מס' תיק

מדינת ישראל

משרדי הממשלה

משרד הפנים

חברה לשקום ופתוח
הרובע היהודי בירושלים
העתיקה 26672/44
11/77 - 2/78

כרך ח

מס' תיק מקורי תג/9

מחלקה שלטון מקומי

696

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, כ"ט בשבט תשל"ח
6 בפברואר 78
1060/5845

פרוטוקול מישיבת הדירקטוריון מיום 31.1.78 (מס' 23)

נוכחים	משתתפים	בעדרים
מר י. גבע	עו"ד מ. בן-זאב	עו"ד א. לנקין
מר ש. פלג	עו"ד י. הכהן	מר ד. צוקר
אבי י. ורד	מר י. הכהן	מר א. שגיא
מר ד. רוזן	מר ג. סייג	
ד"ר פ.י. יעקובי	מר ש. עדן	
מר י. טאוב	מר א. רופמן	
מר א. וינר	מר ל. רוזנברג	
מר א. אברהמי	מר ל. דלבר (השתתפות חלקית)	
~~עו"ד ח. דרור~~	מר ח. בריסקמן (השתתפות חלקית)	
עו"ד ח. דרורי	מר מ. לוי	

על סדר היום:-

1. מינוי עו"ד יצחק דרורי כדירקטור בחברה.
2. מינוי מר יעקב כהן כנציג רשות החברות.
3. מינוי מר אברהם רופמן כמהנדס החברה.
4. אשור פרוטוקול מיום 6.12.77 (מס' 22).
5. אשור פרוטוקולים של ועדות משנה.
6. החכרת מרכז הנוער לעיריה ירושלים.
7. תנאי שכר של מנכ"ל החברה.
8. דו"ח ביצוע תקציב ל-3/4 שנה - 1.4.77 - 31.12.77.
9. דין וחשבון כספי ליום 31.3.77.
10. מכירת דירות - היצע ינואר 1978.
11. ועדת הקצאות.
12. תקציב לשנת הכספים 1978/79:-
    - א. תכנית תלת שנתית
    - ב. מדרשה למורשת היהדות
    - ג. תוכנת מיתוג
    - ד. תקן של עובדי החברה
13. ביצוע תיקונים בדירות המאוכלסות.

1. מינוי עו"ד חיים דרורי כדירקטור בחברה

מר י. גבע מברך את עו"ד יצחק דרורי על מינויו כדירקטור נוסף בחברה, ומאחל לו הצלחה במילוי תפקידו.

מר ש. פלג ממליץ לצרף את עו"ד דרורי כחבר ב - 2 ועדות המשנה: הועדה לבקורת ומעקב אחר דו"ח מבקר המדינה, וועדת הפינויים.

החלטה: מאשרים לצרף את עו"ד דרורי כחבר בוועדת פינויים ומעקב אחר דו"ח מבקר המדינה.

2. מינוי מר יעקב כהן כנציג רשות החברות

מר י. גבע מציע ומברך את מר יעקב כהן על מינויו כנציג רשות החברות בדירקטוריון החברה. בהזדמנות זו מודה למר אמנון רון על פעולתו כנציג רשות החברות.

המחלקה לעיריות ולמ"מ
נתקבל ביום 12.2.78

3. מינויו של מר אברהם רופמן כמהנדס החברה

מר י. גבע - מציג ומברך את מר אברהם רופמן על מינויו כמהנדס החברה.

מר ש. פלג - תנאי העסקתו סוכמו בועדת הבחירה שמונתה ע"י הדירקטוריון מיום 6.12.77, ובהתייעצות עם מר תיבון מרשות החברות.

---

4. אישור פרוטוקול מיום 6.12.77 (מס' 22)

ה החלטה: מאשרים את הפרוטוקול

---

5. אשור פרוטוקוליה של ועדות משנה

החלטה:- מאשרים פרוטוקולים של ועדות משנה:-

א. ועדת פינויים (מס' 6) מיום 16.12.77.

ב. ועדת מאזן מיום 19.12.77.

ג. ועדת אכלוס מיום 25.12.77 (מס' 23).

ד. ועדת מאזן מיום 8.1.78.

ה. ועדת התקשרויות מיום 16.1.78 (מס''32).

ו. ועדת בקורת לאחר דו"ח מבקר המדינה מיום 6.1.78.

---

6. החכרת מרכז הנוער לעירית ירושלים

מר ד. רוזן - בישיבת וועדת אכלוס מיום 25.12.77 הסתייג מההחלטה המאשרת לעירית ירושלים להחכיר את מרכז הנוער בחכירת משנה לקרן ירושלים המפעילה את המתב"ס העירוניים בחלקי העיר השונים.
מבקש לקיים דיון נוסף.

מר ש. פלג - בהתאם להחלטת הדירקטוריון סוכם להחכיר את מרכז הנוער לעירית ירושלים. מאחר וקרן ירושלים ממנת ומפעילה את המתב"ס העירוניים בחלקי העיר השונים. התבקשנו לאשר לעירית להחכיר בחכירת משנה את מרכז הנוער לעירית ירושלים.

התקיים דיון

החלטה:- מאשרים לעירית ירושלים להחכיר בחכירת משנה את מרכז הנוער לקרן ירושלים.

---

7. תנאי שכר של מנכ"ל החברה

(הדיון התקיים ללא נוכחות המנכ"ל ועובדי החברה).
היו"ר הקריא מכתב המנכ"ל בקשר לתנאי השכר. נמסר כי מכתב זה הובא לידיעת רשות החברות הממשלתיות. עו"ד מ. בן-זאב מסר סמכויות הדירקטוריון בענין שכר מנכ"ל.

החלטה:- מאשרים את תנאי השכר משכורת של המנכ"ל כפי שהוצעו.

---

8. דו"ח ביצוע תקציב ל- 3/4 שנה 1.4.77 - 31.12.77

(לחברי הדירקטוריון ולנוכחים נמסר דו"ח מפורט שעותקו מצורף לפרוטוקול).

ש. פלג - מסביר, מפרט ומדגיש את הנקודות המיוחדות בדו"ח:-

א. הכנסות

1) החברה לא קבלה את הסכומים המגיעים לשנת הכספים 1977/78 עבור תיקון מערכת הביוב ברחבת הכותל לרחוב הגיא. בתקציב מופיע כ-3 מליון למטרה זו.
ביום 19.6.77 אושר לחברה השלום נוסף של 3 מליון ל כדי לממן את עבודות הביוב הנ"ל.
בחודש נובמבר 1977 אשרה וועדת הכספים של הכנסת תקציב נוסף של 4.5 מליון ל"י שיועבר לחברה לכיסוי הוצאות העבודה עבור מערכת הביוב.
בדו"ח ביצוע התקציב ליום 31.3.78 יופיעו הסכומים המעודכנים בהתאם להסבר הנ"ל.

1

3/...

2) ההכנסות מהחכרת דירות ברבעון השלישי היו מעל 8 מליון ל. גידול משמעותי לעומת רבעונים קודמים.

ב. הוצאות

החברה החלה בבניית רוב הפרוייקטים בהתאם לתוכנית שנקבעה בתקציב, ותסיבות שונות לא החלה בבניית הפרוייקטים 24/07
27/04

בניה המשכית

ההוצאה היא מעל להזוי וזאת עקב התייקרויות והוצאות נוספות בבניה בלתי צפויות מראש.

פינויים

בהתאם להנחיות השר הממונה פעולות יזומות לפינויים חדשים יהיו מבוקרים ורק לאחר אשור מוקדם.

הוצאות מימון - רבית על הלוואות הפתוח שהתקבלו מהאוצר

מאחר ולא סווגו הלוואה/מענק עד תאריך זה הסכומים בהשקעת המדינה בחברה, החברה לא שילמה את הריבית השנתית שמוכמה עם החשב הכללי לשנת 1977/78.

החלטה:- הדירקטוריון מאשר את דו"ח ביצוע תקציב ל-3/4 שנה 1.4.77 - 31.12.77.

---

9. דין וחשבון כספי ליום 31.3.77

מר ש. פלג:- א) וועדת המאזן בישיבותיה מיום 1.11.77, מיום 18.12.77, מיום 8.1.78, ומיום 29.1.78 דנה בנושא סווג השקעות המדינה בחברה.

ב) מניתות ראשון על תוצאות מימון ההשקעות עד 31.3.77, מתוך 160 מליון לירות מסווגים כמענק וכ-60 מליון לירות כהלואה.

ג) ביום ד' 2.2.78 יובא לדיון ואשור ראשוני בועדה לסווג השקעות המדינה בחברה בין מענקים והלואות שמונתה על ידי החשב הכללי של האוצר.

ד) רואה החשבון יגיש עד תאריך 31.3.78 את הטיוטה לדו"ח הכספי ליום 31.3.77.

מר י. גבע:- מאוכזב מלוח הזמנים שנקבע להגשת הדו"ח הכספי ליום 31.3.77.

החלטה:- דירקטוריון החברה רושם את דו"ח המנכ"ל.

---

10. מכירת דירות (הדיון התקיים בנוכחות מר בריסקמן).

(לחברי הדירקטוריון נמסר חוברת ההיצע ורשימת המחירים המוצעת ע"י וועדת השמאים שעותקם מצורף לפרוטוכל).

מר ש. פלג - כנהוג עד כה מחירי הדירות נקבעו ע"י ועדת שמאים, בה משתתפים:-

מר י. ארליך - נציג השמאי הממשלתי
מר א. נטף - סגן מנהל מחי האכלוס במשרד השיכון.
מר ח. בריסקמן - שמאי פרטי.
מר ד. דלבר - מנהל מחי האכלוס של החברה.

מר בריסקמן

1) ההנחיות שהתקבלו היו להצמיד את מחירי הדירות במקביל לשכונת רמות-אשכול ושכונת בית וגן. קשה היה להעריך את מחירי הדירות משתי סיבות:-

א. יש להתחשב במגבלות של מגורי קבע ברובע.

ב. כיום מחירי הדירות נמצאים בעליה מתמדת.

2) לדעתו יש לבדוק מחדש את הערך שנקבע של כ - 4 דירות.

4/...

מר א. וינר

מציע להוציא למכרז את הדירות היקרות ולקבוע להם מחיר מינימלי.

מר י. גבע

אינו ממליץ לפרסם מכרז לדירות, הדבר יגרום דיונים וויכוחים ציבוריים מיותרים, מציע לקבוע את המחירים בהתאם להצעת השמאים, ולמכור את הדירות לציבור בהתאם לנהוג עד כה.

מר ד. רוזן

ממליץ למכור את הדירות שערכן הוא עד מליון ל׳ בהתאם למחירי וועדת השמאים, ואת הדירות שערכן הוא מעל מליון ל׳ למרבה במחיר..

עו״ד ת. בן-זאב

אינו ממליץ לסווג את הדירות בהתאם לקטגוריות, יש למכור את כל הדירות בתנאים שווים מציע שבמידה ויהיו מספר תועמדים על דירה מסוימת, יש למסור את הדירה למרבה במחיר.

ד״ר פ.ר. יעקובי

נגד ההצעה שהמרבה במחיר יזכה, מעדיף את המכירה עפ״י שומה בלבד. חברה ציבורית אינה צריכה למכור דירות לבעלי הון בלבד.

גב׳ י. ורד

לאחר עיון בשטחי הדירות במ״ר, נוכחת לדעת ש-1/3 ממספר הדירות הוא מעל 130 מ״ר לדירה, האם נתנו למתכננים הנחיות לבניית דירות כה גדולות?

מר ש. פלג

מנתח את גודל הדירות בהתאם לגושים השונים:-

בגוש 09 - הדירות הן משופצות - לא היה אפשר להקטין את שטחן.
בגוש 28 - דירות משופצות - לא היה אפשרי להקטין את שטחן.
בגוש 16 - דירות חדשות ובחלקן משופץ - גודל רגיל.
בגוש 18 - פרוייקט זה תוכנן לפני מספר שנים, עוד בזמן ההנהלה הקודמת, מסיבות של רישוי וכו׳ לא היה אפשרי לבטל את התוכניות הקודמות ולבנות דירות קטנות.

לעתיד בגוש 23 חבד דרום, החברה מתכננת כיום בניית 20 דירות קטנות.

מר י. גבע

לסכום הדיון קיימות מספר הצעות להחלטה:

א. למכור את הדירות בהתאם למחירי וועדת השמאים וזאת בהתאם לנוהל של הצעים קודמים.

ב. למכור את הדירות שערכן הוא עד מליון ל׳ בהתאם למחירי וועדת השמאים, את הדירותשערכן הוא מעל מליון ל׳ למרבה במחיר.

ג. למכור את הדירות בהתאם למחירי וועדת השמאים, כאשר ועדה זו תבדוק מחדש את מחירן של כ-4 דירות המפורטות ע״י מר ת. בריסקמן.
במידה ויהיו מספר מועמדים אשר עומדים בקריטריונים של האכלוס של החברה לדירה מסוימת, יש לערוך מכרז ביניהם ולמכור את הדירה למרבה במחיר.

נערכה הצבעה

החלטה:- מאשרים למכור את הדירות בהתאם למחירי וועדת השמאים כאשר ועדה זו תבדוק מחדש את מחירן של מספר דירות גדולות ויקרות במיוחד. במידה ויהיו מספר מועמדים אשר עונים לקריטריונים של האכלוס ברובע לדירה מסוימת, יש לערוך מכרז ביניהם ולמכור את הדירה למרבה במחיר.

5/...

11. ועדת הקצאות

מר ד. רוזן - בהתאם למכתב מיום 7.12.77 אשר נמסר לחברי הדירקטוריון בנושא זה תבקש לקיים דיון בנדון.

החלטה:- א) בהתאם לחוות דעת היועץ המשפטי של החברה ההחלטה שהתקבלה במעיף מס' 8 מכירת דירות היצע יכואר 1978 הנ"ל, למעשה מבטלת את האפשרות של שיקול הדעת שניתן למכירת הדירות.

ב) במקרים מריגים להקצאת דירות יובא הנושא לדיון ולהכרעת הדירקטוריון.

---

12. תקציב לשנת הכספים 1978/79

מר ש. פלג

א. תכנית תלת-שנתית - בישיבת הדירקטוריון הבאה תוגש התוכנית תלת-שנתית למעילות החברה.
הצעת התקציב ותוכנית העבודה לשנת הכספים 1978/79 הוגשה ואושרה ע"י הדירקטוריון ביום 6.12.77.

ב. מדרשה למורשת היהדות - החברה קבלה על עצמה את הטיפול בבניית המדרשה למורשת היהדות להנצחת פנחס ספיר ז"ל.
להלן סיכום הדברים בנדון:-

סיכום דברים מפגישה שהתקיימה ב-16.1.78 בנושא בניית המדרשה ע"ש פ. ספיר ז"ל

נוכחים: היה:ג. פה, ש. אבני, ע. ברעם, מ. כהן, א. זילברברג, ש. פלג, י. ליש, ז. ברקאי.

התקבלו ההחלטות הבאות:

1. החברה לפיתוח הרובע היהודי תבדוק את תכניות הבינוי של המדרשה למורשת היהדות עד סוף פברואר.

2. במידה והבדיקה תראה על עלות המבנה תסתכם בכ-20 מליון ל, אישר שר הבינוי והשיכון לחברה להוציא מכרז לבניית המבנה.

3. במידה והבדיקה תראה כי הפרוייקט יקר יותר מהסכום האמור בסעיף 2, יתקיים דיון מחודש אצל השר.

4. הפיקוח על הבנייה יתבצע ע"י חברת הרובע היהודי.

5. המדרשה תמנה אדם מטעמה ללוי הבנייה.

6. המדרשה תתחייב לפנות נכסים המושכרים לה מהרובע היהודי עם השלמת המבנה.

7. המדרשה תבקש ממשרד האוצר להעביר לתקציב משהב"ש 15 מליון ל לתקופת של 3 שנים בהתאם לסיכום בלשכת שר האוצר מיום 22 בנובמבר 1977.

8. הרובע היהודי ימצן 25% מעלות הפרוייקט החל מתקציב 1979 בתאום עם האוצר.

9. משהב"ש והחברה לפיתוח הרובע היהודי לא ישתתפו בהוצאות אחזקה שוטפות.

ג. תחנת מיתוג

הספקי החשמל המתוכננים לרובע היהודי - 15 מגה וט. זאת עקב השימוש באוגרי חום לחימום הדירות. עיית לספק צרכים אלו, יש צורך בהקמת תחנת מיתוג.
נידונו כמה אלטרנטיבות ביניהן הקמת תחנה ליד שער האשפות. נבחרה האלטרנטיבה של תוספת יחידות לתחנה הקיימת בסילוואן.
ענין הצורך בתחנת מיתוג ומיקומה אושר ע"י המנכ"ל לענייני חשמל במשרד האנרגיה והתשתית - מר רם חביב.

6/...

התסדר עם חברת החשמל מחוז ירושלים הוא שהמדמין נושא בהוצאות התקנת הציוד עבור הספקת החשמל. עפ"י הסדר זה החברה שילמה עד היום עבור בנייתן של 12 תחנות טרנס. ברובע היהודי והתקנת הציוד והכבלים. 2 תחנות היו קיימות לפני כן ברובע ותחנה אחת נבנתה ע"י ישיבת פורת יוסף.
בעתיד נצטרך לבנות תחנה נוספת בטרמינל. סה"כ תהיינה ברובע ההודי 16 תחנות טרנספורמציה.

הקמת התחנה המיתוג תחייב הוצאה משוערת של כ-15 מליון ל' במשך 4-3 שנים. התכנית ורשימות הציוד נמצאות בבדיקה ע"י היועצים שלנו.

הוצאות פיתוח החשמל עד לחיבורי הבתים כ - 5 מליון ל'. - נכון לסוף 1977.

רשת החשמל משרתת את הרובע היהודי, המוסדות ברובע היהודי ורחבת הכותל. מאחר ובתקציב שנת 1978/79 אושר סכום של 2 מליון ל'.מציע ובמידה ולא ינוצלו כל הסכומים של תקציב שנת 1977/78,לאשר להנהלת החברה לרכוש בסכומים הנ"ל את הציוד הנדרש לתחנת המיתוג.

ד. תקן עובדי החברה

1. לאחר שנדונה הצעת תקן העובדים של החברה לשנת הכספים 1978/79 בועדת הכספים מיום 23.1.78 סוכם:- א) להחליץ לאשר את תקן העובדים של החברה לשנת 1978/79 כאשר שיא התקן יהיה 33 עובדים במסגרת 34 משרות.

ב) מנכ"ל החברה ידון עם מר א. תיבון מרשות החברות את הצעת התקן אשר תוגש לאישור הדירקטוריון.

2. ביום 26.1.78 בתאום עם מר א. תיבון מרשות החברות הוכנה הצעת התקן המוגשת בזה לחברי הדירקטוריון.

3. בכוונתי לבקש אישור להעלאה בדרגה של מספר עובדים.

החלטה

א. הדירקטוריון רושם את דו"ח המנכ"ל.

ב. מדרשה למרשת היהדות - הדירקטוריון מאשר הטיפול בבניית המדרשה בתאם לזכרון הדברים עם השר הממונה.

ג. תחנת מיתוג - מאשר ותזמנה מוקדמת של הציוד התסוך כספים לחברה, מאשרים רכישת ציוד בסכומים שלא ינוצלו מתקציב 1977/78, לאחר התייעצות ובאישור אגף התקציבים ומשרד הבינוי והשיכון.

ד. תקן של עובדי החברה

1. מאשרים את התקן כה אדם בחברה לשנת הכספים 1978/79., המוגש בזה והמצ"ב לפרוטוקול, כאשר מאשרים בתקן 33 עובדים במסגרת 34 משרות שהוצעו.

2. כאשר להוצאות השתתפות החברה בהחזקת רכב לעובדים שאושרו להם אחזקת רכב, לא תינתן כל הטבה נוספת או שינוי בתנאים מבלי שהסדר התשלום יהיה לפי תשלום חודשי גלובלי וקבוע, כמוצע ע"י רשות החברות.

3. בנושא העלאות בדרגה במסגרת התקן שאושר לשנת 1978/79, סמכות המנכ"ל להחליט.

---

13. ביצוע תיקונים בדירות המאוכלסות

1. תיקוני שנת אחריות ותיקוני 5 שנים עפ"י הוזה

א. תיקוני שנת אחריות

במסגרת החוזה עם הקבלן (סעיף 59) ערכים רשימת ליקויים בנוכחות הקבלן, הדייר ונציג החברה. מבצעים תיקוני ליקויים שנתהוו במבנה ושלדעתנו הם תוצאה של עבודה לקויה או שימוש בחומרים פגומים. התיקונים הללו מתבצעים ע"י הקבלן ועל חשבונו, לשביעות רצון הדייר. לא מילא הקבלן התחייבותו זו, מבצעת זאת החברה על חשבונו (זעיף 55). בתום שנת האחריות מוחזרת לקבלן ערבות לסיב ביצוע.

הקושי המתעורר הוא בדירות הנמסרות לדיירים במועד מאוחר יותר ותיקוני שנת האחריות לגבי הדייר חלה הרבה אחרי מועד שחרור ערבות לטיב של הקבלן. באשר לקבלנים העובדים ברובע אין בעיה, הם מבצעים את התיקונים. קבלנים שהפסיקו לעבוד ברובע, מסרבים לבצע התיקונים וההברה מבצעת אותם על חשבונה.

ב. תיקוני ליקויים אחרים

עפ"י חוזה (סעיף 54) אחראי הקבלן במשך 5 שנים מתום תקופת הבדק לתיקון ליקויים הנובעים מביצוע המבנה שלא על פי החוזה, הליקויים הם בדרך כלל במערכות הרטובות ועל החברה לבצע את התיקון מיד כדי למנוע סבל מהדייר ולתבוע החזר ההוצאות מהקבלן.

2. תיקון ליקויי רטיבות

שיפוץ טיח מיוחד נגד רטיבות בדירות משופצות מבוצע ע"ח החברה תמורת התחייבות להלוואה עומדת מצד הדייר לפיו מתחייב הדייר לגור בדירה 10 שנים.
דיירים הגרים ברובע מעל ל - 5 שנים יתחייבו ל - 5 שנים בלבד.

3. תיקונים אחרים לאחר תקופת הבדק

א. תיקוני רטיבות בדירות

כתוצאה מחדירת מים מהגגות או דרך האבן (שיפוץ כיחול) גם בבנינים חדשים.

ב. תיקון מערכות רטיבות

צנרת מים שנפגעה כתוצאה מקורוזיה מואצת למרות הביצוע עפ"י המפרט.

ג. תיקונים שיש בהם פגם תיכנוני

לדוגמה - מערכות ביוב שנבנו ללא עיון ביקורת.

החלטה

א. תיקוני שנת אחריות - רושמים את דוח המנכ"ל.

ב. תיקון ליקויי רטיבות - להמשיך ולבצע בהתאם לתוכנית השיפוץ כאשר ההוצאה היא ע"ח החברה והדיירים חותמים על התחייבות להלוואה עומדת.

ג. תיקוני ליקויים לאחר תקופת הבדק - החברה ממשיך לתקן ליקויים אלה לגבי הדירות שאוכלסו עד דצמבר 1977, אך עד שלש שנים מיום האכלוס לגבי התיקונים בהתאם להחלטה בסעיף א' דלעיל.

מישל לוי

רשם: מישל לוי
מזכיר החברה

העתק:- למשתתפים

שומת היצע דירות למכירה ינואר 1978

רשימת הדירות ומחירן

מספר סדורי	מס' דירה	שטח מגורים ברוטו	שטחים נוספים	אמדן מחיר ללא מ.ע.מ. (אלף לירות)	
A	גוש 08/01				
1	1	55.55	5.37	320	משופצת
2	2	67.16	5.45	400	משופצת
B	גוש 09				
3	ד'	145.75	48.87	900	משופצת
4	י"ט	160.00	15	1,135	משופצת בחלקה
5	כ'	170.00	-	1,220	משופצת בחלקה
6	כ"א	123.00	56.24	880	משופצת
7	כ"ט	88.27	9.32	520	משופצת בחלקה
8	ל'	95.78	-	575	דירה חדשה
9	ל"א	105.32	31.38	690	דירה חדשה
10	ל"ו			520	משופצת
C	גוש 16/04				
11	1	144.00	24.65	1,220	משופצת בחלקה
12	2	116.90	14.66	850	דירה חדשה
13	3	135.22	-	825	דירה חדשה
14	4	144.94	7.84	1,220	משופצת בחלקה
15	5	123.00	1.50	875	דירה חדשה
16	6	144.00	-	1,550	משופצת בחלקה
17	7	59.00	3.00	425	דירה חדשה
18	8	98.00	26.00	750	דירה חדשה
D	גוש 18/07				
19	1	122.50	32.40	925	דירה חדשה
20	2	118.96	33.84	925	דירה חדשה
21	3	117.93	25.27	915	דירה חדשה
22	4	122.29	38.18	920	דירה חדשה
23	5	159.75	20.82	1,350	דירה חדשה
E	גוש 28/04				
24	1	69.36	-	365	דירה משופצת
25	2	73.00	-	380	דירה משופצת
26	3	128.31	23.00	750	דירה משופצת
27	4	155.30	67.64	940	דירה משופצת
28	5	173.42	102.52	1,080	משופצת בחלקה
29	6	101.70	112.70	660	משופצת בחלקה
30	7	132.61	77.29	705	משופצת בחלקה

הצעה לתקן כח אדם בחברה ליום 31.3.78

מס' סד'	היחידה	התפקיד	המונה	תקן לשנת 1977/78	הדרגה בתקן לשנת 78/79	לפי הדרוג	שם העובד	דרגתו הנוכחית	תאריך קבלת הדרגה	תאריך תחילת עבודתו	מכסת הקלומטרים השנתית	בטוח ורשיון
1	הנהלה	מנכ"ל	-	כ-כ"א	כ-כ"א	אחיד	שניאור פלג	כ'	6.11.75	5.11.75	הרכב של החברה	
2	-"-	עוזר מנכ"ל	מנכ"ל	טז-יז	טז-יט	אחיד		-	-	-	-	
3	-"-	מזכירת מנכ"ל	מנכ"ל	יבב"ג	יג-יד	אחיד	מיקי אנקור	יג	15.6.77	29.3.76	-	-
4	-"-	ממנכ"ל	מנכ"ל	יט1-יט2	יט-כ	אחיד	דוד צפרוני	יט2	1.4.74	1.4.69	18,000	מלא
5	-"-	ממנכ"ל	מנכ"ל	-	9 - 8	מחר	שמשון עדן	8	1.5.77	1.5.77	16.000	מלא
6	-"-	מזכירת ממנכ"ל	ממנכ"ל	-	יב-יג	אחיד	דליה בקר	י"ב	6.9.77	6.9.77	- -	-
7	-"-	מזכיר החברה	מנכ"ל	יז-יח	יז-יח	אחיד	מישל לוי	יז	2.11.76	23.5.75	10.080	מלא
8	-"-	מזכירת סמנכ"ל	מזכיר	יא-יב	יב-יג	אחיד	אתי גבאי	יא	19.4.77	19.4.77	-	-
9	-"-	כתבנית	מזכיר	י-יא	יא-יב	אחיד	רחל עמר	יב	22.12.77	22.12.77	-	-
10	כספים	חשב החברה	מנכ"ל	יט1-יט2	יט-כ	אחיד	לינקולן רוזנברג	יט 2	1.1.75	1.1.75	12.000	מלא
11	-"-	עוזר חשב	חשב	טז-יז	טז-יז	אחיד	דוד נחום	טז	2.11.76	20.8.73	6.000	מלא
12	-"-	עוזר חשב	חשב	יד-טו	יד-טו	אחיד	יצחק חסון	יד	1.1.77	1.5.75	6.000	מלא
13	-"-	עוזר חשב	חשב	יב-יד	יב-יד	אחיד	יוני זלצברג	יג	26.3.77	26.12.76	-	-
14	הנדסה	מנכ"ל	מנכ"ל	8-9	9-10	מהנד	אברהם רופמן	10	22.1.78	22.1.78	6.000	לחודש
15	-"-	מהנדס בצ"ע	מהנדס החב'	8-9	8-9	מהנד'	אליעזר דן	9	1.1.77	1.1.77	16.000	
16	-"-	חשב כמויות	-"-	-	8-9	---		-	-	-	-	
17	-"-	מזכירה כתבנית	-"-	י-יא	יב-יב	אחיד	אריאלה תורגמן	י	14.11.77	14.11.77	-	-
18	אחזקה	מהנדס אחזקה	-"-	8-9	8-9	מהנד'	יצחק פייטליס	9	1.1.73	1.1.73	20.000	מלא
19	-"-	אחראי לאחזקה	-"-	יז-יח	יז-יח	אחיד	שלמה נבון	יז	20.10.76	20.10.76	10.000	מלא
20	אכלוס	מנהל מחלקה	מנכ"ל	7-8	7-8	מחר	דוד דלבר	7	2.11.76	1.9.74	10.000	מלא
21	-"-	פקיד מכירות	מ. מחלקה	טו	טו-טז	אחיד	אסתר אברהם	טו	1.11.77	14.6.77	-	-
22	-"-	פקיד מכירות	מ. מחלקה	יב-יג	יד-טו	אחיד	יצחק איסלר	יג	11.12.77	11.12.77	-	-
23	-"-	מזכירה	מ. מחלקה	יא-יב	יא-יב	אחיד	רותמה בן עזרי	י	6.11.77	6.11.77	-	-
24	-"-	כתבנית	מ. מחלקה	י-יא	יא-יב	אחיד	אפרת פיילר	יא	15.9.77	15.9.76	-	-
25	מינויים	מנהל מחלקה	מנכ"ל	טו-יז	טו-יז	אחיד	עזר בן חימון	טז	1.4.76	1.4.69	6.000	מלא
26	-"-	מזכירה	מ. מחלקה	יא-יב	יב-יג	אחיד	מרי גרייב	יב	1.10.76	1.4.73	-	-
27	תכנון	מנהל מחלקה	מנכ"ל	8-9	9-10	מהנד'	שלום גרדי	9	16.4.71	16.4.71	מקבל הוצאות	
28	-"-	אדריכל	מ. מחלקה	7-8	8-9	מהנד'	יואל בר דור	8	1.4.77	1.4.69	9.600	מלא
29	-"-	אדריכל	מ. מחלקה	7-8	8-9	מהנד'	נחמיה ביקסון	8	1.4.77	1.4.69	9.600	מלא
30	-"-	אדריכל	מ. מחלקה	7-8	8-9	מהנד'	יואל שוהם	8	1.4.76	1.10.70	9.600	מלא
31	-"-	טכנאי	מ. מחלקה	5-6	5-7	טכנא'	שמעון אמויאל	6	1.4.77	1.4.69	-	-
32	-"-	הנדסאית	מ. מחלקה	5-6	5-7	טכנא'	תמר יערי	5	1.1.76	1.1.76	9.000	מלא
33	-"-	טכנאית	מ. מחלקה	3-4	3-5	טכנא'	שרה עיני	4	1.4.77	1.3.71	-	-
34	-"-	טכנאית	מ. מחלקה	3-4	3-5	טכנא'	בתיה אגסי	4	1.4.76	27.5.73	-	-

כמו כן בהתאם לצורך יועסקו אי שלוש עובדים ארעיים במשימות חולפות.

חופשה ללא תשלום

1. דוד צפרוני
2. לילי הרוש עד 21.4.78.
3. ליאורה לוי עד 1.5.78.
4. יצחק גוט עד 31.4.78

שירותים חקצועיים

חיים פרידמן - רשם חפרים בהנהלת חשבונות - שכר -.55 ל לשעה - מכסה 100 שעות לחודש.

אהרון ליפמן - טיפול בנושא בעליות והפקעות נכסים במחי' הפינוייים - 42.50 ל לשעה - לא חוגבל (נוהג 100 שעות).

רחל בנגוס - שרטוט ותכנון אדריכלי - חידור ארכיב וצילומים -.49 ל לשעה - מכסה 150 שעות לחודש.

יעוץ משפטי - עו"ד מ. בן-זאב - שכר טרחה לחודש -.7,900 ל + -.750 ל הוצאות חודשיות.

חבקר הפנים - ש. וינוגרד - -.4,050 ל לחודש (30 שעות א -.135 ל לשעה).

דובר החברה - הזמנה לפי אירועים ספציפיים.

רואה חשבון - מ. ברזילי בע"מ - שכר טרחה בהתאם לשעות העבודה.

23/1/78

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

בצוע תקציב 77/78 ל-3/4 שנה 1/4/77 - 31/12/77 דף ריכוז הכנסות והוצאות

הכנסות					הוצאות				++
סעיף	תאור	תקציב לשנת 77/78	תקציב 3/4 שנה	בצוע 3/4 שנה	סעיף	תאור	תקציב לשנת 77/78	תקציב 3/4 שנה	בצוע 3/4 שנה
	סך הכל הכנסות	104,950,000	78,721,500	69,076,771		סך הכל הוצאות	104,950,000	78,712,500	69,076,771
31	השתתפות הממשלה	70,000,000	52,500,000	49,700,000	01	בניה למגורים ומסחר	59,800,000	44,850,000	41,903,368
32	הכנסות מהחכרה והשכרה	31,350,000	23,512,500	18,048,771	02	מוסדות צבור	7,250,000	5,437,500	2,625,000
35	הכנסות מאמיסיות	-	-	1,328,000	04	פתוח כלל שכונתי	10,750,000	8,062,500	7,430,606
36	הכנסות מפעולות עריר גורמי חוץ	3,600,000	2,700,000	-	05	פינויים ותשלום עבור רכוש שהפקע	6,000,000	4,500,000	811,746
					06	פתוח צמוד	3,450,000	2,587,500	2,568,394
					07	תכנון ופקוח	1,000,000	750,000	568,760
					08	הוצאות מנהלה	4,800,000	3,600,000	3,680,494
					09	הוצאות אחזקה	3,700,000	2,775,000	2,784,657
					10	בצוע פעולות עבור גורמי חוץ	3,200,000	2,400,000	2,763,086
					11	הוצאות מימון	5,000,000	3,750,000	3,920,660

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

בצוע תקציב 77/78 ל-3/4 שנה ל-31/12/77

הסעיף	תאור	תקציב לשנת 77/78	תקציב ל-3/4 שנה	בצוע ל-3/4 שנה
	סך הכל הוצאות **********	104,950,000 **********	78,712,500 **********	69,076,771 *********
01	בניה לתגורים ומסחר	59,800,000	44,580,000	41,903,368
	תכנית 1977	12,250,000	9,187,500	153,076
19/01	בניה ושפוץ של 34 דירות ואולם טהרה בגוש 21, 19,20 רח' חב"ד-היהודים (תכנית בסך 10,500,000 ל"י)	5,400,000	4,050,000	56,278
23/04	בניה חדשה של 9 דירות רח' חב"ד דרום גוש 24 (תכנית בסך 3,000,000 ל"י)	800,000	600,000	-
24/07	בניה חדשה של 20 דירות רח' חב"ד גוש 23 (תכנית בסך 5,500,000 ל"י)	1,000,000	750,000	40,300
25/10	בניה ושפוץ של 4 דירות ו-2 חנויות גוש 25 דרום(תכנית בסך 2,200,000 ל"י)	1,000,000	750,000	56,498
27/04	בניה ושפוץ של 3 דירות ו-5 חנויות ברח' חב"ד גוש 27 (תכנית בסך 2,100,000 ל"י)	750,000	562,500	-
28/05	בניה ושפוץ של 7 דירות ו-3 חנויות גוש 28 ב ' ג' ד' (תכנית בסך 5,400,000 ל"י)	3,300,000	2,475,000	-
	תכנית שנים קודמות	47,550,000	35,662,500	41,750,292
05/01	בניה ושפוץ של 15 דירות ו-2 חנויות גוש 38 דרום בניינים B, E, G-a	6,700,000	5,025,000	1,040,307
08/03	בניה ושפוץ של 65 דירות ו-13 חנויות גוש 08 ו-09	13,600,000	10,200,000	14,451,304
16/[illegible]	בניה ושפוץ של 20 דירות ו-13 חנויות גוש 33 צפון	5,500,000	4,125,000	6,786,847
18/01	בניה ושפוץ של 20 דירות ו-19 חנויות גוש 18 (המרוקאי)	2,800,000	2,100,000	
18/07	בניה חדשה של 5 דירות גוש 18 רח' פלוגת הכתל	1,700,000	1,275,000	5,874,808
19/01	בניה ושפוץ של 43 חנויות רח' חב"ד היהודים (גוש 19, 20,21)	3,600,000	2,700,000	2,434,113
24/01	בניה חדשה של 27 דירות גוש 24 (מסרח, דרום, מרכז)	1,950,000	1,462,500	1,955,982
25/09	בניה חדשה של 3 דירות וגלריה גוש 25 (הארי הקטן)	500,000	375,000	743,099
27/02	בניה ושפוץ של 15 דירות 3 חנויות, גן ילדים ובית כנסת, גוש 26 (החו"ש)	7,500,000	5,625,000	5,287,749
28/04	בניה ושפוץ של 7 דירות גוש 28 בנין A	2,700,000	2,025,000	1,645,879
521	גמר חשבונות סופיים	1,000,000	750,000	1,530,204
	פרטים שאינם חוזרים	-	-	-

הסעיף	תאור	תקציב לשנת 77/78	תקציב ל-3/4 שנה	בצוע ל-3/4 שנה
02	מוסדות ציבור	7,250,000	5,437,500	2,625,000
03/01	השתתפות החברה בבניית ישיבת "פורת יוסף"	3,500,000	2,625,000	2,625,000
03/02	השתתפות החברה בבנית ישיבת "הכתל"	3,000,000	2,250,000	-
500	השתתפות החברה בבניה ושקום מוסדות ברובע	750,000	562,500	-
04	פיתוח כלל שכונתי	10,750,000	8,062,500	7,430,606
601	חניון (טרמינאל)	6,000,000	4,500,000	1,484,793
603	התקנת צנרת ומשלמת עבודות בתנהרת שרותים	2,000,000	1,500,000	2,903,550
612	תשתיות - (מערכות מים,ביוב,חעול,תאורה, היבורים לאנטנת טלויזיה מרכזית)	2,000,000	1,500,000	1,950,058
614	חפירות ארכיאולוגיות	750,000	562,500	1,092,205
05	פינויים	6,000,000	4,500,000	811,746
621	פיצויים לבעלי חזקה ומפונים	5,000,000	3,750,000	707,207
[illegible]	רכישת קרקעות	-	-	-
625	תשלום פצויים לבעלי רכוש מופקע	1,000,000	750,000	104,539
06	פתוח צמוד	3,450,000	2,587,500	2,568,394
	בצוע רשת חשמל וטרנספורמטורים	1,000,000	750,000	1,095,688
633	פינוי הריסות,חפירות, היזוק מבנים	1,250,000	937,500	416,370
635	רצוף סמטאות,גינון,שילוט,וריהוט רחוב	1,200,000	900,000	1,056,336
07	תכנון ופקוח	1,000,000	750,000	568,760
	תכנון	3,940,000	2,955,000	4,364,686
641	תכנון	2,940,000	2,205,000	3,863,926
642	סקרים תכנונים וייעוץ הנדסי כללי	100,000	75,000	60,548
643	מדידות	500,000	375,000	318,542
[illegible]4	מודלים	50,000	37,500	4,000
645	העתקות אור	350,000	262,500	185,670
	פיקוח	3,960,000	2,970,000	2,301,642
651	פקוח תאום ובדיקת חשבונות סופיים	3,960,000	2,970,000	2,301,642
	השתתפויות	(-)6,900,000	(-)5,175,000	(-)6,165,568
672	השתתפות הבניה בהוצאות תכנון ופקוח	(-)6,900,000	(-)5,175,000	(-)6,165,568
08	הוצאות מנהלה	4,800,000	3,600,000	3,680,494
	פעולות	4,320,000	3,240,000	2,934,522
	עובדים	3,100,000	2,325,000	2,182,840
101	שכר עובדים קבועים וארעיים	3,100,000	2,325,000	2,182,840

הסעיף	תאור	תקציב לשנת 77/78	תקציב ל-3/4 שנה	בצוע ל-3/4 שנה
	הוצאות לפעולות	1,220,000	915,000	917,972
201	יעוץ משפטי והוצאות משפטיות	180,000	135,000	180,708
202	מבקר פנים	50,000	37,500	36,125
203	רואה חשבון	120,000	90,000	130,995
204	שרותים מקצועיים	110,000	82,500	43,781
205	יועצים מקצועיים מיוחדים	250,000	187,500	150,589
206	צלום הסרטה ותעוד	160,000	120,000	49,459
208	הוצאות מכירת דירות והנויות	150,000	112,500	83,098
209	תגיגות העשור לשחרור הרובע	200,000	150,000	235,217
	מנהל ואירגון	1,960,000	1,470,000	1,411,128
301	אש"ל ונסיעות	400,000	300,000	345,033
302	צרכי משרד ומכשירי כתיבה	90,000	67,500	57,756
303	ריהוט ציוד משרדי וטכני	80,000	60,000	68,463
[illegible]	הוצאות ארגוניות שונות	80,000	60,000	40,257
305	הוצאות אחזקה ובדק בית	100,000	75,000	44,110
306	דאר טלפונים ומשלוחים	200,000	150,000	138,833
307	נקיון משרדי החברה	60,000	45,000	33,805
308	השתלמות עובדים	15,000	11,250	5,250
309	שמירה	450,000	337,500	339,455
310	ביטוח רכוש	100,000	75,000	64,804
312	הוצאות בלתי צפויות	150,000	112,500	124,167
315	פרסום ויחסי צבור	200,000	150,000	137,544
320	הוצאות אחזקת רכב החברה	35,000	26,250	11,563
	פרט שאינו חוזר	-	-	-
	השתתפויות	(-)1,480,000	(-)1,110,000	(-)831,446
	השתתפות סעיף תכנון בהוצאות מנהלה	(-)1,480,000	(-)1,110,000	(-)831,446
	אחזקה, ניקוי סמטאות ותיקוני דירות	3,700,000	2,775,000	2,784,657
701	הוצאות אחזקת מבנים בשכירות	75,000	56,250	37,114
703	ניקוי ואחזקת סמטאות	1,200,000	900,000	794,150
704	תיקון ליקויים ורטיבות בדירות משופצות שנמכרו	2,425,000	1,818,750	1,953,393
10	בצוע פעולות עבור גורמים שונים	3,200,000	2,400,000	2,783,686
715	בצוע עבודות לחיבור מנהרת ביוב מרח' הגיא למנהרת השרותים באיזור רחבת הכחל	3,000,000	2,250,000	2,631,833
717	בצוע עבודות חזוק ושימור בית כנסת "החורבה"	200,000	150,000	151,253
11	הוצאות מימון	5,000,000	3,750,000	3,926,660
901	ריבית על אמיסיות	600,000	450,000	502,680
903	החזר פקדונות	650,000	487,500	858,972
905	ריבית על משיכת יתר בבנקים	250,000	187,500	45,000
906	ריבית על הלוואות פתוח שנתקבלו מהמדינה	3,500,000	2,625,000	-
910	הגדלת משיכת היתר	-	-	-
	מס ערך מוסף לקבל	-	-	1,756,008
	פרטים שאינם חוזרים - אחלט	-	-	758,000

645

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, ל"א בשבט תשל"ח
8 בפברואר 78
1129/5863

פרוטוקול מישיבת ועדת מאזן מיום 29.1.78

נוכחים	משתתפים	נעדרים
עו"ד א. לנקין	מר מ. ברזילי	ד"ר פ.י. יעקובי
מר ש. פלג	מר א. זילברמן	מר ד. רוזן
	מר ד. כהן	
	מר ל. רוזנברג	
	מר מ. לוי	

1. אשור פרוטוקול מיום 8.1.78

החלטה - מאשרים את הפרוטוקול.

2. סווג השקעות המדינה בחברה

מר ש. פלג - מדווח מאחר וישיבת הוועדה אשר נקבעה ביום 15.1.78 בוטלה, נקבעה ישיבת הוועדה לסווג השקעות המדינה בחברה ליום 1.2.78.

מר א. זילברמן - א) מדווח כי יסיים את סווג ההשקעות המדינה בחברה עד יום 31.1.78.

3. לוח זמנים להכנת המאזן ליום 31.3.77

א) מר זילברמן יתחיל להעביר עוד היום לחשב החברה את כל החומר המסווג לרישום.

ב) עד תאריך 15.2.78 חשב החברה יסיים את הרישום וימסור למר ברזילי את מאזן הבוחן.

ג) תוך 4 ימים מתאריך קבלת המאזן בוחן מר ברזילי יחל בעבודת הביקורת והכנת הדו"ח הכספי ליום 31.3.77, עבודה זו תסתיים עד לתאריך 30.3.78.

מישל לוי

רשם: מישל לוי
מזכיר החברה

העתקים:- למשתתפים
חברי הדירקטוריון

המחלקה לעיריות ולמ"מ
נתקבל ביום 19.2.78

פירוש ההשקעות ליום 31.3.1977 שסווגו כמענק

נכון ליום 31.1.1978

	ל"י	ל"י
א. קרקע		
1. דמי פינוי לדיירים	16,502,940	
2. דמי פיצוי והפקעה לבעלי רכוש	705,614	
3. רכישות קרקע	9,951,628	
4. עבודות הריסה	1,584,989	
5. חפירות, פינוי הריסות ופינוי עפר	5,212,387	
6. חזוקים עקב הריסות והתמוטטויות	1,609,016	
7. הוצאות שנגרמו עקב הריסות ועכובים בפינויים	2,912,467	
8. שפוץ מבנים למשרדי פינויים	150,360	
סך - הכל קרקע		38,629,401
ב. תשתית ופיתוח כלל-שכונתי		
1. בכרות, מעברים, סמטאות, שבילים ומדרגות	5,801,779	
2. ביוב, תעול ומים	4,348,914	
3. רשת חשמל ותאורה	3,292,997	
4. רשת הדואר	570,664	
5. אנטנת טלביזיה מרכזית	624,442	
סך - הכל תשתית		14,638,796
סך - הכל ההשקעות - קרקע ותשתית		53,268,197
פחות: "הכנסות" ממשתכנים בגין:		
קרקע	4,394,075	
תשתית	2,374,080	
		6,768,155
סך - הכל ההשקעות נטו בגין קרקע ותשתית		46,500,042
ג. הוצאות מיוחדות		
1. ארכיאולוגיה		
(א) חפירות, שחזור ופינוי חפירות	4,416,413	
(ב) הוצאות שנגרמו עקב בדיקות וחפירות	5,426,331	
(ג) שפוץ מבנים למשרדים ומחסנים	62,393	
סה"כ ארכיאולוגיה	9,905,137	
2. שפוץ ארעי של מבנים	1,236,926	
3. טיח מיוחד והוצאות עקב רטיבות	499,951	
4. תיקונים בדירות שהוחכרו	342,640	
5. אחזקה רחובות וסמטאות בגינון	329,313	
		12,313,967
ד. תכנון ופקוח		
1. תכנית-אב ותכנון כללי	1,452,880	
2. תכנון מפורט 60% (10,539,914 ס"ה)	6,323,948	
3. הוצאות הקשורות לתכנון כללי	2,139,929	
4. הוצאות הקשורות לתכנון מפורט - 60% (ס"ה 908,261)	544,957	
5. פיקוח - 60% (ס"ה 6,553,159)	3,931,895	
		14,393,609
ה. תקציב רגיל		
1. משכורת ותוספות סוציאליות	6,023,535	
2. הוצאות משרדיות ואחזקה	3,122,094	
3. הוצאות הנהלה וכלליות	2,230,669	
	11,376,298	
75% מהתקציב הרגיל		8,532,224

2/...

		ל"י	ל"י
ו.	**השתתפות בבניית מוסדות**		
	1. בית כנסת בית-אל	364,583	
	2. בית הכנסת המרוקאי	230,819	
	3. בית כנסת הרמב"ן	437,838	
	4. המחיבתא	1,087,306	
	5. ישיבת הכותל	2,768,477	
	6. ישיבת פורת יוסף	6,711,839	
	7. ישיבת חיי עולם	15,000	
	8. משגב ירושלים	464,347	
	9. בית כנסת הקראים	492,782	
	10. תפארת ישראל - ניסן בק	68,567	
	11. בית כנסת שערי צדק שוכי הלכות 5)	25,823	
	סך הכל		12,667,381
			94,407,223
ז.	**פרוייקטים מיוחדים, בניכוי השתתפויות**		
	1. ירידה לכותל	1,328,567	
	2. שימור בית כנסת הורבה	189,428	
	3. מוזיאון חצר הישרב הישן	654,997	
	4. הטרמינל	3,075,938	
	5. מנהרת השרותים (השתתפות)	5,004,393	
	6. משר"ג - המוביל התורכי	6,177,463	
	7. בית הבד (כולל תוספת 666,117 ל)	2,091,412	
	8. הכנסיה הצלבנית	110,392	
	סך - הכל כללי		18,633,090
			113,040,313

694

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, י"ט בשבט תשל"ח
27 בינואר 78
1084/5782

פרוטוקול מישיבת וועדת כספים ומנגנון מיום 23.1.78 (מס' 5)

נוכחים:
מר י. טאוב
מר ד. צוקר
ד"ר פ.י. יעקובי

משתתפים:
מר ש. פלג
מר ש. עדן
עו"ד י. הכהן
מר ג. סייג
מר י. כהן
מר א. חיבון
מר ד. דלבר
מר ל. רוזנברג
מר מ. לוי

על סדר היום:-

1. אישור פרוטוקול הועדה מיום 20.11.77 (מס' 4).
2. ביצוע תקציב 1977/78 לתקופה 1.10.77 - 31.12.77.
3. המקדת מקדמה לרכישת דירה.
4. [redacted] - חשבון סופי.
5. פרובידזור - מתן הנחה לרכישת חנות.
6. רוזנשטיין - מתן הנחה לרכישת גלריה.
7. מסעדת החומה - תשלום עבור השלד ודמי חכירה.
8. ישיבת פורת יוסף - דירות (קידוז תשלומים מחשבונות הבניה).
9. עמידור - רכישת בית הקפה בבזאר.
10. תקן עובדים לשנת כספים 1978/79.

1. **אישור פרוטוקול הוועדה מיום 20.11.77 (מס' 4)**

החלטה - מאשרים את הפרוטוקול.

---

2. **ביצוע תקציב 1977/78 - לתקופה 1.10.77 - 31.12.77**
(לחברי הוועדה נמסר דו"ח ביצוע תקציב מפורט שעותקו מצורף לפרוטוקול).

מר ש. פלג מפרט את הדו"ח.

א. **הכנסות**

1) החברה לא קבלה את הסכומים המגיעים לשנת הכספים 1977/78 עבור תיקון מערכת הביוב ברחבת הכותל לרחוב הגיא. בתקציב מופיע כ-3 מליון למטרה זו.
ביום 19.6.77 אושר לחברה תשלום נוסף של 3 מליון ל' כדי לממן את עבודות הביוב הנ"ל.
בחודש נובמבר 1977 אשרה וועדת הכספים של הכנסת תקציב נוסף של 4,5 מליון ל"י שיועבר לחברה לכיסוי הוצאות העבודה עבור מערכת הביוב.
בדו"ח ביצוע התקציב ליום 31.3.78 יופיעו הסכומים המעודכנים בהתאם להסבר הנ"ל.

2) ההכנסות מהחכרת דירות ברבעון השלישי היו מעל 8 מליון ל'. גידול משמעותי לעומת רבעונים קודמים.

י. טאוב מציע לארגן מחדש את הדווח התקציבי בנקודה זו בהתאם לנאמר לעיל.

2/...

ב. הוצאות

1. בניה חדשה, למעשה החברה **החלה** בבניה החדשה בהתאם להוכניות **פרט לפרוייקטים הבאים:-**

24/07 בניה חדשה של 9 דירות.
27/01 בניה משיכון של 3 דירות.

2. בניה המשכית - קצב העבודות מתבצע בהתאם לפרוגרמה שבקבעה, אמנם קיימת האטה מסויימת **של מחסור בפועלים וקשיים שהתגלו תוך מהלך העבודה, ארכיאולוגיה וכד'.**

מר י. טאוב

מתליץ לשלם לקבלנים את המגיע להם בפחות מ-45 הימים הנהוגים לאחר אישור המשכון, **וזאת בתנאי שתושג האצה בקצב העבודה.**

מר ד. צוקר

מצטרף לדעתו של מר י. טאוב, ומציין במידה והחברה תקציב התשלומים לקבלנים יש לבקש מהם הנחה בתקבול.

ג. מנהל ומרגון

מר ש. פלג - 1) מדווח על הפסקת העשקתו ברשיון קבוע של דובר החברה מר יובל פל, ומהל מ-1.3.78 **עבודות דובר ורכוז ארועים יעשו בעתיד על בסיס השמנה ותשלום מיוחדים.**

2) עקב המיקרוניות המתרגנות בבלתי צפויות שכר העובדים יועלה מעבר למצויין בתקציב.

מר יק טשוב - מתליץ להתייעץ עם רפות החברות על הצורה להגדלת התקציב בסעיף שכר עובדים.

החלטה - א) הועדה רושמת בסניה את הדו"ח הכספי לחודשים אוקטובר-דצמבר 1977.

ב) מבקשים ממנכ"ל החברה להכין הצעה מפורטת לעדכון התקציב.

---

3. המקדמה המקדמה לרכישת דירה

מר ש. פלג - א) בהתאם לתנאי מיצע הדירות לציבור, נהגה החברה עד כה לבקש, מהמועמדים לרכישת דירות לצרף לטופס הרשמה המחאה אישית בסך 20,000.- ל.

ב) **בדוח המבקר הפנימי של החברה בנושא אכלוס, בהתאם לסעיף 1.2:-**

בכדי למנוע פגיעת הצעות מסיבות טכניות ובכדי להשתמש טיפול מיותר בגביית הפקדונות הרישומיים והחזרתם וגם בכדי לאפשר דיון בהצעות מיד אחר התאריך האחרון שנקבע למסירתן, הנני מציע לשנות את תנאי ההיצע, כי יש לצרף לטופס ההצעה ערבות או המחאה בנקאית שתועברנה לגבייה רק במקרה של זכייה בהגרלה.

ג) מאחר והיו מספר מקרים שמועמדים לאכלוס הפקידו את הסך של 20,000.- ל בהמחאת שבדמון גבייתן לא היה הכיסוי מתאים, ולאור הערת **המבקר הפנימי ממליץ** לקבוע כי על המועמד לאכלוס להפקיד סך של 20,000.- ל עפ"י המחאה בנקאית או ערבות בנקאית מתאימה.

3/...

מר ד. דלבר - לאור הנסיון בעבר נבדק בי ההסדר של חיוב המועמדים לאכלוס, המועמדי המחאה בנקאית בעת ההרשמה מקשה על הרוכשים, ואינני ממליץ לחייב את המועמדים

תוקפי דיון

החלטה - א) מאיצים לאפשר למועמדים לאכלוס בעת ההרשמה לרכישת דירה את האופציה להפקיד את המקדמה בהמחאה אישית.

ב) מדי לוודא כשרות ההמחאות, החברה תקבע פרק זמן מתאים מיום סיום ההרשמה ועד למועד ההקצאות (כלומר לוודא שאינן חוזרות מהבנק).

---

4. [redacted] - חשבון סופי

מר ש. פלג

א. מר [redacted] קבל ביום 19.3.72 שלד לשיפוץ עצמי במבנה ברחוב משגב לדך 15. בתאריך זה, חתם הנ"ל על הסכם שפוץ. לפיו ישלם המשפץ מחיר של -.150 ₪ למ"ר, עבור השלד, כמו כן, נאמר בהסכם כי הוצאות שפוץ השלד יתווספו למחיר השלד (וזאת הואיל והשפוץ נעשה על ידי החברה).

ב. עפ"י חשבון הוצאות החברה שנתקבל מהפקוח, הוציאה החברה בשפוץ שלד דירת מר [redacted] סך של -.124,700 ₪. כמו כן חלקו היחסי בשפוץ השטחים המשותפים בבניינה הינו -.17,549 ₪. בנוסף לכך, יש להוסיף את מחיר השלד המקורי בסך -.34,498 ₪. לפי ההסכם, על מר [redacted] לשלם סך של -.176,747 ₪.

ג. אולם בידי מר [redacted] מכתב מיום 1.6.73 חתום בידי מנכ"ל החברה המודיע לו כי "הוצאות שיקום השלד ידקפו ע"י החברה" זאת, כמובן, בניגוד לאמור בהסכם.

ד. על פי אותו מכתב מחברר כי הואיל ודירת הנ"ל מורכבת במלקה מבניה חדשה ובחלקה האחר מבניה משופצת, אזי מר טואן יחוייב רק עבור הוצאות החברה בבניית השלד החדש.

ה. נעשתה, אמנם, הפרדה בין הוצאות החברה בבניה החדשה לבין הוצאות החברה בבניה משופצת והחברר, כי המחיר למ"ר עבור בניה חדשה הינו 390.24 ₪. הואיל ושטח הבניה החדשה בדירת הנ"ל הינו 95.45 מ"ר, אזי עלות הבניה החדשה הינה -.37,248 ₪. לסכום זה יש להוסיף 15% עבור הכנון, עקוה וניהול בסך -.5,587 ₪. לכן, סך כל עלות הבניה החדשה הינו -.42,835 ₪.

ו. אם יוחלט לכבד את מכתבו של המנכ"ל, אזי לפי ההתקשרויות בינינו עם מר [redacted] לשלם כדלקמן:-

1. מחיר השלד הבלתי משופץ	-	-.34,498 ₪
2. הוצאות החברה בבניה החדשה	-	-.42,835 ₪
3. עלות שטחים משותפים	-	-.17,549 ₪
4. סה"כ לתשלום	-	-.94,882 ₪

ז. מר [redacted] על פי מיענים משלו הגיע לסכום דומה. לטענתו, הוצאות השיפוץ נקבעו ל-40% מעלות השיפוץ המקובלת ב-1973 דהיינו מ- -.600 ₪ למ"ר עבור כל הדירה ובסך הכל הינו מוכן לשלם סכום של 94,764.10 ₪ עבור שיפוץ ביתו ע"י החברה.

ח. לאור מכתב המנכ"ל ולאור העובדה כי בהתחשב במכתב חשבונות החברה זהים לחשבון מר [redacted] מוצע לקבל את חשבונו של מר [redacted].

החלטה

א) מבקשים מהיועץ המשפטי של החברה לבדוק מבחינה משפטית את מסמכי ההתקשרויות עם מר [redacted] באם הם מצדיקים תשלום סך של -.94,882 ₪ לחברה.

ב) במידה והמסמכים מאשרים את הנ"ל יש לסיים את החשבון הסופי עם מר [redacted] תוך פרק זמן מוקצב שכן ההפסד מכל סחבת יעלה על כל "רווחי" מהתדינות נוספת.

4/...

5. פרוביזור - מתן הנחה לרכישת חנות

מר ש. פלג

משפחת פרוביזור מעוניינת את חנות מס' 6 בכפר בתי מחסה למחנות ומפצי מן בשכ"ד מאז 1.6.76.

במכתבה מיום 3.8.77 פנתה אליבו המשפחה בהצעה לרכוש את החנות ולשלם -.5,000 ל"י לחודש.

שמאי העריך את החנות בסך -.248,000 ל"י.

שטח החנות 41.14 מ"ר וועדת אכלוס בישיבתה מיום 31.11.77 אישרה את ההכרת החנות למשפחת פרוביזור בתנאים הבאים:-

20% מערך החנות ישולם במזומן.

היתרת תשולם ב-24 משלומים חודשיים שווים ורצופים בתוספת ריבית בנקאית וערבויות מתאימות.

במכתבה מיום 28.12.77 מציעה משפחת פרוביזור לחכור את החנות אולם במחיר של -.200,000 ל"י ולא כפי שקבע השמאי. מאידך גיסא מתחייבת לעמוד בתנאי החברה.

המקרים דיון

החלטה:-

א) ערך החנות הוא כפי שנקבע ע"י השמאי בסך -.248,000 ל"י.

ב) מאשרים להמכיר למשפ' פרוביזור את החנות בתנאים כדלקמן:-

20% מערך החנות ישולם במזומן.

היתרה תשולם ב - 36 משלומים חודשיים שווים ורצופים, בתוספת ריבית בנקאית וערבויות מתאימות

---

6. רוזנשטיין - מתן הנחה לרכישת גלריה

מר ש. פלג - 1. מדובר בעולה חדש, דיר מקצועי אשר שוכר גלריה.

השמאי העריך את הנכס ב - -.160,000 ל"י.

2. במכתבו מיום 17.1.78 פנה מר רוזנשטיין בהצעה לרכוש את הגלריה בתנאים הבאים:-

ההלוואה ממשרד הקליטה	ל"י 100,000.-
תשלום מיידי	ל"י 30,000.-
שילם עד כה בשכירות	ל"י ל"י 5,250.-
	ל"י 135,250.-

מהסך של -.24,750 ל"י הוא מבקש הנחה בסך -.10,000 ל"י ואת היתרה בתשלומים במשך 3 חודשים.

החלטה

א. מאשרים כי דמי השכירות יזבאו בחשבון כזיכוי ע"ח התמורה.

ב. מאשרים לפונה דחיית תשלום של -.10,000 ל"י לעוד שנתיים קרובות בתוספת ריבית של 31%, ובתנאי שיתקיד שטרות ע"ח החוב.

---

7. מסעדת הנוסה - תשלום עבור השלד ודמי חכירה

(לחברי הועדה נמסר דו"ח מפורט שעותקו מצורף לפרוטוקול).

החלטה

מאשרים כי התמורה תקבע לפי מחיר השלד כפי שהיה נבוג בחברה בעת מסירת הנכס לשפוץ עם הצמדה מלאה למדד.

---

8. ישיבת פורת יוסף - דירות (קיזוז תשלומים מחשבונות הבניה)

מר מ. פלג

בחכום שהושג בשבוע שעבר עם המנהל הכללי של ישיבה פורת יוסף, מר א. שרם, הוכח כי הישיבה תמחן את תשלום שלמת הדירות שברצונה לרכוש ברחוב היהודים עפי קיבלי המשלומים המגיעים לה בהשתתפות החברה בבנית המוסד ברובע.

להלן הפירוט של עלות הדירות:-

דירה מס' 1	₪ 529,000.-
דירה מס' 2	₪ 53 ,---.-
דירה מס' 6	₪ 473,000.-
	₪ 1,532,000.- (כולל מ.ע.מ.)

שולם על השבון הממורה -.300,000 ₪.

להלן אומדן השתתפות החברה בבניית המוסד עד 31.3.78 : -.900,000 ₪.
בשנת 1978/79 הוקצב לישיבה ע"י החברה סכום השתתפות עד 3.5 מליון ₪.
המשלומים שיוותרו ע"ח הדירות, לאחר 31.3.78 ישאר ריבית שנתית של 31%
המוסד יתחור להברה יפוי כח כללי לקיזוז משבונות ע"ח רכישת הדירות.

החלטה

א. מאשרים את ההיתר המוצע ע"י הישיבה למשלום בגין הדירות.

ב. על הנהלת החברה לדאוג שתהיה זהות בין שני הגורמים של הישיבה:-

הגורם שמגיע לו השתתפות החברה בבניה.

הגורם שרוכש הדירות

---

9. מר [redacted] - תביעה משפטית

עו"ד י. הכהן

לבקשת החברה מיום 18.4.77 הוגשה נגד [redacted] תביעה לתשלום חוב בסך 18,547.50.

א. בתאריך 6.6.77 ניתן פסק דין המחייב לשלם סכום זה בתוספת ריבית. פסק הדין ניתן בהעדרו של מר [redacted] ששהה בחו"ל. בשובו הגיש עורך דינו ערעור על פסק הדין (בקשה לביטולו) והענין מצוי עתה בביה"ש. מבחינה משפטית קיים סיכוי שפסק הדין יבוטל, שכן הוא ניתן בהעדרו של הנתבע, מבלי שהתגונן ובלא שהשמיע את דברו. ולאחר ביטולו של פסק הדין ידון הענין מחדש.

ב. החוב מורכב משני אלמנטים:-

1. גידול בשטח דירת המגורים כ - 5,000 ₪.

2. חלק יחסי ברכוש המשותף כ - 18,000 ₪.

מר [redacted] איננו מערער על חובתו לשלם עבור הגידול שחל בשטח הדירה. עיקר טענותיו הן כלפי החיוב בחלקו ברכוש המשותף וכן הוא טוען טענות נגדיות נגד החברה, בין היתר על כך שלא סופק לו אוגר חום (שעוריו כ-5,000 ₪).
דוד נחום החכים בפגישה שקוימה במשרדי עם בא כוחו כי על החברה לספק לו את אוגר החום באותו יום הימנום פפי שפה נעשה עם שאר הדיירים.

ג. טענותיו של [redacted] לענין החיוב ברכוש המשותף מתבססות על כך שבחוזה שנחתם עם החברה לא צויין חיוב כזה. לדעתי, יתכן שביהמ"ש אכן יפסוק שבאין התחייבות מפורשת על פי ההסכם לשלם עבור השטחים המשותפים שלא צויינו בהסכם - אין חובה לשלמם.
לפיכך קיימת במשרדי פגישה עם [redacted] ועו"ד בא כוחו.
לאחר ליבון הטענות ההדדיות ובתום שהות נוספת להחלטה, הסכים [redacted] לשלם לחברה סך של כ-11,000 ₪ לסילוק סופי של חובו כנגדו יחתום על מסמך שבו הוא מצהיר שאין לו כל התחייבות.

החלטה

מאשרים למר [redacted] לשלם סך של -.11,000 ₪ לסילוק סופי של חובו לחברה, בתנאי שיחתום על מסמך שבו הוא מצהיר שאין לו כל תביעות נוספות מהחברה.

6/...

10. עמידור - רכישת בית הקפה בבזאר

מר ש. פלג

בית הקפה הנ"ל נמצא להפעלה בתנאי שכירות, השוכר מבקש לרכוש את הנכס.

א. בהתאם לטומה שהוזמנה ע"י החברה מפר חיים ברינקמן נשום הנכס ביום 2.5.77 בשווי של -.600,000 ל (כולל הגג והמחסן הצמוד לנכס).

ב. השוכר ערער על גובה השומה והמציא לחברה דו"ח של שמאי מוסמך, מר א. הירש (וגנר) מיום 16.11.77 אשר העריך את הנכסבשווי של -.400,000 ל.

ג. סוכם על דעת השוכר והחברה לפנות למעריך הממשלתי והמחיר שייקבע על ידו יתקבל על דעת הצדדים.

ד. מר א. קדאז ממשרד המעריך הממשלתי בשומה מיום 4.1.79 העריך את הנכס בשווי של -.600,000 ל.
עפ"י השומה הנ"ל גג בית הקפה אינו צמוד.

ה. במכתבו מיום 22.1.79 פונה עו"ד קוטלדורפר בשם מר עמידור בהצעה כדלקמן:-

50% משלום במזומן בעת חתימת החוזה.

50% ב-40% תשלומים שוים ורצופים ללא ערבות בנקאית.
מר עמידור ימשכן לחברה את הדירה שבבעלותו ברובע היהודי.

המלצות

א. ערך בית הקפה הוא כפי שנקבע ע"י השמאי הממשלתי בסך -.600,000 ל.

ב. מאשרים להמכיר למר עמידור את הנכס בתנאים כדלקמן:-

50% מהסכום ישולם במזומן בעת חתימת החוזה.

50% (היתרה) משולם ב-36 תשלומים חודשיים שוים ורצופים, בתוספת ריבית בנקאית וערבות בנקאית כנהוג בחברה.

11. תקן עובדים לשנת הכספים 1978/79

המלצה

א) ממליצים לדירקטוריון לאשר את תקן העובדים של החברה לשנת הכספים 1978/79 כאשר שיא התקן יהיה 33 עובדים במסגרת 34 משרות.

ב) מר ש. פלג ידון עם מר א. חיבון מרשות החברות את הצעת התקן אשר תוגש לאישור הדירקטוריון.

רשם: מישל לוי

העתק:- למשתתפים

ירושלים, י"א בשבט תש"ל
19 בינואר 70
/5717

לכבוד
ועדת הכספים
כ א ן

א.נ.,

הנ: מסעדת החומה - תשלום עבור שלד

1. ביוני 1972 קבלה מסעדת "החומה" שהיא אגודה שיתופית המסונפת למרכז הקואופרציה של הפועל המזרחי, רשיון לשפץ שלושה חללים בשטח כולל של 113.6 מ"ר ברחוב היהודים 3-6-124, כדי להכשירם למסעדה.

2. ההסדר הנ"ל עוגן בהסכם שיפוץ, אשר על פיו אמורים היו הצדדים לחתום על הסכם שכירות ביחס למסעדה, לאחר שיפוצה.

3. התנאים הכספיים על פי הסכם זה היו כדלקמן:-

א. דמי השכירות לשנה יהיה -.9,900 ל.

ב. דמי השכירות יקוזזו מתוך פקדון של האגודה.

ג. הפקדון מורכב מסכום השקעות האגודה בשיפוץ החללים כפי שיחושב ע"י מפקחי החברה.

4. במאריך 9.9.73 הודיעה האגודה על השלמת השפוץ והגישה חשבון השקעות שהסתכם בכ- 150,000.- ל. מפקחי החברה נאותו לאשר סכום של -.103,000 ל בלבד. ההפרש שלא אושר בסך -.47,000 ל מהווה הוצאות האגודה על עבודות דקורציה (כגון: קרמיקה, ציפוי עץ, מיזוג אויר, נברשות וכד').

5. החברה נשאה ונתנה ארוכות עם האגודה כדי להסדיר עימה את הצדדים החוזיים והכספיים. לבסוף הציעה החברה לאגודה כי תחכור את המבנה עפ"י ההסדר המקובל אצלה ביחס למשפצי בתי עסק, דהיינו האגודה תשלם לחברה את הפרש הסכום בין שווי המבנה עפ"י שומה לבין שווי השקעותיהם המוצהדות בתוספת דמי"ש לתקופה שבה השתמשו במבנה ללא הסכם.

6. האגודה הסכימה עקרונית לחכירת המבנה, אולם התנגדה לאופן קביעת התמורה וזאת מהסיבות הבאות:-

א. האגודה חוששת כי קביעת השמאי לגבי שווי המסעדה תושפע מנתוניה הנוכחיים של המסעדה, שהם הוצאה של השקעותיה המיוחדות של האגודה. מאידך החברה לא אישרה לאגודה הוצאות אלה. נמצא כי היא עלולה להפסיד פעמיים בגין כוונתה הטובה להקים מסעדה מפוארת ברובע.

ב. האגודה תיחזקה את המסעדה בעצמה במשך 5 שנים והשקיעה בה סכומים ניכרים נוספים שאף לא הובאו לידיעת החברה, עד כה. חלק מהוצאות אלה נבעו, לדעת האגודה, באשמת גורמים שבאחריות החברה (גן הילדים שמעל למסעדה).

ג. לפיכך מסכימה האגודה כי התמורה שעליה לשלם תיקבע על פי מחיר השלד שהיה נהוג בחברה משנת 1972, כאשר הוא מוצמד למדד.

2/...

7. מלכתחילה החברה נהגה לקבוע את מחיר השלד על פי השיטה המוסכמת על האגודה. אלא, לאחר שמפסר משפצים עצמאיים טענו כי הערכה זו לא מתחשבת בגובה השקעותיהם במבנה ובגורמים סובייקטיביים אחרים שלו, נבקשה השיטה המוזכרת בסעיף 5. ההנחה היא, שאם המרכיבים של שומת הנכס, גובה ההוצאות, ומחיר השלד הבלתי משופץ, נקבעים כראוי, אזי אין נפקא מינה אם מחיר השלד נקבע ע"י ההפרש בין ה השומה להוצאות, או ע"י הערכת שווי השלד הלא משופץ. (בדיקת הטענה לגבי ה לגבי הסדרים כספיים שבוצעו מעלה שאמנם ההבדלים אינם משמעותיים).

8. עפ"י חשבונבו, התמורה שהאגודה מוכנה לשלם עפ"י ההסדר המוצע הינה -.60,000 ₪, עבור השלד הבלתי משופץ (מבנה רעוע).

9. הננו מבקשים לאשר את ההסדר המוצע.

מרגש ע"ע מחלקת הכספים

693

משרד הפנים
המחלקה לעיריות
ולמועצות מקומיות
י ר ו ש ל י ם

ב' באדר א' תשל"ח
9 בפברואר 1978

מ6671/14

לכבוד
מר שניאור פלג
מנכ"ל החב' לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה
ת.ד. 14012
י ר ו ש ל י ם

מכובדי,

הנדון: שינויים בחוזה החכירה
מסוכין: מכתבכם מיום 1.2.78 (1060/5812)

692 692

להלן הערותי להצעות עו"ד יונתן הכהן, במכתבו אליך מיום 11.1.78, שצורף למכתב שבסמוכין, אשר הגיע אלי - לפי בקשתי! - ע"י שליח מיוחד אתמול 8.2.78, הוא התאריך שצויין כיום אחרון להגשת הערות....

א) לסעיף 11 (ב) (3) ו-(4):

בסעיף זה מדובר על הגדלת דמי החכירה "אם יתברר, כי בעקבות שינוי בשטח או בגבולות הקרקע יגדל שטח הקרקע לפיו נקבע ערך הקרקע".

ומה יהיה הדין אם "יקטן שטח הקרקע", כפי שצויין מפורש פעמיים בסעיף 11 (ב) של "חוזה חכירת משנה לדורות"? נראה לי כי יש להכניס פיסקה נוספת בסעיף החדש המוצע שיענה על מקרה כזה. 692

ב) לסעיף 18 (ב) - נוסח חדש:

בשורה שלישית נאמר:

"בבואו להחליט כאמור בסעיף זה, ישקול המחכיר גם את שמירת צביונו הלאומי של הרובע היהודי".

אני מציע שבמקום המילים "צביונו הלאומי" לכתוב: "אופיו וצביונו המיוחד של הרובע כמרכז לאומי, דתי, היסטורי ותרבותי".

פיסקה זו - שאני מציע - מופיעה בתזכיר ההתאגדות של החברה משנת 1969. ראה, למשל, שם סעיף 2 ב). - 692 ומעל

בברכת ירושלים השלימה

דב רוזן
מנהל המחלקה

692

ירושלים, כ"ד בשבט תשל"ח
1 בפברואר 78
1040/5812

לכבוד
מר י. גבע
מר ש. שלג
עו"ד א. לנקין
ד"ר ס.י. יעקובי
עו"ד ח. דרורי
מר י. שאוב

מר ד. רוזן
מר ד. צוקר
מר א. אברהמי
מר א. דיגר
מר א. עגיא
גבי י. ורד

אנ..

הנדון: שינויים בהרכב החברה

בהתאם לקולות הדירקטוריון מיום 1.2.78, עו"ד יונתן הכהן נבחר בחדש משמר טעיפים בהרכב החברה. עו"ד הנושם המקובל בפינקל מקרקעי ישראל, עם תוספת מתאימה בדבר שמירת צביונו המיוחד של הרובע (סעיף 18 בהרכב), וסעיפים שונים נוספים.

הנני מצרף עותק של ההרכב עם נוסחי התיקון המוצעים ע"י היועץ המשפטי, אבקש את הערותיכם עד תאריך 8.2.78.

בכבוד רב,
מישל לוי
מזכיר החברה

העתקים:- היועץ המשפטי של החברה
מר ג. עייג - מנהל המכון
מר י. הכהן - רשות החברות

בן־זאב את קמר, עורכי־דין ונוטריונים
BEN-ZE'EV & KAMMAR, ADVOCATES & NOTARIES

JERUSALEM: ירושלים:
19 Abarbanel St., Rehavia, Tel. 61051 - P.O.B. 7685 רחביה, רח' אברבנאל 19, טלפון 61051 - ת.ד. 7685

TEL-AVIV: תל־אביב:
24 Hanevi'im St., Tel. 280452 רח' הנביאים 24, טלפון 280452

MOSHE BEN-ZE'EV Advocate & Notary — משה בן־זאב עורך־דין ונוטריון
ARIE KAMMAR Advocate & Notary — אריה קמר עורך־דין ונוטריון
JONATHAN HACOHEN Advocate — יונתן הכהן עורך־דין
YAACOV SHALOM Advocate — יעקב שלום עורך־דין

Jerusalem, 11.1.78 ירושלים,

No. 21- 241/ מס'

נתקבל

לכבוד
מר ש. מלג
מנכ"ל החברה לשיקום ולפיתוח
הרובע היהודי בעיר העתיקה
בירושלים בע"מ

א.נ.,

הנדון: היקונים ושינויים בחוזה החכירה לאחר החלטת הדירקטוריון
ברבר היוון דמי הכירה שנתיים

מר ד. דלבר, מנהל מחלקת אכלוס, העביר אלי נוסח החלטת הדירקטוריון מיום 6.12.77 בכל הנוגע לדמי חכירה המהוונים ולביטול הצורך בדמי הסכמה. מר דלבר ביקשני להעביר אליכם הצעת תיקון ושינוי חוזה החכירה המקובל על החברה העקבות החלטת הדירקטוריון.

להלן הצעותי:

סעיף 6 (נוסח חדש):

6. (א) החוכר מתחייב לשלם למחכיר דמי-חכירה, לפי ערך הקרקע ליום מסירת המוחכר על ידי המחכיר לחוכר.
"ערך הקרקע" בסעיף זה משמעו - ערך חלקו היחסי של המוחכר בקרקע עליה נבנה הבית בו נמצא המוחכר, בהתאם לחלקו של המוחכר ברכוש המשותף.

(ב) מוסכם בזה שלצורך חוזה זה ערך הקרקע הוא _____ לי (_____ לירות ישראליות).

(ג) דמי החכירה נקבעים בזה לסך _____ לי לכל תקופת חכירת המשנה לפי סעיף 3 דלעיל. דמי החכירה מחושבים לפי דמי חכירה שנתיים בשעור 5% מערך הקרקע המהוונים לכל תקופת חכירת המשנה.

(ד) הסכומים שהחוכר שילם כדמי חכירה לפי חוזה ההתחייבות לחכירה משנה לדורות נזקפים לזכות דמי החכירה הנ"ל.

סעיף 7 (נוסח חדש):

7. (א) המחכיר יהיה רשאי לדרוש והחוכר חייב יהיה לשלם דמי חכירה נוספים בכל אחד מהמקרים המנויים בסעיף קטן (ב) שלהלן.

(ב) דמי חכירה נוספים ישולמו -

המחלקה לעיריות ולמ"ב
נתקבל ביום 8.2.78

2/..

(1) במקרה שלפי הסכמת החברה נעשה שינוי (לרבות שינוי חלקי) ביעוד המוחכר או שינוי במוחכר לרבות תוספת בניה בו

(2) במקרה שאין החוכר ממלא אחר הוראות סעיף 17(ג) שלהלן או סעיף 18 א' שלהלן או אינו משלם במוחכר למסרתו או משנה את מבנה המוחכר או מוסר לו (דרישת דמי חכירה נוספים או תשלומים אין בהם כדי לפגוע בהוראות סעיף 17 וסעיף 25 שלהלן)

(3) במקרה שהחברה מבטלת את החוזה בשל הפרת החוזה על ידי החוכר.

(4) במקרה המפורט בסעיף 18 (ג).

(ג) דמי החכירה הנוספים יחושבו ביחס למועד בו חל המקרה לפי סעיף קטן ב' דלעיל. או ביחס לכל מועד לאחר מכן לפי קביעת המחכיר, על דמי החכירה הנוספים תתווסף ריבית פיגורים לפי הוראות חוזה זה החל מאותו מועד.

(ד) דמי החכירה הנוספים הנ"ל יהיו 50% מההפרש שיהיה קיים בין שני הסכומים הבאים:

(1) ערך הקרקע לפי סעיף 6(ב) דלעיל.

(2) ערך הקרקע במועד שביחס אליו יחושבו דמי החכירה הנוספים כאמור בסעיף קטן (ג) דלעיל.

(ה) "ערך הקרקע" בסעיף קטן (ד)(2) דלעיל משמעו ערך חלקו היחסי של המוחכר בקרקע, עליה נבנה הבית בו נמצא המוחכר (בהתאם לחלקו של המוחכר ברכוש המשותף) כשהוא מוערך על ידי השמאי הממשלתי או על ידי שמאי שייקבע על ידי המחכיר או כפי שנקבע על ידי הנחיות מועצת מקרקעי ישראל (לפי בחירת המחכיר) ביחס למועד הנ"ל.

<u>סעיף 9 (נוסח חדש):</u>

9. (א) החוכר זכאי להאריך את תקופת חכירת המשנה לתקופת חכירת משנה נוספת של 49 שנים אם יודיע למחכיר שלש שנים לפני תום תקופת החכירה המשנה על רצונו בהארכה זו.

(ב) תנאי החכירה בתקופת החכירה המשנה הנוספת יהיו תנאי חוזה זה בשינויים ובכפיפות להחלטות המחכיר או החלטות מועצת מקרקעי ישראל (לפי קביעת המחכיר), כפי שיהיו שלש שנים לפני תום תקופת חכירת המשנה לגבי מוחכרים מסוג המוחכר לפי חוזה זה, ובכפוף להחיקה שתהיה בתוקף בתום תקופת חכירת המשנה ובהתחשב בעובדה שהחוכר שילם עבור בניית המוחכר.
החוכר יהיה חייב לחתום על חוזה חכירת משנה לדורות חדש בהתאם לאותם תנאים לא יאוחר מתום תקופת חכירת המשנה.

<u>סעיף 11 (ב)(3) ו-(4)</u>

11. (ב) (3) אם יתברר, כי בעקבות שינוי בשטח או בגבולות הקרקע יגדל שטח הקרקע לפיו נקבע ערך הקרקע יגדלו דמי החכירה בהתאם לשעור ההגדלה של השטח. דמי החכירה המוגדלים יחושבו לפי דמי חכירה שנתיים בשעור 5% מערך הקרקע הנוספת עקב ההגדלה ביום השינוי המתוונים לכל יתרת תקופת חכירת המשנה ויפולמו בתוך שבועיים מיום שהמחכיר יידרוש זאת מהחוכר.

(4) ערך הקרקע ביום השינוי ייקבע על ידי השמאי הממשלתי או על ידי שמאי שיקבע על ידי המחכיר (לפי בחירת המחכיר).

סעיף 12 (נוסח חדש):

12. אם יתברר, בעקבות מדידה לצרכי רישום, כי שטח הקרקע גדול יותר מהשטח לפיו נקבע ערך הקרקע, יתוקנו דמי החכירה לפי השטח הסופי ולפי העקרונות הקבועים בסעיף 11 סעיפים קטנים (ב)(3) ו-(ב)(4).
החוכר מסכים לשינוי בשטח הקרקע בסקרה המפורט לעיל.

סעיף 13(1) - נוסח חדש:

13. (1) דמי החכירה שיוחזרו לחוכר עקב התחזות השטח המבוקש לידי המחכיר וכן דמי החכירה החדשים בעד הקרקע שתישאר ברשותו של החוכר יקבעו על ידי השמאי הממשלתי או על ידי שמאי שנקבע על ידי המחכיר (לפי בחירת המחכיר).

סעיף 18(ב) - נוסח חדש:

18. (ב) המחכיר רשאי שלא להסכים לביצוע כל פעולה מהפעולות המנויות בסעיף קטן (א) דלעיל או להתנות הסכמתו בכל תנאי כפי שיהיה מקובל אצלו במועד בו תתבקש הסכמתו. בבואו להחליט כאמור בסעיף זה, ישקול המחכיר גם את שמירת צביונו הלאומי של הקובע היהודי, ואת השאלה אם מי שמוצע לקבל זכויות (כאמור בסעיף קטן (א) דלעיל) עשוי או שאיננו עשוי לתרום לחיזוקה וגיבושה של האוכלוסיה הקיימת ברובע היהודי.
בלי לפגוע באמור לעיל יהיה המחכיר רשאי לדרוש, במקרה שהחוכר יבקש להעביר את זכויותיו במוחכר לאחר, שהזכויות תוחזרנה למחכיר או תועברנה לאדם מסוים או לאחד מקבוצה מסויימת של אנשים כפי שיקבע המחכיר. התיר המחכיר לחוכר לבצע אחת מהפעולות המנויות יהיה על החוכר להמציא למחכיר אישורים על תשלום כל המיסים, האגרות, היטלי חובה, מס שבח מקרקעין, תוספת מס ותשלום כל יתר הסכומים שעל החוכר יהיה לשלם ביחס למוחכר עד לאותה עת. הסכים המחכיר לביצוע פעולה מהפעולות המנויות אזי יחולו בקשר להעברה או להענקת זכויות אותם תנאים נכללים כפי שיחולו אצל המחכיר באותה עת. על החוכר ועל מקבל ההעברה לחתום על כל מסמך ולהמציא על מסמך כפי שיידרשו על-ידי המחכיר בקשר להעברה, לרבות חתימה על חוזה חדש לפי התנאים שיהיו מקובלים אצל המחכיר באותה עת.

סעיף 18(ג) - נוסח חדש:

18. (ג) המחכיר לא יתנה את מתן הסכמתו לפי סעיפים קטנים (א) ו-(ב) דלעיל בתשלום כספי נוסף להשלומים שעל החוכר לשלמם לפי החוזה אם יתמלאו התנאים על-פי סעיף קטן (ב) דלעיל.
ואולם, אם הסכמת המחכיר להעברת הזכויות או להענקתן נעשית אגב או לאחר הפרת החוזה בדרך המזכה את המחכיר בביטול החוזה יהיה המחכיר רשאי להתנות את הסכמתו להעברת הזכויות או להענקת זכויות בתשלום כספי שגובהו כגובה דמי החכירה הנוסמים שיחושבו לפי סעיף 7 דלעיל.

סעיף 18 (ד),(ה)

יהיה בנוסח הקיים שבסעיף 18(ג) ו-18(ד), כדלקמן:

18. (ד) אסור לחוכר לשעבד או למשכן את זכויותיו במוחכר בשלמותן או בחלקן בכל צורה שהיא, מבלי לקבל לכך את הסכמת המחכיר מראש ובכתב.

18. (ה) מילוי תנאי אחד או יותר מתנאי סעיף זה יהווה הפרת תנאי עיקרי של החוזה.

סעיף 27 (ה) נוסח חדש:

27. (ה) משווי המוחכר ינכה המחכיר את ערך הקרקע שיהיה באותה עת וכן את כל הסכומים הסגיעים מהחוכר למחכיר, לרבות סכום בגובה התשלום הכספי לפי סעיף 18(ג) דלעיל, ואת כל יתרות החוב שיש לחוכר בגין המוחכר, אם החוכר לא יוכיח שחובות אלה שולמו כבר לרבות מסים, תשלומי חובה, אגרות והלוואות כנגד משכנתא. וכן ינוכו פיצויים למחכיר בגובה הנזקים שיהיו לו עקב הפרת החוזה על ידי החוכר.
במקרה של פוג תוקף החוזה בגמר תקופת חכירת המשנה לא ינכה המחכיר סכום בגובה התשלום הכספי לפי סעיף 18(ג).

סעיף 27 (ו) - נוסח חדש:

27. (ו) במקרה של ביטול החוזה לפי סעיף קטן 27(ב) דלעיל ישולם שווי המוחכר בתוך חודש ימים מיום שהמחכיר החכיר את המוחכר לאחר.

ה ע ר ה - (א) במעיף 27(א) שורה רביעית, צריך להיות "סעיף 26 דלעיל" - נא לתקן.

(ב) בסעיף 28, שורה שניה, צריך להיות "מתנאיו"

(ג) בסעיף 24(א) צריך להיות "חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972".

בחוזה ההתחייבות

פיסקה שניה לסעיף 9 (נוסח חדש):

"בסכום התמורה נכלל סכום דמי חכירה בסך _____ לי שנקבע לפי ערך הקרקע, כמפורט בסעיף 6 לחוזה החכירה (נספח ב')"

אודה לך על עיונך בהצעות הנוסח הנ"ל, ובמידת הצורך אהיה מוכן להיפגש עמך להבהרת כל המעון הבהרה.

בכבוד רב,

יונתן הכהן, עו"ד

העתק: מר ד. דלבר

692 ל

חוזה חכירת משנה לדורות

****

שנערך ונחתם בירושלים ביום לחודש 197

ב י ן

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ, חברה רשומה בישראל כדין (להלן - "המחכיר")

מצד אחד

ל ב י ן

_____

_____

_____

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

מצד שני

הואיל והמחכיר הוא החוכר בחכירה ראשית לדורות מאת מדינת ישראל ע"י מינהל מקרקעי ישראל (להלן - "המינהל") של הקרקע המתוארת ביתר פירוט בנספח א' לחוזה זה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן - "הקרקע") והמחכיר רשאי לבנות עליה ולהחכירה בחכירת משנה לדורות;

והואיל והמחכיר פיתח את הקרקע ובנה עליה מבנים המכילים דירות למטרת מגורים;

והואיל והחוכר מעונין לחכור את המוחכר הידוע כ_____ והמתואר ביתר פירוט בנספח ב' לחוזה זה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן - "המוחכר") למטרת מגורים;

והואיל ועד ליום חתימת הסכם זה לא היתה אפשרות לרשום חכירת משנה לדורות ולכן התקשרו הצדדים בחוזה התחייבות לחכירת משנה לדורות לפיו

ביין הנ"ל

קבלו על עצמם הצדדים לחתום על חוזה זה כאשר יווצרו התנאים לרישום חכירת המשנה לדורות בלשכת רישום המקרקעין;

והואיל והחוכר שילם את התמורה כמותנה בחוזה ההתחייבות לחכירת משנה לדורות וקיבל את המוחכר להחזקתו ביום _____;

והואיל ונוצרו התנאים לרישום חכירת המשנה לדורות.

אי לכך נערך ונחתם חוזה חכירת משנה לדורות זה לפי התנאים כדלקמן :

הקדמה

1. (א) המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

(ב) חוזה התחייבות לחכירת משנה לדורות אשר נחתם בין הצדדים ביום _____ הינו חלק בלתי נפרד מהסכם זה והוראותיו מחייבות את הצדדים עד כמה שלא שונו על ידי חוזה זה, ובמקרה של סתירה בין ההוראות של חוזה ההתחייבות לחכירת משנה לדורות לבין חוזה זה יהיו הוראות חוזה זה המחייבות.

נשוא חכירת המשנה לדורות (להלן - "חכירת המשנה")

2. המחכיר מחכיר בזה בחכירת משנה להוכר והחוכר חוכר בזה מהמחכיר בחכירת משנה את המוחכר.

תקופת חכירת המשנה

3. תקופת חכירת המשנה היא לתקופה מוחלטת של 49 (ארבעים וחשע) שנים החל מיום _____ בחודש _____ שנת _____ וכלה ביום _____ חודש _____ שנת _____ (להלן - "תקופת חכירת המשנה").

מטרת חכירת המשנה

4. המוחכר מוחכר לחוכר לתקופת חכירת המשנה למטרת מגורים בלבד ואסור לחוכר להשתמש במוחכר או בחלק ממנו למטרה אחרת מבלי לקבל על כך הסכמה מפורשת מראש ובכתב מאת המחכיר.

חזקת וויתור על ברירות

5. החוכר מאשר, שקיבל את המוחכר לחזקתו ביום _____ במצב כמות שהוא והחוכר מצהיר כי הוא מוותר על כל הברירות על פי כל דין לרבות לאחר ראיה ומחמת מום.

דמי חכירה ואופן התשלומים

6. (א) החוכר מתחייב לשלם למחכיר, לפי ערך הקרקע ליום מסירת המוחכר על ידי המחכיר לחוכר, אשר נקבע לסך _____ ₪ לכל ממ"ר וסך הכל _____ ₪ עבור החלק היחסי של המוחכר בקרקע (להלן - "הערך היסודי של הקרקע") :

(1) דמי חכירה חד פעמיים;

(2) דמי חכירה שנתיים בשעור של % _____ מהערך היסודי של הקרקע.

הסכומים שהחוכר שילם כדמי חכירה חד פעמיים לפי חוזה ההתחייבות לחכירת משנה לדורות נזקפים לזכות דמי החכירה חד פעמיים הנ"ל.

(ב) עם גמר שבע שנות חכירת המשנה הראשונות ביום _____ ואחרי כן עם גמר כל פרק זמן של שבע שנים של תקופת חכירת המשנה יוגדלו דמי החכירה השנתיים בשיעור של 35%, אולם תנתן לחוכר זכות לבקש באותו זמן הערכה חדשה של השמאי הממשלתי ואם יתברר כי ערך הקרקע לפי הערכה, קטן מהערך המקורי בצירוף ההעלאות הנ"ל, ייקבעו דמי החכירה השנתיים על בסיס ההערכה.

(ג) החוכר משלם בעת חתימת חוזה זה את דמי החכירה השנתיים בעד התקופה מיום חתימת החוזה עד ליום _____ בסך _____ ל', החל מהתאריך האחרון מתחייב החוכר לשלם את דמי החכירה השנתיים כאמור בסעיפים קטנים (א)(2) ו-(ב) בסעיף זה עבור כל שנה מראש. התשלומים האמורים יעשו במשרד המחכיר או במקום אחר, אם וכפי שהמחכיר יורה.

(ד) במקרה והחוכר מפגר בתשלום כלשהו ייחשב כל תשלום על חשבון חוב לפי סדר העדיפויות הבא : הוצאות הגביה, הריבית, הקרן.

הערכה חדשה

7. (א) המחכיר יהיה רשאי לדרוש העלאת דמי החכירה השנתיים לפי הערכה חדשה של הקרקע על ידי השמאי הממשלתי וזאת מבלי לקחת בחשבון את העלאה בערך הקרקע כתוצאה מפיתוח על ידי החוכר או על חשבונו, בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן :

(1) כשהחוכר יבקש הסכמת המחכיר להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה, כולן או מקצתן, או להחכיר את המוחכר בחכירת משנה, כאמור בסעיף 17(א).

(2) כאשר החוכר יכניס שינויים או הוספות בבנינים שהוקמו כאמור בסעיף 10 לחוזה.

(3) אם שונה היעוד של הקרקע לפי חוק התכנון והבניה או הוגדלה האפשרות של ניצול הקרקע מעל לניצול המותר בעת החכירה והמחכיר יסכים לבקשת החוכר לנצל את הקרקע לפי יעודה החדש או לממש את אפשרות הניצול המוגדל.

(ב) בכל מקרה שהמחכיר ידרוש העלאת דמי החכירה כאמור לעיל, יודיע על כך לחוכר במכתב רשום, והחוכר יהיה רשאי לערער עליה תוך שלושים יום מיום קבלת הודעת המחכיר בפני מי שימונה לצורך זה על ידי הדירקטוריון של המחכיר. ההחלטה בדבר הערך הנ"ל תהיה סופית ותחייב את החוכר ואת המחכיר.

(ג) את דמי החכירה השנתיים המוגדלים על יסוד ההערכה החדשה ישלם החוכר למחכיר כנאמר בסעיף 6 (סעיפים קטנים א, ב,

ג, ד), תוך שלושים יום מיום ההודעה הסופית של המחכיר לחוכר בעד התקופה מתאריך הסכמת המחכיר לאותו אירוע מהמפורטים בסעיף 7 סעיף קטן (א) 1, 2 או 3, שמשמש יסוד להגדלת דמי החכירה.

ריבית פיגורים

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

בכל מקרה לא תהיה ריבית הפיגורים נמוכה מ-%_____ לשנה.

חידוש חכירת המשנה

9. לא יאוחר משנה אחת לפני גמר תקופת חכירת המשנה יהיה החוכר רשאי לבקש מהמחכיר במכתב רשום חידוש חכירת המשנה לתקופה נוספת של 49 (ארבעים ותשע) שנים (שתיקרא להלן - "תקופת חכירת המשנה המחודשת") לפי תנאי חוזה חכירת המשנה שהיו נהוגים אז לגבי החכרת מקרקעין על ידי המחכיר בסביבת הקרקע ולמטרה של חכירת משנה זאת ובתנאי כי ה מחכיר לא יהיה רשאי לדרוש מהחוכר לשלם פעם נוספת דמי חכירה חד פעמיים.

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 או בחלקים המשותפים של הבית בו נמצא המוחכר) אלא לפי איטור מראש ובכתב של המחכיר, ובכפוף לתנאי האישור שניתן. כן יהיה על החוכר לקבל אישור מהרשויות המוסמכות. הפרת תנאי זה תחשב כהפרת תנאי עיקרי לחוזה.

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

(ג) בוצעו במוחכר או בחלקים המשותפים של הבית בו נמצא המוחכר, בניגוד לאמור בסעיף קטן (א), אילו שינויים או תוספות, אדי, מבלי לפגוע בכל סעד לו זכאי המחכיר לפי חוזה זה, יהיה החוכר חייב להסירם או להחזיר את המצב לקדמותו תוך חמישה-עשר יום מיום שנדרש לעשות כן. לא עשה כן החוכר, יהיה המחכיר רשאי 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 המחכיר ו/או שליחיו לשם ביצוע האמור בסעיף זה, ומאשר מראש את פעולותיהם.

כל הוצאה שיוציא המחכיר בקשר לאמור בסעיף זה ישולם על ידי החוכר למחכיר תוך שבועיים ימים מיום שיידרש לעשות כן, והחוכר מסכים כי הרישום בספרי החשבונית של המחכיר בקשר לסכום שהוצא יחייב אותו וישמש ראיה לגובהו.

שינוי גבולות הקרקע

11. (א) החוכר מצהיר כי ידוע לו ששטח הקרקע וגבולותיה אינם סופיים וכי עשויים לחול בהם שינויים.

(ב) הוסכם במפורש בין הצדדים, כי במקרה וכתוצאה מהשינויים לפי חוק התכנון והבניה, הסדר קרקעות וכיוצא באלה, יוגדל או יוקטן שטח הקרקע ו/או שתנו גבולותיה, מתחייב החוכר :

(1) להסכים לכל שינוי בגבולות ו/או בשטח הקרקע כפי שיווצר עקב הפעולות הנזכרות לעיל.

(2) לראות את הקרקע בגבולותיה החדשים כנשוא החכירה ולקבל את החזקה בה.

(3) אם יתברר כי בעקבות שינוי בשטח ו/או בגבולות הקרקע יגדל או יקטן שטח הקרקע לפיו נקבע הערך היסודי, יתוקנו דמי החכירה השנתיים בהתאם לשיעור ההגדלה או ההקטנה של השטח. ואו לם רשאי כל צד לדרוש כי דמי החכירה השנתיים יתוקנו על בסיס הערכה על ידי השמאי הממשלתי שיעריך את הקרקע לפי מצבה החדש לתאריך ההערכה היסודית הנזכרת בסעיף 6 דלעיל.

(ג) החוכר מתחייב לא לבוא בתביעות כלשהן כלפי המחכיר בכל הנובע מהשינויים שיחולו לגבי שטח הקרקע ו/או גבולותיה וקביעת גובה דמי החכירה השנתיים הנזכרים בסעיף קטן (ב) 3.

(ד) אם החוכר יבקש זאת מהמחכיר, ויהיו לבקשתו נימוקים משפטיים או ענייניים במסגרת חוק התכנון והבניה או פקודת הסדר

זכויות במקרקעין, יצטרף המחכיר לבקשתו של החוכר שתהיה מופנית לרשות המתאימה, לפי העניין, כי גבולות הקרקע לא ישונו.

קביעה סופית של שטח הקרקע

12. אם יתברר, בעקבות מדידה לצורכי רישום, כי שטח הקרקע גדול יותר או קטן יותר מהשטח לפיו נקבע ערך הקרקע היסודי, יתוקנו דמי החכירה השנתיים לפי השטח הסופי, ולפי העקרונות הקבועים בסעיף 11 סעיף קטן (ב) 3.

החזרת חלק מהקרקע

13. (א) במקרה והחוכר לא ישתמש בכל שטח הקרקע שחכר מאת המחכיר לפי חוזה זה, ו/או לא יהיה דרוש לו חלק מהשטח לצורכי מטרת החכירה, יהיה המחכיר רשאי לבטל את החוזה לגבי אותו חלק של הקרקע אשר החוכר לא השתמש בו או שנמצא שאינו דרוש לו (להלן - "השטח המבוקש") ולקבל אותו לרשותו ולהחזקתו.

(ב) באם המחכיר יחליט לקבל ל רשותו את השטח המבוקש, יודיע על כך לחוכר במכתב רשום.

(ג) החוכר רשאי, תוך עשרים יום מתאריך משלוח המכתב האמור בסעיף קטן (ב) לעיל, לערער על החלטת המחכיר בפני מי שיתמנה לעניין זה על ידי הדירקטוריון של המחכיר.

(ד) החוכר מתחייב להופיע, לפי דרישת המחכיר, בלשכת רישום הקרקעות ולחתום על כל התעודות הדרושות לשם ביטול חכירת המשנה לגבי השטח המבוקש וכן לחתום על כל התעודות, המסמכים והמפות הדרושים לשם הפרדת השטח המבוקש מעודף הקרקע אשר ישאר ברשות החוכר על יסוד חוזה זה.

(ה) כל ההוצאות הכרוכות בהפרדת השטח המבוקש והעברתו לרשות המחכיר תחולנה על הצדדים לפי היחס בין גודל השטח המבוקש לבין השטח שנשאר ברשותו של החוכר.

(ו) דמי החכירה החד פעמיים שישולמו לחוכר עקב החזרת השטח המבוקש לידי המחכיר וכן דמי החכירה השנתיים החדשים בעד הקרקע שתשאר ברשותו של החוכר יקבעו על ידי השמאי הממשלתי.

השימוש בנכסים המוחכרים ואחריותו של החוכר

14. (א) החוכר מתחייב להחזיק את המוחכר במצב טוב ותקין וכמנהג בעל הבית הדואג לרכושו ולעשות על חשבונו את כל התיקונים הדרושים כדי להחזיקו באותו מצב.

(ב) החוכר מתחייב לבצע את כל העבודות ולהתקין את כל המתקנים בקרקע כפי שיידרש על ידי הרשויות המוסמכות וגם למלא אחרי כל חובה לפי כל דין החלה או שתחול על המחכיר לגבי המוחכר על חשבונו הוא ללא כל זכות לדרוש החזרת הוצאות מאת המחכיר.

(ג) החוכר מתחייב למלא במשך כל תקופת החכירה אחרי כל דין וכל הוראה ודרישה של כל רשות מוסמכת בקשר לבניה על הקרקע, ביצוע עבודות אחרות, החזקת המוחכר והשימוש בו ומקבל על עצמו בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי-מילוי כל דין לרבות כל הוראה ודרישה כאמור.

(ד) החוכר בלבד יהיה אחראי כלפי המחכיר, וכן כלפי כל צד שלישי, לכל עבירה או נזק כלשהו שיגרם לגופו או לרכושו של אדם כלשהו (לרבות החוכר) או קנס או פיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה מפעולות הפיתוח והבניה של המוחכר, הנהלתו והשימוש בו, ומכל הפעולות האחרות ו/או המחדלים במוחכר ועל המחכיר לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

(ה) אם יידרש המחכיר לשלם לאדם כלשהו פיצויים על נזק שהאחריות עליו תחול לפי הוראות סעיף זה על החוכר, מתחייב בזה החוכר לפצות את המחכיר על כל סכום שיידרש לשלמו בצירוף הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין, אם הוגשה תביעה נגד המחכיר בגין תשלום כזה.

אם תופנה דרישה או תוגש תביעה כלשהי נגד המחכיר בקשר לפעולותיו או מחדליו של החוכר על פי סעיף זה יודיע המחכיר על כך לחוכר והחוכר יהיה רשאי להתגונן נגד כל דרישה או תביעה כזו על חשבונו באם יודיע על רצונו זה למחכיר תוך שבעה ימים מיום קבלת הודעת המחכיר כאמור.

מיסים, תשלומי חובה והחזרים למחכיר

15. (א) כל המסים, הארנונות ושאר אגרות ותשלומי חובה מכל סוג שהוא, בין כאלה המוטלים על הבעלים ובין כאלה המוטלים על מחזיק, הקיימים כיום ושיהיו קיימים בעתיד, ביחס למוחכר, יחולו על החוכר וישולמו על ידו החל מהמועד שייקבע על ידי המחכיר למסירת החזקה במוחכר.

(ב) 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 מימון רכש ושאר המסים, ישולמו על ידי החוכר וזאת גם אם על פי אותו דין חובת התשלום חל על המחכיר.

(ג) הוצאות ביול הקשורות לעיסקה נשוא חוזה זה והקשורות בכל עיסקה אחרת בקשר למוחכר יחולו על החוכר בלבד.

(ד) כל סכום שהוציא המחכיר ואשר חובת תשלומו חלה על החוכר ישולם על ידי החוכר למחכיר תוך ארבעה-עשר ימים מיום שהמחכיר ידרוש זאת ממנו בכתב.

ביטוח המוחכר

16. (א) החוכר מתחייב לבטח את המוחכר נגד אש ורעידת אדמה על חשבונו הוא בחברות ביטוח בסכום השווה לערכו המלא של המוחכר ולהתמיד בביטוח במשך כל תקופת החכירה.

(ב) במקרה שהמוחכר ייגנזק או יוחרב מתחייב החוכר לבנות מחדש את הנכסים שנידוקו או שנחרבו ולשם זה להשתמש בכל הכספים שיקבל מאת חברות הביטוח. אם החוכר לא יקיים התחייבותו זו תוך תקופה של שלוש שנים מהשנה בו ניזוקו או נחרבו הנכסים כאמור, יהיה המחכיר רשאי לבטל את החוזה ולדרוש מהחוכר את סכום הביטוח ששילמה חברת הביטוח לחוכר או שהיא חייבת לשלמו.

מגורי קבע

17. (א) החוכר מצהיר שידוע לו שהמחכיר אישר אותו כמועמד למגורים ברובע היהודי והתקשר עמו בחוזה בין היתר על סמך התחייבותו להתגורר, הוא עם משפחתו, במוחכר באופן קבוע ובלעדי. כן מצהיר החוכר שידוע לו שכוונת המחכיר היא לאכלס בדירות ברובע היהודי חוכרים אשר יראו את הרובע היהודי כמקום מגוריהם הקבוע והבלעדי.

(ב) החוכר מצהיר שידוע לו שבניית המוחכר, עבודות הבניה, השיקום והפיתוח ושאר הפעולות של המחכיר ברובע היהודי נעשות בעיקר במימון ממשלתי וציבורי כשהתמורה שנתן החוכר אינה מכסה את מלוא ההשקעות היחסיות של המחכיר 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 המחכיר למסירת החזקה;

(2) החוכר מתחייב להכנס למגורים, הוא ומשפחתו, במוחכר תוך ששים יום מהיום שנקבע למסירת החזקה במוחכר;

(3) החוכר מתחייב להתגורר במוחכר, הוא ומשפחתו, בדרך קבע ובאופן בלעדי במשך כל השנה ובמשך כל תקופת החכירה;

(4) החוכר מתחייב שהוא ומשפחתו לא יתגוררו באופן קבוע, פרט למוחכר, בכל מקום אחר בין בישראל ובין מחוצה לה.

(ד) (1) ביום החתימה על חוזה זה ובכל עת שיידרש לכך על ידי המחכיר לאחר מכן, בתוך תקופת החכירה, ימסור החוכר למחכיר הצהרה בכתב ובחתימת ידו, בה תפורטנה כל הזכויות בדירה כלשהי למגורים, בארץ או מחוצה לה, שיש לחוכר או לאשתו או למי מילדיו שטרם הגיע לגיל 18 שנים.

(2) מוסכם בזה שלעניין סעיף קטן (ג) דלעיל ייחשב החוכר כמי שהפר את התחייבויותיו לפי סעיפים קטנים 3,2 ו-4 של אותו סעיף קטן (ג), אם תהיה לו, לאשתו או למי מילדיו שטרם הגיע לגיל 18 שנים, בבעלות או בחכירה או בדרך אחרת זכות על דירת מגורים, פרט למוחכר, בין בישראל ובין מחוצה לה. וזאת כל עוד לא יוכיח החוכר שהדירה האחרת אינה משמשת אותו ד/או את משפחתו למגורים.

(ה) לא עמד החוכר בהתחייבויותיו לפי סעיף זה, על כל סעיפי המשנה שלו, או התברר שהצהרה כלשהי שלו לפי סעיף זה, על כל סעיפי המשנה שלו אינה נכונה, יראוהו כמפר תנאי עיקרי של חוזה זה.

איסור העברת זכויות, מישכון זכויות ותנאים להתאמת המחיר

18. (א) אסור לחוכר להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה בשלמותן או בחלקן בצורה כלשהי או להעניק אילו זכויות שהן ביחס למוחכר, לרבות השכרה, מסירת חזקה או מתן רשות שמוש, מבלי לקבל לכך את הסכמת המחכיר מראש ובכתב.

(ב) המחכיר רשאי שלא להסכים לביצוע כל פעולה מהפעולות המנויות בסעיף קטן (א) או להתנות הסכמתו בכל תנאי כפי שיהיה מקובל אצלו במועד בו תתבקש הסכמתו.

בלי לפגוע באמור לעיל יהיה המחכיר רשאי לדרוש, במקרה שהחוכר יבקש להעביר את זכויותיו במוחכר לאחר, שהזכויות תוחזרנה למחכיר או תועברנה לאדם מסויים או לאחד מקבוצה מסויימת של אנשים כפי שיקבע המחכיר. התיר המחכיר לחוכר לבצע את אחת מהפעולות המנויות יהיה על החוכר להמציא למחכיר אישורים על תשלום כל המיסים, האגרות, היטלי החובה, מס שבח מקרקעין, תוספת מס ותשלום כל יתר הסכומים שעל החוכר יהיה לשלם ביחס למוחכר עד לאותו עת.

אם יתנה המחכיר את הסכמתו גם בתשלום דמי הסכמה, יהיו דמי ההסכמה באותו הסכום או באותו האחוז שיקבע המחכיר לפי שיקול דעתו הבלעדי.

(ג) אסור לחוכר לשעבד או למשכן את זכויותיו במוחכר, בשלימותן

או בחלקן, בכל צורה שהיא מבלי לקבל לכך את הסכמת המחכיר מראש ובכתב.

(ד) אי-מילוי תנאי אחד או יותר מתנאי סעיף זה יהווה הפרת תנאי עיקרי של החוזה.

אוצרות טבע ועתיקות

19. (א) החוכר מצהיר בזה והוא מסכים לכך כי הזכויות המוענקות לו בחוזה זה מתייחסות אך ורק לגבי המוחכר בלבד ואין הן מתייחסות לגבי כל העומק שמתחת לשטח הקרקע עליה נמצא המוחכר, וכי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון : נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות ואתרי עתיקות שימצאו בקרקע הם רכושם של המחכיר ו/או המדינה ואין הם נכללים במוחכר ותנאי החכירה לפי חוזה זה אינם חלים עליהם, ועל החוכר לאפשר למחכיר ו/או למדינה - הכל לפי העניין - להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע והעתיקות האמורים לעיל בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה. החוכר מתחייב להודיע מיד למחכיר על המצאות ממצא ארכיאולוגי במוחכר או בקרקע או מה שנראה לו לכאורה כממצא ארכיאולוגי ולמסרו מיד במידה והדבר אפשרי למחכיר או למוסד אחר שהחוק מחייב.

(ב) החוכר לא יעשה חפירות בקרקע עליה נמצא המוחכר מעל המידה הדרושה לביצוע מטרת החכירה.

(ג) החוכר לא ימכור חומרים שיוציא מן הקרקע, היות והם רכושו של המחכיר ו/או המדינה אלא אם יקבל לכך הסכמת המחכיר בכתב.

הפר החוכר איסור זה, רשאי המחכיר לדרוש פיצויים. גובה הפיצויים ייקבע לפי מחירי החומרים שנמכרו הנהוגים במינהל מקרקעי ישראל בזמן הפרת האיסור ולפי כמות החומרים, שתקבע על ידי המחכיר. החוכר מתחייב לשלם את הפיצויים, כפי שנקבעו בהתאם לאמור לעיל על ידי המחכיר, במשך ארבעה-עשר יום ממועד משלוח הדרישה לתשלום.

שמירת שבת ומועדי ישראל

20. על החוכר וכל הבא מזכותו להמנע מכל עבודות בנין ומלאכה במוחכר בשבתות ובחגי ישראל.

העברת זכויות החוזה על ידי המחכיר

21. (א) המחכיר רשאי להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה, או חלק מהן, מבלי לקבל על כך את הסכמת החוכר.

(ב) החוכר מתחייב, במקרה של העברה כזו, למלא את כל התחייבויותיו לפי חוזה זה כלפי מקבל ההעברה.

(ג) במקרה שהמחכיר יתפרק או יחדל להתקיים מכל סיבה שהיא, תמשך חכירת משנה זו עד תום תקופתה כחכירה ראשית מאת המדינה ובמקום המחכיר תבוא המדינה לכל דבר ועניין הנובע או הכרוך בחוזה זה. בכפוף לאמור בסעיף זה תנאי החכירה שתהיה לחכירה ראשית יהיו זהים לתנאי חכירה זו.

(ד) אם בזמן מן הזמנים תועמד למכירה זכות הבעלים על המוחכר, מתחייב בזה המחכיר כי תנתן לחוכר זכות ראשונה לקנות את המוחכר בתנאים שבהם תועמד הזכות למכירה.

זכות מעבר לביצוע עבודות במוחכר ואחזקתן

22. (א) הזכות למחכיר להעביר דרך המוחכר או דרך הקרקע עליה נמצא המוחכר, בתוכו או מעל לו, בעצמו או על ידי אחרים או באמצעות איזה מוסד או חברה, צינורות למים, לתיעול, לביוב ולגז, לקבוע עמודי חשמל או טלפון, למתוח חוטי חשמל, טלפון ו/או למטרות אחרות, הכל לפי התוכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות. החוכר יאפשר למחכיר לפועליו ו/או לפקידיו וכן לפועליו ו/או לפקידיו של המוסד או החברה כנ"ל או לכל אדם אחר הפועל מטעמו של המחכיר, להכנס למוחכר ולהוציא לפועל את העבודות הדרושות לכך ואת כל התיקונים בקשר לכך אשר יידרשו מזמן לזמן.

(ב) המחכיר מתחייב לפצות את החוכר עבור כל נזק שייגרם לחוכר על ידי ביצוע העבודות ינ"ל.

זכות כניסה למוחכר

23. למחכיר או לכל אדם מטעמו הרשות להכנס בכל זמן המתקבל על הדעת למוחכר לשם בדיקת השימוש במוחכר לפי הוראות חוזה זה.

ויתורים

24. (א) החוכר איננו מוגן לפי חוק הגנת הדייר תשט"ו-1955 או לפי כל חוק אחר הדן בהגנת הדייר.

(ב) בשום ויתור, הנחה, קבלת תשלום איזה שהוא, המנעות מפעולה או מתן ארכה מצד המחכיר לא יהיה משום ויתור על זכויות ולא ישמש מניעה לתביעה, אלא אם כן ויתר המחכיר על זכויותיו במפורש ובכתב.

ביטול החוזה וסיומו

25. הפר החוכר תנאי מתנאי חוזה זה יחולו הוראות אלה :

(א) במקרה שההפרה הינה הפרה יסודית או הפרת תנאי עיקרי כלשהו הרשות בידי המחכיר לבטל את החוזה על ידי מתן הודעה במכתב

רשום. בטרם יבטל המחכיר את החוזה ימסור לחוכר הודעה מוקדמת על כוונתו לעשות כן אם החוכר לא יחזור בו מההפרה תוך חודש ימים מיום ההודעה המוקדמת, ובמקרה של הפרת הוראת סעיף 18 (א) תוך ארבעה-עשר יום.

(ב) במקרה שההפרה הינה הפרה אחרת הרשות בידי המחכיר לבטל את החוזה על ידי מתן הודעה במכתב רשום. בטרם יבטל המחכיר את החוזה ימסור לחוכר הודעה מוקדמת על כוונתו לעשות כן אם החוכר לא יחזור בו מההפרה תוך חודשיים ימים.

(ג) אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בכל זכות אחרת של המחכיר בגין אותה הפרה.

(ד) מוסכם בזה כי התנאים בסע יפים המנויים להלן, או כל חלק מהם, הינם תנאים שהפרתם תחשב כהפרה יסודית : 4, 10, 14, 17, 18 ו-19 של החוזה, וכן אותם תנאים שנקבעו כתנאים עיקריים בחוזה זה ובנספחים לחוזה זה לרבות חוזה ההתחייבות לחכירת משנה לדורות.

26. עם ביטול החוזה על ידי המחכיר, או עם פוג תוקפו, יהיה החוכר חייב כדלקמן :

(א) לפנות מיד את המוחכר.

(ב) להחזירו מיד למחכיר כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם וחופשי מכל שעבוד או זכות לצד שלישי.

(ג) להרוס את המבנים, הגדרות, המטעים וכל דבר המחובר על הקרקע כנדרש על ידי המחכיר בכתב (להלן - "המחוברים שלא כדין"), או מיד לאחר ביטול החוזה או פוג תוקפו וכן להרחיק את ההריסות מהמוחכר ולהחזיר לקדמותו את המצב כפי שהיה קיים לפני הקמתם של המחוברים שלא כדין.

(ד) לנקוט מיד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול הרישום של זכות חכירת המשנה כולל תשלום כל אגרות, מיסים והוצאות אחרות ללא יוצא מן הכלל הכרוכות בדבר.

(ה) לשלם למחכיר את כל הנזקים וההפסדים שניגרמו או שייגרמו לו עקב הפרת החוזה וביטולו או עקב פוג תוקפו (כולל הנזק וההפסד עקב החכרת הנכס לאחר).

לא קיים החוכר את המוטל עליו לפי סעיפים קטנים (ג) ו-(ד) לסעיף זה, הרשות בידי המחכיר לעשות בעצמו כל הפעולות האמורות על חשבונו של החוכר ולגבות ממנו את כל ההוצאות ששולמו על ידו, בצירוף ריבית בשיעור מכסימאלי שהחוק יתיר באותה שעה או בהעדר חוק - בשיעור הגבוה ביותר שנהוג לשלם בעד הלוואות בנקאיות רגילות וזאת מיום עשיית ההוצאה ועד ליום החזרתן בפועל על ידי החוכר למחכיר.

27. (א) במקרה של ביטול החוזה על ידי המחכיר, ובמקרה של פוג תוקפו של החוזה מסיבה כלשהי לרבות עקב החזרת זכויות החוכר למחכיר על פי סעיף 18 (ב) דלעיל, ולאחר שהחוכר מילא אחר הוראות סעיף 27 דלעיל, ישלם המחכיר לחוכר את שווי המוחכר כמפורט להלן ובניכוי הסכומים המפורטים להלן.

(ב) במקרה של ביטול החוזה על ידי המחכיר עקב הפרת החוזה על ידי החוכר יהיה שווי המוחכר אותו הסכום המוגדר כתמורה בסעיף 9 לחוזה ההתחייבות לחכירת משנה לדורות.

(ג) במקרה של פוג תוקף החוזה שלא כאמור בסעיף קטן (ב) דלעיל או במקרה של החזרת זכויות החוכר למחכיר על פי סעיף 18 (ב) דלעיל יהיה שווי המוחכר אותו השווי כפי שייקבע על ידי המעריך הממשלתי.

(ד) על אף האמור בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג) דלעיל לא יהיה שווי המוחכר יותר מאשר התמורה שהמחכיר אמור לגבות עבור החכרת המוחכר לאחר לפי תנאים שיהיו מקובלים אצלו באותה עת.

(ה) משווי המוחכר ינכה המחכיר את כל הסכומים המגיעים מהחוכר למחכיר לרבות סכום בגובה דמי הסכמה לפי סעיף 18 (ב) ואת כל יתרות החוב שיש לחוכר בגין המוחכר אם החוכר לא יוכיח שחובות אלה שולמו כבר, לרבות מיסים, תשלומי חובה, אגרות והלוואות כנגד משכנתא. וכן ינוכו פיצויים למחכיר בגובה הנזקים שיהיו לו עקב הפרת החוזה על ידי החוכר.

28. הצדדים מסכימים כי התרופות המיוחדות שנקבעו בחוזה זה לגבי הפרת תנאי מתאיו אין בהם כדי לגרוע מזכותו של כל צד לדרוש ולתבוע מבית משפט כל סעד ותרופה אחרת על פי דיני החוזים הכלליים.

כתובת הצדדים

29. המחכיר : החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ, ככר בתי מחסה, בית רוטשילד, ירושלים.

החוכר : _____

_____

_____

הודעה אשר תשלח בהתאם לחוזה זה בדואר רשום לפי אחת הכתובות דלעיל תחשב שנתקבלה כדין שלושה ימים אחרי יום המשלוח.

תנאים מיוחדים

30. _____

_____

_____

_____

_____

ולראייה באו הצדדים על החתום :

בירושלים, היום _____ תשל"_____ 197

_____ המחכיר

_____ החוכר

==========

ל ש י מ ו ש ה ח ב ר ה

נחתם בפני :

ביום :

חתימה :

א י ש ו ר ע ו " ד

הנני מאשר כי החוזה הנ"ל על כל נספחיו ראוי לחתימה

היום _____

_____ עו"ד

נאמני משרד
הפנים לבין
כ"ד 31/12/78

הצעה לתקן כח אדם בחברה ליום 31.3.70

מס' כד'	היחידה	התפקיד	הממונה	תקן לשנת 1977/78	הדרגה בתקן לשנת 78/79	לפי הדרוג	שם העובד	דרגתו הנוכחית	תאריך קבלת הדרגה	תאריך תחילת עבודתו	מכסת הקלומטרים השנתית	בטוח ורשיון
1	הנהלה	מנכ"ל	-	כ-כ"א	כ-כ"א	אחיד	שניאור פלג	כ'	6.11.75	5.11.75	הרכב של החברה	
2	-"-	עוזר מנכ"ל	מנכ"ל	טז-יז	טז-יח	אחיד		-	-	-	-	
3	-"-	מזכירת מנכ"ל	מנכ"ל	יבביג	יג-יד	אחיד	מיקי אנקור	יג	15.6.77	29.3.76	-	-
4	-"-	סמנכ"ל	מנכ"ל	יטו-יט2	יט-כ	אחיד	דוד צפרוני	יט2	1.4.74	1.4.69	18,000	מלא
5	-"-	סמנכ"ל	מנכ"ל	-	9 - 8	מחר	שמשון עדן	6	1.5.77	1.5.77	16.000	מלא
6	-"-	מזכירת סמנכ"ל	סמנכ"ל	-	יב-יג	אחיד	דליה בקר	יי"ב	6.9.77	6.9.77	- -	-
7	-"-	מזכיר החברה	מנכ"ל	יז-יח	יז-יח	אחיד	מישל לוי	יז	2.11.76	23.5.75	10.080	מלא
8	-"-	מזכירת סמנכ"ל	מזכיר	יא-יב	יב-יג	אחיד	אתי גבאי	יא	19.4.77	19.4.77	-	-
9	-"-	כתבנית	מזכיר	י-יא	יא-יב	אחיד	רחל עמר	יב	22.12.77	22.12.77	-	-
10	כספים	חשב החברה	מנכ"ל	יט2-יט2	יט-כ	אחיד	לינקולן רוזנברג	יט 2	1.1.75	1.1.75	12.000	מלא
11	-"-	עוזר חשב	חשב	טז-יז	טז-יז	אחיד	דוד נחום	טז	2.11.76	20.8.73	6.000	מלא
12	-"-	עוזר חשב	חשב	יד-טו	יד-טו	אחיד	יצחק חסון	יד	1.1.77	1.5.75	6.000	מלא
13	-"-	עוזר חשב	חשב	יב-יד	יב-יד	אחיד	יוני זלצברג	יג	26.3.77	26.12.76	-	-
14	הנדסה	מהנדס החברה	מנכ"ל	8-9	9-10	מהנד	אברהם רופמן	10	22.1.78	22.1.78	6.000	לחודש
15	-"-	מהנדס בצ"ל	מהנדס החב'	8-9	8-9	מהנד'	אליעזר דן	9	1.1.77	1.1.77	16.000	
16	-"-	חשב כמויות	-"-	-	8-9	---		-	-	-	-	
17	-"-	מזכירה כתבנית	-"-	י-יא	י-יב	אחיד	אריאלה תורגמן	י	14.11.77	14.11.77	-	-
18	אחזקה	מהנדס אחזקה	-"-	8-9	8-9	מהנד'	יצחק פייטליס	9	1.1.73	1.1.73	20.000	מלא
19	-"-	אחראי לאחזקה	-"-	יז-יח	יז-יח	אחיד	שלמה נבון	יז	20.10.76	20.10.76	10.000	מלא
20	אכלוס	מנהל מחלקה	מנכ"ל	7-8	7-8	מחר	דוד דלבר	7	2.11.76	1.9.74	10.000	מלא
21	-"-	פקיד מכירור	מ. מחלקה	טו	טו-טז	אחיד	אסתר אברהם	טו	1.11.77	14.6.77	-	-
22	-"-	פקיד מכירות	מ. מחלקה	יב-יג	יד-טו	אחיד	יצחק איסלר	יג	1.12.77	1.12.77	-	-
23	-"-	מזכירה	מ. מחלקה	יא-יב	יא-יב	אחיד	רותמה בן עזרי	י	6.11.77	6.11.77	-	-
24	-"-	כתבנית	מ. מחלקה	י-יא	יא-יב	אחיד	אפרת פיילר	יא	15.9.77	15.9.76	-	-
25	מינויים	מנהל מחלקה	מנכ"ל	טו-יז	טו-יז	אחיד	עזר בן חימון	טז	1.4.76	1.4.69	6.000	מלא
26	-"-	מזכירה	מ. מחלקה	יא-יב	יב-יג	אחיד	מרי גרייב	יב	1.10.76	1.4.73	-	-
27	חכנון	מנהל מחלקה	מנכ"ל	8-9	9-10	מהנד'	שלום גרדי	9	16.4.71	16.4.71	מקבל הוצאות	
28	-"-	אדריכל	מ. מחלקה	7-8	8-9	מהנד'	יואל בר דור	8	1.4.77	1.4.69	9.600	מלא
29	-"-	אדריכל	מ. מחלקה	7-8	8-9	מהנד'	נחמיה ביקסון	8	1.4.77	1.4.69	9.600	מלא
30	-"-	אדריכל	מ. מחלקה	7-9	8-9	מהנד'	יואל שוהם	8	1.4.76	1.10.70	9.600	מלא
31	-"-	טכנאי	מ. מחלקה	5-6	5-7	טכנא'	שמעון אמויאל	6	1.4.77	1.4.69	-	-
32	-"-	הנדסאית	מ. מחלקה	5-6	5-7	טכנא'	תמר יערי	5	1.1.76	1.1.76	9.000	מלא
33	-"-	טכנאית	מ. מחלקה	3-4	3-5	טכנא'	טרה עיני	4	1.4.77	1.3.71	-	-
34	-"-	טכנאית	מ. מחלקה	3-4	3-5	טכנא'	בתיה אגסי	4	1.4.76	27.5.73	-	-

כמו כן בהתאם לצורך יועסקו ע"י שליח עובדים ארעיים במשימות חולפות.

חופשה ללא תשלום

1. דוד צפרוני
2. לילי הרוש עד 21.4.78.
3. ליאורה לוי עד 1.5.78.
4. יצחק גוט עד 31.4.78

שירותים מקצועיים

חיים פרידמן - רשם חברים בהנהלת חשבונות - שכר -.55 ₪ לשעה - מכסה 100 שעות לחודש.

אהרון ליפמן - טיפול בנושא בעליות והפקעות נכסים במח' הפינוייים - 42.50 ₪ לשעה - לא מוגבל (נוהג 100 שעות).

רחל בנגוס - שרטוט ותכנון אדריכלי - סידור ארכיב וצילומים -.49 ₪ לשעה - מכסה 150 שעות לחודש.

יעוץ משפטי - עו"ד מ. בן-זאב - שכר טרחה לחודש -.7,900 ₪ + -.750 ₪ הוצאות חודשיות.

מבקר הפנים - ש. וינוגרד - -.4,050 ₪ לחודש (30 שעות × -.135 ₪ לשעה).

דובר החברה - הזמנה לפי אירועים ספציפיים.

רואה חשבון - מ. ברזילי בע"מ - שכר טרחה בהתאם לשעות העבודה.

החברה לשיקום ולשיתוף הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

18.3.77
/640

חצעת תקן כח אדם בחברה ליום 31.3.77

מס' סדו'	היחידה	התפקיד	הממונה	הדרגה בתקן	לפי הדרוג	ש ם העובד	דרג-תו הנוכ חית	תאריך קבלת הדרגה	תאריך התחלת העבודה	מכסת קלומט-רז' לשנה	תקלום ביטוח ורטיונות רכב
.1	הנהלה	מנ"ל		כ-כ"א	אחיד	ס. פלג	כ	5.11.75	5.11.75	הרכב של החברה מקבל הוצ'מלא	
.2	"	סמנכ"ל	מנכ"ל	יס1-יס2	אחיד	ד. צמרוני	יס2	1.4.74	1.4.69	18,000	מלא
.3	"	מזכיר החברה	מנכ"ל	יז -יח	אחיד	מ. לוי	י"ז	2.11.76	23.5.75	10,000	" 100%
.4	"	עוזר מנכ"ל	מנכ"ל	טז -יז	אחיד	בלהי מאוים		--	--	--	--
.5	מזכירה	מזכירה מנכ"ל	מזכיר	יב -יג	אחיד	מ. אנקור	י"ב	16.12.76	29.3.76	—	—
.6	"	" סמנכ"ל	מזכיר	יא -יב	אחיד	א. קרת	י"א	1.1.77	1.1.77	—	—
.7	"	" הנדסה	מזכיר	י' -יא	אחיד	א. מיילר	י'	15.3.77	16.9.76	—	—
.8	"	כתבנית	מזכיר	י'-יא	אחיד	ר. עמדי	י'	16.1.77	16.1.77	—	—
.9	אכלוס	מנהל מחלקה	מנכ"ל	7 - 8	מח"ר	ד. דלבר	7	2.11.76	1.9.74	10,000	מלא
.10	"	פקיד	מ.מ. אכלוס	יב -יג	אחיד	ס. ורוד	י"ב	23.11.76	23.11.76	—	—
.11	"	פקיד	מ.מ. אכלוס	יג -יד	אחיד	א. גוס	י"ג	31.7.74	31.7.74	—	—
.12	"	מזכירה	מ.מ. אכלוס	יא -יב	אחיד	ל. הרוס	י"א	1.4.76	11.7.74	—	—
.13	"	כתבנית	מ.מ. אכלוס	י' -י"א	אחיד	ל. לוי	י'	1.4.75	1.4.75	—	—
.14	כספים	חשב החברה	מנכ"ל	יס1-יס2	אחיד	ל. רוזנברג	יס 2	1.1.75	1.1.75	12,000	מלא
.15	"	עוזר חשב	חשב	טז - יז	אחיד	ד. נחום	ס"ז	2.11.76	20.8.73	6,000	מלא
.16	"	" "	חשב	יד - טו	אחיד	י. חסון	י"ד	1.1.77	1.5.75	—	—
.17	"	עוזרת חשב	חשב	יב - יד	אחיד	י. זלצברג	י"ב	26.12.76	26.12.76	—	—
.18	פינויים	מנהל המחלקה	מנכ"ל	טו - יז	אחיד	ע. בן-סימון	טו	1.4.74	1.4.69	6,000	מלא
.19	"	מזכירה	מנהל המחלקה	יא - יב	אחיד	מ. גרייב	י"א	1.10.75	1.4.73	—	—
.20	הנדסה	מהנדס החברה	מנכ"ל	8 - 9	מהנדס	א. אקסלרד	9	1.9.74	1.9.74	18,000	מלא
.21	"	מהנדס בצוע	מנכ"ל	8 - 9	"	א. דן	9	1.1.77	1.1.77	16,000	מלא
.22	אחזקה	מהנדס אחזקה	מנכ"ל	8 - 9	"	י. פייטליס	9	1.1.73	1.1.73	20,000	מלא
.23	"	אחראי אחזקה		יז - יח	אחיד	מ. נבון	י"ז	20.10.76	20.10.76	6,000	מלא
.24	תכנון	מנהל מחלקה	מנכ"ל	8 - 9	מהנ'	מ. ברדי	9	16.4.71		מקבל הוצאות לפי תנאי חוזה	
.25	"	אדריכל	מ.מ. תכנון	7 - 8	"	נ. ביקסון	7	1.4.74	1.6.69	9,600	—
.26	"	"	מ.מ. תכנון	7 - 8	"	י. בר-דור	7	1.4.74	20.4.69	9,600	—
.27	"	"	מ.מ. תכנון	7 - 8	"	י. טהם	7	1.11.70	4.10.70	9,600	50%
.28	"	"	מ.מ. תכנון	6 - 7	"	א. פונגר	6	1.4.74	24.12.72	8,000	—
.29	"	מכנאי	מ.מ. תכנון	5 - 6	מכנ'	מ. אמויאל	5	1.4.74	1.4.69	—	—
.30	"	הנדסאית	מ.מ. תכנון	5 - 6	"	ת. יקרי	5	1.1.76	1.1.76	—	—
.31	"	מכנאית	מ.מ. תכנון	3 - 4	"	ב. אגסי	3	1.4.74	27.5.73	—	—
.32	"	מכנאית	מ.מ. תכנון	3 - 4	"	נ. לנדוור	3	1.8.75	26.3.74	—	—
.33	"	מכנאית	מ.מ. תכנון	3 - 4	"	מ. עיני	3	1.9.75	1.3.71	—	—

מחשוב תקן זה לא נלקח בחשבון המכס אשר נחתם עם ההסתדרות עובדי המדינה, המקידים המינהל, הסרותים המהנדסים והאקדמאים בסדעי החברה והרוח מחודשי פברואר 1977.

/ל/

640

691

מס סדרי	אל תכנון ומס פירה	שלח לגרום בתיק	שטחים נשפכים	אחוז מחיר לא מ.מ. (לפי ל.מ.)
A	08/04 גוש			
1	1	55.55	5.37	320 משופכת
2	2	67.16	5.45	400 משופכת
b	09 גוש			
3	3	145.75	48,87	850 משופכת
4	4	160.00	15	950 משופכת בחלקה
5	5	170.00	-	1175 משופכת בחלקה
6	6	123.00	56.24	840 משופכת
7	7	88.27	9.32	570 משופכת בחלקה
8	8	95.78	-	580 בירה חדשה
9	9	103.32	31.38	686 בירה חדשה
10	10			515 משופכת
C	16/04 גוש			
11	1	144.00	24.65	1270 משופכת בחלקה
12	2	116.90	14.66	846 בירה חדשה
13	3	135.22	-	825 בירה חדשה
14	4	144.94	7.84	1220 משופכת בחלקה
15	5	123.00	1.50	875 בירה חדשה
16	6	144.00	-	1645 משופכת בחלקה
17	7	59.00	3.00	423 בירה חדשה
18	8	98.00	26.00	747 בירה חדשה
	18/07 גוש			
19	1	122.50	32.40	926 בירה חדשה
20	2	118.96	33.84	926 " חדשה
21	3	117.93	25.27	911 " חדשה
22	4	122.29	38.18	916 " חדשה
23	5	159.75	20.82	1339 " חדשה
	28/04 גוש			
24	1	69.36	-	343 בירה משופכת
25	2	73.00	-	358 " משופכת
26	3	128.31	23.00	752 " משופכת
27	4	145.30	67.64	940 " משופכת
28	5	173.42	102.52	1081 משופכת בחלקה
29	6	101.70	112.70	658 " בחלקה
30	7	132.61	77.29	705 " בחלקה

דברי הסבר לישיבה דקיקסוריון מיום 31.1.78

ביצוע תיקונים בדירות

1. תיקוני שנת אחריות ותיקוני 5 שנים עפ"י חוזה.

א. תיקוני שנת אחריות
במסגרת החוזה עם הקבלן (סעיף 53) עורכים רשימת ליקויים בנוכחות הקבלן, הדייר ונציג החברה. מבצעים תיקוני ליקויים שנתהוו במבנה ושלדעתנו הם תוצאה של עבודה לקויה או שימוש בחומרים פגומים. התיקונים הללו מתבצעים ע"י הקבלן ועל חשבונו, לשביעות רצון הדייר. לא מילא הקבלן התחייבותו זו, מבצעת זאת החברה על חשבונו (סעיף 55). בתום שנת האחריות מוחזרת לקבלן ערבות לטיב ביצוע.

הקושי המתעורר הוא בדירות הנמסרות לדיירים בסוף מאוחר יותר ותיקוני שנת האחריות לגבי הדייר חלה הרבה אחרי סוף תחרור ערבות לטיב של הקבלן. באשר לקבלנים העובדים ברובע אין בעיה, הם מבצעים את התיקונים. קבלנים שהפסיקו לעבוד ברובע, מסרבים לבצע התיקונים והחברה מבצעת אותם על חשבונה.

ב. תיקוני ליקויים אחרים
עפ"י החוזה (סעיף 54) אחראי הקבלן במשך 5 שנים מתום הקופת הבדק לתיקון ליקויים הנובעים מביצוע המבנה שלא על פי החוזה. הליקויים הם בדרך כלל במערכות הרטובות ועל החברה לבצע את התיקון מיד, כדי למנוע סבל מהדייר ולתבוע החזר ההוצאות מהקבלן.

2. תיקון ליקויי רטיבות

טיפוץ סיח מיוחד נגד רטיבות בדירות שטופצות מבוצע ע"ח החברה תמורת התחייבות להלוואה עומדת מצד הדייר לפיו מתחייב הדייר לגור בדירה 10 שנים. דיירים הגרים ברובע מעל ל- 5 שנים יתחייבו ל- 5 שנים בלבד.

3. תיקונים אחרים לאחר תקופת הבדק

א. תיקוני רטיבות בדירות
כתוצאה מחדירת מים מהגגות או דרך האבן (טיפוץ ביחול) גם בבנינים חדשים.

ב. תיקון מערכות רטיבות
צנרת מים שנפגעה כתוצאה מקורוזיה מואצת למרות הביצוע עפ"י המפרט.

ג. תיקונים שיש בהם פגם תיכנוני
לדוגמה - מערכות ביוב שנבנו ללא עיון ביקורת.

הצעת החלטה
תיקונים אלו יתבצעו במשך 3 שנים לאחר כניסת הדיירים והם ע"ח החברה. הסדר זה יכלול גם את כל הדירות שאוכלסו עד חודש דצמבר 1977.

2/...

23/1/78

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

בצוע תקציב 77/78 ל-3/4 שנה 1/4/77 - 31/12/77 דף ריכוז הכנסות והוצאות

ה כ נ ס ו ת					ה ו צ א ו ת				++
פעיף	תאור	תקציב לשנת 77/78	תקציב 3/4 שנה	בצוע 3/4 שנה	סעיף	תאור	תקציב לשנת 77/78	תקציב 3/4 שנה	בצוע 3/4 שנה
	סך הכל הכנסות	104,950,000	78,721,500	69,076,771		סך הכל הוצאות	104,950,000	78,712,500	69,076,771
31	השתתפות הממשלה	70,000,000	52,500,000	49,700,000	01	בניה למגורים ומסחר	59,800,000	44,850,000	41,903,368
32	הכנסות מהחכרה והשכרה	31,350,000	23,512,500	18,048,771	02	מוסדות צבור	7,250,000	5,437,500	2,625,000
35	הכנסות מאמיסיות	-	-	1,328,000	04	פתוח כלל שכונתי	10,750,000	8,062,500	7,430,606
36	הכנסות מפעולות עריר גורמי חוץ	3,600,000	2,700,000	-	05	פינויים ותשלום עבור רכוש שהפקע	6,000,000	4,500,000	811,746
					06	פתוח צמוד	3,450,000	2,587,500	2,568,394
					07	תכנון ופקוח	1,000,000	750,000	568,760
					08	הוצאות מנהלה	4,800,000	3,600,000	3,680,494
					09	הוצאות אחזקה	3,700,000	2,775,000	2,784,657
					10	בצוע פעולות עבור גורמי חוץ	3,200,000	2,400,000	2,783,086
					11	הוצאות מימון	5,000,000	3,750,000	3,920,660

633

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

בצוע תקציב 77/78 ל-3/4 שנה ל-31/12/77

הסעיף	תאור	תקציב לשנת 77/78	תקציב ל-3/4 שנה	בצוע ל-3/4 שנה
	סך הכל הוצאות **********	104,950,000 **********	78,712,500 **********	69,076,771 **********
01	בניה לתגורים ומסחר	59,800,000	44,580,000	41,903,368
	תכנית 1977	12,250,000	9,187,500	153,076
19/01	בניה ושפוץ של 34 דירות ואולם מטהרי בגוש 21, 19,20 רח' חב"ד-היהודים (תכנית בסך 10,500,000 ל"י)	5,400,000	4,050,000	56,278
23/04	בניה חדשה של 9 דירות רח' חב"ד דרום גוש 24 (תכנית בסך 3,000,000 ל"י)	800,000	600,000	-
24/07	בניה חדשה של 20 דירות רח' חב"ד גוש 23 (תכנית בסך 1,500,000 ל"י)	1,000,000	750,000	40,300
25/10	בניה ושפוץ של 4 דירות ו-2 חנויות גוש 25 דרום(תכנית בסך 2,200,000 ל"י)	1,000,000	750,000	56,498
27/04	בניה ושפוץ של 3 דירות ו-5 חנויות ברח' חב"ד גוש 27 (תכנית בסך 2,100,000 ל"י)	750,000	562,500	-
28/05	בניה ושפוץ של 7 דירות ו-3 חנויות גוש 28 ב ' ג' ד' (תכנית בסך 5,400,000 ל"י)	3,300,000	2,475,000	-
	תכנית שנים קודמות	47,550,000	35,662,500	41,750,292
05/01	בניה ושפוץ של 15 דירות ו-2 חנויות גוש 38 דרום בנינים B, E, G-a	6,700,000	5,025,000	1,040,307
09/03	בניה ושפוץ של 65 דירות ו-13 חנויות גוש 08 ן-09	13,600,000	10,200,000	14,451,304
[illegible]04	בניה ושפוץ של 20 דירות ו-13 חנויות גוש 33 צפון	5,500,000	4,125,000	6,786,847
18/01	בניה ושפוץ של 20 דירות ו-19 חנויות גוש 18 (המרוקאי)	2,800,000	2,100,000	
18/07	בניה חדשה של 5 דירות גוש 18 רח' פלוגת הכתל	1,700,000	1,275,000	5,874,808
19/01	בניה ושפוץ של 43 חנויות רח' חב"ד היהודים (גוש 19, 20, 21)	3,600,000	2,700,000	2,434,113
24/01	בניה חדשה של 27 דירות גוש 24 (מסרת, דרום, מרכז)	1,950,000	1,462,500	1,955,982
25/09	בניה חדשה של 3 דירות וגלריה גוש 25 (הארי הקטן)	500,000	375,000	743,099
27/02	בניה ושפוץ של 15 דירות 3 חנויות, גן ילדים ובית כנסת, גוש 26 (החו"ש)	7,500,000	5,625,000	5,287,749
28/04	בניה ושפוץ של 7 דירות גוש 28 בנין A	2,700,000	2,025,000	1,645,879
521	גמר חשבונות סופיים	1,000,000	750,000	1,530,204
	פרטים שאינם חוזרים	-	-	-

הסעיף	תאור	תקציב לשנת 77/78	תקציב ל-3/4 שנה	בצוע ל-3/4 שנה
02	מוסדות ציבור	7,250,000	5,437,500	2,625,000
03/01	השתתפות החברה בבנית ישיבת "פורת יוסף"	3,500,000	2,625,000	2,625,000
03/02	השתתפות החברה בבנית ישיבת "הכתלי"	3,000,000	2,250,000	-
580	השתתפות החברה בבניה ושקום מוסדות ברובע	750,000	562,500	-
04	פיתוח כלל שכונתי	10,750,000	8,062,500	7,430,606
601	חניון (טרמינאל)	6,000,000	4,500,000	1,484,793
603	התקנת צנרת והשלמת עבודות בתנהרת שרותים	2,000,000	1,500,000	2,903,550
612	חשחיות - (מערכות מים,ביוב,חעול,תאורה, חיבורים לאנטנת טלויזיה מרכזית)	2,000,000	1,500,000	1,950,050
614	חפירות ארכיאולוגיות	750,000	562,500	1,092,205
05	פינויים	6,000,000	4,500,000	811,746
621	פיצויים לבעלי חזקה ומפונים	5,000,000	3,750,000	707,207
622	רכישת קרקעות	-	-	-
625	תשלום פצויים לבעלי רכוש מופקע	1,000,000	750,000	104,539
06	פתוח עתוד	3,450,000	2,587,500	2,568,394
	בצוע רשת חשמל וטרנספורמטורים	1,000,000	750,000	1,095,688
633	פינוי הריסות,חפירות, חיזוק מבנים	1,250,000	937,500	416,370
635	רצוף סמטאות,גינון,שילוט,וריהוט רחוב	1,200,000	900,000	1,056,336
07	תכנון ופקוח	1,000,000	750,000	568,760
	תכנון	3,940,000	2,955,000	4,364,686
641	תכנון	2,940,000	2,265,000	3,863,926
642	סקרים תכנוניים וייעוץ הנדסי כללי	100,000	75,000	60,548
643	מדידות	500,000	375,000	318,542
644	מודלים	50,000	37,500	4,000
645	העתקות אור	350,000	262,500	185,670
	פיקוח	3,960,000	2,970,000	2,301,642
651	פקוח תאום ובדיקת חשבונות סופיים	3,960,000	2,970,000	2,301,642
	השתתפויות	(-)6,900,000	(-)5,175,000	(-)6,165,568
672	השתתפות הבניה בהוצאות תכנון ופקוח	(-)6,900,000	(-)5,175,000	(-)6,165,568
08	הוצאות מנהלה	4,800,000	3,600,000	3,680,494
	פעולות	4,320,000	3,240,000	2,934,522
	עובדים	3,100,000	2,325,000	2,182,840
101	שכר עובדים קבועים וארעיים	3,100,000	2,325,000	2,182,840

הסעיף	תאור	תקציב לשנת 77/78	תקציב ל-3/4 שנה	בצוע ל-3/4 שנה
	הוצאות לפעולות	1,220,000	915,000	917,972
201	יעוץ משפטי והוצאות משפטיות	180,000	135,000	180,708
202	מבקר פנים	50,000	37,500	36,125
203	רואה חשבון	120,000	90,000	130,995
204	שרותים מקצועיים	110,000	82,500	43,761
205	יועצים מקצועיים מיוחדים	250,000	187,500	158,589
206	צלום הסרטה ותעוד	160,000	120,000	49,459
208	הוצאות מכירת דירות וחנויות	150,000	112,500	83,098
209	חגיגות העשור לשחרור הרובע	200,000	150,000	235,217
	מנהל ואירגון	1,960,000	1,470,000	1,411,128
301	אש"ל ונסיעות	400,000	300,000	345,033
302	צרכי משרד ומכשירי כתיבה	90,000	67,500	57,756
303	ריהוט ציוד משרדי וטכני	80,000	60,000	68,403
304	הוצאות ארגוניות שונות	80,000	60,000	40,257
305	הוצאות אחזקה ובדק בית	100,000	75,000	44,110
306	דאר טלפוניה ומשלוחים	200,000	150,000	138,833
307	נקיון משרדי החברה	60,000	45,000	33,805
308	השתלמות עובדים	15,000	11,250	5,258
309	שמירה	450,000	337,500	339,455
310	ביטוח רכוש	100,000	75,000	64,884
312	הוצאות בלתי צפויות	150,000	112,500	124,167
315	פרסום ויחסי צבור	200,000	150,000	137,544
320	הוצאות אחזקת רכב החברה	35,000	26,250	11,563
	פרט שאינו חוזר	-	-	-
	השתתפויות	(-)1,480,000	(-)1,110,000	(-)831,446
99	השתתפות סעיף תכנון בהוצאות מנהלה	(-)1,480,000	(-)1,110,000	(-)831,446
	אחזקה, ניקוי סמטאות ותיקוני דירות	3,700,000	2,775,000	2,784,657
701	הוצאות אחזקת מבנים בשכירות	75,000	56,250	37,114
703	ניקוי ואחזקת סמטאות	1,200,000	900,000	794,150
704	תיקון ליקויים ורטיבות בדירות משופצות שנמכרו	2,425,000	1,818,750	1,953,393
10	בצוע פעולות עבור גורמים שונים	3,200,000	2,400,000	2,783,086
715	בצוע עבודות לחיבור מנהרת ביוב מרח' הגיא למנהרת השרותים באיזור רחבת הכתל	3,000,000	2,250,000	2,631,833
717	בצוע עבודות חזוק ושימור בית כנסת "החורבה"	200,000	150,000	151,253
11	הוצאות מימון	5,000,000	3,750,000	3,928,660
901	ריבית על אמיתיות	600,000	450,000	502,680
903	החזר פקדונות	650,000	487,500	856,972
905	ריבית על משיכת יתר בבנקים	250,000	187,500	45,000
906	ריבית על הלוואות פתוח שנתקבלו מהמדינה	3,500,000	2,625,000	-
910	הגדלת משיכת היתר	-	-	-
	מס ערך מוסף לקבל	-	-	1,756,008
	פרטים שאינם חוזרים - אמלט	-	-	758,000

681

23

מדינת ישראל

משרד הפנים

לשכת המנהל הכללי

ירושלים, ב' בשבט תשל"ח
10 בינואר 1978

2185

אל: יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, ירושלים

הנדון: הבניה מהאר לרובע היהודי בעיר העתיקה

ביום 4.1.78 קבלתי הודעה בצירוף פרוטוקולים מישיבות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים, מהתאריכים 1.12.77 ו-6.12.77 ובהם ההחלטה לאשר את הבניה המתאר לרובע היהו בעיר העתיקה.

בהוקף הסמכות של שר הפנים, לפי סעיף 109 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, שהואצלה לי, הנני דורש מהועדה המחוזית לדון מחדש באישור התכניה, ולהתייחס בדיון להערות והשגות שהועלו או יועלו על ידי חברי הועדה המחוזית.

ב ב ר כ ה,

ח. קוברסקי

2185

686

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי
בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

אל: מר ז. רוזן

תאריך: 26.1.78

מאת: מר י

הנדון:

מצב הבנין שלמת:

1. דלת כניסה בנין אולם
מיום 27.5.78
2. תרשימי מישרד בנין מיום
9.12.77
3. תרשימי מישרד מיום 27.1.78
4. פרוטוקול מישלת הנהלה לבקרת מצב
אחרי דלה מבקר המדינה מיום
6.1.78

בברכה יה.
מיום

2.5.1977

לכבוד
החברה לשיקום ולפיתוח
הרובע היהודי
בעיר העתיקה בירושלים בע"מ
ירושלים

א.נ.,

הנדון: דו"ח ביקורת פנימית

הנני מתכבד בזה להמציא דו"ח ביקורת והצעות בנושאים של היצע דירות לציבור ועריכת חוזים עם תנאי השלומים וביצועם:

1. פירסום היצע דירות לציבור:

1.1 לפי תנאי ההיצע לחודש מרס 1977, יש לצרף לטופס ההצעה המחאה בסך -.20,000 ל"י והחברה תגיש אותה לפדיון. המחאה שלא תכובד מכל סיבה שהיא, לרבות סיבות טכניות, תפסול את ההצעה ומגישה לא יכלל בהיצע. בפיסקה ג' של סעיף 5 נאמר, ש"כדי לוודא פדיון ההמחאות נקבע מועד קביעת הקצאות הדירות לאחר היום העשירי שלאחר התאריך האחרון למסירת הבקשות".

1.2 בכדי למנוע פסילת הצעות מסיבות טכניות ובכדי לחסוך טיפול מיותר בגביית הפקדונות רישומים והחזרתם וגם בכדי לאפשר דיון בהצעות מיד אחר התאריך האחרון שנקבע למסירתן, הנני מציע לשנות את תנאי ההיצע, כי יש לצרף לטופס ההצעה ערבות או המחאה בנקאית, שתועברנה לגביה רק במקרה של זכיה בהגרלה.

1.3 לפי סעיף 12(ב) של ההיצע הנ"ל, ההתייחסות למציעים היא אך ורק עפ"י סדרהעדיפויות. הסדר זה אומר, כי המציע דירה בעדיפות שניה יוצא אוטומטית מהמעגל במקרה של מציעים בעדיפות ראשונה. נוהל זה מצמצם את האפשרויות של הזוכים, דבר שיכול בטופו של דבר להכביד גם על החברה.

2 /..

1.4 לדעתי, אין שום מניעה לשתף את כל המציעים בכל עדיפות שהיא, בכל ההגרלות, לפי סדר העדיפויות, דבר שיגדיל את האפשרויות של הזוכים וממילא יקל גם על החברה במקרה שהזוכה בעדיפות ראשונה לא יעמוד יותר בתנאים.

1.5 בענין "ההתקשרות עם החברה" בסעיף 13, נראה לי שאין כל הצדקה להנאי "שהחברה רשאית לשנות את מפסי החוזה עד לחתימה עליהם". תנאי החוזה שהיו בעת פירסום ההיצע, מהווים חלק בלתי-נפרד של תנאי ההתקשרות, והם הקובעים גם בעת החתימה הסופית.

1.6 בסעיף 26 של ההיצע נאמר "שבכל מקרה לא תעלה תקופת השלום הממורה ויתר הסכומים על יותר מחמישה חודשים מיום חתימת החוזה". כאן יש לקבוע בבירור את התאריך לחתימת החוזה וכן יש לקבוע תנאים אחידים וברורים לגבי השיעורים והקופות המשלום.

1.7 בפרוטוקול ועדת הגרלות (היצע נובמבר 1976) מיום 22.11.76 מופיעה אינפורמציה, כי ההיצע פורסם במועדה בעיתונים "מעריב", "הארץ", "ידיעות אחרונות", "דבר", "ג'רוסלם פוסט", "על המשמר", "ירושלמון". נראה לי, כי הפרסום לא נעשה בעתונים המתאימים. רצוי לבדוק את הנושא ולשנות את מדיניות הפרסום, כך שההיצעים יגיעו גם לידיעתם של חוגים רחבים אשר אינם קוראים בכלל אף אחד מהעיתונים הנ"ל, ומאידך, ייתכן שאפשר לחסוך כמה פרסומים שהם לגמרי מיותרים.

1.8 קיים שוני בין תנאי ההיצעים השונים. לא ידועה הסיבה לכך ומי קבע אותם ואין הוראה בכתב מגורם מוסמך לשינוי. אגב, בתיקי היצעים לחודשים יולי וספטמבר 1976 לא נמצא בכלל כל נוסח של "היצע דירות לציבור".

.2 קבלת ההצעות בחברה :

2.1 אין שום נוהל תקין לקבלת הצעות בחברה, כי הצעה נפתחת כיד עם קבלתה, לפיה גם מכוונים את מגישי ההצעות. שיטה זו נראית לי כלקוי חמור ויש לתקן זאת ללא דיחוי.

2.2 ההצעות צריכות להתקבל ע"י המציעים במעטפות סגורות ויש לשלשלן מיד עם קבלתן לתיבה סגורה מיועדת למכרזים. בתום היום האחרון שנקבע להגשת ההצעות, יש להוציא את המעטפות ע"י חברי וועדת - ההגרלות ביום קבוע מראש ולערוך על כך פרוטוקול.

.3 פרוטוקולים של וועדת ההגרלות :

3.1 קיים שוני בעריכת הפרוטוקלים של וועדת ההגרלות. לדוגמא, הפרוטוקול מ-26.3.76 אינו חתום ע"י חברי הוועדה ולא צויינו בו העיתונים בהם פורסם היצע הדירות לציבור בחודש מרס 1976, כפי שזה צויין בפרוטוקול מ-22.11.76 לגבי היצע נובמבר 1976.

3.2 בתיק "היצע יוני 76" אין כל פרוטוקול של וועדת הגרלות. כמו-כן, לא נמצא כל פרוטוקול בתיק "היצע ספטמבר 76".

3.3 יש לדאוג לאחידות בעריכת הפרוטוקולים ולשלמות החומר בתיקים המתאימים.

4 / ..

4. תנאי החוזים ועריכתם :

4.1 אין כל התאמה בין הסעיף 9 שבחוזה ההתחייבות ובין הסעיפים 6 ו-7 שבחוזה החכירה (בחוזים מסויימים אין כל ביטול או היקון בניסוח המקורי אך גם לא ממלאים הפרטים בכל חוזה, ואילו בחוזים אחרים מוסבעת חותמת "מבוטל" על סעיף 6). יש לזכור כי לפי סעיף 1 של חוזה החכירה, במקרה של סתירה בינו ובין חוזה ההתחייבות, מחייבות הוראות חוזה החכירה. ייתכן, כי אותו הסעיף 1 משמש כיסוי פורמלי לכל מיני סתירות. בכל זאת איננני רואה שום הצדקה להשאיר גם כל מיני סתירות בולטות.

4.2 בחוזים מסויימים בוטל גם סעיף 11 בחוזה החכירה בדבר "שינוי גבולות הקרקע" וכמובן שבאחרים הוא קיים. אך, למעשה אין כל הבדל אם סעיף זה או אחר קיים או מבוטל, מכיוון שהמדובר בדפים בהם אין בכלל תחימות של הצדדים (ראה הערה כללית בסעיף 4.3 להלן).

4.3 חוזה החכירה הינו חלק בלתי נפרד ממהסכם ולכן הוא חייב להחתם ע"י הצדדים בכל דף ודף.

4.4 בחוזה החכירה מדובר בסעיף 3 על תקופת חכירה המשנה. כאן השאלה לגבי תאריך התחלת התקופה, אם הכוונה לתאריך החתימה על חוזה ההתחייבות כשהדייר כבר משלם דמי חכירה, מדוע לא ממלאים פרט זה בחוזה החכירה בזמן החתימה על חוזה ההתחייבות?

4.5 סעיף 16 של חוזה החכירה דן בביטוח המוחכר, שהחוכר מתחייב לבטח את המוחכר. אך לא נאמר בו מה הדין כשאין ביטוח או יש תת-ביטוח. רצוי לדרוש העברת הפוליסה על שם החברה מראש ואפשרות של בדיקה אם קיים ביטוח בכלל או ביטוח לא מלא.

4.6 בסעיף 17(ב) של חוזה החכירה נאמר, כי ההמורה שנתן החוכר אינה מכסה את מלוא ההשקעות היחסיות של המחכיר בסוחכר. דבר זה אינו נכון. שכיום מעריכים את הדירות לפי ערך השוק.

4.7 בסעיף 18(ב) שבחוזה החכירה מדובר בדמי הסכמה. מה הקריטריונים לכך, מי קבע אותם והאם זה מופעל גם למעשה?

.5 <u>קביעת תנאי השלומים :</u>

5.1 אין כל הנחיות מחייבות לקביעת תנאי ההשלום עפ"י סעיף 10 של חוזה ההתחייבות ואין בכך כל אחידות. בדרך כלל מתאימים את התנאים לאפשרויות התשלומים ע"י החוכר, וברוב המקרים מקבלים שיקים מעותדים, שלפעמים הם חוזרים ללא כיסוי.

5.2 כן אין הנחיות ברורות לגבי סעיף 10(ב) בדבר הלוואות כנגד משכנתא. למרות שלפי תנאי החוזה אין לקשור את התשלומים עם המשכנתא, בכל זאת מתחשבים בה בהתחשבנות הסופית לשם מסירת החזקה על הדירה, וזאת ללא כל תשלום של ריבית (למרות שע"י איחור בקבלת המשכנתא, הדייר לא משלם ריבית ל"מפחות" עד לקבלת המשכנתא). כמו-כן לא ברור, אם יש אחידות בתנאי המשכנתא ומה הם הקריטריונים להמלצות להגדלת הלוואות בפני "מפחות".

5.3 בכדי להמחיר את הבעיה, הנני מבאי בזה לדוגמא אחד התיקים בשם אורה היסל (אגב, לפעמים היא מופיעה בשם רימונד). הנ"ל זכתה בדירה שפורסמה בהיצע לחודש <u>מרס 1976</u>. בחוזה מס' 26 שנחתם ביום 22.6.76 התחייבה החברה בסעיף 4 להשלים את עבודות הפיתוח והבנייה

של המוחכב עד לתאריך 15.9.76, וזאת למרות שעפ"י הפירסום בחודש מרס ייתכן שהדירה היתה כבר מוכנה זמן רב לפני כן... למעשה חתמה הנ"ל על אישור קבלה הדירה רק ביום 10.11.76, וזאת לאחר שהיא חתמה על הסכם הלוואה בסך -.70,000 ל"י ביום 3.11.76.

5.4 יש לזכור, כי החזקת דירה "כאבן שאין לה הופכין" עולה לחברה הרבה כסף, ויש למנוע מצב כזה עד כמה שאפשר. לדעתי, יש להוציא הנחיות ברורות בנדון לכל הנוגעים בדבר.

.6 <u>מעקב אחרי קיום התנאים :</u>

6.1 לקראת כניסתו של חוק מס ערך מוסף בתוקף מ-1.7.76, הקדימה החברה את העברת החזקה במספר דירות ליום 30.6.76, למרות שלפי תנאי החוזים נקבעו תאריכי הסיום של הבניות, ובמקביל לכך גם תאריכי התשלומים לתקופות מאוחרות יותר.

6.2 במקרים המתוארים בסעיף 6.1 לא נתקבלו כמובן כל התשלומים בפועל. ייתכן, כי העברות החזקה בפועל הותאמו לתשלומים, היינו לתאריכים מאוחרים יותר. אבל, אם כך, נעשו עבירות חמורות באי-גביית מס ערך מוסף.

6.3 לקראת סוף שנת 1976 הוחלט בחברה להעלות את שיעור הריבית על פיגורים בתשלומים מ-18% ל-28%. דבר זה נקבע בכל חוזה בסעיף 22. בבדיקה מידגמית גילינו שישנם פיגורים רבים בתשלומים, אך בשום מקרה טרם בוצע הסעיף 22 ולא קבו עד כה כל תשלום בעד ריבית.

6.4 לא נמצאה כל ההלטה בכתב של הדירקטוריון על החריגים הנ"ל. לדעתי, לא היה כל מקום לטיפול המוזר בעקיפת החוק של מס ערך מוסף. ובאשר לריבית, נראה גם כן כמוזר ביותר, שטרם התקיים על-כך כל דיון בישיבות הדירקטוריון.

7. ביצוע תיקונים :

7.1 לגבי תיקוני רשמבות בעתיד, עומדת החברה לכלול בהסכם סעיף מיוחד, לפיו היא תתחייב לבצע תיקון חד-פעמי על חשבון הדייר, כשהוצאות התיקון הנתנה לדייר כהלוואה עומדת לתקופה של כ-5 שנים. ההוצאות שנעשו בעבר, תשארנה כהעסד על חשבון החברה.

7.2 שנת האחריות לתיקונים שניתנת לדייר עפ"י סעיף 12 אינה תואמת את הקופת האחריות של הקבלן. אי-תיאום זה גורם לניהול לא תקין של הוצאות התיקונים בהנהלת החשבונות ומכביד על המעקב אחרי גביית התמורה מהקבלן.

7.3 בעיה מיוחדת היא ביצוע תיקונים ע"י החברה בתום שנת האחריות, ומי בכלל מוסמך לאשר אותם על חשבון החברה?

7.4 לגבי הבעיות שבסעיפים 6.2 ו-6.3 הנני מציע לקבוע הנחיות ברורות בנדון בהתאמה מלאה עם הנהלת החשבונות.

7.5 בעיה אחרת מתעוררת לגבי הצגת התיקונים במאזן. לפני קביעת מחיר הדירות הדירות מוסיפים את התיקונים לעלות, ואילו אחרי קביעת המחיר הם נזקפים מהוצאות כלליות, בכדי לעמוד על הרווחיות הסופית, הנני מציע לפצל את ההוצאות לפי הדירות שנמכרו.

8. מעקב אחרי הדירות (רכוש החברה) :

8.1 הדירות עם גמירתן מועברות למחלקת האיכלוס לטיפול בהחכרתן עד למסירתן בפועל לדייר. על העברות אלה אין הודעות בכתב והן נעשות ביוזמת מחלקת האיכלוס, אשר היא גם דואגת על הוצאות הדירות בהיצע לציבור.
בנוסף לטיפול בהחכרות הדירות, ממלאת מחלקת האיכלוס גם תפקיד של שמירה על מלאי הדירות כ"מחסנאי" עד להחכרה.

8.2 קיים פער בזמן בין גמר הבניה לבין האיכלוס של הדירות. דבר זה גורם כמובן להקפאת כספים ולכן זקוקים רבות למימון ביניים. ברור, כי לשם כיסוי למימון הביניים, יש לדעת לעמוד על מצב המלאי של הדירות.

8.3 לשם עדכון המצב, הנני ממליץ על ביהול שתי כרטיסיות של מלאי הדירות:
(1) כרטיסית ייצור - שתאפשר מעקב מתחילת הבניה עד גמר, ואחרי זה
(2) כרטיסית מלאי דירות להחכרה - עד להחכרת הדירה האחרונה, או כרטיסית דירות להשכרה - כרטיס לכל דירה עם רישום הדיירים המתחלפים.

9. שלמות התיקים האישיים :

9.1 מהוך בדיקה שעשינו בתיקים אישיים שנפתחו בשנים 1976 ו-1977 מתברר, כי חסרים בהם איזה מסמכים הנוגעים להם, כמו התכתבויות, החלטות ופרוטוקולים של וועדות המתייחסים לתיק, אישורים שונים (דחיית תשלום), התראות ומסקנות על פיגורים בתשלומים וכו'.

9.2 למען הסדר הטוב ובכדי לשמור על שלמות התיקים, הנני מציע להנהיג טיפול מיוחד בגליון עבודה שיצורף לכל תיק, ובנוסף לכך רצוי למספר כל מסמך שיוכנס לתיק.

בכבוד רב,

שמואל ה. וינוברד, רו"ח
מבקר פנימי

5 686

החברה לשקום הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, ג טבת תשל"ח
13 ~~אוגוסט~~ 77
1130/

תרשומת מישיבה בנושא ביקורת פנים בנושא אכלוס
מיום 9.12.77

משתתפים:

מר ש. פלג	מר ד. דלבר
מר ש. וינוגרד	מר ל. רוזנברג
מר ש. עדן	מר א. דן
מר מ. לוי	

לכל הנוכחים נמסר דו"ח מבקר הפנים מיום 2.5.77, התקיים דיון להלן הסיכום:

כ ל ל י

מר ש. פלג:

א. החברה סיימה את התחיבויותיה כלפי מועמדים ברשימת האכלוס המאושרת, כמו כן כלפי כל מבטיחי המחיר. בהתאם להחלטת וועדת הכספים מיום 21.10.77 החברה מחזירה למועמדים לאכלוס את הסכומים אשר הפקידו בחברה.

ב. בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 6.12.77 החברה תמכור את הדירות בהיצעים לציבור, בהתאם לנוהלים ולקריטריונים אשר נקבעו ע"י הדירקטוריון, וועדת הקצאות תאשר את המועמדים לאכלוס ברובע.

סעיף 1.2

א. על המועמד לאכלוס להפקיד סך של -20,000 לי ע"י המחאה בנקאית, או ערבות בנקאית מתאימה.

ב. לדון בוועדת הכספים אל האפשרות שהמועמד יפקיד את הסך הנ"ל ע"י המחאה עצמית.

סעיף 1.4 + 1.3

ד. דלבר ימסור מסמך על השיטה של הקצאת הדירות ע"י סדר עדיפויות והגרלות כפי שמקובל בחברה.

סעיף 1.5

היועץ המשפטי ישיב להערתו של מבקר הפנים.

סעיף 1.6

מחלקת האכלוס תקבע תנאים אחידים וברורים לגבי השעורים ותקופות התשלום. במקרים חריגים יש לבקש את האישור בכתב של מנכ"ל החברה.

סעיף 1.8

מר וינוגרד יערוך ביקורת נוספת בנדון.

2/...

סעיף 2.1 + 2.2

מח' האכלוס תקבע נוהל המפרט את:

א. לקבוע תאריך ושעה לסיום ההרשמה.

ב. לרשום את כל הבקשות ולציין על כל בקשה תאריך קבלתה בחברה.

ג. בתום מועד ההרשמה שנקבע, מח' אכלוס תגיש למנב"ל דו"ח מפורט ומטכם על ההרשמה.

סעיף 3.1 + 3.2 + 3.3

ד. דלבר יבדוק את הנושא.

סעיף 4.1 + 4.2 + 4.3 + 4.4

היועץ המשפטי ישיב להערותיו של מבקר הפנים.

סעיף 4.5 + 4.6

יש להוציא את נושא הביטוח מחוזה החכירה או להבטיח גביית הסכומים ולקיים דיון עם היועץ המשפטי בנדון.

סעיף 4.7

הנושא אושר וסוכם ביישיבת הדירקטוריון מיום 6.12.77

סעיף 5.1

יש לחייב תשלום ריבית על כל הפיגורים בעת תקופת התשלומים שסוכמה עם החוכר.

סעיף 5.2

ל. רוזנברג יבדוק את הנושא.

סעיף 5.3

ד. נחום ישיב להערותיו של מבקר הפנים.

סעיף 6

ל. רוזנברג ישיב להערותיו של מבקר הפנים.

סעיף 7

ש. עדן ישיב להערותיו של מבקר הפנים.

סעיף 8

סוכם להכין 3 כרטסות:

כרטסת ייצור - בטיפול מהנדס החברה.
כרטסת מלאי - בטיפול מהנדס אחזקה.
כרטסת דירות בפעילות - בטיפול מח' אכלוס.

סעיף 9

מחלקת אכלוס תדאג להשלמת התיקים וגליונות העבודה בכל תיקי האכלוס.

יתקיים דיון בנושאים הנ"ל בוועדת הביקורת לדו"ח מבקר המדינה.

רשם:

מיכל לוי

העתק: למשתתפים
וועדת הביקורת לדו"ח מבקר המדינה

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

— 2 —

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

החברה לשקום ושיכון הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, כד טבת תשל"ח
3 בינואר 78
1130/562

תרגומה מעברית בנושא ביקורת פנים בנושא אכלוס
מיום 2.1.78

משתתפים

מר ש. פלג	מר ד. דלבר
מר ש. וינוגרד	מר ל. רוזנברג
עו"ד י. הכהן	מר שטיבן שתין
מר י. לרר	מר שוקי ליבוביץ
מר ש. עדן	מר מ. לוי

1. אישור פרוטוקול מיום 9.12.77

סוכם: מאשרים את הפרוטוקול.

2. התקיים דיון חוזר על הסעיפים שצויינו בדו"ח מיום 2.5.77, להלן הסיכום:

סעיף 2.1

א. על המועמד לאכלוס להפקיד סך של -20,000 לי ע"י המחאה בנקאית, או ערבות בנקאית מתאימה.

ב. לדון בוועדת הכספים על האפשרות שמועמד יפקיד את הסך הנ"ל ע"י המחאה עצמית.

סעיף 1.3 + 1.4

ד. דלבר יפסור מסמך על הסיטה של הקצאת דירות ע"י סדר עדיפויות והגרלות כפי שמקובל בחברה.

סעיף 1.5

לבטל את ~~הפיסקה~~ (בסעיף 13 מתנאי ההיצע לציבור) המציינים כי החברה רשאית לשנות את תנאי החוזר על נספחיו.

סעיף 1.6

מחלקת האכלוס תקבע תנאים אחידים וברורים לגבי השעורים ותקופות התשלום. במיקרים חריגים יש לבקש את אישור מנכ"ל החברה.

סעיף 2.1 + 2.2

מח' האכלוס תקבע נוהל המפרט את:

א. לקבוע תאריך ושעה לסיום ההרשמה.
ב. לרשום את הבקשות ולציין על כל בקשה את תאריך קבלתה בחברה.
ג. בתום מועד ההרשמה שנקבע, מח' אכלוס תגיש למנכ"ל דו"ח מפורט ומסכם על ההרשמה.

סעיף 1.8

מר וינוגרד יערוך ביקורת נוספת בנדון.

2/...

סעיף 3.1 + 3.2 + 3.3

ד. דלבר דואג לאחידות בעריכת הפרוייקטים, ולשלמות החומר בתיקים המתאימים.

סעיף 4.1 + 4.2 + 4.3 + 4.4

מר וינוגרד ועו"ד י. בכהן יבדקו את הנושא.

סעיף 4.5 + 4.6

א. חשב החברה יבדוק את האפשרות לנטח את הדירות מיום קבלתן מהקבלן ועד ליום מסירתן לדייר אשר רכש לו את הנכס.

ב. יש להוציא את נושא הבטוח מחוזה התכירה.

סעיף 4.7

הנושא אושר וסוכם ביעיבת הדירקטוריון מיום 6.12.77 .

סעיף 5.1

מח' הכספים תדאג לחייב תשלום על כל הפיגורים בעת תקופת התשלומים שסוכמה עם החוכר.

סעיף 5.2

א. הפנייית החוכר לקבלת משכנתא תתבצע מוקדם ככל האפשר.

ב. במידה והחוכר לא יחתום על משכנתא או יידחה ביצוע החתימה יחוייב בתשלום ריבית מתאימה.

סעיף 6.1 + 6.2

לאור קבלת ההסברים שהחברה שומרת על החוק ואין עברות חמורות, מבקר הפנים ינסח אחרת את הסעיפים.

סעיף 6.3

כיום החברה גובה ריבית בסך 31%.

סעיף 6.4

א. הסמכות בחריגה לאי גביית ריבית היא בידי מנכ"ל החברה.

ב. לקיים דיון בנושא בוועדת הכספים של החברה למתן אישור פורמלי.

סעיף 7

א. מר ש. עדן הכין הצעה לנוהל.

ב. החברה כוללת בחוזה סעיף מיוחד לטיפול נגד רטיבות בדירות המשופצות.

ג. ההוצאה בגין בצוע העבודות הנ"ל מוכרת ע"י האוצר כמענק.

ד. לא לבצע תשלומים ביניים לאדריכלים עד לקבלת בטוחים מתאימים לטובת החברה.

סעיף 8

סוכם להכים 3 כרסוות:

כרסת ייצור - בטיפול מהנדס החברה.
כרסת מלאי - בטיפול מהנדס אחזקה.
כרסת דירות בפעילות - בטיפול במחלקת אכלוס.

סעיף 9

מחלקת אכלוס תדאג להשלמת התיקים וגליונות העבודה בכל תיקי האכלוס.

יתקיים דיון בנושאים הנ"ל בוועדת הביקורת לדו"ח מבקר המדינה.

העתק: למשתתפים
וועדת הביקורת לדו"ח מבקר המדינה.

רשם: מ. לוי
מיטל לוי

ירושלים, כ"ט בטבת תש"ל"ח
8 בינואר 78
723/5634
1130

פרוטוכול מישיבת הועדה לבקורת ומעקב אחר דו"ח
מבקר המדינה שהתקיימה ביום 6.1.78.

נוכחים	משתתפים
מר ש.פלג	מר ש. וינוגרד
גב' י. ורד	עו"ד י. הכהן
עו"ד א. לנקין	מר י. פייטליס
	מר מ. לוי
	מר ד. דלבר (חלקית)

על סדר היום:-

1. אשור פרוטוכל מיום 15.9.77.
2. מערך הפיקוח של משרד לוית.
3. רשימת הדירות בהן התגלו ליקויים וסכום ההוצאה לתיקונם.
4. דו"ח מבקר הפנים בנושא אכלוס.
5. דו"ח מבקר הפנים לגבי שלשה הסכמים עם קבלנים.

1. אשור הפרוטוכל מיום 15.9.77

יש לתקן את הכותרת של הפרוטוכל כדלקמן:-

פרוטוכל מישיבת הועדה לבקורת ומעקב אחר דו"ח מבקר המדינה שהתקיימה ביום 15.9.77.

החלטה:- מאשרים את הפרוטוכל.

---

2. מעקב הפיקוח של משרד לוית

מר ש. פלג - א. בהתאם לסכום ישיבת הועדה מיום 15.9.77 להלן מערך הפיקוח שנמסר לחברה ע"י משרד לוית:-

1) רשימת העובדים המועסקים במשך כל ימי השבוע:-

מר ש. זגגי, מפקח (הנדסאי)	גוש 18	בנית 5 יח"ד
	גוש 33	בנית 22 יח"ד
	גוש 19, 20, 21	שיפוץ יסודות
מר מ. קריכלי, מפקח (מהנדס)	גוש 27 חוש	שיפוץ 15 יח"ד
	גוש 28 א' ב'	שיפוץ 12 יח"ד
מר י. כהן, מפקח (הנדסאי)	גוש 36	השלמת שיפוץ 1 יח"ש
	גוש 39	שיפוץ 4 יח"ד
	גוש 38	בנית 10 יח"ד
מר מ. גיא, מפקח (הנדסאי)	גוש 09 צפון	שיפוץ 17 יח"ד
	גוש 09 דרום	בנית 3 יח"ד
מר א. בורנשטיין, מפקח(מהנדס)	גוש 08 יעד	שיפוץ 13 יח"ד
	גוש 08	שיפוץ 2 יח"ד
	גוש 08	בנית 5 יח"ד
	גוש 06	שיפוץ 2 יח"ד
מר י. כינורי, מפקח (הנדסאי)	רחבת הכותל ומקומות אחרים - עבודות שירותים.	
מר ד. צור (הנדסאי)	כ ל ל י	תיאום וריכוז ביצוע
גב' א. מלאכי	מזכירה טכנית	

2) רשימת העובדים המועסקים חלקית

מר י. לרר - כללי - ראש צוות - 4 ימים בשבוע.

מר ד. לוית - כללי - ניהול ותיאום - 1 יום בשבוע.

מר ז. שביט,- כללי - מחשב כמויות - 3 ימים בשבוע.

2/...

ב. לאחר מספר דיונים, החברה נמצאת בשלב מתקדם בהכנת הוזה להחתימה עם משרד לוית. המאפיין הוזה זה הוא שיהיו מספר פרוייקטים לפקח בתחום הרובע היהודי שאין החברה חייבת למסרם למשרד לוית והם:-

- המדרשה למורשת היהדות
- ישיבת הכותל
- בית הדין הרבני
- בית כנסת החורבה
- גן התיאטרון

גבי י. ורד:- א. מדוע פרוייקט החניון שלא הוחל עדיין בבנייתו נמסר לפיקוח למשרד לוית?

ב. ידוע שרוב התקלות שהתגלו בדירות המאוכלסות נובע מצנרת לקויה, ביוב לא מחובר, אינסטלציה חשמל לא תקינה, חוסר תיאום בביצוע עבודת התשתית והשטחים הציבוריים, האם מועסק מפקח שעיקר עבודתו היא פיקוח ותיאום בכל הנושאים הנ"ל?

עו"ד א. לנקין:- (א) איך ייתכן שראש הצוות מר י. לרר אינו נוכח בכל ימי השבוע ברובע?

(ב) האם כל מערך המפקחים המצויין נמצא באתר בכל ימי השבוע?

(ג) האם לכל מפקח מוטל הפקוח על מספר רב מידי של דירות?

מר ש. פלג:- א. בפרוייקט החניון מטפל משרד לוית בתאום התכנון, בוצעו עד יום זה מספר עבודות הכנה, ובשלב זה אין זה רצוי לחברה לחסור את עבודות הפקוח והתאום לגורם אחר.

ב. לדעת משרד הפקוח, כל מפקח האחראי להם, מוטל תאום העבודות המפורטות לעיל ע"י גבי ורד. הפקוח העליון של עבודות המשתית בתבצע ע"י מהנדס האינסטלציה נחמן ניר.

ג. לאור הפסקת עבודתו של מהנדס החברה מר א. אקסלרד, טוכן למסור למשרד הפקוח את פקוח העבודות, בטוח מיוחד בדירות המשופצות.

מר י. פייטליס:- לדעתו לכל מפקח יש האפשרות מתעשית לפקח על עבודות הבניה כמספר הדירות בהתאם לרשימה המפורטת לעיל.

ה ח ל ט ה :- א. החברה תפנה בכתב למשרד לוית והציין כי ראש הצוות מר י. לרר יועסק בכל ימי השבוע ברובע.

ב. הבקשים ממשרד לוית להעסיק מפקח מיוחד שיוטל עליו התאום והפקוח של צנרת מים, צנרת חשמל, חיבור לביוב, תשתית כללית, קיטמטאות ושטחים ציבוריים.

ג. מבקשים ממשרד הפיקוח להעסיק מפקח מיוחד לביצוע העבודות הנדרשות נגד רטיבות בדירות המשופצות.

ד. לזמן את מר י. לרר להשתתף בישיבה הבאה של הוועדה.

---

3) רשימת הדירות בהן התגלו ליקויי בניה

(לחברי הוועדה נמסרה הרשימה שמהווה חלק מפרוטוכל זה).

מר ש. פלג:- לאור החלטת הועדה מיום 15.9.77 הכין מהנדס האחזקה מר י. פייטליס הרשימה המפורטת של עבודות אשר ביצעה החברה (לאחר גמר שנת האחריות של הקבלן) בדירות המאוכלסות בהן התגלו ליקויים במשך השנתיים האחרונות.

עו"ד לנקין:- הרשימה הזו נראית ארוכה מהמקובל, איך ייתכן שלא מחברים את הדירות לביוב, לא מסיימים התקנת צינורות אויר, האם שולם לקבלנים בגין העבודות הנ"ל שלא בוצעו על ידם? יש לבדוק זאת עם משרד הפקוח.

גבי י. ורד:- א) הסתימות של הביוב והאינסטלציה הם כתוצאה של ביקורת לא נכונה אשר מהבצעת בעת קבלת הדירות מהקבלן ולפני מסירתן לדיירים.

נראה לה שזו רשלנות של משרד הפקוח.

ב) מדוע יש צורך בהחלפת צנרת מים בדירות לאחר שנתיים של איכלוס.

ג) נראה לה שהחברה מבצעת עבודות תיקונים בדירות המאוכלסות מעבר למקובל בשוק החופשי או במשרד השיכון.

מר ש. פלג:- א) לטענת משרד פקוח המפרס הטכני לביצוע הצנרת לא היה באיכות מתאימה לנסיבות בשטח, הם בצעו את העבודות בהתאם להנחיות שקבלו ממהנדס האינסטלציה.

מר י. פייטליס:- א) מאחר ולמספר דירות יש ביוב משותף, קשה במיוחד לבדוק שתימות של ביוב או אינסטלציה אלא רק לאחר איכלוס כל הדירות למערכת המשותפת, אפשרי לבדוק תקלות.

ב) לדעתו הדיירים התרגלו לקבל מהחברה שירותים בתיקונים, מעבר למקובל והנהוג במשרד השיכון.

ה ח ל ט ה:- א) לאור קבלת ההסברים ומאחר ויש צורך בבדיקה יסודית ומקצועית של הרשימה שהוגשה, נבחרה וועדה בהרכב הבא:- מר ד. צוקר - דירקטור
מר י. פייטליס - מהנדס אחזקה
מר י. לרר - משרד הפקוח

כדי לסווג את התיקונים, ולציין מה הסיבה, מי הגורם, מי אשם ואת מי לחייב.

ב) הנהלת החברה תכין נוהל לתיקוני הליקויים הנחוצים לדעת החברה בדירות המאוכלסות לאחר גמר שנת האחריות, ולסמן את נציגות הדיירים לדיון בנושא.

ג) לקיים דיון בנושא בדירקטוריון החברה.

---

4. דו"ח מבקר הפנים בנושא אכלוס

לחברי הוועדה נמסר

א. דו"ח מבקר הפנים
ב. פרוטוכל מיום 2.1.79
ג. הצעה לנוהל לקבלת רכוש מיום 23.12.77.
ד. הצעה לנוהל לתיקון ליקויים מיום 23.12.77.
ה. כלליים ותנאים להיצע דירות בציבור.

מר ש. פלג:- מדובר בסיכומה של דו"ח מבקר הפנים שנושא אכלוס. לאחר שני דיונים אשר התקיימו בוועדה פנימית של החברה, ולאחר ההסברים שנתנו, מבקר הפנים נכנס מחדש מספר סעיפים:-

התקיים דיון

יוכם:-

סעיף 1.2

א. על המועמד לאכלוס להפקיד סך של -.20,000 % עיי המחאה בנקאית או ערבות בנקאית מתאימה.

ב. לקיים דיון בנושא בוועדה הכספים.

סעיף 1.5

לא לקבל את הצעת המבקר למחיקת הסעיף בו החברה רשאית לשנות את תנאי החוזה עד להחתמה.

המשך הדיון יתקיים בישיבה הבאה.

4/...

5. <u>דו"ח חבקר הפנימי לגבי שלשה הסכמים עם קבלנים</u>

לחברי הוועדה נמסר:-

א. דו"ח חבקר הפנימי.

ב. פרוטוכל מיום 2.1.78.

<u>מר ש. פלג</u>:- מדובר בטיוטה של דו"ח חבקר הפנימי בנושא שלשה הסכמים עם קבלנים שביצעו עבודות בניה ברובע.

לאחר דיון שהתקיים בוועדה הפנימית של החברה, ולאור ההסברים שנתנו, חבקר הפנימי ינסח מחדש מספר סעיפים של הדו"ח.

יתקיים דיון בנושא בישיבה הבאה.

העתקים:- להשתתפים
חברי הדירקטוריון

רשם: מיכל לוי

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

כו' טבת תשל"ח
5 ינואר 1978

אל : הועדה לביקורת סבקר הסדינה

רשימת הדירות בהם התגלו ליקויים במשך השנתיים האחרונות.

גוש	דירה	ביוב	סיבה	סכום
31	31/3	גמר צינורות אויר	לא אוכלס	1140.-
34	בנין 26+	תיקון ביוב		1085.-
32	32/26	תיקון ביוב		480.-
25	25/12-14	תיקון ביוב	ביצוע לקוי	500.-
35	35/31	הפרדת ניקוז מי דלוחין	ביצוע לקוי	1040.-
32	32 מרכז	פתיחת סתימה		550.-
32	א'32/26 מזרח	פתיחת סתימה		650.-
32	32 מערב	תיקון צינור		565.-
32	32/1	פתיחת סתימה		650.-
25	25/24	פתיחת סתימה		450.-
25	25/10	תיקון ביוב		1990.-
32	32/46 מערב	תיקון ביוב		480.-
32	32 מזרח	פתיחת סתימה		500.-
34	ב. פרחים/7	חיבור לביוב	לא חובר	8460.-
				18,540.-

גוש	דירה	מים	סיבה	סכום
30	מעון אמן	מיום וכיחול מחדש	מבנה יסן	4994.-
32	32/33 מזרח	תיקוני מים		1428.-
32	32/30 מזרח	תיקון מים		5132.-
32	32/46 מערב	מים ניסיוני		41,456.-
32	א'32/26 מזרח	כיפוץ מים		48,100.-
32	32/3 חדש	"		48,212.-
32	32/48 מערב	"		68,100.-
31	31/2	"		72,330.-
32	32/47 מערב	"		89,588.-
34	ב. פרחים/12	"		97,200.-
34	בזאר חנות 7	"		29,472.-
32	32/8	"		144,892.-
34	חצרות 6/9	"		70,000.-
35	קטה 35 צפון	"		58,645.-
32	32/29 מזרח	"		32,665.-

גוש	דירה	סוג	סיבה	סכום
32	32/28 מזרח	טיפוץ טיח		86,296.-
32	32/29	תיקון טיח		2160.-
31	טערי טמים, פבר	טיפוץ טיח		64,620.-
32	32/11	טיפוץ טיח		92,180.-
				1,057,470.-

גוש	דירה	סוגות	סיבה	סכום
26	/3	החלפת בוילר	נזילה	1300.-
35	35/5 צפון	פתיחת סתימה	סאריות בניה	150.-
34	בזאר	תיקונים טונים		3350.-
32	א'32/14	תיקונים טונים		2394.-
34	26/16	תיקון נזילה במרפסת	ביצוע לקוי	1730.-
34	+26	חיזוק מעקות		2240.-
32	32/5	תיקונים טונים		1793.-
25	/8	ניקוי מרזב	הזנחת דיירים	180.-
32	תא טים	תיקון צירים		250.-
32	32/46	צבע		5065.-
34	+26/20	תיקונים טונים		1879.-
25	25/2	טילוק סתימה		175.-
31	ב. קרנות/2	צבע תריסים		300.-
37	הקדש בית אל	החלפת בוילר	בלאי	1550.-
34	26/15	חדוש מוזאיקה	ביצוע לקוי	1500.-
31	טער טמים-פנינ'	צבע אקריל	קילוף	1200.-
25	קומב' הארי	תיקונים טונים		500.-
32	ב. קמרונות/1	תיקון ריצוף		3490.-
32	32/3 חדש	אספקת ארון כביסה	לא סופק	750.-
31	31/8	גמר מרפסת מזרחית		2480.-
35	35/12	תיקון נק' איסוף גשם		250.-
31	31/8	טינוי טיפוע מרפסת מערב	[illegible]	2280.-
26	האטורים/גן	החלפת בוילר	בלאי	1700.-
32	32/51 מערב	פתיחת סתימה		975.-
25	25/12	תיקונים טונים		350.-
31	ב. קרנות /5	תיקונים טונים		500.-
32	32/6	הכנסת קוי טלפון	לא הוכנסו	1400.-

גוש	דירה	סוגות	סיבה	סכום
26	8+3/5	הכנסת קוי טלפון	לא הוכנסו	900.-
33	בית אל	מקטיני לחץ		1500.-
30	גן נעמת	צבע אקרילית		7876.-
32	32/53 מערב	תיקונים		1030.-
25	/1	החלפת בוילר	בלאי	1950.-
26	8+3/3	הכנסת קוי טלפון	לא הוכנסו	750.-
34	26/1	הכנסת קוי טלפון	לא הוכנסו	750.-
38	א'381/18	תיקונים		7502.-
26	/3	סיום לאחר נזילה		203.-
32	32/53	תיקונים		1030.-
32	32/47 מערב	תיקונים ...		1632.-
32	32/31	הכנסת קוי טלפון	לא הוכנסו	600.-
31	ב. קרנות/3	הכנסת קוי טלפון	לא הוכנסו	600.-
25	25/9	תיקונים		230.-
34	בזאר/8	תיקון סמסה		650.-
32	ב. קטרונות/עזר	החלפת בוילר		1900.-
32	32/3 חדש	השלמות		500.-
33	קראים/1	התקנת תעלת ניקוז		2110.-
34	+26/7	סידור נק' איסוף גשם		120.-
35	35/11	תיקון רטיבות		940.-
34	+26/1	גמר תיקונים		180.-
32	32/10	גמר תיקונים		1287.-
35	35/29	הספקת חלון רפפה	לא הותקן	750.-
35	35/14	התקנת ספסל בטרפסה	לא הותקן	600.-
32	32/48	השלמות		4950.-
31	31/4	תיקונים וטיפוץ		35,890.-
35	35/5	גמר תיקונים		2845.-
26	8+3/6	גמר תיקונים		570.-
34	מדרגות +26	גמר תיקונים		1145.-
32	32/13	תיקון רטיבות		400.-
35	35/8	תיקון רטיבות		1720.-
30	גן אסן	תיקונים וסיוד		4600.-
35	35/11	תיקון רטיבות		1106.-
32	ב. קטרונות/1	תיקון רטיבות		680.-
32	1/" "	תיקונים סונים		1180.-
32	32/4,13	רשת טלפון		3510.-
34	ב.פרחים/12	עבודות סונות		9100.-

בנין	דירה	סוגות	סיבה	סכום
32	32/12	תיקון בוילר		150.-
31	31/7	השלמות ותיקונים		7900.-
34	ב.פרחים/1	בדיקת בוילר וצבע		450.-
[illegible]	381/18	החלפת בוילר		2500.-
[illegible]	ביה קרנות	הסחלת חומי טלפון		1495.-
25	25/14	ניצוף וקירוה לאחר תיקון ביוב		310.-
20	38	איתור קוי טלפון		2550.-
38	מ. לוך 15	תיקון סדקים	לאחר עבודות בסביבה	3435.-
				161,807.-

בנין	דירה	חסמלו	סיבה	סכום
32	חצר 32 מערב	הטלפת רשת	לא הוטלמה	830.-
25	/2	תיקון חשמל	מפסק פגום	120,-
26	חנויות חב"ד	הטלפת מערכות חשמל	חסרה הארקה	720,-
34	בזאר	ההלפת חומי הארקה	לא לפי תקן	1200.-
32	32/29-34 מזרח	איטומם למדרגות	לא היה	650.-
34	בזאר/4	החלפת חומים	בגלל לחות קירות	525.-
32	32/46 מערב	אינסטלציה שאוגר	לא היתה	700.-
32	32/34 מזרח	טינוי לוח חשמל	לא הוטלם	1475.-
34	10/26+	גמר חשמל כמרשמת	לא בוצע	140.-
34	בזאר	הטלמ: חנות	לא הוטלם	750.-
34	חצרות 6/9	תיקון רשת חשמל		620.-
32	32/11	החקנת חשמל לח. מדרגות	לא בוצע	220,0
32	מקלט 32 מזרח	גמר		627.-
[illegible]	32/20, 32/14 מז'	תיקון רשת		570.-
				9,147.-

בנין	דירה	תיקוני סנת אחריות	סיבה	סכום
31	31/5	תיקונים טונים		6550.-
25	/5	תיקונים גג		800.-
33	35/5 צפון	תיקונים טונים		3615.-
32	32/3 מרכז	תיקונים טונים		2190.-
25	/8	" "		540.-
26	8+3/2	" "		2100.-
33	32/4	" "		2670.-
31	31/8	" "		6110.-

גוש	דירה	תיקוני רשת אחריות	סיבה	סכום
32	סוני הלכות 21	תיקונים סונים		2591.-
32	א'32/26 מזרח	" "		1615.-
32	ב.קסרונות 2	" "		1350.-
32	32/47 מערב	" "		3220.-
26	/9	" "		6327.-
34	ב.פרחים/12	" " ותוספות		54,000.-
34	בזאר/3	" "		2930.-
34	26/6	" "		5600.-
26	/8	תיקונים		3730.-
				99,994.-

גוש	דירה	תיקון קירות וגגות	סיבה	סכום
38	381/6	תיקון קירות	בלאי	1050.-
32	32/5 מרכז	פלטות בידוד	רטיבות	2538.-
32	א'32/14 מרכז	פלטות בידוד	רטיבות	3636.-
38	381/18	חיזוק ואטום קיר רעוע	קיר יסן סלא סופץ	2025.-
32	א'32/27 מזרח	תיקון קיר	קסיבות - קיר יסן	1300.-
32	32/46 מערב	בידוד ע"י אקרוסיל	רטיבות	2900.-
35	35/1	תיקון כוחלה	כוחלה מבועה	200.-
34	+26/23	תיקון כוחלה	רטיבות	810.-
32	32/46 מערב	התזת אקריליה	רטיבות	10,080.-
32	32 מערב	תיקון גג		292.-
34	343/13	כחול קירות וגג		1250.-
32	32/13	תיקון גג		770.-
35	35/1 צפון	תיקון קירות חוץ		380.-
32	32/26-28 מזרח	טיפוץ קיר חוץ	לא סופץ	7750.-
32	גוש 32	תיקון גג		1050.-
32	32 מערב	אטום תפרי גג		141.-
32	32 מערב	תיקון קיר חוץ	-	5700.-
32	32/2 מרכז	תיקון נגד רטיבות		4236.-
34	+26/6	תיקון גג		618.-
26	/7	תיקון גג		8680.-
32	32 מערב	טיפוץ קיר אבן		33,100.-
				88,506.-

גוש	דירה	הכנה לאכלוס	סיבה	סכום
32	32/29 מזרח	תיקונים סונים		24,610.-
32	32/26	תיקונים סונים		4855.-
32	32/47	תיקונים סונים		5010.-
32	32/46	תיקונים סונים		35,000.-
34	343/3	תיקונים סונים		6010.-
32	32/54 מערב	" "		2160.-
32	32/2	" "		3816.-
25	/1	" " ואקרילית		15,660.-
25	25-10	" "		720.-
34	343/13 ג'	" "		540.-
24	24 צ.מערב/4	" " וסיוד		2200.-
35	35/7	" "		390.-
25	25/12	" "		1174.-
25	25/18	" "		80.-
24	24 צ.מערב/2	" "		841.-
25	25/19	" "		230.-
33	בית אל/4	" "		50.-
25	25/17	" "		225.-
32	32/14 מרכז	" "		4700.-
24	24 צ.מערב/1	" "		680.-
34	חצרות 7/9	" " וצבע		2520.-
32	32/26 א'	" "		5205.-
25	25/9	" "		435.-
				116,661.-

גוש	דירה	נגרות	סיבה	סכום
35	35/1	תיקונים		870.-
32	ב.קסרונות/ח.מדרג'	"		500.-
34	ח.מדרגות/ 26+	"		325.-
32	32/26-28 מזרח	"		1540.-
				3235.-

גוש	דירה	תיקון חריסים והחלפה	סיבה	סכום
31	ב.קרנות/2	תיקון חריסים	בלאי	1200.-
31	" /4	תיקון והחלפת חריסים	בלאי והכנון(חר'גדולים)	4900.-
32	32/14 מרכז	הספקת חריסים		1900.-
34	חצרות 6/9	הספקת חריסים	לא הותקנו	11,714.-
31	ב. קרנות/2	החלפה	חריסים לקויים	4150.-
				23,864.-

גוש	דירה	צנרת	סיבה	סכום
26	/3	תיקון ניאגרה		300.-
34	מוסב זקניס	החלפת צנרת	פגומה (ביצוע)	1900.-
26	/8	תיקון צנרת	" "	2750.-
34	קפה בבזאר	" "	" "	4989.-
25	25/20	" "	" "	150.-
25	25/21	" "	" "	100.-
25	25/11	" "	" "	100.-
25	52/2 ,25/23	" "	" "	225.-
25	25/11	" "	" "	120.-
31	ב. קרנות/5	סינוי מערכת דלוחין	תכנון לקוי	2500.-
25	25/14	תיקון צנרת	פגומה (ביצוע)	345.-
32	קסרונות /2	" "	" "	432.-
32	גוש 32	" "	" "	570.-
32	32/12 מזרח	" "	" "	1300.-
26	/5	" "	" "	800.-
32	ב.קסרונות/1	" "	" "	2740.-
32	32/53 מערב	" "	" "	2550.-
35	35/24	" "	" "	3190.-
24	חב"ד 64	" "	" "	1630.-
32	32 מערב	" "	" "	2060.-
32	32 מרכז	" "	" "	310.-
32	32/53 מערב	תיקון צנרת	פגום	2670.-
35	/8	" "	"	7160.-
31	מדרשה למדעי יהדות	" "	"	1484.-
31	31/5	" "	"	4500.-
32	32/49 מערב	" "	"	15,100.-
25	25/10	" "	"	150.-
34	ב.מרחים/4	" "	"	180.-
26	8+3/2	" "	"	420.-
25	25/10,12,19,20	" "		750.-
32	32/12 מרכז	" "		1900.-
35	35/32	" "	"	220.-
26	8+3/3	" "	"	1250.-
34	343	" "		1350.-
26	8+3	" "		5950.-

גוש	דירה	צנרת	סיבה	סכום
34	חצרות 1/9	תיקון צנרת		520.-
52	קוטגים הארי/1	" "		16,150.-
32	א'32/27 מזרח	" "		11,150.-
36	מעון בית"ר	" "		4681.-
26	8+3/4	" "		660.-
32	32/7 חדש	" "		250.-
32	32/7 מרכז	" "		510.-
				103,056.-

גוש	דירה	תאורה	סיבה	סכום
25	כניסה	תאורה		1340.-
32	חצר 32 מערב	תאורה		2200.-
34	חצר 26+	תאורה		4000.-
				7540.-
25	בנין	לוח תאורה		800.-

גוש	דירה	ביוב	סיבה	סכום
35	35/4	גמר קו דלוחין	לא סודר	925.-
34	מקלט 26+	תיקון דליפה		570.-
31	31/6	סידור דלוחין	לא היה	1100.-
				2595.-

בדירות הרכומות בוצעו מספר תיקונים בסכום הנקוב :

	ם/5	-	52,875
	ם/8	-	7,880
	ם/1	-	17,610
סזרח	29/32	-	59,435
-"-	27'א/32	-	12,300
-"-	26'א/32	-	30,365
-"-	26-28/32	-	95,586
בית קרנות	2/	-	1,500
בית קרנות	5/	-	3,000
בית קרנות	3/	-	4,750
	381	-	12,027
גוש	5/31	-	7,056
גוש	8/31	-	10,870
גוש	7/31	-	57,400
מרכז	14'א/32	-	6,030
מרכז	11/32	-	92,400
מרכז	13/32	-	1,770
מרכז	12/32	-	2,050
מרכז	14/32	-	6,600
מערב	47/32	-	94,440
מערב	53/32	-	6,250
ת	ב/3	-	1,803
	ב/8	-	6,480
	6/26+	-	6,218
	1/26+	-	920
מערב	46/32	-	96,401
מערב	48/32	-	73,050
	25/20	-	340
	25/12	-	1,834
	25/14	-	655
	25/10	-	3,050
	25/9	-	665
	25/19	-	420
	343/13	-	1,840
	3/8 +3	-	2,000
חדש	3/32	-	49,462
קטרונות	ב/2	-	1,782
קטרונות	ג 1	-	8,890
	35/11	-	2,046
פרחים	12/	-	165,600

. אין הרשימה כוללת דירות שאולי הוקנו ע"י המיקוח

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, ט"ו בשבט תשל"ח
23 בינואר 78
/5741

לכבוד

מר י. גבע	ד"ר פ.י. יעקובי
מר ש. פלג	מר א. לנקין
גב' י. ורד	מר ד. צוקר
מר י. שאוב	מר א. אברהמי
מר ד. רוזן	מר א. וינר
מר א. שגיא	

א.נ.,

בהתאם להוראת יו"ר הדירקטוריון, הנני מזמינך לישיבת הדירקטוריון אשר תתקיים ביום שלישי 31.1.78, בשעה 1230 במשרדי החברה.

<u>על סדר היום:-</u>

1. אישור פרוטוקולים.
2. דו"ח כספי לתקופה 1.10.77 - 31.12.77.
3. תקציב 1978/79.
   א. תקן כח אדם
   ב. משימות נוספות מחנת מיתוג, המדרשה למורשת היהדות.
   ג. נוהל ותיקון ליקויי בניית ורטיבות אחר שנת האחריות.
4. אכלוס - היצע סברואר 1978.
5. ש ו נ ו ת.

בכבוד רב,

מישל לוי
מזכיר החברה

העתקים:-

עו"ד מ. בן-זאב, היועץ המשפטי
מר ש. וינוגרד - מבקר המנים
מר כהן, רשות החברות
מר שייג - משרד השיכון

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

1.691

ירושלים, י' בשבט תשל"ח
18 בינואר 78
1090/5711

פרוטוקול מישיבת ועדת התקשרויות(מס' 32) מיום 16.1.78

נוכחים:	משתתפים	נעדר
מר ש. פלג	מר י. לרר	מר א. שגיא
מר ד. צוקר	מר ש. עדן	
מר א. אברהמי	עו"ד י. שלום	
	מר א. אדן	
	מר ל. רוזנברג	

על סדר היום:-

1. אשור פרוטוכל (מס' 31) מיום 7.11.77.
2. אשור למסירת העבודה בגוש 25 דרום לקבלן מ. ליפשיץ.
3. לוח זמנים לבניית הדירות בגוש 21-20-19.
4. הגדלת חוזר מס' 19/01/75(29) - גוש 21-20-19 - קבלן מ. ליפשיץ.
5. הגדלת חוזה מס' 20/02/(27) - החזר האשורים - קבלן קוטלר עדיקא.
6. שיפוץ 2 דירות ברחוב שוני הלכות 5.
7. שיפוץ דירה מס' 9 בגוש 24.
8. שיפוץ דירה מס' 4 בבנין 7 גוש 25.
9. שיפוץ דירה מס' 7 בחצרות 9.
10. ביצוע תיקוני אספלט בסמטאות הרובע.
11. השלמת קוי דואר ברחי היהודים עד ישיבת הכותל.
12. הגדלת חוזה האחזקה ברובע - קבלן חוקוק.
13. תכנון גוש 25 אדריכל פרנקל.
14. גוש 38 בנינים 64 בחירת אבן.
15. הגדלת חוזה מס' 27/02/76 - החוייש - הקבלן מ. בורוכוב.
16. תשלום בגין תאום ופקוח - גוש 08 - תכנון יער.

1. אישור פרוטוכל (מס' 31) מיום 7.11.77

מאחר ומסיבה טכנית לא נרשמה ההחלטה של סעיף 4 - הגדלת חוזה מס' 18/01/75(36) גוש 18 - קבלן מ. ליפשיץ, להלן נוסח ההחלטה שהתקבלה:-

מאשרים הגדלת החוזה מס' 18/01/75 (36) - גוש 18 - קבלן מ. ליפשיץ בסך -.1,721,666 ל"י.

החלטה:- בכפוף לאמור לעיל מאשרים את הפרוטוכל.

---

2. אשור למסירת העבודות בגוש 25 דרום לקבלן מ. ליפשיץ

מר ש. פלג

א. לאור החלטת הוועדה מיום 29.7.77 התבקשו 4 קבלנים להגיש את הצעותיהם לבניית הפרוייקט גוש 25 דרום ורק שלושה השתתפו במכרז:-

מ. ליפשיץ	הגיש הצעה בסך	2,039,292.- ל"י
כהן מאיר	הגיש הצעה בסך	2,339,971.50 ל"י
קוטלר עדיקא	הגיש הצעה בסך	2,400,499.05 ל"י
הערכה תקציבית		2,065,000.- ל"י

2/...

המחלקה לעיריות ולמ"מ
נתקבל ביום 24.1.78

ב. בישיבת הועדה מיום 19.9.77 נדון הנושא. מאחר והתגלו חילוקי דעות בדבר שיפוץ המבנה בהתאם לתכנון או להריסת המבנה ובנייתו מחדש, טוכם להעביר את הנושא לדיון בדירקטוריון החברה.

ג. בדיון שהתקיים בישיבת הדירקטוריון מיום 25.10.77 טוכם לשפץ את המבנה בהתאם לתכנון הקיים.

ד. מאחר והצעת הקבלן מ. ליפשיץ בסך -.2,039,292 ₪, היא הזולה ביותר תבקש את האישור הפורמלי למסירת העבודה לקבלן ליפשיץ.

<u>החלטה</u>

מאשרים פורמלית למסור את העבודה לקבלן מ. ליפשיץ בהתאם להצעתו בסך -.2,039,292 ₪.

---

3. <u>לוח זמנים לבניית הדירות בגוש19-20-21</u>

<u>מר ש. מלג:-</u>

א. בהתאם להחלטת הועדה מיום 19.9.79, למסירת עבודת בניית 20 הדירות לקבלן ליפשיץ, טוכם כי לוח הזמנים לגמר העבודות שהוצע הוא 12 חודש.

ב. הקבלן אינו מוכיח להצעה זו, התקיימו מספר דיונים בנושא, ומר דב לוית התבקש למסור חוות דעת, להלן הצעתו:-

"בהתאם למכתבו מיום 3.1.78 אחרי שמיעת שני הצדדים, עיון בחומר ושקול הנני ממליץ לאמץ את לוח הזמנים הבא לגבי המבנים הנ"ל.

חלק ב' 10 דירות 11 חודש
חלק ה' 10 דירות 13 חודש
חלק ג' ו'9 דירות 16 חודש

<u>החלטה</u>

הועדה מאשרת ומאמצת את הדעת מר דב לוית ללוח הזמנים הנ"ל.

---

4. <u>הגדלת חוזה מס' 19/01/75(29) - גוש 19-20-21 - קבלן מ. ליפשיץ</u>

<u>מר י. לרר</u>

עם גמר התכנון וההריסות בגוש הנ"ל, אנו מבקשים לעדכן את החוזה ולהגדילו בהתאם לכמויות המשערות הנובעות מהתכנון המתוקן, וכן כתוצאה מההחלטה להרוס את גוש ד' שהיה מיועד בחלקו הגדול לשיפוץ.

עלות העבודה בחוזה המקורי	-.4,030,060 ₪
בתאריך 15.12.76 אושרה התייקרות על סך	-.500,000 ₪
בתאריך 14.2.77 אושרה הגדלה עבור עבודות ארכיאולגיה	-.700,000 ₪
בתאריך 29.7.77 אושרה הגדלה לעבודות נוספות על סך	-.2,00,000 ₪
סה"כ	-.7,230,060 ₪

לפי הערכתינו המשוערת לגמר העבודה יש צורך בהגדלת חוזה עבור השלמת הקמרונות ויסודות בחלקים ב' ג' ה' ועבודות בקטע ד' הכוללות הריסות, חיזוקים וקמרונות לפי פירוט המצ"ב.

-.2,761,132 ₪

<u>התקיים דיון</u>

<u>החלטה</u>

א. מאחר ובתקציב שנת 1977/78 מצויין סך של -.0,400,000 ₪ בעלות משוערת, ולאור העובדה שהעבודות אשר בוצעו בגין ארכיאולוגיה, חיזוק מבנים ויסודות, לא היה אפשר לחזות מראש. מאשרים הגדלת חוזה מס' 19/01/75(29) - קבלן ליפשיץ בסך -.2,761,132 ₪.

---

5. הגדלת חוזה מס' 20/02(27) - החצר האשורית - קבלן קוטלר עדיקא

מר י. לרר

כדי להכין את החשבון הסופי של הקבלן, מבקש להגדיל את החוזה כדלקמן:-

א.מבנה טרנספורמטור	₪ 43,000.-
ב.ציפוי שיש בה. מדרגות (במקום טיח)	₪ 10,000.-
ג.מרזבים מברזל במקום פי.וי.סי.	₪ 13,000.-
ד.הפרש מחיר יסוד לחומרים	₪ 20,000.-
ה..	₪ 20,000.-
ו.עבודות רגי ושונות	₪ 4,564.-
ז.תוספת התייקרות מעבר להגדלות	₪ 62,271.-
סה"כ	₪160,835.-

החלטה

מאשרים את הגדלת החוזה מס' 20/02(27) - החצר האשורית לקבלן קוטלר עדיקא בסך -.100,835 ₪.

---

6. שיפוץ 2 דירות ברח' שוני הלכות 5

הערכה תקציבית -.200,000 ₪.

מר ש. פלג

צוות התכנון של החברה תכנון שיפוץ 2 הדירות שהיו בעבר מושכרות.

מר י. לרר

4 קבלנים התבקשו להגיש הצעותיהם, להלן סכום ההצעות:- (פירוט ההצעות מצורף לפרוטוכל)

עלי חסן עלי	₪ 157,043.-
חביב דראי	₪ 150,606.-
בן דה חיים	₪ 176,694.-
אבי בוטביה	₪ 205,100.-

החלטה

מאשרים למסור את העבודה לקבלן עלי חסן עלי בהתאם להצעתו בסך -.157,043 ₪ ללא כל תוספת התייקרויות. =

---

7. שיפוץ דירה מס' 2 בגוש 24

הערכה תקציבית:- -.99,900 ₪.

מר ש. פלג

יש צורך בביצוע טיח מיוחד בדירה משופצת בגוש 24.

מר י. לרר

3 קבלנים התבקשו להגיש את הצעותיהם, בן חיים דוד, אבי בוטביה, מ. ליפשיץ, ורק שניים הגישו את הצעותיהם כדלקמן:-

בן חיים דוד	₪ 124,400.-
אבי בוטביה	₪ 143,750.-

(פרוט הצעותיהם מצורף לפרוטוכל)

4/...

<u>החלטה</u>

מאשרים למסור את העבודה לקבלן בן-חיים דוד בהתאם להצעתו בסך 124,000.- ל, ללא כל תוספת התייקרויות.

---

8. <u>שיפוץ דירה מס' 4 בבנין 6 בגוש 25</u>

הערכה מקצועית:- 190,450.- ל.

<u>מר ש. פלג</u>

יש צורך בביצוע טיח מיוחד בדירה המשופצת.

<u>מר י. לרר</u>

3 קבלנים התבקשו להגיש את הצעותיהם, להלן סכום ההצעות:- (פירוט ההצעות מצורף לפרוטוכל).

ש.כ.ל.	173,558.-	ל
בן-חיים דוד	191,950.-	ל
עלי אלזעחרה	203,900.-	ל

<u>החלטה</u>

מאשרים למסור את העבודה לקבלן ש.כ.ל. בהתאם להצעתו בסך 173,550.- ל ללא כל תוספת התייקרויות.

---

9. <u>שיפוץ דירה מס' 7 כחצרות 9</u>

<u>מר ש. פלג</u>

יש צורך בביצוע טיח מיוחד בדירה המשופצת.

<u>מר י. לרר</u>

מבקש לשתף את הקבלנים חביב דרעי, ש.כ.ל. ואבי בוטביה להגיש את הצעותיהם.

<u>החלטה</u>

מאשרים לשתף את הקבלנים חביב דרעי, ש.כ.ל. ואבי בוטביה להגיש את הצעותיהם.

---

10. <u>ביצוע תיקוני אספלט בסמטאות הרובע</u>

<u>מר ש. פלג</u>

לקראת שנת העשור נעשה מאמץ מיוחד לרצף סמטאות, לבנות סביבן קירות מסך כדי להקל על ההליכה והבוקר בסמטאות ליצור אוירה נעימה, ולבצע תיקוני אספלט באזורי הבניה.

מאחר ובינתיים באחרי הבניה ובצירי מעבר חומרי הבניה בוצע מספר חפירות נוספות להשלמת התשתית, ממליץ לבצע מספר עבודות תיקונים באספלט במספר צירים.

<u>מר י. לרר</u>

עד יום זה בוצעו מספר עבודות בתיקוני אספלט, הסכום הנדרש להשלמת העבודות מסתכם ב-300,000.- ל, העבודות מתבצעות ע"י הקבלן סימן טוב מאחר והצעתו היתה זולה יותר מהצעתו של הקבלן אבנר לוי.

<u>החלטה</u>

א) הועדה רואה בצורך שמירת הנקיון בצירים, ולשמור על מעברים שבהם גרים הושביהרובע.

ב) מאשרים לבצע את התיקונים הנדרשים עד לסך של 300,000.- ל.

ג) לחייב את הסעיף התקציבי 06-635 (רצוף סמטאות) או את הסעיף התקציבי 04-612 (חשמל), במידה ולא יהיה תקציב לכך, מתבקש מנכ"ל החברה לבקש את אישור וועדת הכספים להעברת תקציבים מסעיפים אחרים.

---

11. <u>השלמת קוי דואר ברחי היהודים עד ישיבת הכותל</u>

הערכה תקציבית:- 100,000.- ₪.

<u>מר י. לרר</u>

יש צורך בהשלמת קוי דואר מרחי היהודים לאורך רחי בית אל עד ישיבת הכותל. מוצע לנהל מו"מ עם הקבלן חרות על בסיס המחירים של חוזה מס' 20/001/76 - רחוב סנט מרק.
העבודה דחופה לצורך חיבור הקוים בין איזור לאיזור.

<u>החליטה</u>

מאשרים מסירת העבודה לקבלן חרות בהתאם למחירים המקובלים לפי חוזה מס' 20/001/76.

---

12. <u>הגדלת חוזה האחזקה ברובע - קבלן חוקוק</u>

<u>מר ש. עדן</u>

1. עפ"י תנאי המכרז ב' ו לתאור עבודות ושירותים קיבלה החברה מהעיריה עגלה ידנית ללא נהג ומסרה אותה לקבלן.

2. העגלה נתקלקלה באופן חכוף ועילות העבודה מחד והוצאות התיקונים מאידך. הביאו לכך שהעגלה לא ענתה לדרישות ותוחזרה לעיריה.

3. ועדת התקשרויות של החברה, אישרה קניית מכונית חשמלית מטיפוס מתאים (עפ"י המלצת היועץ מר נ. גרינגרט) המופעלת ע"י נהג, ולאחר שהקבלן הביע נכונותו לקנות את העגלה, הוסמך מנכ"ל החברה לנהל איתו מו"מ ע"מ להגיע לסיכום לאופן הפעלה ותשלום בגין המכונית החשמלית.

4. מחיר המכונית החשמלית כ -.70,000 ₪.

5. הקבלן התנה את הסכמתו לקניית העגלה בקבלת פיצוי נאות, הואיל ובתנאי המכרז התחייבה החברה לספק עגלה ידנית ללא תשלום, דבר שנלקח בחשבון ע"י הקבלנים בעת הצעות המחיר.

6. הקבלן הציע תשלום של -.33 ₪ לפינוי אחד ביום של חדר אשפה, בהשוואה של -.25 ₪ בהצעתו המקורית ללא מכונית חשמלית. מחיר זה כולל תוספת עבור נהג ודחי שמוש ברכב.

7. הקבלן התנה את הצעתו בהבטחת חוזה עבודה ל-4 שנים, הואיל והחברה אינה יכולה להבטיח התקשרות ל-4 שנים, סוכם כדלקמן:-

א) החברה תשלם לקבלן -.33 ₪ מחיר בסיס לפינוי אחד ביום לחדר אשפה, כשבחשבון, נלקחו כבר תוספת חדרי אשפה בעתיד, נהג וכל הקשור באחזקת כלי הרכב כולל בטוחים.

ב) במידה והקבלן יפסיק עבודתו לפני תום 4 שנים מסיבות שאינן קשורות בו, תרכוש החברה את הרכב מהקבלן ותשלם לו את המחיר כפי שייקבע ע"י שמאי מוסכם.

8. תוספת בגדן חדר אשפה - סיכום מיום 2.8.77.

את הסיכום בגין תוספת עבודה עבור פינוי אשפה בתקומות בהם אין חדרי אשפה, אך עם תוספת של חדרי אשפה חדשים תופחת באופן יחסי התוספת לימי עבודה על בסיס 25 חדרי אשפה שהיו בעת חתימת החוזה.

9. סוכם כי התוספת בגין גנון, תחול עפ"י מכתבו של מר דרויש, מנהל מחי הגננות בעיריה תחול מיום 1.11.77.

10. מאשרים הסיכום בגין מקלטים מיום 2.8.77.

תחילת התוספת תחול עפ"י התאריכים שבהם נוספו המקלטים למעשה מיום 1.4.77, וכפי שנמסר ע"י מפקח אחזקה סך המקלטים שנוספו הוא 5.

החלטה

מסמיכים את מנכ"ל החברה לסכם את הגדלת חוזה האחזקה ברובע עם הקבלן חוקוק.

---

13. תכנון גוש 25 - אדריכל פרנקל

מר ש. פלג

לאור הגדלת הכמויות של פרוייקט גוש 25 אשר נבנה עפ"י הקבלן מבקש האדירל פרנקל לחשב את השכר טרחה בהתאם לעלות הפרוייקט בסך -.3,197,986 ל, ולא לפי סך של -.2,720,425 ל, הסכום מבוקש על ידו הוא ההפרש בין שני הסכומים המגיע לסך של -.32,000 ל. אדריכל פרנקל מבקש להוסיף לטכ"ט הנ"ל את התוספת יוקר מאז גמר המכרז.

התקיים דיון

החלטה

מבקשים מהיועץ המשפטי לבדוק את הנושא ולמסור את חוות הדעת למנכ"ל החברה.

---

14. גוש 38 בניניה E,Ga, בחירת אבן

מר ש. פלג

לאור החלטת הועדה מיום 7.11.77 התבקש מר ד. לוית לבדוק את דרישת חברת בתים לתוספת של -.100 ל/מ"ר אבן בגלל שינויי גוון האבן ע"י האדריכל. תוצאת בדיקתו בהתאם למכתבו מיום 23.12.77 היא שמגיע לקבלן תוספת של -.85 ל/מ"ר.

החלטה

א) מאחר ומר צוקר מערער על הסכום בסך -.85 ל/מ"ר, המומלץ ע"י מר ד. לוית, מבקשים לקיים דיון חוזר עם מר דב לוית בנדון.

ב) הסכום הנ"ל אינו משנה את עמדת הוועדה מיום 7.11.77, כי על הקבלן או האדריכל או משרד הפקוח יבא בהוצאות המיוחדות בגין שינוי גוון האבן.

---

15. הגדלת חוזה מסי 27/02/76 - החו"ש - הקבלן מ. בורוכוב

מר י. לרר

מבקש הגדלת החוזה בסך -.4,226,000 ל.
(המסמך נמסר לעיון לחברי הוועדה).

החלטה

א. יתקיים דיון חוזר בנדון.

ב. הועדה רושמת בפניה את הודעת מר י. לרר כי מבצעים טיח מיוחד נגד רטיבות.

---

16. תשלום בגין תאום ופקוח - גוש 08 - תכנון יער+

(הדיון התקיים ללא נוכחות מר י. לרר).

מר ש. פלג

משרד מפקוח ד. לוית מבקש תשלום בגין תאום ותכנון עבור 22 דירות של פרוייקט האדריכל יער בגוש 08.

7/...

מאחר ובונים רק 13 דירות מהתכנון המקורי (מסיבת אי פינוי דיירים), משרד לוית מבקש לקבל תשלום כמיצוי בגין תאום ופקוח על הדירות שלא נבנו, התשלום המבוקש הוא 25% מהתעריף המוסכם עם החברה.

<u>המקרים דיון</u>

<u>החלטה</u>

א. לאור היקף העבודה הגדול המתבצע עד כה ע"י משרד לוית, הזמן המתושך, והשינויים בתכנון הנדרשים מהנאים אובייקטיביים, הוועדה לא רואה מקום לתביעה זו.

ב. מאחר והוגשה בקשה זו מוקנה הוועדה לאשר לתשלום את החלק המגיע והינו 25% מאחוז העלות המשוערת לפי תעריף שוק הבניה והוא 2,7%, ללא כל התחשבות בתעריף עבודות השיפוץ של הרובע היהודי.

מישל

רשם: מישל לוי

העתקים:- למשתתפים
חברי הדירקטוריון

ירושלים, א' בשבט תשל"ח
9 בינואר 78'
1129/5636

פרוטוקול מישיבת ועדת מאזן מיום 8.1.78

נוכחים

עו"ד א. לנקין
מר ד. רוזן
ד"ר פ.י. יעקובי

משתתפים

מר ע. לביסוב
מר מ. ברזילי
מר א. זילברמן
מר א. רון
מר ל. רוזנברג
מר מ. לוי

1. אשור פרוטוקול מיום 18.12.77

החלטה - מאשרים את הפרוטוקול

2. סווג השקעות המדינה בחברה

מר ש. פלג - לאור החלטות הוועדה מיום 18.12.77, קיים דיון עם מר שטנר מאגף התקציבים ב-6 הסעיפים השונים של הוצאות החריגות. עקרונית הוא מקבל בחיוב את הסכומים שהתקבלו, בשבוע הבא יתקיים דיון בוועדת סווג השקעות המדינה בחברה המורכבת מנציג האוצר, נציג החשב הכללי באוצר, נציג משרד השיכון ונציג החברה, כדי לאשר פורמלית את סווג כל ההשקעות המדינה בחברה.

סוכם - הועדה רושמת בפניה את דו"ח המנכ"ל.

3. חישוב ההכנסות

מר ש. פלג - בנושא חישוב ההכנסות התקבלו טבלאות ממשרד השיכון לחישוב ההוצאה בגין פיתוח וקרקע, יש צורך בניתוח הטבלאות.

מר זילברמן - לאור החלטות הועדה מיום 18.12.77, הוועדה לסווג ההשקעות סיימה את עבודתה מלבד נושא חישוב ההכנסות, מאחר והתקבלו טבלאות לא ברורות, אין באפשרותנו לסיים את כל העבודה.

עו"ד א. לנקין - האם ניתן להשיג נתונים ברורים מהרשימות שנמסרו ע"י משרד השיכון.

מר ש. פלג א) מאחר וקשה להחליט בנושא הקרקע, ממליץ לאמץ שיטת החישוב שנקבעה ע"י משרד השיכון לשכונות רמות אשכול - הגבעה הצרפתית ומעלות דפנה.

ב) בנושא הפיתוח, יימצא פתרון לתת הנחות ברורות למר זילברמן.

סוכם - על סמך הטבלה שהוכנה ע"י משרד השיכון לחישוב ההכנסות בגין קרקע לשכונת רמות אשכול, הגבעה הצרפתית ומעלות דפנה, ניתן לקבוע סופית בסיס לחישובים שעליהם יתבסס מר זילברמן בעבודתו.

4. תיקונים בדירות המאוכלסות לאחר גמר שנת האחריות

מר ע. לביסוב - הסכום שנרשם בנושא זה בישיבת הועדה מיום 18.12.77 אינו מפרט ואינו משקיף את הצורך בסווג השקעה זו כמענק.

עו"ד א. לנקין - בישיבת הוועדה לסווג ההשקעות מר ש. פלג יפרט את הנסיבות והצורך בסווג השקעה זו כמענק.

מר ש. פלג - בישיבת הוועדה לביקורת על דו"ח מבקר המדינה, הנושא נידון, הנהלת החברה תכין נוהל להגבלת ביצוע העבודות הנדרשות בדירות המאוכלסות לאחר תום שנת האחריות.

מר ד. רוזן - ממליץ לקבל את הנוסח כדלקמן:-

בשים לב לתנאים המיוחדים ברובע בגין קצב פיתוח דינמי של התשתית ותוכנית הבניה, הריסת מבנים, חוסר כבישים, שטחים פתוחים, זמן ממושך כתוצאה מחפירות ארכיאולוגיות וכו'..., לא תמיד יכול הדייר לגלות את כל הליקויים במשך שנת האחריות של הקבלן, ובפרט ליקויים הנגרמים כתוצאה מהחיבות המפורטות לעיל, אי לכך נאלצת החברה לשאת באחריות בתיקונים כאשר הקבלן כבר משוחרר מאחריות זו. המסקנה מתבקשת מאליה שהממון בגין התיקונים הנ"ל יחושב כמענק.

סוכם - הועדה מקבלת ומאשרת את הצעתו של מר ד. רוזן.

5. סווג הוצאות שונות

נותרו מספר הוצאות המסתכמות ל2.942.171 שעד היום לא התקבלה החלטה איך לסווגם והם:-

מדידות	2,031,925.-	ל"
הערכות ושמאות	127,925.-	ל"
ייעוץ הנדסי	6,670.-	ל"
בדיקות קרקע	16,644.-	ל"
קידוחים	65,792.-	ל"
העתקות אור	628,989.-	ל"
מודלים,תצלומים והדפסות	64,218.-	ל"

החלטה - א) מאחר ובדיקות הקרקע והמדידות הם כחלק מהתכנון הכללי ולאור הסכום עם האוצר, דין ההוצאות הנ"ל חסווגנה כמענק.

ב) מאחר והייעוץ ההנדסי, הערכות ושמאות, קידוחים, העתקות אור, תודלים וחצלומים הם חלק מהתכנון המפורט, ולאור הסכום עם האוצר, 60% מההוצאות הנ"ל חסווגנה כמענק.

6. לוח זמנים להכנת המאזן ליום 31.3.77

סוכם:- א. מר א. זילברמן יסיים את אבודתו עד תאריך 13.1.78 (כולל). במידה ויהיו לו עדיין שאלות יתייעץ עם מנכ"ל החברה כדי למצוא את הפתרונות.

ב. לאחר קבלת הסכומים ממר זילברמן, מר ל. רוזנברג, יבצע עבודות הרישום והכנת החומר למאזן בוחן תוך שבוע מיום קבלתם.

ג. לאחר קבלת המאזן בוחן, מר ברזילי יחל בעבודת הביקורת להכנת הדו"ח הכספי ליום 31.3.77.

ד. חברי הוועדה מזמינים את כל הנוכחים לישיבת עבודה אשר נקבעה ליום 29.1.78 בשעה 0830.

מ'שלת

רשם: מישל לוי

העתקים:- למשתתפים
חברי הדירקטוריון

83

המחלקה לעיריות
ולמועצות מקומיות

ה' בשבט תשל"ח
13 בינואר 1978

מ6671/14

לכבוד
מר שניאור פלג
מנכ"ל התב' לשיקום ולפיתוח
הרובע היהודי בעיר העתיקה
ת.ד. 14012
ירושלים

מכובדי

הנדון: ע"כ מס' 23 מישיבת ועדת האכלוס ביום 25.12.77

להלן הערותי לפ"כ הנידון שנתקבל אתמול בפשרדנו:

סעיף 16: כזכור הסתייגתי בישיבת הועדה מס"ק ו. בו נאמר:
"משרדים לעיריה להחכיר את הנכסים לקרן ירושלים
המעבילה את המתנ"ס העירוניים בחלקי העיר השונים".

בקשתי להביא סעיף זה להכרעת הדירקטוריון. אנא, אימוא,
לתקן את הפ"כ בהתאם.

אגב: בסעיף 10 צ"ל: "כיום מבקש מר סימון לשכור את החנות"
ולא "להשכיר".

בברכת ירושלים השלימה

דב רוזן
מנהל המחלקה

העתק: למר אשר וינר, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים

682

החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בירושלים העתיקה בע"מ

פרוטוקול מישיבת ועדת אכלוס מס' 23
מיום 25.12.77

ירושלים, כא טבת תשל"ח
1 בינואר 78

נוכחים: מר ש. סלג, מר ד. רוזן, מר א. ויינר.

משתתפים: עו"ד י. שלום, מר ש. עדן, מר ד. דלבר, מר מ. לוי.

אישור פרוטוקול (מס' 22) מיום 13.11.77 — 659

מאשרים את הפרוטוקול מיום 13.11.77 בכפוף לתיקון: עו"ד יעקב שלום היה נוכחי בישיבה במקום עו"ד י. הכהן.

שם הפונה והבקשה	נימוקים והערות	החלטות
. ר י 1. הלוואה עומדת בגין תקוני רטיבות	נהוג כיום בחברה להחתים דיירים על הלוואה עומדת ל-10 שנים בגין תקוני רטיבות. לאחרונה התעוררה הבעיה לגבי דיירים ברובע המתגוררים מספר שנים ואינם מוכנים לחתום על תקופה של 10 שנים. לכן מוצע לשנות את התנאים כדלהלן: 1. דיירים שגרים ברובע מעל ל-5 שנים יחתמו על הלוואה עומדת בגין רטיבות ל-5 שנים בלבד. 2. דיירים שגרים ברובע פחות מ-5 שנים יחתמו על הלוואה עומדת ל-10 שנים.	מאשרים: א. דיירים הגרים ברובע 5 שנים או יותר יחתמו על הלוואה עומדת ל-5 שנים בלבד. ב. דיירים הגרים פחות מ-5 שנים יחתמו על הלוואה ל-10 שנים.
2. משפחת [redacted] [redacted] דירה בשכירות ברובע	משפחת [redacted] שוכרת דירה ברובע ברחוב בית-אל בית 32א'. מר [redacted] נפטר והדירה נמצאת בשימוש בנו. הנ"ל לא חתם על חוזה שכירות ולא משלם שכ"ד. החברה מעוניינת לשנות את הבן בהדירה.	מאשרים לחתום על חוזה שכירות עם גב' [redacted].
3. מר [redacted] דירה בשכירות	מר [redacted] שכר דירה ברובע היהודי ברח' 381, ובדירה מתגוררים הורין ללא אישור החברה. תוקף החוזה עומד לפוג ביום 31.12.77.	מאשרים השכרת הדירה למר יעקב איל לשנה נוספת.
4. מר [redacted] תקוני רטיבות -דוח	בפגישה שנתקיימה ביום 12.12.77 ובה נוכחו מר [redacted], בנותיו, ובהשתתפות מר ש. סלג ומר ד. דלבר מהחברה הודענו למשפחת [redacted] כי הסמאי מעריך את הדירה במצב תקין בסכום של -250,000 ל"י. אומדן עלות ביפוק הרטיבות הוא -120,000 ל"י. מכיוון שמר [redacted] אינו מוכן לקבל תשלום בסך -130,000 ל"י תמורת הדירה, הודיעה החברה כי תטפל את הדירה נגד רטיבות בתנאי שמר [redacted] יחתום על הסכם הלוואה עומדת למשך 5 שנים. מר [redacted] חתום על הסכם הלוואה עומדת ל-5 שנים עפ"י התנאים המקובלים.	הוועדה מאשרת את הדוח

2/...

שם הפונה והבקשה	נימוקים והערות	החלטות
5. גב' [redacted] בקשה להשכיר את דירתה ברובע	הגב' [redacted] הכירה דירה ברובע בשנת 1972. הגב' [redacted] נסעה לארה"ב למשרת [illegible], על כן בקשה להשכיר את הדירה. בוועדת אכלוס מיום 15.9.75 אושרה השכרת הדירה עד ל-18 במאי 1977 תוך התחייבות של גב' [redacted] להכנס למגורי קבע בתום החוזה. הגב' [redacted] לא נכנסה לדירה והמשיכה להשכיר אותה ל"אש תורה" עד דצמבר 1977 ללא אישורנו. במכתבנו מיום 20.10.77 הודענו לגב' [redacted] כי היא הפרה שני סעיפים בחוזה החכירה: א. השכרת הנכס ללא רשות ב. אי מגורי קבע בדירה. לאור הפרת הוסכם פתחה החברה בהליכים משפטיים ובתגובה על כך הבטיחה הגב' [redacted] להודיענו על המועד המדוייק והסופי לאכלוס הדירה והשהנו את ההליכים המשפטיים עד לתאריך 14.12.77. במכתבה מיום 1.12.77 מבקשת הגב' [redacted] לקבל אישור להמשך השכרת הדירה לישיבת "אש תורה" ובמידה והחברה תסרב להענות לבקשה הודיע לנו האב כי הוא מוכן לאכלס את הדירה. במקביל לפנייתן נתקבל מכתב מישיבת "אש תורה" שמבקשים לאשר ל[redacted] להשכיר את הדירה עד לתום לימודיה בארה"ב.	מאשרים השכרת הדירה לשנה נוספת.
6. [redacted] השכרת דירתה ברובע	גב' [redacted] התגוררה ברובע והתאלמנה. היא ניסתה שנית ועקב נישואיה מתגוררת גב' [redacted] כיום בחיפה בבית בעלה הנוכחי. עד שתחליט היא ובעלה היכן יגורו מבקשת הגב' [redacted], במכתבה מיום י"ד בסלון תשל"ח לאשר לה להשכיר את הדירה לקרובי משפחה, ל[redacted] ולאחותו לעמיד, [redacted] מעוניינים להיכנס [illegible] : מר [illegible] [redacted]	מאשרים בקשתה להשכרת דירתה ברובע ל[redacted] [redacted]
7. גב' [redacted] [redacted] השכרת דירתה ברובע	א. הפונה רכשה דירה 2 חדרים ברובע באמצע שנת 1975 ועולים לא התגוררה בה מאז. ב. לטענתה, לא יכלה להתגורר בדירה בגלל רטיבות בקירות. ג. הפונה מבקשת לאשר לה השכרת הדירה. ד. ועדת אכלוס, בתאריך 23.11.76 אישרה השכרת דירתה לשנה וכיום גם להחליט בדבר הארכת האישור	א. מאשרים השכרת דירתה לשנה נוספת. ב. לבטל את ההלוואה העומדת שקבלה מהחברה.
8. מר מנצור סעידיאן רכישת חנות 4 בבזאר	מר סעידיאן מפעיל חנות לתכשיטים ברובע. עד דצמבר 1978 המפעיל חנות בשיתוף עם מר מקובר. החל מתאריך זה שכר את חנות מס' 4 בבזאר. בספטמבר 1977 פנה וביקש לרכוש את החנות הנמצאת ברשותו בשכירות עפ"י המחיר שקבע שמאי ובתנאים המקובלים בחברה. מחיר החנות נקבע ע"י השמאי בסך -140,000 ל"י ומר סעידיאן מילם ע"ח הרכישה -80,000 ל"י. עפ"י ההסדר יתרת התשלום תבוצע בתנאים שועדת אכלוס אישרה לשוברי חנויות המכשים את האופציה דהיינו תשלום תוך שנתיים בצרוף ערבות בנקאית וריבית של 31% לשנה.	מאשרים למר סעידיאן מכירת החנות בתנאים המפורטים.

[illegible]

3/...

שם הפונה והבקשה	נימוקים והערות	החלטות
9. מר צבי שטיינר חנות בסכ"ד	מר צבי שטיינר פנה אלינו ביום 6.12.77 וביקש לאפשר לו לשכור את החדר של חיים כהן לשעבר, ברחוב התמיד בסטודיו לעיצוב ואמנות גרפית ומבקש מהחברה התחייב בעניין לטפל בנוסא התנגדותו ובעיות עם הדיירים בבנין במידה ויתעוררו כאלה. צבי שטיינר קיבל 1972 ממר אבניאלי חנות ברח' המלאך בשכירות עם אפשרות לשיפוץ. כיון שמר שטיינר לא שיפץ את המקום והחברה מוצאת כיום את המבנה, הוא נדרש לפנות את הנכס ללא דיחוי.	מאשרים השכרת החדר לשימוש כמשרד לגרפיקה.
10. מש' חיים טיטון השכרת חנות 3 בבית הקראים	למש' טיטון הובטחה בזמנו חנות לשיפוץ עצמי ואף הוזמן תכנון, אך ההקצאה בוטלה מאוחר יותר בעקבות דו"ח ועדת נגר. כיום מבקש מר טיטון להשכיר את החנות בבנין הקראים למשך של שלושה חודשים עם אופציה לרכישה בתום מועד זה, ומתחייב לעמוד בכל תנאי החברה באשר לרכישה.	מאחר שהחנות שפונתה הייתה שייכת למר עברי- אני מאשרים השכרת החנות למר טיטון ל-3 חודשים עם אופציה לרכישה.
11. זהבה ויונתן אלמוג מכירת דירתם ברובע	משפחת אלמוג מבקשת למכור את דירתה ברובע, דירה מס' 21 בבית הקמרונות למשפחת ארן להם שני ילדים מעל לגיל 18. מר ארן מכהן היום כשגריר ישראל בנפל ואשתו גב' ארן . . . . הם עומדים לסיים את שרותם בנפל בעוד חודשיים.	מאשרים מכירת הדירה למשפחת ארן.
12. מר אליהו שוורץ גלריה ברובע	ועדת אכלוס בישיבתה מיום 1.5.77 דנה בפניית של מר אליהו שוורץ. להלן פירוט המקרה: 1. מר שוורץ הינו דייר משנת 1972, הוקצה לו מבנה לסטודיו וגלריה ברח' שוני הלכות 16 בתנאי שיפוץ עצמי. 2. עקב אי-פינוי הדיירים ואי בצוע עבודות שקום ושפוץ זמן ממושך, לא נתאפשר שימוש במקום בהתאם לייעודו. 3. לפני כשנה החלה החברה, לאחר פינוי הדיירים לשפץ את הקומה העליונה של הבנין בו שוכן הסטודיו. בעת הבניה הסטודיו נפרץ בכמה מקומות ע"י הפועלים ונגרם הרס רב במקום. הפונה הגיש תביעה משפטית אך לבסוף הגיעו הצדדים לידי פשרה, כאשר החברה התחייבה לתקן את הנזקים שנגרמו. 4. היות והמקום נמצא בשתוח, ועוד זמן רב תימשכנה עבודות הבניה במקום, ענה מר שוורץ וביקש כי החברה תקבל חזרה את המבנה במצבו הנוכחי, תחכיר לו מבנה אחר ברובע ותקזז ממחירו את סכום השקעתו בשיפוץ הסטודיו בשוני הלכות. 5. בדיקה השוואתית של הוצאות שנעשתה בתאום עם מהנדס החברה, הביאה למסקנה כי כדאי לחברה לקבל את הצעתו של מר שוורץ.	מאחר והיו תקדימים דומים בהתאם לבקשת מר שוורץ, מאשרים את תנאי בקשתו.

4/...

שם הפונה והבקשה	הערות ונימוקים	החלטות
	להלן ההחלטה שנתקבלה ביסיבת ועדת אכלוס מאותו מועד: ערך הגלריה ברח' שוני הלכות 16 ייקבע ע"י שמאי. מר שוורץ יקבל זיכוי בהתאם לשומה, בניכוי התשלום שחייב לחברה בגין השלד שקיבל לשפוץ. מאשרים למר שוורץ החנות המבוקשת בבנין ברחוב משגב לדך, במחיר שייקבע ע"י השמאי. מר שוורץ, לאחר בדיקת הצעתנו מבקש תנאים כפי שאושרו למשפצים אחרים. להלן פירוט דרישותיו: א. החברה תזכה את מר שוורץ בכל הסכומים שהשקיע מאז תחילת 1972 שהסכומים האלה צמודים למדד יוקר המחיה לתאריכים שהסכומים הוצאו בפועל. ב. הערך של הגלריה ברח' משגב לדך ייקבע ע"י שמאי מרשי שקלין יוסכם בין החברה לבין מר שוורץ (עפ"י אומדן מחלקת משפים -112,000 לי). ג. לאחר קבלת השומה ייעשה השבון הסופי בהתאם לאמור לעיל וההפרשים יקוזזו בין הצדדים.	
13. מר [redacted] רכישת דירה	מר [redacted] גר ברובע בשכירות מאז 1973. מר [redacted] ביקש לרכוש את הדירה אותה הוא שוכר, אולם החברה אינה יכולה למסור לו אותה מאחר וקיימת תכנית להרוס את המבנה. אי לכך מבקש מר [redacted] לרכוש את דירה 2 בבנין בית-אל שמצוייה הרשימת הדירות המוצעות למכירה לציבור החופשי ושטחה 101.23 מ"ר. הנ"ל מבקש לרכוש את הדירה בתנאים שלהלן: 1. מבקש לקבל משכנתא מקסימלית הנהוגה היום בחברה כלומר -120,000 לי. 2. מבקש לשלם 25% מערך הדירה בתשלומים למשך שנתיים בתוספת הריבית שתהיה נהוגה באותה עת בחברה. 3. את ההפרש ישלם בתנאים המקובלים.	א. מאשרים למר [redacted] לרכוש את הדירה בבנין בית-אל בהתאם לתנאים המבוקשים. ב. הפונה יתחייב לשלם את דמי השכירות שהוא חייב לחברה עד ליום פנוי הדירה בשכירות.
14. מועדת החומה תשלום עבור השלד לשיפוץ עצמי	1. ביוני 1972 קבלה מועדת "החומה" שהיא אגודה שיתופית המסונפת למרכז הקואופרציה של הפועל המזרחי, רשיון לשפץ שלושה חלקים בשטח כולל של 113.6 מ"ר ברחוב ביהודים 8-6-124, כדי להמירם למועדה. 2. ההסדר הנ"ל עוגן בהסכם שפוץ, אשר על פיו אמורים היו הצדדים לחתום על הסכם שכירות ביחס למועדה, לאחר שיפוצה. 3. התנאים הכספיים על פי הסכם זה היו כדלקמן: א. דמי השכירות לשנה יהיו -9900 לי. ב. דמי השכירות יקוזזו מתוך פקדון של האגודה. ג. הפקדון מורכב מסכום השקעות האגודה בשיפוץ החללים כפי שיוחשב ע"י מפקחי החברה. 4. בתאריך 9.9.73 הודיעה האגודה על השלמת השפוץ והגישה השבון השקעות שהסתכם בכ -150,000 לי. מפקחי החברה נאותו לאשר סכום של -103,000 לי בלבד. ההפרש שלא אושר בסך -47,000 לי מהווה הוצאות האגודה של עבודות דקורציה (כגון: קרמיקה, ציפוי עץ, מיזוג אויר, גברשות וכדו'). 5. החברה נשאה ונתנה ארוכות עם האגודה כדי להסדיר עימה את הצדדים התוזיים והכספיים. לבסוף הציעה החברה לאגודה כי תחכור את המבנה עפ"י ההסדר המקובל אצלה ביחס למשפצי	הנושא יובא לדיון חוזר

שם הפונה והבקשה	נימוקים והערות	החלטות
	בתי קרקע. דהיינו, האגודה תשלם לחברה את הפרש הסכום בין שווי המבנה עפ"י סומה לבין שווי השקעותיהם המוצמדות בתוספת דמ"ש לתקופת שבה השתמשו במבנה ללא הסכם. 6. האגודה הסכימה עקרונית לתכירת במבנה, אולם התנגדה לאופן קביעת התמורה וזאת מהסיבות הבאות: א. האגודה חוששת כי קביעת השמאי לגבי שווי המסעדה תושפע מנתוניה הנוכחיים של המסעדה, שהם תוצאה של השקעותיה המיוחדות של האגודה. מאידך החברה לא אישרה לאגודה הוצאות אלה. נמצא כי היא עלולה להפסיד פעמיים בגין כוונתה הטובה להקים מסעדה מפוארת ברובע. ב. האגודה תיחזקה את המסעדה בעצמה במשך 5 שנים והשקיעה בה סכומים ניכרים נוסמים שאף לא הובאו לידיעת החברה, עד כה. חלק מהוצאות אלה נבעו, לדעת האגודה, בהשמת גורמים שבאחריות החברה (גן הילדים שמול למסעדה). ג. לפיכך מסכימה האגודה כי התמורה שעליה לשלם לשלם תיקבע על פי מחיר העלד שהיה נהוג בחברה בשנת 1972, כאשר הוא מוצמד למדד. 7. עפ"י חשבוננו, התמורה שהאגודה מוכנה לשלם עפ"י ה מדד המוצע הינה -60,000 לי עבור תכירת המבנה. 8. הננו מבקשים לאשר את המדד המוצע.	

15. <u>מעונות יום לתנועת האשה הדתית לאומית</u>

החברה, בתאום ובאישור מחלקת החינוך של עיריית ירושלים, בנתה מבנה עבור מעון יום לפעוטות. הבניה נסתיימה ולאחר טיפול ממושך סוכם להתכירו לתנועת האשה הדתית לאומית המפעילה מעון יום ל-50 ילדים במבנה זמני ברובע.
עפ"י הנוהל החברה קובעת מחיר המבנים ע"י שמאות.
מאחר ומדובר במבנה צבורי המשרת את תושבי הרובע והמאושר ע"י עיריית ירושלים, מומלץ לקבוע את מחיר המבנה לפי העלות ותוספת ההוצאות הנלוות המקובלות בחברה.
תנועת האשה הדתית לאומית מבקשת לבצע מספר שינויים במבנה.

<u>החלטה</u>

א. מאשרים התכרת מעונות היום בהתאם למחיר העלות (כולל קרקע ופתוח).
ב. החברה תבצע את השינויים המבוקשים ותחייב את התנועה הדתית לאומית במחיר העלות.

(6)

6/...

16. <u>מרכז הנוער - עירית ירושלים</u>

א. בהתאם להחלטת הדירקטוריון אושר להחכיר לעירית ירושלים את הפרוייקט הכולל מועדון נוער, מקלט דו-תכליתי, 3 גלריות ו-3 חנויות במרכז תרבות ונוער לתושבי הרובע.
המחיר שנקבע יסתכם ב -2,336,800 ל"י כאשר מחציתו במזומן והמחצית השניה הלוואה ל-10 שנים ב - 18% ריבית.
התנאי להחברת המבנה לעיריה הוא כי העיריה תרכז במרכז זה את המוסדות הערוניים המוזרים ברובע במבנים זמניים והם: מועדון הנוער, תחנה לטיפול באם ובילד וכן כי הקרקע עבור המבנים יהיה מתוך 40% הערטות לצורכי צבור המגיע לעיריה.

ב. תוך הטיעול בהכנת החוזה בין החברה והעיריה התעוררו מספר בעיות כפי שבא לידי ביטוי במכתב היועץ המשפטי של החברה מיום 20.12.77.

<u>החלטה</u>

א. החברה עומדת על כך כי התחנה לטיפול באם ובילד תועבר למרכז החדש וזאת כדי לשחרר את הדירה המותזקת על ידם היום למגורי משפחה ברובע.

ב. החברה מוכנה לקבל התחייבות בלתי חוזרת של העיריה לחשב הכל כערבות מספיקה לתשלומי הלוואה.

ג. החברה עומדת על כך כי בהגדרה המדוייקת של מטרות החכירה יודגש כי המבנה יהיה לשימוש צבורי לתושבי הרובע.

ד. הנכסים יוחכרו במחירי העלות והוצאות הגלוות, והקרקע תהיה על חשבון 40% לצרכי הציבור.

ה. מאחר ומחיר המבנה כפי שהוא נקבע עפ"י העלות, תשא העיריה בהוצאות הנדרשות כדי להתאים את המבנה ליעודו כפי שתמצא לנכון.

ו. מאשרים לעיריה להחכיר את הנכסים לקרן ירושלים המפעילה את המתנ"ס העירוניים לחלקי העיר השונים.

ז. מבקשים מהיועץ המשפטי להכין את החוזה בהתאם.

17. <u>ד"ר ש. ז. כהנא - הרב הממונה - הר ציון</u>

ד"ר ש. ז. כהנא, במכתבו מיום 28.12.77 מבקש להשכיר את שתי החנויות בסכום סמלי של -200 ל"י לחודש לכל חנות.

<u>סוכם:</u>
מאשרים להשכיר למר כהנא את שתי החנויות במחיר של -200 ל"י לחודש לכל חנות, לתקופה של שנתיים לאחר מכן ירכוש את החנויות או ישלם דמי שכירות כלליים כפי שיהיו מקובלים בחברה באותה העת.

18. <u>הנחיות כלליות</u>

א. <u>מכירת נכסים</u>
1. למוסדות ציבור - החברה תחכיר נכסים למוסדות ציבור בהתאם למחירי העלות + קרקע + פתוח.
2. מטחר ומגורים - החברה תחכיר נכסים לצורכי מסחר ומגורים לפרטים, או למוסדות ערטיים בהתאם למחירי שמאים + קרקע + פתוח.

ב. <u>הלוואות וזכאות</u>
1. למשפחה - מכסנתא עד סך של -95,000 ל"י.
2. לרווק - מכסנתא עד סך של -60,000 ל"י. בכל מקרה חריג יש לבקש את איכור וועדת האכלוס.

העתק: למשתתפים
חברי הדירקטוריון

רשם:

מיכל לוי

681

המחלקה לעיריות
ולמועצות מקומיות

כ"ט בשבט תשל"ח
8 בינואר 1978
מ6671/14

אל: מר אבי יעקובוביץ

הנדון: בית הכנסת "החורבה"
מסוכין: מכתבו של מר אליעזר גלאובך, חבר מועצת
העיריה אל כב' השר ביום 14.12.77 — 684

1680

לשאלתך מיום 6.1.78: "מה דעתך"?, הנני להפנות חשומת
לבך לשני דו"חות שהעברתי לשר, בענין "שיקום ביהכנ"ס
"החורבה" האחד מיום א' בכסלו תשל"ח, והשני - מי"ד — 681
בכסלו ת"ז.

בשני הדו"חות הנ"ל ציינתי שהם מופנים לשר הפנים
"כיו"ר ועדת השרים לעניני ירושלים". מכאן שהשאלה אם
לערוך תחרות פומבית בין אדריכלים, מצריכה עיון יסודי
ומעמיק, וההכרעה צריכה ליפול במסגרת ועדת השרים לעניני
ירושלים.

בברכת ירושלים השלימה

דב רוזן
מנהל המחלקה

משרד הפנים

לשכת השר

לשר דב רוזן

מה דעתך

אל תלוז

יצחק גמל

680

261

עירית ירושלים
بلدية اورشليم - القدس

חבר מועצת העיריה
عضو المجلس البلدي

ד' סבת תשל"ח
ירושלים 14.12.77

לכבוד
ח"כ יוסף בורג
שר הפנים
יו"ר ועדת השרים לעניני ירושלים
משרד הפנים

כב' השר,

הנדון: בית הכנסת "החורבה"

לאחרונה פורסם בעתונות כי בית הכנסת "החורבה" ברובע היהודי שבעיר העתיקה יבנה מחדש.

כידוע בית-הכנסת "החורבה" שימש מרכז לחיי הקהילה האשכנזית והוא ניבנה בשנת 1857 על חורבות בית כנסת שהתחיל לבנות רבי יהודה החסיד בשנת 1701.

בית כנסת זה שנחרב בשנת 1948, נועד לשמש מרכז רוחני של העיר העתיקה ושל ירושלים בכלל, וגם באנדרטת-זכרון לדורות הבאים.

נודע לי על היוזמה הברוכה של גיוס כספים לשיפוצה ובינויה של החורבה בעלות של כ-25 מליון לירות, כאשר הביצוע יחל בעתיד הקרוב ללא עריכת מכרז בין מתכננים.

למותר לציין כי המשמעויות הרוחניות הקשורות באתר זה חורגות הרבה מעבר למבנה רגיל ואין להשאיר הבינוי לטעמו של יחיד.

אני מציע כי תיערך תחרות פומבית בין אדריכלים מתכננים כמקובל לגבי אתר לאומי ולשם כך תוקם ועדת שופטים ציבורית אשר תבחון את ההצעות השונות של האדריכלים וגם תשמע דעות של אנשי רוח וציבור ותגבש החלטה מתאימה לאחר בחינת כל הדעות.

בכבוד רב,

אליעזר גלאובך
חבר מועצת העיריה

העתק: מר טדי קולק - ראש העיר.
מר ח. קוברסקי - מנכ"ל משרד הפנים.
אדר' גדעון ייגר - יו"ר אגודת הארכיטקטים בירושלים.

רח' יפו 32 ת.ד. 775 ירושלים 91000 טלפון 233231
شارع يافا 32 ص.ب 775 اورشليم 91000 هاتف 233231

679

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, כ"ז בטבת תשל"ח
6 בינואר 78
1060/5632

לכבוד

מר י. גבע	מר ד. צוקר
מר ש. פלג	מר י. טאוב
מר' י. ורד	מר א. אברהמי
עו"ד א. לנקין	מר א. וינר
ד"ר פ.י. יעקובי	מר א. שגיא

668
670
679

א.נ.,

הנדון: ועדת הקצאות

לפי בקשתו של חבר הדירקטוריון, מר דב רוזן רצ"ב לעיונכם:-

- העתק של מכתבו מיום כ"ז בכסלו תשל"ח 7.12.77.

- כללים וחנאים להיצע הדירות שעל פיהם נוהגת החברה.

בישיבת הדירקטוריון בחברה מיום 6.12.77 אושר למכור את הדירות בהתאם לנוהלים הקיימים והקריטריונים שנקבעו. ועדת ההקצאות מאשרת את המועמדים, גם באם יהיה מועמד יחיד לדירה.

כמו כן הוטל על וועדת ההקצאות את השיקול דעת והאופציה למכירת דירות למרבה במחיר במידה ויהיו מספר מועמדים בתנאים שווים.

בכבוד רב

מישל לוי
מזכיר החברה

העתק: מר ד. רוזן

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

מדינת ישראל

משרד הפנים
המחלקה לעיריות
ולמועצות מקומיות
י ר ו ש ל י ם

תאריך: כ"ז בכסלו תשל"ח
7 בדצמבר 1977

מספר: כ6671/14

לכבוד
מר שניאור מלג
מנכ"ל החב' לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה
ת.ד. 14012
י ר ו ש ל י ם

מכובדי,

הנדון: ועדת הקצאות

אני מציע להעלות לדיון חוזר בישיבת הדירקטוריון הקרובה את ההחלטה בנידון שנתקבלה בישיבת הדירקטוריון אתמול אחה"צ.

ואילו הניסוקים:

1) לשאלתי: מה טעם לשינוי שמה של "ועדת הגרלה" ל"ועדה הקצאות"? - הסברת, כי גם במקרים של שני קופצים ויותר על דירה אחת יש, לפעמים, צורך להכריע לפי שיקול דעת ולא לפי הגרלה. הסבר זה לא היה מבוסס על עובדות של דיירים בלתי רצויים, למשל, ש"הסתננו" לרובע דרך "ועדת ההגרלה". מה גם שלאחרונה אישר הדירקטוריון קריטריונים ברורים מי יכול להיות מועמד לרכישת דירה ברובע.

2) כרגיל לגבי נושאים שאינם מופיעים בסדר-היום, אלא מועלים לדיון בדירקטוריון במסגרת הסעיף "שונות", מפיצים במקום חומר רקע עם פרטים. בנושא הנידון לא הופץ שום חומר. מוסיף על כך העובדה שבגלל השעה המאוחרת, כאשר היו"ר האיץ לקצר הדברים, מפני שהרגיש ברצון הנוכחים לסיים את הישיבה, לא הוברר שינוי זה כל צרכו.

3) לדעתי שינוי זה, מהכרעה ע"פ גורל - בין מועמדים לרכישת דיור ברובע העונים על הקריטריונים של החברה - להכרעה לפי שיקול דעת, מהווה שינוי דרסטי, ולכן יש צידוק לקיים דיון חוזר בדירקטוריון. כמובן במקרה זה יש להפיץ חומר רקע עם הסבר המבוסס על עובדות המחייבות את השינוי.

2/..

ולבסוף:

... כדי לשכנע שנושא זה באמת רגיש אצלי, והקדשתי לו הרבה מחשבה כעובד סדינה מאז הקמתה, הנני מצ"ב חוברת בשם "מסכת השלטון המקומי", שהופיעה בזמן האחרון (בשלהי תשל"ז) מטעם משרד הפנים.

השומת לב למשפטים דלהלן:

	עמוד
"יותר ממטפורי ופחות מינהלי!" "מקסימום קריטריונים ומינימום שיקול דעת!"	6
"פחות שיקול דעת - פחות לחצים ויותר הכרעות אובייקטיביות"	14
"כל מקום שיש שיקול דעת שם אתה מוצא לחצים"	34

אני מבקש להפיץ מכתבי זה בקרב חברי הדירקטוריון.

בברכת ירושלים השליטה

דב רוזן
מנהל המחלקה

העתק: ליו"ר הדירקטוריון, אלוף (מיל) יוסף גבע
ת.ד. 14012 ירושלים
בצירוף החוברת

; 679

החברה לשקום ופיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

הצע דירות לציבור [redacted]

חלק א

כללים ותנאים להיצע

כ ל ל י

1. רשאים להשתתף בהיצע אחד מאלה בלבד -

א. אזרח ישראל שהוא תושב בה ושירת בצה"ל, או קיבל פטור משירות בצה"ל, או שירת באחד הארגונים העבריים שמלפני 14.8.48.

ב. עולה חדש שהוא תושב ישראל.

ג. מועמד מאושר לאכלוס ברובע הנכלל ברשימת המועמדים המאושרים של החברה.

2. חוברת זו תקרא כאחד עם ההודעה בעתונות בענין ההיצע, תשומת הלב למועדי הסיורים ולמועד האחרון להגשת הצעות לרכישת דירות על-ידי הפונים.

3. א. חוברת ההיצע כוללת כדלקמן:

1. כללים ותנאים להיצע;
2. טופסי היצע ופרטים אישיים;
3. רשימת דירות ומחיריהן;

ב. מצורפת בזה חוברת נוספת שנקראת היצע דירות [redacted] הכוללת את תשריטי הדירות. (תשומת ליבכם מופנית לכך שהחוברת כוללת, גם תשריטים של דירות שהוקצו ואינן נכללות בהיצע).

4. המבקש לחכור דירה מתוך הדירות שבהיצע ימלא בשלמות את טופס ההצעה וירשום בה את הדירה אשר הוא מבקש לרכוש (בחכירה) מהחברה. מומלץ לכלול בטופס ההצעה מספר דירות שיירשמו לפי סדר עדיפות (אך במובן לא תוקצה יותר מדירה אחת למציע).

5. א. לטופס ההצעה יש לצרף המחאה בסך -20,000 לי לפקודת החברה. אי צירוף המחאה פוסל את ההצעה מלכתחילה.

ב. לאחר שהבקשה נמסרה לחברה תגיש החברה את ההמחאה לפדיון. המחאה שלא תכובד מכל סיבה שהיא, לרבות סיבות טכניות, תפסול את ההצעה ומגישה לא יכלל בהיצע.

ג. כדי לוודא פדיון **ההמחאות נקבע מועד קביעת הקצאות הדירות לאחר היום** העשירי שלאחר התאריך האחרון למסירת הבקשות.

6. כדי לקבוע את זהות המבקשים, יש למלא בטופס ההצעה את הפרטים האישיים כראוי ובשלימות. טופס שלא ימולא כאמור יפסול את ההצעה, ומגישה לא יכלל בהיצע.

7. פונים המבקשים להיכלל בהיצע ימסרו הצעתם במשך ימי ההיצע ועד ליום האחרון שנקבע להגשת ההצעות. קבלת טופס ההצעה על ידי החברה אין בה משום אשור כי מגיש ההצעה ראוי להכלל בהיצע. החברה לא תקבל טופסי הצעה שיגיעו אליה לאחר היום שנקבע להגשת ההצעות.

2/...

אופן הדיון בהצעות והקצאת הדירות

8. החלטות בדבר פסילתן של הצעות והחלטות בדבר מציעים להם תוקצינה הדירות, יקבעו בלעדית ע"י הועדה שמונתה לצורך זה על ידי החברה.

9. א. בקביעת מציע לו תוקצה הדירה, תעדיף החברה מציעים לפי הסדר הבא:

1. מציע שהוא מושמה מחוסר הדיור המיוחדים של החברה.
2. מציע שהוא נשוי והורה לילדיו הגרים עמו.
3. מציע שהוא נשוי.
4. מציע אחר.

ב. החברה שומרת לעצמה את הזכות לדחות הצעות מוסמך שלדעתה מגוריו ברובע היהודי אינם שמויים לתרום לחיזוקה וגיבושה של האוכלוסיה הקיימת ברובע.

10. היו כמה מציעים הנמצאים באותו סדר עדיפות, כמפורט בסעיף 9-א' דלעיל, תערך ע"י הועדה הגרלה בין המציעים.

11. על אף האמור בסעיפים 9-א' ו - 10 דלעיל רשאית החברה שלא להעדיף מציע כלשהו ביחס לדירה כלשהי, אם החברה תסבור שהדירה שהמציע מתייחס אליה לא יכולה להתאים למשפחת המציע מבחינת היחס שבין גודל הדירה וגודל המשפחה. כמו כן לא תהא החברה חייבת לאשר הצעת מציע לפי סעיף 9-א' אם היא תסבור לפי שקול דעתה הבלעדית שההצעה מתייחסת לדירה שהיא גדולה מכדי שתשמש למגורי מציע כזה.

12. א. מציע הכולל בטופס הצעתו מספר דירות, לפי סדר עדיפות של המציע, אזי הכללים הנ"ל יחולו ביחס לכל דירה ובכפוף לאמור להלן.

ב. החברה תתייחס ביחס לכל דירה קודם כל להצעות שבהן אותה דירה הייתה בעדיפות ראשונה של המציעים. לא נכללה אותה דירה בעדיפות ראשונה של מציע כלשהו או לא הוקצתה במסגרת זו אזי תתייחס החברה להצעות שבהן אותה דירה בעדיפות שניה של המציעים וכן הלאה.

ההתקשרות עם החברה

13. א. מציע אשר לו הוקצתה הדירה (להלן "הזוכה") יוזמן ע"י החברה להתקשר עמה בחוזה ביחס לדירה, תנאי החוזה והמסמכים הנספחים לו, יהיו כפי שנקבעו ע"י החברה וכפי שנוסחו על ידה, ואין הזוכה רשאי לדרוש כל שינוי בהם.

ב. בשלב שלאחר הקצאת הדירה ולפני החתימה על החוזה ונספחיו על הזוכה יהיה למלא אחר הנוהלים הנקבעים ע"י החברה, כולל המצאת יפוי כוח נוטריוני.

ג. במסגרת מחלקת האכלוס של החברה ניתן לעיין בטופסי החוזה על נספחיו. מוצע לעיין בהם.

בטול הצעות והקצאות

14. עד למועד שנקבע להקצאת הדירות רשאי כל מציע לחזור בו מהצעתו ביחס לכל הדירות שבחר או לכל אחת מהן. אם חזר בו מהצעתו בכלל, אזי החברה תתייחס אליו כאל מי שלא זכה בכל דירה שהיא.

15. הוקצתה דירה למציע, אזי לא יהיה המציע רשאי לחזור בו מהצעתו וגם החברה לא תהיה רשאית לחזור בה מההקצאה (בכפוף לאמור בסעיף 19 שלהלן).

16. הפר הזוכה או הפרה החברה את האמור בסעיף 15 דלעיל, אזי יהיה המפר חייב לשלם לצד השני סך -3,000 ל"י כפיצוי, הנחשב ע"י הצדדים הפצוי הראוי בנסיבות הענין.

17. במקרה שהמפר הוא הזוכה אזי תחלט החברה את סכום הפצוי הנ"ל מתוך הפקדון.

18. במקרה של אי התייצבות הזוכה לחתימת החוזה במועד שנקבע לכך ע"י החברה (**או תוך שבועיים מהתא ריך שנקבע**)תהיה החברה רשאית לראות בו כמי שחזר בו מהצעתו ואז תבוטל ההקצאה ויחולו סעיפים 16 ו-17, הוא הדין אם יתייצב הזוכה אך לא הביא עמו את המסמכים או התשלומים שיהיה עליו להביא עמו לשתה החתימה.

19. במקרה שהוקצתה דירה למציע כלשהו ולאחר מכן התברר שלא היה **ראוי** להיכלל בה, או מספר פרטים אישיים בלתי נכונים, אזי ההקצאה תבוטל, ואם נכרת כבר חוזה כאמור יהא החוזה מבוטל לפי הודעת החברה, גם אם בחוזה לא מופיע תנאי המזכה אותה לעשות כן. במקרה של ביטול ההקצאה או החוזה כאמור, תהיה החברה זכאית לפיצויים מוסכמים בסך -3,000 ל"י אשר יחולטו מהפקדון האמור או מהסכומים ששולמו על פי החוזה.

החזרת הפקדון

20. כל מציע שלא הוקצה לו כל דירה, יוחזר לו הפקדון תוך שבועיים מהיום בו נערכת הקצאת הדירות על ידי החברה.

21. זוכה שחזר בו מהצעתו לאחר שהוקצתה לו דירה יקבל את יתרת הפקדון לאחר החלוט, תוך תוך שבועיים מיום שיודיע לחברה בכתב על שחזר בו מהצעתו, או תוך שבועיים מיום שהחברה תבטל את ההקצאה לפי סעיף 18 או 19 (בהודעה בכתב).

22. הפקדון לא ישא ריבית ולא יהיה צמוד.

23. סכום הפקדון או ליתרה ממנו יוחזר באמצעות המחאה של החברה אשר תימסר לידי המבקש בין ישירות ובין באמצעות הדואר.

תשלום טכומי החוזה

24. כתמורה להתחייבות החברה להחכיר ליוכה את הדירה שהוקצתה לו, יידרש הזוכה לשלם את מחיר הדירה בקבוע ברשימת הדירות וכן הוצאות ותשלומים סונים נוספים הקבועים בחוזה וכן מס ערך מוסף כנדרש.

25. רוכשי דירות שטחן הכולל הנו עד 140 מ"ר ומחירן עד -.600,000 ל"י (כולל מ.ע.מ) יופנו לקבלת הלוואה כנגד משכנתא עד לסכום של -.95,000 ל"י, בכפוף לתנאים המקובלים במשרד השיכון.

26. החברה תזמין את המציע שהוקצתה לו דירה לפגישה מוקדמת בה יוסברו תנאי התשלום ותקופת התשלום. מכומת לב לכך שבכל מקרה לא תעלה תקופת תשלום התמורה ויתר הסכומים על פי החוזה על יותר מחמישה תשלומים חודשיים מיום תתימת החוזה (ההתימה במועדים שתקבע החברה).

תנאים נוספים

27. מגורי קבע תנאי עיקרי בחוזה הנו התחייבות החוכר להתגורר מגורי קבע עם משפחתו בדירתו ברובע. החברה מחייבת את הדיירים לכך שדירתם ברובע דירת הקבע הבלעדית שלהם בארץ או מחוצה לה. בכל מקרה שלדייר ברובע דירה אחרת עליו להוכיח כי הוא מתגורר מגורי קבע בדירתו ברובע.

28. רכישת הדירות היא בדרך של חוזה התחייבות לחכירת מסנה לדורות, לחוזה מצורפים נספחים סונים.

29. החברה רשאית להסמיך מרשיסות בדירות כל דירה וזאת לפי שיקולי דעתה, כל עוד לא הוקצתה הדירה לאחד המציעים.

30. דירה שהוקצתה ולאחר מכן ההקצאה בוטלה מכל סיבה שהיא, לא תהא החברה חייבת להקצות לכל מציע אחר, והיא חופשית להקצותה כראות עיניה.

31. ההיצע אינו מכרז ואינו הזמנה להגיש הצעות. המציעים הם שייחשבו כמגישים הצעות לחברה ביחס לדירות.

32. ~~המועדי הסופי להגשת בקשות הוא: יום ד' 12.10.77 בשעה 12.00.~~

חלק ב'

טופס הצעה לחכירת דירה ברובע

תאריך _____

לכבוד
החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי
בעיר העתיקה בירושלים בע"מ
ירושלים

שם המבקשים _____

_____

א.נ.,

א. הננו מאשרים כי קראנו והבנו את תנאי חכירת הדירות - הצע [redacted], וטבלת הדירות אשר צורפו לטופס זה.

ב. הננו מבקשים בזה שתקצו לנו דירה אחת מהמנויות להלן, בסדר עדיפות לפי הסדר כדלקמן:

סדר עדיפות	מספר סדורי ברשימת הדירות	כתובת הדירה ברשימת הדירות				מספר פרוייקט
		מס' הדירה	ג ו ש	שם המבנה	רחוב	
.1						
.2						
.3						
.4						
.5						
.6						

ג. הננו מתחייבים להתקשר עמכם בחוזה התחייבות בחכירת משנה לדירות (על כל נספחיו) ביחס לדירה אשר תוקצה לנו לפי הנוסח שיהיה מקובל אצלכם ביום שאליו נוזמן לחתימת החוזה, והננו מתחייבים למלא אחר כל התנאים המוקדמים לחתימת החוזה כפי שייקבעו על ידכם.

ד. הננו מצרפים בזאת המחאה על סך 20,000 ₪ כמקדמה על חשבון מחיר הדירה.

ה. אנו מבקשים שכל דואר או המחאות יישלחו אלינו לפי הכתובת _____

_____

טופס פרטים אישיים

שם פרטי	שם משפחה	מס' ת.ז.	שנת לידה	מקצוע
		/ / / / / / / /		

כתובת מקום העבודה וטלפון	כתובת פרטית וטלפון

מצב משפחתי	מס' ילדים עד גיל 18	מס' ילדים מעל גיל 18	שרות צבאי

בכבוד רב,

_____

673

(3)

THE RAMBAN SYNAGOGUE
Old City Jerusalem
P.o. Box 14132

בית כנסת הרמב"ן
ירושלים העתיקה
ת"ד 14132

נתקבל
26 DEC 1977
הועבר ל
תיק מס'

ירושלים ח' בשבט תשל"ח
18 בדצ' 1977

לכבוד
מר שניאור פלב
מנהל החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי

א.נ.,

הננו מודים על תרומתכם בחיקון בג בית כנסת הרמב"ן.

הענותכם היתה ברצון טוב כמאור פנים ללא שהיות ורתיות,
ועל כך תבואו על הברכה.

בכבוד רב

נחמן כהן
בשם וועד בית-הכנסת

המחלקה לעירונה
ולמועצות מקומיות

כ"ה בטבת תשל"ח
4 בינואר 1978
מ6671/14

אל: המנכ"ל

הנדון: תכנית מתאר מקומית לרובע היהודי
בעיר העתיקה (מס' 2185)

לקראת פגישתך עם מר שניאור שלג, מנכ"ל החברה לשיקום ושיחזור הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים, הנני מצטרף בזה לבקשת מר שלג בשם החברה, להסליץ על דיון חוזר בוועדה המחוזית בתכנית המתאר שבנידון, וזאת לפי סעיף 109 לחוק התכנון והבנייה.

התכנית כפי שאושרה, ברוב זעום, היא בחינת "בזירה שאין הציבור יכול לעמוד בה".

בברכת ירושלים השלימה

דב רוזן
מנכ"ל הדירקטוריון

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי

בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

176

אל: מר ז. רינן

תאריך: 29.12.77

המחלקה לעירויות ולמ"ב

נתקבל ביום 3.1.78

מאת: ש. בלס

הנדון: בקשה להחזיר הפקדון הרשום לדין הינו

בהמשך לשיחתי הטלפונית מהיום,
בלוב הדרך מהבקשה אל כל הבנו
בעניין היחידים לחזיר הפקדון הרשום לעניין
היחידים לדין הינו.

אינני רק ברים השאלה אל הבקשה לא
מקבל מסמכי הפקדון מר ח. קנדיקו ואשמח
אודה כי יגיע הרשות הרשומה לדין
הינו בעניין היחידים. אני נפגש עמו
ב-4.1.78 כדי לסדר הנוסחים בגלל הרשות
הרשומה.

בברכה ש.ב.

ירושלים, ט' הטבת תשל"ח
19 בדצמבר 1977

לכבוד
מר ר. לוי
הממונה על מחוז ירושלים
ירושלים

א.נ.,

הנדון: דיון מחדש בתכנית מתאר מקומית
לרובע היהודי מס. 2185 (סעיף 109 לחוק).

אני הח"מ, מיכה קנת, חבר הועדה המחוזית, מודיע בזה על המלצתי לקיים דיון מחדש בתוכנית המתאר הנ"ל. אבקשך לצרף את פניתי זו להודעת הועדה לשר הפנים לפי סעיף 109 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

פנייתי זו מוגשת אף כי הייתי בין הארבעה שתמכו בתוכנית נגד שלושה שהתנגדו לה. אני סבור שהדיון שקויים בתוכנית, כאשר מספר חברי הועדה לא היה מספיק כדי לדון בנושא בצורה מעמיקה, ורצוי לאפשר לקיים דיון בנושא לחברים שנעדרו מהדיון כדי להביע את עמדתם.

בכבוד רב,

מיכה קנת

ירושלים, ט' בטבת, תשל"ח
19 בדצמבר 1977

לכבוד
מר ר. לוי
הממונה על המחוז
ירושלים

א.נ.,

הנדון: דעה נפרדת בענין תוכנית מתאר מקומית לרובע היהודי בירושלים
מס' 2185 - בהתאם לסעיף 111 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965

א. אנו הח"מ, ארבעה חברים בועדה המחוזית לתכנון ובניה, מודיעים בזאת כי אנו מתנגדים לתוכנית המתאר המקומית הנ"ל כפי שנתקבלה בועדה המחוזית בישיבתה מיום 6.12.1977 ומבקשים שתצרף את הודעתנו זו כ"דעה נפרדת ומנומקת" (לפי סעיף 111 הנ"ל) להודעת הועדה בדבר אישור התוכנית.

ב. למען הסדר הטוב, אנו מעבירים העתק מפנייתנו זו גם לשר הפנים על מנת שיואיל לפעול כסמכותו לפי סעיף 109 לחוק ולדרוש מהועדה המחוזית לדון מחדש באישור התוכנית בכלל ובמיוחד לגבי הנקודות המפורטות בנימוקים שלהלן.

ג. אנו נודה לך אם תואיל לצרף את המלצתך להעברת התוכנית לדיון מחדש בועדה המחוזית.

ד. לעניות דעתנו, לא ניתן משך זמן סביר לחברי הועדה המחוזית לעיין בתוכנית המוצעת ובהתנגדויות. ואומנם בהצבעה השתתפו שבעה חברים בלבד והתוכנית התקבלה ברוב של ארבעה קולות כנגד שלושה. התנגדויות רבות ערך, שהיה מקום ליתן להם שיקול רב ומחשבה, נדחו ללא דיון ממצה.

ראוי לציין שאחד מארבעת החברים שתמכו בתוכנית מצטרף לפניתנו זו ומבקש אף הוא קיום דיון מחדש בתוכנית.

ה. אנו סבורים שהחזרת התוכנית, לשם דיון מחדש, לועדה המחוזית, יתן הזדמנות נאותה וראויה לכל חברי הועדה לשקול את התוכנית מחדש, במיוחד לנוכח התנגדויות בעלות ערך ומעמיקות, שהחלטת הועדה אינה ניתנת להן ביטוי מתאים.

הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים, ראוי למחשבה שקולה ובלתי חפוזה.

ו. אנו משוכנעים שהתוכנית כפי שהתקבלה יש בה לעתים התעלמות מהעובדה שמדובר באזור שחלקו הגדול בנוי כבר או נמצא בתהליך בניה בהתאם להיתרי בניה ולתכניות מפורטות. נכללו בה הוראות הסותרות גם את מרקם החיים הקהילתיים והעסקיים במקום. ישנן בה הוראות שמשמען הוא הפסקת הבניה למגורים ברובע היהודי.

ז. אלה הנימוקים להתנגדויותנו לקבלת הסעיפים שתקנון המנויים להלן:

סעיף 8 ו' - בתכנית נאמר "כל הכיפות יישמרו ויהיו פתוחות למבט אל נוף הגגות של הרובע..."

משמעות ההוראה היא שמבנה אשר אי אפשר לשקמו ולאכלס בו בני אדם למגורים או לעסק יישאר בשממנו שכן אי אפשר להרסו ולבנות במקומו בנין חדש וזאת בשל כיפה או כיפות אשר על גגו. מלבד זאת תהיה מניעה מלבנות בתים שכנים מחמת החשש שהם יסתירו כיפות של בתים קיימים.

..

סעיף 8 ז' - קובע שבאזורי מגורים אין להקים אלא מוסדות הדרושים לתושבי הרובע היהודי ממילא לא יוכלו לפעול במקום מוסדות לאומיים, ממשלתיים, מוסדות תורניים מוסדות תרבות וחברה שאינם לתושבי הרובע דוקא.

בסעיף זה נקבע שבאזורי המגורים אסורים לחלוטין בתי עסק, גלריות וסטודיו לאומנים (לאמור כמעט בכל שטח הרובע היהודי), ובשאר האזורים יותרו שימושי מסחר ושרותים הדרושים למבקרים. לאמור, כל אותם בתי עסק ברובע היהודי הפועלים במקום מזה שנים ואשר רכשו על ידי מפעיליהם (כגון גלריות, בתי מלאכה אמנותיים) אשר אינם נכללים בהגדרה "דרושים למבקרים", ייסגרו לאלתר או לכל היותר לא יינתן להם רשיון עסק החל מהשנה הבאה.

בסעיף זה יש איסור להקמת בית מלון. אין כל החתומים מטה תומכים דוקא בהקמת בית מלון. אולם איסור בתכנית המתאר סותם את הגולל על דיון מעמיק בענין זה בעתיד. אולי גם סותם את הגולל על הקמת טרפינל מסחרי וכלכלי. יש למחוק איסור זה ולאפשר בבא היום הגשת תוכנית מפורטת בקשר לבית מלון ואז ממילא יתקיים דיון גם בועדה המחוזית בענין זה ואפשר שאמנם הקמתו לא תאושר, אך מדוע לפסול זאת מראש.

אנו מקבלים את הגבלת קיום מוסדות ובתי עסק שאינם הולמים את צביונו של הרובע היהודי, ותמיד צביון זה יצריך את הועדה המקומית במתן היתרים ורשיונות. לאמור, אין צורך ומקום לפסול מלכתחילה קיום מוסדות ובתי עסק ספציפיים. ולגלביהם תתקיים ההנחיה לועדה המקומית שעליהם להיות תואמים לצביונו של הרובע היהודי.

בענין זה אנו חושבים שיש לקבל את התנגדות משרד השיכון.

סעיף 8 ט' - קובע שמוסדות הציבור הדרושים לאוכלוסית הרובע היהודי ייבנו, מבחינת העיתוי, בהתאם לשלבי בניית המגורים כדי להפעילם במקביל לאכלוס. סעיף זה מתעלם מהעובדות בשטח. קבלתו משמעה שיש להפסיק לאלתר את המשך בנייתו של הרובע היהודי. באשר בנין מוסדות הציבור אינו יכול להעשות לפי שבלי הבניה למגורים. הרובע היהודי אינו נבנה במגרשים פנויים בפרברי העיר. הבתים נבנים בו ומשוקמים לפי המתאפשר מתוניו הפיזיים; תוצאה לו היא בלתי נסבלת.

יש לקבל בענין זה את התנגדות משרד השיכון.

סעיף 8 י' - קובע שהתנועה המוטורית בתוכני הרובע תאסר למעט כלי רכב מיוחדים (כגון כלי רכב קטנים המונעים באמצעות חשמל). סעיף זה פוסל כניסת כלי רכב חרום, כגון אמבולנס ורכב בטחוני.

סעיף פוסל אפשרות תכנון והפעלת ציר תנועה מוטורית (לצרכי חירום ושרותים). הדעת אינה סובלת מצב כזה.

סעיף 11 - קובע למעשה הוראה הפסולה לפי חוק יסוד מקרקעי ישראל. אין להפקיע קרקע לאומית בענין זה מוצע לקבל את התנגדות משרד השיכון, ולקבוע שהשטחים יוחכרו לעיריה ללא תשלום עבור הקרקע (מאידך כיצד ניתן לדרוש שעבור ההשקעה והבניה בשטחים ציבוריים אלה לא יינתן כל תשלום. זוהי דרישה בלתי סבירה ובלתי חוקית).

סעיף 13 - משרד השיכון ביקש, שבנוסף לאיסור על הקמת אנטנות יהיה איסור לגלבי כל מתקן על גגות ועל שטחים נצפים אחרים.

יש לקבל התנגדות זו. הוא הדין ביחס לבקשת משרד השיכון לאיסור הנחת כבילים, צנורות ומרזבים.

ח. יש לקבל את בקשת משרד השיכון לפיה(ועל מנת למנוע הפיכת הרובע לבליל של סגנונות) אין לאשר תכניות והיתרי בניה אלא באישור מי שיש לו זכויות החכירה הראשיות או באישור מינהל מקרקעי ישראל. קיימת חשיבות מרובה שתמיד יישאר קו מנחה מבחינה ארכיטקטונית ולא כל איש הישר בעניו יעשה.

ט. יש לקבל את בקשת משרד השיכון לקביעת כללים לרישום הזכויות הקיניינים ברובע היהודי. וכן יש לקבל את בקשתו בכל הנוגע לזכויות בסמטאות מקורות (שמעליהן בתים למגורים), ולזכויות אשר נמצאים מתחת לסמטאות.

י. יש לקבל את בקשת משרד השיכון לקבוע כללים בכל הנוגע למקלטים.

יא. אין לקבל את סעיף 12 לתכנית המאפשר בטול כביש בתי מחסה המהווים כיום ויהווה גם בעתיד דרך חשובה לצרכי חירום, בטחון ושרותים.

יב. משרד השיכון ביקש ששטח הטרמינל (ליד שער ציון) ישאר כולו לתכנון בעתיד. התכנית פסלה בקשה ("התנגדות") זו. נקבע שרק חלק מהשטח המתוכנין יהיה ל"תכנון בעתיד". והשאר נקבע כ"שטח ירוק".

המשמעות היא שלא ניתן היה לתכנון ולהקים את החניון לתושבי הרובע היהודי ולמבקרים מבלי לחתור לשינוי תכנית המתאר. והרי היום כבר ידוע שטחו של הטרמינל המיועד. יש להשאיר את כל השטח כמיועד לתכנון בעתיד ואז יתקיים דיון בענין זה גם בועדה המחוזית.

יג. תשומת הלב לכך שהועדה המקומית אישרה קבלת חלק גדול מהתנגדויות משרד השיכון, אך הועדה המחוזית לא נעתרה גם לועדה המקומית.

יד. ישנם עוד פרטים טכניים רבים שהתכנית מתעלמת מהם.

טו. יובן, כי בין התומים מטה אפשר ויהיו חלוקי דעות ביחס לתכנית המתאר, בעת הדיון מחדש בועדה המחוזית, אך ברור גם שלכל הדעות אין תכנית המתאר יכולה להתקיים תוך התעלות מהמצב בשטח, תוך פגיעה בזכויות שנרכשו ותוך אי התחשבות מספקת בהיות הרובע היהודי מרכז לאומי, דתי, הסטורי ומרכז תיירות ומקום מגורים ועסקים.

טז. התכנית ששר הפנים מתבקש לאשרה אינה נותנת ביטוי ראוי לרובע היהודי העתיק והמתחדש.

יז. מכתבנו זה נשלח בטרם הועבר אלינו פרטיכל הדיון בועדה, ואם יתברר בדיעבד שחלק מהערותינו הנ"ל התקבלו, ממילא סעוננו בסעיפים הרלוונטים בטל.

בכבוד רב,

נסים ברוך	יעקב נריה	נחמיה שקד	אהוד עזרא

ל.ב. הנשיאה צ' אין בה
כדי לכסות זאת
בדיון לגופו הנמצא
אנו נתן עמדתנו
בדיון בהמשכו.

625

נציגות תושבי הרובע היהודי
העיר העתיקה, ירושלים
ת. ד. 14102

לכבוד
מר גרדי ש.
החברה לשקום הרובע היהודי
ירושלים

כ"ו כסלו תשל"ח
6.12.77

להלן רשימת בתי הספר בהם לומדים ילדי הרובע היהודי (מבוסס על רשימת ההסעות לבתי הספר) בשנת הלמודים תשל"ח.

	מוכר שאינו			
	רשמי	מע"ד	ממלכתי	ס"ה
תלמוד תורה מסורה	5			
תלמוד תורה עץ חיים	1			
מימון		8		
נועם בנות	22			
רבה קסאן			2	
מוריה		1		
חב"ד	3			
בית יעקב מרכז	8			
תלמוד תורה שילה	10			
בית הילד			25	
דוגמא		6		
חורב	24			
נועם בנים	15			
בית יעקב (ישן) שמואל הנביא	7			
בית יעקב (בית ישראל)	2			
מעלה		3		
גבעת מרדכי		3		
תלמוד תורה בית דגן	10			
	107	21	27	155

מצורפת בזה רשימה מפורטת של הילדים.

בכבוד רב

679

יהמ"ל ויעקב דשיר
מעיר באדרין בקרוב

אל: חברי הדירקטוריון

668

במכתבי מיום כ"ז בכסלו תשל"ז (7.12.77) בקשתי דיון חוזר בדירקטוריון על החלטתה מיום קודם לכן. ראה פ"כ (מס' 22) מיום 6.12.77 (עמ' 6 סעיף 7.).

671

הצעה להחלטה:

מאשרים שינוי דלהלן בנוהל הקיים בחברה עד היום למכירת דירות לזכאים ע"פ הקריטריונים שנהוגים בחברה:

דירה שנבחרה בהיצע דירות למכירה ע"י יותר ממועמד אחד, תמליץ ועדת ההגרלות למכרה למרבה במחיר. הנוהל לעריכת תחרות במחיר בין המועמדים טעון אישור הדירקטוריון.

דב רוזן
חבר הדירקטוריון

טבת השל"ח
דצמבר1977

אל: חברי הדירקטוריון

במכתבי מיום כ"ז בכסלו תשל"ז (7.12.77) בקשתי דיון חוזר בדירקטוריון על החלטתה מיום קודם לכן. ראה פ"כ (מס' 22) מיום 6.12.77 (עמ' 6 סעיף 7.).

הצעה להחלטה:

מאשרים שינוי דלהלן בנוהל הקיים בחברה עד היום למכירת דירות לזכאים ע"פ הקריטריונים שנהוגים בחברה:

דירה שנבחרה בהיצע דירות למכירה ע"י יותר ממועמד אחד, תמליץ ועדת ההגרלות למכרה למרבה במחיר. הנוהל לעריכת תחרות במחיר בין המועמדים טעון אישור הדירקטוריון.

דב רוזן
חבר הדירקטוריון

טבת השל"ח
דצמבר 1977

613

החברה לשקום ופתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, יב טבת תשל"ח
22 בדצמבר 77
1129/

פרוטוקול מישיבת ועדת מאזן מיום 18.12.77

נוכחים:
עו"ד א. לנקין
ד"ר פ. י. יעקבי
מר ד. רוזן
מר ש. פלג

משתתפים:
מר ע. לביטוב
מר מ. ברזילי
מר א. זילברמן
מר ל. רוזנברג
מר מ. לוי

1. איחור פרוטוקול מיום 11.11.77

החלטה: מאשרים את הפרוטוקול מיום 11.11.77 בכפוף לתיקון כדלקמן:
(עמוד 2, סעיף 3 של הסיכום)
מר ברזילי, במידת האפשר, יגיש טיוטה לדו"ח הכספי תוך שישה שבועות מיום קבלת המאזן הוחן.

---

2. הכנת הדו"ח הכספי ליום 31.3.77

מר א. זילברמן: לאור העדרותם מהעבודה של חברי הועדה הבודקת את ההוצאות המפורטות של כל פרוייקט וטווח את השקעות הח.ינה מענק/הלוואה (מר צפרוני בחופשה ומר לדר בשרות מילואים) חל עיכוב בסיום עבודות הטווח. עד תאריך 30.12.77 יגיש טיוטת סיכום, לצורך הטלמת העבודה יש לקבל החלטות בטווח הוצאות בגין 6 סעיפים חריגים שונים.

עו"ד א. לנקין: שואל באם מר ברזילי החל את עבודתו בהכנת המאזן ליום 31.3.77.

מר מ. ברזילי: בהתאם לסיכום מישיבת ועדת המאזן מיום 11.11.77 החל בעבודת הביקורת באותם הסעיפים שלא נזקקים לטווח ההשקעות. ממליץ שמר זילברמן ישלים את עבודתו ורק לאחר מכן לקבל את הטיוטה למאזן בוחן לביקורת.

מר ש. פלג: מבקש לקבל החלטת הועדה לטווח 6 סעיפים שונים על הוצאה חריגה שלא סוכמו עם האוצר.

מר ע. לביטוב: יש צורך בהגשת הצעות מפורטות לאוצר על הסעיפים החריגים.

מר א. זילברמן: הסעיפים החריגים הם כדלקמן:
תיקונים בטיח מיוחד נגד רטיבות, תיקונים לאחר שנת האחריות, ביצוע שרותים בבית הבד, ארכיאולוגיה מחוץ לרובע, מנהרת שרותים, חישוב ההכנסות של ערך הקרקע והתשתית.

עו"ד א. לנקין: מבקש לקבל הסברים מפורטים על כל סעיף, לקיים דיון בכל נושא ובהתאם לכך את החלטת הועדה בכל סעיף.

2/...

א. תיקונים בטיח מיוחד נגד רטיבות

מר מ. ברזילי: ממליץ לסווג הוצאה זו כתוצאה בגין תשתית.

ד"ר פ. יעקבי: החברה מבצעת את התיקונים בטיח מיוחד נגד רטיבות בדירות המשופצות המאוכלסות לאחר מספר שנים מאחר והזמן איננו משנה את הצורך בבצוע העבודה ע"י החברה, הרטיבות נובעת מהתשתית.

סוכם: מאשרים כי טעיף הוצאות לתיקונים בטיח מיוחד נגד רטיבות יסווג במענק או יכלל בטעיף תשתית הרובע.

ב. תיקונים בדירות מאוכלסות לאחר שנת האחריות

מר ש. פלג: כתוצאה מאופיו המיוחד של הרובע, הצורך באכלוס הדירות באזורים בהם מתבצעת בניה וכתוצאה ממעבר משאיות כבדות ודבב כבד להובלת חומרי בנין ושנוי שטולת הדיסה בסמשאות הצרות של הרובע, יש צורך בבצוע תיקונים בדירות לאחר תום שנת האחריות של הקבלן בתריסים, צנרת (כתוצאה מרטיבות בדירות) וכו'.

מר ד. רוזן: אין צורך במו"מ עם האוצר להרחיב את "הצרור" בו הוגדר מה זה מענק ומה זה הלוואה, יש להרחיב את המושגים בגין רטיבות (וטיח בכלל זה) שהם נושאים ספציפיים לרובע. תקדים לכך היה בשקום יפו העתיקה, שכל העיר הייתה נוכרית ושייכת למדינה, רצוי לברר מי כיסה את ההוצאות ביפו.

מר ע. לביטוב: לדעתו היה צריך לחזות זאת מראש בעת מסירת עבודות הבניה לקבלנים, ולדרוש מהם לבצע עבודות בטיב מעולה יותר ולקבל אחריות ליותר משנה אחת.

ד"ר פ. יעקבי: אין קבלנים המוכנים לקבל על עצמם אחריות לטיב העבודה ליותר משנה אחת. באם החברה הייתה דורשת אחריות ליותר משנה היינו צריכים לשלם הרבה יותר.

סוכם: מאשרים כי טעיף הוצאה בגין תיקונים בדירות המאוכלסות לאחר תום שנת האחריות המקובלת ונמר אחריות הקבלן לפי החוזה הוא כתוצאה מהמשך עבודות הבניה ברובע והוצאה זו תסווג כמענק.

ג. ביצוע שרותים בבית הבד

מר ש. פלג: בהתאם להסכם משנת 1972 בין עיריית ירושלים והחברה, ביצעה החברה ע"ח עיריית ירושלים עבודות תשתית ברח' הגיא, החוב של העיריה מסתכם ב -600,000 ל"י, אשר היא מוכנה לקלמו בטענה כי יש לה השגות על אופי ביצוע העבודה.
ממליץ לסווג הוצאה זו כמענק מאחר וזו הייתה הוצאה בגין עבודות תשתית.

סוכם: היות והחברה לא ביצעה את עבודות התשתית הנ"ל בתחום הרובע היהודי, והצורך שהוטל על החברה בבצוע עבודות תשתית בעיר העתיקה בשליחות של גוף ממלכתי, מעבירים את תביעת העיריה לאוצר, ומסווגים את ההוצאה הנ"ל כמענק.

ד. ארכיאולוגיה

מר ש. פלג: החברה ממנת את הוצאות בגין החפירות הארכיאולוגיות (יסירות ועקיפות) המתבצעות בתחום הרובע היהודי החברה סייעה גם במימון החפירות בגבולות הרובע שבוצעו ע"י המשלחת של פרופ' מזר עפ"י בקשות והוראות מיוחדות של שר השיכון לשעבר.

סוכם: מאשרים סווג ההשקעה בגין כל החפירות הארכיאולוגיות כמענק.

ה. מנהרת השרותים

מר ש. פלג: בהתאם לסיכום הדברים מיום 3.8.71 ומיום 5.6.72 הוחלט כי החברה תבצע את העבודות במנהרת השרותים באיזור רחבת הכותל וההוצאה תחולק כדלקמן:

ע"ח החברה
15% ע"ח משרד הדתות
40% ע"ח עיריית ירושלים

הערכה התקציבית לבצוע העבודה הייתה כ-2 מליון ל"י.
בפועל העבודות נמשכו משך שנים והסתכמו בסך 6,5 מליון ל"י אשר שולמו ע"י החברה לקבלן. עיריית ירושלים מוכנה לשלם את חלקה 40% מהאומדן התקציבי הראשון ולא מההוצאה הכוללת של 6,5 מליון ל"י.

סוכם: מאחר והסך של 2 מליון היה אומדן תקציבי, והנושא הוסכם בזמנו כי העיריה תשתתף ב-40% מסך ההוצאה הכוללת, החברה ביצעה את כל העבודות הדרושות במנהרת השרותים כדי לא לעכב השלמת התשתית ברובע, מסווגים את ההוצאה כמענק.
החברה תעזור לאוצר בגביית הסכומים המגיעים מעיריית ירושלים.

ו. חיסוב ההכנסות

בסיכום הוועדה לסווג השקעות המדינה ברובע מיום 8.3.77 ההכנסות בגין ופתוח עפ"י ממוצע מס"ה בירושלים יקוזזו מהסכומים שיוכרו כמענקים.

סוכם: א. מבקשים ממנכ"ל החברה לקבל ממשרד השכון את הטבלאות לחיסוב ההוצאה בגין פיתוח וקרקע בהתאם לשכונות בצפון מזרח ירושלים כדי לחשב את ההוצאות כדלקמן:

פיתוח - התחשבנות לפי שנת ה וצאה ולא לפי שנת האכלוס.

קרקע - התחשבנות לפי שנת האכלוס.

ב. יש לחייב את הדיירים בהוצאות בגין פתוח וקרקע בהתאם לטבלאות הנ"ל, וכל השקעה נוספת תסווג כמענק.

מר ד. רוזן: לאור ההחלטות הנ"ל שהתקבלו בגין סווג ההשקעות, ממליץ כי מר זלצמן יחשב את הסכומים בהתאם להחלטות הנ"ל ויסיים את עבודתו עד 31.12.77 כדי שרואה החשבון מ. ברזילי יחל בעיבוד ריבוקות של המאזן. בו בזמן לקיים דיונים עם האוצר כדי לסכם ולאשר את עבוד סווג ההשקעות אשר סוכמה בזמנו.

ה ח ל ט ה

א. הוועדה מקבלת ומאשרת את הצעתו של מר ד. רוזן הנ"ל.

ב. חברי הוועדה מזמינים את כל הנוכחים לישיבת עבודה אשר נקבעה ליום 8.1.78 בשעה 0830 .

העתק: למשתתפים
חברי הדירקטוריון

רשם:
מיכל לוי

612

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ארגונרקול ישיבת ועדת הפינויים מיום
16.12.77 (מס' 6)

נוכחים: הגב' י. ורד
מר א. שגיא
ד"ר פ.י. יעקובי
מר ש. פלג

משתתפים: מר ע. בן סימון
מר י. הכהן, עו"ד

על סדר היום: סקירה על מצב הפינויים ברובע

מוגש לחברי הועדה תזכיר בענין מצב הפינויים ברובע הכולל סקירה שמית של הדיירים הנמצאים בשלבי פינוי שונים (התזכיר רצ"ב), וכן מוצגת בפני החברים מפה המתארת את המקומות ברובע היהודי שיש לפנותם מדייריהם עפ"י חוק ההפקעה.

א - ד. פינוי מבנים ברובע

מר ש. פלג - (סוקר את המפה)

1. משפחת [redacted] (סעיף ד' בתזכיר) — מתגוררת בגוש 38, רח' 382. הוצא נגדה צו פינוי, אך לא הופעל. מיקומה מפריע לפתוח התשתית של הגוש, אך לא לבניית יחידות הדיור במקום.

2. 2 משפחות [redacted] (ב- 8 ו-9 בתזכיר) - מתגוררות ברח' 383 10 ו-12. יש לפנותם, אולם החברה אינה פונה לבית המשפט, הואיל ועפ"י הנחיית השר הממונה לא מפנים, כרגע, בעלים של נכסים ברובע.

3. מושב זקנים ברח' אבו מדיאן (ב-10 בתזכיר). זהו נכס של המוגרבים. מתנהל מו"מ רציני להעברתם לחלדיה. ההנחיות כנ"ל.

4. משפחת [redacted] ברח' משגב לדך 6 (ב-6 בתזכיר). ההנחיות כנ"ל.

5-8. 17 משפחות לאורך רח' השלשלת - אין מטפלים בהם כרגע מטעמים פוליטיים.

9-15. 22 חנויות - בקטע הסופי של רח' היהודים (סעיף ג בתזכיר) - הוגשו תביעות משפטיות לפינוי נגד 3 מהחנויות, אשר לדעת החברה מהווים את מרכז ההתנגדות לפינוי. פינויים יקלו את הטפול בפינוי שאר מחזיקי החנויות.

16. משפחה אחת, ברח' חב"ד 26 שנטשה את הדירה (א-5 בתזכיר).

17. משפחות [redacted], ברח' טנס מרקס 34 (א-2 ו-3 בתזכיר). מציע להגיש משפטים נגדם הואיל והם שוכרים בלבד ומפריעים לבניה בשטח.

18. משפחה אחת, ברחוב חב"ד 35 שפונתה.

19. 2 משפחות וחנות, ברח' חב"ד 69-71 (א- 3 ו-4 בתזכיר) - המגלים התנגדות לפינוי, בהדרכתו של שכנם היהודי, מר [redacted], שיש לפנות אף אותו, ואשר חושש כי פינויים יחליש את עמדתו נגד החברה.

20. [redacted]

המחלקה לעיריות ולמ"מ
נתקבל ביום 19.12.77

ד"ר פ.י. יעקובי — מתנגד למדיניות הנוכחית של החברה בפינוי הדיירים. לדעתו ההנחייה היחידה שעל פיה החברה צריכה לפעול הינה חוק ההפקעה. החברה אינה צריכה להתחשב במעמדם של המפונים בדירה. הפנויים ברובע, למרות הרעש שהם עשויים לעורר, לא יפריעו מבחינה פוליטית. החברה צריכה ליצור את הרושם שאין היא מפלה בדרך טפולה, בין מפונה זה או אחר מכל סיבה שהיא. לכן מציע כי מדיניות החברה בענין סדר הפינוי תודרך רק עפ"י צרכי הבניה שלה ועפ"י שיקולים טקטיים אחרים להחשת תהליך הפינוי. כל דחייה במיצוי החוק פועלת אך ורק לרעת החברה. ברוח דברים אלה, מציע לשים דגש על פינוי הדיירים בשערו הצפוני של הרובע, בצומת הרחובות - השלשלת והיהודים. אי פינויים מעכב את התפתחות המסחר ברובע.

הגב' י. ורד — לדעתה, יש סניעה מפני הגשת משפטים נגד בעלי נכסים ברובע הואיל וצעד כזה מעורר פולמוסים צבוריים בעלי השלכות פוליטיות. הטעון החזק של המתנגדים לפינוי הינו כי אין הצדקה מוסרית לפינוי, לאור העובדה שאין הם רשאים לשוב ולרכוש את מקומות מגוריהם, דבר המוחר לתושבים היהודים. לכן ממליצה להגיש משפטים, כרגע, רק נגד שוכרי נכסים, תוך שימת דגש על אלה שמעמדם או מצב עסקיהם חלש ונטייתם לעזוב את הרובע חזקה יותר.

ה ח ל ט ה:

1. להמשיך בעבודות העיחוה באזור משפחת [redacted] ברחוב 382, אך לא להפעיל את צו הפינוי.
2. לגבי משפחות [redacted] - להכין כתבי תביעה אך לא להגישם לבית המשפט עד להוראת הועדה.
3. להגיש תביעת פינוי ביחס לחנויות של [redacted] (ג-1 בתזכיר), [redacted] (ג-6 בתזכיר) ו-[redacted] (ג-8 בתזכיר).
4. להפעיל את צו ההרסה נגד [redacted] לאחר שהחברה תשיג את הסכמה בטשטמוריה שרוצע לו כחוקי.

ה. תשלום פיצויים לשוכרים הנשיים

ה ח ל ט ה: נאשרים תשלום פיצויים לשוכרים המפורטים ברשימה ה' בתזכיר, בהשפת ריבית ההצמדה מיום הפינוי בפועל.

ו. תשלום חסר

ה ח ל ט ה: נאשרים התשלום לגב' [redacted], המפורט בסעיף ו. לתזכיר, עבור פינוי החצר שלה דירתה. יחד עם זאת יש להתחשבן עם הפטריארכיה ביחס לעיסקה שבוצעה בינינו לבינהם, ואשר אמורה היתה לכלול גם את החצר.

ז. תשלום פיצויי בעלות

ה ח ל ט ה: מאשרים תשלום פיצויי בעלות בהתאם למפורט ברשימה שבסעיף ז. לתזכיר.

ח. מכתב [redacted]: מר [redacted] שלח מכתב לחברה בו הודיע כי הוא מבקש לחזור לדירתו ברובע, ממנה פונה והוא מוכן להכור אותה מחדש מאת החברה.

ה ח ל ט ה: להעביר את המכתב לידיעת המשפטי של החברה, לטובת תשובה שלילית המנומקת על נוהלי החברה.

רשם: נחום רוד

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

סדר היום לישיבת ועדת הפיגוריים ביום 16/12/77, (מספר 6)

הנדון: מקירה על מצב הפיגוריים ברובע, ליום 16/12/77

הקדמה:

כידוע חלה האטה מסוימת בפעולות שחייבו הליכים משפטיים, בשנת 1976, זאת בשל התארגנות של חלק מהמיועדים לפינוי, בעזרתו הפעילה של עו"ד שפאר, ובתמיכת ארגונים מסוימים, התנגדותם הרעשנית עוררה הדים שליליים בארץ ובחו"ל, ובדיון שהתקיים בלשכת שר המשפטים דאז ח. צדוק, הורה השר להפסיק ביותר כל פעולה המחייבת הליכים משפטיים.

הנושא נדון מחדש בישיבת ועדת הפיגוריים ב-8/6/77, והוחלט שהזמן כשר לחדש הפעולות ולנקוט בהליכים משפטיים, פרט לאותם המקרים שהדייר הינו גם ה"בעלים" של הנכס, לשלב מאוחר יותר.

בהתאם לכך העברתי ב-27/7/77 תיקיהם של 9 מקרים לעו"ד החברה כדי לנקוט בהליכים משפטיים לפי הרשימה כדלקמן:

א) דירות מגורים בתנאי שכירות:

[redacted]

1-
2-
3-
4-
5-

ב) דירות מגורים שהם גם הבעלים:

לגבי הבעלים שהם גם הדיירים, סוכם לפעול בהליכים משפטיים בשלב מאוחר יותר.

[redacted]

6-
7-
8-
9-
10-

ג) תנוירות בדת' היהודים:

[redacted]

1-
2-
3-

הנ"ל הם הראשונים ומחזיקי התנוירות שנגדם נקשנו לנקוט בהליכים משפטיים בשל פעילותם המוכרת בהתנגדות לפינוי. לאחר ביצוע פינויים, יקל עליהם הטיפול במחזיקי התנויות האחרים.

[redacted]

4- חנות ירקות
5- חנות
6- מחסן
7- חנות
8- חנות סגורה
9- חנות
10- חנות מכבסה
11- 2 תנויות לחומרי בנין
12- חנות לחומרי בנין
13- חנות פלפל
14- חנות סנדלר
15- חנות בגדים משומשים
16- חנות בגדים משומשים
17- חנות צעצועים
18- חנות בגדים משומשים
19- חנות בגדים משומשים
20- חנות סנדלר
21- חנות חיים

ד) [redacted] קיים צו הוצאה לפועל בגדר, אולם הצו לא בוצע לפי הוראות ועדת הפיגוריים.

2/..

ה) תשלום פיצויים לשוכרים ראשיים:

1- [redacted] שכ.רא. 2חדרים 25,000ל"י
2- [redacted] חזקה חבות 15,000ל"י

הערכה הנ"ל ניתנה לפי פסק דין מבית המשפט בירח 9/11/77, והר"ב.

3- [redacted] שכ.רא. 5+מחסן 5,274ל"י
4- [redacted] שכ.רא. 6 4,590ל"י
5- [redacted] חזקה 4+2חבויות 5,830ל"י
6- [redacted] שכ.רא. 9 6,885ל"י
7- [redacted] שכ.רא. 8 6,120ל"י
8- [redacted] שכ.רא. 7 5,355ל"י

הבהרה:

הפיצויים עבור זכויות בשכירות ראשית משתלמים בהתאם לפסקי דין בתיקי ביה"מש מס' 33/58, ובתיק 399/69, עבור חבויות 1,05ל"י לכל מ"ר למשך 5 שנים, ועבור דירות 7,50ל"י לחדר למשך 5 שנים, לסכומים אלה מתווספים ריבית והצמדה.

ו) תשלום חסד:

גב' [redacted], עבור פינוי חצר על יד דירתה, לצורך המשך עבודות המתבצעות ע"י החברה, הסכום המוצע לאישור 25,000ל"י עד ל- 35,000ל"י.

ז) תשלום פיצויי בעלות:

זכויות הבעלות על הנכסים הנתבעים כדלקמן הוכרו ע"י הועדה הבינמשרדית להכרת בעלות שע"י מינהל מקרקעי ישראל.

1- תיק מס' 921, גוש 33 חלקה 57, ע"ש יורשי המנוח שמואל אלוף.
הערכת השמאי -.28,700ל"י, חלקו של התובע 20/40, פיצויי בעלות -.14,350ל"י + ריבית והצמדה, הפיצויים ישולמו בתנאי שימציא צו ירושה, ותעודת שחרור מהאפטרופוס הכללי.

2- תיק מס' 1006, גוש 25 חלקה 9א,9ב, ע"ש שמעון מרדכי אמיר.
הערכת השמאי -.18,500ל"י, חלקו של התובע 8/24, פיצויי בעלות -.6,166ל"י + ריבית והצמדה.

3- תיק מס' 1027, גוש 31 חלקה 65, ע"ש הרב מרדכי ארביבו.
הערכת השמאי -.37,000ל"י, חלקו של התובע 50%, פיצויי בעלות -.18,500ל"י + ריבית והצמדה.

4- תיק מס' 986, גוש 33 חלקות 24-20, ע"ש למפרס דבקה.
הערכת השמאי -.12,000ל"י, עבור הנכס בשלמותו + ריבית והצמדה.
הסכום ישולם לאחר שימציאו תעודת ירושה, וחלקו של כל אחד מהיורשים בנכס הנתבע, וכן עליהם להמציא תעודת שחרור מהאפטרופוס הכללי.

5- תיק מס' 984, גוש 26 חלקות 26,27, ע"ש כולל הורודנא.
הערכת השמאי -.40,000ל"י + ריבית והצמדה.

6- תיק מס' 981, גוש 36 חלקה 6, ע"ש האחים בן ציון כהן, יוסף כהן, יעקב כהן.
הערכת השמאי -.7,500ל"י, חלקו של כל אחד מהתובעים 81844/829440 חלקים, לשלושת התובעים ביחד 245532/829440 חלקים.
סכום הפיצויים ל-3 השותפים סך של -.2,220ל"י + ריבית והצמדה.

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

14.12.77
1060/4386

פרוטוקול ישיבת הדירקטוריון מיום 6.12.77 (מס' 22)

נוכחו

מר י. גבע
מר ש. פלג
גב' י. ורד
מר ד. אוקר
מר ד. רזון
ד"ר מ.י. דעקובי
מר מ. לנקין
מר י. טאוב

משתתפים

מר מ. בן אב, עו"ד
מר א. רון
מר ש. עון
מר ש. ויטגרד
מר ר. דלבר
מר מ. לוי

נעדרים

מר א. שנלא
מר א. ויגר
מר מ. אברהמי

על סדר היום

1. אישור פרוטוקול (מס' 21) מיום 25.10.77.
2. אישור פרוטוקול של ועדת משנה.
3. דו"ח המצב בנוגע על פעולות החברה.
4. הצעת תקציב לשנת הכספים 1978-79.
5. רמת הכירה והסכמה.
6. רכישת דירה בנתניה מיהודיים ([redacted]).
7. מכירת דירות.
8. בנייה בית כנסת הורדוס.
9. רחוות מבקרי המנהל.
10. מהנדס החברה.
11. בית הדין הרבני.
12. תכנון גרש – 19-20-21.

1. אישור פרוטוקול (מס' 21) מיום 25.10.77.

החלטה: לאשר פרוטוקול (מס' 21) מיום 25.10.77.

---

2. אישור פרוטוקולים של ועדות משנה

החלטה: מאשרים פרוטוקולים של ועדות משנה:

א. ועדת אכלוס (מס' 21) מיום 10.10.77.
ב. ועדת התקשרויות (מס'30) מיום 16.10.77.
ג. ועדת הפינויים (מס' 5) מיום 16.10.77.
ד. ועדת הקצאות והגרלות מיום 16.10.77.
ה. ועדת כספים ומנגנון (מס' 3) מיום 21.10.77.
ו. ועדת התקשרויות (מס' 31) מיום 7.11.77.
ז. ועדת אכלוס (מס' 22) מיום 13.11.77.
ח. ועדת מאזן מיום 11.11.77.
ט. ועדת כספים ומנגנון (מס' 4) מיום 20.11.77.

---

3. דו"ח חצי שנתי על פעולות החברה
(להברי הדירקטוריון נמסר דו"ח מפורט שעותקו מצורף לפרוטוקול)

מר ש. פלג - מסביר את הדו"ח.

(א) **בניה חדשה - ובניה 1977**, החל בעבודות בפרוייקטים האלה: -

19/01 בניה וסיפוץ של 34 דירות - גוש 21-20-19
23/04 בניה חדשה של 20 דירות - גוש 23 - חבד דרום
25/10 בניה וסיפוץ של 4 דירות - גוש 25 - דרום
28/05 בניה וסיפוץ של 5 דירות - גוש 28 - ב'

העבודות החלו, אך עד 30.9.77 לא שולם עדיין על החשבון (נהוג לשלם 45 יום אחרי אישור החשבון).

בבניה ההמשכית קצב הביצוע תואם לתקציב, עליגו לציין כי ההתייקרות בבניה השנה תהיה משמעותית.

(ב) **פינויים** — קצב הפינויים היה איטי, בתקופה הנסקרת פונתה דירה אחת בה התגוררו 7 נפשות.

מר גבע - לאור ביקור השר המסונה מר נדעון פת ברובע ביום 28.11.77, הדבר הובא לידיעתו, ודעתו היתה כי לאור ההתפתחויות הפוליטיות האחרונות שלא לייזום כל פינויים.

ד"ר יעקובי - אי פנוי החנויות ברחוב היהודים גורם להזנחה בקצב הבניה בגושים 21-20-19 ומפריע לפתוח המסחר ברובע באיר המרכזי.

מר פלג - החברה ממשיכה בנקיטת הליכים משפטיים.

גב' ורד - דעת השר אינה נראית לה, המציאות והנסיון קובעים שיש לפעול וליזום פינויים.

סיכום: (1) ליקיים דיון בנושא הפינויים.

(2) נבקשים ממנכ"ל החברה והדרוג המשפטי להכין דו"ח מפורט על פינוי החנויות ברחוב היהודים.

(ג) **אכלוס דירות**

מר פלג - מתוך 24 דירות הבלתי מאוכלסות, 13 דירות מסיבות אי מגורי קבע של הדיירים, ו-11 דירות מסיבות שונות הקשורות גם בפעולות החברה.

החברה פועלת לאכלוס כל הדירות הנ"ל.

מר גבע - 13 דירות של אי מגורים מהוות 3% של הדירות המאוכלסות ברובע, מספר זה הנו סביר בהשוואה למקומות אחרים.

מר פלג - מסחר : המצב אינו מעורר, בוודאי הקרוב החברה מפרסמת היצע להנפקות לציבור.

חובות דיירים :

מר שאוב - האם החברה תגבה את החובות עם הצמדה לגבי אלה שבטיפול משפטי.

מר גבע - החברה תגבה את החוב בהתאם להחלטות בתי המשפט.

(ד) תיקון ליקויי בניה ורטיבות בדירות

מר פלג - מתוך 100 הדירות המאוכלסות המתוכננות לשיפוץ ובמה מיוחד נגד רטיבות, וביצוע תיקונים הנובעים מליקויי בניה, עד סוף שנת התקציב 1977/78 תשלים את העבודות ב-35 דירות.

מר צוקר - בועדת האכלוס (מס' 21) מיום 10.10.77, אשרה החברה להחליף את דירתם של משפחת בדיחי בדירה חדשה, וזאת עקב ליקויים בבניה. בועדת ההתקשרויות דנו בנושא, ולאור ביקורו בדירה נוכח לדעת שהליקויים הם באחריות הקבלן או המתכנן שביצעו את העבודה.

מה עושה החברה כדי לגבות את הסכומים במסגרת שנת האחריות של הקבלן.

מר פלג - זה שנתיים שהחברה מבטיחה לזכותה 10% של התשלום המגיע לקבלן - כערבות טיב. דירת בדיחי כלולה בתקופה לפני זו, החברה פועלת לגביית הסכומים עבור התיקונים הנדרשים.

מר רוזן (ה) מבקש הסברים לסיבת הסכום הנמוך של ההכנסות מהחברה והשכרה.

מר פלג - בתחילת שנת התקציב 1977/78 היו קשיים במכירת דירות ובגביית הסכומים לדירות הנמכרות. במשך החודשים האחרונים נמכרו רוב הדירות, כך שאנו מקווים כי אמדן ההכנסה לשנת התקציב 77/78 יהיה ריאלי.

מציין כי הסכום הרשום ברו"ח בסך 8,973,721 לא היא ההכנסה בפועל, ולא כולל ההסתאות אשר נמצאות בידי החברה עבור תשלומים נדחים, כך שהגרעון הרשום הוא קטן יותר.

מר לנקין (ו) מבקש הסברים לסעיפי הוצאות לפעולות : —

204 שרותים מקצועיים, 205 יועצים מקצועיים מיוחדים,
209 חגיגות העשור לשחרור הרובע, ו- 309 שמירה.

מר פלג - סעיף 204 — העסקת עובד מיוחד עפ"י הזמנת שרותים מקצועיים (מר ליפמן) המטפל בפניות למתן פיצויים לבעלי קרקע ונכסים שהופקעו, הכנת חומר לועדה הבינמשרדית הבודקת ומאשרת בעלות.

— תשלום עבור שירותי מחשב להערכת החשבונאות השוטפת של החברה וכן להכנת משכורות לעובדים.

סעיף 205 — אינג' גרנות, יועץ הנדסי למנכ"ל, סיים עבודתו.
- עמוס רולניק, מטפל בחגיגות העשור, סיים עבודתו.
- אינג' ע. יפה, בדק נושא הוצאות הנוספות בגין ארכיאולוגיה בשיבת הכותל, סיים עבודתו.
- מר זילברמן, רואה חשבון מיוחד המטפל בבדיקת השקעות המדינה בחברה לשם טווגם כמענק או הלוואה, העסקתו אושרה בועדת הכספים.

סעיף 209 — - חקמת ותפעול יריד האומנים בין התאריכים 5/5/77 - 1 .
- הכנות ופרסום חגיגות העשור לאיחוד ירושלים.
- הכנסת ספר תורה ע"ש השר אברהם עופר ז"ל.

סעיף 309 — השמירה מתבצעת ע"י חברת מודיעין אזרחי אשר מחזיקה באופן קבוע שומרים אשר מבצעים את הפעולות הבאות :
— כוון תנועה נגד הכוון משער השטפות, של הרכב המוביל חומרי בנין.
— שמירה על הנכסים השייכים לחברה.
— שמירה קבועה בכניסה לחניון ליד המתיבתא.

הערה : הדירקטוריון מושר את דו"ח המנכ"ל החדש שנתי על הפעולות והחברה.

4. הצעת תקציב לשנת הכספים 1978/79
(לחברי הדירקטוריון נמסרה הצעת תקציב שעותקה מצורף לפרוטוקול)

מר פלג (א) מציג את עקרונות העדיפויות שהנחו בעבוד הצעת התקציב לשנת הכספים 1978/79. הצעת התקציב תואמה עם משרד הבינוי והשכון אשר הנחה לבצע את הפעולות האפשריות לשיקום ואכלוס הרובע ללא הגבלות תקציביות.

(ב) הצעת התקציב כוללת את ההתייקרויות החזויות במשך שנת הכספים הנ"ל.

(ג) בישיבת ועדת הכספים מיום 20.11.77 התקיים דיון על הצעת התקציב הנ"ל ובה סוכם : —

1. פנויים — מאחר וכיום לא מפנים - יש לבדוק את האפשרות להקים קרן כדי לנצל את ההקצבות התקציביות ולהשקיע את הסכומים הבלתי מנוצלים למטרה זו, וברגע המתאים לפינויים נוכל לפנות ללא המתנה לקבלת האישורים המתאימים לתקציב מיוחד.

2. הכנסות — מאחר ומסעיף ההכנסות הופחתו הסכומים על החזר תקבולים, יש לכלול את החזר התקבולים בסעיף ההוצאות.

גב' ורד - במקרה חרום, שוחר ואין באפשרות החברה לרכוש גרמור כדי לספק חשמל, ממליצה לבדוק באם אפשרי לתת עובדים מחברת החשמל הישראלית במקום מחברה החשמל ממזרח ירושלים כדי להפעיל הציוד הקיים ברובע.

מר פלג - יבדוק אפשרות זו.

מר רוזן - מבקש השברים על הכנת פרוטקט כלכלי לפתוח החניון.

מר פלג - בישיבת ועדה הכספים מיום 29.7.77, סוכם לפרסם מכרז סגור בין 4 חברות כלכליות להכנת פרוגרמה כלכלית לבניית החניון בתפוסה של 850 מקומות חניה, ובנית פרוקט על הכולל : דירות, מלון, מסחר, שרותים, וכו'.
עפ"י הסכם עם השר הממונה, המסלה תממן את הוצאות הבניה של 450 מקומות חניה.

מר רון - האם החברה פועלת למסירת הטיפול באחזקת הרובע לידי עירית ירושלים.

מר גבע - בביקור השר גדעון פת ביום 28.11.77, נדון הנושא עם מר טדי קולק וסוכם כי יערך מכר כדי לקבוע את החלק בו העיריה משתתף באחזקה ובהוצאות כתוצאה מזרם התיירים והמבקרים, התושבים יישתתפו רק בחלק הנוגע להם ישירות כמקובל בכל שכונה אחרת.

מר פלג - 1. החברה מספלת עם עירית ירושלים למסירת מערכות התשתית לטיפול האחזקה על ידי העיריה.

2. לאחר אישור הצעת התקציב ע"י הדירקטוריון נקיים דיון עם אגף התקציבים של משרד השכון ואגף התקציבים של משרד האוצר.

החלטה : בכפוף לשיכתובו הנ"ל, משוחרים את הצעת התקציב והצעת לשנת הכספים 1978/79.

5. דמי הכירה והשכמה
(להברי הדירקטוריון נמסר דו"ח שעותקו מצורף לפרוטוקול)

מר פלג - מסביר את הדו"ח ואת שתי השיטות אשר נדונו, מאחר ולא הושגה הכרעה, והצורך הדחוף בקביעת שיטת דמי החכירה, מבקש לקבל החלטה בנדון. ממליץ על אמץ השיטה הנהוגה במינהל מקרקעי ישראל.

ד"ר יעקובי - עמדתו מבוססת על שליטת החברה על הנכסים גם לטווח ארוך. החברה חייבת מסיבות היסטוריות לשמור על אופיו של הרובע, והצורך בהסכמת החברה או הגוף שיבוא במקומו הוא חיוני. יש לזכור את התקופה מלפני 1948 בה הרובע התדלדל מתושבים יהודיים מאחר ולא היה פקוח ומודעות מספקת לנושא.
אין הוא מערער שהמדינה הגבה את דמי ההסכמה, העברת הנכס מעון הסכמה בכתב וילווה במעשה בתשלום דמי הסכמה.

עו"ד לנקין - יש להבחין בין מתן הסכמה והעברת הנכס, מגבייה דמי הסכמה, רב אדמות המדינה מוכרות לתקופה של 49 שנים עם אופציה להארכה.

מינהל מקרקעי ישראל הוא בעל אדמות המדינה ומחזיק בהם, הבעיה היא איך לעקוף על-כך שלמדינה תהיה שליטה על הנכסים.
ממליץ לקבל את השיטה המתוארת בדו"ח (ד.1 המקובלת במינהל) ולכלול בחוזה החכירה סעיף בו יצויין: כאשר חוכר רוצה למכור את הנכס השייך לו, עליו לדאוג לכך שהקונה יקבל בכתב, את הסכמת החברה או הגוף אשר יבוא במקומו.

גב' ורד - מסכימה לדאגתו של ד"ר יעקובי, אך ממליצה לאמץ את השיטה המקובלת במינהל ולכלול בחוזה החכירה סעיף מיוחד נוסף:
תפקיד מינהל מקרקעי ישראל במקרה של הרובע היהודי הינו מיוחד, ובהתאם לאכלוסו המיוחד של הרובע, המינהל חייב לפעול בהתאם לקריטריונים אשר נקבעו על ידי החברה לאכלוס הרובע.

מר גבע - שתי השיטות הוצגו בצורה ברורה ומאחר והשיטה של המינהל מוסלצת על ידי היועץ המשפטי של החברה ומינהל מקרקעי ישראל, ממליץ לכלול בחוזה החכירה את הסעיף המתואר ע"י גב' ורד, אשר ינוסח על ידי היועץ המשפטי.

ה ח ל ט ה: מאשרים את השיטה של אמץ שיטת הדמי המקובלת במינהל דהיינו, תשלום 91% מדמי החכירה עבור הקרקע ופטור מדמי הכירה ומדמי הסכמה, ומדמי העברת הכרזת בהסכמת החברה או גוף שיבוא במקומה תוך הדגשה בסעיף בחוזה החכירה על שמירת הצביון הלאומי של הרובע היהודי.
הסעיף המתואר ינוסח על ידי היועץ המשפטי.

---

6. [redacted], רכישת דירה ברובע
(להברי הדירקטוריון נמסר דו"ח שעותקו מצורף לפרוטוקול)

מר פלג - מסביר ומפרט את הדו"ח.

הוקדים דיון.

ה ח ל ט ה: הגת הה"ה [redacted] גרים ברובע היהודי מעמד 1969, ובהתחשב בהכרחיותם הברצון החברה לפנות מבנה מול שריה, ולאור בקשתם המלחדת מאשרים את המעמד דעת האכלוס מיום 13.11.77 כדלקמן:
יש לקבוע שתמה הדירה של הדירות, ו- 3% של הסכום יתנתן בתנאי הלוואה עומדת נרחבת.

מר צוקר - מסתייג מנוסח ההחלטה.

---

7. מכירת דירות

מר פלג - מאחר והיצע ספטמבר 1977 הלה המחרון למועמדים הרשומים לאכלוס המאושרת, מבקש לקבוע נוהל למכירה דירות לציבור הרחב.
החברה מתכוונת למכור כ-56 דירות במשך ההיצעים דצמבר 1977 ופברואר 1978.

מר מאור - ממליץ להנהיג את השיטה שבמילדה ויהיו מספר מועמדים על דירה מסוימת, למסרה למרבה במחיר.

ה ח ל ט ה: א. נאשרים מכירת הדירות בהתאם לנהלים הקיימים והקריטריונים שנקבעו, ועדת ההקצאות מאשר את המועמדים בה באם יהיה מועמד יחיד לדירה.

ב. נמליצים על ועדת ההקצאות את השיקול ועת המומלצה למכירת דירות למרבה במחיר במילדה ויהיו מספר מועמדים בתנאים שווים.

---

8. בנייה בית כנסת החורבה

מר גבע - לאור ביקור השר הממונה מר גרענן פת ברובע ביום 28.11.77 נדון הנושא עם ראש עירית ירושלים מר טדי קולק, שוכם:

לבחור ועדת היגוי אשר תנהה ותדריך את אדריכל הפרויקט אשר ייבחר (הצעת מר טדי קולק היא לבחור באדריכל יוסף שיינברגר) ולא לפרסם מכרז.

חברי ועדת ההיגוי תורכב מ- - השרים
- אדריכל הרובע
- נציג משרד הדתות
- ארכיאולוג

הדיעה היא לפנות לכל בתי הכנסת בעולם כדי לשתפם באופן ממלי בבנייתו מחדש של בית הכנסת החורבה.

ד"ר יעקובי - מדובר בבנייית בית הכנסת הרפרזנטטיבי ביותר בעולם, הדרך למצוא בתכנון צריכה להיות ע"י מכרז ארכיטקטוני ולא לבחור מראש באדריכל.

מר לנקין - ממליץ לרשום את הערתו של ד"ר יעקובי, ולדווח על כך לועדת ההיגוי כהערת הדירקטוריון.

מר גבע - הזמן הדרוש להכנת מכרז, לפרסמו, ולקבל את התוצאות הוא שנתיים, התנאי של השרים הוא להשלים את בנייית בית הכנסת עד תחילת שנת 1980.
ההחלטה בנדון היא בסמכות ועדת השרים לענייני ירושלים.

ה ח ל ט ה: לעדכן לועדת השרים לענייני ירושלים כי דירקטוריון החברה בדעה כי יש לבחור באדריכל על יד מכרז.

---

9. דוחות מבקר הפנים

מר פלג - מדווח כי לאחרונה התקבלו 2 דוחות של מבקר הפנים של החברה בנושא:

א. היצע דירות לציבור ועריכת חוזים עם תנאי תשלום וביצועם.

ב. הסכמים שערכה החברה עם 3 חברות קבלניות על בצוע עבודות שונות.

ממליץ לדון בנושאי הבקורת בועדה לבקורת על דוח מבקר המדינה.

ה ח ל ט ה: מאשרים לקיים דיון בנושאים הנ"ל בועדה לבקורת על דוח מבקר המדינה.

---

10. **מהנדס החברה**

מר פלג – לאור ההלטת הדירקטוריון מיום 25.10.77 בדבר סיום עבודתו של אינג' ז. אקסלרוד בחברה, הועדה שבחברה סיכמה את תנאי סיום עבודתו של אינג' אקסלרוד וזאת בתאום ועל דעת היועץ המשפטי, ידידה החברות במשרד הסכון, ורשות החברות הממשלתיות.

אינג' אקסלרוד הפסיק את עבודתו בחברה ביום 30.11.77.

ממליץ להקים ועדה אשר תבחר במהנדס חברה חדש ותקבע את תנאי עבודתו.

מר רון – ממליץ שהועדה תביא לידיעת חברי הדירקטוריון את תנאי העסקתו של המהנדס החדש.

החלטה: בהתאם למר י. גבע, מר ש. פלג, מר ד. צוקר כועדה בודקת למהנדס חברה, אשר תקבע גם את תנאי העסקתו. ותגיש דוח לידיעת דירקטוריון החברה.

---

11. **בית הדין הרבני**

מר גבע – בביקור השר הממונה ביום 28.11.77, דווח כי שני הרבנים הראשיים אישרו בנית בית הדין הרבני באזור רחבת הכותל.

כיצוע התכנית אינו מחייב אישור או קבלת התכנית הכוללת של אדריכל ספרי לאזור רחבת הכותל.

החלטה: דירקטוריון החברה דרשה בפניו את דחיה של מר גבע.

---

12. **תכנון גרש 19-20-21**

מר גבע – בביקור השר הממונה מר גדעון פת, הוצגו ההשקפות השונות של תכנון גרש 19-20-21 לאור גילויי הקרדו ונאה בתאום להחלטת הדירקטוריון מיום 22.3.77.

השר הממונה הוליט לא להעביר את הנושא לדיון בועדת השרים לענייני ירושלים, ורוכב לשמור את רחוב ההרוסים בספלס הקיים, ויחד עם זאת למצוא אפשרות סכנית לפתוח כמה פתוחים לרחוב ההרוסים בספלס של הקרדו כדי להמחיש למבקרים את רוחבו ההסטורי.

ד"ר יעקובי – מדוע לא הוזמנתי להציג את האלטרנטיבה של הורדת פני רחוב ההרוסים כפי שסוכם בדירקטוריון החברה ביום 22.3.77.

החלטה: לדחות לשר הממונה כי ד"ר ע.י. יעקובי מבקש להסביר את עמדת נציגי הורדת פני רחוב ההרוסים לספלס הקרדו הקיים.

רשם: הלל לוד

העתק:- למשתתפים

ירושלים, כב כסלו תשל"ח
2 בדצמבר 77

[redacted]

רכישת דירה ברובע

1. הנושא הובא לדיון בדירקטוריון החברה ביום 29.6.76

א. מר [redacted] חבר התנחלות מוריה ברובע היהודי משנת 1969 נפצע ברגליו במלחמת יום הכיפורים והוכר כנכה צה"ל בשעור של 44% ומתגורר כיום במבנה ההתנחלות.

ב. ועדת האכלוס מיום 12.11.74 הכירה בו כמועמד מאושר לאכלוס ברובע היהודי וקבעה את מקומו בתור לפי תאריך הצטרפותו לנחל מוריה ברובע, בהתאם לעקרון שהותווה ע"י וועדות אכלוס קודמות ביחס למתנחלי מוריה.

ג. אותה ועדה קבעה כי הוא יכלל במסגרת ההקצאה של 10 דירות למתנחלי מוריה עליה סוכם בין מנכ"ל החברה דאז לבין מרכז הקואופרציה אשר לגביהם נקבעו תנאי רכישה נמוכים מהמקובל.

ד. הנ"ל השתתף בהיצע דירות למועמדים מדצמבר 1975 וזכה בדירה 7 בגוש 25. דירה זו היא בת 3 חדרים, והיא אושרה לנ"ל חרף היותו רווק בגלל ששטחה קטן (כ-72 מ"ר - הגורים), מחיר הדירה כפי שנקבע ע"י השמאים הינו - 320,000 לי.

ה. למרות פניות מחלקת אכלוס לא חתם הנ"ל על החוזה. נימוקיו לזה העלה במכתבו מיום 21.5.76 המופנה אל מר י. גבע, ותמציתו כדלקמן:

1. הינו מראשוני המתנחלים ברובע ובהתאם לאמור בסעיף ב' דלעיל הינו מראשוני המועמדים לאכלוס ברובע.
2. לא קיבל דירה ברובע עד כה בגלל סחבת ביריוקרטית של החברה.
3. כתוצאה מכך עלו מחירי הדירות וסכומי הכסף שהיה ביכולתו לגייס לפני מספר שנים, אינם משמעותיים ביחס למחירי הדירות כיום.
4. הואיל והוא נכלל במסגרת ההקצאה של 10 הדירות למתנחלי מוריה, זכאי הוא לתנאים שהוסכם עליהם, דהיינו, לדבריו - משכנתא עד 60% מערך הדירה והלוואה עומדת בסך -4,500 לי.
5. הנ"ל מבקש לפחות, תנאי רכישה שהיו נהוגים בשנת 1974 (דהיינו, -1,400 לי למ"ר, במקרה כזה מחיר הדירה יהיה -134,000 לי).
6. פתרון בעייתו בדרך מוסכמת, "תביא לשחרור בנין ההתנחלות בין 300 מ"ר..."

ו. בהדברות עם הנ"ל ונציגו הועלתה הצעה כי הענין יוברר על ידי בורר, הנ"ל נתן הסכמתו בע"פ.

בישיבה הנ"ל נתקבלה ההחלטה הבאה:

א. ענין מחיר הדירה ותנאי הרכישה יובא להכרעת בורר.

ב. יש לנסות ולמצוא דרך חוקית שבה ההפרש בין מחיר השומה ובין פסק הבורר יהיה הלוואה עומדת בתנאי שמר [redacted] יגור בדירה 10 שנים.

ג. הבורר ייקבע ע"י המנכ"ל.

2/...

2. לאחר מו"מ ממושך ומייגע על בורר מוסכם עם הפונה ובא כוחו המשפטי, הוכן שטר בוררין ע"י היועץ המשפטי של החברה ואף נקבע מועד לחתימה.

סעיף בשטר הבוררין קובע כי מחיר הדירה יהיה 320,000- לי לפי מחירי דצמבר 1975, **ובתוספת** לאותם סכומים שהבורר יקבע. וכן יקבל מר [redacted] משכנתא של 95,000- לי לפי התנאים המקובלים בחברה. מר [redacted] לא היה מוכן שהחברה תדרוש סכומים נוספים של מחיר הדירה (ריבית או הצמדה).

3. מר [redacted], במכתבו מיום 24.10.77 מציין כי ניתן לסכם את הענין וטוען כי מחיר הדירה המקורי כולל מ.ע.מ. יסתכם ב 350,000- לי, ומבקש לשלם לפי הפירוט הבא:

מקורות עצמיים	80,000	לי
משכנא מן החברה	140,000 - 90,000	לי
הלוואה ממשהב"ש	45,000	לי

יתרה בסך 100,000 לי הוא מבקש כהלוואה עומדת.

4. לאחר דיון בוועדת אכלוס בישיבתה מיום 13.11.77, הוועדה ממליצה לקבוע מחיר הדירה ע"י שומה חדשה ו-1/3 של הסכום ינתנו בתנאי הלוואה עומדת נדחית.

כמו כן ממליצה הוועדה שהסדר זה יחול לגבי המקרה של מר [redacted].

דמי חכירה והסכמה

א. בישיבת הדירקטוריון מיום 27.6.76, נערך דיון בקביעת דמי חכירת הקרקע ברובע היהודי ובדרכי גבייתם הן ביחס לחוזים הישנים אשר לא כללו דמי חכירה במחיר הדירה והן ביחס לחוזים חדשים שכללו דמי חכירה במחיר הדירה.

החלטת הדירקטוריון היתה כדלקמן —

1. החברה תגבה דמי חכירה כנהוג במינהל מקרקעי ישראל.

2. ועדת הפנים והפצויים תוסמך לישם את האמור לעיל תוך בדיקת כל ההיבטים הצבוריים, הכספיים והאדמיניסטרטיביים לגבי :

(א) חוזים שנחתמו.
(ב) חוזים עתידיים.

3. הנהלת החברה תביא את הסיכום לידיעת נציגות הדיירים , והדיירים הנוגעים בדבר.

ב. כזכור, החוזים שנחתמו עד כה נחלקים לשתי קבוצות :

1. חוזים שנחתמו בחברה עד לינואר 1975. בתקופה זו לא גבתה החברה דמי חכירה כלשהם. בחוזה התחייב החוכר לשלם דמי חכירה במועד מאוחר יותר, בסכומים ובשעורים המקובלים במינהל מקרקעי ישראל. קבוצת חוזים זו כוללת 190 חוזים.

2. חוזים שנחתמו בחברה לאחר ינואר 1975. בתקופה זו כללה החברה את דמי החכירה במחיר הדירה. מרכיב דמי החכירה במחיר הוזה כ-10% ממחיר הדירה, זאת על סמך ממוצע של שומות הקרקע של המינהל. תשלום זה פטר את החוכר מתשלום דמי חכירה שנתיים לתקופה של 49 שנים. קבוצה זו כוללת כיום כ-160 חוכרים.

ג. על פי שיטת הגבייה החדשה של המינהל, משלם החוכר בעת חכירת הקרקע 91% מערכה, סכום המהווה היוון של כל דמי החכירה, ובנוסף זה הינו פטור מתשלום דמי חכירה שנתיים ומתשלום דמי הסכמה בעת העברת הזכויות. זאת לעומת השיטה הישנה, לפיה משלם החוכר 80% מערך הקרקע בעת חכירתה ובמשך 49 שנים משלם החוכר תשלום שנתי של 1% מערך הקרקע , ובעת העברת הזכויות משלם החוכר דמי הסכמה המחושבים על בסיס הפרשי העלות של הקרקע ביום חכירתה וביום ההעברה.

ד. בדיונים שנערכו עד היום, לרבות דיונים בועדה, הדיירים לא הגיעו לכלל הכרעה בדבר השיטה הרצויה לחברה. הדעות נחלקו בין שתי שיטות : —

1. אמוץ שיטת היוון החדשה של המינהל דהיינו, תשלום 91% מערך הקרקע ופטור מדמי חכירה שנתיים ומדמי הסכמה, תוך התניית העברת הזכויות בהסכמת גורם מוסמך כלשהו ותוך הבטחה חד משמעית בחוזה החכי רה של מדיניות החברה לשמירת הצביון היהודי של הרובע היהודי בעיר העתיקה.

הנמוקים לאמוץ שיטה זו הינם : —

(א) החברה אינה ערוכה לגבות דמי חכירה שנתיים.
(ב) המינהל, אשר בסופו של דבר, יטפל בחוכרי הדירות ברובע, מתנגד לשיטה הישנה ואולו שי טה זו מקובלת עליו.
(ג) חלק ניכר מהחוזים ערוך כבר על פי שיטה זו ואין טעם בחלוקת החוכרים לשתיים.
(ד) הפיקוח המרבי על העברת הזכויות בסמוך ידי לאמוץ העברת הזכויות לדיירים לא רצויות.

2. השיטה השניה שמה את הדגש על תשלום דמי הסכמה - בין אם אופן גביית דמי החכירה יהיה באחת השיטות הקיימות של המינהל או כל שילוב שלהם, יש לעמוד על תשלום דמי הסכמה בעת העברת הזכויות בין תשלום טמלי ובין תשלום בעל משמעות כלכלית הצמוד לקריטריון אובייקטיבי כלשהו.

הנמוק העיקרי של הדוגלים בשיטה זו היתה כי בלעדי התשלום של דמי הסכמה אין קריטריון מבטיח שהעיר על הסכמת הגורם המטפל להעברת זכויות ובמקרה של טפק ישנה אפשרות סבירה שלמרות הוזן נרהה החברה המבוי יכולות לדיירים לא מתאימים. החברה על פי הסכמה שלה עם המינהל רשאית לקבוע את מדיניותה בענין, לפי ראות עיניה אף אם היא נוגדת את זו של המינהל .

ה. הואיל וכאמור לא הגיעו בחברה לכלל הכרעה, מובא הנושא לדיון מחודש בדירקטוריון.

החברה לשקום ופתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, יב כסלו תשל"ח
22 נובמבר 77
/4203

דו"ח חצי שנתי על פעולות החברה

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

בצוע תקציב 77/78 חצי שנתי 1/4/77 - 30/9/77 דף ריכוז הכנסות והוצאות

סעיף	הכנסות: תאור	תקציב לשנת 77/78	תקציב לחצי שנה	בצוע חצי שנה
	סך הכל הכנסות	104,950,000	52,475,000	41,441,721
31	השתתפות ממשלה	70,000,000	35,000,000	28,700,000
32	הכנסות מתחכרה והשכרה*	31,350,000	15,675,000	8,973,721
35	הכנסות מאמיסיות	-	-	768,000
36	הכנסות מפעולות עבור גורמי חוץ	3,600,000	1,800,000	3,000,000

סעיף	הוצאות: תאור	תקציב לשנת 77/78	תקציב לחצי שנה	בצוע חצי שנה
	סך הכל הוצאות	104,950,000	52,475,000	41,441,721
01	בניה לעגורים ומסחר	59,800,000	29,900,000	23,434,677
02	מוסדות ציבור	7,250,000	3,625,000	900,000
04	פיתוח כלל שכונתי	10,750,000	5,375,000	5,151,133
05	פינויים ותשלום עבור רכוש שהופקע	6,000,000	3,000,000	808,746
06	פיתוח צמוד	3,450,000	1,725,000	1,575,253
07	תכנון ופקוח	1,000,000	500,000	423,047
08	הוצאות מנהלה	4,800,000	2,400,000	2,474,222
09	הוצאות אחזקה	3,700,000	1,850,000	1,978,231
10	ביצוע פעולות עבור גורמי חוץ	3,200,000	1,600,000	2.188,417
11	הוצאות מימון	5,000,000	2,500,000	2,507,995

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

בצוע תקציב 77/78 לחצי שנה 30/9/77

הסעיף	תאור	תקציב לשנת 77/78	תקציב לחצי שנה	בצוע חצי שנה
	סך הכל הוצאות	104,950,000	52,475,000	41,441,721
01	בניה למגורים ומסחר	59,800,000	29,900,000	23,434,677
	תכנית 1977	12250,0 00	6,125,000	-
19/01	בניה ושפוץ של34 דירות ואולם מסחרי בגוש 19,20,21 ברחוב חב"ד-היהודים.(תכנית בסך 10,500,000)	5,400,000	2,700, 000	-
23/04	בניה חדשה של 9 דירות ברחי חב"ד דרום בגוש 23 (תכנית בסך 3,000,000 ל"י)	800,000	400,000	-
24/07	בניה חדשה של 20 דירות ברחי חב"ד בגוש 24 (תכנית בסך 6,500,000 ל"י)	1, 000,000	500,000	-
25/10	בניה ושפוץ של 4 דירות ו-2 חנויות בגוש 25 ד ום (תכנית בסך 2,200,000 ל"י)	1, 000,000	500,000	-
24/07	בניה ושפוץ של 3 דירות ו-5 חנויות רח' חב"ד גוש 27 (תכנית בסך 2,100,000 ל"י)	750,000	375,000	-
28/05	בניה ושפוץ של 7 דירות ו-3 חנויות בגוש 28 ב'ג'ד' (תכנית בסך 5,400,000 ל"י)	3,300,000	1,650,000	-
	תכנית שנים קודמות	47,550,000	23,775,000	23,434,677
05/01	בניה ושפוץ של 15 דירות ו-2 חנויות בגוש 38 בנינים B, E G-a	6,700,000	3,350,000	866,407
08/03	בניה ושפוץ של 65 דירות ו-13 חנויות בגוש 08 ו-09	13,600,000	6,800,000	7,797,698
16/04	בניה ושפוץ של 20 דירות ו-13 חנויות בגוש 33 צפון	5,500,000	2,750,000	2,814,995
18/01	בניה ושפוץ של 20 דירות ו-19 חנויות בגוש 18 (המרוקאי)	2,800,000	1,400,000	
18/07	בניה חדשה של 5 דירות בגוש 18- רחוב פלוגת הכחל	1,700,000	850,000	3,688,178
19/01	בניה ושפוץ של 43 חנויות ברחי חב"ד, היהודים(גוש 21,20,19)	3,600,000	1,800,000	761,913
24/01	בניה חדשה של 27 דירות בגוש 24 (מזרח, דרום, מרכז)	1,950,000	975,000	1,489,814
25/09	בניה חדשה של 3 דירות וגלריה בגוש 25 (הארי הקטן)	500,000	250,000	417,371
27/02	בניה ושפוץ של 15 דירות, 3 חנויות, גן ילדים ובית כנסת בגוש 26 (החו"ש)	7,500,000	3,750,000	3,437,865
28/04	בניה ושפוץ של 7 דירות בגוש 28 בנין E	2,700,000	1,350,000	1,078,220
521	גמר חשבונות סופיים	1,000,00 0	500,0 00	1,082,216
	פרטים שאינם חוזרים	-	-	-

הסעיף	תאור	תקציב לשנת 77/78	תקציב לחצי שנה	בצוע חצי שנה
02	מוסדות ציבור	7,250,000	3,625,000	900,000
03/01	השתתפות החברה בבנית ישיבת "פורת יוסף"	3,500,000	1,750,000	900,000
03/02	השתתפות החברה בבנית "ישיבת הכתל"	3,000,000	1,500,000	-
580	השתתפות החברה בבניה ושקום מוסדות ברובע	750,000	375,000	-
04	פיתוח כלל שכונתי	10,750,000	5,375,000	5,151,133
601	חניון (טרמינאל)	6,000,000	3,000,000	1,456,003
603	התקנת צנרת והשלמת עבודות במנהרת השרותים	2,000,000	1,000,000	2,078,517
612	תשתיות-(מערכות מים, ביוב, תעול, תאורה, חיבורים לאנטנת טלויזיה מרכזית)	2,000,000	1,000,000	1,112,997
61	חפירות ארכיאולוגיות	750,000	375,000	503,616
05	פינויים	6,000,000	3,000,000	808,746
621	פצויים לבעלי חזקה ומפונים	5,000,000	2,500,000	707,207
622	רכישת קרקעות	-	-	2,400
625	תשלום פצויים לבעלי רכוש מופקע	1,000,000	500,000	99,139
06	פתוח צמוד	3,450,000	1,725,000	1,575,253
	בצוע רשת חשמל וטרנספורמטורים	1,000,000	500,000	489,311
633	פינוי הריסות, חפירות, חיזוק מבנים	1,250,000	625,000	333,692
635	רצוף ממטאות, גינון, שילוט וריהוט רחוב	1,200,000	600,000	752,250
07	תכנון ופקוח	1,000,000	500,000	423,047
	תכנון	3,940,000	1,970,000	2,457,508
641	תכנון	2,940,000	1,470,000	2,102,461
642	סקרים תכנוניים וייעוץ הנדסי כללי	100,000	50,000	12,188
643	מדידות	500,000	250,000	243,821
644	מודלים	50,000	25,000	-
645	העתקות אור	350,000	175,000	167,038
	פיקוח	3,960,000	1,980,000	1,481,543
651	פקוח תאום ובדיקת חשבונות סופיים	3,960,000	1,980,000	1,481,543
	השתתפויות	(-) 6,900,000	(-)3,450,000	(-) 3,584,004
672	השתתפות הבניה בהוצאות תכנון ופקוח	(-) 6,900,000	(-)3,450,000	(-) 3,584,004
08	הוצאות חירום	4,800,000	2,400,000	2,474,222
	פעולות	4,320,000	2,160,000	2,242,486
	עובדים	3,100,000	1,550,000	1,516,620
101	שכר עובדים קבועים וארעיים	3,100,000	1,550,000	1,516,620

הסעיף	תאור	תקציב לשנת 77/78	תקציב לחצי שנה	בצוע חצי שנה
	הוצאות לפעולות	1,220,000	610,000	725,866
201	יעוץ משפטי והוצאות משפטיות	180,000	90,000	143,452
202	מבקר פנים	50,000	25,000	23,975
203	רואה חשבון	120,000	60,000	74,802
204	שרותים מקצועיים	110,000	55,000	38,998
205	יועצים מקצועיים מיוחדים	250,000	125,000	98,624
206	צלום הסרטה ותעוד	160,000	80,000	32,900
208	הוצאות מכירת דירות וחנויות	150,000	75,000	77,898
209	חגיגות העשור לשחרור הרובע	200,000	100,000	235,217
	מנהל וארגון	1,960,000	980,000	896,892
301	אש"ל ונסיעות	400,000	200,000	245,054
302	צרכי משרד ומכשירי כתיבה	90,000	45,000	32,249
303	ריהוט וציוד משרדי וטכני	80,000	40,000	33,593
304	הוצאות ארגוניות שונות	80,000	40,000	36,443
305	הוצאות אחזקה ובדק בית	100,000	50,000	14,563
[illegible]	דאר טלפונים ומשלוחים	200,000	100,000	75,067
307	נקיון משרדי החברה	60,000	30,000	23,695
308	השתלמות עובדים	15,000	7,500	3,498
309	שמירה	450,000	225,000	241,729
310	ביטוח רכוש	100,000	50,000	64,844
312	הוצאות בלתי צפויות	150,000	75,000	4,167
315	פרסום ויחסי ציבור	200,000	100,000	113,457
320	הוצאות אחזקת מכונית החברה	35,000	17,500	8,530
	פרט שאינו חוזר	-	-	-
	השתתפויות	(-)1,480,000	(-)740,000	(-)665,156
	השתתפות סעיף תכנון בהוצאות מנהלה	(-)1,480,000	(-)740,000	(-)665,156
09	אחזקה,ניקוי ממטאות ותיקוני דירות	3,700,000	1,850,000	1,978,231
701	הוצאות אחזקת מבנים בשכירות	75,000	37,500	15,683
703	ניקוי ואחזקת ממטאות	1,200,000	600,000	540,741
704	תיקון ליקויים ורטיבות בדירות משופצות שנמכרו	2,425,000	1,212,500	1,421,807
10	ביצוע פעולות עבור גורמים שונים	3,200,000	1,600,000	2,188,417
715	בצוע עבודות לחיבור צנרת הביוב מרחי הגיא למנהרת השרותים באיזור רחבת הכחל	3,000,000	1,500,000	2,037,164
717	בצוע עבודות חזוק ושימור בית-כנסת "החורבה"	200,000	100,000	151,253
11	הוצאות מימון	5,000,000	2,500,000	2,507,995
901	ריבית על אמיסיות	600,000	300,000	362,000
903	החזר פקדונות	650,000	325,000	304,498
905	ריבית על משיכת יתר בבנקים	250,000	125,000	45,000
906	ריבית על הלוואות פתוח שנתקבלו מהמדינה	3,500,000	1,750,000	-
910	הגדלת במשיכת יתר	-	-	-
	מס ערך מוסף לקבל			1,796,497

4 בניה

א. כללי:

קצב התקדמות הבנייה הוא לפי התכנית שנקבעה, רצ"ב דו"ח התקדמות העבודה של הקבלנים (נספח א').

ב. בניית דירות:

1. ברובע מתוכננות לבניה	650	דירות
2. עד כה הסתיימה הבניה של	378	דירות
3. עד 31.3.78 תסתיים הבניה של	52	דירות
4. במשך שנת הכספים 1978/79 תסתיים הבניה של	145	דירות
5. במשך שנת הכספים 1978/79 יוחל בבניה חדשה של	26	דירות
6. במשך שנת הכספים 1979/80 יוחל בבניה של	49	דירות

---

5 דו"ח אכלוס

א. דירות:

1. מספר המשפחות הגרות כיום ברובע	320	משפחות
2. בתהליך אכלוס (תשלומים, חוזים וכו')	25	משפחות
3. בעלי דירות שלא גרים מסיבות שונות	24	משפחות
4. דירות פנויות למכירה	9	דירות
5. יוצאו למכירה בחודשים דצמבר 1977, שבואר 1978	52	דירות
בסה"כ	430	דירות

ב. חנויות: (כולל)

מס' חנויות הפועלות ובלשכת אכלוס	25	
מס' חנויות הפנויות	17	
מס' חנויות בתהליך בניה	64	
סה"כ	106	דירות

ג. מוסדות ציבור

1. מוסדות כלליים הפועלים ברובע:

ישיבת הכותל	250 תלמיד	(במבנה זמני בבתי מחסה)
ישיבת פורת יוסף	300 תלמיד	(נכנסו למבנה קבע)
מחיבתא	250 תלמיד	(פנימיה)
מוסדות שונים	100 תלמיד	
	900 תלמיד	

ד. מוסדות קהילתיים הפעילים לתושבי הרובע

גני ילדים	2
מעונות יום	2
קופ"ח	1
תחנה לטיפול באם ובילד	1
כתות בית ספר יסודי	2
מועדון נוער וספריה	1

ה. בתי כנסת

1. הסתיימה בנייתם של בתי הכנסת, 9 בתי כנסת כמפורט:

4 בתי הכנסת הספרדיים.
בית כנסת הרמב"ן.
בית כנסת האר"י הקטן ברחוב אור החיים.
בית כנסת בית אל, המקובלים.
בית כנסת של העדה הקראית.
בית כנסת צמח צדק - חב"ד.

2. בבניה נמצאים:

בית כנסת של העדה המרוקאית.
בית הכנסת הורדנא בחו"ש.

ו. אי מגורים

לדאבוננו התופעה של אי מגורים באופן קבוצתי וכיום 24 משפחות מחזיקות בדירות ואינן מתגוררות קבע. החברה מגישה תביעות משפטיות כנגד דיירים אלה שאינם עומדים בהתחייבותם להתגורר ברובע.

ז. חובות דיירים

מתוך כ-80 חייבים נותרו כיום 22 בלבד. החייבים הנותרים, מרביתם הינם המקרים הבעייתיים גם בטל גודל חובם וגם משום שהדרך היחידה לטיפול בגביית חובם היא משפטית.
מתוך סכום החוב הכולל של כ-2.2 מליון לירות אשר נקבע ע"י הוועדה לעניני חובות נגבה עד כה סכום של -450,000 לירות בלבד. החלק הארי של החוב מתרכז ב-22 החייבים המצויינים לעיל.
מרבית החייבים נמצאים בטיפול משפטי או בשלבי בוררות שונים.

6. **מצב תכנון ערים ותכניות בינוי**

תכניות המתאר נמצאות בדיון ובמתן תוקף בוועדה המחוזית.
15 תכניות בנין ערים מפורטות שאושרו.
3 תכניות נמצאות בתהליכי אישור.

---

7. **תקוני שנת אחריות**

בוצעו תיקונים והדיירים חתמו על האישור	106	דירות
בוצעו תיקונים והדיירים לא חתמו, אין תלונות	118	דירות
בתהליך תיקונים	6	דירות
טרם הסתיימה שנת אחריות	90	דירות
סה"כ	320	דירות

---

8. **תיקון ליקויי בניה ורטיבות בדירות**

א. במטרה לאפשר תנאי מגורים נאותים לדיירים, החברה ממשיכה בבצוע תיקונים הנובעים מליקויי תכנון ובניה, ושיפוץ בטיח מיוחד נגד רטיבות בדירות מטופצות.

ב. החברה מחתימה את הדיירים שבדירותיהם מבצעים את העבודות הנ"ל על הלוואה עומדת ל-10 שנים, כדי לעודדם למגורי קבע ברובע בתנאים טבירים.

ג. בוצעו תיקונים ב - 16 דירות
בתהליך בצוע 7 דירות
יבוצעו עד תאריך 31.3.78
תיקונים 12 דירות
סה"כ 35 דירות

---

9. **פיתוח כלל שכונתי ושמות צמוד**

א. חניון

לפי הסיכום בין שר הבינוי והשכון וראש העיר מיום 20.9.77 להקים את החניון בתפוסה של 580 מכוניות שהוא מספר מקומות החניה שנדרש לשימושם של תושבי הרובע, המוסדות והמסחר. הממשלה תממן את הוצאות הקמתם של 450 מקומות חניה ואילו את יתרת מקומות החניה תמומן ע"י מקחא שיקבל את הפרוייקט הכולל גם בנית של (דירות, מלון, מסחר וכו(או ע"י כל מידור אחר שיוחלט עליו.
אומדן העלות של החניון בלבד ב-50 מליון ל"י.

ב. ת ש ת י ת

1. רשת חשמל:
ברובע 12 תחנות טרנספורמציה. כל מתקני הטרנספורמציה בנויים ב-4 תחנות טרנספורמציה. טרם הותקן ציוד וטרם הונחו כבלים לבנינים שבבניה.
לבניית תחנת מיתוג שתספק את החשמל הדרוש לרובע (15 מ"ר) שתי אלטרנטיבות:
א. תוספת יחידות טרנספורמציה לתחנה הקיימת בסילואן.
ב. הקמת תחנה חדשה על שטח שצריך לרכוש בקרבת שער האשפות. ההוצאה המשוערת ב-10 מליון ל"י.
במבט ראשון נראית האלטרנטיבה הראשונה כזולה יותר ומהירה יותר לבצוע.
נערכת בדיקה לקראת הכנת הצעה מגובשת.

2. תאורת רחובות:

ברחובות הראשיים: משגב לדך, היהודים, חב"ד התאורה עדיין זמנית. התקנת התאורה הקבועה מתבצעת על המבנים החדשים שנבנו. החזקת רשת התאורה נמסרת לאחר הבניה לעיריית ירושלים. הרשת הזמנית מטופלת על ידנו.

3. אספקת מים:

אספקת קוי המים הראשיים הונחה בכל חלקי הרובע. מתבצעים חיבורי בתים לבנינים הנמורים. אחזקת הרשת סרם הועברה לעיריה.

4. רשת טלפונים:

בכל חלקי הרובע הונחו הקוים הראשיים לרשת הטלפונים ונבנו בתי מאגד. נשאר לבצע חיבורי בתים הנמצאים בבניה.
רשת הטלפונים נמצאת באחזקה וטיפול של משרד התקשורת.

5. רשת הטלויזיה:

הותקנה אנטנה מרכזית משותפת לרובע היהודי והארמני. הונחה צנרת ראשית לקווי הטלויזיה יחד עם צנרת רשת הטלפונים. הקבל "שלרם" ביצע עיקר הנחת כבלי המערכת הראשית ועד כה חוברו כ-200 יחידות דיור לאנטנה המרכזית.

6. רשת ביוב:

רשת המאספים הראשיים הונחה. נשאר לבצע חיבורי ביוב לבנינים הנבנים. באזור המתיבתא עדיין שואבים את הביוב למפלס גבוה יותר, הסדו זמני עד לבניית הטרמינל. במנהרת השרותים הראשית הסתיימה העבודה וכן החיבור מרחבת הכותל לרחוב הגיא והמערכות פועלות ומעבירות את השפכים והניקוז באופן סדיר.

7. ת י ע ו ל:

תיעול מי הגשמים ממרזבי הבתים נעשה ברובו של פני הסמטאות ונקלט בקולטנים בנקודות שונות לאורך תוואי הרחובות. כדי לשפר את מערכת התעול התת-קרקעית הוספנו רשתות תעול בקטע רחוב האסורים ורח' חנס מרק לרח' חב"ד עד למרכז השווקים. בעת מניחים קטע תעול הרח' בני סנאה ותפארת ישראל לכיוון משגב לדך שמתחבר לרשת הקיימת.

ג. נקיון הרובע

נקיון הרובע מתבצע ע"י הקבלן הקוק. עבודתו כוללת טאטוא סמטאות והרחובות, טיפול בגינון הקיים, אחזקת מקלטים, שטיפת רחובות לפי הצורך. ההוצאה החודשית מסתכמת ב - 60,000 ל"י.

ד. גן התאסרון ליד החומה

כתוצאה מהממצאים הארכיאולוגיים באזור, יש צורך בהוצאה נוספת בסך 5 מליון לירות כדי לשמר את הממצאים ולבנות את הגן מעליהם לפי סיכום בין שר הבינוי וראש העיר יכלל סכום הוצאה זה בתקציב החישוב לשנת 78/79.

ה. ארכיאולוגיה

1. עיקר עבודות הארכיאולוגיה בוצעו בשטח המיועד לחניון, התגלו מספר תגליות בעלות חשיבות כגון השער באיזבי וכן מבנה צלבני מרשים.
2. בשטח המיועד לגן התאסרון נחשפו מבנים מכנסיית המיא, כאשר מציאתם מחייבת שינויים בתכנון הגן.
3. החפירות באזור הקרדו הסתיימו.
4. בוצעו מספר בדיקות ארכיאולוגיות בגוש 38.

ו. תחנת מיתוג לרובע היהודי

כדי לספק את תצרוכת החשמל לרובע היהודי ולרחבת הכותל, יש להקים תחנת מיתוג נוספת מחוץ לחומה, או להגביא את התחנה הקיימת בטילואן.
לתחנת המיתוג הנ"ל תועבר תחנת הטרנספורמציה הממוקמת כיום ברחבה על יד שער האשפות.
אומדן העלות של תחנת המיתוג מסתכם ב-5 מליון לירות.
התקציב הנדרש לשנת הכספים 1978/79 מסתכם ב-2 מליון לירות.

---

10. מנהל וארגון

א. לאור השלמת עבודות התכנון של הרובע במשך שנת הכספים 1977/78 צומצם צוות התכנון בשני אדריכלים.

ב. התמנה סמנכ"ל נוסף בחברה.

ג. עקב גידול בהקף העבודה במחלקת אכלוס ובמחלקת הנדסה נוספו 2 עובדים מנהליים נוספים.

ד. סמנכ"ל החברה מר ד. צפרוני יצא לחופשה ללא תשלום לתקופה של 6 חודשים עם אופציה ל-6 חודשים נוספים.

ה. 2 עובדים מנהליים נוספים יצאו לחופשה ללא תשלום לתקופה של 6 חודשים, ובמקומם התקבלו עובדים מחליפים.

ו. בהתאם להסכם עם האוצר, רואה חשבון מיוחד פועל לסווג השקעות המדינה בחברה.

ז. המאזן ליום 31.3.76 הוכן ואושר ע"י הדירקטוריון.

ח. סיוטת המאזן ליום 31.3.77 תוגש עד סוף ינואר 1978.

---

11. פינויים ורכוש מופקע

א. המספרים המפורטים להלן מתייחסים לרובע היהודי בלבד, ואינם כוללים מרכז שווקים ורח' השלשלת שלגביהם קיימת החלטת הפקעה בפעולת פינוי אלא ברצון, אם כי הם נמצאים בתחום שטח ההפקעה, להוציא מקרה פינוי אחד מרח' השלשלת (פינוי מרצון).

ב. בראשית התקופה הנסקרת נשארו לפינוי:

1 - דירות	8
2 - בתי אב (דיירים)	13
3 - נפשות	88

ג. בתקופה הנסקרת פונו:

1 - דירה	1
2 - בתי אב	1
3 - נפשות	7

ד. נקיטת הליכים משפטיים:

בחודש יולי ש.ז. העברנו ליועץ המשפטי של החברה רשימה של 9 דיירים כדי לנקוט בהליכים משפטיים לפינויים.
לגבי הנותרים לא נקטנו אמצעים כנ"ל, וזאת בהתאם להחלטה כי דיירים שהם גם "הבעלים" תדחה פעולת ההוצאה לפועל לשלב מאוחר יותר.
כאמור, אין פעולות ברח' השלשלת, אולם במקרה אחד האלחנו לפנות חנות אחת זאת במסא ומתן שקט ותוך הסכמה מלאה.

ה. הכרת זכויות בעלות יהודית:

בתקופה הנסקרת נדונו במספר ישיבות 6 תביעות להכרת זכויות בעלות. זאת לאחר שהוגשו לוועדה הבין-משרדית להכרת בעלות שעל יד מנהל מקרקעי ישראל מסמכי התביעות, כתוצאה מהדיונים דאינו צורך לקיים בירורים נוספים גם במשרד שרי האחוזה, ובחלק מהבירורים נזקקנו לשרים מהתקופה התורכית.
מסיום פעולה זו יובא החומר בועדה הנ"ל ע"מ להחליט בתביעות.

נותרו לפינוי בתחומי הרובע 8 מבנים (בהן מתגוררות 13 משפחות) וכ-24 חנויות. כמו כן נותרו לפינויים ברח' השלשלת ומרכז השווקים 5 מבנים (בהן מתגוררות 22 משפחות) ו-64 חנויות.

ש. פלג
מנכ"ל החברה

דו"ח המקדמות העבודה ל המקבלים ליום 5.10.77

		תאריך מסוער לגמר	גמר עפ"י חוזה
גוש 28א' 28/02/76 - 7 דירות -.3,280,000 לי קוטלר-עדיקא - דירות 3,2,1 - עובדים בגמר ריצוף ובהכנה לצבע. דירות 5,6,7 - עבודות גמר. דירה 4 - עבודות טיח וגמר תקרה חדר מדרגות. במסך המודש לא היתה המקדמות. פיגור מצטבר של חודשיים. ב ו צ ע .75%		12.77	8.77
גוש 28ב' 28/05/77 - 5 דירות, 2 חנויות וגלריה -.2,361,266 לי קוטלר-עדיקא - החלו בעבודות הריסה.		11.78	11.78
שטור בית-כנסת "העורבה" 16/12/76 (33) -.611,180 לי קוטלר-עדיקא - המבנה נתקבל בקבלה ראשונה. תיקונים לקראת קבלה סופית.		10.77	2.77
גוש 24 24/01 (24) - 27 דירות -.9,866,752 לי מ.נ.קבלנים - דרום-מערב שיפוצים 4 דירות נמסרו סופית. מזרח שיפוצים 2 דירות - 9,8 - נמסרו סופית. 2 דירות - 16,15 - עבודות גמר. בוצע .80% מרכז חדש 13 דירות - 36,33,30,28,27,25,24,23,21,20,19, 38,37 - נמסרו סופית. 6 דירות - 22, 35,34,31,29,26 - תיקונים לאחר קבלה ראשונה. ב ו צ ע .95%		12.77	6.75
		10.77	1.76
גוש 25 הארי הקטן - 09/76 (25) - 3 דירות וגלריה -.1,296,563 לי מ.נ. קבלנים - עבודות גמר לקראת קבלה ראשונה. ב ו צ ע .90%		10.77	3.77
גוש 38 A טיפוץ דירה 3 -.391,790 לי אבי בוטביה - העבודה נמסרה לקבלן.		2.78	2.78
גוש 38 B 05/01/76 (38) 4 דירות ו-2 חנויות -.2,155,320 לי אב' מטרם - 3 דירות - 4,3,2 - עבודות הכנה לריצוף. דירה 5 - עבודות טיח. חנויות - עבודות טיח. העבודה מתנהלת לאט. ב ו צ ע .65%		12.77	6.77
גוש 38 E.G. 05/02/77 (38) - 11.5 דירות ו-2 חנויות -.6,310,146 לי אב' בתיה - עובדים בסיפון לעבודות חפירה ליסודות.		11.78	11.78
חמוס 27/02/76 - 15 דירות, מעלה, 3 חנויות, גן-ילדים, ביכנ"ס ומועדון -.9,110,799 לי מ. הורוביב - 6 דירות - 14,12,5,4,3,1 - עבודות הכנה לריצוף. 2 דירות - 6,2 - עבודות טיח מיוחד. 6 דירות - 15,13,10,9,8,7 וגן ילדים - הכנה לטיח. דירה מס' 11 - ציפוי קירות הוץ במבן. 3 חנויות וביכנ"ס - הכנה לטיח. פיגור של חודש ימים בעבודות ריצוף. ב ו צ ע .70%		2.78	8.77

גוש 18 (36)18/01/75 - 25 דירות, 10 חנויות וביכנ"ס -.10,185,000 לי

ס. ליפסיץ

- 20 דירות אדריכל מרקו, חנויות וביככ"ס

20 דירות נמסרו סופית.

10 חנויות וביכנ"ס - עבודות גמר.

ב ו צ ע .85% 11.77 3.77

5 דירות, אדריכל פרנקל

גמר עבודות ריצוף בכל הדירות.

פיגור בעבודות גמר של חודש ימים.

ב ו צ ע כ- .75% 12.77 3.77

גוש 21,20,19 - (29)19/01/75 - מעברים וחנויות (טלד בלבד) -.7,238,868 לי

ס. ליפסיץ

- חלק ב' - גמר יציקת הקרה מעל חנויות ויסודות למגורים בחלק המנוי.

חלק ג' - גמר ביצוע יסודות והיזוקים.

חלק ד' - מוכנים לקבלת הכנית מינויים להריסת החלק.

חלק ה' - 35% טלד ומקלט. עובדים ביציקת עמודים והכנת תבניות לקמרונות באיזור הקירות.

חלקים ו'-ז' - גמר יסודות והיזוקים.

אין אפשרות לקדם ולגמור העבודה בגלל בעיית מינויים והשלמת תכניות.

גוש 33 (33)03/76 - 21 דירות, 6 חנויות, 2 מקלטים, ח. טרנספורמטור -.8,360,262 לי

ס. ליפסיץ

- חלק D - 9 דירות, 4 חנויות ומקלט

4 דירות - עבודות ריצוף.

4 דירות - עבודות הכנה לריצוף.

1 דירה - הריסות והיזוקים.

פיגור בעבודות גמר של חודש ימים.

ב ו צ ע .70% 12.77 6.77

חלק C - 6 דירות, 2 חנויות וח. טרנספורמטור

הכנה ליציקת הקרת קומה ג' וגמר חדר טרנספורמטור.

ב ו צ ע .35% 5.78 9.77

חלק B - 7 דירות

חציבת יסודות ויציקת עמודים.

טרם נתקבלו תכניות עבודה מקודכנות וסופיות. 10.78 9.77

גוש 08 09 - (34)09/06/75 - 36,077,769.- לי

ערן בן-גיאת

- גוש 09 דרום א'ב' - 6 דירות, 6 חנויות ו-3 גלריות

4 דירות - ב'ג'יד' טו - נמסרו סופית.

דירת מלמד - גמר ריצוף. 12.77

3 גלריות - 7,6,5 ו-4 חנויות 12,11,10,9 וח. אמפה (8)

- נמסרו סופית. 12.77

3 חנויות - 7,6,5 - עבודות תיקונים לקראת מסירה סופית.

דירה ט"ו - עבודות תיקונים לקראת מסירה סופית. 10.77

- גוש 09 צפון א'ב'ג' - 16 דירות, 12 חנויות וגלריות

2 דירות - כט, כט"א - עבודות טלד והיזוקים. 2.78

2 דירות - י' ז' - גמר מחיצות פנים. 12.77

1 דירה - י"ח - עבודות טיח. 12.77

6 דירות - ח'ט'יט'כ'כא'יא' - עבודות ריצוף. 12.77

1 דירה - ל"ז (יהודה באון) - הקבלן טרם החל בעבודה. 4.78

2 חנויות - 4,3 - טרם החלו בעבודה. מסמכות במחסן לקבלן. 4.78

חנות מס' 1 - המונה לחדר אטמה - גמר עבודות טלד. 4.78

חנות מס' 2 - עבודות טלד והיזוקים. 4.78

חנויות 13, 14 - גמר עבודות צבע. אי אפשר לקבל בגלל חוסר גיסה.

חנות מס' 15 - הכנה לטיח (מחסן במחסן לקבלן). 4.78

חנויות 18,17,16 - גמר עבודות טלד והיזוקים 4.78

חנות מס' 19 - הכנה לטיח (מקום במחסן לקבלן). 4.78

- גוש 09ג' דרום (טלם בפות). 5 דירות, 2 חנויות, גן-ילדים ומקלט

2 דירות - כ"ז, כ"ח - עבודות הריסה. 10.78

3 דירות - ב"ב, כ"ד, כ"ח - עבודות טלד. 10.78

2 חנויות - עבודות הריסה. 10.78

גן-ילדים ומקלט - גמר טלד. 5.78

- גוש 08 אלרוד

חלק A - עומת מקלה 70% קלד, צנרת וטסגרות.
חלק B - קומה א'ב' ומקון יום - עבודות גמר. 11.77
2 דירות 5,4 - עבודות ריצוף.
שתי הדירות נמסרו לדייר אחד. מוכיח להכנית
שינויים שהובטחה ל-10.77.
ב ו צ ע 70%. 1.78
חלק E - 5 דירות - גמר העבודות ביסודות והתחלת בניית
אבן. 10.78
חלק D - 2 דירות - גמר הריסות והתחלת יסודות. 10.78
חלק F - 5 דירות - נמסרו לקבלן תכניות להתחלת עבודות
הריסה.
50% מהמבנה לא מבוי.

- גוש 08 יער

חצר D - 4 דירות - גמר עבודות טיח והתחלת ריצוף.
חצר C - 2 דירות C3 C1 - גמר טיח וריצוף (בדירה C1
הרס קונה הדייר בהזית מוני הלבות).
2 דירות C4 C2 - עבודות טיח.
חצר B - 2 דירות B5 B2 - עבודות טיח.
1 דירה - B 6 - גמר עבודות טיח וריצוף.
1 דירה - B 4 - נמסרו לקבלן תכניות שינויים.
הקבלן אינו רוצה לעבוד למני שמסמכים אינו
מתיר לעבודה זו.
חצר A - 1 דירה - A 4 - גמר ריצוף. תיקונים בעבודות
הטיח. 2.78

ש י ר ו ת י ם ב ר ו ב ע

חב' חרות - גוש 38 - עובדים בקצב איטי.
מיבוד של כ-40 יום. 10.77

חב' חרות - ניקוז רח' תפארת ישראל - יתחילו השבוע בביצוע.

חב' חרות - שירותים בטיינהרה - גמר עבודות סיום בתוך הטיינהרה. 11.77
עבודות בהיבור ניקוז רחמת אכותל - נדחה לשבועיים.

חב' רמט - עה' ברח' הגיבן - גמר עבודות בפיר מס' 4,3. 10.77

חב' רמט - שירותים ברח' הסלסלה-הגיבן - יתחילו השבוע בביצוע.

מ. ליפשיץ - פיר מ1 ברחובת הכותל - עבודות גמר בחציבה ובצנרת איורור
גזים. 10.77

שופר-סל בע"מ
SUPERSOL LTD. Bnei-Brak, P.O.B. 248 רחי השומר 16א, בני-ברק ת.ד.
Cables: SUPERSOLCO Phone 786111-4 טלפון

יוסף גבע
נשיא החברה

לחברת רבן
משרד הפנים
המחלקה לעירות ולמועצות מקומיות
ירושלים

מכובדי

בדבר בקשת האגודה
מיסים השלטון המקומי
מגלן

פלק ווילנסקי

משרד הבינוי - הארכיון
נתקבל
נוטרת המאה 77
2 5. 12.

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

669

ירושלים, ד טבת תשל"ח
14 בדצמבר 77

T06/4304

לכבוד
מר דב רוזן
משרד הפנים
הקריה
ירושלים

הר
660

א.נ.

לעניבי ויפיו

הריני מודה לך על הענותך להזמנתנו להשתתף בדיון הראשוני על הקמתו מחדש של בית הכנסת "החורבה" ברובע היהודי.

השתתפותך בדיון תתרום ותסייע לגיבוש התכנית הרעיונית להקמתו של מבנה מרכזי זה, המסמל את חידוש הישוב היהודי ברובע היהודי ורציפותו לדורות.

מי יתן ויעלה בידנו לכונן מחדש את בית הכנסת רבי יהודה החסיד "החורבה".

בכבוד רב

ש. פלג
המנהל הכללי

לרמ"ר

בית השש"ל, כפר רחי מחמת, הרובע היהודי, ירושלים ת. ד. 14012 טלפון 284721

668

משרד הפנים
המחלקה לעיריות
ולמועצות מקומיות
י ר ו ש ל י ם

כ"ז בכסלו תשל"ח
7 בדצמבר 1977

מ6671/14

לכבוד
מר שניאור פלג
מנכ"ל החב' לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה
ת.ד. 14012
י ר ו ש ל י ם

מכובדי,

הנדון: ועדת הקצאות

אני מציע להעלות לדיון חוזר בישיבת הדירקטוריון הקרובה את ההחלטה בנידון שנתקבלה בישיבת הדירקטוריון אתמול אחה"צ.

ואילו הנימוקים:

1) לשאלתי: מה טעם לשינוי שמה של "ועדת הגרלה" ל"ועדת הקצאות"? - הסברת, כי גם במקרים של שני קוטצים ויותר על דירה אחת יש, לעתים, צורך להכריע לפי שיקול דעת ולא לפי הגרלה. הסבר זה לא היה מבוסס על עובדות של דיירים בלתי רצויים, למשל, ש"הסתננו" לרובע דרך "ועדת ההגרלה". מה גם שלאחרונה אישר הדירקטוריון קריטריונים ברורים מי יכול להיות מועמד לרכישת דירה ברובע.

2) כרגיל לגבי נושאים שאינם מופיעים בסדר-היום, אלא מועלים לדיון בדירקטוריון במסגרת הסעיף "שונות", מציגים במקום חומר רקע עם פרטים. בנושא הנידון לא הוסף שום חומר. מוסיף על כך העובדה שבגלל השעה המאוחרת, כאשר היו"ר האיץ לקצר הדברים, מפני שהרגיש ברצון הנוכחים לסיים את הישיבה, לא הוברר שינוי זה כל צרכו.

3) לדעתי שינוי זה, מהכרעה ע"פ גורל - בין מועמדים לרכישת דיור ברובע העונים על הקריטריונים של החברה - להכרעה לפי שיקול דעת, מהווה שינוי דרסטי, ולכן יש בידוק לקיים דיון חוזר בדירקטוריון. כמובן במקרה זה יש להמיץ חומר רקע עם הסבר המבוסס על עובדות המחייבות את השינוי.

2/..

ולבסוף:

... כדי לשכנע שנושא זה באמת רגיש אצלי, והקדשתי לו הרבה מחשבה כקובד מדינת מאז הקמתה, הנני מצ"ב חוברת בשם "מסכת השלטון המקומי", שהופיעה בזמן האחרון (בשלהי השל"ז) מטעם משרד הפנים.

תשומת לבך למשפטים דלהלן:

	עמוד
"יותר מטטוסורי ופחות מינהלי!" "מקסימום קריטריונים ומינימום שיקול דעת!"	6
"פחות שיקול דעת - פחות לחצים ויותר הכרעות אובייקטיביות"	14
"כל מקום שיש שיקול דעת שם אתה מוצא לחצים"	34

אני מבקש להמיך מכתבי זה בקרב חברי הדירקטוריון.

בברכת ירושלים השליטה

ד"ר

דב רוזן
מנהל המחלקה

העתק: ליו"ר הדירקטוריון, אלוף (מיל) יוסף גבע
ת.ד. 14012 ירושלים
בצירוף החוברת

[illegible]

[illegible] 27/12/77

667

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

יח' כסלו תש"ח
28 נובמבר 1977

/4259

אל : חברי הדירקטוריון
מר ד. כרוז

מאת : מזכיר החברה

לאור מרשם הדו"ח השנתי של בניין תלונות הציבור, אני מוצא לנכון להעביר לכם בילום הקטע הנוגע לחדש המעילום של החברה.

בכבוד רב,

מיכאל

מיכל לוי
מזכיר החברה

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

1,667

מדינת ישראל

משרד מבקר המדינה
מנהל נציבות תלונות הציבור
ירושלים, ת"ד 669
טל. 272266

כ"ח בחשון תשל"ח
9 בנובמבר 1977

לכבוד
המנהל הכללי
החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה
בירושלים בע"מ
ת.ד. 14012
ירושלים

אדון נכבד,

הנדון: דו"ח שנתי 6 של נציב תלונות הציבור

הנני ממציא לך בזה את הדו"ח השנתי 6 של נציב תלונות הציבור, וברצוני להפנות תשומת לבך במיוחד לקטע המפורט להלן, הנוגע לתחום הפעילות של החברה.

התלונה 57 בעמ' 115.

בהתאם לסעיף 46(א) לחוק מבקר המדינה, תשי"ח-1958 (נוסח משולב), וחוק מבקר המדינה (הוראת שעה), תשל"ז-1977, יונח הדין וחשבון על שולחן הכנסת ביום ד' בכסלו תשל"ח (14.11.77) שעה 16.00. בהתאם לסעיף 46(ד) לחוק אסור פרסומו של הדין וחשבון לפני הנחתו על שולחן הכנסת.

בכבוד רב,

י. סלנס
מנהל נציבות תלונות הציבור

חברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

57. החכרת חנות ברובע היהודי של העיר העתיקה בירושלים

עולה הגיש, בהמלצת המשרד לקליטת העלייה, ב-1973 לחברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בקשה למסור לו, כתנאי חכירה, חנות ברובע. החברה רשמה את בקשתו והודיעה לו, שבבוא העת להקצאת חנויות יפורסם הדבר ברבים. בינואר 1976 פורסמה בעתונות הודעה על כך. בעקבות זאת פנה המתלונן לחברה בנקבו בחנות פלונית ובצרפו - בהתאם להוראות שפורסמו - המחאה לבקשתו. אולם אותה חנות (להלן: חנות א') הוקצתה לאחר, שלא הופנה לחברה בתור עולה על ידי המשרד לקליטת העלייה ולא עוד אלא שהצעת הזוכה הייתה נמוכה מזו של המתלונן. למתלונן הוצעה חנות אחרת (להלן: חנות ב') במחיר יותר גבוה, בהיותה גדולה בהרבה, ומיקומה נראה לו פחות.

על פניית הנציבות השיב מנהל יחידת האכלוס של החברה, שבהצעתו נקב המתלונן - לפי סדר עדיפות - בשלוש חנויות; חנות ב' שהוקצתה לו בפועל הייתה בעלת עדיפות שנייה. כיוון שלאותה חנות לא נתקבלה אלא הצעתו של המתלונן ולחנות א', שביקש המתלונן כעדיפות ראשונה, נתקבלה גם ההצעה של האחר, הוחלט להקצות חנות א' לאחר בהתחשב בכך, שהצעתו של המתלונן לא הייתה נוחה בהרבה מזו של האחר.

הנציבות הביאה את תוכן התשובה לידיעת המתלונן, שהגיב על כך באמרו, שתחילה הגיש הצעה לגבי חנות א' בלבד. כאשר הודיע לו מנהל יחידת האכלוס, שעליו לנקוב בעוד שתי חנויות, הוא עשה כן; אולם לגבי שלושתן הציע מחירים נמוכים כדי לגלות דעתו בזה, שההצעה רק הוגשה כדי למלא אחר ההוראות, שכביכול היו קיימות. מיד לאחר מכן ולפני תום המועד להגשת הצעות הוא שלח הצעה נוספת במחיר גבוה בהרבה לגבי חנות א'.

בעקבות זאת פנתה הנציבות אל מנכ"ל החברה, וזה הטיל את בדיקת העניין על המבקר הפנימי של החברה. הממצאים היו: לא הובא לידיעתה של ועדת החברה שדנה בהצעות, כי המתלונן הומלץ על ידי המשרד לקליטת העלייה. האחר, שלו הוקצתה חנות א', הגיש הצעה בסך 151,800 ל"י, שכמעט שלא הייתה שונה מההצעה הראשונה של המתלונן - 150,000 ל"י; הצעתו של האחר לא נרשמה בפנקס דואר נכנס של החברה, ולא צורפה אליה ערבות בנקאית או המחאה, כפי שהיה דרוש על פי ההוראות.

בתיק החברה, המתייחס לבקשת ההצעה של המתלונן, אמנם מצויה ההצעה הנוספת בסך 275,000 ל"י שהגיש לאחר מכן, אולם נתברר שמנהל יחידת האכלוס התעלם ממנה ולא הביאה לדיון בוועדה. החברה התמה עם המציע האחר - לאחר משא ומתן מטושך עמו - על הסכם חכירה במחיר 253,000 ל"י.

נוכח הממצאים הייתה מסקנתו של המבקר הפנימי, שלא היה מקום לניהול משא ומתן על הקצאת חנות א' אלא עם המתלונן. הוא המליץ לחברה לבטל את ההסכם עם המציע האחר ולאפשר למתלונן לחכור חנות א' לפי תנאי החברה במועד תחילת ההסכם עם האחר.

החברה פעלה לפי ההמלצה ופנתה אל המתלונן; אולם זה לא היה מעוניין עוד לחכור את החנות. בנסיבות אלו השאירה החברה בתוקף את ההסכם עם המציע האחר.

מנכ"ל החברה הוריע לנציבות, שהממצאים דלעיל הם תוצאה מליקויים מינהליים, שבגללם שוחרר מנהל יחידת האכלוס מתפקידו ועזב את החברה*.

---

* בעניין ליקויים שנקבעו בחברה בעבר ראה דו"ח מבקר המדינה על הביקורת הביקורת באיגודים, 1974 - מס' 12.

666

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

יום כסלו תשל"ח
28 נובמבר 1977

/4249

לכבוד ה"ה :

מר י. גבע	דר' מ.י. יעקובי
מר ש. פלג	מר א. לנקין
גב' י. ורד	מר ד. צוקר
מר י. מאוב	מר א. אברהמי
מר ד. רוזן	מר א. וינר
מר א. שגיא	

בהתאם להוראת יו"ר הדירקטוריון, הנני מזמינך לישיבת הדירקטוריון אשר תתקיים ביום ג' כ"ו בכסלו 6.12.77 בשעה 12.30 בשדרות החברה.

<u>על סדר היום</u>

1. איסור פרוטוכלים
2. דו"ח חצי שנתי - 666 ג
3. תכנית תקציב לשנת הכספים 1978/79 - 666 ד
4. דמי חכירה והסכמה - 666 ה
5. אכלוס - 666 ו
6. שונות

בכבוד רב,

מיכל לוי
מזכיר החברה

העתקים :
עו"ד מ. בן זאב - היועץ המשפטי
מר ש. וינגורד - מבקר הפנים
מר א. רון - רשם החברות
מר ג. סייג - משרד השיכון

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

1/666

החברה לשקום ופתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, יב כסלו תשל"ח
22 נובמבר 77
/4203

דו"ח חצי שנתי על פעולות החברה

פה מאפיין ומסמן המסמך!

מס' סדורי	נושא	דף מס'
.1	בצוע תקציב-רכוז הכנסות והוצאות	2
.2	בצוע תקציב-בניה למגורים ומסחר	3
.3	בצוע תקציב-שאר ההוצאות	4-5
.4	דברי הסבר לבניה	6
.5	דברי הסבר לאכלוס	6-7
.6	מצב תכנון ערים ותכניות בינוי	8
.7	תקוני שנת אחריות	8
.8	תיקון ליקויי בניה ורטיבות בדירות	8
.9	פתוח כלל שכונתי ופתוח צמוד	8-9-10
.10	מנהל וארגון	10
.11	פינויים ורכוש מופקע	10-11

המחלקה לעיריות ולמים
מתקבל ביום 29.11.77

בלשה מקדים 1/1/1

3 בלשה מ"ש

6 בלשה מ"ש

בלשה

בלשה מ"ש המסמכים

2 בנייה ובלה

6-7 מ"ש

8 מ"ש

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

בצוע תקציב 77/78 חצי שנתי 1/4/77 - 30/9/77 דף ריכוז הכנסות והוצאות

סעיף	הכנסות: תאור	תקציב לשנת 77/78	תקציב לחצי שנה	בצוע חצי שנה
	סך הכל הכנסות	104,950,000	52,475,000	41,441,721
31	השתתפות הממשלה	70,000,000	35,000,000	28,700,000
32	הכנסות מהחכרה והשכרה*	31,350,000	15,675,000	8,973,721
35	הכנסות נאמניות	-	-	768,000
36	הכנסות מפעולות עבור גורמי חוץ	3,600,000	1,800,000	3,000,000

סעיף	הוצאות: תאור	תקציב לשנת 77/78	תקציב לחצי שנה	בצוע חצי שנה
	סך הכל הוצאות	104,950,000	52,475,000	41,441,721
01	בניה למגורים ומסחר	59,800,000	29,900,000	23,434,677
02	מוסדות ציבור	7,250,000	3,625,000	900,000
04	פיתוח כלל שכונתי	10,750,000	5,375,000	5,151,133
05	פינויים ותשלום עבור רכוש שהופקע	6,000,000	3,000,000	808,746
06	פיתוח צמוד	3,450,000	1,725,000	1,575,253
07	תכנון ופקוח	1,000,000	500,000	423,047
08	הוצאות מנהלה	4,800,000	2,400,000	2,474,222
09	הוצאות אחזקה	3,700,000	1,850,000	1,978,231
10	ביצוע פעולות עבור גורמי חוץ	3,200,000	1,600,000	2,188,417
11	הוצאות מימון	5,000,000	2,500,000	2,507,995

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

בצוע תקציב 77/78 לחצי שנה 30/9/77

הסעיף	תאור	תקציב לשנת 77/78	תקציב לחצי שנה	בצוע חצי שנה
	סך הכל הוצאות	104,950,000	52,475,000	41,441,721
01	בניה למגורים ומסחר	59,800,000	29,900,000	23,434,677
	תכנית 1977	12250,0 00	6,125,000	-------
19/01	בניה ושפוץ של34 דירות ואולם מסחרי בגוש 19,20,21 ברחוב חב"ד-היהודים.(תכנית בסך 10,500,000ל"י)	5,400,000	2,700, 000	-
23/0	בניה חדשה של 9 דירות ברח' חב"ד דרום בגוש 23 (תכנית בסך 3,000,000 ל"י)	800,000	400,000	-
24/07	בניה חדשה של 20 דירות ברח' חב"ד בגוש 24 (תכנית בסך 6,500,000 ל"י)	1, 000,000	500,000	-
25/10	בניה ושפוץ של 4 דירות ו-2 חנויות בגוש 25 ד ום (תכנית בסך 2,200,000 ל"י)	1, 000,000	500,000	-
24/07	בניה ושפוץ של 3 דירות ו-5 חנויות רח' חב"ד גוש 27 (תכנית בסף 2,100,000 ל"י)	750,000	375,000	-
28/05	בניה ושפוץ של 7 דירות ו-3 חנויות בגוש 28 ב'ג'ד' (תכנית בסך 5,400,000 ל"י)	3,300,000	1,650,000	-
	תכנית שנים קודמות	47,550,000	23,775,000	23,434,677
05/0	בניה ושפוץ של 15 דירות ו-2 חנויות בגוש 38 בנינים B, E G-a	6,700,000	3,350,000	866,407
08/03	בניה ושפוץ של 65 דירות ו-13 חנויות בגוש 08 ו-09	13,600,000	6,800,000	7,797,698
16/04	בניה ושפוץ של 20 דירות ו-13 חנויות בגוש 33 צפון	5,500,000	2,750,000	2,814,995
18/01	בניה ושפוץ של 20 דירות ו-19 חנויות בגוש 18 (המרוקאי)	2,800,000	1,400,000	
18/07	בניה חדשה של 5 דירות בגוש 18- רחוב פלוגת הכחל	1,700,000	850,000	3,688,178
19/01	בניה ושפוץ של 43 חנויות ברח' חב"ד, היהודים(גוש 21,20,19)	3,600,000	1,800,000	761,913
24/01	בניה חדשה של 27 דירות בגוש 24 (מזרח, דרום, מרכז)	1,950,000	975,000	1,489,814
25/09	בניה חדשה של 3 דירות וגלריה בגוש 25 (הארי הקטן)	500,000	250,000	417,371
27/02	בניה ושפוץ של 15 דירות, 3 חנויות, גן ילדים ובית כנסת בגוש 26 (החו"ש)	7,500,000	3,750,000	3,437,865
28/04	בניה ושפוץ של 7 דירות בגוש 28 בנין E	2,700,000	1,350,000	1,078,220
521	גמר חשבונות סופיים	1,000,00 0	500,0 00	1,082,216
	פרטים שאינם חוזרים	-	-	-

הסעיף	תאור	תקציב לשנת 77/78	תקציב לחצי שנה	בצוע חצי שנה
02	מוסדות ציבור	7,250,000	3,625,000	900,000
03/01	השתתפות החברה בבנית ישיבת "פורת יוסף"	3,500,000	1,750,000	900,000
03/02	השתתפות החברה בבנית "ישיבת הכתלי"	3,000,000	1,500,000	-
580	השתתפות החברה בבניה ושקום מוסדות ברובע	750,000	375,000	-
04	פיתוח כלל שכונתי	10,750,000	5,375,000	5,151,133
601	חניון (טרמינאל)	6,000,000	3,000,000	1,456,003
603	התקנת צנרת והשלמת עבודות במנהרת השרותים	2,000,000	1,000,000	2,078,517
612	תשתיות-(מערכות מים, ביוב, תעול, תאורה, חיבורים לאנטנת טלויזיה מרכזית)	2,000,000	1,000,000	1,112,997
614	חפירות ארכיאולוגיות	750,000	375,000	503,616
05	פינויים	6,000,000	3,000,000	808,746
621	פצויים לבעלי חזקה ומפונים	5,000,000	2,500,000	707,207
622	רכישת קרקעות	-	-	2,400
625	תשלום פצויים לבעלי רכוש מופקע	1,000,000	500,000	99,139
06	פתוח צמוד	3,450,000	1,725,000	1,575,253
	בצוע רשת חשמל וטרנספורמטורים	1,000,000	500,000	489,311
633	פינוי הריסות, חפירות, חיזוק מבנים	1,250,000	625,000	333,692
635	רצוף סמטאות, גינון, שילוט וריהוט רחוב	1,200,000	600,000	752,250
07	תכנון ופקוח	1,000,000	500,000	423,047
	תכנון	3,940,000	1,970,000	2,457,508
641	תכנון	2,940,000	1,470,000	2,102,461
642	סקרים תכנוניים וייעוץ הנדסי כללי	100,000	50,000	12,188
643	מדידות	500,000	250,000	243,821
644	מודלים	50,000	25,000	-
645	העתקות אור	350,000	175,000	167,038
	פיקוח	3,960,000	1,980,000	1,481,543
651	פקוח תאום ובדיקת חשבונות סופיים	3,960,000	1,980,000	1,481,543
	השתתפויות	(-) 6,900,000	(-)3,450,000	(-) 3,584,004
672	השתתפות הבניה בהוצאות תכנון ופקוח	(-) 6,900,000	(-)3,450,000	(-) 3,584,004
08	הוצאות הירלה	4,800,000	2,400,000	2,474,222
	פעולות	4,320,000	2,160,000	2,242,486
	עובדים	3,100,000	1,550,000	1,516,620
101	שכר עובדים קבועים וארעיים	3,100,000	1,550,000	1,516,620

הסעיף	תאור	תקציב לשנת 77/78	תקציב לחצי שנה	בצוע חצי שנה
	הוצאות לפעולות	1,220,000	610,000	725,866
201	יעוץ משפטי והוצאות משפטיות	180,000	90,000	143,452
202	מבקר פנים	50,000	25,000	23,975
203	רואה חשבון	120,000	60,000	74,802
204	שרותים מקצועיים	110,000	55,000	38,998
205	יועצים מקצועיים מיוחדים	250,000	125,000	98,624
206	צלום הסרטה ותעוד	160,000	80,000	32,900
208	הוצאות מכירת דירות וחנויות	150,000	75,000	77,898
209	חגיגות העשור לשחרור הרובע	200,000	100,000	235,217
	מנהל וארגון	1,960,000	980,000	896,892
301	אש"ל ונסיעות	400,000	200,000	245,054
302	צרכי משרד ומכשירי כתיבה	90,000	45,000	32,249
303	ריהוט וציוד משרדי וטכני	80,000	40,000	33,593
304	הוצאות ארגוניות שונות	80,000	40,000	36,443
305	הוצאות אחזקה ובדק בית	100,000	50,000	14,563
[illegible]	דאר טלפונים ומשלוחים	200,000	100,000	75,067
307	נקיון משרדי החברה	60,000	30,000	23,695
308	השתלמות עובדים	15,000	7,500	3,498
309	שמירה	450,000	225,000	241,729
310	ביטוח רכוש	100,000	50,000	64,844
312	הוצאות בלתי צפויות	150,000	75,000	4,167
315	פרסום ויחסי ציבור	200,000	100,000	113,457
320	הוצאות אחזקת מכונית החברה	35,000	17,500	8,530
	פרט שאינו חוזר	-	-	-
	השתתפויות	(-)1,480,000	(-)740,000	(-)665,156
	השתתפות סעיף תכנון בהוצאות מנהלה	(-)1,480,000	(-)740,000	(-)665,156
09	אחזקה,ניקוי סמטאות ותיקוני דירות	3,700,000	1,850,000	1,978,231
701	הוצאות אחזקת מבנים בשכירות	75,000	37,500	15,683
703	ניקוי ואחזקת סמטאות	1,200,000	600,000	540,741
[illegible]	תיקון ליקויים ורטיבות בדירות משופצות שנמכרו	2,425,000	1,212,500	1,421,807
10	ביצוע פעולות עבור גורמים שונים	3,200,000	1,600,000	2,188,417
715	בצוע עבודות לחיבור צנרת הביוב מרח' הגיא למנהרת השרותים באיזור רחבת הכתל	3,000,000	1,500,000	2,037,164
717	בצוע עבודות חדוק ושימור בית-כנסת "החורבה"	200,000	100,000	151,253
11	הוצאות מימון	5,000,000	2,500,000	2,507,995
901	ריבית על אמיסיות	600,000	300,000	362,000
903	החזר פקדונות	650,000	325,000	304,498
905	ריבית על משיכת יתר בבנקים	250,000	125,000	45,000
906	ריבית על הלוואות פתוח שנתקבלו מהתדינה	3,500,000	1,750,000	-
910	הגדלת במשיכת יתר	-	-	-
	מס ערך מודף לקבל			1,796,497

4 בניה

א. כללי:

קצב התקדמות הבנייה הוא לפי התכנית שנקבעה, רצ"ב דו"ח התקדמות העבודה של הקבלנים (נספח א').

ב. בניית דירות:

1. ברובע מתוכננות לבניה	650	דירות
2. עד כה הסתיימה הבניה של	378	דירות
3. עד 31.3.78 הסתיים הבניה של	52	דירות
4. במשך שנת הכספים 1978/79 הסתיים הבניה של	145	דירות
5. במשך שנת הכספים 1978/79 יוחל בבניה חדשה של	26	דירות
6. במשך שנת הכספים 1979/80 יוחל בבניה של	49	דירות

---

5 דו"ח אכלוס

א. דירות:

1. מספר המשפחות הגרות כיום ברובע	320	משפחות
2. בתהליך אכלוס (חשלומים, חוזים וכו')	25	משפחות
3. בעלי דירות שלא גרים מסיבות שונות	24	משפחות
4. דירות פנויות למכירה	9	דירות
5. יוצאו למכירה בחודשים דצמבר 1977, פברואר 1978	52	דירות
בסה"כ	430	דירות

ב. חנויות:

מס' חנויות העוקלות ובלשכת אכלוס	25	
מס' חנויות הפנויות	17	
מס' חנויות בתהליך בניה	64	
סה"כ	106	דירות

ג. מוסדות ציבור

1. מוסדות כלליים הפועלים ברובע:

ישיבת הכותל	250	תלמיד	(במבנה זמני בבתי מחסה)
ישיבת פורת יוסף	300	תלמיד	(נכנסו למבנה קבע)
מחיבתא	250	תלמיד	(אנימיה)
מוסדות שונים	100	תלמיד	
	900	תלמיד	

ד. מוסדות קהילתיים הפעילים לתושבי הרובע

גני ילדים	2
מעונות יום	2
קופ"ח	1
תחנה לטיפול באם ובילד	1
בתות בית ספר יסודי	2
מועדון נוער וספריה	1

ה. בתי כנסת

1. המתיימה בנייתם של בתי הכנסת, 9 בתי כנסת כמפורט:

4 בתי הכנסת הספרדיים.
בית כנסת הרמב"ן.
בית כנסת האר"י הקטן ברחוב אור החיים.
בית כנסת בית אל, המקובלים.
בית כנסת של העדה הקראית.
בית כנסת אמת צדק - חב"ד.

2. בבניה נמצאים:

בית כנסת של העדה המרוקאית.
בית כנסת הורדנא בחו"ש.

ו. אי מגורים

לדאבוננו התופעה של אי מגורים באופן קבוע גברת וכיום 24 משפחות מחזיקות בדירות ואינן מתגוררות קבע. החברה מגישה תביעות משפטיות כנגד דיירים אלה שאינם עומדים בהתחייבותם להתגורר ברובע. [illegible]

ז. חובות דיירים [illegible]

מתוך כ-80 חייבים נותרו כיום 22 בלבד. החייבים הנותרים, מרביתם הינם המקרים הבעייתיים גם בשל גודל חובם וגם משום שהדרך היחידה לטיפול בגביית חובם היא משפטית.
מתוך סכום החוב הכולל של כ-2.2 מליון לירות אשר נקבע ע"י הוועדה לעניני חובות נגבה עד כה סכום של -450,000 לירות בלבד. החלק הארי של החוב מתרכז ב-22 החייבים המצויינים לעיל.
מרבית החייבים נמצאים בטיפול משפטי או בשלבי בוררות שונים.

6. **מצב תכנון ערים והבניות בינוי**

תכניות המתאר נמצאות בדיון ובמתן תוקף בוועדה המחוזית.
15 תכניות בנין ערים מפורטות שאושרו.
3 תכניות נמצאות בתהליכי אישור.

---

7. **תקוני שנת אחריות**

בוצעו תיקונים והדיירים חתמו על האישור	106	דירות
בוצעו תיקונים והדיירים לא חתמו, אין תלונות	112	דירות
בתהליך תיקונים	6	דירות
טרם הסתיימה שנת אחריות	90	דירות
סה"כ	320	דירות

---

8. **תיקון ליקויי בניה ורטיבות בדירות**

א. במטרה לאפשר תנאי מגורים נאותים לדיירים, החברה ממשיכה בבצוע תיקונים הנובעים מליקויי תכנון ובניה, ושיפוץ בטיח מיוחד נגד רטיבות בדירות מסופצות.

ב. החברה מחתימה את הדיירים שבדירותיהם מבצעים את העבודות הנ"ל על הלוואה עומדת ל-10 שנים, כדי לעודדם למגורי קבע ברובע בתנאים סבירים.

ג. בוצעו תיקונים ב - 16 דירות
בתהליך בצוע 7 דירות
יבוצעו עד תאריך 31.3.78
תיקונים 12 דירות
סה"כ 35 דירות

---

9. **פיתוח כלל שכונתי ופנוי צמוד**

א. **חניון**

לפי הסיכום בין שר הבינוי והשכון וראש העיר מיום 20.9.77 להקים את החניון בתפוסה של 85 מכוניות שהוא מספר מקומות החניה שנדרש לשימושם של תושבי הרובע, המוסדות והמסחר. הממשלה תממן את הוצאות הקמתם של 450 מקומות חניה ואילו את יתרת מקומות החניה תמומן ע"י משקיע שיקבל את הפרוייקט הכולל גם בנית של (דירות, מלון, מסחר וכו') או ע"י כל מידור אחר שיוחלט עליו.
אומדן העלות של החניון בלבד ב-50 מליון ל"י.

ב. **ת ש ת י ת**

1. **רשת חשמל:**
ברובע 12 תחנות טרנספורמציה. כל מתקני הטרנספורמציה בנויים ב-4 תחנות טרנספורמציה. טרם הותקן ציוד וטרם הונחו כבלים לבנינים שבבניה.
לבניית תחנת מיתוג שתספק את החשמל הדרוש לרובע (15 מ"ר) שתי אלטרנטיבות:
א. תוספת יחידות טרנספורמציה לתחנה הקיימת בסילואן.
ב. הקמת תחנה חדשה על שטח שצריך לרכוש בקרבת שער האשפות. ההוצאה המשוערת ב-10 מליון ל"י.
במבט ראשון נראית האלטרנטיבה הראשונה כזולה יותר ומהירה יותר לבצוע.
נערכת בדיקה לקראת הכנת הצעה מגובשת.

2. תאורת רחובות:

ברחובות הראשיים: משגב לדך, היהודים, חב"ד התאורה עדיין זמנית. התקנת התאורה הקבועה מתבצעת על המבנים החדשים שנבנו. החזקת רשת התאורה נמסרת לאחר הבניה לעיריית ירושלים. הרשת הזמנית מטופלת על ידנו.

3. אספקת מים:

אספקת קוי המים הראשיים הונחה בכל חלקי הרובע. מתבצעים חיבורי בתים לבנינים הגמורים. אחזקת הרשת מרם הועברה לעיריה.

4. רשת טלפונים:

בכל חלקי הרובע הונחו הקוים הראשיים לרשת הטלפונים ונבנו בתי מעגד.
נשאר לבצע חיבורי בתים הנמצאים בבניה.
רשת הטלפונים נמצאת באחזקה וטיפול של משרד התקשורת.

5. רשת הטלויזיה:

הותקנה אנטנה מרכזית משותפת לרובע היהודי והארמני. הונחה צנרת ראשית לקווי הטלויזיה יחד עם צנרת רשת הטלפונים. הקבל "שלרם" ביצע עיקר הנחת כבלי המערכת הראשית ועד כה חוברו כ-200 יחידות דיור לאנטנה המרכזית.

6. רשת ביוב:

רשת המאספים הראשיים הונחה. נשאר לבצע חיבורי ביוב לבנינים הנבנים. באזור המתיבתא עדיין שואבים את הביוב למפלס גבוה יותר, הסדי זמני עד לבניית הטרמינל. במנהרת הטרותים הראשית הסתיימה העבודה וכן החיבור מרחבת הכותל לרחוב הגיא והמערכות פועלות ומעבירות את השפכים והניקוז באופן סדיר.

7. ת י ע ו ל:

תיעול מי הגשמים ממרזבי הבתים נעשה ברובו על פני הסמטאות ונקלט בקולטנים בנקודות שונות לאורך תוואי הרחובות. כדי לשפר את מערכת התעול התת-קרקעית הוספנו רשתות תעול בקטע רחוב האשורים ורח' סנט מרק לרח' חב"ד עד למרכז השווקים. כעת מניחים קטע תעול הרח' בני סנאה ותפארת ישראל לכיוון משגב לדך שמתחבר לרשת הקיימת.

ג. נקיון הרובע

נקיון הרובע מתבצע ע"י הקבלן חקוק. עבודתו כוללת טאטוא סמטאות והרחובות, טיפול בגינון הקיים, אחזקת מקלטים, שטיפת רחובות לפי הצורך. ההוצאה החודשית מסתכמת ב - 60,000 ל"י.

ד. גן התאטרון ליד החומה

כתוצאה מהממצאים הארכיאולוגיים באזור, יש צורך בהוצאה נוספת בסך 5 מליון לירות כדי לשמר את הממצאים ולבנות את הגן מעליהם לפי תיכום בין שר הבינוי וראש העיר יכלל סכום הוצאה זה בתקציב התישוב לשנת 78/79.

ה. ארכיאולוגיה

1. עיקר עבודות הארכיאולוגיה בוצעו בשטח המיועד לחניון, התגלו מספר תגליות בעלות חשיבות כגון השער באיזבי וכן מבנה צלבני מרשים.

2. בשטח המיועד לגן התאטרון נחשפו מבנים מכנסיית המיא, כאשר מציאתם מחייבת שינויים בתכנון הגן.

3. החפירות באזור הקרדו הסתיימו.

4. בוצעו מספר בדיקות ארכיאולוגיות בגוש 38.

ו. תחנת מיתוג לרובע היהודי

כדי לספק את תצרוכת החשמל לרובע היהודי ולרחבת הכותל, יש להקים תחנת מיתוג נוספת מחוץ לחומה, או להגביא את התחנה הקיימת בסילואן.
לתחנת המיתוג הנ"ל תועבר תחנת הטרנספורמציה הממוקמת כיום ברחבה על יד שער האשפות.
אומדן העלות של תחנת המיתוג מסתכם ב-5 מליון לירות.
התקציב הנדרש לשנת הכספים 1978/79 מסתכם ב-2 מליון לירות.

---

10. מנהל וארגון

א. לאור השלמת עבודות התכנון של הרובע במשך שנת הכספים 1977/78 צומצם צוות התכנון בשני אדריכלים.

ב. התמנה סמנכ"ל נוסף בחברה.

ג. עקב גידול בהקף העבודה במחלקת אכלוס ובמחלקת ההנדסה נוספו 2 עובדים מנהליים נוספים.

ד. סמנכ"ל החברה מר ד. צפרוני יצא לחופשה ללא תשלום לתקופה של 6 חודשים עם אופציה ל-6 חודשים נוספים.

ה. 2 עובדים מנהליים נוספים יצאו לחופשה ללא תשלום לתקופה של 6 חודשים, ובמקומם התקבלו עובדים מחליפים.

ו. בהתאם להסכם עם האוצר, רואה חשבון מיוחד פועל לטווב השקעות המדינה בחברה.

ז. המאזן ליום 31.3.76 הוכן ואושר ע"י הדירקטוריון.

ח. פיוטת המאזן ליום 31.3.77 תוגש עד סוף ינואר 1978.

---

11. פינויים ורכוש מופקע

א. המספרים המפורטים להלן מתייחסים לרובע היהודי בלבד, ואינם כוללים מרכז שווקים ורח' השלשלת שלגביהם קיימת החלטת הממשלה בפעולת פינוי אלא בראון, אם כי הם נמצאים בתחום שטח המפקעה, להוציא מקרה פינוי אחד מרח' השלשלת (פינוי מרצון).

ב. בראשית התקופה הנסקרת נשארו לפינוי:

1 - דירות	8
2 - בתי אב (דיירים)	13
3 - נפשות	88

ג. בתקופה הנסקרת פונו:

1 - דירה	1
2 - בתי אב	1
3 - נפשות	7

ד. נקיטת הליכים משפטיים:

בחודש יולי ש.ז. העברנו ליועץ המשפטי של החברה רשימה של 9 דיירים כדי לנקוט בהליכים משפטיים לפינויים.
לגבי הנותרים לא נקטנו אמצעים כנ"ל, וזאת בהתאם להחלטה כי דיירים שהם גם "הבעלים" תרחה פעולת ההוצאה לפועל לשלב מאוחר יותר.
כאמור, אין פעולות ברח' השלשלת, אולם במקרה אחד הצלחנו לפנות חנות אחת זאת במשא ומתן שקט ותוך הסכמה מלאה.

ה. הכרת זכויות בעלות יהודית:

בתקופה הנסקרת נדונו במספר ישיבות 6 תביעות להכרת זכויות בעלות. זאת לאחר שהוגשו לוועדה הבין-משרדית להכרת בעלות על יד מנהל מקרקעי ישראל מסמכי התביעות, כתוצאה מהדיונים ראינו צורך לקיים בירורים נוספים גם במשרד ספרי האחוזה, ובחלק מהבירורים נזקקנו לספרים מהתקופה התורכית.
מפיום פעולה זו יובא החומר בועדה הנ"ל ע"מ להחליט בתביעות.

נותרן לפינוי בתחומי הרובע 8 מבנים (בהן מתגוררות 13 משפחות) וכ-24 חנויות. כמו כן נותרו לפינויים ברח' השלשלת ומרכז השווקים 5 מבנים (בהן מתגוררות 22 משפחות) ו-64 חנויות.

ש. פלג
מנכ"ל החברה

דו"ח התקדמות העבודה ל השלבים ליום 5.10.77

	תאריך משוער לגמר	גמר עפ"י חוזה
גוש 28א' 28/02/76 - 7 דירות - 3,280,000.- לי		
קוטלר-עדיקא		
- דירות 3,2,1 - עובדים בגמר ריצוף ובהכנה לצבע. דירות 5,6,7 - עבודות גמר. דירה 4 - עבודות טיח וגמר חקרה חדר מדרגות. במשך החודש לא היתה התקדמות. מיגור מצטבר של חוסרים. ב ו צ ע 75%.	12.77	3.77
גוש 28ב' 28)05/77 - 5 דירות, 2 חנויות וגלריה -2,361,266.- לי		
קוטלר-עדיקא -		
המלו בעבודות הריסה.	11.78	11.78
קבור בית-הכנסת "החורבה" 33)16/12/76 - 611,180.- לי		
קוטלר-עדיקא		
- המבנה נתקבל בקבלה ראשונה. תיקונים לקראת קבלה סופית.	10.77	2.77
גוש 24 24/01 (24) - 27 דירות -9,866,752.- לי		
מ.נ.קבלנים -		
דרום-מערב שיעוצים 4 דירות נמסרו סופית.		
מזרח שיעוצים 2 דירות - 9,8 - נמסרו סופית. 2 דירות - 16,15 - עבודות גמר. בוצע 80%.	12.77	6.75
מרכז חדש 13 דירות - 19,20,21,23,24,25,27,28,30,33,36, 37,38 - נמסרו סופית. 6 דירות - 22, 26,29,31,34,35 - תיקונים לאחר קבלה ראשונה. ב ו צ ע 95%.	10.77	1.76
גוש 25 הארי הקטן - 25)09/76 - 3 דירות וגלריה -1,296,563.- לי		
מ.נ. קבלנים		
- עבודות גמר לקראת קבלה ראשונה. ב ו צ ע 90%.	10.77	3.77
גוש 30 A טיפוץ דירה 3 -391,790.- לי		
אבי בוטבית		
- העבודה נמסרה לקבלן.	2.78	2.78
גוש 30 B 30)05/01/76 4 דירות ו-2 חנויות -2,155,320.- לי		
חב' מטרם		
- 3 דירות - 4,3,2 - עבודות הכנה לריצוף. דירה 5 - עבודות טיח. חנויות - עבודות טיח. העבודה מתנהלת לאט. ב ו צ ע 65%.	12.77	6.77
גוש 30 E.G. 30)05/02/77 - 11.5 דירות ו-2 חנויות -6,310,146.- לי		
חב' בתים		
- עובדים בסיפון לעבודות הסיבה ליעודות.	11.78	11.78
הגוש 27/02/76 - 15 דירות, מקלט, 3 חנויות, גן-ילדים, ביכנ"ס ומועדון -9,110,799.- לי		
מ. הורוביב		
- 6 דירות - 14,12,5,4,3,1 - עבודות הכנה לריצוף. 2 דירות - 6,2 - עבודות טיח מיוחד. 6 דירות - 15,13,10,9,8,7 וגן ילדים - הכנה לטיח. דירה מס' 11 - מיבוי קירות חוץ בבטון. 3 חנויות וביכנ"ס - הכנה לטיח. מיגור של הגוש ימים בעבודות ריצוף. ב ו צ ע 70%.	2.78	2.77

גוש 18 (36)18/01/75 - 25 דירות, 10 חנויות וביכנ"ס -.10,185,000 לי

מ. ליפשיץ

- 20 דירות אדריכל מרקו, חנויות וביכנ"ס
20 דירות נמסרו סופית.
10 חנויות וביכנ"ס - עבודות גמר.
ב ו צ ע .85% 11.77 3.77

5 דירות, אדריכל פרנקל
גמר עבודות ריצוף בכל הדירות.
איגור בעבודות גמר של חודש ימים.
ב ו צ ע כ- .75% 12.77 3.77

גוש 21,20,19 - 19/01/75 (29) - מעברים וחנויות (שלד בלבד) -.7,230,868 לי

מ. ליפשיץ

- חלק ב' - גמר יציקת הקרקע מעל חנויות ויסודות למגורים בחלק המבני.
חלק ג' - גמר ביצוע יסודות והחיזוקים.
חלק ד' - מחכים לקבלת הכנית מיבנויים להריסת החלק.
חלק ה' - 35% שלד ומקלט. עובדים ביציקת עמודים והכנה תבניות לקמרונות באיזור הקודם.
חלקים ו'-ז' - גמר יסודות והחיזוקים.
אין אפשרות לקדם ולגמור העבודה בגלל בעיית פינויים והשלמת הכניות.

גוש 33 (33)03/76 - 21 דירות, 6 חנויות, 2 מקלטים, וח. טרנספורמטור -.8,360,262 לי

מ. ליפשיץ

- חלק E - 9 דירות, 4 חנויות ומקלט
4 דירות - עבודות ריצוף.
4 דירות - עבודות הכנה לריצוף.
1 דירה - הריסות והחיזוקים.
איגור בעבודות גמר של חודש ימים.
ב ו צ ע .70% 12.77 6.77

חלק C - 6 דירות, 2 חנויות וח. טרנספורמטור
הכנה ליציקת הקרקע קומה ג' וגמר אדר טרנספורמטור.
ב ו צ ע .39% 5.78 9.77

חלק B - 7 דירות
חציבת יסודות ויציקת עמודים.
טרם נתקבלו תכניות עבודה מעודכנות וסופיות. 10.78 9.77

גוש 08 09 - 09/06/75 (34) -.36,077,769 לי

ערן בן-גיאת

- גוש 09 דרום א'ב' - 6 דירות, 6 חנויות ו-3 גלריות
4 דירות - ב'ג'יד' טו - נמסרו סופית.
דירת מלמד - גמר ריצוף. 12.77
3 גלריות - 7,6,5 ו-4 חנויות 12,11,10,9 וח. אמצה (8)
- נמסרו סופית. 12.77
3 חנויות - 7,6,5 - עבודות היקונים לקראת מסירה סופית.
דירה ט"ו - עבודות היקונים לקראת מסירה סופית. 10.77

- גוש 09 צפון א'ב'ג' - 16 דירות, 12 חנויות וגלריות
2 דירות - כט, מ"א - עבודות שלד והחיזוקים. 2.78
2 דירות - י' ז' - גמר מחיצות מבפנים. 12.77
1 דירה - י"ח - עבודות טיח. 12.77
6 דירות - ח'ט'יט'ו'כא'יא' - עבודות ריצוף. 12.77
1 דירה - ל"ז (יהורם גאון) - הקבלן טרם החל בעבודה. 4.78
2 חנויות - 4,3 - טרם החלו בעבודה. מסמכות כמחטן לקבלן. 4.78
חנות מס' 1 - הכנה לחדר אמצה - גמר עבודות שלד. 4.78
חנות מס' 2 - עבודות שלד והחיזוקים. 4.78
חנויות 13, 14 - גמר עבודות אבץ. זה אמור לקבל בגלל חוסר גיבה.
חנות מס' 15 - הכנה לטיח (מסמכ כמחטן לקבלן). 4.78
חנויות 18,17,16 - גמר עבודות שלד והחיזוקים 4.78
חנות מס' 19 - הכנה לטיח (מסמכ כמחטן לקבלן). 4.78

- גוש 09ב' דרום (שלב בנות). 5 דירות, 2 חנויות, גן-ילדים ומקלט
2 דירות - כ"ז, כ"ח - עבודות הריסה. 10.78
3 דירות - ב"ג, כ"ד, ב"ה - עבודות שלד. 10.78
2 חנויות - עבודות הריסה. 10.78
גן-ילדים ומקלט - גמר שלד. 5.78

- גוש 08 אלרוד

חלק A - קומת מקלט 70% קלד, צנרת וטסגרות.

חלק B - קומה א'ב' ומעון יום - עבודות גמר. 11.77

2 דירות 5,4 - עבודות ריצוף.

שתי הדירות נמסרו לדייר אחד. מחכים להכנית טיינויים שתובטחה ל-10.77.

בוצע 70%. 1.78

חלק E - 5 דירות - גמר העבודה ביסודות והתחלת בניית הבן. 10.78

חלק D - 2 דירות - גמר הריסות והתחלת יסודות. 10.78

חלק F - 5 דירות - נמסרו לקבלן הכניות להתחלת עבודות הריסה.

50% מהמבנה לא פנוי.

- גוש 08 יער

חצר D - 4 דירות - גמר עבודות טיח והתחלת ריצוף.

חצר C - 2 דירות C3 C1 - גמר טיח וריצוף (בדירה C1 מרש הונה הדייר בחזית שובי הלכות).

2 דירות C4 C2 - עבודות טיח.

חצר B - 2 דירות B5 B2 - עבודות טיח.

1 דירה - B 6 - גמר עבודות טיח וריצוף.

1 דירה - B 4 - נמסרו לקבלן הכניות טיינויים.

הקבלן אינו רוצה לעבוד להני שמסכמים איתו מחיר לעבודה זו.

חצר A - 1 דירה - A 4 - גמר ריצוף. תיקונים בעבודות הטיח. 2.78

דירות ברובע

תב' חדות - גוש 30 - עובדים בקצב איטי.
מיגור אל ב-40 יום. 10.77

תב' חדות - ניקוז רח' תפוחת ישראל - יתחילו השבוע בביצוע.

תב' חדות - דירות בטינהרה - גמר עבודות סיום בתוך הטינהרה. 11.77
עבודות בתיבור ניקוז רחבת הכותל - נדחה לשבועיים.

תב' רמט - עב' ברח' הגיא - גמר עבודות בפיר מס' 4,3. 10.77

תב' רמט - דירות ברח' הטלטלת-הגיא - יתחילו השבוע בביצוע.

ס. ליפשיץ - פיר מ1 ברחבת הכותל - עבודות גמר בחציבה ובצנרת איורור גזים. 10.77

666 ל

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה
ב י ר ו ש ל י ם ב ע " מ

ירושלים, ג' כסלו תשל"ח
13 בנובמבר 1977

1129/4128

טיוטה להצעת תקציב לשנת הכספים 1978/79

ת ו כ ן ה ע נ י נ י ם

הנושא:	עמוד
רכוז הכנסות והוצאות	1
רכוז ופרוט סעיפי הוצאות	2
דברי הסבר להוצאות	3 - 4 - 5
דברי הסבר להכנסות	5 - 6
דו"ח בניית דירות (נספח 1)	7
פרוט לבניה המשכית וחדשה (נספח 2)	8
פרוט להוצאות מנהלה (נספח 3)	9
היצעי הדירות למכירה (נספח 4)	10

הצעת תקציב לשנת הכספים 1978/79

(באלפי לירות מעודכן ליום 28.10.77)

הכנסות				הוצאות			
סעיף	תאור	תקציב לשנת 1977/78	הכנסות בפועל ליום 30.9.77	הצעת תקציב 1978/79	סעיף	תאור	תקציב לשנת 1977/78	תשלומים בפועל ליום 30.9.77	הצעת תקציב 1978/79
	סך הכל הכנסות	104,950	41,441	143,000		סך הכל הוצאות	104,950	41,441	143,000
31	השתתפות הממשלה	70,000	28,700	100,000	01	בניה למגורים ומסחר	59,800	23,435	76,900
32	הכנסות מהשכרה והחכרה	31,350	8,973	43,000	02	מוסדות ציבור	7,250	900	8,250
36	הכנסות ופעולות לגורמי חוץ	3,600	3,000	-	04	פיתוח כלל שכונתי	10,750	5,151	24,000
	הכנסות באמליטיות	-	768	-	05	פינויים ותשלום לרכוש מופקע	6,000	809	6,000
					06	פיתוח צמוד	3,450	1,575	3,750
					07	תכנון ופיקוח	1,000	423	1,300
					08	הוצאות מנהלה	4,800	2,474	6,380
					09	הוצאות אחזקה	3,700	1,978	6,900
					10	ביצוע פעולות לגורמי חוץ	3,200	2,188	-
					11	הוצאות מימון	5,000	2,500	2,520
					12	החזר תקבולים	-	-	7,000

הצעת תקציב לשנת הכספים 1978/79
(באלפי לירות מעודכן ליום 28.10.77)

	הכנסות					הוצאות				
	סעיף	התאור	תקציב לשנת 1977/78	הכנסות בפועל ליום 30.9.77	הצעת תקציב 1978/79	סעיף	התאור	תקציב לשנת 1977/78	תשלומים בפועל ליום 30.9.77	הצעת תקציב 1978/79
		סך הכל הכנסות	104,950	41,441	140,480		סך הכל הוצאות	104,950	41,441	140,480
31	31	השתתפות הממשלה	70,000	28,700	100,000	01	בניה לסגורים ומסחר	59,800	23,435	76,900
32	32	הכנסות מהשכרה והחכרה	31,350	8,973	40,480	02	פוסדות ציבור	7,250	900	8,250
36	36	הכנסות ופעולות לגורמי חוץ	3,600	3,000	--	04	פיתוח כלל שכונתי	10,750	5,150	24,000
		הכנסות באמיציות	--	768	--	05	פינויים ותשלום לרכוש מופקע	6,000	809	6,000
						06	פיתוח צמוד	3,450	1,575	3,750
						07	תכנון ופיקוח	1,000	423	1,300
						08	הוצאות מנהלה	4,800	2,474	6,380
						09	הוצאות אחזקה	3,700	1,970	6,900
						10	ביצוע פעולות לגורמי חוץ	3,200	2,189	--
						11	הוצאות מימון	5,000	2,500	7,000

ריכוז טעיפי הוצאה (באלפי לי)

מעודכן ליום 28.10.77

טעיף תקציבי	תאור	תקציב מאושר לשנת 77/78	תשלומים שנרצעו עד 30.9.77	הצעת תקציב לשנת 78/79
01	בניה למגורים ומסחר	59,800	23,435	76,900
	א. בניה המשכית	47,550	23,435	65,200
	ב. בניה חדשה	12,250	- *)	11,700
02	מוסדות ציבור	7,250	900	8,250
03/01	א. פורת יוסף	3,500	900	3,500
03/02	ב. ישיבת הכתל	3,000	-	4,000
580	ג. מוסדות אחרים	750	-	750
04	פיתוח כלל שכונתי	10,750	5,157	24,000
601	חניון	6,000	1,456	15,000
603	מנהרת שרותים	2,000	2,078	-
612	תשתיות	2,000	1,113	1,500
614	חפירות ארכיאולוגיות	750	503	500
615	ארכיאולוגיה בגן האטרון	-	-	5,000
617	תחנת מיתוג לרובע היהודי	-	-	2,000
05	פינויים, פיצויים לבעלי רכוש מופקע	6,000	808	6,000
621	פיצויים לבעלי חזקה ומפונים	5,000	709	5,000
625	תשלום פיצויים לבעלי רכוש מופקע	1,000	99	1,000
06	פיתוח צמוד	3,450	1,575	3,750
631	רשת חשמל ברובע	1,000	489	1,000
633	פינוי הריסות וחיזוק מבנים	1,250	333	1,250
635	ריצוף סמטאות שילוט וגינון	1,200	753	1,500
07	תכנון ופיקוח	1,000	423	1,300
08	הוצאות מנהלה	4,830	2,474	6,380
	שכר עובדים קבועים וארעיים	3,100	1,516	4,100
	הוצאות לפעולות	1,250	725	1,260
	מנהל ואירגון	1,960	896	2,820
	השתתפות סעיף תכנון בהוצאות מנהל	(-)1,480	(-)665	(-)1,800
09	אחזקה	3,700	1,978	6,900
701	הוצאות אחזקת מבנים בשכירות	75	16	100
703	ניקוי ואחזקת סמטאות	1,200	540	1,800
704	תיקון ליקויי בניה, ורטיבות בדירות משופצות	2,425	1,422	5,000
10	ביצוע פעולות עבור גורמי חוץ	3,200	2,188	-
715	שיקום המוביל התורכי	3,000	2,037	-
717	שיטור בית כנסת החורבה	200	151	-
11	הוצאות מימון	5,000	2,506	2,520
901	ריבית על אמיטיות	600	283	600
903	החזר פקדונות	650	304	-
905	ריבית על משיכת יתר בבנקים	250	45	420
906	ריבית על הלוואות פיתוח מהמדינה	3,500	-	-
907	העמסה - משרד השיכון	-	-	1,500
908	מס ערך מוסף לקבל	-	1,796	-
12	החזר תקבולים	-	-	7,000

*) הוחל בבניה אך עד 30.9.77 לא שולם עדיין על חשבון.

רכוז סעיפי הוצאה (באלפי ל"י)

מעודכן ליום 28/10/77

קוד תקציבי	תאור	תקציב מאושר לשנת 77/78	חשלומים שבוצעו עד 30/9/77	הצעת תקציב ל נת 78/79
01	בניה למגורים ומסחר	59,800	23,435	76,900
	א. בניה המשכית	47,550	23,435	65,200
	ב. בניה חדשה	12,250	* -	11,700
02	מוסדות ציבור	7,250	900	8,250
03/01	א. עורת יוסף	3,500	900	3,500
03/02	ב. ישיבת הכתל	3,000	-	4,000
580	ג. מוסדות אחרים	750	-	750
04	פיתוח כלל שכונתי	10,750	5,050	24,000
601	חניון	6,000	1,356	15,000
603	מנהרת שרותים	2,000	2,078	-
[illegible]2	תשתיות	2,000	1,113	1,500
614	חפירות ארכיאולוגיות	750	503	500
615	ארכיאולוגיה בגן התאטרון	-	-	5,000
617	תחנת מיתוג לרובע היהודי	-	-	2,000
05	פינויים, פיצויים לבעלי רכוש מופקע	6,000	808	6,000
621	פיצויים לבעלי חזקה ומפונים	5,000	709	5,000
625	תשלום פיצויים לבעלי רכוש מופקע	1,000	99	1,000
06	פיתוח צמוד	3,400	1,375	3,750
631	רשת חשמל ברובע	1,000	289	1,000
633	פינוי הריסות וחיזוק מבנים	1,250	333	1,250
635	ריצוף סמטאות שילוט וגינון	1,200	753	1,500
07	תכנון ופיקוח	1,000	355	1,300
08	הוצאות מנהלה	4,800	2,472	6,380
	שכר עובדים קבועים וארעיים	3,100	1,516	4,100
	הוצאות לפעולות	1,250	725	1,260
	מנהל ואירגון	1,960	896	2,920
	השתתפות סעיף תכנון בהוצאות מנהל	(-) 1,480	(-) 665	(-) 1,000
09	אחזקה	3,700	1,978	6,900
701	הוצאות אחזקת מבנים משכירות	75	16	100
703	ניקוי ואחזקת סמטאות	1,200	540	1,800
704	תיקון ליקויי בניה, ורטיבות בדירות מוזמצות	2,425	1,422	5,000
10	ביצוע פעולות עבור גורמי חוץ	3,200	2,188	-
715	שיקום המוביל התורכי	3,000	2,037	-
717	שימור בית כנסת החורבה	200	151	-
11	הוצאות מימון	5,000	2,107	7,000
901	ריבית על אמיסיות	600	162	850
903	החזר פקדונות	650	304	-
905	ריבית על משיכת יתר בבנקים	250	45	300
906	ריבית על הלוואות פיתוח מהמדינה	3,500	-	5,850
	מס ערך מוסף לקבל	-	1,596	-

* החל בבניה אך עד 30/9/77 לא שולם עליין על חשבון.

דברי הסבר

.01 בניה למגורים ומסחר

כללי:

א) מחירי מ"ר בניה חדשה ליום 31/3/78 נאמד ב-3,800.- ל"מ"ר הבסיס עפ"י מחירי 30/9/77 בתוספת 3% התייקרות חודשית עד מרץ 1978 בס"ה 15%.

ב) למחיר מ"ר בניה דלעיל נוספו עלות תכנון, שינויים בתכנון, פקוח, אוגרי-חום, מדידות, והוצאות שונות בשעור 20%.

ג) במשך שנת התקציב 1978/79 נלקחו בחשבון התייקרות בשעור כולל של עד 30% על בסיס מחירי מרץ 1978.

בניה למגורים ולמסחר

א) בשנת 1977/78 נמצאות בביצוע 244 יחידות דיור, וכן 107 שונות (חנויות, גלריות, מקלטים, מקווה, גני ילדים ובניה לצורכי ציבור). (ראה נספח 1). דף 7.

ב) עד 31/3/78 מסתיים בניית 99 דירות ו-21 חנויות (ראה נספח 1). דף 7.

ג) התקציב לבניה לשנת הכספים 1977/78 מסתכם ב-59,800,000.- ל".

ד) בשנת 1978/79 ימצאו בתהליך בניה 165 דירות ו-95 חנויות ושונות; מהן, 26 דירות ו-9 חנויות בהתחלות חדשות (ראה נספח 1). דף 7.

ה) התקציב הנדרש לבנייה למגורים ולמסחר בשנת 1978/79 היגו -.76,900,000 לירות (ראה נספח 2). דף 8

.02 מוסדות ציבור

החברה משתתפת בבניית מוסדות ציבור ברובע בשעור 25% מהוצאות הבניה המאושרות ע"י החברה:

א) ישיבת פורת-יוסף

בניית הישיבה נמצאת בתהליך סיום, היקף הביצוע בהצעת התקציב 1978/79; נאמד ב-14 מיליון לירות, השתתפות החברה מסתכם ב-3,5 מיליון לירות.

ב) ישיבת הכותל

לאור עיכובים רבים רק עתה הוחל בבניית הישיבה בקצב מוגבר, היקף הביצוע בהצעת התקציב 1978/79 נאמד ב-16 מיליון לירות, השתתפות החברה מסתכם ב-4 מיליון לירות.

ג) החברה תשתתף בהצעת התקציב 1978/79 בבניית מוסדות ציבור שונים ברובע בסכום של -.750,000 לירות.

.04 פתוח כלל שכונתי

א) בניית חלקים גדולים ברובע נסתיימה, ועד סוף שנת 1978 יתגוררו כ-75% מכלל האוכלוסיה המתוכננת, כמו כן במטרה לעודד את המסחר והתיירות ברובע, יש להקדיש אמצעים בהיקף מתאים לפתוח כלל שכונתי, בהשלמת כל התשתיות (מערכות מים, ביוב, תעול, ניקוז, תאורה ציבורית, חיבורים לאנטנה המרכזית לטלוויזיה). התקציב הנדרש לשנת הכספים 1978/79 מסתכם ב-.1,500,000 לירות.

ב) החניון

לפי הסיכום בין שר הבינוי והשיכון וראש העיר מיום 20/9/77 להקים את החניון בתפוסה של 650 מכוניות שהוא מספר מקומות החניה הנדרש לשימושם של תושבי הרובע, המוסדות והמסחר. הממשלה תממן את הוצאות הקמתם של 450 מקומות חניה ואילו את יתרת מקומות החניה ממומן ע"י משקיע שיקבל הפרוייקט הכולל גם בנית-על (דירות, מלון, מסחר וכו'..) או ע"י כל מידור אחר שיוחלט עליו.

אומדן העלות של החניון בלבד כ-50 מיליון ל", התקציב הנדרש לשנת הכספים 1978/79 מסתכם ב-15 מיליון ל".

ג) גן התאטרון ליד החומה

כתוצאה מהממצאים הארכיאולוגים באיזור, יש צורך בהוצאה נוספת בסך 5 מיליון לירות כדי לשמר את הממצאים ולבנות את הגן מעליהם.

ד) ארכיאולוגיה

לצורך השלמת עבודות החפירה לארכיאולוגיה, התקציב הנדרש לשנת הכספים 1978/79 מסתכם ב-500,000.- לירות.

ה) תחנת מיתוג לרובע היהודי

כדי לספק את תצרוכת החשמל לרובע היהודי ולרחבת הכותל, יש להקים תחנת מיתוג נוספת מחוץ לחומה, או להגביר את התחנה הקיימת בטילואן.

לתחנת המיתוג הנ"ל תועבר תחנת הטרנספורמציה הממוקמת כיום ברחבה ע"י שער האשפות.

אומדן העלות של תחנת המיתוג מסתכם ב-5 מיליון לירות.
התקציב הנדרש לשנת הכספים 1978/79 מסתכם ב-2 מיליון לירות.

0.5 פינויים, פיצויים לבעלי רכוש מופקע

א) מסיבות שאינן תלויות בחברה, היתה האטה בקצב הפינויים במשך שנת הכספים 1977/78.

התקציב הנדרש לשנת הכספים 1978/79 מסתכם ב-5 מיליון ל.

ב) אמדן דמי פיצויים שיפולמו ב-1978/79 לבעלי רכוש מופקע נאמד ב-1,000,000. לירות.

ג) נותרו לפינויי בתחומי הרובע 8 מבנים (בהן מתגוררות 13 משפחות) וכ-24 חנויות. כמו כן, נותרו לפינויים ברחי השלשלת ומרכז השווקים 5 מבנים (בהן מתגוררות 22 משפחות) ו-64 חנויות.

0.6 פתוח צמוד

א) במטרת המאמצים להשלמת ביצוע התשתית הכולל ברובע, יש צורך בריצוף מוגבר של סמטאות, וגנון בכל המקומות בהם הדבר ניתן, יותקן שלוט בכל הסמטאות ובכל הבניינים ייקבעו מספור מיוחד ומתאים לאופי הארכיטקטוני של הרובע.

כדי להשלים את התקנת רשת החשמל ברובע, יש צורך בהשלמת התקנת הקווים התת-קרקעיים ורכישת טרנספורמטורים נוספים.

0.8 הוצאות מנהלה וארגון (ראה נספח 3) דף 9

א) הוצאות מנהלה וארגון אינן משתנות מבחינה ריאלית, הגידול מ-4,800,000.- ל ל-6,300,000.- ל, נובע מתוספת חזויה בשנת 1978/79 בשעור 32%.

ב) לאור השלמת עבודות התכנון של הרובע, במשך שנת הכספים 1977/78, צומצם צוות התכנון בשני אדריכלים.

לעומת זאת, עקב הגדלת היקף העבודה במחי' האכלוס, ובמחי' ההנדסה נוספו 2 עובדים מנהליים נוספים.

0.9 נקיון ואחזקה

א) לאור השלמת הרצוף בסמטאות הרובע, יוגדל היקף עבודות הנקיון.

ב) במטרה לאפשר תנאי מגורים נאותים לדיירים, החברה הבצע תיקונים הנובעים מליקויי הכנון ובניה, ושיפוץ-עיתי מיוחד נגד רטיבות בדירות משופצות, אמדן ההוצאה לשנת הכספים 1978/79 מסתכם ב-5 מיליון לירות.

---

11. הוצאות מימון

לאור ההסכם עם הארצר, תשלם החברה ריבית בסך 13% על סכומי ההלוואות הנתונות מהארצר.

---

12. החזר תקבולים

א - משכנתאות ונקציביות - החזר ריבית למדינה - ס"ה משכנתא		5,000.-
ב - החזר אמיתיות		2,000.-
	ס"ה	7,000.- לי

הסבר להכנסות החברה במיליוני לירות

(ראה נספח מס' 4) דף 10

1. ממכירת דירות עד 31.3.78 יתרה לגביה	2.00
2. ממכירת דירות היצע ינואר 1978 בהנחה כי 85% מסך 53 הדירות תמכרנה במשך שנת הכספים 1978/79 לפי 4,600.- לי/מ"ר, שכל דירה היא 100 מ"ר בממוצע	20.22
3. ממכירת דירות היצע יוני 1978 בהנחה כי 60% מסך 42 הדירות תמכרנה במשך שנת הכספים 1978/79 לפי 5,000.- לי/מ"ר, שכל דירה היא 100 מ"ר בממוצע	12.60
4. ממכירת דירות - היצע ינואר 1979 בהנחה כי 6% מסך 91 הדירות תמכרנה במשך שנת הכספים 1978/79 לפי 5,500.- לי/מ"ר, שכל דירה היא 100 מ"ר בממוצע	3.00
5. ממכירת 20 חנויות לפי 7,000 לי/מ"ר שכל חנות היא 30 מ"ר בממוצע	4.20
6. מהשכרת חנויות, מוסדות ודירות	0.50
ס"ה	43.00

11. הוצאות מימון

לאור ההסכם עם האוצר, תשלם החברה ריבית בסך 13% על סכומי ההלוואות הנתבעות מהאוצר.

הסבר להכנסות החברה במיליוני לירות

(ראה נספח מס' 4) דף 10

1. ממכירת דירות עד 31/3/78 יתרה לגביה	2
2. ממכירת דירות היצע ינואר 1978 בהנחה כי 90% מסך 53 הדירות תמכרנה במשך שנת הכספים 1978/79 לפי 5,000.- ל"מ"ר , שכל דירה היא 100 מ"ר בממוצע	23,85
3. ממכירת דירות היצע יוני 1978 בהנחה כי 60% מסך 42 הדירות תמכרנה במשך שנת הכספים 1978/79 לפי 5,500.- ל"מ"ר , שכל דירה היא 100 מ"ר בממוצע	13,86
4. ממכירת דירות - היצע ינואר 1979 בהנחה כי 5% מסך 91 הדירות תמכרנה במשך שנת הכספים 1978/79 לפי 6,000.- ל"מ"ר , שכל דירה היא 100 מ"ר בממוצע	2,7
5. ממכירת 20 חנויות לפי 7,000 ל"מ"ר שכל חנות היא 30 מ"ר בממוצע	4,2
6. מהשכרת חנויות, מוסדות ודירות	2
סה"כ	46,61

החזר תקבולים	
1. משכנתאות תקציביות - החזר הלוואה למדינה (סה"כ משכנתא)	4,13
2. החזר מקדונות, כולל הטבות	--
3. החזר הטבות הבטחת מחיר	—
4. החזר אחיסיות	2,0
5. הוצאות מימון והעמסות (נכלל בסעיף הוצאות	2,0
סה"כ	8,13
סה"כ הכנסות	40,48

7/..

נספח 1

בניית דירות

פירוט דירות בבניה ב-1977/78	דירות	חנויות
גוש 38 בנינים B,C,G	15	2
גוש 08-09 (יער, אלרוד, צוות)	67	21
גוש 33 צפון	20	13
גוש 18 - המרוקאי	20	19
גוש 36 - פרנקל	5	-
גוש 19-20-21	34	43
גוש 24 - מנדל	27	-
גוש 25 - הארי הקטן	3	1
החוק (3 כיתות גן ילדים ובית כנסת)	15	3
גוש 28 א' ב' ג'	14	3
גוש 24 -חב"ד (שיינברג)	20	-
גוש 25 (צוות)	4	2
סה"כ	244	107

פירוט הדירות שבנייתן תסתיים עד 31.3.78	דירות	חנויות
גוש 38 בנין B	4	1
גוש 08 - יער	13	
גוש 09 - צוות	12	
גוש 33 צפון	8	
גוש 18 (המרקואי)	20	19
גוש 36 (פרנקל)	5	-
גוש 24 - מנדל	27	-
גוש 25 - הארי הקטן	3	1
גוש 28 בנין א'	7	-
סה"כ	99	21

התחלות חדשות 1978/79	דירות	חנויות
גוש 27 - חוש צפון	6	3
איזור כיכר חב"ד	8	5
בית המנהרה	3	1
גוש 24 חב"ד דרום	9	-
סה"כ	26	9

פירוט תקציב בניה למגורים ולמסחר במחירי מרץ 1978 מעודכן ליום 28/10/77
(ב א ל פ י ל י ר ו ת)

ב נ י ה ה מ ש כ י ת

(נספח 2)

מס' הפרוייקט	שם הפרוייקט	שם המתכנן	שם הקבלן	תאריך גמר משוער	מס' דירות	מס' חנויות	שונות	אומדן עלות כולל	תקציב לשנת 1977/78	אומדן הוצאה עד 31/3/78	תקציב נדרש לשנת 1978/79	יתרת התחייבות ליום 31/3/79
05/02-03	גוש 30 בנינים	ספדיה	בחים	11/78	11	2	--	8,500	6,000	2,000	6,500	--
08/06	גוש 00 - יער	יער		2/78	13		--	8,000			2,000	--
06/03	גוש 08 - אלרוד	אלירוד	פרץ בן-גיאת	10/78	27	-	4	17,000	13,600	34,000	10,000	
09	גוש 09 - צוות	צוות		10/78	27	23	2	30,000			9,000	
19/01	גוש 19-20-21	אהרונסון	מ. ליפשיץ	1/79	34	43	אולם * מקלטים	24,000	9,000	9,000	15,000	
23/04	גוש 23 - חבד דרום	שיינברג	--	--	20	--		8,800	1,000	300	8,500	
25/10	גוש 25 - דרום	צוות			4	2		3,100	1,000	400	2,700	
16/04	גוש 33 - צפון	קלמן כץ	מ. ליפשיץ	10/78	22	12	4	11,400	5,500	9,500	2,900	
27/02	חוש	ספדיה	בורוכוב	2/78	15	3	ב"כ גן ילדים	11,000	7,500	9,300	1,700	
28/05	גוש 28 ב'	תמיר	קוטלר עדיקא	11/78	5	3	--	3,200	3,300	000	2,400	
28/06	גוש 28 ג'	תמיר	--	--	2	1	גלריה	1,900	--	400	1,500	
521	גמר השבונות טופיים							--	1,000	--	3,000	
				סה"כ	107	69	14	126,000	47,900	65,700	65,200	

ב נ י ה ח ד ש ה

ה ס ע י ף	שם הפרוייקט	המתכנן	תאריך משוער לתחילת הבניה	שטח כולל בניה במ"ר	מס' דירות	מס' חנויות ושונות	אומדן עלות כולל	תקציב מאושר 1977/78	תקציב נדרש 1978/79	יתרת התחייבות ליום 31/3/79
24/07	חבד דרום	שיינברג		000	9	--	4,100	800	3,900	200
28/01-27/01	חוש צפון	צוות		900	6	3	4,100	750	3,500	600
(30)22/07	אזור ככר חב"ד	צוות		1,600	8	5	7,300	--	3,300	4,000
22/01										
16/07										
(30)22/02	בית המנהרה	צוות		430	3	1	2,000	--	1,000	1,000
			סה"כ	3,730	26	9	17,500	1,550	11,700	5,800

(מעודכן ליום 28.10.77)

נספח 3

הוצאות מנהלה (באלפי לירות)

סעיף תקציבי	תאור	תקציב מאושר 77/78	תשלומים שבוצעו עד 30.9.77	הצע תקציב לשנת 1978/79
	פעולות	4,800	2,472	6,380
	עובדים	3,100	1,516	4,100
101	שכר עובדים קבועים וארעיים	3,100	1,516	4,100
	הוצאות לפעולות	1,220	725	1,260
201	יעוץ משפטי והוצאות משפטיות	180	143	250
202	מבקר פנים	50	24	70
203	רואה חשבון	120	75	180
204	שרותים מקצועיים	110	39	110
205	יועצים מקצועיים מיוחדים	250	98	250
206	צילום, הסרטה ותעוד	160	33	200
208	הוצאות מכירת דירות וחנויות	150	78	200
209	תגיבות העסור	200	235	-
	מנהל וארגון	1,960	896	2,820
301	אש"ל ונסיעות	400	245	800
302	צרכי משרד ומכשירי כתיבה	90	32	100
303	ריהוט וציוד משרדי	60	33	80
304	הוצאות ארגוניות שונות	80	36	80
305	הוצאות אחזקה ובדק בית	100	15	100
306	דואר, טלפונים ומשלוחים	200	75	220
307	נקיון משרדי החברה	60	24	80
308	השתלמויות עובדים	15	3	50
309	שמירה	450	242	550
310	בטוח רכוש	100	65	150
312	הוצאות בלתי צפויות	150	4	200
315	פרסום ויחסי ציבור	200	113	280
320	הוצאות אחזקת מכונית החברה	35	9	30
	השתתפות	(-)1,480	(-)665	(-)1,800
	השתתפות סעיף תכנון בהוצאות מנהלה	(-)1,480	(-)665	(-)1,800

פירוט היצעי הדירות לפי פרוייקטים ולפי
היצעים (מעודכן ליום 28/10/77)

(נספח מס' 4)

שם הפרוייקט	מס' דירות	מס' חנויות	מס' שינוי	היצע ינואר 1978	היצע יוני 1978	היצע ינואר 1979	תאריך גמר משוער	הערות
גוש 38, Ga	6	2	-			6	11/78	
גוש 38, E	5	-	-		5		11/78	
גוש 38, A	1	-	-	1			2/78	
גוש 09 - דרום	1	9	-	1			12/77	
גוש - צפון	14	12	-	5	9		12/77-4/78	
גוש - הכיפות	4	2	2		2	2	10/78	
גוש 08 - (יער)	13	-	-	10	3		2/78	
גוש 08 - אלרוד D	2	-			2		10/78	
גוש 08 - אלרוד E	5	-	4		5		1/78	
גוש 08 - אלרוד F	2	-				2	10/78	
גוש 33 - צפון A+B	7				7		10/78	
גוש 33 - צפון C	7					7	10/78	
גוש 33 - צפון D	4	2	4	4			12/77	
גוש 33 - צפון E	4	2		4			12/77	
גוש 19-20-21 ב'	10					10	1/79	
גוש " ג'	6					6	1/79	
גוש " ד'	6	43	אולם			6	1/79	
גוש " ה'	10					10	1/79	
גוש " ו'	2					2	1/79	
החוש	15	3	3	15			2/78	
גוש 20 א'	7	-	-	7			12/77	
גוש 20 ב'	5	3	-		5		11/78	
גוש 20 ג'	2	1	-			2	1/79	
חוש צפון	6	3	-			6	3/79	
גוש 23 - שיינברג	20	-	-			20		
גוש 24 - שיינברג	9	-	-			9		
גוש 18 - פרנקל	5	-	-	5			12/77	
גוש 32 - מערב	1	-	-	1				
גוש 25 - דרום	4	2	-		4		8/78	
בית המנהרה	3	1				3		
ס"ה	186	85	14	53	42	91		
ס"ה מכירה בפועל				90%	60%	5%		

666 ג

החברה לשקום ופתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, כב כסלו תשל"ח
2 בדצמבר 77

[redacted]

רכישת דירה ברובע

נושא רישום
מעמד תושבים
6/12/77

1. הנושא הובא לדיון בדירקטוריון החברה ביום 29.6.76

א. מר [redacted] חבר התנחלות מוריה ברובע היהודי משנת 1969 נפצע ברגליו במלחמת יום הכיפורים והוכר כנכה צה"ל בשעור של 44% ומתגורר כיום במבנה ההתנחלות.

ב. ועדת האכלוס מיום 12.11.74 הכירה בו כמועמד מאושר לאכלוס ברובע היהודי וקבעה את מקומו בתור לפי תאריך הצטרפותו לגחל מוריה ברובע, בהתאם לעקרון שהותווה ע"י וועדות אכלוס קודמות ביחס למתנחלי מוריה.

ג. אותה ועדה קבעה כי הוא יכלל במסגרת ההקצאה של 10 דירות למתנחלי מוריה שליה סוכם בין מנכ"ל החברה דאז לבין מרכז הקואופרציה אשר לגביהם נקבעו תנאי רכישה נמוכים מהמקובל.

ד. הנ"ל השתתף בהיצע דירות למועמדים מדצמבר 1975 וזכה בדירה 7 בגוש 25. דירה זו היא בת 3 חדרים, והיא אושרה לנ"ל חרף היותו רווק בגלל ששטחה קטן (כ-72 מ"ר - מגורים), מחיר הדירה כפי שנקבע ע"י השמאים הינו - 320,000- ל"י.

ה. למרות פניות מחלקת אכלוס לא חתם הנ"ל על החוזה. נימוקיו לזה העלה במכתבו מיום 21.5.76 המופנה אל מר י. גבע, והמציתו כדלקמן:

1. הינו מראשוני המתנחלים ברובע ובהתאם לאמור בסעיף ב' דלעיל הינו מראשוני המועמדים לאכלוס ברובע.

2. לא קיבל דירה ברובע עד כה בגלל סחבת ביריוקרטית של החברה.

3. כתוצאה מכך עלו מחירי הדירות וסכומי הכסף שהיה ביכולתו לגייס לפני מספר שנים, אינם משמעותיים ביחס למחירי הדירות כיום.

4. הואיל והוא נכלל במסגרת ההקצאה של 10 הדירות למתנחלי מוריה, זכאי הוא לתנאים שהוסכם עליהם, דהיינו, לדבריו - משכנתא עד 60% מערך הדירה והלוואה עומדת בסך 4,500- ל"י.

5. הנ"ל מבקש לפחות, תנאי רכישה שהיו נהוגים בשנת 1974 (דהיינו, 1,400- ל"י למ"ר, במקרה כזה מחיר הדירה יהיה 134,000- ל"י).

6. פתרון בעייתו בדרך מוסכמת, "תביא לשחרור בנין ההתנחלות בין 300 מ"ר..."

ו. בהדברות עם הנ"ל ונציגו הועלתה הצעה כי הענין יוכרע על ידי בורר, הנ"ל נתן הסכמתו בע"פ.

בישיבה הנ"ל נתקבלה ההחלטה הבאה:

א. ענין מחיר הדירה ותנאי הרכישה יובא להכרעת בורר.

ב. יש לנסות ולמצוא דרך חוקית שבה ההפרש בין מחיר השומה ובין סכום הבורר יהיה הלוואה עומדת בתנאי שמר [redacted] יגור בדירה 10 שנים.

ג. הבורר ייקבע ע"י המנכ"ל.

2/...

2. לאחר מו"מ ממושך ומייגע על בורר מוסכם עם הפונה ובא כוחו המשפטי, הוכן שטר בוררין ע"י היועץ המשפטי של החברה ואף נקבע מועד לחתימה.

סעיף בשטר הבוררין קובע כי מחיר הדירה יהיה -320,000 לי לפי מחירי דצמבר 1975, **ובתוספת** לאותם סכומים שהבורר יקבע. וכן יקבל מר [redacted] משכנתא של -95,000 לי לפי התנאים המקובלים בחברה. מר [redacted] לא היה מוכן שהחברה תדרוש סכומים נוספים על מחיר הדירה (ריבית או הצמדה).

3. מר [redacted], במכתבו מיום 24.10.77 מציין כי ניתן לסכם את הענין וטוען כי מחיר הדירה המקורי כולל מ.ע.מ. יסתכם ב -350,000 לי, ומבקש לשלם לפי הפירוט הבא:

מקורות עצמיים	80,000	לי
משכנא מן החברה	140,000 - 90,000	לי
הלוואה ממשהב"ש	45,000	לי

יתרה בסך 100,000 לי הוא מבקש כהלוואה עומדת.

659

4. לאחר דיון בוועדת אכלוס בישיבתה מיום 13.11.77, הוועדה ממליצה לקבוע מחיר הדירה ע"י שומה חדשה ו-1/3 של הסכום ינתנו בתנאי הלוואה עומדת נדחית.

כמו כן ממליצה הוועדה שהסדר זה יחול לגבי המקרה של מר [redacted].

דמי חכירה והסכמה

א. בישיבת הדירקטוריון מיום 27.6.76, נערך דיון בקביעת דמי חכירת הקרקע ברובע היהודי ובדרכי גבייתם הן ביחס לחוזים הישנים אשר לא כללו דמי חכירה במחיר הדירה והן ביחס לחוזים חדשים שכללו דמי חכירה במחיר הדירה.

החלטת הדירקטוריון היתה כדלקמן —

1. החברה תגבה דמי חכירה כנהוג במינהל מקרקעי ישראל.
2. ועדת הפנים והפצויים תוסמך ליישם את האמור לעיל תוך בדיקת כל ההיבטים הצבוריים, הכספיים והאדמיניסטרטיביים לגבי :

   (א) חוזים שנחתמו.
   (ב) חוזים עתידיים.

3. הנהלת החברה תביא את הסיכום לידיעת נציגות הדיירים , והדיירים הנוגעים בדבר.

ב. כזכור, החוזים שנחתמו עד כה נחלקים לשתי קבוצות :

1. חוזים שנחתמו בחברה עד ליתאר 1975. בתקופה זו לא גבתה החברה דמי חכירה כלשהם. בחוזה התחייב החוכר לשלם דמי חכירה במועד מאוחר יותר, בסכומים ובשעורים המקובלים במינהל מקרקעי ישראל. קבוצת חוזים זו כוללת 190 חוזים.
2. חוזים שנחתמו בחברה לאחר יתאר 1975. בתקופה זו כללה החברה את דמי החכירה במחיר הדירה. מרכיב דמי החכירה במחיר הוה כ-10% ממחיר הדירה, זאת על סמך ממוצע של שומות הקרקע של המינהל. תשלום זה פטר את החוכר מתשלום דמי חכירה שנתיים לתקופה של 49 שנים. קבוצה זו כוללת כיום כ-160 חוכרים.

ג. על פי שיטת הגבייה החדשה של המינהל, משלם החוכר בעת חכירת הקרקע 91% מערכה, סכום המהוה היתון של טך כל דמי החכירה, וכנגד זה הינו פטור מתשלום דמי חכירה שנתיים ומתשלום דמי הסכמה בעת העברת הזכויות. זאת לעומת השיטה הישנה, לפיה משלם החוכר 80% מערך הקרקע בעת חכירתה ובמשך 49 שנים משלם החוכר תשלום שנתי של 1% מערך הקרקע , ובעת העברת הזכויות משלם החוכר דמי הסכמה המחושבים על בסיס הפרשי העלות של הקרקע ביום חכירתה וביום ההעברה.

ד. בדיונים שנערכו עד היום, לרבות דיונים בועדה הפיננסית לא הגיעו לכלל הכרעה בדבר השיטה הרצויה לחברה. הדעות נחלקו בין שתי שיטות : —

1. אמרץ שיטת ההון החדשה של המינהל דהיינו, תשלום 91% מערך הקרקע ופטור מדמי חכירה שנתיים ומדמי הסכמה, תוך התניית העברת הזכויות בהסכמת גורם מוסמך כלשהו ותוך הבהרה חד משמעית בחוזה החוכי רה של מדיניות החברה לשמירת הצביון היהודי של הרובע היהודי בעיר העתיקה.

   הנמוקים לאמרץ שיטה זו הינם : -

   (א) החברה אינה ערוכה לגבות דמי חכירה שנתיים.
   (ב) המינהל, אשר בטופר של דבר, יטפל בחוכרי הדירות ברובע, מתנגד לשיטה הישנה ואילו שי טה זו מקובלת עליו.
   (ג) חלק ניכר מהחוזים ערוך כבר על פי שיטה זו ואין טעם בחלוקת החוכרים לשתיים.
   (ד) העיקרון המוצע על העברת הזכויות מספיק כדי למנוע העברת הזכויות לזרים לא רצויות.

2. השיטה השניה שמה את הדגש על תשלום דמי הסכמה - בין אם אופן גביית דמי החכירה יהיה באחת השיטות הקיימות של המינהל או כל שילוב שלהם, יש לעמוד על תשלום דמי הסכמה בעת העברת הזכויות בין תשלום סמלי ובין תשלום בעל משמעות כלכלית הצמוד לקריטריון אובייקטיבי כלשהו.

   הנמוק העיקרי של הדוגלים בשיטה זו היתו כי בלעדי התשלום של דמי הסכמה אין קריטריון מובהק שיועיל על הסכמת הגורם המטפל להעברת זכויות ובמקרה של ספק ישנה אפשרות סבירה שלמרות התנ ברת החברה ימסרו זכויות לזרים לא רצויות. החברה על פי הדוגה שלה עם המינהל רשאית לקבוע את מדיניותה בענין, לפי ראות עיניה אף אם היא נוגדת את זו של המינהל .

ה. הואיל וכאמור לא הגיעו בועדה לכלל הכרעה, מובא הנושא לדיון מחדש בדירקטוריון.

665

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי
בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, ז' בכסלו תשל"ח
17 בנובמבר 1977

1129/4166

פרוטוכל מישיבת הועדת מאזן מיום 11.11.77

נוכחים: ד"ר פ.י. יעקובי
מר ש. פלג
מר ד. רוזן

משתתפים: מר ע. לביטוב
מר מ. ברזילי
מר זילברמן
מר ג. סייג
מר ל. רוזנברג
מר מ. לוי

נעדר: עו"ד א. לנקין

1. **אשור פרוטוכלים**

והחלטה: מאשרים את הפרוטוכלים מיום 26.8.77 ומיום 2.9.77 .

---

2. **קביעת לוח זמנים להכנת הדו"ח הכספי ליום 31.3.77**

מר ש. פלג: לאור החלטת דירקטוריון החברה מיום 25.10.77, טוכם כי חברי הוועדה יקיימו דיונים במסגרת הכנת הטיוטה לדו"ח הכספי ליום 31.3.77, וזאת עקב העבודה המיוחדת אשר מושקעת ע"י רואה חשבון מיוחד לסווג השקעות המדינה בחברה ולהכין את הדין וחשבון הבא בהתאם למתכונת החדשה. לדעתו עם מאמץ מיוחד של כל הגורמים קיימת אפשרות להגיש טיוטה לדו"ח הכספי ליום 31.3.77 עד תאריך 31.12.77.

מר זילברמן: (א) ההנחיות שנתנו היו לסווג את השקעות המדינה בחברה מיום הקמת החברה ועד לתאריך 31.3.77.

(ב) נבחרה וועדה בה חבריה : מר ד. צפרוני, מר ר. לרר, מר ל. רוזנברג - אשר בדקה את ההוצאות המפורטות של כל פרויקט, וסווגה את ההשקעות של המדינה. עד תאריך 25.11.77 תסתיים עבודה זו. עד היום מתוך 102 מיליון לי סווגו סך של 87 מיליון לי.

(ג) **הנחיות משרד האוצר הן:**

1. - לחייב כל פרויקט בהוצאות התכנון, התשתית והבניה הישירות כמקובל בכל פרויקט של משרד השכון.

2. - כל הוצאה שנחשבת כחריגה, כתוצאה מתנאי הרובע המיוחדים כדוגמה: פינויים, עכובים בפינויים, ארכיאולוגיה, תשתית, הריסות, חיזוקי מבנים, תסווג כמענק.

(ד) יידרש זמן נוסף כדי לעדכן ולהכין טבלת השוואה למאזן ליום 31.3.76 לפי המתכונת החדשה.

מר מ. ברזילי: לא בהכרח יש צורך להכין טבלת השוואה למאזן ליום 31.3.76. בדו"ח הכספי ליום 31.3.77 ינתן הסבר לשינויי השיפה של סווג השקעות המדינה בחברה.

מר ע. לביטוב: מצטרף לדעתו של מר ברזילי, ואמנם לא נוכל לקבל בצורה מסודרת את סווג ההשקעות במשך כל המאזנים עד ליום 31.3.76. המטרה הי א שבדו"ח הכספי ליום 31.3.77 יושקף נכון את כל השקעות המדינה בחברה, כמענק או כהלוואה.

מר ש. פלג: חשוב לחברה לקבל מיד את סווג ההשקעות כי בהתאם לסיכום עם האוצר, החברה תשלם ריבית עד שנת 1982 בסך 13% על כל הסכומים אשר יסווגו כהלוואה, ומשנת 1982 תחזיר החברה את הקרן ואת הריבית.

מר ד. רוזן: ממליץ להכין באופן דחוף את הדו"ח הכספי ליום 31.3.77.

ד"ר פ.י. יעקובי: האם לחברי הוועדה אשר סווגה את ההשקעות היו חילוקי דיעות בזמן עבודתה ?

מר זילברמן: מלבד מספר פרוייקטים אשר נמצאים עדיין בדיון חוזר, ברב המקרים חברי הוועדה היו בדיעה אחידה בעת סווג ההשקעות.

מר ל. רוזנברג: (א) אפשר להתחיל בעבודת הביקורת להכנת הדו"ח הכספי ליום 31.3.77 בהתאם למתכונת החדשה.

(ב) במשך זמני בחברה מבקרים את הדו"ח הרביעי על ידי עובד אחד , שזה מוסיף זמן כדי להכיר את העבודה המיוחדת של החברה.

מר ש. פלג: ממליץ לשסף את מר זילברמן בעת הכנת המאזן ליום 31.3.77.

מר ברזילי: (א) הדבר חיובי לשתף ברוטציה בכל מאזן בוחן אשר יבקר את הדוחו"ת הכספיים.

(ב) אין זה מקובל לשתף רואה חשבון נוסף בהכנת מאזן.

סוכם:

א. רו"ח מ. ברזילי יתחיל מיד בביצוע עבודת הביקורת השוטפת להכנת הדו"ח הכספי ליום 31.3.77, באותם סעיפים שלא נזקקים לסווג ההשקעות על ידי רואה החשבון מר זילברמן.

ב. רו"ח זילברמן יסי ים את עבודת סווג ההשקעות עד תאריך 30.11.77.

ג. מר רוזנברג יודיע למר ברזילי (10 ימים לפני סיום העבודה) על סיום הכנת המאזן בוחן.

ד. מר ברזילי מתחייב להגיש טיוטה לדו"ח הכספי, תוך שישה שבועות מיום קבלת המאזן בוחן.

ה. במידה ויוזעוררו בעיות בעת הכנת טיוטת הדו"ח הכספי אשר יעמידו בספק את הכנת המאזן ליום שנקבע, יש להודיע מראש את חברי ועדת המאזן כדי למצוא פתרונות אפשריים.

ו. חברי ועדת המאזן מזמנים את כל הנוכחים בישיבה זו לישיבת עבודה אשר תקבע בין התאריכים 11-16 לדצמבר ש.ז.

ז. מר ברזילי מצהיר בזאת שיקבל את הנתונים של רו"ח זילברמן ויתייחס אליהם באימון כאילו נבדקו על ידו, וע"י כך לחסוך בעבודה ובזמן.

3. קביעת שכר טרחה לרואה חשבון להכנת הדו"ח הכספי ליום 31.3.76

מר ע. לביטוב: בהתאם לחוק החברות הממשלתיות תשל"ה-1975 בסעיף 44(ג), סמוכין החוזר מיום 23.9.77, יכלול דיון בדירקטוריון החברה או בועדת המאזן לקביעת שכר טרחה לרואה חשבון להכנת הדוחו"ת הכספיים.

מר ש. פלג: מר ברזילי הגיש ביום 14.10.77 חשבון מס' 1391 על סך 61,857.- לי (ששים ואחד אלף שמונה מאות וחמישים ושבע לי) עבור הכנת הדו"ח הכספי ליום 31.3.76.

ס ו כ ם: לאחר קבלת הסברים נוספים על פי בקשת מר לביטוב בנושא חלוקת שעות העבודה בין הבחון המרכז ובין הבחון - הן מספר שעות העבודה והן המחירים נראים כסבירים. מאשרים את החשבון המוגש בסך 61,857.- לי .

מ. שלגר

רשם: מישל לוי

העתק: למשתתפים
חברי הדירקטוריון.

מל/נא.

664

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, 23.11.77
1084/4214

פרוטוקול מישיבת ועדת כספים ומנגנון מיום 20.11.77 (מס' 4)

נוכחים: מר י. טארב
ד"ר פ.י. יעקובי
מר ד. צוקר

משתתפים: מר ש. פלג
מר א. רזן
עו"ד י. הכהן
מר ש. ערן
מר ל. רוזנברג
מר מ. לוי

על סדר היום

1. אישור פרוטוקול הועדה מיום 21.10.77 (מס' 3)
2. ביצוע תקציב 1977/78 - חצי שנתי 1.4.77 - 30.9.77
3. הצעת תקציב לשנת הכספים 1978/79
4. דוח בעניני גביית חובות
5. רכישת מכשירי קשר אלחוטי
6. כח אדם, עובדים

המחלקה לעירייות ולמ"מ
נתקבל ביום 25.11.77

1. אישור פרוטוכל הועדה מיום 21.10.77 (מס' 3)

ה ח ל ט ה : מאשרים את הפרוטוכל

---

2. ביצוע תקציב 1977/78 - חצי שנתי 30.9.77 - 1.4.77

(לחברי הוועדה נמסר דו"ח ביצוע תקציב מפורט שעותקו מצורף לפרוטוכל).

(א) הכנסות

מר סאוב : מבקש הסברים לסיבת הסכום הנמוך של ההכנסות מהחברה והשכרה.

מר ש. פלג: בתחילת שנת התקציב 1977/78 היו קשיים במכירת דירות ובגביית הסכומים לדירות הנמכרות. במשך החודשים האחרונים נמכרו רב הדירות , כך שאנו מקוים כי אמדן ההכנסה של 31,350,000 לי בתקציב השנתי תהיה ברובה למימוש.

מציין כי הסכום הרשום בדו"ח בסך 8,973,721 לי היא ההכנסה בפועל, ולא כולל ההמחאות אשר נמצאות בידי החברה עבור תשלומים נידחים.

סוכם: הרעדה רושמת בפניה כי חלק מהגרעון של ההכנסות הוא כתוצאה של רישום ולא של גביית כספים מהחברת דירות ובוחי מטחר. ברחחות הבאים יש לציין את הסכומים או את ההמחאות אשר לא נגבו עד הכנת הדו"ח הכספי.

(ב) בניה

ד"ר פ.י. יעקובי : מבקש הסברים לסיבת האמת קצב הבניה המשתקף באי הוצאת כל הסכומים המאושרים בתקציב 1977/78.

מר ש. פלג: בבניה החדשה הוחל בעבודות בפרויקטים הבאים :

19/01 בניה ושיפוץ של 34 דירות - גוש 21-20-19
23/04 בניה חדשה של 20 דירות - גוש 23 - חבד דרום
25/10 בניה ושיפוץ של 4 דירות - גוש 25 - דרום
28/05 בניה ושיפוץ של 5 דירות - גוש 28 - ב'

העבודות החלו אך עד 30.9.77. לא שולם עדיין על חשבון (נהוג לשלם 45 יום אחרי אישור החשבון).

בבניה ההמשכית קצב הביצוע תואם לתקציב, עלינו לציין כי ההתייקרות בבניה השנה תהיה משמעותית.

(ג) תשתית - אחזקה

מר י. סאוב: מבקש לדעת אם החברה קבלה מעיריית ירושלים את הסכומים בגין העבודות אשר בוצעו במנהרת השרותים, ו אם החברה מעבירה את הטיפול בתשתית הכללית לעיריית ירושלים.

מר ש. פלג: (א) החברה מכינה כיום את החשבון הסופי ותגיש אותו בהקדם לאישור ע"י עיריית ירושלים ולתשלום למשרד הבינוי מהאוצר.

(ב) כיום מנהלים מו"מ עם העיריה למסירת מערכות התשתית לטיפול ואחזקה על ידי העיריה.

(ד) פינויים

ד"ר פ.י. יעקובי: קצב הפינויים איטי ביותר.

מר ש. פלג: החברה נתקלת בקשיים בביצוע הפינויים שנותרו, ולגביהם יש אישור לפנות, וזאת לאור טיפול משפטי של המפונים. אוי הפינוי יתבצעו רק לאחר אשור המפונים.

סוכם: הנושא יובא לדיון בועדת הפינויים.

(ה) מינהל וארגון

מר ש. פלג: ההוצאות היו גדולות לייעוץ משפטי וזאת עקב הרישום במאבו והגשת תביעות נגד חייבים שונים.

רואה החשבון מכין במשך שנה זו 2 מאזנים.

לדעתו יש להגביר באופן משמעותי את יחסי הציבור של החברה.

סוכם: ממליצים להגביר את פעילות יחסי הציבור של החברה.

החלטה: מאשרים את הדו"ח הכספי החצי שנתי, וממליצים לדירקטוריון בחברה לאשרו

---

3. הצעת תקציב לשנת הכספים 1978/79

(לחברי הוועדה נמסרה טיוטה להצעת תקציב לשנת הכספים 1978/79 שעותק ממנה מצורף כפרוטוכול)

(א) דברי הסבר

מר ש. פלג: לאחר דיונים ובירורים עם מנכ"ל משרד השכון, סוכם שהצעת התקציב המוגשת כיום תכלול 100 מיליון לירות הכנסה מהאוצר, מתקציב משרד השכון.

כושר הביצוע הוא ריאלי. הצעת התקציב תכלול את ההתיקרויות החזויות למשך שנת התקציב 1978/79.

(ב) מכירת דירות

ד"ר פ.י. יעקובי: ממליץ לציין בהצעת התקציב את מספר הדירות שבנייתן והכלוטן תסתיימנה עד יום 31.3.79.

סוכם: לציין בהצעת התקציב את מספר הדירות הנ"ל.

(ג) פינויים

מר י. טאוב: עקב האטה בקצב הפינויים של הבעלים והשלום עבור רכוש מופקע ואי שימוש בתקציבים המאושרים למטרה זו - ממליץ לנצל את ההקצבות ולהשקיע את הסכומים, וברגע המתאים לפינויים נוכל לפנות ללא המתנה לקבלת אישורים לתקציב במידת הצורך.

מר ש. פלג: האוצר לא יסכים להצעה זו, מאחר ועד יום זה כל הכספים שטולמו עבור פינויים או לבעלויות סווגו כמענקים. יש לבדוק כמות הפעולה מתחילת השנה.

סוכם: מנכ"ל החברה והיועץ המשפטי יבדקו הצעה זו וידווחו לוועדה.

(ד) הוצאות מימון

מר ש. פלג: בהסכם לקבלת כספי האמיטיות, סוכם כי כל רוכשי הדירות ברובע יחשבו כזכאי משרד השכון לכל דבר, והריבית שתשולם עבור כספי האמיטיות תהיה 13% ריבית. לאחרונה חייב אותנו בנק טפחות בתשלום ריבית של 9% צמוד וזאת מאחר ולא אושר לו בכתב כי רוכשי הדירות ברובע הינם זכאי משרד השכון.
בטיפולנו עם משרד השכון והחשב הכללי סוכם כי החברה תוכר כמו שמחירי דירותיהם מבוקשים ע"י משרד השכון ולכן הריבית תהיה 17% ו- 19%.

מר טאוב: יש להפנות תשומת לב הדרגים הפוליטיים לנוהג מוזר זה ברובע הנוגד אולי הבטחות קיימות.

סוכם: (א) מנכ"ל החברה והיועץ המשפטי יבדקו את המשמעות הפורמלית הנ"ל.

(ב) יופנה השותפות לב יו"ר הדירקטוריון שיבדוק ויסכם את הנושא עם השר המתאים.

(ה) הכנסות

מר י. טאוב: מאחר ומטעיף ההכנסות הופחתו הסכומים של החוזר תקבולים, ממליץ להשאיר את סכום ההכנסה ברוסו ולכלול את החוזר התקבולים בסעיף ההוצאות.

סוכם: לכלול את החוזר התקבולים בסעיף ההוצאות.

(ו) אחזקה:

מר א. רון: מציע לקיים דיון בדירקטוריון בנושא אחזקה הרובע, בדעתו יש למסור את כל הטיפול באחזקה לידי עיריית ירושלים.

סוכם: לקיים דיון בדירקטוריון בנושא אחזקת הרובע.

(ז) ארכיאולוגיה בגן התאטרון

ד"ר פ.י. יעקובי: מאחר וקיים חורם אשר יממן את בניית גן התאטרון, ממליץ לבקש ממנו לשלם בגי ההוצאה הנוספת כדי לשמר את הממצאים ולבנות את הגן מעליהם.

מר ש. פלג: הדבר אינו אפשרי, בכל מקרה האוצר יכיר בהוצאה במענק.

החלטה:

א. בכפוף לסיכומים הנ"ל מאשרים את הצעת המקציב המוגשת (הרצ"ב), וממליצים בפני הדירקטוריון לאשר את הצעת המקציב.

ב. לפעול בהתאם למקובל עם המשרדים הממשלתיים.

---

4. דוחות בעניני גביית חובות

מר ש. פלג: לאור החלטת הועדה מיום 29.7.77, להלן דוח מפורט בעניני גביית חובות:

מתוך כ-80 חייבים נותרו כיום 22 בלבד. החייבים הנותרים, מרביתם, הם המקרים הבעייתיים גם בשל גודל חובם וגם מטום שהדרך היחידה לספול בגבייה חובם היא משפטית.

מתוך סכום החוב הכולל של כ-2.2 מליון לירות אשר נקבע ע"י הועדה לעניני חובות נגבה עד כה סך של -.450,000 לירות בלבד. חלק הארי של החוב מתרכז ב-22 החייבים המצויינים להלן.

מרבית החייבים נמצאים בספול משפטי או בשלבי בוררות שונים.

ראה רשימת החייבים בעמוד הבא.

להלן רשימת החייבים —

מס		הסכום בל"י	סעיף
.1	[redacted]	12,975.-	בדיון משפטי - הוגשה תביעה
.2	[redacted]	4,624.-	בדיון משפטי - הוגשה תביעה
.3	[redacted]	2,893.-	בדיון משפטי - הוגשה תביעה
.4	[redacted]	13,270.-	בדיון משפטי - הוגשה תביעה
.5	[redacted]	45,000.-	יש להסדיר לה הלוואה על סכום זה
.6	[redacted]	31,000.-	בדיון משפטי - הוגשה תביעה
.7	[redacted]	7,950.-	במו"מ
.8	[redacted]	7,500.-	במו"מ
.9	[redacted]	240,000.-	לפני בוררות
.10	[redacted]	70,000.-	לפני בוררות
.11	[redacted]	200,000.-	בוררות הנדסית
.12	[redacted]	40,000.-	יובא לדיון בועדה
.13	[redacted]	160,000.-	עדיין לא טופל
.14	[redacted]	68,000.-	במו"מ
.15	[redacted]	107,000.-	דיון משפטי - הוכנה תביעה
.16	[redacted]	147,000.-	בדיון משפטי - הוכנה תביעה
.17	[redacted]	88,000.-	בדיון משפטי - הוכנה תביעה
.18	[redacted]	69,000.-	בדיון משפטי - הוכנה תביעה
.19	[redacted]	80,000.-	בדיון משפטי - הוכנה תביעה
.20	[redacted]	92,000.-	בדיון משפטי - הוכנה תביעה
.21	[redacted]	130,000.-	בדיון משפטי - הוכנה תביעה
.22	[redacted]	120,000.-	בדיון משפטי - התקיימה ישיבה בבימ"ש.

<u>ה ח ל ט ה</u>: הודעה רשמית לפניה את הרד"ח.

---

5. <u>רכישת מכשירי קשר אלחוטי</u>

<u>מר ש. פלג</u>: מנהל מחלקת הפינויים מבקש להחליף את מכשירי הקשר הנמצאים ברשותו, מאחר ואינם מסוגלים עוד לפעול בצורה תקינה. לאחר מספר בירורים וחיקונים הגענו למסקנה כי יש צורך ברכישת מכשירי קשר חדשים. התקבלה הצעה מחברת מוטורולה לרכישת מערכת למכשירי קשר בסך כל -.63,074 לי, ובעבור המערכת הקיימת לזכות את החברה בסך -.8,500 לי.

לחברה יש צורך ברכישת מכשירים מעולים אשר משמשים את צוות השומרים של הרובע, ולצורך הכוונת תנועת הרכב המוביל חומרי בניה לרובע.

<u>ה ח ל ט ה</u>:
א. נמתינים עקרונית לרכוש מכשירי קשר במחיר הזול ביותר, לצורכי שמירה ברובע.
ב. לחייב את הסעיף המוקציבי 08/309 בהוצאה הנ"ל.

---

6. <u>כח אדם, עובדים</u>

(א) <u>השתתפות וועד העובדים בדיוני הוועדה בנושאי כח אדם</u>

<u>מר ש. פלג</u>: וועד העובדים מבקש להשתתף/או לשתף נציג מטעמו בדיונים בנושא כח אדם כדי להציג את עמדת העובדים.

והנקיים דיון.

<u>ה ח ל ט ה</u>:
א. עקרונית אין מקום לשתף וועד עובדים או נציגו בדיוני הוועדה בנושא כח אדם.
ב. במקרים יוצאי דופן, בסמכות יו"ר הוועדה לאחר התיעצות עם מנכ"ל החברה, לזמן את וועד העובדים לדיון בנושאים מיוחדים.

(ב) שינויי תקן במח' האכלוס

מר ש. פלג: לאור עזיבתו של עובד מחלקת האכלוס מר שמואל ורוד אשר עבד בהתאם לתקן י"ב-י"ג. התקבלה הצעה להעסיק עובד מתאים בתנאי שכר של 2 מח"ר.

ה ח ל ט ה: מאשרים להעסיק את פקיד המכירות לפי הדרוג 2-1 מח"ר ללא שינוי הזקן השנתי של החברה.

(ג) מתן קביעות למר ש. נבון

מר ש. פלג: מר ש. נבון עובד בחברה מתאריך 20.10.76 כאחראי על האחזקה והנקיון של הרובע. מאחר וסיים שנת עבודה, ובהתאם להמלצות החיוביות של הממונים עליו, ממליץ לתת לו את המעמד של עובד קבוע כנהוג בחברה.

ה ח ל ט ה: מאשרים מתן קביעות למר ש. נבון בהתאם לתנאים המקובלים בחברה.

מ'שלה

רשם: מישל לוי

העתק:- למשתתפים
- חברי הדירקטוריון.

מל/נא.

663
5.1.3

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה
ב י ר ו ש ל י ם ב ע " מ

ירושלים, כה' בחשון תשל"ח
6 בנובמבר 1977

1084/4079

פרוטוכל וועדת כספים
מיום 21.10.77 (מס' 3)

נוכחים: מר י. טאוב
ד"ר פ.י. יעקובי
מר ש. פלג

משתתפים: מר א. רון - רשות החברות,
מר ל. רוזנברג
מר ד. דלבר
מר ד. צפרוני
מר ש. עדן

נעדר: מר ד. צוקר

על סדר היום:

1. אשור פרוטוכל הועדה מיום 29/7/77
2. אמלי"ט - המלון בחו"ש
3. מסירתהעבודה להכנת פרוייקט להשקעה של התביון.
4. החזר פקדונות למועמדים ברשימה המאושרת לאכלוס
5. ביטול חוזה שכירות - עברי-אני
6. נושא כח אדם ועובדים.

(1) אשור פרוטוכול הועדה מיום 29.7.77 (מס' 2)

החלטה : מאשרים את הפרוטוכול.

---

(2) אמלי"ט - פרוייקט המלון בחו"ש - החזר תשלומים וסלוק תביעות.

המנהל הכללי מדווח:

א) התקבל מכתב מאת אמלט "חברת מלונות בע"מ" ע"י מר אבולעפיה מיום 23.8.77, המציג מחדש דרישות של אמלט בקשר להטחלקותה מהמלון בחו"ש.

ב) המכתב הובא לידיעת היועץ המשפטי של החברה עו"ד מ. בן-זאב. עו"ד בן-זאב הציע לשלם לאמלט את הסכום של 500,000.- ל בהתאם להחלטת הדירקטוריון מיום 2.12.75, בצרוף ריבית מקובלת בעד התקופה מחודש דצמבר 1975 ועד התשלום בפועל.

ג) לאחר ישיבת הדירקטוריון ביום 11.9.77, שוחחנו בנושא שוב עם עו"ד מ. בן-זאב, עו"ד י. הכהן ועו"ד ד"ר פ. יעקבי - דירקטור, שהיה בעל ההצעה המקורית לשלם חצי מליון ל. כולם הביעו דעתם שיש לשלם לאמלט ריבית לפי הצעת עו"ד מ. בן-זאב, היועץ המשפטי של החברה.

ד) בהתאם לאמור לעיל, הצענו לאמלט תשלום חצי מליון ל, בצרוף ריבית. אמלט קבלה את ההצעה וקבלה את התשלום ביום 6.10.77 וחתמה על אשור שבזה סולקו כל תביעותיה.

החלטה : הוועדה רשמה לפניה דווח המנכ"ל בענין החזר תשלומים וסלוק תביעות עם חברת אמלי"ט.

המחלקה לעיריות ולמים
נתקבל ביום 29/11/77

2/.

(3) מסירת העבודה להכנת פרוייקט להשקעה של החניון

בהתאם להחלטת ועדת הכספים מיום 29.7.77 למסירת העבודה להכנת הפרוגרמה של קומפלקס החניון בדרך של מכרז סגור, נתקבלו 4 הצעות מחברות שאושרו ע"י הוועדה:

1. לאחר ניתוח כל ההצעות שהוגשו (הלוי ושות', נ. ברוך, תכנון ויעוץ כלכלי בע"מ, החברה למחקר כלכלי) ע"י ד. דלבר מהחברה ומר י. ורדי, מנהל יחי' החברות במשרד השיכון, הצטמצמה הבחירה לשני המציעים; תכנון ויעוץ כלכלי בע"מ והחברה למחקר כלכלי. (ראה נספחים א', ב').

2. מניתוח שתי ההצעות הנ"ל, ההצעה של חברת התכנון ויעוץ כלכלי מגדירה ביתר פרוט את לוח הזמנים והמחיר המבוקש. כ"כ, מבליטה המודעות לתאום עם הרשויות (מרכז ההשקעות, ועדות בנין ערים וכד') וזכתה בניקוד הגבוה בניתוח של יחי' החברות של משרד השיכון.

3. החברה לתכנון ויעוץ כלכלי, ערכה בחינות כלכליות לרובע היהודי בשנת 1975 ורכשה ידע ונסיון מניתוח עלויות ובבעיות הרובע בכלל.

4. לאור ההסברים לעיל, ולאחר דיון עם מר י. מאוב יו"ר ועדת הכספים וד"ר פ. יעקובי, חבר ועדת הכספים, סוכם למסור את העבודה לחברה לתכנון ויעוץ כלכלי בע"מ.

ה ח ל ט ה: א) למסור את העבודה להכנת פרוייקט להשקעה בחניון ומבני העל בשטח החניון לחברה לתכנון ויעוץ כלכלי בע"מ.
ב) הזמנת העבודה תבוצע כמקובל בחברה.

---

(4) החזר פקדונות למועמדים ברשימה המאושרת שלא ממשו זכותם לרכוש דירה ברובע (ראה נספח ג')

א) רשימת המועמדים מיום 14.8.74 כללה 590 מועמדים.

ב) מתוכם, הפקידו 235 מועמדים, מקדמות.

ג) מפקידי המקדמות כללו 30 מבטיחי מחיר.

ד) מתוך רשימת המועמדים הנ"ל רק 50 מועמדים רכשו דירות ברובע.

ה) חלק נכבד של המועמדים בטל מועמדותו, ומתוך מפקידי המקדמות נותרו ביום כ-120.

ו) מתוך הנתונים דלעיל, מתברר כי:-

במשך 3 השנים האחרונות רק 3% מהמועמדים רכשו דירות. כאשר מתוך אחוז זה 50% הינם מבטיחי מחיר.

הנתונים מצדיקים, בטול הרשימה כליל. דבר שהחברה עשתה תמיד, לאור העובדה כי רובם המכריע של המועמדים לא השתתף ב-3 היצעים כנדרש עפ"י תקנות החברה.

ז) עפ"י סעיף י"ב בהודעת החברה למועמדים בדבר היצע דירות ספטמבר 1977, על החברה להחזיר את המקדמות שנותרו אצלה בתוספת הטבות כמקובל בתנאי מפעל חסכון לבנין (ראה דוגמא - נספח ג')

ח) במקרה של החזר כספים עפ"י סעיף ז' דלעיל, על החברה להחזיר עפ"י אומדן כללי סך של כ-2 מליון ל'.

ה ח ל ט ה:

א) לפונים ביוזמתם יוחזר הפקדון בתוספת ההטבות, מיד.

ב) למפקידים שלא פונים ביזמתם, להחזיר מיד את הפקדון ע"ס 5,000 ל', בצרוף הודעה לפיה הם מתבקשים לפנות לחברה לחשוב ההפרשים המגיעים בגין ההפקדה.

ג) למבטיחי מחיר שלא ממשו זכותם לרכוש דירה, במידה ולא נתקבלה החלטה אחרת בדירקטוריון, יוחזר הפקדון בסכום הקרן ללא כל הטבות (הועדה רואה כוחן דמי בטוח בסכומים שהושלשו בחברה ולא פקדון).

3/.

(5) מר יצחק עברי-אני -בטול חוזה שכירות והחזר כספים

א) הנ"ל שכר מהחברה את חנות מס' 1 בבנין הקראים רח' בני סנאה לשימוש כסטודיו.

קבל את החזקה במוחכר ביום 1.8.77 ושילם כ-12,000.- ₪ שכ"ד מראש לשנה.

בבנין שבו שכר את הסטודיו גרות משפחות דתיות אשר באו בטענות כי מר עברי-אני פותח את הסטודיו בשבת לצרכי תצוגה. הוצא נגד מר עברי-אני צו לסגירת הסטודיו.

ב) להלן תביעותיו של מר עברי-אני

(1) בטול החוזה והחזר כל התשלומים שביצע בחברה.
(2) שהחברה תחזיר לו את השקעותיו בסטודיו (עפ"י קבלות).

ג) ממליצים:

(1) לבטל את החוזה.
(2) להחזיר למר עברי-אני את התשלומים שהעביר להברה.
(3) להציע את החנות לפונה אחר על כל הציוד והשיפור שביצע מר עברי-אני בתאום עם הרוכש האחר.

במידה ויסרב הרוכש האחר לקבל את הסטודיו במצבו כיום יפנה מר עברי-אני את הציוד תוך שבועיים מיום פנייתנו.

ה ח ל ט ה: מאשרים בצוע התמלצות בסעיף ג' לעיל.

---

(6) נושא כח אדם ופניות עובדים:

א) פקיד מכירות במחי' אכלוס:

(1) במחי' אכלוס עובדו במשך החדשים האחרונים 3 עובדים מסיבות אישיות שונות. כתוצאה מכך גדל העומס על הצוות. כמו כן, עם גידול במספר השכירויות ושינוי שיטת המכירה (הצעים פתוחים). נוצר צורך להחזיר לתקן את תפקיד פקיד ראשי במחלקה, כפי שהיה בעבר.

(2) מוצע לשנות תקן קיים של פקיד מכירות בדרגה י"ד אחיד, אשר נתפנה, ולהעניק לממלא תפקיד זה,דרגה ט"ו בדרוג אחיד.

(3) הגברת אסתר אברהם שנתקבלה למחי' אכלוס באופן זמני לתקופת נסיון למשך מספר חדשים מבקשת בתום תקופת הנסיון לקבל את התפקיד הנ"ל (לחברי הועדה נמסר עותק מפנית העובדת מיום 17.10.77).

ה ח ל ט ה:

(1) מאשרים תקן עוזר ראשי למנהל מחי' אכלוס, בדרגה ט"ו אחיד במקום תקן פנוי קיים בדרגה י"ד.

(2) לתפקיד הנ"ל תפורסם מודעה פומבית וייבחר בעל ההצעה המתאים ביותר.

ב) השתתפות בדמי השתלמות - אדריכל י. בר-דור, הנדסאית גבי ת. יערי.

הפונים הנם עובדי ממלקת תכנון של החברה. במסגרת תפקידיהם הנם אחראים לנושאי עריכה ופרסום של פרוספקטים להצעי דירות וחוברות ההסברה של החברה.

4/.

מר בר-דור וגבי יערי מבקשים השתתפות החברה בשכ"ל בקורס ללמודי תקשורת, עריכה, פרסום ויחסי צבור, הנערך במסגרת הקורסים של המכללה למינהל.

הקורס הינו חד-שנתי, נערך בשעות הערב והשכר הלמוד הינו -.3,950 ל.

ה ח ל ט ה:

מאשרים למר י. בר-דור וגבי ת. יערי השתתפות בשכ"ל בקורס לתקשורת עריכה ופרסום של המכללה למינהל, בהתאם לתנאים המקובלים בשירות המדינה.

ג) מר דוד צפרוני - חופשה מיוחדת

להלן פרוט פנייתו של מר ד. צפרוני, סמנכ"ל החברה למנהל הכללי מיום 20.10.77.

בהמשך לשיחתנו בנדון, הנני לבקשך לאשר לי חופשה של 6 חודשים.

החברה נמצאת בשלבים של סיום עבודתה ברובע היהודי ונראה לי כי יהיה זה מעט מזעיר לאחר 10 שנות עבודה בחברה, אם יאופשר לי לבדוק הצעה שהוצעה לי.

על מנת שאוכל לבדוק באופן יסודי ההצעה שהוצעה לי, הנני לבקש לצאת ל-3 חודשי חופשה המגיעים לי, וכן לעוד 3 חודשים בחופשה ללא תשלום.

הנני מבקש כי משרתי והתפקידים שאני ממלא כיום יישמרו לי, בתקופה הנ"ל. עם תום תקופת 6 החודשים הראשונים תנתן לי הזכות לבקש 6 חודשים נוספים בחופשה ללא תשלום באותם תנאים שצויינו לעיל.

תאריך המבוקש ליציאה לחופשה הוא ה-1.11.77.

ה ח ל ט ה:

(1) מאשרים למר דוד צפרוני חופשה מיוחדת למשך שמה חדשים, כאשר 3 חדשים ראשונים יהיו על חשבון ימי החופשה העומדים לזכותו ושלשה הדשים של חופשה ללא תשלום.

(2) בתום 6 חדשי החופשה הנ"ל, ובהתאם לבקשה, תינתן אופציה להמשך חופשה ללא תשלום למשך חצי שנה נוספת. בתום שנה, על העובד לחזור לעבודה או להתפטר.

(3) בעת החופשה תשמר למר צפרוני משרתו.

(4) בתקופת החופשה ללא תשלום, במידה והעובד מבקש לשמור על מלוא זכויותיו לתשלום הפנסיה והפיצויים, עליו להעביר לחברה את התשלומים הנידרשים כפי שמקובל בחברה.

(5) תאריך היציאה לחופשה הינו מיום 1.11.77.

ד) הלוואות רכב ודיור בבנק "יהב"

א) יש להגדיל את קרן ההלוואות בבנק "יהב" לעובדי החברה. בשנה האחרונה אושרו מספר הלוואות וכן הוגדלו תקרות ההלוואות.

מבקשים העברה של סך -.50,000 ל מסעיף רזרבה לבנק "יהב".

ב) מר ל. רוזנברג, חשב החברה מבקש הלוואה לרכישת רכב, בהתאם לתנאים המקובלים ב"יהב".

ה ח ל ט ה:

א) מאשרים הגדלת פקדון החברה ב"יהב" בסך -.50,000 ל, שיועבר מסעיף תקציבי 08/312.

ב) מאשרים מתן אשור כללי למנכ"ל לאשר הלוואות רכב ודיור לעובדים בהתאם לתנאים המקובלים ב"יהב".

רשם: דוד דלבר

העתק: למשתתפים,

30.9.77

נספח ה'

הכנת פרוייקט להשקעה בחניון ומבני העל

ברובע היהודי

הסעיף לדיון	משקל הסעיף	הלוי ושות'		ג. ברוך		תכנון ייעוץ כלכלי י. כהן		חבי למחקר כלכלי - א. קפלר	
		נקוד אבסולוטי	נקוד משוקלל	נקוד אבסלוטי	נקוד משוקלל	נקוד אבסולוטי	נקוד משוקלל	נקוד אבסלוטי	נקוד משוקלל
הבנת הבעיה	0.2	7	1.4	6	1.2	9	1.8	9	1.8
מתודה מוצעת	0.15	4	0.6	2	0.3	6	0.9	6	0.9
רקורד של הצוות	0.3	6	1.8	8	2.4	8	2.4	9	2.7
נסיון בפרויקטים קודמים ברובע	0.35	6	2.1	7	2.45	9	3.15	8	2.8
בסיה	10.0		5.9		6.35		9.25		8.2

הערות: 1. תכנון ייעוץ כלכלי ניתן לוח זמנים מוגדר

2. " " " מחיר מוגדר

3. " " " מודע יותר לתאום ברשויות התכנון.

4. " " " יש נסיון בניתוח העלויות של הרובע בכללו משנת 1975.

בערך ע"י מר י. נרדי מנהל יחי החברות
במשרד השיכון.

2.9.77

נספח ג'

סקר להכנת פרוייקט להשקעה בחניון ומבני העל

ברובע היהודי

המציע	שלבי עבודה	לוח זמנים	מוצר סופי	מחיר	הערות
1. הלוי ושות'	דו"ח ביניים ראשוני. דו"ח ביניים מסכם. דו"ח מסכם + פרוגרמה לתכנון הצעה למשקיע	3 חודשים 5 חודשים 10 חודשים 11 חודשים	דו"ח מסכם והצעה למשקיע והכנת פרוייקט לתכנון ראשוני.	0.23% - 0.4% עם אפשרות להנחה 10%	בדיקת תחזיות והערכות - אוכלוסיה - מבקרים - תחבורה - שירותים
2. נ. ברוך	דו"ח ראשוני פרוגרמה לאישור הכנת פרוייקט להכנון מוקדם	3 חדשים 5 חדשים 7 חדשים	מספר אלטרנטיבות הכוללות עלות והכנסות, הכנת הפרוייקט לתכנון מוקדם והצגתו לאישור ברשויות התכנון.	שלבים א-ד עפ"י תעריף אגודת יועצים כלכליים שלבים יא-יבי 38,000 ל	
3. תכנון ויעוץ כלכלי בע"מ (יגאל כהן)	הכנת פרוגרמה מוקדמת. בחינה תכנונית שתעשה ע"י אדריכל החברה). הערכת כדאיות ושינויים בפרוגרמה. הכנת פרוייקט למשקיע.	3 חדשים 6 חדשים	- תכנון מוקדם - הערכת כדאיות של הפרוגרמה שתיבחר. - תזרים מזומנים - אישור מוקדם של רשויות התכנון.	0.2% מעלות הפרוייקט	נסיון בהכנת דו"ח כלכלי מקיף על פעולות החברה.
4. החברה למחקר כלכלי (א. קסלר)	הכנת פרוגרמה מוקדמת. הכנת דו"ח ביניים. בדיקה ורויזיה של הפרוגרמה הכנת פרוייקט למשקיע וקבלת אישורים עקרוניים			התשלום עפ"י תעריף אגודת היועצים הכלכליים [redacted]	יוכן דו"ח מפורט למשקיעים גם באנגלית. מחקר ותחזיות לתנועה ודרכים מסחריים וצבוריים

הערה: עפ"י ניסיון הלקוח הכלכלי בארץ שכר המיל להשקעה
שבין 100-50 אלף ל"י הוא בין 0.6%-0.4%, לפי מורכבות הפרויקט

הכין ע"י
ד. דלבר
מנהל מחי אכלוס

[illegible]

[illegible]

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

נספח ג

כהן עזרא

ביטול מועמדות שנתנו ביום 2/10/77

הנ"ל הפקיד מקדמה בסך -.5,000 ל"י בתאריך 5/71 וזכאי להשבות המפורטות:

א. 100% הפרשי הצמדה

מדד יסוד	=	117.0	נקודות
מדד ביניים	=	308.2	נקודות
מדד חדש	=	558.4	נקודות

$$\frac{5,000 \times (308.2 - 117.0)}{117.0} = 8,170.94 \text{ ל"י}$$

$$\frac{5,000 \times (558.4 - 308.2)}{117.0} = 10,692.30 \text{ ל"י}$$

ב. 6% ריבית שנתית מצטברת

$$5,000 \times \left| (1 + 6\%)^{6} (1 + \frac{5}{12} \times 6\%) - 1 \right| = 2,269.69 \text{ ל"י}$$

= 21,132.93 ל"י

ג. סה"כ השבות

ד. בניכוי 35% מס מסך 12,961.99 ל"י = 4,537.- ל"י

= 16,595.93 ל"י

ה. סה"כ השבות נטו

ו. בתוספת הקרן = 5,000.- ל"י

ז. סה"כ לתשלום = 21,595.93 ל"י

נחום דוד
7/10/77
יוני

ישופץ בית־הכנסת „חורבת רבי יהודה החסיד"

בית הכנסת „חורבת רבי יהודה החסיד" שנחרב ב־1948 עד לשנת הירדנים, יוקם מחדש עד לשנת 1980, מיום השלמת שיקום הרובע בע"ז היהודי בעיר העתיקה בירושלים.

על כך סוכם אתמול בפגישה שר קיסו שר הביטוח והשיכון בדגון עם ראש עיריית ירושלים טדי קולק, ברובע היהודי.

ראש עיריית ירושלים הביע בפני השר את הצורך בהקמת החורבה, שנבנתה ב־1865, ושרידיה שוחזרו לפני זמן מה על ידי „חקרן לידו" שליסי מתוך מגמה להחזיר למקום את תפארתו כמרכז רוחני וקהילתי של הרובע היהודי המשיקם.

כתב עתים מסר, כי לאחרונה קיים מר קולק סידרת פגישות עם חברת הרובע היהודי, הפושה לשיקומו, משרד הדתות ובני משפחות שלומון וטיקוצ'ינסקי, שהם צאצאי בעלי החזקה של החורבה, וכן עם אנשי רוח, אדריכלים ותושבי הרובע, על מנת לעצב תוכנית רציונית של שילוב הריסות החורבה עם בית כנסת מרכזי חדש.

נודע, כי ראש עיריית ירושלים החל כבר בגיוס תרומות בחו"ל לצורך הקמת בית הכנסת מחדש, באמצעות הקרן לירושלים. זאת־השלמה התעצה לשתף [illegible] בעניין החורבה בתי כנסת בכל רחבי העולם.

* בקיצור *

661

משרד הפנים
המחלקה לעיריות
ולמועצות מקומיות
י ר ו ש ל י ם

י"ד בכסלו תשל"ח
24 בנובמבר 1977

מ6671/14

אל: שר הפנים כיו"ר ועדת השרים לענייני ירושלים

הנדון: שיקום ביהכנ"ס "התורבה"
סמוכין: מכתבי מס' מ6671/14 מיום 11.11.77

(א) בהמשך למכתבי שבסמוכין, הנני מוצא לנכון לדווח על פגישה שהתקיימה אמש ברובע היהודי (בשעות 19.30 - 17), שמטרתה היתה לפי ההזמנה: "להחלפת דעות בנושא: בניית בית כנסת "התורבה" ברובע היהודי".

(ב) ההזמנה נשלחה במשותף ע"י החברה לשקום ופתוח הרובע היהודי (שחפ"ם הוא חבר הדירקטוריון הוותיק ביותר שלה) והקרן לירושלים. איננו יודע מי הוזמן, אך נכחו כשלושים איש לערך: תושבי הרובע (רובם רבנים), פרופיסורים, אדריכלים, ארכיאולוגים וכו'; וכן הרב ניסן מיקוצ'יסקי ועו"ד טלומון מחיפה, שכל אחד מהם טוען ל"זכויות בעלות" על המקום.

(ג) מר מדי קולק, כיו"ר הקרן לירושלים, ניהל את "ההתוודעות", ואדריכל יוסף שיינברגר, שהוטל עליו להכין תצעה או תצעות, הציג את הבעיות המקודמת מבט מקצועית. כן הציג, בשיקופיות, את ביכנ"ס "התורבה" בזמן שעמד על תלו, ומזמן שהתך למל הרבות.

(ד) הויכוח הער נסב סביב כמה נושאים מרכזיים כגון: האם לשחזר את ביהכנ"ס כמתכונתו הקודמת או להתאימו לשינויים שחלו באזור, עם בניית הרובע היהודי מחדש, חכניו הפונקציונאליים וכדומה.

(ה) נקודת המוצא בדברי היתה, שירושלים היא בירת מדינת ישראל ואילו הרובע היהודי שלפנים-מן-החומה, הוא המטרופולין של עם ישראל לתפוצותיו. ביכנ"ס "התורבה" שימש אכסניא לעקשים ומעמדים דתיים מעין מטלכתיים, וכאשר יקומטו הריסותיו צריך הוא לשמש כבית-הכנסת המרכזי והרפרזנטטיבי ביותר בירושלים. אולם, כדי שלא ייתפך למוצב מוזיאוני ואתר תיירות - דוגמת ארבעת בתי הכנסת ששוחזרו ושוקמו -, צריך להכנן כך באופן שיהיו בו אגפים אשר ישמשו כבית-כנסת ומקום תורה ושוקק חיי רוח בראש וראשונה לתושבי הרובע.

2/..

[illegible]

[illegible]

(a) [illegible]

(b) [illegible]

(c) [illegible]

(d) [illegible]

(e) [illegible]

../2

(ו) לחיזוק זיקת העם היהודי כולו אל ביהכנ"ס "החורבה" הצעתי, לכונה לכל בתי הכנסת ברחבי העולם, שכל אחד מהם ישלח חרוסתו, למען יהיה לו חלק בשיקומו. הצעתי זו נתקבלה בהתלהבות, ומר שדי קולק ציינה במיוחד.

מרום אמרים אורבך שדבר לפני הוסיף בעקבות הצעתי, לביים גם מתנדבים מקרב הנוער ובני הישיבות, בארץ ומחוצה לה, שיעבדו בפועל ממש בבנין ביהכנ"ס רוגמת המתנדבים לחפירות ארכיאולוגיות.

(ז) לבסוף הדגשתי, שהואיל ונושא זה נידון בועדת השרים לעניני ירושלים, עוד לפני 8 - 7 שנים, לכן יש להביא פרוייקט זה לאישורה.

מר קולק ציין בדברי הסיכום, שכבר שוחח עם מספר שרים, שכל אחד גילה עמדה חיובית, ובדעתו לדווח על מהלך המגישה לועדת השרים לעניני ירושלים.

בברכת ירושלים השלימה

דב רוזן
מנהל המחלקה

העתק: למנכ"ל

660

669

נרשם אל הנכחים
הלך בהתאמה
שלחו עפיר אדם

החברה לשקום ופתוח הרובע היהודי והקרן לירושלים

שאת הדרך שיקום הרובע:

מתכבדות להזמינך להחלפת דעות בנושא :

בניית בית כנסת "החורבה" ברובע היהודי

תקון ירושלים:

הפגישה תתקיים ביום ד' 23.11.77

בשעת 17.00 בבית הסופר

ככר בתי מחסה, הרובע היהודי ירושלים.

בהשתתפות ראש העיר

מר טדי קולק

נא לאשר טלפונית

02-66103/4

תושבי הרובע:

הרבנים:

אלישבע נון פנק
יעקב בלבי
אברהם שר
נחום בריר

ראש הישיבות:

אברהם מ. אורבך
אלישב
ינאי

מ. דרכלה

יעקב שינברגר
ישראל אלון
שלום גרבי
יחיאל

פעלי:

בנצי ישראל לחל

ראשי נבחרים:

בירך נחמן שרקלישקי
אלי יעקב פלומן - הרב

659

החברה לעקום ופתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

פרוטוקול מישיבת ועדת אכלוס מיום 13.11.77 (מס' 22)

נוכחים: מר ש. שלג, מר ד. רוזן, מר א. וינר.

משתתפים: עו"ד י. הכהן, מר ש. ערן, מר ד. דלבר, מר ד. נחום, מר מ. לוי.

אישור פרוטוקול מס' 21 מיום 10.10.77

החלטה: מאשרים את הפרוטוקול.

שם הפונה והבקשה	הערות ונימוקים	החלטות
מר [redacted] הלוואה עומדת	מר [redacted], רווק המתגורר כיום בבנין המתנחלים. החברה שנתה אל מר [redacted] לפנות את דירתו בבנין ואפשרה לו לתכור דירה אחרת ברובע. התעוררו חילוקי דעות בקשר למחיר הדירה. ב-29.6.77 אישר הדירקטוריון להעביר את הענין לבורר. סעיף בשטר הבוררין קובע כי מחיר הדירה יהיה 320,000- ל"י לפי מחירי דצמבר 1975 ובתוספת לאותם סכומים שהבורר יקבע. וכן יקבל מר [redacted] משכנתא של 95,000- לפי התנאים המקובלים בחברה. מר עמר סירב לחתום על שטר הבוררין וביקש להוציא את הסעיף הנ"ל מכתב הבוררות. במכתבו מיום 24.10.77 מבקש לאשר לו הלוואה עומדת על סך 100,000- ל"י.	הנושא יובא לדיון בדירקטוריון החברה כאשר: 1. ממליצים לקבוע מחיר הדירה ע"י שומה חדשה ו-1/3 של הסכום ינתן בתנאי הלוואה נדחית. 2. הסדר זה יחול גם לגבי המקרה של מר [redacted].
משפח' ישראל אלדר השכרת דירה	משפחת אלדר רכשה דירה ברובע בחודש מרץ 1977 בגוש 24. במכתבו מיום 26.10.77 מודיע לנו מר אלדר כי הוא עומד לצאת לשליחות מטעם ההסתדרות הציונית העולמית למשך שנתיים לדרום אמריקה. מבקש להשכיר את הדירה לגב' ידידה בר-טל ת.ז. [redacted] ולמר אומר בר-לב (איש צבא קבע). להברי הוועדה הוצג מסמך המאשר כי אכן עומד מר אלדר לצאת לשליחות	מאשרים למר אלדר להשכיר דירתו לתקופה של שנתיים, למשפחה בלבד.

המחלקה לעיריות ולמ"מ
נתקבל ביום 22.11.77

/...ב

שם הפונה והבקשה	מינוקים והערות	החלטה
משה סיביליה חנות מס' 6 בבנין בית-אל	משפח' סיביליה המתגוררת ברובע פנתה לחברה ביום 1.8.77 ובקשה לשכור חנות מס' 6 בבנין בית-אל עם אופציה לרכישה תוך שנה. תוך כדי משא ומתן עם מר סיביליה שינתה החברה את מדיניותה כלפי חנויות והוחלט לא להשכיר חנויות אלא להוציאם למכירה. בן המשפחה המיועד להפעיל את החנות טיים לפני כחודשיים שרות צבאי של ארבע וחצי שנים. הוא תושב הרובע למעלה משנתיים. מטרתו לפתוח מפרניה לטלטים, גבינות, בריכים וכו'. מפרניה כזו עשוייה לשרת את התושבים ברובע, את תלמידי הישיבות וכן תיירים ועוברי אורח. ראוי לציין כי למשפחת סיביליה נסיון רב בתחום הנ"ל. הם הפעילו מיני-מרקט ברמת גן במשך שבע שנים. כפי שמעיד מכתבה מיום 16.10.77 בקשתה של משפחת סיביליה לאשר לה לשכור את החנות למשך שנה עם מתן אופציה לרכישה תוך התקופה הנ"ל. מצ"ב המלצת נציגות הדיירים.	לאור החלטת הדירקטוריון לעידוד המסחר ברובע ולפי המלצת נציגות הדיירים מאשרים השכרת חנות מס' 6 בבנין בית-אל למר סיביליה לשנה עם אופציה לרכישה בתנאים כדלקמן: א. מר סיביליה ישלם לחברה מקדמה בסך 20% מערך החנות כפי שנקבע ע"י השמאי. ב. הפונה יחתום על חוזה שכירות, שכ"ד חודשי 1% ממחיר החנות. ג. במידה וירכוש את החנות תוך השנה הראשונה מחיר הסומה לא ישתנה. ה. במידה וירכוש את החנות לאחר תום השנה הראשונה תקבע שומה חדשה ויופחתו 50% מדמי השכירות ששולמו.
מר בר-אשר חנות לפירות וירקות ברובע חנות מס' 2 בבנין בית-אל	מר בר-אשר, המתגורר היום בשכירות ברובע פנה לחברה לאפשר לו לרכוש חנות לירקות ופירות על מנת לספר את הערות ברובע. הנ"ל מסר לנו איכור המלצה מנציגות וועד תושבי הרובע, כי אינם מתנגדים לפתיחת החנות הנ"ל מבקש לחכור חנות מס' 2 בבנין בית-אל.	מאשרים החכרת חנות מס' 2 בבנין בית-אל למר בר-אשר לפי מחירי הסומה.
1. **מר אורנשטיין יעקב** 2. **מר נחמן כהנא** חכירת חנות מס' 1 בבנין בית-אל	מר אורנשטיין ומר כהנא מעוניינים לחכור את החנות הנ"ל. 1. מר אורנשטיין יעקב הנ"ל פנה אלינו ביום 3.11.77 וביקש לחכור את החנות הנ"ל לסטודיו לציור. הוא מתענין בחנות הנ"ל באופן מיוחד מאחר והחנות גובלת עם דירתו וקיימת מבחינתו אפשרות לפתוח דלת שתחבר את שני הנכסים. מר אורנשטיין מציין במכתבו כי בתו נכה וחיבור שני הנכסים יקל עליה מבחינת הגישה לסטודיו. 2. מר נחמן כהנא מר כהנא מעביל חנות זעירה למכשירי כתיבה ברח' בית-אל ומעונין להחליפה בחנות הנ"ל. מעונין בהסדרי תשלומים כמפורט להלן: לשלם -25,000 ל"י מיד ואת היתרה בתשלומים חודשיים של -1000 ל"י. הערה: שטח החנות: 27,37 מ"ר. מחיר על פי הסומה: -130,000 ל"י.	א. מאשרים מכירת חנות מס' 1 בבנין בית-אל למר נחמן כהנא, כאשר ישלם 1/3 במזומן והיתרה תוך 48 תשלומים חודשיים שווים בתוספת ריבית בנקאית ומסירת ערבויות מתאימות. ב. במידה ומר כהנא לא יענה תוך שבועיים על תנאי החברה מאשרים החכרת החנות למר אורנשטיין לפי מחירי סומה במקובל בחברה.

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

פונה והבקשה	נימוקים והערות	החלטות
פויכטונגר שלמה רכישת חנות והפיכתה לחדר	מר פויכטונגר חכר דירה בת חדר וחצי בגוש 26 ברחוב תפארת ישראל. במכתבו מיום 8.11.77 מבקש מר פויכטונגר לרכוש חנות הנובלת בדירת שכנו ולהפכה לחדר נוסף על ידי פתיחת דלת שתחבר את הדירה והחנות, השכן יתן חדר אחד מדירתו למר פויכטונגר. בפני הוועדה תשריט המראה את החלל שמעונין מר פויכטונגר לחכור.	מאחר והחנות נמצאת במקום מרכזי למסחר ברובע דוחים את הבקשה.
1. יוסיפוף סימון 2. מר מגרפתא חנות מס' 14 בבזאר	1. מר יוסיפוף סימון א. הנ"ל ביקש לחכור את החנות מס' 14 בבזאר במחיר שקבע השמאי –340,000 לי. ב. החנות המבוקשת מיועדת לממכר מתנות וחפצי חן לתיירים. ג. ועדת האכלוס ביקשה מיום 9.8.77 איסרה את הבקשה. ד. מר יוסיפוף הפקיד –10,000 לי וביום 28.8.77 חתם על פרוטוקול הכנת חוזה והתחייב לחתום על החוזה ביום 9.9.77 ולשלם בעת החתימה השלום של –55,000 לי. ה. מר יוסיפוף לא עמד בתנאים עליהם התחייב בפרוטוקול ולא חתם על החוזה כפי שנקבע. 2. מר מגרפתא א. ביום 30.10.70 איסרה ועדת אכלוס הקצאת חנות למר מגרפתא למכירת טטיחים ומוצרים פרסיים. ב. ביום 25.4.71 נחתם חוזה שימוש חנות בין מר מגרפתא והחברה שלא יצא לפועל מסיבות שונות שחלקן קשורות בחברה. ג. ב – 5.2.72 הודיעה החברה על הקצאת חנות מס' 14 בבזאר (חנות ג' בבנין 26+). ד. מסיבות שונות נתאפשרה מסירת החנות רק בשנת 1974. ה. החל מתאריך 31.3.76 שנתה החברה מספר פעמים למר מגרפתא לבוא ולחתום על חוזה שכירות מקובל, הפונה סרב לחתום על החוזה וערער על התנאים שנדרשו. ו. במכתב מיום 13.5.77 הודיעה לו החברה כי מאחר ולא הופיע לחתימה על חוזה השכירות מבוטלת ההקצאה ובפגישה נוספת שהתקיימה עם הפונה הציעה לו החברה לרכוש את החנות בתנאים המקובלים. בפגישה שנתקיימה עם המנהל הכללי דחה מר מגרפתא את ההצעה לרכישת החנות והחברה הודיעה לו כי ההקצאה מבוטלת. ז. החנות הוקצתה בינתיים למר יוסיפוף. ח. בעקבות מכתב של מר מגרפתא מיום 28.8.77 בו ביקש לחכור את החנות הודיע לו מנכ"ל החברה ביום 1.9.77 כי החנות הוקצתה לפונה אחר. ט. בהתאם לפנייתו של מר מגרפתא לעו"ד ובהתאם לשיחה בין בא כחו המשפטי ועו"ד יונתן הכהן הודיע הפונה כי הוא מוכן לחכור את החנות בהתאם לתנאים המקובלים בחברה.	א. היות ומר יוסיפוף הנו עולה חדש ובהתחשב שהפקיד כסף. מחלקת האכלוס תכתוב למר יוסיפוף סימון כדי לבוא ולממש את זכותו תוך 10 ימים. ב. במידה ומר יוסיפוף לא יעמוד בתנאים הנדרשים תוך הזמן המוקצב מאשרים החכרת חנות מס' 14 בבזאר למר מגרפתא לפי התנאים המקובלים בחברה.

שם הפונה והבקשה	נימוקים והערות	החלטה
<u>משפחת עכטר</u> רכישת חנות מס' 15 בבזאר	משפחת עכטר מפעילה את חנות מס' 15 ברחוב תפארת ישראל בבזאר מיום 1.4.77. משפחת עכטר מעוניינת לרכוש את החנות בתנאי הרכישה הבאים: 1. תשלום מידי ע"ס -60,000 ל"י.עד -70,000 ל"י במזומן. 2. היתרה בתשלומים במשך שנתיים. משפחת עכטר שכרה את חנות מס' 15 ברחוב תפארת ישראל החל מיום 1.4.77. הפונה מפעיל את החנות למסחר דברי אמנות, פיסול, ציור וקרמיקה. <u>הערה</u>:שטח החנות - 45.10 מ"ר.	מאשרים החכרת חנות מס' 15 בבזאר למר עכטר כאשר: 20% במזומן. היתרה ב-24 תשלומים חדשיים שווים, בתוספת ריבית בנקאית ומסירת ערבויות מתאימות.
<u>משפחת פרוביזור</u> רכישת חנות מס' 6 בבכר בתי מחסה	משפחת פרוביזור מפעילה את חנות מס' 6 בבכר בתי מחסה למתנות וחמצי חן בשב"ד מאז 1.6.76. במכתבה מיום 3.8.77 פנתה אלינו המשפחה בהצעה לרכוש את החנות בתנאים מיוחדים: הלוואה מהחברה שתוחזר בתשלומים של -5000 ל"י לחודש. שטח החנות: 41.14 מ"ר.	מאשרים החכרת חנות מס' 6 בבכר בתי מחסה למר פרוביזור כאשר: 20% במזומן. היתרה ב-24 תשלומים חדשיים שווים בתוספת ריבית בנקאית ומסירת ערבויות מתאימות.
<u>אברהם קטרן</u> רכישת מחסן ברובע	החברה שלחה למר אברהם קטרן שיק ע"ס 2201.62 ל"י כהחזר בגין מקלט. מר קטרן החזיר את השיק לחברה וביקש להבטיח לו מחיר של 4.50 מ"ר מחסן. חשב החברה הסיב לו במכתב מיום 14.3.77 כי אינו יכול לקבל חזרה את השיק מאחר ואין לו כל בטחון כי אכן יאוכר לו מחסן, ומלבד זאת ודאי שלא יאפשרו לו מחסן במחיר 1972. מר קטרן ביקש כי וועדת אכלוס תחליט בדבר פנייתו.	דוחים את הבקשה.
[redacted]	למר [redacted] היתה הבטחת מחיר למי 750 ל"י/מ"ר לשטח של 50 מ"ר. א. מר [redacted] הוזמן לשלושה הצעי דירות אך לא בחר בדירה כלשהיא. ב. בתאריך 17.10.77 הודיע מר [redacted] כי לא מצא דירה מתאימה ומבקש את פקדונו. ג. בעקבות מכתבו מסרה החברה למר [redacted] את פקדונו בצרוף ההטבות בסך כולל של -99,500 ל"י. ד. לאחר פדיון הצ'ק ע"י הפונה; התחרט ובקש לרכוש את דירה מס' 8 בחצר האשורית עפ"י הקריטריונים המקובלים למבטיחי מחיר. מר ברקוביץ מסר לחברה צ'ק אישי בסך -99,500 ל"י שקבל מן החברה.	לאור הנחיות דירקטוריון החברה לבטל בכל הזדמנות אפשרית את מבטיחי המחיר דוחים את בקשתו של מר [redacted]

העתק: למשתתפים
חברי הדירקטוריון

רשם:
מיכל לוי

658

מר דרור

658

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה
ב ר ו ש ל י ם ב ע " מ

ירושלים, כט' בחשון תשל"ח
10 בנובמבר 1977

1090/4110

פרוטוקול ועדת התקשרויות מס' 31
מיום 7.11.77

נוכחים: ש. פלג
ד. צוקר
א. שגיא

נעדר: א. אברהמי

משתתפים: עו"ד י. שלום
ש. עדן
י. לרר
ל. רוזנברג
א. אקסלרד
י. בר-דור

על סדר היום:

1. אשור פרוטוקול מיום 16.10.77 (מס' 30)
2. הגדלת חוזה מס' 33(03/76) - גוש 33 - צפון - קבלן מ. ליפשיץ
3. הגדלת חוזה מס' 38(06/04/76) - שרותים ברחוב הכתל - קבלן מ. ליפשיץ
4. הגדלת חוזה מס' 36(18/01/75) - גוש 18 - קבלן מ. ליפשיץ
5. הגדלת חוזה מס' 31/06/001/71 - שפוץ דירת פן - קבלן ח. דרעי.
6. שונות.

(1) אשור פרוטוקול ישיבה מיום 16.10.77 - (מס' 30)

מאשרים את הפרוטוקול בכפוף לתקונים הבאים:

א) תקון בעמוד 2 סעיף 1 - די צריך להיות 160 ל"י, לשעה עבודה לטרקטור.

ב) להערתו של מר צוקר, לקבל כל בקשה להגדלת חוזה לפני הישיבה כדי ללמוד הבקשה, מחליטים: כי להבא כל בקשה חשלח עם נתוה לחברי הועדה לפני הישיבה.

(2) הגדלת חוזה מס' 33/03/76 - גוש 33 - צפון - קבלן מ. ליפשיץ

עיקר התוספות נובעות מתכנון. פרוט ההתייקרויות והתוספות לפי סעיפים להלן:-

(1) הריסת חדרים ישנים במבנה עץ חיים	35,000.- ל"י
(2) בנין מבנה חדש עבור עץ חיים, שלד בלבד	60,000.- ל"י
(3) בנין מבנה מתכנים עבור גוש 33 (המחירים מבוססים על מחירי היחידה בגוש 33).	120,000.- ל"י
(4) התייקרות לכל העבודות עד ספטמבר 1977 1,098,000.- ל"י אושר בחוזה 398,000.- ל"י	700,000.- ל"י
(5) דירה נוספת בגוש הנייל בחלק A מעל הקרדו 3500 ל"י/מ"ר × 100 מ"ר	350,000.- ל"י
(6) דירת שיפוץ נוספות וגלריה בקומת קרקע, בחצר עץ חיים, מבוסס על מחירי יחידה של גוש 33, סה"כ כ-205 מ"ר × 3,700 ל"י/מ"ר (מתוך הנייל מבצעים מיד עבודות חפירה, הריסות וחיזוקים בסך משוער של 486,000.- ל"י)	760,000.- ל"י
סה"כ	2,025,000.- ל"י
חוזה קיים	8,360,262.- ל"י
סה"כ חוזה לאחר הגדלה	10,385,262.- ל"י

2/.

ד. צוקר : מבקש שנושא התכנון חייב להיות סגור לפני הבצוע כדי למנוע תוספות כאלה במהלך הבניה.

ש. פלג : מבקש לעשות הערכה מה כולל הפרוייקט הנ"ל.

ה ח ל ט ה: א) מאשרים הגדלת החוזה בסך של 2,025,000 ל'.
ב) מבקשים ממשרד הפיקוח להמציא פרוט כולל של הפרוייקט (מס. היחידות ואומדן העלות).

(3) הגדלת חוזה מס' 76/04/06(38) - שרותים ברחוב הכתל - קבלן מ. ליפשיץ

לפי פרוט להלן:

א) עבודות חוזה - הפרש בכמויות	71,435.- ל'
ב) עבודות נוספות מבוססות על חוזה	73,352.- ל'
ג) עבודות הכנה לאורור המנהרה.	111,672.- ל'
ד) התייקרויות לתקופת הבצוע	35,000.- ל'
סה"כ	291,459.- ל'
פחות עבודות שלא בוצעו	112,200
סה"כ הגדלה	179,259.- ל'

ש. פלג: העבודה מתחלקת בין שני סעיפי תקציב:

א) מנהרת השרותים המבוצעת ע"י ממון משותף. עירית ירושלים, משרד הדתות והחברה.

ב) מינהרת שרותים ברחוב הגיא שכל המימון מתקבל ממשרד האוצר, משרד השיכון והעירייה, ולא מתקציבי החברה. והחברה משמשת כקבלן בלבד.

עפ"י האמדן סכום ההגדלה המבוקש הינו סופי וכולל תוספת יוקר והתייקרויות.

ה.ח ל ט ה: מאשרים הגדלת החוזה בסך -.179,259 ל'.

(4) הגדלת חוזה מס' 75/01/16(36) - גוש 10 - קבלן מ. ליפשיץ

לפי הפרוט להלן:

א) חנויות	764,000 ל'
ב) בי"כ מרוקאי	571,366 ל'
ג) 5 דירות - פרנקל	180,000 ל'
ד) 20 דירות מרקו	206,300
סה"כ	1,721,666 ל'

לדר : א) החוזה המקורי של חנויות כולל טיח מיוחד.
ההפרש נובע עקב עדכון מדידות בעת הבצוע לעומת האומדן. והשפוץ יקר.
(10 חנויות - סה"כ 1,200,000 ל' בערך 120,000 ל', לחנות).

ש. פלג: ב) לענין שיפוץ ביכ"נ המרוקאי נכלל בטפול ועדה המורכבת מאגף תקציבים - משרד האוצר והחברה לבניית בתי כנסת ומוסדות, ולכן משתתף החברה ב-25% מערך, והיתרה תתקבל מהעדה המוגרבית היהודית המוצגת ע"י מר עקיבא אדולאי - סגן ראש העיר.

ג) עלות 5 דירות חדשות - ערנקל -.2,500,000 ל, מתוך סכום זה הוצאות הארכיאולוגיה הגיעו לסך -.720,000 ל (אשר לפי הסכום עם האוצר ייחשבו כמענק).

לפי האומדן, סכום ההגדלה המבוקש הינו סופי.

(5) הוצאות עפר מהטרמינל

הנושא נדון בישיבה הקודמת ובה זכה במו"מ, הקבלן אבנר לוי. בינתיים, חלה עלית מחירים בגלל העלאת מחירי הדלק, ולכן הוצא מכרז חדש. קבלנו הצעות חדשות מהקבלנים.

אבנר לוי	22.60 ×	10,000 מ"ק	-.226,000 ל.
טימן טוב	23.- ×	10,000 "	-.230,000 ל.
מ. ליפשיץ	23.50 ×	10,000 "	-.235,000 ל.

ה ח ל ט ה: מאשרים מסירת העבודה לאבנר לוי.

(6) הגדלה חוזה שיפוץ דירת פן - קבלן ח. דרעי

אקסלרד : תוך כדי עבודה התברר שישנה עבודה נוספת. נתגלו חלקים בלתי יציבים כגון הריצוף שהיה מונח על חמר המילוי וכתוצאה מכך ההל שוקע. לכן, הורד הריצוף ומכסים בשכבת בטון, ועל זה מרצפים מחדש.

ה ח ל ט ה: לאשר ההגדלה בסך 31,000 ל.

(7) שונות:

חברת "בתים" זכתה בבניין B. בשבוע האחרון נתעוררה בעיה והיא גוון האבן. בחוזה כתוב שגוון האבן ייקבע על סמך דוגמאות שיכין הקבלן והארכיטקט יאשר.

בסיור קבלנים שנערך, שוער הקבלן שהאדריכל אישר סוג וגוון של אבן מסויים. הקבלן הזמין בהתאם, והציג במכרז את שהוא הכין לגבי המחיר. הגוון הוא לבן. מסתבר, שהאדריכל לא התכוון לגוון הלבן אלא לאדמדם.

יש לציין שלפי ההסכם הקבלן היה צריך להכין דוגמא, ואת הדוגמא היה צריך לאשר האדריכל. הקבלן מודיע, כי סוג האבן המסויים הזה יעלה בהוצאה נוספת שלא נלקחה בחשבון בעת הגשת המכרז, וכדי לזכות בעבודה, הציע מחירים זולים ביותר.

י. לרר : לדעתו, החברה לא צריכה לשאת באחריות של אגורה אחת.

באם האדריכל הטעה, עליו יהיה לשאת בהוצאות.

שמשון : מסתמך על סעיף 12 לתנאים הכלל יים למכרז ובו כתוב במפורש שהסברים ופרושים ינתנו בכתב. ולכן, הקבלן אינו יכול לבא בדרישות נוספות.

עו"ד שלום עפ"י ההסכם הדברים נכונים. אך ישנו מו"מ לקראת חוזה, ואלו דברים שנאמרו בע"פ, וזה מחייב. ובאם נגיע לבית-המשפט, יתכן והקבלן יזוכה מבחינה משפטית.

ה ו ח ל ט לפעול עפ"י החוזה והנוהלים. ולחייב בניית אבן לפי הגוון שקבע אותו האדריכל.

מאחר והאדרי קבע כי האבן תהיה בגוון אדמדם ולא לבן - תבוצע הבניה באבן בגוון אדמדם. ובאם כתוצאה מכך תהיינה הוצאות נוספות שנבעו מאי הבנה בין הקבלן האדריכל ומש' הפיקוח, ישא בהוצאות אלה אחד משלושת הגורמים הנ"ל.

רשמה: מ. אנקור.

העתק: למשתתפים:

משרד הפנים
המחלקה לעיריות
ולמועצות מקומיות
י ר ו ש ל י ם

א' בכסלו תשל"ח
11 בנובמבר 1977
3671/14

אל: שר הפנים כיו"ר ועדת השרים לענייני ירושלים

הנדון: שיקום ביתכנ"ס "החורבה"

א) בישיבת הדירקטוריון של החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים, נמסר דו"ח קצר וכללי בדבר אפשרות לשיקום ביכנ"ס "החורבה".

ב) בביקורי היום בחברה - בהזדמנות ישיבת ועדת המאזן - נמסר לי ע"י מנכ"ל החברה, לפי בקשתי, פרטים נוספים כדלהלן:

ראש העיריה, מר טדי קולק, הודיע ששר צ'ארלס קלור מוכן לתרום עד 15 מיליון ל"י, בתנאי, למטרת שיקום ביהכנ"ס "החורבה". יתרת הסכום תושלם ע"י משפחת עו"ד סלומון.

מסתבר שיטפלו במרוייקס זה: שר הבינוי והשיכון, החברה לשיקום הרובע, ראש עיריית ירושלים, קרן ירושלים, משפחת סלומון.

ג) לפי דעתי, אותה חויתי בישיבת הדירקטוריון, ענין זה צריך להיות בסמכותה של ועדת השרים לענייני ירושלים.

ד) יש לי יסוד להניח, כי ראש העיריה כיו"ר "קרן ירושלים" אינו מעונין לשקם את ביכנ"ס "החורבה" ולהעסידו על תלו מחדש על חורבותיו, אלא סמוך לשטח הקודם. שכן משך כמה שנים נלחמתי נגד עמדת מר קולק, להחכיר את שטח "החורבה" ל"קרן ירושלים". שלש פעמים הצלחתי להעביר החלטה בדירקטוריון נגד עמדת מר קולק. ברם בישיבת הדירקטוריון שהתקיימה ערת"ש השל"ח, בהשתתפותו של ראש העיריה, נשארתי לבדי בפיעום.

ר"ב "ידיעות אחרונות" מ"מ בחשרי ש"ד בו פירסם מר מנחם ברש, פיזמונו, בנושא זה.

ה) לאור האמור לעיל, נבשים לב לעובדה שביכנ"ס "החורבה" נחקדש בקדושה יתירה ע"י הדורות האחרונים, אני מציע שהיכנס לקובי הקורה ולא להשאיר המיפול בבנין היסטורי ומקודש זה בידי "שושבינין" שציינתי לעיל.

בברכת ירושלים השליטה

דב רוזן
מנהל המחלקה

העתק: למנכ"ל

ירושלים, א' כסלו תשל"ח
11 בנובמבר 1977

1129/4121

לכבוד
עו"ד א. לנקין
מר ד. רוזן
ד"ר פ.י. יעקוב
מר ש. פלג

ח"ה,

הנדון: סדר יום לישיבת וועדת מאזן
מיום 11.11.77

1. אשור פרוטוכליט מיום 26/8/77 ומיום 2/9/77.
2. קביעת לוח זמנים להבנת הדו"ח הכספי ליום 31/3/77.
3. סיוטה לסווג השקעות המדינה בחברה.
4. קביעת שכר טרחה לרואה-חשבון.
5. שונות.

בכבוד רב,
מישל לוי
מזכיר החברה

העתק: מר מ. ברזילי
מר ש. וינוגרד
מר א. רון
מר ע. לביטוב
מר ג. אשייג
מר ל. רוזנברג

[illegible], N. [illegible]
[illegible] [illegible]

[illegible]

[illegible]
[illegible] A. [illegible]
[illegible] T. [illegible]
[illegible] [illegible]
[illegible] M. [illegible]

[illegible],

[illegible]: [illegible]
[illegible]

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

[illegible]

[illegible]

[illegible]
[illegible]

[illegible]
[illegible] T. [illegible]
[illegible] T. [illegible]
[illegible] [illegible]
[illegible] [illegible]
[illegible] T. [illegible]

[illegible]