

**נכסים**

**פרוטוקול וועדת הקצאות מס' ט"ו/16 מיום 12.10.2021**

**משתתפים :**

מנכ"ל העירייה – צחי שומרוני - יו"ר הוועדה  
 גזבר העירייה – זאב זימל  
 יועמ"ש העירייה – עו"ד אורי גרינברגר  
 מהנדס עירייה - לאון גורודצקי  
 מנהלת נכסים – עו"ד מעין פולק

**רקע:**

בגוש 11168 ח"ח 1, ובגוש 11170 ח"ח 2, ובגוש 11229 חלקות 62,88,86,91,93,95, לפי תוכנית החלה במקום מכ/886 לשעבר מכ/361א – נמצא מתחם אצטדיון הספורט בנשר.

שטח המתחם להקצאה 31,241 מ"ר. השטח שפורסם להקצאה, בהתאם לתשריט, כולל בין היתר את המבנה הבנוי על המקרקעין בשלמות בגודל 1,560 מ"ר וכולל גם שטח דשא בגודל 13405 מ"ר, כולל קופה למכירת כרטיסים.

החנויות הנמצאות בחזית האצטדיון בשטח של 763 מ"ר - אינן כלולות בהקצאה. (להלן: "המקרקעין").

ביום 6.7.21 פרסמה עיריית נשר בקשת הקצאה למקרקעין ועל המעוניינים היה להגיש בקשות כני"ל בתוך 60 ימים ממועד פרסום הבקשה. ביום 5.9.21 עמותת "צעירים למען הכדורגל בנשר" ע"ר 580508919 הגישה בקשת הקצאה למבנה לצורך ייעוד ספורט.

תקופת ההקצאה המבוקשת הינה לחמש שנים.

לעיריית נשר תהא שמורה הזכות לקיים באצטדיון אירועים ע"פ צרכיה, ויש להקפיד להתייחס לעניין זה בהסכם ההקצאה.

וועדת הקצאות של עיריית נשר מתבקשת לאשר הבקשה ויציאה לפרסום שני. כמו כן מתבקשים חברי הוועדה (כל אחד בתחומו) למלא דו"ח תבחינים בקשר לבקשה זו – מצ"ב לפרוטוקול זה.

**החלטה הוועדה מיום 12.10.2021**

לאשר יציאה לפרסום שני מינם קבלת דוח התבחינים בעיתון מקומי וארצי.

 מנהלת מחלקת נכסים	 יועמ"ש העירייה	 גזבר העירייה	 מהנדס העיר	 מנכ"ל צחי שומרוני העיריית נשר 12-10-2021
--	--	--	---	--

רשם : עו"ד מעין פולק

**העתק: רועי לוי, ראש העיר.**



דו"ח תבחינים להקצאת קרקע ומבנה  
ללא תמורה או בתמורה סמלית

וועדת הקצאות

מיום

**דו"ח מפורט + פרוטוקול**

העמותה המבקשת את ההקצאה		פרטי המקרקעין	
צעירים למען הכדורגל בנשר ע"ר 580508919	נשר	כתובת	אצטדיון ספורט
גוש וחלקה	גוש 11168 ח"ח 1	מבוקש בעבור	ייעוד ספורט
	גוש 11170 ח"ח 2		
	גוש 11229 חלקות 62,88,86,91,93,95		

**עקרונות כלליים להקצאה – תנאי סף**

מס	תנאי סף	בודק	כן/לא	הערות
1	הקצאת המקרקעין חייבת להיות למלכ"ר שמטרתו הינה חינוך, תרבות, מדע, דת, צדקה, סעד, בריאות או ספורט ובתנאי שהמקרקעין מיועדים לאחת מהמטרות האמורות.	מנהלת נכסים	V	
2	על הפעילות המבוקשת להיות בעלת ערך מוסף מבחינת תרומתה לרווחת תושבי נשר וסיועה לעירייה במילוי תפקידיה. ! אין די בכך שהגוף הפונה פועל שלא למטרות רווח בלבד	מנכ"ל העירייה - יו"ר הוועדה	V	
3	לא יוקצו מקרקעין לגוף שמענו הרשום מחוץ לעיר ואשר נושאי המשרה (מנהל, גזבר, מזכיר) והחברים בו אינם תושבי העיר, אלא אם כן המדובר בגופים פעילים ברמה הארצית (כגון: יד שרה, איל"ן, האגודה למלחמה בסרטן וכיוצ"ב).	מנהלת נכסים	V	
4	הקצאת מקרקעין תתאפשר רק כאשר קיימת התאמה בין ייעוד המקרקעין כפי שנקבע בתוכניות כהגדרתן בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 לבין סוג הפעילות ו/או השימוש המבוקש בהם.	מהנדס העיר	V	
5	לא תאושר בקשה שאינה עולה בקנה אחד עם הפרוגרמה. הוועדה רשאית להמליץ, מנימוקים שירשמו על שינוי הפרוגרמה. שונתה הפרוגרמה ניתן יהיה לשוב ולדון בבקשת ההקצאה, לאחר עדכון האסמכתאות הנלוות לה.	מהנדס העיר	V	
6	הוועדה תוודא כי בקרבת המקרקעין, לא מתקיימות פעילות זהה או דומה במטרותיה ו/או בקהל היעד שלה, בנכסים עירוניים ו/או שאינם עירוניים, אלא אם כן מדובר בפעילות בעלת ביקוש רב, וקיים צורך ממשי בהרחבת היקפה באזור זה תוך שימוש במקרקעין נוספים.	מנכ"ל העירייה - יו"ר הוועדה	V	

זיהוי מבקש ההקצאה - על מגיש בקשת ההקצאה לעמוד בכל אחד מתנאי הסף שלהלן במצטבר:

מס	תנאי הסף	בודק	כן/לא	הערות
1	מבקש ההקצאה הינו תאגיד רשום.	נכסים	V	
2	מבקש ההקצאה הינו מלכ"ר.	נכסים	V	
3	הוצאות הנהלה של מבקש ההקצאה אינן עולות על 25% מתקציבו השנתי.	גזבר	V	נכון לשנת 2019 לפי דוח מבוקר עלות הפעילות הינה 1,724,727 ₪ וההוצאות הנהלה וכללויות 133,213 ₪
4	מבקש ההקצאה פועל לפחות 24 חודשים לפני הגשת הבקשה (למעט בתי כנסת בשכונות חדשות).	נכסים	V	
5	מבקש ההקצאה מקיים את מלוא חובותיו והתחייבויותיו כלפי העירייה ו/או הגיע להסדר עם העירייה, ואין לעירייה תביעות ו/או דרישות כלשהן כלפיו.	נכסים	V	



**דו"ח תבחינים להקצאת קרקע ומבנה  
ללא תמורה או בתמורה סמלית**

הוועדה רשאית להמליץ שלא להקצות את המקרקעין, משיקולים שיפורטו על ידה, על אף שמבקש ההקצאה וההקצאה עמדו בתנאי הסף.

**תבחינים להקצאת מקרקעין**

להלן פירוט ומשקל הקריטריונים על פיהם תידון בקשת הקצאה ולפיהם תבחן כשלעצמה ויחסית לבקשות של מבקשי הקצאה אחרים:

קריטריון	משקל מקסימלי	ניקוד ספציפי	הערות
פעילות התורמת לקידום החזון העירוני.	20%	20%	
פעילות העונה על צורך ייחודי שלא קיים לו מענה בתחומי העיר.	20%	20%	
היתכנות כלכלית ומקצועית לתוכנית ההפעלה - לשם בחינת קריטריון זה מחויב מבקש ההקצאה להציג תוכנית הפעלה ותכנית פיננסית למימוש ההקצאה. <b>התכנית תכלול:</b> הוכחת מקורות מימון הן לבנייה ולפיתוח (במקרה של הקצאה הכוללת התחייבות לפיתוח ובנייה על המקרקעין) והן להפעלה השוטפת. פירוט כוח האדם אשר ינהל את הפעילות, לרבות ניסיונו המקצועי, הכשרתו ועמידתו בתנאי רישוי (ככל שאלה נדרשים).	20%	10%	מדובר בגוף שמקבל תמיכות מהעירייה, ישנה תלות כלכלית שתמיכת העירייה יכולה להשפיע על ההיתכנות הכלכלית, ועל כן לא ניתן ניקוד מקסימלי
התאמה למאפייני האוכלוסייה - שימוש המתאים לאופי השכונה או השכונות הסמוכות לתחום בו נמצאים המקרקעין ולאוכלוסייה בהן.	10%	10%	
פעילות המיועדת לקהל הרחב ונגישה לשימוש.	10%	10%	
ניסיון של הגוף מבקש ההקצאה בניהול מוסדות דומים. במסגרת קריטריון זה תנתן עדיפות לגופים שלהם הצלחה מוכחת בתרומה למען הקהילה בתחום השימוש המבוקש, בנשר או במקומות אחרים בארץ. "הצלחה מוכחת" תיבחן על פי פירוט פעילות הגוף המבקש בתחום השיפוט של העיר נשר וברחבי הארץ, מספר הסניפים המופעלים על ידו, סוג הפעילות, אפיוני קהל היעד והיקפו. מבקש ההקצאה יצטרך לצרף אישור הגורמים הרלוונטיים בעיריית נשר ו/או ברשויות מקומיות אחרות ו/או גורמים ממשלתיים בדבר הצלחת הפעילות ותרומתה לקהילה. לא תתקבל בקשת הקצאה, אשר לגביה התקבלה חוות דעת שלילית מהגורמים המקצועיים הרלבנטיים בעירייה, אלא אם מצאה הוועדה לנכון שלא לדחות את הבקשה ולהמליץ אחרת, מנימוקים מיוחדים שירשמו.	10%	10%	
ניצול מיטבי של המקרקעין על ידי הגוף המבקש או תוך כדי שילוב פעילויות נוספות של גופים אחרים.	10%	10%	
<b>סה"כ</b>	<b>100%</b>	<b>90%</b>	

בקשה אשר לא זכתה לציון 70 לפחות לא תענה, אלא מטעמים מיוחדים שירשמו, גם אם לא הוגשו בקשות אחרות בהתייחס לאותם מקרקעין. בקשה אשר לא זכתה לציון 60 לפחות לא תענה, גם אם לא הוגשו בקשות אחרות בהתייחס לאותם מקרקעין. (ציון מינימלי)

**הערות נוספות לדו"ח + פרוטוקול והחלטת הועדה:**  
אין הערות פרוטוקול מצורף