

הקצאת קרקע במכרזים לבנייה למגורים

דו"ח שנתי 35, עמ' 405

הביקורת בנושא הקצאת קרקע במכרזים לבנייה למגורים נערכה במינהל מקרקעי ישראל בחודשים אפריל – יוני 1984 ופורסמה בדו"ח השנתי 35, עמ' 405 – 410.

הביקורת התמקדה בעיקר בנושאים אלה:

בתכניות השנתיות להקצאת קרקע במכרזים שערך המינהל לא היה, בדרך כלל, מידע מלא על הקרקעות; ליקויים בשמירת סודיות ההצעות שנתקבלו במכרזים; מחיר מזערי לקרקע שפרסם המינהל במכרזים לא היה על בסיס מלוא ערך הקרקע; הועלו מקרים, שהמינהל פרסם את המכרז חודשים מספר לאחר המועד, שבו קבע השמאי הממשלתי את ערכה של הקרקע. במקרים אלה מחירה של הקרקע, שפורסם במכרז, לא היה מעודכן; במקרים רבים מומשה באיחור הערבות הכספית, שהפקידו בידי המינהל הזוכים במכרזים.

בדצמבר 1987 ערך משרד מבקר המדינה מעקב שתכליתו לבדוק באיזו מידה תוקנו הליקויים שהועלו בדו"ח מבקר המדינה. המעקב נערך באגף לקרקע עירונית במשרד הראשי בירושלים ובמשרדים המחוזיים ירושלים, המרכז, תל אביב, הדרום וחיפה.

ואלה ממצאי המעקב:

1. בתכניות השנתיות של המינהל בדבר הקצאת קרקע באמצעות מכרזים פומביים עדיין אין בדרך כלל מידע מפורט על מיקום המגרשים והאתרים ואין ציון של הגושים והחלקות שבהם מדובר; יש רק ציון של עיר ושכונה. בתכנית אין מידע גם על שטחן של הקרקעות, האמורות להיות מוקצות בכל מכרז, אלא רק נתון כללי בדבר יחידות הדיור שייבנו באתר או במגרש.

2. בעקבות הביקורת מ-1984 מינה המינהל חברי ועדות לפתיחת תבות המכרזים במשרדים המחוזיים; הצעות המשתתפים במכרזים נשמרות בכספת שבאגף העירוני. המעקב העלה, כי הוועדה לפתיחת מעטפות עדיין איננה עורכת פרוטוקולים מהצעות המשתתפים במכרזים ופרטיהן.

3. בעקבות הביקורת מ-1984 הציב המינהל תבות מכרזים תקניות במשרדיו המחוזיים, למעט המשרד המחוזי ירושלים. במשרד זה עדיין מוצבות שלוש תבות מכרזים לא תקניות, שניתן להציץ לתוכן ולראות, אם כבר הוגשו הצעות למכרז. לדעת הביקורת, על המינהל להחליפן בכל ההקדם בתבות מכרזים תקניות, כפי שנעשה בשאר המשרדים המחוזיים.

4. בעקבות הביקורת מ-1984 החליטה הנהלת המינהל ביולי 1985, כי המחיר המזערי לקרקע המוצעת במכרז יהיה מלוא ערך הקרקע, כפי שקובע אותה השמאי הממשלתי, ולא 90% בלבד מערכה, כפי שנהג המינהל בעבר.

5. המעקב העלה, כי המינהל עדיין מפרסם מכרזים, שבהם מחירה של קרקע לא היה מעודכן למועד פרסום המכרז. בחלק מהמקרים חלפו עד עשרה חודשים בין המועד בו קבע השמאי הממשלתי את ערך הקרקע לבין מועד ההחלטה של ועדת המכרזים. המינהל הודיע למשרד מבקר המדינה בינואר 1988, כי בספטמבר 1987 הוציא הוראת נוהל, לפיה תוקפה של שומת קרקע הוא למשך ארבעה חודשים, ויקפיד לפעול בהתאם להוראה.

6. בעקבות הביקורת מ-1984 נוהג המינהל לממש ערבות בנקאית, שהפקיד בידי הזוכה במכרז, בסמוך לאחר מועד ההחלטה של ועדת המכרזים – ולא באיחור כבעבר.

טיפול בקרקעות סביון

דו"ח שנתי 36, עמ' 524

ביקורת בנושא טיפול מינהל מקרקעי ישראל (להלן – המינהל) בקרקעות סביון נערכה בחודשים אפריל – יוני 1985 ופורסמה בדו"ח שנתי 36, עמ' 524.

הביקורת התמקדה בעיקר באי מימוש זכויות המינהל לבעלות ובגביית דמי חכירה על מגרשים שהחכיר ליוזם ועל מגרשים שהזכויות עליהן נמכרו על ידי היוזם ליחידים. בדצמבר 1987 ערך משרד מבקר המדינה במינהל מעקב שתכליתו לבדוק באיזו מידה תוקנו הליקויים שהועלו בדו"ח 36.

אלה ממצאי המעקב:

החכרת קרקעות ליוזם

1. בשנת 1951 העמידה הקרן הקיימת לישראל לרשות יוזם קרקע ששטחה 3,000 דונם כדי שיפתח אותה, ויקים במקום משקי עזר ובנייני דירות. היוזם פיתח את הקרקע והעביר במשך השנים את זכויותיו במגרשים בחלק ניכר מן השטח, ליחידים, והם הקימו עליהם וילות יוקרתיות. על פי חוזה שחתם המינהל ב-1958 עם היוזם ועל פי החוזים עם החוכרים היחידים, שחכרו את המגרשים מן היוזם, רשאי היה המינהל להעריך את הקרקע מחדש ב-1977 ולגבות דמי חכירה בהתאם לערך הקרקע. בדיקת המעקב העלתה, שהמינהל טרם נקט צעדים כדי להעריך מחדש את ערך הקרקע, ועדיין אין גובים כלל דמי חכירה מן החוכרים.

2. בידי היוזם נותרו מגרשים פנויים ומפותחים. לפי הסכם משנת 1972 בין המינהל לבין היוזם, היה על היוזם לפתח אותם ולבנות עליהם בתוך עשר שנים. אף על פי שעל פי הסכם זה פגה זכותו של היוזם על המגרשים הללו המינהל לא נקט כלל צעדים, כדי להשיב לחזקתו את המגרשים.

החכרת מגרשים ליחידים

1. בהסכם ממארכ 1972 בין המינהל ליוזם נקבע, שלמי שחכר קרקע לפני ספטמבר 1971 ניתן יהיה לקבוע החל ב-1977, את דמי החכירה על פי הערכה מחדש של הקרקע. עדיין לא נעשו הערכות מחדש של הקרקעות הללו לשם גביית דמי חכירה מעודכנים, והמינהל לא גובה דמי חכירה מאותם חוכרים, למעט במקרים שנעשתה העברת זכויות בקרקע. ואולם בספטמבר 1987 התקשר המינהל עם עורך דין פרטי, לצורך הסדרת ענייני דמי החכירה עם החוכרים.

2. כמה מן הקרקעות הוחכרו ליחידים, לפני שנים, אבל הם לא בנו עליהם בתי מגורים. הקרקע גם לא עובדה עיבוד חקלאי ולא פותחה כמשקי עזר. המינהל טרם פעל להחזרת מגרשים אלו לרשותו כמתחייב על פי החוזים עם החוכרים.