



## תבחינים להקצאת מבנים וקרקות – עיריית אופקים

מבנים וקרקות בפטור ממכרז, ללא תמורה או תמורה סמלית יוקצו בהתאם לנוהל ההקצאות בחוזר המנכ"ל 5/2001, על תיקונו (להלן: "הנוהל") ועל-פי התבחינים שאושרו בישיבת מועצת העיר מס' 17 מיום 2.9.2012 כדלהלן:

### הקצאת מבנים

1. ככלל, מבנים (לרבות מקלטים) שאין לעירייה צורך זמני בהם לא יוקצו, אלא יוצעו להשכרה, תמורת דמי שימוש/שכירות לפי הערכת שמאי, בדרך של מכרז פומבי.
2. במקרים בהם הפעילות הינה פעילות ללא כל זיקה מסחרית, לתועלת הציבור באופקים, תהיה רשאית המועצה לחרוג מהכלל האמור לעיל ולהקצות מבנים על-פי שיקול דעתה לאחת המטרות להלן:
  - 2.1. שירותי חינוך והשכלה – גן ילדים מגיל חינוך חובה (לא יוקצה מבנה למעונות עד גיל 3), מעונות, בתי ספר וכיוב'.
  - 2.2. שירותי דת לרבות בית כנסת, מקוואות וכיוב'.
  - 2.3. שירותי בריאות.
  - 2.4. שירותי רווחה – כגון חלוקת מזון וכיוב'.
  - 2.5. שירותי ספורט.
  - 2.6. שירותי תרבות וקהילה – לרבות מכרזים קהילתיים, מועדון תנועת נוער, מרכז יום לקשיש, מוזיאון, ספרייה, גלריה וכיוב'.
3. ההקצאה תתבצע בהתחשב בתבחינים כדלהלן, אשר יבחנו בכל מקרה לגופו:
  - 3.1. התאמת המבנה למטרה המבוקשת.
  - 3.2. תדירות השימוש במבנה על-ידי הגוף המבקש.
  - 3.3. ניסיון הגוף המבקש במימוש מטרת ההקצאה.
  - 3.4. גודל ואופי האוכלוסיה באזור בו מצוי המבנה.
  - 3.5. האם המטרה המבוקשת מביאה לניצול המיטבי של המבנה. ניצול מיטבי של הקרקע עבור השימוש שנקבע, ייחשב כאשר מספר המשתמשים הפוטנציאלי עפ"י השימוש המבוקש הינו גדול.
  - 3.6. האם ההקצאה תואמת לצרכי הציבור בעיר.
  - 3.7. האם ההקצאה המבוקשת משפרת את מגוון השירותים הציבוריים בעיר אופקים בכלל ובאזור המבוקש בפרט. בעניין זה תתחשב המועצה בקיומן של אותן הפונקציות לגביהן מבוקש השימוש בעיר אופקים ולאור זאת תבחן את נחיצותן.
  - 3.8. מידת ההפרעה או המטרד שתיגרם לשכנים או לסביבה.
  - 3.9. התאמת הנגישות למבנה לאוכלוסיית היעד של הפעילות המבוקשת.
  - 3.10. האם הוקצה מבנה לאותו גוף מבקש בעבר. אם כן, תתייחס העירייה לשימוש שבוצע במבנה שהוקצה ולעמידת הגוף בתנאי ההקצאה באותו מקרה.
  - 3.11. השימוש שנעשה בעבר באותו מבנה.



4. אין להקצות המבנה במקרים כדלהלן:
- 4.1. לא יוקצה מבנה לשימוש שאינו עולה בקנה אחד עם ייעוד המבנה.
  - 4.2. לא יוקצה המבנה לשימוש שאינו לרווחת הציבור, או לשימוש למטרה מסחרית למטרות רווח או לשם פעילות פוליטית או מפלגתית.
  - 4.3. לא יוקצה המבנה לגוף, אשר הפעילות המבוקשת אינה תואמת את מטרותיו.
  5. הגוף לו יוקצה מבנה יחויב לשפצו ולפתח את סביבתו ללא תמורה מצד העירייה וכתנאי להקצאה. בתום תקופת ההקצאה יחזיר מקבל ההקצאה את המבנה במצב משופץ ומפותח סביבתית.
  6. הקצאת המבנה לא תעלה על תקופה של 10 שנים אלא במקרים מיוחדים וחריגים שירשמו.
  7. הגוף לו יוקצה המבנה תחייב כי לא תתבצע במבנה כל פעילות עסקית למטרת רווח או מעין עסקית ולא תעשה בו שום פעילות פוליטית או מפלגתית.
  8. ההקצאה תבוטל והחזקה במבנה תחזור מיידית לעירייה בקרות אחד מהמקרים כדלהלן:
    - 8.1. ביטול ההקצאה ע"י העירייה בשל הפרת ההתחייבויות בהסכם ההקצאה.
    - 8.2. הפסקת הפעילות שלשמה הוקצה המבנה, מכול סיבה שהיא, לתקופה העולה על ששה חודשים.
    - 8.3. עם תחילתם של הליכי פירוק של הגוף לו הוקצה המבנה.
    - 8.4. שימוש במבנה בניגוד לכל דין.
  9. בכל עת בתקופת ההקצאה יהיה המבנה שייך לעירייה וזאת מבלי להטיל על העירייה חבות כלשהי לרבות בנוזקין.
  10. מועצת העיר רשאית להחליט כי רק חלק מהמבנה יוקצה למבקש ההקצאה וכן רשאית להקצות חלקו האחר של המבנה לאחר ו/או חלקו של המגרש לאחר וכן לבנות בעצמה ו/או באמצעות אחר על המבנה או לידו בהתאם לשיקול דעתה.

### **הקצאת קרקע**

11. הקצאת קרקע ריקה תעשה למטרות כאמור בסעיף 2
12. התבחינים הקבועים בסעיף 3 לעיל יחולו גם לגבי הקצאת קרקע, בשינויים המחויבים. בנוסף, על העירייה לשקול טרם מתן הקצאת קרקע את יכולתו של מבקש ההקצאה לעמוד בהתחייבויותיו הכלכליות לגבי פיתוח הקרקע והקמת מבנה על הקרקע.
13. הוראות סעיפים 5 ו-7 לעיל יחולו גם לגבי הקצאת קרקע בשינויים המחויבים.
14. אם בתום 36 חודשים לא תושלם הבניה, תחזור החזקה בקרקע לידי הרשות המקומית. זאת בנוסף, להוראות סעיף 8 לעיל, אשר יחולו גם לגבי הקצאת קרקע.
- 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 העירייה, לבקשת הארכה שיגיש הגוף לכל המאוחר שלושה חודשים לפני תום 36 החודשים שנקצבו לפיתוח הקרקע לאפשר המשך ההקצאה בקרקע לתקופה מוגבלת של עד שנה נוספת.
15. תקופת ההקצאה לא תעלה על 25 שנה.
16. בכל עת בתקופת ההקצאה תהיה הקרקע והבנוי עליה שייך לעירייה וזאת מבלי להטיל על העירייה חבות כלשהי לרבות בנוזקין.



## כללי

17. מועצת העירייה רשאית להחליט כי רק חלק מהקרקע או מהמבנה (לפי העניין) יוקצה למבקש ההקצאה וכן רשאית להקצות חלקו האחר של המגרש לאחר וכן לבנות בעצמה ו/או באמצעות אחר על המבנה או לידו בהתאם לשיקול דעתה.
18. מועצת העירייה תהא רשאית בכל עת להוסיף תבחינים ובלבד שיהיו שוויוניים וענייניים בהתחשב בכל חלקי האוכלוסייה בעיר.
19. ההקצאה הינה כפופה לאישור שר הפנים ולחתימת הגוף מקבל ההקצאה על הסכם עם העירייה.
20. הליך ההקצאה יבוצע על-פי הקבוע בנוהל לרבות בקשר למסמכים ולאישורים הדרושים על מנת לאשר את ההקצאה.