

עידוד תרבות, אומנות ופנאי בירושלים

הצעה להחלטה

מ ח ל י ט י ס , בהמשך להחלטות ממשלה מס' 3238 מיום 29.5.2011 ומס' 96 מיום 5.5.2013, שעניינן חיזוק ופיתוח העיר ירושלים ובהתאם לסעיף 4 לחוק יסוד: ירושלים בירת ישראל ולמדיניות הממשלה לחיזוק ירושלים בירת ישראל ופיתוחה הכלכלי, ובנוסף למגוון התוכניות והתקציבים, שמפעילה הממשלה בירושלים:

א. להנחות את יו"ר מועצת מקרקעי ישראל להביא לדיון במועצה, הצעת החלטה לפיה הזכויות המאושרות במבנה הידוע בשם "בית הטנא" (גוש 30036 חלקה (חלק) 102), יוקצו בחוזה חכירה בפטור ממכרז ובדמי חכירה סמליים לעיריית ירושלים, בכדי שישמש כמוקד עירוני לתרבות, תיירות, מדיה ואומנויות. בגין תוספת זכויות ו/או שימושים סחירים נלווים תחויב העיריה בתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים לרשות מקרקעי ישראל בהתאם לשיעור אשר יהא נהוג באותו אזור בהתאם לשימוש ו/או היעוד בקרקע ובהתאם לנהלי הרשות.

בעניין זה הממשלה רושמת את התחייבותה של עיריית ירושלים 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, יעוגן בחוזה החכירה.

ב. להנחות את יו"ר מועצת מקרקעי ישראל להביא בפני המועצה, הצעה להקצאת קרקע למטרת הקמת בריכת שחייה עירונית בפטור ממכרז ובדמי חכירה סמליים בירושלים, לעיריית ירושלים. מיקום הבריכה ייקבע במשותף על ידי עיריית ירושלים והנהלת רשות מקרקעי ישראל, תוך שבועיים מיום קבלת החלטה זו. בגין שימושים סחירים נלווים בתחום ההקצאה תחויב העירייה בתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים לרשות מקרקעי ישראל בהתאם לשיעור אשר יהא נהוג באותו אזור לשימוש מסחרי.

ג. ההחלטה תבוצע בהתאם להוראות כל דין לרבות חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992, החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי רשות מקרקעי ישראל וכן על הוראה או נוהל החלים על העירייה לפי העניין.

דברי הסבר

רקע כללי

בהחלטה זו מוצע להנחות את יו"ר מועצת מקרקעי ישראל להביא בפני המועצה החלטה לפיה יוחקר לעיריית ירושלים, בדמי חכירה סמליים המבנה הידוע בשם "בית הטנא". מבנה זה נמצא בבעלות רשות הפיתוח ומנוהל באמצעות חברת עמידר והנהלת הרשות אישרה החכרתו לעירייה בכפוף לתשלום בשיעור של 36.4% בהחלטתה מיום 24.7.12. כיום הוא ריק ולא נעשה בו שימוש ובכוונת העירייה להקצותו לטובת פעילות תרבות, אומנות, תיירות ומדיה.

החלטה זו עולה בקנה אחד עם החלטת הממשלה 3696 מיום 6.6.2005, שעניינה חיזוק הצמיחה הכלכלית בירושלים, בין השאר באמצעות חיזוק מרכז העיר כמוקד תרבותי וכלכלי. בעניין זה הממשלה רושמת את התחייבותה של עיריית ירושלים 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, יעוגן בחוזה החכירה. עוד מוצע בהחלטה זו, להנחות את יו"ר מועצת מקרקעי ישראל להביא בפני המועצה הצעה להקצאת קרקע למטרת בריכת שחייה עירונית בתשלום דמי חכירה סמליים. מיקום הבריכה יקבע במשותף על ידי עיריית ירושלים והנהלת רשות מקרקעי ישראל. בגין שימושים סחירים נלווים בתחום ההקצאה תחוייב העירייה בתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים לרשות מקרקעי ישראל בהתאם לשיעור אשר יהא נהוג באותו אזור לשימוש מסחרי.

נתונים כלכליים וההשפעה על משק המדינה

אין.

תקציב

ויתור על הכנסות בגובה 5 מלש"ח ביחס ל"בית הטנא".
אין הערכה ביחס להקצאת שטח לבריכה עירונית.

השפעת ההצעה על מצבת כח האדם

אין.

עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם

אין.

החלטות קודמות של הממשלה בנושא

החלטת ממשלה מס' 3238 מיום 29.5.2011
החלטת ממשלה מס' 96 מיום 5.5.2013.

עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה
מצ"ב חוות הדעת של יועמ"ש רשות מקרקעי ישראל.

סיווגים

סיווג ראשי: 01 ביצועי ;

סיווג משני: (אין)

תחום פעולה עיקרי: 02 חברה וכלכלה ; 08 תרבות

מוגש על ידי השר לירושלים והתפוצות
ועל ידי שר הבינוי והשיכון

כ"ה באייר התשע"ד
25 במאי 2014

כ"ה אייר, תשע"ד
25 מאי, 2014

חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה ולוועדות שרים

נושא הצעת ההחלטה: עידוד תרבות, אומנות ופנאי בירושלים

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 יינתנו עדיפויות מיוחדות בפעילויות של רשויות המדינה לפיתוחה של ירושלים בנושאי משק וכלכלה ובנושאים אחרים".

בהמשך להחלטות ממשלה קודמות שעניינן חיזוק ופיתוח העיר ירושלים ובנוסף למגוון התוכניות והתקציבים, שמפעילה הממשלה בירושלים מוצע להנחות את יו"ר מועצת מקרקעי ישראל להביא לדיון במועצה, הצעת החלטה כדלקמן:

א. הזכויות המאושרות במבנה הידוע בשם "בית הטנא" (גוש 30036 חלקה (חלק) 102), יוקצו בחוזה חכירה בפטור ממכרז בדמי חכירה סמליים לעיריית ירושלים, בכדי שימשמש כמוקד עירוני לתרבות, תיירות, מדיה ואומנויות. בגין תוספת זכויות ואז שימושים סחירים נלווים תחויב העירייה בתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים לרשות מקרקעי ישראל בהתאם לשיעור אשר יהא נהוג באותו אזור בהתאם לשימוש ואז היעוד בקרקע ובהתאם לנהלי הרשות.

בעניין זה הממשלה רושמת את התחייבותה של עיריית ירושלים 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, יעוגן בחוזה החכירה.

ב. להנחות את יו"ר מועצת מקרקעי ישראל להביא בפני המועצה, הצעה להקצאת קרקע למטרת הקמת בריכת שחייה עירונית בפטור ממכרז ובדמי חכירה סמליים בירושלים לעיריית ירושלים. מיקום הבריכה יקבע במשותף על ידי עיריית ירושלים ונהלת רשות מקרקעי ישראל, תוך שבועיים מיום קבלת החלטה זו. בגין שימושים סחירים נלווים בתחום ההקצאה תחויב העירייה בתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים לרשות מקרקעי ישראל בהתאם לשיעור אשר יהא נהוג באותו אזור לשימוש מסחרי.

ג. החלטה זו תבוצע בהתאם להוראות כל דין לרבות חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992 וכן החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי רשות מקרקעי ישראל וכן כל הוראה או נוהל החלים על העירייה לפי העניין.

על פי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך – 1960 מועצת מקרקעי ישראל הינה הגוף המוסמך לקבוע את המדיניות הקרקעית שלפיה תפעל הרשות.

תחום משפטי

לענין סעיף א להצעת החלטה: הצעת החלטה זו עניינה בנכס המכונה "בית הטנא" המצוי ברח' המערבים 5 בירושלים, מגרש א' בגוש 30036 חלקה (חלק) 102, ששטחו 1275 מ"ר. על פי תכנית 3135/א מיועד מגרש זה לבניית ציבור. במגרש קיים מבנה לשימור בן שתי קומות המוחזק ע"י עיריית ירושלים בדיירות מוגנת משוחררת מתקרת מקסימום משנת 1958.

שטח המבנה הינו 678 מ"ר וקיימת חצר בשטח של כ- 860 מ"ר שאינה כלולה בהסכמי השכירות לדיירות מוגנת.

המבנה שימש בעבר את העירייה כבית ספר ולאחר מכן כמוסד חינוכי של אק"ם.

לאחר מספר דיונים בהנהלת רשות מקרקעי ישראל בנושא זה, ולאחר שכבר החלו בהליכים למכרו הנכס, נעצרו ההליכים לבקשת העירייה, הוחלט בישיבת הנהלת הרשות (מסלול אדום) מיום 24.7.12 לאשר עסקת חכירה לעירייה בשיעור דמי חכירה מופחתים בשיעור של 36.4%. כן נקבע כי בגין השימושים המסחריים, תגבה הרשות 5% דח"ש.

כעת מוצע להנחות את יו"ר מועצת מקרקעי ישראל להביא בפני מועצת מקרקעי ישראל הצעת החלטה ולפיה יוקצו הזכויות המאושרות בנכס בדמי חכירה סמליים בפטור ממכרז. בגין תוספת זכויות ו/או שימושים סחירים תחויב העירייה בתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים לרשות מקרקעי ישראל בהתאם לשיעור אשר יהא נהוג באותו אזור בהתאם לשימוש ו/או היעוד בקרקע ובהתאם לנהלי הרשות. כן יצויין תנאי מיוחד בחוזה החכירה ולפיו הקרקע תושב לרשות מקרקעי ישראל אם יפסיקו המקרקעין לשמש למטרות המנויות לעיל מכל סיבה שהיא.

נוכח יעוד המגרש ליעוד ציבורי, הקצאת הקרקע לעירייה בפטור ממכרז אפשרית מכוח תקנה 6(25) לתקנות חובת המכרזים התשנ"ג - 1993. החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1313 שכותרתה: "הקצאת קרקע לרשויות מקומיות" ואשר נכנסה לתוקף ביום 12.2.2014 קובעת, כי מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כמשמעותם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, יוקצו לרשויות המקומיות בפטור ממכרז בהתאם לתקנה 6(25) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993. יחד עם זאת, החלטת מועצה זו אינה מאפשרת בנסיבות המקרה דין הקצאת הקרקע בדמי חכירה סמליים. לצורך כך נדרשת החלטת מועצה ייחודית מכוח סמכויות המועצה המוקנות לה על פי דין. עוד יצויין כי מאחר שתקנת הפטור הרלבנטית עניינה בקרקע המיועדת לצרכי ציבור, הרי שבגין שימושים סחירים הנלווים למטרה העיקרית תידרש העירייה בתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים בהתאם לנהלי הרשות.

נוכח ההטבות הגלומות בתצעה זו נכון כי עיריית ירושלים 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, יעוגן בחוזה החכירה..

לעניין סעיף ג' להצעת ההחלטה - החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1313 הנזכרת לעיל קובעת כי החכרת מקרקעין שייעודם בריכת שחיה עירונית באזורי עדיפות לאומית ובקו עימות יוקצו בדמי חכירה סמליים, וכי הקצאת מקרקעין שייעודם לבריכת שחיה עירונית במרכז הארץ תהיה בדמי חכירה שנתיים מופחתים בשיעור של 2% לשנה.

הנה כי כן, למעשה הקצאת הקרקע בפטור ממכרז כבר מעוגנת בהחלטת המועצה הקיימת בהסתמך על תקנה 25(6) לתקנות האמורות, אך לצורך הקצאת הקרקע למטרת בריכת השחייה בדמי חכירה סמליים נדרשת החלטה מועצה ייחודית. כמצוין לעיל ביחס לסעיף א' להחלטה, בגין שימושים סחירים הנלווים למטרה העיקרית תידרש העירייה 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 וכן לכל הוראה או נוהל החלים על העירייה לפי העניין.

קשיים משפטיים ככל שישנם, ודרכי פתרונם:

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:

הצעת ההחלטה הועברה להתייחסות היועצים המשפטיים הרלוונטיים. הערות מחלקת יעוץ וחקיקה במשרד המשפטים הוטמעו בנוסח הצעת ההחלטה. לא נתקבלו הערות נוספות.

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

אני מאשרת כי אין מניעה משפטית לאישור הצעת ההחלטה.

הצעת ההחלטה מוגשת במשותף על ידי שר הבינוי והשר לירושלים והתפוצות וחוות דעת זו היא על דעתם של היועצים המשפטיים במשרדים אלו.



רות אפריאן, עו"ד
יועמ"ש מרחב עסקי ירושלים