

הצעה לתיקון פרק 9 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל עקרונות להסכם בין הרשות לאוניברסיטה העברית להשבה ופיתוח קרקעות בירושלים

1. בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום _____ לתקן את קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל כלהלן:

2. אחרי סעיף 9.10 יבוא:

"9.11. (א) המועצה מאשרת את העקרונות לעריכת הסכם בין הרשות לבין האוניברסיטה העברית (להלן בסעיף זה - האוניברסיטה) במסגרתו תשיב האוניברסיטה לרשות קרקעות הכלולות בהסכמי חכירה שבינה לבין הרשות בשטחי הקמפוסים בהר הצופים ובגבעת רם לצורך תכנון ושיווקן למגורים ותעסוקה. הרשות, בתיאום עם משרד האוצר, תפעל לחתימה על הסכם מפורט עם האוניברסיטה בתוך 90 ימים בהתאם לעקרונות המפורטים בפסקאות (1) עד (11):

(1) האוניברסיטה תשיב לרשות קרקעות בתחומי הקמפוסים בגבעת רם ובהר הצופים בירושלים אשר נמצא כי הן בעלות פוטנציאל לשינוי יעוד ופיתוח (להלן בסעיף זה - קרקעות ההשבה). ההסכם יגדיר את קרקעות ההשבה וכן את המועדים להשבתן ותנאי מסירתן.

(2) הרשות, תפעל לקידום תכנון קרקעות ההשבה באופן שימצה את מלוא הפוטנציאל בהן. האוניברסיטה תעודכן בהתקדמות התכנון ותתחייב שלא להתנגד לו.

(3) במסגרת ההסכם ייקבעו לוחות זמנים למימוש ההסכם, לרבות העתקת מעוונות הסטודנטים בהר הצופים, לצורך שיווק המתחמים בפרק זמן קצר ככל הניתן.

(4) מההכנסות שיתקבלו בפועל משיווק המתחמים תעביר הרשות לאוניברסיטה תמורות בהתאם לשיעורים שישוכמו בין הצדדים. שיעור התמורה שיועבר לאוניברסיטה יפחת עם גידול בתקבולי השיווק.

(5) הרשות תעביר לאוניברסיטה סך של 400 מיליון שקלים חדשים כתשלום ראשון עבור הקרקע. סכום זה ינוכה מחלקה של האוניברסיטה בתמורות כאמור בפסקה (4). כנגד תשלום זה יועברו הזכויות בקרקעות לידי הרשות. מועדי התשלום יקבעו בהסכם המפורט בשים לב לדרישות הסדר ההבראה עליו חתומה האוניברסיטה.

(6) האוניברסיטה תהיה זכאית לבנות את המעונות שיהרסו לצורך מימוש הסכם זה בקרקע אחרת שבתחומי הסכמי החכירה ואשר תוגדר בהסכם המפורט, ותהיה פטורה מתשלום בעד בניית המעונות עד להיקף הבינוי הקיים במעונות שיתפנו. מעבר לקיבולת זו תשלם האוניברסיטה לרשות בהתאם להוראות הקבועות בהחלטות המועצה ונוהלי הרשות.

(7) אופן שיווק הקרקעות לאחר אישור התוכניות יהיה נתון לשיקול דעתה הבלעדי של הרשות בהתאם למדיניות מועצת מקרקעי ישראל באותה עת.

(8) כל צד יישא בעלויות המיסוי שיוטלו עליו כתוצאה מהחתימה על ההסכם המפורט.

(9) במסגרת ההסכם המפורט, יוסדרו, ככל הניתן, כלל הסוגיות שבמחלוקת בין הרשות לבין האוניברסיטה, ובכלל זה, סוגיות כספיות ותביעות לחובות עבר, קביעת מתווה להסדרת שימושים חורגים במתחמי האוניברסיטה, הסדרת סוגיות רישום והתשלומים הנדרשים במתחם מעונות האלף.

(10) לרשום את הודעת משרד האוצר כי בהתאם להחלטת ממשלה מספר 326 מיום 16.8.2020, יקצה משרד האוצר סך של 100 מיליון שקלים חדשים לצורך העתקת מעונות הסטודנטים מהר הצופים לגבעת רם. סכום זה יועבר לאוניברסיטה על ידי הרשות במסגרת ההסכם.

(11) יוקם צוות היגוי שיכלול נציגים מהרשות, האוניברסיטה ומשרד האוצר, אשר ינהל מעקב אחר יישום ההסכם.

(ב) החלטה זאת תעמוד בתוקפה לתקופה של שנה ממועד אישורה. בחלוף תקופה זאת יהיה צורך באישורה מחדש לצורך חתימה על הסכם מכוחה.

3. נוסח ההחלטה כפוף לתיקוני נוסח שיאושרו על ידי היועץ המשפטי של מועצת מקרקעי ישראל.

דברי הסבר

האוניברסיטה העברית חוכרת שתי חטיבות קרקע בירושלים, האחת בהר הצופים, והשנייה באזור גבעת רם. זכויות החכירה מוסדרות בהסכמים נפרדים. לאורך השנים התגלעו מספר מחלוקות בין הרשות לאוניברסיטה אשר חלקן לא יושבו עד היום לרבות ביחס לתנאי החכירה, חובות שונים ושימושים חורגים.

ביום 28.2.2018 נחתם בין מדינת ישראל לבין האוניברסיטה העברית הסכם הבראה, אשר כלל בין היתר, התחייבות של האוניברסיטה לממש נכסים בסך של 400 מיליון שקלים חדשים. עוד סוכם כי יוקם צוות שיפעל לגיבוש עקרונות בנוגע לקידום הפיתוח והתכנון בקרקעות הרלבנטיות מול המדינה לטובת קידום מיזמים למגורים, דיור להשכרה, מסחר ותעסוקה.

על רקע האמור החל הליך של משא ומתן בין האוניברסיטה לרשות ובשיתוף אגף תקציבים, במטרה להגיע למתווה אשר ימצה את הפוטנציאל התכנוני למגורים ותעסוקה בקרקעות שבתחומי הקמפוסים וכן יאפשר לאוניברסיטה לעמוד בהתחייבויותיה על פי הסכם הבראה, וזאת על דרך של השבת קרקעות לרשות לצורך תכנון ושיווק ותשלום לאוניברסיטה בדרך של חלוקת תמורות מההכנסות בפועל. יצוין כי הצפי לתקבולים משיווק הקרקעות לאחר שינוי ייעודן עולה באופן משמעותי על התשלום האמור.

ביום 17.7.2019 התקבלה החלטת ממשלה לפיה "לצורך חיזוקה וביסוסה של ירושלים, במטרה להביא לפיתוח כלכלי של ירושלים בדרך של שיווק קרקעות למגורים ושטחי תעסוקה נרחבים בירושלים, ובהמשך להחלטת ות"ת מיום 27.2.2018 בעניין תוכנית הבראה לאוניברסיטה העברית, להנחות את יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל להגיש לאישור מועצת מקרקעי ישראל, תוך 90 ימים ממועד החלטה זו, הצעת החלטה לאישור עקרונות להסכם ביחס למקרקעי ישראל במתחמים בגבעת רם ובהר הצופים, אשר תגובש על ידי רשות מקרקעי ישראל עם האוניברסיטה העברית, בתיאום עם הממונה על התקציבים באוצר ויושב ראש הות"ת, וזאת בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, ובכפוף לכל דין."

לאור כל האמור לעיל, מוצע לאשר החלטה זאת אשר תקבע את העקרונות לעריכת הסכם מפורט ואשר פורטו בגוף ההצעה.

כן מוצע להגביל את תוקפה של ההחלטה לתקופה של שנה ממועד אישורה. בחלוף תקופה זאת יהיה צורך באישורה מחדש לצורך חתימה על הסכם מכוחה.

השפעה תקציבית

הרשות תעביר לאוניברסיטה סך של 400 מיליון שקלים חדשים כתשלום ראשון עבור הקרקע. סך זה ינוכה בחלקה של האוניברסיטה מהכנסות שיתקבלו בפועל משיווק המתחמים.