



מזכיר הממשלה

ירושלים, ל' בניסן תשפ"ב
1 במאי 2022

שלום רב,

הנדון: תוספת למסמך התבחינים שצורף להחלטת ממשלה 3598 מיום 25 בפברואר 2018

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 12 להחלטת ממשלה מס' 3598 מיום 25 בפברואר 2018, ובתיאום עם משרדי המשפטים והאוצר, ולאחר התייעצות עם המועצה האזורית, מצורפת תוספת למסמך התבחינים באשר למתווה הקדמת תשלומים לתושבי נתיב האבות.

בברכה,

שלום שלמה
מזכיר הממשלה

מדינת ישראל משרד האוצר

ה' בניסן התשפ"ב
6 באפריל 2022
חש. 666-2022

אל:
מר עדן ביזמן
משנה למנכ"ל
משרד ראש הממשלה

הנדון: מתווה הקדמת תשלומים לתושבי נתיב האבות

לבקשתך, להלן עמדתנו בעניין מתווה הקדמת התשלומים לתושבי נתיב האבות.

1. בהמשך להחלטת ממשלה מס' 3598 מיום 25.2.2018 בנושא הקמת אתר מגורים זמני לתושבי שכונת "נתיב האבות", סיוע לתושבים המפונים וחיוזוק ההתיישבות במועצה האזורית גוש עציון ותיקון החלטת ממשלה (להלן – **החלטת הממשלה**) ולנספח א' שצורף להחלטה (להלן – **מסמך התבחינים**); ובהמשך למתווה שהוצע ביום 31.5.2021 על ידי שלו קיים וישראל מלאכי, גזברי המועצות האזוריות גוש עציון ובנימין, בהתאמה (להלן – **מתווה המועצה**) לגבי כספי הסיוע האמורים בסעיף 2.ב. להחלטת הממשלה (להלן – **כספי הסיוע**); ובהמשך לבקשת משרד ראש הממשלה להביא בפני מזכיר הממשלה הצעה לשינוי מסמך התבחינים, להלן עמדת משרד האוצר בעניין מתווה המועצה, והצעת משרד האוצר, לבקשת משרד ראש הממשלה, למתווה שאישורו, בכפוף להסכמת משרד המשפטים כקבוע בהחלטת הממשלה, נמצא בסמכות מזכיר הממשלה.

רקע

2. מטרת כספי הסיוע, בהתאם להחלטת הממשלה, היא "לסייע לתושבים בהתארגנות, התבססות ושיקום חייהם". בעמוד 24 במסמך התבחינים הודגש כי מטרת כספי הסיוע אינה לפצות בגין אובדן זכות קניינית או אחרת, אלא להוות השתתפות בהשקעת התושבים בבית מגוריהם.
3. כמו כן, נקבע במסמך התבחינים כי חלק מכספי הסיוע לתושבים יופקדו בידי המועצה האזורית עד למועד פינוי המגורים הזמניים שהוקמו לפי סעיף 1 להחלטת הממשלה, מהנימוק הבא: "על מנת להבטיח שמתיישבי נתיב האבות יפנו בכוא העת את המגורים הזמניים והיות ועיקר ההוצאה כאמור תידרש לתושבים המתגוררים במגורים הזמניים בשלב המעבר לבית הקבע, מי שיתגורר במגורים זמניים יידרש לפנותם כתנאי לזכאות לרכיבי הסיוע במפורטים להלן". לצד מענק סיוע קבוע למשפחה בסך 35,000 ₪ שנקבע שישולם ללא דיחוי, כספי הסיוע הנדרשים הם כדלהלן:
 - 3.1. 50% ממענק הוצאות הובלה והתארגנות;
 - 3.2. 80% מהמענק בשל הוצאות בקשר עם תכולת בית המגורים;
 - 3.3. 80% מהמענק בשל דמי ניהול ותחזוקה;
 - 3.4. 80% ממענק התבססות והתארגנות;
 - 3.5. 80% מהמענק בגין השקעות בבית המגורים.

4. נימוק נוסף להפקדת חלק מכספי הסיוע, המוזכר במסמך התבחינים לגבי המענק בגין השקעות בבית המגורים, הוא: "לשמור על הכסף על מנת שלא יאבד ועל מנת להבטיח את בניית בית הקבע".
5. בסעיף 12 להחלטת הממשלה נקבע כי "הממשלה מסמיכה את מזכיר הממשלה לבצע שינויים במסמך התבחינים, ככל שיידרש, וזאת בהתייעצות עם המועצה האזורית ובתיאום עם משרדי המשפטים והאוצר". להבנתנו, על פי סעיף זה, בסמכות מזכיר הממשלה לבצע שינויים באופן תשלום כספי הסיוע, ובלבד שאופן התשלום לאחר השינוי יקיים את שתי התכליות המפורטות בסעיפים 3-4 לעיל.

המתווה המוצע על ידי המועצה

6. מתווה המועצה הועבר בחודש מאי 2021, לאחר שמתווה מוקדם יותר, משנת 2020, הוצע על ידי הגזברים. לפי המתווה הקודם, הוצע להוריד את אחוזי כספי הסיוע הנדחים ל-50% לגבי כלל רכיבי המענק, למעט המענק בגין ההשקעות בבית המגורים אשר ירד מ-80% ל-30%.
7. הנימוק המרכזי למתווה המועצה הם מחירי הדיור העולים מצד אחד והעיכוב הצפוי באישור התכ"ע באתר מגורי הקבע מצד שני. בנוסף ציינו הגזברים כי על פי חוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 2/2020 (אשר הוחל על ידי הממונה על יהודה ושומרון על הרשויות המקומיות ביהודה ושומרון) הרשויות המקומיות אינן יכולות להשקיע את העודפים הזמניים שברשותם באופן שישמור על ערך הכסף לעומת עליית מחירי הדיור.
8. לפי מתווה המועצה, תושבים שיש להם דירת מגורים בבעלותם יהיו זכאים למלוא כספי הסיוע ללא דיחוי, כנגד רישום שעבוד על דירת המגורים לטובת המועצה האזורית ותושבים שאין להם דירת מגורים יהיו זכאים לכספי הסיוע ללא דיחוי לטובת רכישת דירת מגורים אשר תשועבד לטובת המועצה האזורית (להלן – **דירת המגורים להשקעה**). שעבוד זה, אשר יהיה בדרגה שנייה לעומת שעבוד לבנק כמקובל בבנקים למשכנתאות, יוסר רק כאשר יפנו התושבים את המגורים הזמניים. במקרה שבו ירצו התושבים למכור את הנכס המשועבד למועצה האזורית, המועצה האזורית תהיה זכאית לערכות בנקאית בסך 500,000 ₪. סכום זה משקף עלות משוערת של קראווילה, מהסוג שבו מתגוררים התושבים במגורים הזמניים.
9. לדברי גזבר מועצת גוש עציון, כ-10 משפחות מתגוררות במגורים הזמניים, וכולן מעוניינות במתווה המועצה.

עמדת משרד האוצר והמתווה המוצע על ידו (להלן – מתווה האוצר)

10. עמדת משרד האוצר היא כי השעבוד שיחול על דירת המגורים להשקעה כשלעצמו אינו מקווה תמריץ מספק לפינוי המגורים הזמניים. לכן ועל מנת להבטיח אמצעי מספק לצורך יצירת תמריץ לפינוי המגורים הזמניים, מוצע כי שחרור כספי מענק הסיוע יתבצע, ככל שיתבצע, בכפוף לתנאים הבאים:

- 10.1. חלק מכספי הסיוע יישאר מוחזק בידי המועצה האזורית (להלן – **הסכום המוחזק**): סך של 100% מסכום שומה ממשלתית שתיערך לשווי הקראווילה בת 10 שנים או לחילופין סכום של 250,000 ₪. המשפחות יבחרו מראש באחד ממסלולי הסכום המוחזק. בכפוף ליתר התנאים

המפורטים להלן, ולמעט הסכום המוחזק, תשחרר כל יתרת כספי הסיוע שהם זכאים להם המוחזקים נכון למועד זה בידי המועצה האזורית. כספים אלה ייקראו להלן – **כספי הסיוע שניתנו ללא דיחוי**.

10.2. המשפחות המעוניינות בהקדמת שחרור כספי מענק הסיוע יחתמו על התחייבות לפנות את המגורים הזמניים תוך 24 חודשים ממועד אישור התב"ע של מגורי הקבע (להלן – **המועד האחרון לפינוי המגורים הזמניים**). בנוסף יחתמו המשפחות האמורות על כתב הסכמה כי סכום של 1% מגובה הסכום המוחזק יקוזז על ידי המועצה עבור כל חודש איחור מהמועד האחרון לפינוי המגורים הזמניים, וכן יחתמו על כתב ויתור על כל דרישה אחרת מהמדינה בנוגע לכספי הסיוע ולאחריות המדינה על ערך הכסף לבניית מגורי הקבע או לאחריות המדינה על סיוע אחר בבניית מגורי הקבע. **יודגש כי בחירה במתווה זה, משמעותה ויתור על המתווה במסמך התבחינים ללא אפשרות חזרה למתווה המקורי לאחר שחרור מוקדם של כספי סיוע**. יובהר כי לאחר שיקוזזו 20% מהסכום המוחזק בגין עיכובים, תחולט יתרת הסכום על ידי המועצה. יובהר כי אין בחילוט הסכום כאמור כדי ליתן זכויות קניין במקרקעין וכי הרשות המקומית תהיה רשאית, בכל עת החל מהמועד האחרון לפינוי המגורים הזמניים להגיש תביעה לסילוק יד.

10.3. כספי הסיוע שניתנו ללא דיחוי יועברו לתושבים כנגד עסקה במקרקעין בלבד על מנת לשמור על ערכם כאמור בסעיף 4 ובסעיף 7 לעיל.

10.4. המועצה האזורית תחתום על הסכמתה לביצוע המתווה, כולל התחייבותה לקיזוז כספים כאמור בסעיף 10.2.

10.5. המשפחות האמורות ירשמו על דירת המגורים להשקעה הערת אזהרה לטובת המועצה האזורית (או הערה על מכר ביו"ש, לפי העניין). במקרה של מכירת דירת המגורים להשקעה וחלף הערבות בנקאית כפי שהוצע על ידי המועצה כאמור בסעיף 8 לעיל, התושבים יעבירו למועצה האזורית סכום של 250,000 ₪ שיוחזרו להם בעת פינוי המגורים הזמניים.

על אף האמור, לצורך מתן גמישות מסוימת במצבים בהם הסכום שהתקבל ממכירת דירת המגורים להשקעה נדרש לצורך בניית בית הקבע אליו יעברו מהמגורים הזמניים, ועדה במועצה שחבריה יהיו ראש המועצה, היועץ המשפטי, הגזבר ומבקר המועצה תהיה רשאית לאשר הקדמת הסכום של 250,000 ₪ שהועבר למועצה כאמור בסעיף זה, קודם למועד הפינוי בפועל של המגורים הזמניים. על מגת להבטיח שסכום זה ישמש לבניית בית הקבע, שחרור הכספים שתשלומים הוקדם (ולא יותר מ-250,000 ₪) יהיה ישירות לגורמי המקצוע העוסקים בבניית הבית (כגון קבלנים, ספקי חומרי בנייה וכיו"ב) או במתכונת דומה שתבטיח שהכספים יועברו לגורמי המקצוע האמורים.

11. יצוין כי במענה לשאלות מיום 3.2.2022 כתבו הגזברים כי לשם בניית מגורי הקבע, לאחר הסדרת התב"ע, תילקח משכנתא כנגד דירת המגורים להשקעה, אך להבנתנו, מימון כזה אינו אפשרי. בהתאם לחזון בנק ישראל בנושא מגבלות למתן הלוואות לדיור, אין אפשרות לקחת הלוואה לבניית דירה אחת כנגד דירה אחרת, למרות קיומו של ביטוח משכנתא. דהיינו, במועד בניית מגורי הקבע, כספי הסיוע שיעמדו לתושבים יהיו הפירות מההשקעה של כספי הסיוע שהועמדו ללא דיחוי, התמורה

ממכירת דירת המגורים להשקעה (ככל שתימכר) ויתרת כספי הסיוע שבידי המועצה האזורית (בכפוף לפינוי המגורים הזמניים או תשלום ישיר לקבלנים, כאמור לעיל).

12. ביום פינוי המגורים הזמניים, לאחר חתימה על כתב ויתור של כל טענה כלפי המדינה או המועצה האזורית בקשר לכספי הסיוע, תאשר המועצה האזורית את הסרת הערת האזהרה על דירת מגורים להשקעה. יודגש כי לאחר פינוי המגורים הזמניים, המועצה האזורית לא תחזיק עוד בכספי סיוע שמועד תשלומם נדחה, והיא תשלם לתושבים את מלוא כספי הסיוע הנותנים בניכוי קיזוז כאמור בסעיף 10 לעיל.

13. לסיכום, עמדתנו היא כי העמדת כספי הסיוע תהיה באופן הבא [מכירת דירת המגורים להשקעה עם הערת האזהרה למועצה האזורית, מסומנת כאופציה בסוגריים מרובעים]:

א. קבלת כל כספי הסיוע ללא דיחוי למעט 100% מהשומה כנגד עסקה במקרקעין או 250,000 ₪, רישום הערת אזהרה לטובת המועצה האזורית וחתימה על כתב ויתור למדינה.

ב. התחייבות התושבים לפינוי המגורים הזמניים עד 24 חודשים מיום אישור התב"ע למגורי הקבע. הסכמה לקיזוז דמי שימוש במקרה של איחור בפינוי, כתבי ויתור לטענות כנגד המדינה בקשר לכספים ולמימון בניית מגורי הקבע.

ג. [העמדת 250,000 ₪ למועצה האזורית שיחולמו כחשבון אחרון בבניית בית הקבע או במועד פינוי המגורים הזמניים. הסרת הערת האזהרה למועצה האזורית ומכירת דירת המגורים להשקעה].

ד. בפינוי המגורים הזמניים – חתימה על כתב ויתור כלפי המדינה וכלפי המועצה האזורית, קבלת יתרת כספי הסיוע והסרת הערת האזהרה. עבור כל חודש עיכוב ביציאה מהמגורים הזמניים מהמועד בסעיף ב לעיל, יקוזז לתושבים 1% מגובה הסכום המוחזק.

14. יצוין, כי בשלבים מוקדמים יותר של התהליך, התבקש מתן מענה בהקשר זה גם עבור התושבים שהתגוררו בעמונה. עם זאת, לאחר בירור שערכו גורמי משרד ראש הממשלה עם נציגי המועצה האזורית מטה בנימין, נמסר לנו כי לא ידוע כעת על מענה דומה שנדרש עבור תושבים שהתגוררו בעמונה, וכי ניתן להתקדם עם המענה עבור תושבי נתיב האבות בלבד.

15. בנוסף יוזכר כי על פי החלטת הממשלה שינויים במסמך התבחינים יתבצעו, בין היתר, בתיאום עם משרד המשפטים ועל כן מתווה האוצר כפוף כמובן גם להסכמתם של נציגי משרד המשפטים.

במרה,

רו"ח ישי מן אלל
סגן במיר לחשב הכללי

העתק:

רו"ח יהלי רוטנברג – החשב הכללי, משרד האוצר
עו"ד אסי מסינג – היועץ המשפטי, משרד האוצר
עו"ד שי שלף – הלשכה המשפטית, משרד האוצר
רו"ח אבי זלצמן – רפרנט פנים וסביבה, אגף החשב הכללי, משרד האוצר