מדינת ישראל

משרדי הממשלה

משרד ירושלים

ירושלים

מחלקה ארכיון שלטון מרכזי

מס' תיק מקור

חברה לשקום ופתוח הרובע היהודי בירושלים
העתיקה כרך ה'
1/1676 - 12/75 - 2/76

460

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

הצעת החלטה לדירקטוריון המתכנס ביום 3.2.76

בנושאי הוצאות נסיעה של מר מ. אבניאלי בפני ועדת נגר

נמסר בישיבת הדירקטוריון מיום 3/2/76

דברי הסבר:

מר המטפטים מר ח. צדוק פנה במכתב מיום 20.5.75 אל יו"ר מועצת המנהלים ובקש כי החברה תממן הוצאות נסיעה של מר אבניאלי מארה"ב ותזרה לצורך הופעה בפני ועדת נגר.

הל' 462 ת' 6

ועדת הכספים של החברה ביקשה מיום 8.6.75 אשרה הקצבת סכום של 10,000.- לי לממון נסיעתו של מר אבניאלי.

בחשבון שהוגש בימים אלה (18.1.76) מסתכמות ההוצאות בסכום של 16,600.- לי (החשבון הוגש ע"י מחלקת העליה בסוכנות היהודית משלמה את ההוצאות).

הצעת החלטה

מאשרים הקצבת סכום כולל של 16,600.- לי לתשלום הוצאות של מר מ. אבניאלי לצורך הופעתו בפני ועדת נגר.

הוגש: ע"י מזכיר החברה.

לל/

959

אינוד לוחמי ירושלים
בעיר העתיקה
ירושלים

אגודה לשיקום המוסדות היהודיים
בירושלים העתיקה
(ביסוד)

בנין ישיבת "תורת-חיים", רח' הגיא ת.ד. 147 טלפון 02-67395

משרד הפנים - הארכיון
נתקבל
יום שבת תשל"6 2. 1-
לכבוד

ב"ה, ירושלים, כד' בשבט, תשל"ו
(26.1.1976)

ירושלים.

א.נ.,

הנדון: שיקום מוסדות התורה והחסד בירושלים העתיקה.

עברו כתשע שנים מאז שוחררה ירושלים שבין החומות. במשך שנים אלה, נעשו פעולות על ידי המוסדות הממשלתיים כדי לשקם ולאכלס ביהודים את "הרובע היהודי" שבעיר העתיקה.

אך יש לזכור, כי באזור הנקרא הרובע המוסלמי בעיר העתיקה, היו מתגוררות לפנים, מאות משפחות יהודיות, ברחובות: חברון, רח' הגיא, רח' ה"סריה" ובאזור הנקרא "באב אל חוסא", צפונית להר הבית.

היהודים נאלצו לעזוב את המקומות האלה בלחץ המאורעות, בשנים: תרפ"א, תרפ"ט, תרצ"ו.

כמו כן התקיימו באזור זה, עשרות מוסדות של תורה וחסד, ישיבות, בתי כנסת "כוללים", "הקדשות", וגם אלה בחלקם חרבו או נעזבו בלחץ הפרעות. יש להדגיש כי מוסדות אלה היו גם בעלי הזכויות בנכסיהם.

נזכיר רק חלק מהמוסדות:

ברחוב חברון: ישיבת "חיי עולם", הקדש כוללות "העדה המערבית", כולל "חיבת ירושלים" (גליציה), כולל תב"ד הקדש "רייסין".

ברחוב הגיא: ישיבת "תורת חיים" (שוקמה חלקית) בית הכנסת ותלמוד תורה לעדה הגורג'ית, כולל "שומרי החומות", חצר "ראנד", בתי וימנברג ובית כנסת "תפלה למשה".

פרט לישיבת "תורת חיים" ששוקמה חלקית, וקיימת בה פעילות של תורה וחסד, הרי יתר המוסדות באזורים האלה, עומדים בחורבנם, ובחלקם עזובים ושוממים, פסקו בהם החיים היהודיים, וקול התורה בהם נדם,לצערנו.

ברור שאין להשלים עם מצב דברים זה.

כדי לקדם ישוב יהודי במקום ולפעול לשקום ובנין המוסדות האמורים, ברצוננו לכנס את מנהלי ובאי-כח המוסדות האלה, ובעלי הרכוש ולפעול במאוגד ותוך שתוף פעולה, בכל הדרכים המעשיות והחוקיות למען קדם מטרה זו.

2/.

אנו קוראים לך בזה לאסיפה כללית שתתקיים אי"ה ביום שלישי, ט' באדר א' תשל"ו (10.2.76) בשעה 6.00 בערב, בבנין ישיבת "תורת חיים", ברח' הניא 51, בירושלים העתיקה.

באנו בדברים עם המוסדות והאישים המנויים להלן והם נתנו הסכמתם להשתתף בפגישה:

1. באי-כח ישיבת "חיי-עולם", ישיבת "תורת-חיים", כולל "שומרי החומות", כולל חב"ד, כולל "חיבת ירושלים" כולל פולין, הקדש רייסין.

2. סגן ראש עיריית ירושלים, מר עקיבא אזולאי ובא-כח ועד עדת המערבים.

3. חברים במועצת העיר, ירושלים.

4. נציגי החברות הממשלתיות העוסקות בשיקום העיר העתיקה.

אנו קוראים לך לבוא ולהשתתף באסיפה הנ"ל ולקחת חלק בדיון, מתוך ידיעתנו על הקשר הנפשי שלך לנושא. אנו מקוים כי נוכל לקדם את מצב הענינים וזאת עם גבוי מעשי ומוסרי של הציבור ומוסדותיו.

בכבוד רב,
ובברכה ירושלים

בשם הועדה היוזמת

ש. זכריה		אריה קימלמן
שבחי זכריה, עו"ד	אהרן ביר	ד"ר אריה קימלמן
חבר ועד אגוד לוחמי		מטעם האגודה לשיקום
ירושלים בעיר העתיקה		המוסדות היהודיים בירושלים
		העתיקה (ביסוד)

נ.ב.
הגישה לישיבה: כניסה דרך שער שכם בכוון אל הכותל-המערבי;
הבית השלישי אחרי רחוב שער האריות מצד שמאל.
ברכב - הכניסה דרך שער האריות, ובסוף הרחוב פניה שמאלה.

458

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, כ"ד שבט תשל"ו
26 ינואר 1976
/407

לכבוד

מר י. גבע	גב' י. ורד
מר ש. פלב	מר א. אברהמי
מר מ. גבאי	מר ד. צוקר
מר ר. פינשטיין	מר י. [redacted]
מר א. לנקין	מר ד. אלפנדרי
מר ד. רוזן	ד"ר מ.י. יעקבי

א.נ.,

בהתאם להוראת יו"ר הדירקטוריון, הנני מזמין אתכם לישיבת דירקטוריון אשר תתקיים ביום ג' 3.2.76 בשעה 14.00, במשרדי החברה.

<u>על סדר היום:</u>

1. אשור פרוטוכול מיום 14.1.76.
2. סכום ואשור הצעת תקציב לשנת 1976/77.
3. מאזן לשנת הכספים 1973/74.
4. חוזה החכירה לדורות. - [illegible]
5. סכום נוסא מקדמות ע"ס -.5,000 לי שהופקדו ע"י מועמדים לאכלוס. - [illegible]
6. דו"ח הרשמת מועמדים להשתכנות. [illegible]
7. ש ו נ ו ת.

בכבוד רב,

דוד דלבר
מזכיר החברה

העתק: מר ד. צפרוני, כאן
עו"ד מ. בן-זאב - היועץ המשפטי
רו"ח ש. וינוגרד - מבקר פנים.
רשות החברות - משרד האוצר.
יחידת החברות - משרד השיכון.

לל/

בית רוטשילד, ככר בתי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים ת.ד. 14012 טלפון 284721 — 287212

7, 953

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

פרוטוכול ישיבת קונסורציון מיום 14.1.1976 (מס' 1/76)

נוכחים:

מר י. גבע
מר ש. פלג
מר מ. גבאי
מר ר. פיינשטיין
מר א. לנקין
מר ד. רוזן
גב' י. ורד
מר א. אברהמי
מר ד. צוקר

משתתפים:

מר ד. צפרוני
עו"ד מ. בן-זאב
מר ש. וינוגרד
מר א. רון - רשות החברות
מר ג. אסיאג - משרד השיכון
מר ד. דלבר

נעדרים:

מר י. טאוב
מר ד. אלמנדרי
ד"ר פ. יעקבי

על סדר היום:

1. אשור פרוטוכול מיום 23.12.75.
2. דברי הסבר לחוק החברות הממשלתיות.
3. הצעת התקציב לשנת 1976/77.
4. שונות - פתיחת חשבונות בבנק הפועלים ובנק המזרחי.

1) אשור פרוטוכול מיום 23.12.75:

ה ח ל ט ה

הפרוטוכול אושר.

2) דברי הסבר לחוק החברות הממשלתיות:

עו"ד מ. בן-זאב: חוק החברות הממשלתיות בא בנוסף למסמכים הפנימיים של החברה (התזכיר והתקנות) ובמקרה של סתירה יש לחוק עדיפות.

בחוק החברה נכללת בקטיגוריית החברות שפועלות עפ"י שקולים עסקיים כיון שמסמכי היסוד אינם אוסרים חלוקת רווחים (סעיף 4 של החוק).

קיימת אצלנו פרובלמטיקה בנקודה זו כיון שהחברה בפעולותיה, שיקוליה לעתים קרובות אינם עסקיים אלא בהתאם להגדרת תפקידיה בהתאם להחלטת הממשלה. יש לציין כי במסמכי היסוד של החברה ניתנות סמכויות נוספות לשר המונה על פעולות החברה, בנוסף על המופיע בסעיף 11 של החוק.

2/..

האחריות על פעולות החברה מוטלת על הדירקטוריון.

מר בן זאב נותן הסבר על ההגבלות החלות על הדירקטורים בחברות ממשלתיות. תשומת לב הדירקטורים מופנית לסעיף 19 בחוק גמול והחזר הוצאות לדירקטור. הדבר כפוף להחלטת שר האוצר שיתקין תקנה בנידון. פעולות הדירקטוריון: הדירקטוריון עובד כגוף ורשאי להקים ועדות משנה המורכבת ממספר חברים. קיימות שני סוגי ועדות משנה, ועדת משנה ממליצה (ללא סמכות החלטה) וועדת משנה שמקבלת האצלת סמכות להחליט בשם הדירקטוריון. הדירקטוריון אינו יכול להאציל סמכויות בתפקידים מסויימים המ ורשים בסעיף 32 של החוק.

מר גבאי: מציע להסב תשומת לב הגורמים המוסמכים לנושא של פעולות החברה שאינם תואמות שיקולים עסקיים והנובע מכך.

ה ח ל ט ה

א. הדירקטוריון רושם לפניו העדותיו והסבריו של היועץ המשפטי על חוק החברות הממשלתיות.

ב. הנהלת החברה תפנה לפד המונה ולרשות החברות לאסב תשומת לבם כי מטרת החברה אינה מטרה עסקית בעקרה אלא שיקום ובינוי הרובע היהודי בעיר העתיקה.

ג. המנכ"ל יכין יחד עם היועץ המשפטי מסמך פניה מתאים.

3) הצעת תקציב לשנת 1976/77:

(א. לחברי הדירקטוריון הוחצה טיוטת הצעת התקציב,
ב. בעת הישיבה חולקו דברי הסבר מרוחים לתקציב.)

ש. פלג: מציג את הצעת התקציב לשנת 1976/77 ונותן הסבר על הסעיפים המופיעים בתקציב.

א. לנעין: מציע לאקים ועדת משנה לתקציב שתבדוק את ההצעה ביסודיות.

ר. פינשטיין: מציע לא להקים ועדת משנה אלא לאחר הדיון היום לתת פרק זמן של שבועיים לעיון וביישיבה הבאה לסכם את התקציב לשנה הבאה. מבחינת הגטת הצעת תקציב מציע להפריד בין תקציב רגיל ותקציב פתוח.

ש. פלג: מדובר במספר קטן של יחידות, אין טעם להפרדה כזו.

ר. פינשטיין: מהיכן ההחלטה של השתתפות החברה בבנית מוסדות צבור, כדאי לבדוק שנית את הנושא.

3/..

עו"ד מ. בן-זאב: היתה החלטה של ועדת הליפים על השתתפות בשעור 25% בבנית מוסדות צבור ברובע.

י. גבע: בעיה זו התעוררה גם בדיונים עם משרד האוצר. ההוצאה על השתתפות בבנית מוסדות צבור הובאה לידיעת השרים לפני הכללתה בתקציב, ואושרה באופן עקרוני. עדיין לא סוכם ביצד תרשם במאזן.

י. ורד: צריך לבדוק מה היה האמדן הראשוני של עלות בנית המוסדות.

ש. פלג: האמדנים של הבניה בעת החלטת הבצוע היו קטנים בהרבה מהאמדנים הנוכחיים. לפי מיטב ידיעתי הסטנדרטים של מוסדות אלה עולים על המקובל.

י. גבע: התכניות אמנם מאושרות, אך הם אושרו על ידי גורמים ממשלתיים.

אנו נבקש מהמוסדות התכניות והתקציב שלהם עבור הבניה, אני מקווה שגם נקבל זאת.

כאשר נקבל דווח כספי על מאזניהם שלנו לשנת 1974/75, 1973/74 נוכל לדרוש מהמוסדות להגיש חשבונותיהם ותקציביהם ולבדוק זאת ע"י החברה.

מ. נבאי: מבקש להכין חומר רקע על החלטה להשתתפות והתחייבויות למוסדות צבור. בשעור 25%.

א. לנקין: מהו ההסכם עם משרד האוצר על החזר חובות.

ש. פלג: הנושא עדיין לא סוכם, בהלוואות דיור שניתנות למשתכנים, מחצית מסכום המשכנתא לא מתקבלת חזרה אלא מועברת למשרד האוצר ע"מ התקציב שנתקבל.

א. לנקין: האם ההכנסות ממכירות מכסות כל הוצאות הבניה, כיצד אנו בודקים שחשבונות הבניה של המוסדות אינם מנופחים.

י. גבע: בתקופה אחרונה החברה משתדלת למכור את הדירות במחירי שוק. בתשובה לשאלה שניה, חברת הפיקוח שלנו היא גם המפקחת על הבניה בישיבת הכותל והיא נאמנה עלינו מבחינת הדווח.

א. לנקין: מדוע צריכה החברה להשתתף בהוצאות הפירות ארכיאולוגיות. כיצד משתתפת הממשלה בדיוני תקציב החברה.

4/..

ש. פלג: מבחינת ממון הארכיאולוגיה, אנו חייבים לממן אותם, בנוסף לכך עדיף מבחינתנו להעמיד לרשות התקציב הנדרש מכיון שהוצאות עקיפות עקב פגודים גדולים הרבה יותר.

בנוגע להתחפות נציגי המדדים הממשלתיים בהכנת התקציב, הצעת תקציב זו הובאה לידיעת השר הממונה ונידונה עם פקידים בכירים במשרד השיכון ומשרד האוצר.

ד. רוזן: האם הגדלת תקן כ"א מח' הבטחים תפתור בעיות, הזוהי הסיבה לעכובים בדוחות הבטחיים? [illegible]

ש. פלג: קיימים פגודים מסיבות שבבר צויינו בעבר.
האדם הנוסף ניתן כדי למנוע עכובים עקב הגדלת הקף הבטחי של הפעילות.

י. ורד: במצב הכלכלי הצפוי האם תכנית של שפוץ ובנית חנויות ניתנת לשינוי.

ש. פלג: כאשר משפצים מבנים ישנים נוצרים חללים וכו' ויש מקומות שאין אפשרות אלא להפוך את המקום למחסן או למסחר. המקומות בד"כ אינם ניתנים למגורים.

אנו משתדלים להעביל ולהחיות את המסחר ברובע.

י. ורד: מציעה שבמקרי הפינויים שנותרו להמשיך בדרך הנהוגה של מו"מ ולא למנות לביהמ"ש.

י. נבון: מצטרף לדעה זו, אך אם נכשלו המאמצים בדרכי נועם, הרי אין ברירה אלא להשתמש בדרכים נוספות העומדות לפנינו.

א. רון: מבקש פירוט של הוצאות מנהלה.

יש לדון ולסכם נושא האחזקה עם סיום פעולות החברה. צריך לבדוק שוב נושא השתתפות החברה במוסדות אבור.

ד. צוקר: כיצד בדברי הסבר ניתן אמדן של 200,000.- לי לפינוי חנות כאשר אנו רואים דרישה לתשלום חצי מליון לי עבור הנגריה ברח' היהודים.

ש. פלג: אנו מבקשים כאן אישור לתשלום פיצויים עבור חנויות עד 200,000.- לי לכל פינוי, במידה ויהיו מקרים מיוחדים כמו הנגריה יובא הדבר לפני הדירקטוריון.

5/..

ה ח ל ט ה

א. להכין לאחת הישיבות הבאות חומר רקע על ההחלטה להשתתפות החברה בבנית מוסדות צבור ברובע בקעור 25%.

ב. בישיבה הבאה תסוכם ותאושר הצעת התקציב לשנת 1976/77.

4) ש ו נ ו ת:

פתיחת חשבונות בבנק הפועלים ובנק המזרחי

ש. פלבן: מבקש אישור לפתוח חשבונות בשני בנקים נוספים במטרה להגדיל אפשרות משיכת יתר במקרה הצורך.

ה ח ל ט ה

מאשרים פתיחת חשבונות בבנק הפועלים ובנק המזרחי.

רשם: דוד דלבר.

לל/

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

חוזה התחייבות לחכירת משנה לדורות

שנערך ונחתם בירושלים, ביום ___ לחודש _____ 197

ב י ן

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ, חברה הרשומה בישראל כדין (להלן – "החברה")

מצד אחד

ל ב י ן

_____

_____

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (להלן – "החוכר")

מצד שני

הואיל ושר האוצר הפקיע חטיבת קרקע הנמצאת בתוך חומות העיר העתיקה בירושלים בהתאם להודעה לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, שפורסמה בילקוט הפרסומים מיום כ' בניסן תשכ"ח (18.4.68) עמ' 1238 (להלן – "הרובע היהודי");

והואיל: והחברה הוקמה על-ידי ממשלת ישראל כדי שתעסוק בשיקום ובפיתוח הרובע היהודי בהתאם למטרות הקבועות בתזכיר ההתאגדות שלה;

והואיל ובתאריך 14.7.70 נחתם הסכם בין החברה לבין מדינת ישראל על-ידי מינהל מקרקעי ישראל לפיו התחייב מינהל מקרקעי ישראל להחכיר לחברה את הרובע היהודי לתקופה של 49 שנים עם זכות לחדש את החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים;

והואיל ובהתאם להסכם הנ"ל רשאית החברה להחכיר כל נכס או קרקע שבתחום הרובע היהודי בחכירת משנה לכל אדם או גוף כפי שתמצא לנכון ובתנאים שתמצא לנכון וכלבד שתקופת חכירת המשנה לא תעלה על תקופת החכירה הראשית, וכן רשאית היא להתקשר בחוזה המחייב אותה לבצע החכרת משנה כאמור ולהעביר חזקה בנכס או קרקע בנ"ל אף אם טרם נרשמה החכירה הראשית בספרי האחוזה.

והואיל והחברה מפתחת את הקרקע ברובע היהודי ובונה עליה מבנים;

והואיל והחוכר מבקש להכור בחכירת משנה לדורות למחצה מגורים, דירה בתוך המבנים הנ"ל המתוארת במפורט המצורף לחוזה זה כנספח א' והמתווה חלק בלתי נפרד ממנו והמסומנת כדירה מס' _____ בבית מס' _____ ברחוב _____ ברובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים;

1.124

פרוטקול

מישיבת דירקטוריון החליפים שהתקיימה ביום 10.2.70.

נוכחים: צ. רפיח, מירון בנבנישתי, אורי סהון, יהודה תמיר, ד. רוזן, הרב תוסן, סנ"צ רוזין.

משתתפים: מר בר זכאי, מר מ. אבניאלי, עו"ד בן-זאב ועו"ד י. שרית.

איסור החוזים

מובאים לדיון-חוזה חכירת מסגה לדורות, חוזה פיתוח ובנין, חוזה התחייבות להחכיר ולחכור, חוזה שכירות למגורים וחוזה שכירות לבית עסק.

החלטות:

1. חוזה חכירת מסגה לדורות:

א. סעיף השבת - הוחלט להשאיר את סעיף השבת בנוסח הקיים בחוזה החכירה של מינהל מקרקעי ישראל, אם יוגש ערעור על ידי מר שר יובא הענין להכרעת דירקטוריון השרים.

ב. סעיף ההצמדה - הוחלט לבטל את סעיף ההצמדה.

ג. ריבית על פיגורים - הוחלט להכניס הוספה כי במקרה שיבוטל חוק הריבית השולם על פגורים הריבית הגבוהה ביותר שתהיה נהוגה אותה שעה על הלוואות בנקאיות רגילות.

ד. שינויים בשטח הקרקע - הוחלט כי דמי החכירה החד פעמיים והשנתיים יוגדלו או יוקטנו לפי היחס להגדלת או הקטנת שטח הקרקע (באם יהיה מקרה כזה) עם זכות למחכיר ולחוכר לדרוש הערכה של השמאי המשלתי שתבוא במקום ההגדלה או ההפחתה היחסית כאמור.

ה. התפרקות המחכיר וזכות קדימה לרכישת הבעלות - הוחלט להוסיף לחוזה הוראות הקובעות כי במקרה של התפרקות המחכיר יהפך חוזה חכירת המסגה לחוזה ישיר בין המינהל והחוכר. וכן כי במקרה שהבעלות תועבר למכירה, תהיה לחוכר זכות קדימה לרכשה.

ו. ירושה- הוחלט לבטל את סעיף הירושה שבחוזה המינהל פרט לחלק הדן בהאביד.

ז. בטוח - הוחלט להוסיף חובת בטוח נגד רעידת אדמה.

ח. איסור כללי - החוזה בנוסחו המצורף בזה אושר על כל השינויים והסטיות האחרות שיש בו מחוזה המינהל לרבות אלה שפורטו לעיל.

2. חוזה פיתוח ובנין, חוזה התחייבות להחכירת מסגה לדורות, חוזה שכירות למגורים, חוזה שכירות לבית עסקאי:

א. הוחלט כי בכל החוזים יוכנס סעיף שבת בנוסח המקובל בחוזה החכירה של המינהל.

2/..

והואיל והחברה מסכימה להחכיר להוכר את המוחכר בחכירת משנה לדורות כאמור;

והואיל וידוע לצדדים כי אין עדיין אפשרות לרשום את החכירה הראשית מאת מינהל מקרקעי ישראל לחברה וכן את חכירת המשנה מאת החברה להוכר בספרי האחוזה וטרם ידוע מתי תיווצר אפשרות כזאת;

והואיל והחברה מסכימה להתחייב כלפי הוכר להחכיר לו את המוחכר בחכירת משנה לדורות מיד לכשיהיה הדבר אפשרי והוכר אף הוא מצדו מסכים להתחייב כלפי החברה לחכור את המוחכר כאמור מיד לכשיהיה הדבר אפשרי והכל בהתאם לתנאי חוזה חכירת משנה לדורות המצורף כנספח "ב" לחוזה זה (להלן - "חוזה החכירה");

אי לכן הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

מועד למסירת החזקה במוחכר

2. (א) החברה מתחייבת להשלים את עבודות הפיתוח והבניה של המוחכר עד לתאריך _____. אולם הוכר מצהיר בזה ומסכים שאם יחול פיגור בהשלמת עבודות הפיתוח והבניה במוחכר, ובעקבות כך עיכוב במסירת החזקה במוחכר, למשך חצי שנה מהתאריך הנ"ל, אזי לא ייחשב הדבר כהפרת התחייבותה של החברה, והחברה לא תשא בכל אחריות בקשר לפיגור הנ"ל, והתאריך הקבוע בסעיף זה ייחשב כמוארך אוטומטית לתקופת הפיגור האמורה (להלן - "התקופה המוארכת").

(ב) הוכר מצהיר שידוע לו כי לאור הנסיבות והתנאים המפורטים להלן עלול לחול איחור במועד גמר עבודות הפיתוח והבניה של המוחכר אף מעבר לתקופה המוארכת. ואלה הם:

1. התנאים המיוחדים השוררים ברובע היהודי והמצב הכורר בענף הבניה בכלל;
2. הוראות כל חוק, תקנה, צו, מצב מלחמה או גיוס כללי, שביתה, השבתה, אש, מעשה זדון ושאר גורמים ונסיבות שאינם תלויים מראש ואין באפשרות החברה למנעם.

3/..

(ג) הוארך המועד שנקבע בסעיף קטן (א) דלעיל מעבר לתקופה המוארכת בשל תנאים ונסיבות המפורטים בסעיף קטן (ב) (1) דלעיל יהיה החוכר זכאי לאחד משני אלה:

1. להשתחרר מהתחייבויותיו שלפי חוזה זה, באמצעות הודעה בכתב שתחתם על-ידי החוכר במשרדי החברה ובמקרה כזה יתבטל החוזה מאליו ביום מסירת ההודעה לחברה, והחברה תחזיר תוך 30 יום מיום שנמסרה ההודעה האמורה, כל סכום שהוא שילם לה "במזומנים (לא כולל סכום המשכנתא), ואולם החוכר לא יהיה זכאי לקבל והחברה לא תהיה חייבת לשלם כל תוספת שהיא בגין הסכום ששולם על ידו לרבות ריבית, שיפוי, פיצוי, הפרשי הצמדה.

אם עד יום מסלוח ההודעה כנ"ל חתם הרוכש על הסכם הלוואה כנגד משכנתא או התחייבות למשכנתא, אזי החברה, אם קיבלה מהבנק המלווה את סכום ההלוואה תחזיר לבנק המלווה את סכום ההלוואה במקום החוכר, או שתעשה כל סידור אחר עם הבנק לפיו יהיה החוכר פטור מחוזה ההלוואה וסכומים ששולמו על-ידי החוכר על-חשבון ההלוואה ייחשבו לענין סעיף קטן זה כסכום ששולם לחברה במזומנים.

2. לקבל מהחברה, עבור כל חודש של איחור מעבר לתקופה הנקובה בסעיף קטן (א) דלעיל, סך _____ (_____ לירות ישראליות),

סכום שהנו מוסכם ומוערך כראוי מראש על-ידי הצדדים לחוזה בהתחשב עם כל הנסיבות ולכן הנו סופי, ולא ניתן לשינוי, תיקון או ביטול מכל סיבה שהיא, והחוכר לא יהיה זכאי לכל פיצוי, שיפוי או כל תרופה אחרת פרט לזו האמורה לעיל.

4/..

(ד) בחר החוכר להשתחרר מהתחייבויותיו כאמור בסעיף קטן (ג) (1) דלעיל, יהיה עליו להודיע על כך תוך שמה שבועות מיום שנסתיים המועד הקבוע בסעיף קטן (א) דלעיל. לא הודיע כאמור, יראוהו כמי שבחר באפשרות המנויה בסעיף קטן (ג) (2) דלעיל.

החברה תשלם את הסכום הנקוב בסעיף קטן (ג) (2) בדרך של קיזוז בעת ההתחשבנות הסופית שתיערך עם החוכר בטרם ייפסר לו המוחכר.

(ה) למען ההוראות המנויות בסעיפים קטנים (ג) ו- (ד) דלעיל, לא תזכה הארכת המועד הקבוע לגמר עבודות הפיתוח והבניה של המוחכר בשל הנסיבות המנויות בסעיף קטן (ב) דלעיל את החוכר בתשלום שיפוי או פיצוי כלשהו, בעד כל נזק שייגרם לחוכר עקב ההארכה ולא תהיה לחוכר כל עילה להשתחרר מהתחייבויותיו לפי חוזה זה, והחברה לא תראה עקב ההארכה כמפירת החוזה. כל טענה או חביעה מצד החוכר מכל סוג שהוא לא תשמע לרבות הטענה כי מכר את דירתו או שהסתיים חוזה השכירות ביחס לדירה בה גר או שאין לו כל מקום מגורים אחר.

(ו) מוסכם בזה כי "עבודות הפיתוח והבניה של המוחכר" תיחשבנה כמושלמות מיד עם סיום עבודות הבניה במוחכר, אף אם טרם נשלמו עבודות הפיתוח והבניה של הקרקע ושל הרובע היהודי בכלל ושל המבנה על כל הדירות האחרות שבו.

מיד עם תום עבודות הפיתוח והבניה של המוחכר תהא החברה חייבת להיות מוכנה למסור את החזקה במוחכר לחוכר ועל החוכר חובה לקבל את החזקה במוחכר מיד כשהחברה תודיע לו שהנה מוכנה למסור לו את החזקה כאמור.

תרשיכל מסירת המוחכר

3. במעמד המסירה תעדך על ידי החברה בנוכחות החוכר תרשומת הממרשת את מצב המוחכר וכל שינוי בה לעומת החוזה. החוכר יהיה מנוע מלטען כלפי החברה כל טענה ביחס לליקויים, אי התאמות, פגמים או סטיות מהמיפרט במוחכר אשר ניתן היה לגלותם בבדיקה בעת עריכת התרשומת. החברה תתקן את אותם הדברים שצויינו בתרשומת ושהיא חייבת לתקנם על פי חוזה זה תוך זמן סביר.

הדישום בתרשומת לא יהווה ראיה או אישור לחבות החברה ביחס לנטען בה על ידי החוכר.

בניית המוחכר לפי תכניות ומפרטים

4. (א) החברה מתחייבת לבצע את עבודות הבניה במוחכר בהתאם למפרט נספח א', ואולם היא תהיה רשאית לסטות מהתכנית, על-פי שיקול דעתה, ובלבד שהסטיות האמורות לא תהיינה בעלות אופי מהותי. כמו כן מתחייבת החברה שכל הפרטים במוחכר יהיו בהתאם למפרט המצורף לחוזה זה. מוסכם בזה שכל שינוי בת.ב.ע ביחס למוחכר או לבית בו נמצא המוחכר ייראה כאילו מלכתחילה נכלל. במפרט ובתכניות.

(ב) מלבד הסטיות האמורות בסעיף קטן (א) דלעיל, תהיה החברה רשאית לסטות מהתכנית, אף אם תהיינה הסטיות בעלות אופי מהותי, אם סטיות אלה נעשות שלא מטעמים התלויים בחברה והן נובעות משינוי הכרחי עקב בעיות שנתעוררו תוך הבניה בבנין בו נמצא המוחכר ועקב דרישות של בטיחות שהתגלו לאחר הכנת התכנית שבנספח א'.

שונה שטח הרצפות בדירה (שתא חלק מהמוחכר) עקב הסטיות האמורות ביותר מ - 15 ממ"ר, או היתה סטיה מהותית אחרת מהתכנית האמורה, אזי יהיה החוכר רשאי להשתחרר מהתחייבויותיו לפי חוזה זה, באמצעות הודעה שתתן עליה במשרדי החברה תוך שבעה שבועות מיום שהודע לו על השינוי. הודיע החוכר כאמור לעיל יפוג החוזה ביום מסירת ההודעה ויחולו על המקרה אותם התנאים המוסכמים כפי שמפורטים בסעיף 2 (ג) (1).

(ג) בחר החוכר להשתחרר מהתחייבויותיו כאמור בסעיף קטן (ב) דלעיל, רשאי הוא להודיע בהודעתו האמורה כי הוא מוותר על החלת תנאי סעיף 2(ג)(1) על המקרה, וכי הוא מעוניין להיכלל מחדש ברשימת המועמדים למגורים ברובע היהודי.

עשה החוכר כאמור בסעיף קטן זה, אזי יחולו הוראות אלה:

1. החברה תכליל אותו בין המועמדים הראשונים לדיור "ברובע היהודי האמורים להתקשר, אחרי מועד קבלת הודעת החוכר בחוזים, בקשר לחכירת דירות ברובע היהודי שמשתן זהה, או קרוב לכך, לשטח הדירה כפי שהיה מתוכנן לפי חוזה זה עד כמה שניתן.

2. הסכומים ששילם החוכר על חשבון מחיר המוחכר לפי חוזה זה יהיו לפקדון בידי החברה ועם חתימת חוזה עם החוכר ביחס לדירה אחרת שיוסכם על החברתה לחוכר ייזקף הפקדון על חשבון מחיר המוחכר בחוזה החדש. הפקדון לא ישא ריבית ולא תצורין אליו כל תוספת שהיא מכל סוג שהוא.

3. מחיר המוחכר בחוזה החדש יהיה המחיר בהתאם לחוזה זה ואולם אם שטח המוחכר בחוזה החדש יהיה גדול יותר אזי ביחס לשטח הנוסף יקבע המחיר על ידי החברה כפי שיהיה מקובל אצלה ביום החתימה על החוזה החדש. אם המוחכר בחוזה החדש יהיה קטן יותר יוחזר לחוכר ההפרש במחיר שיחושב באופן יחסי להפרש שבשטחי המוחכרים. לסכום שיוחזר תצורף ריבית בגובה 12% שתחושב ממועד התשלום האחרון ששלם החוכר עד ליום ההחזר.

4. אם החוכר לא ישתתף בהיצע אליו יוזמן לפי סעיף קטן (1) או לא יתקשר עם החברה בחוזה ביחס לדירה אחרת אזי יחול לגבי הפקדון הוראות סעיף 2(ג)(1) דלעיל.

(ד) אם החוכר לא יודיע על השתחררותו מהתחייבויותיו, כאמור בסעיף קטן (ב) דלעיל, אזי מחיר המוחכר לפי חוזה זה יגדל או יקטן באותו היחס שבו קטן הו גדל שטח הדירה.

5. החוכר מתחייב, כי ידוע לו שהגניה ברובע היהודי הינה מיוחדת במינה, הן בשל אופיו של הרובע היהודי והן בשל תנאי הבניה בו. ולפיכך ישנה סבירות לאמירות של שינוי מהותי בתכנית.

מחיר המוחכר

6. בתמורה להתחייבויות החברה, מתחייב החוכר, בנוסף ליתר התחייבויותיו לפי חוזה זה, לשלם לחברה את מחיר המוחכר שהוא בכפוף לאמור בסעיף 4(ד), סך _____ ל"י (_____ ל"י)

עם תשלום מחיר המוחכר **ייחשב** החוכר כמי שמילם **דמי חכירה חד פעמיים** עבור הערך היסודי של הקרקע עליה עומד הבית בו נמצא המוחכר, ויהא פטור מתשלום דמי חכירה שנתיים בתקופת החכירה של 19 שנים. הוראות חוזה חכירת המשנה (נספח ב' לחוזה) בדבר תשלום דמי חכירה שנתיים לא יחולו על החוכר למשך התקופה הנ"ל.

תשלום מחיר המוחכר

7. (א) מחיר המוחכר ישולם להברה במשרדי החברה באופן ובתנאים שלהלן:

(1) סך _____ ל"י (_____) שולם עד לחתימת חוזה זה

(2) סך _____ ל"י (_____) משולם במעמד החתימה על חוזה זה

(3) סך _____ ל"י (_____) ישולם לא יאוחר מיום _____

(4) סך _____ ל"י (_____) ישולם לא יאוחר מיום _____

(5) סך _____ ל"י (_____) ישולם לא יאוחר מיום _____

(6) סך _____ ל"י (_____) ישולם לא יאוחר מיום שנקבע ע"י החברה למסירת המוחכר.

(7) סך -.4,500 ל"י (ארבעת אלפים, חמש מאות ל"י) לפי תנאי סעיף קטן (ג) שלהלן.

משכנתא

(ב) אם יופנה החוכר על ידי החברה לסידור הלוואה כנגד משכנתא יחולו על תנאי ההלוואה הכללים הנקוטים אצל המוסד המלווה. אין בהפניה איפור מטעם החברה שאמנם תינתן הלוואה כזו. אישר המוסד המלווה מתן הלוואה כנגד משכנתא יהיה על החוכר להסדיר את ההלוואה, בהתאם לתנאי המוסד המלווה, תוך חודשיים מיום שהחברה תפנה אותו כאמור.
סכום ההלוואה יועבר ישירות מהמוסד המלווה לחברה.

הלוואה עומדת

(ג) הסכום נשוא סעיף 7 (א) (7) יינתן לחוכר בהלוואה עומדת.
ההלוואה והרבית שתישא תהא למענק בתום עשר שנים מיום כניסת החוכר למוחכר, ובלבד שהחוכר לא יפסיק להתגורר במוחכר כל משך מועד זה.
הפסיק החוכר להתגורר במוחכר לפני תום עשר השנים הנ"ל, ייפרעו ההלוואה והרבית מיד כשיידרש לעשות כן. הלוואה זו תינתן כנגד רישום משכנתא על ידי המוסד אליו יופנה החוכר על ידי החברה.

החוכר מצהיר שידוע לו שתוראות סעיף קטן זה הינן בהתאם למדיניות הנקוטה כיום על-ידי ממשלת ישראל וגופים אחרים, ואולם יתכן כי עד ליום מסירת החזקה במוחכר תשתנה מדיניות זו; ולפיכך אפשר כי החוכר יחוייב לשלם את הסכום נשוא סעיף קטן זה על אף האמור לעיל בסדר יקבל את החזקה, ובמקרה כזה ישלם החוכר סכום זה עם התשלום האחרון לפי סעיף קטן (א)3 לעיל.
החוכר ישלם סכום זה לחברה גם במקרה שלא יתקשר עם המוסד אליו יופנה תוך המועד שנקבע.

7/..

רטיבות במוחכר משופץ

8. (א) החוכר מצהיר כי ידוע לו שבהיות המוחכר כולו או חלק ממנו בגדר מבנה משופץ (ממש - שלא נבנה בבניה חדשה), לכן יש חשש שתופיע רטיבות בקירות המוחכר, ובעטיה אף יתקלף הטיח בו שוייחו הקירות.

(ב) מוסכם בזה כי החברה לא תהא אחראית לכל נזק שייגרם לחוכר ולרכושו בשל אותה רטיבות או בשל אותו קילוף טיח, ולא יחולו בקשר לרטיבות על כל הנובע ממנה, הוראות סעיף 9 שלהלן.

(ג) מיד לאחר שהרטיבות האמורה תיפסק, אך לא לאחר שנה מהיום שנקבע למסירת החזקה, תהיה החברה חייבת לסייד מחדש את הקירות שהרטיבות נעלמה מהם. אולם החוכר יהיה רשאי לדרוש שהסיוד מחדש אף ייעשה קודם לכן, והחברה תעשה זאת, ולאחר מסיידה מחדש שוב לא תהא חייבת לשוב ולסייד מחדש פעם נוספת.

(ד) אם תתגלה אפשרות לבלימת הרטיבות לאחר מסירת החזקה במוחכר לחוכר, תודיע החברה על כך לחוכר, והחוכר יהיה רשאי להתמש בידע זה לשם ביצוע עבודות על ידו לבלימת הרטיבות.

שנת אחריות

9. (א) החברה מתחייבת לתקן על חשבונה כל חלק מהמוחכר שתתגלה בו פגם במשך שנה הראשונה שלאחר המועד שנקבע למסירת החזקה, להוציא תיקוני סיד וצבע, ובלבד שפגם זה נוצר מבניה לקויה ו/או מחומרים לקויים ומאינו נובע מהשימוש שעשה החוכר באותו חלק מהמוחכר (להלן "שנת האחריות").
על החוכר להודיע לחברה על פגמים כנ"ל לא יאוחר מ-14 ימים מתום שנת האחריות.

(ב) לאחר תום שנת האחריות לא תהא החברה אחראית לכל ליקוי שיתגלה במוחכר.

(ג) החברה תבצע את תיקוני שנת האחריות תוך פרק זמן סביר לאחר תום שנת האחריות מתוך מגמה לבצע תיקונים בכל הבית בו נמצא המוחכר באותה עת.

לשם ביצוע התיקונים שעל החברה לבצע במוחכר ובמוחכרים אחרים באותו בית מתחייב החוכר לאפשר לחברה או לבאי כוחה להיכנס למוחכר בכל זמן סביר ולבצע את השעון ביצוע.

8/..

איסור שינויים ותוספות בניה

10. מבלי לגרוע בכל האמור בחוזה החכירה ביחס לשינויים ותוספות במוחכר שנעשים על-ידי החוכר, מוסכם בזה כדלקמן:

(א) החוכר לא יבצע ולא יאשר ביצוע של כל שינויים ותוספות במוחכר (לרבות ברכוש המשותף של הבית המשותף בו נמצא המוחכר), אלא לפי איזור מראש ובכתב של החברה, ובכפוף לתנאי האישור שינתן. כן יהיה על החוכר לקבל אשור מהרשויות המוסמכות.

(ב) "שינויים ותוספות במוחכר" לפי סעיף זה משמעם - לרבות כל שינוי בקירות המוחכר, כל בניה נוספת במוחכר, כל הריסה במוחכר, כל תוספת מתקן הן בין כתלי המוחכר והן בחלקיו החיצוניים, כל אנטנה שהיא, מתלה לתליית כביסה, תוספת או החסרת תריסים וסערים, וכיוצא באלה. וכן כל צביעה באיזה חלק מחלקיו החיצוניים של הבית בו נמצא המוחכר.

(ג) בוצעו במוחכר, או בחלקים המשותפים של הבית המשותף בו נמצא המוחכר בניגוד לאמור בסעיף קטן (א) איזה שינויים או תוספות, אזי, מבלי לגרוע בכל סעד לו זכאית החברה לפי חוזה זה, יהיה החוכר חייב להסירם או להחזיר את המצב לקדמותו תוך 15 ימים מיום שנדרש לעשות כן. לא עשה כן החוכר, תהיה החברה רשאית להכנס למוחכר, או לכל חלק בבית המשותף בו נמצא המוחכר, ולהרוס את התוספות והשינויים או להחזיר את המצב לקדמותו, וזאת על חשבון החוכר. החוכר מצהיר כי הוא מסכים לכניסת החברה ו/או שליחיה לשם ביצוע האמור בסעיף זה, ומאשר מראש את פעולותיהם.
כל הוצאה שתוציא החברה בקשר לאמור בסעיף זה ישולם על-ידי החוכר לחברה תוך שבועיים ימים מיום שיידרשו לעשות כן, והחוכר מסכים כי הריסום בספרי החשבונות של החברה ביחס לסכום שהוצא יחייב אותו וישמש ראיה לגובה הסכום שהוצא.

אנטנה מרכזית:

11. "בכוונת החברה לאפשר היבור של ברובע היהודי לאנטנה מרכזית או אנטנות מרכזיות לקליטת שידורי טלויזיה ושידורי רדיו (להלן "אנטנה מרכזית")
כשתיבנה האנטנה המרכזית על כל מערכותיה תפנה החברה את החוכר לבעל האנטנה או לנותן שירותי האחזקה של האנטנה לשם כריתת חוזה התחברות לאנטנה המרכזית ולשם התקשרות בחוזה האחזקה. תנאי חוזי אלה לרבות דמי השרות יהיו כמקובל אצל בעל האנטנה ואצל נותן שירותי האחזקה. בסעיף זה "בעל האנטנה" וכן "נותן שירותי האחזקה", משמעם - לרבות החברה.

לאחר הקמת האנטנה המרכזית על כל מערכותיה תהיה החברה חייבת לאפשר לחוכר להתחבר לאנטנה המרכזית, בכפוף לכך שיתקשר בחוזים האמורים לעיל לפי תנאיהם וימלא אחר התחייבויותיו על פי חוזים אלה.
מוסכם בזה שאסור לחוכר להרכיב ו/או להתקין ו/או לבנות כל מתקן אנטנה שהיא בין לקליטת שידורי רדיו ובין לקליטת שידורי טלויזיה איזה שהם וכל אנטנה אחרת שהיא.
הפר החוכר תנאי זה תהא החברה רשאית, בנוסף לכל זכות אחרת העומדת לה, להסיר את מתקן האנטנה בעצמה או באמצעות אחרים, ולשם כך תהיה רשאית, באמצעות פקיד

9/..

מפקידיה, או כל אחד אחר להיכנס למוחכר או לחלקים אחרים של הבנין בו נמצא המוחכר לשם הסרת מתקן האנטנה, והחוכר, יהא חייב לשלם לחברה את ההוצאות שיהיו לה בגין הסרת המתקן האמור. ואולם, לפני שהחברה תפעל להסרת מתקן האנטנה תהא חייבת ליתן לחוכר ארבה בת שבוע ימים להסרת מתקן האנטנה בעצמו".

מגורי קבע ודירה יחידה

12. (א) החוכר מצהיר שידוע לו שהחברה איפשרה אותו כמועמד למגורים ברובע היהודי והתקשרה עמו בחוזה בין היתר על סמך התחייבותו להתגורר, הוא עם משפחתו, במוחכר באופן קבוע ובלעדי. כן מצהיר החוכר שידוע לו שכוונת החברה היא לאכלס בדירות ברובע היהודי תוכרים אשר יראו את הרובע היהודי כמקום מגורים הקבוע והבלעדי.

(ב) החוכר מצהיר שידוע לו שבניית המוחכר, עבודות הבניה, השיקום והפיתוח ושאר הפעולות של החברה ברובע היהודי נעשות בעיקר במימון ממשלתי וציבורי כשמחיר המוחכר אינו מכסה את מלוא ההוצאות היחסיות של החברה במוחכר.

(ג) לאור האמור בסעיפים קטנים (ב) ו - (ג) דלעיל מתחייב החוכר ומצהיר כדלקמן:

1. החוכר מתחייב לקבל את החזקה במוחכר במועד שייקבע על ידי החברה למסירת החזקה;

2. החוכר מתחייב להיכנס למגורים, הוא ומשפחתו, במוחכר תוך שמים ימים מהיום שנקבע למסירת החזקה במוחכר;

3. החוכר מתחייב להתגורר במוחכר, הוא ומשפחתו, בדרך קבע במשך כל השנה ובמשך כל תקופת החכירה;

4. החוכר מתחייב שהוא ומשפחתו לא יתגוררו באופן קבוע, פרט למוחכר, בכל מקום אחר כין בישראל ובין בחוצה לה;

5. החוכר מצהיר שאין לו לאשתו או לילדיו שטרם הגיעו לגיל 18, ביום החתימה על חוזה זה, או מתחייב שלא יהיה להם או למי מהם ביום שעליו להיכנס למגורים לפי סעיף זה, כל דירה אחרת בין בישראל ובין מחוצה לה, בין בבעלות בין בחכירה ובין בדרך אחרת;

6. החוכר מתחייב למסור לחברה תוך תודש ימים מיום החתימה על חוזה זה העתק המכס בדבר מכירת כל זכויותיו בדירתו הנוכחית וכן הזכויות בדירה הנוכחית של מי מבני משפחתו המנוים בסעיף קטן 5 דלעיל;

7. לא עמד החוכר בהתחייבויותיו לפי סעיף זה או התברר שהצהרה כלשהי שלו על פי סעיף זה אינה נכונה ידאוהו כמפר תנאי עיקרי של חוזה זה.

10/..

חיבורי חשמל ומים, גז	13.	תוך חבוש ימים מהמועד שנקבע למסירת החזקה במוחכר על החוכר להתקשר על השבונו בחוזה עם חברת החשמל ועם עירית ירושלים בקשר לאספקת מים וחשמל ולגרום שהמוחכר יחובר לרשתות החשמל והמים. כן יתקשר החוכר על השבונו עם חברת הגז אליו יוחנה על ידי החברה.
כללי	14.	(א) זכות הבירת המשנה לדורות אשר ביחס אליה יחול חוזה הבירת המשנה לדורות תחול ביחס לאלה בלבד - דירת המגורים, השטחים הצמודים לדירה בלעדית וחלק יחסי מהשטחים בבית בו נמצא המוחכר שהיום בגדר שטחים משותפים לכל היחידות באותו הבית כמתואר במפרט נספח א'. (ב) החברה תגרום, לפי שיקול דעתה ותיכנונה, לפיצול הרובע היהודי לחלקות אשר כל אחת מהן מהווה חלקת רישום. החברה תגרום, לפי שיקול דעתה ולפי תיכנונה, שהבית בו נמצא המוחכר או שהבתים בהם נמצא גם המוחכר יירשם או יירשמו במסגרת חלקה אחת בין כבית משותף ובין בדרך אחרת, ובכל מקרה המוחכר יהווה יחידת רישום נפרדת. זכויות החוכר בשטחים המשותפים יירשמו בין בדרך של חלקים ברבוש המשותף בבית המשותף ובין בדרך של חלק יחסי בזכות חבירה נפרדת המתייחסת לחלקים המשותפים. החברה היא שתקבע מהן היחידות אשר תכלול חלקת הרישום. (ג) במקרה שחלקת הרישום תירשם כבית משותף יחול התקנון המפורט בנספח ד' לחוזה זה כתקנון הבית המשותף. במקרה שהחלקה לא תירשם כבית משותף יהווה נספח ד' הסכם שיתוף במקרקעין בין כל בעלי הזכויות בחלקים המשותפים. (ד) החל מהמועד שנתבע למסירת החזקה במוחכר ישא החוכר בחלק יחסי מהוצאות הקשורות לשטחים המשותפים שייקבעו בהתאם לתקנון נספח ד'. (ה) החברה רשאית לרשום ביחס להלקות הרישום כה יימצא המוחכר כל זכות וכן זיקת הנאה והיעבוד אחד מכל סוג שהוא לפי חוק המקרקעין שיהיו דרושים לפי דעתה להבטחת זכויות של אחרים, לרבות הציבור או המדינה או הרשות המקומית בקשר לשימוש במתקנים שהם חלק מחלקת הרישום ובקשר לשימוש בדרכים ובמעברים ציבוריים בחלקה. (ו) החוכר מצהיר שידוע לו שהבניה ברובע היהודי ותכנון הבניה שדם הסתיימו והחברה תוסיף ותבנה ברובע היהודי בכל מקום ובאותה דרך התמצא לנכון, וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי. המשך הבניה והפיתוח ברובע היהודי ייעשה לפי תכניות שהחברה תמצא לנכון ולפי שיקול דעתה. החוכר לא יתנגד לתכניות, לבניה ולפיתוח בין בבנין בו נמצא המוחכר ובין בבנינים אחרים. החוכר מצהיר שלא יבוא במענות ובתביעות כלפי החברה או כלפי כל אחד אחר בכל ענין הקשור בחוסר הנוחות או בנזקים אחרים (לא כולל נזקי גוף או רכוש) שייגרמו לו עקב הבניה, תוספות הבניה והתכנון.

11/..

(ז) החוכר מצהיר כי ידוע לו שהבניה ברוכש היהודי הינה ותהיה בניה צפופה כשבין הבתים סימטאות צרות, אפשר שעקב כך ייחנק ומהחוכר אור שמש, אור בכלל, מראה נוף, פרטיות וכיוצא באלה.

(ח) מוסכם בזה שהחברה תהיה רשאית לקבוע על הקירות החיצוניים של הבית בו נמצא המוחכר מתקנים נוספים לרבות מתקני תאורה ציבורית, שלטים, כבילים וכיוצא באלה וזאת לפי שיקול דעתה. החברה תקפיד שהתקנת מתקנים אלה תיעשה עד כמה שאפשר במועד שלא יהא בו משום גרימת טרדה לחוכר. הזכויות במתקנים אלה לא יהיו לחוכר.

<u>התחייבות לחכור ולהחכיר וחזקה מכח חוזה זה</u>

15. (א) בכפיפות למילוי התחייבויות המוטלות על החוכר לפי חוזה זה מתחייבת בזה החברה להחכיר את המוחכר לחוכר בחכירת משנה לדורות והחוכר מתחייב בזה לחכור מאת החברה את המוחכר כאמור, מיד לכשתהיה אפשרות לרשום את חכירת המשנה לדורות בלשכת רישום המקרקעין.

(ב) אם עד לגמר פעולות הפיתוח והבניה לפי חוזה זה על-ידי החברה לא תירשם זכות החכירה הראשית לדורות על שם החברה, וזאת מחמת שטר האוצר לא הפעיל את סמכותו לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי צבור), 1943, או מחמת כל סיבה אחרת, ולא תהיה באפשרותה של החברה לרשום לזכות החוכר חכירת משנה לדורות - יקבל החוכר מאת החברה את החזקה במוחכר בתוקף חוזה זה וימשיך להחזיק בו על-פי חוזה זה עד שתיווצר האפשרות לרשום את חכירת המשנה לדורות בלשכת רישום המקרקעין ועד לרישומה בפועל של חכירת המשנה לדורות כאמור, ומאותו יום ואילך ימשיך החוכר להחזיק במוחכר מכוח חוזה החכירה שהחוכר מצהיר בזה כי קרא אותו, הבין את תוכנו ומסכים לכל תנאיו. במועד בו תיווצר האפשרות לרשום את חכירת המשנה לדורות יהיה על החוכר לחתום על חוזה החכירה, נספח "ב".

<u>תחולת תנאי חוזה החכירה</u>

16. במשך תקופת החזקה במוחכר על ידי החוכר מכוח חוזה זה יחולו על החזקה הנ"ל גם כל התנאים וההוראות של חוזה החכירה המצורף לחוזה זה כנספח ב', והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו, וזאת אף אם טרם הושלמו כל פרטיו, ורואים את כל התנאים וההוראות של חוזה החכירה וכל ההצהרות והמצגים הכלולים בו כאילו נכללו בחוזה זה והם מחייבים את הצדדים לכל התקופה שבה יחזיק החוכר את המוחכר כאמור.

<u>רישום זכויות החכירה</u>

17. (א) אם תוך תקופת החזקה במושכר על-ידי החוכר מבוח חוזה זה יווצרו התנאים המאפשרים את רישום החכירה בלשכת רישום המקרקעין מתחייבת החברה להודיע על כך בכתב לחוכר.

(ב) החברה מתחייבת כי מיד לאחר שיווצרו התנאים המאפשרים את רישום החכירה כאמור לעיל תבצע את כל הפעולות הדרושות לשם רישום החכירה בלשכת רשם המקרקעין.

(ג) החוכר ישא בכל ההוצאות שתוציאן החברה לשם רישום החכירה, ולרבות הוצאות הבנת התיקים, הוצאות הבנת המסמכים והמפות, הוצאות הקשורות ברישום ללא יוצא מן הכלל, כולל חידוש רישום הקרקע, חלוקה, המרדה, הוצאות מדידה, עורך-דין וכל יתר ההוצאות הקשורות.

(ד) עד המועד שייקבע על ידי החברה למסירת החזקה במושכר ישלם החוכר לחברה סך _____ לי (_____) שהוא %____ ממחיר המושכר. מוסכם בזה שלמעט למקרה של שינוי במחיר המושכר ייחשב סכום זה כמכסה את כל ההוצאות שהחברה אמורה לשאת בהן לרבות שכר טרחת עורך דין ולמעט כל מסים שהם. במקרה שמחיר המושכר ישתנה ישתנה בהתאמה סכום למי סעיף קטן זה.

(ה) יחד עם ההודעה האמורה בסעיף קטן (א) דלעיל, או בהודעה מתישלת במועד אחר, תודיע החברה לחוכר איזהם סכומי המסים שחלים בקשר לרישום חכירת המשנה לדורות, לרבות כל תשלום, אגרות וביול הנדרשים על-פי דין לשם ביצוע הרישום. החוכר מתחייב לשלם סכומים אלה, במקומות אליהם יוחנה, תוך שבועיים מיום שיידרש לעשות כן.

(ו) לשם ביצוע הפעולות כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל מתחייב החוכר להופיע במשרד סמדי האחוזה או בכל מקום אחר בכל עת שיידרש לכך על-ידי החברה, ולחתום על המסמכים הנדרשים ולבצע כל פעולה המוטלת עליו. החברה מתחייבת לתאם מראש תוך התחשבות בזמנו של החוכר את ביצוע הפעולות האמורות בסעיף זה. לא עשה החוכר כמוטל עליו בסעיף קטן זה, יעשו זאת מיופי כוחו כמפורט להלן, במקומו.

(ז) החוכר מוסר במעמד החתימה על חוזה זה כתב יפוי כוח נוטריוני, שנוסחו בנוסח המצורף לחוזה ומסומן בנספח ג' המייפה את כוחה ואת כוחם של אחרים כמפורט בו, לבצע את כל אותן הפעולות המנויות באותו יפוי כוח. הוראות יפוי הכוח מהוות חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

13/..

עבודות אחזקה ברובע היהודי

18. (א) החברה עשויה להידרש על ידי עיריית ירושלים לבצע עבודות אחזקה שונות הכוללות בין היתר ניקוי סימטאות ושטחים ציבוריים פתוחים גינון וכיוצא באלה. בשהחברה תתקשר עם העיריה בהסכם בזה תודיע לחוכר על היקף עבודות האחזקה ועל מהות התקופה.

(ב) החוכר ישלם לחברה בתמורה לביצוע עבודות האחזקה תשלום שנתי כסכום שייקבע בחוק עזר עירוני שיוצא בענין זה. לא הוצא חוק עזר עירוני בענין זה ישלם החוכר לחברה תשלום שנתי בסך _____ל"י (_____ל"י).

אם יתברר שחל שינוי במדד המחירים לצרכן (המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה) בין יום החתימה על חוזה זה לבין תחילת כל שנה בה החברה אמורה לבצע עבודות אחזקה יגדל סכום זה באותו שעור שהשתנה המדד האמור.

(ג) עבור השנה הראשונה של עבודות האחזקה משלם בזה החוכר את הסך של _____ל"י . (_____ל"י)
וביחס לשנה זו לא ייגדל התשלום כנגד ההצמדה כאמור לעיל.
עבור כל שנה נוספת של עבודות אחזקה ישולם התשלום השנתי תוך ארבעה עשר ימים מתחילת אותה שנת אחזקה. התשלום ייעשה באותו מקום עליו תודיע החברה.

14/..

ערבות לפי חוק המכר (דירות)

19. הקונה מצהיר שידוע לו שהחברה אמורה ליתן לו ערבות בנקאית מאת מוסד בנקאי (להלן "הבנק") לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974 (להלן "חוק המכר"). הקונה מתחייב להחתום על ההוראה הבלתי חוזרת שנוסחה בנוסח המצורף לחוזה כנספח ה'. תנאי והצהרות נספח ה' מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה. כמו כן מתחייב החוכר להחתום על הוראה בלתי חוזרת לבנק שנוסחה כנוסח המצורף לחוזה כנספח ו'.

מסים ותשלומים חובה

20. כל המסים, הארנונות ושאר אגרות ותשלומי חובה מכל סוג שהוא הקיימים כיום ושיהיו קיימים בעתיד, ביחס למוחכר, יחולו על החוכר ויטולמו על ידו החל מהמועד שיקבע על ידי החברה למסירת החזקה במוחכר.

21. כל המסים, האגרות ושאר תשלומי חובה שיש לשלמם על פי כל דין ביחס לעיסקה נשוא חוזה זה, וביחס לרישום הזכויות בלשכת רישום מקרקעין ומבלי לפגוע בכלליות, מס ערך מוסף, מס שימון רכש ושאר המיסים, יטולמו על ידי החוכר וזאת גם אם על פי אותו דין חובת התשלום חלה על החברה.

22. הוצאות ביול הקשורות לעיסקה נשוא חוזה זה והקשורות לכל עיסקה אחרת בקשר למוחכר יחולו על החוכר בלבד.

ריבית פיגורים

23. מבלי לפגוע בהוראות חוזה זה בדבר ביטול החוזה מוסכם בזה שבגין כל פיגור בתשלום סכום כלשהו שהחוכר חייב לשלמו על פי חוזה זה או בגין כל נספח מנספחיו יהיה על החוכר לשלם לחברה ריבית פיגורים בשיעור הגבוה ביותר שנקבע בחוק ליום שנקבע לאותו התשלום ובהעדר הוראה חוק בענין ריבית מקסימלית תהיה הריבית בשעור הגבוה ביותר שנהוג לחלם בעד הלוואות בנקאיות רגילות. הריבית תחשב מהמועד בו היה על החוכר לשלם את אותו התשלום ועד למועד התשלום בפועל.

ביטול החוזה

24. (א) מבלי לגרוע מכל האמור בחוזה החכירה (נספח ב') מוסכם בין הצדדים כי החברה תהיה רשאית לבטל את החוזה תוך 14 ימים מיום משלוח הודעה בכתב על כך לחוכר אם לא יקיים אחת מאלה:

1. לא יקבל את החזקה במוחכר במועד שנקבע על ידי החברה;
2. לא ישלם תשלום מן התשלומים המפורטים בחוזה זה במועדו;
3. לא יחזור בו מהפרת תנאי עיקרי בחוזה זה או בכל נספח מנספחיו, שאינו מתמנויים לעיל, תוך 11 ימים מיום שנדרש לעשות כן;
4. לא יחזור בו מהפרת תנאי אחר בחוזה זה או בכל אחד מנספחיו תוך 30 יום מיום שיידרש לעשות כן.

(ב) מכל מקרה של ביטול החוזה לפני קבלת החזקה במוחכר על ידי החוכר יהיה על החברה להחזיר לחוכר כל סכום שהיא קבלה ממנו ע"ח מחיר המוחכר, לאחר ניכוי כל ההוצאות, ההפסדים והנזקים שנגרמו לחברה כתוצאה מביטול החוזה ולאחר ניכוי הסכומים שנותרו לחובת החוכר אצל החברה, רשויות המדינה, הרשות המקומית, המוסד שילווה כנגד משכנתא, חברת החשמל וכל שאר האנשים הגופים או הגורמים שהחוכר נותר חייב להם בגין ובקשר למוחכר. בתוך חישובי הנזקים יכלל, בין היתר, כל הפסד שייגרם לחברה עקב הענקת זכויות במוחכר לאחר בתנאים נחותים מתנאי חוזה זה.

[illegible]

[illegible]

15. [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

(ג) על ביטול החוזה לאחר קבלת החזקה יחולו, בנוסף לאמור בסעיף זה, גם תנאי חוזה החכירה (נספח ב')

תנאים עיקריים

.25 מוסכם ומוצהר בזה בין הצדדים כי המועדים הנקובים בחוזה זה מהווים תנאי עיקרי ויסודי של החוזה, וזאת בנוסף לאותם התנאים המותנים בחוזה זה ובחוזה החכירה והנספחים בהם כתנאים עיקריים.

תחילת החכירה

.26 כמועד תחילת הקופת החכירה בחוזה החכירה ייחשב היום שייקבע על ידי החברה לקבלת החזקה במושכר וסכומים שעולמו לחברה לפי חוזה זה ייחשבו לצורך חוזה החכירה כאילו שולמו גם על פיו.

ש ו נ ו ת

.27 התרופות המיוחדות שנקבעו בחוזה זה לגבי הפרת תנאי מתנאיו אין בהם כדי לגרוע מזכותו של כל צד לדרוש ולתבוע מבית משפט כל סעד ותרופה אחרת על-פי דיני החוזים הכלליים.

.28 מוסכם בזה במפורש כי תנאי חוזה זה הם בלבד משקפים את המותנה, מוסכם ומוצהר בין הצדדים במלואו וכי החברה לא תהיה קשורה בכל הבטחה, פרסומים, הצהרות, מצגים, הסכמים, השפעות או התחייבויות, בין בעל-פה ובין בכתב, שאינן נכללות במפורש בחוזה זה ושנעשו, אם בכלל, לפני חתימתו. כל שינוי של תנאי חוזה זה וכל חוספת לחוזה וליחסים שבין הצדדים תחייב את הצדדים רק אם נעשתה בכתב ובחתימת הצדדים.

.29 הצדדים מצהירים כי קראו חוזה זה בעיון וחתמו עליו מרצונם החופשי והטוב בהבינם את תוכנו.

.30 המונח "החברה" בהסכם זה כולל את החברה וכל אדם או גוף אשר יורשה לפעול בשמה או אשר היא תעביר לו את זכויותיה בהסכם זה הן לפי הסכם זה והן בתוקף החוק ובלבד שהחברה תודיע על כך ליוזם בכתב.

המונח "החוכר" בהסכם זה כולל את _____

_____ כולם יחד וכל אחד לחוד.

.31 מוסכם בזה שמרגע שהחוכר יחזיק במושכר מכוח חוזה החכירה נספח ב' כאמור בסעיף 15 (ב) דלעיל, יהיה חוזה זה כנספח לחוזה החכירה, ותנאי חוזה זה יהיו חלק בלתי נפרד מחוזה החכירה, וזאת בכפוף לאמור בסעיף 1(ב) לחוזה החכירה.

32 כתובת הצדדים לצרכי הסכם זה הן:

החברה: חברה לפיתוח ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ, ככר בתי מחסה, בית רוטשילד, ת.ד. 14012, ירושלים.

החוכר: _____

_____

_____

וכל הודעה אשר תישלח בהתאם להסכם זה בדואר רשום לפי אחת הכתובות לעיל תיחשב שנתקבלה כדין שלושה ימים אחרי המשלוח.

[illegible]

(2) [illegible]

[illegible]

(2) [illegible]

[illegible]

[illegible]

25. [illegible]

[illegible]

26. [illegible]

[illegible]

27. [illegible]

28. [illegible]

29. [illegible]

30. [illegible]

31. [illegible] (2) [illegible]

32. [illegible]

[illegible]

33. תנאים מיוחדים:

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

ולראיה באו הצדדים על החתום,

בירושלים, היום _____ תשל"

1[illegible] _____

_____ ה ח ו ב ר

_____ ה ח ב ר ה

2458

מדינת ישראל

משרד השיכון
היועץ המשפטי
ירושלים

תאריך 23.1.76

מספר ים-5/39

אל: המנהל הכללי
החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ.

הנדון: <u>חוזה התחייבות לחכירת משנה לדורות</u>

לבקשתכם קראתי בחוזה שבנדון ואף התקשרתי עם עוה"ד מ. בן זאב וי. הכהן על מנת להחליף איתם דברים בנדון.

1. ענין "התלואה עומדת" הוא ענין של מדיניות שעל החברה להחליט בו; איני נוקטת איפוא עמדה בנדון (סעיף 7ג).

2. דנתי עם עוה"ד בן זאב והכהן בענין הוראות הסעיף המטיל על החברה חשלום מיצויים על האיחור במועד מסירת הדירה.

יש לזכור כי בהעדר סעיף כזה, עומדות לו למשתכן התרופות הנקובות בכל דין לענין הטרת החוזה ועליו לפנות לבית המשפט לשם קבלת הסעד (שו"ם אינה כוללת סעיף כזה בחוזים שלה).

לעומת זאת אם ייכלל הסעיף בחוזה תשלם החברה במקרה של איחור את הסכום הנקוב בחוזה.

אני נוטה איפוא להסכים עם עורכי ההצעה כי יהיה זה מן הצדק לשלול את הסעד הנ"ל.

3א. הערות קלות ערך: בעמוד 2 כאשר מדובר על התחייבות החברה לחכיר למשתכן את הדירה בחכירת משנה, יש לדעתי להוסיף את המילים "כיחידת רישום נפרדת". וכן לראות כי הדבר יעוגן בסעיף 15 לחוזה.
האם אין לקבוע על מי יחולו הוצאות הרישום או שמא הדבר יכלל בחוזה חכירת משנה לדורות, שנוסחו לא הובא לידיעתי?

ב. בעמוד 6 מדובר על המשכנתא:
נראה לי שיש להוסיף כי המשכנתא הינתן בהתאם לתנאים שקבעה המשלה להלואות אוטוריקאיות באמצעות בנקים, ולא להסתפק בקביעה כי "תנאי ההלואה יהיו אלה הנקוטים אצל המוסד המלווה".

אין לי הערות אחרות לחוזה.

ב ב ר כ ה,

בחיה אבלון
היועצת המשפטית

העתק:
עו"ד בן זאב

ירושלים, כ"א בשבט תשל"ו
23 בינואר 1976

36671/14

אני מבקש לדון בישיבת הדירקטוריון בהצעתי דלהלן:

1. הדירקטוריון יפנה הנהלה בת חמשה חברים ששלושה מהם יתחלפו בכל שנה בדרך של רוטציה.

2. הדירקטוריון יגדיר סמכותה של ההנהלה ויקבע את מכלול הנושאים בהם תדון והסכם המלצותיה: מהן שיהיו מעונות אישור הדירקטוריון, ומהן שיהיו סופיות - וזאת בהתאם למעיף 30 לחוק החברות המסשלתיות.

דברי הסבר:

לאחר שחברי הדירקטוריון החדש, לרבות היו"ר והמנכ"ל, עברו תקופת "הרצה" והעבודה נכנסת פחות או יותר למסלול סדיר, אין צורך שהדירקטוריון ידון בכל דבר קטן וגדול (ראה עצת יתרו למשה בספר שמות פרק י"ח). מוסיף על כך העובדה שנתגלה קושי לתאם הזמנים לקיום ישיבות הדירקטוריון לעתים קרובות בהשתתפות מלאה. ע"י מינוי הנהלה מקרב חברי הדירקטוריון, אשר תתכנס אחת לשבוע או לשבועיים, אשר יהיה לקיים ישיבות רגילות של הדירקטוריון אחת לששה שבועות או לחדשיים, חוץ מישיבות שלא מן המנין. סידור כזה יש בו כדי להבטיח הכנת חומר ובדיקתו באופן יסודי ע"י ההנהלה, דיון מעמיק ויסודי של הדירקטוריון במספר נושאים מצומצמים יותר, ומיצוי הדיון בנושאים שעל סדר-היום; וכן השתתפות מלאה של כל החברים בישיבות הדירקטוריון.

0/3

דב רוזן

נמסר לידי חברי הדירקטוריון היום 26/2/76
ע"ד המשרד

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

1. [illegible]

2. [illegible]

[illegible]

FIRST RESULTS

[illegible]

[illegible]

456

תעתק מדף 345 בתיק 6671/14ב כרך ד'

לישיבת ועדת חליפין ביום ל' סיון תשל"ה (9.6.75)

לסעיף 4 ב. בסדר-היום

הצעתו של מר ד. רוזן מיום 3.3.75

לעומת התחשיבים שהוגשו ע"י מנהל החברה כאומר רקע מיום 28.5.75 (בטעות כתוב שם 28.6.75) בשם:

"הבטחת חשלום הסקדמות של המוקמדים לדיור ברובע"

הנני מפנה תשומת הלב להצעתי המנומקת דלהלן שיש בה מן הפישוט והצדק המבעי כאחד:

הצעתי: (אותה הזכרתי בישיבה מיום 3.3.75):
להקפיד את הסכום שעולם בשעתו להחיר המטרז'

נתונים: לפי חומר הרקע מתברר, כי 188 מועמדים הפקידו מקדונות של 5,000 ל"י ובס"ה קבלה החברה לפני שנים מקדונות בסך 932,500 ל"י.

- אם תתקבל הצעתי הנ"ל, הרי מירושה, שהחברה כאילו מכרה 1243 מטר לפי 750 ל"י והמורתם קבלה בשעתו סך 932,500 ל"י שזהו הסכום המלא המורת המטרז' הנ"ל.

הערה: אם חלק מהמקדונות הופקדו בחברה בזמן שהמחיר למטר כבר היה 950 ל"י, הרי כאילו מכרה פחות מ-1243 מטר.

- הואיל והחברה קשתה שימוש בכסף, הרי מכיר להניח שבנתה נכסים בהם השקיעה 932,500 ל"י הנ"ל. בדין איפוא שנכסים אלו שנרכשו מכספי המקידים יועמדו לרשותם. במקרה זה לא יעסידו הצדדים: לא המקידים ולא החברה.

- הואיל ויחלוף עוד זמן רב עד שיגיע תורם של המקידים לקבל דירותיהם, הרי שלפי חישוב של ריבית מצטברת על חסך 932,500 ל"י מתך שנים, קרוב לודאי שהחברה לא תפסיד. שכן הריבים המצטברת על סכום המקדונות שברשות החברה תכסה את הפרשי המחירים של הדירות כפי שיעמדו בזמנים שהמועמדים יקבלו דירותיהם.

- יתר-על-כן: יש גם צד ציבורי וצד של בדק שבעי. אנשים הפקידו כספים מפני ששמו מבטחם בחברה, בחברה מטשלמית, שחקמוד בדיבורה. והנה חלפו שנים ואנשים לא זי שאוכזבו - ומהם הטוענים שרומה - הרי עליהם להפסיד גם מירידת ערך הכסף אם אינו עמוד ואינו נושא ריבית. מיכן כאן הצדק? מי מאתנו לא שמע מרוניות של מועמדים שהטיחו דברים קשים ובוטים נגד החברה ואמיגותה, ואמרו, אילו ידענו שמאריך ההמקדה של 5000 ל"י ועד לקבלת הדירה יעברו שלש - חמש - שבע שנים, או - אז היינו מוותרים על החלום היפה הזה ורוכשים דירות בשוק השיכון או בשוק החפשי!

בסיכום: אני מציע להחליט:

מי ששילם מקדמה, ישוריין לו מטרז' בדירה שיזכה בה לפי ערכו הנקוב של המקדון עמוד למחיר המטר בתאריך ההמקדה. אם בעל המקדון ידרוש כספו בחזרה, יקבל סכום השווה למטרז' הראוי לו בדירה בתאריך ההחזר.

דב רוזן

[illegible]

ירושלים, ה' בשבט תשל"ו
7 בינואר 1976

1129/255

תרשומת מישיבת ועדת מאזן ביום 6.1.1976

משתתפים: ה"ה מ. גבאי, י. מאוב, ד. רוזן, ד"ר יעקבי, ש. וינוגרד, ע. ליבטוב, מ. ברזילי
י. ורדי, א. [illegible], ש. מלג, ל. רוזנברג, ד. דלבר.

א. **מאזן לשנת 1974/75**

לדברי חשב החברה ודו"ח הסברים יהיו מוכנים לבקורת בסוף פברואר ש.ז.

ב. **מאזן לשנת 1973/74**

תדיון נסב על הסתייגויות רואה החשבון.

1. **חובות חוברי דירות:**

לבושא זה הופרשה עתודה של 1,000,000 ל"י. קייסת הערכת שהסכום עלול להגיע ל-5,000,000 ל"י.
לדברי מנכ"ל החברה לא סיימו את ההתחשבנות ב-40 תיקים. ניתן לקבוע אחוז נפל ממוצע. השאלה
היא אם לעכב את סיכום המאזן עד להשלמת הבירורים בנושא זה.

בחוות הדעת נמנע רו"ח להבע דעה על הסכום שהופרש לחובות מסופקים. מ. ברזילי מציע לאשר
את המאזן עם הערת ההסתייגות.

הנהלת החברה מציינת כי מתן פרוט מלא ובדיקה יסודית של החובות דורשת זמן ממושך.

ס ו כ ם

מכיוון שבדיקה יסודית של החובות תמשך זמן רב, תתן הנהלת החברה תוך 10 ימים הסבר על הנקודות
העיקריות ומצב החובות.

2. **הסדרים עם האוצר - (הלוואות משרד השיכון)**

רו"ח מ. ברזילי: אין כל הסדר פורמלי על הכספים שנתקבלו מהחשב הכללי, במאזן אין אפשרות
לציין מהו סכום ההתחייבות בגין ריבית, ואיזה סכום ירשם כמענק.

ש. מלג: מתקיימת דיונים עם האוצר לסיכום הנושא.

ס ו כ ם

לנסות לסכם את הנושא עם משרד האוצר. במידה ולא יושב המדר תוך זמן קצר (המיכוי לכך קטן) להביא
את הנושא לדירקטוריון.

חיוב בריבית על הלוואות האוצר יגדיל את ההפסדים, יש להטב משומת לב בעלי המניות לכך. (שרי
האוצר והשיכון).

3.3. **ריבית על מקדמות ששלמו המועמדים לאכלוס:**

הנושא ידון בישיבה הבאה, לאור סיכום שיתקבל בשאלה זו בדירקטוריון.

ר ש מ: דוד דלבר

דל/

בית רוטשילד, כבר בתי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים ת.ד. 14012 טלפון 284721 — 287212

ירושלים, 7 ינואר 1976
1129/255

תרשומת מישיבת ועדת האזן ביום 6.1.1976

משתתפים: מ"מ ש. גבאי, י. טאוב, ד. רוזן, ד"ר יעקבי, ש. וינגרד, ע. לביסוב, ש. ברזילי, י. זרחי, א. רון, ש. מלב, ל. רוזנברג, ד. דלבר.

א. האזן לשנת 1974/75:

לדברי משה החברה ורו"ח המשרים יהיו מוכנים לבקורת בסוף פברואר ש.ז.

האזן לשנת 1973/74

1. המשרדים עם האוצר:

רו"ח ש. ברזילי: אין כל הסדר פורמלי על הכספים שנתקבלו מהחשב הכללי. בהאזן אין אפשרות לציין מהו סכום ההתחייבות בגין ריבית, ואיזה סכום ירשם כמענק.

ש. מלב: מתקיימים דיונים עם האוצר לתיקום הנושא.

ד ו ב ר: לנסות לסכם את הנושא עם משרד האוצר.

בעיה ולא יושג הסדר תוך זמן קצר (הסיכוי לכך קטן) להביא את הנושא לדירקטוריון.

חיוב בריבית על חלוואות האוצר יגדיל את ההפסדים, יש להסב השומת לב בעלי המניות לכך. (שרי האוצר והשכון).

2. חובות חוכרי דירות:

בחוות הדעת נמנע רו"ח להביא דעה על הסכום שהוערך לחובות מסופקים, ש. ברזילי מציע לאשר את האזן עם הערת ההמנעות.

מנהלת החברה מציינת כי מתן פרוט מלא ובדיקה יסודית של החובות דורשת זמן מרובה.

ד ו ב ר: מכיון שבדיקה יסודית של החובות מסוך זמן רב, מתן הנהלת החברה תוך 10 ימים מעבר על הנקודות העקריות ומצב החובות.

3. רשימה על פעולות שעלו המוקדמים לאחרונה:

הנושא ידון בישיבה הבאה.

רשם: דוד דלבר.

453

13.1.76

החברה לשיקום ולשיחזור הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

תקציב 1976/77 - דברי הסבר

תכנית העבודה לשנת 1976/77 מתחלקת לנושאים הבאים:

א. המשך בניה מבנים קודמות - כ - 170 יח"ד ו- 70 חנויות.
סה"כ הפרויקטים מסתכמים ב - 63 מליון. בוצע עד כה 12.6 מליון ל ונבצע בשנת 1976/77 - 36.4 מליון ל היתרה תבוצע בשנת 1977/78. (הפרוט בטבלה בעמוד 12 בסיומת התקציב).

ב. הפעלת בניה חדשה:

יוחל בבניית של כ - 44 יח"ד, ו - 21 חנויות בהיקף כולל של 22 מליון ל.
מזה בשנת 76/77 - 9.3 מליון ל. (הפרוט בטבלה בעמוד 13 במיומת התקציב).

ג. מוסדות ציבור:

1. המוסדות העירוניים, בני ילדים, מעונות יום ומועדון הנוער נכללים במסגרת הבנייה למגורים.
2. מוסדות חינוכיים פרטיים.
3. יציבת עורת יוסף - 12 מליון ל מתוכנן לבצוע, השתתפות החברה 25% = 3 מליון ל.
4. יציבת הכותל - 11 מליון ל מתוכנן לבצוע, השתתפות החברה 25% = 2.75 מליון ל.
5. השתתפות במוסדות נוספים - -.250,000 ל.

ד. פיתוח כלל מכונתי ופיתוח צמוד:

1. המשך בצוע התשתית: הטלטות מערכת מים, ביוב, רשת חשמל, מנהרת הטרוחים, טלויזיה וכד'.
בסה"כ - כ - 4.0 מליון ל.
2. החניון: - התקציב המוצע הטלמת החכנון. פינוי עפר, הסדרת חניה זמנית, חפירות ארכיאולוגיות ובצוע הקירות ההקפיים.
אמדן הבצוע: - 15 מליון ל.
3. פיתוח צמוד: אמדן ההוצאות 3 מליון ל.

ה. פ י נ ו י י ס:

1. עד כה פונו מהרובע ה - 6500 נפש.
2. נותרו לפינוי כ - 20 משפחות (הגורמות לעכובים בבצוע); בבוימים 08, 19,20,21 - רחוב חב"ד ויהודים, גוש 28, גוש 38 ואזור הטרמינל.

2/..

3. אמדן הוצאות לפינוי של מספחה בשנת 76/77 הוא כ - 150,000.- ל. (סה"כ 3 מליון ל.)

4. אמדן הוצאות לפינוי חנות או בתי עסק, הוא בין 150,000.- - 200,000.- ל., דבר שיאפשר (במידה ונצליח) את פינוי החנויות ברחוב היהודים וחב"ד.

5. הוקצבו 6 מליון ל. לפינויים בשנת 1976/77 מאחר וצפויים קשיים בפינויים הנובעים מכך, שאלה שנותרו גרים ברובע לפני שנת 1948. בעלי החנויות הם בקשר מסחרי הדוק עם השוק ברחוב השלשלת, וכן התחזקות הרגשות לאומניים. אם ידרש תקציב נוסף לפינויים תנתן לכך עדיפות עליונה.

6. הטיפול בעתיד יהיה בשתי הדרכים: א. בצורה הרגילה, בדרך סו"מ וכד' (לאחר החילופים של הסמונה על יחידת הפינויים צפויים קשיים בבצוע דרך זו).

ב. הגשת משפטי פינוי והוצאה לפועל ; הליכים אלה מסוכנים.

ו. <u>השלום ציצויים לבעלי רכוש מופקע:</u>

1. השלום פיצויים לבעלים יהודים שהגישו תביעות לאחר הכרה בבעלות ע"י ועדה בין משרדית. עד היום הוכרו כ - 15 - 10 תביעות ושולמו כ - 200,000 ל.

2. תהליך האשור ממושך, בדרך כלל אין בידי התובעים מסמכים ברורים להוכחת הבעלות.

3. השלום פיצויים לבעלי קרקע ערבים: בעלי נכסים אלה נמנעו להגיש תביעות מסיבות פוליטיות לאומניות; עד כה שולמו מקרים שונים.

ז. <u>ת כ נ ו ן</u>

1. המגמה לגבור את כל התכנון המפורט בשנת 1976/77 ע"י מתכנני חוץ ומתכנני הצוות של החברה. [illegible]

2. יושם דגש מיוחד על גמר תכנון עיצוב הסופי של הרובע הכולל: ריצוף, שלוט, גינון, תאורת רחובות, אתרי היירות וארכיאולוגיה.

ח. <u>א ח ז ק ה:</u>

1. סוכם בין שר השיכון וראש העיר על חלוקת תפקידים כדלקמן:

<u>בצוע ע"י החברה</u> - נקיון ספסאות (מאסף ומטיפה) שפול בגינון, פינוי אשפה עד למקום רכוז.

<u>באחריות העיריה</u> - שפול בחשמל, ביוב, מים, תאורה תיעול וכד'

2. החברה מתכננת הפעול האחזקה בשני שלבים:

<u>שלב א'</u> עד הפעלת הטרמינל.

<u>שלב ב'</u> הפעלת הטרמינל.

<u>בשלב א'</u> - תבוצע האחזקה ע"י קבלן שיבחר במכרז. השנה תוקצבו 20,000 ל. לחודש (הפעלת 5 איש).

<u>בשלב ב'</u> - מוצע להקים חברת אחזקה שתקבל על עצמה את הטיפול בנושאים הבאים: הפעלת הטרמינל והחניון, אחזקת אנטנה מרכזית, החזרת ספסאות וספחים פרטיים, גינון, רכוש בשכירות, הפעלת שרותים ע"י רכב חשמלי, פינוי אשפה, אחזקת חזיתות ואתרים ארכיאולוגיים.

3/..

ט. הוצאות ממון:

1. ריבית על אמיסיות.

בהתאם לסיכום משרד השיכון תקבל החברה אמיסיות לממון הבניה בסכום של כ - 5.1 מליון ל׳.

במהלך שנת 1975/76 מקבלת החברה אמיסיות בסכום של 3.3 מליון ל׳.

החברה משלמת 13% ריבית לשנה. סכום הריבית על האמיסיות יסתכם ב- 770.000 ל׳ 3.3 מליון 13% לשנה, ו- 5.1 מליון ל׳ 6,5% (בהתקציב מופיע סכום של 1.0 מליון ל׳ מתוך הנחה שחלקה העקרי של הכנסה מהאמיסיה התקבל בתחילת השנה)

2. ריבית על משיכת יתר בבנקים: במידת הצורך תנצל החברה את האפשרות של משיכת יתר מן הבנקים המסחריים, סכום משיכת היתר הכוללת נאמד ב- 1.0 מליון ל׳ (החברה פותחה חשבונות בחלק בנקים נוספים). הריבית על משיכת יתר עד לגבול של 250,000 ל׳ בבנק הנה בין 26% - 24%. לשנה

י. ע ו ב ד י ם:

עם הגדלת היקף פעולות החברה התעורר צורך להגדלת תקן כח-אדם הנדרש. להלן הטרום המוצע:

היחידה	תקן משרות המוצע	המצב הקיים ביום 1.1.76
הנהלה	4	4
מזכירות	4 1/2	4 1/2
תכנון	11 1/2	11 1/2
בצוע	1	1
אחזקה	2	1
אכלוס	5	5
כספים	4	3
מינויים	2	2
סך הכל	34	32

כמו כן בהתאם לצורך יועסקו עד חלשה עובדים ארעיים במימות חולפות.

4/..

י"א. דו"ח מצבת דירות ברובע היהודי

א.	דירות שבניתן נסתיימה עד 31.3.75 -	248 יח"ד. (כולל דירות שכירות)
ב.	דירות בבניה ביום 30.11.75 -	185 יח"ד
ג.	דירות מיוחל בבנייתן עד 31.3.76 -	15 יח"ד
	סה"כ דירות בבניה או שנסתיימו ביום 31.3.76	448 יח"ד
	דירות מיוחל בבצוען בשנת 1976/77	44
	סה"כ יח"ד	492

יוחל בהצוע אחרי 31.3.77 כ - 100 יח"ד.

י"ב. הכנסות:

1. מרבית הסמון להפעלת התכניח יתקבל מתקציב המדינה. משרד השיכון מציע סכום של 63 מליון ל' (כולל האמיסיות)

2. חלקו הנותר של הסמון יתקבל מהכנסות החברה בפרוט שלהלן:

הכנסות ממכירת דירות (הצע דצמבר 1975)	10.0
הכנסות ממכירת דירות (הצע אוגוסט 1976)	7.8
הכנסות ממכירת חנויות	1.8
הכנסות מדמי חכירה ומשכירות מוסדות	0.8
הכנסות מדמי שכירות מגורים	0.1
הכנסות מגביה חובות מדיירים	0.4
הכנסות מחובות משפצים	0.5
סה"כ	21.4 מליון ל'.

3. יתרת התקציב הנדרש (כ - 2.0 מליון ל') תכוסה ע"י משרד השיכון באם ידרש.

/לל

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, ט' בשבט תשל"ו
11 ינואר 1976

לכבוד
חברי הדירקטוריון

א.נ.,

הנדון: סיומה של הצעת תקציב לשנת 1976/77

מצו"ב סיומת תקציב לשנת 1976/77, לקראת הדיון שיערך בדירקטוריון בישיבה הקרובה.

בכבוד רב,

ד. דלבר
מזכיר החברה

דל/

בית רוטשילד, כבר בתי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים ת.ד. 14012 טלפון 284721

ירושלים, ב' בטבת תש"ל
11 בינואר 1970

לכבוד
מר מרדכי בן-פורת

שלום,

הנדון: <u>פרסום מכרז מספר מבצע בטבח 77\1970</u>

אני מ"ב פרסום מכרז מבצע בטבח 77\1970, לביצוע מרכז מרכז מרדכי בן-פורת בקרבת מקום.

בברכה רבה,

ר. רבר
מנהל מחוז

רב\

2.2.1975

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

הצעת תקציב לשנת 1976/77 (*)

דף רכוז

רכוז הכנסות	הצעת תקציב לשנת 1976/77	תקציב מעודכן לשנת 1975/76	(***) בצוע למעשה אפר - ינו 1975/6
	ל"י	ל"י	ל"י
סך הכל הכנסות	87,650,000	50,800,000	34,529,000
31 השתתפות הממשלה	61,150,000	37,100,000	26,200,000
32 הכנסות מהחברה	20,900,000	10,000,000	4,714,000
33 הכנסות מהשכרה	500,000	400,000	271,000
35 הכנסות מאמיסיות	5,100,000	3,300,000	3,344,000

רכיבי הוצאות	הצעת תקציב לשנת 1976/77	תקציב מעודכן לשנת 1975/76	(**) בצוע למעשה אפריל-דצמ 75
	ל"י	ל"י	ל"י
סך הכל הוצאות	87,650,000	50,800,000	37,426,000
01 בניה לתגורים ומסחר	45,700,000	24,800,000	19,240,000
02 מוסדות צבור	6,000,000	4,900,000	3,516,000
04 פתוח כלל שכונתי	20,000,000	6,370,000	2,526,000
05 פינויים	7,000,000	10,000,000	8,938,000
06 פיתוח צמוד	3,000,000	1,800,000	1,036,000
07 תכנון ופקוח	600,000	550,000	530,000
08 הוצאות מנהלה	3,300,000	1,965,000	1,470,000
09 הוצאות אחזקה	800,000	300,000	170,000
11 הוצאות מימון	1,250,000	115,000	—

(*) מעודכן למחירי מרץ 1976 (מחירי אוקטובר 1975 בתוספת 10%)

(**) הוצאות - כולל חשבונות שאושרו עד 31.12.1975.

(***) הכנסות - כולל הכנסות שנתקבלו עד 31.1.76

דף עדכון לטיוטה של 9.1.1976

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

הצעת תקציב לשנת 1976/77(*)

דף רכוז

רכוז הכנסות	הצעת תקציב לשנת 1976/77	תקציב מעודכן לשנת 1975/76	בצוע למעשה אפריל-דצמ, 1975	רכוז הוצאות	הצעת תקציב לשנת 1976/77	תקציב מעודכן לשנת 1975/76	(**) בצוע למעשה אפריל - דצמבר 1975
סך הכל הכנסות	86,250,000	50,800,000	29,920,000	סך הכל הוצאות	86,250,000	50,800,000	37,186,000
31 השתתפות הממשלה	59,750,000	37,100,000	23,200,000	01 בניה למגורים ומסחר	45,700,000	24,800,000	19,240,000
				02 מוסדות צבור	6,000,000	4,900,000	3,518,000
32 הכנסות מהחברה	20,900,000	10,000,000	3,743,000	04 פתוח כלל שכונתי	19,000,000	6,486,000	2,526,000
33 הכנסות מהשכרה	500,000	400,000	269,000	05 פינויים	7,000,000	10,000,000	8,938,000
				06 פיתוח צמוד	3,000,000	1,800,000	1,036,000
35 הכנסות מאמיסיות	5,100,000	3,300,000	2,708,000	07 תכנון ופקוח	600,000	550,000	530,000
				08 הוצאות מנהלה	2,900,000	1,850,000	1,230,000
				09 הוצאות אחזקה	800,000	300,000	170,000
				11 הוצאות מימון	1,250,000	115,000	—

(*) מעודכן למחירי מרץ 1976 (מחירי אוקטובר 1975 בתוספת 10%)

(**) כולל חשבונות שאושרו עד 31.12.1975.

9 .1 .1976

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

הצעת תקציב לשנת 1976/77 - רכוז הכנסות והוצאות

רכוז הכנסות		הצעת תקציב לשנת 1976/77	תקציב מעודכן לשנת 1975/76	בצוע למעשה אפריל נובמבר 1975 (*)	רכוז הוצאות		הצעת תקציב לשנת 1976/77	תקציב מעודכן לשנת 1975/76	בצוע למעשה אפריל נובמבר 75 (**)
	סך הכל הכנסות	86,250,000	50,000,000.-	25,692,000	סך הכל הוצאות		86,250,000.-	50,000,000.-	30,881,000
31	השתתפות הממשלה	59,750,000.	37,100,000.	20,200,000	01	בניה למגורים ומסחר	45,700,000	24,800,000	14,223,000
					02	מוסדות צבור	6,000,000	4,900,000	3,516,000
32	הכנסות מהחברה	20,900,000.	10,000,000	3,030,000	04	מתוח כלל שכונתי	19,000,000.	6,485,000	2,289,000
33	הכנסות מהשכרה	500,000.	400,000	260,000	05	פינויים	7,000,000.	10,000,000	8,246,000
					06	שיתוף צמוד	3,000,000.	1,800,000	957,000
35	הכנסות מאמיסיות	5,100,000	3,300,000	2,208,000	07	תכנון ופקוח	600,000	550,000	500,000
					08	הוצאות מנהלה	2,900,000	1,850,000	1,000,000
					09	הוצאות אחזקה	800,000	300,000	150,000
					11	הוצאות מימון	1,250,000	115,000	

(*) מעודכן למחירי מרץ 1976 (מחירי אוקטובר 1975 בתוספת 10%)

(**) כולל חשבונות שאושרו עד 31.10.1975

סעיפי הוצאות

הסעיף	תאור	הצעת תקציב לשנת 1976/77	תקציב מעודכן לשנת 1975/76	בצוע למעשה אפריל-נובמבר 1975
		ל"י	ל"י	ל"י
	סך הכל הוצאות	87,650,000	50,550,000	30,881,000
01	בניה לסגורים ומסחר	45,700,000	24,800,000	14,223,000
	תכנית 1976	9,300,000	—	—
16/04	בניה ושפוץ של 12 דירות 71 חנויות בגוש 33 צפון בנינים א,ד,ה, (תכנית בסך 4,300,000)	2,000,000	—	—
25/09	בניה חדשה של 3 דירות הארי - הקטן בגוש 25. (תכנית בסך 1,000,000)	400,000	—	—
28/04	בניה ושפוץ של 8 דירות בגוש 28 בנין א' (תכנית בסך 2,900,000 ל"י)	1,300,000	—	—
28/05	בניה ושפוץ של 6 דירות ושתי חנויות בגוש 28 בנין ב' (תכנית בסך 3,100,000 ל"י)	1,400,000	—	—
28/06	בניה ושפוץ של שתי דירות ו- 4 חנויות בגוש 28 בנין ד' (תכנית בסך 1,900,000 ל"י)	1,000,000	—	—

סעיפי הוצאות

הסעיף	תאור	הצעת תקציב לשנת 1976/77	תקציב מעודכן לשנת 1975/76	בצוע למעשה אפריל-נובמבר 1975
	סך הכל הוצאות	86.250.000	50,550,000	30,081,000
01	בניה למגורים ומסחר	45,700,000	24,800,000	14,223,000
	תכנית 1976	9,300,000	—	—
16/04	בניה ושפוץ של 11 דירות ו 7 חנויות בגוש 33 צפון (תכנית בסך 5,500,000 ל"י)	2,000,000	—	—
25/09	בניה חדשה של 3 דירות הארי - הקטן בגוש 25. (תכנית בסך 900,000 ל"י)	400,000	—	
28/04	בניה ושפוץ של 8 דירות בגוש 28 בנין א' (תכנית בסך 2,800,000 ל"י)	1,300,000	—	—
28/05	בניה ושפוץ של 6 דירות ושתי חנויות בגוש 28 בנין ב' (תכנית בסך 2,800,000 ל"י)	1,300,000		
28/06	בניה ושפוץ של שתי דירות ו 4 חנויות בגוש 28 בנין ד'	1,000,000		

הסעיף	ת א ו ר	הצעת תקציב לשנת 1976/77	תקציב מעודכן לשנת 1975/76	בצוע למעשה אפריל-נובמבר 1975
28/08	בניה ושפוץ של שתי חנויות בגוש 28 בנין ג	300,000	—	—
19/01	בניה ושפוץ של 14 דירות ו 7 חנויות בקרנייקס רח' חב"ד ויהודים (שלב ב') (תכנית בסך 8,000,000 לי)	3,000,000	—	—
	תכנית שנים קודמות	36,400,000	24,800,000	14,223,000
05/01	בניה חדשה על 17 דירות, חנות וגלריה בגוש 38 (בנינים B, E, G)	3,500,000	1,500,000	1,080,000
08/03	בניה ושפוץ של 47 דירות בגוש 38 (גוש 08 מזרח ומערב)	4,000,000	800,000	240,000
09/06	בניה ושפוץ של 20 דירות ו - 9 חנויות בגוש 09 דרום וצפון	5000,000	1000,000	200,000

3/..

הסעיף	ת א ו ר	הצעת תקציב לשנת 1976/77	תקציב מעודכן לשנת 1975/76	בצוע למשה אפריל-נובמבר 1975
16/06	בניה חדשה של 5 דירות ו 5 חנויות ברחוב בית אל (גוש 33)	1,000,000	1,000,000	640,000
18/01	בניה ושפוץ של 26 דירות ו 19 חנויות בגוש המרוקאי (גוש 36)	6,000,000	2,000,000	680,000
19/01	שפוץ ובנית 32 חנויות ברחוב חב"ד ויהודים - שלב א' (גוש 21, 20, 19)	3,500,000	1,000,000	470,000
24/01	בניה ושפוץ של 28 דירות בגוש 24 (מזרח, דרום ומרכז)	4,000,000	3,000,000	1,310,000
25/08	שפוץ 4 דירות בגוש 25 (בנין F)	300,000	1,000,000	805,000
27/02	בניה ושפוץ 15 דירות ו 3 חנויות ב"חוש" (גוש 26)	4,000,000	500,000	200,000
28/02	בניה חדשה של 8 דירות ברחוב ארוס (גוש 27-חצר אשורית)	2,500,000	1,000,000	120,000
521	גמר בניה למגורים ותשלום חשבונות סופיים	2,600,000	3,000,000	2,350,000
	פרטים שאינם חוזרים	—	9,000,000	6,128,000

הסעיף	ת א ו ר	הצעת תקציב לשנת 1976/77	תקציב מעודכן לשנת 1975/76	בצוע למשה אפריל-נובמבר 1975
02	מוסדות צבור	6,000,000	4,900,000	3,516,000
03/01	השתתפות החברה בבנית ישיבת "עורת - יוסף"	3,000,000	2,500,000	1,550,000
03/02	השתתפות החברה בבנית ישיבת הכותל	2,750,000	1,500,000	1,250,000
580	השתתפות החברה בבנית מוסדות צבור ברובע	250,000	900,000	716,000
04	שטוח כלל שכונתי	19,000,000	6,485,000	2,269,000
601	חניון (טרמינל)	15,000,000	2,000,000	100,000
602	מערכת מרכזית לקליטת שדורי טלביזיה	500,000	600,000	450,000
603	התקנת צנרת ושינוי תוואי במנהרת השירותים	1,500,000	2,235,000	612,000
604	תאורת רחובות וגופי תאורה	250,000	150,000	12,000
612	תשתית (מערבת מים ביוב ותעול)	1,250,000	1,000,000	694,000
614	חפירות ארכיאולוגיות	500,000	500,000	421,000

הסעיף	ת א ו ר	הצעת תקציב לשנת 1976/77	תקציב מעודכן לשנת 1975/76	בצוע למשה אפריל-נובמבר 1975
05	פ י נ ו י י ם	7,000,000	10,000,000	8,246,000
621	פינוי אוכלוסית דירים וחנויות	6,000,000	3,000,000	1,911,000
625	תשלום פיצויים לבעלי רכוש מופקע	1,000,000	—	
	פרטים שאינם חוזרים	—	7,000,000	6,335,000
06	פעולות צמוד	3,000,000	1,800,000	957,000
631	בצוע רשת חשמל וטרנסעורמטורים	1,200,000	700,000	389,000
633	פינוי הריסות והפירות	500,000	300,0000	183,000
635	רצוף ממטאות וגנון	1,000,000	500,000	326,000
637	חזוק מבנים מסוכנים	300,000	300,000	59,000

הסעיף	תאור	הצעת תקציב לשנת 1976/77	תקציב מעודכן לשנת 1975/76	בצוע למעשה אפריל-נובמבר 1975
07	תכנון ופיקוח	600,000	550,000	500,000
	תכנון	3,550,000	4,300,000	3,730,000
641	תכנון	3,000,000	4,000,000	3,288,000
642	סקרים תכנוניים ויעוץ הנדסי כללי	100,000	40,000	192,000
643	מדידות	250,000	150,000	155,000
644	מודלים	50,000	10,000	14,000
645	העתקות אור	150,000	100,000	81,000
	פיקוח	1,750,000	1,250,000	700,000
651	פיקוח, תאום ובדיקת חשבונות סופיים	1,750,000	1,250,000	700,000
	השתתפויות	(-)4,700,000	(-)5,000,000	(-)4,010,000
622	השתתפות הבניה בהוצאות תכנון ופיקוח	(-)4,700,000	(-)5,000,000	(-)4,010,000

הסעיף	ת א ו ר	הצעת תקציב לשנת 1976/77	תקציב מעודכן לשנת 1975/76	בצוע למע"ה אפריל-נובמבר 1975
08	הוצאות מנהלה (פרוס מלא מצורף)	3,300,000	1,965,000	1,000,000
622	פ ע ו ל ו ת	3,130,000	2,150,000	994,000
	שכר עובדים	2,565,000	1,550,000	
	הוצאות לפעולות	565,000	450,000	
	מנהל וארגון	1,220,000	835,000	598,000
	ה ת ח ת פ ו י ו ת	(-)1,050,000	(-)870,000	(-)592,000
	התחפות סעיף תכנון ובצוע בהוצאות מינהלה	(-) 1,050,000	(-) 870,000	(-)592,000
09	אחזקה וניקוי ממאות	800,000	300,000	150,000
701	הוצאת החזקת מבנים במכירות	50,000	50,000	30,000
703	נקוי והחזקת ממאות	300,000	250,000	49,000
704	תיקונים ואחזקת מבנים ברובע (טפור גמר)	450,000	--	71,000
11	הוצאות מימון	1,250,000	115,000	--
901	ריבית על אמיסיות	1,000,000	115,000	--
905	ריבית על מסיכת יתר בבנקים	250,000	--	

הסעיף	ת א ו ר	הצעת תקציב לשנת 1976/77	תקציב מעודכן לשנת 1975/76	בצוע למעשה אפריל-נובמבר 1975
08	הוצאות מנהלה	2,900,000	1,850,000	1,000,000
622	פ ע ו ל ו ת	3,100,000	2,150,000	994,000
	שכר עובדים	2,565,000	1,700,000	
	הוצאות לפעולות	535,000	450,000	
	מנהל וארגון	950,000	800,000	598,000
	א ש ת ת פ ו י ו ת	**(-) 1,150,000**	(-)1,100,000	(-) 592,000
	השתתפות סעיף תכנון ובצוע בהוצאות מינהלה	- 1,150,000	(-)1,100,000	(-) 592,000
09	אחזקה וניקוי סמטאות	800,000	300,000	150,000
701	הוצאת החזקת מבנים בשכירות	50,000	50,000	30,000
703	נקוי והחזקת סמטאות	300,000	250,000	49,000
704	תיקונים ואחזקת מבנים ברובע (שפור גמר)	450,000	—	71,000
11	ה ו צ א ו ת מ י מ ו ן	1,250,000	115,000	
901	ריבית על אמיטיות	1,000,000	115,000	—
905	ריבית על משיכת יתר בבנקים	250,000	—	

תכנית התחייבויות לשנת הכספים 1976/77

(אלפי ל')

הפרט	התאור	תכנית התחייבויות
01	בניה למגורים ומסחר	21,200
16/04	בניה וטפוץ של 12 דירות ו - 7 חנויות בגוש 33 צפון בנינים א.ד.ה.	4,300
25/01	בניה חדשה של 3 דירות הארי-הקסן בגוש 25.	1,000
28/04	בניה וטפוץ של 8 דירות בגוש 28 בנין א'	2,900
28/05	בניה וטפוץ של 6 דירות ושני חנויות בגוש 28 בנין ב'	3,100
28/06	בניה וטפוץ שתי דירות וארבע חנויות בגוש 28 בנין ד'	1,900
19/01	בניה וטפוץ של 14 דירות ו-7 חנויות בפרוייקט רח' חב"ד והיהודים(שלב ב')	8,000

אמדן שינוי ביתרת התחיבויות לשנת 1976/77

(אלפי ל')

	תכנית בניה למגורים לשנת 1976/77	21,200
	פחות תקציב לתשלום בשנת 1976/77	(-) 9,100
12,100	אמדן יתרת התחייבויות ל - 31.3.1977 לתכנית 1976/77	
	יתרת התחייבויות(כולל מרמינל) מכנים	
44,600	קודמות ליום 31.3.77	
56,700	סה"כ התחייבויות ליום 31.3.1977	

תכנית התחייבויות לשנת הכספים 1976/77

(אלפי ל"י)

הפרט	תאור	תכנית התחייבויות
01	בניה למגורים ומסחר	21,700
16/04	בניה ושיפוץ של 20 דירות ו - 13 חנויות בגוש 33 צפון	5,500
25/01	בניה חדשה של 3 דירות הארץ-הקסן בגוש 25	900
28/04	בניה ושיפוץ של 8 דירות בגוש 28 בנין א'	2,800
28/05	בניה ושיפוץ של 6 דירות ושני חנויות בגוש 28 בנין ב'	2,800
28/06	בניה ושיפוץ שתי דירות וארבע חנויות בגוש 28 בנין ד'	1,700
19/01	בניה ושיפוץ של 14 דירות ו- 7 חנויות בפרוייקט רח' חב"ד והיהודים (שלב ב')	8,000

אמדן שינוי ביתרת התחיבויות לשנת 1976/77

(אלפי ל"י)

תכנית בניה למגורים לשנת 1976/77	21,700	
פחות תקציב לתשלום בשנת 1976/77	(-) 9,000	
אמדן יתרת התחייבויות ל- 31.3.1977 לתכנית 1976/77		12,700
יתרת התחייבויות משנים קודמות ליום 31.3.77		34,400
		47,100

דברי הסבר להכנסות (אלפי לי)

להלן פרוט ההכנסות בשנת 1976/77

סה"כ הכנסות	**26,500**
הכנסות מהחכרה	20,900
א) מכירת 60 דירות בהיצע 1975 (טבלה 1)	9,400
ב) מכירת 40 דירות בהיצע 1976 (טבלה 2)	8,300
ג) החכרת מבנים למסחר	1,500
ד) שונות (גבית חובות שיפוץ עצמי ושונות)	1,700
הכנסות מאמיטיות	**5,100**
הכנסות מאמיטיות 101 יח' (טבלה 3)	**3,200**
הכנסות מאמיטיות 70 יח' (טבלה 4)	**1,900**
הכנסות מהשכרה	500
הכנסות מדמי השכרה מוסדות ודירות	500

ט ב ל ה - 1

רשימת דירות למכירה - הצע דירות 1975

מספר אוביקט		שם הבנין	מספר דירות
25/03	(25)	גוש 25	24
24/01	(24)	גוש 24 - דרום	4
25/01	(25)	בנין F	4
21/05	(32)	32 מערב	9
16/02	(33)	בנין קראים	7
09/02	(31)	חצרות 9	7
		דירות בודדות (שונות)	5
			60

ט ב ל ה - 2

רשימת דירות למכירה - הצע דירות 1976/77

מספר אוביקט		שם הבנין	מספר דירות
24/01	(24)	גוש 24 מערב שיפוצים	4
09/01	(31)	חצרות 9	2
16/05	(33)	בית אל מגורים	5
18/01	(36)	גוש 18 (גוש מרוקאי)	20
05/01	(38)	גוש 38 בנין B	5
		דירות בודדות שונות	4
			40

ט ב ל ה - 3

אמיטיות למימון בניה - 100 יח"ד

מספר הפרויקט	ש ם הפרויקט	מס' דירות
03/04 (38)	גוש 38 בנין A	2
01/06 (38)	גוש 38 בנין B	5
07-18 (36) 01/18 (36)	גוש המרוקאי	20
06/18 (33)	מגורים "בית אל"	5
01/24 (24)	גוש 24	28
01/19 (29)	פרויקט רח' היהודים/חב"ד א'	32
02/28 (27)	"חצר אשורית"	8
	סך הכל	100

ט ב ל ה - 4

אמיטיות למימון בניה - 70 יח"ד

מספר הפרויקט	ה ג ו ש	מס' יחידות
03/08 (37)	גוש 08 מערב	28
06/08 (37)	גוש 08 מזרח	22
08.07/09 (34)	גוש 09 צפון	13
14.06/09 (34)	גוש 09 דרום	7
	סך הכל	70 יח'

דברי הסבר להוצאות

בניה הסכים בשנת 1976/77

(אלפי ל"י)

הסעיף	שם הפרוייקט	דירות	חנויות	אמדן עלות כולל	אמדן יתרת התחייבויות - 31.3.76	תקציב לשנת 1976/77	יתרת התחייבויות ליום 31.3.77
	סה"כ	167	70	63,000	50,400	36,400	16,600
(38)05/01,02,03	גוש 38 בנינים [illegible]	17	חנות וגלריה	7,500	6,000	3,500	2,500
(37)08/03-06	גוש 08 מערב ומזרח	45	—	11,000	10,200	4,000	6,200
(34)09/06,07,08	גוש 09 דרום וצפון	20	9	8,000	7,500	5,000	2,500
(33)16/[illegible]	מגורים "בית-אל"	5	5	2,500	1,000	1,000	—
(36)18/01	הגוש המרוקאי	25	19	8,600	6,800	6,000	800
(29)19/01	פרוייקט רח"חב"ד ויהודים	-	32	5,700	4,600	3,500	1,100
(24)24/01	גוש 24 מזרח, מערב מרכז	(*) 28 (**)	—	7,500	4,500	4,000	500
(25)25/08	בנין [illegible]	4	מטרד ביכנ"ס	1,450	300	300	—
(26)27/02	"החו"מ"	15	3	7,000	6,500	4,000	2,500
(27)28/02	חצר אטורית	8	—	3,750	3,000	2,500	500
521	גמר בניה וחסבונות סופיים	(***) —	—	—	—	2,600	—

(*) בניית 4 דירות תסתיים עד 31.3.76.

(**) בניית 3 דירות תסתיים עד 31.3.76

(***) פרוט הסעיפים הנכללים בפרט זה:

— אוגרי חום

— בניה וקפוץ של דירות בודדות טונות.

— חסלום חסבונות סופיים על בנינים שנסתיימו.

דברי הסבר להוצאות

בניה המיכית בשנת 1976/77

הסעיף	שם הפרוייקט	דירות	חנויות	אמדן עלות כולל (אלפי ל"י)	אמדן יתרת התחייבויות 31.3.76	תקציב לשנת 1976/77 (אלפי ל"י)
	ס ה " כ	170	70	63,000	50,400	36,400
(30)05/01,02,03	גוש 30 בנינים B, E, G	17	חנות וגלריה	7,500	6,000	3,500
(37)08/03,06	גוש 08 מערב ומזרח	47	—	11,000	10,200	4,000
(34)09/06,07,08	גוש 09 דרום וצפון	20	9	8,500	7,500	5,000
(33)16/[illegible]	מגורים "בית-אל"	5	5	2,500	1,000	1,000
(30)19/01	הגוש המרוקאי	26	19	8,800	6,800	6,000
(29)19/01	פרוייקט רח' חב"ד ויהודים	-	32	5,700	4,600	3,500
(24) ":01	גוש 24 מזרח, מערב מרכז	(*) 28	—	7,500	4,500	4,000
(25)25/06	בנין F	(**) 4	משרד ביכנ"ס	1,500	300	300
(26)27/02	"החו"ש"	15	3	7,000	6,500	4,000
(27)28/02	חצר אשורית	8	—	3,000	3,000	2,500
521	גמר בניה וחשבונות סופיים	—	—	—	—	2,600

(*) בניית 4 דירות תסתיים עד 31.3.76

(**) בניית 3 דירות תסתיים עד 31.3.76

פרוייקטים חדשים לבצוע בשנת 1976/77

(אלפי ל"י)

הסעיף	שם הפרוייקט	דירות	חנויות	עלות כוללת	תקציב לשנת 1976/77	יתרת התחייבויות ליום 31.3.77
	סה"כ	45	21	21,400	9,300	12,100
(33)16/04	גוש 33 צפון בנינים א'ד'ה'	12	7	4,300	2,000	2,300
(25)25/09	הארי הקטן	3	—	1,000	400	600
(27)28/04	גוש 28 בנין א'	8	—	2,900	1,300	1,600
(27)28/05	גוש 28 בנין ב'	6	2	3,100	1,400	1,700
(27)28/06	גוש 28 בנין ד'	2	4	1,900	1,000	900
(27)28/08	גוש 28 בנין ג'	—	2	200	200	—
(29)19/01	פרוייקט רח' חב"ד ויהודים - טלב ב'	14	6	8,000	3,000	5,000

פרוייקטים חדשים לבצוע בשנת 1976/77

הסעיף	שם הפרויקט	דירות	חנויות	עלות כוללת (אלפי ל"י)	תקציב לשנת 1976/77 (אלפי ל"י)
	סה"כ	41	18	22,000	9,300
04/16(33)	גוש 33 צפון בנינים א', ב', ג'	11	7	5,500	2,000
09/25(25)	הארי הקטן	3	–	600	400
04/28(27)	גוש 28 בנין א'	8	–	2,800	1,300
05/28(27)	גוש 28 בנין ב'	6	2	2,800	1,300
06/28(27)	גוש 28 בנין ד'	2	4	1,700	1,000
08/28(27)	גוש 28 בנין ג'	–	2	300	300
01/19(29)	פרוייקט רח' תב"ד ויהודים – שלב ב'	14	6	8,000	3,000

הסעיף	ת ת א ו ר	הצעת תקציב לשנת 1976/77	תקציב מעודכן לשנת 1975/76	ביצוע למעשה אפריל - דצמבר 1975
		ל"י	ל"י	ל"י
03	הוצאות מנהלה	3,300,000	1,965,000	1,473,000
	פ ע ו ל ו ת	3,130,000	2,000,000	1,472,500
	שכר עובדים	2,565,000	1,550,000	1,168,500
101	עובדים קבועים	2,365,000	1,420,000	1,079,500
102	עובדים ארעיים	50,000	30,000	19,000
107	שעות נוספות	150,000	100,000	70,000
	הוצאות לפעולות	565,000	450,000	304,000
201	יעוץ משפטי והוצאות משפטיות	130,000	90,000	74,000
202	מבקר פנים	36,000	24,000	18,000
203	רואה חשבון	75,000	36,000	26,000
204	שרותים מקצועיים	50,000	40,000	24,000
205	יועצים מקצועיים מיוחדים	150,000	250,000	160,000
206	צלום והסרטה	124,000	10,000	2,000

הסעיף	ת ו א ר	הצעת תקציב לשנת 1976/77	תקציב מעודכן לשנת 1975/76	בצוע למעשה אפריל דצמבר 1975
		ל"י	ל"י	ל"י
	מנהל וארגון	1,220,000	835,000	600,500
301	אס"ל ונסיעות	318,000	190,000	147,000
302	צרכי משרד ומרשירי כתיבה	70,000	40,000	36,000
303	ריהום וציוד משרדי ומכני	50,000	30,000	12,000
304	הוצאות ארגוניות שונות	60,000	55,000	30,000
305	הוצאות אחזקה ובדק בית	50,000	50,000	
306	דאר, טלפונים ומסלוחים	130,000	80,000	53,000
307	נקיון	30,000	25,000	16,000
308	השחלפות עובדים	10,000	5,000	4,500
309	שמירה	272,000	100,000	90,000
310	ביטוח רכוש	80,000	50,000	35,000
312	הוצאות בלתי צפויות	20,000	20,000	1,000
315	פרסום ויחסי צבור	100,000	75,000	61,000
320	הוצאות אחזקת מכונית החברה	30,000	115,000	115,000
	השתתפויות	(-)1,050,000	(-) 870,000	(-) 600,000
	השתתפות סעיף תכנון בהוצאות מנהלה	(-)1,050,000	(-) 870,000	(-) 600,000

08 הוצאות מינהלה - 3,300,000.- ל

דברי הסבר לסעיפי הקציב

סעיף זה מטרתו לכסות את הפעולות הרוחב זה של מנגנון החברה.

101 - 107 עובדים - מספר עובדים בתקן של שנת 1975 היה 32.

בשנת 1976 מוצע הוספת של עובד לתקן עבור מחלקת כספים ועובד למחול בנושא האחזקה.

הגידול בהוצאות שכר נובע בעיקרו מהתייקרויות שכר שניתנו במהלך השנה.

בסכום המוצע נכללה רזרבה של 30% להתייקרות שכר מעל משכורת דצמבר.

201 יעוץ משפטי - בסעיף זה נכללו שכר טרחת חדשי קבוע של היועץ המשפטי של החברה וכן חלקם עבור טיפול במקרים מיוחדים.

203 רואה חשבון - הגידול בסעיף זה נובע מעמעום הפגור והכנת מאזנים לשנת 1974/75 - 1975/76 בסוף השנה הבאה.

204 שרותים מקצועיים - הסכום בסעיף זה מיועד עבור שרותי יעוץ וביצוע בנושאי מינהל **ותרגון**, שרותי יעוץ מקצועיים בנושאי כלכלה ומסחר, וכן שרותי מאות עבור מחלקת האכלוס.

205 יועצים מקצועיים מיוחדים - הסכום בסעיף זה מיועד עבור שרותי יעוץ וביצוע בנושאי ההנדסה והאכלוס.

206 צילום הסרטה - בסעיף זה מוזמנים צילומים על מנת לאיור הערכות של הסעריך הממשלתי ובדוקומנטציה כלפי בעלי הרכוש וכן על מנת לתעד את התקדמות העבודה.

סכום של 100,000.- ל מיועד להכנת סרט על הרובע לקראת העמור לשחרור.

2/..

302 צרכי משרד ומכשירי כתיבה - פרט זה כולל מכשירי כתיבה, ניירות לצרכי עבודה במשרד, הדפסות חוץ, תקון ובטוח מכונות משרדיות, ציוד משרדי המחירו עד -.100 ל.

303 ריהוט וציוד משרדי וטכני - רכישת מכונות משרדיות ומכשירי שרטוט המחירם מעל -.100 ל וכן ריהוט.

304 הוצאות ארגוניות שונות - פרט זה כולל: קבלת אורחים, כבודים, נסיעות בעיר, חוברות לאכלוס, שתיה עבור עובדי החברה, ועד עובדים.

305 הוצאות החזקה וטסטוח ובדק בית - כוללות פעולות מקיות להחזקת משרדי החברה; ביניהן: תלושים עבור מים, חשמל, מסי עיריה. כן נכללות בסעיף זה הוצאות עבור תיקונים ובדק בית.

306 דאר, טלכונים, משלוחים - הסכום מיועד עבור הוצאות משרדי החברה לטלפון, דאר, מברקים ומשלוחים.

307 נ ק י נ ן - הסכום מיועד עבור הוצאות נקיון וחמרי נקוי.

308 השתלמות עובדים - כולל השתתפות בלימודים של עובדי החברה וכן השתתפות בימי עיון וסמינריונים.

309 ס מ י ר ה - א. הסכום מיועד להחזקת 4 שומרים שתפקידם למנוע פלישה ותפיסת מקומות לטמרות אכסון, פרוץ מבנים מפונים וכן לסייע בפידת מה לאבטחת השכונה.

ב. החברה מחזיקה שומר בשעות הערב למנוע כניסה לרובע לפריקה מסענים וחניה במקומות שמשמשים משטחי עבודה.

ג. החברה מפעילה שני שומרים עם מכשירי קשר בשטחים ליד המתיבחא ובשער האשפות לתאום תנועת המשאיות בשעות העבודה.

315 פרסום ויחסי צבור - פרט זה כולל שכר פרחה לדובר החברה, מודעות בעתונות, פרסומים, לקט קטעי עתונות.

320 הוצאות אחזקת מכוניות החברה - הסכום מיועד להוצאות החזקת רכב החברה עבור המנהל הכללי. דלק, ביטוח, רשוי וטפולים.

451

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, ו' שבט תשל"ו
8 ינואר 1976
266/דירקטוריון

לכבוד

מר י. גבע	מר י. טאוב
מר א. אברהמי	מר מ.י. יעקבי
מר ד. אלפנדרי	מר א. לגקין
מר מ. גבאי	מר ר. מיינשטיין
גב' י. ורד	מר ד. צוקר
מר ד. רוזן	מר ש. פלג

א.נ.,

בהתאם להוראת יו"ר הדירקטוריון הנני מזמין אתכם לישיבת דירקטוריון אשר תתקיים ביום ד' 14.1.76 בשעה 16.00 במשרדי החברה.

על סדר היום:

1. אישור פרוטוכול כיום 23.12.1975.
2. חוק החברות הממשלתיות - דברי הסבר.
3. הצעת התקציב לשנת 1976/77.
4. סיכום נושא מקדמות ע"ט -.5,000 לי ששולמו ע"י מועמדים לאכלוס. (מצ"ב תאור קידום)
5. ש ו נ ו ת.

בכבוד רב,

דוד דלבר
מזכיר החברה

העתק: מר ד. צפרוני, כאן
עו"ד מ. בן-זאב, היועץ המשפטי.
מר ש. וינוגרד, מבקר פנים.
רשות החברות, משרד האוצר.
יחידת החברות, משרד השכון.

לל/

בית רוטשילד, בכר בתי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים ת.ד. 14012 טלפון 284721 — 287212

[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

1. [illegible]
2. [illegible]
3. [illegible]
4. [illegible]
5. [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

6151
10

החברה לשיקום ולשיתוף הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

פרוטוכול ישיבת דירקטוריון מיום 23.12.1975

נוכחים: מר י. גבע
מר ש. פלג
ד"ר פ.י. יעקבי
עו"ד א. לנקין
מר א. אברהמי
מר י. מאוב
מר ד. צוקר

משתתפים: מר ד. צפרוני
מר ד. דלבר
עו"ד מ. בן זאב
עו"ד י. הכהן
מר ש. וינוגרד
מר נ. גרנות
ארכיטקט ד. בסס
ארכיטקט מילר.

נעדרים: מר ד. רוזן
מר ר. מיינסטיין
גב' י. ורד
מר מ. גבאי
מר ד. אלפנדרי

על סדר היום:

1. אישור פרוטוכול מיום 2.12.1975
2. נושא החניון (טרמינל).
3. דו"ח המנהל הכללי.

א) בניה.

ב) אכלוס – מכירת דירות לכלל רשימת המועמדים.

– מכירת חנויות

– שכירות של דירות וחנויות.

ג) כספים – העסקת עובדים נוספים לסיום הפגור בדוחות הכספיים.

ד) פינויים.

ה) עובדים – הארכת חוזה העסקה של יועצים

– מתן קביעות למר מישל לוי.

– מתן אישור למר ל. רוזנברג לעבוד ש"נ מעל למכסה המאושרת.

4. אפיסיות – הגדלת היקף החוזה עם חברת "קיטון".

5. התכרת אמפיתאטרון ומוזיאון חצר היטוב היסק לקרן ירושלים.

1) **אשור פרוטוכול ישיבה מיום 2.12.1975**

ה ח ל ט ה

מאשרים את הפרוטוכול.

2) **נושא החניון (טרמינל)**

(לחברי הדירקטוריון חולק חומר בנושא).

י. גבע: מציג את הנושא, נרכשה קרקע עבור בצוע הפרוייקט, צפויים עיכובים בגלל ארכיאולוגיה.

מבקש מפר נ. גרנות להסביר את נושאי התכנון והבצוע של הפרוייקט.

מר נ. גרנות: נותן הסבר על האספקטים התכנוניים ובצוע הטרמינל. (ראה נספח).

2/...

הקומפלקס הזה הנו למעשה חניון ולא טרמינל.

תפקידו העיקרי לשמש כחניה לדיירי הרובע והעסקים שיפעלו כאן. כמו כן ישמש כמטוף לשריקה והטענת ציוד ושחורות ופינוי אשפה.

בתוך הרובע אין כל מקום לחניה.

השתרון לבעית חניה של מבקרים ודיירים יהיה בחניון מחוץ לחומה. עלות בניה לכל מקום חניה תהיה כ- 80,000 ל"י.

צוקר: יתכן שיש למצות כל אפשרויות של הגדלת החניה כפי שהוצע כאן, ע"י חציבה.

יש להניח שיוקמו כאן מוסדות ובית מלון, וצריך לקחת זאת בחשבון.

גרנות: מדובר על מחיר חניה שולית בנוסף ל- 600 מקומות. הענין הנו שיקול כספי.

גבע: נציגי האוצר ציינו שאם נוותר על הטרמינל לא מהיינה בעיות בנוסא התקציב. אנו הבהרנו שיש לתת אפשרות כניסה וחניה לרכב, זאת גם מסעמי פינוי חולים, רכב נכים וכו'.

מאידך לקבל הקצבה של 80,000 למקום חניה לכל מטעחה הנו קלוש, אנו נמצאים בתקופת צמצום.

ראש העיר הציע למטל חניון פתוח מחוץ לחומה.

ארכיטקט מילר: מסביר את השיטות ההנדסיות האפשריות לבצוע הפרוייקט.

נ. גרנות: הבצוע יהיה בשלבים, בעיות החניה הזמניות תמתרנה ע"י חניון מחוץ לחומות.

ד. אפרוני: מציע קונספציה אחרת, זולה יותר לדעתו, של הבניה בשלבים, לפי הצעתו גילויים ארכיאולוגיים יגרמו לשטפר אילוצים נוספים. מציע לבנות לרשות הגבוהה ביותר ולהביא לבטול החפירות הארכיאולוגיות באתר זה.

מציע לבדוק אלטרנטיבה נוספת של בנית החניון מפלדה, דבר שיתן באותה הטעה תוספת של 20% בחניה.

פלג: בעית הארכיאולוגיה קיימת בכל האתרים ברובע. אנשי הארכיאולוגיה הבהירו כי הרובע הינו יחיד במינו, ומציעים "דו-קיום בשלום" אתם.

מסליץ ללכת בנוסא זה בתאום עם הרשויות הארכיאולוגיות.

בקשר לאחזקה השוטפת, פנינו לראש העיר, הדבר דורש תבטוח גדול.

עלינו לזכור כי 200 דיירים כבר גרים ברובע, ומצפים לקבל חניה חינם. מאלה שיכנסו אפשר לדרוש תשלום, אבל יש לשכם זאת עכשיו.

שאוב: אין לבטל השיבות הארכיאולוגיה, זהו אתר יחיד במינו בעולם.

גבע: מקבל העמדה בדבר חשיבות הארכיאולוגיה, לעתים הבעיה מתעוררת כיצוע שמדובר באתרים מתקופה של ראשית מאה זו או אפילו מאוחר יותר, שהארכיאולוגים דורשים לשמר. כמו-כן יש לעתים עכובים מינהליים חשרי הצדקה.

שאוב: רב אלה שגרים ברובע קבלו דירות משובשדות, מוצע שה לתת פיתוח לוקשוס, יש לגבות מהם תשלום עבור כך.

מדיירים שיקנו כאן דירות בעתיד יש לגבות התשלום עבור הניון.

כיוון שמדובר בפרוייקט בהיקף כזה, יתכן שכדאי לבקש השתתפות מטרד התיירות ולכלול חניון לתיירים במקום.

3/...

ד"ר יעקבי: יש לקחת בחשבון בעיות האחזקה הנוספת. עלולה להתעורר בעיה אם ארכיאולוגים ידרשו שמור ממצאים.

לנקין: מציע לראות קודם את התקציב המוצע, אח"כ להחליט.

גבע: בעית הקשר בין הטרמינל והתקציב הועלתה בדרגי פקידים במשרדי האוצר והשיכון. מדובר כעת באופן כללי בתכנית, התקציב והמיכרז יעשו ויובאו לאשור בזמן המתאים. הדיון כעת הנו בענין הקונספציה.

לנקין: התכנית כפי שהוצגה עושה רושם נאה, ותוסיף לרובע. השאלה האם מותר לחברתנו להשקיע סכום כזה למשתכנים בלי לחייבם בהוצאה.

מאידך האם אפשר לדרוש ממשתכן 100,000 ל"י לחניה בנוסף למחיר הדירה, וכן כיצד לא ניתן חניה צבורית. יש למצוא פתרון לבעיה כפולה זו.

מציע לבדוק אפשרות שהחניון יהיה קנין החברה ולגבות תשלום נוסף עבור החניה

פלג: מצד אחד אנו דורשים מחירים כפו ברמת אשכול, מאידך איננו יכולים להתעלם ממתן מקומות חניה, ברמת אשכול מקום החניה כלול במחיר הדירה.

מבעלי החנויות והעסקים אפשר לדרוש תשלום מלא.

קשה לגבות מאלה שגרים תשלום נוסף עבור חניה.

נבדוק אפשרות לשתף בפרוייקט את משרד התיירות.

ה ח ל ט ה

א. מקבלים הצעת תכנית המוצעת לטרמינל בקונספציה.

ב. מטילים על מהנדסי החברה לעשות ההכנות הנדרשות להוצאת התכנית למכרז,

3) דו"ח המנהל הכללי
(חולק דו"ח בכתב - מצו"ב).

ה ח ל ט ה

א. הדירקטוריון מאשר קבלת דו"ח המנכ"ל וההמלצות הכלולות בו.

ב. מבקשים מהיועץ המשפטי לתת ביטיבה הבאה הטבר על סעיפי חוק חברות הממשלתיות, הנכנס לתוקפו השבוע.

הגדלת היקף הזוזה עם חברת "קישון" - (אשדיות)

דברי הסבר

א. ביום 4.11.1975 אישר דירקטוריון החברה להתקשר עם "קישון" חברה להשקעות בע"מ (חברת בת של "ספחות") בחוזה הלוואה לפיו תשייע קישון לחברה במימון בניית 100 דירות. בהתאם לחוזה זה אמורה החברה לקבל כהלוואה את הסך של -.4,800,000 ל"י.

בהחלטה הנ"ל הוחלט גם לשעבד לזכות קישון, כדרך של רישום אגרת חוב, ותוך מתן הוראות בלתי חוזרות לחשב הכללי ולמינהל מקרקעי ישראל, את מאה הדירות וכל ההכנסות והזכויות הקשורות למאה דירות אלה. כן הוחלט שהחברה תיתן יפוי כח נוטריוני לזכות "קישון", כמפורט באותה החלטה.

4/...

ב. לאחר מו"מ עם "טפחות" ועם "קיבוץ" הוסכם שחב' "קיבוץ" תסייע במימון בניית 70 דירות נוספות, וכתוצאה מכך תגדל ההלוואה בסך 3,360,000.- ל"י, באותם תנאים כמו שהיו ביחס ל- 100 הדירות, תוך הגדלת היקף השיעבודים בהתאם.

ג. בשל מצבה הכספי הדחוק של החברה הסכים מנכ"ל "טפחות", מר מ. מן, להעביר לחברה מיד שליש מסכום ההלוואה הנוסף, וזאת אף בטרם החליט הדירקטוריון של החברה לאשר את הגדלת החוזה, ובלבד שייחתם טופס הגדלת החוזה. לפיכך חתמו המנהל הכללי ויו"ר הדירקטוריון על טופס הגדלת החוזה.

תנאי ההלוואה לא השתנו.

ה ח ל ט ה

א. מחליטים לאשר את הגדלת היקף חוזה ההלוואה עם "קיבוץ" חברה להשקעות בע"מ כך שיתייחס למימון בניה של 70 דירות נוספות, וסכום ההלוואה עקב כך ייגדל בסך 3,360,000.- ל"י.

ב. מחליטים להגדיל את היקף השיעבודים כך שיקובעו בדרך של רישום אגרת חוב, תוך מתן הוראות בלתי חוזרות לחשב הכללי ולמינהל מקרקעי ישראל, כדלקמן:

א) הזכויות שיש ויהיו לחברה במאה ושבעים הדירות המנויות בסעיף 3 שלהלן;

ב) כל ההכנסות והתגמולים מכל מקור שהוא שיהיו לחברה בקשר לדירות הנ"ל;

ג) הזכויות והכספים שיגיעו לחברה ממדינת ישראל בגבולות התחייבויות החברה ל"קיבוץ".

ג. להלן רשימת הדירות:

מס' פרוייקט	שם הפרוייקט	מס' הדירות
קבוצה 1:		100
1. (38) 04/03	גוש 38 בנין A	2
2. (38) 05/01	גוש 38 בנין B	5
3. (36) 18/01	גוש הפרוקאי	20
4. (36) 18/05		
5. (33) 16/06	מגורים "בית אל"	5
6. (24) 24/01	גוש 24	28
7. (29) 19/01	פרוייקט רח' היהודים/חב"ד	32
8. (27) 28/02	"חצר אטורית"	8
קבוצה 2:		70
1. (37) 08/03	(גוש 08 מערב)	28
2. (37) 08/06	(גוש 08 מזרח)	22
3. (34) 09/07-08	(גוש 09 צפון)	13
4. (34) 09/06-14-12	(גוש 09 דרום)	7
	ס"ה	170 יחידות.

5/...

ד. החברה תיתן יפוי כח נוטריוני לחב' "קיטון" לריטום זכויות החברה בדירות הנ"ל ולריטום מסכנתא לזכות "קיטון" ביחס לדירות אלה.

5) <u>החכרת מוזיאון חצר היעוב הישן והאמפיתיאטרון לקרן ירושלים</u>

(חולק דף עם דברי הסבר לפני הישיבה)

בחלק זה לא השתתף מר טאוב בישיבה.

<u>ד"ר יעקבי:</u> במוזיאון ההשקעה הנה כולה של החברה, יש בכך טעם רע למסור נכס בערך כזה לידי מוסד שאינו כפוף למדינה. מאידך אין ערעור על פעולות הקרן ונטל ההחזקה המוטסת שהיא לוקחת על עצמה.

<u>לנקין:</u> מציע למסור את המוזיאון לקרן לנהול ואחזקה טוטסת בלבד ולא להחכיר לדורות.

<u>עו"ד בן זאב:</u> חוקי הקרן מחייבים החכרת הנכס.

<u>גבע:</u> מבקש שהמנכ"ל יבדוק שנית נושא החכרת המוזיאון לדורות, ודירת גב' וינגרטן הנמצאת במוזיאון.

<u>ה ח ל ט ה</u>

א. מחכירים לקרן ירושלים בחכירת מסנה לדורות את האמפיתיאטרון וחלקת הקרקע הצמודה אליו.

ב. לבקש אינפורמציה נוספת בדבר ההחכרה של מוזיאון חצר היעוב לקרן ירושלים.

ר ש מ

דוד דלבר

דל/

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

18.12.1975

חניון לרכב פרטי וטרמינל לנוסעים ומטאיות ברובע היהודי

1. הסבר כללי

לאחר השלמת בניית הרובע היהודי לא תותר (גם לא תתאפשר) כניסת רכב לסימטאות הרובע.

מגבלה זו, הנובעת הן מאופי הבנוי (בניה צפופה וסמטאות צרות מאוד) והן מהמחסור בשטחי קרקע לחניית רכב, מעמיסה על תושבי הרובע קשיים אובייקטיביים רבים.

על מנת לספק בכל זאת לתושבי השכונה טרותים ברמה סבירה ולאפשר להם לקיים אורח חיים תקין כמקובל בשכונות אחרות של ירושלים, יש הכרח לבנות חניון תת קרקעי ומסוף טרותים בתוך גבולות הרובע.

הגישה של רכב הבא מחוץ לחומה לתוך הרובע תהיה עד למבנה תת-קרקעי המוקם במינה הדרום מזרחית של הרובע (השטח המסומן כיום חניה זמנית).

המבנה יהיה בן 4 קומות, ב-3 הקומות התחתונות יהיה חניון לרכב פרטי ובו כ-650 מקומות חניה. הקומה העליונה של המבנה תשמש כטרמינל להובלת מטאות ואנשים, ובה יהיו תחנת אוטובוסים, תחנת מונית. שטחי שריקה וטעינה למטאיות ומחסנים לטחורות המיועדות לרובע.

ההובלה מהטרמינל אל תוך איזורי הרובע הסונים תהיה באמצעות רכב טרותים מיוחד שיותאם לתנאי הרובע. רכב זה ישמש גם כרכב חרום (מכבי אש, ואמבולנס,) וכן לצורך איסוף אשפה.

התנועה בתוך מבנה החניון תהיה נפרדת לרכב הפרטי ולמטאיות והאוטובוסים שיגיעו לקומות הטרמינל. רק הרמפה המיועדת לקשר בין החניון והרובע תשמש את שניהם.

הקשר בין החניון ובין מערכת הכבישים מחוץ לחומה יהיה באמצעות מנהרה. פיתחה של המינהרה יורחק מהחומה ויסולב בעבודות הגינון והפיתוח של המארק הלאומי שמחוץ לעיר העתיקה, על מנת למנוע פגיעה בחזותה של החומה.

כאמור לעיל יהיה החניון כולו תת-קרקעי, תקרתו העליונה תהיה בערך במפלס הקרקע הקיים במקום. מעל לחניון תהיה כיכר גדולה שתשמש את כל המגיעים לרובע דרך החניון, והגישה אליה מהקומות התחתונות תהיה באמצעות מעלית ומערכת מדרגות. כיכר זאת שמגה נשקף נוף יפה במיוחד לעבר נחל קדרון וכפר השילוח, נמצאת במוף ציר היהודים, חב"ד, ליד שער ציון, ותשלים את מערכת הכיכרות שבקצה הצירים הראשיים; (שער שכם ושער יפו), מסביב לכיכר מתוכננת חזית חנויות וכן כ-35 דירות מגורים. כמו כן מתוכננים מעל לחניון בית ספר וכן בית מלון (שלגביו קיימת התנגדות מצד גורמים שונים, ושגורלו טרם הוכרע).

2/...

מסך זמן הבניה של החניון עד להשלמתו מוערך בכ-4 שנים ואולם הכוונה היא לבניתו בשלבים ולאפשר הפעלתו חלקית בתאריך מוקדם ככל האפשר.

הנהלת החברה נמצאת בקשר עם העיריה, על מנת לקבוע בבוא הזמן הסדרים להפעלתו התקינה של החניון. בשלבי הבניה, ועד להשלמתה תהיה החברה אחראית לאחזקת החניון.

2. האתר והמבנה

אתר המבנה - צורתו מרובע. מצד מערב גובל האתר בבית הארמנים, מצדו הצפוני בבית הקרנות ובית דוימס. על הגבול המזרחי לאתר נמצאות הסתיבות היסנה והסתיבות החדשה. בצד הדרומי מגיע האתר עד לחומת העיר העתיקה.

מבנה החניון הוא תת קרקעי, כאשר עומק הרצפה הנמוכה מגיע עד לכ-13 מטר לערך מתחת לפני הקרקע.

באותם מקומות שקיימים מרידים ארכיאולוגיים, הכוונה לבצע חפירות עמוקות עד לפי הטלע. לפי הנתונים אשר בידינו, מגיע עומק פני הטלע עד כ-18 מטר מתחת לפני הקרקע.

3. הסיטות לבנית החניון

המומחים אשר טפלו בתכנון החניון והיועצים שנבחרו לבדיקת ההכנון הצביעו על הצורך לבצע קירות תומכים בהיקפו של החניון על מנת לתמוך על היסודות של המבנים הקיימים.

מתוך הפתרונות הרבים הקיימים לביצוע קירות תומכים בכלל, ובצוע קירות תומכים הקטורים למבנה תת קרקעי ערוני בטמוך מבנים קיימים בפרט, נראים שני הפתרונות הבאים:

א. קירות תומכים בשיטת קיר אלמנטים.
ב. קירות תומכים המבוצעים בשלב מאוחר, כאשר המבנה התת קרקעי של החניון יבוצע מן המרכז החוצה בכוון לגבולות האתר.

לפי השיטה הראשונה מבוצע הקירות בסורות אופקיות מלמעלה כלפי מטה. כאשר עבודות יציקת הקיר וחפירת העפר מבוצעות לסרוגין.

יציקת הקיר בסורות מבוצעת באלמנטים בגודל נות, (למשל 4.5 מ' אורך ו-2 מ' רוחב). האלמנטים מבוצעים בתוך כל שורה לסרוגין לפי שיטת לוח השח. כגשר נצוקים כל האלמנטים בתוך שורה מסוימת ,יש לבצע עוגני קרקע ובאמצעותם מוקבעים הלחצים האופקיים של העפר על הקיר התומך, בחזרה לקרקע.

לפי השיטה השניה הנזכרת לעיל, מבוצעת תחילה החפירה לעומק המופי במרכז ראיר. הספועים מהמרכז ועד לפני הארמה בסמות האתר הם ספועים מבעיים ויציבים. לאחר מכן מבוצע מבנה החניון בחלק המרכזי, תחל מיסודותיו ועד תקרתו, אשר מפלסה מתאים בערך לפני הארמה ההתחלתיים. רק לאחר השלמת שלב זה אפשר לבצע חפירות מהמרכז הבנוי לכיוון גבולות האתר בקטעים צרים ("מפרצים") ולצקת בקטעים אלו עמודים, גם כן בשלבים, כלומר בקטעים קטעים, יבוצע הקיר התומך. לפי שיטה זו נתמכים קטעי הקירות התומכים כתמיכה אופקית של תקרות המבנה המרכזי הגמור ורק מתקבלים הלחצים האופקיים של העפר על הקירות התומכים.

4. בחירת שיטת הבניה

בבחירת השיטה המתאימה לבנית הגיון יש להתחשב בגורמים הבאים:

א. הבטיחות של יסודות המבנים הקיימים הגובלים בחניון.

ב. מחיר הבניה.

ג. משך ביצוע הבניה.

ד. הצורך לאפשר חפירות ארכיאולוגיות בשטח המיועד לחניון.

להלן אמור תמצית מסקנות היועצים, א. מילר, פ. שנבל ושות' בענין זה.
"היתרונות העקריים לבצוע הקירות התומכים בתור קיר אלמנטים הם כלהלן:

1. בשיטת קיר האלמנטים נשמור בצורה הטובה ביותר על היציבות ונמנע נזקים האפשריים במבנים השכנים.

2. בשיטת קיר האלמנטים מתקבלת מחפורת פנויה ומסודרת. נוסף ליתרונות אחרים של מחפורת כזו, הדבר נותן לארכיאולוגים לבצע את חפירותיהם במהירות גדולה ביותר תוך בטיחות מירבית".
(למעשה ניתן בשיטה זו לבצע הקיר התומך והחפירות הארכיאולוגיות בו זמנית).

3. "בשיטות קיר האלמנטים ניתן לבצע הקירות התומכים בנפרד לבצוע החניון עצמו."

4. בשיטת עבודה זו יש לדעתי מינימום של עבודות בלתי נירואות מראש.

5. תקופת הבצוע של הקירות התומכים בשיטה זו היא הקצרה ביותר.

6. מחיר הביצוע של הקירות התומכים בשיטה זו הוא לדעתי הזול ביותר".

לאחר נתוח שתי השיטות שהוזכרו לעיל ובתאום עם היועצים, הגענו למסקנה כי מתרון הקירות התומכים בשיטת קיר האלמנטים עדיף על השיטה האחרת, מבחינת הבטיחות, משך זמן הביצוע ומגבלות הארכיאולוגיה.

באשר למחיר הבניה יש להביא בחשבון את הנתונים הבאים:

בשיטת קיר האלמנטים יש צורך לבצע עוגנים כפי שהוסבר לעיל, מחיר עוגנים אלו מוערך ע"י אנשי המקצוע בכ- 3.5 מיליון ל"י.

העוגנים אינם דרושים בשיטה האחרת (כגשר המבנה מבוצע מהמרכז החוצה.) כנגד ההוצאה של 3.5 מיליון ל"י, יש להעמיד את המקולים הבאים:

א. משך בצוע - בבניה מהמרכז כלפי חוץ יש צורך לאפשר לארכיאולוגים לסיים החפירות במרכז בטרם ניתן להתחיל בבניה. משך בצוע החניון יתארך בדרך זו בסנה אחת לפחות על כל הכרוך בכך מבחינת ההתיקרויות וכן הדחיה בהפעלת החניון.

ב. אי ודאות לגבי מחיר הבצוע - בבנית מהמרכז כלפי חוץ אין אפשרות לצפות הקשיים בהם יתקל המבצע, הן בחפירת "המפרצים" והן ביציקת היסודות והקירות התומכים בשולי החניון. קשיים אלו יקטיעו הן על מסך הבצוע והן על המחיר הסופי של החניון.

נראה לנו, ודאת בתאום מלא עם היועצים, כי בסופו של דבר, המחרון בסיסת קיר האלמנטים יהיה זול יותר מהמחרון האחר.

5. המלצה

לאור כל האמור לעיל אנו ממליצים לבנות הקירות והתומכים בסיסת קיר האלמנטים.

6. תקציב

מחיר בצוע החניון על מרכיביו השונים מוערך היום בכ-60 מיליון ל"י, הערכה ראשונית זו נראית גבוהה ואולם עד לגמר התכנון המפורט וקבלת הצעות מקבלנים אנו מעדיפים לנקוב בסכום זה.

לשלב א' של הפרוייקט, אשר אנו ממליצים להתחיל בו בתחילת השנה הבאה, דרושים 15 מיליון ל"י. ההערכה לגבי מחיר שלב א' מבוססת על תכנון מפורט ונסיון וידע של המתכננים והיועצים.

שלב א' כולל את העבודות הבאות:

א. חפירה וחציבה של כל המחפורת הדרושה לבנית החניון	כ- 6.5 מיליון ל"י
ב. עבודות בטון ובטון מזויין עבור היסודות והקירות התומכים (המהווים את הקירות החצוניים של החניון	כ- 4.5 מיליון ל"י
ג. עוגנים	כ- 3.5 מיליון ל"י
סה"כ חלקי	14.5 מיליון ל"י
ד. שונות	0.5
סה"כ	15.0 מיליון ל"י

מסך בצוע העבודה בתנאים אופטימליים מוערך בכ-12 חודשים.

מובס ע"י נ. גרנות.

דל/

החברה לשיקום ולשיפוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

דו"ח המנהל הכללי מוגש לדירקטוריון המתכנס ביום 23.12.75

1) בניה

להלן רשימת הפרוייקטים הנמצאים בבצוע ביום 1.12.1975

מס' הפרוייקט	שם הפרוייקט	מספר הדירות	מצב עבודה (*)	תאריך סיום משוער
(33) 16/02	בנין קראים	8+(3)	בצוע עבודות גמר (עכובים בקבלת חשמל)	1.76
(34)09/01	חצרות 9	8+(3)	חלק מן הדירות עבודות גמר ב-3 דירות עבודות טיח	2.76
(33) 16/06	מגורים בית-אל	5+(6)	בנית קירות קומה ג' עבודות טיח קומה א'	7.76
(25) 25/03	גוש 25	24+(2)	חלק מערבי הסתיים, חלק מזרחי עבודות גמר עדיין אין חבור חשמל	1.76
(24)24/01	גוש 24	28	4 דירות - עבודות גמר 4 דירות - שיפוצים 20 דירות - בנית מקלט	.76 3.76 2.77
(38) 02/05	2 קומב'ים מסגב לדך		עבודות גמר	.1.76
(25) 25/08	בנין F	4	2 דירות - עבודות גמר משרד המוזיאון סרם עונה	
(32) 12/05	גוש 32 מערב	10	8 דירות - עבודות גמר 2 דירות - שפוצים	2.76 12.76
(36) 18/01	הגוש המרוקאי	26 + (19)	20 דירות - שיפוצים 6 דירות חדשות	7.76 4.77
(29) 19/01	גוש 19/20/21	32 חנויות	חפירות ושיפוצים	1.77
(38) 05/01	גוש 38 B,E,GA	17	בנינים B,E שפוצים יציקת רצפות בנין GA עכובים בגלל ארכיאולוגיה	4.76
(38) 04/03	בנין A גוש 38		עבודות חזוקים	12.75
	גוש 09 דרום	5	בצוע טלב ראשון חזוקים והריסות	2.77

(*) מספר בטוגריים כולל חנויות.

2/...

2. **אכלוס:**

א. **מכירת דירות:**

החברה עומדת להוציא למכירה 57 יחידות דיור . הוזמנו להיצע זה 114 מועמדים מתוך 560 הכלולים ברשימת המועמדים, מתוך המועמדים שהוזמנו נענו סה"כ 26 מועמדים בתוכם 7 מועמדים שהבטיחו את מחיר חלק משטח דירותיהם לפי מחיר של -.750 ל' למ"ר, בהתאם להסכמים שנחתמו לפני שנים.

לאור ההיענות המועטת מציעה החברה שלאחר שקבוצה ראשונה זו של 26 מועמדים תבחר דירות, להציע את יתרת הדירות, לכל שאר המועמדים, אשר ירשו להפקיד בחברה סך של -.20,000 ל' כהוכחה לרצינותם. במכתב ההזמנה למועמדים יצוין שבמידה ויהיו יותר נרשמים על אותה דירה בה יבחרו תהיה עדיפות לראשון בתור לפי רשימת המחשב. מועמד שלא יזכה בהגרלה יוחזר לו כספו ללא הטבות תוך שבועיים מתום ההגרלה. מועמדים שלא יענו להזמנה תיראה שחיקתם כויתור על היצע. המטרה לצמצם ככל האפשר את רשימת המועמדים אשר רצינותם, אמתותם או כוונתם לרכוש דירה ברובע מומלים בספק והם מהווים לכן נטל על החברה.

ב. **מכירת - חנויות:**

1. **הוחכרה חנות מס' 19 לבנק המזרחי לפתיחת סניף בנק במקום במחיר של -.7,000 ל' למ"ר.**

הבנק מתחייב לפתוח את הסניף מיד עם חתימת החוזה וגמר הסידורים הטכניים הדרושים לבנק.

2. בית קפה בכפר כתי מחסה יוצע למכרז בימים הקרובים בתנאי מכירות או חכירה.

3/..

11

ב) השכרה:

דירות בשכירות:

נתונים

1. כיום קיימות 24 דירות לשכירות.

2. חלקן מיועדות לפינוי, שפוץ או הריסה בשנת התקציב הקרובה.

3. כיום נהוג שכר דירה המבוטס על -.6 ל"י למ"ר עם מתן הנחות יורדות של 50% עד 10% במשך כל שנה. סכום זה נקבע עוד בשנת 1972. חוזה השכירות הינו לתקופה של שנה אחת עם אפשרות חידושו.

4. תחוך האוכלוסיה הגרה בשכירות, הנה אוכלוסיה הזקוקה בד"כ לטיפוע בדיור מבחינה סוציאלית-חברתית, רוב הדירות פגומות ואינן ראויות לאכלוס.

5. כל דירה שכיום מושכרת ואשר תתפנה בעתיד, לא תאוכלס מחדש בשכירות. אין מגמה כיום פתח או להרחיב נוסא הדירות בשכירות ברובע.

הצעת סכום

1. לאור האמור בסעיף א' לעיל קשה להביא טעונים ונמוקים אשר יצדיקו העלאת דמי השכירות לסכום שמעל ל- -.7 ל"י למ"ר לחודש, וזאת בשעה שבעמידר כיום דמי השכירות בערים הגדולות מגיעים לסך של 3.5 ל"י למ"ר.

הסינוי מ- -.6 ל"י ל- -.7 ל"י למ"ר צריך לבסא ערכון למדד.

2. יחד עם זאת מוצע, לגבי חוזים חדשים (חידושים), לבטל את ההנחות הנהוגות שניתנו באופן אוטומטי,

3. מוצע לבחון מעת לעת את גובה דמי השכירות בהתאם לסינויים שיחולו במערכת הנתונים שהוזכרו בסעיף א' לעיל.

4. ההצעה לעיל תחול על תחיפת חוזים מהיום ואילך.

חנויות חדשות:

נתונים

1. כיום מוכנות להפעלה 15 חנויות חדשות ב"בזר".

2. עפ"י הערכת שמאי מקרקעין (מר עזרא אטר) נקבע שויי שנע בין כ- 9,000 ל"י עד -.14,000 ל"י למ"ר מכירה.

3. לפי נתונים מהחברה לא תעלה העלות בחנויות על -.4,000 ל"י למ"ר.

4/...

<u>הערכות לגבי הפעלת החנויות</u>

בעת קבלת החלטה על מכירת/השכרת החנויות יש לקחת בחשבון כיום את המיגבלות הבאות:

1. מיקום הרובע במפת תנועת המסחר הכללית של העיר ומיקום החנויות בפרט.

2. איסור הפעלת החנויות בשבתות וחגים וקשיים בהפעלתם בלילות.

3. ענפי המסחר הקמעונאי הנחוצים לאספקת שרותים לאוכלוסית הרובע.

מאחר וקיימת כיום אי וודאות לחברה ולקונים לגבי מצב העסקים, יש לנקוט במדיניות לטווח קצר, במגמה להפעיל בהקדם את החנויות תוך אבטחת חופש פעולה לחברה לפעול בטווח הארוך לגבי אותן החנויות בהתאם לשקוליה היא.

4. מוצע לבדוק התנהגות השוק באתרים אחרים (כגון: חוצות היוצר, יפו העתיקה וכד') למרות שסבש ראשון תנאים בסיסיים הקיימים ברובע לא מתקיימים באתרים אחרים.

<u>הצעת סכום</u>

1. החנויות יושכרו בדמי שכירות שנתיים אשר יבטיחו לחברה הכנסה של 7% מערך החנות וכעבור שנה להצמיד את דמי השכירות למדד.

2. חוזה השכירות יהיה לתקופה מוגבלת של עד שלוש שנים, יש אפשרות לתת אופציה לרכישת החנות, החברה תהיה רשאית בתום התקופה לפעול בחנות ככל אשר תחליט. (במידה ולא תמומש האופציה.)

3) במקביל, ועל מנת לבחון את מגמות השוק, מוצע לערוך מכרז פומבי לגבי השכרה ו/או מכירת החנויות וזאת מבלי שהחברה תתחייב להוציא לפועל את תוצאות המכרז אם תהיינה מתחת למחיר סביר שיקבע.

3. <u>כספים</u>

בהתאם להחלטת דירקטוריון מיום 2.12.1975 בדבר המגורים להגשת הדוחות הכספיים ושיחות בהן השתתפו היו"ר, המנכ"ל מבקר פנים והחשב, שוכם לגייס לתקופה מוגבלת עזרה למח' הכספים כדי לסיים הכנת הדוחות הכספיים לשנת 1974/75.

החברה פירסמה מודעה בעתונות ויצרה קשר עם גופים העוסקים בנושא.

בהתייעצות עם רו"ח ועובדי החברה הנוגעים בדבר שוכם כדלהלן:

א. להעסיק את מר חיים פריידמן בחוזה מיוחד לתקופה מוגבלת לסייע לחשב החברה להכין מאזן בוחן שכ"ם הוא לפי 25 ל"י לשעה ברוטו.

ב. למסור עבודה הקשורה בהשלמת המגור למשרד הנהלת החשבונות "בר עקיבא" (אשר הוטלץ ע"י רו"ח של החברה מר מ. ברזילי), שכ"ם הנו 50 ל"י לשעה, העבודה תבוצע במשרד "בר עקיבא".

ג. לאור יציאת אחד מעובדי המחלקה לשרות מילואים לתקופה של 40 יום, ניתן איטור להעסיק אדם נוסף במשרה זמנית במחלקה.

5/...

4. מינויים

א. מינוי משפחות ברחוב חב"ד

סוכם עם 4 משפחות ברחוב חב"ד, כי יפנו את דירותיהם עד יוני 1976.

התשלום שישולם עבור מינויים אלה מסתכם ב- 446,000 ל"י.

ב. סוכם עם משפחה ברחוב ארדס על מינוי בתקופה הקרובה, שכום המיצויים הנו -.45,000 ל"י.

ג. מינוי הנגריה ברחוב היהודים;

יש עיכובים בבצוע המינוי.

5. עובדים:

א. הארכת חוזה העסקה של היועצים מר נ. גרנות וגב' ח. דביליצקי:

חוזה העסקה של היועצים הסתיים בתאריך 15.12.1975.

חוזה ההעסקה יוארך לתקופה נוספת של חצי שנה בתנאי השכר הקיימים (60 ל"י לשעה עד 90 שעות לחודש).

ב. מתן קביעות ותנאים סב"ע למר מיטל לוי:

מר מ. לוי התקבל לחברה בתפקיד עוזר מיוחד למנכ"ל לענייני תכנון ובצוע.

עם תום תקופת הנסיון סוכם להעניק למר לוי קביעות בדרגה טז' בדרוג האחיד.

ג. אושר למר ל. רוזנברג חשב החברה תשלום עבור שעות נוספות מעל למכסה של 40 שעות נוספות בחב'ס עד לתום הכנת הדוחות הכספיים לשנת 1974/75. זאת עפ"י סעיף 51.31 (ז) בתקנות רשות החברות הממשלתיות.

ד. מר ע. בן סימון הממונה על המינויים יצא לחופשה מיוחדת של ששה שבועות, מסיבות אישיות.

סוכם להעסיק בתפקיד זה עובד זמני בחוזה מיוחד עד לשובו של מר בן סימון.

ש. פלג

המנהל הכללי

דל/

ה. האמפיתיאטרון וחלקת הקרקע הצמודה אליו:

אא. האמפיתיאטרון הינו חמיבת קרקע המצויה בפאתיו הדרומיים של הרובע היהודי בצמוד לחומת העיר העתיקה ובסמוך לטרמינל המתוכנן. לאמפיתיאטרון עצמו צמודה חלקת קרקע אשר חמשט כגן ציבורי וחלק בלתי נפרד מהפרויקט.

בב. לפני שנים החליטה החברה להתחיל ביוזמתה ועל חשבונה בתכנון ובהקמת הפרויקט, ואף מסרה את התכנון לאדריכלי בנים "מילר-בלום" מחיפה.

התכנון הגיע לשלב מתקדם. כעבור זמן יצם ראש העיריה, מר טדי קולק, תרומה של מר ברונפמן מקנדה, באמצעות הקרן לירושלים, להכנון הקמה והפעלה של הפרויקט. בין היתר, לדברי הקרן לירושלים, דרש התורם שהתכנון ייעשה על ידי האדריכל מפדיה ולכן הפסיקה החברה את ההתקשרות עם האדריכלים מילר-בלום. בעקבות הליכים משפטיים שנגקטו על ידי מילר-בלום נאותה החברה לשלם להם כסכר מתכנן את הסך של -.30,000 ל . הקרן לירושלים קבלה על עצמה להשתתף בהוצאה זו בסך -.12,500 ל בתוספת מחצית כאר ההוצאות שהיו לחברה בגין המשפט.

גג. כאמור האמפיתיאטרון והגן לצידו יתוכננו יוקמו ויתופעלו על ידי הקרן לירושלים בכספי התרומה שמרים מר ברונפמן מקנדה. התרומה מועברת לארץ באמצעות חברה קנדית הקרויה "הקרן לירושלים הקנדית" (הרשומה בארץ כחברה נכרית). החברה הקנדית מתנה את העברת התרומה בכך שינתן ניכוי מס בקנדה בגין סכומי התרומה.

דד. בהתאם לחוות דעת של שלטונות המס בקנדה, אשר הוצגה לפני היועצים המשפטיים של החברה, ובהתאם להודעת הקרן לירושלים, לא תהא התרומה פטורה מס אלא אם הנכס נטוא התרומה יירשם לזכות התורמים קרי לזכות הקרן לירושלים הקנדית. וכן קיים תנאי לפיו אם יבוטל הסכם הענקת הזכויות יוחזר ערך הטוק של הנכס.

הה. הקרן לירושלים מבקשת שהחכירה תוענק לה והיא מצידה תעניק את זכויותיה לקרן הקנדית. הקרן לירושלים הסבה את תשומת לבנו שקיימת התקשרות חוזית בינה לבין מינהל מקרקעי ישראל(חוזה מיום 20.4.75) בענין אדמות ניקופוריה בו נכלל שטיף בנוסח לפיו רשאית הקרן "ללא צורך בהסכמה נוספת מאת המחכיר להעניק חכירת משנה - דמשנה לפי תנאי החוזה אך ורק לקרן לירושלים של קנדה".

וו. מוצע לכן לאשר הענקת זכות חכירת משנה לדירות בנכס הנ"ל לקרן לירושלים בדמי חכירה סמליים. הקרן מצידה רשאית להעניק זכויות משנה לקרן לירושלים הקנדית כתנאי החוזה שיהיו בין החברה לבין הקרן לירושלים. מוצע גם שהקרן לירושלים תחויב לחתום את התכנון עם החברה ובסרם העביר את התכנון לאישור הועדות המוסמכות יהיה עליה לקבל את אישור החברה.

זז. הקרן לירושלים מסרה לחברה שהפרויקט ייקרא "אמפיתיאטרון ע"ש ברונפמן".

4/..

2.451

ירושלים, 27 ליולי 1975

0190

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

דו"ח למועצת המנהלים בענין נקמות של מושמדים לכלוב

(מוגש למועצת המנהלים שהכונסה ביום 18.8.1975)

לפי האינפורמציה שבידינו נותרו עדיין 188 מושמדים אשר הפקידו 5000 ל"י בהתאם לדרישת החברה. (החברה קבלה סה"כ 932,500 ל"י).

להלן פרוט ההצעות שהועלו בדיון מועצת המנהלים ביום 9.6.1975.

א) הצעת דב רוזן: להצמיד את תשלום הפקדמה למחיר המטר' ברובע (כולל מושמדים שרוצים לשמור על מקדונותיהם).

ב) הצעת ד"ר יעקבי: לשלם ריבית ריאלית לאלה שרוצים לשמור מקדונותיהם ולבטל מושם ותם, אלה שעדיין מסתיגים בתור, להצמיד את המקדמות למחיר המטר' ברובע.

ג) הצעת ש. ולג: לשלם ריבית בנקאית לעוזבים ולאלה שנשארים ברשימת המושמדים.

ד) הצעת עו"ד ש. בן זאב: לשלם ריבית בנקאית לאלה ששלמו ועדיין מסתיגים בתור לאכלוס. לאלה שרוצים לבטל מושמדותם להחזיר לפי תנאי מפעל המכון לבנין (כפי שנוהגים עמה).

ה) הצעת רוני גלוסקינוס: לא לשנות את החלטת מועצת המנהלים מיום 29.7.74 כלהלן:

1. החברה תשלם למפקידים המוסכים את מקדמתם ובכך מוותרים על זכות ההסתכנות עפ"י התנאים הקובעים במפעל המכון לבנין.

2. החברה תמנע גם בעתיד מיזמי המסתכנים שהפקידו בעבר מקדונות, בריבית והפר' הצמדה.

2. המציעות דלעיל בדבר הצמדת המקדמות שטרם המושמדים לדיור יבדקו מסתיגים הם לכות הכספיות. נתוני הבדיקה יובאו לפני מועצת המנהלים לקבלת החלטה.

3. לפני בצוע החלטה כלשהי מועצת המנהלים לועדת הריב לקבלת האשור.

* *

כמו ר מנתה החברה למושמדים בנים להפקיד מקדמות ע"ח הדירות יחברו ברובע, לא נעשתה הפניה בשופן אישי לכל המושמדים המאושר ם, אלא נקבע קריטריון כלשהו מי חייב להפקיד מקדמה ומי פטור.

חלק מן המושמדים שלם את המקדמה במזומן, חלק שלם במכסר תשלומים שהתרגו על פני שנה, חלק מן המושמדים הפקיד שטרות שהמ"ב הונפרו במשכנתא וכד'.

כיון שלא נערך רשום בתיקי המושמדים על תאריכי התשלום, הרי כדי לדעת מתי שולמו הכספים יש לבדוק את כל הקבלות בסה' הנספים בשנים 1971, 1972. בצוע בדיקה כזו קשה מאד לבצוע כיום.

עקב הריבות שנפנו לעיל התקבלה החלטה לצורך ההיקובים כי המקדמות הופקדו במרץ 1972.

בעיה חשובה שמעוררת היא, כמה מן המושמדים יכריעו מן הרשימה, וכמה יממשו זכותם להסתכן ברוכש. הנחנו כי 20% מן המושמדים יפרשו מרשימת המסתיגים לדיור ברובע.

הפרוט הכספי של הצעות

ההנחות הבסיסיות:

1. מתוך רשימת המפקידים, 20% יפרשו מרשימת המושמדים להסתכנות ברובע.

2. לצורך חישוב הצמדת המקומית לאינדקס מסמך אינדקס תשומות הבניה כאשר מדד הבסיס הוא מרץ 1972 והמדד לעדכון הוא מרץ 1975.

3. תשלום ריבית ריאלית חושב לפי תנאי מפעל המכון לבנין/מת"ל).

4. מחירי המטר' ברובע 2000 ל"י/מ"ר.

2/...

הנחי ובים:

א. בטידה והתקבל הצעת מר ד. רוזן להצמיד למחיר המטרז' את ת לומי הפקדמות
החזר המקדמות לפרץ 1975: 2,490,000 = 2000/750 × 932,500

ב. במידה ותתקבל הצעת דר' יעקבי :

- הצמדת הת לום למטרז' לאלה הנמצאים בר ימה

- ת.לום ריבית ריאלית למורים

החזר המקדמות לפרץ 1975:

2,470.000 ל"י = 1,995,000 + 475,000

ג. הצעת מר י. גלבו: ת לום ריבית בנקאית לכל המפקידים. (החברה קבלה ערבר הפקדת הכסים 15% ריבית שנתית, ערך הסכום בריבית דריבית 3 נים).

החזר המקדמות לפרץ 1975 - 1,420.000 ל"י.

ד. הצעת עו"ד מ. בן-זאב:
ת.לום ריבית בנקאית (15%) למפחיתים בחור, ת לום לבור ים בהתאם לחנאי מ"ל.

החזר המקדמות לפרץ 1975 - 1,610.000 ל"י = 475.000 + 1,135,000

ה. הצעת ר. גלובקינגס, להאשיר החלטת מועצת המנהלי כפי היא, ל לם למפקידים המו כים כספם בהתאם לחנאי מח"ל, לג ארים בחור לה איר את הסכום כפי הוא.

ערך המקדמות לפרץ 1975 1,220,000 ל"י = 475,000 + 745,300.

להלן ההפלגות המועמדים והמיידו 5000 ל"י לפי ריקומם בחוזר

מקום בחוזר	מספר המועמדים
1 - 50	10
51 - 100	10
101- 150	39
151 - 200	36
201 - 250	41
251 - 300	29
301 - 350	9
351 - 400	1
401 - 450	1

מקום בחוזר	מספר המועמדים
451 - 500	2
501 - 550	1
551 - 600	1
כלי מסוים (בערעור, בבדיקה וכו)	8
סה"כ	188

ירושלים, ד' בשבט תשל"ו
6 בינואר 1975

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי
בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

פרוטוכול ועדה לעניני אכלוס מיום 28/12/75 (מס' 3)

משתתפים: ש. פלג, ד. אלפנדרי, ח. דביליצקי, צ. ארבל, ד. דלבר.

על סדר היום

1. אישור פרוטוכולים מיום 1.12.75 (מס' 1) ומיום 10.12.75 (מס' 2).
2. קביעת גובה ותנאי משכנתאות לקוני דירות.
3. קניית דירות ממשתכנים העוזבים את הרובע.
4. אחור תשלום המקדמות ע"י 7 מועמדים.
5. שכ"ד עבור דירות שכירות.
6. השכרת מבנה בקור חולים למדרשת מורשת היהדות.
7. פנית ד"ר נ. רקובר.
8. פנית ד. נחום לשכור דירה ברובע.

* * * * * * *

(א). אישור פרוטוכולים מספר 1 ומספר 2

סוכם: הפרוטוכולים אושרו.

(ב). קביעת גובה ותנאי משכנתאות לקוני דירות

ניתן יהיה להגדיל משכנתאות עד -.95,000 ל"י במקרים הבאים:

1. אדם אשר אין ולא היתה בבעלותו דירה אחרת.
2. אדם אשר בבעלותו דירה אחרת שעומד למוכרה יקבל משכנתא עד גבה ההפרש בין מחיר דירתו למחיר הדירה ברובע בהתאם לקריטריונים שיקבעו.
3. גדל המשפחה יכל להיות גורם המשפיע על גבה סכום המשכנתא.
4. לא יהיו הלוואות קומדות במשכנתא.
5. לאדם שיקבל משכנתא לא תהיה כל הלואה חופפת אחרת ממימון ציבורי.

יש לכתוב על כך למר י. טחס עם העתקים לג. נזית וש. שטנר.

(ג). קנית דירות ממשתכנים המעונינים לעזוב את הרובע

ע"פי החלטת הנהלת החברה ראשית היתה החברה לשאת ולתת עם דיירים של קניית דירותיהם במחירים המקובלים ברובע בעת המו"מ, בניכוי כ- 5% הוצאות החברה.

ע"פי הצעת מר ש. פלג, מנכ"ל החברה, ניתן לאפשר לאותם דיירים המעונינים למכור את דירותיהם בכל מחיר שיחפצו יל עוד יפנו אל המועמדים הרשומים לדיור ברובע וחתימת החוזה עם הקונה תאושר ע"י הנהלת החברה קודם שתתבצע.

סוכם: קנית דירות ממשתכנים המעונינים לעזוב את הרובע תהיה על בסיס מחיר שיקבע שמאי (החלטה דלעיל אינה חלה על דירות שפוץ עצמי שהופיע בדו"ח ועדת ננר).

2/..

(ד). **אחוד תשלום -.20,000 לי של 7 מועמדים**

בעקבות דרישת החברה להשלים תשלום של -.20,000 לי מאותם מועמדים המעוניינים לבחור בהיצע הדירות הקרוב אחרו 7המועמדים הבאים את התאריך הסופי 15.12.75.

1. יקותיאל צבי.
2. שאוריקי יוסף.
3. גרינברג מאיר.
4. לבנון אליהו
5. אסולי, משה
6. פרוספר עמר.
7. שורק שמעון.

מאחר ולאור טענותיהם של מספר מועמדים כי בעקבות מגעים עם מחלקת האכלוס היתה אי הבנה ביחס לתאריך הסופי.

סוכם: לקבל את התשלום מכל אותם מועמדים לא יאוחר מ- 31.12.75 שהוא תאריך תחילת הטיורים לדירות.

(ה). שכר דירה למגורים בשכירות

עד כה היה שכר הדירה למגורים בשכירות בדירות החברה ברובע 6 לי למ"ר לחדש, כאשר ניתנו הנחות שונות מהמחיר בהתאם לשנות המגורים בדירה.

סוכם: לפי החלטת הדיקטוריון מאשרים להעלות את המחיר ל- 7 לי למ"ר לחדש ללא כל הנחות.

(ו). השכרת מבנה ביקור חולים למדרשה למורשת היהדות

בפגישה שנערכה ב- 6.12.75 בין נציגי המדרשה ונציגי החברה סוכם להביא את מסירת המבנה בשכירות למדרשה, לאשור ועדת האכלוס.

סוכם: 1. יש לגמור ולבטל תביעת בקור חולים של המבנה.
2. יש להגביל תקופת השכירות עד שלוש שנים.
3. יש לדאוג לבטחונות לפנוי המבנה בתום החוזה.

(ז). פנית ד"ר נ. רקובר

ד"ר נ. רקובר הנו מועמד לאכלוס אשר תורו לבחירת דירה מוקדם ביותר אולם בשל גדל משפחתו הכונה 10 נפשות לא מצא עד כה דירה מתאימה עבורו ברובע. ע"פי מכתבו של עו"ד א. ש. שמרון, יו"ר מועצת המנהלים הקודם של החברה, באם לא תפתר בעית מציאת דירה מתאימה לד"ר נ. רקובר יקויים על כך דיון מיוחד.

סוכם: בעקבות דיון מיוחד יוזמן לבחירת דירה בנוהל המקובל בחברה.

(ח). פנית מר ד. נחום - עובד מח' האכלוס

מר ד. נחום פנה בבקשה להשכיר לו למגורים את דירת החדר בה התגורר בשכירות עד כה מר ע. בן סימון בבית הקמרונות.

סוכם: לכלול את הדירה בהיצע הדירות למכירה. אם וכאשר תתפנה.

רשם: דוד דלבר

פ/ש

3.451

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

פרוטוכול ועדה לטיול בעניני אכלוס מיום 10.12.1975 (מס' 2)

משתתפים : ש. פלג

ד. אלפנדרי

ח. דבילצקי

על סדר היום

1. אשור פרוטוכול מיום 1.12.75.
2. דיון בנושאי משתכנים :

א. הקצאת דירות למועמדים המשתתפים בהצע נוכחי

ב. [redacted]

ג.

ד.

ה.

ו.

ז.

ח.

1. **אשור פרוטוכול מיום 1.12.1975.**

ה ח ל ט ה

הפרוטוכול אושר .

2. **דיון בנושאי משתכנים**

א. הקצאת דירות למועמדים המשתתפים בהצע הנוכחי:

ס ו כ ם :

1) במידה ומספר מועמדים יבחרו בדירה אחת, תערך הגרלה בין המועמדים.

2) לבדוק האפשרות שלאחר סיום מתי התזמנות של מועמדים להצע זה. יוצעו יתרת הדירות של ההצע שלא יבחרו לכלל רשימת המועמדים.

2/.

3) במידה והדירות יוצעו עפ"י סעיף ב' דלעיל להחלם על אופן הקצאת דירה שבחרו בה מספר מועמדים אפשרות א - הגרלה .
אפשרות ב - הקצאה עפ"י המיקום בתור.

הנוסא יובא להחלטת הדירקטוריון.

ב. [redacted] :

הנ"ל חתם חוזה עם החברה ביום 2.6.75 בגין דירה מס' 3 בבית מס' 26/01(26) לפי -.2,000 לי למ"ר ואולץ לבטל את החוזה מאחר והנ"ל זוג צעיר ומסת הדירה לא עונה על הקריטריונים של מחרד המיכון לקבלת הלוואה ממחרד המיכון הניתנת לזוגות צעירים, אי לכן ביקש לרכוש את הדירה הנזכרת לעיל משפחה 74 מ"ר ועונה על הקרטריונים של מחרד המיכון.

ס ו כ ם :

1. מאחרים ל[redacted] לרכוש דירה מספר 15 בגוש 25 - 25/03(25) לפי 2000 לי/מ"ר .

2. לחייב את סר חזן להחתום על מכתב התחייבות שינוסח ע"י היועץ המשפטי של החברה כי לא תהיינה למשכן כל טענות בקשר למחיר הדירה.

ג. [redacted] :

משפחתו מונה 6 נפשות גרים בדירה בת שני חדרים בדירה מס' 14 בבית מס' 12/03(32) הנ"ל מתגורר ברובע מאז 68 נאלץ לרכוש דירה קטנה היות ולא הייתה דירה מתאימה אחרת להציע לו, הובטחה לו שכאשר תתפנה דירה מתאימה החברה תאפשר לו לרכוש אותה.

ס ו כ ם :

היות והתפנתה דירה שנרכשה ממר דזמימרובסקי דירה מס' 9 בבית מס' 26/01(26) תאשר החברה למר [redacted] לרכוש את הדירה האמורה תמורת מסירת דירתו לחברה, הפרש גודל הדירה יסולם על ידו לפי -.2,000 לי למ"ר וכן יקא בכל המיסים הקבועים הנובעים ממכירת דירתו לחברה.

ד. [redacted] :

רווק המתגורר בסבנה נח"ל מוריה.

ס ו כ ם :

א. להציע למשתכן את דירה מס' 14 בבית 12/03(32) במחיר -.2,000 ל/מ"ר (דירתו של מר [redacted] - סעיף ג' דלעיל).

ב. במידה ודירת [redacted] לא תתפנה, או שמר עמר לא יבחר בה, להזמינו לבחור דירה (עפ"י הקריטריונים לרווקים). בהצע הנוכחי.

ה. [redacted] :

מבקש דירה מסויימת בגוש 25 - 25/03(25)

ס ו כ ם :

דוחים את הבקשה.

יבחר דירה בהתאם לתורו לפי הנוהל המקובל בחברה.

ו. [redacted] :

מבקש הארכה של שבועיים נוספים להפקדת המקדמה.

ס ו כ ם :

דוחים את הבקשה.

ז. [redacted] :

הפונה הינו מורה בסחיבתא, מקבל דירה מן המוסד, מבקש להשכיר את דירתו ברובע.

ס ו כ ם :

דוחים את הבקשה.

ח. [redacted]

מבקש להשכיר דירתו לשעה של 11 חדש מכיון שיוצא לעבוד מחוץ לירושלים .

ס ו כ ם :

לבקש פרטים נוספים מהמשתכן להבהרת בקשתו.

1

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ועדת התקשרויות, ישיבה מיום 24.12.1975

נוכחים: ש. פלג, ד.צוקר, א. אברהמי, א. אקסלרד, נ. גרנות, ד. צור וד. דלבר.

1. **הזמנות תכנון:**

בעת דיון על הזמנות תכנון, הנושא יוגש ויוצג בפני הועדה ע"י ארכיטקט החברה.

2. **הזמנות תשתית:**

הזמנות תשתיות יוגשו לועדה ע"י מהנדס החברה.

3. **סדר יום של ישיבות הועדה:**

מהנדס החברה יכין סדר יום בכתב של הנושאים שיועלו בישיבה.

4. **הזמנות תכנון תשתית - מטרד תושיה:**

הוגשו לועדה הזמנות תכנון השתית שחלקם בוצעו לפני מספר שנים.

ס ו כ ם: להגיש לועדה אינפורמציה מלאה בכתב על היקף העבודות, המקדמות ששולמו, אופן ההתקשרות, והיתרה שנותרה לתשלום.

5. **הזמנת תכנון קונסטרוקציה, מפרט טכני וכתב כמויות לפרוייקט ביכנ"ס החורבה 16/12(33)**

ס ו כ ם: מאשרים את ההזמנה בדבר התכנון המבוקש אצל חב' שביב גורדון.

6. **הזמנת תכנון כביש כניסה מחוץ לחומה לטרמינל אצל זוליצקי בע"מ.**

אקסלרד מודיע כי התעריף למסלולים וצמתים בהזמנה לזולצקי הנו בהתאם לתעריפים של אגודת האינג'ינרים ומע"צ.

ס ו כ ם: מוסרים את הזמנת התכנון לכביש הכניסה לטרמינל למטרד המהנדס זוליצקי.

2/..

.7 **אשור פקודות עבודה:**

ס ו כ ם: א. מבקשים ממהנדס החברה להגיש רשימה של קבלנים קטנים (היקף עבודות של עד -.50,000 ל"י) לועדה ההתקשרויות. הועדה תאשר את הקבלנים, אשר יוזמנו למו"מ על בצוע עבודות.

ב. החברה תעסיק בעבודותיה אך ורק קבלנים הרשומים אצל רשם הקבלנים.

ג. מדי שבוע הקויים יגיבה שבה יוגשו ויאושרו פקודות העבודה.

.8 **הגדלת חוזים:**

א. חברת חרות: הגדלת הזמנה לבצוע לשרותים ברובע בסך -.280,200 ל"י (הגדלה מ - 3,356,809 ל - 3,886,009).

הוצע לבדוק את החוזים עם חברת חרות, לעדכן האינדקס ובדיקת שיטת המחירים, נמסר ע"י מהנדסי החברה כי העבודות הנן בשלבים סופיים. נותרו עבודות עד לסכום של _____ בהיקף כולל של מליון ל"י, לכן אין טעם לעדכן את חוזה הסגרת מחדש.

ס ו כ ם: מאשרים את הגדלת חוזה חרות בסך -.280,200 ל"י.

ב. מבנה הקראים 16/02(33) הגדלת חוזה: (הוגשה רשימה עם פרוט החריגים וההגדלה).

ס ו כ ם: מאשרים הגדלת החוזה בסכום של -.1,293,457 ל"י (מסכום כולל של -.2,322,751 ל"י לסכום של -.3,616,208 ל"י).

ג. חצרות 9 - 09/01(34) הגדלת חוזה: (הוגשה רשימה של פרוט ההגדלה)

ס ו כ ם: מאשרים הגדלת החוזה בסך -.655,466 ל"י (מסכום כולל של -.1,408,292 ל"י לסכום של -.2,063,758 ל"י).

.9 **שפוץ דירה 2 ברחוב מגב לדך 15:**

מהנדס החברה מדווח: ההערכה התקציבית לבצוע השפוץ היתה -.110,500 ל"י.

היתה פניה לארבעהקבלנים למו"מ. מ. בורוכוב לא החזיר את החומר.

נתקבלו 3 הצעות: בניאב - -.200,295 ל"י

קוטלר עדיקא - -.158,923 ל"י

חביב דרעי - -.113,273 ל"י

למרד לוית מציין כי דרעי הנו קבלן רשום, מבצע עבודות ברובע באיכות טובה.

ס ו כ ם: למסור בצוע השפוץ לקבלן חביב דרעי, בתנאי שיעמוד בלוח הזמנים של החוזה, ויתחיל בעבודה מיד.

10. <u>רצוף ברחוב המלאך:</u>

מהנדס החברה מדווח: התקבלו שתי הצעות: עלי אלזעתרה ואחיו -.56,950 ל"י
חביב דרעי -.57,130 ל"י.

ס ו כ ם: מוסרים את בצוע העבודה לקבלן עלי אלזעתרה, בתנאי שהנו קבלן רשום.

11. <u>בצוע בנית מדרגות למגב ירושלים:</u>

<u>ס ו כ ם:</u> הנושא יובא לדיון נוסף אחרי בדיקת התכנון של פרוייקט מסגב ירושלים.

רשם: דוד דלבר

/לל

450

סניגור לתו דוקלצקי ובתיתאן ל

ואין כול ויש אונס

יש טעם רשלו

המחלקה לעיריית ולמים

נתקבל ביום 2.1.76

בלב לבבו ותברו כנסת ולבבנו מוסדות הממונים ראשונה
מיד אישה ביפה עליפרוק תגורים מיני מאבדים ותוקיתיך
שונו הדורות שבולים שבונונו מסרו בהבה מבחר פלוטיהם
בדיד מדונות ישראל בנו חול שברכו תשח וסבל קודם מבות
בלסרון קודם שנוק מסרו מיבתבים אחד להשו מי שנשארתי
ומסור לדורות שבינהם נפלו אחרו שבה בוטב מעט מדבו
שלו חברו שבוה בבוז בתנב במבתבו ודרים נופרשנו מיבם
לו המיים תית בשון בצה שבורבם נפל הדונה נחמתונו יבות
שניכב לנבת ולחלור בדיר מולבתינו אל יד אומנו
ברחמנו הה כיתל הממרבו לתשוקב בפל כיחבם לחבנס בבתו
מחסם ולונבוב מוד בבבנסת ומרחים אחרי נשת הומים עבבנו
אות בבורבי בנתו חבחלור לנו מקומינו אבל לשון לו אמו לנו
מבני מיר אתיהה אוות שלון ודע מה פבלו הוותיהים בן
אבל הטוחים ומאונלים ינאונו מופים ונחבים שמו בוה
בנו שונסלונם הבוכבר ומנשו שם אל הפילטין ברובר ישבים
בם חשב שלון ודע מה שבלש אל הפילטין ברובר ישבים
לבבון שמה לבבולה ישוט בינו הנלה בית הומלבלה
מרבה ביחבנים שלו בולק לוק רבה אל הנלה ובפם אל כיסו
משתון מבוים לו בל פעם בפם הבה אונות הבה ובפם אל כיסו
הבולק הנו מובר שם בתים הבה אונות מה ובבר לו מלובו
ואון שני אחונים בנו תנים לו בנו הבה טרבונו ואון חוהר לו
אונים בעבר לעלות בבית הבנת הבנו לו מלבנו ב שבינתנו
בל מינו רבה בל פעם מבולים אונו מעט מבולם פעמים אונתו עשורים
לשר הבנים בנו פעם מבולים אונתם בנונו לאוסבות מבבים שמה ומה ולל
אל ינו שלק מבנבים בנבה אונתם שבנו תינבן אבל בעונו מבבה המבונה
ואומרו אונק ובולים לשבתו בבית בינבסן חבבנו ובבנו ובשון
ראתבאלה אומר לו תבן צה בבבוק ע חבשים בבקשתו אל בבנו
אונו צבנים לשון ובולים לבות שמה אחר בבתו בבקשתו אומנו
אות בבנים לשון ובולים לבות שמה אחר בבתו בבקשתו אומנו
מה ואומרו הנונים חילון ולבן מונה ולשון מתבקן בצון בבנו הבות מחסה או אחרתה
סתים בות הים ולבן שבמולים ומחבשים רובים מבו חובבן בוים
אומבם רבוקתם בבלו אותנו ואת מנשבולים ומבבים בבנים לבוה
הבו צה אושמתינו שונו לבו הבוקש
מומנו הבו [redacted] בתינו בבבנת אל הבנים בונו בבבות
מולם הבבים ובים בהיה הבצבה אונו מבבים לתשובתיבם הבבור
שבבתשלו

ג 450

העתק מקטע בעתון "מעריב" מיום ג' תשל"ד יום רביעי ה 28 לנוב 73

*הכנסת אורחים לחיילים

אנו חיילים שעברנו ברחובות עיר העתיקה בירושלים עייפים וצמאים והנה ראינו זוג זקנים עומדים ליד החצר ומתחננים לכל חייל שיבוא לנוח אצלם לשתות משהוא חם ולטעום מהאוכל . על הכניסה לביתם יש שלט: "חייל יקר, אתה מוזמן בחפץ לב להכנס בכל עת לנוח ולשתות' ביתנו ביתכם , בחינם ".

אנו חיילים שנהנו זה כמה פעמים שמם של מארחי החיילים הוא:

[redacted].

צה"ל מאיר שלום, דוד רנו

לכבוד
המנהל ממשרד החינוך
בלשכת הרחוקים
ממנהל דוד רוזין
רחוב דרך רופין 2
ירושלים

[redacted]

449

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, י"ז שבט תשל"ו
21 דצמבר 1975

לכבוד

מר י. גבע — ד"ר מ.י. יעקבי

מר א. אברהמי — עו"ד א. לנקין
מר ד. אלפנדרי — מר מ. פיינשיין
מר מ. גבאי — מר ד. רוזן
גב' י. ורד — מר ר. בוקן
מר י. שאוב.

א.נ.,

הנך מוזמן לישיבת דירקטוריון אשר תתקיים ביום 23.12.75
בשעה 16.00.

בנוסף לנושאים שצויינו בהזמנה לישיבת יועלו גם הנושאים הבאים:

1. אמיפיזה — הגדלת הקף החוזה עם חב' קישון, מצו"ב חומר בנידון.

2. הענקת זכויות הכירה לקרן ירושלים ביחס לאמפיתיאטרון, מוזיאון חצר הישוב הישן וביכנ"ס החורבה. מצו"ב חומר בנידון.

בכבוד רב,

דוד דלבר
מזכיר החברה

העתק: המנהל הכללי, כאן.

לל/

בית רוטשילד, ככר בתי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים ת.ד. 14012 טלפון 284721 — 287212

[illegible], [illegible]
15 [illegible] 5171

[illegible]

[illegible] [illegible]

[illegible] [illegible]
[illegible] [illegible]
[illegible] [illegible]
[illegible]
[illegible]

[illegible]

[illegible] [illegible] [illegible] [

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

הצעת החלטה - בענין הגדלת היקף החוזה עם חב' קיטון.

(מוגש לדירקטוריון ביסיבה ביום 23.12.75)

מחליטים

1. מחליטים לאשר את הגדלת היקף חוזה ההלוואה עם "קיטון" חברה להקעות בע"מ כך שיתייחס למימון בניה של 70 דירות נוספות, וסכום ההלוואה עקב כך ייגדל בסך 3,360,000.- ל.

2. מחליטים להגדיל את היקף השיעבודים כך שישועבדו בדרך של ריטום אגרת חוב, תוך מתן הוראות בלתי חוזרות לחשב הכללי ולמינהל הקרקעי ישראל, כדלקמן:

א. הזכויות שיש ויהיו לחברה במאה ושבעים הדירות המנויות בסעיף 3 שלהלן;

ב. כל ההכנסות והתגמולים מכל מקור שהוא שיהיו לחברה בקשר לדירות הנ"ל;

ג. הזכויות והכספים שיגיעו לחברה ממדינת ישראל בגבולות התחייבויות החברה ל"קיטון";

3. להלן רשימת הדירות:

	מס' פרוייקט	שם הפרוייקט	מס' הדירות
קבוצה 1:			101
1.	(38)04/03	גוש 38 בנין A	2
2.	(38)05/01	גוש 38 בנין B	5
3.	(36)18/01	בגוש המרוקאי	20
4.	(36)18/05		
5.	(33)16/06	מגורים "ביה אל"	5
6.	(24)24/01	גוש 24	28
7.	(29)19/01	פרויקט רח' היהודים/חב"ד	32
8.	(27)28/02	"חצר אסורית"	9
קבוצה 2:			70
1.	(37)08/03	(גוש 08 מערב)	28
2.	(37)08/06	(גוש 08 מזרח)	22
3.	(34)09/07-08	(גוש 09 צפון)	13
4.	(34)09/06-14-12	(גוש 09 דרום)	7
		סה"כ	171 יחידות.

2/..

4. החברה תיתן יפוי כח נוטריוני לחב' "קיטון" לריטום זכויות החברה בדירות הנ"ל ולריטום מסכנתא לזכות "קיטון" ביחס לדירות אלה.

דברי הסבר:

1. ביום 4.11.1975 איטר דירקטוריון הח רה להתקשר עם "קיטון" חברה להשקעות בע"מ (חברת בת של "טפחות") בחוזה הלוואה לפיו תסייע קיטון לחברה במימון בניית 100 דירות. בהתאם לחוזה זה אמורה החברה לקבל כהלוואה את הסך של -.4,800,000 ל".

בהחלטה הנ"ל הוחלט גם לטעבד לזכות קיטון, בדרך של ריטום אגרת חוב, והוך מתן הוראות בלתי חוזרות לחסב הכללי ולמינהל הקרקעי ישראל, את מאת הדירות וכל ההכנסות והזכויות הקשורות למאה דירות אלה. כן הוחלט שהחברה תיתן יפוי כח נוטריוני לזכות "קיטון", כמפורט באותה החלטה.

2. לאחר מו"מ עם "טפחות" ועם "קיטון" הוסכם שחב' "קיטון" תסייע במימון בניית 70 דירות נוספות, וכתוצאה מכך תגדל ההלוואה בסך -.3,360,000 ל", באותם תנאים כפי שהיו ביחס ל - 100 הדירות, תוך הגדלת היקף השיעבודים בהתאם.

3. בשל מצבה הכספי הדחוק של החברה הסכים מנכ"ל "טפחות", מר מ. מן, להעביר לחברה מיד שליש מסכום ההלוואה הנוסף, וזאת אף בטרם החלים הדירקטוריון של החברה לאשר את הגדלת החוזה, ובלבד שייחתם סופם הגדלת החוזה. לפיכך חתמו המנהל הכללי ויו"ר הדירקטוריון על סופם הגדלת החוזה, ~~ואת של~~ ~~נמסר מכר לחברה.~~

כאמור תנאי ההלוואה לא הסתנו.

מוגש על ידי המנהל הכללי.

ירושלים, 21.12.75

לל/

ג 499

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

הצעת החלטה

בענין הענקת זכויות חכירה

לקרן ירושלים ביחס לאספיתיאטרון

[redacted] החורבה.

1. מחליטים להחכיר לקרן ירושלים בחכירות מסגה לדורות את הנכסים כדלקמן:

א. מוזיאון חצר היסוב היסן;

ב. מטרדי חצר היסוב היסן;

ג. אספיתיאטרון וחלקת הקרקע הצמודה אליו;

ד. שמור "החורבה";

2. א. חכירות המסגה לדורות בכל הנכסים הנ"ל יוענקו כנגד דמי חכירה חד-פעמיים בסכום סמלי של -.1 ל"י לכל חכירה.

ב. הטקעות שהיו לחברה ביחס לנכס המצוין בסעיף 1(ב) דלעיל יכוסו על ידי הקרן לירושלים בהתאם למוסכם בין החברה לבינם.

ג. מתוך [redacted]וצאות שהיו לחברה בענין הארכיטקטים מילר-בלום ביחס לנכס המצוין בסעיף 1(ג) דלעיל משתתף הקרן לירושלים בסך של -.13,795 ל"י.

ד. הנכסים המצוינים בסעיפים 1(א) ו- 1(ד) דלעיל יוחכרו ללא כל תמורה נוספת.

3. הקרן לירושלים תחוייב, בין היתר, ביחס לנכסים הנ"ל כדלקמן:

א. להפעיל במוזיאון חצר היסוב היסן, על חשבונה, תערוכה מתמדת אשר תציג את המאפיין ברובע היהודי במשך הדורות הקודמים.

לאשר לנציג החברה להשתתף בהנהלת אגודת המוזיאון.

ב. לתכנן ולהקים בשטח האספיתיאטרון וחלקת הקרקע הצמודה אליו אספיתיאטרון וגן לשימוש הציבור. התכנון ייעשה בתיאום עם החברה ובטרם יוגש לאישור הועדות המוסמכות יהיה צורך באישור החברה לתכנון.

לאחר הקמת האספיתיאטרון תקוימנה בו פעילויות בתיאום עם החברה.

ג. שטח "החורבה" יסומר ויהיה פתוח לציבור. התכנון ייעשה ע"י החברה, ויבוצע ע"י הקרן לירושלים.

החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה, לבטל את חכירת המסגה ביחס לנכס זה על מנת להקים בו את בית הכנסת כפי שיתוכנן. עם ביטול החכירה לא תהא החברה חייבת ליתן כל תמורה או פיצוי שהוא לקרן לירושלים.

4. הקרן לירושלים תקבל רשות להעניק זכויות שכירות או חכירת מסגה נוספת ביחס לנכסים האמורים כדלקמן:

א. הנכסים המצוינים בסעיפים 1(א) ו - 1(ב) ניתן להעניק בהם זכויות כנ"ל לאגודת "חצר היסוב היסן";

ב. הנכסים המצוינים בסעיפים 1(ג) ו- 1(ד) ניתן להעניק בהם זכויות כנ"ל לקרן לירושלים הקנדית (חברה קנדית הרשומה בישראל כחברה נכרית);

2/..

5. הענקת הזכויות כאמור בסעיף 4 דלעיל תוגבל באותם תנאים והתחייבויות אשר החברה הגביל בהם את הקרן לירושלים.

דברי הסבר:

א. במסגרת פעולותיה של הקרן לירושלים מבקשת הקרן לירושלים לתכנן להקים ולתפעל מספר נכסים ברובע היהודי לתועלת הרובע היהודי והציבור בכלל.

ב. כיום מנוהל מו"מ עם הקרן לירושלים למתן זכויות חכירה מסגה לדורות ביחס לנכסים האלה:

אא. מוזיאון חצר היסוב היסן ומסרדיו;

בב. אמפיתיאטרון וחלקת הקרקע הצמודה אליו;

גג. גן "החורבה";

דד. גן הכנסיה הצלבנית;

ג. הואיל ואין עדיין הבנה עם הקרן לירושלים ביחס לגן הכנסיה הצלבנית לא מוגשת הצעה להחליט בקשר לכך, והצעה זו מתייחסת לשאר הנכסים בלבד.

ד. מוזיאון חצר היסוב היסן ומסרדיו:

אא. מוזיאון חצר היסוב היסן הינו חלק מסגנה הנמצא ברחוב אור החיים מס' 8 ברובע היהודי. למשפחת ויינגרטן יסנן טענות לזכויות קנייניות ביחס לנכס זה בסרט ההפקעה, אך זכויות אלה עוד לא הוכחו. אם יוכחו זכויות אלה יהא צורך לשלם למשפחת ויינגרטן פיצויים בגין ההפקעה.

הקמת המוזיאון ותפעולו הינם ביוזמת גב' רבקה ויינגרטן והיא אף המנהלת של המוזיאון וחברה באגודה העותומאנית המפעילה את המוזיאון.

בב. המוזיאון הוקם בכספי החברה, והוסקע בהקמתו סך של כ - -.700,000 ל. בהתאם לדברי מר יהודה תמיר, מי שהיה יו"ר הדירקטוריון (חליפים) של החברה, הסכימה החברה להעניק לקרן לירושלים את מבנה המוזיאון בחכירת מסגה ללא כל תמורה שהיא.

גג. בהתאם לדו"ח המנכ"ל, מר ר. גלוסקינוס מיום 12.8.75 בענין חצר היסוב היסן נערך סיכום לפיו יוחכר הנכס בתשלום סמלי בלבד. בסיכום זה השתתפו מ. ס. קולק, גב' ר. חסין, מר י. תמיר, מר א.מ. שמרון, מר ר. גלוסקינוס, בעקבות דו"ח המנכ"ל, קויים דיון בדירקטוריון ב - 18.8.75 שבו הוחלט שהנושא יסוכם בועדה אכלוס.

דד. הקרן לירושלים מצידה תעניק את הזכויות בנכס לאגודת חצר היסוב היסן. האגודה היא גוף יזום ונתמך על ידי הקרן לירושלים.

הה. מטרת המוזיאון היא להציג תערוכות אשר יכללו מוצגים המאפיינים את החיים ברובע היהודי בדורות הקודמים.

וו. לחברה יהיה נציג בהנהלת האגודה הנ"ל.

זז. מסרדי המוזיאון מוקמים כיום על ידי החברה, ובהתאם לסיכום דברים בין מר ר. גלוסקינוס, המנכ"ל הקודם של החברה, לבין גב' רות חסין, מנהלת הקרן לירושלים, יכוסו הוצאות החברה בבניה בסך -.110,000 ל על ידי הקרן לירושלים.

המסרדים יוחכרו לקרן לירושלים כנגד דמי חכירה חד פעמיים סמליים.

הקרן לירושלים מצידה תעניק את הזכויות בנכס לאגודת חצר היסוב היסן.

3/..

ה. האספיתיאטרון וחלקת הקרקע הצמודה אליו:

אא. האספיתיאטרון הינו חטיבת קרקע המצויה בפאתיו הדרומיים של הרובע היהודי בצמוד לחומת העיר העתיקה ובסמוך לטרמינל המתוכנן. לאספיתיאטרון עצמו צמודה חלקת קרקע אחר חסמ כגן ציבורי וחלק בלתי נפרד מהפרויקט.

בב. לפני שנים החליטה החברה להתחיל ביוזמתה ועל חשבונה בתכנון ובהקמת הפרויקט, ואף סמרה את התכנון לאדריכלי גנים "מילר-בלום" מחיפה.

התכנון הגיע לשלב מתקדם. כעבור זמן יצם ראש העיריה, מר מדי קולק, תרומה של מר ברונפמן מקנדה, באמצעות הקרן לירושלים, לתכנון הקמה והפעלה של הפרויקט. בין היתר, לדברי הקרן לירושלים, דרש התורם שהתכנון ייעשה על ידי האדריכל ספדיה ולכן הפסיקה החברה את ההתקשרות עם האדריכלים מילר-בלום. בעקבות הליכים משפטיים שנוקטו על ידי מילר-בלום נאותה החברה לשלם להם כסכר מתכנן את הסך של -.30,000 ל . הקרן לירושלים קבלה על עצמה להשתתף בהוצאה זו בסך -.12,500 ל בתוספת מחצית מאר ההוצאות שהיו לחברה בגין הסטסט.

גג. כאמור האספיתיאטרון והגן לצידו יתוכננו יוקמו ויתופעלו על ידי הקרן לירושלים בכספי התרומה שסריס מר ברונפמן מקנדה. התרומה מועברת לארץ באמצעות חברה קנדית הקרויה "הקרן לירושלים הקנדית" (הרשומה בארץ כחברה נכריה). החברה הקנדית מתנה את העברת התרומה בכך שינתן ניכוי מס בקנדה בגין סכומי התרומה.

דד. בהתאם לחוות דעת של שלטונות המס בקנדה, אשר הוצגה לפני היועצים המשפטיים של החברה, (בהתאם להודעת הקרן לירושלים, לא תהא התרומה פטורה ממס אלא אם הנכס נמוא התרומה יירשם לזכות התורמים קרי לזכות הקרן לירושלים הקנדית. וכן קיים תנאי לפיו אם יבוטל הסכם הענקת הזכויות יוחזר ערך הטוק של הנכס.

הה. הקרן לירושלים מבקשת שהחכירה תוענק לה והיא מצידה תעניק את זכויותיה לקרן הקנדית. הקרן לירושלים הסבה את תשומת לבנו שקיימת התקשרות חוזית בינה לבין מינהל מקרקעי ישראל(חוזה מיום 20.4.75) בענין אדמות ניקופוריה בו נכלל סעיף בנוסח לפיו רשאית הקרן "ללא צורך בהסכמה נוספת מאת המחכיר להעניק חכירת משנה - דשסנה לפי תנאי החוזה אך ורק לקרן לירושלים של קנדה".

וו. מוצע לכן לאשר הענקת זכות חכירת משנה לדירות בנכס הנ"ל לקרן לירושלים בדמי חכירה סמליים. הקרן מצידה רשאית להעניק זכויות משנה לקרן לירושלים הקנדית בתנאי החוזה שיהיו בין החברה לבין הקרן לירושלים. מוצע גם שהקרן לירושלים תחויב לחתם את התכנון עם החברה ובמרס תעביר את התכנון לאישור הועדות הפוסמכות יהיה עליה לקבל את אישור החברה.

זז. הקרן לירושלים מסרה לחברה שהפרויקט ייקרא "אספיתיאטרון ע"ש ברונפמן".

4/..

ו. "ה ח ו ר ב ה" :

אא. ה"חורבה", היא בית הכנסת יהודה חסיד, נמצאת היום בחורבותיה במרכז הרובע היהודי. בדעת החברה לספר את המקום.

בב. בעבר דובר להקים במקום מחדש את בית הכנסת ואף הוגבו מספר הצעות של מתכננים. מסיבות שונות לא הוקם וכנראה גם לא יוקם בעתיד הנצפה בית הכנסת במקום. ולכן הוחלט שלא להשאיר את המקום במצבו הנוכחי, אלא לעשותו לציבור עד אשר יוחלט להקים את בית הכנסת.

גג. הקרן לירושלים הביעה את נכונותה לתכנן להקים ולהחזיק את האתר, וזאת באמצעות תרומה שתינתן על ידי הקרן לירושלים הקנדית.

דד. מוצע להחכיר לדורות את השטח לקרן לירושלים כנגד דמי חכירה סמליים, ולאפשר לה להעניק זכויות לקרן לירושלים הקנדית. וזאת בטל המיגבלות המתוארות בפרק הקודם בענין האספיתיאטרון.

הה. להבדיל מהחצעה בענין האספיתיאטרון, ובהתחשב בכך שאין למנוע מהחברה להקים ביום מן הימים את בית הכנסת במקום, תהיה החברה רשאית בכל עת לבטל את החוזה עם הקרן לירושלים, ועל הקרן לירושלים במקביל יהיה לבטל את העברת הזכויות לקרן לירושלים הקנדית. עם ביטול החוזה לא יהיה לקרן לירושלים או לקרן הקנדית כל זכות לקבל מהחברה כל פיצוי או תשלום שהוא בגין ההתקשרות. וזאת על אף התנאי של שלטונות המס הקנדים, כאמור בסעיף קטן (דד) לפרק הדן בענין האספיתיאטרון, בענין זה ישנה הבנה בין החברה לבין הקרן לירושלים.

וו. בחוזה עם הקרן לירושלים ייכלל גם תנאי שתכנון ויעשה בתיאום עם החברה והקרן לירושלים תידרש שלא להגיש את התכנון לאישור הועדות המוסמכות אלא לאחר שיתקבל אישור החברה לתכנון. החברה תתנה גם שהאתר יהיה פתוח לציבור.

הוגש על ידי המנהל הכללי

ירושלים, 21.12.75

/לל

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

18.12.1975

חניון לרכב פרטי וטרמינל לנוסעים ומטאיות ברובע היהודי

1. הסבר כללי

לאחר השלמת בניית הרובע היהודי לא תותר (גם לא תתאפשר) כניסת רכב לסימטאות הרובע.

מגבלה זו, הנובעת הן מאופי הבנוי (בניה צפופה וסמטאות צרות מאוד) והן מהמחסור בשטחי קרקע לחנית רכב, מעמיסה על תושבי הרובע קשיים אובייקטיביים רבים.

על מנת לספק בכל זאת לתושבי השכונה טרותים ברמה סבירה ולאפשר להם לקיים אורח חיים תקין כמקובל בשכונות אחרות של ירושלים, יש הכרח לבנות חניון תת קרקעי ומסוף טרותים בתוך גבולות הרובע.

הגישה של רכב הבא מחוץ לחומה לתוך הרובע תהיה עד למבנה תת-קרקעי המוקם בפינה הדרום מזרחית של הרובע (השטח המשמש כיום חניה זמנית).

המבנה יהיה בן 4 קומות, ב-3 הקומות התחתונות יהיה חניון לרכב פרטי ובו כ-650 מקומות חניה. הקומה העליונה של המבנה תשמש כטרמינל להובלת מטאות ואנשים, ובה יהיו תחנת אוטובוסים, תחנת מונית. שטחי פריקה וטעינה למטאיות ומחסנים לטחורות המיועדות לרובע.

ההובלה מהטרמינל אל תוך אזורי הרובע השונים תהיה באמצעות רכב טרותים מיוחד שיותאם לתנאי הרובע. רכב זה ישמש גם כרכב חרום (מכבי אש, ואמבולנס,) וכן לצורך איסוף אשפה.

התנועה בתוך מבנה החניון תהיה נפרדת לרכב הפרטי ולמטאיות והאוטובוסים שיביעו לקומות הטרמינל. רק הרמפה המיועדת לקשר בין החניון והרובע תשמש את שניהם.

הקשר בין החניון ובין מערכת הכבישים מחוץ לחומה יהיה באמצעות מנהרה. פיתחה של המינהרה יורחק מהחומה ויסולב בעבודות הגינון והעיתות של המארק הלאומי שמחוץ לעיר העתיקה, על מנת למנוע פגיעה בחזותה של החומה.

באמור לעיל יהיה החניון כולו תת-קרקעי, תקרתו העליונה תהיה בערך במפלס הקרקע הקיים במקום. מעל לחניון תהיה כיכר גדולה שתשמש את כל המגיעים לרובע דרך החניון, והמגישה אליה מהקומות התחתונות תהיה באמצעות מעלית ומערכת מדרגות. כיכר זאת שמבנה נמוך נוף יפה במיוחד לעבר נחל קידרון וכפר השילוח, נמצאת בסוף ציר היהודים, חב"ד, ליד שער ציון, ותשלים את מערכת הכיכרות שבקצה הצירים הראשיים; (שער שכם ושער יפו), מסביב לכיכר מתוכננת חזית חנויות וכן כ-35 דירות מגורים. כמו כן מתוכננים מעל לחניון בית שמר וכן בית מלון (שלגביו קיימת התנגדות מצד גורמים שונים, ושבורלו שרם הוכרע).

2/...

מסך זמן הבניה של החניון עד להשלמתו מוערך בכ-4 שנים ואולם הכוונה היא לבניתו בשלבים ולאפשר הפעלתו חלקית בתאריך מוקדם ככל האפשר.

הנהלת החברה נמצאת בקשר עם העיריה, על מנת לקבוע בבוא הזמן הסדרים להפעלתו התקינה של החניון. בשלבי הבניה, ועד להשלמתה תהיה החברה אחראית לאחזקת החניון.

2. האתר והמבנה

אתר המבנה - צורתו מרובע. מצד מערב גובל האתר בבית הארמנים, מצדו הצפוני בבית הקרנות ובית דויסט. על הגבול המזרחי לאתר נמצאות המתיבתא היסנה והמתיבתא החדשה. בצד הדרומי מגיע האתר עד לחומת העיר העתיקה.

מבנה החניון הוא תת קרקעי, כאשר עומק הרצפה הנמוכה מגיע עד לכ-13 מטר לערך מתחת לפני הקרקע.

באותם מקומות שקיימים שרידים ארכיאולוגיים, הכוונה לבצע חפירות עמוקות עד לפי הטלע. לפי הנתונים אשר בידינו, מגיע עומק פני הטלע עד כ-18 מטר מתחת לפני הקרקע.

3. הטיסות לבניית החניון

הטופחים אשר טפלו בתכנון החניון והיועצים שנבחרו לבדיקת התכנון הצביעו על הצורך לבצע קירות תומכים בהיקפו של החניון על מנת להגן על היסודות של המבנים הקיימים.

מתוך הפתרונות הרבים הקיימים לביצוע קירות תומכים בכלל, ובצוע קירות תומכים הקטורים למבנה תת קרקעי ערוני בפרט, נראים שני הפתרונות הבאים:

א. קירות תומכים בטיסת קיר אלמנטים.
ב. קירות תומכים המבוצעים בטלב מאוחר, מאשר המבנה התת קרקעי של החניון יבוצע מן המרכז החוצה בכוון לגבולות האתר.

לפי הטיסה הראשונה מבוצע הקירות בטורות אופקיות מלמעלה כלפי מטה. כאשר עבודות יציקת הקיר וחפירת העפר מבוצעות לטרוגין.

יציקת הקיר בטורות מבוצעת באלמנטים בגודל נות, (למשל 4.5 מ' אורך ו-2 מ' רוחב). האלמנטים מבוצעים בתוך כל טורה לטרוגין לפי טיסת לוח השח. כגשר נצוקים כל האלמנטים בתוך טורה מטוייפת יש לבצע עוגני קרקע ובאמצעותם מועברים הלחצים האופקיים של העפר על הקיר התומך, בחזרה לקרקע.

לפי הטיסה השניה הנזכרת לעיל, מבוצעת תחילת החפירה לעומק הסופי במרכז ראיר. הסמועים מהמרכז ועד לפני הארמה בשפות האתר הם שפועים מבעיים ויציבים. לאחר מכן מבוצע מבנה החניון בחלק המרכזי, החל מיסודותיו ועד הקרתו, אשר מעלה מתאים בערך לפני הארמה ההתחלתיים. רק לאחר השלמת שלב זה אפשר לבצע חפירות מהמרכז הבנוי לכיוון גבולות האתר בקטעים צרים ("מפרצים") ולצקת בקטעים אלו עמודים, גם כן בטלבים, כלומר בקטעים קטעים, יבוצע הקיר התומך. לפי טיסה זו נתמכים קטעי הקירות התומכים בתמיכה אופקית של תקרות המבנה המרכזי הנמוך וכך מתקבלים הלחצים האופקיים של העפר על הקירות התומכים.

4. בחירת שיטת הבניה

בבחירת השיטה המתאימה לבנית הבניין יש להתחשב בגורמים הבאים:

א. הבטיחות של יסודות המבנים הקיימים הגובלים בחניון.

ב. מחיר הבניה.

ג. משך ביצוע הבניה.

ד. הצורך לאפשר חפירות ארכיאולוגיות בשטח המיועד לחניון.

להלן צטוט תמצית מסקנות היועצים, א. מילר, ס. שנבל ושות' בענין זה.

"היתרונות העקריים לבצוע הקירות התומכים בתור קיר אלמנטים הם כלהלן:

1. בשיטת קיר האלמנטים נשמור בצורה הטובה ביותר על היציבות ונמנע נזקים האפשריים במבנים השכנים.

2. בשיטת קיר האלמנטים מתקבלת מחפורת מגויה ומסודרת. נוסף ליתרונות אחרים של מחפורת כזו, הדבר נותן לארכיאולוגים לבצע את חפירותיהם במהירות גדולה ביותר תוך בטיחות מירבית".
(למעשה ניתן בשיטה זו לבצע הקיר התומך והחפירות הארכיאולוגיות בו זמנית).

3. "בשיטות קיר האלמנטים ניתן לבצע הקירות התומכים בנפרד לבצוע החניון עצמו."

4. בשיטת עבודה זו יש לדעתי מינימום של עבודות בלתי נירואות מראש.

5. תקופת הבצוע של הקירות התומכים בשיטה זו היא הקצרה ביותר.

6. מחיר הביצוע של הקירות התומכים בשיטה זו הוא לדעתי הזול ביותר".

לאחר נתוח שתי השיטות שהוזכרו לעיל ובתאום עם היועצים, הגענו למסקנה כי מחרון הקירות התומכים בשיטת קיר האלמנטים עדיף על השיטה האחרת, מבחינת הבטיחות, משך זמן הביצוע ומגבלות הארכיאולוגיה.

באשר למחיר הבניה יש להביא בחשבון את הנתונים הבאים:

בשיטת קיר האלמנטים יש צורך לבצע עוגנים כפי שהוסבר לעיל, מחיר עוגנים אלו מוערך ע"י אנשי המקצוע בכ- 3.5 מיליון ל"י.

העוגנים אינם דרושים בשיטה האחרת (כגשר המבנה מבוצע מהמרכז החוצה.) כנגד ההוצאה של 3.5 מיליון ל"י, יש להעמיד את השקולים הבאים:

א. משך בצוע - בבניה מהמרכז כלפי חוץ יש צורך לאשר לארכיאולוגים לסיים החפירות במרכז בטרם ניתן להתחיל בבניה. משך בצוע החניון יתארך בדרך זו בשנה אחת לפחות על כל הכרוך בכך מבחינת ההתיקרויות וכן הדחיה בהעלת החניון.

ב. אי ודאות לגבי מחיר הבצוע - בבניה מהמרכז כלפי חוץ אין אפשרות לצפות הקשיים בהם יתקל המבצע, הן בחפירת "המפרצים" והן ביציקת היסודות והקירות התומכים בשולי החניון. קשיים אלו יכפיעו הן על משך הבצוע והן על המחיר הסופי של החניון.

נראה לנו, וזאת בתאום מלא עם היועצים, כי בסופו של דבר, הפתרון בטיסת קיר האלמנטים יהיה זול יותר מהפתרון האחר.

5. המלצה

לאור כל האמור לעיל אנו ממליצים לבנות הקירות והתומכים בטיסת קיר האלמנטים.

6. תקציב

מחיר בצוע החניון על מרכיביו השונים מוערך היום בכ-60 מיליון ל"י, הערכה ראשונית זו נראית גבוהה ואולם עד לגמר התכנון המפורט וקבלת הצעות מקבלנים אנו מעדיפים לנקוב בסכום זה.

לשלב א' של הפרוייקט, אשר אנו ממליצים להתחיל בו בתחילת השנה הבאה, דרושים 15 מיליון ל"י. ההערכה לגבי מחיר שלב א' מבוססת על תכנון מפורט ונסיון וידע של המתכננים והיועצים.

שלב א' כולל את העבודות הבאות:

א. חפירה וחציבה של כל המחפורת הדרושה לבנית החניון	כ- 6.5 מיליון ל"י
ב. עבודות בטון ובטון מזויין עבור היסודות והקירות התומכים (המהווים את הקירות החצוניים של החניון	כ- 4.5 מיליון ל"י
ג. עוגנים	כ- 3.5 מיליון ל"י
סה"כ חלקי	14.5 מיליון ל"י
ד. שונות	0.5
סה"כ	15.0 מיליון ל"י

משך בצוע העבודה בתנאים אופטימליים מוערך בכ-12 חודשים.

מובס ע"י נ. ברנות.

דל/

148

משרד הפנים
המחלקה לעיריות
ולמועצות מקומיות

י"ח בטבת תשל"ו
22 בדצמבר 1975

כ6671/14

לכבוד
אלוף (מיל) יוסף גבע
יו"ר הדירקטוריון של החברה לשיקום ולפיתוח
הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ
ת.ד. 14012
ירושלים

אדון נכבד,

הנדון: הנהלה לדירקטוריון

בישיבה הראשונה של הדירקטוריון החדש, שהתקיימה ביום 4.11.75, הפצתי העתק מהצעתי מיום 8.12.69, שקבלתה אושרה במכתבך מיום 6 בנובמבר 1975.

2. הצעתי הנ"ל, שהובאה לידיעת שרים שונים, היתה בנוייה על שני יסודות:

א. בסקום חליפין יוקם דירקטוריון;

ב. שליש מחברי הדירקטוריון יהוו הנהלה, וזאת במקום ועדות קבועות שהיו לרועץ לסדרי החברה ונוהליה.

3. חלפו כשש שנים עד שזכיתי לראות בהגשמת חלק מהצעתי הנ"ל. כוונתי לעובדה שס"מ נתמנה דירקטוריון במקום האנדרוגינוס ששמו חליפין. עתה תגיע הזמן לקיים דיון בדירקטוריון בדבר בחירת הנהלת היחוס מסכותה. חברי ההנהלה, שמטפרם לא צריך לעלות על חמשה, יכהנו ברוטציה, ואחת לשנה או לשנתיים, הכול כפי שיחליט הדירקטוריון.

4. אם אכן תיבחר הנהלה פעילה שתתכנס אחת לשבוע או לשבועיים, די יהיה לקיים ישיבות הדירקטוריון אחת לששה שבועות או אפילו לחדשיים, חוץ מישיבות שלא מן המנין בעת הצורך.

אגב: ע"י כך יהיה קל יותר לתאם מועדי ישיבות הדירקטוריון באופן שכל חבריו יוכלו לנכוח בישיבות.

בברכת ירושלים השלימה

דב רוזן

אל הר יצו טבת תשל"ו

לכבוד מר ד. פסנר בממונה מ. ד. ב. ל. ן

כדי שתדעו גם אתם את הקשר בינינו לבין אחדות
הפליטים הממורמרים בעיר פרנקפורט ירושלים להחליף לנו
אנו מאבדנו מיד פרנקפורט בזמן שבעבר שבעבר
שבדו אותנו ושרפו כל כל בפניה אנו ולידו גם
אנו פורחים לכם במקום שיתנו בתקבים לנו לא מאיפה לכם
כדם משרשים את ילדי הישראל אבשלו מוצמל ילדם ומתר
בדרום בשם ספר סביבנו אשתי כל בעם מעבדת
בבית הרחטים ברוסאים בזיהקים הטל בגלל סבות
מלפנו שבוטים שלך הממונה החדש משלחת ליהודות
נכנסו תרדו מבחוץ ומשאר לנו סבות נפשות בתנאי
ברוניבון גדול ומרוקע חבשים אומרנו לכם
תנו לנו בית איך שהיקנו אות צה ולא מוצים
בממונה מלפנו שבו אחרי הו הממונה בתב לכם
שבקר שהו תיקן מבשו מה לעשות וכו מגוה
לנו בלנהרים חול בלנכר פשלחאה תלה
לא תמצאו מל דם בעיק אנו צה נוסם אנם לא תשקם
לנו מפר ליתן לנו בית קטן אחרי ורמות אתם
שיתפום לד מאנו שלחתו אלשלום ותרדנו שונה
לבבות אנש בהבשיר לתמנו מים בשבר לא
מבשנו ירמה ילדי הישראל ותר בדרום מהחשוים
שמה מספר דירות מרוחקים לאנשים שלא אנו שם
מלחים בבדוקות בשבקרנות בבדום
אנו יש הרבה לתלו שם פמים בשו שולחו אנקנו
ותרדנו מה פמנו במה אנשנו

2

בטוח כולנו אותנו מחכה עכשיו
ומבולו אנשים בקנאה גדולים
כמעט בשלום
[redacted]
אומרים כי
איך יתריקה ירושלים
מיהודים מדוע מתנתקים
אנו מבקש לחדרת לנו להבין אותנו
מאות פה לוקח את ימינו
אל תעשו זה סמוך בהתחיה לקום

אחת ליבו בהולך אמן

בברכה איך בטוח ולפי מכבדים

[redacted] מתוך קובץ מכתבים של בית

בה

יום טבת תשלו

לבבי המנהל מר דוד רוזן, משרד הפנים. ירושלים.

כבר שנתיים יש קשר בינינו. על אודות הבית המתרבנים בעיר העתיקה בירושלים. להתלוות לנו. אנו מאמינים עיר העתיקה. בלתי הבנינה שהתרבים שדרו ותרנו ושרפו את כל הבית, אנו יודעי דור אלים שם אנו כותבה להם כמו שאתם כותבים לנו, לא עונים. לכן הם שונאים אם ילדי האולם, ערבשיו מלים לילים ולחם גרוע בשם, ועבר סביבנו. ושתי כל פעם שובבת בבית החולים. הרופאים פוקדים הכל בגלל הבית.

מלבני שמעניים שלא המנהל החדש משלחת לראות. נבנסו ת הדרו מבחוץ ואמרו לנו סבנת נפשות בית כם. הת בקרן גדול יותר 4 חדשים, אמרנו להם תנו לנו בית עד שתתקנו את בה. ולא עונים.

המנהל מלפני שנה ומחצי. היה המנהל. כתב לכם שקר שהוא תיקן מכבי מה לעשות. ומי מגיע לנו. בן נדרש, תיל בן נבה מלחמה חולה. לו תמרו על דם ילדים, אנו בקנים אם לא תעזרו לנו אחר יתן לנו בית בקלן אחר, ונמות, אתם שותפים לדמנו. שלחו אנשים ותראו שאנו בלבד אש, הבילדר לחמם מים נשבר לו מערכשיו.

לחת ילדי האולם ולחב נוסעים מחדשים, שמה מסרו דירות מחוחים לחנשים שלא גרו שם, משיגים בפרוטקציה ובשקרנות כסדום אנו. אנו לא רוצה לחלל שם שמים. בלאו שילמו אבלנו ותראו מה שעשינו בעד אחבנו, בשוט הורגים אותנו בחרב, אחרו ותבילו אנשים בקנים אומללים בנגד הבעלים, מאני דבי אלבסערד בלניקה, בית אל 32, עיר עתיקה, ירושלים. עזרו ישנים עזרו משנתכם, אנו מבקש לענות לנו להבטל אותנו מאות, או לגרר אותנו, או תעשו ים בעיר העתיקה לטבוע את ילדי האולם...

הכן לה בשר ולא אבנים.

בשלב ראשון יש לקבוע הגדרת תפקידים. העובדת חייבת לדעת את תפקידיה הספציפיים ולמלאותם כהלכה וכך תתרום ליצירת יחידה חינוכית אחידה ומסלפת.

בעית המטמשת; יש לקיים משמעה עצמית:

לגבי הילד,

לגבי הגננת,

לגבי ההוריה,

לגבי הסכנים,

וכמו כן להעניד על אמיקה מקצועית,

(סודיות).

דוגמא איטית

ידועה הזדהותו הרבה של הילד למבוגר, מכאן שהעובדת במוסד ילדים חייבת לשמור על התנהגותה והופעתה, התנהגות הרבותית והופעה אסטטית הן תנאי ראשוני בעבודה עם ילדים.

- - -

447

משרד הפנים
המחלקה לעיריות
ולמועצות מקומיות

י"ז בטבת תשל"ו
21 בדצמבר 1975

מ6671/14

לכבוד
מר שניאור פלג
מנכ"ל החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי
בעיר העתיקה בירושלים בע"מ
ת.ד. 14012
ירושלים

אדון נכבד,

הנדון: החברה מוסדות ציבור לעיריה ברובע היהודי
סמוכין: פ"כ מישיבת הדירקטוריון ביום 2.12.75 - 446 %

לפ"כ שבסמוכין צורפה רשימה מיום 2.12.75 המפרטת את "המוסדות שיהיו ברובע היהודי עבור תושבי הרובע". בסעיף 1) נאמר:

	בתי ספר	המקום
א.	בית"ס ממלכתי	בתי מחסה
ב.	בית"ס ממלכתי	פרמינל

הואיל ופירוש מוסדות הציבור באים תחת השם המפורש של החברה, המתנוסס בראש הרשימה, מתקבל הרושם, שהחברה היא - היא הקובעת את אופיים של בתי הספר, שיהיו ממלכתיים.

לדעתי אין זו בסמכותה של החברה לקבוע אופיים של בתי הספר: ממלכתיים, ממלכתיים - דתיים או מוכרים. סמכות זו מסורה לפי החוק בידי עיריית ירושלים, שדיירי הרובע הם תושביה, ובדרך כלל נקבע אופיו של בנין לביה"ס ע"פ הוצאות הרישום הנערך לפי החוק.

לאור האמור לעיל אבקש לתקן את הרשימה, ואת התחלטה הקשורה בה, ע"י הטמטת התואר ממלכתי ליד מיקום בתי הספר בדומה לסעיף 2) בני ילדים שם נאמר סתם: 2 גנים בגוש 1,35 גן בחו"ש ו-2 גנים בגוש 38.

לאור האמור לעיל אבקשך להביא מכתבי זה לידיעת הדירקטוריון, בישיבה שנועדה ליום 23.12.75, ואשר לצערי לא אוכל לנכוח בה כפי שהודעתי טלפונית, בגלל שהותי באותו יום בתפקיד מחוץ לעיר.

אגב: הואיל ופ"כ הישיבה נתקבל רק ביום 18.12.75, לכן לא היתה לי אפשרות להעיר על כך קודם לכן.

446/

בברכה ירושלים השליטה

9/3
דב רוזן
מנהל המחלקה

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

/63

לכבוד

מר י. גבע	מר י. טשוב
מר א. אברהמי	ד"ר מ.י. יעקבי
מר ב. אלכנדרי	עו"ד א. לנקין
מר מ. גבאי	מר ר. מיינשיין
גב' י. ורד	מר ד. צוקר
מר ד. רוזן	

א.נ.,

בהתאם להוראת יו"ר הדירקטוריון הנני מזמן אתכם לישיבה הדירקטוריון אשר תתקיים ביום ג' 23.12.1975 בשעה 16.00 (ולא ב - 15.00 כפי שהודענו לכם טלפונית) במשרדי החברה.

<u>על סדר היום:</u>

1. אשור פרוטוכול מיום 2.12.1975.
2. נושא הפרטיגל.
3. דו"ח המנהל הכללי.
4. ש ו נ ו ת.

בכבוד רב,

דוד דלמר
מזכיר החברה

העתק: מר מ. מלב - כאן
מר ד. צפרוני - כאן
מר נ. גרנות - כאן
עו"ד מ. בן-זאב - היועץ המשפטי
רו"ח ש. וינוגרד - מבקר פנים
מר א. רון - רשות החברות - משרד המסחר.

המחלקה לעיריות ולמ"מ
נתקבל ביום 18.12.75

בית רוטשילד, כיכר בתי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים ת.ד. 14012 טלפון 284721 — 287212

החברה לשיקום ולפתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

פרוטוכל ישיבת דירקטוריון החברה מיום 2.12.1975

נוכחים : מר י. גבע
מר ש. פלב
מר ר. מינסשיין
מר מ. גבאי
מר י. טאוב
מר א. אברהמי
מר א. לנקין
ד"ר מ.י. יעקבי
מר ד. אלפנדרי

משתתפים : מר ד. צפרוני
מר ש. וינוגרד
עו"ד מ. בן זאב
מר ד. דלבר

נעדרים : מר ד. רוזן
גב' י. ורד

על סדר היום :

1. אשור הפרוטוכול מיום 18.11.1975
2. דווח על פגורים בהכנה ואשור מאזן לשנת 1973/74
3. דו"ח המנהל הכללי:
   א. רכישת קרקע
   ב. המלצות הועדה בענין מלון החו"ס
   ג. מסירת עבודות במכרז
   ד. החכרת מוסדות צבור לעיריה
   ה. אשור מחירי דירות בגוש 25 - 25/03(25)
   ו. הקמת ועדה למעקב אחר בצוע תקוני לקויים שצויינו בדו"ח מבקר המדינה.
4. זכויות חתימה .
5. שינויים תקציביים .
6. פניות משתכנים - אברהם שפיר.

1) **אשור הפרוטוכול מיום 18.11.1975** - פרוט' 1

מר י. גבע : בישיבה קודמת לא נתקבלה שום החלטה בקשר לדו"ח ועדת ננר, הדבר נפסר כדווח בלבד. יש לתקן הפרוטוכול בהתאם.

ה ח ל ט ה

א. למחוק את ההחלטה המופיעה בפרוטוכול (בסעיף 5 - דו"ח ועדת ננר .

ב. מאשרים את הפרוטוכול בכפוף לתיקון דלעיל.

2/.

2) דווח בנושא פגורים בהגשת מאזנים כספיים של החברה

י. גבע : בקשתי מהנושא יועלה לפני הדירקטוריון : מבקר המנים ידווח על כך מיד.

לפני מספר ימים כתבתי בנושא לטר הסכון ולרשות החברות והודעתי שאין לחברה דו"ח כספי מאושר לשנת 1973/4 ודו"חות ביניים פיננסיים מאותה תקופה ואילך.

על כן איננו יכולים לדעת מצבה הכספי של החברה, בקשתי מהמנהל הכללי להוועד עם נציגי "בעלי המניות" במטרה לטפל בנושא.

כיו"ר, אני מרגיש לא נוח בלי אינפורמציה על המצב הכספי. החברה קבלה טיוטה של מאזן לשנת 1973/74, עם הסתייגויות והערות של הרו"ח. בנוסף לכך אנשי החברה מוסרים לנו כי הדו"ח אינו שלם מבחינת מהימנותו.
בקשתי ממבקר המנים לדווח לנו בנושאי הכספים והמאזן, והדיווח ינתן מיד.
לדעתי בעלי המניות שותפים לאחריות למצב שנוצר, כיון שלא חצו לקבל דו"חות כספיים במועד.

ש. וינוגרד : מבקר המדינה ציין בדו"ח שלו את הפגורים בהגשת דו"חות כספיים כלקוי חמור מאד.
המאזן האחרון שאושר הינו ליום 31.3.1973, מאז הספרים לא נסגרו. המאזן שהוגש לדירקטוריון הנו ליום 31.3.1974, והוכן על סמך מאזן בוחן שהוגש ע"י החברה.

רואה חשבון לא קבל מאזן בוחן שלם והיה מוכרח להשלים את הפעולות, חלקן חשובות מאד.

טיוטת המאזן אחרי תקון הטיוטה הקודמת ע"י רו"ח הוגשה לועדת הכספים של החברה ב- 6.10.75. היו חלוקי דעות בין המנכ"ל דאז ורואה החשבון. בין השאר טען המנכ"ל כי את השתתפות החברה בבנית מוסדות צבור יש להציג במאזן כהשקעה, מתוך הנחה שמשרד האוצר יתן את הסכומים כמענק; רו"ח היה בדעה מאחר ואין מסמכים שמאשרים כוונת משרד האוצר בנידון, יש לרשום את ההשתתפויות האלה כהפסדים.

המאזן הובא לדיון בדירקטוריון ביום 8.10.75, הדירקטוריון לא איחר את המאזן ובקש מרו"ח להכניס תיקונים, כמו-כן החליט לרשום את המענקים למוסדות צבור כהפסדים.

היו עניות מהמנכ"ל הקודם לרו"ח לבדוק מחדש סעיפים נוספים, (בעקר עלויות, מלאי פיזי), רו"ח הכין הצעה חדשה, להגשה לדירקטוריון, הסתייג ממספר דברים במאזן: לא תוקנו הסעיפים שהמנכ"ל הטיל ספק במהימנותם.

המאזן והביאורים הגש למקשה מסמך של החברה, ורו"ח מסתייג ממספר סעיפים במאזן בחוות דעתו.

3/.

התאמת בנק אחרונה הנה מתאריך 31.6.1974, יש להניח כי לחשב החברה יש רשומי עדר, לדעתי מן ההכרח לערוך התאמת בנק לפחות פעם אחת בחדש וזאת באופן שוטף מיד אחרי סיום כל חדש. עדיין לא נרשמו העלות הנוספות בספרים, המתייחסות לשנה 1973/4 ולא הועברו יתרות פתיחה בספרי חשבונות בעד 1974/75.

במחלקת החשבונות כח האדם כיום אינו מספיק כדי להתגבר על הפיגורים, הסגל הנוכחי מיועד לעבודה שוטפת אך אינו מסוגל לסגור את הפגור הרב. יש לציין שעובד אחד משלמת עובדי המחלקה מטרת זה למעלה מחדש ימים במילואים.

י. גבע : ביסיבה מיום 6.10.1975 בקש המנב"ל דאז ר. גלוסקינוס להחליף את רו"ח. קיים נוהל מסויים להחלפת רו"ח של חברה ממשלתית.

הדירקטוריון הזה יצטרך להחתום על המאזנים, מציע להקים ועדת מאזן לבדיקה ומתן המלצות והסתייגות לדירקטוריון על דו"ח הכספי של 1973/74 וכן בשנה 1974/75. מציע שהועדה תכלול שני חברי דירקטוריון ותיקים ושניים חדשים להלן החברים המוצעים :

מר מ. גבאי יו"ר, ה"ה טאוב, רוזן, יעקבי. ובהשתתפות מבקר הפנימי.

בנוסא הפגורים בהנה"ח, בקשתי ממנהל החשבונות לחפש ולהציע מועמדים (או ממרדים שעסוקים בנהול הנה"ח) שיעבדו בפקוחו לסגירת הפגור הקיים.

מטרתי היא שהמאזן לשנה 1975/76 יוגש במועד (ביולי) וללא כל פגורים.

ה ח ל ט ה :

1. הדירקטוריון רושם לפניו את הודעת היו"ר על הפגורים הקיימים בהנהה ואשור דו"חות כספיים לשנים 1973/74 1974/75.

2) ממנים ועדת מאזן לבדיקת המאזנים הכספיים לשנת 1973/74 1974/75. ומתן חוות דעת לדירקטוריון:

להלן חברי הועדה :

מר מ. גבאי - יו"ר , מר י. טאוב

מר ד. רוזן ד"ר ש.י. יעקבי .

ישתתף ביסיבות הועדה מבקר הפנים.

3) דו"ח המנהל הכללי

ש. טלג : בימים הקרובים תתקיים פגישה עם אנשי האוצר בדבר הסכומים שקבלה החברה, אני מקווה שעד לתאריך אשור המאזנים יהיו סיכומים בנושא.

4/.

א. רכישת קרקע : מתנהל מו"מ לרכישת קרקע (שטח של כשני דונאם) המיועד לבניית דירות מגורים. הדווח חסוי.

(ראה החלטה)
2,1(ו

ב. המלצות הועדה בענין מלון בחו"ל : חולק לחברי הדירקטוריון דו"ח בכתב המצו"ב.

(ראה החלטה)
2,1ב

ג. מסירת עבודות לבצוע במכרז ובמו"מ : בהתאם להחלטת ועדת השרים לעניני ירושלים בישיבתה כדירקטוריון החברה ביולי 1970, רשאית החברה למסור עבודות קבלניות בדרך של מו"מ. מבקר המדינה, בדו"ח שלו על החברה מסליץ למסור עבודות במכרזים.
בהתאם להמלצת המבקר, מוצע כי בשלב זה המסרנה עבודות בעקר בדרך של מכרזים, כיום יש מצב שפל בבניה, ויש להניח שנקבל מחירים זולים יותר.

במידה ונחליט למסור עבודות בדרך מו"מ, נכין לפני כן רשימת קבלנים (שתאושר ע"י הדירקטוריון), אשר יוזמנו להגיש הצעותיהם, תעשה הערכה תקציבית, אח"כ ינוהל מו"מ עם הקבלן בעל ההצעה הזולה ביותר.

עבודות בהיקף עד 100.000 ל"י יימסרו באותה פרוצדורה, אך ועדת ההתקשרויות תורכב מעובדי החברה.

ד. פינסטיין : מציע ועדת מכרזים או התקשרויות אשר תייעץ למנכ"ל מתי להוציא עבודה בדרך מכרז ומתי בדרך מו"מ.

י. גבע : מציע בשלב זה למסור עבודות רק במכרזים. מאידך אסור לנו לבטל האפשרות שבעתיד נמסור עבודות בדרך מו"מ. מקבל הצעת פינסטיין בקשר לועדת התקשרויות, להלן ההרכב המוצע :

ש. פלג, המנהל הכללי, מר ד. צוקר, מר א. אברהמי.

(ראה החלטה) .
2,1.ג

ד. החברת מוסדות צבור לעיריה : (הוגשה רשימה של מוסדות צבור העירוניים ברובע. מצו"ב).

(ראה החלטה).
ד.

5/.

ה. אישור מחירי הדירות בגוש 25 - 25/03(25) :

הוגשה רשימת הדירות והמחירים שנקבעו ע"י ועדת הסמאים - מצו"ב. דווח לדירקטוריון כי ועדת אכלוס החליטה לתת ארכה של שבועיים נוספים (עד 15.12.75) להפקיד את המקדמה למועמדים להצע זה.

(ראה החלטה).

ו. הקמת ועדה למעקב אחר תקון ליקויים שצויינו בדו"ח מבקר המדינה :

מוצע להקים ועדה למעקב אחר תיקון ליקויים שצויינו בדו"ח מבקר המדינה, ולהגיש דו"חות לדירקטוריון. מוצע שהועדה תכלול את ה"ה : א. לנקין י. ורד, ר. פינסטיין.

(ראה החלטה).

ה ח ל ט ה :

א)1. מאשרים שהפרוטוכול בדבר רכישת הקרקע יהיה חסוי.

2. מאשרים רכישת הקרקע של שני דונאם ברחוב חב"ד לבניה למגורים.

ב) 1. מקבלים המלצת ועדת יעקבי לנוסא החו"ס שהוקמה ע"י דירקטוריון קודם.

2. מאשרים תשלום חצי מליון לי לאמל"ם בתנאי שיבוטלו כל התביעות ההדדיות בין יזמי המלון והחברה.

ג) 1. עבודות עד להקף -.100.000 לי המסרנה ע"י ועדת התקשרויות המורכבת מצוות עובדים של החברה.

2. מקימים ועדה להתקשרויות לעבודות מעל להקף של 100,000 לי .

חברי הועדה הנם:

מ. פלג - מנכ"ל ודירקטור

ד. צוקר - דירקטור

א. אברהמי - דירקטור

ד) מאשרים החכרת מוסדות צבור הבאים לעיריה במתן פטור על תשלום דמי חכירה קרקע ראשוניים: - מועדון נוער בגוש 09

- גן ילדים בגוש 35

ה) מאשרים מחירי הדירות של גוש 25 - 25/03(25) שהוצעו ע"י ועדת המומחים לקביעת מחירי דירות ברובע.

6/.

ו) מקימים ועדה למעקב אחר תקון לקויים שצויינו בדו"ח מבקר המדינה.
הועדה תדווח לדירקטוריון.

חברי הועדה הנם: מר א. לנקין
מר ר. פיינשטיין
גב' י. ורד .

4. זכויות חתימה

(הוגשה הצעת החלטה)

ה ח ל ט ה :

בתוקף סמכותו עפ"י תקנה 3 8 (ג)לתקנות ההתאגדות של החברה מחליט בזה הדירקטוריון כדלקמן:

א. על חוזים, התחייבויות וצ'קים עד לסכום של 10,000 ל' יהיו רשאים לחתום בשם החברה כל שניים מהמפורטים שלהלן:

1) מר שנאור פלג - מנכ"ל החברה ודירקטור.
2) מר דוד צפרוני - סמנכ"ל החברה
3) מר דוד דלבר - מזכיר החברה.

ב. על חוזים, התחייבויות, צ'קים ומסמכים אחרים לפי הצורך, עד לסכום של 100,000 ל' יהיו רשאים לחתום בשם החברה כל שניים מהמפורטים להלן :

1) מר יוסף גבע - יו"ר הדירקטוריון.
2) מר שניאור פלג - מנכ"ל החברה .
3) מר דוד אלפנדרי - דירקטור.
4) מר רוני פיינשטיין - דירקטור.
5) מר דוד צוקר - דירקטור
6) מר דוד צפרוני - סמנכ"ל.

ג. על חוזים, התחייבויות, צ'קים, ועל כל מסמך אחר לפי הצורך, ללא הגבלת סכום, יהיו רשאים לחתום בשם החברה ה"ה: יוסף גבע - יו"ר הדירקטוריון, ושניאור פלג - המנכ"ל, כשהם חותמים יחדיו, או אחד מהם בצרוף חתימת אחד המינויים שלהלן:

1) מר דוד אלפנדרי - דירקטור .
2) מר רוני פיינשטיין - דירקטור.
3) מר דוד צוקר - דירקטור.

ד. בכל אחד מהמקרים המפורטים בסעיפים דלעיל יש לצרף לחתימות הזכאים לחתום בשם החברה את חותמת החברה.

5 מינויים תקציביים

דברי הסבר :

בהתאם להחלטת ועדת משנה של הדירקטוריון לקביעת תנאי שכר של המנהל הכללי (מיום 4.11.75) נרכשה מכונית פרטית לשימוש המנכ"ל (מכונית בינונית עד 1800 סמ"ק נפח המנוע).

לפי כך יש לעשות מינויים תקציביים.

ה ח ל ט ה

א) לפתוח פרט תקציבי חדש שמספרו 320 - 08 - רכישת רכב פרטי.

ב) להעביר סכום של 115,000 ל"פרט תקציבי 603-04 (צנרת במנהרת מירונים, המתוקצב לחנה זו בסכום של 2,350.000 ל"י). לפרט התקציבי 320-08 בסעיף א' דלעיל.

6) פניות משתכנים - שמיר אברהם

(הוגש דו"ח בכתב - מצו"ב).

י. גבע : מר שמירבקש להופיע ולהציג בעייתו לפני הדירקטוריון. הצעתי לו בוררות אך הצעתי נדחתה.

לדעתי הבעיה אינה משפטית, יש פה טענות של יחס הוגן.

ס. גבאי : מה דעת היועץ המשפטי, עפ"י איזה עקרונות נהגו לטפל בבעיות כאלה בעבר ?

י. גבע : אני מכין שהמנכ"ל בקש חוות דעת משפטית, הענין של שמיר אינו בעיה של חוק, טענותיו הן שלא נהגנו בו בהגינות כחברה צבורית - אינני מסליץ לווחר על סכומים כאלה גם אם יש בעיות משפטיות, ואם נעשה דבר כזה בעבר, אינני מוכן כיו"ר לאמץ תקדימים שאינני מסכים עמהם.

ד. אלתנדרי : הבעיה של שמיר הובאה לפני ועדת אכלוס, נתבקשנו להביא אותה לפני הדירקטוריון. לדעתי בבעיות כאלה צריכה לדון ולהחליט ועדת האכלוס.

8/.

ש. מלב : עקר מענת הכונה הוא כי נגרם לו סבל רב בגלל מפול כוחל של החברה בענינו. הנושא נדון בועדת אכלוס. אני סבור שעדיר לא יקבל את ההצעה שנתקבלה בועדת אכלוס.

מ. גבאי : בכל מקרה יש לקבל חוות דעת היועץ המשפטי, יש לראות לפי איזה עקרונות נהגה ועדת אכלוס בעבר, יתכן שאפשר להעזר בהם, אך אין הכונה לאמץ תקדימים מהעבר.

ד. אלכסנדרי : מציע לבחון את הנושא מבחינה אובייקטיבית. יש לקבוע חיסה, אם נושאים כאלה ידונו בדירקטוריון או בועדת אכלוס.

ש. מלב : מבקש שהדירקטוריון ידון בכך, כדי להתרגם מכלול הבעיות שבנושא אכלוס בהן אנו עוסקים ובמיוחד בבעיה זו שהיא מן החמורות.

ה ח ל ט ה

א) להעביר את המפול וההחלטה בנושא לועדת אכלוס .

ב) לבקש מהיועץ המשפטי להגיש לועדת אכלוס חוות דעת בענין שעיר .

ר ש מ

דוד דלבר .

5446

החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

הסלצות הועדה בענין בית סלון בחו"ש (אמל"ס)

(מוגש לדירקטוריון המתכנס ביום 2.12.75)

ב- 26.1.72 נחתם הסכם בנין ופיתוח בין קבוצת יזמים מחו"ל המיוצגים ע"י ש. אבולעפיה לבין החברה. במסגרת הסכם נמסר המשת הידוע בשם החו"ש ליזמים על מנת להקים במקום בית סלון במשת של 70 - 80 חדרים. היזמים הפרו את לוח הזמנים, ובאוקטובר 1974 הודיעו כי אינם מעוניינים לבנות סלון במקום.

משת החו"ש נמסר ע"י החברה לתכנון להקמת מבנה מגורים במקום.

סעיף 14 (ב) של הסכם פיתוח קובע שעל החברה להחזיר ליוזם הוצאות שהוציא אחרי ניכוי הנזקים והתפסדים של החברה. אולם בתנאי ענף התיירות של היום הרי החזר הוצאות תכנון סלון יהיה בה משום גריסת נזק לחברה עקב חוסר הסבירות למציאת יזמים להקמת סלון.

היוזם הגיש תביעה לקבלת תמורה בסך 1.5 מיליון ל"י שלדבריו מהווה את השקעתו.

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 12.3.75 מונתה ועדה למתן חוות דעת והסלצות בנושא.

יו"ר הועדה והחבר היחיד שנותר בדירקטוריון זה הינו מר מ. יעקבי.

להלן הסלצות מר יעקבי בקצור נמרץ:

א) מבחינה צבורית הכלל הראשון חייב להיות שנוכח התפסדים הצפויים לפסקיעים, חברתנו לא חייבת להפסיד אף היא מכשלון הפרוייקט, אבל היא גם לא חייבת להרוויח ממנו, לפיכך על חברתנו להחזיר לאמל"ס כל הוצאה שיצרה תמורה, שלאחר בטול הפרוייקט תישאר עם חברתנו ו"תעשיר" אותה.

ב) להלן הרשימה של פריטים שיש בהם תועלת לחברה ושולמו ע"י אמל"ס.

א. תשלומים לחברתנו בגין קרקע ומבנים	224.000	ל"י
ב. תשלומים עבור הריסת מבנים ופינויים	130.000	ל"י
ג. תשלומים עבור מדידות	15.000	ל"י
ד. תשלומים עבור בדיקות קרקע	5.450	ל"י
ה. תשלומים עבור תאום ומקום	5.000	ל"י
סה"כ	379,450	ל"י

ג) חברתנו חייבת לא רק להחזיר לאמל"ס את הכספים שאמל"ס שלמה לה, אלא גם לשלם ריבית המסובלת בהשקעה בנקאית, מציע שער ריבית של 15% למנה במשך שנתיים וחצי.

להלן החישובים:

$$379,450 \times 15\% \times \text{שנים } 2\frac{1}{2} = 142,300 \text{ ל"י}$$

$$142,300 + 379,450 = 522,000 \text{ ל"י}$$

מסכום זה יש להוריד ע"ח תביעות נגד של חברתנו כ- 22,000 ל"י.

2/...

ה מ ל צ ה

החברה תענה בחיוב להביעות אמל"ס בסך חצי מיליון ל"י בתנאי שיבוטלו כל התביעות ההדדיות (זאת רק עם אמל"ס אמנם תציע להסתפק בסכום זה).

הערת היועץ המשפטי:

מכתבו מיום 25.11.75.

"עיינתי בהמלצותיו של מר יעקבי, כפי שנוסחו במכתבו מיום 18.11.75.

אני מצטרף להמלצתו של מר יעקבי להציע לאמל"ס לפילוק כל התביעות ההדדיות סכום של חצי מיליון ל"י."

(-)

עו"ד מ. בן זאב

הובס ע"י מזכיר

החברה

דל/

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, 2.12.1975

מוסדות צבור - עיריה

(מוגש לדירקטוריון החברה)

להלן רשימת המוסדות שיהיו ברובע היהודי עבור תושבי הרובע.

בהתאם להצעה קרקע למוסדות אלו תחכר במחיר סימלי ע"י העיריה.

וזאת כנהוג במנהל מקרקעי ישראל.

1)	בתי - ספר	המקום	מצב התכנון וביצוע
	א. ביה"ס ממלכתי	בתי מחסה	בתכנון
	ב. ביה"ס ממלכתי	טרמינל	בתכנון
2)	גני ילדים		
	א. 2 גנים	גוש 35	בוצע - הוחכר לעיריה
	ב. 1 גנים	חו"ק	בתכנון
	ג. 2 גנים	גוש 38	בתכנון
3)	מעונות יום		
	א. 2 מעונות	גוש 08 מערב	בתכנון
4)	טיפת - חלב		
	א. מרכז יועד מקום (כיום נמצאת טיפת חלב במקום זמני).		
5)	מועדון נוער		
	א. מועדון נוער	גוש 09	בבצוע
	(מקלט דו תכליתי בחלק מהמועדון נסתיים ביצוע).		
6)	מועדון תרבות		
	א. מועדון תרבות	טרמינל	בתכנון

לסיכום

עד היום בוצעו 2 כיתות גן ילדים ובבצוע מועדון הנוער .

1.22.75

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

פרוייקט 03/25/(25)

מס' דירה	יסיפון הדירה	שטח במ"ר מגורים	שטח במ"ר נוספים	מס' חדרים	קומה	מחיר למשתכן	הערות	
1	1	106.80	11.65	3	כניסה	300.000	חדר + סלון +	
2	2	120.91	13.18	1	(קומה' א	———	סלון + גג +	
3	1	84.45	———	3	כניסה	300.000	סלון +	
4	1	97.44	11.21	3	א'	350.000	סלון + חדר +	
5	2	86.18	———	3	א'	300.000	סלון +	
6	2	97.06	———	3	ב'	325.000	סלון + פ. אוכל +	
7	3	72.71	23.01	2	ג'	320.000	סלון + פ. אוכל + גג.	
8	1	114.37	16.49	3	כניסה	345.000	סלון + חדר2 + פ. אוכל +	
9	1	98.04	13.90	2	כניסה	230.000	פ.אוכל + סלון+חדר+מחסן +	
10	1	92.71	18.94	1	קומה' כניסה	———	פ.אוכל+ח.עבודה+סלון+גג	
11	1	78.68	11.22	2	מרתף	220.000	סלון + חדר 2 +	
12	2	84.70	———	3	א'	280.000	סלון +	
13	1	75.01	———	2	א'	251.000	סלון +	
14	3	84.60	———	3	ב'	292.000	סלון +	
15	2	74.80	———	2	ב'	262.000	סלון +	
16	3	72.69	———	2	ג'	255.000	סלון +	
17	2	105.10	5.59	2	א'	265.000	סלון + ח. אוכל	
18	1	75.79	———	2	כניסה	254.000	סלון + פ. אוכל	
19	1	104.20	———	3	כניסה	349.000	סלון + פ. אוכל + ח. עבודה	
20	2	74.69	———	2	א'	261.500	סלון + פ. אוכל	

מס' הדירה	סימון הדירה	שטח במ"ר מגורים	שטח במ"ר נוספים	מס' חדרים	קומה	מחיר למשתכן	ה ע ר ו ת	
21	2	105.06	——	3	א'	357.000	סלון +ח. אוכל + ח. עבודה	
22	3	70.47	——	2	ב'	250.000	סלון + ח. אוכל	
23	3	100.26	19.25	3	ב'	400.000	סלון + ח. אוכל + גג	
24	2	100.41	40.26	3	קוטג'	390.000	גג 3 +	

עד לתאריך זה הפקידו מקדמה של 20.000 ל"י 6 פוקמדים מתוך הרשימה

/ל

ירושלים, 1 בדצמבר 1975

5036

אל: חברי הדיקטריון.

הנדון: [redacted]

א. מר [redacted] פנה לאכלוס ברובע בתאריך 10.3.71 ומתגורר כיום, ברחוב אור החיים 10 בנין דירה 2 ברובע היהודי, בשכירות.

ב. הנ"ל מבקש לרכוש דירה שהובטחה לו ע"י החברה, דירה מס' 3 בבנין (מ.פ. 25/09(25) ברחוב אור החיים, בתנאים מסויימים ועל סמך נימוקים מסוימים כפי שיפורטו להלן.

ג. הדירה המבוקשת ע"י הנ"ל הינה דירת 5 חדרים ששטחה הינו:

שטח מגורים (כולל קירות):	135.46	מ"ר
שטח נוסף	33.88	מ"ר
שטח גג	159.87	מ"ר

ד. <u>נימוקי הפונה ופרוט בקשתו:</u>

1. הבטיח במרץ 72. רכישת שטח של 75 מ"ר במחיר של -.750 ל"י למ"ר תמורת תשלום של -.45,000 ל"י במזומנים.

2. המתין שנים מספר לדירה המבוקשת, שהובטחה לו עוד בשנת 72, הבין מהמנכ"ל דאז כי הדירה ותהיה מוכנה תוך תקופה קצרה ולכן מכר את דירתו ועבר לגור בשכירות ברובע, אולם בניית הדירה נתעכבה עד כה מסיבות התלויות בחברה והוא נאלץ לגור בדירות שכירות שונות ברובע במשך 4.5 שנים.

3. לאור האמור לעיל, מבקש לרכוש את הדירה ע"פי התנאים שהיו קיימים ברובע בתקופה בה אמורה הדירה להיות מוכנה. דהיינו, מבקש לרכוש 100 מ"ר ראשונים בדירה לפי -.750 ל"י למ"ר ויתרת השטח במחיר של -.1,400 ל"י למ"ר, בנוסף לכך, אינו מעונין לרכוש את הגג, שטחו גדול ואשר נכפה עליו מסיבות ארכיטקטוניות ואין ידו משגת לרכשו.

4. אי מתן אשור מתאים להתקשרות לדירה הנ"ל מנע ממנו קבלת הלואה שהיתה מגיעה לו ממקום עבודתו כעקיד מועבר.

ה. <u>הערות החברה.</u>

1. יש מכסף בתיק המעיד כי הדירה הנ"ל הובטחה לו לכל המאוחר ביולי 1973.

2. הנ"ל אכן הבטיח מחיר שטח של 75 מ"ר במחיר -.750 ל"י למ"ר והוא מתגורר ברובע בשכירות מזה 4.5 שנים, כאשר במשך 3.5 שנים התגורר באותו מבנה בו נקבעה דירת הקבע שלו.

3. מחירה הנוכחי של הדירה המבוקשת (לפי -.2,000 ל"י למ"ר) ובהתחשב בהבטחת המחיר שלו, הינו:

מחיר הדירה	-.230,000 ל"י
מחיר הגג	-.113,000 ל"י
דה"כ	-.343,000 ל"י

המחיר המבוקש על ידי הפונה, ע"פי התעריפים המבוקשים, הינו:

מחיר דירה:	-.150,000 ל"י
מחיר גג :	
סה"כ :	-.150,000 ל"י

דהיינו הנ"ל מבקש הנחה של 80 אלף ל"י במחיר הדירה ובטול רכישת הגג.

מוגש ע"י

מחלקת אכלוס

החברה לשיקום ולעיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

פרוטוכול ועדה לטפול בנושאי אכלוס מיום 1.12.75 (מס' 1)

משתתפים: מר ש. פלג.
מר ד. אלפנדרי
גב' חיה דבילצקי
מר ד. דלבר.

על סדר היום:

1. מתן ארכה למועמדים המוזמנים להצע הקרוב.
2. פניות מועמדים לעבור לסוף התור.
3. דוח למועמדים שהוזמנו להצע הנוכחי על הדירות ומחירהן.
4. דירות שכירות – שיטת חישוב שכ"ד.
5. פניות משתכנים: טשולם מקובר.

1. מתן ארכה לתשלום המקדמה למועמדים שהוזמנו להצע הנוכחי

ס ו כ ס:

פרק הזמן להפקדת המקדמה על סך -.20,000 ל יוארך עד ליום 15.12.75.

הפירסום: הודעה בעתונות היומית בנוסח שלהלן:

" לבקשת חלק מן המועמדים שקבלו הודעות בכתב, הסכימה החברה לדחות מועד אחרון להפקדת המקדמה עד לתאריך 15.12.1975".

הפירסום יהיה בעתונים הבאים:

ידיעות אחרונות.

מעריב.

הארץ.

דבר.

הצופה.

2. פניות מועמדים המוזמנים לבחור דירות לעבור לסוף התור.

ס ו כ ס:

1. החברה תדחה בקשות מועמדים שהגיע תורם לבחור דירה לעבור לסוף התור.
2. מועמד שלא יענה לפניה לבחור דירה בהצע אליו הוזמן, יחשב כאילו ויתר על זכות בחירה אחת, ויוזמן להצע הבא.
3. מועמד אשר יוזמן פעם שניה להצע דירות, ולא יענה לפניה, יחשב כאילו ויתר על זכותו להכלל ברשימת המועמדים.

2/..

3. דווח למועמדים על הצע הדירות אליו הוזמנו:

ס ו כ ם:

להכין רשימה של כל הדירות המוצעות, שתכלול אינפורמציה הבאה; זהוי הדירה, מספר החדרים בה, מחיר כולל של הדירה, הדרכה בדבר אפשרות לבוא ולראות את הדירות.

לאחר דיונים לדירקטוריון תועץ הרשימה לכל המועמדים שהוזמנו להצע זה.

4. דירות שכירות - שיטת חישוב שכ"ד:

ברובע קיימות כיום כ - 24 דירות להשכרה, רובן המכריע דירות מסופצות באיכות ירודה ומיועדות להריסה.

סוכמה הסיפה לקביעת שכ"ד:

1. ערך הדירות יקבע ע"י שמאי מוסמך, שכ"ד יקבע באחוז מסויים מערך הדירה.
2. דירות שכירות אשר למשתכנים בהם יש חוזים קיימים - החוזים יובאו ליועץ המשפטי לחוות דעת בקשר להמשך קיום החוזה בתנאים הנוכחיים.

5. פניות משתכנים: משולם מקובר

מר משולם מקובר חתם על חוזה שכירות שהציעה לו החברה, כעת החברה אינה מוכנה לחתום על החוזה. (ראה החלטה בסעיף קודם).

ס ו כ ם:

לבקש חוות דעת של היועץ המשפטי, אם החתימה של המשתכן על החוזה שהוצע לו מחייבת את החברה לקיים תנאי החוזה.

- להמשיך בטפול בהתאם להפלצת היועץ המשפטי.

רשם: דוד דלבר

לל/

445

משרד הפנים
המחלקה לעיריות
ולמועצות מקומיות

עשרה בטבת תשל"ו
(14.12.75)

כ6671/14

לכבוד

[redacted]

ירושלים

אדון נכבד,

למכתב כב' מתנוכה תשל"ו - 447

שוחחתי היום שנית עם מרת דביליצקי, והיא הודיעה לי, כי ביקרה בדירת כב', ושוקדת למצוא פתרון לבעיות שכב' עורר בכתב ובע"פ.

ברור שיש להבחין בין דרישות צודקות שהן באחריותה של החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים, ובין דרישות שאינן בסמכותה של החברה.

אני מקוה שמעתה יפנה כב' ישירות לגב' דביליצקי ויחסוך לעצמו טורח מיותר של כתיבת מכתבים אלי, שלמעשה תכנם חוזר על עצמו.

בברכת ירושלים השלימה

דב רוזן
מנהל המחלקה

העתק: לגב' דביליצקי, ת.ד. 14012, ירושלים

444

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

אל: מר בר רוזן

תאריך: 8.19.75

מאת: מנהל החברה

ושיחה הנ"ל רק
מ. ברוזי ... ...
נבדקה/24 ... 8.8

הנדון: בקשות - כספים

עם מינויי כתבו ודבר
מינוי עפ"י הנהלת הבורקטורין
מיום 12.1975 הנני ממליץ
לתת בלבד את התומכות הבאות:

1. דרום כספי ליום 31.3.1973
2. דרום כספי (שיחה) 31.3.74
3. פרוטוקול 1. כספי מיום 6.10.75
4. פרוטוקול בורקטורין מיום 8.10.75
(נמצא הדשאיק)

בברכה רב

דוד בלבן

- הפרוטוקול מושבת הבורקטורין יגיע
בקרוב.

הם כבר מאחר דוד

444

החברה לעיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

דין וחשבון כספי ליום 31 במארס 1973

MICHAEL BARZILY & Co.

C.P.A. (Isr.)

מיכאל ברזלי ושות'

רואי חשבון

מיכאל ברזלי ושות' רואי חשבון

MICHAEL BARZILY & CO. CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (ISR.)

מיכאל ברזלי רו"ח — M. Berzily C.P.A. (Isr.)
יצחק מ. הולצמן רו"ח — I.M. Holtzman C.P.A. (Isr.)
מרדכי שטרסר רו"ח — M. Strasser C.P.A. (Isr.)
חנה שריד רו"ח — H. Serid C.P.A. (Isr.)

ירושלים, 2 באוגוסט 1974

לכבוד
החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי
בעיר העתיקה בירושלים בע"מ
ירושלים

נכבדי,

לבקשתכם בקרנו את הדו"ח הכספי של החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ ליום 31 במארס 1973. בקשר לכך הננו מתכבדים להמציא לכם את הדו"ח שלנו ואת המסמכים הבאים:

בכבוד רב,

מיכאל ברזלי ושות'
רואי חשבון

ירושלים, השורג 2, טל. 226341. תל אביב, יהודה הלוי 47, טל. 615541
Jerusalem, 2 Hassoreg St., Tel. 226341 Tel-Aviv, 47 Yehuda Halevi St., Tel. 615541

מיכאל ברזלי ושות' רואי חשבון
MICHAEL BARZILY & CO. CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (ISR.)

מיכאל ברזלי רו"ח M. Barzily C.P.A. (Isr.)
יצחק מ. הולצמן רו"ח I.M. Holtzman C.P.A. (Isr.)
מרדכי שטרסר רו"ח M. Strasser C.P.A. (Isr.)
חנה שריד רו"ח H. Sarid C.P.A. (Isr.)

ירושלים, 2 באוגוסט 1974

דין וחשבון המבקרים לבעלי המניות

ש ל

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

בדקנו את המאזן של החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ ליום 31 במארס 1973 ואת דו"ח רווח והפסד לשנה שנסתיימה באותו תאריך. בדיקתנו נערכה לפי תקני ביקורת מקובלים, הכוללים את אלה שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה החשבון), תשל"ג - 1973, ובהתאם לכך נקטנו באותם נוהלי ביקורת אשר חשבנום לדרושים בהתאם לנסיבות.

לדעתנו, המאזן ודו"ח רווח והפסד הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים את מצב עסקי החברה ליום 31 במארס 1973 ואת תוצאות פעולותיה לשנה שנסתיימה באותו תאריך.

בהתאם לסעיף 109 של פקודת החברות, אנו מציינים שקבלנו את כל הידיעות והביאורים שנדרשו על ידינו וכי חוות דעתנו על המאזן ועל דו"ח רווח והפסד ניתנת לפי מיטב ידיעותינו והביאורים שקבלנו וכפי שנראה מתוך פנקסי החברה.

מיכאל ברזלי ושות'
רואי חשבון

ירושלים, השורג 2, טל. 226341. תל אביב, יהודה הלוי 47, טל. 615541
Jerusalem, 2 Hassoreg St., Tel. 226341. Tel-Aviv, 47 Yehuda Halevi St., Tel. 615541

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

מ א ז ן

ליום 31 במארס 1973

(בלירות שלמות)

					31.3.1972
					רכוש קבוע -
			1		1 — זכות חכירה בערך סמלי (ביאור א')
		1,029,721			930,654 — בניני משרדים (ביאור ב')
		8,742,077			6,522,819 — מבנים להשכרה (ביאור ג')
		9,771,798			7,453,473
		2,168,875			1,649,528 — מחוה מענק להשמיה (ביאור ס')
		7,602,923			5,803,945
		295,724			149,346 — בניכוי פחת (ביאור ד')
				7,307,199	5,654,599
		31,012			25,586 — ריהוט וציוד, לפי העלות
		4,542			2,875 — בניכוי פחת
				26,470	22,711
				7,333,670	5,677,311
					השקעות -
					השקעות במבנים להשכרה ולהחכרה:
		4,976,652			4,949,213 — פיתוח (ביאור ה')
		455,224			559,762 — הוצאות תנחלה וכלליות (ביאור ו')
				5,431,876	5,508,975
				19,300,904	11,774,132 — בניה ושיקום
					2,886,647 — דמי מינוי לדיירים ומיבוניים לבעלי זכויות
				4,044,610	במקרקעין (ביאור ז')
				2,807,533	2,508,297 — מכונן ופיקוח (ביאור ח')
				31,584,923	22,678,051
				822,051	818,526 — מקדמות לקבלנים
				315,000	285,000 — השתתפות בשיקום מוסדות ציבור
				32,721,974	23,781,577
					ס ה כ
					השתתפות בהשקעות:
		5,431,876			5,508,975 — ממשלת ישראל (ביאור ס')
		9,273,799			5,372,028 — מענקים מחוכרי דירות
		147,500			— . — — מוסדות ציבור
				14,853,175	10,881,003
				17,868,799	12,900,574
				32,570	15,676 — חשבונות ע"ח מלוות מסכון מעבידים
					רכוש שוטף -
				3,710,060	4,387,852 — מזומנים בקופה ובבנקים
				1,793,030	1,148,419 — רוכשי דירות
				234,295	172,046 — שוכרי דירות
				460,992	159,600 — בנק משכנתא בע"מ (ביאור י')
				723,341	78,042 — שכרות והמחאות לגביה
				7,622	— . — — הלוואות לעובדים
				129,051	18,922 — שונים
				7,058,391	5,964,881
				32,293,430	24,358,442

מיכאל ביזלי ושות' רואי חשבון

					31.3.1972
					הון החברה -
					הון המניות:
		רשום			מונפק ונפרע
		1		1	1 — מניה א' בת 1 ל"י
		6		6	6 — מניות ב' בנות 1 ל"י
		5,000,000		1,000	3,001,000 — מניות הגילות בנות 1,000 ל"י
		5,000,007		1,007	3,001,007
				3,000,000	— . — — מקבולים ע"ח מניות
				3,822,446	5,650,100 — קרן לשיקום ולפיתוח (ביאור י"א)
				6,823,453	8,651,107
				153,561	1,276,108 — בניכוי ברקון הועבר מדו"ח רווח והפסד
				6,669,892	7,374,999
					התחייבויות לזמן ארוך -
				15,543,053	22,547,271 — הלוואה ממשרד השכון (ביאור י"ב)
				7,236	24,097 — מקדונות מסוכרי דירות (ביאור י"ג)
				15,550,289	22,571,368
					התחייבויות שוטפות -
				190,021	— . — — המחאות לפרעון
					זכאים:
				2,107,217	2,279,531 — קבלנים ומתכננים
				3,904	24,056 — הכנסות מראש - דמי שכירות
				37,119	43,476 — שונים
				2,338,261	2,347,063
				24,358,442	32,293,430

MICHAEL BARZILY & Co. C.P.A. (Isr.)

הביאורים לדין וחשבון הכספי מהווים חלק בלתי נפרד ממנו

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ביאורים לדין וחשבון הכספי

ליום 31 במארס 1973

א) **זכות חכירה** -

לחברה הוענקה חכורת מחיר מסלי זכות חכירה ל-49 שנים (עם אופציה להארכה ל-49 שנים נוספות) לחטיבת קרקע בת 116 דונם, לרבות המבנים שהיו עליה ביום הענקת הזכות הנ"ל במתן חוסות העיר העתיקה בירושלים. תקופת החכירה מתחיל מיום רשומה במשרד מפרי אחוזה - דבר שטרם בוצע.

ב) **בנינים משרדים** -

העלות נקבעה לפי הוצאות השיקום של המבנים הידועים בשמות בית רוטשילד, מחסן, משרד הפנויים אשר בהם שוכנו משרדי החברה, לרבות הוצאות פיתוח, כלליות, תכנון ופיקוח ודמי פינוי שהועמסו כמבואר בביאורים ה' - ח'. הבנינים הועברו לחברה במחיר מסלי כאמור בביאור א'.
הנועה הרכוש מופיעה ברשימה א' לדו"ח הכספי.

ג) **בנינים להשכרה** -

העלות נקבעה לפי הוצאות הבניה והשיקום של המבנים (המפורטים ברשימה ב' לדו"ח הכספי) לרבות הוצאות פיתוח כלליות תכנון ופיקוח ודמי פינוי שהועמסו כמבואר בביאורים ה' - ח'. אינה כוללת ערך קרקע ומבנים שהועברו לחברה במחיר מסלי כאמור בביאור א'.

ד) **מחת רכוש קבוע** -

הרכוש הקבוע מופחת לפי שיעורים קבועים מדי שנה בשנה כדלהלן:

מבנים	1½%
ריהוט וציוד	6%

לגבי מבנים נערך חישוב מחדש של המחת לאחר העמסת הוצאות פיתוח, כלליות, תכנון ופיקוח ודמי פינוי כמבואר בביאורים ה' -ח'.

ה) **פיתוח משתית הרובע** -

לבד מהוצאות הפיתוח הישירות הועמסו על האחרים גם הוצאות הפיתוח של השטחים הצבוריים כגון: כבישים, מדרכות, כברות וביוצא באלה, המהווים השקעה הכרחית בפיתוח האחרים.
ההעמסה נעשתה ע"מ חלוקה יחסית של הוצאות פיתוח שטחים צבוריים לפי גודל ההשקעה ביחידות הבניה ליום 31.3.1973.

ו) **הוצאות הנהלה וכלליות** -

הוצאות הנהלה וכלליות בשנת החשבון הועמסו ברובן ליחידות הבניה משום שאי יתרון לאחרים היה גורם להקבלת בלתי נאותה של הוצאות לעומת ההכנסות, מאחר ותקופת הבצוע ברוב יחידות הבניה מתפשטת על שני שנים אחרות. לחשבון הכנסות והוצאות נזקפו - על פי הערכת ההנהלה - הוצאות בשעור 5% מדמי המכירות, לכיסוי הוצאות הקשורות בהשכרה. שאר ההוצאות הועמסו ליחידות הבניה באופן יחסי להשקעות בהן בשנת החשבון.

החברה לשיקום ולשיתוף הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ביאורים לדין וחשבון הכספי

ליום 31 במארס 1973

ז) דמי פינוי לדיירים ופיצויים לבעלי זכויות במקרקעין -

התפסה נעשתה ע"י חלוקה יחסית של דמי פינוי לפי בורל השקעה ביחידות הבניה ליום 31.3.1973.

ח) מכנון ופיקוח -

	ל"י
פיקוח	1,624,812
מכנון	2,708,002
	4,332,814
לבניני משרדים	74,856
למבנים להשכרה	532,912
למבנים בתהליך בניה	2,807,534
למבנים שהוחכרו	917,512
	4,332,814

ט) מענק הממשלת ישראל -

על פי סכום דברים בכתב עם אגף התקציבים של משרד האוצר, תכנת הממשלה באמצעות מענקים את ההשקעות כדלהלן:

א) תקציב רגיל לטעם הוצאות מכנון ופיקוח.
ב) מתוך תקציב הפיתוח:

1. פיתוח הריסות
2. התקנת שירותים
3. שבילים ומדרכות
4. תאורה והתקנת כבלים
5. סלילת מעבר לכומל
6. מבנים אב
7. השלומי פיצויי פינויים לאוכלוסיה המסונה מהרובע.

מקורות מענק:

משרד השכון	9,149,025
משרד ראש הממשלה	767,000
	9,916,025

סכום זה נוקף כדלהלן:

לבניני משרדים	235,466
למבנים להשכרה	1,933,410
למבנים בתהליך בניה	5,431,876
למבנים שהוחכרו	2,315,273
	9,916,025

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ביאורים לדין וחשבון הכספי

ליום 31 במארס 1973

י) בנק מסחרי בע"מ -

על פי הודעות של הבנק על העברת משכנתאות זוכו חוכרי הדירות.
המשכנתא מורכבת מהלוואה עומדת, משכנתא תקציבית ומשכנתא בנקאית. רק המשכנתא הבנקאית עומדת לזכות החברה. התקציבית וההלוואה העומדת נזקפו בספרי החברה כהחזר הלוואה ולפיכך נרשם ברו"ח הכספי סכום של 1,793,950 ל"י כהחזר הלוואה.

יא) קרן לשיקום ופיתוח -

	ל"י
הקרן כוללת:	
יתרה ליום 1.4.1972	3,822,446
דמי פינוי בשנת החשבון	2,779,846
	6,602,292
ב נ י כ ו י	
דמי פינוי שהועמסו על דירות שהוחכרו	952,192
	5,650,100

סרם נקבע יעודה של הקרן.

יב) הלוואה מסדר השכון -

	ל"י	ל"י	ל"י
תקציב שנתקבל עד ליום 31.3.1973			42,670,045
מ ח ו ם			
מניות שהוקצו		3,001,007	
מענק:			
למשתית	9,149,025		
לדמי פינוי	6,178,792	15,327,817	18,328,824
			24,341,221
החזר הלוואה (ביאור י")			1,793,950
			22,547,271

סרם נקבעו תנאי ההלוואה וזמני הסרעון.
ברו"ח הכספי לא נזקפה ריבית בגין הלוואה הנ"ל.

יג) מקדונות משוכרי דירות -

המקדונות יוחזרו לשוכרים רק בעת יציאתם מהמושכר. סרם נקבע אם השוכרים יזוכו בריבית על המקדונות.

יד) מיצויי פרישה -

התחייבות החברה למיצויי פיטורין מגיעה ליום המאזן לסך כ-56,000 ל"י.
התחייבות לתשלום מנסיה, מכוסות במלואן ע"י פוליסות ביטוח של ציון חברה לביטוח בע"מ, מניקס ישראל חברה לביטוח בע"מ וקופת מרכזית לפקיד בע"מ.

סו) התחייבות בעקבות ההפקעה -

החברה התחייבה לשאת בהוצאות ההפקעה וחשלום פיצויים ליזכאים. מאידך התחייבה ממשלת ישראל כלפי החברה להחזיר את כל ההוצאות הנ"ל. אין בידי ההנהלה מידע גובה הסכומים העתידים להשתלם בעקבות ההפקעה הקרקע.

סז) שומות מס הכנסה -

לחברה הוצאו שומות סופיות עד וכולל שנת המס 1971.

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

דו"ח רווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 במארס 1973

(בלירות שלמות)

8

				1971/72
		הכנסות מהחברה (רשימה א')	עלות החברה (רשימה ב')	רווח (הפסד)
	א) **החברת דירות** -			
	14 דירות בבית הארוך	1,397,687	2,316,852	(919,165)
	9 דירות באזור ניסן בק	982,687	970,862	11,825
	8 דירות בגוש 32 מרכז - אזור המאפיה	670,299	880,580	(210,281)
	4 דירות בבית הקרנות	269,095	251,668	17,427
	3 דירות בגוש 35 צפון	214,973	287,355	(72,382)
(289,162)		3,534,741	4,707,317	(1,172,576)
	ב) **השכרת דירות** -			
203,218	הכנסות מדמי שכירות		190,457	
	ב נ י כ ו י			
104,282	הוצאות הנהלה וכלליות (רשימה ג')		140,428	
98,936	עודף הכנסות על הוצאות מדמי שכירות בשנת החשבון			50,029
(190,226)	הפסד בשנת החשבון			(1,122,547)
36,665	יתרת הפסד משנה קודמת (אשתקד רווח)			(153,561)
(153,561)	יתרת הפסד ליום 31 במארס 1973			(1,276,108)

MICHAEL BARZILY & Co., C.P.A. (Isr.).

מיכאל ברזילי ושות', רואי חשבון

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

החברת דירות

בבית ארוך

לשנה שנסתיימה ביום 31 במארס 1973

(בלירות שלמות)

רשימה א' לרו"ח רווח והפסד סה"כ	תוספות	מחיר לפי תוזה
123,128	-	123,128
119,434	-	119,434
119,398	(3,936)	123,334
108,076	9,329	98,747
103,409	(2,765)	106,174
98,312	8,519	89,793
97,788	367	97,421
97,169	6,297	90,872
93,539	(2,711)	96,250
92,404	2,348	90,056
90,774	967	89,807
87,979	-	87,979
85,963	-	85,963
80,314	(5,689)	86,003
1,397,687	12,726	1,384,961

[redacted]

ב-9 דירות באזור ניסן בק

רשימה א' לרו"ח רווח והפסד		
144,030	2,055	141,975
135,820	20,212	115,608
123,981	14,841	109,140
121,010	14,073	106,937
104,794	-	104,794
98,195	7,359	90,836
97,406	-	97,406
96,634	10,059	86,575
60,817	9,371	51,446
982,687	77,970	904,717

[redacted]

סה"כ הכנסות

ב-8 דירות בגוש 32 מרכז - אזור המאפיה

רשימה א' לרו"ח רווח והפסד		
105,779	2,184	103,595
77,625	-	77,625
87,993	(508)	88,501
79,890	-	79,890
79,438	-	79,438
75,625	8,875	66,750
75,468	-	75,468
88,481	13,856	74,625
670,299	24,407	645,892

[redacted]

סה"כ הכנסות

MICHAEL BAKELY & CO. C.P.A. (Isr.)

מיכאל בקלי ושות', יועצי חשבון

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

החכרת דירות

בבית הקרנות

לשנה שנסתיימה ביום 31 במארס 1973

(בלירות שלמות)

רשימה א'
לדו"ח רווח והפסד

סה"כ	תוספות	מחיר לפי תוזה	
93,329	-	93,329	[redacted]
79,930	(1,505)	81,435	
59,915	(4,437)	64,352	
35,921	(4,781)	40,702	
269,095	(10,723)	279,818	סה"כ הכנסות

רשימה א'
לדו"ח רווח והפסד

ב-3 דירות בגוש 35-צמון

87,134	-	87,134	[redacted]
72,471	8,874	63,597	
55,368	-	55,368	
214,973	8,874	206,099	סה"כ הכנסות

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

עלות החכרת הדירות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 1973

(בלירות שלמות)

	הוצאות ציתות	הוצאות כלליות (העסקה)	דמי פינוי (העסקה)	סה"כ כענף	תכנון ופיקוח	בניה ושיקום	סה"כ עלות ההחכרה	השתתפות הממשלה	סה"כ עלות יעירה
								רשימה ב' לדו"ח רווח והפסד	
14 דירות בבית הארון	500,495	59,497	440,212	1,000,204	302,414	2,014,438	3,317,056	1,000,204	2,316,852
ירות באזור גיפן בק	263,225	29,801	215,460	508,486	73,083	897,779	1,479,348	508,486	970,862
8 דירות בבנוש 32 מרכז - אזור המאשיה	251,975	30,058	205,070	487,103	127,544	753,036	1,367,683	487,103	880,580
4 דירות בבית הקרנות	55,957	6,175	48,950	111,082	25,514	226,154	362,750	111,082	251,668
1 דירות בבנוש 35 - צפון	44,875	4,880	42,500	92,255	23,160	264,195	379,610	92,255	287,355
סה"כ עלות הדירות	1,116,527	130,411	952,192	2,199,130	551,715	4,155,602	6,906,447	2,199,130	4,707,317

מיכאל בריזלי ושות' רואי חשבון

MICHAEL BARZILY & Co., C.P.A. (Isr.)

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 במארס 1973

(בלירות שלמות)

רשימה ג' לדו"ח רווח והפסד				1971/72
	240,937		משכורת ותוספות סוציאליות	144,972
	32,500		מיסים ואגרות	- . -
	64,434		שכירה	75,758
	30,472		משפטיות	33,994
	26,599		אחזקת משרד המינויים	23,394
	21,645		משרדיות	21,208
	25,879		ביטוח	20,155
	34,787		דאר וטלפון	18,541
	15,479		אחזקת המשרד	15,036
	22,500		שכר ייעוץ מקצועי	15,000
	16,541		השתתפות באחזקת כלי רכב	9,890
	3,580		צילום	8,355
	8,400		ביקורת פנימית	- . -
	6,907		פרסום ושילוט	6,390
	700		נסיעות ואש"ל	3,614
	1,993		חשמל ומים	2,994
	2,914		כיבודים	2,993
	595		בנקאות	- . -
	2,644		משלוחים	1,724
	1,090		השתתפות בהוצאות טלפון	- . -
	2,782		שונות	1,959
	563,378			
			פחת:	
		15,445	בנין משרדים	13,953
		1,667	ריהוט וציוד	1,535
	17,112			
580,490				421,465
			פ ח ו ת '	
520,495			הכנסות פריבית והכנסות שונות	16,742
59,995				404,723
			בניכוי הוצאות שהוקטנו:	
	100		לבנייני משרדים	
	3,020		לבנינים להשכרה	
	39,780		לבנינים בתהליך בנית	
	7,600		לבנינים שנמכרו	
50,500				394,563
9,495				10,160
130,933			פחת מהבנינים המושכרים	94,122
140,428			סה"כ הוצאות הנהלה וכלליות	104,282

MICHAEL BARZILY & Co., C.P.A. (Isr.)

מיכאל ברזילי ושות', רואי חשבון

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

בניני משרדים

ליום 31 במארס 1973

(בלירות שלמות)

רשימה א' לדין וחשבון הכספי

	הוצאות פיתוח	הוצאות כלליות (העמסה)	סה"כ מצטבר	דמי פיננסי (העמסה)	הכנסות ושיקום	בניה ושיקום	סה"כ השקעה ליום 31/3/73	פחת שנצבר	עלות מופחתת	31/3/72
בית רוטשילד	221,666	6,250	227,916	178,700	72,556	520,109	999,281	43,113	956,168	875,040
משרד המינויים	4,550	700	5,250	3,700	1,800	9,822	20,572	587	19,985	18,343
מחסן	2,100	200	2,300	1,700	500	5,368	9,868	281	9,587	8,735
	228,316	7,150	235,466	184,100	74,856	535,299	1,029,721	43,981	985,740	

מיכאל בזילי יעקב רואי חשבון

MICHAEL BAZILY & Co. C.P.A. (Isr.)

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

רשימת מבנים להשכרה

ליום 31 במארס 1973

(בלירות שלמות)

רשימה ב' לדין וחשבון הכספי

	הוצאות פיתוח	הוצאות בלתי	סה"כ פעוף	רמי פינוי (הקמה)	תכנון ופיקוח	בניה ושיקום	סה"כ השקעה ליום 31/3/73	פחת שנצבר	עלות מופחתת	31/3/72
בית רבי ברוך	259,303	18,770	278,273	203,700	96,527	568,748	1,147,248	40,275	1,106,973	1,015,182
שערי שמים	190,079	18,150	208,229	154,700	60,391	457,580	880,900	24,886	856,014	766,532
בית יהודה	182,397	7,250	189,647	145,300	28,745	457,565	821,257	29,572	791,685	726,796
ישיבת הכחל	161,242	7,580	168,822	89,800	35,120	264,576	558,318	14,817	543,501	423,060
בית הטופר	107,871	9,270	117,141	85,300	41,295	228,181	471,917	16,600	455,317	418,246
שוני הלכות 5	92,850	10,000	102,850	78,200	31,898	282,512	495,460	13,514	481,946	399,390
בית אסטרדס	54,261	425	54,686	43,100	6,968	134,514	239,268	8,606	230,662	211,748
בית ברנדוויין	46,077	1,955	48,032	37,300	7,645	115,459	208,436	7,349	201,087	184,664
נחל סורקה	37,214	490	37,704	30,500	4,450	97,040	169,694	7,364	162,330	149,275
בית קוקיה	39,324	580	39,904	28,700	5,112	86,341	160,057	4,579	155,478	142,997
הקרש בית אל	41,618	4,000	45,618	39,400	25,648	282,786	393,452	8,148	385,304	147,507
2 דירות ברחוב היהודים	26,544	3,660	30,204	21,300	7,412	59,866	118,782	4,266	114,516	105,148
דירה ברחוב 12/342ב'	24,400	3,300	27,700	19,900	5,834	58,496	111,930	3,631	108,299	99,478
דירה ברחוב בית אל 32 קוקיה 2	19,100	2,200	21,300	16,100	5,945	59,795	103,140	2,949	100,191	92,038
דירה ברחוב בית אל 32א'	19,650	2,700	22,350	17,600	9,160	81,739	130,849	3,230	127,619	83,193
דירה ברחוב משגב לדך 28ד'	16,600	2,300	18,900	13,450	5,015	37,909	75,274	2,706	72,568	66,647
דירה ברחוב 12/342א'	15,350	2,100	17,450	12,450	4,850	35,706	70,456	2,015	68,441	62,898
דירה ברחוב 2/381	15,200	2,000	17,200	12,350	3,300	36,108	68,958	1,972	66,986	61,570
דירה ברחוב 3/343ב'	15,200	2,100	17,300	12,350	4,800	34,453	68,903	2,478	66,425	61,009
דירה ברחוב משגב לדך 28ב'	14,200	1,900	16,100	11,500	4,465	32,115	64,180	1,834	62,346	57,209
דירה ברחוב 14/343א'	14,300	1,900	16,200	12,000	4,895	41,882	74,977	2,145	72,832	66,957
דירה ברחוב משגב לדך 28ב'	13,900	1,900	15,800	11,350	4,320	31,749	63,219	2,274	60,945	55,943
דירה ברחוב משגב לדך 12א'	13,500	1,700	15,200	11,000	4,350	31,933	62,483	1,786	60,697	55,734
דירה ברחוב 3/343ב'	13,300	1,800	15,100	10,900	4,100	30,409	60,509	1,730	58,779	53,987
דירה ברחוב 6/381ב'	13,750	1,800	15,550	11,700	2,750	45,751	73,751	2,597	71,154	66,850
דירה ברחוב 14/343ב'	12,050	1,200	13,250	10,300	3,000	41,305	67,855	1,941	65,914	60,582
דירה ברחוב 3/343א'	12,450	1,700	14,150	10,000	3,790	28,359	56,299	1,610	54,689	50,283
בית המדרש	11,650	1,820	13,470	9,500	6,415	23,535	52,920	1,514	51,406	47,250
דירה ברחוב 6/381	12,263	1,500	13,763	10,100	3,207	38,600	65,670	2,248	63,422	58,207
דירה ברחוב משגב לדך 28א'	11,550	1,600	13,150	9,400	3,490	26,520	52,560	1,502	51,058	46,896
דירה ברחוב אור החיים 2	10,550	1,300	11,850	8,750	2,600	26,837	50,037	1,431	48,606	44,657
דירה ברחוב 14/342	10,850	1,500	12,350	8,950	2,550	25,870	49,720	1,421	48,299	44,345
דירה ברחוב ארם 2ב'	9,050	1,200	10,250	7,450	2,000	21,409	41,109	1,270	39,839	36,356
השורים 2	9,050	1,200	10,250	7,400	1,980	21,379	41,009	1,172	39,837	36,602
דירה ברחוב ארם 2א'	8,700	1,200	9,900	7,150	2,000	20,609	39,659	1,134	38,525	35,370
3 דירות ברחוב 12/381	9,050	1,200	10,250	7,700	1,985	30,320	50,255	1,726	48,529	44,533
דירה ברחוב משגב לדך 38	6,300	800	7,100	5,100	2,580	13,781	28,561	816	27,745	25,473
בית אל קוקיה 1	5,350	600	5,950	5,000	1,965	29,070	41,985	1,201	40,784	37,464
בית פרברב	2,136	470	2,606	1,900	2,380	6,582	13,468	501	12,967	11,933
3 דירות בגוש 32-מרכז, אזור המאפיה	64,063	7,687	71,750	52,150	32,434	191,450	347,784	5,217	342,567	
8 חנויות באזור ניסן בק	94,609	10,711	105,320	77,470	26,192	322,640	531,622	7,974	523,648	
דירה בבית האריך	16,686	1,990	18,676	14,720	10,080	67,148	110,624	1,659	108,965	
סיפר מרקם בבית הקרנות	20,375	2,240	22,615	17,800	9,269	82,238	131,922	1,979	129,943	
	1,774,162	149,748	1,923,910	1,400,790	532,912	4,610,865	8,468,477	247,639	8,220,838	
חנויות בבית הקשתות	9,500	-	9,500	16,100	-	248,000	273,600	4,104	269,496	248,000
	1,783,662	149,748	1,933,410	1,416,890	532,912	4,858,865	8,742,077	251,743	8,490,334	

מיכאל בוזלי יעוץ ראי חשבון

MICHAEL BANZILY & Co. C.P.A. (Isr.)

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

השקעות בעבודות בנייה

ליום 31 במארס 1973

(בלירות שלמות)

רשימה ב' לדין וחשבון הכספי

	הוצאות פיתוח	הוצאות בלתי (הקפמה)	סה"כ מצבר	רמי מיגוי (הקפמה)	תכנון ופיקוח	בנייה ושיקום	סה"כ השקעה ליום 31/3/73	31/3/72
9 קומב"ים	652,030	69,744	721,774	555,400	344,105	2,188,579	3,809,858	2,651,513
8+3 דירות ברובע הארי	607,500	62,650	670,150	510,800	269,193	1,808,835	3,258,978	2,505,470
33 דירות באזור ניסן בק בוש 35	799,040	57,400	856,440	594,446	508,983	2,342,846	4,302,715	2,419,531
13 דירות בבוש 31	342,522	34,200	376,722	278,100	166,816	1,209,270	2,030,908	1,309,781
11 דירות בבוש 31	284,200	31,200	315,200	244,800	105,278	1,023,445	1,688,723	1,197,639
בית אבות	205,268	22,100	227,368	163,800	58,981	488,006	938,155	867,310
3 דירות וינגרטן	243,407	21,500	264,907	181,500	82,300	937,080	1,465,787	797,887
מזאר ובית קפה	258,822	32,660	291,482	222,800	92,214	907,974	1,514,470	1,045,904
בית מחסה מזרח ומערב	376,000	4,860	380,860	301,700	162,645	952,897	1,798,102	1,516,085
המפיבתא	180,150	1,820	181,970	47,400	29,500	20,922	279,792	233,199
8 יחידות בבוש 32	55,614	6,200	61,814	54,800	80,710	342,518	539,842	200,471
דירה 29 בבוש 24	43,800	5,700	49,500	38,400	14,700	177,042	279,642	170,544
דירה ברחוב שוני הלכות 21	35,150	4,200	39,350	30,500	13,780	131,970	215,600	142,789
11 דירות ברובע המרוקאי	36,450	4,305	40,755	26,500	80,362	22,952	170,569	130,037
10 דירות בבוש 32 מערב	60,600	5,700	66,300	67,200	120,025	754,092	1,007,617	104,825
דירה ברחוב 3/343ה'	22,550	2,450	25,000	19,000	6,800	70,059	120,859	98,217
דירה ברחוב 14/381	17,750	1,900	19,650	15,400	6,300	65,312	106,662	75,516
חיזוק בנין ברחוב המשלשלת	15,550	2,100	17,650	12,700	4,200	36,110	70,660	64,010
דירה 10/342	15,450	2,100	17,550	12,700	3,[illegible]00	36,758	70,208	63,558
דירה ברחוב חב"ר 21	13,950	1,500	15,450	11,500	3,920	37,045	67,915	61,565
מוזיאון הישוב היסן	47,468	1,800	49,268	16,400	10,860	101,916	178,444	52,469
השקעה ב-7 דירות וינגרטן	19,535	1,000	20,535	7,600	13,10 8	3,555	44,798	40,548
דירה ברחוב 18/381	9,750	900	10,650	8,000	1,300	24,409	44,359	40,209
דירה ברחוב משגב לדך 12ב'	9,150	1,300	10,450	8,300	5,500	42,155	66,405	34,188
ישיבת פורת יוסף	32,866	2,530	35,396	29,900	33,486	372,446	471,228	29,942
ראשון לציון	23,038	900	23,938	5,500	1,400	-	30,838	27,938
מבנה ברחוב המלאך 3-5	21,521	800	22,321	5,100	1,300	-	28,721	26,021
ישיבת חיי עולם	6,568	1,160	7,728	5,500	7,680	47,251	68,159	21,866
32 דירות ובית קפה	50,400	5,200	55,600	61,600	103,650	713,553	934,403	82,000
חנות ברחוב חב"ר 38	3,950	5,400	9,350	3,500	1,060	10,842	24,752	21,607
גלריה בבנין 9 דירות בתי מחסה	3,700	5,400	9,100	3,300	900	9,424	22,724	20,524
דירה ברחוב משגב לדך 9	13,328	500	13,828	3,300	800	-	17,928	16,178
דירה ברחוב בית אל בניסה מזרחית	1,950	200	2,150	1,600	500	5,050	9,300	8,350
מבנה ברחוב ארמון פינת המלאך	1,550	200	1,750	1,200	300	3,600	6,850	6,200
בית משטר הנבול	1,350	100	1,450	1,100	300	3,489	6,339	5,689
בית הכנסת הרמב"ן	5,372	400	5,772	3,400	2,940	36,000	48,112	4,912
דירה ברחוב משגב לדך 15	15,746	1,800	17,546	25,600	30,950	385,408	459,504	3,346
מבנה ברחוב המלאך 7	2,391	100	2,491	600	140	-	3,231	2,881
דירה ברחוב 3/343ד'	3,400	500	3,900	5,300	7,105	71,998	88,303	2,655
בית מדרש הרבני	4,473	400	4,873	5,100	5,450	70,851	86,274	2,073
שיפוץ דירה ע"י האחים לוי	400	-	400	300	100	1,000	1,800	1,600
דירה ברחוב משגב לדך 18	5,200	600	5,800	8,600	9,700	129,544	153,644	1,080
מרפאה ברחוב חב"ר 61	4,500	500	5,000	7,600	9,012	113,707	135,319	662
דירה ברחוב ארמון	200	-	200	150	110	1,820	2,280	470
בית מלאכה לדר כוסב וקניים	700	100	800	1,200	1,561	17,652	21,213	231
בנין ברחוב היהודים פינת בית אל	200	100	300	350	400	5,400	6,450	
ל ה ע ב ר ה	4,554,509	406,179	4,960,488	3,609,546	2,403,624	15,724,782	26,698,440	

MICHAEL BARZILY & Co. C.P.A. (Isr.)

מיכאל ברזילי ושות' יועצי חשבון

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

השקעות בעבודות בניה

ליום 31 במארס 1973

(בלירות שלמות)

רשימה ב' לדין וחשבון הכספי

	הוצאות פיתוח	הוצאות כלליות (הקצבה)	סה"כ מצטבר	רכי מינוי (הקצבה)	הכנסן ושיקום	בניה ושיקום	סה"כ השקעה	31/3/72
מ ה ע ב ר ה	4,554,509	405,979	4,960,488	3,609,546	2,403,624	15,724,782	26,698,440	
בית הפרחים גוש 34	600	100	700	950	1,110	14,501	17,261	
גוש 38	9,200	1,100	10,300	15,600	18,100	240,522	284,522	
בית הקשתות	1,650	200	1,850	2,800	3,200	42,904	50,754	
שיפוץ דירה ברחוב תב"ר 64	550	100	650	900	1,070	14,161	16,781	
בית אלון	50	-	50	100	70	805	1,025	
בית כנסת בית אל	200	100	300	350	370	5,000	6,020	
דירת חרב בן	1,450	200	1,650	2,500	2,850	37,632	44,632	
בנין 10 דירות	21,050	2,500	23,550	35,700	41,400	550,171	650,821	
גוש 25	4,550	600	5,150	7,700	8,950	118,812	140,612	
10 דירות ובית קפה	2,350	300	2,650	4,000	4,600	61,195	72,445	
גוש 33	450	50	500	700	850	11,079	13,129	
הדירה לכמל	750	100	850	1,300	1,400	18,724	22,274	
גוש 34 צפוני - 13 יחידות	21,900	2,600	24,500	37,100	116,929	572,344	750,873	
הכנסת הצלבנית	2,250	300	2,550	3,900	4,450	59,079	69,979	
מבנה הקראים	500	150	650	800	920	12,222	14,592	
כינורת שרותים רחבת הכמל	7,650	900	8,550	13,000	15,000	199,529	236,079	
משכנ ירושלים	3,250	400	3,650	5,500	6,370	84,700	100,220	
6 קומג'ים ברובע הארי	3,700	500	4,200	6,250	7,240	96,172	113,862	
גוש 26	100	-	100	150	150	1,952	2,352	
חגורן תת קרקעי ברובע	600	100	700	1,000	1,150	15,000	17,850	
מרכזנל	5,950	700	6,650	10,100	11,700	155,397	183,847	
שיפוץ דירה 3/343 מבנה מ'	50	-	50	50	20	252	372	
4 דירות בגוש 32 - מרכז - אזור המאפיה	111,016	13,205	124,221	90,380	56,199	331,846	602,646	
3 דירות באזור ניסן בק	53,405	6,059	59,464	43,770	14,804	182,362	300,400	
4 דירות ובית כנסת בבית הקרנות	93,262	10,285	103,547	81,550	42,523	376,923	604,543	
2 דירות ובית קפה בגוש 35 צפון	36,725	4,020	40,745	34,700	19,030	216,159	310,634	
דירה ב' בבית הארוך	38,935	4,676	43,611	34,214	23,454	156,679	257,958	
	4,976,652	455,224	5,431,876	4,044,610	2,807,533	19,300,904	31,584,923	

מיכאל בירזלי רו"ח ורו"ח חשבון

MICHAEL BARZILY & Co., C.P.A. (Isr.)