



מועצה מקומית כסרא סמיע

**תבחינים להקצאת קרקעות בפטור ממכרז ללא תמורה או בתמורה סמלית**  
**ע"פ נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית אשר התפרסם בחוזר**  
**מנכ"ל משרד הפנים 5/2001 על תיקוניו.**

להלן תבחינים שנערכו ע"י ועדת ההקצאות להקצאת קרקעות לצרכי ציבור בתחום המועצה המקומית כסרא סמיע:

1. בתבחינים אלה: מקרקעין: קרקע, מגרש או חלק ממנו לרבות מבנה קיים.
2. ועדת ההקצאות תהיה בהרכב כקבוע בנוהל הקצאת קרקעות ומבנים וכפי שיעודכן מעת לעת.
3. התבחינים שלהלן כפופים לאמורה בנוהל הקצאת קרקעות ומבנים שפורסם על ידי משרד הפנים בחוזר 5/2001 וכל תיקוניו נכון להיום וכפי שיהיו בעתיד; התבחינים באים להוסיף על האמור בנוהל ולא לגרוע ממנו. כל סתירה בין האמור בתבחינים לבין הנוהל יגברו הוראות הנוהל.
4. המקרקעין יוקצו למתן שירותים ע"י גופים הפועלים בתוך תחום המועצה בנושאי חינוך, תרבות, דת, בריאות, ספורט, מדע ושירותים נוספים אחרים לטובת ורווחת כלל תושבי המועצה ו/או חלק מהם ו/או למען ציבור רחב יותר ובלבד שתושבי המועצה כולם או חלקם נהנים מכך.
5. השימוש במקרקעין ע"פ נוהל ההקצאות יינתן לגופים רשומים כדין הפועלים שלא למטרות רווח; על מבקש ההקצאה להוכיח את מעמדו המשפטי והיותו מלכ"ר ויצרף אישור ניהול תקין תקף מהמשרד הממשלתי הרלבנטי.
6. תנאי הוא כי מבקש ההקצאה מקיים את מלוא חובותיו והתחייבויותיו כלפי המועצה ואין לזו תביעות כלשהן נגדו.
7. על הפעילות בקרקע נשוא ההקצאה והשימוש בה להתאים לתכנית בניין עיר ו/או תכניות מתאר שבתוקף בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה – תשכ"ה 1965.
8. לא תאושר בקשה להקצאת קרקע שאינה עולה בקנה אחד עם הפרוגרמה שהוכנה על פי נוהל הקצאת קרקעות; ועדת ההקצאות רשאית להמליץ על שינוי הפרוגרמה במידת הצורך ועל פי נימוקים שיירשמו.
9. בידי מבקש ההקצאה כל ההיתרים והאישורים על פי כל דין הדרושים או שיתחייב שאלה יהיו בידיו תוך פרק זמן מוגדר.
10. בידי מבקש ההקצאה אישורים מכל גורם תומך, ממשלתי או אחר. כן רשאית הועדה לדרוש חוות דעת מאותו גורם או גוף מממן כתנאי לדיון בבקשת המבקש הקצאה.
11. כל בקשת הקצאה תמולא בטופס או תוגש בכתב ואליה יצורפו כל האישורים והמסמכים הנדרשים התומכים בבקשת ההקצאה לרבות תעודות המוכיחות מעמדו של הגוף מבקש ההקצאה, אישור על ניהול תקין, דוחות כספיים מאושרים, תקציב מאושר, אישורי מס רלבנטיים, כתובת הגוף, שמות ופרטי המייסדים, חברים, הנהלה, בעלים, רואי חשבון, גזבר, יועץ משפטי, בעלי סמכות לחתום בשם הגוף, פירוט של פעילות הגוף בעבר, בהווה ותוכניות לעתיד ונתונים לגבי תוכניות פיתוח הקרקע ו/או פעולות שיפוץ או תחזוקה במבנה קיים וכל פרט נוסף רלבנטי.



12. הועדה רשאית לדרוש מהגוף המבקש פרטים נוספים מאלה המצוינים בסעי' יא' לעיל ועל המבקש לספק כל הנדרש במועד שייקבע.
13. על הגוף המבקש להיות בעל יכולת כספית מוכחת. הוועדה תשקול יכולת כספית בהתאם לנסיבות הקונקרטיות. בכל מקרה על הגוף המבקש להציג תכנית נתמכת באישורים למימון האחזקה והתפעול של המבנה המוקצה ו/או הפיתוח והקמת מבנה על הקרקע.
14. הועדה רשאית לתת עדיפות לגופים שלהם הצלחה מוכחת בתרומה למען הקהילה ו/או תושבי היישוב כסרא סמיע ו/או כפי שתראה הועדה לנכון. על הגוף המבקש להמציא אסמכתאות להוכחת הצלחתו כאמור.
15. הועדה תעדיף גוף, העומד בכל התנאים והצלחתו מוכחת, על פני גופים אחרים במעמדו, אם עד כה לא הוקצו לו מקרקעין על ידי המועצה.
16. הועדה תעדיף גוף שיציג תוכנית שיש בה לשרת חתך גדול מהאוכלוסייה או תושבי כסרא סמיע.
17. הועדה תעדיף גוף שיציג תוכנית לניצול מירבי של המקרקעין.
18. הועדה רשאית להעדיף גוף מבקש ההקצאה ואשר יתחייב, ככל שהדבר אפשרי, לשלב מועסקים ו/או עובדים מהישוב כסרא סמיע.
19. הועדה רשאית לפצל את ההקצאה בין גופים אשר עונים על כל הקריטריונים ועדיף כי הדבר ייעשה בהסכמה. במידה ולא תושג הסכמה שמורה לוועדה הזכות לבטל לחלוטין את ההקצאה.
20. ככלל כאשר מוגשות בקשות מקבילות לשימוש בקרקע למטרה דומה תורצה הקרקע לבקשת גוף באופן שניצולה יהיה על ידו מירבי בהשוואה לבקשות אחרות שייבחנו (למשל: אם במסגרת פעילות מסוימת ייעשה שימוש בקרקע לזמן קצר במהלך היום או שישתתפו בה מסי מסוים של אנשים ואילו בפעילות דומה מקבילה של גוף אחר ייעשה בקרקע שימוש במשך זמן ארוך יותר או שישתתפו בפעילות יותר אנשים בהשוואה לגוף הראשון, תוקצה הקרקע לגוף הפעיל יותר).
21. הועדה תהא רשאית בכל עת שבפניה מובאת בקשה להקצאת קרקע לשקול שיקולים נוספים בתנאי שיהיו אלה שיקולים ענייניים ויועלו על הכתב על ידי הועדה תוך מתן הסבר להבאתם בחשבון.
22. הועדה תבחן אם במסגרת הבקשה להקצאת המקרקעין כלולה תוכנית המסדירה חניה ונגישות מתחייבת על פי הדין.
23. הועדה תבחן באם ההקצאה יש בה פגיעה בסביבה או יש בה מטרד לאוכלוסייה כלשהי.
24. הועדה תשקול את צרכי הציבור ומידת חיוניות ההקצאה והשימוש המוצע במקרקעין. הועדה תתחשב, במידה ותראה לנכון לפי שיקול דעתה הבלעדי, בעמדת התושבים או חלק מהם.
25. תקופת ההקצאה לא תעלה על 25 שנים + אפשרות הארכה בשתי תקופות נוספות שלא יעלו על 10 שנים כל אחת אולם בטרם יוחלט על הארכת תקופת ההקצאה כאמור תתקבל חוות דעת מהיחידה המקצועית המתאימה במועצה המאשרת כי נערכה בדיקה והמקרקעין עדיין משמשים את אותו גוף לאותו שימוש לו הוקצו וכי עדיין קיימת נחיצות לאותו שימוש ציבורי בקרקע. המועצה תקיים דיון ותבחן מחדש את צרכי הציבור והיא תחליט אם לאשר את הארכת ההסכם.



26. כל הסכם שיחתם עם מבקש ההקצאה יובא מראש לאישור שר הפנים בהתאם להוראות החוק.
27. הגוף המקבל את הקרקע יחויב בפיתוחה בהתאם לתנאי ההקצאה וכפוף לכל דין תוך 3 שנים. אם בתום 3 שנים טרם הושלם פיתוח הקרקע כאמור, תחזור הקרקע לידי הרשות המקומית. במקרים חריגים בהם יוכח על ידי הגוף כי עשה מצדו את המירב לפתח את הקרקע אך טרם עלה הדבר בידו מטעמים מיוחדים, רשאית המועצה לבקשת הגוף לאפשר המשך השימוש בקרקע לתקופה מוגבלת של עד שנתיים נוספות, תוך מתן התחייבות בכתב של הגוף המשתמש להשלים את הפיתוח במסגרת התקופה הקצובה. על הגוף להגיש בקשת הארכה כאמור לכל המאוחר 3 חודשים לפני תום 3 שנים שנקצבו לפיתוח הקרקע.
28. לא עמד הגוף בהתחייבותו האמורה בסעי' כז' לעיל תחזור הקרקע מיידית לידי המועצה המקומית. הערה על כך תירשם בספר ההקצאות. הוגשה על ידי הגוף בקשה להקצאת קרקע אחרת במהלך 5 השנים שלאחר תום המועד להשלמת פיתוח הקרקע כאמור, תיתן ועדת ההקצאות את דעתה לאי קיום ההתחייבות כאמור ויהא עליה לנמק בכתב המלצתה לאשר בקשת הקצאה לאותו גוף.
29. לא תיעשה בקרקע פעילות שונה מהפעילות עבודה הוקצתה לגוף. כמו כן לא תיעשה בקרקע פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח.
30. לגוף המקבל לא תהיה סמכות להעביר הקרקע או לשעבדה לאחר.
31. לא ייעשה שימוש בקרקע לפעילות פוליטית או מפלגתית.
32. עם פירוק הגוף המקבל או הפסקת פעילותו תחזור הקרקע מיידית לרבות השימוש והחזקה המלאים בה אל המועצה המקומית כסרא סמיע.
33. כפוף לכל דין, עם ביטול ההסכם בין המועצה לגוף המקבל תחזור הקרקע מיידית כולל החזקה והשימוש המלאים לידי המועצה המקומית כסרא סמיע.
34. ועדת ההקצאות מחויבת לשקול ולבחון את בקשות ההקצאה באופן ענייני ותפעיל תמיד את שיקול דעתה על בסיס התבחינים והוראות הנוהל ועקרונות של שוויון, שקיפות, הגינות ושמירה מרבית על נכסי המועצה והמקרקעין שבבעלותה ותנהג במשנה זהירות והקפדה יתרה בהקצאת קרקע ציבורית.

בכבוד רב,

יאסר ג'דבאן  
ראש המועצה

מועצה מקומית  
כסרא סמיע