

22). העברת מקרקעין לתאגיד עירוני ועסקאות במקרקעין של התאגיד

1.א. סעיף 188 לפקודת העיריות והסעיפים המקבילים לו בצווי המועצות המקומיות והאזוריות עוסקים במכירת מקרקעין, החלפתם, משכונם והשכרתם לתקופה העולה על חמש שנים. פעולות מסוג זה טעונות החלטת מועצת הרשות ברוב חבריה ואשור השר או מי שהוא הסמיך לכך.

במרבית המקרים, מילוי התפקידים שמטילה רשות מקומית על תאגיד עירוני אינו מחייב העברת זכויות במקרקעין לתאגיד העירוני. במקרים כאלה ניתן להסתפק, לשם מילוי התפקיד או המטלה, בניהול המקרקעין על ידי התאגיד מבלי להעביר אליו זכויות כאמור.

לפיכך ככלל, משרד הפנים לא יאשר העברת זכויות במקרקעין לתאגיד עירוני. במקרים חריגים, בהם ישתכנע המשרד כי קיימת הצדקה עניינית להעברת הזכויות לתאגיד, יותנה אשור העסקה במקרקעין בכך שביצוע עסקה באותם מקרקעין על ידי התאגיד, אשר אילו בוצעה על ידי הרשות המקומית היתה מחייבת אשור המועצה והשר, יהיה חייב בקבלת אותם אישורים. כן יותנה אישור העברת המקרקעין לתאגיד ברישום הערת אזהרה לענין זה.

ב. העברת זכויות במקרקעין לתאגיד העירוני יכולה להעשות ללא תמורה או בתמורה מלאה. אשור העברת מקרקעין לתאגיד עירוני, ללא תמורה, יותנה בכך שיעוד הכספים שיתקבלו ממכירת המקרקעין על ידי התאגיד העירוני ישמש אך ורק לקניית מקרקעין.

שימוש בכספי התמורה על ידי הרשות המקומית או התאגיד העירוני למטרה אחרת, יותנה באישור מועצת הרשות ולאחריה בקבלת אישור שר הפנים, אשר יוכל לאשרה אם ראה שטובת הציבור דורשת זאת.

אישור העברת מקרקעין לתאגיד עירוני בתמורה מלאה יותנה בהמצאת חוות דעת שמאית בדבר שווי המקרקעין.

השימוש בתמורה יהיה כפוף להוראות סעיף 188(ב) לפקודת העיריות והסעיפים המקבילים לו בדיני המועצות המקומיות והאזוריות. לא תאושר העברת מקרקעין לתאגיד עירוני בתמורה מופחתת, אלא אם שוכנע משרד הפנים שיש נימוקים כבדי משקל להמנע מהעברת המקרקעין בתמורה מלאה.

לא תאושר עסקה כאמור, אלא אם נערכה לגביה חוות דעת שמאית אשר קובעת את שווי המלא של הנכס.

יעוד כספי תמורה מעסקה שיעשה התאגיד העירוני בעתיד באותו נכס, יהיה כפוף, עד כדי שווי ההפרש שבין השווי המלא למחיר המופחת להוראות שפורטו לעיל ביחס לכספי התמורה של נכס שהועבר לתאגיד עירוני ללא תמורה.

2. הקמתם של תאגידי עירוניים כפופה גם היא לאישור השר. לתנאים לאשור הקמת תאגידי כאמור, שנקבע ע"י משרד הפנים בנוהל בקשה להקמת חברה עירונית, יתווסף תנאי לפיו במסמכי ההתאגדות של התאגיד יקבע כדלקמן:

"החברה לא תהיה רשאית למכור מקרקעין, להחליפם, למשכנם, או להשכיר אותם לתקופה העולה על חמש שנים אלא על פי החלטת מועצת הרשות המקומית ברוב חברה ובאישור שר הפנים".

כן, יכלול בתקנות ההתאגדות סעיף על פיו כספי תמורה ממכירת מקרקעין שהועברו לתאגיד על ידי הרשות המקומית ישמשו לקניית מקרקעין, ואולם רשאי התאגיד העירוני, באשור מועצת הרשות המקומית ושר הפנים, אם ראה שטובת הציבור דורשת זאת, לעשות שמוש אחר בתמורה.

ב ב ר כ ה,

מרדכי מרדכי
המנהל הכללי