

תבחינים להקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית

בהתאם לנוהל הקצאת קרקעות ומבנים של הממונה ביהודה ושומרון מיום 8.11.2007

מבוא

תבחינים אלה נקבעים על ידי מועצת הרשות המקומית חברון מכוח סעיף 4 לנוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית של הממונה ביהודה ושומרון מיום 8.11.2007 (להלן: "הנוהל"), ובכפוף לסעיף 115 לתקנון המועצות המקומיות (יהודה ושומרון), התשמ"א-1981. התבחינים נועדו להבטיח כי הקצאת מקרקעין על ידי המועצה תיעשה בשקיפות, בשוויון, באמות מידה ענייניות, תוך שמירה על עקרון טוהר המידות וטובת הציבור. בכל מקום שבו תבחינים אלה אינם תואמים את הנוהל, יחולו הוראות הנוהל. בכל מקרה של ספק או חוסר התאמה, יש לפנות לייעוץ משפטי.

1. הגדרות

בתבחינים אלה:

"הנוהל" - נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית של הממונה ביהודה ושומרון מיום 8.11.2007.

"המועצה" - מנהלת השירותים האזרחיים בחברון / המועצה המקומית חברון.

"הוועדה" - ועדת ההקצאות של המועצה כהגדרתה בסעיף 3 לנוהל.

"גוף" - תאגיד רשום שלא הופעל למטרות רווח, כהגדרתו בסעיף 1 לנוהל.

"הקצאה" - הקצאת קרקע או מבנה ללא תמורה או בתמורה סמלית, לפי הנוהל.

"הממונה" - הממונה ביהודה ושומרון במשרד הפנים.

2. תבחינים מהותיים להקצאה

הקצאת קרקע על ידי המועצה תיעשה בכפוף לעמידת הגוף המבקש בכל התבחינים המפורטים להלן:

2.1 התאמה פרוגרמתית של השימוש המבוקש לצרכי ציבור

1. השימושים שלהם תוקצה הקרקע יהיו למטרות חינוך, תרבות, מדע, דת, צדקה, רווחה, בריאות וספורט בלבד ומשימות לאומיות.

2. יש לוודא כי השימוש המבוקש במקרקעין הוא בגדר צורך ציבורי ונותן מענה לכלל תושבי היישוב או לציבורים ספציפיים בו.

3. במקרים בהם תוגשנה מספר בקשות לאותה קרקע, תועדף פעילות אשר תשרת את מספר התושבים הגדול ביותר, אלא אם כן מדובר בפעילות המשרתת קהל יעד ספציפי, או שיש נימוקים מיוחדים אחרים שיירשמו על ידי הוועדה.

2.2 התאמת השימוש המבוקש לסביבת המקרקעין

1. על השימוש המבוקש להתאים לאופי האזור או השכונה שבתחומה נמצא הנכס ולצרכי התושבים שבה.
2. בכל בקשה תיבחן ותוגש חוות דעת של מנהלי המחלקות הרלוונטיות במועצה, ובמיוחד כאשר הפעילות מיועדת לציבור מכל רחבי המועצה ולא לקהל המתגורר בשכונה מסוימת.

2.3 התאמת המקרקעין מבחינה תכנונית

1. תיבדק התאמת נתוני המקרקעין לצרכי השימוש המבוקש, מבחינת שטח, נגישות, אופי ועיצוב המבנה וכיוצא בזה.
2. התאמת המקרקעין ופיתוחה תהיה באחריותו של המבקש ועל חשבונו, בתיאום מראש ובכתב מהמועצה.
3. הגוף המקבל יחל בפיתוח הקרקע בהתאם לתנאי ההקצאה ובכפוף לכל דין, תוך 3 שנים מיום חתימת הסכם ההקצאה. אם בתום 3 שנים טרם הושלם הפיתוח, תוחזר הקרקע לידי המועצה, אלא אם ניתנה ארכה על ידי המועצה לתקופה מוגבלת שלא תעלה על שנתיים נוספות, בנסיבות מיוחדות שיירשמו.
4. מובהר בזאת כי במקרה של החזרת הקרקע למועצה כאמור, לא יושבו לגוף הוצאות הפיתוח שהשקיע, וזאת בהתאם לסעיף 8(ד) לנוהל.
5. יש להשתדל כי ההקצאה תאפשר ניצול יתרת המקרקעין לשימושים ציבוריים אחרים ונוספים.

2.4 הבחנה בין מבקשי ההקצאה

1. הקצאות יינתנו אך ורק לעמותות רשומות, חברות לתועלת הציבור (חל"צ) או תאגידיים אחרים שלא למטרות רווח, הרשומים כדין.
2. גוף שאין בידו אישור ניהול תקין מאת רשם העמותות או הרשם המתאים לעניינו, אינו רשאי להגיש בקשה להקצאה. אישור ניהול תקין הוא תנאי סף להגשת הבקשה ולא רק לחתימת ההסכם.
3. תינתן עדיפות לגופים שיוכחו תרומה למען הקהילה או למען אוכלוסיות ספציפיות בתחום השימוש המבוקש.
4. "תרומה מוכחת" תיבחן על פי היקף פעילות המבקש ואיכותה, תוך מתן קדימות ומשקל יתר לפעילויות שמתקיימות בתחום המועצה. הבחינה תכלול את מספר הסניפים הפועלים, סוג הפעילות, אפיוני קהל היעד והיקפו, ואישורים בכתב על הפעילות והתרומה לקהילה. אישורים יתקבלו ממשרדי ממשלה, מועצות דתיות, גופי רישום סטטוטוריים, מוסדות אקדמיים מוכרים, ארגוני גג מוכרים וכל גוף ציבורי או רישומי המוכר על ידי המדינה בדגש על זיקתו ותרומתו הייחודית לתושבי המועצה.
5. תינתן עדיפות לגוף שניצול המקרקעין על ידיו יהיה מירבי ומיטבי, לרבות ביחס למשך שעות הפעילות, מספר משתתפים וכיוצא בזה.

2.5 מקורות כספיים והיכולת הכלכלית של הגוף המבקש

על מנת להבטיח כי לגוף המבקש יש יכולת כלכלית לתחזק ולהפעיל את המקרקעין המבוקש, יצרף הגוף לבקשתו את כל המסמכים הבאים, בהתאם לסעיף 6(ד)(ז) לנוהל:

1. דוח כספי מבוקר של הגוף לשנה שקדמה להגשת הבקשה.
2. מאזן בוחן עדכני לתקופה המתחילה ביום שלאחר תקופת הדוח הכספי המבוקר ומסתיימת במועד של עד 60 ימים לפני הגשת הבקשה.
3. פירוט נכסי הגוף, כולל השקעות, פקדונות, חשבונות בנק ויתרותיהם.
4. תקציב מאושר או הצעת תקציב לשנת הכספים שבה מוגשת הבקשה.
5. אישור על מורשי חתימה מטעם הגוף.

3. התאמת הבקשה לפרוגרמה ולייעוד הקרקע

1. לא תוקצה קרקע לשימוש שאינו עולה בקנה אחד עם ייעוד הקרקע, כפי שנקבע בתכנית לפי חוק תכנון כפרים, ערים ובניינים (תיקון זמני מספר 79), משנת 1966, או לפי מערכת הנחיות מאושרת לפי צו בדבר מתן היתרים לעבודות בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים (יהודה והשומרון) (מס' 997), התשמ"ב-1982, לפי העניין.
2. לא תאושר בקשה שאינה עולה בקנה אחד עם הפרוגרמה לשטחי הציבור שאושרה בידי המועצה. אולם רשאית הוועדה להמליץ, מנימוקים שיפורטו על ידה ויפורסמו, על שינוי הפרוגרמה.
3. המלצה לשינוי פרוגרמה תהיה כפופה לכל אלה: (א) קבלת חוות דעת מקצועית מהמחלקה לתכנון; (ב) קבלת חוות דעת היועץ המשפטי; (ג) פרסום ההצעה לשינוי באתר המועצה במשך 21 ימים לפחות; (ד) אישור מועצת הרשות.
4. שונתה הפרוגרמה, ניתן יהיה לשוב ולדון בבקשה שהוגשה ללא צורך בהגשתה בשנית, למעט עדכון מסמכים.
5. השימושים שלהם תוקצה הקרקע יהיו למטרות חינוך, תרבות, מדע, דת, צדקה, רווחה, בריאות, ספורט [או משימות לאומיות] בלבד

4. הליך ההקצאה

הליך ההקצאה ייערך בהתאם לסעיפים 7, א7 ו-7ב לנוהל, ויכלול את השלבים הבאים:

1. הגשת הבקשה: גוף המבקש הקצאה יגיש בקשה בכתב על גבי טופס שייקבע על ידי המועצה, בצירוף כל המסמכים הנדרשים בסעיף 6 לנוהל ובסעיף 2.5 לעיל.
2. פרסום: המועצה תפרסם בעיתונות ובאתר האינטרנט שלה הודעה בדבר הגשת הבקשה ובדבר האפשרות להגיש בקשות מתחרות בתוך 60 ימים מיום הפרסום, או 14 ימים בהליך מקוצר.

3. בחינה ראשונית: בקשות שלא יעמדו בתבחינים ידחו על ידי הוועדה לאחר בחינה ראשונית, תוך מתן הנמקה מפורטת בכתב.
4. חוות דעת מקצועיות: בכל בקשה תוגש חוות דעת מקצועית של המחלקות הרלוונטיות במועצה, חוות דעת מהנדס המועצה, וחוות דעת היועץ המשפטי כתנאי לדיון בוועדה.
5. דיון בוועדה: ועדת ההקצאות תדון בבקשה ותגיש המלצותיה למועצה. ישיבות הוועדה ייערכו רק בהשתתפות היועץ המשפטי או נציגו, בהתאם לסעיף 3 לנוהל.
6. החלטת המועצה: מועצת הרשות תדון בהמלצת הוועדה ותקבל החלטה סופית ברוב חבריה. ההחלטה תהיה מנומקת ותיכלל בפרוטוקול הישיבה.
7. פרסום ההחלטה והודעה: ההחלטה תועבר לכל הפונים, ותפורסם באתר המועצה ובלוחות המודעות.
8. עיון בנימוקים: הפונים זכאים לעיין בנימוקי ההחלטה תוך 30 ימים מיום מסירת ההודעה, למעט בחלקים העלולים לחשוף סוד מסחרי או מקצועי.

5. תקופת ההקצאה

1. תקופת ההקצאה למקבל קרקע על מנת לבנות עליה מבנה - עד 25 שנה מיום חתימת הסכם ההקצאה.
2. תקופת ההקצאה למקבל רשות שימוש במקרקעין מהמועצה - עד 25 שנה מיום חתימת הסכם ההקצאה.
3. ניתן יהיה להאריך את תקופת ההקצאה בשתי תקופות נוספות, שלא יעלו על 10 שנים כל אחת. הארכה תהיה כפופה לכל אלה: (א) בקשת הגוף בכתב בטרם תום תקופת ההקצאה; (ב) חוות דעת מאת היחידה המקצועית הרלוונטית במועצה המאשרת כי קיימת נחיצות לאותו גוף ולאותו שימוש; (ג) המלצת ועדת ההקצאות; (ד) אישור מועצת הרשות; (ה) אישור הממונה.
4. בהקצאה לתקופה קצרה (עד שנה) יחול הליך מקוצר כאמור בסעיף 7א לנוהל.
5. הקצאה דחופה לתקופה של עד שלושה חודשים תיעשה בהתאם להוראות סעיף 11 לנוהל ובאישור הממונה.

6. הוראות חוזה ההקצאה

הסכם ההקצאה בין המועצה לגוף המקבל יכלול, כתנאים יסודיים, את כל ההתחייבויות שלהלן, בהתאם לסעיף 8 לנוהל:

6.1 שימוש למטרה נתונה

1. ההקצאה תשמש אך ורק למטרה נתונה, כפי שנקבעה בתנאי ההקצאה.

2. לא תיעשה במקרקעין פעילות שונה מהפעילות שעבורה הוקצו, אלא לאחר אישור מראש ובכתב מהמועצה ומהממונה.
3. לא תיעשה במקרקעין פעילות עסקית או מסחרית למטרות רווח. איסור זה הוא איסור גורף ומוחלט, בהתאם לסעיף 5(ז) לנוהל.
4. לא תיעשה במקרקעין פעילות הגורמת מטרד בלתי סביר לתושבי הסביבה, בהתחשב בשימוש שיעשה במבנה ובהוראות כל דין.
5. לא תיעשה במקרקעין פעילות פוליטית או מפלגתית.

6.2 איסור העברה ושעבוד

1. לגוף המקבל לא תהיה סמכות להעביר את המקרקעין לאחר, להשכירם, או לשעבדם.

6.3 חובות פיתוח ובנייה

1. הגוף יתחייב להשלים את פיתוח הקרקע תוך 3 שנים מיום חתימת ההסכם, ויתחיל את הפעילות בה.
2. אם לא יעמוד הגוף בתנאי זה ולא תינתן לו ארכה כאמור בסעיף 2.3 לעיל, יבוטל ההסכם והקרקע תוחזר מיידית להחזקת המועצה.
3. מקובל על הגוף כי במקרה של החזרת הקרקע כאמור, לא יושבו לו הוצאותיו בגין פיתוח הקרקע שלא הושלם.

6.4 דיווח, בקרה ופיקוח

1. הגוף ימציא למועצה מדי שנת כספים דיווחים כספיים ואחרים, בקשר לשימוש במקרקעין, במועדים ובמתכונת שתקבע המועצה.
2. הגוף יגיש דוח פעילות שנתי המפרט את ניצול המקרקעין, לרבות שעות פעילות, מספר משתתפים, סוגי פעילויות וכל מידע נדרש אחר.
3. המועצה תקיים פיקוח על מילוי תנאי ההקצאה ועל השימוש במקרקעין, לרבות ביקור בקרקע לפחות אחת לשנה. על כל ביקור יערך דוח על גבי טופס שייקבע על ידי המועצה.
4. הגוף יאפשר למבקרים ולמפקחים מטעם המועצה לבקר במקרקעין ובמבני הגוף, ולעיין במשרדיו ובמסמכיו ובספרי החשבונות שלו.

6.5 ביטוח ושיפוי

1. הגוף יערוך ויקיים, על חשבונו, פוליסות ביטוח חבויות (צד שלישי) וביטוח מבנה ותכולה למקרקעין, כאשר המועצה מהווה משותף בפוליסה וקיים סעיף אחריות צולבת.
2. הגוף יציג למועצה מדי שנה אישור על קיום הביטוחים, מאושר על ידי חברת הביטוח.
3. הגוף יחתום על כתב שיפוי לטובת המועצה, בו יתחייב לשפותה בגין כל נזק או הוצאה שייגרמו לה כתוצאה מהשימוש במקרקעין על ידיו או על ידי מי מטעמו.

4. הגוף יבטח את הקרקע בביטוח חבויות, כאשר המועצה מהווה משותף וקיים סעיף אחריות צולבת.

6.6 פעילות בהתאם לתקנון

1. הגוף יתחייב כי כל פעילות שתתקיים על המקרקעין המוקצים תהיה רק בהתאם לתקנים, תקנות, להוראות ולדינים המסדירים אותם.

6.7 פירוק או הפסקת פעילות

1. הגוף יתחייב כי במקרה של פירוק או הפסקת פעילותו, יוחזר המקרקעין באופן מיידי למועצה, וכן כל זכות הנובעת מכך.

6.8 השבה במקרה הפרה

1. אי עמידה בתנאים ובהתחייבויות שבהסכם ההקצאה תביא לביטול ההסכם והשבת הקרקע מיידי להחזקת המועצה.
2. בכפוף לכל דין ותחיקת בטחון, עם ביטול ההסכם בין המועצה לגוף המקבל, יוחזר המקרקעין - כולל החזקה עליו - מיידי למועצה.

6.9 אישור ההסכם

1. הסכם ההקצאה טעון את כל האישורים הבאים, על פי סדר זה:
 - המלצת ועדת ההקצאות.
 - חוות דעת היועץ המשפטי בכתב.
 - אישור מועצת הרשות המקומית ברוב חבריה. ללא חוות דעת היועץ המשפטי, אין להביא את ההסכם להצבעה במועצה.
 - אישור הממונה ביהודה ושומרון.
2. רק לאחר קבלת כל האישורים האמורים, ההסכם ייכנס לתוקף ויהיה מחייב.

7. גופים קיימים שתקופת ההסכם עמם הסתיימה

1. גופים המשתמשים בנכסים קיימים זמן רב, אשר תקופת ההסכם עמם הסתיימה ומעוניינים להמשיך בשימוש, חייבים להגיש בקשה לוועדה.
2. גופים אלה לא יפנו מהמקרקעין כל עוד לא התקיים דיון בוועדה בעניינם, ובלבד שהדיון יתקיים בתוך 90 יום מיום הגשת הבקשה.
3. אם הדיון לא התקיים בתוך 90 יום מסיבות שאינן תלויות בגוף, רשאית הוועדה להאריך את התקופה בהחלטה מנומקת, ובלבד שתקופת ההארכה לא תעלה על 60 ימים נוספים.
4. אם חלפו המועדים האמורים והדיון לא התקיים מסיבות התלויות בגוף, או אם הוחלט שלא להמשיך בהקצאה, יחויב הגוף לפנות את המקרקעין.

5. בעת קבלת ההחלטה, תיקח הוועדה בחשבון את תקופת השימוש, את ההשקעות שנעשו על ידי הגוף, ואת התרומה הציבורית של פעילותו.

8. ספר ההקצאות

1. המועצה תנהל ספר ההקצאות, שבו יירשם פירוט של כל ההקצאות שאושרו על ידיה והחתומות בידי הצדדים, בהתאם לסעיף 10 לנוהל.
2. ספר ההקצאות יהיה פתוח לעיון הציבור, וכן יפורסם באתר האינטרנט של המועצה.
3. ספר ההקצאות יכלול גם מידע על הקצאות קרקע שאושרו טרם פרסום תבחינים אלה.
4. בספר ההקצאות יירשם, בין השאר: שם הגוף המקבל, מיקום הקרקע ושטחה, מטרת ההקצאה, תקופת ההקצאה, מועד אישור ההקצאה, ותנאים מיוחדים אם נקבעו.

9. הגדלת הקצאה קיימת ובקשות להמשך הקצאה

1. גוף שהוקצתה לו קרקע (להלן: "שטח ההקצאה המקורי"), המבקש להגדיל את שטח ההקצאה על מנת להרחיב את פעילותו, רשאי להגיש בקשה להגדלה. הליך זה ייערך בהתאם לסעיף 7 לנוהל.
2. השטח המבקש להוסיף לא יעלה על 25% משטח ההקצאה המקורי ובלבד שהשטח הנוסף אינו עולה על 500 מ"ר, צמוד לשטח המקורי ויוכח כי התוספת נחוצה מחמת שינוי שחל בנסיבות מאז ההקצאה המקורית.
3. בתום תקופת חוזה ההקצאה, רשאי הגוף המקבל להגיש בקשה לשימוש במקרקעין לתקופה נוספת, בהתאם לסעיפים 5 ו-9 לנוהל.

10. הקצאות דחופות

1. במקרים בהם המועצה סוברת כי נתקיימו נסיבות דחופות, למניעת נזק של ממש, המצדיקות הקצאת קרקע או מבנה שלא על פי תקופת המתנה רגילה, פניה תופנה לממונה לבקשת אישור להקצאה דחופה לתקופה של עד 3 חודשים, בהתאם לסעיף 11 לנוהל.
2. הקצאה דחופה אינה פוטרת מהדרישות המהותיות של תבחינים אלה, ובכלל זה הוצאת אישור ניהול תקין, חוות דעת היועץ המשפטי, אישור הממונה ועריכת הסכם הקצאה ככל הניתן.

11. חזרת המקרקעין למועצה

1. בתום תקופת ההסכם, או בכל מקרה של ביטול ההסכם או הפסקת פעילות הגוף בנסיבות המפורטות בהסכם, יוחזרו המקרקעין למועצה באופן מיידי.
2. הגוף ימסור למועצה את המקרקעין במצב תקין, בכפוף לבלאי סביר, ללא כל זכות, חוב או שעבוד.



12. אישור ופרסום

1. תבחינים אלה אושרו על ידי מועצת הרשות המקומית חברון במייל מיום 17/05/26
2. התבחינים יפורסמו בעיתונות, באתר האינטרנט של המועצה, ובלוחות המודעות של המועצה. הציבור רשאי לעיין בהם במשרדי המועצה.
3. התבחינים ייכנסו לתוקף 30 ימים לאחר פרסומם.
4. בכל מקרה של חוסר התאמה בין תבחינים אלה לבין הנוהל, יחולו הוראות הנוהל.



ראש המועצה המקומית חברון

מנכ"ל המועצה המקומית חברון