



נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית

בהתאם לנוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית, שפורסם בחוזר מנכ"ל משרד הפנים 5/2001 ותוקן בחוזרי מנכ"ל 6/2002, 7/2004, 7/2005 ו-4/2007 (להלן – "נוהל הקצאות").

כללי

1. מועצה אזורית שער הנגב (להלן – "המועצה") הינה בעלת הזכויות בקרקעות ומבנים המיועדים לצרכי ציבור (להלן – "נכסים"). ייתכנו מקרים בהם נכסים יוקצו על ידי המועצה לגופים הפועלים ללא כוונת רווח, לצורך קיום פעילות בעלת אופי ציבורי, שאינה מבוצעת ע"י המועצה.

2. מאחר שנכסי ציבור הינם משאב מוגבל, ומאחר שצרכי הציבור גדלים עם הזמן וראוי לשמור על עתודות נכסים לצרכים עתידיים, הקצאת נכסים תעשה בזהירות והקפדה, לפי סדרי עדיפויות שתקבע מליאת המועצה מעת לעת ובהתאם להוראות הנוהל.

3. נוהל זה נועד להסדיר הקצאת נכסים ע"י המועצה בהתאם לסעיף 3(2)(ד) לתוספת השניה לצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), תשי"ח-1958:

"המקרקעין מועברים למוסד ציבורי למטרות חינוך, תרבות, מדע, דת, צדקה, סעד, בריאות או ספורט, והם מיועדים לאחת מהמטרות האמורות".

4. נוהל זה כפוף להוראות נוהל הקצאות של משרד הפנים, כפי שיהיה בתוקף מעת לעת, וייושם בכפוף להוראותיו ולהוראות כל דין.

תבחינים להקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית

5. התאמת ההקצאה ליעוד הקרקע, למטרות ולתנאי החכירה ולפרוגרמה

5.1 לא יוקצה נכס לשימוש שאינו עולה בקנה אחד עם יעוד הקרקע, כפי שנקבע בתכנית לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

5.2 לא יוקצה נכס לשימוש שאינו עולה בקנה אחד עם מטרות ותנאי החכירה, בהתאם לחוזה החכירה עליו חתמה המועצה עם רשות מקרקעי ישראל.

5.3 לא יוקצה נכס לשימוש שאינו עולה בקנה אחד עם הפרוגרמה לצרכי ציבור שאושרה על ידי מליאת המועצה וניתן לעיין בה באתר האינטרנט של המועצה. אולם ועדת ההקצאות רשאית להמליץ בפני מליאת המועצה, מנימוקים שיפורטו על ידה, על שינוי הפרוגרמה. אישרה מליאת המועצה את שינוי הפרוגרמה, תהיה ועדת ההקצאות רשאית לדון מחדש בבקשה שהוגשה, ללא צורך בהגשתה בשנית, למעט עדכון מסמכים ככל שיידרש.



6. מבקש ההקצאה

- 6.1 ניתן להקצות נכס רק לתאגיד רשום במדינת ישראל, הפועל שלא למטרת רווח, שברשותו אישור ניהול תקין, בנוסף ליתר האישורים הנדרשים בהתאם לנוהל זה.
- 6.2 תינתן עדיפות להקצאת נכסים למוסדות ציבוריים שיציגו תרומה למען הציבור בתחום המועצה. תרומה כאמור תיבחן בהתאם למהות הפעילות המתוכננת, אפיון קהל היעד והיקפו, אישורי גורמים רלוונטיים התומכים בפעילות וכיו"ב שיקולים.
- 6.3 תינתן עדיפות להקצאת נכס לגוף שניצול הנכס על ידו יהיה מיטבי בהתחשב, בין היתר, בגודל הנכס (מבנה או קרקע) המיועד להקצאה, להיקף וזמני הפעילות המתוכננת בנכס, למספר המשתתפים וכיו"ב שיקולים.
- 6.4 על מבקש ההקצאה יהיה להציג יכולת כלכלית לביצוע הבניה המתוכננת בקרקע שתוקצה ולתחזוקת המבנה שיוקם ו/או לשיפוץ/התאמת המבנה שיוקצה ולתחזוקתו.
- ועדת ההקצאות רשאית לדחות בקשה להקצאה ו/או להתנות אותה בתנאים ו/או לבטל הקצאה שכבר אושרה ע"י מליאת המועצה, לגוף שלא יציג בפניה בתוך פרק הזמן שתקבע לכך בנסיבות הענין, מקורות כספיים מתאימים כאמור, ובלבד שתינתן למבקש התראה מראש בענין.

7. מטרת ההקצאה המבוקשת

- 7.1 השימושים להם ניתן להקצות נכסים יהיו למטרות: חינוך, תרבות, מדע, דת, צדקה, רווחה, בריאות או ספורט.
- 7.2 יש לוודא כי השימוש המבוקש בנכס הינו בגדר צורך ציבורי ו/או נותן מענה לצרכי תושבי המועצה ו/או לאוכלוסייה ספציפית בהתאם לצרכיה.
- 7.3 במקרים בהם יהיו מספר בקשות להקצאת נכס מסוים, תועדף הקצאה אשר תשרת את מספר האנשים הגדול ביותר או את התועלת הציבורית הרבה ביותר או שקיימים נימוקים מיוחדים אחרים בעד העדפתה.

8. התאמת ההקצאה המבוקשת לסביבת הנכס

- 8.1 על ההקצאה המבוקשת להתאים לסביבת הנכס.
- 8.2 יש לבחון בכל מקרה לגופו האם ההקצאה המבוקשת אינה עלולה לגרום למטרד שאינו סביר ו/או לגרום לפגיעה ברגשות הציבור וכיו"ב שיקולים.
- 8.3 כל בקשה תבחן על ידי אנשי המקצוע באגף או במחלקה הרלוונטיים של המועצה, ומיקום הנכס המיועד להקצאה ייקבע בהתייעצות איתם.



9. שיקולים נוספים

בנוסף לאמור בתבחינים שפורטו לעיל, רשאית ועדת ההקצאות להתחשב גם בשיקולים ענייניים ורלוונטיים נוספים שיוצגו בפניה, בהתאם למהות כל הקצאה מבוקשת, לצורכי השעה ולסוגיות חדשות שייתכן ויעמדו לנגד עיניה בתחום הקצאת נכסי המועצה, ובלבד שוועדת ההקצאות תפרט בכתב את מגוון השיקולים ששקלה בקבלת החלטתה.

תנאים להקצאת נכסים

10. תקופת ההקצאה

10.1 ככלל, תקופת ההקצאה למבנה - עד 5 שנים. על אף האמור, במקרים מתאימים תהיה המועצה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, לאשר הקצאה של מבנה לתקופה של עד 25 שנה, בכפוף להוראות הנוהל ולאישור משרד הפנים.

10.2 תקופת ההקצאה לקרקע פנויה המיועדת לבניה - עד 25 שנה מתום הבניה. על אף האמור, במקרים מתאימים תהיה המועצה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, להאריך את תקופת ההקצאה בשתי תקופות נוספות, שלא יעלו על 10 שנים כל אחת, בכפוף להוראות הנוהל ולאישור משרד הפנים.

11. תקופת בניה על קרקע

11.1 הגוף מקבל ההקצאה יחויב להציג למועצה בקשה להיתר בניה בקרקע לא יאוחר מ- 10 חודשים לאחר קבלת אישור משרד הפנים להקצאה.

11.2 מקבל ההקצאה יחויב לסיים את הבניה בקרקע בתוך 3 שנים ממועד קבלת אישור משרד הפנים. אם בתום 3 שנים טרם הושלמה הבניה, תוחזר הקרקע למועצה.

11.3 במקרים חריגים בהם יוכח על ידי הגוף מקבל ההקצאה כי עשה מצדו את המירב כדי לפתח את הקרקע אך טרם השלים את פיתוחה מטעמים מיוחדים, רשאית המועצה, לבקשת הגוף, לאפשר את המשך השימוש בקרקע לתקופה מוגבלת של עד שנתיים נוספות. על הגוף להתחייב להשלים את פיתוח הקרקע עד תום התקופה האמורה.

בקשת הגוף מקבל ההקצאה להארכת תקופת הפיתוח, תוגש לכל המאוחר 3 חודשים לפני תום 3 השנים כאמור בסעיף 11.2 לעיל.

11.4 לא עמד הגוף בהתחייבותו כאמור בסעיף 11.3 לעיל, תחזור הקרקע מיידית למועצה (הערה על כך תירשם בספר ההקצאות).



11.5 הוגשה על ידי אותו גוף בקשה להקצאת קרקע אחרת במהלך 5 השנים שלאחר תום המועד להשלמת פיתוח הקרקע כאמור, תיתן ועדת ההקצאות את דעתה לאי-קיום התחייבותו כאמור. החליטה ועדת ההקצאות להמליץ על היענות לבקשה, תנמק בכתב את המלצתה.

12. הפעילות בנכס שהוקצה

- 12.1 הפעילות בנכס שהוקצה תיעשה בהתאם ובכפוף להוראות כל דין ורשות מוסמכת.
- 12.2 לא תעשה בנכס שהוקצה פעילות שונה מהפעילות עברה הוקצה לגוף המבקש.
- 12.3 לא תעשה בנכס שהוקצה פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח.
- 12.4 לא תיעשה בנכס פעילות שיש בה כדי לגרום מטרד בלתי סביר, בהתחשב במיקום הנכס, בשימוש שייעשה בו ובכפוף להוראות כל דין.
- 12.5 לא יעשה בנכס שימוש לפעילות פוליטית או מפלגתית.
- 12.6 במקרה של הקצאת מבנה, לא ייעשה בנכס כל שינוי אלא בכפוף לקבלת אישור המועצה לכך בכתב ומראש ובכפוף לתנאיו.

13. איסור העברת זכויות בנכס

הגוף מקבל ההקצאה לא תהא סמכות להעביר את זכויותיו בנכס, באופן כלשהו, או לשעבד אותו.

14. פירוק או הפסקת פעילות בנכס

במקרה של פירוק הגוף מקבל ההקצאה ו/או הפסקת פעילותו בנכס מכל סיבה שהיא, יוחזר הנכס למועצה.

15. סיום תקופת ההקצאה

בסיום תקופת ההקצאה, בין במועד שנקבע לכך ובין בנסיבות כאמור בסעיף 14 לעיל או בנסיבות אחרות שיפורטו בחוזה שיחתם בין המועצה לבין הגוף מקבל ההקצאה, יוחזר הנכס למועצה, שתהיה רשאית לעשות בו כל שימוש שתראה לנכון, לפי שיקול דעתה המלא והמוחלט.

16. חתימת חוזה להקצאת קרקע

בין המועצה לבין הגוף מקבל ההקצאה ייחתם חוזה, שיכלול, בין היתר, את התנאים כאמור בסעיפים 10-15 לעיל.



הליך הקצאת נכסים

17. הקצאת קרקע או מבנה לצרכי ציבור תהיה לפי יוזמת המועצה ו/או לפי פניית גוף מבקש.

18. אופן הגשת בקשה להקצאה

18.1 בקשה תוגש על גבי טופס אותו ניתן להוריד מאתר האינטרנט של המועצה.

18.2 בטופס הבקשה יצוינו הפרטים הבאים :

- (א) שם הגוף מבקש ההקצאה וצורת ההתאגדות ;
- (ב) כתובת המשרד הראשי של הגוף והמקומות בהם הוא מקיים את פעולותיו בתחום המועצה ;
- (ג) שמות וכתובות חברי ההנהלה של הגוף המבקש, הגזבר, רו"ח ומורשי החתימה של הגוף ;
- (ד) פירוט פעילות הגוף ככלל, ופירוט הפעילות והשימוש המתוכננים בנכס המבוקש להקצאה ;
- (ה) תכניות לפיתוח הנכס ;
- (ו) פירוט מקורות כספיים מוכחים לפיתוח הנכס וקיום הפעילות בו ;
- (ז) פירוט הסיוע הציבורי (ממשלה, רשויות מקומיות, מפעל הפיס, קרן עיזבונות, הסוכנות היהודיות), שהוענק לגוף המבקש בשנה הקודמת (תמיכה כספית, כוח אדם, הנחות ממסים, סיוע בשווה כסף וכיו"ב).

18.3 לטופס הבקשה יצורפו המסמכים המפורטים ברשימה המצורפת אליו. ועדת ההקצאות תהיה רשאית לדרוש ממבקש ההקצאה מסמכים נוספים, בהם היא תראה צורך בהתאם למהות הבקשה ולפי שיקול דעתה.

19. הליך בחינת הבקשה

הליך הקצאת נכס יתנהל בהתאם להוראות נוהל הקצאות של משרד הפנים, לרבות ביצוע הפרסומים הנדרשים לפיו.

20. ספר הקצאות

המועצה תנהל רישום מרוכז של כל הקצאות הנכסים שאושרו בתחומה (להלן - "ספר הקצאות"). ספר ההקצאות יהיה פתוח לעיון הציבור באתר האינטרנט של המועצה.