

**העמדת מקרקעין לרשות המכון הלאומי למצוינות בספורט (מכון וינגייט) מכוח סעיף 32**  
**לחוק המכון הלאומי למצוינות בספורט (מכון וינגייט), תשע"ז-2017**

**הצעה להחלטה**

מחליטים, מכוח סעיף 32 לחוק המכון הלאומי למצוינות בספורט (מכון וינגייט), תשע"ז-2017 (להלן – החוק) להעמיד למכון הלאומי למצוינות בספורט (מכון וינגייט) את המקרקעין הדרושים לפעילותו בהיקף של כ-405 דונם באזור נתניה, וזאת באמצעות רשות מקרקעי ישראל ובהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, ונוהלי הרשות.

## דברי הסבר

### רקע כללי

1. המכון הלאומי למצוינות בספורט (מכון וינגייט) (להלן - **המכון**) הוא תאגיד לפי חוק הפועל מכוח המכון הלאומי למצוינות בספורט (מכון וינגייט), תשע"ז-2017 (להלן - **החוק**).
2. תפקידי המכון הם:
  - א. לקדם את תרבות הספורט בישראל;
  - ב. לפתח ולקדם את פעילויות הספורט בישראל, בכל הענפים והרמות, וליזום פעילויות כאמור, כתשתית לפיתוח הספורט ההישגי;
  - ג. לקדם את המצוינות בספורט ההישגי, ובכלל זה לסייע לספורטאים ההישגיים בהתקדמותם המקצועית, והכול בהתאם למדיניות לקידום הספורטאים ההישגיים שהורה עליה שר התרבות והספורט (סעיף 5 לחוק).
3. לשם השגת מטרותיו, המכון יקים או יפעיל במקרקעין המשמשים את המכון מיתקני ספורט ומיתקני עזר שנועדו לשמש ספורטאים, מדריכי ספורט, מאמני ספורט או אנשי צוות מקצועי נלווה, או שנועדו לשמש להכשרתם של אלה, ויבטיח את החזקתם ברמה נאותה (סעיף 5(ב)(3) לחוק).
4. המכון יושב על שטח של כ- 420 דונם מדרום לעיר נתניה (להלן - המקרקעין), המכון קיבל לחזקתו את המקרקעין באופן הדרגתי במשך שנות פעילותו, בשלוש חטיבות קרקע שהועברו לו, במהלך שנות החמישים, השבעים והשמונים. ההחלטה בגין הקצאת קרקע לפעילות ספורט נקבעה בשעתו ע"י הועד הלאומי, עוד בטרם הקמת המדינה.
5. זכויות הבעלות בכל הקרקעות רשומות כיום בלשכת רישום המקרקעין על שם מדינת ישראל וקרן קיימת לישראל ומנוהלות ע"י רשות מקרקעי ישראל.
6. מזה שנים רבות מבקש המכון (עוד במבנהו המשפטי הקודם) להסדיר את נושא המקרקעין ולרשם על שם המכון. לאורך השנים, התקבלו החלטות של מינהל מקרקעי ישראל (כיום - רשות מקרקעי ישראל) ושל השרים הרלוונטיים להסדיר את המקרקעין על שם המכון. בשל סיבות שונים, הדבר לא בוצע בפועל, בין היתר, בשל סכסוך עם המכללה ע"ש זינמן היושבת בצמידות למכון. אי-רישום המקרקעין על שם המכון פוגע בקידום אינטרסים חיוניים של הספורט בישראל, פוגע בהתפתחות המכון וביכולתו לעמוד ביעדיו ויש להביאו לסיומו בהקדם האפשרי.
7. גם מבקר המדינה נדרש לנושא וקבע כי "...על ממ"י לסיים בהקדם את טיפולו בגביית דמי החכירה מהמכון ולהסדיר גם את התשלום בגין השימוש המסחרי שהוא עושה במקרקעין. כמו כן יש טעם לפגם בכך שהמכון נהנה מהמצב במשך שנים רבות ולא פעל עד שנת 2004 להסדיר את הנדרש. **לדעת משרד מבקר המדינה, על הגורמים הממשלתיים הקשורים בפעילות המכון להסדיר בהקדם את נושא שימוש של המכון במקרקעין באמצעות הסכם שייחתם בינו ובין ממ"י ויבטיח כי יושגו המטרות הציבוריות והלאומיות שלשמן הועברה הקרקע למכון**" (דוח מבקר המדינה 360, עמ' 1247).
8. בשנת 2017 נחקק החוק, אשר קבע בסעיף 32 (בדומה לחוקי תאגידים אחרים) כי "המדינה תעמיד לרשות המכון את המקרקעין הדרושים לפעילותו כפי שתקבע הממשלה או השר ושר האוצר, אם הסמיכה אותם לכך הממשלה".

9. בימים אלה הגיעו המכון ומכללת זינמן להסכמה על היקף המקרקעין הדרושים לצורך הפיתוח של מכללת זינמן. בכך נפתר המכשול האחרון שעמד בפני הסדרת מקרקעי המכון.
10. בשל אלה, יש לפעול בהקדם להעמדת המקרקעין לרשות המכון, אשר נדרש בדחיפות כיוון שבשנת 2020 (לפני המועד הקובע לעניין תקופת הבחירות) חתמה המדינה על שני הסכמי פיתוח משמעותיים עם המכון, אשר נחתמו לאחר שמושרד האוצר העמיד תקציב הרשאה להתחייב ייעודי לשם כך:
- א. הסכם האצת הצמיחה – הסכם בסך 56 מלש"ח, העוסק בשיפוץ מתקנים קיימים במכון (אצטדיון האתלטיקה, בריכת השחייה, שיפוץ אולמות, הקמת מתקן כדורעף חופים וקיר טיפוס). מטרת ההסכם הינה ליצור במכון "בית לאומי" לאיגודי הספורט בענפי התעמלות, טניס, טיפוס, כדורעף חופים, אתלטיקה, ולרכז את פעילות האיגודים בענפים אלו במכון.
- ב. במסגרת הסכם האצת הבינוי נדרש המכון לחתום על הסכם עם איגוד הספורט אשר מיועד להשתמש במתקן, עד ליום 15.2.2021. רק לאחר החתימה על הסכם זה, ניתן יהיה להתחיל בעבודות התכנון והביצוע של הפרוייקט, אשר נדרשות להסתיים עד יום 31.12.2022 (מועד תום ההרשאה להתחייב בפרוייקט זה). הסכם למבנה הרב תכליתי בסך 150 מלש"ח, בהרשאה להתחייב עד סוף שנת 2026. ההסכם מקדם בניית מבנה רב תכליתי, מודרני, אשר ירכז במכון מספר ענפי ספורט נוספים. הסכם זה נחתם לאחר ששנים רבות לא נבנו מתקנים חדשים במכון.
11. לצורך מימון התחייבויות המכון מכוח הסכמים אלו, נדרש המכון לקבל היתר בנייה. אי-הסדרת המקרקעין כאמור יפגע ביכולת המכון לבצע את העבודות, נשוא ההסכמים, ולהשלימן במועד.
12. לאור זאת, מוצע כי הממשלה תקבע כי יש להעמיד את המקרקעין הדרושים לפעילות המכון, כך שרשות מקרקעי ישראל תוכל להקצות את המקרקעין למכון. אין בהחלטת הממשלה בנוגע לשטח שיוקצה למכון או בהסכמות שהושגו בין המכון למכללה כדי לחייב את רמ"י להקצות למכללה שטח בהיקף כזה או אחר. סוגיה זו תיבחן לכשתוגש בקשה מסודרת בהתאם להחלטות המועצה, נהלי רמ"י ובכפוף להוראות כל דין.
- 13.
14. הקצאת המקרקעין תיערך בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי רשות מקרקעי ישראל והוראות כל דין. יובהר כי אין באמור בהחלטה זו כדי לחייב את רשות מקרקעי ישראל בכל הנוגע למקרקעין שמעבר לשטח שיוקצה למכון.
15. קידום רישום המקרקעין על שם המכון יביא לסיומו מהלך אשר נדרש מזה שנים רבות, ואשר נחיצותו נקבעה בהחלטות השרים הרלוונטיים ובדוח מבקר המדינה. קבלת החלטות הממשלה נחוצה על-מנת להשלים במועד את עבודות הבינוי של המכון, לטובת הספורט בישראל.

**נתונים כלכליים והשפעה על משק המדינה: אין.**

**גורם אחראי למעקב (בהחלטה שעל פי מהותה טעונה מעקב אחר ביצועה):** שר התרבות והספורט

תקציב: לא רלוונטי.

השפעת ההצעה על מצבת כח האדם : לא רלוונטי

עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם : אין.

החלטות קודמות של הממשלה בנושא: אין.

עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה: אין מניעה, לאור חוות הדעת הנלווית.

סיווגים\*

סיווג ראשי: 1

סיווג משני: 3

תחום פעולה עיקרי: 2

מוגש על ידי שר התרבות והספורט  
ועל ידי שר האוצר

י"ח בתמוז התשפ"א  
28 ביוני 2021



**חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה**

**נושא הצעת ההחלטה:** העמדת מקרקעין לרשות המכון הלאומי למצוינות בספורט (מכון וינגייט) מכוח סעיף 32 לחוק המכון הלאומי למצוינות בספורט (מכון וינגייט), תשע"ז-2017

**תמצית ההצעה בהתייחס להיבטיה המשפטיים:**

1. המכון הלאומי למצוינות בספורט (מכון וינגייט) (להלן - **המכון**) הוא תאגיד לפי חוק הפועל מכוח המכון הלאומי למצוינות בספורט (מכון וינגייט), תשע"ז-2017 (להלן - **החוק**).
2. תפקידי המכון הם:
  - א. לקדם את תרבות הספורט בישראל;
  - ב. לפתח ולקדם את פעילויות הספורט בישראל, בכל הענפים והרמות, וליזום פעילויות כאמור, כתשתית לפיתוח הספורט ההישגי;
  - ג. לקדם את המצוינות בספורט ההישגי, ובכלל זה לסייע לספורטאים ההישגיים בהתקדמותם המקצועית, והכול בהתאם למדיניות לקידום הספורטאים ההישגיים שהורה עליה שר התרבות והספורט (סעיף 5 לחוק).
3. לשם השגת מטרותיו, המכון יקים או יפעיל במקרקעין המשמשים את המכון מיתקני ספורט ומיתקני עזר שנועדו לשמש ספורטאים, מדריכי ספורט, מאמני ספורט או אנשי צוות מקצועי נלווה, או שנועדו לשמש להכשרתם של אלה, ויבטיח את החזקתם ברמה נאותה (סעיף 5(ב)(3) לחוק).
4. המכון יושב על שטח של כ- 420 דונם מזרוע לעיר נתניה (להלן - המקרקעין), המכון קיבל לחזקתו את המקרקעין באופן הדרגתי במשך שנות פעילותו, בשלוש חטיבות קרקע שהועברו לו, במהלך שנות החמישים, השבעים והשמונים. ההחלטה בגין הקצאת קרקע לפעילות ספורט נקבעה בשעתו ע"י הוועד הלאומי, עוד בטרם הקמת המדינה.
5. זכויות הבעלות בכל הקרקעות רשומות כיום בלשכת רישום המקרקעין על שם מדינת ישראל וקרן קיימת לישראל ומנוהלות ע"י רשות מקרקעי ישראל.
6. מזה שנים רבות מבקש המכון (עוד במבנהו המשפטי הקודם) להסדיר את נושא המקרקעין ולרשם על שם המכון. לאורך השנים, התקבלו החלטות של מינהל מקרקעי ישראל (כיום - רשות מקרקעי ישראל) ושל השרים הרלוונטיים להסדיר את המקרקעין על שם המכון. בשל סיבות שונות, הדבר לא בוצע בפועל, בין היתר, בשל סכסוך עם המכללה ע"ש זינמן היושבת בצמידות למכון. אי-רישום המקרקעין על שם המכון פוגע בקידום אינטרסים חיוניים של הספורט בישראל, פוגע בהתפתחות המכון וביכולתו לעמוד ביעדיו ויש להביאו לסיומו בהקדם האפשרי.



**היועצת המשפטית**

7. גם מבקר המדינה נדרש לנושא וקבע כי "...על ממ"י לסיים בהקדם את טיפולו בגביית דמי החכירה מהמכון ולהסדיר גם את התשלום בגין השימוש המסחרי שהוא עושה במקרקעין. כמו כן יש טעם לפגם בכך שהמכון נהנה מהמצב במשך שנים רבות ולא פעל עד שנת 2004 להסדיר את הנדרש. **לדעת משרד מבקר המדינה, על הגורמים הממשלתיים הקשורים בפעילות המכון להסדיר בהקדם את נושא שימוש של המכון במקרקעין באמצעות הסכם שייחתם בינו ובין ממ"י ויבטיח כי יושגו המטרות הציבוריות והלאומיות שלשמן הועברה הקרקע למכון"** (דוח מבקר המדינה 360, עמ' 1247).

8. בשנת 2017 נחקק החוק, אשר קבע בסעיף 32 (בדומה לחוקי תאגידים אחרים) כי "המדינה תעמיד לרשות המכון את המקרקעין הדרושים לפעילותו כפי שתקבע הממשלה או השר ושר האוצר, אם הסמיכה אותם לכך הממשלה".

9. בימים אלה הגיעו המכון ומכללת זינמן להסכמה על היקף המקרקעין הדרושים לצורך הפיתוח של מכללת זינמן. בכך נפתר המכשול האחרון שעמד בפני הסדרת מקרקעי המכון.

10. בשל אלה, יש לפעול בהקדם להעמדת המקרקעין לרשות המכון, אשר נדרש בדחיפות כיוון שבשנת 2020 (לפני המועד הקובע לעניין תקופת הבחירות) חתמה המדינה על שני הסכמי פיתוח משמעותיים עם המכון, אשר נחתמו לאחר שמשרד האוצר העמיד תקציב הרשאה להתחייב ייעודי לשם כך:

א. הסכם האצת הצמיחה – הסכם בסך 56 מלש"ח, העוסק בשיפוץ מתקנים קיימים במכון (אצטדיון האתלטיקה, בריכת השחייה, שיפוץ אולמות, הקמת מתקן כדורעף חופים וקיר טיפוס). מטרת ההסכם הינה ליצור במכון "בית לאומי" לאיגודי הספורט בענפי התעמלות, טניס, טיפוס, כדורעף חופים, אתלטיקה, ולרכז את פעילות האיגודים בענפים אלו במכון.

ב. במסגרת הסכם האצת הבינוי נדרש המכון לחתום על הסכם עם איגוד הספורט אשר מיועד להשתמש במתקן, עד ליום 15.2.2021. רק לאחר החתימה על הסכם זה, ניתן יהיה להתחיל בעבודות התכנון והביצוע של הפרוייקט, אשר נדרשות להסתיים עד יום 31.12.2022 (מועד תום ההרשאה להתחייב בפרוייקט זה). הסכם למבנה הרב תכליתי בסך 150 מלש"ח, בהרשאה להתחייב עד סוף שנת 2026. ההסכם מקדם בניית מבנה רב תכליתי, מודרני, אשר ירכז במכון מספר ענפי ספורט נוספים. הסכם זה נחתם לאחר ששנים רבות לא נבנו מתקנים חדשים במכון.

11. לצורך מימון התחייבויות המכון מכוח הסכמים אלו, נדרש המכון לקבל היתר בנייה. אי-הסדרת המקרקעין כאמור יפגע ביכולת המכון לבצע את העבודות, נשוא ההסכמים, ולהשלימן במועד.



12. לאור זאת, מוצע כי הממשלה תקבע כי יש להעמיד את המקרקעין הדרושים לפעילות המכון, כך שרשות מקרקעי ישראל תוכל להקצות את המקרקעין למכון. אין בהחלטת הממשלה בנוגע לשטח שיוקצה למכון או בהסכמות שהושגו בין המכון למכללה כדי לחייב את רמ"י להקצות למכללה שטח בהיקף כזה או אחר. סוגיה זו תיבחן לכשתוגש בקשה מסודרת בהתאם להחלטות המועצה, נהלי רמ"י ובכפוף להוראות כל דין.

13. הקצאת המקרקעין תיערך בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי רשות מקרקעי ישראל והוראות כל דין. יובהר כי אין באמור בהחלטה זו כדי לחייב את רשות מקרקעי ישראל בכל הנוגע למקרקעין שמעבר לשטח שיוקצה למכון.

14. קידום רישום המקרקעין על שם המכון יביא לסיומו מהלך אשר נדרש מזה שנים רבות, ואשר נחיצותו נקבעה בהחלטות השרים הרלוונטיים ובדוח מבקר המדינה. קבלת החלטות הממשלה נחוצה על-מנת להשלים במועד את עבודות הבינוי של המכון, לטובת הספורט בישראל.

**קשיים משפטיים : אין.**

**עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת להם :** עמדת משרד האוצר : אין מניעה. עמדת רמ"י : אין מניעה.

**עמדת היועצת המשפטית של משרד התרבות והספורט :** אין מניעה לקבלת החלטה לאור האמור לעיל.

בכבוד רב,

הדס פרבר-אלמוגי, עו"ד