

נוסח לא מתוקן

הכנסת הארבע עשרה
מושב שלישי

פרוטוקול מס' 232
מישיבת ועדת הכלכלה
שהתקיימה ביום ג', ה' באדר התשנ"ח, 3.3.1998, בשעה 09:30

נכחו:

חברי הוועדה:

היו"ר אבי יחזקאל
אליהו גבאי
עבד-אלוהב דראושה
מיכאל נודלמן
אברהם פורז
יורי שטרן

מוזמנים:

עו"ד אחז בן-ארי, היועץ המשפטי, המשרד לתשתיות לאומיות
יגאל אסף, סגן מנהל אגף נכסים ודיור, משרד הבינוי
והשיכון
עו"ד אלינור הורוביץ, יעוץ וחקיקה (משפט אזרחי), משרד
המשפטים
יאיר פלג, משרד האוצר
עו"ד אמיר פז, הלשכה המשפטית, משרד הבינוי והשיכון
משה אדרי, סמנכ"ל ומנהל אגף שיווק וכלכלה, מינהל מקרקעי
ישראל
עו"ד רונית פישל, מנהלת אגף חקיקה, התאחדות הקבלנים
והבונים
אדי סגמן, יו"ר איגוד השמאים
עמי מימון, סגן יו"ר ויו"ר הוועדה המקצועית לרכב, איגוד
השמאים
אבי בן-שמואל, מזכ"ל איגוד השמאים
עו"ד בתיה מילר, הרשות להגנת הצרכן.
אשר שולמן, לשכת שמאי מקרקעין
עידו קליר, איגוד לשכות המסחר

יועצת משפטית: אתי בנדלר

מנהלת הוועדה: לאה ורון

נרשם על-ידי: חבר המתרגמים בע"מ

ס ד ר ה י ם

1. הצעת חוק מינהל מקרקעי ישראל (תיקון - ביטול הערכת שמאי),
התשנ"ז-1997
הצעתו של חבר הכנסת מיכאל נודלמן

2. הצעת חוק מינהל מקרקעי ישראל (תיקון - ביטול מכרזים),
התשנ"ז-1997
הצעתם של חברי הכנסת: אמנון רובינשטיין, פנחס בדש, בנימין
בן-אליעזר, אופיר פינס-פז, יורי שטרן, סילבן שלום

1. הצעת חוק מינהל מקרקעי ישראל (תיקון - ביטול הערכת שמאי).

התשנ"ז-1997

הצעתו של חבר הכנסת מיכאל נודלמן

2. הצעת חוק מינהל מקרקעי ישראל (תיקון - ביטול מכרזים).

התשנ"ז-1997

הצעתם של חברי הכנסת: אמנון רובינשטיין, פנחס בדש, בנימין

בן-אליעזר, אופיר פינס-פז, יורי שטרן, סילבן שלום

היו"ר אבי יחזקאל:

אנחנו פותחים את ישיבת ועדת הכלכלה. אני מבקש לברך את חבר הכנסת גבאי, נציג הקואליציה בוועדת הכלכלה, חבר נעים הליכות והוא יודע שבוועדת הכלכלה, כמו בהרבה מועדות הכנסת, אין קואליציה ואין אופוזיציה אלא יש רק שיקולים ענייניים ומקצועיים, כפוף להשקפות עולם שזה דבר לגיטימי ומקובל. אני מבקש לברך אותך, ברוך הבא.

דיברתי עם חבר הכנסת נודלמן ומנקודת מבטו ומבחינתו, כדי להאיץ את החקיקה, הוא איננו מתנגד לאיחוד החוקים לקראת הקריאה הבאה, כמובן תוך השקפת העולם של שמאי ושל ביטול מכרזים. הקונספציה שמנחה את הצעות החוק האלו היא קונספציה האומרת שבמשק ליברלי, במשק של ביקוש והיצע, במשק שיש בו בעיות מעבר לתחום הכלכלי, ביטחון וכדומה, מן הראוי לבטל את הסוגייה הזו של הערכות מינימום שניתנות ולמעשה נגרמות או גורמות לכך שלא מעט מכרזים, בעיקר בתקופה האחרונה, אינם ממומשים כי מגישים הערכות נמוכות מהערכות השמאי. השאלה מה תפקידו של המינהל, מה רצונותיו לאגור ולשמור או להפיץ ולהפיק ולגרום לכך שהמדינה הזאת תיבנה על-ידי יזמים וקבלנים ולכולם יהיה דיור. בסופו של דבר זוהי שאלה שהיא שאלה חשובה מאוד. אני לא מבין את התנגדות הממשלה, לא לעניין של החקיקה, זה בסדר, אבל לעניין הזה של הדיון והרצון להוביל את זה לקריאות נוספות, לפחות לקריאה ראשונה. אני חושב שראוי שהחוק הזה, לאחר מכן אם ייתקע באיזה מקום, יחול עליו בעתיד אולי דין רציפות. לכן אני חושב שאנחנו נשתדל להאיץ את העניין לפחות לקריאה ראשונה.

אני מציע שהמציע, חבר הכנסת נודלמן, יציע את הצעתו, ידבר בקצרה על החוק, על המבנה הכללי, על הרמה העקרונית ולאחר מכן הגורמים הנוגעים בדבר יתייחסו ונמשיך ונראה מה תוצאה.

מיכאל נודלמן:

מה שאני אומר כאן לא בכוונה לפגוע בגופים הממשלתיים. כיום מינהל מקרקעי ישראל שולט ב-90 אחוז מהקרקעות בישראל והוא אחד מבעלי המונופול על הקרקע. מינהל מקרקעי ישראל קובעת את חלקות האדמה, את השטחים וגם את המחיר במכרז ולכן מחירי הקרקע רק עולים ולא יורדים. כיום מחיר הקרקע ועלות הדירה הוא כמעט 35 אחוזים, ולכן מחירי הדירות עולים והקבלנים מתקשים למכור את מלאי הדירות שברשותם. יותר גרוע הוא שאזרחים מתקשים לקנות דירות וכעובדה, בשנה שעברה לא השתמשו במשכנתאות התקציביות בסכום של 900 מיליון שקל, ויש איזה שהוא מיתון בענף הבניה. גם מינהל מקרקעי ישראל מבין שמשו לא בסדר במכרזים כאלה ובזמן האחרון כאשר המשתתפים במכרז מציעים מחיר שאינו תואם את מחיר המינהל, המינהל מבטל את המכרז ומיד קובע מכרז נוסף ללא הערכת שמאי.

אני מציע בחוק שלי שהמחיר ישקף את המצב במשק. אני אומר ששיווי משקל יוצר ביקוש ואני חושב שצריך להיות מכרז חופשי וצריך לחול שיווי בשיטת המכרזים, כאשר מהתחלה היה מובן שמנצח מי שהוא בעל ההצעה הגבוהה ביותר או הטובה ביותר לפי תנאי המכרז, וכי לא יהיה קשר להערכת שמאי.

אני בטוח שאנחנו צריכים לעשות איזה שהוא שיווי, כי אני עכשיו מבין את המדיניות של כל גוף בממשלה. מינהל מקרקעי ישראל אחראי על המדינה, משרד האוצר אחראי על ההכנסות, משרד השיכון אחראי על בנייה לקבוצות האוכלוסייה השונות אבל עם שלם לא מקבל מה שהוא צריך לקבל. לא יכול להיות שבמדינה שלנו, מדינה של עליה, מדינה של צעירים שמסיימים שירות צבאי והם גם בניים למשפחות ברוכות ילדים, מדינה שחמישים אחוז מאזרחיה לא משלמים מס הכנסה, זה אומר שאנשים מקבלים שכר מינימום, ואני לא אומר שרק מינהל מקרקעי ישראל משפיע על המחירים, אלא גם השיטה של המיסים תורמת לכך. כל זה אומר שאנחנו צריכים לנהוג בשיטה שיטתית, שיטה כוללת, להתקין חוקים שיהיו מתאימים ויגרמו למחירי הדירות לרדת, דבר שיהיה לטובתה של האוכלוסייה במדינה.

יורי שטרן: ההצעה שלנו מדברת על אי-ביטול מכרזים. הפרקטיקה ידועה למינהל. מנהל מקרקעי ישראל מוציא מגרשים למכרז והוא מקבל מחיר שהוא נכון להיום, אם אני לא טועה, מחצית ממחיר השמאי, ומה שמתחת לזה, הוא רואה את זה כמחיר נמוך מדי ואז הוא מבטל את המכרז. אנשים שמשתתפים במכרז מוציאים הון תועפות להכנת הבקשה, התהליך הוא ארוך, ובסוף המכרז מתבטל, שזה לכשעצמו שערוריה. זאת אומרת, אף אחד לא מפצה את האנשים על ההוצאה שלהם. התוצאה היא פשוט שמירת מחיר הקרקע בגובה מסויים, וזה מתבטא בסופו של דבר במחיר המופרז של הדירות ובכל מה שאנחנו יודעים בתחום הדיור, ומצוקת הדיור נובעת במידה רבה מאוד מיוקר הקרקעות. אחד המכשירים למדינה לעשות את ספקולציה הזאת בקרקעות ולהתנהג כאילו המטרה שלה היא רווח, כאשר אלה קרקעות הלאום והמטרה במכירתם היא לא רווח אלא המטרה היא לשרת באמת תהליכים כמו תהליך הבנייה.

לכן אמרנו בהצעת החוק שלנו שזה לא יקרה יותר. לנסיבות כלכליות, כמו לכל דבר אחר, יש מחיר בשוק. אם נסיבות כלכליות, ביקוש והיצע, ישנו מחיר נמוך, זה המחיר הנמוך ויש לעודד את המחירים הנמוכים.

בחוק השארנו סמכות של השר אני לא אומר שזה דווקא השר, כי ישנם מקרים שבאמת הקבלנים יכולים ליצור קשר ביניהם וללכת ולהציע מחיר נמוך בצורה מלאכותית, אז כשכאלה דברים מתגלים, יש פה מנגנון מסויים שמאפשר במקרים חריגים אלה, ברמה גבוהה מאוד ולא ברמה מינהלית של היום, לבטל את תוצאות המכרז.

אליהו גבאי: עד איזה גבול המינימום? אין לך גבול?

יורי שטרן: אין גבול.

אליהו גבאי: האם אתה קובע חצי ממחיר שמאי או משהו כזה?

יורי שטרן: לא. אין. גם שמאי הוא לא קדוש. שמאי זה לא מישהו שיועד מחירים, שמאי זו הערכה. המצבים

בשוק, נכון להיום יש מיתון בבניה, אז המיתון הזה טוב שינוצל על-מנת שהמחירים ירדו. מה רע בכך?

אליהו גבאי:
כן, אבל כמה שירדו, כדאי גם לעשות תקרה של ירידה. אם אתה אומר מחצית מחיר שמאי, או כל מחיר.

יורי שטרן:
למה? אני כלכלן. זה שוק. קודם כל, מה זה מחיר השמאי? השמאי לא קובע מחיר אמת. הוא נותן הערכה. ההערכה שלו יכולה להיות גם לגמרי מוטעית. זאת ממש לא תורה מסיני. לכן, הוא קבע, אז הוא קבע, אז זה לא יותר מאשר הערכה. השוק, הוא זה שקובע על אמת. כמו שאמרת, נכון שיכולים להיות כל מיני מצבים של זדון או של משחק, של תיאוס של כמה בעלי עניין. לצורך העניין הזה יש מנגנון גם בהצעת החוק שלנו.

היו"ר אבי יחזקאל:
אני מציע שנדון בזה גם בין קריאה ראשונה לקריאה שנייה ושלישית. היום לא נקיים הצבעה. אני רוצה לשמוע את נציג המינהל ותסביר לי שני דברים: ראשית, כמה מהווה מחיר הקרקע באיזורי ביקוש מהדירה למשל, בממוצע, והאם אפשר להגדיר דבר כזה.

משה אדרי:
ממה שאנחנו יודעים, מחיר הדירה באיזורי ביקוש, ואפשר להבין שמחליכה לאיזורי פריפריה המחיר הולך ויורד, אפשר לכמת אותו בעיסקות קומביניציה על קרקע פרטית. כך אנחנו יודעים מה מחיר הדירה.

באמת מה שנקבע פה על-ידי חבר הכנסת נודלמן, זה הסף העליון שאנחנו מכירים אותו, ולעתים נדירות זה עולה על 35 אחוזים בקרקע פרטית הכי יקרה. ככל שאתה מצפין ומדרים או הולך למזרח, עיסקות הקומביניציה או שאינן קיימות או שהרכוש הולך ופוחת. האחוז שקיים נניח במעגל השני יכול להיות משהו כמו 25 אחוזים, ואני מדבר על רחובות ודרומה. אני מדבר על קרקע פרטית בעיסקות קומביניציה של קרקעות שש יחידות, כמה הבן-אדם מקבל בעסק הפרטי שלו. בזמנו נעשו מחקרים מה מרכיב הקרקע במחיר הדירה, אם בכלל, כי צריך לזכור שמחיר הדירה בסופו של דבר קובע את ההיצע והביקוש ולא מחיר העלויות.

היו"ר אבי יחזקאל:
לא, מחיר העלויות קובע את מחיר המוצר הסופי.

משה אדרי:
זה הוויכוח בקשר לנושא של מחיר הקרקע בעניין, האם הוא מתנהל כמו שכר העבודה ואם לאו, ואני רוצה לתת דוגמה מירושלים.

היו"ר אבי יחזקאל:
רגע, נסכם את הקטע הקודם. אתה אומר שבאיזורי ביקוש זה בערך כשליש.

משה אדרי:
בקרקע פרטית בכמויות קטנות.

היו"ר אבי יחזקאל:

באיזורי ביקוש, כאשר המודל הוא קרקע פרטית, זה בערך כשליש, ובאיזורים פחות מבוקשים,

המעגל השני, הוא בערך כרבע.

משה אדרי:

כן, משהו כזה. אני מדבר על קרקע פרטית.

היו"ר אבי יחזקאל:

אמרתי, כאשר הקרקע היא קרקע פרטית.

משה אדרי:

ובכמויות קטנות. למשל, מגרש שיש בו 12 יחידות דיור, אז עושים את העיסקה. אבל

בכמויות שהמינהל מוציא למכרז, ניקח את חולות ד', 1,400 יחידות, כמובן שזה לא מתיישב עם המודל הזה.

היו"ר אבי יחזקאל:

כמה ב-1,400 יחידות?

משה אדרי:

אין עיסקות קומבינציה בדברים האלה.

אני רוצה לבוא עכשיו לדוגמה של ירושלים ואני מביא דווקא את הדוגמה של איזור הגבעה הצרפתית. שם בזמנו היקצו קרקע, וזה גם הופיע בדוח מבקר המדינה, באפס, ולידה קרקע ב-40 אחוזים ו-80 אחוז. מתוך אותה מחשבה שיכול להיות שאי-תשלום ערך הקרקע יוזיל את מחיר הדירה. הסתבר, וזה הופיע באחד מדוחות מבקר המדינה, לפני כ-10-15 שנים, זה היה בשנות ה-70, שמחיר השוק היה זהה ולא ניתן בכלל לשלוט על מחיר השוק.

היו"ר אבי יחזקאל:

מחיר השוק של הדירה?

משה אדרי:

כן, וגם במעגל הראשון.

היו"ר אבי יחזקאל:

מה שאתה רוצה לומר לי שיש כאן עוד תופעה חמורה, ואני מכיר אותה גם ממקומות אחרים,

שגם אם יש מחיר אפס, הכל הולך לקבלנים.

משה אדרי:

הוא לא מתגלגל לגמרי.

היו"ר אבי יחזקאל:

גם כאשר יש הורדה במחירי העלויות, הרווח איננו יורד לכיסו של האזרח.

משה אדרי:

הוא לא מתגלגל לגמרי. אני רוצה לחרכיב קצת את העניין. צריך לזכור שלא כל הקרקעות של

המינהל או של המדינה מוקצות בדרך של מכרז. חלק גדול מאוד, אני משער למעלה מ-50 אחוז, מוקצה בשיטות אחרות שהן למעשה מעין פטור ממכרז.

היו"ר אבי יחזקאל:

כמה מכרזים היו בשנת 1997?

משה אדרי:

לא ספרנו את מספר המכרזים, נדמה לי למעלה מ-300 או 400 מכרזים. אני יכול לדבר על מספר

היחידות.

היו"ר אבי יחזקאל:

תגיד לי כמה מכרזים לכמה יחידות.

משה אדרי:

אני אתן את הנתון של יחידות הדיור. יחידות הדיור במכרז - כל שיטות המכרז, פיננסי, בינוי ואחרים - היו למעלה מ-30 אלף בשנת 1997 כאשר סך כל ההקצאות היו 50 אלף.

היו"ר אבי יחזקאל:

בוא תסביר לי כמה מכרזים היו בשנת 1997.

משה אדרי:

לא באתי עם הנתון הזה. אני זוכר את הנתון של יחידות הדיור של שנת 1997, אבל לא את המספר של המכרזים.

היו"ר אבי יחזקאל:

אז כמה מכרזים בוטלו?

משה אדרי:

אני יודע בכמויות. אם תרשה לי, אני אגיד בכמויות של יחידות דיור, כי זה יותר משמעותי. כך אני חשבת.

היו"ר אבי יחזקאל:

מצד מגיש המכרז, זה לא משנה הכמויות. יש קבלן שיכול להגיש ל-12 יחידות ויש קבלן שיכול להגיש ל-4,000 יחידות וגם זה יוצא במפח נפש וגם זה יוצא במפח נפש. לכן נקודת המבט היא איננה כמה צרכנים יקנו אצלך דירות.

משה אדרי:

כן באתי עם מספר המכרזים מאז החלת החלטת המועצה החדשה ועד היום. החלטת המועצה החדשה היא החלטת 789, והיא הוחלטה על-ידי מועצת המינהל ביולי 1997, ואושרה להפעלה בסוף אוגוסט, והיא עובדת בסביבות חמישה חודשים עד היום.

היו"ר אבי יחזקאל:

כמה מכרזים יצאו מאז?

משה אדרי:

מאז ההחלטה פורסמו 48 מכרזים. מתוכם 34 לא נסגרו או שאי-אפשר לפתוח אותם בגלל העיצומים, ומתוכם 3 לא זכו. לגבי 14 הסתיים תהליך המכרז. מתוך ה-14 לא זכו שלושה.

היו"ר אבי יחזקאל:

שלושה מתוך ה-14 לא זכו, לא נתנו את מחיר המינימום. הבנתי נכון?

משה אדרי:

לא. עכשיו אני אמשך ואשלים. החלטה 789 קובעת למעשה מכרז דו-שלבי או פעמיים. פעם אחת עם פרסום המכרז שיוצא עם שומת השמאי הממשלתי. פעם שניה עם אותה שומה אבל ללא נוסחת המינימום או ללא נוסחת המכרז.

היו"ר אבי יחזקאל:

מה זה נוסחת המכרז?

משה אדרי:

אין מחירי מינימום במכרז. יש שומת שמאי גלויה לכל המשתתפים. אותה שומת שמאי עומדת מול המשתתף והוא רוצה להציע הצעות כפי שהוא רוצה. הנוהג של ועדת המכרזים שאושר על-ידי בתי-המשפט המחוזיים בישראל במספר מקרים הוא

שהצעות שנופלות מחמישים אחוז מהשומה שפורסמה, השומה של השמאי הממשלתי, אינן יכולות לזכות. החלטת המועצה ממשיכה וקובעת שתוך שבועיים מיום אי הזכייה, יצא מכרז נוסף ולמעשה אין הגבלה מבחינת ועדת המכרזים לאשר את הזכייה אפילו אם, אני אתן את המקרה הקיצוני, קרקע ששווה, וידוע שהיא שווה, 10 מיליון דולר, תוגש הצעה בגינה ב-10 שקלים, אפשר יהיה לזכות.

אתי בנדלר: מי מחליט אם לזכות או לא לזכות?

היו"ר אבי יחזקאל: בכל-זאת מה-14 האלה עברו לפי 789, ומה-14 האלה, אחרי כל השלבים של 789, שלושה לא זכו.

משה אדרי: לא, לא נגמר השלב השני.

אתי בנדלר: מי מחליט בשלב השני?

משה אדרי: ועדת המכרזים.

אתי בנדלר: ומה ההנחיות שלה?

משה אדרי: ועדת המכרזים לא הגיעה להחלטה.

היו"ר אבי יחזקאל: גם ב-14?

משה אדרי: כן. אני רוצה לתת לכם דוגמאות איך השוק מגיב ובדרך כלל השוק מגיב או בקירבת שומת השמאי, וזה ברוב המקרים.

לאה ורון: מה זאת אומרת ששלושה לא הגיעו לשלב השני? יהיה לגביהם שלב שני?

משה אדרי: יהיה לגבי אותם מכרזים.

לאה ורון: אז למה אתה מודיע שהם לא זכו? הם לא זכו בשלב הראשון ולגביהם יהיה עוד שלב.

משה אדרי: לא לגביהם, אלא יוצא מכרז חדש ומי שרוצה משתתף בו, לאו דווקא אותם אנשים שהשתתפו במכרז הראשון. כל מי שרוצה יכול להשתתף.

אתי בנדלר: זאת אומרת שאי התניית הזכייה במחיר מינימום, היא רק עם מוצא מכרז נוסף בעקבות המכרז הקודם שבוטל.

משה אדרי: נכון.

מיכאל נודלמן: עוד פעם צריכה להיעשות פעולת הכנה של הקבלן, של היזמים וכולי. כל הזמן זה כסף וזמן.

- לאה ורון:** בשלב השני הערכת השמאי ידועה?
- משה אדרי:** אותה הערכה שהיתה בשלב הראשון.
- לאה ורון:** אבל בשלב הראשון אתם לא מודיעים אותה ובשלב השני אתם כן מודיעים אותה.
- משה אדרי:** כן מודיעים אותה. אמרתי, שומת השמאי היא חלק מחוברת המכרז, גם בפעם הראשונה וגם בפעם השנייה וזו אותה שומה.
- היו"ר אבי יחזקאל:** ולמעשה כל פעם שמגישים מכרז, מה זה עולה לי כמגיש מכרז? כמה עולה לי כל האקט הזה של הגשת המכרז?
- משה אדרי:** זה עולה 500 שקלים. לגבי ההכנה. מתוך ידיעה שלי, יש לנו כל מיני מציעים. יש לנו יזמים בעלי הון, קבלנים, שותפויות, חברים וכולי. שוק המציעים של מכרזי המינהל הם קודם כל כלל אזרחי ישראל ובכל מיני צורות התאגדות ולא דווקא הקבלנים. יש כאלה שמציעים מחירים סתם מהשרוול, ויש כאלה שפונים לשמאי ומבקשים שומה שעולה אלפיים שקל או אלף שקל, ויש כאלה שעושים עבודת הכנה, כמה אני יכול למכור דירה ועושים עבודת עלויות.
- אני לא יודע לסווג. קבלנים גדולים או חברות גדולות, יש להם תהליך בתוך החברה, אני מניח, תהליך של קביעת הצעת מחיר וכל האחרים זה לפי כללי האצבע.
- היו"ר אבי יחזקאל:** בוא ננסה לעשות ביחד הערכות. כמה מכרזים בכל-זאת יצאו בשנת 1997? סתם תעשה לי חשבון.
- משה אדרי:** למעלה מ-300 מכרזים.
- היו"ר אבי יחזקאל:** כמה אתה מעריך לא מומשו?
- משה אדרי:** אני רוצה לתת את הכמויות, כי אני יודע את הכמויות.
- היו"ר אבי יחזקאל:** לא, הערכה, אחוזים, מספרים.
- משה אדרי:** מתוך 50 אלף יחידות, 7,000 יחידות חזרו. אם ניקח את הפרופורציות, ההחלטה לא היתה קיימת על המכרז.
- מיכאל נודלמן:** 15 אחוזים.
- היו"ר אבי יחזקאל:** אפשר לומר שכ-15 אחוזים חזרו.

משה אדרי: אם אלה הפרופורציות. קשה לי כי אני רוצה לדייק בנתונים. מתוך 50 אלף, 7,000 חזרו.

היו"ר אבי יחזקאל: אם אני אומר שכ-15 אחוז מהמכרזים חוזרים למינהל, זה נכון?

משה אדרי: בשנה המיוחדת הזו.

יאיר פלג: זה מכרזי קרקע. רק במכרזי קרקע.

משה אדרי: האיזורים בהם חוזרים הקרקעות, הם אותם איזורים שאינם איזורי ביקוש. באיזורי הביקוש יש הנחות בקרקע, ואתם יודעים שיש בקו עימות אפס, לא משלמים עבור ערך הקרקע, באיזור עדיפות אי בין 16 ל-31, איזור עדיפות ב' 51. כך שהתחרות מתחילה מחצי שומה.

יאיר העיר כאן הערה נכונה, שיש מספר גדול של מכרזים שבאמת לא הגישו להם הצעות בכלל.

יאיר פלג: לא הוגשו בכלל הצעות.

קריאה: אם אתה מוציא מכרז בכרמיאל לאלף יחידות דיור, הקבלנים מעריכים שבשנה הקרובה הם לא יצליחו למכור את הדירות, והם לא ניגשים בכלל למכרז. זה לא קשור בכלל למחיר הקרקע.

יורי שטרן: זה אמנם מספרים מאוד קטנים ולכן אי-אפשר להוציא מזה סטטיסטיקה משמעותית, אבל בכל-זאת השנה, שלושה מתוך 14, זה יותר מעשרים אחוז. זאת אומרת, אלה אחוזים גבוהים. אם אתה מסתכל איפה, אני זוכר שהגשנו את החוק וכשנאמתי מעל במת הכנסת היו בדיוק הדיווחים על ביטול המכרזים ביוקנעם ובבאר-שבע, במקומות שיש לעודד שם בנייה זולה כי אחרת בכלל אין שום פתרון לערים האלה. בסך הכל זה לא עניין של מנגנון מינהל מקרקעי ישראל אלא זה עניין של מדיניות. האם המדיניות, התוצאה שלה או המטרה שלה זה באמת לשרת בין היתר גם את נושא הדיור ונושא הבנייה בארץ, או המדיניות היא לשמור על הקיים ולהרוויח עד כמה שיותר כסף, ולהרוויח לא במרכאות, זאת בסך הכל קופת המדינה ואין פה שום דבר פסול, אבל איפה ההדגשים?

לכן השאלה שנשאלת, ולפיה גם ניבנו הצעות החוק האלה, היא מה המטרה והאם המטרה לתת לשוק לקבוע את המחיר בהתאם למצב הקיים. ברור שהמחירים מתיישרים. השאלה היא אם לא היה שם קרקע באפס אחוז, או קרקע בעשרים אחוז, מה היה המחיר הסופי? המחיר בסופו של דבר מתיישר, אבל הוא מתיישר כלפי מטה לעומת המחיר הגבוה שהוא לא מחיר הקרקע. אנחנו יודעים מבני דירתך, מעניין של עמותות, שבכל-זאת הוזלת הקרקע גורמת למשהו, ויש תחרות בשוק. איפה שאפשר לבנות יותר בזול גם בגלל הורדת מחיר הקרקע, למה שהקבלן, במיוחד במצב שהביקושים הם קטנים יחסית, לא ילך ויתן מחיר אטרקטיבי?

אחז בן-ארי: יש כאן שתי הצעות, ואני רוצה לומר הערה מאוד כללית לגבי ההצעה של אמנון רובינשטיין ואחרים, הצעה ישנה אנחנו התנגדנו לרעיון שגלום בה, לפחות מטעם אחת, שהיא מכניסה את השר למישהו שהוא מפקח או מחליט אם יהיה מכרז או לא יהיה מכרז. כלומר, זה דבר שאין לו תקדים, אנחנו לא רוצים אותו. השרים במדינת ישראל לא מתעסקים בעיסקאות ואסור שהם יגעו בזה.

קריאה: מה עם חוק הרכבות?

אחז בן-ארי: חוק הרכבות, אי"ה הוא יוגש כטיוטא לממשלה השבוע.

היו"ר אבי יחזקאל: אתה אומר שמעורבות השר איננה נראית תקינה.

אחז בן-ארי: נכון. בשתי ההצעות נאמר האם תהיה שמאות מקדימה או לא תהיה שמאות, ניתן לשוק לעשות את שלו וועדת המכרזים תקבל את ההצעה הגבוהה ביותר שקיימת. קודם כל, צריך לזכור שהמינהל זה לא גוף פרטי, אבל הוא צריך להתנהג לפחות כמו גוף פרטי כי הוא גם נאמן של אדמות המדינה, צריך לנהל את זה בצורה שמכניסה הכנסות לאוצר המדינה וגם לנהל את זה בצורה המיטבית האופטימלית. לכן זה שיקול שצריך לקחת בחשבון.

הדבר השני זה השיקול של המינהל התקין. כל אחד מזווית הראיה הפרטית שלו היה רוצה לעשות כל מיני דברים. כשאתה מתעסק באירגון גדול, במכרזים ציבוריים, יש איזה שהוא "מס" שצריך לשלם על-מנת לקבל או לקבוע הסדרים שיבטיחו תקינות של המינהל, שלא תהיה קונספירציה, שלא יהיו דברים שאחר-כך יפארו דפים של דוח מבקרת המדינה או בתי-המשפט. לכן אני חושב שבסופו של דבר החלטה 789 עשתה איזה שהוא איזון כדי בכל-זאת לענות על הבעיה שמעלים חברי הכנסת בצדק מבחינתם, מבחינה זאת שלפחות המטח הראשון הוא מטח שיוצא בשיטה המסורתית עם הערכת שמאי. המכרז הראשון, הסיבוב הראשון, יש לו הערכת שמאי וכולם יודעים לפחות על איזה מחיר מדובר. שמאות זה לא מדע, שמעות טובה אמורה לשקף את מחיר השוק. אלה הן לא המצאות של השמאי. השמאי הממשלתי מנסה להגיע לשיקוף של מחיר השוק על-ידי בדיקה של עיסקאות שנעשו בסביבה הקרובה לאתר שעליו מוצא המכרז. מיד לאחר מכן מוצא המכרז ללא הערכת השמאי או בלא שהערכת השמאי מהווה את המגבלה.

אני חושב שהחלטה 789 יוצרת את האיזון בין איזה שהיא שרירות לב של המינהל או השאיפה לקבל רק את המחירים הגבוהים ורק אם זה הכי כדאי מבחינת האוצר ואולי לגרום לעליה מלאכותית של מחירים, לבין הצורך לשמור בכל-זאת על איזה שהיא מידה של תקינות. המכרז הראשון הוא עם שמאי, מיד לאחר מכן מכרז ללא זה שהשמאות מהווה מגבלה.

לכן אני חושב שבנסיבות האלה החקיקה היא לא נחוצה ואפשר להסתדר כפי שהסתדרנו עד היום.

יגאל אסף: אני מבקש ללחדד יותר את הנושא. כשאנחנו מדברים על ביטולי מכרזים, משה אמר די בצדק על מה אנחנו מדברים. זה נכון שמבחינה סטטיסטית, אם אתה לוקח שלושה

ביטולים מתוך 14, זה עוד לא נותן לי את התמונה המלאה. אני הייתי מציע שהוועדה כן תקבל אינפורמציה כמה מכרזים בסך הכל היו בשנת 1997 וכמה בכלל בוטלו ואיפה זה בוטל.

מבחינת נתון של משרד השיכון, השנה היו כ-2,500 יחידות דיור שלא היו להן מציעים. אני מדבר על אתרים בהם קרקע אפס, קרקע ב-31 אחוזים וקרקע ב-51 אחוזים, אבל לא היו מציעים.

היו"ר אבי יחזקאל: מה זה אומר?

יגאל אסף: זה אומר שבאותו ישוב יש פרוספריטי, יש מספיק דירות, יש מלאי מספיק של דירות שלא נמכרות. אנחנו יודעים היום על אתרים שלמים כאלה.

יורי שטרן: זה עונני, זה לא פרוספריטי.

יגאל אסף: אני לא יודע אם זה עונני. דירה במאה אלף דולר, כשיש לך 1,700 דירות בישוב מסויים כמו אשדוד, אז אני לא יודע אם זה עונני.

יורי שטרן: עונני זה כשלא קונים.

יגאל אסף: אני לא יודע. אני לא קורא לזה עונני.

לאה ורון: איפה אותן 2,500 יחידו דיור?

יגאל אסף: לרוב באיזורי הפריפריה.

מיכאל נודלמן: אני חייב לצאת לשיבת ועדת הכספים.

היו"ר אבי יחזקאל: אחד מכס חייב להישאר.

מיכאל נודלמן: יורי ישאר.

היו"ר אבי יחזקאל: אתה מסמיך אותו לאחד את ההצעה שלך עם שלו?

מיכאל נודלמן: כן. אנחנו דיברנו על זה.

אתי בנדלר: עוד לא קראנו את הסעיפים ולי למשל יש התנגדות משפטית לחלק מהסעיפים שאתה מציע.

היו"ר אבי יחזקאל: אם כך, אני מבקש לדון בעניין המשפטי כרגע.

אתי בנדלר: אני אמשיך בנקודה שבה עצר עורך-דין אחז בן-ארי, היועץ המשפטי של המשרד לתשתיות לאומיות. אנחנו מדברים על מכירה במנגנון של מכרז. אני לא יודעת כמה מכס מכירים את ההליך המכרזי שלא נוגע דווקא לקרקעות, אבל למשל כשהכנסת רוצה להזמין ציוד כלשהו, או שירותים כלשהם, אנחנו דורשים שתהיה לנו קודם כל הערכה עצמית, אומדן עצמי, מה העלות המשוערת שהכנסת תצטרך לעמוד בה. אז מכניסים את האומדן העצמי למעטפה סגורה לטובת המכרזים, מפרסמים את

המכרז, ממתינים להצעות וכשפותחים את ההצעות בודקים את היחס בין לבין האומדן העצמי. כל זאת למה? כדי שמפרסם המכרז, יהיו בידיו כלים כדי לדעת אם ההצעות שהוא קיבל הן ריאליות או לא ריאליות. כך הדברים, כשהוא רוצה למכור דבר כלשהו, וכך המנגנון הוא כשהוא רוצה לרכוש נכס או שירות כלשהו. כך אמור לנהוג כל בעל עסק פרטי, גם כשהוא לא נוהג בצורה מכרזית. על כל פנים, אם הוא מוכר נכס כלשהו, הוא עושה אומדן עצמי ואז הוא יודע למשל מה העלויות שהיו לו כדי לרכוש את הסחורה הזאת עם כל העלויות, מה הרווח המינימלי שהוא מוכן לקבל באותה עיסקה, והוא יודע. כשאתה בא ועומד על המקח בחנות ודורש הנחה, הוא מתחיל לעשות את החישובים שלו ואומר שעד כאן, מתחת לזה אני לא יכול.

ההצעה הזאת שבאה ואומרת שבכלל לא ייזקקו לאומדן עצמי או להערכה של שמאי, לדעתי היא לא יכולה להתקבל על הדעת. מדוע? כי מה אתה בא ואומר כאן למינהל מקרקעי ישראל שהוא מנהל את הקרקעות של המדינה?

היו"ר אבי יחזקאל: מה שאומרת היועצת המשפטית הוא שצריך אינדיקציה כלשהי.

מיכאל נודלמן: שאלה. ברור שהוא לא יבקש הערכה, לא מדובר על כך שאין הערכה פנימית.

אתי בנדלר: זה מה שעולה מהנוסח הכחול.

מיכאל נודלמן: לא, לא יבקש הערכה במובן הנוכחי של ההערכה הזאת, שזו הערכה שעליה מתבססת הצעת המכרז.

אתי בנדלר: יש כאן שני דברים. קודם כל, אם אנחנו מסכימים, ושלא רק מותר, אלא חיוני לקבל הערכת שמאי, אומדן עצמי הייתי אומרת לצורך העניין הזה, אז זה בסדר ושלב אחד עברנו. שאלה אחרת היא, שאולי לכך אתה התכוונת ואני לא הבנתי, שכאשר המינהל מפרסם מכרז, הוא לא יפרסם את האומדן של השמאי. זאת אומרת, ההצעה הזאת תהיה חתומה, ועד כמה שאני מבינה היו שלבים שהמינהל אכן לא פירסם את הערכת השמאי. למה? כי אני מניחה שהשיקולים הם לכאן ולכאן. כאשר מפרסמים הערכת השמאי כחלק מתנאי המכרז, זה נותן איזה שהיא אינדיקציה למציעים מה המחיר שהמדינה מצפה לקבל. מצד שני, זה גם משפיע על מחירי הקרקעות. יתכן שאת הנקודה הזאת צריכים לשקול. זאת אומרת שהערכת השמאי לא תהיה חלק מתנאי המכרז, לא תפורסם בתנאי המכרז, ואם זאת הכוונה, אז צריך התייחסויות להצעה הזאת, כי יתכן שבאמת זה יכתוב פחות למציעים איזה מחיר להגיש.

כמובן שהמינהל יהיה לא רק רשאי אלא חייב לעשות לאחר מכן השוואה בין ההצעות שהתקבלו לבין האומדן שהיה לו, כדי לוודא שלא מדובר בחריגה בלתי מתקבלת על הדעת, ועל-ידי כך למנוע קונספירציות בין המציעים. כי אחרת איזה כלי יש למינהל מקרקעי ישראל, כנאמנה של קרקעות הציבור, מחזיקה סחורה שייכת לכלל הציבור, לוודא שקרקע שערכה מאה, אני לא ניגשתי עם חבר הכנסת יחזקאל וסיכמתי אתו שבמכרז הנוכחי אני אציע אחד והוא שתיים, ההצעה שלו תהיה הגבוהה ביותר והוא יזכה בה?

מיכאל נודלמן: אותו דבר עשו בשלב שני.

אתי בנדלר: רגע. במכרז השני, במכרז הבא אנחנו באותה הסכמה, וכך דברים לצערי לפעמים, ואנחנו מסכימים שאני אציע שתיים והוא אחד. זאת אומרת, אנחנו מחלקים בינינו את השוק ומאפשרים לכל אחד מאיתנו לרכוש קרקעות במחיר נמוך בהרבה מערכן הממשי בשוק.

לכן, קודם כל, היזקקות להערכת שמאי היא חיונית, השאלה אם לפרסם אותה כחלק מתנאי המכרז או לא, היא שאלה שראויה לדיון.

יש היום החלטה של מועצת מינהל מקרקעי ישראל שאומרת תבטל מכרז ראשון, אבל תוציא מיד מכרז לאחר מכן, ואז אל תתנה את מחיר המינימום. הצעתו של חבר הכנסת יורי שטרן, הייתי אומרת שהיא אפילו פחות מרחיקת לכת מההחלטה של מועצת המינהל כי הוא אומר שאתה תהיה רשאי לבטל את המכרז, רק אם יש לך אישור מפורש של איזו שהיא אינסטנציה גבוהה כאשר להצעתו של יורי שטרן זה השר, ומשרד התשתיות הלאומיות הביע התנגדות לכך שהשר יתערב בנושא הזה, ואולי אפשר לחשוב על מנגנון אחר. יש גם אולי טעם לעגן את החלטת מועצת מינהל מקרקעי ישראל, אם אתם מעוניינים כך, בהוראה חוקית משום שמחר המועצה רשאית לשנות את החלטתה.

מיכאל נודלמן: אני לא מסכים. אם אני נכנס למכרז, אני עושה את ההערכה שלי, כמה זה עולה לי, מה הביקוש בשוק וכולי.

אתי בנדלר: אתה תעשה הערכה אמיתית ותגיד כמה זה שווה לך, אבל איך אתה תמנע את העניין ששנינו לא נעשה קנוניה ונציע הצעה שאין לה קשר?

מיכאל נודלמן: יש שוק גדול ואי-אפשר לעשות עיסקה בין עשרה מציעים.

אתי בנדלר: אם כך, אתה מדבר על מינימום מציעים.

אברהם פורז: מאחורי ההצעות האלה עומדת ההנחה שאם ימכרו במכרזים במחירים נמוכים, יוזלו מחירי הדירות. זאת ההנחה.

היו"ר אבי יחזקאל: כבר דנו בזה. נאמר שזה לא כך.

אברהם פורז: הקבלן, אם הוא יצליח לקנות בזול, יהיה לו מתח רווחים יותר גדול.

היו"ר אבי יחזקאל: נכון. הוכח שזה לא כך.

אברהם פורז: הדבר היחיד שבא בחשבון הוא קודם כל לא לפרסם מחירי מינימום, מתוך הנחה שעל-ידי מחיר המינימום יוצרים איזו שהיא דינמיקה של העלאת מחירים, שכל אחד אומר לעצמו שהמינימום הוא המינימום. מה שצריך לעשות, וכך עושים, צריכה להיות הערכת שמאי שהיא מוכנסת יחד עם המעטפות פנימה, ואם הערכת השמאי מול החצעה הגבוהה ביותר, יש פער של נניח 5 אחוז, של 10 אחוז, זאת אומרת, אם

השמאי הוא לא יותר מ-10 אחוז מעל ההצעה הגבוהה ביותר, מוכרים, למרות שזה 10 אחוז.

היו"ר אבי יחזקאל: מה שיכול לגרום ששמאים יעלו תמיד ב-10 אחוז מעל ההערכה האמיתית.

אברהם פורז: שמאי, איפה שהוא לא ישים את הרף, זה יכול להיות מעליו או מתחתיו. השמאי בעקרון צריך לעשות שמאות. שמאות זה לא סתם. לוקחים עיסקאות שנעשו בסביבה, בודקים כמה שילמו על מגרשים דומים ומשתדלים לתת מחיר. זאת לא שמאות, זאת בסך הכל תורה השוואתית. זה לא יושבים בבית ועושים איזה ניתוח מקרו-כלכלי, אלא בודקים כמה מכרו בסביבה באותה תקופה.

לכן מה שאפשר לעשות, אני לא יודע אם צריך בחוק או בהתחייבות של המינהל או בהחלטה של הוועדה:

(א) שהם לא יפרסמו יותר מחירי מינימום בחלק מהדברים או משהו.

(ב) בכל מכרז, אם ההצעה הגבוהה ביותר היא לא יותר נמוכה ב-90 אחוז מהשמאות של השמאי, היא תימכר. אם לא, יבוטל המכרז ויוכן מכרז חדש. למה? כי יש חלק מהמקרים שנניח היתה קונסטלציה מיוחדת, שנניח היה משהו וניגשו רק שניים ושתי ההצעות מאוד נמוכות, או יש קוספירציה, הם מתאמים ביניהם. אסור לגרום למצב שהמדינה תמכור נכסים שלה בחצי מחיר. אין שום סיבה לעשות זאת. זה רכוש שלי, שלך ושלו, וזה גם לא יוזיל את מחירי הדירות.

רוצים לעשות מכרז שבו מחיר הדירה לצרכן הוא במכרז - זאת אומרת, זה הפרמטר - זה קטע אחר, אולי זה לגיטימי אם רוצים למנוע העלאת מחירים, אבל החוקים האלה, כמו שהם, אי-אפשר להתקדם איתם ככה, צריך קונספציה אחרת.

עבד-אלוהב דהאמשה: הקו שהציג חבר הכנסת פורז נראה לי, אבל אני לא הייתי מגביל את זה ל-10 אחוז. בכל מקרה תהיה חוות דעת שמאי, כך שאנשים פחות או יותר ידעו במה מדובר.

אתי בנדלר: אתה מציע לפרסם את חוות הדעת של המאי? שהיא כן תהיה גלויה?

עבד-אלוהב דהאמשה: כן. כשאני אלך למכרז, אני אדע פחות או יותר מה הערכת הקרקע.

אברהם פורז: אם ההצעה במכרז היא יותר ממחיר השמאי, אין בעיה. אז המכרז רץ. מתי הם פוסלים את המכרז? כאשר ההצעה הגבוהה ביותר נופלת ממחיר השמאי.

עבד-אלוהב דהאמשה: אם כל הבקשות שמוגשות הן פחות מהערכת השמאי, למה לפסול את זה? זה מראה שחוות הדעת של השמאי היתה מופרזת.

משה אדרי: אכן בשיטה שחבר הכנסת פורז דיבר עליה, נהגנו במשך שנים והשמאי הממשלתי שם את המעטפה ועל זה התקומם השוק. מדוע? הוא התקומם כי הוא אמר שאנחנו מסתירים ממנו אינפורמציה. באה מועצת המינהל והפכה את ההחלטה, אמרה שבסדר, לא יהיה מוסתר, יהיה גלוי. עכשיו אתם אומרים שגלוי זה לא טוב.

הנושא של הוצאות הפיתוח. אנחנו מתעלמים ממרכיב מאוד חשוב שקובע הרבה יותר.

יורי שטרן: בסוף התהליך, כאשר המחירים היו נמוכים ממחצית הערכת השמאי, בוטלו המכרזים ואנשים לא ידעו קודם על מה הם הלכו. אבל אם תתבטל עצם השיטה הזו של ביטול המכרזים, לא תהיה בעיה. אומר חבר הכנסת נודלמן שלפעמים זה גם לא לטובת המינהל, כי אתם מפרסמים מחיר ואז אנשים גם לא יכולים לתת מחיר יותר גבוה.

אברהם פורז: אגב, יכולה להיות כאן טענה לקרן הקיימת על כך שאתם מוכרים כגוף פרטי.

משה אדרי: בוודאי. יש לה.

אברהם פורז: יכולה להיות תביעה משפטית.

אתי בנדלר: אני לא השלמתי את הטיעון המשפטי שלי. בוודאי. כופים עליה למכור אדמות במחיר נמוך.

אברהם פורז: לדעתי, מול הקרן הקיימת זה לא יעמוד.

משה אדרי: התחלתי לומר בקשר לשיטת המכרז והשיטה שבה נהגנו עד היום. רציתי להזכיר את נושא הוצאות הפיתוח. לדעתי המקומות שאליהם מתכוונים חברי הכנסת הנכבדים, הם יותר חשובים מנושא ערך הקרקע. יש מקומות שבהם ערך הקרקע הוא מערכים מינימליים בגלל גובה הוצאות הפיתוח, כי באותם מקומות הביקושים לא מגיעים מבחינת הביקוש לערך הקרקע המפותחת. הסוף של הדברים שלי הוא שאם אנחנו מחברים את מחיר השוק של הדירה, עם הנושא של עלויות הפיתוח, עם ההנחות בקרקע כפי שקיימות באיזורי הפריפריה, שהם למעשה אלה שמעניינים אותנו, ועם הסיבסוד של הוצאות הפיתוח שניתן על-ידי האוצר באמצעות משרד השיכון, עם ההחלטות של מועצת המינהל ביחס לזכייה בקרקע ב-50 אחוז מינימום בסיבוב הראשון, עם השיטה כפי שמופיעה ב-789 שאנחנו לא מוכרים רק את הזכויות הנוכחיות אלא גם את הזכויות העתידיות - כלומר, אם תשתנה התביעה בעתיד, האדם שקנה את הזכויות יכול לממש אותן ללא כל תוספת תשלום - אם אנחנו מחברים את כל הדברים האלה יחד, אנחנו רואים שהחבילה שפה ניתנת לקבלן או יזם או איש בודד שזכה, היא למעלה מסבירה, ככל שאנחנו מדברים לא באיזורים של הרצליה פיתוח או תל-ברוך וכיוצא בזה.

התשפעה על מחירי הדירות, וזה נאמר פה כמה פעמים, של אותו מרכיב של קרקע, לעניות דעתנו ההשפעה היא מזערית.

אברהם פורז:

אני רוצה להגיד משהו אפיקורסי לגמרי, ואני אומר את זה כדי שזה יהיה ברור. אני רוצה להגיד לכם שספק אם לציבור בישראל יש אינטרס בהוזלת מחירי הדירות, ואני אגיד לכם למה. אני הייתי חבר ועדת הכלכלה בכנסת השתים עשרה, היו לנו פה משלחות אדירות של אנשים שאמרו שלקחו משכנתא והדירה שלהם שווה עכשיו פחות מהמשכנתא. למה? כי מחירי הדירות ירדו. אני רוצה להגיד לכם שלרוב הציבור בארץ שכבר קנה דירה ומשלם משכנתא, אין עניין שמחיר הדירה ירד. ברור שאם הקבלן יקח קרקע מהמינהל בזול ונניח שיוזלו מחירי הדירות ב-20 אחוז או ב-25 אחוז, זה שלידו, גם מחיר הדירה שלו ירד ב-25 אחוז. אתם יודעים איזה סקנדל יהיה פה? אתם לא יודעים מה יהיה פה. אני אומר לכם שהציבור בארץ לא מעוניין בהוזלת מחירי הדירות כי זה שבירת ערך הרכוש שלו.

מיכאל נודלמן:

אתה מדבר על אלה שיש להם דירה אחת או שתיים או שלוש דירות. זה לא אמור לגבי אלה שאין

להם דירות.

אברהם פורז:

גם ה-800 אלף, מתוכם אלה שאתה מייצג, לחצי מהם כבר יש דירות.

מיכאל נודלמן:

אתה יודע מה זה היצע וביקוש. אתה אומר שצריך לקחת רק את הערכת השמאי.

אברהם פורז:

לא. אני לא אומר את זה. עוד מעט יהיה שפל, תאמין לי שהמשק צועד לקראת האטה, ואז המחירים ירדו גם בלי זה. אין ביקוש, אז אין מחיר.

היו"ר אבי יחזקאל:

אומר חבר הכנסת פורז שאנחנו הישראלים אוהבים לחיות בעולם של פיקציות ואם בדרך לזה שהנכס שלנו הוא פקטיבי והדירה שלי במקום 300 אלף דולר שווה רק 180 אלף דולר, אז כדאי לחיות בתחושה שהיא שווה 300 אלף דולר, כי בדרך יש הרבה מאוד גורמים שמנפחים את מחיר הדירה. לא מזמן היה כאן פרופסור לכלכלה מאוניברסיטה בארצות-הברית, והוא אמר שיום אחד יהיה לנו שער לדרום-מזרח אסיה. אתה יודע למה? כי ברגע מסויים יגלו שהכל אצלנו פקטיבי כלפי מעלה, ואז הכל יקרוס. הריבית תקרוס, כי אנחנו למעלה, הנכסים יקרוסו. השאלה היא האם התפקיד שלנו לתת לכל מיני גורמים לנפח מחירים כלפי מעלה. אני חושב שבסופו של דבר, אם העולם הישראלי חי בעולם של פנטזיות, אז בסדר, נשאר את העניין ככה, למרות שאני לא חושב שזה נכון.

אברהם פורז:

אתה יודע למה מחיר הדירות הוא גבוה? אנחנו במדינה שהקרקע היא מחסור חמור. זה המשאב היחיד שאתה לא יכול לייבא. לכן מחיר הקרקע ישוב ויעלה.

היו"ר אבי יחזקאל:

אני עוד לא הגעתי למסקנות, אבל צריך להבין שהמינהל בעניין הזה הוא מונופול, ולכן צריך לתת כמה שיותר גורמים, או לאפשר כמה שיותר אפשרויות, לא לקבוע כל מיני סטנדרטים ומגבלות שקובעות את המחיר כלפי מעלה. דיברתי על סוגיית העלויות ולא על מחיר המוצר. הטרגדיה, כמו שאתה אומר, שבסופו של דבר, מחיר המוצר הסופי לצרכן לא יורד, אבל בזה אפשר אחר-כך לטפל. בואו נלך לתחנת הביניים. הצעת החוק הזו מאפשרת כרגע, בשלב הטרומי שלה, לשים את

הדיון הזה עלי השולחן הזה וזה מה שחשוב לי, ליצור אלמנט של דיון, של משא ומתן, שבו באים ואומרים שהעברת מכרזים כך, החלטה 789, אולי תהיה החלטה נוספת. יש לי בעיה לדון עם מונופול, ואני כרגע משוחח עם מונופול, והמינהל הוא מונופול בנושא הקרקעות.

אברהם פורז: אבל הוא מונופול שרוצה למכור.

היו"ר אבי יחזקאל: אם המונופול רוצה למכור, צריך שיהיה גם מישהו שיקנה. מהבחינה הזו אני רוצה לאפשר לאותם קונים מהמונופול נגישות כמה שיותר חופשית או כמה שיותר ישירה וכמה שפחות מסורבלת.

אברהם פורז: אבל אתה לא מעוניין שהמינהל ימכור במחירי הפסד, במחיר מתחת לריאלי, כדי שמישהו ירוויח את הרווח.

היו"ר אבי יחזקאל: השאלה שלך היא שאלה מורכבת. ראשית, אני לא מעוניין שימכור, שנית, אני לא רוצה שמישהו ירוויח מחיר ריאלי. נקודת הקצה שלי היא הצרכן. יש מינהל, תשומות, קבלן וצרכן. הקבלנים, בסופו של דבר כמו שאתה אומר, הם לא מורידים את המחירים, על זה אף אחד פה לא חולק. השאלה היא בתהליכי הביניים, והצעת החוק הזו נוגעת לפחות בתהליך ביניים קריטי במרכיב הדירה, שהוא הקרקע, שיש האומרים שהוא שליש, רבע, עשרים אחוז או ארבעים אחוז ממחיר הדירה. בואו ניגע בעניין הזה כרגע. זה לב הבעיה. אני יכול לומר שבסופו של דבר נוצר כאן בעיה של ביקוש והיצע, אבל הביקוש וההיצע הוא לא הולך ממש כלפי מטה. כמה ירדו מחירי הדירות עכשיו במיתון?

אברהם פורז: הם יורדים ועולים כל הזמן.

מיכאל נודלמן: הם לא יורדים.

אברהם פורז: יורדים. לדעתי בשנה האחרונה יש 20 אחוז ירידה ריאלית. אגב, לא בכל מקום. זה מצחיק, דווקא בפריפריה הירידה היא יותר גדולה. למה? כי באזורי הביקוש ומרכזי הערים הקרקע מאוד נדירה, מי שרוצה חנות ברחוב דיזינגוף, יש רק רחוב דיזינגוף אחד, אבל בפריפריה זה יורד. אוי ואבוי אם יהיה מצב שאדם יש לו משכנתא ששווה יותר מערך הדירה שלו. אתה תראה מה יהיה לך פה, וכבר היינו בסרט הזה.

היו"ר אבי יחזקאל: השאלה אם אין אפשרות את הקריאה הזו, אחרי שנקרא אותה, לאחד יחד עם הצעתו של חבר הכנסת יורי שטרן ולהעביר אותה לקריאה ראשונה.

אברהם פורז: לא איכפת לי שאנחנו נעביר חוק האומר שאם המינהל הוציא מכרז וההצעה הגבוהה ביותר היא ב-10 אחוזים פחות ממחיר השמאי, זה יימכר למרות הכל. אם אתה רוצה, 20 אחוז. שלא יהיה איזה מצב שמחר יבוא איזה פקיד ויגיד שזה באתו אחד פחות מהמחיר, והוא לא מוכר. אני לא מוכן שיהיה מצב שקרקע של המדינה תימכר ב-20 אחוז מערכה. לזה אני לא מוכן. זאת קרקע שהיא גם שלי.

מיכאל נודלמן:

איך אתה יודע? אתה ליברל.

אברהם פורז:

שמאי מקרקעין זה מקצוע מוסדר על-ידי המדינה ברישוי וזה לא אנשים רמאים שמנפחים סתם את המחיר.

היו"ר אבי יחזקאל:

אני מציע שנעבור כרגע לגופו של עניין ואז תציע את ההצעה שלך.

אברהם פורז:

צריך לנסח את זה לגמרי אחרת.

יגאל אסף:

המכרזים של משרד הבינוי והשיכון לא מתאימים לדבר הזה. החוק הזה יכול להתאים למכרזי קרקע, אבל למשרד השיכון יש שיטות מכרז אחרות.

היו"ר אבי יחזקאל:

אנחנו מדברים על תיקון לחוק מינהל מקרקעי ישראל.

אני מציע שנקרא את ההצעות. מדובר על שילוב של הצעות החוק של חבר הכנסת יורי שטרן וחבר הכנסת מיכאל נודלמן, הצעתו של חבר הכנסת נודלמן עם חבר הכנסת בנימין בן-אליעזר, חבר הכנסת נולדמן עם חבר הכנסת רובינשטיין.

אתי בנדלר:

1. הוספת סעיף 4ט"ו.
אחרי סעיף 4"ד לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 (להלן - החוק העיקרי), יבוא:

4ט"ו. על אף האמור בכל דין, המינהל -

כאן אני מציעה שתהיה פיסקה אחת שהיא החלק הסופי של פיסקה 1 שלך:

(1) לא יתנה זכייה במכרז למכירת קרקע בהצעת הגשת מחיר מזערית.

(2) אני מציעה שיהיה חלק מהצעת החוק השנייה של חבר הכנסת שטרן: לא יבטל מכרז להחכרת קרקע בשל הצעות מחיר נמוכות, אלא אם קיבל אישור על ביטול המכרז מטעם - וכאן אני שמה שלוש נקודות כדי שנשמע הצעות בעניין הזה - תוך ששים ימים מהמלצת המינהל לביטול המכרז.

היו"ר אבי יחזקאל:

ומה עם הסעיף השלישי של חבר הכנסת פורז?

אתי בנדלר:

אז כבר אולי אין צורך בהצעתו של פורז.

אברהם פורז:

בואו נראה מה יש בשתי ההצעות ובמה אנחנו יכולים לדעתי להתאחד.

קודם כל, אנחנו מדברים על הדבר הזה שלא יהיה מחיר מינימום במכרזים כשהוא גלוי. כמובן אנחנו לא יכולים לשלול מהמינהל את האפשרות לעשות לעצמו הערכה פנימית מה ערך הקרקע. אז קודם כל, הסעיף הראשון צריך להיות שבמכרזים לא יופיע מחיר מינימום.

אתי בנדלר:

זה הנוסח: "לא יתנה זכייה במכרז למכירת קרקע בהצעת הגשת מחיר מזערית".

- אברהם פורז:** לא זה מה שכתוב פה.
- היו"ר אבי יחזקאל:** אצל חבר הכנסת נודלמן זה כתוב.
- אברהם פורז:** כתוב "לא יבקש הערכת שמאי בטרם פרסום וכולי".
- אתי בנדלר:** את המשפט הראשון מחקנו. התחלנו בחלק השני. "על אף האמור בכל דין, המינהל לא יתנה זכייה במכרז למכירת קרקע בהצעת הגשת מחיר מזערית".
- אברהם פורז:** זה צריך להיות מנוסח באופן שבמכרזים שמוצאים על-ידי המינהל, לא יהיה מחיר מזערי או מחיר שמאי או משחו כזה. בפרסום.
- אתי בנדלר:** אני לא חושבת שראוי שאנחנו נכתיב כרגע למינהל האם לפרסם את האומדן העצמי או לא לפרסם.
- אברהם פורז:** זה מה שאנחנו רוצים.
- אתי בנדלר:** לא. מה שהציע חבר הכנסת נודלמן - ואני חושבת שלנושא הזה באמת אין שום דבר בלתי חוקתי - זה לא להתנות את ההצעה בכך שתהיה הצעת מחיר מינימלית.
- אברהם פורז:** יש שני דברים שונים. אם מדובר על כך שאין פרסום כדי לא ליצור איזו מערכת שמקפיצה את המחיר, אני בעד. אני בעד, אבל אחר-כך בזמן פתיחת המעטפות, שתהיה הערכה, ואם הערכת השמאי נופלת - ואחר-כך נדבר על האחוזים - המכרז מתבטל. נניח שיציעו חמישה אחוז במחיר, אז אני לא מוכן שילכו עם זה הלאה.
- אתי בנדלר:** בזה דנה הפיסקה השנייה.
- אברהם פורז:** לכן אני מציע קודם כל שייאמר שבמכרזים המוצאים על-ידי המינהל לא תהיה הערכה מינימלית. מוכרים מגרש, נקודה. לא יפרסמו את ההערכה. זה כדי לא ליצור מנגנון שכל אחד צריך להתיישר על המינימום פלוס.
- אתי בנדלר:** אז לא יפרסמו את האומדן העצמי לגבי שווי המקרקעין.
- אברהם פורז:** נכון, בדיוק כך. לגבי השלב השני, אני מציע שהמינהל היה רשאי להעביר לוועדת המכרזים את הערכת השמאי שלו, ואם הערכת השמאי תהיה באחוזים - אני אומר עשרים אחוז - יותר נמוכה מהמחיר המקסימלי שיוצע, אז המימסד יהיה רשאי לבטל את המכרז, אבל הוא לא חייב.
- מיכאל נודלמן:** אני לא בעד זה, אבל אם זה במסגרת עשרים אחוז, זאת הערכת שמאי.

אברהם פורז: לא חייבים לבטל. אולי בכל-זאת יחליטו שלמרות שהשמאי נתן עשרים פחות, הם מוכרים בשלושים אחוז פחות. אבל לא נחייב אותם למכור בכל מחיר.

היו"ר אבי יחזקאל: מה אתם אומרים על 25 אחוזים?

אברהם פורז: בסדר. 25 אחוזים. זאת אומרת שאם המחיר הגבוה ביותר נופל ביותר מ-25 אחוז ממחיר השמאי, רק אז הם רשאים לבטל את המכרז. עד 25 אחוז הם לא רשאים כלום. אם נניח השמאי אמר מיליון, ההצעה הכי גבוהה היא 750 אלף, ה-750 אלף זכה. אם זה מתחת ל-750 אלף, יש להם שיקול דעת.

אתי בנדלר: "לא יבטלו מכרז אם ההפרש בין המחיר הגבוה ביותר שהוצע לבין הערכת השמאי אינו עולה על 25 אחוז".

אברהם פורז: אינו נופל. את יכולה להגיד שהמחיר שהוצע נופל בפחות מ-25 אחוז מהערכת השמאי. אם המחיר נופל בפחות מ-25 אחוז מהערכת המאי, לא יבוטל.

היו"ר אבי יחזקאל: ההצעה של יורי שטרן ואמנון רובינשטיין דומה לזה?

אתי בנדלר: כן. זה למעשה איחוד של שתי ההצעות.

אלינור הורוביץ: איך ההצעה הזאת יכולה להתמודד עם הזכויות של קרן הקיימת?

אברהם פורז: היא צודקת. צריך לכתוב כאן שמדובר בקרקע שהיא בנאמנות המדינה. אם אני אגיע להסכם עם המינהל שיש לי קרקע פרטית שאני רוצה שתנהלו לי, תנהלו לי, מותר לכם, אתם תאגיד, אתם גם גובים מע"מ.

קריאה: הוא גובה מע"מ. הוא עוסק מורשה.

אברהם פורז: זה יחול רק על קרקעות בנאמנות המדינה. על קרן הקיימת זה לא יכול לעבוד.

היו"ר אבי יחזקאל: אנחנו נקרא סופית את ההצעה. אני חושב שמה שהציעו חברי הכנסת פורז, נודלמן ושטרן, זו הצעה שנותנת לכולם את האפשרות לחיות, אבל קובעת תמרורים נכונים באשר לכללי התנהגות, במיוחד בתקופות מיתון ואי-ביקושים.

מיכאל נודלמן: אני מבין שהם הולכים במכרז תופשי. זה אותו הדבר.

יגאל אסף: בהחלטה 789, נניח אתה מציע שבועיים אחרי זה, אין יותר מחיר מינימום.

היו"ר אבי יחזקאל:

מה בדיוק זה אומר?

רונית פישל:

החלטה 789 התקבלה בעקבות שמונה חודשים שהם ראו שהשוק בפועל אכן מת.

אברהם פורז:

זה לא נכון.

רונית פישל:

יש לי אפילו פרוטוקול. הנושא הזה של שוק חופשי, בעיקר במצב של מיתון, מוכיח את עצמו. המחירים כן יורדים ואנחנו בהתאחדות הקבלנים עוקבים בדאגה אחרי התהליך הזה.

היו"ר אבי יחזקאל:

השאלה אם ההצעה הזאת לא טובה. אם היא לא טובה, במה היא לא טובה.

רונית פישל:

לא שהיא לא טובה אלא שהיא בעצם משקפת את המצב שהם עושים היום. ברגע שהמכרז בעצם לא מתבצע, אחרי שבועיים הם בעצם הולכים הלאה, כמו שיש לנו היום בהחלטה 789. רק שתדע שזה כך.

היו"ר אבי יחזקאל:

אבל עכשיו אני מעגן את זה בחקיקה.

אברהם פורז:

הנורמה תהיה שהם לא יוכלו לחזור בהם.

היו"ר אבי יחזקאל:

כוונתי בהצעת החוק הזו לבוא ולקבוע תמרוך למינהל מקרקעי ישראל, שיש בתקופה זו להוריד את המחירים ולקבוע תמרוך של רבע. אם נרץ את ההצעה הזו ונמשיך לגלגל אותה, ותוך כדי התדיינות נראה שהכיוונים עולים או יורדים, היא נתונה לשינויים באחוזים ובכיוון. לכן היום רציתי להעביר את זה בקריאה טרומית, וטוב באמת שנפל לי מהשמים חבר הכנסת פורז שהגיע לאיזה קונצנזוס והסכמה, ובין הקריאה הראשונה לקריאה השנייה והשלישית אפשר להמשיך ולעבות את העניין.

לכן אני מבקש להעביר את ההצעה לקריאה ראשונה, על-פי הנוסח שינוסח.

אתי בנדלר:

אין לי את הנוסח אלא אני קוראת את העקרונות בלבד.

חוק מינהל מקרקעי ישראל יתוקן באופן שיתווסף בו סעיף שיאמר שבמכרזים למכירת קרקע למגורים -

(1) לא יפרסמו אומדן העצמי או הערכת שמאי - אינני יודעת כרגע באיזה לשון אני אשתמש - לגבי שווי המקרקעין.

(2) לא יבטלו מכרז כאמור אם ההפרש בין המחיר הגבוה ביותר שהוצע לבין הערכת השמאי נמוך מ-25 אחוזים.

החוראות האלה יחולו אך ורק על קרקעות שבבעלות מדינת ישראל.

היו"ר אבי יחזקאל:

לאחר הקריאה הראשונה נדון גם בסוגייה שבעיני יש לה שני היבטים: האחד, מחיר למוצר, כלומר,

מחיר המוצר הסופי כתוצאה מכך, ובכל אופן נצטרך לדבר על העניין. השני, האלמנטים שיכולים להתדיין לפני הגשת המכרזים. אמרתי את זה כדי שזה יהיה כתוב גם בפרוטוקול.

משה אדרי: ברשותך, אני רוצה להעלות שאלה עקרונית והיועצת המשפטית תצטרך לתת על זה את הדעת.

חוק מינהל מקרקעי ישראל קובע המועצה, המועצה בחוק נקבעה על-מנת לקבוע מדיניות, לפקח על פעולות המינהל ולאשר את התקציב שלו. כך כתוב בחוק. מה שקורה בהצעת החוק, במידה וזה יתקדם הלאה, מוציאים מתוך אותה חובה שהוטלה על המועצה את אותו קטע של קביעת המדיניות הקרקעית ומכניסים אותה לתוך החוק.

היו"ר אבי יחזקאל: זה נכון מה שאתה אומר.

משה אדרי: כי מבחינה תחוקתית יש פה איזשהי בעיה.

היו"ר אבי יחזקאל: זה ממש מדוייק מה שאתה אומר.

אלינור הורוביץ: אנחנו רואים את הדבר הזה בהחלט לא מתאים לחקיקה ראשית. צריכה להיות גמישות בדברים האלה.

אתי בנדלר: האם היית מציעה שניתן יהיה לשנות את האחוזים האלה בתקנות באישור ועדת הכלכלה של הכנסת?

אלינור הורוביץ: אני אצטרך לבדוק את זה.

אתי בנדלר: כי יתכן שזו הצעה משלימה לעניין. לאור הערתה של נציגת משרד המשפטים, אני שואלת האם לא ראוי להוסיף סעיף נוסף, ששר התשתיות הלאומיות, באישור ועדת הכלכלה של הכנסת, יהיה רשאי לשנות את האחוז שנקבע כאן.

אברהם פורז: אפשר להוסיף. אני בעד.

היו"ר אבי יחזקאל: כן. הוועדה מעוניינת להוסיף את הסעיף המאפשר לשר הנוגע בדבר לשנות את האחוזים, באישור ועדת הכלכלה. אני פונה לאוצר לקבל הערכה על העלות התקציבית הכרוכה בחוק.

אברהם פורז: הוא לא יכול לומר כי הוא לא יודע כמה קרקעות ימכרו והוא לא יודע איפה ימכרו.

היו"ר אבי יחזקאל: נציג האוצר, מר יאיר פלג, יעביר את הערכותיו עד ליום שני הקרוב.

מי בעד? מי נגד? מי נמנע?
הצעת החוק התקבלה ותועבר לקריאה ראשונה.

הישיבה ננעלה בשעה 11:00