

התקשרויות ארוכות טווח/זיכיונות

ביום 12.03.20 פרסם משרד הפנים את חוזר מנכ"ל 04/2020 התקשרות באמצעות שיטת שותפות ציבורית – פרטית PPP: Public-Private Partnership (להלן: "החוזר")

החוזר מחדד ומרחיב אודות תהליכי האישורים הנדרשים לצורך ביצוע התקשרות מסוג PPP.

ככלל, אישור עסקאות של רשות מקומית בשיטת PPP נובע מסעיף 45 לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985 הקובע כי:

"רשות מקומית ותאגיד הנשלט בידי רשות מקומית, לא יתקשרו עם מי שאינו גוף מתוקצב או גוף נתמך, בהתקשרות ארוכת טווח לביצוע מיזם, אלא על פי היתר של שר הפנים ושר האוצר."

החוזר מסביר ומפרט על השיטות השונות של התקשרויות בשיטת PPP באופן כללי ניתן לומר כי בשיטות כאמור, הגורם הפרטי מממן (באופן חלקי או מלא) את הפרויקט והחזרי המימון שלו/הרווח נפרשים על פני תקופה אשר נקבעת מראש במסמכי ההתקשרות, ונובעים מהפעלה/תחזוקה/זיכיון של המתקן/הפרויקט ו/או שילוב של אלו.

הנושאים העיקריים אשר הוסדרו בחוזר:

- מינוי "צוות לבחינת התקשרויות" – "הנוהל מסדיר הקמה של צוות אשר ירכב מנציגי משרד הפנים ומשרד האוצר. הצוות יכנס את כלל גורמי המקצוע לבחינת המכרז וההתקשרות מההיבטים המשפטיים והכלכליים. מטרת הצוות היא לאשר לרשות המקומית את פרסום המכרז בשלב הראשון (טרם פרסום המכרז) ולהביא בפני השרים המלצה לאישור ההתקשרות בשלב השני (טרם ביצוע ההתקשרות).
- קביעת **מסגרות זמנים** לעבודת "הצוות לבחינת התקשרויות", זאת על מנת להביא לסיום טיפול בבקשות שונות במועדים ריאליים. החלטה בנוגע לאישור פרסום מכרז בשיטת PPP תתקבל תוך 60 ימים מהגשת הבקשה. המלצה לשרים לביצוע ההתקשרות עצמה תינתן תוך 30 ימים ממועד הגשת תוצאות המכרז.
- החוזר מפרט את כלל המסמכים והמידע אשר נדרשת הרשות המקומית להעביר לצוות בחינת ההתקשרויות לרבות:

1. בחינת החלופות להתקשרות: כדאיות כלכלית, תועלת מול עלות, הצגת תכנית כלכלית או מודל עסקי ובו כלל הפרטים הנדרשים בחוזר, חלוקת הסיכונים בין הגורמים השונים בפרויקט, חסמים אפשריים ודרכי התמודדות, ניתוחים כלכליים לרבות ניתוח השוואתי של מצב קיים מול מצב עתידי וכיו'.
מ

2. מסמכים/דרישות נוספות במסגרת הגשת הבקשה: ביצוע בחינה והתאמה תכנונית, כמו גם הצגת ההתאמה התכנונית לפרויקט, צירוף טיוטת הסכם התקשרות וטיוטת מכרז (הנוהל אף מכתוב חלק מסעיפי החובה שיש להכניס לחוזה ההתקשרות), הצגת ההנחות לעניין מספר המשתתפים/מתעניינים במכרז.
מ

תבחינים - קריטריונים להקצאת קרקע

כללי

1. תבחינים אלו מתייחסים להקצאת קרקע ו/או מבנים של המועצה האזורית ברנר, ללא תמורה, או בתמורה סמלית.
2. ביחס להקצאות המבוקשות תחולנה הנחיות משרד הפנים והוראות הדין.
3. כל ההקצאות לפי מבחנים אלו תינתנה באופן הוגן ועפ"י שיקולים ענייניים בלבד.
4. הקצאה יכולה להיות אך ורק לתאגיד רשום (כגון: עמותה/חברה לתועלת הציבור) הפועל שלא למטרת רווח.
5. לא תוקצה קרקע לשימוש שאינו עולה בקנה אחד עם ייעוד הקרקע בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.
6. לא תיעשה בקרקע פעילות שונה מהפעילות עבורה הוקצתה לגוף. כמו כן, לא תיעשה בקרקע פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח גרידא.
7. לגוף המקבל לא תהיה סמכות להעביר הקרקע או לשעבדה לאחר.
8. לא ייעשה שימוש בקרקע לפעילות פוליטית או מפלגתית.
9. עם פירוק הגוף המקבל או הפסקת פעילותו, או עם ביטול ההסכם עימו, תחזור הקרקע בלעדית, כולל החזקה, למועצה. הקרקע תוחזר כפי מצבה במועד הפירוק או הפסקת הפעילות או ביטול ההסכם.
10. תקופת ההקצאה תהיה לתקופה מוגבלת, בהתאם לנסיבות ובכפוף לנהלי משרד הפנים והוראות הדין.
11. ככלל, הפרוגרמה של שטחי הציבור הינה לפי הייעודיים התכנוניים החלים ואלו יועמדו בראש ובראשונה לטובת המועצה ו/או הועדים המקומיים על מנת למקסם את האפשרויות למתן שירותים ציבוריים לתושבים ולציבור. היות והשטחים הציבוריים שלמועצה ישנן זכויות קנייניות בהם הינם מצומצמים – ההקצאות תהיינה מצומצמות ואלו תתאפשרנה בהתאם לנסיבות הרלבנטיות למקרקעין ובשים לב למהות הבקשה.

אמות מידה להקצאת קרקעות ומבנים

12. המועצה תקצה קרקע אך ורק למטרות הבאות:
 - א. לצורך מתן שירות לטובת הקהילה (כגון: לפעילויות רווחה, בריאות, חינוך, תרבות, ספורט וכיוצ"ב).
 - ב. לצורך מתן שירות לטובת כלל הציבור הרחב (כגון: לפעילויות הנצחה, רווחה, חינוך, בריאות, תרבות וכיוצ"ב).
 - ג. לפעילות תנועות נוער.
 - ד. לצורך מתן שירותי דת.

13. קרקע תוקצה למטרה מהמטרות האמורות בהתקיים אלה :
- א. הפעילות הצפויה בקרקע מתאימה לאופי האיזור.
- ב. לא צפוי, כתוצאה מהפעילות, מטרד מעבר לסביר לשכנים המתגוררים בסמיכות מקום ולאוכלוסייה שבאיזור.
- ג. אופי הפעילות אין בו בכדי לפגוע ברגשות תושבי הסביבה.
14. בבחינת בקשה להקצאת קרקע יינתן דגש לאופי הפעילות הצפויה במקום ולהימצאות פעילות דומה ע"י גוף אחר בסמיכות.
15. ינתן משקל לאפשרות שילובן של פעילויות אזוריות או יישוביות בקרקע או במבנה (ע"י המועצה/ועדים).
16. בהקצאת הקרקע ייעשה מאמץ לשמור על הקצאות הקרקע כך שיישמר מתאם לצרכי כלל התושבים.
17. במקום שבו תוגשנה שתי בקשות מקבילות או יותר לשימוש בקרקע למטרה דומה, יוקצו המקרקעין ע"פ העקרונות הבאים :
- 17.1. יכולת כספית מוכחת של הגוף מבקש ההקצאה להקים את המבנה בהתאם למטרות ההקצאה.
- 17.2. תינתן עדיפות לגוף אשר יעשה במקרקעין שימוש מיטבי ביותר.
- 17.3. גופים שלהם הצלחה מוכחת בתרומה למען הקהילה בברנר ו/או בכל אזור אחר בארץ.
- "הצלחה מוכחת" – תיבחן ע"פ פירוט פעילות הגוף המבקש בתחום ברנר בפרט ובכל הארץ בכלל, איפיוני קהל היעד והיקפו וסוג הפעילות. על הגוף הפונה לצרף אישור הגורמים הרלוונטיים ממוא"ז ברנר ו/או רשויות מקומיות אחרות ו/או גופים ממשלתיים בדבר הצלחת הפעילות ותרומתה לקהילה.
- 17.4. במידה שלא ניתן להבחין בין הגופים ע"פ התבחינים הנ"ל, תינתן עדיפות לגוף אשר יסכים לשלב את הפעילות המבוקשת על ידו עם הפעילות של גוף אחר המבקש את הקצאת אותם המקרקעין.
18. במקרה של הקצאת מבנה, יתחייב הגוף המקבל לשמור על המבנה, לתחזק אותו ואת סביבתו ולשמור עליו ברמה שלא תפחת מהרמה שקיבל אותה.

תיעוד פעילות במקרקעין (שכירות /מכר)

מכרז 2/2020 - קבלת הרשאה לתפעול ולתחזוקת מזנון בשטח של כ-40 מ"ר בבית ספר תיכון גבעת ברנר . במכרז לשנה"ל תשפ"א זכתה חברת שואו ביס ניהול והפעלת מזנונים בע"מ. במכרז קיימת אופציה ל- 4 שנים נוספות.