

סקר נכסים עירוניים

הנכסים העירוניים מסוקרים עתה לפי 3 סוגים עיקריים:

סוג א' אלף נכסים שאפשר למכרם לדיירים כמו שהם, כי הם במצב טוב ותואמים לתכנון העירוני הקיים.

סוג ב' בית נכסים שמבניהם רעועים ללא תיקון ודייריהם מועטים לערך, ואילו האדמה שמתחתם ראויה לניצול מוגבר לפי יעודה; נכסים אלה תקבטם פיננסי והריסה.

סוג ג' גימל נכסים להמשך החזקה והשכרה, גם אם הם טעונים שיפור ושיפוץ.

סקר זה נמצא בשלבי סיום. תוצאות הסקר לגבי הנכסים ביפו הראו:

שטחם הכללי הוא 2548 דונם; בהם 16685 דיירים. נכסים אלה מתחלקים לפי שלושת הסוגים:

סוג א'	למכירה	607 דונם ובהם	8109 דיירים
סוג ב'	לפינוי והריסה	129 " "	229 "
סוג ג'	לתיקון והשכרה	1812 " "	8347 "

2. תכנון ופיתוח

א. חולות ראשון לציון שטחם הכללי כ-21,000 דונם, מהם 15,000 דונם בבעלות לאומית והעודף לבעלים שונים: עירית ראשון-לציון, חב' הכשרת הישוב ופרטים. עם קום המינהל הוסבה תשומת לבו לשטח זה, שיעודו הטבעי מעצם תזווחתו ומבנהו הפיזי (חולות בודדים) הוא לבניה עירונית, העשויה לקלוט הרבה עשרות אלפי פושבים הנוהרים לתל-אביב וסביבתה, ולא יזדקקו להתפשט עוד על האדמה החקלאית המשובחת, כאשר עד היום. ביזמת המינהל הוקמה ועדה משותפת מורכבת מנציגי הבעלים, אגף התכנון של משרד הפנים ומשרד השיכון, במטרה לתכנן תכנון אחיד לכל השטח ולבצע בו גם עבודות פיתוח ראשוניים כדי להכשירו לבניה. ועדה זו קבעה כבר את קווי התכנית, שתכנונה במסר

לאזריכלים אחדים. לפי תכנית זו עשוי יעוד השטח להיות:
למגורים - 7800 דונם עבור 39,000 משפחות שהן כ-150,000 נפש;
לתעשייה - 1,800 דונם; למרכזים עירוניים - 100 דונם, בהם
מקום מגורים ל-400 משפחות; לצרכים צבוריים פתוחים - 2800
דונם; לבופש ובידור - חוף ימי - 500 דונם; לפרקים, דרכים,
ומתקני מי-בירוב - כ-9,000 דונם.

ב. צפת - ביריה אותר אזור של 10,000 דונם, הכולל כ-
4,000 דונם מיערות ביריה המיועדים לקיט.

ג. אילת בשלבי הכנה לתכנון נמצאים 1,000 דונם על
שפת המפרץ הצפונית בשיתוף עם חברת התיירות במשכת ראש הממשלה,
300 דונם על שפת-המפרץ הדרומית; שניהם מיועדים לתיור, קיט
ובידור.

ד. רמלה תכנון שטח בוסף של 123 דונם באזור התעשייה,
שיתן מקום ל-12 - 13 מפעלים.

ה. הכנות לתכנון תכנית-אב לרצועת חוף הים בין ת"א
וחדרה.

ו. תכנון ופיתוח יישוב של בדואים בסביבת קרית טבעון,
בו ירוכזו התושבים ממקומות פזוריהם באותה סביבה.

ד. ייעוץ משפטי

עם חקיקת חוקי מקרקעי ישראל ומינוי מנהל המינהל במסר
למעשה לידי המינהל ביצוע חוקים שונים והמינהל הוא האחראי
לביצועם ככתבם וכלשונם, ואלה הם:

1. חוק זכסי המדינה, תש"י - 1950
2. חוק זכסי נפקדים, תש"י - 1950
3. חוק זכסי גרמנים, תש"י - 1950
4. חוק רשות הפתוח (העברת זכסים), תש"י - 1950
5. פקודת סחר עם האויב, 1939
6. חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים) תשי"ג-1953
7. תקנות שעת חרום (עיבוד אדמות מוברות), תש"ט - 1948
8. חוק החכרת מקרקעים, (הוראת שעה), תשי"ט - 1959
9. פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי צבור), 1943
10. חוק מקרקעי ישראל, תש"ך - 1960
11. חוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך - 1960
12. החוק הדתי המוסלמי (השרעי) - הקדשות.

יוצא, איפוא, כי עסק ליעוץ המשפטי כמעט בכל שטחי החוק והמשפט ובפרט בדיני קניין, חזקה, חיובים, אישיות משפטיות, הקדשות דתיים, מסים, בזיקים, הסדר קרקעות, רישום והעברת נכסים וחידוש רישומים במשרד ספרי האחוזה.

על הייעוץ המשפטי לדאוג כי פעולות המשרד תיעשנה בהתאם לחוק. משרד ממסלתי הוא רשות המבצעת חוקים ועליו לשמור על מילוי אחר החוקים יותר מאשר האזרח, ולדאוג למביעת תביעות מיותרות נגד המשרד או המדינה. המינהל כמו כל משרד ממסלתי, עומד תחת פקוחו של מבקר המדינה ובית הדין הגבוה לצדק.

הייעוץ המשפטי עוסק בענינים אלה:

- א. ח ק י ק ה;
- ב. ייעוץ משפטי;
- ג. ביטוח חוזים ומסמכים;
- ד. ביהול משפטים;
- ה. בדיקת זכויות תובעים - רכישות, הפקעות ושחרורים;
- ו. טיפול בתלונות.

להבהלה המרכזית ולכל אחד משלושת המחוזות מצורפת לשכה משפטית.

הלשכה המשפטית ליד ההבהלה מטפלת בעניני חקיקה ומקיימת את הקשר עם יתר משרדי הממשלה ובמיוחד עם היועץ המשפטי לממשלה, פרקליט המדינה, והיועץ המשפטי למשרד החוץ. לשכה זו מבסחת את נסחי החוזים הנוהגים במינהל וכל החוזים והמסמכים בעלי חשיבות מיוחדת. הלשכה מטפלת בענינים עקרוניים ובעלי ערך גדול. כמו-כן במשפטים בפני בית המשפט העליון ובית המשפט הגבוה לצדק. הלשכה הראשית מרכזת את הייעוץ המשפטי להבהלה, מתאמת ומפקחת על הפעולות של הלשכות המשפטיות המחוזיות.

הלשכות המשפטיות במחוזות נותנות ייעוץ משפטי למשרדים המחוזיים, מטפלות בענינים המשפטיים השוטפים, מבסחים חוזים ומסמכים אחרים, מכינים משפטים אזרחיים ותביעות בהסדר קרקעות, ומופיעים בפני בתי-המשפט לבדם או יחד עם אנשי פרקליטות המחוז.

ה. מדיניות קרקעית

סעיף 3 של חוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ל - 1960 אומר:

"הממשלה תמנה מועצת מקרקעי ישראל שתקבע את המדיניות הקרקעית שלפיה יפעל המינהל וכו'". סתם המחוקק ולא פירש מדיניות קרקעית זו מה תכנה ומה תחומיה. האם מצומצמת היא לשמירת רוחו של חוק מקרקעי ישראל בגדר היתר ואיסור מכירה או שהיא מורחבת ומקיפה: דרכי מכירה ותנאיה, דרכי החכרה ומדוניה, עדיפות והכוונה בשימוש בקרקע, יעוד קרקע ותכנונה, פיתוח קרקע וניצולה ועוד ועוד ענינים רבים, גדולים וקטנים, מהם משתזרת יריעת המינהל. אין זאת אלא שהמחוקק שייר סתומה זו למועצה עצמה שתפרשנה, ואמנם מדיניותה של המועצה על שני הנושאים שהם מכבשנה של המדיניות המורחבת אפשר ללמוד שזוהי מגמתה, אם כי לא הקדימה לכך דיון מכוון לתיחומה של המדיניות.

1. עקרונות בהחכרת קרקע חקלאית

בישיבת המועצה מיום 11.4.61 נפתח דיון ראשון במדיניות קרקעית מוקדשת לעקרונות בהחכרת קרקע עירונית וחקלאית, על יסוד הצעה שהציע המינהל. אחרי חילופי דעות נבחרה באותה ישיבה ועדת משנה מורכבת מחברי המועצה: מנהל המינהל - יו"ר, ה"ד. אוסטר, י. טנה, יצחק לוי וז. צור. שקלה וטריה של הועדה נמשך ישיבות אחדות עד שהביאה המלצותיה למועצה, ולאחר שזו הכניסה בהן הערות והסתייגויות, החזירה אותן לוועדה לדיון נוסף. רבו שוב הדיונים ולבסוף אישרה המועצה בישיבתה ביום 30.1.62 את המלצותיה של ועדת המשנה, והרי הן מבוססות בנספח מס' 3.

2. עקרונות בהחכרת קרקע לשיכון עירוני

קשה ומייגע יותר נמצא הדיון על עקרונות לגבי אדמה לשיכונים עירוניים. כאן נדרש לפתור שלוש בעיות שאחת מסובכת מחברתה:

גובה דמי-חכירה;

גובה דמי-הסכמה;

ערך קרקע משוכנת בהמרת חכירה לקניה.

דמי-חכירה

לכאורה גובה דמי-חכירה בשיכונים עירוניים קבוע ועומד מלפני שנים רבות על-ידי הקרן הקימת והוא: 4% מערך הקרקע בזמן מסירתה למשתכן ונערך מחדש בכל שבע שנים. אלא שנהוג היה להקל על המשתכן בשבע השנים הראשונות, כך שאיזו משלם את מלוא 4% מערך הקרקע, כי אם סכום מופחת, שאחרי קום המדינה הועמד על 3-4 ל"י לחדר. בשיטה זו בקטה גם רשות הפיתוח בחוזי-החכירה שלה ולא היו עוררין. עד שהגיעה שנת חידוש ההערכה, היא השבה השביעית, לגבי מספר משתכנים ניכר ולפי ההערכה בדרשו להגדיל את דמי-החכירה פי חמישה ויותר, ותהי זעקה גדולה שעלתה לפני סיעות בכנסת ולפני שרים ועסקני-מפלגות, ומכיון שהימים ההם, - חדשי מאי - יולי 1960, ימי-בחירות לכנסת החמישית היו, ניתנה הוראה למינהל לבלתי שבות את גובה דמי-החכירה עד שיוחלט על-ידי מועצת המינהל וועדת הכספים של הכנסת על המדיניות של דמי-החכירה.

תביעת המשתכנים מהי? לקיים גם להבא ולכל תקופת ההחכרה את ערך המגרש כפי שהיה בזמן מסירתו לשיכון, אלא להצמיד מעתה את דמי-החכירה לאינדקס יוקר המחיה. המינהל לא הסכים לכך, כי בדרך זו לא היו דמי-החכירה הנמוכים בתקופת שבע השנים הראשונות גדלים אלא במקצת מן המקצת ולא היו נמצאים אפילו כדי אחוז אחד של ערך המגרש הריאלי, שכן לרגל גידול האוכלוסיה ופיחות שער המטבע בשנים האחרונות עלה ערך הקרקע. המינהל הכיר שההערכה החדשה אינה צריכה להתבסס על עליה זו בכללה, שכן למשתכן חלק ניכר בה, בעצם ישיבתו בשכונה ובעיקר בפיתוחה, אבל אי-אפשר לשלול מהאדמה גם את ה"צמיחה" הטבעית שיש לה במרוצת זמן, גם כשהיא אינה מפותחת ואינה מיושבת. על כן הציעה המינהל, במו"מ שלו עם נציגי משתכנים מחוגים שונים, לחשב את הצמיחה הזאת בחמישה אחוז של ערך הקרקע בזמן מסירתה למשתכן שיצטברו בתקופה של 7 שנים. ולפי שבי אלה, הערך המקורי + 35%, ישולמו דמי-החכירה שיהיו מוצמדים שנה שנה לאינדקס יוקר המחיה.

הצעתו של המינהל בתקבלה על דעת ועדה מיוחדת

המורכבת מבציגי משרדי האוצר והשיכון וממנהל המינהל.
מועצת מינהל מקרקעי ישראל עומדת לדון בה.

דמי-הסכמה

חוזה החכירה שבין המחכיר, בעל הקרקע, ובין החוכר -
אם בעיר ואם בכפר - מחייב את החוכר לקבל את הסכמתו של
המחכיר להעברת זכותו לאחר. בתינת הסכמה להעברת זכות החכירה
מותנית לפי חוזה החכירה בתשלום סכום מסוים למחכיר. תשלום
זה נקרא דמי-הסכמה, והוא כפיצוי בעד דמי-חכירה מוקטנים.

העיקרון של תשלום דמי-הסכמה קיים כסעיף מיוחד בכל
חוזה החכירה של הקרן הקימת לישראל מראשיתה ועבר לחוזי
החכירה של רשות הפיתוח ואגף מקרקעי המדינה עם הקמתם.
אשר לגובה התשלום בקבעו לו מכסות שונות. הקרן הקימת היתה
נוהגת לפי הנחיות מסוימות ולרשות הפיתוח היו הנחיות אחרות.

הנהגת שעורים שונים בדמי-הסכמה שלא יכלו להבנתן לשיקול
דעתם של הממונים על כך בקרן הקימת וברשות הפיתוח, הביאה
לצורך בהקמת ועדות צבוריות מחוזיות, שדנו בכל מקרה ומקרה
וקבעו גובה דמי-ההסכמה; כן הוקמה ועדת ערעורים עליונה,
לפניה הובאו ערעוריהם של חוכרים בלתי מרוצים מהחלטת הועדות
הצבוריות. חברי ועדות אלה היו נתונים לשיקולים מסובכים,
בשל רבוי שעורי תשלומים והנחות בצד, מה שגרם להתמרמרות,
לפעמים קשה, מצד המשתכנים.

הנוהגים בדמי-הסכמה שהיו קיימים אצל שני המוסדות
הקרקעיים הצבוריים - קק"ל ורשות הפיתוח - מתקיימים גם אצל
מינהל מקרקעי ישראל, כל עוד מועצת המינהל לא קבעה מדיניות
אחרת. התמרמרותם של המשתכנים לא רק שלא פחתה אלא גברה,
והביאה לידי סרוב לשלם דמי-הסכמה וגם לידי הגשת משפטים
לבית המשפט הגבוה לצדק נגד המינהל על דרשו תשלום זה,
כשהמועצה לא אישרה אותו. באחד המשפטים שנשמע ביום 8.3.62
הביע השופט מר כהן דעתו לאמור:

"ההחלטה אם לדרוש דמי-הסכמה ובאיזה גובה זה ענינה
של מועצת מקרקעי ישראל, והגיע הזמן שהמועצה תחליט
והחלטותיה תובאנה לידיעת הצבור".

גם מבקר המדינה קובל על השוני והמקריות בגובה דמי-הסכמה ותובע מהמינהל לקבוע שער אחיד שיחייב את החוכרים ואת המחכירים. המינהל, על יועציו המשפטיים והכלכליים, הקדיש דיון רב בנושא זה, וגייש הצעה הנדונה עתה בועדת המשנה של המועצה. ניתן להניח, שהמועצה תבוא במהרה לכלל החלטה במדיניות דמי-הסכמה.

ערך קרקע משוכנת בהמרת החכרה במכירה

המדיניות בסעיף זה חלוקה לשתי בעיות: עקרונית וכלכלית. הבעיה העקרונית היא: אם להמר החכרת מגרשים משוכנים במכירה. חלק מחברי המועצה, ובייחוד מנציגי הקה"ל, מתנגדים להמרה זו, בטענם שאם תונהג לגבי אדמה של המדינה ורשות הפיתוח יבואו גם המשתכנים שעל אדמת הקה"ל ויתבעו לנהוג גם כלפם בדרך זו, והרי הקה"ל אסורה במכירת קרקע כל שהיא משלה, ובמצאות שתי שיטות בניהול המשק הקרקעי מה שמתנגד לרוח כתב האמנה המדבר על שיטה אחידה. הדעה המתנגדת לזו תומכת את עצמה על חוק הכנסת המתיר למכור מאה אלף דונם עירוניים, ומגרשים משוכנים הם בכלל מאת אלף הדונם, וכשמשתכן תובע המרת החכירה בקניה אין המינהל יכול לסרב לו. לזה נוספת הבעיה הכלכלית - דמי-החכירה צמודים להם, גם לכשיועלו לפי המלצת המינהל וגם אם לחשב את ההכנסה מדמי-הסכמה, אין בהם הצדקה ממונית, ואילו המשתכן בהנה מכל טובה הבאה למגרש בשל התפתחות הארץ, כאילו היה שלו.

אשר לאי-אחידות בניהול המשק הקרקעי לגבי אדמה עירונית, הרי חוק מאת אלף הדונם היה קיים לפני קום מינהל מקרקעי ישראל. הקה"ל ידעה אותו היטב; במצא שהיא הסכימה מראש, שבחלק זה ייפרד הניהול לשני כיוונים. למעשה אין לראות קשי מיוחד בשתי צורות "בעלות" - קניה וחכירה, אלא אם הן בשכונה אחת. במקרה כזה, יש אפשרות של חילופי קרקע בין שתי הרשויות ולא תהיינה שתי צורות "בעלות" בשכונה אחת.

הבירור בסעיף זה לא נסתיים עדיין.

3. המדיניות בניהול בכסי הדיור

הכרונה היא לבכסי הדיור של רשות הפיתוח, שניהולם נמצא עתה בידי חברת עמידר. בסקירה עליהם המובאת להלן נוכחנו, שאין בכסים אלה שוים - ברובם הגדול - בהחזקתם ובטיפולם בדרך של השכרה, כי ההכנסה מהם אינה אלא 0.7% בממוצע מערכם, וקטנה מהממוצע לגבי המבנים שיעודם להריסה, והיא עלולה לקטון ככל שהם מתערערים עם הזמן. ברור שמכירת הנכסים משבי הסוגים המפורטים להלן היא פעולה כלכלית-ממונית חשובה שיש לסיימה בהקדם אפשרי. אפס, מטרה זו ניתן להשיגה אם ייקבעו תנאים נוחים מאוד לקונים ותשלום פיצויים הוגנים למפוזים. פעולה זו דרכים שונות לה, ואחת מהן היא ההסכם שנעשה בין המינהל ובין עיריית תל-אביב בנוגע ל"משכנות עוני", שכדומה לו עומדים להעשות בחיפה ובירושלים. פעולה דומה הולכת ונעשית בשכונת מורשה (מוסרה) בירושלים. בשכונה זו גרות 812 משפחות המונות 3279 נפש ב-1364 חדרים בלי שרותים. תנאי הדיור קשים עד למאוד. בשיתוף עם עיריית ירושלים, משרד השיכון וחב' "עמידר" תוכנן מחדש חלק משטח השכונה. לפי התכנית יפוזו 307 משפחות המונות 1099 נפש הגרות ב-477 חדר שבמקומם תוקמנה 990 דירות חדשות, העשויות לקלוט את כל משפחות השכונה. על-ידי זה תתפנה קרקע לשכון נוסף שערכה יהיה רב מאוד, ובודאי יעלה על ההשקעה שהמינהל עומד להשקיע כשותף בהקמת המבנים.

קביעת מדיניות לחיסול בכסי הדיור היא מדיניות

הדחופים של המועצה.

אגף בעלות ורישום

א. ע י ס ק א ו ת

במובח עיסקה גלומים ארבעה סוגים:

1. מכירת אדמה עירונית ומבנים;
2. החכרה - אדמה חקלאית ועירונית;
3. הפקעה - היינו רכישת מקרקעין לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי צבור) 1943. ההפקעה בעשית במישרין לפי צו שר האוצר או בהרשאתו על-ידי רשות הפיתוח, רשויות מקומיות, מוסדות וחברות, לאחר שהמינהל בודק ומברר בכל מקרה את נשוא ההפקעה וממליץ עליה;
4. רכישה - קבית אדמה ומבנים על ידי רשות הפיתוח והמדינה; קבית ע"י הקהק"ל בעשית ע"י מנגנון הקהק"ל ולאחר ביצועה עוברת הקרקע לניהול המינהל.

עיסקאות אלה על ארבעת סוגיהן צדוצות בישיבות המינהל המתקיימות אחת לשבוע, ביום ג'.

וזזה הסדר הנהוג לגבי עיסקאות: המעוניין לרכוש נכס איזה שהוא פונה למשרד המינהל שבמחוזו. אגף הבעלות ורישום בודקו מבחינות בעלות, החזקה, שטח ויעוד ושואל לדעתו של אגף התכנון של משרד הפנים ומשרד השיכון. במצא הנכס פנוי לעיסקה מעביר המחוז את הבתוצים לשמאי הממשלתי להערכה. נעשתה ההערכה, מזדיע המחוז את הערך למעוניין ואם הוא מסכים לו ולתנאי התשלום - ממציא המחוז את הפרטים ללשכה הראשית של המינהל בירושלים. החלטת המינהל במסרת למחוז תוך שבוע ימים. אם העיסקה אושרה, הוא מודיע כל כך למעוניין ופוסקים לו 40 יום לקיום העיסקה. עבר המועד והמעוניין לא קיים את העיסקה - היא מתבטלת והנכס נחשב שוב לפנוי. חזר המעוניין הראשון ומבקש לקיים את העיסקה, והנכס עודו פנוי, אם זה בתוך 4 חדשים ממועד ההערכה - מתקיימת העיסקה בתנאים הקודמים, אם זה אחרי מועד זה - קובעים לנכס הערכה חדשה. מבנים נמכרים בדרך כלל למחזיקיהם. מבנים פנויים ונכסים המיועדים לפיתוח נמכרים בדרך כלל באמצעות מכרז.

1. מ כ ר ו ת: בטבלאות הנספחות (נספח מס' 5)

מסכמות עיסקאות המכירה שאושרו ע"י המינהל בשנים עשר חדשי השנה ואשר בוצעו בשנה זו, לפי שלושת המחוזות, חודשי השנה, מספר העיסקאות, שטח האדמה שבהן וערכם בכסף. נספח מס' 6 מראה אישור וביצוע העיסקאות שאושרו ע"י המינהל בשבעת החדשים הראשונים, ספטמבר 1960 - מרץ 1961.

סיכום הטבלאות בנספח מס' 5 מראה שבשנה זו בדונר

ואושרו 1247 עיסקאות המתיחסות ל-15,309 דונם בערך של 31,532,000 ל"י. מהן בוצעו 1090 עיסקאות בשטח של 7,488 דונם ובסכום של 27,163,000 ל"י. העיסקאות שלא בוצעו עדיין, 157 במספר, כוללות השטחים למשרדי הממשלה.

למעשה בוצעו בשנת 1961/62 2049 עיסקאות המתיחסות ל-

9566 דונם בערך של 36,959,000 ל"י, ראה נספח מס' 7 והן כוללות בתוכם מלבד העיסקאות שאושרו בשנת 1961/62 גם עיסקאות נוספות שהמינהל אישר לפני ה-1.4.1961. מספרם 959 עיסקאות בשטח 2078 דונם ובערך 9,796,000 ל"י. 21 עיסקאות מאותה התקופה בוטלו. 16 עדיין בטפול.

על פרטי המכירות של מגרשים ומבנים על ידי עמידור

מוסרות הטבלאות שבנספח 8 וסיכומן הוא:

עיסקאות מאושרות 217 בשטח 125 ד' בערך 4,031,000 ל"י
עיסקאות מבוצעות 168 בשטח 94 ד' בערך 3,154,000 "

מי הם הקונים ומה סעודם של השטחים בשווי-העיסקאות?

פרטים אלה לגבי שלושת המחוזות, מובאים בנספח מס' 9 והרי

סיכומם:

ה ק ר ב ה	מ.ס.	השטח בדונם	הערך בל"י
העיסקות			
משרדי ממשלה	18	7745.-	1,203,000.-
עיריות ומועצות	32	343.-	845,000.-
מוסדות ציבור	33	207.-	970,000.-
משרד השכון	3	1765.-	8,876,000.-
חברות שיכון	30	365	3,929,000.-
משתכנים	800	342.-	659,000.-
דיירים	148	380.-	3,903,000.-
חברות השקעה			
לפיתוח עירוני	8	2185.-	4,753,000.-
חברות לתעשייה			
ומלאכה	160	1804.-	4,310,000.-
בתי קולנוע	5	26.-	111,000.-
בתי מלון	6	118.-	1,743,000.-
תחנות דלק	4	29.-	230,000.-
בסה"כ	1247	15,309.-	31,532,000.-

המכירות למשרדי ממשלה הן בגדר העברת בעלות לאומית לבעלות לאומית. בביכוי שטח זה, 7745 ד', מהשטח הכללי, נמצא שהעברת בעלות בשנה זו מתיחסת רק ל- 7564 ד' העברת הבעלות לפי עיסקאות שבוצעו ע"י המינהל בשבעת החדשים הקודמים מתיחסת ל- 4026 ד' ע"י עמידר הועברה הבעלות במגרשים ובמבנים בשטח של 125 ד' בסה"כ 11715 ד'

וזוהו המספר הנזכר במבוא.

פרטים על השטחים שהועברו למשרדים ממשלתיים ולמשרד השיכון, כמו-כן פרטים על חברות השיכון וחברות להשקעת הון שלהן נמכרו קרקעות מצויים בנספח מס' 9. כאן יצוין, שהמשתכנים אשר המירו את החכירה בקנית מגרשיהם, מספרם 800, היינו: 427 ממ"ר בממוצע למגרש ובמחיר ממוצע של 823 ל"י למגרש.

2. החכרות

אדמה עירונית

75 עיסקאות של החכרת אדמה עירונית אושרו השנה על-ידי המינהל. 45 מהן מתיחסות לאדמת רשות הפיתוח ב-862 דונם ו-30 לאדמת הקה"ל ב-352 ד', סה"כ בשטח של 1344 דונם. גם בהחכרה זו קודמת הערכה של השמאי הממשלתי, לפיה נקבעים דמי-החכירה השנתיים: 4% לגבי מגורים ו-6% לגבי תעשייה, בתי-מלון וכיוצא בהם. אולם, יש ודמי-החכירה נקבעים לא לפי ערכה המלא של האדמה הנחכרת אלא לפי חלק ממנו, כשהחוכר משלם "דמי-חכירה ראשוניים", כהשתתפות חת-פעמית בערך הקרקע, והם מבוכים מהערך המלא. נוהג זה בא להקל על החוכר בתשלום דמי-החכירה השנתיים. דמי-חכירה ראשוניים בזקפים לזכותו של החוכר בהתחדש ההערכה בכל מספר שנים, בתקופת החכירה ארוכת השנים, ובחישוב דמי-הסכמה בזמן העברת הזכות מיד ליד.

נספח מס' 10 מפרט את הפעולה הזאת לפי המחוזות ולפי הבעלות, ומבחין בין החכרות שאושרו לבין אלה שגם בוצעו. הניצוץ מפגר אחרי האישורים ביותר ממחצית, באשר רובם של האישורים חלו בחדשים האחרונים של שנת הדו"ח.

מהותו של השימוש בקרקע שהחכרתה אושרה, גובה דמי-החכירה השנתיים ודמי-חכירה ראשוניים, מסתמנת בטבלה זו:

מהות השימוש	מס. החכרות	שטח בד'	ד.ח. שנתיים בל"י	ד.ח. ראשוניים בל"י
לבנית שכונים	9	537	32,605.-	58,400.-
" בתי מלון	2	166	13,768.-	-
" מוסדות צבור	26	275	16,027.-	183,111.-
" לתעשייה	25	215	23,450.-	175,531.-
לתחנות דלק	3	11	2,480.-	-
לחברות	7	3	347.-	5,863.-
למחסנים	3	7	1,260.-	-
	75	1214	89,937.-	422,905.-

השטח לשיכונים מיועד ל-1344 יחידות דיור, נמצא שערך הקרקע בממוצע ליחידת דיור הוא כ-650 ל"י ודמי-החכירה השנתיים כ-25 ל"י.