

החלטת הנהלה

מספר החלטה : 4969 מועד החלטה : 04/11/2020

נושא : מדיניות חידוש חכירה במסגרת יובל ומשכון זכויות חוזיות בקרקע שהוקצתה בפטור ממכרז לנכ"ל בהמלצת אגף השיקום במשרד הבטחון

רקע מקוצר:

ביום 7/8/1965 החליטה מועצת מקרקעי ישראל (החלטת מועצה מס' 3) על הענקת קרקע בפטור ממכרז למטרת הקמת תחנות דלק לנכ"ל בהתאם להמלצת אגף השיקום במשרד הבטחון.

בשנת 1971 החליט שר הבטחון על הקמת ועדה שתבחן את הליכי הקצאת הקרקע לנכ"ל לשם הקמת תחנות תדלוק והפעלתן.

דו"ח ועדת צ'חנובר שפורסם בפברואר 1972 התייחס בין היתר לדרכי מתן המלצות לנכ"ל, הבטחת זכויות הנכה בתחנה ואפשרות העברת זכויות הנכה בתחנות הדלק לאחרים. הועדה ציינה את החלטת מועצת מקרקעי ישראל הקובעת כי המינהל יקצה קרקע לתחנות דלק רק למועמדים שיומלצו לכך ע"י אגף השיקום. כמו כן ציינה הועדה את הקשיים בהם נתקל הנכה ברצותו לקדם את הקמת תחנת הדלק ובין היתר את הקושי לתכנן ולממן את הקמת התחנה בעצמו. על מנת להתגבר על מכשולים אלו הוצע כי ככלל, חברות הדלק תתכננה ותממנה את הקמת התחנה והנכה יחכיר בחכירת משנה את התחנה לחברת הדלק.

ביום 29/6/1992, לאחר שחוקק חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992, מועצת מקרקעי ישראל החליטה (החלטת מועצה 545):

1. מינהל מקרקעי ישראל (להלן - המינהל) יקצה קרקע למטרת תחנות דלק לנכ"ל, לפי המלצת אגף השיקום במשרד הבטחון, ללא קיום מכרז.
2. המינהל יקצה קרקע שלא בהתאם לסעיף 1 רק אם מנהל אגף השיקום במשרד הבטחון יודיע שאין מצידם מניעה לכך לגבי אותה קרקע; או למטרת תדלוק פנימי, לא מסחרי, ליישוב שהוא אגודה חקלאית שיתופית או למפעל, אשר יש להם חוזה עם המינהל, וזאת לשימוש פנימי ולא מסחרי.

החלטת ממשלה מס' 2471 מתאריך 13.8.1997 בדבר הגברת התחרות במקטע תחנות הדלק קבעה בין היתר כי נושא הקצאת קרקע לתחנות דלק לנכ"ל יסוכם בין משרד התשתיות, משרד הבטחון והאוצר.

לאור החלטת הממשלה, סוכם בתאריך 16.3.1998 בין הצדדים וארגון נכ"ל כמפורט להלן: "

א. לבעלי זכויות בקרקע אשר מנוהלת על ידי מינהל מקרקעי ישראל, לרבות חוכר, מחזיק, ברשות וכו', יתאפשר הקמתה של תחנת דלק בהתאם לכללי שינוי יעוד וניצול של מינהל מקרקעי ישראל, וזאת ללא צורך לשלב בהן נכ"ל מומלץ אגף השיקום.

ב. מינהל מקרקעי ישראל יאתר אתרים פוטנציאליים להקמת תחנת דלק. האתרים יקובצו במקבצים אשר יועברו לאגף השיקום, כאשר בכל מקבץ איתורים יפורטו האיתורים הספציפיים ותחזית מינהל מקרקעי ישראל למכירת כמויות דלקים חודשית בליטרים בכל איתור.

1) מכל מקבץ רשאי אגף השיקום לבחור תוך 30 יום מיום קבלת נתוני האתרים ממינהל מקרקעי

ישראל, מספר אתרים כך שתחזית מכירות הדלקים בהן מהווה % 50 מסך תחזית מכירות הדלק במקבץ.

2) יתר האיתורים אשר לא יבחרו על ידי אגף השיקום, ישווקו במכרז פומבי.

ג. הקצאת הקרקע לנכה תהא עד הגיעו לגיל 70, כשזכויותיו יגיעו לקיצן עם מותו של הנכה.

ד. הזכויות לא יועברו לשאריו או לנושיו של הנכה אלא יוקצו מחדש לנכה אחר לפי המלצת אגף השיקום.

צוות בראשות המינהל ובהשתתפות אגף השיקום, משרד התשתיות, משרד האוצר וארגון נכי צה"ל ינסח כללים על אופן החזרת הזכויות והקצאתן מחדש לנכה אחר כאמור לעיל. "

צוות כאמור לעיל התכנס מס' פעמים ואולם לא יצא מתחת ידיו החלטות כלשהן באשר לאופן החזרת הזכויות והקצאתן מחדש.

ביום 2/6/1998 מועצת מקרקעי ישראל אימצה את ההסדר הנ"ל (החלטת מועצה 827) תוך מתן דגש כי הקצאת הקרקע לנכים הנבחרים תהיה למטרת שיקומו התעסוקתי של הנכה עד הגיעו לגיל 70 ותעשה בפטור ממכרז על פי הוראות חוק חובת המכרזים התשנ"ב-1992, והתקנות שהותקנו על פיו. זכויות החוכר בתחנה לא ניתנות להורשה או העברה לאחר. פקעו זכויות החוכר (בין מחמת גילו ובין עקב מותו) יוענקו זכויות לנכה צה"ל אחר שיבוא במקומו.

החלטת הנהלת המינהל מס' 2162 מתאריך 13.8.1998 קבעה כי מעתה והלאה עסקאות למטרת תחנת דלק תתבצעה שלא על בסיס תמלוגים כפי שהיה נהוג בעבר אלא על בסיס שומת השמאי הממשלתי וישולמו דמי חכירה מהוונים בגין ההקצאה. נוסח חוזה החכירה שיחתם יהיה כנהוג בהקצאת קרקע למסחר ובתנאים מיוחדים כמתחייב מהחלטת מועצה 827.

החלטת הנהלת המינהל מס' 308 מתאריך 29.10.2001 החריגה קבוצת נכים (15 במספר) מהקבוע בהחלטת מועצה 827 והחלטת הנהלה 2162 וקבעה כי בחוזים של נכים אלה תוסר מגבלת הגיל ויחול ההסדר הקודם לגבי התנאים להורשה וזאת בשל "התחייבויות עבר להקצאה" קרי הסכמיהם של נכים שהומלצו לפני קבלת החלטת מועצה 827 לא יכללו סעיפי גיל ואי הורשה. יחד עם זאת, התשלום עבור הקרקע יהיה מלא ומהווה.

החלטת הנהלת הרשות 3473 מתאריך 24.12.2013 קבעה כי חידוש החכירה בחוזים להם הוקנתה תקופת חכירה אחת מוחלטת תתאפשר בתשלום דמי חכירה בסך של 51% משווי הקרקע בעת החידוש.

בתאריך 04/11/2020 סוכם:

הנהלת הרשות מאשרת כדלקמן:

1. רמ"י תאפשר חידוש חכירת תחנות דלק שהוקצו לנכים מומלצי אגף השיקום בחוזים ללא מגבלת גיל, לתקופה נוספת של 49 שנה בתנאי היוון, בין אם החוזה כולל סעיף חידוש ובין אם לאו.
חישוב דמי ההיוון לחידוש החכירה יתבצע בהתאם לסעיף 5.3.1.4 לנוהל ביצוע B90.04 (יובל חכירה בתעסוקה).

2. עם פטירת הנכה יושב הנכס לרמ"י ויוקצה לנכה צה"ל חדש מומלץ אגף השיקום.

3. במידה ומסיבה כלשהי תפחת התקופה מ-49 שנים, כך למשל במקרה של פטירת הנכה, יושבו תשלומי דמי החכירה ששולמו בגין יתרת השנים (להלן: יתרת הכספים) בתוספת הצמדה וריבית על פי חוק פסיקת ריבית. השבת יתרת הכספים תוסדר בין יורשי החוכר לבין הנכה החדש מומלץ אגף השיקום. נוסח זה יוכנס כתנאי מיוחד לחוזה.

4. רמ"י תאפשר משכון זכויות החוזיות של הנכה בכפוף לתנאים מיוחדים שיוכנסו לכתב ההתחייבות לרישום משכנתא, לפיהם לא ניתן יהיה לממש את ההתחייבות אלא בדרך של כניסה של נכה חדש מומלץ אגף השיקום.

