

הצעה להחלטה

מ ח ל י ט י ם, בהתאם לחוק יסוד: ירושלים בירת ישראל, הקובע כי לירושלים יינתנו עדיפויות מיוחדות בפעילויות של רשויות המדינה לפיתוחה בנושאי משק וכלכלה ובנושאים אחרים ובמטרה לשפר ולחזק את היכולת לספק לציבור הרחב שירותים בתחומים מגוונים:

א. להנחות את יו"ר מועצת מקרקעי ישראל להביא לדיון במועצה הצעת החלטה להקצאת זכויות בחוזה חכירה בדמי חכירה סמליים לעיריית ירושלים בנכסים המפורטים להלן, ובהתאם לתנאים המפורטים להלן:

1. הקצאת נכס בשטח של כ-392 מ"ר הנמצא בקומה השניה של הבניין הידוע בשם "מוזיאון איטליה" (גוש 30049, חלק מחלקה 283), למטרת מוקד עירוני לתרבות, בכפוף לפינוי שטח של כל-240 מ"ר הידוע כ"מרכז לתרבויות", הנמצא בחלקה 279 בגוש 30049.

2. הקצאת נכס בשטח של כ-1,215 מ"ר במרכז העיר ירושלים, בסמוך ל"מתחם מנורה", המסומנים בתכנית 7598 כמגרש המצוי בחלק מחלקה 4 בגוש שומה 30109, למטרת הקמת מוסדות ציבור, מעונות סטודנטים או דוור בהישג יד להשכרה, כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית), התשע"ה-2014, לאחר שתרשמה הזכויות בפנקסי המקרקעין ע"ש רשות הפיתוח.

3. הקצאת נכס בשטח של כ-2,636 מ"ר, הנמצאים במתחם "מנחם משיב" בשכונת רוממה, הידועה כחלקה 10 בגוש 30298, למטרת פיתוח מבני ציבור.

4. לבחון את האפשרות להחכיר לעיריית ירושלים, בפטור ממכרז ובדמי חכירה סמליים, שטח של כ-1,325 מ"ר, בשכונת גבעת מרדכי, המסומן כתא שטח 2 בתכנית מק/14051 וידועה כחלק מחלקה 132 בגוש 30184, למטרת מבני ציבור, חינוך וקהילה עירוניים.

ב. להנחות את יו"ר מועצת מקרקעי ישראל להביא בפני המועצה הצעת החלטה לפטור את ביה"ח הרצוג לבריאות הנפש והגריאטריה (עמותת עזרת נשים ב"ח ע"ש הרבנית הרצוג, ע"ר), מתשלום דמי היתר ודמי חכירה עד תום תקופת החכירה, בגין מקרקעין בשטח של כ-56,908 מ"ר, הכלולים בחוזה חכירה למטרת בית חולים לחולי נפש וגריאטריה וידועים כחלקות 118 ו-119 בגוש 30186 וחלקה 84 בגוש 30254.

ג. על הקצאת הנכסים הנזכרים לעיל יחולו הכללים הבאים:

1. מקום בו ייעוד הקרקע איננו ליעוד לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 או מקום בו נדרשת תכנית לשם הסדרת השימוש המבוקש, תקדם העיריה בתיאום עם רשות מקרקעי ישראל ותביא לאישורה של תכנית מתאימה וזאת כתנאי להקצאת המקרקעין.

2. בנכסים המבונים בהם יאושר היתר לשימוש חורג ע"י הועדות המוסמכות תתאפשר

הרשאת שימוש בהתאם להיתר.

- 3.ג. מקום בו אין דרכי גישה סטטוטוריות למגרש, תקדם העיריה תכנית בהתאם.
- 4.ג. בגין תוספת זכויות ו/או שימושים סחירים תחויב העיריה/העמותה לפי העניין בתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים לרשות מקרקעי ישראל בשיעור אשר יהא נהוג באותו אזור, בהתאם לשימוש ו/או היעוד בקרקע ובהתאם לנהלי הרשות.
- 5.ג. הממשלה רושמת את התחייבותיהן של עיריית ירושלים והעמותה לשמור על ייעוד המקרקעין שהוחכרו להן למטרות האמורות לעיל ואלו בלבד למשך כל תקופת החכירה ולכל תקופה נוספת, ככל שתוארך החכירה.
- 6.ג. העיריה או העמותה, לפי העניין, תתחייב במסגרת התנאים המיוחדים שבחוזה החכירה להשיב את הקרקע לרשות מקרקעי ישראל אם יפסיקו המקרקעין לשמש למטרות המנויות לעיל מכל סיבה שהיא. במקרה זה לא תהיה המשיבה זכאית לכל פיצוי או החזר הוצאות או השקעות מהרשות.
- 7.ג. תוקף החלטות מועצת מקרקעי ישראל או רשות מקרקעי ישראל שיתקבלו מכוח החלטה זו יהיה לחמש שנים מיום קבלת החלטת הממשלה. ככל שלא יושלמו ההליכים המפורטים שלעיל, יבוטלו ההחלטות האמורות.
- ד. החלטה זו תבוצע בהתאם להוראות כל דין לרבות חוק חובת המכרזים, התשנ"ב – 1992 ותקנותיו, החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי רשות מקרקעי ישראל וכן כל הוראה או נוהל החלים על העירייה לפי העניין.
- ה. לקראת יום ירושלים התשע"ח יקדמו המשרדים הנוגעים בדבר עבודת מטה לבחינת נושא ההטבות בתחום המקרקעין בירושלים.

דברי הסבר

רקע כללי

במטרה לייצר תנופה כלכלית וחוסן כלכלי לעיר ירושלים ממשלת ישראל קיבלה שורה של החלטות שעניינן פיתוחה וחזוקה של ירושלים, והתנעת תהליך צמיחה כלכלית בעיר. החלטות אלו התקבלו ברוח חוק יסוד: ירושלים בירת ישראל. בנוסף, מעוניינת הממשלה לאפשר לעיריית ירושלים שיפור שירותים בתחומי החלטה זו, באמצעות הקצאת קרקעות ומבנים שישמשו את התושב לתחומי הבריאות, הרווחה, החינוך והפנאי. בעיריית ירושלים מחסור גדול בשטחי עירייה ובמבני ציבור בבעלות עירייה, לשימוש הציבור הרחב. הממשלה רואה לנכון, משום החשיבות בשמירה ושיפור איכות החיים בבירה, לסייע לעיריית ירושלים בהשגת מבנים כאמור.

סעיף א – פירוט נכסים שיוקצו לעירייה

1. סעיף א1 - להחכיר לעיריית ירושלים בפטור ממכרז ובדמי חכירה סמליים, שטח של כ-392 מ"ר בבניין הידוע בשם "מוזיאון יהדות איטליה" כמפורט בגוף ההחלטה, בכדי שישמש כמוקד עירוני לתרבות, בכפוף לפינוי שטח של כ-240 מ"ר הידוע כ"מרכז לתרבויות", הנמצא בחלקה 279 בגוש 30049.
העירייה דיירת מוגנת ב"מרכז לתרבויות", המנוהל במבנה המסומן להריסה לפי תכנית 2617. בכוונת רשות מקרקעי ישראל לשווק את המגרש, ששטחו כ-2.4 דונם ויעודו מסחרי מיוחד (השימושים המותרים: מסחר, בתי מלון ומגורים), בשלמותו. לשם כך יהא עליה לפנות את העירייה ולשלם לה דמי פינוי.
בנוסף מחזיקה העירייה, בזכויות של דיירת מוגנת, בקומה בבניין הבנוי על מגרש סמוך הידוע בשם "מוזיאון איטליה", אף הוא ביעוד איזור מסחרי מיוחד.
העירייה מבקשת לקבל את זכויות החכירה בקומה האמורה, כדי להפוך אותו לחלק מה"מייל התרבותי" בעיר. במסגרת זו הסכימה העירייה לפנות את המרכז לתרבויות ובכך להקל על הרשות את שיווק המגרש, והוסכם על הצדדים כי במסגרת המכרז תוטלנה על היזם מטלות ציבוריות לצרכי תרבות, כפי שיוסכם ביניהם.
2. סעיף א2 - להחכיר לעיריית ירושלים, בפטור ממכרז ובדמי חכירה סמליים, מקרקעין בשטח של כ-1,215 מ"ר במרכז העיר ירושלים, בסמוך ל"מתחם מנורה", המסומנים בתכנית 7598 כמגרש המצוי בחלק מחלקה 4 בגוש שומא 30109, למטרת הקמת מעונות סטודנטים או דיור בהישג יד להשכרה, לאחר שיבוצע רישום ראשון בפנקסי רישום המקרקעין על שם רשות הפיתוח.
מתחם מנורה, המוקם בימים אלו, עתיד לאכלס את בתי הספר לאומנויות בירושלים. העירייה מעוניינת לקדם במגרש סמוך, הנדון במסגרת החלטה זו, תכנית לבניית מגורים ברי השגה להשכרה או למעונות לתלמידי בית הספר לאומנויות (או שני היעודים) לשם יצירת סביבה תומכת שתשמש את הצעירים במרכז העיר ותחזק את מעמדו של המרכז שיבנה כמרכז אומנויות ירושלמי פעיל. יעוד השטח שטח למוסד לפי תכנית 7598. תנאי להקצאת המגרש יהיה שיוני יעוד המגרש למטרת ההקצאה.
3. סעיף א3 - להחכיר לעיריית ירושלים, בפטור ממכרז ובדמי חכירה סמליים, במתחם "מנחם משיב" בשכונת רוממה, כמפורט בגוף ההחלטה, למטרת פיתוח מבני ציבור יעוד השטח מוסד ציבורי (כתום) לפי תכנית 1761 ולא קיימות דרכי גישה סטטוטוריות

אל המגרש. תנאי להקצאת המגרש יהיה שינוי יעוד המגרש לבנייני ציבור (חום) ובמסגרת זו הסדרת דרכי הגישה אליו.

4. סעיף 4א - לבחון את האפשרות להחכיר לעיריית ירושלים, בפטור ממכרז ובדמי חכירה סמליים, את השטח כמפורט בגוף ההחלטה, למטרת מבני ציבור, חינוך וקהילה עירוניים בשכונת גבעת מרדכי.

יעוד השטח דיור מוגן לקשישים וחזית מסחרית לפי תכנית מק/14051. תנאי להקצאת המגרש יהיה שינוי יעוד המגרש למטרת ההקצאה.

סעיף ב - בית חולים הרצוג

לפטור את העמותה לבריאות הנפש והגריאטריה "עזרת נשים", מתשלום דמי היתר ודמי חכירה עד תום תקופת החכירה, בגין מקרקעין המצוינים בגוף ההחלטה.

בית החולים "הרצוג" הוא בית חולים לבריאות הנפש והגריאטריה, המטפל במגוון הבעיות הרפואיות האופייניות לזקנה ולמחלות נפש. כמו כן מספק המרכז הרפואי שירותים של הנשמה ממושכת (שבועות ומעלה) גם לתינוקות וילדים ואליו מופנים חולים קשים מרחבי הארץ וביניהם ניצולי שואה. בית חולים זה הוא ביה"ח הגריאטרי היחיד בירושלים, וכן ביה"ח היחיד בירושלים המספק את שירותי הנשמה שהוזכרו.

לבית החולים חוזה חכירה לתקופה שניה בת 49 שנים, החל מיום 1.4.03 ועד ליום 31.3.2052. על מנת להרחיב את יכולת הקליטה של בית החולים, ולספק שירות טוב יותר למטופליו, פעלה העמותה להוספת 500 מיטות, אשר יקלו על זמן ההמתנה לתורים וטיפולים. לשם כך, הרחיבה את שטח מבנה בית החולים הקיים בכ-20,000 מ"ר (עיקרי + שירות) והקימה מבנה מרפאות חדש בשטח של כ-2,700 מ"ר.

עם זאת גם נכון להיום, בכל רגע נתון ממתנים כ-100 חולים למיטת אשפוז. בשל החשיבות של שיפור מערכת הבריאות בירושלים ולאור העובדה שלענין השקעה בתשתיות הוא נשען על תרומות בלבד, מוצע לפטור את בית החולים מתשלום דמי היתר ודמי חכירה. יצויין כי העמותה חתמה על כתב התחייבות בלתי חוזרת לשלם דמי היתר בגין תוספת זכויות, ככל שלא תתקבל החלטה לפטור מתשלום.

סעיף ג להחלטה – תנאים כלליים

הסעיף קובע את הכללים והתנאים להקצאת הקרקעות והמבנים המפורטים בהחלטה ובדברי ההסבר אליה.

יודגש כי מקום בו הייעוד אינו לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 או מקום בו נדרשת תכנית לשם הסדרת השימוש המבוקש לא תוכל רשות מקרקעי ישראל לקדם את ההקצאה המבוקשת על-ידי העירייה בטרם תאושר תכנית מתאימה.

כמו כן, העירייה או העמותה, לפי העניין, תשלם דמי חכירה מהוונים בגין תוספת זכויות ו/או שימושים סחירים וככל שתבקש לשנות את יעודו או שימושו של המגרש ליעוד אחר מהמבוקש עפ"י החלטה זו יהא עליה להשיב את הקרקע לרשות, ללא פיצוי או החזר הוצאות או השקעות.

המדינה מעניקה, במסגרת החלטה זו, הטבות כספיות משמעותיות, מתוך מטרה לקדם את העיר ירושלים. ככל שלא יושלמו ההליכים המפורטים בהחלטה במשך 5 שנים וכתוצאה מכך לא תמומש מטרת ההחלטה, תראה עצמה המדינה משוחררת מהתחייבויותיה בהתאם להחלטה זו ולכל החלטה שתתקבל בעקבותיה, בין היתר החלטות מועצת מקרקעי ישראל

והנהלת רשות מקרקעי ישראל.

סעיף ד' להחלטה – החלטה זו תבוצע בכפוף לחוק חובת המכרזים, התשנ"ג - 1993 ולכל דין.

סעיף ה' להחלטה – גיבוש קריטריונים להטבות בתחום המקרקעין

בשנים האחרונות, בישיבת הממשלה המיוחדת השנתית לציון ירושלים ולכבודו, העבירה המדינה זכויות בנכסים לעירייה ולגורמים נוספים, כמו גם הטבות נוספות בתחום המקרקעין, וזאת, בין השאר, למוסדות רפואיים. בסעיף זה מוצע, כי על מנת לקיים את עקרון השוויון באופן המיטבי, ולהעניק הטבות מתוך ראייה המבוססת על תעדוף צרכים, תקום עבודת מטה למיפוי צרכים, בחינת רוחב וגיבוש קריטריונים למתן הטבות כאמור.

נתונים כלכליים וההשפעה על משק המדינה

אין.

תקציב

לא רלוונטי.

השפעת ההצעה על מצבת כח האדם

אין.

עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם

שר האוצר – תומך

שר הבריאות - תומך

החלטות קודמות של הממשלה בנושא

לא רלוונטי.

עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה

מצ"ב.

סיווגים

סיווג ראשי: 01ביצועי; 03תהליך;

תחום פעולה עיקרי: 02חברה וכלכלה; 03נושאים אזרחיים;

מוגש על ידי שר ירושלים ומורשת

כ"ט באייר התשע"ז
25 במאי 2017



היועצת המשפטית

ירושלים, כ"ט אייר, התשע"ז

25 במאי, 2017

חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה ולוועדות השריםנושא הצעת ההחלטה:

שיפור השירותים הציבוריים, בתחום הבריאות, התרבות, החינוך והרווחה בעיר ירושלים.

תמצית ההצעה בחתייחס להיבטיה המשפטיים:

בהתאם לחוק יסוד: ירושלים בירת ישראל הקובע כי לירושלים יינתנו עדיפויות מיוחדות בפעילויות של רשויות המדינה לפיתוחה, ובמטרה לשפר ולחזק את היכולת לספק לציבור הרחב שירותים בתחומים מגוונים מוצע להנחות את יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל להביא לדיון במועצה הצעת החלטה להקצאת זכויות לעיריית ירושלים לטובת שיפור השירותים הציבוריים בתחומי החינוך, הבריאות, התרבות והרווחה, וכן הצעת החלטה לפטור את "ביה"ח הרצוג לבריאות הנפש והגרמיאטריה" (עמותת עזרת נשים ב"ח ע"ש הרבנית הרצוג, ע"ר 580082303) (להלן – בית החולים), מתשלום דמי חיתר ודמי חכירה עד תום תקופת החכירה בגין המקרקעין שחוכר בית החולים.

בנוסף, מוצעות הנחיות ביחס להקצאות אלו.

קשיים משפטיים, ככל שישנם, ודרכי פתרונם:

ההצעה כוללת מתן הטבה לבית חולים הפועל למטרות ציבוריות אך מופעל על ידי עמותה פרטית.

על פני הדברים, נראה כי הדבר מעורר קשיים בהיבט של שמירה על עקרון השוויון ובהיבטים של חלוקת המשאבים הממשלתיים, האמורה להיעשות בכפוף לאמות מידה ענייניות, סבירות ושיוויוניות, ולאחר מיפוי כלל הגופים הזקוקים לסיוע, בחינה כוללת של צורכיהם השונים ותעדוף מתן הסיוע להם, בין השאר, בהתחשב במשאבים המוגבלים העומדים לחלוקה.

היועץ המשפטי של משרד האוצר עמד אף הוא על קשיים אלו ולבקשתו עמדתו מובאת להלן כלשונה: בסעיף ב' להצעת ההחלטה מוצע ליתן פטור מדמי חיתר ומדמי חכירה שנתיים למוסד פרטי מסוים וזאת ביחס לבניה שהושלמה. עמדת היועץ המשפטי של משרד האוצר היא כי הצעה זו מעלה קשיים משפטיים, וזאת מאחר שההעניקה המוצעת מהווה הטבה ספציפית למוסד מסוים ללא שנקבעו לכך כללים סדורים המבטיחים, בין היתר, שמירה על השוויון בעת הקצאת הטבות על ידי הממשלה. בנוסף, אופן הקצאת ההטבה כמוצע בהיעדר קשר ישיר בין גובה ההטבה המוצעת לבין הצרכים שעל בסיסם מחושב התשלום שאותו גוף היה עתיד לשלם אלמלא הטבה זו, מעלה מטבע הדברים, קשיים בכל הקשור לאופן התקצוב של מתן אותה הטבה ודרך רישומה בתקציב המדינה. על כן, הדרך המתאימה למתן ההטבה, ככל שיש רצון להעניקה, היא במסגרת סבסוד ממשלתי ישיר ובכפוף להסדרת הסבסוד, לרבות קביעת הגופים הציבוריים הזכאים לו אופן תקצובו ורישומו.

במענה לקשיים אלו יצוין כי, כאמור לעיל, הצעת ההחלטה דנא הוצעה בהתאם לסעיף 4(א) בחוק יסוד: ירושלים בירת ישראל: "לירושלים יינתנו עדיפויות מיוחדות בפעילויות של רשויות המדינה לפיתוחה בנושאי משק וכלכלה ובנושאים אחרים".

כמו כן ובהמשך לאמור בחוות הדעת של הלשכה המשפטית של רשות מקרקעי ישראל, יש לציין כי בהצעת ההחלטה מוצע לחביא לדיון במועצת מקרקעי ישראל הצעת החלטה למתן פטור, כאמור, לבית החולים. המועצה תדון בהצעה זו ותקבל החלטה בעניינה בהתאם לסמכותה על פי הדין, וזאת, בכפוף לכללים ולנהלים החלים עליה, לעקרונות המינהל התקין ובכפוף לכל דין.

החלטות מעין אלו התקבלו בשנים האחרונות ביחס למתן הטבות מסוגים שונים בתחום המקרקעין לבתי חולים שונים בירושלים, במענה לצרכים שעלו מן השטח, ובהתבסס על הוראות חוק היסוד, כאמור.

נוסף על כך, לעתיד לבוא, מוצע בהצעת ההחלטה דנא לבצע עבודת מטה לבחינת נושא ההטבות בתחום המקרקעין לקראת יום ירושלים התשע"ח.

המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי) סבור כי אין מניעה משפטית לאשר את הצעת ההחלטה.

עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שההצעה נוגעת להם:

טיוטת הצעת ההחלטה הופצה ליועצים המשפטיים של המשרדים הרלוונטיים.

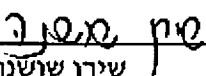
הלשכות המשפטיות של משרד הבריאות ורשות מקרקעי ישראל אישרו כי אין מניעה משפטית לאישור הצעת ההחלטה.

עמדת היועץ המשפטי של משרד הפנים היא כי אין מניעה משפטית לקבלת ההחלטה בהינתן האמור בסעיף ד' בה.

עמדת היועץ המשפטי של המשרד שהשר העומד בראשו מגיש את ההצעה:

מצ"ב חוות דעת משפטית של הלשכה המשפטית של רשות מקרקעי ישראל, המקובלת על הח"מ.

בשים לב לכל האמור לעיל אין מניעה משפטית לאישור הצעת ההחלטה.


שירן שושנה, עו"ד

היועצת המשפטית של משרד ירושלים ומורשת (בפועל)

רשות מקרקעי ישראל

כ"ח אייר, תשע"ה

17 במאי, 2015

חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה ולוועדות שרים

נושא הצעת ההחלטה: שיפור השירותים הציבוריים בתחום הבריאות, התרבות, החינוך והרווחה בעיר ירושלים

תמצית ההצעה בהתייחס להיבטיה המשפטיים:

סעיף 4 לחוק יסוד: ירושלים בירת ישראל קובע כי "הממשלה תשקוד על פיתוחה ושגשוגה של ירושלים ועל רווחת תושביה על-ידי הקצאת משאבים מיוחדים..." וכי "לירושלים יונתנו עדיפויות מיוחדות בפעילויות של רשויות המדינה לפיתוחה של ירושלים בנושאי משק וכלכלה ובנושאים אחרים".

בהמשך להחלטת הממשלה מס' 3969 מיום 6.6.05 ולהחלטות ממשלה נוספות שהתקבלו בנושא, ובהתאם לסעיף 4 לחוק יסוד: ירושלים בירת ישראל ולמדיניות הממשלה לחיזוק ירושלים בירת ישראל ופיתוחה הכלכלי, ובנוסף למנוון התוכניות והתקציבים, שמפעילה הממשלה בירושלים - מבוקש במסגרת הצעת החלטה זו כדלקמן:

א. להנחות את יו"ר מועצת מקרקעי ישראל להביא לדיון במועצה הצעת החלטה להקצאת זכויות בחוזה חכירה בדמי חכירה סמליים לעיריית ירושלים בנכסים המפורטים להלן, ובהתאם לתנאים המפורטים להלן:

1. הקצאת נכס בשטח של כ-392 מ"ר הנמצא בקומה השניה של הבניין הידוע בשם "מוזיאון איטליה" (גוש 30049, חלק מחלקה 283), למטרת מוקד עירוני לתרבות, בכפוף לפינוי שטח של כל-240 מ"ר הידוע כ"מרכז לתרבויות", הנמצא בחלקה 279 בגוש 30049.

2. הקצאת נכס בשטח של כ-1,215 מ"ר במרכז העיר ירושלים, בסמוך ל"מתחם מנורה", המסומנים בתכנית 7598 כמגרש המצוי בחלק מחלקה 4 בגוש שומה 30109, למטרת הקמת מוסדות ציבור, מעונות סטודנטים או דוור בהישג יד להשכרה, כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית), התשע"ה-2014, לאחר שתושמנה הזכויות בנכסי המקרקעין ע"ש רשות הפיתוח ובכפוף לפינוי השטח על-ידי העירייה מכל מחזיק.

3. הקצאת נכס בשטח של כ-2,636 מ"ר, הנמצאים במתחם "מנחם משיב" בשכונת רוממה, הידועה כחלקה 10 בגוש 30298, למטרת פיתוח מבני ציבור.

4. לבחון את האפשרות להחכיר לעיריית ירושלים, בפטור ממכרז ובדמי חכירה סמליים, שטח של כ-1,325 מ"ר, בשכונת נבעת מרדכי, המסומנת כתא שטח 2 בתכנית מק/14051 וידועה כחלק מחלקה 132 בגוש 30184, למטרת מבני ציבור, חינוך וקהילה עירוניים.

5. להנחות את יו"ר מועצת מקרקעי ישראל להביא בפני המועצה הצעת החלטה לפטור את ביה"ח הרצוג לבריאות הנפש והגריאטריה (עמותת עזרת נשים ב"ח ע"ש הרבנית הרצוג, ע"ר), מתשלום דמי היתר ודמי חכירה עד תום תקופת החכירה, בגין מקרקעין בשטח של כ-56,908 מ"ר, הכלולים בחוזה חכירה למטרת בית חולים לחולי נפש וגריאטריה וירועים כחלקות 118 ו-119 בגוש 30186 וחלקה 84 בגוש 30254.

להלן תפורט חוות הדעת המשפטית ביחס להצעות הפרטניות המפורטות לעיל:

חוות דעת ביחס למקרקעין המפורטים בסעיף א' להצעה:

הבסיס הנורמטיבי להקצאות מקרקעין לרשות המקומית:

על פי תקנה 25(6) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 (להלן: "תקנות חובת המכרזים") ניתן להקצות מקרקעין בפטור ממכרז לרשויות מקומיות ובלבד שהמקרקעין מיועדים לצרכי ציבור, כמשמעותם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה").

בסעיפים האמורים מוצע להקצות את המקרקעין המפורטים לעיריית ירושלים למגוון של מטרות ציבוריות על בסיס תקנה 25(6) לתקנות.

מאחר שייעודם של המקרקעין המפורטים בסעיפים א(1)-א(4) אינו תואם את מטרת החקצאה, תנאי להקצאת הקרקע על ידי רשות מקרקעי ישראל יהא שינוי היעוד לצורכי ציבור באמצעות ההליכים הסטאטוטוריים המתאימים.

באשר לנכס המפורט בסעיף א(1) לעיל בו העירייה מוכרת כדיירת מוגנת הרי שההקצאה המבוקשת עומדת אף בתנאי תקנה 25(3) לתקנות חובת המכרזים, על פיו ניתן להעניק בפטור ממכרז זכויות בנכס כמשמעותו בחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972, למי שהוא בעל זכויות בנכס לפי החוק האמור, לרבות הענקת זכויות בניה בבניין שבו נמצא הנכס.

החלטות המועצה הרלבנטיות לדיוננו:

על פי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, תשי"ד - 1960 מועצת מקרקעי ישראל הינה הגוף המוסמך לקבוע את המדיניות הקרקעית שלפיה תפעל הרשות.

החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1453 שכותרתה: "הקצאת קרקע לרשויות מקומיות" (להלן: "החלטת מועצה 1453") מתווה את הכללים להקצאת מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כמשמעותם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה בהתאם לתקנה 25(6) לתקנות חובת המכרזים.

על פי סעיף 1 להחלטת מועצה 1453, מקרקעין שייעודם, בין היתר, חינוך חובה, מעונות יום וגני ילדים, תרבות לרבות ספריות, אולמות תרבות, דת ובריאות, המנוחלים ללא כוונת רווח יוקצו לרשויות מקומיות בדמי חכירה סמליים מהוונים בסך 18 ש"ח, לתקופה של 49 שנים, ובלבד שמתקיימים התנאים הבאים:

א. המקרקעין מיועדים לצרכי ציבור בתכנית תקפה והינם הפרשות לצרכי ציבור כמשמעותם בסעיף 190(א) לחוק אשר הופרשו ללא תמורה.

רשות מקרקעי ישראל

ב. המקרקעין כלולים במסגרת שיעור ההפרשות לצרכי ציבור לגבי אין רשות מקרקעי ישראל נובה תמורה עפ"י החלטת המועצה מס' 1069, שכותרתה: "שטחים לצורכי ציבור במקרקעין שבניהול מינהל מקרקעי ישראל".

על פי סעיף 2 להחלטת מועצה 1453, מקרקעין שיעודם, בין היתר, תיאטרון ומוסדות קהילתיים וכן מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, אשר שטחם עולה על שיעור ההפרשות המותר ללא תשלום עפ"י החלטת מועצה 1069, יוקצו לרשות המקומית לתקופה של 49 שנים בתשלום מראש מהוון של 36.4% מערך הקרקע.

על פי סעיף 11 להחלטת מועצה 1453 מקרקעין המיועדים לדיור בהישג יד להשכרה, יוקצו לרשות המקומית בדמי חכירה סמליים מהוונים בסך 18 ש"ח, לתקופה של 49 שנים, והכל בהתאם לתנאי החלטת המועצה הקובעת הסדרים מיוחדים בהקצאה לדיור בהישג יד להשכרה.

החלטת מועצה 1493 שכותרתה: "הקצאת קרקע למטרת מעונות סטודנטים" (להלן: "החלטת מועצה 1493") קובעת, כי ניתן להקצות לרשויות מקומיות קרקע המיועדת לבניית מעונות סטודנטים בפטור ממכרז וללא תמורה בגין הזכויות בקרקע, והכל בהתאם לתנאי החלטת המועצה.

כאשר לשיעור התשלום בגין המקרקעין, הרי שכפי שפורט לעיל החלטות המועצה קובעות שיעור תשלום שונה לשימושים שונים. כך, הקצאה שמטרתה דיור בהישג יד להשכרה נעשית בתשלום דמי חכירה סמליים והכל בכפוף לעמידה בתנאי החלטת מועצה 1453. בגין הקצאה שמטרתה הקמת מעונות סטודנטים לא נגבה תשלום והכל בהתאם לתנאי החלטת מועצה 1493.

מאחר ובגין הנכסים המפורטים לעיל על הרשות המקומית לקדם תכנית אשר תשנה את ייעוד המקרקעין לייעוד שהינו צרכי ציבור ולא ניתן לומר בוודאות מהו סוג השימוש הפרטי שייקבע בתכנית לא ניתן לקבוע מהו שיעור התשלום החל.

יוצא, אם כן, כי לאחר שינוי יעוד המקרקעין לצורכי ציבור, הקצאת הקרקע בפטור ממכרז אפשרית מכוח תקנה 25(6) לתקנות חובת המכרזים והחלטת מועצה 1453, אולם לשם הקצאת הקרקע בדמי חכירה סמליים (למצער ביחס לאותם נכסים שאינם נכללים בגדר סעיף 1 להחלטת מועצה 1453) נדרשת החלטת מועצה ייחודית מכוח סמכויות המועצה המוקנות לה על פי דין.

באשר לנכס המפורט בסעיף א(2) - מאחר וחלק מהמגרש תפוס הרי שתנאי להקצאתו יהא פינויו על ידי העירייה.

באשר לנכס המפורט בסעיף א(4) - יצוין כי מגרש זה נכלל בהסכם פיתוח שניתן לגורם אחר במסגרתו הוקצה מגרש סמוך למטרת מרכז קהילתי וביחס למגרש דן עוגנה האפשרות להקצותו ככל שיעמוד אותו הגורם בהסכם הפיתוח. גורם זה לא עמד בתנאי הסכם פיתוח ועל כן בכוונת הרשות לפעול לביטול ההסכם. לאור מורכבות זו מוצע בהצעת החלטה זו להנחות את יו"ר המועצה לבחון את האפשרות להקצות את הקרקע לעיריית ירושלים. במסגרת בחינה זו תבחן הסוגיה על כלל היבטיה.

תאריך: 10.10.2019

רשות מקרקעי ישראל

ביחס לכל אחד מהנכסים המבוקשים יחולו הכללים הבאים:

מקום בו ייעוד הקרקע איננו ליעוד לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 או מקום בו נדרשת תכנית לשם הסדרת השימוש המבוקש, תקדם העירייה בתיאום עם רשות מקרקעי ישראל ותביא לאישורה של תכנית מתאימה וזאת כתנאי להקצאת המקרקעין.
נכסים המבונים בהם יאושר היתר לשימוש חורג ע"י הועדות המוסמכות תתאפשר הרשאת שימוש בהתאם להיתר.
מקום בו אין דרכי גישה סטטוטוריות למגרש, תקדם העירייה תכנית בהתאם.

נוכח ההטבות הגלומות בהצעה זו נכון כי עיריית ירושלים לפי העניין תתחייב לשמור על ייעוד המקרקעין הנ"ל למטרות האמורות לעיל ואלו בלבד. תנאי לפיו הקרקע תושב לרשות מקרקעי ישראל אם יפסיקו המקרקעין לשמש למטרות המנויות לעיל מכל סיבה שהיא וכי העירייה לא תחא זכאית לכל פיצוי או החזר הוצאות מהרשות יעוגן בחוזה החכירה.

בגין שימושים סחירים הנלווים למטרה העיקרית תידרש העירייה/העמותה על פי העניין בתשלום זמי חכירה מהוונים מלאים בהתאם לנהלי הרשות.

מובהר כי הקצאת הקרקע כפטור ממכרז כמוצע בהחלטה זו כפופה לכל דין לרבות חוק חובת מכרזים, התשנ"ב - 1992 ותקנותיו, החלטות המועצה ונהלי רשות מקרקעי ישראל.

חוות דעת משפטית ביחס למקרקעין המפורטים בסעיף ב' להצעה – בית חולים הרצוג:

על פי מכתב שר הבריאות מיום 26.9.2016 ישנה נחיצות בהוספת מיטות במרכז הרפואי הרצוג בו מאושפזים חולים גריאטריים, מוגשמים וגם אשפוז פסיכיאטרי.

על פי המכתב האמור צמיחת האוכלוסייה המבוגרת בארץ בכלל ובירושלים בפרט הביאה למצוקה קשה של אשפוז בשל מחסור במיטות בתחומים אלה, עוד מציין המכתב כי במרכז הרפואי הצליחו באמצעות תרומות לבנות אגף נוסף אשר יאפשר בזמן הקרוב אשפוז חולים נוספים.

על פי תנאי חוזה החכירה והחלטות המועצה ונהלי הרשות אין מניעה לאשר את תוספת הבנייה (שכבר בוצעה בפועל) שכן הבינוי תואם את מטרת החוזה. יחד עם זאת, על החלטות המועצה בגין תוספת זו נדרשת העמותה לחגידל את מכסת דמי החכירה השנתיים או לחילופין לשלם דמי היתר אם תהוו את זכויות החכירה.
העמותה פנתה אל הרשות בבקשה לפטור אותה מתשלום עתידי של דמי החכירה השנתיים וכן מתשלום נוסף בגין תוספת הבנייה.

מאחר ועל פי החלטות המועצה התקפות מוסדות מסוג זה נדרשים לשלם דמי חכירה שנתיים ודמי היתר (אף אם בתשלום מופחת בשיעור של 36.4% ככל שיתקיימו תנאי החלטה 1105) הרי שלצורך מתן פטור מתשלום נדרשת החלטת מועצה ייחודית מכוח סמכויות המועצה המוקנות לה על פי דין.

כן יחולו הכללים הבאים:

נוכח ההטבות הגלומות בהצעה זו נכון כי העמותה תתחייב לשמור על ייעוד המקרקעין התואם את מטרת החכירה. כן נכון לקבוע תנאי לפיו הקרקע תושב לרשות מקרקעי ישראל אם יפסיקו המקרקעין לשמש למטרת בית חולים לעיל מכל סיבה שהיא וכי המשיכה לא תהא זכאית לכל פיצוי או החזר הוצאות מהרשות יעוגן בחוזה החכירה.

בגין שימושים סחירים הנלווים למטרה העיקרית תידרש העמותה בתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים בהתאם לנהלי הרשות.

מובהר כי הקצאת הקרקע בפטור ממכרז כמוצע בהחלטה זו כפופה לכל דין לרבות חוק חובת מכרזים, התשנ"ב - 1992 ותקנותיו, החלטות המועצה ונהלי רשות מקרקעי ישראל.

קשיים משפטיים ככל שישנם, ודרכי פתרון:

בשים לב לאמור לעיל, ולאור הרקע הנורמטיבי הרלבנטי לעיר ירושלים ואשר פורט לעיל, ההצעה אינה מעוררת קשיים משפטיים.

עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת להם:

עמדת היועצים המשפטיים של המשרד שהשרים העומדים בראשם מגישים את ההצעה:

ציפי בורשטיין-פאר, עו"ד
מנהל מחלקת בכיר ליעוץ משפטי
וסגן יועץ משפטי מרחבי
רמ"מ-מרחב עסקי ירושלים

ציפי בורשטיין-פאר, עו"ד
ס"י/יועמ"ש מרחב עסקי ירושלים

דף 5 מתוך 5