

מועצה אזורית שומרון



תבחינים להקצאת קרקעות ומבנים

תבחינים להקצאת קרקע ציבורית

מרכז יום אזורי
למבוגרים עם מוגבלות
בישוב יקיר

תבחינים להקצאת קרקעות ומבנים

להקמה והפעלה של מכרז יום אזורי למבוגרים עם מוגבלות

בהתאם לנוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית (להלן: "הנוהל"), יפורטו להלן תבחינים ועקרונות מוצעים להקצאת קרקעות ומבנים בהתאם לנוהל משרד הפנים אשר פורסם בחוזר מנכ"ל מס' 5/2001.

מובהר כי נוהל זה הינו לצורך הקצאה נקודתית של מקרקעין ליד היישוב יקיר **לצורך הקמת והפעלת מכרז יום אזורי למבוגרים עם מוגבלות** ואין באמור בנוהל זה כדי להשליך על הליכי הקצאת מקרקעין אחרים אשר קיימת ו/או תקיים המועצה בעתיד.

על הגוף המבקש להגיש את כלל המסמכים הנדרשים בהליך זה, להוכיח את עמידתו בתבחינים ולהגיש טופס פרטי המבקש המצ"ב **כנספח 1**.

מובהר כי הקצאת המקרקעין נשוא הליך זה מותנית באישור מליאת המועצה, שר הפנים והמינהל האזרחי וללא כלל האישורים כאמור, לא תאושר ההקצאה.

תיאור המקרקעין:

הנכס המדובר הינו קרקע בחלק הידוע כמגרש 7001 בתב"ע 118/2 ביישוב יקיר בשטח כולל של 2,548.67 מ"ר (ראה נספח 2)

1. תבחינים – עקרונות כלליים

1.1. הקצאת קרקע ו/או מבנה תעשה לפי סדר עדיפויות שתקבע מליאת המועצה ו/או ועדת ההקצאות מבין כלל הבקשות שיונחו בפניה.

1.2. השימושים והמטרות יהיו כמפורט בסעיף 2 להלן.

1.3. לא תוקצה קרקע לשימוש שאינו עולה בקנה אחד עם ייעוד הקרקע כפי שנקבע בתוכנית לפי חוקי התכנון והבניה. לא תאושר בקשה שאינו עולה בקנה אחד עם הפרוגרמה הנקודתית ואולם רשאית ועדת ההקצאות להמליץ, מנימוקים שיפורטו על ידה, על שינוי הפרוגרמה או על שינוי במרכיביה כולם או חלקם.

1.4. השימוש המבוקש תואם ומתיישב עם תכניות אב נושאות / תכניות אסטרטגיות / מסמכי מדיניות של המועצה שהוכנו ויוכנו בתחומים השונים של הפעילות העירונית.

1.5. האזור והמיקום ייבחנו לפי הנגישות למשתמשים ומאזן שטחי הציבור בסביבת המקרקעין המוקצים וברחבי המועצה בכלל.

1.6. תינתן עדיפות לבקשה המשלבת את השימוש המבוקש במקרקעין עם פעילות אחרת/נוספת המתקיימת בהם.

2. השימושים במקרקעין בהתאם לפרוגרמה

2.1. השימושים להם תוקצה הקרקע נשוא נוהל זה יהיו למטרת הקמת מסגרת יום לבוגרים עם מוגבלויות. השימושים המאושרים לפי הפרוגרמה לשימוש המבוקש לצרכי ציבור וכן התבחינים הספציפיים הנדרשים הינם כמפורט להלן:

2.2. הקמת מבנים עבור מסגרות יום לבוגרים עם מוגבלויות

- 2.2.1. המציע הינו בעל ניסיון בהקמת מבנים לפחות 3 פרויקטים לאוכלוסייה עם מוגבלויות במהלך 10 השנים האחרונות.
- 2.2.2. היקף הבניה בכל אחד מהפרויקטים כאמור עמד על 8 מש"ח.
- 2.2.3. ניתן להציג במסגרת הניסיון לפי סעיף 2.2 זה, ניסיון של קבלן אשר הקים עבור המציע את המבנה.

2.3. הפעלת מסגרת יום לבוגרים עם מוגבלויות

- 2.3.1. חייב בהכרה של משרד הרווחה.
- 2.3.2. למפעיל ניסיון של 7 שנים לפחות בהפעלת מסגרות לאוכלוסייה עם מוגבלויות. המציע יציג המלצות של לפחות 2 גופים ציבוריים (משרד הרווחה/ רשומ"ק) עבורם הפעיל מסגרות כאמור.
- 2.3.3. תינתן עדיפות לבעלי ניסיון אשר עוסקים בהפעלת מסגרת היום לבוגרים עם מוגבלויות בהיקף של למעלה מ-60 בוגרים.
- 2.3.4. על הגוף המבקש להיות מלכ"ר.
- 2.3.5. למפעיל בסיס כלכלי יציב לצורך הקמת מסגרת יום לבוגרים עם מוגבלויות והפעלתה לאחר מכן. לצורך כך על המפעיל להציג אישור רוי"ח על קיום הון עצמי של לפחות 8 מיליון ₪.
- 2.3.6. למפעיל מחזור שנתי של לפחות 8 מיליון ₪.
- 2.3.7. על המציע להציג תכנית עבודה מוצעת להפעלת מסגרת היום המותאמת למועצה ולאוכלוסייתה (דרישות משרד הרווחה הינן בסיס חובה). כמו כן, על המציע להגיש תכנית עבודה מול אגף הרווחה במועצה להבטחת איכות השירות וכן תוכנית עבודה בזמן חירום, בדגש על מאפייניה היחודיים של המועצה.
- 2.3.8. התרשמות כללית של גורמי המקצוע במועצה מנסיון המציע, מתוכניותיו, מיציבותו הפיננסית ומהמלצות בעניינו.

2.4. תבחינים כלליים

- 2.4.1. יש לוודא כי השימוש המבוקש בנכס הינו בגדר צורך שנקבע בפרוגרמה האזורית, וכן כי מטרת ההקצאה תספק מענה לכלל תושבי המועצה והסביבה. לפיכך באותם מקרים בהם יש מספר פניות תועדף הפעילות אשר תשרת את מספר התושבים הרב ביותר, אלא אם כן מדובר בפעילות המשרתת קהל יעד ספציפי או שקיימים נימוקים מיוחדים אחרים, והכל בהתאם להמלצת המחלקה הרלוונטית במועצה.
- 2.4.2. ההקצאות יינתנו למלכ"רים רשומים בלבד אשר עיקר עיסוקן וניסיוןן בהפעלת מסגרות ותוכניות חינוך פורמאלי או בלתי פורמאלי.
- 2.4.3. באשר לגוף אשר הינו עמותה רשומה אולם אין בידיו "אישור ניהול תקין", תטופל הבקשה על ידי המועצה, אולם יובא לידי המבקש כי דרישת משרד הפנים כתנאי לאישור החוזה הינה "אישור ניהול תקין", בנוסף לשאר האישורים הנדרשים על פי הנוהל.

2.4.4. תינתן עדיפות לגופים אשר יוכיחו תרומה למען הקהילה או למען אוכלוסיות ספציפיות בתחום החינוך הבלתי פורמאלי לנוער. יובהר כי תרומת הגוף תיבחן בהתאם לסוג הפעילות אותו מעניק, אפיוני קהל היעד והיקפו, אישורי הגופים הרלוונטיים בדבר פעילות הגוף ותרומתו לקהילה וכיו"ב.

2.4.5. על הגוף המבקש להציג במסגרת מסמכי הבקשה יכולות כספיות, ארגוניות ומקצועיות של הגוף הציבורי עפ"י מחזור כספי שנתי והיקפי פעילות דומה בשנתיים שקדמו לבקשת ההקצאה, וכן תוכנית מפורטת הכוללת תקציב מפורט לפעילותו במסגרת ההקצאה.

2.4.6. המועצה רשאית להתנות הקצאת מקרקעין ו/או מבנה, כמפורט בנוהל זה, וכן להוסיף תנאים ותבחינים נוספים במסגרת הליך הקצאת מקרקעין, ככל הדבר רלוונטי ו/או נדרש על פי החלטת המועצה ו/או על פי החלטת ועדת ההקצאות ו/או על פי כל נוהל ו/או דין.

3. התאמת השימוש המבוקש לסביבת הנכס מבחינת הפעילות הצפויה

3.1. תבוצע התאמת נתוני הנכס לצרכי השימוש המבוקש מבחינת שטח, נגישות, אופי ועיצוב המבנה וכד' על מנת שנתוני הנכס יתאימו למטרות ההקצאה והפעילות המבוקשת.

3.2. המועצה תפעל לכך שההקצאה תאפשר ניצול יתרת הקרקע ו/או אחוזי הבניה, במידה וקיימים, לשימושים ציבוריים אחרים ונוספים.

3.3. תינתן עדיפות לגוף שניצול הנכס על ידו יהא מרבי ומיטבי לרבות ביחס למשך שעות הפעילות, מספר משתתפים וכיו"ב. על אף האמור לעיל, שעות הפעילות תקבענה ותהיינה על פי כל דין.

4. התאמת הבקשה לפרוגרמת השטחים לצרכי ציבור וליעוד הקרקע

4.1. לא תוקצה קרקע לשימוש שאינו עולה בקנה אחד עם יעוד הקרקע כפי שנקבע בתכנית לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

4.2. לא תאושר בקשה שאינה עולה בקנה אחד עם הפרוגרמה לשטחי ציבור אשר אושרה על ידי ועדת ההקצאות, אולם רשאית ועדת ההקצאות להמליץ מנימוקים שיפורטו על ידה, על שינוי הפרוגרמה.

4.3. שונתה הפרוגרמה כאמור לעיל, ניתן יהא לשוב ולדון בבקשה שהוגשה, ללא צורך בהגשתה בשנית (למעט עדכון רלוונטי למסמכים).

5. מקורות מימון לגוף המבקש

5.1. על מנת לוודא את יכולתו הכלכלית של הגוף המבקש, על המבקש להציג בפני ועדת ההקצאות מסמכים המעידים כי יש ברשותו אמצעים כלכליים לביצוע הבניה בנכס ו/או לשימוש המבוקש.

5.2. ועדת ההקצאות רשאית לבטל את ההקצאה לגוף אשר לא יציג בפניה תוך 6 חודשים מאישור מועצת המועצה, מקורות כספיים למימון, ובלבד שניתנה התראה מראש לגוף המבקש.

5.3. על המבקש להתחייב לתכנון מלא של מסגרת היום, לרבות התקשרות עם כל היועצים הנדרשים לצורך כך, אשר יאושרו על ידי המועצה.

5.4. מובהר כי המועצה עתידה לקבל השתתפות במימון הפרויקט מקרנות הביטוח הלאומי בסך של 2,450,000 ₪ וכן מקרן שלם בסך של 1,500,000 ₪. המועצה תפעל להעביר למפעיל שיזכה בהליך זה את כספי ההשתתפויות כאמור כהחזר הוצאות בגין הוצאות שהוציא המפעיל עבור הקמת המבנה בהתאם לתנאי ההסכמים עם הקרנות כאמור. המפעיל מתחייב מצידו לפעול בשיתוף פעולה מלא עם המועצה לצורך הצגת מלוא האסמכתאות הנדרשות לקבלת הכספים כאמור. אין באמור כדי להוות התחייבות לקבלת כספי ההשתתפויות כאמור ועל המפעיל לממן את כלל העבודות על חשבונו ככל ואלו לא יתקבלו.

6. נימוקים נוספים

6.1. בנוסף לתבחינים המצוינים לעיל, רשאית ועדת ההקצאות לקחת בחשבון נימוקים עניינים ורלוונטיים אשר יובאו בפניה על ידי הגוף המבקש, והכל בהתאם לצרכי השעה ולבעיות חדשות שעשויות לעמוד בתחום הקצאת נכסים עירוניים

7. תקופת ההקצאה

7.1. תקופת ההקצאה לגוף המקבל במסגרת הנוהל קרקע פנויה על מנת לבנות עליה מבנה - לא תעלה על 25 שנה מתום הבניה.

7.2. במקרים ספציפיים תהא אפשרות להאריך את תקופת ההקצאה בשתי תקופות נוספות אשר לא יעלו על 10 שנים, כל אחת. אולם בטרם יוחלט על הארכת תקופת ההקצאה כאמור, תתקבל חוות דעת מאת היחידה המקצועית המתאימה במועצה המאשרת כי נערכה בדיקה וכי הקרקע עדיין משמשת את אותו גוף לאותו שימוש לה הוקצתה וכי עדיין קיימת נחיצות לאותו שימוש ציבורי בקרקע. 7.3. כמו כן, בתום תקופת החוזה יהיה הגוף המקבל רשאי להגיש בקשה לשימוש בנכס לתקופה נוספת.

7.4. המועצה וועדת הקצאות רשאיות לסטות מהמועדים הקבועים לעיל תוך הצגת נימוקים והכל בהתאם להוראות נוהל הקצאת מקרקעין של משרד הפנים ועל פי כן דין.

8. תקופת הבניה על הקרקע

8.1. במקרה בו הגוף מעוניין לבנות מבנה על הקרקע, עליו להעביר למועצה בקשה להיתר בניה, לכל המאוחר 6 חודשים לאחר קבלת אישור מטעם משרד הפנים להקצאה.

8.2. התקופה לסיום הבניה על ידי הגוף המקבל הינה לכל המאוחר 3 שנים ממועד קבלת אישורו של שר הפנים.

8.3. אם בתום 3 שנים טרם הושלמה הבניה, תוחזר הקרקע למועצה (הערה על כך תירשם בספר ההקצאות).

8.4. במקרים חריגים בהם יוכח על ידי הגוף כי עשה מצידו את המירב לפתח את הקרקע אך טרם השלים את פיתוחה, רשאית המועצה לבקשת הגוף, אשר תוגש

לכל המאוחר 3 חודשים לפני תום 3 שנים שנקצבו לבניה להאריך את תקופת הבניה, לשנתיים נוספות.

8.5. על הגוף להתחייב להשלים את הבניה עד תום התקופה כאמור. לא עמד הגוף בהתחייבותו, תחזור הקרקע מיידית למועצה (הערה על כך תירשם בספר ההקצאות).

8.6. 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. החליטה ועדת ההקצאות להמליץ על היענות לבקשה, תנמק המלצתה בכתב.

9. הפעילות בנכס

- 9.1. לא תעשה בנכס פעילות שונה מהפעילות עבודה הוקצה הנכס לגוף המבקש.
- 9.2. לא תעשה בנכס פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח, למעט פעילות למימון מטרות הגוף המבקש ולתחזוקת המבנה.
- 9.3. לא תעשה בנכס פעילות הגורמת מטרד בלתי סביר לתושבי הסביבה, וזאת בהתחשב בשימוש שיעשה במבנה ובהוראות כל דין.
- 9.4. הגוף המקבל לא יעשה שימוש פוליטי או מפלגתי בנכס.
- 9.5. עם פירוק הגוף המקבל או הפסקת פעילותו, תחזור הקרקע מיידית כולל החזקה אל המועצה.

10. איסור העברת הקרקע ו/או המבנה

- 10.1. לגוף המקבל לא תהא סמכות להעביר את הקרקע ו/או המבנה או לשעבדם ו/או להתיר לאחר שימוש בהם, למעט באישור מראש ובכתב מהמועצה.

11. פירוק או הפסקת הפעילות בנכס

- 11.1. במקרה של פרוק הגוף המקבל או הפסקת פעילות בנכס כל סיבה שהיא, יחזור הנכס למועצה בתנאים המפורטים בחוזה.

12. הנכס בתום תקופת החוזה

- 12.1. בתום החוזה בין המועצה לגוף המבקש, אם בשל תום תקופת החוזה ואם בשל הפסקת החוזה במהלך התקופה והתנאים המפורטים בחוזה, יוחזר הנכס למועצה.
- 12.2. כמו כן, המועצה תהא רשאית להשתמש בנכס באמצעותה ובאמצעות צד ג' למטרות ציבוריות שונות לרבות מטרות שיהיו זהות או דומות ככל שניתן למטרות שלהן ניתן הנכס לגוף המבקש.

נספח 1
טופס פרטי המבקש

פרטי המבקש

1. פרטים על המבקש

- 1.1. שם הגוף המבקש: _____
- 1.2. מס' הזיהוי: _____
- 1.3. מען הגוף המבקש (כולל מיקוד): _____
- 1.4. שם איש הקשר אצל הגוף המבקש: _____
- 1.5. תפקיד איש הקשר: _____
- 1.6. טלפונים: _____
- 1.7. דואר אלקטרוני: _____

2. ניסיון המבקש להוכחת עמידה בתבחינים הקבועים בסעיף 2 למסמכי ההליך

על גוף המבקש לצרף מסמכים ולפרט את אופן עמידתו בכל אחד מהתבחינים המפורטים בסעיף 2 למסמכי ההליך.
בהגשת בקשה זו מצהיר הגוף המבקש כי הוא עומד באופן מלא בכלל התבחינים כאמור.

אני הח"מ _____, ת"ז _____, מתוקף תפקידי כ _____
אצל הגוף המבקש, _____, מצהיר כי כל הפרטים שנמסרו לעיל בעניין הגוף המבקש
נכונים במועד הגשת ההצעות בהליך זה.

תאריך: _____ חתימה + חותמת: _____

אישור עו"ד

אני הח"מ _____ עו"ד של _____ ח.פ./ע.מ. _____ (להלן: "**הגוף המבקש**")
מאשר בזה כי ביום _____ חתמו בפני על הצהרה זו ה"ה _____
בשם הגוף המבקש, ולאחר שהזהרתם כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו
צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפני. עוד
הריני לאשר כי נתקבלו אצל הגוף המבקש כל ההחלטות וכל האישורים הדרושים על פי מסמכי
ההתאגדות של הגוף המבקש ועל פי כל דין לחתימת הגוף המבקש על הצהרה זו וכי חתימת ה"ה
המפורטים לעיל מחייבת את הגוף המבקש.

חותמת + חתימת עוה"ד

תאריך

נספח 2: תיאור המקרקעין



