

71

סמל

משרד

האוצר

מחלקה

אשרת הפס

3

מדינת ישראל

משרדי הממשלה

ה'נ' ו'ט'ט'

8-96 5-9-96

41952 - 55



שם תיק: לשכת השר - שיכון ובינוי

מזהה פיו: 41952/7-גל

מזהה פריט: R0004eb3

כתובת: 2-109-5-7-8

תאריך הדפסה: 07/12/2021

תיק מס'

71

משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ת.ד. 18110 ירושלים 91180
טל: 847595-6 פקס: 847859

כ"ה באלול תשנ"ו
9 בספטמבר 1996
סימוכין: 96-015

שינויים בחוק הגנת הדייר - תאור מצב

תוכן ענינים

א. רקע

1. ועדה ציבורית ע"מ 1 - 4
2. היקף התופעה, מיקומה ומאפייניה ע"מ 5 - 9

ב. נספחים

1. כתב מינוי לוועדה הציבורית
2. המלצות הוועדה הציבורית
3. הצעת יו"ר הוועדה הציבורית, השופט (בדימוס) שאול אלוני
4. הצעת האוצר
5. רשימת 21 סוגי בתי עסק, שכיום תקנות הגנת הדייר (שיעורי מכסימום) אינן חלות עליהם
6. רשימת 27 סוגי בתי עסק נוספים - לפי עתירות בעלי הבתים

משרד הבינוי והשיכון המרכז למידע ולניתוח כלכלי

כ"ה אלול תשנ"ו
9 בספטמבר 1996

שינויים בחוק הגנת הדייר - תאור מצב

א. רקע

1. ועדה ציבורית

1.1 ביום 12/7/94 מינה שר הבינוי והשיכון, מר בנימין (פואד) בן אליעזר, ועדה ציבורית לבדיקת ובחינת מכלול הבעיות הקשורות למושכרים מוגנים, על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התשל"ב - 1972.

ליו"ר הועדה מונה שופט בדימוס, מר ישראל גלעדי.

לאחר מספר פגישות שקיימה הועדה, הגיש השופט גלעדי את התפטרותו מראשות הועדה הציבורית. עם התפטרותו הופסקה למעשה עבודת הועדה (הישיבה האחרונה התקיימה ב-13/10/94).

1.2 ביום 6/1/95 מינה שר הבינוי והשיכון ועדה ציבורית מחודשת למטרה הנ"ל, כאשר בראש הועדה נבחר לעמוד השופט (בדימוס) מר שאול אלוני.

הוועדה מנתה 11 חברים (כולל היו"ר), וכללה את נציגי הצדדים המעורבים בנושא: נציג ארגון הדיירים, נציג הדיירים בעסקים מוגנים ושני נציגים מטעם ארגון בעלי הבתים.

כמו כן היו חברים בוועדה נציגי משרדי הממשלה הבאים: המשפטים, האוצר, הבינוי והשיכון ובנק ישראל וכן שני נציגי ציבור - עו"ד ושמאי מקרקעין (צילום כתב המינוי מצ"ב - מסמך מס' 1).

1.3 החלטת שר הבינוי והשיכון להקים ועדה ציבורית נבעה ממורכבותו ורגישותו הרבה של הנושא, ובשל ההשלכות החברתיות והכלכליות המשמעותיות, הגלגוליים השונים ומכלול האינטרסים הכרוכים בחוק הגנת הדייר.

הועדה היתה רשאית להזמין את מי שתמצא לנכון להעיד בפניה, בכדי שתוכל להתרשם באופן ישיר ובלתי אמצעי מן הטענות של הצדדים השונים בנושא דנן ומן הבעיות המציקות של כל צד.

המחשבה היתה כי נקיטה בדרך השמיעה הישירה של אנשים מעוניינים מכל גורני הקשת ע"י ועדה ציבורית, המשקפת מכלול של אינטרסים בנושא, יש בה בכדי להפחית ממשקלה של כל טענה נגד צעד זה או אחר העשוי להינקט בעקבות מתן המלצות.

החלטה זו של השר נתמכה ע"י בית המשפט העליון בשבתו כבית דין גבוה לצדק ביום 20/12/94 לאמור: "נראה לנו כי יש לאפשר לשר הבינוי והשיכון לקבל מסקנותיה והמלצותיה של ועדה ציבורית, טרם שיקבע עמדתו, בנושאים בעלי היבטים ציבוריים".

1.4 הועדה הציבורית בראשות השופט אלוני קיימה 10 פגישות וסיימה עבודתה ב-21/12/95.

בפני הועדה עמד חומר רב ומגוון, שכלל תוצאות "סקר דיוור מוגן בכפוף לחוק הגנת הדייר", עפ"י הזמנת משרד הבינוי והשיכון והסתיים ב-1993. הסקר היה מורכב ממחקר שדה לאמידת היקף התופעה וכן ניתוח חלופות שונות לפתרון הבעיות הכרוכות בחוק הגנת הדייר.

כמו כן עמדו לרשות הועדה מכתבים רבים ביותר ובדיקות כלכליות שונות מאנשים פרטיים ומאנשי אקדמיה (כגון פרופ' חיים בן שחר, פרופ' אפרים קליינמן ואחרים).

במהלך הדיונים, הוגשו והוצגו חוות דעת והמלצות מסוגים שונים, ע"י חלק מחברי הועדה (כגון ד"ר עודד לויתן מבנק ישראל, נציג משרד האוצר, נציגי ארגוני בעלי הבתים והדיירים, אינג' שמואל פן ועו"ד א.וירניק).

כמו כן הוכנה והוצגה על-ידי בחינת העלויות הכספיות הכרוכות בתמריצים שונים (כגון סיוע במשכנתאות), שהומלץ לתתם מתקציב המדינה, כדי לזרז את פתרון הבעיה.

במהלך עבודת הועדה ניתנה הזדמנות לכל אחד מהחברים בה להשמיע את עמדותיו, השגותיו, הסתייגותיו והמלצותיו.

1.5 בישיבת הועדה האחרונה (מה-21/12/95) התקיים דיון קצר ולאחר מכן הצבעה בהתייחס למספר הצעות והמלצות, שהועלו ע"י חברים בועדה.

כל הצעות הפתרון הכוללניות והמקיפות שהועמדו להצבעה - נדחו, כולל המלצה שהוכנה והוגשה מטעם היו"ר, והציגה פתרון כולל לבעלי בתים ולדיירים, כאחד.

ההמלצות היחידות שהתקבלו (גם הן לא פה אחד) מורכבות משתי הצעות, שהועלו ע"י נציגי בעלי הבתים בועדה.

הצעות אלו מפורטות במכתב מאת יו"ר הועדה הציבורית, שנשלח לשר הבינוי והשיכון ב-1/1/96 (ראה מסמך מס' 2 וכן סעיף 1.9 בהמשך).

1.6 ב-18/4/96, קיימה הועדה הציבורית, ישיבה נוספת לא פורמלית, בראשות היו"ר השופט אלוני, וזאת עפ"י בקשת שר הבינוי והשיכון.

מטרת הישיבה היתה לדון פעם נוספת בהצעת היו"ר מתוך כוונה לנסות ולהשיג עבורה תמיכה רחבה יותר.

הישיבה הוגדרה כלא-פורמלית מאחר וחלק מחברי הועדה (נציגי בעלי הבתים) התנגדו לקיומה.

ישיבה זו חתמה למעשה את עבודת הועדה הציבורית.

בישיבה זו לא חל שינוי מהותי בעמדות חברי הועדה.

לפיכך ב-19/5/96 העביר השופט אלוני, לידי שר הבינוי והשיכון, מכתב שאליו צרף את נוסח הצעתו, כפי שהוגשה לוועדה (ראה מסמך מס' 3 וכן תמצית בסעיף 1.8 בהמשך).

1.7 סיכום

כתוצאה מעבודת הועדה הציבורית ישנם כיום שני מסמכים לבחינה:

(א) שתי ההמלצות שזכו לרוב קולות בוועדה.

(ב) הצעת היו"ר השופט אלוני, שלא זכתה לרוב (תמכו בה 5 מתוך 11).

מלבד הצעת היו"ר, הוגשו לוועדה כאמור, מספר הצעות נוספות. הצעות אלו הועמדו גם הן להצבעה בישיבת הועדה האחרונה (מה-21/12/95), אך לא זכו לרוב.

הצעת האוצר מופיעה במסמך 4.

1.8 תמצית הצעתו של השופט אלוני

* ההצעה מבוססת על שתי הנחות יסוד:

(א) החוק לא יבוטל ואף לא יוכרז על ביטולו במועד כלשהו.
(ב) אין להטיל פתרון כפוי על הצדדים.

הצעת פתרון:

(א) יש לקצוב בחוק, תקופה של שבע שנים שבמהלכה ניתן יהיה להגיע לכלל הסכם בין הצדדים שמטרתו להביא לידי ניתוק מערכת היחסים ביניהם, בין על ידי רכישת הדירה על ידי הדייר ובין על ידי רכישת זכויות על ידי בעל הבית (להלן: "התקופה הקובעת").

(ב) הגיעו הצדדים לכלל הסכם במהלך התקופה הקובעת, לפיו ירכוש בעל הבית את זכויות הדייר, יחולו הכללים הבאים:

1. סכום הרכישה ייחשב לצורכי מס כהוצאה שניתן לנכותה מהכנסותיו של בעל הבית באותה שנה. במקרה שהכנסות בעל הבית באותה שנה נמוכות מההוצאה - תיגרר יתרת ההוצאה לשנים שלאחריה עד לשחיקתה.

2. בעל הבית יהיה זכאי להלוואה בתנאי הזכאות של משרד השיכון, לצורך מימון דמי הפינוי.

3. הדייר יהיה זכאי להלוואה בתנאי הזכאות של משרד השיכון.

4. בעסקים מוגנים יהיה הדייר זכאי למענק מדינה בסכום שיקבע בתקנות שיותקנו ע"י שר השיכון ויאושרו ע"י וועדת הכספים של הכנסת.

5. התמורה שתקבל על ידי הדייר תהא פטורה מכל מס.

ההסכם בין הצדדים גם יקבע את מועד פינויה של הדירה.

(ג) הגיעו הצדדים לכלל הסכם במהלך התקופה הקובעת, לפיו ירכוש הדייר את הבעלות במושכר המוגן, יחולו הכללים הבאים:

1. בעל הבית יהיה פטור מתשלום מס כלשהו על התמורה.
2. הדייר יהיה זכאי להלוואה בתנאי הזכאות של משרד השיכון, לשם מימון הרכישה.

התקופה הקובעת לא תוארך ועם סיומה ישאר חוק הגנת הדייר במתכונתו הקיימת.

לדעת השופט אלוני, אם אכן יתבצעו הצעות אלה כיאות, קיים סיכוי סביר שבהדרגתיות יגווע החוק, יאבד את משמעותו ובמקרה הרע ביותר, יוותר למענם של מתי מספר.

* ביסוד הצעתו של היו"ר עומדות הטבות ניכרות מטעם הממשלה, שאין הוא מגדירן במדויק אלא משאיר זאת לקביעת הממשלה ואין הוא מעריך את סכומן הכספי.

מבדיקת עלות תקציבית שערכתי לגבי סוגי הטבות דומים מסתבר כי נטל הסובסידיה הגלומה במשכנתא המכסימלית לזוגות צעירים זכאים שצברו 2,199-2,000 נקודות (נכון לאוקטובר 1995), עשוי להגיע לכדי 45 מליון דולר לשנה (כ-140 מליון ש"ח). תלוי במערכת ההנחות לגבי מספר המסתייעים הצפוי.

הנטל התקציבי, בהנחה שההלוואה תנתן כולה מכספי תקציב, הוא כ-100 מליון דולר כל שנה (300 מליון ש"ח).

ניתן כמובן לקבוע סכומי סיוע נמוכים יותר ותנאי סיוע נוחים פחות ואז יתקבלו היקפי סיבסוד קטנים יותר. כמו כן ניתן לצמצם ולהגביל את היקף הנהנים מהסיוע או לקבוע סיוע מדורג על-פני השנים הבאות.

אם היינו מניחים שיינתן הסיוע המינימלי (הניתן לקבוצת הזוגות הצעירים שצברו עד 1,400 נקודות), הסובסידיה הגלומה עשויה היתה להגיע לכדי 9-10 מליון דולר לשנה או אף פחות.

* המתנגדים להצעה, בעיקר נציגי הציבור, לא הסכימו למתן הטבות מפליגות מטעם הממשלה לקבוצה ספציפית מסוימת במשק בלי שתהיה איזו שהיא סנקציה (מועד לפקיעת החוק, למשל) ומבלי שנעשה מאמץ כלשהו ע"י הצדדים להגיע להסכמה בכוחות עצמם.

להערכתו, וכך סבר גם השופט אלוני, לו היה נקבע מועד כלשהו לתפוגת החוק, (אפילו מועד מרוחק ביותר כגון בעוד 40 שנה), שהוא נקודת המחלוקת העיקרית, היו מרבית חברי הוועדה תומכים בהצעתו.

אולם קביעת מועד תפוגה אינה מתיישבת עם רוח הצעתו של היו"ר.

1.9 המלצות הוועדה הציבורית:

"הוועדה ממליצה בפני הממשלה כדלקמן:

(1) סעיף 27 לחוק הגנת הדייר יתוקן באופן שהגנת החוק תמשיך לחול על מי שהיה זכאי להמשך ההגנה על פיו עד הגיעו לגיל 30. הכוונה בכך הינה לביטול השרשור - הורשת זכויות הדייר בנסיבות מסוימות - ליורש שעבר את גיל 30. עפ"י החוק כיום אין מגבלת גיל ביחס לשרשור.

(2) לבחון על בסיס אמות מידה כלכליות להרחיב את רשימת העסקים שתקנות חוק הגנת הדייר (שיעורי המכסימום) לא תחולנה עליהם.

סעיף 1 לא נדון עדיין במסגרת כלשהי במשרד.

סעיף 2 מטופל כיום, בעקבות עתירות לבג"צ מצד התאחדות בעלי הבתים. הטיפול כולל בדיקות כלכליות, המבוצעות עבור המשרד ע"י יועץ כלכלי חיצוני - כמפורט להלן.

2. היקף התופעה, מיקומה ומאפיניה

2.1 במטרה לקבל אומדן על היקף הדיירים המוגנים, מגורים ועסקים, יזם משרד הבינוי והשיכון סקר מקיף בנושא. הסקר בוצע ע"י "בן עזרא יועצים", בניהול פרופ' עזרא סדן ו"משאבים סינרגטיים", בניהול מר מ.הוניגבוים.

יש לציין כי פרט לסקר שערכה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ב-1973 (20 שנה לפני הסקר הנוכחי), לא נאספו במשך הזמן באופן מלא ושיטתי נתונים בתחום זה. עובדה זו יצרה ויכוחים ביחס להיקף התופעה.

להלן טבלה המסכמת את היקף התופעה נכון ל-1993

סוג הבעלים	דיירי מגורים	דיירים עסקיים	סה"כ	מספר מבנים "תפוסים"
סה"כ	23,000	15,000	38,000	6,500
לא ממשלתי*	15,000	10,350	25,350	
ממשלתי (עמידר)	8,000	4,650	12,650	

* פרטי + שותפויות

2.2 נכון ל-1993 הגיע היקף המתגוררים בדיור מוגן עפ"י חוק הגנת הדייר ל-38,000, מתוכם 23,000 משקי בית בדירות מגורים ו-15,000 עסקים.

לגבי 12,650 מתוכם (כ-33%) מדובר בנכסי ר"פ, דהיינו בבעלות ממשלתית (בניהול עמידר).

הועדה החליטה שאין בידה מנדט לטיפול בנכסי ר"פ. בנכסים אלו מעמד המדינה שונה וכבעלת בית יכולה המדינה לפרק את השותפות בצורה הנראית לה לנכון.

מכאן שהבעיה מתרכזת בכ-25,000 דיירים ועסקים מוגנים, מתוכם 15,000 (כ-60%) בדירות מגורים.

2.3 על פי אומדנים שונים מסתבר כי היקף התופעה הולך ופוחת משמעותית במהלך השנים (בשיעור שנתי של 5.25% לדירות מגורים ושל 4.2% בעסקים).

מכאן שגם ללא התערבות ממשלתית, התופעה והבעיות הכרוכות בה, יקטנו משמעותית במהלך השנים.

דעיכת הבנינים (בשונה מ"דירות") בהם קיים דיור מוגן, איטית הרבה יותר. ב-1993 היו 6,500 מבנים כאלה ומספרם פוחד כ-30 שנה להערכתנו, ישארו עדיין כ-50% מהמבנים.

להלן גרף הדעיכה לדיירי מגורים ולמבנים.

2.4 להלן טבלה המציגה את המיקום הגיאוגרפי של הדיור המוגן (על פי חוק הגנת הדייר).

סה"כ	דיירי מגורים		דיירי עסקים		כל הדיירים
	סה"כ	%	סה"כ	%	
סה"כ	23,000	100%	15,000	100%	100%
ירושלים	2,420	11%	1,155	8%	10%
ת"א-יפו	9,720	42%	6,375	43%	42%
חיפה	5,530	24%	5,295	35%	28%
[3 הערים הגדולות]	[17,670]	[77%]	[12,852]	[86%]	[80%]
יתר הארץ	5,330	23%	2,175	14%	20%

80% מהדיירים המוגנים מתרכזים ב-3 הערים הגדולות, כאשר בת"א-יפו כ-42%, בחיפה - 28% ובירושלים - 10%.

התפלגות דומה מאפיינת גם כל אחד מהסוגים - מגורים ועסקים.

מן הראוי לציין כי הנכסים המוגנים נמצאים בד"כ במרכזי הערים הגדולות ובאזורים בהם ערכי הקרקע הינם גבוהים.

2.5 בטבלה הבאה מוצג פרופיל השוואתי סוציו-כלכלי של דיירי מגורים לעומת בעלי בתים פרטיים.

למרות שקיימת שונות בכל אחת מהקבוצות, הרי שבממוצע בעלי הבתים מאופיינים ע"י מדד רמת חיים גבוה יותר בהשוואה לדיירי מגורים.

מאפייני דיירי מגורים / בעלי בתים פרטיים

<u>בעלי בתים פרטיים</u>	<u>דיירי מגורים</u>	גיל
62	52	
על תיכונית	תיכונית ומעלה	
2.9 נפשות	פחות מ-4 (*) נפשות	גודל משק-בית
		שהות בנכס המושכר/משך בעלות
31 שנה	25 שנה	
כ-4,000 ש"ח	כ-2,000 ש"ח	הכנסה חודשית
3.5 חדרים	2.7 חדרים	גודל דירת מגורים

<u>מדד רמת חיים</u>		
		נמוך
{ 4%	{ 16%	
28%{	60%{	בינוני - נמוך
{ 24%	{ 44%	
		בינוני - גבוה
{ 50%	{ 34%	
72%{	40%{	גבוה
{ 22%	{ 6%	

(*) 3.2 נפשות למשק בית - דיירי בעלים פרטיים
6 נפשות למשק בית - דיירי עמידר

650 ש"ח הכנסה חודשית לנפש - דיירי בעלים פרטיים
330 ש"ח הכנסה חודשית לנפש - דיירי עמידר

2.6 ניתוח אספקטים חברתיים, כלכליים, אורבניים ומשפטיים של חוק הגנת הדייר

* הנושא נחשב רגיש ביותר מבחינה חברתית.

הן לדירות והן לבעלי הבתים רגשות שליליים עזים כלפי אספקטים שונים של החוק וכלפי הצד השני.

לפיכך, הסקר שהזמין משרד הבינוי והשיכון כלל, בנוסף לתאור כמותי התופעה, גם ניתוח מקיף של האספקטים השונים הכרוכים בה.

כמו כן נבחנו מספר חלופות לטיפול בחוק.

* מניתוח האספקטים השונים מתברר כי לכל אחד מהצדדים טיעונים מוצדקים משלו (לפחות בחלקם) וכי "צדק" קשה לעשות בנושא סבוך זה.

עם זאת מעבר לכל טיעוני הצדדים, אחד הממצאים העיקריים של הסקר מורה כי קיומו של חוק הגנת הדייר במתכונתו הנוכחית, מביא לבזבוז שמושי קרקע ודעיכת מרכזי הערים הגדולות - בהן מתרכז כאמור, הדיור המוגן.

הכוונה היא לכך שתופעת הדיור המוגן מקפאה את הבניינים, בהם היא מצויה ואינה מאפשרת להם להתפתח הן ע"י מצוי זכויות הבניה (שכן ברוב מקרים נבנו הבניינים לפני למעלה מ-50 שנה וזכויות הבניה הורחבו מאז הקמתם), הן במובן של שינוי יעוד (ממגורים למסחרי או במשולב, למשל), והן במובן של גמישות השימוש בנכסים השונים.

תופעה זו גורמת לאבדן הערך הכלכלי של זכויות הצדדים (הדיירים + בעלי-הבתים) כך שבנכס טיפוסי מוגן, סכום זכויות הדייר + זכויות בעל הבית, קטן משמעותית, מערך נכס זהה, באותו מיקום, כשהוא חופשי (לא תפוס ע"י דייר מוגן) והוא רשום בפנקס בתים משותפים.

ההפרש בין סכום הנכס כחופשי ורשום בפנקס הבתים המשותפים לבין סכום זכויות הצדדים, מכונה "הערך הנסתר".

ערך נסתר זה, שהינו ביטוי כלכלי אחר לאבדן שימושי הקרקע, נובע באופן עקרוני מכך, שהדייר ובעל הבית מנטרלים האחד את חופש התמרון של משנהו. היקף הערך הנסתר האובד כתוצאה מתופעת הדיור המוגן, במתכונתה הנוכחית, נאמד בצורה גסה, בסדר גודל של מעל 1 מיליארד דולר.

בלשון אחרת, משמעות הדבר היא, כי אם נשחרר את הערך הנסתר, לא רק שנאפשר ניצול שימושי קרקע בצורה טובה יותר וגמישה יותר לצרכי השוק, אלא נאפשר מידית, פיתוח הנאמד בסדר גודל של אלפי יחידות דיור (להלן: יח"ד) שלגבי מרבית בניינים אלו, אין צורך בשינוי תכנית בנין ערים ואין כל צורך בהשקעות מסיביות כתשתיות פיזיות (כלומר, דרכים, קוי חשמל, תקשורת, מים, ביוב וכיו"ב), שכן כולן קיימות כבר במרכזי הערים.

כמו כן, המרחק של יח"ד אלו ממקומות התעסוקה של יושביהן, קצר ואין צורך לסלול דרכים חדשות. בניה זו גם אינה מעמיסה על הדרכים הפקוקות בואכה לשלושת הערים הגדולות (אך לעומת זאת יש צורך לפתור בעיות חניה). כלומר, המדובר כאן בתוספת יח"ד, שהינה במחיר שולי נמוך ביותר, מבחינה מקרו כלכלית (המחיר למשק נמוך ממחיר יח"ד במקומות אלטרנטיביים באחת מערי השדה למשל).

אחד הממצאים הבולטים בשטח הינו כי הבניינים בהם קיים דיור מוגן, הינם ברמת תחזוקה חיצונית (חזיתות) ופנימית נמוכה באופן משמעותי משכניהם ובניינים דומים (אותו גיל, מיקום ומבנה) שאין בהם דיור מוגן.

עידוד פיתוח בניינים אלו יכול לשמש גרעין להתחדשות עבור מרכזי הערים ולהפוך את מגמת הדעיכה למגמת התחדשות. תוספת הבניה, המתוארת לעיל, הינה חיונית להתעוררות החיים האורבניים במרכזי הערים.

לפיכך ממליצים החוקרים על עידוד פירוק השותפות הקיימת כיום בין בעלי בתים לדיירים וכתוצאה מכך לנצל את "הערך הנסתר".

כתוצאה מגילוי הערך הנסתר, עשויים להרויח הן הדיירים והן בעלי הבתים מאחר וערך זה יתחלק ביניהם.

בשל סיבות אלה כדאי לממשלה ולרשויות המקומיות (לפחות בערים הגדולות) לאפשר מערכת הקלות והטבות במיסוי ובמשכנתאות וע"י כך לעודד ולהמריץ את הצדדים להגיע להסכם ביניהם.

רשמה: רחל הולנדר

נספחים

1



מ י נ ו י

ו ע ד ה צ י ב ו ר י ת

הרינו למנותכם להיות חברים בוועדה ציבורית, לבדיקת ובחינת מכלול
הבעיות הקשורות למושכרים מוגנים על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב)
התשל"ב - 1972.

נציג ציבור יו"ר - מר שאול אלוני - שופט (בדימוס)

נציג ציבור - אינג' שמואל פן

נציג ציבור - עו"ד אריה וירניק

נציג ארגון הדיירים - הגב' יוכי יהל - יו"ר הארגון הארצי
היציג להגנת הדייר

נציגי ארגון בעלי הבתים - מר אבי רוזן - יו"ר התאחדות
בעלי הבתים

- עו"ד אלי מרקוביץ - יועץ משפטי
להתאחדות בעלי
הבתים

נציג הדיירים בעסקים מוגנים - מר אברהם בירנבאום - מזכ"ל ארגון סוחר
ירושלים



נציגת שר המשפטים

- הגב' תמרה פנחסוביץ - ממונה בכירה על חקיקה ויעוץ

נציג שר האוצר

- מר אלי דליצקי - רכז תחום שיכון באגף התקציבים

נציגת שר הבינוי והשיכון

- הגב' רחל הולנדר - מנהלת המרכז למידע וניתוח כלכלי

נציג בנק ישראל

- ד"ר עודד לויתן - כלכלן בכיר במחלקת המחקר

מר שאול אלוני, יכהן כיו"ר הועדה.

מר משה שגיב, ישמש כמרכז הועדה.

הועדה מתבקשת להגיש המלצותיה ומסקנותיה לא יאוחר מתאריך 30.6.95.

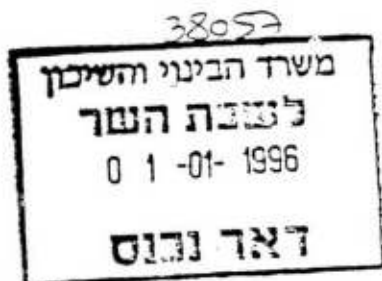
(ה' בט' התשנ"ה) 6 ג'אן (1995)

בכבוד רב

בנימין (פואד) בן אליעזר
שר הבינוי והשיכון

2 61 101

הוועדה הציבורית לבדיקת ובחינת מכלול הבעיות הקשורות למושכרים
על פי חוק הגנת הדייר (נוסח בשולב) התשל"ב-1972.



לכבוד
מר ב. בן-אליעזר,
שר השיכון והביטי
כאנ.

אשר, השר,

ביום 21.12.95 התקיימה ישיבה מסכמת של הוועדה, בפניה הוצגו מספר הצעות כוללות להחלטה. הצעות אלה,
לרוב הצעה שטסחה על ידי יו"ר הוועדה נידחו.

ההמלצות היחידות שזכו ברוב קולות חברי הוועדה הן אלה המובאות להלן:

" הוועדה ממליצה בפני הממשלה כדלקמן:

- (1) סעיף 27 לחוק הגנת הדייר יתוקן באופן שהגנת החוק תמשיך לחול על מי שהיה זכאי
להמשך ההגנה על פיו עד הגיעו לגיל 30.
- (2) לבחון על בסיס אמות מידה כלכליות להרחיב את רשימת העסקים שתקנות חוק הגנת
הדייר (שיעורי המכסימים) לא תחולנה עליהם.

הרני מודה לך על האמון.

בברכה
ש.א.ל.
שאול אלון
יו"ר הוועדה

תל אביב: 19.5.96

לכבוד

מר בן אליעזר

שר הבינוי והשיכון

אדוני השר



הנדון: ועדת חוק הגנת הדייר

לבקשתך נתכנסה הוועדה ביום 18.4.96 (לאחר דחייה של ישיבה קודמת) וכפי שציפיתי נטען שכינוסה הוא בלתי חוקי ואף הייתה פנייה לבג"צ בעניין זה.

לפיכך הודעתי, בראשית הישיבה, שאין זו ישיבה פורמלית וכי היא מיועדת לשוב ולבחון את גישתם האישית של חברי הוועדה להצעות שהוגשו על ידי.

לאחר דיון בו השתתפו רוב חברי הוועדה הוברר שהצעתי זכתה לתמיכתם של חמישה חברים בלבד (כולל היו"ר).

רוב המתנגדים צידדו בקביעת מועד לתפוגתו של החוק וניתן להבין מהם שאילו נקבע מועד כזה היו תומכים בהצעתי.

כשלעצמי אני סבור שקביעת מועד תפוגה אינה מתיישבת עם רוחה של הצעתי ואף עלולה לפגוע בסיכויי יישומה.

אשר על כן אני מעביר אליך את הצעתי, כפי שהוגשה לוועדה.

בכבוד רב

שאול אלוני

העתקים: חברי הוועדה

הצעה

מסקנות הוועדה הציבורית לבדיקת ובחינת מכלול הבעיות הקשורות
למושכרים מוגנים על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התשל"ב-1972

הקדמה

ביום 6.1.95 מינה שר הביטי והשיכון וועדה שתפקידה הוא לבדוק ולבחון את מכלול הבעיות הקשורות למושכרים מוגנים. על הוועדה נימנו שלושה נציגי ציבור (השופט בדימוס) שאול אלוני - יו"ר, איג' שמואל פן ועו"ד אריה וירניק), נציג ארגון הדיירים (גבי יוכי יהל) נציג הדיירים בעסקים מוגנים (מר אברהם בירנבאום), נציגי ארגון בעלי הבתים (מר אבי רוזן ועו"ד אלי מרקוביץ), נציגת שר המשפטים (הגב' תמרה פנחסוביץ), נציג שר האוצר (מר אלי דליצקי), נציגת שר הביטי והשיכון (הגב' רחל הולנדר) ונציג בנק ישראל (ד"ר עודד לויתן).

וועדה זו החליפה וועדה קודמת, שהרכבה היה שונה במקצת ובראשה עמד השופט (בדימוס) ישראל גלעד. הוועדה קיימה דיונים רבים, קיבלה חוות דעת של מומחים ושמעה אותם במהלך דיוני הוועדה. כמו כן הוגשו לוועדה ניירות עבודה שהביעו את השקפתם של מרבית חברי הוועדה.

רקע

הדיירות המוגנת קיבלה את ביטוייה החוקי לראשונה בראשית שנות ה-40 על רקע המחסור בדירות שהתרחש במהלך מלחמת העולם השנייה. תחילתה של החקיקה בהגבלת דמי שכירות ובהגנה על דמי שכירות אלה והמשכה בטויות מערכת מורכבת ומסובכת (ואף מסורבלת) בין בעלי הבתים ודייריהם המוגנים.

במרכזו של החוק (סעיף 19 א) לחוק המשולב) ההוראה המעניקה תוקף - המשכי לחוזה, עם הגיעו לקיצו:

"19. א) דייר המחזיק במושכר לאחר שתמה תקופת השכירות, יחולו עליו

תנאי השכירות כפי שהיו מוסכמים בתום תקופת השירות או כפי ששנו

לאחרונה על פי ההסכם או על פי חוק."

זוהי דוגמא בוטה של התערבות המחוקק בחופש כריתת החוזים, המהווה עקרון-על מקובל, שאף קיבל ביטוי מוחשי בחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג-1973. משמעות ההוראה האמורה היא, שעל אף העובדה שהצדדים הסכימו על מערכת יחסים לתקופה זמן מוגבלת, מערכת זו תמשך, בלא צורך בהסכמת הצדדים, כל עוד מתקיימים תנאי החוזה ותנאים נוספים הקבועים בחוק.

נתונים סטטיסטיים

בשנת 1971 היו בארץ לפי סקר תנאי דיור של הלמ"ס כ- 87,800 משקי בית בשכירות מוגנת מהם 49,000 בבעלות פרטית, 35,000 בניהול עמידר ו- 3,800 אחרים.

בשנת 1986 - היו בארץ - לפי סקר הוצאת המשפחה של הלמ"ס ירד המספר לכדי מחצית - 43,400 משקי בית, מהם 24,300 בבעלות פרטית, 16,300 בניהול עמיד ו- 2,800 אחרים.

לפי סקר של משאבים סינרגנטיים, שנערכו עבור משרד השיכון נמצאים כיום 15,000 משקי בית בבעלות פרטית, 8,000 בבעלות ממשלתית ו- 10,000 עסקים בבעלות פרטית ו- 5,000 בבעלות ממשלתית במצב של דיירות מוגנת.

הערך הנסתר:

מושכרים מוגנים כוללים:

- א. דיירות המשמשות לנגורים, בהן משלמים דמי שכירות עם "תקרת מקסימום".
 - ב. עסקים שסעיף 52א' לחוק הגנת הדייר חל עליהם - המשלמים דמי שכירות עם "תקרת מקסימום".
 - עסקים שסעיף 52א' לחוק הגנת הדייר אינו חל עליהם - המשלמים דמי שכירות ללא "תקרת מקסימום".
- עפ"י המומחים קיים בכל סוגי המושכרים פער בין שווי חלקו של בעל הבית ובין שווי חלקו של הדייר ושווי זה קרוי הערך הנסתר.
- עצם קיומו של הערך הנסתר פירושו בזבוז משאבים כלכליים, אי יכולת לממש זכויות בניה חוקיות, פיתוח עירוני וכו'.
- יש האומדים את ממדי הערך הנסתר בארץ בכמה מאות מיליוני דולרים.
- בזבוז כלכלי זה הוא אחד המניעים החשובים לפתרון הבעיה.

עיקרי חוק הגנת הדייר

הגבלת דמי השכירות

על פי החוק המשולב משנת 1972 הוקפאו דמי השכירות בדיירות וכל שינוי עתידי בהם נקבע בתקנות. בבתי עסק קביעתם הושארה להסכם בין הצדדים ובהעדר הסכם נקבעים הללו ע"י בית הדין לשכירות במסגרות ובמגבלות הקבועות בחוק. לגבי סוגי עסק שונים (בהדרגה הועלתה רשימתם עד לכדי 21) בוטלה הגבלת דמי שכירות ובמציאות נקבעות דמי השכירות על בסיס תשואה המחושבת על שווי הבעלות של המושכר כשהוא פנוי.

העברת מושכר ודמי מפתח

עד לשנת 1958 היו תשלומי דמי מפתח בלתי חוקיים. בשנת 1958 הוחק חוק דמי מפתח (שהפך להיות חלק מן החוק המשולב) ובו נקבעו הסדרים הנוגעים להעברת המושכר ולחלוקת דמי המפתח בין הדייר ובין בעל הבית. בהעדר הסכם מוכרעת שאלת העברת המושכר וחלוקת דמי המפתח על ידי בית הדין לשכירות.

הגנה מפני פינוי

חוק הגנת הדייר כולל (בסעיף 131) רשימה של עילות פינוי, שבחלקן ניתנות לתביעה על ידי בעל הבית נוכח הפרת ההסכם על ידי הדייר ובחלקן ניתנות לתביעה גם ללא הפרת ההסכם (צורך עצמי, בעל הבית רוצה להרוס את הבניין ולבנות אחר במקומו ועוד). עוד מצויה עילת פינוי (מכוח הפסיקה) הקרויה "נטישת המושכר" שביסודה העקרון שהגנת החוק חדלה להתקיים כשהדייר נוטש את המושכר.

שרשור

זכויות הדייר אינן ניתנות להורשה על פי חוק הירושה, אך בנסיבות מסוימות הן עוברות עם מותו לבני משפחתו המקיימים את התנאים הקבועים בחוק. הוראות דומות חלות גם על דייר שנפרד מאשתו או זנח את משפחתו. עוד מצויות בחוק הוראות הדנות ביכולתו של הדייר לשינויים במושכר ולשינוי מטרת העסק.

דיון

דומה שמקובל על כל חברי הוועדה שאין להציע פתרון כפוי על הצדדים או על אחד מהם. העיוות הכרוך בכפית החוזה בחוק הקיים לא יתוקן על ידי יצירתו של עוות אחר בצורת כפיה, שמן הסתם לא תוכל לעמוד במבחנים של צדק חברתי ואף לא במבחנים של עיקרי יסוד בחוקתנו.

מרגע שמוסכם עלינו כי אין להציע פתרון כפוי חייבים אנו להגיע בעקביות למסקנה הנובעת מכך שאין מקום לביטולו של החוק לאלתר או בכל מועד עתידי הקבוע מראש, שכן ביטולו של החוק ממילא יגרום לכפיית פתרון חמור מכל פתרון כפוי אחר.

גם אלה, והם רבים, שהחוק הוא לצנינים בעיניהם והרואים נכוחה את מבנהו האנומלי, חייבים להסכים כי התוצאות ההרסניות הצפויות מביטולו של החוק אינן חמורות פחות. הצעות הפתרון המובאות להלן מניחות, אם כן שתי הנחות יסוד:

(א) החוק לא יבוטל ואף לא יוכרז על ביטולו במועד כלשהו.

(ב) אין להטיל פתרון כפוי.

אם אכן יתבצעו הצעות הוועדה כיאות קיים סיכוי סביר שבהדרגתיות יגווע החוק, יאבד את משמעותו ובמקרה הרע ביותר יוותר למענם של מתי מספר.

הצעת פתרון

(א) יש לקצוב, בחוק, תקופה של שבע שנים שבמהלכה ניתן יהיה להגיע לכלל הסכם בין הצדדים, שמטרתו להביא לידי ניתוק מערכת היחסים ביניהם, בין על ידי רכישת הדירה על ידי הדייר ובין על ידי רכישת זכויות הדייר על ידי בעל הבית (להלן: "התקופה הקובעת").

הגיעו הצדדים לכלל הסכם במהלך התקופה הקובעת, לפיו ירכוש בעל הבית את זכויות הדייר וחולו הכללים הבאים:

1. סכום הרכישה ייחשב לצורכי מס כהוצאה שניתן לנכותה מהכנסותיו של בעל הבית אותה שנה. במקרה שהכנסות בעל הבית באותה שנה נמוכות מההוצאה - תיגרר יתרת ההוצאה לשנים שלאחריה עד לשחיקתה.
 2. בעל הבית יהיה זכאי להלוואה בתנאי הזכאות של משרד השיכון, לצורך מימון דמי הפניוי.
 3. הדייר יהיה זכאי להלוואה בתנאי הזכאות של משרד השיכון.
 4. בעסקים מוגנים יהיה הדייר זכאי למענק מדינה בסכום שייקבע בתקנות שיותקנו ע"י שר השיכון ויאושרו ע"י וועדת הכספים של הכנסת.
 5. התמורה שתתקבל על ידי הדייר תהא פטורה מכל מס.
- ההסכם בין הצדדים גם יקבע את מועד פינויה של הדירה.

הגיעו הצדדים לכלל הסכם במהלך התקופה הקובעת, לפיו ירכוש הדייר את הבעלות במושכר המוגן, וחולו הכללים הבאים:

1. בעל הבית יהיה פטור מתשלום מס כלשהו על התמורה.
2. הדייר יהיה זכאי להלוואה בתנאי הזכאות של משרד השיכון, לשם מימון הרכישה.

תום התקופה הקובעת:

התקופה הקובעת לא תוארך ועם סיומה ישאר חוק הגנת הדייר במתכונתו הקיימת.

מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף התקציבים

כ"ז בכסלו התשנ"ו
20 בדצמבר 1995
ת.95-102942

לכבוד
השופט מר שאול אלוני
יו"ר הועדה לבחינת חוק הגנת הדייר

הנדון: עמדת משרד האוצר - חוק הגנת הדייר

1. התייחסות לנושא דיירים פרטיים - מגורים
 - אין לפרק את השותפות בין בעל הבית לבן הדייר באופן כפוי על ידי שינוי החוק אלא לפרק שותפות זו על פני זמן באופן וולנטרי.
 - בעקרון המדינה לא רואה עניין להכנס בין שני צדדים לעיסקה מרצון.
 - הסכם שכירות מוגנת המלווה בתשלום דמי מפתח מקנה לדייר המוגן זכויות כלכליות ולפיכך כל מוזלץ כופה הוא בהכרח צעד הפוגע בהגנות הכלכלית.
 - מכיוון שקיימים יתרונות כלכליים חיצוניים למשק מפירוק השותפות מוצע לסייע לצדדים על ידי התערבות חיצונית.
 - אסטרטגיית פירוק השותפות מורכבת מכח משיכה ודחיפה.
 - כח המשיכה - תמריץ סיוע מוגבל לזרז פירוק השותפות על בסיס וולנטרי. הסיוע ינתן בתנאי של שחרור הדירה בנכס מוגן ובתנאי שהנכס יושב.
 - כח הדחיפה - העלאה הדרגתית של שכר המוגן שישקף באופן כלכלי את שווי הנכס מבלי להתעלם מהזכויות הכלכליות של הדייר בנכס הקיימות בגין תשלום דמי מפתח.
 - הפיתרון לפירוק יתבסס על ידי חלוקה של הערך הנסתר (פער בין שווי נכס פנוי לנכס תפוס) בין הצדדים לעיסקה.
 - אין לקשור בין הפיתרון הכללי שיוצע על ידי הועדה לבין הפיתרון לנכסי ר"פ שבבעלות המדינה שכן בנכסי ר"פ מעמד המדינה שונה וכבעלת ביית יכולה לפרק את השותפות בכל צורה הנראת לה לנכון.
2. התייחסות לנושא דיירים "עיסקים".
 - יש לשקול לשחרר מגורים עיסקים נוספים מהגבלת שכר ולאפשר הרחבת תחום בתי העסק שלגביהם אין תקרת דמי שכירות. יש להשוות באופן הדרגתי את שכר לשכר כלכלי בהתחשב בתשלום דמי מפתח שהדייר שילם.

בכבוד רב,

אלי לזק
רכז שיכון

לתיק: חוק הגנת הדייר (36/23/1)

5

סמך סא

תקנות הגנת הדייר (רמי שכירות בבתי עסק - אי תחילת השיעורים
המרבניים והפתחות). התשמ"ג-1983¹

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 552 א ו-6 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב,
התשל"ג-1972) (להלן - החוק), בתקנה המשלה תקנות אלה:

אי תחילת
השיעורים
המרבניים

1. הוראות סעיף 552 א לחוק לא יחולו על סוגים אלה של בתי עסק:
 - (1) בית עסק המשמש לתאגיד בנקאי, לתאגיד החזקה בנקאי ולתאגיד
עוד כמשמעותם בחוק הבנקאות (נידון), התשמ"א-1981, על מניפיהם,
לרבות חברות בת של תאגידים כאמור;
 - (2) בית עסק של מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על עסקי ביטוח,
התשמ"א-1981, על מניפיהם, לרבות חברות בת של מבטח כאמור;
 - (3) בית עסק שעיקר שימושו עסקי יבוא או יצוא;
 - (4) בית עסק המשמש משרד, מחסן או חנות של מפעל תעשייתי
המעסיק שלושים עובדים או יותר, ובית העסק הנמצא במבנה נפרד
מהמפעל התעשייתי עצמו;
 - (5) בית עסק המשמש למכשלה, לרשות מקומית או לתאגיד ציבורי
שהוקם על פי דין;
 - (6) בית קולנוע, אולם תיאטרון, אולם דיוקדים וכל בית עסק אחד
שעיקר עיסוקו בקיום מופעי בידוד ושמחות משפחתיות;
 - (7) בית עסק המשמש בעיקר בסוכנות נסיעות;
 - (8) בית עסק המשמש בעיקר לעסקי עבודות בנין קבלניות או מסחר
במקרקעין לרבות תיווך מקרקעין;
 - (9) מלון שהמנהל כמשמעותו בצו הפיקוח על מצרכים ושירותים (בתי
מלון), התשמ"ז-1967, קבע לו דרגה של שלושה מוכבים ומעלה;
 - (10) בית עסק המשמש לעסקי תעופה, ספנות, תחבורה או תובלה או
לשירות מוניות;

1. ק"ת 4459, התשמ"ג (10.2.1983), עמ' 726 וה"פ: ק"ת 4505, התשמ"ג, עמ' 1592.

תקנות הגנת הדייר (דמי שכירות בבתי עסק), התשמ"ג-1983

(11) מרפאה של רופא, במשמעותו בפקודת הרופאים ונוסח הדין, התשל"ז-1976, לרבות מרפאה של פסיכיאטר או פסיכולוג, מרפאה של רופא שיניים או מרפא שיניים במשמעותם בפקודת רופאי השיניים ונוסח הדין, התשל"ט-1979, או רופא וטרינרי במשמעותו בפקודת הרופאים הוטרינרים;

(12) מעבדה רפואית;

(13) מועדון כלבים ודמויו;

(14) בית עסק המשמש כשרד שבו עוסק בעל מקצוע חופשי;

(15) בית-עבודה;

(16) גלריה לאמנות;

(17) בית מטבח לפרוות;

(18) בית עסק למכירת כלי רכב;

(19) תניין;

(20) תחנת דלק;

(21) בית ספר לנהיגה.

2. (א) ניתנו דמי מפתח לבעל הבית בעד שכירות של בית עסק שאין סעיף 52 לחוק חל עליו - תופת ברבע כל תוספת שישלם הדייר של אותו בית עסק; תחילתה של ההפחתה ביום תחילת השכירות שבעדה ניתנו דמי המפתח וסיומה בתום שמונה שנים מן המועד האמור.

הפחתה למשלמי דמי מפתח

(ב) ניתנו דמי מפתח לבעל הבית בעד שכירות של בית עסק, שסעיף 52 לחוק חל עליו, בין ד' בניסן התשל"ט (1 באפריל 1979) לבין ט"ז בטבת התשמ"ג (31 בדצמבר 1982) - תופת ברבע התוספת של 300 אחוזים לפי סעיף 52א(א) לחוק.

(ג) ניתנו דמי מפתח לבעל הבית בעד שכירות של בית עסק, שסעיף 52 לחוק חל עליו, לאחר ט"ז בטבת התשמ"ג (31 בדצמבר 1982), ולא זכה הדייר החדש בהתאם לסעיף 52א(ב) לחוק בתשלום דמי שכירות מופחתים בשל תשלום דמי מפתח על ידי קודמו, יופחתו בחמישית דמי השכירות ההתחלתיים שעליו לשלם, ההפחתה תסתיים בתום שמונה שנים מיום תחילת השכירות.

3. (א) השקיע דייר של בית עסק שאין סעיף 52 לחוק חל עליו סכומים בבית העסק לשם שינויים ושכלולים יסודיים - תופת ברבע כל תוספת שישלם הדייר של אותו עסק; תחילתה של ההפחתה ביום ההשקעה וסיומה בתום שמונה שנים מן המועד האמור.

הפחתה למשקיעים

הגנת הדייר

(ג) השקיע הדייר של בית עסק, שסעיף 52 א לחוק חל עליה, סכומים בבית עסק לשם שיתויים ושכלולים יסודיים בין די' בניסן התשל"ט (1 באפריל 1979) לבין ט"ו בטבת התשמ"ג (31 בדצמבר 1982) - תופחת ברבע התוספת של 300 אחוזים למי סעיף 52 א(א) לחוק.

(ג) השקיע דייר של בית עסק, שסעיף 52 א לחוק חל עליה, סכומים בבית העסק לשם שיתויים ושכלולים יסודיים לאחר ט"ו בטבת התשמ"ג (31 בדצמבר 1982). יופחתו בתמישה דמי השכירות שהדייר חייב בהם במועד ההשקעה והפחתה תסתיים בתום שמונה שנים במועד ההשקעה.

4. תשנות הגנת הדייר (דמי שכירות בבתי עסק - שיעורי מקסימום והפחתות) במהל (תיסק מס' 2), התשל"ט-1979 - בטלות.

5. תחילתו של הקצוץ אלה ביום ט"ו בטבת התשמ"ג (1 בינואר 1983). תחילה

כ"ג בשבט התשמ"ג (6 בפברואר 1983)

די' סר"דור

מזכיר הממשלה

7 סוגי העסקים שמבוקש להוציאם מתחולת תקרת שכר הדירה - עתירת בעלי הבתים:

קונדיטוריות.
בתי קפה.
מאפיות לפיתות.
מסעדות מזרחיות.
מסעדות סיניות.
חנויות תכשיטים.
חנויות אופטיקה.

כמו-כן מבקשים להסיר את תקרת שכ"ד מבתי עסק מוגנים שבהם לא שולמו דמי-מפתח.

סוגי העסקים הם:

1. חנויות לממכר נעליים.
2. בתי מרקחת.
3. מוסכים.
4. ממכר צמיגים ותיקון תקרים.
5. בתי דפוס.
6. מסחר ברהיטים.
7. ייצור עיבוד וממכר של מוצרי בשר ונקניקים.
8. חנויות למוצרי חשמל.
9. חנויות לממכר צעצועים.
10. חנויות למצרכי מזון - מכולות מינימרקטים ומעדניות.
11. בתי מלון בדרגה רביעית (אלה בתי מלון שבעבר הוגדרו בדרגת 1-2 כוכבים).
12. מספרות, מכוני יופי ופדיונות.
13. חנויות לממכר תמרוקים.
14. ייצור ומכירה של מוצרי הלבשה, כולל קונפקציה.
15. חנויות לממכר כלי עבודה.
16. מסעדות.
17. חנויות לממכר פיצוחים.
18. חנויות למכירת פירות וירקות.
19. יצור נעליים.
20. מעבדות לחיקון מוצרי אלקטרוניקה.

מזכר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:	התאריך
מאת:	תיק מס' 11.9.96
הנדון:	התחילת העסקאות

סימוכין: דו"ח להעברה: (סח"ס)

כח"פ

- נא / א"פ -

- א"פ מנייהר תקדומי? דבריה ממשלוח
+ מו העלומה מנייהר.

- רכוש מנייהר צינור ל' פני'.

- רכוש מנייהר מנייהר רק הקד' -

העסקאות מו מנייהר מנייהר

- מנייהר מנייהר - קנייה מנייהר

קנייה מנייהר מנייהר מנייהר. מנייהר מנייהר

קנייה מנייהר רק מנייהר מנייהר. מנייהר מנייהר

מנייהר



סגן שר הבינוי והשיכון

בס"ד, כ"ה באלול תשנ"ו
9 בספטמבר 1996
שוטף 1-0735

17/9

לכבוד
מר דן מרידור
שר האוצר
הקריה
ירושלים

שלום רב,

הנדון: שינויים בחוק הגנת הדייר
המלצות השופט אלוני, יו"ר הוועדה הציבורית

הוועדה הציבורית, שמונתה בזמנו ע"י שר הבינוי והשיכון (הקודם) לבדיקת מכלול הבעיות הכרוכות בחוק הגנת הדייר, סיימה את עבודתה לפני מספר חודשים.

המלצות הוועדה, שהינן מצומצמות וכוללות שני סעיפים בלבד, הוגשו לשר הבינוי והשיכון דאז ע"י יו"ר הוועדה, השופט (בדימוס) מר שאול אלוני. במקביל הגיש השופט אלוני את המלצותיו האישיות לטיפול בנושא, המלצות שהינן שונות מאלו של הוועדה, ומציגות פתרון כוללני לבעיות חוק הגנת הדייר.

מאחר והמלצות השופט אלוני כרוכות בהוצאה תקציבית גבוהה, להערכתי, ברצוני לבקש לקיים דיון משותף בהמלצות אלה, בהשלכות המשקיות הנגזרות מהן ובאפשרויות להכלילן (בשלמותן או בחלקן) במסגרת התקציב של השנים הבאות, אם נמצא זאת לנכון.

קיום הדיון אצלך חשוב וחיוני לקראת דיון בבג"צ האמור להתקיים בקרוב בנושא זה.

מצ"ב חומר רקע בנושא.

בכבוד רב,

מאיר פרוש
סגן שר הבינוי והשיכון

משרד האוצר אגף התקציבים

ד' בתשרי התשנ"ז
17 בספטמבר 1996
ת.96-76644

הכנה לפגישת עבודה שר האוצר וסגן שר הבינוי והשיכון

להלן התייחסות לנושאים לישיבה שהעביר סגן שר הבינוי והשיכון:

1. מסלול שיווק חדש להוזלת מחירי הדירות

שיטת השיווק המוצעת על ידי משרד השיכון אינה חדשה, זוהי תוכנית המשלבת מאפיינים של בנייה תקציבית ישירה, של שיטת מחיר למשתכן, ושל שיטת בנה דירתך.

בשיטת השיווק המוצעת קיימת מעורבות גדולה של הממשלה ונשיאה של הממשלה בסיכון הגלום בכל השלבים, תכנון, פיקוח, בנייה ואיכלוס, על כל המשתמע מכך.

שיטת שיווק מעין זו הופכת את המדינה לשחקן פעיל ומשמעותי בענף הבנייה תוך ויתור על היתרונות הגלומים בשוק החופשי.

בשיטה זו קיים אינטרס לקבלן לבנות בסטנדרט נמוך על מנת להביא למינימום האפשרי את מחיר הבנייה, עקב קביעת מחיר המכירה מראש. על כן נדרש משרד השיכון לפקח הן על מחיר המכירה בפועל והן על תהליך הבניה בצורה הדוקה וצמודה.

אין בשיטה זו עיקור הרווח היזמי אלא לקיחת כל הסיכונים, ע"י המדינה ובכלל זה סיכוני הכשל הביצועי והכשל השיווקי.

הפרדה של מחיר הדירה למחיר בנייה, קרקע, פיתוח, ואגרות, ואחריות לתשלום של כל מרכיב בנפרד על ידי הדיירים עלול לגרום לגרעון בפרוייקט ולחוסר יכולת לסיים את הפרוייקט למרות המחויבות הקיימת של המדינה כלפי הדיירים שרכשו את הדירות וכלפי הקבלן הבונה.

שומה על קרקע על פי שטח הבנייה בפועל ולא על פי מלוא זכויות הבנייה הינה סכסוד אשר מתמרץ ניצול בלתי יעיל ובזבזני של הקרקע.

סיוע לזכאים במסגרת זו אינו מאפשר לזכאי לבחור את מקום מגוריו ואינו מאפשר להנות ממנו ברכישת דירה מיד שניה.

בשל היקף הקרקעות המצומצם לשיווק הנובע ממגבלות השיטה, (פיקוח וכד'), יוצא שההטבה הגלומה בתוכנית נופלת בחלקה של חלק קטן מאוכלוסיית הזכאים ועל כן עומדת בסתירה לעיקרון השוויון בסיוע בין אוכלוסיות זהות.

למרות המוסבר בתוכנית, אין אפשרות פרקטית לבנות רק חלק מן הדירות באם חלק מהדירות לא תמכרנה.

ממסמך עקרונות התכנית שהועבר לא ברור מה קורה כאשר יש הרשמה חלקית לפרוייקט, אולם נראה כי צעד זה עלול ליצור מלאי של דירות בידי המדינה, אשר מצריך תשומות משמעותיות של אחזקה וניהול, וזאת בנוסף לעלות הרכישה או הבניה הישירה.

יש לזכור שתפקיד הממשלה בתחום הבינוי צריך להתמקד ביצירת התנאים המאפשרים התאמה של היצע הדירות לצורכי הביקוש באמצעות השוק הפרטי ולא לפעול כיום המתחרה בפירמות אחרות בשוק.

2. אזורי עדיפות לאומית

מצ"ב מכתב שהעברנו למשרד השיכון בנושא, המציג את עיקרי עמדתנו. ראוי לציין כי בועדת המנכ"לים מתגבשת עמדה שהיא קרובה יותר לעמדתנו.

3. שילוב מבחן הכנסה כתנאי להשתתפות המדינה בשכר דירה

ההחלטה על שילוב מבחן הכנסה כתנאי להשתתפות המדינה בשכר דירה אינה מתבססת על ממצאי מחקר כזה או אחר אלא על התפיסה הכלכלית חברתית הגורסת שאין מקום להעניק סובסידיה ברמה זהה לאוכלוסיות מבוססות ולאוכלוסיות נזקקות. שכן סובסידיה זהה לכל האוכלוסיות פוגעת בעקרון הפרוגרסיביות ובחלוקת ההכנסות במשק.

תפישה זו היא שבאה לידי ביטוי בדברי ההסבר להחלטת הממשלה. נושא שילוב מבחן הכנסה כתנאי להשתתפות המדינה בשכר דירה הועלה על ידי גורמי משרד הבינוי והשיכון במסגרת הדיונים על עדכון המשכנתאות ושכר דירה. הנושא התבסס על מחקר שבוצע על ידי ד"ר גייר וד"ר גינזברג שממצאו העיקרי הצביע על חוסר האפקטיביות שבסיוע גורף ללא מבחן הכנסה. יחד עם זאת, הזיקה בין מבחן ההכנסה כתנאי להשתתפות בשכר דירה לבין עדכון משכנתאות אינה באה לידי ביטוי מפורש במחקר האמור, ואינה פועל יוצא של הממצאים המתוארים בו.

4. חוק הגנת הדייר

משרד האוצר הביא את עמדתו בפני הועדה לבחינת חוק הגנת הדייר ברשות השופט אלוני.

עמדה זו מתנגדת להצעת השופט שלא זכתה לרוב בועדה, עמדת השופט אלוני מציעה מתן הטבות מפליגות מטעם הממשלה לקבוצה ספציפית מסויימת במשק מבלי שתהיה איזו שהיא סנקציה ובלי לדרוש מהצדדים מחויבות להגיע להסכמה בניהם.

מצ"ב הצעת משרד האוצר כפי שהוצגה בועדה.

א. התייחסות לנושא דיירים פרטיים - מגורים

אין לפרק את השותפות בין בעל הבית לבין הדייר באופן כפוי על ידי שינוי החוק אלא לפרק שותפות זו על פני זמן באופן וולנטרי.

בעקרון המדינה לא רואה עניין להכנס בין שני צדדים לעיסקה מרצון.

הסכם שכירות מוגנת המלווה בתשלום דמי מפתח מקנה לדייר המוגן זכויות כלכליות ולפיכך כל מהלך כופה הוא בהכרח צעד הפוגע בהגינות הכלכלית.

מכיוון שקיימים יתרונות כלליים חיצוניים למשק מפירוק השותפות מוצע לסייע לצדדים על ידי התערבות חיצונית.

אסטרטגיית פירוק השותפות מורכבת מכח משיכה ודחיפה.

כח המשיכה - תמריץ סיוע מוגבל לזרז פירוק השותפות על בסיס וולנטרי. הסיוע ינתן בתנאי של שחרור הדירה כנכס מוגן ובתנאי שהנכס יושב.

כח הדחיפה - העלאה הדרגתית של שכ"ד המוגן שישקף באופן כלכלי את שווי הנכס מבלי להתעלם מהזכויות הכלכליות של הדייר בנכס הקיימות בין תשלום דמי מפתח.

הפיתרון לפירוק יתבסס על ידי חלוקה של הערך הנסתר (פער בין שווי נכס פנוי לנכס תפוס) בין הצדדים לעיסקה.

אין לקשור בין הפיתרון הכלכלי שיוצע על ידי הועדה לבין הפיתרון לנכסי ר"פ שבבעלות המדינה שכן בנכסי ר"פ מעמד המדינה שונה וכבעלת בית יכולה לפרק את השותפות בכל צורה הנראת לה לנכון.

ב. התייחסות לנושא דיירים "עוסקים"

יש לשקול לשחרר מגורים עיסקים נוספים מהגבלת שכ"ד ולאפשר הרחבת תחום בתי העסק שלגביהם אין תקרת דמי שכירות. יש להשוות באופן הדרגתי את שכ"ד לשכ"ד כלכלי בהתחשב בתשלום דמי מפתח שהדייר שילם.

מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף התקציבים

י"ח באלול התשנ"ו
2 בספטמבר 1996
ת.96-72780

31/1/11

לכבוד
מר חיים פיאלקוף
ראש תחום מדיניות ופיתוח משרד הבינוי והשיכון

הנדון: ישובי עדיפות לאומית

בהמשך לשיבתנו מיום רביעי האחרון בנושא ולאחר עיון בפרטי הצעת משרד הבינוי והשיכון באשר לסווג חדש של ישובי עדיפות לאומית, מצאתי לנכון להעלות על הכתב את עיקרי הסתייגותי מהתוכנית.

1. קריטריון סוציו-אקונומי

בסיס העיקרון לקביעת מפת אזורי עדיפות לאומית, בתחום השיכון, היה שימוש במכשירי הסיוע על מנת לתמרץ את האוכלוסיה לקבוע את מקום המגורים בפריפריה מחוץ לאזורי הביקוש, על בסיס גיאוגרפי ובמנותק ממאפייני הפרט. זאת באמצעות השפעה על שעורי התחלופה של הפרט ולא תוך "תחרות" בתוכניות הסיוע הקיימות.

לעומת זאת השימוש בקריטריון הסוציו-אקונומי מהווה נדבך עיקרי במסגרת שיקולי זכאותו של הפרט לסיוע. שימוש במכשיר זה לקביעת יעדים להנעת אוכלוסיה ולקביעת מקום מגורים, עשוי לפגום במטרה לעיל.

יתר על כן יעילות השימוש במכשיר זה כקריטריון לטיפול בישוב לא הוכחה בעבר, ראה פרויקט שיקום שכונות, אשר משך הזמן הדרוש להוצאת שכונה ממעגל הסיוע הולך וגדל עם הזמן, וזאת בעיקר בשל העובדה כי עקרון זה קושר בין המוטיבציה של האוכלוסיה בישוב לאבד את סל ההטבות במקביל לשיפור המדדים ואיבוד תכונת המסכנות.

מעבר לכל, שימוש בעקרון זה נוגד יצירת מפה ורצף גאוגרפי וראוי יותר שיקרא טיפול נקודתי לאומי.

2. מיקום הישוב במרחב

דרוג של ישוב במרחב צריך להגזר מקירבתו למרכז מטרופוליני:

א. לא נלקח בחשבון שקלול של ישובים הסמוכים ל- 2 מרכזים מטרופוליניים וזוכים לכפל הזדמנויות.

ב. התוכנית מתעלמת ממרכז מטרופוליני המתפתח בבאר-שבע. רצ"ב סקירה המתארת את הישובים העיקריים שזכאי המשרד רכשו בהם דירות, ממנה ניתן ללמוד כי אשדוד ובאר-שבע הפכו מוקדי משיכה משנת 1993 ואילך.

3. ישוב עירוני חדש

מיקום ישוב עירוני חדש בלב אזורי הביקוש נועד בראש ובראשונה לתת מענה לרמת הביקושים הקיימת.

מתן תמריצים לישוב כזה מעודד "משאבת ביקושים", נוגד את עקרון ההתפתחות האורבנית הנורמלית. יש חשש שהתמריצים ילבו מחירים. משיכת אוכלוסיה ועלולה ליצור הומוגניות של גילי התושבים "והזדקנות" של העיר בבת אחד בעתיד.

ליבוי ביקושים באזורי הביקוש מתנגש עם המטרה לפיזור אוכלוסיה.

4. כתוצאה מהרחבת הישובים מעבר לקיים התוכנית אינה מאוזנת תקציבית ובכך מפרה את הנחת היסוד הבסיסית של התוכנית.

5. קביעת מפה אחידה לסל הטבות מונעת גמישות במתן פתרונות, לכן מבקש אגף התקציבים להפריד ככל שניתן בין קביעת קריטריונים לרכיבי הסיוע לרכישת דירה חדשה, והשתתפות בהוצאות פיתוח כללי.

6. משרד האוצר מבקש להמיר את הסיוע להשתתפות בהוצאות פיתוח לסיוע לפרט.

7. בתוכנית קיימת תוספת של רכיב ההשתתפות בפיתוח עבור בנה-ביתך באזור עדיפות לאומית ב' בשעור של 25%, תוספת אשר אינה מגובה כמקור תקציבי ובעקרון אינה מקובלת על אגף התקציבים.

21
זכרוב רב,

אלי דלוצקי
רכז שיכון

העתק:

מר איתי אייגס - סגן הממונה על התקציבים משרד האוצר

מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף התקציבים

31/11/11

י"ח באלול התשנ"ו
2 בספטמבר 1996
ת.96-72780

לכבוד
מר חיים פיאלקוף
ראש תחום מדיניות ופיתוח משרד הבינוי והשיכון

הנדון: ישובי עדיפות לאומית

בהמשך לשיבתנו מיום רביעי האחרון בנושא ולאחר עיון בפרטי הצעת משרד הבינוי והשיכון באשר לסווג חדש של ישובי עדיפות לאומית, מצאתי לנכון להעלות על הכתב את עיקרי הסתייגותי מהתוכנית.

1. קריטריון סוציו-אקונומי

בסיס העיקרון לקביעת מפת אזורי עדיפות לאומית, בתחום השיכון, היה שימוש במכשירי הסיוע על מנת לתמרץ את האוכלוסיה לקבוע את מקום המגורים בפריפריה מחוץ לאזורי הביקוש, על בסיס גיאוגרפי ובמנותק ממאפייני הפרט. זאת באמצעות השפעה על שעורי התחלופה של הפרט ולא תוך "תחרות" בתוכניות הסיוע הקיימות.

לעומת זאת השימוש בקריטריון הסוציו-אקונומי מהווה נדבך עיקרי במסגרת שיקולי זכאותו של הפרט לסיוע. שימוש במכשיר זה לקביעת יעדים להנעת אוכלוסיה ולקביעת מקום מגורים, עשוי לפגום במטרה לעיל.

יתר על כן יעילות השימוש במכשיר זה כקריטריון לטיפול בישוב לא הוכחה בעבר, ראה פרוייקט שיקום שכונות, אשר משך הזמן הדרוש להוצאת שכונה ממעגל הסיוע הולך וגדל עם הזמן, וזאת בעיקר בשל העובדה כי עקרון זה קושר בין המוטיבציה של האוכלוסיה בישוב לאבד את סל החטבות במקביל לשיפור המדדים ואיבוד תכונת המסכנות.

מעבר לכל, שימוש בעקרון זה נוגד יצירת מפה ורצף גאוגרפי וראוי יותר שיקרא טיפול נקודתי לאומי.

2. מיקום הישוב במרחב

דרוג של ישוב במרחב צריך להגזר מקירבתו למרכז מטרופוליני:

א. לא נלקח בחשבון שקלול של ישובים הסמוכים ל- 2 מרכזים מטרופוליניים וזוכים לכפל הזדמנויות.

ב. התוכנית מתעלמת ממרכז מטרופוליני המתפתח בבאר-שבע. רצ"ב סקירה המתארת את הישובים העיקריים שזכאי המשרד רכשו בהם דירות, ממנה ניתן ללמוד כי אשדוד ובאר-שבע הפכו מוקדי משיכה משנת 1993 ואילך.

3. ישוב עירוני חדש

מיקום ישוב עירוני חדש בלב ~~אזורי הביקוש~~ נועד בראש ובראשונה לתת מענה לרמת הביקושים הקיימת.

מתן תמריצים לשוב כזה מעודד "משאבת ביקושים", נוגד את עקרון ההתפתחות האורבנית הנורמלית. יש חשש שהתמריצים ילבו מחירים. משיכת אוכלוסיה ועלולה ליצור הומוגניות של גיליי התושבים "והזדקנות" של העיר בבת אחד בעתיד.
ליבוי ביקושים באזורי הביקוש מתנגש עם המטרה לפיזור אוכלוסיה.

4. כתוצאה מהרחבת הישובים מעבר לקיים התוכנית אינה מאוזנת תקציבית ובכך מפרה את הנחת היסוד הבסיסית של התוכנית.
5. קביעת מפה אחידה לסל הטבות מונעת גמישות במתן פתרונות, לכן מבקש אגף התקציבים להפריד ככל שניתן בין קביעת קריטריונים לרכיבי הסיוע לרכישת דירה חדשה, והשתתפות בהוצאות פיתוח כללי.
6. משרד האוצר מבקש להמיר את הסיוע להשתתפות בהוצאות פיתוח לסיוע לפרט.
7. בתוכנית קיימת תוספת של רכיב ההשתתפות בפיתוח עבור בנה-ביתך באזור עדיפות לאומית ב' בשעור של 25%, תוספת אשר אינה מגובה כמקור תקציבי ובעקרון אינה מקובלת על אגף התקציבים.

21
זכבוד רב,
אלי דלצקי
רכז שיכון

העתק:
מר איתי אייגס - סגן הממונה על התקציבים משרד האוצר

מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף התקציבים

י"ח באלול התשנ"ו
2 בספטמבר 1996
ת.72780-96

31/1/11

לכבוד
מר חיים פיאלקוף
ראש תחום מדיניות ופיתוח משרד הבינוי והשיכון

הנדון: ישובי עדיפות לאומית

בהמשך לשיבתנו מיום רביעי האחרון בנושא ולאחר עיון בפרטי הצעת משרד הבינוי והשיכון באשר לסווג חדש של ישובי עדיפות לאומית, מצאתי לנכון להעלות על הכתב את עיקרי הסתייגותי מהתוכנית.

1. קריטריון סוציו-אקונומי

בסיס העיקרון לקביעת מפת אזורי עדיפות לאומית, בתחום השיכון, היה שימוש במכשירי הסיוע על מנת לתמרץ את האוכלוסיה לקבוע את מקום המגורים בפריפריה מחוץ לאזורי הביקוש, על בסיס גיאוגרפי ובמנותק ממאפייני הפרט. זאת באמצעות השפעה על שעורי התחלופה של הפרט ולא תוך "תחרות" בתוכניות הסיוע הקיימות.

לעומת זאת השימוש בקריטריון הסוציו-אקונומי מהווה נדבך עיקרי במסגרת שיקולי זכאותו של הפרט לסיוע. שימוש במכשיר זה לקביעת יעדים להנעת אוכלוסיה ולקביעת מקום מגורים, עשוי לפגום במטרה לעיל.

יתר על כן יעילות השימוש במכשיר זה כקריטריון לטיפול בישוב לא הוכחה בעבר, ראה פרויקט שיקום שכונות, אשר משך הזמן הדרוש להוצאת שכונה ממועגל הסיוע הולך וגדל עם הזמן, וזאת בעיקר בשל העובדה כי עקרון זה קושר בין המוטיבציה של האוכלוסיה בישוב לאבד את סל ההטבות במקביל לשיפור המדדים ואיבוד תכונת המסכנות.

מעבר לכל, שימוש בעקרון זה נוגד יצירת מפה ורצף גאוגרפי וראוי יותר שיקרא טיפול נקודתי לאומי.

2. מיקום הישוב במרחב

דרוג של ישוב במרחב צריך להגזור מקירבתו למרכז מטרופוליני:

א. לא נלקח בחשבון שקלול של ישובים הסמוכים ל- 2 מרכזים מטרופוליניים וזוכים לכפל הזדמנויות.

ב. התוכנית מתעלמת ממרכז מטרופוליני המתפתח בבאר-שבע. רצ"ב סקירה המתארת את הישובים העיקריים שזכאי המשרד רכשו בהם דירות, ממנה ניתן ללמוד כי אשדוד ובאר-שבע הפכו מוקדי משיכה משנת 1993 ואילך.

3. ישוב עירוני חדש

מיקום ישוב עירוני חדש בלב אזורי הביקוש נועד בראש ובראשונה לתת מענה לרמת הביקושים הקיימת.

מתן תמריצים לשוב כזה מעודד "משאבת ביקושים", נוגד את עקרון ההתפתחות האורבנית הנורמלית. יש חשש שהתמריצים ילבו מחירים. משיכת אוכלוסיה ועלולה ליצור הומוגניות של גילוי התושבים "והזדקנות" של העיר בבת אחד בעתיד.

ליבוי ביקושים באזורי הביקוש מתנגש עם המטרה לפיזור אוכלוסיה.

4. כתוצאה מהרחבת הישובים מעבר לקיים התוכנית אינה מאוזנת תקציבית ובכך מפרה את הנחת היסוד הבסיסית של התוכנית.

5. קביעת מפה אחידה לסל הטבות מונעת גמישות במתן פתרונות, לכן מבקש אגף התקציבים להפריד ככל שניתן בין קביעת קריטריונים לרכיבי הסיוע לרכישת דירה חדשה, והשתתפות בהוצאות פיתוח כללי.

6. משרד האוצר מבקש להמיר את הסיוע להשתתפות בהוצאות פיתוח לסיוע לפרט.

7. בתוכנית קיימת תוספת של רכיב ההשתתפות בפיתוח עבור בנה-ביתך באזור עדיפות לאומית ב' בשעור של 25%, תוספת אשר אינה מגובה כמקור תקציבי ובעקרון אינה מקובלת על אגף התקציבים.

21
זכר רב,
אלי דליצקי
רכז שיכון

העתק:

מר איתי אייגס - סגן הממונה על התקציבים משרד האוצר

בע"ה

דבר לשכתב לזמנת צעירים

התוכנית המתכננת כאן היא ברר ביוצע מיוחדת ומסורתית לתוציא מן
חבא אל הפועל עיקרון שותף מקובל על ממשלות קודמות אך לא בוצע
בתוסף אורקטיביות של מפקיעי חץ בהשקעה לטווח ארוך ללא חסכות
ממשלתיות.

1. מינהל סקרעני ישראל יקצה סקע במחירים מוחלים על בסיס סבלת
מחירי סקע ופיתוח, באחרי הפיתוח ובאחרי העדיפות האסטרטגית.
סקע לידד להוכיח תקבל את תנאי עדיפות אסטרטגית אך לשון קשר
עם מיקומה הגאוגרפי של הסקע.
2. הממשלה תכיר בטווח ידד להוכיח כמדיקט בעל עדיפות אסטרטגית
תנחה את מינהל סקרעני ישראל לשחרר ולהקנות סקעות במחל
איי כדוגמת הקצאת סקע לפריקטים היחידים.
3. הקרקע תוקצה למפקיעים, לעמותות ולחברות משכנת אשר יחיו
כזוה מעשיית לבניה מיוחדת של הפריקט והאכלוסו.
4. החמים יזכו לתסד מפעל שחור ככל מענק הסוד מוט חכנסה על
הכנסה משכירות.
5. החמים גם אם הם עמותות יזכו לחורז מע"מ ומיסיים עקיפים על
עליית הבניה.
6. הלוואות מקום חורז וחפשות הפיתוח החומות באחריים בעלי
עדיפות אסטרטגית ייטבו ליאמים בכל פריקט שחור של דירות
להוכיח.
7. שבר חדידה לאם יחיו באחרי רסולי בחתום לתנאי חסיקום של
הפריקט והתנחילים להחזיקת חיים על השקעות.

יום ה' 3
אשר
הא"ל

- 2 -

8. ש"ר הדירה לשוכר יקבע בדירת דיורניסאלי בזהותם למענו של השוכר גדל משפחתו והכנסתו ויהיה סגור מנע"מ. מש"ר השיכון במסלול הסיוע לשוכרים ישלים את ש"ר הדירה ליהמים. תינתן אופציה לשוכרים לרכוש את דירתם בניכ"ח חלק מש"ר הדירה ששולם.
9. מתוך כלל הדירות לחשברה שיבט, יסערו עד אלפים דירות לשכר במגזר החרדי.
10. כ-1,000 דירות הקיימות כיום בשליטת הממשלה יועמדו להשכרה מיוחדת.

עובדיה עלי

בנימין נתניהו

אריאל שרון

משרד הבינוי והשיכון

אגף איכלוס

אגף נכסים ודיוור

בס"ד יב' באב תשנ"ו
28 ביולי 1996
מספר: שכרד

השכרת דירות בשיכון הציבורי תוכנית חדשה - עדכון

1. תמצית עקרונות התוכנית

- העמדת כל הדירות הפנויות שבידי החברות המאכלסות בישובי הפריפריה לכלל ציבור הזכאים חסרי הדיוור - ותיקים ועולים.
- מתן פרסום פומבי לדירות השיכון הציבורי העומדות להשכרה.
- הרשמה לדירות וקביעת השוכרים מבין כלל הזכאים חסרי הדיוור - ותיקים ועולים - תהיה בשיטת "הרשמה והגרלה".
- מתן עדיפות בהשכרת הדירות לאוכלוסיית הזכאים שיפורטו בסעיף 4.2.
- קביעת רמת שכר הדירה לכל השוכרים החדשים באופן מדורג ע"פ הקריטריונים הבאים:
 - רמת ההכנסה.
 - גודל משפחה.
 - מיקום הדירה.
 - גודל דירה.
- מדורג שכר הדירה לשוכרים ותיקים יבוצע בשלב השני ובהדרגה.

2. הדירות

- 2.1 בשלב הראשון תפורסמנה להשכרה כל הדירות המתפנות בישובי הפריפריה הבאים: אופקים, באר-שבע, בית שאן, דימונה, חדרה, חצור הגלילית, טבריה, ירוחם, מגדל העמק, מעלות תרשיחא, מצפה רמון, נצרת עלית, נשר, עפולה, פרדס חנה, צפת, קרית שמונה, שדרות ושלומי (לפי רשימה בסעיף 7 להלן) שאינן מוקפאות.
- דירות מוקפאות = דירות שאושרו להן מועמדים ספציפיים ע"י וועדות האכלוס, דירות שאושרו להן מועמדים ע"י משרד הקליטה ודירות הנמצאות בהליכי רכישה.
- בנוסף תפורסמנה להשכרה דירות חדשות שאינן ביש"ע ואינן ביעד עולים, לא כולל דירות בקרית גת ובעפולה.
- דירות נ"ר אתיופים לא תפורסמנה.
- 2.2 לאחר השכרת הדירות כאמור בסעיף 2.1 תתפרסם להשכרה כל דירה נוספת שתתפנה. בכל ישוב תפורסמנה הדירות המתפנות בתחילת כל חודש או לאחר שתצטברנה לפחות 10 דירות, המוקדם מביניהם.

2.3 דירה שפורסמה ולא הושכרה תועמד לכלל הזכאים בשיטת "כל הקודם זוכה".

2.4 מחוזות משב"ש יסקרו את כל הדירות המוקפאות (סעיף 2.1 לעיל). דירות שריקות מעל 21 יום תתווספנה לדירות הנכללות בתוכנית.

3. זכאים להרשם לדירות

- בעלי תעודות זכאות תקפות כ"חסרי דירה", כולל עולים, לא כולל דיירים בשיכון הצבורי למעט המפורטים בסעיף 4.2.3.

4. סדרי עדיפויות בהגרלת הדירות

4.1 הדירות יוקצו בהתאמה למספר נפשות מחושב במשפחה:

מספר נפשות	מספר חדרים
עד 4	2
5 - 6	3
7 ויותר	4

במקרים שגודל הדירות הפנויות בישוב ביחס למועמדים גדול יותר תהיה ההקצאה כדלהלן:

מספר נפשות	מספר חדרים
עד 2	2
3 - 4	3
5 ויותר	4

4.2 עדיפות ראשונה

4.2.1 משפחות שמתקיימות מקצבת אי כושר השתכרות שאינן דיירות השיכון הציבורי.

4.2.2 משפחות עם נכות 75% ויותר ובלבד שהכנסתם בגבול "הסכום הקובע", ואינן דיירות השיכון הציבורי.

4.2.3 משפחות דיירות השיכון הציבורי שקיים הכרח רפואי לתנאי מגורים אחרים או שגרות בצפיפות +3.

4.2.4 משפחות עם 3 ילדים ויותר שהכנסתן עד "הסכום הקובע", ומקיימות אחר התנאים:

- מיצוי כושר השתכרות או לימודים בתוכנית לימודים מלאה.

- נתמכים על-ידי המוסד לביטוח לאומי או משרד הדתות.

4.2.5 תושבי אתרי הדיור הזמני.

4.2.6 משפחות שאושרו לדירה בשכירות מסובסדת בשיכון הציבורי.

4.3 עדיפות שניה

4.3.1 העדיפות תינתן לפי:

* רמת ההכנסה - שתקבע על-פי הכנסה מכל המקורות, למעט קצבת ילדים - למי שממציא כושר השתכרות או לומדים בתוכנית לימודים מלאה:

הרכב המשפחה				
רמת הכנסה	יחיד	זוג	משפחה עם ילד	משפחה עם ילדים
רמה I	1,143	1,715	1,989	2,264
רמה II	1,738	2,492	2,767	3,174
רמה III	1,947	2,791	3,099	3,555
רמה IV	2,173	3,115	3,459	3,968
רמה V	2,211	3,317	3,847	4,379
רמה VI	+2,212	+3,318	+3,848	+4,380

* מספר ילדים.

4.3.2 העדיפות תקבע לפי רמת ההכנסה בעדיפות ראשונה תזכה האוכלוסיה ברמת ההכנסה הנמוכה יותר, לאחריה קבוצת ההכנסה הבאה וכו'.

בתוך כל רמת הכנסה יקבלו עדיפות המשפחות שמספר הילדים שלהן גדול יותר.

4.3.3 תערך הגרלה לתור לזכאים באותה רמת עדיפות.

5. גובה שכר הדירה

5.1 רמת שכר הדירה בשיכון הציבורי נקבעת כיום ע"פ שכר הדירה בשוק כאשר כל ישובי הארץ מחולקים ל- 9 קבוצות של רמת שכר דירה.

5.2 תופעל מערכת מידרוג של הנחות בשכר דירה המושתת על העקרונות הבאים:

- שכר הדירה יקבע לפי הנהוג בשכירות חופשית (שד"ח) והוא יהווה "שכר דירה בסיסי".
- הזכאים לסיוע יחוייבו לשלם בכל מקרה חלק מ"שכר הדירה הבסיסי".
- הסיוע יינתן באמצעות הנחה מ"שכר הדירה הבסיסי" בהתאמה להכנסות המשפחה, גודל המשפחה, מקום הדירה וגודל הדירה.
- ההנחה בשכר הדירה תגדל ככל שמדובר במשפחה גדולה יותר, הכנסה נמוכה יותר ורמת שכר דירה גבוהה יותר.

להלן דוגמא לרמת שכר הדירה לדירת 72 מ"ר למשפחה עם 2 ילדים
ב- 2 רמות הכנסה שונות בכל קבוצות הישובים:

קבוצת ישוב	שכ"ד שוק	שכ"ד למתקיימים מקצבת קיום בלבד (הכנסה של 2,264 ש"ח)	שכ"ד לבעלי ההכנסה המירבית לקבלת הנחות (הכנסה של 4,379 ש"ח)
1	1,377.36	68.87	1,100.27
2	1,226.16	61.31	978.11
3	961.92	48.10	768.90
4	839.52	41.98	672.28
5	725.76	36.29	576.09
6	672.48	33.62	516.12
7	553.68	27.68	428.78
8	478.80	23.94	367.74
9	383.70	19.19	305.69

5.3 בשלב ראשון תופעל מערכת מידרוג שכר הדירה על כל השוכרים
החדשים.

6. שיטת הפרסום, ההרשמה, קביעת סדרי העדיפויות וההגרלה

6.1 פרסום הדירות יהיה על לוחות המודעות במחוזות משב"ש
העירוניים.

6.2 מנהלי מחלקות האוכלוס במחוזות יכינו רשימה מרוכזת של
הזכאים שאושרו לדירה בשכירות מסובסדת בכל ישוב.

6.3 ההרשמה תתבצע במחלקות האוכלוס במחוזות במשך שבועיים.

6.4 במקרה הצורך יזמינו מחלקות האוכלוס במחוזות חקירות לאימות
נתוני ההכנסות.

6.5 מיון הנרשמים לפי סדרי העדיפויות ובדיקת מסמכי ההרשמה
(תעודת זכאות, תלוש משכורת ותעודת זהות) יבוצע במחלקות
האוכלוס במחוזות.

6.6 דירות שפורסמו ולא הושכרו יועמדו לרשות הזכאים בשיטת "כל
הקודם זוכה".



סגן שר הבינוי והשיכון

בס"ד , ירושלים, כ"ז באלול תשנ"ו
10 בספטמבר 1996
1-0742

לכבוד
ח"כ דן מרידור
שר האוצר
הקריה
ירושלים

שלום רב,

הנדון: פגישת עבודה

לקראת פגישת העבודה שנקבעה בינינו ליום ד' תשרי התשנ"ז, 17 בספטמבר 1996, אני מצ"ב לעיונך ולהתייחסות נציגי משרדך בעוד מועד, פירוט הנושאים לדיון והחלטה.

אבקש להדגיש כי נושאים אלה אינם באים לגרוע מהסוגיות האחרות שעליהן אנו משוחחים כמעט מידי יום, כגון בנייה תקציבית להשכרה וחילופי קרקעות באשדוד.

בכבוד רב,
ובברכת שנה טובה

מאיר פרוש
סגן שר הבינוי והשיכון

העתק: הרב מאיר שלמה גרינברג - מנכ"ל המשרד



סגן שר הבינוי והשיכון

פגישת עבודה

פירוט נושאים

1. מסלול שיווק חדש להוזלת מחירי הדירות
2. אזורי עדיפות לאומית
3. השתתפות בשכ"ד שלא עפ"י מבחני הכנסה
4. "בנה דירחך" בשכונת עג'מי
5. רפורמה במיסוי יחודי בענף הבנייה
6. אשראי לענף הבנייה
7. חוק הגנת הדייר

מדינת ישראל משרד הבינוי והשיכון

טל': 847327 (02)

פקס': 847859 (02)

ת"ד 18110

ירושלים 91180

כ"ז באלול תשנ"ו

11 בספטמבר 1996

110996-3

אזורי עדיפות לאומית

נקודות במחלוקת בין משרד האוצר למשרד הבינוי והשיכון

1. קריטריונים

משרד הבינוי והשיכון (משב"ש) מציע להתייחס לשלושה קריטריונים לסיווג ישובי עדיפות לאומית:

1. מדד חברתי-כלכלי
2. מרחק ממוקד מטרופוליני
3. ישובים חדשים/שמיועדים לפיתוח מואץ

משרד האוצר מתנגד לשימוש בקריטריון חברתי כלכלי (קריטריון מס' 1) ולקריטריון של ישובים חדשים/שמיועדים לפיתוח מואץ (קריטריון מס' 3). כמו כן, לגבי קריטריון מרחק ממוקד מטרופוליני (קריטריון מס' 2), הביע משרד האוצר הסתייגות ובין היתר, הציע להתייחס לבאר-שבע כמטרופולין.

2. סל הטבות

משב"ש מציע להעניק השחזפות בפיתוח עבור בנה-ביתך באזור עדיפות ב' בשיעור של 25%.

משרד האוצר מסתייג מהתוספת המוצעת.

3. המרת השתתפות בהוצאות פיתוח לסיוע לפרט

משב"ש מציע להחליט על המרת הסיוע שניתן במסגרת השתתפות בהוצאות פיתוח לסיוע לפרט, בהתאם לרמת סיכוני השיווק ביישוב ועל פי כללים וסדרי עדיפויות שיקבעו על-ידו.

משרד האוצר מבקש להמיר את ההשתתפות בהוצאות הפיתוח לסיוע לפרט.

משב"ש מתנגד לביטול תכנית השתתפות בהוצאות הפיתוח באופן גורף.

4. מפת הישובים

משב"ש מבקש להוסיף מספר ישובים כיישובי עדיפות לאומית על-פי העקרונות שצוינו בסעיף 1 לעיל.

משרד האוצר מתנגד בטיעון שהכללת ישובים אלו תביא לחריגה תקציבית.

משב"ש מציע שבאזורי עדיפות לאומית ב' יופעלו מרכיבי הסל באופן דיפרנציאלי, בהתאם לכללים וסדרי עדיפויות שיקבעו על-ידו, דבר שימנע חריגה תקציבית.



משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיור

תאריך: כז' באלול תשנ"ו
11 בספטמבר 1996

מספר: שצ - 1272

בנה דירתך - שכונת עג'מי ביפו

בתאריך 7.7.96 החליטה הממשלה על ביטול פרוייקט בנה דירתך.

צוות משותף של משרדי שיכון ואוצר כחן את הפרוייקטים שלא הותחל בבנייתם ואיפשר המשך הפעלת הפרוייקטים בהם נקבעו קבלנים ו/או נבחרו משתכנים. הפרוייקט בעג'מי לא אושר מכיון שלא עמד בקריטריונים אלו.

במאי 1995 הוקמה ועדת היגוי לצורך פתרון בעיות הדיור ביפו לאוכלוסיה הערבית. במסגרת ועדה זו סוכם על מתן כ- 400 פתרונות דיור לתושבים חלקם במסלול "בנה דירתך".

בתאריך 14.6.95 אף נחתם הסכם בין נציגי התושבים ונציגי ממ"י (מר ד. צבן) המבטיח את קצב מתן הפתרונות.

ועדת ההיגוי פעלה ואיתרה קרקע ל- 220 יח"ד מוכנות לשווק.

מכיון שקיימת הבטחה מפורשת מצד המימסד למתן פתרונות ומכיון שהדרך המועדפת למתן פתרונות אלו הינה מסלול בנה דירתך מומלץ לכלול את הפרוייקט במסגרת האתרים שיש להמשיך את הפעלתם.



סגן שר הבינוי והשיכון

בס"ד , ירושלים, כ"ז באלול תשנ"ו
10 בספטמבר 1996
1-0741

לכבוד
ח"כ דן מרידור
שר האוצר
הקריה
ירושלים

שלום רב,

הנדון: שילוב מבחן הכנסה כתנאי להשתתפות המדינה בשכר דירה

אחת ההחלטות שהתקבלו בישיבת הממשלה ב - 7.7.96 בנושא תקציב 1997 נגעה לשילוב מבחן הכנסה כתנאי להשתתפות המדינה בשכר דירה - סוגיה שלא הכרתי בזמנו די הצורך.

אנו מעריכים כי ההחלטה מתבססת על ממצאי מחקר שיזם משרד הבינוי והשיכון (שתמציתו רצ"ב).

אולם המלצות המחקר, שמקובלות גם עלינו, דנות בשילוב מבחן הכנסה במתן השתתפות בשכר דירה, בד בבד עם מתן משכנתאות מוגדלות על בסיס מבחן הכנסה.

אין מקום לאמץ רק חלק מההמלצות בלא לאמץ גם את החלק האחר.

אבקש לשנות את ההחלטה ולמצוא במשותף מקור אחר לקיצוץ.

בכבוד רב,
ובברכת שנה טובה

מאיר פרוש
סגן שר הבינוי והשיכון

העתק: הרב מאיר שלמה גרינברג - מנכ"ל המשרד

משרד הבינוי והשיכון
אגף אכלוס

ירושלים, י"ב בתמוז תשנ"ג
1 ביולי 1993

אל:

שלום רב,

הנדון: מחקר על "תוכנית הסיוע בשכר דירה"

רקע

מענקי ההשתתפות בשכר דירה ניתנים כיום כסיוע לפתרון דיור זמני ל"חסרי דירה" הבאים:
- עולים חדשים, עד תום 4 שנים מעלותם (מ-15.7.93 תוארך הזכאות לשנה נוספת).
- זוגות צעירים שצברו 1400 נקודות ויותר, למשך 3 שנים.
- משפחות חד-הוריות למשך 3 שנים.
- משפחות חסרות דירה שהכנסתן נמוכה מסף מסויים.
- יחידים המתקיימים מקצבאות קיום.
בסוף שנת 1989 נהנו כ-21,600 משקי בית ממענק זה. בשנתיים הבאות הוכפל המספר ויותר מדי שנה, ובסוף שנת 1992 הגיע המספר לכ-142,300 משקי בית.
תקציב מענקים אלה מגיע בשנת 1993 לכ-740 מליון ש"ח.
בשל הגידול בהיקף המסתייעים ובהוצאה התקציבית במסלול זה, יזמנו עריכת מחקר שיבחן את יעילות הקצאת הסיוע מול חלופות אחרות. לביצוע המחקר נבחרו ד"ר דוד גייר וד"ר יונה גינזברג.

עיקר הממצאים

- * פרופיל המשפחות שקבלו השתתפות בשכר דירה נמוך מזה של זכאים אחרים - הכנסה נמוכה יותר, פחות מוצרי חשמל ביתיים ומכוניות, אחוז נמוך יותר של נוסעים לחו"ל, אחוז נמוך יותר של בעלים ששירתו בצה"ל ואחוז גבוה יותר של בעיות בריאות.
- * הסיוע נוצל לרווחת דיור העולה על זו של זכאים ששכרו דירה ולא קבלו סיוע. ככל שסכום המענק היה גבוה יותר, כך עלתה גם ההוצאה עבור שכר דירה.
- * הסיוע לא נוצל לחסכון לרכישת דירה.
- * אחוז גבוה של האוכלוסיה אינו מאמין ביכולתו לרכוש דירה למרות העמדות החיוביות כלפי מגורים בבעלות. חוסר הנכונות לחסוך לדירה נובע בדרך כלל מחוסר אמצעים ולא מהעדפה של מגורים בשכירות. רוב הזכאים שקבלו השתתפות בשכר דירה רואים עצמם כשוכרי דירות על בסיס קבוע ואינם יודעים איך יסתדרו כשסיוע זה יסתיים.

* מסתמן קשר מובהק מבחינה סטטיסטית בין מספר השנים עד שזוג צעיר רוכש דירה לאחר הנישואים, לבין משתנים כגון: הכנסה, בעלות על רכב, והאם לפחות אחד מבני המשפחה עובד (מובהק באופן שולי מבחינה סטטיסטית).

* לא נמצא קשר מובהק מבחינה סטטיסטית בין הניקוד של הזוגות הצעירים לבין הכנסתם.

* יותר ממחצית מהזוגות הצעירים שהיתה להם זכאות לסיוע במסלול זה לא נצלו אותו.

מסקנות

* התוכנית יוצרת עיוותים בהחלטות הצריכה של משקי הבית מקבלי הסיוע, מבלי שתתרום לקרוב דיור קבע עבורם.

* אומנם הקבוצה שניהנית מהמענקים חלשה יותר. אך העדר קשר מובהק מבחינה סטטיסטית בין ההכנסה לבין הניקוד, מצביע כי יש פערים גדולים בהכנסה בהשוואה לממוצע.

המלצות

* מתן השתתפות בשכר דירה לקבוצות ה"ותיקות בארץ" רק על בסיס של הכנסה ומשתנים כמו: תכונות המשפחה, נכסים, בעיות בריאות וכו'. הזכאות תקבע לאחר בדיקה קפדנית, שתחזור מדי שנה. גובה הסיוע לא יהיה קשור לשכר הדירה שישולם בפועל, וישאיר למשפחה את חופש הבחירה להקצאת הכסף למימון דיור מול חלופות אחרות. לעולים תנתן ההשתתפות לתקופה של שלוש שנים, ללא קשר לזכאותם למשכנתא. לאחר תקופה זו הם יבחנו לעניין ההשתתפות בשכר דירה כ"ותיקים".

* למי שיקבעו כזכאים להשתתפות בשכר דירה על בסיס רמת ההכנסה, יפתח גם מסלול מיוחד למשכנתא בתנאים מועדפים (ללא קשר לקריטריונים הרגילים, כגון הניקוד). במסלול זה גודל ומחיר הדירה יצטרכו לעמוד במגבלות תקן שיקבעו. תנאי ההחזר יקבעו על פי הפרופיל הכלכלי של המשפחה, ויעודכנו מדי שנה. סבסוד היתר ינתן כל עוד לא שופר המצב הכלכלי של המשפחה.

* אין להניח כי חלק גדול מכלל אוכלוסית הזכאים יבקשו להנות מהתוכנית החדשה - שכן בניגוד לתוכניות רווחה אוניברסליות, תהיה לתוכנית זו תדמית שלילית של פתרון המיועד למיעוטי יכולת בלבד, מה גם שידרשו תהליכים ביורוקרטיים סבוכים כדי להנות ממנה.

בברכה,

מיכאלה גרזון
סגן מנהל אגף אכלוס

העתקים: החוקרים - ד"ר דוד גייר וד"ר יונה גינזברג
ועדת ההיגוי - ד"ר חיים פיאלקוף, גב' מליכה שערי וגב' עליזה הבר-פיש
מסייעות - גב' הניה ששון וגב' יפה שטיינמן.



סגן שר הבינוי והשיכון

י' באב תשנ"ו
26 ביולי 1996

210796-3

לכבוד
מר דן מרידור
שר האוצר

הנדון: פגישת עבודה

שלום רב,

אני מבקש לקיים דיון משותף איתך ועם נציגי משרדך באשר למתן סוגיות
הקשורות למשרדינו כדלהלן:

1. רפורמה במיסוי

על ענף הבנייה מוטל נטל מיסוי יחודי כבד הכולל מס רכישה, מס שבח, מס
רכוש, היטל השבחה ומיסוי תשומות על חומרי גלם.

אני ממליץ כי תוקם וועדה לבחון רפורמה במיסוי על ענף הבנייה במגמה
להוזיל מחירים ולהגדיל את היצע הקרקע המוצעת לבנייה.

להערכתי, ניתן לסיים עבודתה של וועדה כזו תוך שלושה חודשים ממועד
מינויה.

2. אשראי על ענף הבנייה

כידוע לך, הוראות המפקח על הבנקים של בנק ישראל פועלות להגביל אשראי
לענף הבנייה ("מגבלת 20% לענף בודד").

בגלל צורת החישוב, נכללים במגבלת האשראי לענף מרכיבים שיש להם רמת
סיכון מזערי ביותר. לאור זאת, יש צורך בשינוי מדיניות מטעם בנק ישראל
בכל הקשור למגבלות אלה, ובין היתר, ערבות חוק מכר, נכסים מניבים
וערבות מדינה למימון הבנייה.



סגן שר הבינוי והשיכון

הגמשת המגבלות עשויה להגדיל ולהוזיל את המימון לענף ובכך להגדיל את כושר היצור בענף. זאת מבלי לחשוף את הבנקים לסיכונים מיותרים.

אני ער לכך כי האחריות למדיניות בתחום הינה של בנק ישראל, אולם בשל ההשפעה על ענף הבנייה ומחירי הדיור, יש מקום להתערבותנו.

מכיוון שמועצת בנק ישראל אמורה לדון בקרוב בנושא, יש צורך בהתערבות משותפת בהקדם האפשרי.

3. פתרונות לשכירות

בהקשר לנושא שכירות, דווחתי לאחרונה כי משרדך שוקל לבטל את הפטור שניתן על הכנסות בגין שכר דירה. ביטול זה עלול להקטין את המלאי של יח"ד שמוצעות לשכירות ובכך להעלות את שכר הדירה.

לדעתי, לא רצוי לבטל את הפטור כולו, אולם יש מקום להוריד את תקרת הפטור. מוצע ללבן נושא זה באותה ישיבה.

4. סקירה כללית של הענף

אני מציע לפתוח את הישיבה עם סקירה כללית על המרחש בענף: הבעיות, המגמות ופתרונות רצויים.

סקירה זו שנכין במשרדנו, תשמש כבסיס לדיונים.

בברכה,

מאיר פרוש

סגן שר הבינוי והשיכון

העסק: מר מאיר שלמה גרינברג, המנהל הכללי

נטל המיסוי על בינוי ושיכון

בסיס המס



נטל המיסוי על ביכורי ושיכור

1. ענף הבינוי והשיכון רווי במיסוי.
2. המסים מתפרסים על כל מרכיבי הבניה - קרקע, פיתוח ורכישה.
3. מרבית המיסים הם יחודיים לענף וחלק מהם, כגון ביטוח לאומי ומע"מ, הם מיסים כלל-משקיים.
4. כמובן, לגבי המיסוי הכלל-משקי, אנו לא מציעים שום שינוי.
5. הצעתנו לגבי המיסוי היחודי הינה לבחון את כל מערכת המיסוי בראיה מקיפה.
6. המגמות שלנו ברפורמה המוצעת הן:
 - להביא לרציונלזציה במיסוי בענף
 - להקטין את אי-הודאות
 - לגרום להורדת מחירים (ולא להעשרת הקבלנים)



סגן שר הבינוי והשיכון

בס"ד, כ"ה באלול תשנ"ו
9 בספטמבר 1996
שוטף 1-0735

לכבוד
מר דן מרידור
שר האוצר
הקריה
ירושלים

שלום רב,

הנדון: שינויים בחוק הגנת הדייר
המלצות השופט אלוני, יו"ר הוועדה הציבורית

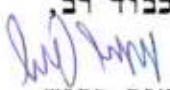
הוועדה הציבורית, שמונתה בזמנו ע"י שר הבינוי והשיכון (הקודם) לבדיקת מכלול הבעיות הכרוכות בחוק הגנת הדייר, סיימה את עבודתה לפני מספר חודשים.

המלצות הוועדה, שהינן מצומצמות וכוללות שני סעיפים בלבד, הוגשו לשר הבינוי והשיכון דאז ע"י יו"ר הוועדה, השופט (בדימוס) מר שאול אלוני. במקביל הגיש השופט אלוני את המלצותיו האישיות לטיפול בנושא, המלצות שהינן שונות מאלו של הוועדה, ומציגות פתרון כוללני לבעיות חוק הגנת הדייר.

מאחר והמלצות השופט אלוני כרוכות בהוצאה תקציבית גבוהה, להערכתי, ברצוני לבקש לקיים דיון משותף בהמלצות אלה, בהשלכות המשקיות הנגזרות מהן ובאפשרויות להכלילן (בשלמותן או בחלקן) במסגרת התקציב של השנים הבאות, אם נמצא זאת לנכון.

קיום הדיון אצלך חשוב וחיוני לקראת דיון בבג"צ האמור להתקיים בקרוב בנושא זה.

מצ"ב חומר רקע בנושא.

בכבוד רב,

מאיר פרוש
סגן שר הבינוי והשיכון



סגן שר הבינוי והשיכון

בס"ד, ירושלים כד' באלול תשנ"ו
08 בספטמבר 1996
1-0685

לכבוד
מר דן מרידור
שר האוצר
הקריה
ירושלים

שלום רב,

הנדון: חילופי קרקעות רובע ז' / י"ב - אשדוד

לפני כשבוע היינו בלשכתך ביום שני, זאת לאחר שיום קודם לכן - ביום ראשון, התקיימה פגישה בין אנשי האוצר והשיכון בנושא הנ"ל, בהיותנו בלשכתך הבעת תקווה שתוך יום הנושא יסתדר.

למיטב ידיעתי, עד לרגע זה, עדיין לא גובש ההסדר ולא ניתנה הסכמת האוצר, למותר לציין בפניך, גודל הבעיה, למקרה ובתוך השכונה החרדית יתאכלו תושבים חילוניים, אני מצרף בזאת מכתבי למר עוזי וכסלר בנושא זה.

דן מכובדי, כיהודי מאמין יש לי אמונה שנושא זה יסתדר לשביעות רצוננו, אם כן, למה לנו ולמנהיגנו הרוחניים כ"כ הרבה עגמת נפש, הרי ניתן בהוראה שלך לסיים את הפרשה ובהקדם.

אנא ממך פעולתך והודיעני דבר.

בכבוד רב,

מאיר פרוש
סגן שר הבינוי והשיכון

החתימה הנכונה
הבינוי והשיכון.
אשרף ד' - חתום
5

שט
1/16



סגן שד הבינוי והשיכון

בס"ד, ירושלים כ"ח מנ"א תשנ"ו
13 אוגוסט 1996
1-0525

לכבוד
מר עוזי וכסלר
מנהל מינהל מקרקעי ישראל
רח' שמאי 6
ירושלים

שלום רב,

הנדון: חילופי קרקעות רובע ז' ו- י"ב באשדוד

מי עוד כמו מר וכסלר מירושלים אשר מכיר ויודע את החשיבות של הכוונת אוכלוסיות אשר באמצעותן ניתן - עד כמה שאפשר - להמעיט מתחים. איני צריך לספר לך על הצעות שונות הבאות אלי ומציעים לבנות קריות חרדיות מדין ועד אילת, בבחינת ופרצת...

גם הח"מ הינו ירושלמי אשר מבקש להבין ולהרגיש מצוקות וחרדות של אוכלוסיות אחרות ומירושלים אני מנסה להקיש לכל רחבי הארץ ומשתדל לווסת בהגיון כל שהוא.

השיהוי בהחלטה לגבי רובע ז' ורובע י"ב יגרום לצערי שנגרום לערבוביה וחבל.

אתה מסוגל לחתוך ומהר, ושווה כדי למנוע חיכוכים גם לווסת, ואפילו במחיר שהוצע.

אנא פעילותך הדחופה.

בכבוד רב,

מאיר פרוש
סגן השר

שר האוצר

ירושלים, כ"ד באלול התשנ"ו
8 בספטמבר 1996
ת.96-77093

אל: מר איתי אייגס
סגן הממונה על התקציבים משרד האוצר

שלום רב,

הנדון: חילופי קרקעות באשדוד

הובאה לתשומת לבי התחייבותו של שר האוצר הקודם, מר שוחט, לבצע את עיסקת חילופי הקרקעות באשדוד ולפנות לאישור תקציב למימון הפרשי השווי שהוערכו בכ- 2,5 מליון דולר.

העתק מכתבו של מר בועז רדי, המאשר התחייבות זאת, מצורף בזה.

לאור מכתבך אלי, מיום 13.8.96, ביקשתי חוות דעת מאת המחלקה המשפטית של המשרד, שתנחה אותי כיצד עלי לפעול במצב שנוצר. ביום 28/8/96 העביר אלי עו"ד יואל בריס, סגן מנהל המחלקה המשפטית, את חוות הדעת המצורפת בזה.

אני מפנה את תשומת ליבך לאמור בחוות דעת זו לפיה "עצם ההסכמה לבצע את החליפין תמשיך להתקיים, ואולם בתנאי כי בבסיס העיסקה יעמדו חישוב של הרווחים המוצדקים של היזם בקשר עם ביצוע העיסקה, כאשר החישוב האמור מתבסס על הפסדים ונזקים שייגרמו לו בגין ביצוע העיסקה בתוספת פיצוי סביר בגין הסכמתו לבצעה, ולא על קביעה שרירותית של מספר יחידות דיוור, שאין לה ולהיבטים הכלכליים של העיסקה ולא כלום". שים נא לב גם לסיכום חוות הדעת לפיה "...יש להנחות את הגורמים המנהלים משא ומתן עם היזם כי הבסיס לחישוב התמורה יהיה בהתחשב בנזקיו של היזם בגין ביצועה ופיצוי סביר בגין הסכמתו לבצעה, ולא חישוב שרירותי אחר. במידה והפרשי השומה וההפרשים הנובעים מעלויות הפיתוח (המבטאים יחדיו את רווחיו של היזם) יעלו על התמורה הראויה שתחושב על בסיס האמור, יש לדרוש מהיזם כי ישלם סכום זה למדינה כתנאי לביצוע העיסקה".

אבקשך לטפל בעניין על פי חוות הדעת המשפטית ולבדוק הן "הפסדים ונזקים" שנגרמו ליזם והן לקבוע לפי מיטב שיקולך את "הפיצוי הסביר בגין הסכמתו לבצע את העיסקה".

אודה לך אם תודיעני את מסקנותיך בהקדם.

בברכה,

דן מרידאג

העתק: עו"ד ימימה מזוז, היועצת המשפטית, משרד האוצר

לשכת שר האוצר

27.5.96

ט' בסיון התשנ"ו
27 במאי 1996
ת.96-44652

אל:
מר עוזי ובסלר
מנכ"ל מינהל מקרקעי ישראל
ירושלים

הנדון: רובע ו' באשדוד

הנני להודיעך כי שר האוצר מאשר את ביצוע עסקה חילופי המקרקעין וכי משרד האוצר יפנה לאישור תקציב למימון הפרשי השווי כפי שהתערכו על ידכם, בכ- 2.5 מ' \$ (מחם 1.5 מ' \$ להפרשי ערך קרקע והיתרה לפיתוח).
למען הסר ספק העסקה מותנית באישור ההקציה בנדרש עפ"י החוק.

בברכה,

קנ"מ רנ"י
בועז הדי
יועץ שר האוצר

העמק:
מר אברהם (בייגה) שוחס - שר האוצר

ירושלים, כ"ד באלול התשנ"ו
8 בספטמבר 1996
ת.96-77093

מר איתי אייגס
סגן הממונה על התקציבים משרד האוצר
הקריה
ירושלים

הובאה לתשומת ליבי והתחיבות המצ"ב של שר האוצר הקודם, מר בייגה שוחט, לבצע חילופי קרקעות באשדוד.
 8.96.13 מיום 13.8.96, ביקשתי חוות דעת משפטית שתחנה אותי לפעול בדרך הנכונה ביותר במצב הקיים. לפיכך לאור חוות הדעת של עו"ד יואל ברנס מיום 28.8.96 ולאור מכתבך מיום 1.9.96 אני מבקש שתטפל בענין בדייק לפי חוות הדעת המשפטית ולרכז את הפרטים הן לגבי ההוצאות שהיו לקבלן עד כה, והן לגבי הערכת הפיצוי הסבור והראוי לקבלן בגין הסכמתו לביצוע החלופין.

דן מרידור

אני חתום על הסכם זה
במלוא כוונתי ו
אין לי שום התחייבות
אחרת, ואני מצהיר
בזה כי אין לי שום
התחייבות אחרת.

אכן, נראה שהתהליך הזה, ה"א"י... הוא...

מזכר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:

13

28/8/96

התאריך

תיק מס

מאת:

אסתר

הערך:

סימבול:

וש צקנו את החומר האדם
עצ מחר (29/8/96), מאת וזה
וה"ה היום האחרון לפני שובת
בגין עניק תואר עוצק אלו
בנייה אברהם ברוך ז'
עליות נותן ש ברוך
ואתרים

אסתר

האז חולש נא החר המעשה יש לנהל חו"מ
כפי לוחז לסוכה סדר נא העין

May 2, 1888

Dear Mr. [illegible]

I have been thinking of you
very much lately and how
kind you were to me when
I was in the hospital. I
am now well and hope
to be able to go home
soon.

Yours truly,

מדינת ישראל
משרד האוצר

לשכת היועץ המשפטי

י"ג באלול התשנ"ו
28 באוגוסט 1996

ת.96-69172

אל: מר דן מרידור
שר האוצר

הנדון: החלפת קרקעות בין רובע ז' לרובע י"ב באשדוד
סימוכין: מכתבו של איתי אייגס מיום 13.8.96
מזכרך מיום 19.8.96

במזכרך שבסימוכין אתה שואל האם קיימת הבטחה שלטונית המחייבת אותך משפטית לבצע את העיסקה שבנדון, מכוח הבטחתו של שר האוצר הקודם, האם הבטחה זו מחייבת כלשונה, ואם לא באיזה אופן היא מחייבת.

כזכור, החליט שר האוצר הקודם על ביצוע עסקת החליפין על מנת לפתור בעיה שנוצרה, לדעתו, עקב רצונו של היזם בעל המקרקעין לבנות באזור חרדי בניה למגורים שאפשר שלא תתאים, בצורתה ובאוכלוסיתה, לאופיו הנוכחי של האזור הנזכר. העיסקה שהוצעה היתה לתת ליזם קרקע חליפית אשר מספר היחידות שניתן לבנות עליה זהה למספר היחידות שהיה בדעתו ובאפשרותו של היזם לבנות בקרקע שבאזור החרדי, וזאת באזור אחר בתחום העיר אשדוד.

בשל השוני בשווי הקרקעות, ובשל ההבדל בעלויות הפיתוח, צפוי היזם להרוויח מההחלפה הנזכרת (על פי אומדן השמאי) כ- 2.5 מליון דולר ארה"ב, המהווים (על פי האומדן הנזכר) כ- 30% מערך הקרקע המוחלפת.

אין ספק כי שר האוצר מוסמך על פי דין לקבל החלטות הנוגעות לעיסקאות מקרקעין ולהתחייבות מתקציב המדינה, וכיוון שכך רשאי האזור להסתמך על הבטחותיו בתחומים אלו. אולם, העיסקה המוצעת נגועה, לדעתי, בחוסר סבירות היורד לשורשה של ההבטחה השלטונית, הפוגע בתוקפה ומצדיק סטייה ממנה.

החלפת הקרקעות, שנדרשה לדעת השר לשם הגשמת מטרת מדיניות, אפשר שתצדיק מתן קרקע חלופית ליזם שתיקבע לפי שומה, כך שהיזם יקבל את ערך הקרקע המוחלפת (עליה יוותר), בתוספת שיפוי בגין הפסדיו ונזקיו בשל המעבר, ואולי אף בתוספת פיצוי סביר כלשהו על נכונותו לבצע את העיסקה. ואולם, לא זו הדרך שננקטה.

כאמור, העיסקה התבססה על חליפין שבוצעו אך ורק בהתחשב במספר יחידות הדיוור שניתן לבנות, כאשר ברור היה שבכך ניתנת הטבה משמעותית לקבלן, ומבלי שנשקלה בבסיס לעיסקה היקפה של הטבה זו אל מול הפסדיו של הקבלן או פיצוי סביר וראוי בגין הסכמתו לביצוע החליפין. בכך קיים פגם שורשי, המשפיע על סיווגו של הריווח לקבלן מביצוע העיסקה, שכן לאור האמור לא ניתן להגדיר ריווח זה כ"שיפוי בגין הפסד" או "פיצוי סביר על נכונות לבצע עיסקה", וניתן רק להגדירו כ"מענק" או "תמיכה" מכספי התקציב ללא מקור בדיו המסמך ליתן תמיכה כאמור וללא קריטריונים לנתינתה.

מאידך, אין להתעלם כליל מקיומה של ההבטחה השלטונית. האיזון הראוי בין ההבטחה השלטונית שניתנה על ידי שר האוצר לבין הפגם שנפל בה מחייב כי עצם ההסכמה לבצע את החליפין תמשיך להתקיים, ואולם בתנאי כי בבסיס העיסקה יעמדו חישוב של הרווחים המוצדקים של היזם בקשר עם ביצוע העיסקה, כאשר החישוב האמור מתבסס על הפסדים ונזקים שייגרמו לו בגין ביצוע העיסקה בתוספת פיצוי סביר בגין הסכמתו לבצעה, ולא על קביעה שרירותית של מספר יחידות דיוור, שאין לה ולהיבטים הכלכליים של העיסקה ולא כלום.

מובן, כי אין כל אפשרות לקבוע במסמרות מה שיעור הפיצוי הראוי או הסביר המגיע ליזם בשל הסכמתו לבצע את עסקת החליפין, וממילא אין אפשרות לקבוע מהי התמורה שתחשב כ"תמורה מתאימה" בביצוע העיסקה; הקביעה של "התמורה הראויה" אינה קביעה מדעית, ומטבעה היא נקבעת במשא ומתן בין צדדים. ואולם, התשתית לקביעת התמורה (אם בכסף ואם בקרקע חלופית) צריכה להיות התמורה הכלכלית בקשר לעיסקה.

לפיכך יש להנחות את הגורמים המנהלים משא ומתן עם היזם כי הבסיס לחישוב התמורה יהיה בהתחשב בנזקיו של היזם בגין ביצועה ופיצוי סביר בגין הסכמתו לבצעה, ולא חישוב שרירותי אחר. במידה והפרשי השומה וההפרשים הנובעים מעלויות הפיתוח (המבטאים יחדיו את רווחיו של היזם) יעלו על התמורה הראויה שתחושב על בסיס האמור, יש לדרוש מהיזם כי ישלם סכום זה למדינה כתנאי לביצוע העיסקה.

ב ב ר כ ה,

יואל בריס, עו"ד

מנהל מדור - סגן מנהל מחלקה

העתק:

עו"ד ימימה מזוז, היועצת המשפטית
מר איתי אייגס - סגן הממונה על התקציבים משרד האוצר

מזכר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:		התאריך:	14.8.96
מאת:	ס' יאסרעב	תיק מס:	
הנדון:			
סימכון:			

ב שירות
 בשם קצין אגף אגף (נציג)
 ב. אסתר א. חיים אורי ב. אגף
 ב. אסתר א. חיים אורי ב. אגף

ז. 19.8.96

א. אגף אגף אגף אגף
 אגף אגף אגף אגף
 אגף אגף אגף אגף
 אגף אגף אגף אגף
 אגף אגף אגף אגף

אגף אגף אגף אגף

מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף התקציבים

כ"ח באב התשנ"ו
13 באוגוסט 1996
ת.96-64877

אל:
מר דן מרידור
שר האוצר

הנדון: חלופי קרקעות בין רובע ז' לרובע יב' באשדוד

1. ברובע ז' באשדוד מצויה קרקע פנוייה לבניית 374 יחידות דיור, רובע זה מאוכלס ברובו על ידי ציבור חרדי דתי. הקרקע הנדונה, היתה בבעלות חברת "אור חדש" אשר פשטה את הרגל. הקרקע נרכשה על ידי קבוצת יזמים מכונס הנכסים.

בעקבות חשש שהיזם הפרטי יבנה בנייה שאינה מתאימה לאכלוס ציבור חרדי (בנייה גבוהה, דירות גדולות וכו') הוצע להחליף עם היזם קרקעות בבעלות מינהל מקרקעי ישראל. על פי הערכת שמאי (ליבראלית ביותר) עלות ההחלפה למדינה, קרי, ההפסד מחילופי הקרקע הינה כ 8 מיליון ש"ח.

מנהל מינהל מקרקעי ישראל פנה לשר האוצר הקודם וביקש את אישורו לביצוע העסקה. עוזר שר האוצר הודיעו בכתב, כי "שר האוצר מאשר את ביצוע עסקת חלופי המקרקעין, וכי משרד האוצר יפנה לאישור תקציב למימון הפישי השווי "... (רצ"ב).

2. עיריית אשדוד פנתה למינהל בבקשה לזרז את ביצוע העסקה בשל חשש מתביעה של היזם הפרטי, בישיבה שהתקיימה אתמול עם העיריה ומנהל המינהל סוכמו (בשלב זה בע"פ) הדברים הבאים:

א. הוועדה המקומית (העיריה) תאשר בנייה של לפחות 374 יחידות דיור ברובע ז' (השטח שעובר למינהל).

ב. יתרת הזכויות בשטח תשמש לבניית שרותים ציבוריים כלכליים (בית אבות וכו') ותשווק על ידי המינהל. (מעניק למדינה הכנסות נוספות שלא נלקחו בחשבון בבדיקה השמאית).

3. משמעות העסקה הינה שלצורך העמדת השטח ברובע ז' לבנייה לחרדים תעניק המדינה לבעל הזכויות הנוכחי קרקע שערכה גבוה בכ 8 מיליון ש"ח מערך הקרקע שברשותו כיום.

ניסינו להציע לקזז מהזכויות ברובע יב' על מנת למנוע מצב של תוספת ערך לזכויות היזם כתוצאה מההחלפה, אולם ראש העיר העיר, כי הצעה מסוג זה נדחתה על הסף על ידי היזם.

ראוי להזכיר, כי המתכונת הנוכחית (ללא קיזוז) אושרה לסיכום על ידי שר האוצר הקודם ערב הבחירות.

4. לאחר התייעצות עם הלשכה המשפטית אנו סבורים, כי קיום העסקה מחייב תשלום על ידי היזם בגין תוספת הזכויות או קיזוז הזכויות המועברות ברובע יב', כך שיבוטל הפער בסך 8 מיליון ש"ח.

במידה ויושג סיכום, כאמור, אנו נעלה על הכתב את ההסכמים שבכ"פ עם העיריה והמינהל.

5. באם עמדה זו מקובלת עליך אנו ננחה את המינהל והעיריה בהתאם.

ב ב ר כ ה,



איתי איגס
סגן הממונה על התקציבים

העתק:

מר רן קרול - הממונה על התקציבים משרד האוצר
עו"ד ימימה מזוז - היועצת המשפטית משרד האוצר
מר ירון ביבי - רכז תיכנון וממ"י אגף התקציבים



מינהל | מוקדני | ישראל |

לשכת מנהל המינהל



מדינת ישראל

מ ז כ ר
פ א ק ס

אל: שר האוצר מר אברהם (בייגה) שוחט
שר הבינוי והשיכון מר בנימין (פואד) בן אליעזר
מאת מנהל המינהל

22.5.96

הנדון: חילופי קרקעות בין רובע ז' לרובע י"ב באשדוד

אנו במו"מ עם היזמים לביצוע החילופין ונראה כי ניתן לסכמו בחיוב. קיים פער משמעותי בין ערכי השומה (שהוכנה בגישה מאד ליברלאלית) לעומת דרישות היזמים. פער הערכים בין השומה לדרישות, מסתכם בכ 1.7 מליון דולר ובנוסף דורשים היזמים שיפוי על היטל השבחה ברובע ז', (דרישת עירייה) בסכום משוער כ-1.0 מליון דולר. במלים אחרות, פער הערכים מסתכם ב 8.0-8.5 מליון ש"ח. פער זה אינו מביא בחשבון דרישות ייחודיות, של תנאי ההקצאה החדשה ברובע ז' (מטופל ע"י משב"ש).

במידה וינתן גיבוי שלכם לכיסוי תקציבי של הפער הזה, ניתן יהיה לסכם ולסגור המו"מ תוך ימים אחדים. קבעתי פגישה עם היזמים ביום ראשון 26.5 ואודה אם אקבל אישורכם בטרם הדיון.

בברכה,
ע. וכסלר

העתק:

סגן הממונה על התקציבים מר איתי אייגס
סמנכ"ל שו"כ ממ"י מר דרור צבן



מינהל | מקרקעי | ישראל |
אגף שיווק וכלכלה

ד' תמוז, תשנ"ו
21 ביוני 1996
W32163



מדינת ישראל

אל: מר י. ביבי, רפראנט ממ"י, אג"ת.

הנדון: חילופי קרקעות בין רובע ז' לרובע י"ב באשדוד.
סימוכין: מכתב מלשכת שר האוצר מיום 27.5.96 (מס' 44652-96.ת.)

במכתב שבסמך הודיע עוזר שר האוצר דאז, מר בועז רדי, כי בכפוף לאישור תקציבי אנו מוסמכים לסיים ולבצע את עיסקת ההחילופין.

אנו ערוכים לביצוע מידי של העיסקה בכפוף לתקציב מאושר.

אודה על טיפולך בהתאם.

בברכה,

יוסף כהן
ס/מנהל אגף שיווק וכלכלה

העתק: מר ע. וכסלר, מנהל המינהל.
מר ד. צבן, סמנכ"ל שיווק וכלכלה.
מר מ. טלקין, מנהל מחוז ירושלים.
מר א. אייגס, ס/הממונה על התקציבים.

לשכת שר האוצר

ק"מ 96

ט' בסיון התשנ"ו
27 במאי 1996
ת.96-44652

אל:
מר עוזי וכסלר
מנהל מינהל מקרקעי ישראל
ירושלים



הנדון: רובע ו' באשדוד

הנני להודיעך כי שר האוצר מאשר את ביצוע עסקת חילופי המקרקעין וכי משרד האוצר יפנה לאישור תקציב למימון הפרשי השווי כפי שהוצרכו על ידם בכ- 2.5 מ' \$ (מחם 1.5 מ' \$ להפרשי ערך קרקע והיתרה לפיתוח).
למען הסר ספק העסקה מותנית באישור התקציב כנדרש עפ"י החוק.

בברכה,

יגאל רון
נעזר הי
יועץ שר האוצר

העתק:
מר אברהם (בייגה) שוחס - שר האוצר

30.5.96

לכבוד
מר יוסי כהן
מנהל מקרקעי ישראל

אדון נכבד,

הנדון: הערכת נדל"ן - הקצאת מגרשי תמורה למגורים ברובע י"ב באשדוד
במסגרת חילופי קרקעות

1. הצגת הבעיה

בחלקו המזרחי של רובע ז', בתחום שתי תכניות בניין עיר מאושרות, מצויה קרקע פנויה לבניית 377 יחידות דיור.

הקרקע הייתה בעלות חברת "אור חדש" אשר פשטה את הרגל. הקרקע נרכשה בשנה האחרונה מאת כונס הנכסים על ידי קבוצת יזמים.

רובע י"ב, שמדרום לרובע סיטי, בשל עתה לבנייה והקרקעות בחלקיו הצפוניים מיועדות לשיווק על ידי המנהל.

הנכם בוחנים אפשרות לחילופי קרקע, שעל פיה המנהל יקבל לבעלותו את הקרקעות שברובע ז' ובתמורה יוקצו ליזמים מגרשי בנייה חליפיים ברובע י"ב לבניית 377 יחידות דיור.

כפי שנמסר לי בעיריית אשדוד אף הוגדרו המגרשים שיוצעו ליזמים ואלה מצויים בפינה הצפונית-מערבית של הרובע, סמוך לרובע הבנוי י"א, מעברו המזרחי של הכביש המתוכנן שאמור להיסלל בין שני הרובעים.

נתבקשתי על ידכם לבחון את ערכי הקרקע בשני המתחמים הנ"ל ולקבוע מהו ההפרש הכספי בין שווי הקרקע שתימסר למנהל לבין שווי הזכויות בקרקעות שתוקננה ליזמים ברובע י"ב.

2. תאריך הביקור: 16.5.96

3. הקרקעות אשר ברובע ז'

תיאור הקרקע

הקרקעות הכלולות בחוות דעת זו, הנמצאות ברובע ז' באשדוד.

רובע ז' ממוקם בחלקה המזרחי של אשדוד, ממערב לכביש E. הגישה אל הרובע מתבצעת דרך שדרות ירושלים שבצדו הדרומי של הרובע ממנו מתפצלים צפונה רחובות פנימיים.

רובע ז' הינה שכונה בנויה בחלקה. השכונה מאופיינת בבתיים בני 4 קומות על עמודים אשר נבנו בשנים האחרונות לצד בתיים אשר נמצאים בשלבי בניית שלד שונים, כמו גם התחלות בנייה חדשות. על אף הבנייה הרבה באזור, ניכר קיפאון בהתקדמות של חלק מהפרויקטים.

בשכונה קיימות תשתית עירונית, אולם רמת הפיתוח חלקית. חלק מהכבישים סלולים עם מדרכות.

השכונה מאוכלסת בציבור דתי-חרדי, ובתחומיה בתי כנסת מוסדות, לימוד ומקוואות.

המתחם שבו הקרקעות נמצאות ממוקם במרכז הרובע וגובל:

בצפון: רחוב שמעון בן שטח;

במזרח: רחוב יהודה הנשיא שבחזיתו בתיים בבנייה;

בדרום: רחוב רשב"י אשר סלול ברובו;

שמערב: רחוב יוחנן בן זכאי שלאורכו בתיים מאוכלסים.

המתחם כולו חולי, ללא כל פיתוח, והטופוגרפיה בו מישורית.

הקרקעות הנדונות ממוקמות בחזיתו המזרחית ומצדו המזרחי של רחוב יהודה הנשיא.

הקרקעות הנדונות הינן בבעלות פרטית.

המצב התכנוני

חוות דעת זו דנה בקרקעות לבניית 377 יחידות דיור. יחידות אלו מצויות מבחינה תכנונית בשתי תכניות בניין עיר. באחת 177 יחידות דיור ובאחרת 200 יחידות דיור נוספות.

א. 177 יחידות דיור מכלל היחידות כלולות בתכנית מספר 93/במ/3 המהווה שינוי לתכנית מפורטת 109/03/3 (ד465א'). התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 9.6.91. מטרת התכנית הינה יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזורי מגורים על ידי קביעת ייעודי קרקע ומגבלות בנייה לאזורי מגורים א', ג', אזור לתכנון בעתיד, בנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, מסחר ודרכים.

התכנית משתרעת על שטח של כ-143 דונם.

התכנית כולה מייעדת את השטח ל-2 מתחמי בנייה להקמת יחידות דיור כמפורט:

באזור מגורים ג' (בנייה רוויה) 747 יחידות דיור

באזור מגורים א' (בנייה צמודת קרקע) 6 יחידות דיור

753 יחידות דיור

וכן 3 מגרשים מסחריים בשטח 5,662 מ"ר

הקרקעות נשוא השומה כלולות במתחם המזרחי המסווג למגורים ג' ו-א' ובו 177 יחידות הדיור הנישומות.

באזור מגורים ג' תותר הקמת בניינים בני 4 קומות מעל קומת קרקע, ובאזור מגורים א' קוטגיים חד משפחתיים בני 2 קומות.

החנייה במגרשי המגורים תהיה בגבולות המגרש. בשומה זו מדובר, מכלל היחידות שבתכנית, ב-171 יחידות דיור באזור מגורים ג' וכן 6 מגרשים ליחידות צמודות קרקע באזור מגורים א'.

אחוזי הבנייה המותרים במגרשים שבאזור מגורים ג' - 150% משטח המגרשים
אחוזי הבנייה המותרים במגרשים שבאזור מגורים א' (קוטגיים) - 75% משטח המגרשים

ב. יתרת 200 היחידות כלולות בתכנית מספר 160/במ/3 המהווה שינוי לתכניות מפורטות מספר 109/03/3 ו-93/במ/3. התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 12.9.93.

מטרת התכנית הינה יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבני מגורים ושטח למבני ציבור ושצ"פ בלב רובע ז' על ידי שינויים בייעודי קרקע וקביעת הנחיות בנייה לאזורי מגורים א', ג' ואזור מגורים מיוחד, בנייני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

התכנית משתרעת על שטח של כ-93 דונם.

יתרת הקרקעות הנשומות מסווגות לאזור מגורים מיוחד.

באזור זה תותר הקמת שמונה בניינים בני 6 - 8 קומות. סך הכול 200 יחידות דיור במגרש מספר 2001. שטח הבנייה העיקרי יהיה 110 מ"ר בממוצע ליחידה (ובתנאי שלא יקטן מ-85 מ"ר ולא יעלה על 120 מ"ר) ו-35 מ"ר שטחי שירות.

החנייה תתוכנן ותפורט במסגרת התכניות לבינוי ועיצוב ארכיטקטוני, בהתאם לתקן תכנית מתאר אשדוד.

4. הקרקעות אשר ברובע י"ב

תאור הקרקע

הקרקעות שהוזכרו לעיל יוחלפו בקרקעות לבנייה בתחומי רובע י"ב באשדוד.

רובע י"ב ממוקם בחלקה הדרומי של העיר, ממזרח לרובע י"א ומדרום לו רובע ט"ו. שני רובעים שכנים אלה נמצאים בשלבי בנייה אחרונים ומאופיינים בבנייה רוויה וצמודת קרקע.

הרובע מהווה מובלעת בין רובעים י"א, ט"ו וי"ג.

הגישה אל הרובע דרך כביש H אשר מצפון לרובע, אשר סלול במחצית רוחבו.

הקרקעות שבתחום הרובע טרם פותחו. פני השטח חוליים ומישוריים ברובם. לאורך הצד המערבי של המתחם נפרצה דרך עפר, המשמשת דרך גישה צדדית.

המצב התכנוני

על השטח ברובע י"ב חלה תכנית מפורטת מספר 10/במ/3 המהווה שינוי לתכניות מתאר מספר 101/02/3 ו-25/101/02/3. התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 22.3.95.

הרובע מתוכנן ל-3,978 יחידות דיור, מתוכן 901 יחידות דיור מוגן. התכנון כולל כניסות ראשיות בהמשך לכבישים הראשיים ברובעים הגובלים, אשר יובילו אל כיכרות שסביבן מרכזים מסחריים.

במרכז הרובע מתוכנן פארק ראשי. השטחים הציבוריים מפוזרים בארבעה מוקדים. פתרונות החנייה מחייבים חנייה תת-קרקעית.

התכנון משתרע על שטח של כ-753 דונם.

מטרת התכנית הינה יצירת מסגרת תכנונית להקמת רובע מגורים על ידי שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.

השטח מסווג לאזור מגורים א' (קוטג'ים טוריים), אזור מגורים ב' (מבנה טורי בן 3 קומות), אזור מגורים ג' (מבנה מאורך בן 3-5 קומות ומבנים בני 4-5 קומות), אזור מגורים מיוחד (מבנים בני 6-9 קומות, 901 יחידות דיור מוגן במגרש מספר 2084).

כמו כן סווגו שטחים לבנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי חנייה ציבוריים. הקרקעות בתחום התכנית הינן בבעלות המדינה וק"י. בי. ע. - קבוצת בוני ערים בע"מ.

עקרונות החליפין

- חוות הדעת עוצבה על ידי תוך הבאה בחשבון, בין היתר, של הגורמים הבאים:
- א. ייעוד הקרקעות במתחמים השונים ברובע ז' וברובע י"ב התבסס על תכניות מאושרות שנתקבלו מכס.
 - ב. הקרקעות בתחומי שני הרובעים הנדונים הן זמינות לבנייה מכוח תכניות מאושרות.
 - ג. ערכי הקרקע נגזרו תוך חיתוך מחירי מכירה מקובלים למגורים דומים בכל רובע ובניכוי העלויות הצפויות וכן רווח יזמי.
 - ד. שוויין של הקרקעות הכלולות בחליפין נקבע כאשר לא רובץ על הקרקע כל חוב, לרבות היטלי השבחה.
 - ה. הקרקעות נשומו ללא הוצאות פיתוח אולם בקביעת ערכן של הקרקעות בשני הרובעים ניתן ביטוי להפרשים הצפויים בעלויות הפיתוח ועל כן כל מקבל קרקע בחליפין ישא בהוצאות פיתוח שיוטלו על השטח הנעבר.

החלופות המוצעות

- לצורך ביצוע החלופין בלקרקעות מבוקשים המגרשים לבנייה ברובע י"ב.
- המגרשים המבוקשים ממוקמים בפינה הצפונית-מערבית של התכנית, מדרום לכביש H ולאורך החזית המערבית רובע י"א.

המגרשים שמהם מוצע להקצות את יחידות הדיור שבתמורה הינם:

מספר קומות מרבי	שטח במ"ר	מגרש מספר	
9 + ע + מ	4,773	ל-84 יחידות דיור	2068
9 + ע + מ	4,295	ל-64 יחידות דיור	2069
9 + ע + מ	4,273	ל-64 יחידות דיור	2073
9 + ע + מ	4,771	ל-64 יחידות דיור	2074
9 + ע + מ	4,440	ל-64 יחידות דיור	2075
7 + ע + מ	<u>3,139</u>	ל-44 יחידות דיור	2079
	25,691	384 יחידות דיור	

המגרשים מסווגים באזור מגורים מיוחד. באזור זה מותרת הקמת מבנים בני 6-9 קומות לפי אופי הבינוי. שטחי דירה: 104 מ"ר שטח עיקרי + 25 מ"ר שטח שירות, סך הכול 129 מ"ר.

וכן שטחי חנייה תת קרקעית ושטחים ציבוריים פתוחים בקומת הכניסה.

ריכוז נתוני השוואה בין רובע ז' לרובע י"ב

תחום	רובע ז'	רובע י"ב
בעלות	פרטית	מדינה
אופי השכונה	השכונה מאופיינת בבתים בני 4 קומות ע"ע ומאוכלסת על ידי הציבור הדתי-חרדי.	הרובע אינו בנוי ופני השטח חוליים.
רמת פיתוח ומצב בנייה	השכונה בחלקה בנויה ומאוכלסת, ובחלקה בשלבי בנייה שונים. רמת הפיתוח חלקית.	הקרקעות שבתחום הרובע טרם פותחו. רובע י"א, הגובל במערב, בנוי ומפותח.
מספר יחידות דיור	$177 + 200 = 377$ יחידות דיור	
מצב תכנוני	א. בתכנית מספר 93/3-במ/171 יחידות באזור מגורים ג' אופי הבינוי 4 קומות מעל קומת עמודים. לגבי 6 היחידות צמודות הקרקע שבאזור מגורים א' בניית קוטג'ים בשתי קומות. ב. לגבי 200 יחידות נוספות באזור מגורים מיוחד בתחום תכנית מספר 160/3-במ/160 אופי הבינוי 6-8 קומות.	רובע י"ב כלול בתחום תכנית מפורטת מספר 10/3-במ/10 ובו אזורי מגורים א', ב', ג' ומיוחד בבינוי הנע בין 3 - 9 קומות, בהתאם לסיווג בתכנית. הבניינים נשוא החליפין מצויים באזור מגורים מיוחד מתוכננים ל-6 - 9 קומות.
חנייה	אין דרישה לחנייה תת-קרקעית.	קיימת דרישה של חנייה תת-קרקעית במגרשי בנייה שבהם מעל 24 יחידות דיור. יהיו 50% מהחניות בקומת מרתף.
פיתוח	התשתיות קיימות בחלקן. יהא צורך להתחשבן עם העירייה.	טרם הוחל בפיתוח. חפ"א תגבה אגרות פיתוח.
עיתוי	הקרקעות זמינות לבנייה מיידית.	הקרקעות תהיינה זמינות לבנייה לאחר הכנסת מילוי חסר.

מסקנות

בהסתמך על החישובים שערכתי הגעתי לכלל דעה כי:

- א. שווייה של הקרקע המוצעת ברובע ז' לבניית 377 יחידות דיור, בבעלות מלאה, חפשית מכל חוב, מסתכם בגבולות \$8,000,000 (שמונה מיליון) דולר.
- ב. שוויים של מגרשים ברובע י"ב, באזור מגורים מיוחד, לבניית 377 יחידות דיור, בתנאי חכירה מהוונת, מסתכם בגבולות \$9,500,000 (תשע מיליון וחמש מאות אלף) דולר.
- ג. הפרש השווי בקרקע לבניית 377 יחידות דיור בכל אחד משני הרובעים מסתכם ב-\$1,500,000.

בכבוד רב,

אינני עוזי קמר
מהנדס בניין ושמאי מקרקעין



עיריית אשדוד
לשכת ראש העיר

תשנ"ו כ"ב באב
1996 באוגוסט 7

96-68217

א. כהר

בית העירייה

ה ק ר י ה

ת"ד אשדוד 77100

טל: 08-8545000

פקס: 08-8545026

לכבוד
מר דן מרידור
שר תאגור
ירושלים
פקס: 610049 - 02

א.נ.

סמ / 07-10-2022

הנדון: חילופי קרקעות רובע ז' / י"ב - אשדוד

בראש לשכתנו בנדון:

1. רובע ז' הוא רובע המיועד לאוכלוסיה חרדית. רובע י"ב נמצא במרכז העיר ומיועד לאוכלוסיה כללית.
2. השטח ברובע ז' מכר ע"י מוסד נכסים לחברת הא. שליט, בני כחן ואסף גולן ומכיל זכויות לבניית 377 יח"ד.
3. הרוכשים מבקשים לבנות מחדית ברובע ז', בניה המתאימה לציבור כללי אך על דעת הממשלות (הקדמת והזכחית) - עירוב אוכלוסיות זה אינו טוב.
4. כיוון שזה רצון השלטונות (ולא דווקא של הקבלן) הצענו החלפת הקרקעות ברובע ז', בקרקעות מינהל ברובע י"ב.
5. רצ"ב ההצעה לעקרונות החלפה ואמזן הסכום (רצ"ב).
6. בהתאם לבדיקת אגף שיווק ומקרקעין במינהל מקרקעי ישראל אמזן ההפרש בערכי הקרקע לבניית 377 חמידות בין רובע ז' לרובע י"ב הוא כ- 1.5 מיליון דולר (רצ"ב).
7. אשמח אם תוכל להורות על סיכום מהיר של עיסקת חילופי הקרקעות.

ב. ב. ב. ה.

אינג' אבי צילקר
ראש העיר



שר התשתיות הלאומיות, ירושלים.
פקס: 381444 - 02
סגן שר חבינוי והשיכון, ירושלים.
פקס: 822114 - 02

חתימה: מר אריאל שרון
הרב מאיר פורוש



מגן המים והעיר



מדינת ישראל

יח' אייר, תשנ"ו
7 במאי 1996
W27491

סיכום ישיבה מיום 5.5.96

בנושא: עקרונות לביצוע עיסקת חילופין - אשדוד

- חשתתפו הי"ה:
- צ. צילקר, ראש עיריית אשדוד.
 - א. טרי, סגן ראש עיריית אשדוד.
 - א. לוי, חבר מועצת העיר.
 - ז. ויסנשטין, היועצת המשפטית לעירייה.
 - ת. בלישטיין, מחנכת העיר.
 - ב. מגדמן, מנהל אגף תכנון.
 - ג. טרודלר, מנכ"ל חפ"א.
 - ב. חרטום, עוזר ראש העיר.
 - ע. וכסלר, מנהל מקרקעי ישראל.
 - מ. טלקין, מנהל מחוז ירושלים במינהל.
 - י. כהן, ס/מנהל אגף שיווק וכלכלה במינהל.

1. רקע:

- א. בהתאם לחסכם משנת 1990 שבין חברת דיור ב.פ. לבין עמותת אור חדש לבונייד, נמכרה חטיבת קרקע לבניית 1,083 יח"ד ו- 1,200 מ"ר מסחרי ברובע ז, בסכום של \$ 6,184,000 לפני מע"מ.
- ב. במהלך השנים שחלפו מאז רכישת הקרקע בשנת 1990 ועד מועד אוקטובר 1995, מומשו ע"י העמותה חלקים ניכרים מזכויות הבניה שבקרקע. העמותה נכנסה לחליד של פירוק, ובהסכם מחודש אוקטובר 1995, בין המפרק לבין ר.א. שלט, בני כהן ואסף גולן, נמכרו יתרת הזכויות בקרקע, שמסתכמות ב- 371 יח"ד בבניה רוויה בבנינים בני 6 עד 8 קומות וכן 6 יח"ד נוספות בבניה נמוכה. התמורה ששולמה היתה \$8,218,000 לפני מע"מ.
- ג. בשל הצביון החרדי של השכונה, הועלתה ע"י גורמים עירוניים חרדים הטענה כי התכנון המוצע ע"י היזם הוא בניגוד לאופיה של השכונה ולחרגלי הדיור של המשתכנים בכח.
- ד. מינהל מקרקעי ישראל נתבקש לערוך עם בעלי הקרקע עיסקת חליפין, שבמסגרתה תרכשנה ע"י המינהל זכויותיו של היזם בקרקע הנ"ל שברובע ז' ובתמורה להן יוקצה שטח חלופי ברובע יב'.
- ה. מטרת הישיבה הינה להתוות עקרונות לעיסקת החליפין המוצעת, תוך זיקה לתקנות חוק חובל המכרזים, ובמתחשב בנתונים הסטטוטוריים של הקרקעות הנתונות.

2/...



מינהל | מעדקעי | ישראלי
אגף שיווק וכלכלה



מדינת ישראל

2. הנחות כלכליות:

א. השמאי הממשלתי או שמאי מינהל יערוך שומות לגבי קרקעות החליפין, זאת שרובע ז' והאחרת שרובע יב'. השומות תערכנה עפ"י כללי השמאות המקובלים ובהתחשב גם בהסכמות כפי שמקבלות את ביטויין במסמך זה. השגה על השומות, במידה ותחיה, תיבדק ע"י השמאי הממשלתי הראשי והחלטתו תהיה סופית.

ב. הבסיס לחליפין יהיה מתן קרקע בעלת שווי חזקה לשווי הקרקע שרובע ז'.

ד. ידוע כי הקרקע שתמסר למינהל מקרקעי ישראל ברובע ז' הינה בבעלות, והקרקע ברובע יב' תימסר בחכירה מהוונת.

3. רובע ז':

א. כיצוע עיסקת החליפין קותנה בכך, כי יובטח ע"י הועדה המקומית מימוש זכויות הבניה אשר התקנו לקרקע הנעברת עפ"י התבעויות שבתוקף, בבנינים בני 6 עד 8 קומות, בבנינים אחרים שיהיו בני 4 עד 6 קומות בלבד. דהינו, תותר בנייתם של 377 יח"ד בבנינים בני 4 עד 6 קומות בנפח בניה זהה לתקף.

ב. אם יתברר כי קיומו של סעיף א' לעיל מחייב שינוי תב"ע, ידחה מימושה של העיסקה עד להפקדתה של תכנית בנין עיר חדשה.

ג. הקרקע תימסר למינהל מקרקעי ישראל כשהיא נקייה מכל חוב ושיעבוד, לרבות אגרות וחטלי השבחה.

ד. פיתוח התשתיות יבוצע באחריות עיריית אשדוד, כנגד תשלום חטלי פיתוח מחושבים עפ"י חוקי העזר העירוניים ובקיזוז תשלומי עבר במידה והיו, התחייבויות עבר ותשלומי עבר יבדקו ע"י העירייה מיידית.

ה. היזם ישא בכל חיובי המיסוי שיתחוללו בעיקבות העיסקה.

4. רובע יב':

א. הקרקע תוקצת בחסכם פיתוח לשלוש שנים אשר יומר בהסכם חכירה מהוון כמקובל במינהל.

ב. ידוע ליזם כי טרם נקבעו חסדרי הפיתוח ברובע יב'. היזם יתחייב לשלם לחברה לפיתוח אשדוד ולעיריית אשדוד, או לכל גוף אחר אשר יבצע את עבודות הפיתוח ברובע, את כל התשלומים והחיובים בגין הפיתוח כפי שיוסכם עליוס בין מינהל מקרקעי ישראל, עיריית אשדוד והחברה לפיתוח אשדוד.

רשם:
ס/מנהל אגף שיווק וכלכלה

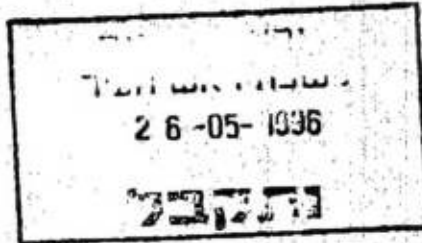
העתק: מר ד. צבו, סמנכ"ל שיווק וכלכלה.
עו"ד ע. לוי, עוזר בכיר למנהל המינהל.
מר י. אסף, עוזר שר הבינוני והשיכון.
משתתפים.



מנהל אגף שיווק וכלכלה
מנהל אגף שיווק וכלכלה



מנהל אגף שיווק וכלכלה



ח' סיון, תשנ"ו
26 במאי 1996
129398

אגף שיווק וכלכלה

אל: מר ע. וכסלר, מנהל המינהל.



הנדון: הקצאת מגרשי תמורה למגורים ברובע י"ב באשדוד במסגרת חלופי קרקעות.

כמסוכס, התבקש שמאי המקרקעין, כר עוזי קמר, לערוך שומה כבסיס לעיסוק
החלופין ברובע י"ב, מר עוזי קמר, סרט יציאות לחו"ל, הגיש את השומה
לבדיקת השמאי הממשלתי ואנו מנתינים לחצרותיכם.

לבקשתך בדקתי את השומה שחוגש לשמאי הממשלתי ועל בסיס עקרונות השומה
והערכים שנקבעו בה: אומדן ההפרש בערכי הקרקע לבניית 377 יח"ד ברובע י"ב
מול ערכי הקרקע לבניית אותו שטח יח"ד ברובע ז', בהנחה שכל התשלומים לבני
המגרשים ברובע ז' סוכנו במלואם, הינו כ- 1,500,000 (מליון וחצי) דולר
ארה"ב.

שומה מפורטת תוגש ע"י מר ע. במהלך שבוע זה.

בברכה,
יוסי כהן
שמאי מקרקעין
ס/מנהל אגף שיווק וכלכלה

הוותק: מר ד. צבן, סמנכ"ל שיווק וכלכלה.
מר מ. טלקין, מנהל מחוז ירושלים.
עו"ד ע. לוי, עוזר בכיר למנהל המינהל.

מזכר

(לדוחכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:	אק, מי את אווילי	התאריך	התאריך
מאת:	על האליס	חיק מס	חיק מס
הנדן:			

סימוכין:

המזכיר

הואקטמאט ע"י הנהלתו של ע"י הנהלתו
 מי הנהלתו של ע"י הנהלתו של ע"י הנהלתו
 מאזי מנהלת, מ"א 13.8.96, הנהלתו
 מאזי קציר מעפסו - שולח אל עפסו
 הנהלתו הנהלתו הנהלתו הנהלתו
 ע"י הנהלתו, מאזי הנהלתו של ע"י הנהלתו
 ו"אק הנהלתו, ו"אק מנהלת מ"א 1.8.96 -
 מ"א 28.8.96

אן. מנהלתו של ע"י הנהלתו של ע"י הנהלתו
 הנהלתו הנהלתו הנהלתו הנהלתו
 הנהלתו הנהלתו הנהלתו הנהלתו
 הנהלתו הנהלתו הנהלתו הנהלתו
 הנהלתו הנהלתו הנהלתו הנהלתו

הנהלתו הנהלתו הנהלתו הנהלתו
 הנהלתו הנהלתו הנהלתו הנהלתו
 הנהלתו הנהלתו הנהלתו הנהלתו

Dear Mr. [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

I have been very busy lately and have not had time to write you as often as I would like. I am sorry to hear that you are not well. I hope you will get better soon. I am writing you now because I want to let you know how much I care for you and how much I love you. I am sure you will understand that I am not just saying this to make you feel better, but because I truly mean it. I am sure you will be able to see that I am not just saying this to make you feel better, but because I truly mean it.

I am sure you will be able to see that I am not just saying this to make you feel better, but because I truly mean it. I am sure you will be able to see that I am not just saying this to make you feel better, but because I truly mean it. I am sure you will be able to see that I am not just saying this to make you feel better, but because I truly mean it.

Yours truly, [illegible]

מזינת ישראל
משרד האוצר - אגף התקציבים

כ"א באלול התשנ"ו
5 בספטמבר 1996
ת.96-76042

אל:
מר, דן מרידור
שר האוצר

הנדון: חילופי קרקעות באשדוד רובע ז' - רובע י"ב

בהמשך לשיחתנו מיום 3.9.96 בנושא שבנדון קיימתי פגישה עם היועצת המשפטית לקבלת הבהרות בדבר המצב המשפטי והמחויבויות שנוצרו בעניין העסקה שבנדון.

מפגישה זו עלות המסקנות הבאות:

1. בכל מקרה אין לבצע את העסקה בתנאיה הנוכחיים, ולפיכך גם ניתן להגן משפטית על השארת המצב הנוכחי.
2. ניתן גם לבצע עסקה של חילופי קרקעות במקרה זה (בתנאים שיקבעו) במידה ואתה סבור כי יש לכך נימוקים טובים.

בהתאם לזאת, במידה ולדעתך יש לבצע עסקה במקרה זה אנו נכנס למ"מ עם היזם במטרה להגיע למחיר סביר, ועם העירייה והמינהל במטרה להבטיח כי לא יוצרו עלויות נוספות. כגון היטל השבחה, בהמשך הדרך וגם לא שינויים בתכנית רובע ז' שיביאו להפחתה משמעותית בערך הקרקע, ערך שעליו מתבססת הבחינה השמאית של עלות חילופי הקרקעות.

ב ב ר כ ה,



איתי איגם
סגן הממונה על התקציבים

העתק:
מר רן קרול - הממונה על התקציבים משרד האוצר
עו"ד ימימה מזוז - היועצת המשפטית משרד האוצר

מקא 5.7.96 ~ 15

6560985

ירושלים, כ' באלול התשנ"ו
4 בספטמבר 1996
ת.96-73931

פרוטוקול בנושא אשדוד-חילופי קרקע - 3-9-96

נפגשו נציגי עיריה + מ.מ.י + שיכון + איתי.

איתי אייגס:

שמעון אינשטין הביא רשימת הוצאות של הקבלן (כ-6 מליון ש"ח על ריבית חריגה בלבד).

אינשטין הבהיר שהקבלן לא מעוניין בהעברת הקרקע וכך גם העיריה.

לא ברור מי מעוניין בחילופי הקרקעות. אם המדינה מעונינת בהפרדה בין חילונים לחרדים - היא צריכה ליוזם ולממן.

סביר שאם הקבלן יבנה ברובע ז' - החרדים הם שיקנו את הדירות.

השאלה העומדת לסדר היום היא פוליטית חברתית: האם המדינה מעונינת בהפרדה בין חרדים לחילונים.

שר:

צריך להביא את הקבלן למו"מ ובו יפרט את ההוצאות הישירות שהיו לו, וכן אפשר לפצות אותו לפי חו"ד של היועץ המשפטי.

אם איתי משוכנע שחו"ד של היועץ המשפטי לא נכונה - שישכנע בכך את ימימה מזוז. (טוען שחו"ד התבססה רק על המכתב הראשון של איתי לשר).

השר מבקש, שאם איתי ישכנע את היועצת המשפטית בעמדה זו להגיש חוות דעת בכתב, ומהר.

רשמה: אסתהר סלוחובסקי

מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף התקציבים

י"ז באלול התשנ"ו
1 בספטמבר 1996
ת.96-72705

לכבוד
מר דן מרידור
שר האוצר

הנדון: חילופי קרקעות בין רובע ז' לרובע יב' באשדוד

לאחר שקיימתי היום פגישה בהשתתפות נציגי ממ"י, משב"ש ועיריית אשדוד, אני מוצא
לנכון לדווח לך על התקדמות העניינים.

בשלב זה איני סבור כי יש מקום לביצוע העסקה על בסיס כלכלי, מנקודת ראות
הממשלה, שכן משמעותה בשורה התחתונה הינה העברת 8 מיליון ש"ח מהמדינה ליזם.

עם זאת לטענת העירייה ומשב"ש יש אינטרס למדינה בביצוע העסקה על מנת לשמור על
צביונה החרדי של השכונה.

בהערת אגב אציין כי במהלך הפגישה הושמעו דעות לפיהן אין בהשאת המצב הקיים
בהכרח פגיעה בעניין זה.

מעבר לאמור לעיל ראוי לציין כי גם אם יוחלט מבחינה חברתית או פוליטית כי יש
עניין בביצוע העסקה, היבטים הכלכליים אינם סגורים כיוון שכביית המשפט תלויה
ועומדת תביעה שמשמעותה תשלום כ-5 מ' ש"ח בגין היטל השבחה, ולכן במקרה של
ביצוע ההחלפה עלותה עלולה להתגלגל על תקציב המדינה, ולפיכך העלות התקציבית
הכוללת יכולה להגיע לכ-13 מ' ש"ח.

הטענה העיקרית שהועלתה וההצדקה לתמיכה תקציבית בעסקה היא כיסוי "ההוצאות
שנגרמו ליזם עקב העסקה והתמשכות ביצועה". חשוב לציין כי לא נראה לי שישנה
הצדקה לכיסוי מרבית ההוצאות, אם לא את כולן, ובודאי קיים קושי בעמידתן.

לפיכך, גם אם יוחלט לפעול בכיוון זה לא ניתן לעשות זאת עוד היום כפי שמבקש
ראש העיר.

בכבוד רב,


איתי איגס
סגן הממונה על התקציבים

העתק:
עו"ד ימימה מזוז - היועצת המשפטית משרד האוצר

איוול
היום
3.9.96

שר האוצר

פרוטוקול מיום 29/8/96

הנושא: חילופי קרקע באשדוד

אמש ב-29/8/96 התקבלה חוות דעת משפטית של עו"ד יואל בריס.

לאור זאת השר הינחה את איתי אייגס לבוא בדברים עם עוזרו של פורוש, שלאור חו"ד המחמירה של נציג היועץ המשפטי באוצר, יש צורך לחשב רווח והפסד של היזם, למצוא פתרון סביר שעולה בקנה אחד עם חו"ד המשפטית.

זכות היזם להרויח, אך ההחלטה של בייגה נגועה באי סבירות וצריך יהיה לשמור גם על האינטרס של המדינה, של עיריית אשדוד ושל היזם.

השר מציין שיתכן שהיזם תרם בזמנו לפרימריס של השר, ולפיכך צריך להקפיד כפל כפליים שלא יעשה דבר שאינו סביר ואינו הוגן ומיטיב עם היזם מעבר למידת הסבירות העולה מחו"ד המשפטית.

השר לא יתערב במשא ומתן שיתקיים ומפקיד את הטיפול בידי איתי אייגס.

רשמה: אסתר סלוחובסקי.

28 אוג 1996



עיריית אשדוד

לשכת ראש העיר

יב' 27
באלול
תשנ"ו באוגוסט 1996

בית העירייה

לכבוד
הרב מאיר פרוש
סגן שר הבינוי והשיכון
ירושלים

טל': 08-8545000

פקס: 08-8545028

לכבוד

מר אריאל שרון
שר התשתיות הלאומיות
וירר מועצת מינהל מקרקעי
ישראל
ירושלים

לכבוד

מר דן מרידור
שר האוצר
ירושלים

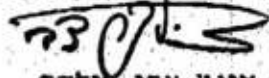
א.ג.

סמ/ 07-10-2152

חילופי קרקעות רובע ז/ב - אשדודהנדון:

1. לצערי הרב הנושא טרם הוסדר למרות פניות הרבות בנושא זה, לרבות פניות, למשל לשר האוצר ב- 7.8.96 וב- 22.8.96 ולסגן שר הבינוי והשיכון ביום 18.8.96 וביום 22.8.96.
2. החלטת הקרקעות הייתה מקובלת על כל הצדדים ואף הממשלה והקודמת בקשה לממשת. אי ביצוע ההחלפה תבוא לבניית שכונה חילונית בלב ליבו של רובע חרדי ועלולה לגרום לחיכוכים, שתוצאותיהם מי ישרון.
3. כיוון שמחירי הקרקע ברובע ז (על פי תוצאות מכרז) אינה שונה ממחירי הקרקע, (על פי תוצאות מכרזים) בקריה וברובע טו, הרי סביב שאינם שונים גם מהמחירים ברובע יב' (שאיכותו נמוכה מהקריה ומרובע טו). לאור זאת ניתן לחיוב בקלות כי ההערכות השמאית שנתנו בנדון, אינן נכונות.
4. כפי שהודעתי לכם במכתבי הקודמים הנושא נמצא על סדר היום של ועדת בנין ערים באשדוד שתכנס ביום 19.96.
5. כפי שכבר הסברתי מסיבות חוקיות לא נוכל למנוע עוד אישור הבניה וגם לא נוכל לחסותכן, כועדה מקומית, בתביעת נזיקין גדולה שעלולים להגיש חוזמים.
6. חוזר ומבקש כי תהסדר יאושח סופית עוד לפני מועד כינוס הועדה.

בברכת חתימה טובה,


איוני צבי זילקר
ראש העיר

העתק:

ח"כ אברהם רביץ

מר מאיר שלמה גרינברג

מר עוזי וכסלר

יורר ועדת הכספים, הכנסת ירושלים
המנהל הכללי, משרד הבינוי והשיכון
ירושלים
מנהל מינהל מקרקעי ישראל, ירושלים



המחבר

המחבר

המחבר

המחבר

המחבר

כ 10^{30} .

פחותה, וכו'

אשר, אלהים

במקלם — פשוטות

כ — א.

פחותה, אלהים



עיריית אשדוד

לשכת ראש העיר

בית העירייה

ה ק ר י ה

ת"ד 28 אשדוד 77100

טל': 08-8545000

פקס: 08-8545026

27 אוג' 1996

לשכת שר האוצר

ז.ס. מס': 96-73392

מאת: _____ אל: _____

המייננה: _____

ז' באלול תשנ"ו

22 באוגוסט 1996

תאריך יצי:

חותקים: _____



לכבוד
מר דן מרידור
שר האוצר
ירושלים
פקס: 02-610049

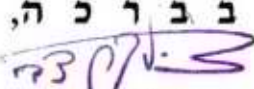
כבוד השר,

סמ/07-10-2125

חילופי קרקעות רובע ז' י"ב - אשדוד

הנדון:

1. טרם הוסדר הנושא, בהתאם לשיחתנו בנדון ולמכתב 07-10-2022 מיום 7.8.96 (רצ"ב).
2. כיוון שועדת בניין ערים החליטה כבר כי אם ההסכם לא יסתיים עד חודש אוגוסט, תובא הבקשה להיתר כסעיף ראשון בשיבת הועדה בתחילת חודש ספטמבר 1996 וכדי למנוע נזק כבד ביותר ליוזמים.
3. מבקש ומקווה כי ההסדר יאושר כבר בימים הקרובים.

ב ב ר כ ה,

אינג' צבי צילקר
ראש העיר

- | | | | |
|---------|----------------------|---|--|
| העתקים: | מר אריאל שרון | - | שר התשתיות הלאומיות ויו"ר מועצת מ"מ, ירושלים פקס: 03-6418153 |
| | הרב מאיר פורוש | - | סגן שר הבינוי והשיכון, ירושלים פקס: 02-847250 |
| | ח"כ הרב אברהם רביץ | - | יו"ר ועדת הכספים, הכנסת, ירושלים פקס: 02-753163 |
| | מר מאיר שלמה גרינברג | - | מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, ירושלים פקס: 02-847688 |
| | מר עוזי וכסלר | - | מנהל מינהל מקרקעי ישראל, ירושלים פקס: 02-241286 |

דה/זק



עיריית אשדוד

לשכת ראש העיר

כ"ב באב תשנ"ו
7 באוגוסט 1996

בית העירייה

ה ק ר י ה

ת"ד 28 אשדוד 77100

טל': 08-8545000

פקס: 08-8545026

לכבוד
מר דן מרידור
שר האוצר
ירושלים

פקס: 610049 - 02

א.נ.

סמ' / 07-10-2022

הנדון: חילופי קרקעות רובע ז' / י"ב - אשדוד

בהמשך לשיחתנו בנדון:

1. רובע ז' הוא רובע המיועד לאוכלוסיה חרדית.
רובע י"ב נמצא במרכז העיר ומיועד לאוכלוסיה כללית.
2. השטח ברובע ז' נמכר ע"י כונס נכסים לחברת הא. שליט, בני
כהן ואסף גולן ומכיל זכויות לבניית 377 יח"ד.
3. הרוכשים מבקשים לבנות מיידית ברובע ז', בניה המתאימה לציבור כללי
אך על דעת הממשלות (הקודמת והנוכחית) - עירוב אוכלוסיות זה אינו
טוב.
4. כיוון שזה רצון השלטונות (ולא דווקא של הקבלן) הצענו החלפת הקרקעות
ברובע ז', בקרקעות מינהל ברובע י"ב.
5. רצ"ב ההצעה לעקרונות ההחלפה ואמזן הסכום (רצ"ב).
6. בהתאם לבדיקת אגף שיווק ומקרקעין במינהל מקרקעי ישראל אמזן ההפרש
בערכי הקרקע לבניית 377 היחידות בין רובע ז' לרובע י"ב הוא כ- 1.5
מיליון דולר (רצ"ב).
7. אשמח אם תוכל להורות על סיכום מהיר של עיסקת חילופי הקרקעות.

ב ב ר כ ה,

אינג' צבי צילקר
ראש העיר



העתק: מר אריאל שרון - שר התשתיות הלאומיות, ירושלים.
פקס: 381444 - 02
הרב מאיר פורוש - סגן שר הבינוי והשיכון, ירושלים.
פקס: 822114 - 02

מזכר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:	אסתר - אנה - רחל	התאריך	25/2/86
מאת:	איה. איילס	תיק מס:	
הנדון:	אשור - רובע ז' רובע יב		
סימוכין:			

מחלף איגוד

1875-1876

1875-1876

1875-1876

1875-1876

1875-1876

1875-1876

1875-1876

1875-1876

1875-1876

1875-1876

1875-1876

1875-1876

1875-1876

1875-1876

1875-1876

1875-1876



עיריית אשדוד

לשכת ראש העיר

באכול תשנ"ו
באוגוסט 1996

בית העירייה

הק"ר

מ"ד אשדוד 7710

טל: 08-8546000

פקס: 08-8546026

סמ/10-2126

סאקס
000



לכבוד

ח"כ הרב מאיר כהנא

סגן שר הביטחון והשיכון

ירושלים

פקס: 02-847250

א.נ.

חלופי קרקעות רובע ד/יב

תנדון:

1. ביום 18.8.96 הודעת לך כי תחת בניין ערים קיבלה בקשתך להחליט
הדיון במשא זה. לאחר שרשמו לפנינו הבטחתך והבטחת ממל להביא
המשא לסיומו עד סוף חודש אוגוסט 1996.
2. לחזקתך ועדת בניין ערים החליטה כי אם תחשבו לא יסתיים עד סוף
חודש אוגוסט, תובא הבקשה להחלטת כסעף ראשון בשיבת ועדת בניין
ערים בתחילת חודש ספטמבר 1996.
3. מקוות מיוחד ומאמנו כי הבטחתך תכלול ותחשבו יסתיים בימים הקרובים.
שכן לא נוכל עוד לממל הצאת החיתומים.

ב.ב.ר.ה.
אינג' צבי צילק
ראש העיר

המטה הכללי, משרד הביטחון והשיכון
ירושלים (לבקשתך רצ"ב החומר)
פקס: 02-847688

העתקים: מר מאיר שלמה גרינברג

מר עוזי וכלר ✓

40

מנהל מינהל מקרקעי
פקס: 02-241286

דח/זק

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

מזכר

אל:		התאריך	14.8.96
מאת:	ס' / יאנובסקי	תיק מס'	
הנדון:			

סימוכין:

ב. עיון
נשמע קודם אישור היתר (נצ"ב)
ה. אספקת חומרים חיצוניים
כפי שיופיעו עובדי ס"א
ז. 19.8.96
(א) אבקש תגובה מאת ה"א
השטחית: האם אני רשאי - ח"ב
לכבד את ההחלטה (?) א שיהא
הקצב? האם - האם ראשונים? א
א ראשונים - ח"ב?

מקום חתום

מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף התקציבים

כ"ח באב התשנ"ו
13 באוגוסט 1996
ת.96-64877

אל:
מר דן מרידור
שר האוצר

הנדון: חלופי קרקעות בין רובע ז' לרובע יב' באשדוד

1. ברובע ז' באשדוד מצויה קרקע פנוייה לבניית 374 יחידות דיור, רובע זה מאוכלס ברובו על ידי ציבור חרדי דתי, הקרקע הנדונה, היתה בבעלות חברת "אור חדש" אשר פשטה את הרגל. הקרקע נרכשה על ידי קבוצת יזמים מכונס הנכסים.

בעקבות חשש שהיזם הפרטי יבנה בנייה שאינה מתאימה לאכלוס ציבור חרדי (בנייה גבוהה, דירות גדולות וכו') הוצע להחליף עם היזם קרקעות בבעלות מינהל מקרקעי ישראל. על פי הערכת שמאי (ליבראלית ביותר) עלות ההחלפה למדינה, קרי, ההפסד מחילופי הקרקע הינה כ-8 מיליון ש"ח.

מנהל מינהל מקרקעי ישראל פנה לשר האוצר הקודם וביקש את אישורו לביצוע העסקה. עוזר שר האוצר הודיעו בכתב, כי "שר האוצר מאשר את ביצוע עסקת חלופי המקרקעין, וכי משרד האוצר יפנה לאישור תקציב למימון הפישי השווי "... (רצ"ב).

2. עיריית אשדוד פנתה למינהל בבקשה לזרז את ביצוע העסקה בשל חשש מתביעה של היזם הפרטי, בשיבה שהתתקיימה אתמול עם העיריה ומנהל המינהל סוכמו (בשלב זה בע"פ) הדברים הבאים:

א. הוועדה המקומית (העיריה) תאשר בנייה של לפחות 374 יחידות דיור ברובע ז' (השטח שעובר למינהל).

ב. יתרת הזכויות בשטח תשמש לבניית שורות ציבוריים כלכליים (בית אבות וכו') ותשווק על ידי המינהל. (מעניק למדינה הכנסות נוספות שלא נלקחו בחשבון בבדיקה השמאית).

3. משמעות העסקה הינה שלצורך העמדת השטח ברובע ז' לבנייה לחרדים תעניק המדינה לבעל הזכויות הנוכחי קרקע שערכה גבוה בכ-8 מיליון ש"ח מערך הקרקע שברשותו כיום.

ניסינו להציע לקזז מהזכויות ברובע יב' על מנת למנוע מצב של תוספת ערך לזכויות היזם כתוצאה מההחלפה, אולם ראש העיר העיר, כי הצעה מסוג זה נדחתה על הסף על ידי היזם.

ראוי להזכיר, כי המתכונת הנוכחית (ללא קיזוז) אושרה לסיכום על ידי שר האוצר הקודם ערב הבחירות.

4. לאחר התייעצות עם הלשכה המשפטית או סבורים, כי קיום העסקה מחייב תשלום על ידי היזם בגין תוספת הזכויות או קיזוז הזכויות המועברות ברובע יב', כך שיבוטל הפער בסך 8 מיליון ש"ח.

במידה ויושג סיכום, כאמור, או נעלה על הכתב את ההסכמים שבע"פ עם העיריה והמינהל.

5. באם עמדה זו מקובלת עליך או ננחה את המינהל והעיריה בהתאם.

ב ב ר כ ה,



איתי אייגוט
סגן הממונה על התקציבים

העתק:
מר רן קרול - הממונה על התקציבים משרד האוצר
עו"ד ימימה מזוז - היועצת המשפטית משרד האוצר
מר ירון ביבי - רכז תכנון וממ"י אגף התקציבים



מנהל | מקרקעי | ישראל |
אגף שיווק וכלכלה

כז' תמוז, תשנ"ו
14 ביולי 1996
W33579

למנהל

8/103

13/7/96



מדינת ישראל

לכבוד
מר ירון ביבי
רכז תכנון וממ"י
משרד האוצר - אגף התקציבים
רח' קפלן 1
ירושלים 91008

א.נ.א.

הנדון: חילופי קרקעות בין רובע ז' לרובע יב' באשדוד.
סימוכין: מכתבך אלי מיום 11.7.96 שהתקבל ביום 14.7.96

בהתאם לבקשת הנני לצרף את מכתבו של מנהל המינהל מיום 22.5.96, אשר במקור הועבר גם לסגן הממונה על התקציבים מר א. אייגס, וכן את שומת השמאי ע. קמר אשר אושרה ע"י השמאי הממשלתי המחוזי.

אני תקווה כי הנ"ל יסייע לך בניתוח המשמעויות הכלכליות של העסקה.
עלי לציין כי עצם העסקה אושרה ע"י שר האוצר דאז, מר אברהם (בייגה) שוחט.

ב ב ר כ ה ,

יג
ס/מנהל אגף שיווק וכלכלה

העתק: הרב מ. פורוש, ס/שר הבינוי והשיכון.
מר ע. וכסלר, מנהל המינהל.
מר ד. צבן, סמנכ"ל שיווק וכלכלה.
מר א. אייגס, ס/הממונה על התקציבים, משרד האוצר. ✓



מינהל | מקרקעי | ישראל |

1000



מדינת ישראל

מ ז כ ר
פ א ק ס

אל: שר האוצר מר אברהם (בייגה) שוחט
שר הבינוי והשיכון מר בנימין (פואד) בן אליעזר
מאת מנהל המינהל

22.5.96

הנדון: חילופי קרקעות בין רובע ז' לרובע י"ב באשדוד

אנו במו"מ עם היוזמים לביצוע החילופין ונראה כי ניתן לסכמו בחיוב. קיים פער משמעותי בין ערכי השומה (שהוכנה בגישה מאד ליברלאלית) לעומת דרישות היוזמים. פער הערכים בין השומה לדרישות, מסתכם בכ 1.7 מליון דולר ובנוסף דורשים היוזמים שיפוי על היטל השבחה ברובע ז', (דרישת עירייה) בסכום משוער כ-1.0 מליון דולר. במלים אחרות, פער הערכים מסתכם ב 8.0-8.5 מליון ש"ח. פער זה אינו מביא בחשבון דרישות ייחודיות, של תנאי ההקצאה החדשה ברובע ז' (מטופל ע"י משב"ש).

במידה ויניתן גיבוי שלכם לכיסוי תקציבי של הפער הזה, ניתן יהיה לסכם ולסגור המו"מ תוך ימים אחדים. קבעתי פגישה עם היוזמים ביום ראשון 26.5 ואודה אם אקבל אישורכם בטרם הדיון.

בברכה,
ע. וכסלר

סגן הממונה על התקציבים מר איתי אייגס
סמנכ"ל שו"כ ממ"י מר דרור צבן

העתק:



מינהל מקרקעי ישראל
אגף שיווק וכלכלה

ד' תמוז, תשנ"ו
21 ביוני 1996
W32163



מדינת ישראל

אל: מר י. ביבי, רפראנט ממ"י, אג"ת.

הנדון: חילופי קרקעות בין רובע ז' לרובע י"ב באשדוד.
סימוכין: מכתב מלשכת שר האוצר מיום 27.5.96 (מס' 44652-96.ת.)

במכתב שבסמך הודיע עוזר שר האוצר דאז, מר בועז רדי, כי בכפוף לאישור תקציבי אנו מוסמכים לסיים ולבצע את עיסקת ההחילופין.

אנו ערוכים לביצוע מידי של העיסקה בכפוף לתקציב מאושר.

אודה על טיפולך בהתאם.

בברכה,

יוסי כהן
ס/מנהל אגף שיווק וכלכלה

העתק: מר ע. וכסלר, מנהל המינהל.
מר ד. צבן, סמנכ"ל שיווק וכלכלה.
מר מ. טלקין, מנהל מחוז ירושלים.
מר א. אייגס, ס/הממונה על התקציבים.

30.5.96

לכבוד
מר יוסי כהן
מנהל מקרקעי ישראל

אדון נכבד,

הנדון: הערכת נדל"ן - הקצאת מגרשי תמורה למגורים ברובע י"ב באשדוד
במסגרת חילופי קרקעות

1. הצגת הבעיה

בחלקו המזרחי של רובע ז', בתחום שתי תכניות בניין עיר מאושרות, מצויה קרקע פנויה לבניית 377 יחידות דיור.

הקרקע הייתה בעלות חברת "אור חדש" אשר פשטה את הרגל. הקרקע נרכשה בשנה האחרונה מאת כונס הנכסים על ידי קבוצת יזמים.

רובע י"ב, שמדרום לרובע סיטי, בשל עתה לבנייה והקרקעות בחלקיו הצפוניים מיועדות לשיווק על ידי המנהל.

הנכם בוחנים אפשרות לחילופי קרקע, שעל פיה המנהל יקבל לבעלותו את הקרקעות שברובע ז' ובתמורה יוקצו ליזמים מגרשי בנייה חליפיים ברובע י"ב לבניית 377 יחידות דיור.

כפי שנמסר לי בעיריית אשדוד אף הוגדרו המגרשים שיוצעו ליזמים ואלה מצויים בפינה הצפונית-מערבית של הרובע, סמוך לרובע הבנוי י"א, מעברו המזרחי של הכביש המתוכנן שאמור להיסלל בין שני הרובעים.

נתבקשתי על ידכם לבחון את ערכי הקרקע בשני המתחמים הנ"ל ולקבוע מהו ההפרש הכספי בין שווי הקרקע שתימסר למנהל לבין שווי הזכויות בקרקעות שתוקנה ליזמים ברובע י"ב.

2. תאריך הביקור: 16.5.96

3. הקרקעות אשר ברובע ז'

תיאור הקרקע

הקרקעות הכלולות בחוות דעת זו, הנמצאות ברובע ז' באשדוד.

רובע ז' ממוקם בחלקה המזרחי של אשדוד, ממערב לכביש E. הגישה אל הרובע מתבצעת דרך שדרות ירושלים שבצדו הדרומי של הרובע ממנו מתפצלים צפונה רחובות פנימיים.

רובע ז' הינה שכונה בנויה בחלקה. השכונה מאופיינת בבתיים בני 4 קומות על עמודים אשר נבנו בשנים האחרונות לצד בתיים אשר נמצאים בשלבי בניית שלד שונים, כמו גם התחלות בנייה חדשות. על אף הבנייה הרבה באזור, ניכר קיפאון בהתקדמות של חלק מהפרויקטים.

בשכונה קיימות תשתיות עירוניות, אולם רמת הפיתוח חלקית. חלק מהכבישים סלולים עם מדרכות.

השכונה מאוכלסת בציבור דתי-חרדי, ובתחומיה בוני כנסת מוסדות, לימוד ומקוואות.

המתחם שבו הקרקעות נמצאות ממוקם במרכז הרובע וגובל:

בצפון: רחוב שמעון בן שטח;
במזרח: רחוב יהודה הנשיא שבחזיתו בתיים בבנייה;
בדרום: רחוב רשב"י אשר סלול ברובו;
שמערב: רחוב יוחנן בן זכאי שלאורכו בתיים מאוכלסים.

המתחם כולו חולי, ללא כל פיתוח, והטופוגרפיה בו מישורית.

הקרקעות הנדונות ממוקמות בחזיתו המזרחית ומצדו המזרחי של רחוב יהודה הנשיא.

הקרקעות הנדונות הינן בבעלות פרטית.

המצב התכנוני

חוות דעת זו דנה בקרקעות לבניית 377 יחידות דיור. יחידות אלו מצויות מבחינה תכנונית בשתי תכניות בניין עיר. באחת 177 יחידות דיור ובאחרת 200 יחידות דיור נוספות.

א. 177 יחידות דיור מכלל היחידות כלולות בתכנית מספר 93/במ/3 המהווה שינוי לתכנית מפורטת 109/03/3 (ד465א'). התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 9.6.91. מטרת התכנית הינה יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזורי מגורים על ידי קביעת ייעודי קרקע ומגבלות בנייה לאזורי מגורים א', ג', אזור לתכנון בעתיד, בנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, מסחר ודרכים.

התכנית משתרעת על שטח של כ-143 דונם.

התכנית כולה מייעדת את השטח ל-2 מתחמי בנייה להקמת יחידות דיור כמפורט:

באזור מגורים ג' (בנייה רוויה) 747 יחידות דיור

באזור מגורים א' (בנייה צמודת קרקע) 6 יחידות דיור

753 יחידות דיור

וכן 3 מגרשים מסחריים בשטח 5,662 מ"ר

הקרקעות נשוא השומה כלולות במתחם המזרחי המסווג למגורים ג' ו-א' ובו 177 יחידות הדיור הנישומות.

באזור מגורים ג' תותר הקמת בניינים בני 4 קומות מעל קומת קרקע, ובאזור מגורים א' קוטג'ים חד משפחתיים בני 2 קומות.

החנייה במגרשי המגורים תהיה בגבולות המגרש. בשומה זו מדובר, מכלל היחידות שבתכנית, ב-171 יחידות דיור באזור מגורים ג' וכן 6 מגרשים ליחידות צמודות קרקע באזור מגורים א'.

אחוזי הבנייה המותרים במגרשים שבאזור מגורים ג' - 150% משטח המגרשים
אחוזי הבנייה המותרים במגרשים שבאזור מגורים א' (קוטג'ים) - 75% משטח המגרשים

ב. יתרת 200 היחידות כלולות בתכנית מספר 160/במ/3 המהווה שינוי לתכניות מפורטות מספר 109/03/3 ו-93/במ/3. התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 12.9.93.

מטרת התכנית הינה יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבני מגורים ושטח למבני ציבור ושצ"פ בלב רובע ז' על ידי שינויים בייעודי קרקע וקביעת הנחיות בנייה לאזורי מגורים א', ג' ואזור מגורים מיוחד, בנייני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

התכנית משתרעת על שטח של כ-93 דונם.

יתרת הקרקעות הנשומות מסווגות לאזור מגורים מיוחד.

באזור זה תותר הקמת שמונה בניינים בני 6 - 8 קומות. סך הכול 200 יחידות דיור במגרש מספר 2001. שטח הבנייה העיקרי יהיה 110 מ"ר בממוצע ליחידה (ובתנאי שלא יקטן מ-85 מ"ר ולא יעלה על 120 מ"ר) ו-35 מ"ר שטחי שירות.

החנייה תתוכנן ותפורט במסגרת התכניות לבינוי ועיצוב ארכיטקטוני, בהתאם לתקן תכנית מתאר אשדוד.

4. הקרקעות אשר ברובע י"ב

תאור הקרקע

הקרקעות שהוזכרו לעיל יוחלפו בקרקעות לבנייה בתחומי רובע י"ב באשדוד.

רובע י"ב ממוקם בחלקה הדרומי של העיר, ממזרח לרובע י"א ומדרום לו רובע ט"ו. שני רובעים שכנים אלה נמצאים בשלבי בנייה אחרונים ומאופיינים בבנייה רוויה וצמודת קרקע.

הרובע מהווה מובלעת בין רובעים י"א, ט"ו וי"ג.

הגישה אל הרובע דרך כביש H אשר מצפון לרובע, אשר סלול במחצית רוחבו.

הקרקעות שבתחום הרובע טרם פותחו. פני השטח חוליים ומישוריים ברובם. לאורך הצד המערבי של המתחם נפרצה דרך עפר, המשמשת דרך גישה צדדית.

המצב התכנוני

על השטח ברובע י"ב חלה תכנית מפורטת מספר 10/במ/3/101/02/3-ו-25/101/02/3. התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 22.3.95.

הרובע מתוכנן ל-3,978 יחידות דיור, מתוכן 901 יחידות דיור מוגן. התכנון כולל כניסות ראשיות בהמשך לכבישים הראשיים ברובעים הגובלים, אשר יובילו אל כיכרות שסביבן מרכזים מסחריים.

במרכז הרובע מתוכנן פארק ראשי. השטחים הציבוריים מפורזים בארבעה מוקדים. פתרונות החנייה מחייבים חנייה תת-קרקעית.

התכנון משתרע על שטח של כ-753 דונם.

מטרת התכנית הינה יצירת מסגרת תכנונית להקמת רובע מגורים על ידי שינויים בייעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.

השטח מסווג לאזור מגורים א' (קוטג'ים טוריים), אזור מגורים ב' (מבנה טורי בן 3 קומות), אזור מגורים ג' (מבנה מאורך בן 3-5 קומות ומבנים בני 4-5 קומות), אזור מגורים מיוחד (מבנים בני 6-9 קומות, 901 יחידות דיור מוגן במגרש מספר 2084).

כמו כן סווגו שטחים לבנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי חנייה ציבוריים. הקרקעות בתחום התכנית הינן בבעלות המדינה וק"י. בי. ע. - קבוצת בוני ערים בע"מ.

עקרונות החליפין

חוות הדעת עוצבה על ידי תוך הבאה בחשבון, בין היתר, של הגורמים הבאים:

- א. ייעוד הקרקעות במתחמים השונים ברובע ז' וברובע י"ב התבסס על תכניות מאושרות שנתקבלו מכס.
- ב. הקרקעות בתחומי שני הרובעים הנדונים הן זמינות לבנייה מכוח תכניות מאושרות.
- ג. ערכי הקרקע נגזרו תוך חיתוך מחירי מכירה מקובלים למגורים דומים בכל רובע ובניכוי העלויות הצפויות וכן רווח יזמי.
- ד. שוויין של הקרקעות הכלולות בחליפין נקבע כאשר לא רובץ על הקרקע כל חוב, לרבות היטלי השבחה.
- ה. הקרקעות נשומו ללא הוצאות פיתוח אולם בקביעת ערכן של הקרקעות בשני הרובעים ניתן ביטוי להפרשים הצפויים בעלויות הפיתוח ועל כן כל מקבל קרקע בחליפין ישא בהוצאות פיתוח שיוטלו על השטח הנעבר.

החלופות המוצעות

לצורך ביצוע החילופין בקרקעות מבוקשים המגרשים לבנייה ברובע י"ב.

המגרשים המבוקשים ממוקמים בפניה הצפונית-מערבית של התכנית, מדרום לכביש H ולאורך החזית המערבית רובע י"א.

המגרשים שמהם מוצע להקצות את יחידות הדיור שבתמורה הינם:

מספר קומות מרבי	שטח במ"ר	מגרש מספר
9 + ע + מ	4,773	2068 ל-84 יחידות דיור
9 + ע + מ	4,295	2069 ל-64 יחידות דיור
9 + ע + מ	4,273	2073 ל-64 יחידות דיור
9 + ע + מ	4,771	2074 ל-64 יחידות דיור
9 + ע + מ	4,440	2075 ל-64 יחידות דיור
7 + ע + מ	3,139	2079 ל-44 יחידות דיור
	25,691	384 יחידות דיור

המגרשים מסווגים באזור מגורים מיוחד. באזור זה מותרת הקמת מבנים בני 6-9 קומות לפי אופי הבינוי. שטחי דירה: 104 מ"ר שטח עיקרי + 25 מ"ר שטח שירות, סך הכול 129 מ"ר.

וכן שטחי חנייה תת קרקעית ושטחים ציבוריים פתוחים בקומות הכניסה.

ריכוז נתוני השוואה בין רובע ז' לרובע י"ב

תחום	רובע ז'	רובע י"ב
בעלות	פרטית	מדינה
אופי השכונה	השכונה מאופיינת בבתים בני 4 קומות ע"ע ומאוכלסת על ידי הציבור הדתי-חרדי.	הרובע אינו בנוי ופני השטח חוליים.
רמת פיתוח ומצב בנייה	השכונה בחלקה בנויה ומאוכלסת, ובחלקה בשלבי בנייה שונים. רמת הפיתוח חלקית.	הקרקעות שבתחום הרובע טרם פותחו. רובע י"א, הגובל במערב, בנוי ומפותח.
מספר יחידות דיור	177 + 200 = 377 יחידות דיור	
מצב תכנוני	א. בתכנית מספר 93/3 - 171 יחידות באזור מגורים ג' אופי הבינוי 4 קומות מעל קומת עמודים. לגבי 6 היחידות צמודות הקרקע שבאזור מגורים א' בניית קוטניים בשתי קומות. ב. לגבי 200 יחידות נוספות באזור מגורים מיוחד בתחום תכנית מספר 160/3 במ/3 אופי הבינוי 8-6 קומות.	רובע י"ב כלול בתחום תכנית מפורטת מספר 10/3 במ/3 ובו אזורי מגורים א', ב', ג' ומיוחד בבינוי הנע בין 3 - 9 קומות, בהתאם לסיווג בתכנית. הבניינים נשוא החליפין מצויים באזור מגורים מיוחד מתוכננים ל-6 - 9 קומות.
חנייה	אין דרישה לחנייה תת-קרקעית.	קיימת דרישה של חנייה תת-קרקעית במגרשי בנייה שבהם מעל 24 יחידות דיור. יהיו 50% מהחניות בקומת מרתף.
פיתוח	התשתיות קיימות בחלקן. יהא צורך להתחשבן עם העירייה.	טרם הוחל בפיתוח. חפ"א תגבה אגרות פיתוח.
עיתוי	הקרקעות זמינות לבנייה מיידית.	הקרקעות תהיינה זמינות לבנייה לאחר הכנסת מילוי חסר.

מסקנות

בהסתמך על החישובים שערכתי הגעתי לכלל דעה כי:

- א. שווייה של הקרקע המוצעת ברובע ז' לבניית 377 יחידות דיור, בבעלות מלאה, חפשית מכל חוב, מסתכם בגבולות \$8,000,000 (שמונה מיליון) דולר.
- ב. שוויים של מגרשים ברובע י"ב, באזור מגורים מיוחד, לבניית 377 יחידות דיור, בתנאי חכירה מהוונת, מסתכם בגבולות \$9,500,000 (תשע מיליון וחמש מאות אלף) דולר.
- ג. הפרש השווי בקרקע לבניית 377 יחידות דיור בכל אחד משני הרובעים מסתכם ב-\$1,500,000.

בכבוד רב,

אינג' עוזי קמר
מהנדס בניין ושמאי מקרקעין



עיריית אשדוד

לשכת ראש העיר

בית העירייה

הקריה

ת"ד 28 אשדוד 77100

טל: 08-8545000

פקס: 08-8545026

96-62217

כ"ב באב תשנ"ו
7 באוגוסט 1996

לכבוד
מר דן מרידור
שר תאוצר
ירושלים
פקס: 610049 - 02

א.נ.

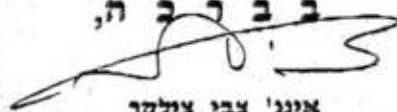
07-10-2022 /סמ

הנדון: חילופי פרשנות רובע ז' י"ב - אשדוד

בראשך לשיחתנו בנדון:

1. רובע ז' הוא רובע המיועד לאוכלוסיה חרדית. רובע י"ב נמצא במרכז העיר ומיועד לאוכלוסיה כללית.
2. השטח ברובע ז' נמכר ע"י קונס נכסים לחברת הא. שליט, בני כחן ואסף גולן ומכיל זכויות לבניית 377 יח"ד.
3. הרוכשים מבקשים לבנות מחדית ברובע ז', בניה המתאימה לציבור כללי אך על דעת הממשלות (הקדמת והנכחית) - עירוב אוכלוסיות זה אינו טוב.
4. כיוון שזה רצון השלטונות (ולא דווקא של הקבלן) הצענו החלפת הקרקעות ברובע ז', בקרקעות מינהל ברובע י"ב.
5. רצ"ב ההצעה לעקרונות החלפה ואמזן חסכום (רצ"ב).
6. בהתאם לבדיקת אגף שיווק ומקרקעין במינהל מקרקעי ישראל אמזן ההפרש בערכי הקרקע לבניית 377 היחידות בין רובע ז' לרובע י"ב הוא כ- 1.5 מיליון דולר (רצ"ב).
7. אשמח אם תוכל להורות על סיכום מהיר של עיסקת חילופי הקרקעות.

בברכה,


אינג' אבי צילבר
ראש העיר

שר התשתיות הלאומיות, ירושלים.
פקס: 381444 - 02
סגן שר חבינוי והשיכון, ירושלים.
פקס: 822114 - 02

ח/תק: מר אריאל שרון

הרב מאיר פורוש





מחלקת תכנון ופיתוח



מדינת ישראל

יח' אייר, תשנ"ו
7 במאי 1996
W27491

סיכום ישיבה מיום 5.5.96

בנושא: עקרונות לביצוע עיסקת חילופין - אשדוד

- חשתתפו הי"ה:
- א. צילקר, ראש עיריית אשדוד.
 - ב. סרי, סגן ראש עיריית אשדוד.
 - ג. לוי, חבר מועצת העיר.
 - ד. ויסנשטין, היועצת המשפטית לעירייה.
 - ה. בלישטיין, מהנדס העיר.
 - ו. מגדמן, מנהל אגף תכנון.
 - ז. טרודלר, מנכ"ל חפח"א.
 - ח. הרטום, עוזר ראש העיר.
 - ט. וכסלר, מנהל מנהל מקרקעי ישראל.
 - י. טלקין, מנהל מחוז ירושלים במינהל.
 - יא. כהן, ש/מנהל אגף שיווק וכלכלה במינהל.

1. רקע:

- א. בהתאם להסכם משנת 1990 שבין חברת דיור ב.פ. לבין עמותת אור חדש לבונייד, נמכרה חטיבת קרקע לבניית 1,083 יח"ד ו- 1,200 מ"ר מסחר ברובע ז, בסכום של \$ 6,184,000 לפני מע"מ.
- ב. במהלך השנים שחלפו מאז רכישת הקרקע בשנת 1990 ועד מועד אוקטובר 1995, מומשו ע"י העמותה חלקים ניכרים מזכויות הבניה שבקרקע. העמותה נכנסה להליך של פירוק, ובחסכם מחודש אוקטובר 1995, בין המפרק לבין ר.א. שליסל, בני כהן ואסף גולן, נמכרו יתרת הזכויות בקרקע, שמסתכמות ב- 371 יח"ד בבניה רוויה בבנינים בני 6 עד 8 קומות וכן 6 יח"ד נוספות בבניה נמוכה. התמורה ששולמה היתה \$ 8,218,000 לפני מע"מ.
- ג. בשל הצביון החרדי של השכונה, הועלתה ע"י גורמים עירוניים חרדים הטענה כי תתכונן המוצע ע"י היזם הוא בניגוד לאופיה של השכונה ולהרגלי הדיור של המשתכנים בכח.
- ד. מינהל מקרקעי ישראל נתבקש לערוך עם בעלי הקרקע עיסקת חליפין, שבמסגרתה תרכשנה ע"י המינהל זכויותיו של היזם בקרקע הנ"ל שברובע ז' ובתמורה להן יוקצה שטח חלופי ברובע יב'.
- ה. מטרת הישיבה היכה להתוות עקרונות לעיסקת החליפין המוצעת, תוך זיקה לתקנות חוק חובת המכרזים, ובהתחשב בנתונים הסטטוטוריים של הקרקעות הנתונות.



מינהל משרד
אגף שיווק וכלכלה



מדינת ישראל

2. הנחות כלכליות:

א. השמאי הממשלתי או שמאי מינהל יערוך שומות לגבי קרקעות החליפין, זאת שברובע ז' והאחרת שברובע יב'. השומות תערכנה עפ"י כללי השמאות המקובלים ובהתחשב גם בהסכמות כפי שמקבלות את ביטויין במסמך זה. השגה על השומות, במידה ותהיה, תיבדק ע"י השמאי הממשלתי הראשי והחלטתו תהא סופית.

ב. תבסיס לחליפין יהיה מתן קרקע בעלת שווי חזקה לשווי הקרקע שברובע ז'.

ד. ידוע כי הקרקע שתמסר למינהל מקרקעי ישראל ברובע ז' הינה בבעלות, והקרקע ברובע יב' תימסר בחכירה מהוונת.

3. רובע ז':

א. ביצוע עיסקת החליפין קוטנה בכך, כי יובטח ע"י הועדה המקומית מימוש זכויות הבניה אשר הוקנו לקרקע הנעברת עפ"י התבעויות שבתוקף, בבנינים בני 6 עד 8 קומות, בבנינים אחרים שיהיו בני 4 עד 6 קומות בלבד. דהינו, תותר בניתם של 377 יח"ד בבנינים בני 4 עד 6 קומות בנפת בניה זהה לתקף.

ב. אם יתברר כי קיומו של סעיף א' לעיל מחייב שינוי תב"ע, ידחה מימושה של העיסקה עד להפקדתה של תכנית בנין עיר חדשה.

ג. הקרקע תימסר למינהל מקרקעי ישראל כשהיא נקיה מכל חוב ושיעבוד, לרבות אגרות וחטלי השבחה.

ד. פיתוח התשתיות יבוצע באחריות עיריית אשדוד, כנגד תשלום חטלי פיתוח מחושבים עפ"י חוקי העזר העירוניים ובקיוזו תשלומי עבר במידה והיו. התחייבויות עבר ותשלומי עבר יבדקו ע"י העירייה מיידית.

ה. היזם ישא בכל חיובי המיסוי שתחולו בעיקבות העיסקה.

4. רובע יב':

א. הקרקע תוקצת בהסכם פיתוח לשלוש שנים אשר יומר בהסכם חכירת מהוון כמקובל במינהל.

ב. ידוע ליזם כי טרם נקבעו חשדרי הפיתוח ברובע יב'. היזם יתחייב לשלם לחברה לפיתוח אשדוד ולעיריית אשדוד, או לכל גוף אחר אשר יבצע את עבודות הפיתוח ברובע, את כל התשלומים והחיובים בנין הפיתוח כפי שיוסכם עליוס בין מינהל מקרקעי ישראל, עיריית אשדוד והחברה לפיתוח אשדוד.

יחסי
ס/מנהל אגף שיווק וכלכלה

רשם:

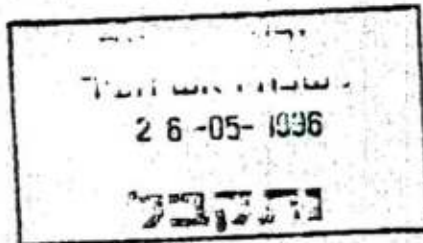
העתק: מר ד. צבן, סגן סגן שיווק וכלכלה.
עו"ד ע. לוי, עוזר בכיר למנהל המינהל.
מר י. אסף, עוזר שר הבינוי והשיכון.
משתתפים.



מנהל אגף שיווק וכלכלה
אגף שיווק וכלכלה



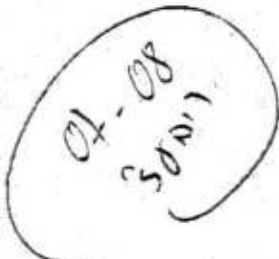
ידועה 202



ח' סיון תשנ"ו
26 במאי 1996
W29398

מר ע. וכסלר, מנהל המינהל.

אל: מר ע. וכסלר, מנהל המינהל.



הנדון: הקצאת מגרשי תמורה למגורים ברובע י"ב באשדוד במסגרת חלופי קרקעות.

כמסוכס, התבקש שמאי המקרקעין, בר עוזי קמר, לערוך שומה כבסיס לעסקת החילופין ברובע י"ב, מר עוזי קמר, סרט יציאות לחו"ל, הגיש את השומה לבדיקת השמאי הממשלתי ואנו ממתינים לחצרותיחם.

לבקשתך בדקתי את השומה שחוגש לשמאי הממשלתי ועל בסיס עקרונות השומה והערכים שנקבעו בה: אומדן ההפרש בערכי הקרקע לבניית 577 יח"ד ברובע י"ב מול ערכי הקרקע לבניית אותו נטפר יח"ד ברובע ז', בהנחה שכל התשלומים לבני המגרשים ברובע ז' סוכנו במלואם, הינו כ- 1,500,000 (מליון וחצי) ד"ר ארה"ב.

שומה נפורסת תוגש ע"י מר ע. במהלך שבוע זה.

בברכה,
יוסי כהן
שמאי מקרקעין
ט/מנהל אגף שיווק וכלכלה

הותק: מר ד. צבן, סמנכ"ל שיווק וכלכלה.
מר מ. טלקין, מנהל מחוז ירושלים.
עו"ד ע. לוי, עוזר בכיר למנהל המינהל.

דמו

מזכר

אל:

התאריך

30.7.96

חיק מס

מאת:

אורי אלטס
אסתר פלחובסקי

הנדון:

אנשקוב - יאסא

סימבול:

1. יאסא שגב א' הופעה שנייה א' רחל

לסצנה שנייה טיה ואלה מידות פ'ל האשקוב

כאמ

2. הנשי אסתר לקחה את כל העלמה הכלואה

פניהם זה וכן אה אסתר אלה

בדיקה

אסתר

200-21-2

With a lot of love and affection
I have written this letter to you
and hope it will find you well and
happy. I am sure you will be
in the best of health.

I am very glad to hear from you
and hope you are all well. I am
in the best of health and hope
you will be the same. I am
in the best of health and hope
you will be the same.

With love and affection,
Your friend,
John Doe

מזכר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:	התאריך
מאת:	תיק מס'
הערות:	

סימולין:

יזמה כמלה נסוף לחד עם היות פועל
 (המשכר)

1. The first part of the paper is devoted to a discussion of the general principles of the theory of the structure of the atom. The second part is devoted to a discussion of the results of the experiments of Rutherford and his colleagues.



עיריית אשדוד

לשכת ראש העיר

בית העירייה

ה ק ה

ת"ד 28 אשדוד 77100

טל': 08-5450000

פקס: 08-545026

ז' באלול תשנ"ו
22 באוגוסט 1996

לכבוד
מר דן מרידור
שר האוצר
ירושלים
פקס: 02-610049

כבוד השר,

סמ/07-10-2125

חלומי קרקעות רובע ז' י"ב - אשדוד

הנדון:

1. טרם חוסדר הנחש, בהתאם לשיחתנו בנדון ולמכתב 07-10-2022 מיום 7.8.96 (רצ"ב).

2. כיוון שועדת בניין ערים תחליטה כבר כי אם ההסכם לא יסתיים עד חודש אוגוסט, תובא הבקשה להיתר כסעיף ראשון בישיבת חועדת בתחילת חודש ספטמבר 1996 וכדי למנוע נזק כבד ביותר לזמים.

3. מבקש ומקווה כי החסדר יאושר כבר בימים הקרובים.

בברכה,
אינג' צבי צילקר
ראש העיר

שר חתשתיות חלאומיות ויו"ר מועצת
מ"מ, ירושלים פקס: 03-6418153
סגן שר הבינוי והשיכון, ירושלים
פקס: 02-847250
יו"ר ועדת הכספים, הכנסת, ירושלים פקס:
02-753163
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, ירושלים
פקס: 02-847688
מנהל מינהל מקרקעי ישראל, ירושלים
פקס: 02-241286

העתקים: מר אריאל שרון

הרב מאיר פורוש

ח"כ הרב אברהם רביץ

מר מאיר שלמה גרינברג

מר עוזי וכסלר

דה/זק





עיריית אשדוד
לשכת ראש העיר

כ"ב באב תשנ"ו
7 באוגוסט 1996

בית העירייה

ה ק ר ה

ת"ד אשדוד 77100

טל': 08-5545000

פקס: 08-5545026

לכבוד
מר דן מרידור
שר האוצר
ירושלים
פקס: 02 - 610049

א.נ.

סמ/ 07-10-2022

הנדון: חילופי קרקעות רובע ז' / י"ב - אשדוד

בתמשך לשיחתנו בנדון:

1. רובע ז' הוא רובע המיועד לאוכלוסיה חרדית. רובע י"ב נמצא במרכז העיר ומיועד לאוכלוסיה כללית.
2. השטח ברובע ז' נמכר ע"י כונס נכסים לחברת חא. שליט, בני כהן ואסף גולן ומכיל זכויות לבניית 377 יח"ד.
3. חרוכשים מבקשים לבנות מיקדית ברובע ז', בניה המתאימה לציבור כללי אך על דעת הממשלות (הקודמת והנוכחית) - עירוב אוכלוסיות זה אינו טוב.
4. כיוון שזה רצון השלטונות (ולא דווקא של הקבלן) הצענו החלפת הקרקעות ברובע ז', בקרקעות מינהל ברובע י"ב.
5. רצ"ב החצעה לעקרונות החלפה ואמזן הסכום (רצ"ב).
6. בחתאם לבדיקת אף שיווק ומקרקעין במינהל מקרקעי ישראל אמזן החפרש בערכי הקרקע לבניית 377 היחידות בין רובע ז' לרובע י"ב הוא כ- 1.5 מיליון דולר (רצ"ב).
7. אשמח אם תוכל לחזרות על סיכום מהיר של עיסקת חילופי הקרקעות.

ב ב ר כ ה,

אינג' צבי צילקר
ראש העיר

העתק: מר אריאל שרון - שר התשתיות הלאומיות, ירושלים.
פקס: 02 - 381444
הרב מאיר פרוש - סגן שר חינוך והשיכון, ירושלים.
פקס: 02 - 822114



אסף גולן
חברה לבניין ב"ב



18.8.96

לכבוד
מר דן מרידור
שר האוצר
בפקס 02.635769

א.נ.

הנדון: רובע ז' אשדוד

בצר לי, והיות ואין מענה לפנייתי מנכ"ל אסתר כמשרתי, לי הפנות אליך בנושא החליפת קרקעות בין ריבט י"א לז' בע"מ. לאחר משא ומתן ארוך שנמשך קרוב ל-3 חודשים, ואשר (עפ"י דברי הנגעים בדבר), אין לנו תוצג "אם נושא" החליפת אושר על ידי. אודה על תשובתך בהקדם למניעת המשך הנזילה שלנו. ייתכן "פרויקט שלנו לטובת החלפה".

בנין ב"ב

אסף גולן



עיריית אשדוד

לשכת ראש העיר

בית העירייה

הקריה

ת"ד 28 אשדוד 77100

טל': 08-8545000

פקס: 08-8545026

לאספקר

לשכת שר האוצר
ז.ס' מסמך: 96-776
אל: מ/א
מאת: _____
המשימה: _____

תאריך יציאת: 3/9/96
יו"תקים: _____
לכבוד
מר דן מרידור
שר האוצר
ירושלים

לכבוד
הרב מאיר פורוש
סגן שר השכון
ירושלים

א.נ.

סמ/ 07-10-2197

חילופי קרקעות (יחידות דיור)
רובע ז' - רובע י"ב אשדוד

הנדון:

נפגשתי פעם נוספת עם היזמים בלשכתי היום 3/9/96.

הם עומדים בתוקף רב על קיום ההסדר שסוכם עם משרד האוצר ומנהל
מקרקעי ישראל עפ"י האישורים שהוצאו (27/5/96), ובגלל המתינו עד
היום ונשאו בנזקים כספיים כבדים כתוצאה מכך.

אנא התערבותכם המיידית לסיום ההתקשרות כמובטח.

בברכת חתימה טובה,

אינג' צבי צילקר
ראש העיר

העתק: מר שלמה מאיר גרינברג - מנכ"ל משב"ש.
מר עוזי וכסלר - מנהל מינהל מקרקעי ישראל.
יזמים.

שפ/מד

40
לאשדוד