

FAX MESSAGE

Fax:	5847569	פקס:
To:		אל:
Attn:	שרה צימרמן	לידי:
From:		מאת:
Date and Time:	25-APR-1999 11:06	תאריך ושעה:
Pages (Inc. this one):	9	דפים (כולל דף זה):

Sender:		השולח/ת:
SHEFER YEHUDA		יהודה שפר

Telephone:	026708590	טלפון:
Telephone:		טלפון:
Fax:	02 6708655	פקס:
Email:		דואר אלקטרוני:

בג"צ 4906/98**בבית המשפט העליון
בשבתו כבית משפט גבוה לצדק****עמותת "עם חופשי" ואח'**

כולם ע"י ב"כ עוה"ד יוסף פריצקי

מרח' היצירה 18, רמת גן

טל': 03-7512121 פקס': 03-7512233

העותרים

נגד

מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון

על ידי פרקליטות המדינה,

משרד המשפטים ירושלים

המשיב**תצהיר תשובה משלים מטעם המשיב**

1. אני הח"מ, שרה צימרמן, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזה בכתב כדלקמן:

אני משמשת בתפקיד מנהלת אגף נכסים ודיוור במשרד הבינוי והשיכון (להלן "המשרד").

ביום 19.1.99 במהלך הדיון בבית המשפט הנכבד צמצם העותר, בעקבות חילופי הדברים בבית המשפט, את עתירתו לראש החילופי שבעתירה.

הנני עושה תצהירי זה בתשובה לראש זה של העתירה, וזאת בנוסף לתצהיר התשובה שהוגש כבר לבית המשפט הנכבד.

2. בראש זה נדרשו המשיבים לבוא ולנמק מדוע לא תעניק המדינה לעותרים זכות לרכוש דירות בעיר סמוכה וקרובה לעיר אלעד, באותו מחיר ובאותם תנאים המוצעים ל"בעלי

צביון דתי" בעיר אלעד ומדוע לא יקבלו העותרים מן המשיבה אותן הטבות להם זכאים אלה הרוכשים דירות בעיר אלעד.

3. כפי שהוסבר בתצהירי הקודם, הרי משנוכח המשרד במצוקת הדיור של הציבור הדתי, כאמור, יזם המשרד הקמת עיר חדשה שתוכננה מלכתחילה בהתאם לצרכיו המיוחדים של ציבור זה. כפי שיפורט להלן, לאכלוסיה בעלת הצביון הדתי מאפיינים מיוחדים, אשר יש בהם כדי להשפיע על התכנון, כגון - גודל משפחה ומצב סוציו-אקונומי, וכן צרכים מיוחדים בקשר למבני ציבור ומבני דת.

4. כאמור, צמצם העותר את עתירתו בעניין זה אולם להשלמת התמונה נבקש להפנות לפסק דין שניתן לאחרונה בו נתעוררה שאלת הקצאת משאבים לפתרון בעיית הדיור במגזר החרדי, שם פסק בית משפט נכבד זה כדהלן:

"משפחות חרדיות - כולנו נסכים - יש מהן הזקוקות לשכירות בדיור הציבורי. ועוד נסכים כי חרדים ראויים וזכאים, אם אך יחפו בכך כי נעשה כמיטבנו להקצאת מקומות דיור ייחודיים להם, כדי לאפשר להם להוסיף ולקיים את אורחות - חייהם."

ראה: בג"צ 1/98 ח"כ איתן כבל נ' שר הבינוי והשיכון (טרם פורסם - עמ' 14 לתדפיס)

5. לאור האמור לעיל, ובתצהירי הקודם, הרי שלא נפל כל פגם בהחלטה לייעד את המגורים בעיר אלעד לאכלוסיה בעלת צביון דתי, וזאת מן הנימוקים דלעיל, אשר ניתן לסכמם כדלהלן:

- א. צרכי הדיור הגדלים של הציבור הדתי ומיעוט פתרונות בתחום זה.
- ב. מאפיינים מיוחדים של אוכלוסייה בעלת צביון דתי, כגון גודל משפחה, צורך במבני דת ומבני ציבור.
- ג. הציבור בעל הצביון הדתי לא קיבל פתרון הולם לצרכיו הייחודיים בעבר.

ההטבות הכספיות שמעניק משרד הבינוי והשיכון

6. בתשובה לטענות שבעתירה בנוגע להטבות הכספיות שניתנו למשתכני העיר אלעד, אבקש להציג בפני בית המשפט הנכבד את מסלולי ההטבות השונים בהם נוקט המשרד. בחינת התמונה הכוללת מלמדת כי המשרד העניק ומעניק הטבות רבות לכלל האוכלוסייה, ואין

לראות בהטבות שניתנו בעיר אלעד הטבות חריגות מעבר למקובל לגבי פרויקטים שהמשרד מעוניין לקדם, ולהבטיח הצלחתם.

7. בהתאם להחלטות הממשלה, ובמטרה להביא להאצת הבנייה ולהוזלת מחירי הדיור, נערכו המשרד ומנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל") בשנים האחרונות לשיווקן של עשרות אלפי יחידות דיור מדי שנה באזורי ביקוש ברחבי הארץ.

8. במסגרת פרוגרמת הבנייה של המשרד בשנים האחרונות הורחבו שיטות השיווק של קרקע לבנייה ובין השאר החלו המשרד והמנהל בשיווק קרקע לבנייה באזורים שונים, בעיקר באזורי ביקוש ופריפריה קרובה, באמצעות מכרזי "מחיר למשתכן" ו"בנה דירתך" (על פי החלטת ממשלה הופסקה תוכנית "בנה דירתך").

במכרזי "מחיר למשתכן" התחרות היא על מחיר סופי למ"ר למכירה, לרוכש, על פי תנאי המכרז.

בפרויקט "בנה דירתך" מאפשרת שיטת השיווק עיקור הרווח היזמי על ידי הפרדת התשלומים עבור הבנייה עצמה ועבור יתר מרכיבי מחיר הדירה.

9. באלעד מופעלת תוכנית "מחיר למשתכן" בהיקף של כ-1,300 יחידות דיור.

במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן" אושרו לבניה כ-11,500 יחיד בכל רחבי הארץ מהן כמחצית לזכאי המשרד וכמחצית לכלל הציבור.

כמו בכל מכרזי "מחיר למשתכן", המכרז מיועד במיוחד לזכאי המשרד, באופן שהקבלנים נדרשו למכור 50% מהדירות לזכאי המשרד, כאשר רובן דירות קטנות. הקבלן מחויב למכור לזכאים עד חודשיים לאחר תום הבנייה.

10. מטרת תוכנית "מחיר למשתכן" הינה לאפשר פתרונות דיור באזורי הביקוש, בין היתר, לאוכלוסיית הזכאים לסיוע בדיור של המשרד, במחירים נמוכים ממחירי השוק הקיימים ולהביא להורדת מחירי הדירות, זאת ללא סבסוד ישיר של המדינה.

11. באלעד קובע סעיף 2 לתנאי המכרז, "מחיר למשתכן" בין היתר, כי:

"...התחרות במכרז תהיה על מחיר מרבי וסופי למ"ר למשתכן (להלן: המחיר) לפני הוספת מע"מ ולגבי כל יחידות הדיור במתחם. המחיר המרבי והסופי למ"ר למשתכן יכלול את כל העלויות של כל העבודות ושל כל הטיפולים הארגוניים המשפטיים והאחרים הנדרשים לצורך הבנייה ומסירת יחידות הדיור למשתכן הכוללים, בין היתר, עלות הקרקע, ההוצאות הנדרשות לתכנון,

**לפיתוח, לבנייה, לשיווק ולרישום הדירה בספרי
המקרקעין..."**

כך גם סעיף 21 לתנאי המכרז לעניין המחיר.

מצב עדכני של השיווק באלעד

12. עד היום שווקו באלעד קרקעות לבניית 2,799 יח"ד מהן 1,354 יח"ד במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן" ו-1,445 יח"ד במסגרת מכרזי קרקע.

עד היום נמכרו 1134 יח"ד במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן"

להוציא 116 יח"ד, כל יחידות הדיור ששווקו בשלבים מאוחרים יותר במסגרת מכרזי הקרקע, נמצאות בשלבי תכנון מפורט של המבנים על ידי החברות, וטרם הוחל בבנייתן.

בשבועות הקרובים עומד המשרד לפרסם מכרז קרקע נוסף לכ-1,300 דירות.

היקף ההטבה הכספית

13. בתשובה לטענה בעתירה בנוגע להטבות הכספיות שניתנו למשתכן בעיר אלעד אבקש להציג השוואה של ההטבות הכספיות לכלל האוכלוסייה במסגרת תוכנית "בנה דירתך" בשנים 1994-1996 לעומת ההטבות הכספיות בישוב אלעד לכלל 7,000 יחידות הדיור המיועדות לקום בה, במהלך כל תקופת פיתוח העיר עד לקיבולתה הסופית.

14. במסגרת תוכנית "בנה דירתך" נבנו כ-5,000 יחידות דיור, בין היתר, באזורים הבאים: ראשל"צ, ראש העין, אשדוד, כפר סבא, נס ציונה, חולון, רעננה, נתניה, קריית עקרון, לוד, רמלה, רמת השרון, כפר יונה, פתח תקווה, רחובות, אור יהודה.

רוכשי דירות במסגרת תכנית זו נהנו מחסכון במחיר הדירה משני מרכיבים "ניטרול" הרווח היזמי על ידי בנייה מאורגנת, על ידי הרשות המקומית בתיאום עם המשרד, ומתן הנחות במחיר הקרקע על ידי מנהל מקרקעי ישראל לקבוצות זכאים מוגדרות.

15. ההטבות שניתנו בתוכנית זו בתחום הקרקע - הנובעות מהנחות של 44%-ו-88% בערכי הקרקע, על פי הערכת השמאי, לאוכלוסיות חלשות יחסית - נאמדות בכ-200 מליון ש"ח (באזור המרכז), כלומר מענק ממוצע של כ-50,000 ש"ח (סכומים ממודדים).

16. על פי סיכום ראש הממשלה מיום 19.2.96, אושר סיוע לבניית 2,000 יחידות דיור בתנאים המפורטים בסיכום.

השתתפות המדינה בעלויות הפיתוח בשיעור 25% והלוואת מקום לזכאי המשרד בלבד בסך של 60,000 ש"ח, מהם 30,000 ש"ח מענק.

מחיר הקרקע שנקבע הינו 91% מערך קרקע על פי הערכת שמאי, דהיינו, כמקובל במכרזי "מחיר למשתכן" במרכז הארץ.

העתק הסיכום צורף כנספח מ/ש 7 לתצהירי הקודם

כן קיבלה הממשלה החלטה מיום 21.4.96 לעניין השתתפות בפיתוח הכללי.

העתק מן ההחלטה צורף כנספח מ/ש 8 לתצהירי הקודם.

17. סה"כ ההטבות הכספיות שניתנו עד היום ואשר עשויים להינתן באלעד בעתיד לכלל יחידות הדיור המיועדות לקום בישוב, והמתבטאות במתן הנחה בהוצאות הפיתוח הכללי ובמענקי סיוע לזכאים, משוער להגיע לכ-130 מליון ש"ח דהיינו כ-19,000 ש"ח במוצע (סכומים ממודדים).

18. יוצא אפוא כי המשרד מסייע על פני זמן לאוכלוסיות נזקקות שונות במידה שווה או דומה אם כי לא תמיד במקביל לכל האוכלוסיות באותה עת.

19. יש להבהיר כי מתן הנחה בהוצאות הפיתוח לכלל האוכלוסייה ניתנה עבור 1,350 יחידות דיור ששווקו במכרז במתכונת "מחיר למשתכן" בלבד.

בכל יתר המכרזים שפורסמו ואשר צפויים להתפרסם בישוב יינתן סיוע בהוצאות הפיתוח לרוכשים זכאים בלבד.

20. הנה כי כן, נהג משרד הבינו והשיכון במהלך השנים האחרונות באזור המרכז בשוויון בהקצאת המשאבים הן לאכלוסיה הכללית, והן לאכלוסיה בעלת הצביון הדתי.

רכישת דירות חדשות באזור המרכז לאוכלוסייה זכאית

21. נתוני המשרד לגבי רכישת דירות חדשות בנות 3 חדרים על ידי זוגות זכאים באזור המרכז בשנת 1998 מלמדים כי כ-300 משקי בית רכשו דירות חדשות במחיר שווה או נמוך ממחיר ממוצע של דירה בת אותו מספר חדרים באלעד. היקף זה מהווה כשליש מסך הדירות החדשות שנרכשו על ידי זכאים בשנה זו באזור המרכז.

22. נתונים אלה מלמדים, כאמור, על כך שההטבות שניתנו למשתכני העיר אלעד אינן חריגות, במובן זה שמחירי הדירות בפועל למשתכנים, לא היו נמוכים מאלו שנרכשו על ידי אוכלוסיית הזכאים במחירי השוק באזור המרכז באותה תקופה.

תוכניות שיווק במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן" לשנת 1999

23. בכוונת המשרד להעמיד בשנת 1999 לרשות האוכלוסייה הכללית באזור המרכז מספר אתרים בהם תימכרנה דירות במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן". כאמור, בהתאם לכללי תוכנית זו על החברות למכור את הדירות במחירים שנקבעו בעת הזכייה במכרזים והן כפופות לפיקוח צמוד על מחירי הדירות מצד המשרד.

האתרים הם:

אשדוד - רובע י"ב	-	312 יח"ד
גדרה	-	154 יח"ד
מודיעין	-	כ-200 יח"ד
רחובות - גאליה	-	258 יח"ד
רמת השרון	-	190 יח"ד (לאוכלוסיית המקום בלבד).

בהתאם לבדיקות שנעשו במשרד בעבר מחירי הדירות הנמכרות במסגרת תוכנית זו נמוכים בכ-10-20% ממחירי דירות זהות בשוק.

הנמקות למתן סיוע מועדף באלעד

24. עמדת משרד הבינוי והשיכון היא כי קיימות מספר הנמקות למתן סיוע מועדף לעיר אלעד בשלביה הראשונים.

א. בעבר נהג המשרד לסייע לשובים ולשכונות חדשות בהתחלת הקמתם, מקום שמתעורר צורך מיוחד בכך.

כך נעשה בעבר לגבי השכונות החדשות בירושלים, לגבי הישוב מעלה אדומים כמו גם לישוב חריש ועוד ישובים בארץ, וכך נעשה לגבי העיר אלעד.

ב. קצב מכירת הדירות באלעד היה, כבר מתחילת השיווק, נמוך משמעותית מקצב המכירות בישוב מודיעין הנמצא בסמיכות לאלעד. במודיעין לא ניתן סיוע מועדף

למרות היותו ישוב "חדש" מכיוון שכבר בתחילת השיווק קצב המכירות היה משיע רצון.

כיום סה"כ המכירות באלעד עומד על שיעור של כ- 73% מהתחלות הבנייה לעומת שיעור של כ- 87% במודיעין.

25. מעבר לכל האמור לעיל, הרי שהאוכלוסייה בעלת הצביון הדתי על פי מאפייניה הסוציו-כלכליים, הינה אוכלוסייה "חלשה" יחסית.

נתוני המשרד מלמדים כי 37% מכלל הזכאים שמימשו עד כה רכישה באלעד הנם בעלי ניקוד גבוה לעומת 17% בלבד בעלי ניקוד זהה במרכז הארץ.

בהתאם למחקר שנעשה עבור המשרד על ידי חברת גיאוקרטוגרפיה עלו מספר מאפיינים רלוונטיים של האוכלוסייה החרדית (המהווה חלק משמעותי מן האוכלוסייה בעלת הצביון הדתי ורוב מבין רוכשי הדירות באלעד).

* גודל משק הבית הממוצע - 5.8 נפשות ולעומת ממוצע של כ-3.22 בישובים עירוניים (יהודיים).

*כ-50% ממשקי הבית בעלי רמת הכנסה נטו נמוכה מ-4,000 ש"ח.

כ-25% ממשקי הבית הם בעלי רכב (לעומת 75% בכלל האוכלוסייה).

סיכום

26. העולה מן האמור לעיל הוא כי לא קמה כל עילה להתערבותו של בית המשפט הנכבד בנוגע לסיוע שהוענק למשתכני העיר אלעד.

27. סיוע המדינה במקרה דנן, ניתן הן לזכאים על פי הקריטריונים הקבועים במשרד הבינוי והשיכון, והן ליישוב אלעד כפרוייקט אשר הצדיק, בנסיבות כמפורט לעיל בתצהירי זה, מתן הסיוע כדי להבטיח הצלחתו.

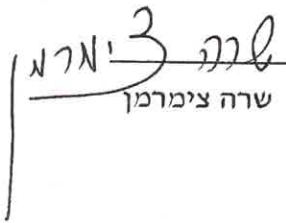
28. כמפורט לעיל בתצהירי זה, לא ניתנה העדפה לאכלוסיה בעלת הצביון הדתי, לא בכלל, ולא בעיר אלעד בפרט. בתכניות השונות של המשרד ניתן סיוע בתכניות שונות לכלל האוכלוסייה.

משהוחלט על בניית עיר המיועדת לאכלוסיה בעלת הצביון הדתי באזור המרכז (והעתירה איננה מכוונת עוד כנגד עצם רעיון זה), לא נפל פגם בהחלטת המשיבים להעניק למתיישבי העיר בשלביה הראשונים הטבות אשר יבטיחו הצלחתו של הפרוייקט.

29. לאור האמור לעיל בתצהירי זה, ומשלא קמה עילה להתערבותו של בית המשפט הנכבד יתבקש הוא לבטל הצו על תנאי ולדחות העתירה.

30. האמור בתצהירי זה הינו אמת לפי מיטב ידיעתי, הטענות המשפטיות על פי עצה משפטית שקיבלתי.

31. זה שמי וזאת חתימתי.


שרה צימרמן

אישור

אני הח"מ עו"ד דן אלדד מאשר/ת בזה כי ביום 25.4.96 התייצבה בפני גב' שרה צימרמן, המוכרת לי אישית, ולאחר שהזהרתיה כי עליה לאמר האמת וכי אם לא תעשה כן תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, חתמה על תצהירה זה בפני.

