

777

פרוטוקול מס. 62

מישיבת ועדה הכספית, שהתקיימה ביום ששי,  
ג' בסיון תשל"ד - 24.5.74, משעה 10.00.

נ ו כ ח י ס - חברי הוועדה:

- י. קרגמן - היו"ר
- י. בדר
- פ. ברעם
- י. גולן
- פ. גרובר
- מ. דרובלס
- ל. דיציאן
- צ. גרשוני
- ב.צ. חלפון
- ש. לורנץ
- א. מלמד
- ע. פיינרמן
- י.ש. פלומין
- ד. קורן
- ח. קורפו
- נ. קצב
- ז. שובל
- א. שוסטק
- מ. שחל

מ ר ז מ נ י ס :

- מ. זורע - מנהל מינהל מקרקעי ישראל
- י. שמאי - " " "
- מ. טלמון - " " "
- א. פוזננסקי - " " "

מ ז כ י ר ה ו ו ע ד ה :

א. קרשנר  
שולמית פרג

ב ס ד ר - ה י ר ו ס :

- חוק חיילים משוחררים (הוראת שעה) (תיקון), תשל"ד-1974 (הצעת חוק פרטית של חברת הכנסת נ. קצב) - אושר;
- צווים לעידוד החסכון (פטור ממס הכנסה) - אמיסיות של חב' להשקעות של בנק המזרחי המאוחד - סדרה 34 - 10 מיליון ל"י; וסדרה 35 - 15 מיליון ל"י (שני מכתבים של שר האוצר מ-14.5.74) (אושרו);
- תקציב מינהל מקרקעי ישראל לשנת הכספים 1974 (דיון בתקציב הנ"ל);
- תקנות המים (היטל איזון), תשל"ד-1974 (אושרו) (מכתב שר החקלאות מ-30.4.74).

(מקבץ) 3.6.74

היו"ר י. קרגמן:

אני פותח את הישיבה.

א. חוק חיילים משוחררים (הוראת שעה) (תיקון מס.1).  
 תשל"ד-1974:  
 (הצעת חוק פרטית של חברת הכנסת נוזחת קצב)

ה צ ב ע ה

חוק חיילים משוחררים (הוראת שעה) (תיקון מס.1).  
 תשל"ד-1974 - א ו ש ר

ב. חוק עידוד החסכון - אגרות חוב של חברת השקעות  
 של בנק המזרחי המאוחד בע"מ (סדרה מס.34 -  
 10 מיליון לירות):

ה צ ב ע ה

חוק עידוד החסכון - אגרות חוב של חברת השקעות  
 של בנק המזרחי המאוחד בע"מ (סדרה מס.34 -  
 10 מיליון לירות) - א ו ש ר

ג. חוק עידוד החסכון - אגרות חוב של חברת השקעות  
 של בנק המזרחי המאוחד בע"מ - (סדרה מס.35 -  
 15 מיליון לירות):

ה צ ב ע ה

חוק עידוד החסכון - אגרות חוב של חברת השקעות  
 של בנק המזרחי המאוחד בע"מ - (סדרה מס.35 -  
 15 מיליון לירות) - א ו ש ר

ד. חקציב מינהל מקרקעי ישראל לשנת  
 הכספים 1974:

אנחנו נשמע סקירתו של מנכ"ל מינהל  
 מקרקעי ישראל. בבקשה.

היו"ר י. קרגמן:

מ. זורע:  
 אני מתכבד להביא בפניכם את הצעת חקציב  
 ההוצאות של מינהל מקרקעי ישראל לשנת 1974.  
 הצעת חקציב זו אושרה ע"י מועצת מינהל מקרקעי ישראל בישיבתה ביום 25.3.74.

אם לצאת מהנחה שדברי ההסבר שבחוברת שלפניכם נקראו ע"י חברי הוועדה הנכבדה - ולצורך הרחבת דברי ההסבר אני מוסר הצעת תקציב (בחוברת ורודה) במתכונתה כפי שעמדה בפני מועצת מקרקעי ישראל - אם לצאת מהנחה זו, הרי אנסה לקצר דברי במיוחד.

הצעת התקציב המונחת לפניכם היא מסקנה מסיכומים ומדו"חות שנתיים של המינהל, מדו"חות של מבקר המדינה, לגבי המינהל, פעולותיו, אופי פעולותיו, והדברים הטעונים תיקון.

הכנסנו לתוך הצעת תקציב זו פריטים הבאים לתקן כל מיני שגיאות בעבודת המינהל, ועל יעילות המינהל ביתר תוקף.

באשר לשנה החולפת, אני רוצה לומר בהזדמנות זו שניתן לי להופיע בפני הוועדה, שבשלושה חתומים חלה הקפדה קשה ביותר בשנת 1973 על דברים שהיו לנו בשנים קודמות, ואשר עד היום יש לנו ספחים; לגבי מתן קרקע בדרך של מכרז או בדרך של פטור ממכרז ע"י שרים הנוגעים בדבר - בכמה פריטים קודמים זה לא הוקפד. עכשיו תהיה הקפדה בזה; הקפדה על שומות ע"י שמאי ממשלתי; לא למסור קרקע, אלא ע"י משרד השיכון.

אלתהם שלוש דברים שעליהם אנחנו נקפיד בשנה הבאה. אלה הם דברים שיש להם קשר, אך הם נפרדים. מכל מקום, קרקע חסרה במכרז פומבי או חוסר מכרז - בזה לא היו מקפידים; העניין של השומות ע"י שמאי ממשלתי - אנחנו נגבה כספים עבור מסירת קרקע לפי שומת מעודכנת של שמאי, והוועדה יודעת שדבר זה נעשה לפי שומות שעבר עליהן כלל; זה ייעשה לפי שומות מעודכנות, אלא במקרים יוצאים מן הכלל שבהם, ללא שום אשמת מישהו, נשתהה הטיפול בגלל שגיאה שלנו או בגלל עיכוב שלא היחה עליו שליטה. על כל פנים, אלה הם מקרים חריגים ואנחנו מקפידים על זה.

זאת ועוד: אנחנו מקפידים למסור קרקע מתוכננת. בעניין זה אנחנו עומדים בלחצים, אבל אנחנו מקפידים בזה. אלו הן מסקנות שמוצאות ביטוי כאן.

התקציב בנוי, כרגיל, לפי שלושה גורמים: אדמות מדינה, אדמות רשות הפיתוח וקק"ל.

הכנסות מקרקעי המדינה - 68 מיליון ל"י; הכנסות רשות הפיתוח - 124 מיליון ל"י; הכנסות קק"ל - 60,6 מיליון ל"י. יחד - 253 מיליון ל"י.

היתרה בין הכנסות והוצאות, שנרשמת כהוצאה של החזרת רווח לקק"ל, ומרשות הפיתוח הכנסה לאוצר - היתרה של הכנסות על הוצאות היא - 62,2 מיליון ל"י, שמזה 26,7 מיליון ל"י מועברים לאוצר, וההפרש בין זה לבין 62,2 מיליון ל"י מועבר לקק"ל כהפרש בין הכנסה להוצאה.

אלה הם עקרי התקציב. התקציב שגור, פחות או יותר, על חברי הוועדה.

אני רוצה להעיר נקודות עקריות:

הבעיה העקרית של מינהל מקרקעי ישראל היא להעמיד קרקע לדרושה. הכוונה לפעולות של משרד השיכון ומשרדים מסחר ותעשייה ותירות, במיוחד באזורים של הגליל והנגב, אבל גם זה קרקעות במרכז המדינה. עד שנוצבת עתודה, זה מחייב הרבה מאד פעולות שאחר כך אדבר עליהן. אני קורא ליצירת עתודה זו בשם תקציב השקעות.

אם כן, תקציב השקעות של המינהל שבחוברת הכחולה, בנוי מארבעה אלמנטים: תכנון, פיתוח, רכישות, מינויים. בדף 19 של החוברת הכחולה תראו שמחוך 122 מיליון ל"י, מחציית התקציב מושקעת. אלה לא הוצאות, אלא השקעות. זה אומר תכנון - הבאת אובייקטים

לפי תכנון בנין ערים מפורט. סך הכל התקציב המאושר הוא 2,160 מיליון ל"י. הגדלת השתתפות המינהל בתכנון עם חברות אחרות, כל זה מפורט בתקציב.

בתכנון עצמו יש עליה של 81% משנה שעברה; פיתוח קרקע - 10,6 מיליון ל"י ב-1973, והשנה זה 27,9 מיליון ל"י - עליה ב-163% משנה שעברה;

פינויים - כלומר, אוכלוסיה דלילה או מקומות שבהם יש סלאמס, ושעל ידי רה-בינוי אפשר לבנות דבר חדש יותר, מודרני יותר וכו'. כאשר אנחנו מפנים 100%, אז אנחנו יכולים לבנות על 300%-350% בממוצע. יוצא ש"י השקעות בפינויים אנחנו יוצרים קרקע.

הסכום בפינויים עלה ל-42 מיליון ל"י - עליה של 133%. שזה השקעות בפינויים;

רכישות - זה לקנות קרקע מבעלים. אנחנו מחברים אובייקט לאובייקט. אם כן, הסכום עלה בענין זה מ-27,7 מיליון ל"י ב-1973 ל-48,2 מיליון ל"י - עליה של 44%. זה בהשוואה לשנה החולפת.

בדף 20 של החוברת הכחולה - מבחינת הרכב התקציב הנוכחי שמוגש לפניכם, אחת רואים כי מינהל ושירותים כלליים מבחינה אחוזית ירד - מ-12.3% ל-10.2%; ניהול משק המקרקעין ירד מ-20.3% ל-17.0%. אולם, הגוש הבא בטבלה, תחת הכותרת "תכנון ופיתוח רזרבות קרקע", מסתכם ב-48% מהתקציב. אבסולוטית הוא עלה מ-58.5 מיליון ל"י, ואחוזית מ-38.6% ל-122 מיליון ל"י, ואחוזית ל-48.2% של התקציב לאותם דברים שקראתי להם השקעה. כאשר בתכנון אין שינוי אחוזי, אז זה כמעט הוכפל, אבל השעורים של פינויים השקעות ורכישות עלו בפינויים מ-11.9% ל-16.6%, ובהפקעות ורכישות מ-18.2% ל-20.0% - זאת אומרת, הכפלה פי 2.5. יש בזה התייקרות, כאשר השעור בתוך התקציב עלה.

אילו הייתי צריך לפרט את השוני בתקציב

הזה מתקציב שנים קודמות, הייתי מסתפק בכך, כי השינוי והפעילות של המינהל בתקציב אומרים את הכל. יחד עם זה אני מבקש מיושב ראש הוועדה להזכיר כמה עניינים, בלי מספרים, על פעילות המינהל:

הנקודה של סבסוד ערך הקרקע בסכום של 100 מיליון ל"י, אשר רוצים לבטל את ההבדל ולמסור למשרד השיכון, לעולים חדשים, לזוגות צעירים, למשכנות עוני ושיקום סוציאלי - ההבדל בין אלה לבין המחירים שהיינו חייבים לקחת לפי החוק ולפי הממשלה, כלומר לפי מחירי השוק - כאן בטאנו את זה באומדן של 100 מיליון ל"י. זה אומדן שלנו ושל אנשי האוצר (בעמוד 90 של החוברת הכחולה תמצאו את דברי ההסבר) שזה 200-250 מיליון ל"י.

זה מופיע גם בהכנסה וגם בהוצאה, כך שזה מתקזז. בעוד שכל הגורמים שעוסקים בבנייה, החל בבית חרושת למלט, נגרות ועוד, שעובדים לפי בסיס של קוסט-פלוס - הריני מודיע בזה שסבסוד קרקע הוא הגורם הבודד שמוזיל דירה. ע"י ההפרש הזה המינהל הוא הגורם היחידי שמוזיל את מחיר הדירה. מינהל מקרקעי ישראל מוסר ליעדים סוציאליים ולעליה קרקע שלא לפי מחיר השוק. לדוגמה: ברמת-אביב ג', מחיר קרקע לדירה עד 76 מ' עולה בשוק החפשי בין 40 ל-60 אלף ל"י; קרקע לזוגות צעירים עולה 7000-8000 ל"י, היתר זה סובסידיה. בערי השדה יש עיוותים. אני מדבר על אזורי פיתוח סוג א'. בעוד התמריך לעבור לשם הוא אפסי, כי מחיר השוק והקרקע מתקרב. כלומר, יש פה תמריץ לזוגות צעירים לגור דוקא במרכז. אני שם את הבעיה הזו על השולחן.

אני חוזר ואומר, כי בענין סבסוד ערכי קרקע המינהל זנו אחד הגורמים הבודדים שמוזילים את הדירה לחברה המשכנת.

(ב) לדעתי, צריך לבטל את הצורה הזו של

סבסוד, כי זה פירושו קרקע כסובסידיה במקום לתת כספים כסובסידיה. לעניות דעתי, צריך לבטל את זה.

מ. זורע:

באשר לדיון על הטבלה - אנחנו מפנים דעתנו לכך, ואנחנו נעשה את זה עם משרד השיכון והאוצר. בבקשה, נסבסד לנצרך. רוצים לסבסד? - בבקשה, שיתנו כסף, ולא קרקע. ואם מעבירים מיד ליד?

ועוד: עודף ההכנסה על ההוצאה - אנחנו התחלנו בהתדיינות עם משרד האוצר להפוך את עודפי ההכנסה, ושה יהיה לקרן שמורה ועודפים לענייני קרקעות.

אנחנו שינינו את עקרונות דמי החכירה לנחלאות וגם לשיכונים ציבוריים רוויים. אתם תמצאו את שתי השיטות אלה בדף 22. אתם תראו את הפירוט לגבי העקרונות החדשים לדמי חכירה לנחלאות בדף 27. בזה יש אישור המועצה לשינוי השיטה.

הקימונו, במזל טוב, השנה את מחוזנו באזור באר-שבע, וזאת על מנת לפתח את אזור הנגב. מינהל מקרקעי ישראל יצא בתכנון עם משרד הפנים, משרד השיכון ומשרד התיירות ובשיתוף פעולה בין-משרדי לפיתוח מינהל הדרום. בעבר ניהל אותו מר שוחט, ועכשיו מר יהודה זיו.

הנקודה השניה בצורת תכנון הארץ, מערכת המידע של מינהל מקרקעי ישראל. אנחנו הוצאנו מכרז והוצאנו גם את ה"פילוט-פלן" לחישוב קרקעות לאזור אשקלון ובאר-יעקב. העלינו על המחשב מיום שנשכרה עיסקה בינינו ובין גורם כלשהו על כל עמידה עם איש הביקוש, אם לא חתם על חוזה בזמן, בראשית דרכו בהרצה ועוד. את זה אנחנו קושרים באו"ש (ארגון ושיטות). יש לכך צוות של 26 עובדים ליעול דרכו של המינהל.

לאחרונה - מחוז תל-אביב היה מחוז שעליו התלונן הכי הרבה נציב חלונות הציבור. לגבי מחוז תל-אביב, עלה מספר המכתבים במשך חודש על 500, ולאחרונה זה ירד ל-50.

י.ש. פלומיין: מספר שאלות לאינפורמציה: הייתי מעוניין לדעת, מהו היום השטח של קרקע באזורים עירוניים הנמצאת כעתודה במינהל מקרקעי ישראל, כקרקע פנויה? ומהו הערך לזה?

(ב) קראתי בתזכיר שבחקציב שלכם יש 15 מיליון לאלמכירות של נכסים. הבינותי שכ-7 מיליון ליי זה מהתחייבויות ו-7.5 מיליון ליי נובעים מהתקשרויות שנעשו בשנה זו. אני מבין שאחם גובים 25%, וחלק זה גם 35%. נראה לי שהיקף הנכסים המושכרים והמוחכרים של המינהל הוא קטן מאד.

אתם מעודדים מכירה של דירות. אך נראה לי שעדיין לא נעשה הרבה בעניין זה. אם אנחנו עומדים בפני הפלת מס ערך מוסף, הייתי רוצה לדעת - האם אתם שוקלים משא או מחן עידוד לרכוש דירות נוספות שהוא דבר חיוני מאד, שכן מצד אחד זה סופג כספים, ומצד שני נכנס כסף לאוצר?

(ג) יש עליה של שכר דירה. נכון שבדברי ההסבר אתם יוצאים מהנחה שהפסד שכר דירה הצפוי יקזז את העליה של שכר דירה. באיזה שהוא מקום העליה הצפויה תהיה הרבה יותר מאשר ירידה מממוש נכסים. האם יש לכם הערכה לגבי גידול ההכנסות?

(ד) בנייה להשכרה: טוענים הבונים שאחד האלמנטים שניתן לבונים להשכרה זה הקצאת קרקע. לקבלן זה לא משנה אם זה בכסף או במענק וכו'. השאלה היא, מה מוכן המינהל לעשות על מנת לעודד את הבונים לבנייה להשכרה? יש לעמוד על כך, שכל צורה שהיא תהיה ובלבר שהבנין יהיה להשכרה לזוגות צעירים או לעולים חדשים.

(ה) תקצוב 62 מיליון ליי ב-1974 לעומת 46 מיליון ליי ב-1972 - מה היה הביצוע בפועל? כמה הוחזר לקק"ל כתוצאה מפעולות שנעשו בשנה שעברה?

א. מלמד:

האם השיטה החדשה לגבי החכירה היא שיטה  
או התאמה למציאות?

מצב הבנייה וחלוקה בנטל: אם נוצרת בנייה  
בחל-אביב עצמה, אז המצב קשה. אבל אני רואה אזורים שלמים בדרום אשר  
ללא ספק היו פותרים בעיות רבות. לדעתי, צריך להשקיע בזה מירב האמצעים  
לכך.

רציתי לתרום תרומתי למעלות בזה, שיועבר  
לשם איזה שהוא מפעל. אבל התברר כי אין לנו שטח באזור העשייה ששם.  
חשבתי שבהל-אביב יכול להיות מצב כזה, אבל במעלות? מסתבר שחסר להם  
שטח כזה במעלות. אין יתכן דבר כזה?

י. בדר:

יש לי עניין אישי ואני רוצה לדבר עליו.  
תמיד יש לי צרות בתשלום דמי החכירה.  
אינני יכול לשלם את זה משום שאינני מקבל לא חשבון ולא צו. אבל במשך  
הזמן קבלתי 3-4 פעמים בבת אחת את החשבונות, ואז שלמתי.

יש לי הרושם שלא שולחים חשבונות על  
אותם 20-25 ליי דמי חכירה. אינני יודע כמה זה היום. אם שולחים  
חשבון כזה, אז מבחינה אדמיניסטרטיבית זה בזבוז, כי יש בזה עבודה  
וגבייה וכו'. והרי מדובר בסכומים קטנים כאן. לכן היה לי הרושם  
שאתם חושבים על גביית דמי חכירה בבת אחת אם מישהו רוצה לשלם. מכל  
מקום, אם הייתם עושים כך, היה דבר טוב. כמובן שאז יהיה יתרון בתשלום  
שאותו אפשר להשיג בשני דרכים: או שתעלו את דמי החכירה ואת התשלום  
החד-פעמי תחשבו יותר זול לפי דמי חכירת המועדים וכו'. מכל מקום, אני  
חושב שהגיע הזמן לעשות משהו בעניין זה ששמו דמי חכירה.

יש לי הרושם שמשלמים דמי חכירה רק  
במקרה של העברת רכוש. אבל צריך לשלם דמי חכירה כל שנה ושנה. אולם,  
עושים בזה עסק טוב בזה שלא משלמים כך.

אני מעוניין שכולנו נשלם דמי חכירה.

עיריית רמת-גן שהיתה בעלת הקרקע בשיכון  
ותיקים, הציעה למכור את הקרקע לבעלי בניינים במחיר שכולם היו טוענים  
שהיה זול. האנשים לא קנו. גם אני לא הייתי קונה אילו לא אסתי.

מכל מקום, יש לי רושם שאתם מוכנים  
למכור בכל רגע את הקרקע תחת בתים ברכוש נטוש ביפו ועוד, כי זה  
רכוש מסובך מאד. אבל אין קונים אותו. גם בעניין זה צריך לעשות משהו.

כשאני שומע על סבסוד, אני שואל:

מי ייחנה מטבסוד זה? אני שואל זאת משום שלא ברור שכל יתרון כזה בא  
למשחקן. יש הרבה דברים באמצע. כאשר זה זול, אז נהנה מזה לפעמים  
הקבלן, או משרד השיכון, עמיגור או עמידר. אם זה משרד השיכון, אז  
לא איכפת לי. ואם זה עמיגור ועמידר - זה ניפוח הוצאות.

מכל מקום, אני לא בעד סבסודים.

ועתה לגבי בעיית התכנונים: אני חושב  
שהגיע הזמן שבכל תכנון אנחנו נעבוד נגד בניית בתים נמוכים, כלומר,  
נגד בתים בני קומה אחת או שתי קומות. אני חושב, שבמצב של קרקע  
כפי שהוא קיים, או מה שצפוי לנו, צריך לבנות בתים גבוהים. בירושלים  
יש כל מיני חסבוכות על רקע זה. אבל אני מדבר לא על ירושלים. אני  
מעורר בעיה זו, משום שלא תהיה קרקע.

ח. קורפנו:

ביחס להקצאות קרקע למטרות ציבוריות - מקצות קרקע למטרה ציבורית, ואחר כך המוסד הציבורי מרוויח מעיסקה של מכירת קרקע זו. האם אתם משאירים אופציה כזו שלא למכור את הקרקע? דבר זה נפוץ מאד.

תחנות דלק - מקומן של תחנות דלק

היו צריכים להיות עבור מטרות שיקומיות לנכי צה"ל, והנה ישנם אנשים לא נכים, שהם בעלי קשרים וכו'. כמעט מרביתן של תחנות דלק נמצאות בידיים פרטיות.

נכסו נפקדים: אם תמצא נוסחה לבעיית

נכסי נפקדים, הרי מה טוב. אני רואה שההוצאות עולות על ההכנסות. כדאי לחפש דרך, ואולי לתת נכסים אלה בחינם לאנשים שגרים שם, ובלבד שלא להחזיק אותם.

הקצאות קרקע לאנשים: יש רשימה סגורה.

כמובן זו פריבילגיה לא מוצדקת. אולי צריך לנהוג אחרת. ישנן מספר חברות קבלניות שיש להן גישה למקור הזה, והן מקבלות את הקרקע במסגרת של זוגות צעירים, ולא באמצעות הפתרונות הכלליים שנתנים בזה.

היכן מופיעות הכנסות המינהל משינויי

יעוד? הנה, רמת דניה לא היתה אזוך מגורים, והפכו אותה ליעוד זה, משום כך זה שינה את דמי הקרקע. יש הטבות כאלה שניתנות באזורים עירוניים, היכן זה מופיע בתקציב?

ד. קורן:

יש בעיה של מכירת קרקע לבנייה שיוצרת

קושי מסויים. נתקלתי בזה שבעכו רצו לבנות, והיו קבלנים שהיו מוכנים לבנות, אבל השמאי קבע את המחיר כך שלא היה כדאי להם לבנות, ואז הם העדיפו לבנות בנהריה, כי שם יותר קל להם למכור את הדירות. העניין הוא בזה שבעכו המצב קשה משום שהאנשים מעדיפים לבנות בקריית מוצקין ובנהריה.

אני אומר, כי אם יש מצב כזה, אז הדרך

של מכרז היא הנכונה ביותר.

מח' אתם משתמשים בשמאי ומתי בדרך של

מכרז? אם אי אפשר לבנות בעכו, אז לא טוב. מסתבר לי שבאזור חל-אביב, זוג צעיר שיש לו דירה מסויימת מקבל 30 אלף ל"י, בעוד שבמעלות ובשלומי ובעכו מקבל זוג צעיר אולי 3000 ל"י. השאלה היא, האם צריך לתת סובסידיה או תרומות פחות שוות, אם לא יותר מזה? אם היתם מוכרים את הקרקע באזור חל-אביב, אז היתם יכולים לממן וכו'. המדיניות של הממשלה היא לעזור לשכבות דלות. זה מזכיר לי את הסובסידיה לחלב, מי ששותה חלב נהנה מהסובסידיה. יש לי הרושם שזה חסר הגיון.

מה קורה בעניין ההסדר של הקרקעות לבנייה?

אני רוצה לעמוד על הנקודה של כפרים ערביים. הכפריים טוענים שכל האזור שייך להם ולאבותיהם מדורי דורות. אבל זה לא כך, כי מחברר שזו אדמה ממשלתית, אדמת מירי. בחור שמתבגר ורוצה להתחתן נתקל בצרות צרורות. אני חייב להגיד שמדיניות מדינת ישראל איננה טובה, משום שמוטב שכפריים אלה יגורו בכפריהם ולא צריכים להתרוצץ בחל-אביב דוקא. אם אתה לא נותן להם שם, אין ספק שזה זז לאיזה שהוא מקום.

ע. פיינרמן:

יש מספר מקרים שמעבירים בכל מיני צורות

קרקעות במחירים גבוהים ביותר. בשכונת

בורוכוב קבלו היהודים ששם רבע מיליון ל"י לפני 12 שנה. כמו כן יש יהודים שקבלו שטחים על 1/4 אשקלון. היה מישהו שבנו היה מעורב עם אחד האישים במדינה. אני לא מדבר על ברנע, אלא על חופעות מסמרי שער, שעליהן קראנו בעתונות.

השאלה היא, מה אתם עושים למניעת הדבר

הזה? האם יש לכם מעקב על קרקעות שנמסרות לציבורים פרטיים ועל השימוש בהם?

כדי לעקוף את החוק, נמסרים יפויי כוח  
נוטריוניים עם רווחים ניכרים לעוסקים בכך.

בענין הקרקע לבנליה שאתם מקצים בערים  
הגדולות: מנהל המינהל דיבר על זה. יש טבלה לגבי מחיר הקרקע. יוצא  
כך, שבמקומות יקרים ביותר הפער הוא הגדול ביותר. לאור עובדה זו, האם  
אתם לא סבורים שחייב להיות שינוי בזה על מנת שפערים יהיו הפוכים  
כדי שיביאו לפיזור האוכלוסייה במקומות שהמדינה רוצה בזה?

בזמניו, כאשר דנו בענין מינהל מקרקעי  
ישראל, ח"כ גדלדשטיין שהיה חבר הוועדה בכנסת השביעית, היה אומר  
כי המינהל איננו מעמיד קרקע זולה לקבלנים, - 10 אלפים ליי לחדר  
בחצי שנה שעברה. ועוד טען שהוזלת קרקע ע"י המינהל תפתור את  
הבעיה. אולם, אני בדעה הפוכה. אם המינהל מוכר ולא מקבל את המחיר  
הנכון, אז אם הקונה הראשון מוכר אותה דירה, הוא מקבל מחיר מלא ללא  
קשר שהוא קבל אותה במחיר מוזל. על כן אני שואל: מה דעתכם בנושא זה?  
האם לא צריך לייקר יותר את מחיר הקרקע שמוציאים אותה למכירה דוקא  
במקומות אלה?

ביחס לשקומות: אני זוכר את הדיון שהיה  
בענין שנלר, ואת השומה שהיתה בזה, ואת הפערים שהיו עד הקבלה בפועל.  
אמרנו שהשומה תיעשה ביום המסירה, ולא בתאריכים מוקדמים יותר. האם חל  
שינוי בשיטה או לא? אם כן, מה היא? מכל מקום, לי נראה שזה צריך להיות  
מיום המסירה.

בענין המיבנה הארגוני של המינהל: ב-1972  
נאמר לנו כי המינהל החל ברישום הנכסים, ואז התברר כי למינהל לא ברור  
מה הנכסים שיש לו. ברצוני לדעת, היכן אנחנו נמצאים בנושא זה?

לפי אומדן שלכם, חייבים לכם 400 מיליון ליי  
ע"י גורמים שונים, כדמי טיפול בקרקעות לפני שנמסרו. מי הם החייבים  
האלה? (חשובה: אנחנו חייבים להם, ולא להיפך)

אם כן, למי אתם חייבים 400 מיליון ליי?

מ. דרובלס:  
המשתכנים יושבים על קרקע. יש 80 אלף  
משתכנים ששם גרות משפחות בקרקע של קק"ל,  
ולאחרונה הביעו רצונם לעזוב אותו מקום. עד כמה ששמעתי, רוב המשתכנים  
האלה היו רוצים לרכוש קרקע זו של קק"ל. אם קרקע זו תמכר, הרי זה  
יסתכם ב-400 מיליון ליי שילכו או לקק"ל או למינהל.

אם אני מדבר על קק"ל, אז אנחנו רואים  
כי בין יתר ההכנסות עלו דמי החכירה לחקלאות ב-70%. מה הסיבה שבמשך  
שנה אחת גדלה ההכנסה מדמי חכירה בצורה כל כך גדולה?

מה מדיניות המינהל כלפי אלה שקבלו  
אדמה במושבנים, אך הקרקע נפסלה? אם מדובר על קיבוץ, אז הוא יכול  
לייעד את זה למשהו אחר, מה שלא כן לגבי מושבנים, שהוא יהודי לא  
צעיר וכו'. האם המינהל מציע אלטרנטיבה קרקעית אחרת לאותו מתיישב?

יש 4 משפחות שאין להן קיום, משום  
שהקרקע שלהן נפסלה, ועד היום הבעיה הזו טרם באה על פתרונה.

יש מושבים שהבנים שלהם מתבגרים, והם  
מחליטים להתיישב ליד הוריהם. השמאי מעריך לפי הערכה מלאה - 20 אלף ליי.  
האם דעת ראש המינהל, או מנהל המינהל זהה להערכה זו - כי הבנים שרוצים  
להתיישב ליד הוריהם ישלמו כך? האם אי אפשר לתת להם קרקע כפי שקבלו  
הוריהם, שזה גם הדחבת הישוב?



ש. לורנץ:  
בקשר לרכישות בירושלים בשטחים המשותפים:  
הסכום הוא 15 מיליון ל"ג האם אין אפשרות  
- לרגל המצב הפוליטי המיוחד - להזרז ולרכוש שטחים יותר גדולים?  
הייתי אומר, לרכוש מה שאפשר לרכוש.

בקשר לסבסוד בתל-אביב ובמקומות פיתוח:  
אני מבין שמה שאמרת כאן, זו הצעה או משאלה. האם אתם מכינים את זה  
בצורה קונקרטית בוועדה שרים על מנת להביא לידי שינוי, ובהקדם, את  
ענין זה?

בקשר למכירות לכל דכפין בחסכוני:  
דבר זה יכול לשמש שתי מטרות: (א) חסכוני (ב) ספיגה. ועוד מטרות: הכנסה  
למדינה, במקום שהמדינה נותנת כספים ברבית נמוכה. כדי להשיג שלוש  
מטרות אלה ביחד, האם אין מקום לניצול בלתי הגון בענין זה, כי מדובר  
בכל יחיד לצרכים שלו. בשנת 1970, וגם בשנת 1972 עלו המחירים ב-70%.  
האם זה בא לידי ביטוי במינהל המקרקעין? מה ההצדקה לכך?

בקשר לפיצויים: היום משלמים פיצויים  
לפי הטבלה משנת 1970, בו בזמן שאנחנו יודעים כי המחירים עלו, או  
ערך הקרקע השתנה במידה גדולה מאד.

לגבי בעיית ההפקעה: אני מבין שהמדינה  
מסבסדת לשיכונים. מדוע לא יקבל היחיד את הערך הריאלי של הקרקע כאשר  
מפיקים ממנו את הקרקע? יש טרגדיות בענין זה.

חמלוגים למחצבות - יש בזה עליה של 20%.  
האם באמת עליית המחירים בשנה זו במחצבות היא בהתאם לאחוזים של סכומי  
המכירה? זאת אומרת, שזה קשור לכך. האם באמת העליה במשך השנה הייתה  
של 10%?

בקשר למטעים - יש בזה עליה של 400%.  
האם נכונה ההערכה הזו שהחקלאות מכניסה כל כך הרבה?

מ. שחל:  
קודם כל, אני רוצה לומר לשבתם של  
אנשי המינהל כי בזמן האחרון חל שינוי  
לטובה בתחום אחד שהוא, מערכת היחסים בין המינהל למשתכנים. הוא עשה  
מעשה חשוב יותר מאשר מכירת קרקע בענין ההיוון, שזו שמירת הבעלות על  
הקרקע למדינה.

אני רוצה להדגיש את הבעיה לגבי המשתכנים  
הוותיקים: הבעיה הזו קיימת, אם כי נאמר בחוברת שבעוד 6 חודשים המינהל  
יציג הצעה בענין זה. אני מאד מבקש שהדברים ייעשו מהר מאד. על כל  
פנים, העניין הזה של היוון יכול להכניס למדינה.

לגבי המשתכנים ברצוני לשאול: האם  
נמצא פתרון לבעיית השוני בדמי חכירה שנתיים שנוצרו כתוצאה מנוהג  
שקיים עד 1972, שבו המינהל היה גובה אחרת משינוי חוזה החכירה?  
כל עוד יש משתכנים שאינם מהוונים את חוזי החכירה הצמודים לאינדקס  
יוקר המחיה ועולים בסכומים הרבה יותר מעלייה של 7% לשנה, שיעשה המינהל  
כך שהגבייה תיעשה שנה שנה, במקום להעלותם מדי 7 שנים. להעלותם שנה-  
שנה ב-5%, וללא כל הצמדה.

אני רוצה לציין כאן שבמדינת ישראל  
יש תופעה שלא קיימת במדינות אחרות. הכוונה לקרקעות ללא בעלים.  
היו יהודים שרכשו קרקעות לפני 30 שנה, ולמעשה לא ניתן לדעת אם  
הרכישה בוצעה, אם שולם אותו סכום, ומה גורל אותן קרקעות שנשארו ללא  
יורשים, או ליורשים שלא ידוע להם היכן זה נמצא. בגלל האופי המיוחד  
של הדבר הזה, מדוע לא יונהג כך שקרקעות לא יוצאו למכירה? (וב) שישארו  
בבעלות המדינה.

חברה קבלה קרקע, מדוע שהמדינה לא תזכה  
בקרקע? מדוע שהחברה שמכרה תמכור אותה קרקע לאחרים? עושים הסכמים  
ביניהם.

מ. שחל:

הערכת קרקע להשקעות שונות: אני מכיר את השיטה שבה מעבירים למעריך ממשלתי - זה נמשך זמן רב, כשהמשקל מגיע למימוש ההשקעה שלו עוברת חצי שנה.

הקיימת מחייבת בדיקה כדי לייצל את זה. לא יתכן שמשקיע יתחיל חצי שנה, ואז להתחיל הכל מחדש.

האם יש נתונים לגבי המגמה וההמשך שהמינהל ירכוש קרקעות באזורים של ירושלים המזרחית?

ל. דיציאן:  
בקשר לאדמזה רשות הפיתוח וק"ל - ההכנסות ממחצבים, באופן יחסי לגידול התפוקה הלאומית וההכנסות מאדמות המדינה הלאומית - התפוקה נראה גידול ב-50% בערך. מהי הסיבה לכך? כיצד זה קורה שבהכנסות המדינה ממחצבים יש גידול כזה?

ב.צ. חלפון:  
אני רוצה לציין את ההתקדמות שחלה במינהל. אני רוצה גם לציין בטיפוק את השירות הזה שחל לכל אלה שבאים במגעים עם המינהל.

יש יחידות משק במספר ישובים. מה כמות הקרקע שנרכשה ע"י המינהל בשנה האחרונה ושנמסרה לחקלאים?

האם יש קרקעות שטרם חולקו?

מה גודל השטח החקלאי שעדיין נמצא

בחכירה זמנית, ולמי זה ניתן?

מה הקריטריון של ההפקעות ע"י המדינה?

מה הקריטריון לבנייה בערים?

פ. גרובר:  
יש בידי מכתבים מראשי ערי פיתוח, והם מכתבים מרי נפש לגבי כל מה שנעשה ע"י משרד בעיירות פיתוח, שזה 90% של קרקע המדינה. נדהמתי מהאשמות ראש עיירה אחת - שיש סחבת ושאתם מענים אותם ביסורי שאל. המדובר הוא בחכירות קרקע לחקלאים לחקלאות.

השאלה היא: האם זה נכון שיטנם מחירים שונים ודירוגים גבוהים בין מחיר אחד לשני בדמי החכירה?

מה מדיניות משרד לפתרון בעיות למושבנות ותיקות בשנות ה-70 וה-80 שנה, שהגישה שם נוקשב. מדוע אנחנו לא מבינים, אלה זכויות היסטוריות, והנה נתקלים בגישה נוקשה יוצאת מגדר הרגיל. אלו הן זכויות. מדוע הנוקשות הזו?

מה עושה המינהל במושבנים שממשיכים להחכיר אדמות לערבים? אלה חכירות שלא נראות על פני השטח. זו כאילו חכירה מוסווית.

לגבי קרקע לכל דורש לבנייה: מהעוונות ומהטלביזיה אנו יודעים שהקבלנים הפרטיים טוענים שלא מעמידים לרשותם אדמה פנויה מספקת, לכן הם עומדים במחירים גבוהים כאלה. אנחנו יודעים כך שהיום הוויסות לגבי המחירים לבנייה במדינה הוא בידלכם. אם תוציאו יותר קרקע לשוק, המחירים ירדו. ככל שתוציאו פחות קרקע, אז יקנו יותר קרקע פרטית, שמגיעה לכדי חצי מיליון ל"י, ואף יותר מזה.

אמרת, שעל ידי זה שמעמידים קרקע למדינה אתם מטבסדים וההערכה היא הערכת השוק. משרדכם גרם במושבנות קטנות, כמו עתלית לעליית מחירים כזו שזה לא נשמע בהיסטוריה של אזור זה. כיצד?

פ. גרובר:

אתם גרמתם לעליית מחירי המגרשים לבנייה. אם יש מדיניות להעלות את המחירים והמדינה חרווי, אז צריך לדעת מה עומד לפנינו? שאלתי, מה המדיניות, ולא אמרתי את דעתי. עובדות הן עובדות. עד שלא התחלתם באיזור זה, הכל היה מת. האם אתם רוצים להגיע למדיניות זו? אני יודע שאחם מחכירים שטחים בזיל הזול. היום מטר קוב כורכר עולה 7-6 ל"י. זה לא יתכן למכור במחירים כאלה.

א. שוסטק:

למינהל מקרקעי ישראל יש 365 אלף יחידות לבנייה בדמי חכירה, והאומדן של ההכנסות מזה צריך להיות 18 מיליון ל"י לשנה. בערך 50 ל"י ליחידה לשנה. האם הדבר הזה הוא רציני בתקופה בה אנו חיים? 50 ל"י משלמים לשנה עבור קרקע בגלל ההחלטה שנחקבלה ב-1964.

בענין ההיוון: לאחר שהחליטו על היוון, הייתי רוצה להבין למה היוון הוא לשיכונים ציבוריים? אם הוא טוב ל-49 שנים, אז מדוע ההיוון הזה לא יכול לחול גם על שיכונים אחרים וגם על מפעלי תעשייה? הייתי אומר שזה ממש לעג לעשירים.

זאת ועוד: החכירה היא לכך וכך שנים. מה הקדושה הזו? קק"ל לא תמכור קרקע; פודים את הקרקע; הארץ תמיד תשאר וכו' - האם באמת זו השיטה שצריכה להיות נהוגה במדינת ישראל? כשאתה אומר ל-49 שנים - את מי משרת כל המשחק הזה? לדעתי, אם דמי החכירה יעלו, גם כל הדברים האחרים יעלו, אז יעלה יותר בזול מכל קרקע אחרת. מה זה ל-49 שנים? הרי זו פיקציה. בשביל מה אנחנו עדיין כך חיים? הרי זו שיטה שאין לה כל טעם וכל מחשבה, והמדינה מפסידה כספים.

אם מגיעים להיוון, אז רוצים ליצור תשלום יותר רציני. למה לא ללכת עד הסוף בענין זה?

מ. זורע:

בענין שיטה ההיוון: דעתו של המינהל היא שצריכה לחול שיטה שתהיה שיטה כוללת להקצאת קרקעות בכלל. על קרקע עירונית המינהל בדעה זו. אך הוא מתבקש להגיש את זה חתיכות חתיכות. אומר את עיקרי השיטה הנהוגה:

התחילה הראשונה שעליה טוכס ואושר בוועדת השרים לענייני כלכלה הוא, היוון לשיכונים ציבוריים רוויים, כאשר ההגדרה היא לשיכון ציבורי רווי, וזה צריך לחול על שיכון של 4 דירות בשתי קומות, וכאן אני יכול להשוות את השיטה הנוהגת: משלמים דמי חכירה ראשונים של 80% בערך, ו-5% מדי שנה; 7 שנים - 35% פלוס צמידות למדד. כל העברה דורשת שלישי דמי השכרה בשעה שהוא מוכר מעבר.

שיטת ההיוון אומרת: עם תחילת החכירה ישלם החוכר דמי חכירה שנתיים מראש מהוונים לכל משך תקופת החכירה הראשונה - 49 שנים. לחוכר כזה יש אופציה לעוד 49 שנים.

(מצטט מתוך דר' 22 של חוברת התקציב):

"החוכר יהיה פטור מלשלם דמי חכירה ראשונים, דמי חכירה שנתיים באופן שוטף (ותוספת כל שבע שנים) וכך דמי הסכמה, בעת העברת זכויותיו לאחר, כאשר אין שינוי או תוספת בייעוד הקרקע או בניצולה." הסכמת המינהל איננה מוחנית בשום תשלום, אלא אם הוא שמר על החוזה אז פרשים לו להעביר.

אלה הם התנאים. "חשוב היוונים של דמי החכירה נקבע לפי שער רבית (רנטה) של 5% לשנה אחיד לכל אזורי הארץ." זה נותן את הערך. אלה הם התנאים האמורים במפורש.

חשבון מלא שהיוון להכירה ל-49 שנים

וכו' נותן 91% של ערך הקרקע, כך שההבדל בין חכירה איננו רב, כך שהארץ לא תמכר לצמיתות.

נשאלתי, מה דעת המינהל לגבי שיטה זו - וכאן היו הצעות להציף את הארץ בקרקעות: - אני מפקפק בדעה זו. מלבד זה, אין לנו מה להציע באזורים עירוניים. 92% מכלל אדמות המינהל אינן אדמות כאלה שאנחנו נציף אותן בשוק, או בית בית ששם יש גם פיתוח.

אני אומר שבענין זה מועצת מקרקעי ישראל וועדת השרים לענייני כלכלה שהחליטה בדבר, את השחרור, את שביל הביניים בין זה שהקרקע לא תמסר לצמיתות ושחרור החוכר, וגם בירוקרטיה ואי תשלום, בזמן שסופגים 91% מהערך. לגבי חוכרים חדשים - זה הוחל ב-1.4.74, וזה פועל.

אנחנו נמצאים כרגע לאחר דיון שני במועצת מקרקעי ישראל שמטרתו היתה לבדוק הצעה להכיל את השיטה הזו על חוכרים ישנים - 350 אלף מקרים שבהם מדובר.

האם תהיה סנקציה לגבי אלה שאינם משלמים? - יש 80 אלף חוכרים שבכלל מנוחקים, ובכללם ח"כ בדר, כפי שצינתי. אלה שיש לנו קשר אחם, יש פיגורים, ועל זה מוטלת רבייה.

לשאלת ח"כ פלומיין: אנחנו מקצים קרקע לבנייה להשכרה. אנו מקצים כל קרקע שמומלצת לנו ע"י משרד השיכון והקליטה. אך היזמין עצמם מצאו כי זה עסק לא כדאי. בירושלים יהיה שכר דירה לאנשי חו"ל במחיר של 800 ל"י לחודש, וזאת על מנת לעמוד במשימה של דירות להשכרה.

אנחנו רוצים להחיל את שיטת ההיוון על כל הקרקעות העירוניות של המינהל. תפסנו את השיטה לגבי שיכונים רוויים. שלב ב' - שיכונים רוויים לחוכרי העבר; שלב ג' - לענין התעשייה. על קוטג'ים של לא חל. המינהל רוצה להביא את זה כשיטה כוללת. אבל אנחנו נביא את זה חתיכות חתיכות.

פינוי ובנייה מחדש: - אנחנו עושים את זה.

ח"כ מלמד שאל אותנו, למה התקציב הוא כה קטן? - אני לא חושב שנוכל לבלוע יותר מזה בכוח העשייה שלנו.

חוסר תעשייה במעלות: אנחנו נעשה אזורים תעשייה משוחפים ל-2-3 מקומות, ומעלות תהנה מזה.

לח"כ בדר: יש לנו 80 אלף חוכרים אבודים. אנחנו נלך מבית לבית. איתרנו כבר 30 אלף. אנחנו נתפש אותם לפי שיטת החשבונות של חברת החשמל.

מי גהנה מהסבסוד ומה אנחנו עושים בסדורים מבטיחים? - נהנים מהסבסוד גם חברות משכנות, גם החוכר הראשון, ובמיוחד הוא, אם אין מציגים תנאים. בזמן האכלוס מכילה החברה המשכנת משהו מדמי החכירה הראשונים ששולמו, או מה הסכום, כך שהחוכר יודע כמה שולם. לפחות יודעים שלא מרמים את החוכר.

החוכר הראשון יודע ששילם 3000 ל"י עבור הקרקע, והוא מוכר במחיר השוק. לענין זה אנחנו לא יכולים לעשות שום דבר. לכן לא נראית לי השיטה הזו. אנחנו לא בנק. צריך להיות מתואם כל ענין הסבסוד בין משרד האוצר ומשרד השיכון. אנחנו הודענו שאנחנו עושים את זה.

ועתה לענין האחוזים: טבלת הסבסוד לא מעודכנת. ב-1970 נקבעה הטבלה הראשונה שהיתה מחולקת לעשר טקציות עם 10 ישובים, בהתאם לריכוזם לאזורים. ככל שרחוקים, כך קבלו יותר כסף.

היתה ועדה לענין זה, שחבריה היו: השמאי הממשלתי הראשי, נציג המינהל - וקבעו את הטבלה שהיתה טובה לשנתיים. כתום שנתיים היא לא התכנסה שוב, ושר החקלאות, שר השיכון ושר האוצר לקחו והוסיפו למדד 27%; ומ-1.4.74 היתה שוב טבלה שצריכה להשתנות עבור השנתיים הבאות. בינתיים יש סיכום האומר כי מוסיפים על הנ"ל 27%, מה שלדעתנו זה בלי יד ובלי רגל, שכן הרי המדד עלה ב-39%. אנחנו עושים דיון חוזר בין שלושת המשרדים ואז נקבע את הטבלה החדשה, לפחות בשעור 39% במחירים הישנים.

תכנון: אחד מהנושאים שאנחנו עומדים השנה עם משרד השיכון הוא, שלא תהיה בנייה חד-קומתית וחד-דירתית, אלא לעלות לגובה, עם מעלית או בלי מעלית - הכל לפי מספר הקומות. עד כה בנה משרד השיכון 4 קומות. לדעתנו זה בזבוז. אנחנו בדיון עם משרד השיכון לעשות את זה לבתי מידות על מנת שרקע, במיוחד בירושלים, ובין המופקעים הרבה יהודים, ובכמויות גדולות - לבנות 4 קומות זה לא מחייב עם חסכון בקרקע. יהיו לנו דיונים, והם יהיו קשים. אנחנו נצופף בנייה מבלי לעשות מזה "סלאמס".

כל העברה דורשת הסכמתנו. בזמן ההסכמה להעברה אנחנו קובעים את דמי ההסכמה. אני חושב שיש פה מקום לתקוני החוק. אבל למרות החוק, יהודים עוקפים אותו. מכל מקום, אנחנו יוזמים בכיוון זה כמה פעילויות עם משרד הפנים.

לגבי תחנות הדלק: גם כאן זה ממש מסמר שער. אני לא יכול למנוע בעד נכה לקבל את 100 אלף הלירות שנוחנים לו. אנחנו לא הקצינו בשנתיים האחרונות שום תחנת דלק, אלא לנכה שמומלץ ע"י אגף השיקום של משרד הבטחון. בחתימה של פינק, הוא עצמו ולא אחר. תחנות ניתנות רק לאלה.

לגבי הפליה בין חברות בהקצאת קרקע: אנחנו לא קובעים לאיזו חברה להקצות קרקע ולאיזו לא. הקצאת קרקע לשוק החפשי רק במכרז. כל מה שאנחנו היום עושים, זה רק בדרך זו. אשמח לשמוע על חריגים; ואני אפסיק את זה. אבל אני חושב שאני אשכנע שזה לא כפי שנאמר כאן. (א. שוסטק: האם מכרז מבוסס על זה שמי שמשלם יותר מקבל?) כן. בחנאי שלתור חיבת ההצעות נכנסת מעטפה אחת, שהיא מעטפת השמאי הממשלתי; בחנאי שההצעות עולות על הצעת השמאי הממשלתי, ואם הן נופלות ממני-ב-50% - לא; ואם נופלות ממנו ב-55% - כן. אנחנו יודעים לזהות מעטפה זו.

היכן מופיע שינוי היעוד בתקציב? - זה מופיע בסעיפים דמי ההסכמה.

שומות גבוהות באיזורי פיתוח: יכולתי לנער עצמי מאחריות ולומר שזה שמאי ממשלתי. למעשה, השמאי הממשלתי באזורי פיתוח עושה כפי שנראה לו. רוב הדמעות שאנחנו שומעים עליהן בנדון זה הן, לדעתי, דמעות תנין. השמאי הוא פונקציונר של משרד המשפטים, והוא לא תלוי בנו. הוא עושה את המבחן של הכדאיות. בשומות אלה, כדאי לו בחל-אביב, לכן הוא מעביר את האדמה על יוקר המגרש.

המגרש בקרית-שמונה נופל בהרבה מערכו בחל-אביב, בשמינית אם לא פחות מזה, כך שכל טענה אני סבור, שלא כצעתה.

באזור פיתוח א' הוא יכול לשלם אפס לירות דמי חכירה ראשוניים, ו-5% דמי חכירה שנתיים. בכל זאת תחפלאו, במקום שיש אלטרנטיבות ליזום - אפס או 80% - תחפלאו לשמוע שרובם מעדיפים 80%. העיקר הוא, שיבנה, אך הוא איננו בונה.

מתי שומה ומתי מכרז? - שומה בכל יעוץ סוציאלי או פטור; מכרז - בכל מקרה אחר.

סובסידיה מול פיזור האוכלוסיה: דעת

המינהל כדעת השואל.

מ. זורע:

כפרים ערביים: בכפרים הערביים יש לנו הרבה נכסים, בשטח המפונה של הכפר או באזור הפנוי של הכפר. את אלה אנחנו פוברים, ואנחנו עושים חצאי דונמים ונותנים להם לרכוש.

לבדואים עשינו 11 אתרים. שם הם מקבלים פרצלציה. הם מפנים 11 אלף דונם, ואנחנו מרכזים אותם והם עוברים לשם מרצון. יש לנו לחץ מצדם לתת קרקעות. חלק מהפיתוח שם אנחנו מובילים אותו ע"י זה שאנחנו יוצאים עם הפיתוח שלנו, ואת החשבון אנחנו עושים אחר כך עם יתר המשרדים.

מועד השומות: אני הצעתי, בהזדמנות של "שנלר", ואמרתי שאנחנו נותנים שומות, וכי אנחנו עומדים על כך בתוקף. כי לקבל שומה, ולערוך חוזה - זה לא יכול להיות בשם אופן להיעשות ע"י אקט אחד, שכן זה תהליך שאריך לקחת מינימום 6 חדשים. ערכתי סיורים עם השמאי הראשי במחוזותיו על מנת שמיום בקשת השומה ועד שהיא תתקבל, יתקצרו המועדים. הבעיה הייתה חריפה, במיוחד בצפון.

שומה מתקבל לכל היום בארבעה חדשים, שעה שמצאתי כי השומות לא התקבלו כעבור 14 חדשים. כאשר יש שומה מיוחדת, אז זה נעשה תוך 4 חדשים.

ההסבר לכך הוא, בחוסר שמאים. למעשה, השמאים רוצים לעבור לאגף המקרקעין משום שבשוק מקבלים שכר של פי-עשרה.

לגבי הייעול שנעשה: אני דברתי על ה"פילוט-פלן". בינתיים התבררנו באינפורמציה מעודכנת, ועכשיו יש לנו תמונה עם מפות של המקומות.

למי אנחנו חייבים 400 מיליון ל"י? - למעשה, לא חייבים לנו, אלא המדינה חייבת סכום זה של 400 מיליון ל"י לכל האנשים האלה שלהם הפקיעה קרקע.

שכונות בניים: במקומות רבים עושה משרד השיכון פיתוח קרקעות. הוא הדין במושבנים. את בעיית הבנים במושבנים הקפנו את כל מה שהיה על השולחן. למעשה, אנחנו חיינו הרבה מאד מקומות. אנחנו עושים פרצלציה במקומות, כמו: מכמורת ועוד. מצד שני, לא את הכל אנחנו יכולים להקצות רק לבנים. אי אפשר לסגור מקום למכרז פומבי. אבל מצאנו מקום לתת 50% לבנים, וביתרה - 50% - לכלל ישראל, וגם לבנים שלא הגרילו.

יש מקומות בהם אנחנו עושים פרצול בלעדי משרד השיכון, ואנחנו גובים 20 אלף ל"י, כי השמאי אומר שהקרקע מוערכת בסכום זה. גודל החלקה היא 400 מ" - דונם.

בענין השמאי: זה אמור בכפרים ומושבנות שהתקרבו לערים - 5 ק"מ מהעיר, ושם לוקחים 70 אלף ל"י. ואם לוקחים 20 אלף ל"י, הרי זה לא כצפוי.

מה מדיניות המינהל לגבי קרקעות חקלאיות שנפסלו? - אני מכיר מקרה אחד שקרה במשך קרוב לשנתיים שאני מנהל את המינהל, כך שאינני יודע על מה מדובר כאן.

רכישות בירושלים - 15 מיליון ל"י: יש לי מידע על 300 מקומות שאפשר לרכוש בירושלים, אם נמצא רק את הקרקעות לקנות, אז לא 15 מיליון הלירות שבחקציב יעמדו למכשול. גם אם יהיה 50 מיליון ל"י, אנחנו נקנה.

בירושלים אנחנו קונים במחירים לא סבירים, ומוצאים דרך לעשות את זה. הוא הדין לגבי מקומות שמעבר לקו הירוק.

בענין הסבסוד, האם אנחנו מכינים הצעה קונקרטית? - ודאי ובוודאי, ואת זה ציינתי בהקדמה.

מ. זורע:

בענין פיצויים על הפקעות המינהל:  
 במשך שנה ורבע האחרונות יזם המינהל שינוי תחיקה בענין זה. אנחנו  
 אומרים שצריך לשלם לאיש את המחיר לפי הערכת השמאי הממשלתי ליום  
 ההפקעה. כלומר, מחיר השוק. אילו היה רוצה לקבל  
 ליום ההפקעה, היה מקבל. אנחנו מוטרפים לו הודעות בדואר רשום. זהו  
 הנוהל התקף היום, שהוא מקבל הודעה בדואר רשום. לפי ילקוט הפרסומים  
 מיום כך וכך, שחלקתך הופקעה, ואתה מקבל ליום ההערכה את כסף שאותו  
 אתה יכול לקבל וכו'. ברוב המקרים הוא לא מסכים, ולא מפני שלא  
 שלמנו לו, אלא מפני שהציפיות שלו היו אחרות.

גילה זה ישוב הר, וחשוב לבנות שם בית  
 מלון. הממשלה הפקיעה את האדמות ששם. הסכום איננו שנוי במחלוקת,  
 ונזכרים אותו מיד. עכשיו הציג המינהל להצמיד את זה למדד יוקר המחיה.  
 זכור זאת, אין העם רגוע כי יש לו ציפיות. במרבית המקרים הידועים לי  
 היו צריכים להפקיע, על מנת לתכנן אותם. זה לא אומר שאני חושב שהכל  
 נקי, חלק וישר. על כל פנים, אנחנו הננו היוזמים של משרד הפנים ושל  
 היועץ המשפטי לממשלה לתת מכסימום שאפשר לתת, ובהגיון. כאמור, אנחנו  
 יוזמים תקונים בחוק.

בענין המחצבות: המחצבות מחולקות  
 כך וכך. לקק"ל מעט מאד, ולרשות המיתות. המחיר הוא לפי מחיר החמרים.  
 זה מבוקר ע"י משרד המסחר והתעשייה. אנחנו מקבלים תמלוג על כל טונה,  
 וזה באחוזים שמוסכמים על דעת משרד המסחר והתעשייה.

חלחל ההיוון על הוותיקים: אמרתי, שתוך  
 חודש-חודשיים אנחנו נסיים את הדיון במועצה. במפרץ חיפה ובחולון -  
 יש שם 6000 דונם עם 20 אלף בעלים. אין מוצא לזה, אלא ע"י הפקעה  
 ע"י משרד האוצר. חלק מהבעלים מתו. אין ספק שהבעיה כבדה ביותר.  
 אם המדינה רוצה להתגבר על בעיה זו, אז  
 רק ע"י הפקעה על ידי שר האוצר.

שומה לפרוייקטים: ענין יעול השומה -  
 אמרתי שהשומות ירדו מ-14 חדשים ל-4 חדשים.

בענין הקריטריונים להקלאות: יש ועדה  
 לשמירת קרקע חקלאית של משרד הפנים, ויש לה קריטריונים חמורים ביותר  
 בענין זה. לא אנחנו קובעים קריטריונים אלה. יחד עם זה אנחנו סבורים,  
 שיש בסביבות הערים בגוש דן מקום שכדאי ליזום קרקעות שם בסדר גודל של  
 700 דונם.

פחבת בהקצאות קרקע: אינני יודע.

השאלה לא פדוייקת.

מחירים שונים בדמי הכירה לנחלאות:  
 נחלה שיש לה כל הקצאה משלמת 150 ליש לשנה. זה יהיה קשור למדד יוקר  
 המחירים. המחירים נובעים מכך שהישובים מחולקים לתשע קטגוריות - התל  
 ממשיקים פורחים וגמור ממשקים שלא גמרו להיות תלויים. מספר  
 הקטגוריות צומצם לשבע, ולחמש שנים, והיום זה צומצם עוד יותר - רק  
 חמש קטגוריות. למטה מ-א' - זה 150 ליש. יש לענין זה פירוט פלא בדף 27.  
 לכן יש נחלה שמשלמת 150 ליש לשנה, ויש נחלה שמשלמת הרבה פחות.

לבני החכרת משנה: בשבוע שעבר פורטמה  
 בעתונות תוצאה. כל מקרה שידווח עליו, עם המשק הנוגע בדבר, ייהנה  
 מסיוע תקציבי כלשהו ממשרד החקלאות. לפני שיינחן אישור לאשראי, יעבור  
 המשק של אותה ועדה ויצטרך להביא ניכוי מהוועדה. כאשר ההחלטות יומשו,  
 הרי שהחל ממחר העיוות הזה יתוקן.

לבני מחירים מופקעים בערים: זה נכון.  
 למינהל יש 92% קרקע בכל הארץ, אבל בארץ האחוז הוא הרבה יותר נמוך.  
 רוב האחוז בערים כבר תפוש. מה לעשות ורוב הקבלנים דוצים לבנות רק שם.

זה לא תחתונים ולא גרביים. כמה יחידות דיור אפשר לבנות בזה? כל מה שיש תופש באזור תל-אביב, וזה בסך הכל 10 אלפים יחידות דיור. אם אין למינהל שם פרקע, אז אין אתה רוצה שיהיו? נניח שהמדינה נוחנת לכל אזור תל-אביב, הרי זה טיפה בים.

בראשון לציון מזה שנה שזה התחיל לפעול, וזה יקים 27 אלף דירות בקצב מואץ. מזה למדינה יש 22 אלף יחידות דיור. זה לא יוזיל את הדירה, אלא מישהו ירוויח.

כורבר מתכירים למי שמשרד המסחר והתעשייה פוטר ממכרז. קריטריון המחיר לקונה הוא מוגבל. על 8 ליי שהוא גובה. אנחנו גובים 40 אגורות.

היו"ר י. קרגמן: תודה רבה. אני רשאי, בשם חברי הוועדה, להודות למנכ"ל מינהל מקרקעי ישראל.

תקנות המים (היטל איזון), תשל"ד-1974:  
(מכתב שר החקלאות מ-30.4.74)

היו"ר י. קרגמן: אנחנו צריכים להצביע היום בענין תקנות המים - היטל איזון.

יש שתי הצעות: יש ענין של תשלום מיוחד, ונחבשתי לדחות את ההצבעה לישיבה אחרת. אבל על היטל איזון אנחנו צריכים להצביע ולאשר או לא לאשר.

ה צ ב ע ה

- 8 - בעד אישור תקנות המים (היטל איזון)
- 5 - נ ג ד

תקנות המים (היטל איזון), תשל"ד-1974 - אושרו

י. בדר: הודעה: אני קבלתי העתק מכתב שקבל יו"ר הוועדה - ח"כ קרגמן - מידידי ח"כ גרשוני, בו הוא מתלונן קשות על מה שאני מדבר לגבי קיבוצים. אני מזמין בזה את ידידי גרשוני כדי שהוא יבדיל בין התלוצצות ובין הומור טוב ובין דבר רציני. למעשה, בימים האחרונים הייתי משתולל מהלצות, וח"כ אפרת היה צוחק. מכל מקום, אני מזמין את ח"כ גרשוני שברוח טובה יעשה אותו דבר.



זאת ועוד: להגיד עלי שאני נגד קיבוצים - זה ממש לא אמת. כשהיה ענין ששמו היה "חדרי מגן", אז מי היה הלוחם הראשון שדרש שלא יהיו חסלומים בעד זה? וכשהיה ענין המקלטים בישובי החולה - מי היה היוזם והלוחם הראשון, או בין הראשונים בעד זה? עוד יכולתי להוסיף על הרשימה כהנה וכהנה. דברים רבים, אבל לא זה הענין. לעומת זה, אני שומר לי דברים קונקרטיים - חופש גישה לעצם הענין.

בקשר לגיוס - אני בכנות אומר כי יש לומר לחובתם של חברי הכנסת הלפון, פינגרמן ודרובלס, כי עליהם לדאוג שמושבנים יקבלו את שלהם. השיטה של חלום אחרת, השיטה של מיבנה היא אחרת. אבל יש לי הרושם שבמקרה זה אין שוויון. מותר לי להגיד את זה, גרשוני? ולגבי שאר הדברים - הכל לפי גופו של ענין. אבל אין אדם בכנסת, ואין אדם בסיעת חירות - ביניהם יו"ר סיעת חירות - אשר לא יטבול מעקיצות שלי.

תודה רבה. תג שמח.

היו"ר י. קרגמן:

הישיבה נעולה.

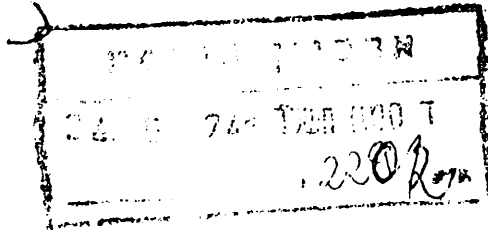
הישיבה ננעלה בשעה 13.00.

מינהל מקרקעי ישראל

יחידה: לשכת המנהל  
ירושלים

תאריך: כ"ז בסיון תשל"ד  
17 ביוני 1974

מספר:



אל: יו"ר ועדת הכספים של הכנסת

הנדון: תשובות לשאלות חברי ועדת הכספים של הכנסת  
בדיון על תקציב המינהל לשנת 1974.

להלן השלמת תשובותי לשאלות שנשאלו ע"י חברי ועדת הכספים של הכנסת בדיון על תקציב המינהל לשנת 1974 ושלא הספקתי לענות עליהן בישיבת הועדה:

1. שאלה: האם אין מקום להגדיל הסך של - 15 מיליון ממכירת נכסים ?

תשובה: אומדן ההכנסה לסעיף מכירת נכסים מבוסס על הכנסות למעשה של השנים האחרונות. כל הגדלה בהיקף מכירת הנכסים מחייבת הקלות מרחיקות לכת בתנאי התשלום החורגים מעבר לכל כדאיות כלכלית. עכ"פ אם לקראת סוף השנה נצליח למכור יותר הרי שההכנסה למעשה תגדל ואז נפעל להגדלת האומדן.

2. שאלה: האם ניתן כבר לאמוד ביצוע התקציב לשנת 1973 ?

תשובה: טרם סגרנו סופית את הספרים (מרס נוסף). לפי המספרים הזמניים שבידינו, ההכנסה היתה כ-200 מיליון ל"י לעומת הוצאה של כ-85 מיליון ל"י. עודף הכנסה על הוצאה כולל כל הבעלויות, בינתיים כ-115 מיליון ל"י. אני מעריך שהסכום הסופי ינוע בגבולות 220 מיליון ל"י הכנסה.

3. שאלה: מהו מצב הגבייה ? (מלמד)

תשובה: כמוסד, בגבייה השוטפת, אנחנו נמצאים בין אלה שאחוז הגבייה שלהם מן הגבוהים וזאת עקב הפסקת קבלת שטרות ומתן הלואות ע"י "טפחות" על אחריות הבנק. השנה אנו מחכונים להמשיך במבצע גביית פגורים בעיקר ע"י מסירת הטיפול המשפטי לעורכי דין פרטיים.

2/00

4. שאלה:  
(בדף)

מה עושה המינהל בענין חוכרים אבודים ?

תשובה:

הבעיה ידועה. קיימים 2 סוגים של חוכרים כאלה: א. כתובות בלתי ידועות ובלתי ברורות. ב. חוכרים שלא יצרנו אתם מגע מעולם.

לסעיף א: אנו מטפלים באיתור הכתובות הנ"ל. אתרנו כבר למעלה מ-30,000 כתובות וע"י כך גילינו גם משתכנים בלתי חוקיים, לעתים אף העברה שלישית. ע"י האיתור אנו גובים גם דמי הסכמה ומכניסים את החוכרים למעגל הגבייה השוטפת. המבצע טרם הסתיים.

לסעיף ב: לפני התכנית, עם סיום שלב א' הנ"ל התברר כי בשיתוף עם הרשויות המקומיות, הבנקים למשכנתאות והחברות המשכנות, לאתר את השיכונים הבלתי ידועים. הבעיה קשורה בהשגת כת אדם רב למטרה זו. אולם, עם התחלת מבצע אינונטר קרקעות אנו מקוים כי תוך כדי ביצוע הסקר המפורט שיבוא אחרי הסקר המדגמי באזור אשקלון ובאר יעקב נפתור גם בעיה זו.

5. שאלה: מי נהנה מהסיבסוד ?

תשובה:

מהסיבסוד נהנים היום המשתכנים הרוכשים את דירתם הראשונה במסגרת הזכאות של משרד השיכון כגון: עולים, זוגות צעירים, מפונים, משפחות מרובות ילדים וכד'.

6. שאלה:  
(קורפו)

האם אין מקום לחיסול תקציב נכסי נפקדים ?

תשובה:

תקציב האפוטרופוס לנכסי נפקדים מתייחס בעיקר לנכסי דניידי של נפקדים כגון ניירות ערך, פקדונות בבנקים וכד'. הסעיף היחיד המתייחס לנכסי דלא ניידים מתנהל כסעיף הכנסות משכ"ד וזאת בתור אפוטרופוס לגבי חלקם של נפקדים במלון אינטרקונטיננטל שבמזרח ירושלים, לאחר מלחמת ששת הימים. כל הנכסים שהיו בשליטתו של האפוטרופוס בעבר הוקנו כידוע לרשות הפתוח ומתנהלים במסגרת תקציב רשות הפיתוח. כל תקצוב הכנסות והוצאות האפוטרופוס בא למעשה לפני מספר שנים בעקבות הערת מבקר המדינה כי אין לנהל את חשבונותיו של האפוטרופוס בחשבון חו"ז אלא במסגרת התקציב. התקצוב הוא במסגרת תקציב רשות הפיתוח כסעיף משנה.

7. שאלה: היכן נרשמת ההכנסה במקרה של שינוי ייעוד ?

תשובה:

בדרך כלל, במקרה של שינוי ייעוד כאשר קיים חוזה חכירה, ההכנסה ממויינת לסעיף דמי הסכמה. כאשר אין חוזה חכירה, ההכנסה ממויינת בעת ההקצאה לסעיף דמי חכירה ראשוניים.

8. שאלה:  
(דרובלס)

מהי הסיבה שדמי החכירה החקלאיים עלו בכ-70% ?

תשובה:

הגדלת האומדן נובעת מהנתונים דלהלן:

א. 70% אינם השיעור הנכון.

ב. אומדן ההכנסה לשנת 1973 היה קצת נמוך. ההכנסה למעשה ל-31.3.74 עוברת את ה-9 מיליון ל"י.

ג. המועצה אישרה העלאת ד"ח לנחלות ב-25% והחכרות שלא בדרך של נחלה ב-25% - 30%.

ד. צמצום מספר דרוגות דמי החכירה ל-5.

9. שאלה:

(לורנס) מה עושה המינהל להקצאת מגרשים (1/2 דונם) לכל דיכפין ?

תשובה: המינהל, בשיתוף הרשויות המקומיות ומשרד השיכון מקצה מגרשים לבניה עצמית בערי הפיתוח במסגרת תכניות בונה ביתו. בשנתיים האחרונות בוצעו ע"י המינהל הקצאות דלקמן:

מגרשים	89	בערד
"	150	בעומר (ליד ב"ש)
"	18	בקריה מלאכי
"	18	בבית שמש
"	80	בכרמיאל
"	50	בטבריה
"	12	במעלות
"	12	בקריה שמונה

בתכנית העבודה לשנה זו תהיה הרחבה ניכרת ותכלול הקצאות; באילת, בדימונה, בערד, בבאר-שבע, בנתיבות, בשדרות, באופקים, באשקלון, בקריה גת, בבית שמש, במבשרת ירושלים, בנצרת, במגדל העמק, בטבריה, בכרמיאל, בבית שאן, בקריה שמונה ועוד.

10. שאלה:

(שחל) מדוע קיים שוני בגובה דמי החכירה בין משתכנים שונים ?

תשובה: השוני בגובה דמי החכירה בין משתכנים שונים מקורו בשנות הכניסה לדירה ובטבלאות דמי החכירה שהיו נהוגות באותה עת.

11. שאלה:

(חלפון) מה עושה המינהל להשלמת משבצות חקלאיות ?

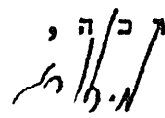
תשובה: בשנה שעברה נרכשו למטרה הנ"ל כ-1,000 דונם כולל פדיון זכויות.

12. שאלה: מהו השטח בהחכרות זמניות ?

תשובה: בהחכרת קבע מוחכרים כ-2.5 מיליון ד' ובהחכרות זמניות כ-1.5 מיליון ד', מזה כחצי מרעה. שטחי העיבוד מרביתם בדרום, שם השיבוץ הסופי טרם הסתיים.

יורשה נא לי, לבסוף, בכל הענווה, להעיר שהתשובות למרבית השאלות שנשאלו בוועדה מצויות:-

- א. בדברי ההסבר להצעת התקציב
- ב. בדו"ח השנתי האחרון של מ"י.

ב ב ג / כ / ה ,  
  
 מ. זורע  
 מנהל המינהל

העתקים: מר מיכה טלפון, מנהל אגף שמוש בקרקע, כאן  
מר י. שמאע, חשב המינהל, כאן