

## החלטת הנהלה

<b>מספר החלטה</b> : 3473	<b>מועד החלטה</b> : 24/12/2013
<b>נושא</b> :	<b>מדיניות רשות מקרקעי ישראל להקצאת קרקע לתחנות דלק</b>

1. בשנת 1971 נקבע הסדר בין מינהל מקרקעי ישראל לבין משרד הבטחון להקצאת קרקע לתחנות דלק לנכים מומלצי אגף השיקום. (יש לציין כי בהסדר יש אזכור להחלטה משנת 1962 אשר קבעה לראשונה כי המינהל יקצה קרקע לתחנת דלק רק למועמדים אשר יומלצו על ידי אגף השיקום במשרד הבטחון). עיקרו של ההסדר :

א. "החכרת קרקע לשם הקמת תחנת דלק תיעשה אך ורק לנכה אשר יומלץ על ידי אגף השיקום שבמשרד הבטחון. לא תבוצע החכרה למי שאינו נכה או לתאגיד משפטי שלנכה חלק מהזכויות בו.

ב. חברות הדלק תקבלנה מהנכה בחכירת משנה את שטח הקרקע אשר הוא קיבל בהתאם להסדר הנזכר בסעיף 1.

ג. חברות הדלק תממנה במלואם הקמתן של תחנות התדלוק והמזנון. הסדר המימון האמור לא יחול על השטח הצמוד לתחנת הדלק והמשמש לעיתים למטרות נוספות כמו תחנות סיכה, מסעדה וכד'. נכה אשר קיבל קרקע בחכירה לשם הקמת תחנת דלק לא יורשה להעביר זכותו בתחנה לאחר, אלא אם המקבל הנו נכה המומלץ על ידי אגף השיקום במשרד הבטחון.

ההסדר האמור קיבל תוקף של החלטה בדבר המדיניות הקרקעית של מועצת מקרקעי ישראל בשנת 1992 בהחלטת מועצה 545 אשר לשונה כדלקמן :

ד. מינהל מקרקעי ישראל יקצה קרקע למטרת תחנות דלק לנכי צה"ל, לפי המלצת אגף השיקום במשרד הבטחון, ללא קיום מכרז.

ה. המינהל יקצה קרקע שלא בהתאם לסעיף א' רק אם מנהל אגף השיקום במשרד הבטחון יודיע שאין מצדם מניעה לכך לגבי אותה קרקע, או למטרת תדלוק פנימי, לא מסחרי, ליישוב שהוא אגודה שיתופית או למפעל, אשר יש להם חוזה עם המינהל, וזאת לשימוש פנימי ולא מסחרי.

2. עד שנת 1993 התבצעה הקצאת קרקע לתחנות דלק באמצעות ועדה בין מישרדית בהשתתפות מינהל מקרקעי ישראל, משרד האנרגיה, ומשרד הבטחון. הועדה דנה בפניות חברות דלק לקבל הקצאת קרקע וקישרה בין חברת הדלק לנכה מומלץ אגף השיקום.

3. בשנת 1992 התקבל חוק חובת המכרזים, תשנ"ב ובתקנות שהותקנו בשנת 1993 נקבע הפטור מחובת מסירת קרקע לנכי צה"ל במכרז כלהלן:

"25 (16) הענקת זכויות חכירה במקרקעין לנכה צה"ל, לשם הפעלת תחנת דלק, לפי המלצת אגף השיקום במשרד הבטחון"

יצויין כי תקנה 25 (16) לתקנות חובת המכרזים אינה קובעת חובה, שעל מינהל מקרקעי ישראל למסור קרקע לנכה בפטור ממכרז אלא מאפשרת למינהל להפעיל שיקול דעת במסירת קרקע בפטור ממכרז. על כן יש להוסיף, שתקנה מס' 42 לתקנות חובת המכרזים קבעה שעל משרד ממשלתי או תאגיד שהוקם בחוק להעדיף ככל האפשר את ההתקשרות בדרך של מכרז.

4. בתאריך 13.8.97 התקבלה החלטה מס' 2471 של הממשלה בדבר הגברת התחרות במקטע תחנות הדלק. בין היתר נקבע בהחלטה כי נושא הקצאת קרקע לתחנות דלק לנכי צה"ל יסוכם בין משרד התשתיות, משרד הבטחון והאוצר.

בהמשך להחלטה האמורה סוכם בתאריך 16.3.98 בין הצדדים, אשר כללו בנוסף את נציגי ארגון נכי צה"ל בין היתר את הדברים הבאים:

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 נכה צה"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.

ה. 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. כפי שנמסר לי, הצוות התכנס מס' פעמים ואולם לא יצא מתחת ידיו החלטות כלשהן.

5. בתאריך 4/5/98 החליטה מועצת מקרקעי ישראל, בהחלטה מספר 827 לאמץ את ההסדר 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 זכויותיו לנכה צה"ל אחר שיבוא במקומו.

6. בתאריך 29.7.98 חוקק חוק משק הדלק (קידום התחרות) (תיקון ), התשנ"ח – 1998 . חוק משק הדלק אימץ את הסיכום האמור בנושא שיקום תעסוקתי מיום 16.3.98. כמו כן קבע החוק כי מינהל מקרקעי ישראל ישווק בשנת 1998, 50 מגרשים לפחות, ובכל אחת מהשנים 1999, 2000 – 75 מגרשים נוספים לפחות.

7. בתאריך 13.8.1998 החליטה הנהלת המינהל ( החלטה מס' 2162 ) כי עיסקאות למטרת תחנת דלק תתבצענה 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 .

8. בתאריך 29.10.2001 החריגה הנהלת המינהל בהחלטה מס 308 קבוצת נכים (15 במספר) מהקבוע בהחלטת מועצה 827 והחלטת הנהלה 2162 וקבעה כי בחוזים של נכים אלה יוסרו מגבלת הגיל וסעיף אי ההורשה . יחד עם זאת , התשלום עבור הקרקע יהיה מהוון . בחלוף השנים ניתנו אופציות שונות לתשלום ואולם בכל האופציות הכוונה היתה כי התשלום בפועל יהיה ריאלי עד כמה שניתן וביחס ישר לשווי הקרקע.

9. עם חלוף השנים הסתבר כי חלק ניכר מנכי צה"ל העבירו זכויותיהם לחברות הדלק כך שמטרת החכירה קרי " שיקומם התעסוקתי" חדל מלהתקיים. כמו כן הסתבר כי כשנכה נפטר אגף השיקום לא הודיע למינהל על כך ואין מעקב ופעולה בהתאם לחוזה.

בסיכום דיון שנערך בפרקליטות המדינה מיום 10.12.2012 הונחה המינהל לשלוח הודעות על בטלות חוזה החכירה לבני משפחות נפטרי נכי צה"ל שהחזיקו בחוזים לתחנות דלק ולפעול להחזרת קרקעות שהוקצו לנכים שהועברו לצדדים שלישיים.

**הצעת האגף** : חוכר לו חוזה תמלוגים ישלם 51% מערך הקרקע עפ"י הערכת שמאי עדכנית ויזכה לתקופת חכירה נוספת של 49 שנים.

**המלצת האגף:** המינהל יודיע לנכים ו/או לבני משפחתם על בטלות החוזה עקב הפרה יסודית של הסכם החכירה. עם קבלת זכויות החכירה הראשית יועברו אלה לאגף השיקום לצורך הקצאתם לנכה מומלץ אחר בדמי חכירה מהוונים בשיעור של 91%.

**בתאריך 24/12/2013 סוכם:**

**הנהלת הרשות מקבלת את הצעת האגף בשינויים הבאים:**

1. **לעניין תקופת החכירה -** בתום תקופת החכירה – חוכר אשר שילם 51% מערך קרקע עפ"י שומת השמאי כהצעת האגף – זכאי יהא לתקופה נוספת בת 49 שנים. במידה ומסיבה כלשהי תפחת לו התקופה מ-49 שנים החוכר יהא זכאי להחזרי תשלומים עם תוספת ריבית והצמדה עפ"י חוק, ותחנת הדלק תועבר לרשות הרשות.
2. **לעניין העברת זכויות -** במקרה בו התבצעה העברת זכויות טרם קבלת החלטת הרשות זו – העברת הזכויות תיוותר על כנה ולא ניתן יהא להשיב את המצב לפני ההעברה.