



תבחינים להקצאת קרקעות בפטור ממכרז ללא תמורה או תמורה סמלית

עפ"י נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית, מוגשים בזאת ע"י ועדת ההקצאות תבחינים להקצאת קרקעות בתחום מועצה מקומית להבים

קרקע – מגרש או חלק ממנו, לרבות מבנה קיים.

מטרות השימוש – יהיו כדלקמן: רווחה, תרבות, ספורט, בריאות, מדע, חינוך שאינו חינוך חובה עפ"י החוק, דת, חינוך חובה עפ"י החוק.

תקופת ההקצאה לא תעלה על 25 שנה.

עקרונות כלליים להקצאה

1. 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:

1.1. הוכחת מעמדו המשפטי של מבקש ההקצאה והיותו מלכ"ר בצירוף אישור ניהול תקין (הערה: תאגיד שקיים פחות משנתיים וטרם זכאי לקבל אישור ניהול תקין, יצרף לבקשתו דף הסבר על כך בצירוף אישור רו"ח על הכנסותיו והוצאותיו, והוועדה תידרש לכך מטעמים מיוחדים, כל זאת בכפוף לאישור של משרד הפנים).

1.2. גוף ששכר חמשת הבכירים בו אינו עולה על שכר מנכ"ל משרד ממשלתי. במידה שמבקש ההקצאה מחזיק במקרקעין עירוניים שהוקצו לו בעבר, יש לוודא כי מבקש ההקצאה משתמש באופן מיטבי במקרקעין אלה, בהתאם למטרת הקצאתם, וכי הפעילות המבוקשת כיום אינה יכולה להתבצע בכפיפה אחת במקרקעין שהוקצה בעבר.

1.3. מבקש ההקצאה מקיים את מלוא חובותיו והתחייבויותיו כלפי הרשות המקומית ו/או הגיע להסדר עם הרשות המקומית, ואין לרשות המקומית תביעות ו/או דרישות כלשהן כלפיו.

1.4. קיימת התאמה בין ייעוד המקרקעין העירוניים על פי תוכניות מתאר מקומיות ומפורטות (כהגדרתם בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965) החלות עליהם, לבין סוג הפעילות ו/או השימוש המבוקש בהם.

1.5. מגיש ההצעה לא רשום כחבר בגוף שכבר קיבל הקצאה מהרשות.

ניצול מיטבי של הקרקע עבור השימוש שנקבע:

❖ על המגישים בקשה לקרקע או מבנה להצהיר שהם תושבי להבים או שבכוונתם לגור בלהבים

❖ על המגישים בקשה להקצאת קרקע או מבנה להתחייב כי הם ישתמשו בנייתן להם לייעודו כפי שנקבע על ידי המועצה.

❖ הערכים הנ"ל ייקבעו בכל מקרה לגופו עפ"י החלטת ועדת הקצאות, לאחר התייעצות עם גורמים מקצועיים. ועדת ההקצאות תעביר המלצותיה למועצת הרשות, אשר תקבע האם השימוש המבוקש הינו השימוש המיטבי של הקרקע עבור הצורך שנקבע.

❖ תינתן עדיפות למוסדות ציבוריים שלהם הצלחה מוכחת בתרומה למען הקהילה בתחום השימוש המבוקש.



"הצלחה מוכחת" תבחן עפ"י פעילות המבקש בתחום היישוב להבים וברחבי הארץ- מספר הסניפים הפועלים, סוג הפעילות, אפיוני קהל היעד והיקפו, אישורים ע"י גופים רלוונטיים בדבר הצלחת הפעילות ותרומתה לקהילה.

2. יבחן קיומן בתחום הרשות המקומית, של אותן הפונקציות לגביהן מבוקש השימוש, ולאור זאת נחיצותן, וכן תישקל מידת הפרעה/גרימת מטרד לסביבה הקרובה בשימוש המבוקש להקצאת הקרקע.

3. הגוף המקבל את הקרקע (במקרה שללא מבנה קיים) יחויב בפיתוחה בהתאם לתנאי ההקצאה וכפוף לכל דין – שנתיים, כאשר תנאי להקצאת הקרקע יהיה יכולת מוכחת של הגוף המבקש לקבלה. אם בתום שנתיים טרם הושלם פיתוח הקרקע כאמור, תחזור הקרקע לידי הרשות המקומית.

❖ במקרים חריגים, בהם יוכח על ידי הגוף כי עשה מצידו את המרב לפתח את הקרקע אך טרם השלים את פיתוחה כאמור מטעמים מיוחדים שיירשמו, רשאית הרשות לבקשת הגוף, לאפשר המשך השימוש בקרקע לתקופה מוגבלת של עד שנתיים נוספות. על הגוף להתחייב להשלים את הפיתוח עד תום התקופה כאמור.

❖ על הגוף להגיש בקשת הארכה כאמור, לכל המאוחר שלושה חודשים לפני תום השנתיים שנקצבו לפיתוח הקרקע. לא עמד הגוף בהתחייבותו, תחזור הקרקע מיידית לידי הרשות המקומית. הערה על כך תירשם בספר ההקצאות.

❖ הוגשה ע"י הגוף בקשה להקצאת קרקע אחרת 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 בין השאר, לאמור לעיל.

4. הקצאת מקרקעין כולל פיתוח-על מבקש ההקצאה להציג:

- 4.1. פרוגרמה מאושרת.
- 4.2. דו"ח המפרט עלות פיתוח המקרקעין (להלן: "הדו"ח").
- 4.3. הצגת אישור מספק בדבר קיומם של מקורות מימון זמינים בערך 50% לפחות מעלות הפרוייקט כמפורט בדו"ח.
- 4.4. הצגת תכנית כספית למימון יתרת עלות הביצוע כמפורט בדו"ח, מאושרת על ידי ר"ח.
- 4.5. הצגת תכנית כספית למימון ציוד ואחזקת המקרקעין ותפעולם, בהתאם לשימוש המיועד להתבצע בהם לאחר השלמת פיתוחם לתקופה של 5 שנים לפחות.
- 4.6. עם אישור ההקצאה, מתחייב מבקש ההקצאה לחתום על החוזה המשמש את הרשות המקומית בנוגע לפיתוח המקרקעין (להלן: "חוזה הפיתוח"). חוזה הפיתוח יכלול, בין היתר, את התנאים הבאים:

- 4.6.1. הפיתוח ייעשה בכפוף לתנאי ההקצאה והוראות כל דין, ומשך הפיתוח לא יעלה על 5 שנים.
- 4.6.2. אם בתום שנתיים, טרם הושלם שלב פיתוח המקרקעין, יחזרו המקרקעין לרשות המקומית, אלא אם כן הגיש המבקש ההקצאה, לא יאוחר

מ-90 יום לפני תום שלוש השנים שהוקצבו לפיתוח, בקשת הארכה לתקופה של לא יותר משנתיים והבקשה התקבלה. הבקשה תהיה מנומקת ותציין את הטעמים המיוחדים המצדיקים את הארכת המועד.



4.6.3. המבקש ההקצאה יצהיר כי ידוע לו שהרשות המקומית, רשאית להאריך את המועד לביצוע הפרוייקט במקרים חריגים בלבד ומטעמים מיוחדים שיירשמו. במקרה שהוארך המועד כאמור וביצוע הפרוייקט לא הסתיים יבוטל חוזה הפיתוח והמקרקעין יוחזרו לרשות המקומית.

5. עם אישור ההקצאה, מתחייב מבקש ההקצאה לחתום על החוזה המשמש את הרשות המקומית והרלבנטי לשימוש המבוקש (להלן: "החוזה").

החוזה יכלול, בין היתר, את התנאים הבאים:

5.1. מבקש ההקצאה מתחייב:

5.1.1. שלא לקיים במקרקעין פעילות שונה מהפעילות עבורם הוקצו המקרקעין.

5.1.2. שלא לקיים במקרקעין שהוקצו כל פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח, פרט שימוש הנלווה לפעילות במקרקעין אלה ושכל הכנסותיו מיועדות למימון פעילות זו. שלא לקיים במקרקעין שהוקצו כל פעילות פוליטית או מפלגתית ו/או לא לעשות שימוש בהם לפעילות זו.

5.1.3. שלא לקיים במקרקעין שהוקצו פעילות המיועדת לקידום עניינו של סקטור עסקי ו/או מקצועי.

5.1.4. שלא לשעבד את המקרקעין שהוקצו ו/או להעבירם לתפעול ו/או שימוש של גוף אחר.

5.1.5. התחייבות של מבקש ההקצאה לאפשר קיומה של פעילות נוספת במקרקעין שהוקצו, תוך תיאום ושיתוף עם מועצה מקומית להבים 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.

5.1.6. נוסף לצעדים השמורים לרשות המקומית על פי כל דין בגין הפרת החוזה מצד מבקש ההקצאה תהא הרשות המקומית זכאית לבטל את החוזה, ומבקש ההקצאה לא יהיה זכאי לפיצוי כלשהו בגין הביטול במקרים הבאים:

א. שימוש במקרקעין שהוקצו ו/או שימוש בהם 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 אינו מהווה עוד חלק מצורכי השכונה/האזור/העיר, בהתאם לשימוש שעל פיו הוקצו המקרקעין מלכתחילה.

ד. הגוף לו הוקצו המקרקעין התפרק או הופסקה פעילותו.

ה. המקרקעין שהוקצו דרושים לרשות המקומית לצורך אחר. במקרה זה תינתן למבקש ההקצאה הודעה של 90 יום מראש.



6. לא ייעשה שימוש בקרקע הנוגד הוראות כל דין.
7. עם פירוק הגוף המקבל מקבל או הפסקת פעילותו, תחזור הקרקע מיידית- כולל החזקת עליה- אל הרשות המקומית.
8. כפוף לכל דין, עם ביטול ההסכם בין הרשות לגוף המקבל, תחזור הקרקע- כולל החזקה עליה- מיידית, אל הרשות המקומית.
9. בשיקול דעת הרשות להקצות קרקע משותפת למספר מציעים, לרוחב או לגובה.

