

מתחם בנייני האומה בירושלים

הצעה להחלטה

מ ח ל י ט י ס, בהמשך להחלטה מס' 1483 מיום 2 ביוני 2016 שעניינה "תכנית היובל לפיתוח הכלכלי של ירושלים" והחלטה מס' 2036(דר/51) מיום 22 בספטמבר 2014 שעניינה "פיתוח מתחם שער העיר בכניסה לירושלים", ובמטרה להביא לפיתוחו של מתחם בנייני האומה בירושלים כאולם קונגרסים בינלאומי בשילוב עם מלונאות, מסחר ושימושים נוספים:

1. בכפוף לתנאים המפורטים להלן, להנחות את יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל להביא לאישור מועצת מקרקעי ישראל את מתווה עסקת החליפין המפורטת בסעיף 1.1 ואת תנאיה ובכלל זה את מתווה הפיתוח שייקבע הצוות המפורט בסעיף 1.2 עסקת החליפין תערך בהתאם ובכפוף להחלטות המועצה ולנהלי רשות מקרקעי ישראל.

1.1. קבלת החלטה בדירקטוריון קרן קימת לישראל(להלן- קק"ל) ודירקטוריון 'הימנותא' בדבר אישור עסקת חילופי שטחים (בהחלטה זו- עסקת חליפין) במסגרתה המקרקעין המוחכרים בהסכם חכירה מיום 31 במרץ 1965 בין רשות מקרקעי ישראל לקרן היסוד- המגבית המאוחדת לישראל למטרת קיום מטרותיה של בנייני האומה, תועבר מבעלות קק"ל לבעלות חברת 'הימנותא', ובתמורה תועבר חטיבת קרקע בשווי זהה מחברת 'הימנותא' לקק"ל.

1.2. למנות צוות שיורכב ממנהל רשות מקרקעי ישראל, מנכ"ל עיריית ירושלים ומנכ"ל חברת 'הימנותא', או מי מטעמם (להלן – הצוות), לגיבוש מתווה לפיתוח מתחם בנייני האומה בתיאום עם אגף התקציבים במשרד האוצר. הצוות יגיש את המלצותיו ליושב ראש מועצת מקרקעי ישראל בתוך 60 ימים, וזאת בהתאם לעקרונות הבאים:

א. 1.1. המתחם ינוהל כמשק כספי סגור כך שכלל הפרויקט ימומן מהכנסות השיווק של המתחם.

ב. 1.1. עבודות הפיתוח לטובת המתחם יתואמו עם ועדת ההיגוי של פרויקט "שער העיר".

דברי הסבר

מתחם בנייני האומה, בכניסה לעיר ירושלים, משמש כבר למעלה משישים כמרכז קונגרסים שנה ומופעל על ידי חברת "בנייני האומה" בע"מ בבעלות משותפת של המוסדות הציוניים ועיריית ירושלים.

בספטמבר 2014 התקבלה החלטת ממשלה לעניין "פיתוח מתחם שער העיר ירושלים" בעקבותיו נחתם הסכם בין עיריית ירושלים, משרד האוצר, משרד התחבורה ורשות מקרקעי ישראל אשר נועד לממש את תכנית "כניסה לעיר ירושלים", תוך מתן מענה לפתרונות תחבורתיים ומטלות ציבוריות נוספות נדרשות. מטרת התכנית היא יצירת רובע עירוני אינטנסיבי שיהווה שער לעיר ירושלים שיכיל שטחים סחירים בהיקף נרחב, ובכלל זה גם שטחים במתחם בנייני האומה.

נוכח חשיבות קידום פרויקט שער העיר ופיתוח העיר ירושלים, מוצע לקדם החלטת מועצה של מועצת מקרקעי ישראל לאישור עסקת חילופי שטחים, אשר במסגרתה תועבר הבעלות במתחם בנייני האומה מקק"ל לידי חברת "הימנותא" (להלן- עסקת החליפין) אשר תממן את פרויקט הפיתוח של בנייני האומה במשק כספי סגור משיווק השטחים הסחירים, כפי שיאושר במוסדות התכנון. עסקה זו תאפשר פיתוח יעיל ומהיר יותר של המתחם. מטרת הפרויקט היא פיתוח נוסף במתחם שיכלול תוספת אולמות וכן הקמת חדרי מלון נלווים שיביאו למיצובו של מתחם בנייני האומה כאבן שואבת לכנסים ואירועים עסקיים מהארץ ומהעולם בעיר הבירה, ירושלים.

קידום החלטת המועצה מותנה בתנאים המפורטים בהצעה ובכלל זה הקמת צוות שיגבש את המתווה לפיתוח המתחם על שלל מרכיביו וכן קבלת אישור דירקטוריון קק"ל וכן דירקטוריון חברת הימנותא לעסקת החליפין. יובהר כי ביצוע העסקה כאמור יתבצע בהתאם לכל דין, נהלי רשות מקרקעי ישראל והחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

נתונים כלכליים והשפעה על משק המדינה

החלטה זו צפויה להביא להתפתחות הכניסה לעיר ירושלים וכן לחזק את מעמד בנייני האומה כמרכז קונגרסים בינלאומי מפותח ומתקדם.

תקציב

אין השפעה על תקציב המדינה.

עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם

החלטות קודמות של הממשלה בנושא

החלטת ממשלה מספר 1483 מיום 02.06.2016

החלטת ממשלה מספר 2036(דר/51) של ועדת שרים לענייני דיור (קבינט דיור) מיום 22.09.2014

עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה

מצורפת להצעת ההחלטה.

סיווג

סיווג ראשי: ביצועי

תחום פעולה עיקרי: חברה וכלכלה

מוגש על ידי שר האוצר

כ"ט באייר התשע"ז
25 במאי 2017

חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה

נושא הצעת ההחלטה :

מתחם בנייני האומה בירושלים

תמצית ההצעה בהתייחס להיבטיה המשפטיים :

בהצעת ההחלטה מוצע, בין היתר, להביא לאישורה של מועצת מקרקעי ישראל מתווה לעסקת חילופי קרקעות שבמסגרתה יועבר מתחם בנייני האומה בירושלים (להלן - המתחם) הרשום בבעלות קרן קימת לישראל (להלן - קק"ל) לידי חברת 'הימנותא' ובתמורה לכך תועבר קרקע, בשווי זהה, בבעלות 'הימנותא' לבעלות קק"ל (להלן - העסקה). אישור המתווה כאמור, מותנה באישור העסקה בדירקטוריון קק"ל ודירקטוריון חברת 'הימנותא' וכן בגיבוש המלצות צוות בדבר מתווה לפיתוח המתחם.

קשיים משפטיים, ככל שישנם, ודרכי פתרונם :

חוק יסוד מקרקעי ישראל (להלן - חוק היסוד) קובע, בין היתר, כי מקרקעי קק"ל יוגדרו כמקרקעי ישראל ולא יהיה ניתן להעביר את הבעלות בהם. כמו כן, קובע חוק היסוד כי הגבלת העברת הבעלות כאמור לא תחול על סוגי עסקאות שנקבעו בחוק.

סעיף 2 לחוק מקרקעי ישראל, התשי"ך-1960 (להלן - חוק מקרקעי ישראל) מפרט את סוגי העסקאות שלגביהן לא תחול הגבלת העברת הבעלות שנקבעה בחוק היסוד. בין יתר העסקאות מנויה בסעיף 2(4) לחוק, עסקה להעברת בעלות במקרקעי ישראל בתמורה לקבלת קרקע חליפית במקרקעין שאינם מקרקעי ישראל. כאשר, העברת בעלות במקרקעי קק"ל מחייבת את אישורה המקדים.

העסקה שמבוקש לקדם בהצעת ההחלטה עוסקת בחילופי בעלות במקרקעין בין מקרקעי קק"ל המוגדרים כמקרקעי ישראל למקרקעי חברת 'הימנותא' אשר אינם מוגדרים כמקרקעי ישראל ולפיכך מדובר בעסקה העולה בקנה אחד עם הוראות חוק היסוד וסעיף 2(4) לחוק מקרקעי ישראל, וזאת בכפוף לקבלת הסכמת קק"ל.

עמדת היועץ המשפטי של רשות מקרקעי ישראל -

לאור הנסיבות המפורטות בדברי ההסבר להצעה להחלטה, ייחודיות הפרויקט המדובר וחשיבותו לעיר ירושלים, הרי שאין מניעה להנחות את יו"ר מועצת מקרקעי ישראל להביא את מתווה העסקה לדיון במועצה. תנאי לקידום החלטת המועצה הינו קבלת החלטת דירקטוריון קק"ל והימנותא בדבר העסקה

חבסיס המשפטי לעריכת העסקה הינו תקנה 25(21) לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993.

יצוין, כי קיימת מחלוקת משפטית בין רמ"י לבין בנייני האומה נוגעת לשאלת זכותה של בנייני האומה ליהנות מהזכויות הסחירות שנוספו בתכנית החדשה (מסחר, משרדים ומלונאות) כאשר

עמדת רמ"י כי אותן זכויות שאינן נובעות בצורה ישירה ממטרת ההסכם ותכליתו צריכות להיות מושבות לרמ"י לצורך שיווקן במכרז.

עמדת היועץ המשפטי של משרד האוצר:

לנוכח האמור בחוות דעתו של היועץ המשפטי של רשות מקרקעי ישראל, אין מניעה משפטית

לקבלת הצעת ההחלטה.


חתימה

היועץ המשפטי למשרד האוצר
תפקיד

אסי מסינג
שם