, ייעוד, שימוש נוכחי) האם בעבר הוקצתה קרקע לגוף על ידי גורם ציבורי.

לטופס הבקשה יצורפו המסמכים הבאים:

- א. תעודה על רישום הגוף או אישור מאת עורך הדין של הגוף על המעמד המשפטי של הגוף (אם אין תעודה רשמית).
- ב. מסמכי היסוד המעודכנים של הגוף.
- ג. אישור על ניהול תקין שיומציא ע"י הרשם המתאים הצריך לעניין.
- ד. אם הבקשה מוגשת מ-1.1 עד 30.6 – הדו"ח הכספי המבוקר של הגוף לשנה שקדמה לשנה הקודמת, ומאזן בוחן לתקופה המתחילה ביום שלאחר תום תקופת הדו"ח הכספי המבוקר הנזכר ומסתיימת במועד של עד 60 יום לפני הגשת הבקשה.
- אם הבקשה מוגשת בין 1.7 ועד 30.9 – דו"ח כספי מבוקר לשנה שקדמה לשנה הקודמת, דו"ח כספי מבוקר לשנה הקודמת ומאזן בוחן לתקופה המתחילה ביום שלאחר תום תקופת הדו"ח הכספי המסוקר הנזכר במועד של עד 60 יום לפני הגשת הבקשה.
- אם הבקשה מוגשת בין 1.10 או לאחר מכן – דו"ח כספי מבוקר של הגוף לשנה הקודמת, ומאזן בוחן לתקופה המתחילה ביום שלאחר תום תקופת הדו"ח הכספי המסוקר הנזכר ומסתיימת במועד של עד 60 יום לפני הגשת הבקשה.
- בכל מקרה, יכלול הדו"ח הכספי פרטים על נכסי הגוף כולל השקעות, פקדונות, חשבונות בבנקים ויתרותיהם.
- במקרה בו מדובר בגוף אשר טרם החל בפעילות (ועקב כך אין לגוף דו"ח כספי מתקופה שקדמה לבקשה) רשאית הרשות לפוטרו מהגשת דו"ח כספי כאמור.
- ה. תקציב מאושר או הצעת תקציב של הגוף לשנת הכספים בה מוגשת הבקשה (כולל פירוט מלא של ההכנסות, השתתפות משרדי הממשלה או גופים ציבוריים אחרים, מספק העובדים וההוצאה הכוללת לשכר עבודה).
- ו. אישור מעמד הגוף במשרדי מס ערך מוסף.
- ז. אישור שנתי מרשויות מס הכנסה.
- ח. הוכחת הצורך בהקצאת הקרקע – במקרים הרלבנטיים (בין השאר, על ידי חוות דעת הגוף הממשלתי המוסמך במקרים שפעילות מוסד הציבור בקרקע טוענה

רישיון או שהיא עשויה להיות ממומנת או נתמכת, במישרין או בעקיפין, על ידי הממשלה. למשל: חוות דעת והמלצת היחידה המתאימה במשרד החינוך בדבר הצורך בהקמת בית ספר באזור, אישור היחידה המתאימה במשרד לענייני דתות בדבר הצורך בהקמת מקווה באזור, אישור היחידה המתאימה במשרד הבריאות בדבר הצורך בהקמת תחנת טיפת חלב באזור).

30. הבקשה תוגש לאגף ההנדסה. אגף ההנדסה יבדוק את עמידות הבקשה בתנאי הסף. הבקשה תועבר עם המלצה לוועדת הקצאת קרקע אשר תחליט האם לאשר את פרסום הבקשה.

31. מובהר בזאת כי אין בעצם הגשת הבקשה להקצאה משום התחייבות של העירייה לדון בה ו/או לאשרה.

32. פרסום ראשון- העירייה תפרסם הודעה בעיתונות (ארצית ומקומית) ובמקרקעין נשוא ההודעה, בדבר האפשרות להקצאת קרקע/מבנה. ואולם אם הוגשה פניה בעניין- תצוין עובדה זו בהודעה והפונה יישא בעלות פרסום ההודעה. בהודעה יפורט מיקומה המדויק של הקרקע/מבנה והשימוש המתוכנן בה.

33. הציבור יוזמן להגיש בקשות להקצאת הקרקע תוך 60 ימים ממועד הפרסום.

34. אגף ההנדסה, בשיתוף נציג אגף היועץ המשפטי, נציג מהנדס העיר וגזברות העירייה יבחנו, במסגרת סינון ראשוני, אם מולאו הבקשות בהתאם לנוהל זה ולטופס הבקשה להקצאת מקרקעין ויכין רשימת בקשות שמולאו כנדרש.

35. פרסום שני-ועדת הקצאת מקרקעין תבחן את הבקשות שהוגשו לאחר הפרסום הראשון, ותבחן את המועמדים להקצאה, על מנת לאפשר לציבור להגיש התנגדויות תוך 45 ימים מיום הפרסום. בעלות הפרסום יישאו הגופים המצוינים ברשימת הבקשות בחלקים שווים. יובהר כי כל הפרסומים בעיתונות יבוצעו באופן הקבוע בנהלי משרד הפנים.

36. בקשה להקצאה תובא לדיון בוועדת ההקצאות, לאחר מילוי כל התנאים המוקדמים הנדרשים על פי הנוהל.

37. היה והוגשו התנגדויות – תזמן הועדה את המתנגדים, להשמיע טענותיהם בפניה. לדיון זה יוזמנו גם המבקשים.

38. הועדה תיוועץ עם מהנדס הרשות ו/או נציגו וכן עם נציגי האגפים העירוניים הנוגעים בדבר וכן עם גורמים מקצועיים רלוונטיים נוספים, באשר לחיוניות ולתועלת שבהקצאת הקרקע בהתאם לתבחינים שנקבעו ופורסמו על ידי העירייה. התייחסות הגורמים המקצועיים תוגש לוועדה.

39. עם קבלת המלצות הגופים המקצועיים תדון הועדה בבקשות ובהתנגדויות שהוגשו ובמסגרת הקריטריונים ותמליץ על הגוף ו/או הגופים להם יוקצו המקרקעין. ועדת ההקצאות רשאית להמליץ כי אין מקום להקצאת הקרקע בשלב זה.

40. מועצת הרשות לאחר שקיבלה לעיונה את מכלול החומר שהונח בפני ועדות ההקצאות, תדון בהמלצת הועדה. בפני מועצת העיר תונח המלצת ועדת ההקצאות וכן כל המסמכים שהוגשו לוועדת ההקצאות כאמור ובכלל זה מסמכי התנגדויות והדיונים בהן, ככל שהתקיימו, וכל מסמך אחר הרלוונטי להקצאה.

41. הודעה על החלטת מועצת העירייה תועבר לגוף שהוחלט להקצות לו את המקרקעין וכן לפונים אחרים באותו עניין. תוך 30 ימים ממועד מסירת ההודעה, תינתן אפשרות לגופים השונים לעיין בהחלטות ובנימוקים להקצאות(למעט חלקים שיש בהם סוד מקצועי או סוד מסחרי).בקשה לעיון תוגש בכתב למרכז/ת הועדה להקצאות.

42. החוזה יכלול את כל ההתחייבויות שנדרשות ע"י משרד הפנים, ובין היתר, גם את הפרטים דלהלן:

- א. ההקצאה תשמש אך ורק למטרה שלשמה ניתנה.
- ב. הגוף יעמוד בתנאים המיוחדים ובתנאים הכלליים שקבעה הרשות המקומית בקשר להקצאה.
- ג. הגוף יעביר לרשות המקומית תכניות מפורטות לפיתוח הקרקע חתומות בידי מהנדס תוך 6 חודשים מיום חתימת החוזה.
- ד. הגוף יתחייב להשלים את פיתוח הקרקע תוך שלוש שנים מיום חתימת החוזה (עם אפשרות להארכה לתקופה מוגבלת של שנתיים נוספות).
- ה. אם לא יעמוד הגוף בתנאי זה ולא יינתן לו זמן נוסף למילוי התחייבותו יבוטל החוזה והקרקע תחזור מידית לחזקת הרשות המקומית.
- ו. מקובל על הגוף כי במקרה כזה לא יושבו לו הוצאותיו בגין פיתוח הקרקע שלא הושלם.
- ז. הגוף ימציא לרשות המקומית מדי שנת כספים, דיווחים כספיים ואח' בקשר לשימוש בקרקע במועדים ובמתכונת שתקבע הרשות המקומית.
- ח. הגוף יאפשר למבקרים ולמפקחים מטעם הרשות המקומית לבקר בקרקע ובבנוי עליה במשרדיו ובמתקניו ולעיין בספרי החשבונות שלו.
- ט. הגוף יבטח את הקרקע בביטוח חבויות כאשר הרשות המקומית מהווה מבוטח משותף וקיים סעיף של אחריות צולבת.
- י. הגוף יתחייב כי כל פעילות שתתקיים על הקרקע המוקצית, תהיה בהתאם לחוקים, לתקנות, להוראות, ולדין המסדירים אותה.
- יא. הגוף מתחייב שבמקרה של פירוק או הפסקת פעילותו- תוחזר החזקה בקרקע באופן מידתי לרשות המקומית וכן כל זכות הנובעת מכך.
- יב. הגוף ימלא אחר כל דרישות הדין ו/או משרד הפנים.
- יג. אי עמידה בתנאים ובהתחייבויות לעיל תביא לביטול ההסכם והשבת הקרקע מידית לחזקת הרשות המקומית.

43. לפני קיום דיוני מועצת הרשות המקומית יהיו נתונים בפניה המלצת ועדת ההקצאות, כל המסמכים שהוגשו לוועדת ההקצאות, ובכלל זה מסמכי ההתנגדויות והדיונים בהן ככל שהתקיימו, חוות דעת משפטית מפורטת הכוללת אישור על קיום ההקצאה בהתאם לנוהל ההקצאות, הסכם בין מקבל ההקצאה לרשות המקומית וכל מסמך אחר הרלוונטי להקצאה.

לאחר אישור המועצה להקצאה ולהסכם ההתקשרות ברוב מוחלט של חברי המועצה, יועבר החוזה **(ככל שמדובר בהקצאה לתקופה העולה על 5 שנים)** לאישור שר הפנים. יובהר כי החלטת המועצה בדבר קבלת המלצת וועדת ההקצאות, איננה מהווה החלטה לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

44. כל גוף המגיש בקשה להקצאה יהא מודע לכך כי עצם הגשת הבקשה להקצאה, כל החומרים העומדים לעיון הועדה (מלבד אלו שהמבקש ציין במפורש שיש בהם סוד מסחרי) יהיו גלויים לצדדים שלישיים.

ו. ביטול הקצאה

45. בנוסף לצעדים השמורים לעירייה על פי דין בגין פגם שנפל בהליך ההקצאה ו/או בגין הפרת החוזה מצד מבקש ההקצאה תהא העירייה זכאית לבטל את החוזה ואת ההקצאה, במקרים הבאים:

- א. שימוש במקרקעין שהוקצו שלא על פי מטרות ההקצאה.
- ב. היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתנהלת במקרקעין שהוקצו ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המקרקעין לשימוש זה.
- ג. הפעילות המתבצעת במקרקעין שהוקצו אינה מהווה עוד חלק מצורכי השכונה/האזור/העיר, בהתאם לשימוש שעל פיו הוקצו המקרקעין מלכתחילה.
- ד. ככל שהפעילות המתבצעת במקרקעין כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני, ואותו רישיון בוטל ו/או נשלל.
- ה. הגוף לו הוקצו המקרקעין התפרק או הופסקה פעילותו.
- ו. המקרקעין שהוקצו דרושים לעירייה לצורך אחר. במקרה זה תינתן למקבל ההקצאה הודעה של 90 יום מראש. במקרים של מוסדות חינוך 90 יום לפני תחילת שנת הלימודים.
- ז. הגוף המקבל את הקרקע לא השלים את פיתוח הקרקע בתום 3 שנים. ולא קיבל אורכה לתקופה של עד שנתיים נוספות ובלבד שהגיש בקשה לאורכה לכל המאוחר שלושה חודשים לפני תום 3 שנים שהוקצבו לפיתוח הקרקע.
- ח. כל מקרה אחר של הפרת ההסכם ו/או פגם בהליך ההקצאה, אשר על פי דין מקנים עילת ביטול.
- ט. ביטול ההסכם וההקצאה הינו בסמכות ראש העיר או מי שיאציל לו ראש העיר סמכות זו והוא כפוף לשימוע שיערך בפני ראש העיר או מי שראש העיר הסמיכו לכך ולחוות דעת היועץ המשפטי לעירייה ולכללי המשפט המנהלי ובהם סבירות, חובת הנמקה וביקורת שיפוטית.
- י. על אף האמור לעיל ביטול הקצאה מחמת צורך עירוני ולא מחמת הפרת ההסכם תיעשה לאחר שראש העיר התייעץ עם וועדת ההקצאות המקצועית שדנה בעניין לאחר ששמעה את הגורמים הנוגעים בעניין ומסרה חוות דעתה בעניין זה.
- יא. עם ביטול ההסכם מכל עילה שהיא יוחזרו המקרקעין לרבות החזקה בהם מיידית לעירייה.
- יב. בכל עת, טרם חתימת הסכם ההקצאה / רשות השימוש, תהא רשאית העירייה לחזור בה מתהליך ההקצאה.

ז. החזרת הנכס בתום תקופה

46. בתום תקופת החוזה בין העירייה לגוף המבקש, מכל סיבה שהיא, יחזור הנכס לעירייה לרבות כל הבנוי והמחובר אליו דרך קבע.
47. העירייה תהא רשאית להשתמש בנכס באמצעותה או באמצעות צד ג' למטרות על פי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה.
48. העירייה לא תידרש ולא תתבעו לא תשיב כל השקעה שנעשתה בנכס ע"י הגוף המבקש.
49. באם תידרש העירייה לנקוט בהליכים משפטיים לביצוע הפינוי, ישפה הגוף את העירייה בגין הוצאות אלה.

ח. נושאים שונים

50. בנוסף לעקרונות אלה, רשאית ועדת ההקצאות להתחשב גם בנימוקים ענייניים רלוונטיים ומיוחדים שיובאו בפניה. בהתאם לצורכי השעה ולבעיות החדשות שעשויות לעמוד בפניה בתחום הקצאת מקרקעין עירוניים, ובלבד שוועדת ההקצאות תפרט בכתב את האופן שבו שקלה את שיקוליה וקיבלה את החלטתה.
51. ועדת הקצאות תקבל דיווח אחת לשנה מאת מהנדס העיר - הממונה על מבני ציבור ונכסים בעירייה על עמידת הגוף שלו הוקצו המקרקעין בתנאי ההקצאה.
52. **הקצאה לתקופה קצרה של עד שנה** תיעשה כקבוע בסעיף 7א' (תיקון מס 1) לנוהל משרד הפנים.
53. **בקשה להגדלת שטח מקורי** תיעשה כקבוע בסעיף 7ב' (תיקון מס' 1) לנוהל משרד הפנים.

ט. ועדת חריגים

54. גופים אחרים אשר מהות פעילותם או היקפה אינה נכללת בנספחים, ב', ג', ד' ו-ה' או גוף הרשום מחוץ לקריית מלאכי ויש לו מספר מוסדות בקרית מלאכי, אשר בפעילותם כדי לתרום לפעילות העירונית, יובאו בקשותיהם בפני ועדת חריגים, שחבריה יהיו היועץ המשפטי לעירייה, מהנדס העיר. המלצת ועדת החריגים תובא לאישור ועדת ההקצאות. על גופים אלה להגיש בקשה להקצאת מקרקעין ולהציג תכנית פעולה הכוללת: מהות הפעילות הצפויה; מספר משתתפים צפוי לרבות מספר תושבי קרית מלאכי ותורמתם הצפויה לקהילה. וכן את כל יתר המסמכים כנדרש בנוהל זה.
55. **פטור חריג מביצוע נוהל הקצאת מקרקעין** יעשה כקבוע בסעיף 11 (תיקון 3) לנוהל משרד הפנים.

נספח א'
תבחינים לגופי דת

תבחינים להקצאות לגופי דת - מוסדות דת / בתי כנסת / מרכז רוחני

בכפוף לכל הוראות נוהל זה, הקצאת מקרקעין לצורך הפעלתם של מוסדות דת / בתי כנסת / מרכז רוחני תעשה לאחר שנתקבלה בקשה חתומה על ידי לפחות 50 בתי אב כולל מספר ת.ז. וכתובת.

נספח ב'
תבחינים לגופי חינוך, תרבות וספורט

מוסדות חינוך

תבחינים אלו יחולו במצטבר על הקצאת מקרקעין למוסדות חינוך לילדים מגילאי גן חובה ועד כיתה יב'.

גני ילדים חינוך רגיל וחינוך מיוחד (גילאי חובה 3-6)

- א. כל גן יישא במעמד משפטי של החינוך המוכר שאינו רשמי.
- ב. כל גן חייב בסמל גוף המופיע בקובץ הרשמי של משרד החינוך.
- ג. הבעלות/גן חייב ברישיון מטעם האגף לחינוך מוכר שאינו רשמי במשרד החינוך.
- ד. תלמידי הגן הינם בגילאי חובה על פי חוק לימוד חובה. בקשה להקצאת מקרקעין לגן ילדים שאינם במסגרת חוק לימוד חובה תובא לדיון בוועדת חריגים.
- ה. 100% תלמידי הגן יהיו תושבי קרית מלאכי. אישור קליטת תושבי חוץ יהיה באישור ראש העיר 30 ילדים בכיתת הגן הראשונה. אולם, על מנת להפעיל שתי כיתות גן ידרשו לפחות 62 ילדים סה"כ.

בתי ספר א-י"ב חינוך רגיל וחינוך מיוחד

- ו. כל בית ספר יישא במעמד משפטי של החינוך המוכר שאינו רשמי ובמגזר החרדי יישא לחילופין במעמד משפטי של החינוך "הפטור"⁵.
- ז. כל בית ספר חייב בסמל גוף המופיע בקובץ הרשמי של משרד החינוך וברישיון מטעם האגף לחינוך מוכר שאינו רשמי במשרד החינוך.
- ח. יידרש רצף חינוכי של כיתות א: - ח/ו ו/או ז'-ט' ו/או ז/ט - י"ב.

⁵המעמד המשפטי כמוסד מוכר שאינו רשמי או מוסד פטור - כפי שנקבע ע"י משרד החינוך

י. 100% מתלמידי הגוף הינם תושבי העיר קרית מלאכי ובעדיפות לתושבי השכונה בה מתבקשת הקצאת המבנה, למעט מקרים בהם מדובר במוסד חינוך מיוחד או מוסד חינוך שיש בו מעל ל-200 תלמידים, וראש העיר אישר קבלת תלמידי חוץ.

יא. מספר התלמידים לא יפחת מ-20 תלמידים לכיתה, ולבית ספר לפחות: 120 תלמידים (א-ו); 160 תלמידים (א-ח); 60 תלמידים ז'-ט; 120 תלמידים (ז-יב); 80 כ- תלמידים (ט-י"ב).

יב. תינתן עדיפות למוסד שאין לו מבנה זמן רב, ושאינו לו גורם מתקצב חיצוני קבוע.

א. תינתן עדיפות לקבלת רשות שימוש למוסד:

1. הפועל בהתאם להנחיות הרישום של משרד החינוך ומנהל חינוך.
2. שיש בו אינטגרציה.
3. מקבל תלמידים מכל הזרמים והחוגים.
4. משלב תלמידי חינוך מיוחד.

סדרי עדיפויות להקצאת מקרקעין עירוניים לבתי ספר

הקצאת מקרקעין תתבצע על פי ההיררכיה הבאה:

ככלל עדיפות תינתן למוסד חינוכי שרוב תלמידיו מקרב השכונה בה נמצאים המקרקעין המוקצים למוסדות חינוך בגילאי חוק חינוך חובה.

א. מוסד שחטיבת הביניים שלו הינה "רשמית" והחטיבה העליונה במעמד משפטי "מוכר שאינו רשמי" בבעלות עירונית.

ב. מוסד שחטיבת הביניים שלו הינה "רשמית" והחטיבה העליונה במעמד משפטי "מוכר שאינו רשמי" בבעלות שאינה עירונית.

ג. בית ספר לחינוך מיוחד שהבעלות עליו אינה רשמית.

ד. בית ספר במעמד "מוכר שאינו רשמי" או פטור⁶.

ה. **במגזר החרדי** - בית ספר "מוכר שאינו רשמי" של שני תאגידים: מרכז החינוך העצמאי ומרכז מעיין החינוך התורני.

מוסדות תרבות, אמנות ספורט ונוער⁷

56. תינתן עדיפות למוסדות תרבות, אמנות, ספורט ונוער התורמים בפעילותם לקהילה ולעיר בכללותה.

גופים מלכ"רים המוכרים על ידי מינהל הספורט הממלכתי של משרד החינוך.

גופי תרבות, אמנות ספורט ונוער הפועלים בתחומי העיר קרית מלאכי.

תנועות נוער המוכרות על ידי משרד החינוך. חניכי תנועת הנוער יהיו תושבי העיר קרית מלאכי.

לצורך חכירה כהגדרתה לעיל יעמוד מספר החניכים בסניף תנועת הנוער לפחות כ-20.

⁶ מובהר כי בהתמודדות על הקצאה/רשות שימוש בין מוסדות במגזר החרדי תינתן עדיפות לרשתות כאמור בסעיף זה. בהתמודדות אחרת לא תינתן עדיפות לרשתות הנ"ל.

⁷ אין מדובר בסעיפים המבטאים סדר עדיפויות

נספח ג'

תבחינים להקצאות למוסדות שירותים חברתיים ושירותי קהילה

גופים הנותנים שירותים חברתיים

ככלל, תינתן עדיפות למתן שירותי חברה ורווחה באמצעות העירייה. תבחינים אלו יחולו על הקצאת מקרקעין לגופים המעניקים שירותים חברתיים חלופיים ו/או כתוספת לשירותי הרווחה בעירייה.

תבחינים כללים

57. מטרות וקווי המדיניות של הגוף הפונה תהיינה בהלימה למינהל השירותים חברתיים הן בתחומי הרווחה והן בתחומי הבריאות.
58. תינתן עדיפות לגוף שהוא בבחינת גורם משלים בעל ערך מוסף למינהל השירותים החברתיים
59. תינתן עדיפות לגוף המעניק עדיפות לתושבי קרית מלאכי.
60. תינתן עדיפות לגוף אשר לו ניסיון מוכח בפעילות המבוקשת על ידו ואשר יש לו ניסיון בתחום בו הוא עוסק במתן שירותים לפחות ל – 50 משוקמים / מטופלים / פונים באופן קבוע.

מעונות יום (גילאי 4-1)

61. כל מעון חייב בסמל מוסד של משרד התמ"ת.
62. רישיון להפעלה של מעון מהועדה העליונה של משרד התמ"ת.
63. כל הוראות נוהל זה הן בנוסף לכל נוהל ממשלתי אחר ככל שהוא קיים והנוגע לעניין זה.

גופים בתחום ילד, נוער ומשפחה

64. מועדוניות לילדים בסיכון העומדים בתנאי הסף של משרד העבודה והרווחה, עדיפות למטופלים תושבי קרית מלאכי.
65. מרכז קשר - גוף אשר עומדים בתנאי הסף של משרד העבודה והרווחה.
66. אלימות במשפחה - גוף אשר עומד בתנאי הסף של משרד העבודה והרווחה.
67. חיי נישואין ומשפחה - גוף אשר מייעץ ל - 10 ____ מטופלים לפחות בשנה בחיי משפחה ונישואין בתחנות לייעוץ בחיי משפחה ונישואין

גופים הנותנים שירותים בתחום זקנה

68. מרכזים רבי שירותים – גוף אשר נותן שירותי חברה, תרבות ופנאי, שירותי עבודה סוציאלית, שירותי חוק סיעוד למועדונים לגיל הזהב והעומדים בדרישות משרד העבודה והרווחה.

גופים הנותנים שירות בתחום נכויות

69. מרכז רב שירותים לעיוור – גוף אשר ייתן שירות לפחות ל- 10 עיוורים וכבדי ראייה במהלך השנה.
70. מרכז חברתי לאנשים עם צרכים מיוחדים – גוף אשר נותן שירות של פעילות חברתית/מועדונים במהלך השנה לפחות ל- 10 איש בכל זמן נתון מתוכם לפחות 90% תושבי קריית מלאכי.
71. מרכז תעסוקתי לאנשים עם צרכים מיוחדים – גוף אשר יהווה מרכז תעסוקה, שיקום ופנאי לאנשים עם צרכים מיוחדים ואשר ייתן שירות לפחות ל- 50 איש בכל זמן נתון.
72. מעון יום שיקומי – אשר נותן שירות במהלך כל שנת הלימודים לפחות ל- 10 פעוטות.

גופים הנותנים שירותים בתחום משאבי הקהילה - רשות שימוש בלבד

73. **מחסן לחלוקת מזון** - גוף בעל ניסיון מוכח בהפעלת מערכות הזנה יבשה ויכולת להפיצם למשפחות הנמצאות בטיפול לשכות הרווחה בעיר קרית מלאכי. על הגוף לעמוד בסטנדרטים תברואתיים בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
74. **בתי תמחוי** - גוף היכול לספק ארוחות חמות לבודדים ומשפחות במצוקה. על הגוף לעמוד בסטנדרטים תברואתיים בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
75. **מרכזי ביגוד וציוד** - גוף שביכולתו לנהל גיוס והפצה של ציוד ביתי וביגוד יד שניה, כאשר הגיוס וההפצה נערכים בתאום מלא ובדיווח להנהלת מינהל שירותים חברתיים.

נספח ד'

תבחינים להקצאת מקלטים בשעת רגיעה

כללי

76. עיריית קרית מלאכי, מוכנה להתיר שימוש במקלט בזמן רגיעה לגוף למטרות חינוך מדע, צדקה, רווחה, דת, בריאות, ספורט, תרבות, פעילות ביטחונית וכיו"ב וסאו ליחיד שהינו אמן בהתאם לתבחינים המפורטים להלן.
77. השימוש במקלט הוא זמני ובתנאי שהמקלט אינו נחוץ במהלך תקופה ההקצאה לצורכי ביטחון ושאינו נעשות בו עבודות שיפוץ.
78. העירייה תפעל על פי ההנחיות וההוראות של פיקוד העורף לשמירת המקלטים הציבוריים ראויים לשימוש בשעת חירום.
79. למען הסר ספק מובהר בזאת כי ככל שתאושר ההקצאה המבוקשת יידרש מבקש ההקצאה לחתום על חוזה למתן רשות שימוש זמנית במקלט (להלן: "החוזה") וכי האגף לביטחון ולשירותי חירום, רשאי להפסיק את תקופת השימוש במקלט לאלתר, הכל כמפורט בהוראות החוזה.

הגשת בקשה לשימוש במקלט ע"י גוף

80. הבקשה תוגש על פי טופס שיקבע ע"י העירייה (להלן: "הבקשה").
81. מנהל מח' מקלטים יעביר את הבקשה לבדיקת היחידות העירוניות האחראיות על אופי שימוש המבוקש עם עותק לאגף ההנדסה.
82. לאחר קבלת המלצת היחידות העירוניות תועבר הבקשה למנהלת מערך הקצאות ושימוש בנכסים להמשך תהליך ההקצאה בהתאם לפרק ה' דלעיל.