מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

בניה כפרית - יהודה ושומרון עירונית

12.85 - 3.86

3-12

תיק מס.

3-12

מחלקה

משרד

לעניין כל
הנושאים המפורטים
אין לנו
עניין

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

מ ז כ ר

אל: מר אלי נטע מנכ"ל

מאת: עזרי רז

הנדון: בנות עלמין - ארוזאלם

התאריך: 25.3.86

תיק מס':

נשלח 30.3.86

בהמשך לפגישתנו מ 2 במרץ
בנדון נתקבלו 2 מכתבים
מהמועצה המקומית ומלשכת
השר לענייני דתות - (על המכתבים
רק מעבר כסים)
הנני מעביר אליך לעיונך,
במידה ויש הלכה הנוגעת לשר הנוגע
במשרד. אנא הודיעני.

בברכה
עזרי רז

מקף 1010

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
האגף לתכנון והנדסה

תאריך: כא' אדר א' תשמ"ו
2 מרץ תשמ"ו

לכבוד
מר עדי צוקרמן
מנהל מחלקה הנדסית טכנית
אריאל - 44805
דאר נע אפריים

א.נ.,

הנדון: סכום פגישה עם מנהל מועצת תכנון עליונה.

בסכום הנדון, בנושא בית עלמין, לא הוחלט שמשרד הבינוי והשכון ישא באחריות לתכנון בית עלמין, מלבד מיקומו בתכנית המתאר.

נושא זה איננו באחריותנו ולא מתוקצב על ידינו לכן יש לתקן את הסכום בנושא בית העלמין בהתאם.

ב ב ר כ ה,

דן רז
אדריכל ראשי

העתק:
אינג' א.סורוקה - מנהל אגף תכנון והנדסה
מר רון נחמן - ראש המועצה
אדר' שלמה מושקוביץ - מנהל לשכת התכנון
מר יהודה נהרי - מ.מ.י י-ם
ז.שוורץ משרד זילברמן - ת"א
אדר' [illegible]

אריאל

מועצה מקומית אריאל

תאריך 17 במרץ 1986
מספר: הנ/111

25/3/86

לכבוד
אדרי דן רז
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

נכבדי,

הנדון : סיכום פגישה עם מנהל מועצת תכנון עליונה

בהמשך למכתבך בנדון, ובהמשך לסיכום - נראה לי כי אם משהב"ש לא ישא באחריות התכנונית - מי כן ?

כל זמן שלמשהב"ש יש אחריות תכנונית לגבי תכנית האב/ הפרוגרמה/ הביצוע לדעתי אתם אחראים לאתר שטח לבית עלמין ולפעול לידי כך שמשרד הדתות יתקצב את נושא התכנון והביצוע.

אודה לך בעד פעולתך בנושא זה.

בברכה

עדי צוקרמן
מנהל מחי הנדסית תכנית

העתקים : מר רון נחמן - ראש המועצה
אינג' איתן סורוקה - ראש אגף הנדסה
אדרי שלמה מושקוביץ - מנהל לשכת תכנון
מר יהודה נהרי - מינהל מקרקעי ישראל - ים
זיגו שורץ - מינהלת הפרוייקט, ת"א
תיק פרוגרמה 86

ד. נ. אפרים * טלפון: 9366436, 9366077, 9366439 * מיקוד 44805

המינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
קצין מטה פנים
לשכת התכנון המרכזית

בית אל: ת.ד. 16
טל: 961997
962304

الادارة المدنية لمنطقة يهودا والسامرة
ضابط الادارة للشؤون الداخلية
دائرة التنظيم المركزية

סימוכין: 2021
الاشارة:

תאריך: ט' באדר ב' תשמ"ו
التاريخ: 20 במרס 1986

25/3/86

לכבוד
אדר' דן רז
האגף לתכנון והנדסי
משהב"ש-משרד ראשי
דרך ג'ראח
ירושלים

הנדון: בית עלמין באריאל
2.3.86

ברצתי נושא האחריות להקמת בית עלמין בישובים במשרד הפנים.

עקרונית הרשות המקומית אחראית על הקמת בית העלמין אבל משתתפים אתה גורמים אחרים. במקרה זה נראה לנו שמשהב"ש אשר הקים בישוב הכל, צריך להשתתף בתשתיות לבצוע בית עלמין.

לפי הבנתנו בית עלמין חשוב לפחות כמו בריכת שחיה, בית ספר, מבנה המועצה וכו'.

לטיפולכם אודה.

ב ר כ ה ,

אדר' שלמה מושקוביץ
מנהל לשכת התכנון

העתקים: קמ"ט פנים
רון נחמן
שמואל קלינר
רע"נ תשתית
תיק אריאל מתאר

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
האגף לתכנון והנדסה

תאריך: ט' אדר ב' תשמ"ו
20 במרץ 86

לכבוד
מר שטנר, מנהל כללי
חברת שיכון ופיתוח בע"מ
רח' הארבעה פינת ארניא - הקריה,
תל - אביב.

א.נ.,

הנדון: הצבת יצירת אמנות במרכז מסחרי אריאל

בהמשך לסכום הדברים עם אינג' א. סורוקה מנהל אגף תכנון והנדסה, אני מודה לך בשמי ובשם הועדה לאמנות בבניה על הענותך להשתתף במימון הצבת פסלו של יצחק שמואלי במרכז שנבנה על ידכם באריאל.

בכדי שנוכל להכין חוזה עם האמן אבקשך לאשר בכתב נכונותכם להעביר סך של 10,000 דולר בשקלים לגזברות המשרד.

ב ב ר כ ה,

דוד אדריכל ראשי
יו"ר הועדה לאמנות בבניה.

העתק:
מר א. נטף - מנהל כללי
מר ד. בן יהודה - חשב המשרד.
מר א. סורוקה-מנהל אגף תכנון והנדסה
מר י. ליש - סמנכ"ל חב' שו"פ בע"מ
גב. ש. אפפל - מזכירת הועדה.

17.3.86

מנואל
ביקורת

משרד השיכון

הקמת עמנואל

הוועדה דנה בדו"ח מבקר המדינה על הקמת העיר עמנואל שבשומרון ושמעה הסברים ותגובות מפי מנכ"ל משרד השיכון, היועצת המשפטית ופקידים בכירים במשרד.

1. ריכוז ממצאים:

1.1 המשרד אישר לחברת "כוכב השומרון" להקים את עמנואל במעמד של חברה משכנת. בעקבות זאת ניתן לה לבנות במסגרת פרוגרמת המשרד כמקובל בבנייה באמצעות חברות. האישור ניתן בלא שנבדקה די הצורך כשירותה למלא משימה זו. החברה לא עמדה בקריטריונים של המשרד, באשר לא היה לה ניסיון בתחום זה ולא היה בידה כדי להוכיח, כי גמרה לבנות ואיכלסה לפחות 100 יחידות דיור.

1.2 המשרד חתם על הסכם עם החברה וקבע עמה תנאים, שאינם מקובלים בהסכמים עם חברות בנייה אחרות, במיוחד לגבי תנאי תשלום וחישוב התייקרויות. בתנאים אלו נכללו הטבות ניכרות לחברה. בהסכם זה ראה המשרד לנכון לצמצם במידה רבה את חלקו בפיקוח על החברה.

1.3 המשרד מסר לחברה את האחריות לביצוע עבודות התשתית - חיבור היישוב למערכות תשתית ארציות - ומימן על פי מחירים מוסכמים את מלוא עלותן. המשרד הרחיב במידה רבה מאוד עבודות תשתית אלה בהוסיפו עבודות בתוך תחום הבינוי של היישוב. בכך הגדיל במידה רבה את מימון העבודות מסוג זה מאוצר המדינה.

1.4 בשלב יותר מאוחר אמנם סיכם המשרד עם החברה, שהיא תחזיר חלק מהשקעותיו; אולם סיכום זה היה חלקי ולא התייחס לעבודות התשתית בקשר להקמת מוסדות הציבור.

1.5 המשרד ביצע באמצעות החברה עבודות תשתית במאות מיליוני שקלים. הביקורת הצביעה על חישובים בלתי נכונים בחשבונות שהגישה החברה ושולמו על ידי המשרד, בלא שהתבססו על כמויות עבודה

1.5 המשרד ביצע באמצעות החברה עבודות תשתית במאות מיליוני שקלים. הביקורת הצביעה על חישובים בלתי נכונים בחשבונות שהגישה החברה ושולמו על ידי המשרד, בלא שהתבססו על כמויות עבודה בפועל, ועל שיערוך תשלומי ביניים לצורך ניכויים. כן זיכה המשרד את החברה במע"מ בשיעור של 15% בעבור תשלומים, שבוצעו בתקופה, שבה השיעור לא היה אלא 12%; סכום היתר ששילם המשרד בגין מע"מ הסתכם בכ-10 מיליון שקל במחירי נובמבר 1984.

1.6 המשרד קבע תנאים לתשלום השתתפותו בהוצאות הפיתוח הכללי, שביצעה החברה ביישוב. בהתחשבנות בין החברה לבין המשרד לא העמידה החברה את המשרד על כך, שכבר ביצע תשלום בסך של כ-140 מיליון שקל, במחירי נובמבר 1984. כתוצאה מכך שילם המשרד אותו סכום פעמיים. הדבר נודע לו רק בעקבות הביקורת, והוא נקט צעדים להחזרו. אשר להשתתפות המשרד בהוצאות הפיתוח הכללי ל"בנה ביתך", הצביעה הביקורת על תשלום גבוה ביחס ליחידת בנייה, מעבר לסטנדרטים של המשרד.

1.7 הדיווח על התקדמות הבנייה היה במקרים לא מועטים בלתי נכון: כתוצאה מכך הוקדמו תשלומים לחברה.

1.8 המשרד אישר השתתפות בבניית שני בתי ספר יסודיים וכן מבנים נלווים לבנים ובנות בנפרד. סכום ההשתתפות התבסס על חוזה בין החברה לבין קבלן בנייה. התברר, שהמשרד שילם לפי מסמך שהוגש מאוחר יותר ושהיה זהה בפרטי העבודה לחוזה הראשון, אך בערך כספי גבוה יותר. לא נמצאה החלטה תומכת ומנומקת לשינוי זה, אשר לא נרשם בספרי החשבונות של המשרד. התשלום הנוסף לפי המסמך הסתכם בכ-437 מיליון שקל, במחירי נובמבר 1984. ההסבר שנתן המשרד לתשלום זה, לא היה סביר ולא הניח את הדעת.

1.9 המשרד אישר הקמתם של מספר רב של מוסדות ציבור וחינוך והשתתף במימון בנייתם. מחיר הבנייה, שנקבע כבסיס להשתתפותו, היה גבוה מזה, שעל פיו התבסס התשלום לגבי מוסדות ציבור במקומות אחרים בארץ. ממצאי הביקורת הצביעו על כך, שהחברה קיבלה כספים מעל המוסכם עמה, אם על

ידי חשבונות שאינם מבוססים ואם בשל הגדלת שטח המוסדות.

2. <u>מסקנות הוועדה</u>

2.1 מנכ"ל משרד השיכון הסביר לוועדה כי בחירת חברת כוכב השומרון, כמקימת עמנואל, למרות שלא עמדה בקריטריונים כל חברה משכנת, נבעה מהצורך לפתור את בעיות הדיור של האוכלוסיה החרדית, אוכלוסיה אשר הסכימה לשתף פעולה רק עם גורם המזוהה עם השקפותיה. לפיכך, לא עמדה בפני המשרד אפשרות בחירה מקובלת בין חברות משכנות. הוועדה מאמצת את עמדת המבקר, כי משרד השיכון שגה בבחירת חברת כוכב השומרון לחברה המשכנת בעמנואל, בלא שנבדקה די הצורך כשירותה למלא משימה זו. בינתים הוכרזה החברה כפושטת רגל ומונה לה כונס נכסים.

2.2 הוועדה רואה בחומרה רבה את תשלומי היתר ששילם משרד הבינוי והשיכון לחברה המשכנת, בתמורה לבניית בתי הספר בעיר, בסכום העולה על מיליון דולר.

2.3 הוועדה רושמת לפניה את הודעת מבקר המדינה, כי פנה בעניין התשלומים הנ"ל ליועץ המשפטי לממשלה והצביע בפניו, בהתאם להוראת סעיף 14 ג' לחוק מבקר המדינה, על חשש למעשים פלילים.

2.4 מנכ"ל משרד השיכון דיווח לוועדה על התביעות שהגיש המשרד לכונס הנכסים של חברת השומרון, להחזר תשלומי היתר ששולמו. ההתחשבנות בנושא זה עוד לא הסתיימה.

2.5 הוועדה קובעת, כי הפיקוח של המשרד על פעולת החברה, בביצוע הפרוייקטים השונים ומערכת ההתחשבנות עמה, היו לקויים. הוועדה רואה בחומרה את העובדה, כי לא נחתם חוזה מסגרת בין המשרד לחברה במשך שנה וחצי מיום שהחלו העבודות בשטח. הוועדה שמעה ממנכ"ל משרד השיכון, כי עובד המשרד שהועסק בפיקוח על הבנייה פרש מתפקידו, בעקבות דו"ח המבקר.

2.6 הוועדה התרשמה מהסברי המשרד לפיהם נקבעו בהסכם עם חברת כוכב השומרון תנאי תשלום מועדפים על אלו המקובלים בהתקשרויות בין המשרד לחברות בנייה.

2.7 הוועדה התרשמה מהסברי המשרד לפיהם מספר מוסדות הציבור ושטחם וכן המחיר שאישר המשרד עבור כל מטר מרובע בבניית מוסדות ציבור, לא חרגו מהמקובל בהקמת ישובים ע"י משרד השיכון.

2.8 הוועדה סיירה בעיר עמנואל והתרשמה מהיקף הבנייה וממראות המפעל.

.3 <u>ה ח ל ט ו ת</u>

בעקבות ממצאי מבקר המדינה ולאור מסקנות הוועדה מחליטה הכנסת כדלקמן:

3.1 הכנסת מבקשת מהיועץ המשפטי לממשלה או שר המשטרה לדווח לוועדה ולמבקר המדינה על תוצאות החקירה בתלונה הנזכרת לעיל, באשר לתשלום של כמיליון וחצי דולר שהעביר מבקר המדינה בקשר לביקורת שערך בעמנואל ובמשרד הבינוי השיכון.

3.2 לאור התוצאות של בחירת כוכב השומרון כמקימת העיר עמנואל, קובעת הכנסת, כי בעתיד יוקם ישוב עירוני רק ע"י חברה משכנת העומדת בכל הקריטריונים, ובפרט הנסיון המקצועי והיכולת הפיננסית. על המשרד למסד הקריטריונים לחברות משכנות בכללים מטעם השר שיפורסמו ב"רשומות".

3.3 על משרד השיכון להסיק מסקנות ארגוניות מדרך תפקודו במהלך הקמת העיר עמנואל ולקבוע נוהל חדש שיבטיח מערכת בקרה נאותה על מפעלי בנייה שבאחריותו, ובכלל זה על החברות המשכנות. על המשרד לפעול להחזיר לעצמו את כל תשלומי היתר ששילם, לרבות הצמדה וריבית.

3.4 על משרד השיכון לדווח לוועדה ולמבקר המדינה על יישום החלטות הכנסת, עד יום כ' באדר ב' התשמ"ו - 31.3.86.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

היחידה לבינוי ערים

תאריך: 12.3.86

אל: מר י. נהרי, הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש,
מינהל מקרקעי ישראל

הנדון: קריית המדע באריאל

סימוכין: מכתבה של הגב' ד. גוימן מיום 11.2.86

בהמשך למכתבי מה-1.2.86 ברצוני להבהיר שאין אנו מתנגדים להקצאת השטח לחברת מבני תעשיה.

גבולות השטח המיועד לקריית המדע תואמו עם משב"ש בעבר (ראה המפה המצורפת למכתבי הקודם).

על מנת למנוע עימותים מיותרים אבקשך להורות לחב' מבני תעשיה לתאם עמנו את כל יתר שלבי התכנון והפיתוח.

בברכה,

אדר' ס. אלדור
ממונה על תכנון ערים

העתק: מר א. נטף, המנהל הכללי
גב' ד. גוימן, מבני העשיה

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277617

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים, כ"ח אדר א' תשמ"ו
9 מרץ 1986

סכום דברים מישיבה בנושא
מועצה מקומית אריאל מ-16.2.86

א. נטף, ב. רון, עדי, ש. צימרמן

הסכום שלהלן מורכב מסכום אצל המנכ"ל ואצל מר א. סורוקה שהתקיימו באותו תאריך.

1. התחלות בנייה - מותנה בהיענות החברות לבנייה. אין מגבלת תקציב בהפעלת חברות.בשנת 1985/6 יותחלו 72 דירות.

2. הכנת תשתיות להתחלות בנייה חדשות - מותנה בקצב התחלות הבנייה.

3. מערכת טהור שפכים - יש צורך לבצע רק חלק ממערכת הטהור בתוך השנתיים.

4. בצוע בריכת מים - הבריכה תבוצע בהתאם לצרכים. הנושא נבדק עם מינהל המים ועשויים להיות פתרונות אחרים.

5. בצוע הכביש לקרית המדע - הכביש יבוצע כאשר קרית המדע תהיה בשלב של גמר השלד.

6. פתוח המרכז העירוני מעל אשל שומרון - התכנון בלבד ע"י משב"ש, השטח נמסר למבני תעשיה.

7. כביש הכניסה הקבוע לאריאל - בשלב זה סודרה הכניסה הנוכחית.

8. תקוני כביש מאלקנה לאריאל - יבוצע לאלחר ע"י מע"צ.

9. אשקובית - המועצה תגיש למחוז ולאגף נכסים ודיור תוכנית מפורטת.

10. מתנ"ס - נמצא בתכנון. בשלב זה אינו כלול בפרוגרמה לבצוע.

11. ביה"ס יסודי שלישי וגני ילדים - הנושא באחריות ובטפול משרד החינוך.

12. קליטת עולים - המועצה תגיש תוכנית מפורטת כאמור בסעיף 8.

רשמה: ש. צימרמן.

העתק: נוכחים
א. סורוקה
י. מאירי

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיור
ירושלים

לשר הבינוי והשיכון

לשר הבינוי והשיכון

לשר הבינוי והשיכון

לשר הבינוי והשיכון

9/3

אין

לתי

מי סלים מעורב בל
ושיבה אבל ושל אינה ובדר
לא היה לעם והיה סלים
מה שיבה אבל בלא רוב
הסעיפים בין הביקר אומן

בברכה

שפה

4.3.86

משרד הבינוי והשיכון

אגף נכסים ודיור

תאריך: 4 במרץ 1986

סכום דברים מישיבה בנושא

מועצה מקומית אריאל מ- 16.2.86

א. בטף, ב. רון, עדי, ש. צימרמן

הסכום שלהלן מורכב מסכום אצל המנכ"ל ואצל מר א. סורוקה שהתקיימו באותו תאריך.

1. התחלות בנייה - מותנה בהיענות החברות לבנייה. אין מגבלת תקציב בפעלת חברות. בשנת 1985/6 יותחלו 72 דירות.

2. הכנת תשתיות להתחלות בנייה חדשות - מותנה בקצב התחלות הבנייה.

3. מערכת טהור שפכים - יש צורך לבצע רק חלק ממערכת הטהור בתוך השנתיים.

4. בעלת הבריכה אומר - הבריכה מבוצעת בהתאם לדרישות הנשא ביפו עם "הלל בלים ומשלים לדיות שאינן אמיתיות.

5. ~~מדיניות ההנחה מים בקרבת המרעערבים - חבריפה תבטיח~~. הכביש יבוצע כאשר בעבור הכביש לקרית המנוע. - קדית המדע תהיה בשלב של גמר שלד.

6. פתרון המרכז העירוני מעל אשל שרמודן - התכנון בלבד ע"י משב"ש, השטח במסר למבני תעשיה.

6. כביש הכניסה הקבוע לאריאל - בשלב זה סודרה הכניסה הנוכחית.

7. תקוני כביש מאלקנה לאריאל - יבוצע לאלתר ע"י מע"צ.

8. אשקוביות - המועצה תגיש למחוז ולאגף נכסים ודיור תוכנית מפורטת.

9. מתב"ס - במצא בתכנון. אינו ~~מתוקצב לביצוע~~. בשלב זה. כלל בהפלגתיה לבצוע.

10. ביה"ס יסודי שלישי וגני ילדים - בטפול משרד החינוך. קיים בהתחלה

11. קליטת עולים - המועצה תגיש תוכנית מפורטת כאמור בסעיף 8.

רשמה: ש. צימרמן.

העתק: נוכחים
א. סורוקה
י. מאירי

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277211

מועצה מקומית עמנואל

בסד כ"ח באדר א' תשמ"
9 במרץ 986

סימוכין: 486/14

14 -03- 1986

לכבוד
מר אליהו מירב
יו"ר המועצה
כ א ן

א.נ.,

הנדון: מתקן טיהור

הריני מתכבד להביא לידיעתך בשמחה שהקבלן שהיה צריך לבצע את עבודות המסגרות השונות במתקן הטיהור, ביצע בשבוע שעבר את העבודות על הצד הטוב ביותר לשביעות רצונו המלאה של מר מינצקר מתה"ל וכרגע אין שום גליפה של שופכין ממתקן הטיהור לכוון הנחל וכפי הנראה שתוך ימים ספורים ענין המשאבה יבוא על תקונו ועד כמה שהבנתי את הענין קק"ל ותה"ל אינם אשמים בנושא שהתעכב אלא אך ורק הקבלן שקבל על עצמו לבצע העבודה ולא בצע בזמן. הנני לציין שבמכתבי מתאריך 16.2 האצבע המאשימה הופנתה לעבר הקבלן ולא קק"ל ותה"ל שרואים את בעית מתקן הטיהור באור משותף עם המועצה המקומית.

אנו מקדמים בברכה כל פעולה קונסרוקטיבית במציאת פתרון הולם לאי זיהום נחל קנה ועל כולם תבוא הברכה.

בכבוד רב,

ברוק דב
מנהל עבודות

העתקים:
נ' סאס - מנהל החבר - אשתאול
צבי אבני-מנהל איזור ההר קק"ל יער השלום
ראש המנהל האזרחי
✓ מנהל משרד השיכון
מנהל משרד הבריאות
מנהל רשות שמירת הטבע
גבי גפני - מנהל אגף איכות הסביבה, ר.ש.ט.
קמ"ט בריאות
קמ"ט חקלאות
מועצה איזורית שומרון
מינצקר - תה"ל, ירושלים

עמנואל רח' הנרא 26 44854 טל' 052-421422

תא תא 270 4008363
תלאביב 102 6 1425

מר אלי נטע מנכ"ל משרד השיכון
ירושלים

שלום רב
להלן ציטוט ממכתבו של מר א שמואלי מנהל משרד החינוך אל בינוי מוסדות חינוך .
1. מר שניאור שמחה מנהל המחלקה לבינוי הודיעני שבמשרד השיכון שוריין תקציב בסך 12 מיליון דולר להקמת מוסדות חינוך שהם שוה ערך לבנין 200 כיתות
אנחנו דורשים ממשרד השיכון לכלול את ארצאל בבניית 12 הכיתות המבוקשות על ידכם ובדעתנו להדגיש בבנייתו הנחיצות לבניתן לקראת שנה"ל תשמ"ז
2. משרד החינוך על דעת שר החינוך מעולם לא בנה מעבר לקו הירוק אלא רק משרד השיכון
אודה על התערבותך לצורך הבהרת הנושא וכן להפשרת התקציבים לבניה באלתר
בברכה רון נחמן - ראש מועצת ארצאל

סך נבדק ~~12 200 12~~ 12

6.1

המנהל האזורי ליהודה ושומרון
קמ"ט שמורות טבע

כב' אדר א' תשמ"ו
3 במרץ 1986

לכבוד
נתן סאס
מנהל חבל אמיכז
קק"ל

שלום רב,

הנדון: שפכי עמנואל לנחל קנה.

א) אני מודה לך על הציון עבור חשיפת הלב.

ב) לעצם "רמת הבדיקה" אותה מכנה אתה בסמכתך (מ-12.2.86) "נמוכה", להלן מספר עובדות:

1. בביקורתם של השקם האזורי, נמחלי כהן ופקח ניטור נחליט, ניטים קטם, במהלך חדש יבוהר עמדו על כך כי מוקן הביוב אינו מועל כראוי ובאפיק הנחל - בסמוך למוקן, הצטברה בוצה וביוב.

2. ביום 24.2.86 סיירתי באזור נחל קנה (יחד עם הפקח האזורי, נמחלי כהן ועורך סקר הנוף כרשות שמורות הטבע, מנחם טרקוס) ליד מתקן הביוב מבטנו את מר ברוק (מהמועצה המקומית עמנואל) ומר יוסי נמיה. האחרון היה עסוק בטעול ובתקון המכונות במתקן. ללמדך - לא הכל כשורה.
מכל מקום, באפיק הנחל, בסמוך למוקן הצטברה בוצה והביוב היו מזוהמים ועכורים. (קצת מזרחה מנקודה זו, לפני "המטרעות" שפכי עמנואל לנחל קנה, ניתן להבחין במי נגר שמונות צלוליים וזכים). קבלנו הבטחה מפי ברוק ומר יוסי נמיה לא לסכור את מוכן בורות הסביגה לאפיק ולשאוב את הבוצה והביוב שהצטברו בסקע הסמוך למתקן.

3. בתאריך 1.3.86, חזרתי לאזור נחל קנה: באפיק עדיין "שוכנת" הבוצה ואת "מוכן" בורות הסביגה ששכו המחזיקים לאפיק הנחל.

ג) אם "שליחת מכתב בהפוצה כה גדולה שיוכרת מעולה בירוקרטיה והרגשה של זאביב זאביב" (ככתוב במכתבך מ-12.2.86) חביא את התוצאות הבאות:

1. טעול נאות ויעודי במתקן הביוב.
2. טילוק הסכנה המרחפת על הושבי מישור החוף העלולים לאכול מים מזוהמים.
3. השקט קיומם ושלומם של הדגים והצומח בנחל.

הרי שבאנו על שכרנו.

בברכה

שמול יעקב
קמ"ט שמורות טבע

העתק: מר ז. בירק - מנכ"ל רשות שמורות הטבע
ראש המנהל האזורי
רע"ן מו"פ
מנהל מחוז השכון
מנהל מחוז הבריאות
קמ"ט בריאות
קמ"ט מים
קמ"ט הקלאות
מועצה המקומית עמנואל

המנהל האזורי ליהודה ושומרון
קמ"ט שמורות טבע

כב' אדר א' תשמ"ו
3 במרץ 1986

לכבוד
נגן סאס
מנהל חבל המרכז
קע"ל

שלום רב,

הנדון: שפכי עמנואל לנחל קנה.

א) אני מודה לך על הציון עבור חשומת הלב.

ב) לעצם "רשת הבדיקה" אותה מכנה אתה במכתבך (מ-12.2.86) "נמוכה", להלן מספר עובדות:

1. בביקורתם של השקת האזורי, נתאלי כהן ופקח ניסור נחליט, ניסים קשת, במהלך חדש ינואר עמדו על כך כי מתקן הביוב אינו פועל כראוי ובאפיק הנחל - בסמוך למתקן, הצטברה בוצה וביוב.

2. ביום 24.2.86 סיירתי באזור נחל קנה (יחד עם השקת האזורי, נתאלי כהן ועורך סקר הנוף ברשות שמורות הטבע, מנחם מרקוס) ליד מתקן הביוב עבסנו את מר ברוק (מהמועצה המקומית עמנואל) ומר יוסי נמיה. האחרון היה עסוק בטפול ובתקון המכונות במתקן. ללמדך - לא הכל בסורה.
מכל מקום, באפיק הנחל, בסמוך למתקן הצטברה בוצה והמים היו מזוהמים ועכורים. (קצת מזרחה מנקודה זו, לפני "הצטרעות" שפכי עמנואל לנחל קנה, ניתן להבחין במי נגר שטפונות צלולים וזכים). קבלנו הבטחה מפי ברוק ומר יוסי נמיה לא לסכוך את תוכן בורות הסעיבה לאפיק ולשאוב את הבוצה והביוב שהצטברו בסקע הסמוך למתקן.

3. בתאריך 1.3.86, חזרתי לאזור נחל קנה: באפיק עדיין "שוכנת" הבוצה ואת "תוכן" בורות הסעיבה שפכו המתחזקים לאפיק הנחל.

ג) אם "שליחת מכתב בהעוצה כה גדולה שיוצרת פעולה בירוקרטית והרגשה של זאבים זאבים" (ככתוב במכתבך מ-12.2.86) חביא את התוצאות הבאות:

1. טפול נאות ויסודי במתקן הביוב.
2. סילוק השכנה המרחפת על הושבי מישור החוף העלולים לשתות מים מזוהמים.
3. השקת קיומם ושלומם של חחי והצומח בנחל.

הרי שבאנו על שכרנו.

בברכה

שמול יעקב
קמ"ט שמורות טבע

העתק: מר ז. כירון - מנכ"ל רשות שמורות הטבע
ראש המנהל האזורחי
רע"ן חו"פ
מנהל מערך השכון
מנהל מטרדי הבריאות
קמ"ט בריאות
קמ"ט מים
קמ"ט חקלאות
מועצה אזורית עמנואל
מועצה מקומית עמנואל

לשכת סגן ראש הממשלה
ושר הביטחון
ירושלים, באדר א' תשמ"ו
27 בפברואר 1986

לכבוד
עו"ד דייר יעקב נאמן
רחוב אבן גבירול 25
תל-אביב 64 078

א.נ.,

הנני מאשר קבלת מכתבך אל סגן ראש הממשלה ושר הביטחון והשיכון.

נתבקשתי ע"י השר להעביר מכתבך אל מר אלי נטף, מנכ"ל המשרד, אשר יבדוק הנושאים המועלים על ידך על כל הבירור.

בכבוד רב,

אלברט בן אבו
עוזר השר

העתק: מר א. נטף - כאן.

הרצוג פוקס נאמן ושות'
עורכי־דין

מיכאל פוקס
יעקב נאמן
ליסא מאיר
יואל הרצוג
יסעיהו זילבר
טוביה ארליך
נינון סטראוס
שלמה חלד
מאיר לינזן
מירה כהן
אלן סאקס
יצחק גולדשטיין

רחוב אבן גבירול 25
תל־אביב 64 078
טלפון 29 88 26
טלקס 33550
פקסימיליה 296830

28 בנובמבר 1985

תיק מס' 3519

<u>למסירה ביד</u>

לכבוד
מר דוד לוי
שר הבינוי והשיכון
קרית הממשלה
<u>ירושלים</u>

כבוד השר,

הנדון: <u>כוכב השומרון בע"מ (בכינוס נכסים) - העיר עמנואל</u>

הנני מתכבד לפנות אליך בתוקף היותי כונס נכסים ומנהל של כוכב השומרון בע"מ ושל כוכב השומרון עמנואל (1982) מניות בע"מ (להלן: "החברות בכינוס") אשר עסקו ביזום ובבנית העיר עמנואל בשומרון.

1. כפי שבודאי ידוע לך נקלעו החברות בכינוס לקשיים כספיים דבר שגרם לשיתוקה המוחלט של תנופת הבניה בעיר עמנואל. מאות רבות של משפחות נותרו ללא קורת גג לאחר שהשקיעו מיטב כספן ברכישת דירות ולא הספיקו לקבל הדירה שהובטחה להם. במועד תחילת הליכי הכינוס (10 ביולי 1985) מצא הכונס קרוב ל-1,000 דירות שלא הושלמו שהיו בשלבי בניה שונים. גם התושבים שכבר גרים במקום (כ-450 משפחות) סובלים ממצוקה קשה עקב פיתוח סביבתי שלא הושלם והדבר גורם סבל רב למשפחות על לא עוול בכפן.

2. לנוכח האינטרס הציבורי הרחב בהקמת העיר עמנואל נעניתי לבקשה להתמנות ככונס נכסים לחברות בכינוס, לאחר שבאו אלי פניות מצד גורמים שונים במשק. האינטרס הראשון במעלה שעמד לנגד עיני היה לנסות ולשקם העיר ולחדש בנייתה וזאת תוך התחשבות מירבית באינטרסים הלגיטימיים של נושי החברות בכינוס.

3. במסגרת מאמצי הצלחתי לגייס ממשפחת מרגוליס מימון חיצוני בסך של 3 מיליון דולר המיועד להמשך הבניה על פי תוכנית מסגרת להבראת העיר שהכינותי ושאושרה על ידי בית המשפט. למרות הקשיים המרובים הכרוכים בכינוס הנכסים הצלחנו לאחרונה לחדש הבניה לאחר שנחתם הסכם להשלמת "אתר רבקה" שבעמנואל, הכולל 256 דירות. בימים אלו מתקיימים גם מגעים מתקדמים מאוד עם חברת יובל גד להשלמת אתר נוסף בעיר הכולל למעלה מ-100 דירות. כמו כן באנו בדברים עם חברת טולל בונה בע"מ, להשלמת "אתר יבנה", הכולל למעלה מ-200 דירות.

4. היה ברור לי בכל העת, וכך הוצג הדבר גם בתוכנית המסגרת שהגשתי לאישור בית המשפט, כי אין כל אפשרות מעשית לשקם העיר עמנואל ללא סיוע ותמיכה מצד משרד הבינוי והשיכון. הסיוע הנדרש ממשרדכם הוא בהשלמת הפיתוח הסביבתי במספר אתרי בניה שבנייתם חודשה ו/או תתחדש בקרוב, וזאת בסטנדרט המינימלי ההכרחי שיאפשר קיום נאות ותנאי דיור סבירים לתושבי העיר. סיוע המשרד מסתכם בהוצאה כספית שהיא יחסית קטנה בהשוואה לחובות אשר על פי המידע שנמסר לי חב משרדכם לחברות שבכינוס.

מספר פגישות שנערכו בענין זה עם נציגי משרד הבינוי והשיכון ופניות בכתב נותרו עד כה ללא מענה חיובי. (העתק התכתובת מצ"ב).

הנני בדעה כי דרושה התערבות כבודו על מנת שמשרד הבינוי והשכון יתן את הסיוע הדרוש לפיתוח הסביבתי בעמנואל. ללא סיוע זה, כמקובל לגבי ישובים דומים, החברות בכינוס תיקלענה למצב של פירוק. במקרה זה כל פעולה שתדרש בעתיד לשיקום העיר תהיה יקרה בהרבה מכל מחיר שעל הרשויות לשאת במסגרת הליכי הכינוס. הנני מוצא לנכון לציין בפני כבוד השר כי גם קרן הסיוע של משפחת מרגוליס עומדת לרשותי רק אם הליכי הכינוס ימשכו ככינוס בונה, וימנע הפירוק.

אני סמוך ובטוח שגורלה של עיר בשומרון יקר ביותר ללב כבודו וכי לא יחסוך כל מאמץ על מנת למנוע מצב של התמוטטות העיר עקב שיתוק הבניה והשארת מאות משפחות ללא קורת גג. פירוק החברות בכינוס יביא גם לידי עזיבה המונית של משפחות רבות אחרות שכבר קבעו מגוריהן בעמנואל.

אשר על כן אודה לכבודו אם יוכל לקבוע לי מועד לפגישה מוקדם ככל האפשר לדיון בנושאים שהועלו במכתבי ולקבלת הסיוע הנחוץ ממשרדכם במסגרת הליכי ההבראה, ובהתאם לעקרונות ההשתתפות הקיימים במשרד הבינוי והשכון.

בכבוד רב,

ד"ר יעקב נאמן
עורך דין

העתק: מנכ"ל משרד השיכון

(כ/16)

הרצוג פוקס נאמן ושות'
עורכי־דין

רחוב אבן גבירול 20
תל־אביב 64 078
טלפון 29 88 26
טלקס 35550
פקסימיליה 298830

אל פוקס
קב נאמן
יפא מאיר
יואל הרצוג
יעקיבו זילבר
טוביה ארליך
נינון ספראוס
שלמה חלר
מירה כהן
אלן סאקס

5 בנובמבר 1985

תיק מס' 3519

לכבוד
מר אשר וינר
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

למסירה ביד

א.נ.,

הנדון: כוכב השומרון בע"מ (בכינוס נכסים).

בפגישה שערכתי עמך לאחר שנתמניתי ככונס נכסים לחברה שבנדון סוכם ביננו כי אכין החומר המבסס תביעתי כלפי משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משרד השיכון" או "המשרד") ואגישו למר איתן סורוקה ממשרדך. עקב כך ריכז הצוות המקצועי המסייע לי חומר המבסס תביעה חלקית וביום 24 באוקטובר 1985 נתקיימה פגישת עבודה במשרדו של מר איתן סורוקה שהשתתפו בה עו"ד טוביה ארליך ממשרדי וה"ה משה שיינפלד ומשה אקשטיין. בפגישה זו נמסרה למר סורוקה תביעה חלקית המבוססת בין היתר על חשבונות שאושרו על ידכם ולא שולמו. נושא זה נבדק עתה על ידי אנשי משרדך ואני בטוח כי משרדך יכבד ההתחייבויות לכשימצאו הדרישות מוצדקות.

בהזדמנות זו הנני רואה לעצמי חובה לפנות אליך בבקשה כי משרדכם יסייע באופן מיידי ויבצע הפיתוח הנחוץ באתר יובל גד ובאתר רבקה שבעמנואל וזאת כדי לאפשר לי ביצוע תוכנית ההבראה שהגשתי לבית המשפט ושאושרה על ידו. ברצוני להפנות תשומת לבך בעיקר לנקודות הבאות:

1. כוכב השומרון בע"מ וכוכב השומרון (עמנואל) 1982 מניות בע"מ (להלן - "החברות בכינוס") אינן יכולות לעמוד בהתחייבויותיהן ולפרוע חובותיהן. אם לא תתחדש תנופת הבניה עלול הדבר להביא כליה על הישוב ולהביא להתמוטטותו.

2. מבדיקה שערכתי מסתבר שהסכם הפיתוח שהחברות בכינוס חתמו בשעתו עמכם היה כפי שמתברר בדיעבד הסכם עסקי גרוע לחברות בכינוס שגרם להן הפסדים ניכרים. על פי ההסכם קיבלו החברות השתתפות בפיתוח בסכום קבוע (כ-$2,000) לכל יחידת דיור. מסתבר שהפיתוח בפועל עלה לחברות כ-$10,000 לכל יחידת דיור וגם אילו היה משרד השיכון מבצע הפיתוח בעצמו, בסטנדרטים המקובלים במשרד, היה הדבר עולה למשרד כ-$8,000 לכל יחידת דיור.

3. על פי נוהלים מקובלים בהתיישבות מעבר לתחום הקו הירוק מבצע משרד השיכון במקרים רבים את הפיתוח בעצמו ומחייב את היזם בהשתתפות בסכום של 50% מהטבלה (כ-$2,000).

4. הואיל ובמסגרת תפקידי ככונס קיבלתי על עצמי לדאוג, אם רק ניתן הדבר, להשלים הבניה בעמנואל יהיה זה סביר לדרוש ממשרדכם לנהוג כלפי בנוהלים המקובלים במשרדכם, דהיינו לבחון את נושא הפיתוח בכל האתרים שבעמנואל, לרבות אלו שכבר נבנו, בהנחה שקיים הסכם ביני לבין משרד השיכון לפיו מבצע המשרד את הפיתוח ומקבל חזרה מהיזם 50% מהטבלה, כהשתתפות היזם.

4.1 אם יקבע הנוהל האמור כמסגרת בין הכונס לבין המשרד תיערך התחשבנות מחדש לכלל האתרים ובהתאם יזוכה ח-ן משרד השיכון בסכומים שהעביר בפועל לחברות בכינוס עבור פיתוח ובתוספת 50% טבלה. כנגד יחייב המשרד חשבונו בגין הפיתוח שכבר בוצע בפועל בשטח על ידי החברות בכינוס, לפי עלויות הסטנדרטים כמקובל בביצוע פיתוח על ידי משרדכם.

4.2 ביצוע התחשבנות כאמור, המבוססת כאמור על נוהלים מקובלים בתוך המשרד, תביא לדעתי ליתרת זכות ניכרת של כמה מליוני דולר לטובת הכונס. בדרך זו יהיה ביצוע הפיתוח באתרים שבעמנואל שבנייתם מיועדת להשלמה חלק מההתחשבנות הכוללת כמקובל ולא סיוע חריג.

4.3 קבלת העקרון האמור תאפשר עריכת חשבון מסכם בין החברות בכינוס לבין המשרד בכל התחומים שמשרדכם היה מעורב בו ונחה דעתי כי היתרה תהיה לזכות החברות בכינוס בסכומים ניכרים שיאפשרו המשך תנופת הבניה בעמנואל.

4.4 כידוע לך קיימת גם תביעה ניכרת מצידנו המבוססת על חישובי מדדים. לדעתי התשלומים שבוצעו על ידי משרד השיכון מבוססים על פרשנות מוטעית לחוזה. אם לא נצליח לשכנע אתכם בפרשנות שלנו ניאלץ לפנות בבקשה למתן הוראות לבית המשפט המוסמך. כדי לאפשר הכנת החומר העובדתי אודה לך אם חשב משרדך, או המוסמך מטעמו, ימסור לרואה החשבון שמונה על ידי (משרד זוהר את זוהר) נתונים ואת אופן החישוב לתשלומים שביצע משרדכם.

5. אודה לך על טיפולך המוקדם בענין נושא הבניה בעמנואל. אני ער לכך שאין אמנם חובה משפטית על משרדכם לשנות ההסכם הקיים בענין הפיתוח, אולם מכיון שדרישתי היא להפעלת נוהלים המקובלים במסגרת המשרד, יהיה זה צודק לישמם במקרה דנן לנוכח מצבן של החברות בכינוס.

הנני מודה לך מראש על שיתוף הפעולה.

בכבוד רב,

ד"ר יעקב נאמן
עורך דין

העתק: מר איתן סורוקה/משרד הבינוי והשיכון
מר משה שיינפלד/מנכ"ל החברות בכינוס

כ/13

משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

כ"ו בחשוון התשמ"ו
10 בנובמבר 1985

לכבוד
עו"ד ד"ר יעקב נאמן
רחוב תל-חי 14
ירושלים 92107

הרצוג, פוקס, נאמן ושות'
14 -11- 1985
נתקבל יום

ד"ר נאמן הנכבד,

הנדון: כוכב השומרון בע"מ (בכינוס נכסים)
סימוכין: מכתבך מיום 5.11.85

הרשה נא לי להבהיר כי לא קיים כל הסכם בינך לבין משרד הבינוי והשיכון לפיו יבצע המשרד את הפיתוח בעימנואל ויקבל בחזרה מהיזם 50% מהטבלה.

בודאי תבין, כי אין בכוונת משרדנו לשנות הסכמים קיימים בענייני פיתוח ולהטיל הוצאות על המדינה שלא נתחייבה בהן.

מעצמו מובן כי כל תביעת חוב שתוגש על ידי כוכב השומרון בע"מ (בכינוס נכסים) תיבדק לפרטיה.

בכבוד רב,
אשר וינר
המנהל הכללי

העתק: היועצת המשפטית

הרצוג פוקס נאמן ושות'
עורכי־דין

רחוב אבן גבירול 25
תל־אביב 64 078
טלפון 20 88 20
טלקס 36330
פקסימיליה 208830

פוקס
נאמן
מאיר
הרצוג
דוד וילבר
אריה ארליך
יגאל סטראוס
שלמה חלר
מאיר ליצון
מירה כהן
אלן סאקס
יצחק טלרשטיין

25 בנובמבר 1985

תיק מס' 3519

לכבוד
מר אשר וינר
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

א"נ,

הנדון: כוכב השומרון בע"מ (בכינוס נכסים)

הנני מתייחס למכתבך אלי בנדון מיום 10 בנובמבר 1985. יורשה לי לציין כי לא טענתי לקיומו של הסכם עם משרדכם לפיו יבצע משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד") הפיתוח בעמנואל. אולם יחד עם זה בנסיבות הענין יהיה זה סביר לממש קריטריונים מקובלים במסגרת המשרד העשויים לסייע לעמנואל בשיקומה.

ברצוני לבשר לך כי בית המפט המחוזי בירושלים אישר ביום 17 בנובמבר 1985 השלמת הבניה באתר רבקה בהתאם להסכם שנחתם עם אור עבודות בע"מ. בימים אלו נערכים מגעים גם עם חברת יובל גד לחתימת הסכם להשלמת אתר נוסף בעמנואל. נדבך חשוב בשיקום העיר הוא סיוע משרדכם בהשלמת הפיתוח, כפי שהוצג בתוכנית המסגרת שהוגשה בשעתו לבית המשפט. אם לא אוכל לסמוך על סיוע המשרד עלולים מאמצי לרדת לטמיון ויהיה עלי לשקול את הפסקת המשך הבניה. לנוכח ההיבט הציבורי הקיים בענין דומני שהמדינה תצטרך לשאת, בסופו של דבר, בהוצאות רבות יותר אם תהליך כינוס הנכסים יפסק, אלא אם כן תחליט המדינה כי אין לה ענין בשיקום העיר.

לאור האמור אודה למשרד אם יפעל לביצוע מיידי של הפיתוח הדרוש באתרים שבנייתם מתחדשת בעמנואל, זאת לאחר שהבניה בשטח חודשה כבר בפועל. על משרדכם לקבל החלטה ברורה בענין זה, שכן אין בידי הכונס האמצעים כדי להתמודד עם המשך הבניה לצד השלמת הפיתוח.

בכבוד רב,

ד"ר יעקב נאסן
עורך דין

(כ/16)

לשכת סגן ראש הממשלה
ושר הבינוי והשיכון
ירושלים, י"ח בשבט תשמ"ו
28 בינואר 1986

לכבוד
עו"ד דייר יעקב נאמן
רח' תל-חי 14
ירושלים 92107

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המיחל הכללי
28 -01- 1986
ירושלים

א.נ.,

הנדון: כוכב השומרון סע"מ (בכינוס נכסים)-
העיר עמנואל

הנני מאשר קבלת מכתבך בנדון אל סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון.

בתבקשתי ע"י השר להעביר מכתבך אל מר אלי נטף מנכ"ל המשרד, אשר יבדוק הפנייה וישיבך בהקדם.

בכבוד רב,
אלברט בן אבו
עוזר השר

העתק: מר אלי נטף כאן

הרצוג פרקס נאמן ושות'
עורכי דין

מיכאל פרקס
יעקב נאמן
ליסא מאיר
יואל הרצוג
יעקוב זילבר
טוביה ארליך
בנין שטראוס
שלמה הלר
מאיר לינזן
מירה כהן
אלי סאקס
יצחק עלדשטיין

רחוב אבן גבירול 25
תל אביב 64 076
טלפון 29 88 26
טלקס 35550
פקסימיליה 298830

16 בינואר 1986

תיק מס' 3519

לכבוד
מר דוד לוי
סגן ראש הממשלה
ושר הבינוי והשיכון
קרית הממשלה
ירושלים

למסירה ביד

כבוד השר וסגן ראש הממשלה,

הנדון: כוכב השומרון בע"מ (בכינוס נכסים) -
העיר עמנואל

לצערי טרם נענית למכתבי אל כבודו בנדון מיום 28 בנובמבר 1985. אודה לכבודו אם יקדיש לי מזמנו לענין שפירטתי במכתבי האמור. הבניה בעמנואל מצויה כעת בעיצומה הודות למאמצים הרבים שהושקעו. לא ניתן יהיה לסיים הבניה ויתכן כי אף יהיה עלי להפסיקה בקרוב אם משרד השיכון לא ירתם לביצוע הפיתות הנחוץ.

אודה על תשובת כבודו בהקדם.

בכבוד רב,

ד"ר יעקב נאמן
עורך דין

(23/כ)

משרד בירושלים: רחוב תלחי 34 · ירושלים 92 107 · טלפון 63 90 46, 63 90 38 · פקסימיליה 690321

הרצוג פוקס נאמן ושות'
עורכי־דין

רחוב אבן גבירול 25
תל־אביב 64 078
טלפון 29 88 26
טלקס 35550
פקסימיליה 298830

לבר
ארליך
וסרמאוס
שלמה הלר
מאיר לינזון
מירה בחן
אלן סאקס
יצחק גולדשטיין

28 בנובמבר 1985

תיק מס' 3519

למסירה ביד

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת ר' הל אבללי
01-12-1985
ירושלים

לכבוד
מר דוד לוי
שר הבינוי והשיכון
קרית הממשלה
ירושלים

כבוד השר,

הנדון: כוכב השומרון בע"מ (בכינוס נכסים) - העיר עמנואל

הנני מתכבד לפנות אליך בתוקף היותי כונס נכסים ומנהל של כוכב השומרון בע"מ ושל כוכב השומרון עמנואל (1982) מניות בע"מ (להלן: "החברות בכינוס") אשר עסקו ביזום ובבנית העיר עמנואל בשומרון.

1. כפי שבודאי ידוע לך נקלעו החברות בכינוס לקשיים כספיים דבר שגרם לשיתוקה המוחלט של תנופת הבניה בעיר עמנואל. מאות רבות של משפחות נותרו ללא קורת גג לאחר שהשקיעו מיטב כספן ברכישת דירות ולא הספיקו לקבל הדירה שהובטחה להם. במועד תחילת הליכי הכינוס (10 ביולי 1985) מצא הכונס קרוב ל-1,000 דירות שלא הושלמו שהיו בשלבי בניה שונים. גם התושבים שכבר גרים במקום (כ-450 משפחות) סובלים ממצוקה קשה עקב פיתוח סביבתי שלא הושלם והדבר גורם סבל רב למשפחות על לא עוול בכפן.

2. לנוכח האינטרס הציבורי הרחב בהקמת העיר עמנואל נעניתי לבקשה להתמנות ככונס נכסים לחברות בכינוס, לאחר שבאו אלי פניות מצד גורמים שונים במשק. האינטרס הראשון במעלה שעמד לנגד עיני היה לנסות ולשקם העיר ולחדש בנייתה וזאת תוך התחשבות מירבית באינטרסים הלגיטימיים של נושי החברות בכינוס.

3. במסגרת מאמצי הצלחתי לגייס ממשפחת מרגוליס מימון חיצוני בסך של 3 מיליון דולר המיועד להמשך הבניה על פי תוכנית מסגרת להבראת העיר שהכינותי ושאושרה על ידי בית המשפט. למרות הקשיים המרובים הכרוכים בכינוס הנכסים הצלחנו לאחרונה לחדש הבניה לאחר שנחתם הסכם להשלמת "אתר רבקה" שבעמנואל, הכולל 256 דירות. בימים אלו מתקיימים גם מגעים מתקדמים מאוד עם חברת יובל גד להשלמת אתר נוסף בעיר הכולל למעלה מ-100 דירות. כמו כן באנו בדברים עם חברת סולל בונה בע"מ, להשלמת "אתר יבנה", הכולל למעלה מ-200 דירות.

4. היה ברור לי בכל העת, וכך הוצג הדבר גם בתוכנית המסגרת שהגשתי לאישור בית המשפט, כי אין כל אפשרות מעשית לשקם העיר עמנואל ללא סיוע ותמיכה מצד משרד הבינוי והשיכון. הסיוע הנדרש ממשרדכם הוא בהשלמת הפיתוח הסביבתי במספר אתרי בניה שבנייתם חודשה ו/או תתחדש בקרוב, וזאת בסטנדרט המינימלי ההכרחי שיאפשר קיום נאות ותנאי דיור סבירים לתושבי העיר. סיוע המשרד מסתכם בהוצאה כספית שהיא יחסית קטנה בהשוואה לחובות אשר על פי המידע שנמסר לי חב משרדכם לחברות שבכינוס.

מספר פגישות שנערכו בענין זה עם נציגי משרד הבינוי והשיכון ופניות בכתב נותרו עד כה ללא מענה חיובי. (העתק התכתובת מצ"ב).

הנני בדעה כי דרושה התערבות כבודו על מנת שמשרד הבינוי והשכון יתן את הסיוע הדרוש לפיתוח הסביבתי בעמנואל. ללא סיוע זה, כמקובל לגבי ישובים דומים, החברות בכינוס תיקלענה למצב של פירוק. במקרה זה כל פעולה שתדרש בעתיד לשיקום העיר תהיה יקרה בהרבה מכל מחיר שעל הרשויות לשאת במסגרת הליכי הכינוס. הנני מוצא לנכון לציין בפני כבוד השר כי גם קרן הסיוע של משפחת מרגוליס עומדת לרשותי רק אם הליכי הכינוס ימשכו ככינוס בונה, וימנע הפירוק.

אני סמוך ובטוח שגורלה של עיר בשומרון יקר ביותר ללב כבודו וכי לא יחסוך כל מאמץ על מנת למנוע מצב של התמוטטות העיר עקב שיתוק הבניה והשארת מאות משפחות ללא קורת גג. פירוק החברות בכינוס יביא גם לידי עזיבה המונית של משפחות רבות אחרות שכבר קבעו מגוריהן בעמנואל.

שר על כן אודה לכבודו אם יוכל לקבוע לי מועד לפגישה מוקדם ככל האפשר לדיון בנושאים שהועלו במכתבי ולקבלת הסיוע הנחוץ ממשרדכם במסגרת הליכי ההבראה, ובהתאם לעקרונות ההשתתפות הקיימים במשרד הבינוי והשכון.

בכבוד רב,

ד"ר יעקב נאמן
עורך דין

העתק: מנכ"ל משרד השיכון

(כ/16)

הרצוג פוקס נאמן ושות'
עורכי־דין

מיכאל פוקס
יעקב נאמן
ליסא מאיר
יואל הרצוג
יעקיה זילבר
סוכיה ארליך
נינון שסראוס
שלמה חלר
מירה כהן
אלן סאקס

רחוב אבן גבירול 26
תל־אביב 64 078
טלפון 29 88 26
טלקס 33330
פקסימיליה 298830

5 בנובמבר 1985

תיק מס' 3519

לכבוד
מר אשר וינר
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

למסירה ביד

א.נ.,

הנדון: כוכב השומרון בע"מ (בכינוס נכסים).

בפגישה שערכתי עמך לאחר שנתמניתי ככונס נכסים לחברה שבנדון סוכם ביננו כי אכין החומר המבסס תביעתי כלפי משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משרד השיכון" או "המשרד") ואגישו למר איתן סורוקה ממשרדך. עקב כך ריכז הצוות המקצועי המסייע לי חומר המבסס תביעה חלקית וביום 24 באוקטובר 1985 נתקיימה פגישת עבודה במשרדו של מר איתן סורוקה שהשתתפו בה עו"ד טוביה ארליך ממשרדי וה"ה משה שיינפלד ומשה אקשטיין. בפגישה זו נמסרה למר סורוקה תביעה חלקית המבוססת בין היתר על חשבונות שאושרו על ידכם ולא שולמו. נושא זה נבדק עתה על ידי אנשי משרדך ואני בטוח כי משרדך יכבד ההתחייבויות לכשימצאו הדרישות מוצדקות.

בהזדמנות זו הנני רואה לעצמי חובה לפנות אליך בבקשה כי משרדכם יסייע באופן מיידי ויבצע הפיתוח הנחוץ באתר יובל גד ובאתר רבקה שבעמנואל וזאת כדי לאפשר לי ביצוע תוכנית ההבראה שהגשתי לבית המשפט ושאושרה על ידו. ברצוני להפנות תשומת לבך בעיקר לנקודות הבאות:

1. כוכב השומרון בע"מ וכוכב השומרון (עמנואל) 1982 מניות בע"מ (להלן - "החברות בכינוס") אינן יכולות לעמוד בהתחייבויותיהן ולפרוע חובותיהן. אם לא תתחדש תנופת הבניה עלול הדבר להביא כליה על הישוב ולהביא להתמוטטותו.

2. מבדיקה שערכתי מסתבר שהסכם הפיתוח שהחברות בכינוס חתמו בשעתו עמכם היה כפי שמתברר בדיעבד הסכם עסקי גרוע לחברות בכינוס שגרם להן הפסדים ניכרים. על פי ההסכם קיבלו החברות השתתפות בפיתוח בסכום קבוע (כ-$2,000) לכל יחידת דיור. מסתבר שהפיתוח בפועל עלה לחברות כ-$10,000 לכל יחידת דיור וגם אילו היה משרד השיכון מבצע הפיתוח בעצמו, בסטנדרטים המקובלים במשרד, היה הדבר עולה למשרד כ-$8,000 לכל יחידת דיור.

3. על פי נוהלים מקובלים בהתיישבות מעבר לתחום הקו הירוק מבצע משרד השיכון במקרים רבים את הפיתוח בעצמו ומחייב את היזם בהשתתפות בסכום של 50% מהטבלה (כ-$2,000).

4. הואיל ובמסגרת תפקידי ככונס קיבלתי על עצמי לדאוג, אם רק ניתן הדבר, להשלים הבניה בעמנואל יהיה זה סביר לדרוש ממשרדכם לנהוג כלפי בנוהלים המקובלים במשרדכם, דהיינו לבחון את נושא הפיתוח בכל האתרים שבעמנואל, לרבות אלו שכבר נבנו, בהנחה שקיים הסכם ביני לבין משרד השיכון לפיו מבצע המשרד את הפיתוח ומקבל חזרה מהיזם 50% מהטבלה, כהשתתפות היזם.

4.1 אם יקבע הנוהל האמור כמסגרת בין הכונס לבין המשרד תיערך התחשבנות מחדש לכלל האתרים ובהתאם יזוכה ח-ן משרד השיכון בסכומים שהעביר בפועל לחברות בכינוס עבור פיתוח ובתוספת 50% טבלה. כנגד יחייב המשרד חשבונו בגין הפיתוח שכבר בוצע בפועל בשטח על ידי החברות בכינוס, לפי עלויות הסטנדרטים כמקובל בביצוע פיתוח על ידי משרדכם.

4.2 ביצוע התחשבנות כאמור, המבוססת כאמור על נוהלים מקובלים בתוך המשרד, תביא לדעתי ליתרת זכות ניכרת של כמה מליוני דולר לטובת הכונס. בדרך זו יהיה ביצוע הפיתוח באתרים שבעמנואל שבנייתם מיועדת להשלמה חלק מההתחשבנות הכוללת כמקובל ולא סיוע חריג.

4.3 קבלת העקרון האמור תאפשר עריכת חשבון מסכם בין החברות בכינוס לבין המשרד בכל התחומים שמשרדכם היה מעורב בו ונחה דעתי כי היתרה תהיה לזכות החברות בכינוס בסכומים ניכרים שיאפשרו המשך תנופת הבניה בעמנואל.

4.4 כידוע לך קיימת גם תביעה ניכרת מצידנו המבוססת על חישובי מדדים. לדעתי התשלומים שבוצעו על ידי משרד השיכון מבוססים על פרשנות מוטעית לחוזה. אם לא נצליח לשכנע אתכם בפרשנות שלנו ניאלץ לפנות בבקשה למתן הוראות לבית המשפט המוסמך. כדי לאפשר הכנת החומר העובדתי אודה לך אם חשב משרדך, אז המוסמך מטעמו, ימסור לרואה החשבון שמונה על ידי (משרד זוהר את זוהר) נתונים ואת אופן החישוב לתשלומים שביצע משרדכם.

5. אודה לך על טיפולך המוקדם בענין נושא הבניה בעמנואל. אני ער לכך שאין אמנם חובה משפטית על משרדכם לשנות ההסכם הקיים בענין הפיתוח, אולם מכיון שדרישתי היא להפעלת נוהלים המקובלים במסגרת המשרד, יהיה זה צודק לישמם במקרה דנן לנוכח מצבן של החברות בכינוס.

הנני מודה לך מראש על שיתוף הפעולה.

בכבוד רב,

ד"ר יעקב נאמן
עורך דין

העתק: מר איתן סורוקה/משרד הבינוי והשיכון
מר משה שיינפלד/מנכ"ל החברות בכינוס

כ/13

משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

כ"ו בחשוון התשמ"ו
10 בנובמבר 1985

לכבוד
עו"ד ד"ר יעקב נאמן
רחוב תל-חי 14
ירושלים 92107

הרצוג, פוקס, נאמן ושות'
14-11-1985
נתקבל י-ם

ד"ר נאמן הנכבד,

הנדון: כוכב השומרון בע"מ (בכינוס נכסים)
סימוכין: מכתבך מיום 5.11.85

הרשה נא לי להבהיר כי לא קיים כל הסכם בינך לבין משרד הבינוי והשיכון לפיו יבצע המשרד את הפיתוח בעימנואל ויקבל בחזרה מהיזם 50% מהטבלה.

בודאי חבין , כי אין בכוונת משרדנו לשנות הסכמים קיימים בענייני פיתוח ולהטיל הוצאות על המדינה שלא נתחייבה בהן.

מעצמו מובן כי כל תביעת חוב שתוגש על ידי כוכב השומרון בע"מ (בכינוס נכסים) תיבדק לפרטיה .

בכבוד רב,
אשר וינר
המנהל הכללי

העתק: היועצת המשפטית

הרצוג פוקס נאמן ושות'
עורכי־דין

רחוב אבן גבירול 25
תל־אביב 64 078
טלפון 29 88 26
טלקס 35550
פקסימיליה 298830

יואל פוקס
יעקב נאמן
ליאה מאיר
יואל הרצוג
יעקיהו זילבר
טוביה ארליך
נינון סטראוס
שלמה חלר
מאיר ליבזון
מירה כהן
אלון סאקס
יצחק גולדשטיין

25 בנובמבר 1985

תיק מס' 3519

לכבוד
מר אשר וינר
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

א"נ,

הנדון: כוכב השומרון בע"מ (בכינוס נכסים)

הנני מתייחס למכתבך אלי בנדון מיום 10 בנובמבר 1985. יורשה לי לציין כי לא טענתי לקיומו של הסכם עם משרדכם לפיו יבצע משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד" הפיתוח בעמנואל. אולם יחד עם זה בנסיבות הענין יהיה זה סביר לממש קריטריונים מקובלים במסגרת המשרד העשויים לסייע לעמנואל בשיקומה.

ברצוני לבשר לך כי בית המפט המחוזי בירושלים אישר ביום 17 בנובמבר 1985 השלמת הבניה באתר רבקה בהתאם להסכם שנחתם עם אור עבודות בע"מ. בימים אלו נערכים מגעים גם עם חברת יובל גד לתחימת הסכם להשלמת אתר נוסף בעמנואל. נדבך חשוב בשיקום העיר הוא סיוע משרדכם בהשלמת הפיתוח, כפי שהוצג בתוכנית המסגרת שהוגשה בשעתו לבית המשפט. אם לא אוכל לסמוך על סיוע המשרד עלולים מאמצי לרדת לטמיון ויהיה עלי לשקול את הפסקת המשך הבניה. לנוכח ההיבט הציבורי הקיים בענין דומני שהמדינה תצטרך לשאת, בסופו של דבר, בהוצאות רבות יותר אם תהליך כינוס הנכסים יפסק, אלא אם כן תחליט המדינה כי אין לה ענין בשיקום העיר.

זפ:

לאור האמור אודה למשרד אם יפעל לביצוע מיידי של הפיתוח הדרוש באתרים שבנייתם מתחדשת בעמנואל, זאת לאחר שהבניה בשטח חודשה כבר בפועל. על משרדכם לקבל החלטה ברורה בענין זה, שכן אין בידי הכונס האמצעים כדי להתמודד עם המשך הבניה לצד השלמת הפיתוח.

בכבוד רב,

ד"ר יעקב נאמן
עורך דין

(כ/16)

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכ
האגף לתכנון והנדסה

תאריך: יז' אדר א' תש
26 פברואר 86

אל: מר י.צור - המבקר הפנימי.

הנדון: תשובות אגף תכנון והנדסה לדו"ח מבקר המדינה
מתאריך 16.1.86 - בנושא עמנואל.

1. תשובה לפרק א',ב' 1-64 עמ' 1-9 יש לקבל באגף פרוגרמות,אגף נכסים ודיור וכן אצל הממונה מטעם המינהל.

2. לסעיף 50 אנו מעבירים לך תוצאות הבדיקה שנערכה בזמנו.

3. לענין בדיקת החוזים בין הדייר והחברה יש לקבל תשובת היועצת המשפטית.

4. לענין סעיף 67 מקובל בחוזים של חברות משכנות שהן מעבירות אחריות לקבלן הבונה אולם בהחלט אינן מסתלקות מלהיות כתובת לתביעות הרוכשים.

5. אלו הערותנו לדו"ח, שבתחום טיפולנו הישיר.

בברכה רב

אינג' איתן סרוקה
מנהל אגף תכנון והנדסה

העתק:
מר א.נטף - מנכ"ל משהב"ש
מר מ.מרחב

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277211

משרד השיכון

הקמת עמנואל

הוועדה דנה בדו"ח מבקר המדינה על הקמת העיר עמנואל שבשומרון ושמעה הסברים ותגובות מפי מנכ"ל משרד השיכון, היועצת המשפטית ופקידים בכירים במשרד.

1. ריכוז ממצאים:

* המשרד איפשר את החברה, המקימה את היישוב כחברה משכנת. בעקבות זאת ניתן לה לבנות במסגרת פרוגרמת המשרד כמקובל בבנייה באמצעות חברות. האישור ניתן בלא שנבדקה די הצורך כשירותה למלא משימה זו. החברה לא עמדה בקריטריונים של המשרד, באשר לא היה לה ניסיון בתחום זה ולא היה בידה כדי להוכיח, כי גמרה לבנות ואיכלסה לפחות 100 יחידות דיור.

* המשרד חתם על הסכם עם החברה וקבע עמה תנאים, שאינם מקובלים בהסכמים עם חברות בנייה אחרות, במיוחד לגבי תנאי תשלום וחישוב התייקרויות. בתנאים אלו נכללו הטבות ניכרות לחברה. בהסכם זה ראה המשרד לנכון לצמצם במידה רבה את חלקו בפיקוח על החברה.

* המשרד מסר לחברה את האחריות לביצוע עבודות התשתית - חיבור היישוב למערכות תשתית ארציות - ומימן על פי מחירים מוסכמים את מלוא עלותן. המשרד הרחיב במידה רבה מאוד עבודות תשתית אלה בהוסיפו עבודות בתוך תחום הבינוי של היישוב. בכך הגדיל במידה רבה את מימון העבודות מסוג זה מאוצר המדינה.

* בשלב יותר מאוחר אמנם סיכם המשרד עם החברה, שהיא תחזיר חלק מהשקעותיו; אולם סיכום זה היה חלקי ולא התייחס לעבודות התשתית בקשר להקמת מוסדות הציבור.

* המשרד ביצע באמצעות החברה עבודות תשתית במאות מיליוני שקלים. הביקורת הצביעה על חישובים בלתי נכונים בחשבונות שהגישה החברה ושולמו על ידי המשרד, בלא שהתבססו על כמויות עבודה בפועל, ועל שיערוך תשלומי ביניים לצורך

ניכויים. כן זיכה המשרד את החברה במע"מ בשיעור של 15% בעבור תשלומים, שבוצעו בתקופה, שבה השיעור לא היה אלא 12%; סכום היתר ששילם המשרד בגין מע"מ הסתכם בכ-10 מיליון שקל.

* המשרד קבע תנאים לתשלום השתתפותו בהוצאות הפיתוח הכללי, שביצעה החברה ביישוב. בהתכתבות בין החברה לבין המשרד לא העמידה החברה את המשרד על כך, שכבר ביצע תשלום בסך של כ-140 מיליון שקל, במחירי נובמבר 1984. כתוצאה מכך שילם המשרד אותו סכום פעמיים. הדבר נודע לו רק בעקבות הביקורת, והוא נקט צעדים להחזרו. אשר להשתתפות המשרד בהוצאות הפיתוח הכללי ל"בנה ביתך", הצביעה הביקורת על תשלום גבוה ביחס ליחידת בנייה, מעבר לסטנדרטים של המשרד.

* הדיווח על התקדמות הבנייה היה במקרים לא מועטים בלתי נכון; כתוצאה מכך הוקדמו תשלומים לחברה.

* המשרד אישר השתתפות בבניית שני בתי ספר יסודיים וכן מבנים נלווים לבנים ובנות בנפרד. סכום ההשתתפות התבסס על חוזה בין החברה לבין קבלן בנייה. התברר, שהמשרד שילם לפי מסמך שהוגש מאוחר יותר ושהיה זהה בפרטי העבודה לחוזה הראשון, אך בערך כספי גבוה יותר. לא נמצאה החלטה חתומה ומנומקת לשינוי זה, אשר לא נרשם בספרי החשבונות של המשרד. התשלום הנוסף לפי המסמך הסתכם בכ-437 מיליון שקל, במחירי נובמבר 1984. ההסבר שנתן המשרד לתשלום זה, לא היה סביר ולא הניח את הדעת.

* המשרד אישר הקמתם של מספר רב של מוסדות ציבור וחינוך והשתתף במימון בנייתם. מחיר הבנייה, שנקבע כבסיס להשתתפותו, היה גבוה מזה, שעל פיו התבסס התשלום לגבי מוסדות ציבור במקומות אחרים בארץ. ממצאי הביקורת הצביעו על כך, שהחברה קיבלה כספים מעל המוסכם עמה, אם על ידי חשבונות שאינם מבוססים ואם בשל הגדלת שטח המוסדות.

<u>מסקנות הוועדה</u>

1. הוועדה רואה בחומרה רבה את תשלומי היתר ששילם משרד האוצר לחברה המשכנת, בתמורה לבניית בתי

הספר בעיר, בסכום העולה על מיליון דולר.

2. הוועדה רושמת לפניה את הגדעת מבקר המדינה, כי פנה בעניין תשלומי היתר ליועץ המשפטי לממשלה והצביע בפניו, בהתאם להוראת סעיף 14 ג' לחוק מבקר המדינה, על חשש למעשים פלילים.

3. מנכ"ל משרד השיכון דיווח לוועדה על הפעולות שננקטו להחזרת תשלומי היתר ששולמו.

4. הוועדה סבורה, כי משרד השיכון שגה בבחירת חברת כוכב השומרון לחברה המשכנת בעמנואל, למרות שלא היה לה ניסיון בתחום זה ולא נבחנה די הצורך כשירותה לעמוד במשימה. הוועדה התרשמה מהסברי המשרד באשר לשיקולים שהנחו אותו בעניין זה, ולקשיים שעמדו בפניו על רקע האפיונים המיוחדים שבהקמת העיר.

5. הוועדה קובעת, כי הפיקוח של המשרד על פעולת החברה, בביצוע הפרוייקטים השונים ומערכת ההתחשבנות עמה, היו לקויים. הוועדה רואה בחומרה את העובדה, כי לא נחתם חוזה מסגרת בין המשרד לחברה במשך שנה וחצי מיום שהחלו העבודות בשטח, ~~ראת אי התנמת חוזה בין המועצה האיזורית שומרון לבין חברת כוכב השומרון.~~ הוועדה שמעה ממנכ"ל משרד השיכון, כי עובד המשרד שהועסק בפיקוח על הבנייה, פרש בעקבות דו"ח המבקר מתפקידו.

6. הוועדה התרשמה מהסברי המשרד בקשר ~~לחוזה~~ המסגרת שנחתם עם חברת כוכב השומרון ותנאי התשלום שנקבעו בו.

7. הוועדה התרשמה מהסברי המשרד באשר למספר מוסדות הציבור ושטחם וכן ביחס למחיר שאישר המשרד, כבסיס לתשלום עבור בניית מוסדות ציבור.

8. הוועדה סיירה בעיר עמנואל והתרשמה מהיקף הבנייה וממראות המפעל והעשייה.

ה ח ל ט ו ת

בעקבות ממצאי מבקר המדינה ולאור מסקנות הוועדה מחליטה הכנסת כדלקמן:

א. הכנסת מבקשת מהיועץ המשפטי לממשלה או שר המשטרה לדווח לוועדה ולמבקר המדינה על תוצאות החקירה בתלונה שהעביר מבקר המדינה בקשר לביקורת ~~שערך בעמנואל ובמשרד השיכון~~ ל נושאים כמו/ בי הסמך

ב. נוכח התוצאות של בחירת חברת כוכב השומרון כמקימת העיר עמנואל וכלקח מהחלטת משרד השיכון, ממליצה הכנסת כי מתן מעמד של חברה משכנת לחברה שאינה עומדת בקריטריונים, יימסר בעתיד להחלטת ועדת שרים לכלכלה.

ג. על משרד השיכון להסיק מסקנות ארגוניות מדרך תפקודו במהלך הקמת העיר עמנואל. ~~על המשרד~~ ולקבוע נהלים חדשים שיבטיחו מערכת בקרה ושליטה נאותים, על מפעלי בנייה שבאחריותו. על המשרד לפעול להחזיר לעצמו את כל תשלומי היתר ששילם, לרבות הצמדה וריבית.

ד. על משרד השיכון לדווח לוועדה ולמבקר המדינה על יישום החלטות הכנסת, עד יום כי באדר ב' התשמ"ו - 31.3.86.

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיור

תאריך 18 בפברואר 1986

לכבוד
מר ב. רון
ראש מועצת אריאל

א"ב

הנדון: הסדר בנייה באריאל
מכתבך לשר הבינוי והשיכון מ- 2.2.86

מכתבך בנדון הועבר לטיפולי.

הבנייה למגורים בישוב אריאל מותנית בבקושים הקיימים המתבטאים בקצב מכירת הדירות ובהענות חברות הבנייה לבנייה בישוב.

אנו מקדמים את התכנון על מנת שניתן יהיה להתחיל בנייה בכל עת ואין מצידנו מגבלת משאבים ובתנאי שתמצאנה החברות המעוניינות לבנות.

בכבוד רב,

ש. צימרמן
ס/מנהל אגף נכסים ודיור

העתק: א. נטף - מנכ"ל
א. סורוקה
לשעת הצורך

שצ/רמ

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277211

אריאל

מועצה מקומית אריאל

תאריך כ"ג בשבט תשמ"ו
2 פברואר 1986

מספר הנ - 48

לכבוד
סגן ראש הממשלה
ושר הבנוי והשיכון
מר דוד לוי
משרד הבנוי והשיכון
קרית הממשלה - שיח ג'ראח
ירושלים

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
5 -02- 1986
ירושלים

מכובדי,

הנדון: המשך הבניה באריאל

הנני שמח לבשר לך שהביקוש לדירות באריאל אשר היה מנקפא במשך יותר מ-10 חודשים גדל וממשיך לגדול בעקבות מסע הפירסום שערכת.

כדי להבטיח את בטיחה של אריאל יש לגרום לכך שכל שנה ב-4 השנים הקרובות יתווספו לאריאל כ-500 משפחות, דהייבו תוספת של 2000 משפחות ב-4 שנים.

אני מבקש שתקיים אצלך דיון לקבלת החלטות בתכנית רב שנתית זו ואנוכי כשותף אעשה כל שביכולתי כדי לסייע למשרדך בקידום התכנית.

ב ב ר כ ה,

רון נחמן
ראש המועצה

עותק:
מר אלי נטף - מנכ"ל משב"ש
מר עדי צנקרמן - מנהל מחלקה הנדסית/טכנית - כאן.

ד.נ. אפרים ⊙ טלפון: 9366436, 9366077, 9366439 ⊙ מיקוד 44805

לשכת סגן ראש הממשלה
ושר הבינוי והשיכון
ירושלים, רח' באדר א' תשמ"ו
18 בפברואר 1986

לכבוד
מר רון בסמן
ראש המועצה המקומית
אריאל

א.נ.,

הנדון: בניית מוסדות חינוך באריאל

הנני לאשר קבלת מכתבך מיום 4.2.86 אל סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון.

בהתבקשתי ע"י השר להעביר מכתבך אל מר א.נטף, המנהל הכללי (בפועל) במשרדנו, אשר יבדוק הפניה ויטיבך בהקדם.

בכבוד רב,

אלברט בן אבו
עוזר השר

העתק: מר א.נטף- כאן.

אריאל

מועצה מקומית אריאל

כה' בשבט תשמ"ו

תאריך 4 בפברואר 1986

מספר הנ/53

לכבוד

סגן ראש הממשלה

ושר הבנוי והשיכון

מר דוד לוי

משרד הבנוי והשיכון

י ר ו ש ל י ם.

הנדון: בניית מוסדות חינוך באריאל.

אדוני השר,

מזה שמונה חודשים שאנו מנהלים דיונים עם משרד החינוך בקשר לצרכי בינוי מוסדות החינוך באריאל.

המדובר בביי"ס יסודי שלישי, בי"ס מקיף, וכתות גן.

הזהרתי בכל התקופה הזו כי אם לא יקודמו שלשת הנושאים האלה לא נוכל לפתוח את שנה"ל תשמ"ד כסידרה, לגבי גני הילדים וביה"ס היסודי, ובשנת הלימודים תשמ"ח גם לגבי ביה"ס המקיף (היות ובנייתו אורכת 18 חודש).

לצערי הרב נודע לי כי משרד החינוך לא כלל את אריאל בשום מסגרת של תכנית בניה לשנת הכספים 85 ו-86.

מאחר ואריאל גדלה כל שנה ב-60%, הפרוש המעשי של אי הכללת אריאל בשום מסגרת בינוי הינה שיתוק מערכת החינוך.

(כיום מתגוררים באריאל 1000 משפחות ועד ספטמבר 86 יתווספו עוד כ-600 משפחות שרכשו דירות באריאל ודירותיהם בשלב גמר).

אבקש את התערבותך האישית על מנת שמפעל הפיס ומשרד הבנוי והשיכון יקבלו אישור משרד החינוך לבניה מיידית של המוסדות הנ"ל.

ב ב ר כ ה ,

רון נחמן

ראש המועצה

רנ/יי

ד.נ. אפרים ⊙ טלפון: 9366436, 9366077, 9366439 ⊙ מיקוד 44805

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיור

תאריך: בפברואר 1986

לכבוד
מר רון נחמן
ראש המועצה
אריאל

א"נ

הנדון: **הקמת מרכז קליטה באריאל**
מכתבך למנכ"ל מ- 31.1.86

ההחלטה להקים מרכז קליטה באריאל בבתי האשקובית מקובלת עלינו.

אבקשך להעביר אלינו תוכנית מפורטת יותר על מספר יח"ד נדרש, מצאי יח"ד דיק וכו' לצורך קדום הטפול בנושא.

בכבוד רב,

ש. ציטרמן
מ/מנהל אגף נכסים ודיור

העתק: א. בסף - מנכ"ל
י. מאירי - מחוז מרכז

שצ/רמ

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277211

אריאל

מועצה מקומית אריאל

תאריך 31 בינואר 1986

מספר מת/431

לכבוד
מנכ"ל משרד השיכון
מר אלי נטף

לכבוד
יו"ר מח' העליה בסוכנות
מר חיים אהרון

הנדון: הקמת מרכז קליטה באריאל

בעקבות ההחלטה העקרונית על הקמת מרכז הקליטה באריאל, התקיים סיור מטעם מחלקת העליה בסוכנות, בהשתתפות מר מנצורי, מנהל מרכזי הקליטה, והוצגו בפניהם האפשרויות הגלומות באריאל באופן אופרטיבי.

הדיונים עם הסוכנות נמצאים בשלבים מתקדמים ואני מבקש אתכם לזרז הטפול בהקמת מרכז הקליטה.

בברכה,

רון נחמן
ראש המועצה

העתק: מר מנצורי, מנהל מרכזי קליטה.

רנ/לנ

ד. נ. אפרים * טלפון: 9366436, 9366077, 9366439 * מיקוד 44805

קרן קימת לישראל

מינהל פיתוח הקרקע

אגף הנעה: חבל המרכז אשתאול מ.ר. שמשון - טל. בית שמש 02-913961-3 מיקוד 99775

1207/יו"ש
ג' אדר א' תשמ"ו
12 פברואר 1986

המשרד הראשי
קרן קימת לישראל
בית השתקיל, רחביה
ת.ד. 283 - ירושלים
טלפון 02-240251
מיקוד 91002

הסניפים:

מפרץ חיפה
קריית חיים
ת.ד. 45
טל. 04-721[redacted]
מיקוד 26103

חיפה
רחוב אלנבי 22
ת.ד. 1547
טל. 04-527086
מיקוד 31014

צפת
בית הקק"ל
ת.ד. 1157
טל. 067-71918
מיקוד 13111

יקנעם
בית הקק"ל
ת.ד.
טל. 04-993115
מיקוד 20600

ג[redacted]לת
בית הקק"ל
רח' נע חנב
טל. 067-[illegible]
מיקוד [illegible]

לכבוד
מר יעקב שמול
קמ"ט שמורות הטבע

א.נ.,

הנדון: הערותיך בנושא - שיפכי עמנואל.
מכתבך מ - 31.1.86

מכתבך בנושא מראה חשומת לב חשובה, אך רמת בדיקה נמוכה. המים שהצטברו בשקע בסמיכות למתקן, הם מי נגר שיטפונות ולא גלישת ביוב.

רצוי כי בעתיד לפני שליחת מכתב בתפוצה כה גדולה.תטריחו עצמכם טירחה קלה ותיפנו טלפונית למתחזקי האתר לקבלת התייחסות, כך תימנע פעולה ביורוקרטית והרגשה של "זאבים - זאבים".

ב ב ר ב ה

נחן סאס
מנהל חבל מרכז

העתק: מר א. ביידץ - מנכ"ל רש"ט
סא"ל עזרא אפרתי - רע"ן תו"פ
ראש המנהל האזרחי
מנהל משרד השיכון
מנהל משרד הבריאות
מנהל רשות שמורות הטבע
גבי גפני - מנהל אגף איכות הסביבה - רש"ט
קמ"ט בריאות
קמ"ט מים
קמ"ט חקלאות
מועצה אזורית שומרון
מועצה מקומית עמנואל
צביקה אבני - כאן

קרן קימת לישראל

קרן קימת לישראל

מינהל פיתוח הקרקע

אנה תיעוד חבל רמיבו אשתאול ד.נ. שמשון - עד בית שמש ג.ר.-02-915961 מיקוד 99819

1207/יו"ש
ג' אדר א' תשמ"ו
12 פברואר 1986

המשרד הראשי
קרן קימת לישראל
בית השתקיל, רחביה
ת.ד. 283 - ירושלים
טלפון 02-240251
מיקוד 91002

הסניפים:

מפרץ חיפה
קרן קימת לישראל
ת.ד. 45
טל. 04-721351-4
מיקוד 26103

חיפה
רחוב אלנבי 22
ת.ד. 1347
טל. 04-527096
מיקוד 31014

צפת
בית הקרקע
ת.ד. 1157
טל. 067-71958
מיקוד 13115

יקנעם
בית הקרקע
ת.ד.
טל. 04-993115
מיקוד 20600

גלת
בית הקרקע
ראר נע הנגב
טל. 057-921079
מיקוד 85415

לכבוד
מר יעקב שמול
קמ"ט שמורות הטבע

19 -02- 1986

א.נ.,

הנדון: הערותיך בנושא - שיפכי עמנואל.
מכתבך מ - 31.1.86

מכתבך בנושא מראה תשומת לב חשובה, אך רמת בדיקה נמוכה. המים שהצטברו בשקע בסמיכות למתקן, הם מי נגר שיטפונות ולא גלישת ביוב.

רצוי כי בעתיד לפני שליחת מכתב בתפוצה כה גדולה.חטריחו עצמכם טירחה קלה ותיפנו טלפונית למתחזקי האתר לקבלת התייחסות. כך תימנע פעולה ביורוקרטית והרגשה של "זאבים - זאבים".

בברכה

נתן סאס
מנהל חבל מרכז

העתק: מר א. ביידץ - מנכ"ל רש"ט
סא"ל עזרא אפרתי - רע"ן תו"פ
ראש המנהל האזרחי
מנהל משרד השיכון
מנהל משרד הבריאות
מנהל רשות שמורות הטבע
גבי גפני - מנהל אגף איכות הסביבה - רש"ט
קמ"ט בריאות
קמ"ט מים
קמ"ט חקלאות
מועצה אזורית שומרון

קרן קימת לישראל

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
האגף לתכנון והנדסה

תאריך: ד' אדר א' תשמ"ו
12 בפברואר 1986

לכבוד
מר רון בחמן
ראש המועצה המקומית
אריאל

א.נ.,

הנדון: בנה ביתך באריאל
מימוכין: מכתבך מס' מב/397 מ-10/1/86

בתגובה למכתבך שבסימוכין, הריני מתכבד להודיעך שבשכונת אריאל ב' תוכננו 110 מגרשים שייעודם "בנה ביתך".

המגרשים מחולקים ל-4 קבוצות כלהלן:

קבוצה 1	-	53 מגרשים
קבוצה 2	-	26 מגרשים
קבוצה 3	-	19 מגרשים
קבוצה 4	-	12 מגרשים
סה"כ		110 מגרשים

מצ"ב צילום תוכנית רקמת אורבנית של שכונה ב', על גביה סומנו המגרשים המיועדים ל"בנה ביתך".

בכבוד רב,

א. סרדוקה
מנהל אגף תכנון והנדסה

העתק:
מר דוד לוי - מ/ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון
מר א. בסף - מנכ"ל משהב"ש - ירושלים
מר ד. דז - אדר. ראשי - משהב"ש, ירושלים

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277211

משרד הבינוי והשיכון ☐ למעקב

לשכת המנהל הכללי

תאריך 26.1.86

אל:

א.נ.,

הנדון:

לוטה מכתבו של ..... בנדון.

☐ אנא בדוק והעבר הערותיך למכתב המצורף.

☐ אנא השב תשובתך ישירות לפונה.

☒ העתק מהתשובה יש לשלוח ללשכת המנכ"ל.

בברכה

עוזר המנכ"ל

אריאל

מועצה מקומית אריאל

תאריך 10.1.86

מספר 397/מ

לכבוד
מר אלי נטף
מנכ"ל משרד השיכון

אלי ידידי,

הנדון: בנה ביתך באריאל

בעקבות הצלחת המבצע באריאל, ועל מנת לנצל את הגל שבא בעקבותיו, אני מבקש לצאת במבצע המשכי והפעם "בנה-ביתך", לפי דעתי יש להקצות שטח ל-200 - 150 חלקות לתכנית זו, לאלתר.

מתוך שיחות שהיו לאנשינו עם רבים מהמבקרים יש סיכוי רב שאנשים יבנו את בתיהם בדרך זו. המשמעות הנובעת מכך לגבי הרכב האוכלוסיה אני פטור מלהסביר.

על כן אודה לך על זירוז התהליך להקצאת השטח.

בברכה,

רנן נחמן
ראש המועצה

העתק: סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון -
מר דוד לוי.

רנ/לנ

ד. נ. אפרים * טלפון: 9366436, 9366077, 9366439 * מיקוד 44805

משרד הבינוי והשיכון

אגף נכסים ודיור

ב' באדר א' התשמ"ו
11 בפברואר 1986

אל: מר ב. צ'רניאבסקי
מנהל המרכז למידע ולגיתוח כלכלי

הנדון: סקר רוכשי דירות במסגרת מבצע מכירות באריאל - 12/85

המשרד ערך מבצע מכירת דירות בישוב אריאל בשיתוף עם 8 חברות משכנות הבונות בישוב. המבצע נערך בחודש דצמבר 1985 ובמסגרתו נמכרו כ-150 דירות. המבצע לווה בפרסום בטלויזיה, ברדיו ובעיתונות והושקע מאמץ מיוחד באמצעי קדום מכירות לא שגרתיים. תוצאות המבצע מעידים על הצלחה רבה בהשגת כל המטרות המתוכננות.

מבצעי מכירות כגון אלה משתלבים עם מדיניות הבנייה במסגרת הפרוגרמה של המשרד ולכן חשוב ללמוד את תוצאותיהם ולהפיק לקחים, כדי שבעתיד נוכל לתכנן מבצעים כאלה טוב יותר ונוכל להבטיח את הצלחתם.

לתוצאות המבצע יש גם השלכות על אופי הבנייה במסגרת הפרוגרמה המתוכננת בעתיד. תוצאות המבצע יבהירו את העדפות המשתכנים ויאפשרו להתאים את הבנייה להעדפות אלה.

לאור האמור, מבקש האגף לערוך סקר רוכשי דירות באריאל שבמסגרתו יבדק פרופיל רוכשי הדירות באריאל, עמדות כלפי אריאל, מניעי מעבר לישוב אריאל, השפעת הפרסומת, חשבות מחיר, סיוע, מימון עצמי בהחלטה לרכוש דירה באריאל, פרופיל הדירות הנרכשות לפי סוג, גודל, חברה ועוד.

בקשת האגף אושרה על ידי המנכ"ל ומפאת דחיפות הענין כבר התקשרנו עם שלושה מכוני מחקר לקבלת הצעות מחקר ומחירים. הצעות הוגשו על ידי מכון גאלופ - סה"כ עלות 13,700 ש"ח, המכון לחקר השיווק בתעשייה - סה"כ עלות 29,000 ש"ח, מכון שווקים - סה"כ עלות 11,250 ש"ח. הן מבחינת מסגרת המחקר המוצעת, הן מבחינת עלות המחקר, והן מבחינת יכולת מקצועית אנו מבקשים לבחור במכון שווקים לערוך את המחקר.

תקציב המחקר הדרוש הוא איפוא: 11,250 ש"ח.

חברי ועדת ההיגוי שתלווה את המחקר יהיו: החתום מטה, הגב' ש. צימרמן והגב' ע. גורן.

אודה לך מאוד אם תביא בקשתנו זאת לדיון ואישור בוועדת מחקרים בהקדם האפשרי.

ב ב ר כ ה ,

מ. בניטה
ממונה ארצי למכטים ומחירים

העתק: הגב' ש. צימרמן
הגב' ע. גורן

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
היועץ המשפטי, ירושלים

תאריך: 11.2.86

מספר: 3/38

אל: המנהל הכללי
מנהלי האגפים
מנהלי היחידות

הנדון: פניית עורך דין סטנלי שלמה לוין
בענין כוכב השומרון

נתבקשתי ע"י הגב' פליאה אלבק, מנהלת מהחלקה האזרחית של פרקליטות המדינה, להודיעכם כי אין להתכתב ולתת תשובות לעו"ד לוין שלמה בכל ענין, אלא באמצעות היועץ המשפטי של המשרד.

ב ב ר כ ה,

צפורה בירן

צפורה בירן
מ"מ היועצת המשפטית

לוט: מכתבה של הגב' פ. אלבק

העתק:
לשכת השר

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277211

מדינת ישראל

משרד המשפטים
פרקליטות המדינה

תאריך: כא' בשבט תשמ"ו
31 בינואר 1986

מספרנו: ל'-0801

אל : 1. היועץ המשפטי, בנק ישראל
2. היועץ המשפטי, איו"ש
3. היועץ המשפטי, מינהל מקרקעי ישראל
4. היועצים המשפטיים של כל משרדי הממשלה

הנדון: פניית עורך דין סטנלי שלמה לוין בענין כוכב השומרון

... רצוף בזה העתק מכתבו של עו"ד סטנלי שלמה לוין אלי בנדון מיום 17.1.86 והעתק תשובתי אליו.

אנא ודאו כל אחד בתחומי משרדו שלא תינתן שום תשובה לעו"ד לוין בשום ענין אלא על ידי היועץ המשפטי של המשרד ולאחר תיאום עם פרקליטות המדינה.

ב ב ר כ ה,

פליאה אלבק
מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

STANLEY LEVIN
ADVOCATE and NOTARY
Member of the Maryland
and Israel Bar
25 Smilansky St.
PETAH-TIKVA 49475

ד"ר שלמה לוין
עורך־דין ונוטריון
רח' סמילנסקי 25
פתח־תקוה 49475

Tel. 901630 טל.

January 17, 1986

Ms. Eliah Albeck
Ministry of Justice
Jerusalem

Your letter- 25.12.85

Re- Kochav Hashomron- Immanuel

Dear Madam:

Thank you for your kind letter.

When I wrote to government agencies requesting information and/or action, I was quite sure that each agency has competent legal counsel and that the latter would protect any interests involved on their part. It is clear from my letters that I represent people who have claims against the Misrad Hashikun and the Treasury department and the Bank of Israel. Writing to them is not like writing to an individual who may or may not be represented. After all, the government is here to serve the citizens and the governmental agencies have had long experience in this field.

Concerning the title to land in Emanuel- I know that final proof is only from the Tabu. However, in view of the above and in view of the facts set out in my letter and your letter, your guidance would be appreciated.

May I visit your office to check your maps with you or your assistant? Of course, our interests may be adverse.

Sincerely yours,

S. Levin

Stanley Levin

PS I asked about whether permits were granted to Kochav Hashomron (not to my clients) re purchase of land in foreign currency.

מדינת ישראל

משרד המשפטים
פרקליטות המדינה

תאריך: כא' בשבט תשמ"ו
31 בינואר 1986

מספרנו: ל'-0801

לכבוד
ד"ר שלמה לוין
רח' סמילנסקי 25
פתח תקוה 49475

א.נ.,

הנדון: כוכב השומרון - עמנואל
ס מ ך: מכתבך מיום 17.1.86

אם בכוונתך להגיש תביעה כה מדינת ישראל או רשות מרשויותיה או עובד מעובדיה יהיו נתבעים - אסור לך לפנות אל מי מהם אלא באמצעות עורכי הדין שלהם. אם בכל זאת פנית אל מי מהם - אנא הודיע לו מיד על ביטול פניתך והחזר לו כל מכתב שקבלת ממנו עם הודעה שהמכתב מבוטל, ושלח העתק הודעות אלה אלי.

תשומת לבך לכך שפניה של עורך דין אל גוף או אדם שיש לו עורך דין ושלא באמצעות עורך דינו, היא עבירה על אתיקה מקצועית, והיא חטורה שבעתים כאשר הפניה נעשית לצורך הליכים בבית משפט.

בכבוד רב,

פליאה אלבק
מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

נוכח החוצאות של בחירת חברת "כוכב השומרון" כמקימת העיר עמנואל,

הודיע משרד הבינוי והשיכון בהתאם להמלצות הועדה כי בעתיד יוקם

ישוב עירוני ו/או שכונה עירונית רק ע"י חברה משכנת העומדת בכל

הקריטריונים של חברה משכנת (כפי שיהיו בתוקף באותה עת).

בעקבות ממצאי הבקורת והחלטות ועדת הכנסת לבקורת המדינה, מודיע משרד

הבינוי והשיכון כי לא יוקם בעתיד ישוב עירוני ו/או שכונה עירונית אלא

ע"י חברה העומדת בכל הקריטריונים של חברה משכנת (כפי שיהיו בתוקף באותה

עת).

משרד השיכון

הקמת עמנואל

הוועדה דנה בדו"ח מבקר המדינה על הקמת העיר עמנואל שבשומרון ושמעה הסברים ותגובות מפי מנכ"ל משרד השיכון, היועצת המשפטית ופקידים בכירים במשרד.

ריכוז ממצאים:

* המשרד אישר את החברה, המקימה את היישוב כחברה משכנת. בעקבות זאת ניתן לה לבנות במסגרת פרוגרמת המשרד כמקובל בבנייה באמצעות חברות. האישור ניתן בלא שנבדקה די הצורך כשירותה למלא משימה זו. החברה לא עמדה בקריטריונים של המשרד, באשר לא היה לה ניסיון בתחום זה ולא היה בידה כדי להוכיח, כי גמרה לבנות ואיכלסה לפחות 100 יחידות דיור.

* המשרד חתם על הסכם עם החברה וקבע עמה תנאים, שאינם מקובלים בהסכמים עם חברות בנייה אחרות, במיוחד לגבי תנאי תשלום וחישוב התייקרויות. בתנאים אלו נכללו הטבות ניכרות לחברה. בהסכם זה ראה המשרד לנכון לצמצם במידה רבה את חלקו בפיקוח על החברה.

* המשרד מסר לחברה את האחריות לביצוע עבודות התשתית - חיבור היישוב למערכות תשתית ארציות - ומימן על פי מחירים מוסכמים את מלוא עלותן. המשרד הרחיב במידה רבה מאוד עבודות תשתית אלה בהוסיפו עבודות בתוך תחום הבינוי של היישוב. בכך הגדיל במידה רבה את מימון העבודות מסוג זה מאוצר המדינה.

* בשלב יותר מאוחר אמנם סיכם המשרד עם החברה, שהיא תחזיר חלק מהשקעותיו; אולם סיכום זה היה חלקי ולא התייחס לעבודות התשתית בקשר להקמת מוסדות הציבור.

* המשרד ביצע באמצעות החברה עבודות תשתית במאות מיליוני שקלים. הביקורת הצביעה על חישובים בלתי נכונים בחשבונות שהגישה החברה ושולמו על ידי המשרד, בלא שהתבססו על כמויות עבודה בפועל, ועל שיערוך תשלומי ביניים לצורך

בפועל, ~~ועל שיערוך תשלומי ביניים לצורך~~ ניכויים. כן זיכה המשרד את החברה במע"מ בשיעור של 15% בעבור תשלומים, שבוצעו בתקופה, שבה השיעור לא היה אלא 12%; סכום היתר ששילם המשרד בגין מע"מ הסתכם בכ-10 מיליון שקל.

* המשרד קבע תנאים לתשלום השתתפותו בהוצאות הפיתוח הכללי, שביצעה החברה בייישוב. בהתחשבנות בין החברה לבין המשרד לא העמידה החברה את המשרד על כך, שכבר ביצע תשלום בסך של כ-140 מיליון שקל, במחירי נובמבר 1984. כתוצאה מכך שילם המשרד אותו סכום פעמיים. הדבר נודע לו רק בעקבות הביקורת, והוא נקט צעדים להחזרו. אשר להשתתפות המשרד בהוצאות הפיתוח הכללי ל"בנה ביתך", הצביעה הביקורת על תשלום גבוה ביחס ליחידת בנייה, מעבר לסטנדרטים של המשרד.

* הדיווח על התקדמות הבנייה היה במקרים לא מועטים בלתי נכון: כתוצאה מכך הוקדמו תשלומים לחברה.

* המשרד אישר השתתפות בבניית שני בתי ספר יסודיים וכן מבנים נלווים לבנים ובנות בנפרד. סכום ההשתתפות התבסס על חוזה בין החברה לבין קבלן בנייה. התברר, שהמשרד שילם לפי מסמך שהוגש מאוחר יותר ושהיה זהה בפרטי העבודה לחוזה הראשון, אך בערך כספי גבוה יותר. לא נמצאה החלטה חתומה ומנומקת לשינוי זה, אשר לא נרשם בספרי החשבונות של המשרד. התשלום הנוסף לפי המסמך הסתכם בכ-437 מיליון שקל, במחירי נובמבר 1984. ההסבר שנתן המשרד לתשלום זה, לא היה סביר ולא הניח את הדעת.

* המשרד אישר הקמתם של מספר רב של מוסדות ציבור וחינוך והשתתף במימון בנייתם. מחיר הבנייה, שנקבע כבסיס להשתתפותו, היה גבוה מזה, שעל פיו התבסס התשלום לגבי מוסדות ציבור במקומות אחרים בארץ. ממצאי הביקורת הצביעו על כך, שהחברה קיבלה כספים מעל המוסכם עמה, אם על ידי חשבונות שאינם מבוססים ואם בשל הגדלת שטח המוסדות.

מסקנות הוועדה

1. הוועדה רואה בחומרה רבה את תשלומי היתר ששילם משרד האוצר לחברה המשכנת, בתמורה לבניית בתי הספר בעיר, בסכום העולה על מיליון דולר.

2. הוועדה רושמת לפניה את הודעת מבקר המדינה, כי פנה בעניין תשלומי היתר ליועץ המשפטי לממשלה והצביע בפניו, בהתאם להוראת סעיף 14 ג' לחוק מבקר המדינה, על חשש למעשים פלילים.

3. מנכ"ל משרד השיכון דיווח לוועדה על הפעולות שננקטו להחזרת תשלומי היתר ששולמו.

4. הוועדה סבורה, כי משרד השיכון שגה בבחירת חברת כוכב השומרון לחברה המשכנת בעמנואל, למרות שלא היה לה ניסיון בתחום זה ולא נבחנה די הצורך כשירותה לעמוד במשימה. הוועדה התרשמה מהסברי המשרד באשר לשיקולים שהנחו אותו בעניין זה, ולקשיים שעמדו בפניו על רקע האפיונים המיוחדים שבהקמת העיר.

5. הוועדה קובעת, כי הפיקוח של המשרד על פעולת החברה, בביצוע הפרוייקטים השונים ומערכת ההתחשבנות עמה, היו לקויים. הוועדה רואה בחומרה את העובדה, כי לא נחתם חוזה מסגרת בין המשרד לחברה במשך שנה וחצי מיום שהחלו העבודות בשטח, ואת אי חתימת חוזה בין המועצה האיזורית שומרון לבין חברת כוכב השומרון. הוועדה שמעה ממנכ"ל משרד השיכון, כי עובד המשרד שהועסק בפיקוח על הבנייה, פרש בעקבות דו"ח המבקר מתפקידו.

6. הוועדה התרשמה מהסברי המשרד בקשר לחוזה המסגרת שנחתם עם חברת כוכב השומרון ותנאי התשלום שנקבעו בו.

7. הוועדה התרשמה מהסברי המשרד באשר למספר מוסדות הציבור ושטחם וכן ביחס למחיר שאישר המשרד, כבסיס לתשלום עבור בניית מוסדות ציבור.

8. הוועדה סיירה בעיר עמנואל והתרשמה מהיקף הבנייה וממראות המפעל והעשייה.

ה ח ל ט ו ת

בעקבות ממצאי מבקר המדינה ולאור מסקנות הוועדה מחליטה הכנסת כדלקמן:

א. הכנסת מבקשת מהיועץ המשפטי לממשלה או שר המשטרה לדווח לוועדה ולמבקר המדינה על תוצאות החקירה בתלונה שהעביר מבקר המדינה בקשר לביקורת שערך בעמנואל ובמשרד השיכון.

ב. נוכח התוצאות של בחירת חברת כוכב השומרון כמקימת העיר עמנואל וכלקח מהחלטת משרד השיכון, ממליצה הכנסת כי מתן מעמד של חברה משכנת לחברה שאינה עומדת בקריטריונים, יימסר בעתיד להחלטת ועדת שרים לכלכלה.

ג. על משרד השיכון להסיק מסקנות ארגוניות מדרך תפקודו במהלך הקמת העיר עמנואל. על המשרד לקבוע נהלים חדשים שיבטיחו מערכת בקרה ושליטה נאותים, על מפעלי בנייה שבאחריותו. על המשרד לפעול להחזיר לעצמו את כל תשלומי היתר ששילם, לרבות הצמדה וריבית.

ד. על משרד השיכון לדווח לוועדה ולמבקר המדינה על יישום החלטות הכנסת, עד יום כ' באדר ב' התשמ"ו - 31.3.86.

ה. המשרד [illegible] על עשייתו לאור פני החלטות ועשה הנשיא לקיום המפורט בסעיפים א, ג ו ד. אותה לפעול ב. המשרד.

בעקבות ממצאי ההבקרה וההלטות ועשה הנשיא להבקרה המדינה. מלבד המשרד הבטי עשיה ו לא מעבר בעשיה ישנה שרון ו/או שטרון שרונים אלו ו תמרה ~~[illegible]~~ הקריטריונים של נמרה. מלבד (נפי שיחו בעמל כאלה: א)

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
האגף לתכנון והנדסה

תאריך: כו' שבט תשמ"ו

5 בפברואר 1986

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת ה. יו"ר ובלדי
19 -02- 1986

אל: מר א.נשף - מנכ"ל משהב"ש.

הנדון: כבישים 26,32 - עמנואל.

בהתאם לסכום בינינו מתאריך 3.2.86 מצ"ב הפרשיכל בנדון.

1) עלות סלילה 50% מ-53,000 ש"ח.

2) עלות עבודות תאורה 100% ע"ח משהב"ש 25,000 ש"ח.

סה"כ עלות למשהב"ש 1/2 × 53,000 = 26,500

25,000

51,500 ש"ח

בכבוד רב

אינגי' איתן קורוקה
מנהל אגף תכנון והנדסה

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
האגף לתכנון והנדסה

תאריך: כה' שבט תשמ"ו

4 בפברואר 1986

סכום דברים בנושא - כביש 34,26,32 - עמנואל

נוכחים: יורם גדיש, א.סורוקה.

א. לפי סכום קודם בוצע מכרז משותף לעבודות שבמסמן המועצה ומשהב"ש + כוכב השומרון.

ב. עבודות על חשבון המועצה הן בכביש מ"ס 34 והקטן כ- 223,000 ש"ח.

ג. עבודות 50% ממון משהב"ש ו-50% ממון כוכב שומרון הן:

סלילה כביש 32,26 בסך 53,000 ש"ח.

ד. עבודות התאורה הן ע"ח משהב"ש מאחר ובנושא זה יש התחשבנות מושלמת בחוזה נפרד.

עלות התאורה כ- 25,000 ש"ח.

ה. מאחר ונושא התחשבנות התקשורת מורכב כי כוכב השומרון קבלה ע"ח עבודות התקשורת,

סוכם שמערכת זו לא תבוצע.

שונה התכנון ויעבור לצד דרומי סמוך למבני יובל גד.

באם המועצה תרצה תוכל לממן עבודה זו.

ו. כל צד יוסיף להתחייבויותיו לפי מכתב זה 3.6% לתשלום למתכננים, לאחר שיתנו הצהרה

לפיה לא קיבלו תשלום כלשהוא בגין עבודות ספציפיות אלו.

רשם: איגל' א.סורוקה

העתק:

מר א.נשף - מנכ"ל משהב"ש

מר א.לוק

גבי ב.אבלין

מר א.מירב

מר י.גדיש

מועצה מקומית אריאל

כה' בשבט תשמ"ו

תאריך 4 בפברואר 1986

מספר הנ/53

לכבוד
סגן ראש הממשלה
ושר הבנוי והשיכון
מר דוד לוי
משרד הבנוי והשיכון
י ר ו ש ל י ם.

הנדון: בניית מוסדות חינוך באריאל.

אדוני השר,

מזה שמונה חודשים שאנו מנהלים דיונים עם משרד החינוך בקשר לצרכי בינוי מוסדות החינוך באריאל.

המדובר בביה"ס יסודי שלישי, בי"ס מקיף, וכתות גן.

הזהרתי בכל התקופה הזו כי אם לא יקודמו שלשת הנושאים האלה לא נוכל לפתוח את שנה"ל תשמ"ז כסידרה, לגבי גני הילדים וביה"ס היסודי, ובשנת הלימודים תשמ"ח גם לגבי ביה"ס המקיף (היות ובנייתו אורכת 18 חודש).

לצערי הרב נודע לי כי משרד החינוך לא כלל את אריאל בשום מסגרת של תכנית בניה לשנת הכספים 85 ו-86.

מאחר ואריאל גדלה כל שנה ב-60%, הפרוש הממשי של אי הכללת אריאל בשום מסגרת בינוי הינה שיתוק מערכת החינוך.

(כיום מתגוררים באריאל 1000 משפחות ועד ספטמבר 86 יתווספו עוד כ-600 משפחות שרכשו דירות באריאל ודירותיהם בשלב גמר).

אבקש את התערבותך האישית על מנת שמפעל הפיס ומשרד הבנוי והשיכון יקבלו אישור משרד החינוך לבניה מיידית של המוסדות הנ"ל.

ב ב ר כ ה ,

רון נחמן
ראש המועצה

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
האגף לתכנון והנדסה

תאריך: כה' שבט תשמ"ו
4 בפברואר 1986

סכום דברים בנושא - כבישים 34,26,32 - עמנואל

נוכחים: יורם גדיש, א.סורוקה.

א. לפי סכום קודם בוצע מכרז משותף לעבודות שבממון המועצה ומשהב"ש + כוכב השומרון.

ב. עבודות על חשבון המועצה הן בכביש מ"ס 34 והקפן כ- 223,000 ש"ח.

ג. עבודות 50% ממון משהב"ש ו-50% ממון כוכב שומרון הן:

סלילה כביש 32,26 בסך 53,000 ש"ח.

ד. עבודות התאורה הן ע"ח משהב"ש מאחר ובנושא זה יש התחשבנות מושלמת בחוזה נפרד.

עלות התאורה כ- 25,000 ש"ח.

ה. מאחר ונושא התחשבנות התקשרות מורכב כי כוכב השומרון קבלה ע"ח עבודות התקשורת,

סוכם שמערכת זו לא תבוצע.

שונה התכנון ויעבור לצד דרומי סמוך למבני יובל גד.

באם המועצה תרצה תוכל לממן עבודה זו.

ו. כל צד יוסיף להתחייבויותיו לפי מכתב זה 3.6% לתשלום למתכננים, לאחר שיתנו הצהרה

לפיה לא קיבלו תשלום כלשהוא בגין עבודות ספציפיות אלו.

רשם: איגל א.סורוקה

העתק:

מר א.נשף - מנכ"ל משהב"ש
מר א.לוק
גבי ב.אבלין
מר א.מירב
מר י.גדיש

אריאל

מועצה מקומית אריאל

כ"ג בשבט תשמ"ו
2 פברואר 1986
תאריך

הנ - 46
מספר

לכבוד
מר אלי נטף
מנכ"ל משרד הבנוי והשיכון
קרית הממשלה
שיח ג'ראח
ירושלים

מכובדי,

הנדון: בנית ביה"ס היסודי השלישי וביה"ס המקיף באריאל

בפגישה שהתקימה באריאל עם סגן ראש הממשלה ושר הבנוי והשיכון מר דוד לוי ב-12.9.85 הוחלט לאור צרכי הגידול באוכלוסיה לקדם את נושא הקמת בית הספר היסודי השלישי, ביה"ס המקיף, וכתות גן.

באותה פגישה הזהרתי כי אם לא יקודמו 2 הנושאים הנ"ל קרי בית הספר היסודי השלישי וביה"ס המקיף במקביל לא נוכל לפתוח את שנת הלימודים תשמ"ז כסידרה לגבי בי"ס היסודי, ושנת הלימודים תשמ"ח לגבי ביה"ס המקיף.

לגבי גני הילדים הוסבר כי קצב הבינוי יאפשר פתיחת הגנים בתשמ"ז ולכן אני מקווה כי תחלו את בנית 4 כיתות הגן ב-1.4.86 ועד פתיחת שנה"ל תגמר הבניה ויאוכלסו הכתות.

לצערי הרב, עד היום לא הוחל בבנית ביה"ס היסודי השלישי למרות שהתכנון החוזר שלו אושר כבר ע"י גורמי משרד החינוך ומשרד השיכון.
(ברצוני לציין לשבח את עבודתו של מר דוד בן אלול שסייע לנו רבות באישור התכנון).

אני מבין שהבעיות התקציביות גורמות לדחיה בהתחלת העבודות אבל הפרוש הממשי של דחיה זו הינו השבחת מערכת הלימודים של אריאל בספטמבר 1986.

2/..

ד.נ. אפרים ⊙ טלפון: 9366436, 9366077, 9366439 ⊙ מיקוד 44805

תאריך _____

מספר _____

במבצע האיכלוס המוצלח שעשינו, הבטחנו לאנשים איכות חיים ומערכת חינוך שבמצבה הנוכחי ההווה תמריץ שלילי לא רק לקליטת משפחות נוספות אלא לירידתן של משפחות שעלו כבר לאריאל.

אודה לך באם תגרום להוצאת צו התחלת עבודה לאלתר לביה"ס היסודי השלישי, והתחלת עבודות בנית ביה"ס המקיף לא יאוחר מ-1.4.86 כדי שבשנת הלימודים תשמ"ח ניתן יהיה לחנכו.

ב ב ר כ ה,

רון נחמן
ראש המועצה

עותקים:

יהודה פתאל - ר' אגף פרוגרמות משב"ש
דוד בן אלול - מנהל מוסדות צבור
משרד זיגו - זילברמן
תיק ביי"ס 3
תיק מעקב פרויקטים
מנהל מח' הנדסית/טכנית.

מועצה מקומית אריאל

אריאל

תאריך: כ"ג בשבט תשמ"ו
2 פברואר 1986

מספר: הנ - 47

לכבוד
מנכ"ל משרד העבודה והרווחה
מר צבי צילקר
קרית הממשלה - בנין ב'
רח' קפלן 2
ירושלים

מכובדי,

הנדון: בנית מעונות יום באריאל

אני שמח לבשר לך שבאריאל היום מתגוררות נתינות 1000 משפחות.

רוב המשפחות הן צעירות הנזקקות למעון יום.

לקראת שנת הלימודים הקרובה תשמ"ז אנו נקלוט עוד 500 משפחות שרכשו דירות באריאל והן תהינה מוכנות למסירה לקראת חופשת הקיץ (יולי 1986).

מעונות היום הומים מתינוקות נאין לנו שום פתרון לנושא זה.

אודה לך על אישור תקציבי לתכנון ובנית של 6 כתות למעונות יום (2 מבנים בעלי 3 כתות כל מבנה).

ב ב ר כ ה,

רון נחמן
ראש המועצה

עותקים:
מר אלי נסף - מנכ"ל משרד הבנוי והשיכון
מנהל מח' הנדסית/עכנית - כאן
משרד שורץ - זילברמן
מנהל מח' חינוך - כאן.

ד.נ. אפרים * טלפון: 966436, 966077, 966439 * מיקוד 44805

אשדר
חברה לבניה בע"מ
מיסדה של קבוצת אשטרום

תאריך : 31.1.86

מספרנו: 3905

לכבוד
מר אלי נטף
מנהל כללי
משרד הבינוי והשיכון
קרית הממשלה
ירושלים.

א.נ.,

הנדון: עבודות תשתית - 116 יח"ד-
גינות שומרון-קרני שומרון.

ברצוני להפנות את תשומת לבך לעכובים בבצוע עבודות הפתוח הציבורי (ביוב וכבישים) בשכונה החדשה. המצב מדאיג במיוחד בתחום מערכות הביוב.

מועד האכלוס נקבע לסוף 1986 - בעוד כ-10 חודשים וקיים חשש חמור כי שוב לא נוכל לאכלס הדיירים במועד. מיותר לציין מהו הנזק החמור הנגרם כל פעם מחדש מאי העמידה במועדי האכלוס המובטחים לדיירים.

אבקשך לנקוט בכל הדרכים האפשריות על מנת שעבודות התשתית תסתיימנה במועד שלא יגרום לעכובים באכלוס.

בכבוד רב

שריבר יגאל
אשדר חברה לבניה בע"מ

המשרד הראשי:
רח' יהודה המכבי 69, תל אביב 62300
ת.ד. 32232, תל אביב 61321
טלפונים: 03-453188,89,80

אשדר
חברה לבניה בע"מ
מיסודה של קבוצת אשטרום

תאריך : 31.1.86

מספרנו: 3905

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
רשם: המינהל הכללי
3 -02- 1986
ירושלים

לכבוד
מר אלי נטף
מנהל כללי
משרד הבינוי והשיכון
קרית הממשלה
ירושלים.

א.נ.,

הנדון: עבודות תשתית - 116 יח"ד-
גינות שומרון-קרני שומרון.

ברצוני להפנות את תשומת לבך לעכובים בבצוע עבודות הפתוח הציבורי (ביוב וכבישים) בשכונה החדשה. המצב מדאיג במיוחד בתחום מערכות הביוב.

מועד האכלוס נקבע לסוף 1986 - בעוד כ-10 חודשים וקיים חשש חמור כי שוב לא נוכל לאכלס הדיירים במועד. מיותר לציין מהו הנזק החמור הנגרם כל פעם מחדש מאי העמידה במועדי האכלוס המובטחים לדיירים.

אבקשך לנקוט בכל הדרכים האפשריות על מנת שעבודות התשתית תסתיימנה במועד שלא יגרום לעכובים באכלוס.

בכבוד רב

שריבר יגאל
אשדר חברה לבניה בע"מ

המשרד הראשי:
רח' יהודה המכבי 69, תל-אביב 62300
ת.ד. 32232, תל-אביב 61321
טלפונים: 03-453188,89,80

המנהל האזרחי ליהודה ושומרון
קמ"ט שמורות טבע

כא' בטבת תשמ"ו
31 בינואר 1986

לכבוד
מא"ל עזרא אזרחי
רע"ן תו"ס
יו"ש

שלום רב,

הנדון: שטחי עמנואל לואדי קאנה.

מעת השומרון, נמחלי כהן, ביקר 3 פעמים, במהלך החדש האחרון בואדי קאנה ומצא כי מתקן המחור אינו פועל. המשאבה אינה מסניקה את השטחים ובעקבות כך השטחים זורמים באפיק הנחל.

אנו מתריעים שוב ושוב על הסכנה הנרחשת על תושבי מישור החוף העלולים לשתות מים מזוהמים.

בברכה

שמול יעקב
קמ"ט שמורות טבע

העתק: ראש המנהל האזרחי
מנהל משרד השכון
מנהל משרד הבריאות
מנהל רשות שמורות הטבע
גבי גפני - מנהל אגף איכות הסביבה, ר.ש.ס
קמ"ט בריאות
קמ"ט מים
קמ"ט חקלאות
מועצה אזורית שומרון
מועצה מקומית עמנואל
קק"ל - אשמאול (גבי אבני)

משרד הבינוי והשיכון

אגף איכלוס

31.1.1986
תאריך

לכבוד
פקד חגי דוד
המחלקה לחקירות הונאה
המטה הארצי
יפו
משטרת ישראל

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
יחי. המינהל הכללי
3 -02- 1986

הנדון: בדיקות בישוב עמנואל

בהמשך לפגישות ולדיונים המשותפים שהיו לנו בנושא רכישת דירות ומשכנתאות בישוב עמנואל הריני להביא לידיעתך כי דו"ח חקירה מקיף בנושא הושלם ע"י חברת ש.מ.ח. והועבר לידנו בימים אלה.

ממצאי הדו"ח יועמדו לרשותכם לפי בקשתך.

בכבוד רב,

אמנון אשורי
מנהל אגף איכלוס

העתק:
מר א. נטף - המנהל הכללי
גבי ציפי בירן - הלשכה המשפטית

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277211

לשכת סגן ראש הממשלה
ושר הבינוי והשיכון
ירושלים, י"ח בשבט תשמ"ו
28 בינואר 1986

לכבוד
עו"ד דייר יעקב נאמן
רח' תל-חי 14
ירושלים 92107

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי
28 -01- 1986
ירושלים

א.נ.,

הנדון: כוכב השומרון סע"מ (בכיבוש נכסים)-
העיר עמנואל

הנני מאשר קבלת מכתבך בנדון אל סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון.

נתבקשתי ע"י השר להעביר מכתבך אל מר אלי נטף מנכ"ל המשרד, אשר יבדוק הפנייה וישיבך בהקדם.

בכבוד רב,

אלעזר בן אבו
עוזר השר

העתק: מר אלי נטף כאן

הרצוג פוקס נאמן ושות'
עורכי־דין

מיכאל פוקס
יעקב נאמן
ליסא מאיר
יואל הרצוג
יסעיהו זילבר
מוביה ארליך
נ'נון סטראוס
שלמה תלר
מאיר לינזן
מירה כהן
אלן סאקס
יצחק מלדסטיין

רחוב אבן גבירול 25
תל־אביב 64 078
טלפון 29 88 26
טלקס 35550
פקסימיליה 298830

16 בינואר 1986

תיק מס' 3519

לכבוד
מר דוד לוי
סגן ראש הממשלה
ושר הבינוי והשיכון
קרית הממשלה
ירושלים

למסירה ביד

כבוד השר וסגן ראש הממשלה,

הנדון: כוכב השומרון בע"מ (בכינוס נכסים) -
העיר עמנואל

לצערי טרם נעניתי למכתבי אל כבודו בנדון מיום 28 בנובמבר 1985. אודה לכבודו אם יקדיש לי מזמנו לענין שפירטתי במכתבי האמור. הבניה בעמנואל מצוייה כעת בעיצומה הודות למאמצים הרבים שהושקעו. לא ניתן יהיה לסיים הבניה ויתכן כי אף יהיה עלי להפסיקה בקרוב אם משרד השיכון לא ירתם לביצוע הפיתוח הנחוץ.

אודה על תשובת כבודו בהקדם.

בכבוד רב,

ד"ר יעקב נאמן
עורך דין

(23/כ)

משרד בירושלים: רחוב תלחי 14 · ירושלים 92 107 · טלפון 63 90 46, 63 90 38 · פקסימיליה 690321

הרצוג פוקס נאמן ושות'
עורכי־דין

רחוב אבן גבירול 25
תל־אביב 64 078
טלפון 29 88 26
טלקס 35550
פקסימיליה 298830

לבר
ארליך
וסרמאוס
שלמה הלר
מאיר לינזן
מירה כהן
אלן סאקס
יצחק גולדשטיין

28 בנובמבר 1985

תיק מס' 3519

למסירה ביד

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת ר' הל' אבלי
01-12-1985
ירושלים

לכבוד
מר דוד לוי
שר הבינוי והשיכון
קרית הממשלה
ירושלים

כבוד השר,

הנדון: כוכב השומרון בע"מ (בכינוס נכסים) - העיר עמנואל

הנני מתכבד לפנות אליך בתוקף היותי כונס נכסים ומנהל של כוכב השומרון בע"מ ושל כוכב השומרון עמנואל (1982) מניות בע"מ (להלן: "החברות בכינוס") אשר עסקו ביזום ובבנית העיר עמנואל בשומרון.

1. כפי שבודאי ידוע לך נקלעו החברות בכינוס לקשיים כספיים דבר שגרם לשיתוקה המוחלט של תנופת הבניה בעיר עמנואל. מאות רבות של משפחות נותרו ללא קורת גג לאחר שהשקיעו מיטב כספן ברכישת דירות ולא הספיקו לקבל הדירה שהובטחה להם. במועד תחילת הליכי הכינוס (10 ביולי 1985) מצא הכונס קרוב ל-1,000 דירות שלא הושלמו שהיו בשלבי בניה שונים. גם התושבים שכבר גרים במקום (כ-450 משפחות) סובלים ממצוקה קשה עקב פיתוח סביבתי שלא הושלם והדבר גורם סבל רב למשפחות על לא עוול בכפן.

2. לנוכח האינטרס הציבורי הרחב בהקמת העיר עמנואל נעניתי לבקשה להתמנות ככונס נכסים לחברות בכינוס, לאחר שבאו אלי פניות מצד גורמים שונים במשק. האינטרס הראשון במעלה שעמד לנגד עיני היה לנסות ולשקם העיר ולחדש בנייתה וזאת תוך התחשבות מירבית באינטרסים הלגיטימיים של נושי החברות בכינוס.

3. במסגרת מאמצי הצלחתי לגייס ממשפחת מרגוליס מימון חיצוני בסך של 3 מיליון דולר המיועד להמשך הבניה על פי תוכנית מסגרת להבראת העיר שהכינותי ושאושרה על ידי בית המשפט. למרות הקשיים המרובים הכרוכים בכינוס הנכסים הצלחנו לאחרונה לחדש הבניה לאחר שנחתם הסכם להשלמת "אתר רבקה" שבעמנואל, הכולל 256 דירות. בימים אלו מתקיימים גם מגעים מתקדמים מאוד עם חברת יובל גד להשלמת אתר נוסף בעיר הכולל למעלה מ-100 דירות. כמו כן באנו בדברים עם חברת סולל בונה בע"מ, להשלמת "אתר יבנה", הכולל למעלה מ-200 דירות.

4. היה ברור לי בכל העת, וכך הוצג הדבר גם בתוכנית המסגרת שהגשתי לאישור בית המשפט, כי אין כל אפשרות מעשית לשקם העיר עמנואל ללא סיוע ותמיכה מצד משרד הבינוי והשיכון. הסיוע הנדרש ממשרדכם הוא בהשלמת הפיתוח הסביבתי במספר אתרי בניה שבנייתם חודשה ו/או תתחדש בקרוב, וזאת בסטנדרט המינימלי ההכרחי שיאפשר קיום נאות ותנאי דיור סבירים לתושבי העיר. סיוע המשרד מסתכם בהוצאה כספית שהיא יחסית קטנה בהשוואה לחובות אשר על פי המידע שנמסר לי חב משרדכם לחברות שבכינוס.

מספר פגישות שנערכו בענין זה עם נציגי משרד הבינוי והשיכון ופניות בכתב נותרו עד כה ללא מענה חיובי. (העתק התכתובת מצ"ב).

הנני בדעה כי דרושה התערבות כבודו על מנת שמשרד הבינוי והשכון יתן את הסיוע הדרוש לפיתוח הסביבתי בעמנואל. ללא סיוע זה, כמקובל לגבי ישובים דומים, החברות בכינוס תיקלענה למצב של פירוק. במקרה זה כל פעולה שתדרש בעתיד לשיקום העיר תהיה יקרה בהרבה מכל מחיר שעל הרשויות לשאת במסגרת הליכי הכינוס. הנני מוצא לנכון לציין בפני כבוד השר כי גם קרן הסיוע של משפחת מרגוליס עומדת לרשותי רק אם הליכי הכינוס ימשכו ככינוס בונה, וימנע הפירוק.

אני סמוך ובטוח שגורלה של עיר בשומרון יקר ביותר ללב כבודו וכי לא יחסוך כל מאמץ על מנת למנוע מצב של התמוטטות העיר עקב שיתוק הבניה והשארת מאות משפחות ללא קורת גג. פירוק החברות בכינוס יביא גם לידי עזיבה המונית של משפחות רבות אחרות שכבר קבעו מגוריהן בעמנואל.

אשר על כן אודה לכבודו אם יוכל לקבוע לי מועד לפגישה מוקדם ככל האפשר לדיון בנושאים שהועלו במכתבי ולקבלת הסיוע הנחוץ ממשרדכם במסגרת הליכי ההבראה, ובהתאם לעקרונות ההשתתפות הקיימים במשרד הבינוי והשכון.

בכבוד רב,

יעקב

ד"ר יעקב נאמן
עורך דין

העתק: מנכ"ל משרד השיכון

(כ/16)

חרצוג פוקס נאמן ושות'
עורכי־דין

מיכאל פוקס
יעקב נאמן
לימא מאיר
יואל חרצוג
יפעתיהו זילבר
סוביה ארליך
נינון סטראוס
שלמה חלר
מירה כהן
אלן סאקס

רחוב אבן גבירול 25
תל־אביב 64 078
טלפון 29 88 26
טלקס 35550
פקסימיליה 298830

5 בנובמבר 1985

תיק מס' 3519

לכבוד
מר אשר וינר
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

למסירה ביד

א.נ.,

הנדון: כוכב השומרון בע"מ (בכינוס נכסים).

בפגישה שערכתי עמך לאחר שנתמניתי ככונס נכסים לחברה שבנדון סוכם ביננו כי אכין החומר המבסס תביעתי כלפי משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משרד השיכון" או "המשרד") ואגישו למר איתן סורוקה ממשרדך. עקב כך ריכז הצוות המקצועי המסייע לי חומר המבסס תביעה חלקית וביום 24 באוקטובר 1985 נתקיימה פגישת עבודה במשרדו של מר איתן סורוקה שהשתתפו בה עו"ד טוביה ארליך ממשרדי וה"ה משה שיינפלד ומשה אקסטיין. בפגישה זו נמסרה למר סורוקה תביעה חלקית המבוססת בין היתר על חשבונות שאושרו על ידכם ולא שולמו. נושא זה נבדק עתה על ידי אנשי משרדך ואני בטוח כי משרדך יכבד ההתחייבויות לכשימצאו הדרישות מוצדקות.

בהזדמנות זו הנני רואה לעצמי חובה לפנות אליך בבקשה כי משרדכם יסייע באופן מיידי ויבצע הפיתוח הנחוץ באתר יובל גד ובאתר רבקה שבעמנואל וזאת כדי לאפשר לי ביצוע תוכנית ההבראה שהגשתי לבית המשפט ושאושרה על ידו. ברצוני להפנות תשומת לבך בעיקר לנקודות הבאות:

1. כוכב השומרון בע"מ וכוכב השומרון (עמנואל) 1982 מניות בע"מ (להלן - "החברות בכינוס") אינן יכולות לעמוד בהתחייבויותיהן ולפרוע חובותיהן. אם לא תתחדש תנופת הבניה עלול הדבר להביא כליה על הישוב ולהביא להתמוטטותו.

2. מבדיקה שערכתי מסתבר שהסכם הפיתוח שהחברות בכינוס חתמו בשעתו עמכם היה כפי שמתברר בדיעבד הסכם עסקי גרוע לחברות בכינוס שגרם להן הפסדים ניכרים. על פי ההסכם קיבלו החברות השתתפות בפיתוח בסכום קבוע (כ-$2,000) לכל יחידת דיור. מסתבר שהפיתוח בפועל עלה לחברות כ-$10,000 לכל יחידת דיור וגם אילו היה משרד השיכון מבצע הפיתוח בעצמו, בסטנדרטים המקובלים במשרד, היה הדבר עולה למשרד כ-$8,000 לכל יחידת דיור.

3. על פי נוהלים מקובלים בהתיישבות מעבר לתחום הקו הירוק מבצע משרד השיכון במקרים רבים את הפיתוח בעצמו ומחייב את היזם בהשתתפות בסכום של 50% מהטבלה (כ-$2,000).

4. הואיל ובמסגרת תפקידי ככונס קיבלתי על עצמי לדאוג, אם רק ניתן הדבר, להשלים הבניה בעמנואל יהיה זה סביר לדרוש ממשרדכם לנהוג כלפי בנוהלים המקובלים במשרדכם, דהיינו לבחון את נושא הפיתוח בכל האתרים שבעמנואל, לרבות אלו שכבר נבנו, בהנחה שקיים הסכם ביני לבין משרד השיכון לפיו מבצע המשרד את הפיתוח ומקבל חזרה מהיזם 50% מהטבלה, כהשתתפות היזם.

4.1 אם יקבע הנוהל האמור כמסגרת בין הכונס לבין המשרד תיערך התחשבנות מחדש לכלל האתרים ובהתאם יזוכה ח-ן משרד השיכון בסכומים שהעביר בפועל לחברות בכינוס עבור פיתוח ובתוספת 50% טבלה. כנגד יחייב המשרד חשבונו בגין הפיתוח שכבר בוצע בפועל בשטח על ידי החברות בכינוס, לפי עלויות הסטנדרטים כמקובל בביצוע פיתוח על ידי משרדכם.

4.2 ביצוע התחשבנות כאמור, המבוססת כאמור על נוהלים מקובלים בתוך המשרד, תביא לדעתי ליתרת זכות ניכרת של כמה מליוני דולר לטובת הכונס. בדרך זו יהיה ביצוע הפיתוח באתרים שבעמנואל שבנייתם מיועדת להשלמה חלק מההתחשבנות הכוללת כמקובל ולא סיוע חריג.

4.3 קבלת העקרון האמור תאפשר עריכת חשבון מסכם בין החברות בכינוס לבין המשרד בכל התחומים שמשרדכם היה מעורב בו ונחה דעתי כי היתרה תהיה לזכות החברות בכינוס בסכומים ניכרים שיאפשרו המשך תנופת הבניה בעמנואל.

4.4 כידוע לך קיימת גם תביעה ניכרת מצידנו המבוססת על חישובי מדדים. לדעתי התשלומים שבוצעו על ידי משרד השיכון מבוססים על פרשנות מוטעית לחוזה. אם לא נצליח לשכנע אתכם בפרשנות שלנו ניאלץ לפנות בבקשה למתן הוראות לבית המשפט המוסמך. כדי לאפשר הכנת החומר העובדתי אודה לך אם חשב משרדך, אד המוסמך מטעמו, ימסור לרואה החשבון שמונה על ידי (משרד זוהר את זוהר) נתונים ואת אופן החישוב לתשלומים שביצע משרדכם.

5. אודה לך על טיפולך המוקדם בענין נושא הבניה בעמנואל. אני ער לכך שאין אמנם חובה משפטית על משרדכם לשנות ההסכם הקיים בענין הפיתוח, אולם מכיון שדרישתי היא להפעלת נוהלים המקובלים במסגרת המשרד, יהיה זה צודק לישמם במקרה דנן לנוכח מצבן של החברות בכינוס.

הנני מודה לך מראש על שיתוף הפעולה.

בכבוד רב,

ד"ר יעקב נאמן
עורך דין

העתק: מר איתן סורוקה/משרד הבינוי והשיכון
מר משה שיינפלד/מנכ"ל החברות בכינוס

כ/13

משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

כ"ו בחשוון התשמ"ו
10 בנובמבר 1985

לכבוד
עו"ד ד"ר יעקב נאמן
רחוב תל-חי 14
ירושלים 92107

הרצוג, פוקס, נאמן ושות'
14-11-1985
נתקבל י-ם

ד"ר נאמן הנכבד,

הנדון: כוכב השומרון בע"מ (בכינוס נכסים)
סימוכין: מכתבך מיום 5.11.85

הרשה נא לי להבהיר כי לא קיים כל הסכם בינך לבין משרד הבינוי והשיכון לפיו יבצע המשרד את הפיתוח בעימנואל ויקבל בחזרה מהיזם 50% מהטבלה.

בודאי תבין, כי אין בכוונת משרדנו לשנות הסכמים קיימים בענייני פיתוח ולהטיל הוצאות על המדינה שלא נתחייבה בהן.

מעצמו מובן כי כל תביעת חוב שתוגש על ידי כוכב השומרון בע"מ (בכינוס נכסים) תיבדק לפרטיה.

בכבוד רב,

אשר וינר
המנהל הכללי

העתק: היועצת המשפטית

הרצוג פוקס נאמן ושות'
עורכי־דין

רחוב אבן גבירול 25
תל־אביב 64 078
טלפון 20 88 20
טלקס 35550
פקסימיליה 208830

מיכאל פוקס
יעקב נאמן
לימא מאיר
יואל הרצוג
יעקיהו וילנר
טוביה ארליך
נינון סטראוס
שלמה חלר
מאיר ליבזון
מירה כהן
אלז סאקס
יצחק גולדשטיין

25 בנובמבר 1985

תיק מס' 3519

לכבוד
מר אשר וינר
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

א"נ,

הנדון: כוכב השומרון בע"מ (בכינוס נכסים)

הנני מתייחס למכתבך אלי בנדון מיום 10 בנובמבר 1985. יורשה לי לציין כי לא טענתי לקיומו של הסכם עם משרדכם לפיו יבצע משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד" הפיתוח בעמנואל. אולם יחד עם זה בנסיבות הענין יהיה זה סביר לממש קריטריונים מקובלים במסגרת המשרד העשויים לסייע לעמנואל בשיקומה.

ברצוני לבשר לך כי בית המפט המחוזי בירושלים אישר ביום 17 בנובמבר 1985 השלמת הבניה באתר רבקה בהתאם להסכם שנחתם עם אור עבודות בע"מ. בימים אלו נערכים מגעים גם עם חברת יובל גד לחתימת הסכם להשלמת אתר נוסף בעמנואל. נדבך חשוב בשיקום העיר הוא סיוע משרדכם בהשלמת הפיתוח, כפי שהוצג בתוכנית המסגרת שהוגשה בשעתו לבית המשפט. אם לא אוכל לסמוך על סיוע המשרד עלולים מאמצי לרדת לטמיון ויהיה עלי לשקול את הפסקת המשך הבניה. לנוכח ההיבט הציבורי הקיים בענין דומני שהמדינה תצטרך לשאת, בסופו של דבר, בהוצאות רבות יותר אם תהליך כינוס הנכסים יפסק, אלא אם כן תחליט המדינה כי אין לה ענין בשיקום העיר.

משרד בירושלים: רחוב תל־חי 14 · ירושלים 92 107 · טלפון 63 90 40, 63 90 38 · פקסימיליה 690321

זה:

לאור האמור אודה למשרד אם יפעל לביצוע מיידי של הפיתוח הדרוש באתרים שבנייתם מתחדשת בעמנואל, זאת לאחר שהבניה בשטח חודשה כבר בפועל. על משרדכם לקבל החלטה ברורה בענין זה, שכן אין בידי הכונס האמצעים כדי להתמודד עם המשך הבניה לצד השלמת הפיתוח.

בכבוד רב,

ד"ר יעקב נאמן
עורך דין

(16/כ)

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

המשרד הראשי ירושלים
אגף הכספים

תאריך: ח' באב תשמ"ה
26 ביולי 1985

מספר:

לכבוד
ד"ר יעקב נאמן, עו"ד
כונס הנכסים
ומנהל עסקים על הרכוש והנכסים
של חברות כוכב השומרון בע"מ (עמנואל 1982) מניות בע"מ
רח' תל-חי 14
ירושלים

א.נ.,

הנדון: תביעה כספית נגד חברת כוכב השומרון בע"מ

בהתאם להודעה שפורסמה בעתונות ביום 12.7.85 הריכו לשלוח בזאת תביעת חוב כנגד החברה שבנדון:

א. סכומי החובות בסעיף זה מעודכנים למדד פברואר 1985 (839.6) והם כוללים מע"מ.

1. יתרת חוב על פי חוזה מס' 67578/83 - מחוח בסך 197,301,900 שקל.

2. חוב בגין תשלום כפול של מע"מ (חוזה מס' 67897/83) סך של 26,498,846 שקל.

3. חוב בגין קרית החנוך 800,563,780 שקל.

סה"כ הסכומים 1,024,364,526 שקל.

סכום החוב הנ"ל לאחר ניכוי מהסכומים שהגיעו לחברה מסתכם בסך 724,374,401 שקל.

סכום זה נכון למדד חודש יוני 1985, הוא 1,085,008,000 שקל

4. בגין הקמת מוסדות צבור (חוזים מס' 87013, 87312, 87313, 00162 ו- 00161) חייבת החברה סכום של 31,335,015 שקל,

2/...

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

המשרד הראשי ירושלים
אגף הכספים

תאריך: ח' באב תשמ"ה
26 ביולי 1985

מספר:

נכון לפבר' 1985 - הסכום המעודכן למדד חודש יוני 1985, הוא 46,935,342 שקל *.

סך הכל חוב החב' לנו בגין הנ"ל נכון למדד יוני 1985 הוא 1,131,943,342 שקל.

ב. החברה לא הגישה למשרדנו חשבונות סופיים בגין עבודות פתוח עד ראש השטח (חוזים מס' 67868 ו-77191), אלא חשבונות חלקיים בלבד בגין עבודות שבוצעו. סכום חוזים אלה בערכים שוטפים הוא 62,500,000 שקל. התשלומים שלנו לחברה משוערכים למדד חודש יוני 1985 הם סך 1,393,129,000 שקל. עד הגשת חשבון סופי מפורט על העבודות שבוצעו בפועל, נתבע סכום זה כחוב החברה לנו.

המשרד שומר לעצמו את הזכות לשנות את הסכומים המפורטים במסמך זה ולהוסיף עליהם, עם קבלת ממצאים נוספים.

בידי משרדנו ערבויות בנקאיות בסך כולל של 26,855,705 שקל בערכים שוטפים.
... צלומים מצ"ב.

*
בגין הקמת מוסדות ציבור אחרים (חוזים מס' 67871, 00161, 87014, 87334, 67872, 87015 ו-87338) יגיע לחברה לפי אומדן שנערך ע"י המשרד, סכום של 86,353,151 שקל, נכון לפברואר 1985. הסכום המעודכן למדד חודש יוני 1985 הוא 129,344,360 שקל.

בכבוד רב,

דוד בן-יהודה
חשב המשרד

העתקים:
מר א. וינר, מנכ"ל המשרד
גב' בתיה אבלין, היועצת המשפטית
מר א. סורוקה, מנהל אגף תכנון והנדסה

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

המשרד הראשי ירושלים
אגף הכספים

תאריך: ה' באב תשמ"ה
24 ביולי 1985

מספר:

רשימת הערבויות שקבלנו מחברת כוכב השומרון
(בשקלים) *

המצב ליום 24.7.85

מס' ערבות	מס' חוזה	הסכום	
16192	67578	1.375.000	
16295	"	240.000	
16607	"	607.000	
16937	"	2.150.000	
17032	"	410.000	
17239	"	2.400.000	
17381	"	1.000.000	
17394	"	3.375.000	
17704-	"	4.000.000	
15799	67663	243.000	(מדומן במקום ערבות)
15800-	"	757.000	
16417	"	580.000	
16982	"	60.000	
17149	"	425.000	
16111	67868	2.000.000	
16675	67994	485.000	
16556	"	1.900.000	
16811	"	50705	
[illegible]	"	410.000	
16331	68014	1.550.000	
17234	"	475.000	
17605	"	163.000	
16676	68039	1.200.000	
		26.855.705	

* הערבויות אינן צמודות.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
בקורת פנימית

ירושלים 27 בינואר 1986

אל:

הנדון: בנית הישוב עמנואל - ממצאי בקורת מבקר המדינה

מצ"ב צילום מכתבו של דר' ב. גייסט, המשנה למנהל הכללי במשרד מבקר המדינה מה-23 בינואר 1985 אליו צורפו ממצאי בקורת בנושא בנית הישוב עמנואל.
ממצאים אלה הינם המשך לבקורתם על בניית הישוב עמנואל שערכו בשנת 1985.

הנני מבקש הערותיכם לדו"ח לקראת הדיון אצל המנהל הכללי בהערות המשרד לממצאי המבקר.

תשומת לבכם מופנית בעיקר לסעיפים:

אנא העבירו אלינו הערותיכם בכתב לא יאוחר מ-15.2.86.

היחידה לבקורת פנימית עומדת לרשותכם במידת הצורך.

ב ב ר כ ה

י. צור

העתקים: מר א. נשף, המנהל הכללי
מר ד. איש שלום, מנהל היחידה לבקורת פנימית
מר א. גביש, ס/מנהל היחידה לבקורת פנימית

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277211

המועצה המקומית
מעלה אפרים

תאריך יד' בשבט תשמ"ו
24.1.86
מספר

לכבו
גב' דרורה צפריר
עוזרת למנכ"ל משרד השיכון
שיך ג'ראח
ירושלים

מזכירות
29-01-1986
ירושלים

ג.נ.,

הנדון: פגישה עם מנכ"ל משב"ש מר א. נטף.

בהמשך לשיחתנו להלן פירוט הנושאים שברצוננו להעלות בפני מנכ"ל משב"ש;

א. מצעים ואספלט לכביש מכמש.

ב. הקמת בי"ס תיכון איזורי במעלה אפרים.
לסעיפים א.ב. שלעיל מצטרף י. נדיבי יו"ר המועצה האיזורית בקעת הירדן.

ג. המשך בינוי בישובנו.

ד. מבצע מכירות ופירסום שלב ב'.

בברכה,

י. גלעד
ראש המועצה.

העתק;
ש. כהן, מנהל מחוז ירושלים.

ד.נ. בקעת יריחו, 90638, טלפונים:941223, 941221-02

המועצה המקומית
מעלה אפרים

תאריך יד' בשבט תשמ"ו
24.1.86

מספר _____

לכבו
גב' דרורה צפריר
עוזרת למנכ"ל משרד השיכון
שיך ג'ראח
ירושלים

מקבלת
29 -01- 1986
ירושלים

ג.נ.,

הנדון: פגישה עם מנכ"ל משב"ש מר א. נסף.

בהמשך לשיחתנו להלן פירוט הנושאים שברצוננו להעלות בפני מנכ"ל משב"ש;

א. מצעים ואספלט לכביש מכמש.

ב. הקמת בי"ס תיכון איזורי במעלה אפרים.

- לסעיפים א.ב. שלעיל מצטרף י. נדיבי יו"ר המועצה האיזורית בקעת הירדן.

ג. המשך בינוי בישובנו.

ד. מבצע מכירות ופירסום שלב ב'.

בברכה,

י. גלעד
ראש המועצה.

העתק;
ש. כהן, מנהל מחוז ירושלים.

ד.נ. בקעת יריחו, 90638, טלפונים:941223, 02-941221

משרד מבקר המדינה

ירושלים,

תאריך: ל"ג בשבט התשמ"ו
23 בינואר 1986

מספר:

לכבוד

מר אלי נטף
המנהל הכללי
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

מר נטף הנכבד,

הנדון: בניית היישוב עמנואל

בהמשך לביקורת על בניית היישוב עמנואל בדקנו, במחצית השנייה של 1985, היבטים נוספים של בניית היישוב והם הקצאת הקרקע, איכלוס היישוב, לרבות סיוע לרוכשי הדירות והבטחת זכויות הרוכשים. הבדיקה נערכה ביחידות השונות של המשרד; בדיקות השלמה מדגמיות נעשו גם במסמכי בנק ספחות.

... אני ממציא לך בזה, במצורף את ממצאי הבדיקה. מהממצאים עולה לכאורה, כי:

1. בניית ישוב עירוני ללא הסדר חוקי של רישום הבעלות על הקרקעות, וזה בשטח כה רגיש כיהודה ושומרון.

2. עירבוביה של סמכויות וחתימות בתחום הפורמלי של החתימות של חברת כוכב השומרון המופיעה תחת שמות שונים אך דומים, של חברות הרשומות בישראל וביהודה ושומרון.

3. אי הבטחת זכויות הרוכשים כדרוש כאשר על החוזים עם הרוכשים אין אחריות של חברת כוכב השומרון - תמוכרת.

4. סיוע חריג - מעל ומעבר - למשתכנים בעמנואל, ואי הקפדה כדרוש על כללי המינהל באישור ובביצוע המענקים.

5. מכירת אותן הדירות לשני רוכשים ; מספר המקרים הקונטקרטיים שמצאנו בבדיקה מדגמית איבו קטן.

6. מתן משכנתאות והלוואות עומדות, פעמיים לאותה הדירה.

2/..

המשרד הראשי
רחוב רש"י 66, ת.ד. 1081
ירושלים 91 010
טלפון 237111

הלשכה בתל-אביב
רחוב ארניה 13, ת.ד. 7014
תל-אביב 61 070
טלפון 259261

הלשכה בחיפה
רחוב עומר אל כיאם 12
ת.ד. 4394, חיפה 31 043
טלפון 643291

7. מתן הלוואות עומדות גדולות אך ריקון מסרת מתן ההלוואות מתוכן.

8. החתמת עולים בכח על בקשות להלוואות ועל חוזים לרכישת דירות, כאשר בסופו של דבר העולים לא עולים.

9. בניית בית על ידי מנהל חברת כוכב שומרון בתוך היישוב על קרקע של המדינה, שלכאורה לא הוקצתה לו.

כפי שהודעתי לך כבר בשיחתנו בנושא זה, יש בממצאי הבדיקה האלה תופעות של סדרי מינהל לא תקינים, של מתן סיוע חריג ליישוב עמנואל; יש בממצאים אלה גם חשדות למעשים פליליים.

נבקש את הערותיכם לפנייה ולממצאים אלה לא יאוחר מ-28.2.1986. כמקובל, מר אליעד וצוותו עומדים לרשותכם לכל הבהרה נוספת שתידרש.

ב ב ר כ ה,

ד"ר ב. גייסס
משנה למנהל הכללי

העתק: מר ח. אליעד,
הממונה על הביקורת
בינוי ושיכון

16.1.86

עמ' 1

אכלוס עמנואל - הקצאת קרקע וסיוע למשתכנים

1 פעולות משרד הבינוי והשיכון (להלן:המשרד) בהקמת היישוב עמנואל וממצאי ביקורת בעניין זה הובאו בדו"ח שנתי של מבקר המדינה מס' 35 (עמ' 178-188). הממצאים התייחסו במיוחד לסדרי אישור חברת כוכב השומרון בע"מ כחברה משכנת (להלן:החברה); תנאי ההתקשרות עמה לביצוע עבודות ההקמה של העיר, שהמשרד מימן במלואן או בחלקן; וההוצאה לפועל של העבודות שכללו עבודות תשתית עד לראש השטח, עבודות פיתוח כללי, בנייה למגורים והקמת מוסדות ציבור ביישוב.

2 בחודשים מאי-נובמבר 1985 ערך משרד מבקר המדינה ביקורת על התקשרות המשרד עם החברה לשם בניית דירות והקצאת קרקע לבנייתן; מכירת הדירות ואישור הלוואות מתקציב המשרד לרוכשי הדירות. הבדיקות נערכו באגפים השונים של המשרד הראשי: אגף נכסים ודיור, אגף תכנון והנדסה, אגף האיכלוס ולשכת היועץ המשפטי. בדיקות נוספות נעשו ביחידת קצין המטה, הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי, שמופקד על ניהול קרקעות בממשל הצבאי של יהודה ושומרון, (להלן:הממונה), וכן בבנק טפחות שאמצעותו נתן המשרד הלוואות למשתכנים שרכשו דירות בעמנואל.

3 חברת כוכב השומרון בע"מ הוקמה במאי 1981 ונרשמה אצל רשם החברות בישראל. בתקופה זו כבר בנתה החברה, לפי נתוניה, ומכרה מאות דירות בעמנואל - על קרקע פרטית. בראשית 1982 אישר משרד הבינוי והשיכון את החברה כחברה משכנת, ובהמשך לכך אישר לה לבנות במסגרת פרוגרמות הבנייה לשנים 1982-1984 1,418 יחידות דיור על קרקע ציבורית; זאת בנוסף לכ-500 יחידות דיור, שלדבריה נבנו על קרקע פרטית.לפי נתוני אגף נכסים ודיור, אישר המשרד בתקופה הנ"ל לחברה מימון ביניים עבור 1,818 יחידות דיור והחברה מכרה עד פברואר 1985 884 דירות.

4 באפריל 1985 פסקו עבודות הבנייה ביישוב; עקב קשיים שנקלעה אליהם החברה ולפי בקשת נושים אחדים מונה לחברה כונס נכסים על ידי בית המשפט. כונס הנכסים מונה גם לחברה נוספת שפעלה בעמנואל והרשומה אצל קצין המטה לענייני משפטים ביהודה ושומרון, ושמה: כוכב השומרון (עמנואל) 1982 מניות בע"מ. מלבד חברות אלה קיימות עוד חברות שפעלו יחד עם כוכב השומרון בע"מ בעמנואל שיש בהן דמיון בשם ובבעלי המניות והמהוות יישויות משפטיות נפרדות. מעוטן רשומות בישראל ורובן רשומות ביו"ש. [redacted].

א. קרקע פרטית לבנייה

5 אחד הנימוקים שהובאו בפני המשרד בבקשה לאישור חברת כוכב השומרון בע"מ כחברה משכנת היה, שמשקיעים בעלי אמצעים השקיעו כספים בפרוייקט יישוב עמנואל (משפחת מרגליות - מרגוליס ומשפחת שטרנטל המיוצגים על ידי חברות הרשומות בפנמה). לצורך זה, נאמר, שרכשו קרקע פרטית עליה הוחל בבנייה כבר לפני אישור החברה כחברה משכנת. פרטים על בעלי המניות של החברה ועל הקרקע הומצאו למשרד הבינוי והשיכון על ידי החברה ב-22.12.81 וב-27.1.82 ובשאלון אינפורמטיבי לחברות משכנות [redacted].

6 בהחלטתו מראשית 1982 לאשר את החברה כחברה משכנת הסתמך המשרד על נתוניה בפנייה אליו, לפיה כבר היו ב-1981 בבנייה בעמנואל כ-600 יחידות דיור, שנבנו על 375 דונם ("גוש פיסקלי 4 חלקה 35 ג'בל א-דיב"), שבבעלות החברה ושהחברה מוכנה להעמידם לרשות הממשלה לבניית יחידות דיור.

7 - הביקורת העלתה, שבמשרד לא היו מסמכים המעידים למי היתה בעלות על הקרקע הנ"ל או שהיא בבעלות החברה.

8 מבירורים שערכה הביקורת עם הממונה על רישום המקרקעין ביהודה ושומרון עולה שבנובמבר 1985 טרם אושר רישום הבעלות על המקרקעין הנ"ל על שם כלשהו ומובן שגם לא נרשם על שמה של חברת כוכב השומרון בע"מ שאושרה כחברה משכנת.

9 עוד התברר, ששלושה מבעלי המניות המייסדים של חברת כוכב השומרון בע"מ חתמו על מסמך (ללא תאריך - אך מלפני ינואר 1983) בו הם מאשרים כי רכשו את כל המקרקעין והזכויות במקרקעין שבחלקה הנ"ל כנאמני חברה אחרת: כוכב השומרון (עמנואל) 1982 מניות בע"מ הרשומה ברמאללה (להלן:החברה הרשומה ביו"ש), ושהעבירו לחברה זו את כל הזכויות שרכשו במקרקעין הנ"ל.

10 בנק טפחות שבידו היה מסמך זה, פנה בינואר 1983 אל מפקדת אזור יהודה ושומרון וביקש שבעת רישום הנכס על שם החברה הנ"ל תרשם הערה, שבידיו יפוי כוח בלתי חוזר שנתנה לו החברה להבטחת הלוואות שנתן לה. הממונה על רישום מקרקעין הודיע לבנק, באפריל 1983, שמדובר בקרקע שאינה רשומה כלל בלישכת רישום המקרקעין על שם תושב האיזור (ערבי) ורק לכשתרשם על שם תושב האיזור ניתן יהיה לרשום העברת הזכויות במקרקעין לחברה.

11 הביקורת לא מצאה תעוד במשרד הבינוי והשיכון שהודעה על מצב הקרקע הועברה אליו על ידי הבנק.

12 הבעלות על הקרקע הפרטית עדיין לא הוכרעה והיא תלויה ועומדת בוועדת ערר. עד להכרעה אין ולא היתה לחברת כוכב השומרון בע"מ בעלות או זכות אחרת על הקרקע. כיוצא בזה גם לא היתה החברה רשאית לעלות על הקרקע.

ב. חתימה על הסכמי מסגרת

13 לכשאושרה חברת כוכב השומרון בע"מ כחברה משכנת הובטחו לה מכסות בנייה במסגרת פרוגרמת הבנייה השנתית של המשרד, הקצאת קרקעות מדינה לצורך הבנייה בלא מכרז, ומתן הלוואות מסובסדות למימון ביניים של הבנייה. ההתחייבויות ההדדיות של המשרד ושל החברה בנושאים אלה מצאו את ביטויין בהסכם מסגרת שנערך מדי שנה בין החברה לבין המשרד. לגבי כל פרוייקט, שהחברה התחייבה להפעיל בהסכם המסגרת, נחתם חוזה בנייה בנפרד, ובו פרטים על הפרוייקט, מספר הדירות שייבנו, שיטחן ופרטים על מימון הביניים שיתן המשרד לבנייתן, כנהוג לגבי חברות משכנות (בעניין זה, ראה דו"ח שנתי 35 עמ' 139-145).

14 אגף נכסים ודיור של המשרד, המופקד על עריכת הסכמי המסגרת חתם יחד עם חשב המשרד על שלושה הסכמים עם החברה המשכנת לבנייה במסגרת פרוגרמות הבנייה לשנים 1982-1984, שכאמור כללו בניית כ-1,400 יחידות דיור על קרקע ציבורית בעמנואל.

15 - לביקורת התברר, שהיו ליקויים בחתימה של החברה על החוזים שערך עמה המשרד. לפי פקודת החברות סעיף 111 זכות החתימה בשם החברה תימסר לאדם שיוסמך לכך על ידי המנהלים, או תהיה בידי המנהלים. שום מסמך לא יחייב את החברה אלא אם חתמו עליו האנשים הזכאים לחתום בשמה והוטבעה עליו חותמת החברה.

16 - המשרד לא דרש שהחברה תמציא לו מי הוסמך להיות מורשה החתימה ולהתחייב בשמה על הסכמים עמו.

17 בדצמבר 1982 חתם המשרד הסכם מסגרת לשנת 1982 לבניית 478 יחידות דיור על ידי חברת כוכב השומרון בע"מ הרשומה בישראל. מטעם החברה חתמו: מר פ. ארנרייך ומר י. קאופמן, ועל ההסכם הוטבעה חותמת חברת כוכב השומרון בע"מ מרח' ר' עקיבא 106 בני ברק.

18 - בספטמבר 1983 חתם המשרד הסכם מסגרת לשנת 1983 לבניית 336 יחידות דיור על ידי חברת כוכב השומרון בע"מ על קרקע ציבורית. מטעם החברה חתמו מר פ. ארנרייך ומר י. מרגוליס; על ההסכם אין חותמת של החברה. במשרד נמצא מסמך לפיו שני החותמים הנ"ל מוסמכים להתחייב בשם חברה אחרת, היא חברת כוכב השומרון (עמנואל) 1982 מניות בע"מ, הרשומה ביו"ש אך כאמור, לא נמצא מי הוסמך לחתום בשם חברת כוכב השומרון בע"מ, הרשומה בישראל.

19 - בינואר 1985 חתם המשרד הסכם מסגרת עם חברת כוכב השומרון בע"מ לשנת הכספים 1984 לבניית 604 יחידות דיור על קרקע ציבורית וגם על הסכם זה חתמו מר פ. ארנרייך ומר י. מרגוליס. על ההסכם נמצאה חותמת של החברה הרשומה ביו"ש, שעמה לא נערך ההסכם, ושכאמור לא אושרה כחברה משכנת.

הקצאת קרקע ציבורית לבנייה

א. המלצות להקצאת קרקע

20 המשרד המליץ בפני מינהל מקרקעי ישראל והממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי על הקצאת קרקעות בעמנואל לחברת כוכב השומרון בע"מ. להלן הפרטים:

21 במכתב ממאי 1983 הודיע מנהל אגף הפרוגרמות במשרד למינהל מקרקעי ישראל, כי חברת כוכב השומרון מבצעת את כל עבודות הבינוי והפיתוח בעיר עמנואל לפי פרוגרמות המאושרות על ידי המשרד ולפיכך ביקש להקצות לחברה קרקע לתכנון הפיתוח ולבניית העיר.

22 ביולי 1983 הודיע הנ"ל לסגן הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי שהמשרד מעריך כי חברת "כוכב השומרון" עשויה לממש פיתוח ובנייה על שטח של 2,500 דונם במשך חמש שנים, ולכן המליץ שהמינהל יחתום עמה הסכם הרשאה לתכנון ופיתוח, והסכם זה אכן נחתם באוקטובר אותה שנה (ראה להלן).

23 ביוני 1983 נתן אגף הפרוגרמות המלצה להקצות לחב' כוכב השומרון קרקע בעמנואל באתר, בשטח של 22,000 מ"ר, המיועד לבניית 182 יחידות דיור. תוקפה של ההמלצה הוגבל עד לסוף החודש.

24 - התברר, שהחוזה הספציפי לבניית דירות אלה נערך בין המשרד לבין החברה כבר באפריל 1983 ובבנייה הוחל כבר בנובמבר 1982.

25 - מהנתונים עולה, שהסכם הפיתוח לגבי הקרקע באתר נערך בספטמבר 1983 לאחר שפג תוקפה של ההמלצה. נמצא, שהתאריך על עותק ההמלצה במשרדי הממונה תוקן בכתב יד ל-30.9.83 בחתימת סגן מנהל אגף הפרוגרמות, של המשרד.

26 בנובמבר 1983 נתן אגף הפרוגרמות במשרד עוד שתי המלצות להקצות קרקע בעמנואל לחברת כוכב השומרון. האחת בשטח של 7,350 מ"ר לבניית 76 יחידות דיור והשנייה בשטח של 18,000 מ"ר לבניית 216 יחידות דיור. תוקף ההמלצות היה עד מארס 1984.

27 - המינהל מצא, שהנתונים בהמלצה לגבי הקרקע לבניית 76 יחידות אינם מדויקים, שכן רק 28 יחידות, על שטח של 3,900 מ"ר, נמצאות על קרקע ציבורית.

28 - משרד הבינוי והשיכון לא הוציא המלצה חדשה המתקנת את ההמלצה השגויה, ועותק ההמלצה שבמינהל תוקן בכתב יד.

בשנים 1984, 1985 נתן המשרד עוד המלצות להקצאת קרקע לחברת כוכב השומרון בע"מ, שנועדו להקמת 616 יחידות דיור נוספות. להלן פירוט ההמלצות:

29 באוקטובר 1984 נתן אגף הפרוגרמות שתי המלצות להקצאת קרקע, האחת לשטח של 36,000 מ"ר לבניית 233 יחידות דיור; והשניה לשטח של 19,500 מ"ר לבניית 179 יחידות דיור. בפברואר 1985 ניתנה המלצה נוספת לשטח של 19,000 מ"ר לבניית 204 יחידות דיור. תוקף כל ההמלצות היה עד מארס 1985.

30 - נמצא, שהחברה החלה בביצוע עבודות פיתוח, בבניית דירות ובמכירתן, על הקרקעות הנ"ל, מבלי שנערכו לגביהן, הסכמי פיתוח, וסוכמו עסקות עם המינהל.

31 לביקורת התברר, מתוך מסמכי המינהל, שהיו פרטים לא מדוייקים בהמלצות שמסר המשרד ושהנתונים בשלוש ההמלצות לא תאמו את תכנית בניין העיר (להלן: ת.ב.ע).

ב. הסכמים עם המינהל

32 בהתבסס על המלצות של המשרד ומשרד הביטחון אישר המינהל לחברת כוכב השומרון בע"מ, באוגוסט 1983, שטח של 2,500,000 מ"ר לתכנון ופיתוח בעמנואל. הקרקע יועדה למטרות מגורים, תעשיה מסחר ומבני ציבור וחינוך.

33 בהתאם לכך נחתם ב-27.10.83 הסכם הרשאה לתכנון ופיתוח השטח הנ"ל בין מפקדת אזור יהודה ושומרון המיוצגת על ידי הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי (להלן:הממונה)* לבין חברת כוכב השומרון בע"מ שרשומה בישראל.

34 - נמצא, שעל ההסכם חתמה החברה הרשומה ביו"ש: כוכב השומרון (עמנואל) 1982 מניות בע"מ ולא חברת כוכב השומרון בע"מ הרשומה בישראל לה ניתנה ההרשאה לתכנון ופיתוח השטח.

35 - גם בהסכמי פיתוח שחתם המינהל עם החברה נמצאה אי התאמה כנ"ל: בספטמבר 1983 נערך הסכם פיתוח עם חברת כוכב השומרון בע"מ לפיו מעמיד הממונה לחברה, כבר-רשות בלבד, שטח לפיתוח ולבניית 182 יחידות דיור ב-12 מבנים. על הסכם זה לא חתמה חברת כוכב השומרון בע"מ, אלא החברה הרשומה ביו"ש.

36 ב-26 באפריל 1984 נערכו עוד שני הסכמי פיתוח בין הממונה לבין חברת כוכב השומרון בע"מ, האחד לבניית 216 יחידות דיור ב-12 מבנים, והשני לבניית 28 יחידות דיור. גם על הסכמים אלה חתמה החברה הרשומה ביו"ש.

---

* שהוא בעל סמכויות דומות לסמכויות המינהל במדינת ישראל ופועל בתאום עמו.

37 הממצאים מצביעים על כך שהגורמים הממלכתיים הנ"ל הנוגעים לאישור בנייה והקצאת קרקעות לא הקפידו לשמור בעמנואל על סדרי המינהל התקין, ועל הנכסים עליהם הופקדו. ענייני הקרקעות לא הוסדרו כדין, לא כל תכניות הבנייה אושרו במסגרות הממונות על כך, ואף הוחל בבנייה. שום גורם לא התערב בהמלך הבנייה כדי שיושלמו ההליכים המתחייבים על פי החוק, והמשרד מצידו נתן לחברה מימון ביניים והוצאות פיתוח לבנייה זו. לא נמצא שהמשרד נקט צעדים למניעת מצב שבו החברה קיבלה ממנו תשלומים אף שבנתה על קרקעות שלא חתמה לגביהן הסכמים.

38 עם היקלע החברה לקשיים תפעוליים נערך במינהל, במאי 1985, דיון בדבר אי ההתאמה בחתימות של החוזים. בדיון שבו השתתף סגן הממונה והיועץ המשפטי של הממונה, סוכם כי העסקאות שאושרו בוועדת העסקאות של המינהל ושבעקבותיהם נחתמו ההסכמים הנ"ל היו עם חברת כוכב השומרון בע"מ הרשומה בישראל ולא עם החברה הרשומה ביו"ש. לפיכך הוטל על היועץ המשפטי של המינהל שיפנה לעו"ד מירון, בא כוח החברה הרשומה בישראל, לשם תיקון החתימה של החברה על ההסכמים. נבקש לקבל את הנימוקים להחלטה זו, ובאם בוצעה.

39 כן סוכם שלא תבוצע כל פעולה נוספת עם החברה עד שלא יוסדרו מספר עסקות הקצאה שהחברה לא השלימה לרבות תשלום והמצאת תכניות. נבקש לקבל נתונים על מספר יחידות הדיור שנבנו על קרקע ציבורית שלגביה סוכמו עיסקות עם המינהל.

40 - עד אמצע 1985 לא העיר המינהל לחברה ולא נקט צעדים נוכח העובדה שהחלה לבנות על קרקעות שלגבי רובן לא נחתמו הסכמי פיתוח ושלגבי חלקן לא ניתנו המלצות. מצד שני, נמשכה מכירת דירות שנבנו על קרקעות אלה ולרוכשים ניתן כל הסיוע הכרוך בכך ממשרד הבינוי והשיכון (בעניין זה ראה להלן).

41 במחצית השניה של 1985 הודיע הממונה לחברת כוכב השומרון, כי נוכח לדעת שהחברה אישרה לשבעה קבלני משנה להתחיל בעבודות פיתוח ובנייה על קרקעות ממשלתיות מבלי שערכה הסדר חוזי עמו. עוד מסר, שלגבי ארבע המלצות מ-1984, שנתן המשרד להקצאת קרקע לבניית 616 יחידות דיור, ושתוקפן פג בינתיים, החברה לא המציאה תכניות מתאימות כדי לאפשר הקצאה ועריכת הסכם פיתוח מתאים.

42 ביולי 1985 ביקש הממונה מהחברה שתמציא המלצות חדשות מהמשרד לגבי כל הבנייה המתבצעת בעמנואל, זאת כדי לטפל בבקשתה לאפשר לה לשעבד קרקעות לשם קבלת הלוואות בנקאיות. לדבריו כך יוכל לנהל באופן תקין את הנכסים עליהם הוא מופקד. נבקש מן המינהל והמשרד לקבל פרטים אם חודשו ההמלצות להקצאת קרקע לחברת כוכב השומרון בע"מ מישראל.

ג. בנייה ומכירה באתרים ללא הסכמי פיתוח

43 1. המשרד חתם בספטמבר 1984 חוזה (מס' 18567/84) עם החברה לבניית 179 יחידות דיור: 92 יחידות ב-12 בנינים, ו-87 דירות קוטג', באתר המכונה "לשם". נקבע שמימון הביניים שישולם לחברה יהיה בסך 26,500,000 שקל דהיינו 3.5 מיליון שקל ליחידת דיור.

44 - על החוזה הנ"ל חתם בשם החברה - מר ארנרייך, ולא שני נציגים כמקובל בכל החוזים האחרים.

45 - נמצא שכבר ביוני 1984 נחתם הסכם בין החברות כוכב השומרון בע"מ וכוכב השומרון (עמנואל) 1982 מניות בע"מ, לבין חברת יובל גד בע"מ, כקבלן; והוחל בבניית הדירות הנ"ל, אף שלא נערך בין המינהל לבין החברה הסכם פיתוח המסמיך אותה לבצע פיתוח ולהקים מבנים. זאת ועוד, המשרד שילם לחברה תשלום ראשון עבור דירות אלה בנובמבר 1984 לפני שחתם עמה הסכם מסגרת; ותשלום שני שולם במארס 1985 להשלמת מלוא מימון הביניים עבור 152 יחידות הדיור באתר "לשם". גם לגבי אתר "שוהם" אחר עליו נבנו 233 יחידות דיור, למרות שלא נערך הסכם פיתוח, הוחל בבנייה על הקרקע והמשרד שילם לחברה חלק ממימון הביניים בפברואר 1985.

46 המשרד אישר לחברה בניית עוד 168 יחידות דיור במסגרת פרוגרמת הבנייה ל-1984. לא נמצא שניתנה המלצה להקצאת קרקע לבנייה זו; אף על פי כן דווח במשרד שהוחל בבנייה והמשרד שילם לחברה בינואר 1985 חלק ממימון הביניים עבור 154 יחידות דיור.

47 2. תשלום מימון ביניים לחברה משכנת מתבצע בשלבים בהתאם להתקדמותה בשלבי הבנייה, ובמשרד נקבעו לכך נהלים (ראה דו"ח שנתי 35 עמ' 141).

48 - בדיקה שערכה הביקורת בשטח אתר "לשם" העלתה, שרק בארבעה בניינים מתוך 12 בתי דירות הגיעה הבנייה לשלב שאליו צריך להגיע כתנאי לתשלום מלוא מימון הביניים, ומתוך הקוטג'ים במעוטם הגיעה הבנייה לשלב המתאים. אף על פי כן שילם המשרד לחברה מימון ביניים עבור 152 יחידות דיור באתר.

49 חשב המשרד והממונה על יחידת מימון ותקציבים הורו לבנק טפחות לבצע התשלום לחברה, אף שלא ידעו שנעשו לגבי קרקעות אלה פעולות עם המינהל, כפי שהדווח בא

50 לבקשת הביקורת בדק המשרד בסוף אוקטובר 1985 מצב בנייה זו והדווח לגביה. המשרד מצא, שלגבי 64 יחידות דיור לא הגיעה הבנייה לשלב הדרוש, ולגבי 38 יחידות דיור נוספות שעליהן דווח שהבנייה הגיעה לשלב הדרוש חסרה יציקה משלימה.

51 3. נוסף על מימון הביניים שניתן עבור בניית הדירות באתר, הועבר סיוע נוסף באמצעות הלוואות מתקציב המדינה שניתנו לרוכשי דירות בעמנואל. בנק טפחות כיבד את חוזי הרכישה שהציגו רוכשי דירות באתר ונתן הלוואות בתנאי משכנתא, אף שהדירות נמכרו מבלי שהחברה המשכנת חתמה הסכמי פיתוח והשלימה את העסקות לגבי הקרקעות.

53 - כנאמן של משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון היה הבנק צריך לדרוש מן החברה המוכרת כתב התחייבות המאשר שיש לה הסכם פיתוח וזכויות לבנות על הקרקע כפי שמקובל במקרים מסוג זה. יש לציין

שבהנחיות שהוציאה היועצת המשפטית של המשרד לבנקים למשכנתאות, באפריל 1984, נאמר שעל חברה משכנת יהיה להמציא לבנק התחייבות לרישום משכנתא על הדירה שלרכישתה נתן הלוואה, בציון מספר הסכם הפיתוח או חוזה החכירה שבין החברה לבין מינהל מקרקעי ישראל.

54 - נבקש להשיב לנו באם לדעתכם פעל הבנק כראוי בתפקידו כנאמן של משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון?

55 4. החברה החלה בפעולות פיתוח גם באתר "בנה ביתך" שבו נועדו להבנות בתים צמודי קרקע - 124 יחידות דיור, לפי הוצאות הפיתוח שאושרו לחברה.

56 - נמצא שהחברה מכרה דירות באתר זה, אף שלגבי הקרקעות בו כלל לא נתן המשרד המלצה להקצאת קרקע לחברה, ולא נערך הסכם פיתוח עם המינהל; גם לא נערכו הסכמי חכירה בין הרוכשים לבין המינהל.

57 באתרים מעבר לקו הירוק הנבנים בשיטת "בנה ביתך" מאשר המינהל את תכניות הפיתוח של השטח ואת השיטה לפיה יוקצו המגרשים.

58 - למרות שלא היה הסכם המקנה לחברה זכות להקצות קרקע באתר ולא הסכם שהתיר לה לבנות במקום דירות צמודות קרקע כיבד בנק טפחות חוזים שהציגו רוכשים, שלכאורה קנו דירות באתר, ונתן להם הלוואות שהועברו לזכותה של החברה. יש לציין שהחוזים שהוצגו בבנק היו זהים לחוזי רכישה שהציגו רוכשים שקנו מהחברה דירות בבתי קומות באתרים אחרים, ולא נאמר בחוזים שהם מתייחסים למגרש או לדירה צמודת קרקע, שהכללים למתן הלוואות לרכישתה שונים.

59 מעיון בבדיקות שערך משרד הבינוי והשיכון לא נמצא שהמשרד איתר בזמן מקרים חריגים אלה.

60 - מהנתונים של הבנק עולה, שעד אוגוסט 1984 נתן לפחות עשר הלוואות לרכישות באתר זה; אך מבדיקה שערכה הביקורת בשטח, שנה לאחר מכן, נמצא שהוחל בבניית חמש יחידות בלבד. מבנה אחד מתוכן הוקם על שטח של מגרשים אחדים, ונמצא בשלבי בנייה מתקדמים והוא נבנה עבור משפחת ארנרייך.

61 נבקש מהממונה פרטים על אלה שנמסרו להם זכויות על הקרקע באתר.

62 להלן נתונים של בנק טפחות על הלוואות שנתן עד אוגוסט 1984 לרוכשים באתר "בנה ביתך":

שם הלווה	מס' ההלוואה	כתובת הדירה שנרכשה
[redacted]	81865/917	[redacted]
	81849/286	
	81830/208	
	81663/435	
	81877/235	
	81866/105	
	81832/813	
	81767/930	
	81767/901	
	81877/234	

63 - ללווים [redacted] ה לפי חוזה הרכישה א

64 הסכמי הפיתוח, שהמינהל חותם עם חברות משכנות על פי המלצות של המשרד להקצאת קרקע (ובמקרה זה הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש) מהווים את הבסיס לעיסקה בין הצדדים המסדירה את זכות החברה לפתח ולבנות על הקרקע דירות ולמכור אותן לזכאים בתנאים מוסכמים. בלא הסכמי פיתוח מאושרים וחתומים כדין אין זכויות כאלה לחברה. על חובתו של המינהל לשמור על הרכוש שבניהולו עמד מבקר המדינה כבר בדו"ח שנתי 35 (עמ' 419). המשרד, כאחראי על הקמת העיר עמנואל ועל מתן המלצות להקצאת הקרקע הממשלתית, ואשר מימן חלק גדול מעבודות הפיתוח והבנייה, גם קיים פיקוח על פעולות החברה, היה צריך לבדוק ולודא שהחברה פועלת במסגרת החוק והזכויות המשפטיות שהוקנו לה ובמסגרת זו בלבד. בהסכמי הפיתוח נקבעו תנאים מיוחדים בעלי חשיבות מרובה לענינים הנוגעים למשרד, כך למשל, הם מחייבים שהבנייה תיעשה על פי תכנון מאושר בהסכמת בעלי הקרקע; הם קובעים שרוכשי דירות שתבנינה על הקרקע חייבים לחתום על חוזי חכירה, כדי לתת תוקף למכירה; וכי תמורת ההנחה הניכרת שמגיעה עד ל-75% מערכה, שתנתן לרוכשים, הם יתחייבו להתגורר בדירה במשך 5 שנים מיום קבלת החזקה עליה, בעניין זה ראה פרטי חוזה הפיתוח שהממונה היה אמור לערוך עם החברה וכן פרטי חוזה החכירה שהרוכשים אמורים לחתום עליו.

הבטחת זכויות הרוכשים

65 למכירת דירות בעמנואל פתחה חברת כוכב השומרון בע"מ סניפים במקומות אחדים בארץ וכן סניף בחו"ל. מנהל המכירות היה פ. ארנרייך. רוכשי הדירות היו זכאים לסיוע של המשרד בהלוואות, כפי שיפורט בהמשך.

66 החברה ערכה עם משתכנים, שקנו ממנה דירות, הסכמי מכר. נוסח הסכם המכר הועבר למשרד כבר בשלב אישור החברה כחברה משכנת. לא נמצא שהמשרד העיר לחברה הערות לגבי נוסח זה או התנאים שפורטו בו, שיש בהם כדי לקפח את רוכשי הדירות.

67 הבדיקה העלתה:

א. בהסכם המכר (להלן:החוזה) שערכה החברה עם המשתכנים לא היתה התחייבות נאותה מצדה להיות אחראית לבניית הדירות שהיא מוכרת. אמנם החברה התחייבה לגרום לבניית הבית אך הדבר היה כפוף להתחייבויות של הקבלן בחוזה. לפיכך, עיקר האחריות בחוזה לבניית הבית בהתאם למפרט ולהשלמתו לא היתה של החברה אלא של הקבלן. בנוסח החוזה התחייב הקבלן להשלים את בניית הדירה ומסירתה לקונה במועד שנקבע בחוזה וכן לבנות אותה באיכות טובה ובחומרים טובים.

68 על מנת למנוע ספק, נאמר בחוזה בסעיף נפרד כי האחריות לביצוע כל ההתחייבויות של החברה והקבלן בקשר לטיב הבנייה, לאיכות החומרים והעבודה, לביצוע תיקונים ושינויים, ולהשלמת הממכר ומסירתו לקונה בזמן מוטלת אך ורק על הקבלן וכי לא תהיה לקונה כל זכות תביעה כלפי החברה בקשר לכך.

79 מצב זה מנוגד לסעיפים בהסכם המסגרת שהחברה חתמה עם המשרד והמטילים עליה אחריות לתיקון פגמים הנובעים מביצוע עבודות שלא בהתאם לתנאי החוזה, וכי אם יש פגם שאינו ניתן לתיקון החברה חייבת לשלם פיצויים לרוכש הדירה (ראה דו"ח שנתי 35 עמ' 154).

70 - מן הראוי לציין, כי ברובם המכריע של ההסכמים שנמצאו בתיקי הלווים בבנק טפחות לא נמצאה חתימת הקבלן, ולא צויינה כלל זהותו.

71 נוסח חוזה זה בולט בחריגותו בהשוואה, למשל, עם נוסח הסכם המכר של חברת שו"פ, שאף היא חברה משכנת. בנוסח ההסכם של חב' שו"פ הקבלן אינו נושא באחריות כלפי הרוכש, והחברה אחראית לסיום הבנייה במועד, לטיב הבנייה ולביצוע תיקונים.

72 ב. באישור החברה כחברה משכנת נאמר, כי האישור כפוף להמצאת התחייבות שלה לכלול בחוזים עם הרוכשים את הוראות חוק המכר (דירות) וחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974, החברה גם התחייבה לכך בהסכמי המסגרת שחתמה עם המשרד בשנים 1983, 1984. (בעניין חוק המכר (דירות) וחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) ראה דו"ח שנתי 35 עמ' 169).

73 חוק המכר (הבטחת השקעות) נועד להבטיח את זכויות רוכשי הדירה. זאת במיוחד נוכח המצב שלרוכש הדירה אין זכות קניינית בדירה ובקרקע שעליה נבנה הבניין עד לרישומה על שמו בספרי המקרקעין. עד לרישום זכותו בדירה אין עדיפות לרוכש על פני נושים אחרים של הבונה כגון: בנקים, סוחרים, ספקים, וכו'. מכאן שבמקרה של פשיטת רגל נשקפת לרוכש סכנה, שלא יוכל לממש זכותו על הנכס. אי קיום חוק המכר דירות (הבטחת השקעות רוכשי דירות) התשל"ה-1974 מהווה עבירה פלילית.

74 - הביקורת מצאה, שבהסכם המכר נרשם שבעניין מתן ערבות לכספי הקונה, הערבות תנתן על פי בקשת הקונה בלבד אך לא ניתנה התחייבות מוחלטת.

75 זאת ועוד, בעלותם של הרוכשים והדיירים על הדירות איננה מובטחת כיאות, שכן התברר, כאמור לעיל, שהקרקעות עליהן בנתה החברה בראשונה והמכונות "פרטיות" אינן רשומות על שמה אצל רשם המקרקעין בממשל. על קרקעות אלה בנתה החברה,לדבריה, למעלה מ-500 דירות שכבר נמכרו בשנים 1981-1984, ואף אוכלסו ברובן.

76 ג. הביקורת מצאה, תוך עיון בחוזי המכר שבתיקי הלווים שרכשו דירות בעמנואל, שהמוכרת השתמשה בשני נוסחים שונים של חוזים. בנוסח ראשון, בו השתמשו כנראה עד תחילת 1984 (את המועד המדויק לא ניתן היה לקבוע) נכתב שהוא נערך עם חברת "כוכב השומרון בע"מ", מרח' ר' עקיבא 42 ב"ב, הרשומה בישראל. בנוסח מאוחר יותר כתוב, שהוא נערך עם חברת "כוכב השומרון (עמנואל) 1982 מניות בע"מ" הרשומה אצל קמ"ט משפטים ביהודה ושומרון וכתובתה רח' ר' עקיבע 106 ב"ב.

77 - משרד הבינוי והשיכון אישר כחברה משכנת את חברת "כוכב השומרון בע"מ" הרשומה בישראל, ועמה חתם הסכמי מסגרת והסכמים אחרים והיקנה לה את זכות לבנות דירות בעמנואל במסגרת פרוגרמת הבנייה שלו. לשם כך ניתנו לה הטבות הניתנות לכל חברה משכנת וגם הופקדו בידיה פעולות פיתוח ובנייה נוספות (ראה בעניין זה דו"ח 35 עמ' 178). על כן, רק החברה המשכנת היתה רשאית למכור את הדירות שבנתה במסגרת הפרוגרמה של המשרד.

78 - במהלך הבדיקה של תיקי לווים התברר, כי אף שבמשך שנת 1984 הוחל לכאורה שימוש בחוזים בנוסח אחר נמצאו מקרים, שנמשך במקביל השימוש בחוזים מהנוסח הראשון: בפברואר 84, מאי 84 ויוני 84. הביקורת גם מצאה במקרה אחד, שחוזה מהנוסח המאוחר נערך בתאריך שבו עדיין היה שימוש בחוזים מהנוסח הראשון. (פרטים ראה בנספח) נספח.

79 על חוזי המכר רובם ככולם ישנה חותמת של החברה הרשומה ביו"ש ולא של החברה המשכנת, ויש חתימת יד של חותם אחד בלבד שאינה ניתנת לזיהוי. מצב זה קיים גם בחוזים בהם רשומה חברת כוכב השומרון בע"מ כמוכרת הדירות.

80 - הביקורת מצאה, שבעוד שבנוסח הראשון התחייבה החברה למסור את החזקה בממכר לקונה מיד לאחר שיושלם, בוטל סעיף זה בנוסח המאוחר, ונותרה רק התחייבות של הקבלן כלפי הקונה, אף שכאמור, על רובם המכריע של החוזים לא נמצאה חתימת הקבלן.

81 ד. בהסכם המסגרת של החברה עם המשרד נקבע סעיף המחייב אותה להגיש את החוזים שלה עם המשתכנים לאישור בית הדין לחוזים אחידים ולהמציא למשרד אישור על כך. הבדיקה העלתה, שחוזה המכר של החברה לא הוגש לאישור בית הדין לחוזים אחידים.

82 מבקר המדינה קבע בדו"ח שנתי 35 (עמ' 155), כי המשרד כגוף היוזם והממן בנייה באמצעות חברות משכנות אמור להיות מעונין בכך שהציבור, הרוכש את הדירות יקבל תמורה מלאה בעבור כספו. בבניית הדירות בעמנואל הושקעו כספי ציבור בהיקף רחב, שאת מלואו טרם ניתן לאמוד, וזאת באמצעות תנאי מימון נוחים, שקבע המשרד לחברה ועקב ההלוואות הגבוהות והסובסידיה שניתנה לרוכשי דירות ביישוב. מן הממצאים שתוארו עד כה התברר שהמשרד לא דאג שיובטחו כראוי זכויות הרוכשים בדירות.

83 זאת ועוד, המשרד גם לא דאג להבטיח את תקינותו ותקפותו של ההתחייבויות שנתנה לו החברה כנדרש מחברה משכנת; גם הבנק שפעל כנאמן של המשרד ומשרד האוצר ושנתן הלוואות לרוכשי הדירות לא בדק כראוי את חוזי המכר ששימשו אסמכתא למתן הלוואות ולא וידא שיובטחו זכויות הרוכשים בנכס שהיה אמור לשמש בטחון להחזרת ההלוואה. הבנק כיבד חוזים שהומצאו לו גם במקרים שהחוזים לא היו חתומים על ידי הקונה או על ידי המוכרת או שהיו חסרים בהם פרטים כמו: כתובת הדירה, תאריך עריכת ההסכם, ומועד השלמת הבנייה (פרטים יובאו להלן).

הסיוע לרוכשי דירות בעמנואל

84 סיווגם של ישובים לצורך מתן סיוע בדיור נקבע על ידי סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון, בהסתמך על החלטותיה של ועדת השרים לענייני חברה ורווחה. בהחלטות של השר מיוני 1982 ומנובמבר 1983 נקבע סווגה של העיר עמנואל לקבוצת הישובים 2 בשנת 1982, ו-ב' בשנת 1983, יחד עם ישובים כמו אריאל, אפרת, אלון שבות וקדומים. קרני שומרון סווגה בקבוצה זו ב-1982 אך לא ב-1983.

85 - אגף האכלוס הורה לתת למשתכנים בעמנואל הלוואות ותנאי סיוע מיוחדים, החורגים מאלה שנקבעו לישובים האחרים שהיו באותה קבוצת סיווג.

86 בקשות להלוואות הוגשו לאישור ועדת איכלוס בראשות הממונה המחוזי לאכלוס של המינהל לבנייה כפרית במשרד. בקשות שאושרו ונקבע גובה ההלוואה והרכבה, הועברו על ידי המינהל לבנייה כפרית לבנק לביצוע.

87 לדברי המשרד מלוי טופסי הבקשות להלוואות נעשה במשרדי החברה המוכרת. נמצא, שהדבר נעשה בטרם קבלה מעמד של חברה משכנת, וגב' ארנרייך נציגת החברה חתמה על טופסי הבקשה, במקום המיועד ככלל לחתימה על ידי פקידי המשרד או הבנק כאימות לנתונים בבקשה. עוד התברר, שנציג החברה שטיפל בהגשת הבקשות למשרד הוא גם שטיפל בשם הלווים ובשם החברה בקבלת כספי ההלוואות מן הבנק.

88 - מהרשום בטופסי הבקשות עולה, שבדיונים בוועדה לאישור הבקשות שנערכו במינהל לבנייה כפרית, השתתף, כחבר, מנהל המכירות של החברה - מר פ. ארנרייך. דיונים במתכונת זו נערכו כבר ב-1981 דהיינו, לפני שהחברה אושרה כחברה משכנת.

89 עם העברת הטיפול בהקמת הישוב לאגפי הבנייה העירונית במשרד, הועבר הטיפול באישור ההלוואות מן המינהל לבנייה כפרית; אך הרשמת הזכאים נמשכה במשרדי החברה. פרט, לרוכשים שכבר היו בעלי דירות, ושביקשו לקבל הלוואה; הרשמתם של אלה נערכה במשרדי מחוז המרכז של המשרד.

90 לדברי המשרד כל ההלוואות שאושרו לרוכשי דירות בעמנואל, בוצעו על ידי בנק טפחות למשכנתאות בע"מ.

91 - מצב זה שבו חברת כוכב השומרון בע"מ שמשה מצד אחד כמוכרת הדירות, ומצד שני טיפלה במקום נציגי המשרד במילוי בקשות להלוואות ובאימותן, ייצגה את הלווים בבנק, ותמורתן של ההלוואות הועברה אחר כך לחברה כתשלום עבור הדירות, היה בו כדי לעורר ניגוד אינטרסים: בין מניעיה של החברה להגדיל ככל האפשר את סכום ההלוואות ולהגביר את קצב המכירות לבין הנהלים של המשרד למתן הלוואות, שקבעו תנאים וסייגים שעל מבקשי ההלוואות לעמוד בהם כדי לזכות בהלוואה.

92 לגבי רוכשי דירות בעלי משפחות עד 6 נפשות נקבע, שיקבלו סיוע כמו באזורי פיתוח, כולל זכות למענקים מותנים, ושגובה ההלוואה יוכל להגיע עד ל-95% ממחיר הדירה הנרכשת. יחד עם זאת קבע המשרד שרוכשים חסרי דיור שמשפחותיהם מונות 7 נפשות ויותר זכאים לסיוע כמו בתכנית להטבת תנאי הדיור; כמו כן נאמר שחסרי דיור ובעלי דיור הזכאים בתכנית 3+ המיועדת לגרים בצפיפות יהיו זכאים לקבל את ההלוואות הנהוגות בתכנית זו מופעלות רק בישובים עירוניים, ולא בישובי פיתוח ובישובים מעבר לקו הירוק.ההלוואות בתכנית 3+ מהגבוהות ביותר שנותן המשרד והמסובסדות ביותר. עוד קבע המשרד, שמשתכנים בעמנואל יהיו זכאים לסיוע כמו משתכנים בישובי פיתוח גם אם לא שרתו בצה"ל, דבר שלא נקבע לגבי ישובי פיתוח. למעשה ניתן לחלק מרוכשי הדירות בעמנואל סיוע בערכים ובתנאים העולים על אלה הנהוגים באזורי פיתוח או בישובים מעבר לקו הירוק.

93 - ראוי היה שלפעולה זו ינתן ביסוס בהחלטה מתאימה בדרג המוסמך לכך, דהיינו - ועדת השרים.

94 - נמצא שאגף האלוס הורה, כפי שהוסבר, על דעת מנהל האגף, לבנקים ולגורמים האחרים במשרד איזה תנאי סיוע ינתנו לרוכשי דירות בעמנואל, והוא קבע את גובה ההלוואות, שהיו חריגות מעבר למקובל לגבי ישובים אחרים.

95 לדוגמא מובאים להלן בטבלה גובה ותנאי ההלוואות שניתנו לרוכשי דירות בעמנואל בדצמבר 1982:

	חסרות דיור	למשפחות חסרות דיור בתכנית הסיוע +3	למשפחות בעלות דיור בתכנית +3
סה"כ למשפחות עד 5 נפשות	ש' 710,000*	ש' 1,300,000	ש' 850,000
פרוט: לא צמודה (בריבית סימלית)	ש' 90,000	ש' 600,000	ש' 50,000
צמודה ב-0% ריבית	ש' 470,000	ש' 400,000	ש' 500,000
		***	***
צמודה ב-5.7% ריבית	ש' 150,000	ש' 300,000	ש' 300,000
סה"כ למשפחות בנות 6 נפשות	*כ נ " ל	ש' 1,500,000	ש' 1,000,000
פרוט: לא צמודה		ש' 800,000	ש' 200,000
צמודה ב-0% ריבית		ש' 400,000	ש' 500,000
		ש' ***	***
צמודה ב-5.7% ריבית		300,000	ש' 300,000
סה"כ למשפחות בנות 7 נפשות ויותר	** ש' 1,100,000	כ נ " ל	כ.נ " ל
פרוט: לא צמודה	ש' 250,000		
צמודה ב-0% ריבית	ש' 550,000		
	***		
צמודה ב-5.7% ריבית	ש' 300,000		
סה"כ למשפחות בנות 8 נפשות	כ נ " ל	ש' 1,700,000	ש' 1,100,000
פרוט: לא צמודה		ש' 1,000,000	ש' 300,000
צמודה ב-0%		ש' 400,000	ש' 500,000
		***	***
צמודה ב-5.7% ריבית		ש' 300,000	ש' 300,000
סה"כ למשפחות בנות 9 נפשות	כ נ " ל	ש' 1,900,000	ש' 1,300,000
פרוט: לא צמודה		ש' 1,200,000	ש' 500,000
צמודה ב-0% ריבית		ש' 400,000	ש' 500,000
		***	***
צמודה ב-5.7% ריבית		300,000	ש' 300,000
סה"כ למשפחות בנות 10 נפשות ויותר	כ נ " ל	ש' 2,100,000	ש' 1,400,000
פרוט: לא צמודה		ש' 1,400,000	ש' 600,000
צמודה ב-0% ריבית		ש' 400,000	ש' 500,000
		***	***
צמודה ב-5.7% ריבית		ש' 300,000	ש' 300,000

96 לכל הלווים ניתנה בנוסף לכך הלוואה עומדת* (מענק מותנה) בסך 120,000 שקל. כל ההלוואות ניתנו ל-20 עד 25 שנה.

---

* גובה ההלוואות כמו למשתכנים חסרי דיור בישובי פיתוח.
** גובה ההלוואות כמו בתכנית להטבת תנאי הדיור.
*** הלוואה זו ניתנה למשתכנים בעמנואל בלבד.

97 עוד קבע המשרד, שמשפחות שהיו זכאיות לסיוע בגין צפיפות או מצוקה בריאותית בתכנית הטת"ד, נאמר שתוכלנה לבצע הלוואה במסגרת תכנית זו ובתוספת הלוואה צמודה בריבית של 5.7% בסך 300,000 שקל.

98 האגף קבע שמשפחות בעלות דיור, שרכשו דירות בעמנואל זכאיות אף הן להלוואה צמודה, אך היא היתה נמוכה: בסך 380,000 שקל ב-5.7% ריבית, וכן להלוואה עומדת בסך 120,000 שקל.
כל הלווים היו זכאים גם להלוואות משלימות מהבנק.

99 מן הנתונים בטבלה עולה, שגובה ההלוואות בתכנית לישובי פיתוח והטבת תנאי הדיור השתנה לפי גודל המשפחה רק עד לשבע נפשות ועד בכלל, אך לא השתנה לגבי משפחות גדולות יותר; ואילו בתכנית 3+ המשיכו להשתנות סכומי ההלוואות לפי גודל המשפחה. ולכן משפחות שהיו זכאיות בתכנית זו, קיבלו הלוואות גדולות יותר משקיבלו משפחות זהות בגודלן לפי התכניות האחרות. נבקש את הסברי המשרד.

100 - בהוראות מדצמבר 1982 נקבע, שזכאים בעלי דירה חייבים במכירת דירתם כתנאי למימוש הסיוע אך תינתן להם ארכה של עד שנתיים למכירת דירתם, וכי זכאים אלה יחתמו על תצהיר בבנק כמקובל לגבי משפחות בעלות דיור בישובי פיתוח. כספי הסיוע יוחזרו אם לא יכובד תנאי זה. במהלך הבדיקה לא נמצא שנבדק אם משפחות בעלות דיור מכרו את דירתם או החזירו את הדירה בה גרו בשכירות.

101 במאי 1983 עת הועלה גובה ההלוואות בתכניות הסיוע של המשרד, הוגדלו גם ההלוואות בעמנואל. מיון הזכאים היה בדומה למה שנקבע בעבר מלבד זאת שביצוע הזכאות במסגרת תכנית 3+ אושר רק לבעלי דיור ולא לחסרי דיור כבעבר (ראה פרוט ההלוואות בנספח מס' 4).

102 - לפי השינויים הנ"ל משפחה חסרת דיור בת 6 נפשות היתה זכאית להלוואה בסך 925,000 ש' אף אם היתה כלולה בתכנית 3+; ואילו משפחה באותו גודל אך בעלת דיור היתה זכאית להלוואה גבוהה יותר - בסך 1,225,000 ש', אם נכללה בתכנית 3+.

103 באוקטובר 1983 שוב הועלו ההלוואות, ולגבי עמנואל קבע אגף האכלוס שכל המשפחות חסרות הדיור יקבלו סיוע כמקובל למחוסרי דיור בישובי פיתוח ובתוספת הלוואה צמודה ואילו לגבי השאר נאמר שהכללים הם ללא שינוי. לעומת זאת נאמר בהוראות של מנהל יחידת מימון ותקציבים לגבי עמנואל, שגם משפחות בעלות דיור יקבלו סיוע כמקובל לגבי משפחות כאלה בישובי פיתוח בתוספת הלוואה צמודה.

104 - נמצאה אי בהירות נוספת בין ההוראות; בעוד שבהוראות האגף נאמר שזכאי תכנית 3+ יוכלו לממש הלוואות בתכנית זו הרי, שבהוראות יחידת מימון ותקציבים, נאמר, שבתכנית 3+ יוכלו לבצע רק זכאים בעלי דיור.

105 נבקש את הסברי המשרד לכך.

---

* הטבת תנאי דיור.

106 המשרד לא החיל את תנאי הסיוע של העיר עמנואל על ישובים שהיו מסווגים יחד עמה באותה קבוצה, כגון: קרית ארבע, אריאל וקרני שומרון, למשל: באמצע 1983 נקבע שלא ינתן למשתכנים בקרני שומרון מענק מותנה.

107 לפי דווחי בנק טפחות למשרד הבינוי והשיכון מתוך כ-400 לווים בעמנואל מינואר 1983 עד אוגוסט 1984 כ-40 ביצעו הלוואות במסגרת תכנית הסיוע 3+. הביקורת בדקה תשעה תיקי לווים שרכשו דירות בעמנואל ושביצעו הלוואות במסגרת תכנית זו. להלן הממצאים:

108 - [redacted] (818 [redacted]) זוג מבית שאן שנישא ב-1960 ולו 10 ילדים. במועד ביצוע ההלוואה, בינואר 1983, היו הילדים בני 3 עד 20 שנים. חמשת הילדים הבוגרים למדו בישיבה בבני ברק. המשפחה התגוררה בשכירות בדירת עמידר ששיטחה 90 מ"ר (בת 4 חדרים).
לפי החוזה בבנק רכש הזוג בדצמבר 1982 שתי דירות בנות 3 חדרים כל אחת במחיר 2,068,500 שקל (ללא מע"מ); ערך מחיר הדירות באותו מועד היה כ-$63,000. בינואר 1983 אושרה ובוצעה הלוואה בסך 2,100,000 שקל שהיתה מורכבת מ: 900,000 שקל הלוואה לא צמודה, 400,000 שקל הלוואה צמודה ללא ריבית ו-120,000 שקל הלוואה עומדת, וממענק נוסף בסך 680,000 שקל. ערכה הדולרי באותו מועד של ההלוואה כולל המענק היה: $64,000.

109 - המענק בסך 680,000 שקל שערכו הדולרי אז היה כ-$20,000, ניתן על פי מכתב מ-19.1.83 של סגן מנהל אגף האיכלוס מר י. שוורץ, לבנק טפחות.

110 הביקורת מצאה כי באותו מועד ניתנה הוראה זהה לתת הלוואות כנ"ל לעוד משפחות במסגרת התכנית 3+, שרכשו דירות בעמנואל. חמישה מקרים שנבדקו יפורטו להלן. נבקש מן המשרד לקבל הסבר למענקים הגבוהים שניתנו לכל אחד מן הלווים שיפורטו להלן: אופן קבלת ההחלטה על הסיוע החריג והנימוקים לה ואם מענקים כאלה אושרו גם למשתכנים אחרים.

111 - בתיק הלווה בבנק נמצאו שני חוזי רכישה של שתי דירות, (מס' 380306-07). האחד מ-30.12.82 והשני מ-31.12.82. לפי הוראות אגף נכסים ודיור לחברות המשכנות בדבר מכירת דירות, שנבנו במסגרת הפרוגרמה, מותרת מכירת דירה אחת לבית אב אחד.

112 - נבקש את הסברי המשרד, האם פעל הבנק בהתאם להוראות כאשר אישר הלוואה לרכישת שתי דירות, ואם הוועדה המוסמכת אישרה הלוואה לרכישת שתי דירות.

113 - מהרשום בחוזי הרכישה שהוצגו בבנק עולה שאת הדירות מכרה לרוכשים חברת כוכב השומרון בע"מ, אך על הסכמי המכירה נמצאה חותמת החברה הרשומה ביו"ש וליד החותמת חתימה אחת לא מזוהה. אף שהקבלן נרשם בחוזה כצד המשתתף בעריכתו, אין הוא חתום עליו. ממצאים אלה נמצאו כאמור במקרים רבים שנבדקו, בכלל זה במקרים שיתוארו להלן.

---

* לגבי הלוואות עומדות ראה להלן.

114 [redacted] וג מבית שמש שנישא ב-

1964 ולו 8 ילדים ואם המתגוררת יחד עמו. במועד ביצוע ההלוואה בינואר 1983 היו הילדים בני 4 עד 18 שנים. חמשת הילדים הבוגרים למדו בפנימיות. המשפחה התגוררה בשכירות בדירת עמידר, בת 4 חדרים ששיטחה 85 מ"ר.

115 - בתיק הלווים נמצאה רק בקשת הסיוע של הזוג מ-27.12.82, אך לא נמצאה בו החלטת ועדת ההלוואות המוסמכת לדון בבקשה ולאשר סיוע בתכנית 3+, והמשמשת אסמכתא והוראה לבנק לביצוע הלוואה.

116 - באין ההחלטה כנ"ל לא ידוע במדויק מהו סכום ההלוואה שאושר לזוג, אך מתוך נתוני הביצוע שבתיק עולה שלזוג ניתנה ב-20.1.83 הלוואה בסך 2,100,000 שקל, זהה בהרכבה להלוואה שאושרה לזוג במקרה הקודם.

117 - מתוך הנתונים בתיק הלווים עולה שהזוג רכש שתי דירות כל אחת בת 4 חדרים: 380104; 380303, במחיר זהה ובסה"כ היה מחירן (ללא מע"מ) 2,001,000 שקל. שערכם הדולרי בינואר 83, היה כ-$59,000. ערכה הדולרי של ההלוואה בינואר 83 היה כ-$62,000.

118 מהתעוד לא ניתן היה לקבוע מה הכתובת המדוייקת של כל אחת משתי הדירות.

119 - בפני הבנק הוצגו שני חוזי רכישה. החוזה לגבי דירה אחת (מס' 380303) איננו נושא תאריך. לפי מועד חתימת חוזה הרכישה קובע הבנק אם המבקש זכאי לסיוע ואת גובה הסיוע.

120 [redacted]

- בתיק הלווים בבנק לא נמצא טופס הבקשה לסיוע, ולא נמצא טופס ההחלטה של ועדת ההלוואות המוסמכת לדון בבקשה, לאשר סיוע ולקבוע את גובה ההלוואה. לא נמצאו פרטים על הזוג, גודל משפחתו מצב הדיור שלו ומועד הגשת הבקשה. גם לזוג זה ניתנה בינואר 83 הלוואה בסך 2,100,000 שקל כולל המענק הנ"ל בסך 680,000 שקל.

121 - נבקש לאתר את בקשת הסיוע של הזוג והחלטת הוועדה המאשרת, וכן לקבל הסבר לגבי גובה ההלוואה שאושרה ולגבי המענק.

122 - בבנק נמצאו שני הסכמי רכישה לגבי שתי דירות, (380410 ו-380414), שנרשמו עליהם תאריכים שונים: האחד מ-19.1.82 והשני מ-19.1.83, אף על פי כן המחירים בשני ההסכמים שלכאורה יש ביניהם הפרש של שנה - זהים.
כאמור יש משמעות למועד עריכת ההסכם, שכן לפי מועד זה נקבע לזכאי גובה ההלוואה.

123 [redacted] לבני הזוג שישה

ילדים מהם 3 לומדים בישיבה. לזוג אושרה הלוואה במסגרת תכנית הסיוע 3+ בסך 2,100,000 שקל כולל המענק הנ"ל בסך 680,000 שקל. לפי הסכם רכישה מינואר 1983 שבתיק הלווה הוא רכש שתי דירות (150113-14), שמחירן ביחד 2,130,000 שקל (ללא מע"מ). ערכו הדולרי של מחיר הדירות במועד הרכישה היה $61,000 וערכה של ההלוואה היה באותו מועד גם כ-$61,000.

124 - נבקש הסברים לגבי סכום ההלוואה שאושר, והמענק שניתן לזוג.

125 [redacted] זוג שנישא ב-1966 ולו 8 ילדים. לפי הנתונים בטופס הבקשה לתכנית הסיוע 3+ מתגורר הזוג בדירה בדמי מפתח בת 57 מ"ר ובה 3 חדרים. הילדים בני שנה עד 16 שנה. לזוג אושרה בינואר 1983 הלוואה בסך 2,100,000 שקל (כולל המענק בסך 680,000 שקל) שערכם במועד הביצוע היה כ-$62,000. ההחזר החודשי על הלוואה זו היה ביולי 1985: $26 - ויש בכך להצביע על הסובסידיה הגבוהה שגלומה בהלוואה מסוג זה.

126 מתוך הנתונים בטופס הבקשה עולה, שלבן הזוג לא היתה תעודת זהות ישראלית, ונרשם מס' הדרכון [redacted] שלו שהוא: L-514735-$A .

127 נבקש לדעת אם בן הזוג הוא אזרח ישראלי, והאם יש במשרד הוראות בדבר מתן הלוואות למשפחות שאחד מבני הזוג אינו אזרח ישראלי.

128 - גם במקרה זה נרכשו שתי דירות במועדים שונים: האחת מס' 343403 לפי הסכם רכישה מ-31.12.83, והשניה מס' 343404 לפי הסכם רכישה מ-2.1.83. מחיר שתי הדירות יחד היה כ-$69,000.

129 נבקש לקבל מן המשרד את ההוראות שהעביר לבנקים בדבר אופן ביצוע החלטות שלו על הלוואות ומענקים חריגים.

130 [redacted] נישאו ב-1958 לזוג 3 ילדים בני 17,21,23, גרים בדירת 2 חדרים - 48 מ"ר. לזוג אושרה ביולי 83 הלוואה במסגרת התכנית 3+.

131 - הסכם הרכישה בתיק הלווה הוא מ-5.7.83 ההסכם אינו חתום על ידי החברה המוכרת.
- אף על פי כן הבנק ביצע הלוואה בסך 1,750,000 שקל שערכה במועד הביצוע היה $36,000. מחיר הדירה, לפי הסכם הרכישה היה 2,470,000 שקל (ללא מע"מ) שערכו הדולרי באותו מועד היה $51,000.

132 [redacted] הזוג נישא ב-1977, ובמועד הגשת הבקשת ב-1983 היו לו 4 ילדים. הזוג מכר ב-1980 דירה שהיתה לו בירושלים, וגר בשכר דירה חודשי בטבריה בדירה ששטחה 87 מ"ר - בת 2 חדרים גדולים והול גדול. ועדת ההלוואות אישרה ביוני 83 סיוע לזוג בתכנית 3+ כבעל דיור, וביולי ניתנה לו הלוואה בסך 1,375,000 שקל שערכה הדולרי באותו מועד היה $29,000. הזוג רכש ביולי 83 שתי דירות (152509-10) במחיר 3,420,000 שקל (כולל מע"מ). ערכו הדולרי של המחיר היה $72,000.

133 - נבקש הסבר מה היו הקריטריונים להכללתו של הזוג בתכנית הסיוע 3+.

134 - האם מכירת שתי דירות למשפחה אחת תואמת את הנחיות אגף נכסים ודיור?

135 נוכח הממצאים שתוארו לעיל, לפיהם משפחות רבות רכשו בעמנואל שתי דירות, נבקש לדעת אם במסגרת פרוגרמת הבנייה לעיר עמנואל נכללה גם בניית דירות גדולות המתאימות למשפחות מרובות ילדים, מה היה גודלן ואיזה מחירים אישר אגף נכסים ודיור לדירות אלה.

136 להלן נתונים על גובה ההלוואות להן היו זכאים רוכשי דירות בעמנואל במאי 1983:

סך כל ההלוואה למשפחה	למשפחות חסרות דירה	למשפחות בעלות דירה הזכאיות בתכנית 3+
בנות 6 נפשות	925,000 ש'*	1,225,000 ש'
לא צמודה (בריבית סימלית)	115,000 ש'	250,000 ש'
צמודה ב-0% ריבית	610,000 ש'	625,000 ש' ***
צמודה ב-6% ריבית	200,000 ש'	350,000 ש'
בת 7 נפשות ויותר	1,450,000 ש'	כ נ " ל
לא צמודה (בריבית סימלית)	** 300,000 ש'	
צמודה ב-0%	** 800,000 ש'	
צמודה ב-6% ריבית	*** 350,000 ש'	
בת 8 נפשות ויותר	כנ"ל לא משתנה	הסיוע עולה לפי גודל המשפחה, עד עשר נפשות.

137 כל המשתכנים היו זכאים גם למענק מותנה בסך 150,000 שקל.

138 בשנתיים הראשונות למתן ההלוואה השתתף המשרד במענק בגובה 75% מן ההחזר עבור ההלוואה הלא צמודה, ולפיכך הפך חלק זה של ההלוואה לכמעט מענק.

139 שתי דוגמאות נוספות לסיוע שניתן במסגרת תכנית 3+ לרוכשי דירות בעמנואל:

---

* לפי התכנית לישובי פיתוח.
** לפי התכנית להטבת תנאי הדיור; במרכז הארץ.
*** לרוכשים בעמנואל בלבד.

140 הזוג נישא ב- [redacted]

1950, ולו 7 ילדים שהיו בני 15 עד 23 במועד הביצוע ב-1983. המשפחה התגוררה בדירת 3 חדרים בדמי מפתח בת 64 מ"ר. ביוני 1983 אושרה לזוג הלוואה בתכנית 3+ בסך 2,450,000 שקל: 1,500,000 שקל הלוואה לא צמודה, 500,000 הלוואה צמודה ללא ריבית, 300,000 שקל צמודה ב-6% ריבית ו-150,000 שקל מענק מותנה. ערכה הדולרי במועד הביצוע היה $53,000. לפי הסכם הרכישה מיוני 1983, נרכשה דירת 4 חדרים (343205) במחיר 2,524,000 שקל (ללא מע"מ) שערכה הדולרי באותו מועד היה $55,000.

141 [redacted] הזוג נישא ב-1954 וב-1983

היו לו ארבעה ילדים בני 16 עד 22. המשפחה התגוררה בדירת 2 חדרים בדמי מפתח ששטחה נטו כ-55 מ"ר. ביולי 1983 אושרה לזוג הלוואה בתכנית 3+ בסך 2,000,000 שקל כמפורט להלן: 1,000,000 שקל הלוואה לא צמודה, 500,000 שקל הלוואה צמודה ללא ריבית, 350,000 שקל צמודים ב-6% ריבית ו-150,000 שקל הלוואה עומדת, ערכה הדולרי של ההלוואה היה $40,500. לפי החוזה שבתיק בבנק נרכשה באוגוסט 83 דירה בת 4 חדרים מס' 381610 במחיר $50,000.

142 נבקש את הסברי המשרד לגובה ההלוואה שאושרה לזוגות הנ"ל.

הלוואות עומדות* לרוכשי דירות בעמנואל

143 המשרד נתן לרוכשי דירות בעמנואל בצד ההלוואות הרגילות לדיור, גם הלוואות עומדות כמו אלה הניתנות למשתכנים בישובי פיתוח. על פי נהלי המשרד הלוואה עומדת הופכת למענק לאחר שהלווה התגורר בדירה שרכש ברוב ימות השנה במשך חמש שנים. אם מקבל ההלוואה יבצע או יתחייב לבצע בצורה כלשהי אחת מן הפעולות הבאות: ימכור, יעביר, ישכיר, יסב לאחרים את החזקה, ירשה לאחרים להשתמש בדירה או בכל חלק ממנה, או לא יתגורר בדירה דרך קבע ברוב ימות השנה או ישתמש בה שלא למגורים בלבד, לא תהפוך ההלוואה למענק. התנאים הנ"ל מפורטים גם בחוזה שהלווה חותם עם הבנק ממנו הוא מקבל את ההלוואה. לפי חוזה זה מתחייב לווה, שיפר את תנאי ההלוואה העומדת, להחזיר את ההלוואה צמודה למדד ב-80% או ב-100%.

144 המשרד, שמתקציבו באים כספי ההלוואות איננו צד להסכם עם הלווים, אך המשרד גם לא קבע בצורה מסודרת לבנקים ולחברות המשכנות איזה תנאים עליהם לכלול בחוזים שהם חותמים עם לווים המקבלים הלוואות מסובסדות והלוואות עומדות. המשרד גם לא קבע סנקציות למקרים שיתברר, שלווים ניצלו את כספי ההלוואות והסובסידיה הגלומה בהן למטרות שאינן תואמות את היעדים להם נועדו. ואכן התברר שבמקרים כאלה אפשר לדרוש מן הלווים רק את ההלוואה העומדת לפי התנאים שנקבעו בהסכם, אך אי אפשר לדרוש לפי ההסכם עם הבנק את החזרת ההלוואה כולה בערכה המלא.

145 יש לציין, שהממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש מחייב בהסכם שעורכים עמו הגורמים להם הקצה קרקע לבנייה (להלן:היוזם) לכלול בחוזים שלהם עם המתיישבים, התחייבות לגור בדירות שיוקמו, לפחות חמש שנים מיום קבלת החזקה על הדירות. ואמנם 75% מערך הקרקע שהוא מקצה ניתנים למתיישבים כהלוואה עומדת שתהפוך למענק בתום חמש שנים למגוריהם בדירה; בהסכם שעורך הממונה עם היוזם הוא גם מחייב אותו שיתנה עם כל מתיישב, שאם לא יעמוד בהתחייבויותיו הנ"ל יהיה עליו לשלם את ההלוואה המותנית בהתאם לתנאים שיקבע הממונה.

146 הבדיקה העלתה, שבחוזה של החברה עם המשתכנים לא נכללו תנאים כנ"ל.

147 על העדר הסכם בין משרד הבינוי והשיכון לבין הבנקים למשכנתאות המגדיר את היחסים ההדדיים ביניהם ואת אחריות הבנקים העיר מבקר המדינה בדו"ח שנתי 35 (עמ' 194) - הסכם זה טרם נערך.

---

* נקרא גם "מענקים מותנים".

148 - בהסכם של בנק טפחות עם הלווה נאמר שהתנאים להפיכת הלוואה עומדת למענק נמשכים במשך חמש שנים מתאריך חתימת הסכם ההלוואה. למעשה יכולה להצטמצם התקופה הנדרשת למגורים בפועל בנכס הנרכש לפחות מחמש שנים; זאת מאחר שרוב ההלוואות ניתנות לפני תום הבנייה הנמשכת עד כשנתיים. בעמנואל יש לכך משמעות נוספת, שכן בכל האתרים נעצרה הבנייה לחלוטין, באחדים כבר לפני שנה ויותר, וקשה לחזות את מועד סיומה. לפיכך קיימת גם אפשרות שאם יעברו חמש שנים למן קבלת ההלוואה ועד סיום הבנייה, תהפוך ההלוואה העומדת למענק גם אם לווה לא ישתכן בדירה.

149 בנוהל משנת 1982 של המשרד בנושא הלוואות נקבע, כי על הבנק לבצע פעמיים במשך תקופת המענק בדיקות לגבי קיום תנאי ההלוואה העומדת: שנתיים לאחר קבלת המענק יחתים הבנק את מקבל המענק על תצהיר לפיו הינו מתגורר בדירה דרך קבע רוב ימות השנה וכי לא העביר כל זכות בדירה לאחר. בנוסף לכך על הבנק לבצע בדיקות ולאמת אם הלווים מקיימים את תנאי החוזה. מאחר וכאמור תקופת המענק יכולה לכלול גם את תקופת הבנייה יכול להיווצר מצב שבתום שנתיים לקבלת ההלוואה עדיין לא תושלם הבנייה, לכן לא יוכל הלווה להצהיר שהוא מתגורר בדירה ולמקרים אלה לא תהיה משמעות לשימוש בתצהיר. מצד שני, יש טעם לדרוש ממנו תצהיר לגבי מצב זכויותיו בדירה, גם כאשר בנייתה טרם הסתיימה. לכן יש להבחין בין שתי התחייבויות: האחת בדבר מגורים בפועל בדירה לכשתסיים בנייתה והשנייה בדבר איסור העברת הזכויות בדירה לאחר

150 - בנק טפחות שביצע את ההלוואות לרוכשי דירות עמנואל, נהג לשלוח לכל הלווים טופס עליו הם התבקשו לחתום, ולפיו הם מצהירים שלא מכרו, לא העבירו ולא השכירו את הדירה, לא הרשו לאחר להשתמש בה וכי התגוררו בדירה בדרך קבע רוב ימות השנה. ואכן בבנק התקבלו הטפסים חתומים על ידי לווים המאשרים את הנאמר בהם. התקבלו טפסים חתומים גם מלווים שעדיין לא נבנתה דירתם.

151 בנק טפחות, לא ערך עד אוקטובר 1985 בדיקות לאימות מגוריהם של לווים בדירות שרכשו ומצב זכויותיהם בדירה. בנובמבר 1986 תסתיים לגבי עשרות אחדות של לווים התקופה של חמש שנים מאז מתן ההלוואה.

152 - על פי הנהלים, רשאי המשרד לדרוש מן הבנק ביצוע חקירות אימות לגבי משתכנים שקיבלו הלוואות עומדות. המשרד לא הורה לבנק לבצע חקירות כאלה בעמנואל.

153 ב-1984 ערך המשרד בעצמו חקירה בעמנואל לבדיקת מגוריהם בפועל של 179 מקבלי הלוואות עומדות, שבניית דירותיהם הסתימה. החקירה העלתה, ש-106 לווים אינם מתגוררים ביישוב או שגרים בדירה אחרת מזו שקנו. 51% מתוך הנחקרים לא נמצאו גרים ביישוב כלל. עוד מצא המשרד שב-60% מהדירות שרוכשיהן לא גרו בהן, גרו דיירים אחרים בשכירות, על אף האיסור בהסכם הלווים עם הבנק להעביר זכויות המגורים בדירה לאחר. הביקורת מצאה שלווים, שלא נמצאו גרים בדירות, התזירו לבנק טופסי הצהרה חתומים בהם אישרו שהם גרים בדירנת שרכשו.

154 תוצאות החקירה התקבלו באגף האכלוס כבר בסוף 1984. רק במהלך הביקורת, ביוני 1985, נתבקש הבנק לדרוש מ-85 לווים שלא נמצאו גרים בדירות להחזיר את יתרת ההלוואה כמתחייב מההסכם עם הבנק. פקיד אגף האכלוס קיים מגעים עם הבנק לצורך טיפול בממצאי החקירה שערך המשרד.

155 נבקש מן המשרד נתונים לגבי מספר הלווים אליהם פנה כדי לקבל בחזרה את כספי ההלוואות, מה נדרשו להחזיר וכמה מהם החזירו את כספי ההלוואות.

156 במהלך הביקורת לא ניתן היה ללמוד ממסמכי אגף האכלוס:

א) מדוע לא עמד אגף האכלוס על כך שבנק טפחות יבצע באופן שוטף בדיקות נאותות אם מקיימים הלווים את התנאים שקבע המשרד לגבי הלוואות עומדות, ומדוע לא נגבו עד המחצית השנייה של 1985 ההלוואות מלווים שלא עמדו בתנאים עליהם התחייבו.

157 ב) מדוע הוחלט לערוך חקירה מצומצמת רק לגבי 179 מהלווים, ולא לגבי כלל הלווים שדירותיהם כבר הושלמו.

158 ג) מדוע לאחר שכבר היו ממצאים על שיעור גבוה של אי עמידה בתנאי ההסכם עם הבנק לא הורחבו הבדיקות? רק בספטמבר 1985 נמסר לביקורת כי בדעת האגף להרחיב את הבדיקות.

159 ד) האם יכול אגף האכלוס להורות לבנק לגבות מלווים, שלא גרים בדירה שרכשו או שהעבירו את הזכויות עליה לאחר, גם את כספי ההלוואה הרגילה שנתן הבנק לפי ערכה הראלי.

160 בנוהל מענק מותנה שקיבל תוקף ב-29.1.82 קבע המשרד כי הזכאים להלוואה עומדת במסלול "בנה ביתך" רשאים לממש אותה כתשלום עבור הוצאות הפיתוח, כנגד הסכם פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל. נמצא, שהבנק נתן הלוואות עומדות למי שרכשו מחברת כוכב השומרון נכס באתר המכונה "בנה ביתך", אף שלא נחתם לגביו הסכם פיתוח. האם פעולה זו תאמה את הכללים שקבע המשרד.

דירות בעמנואל שלכאורה נמכרו פעמיים

161 זכאי המבקש לקבל הלוואה לרכישת דירה נדרש להציג בבנק חוזה רכישה. במהלך בדיקת תיקי לווים בבנק וחוזי רכישה עליהם התבסס הבנק לאישור הלוואות נמצאו מקרים בהם הוצגו על ידי שני לווים, בשני מועדים נפרדים, שני חוזי רכישה לגבי אותה דירה. מכאן יוצא, שלכאורה אותה דירה נמכרה לשני קונים בנפרד וכל קונה קיבל הלוואה לכך. הבנק לא גילה כפל הלוואות זה; זאת אף שכל הנתונים על כך היו הן בתיקי הלווים והן בדו"ח הממוכן שבידי הבנק.

162 משרד הבינוי והשיכון, הקובע את הכללים למתן הלוואות לדיור על ידי הבנקים והמפקח על ביצוען, לא הקפיד שישמרו סדרי מתן ההלוואות לרוכשי דירות בעמנואל, כפי שעולה מן הממצאים שיתוארו להלן:

163 אחת הערובות לפרעון הלוואות היא רישום משכנתא ראשונה לטובת הבנק על זכויות הלווים בדירה שרכשו. כאשר מסיבות שונות, אין עדיין אפשרות אובייקטיבית לרשום את זכויות הרוכשים בנכס ולהסב אותן לטובת הבנק, נוהגים הבנקים לבצע הלוואות גם לפני שאפשר לרשום משכנתא, אך זאת בכפוף להתחייבות הלווה והתחייבות של החברה המשכנת המוכרת את הדירה לרשום משכנתא לטובת הבנק, בשיעבוד ראשון בדרגה מייד כשאפשר יהיה לרשום את זכויות הלווה בנכס. מצב זה התקיים גם לגבי הלוואות לרוכשי דירות בעמנואל. עד שתהיה אפשרות לרשום משכנתא כאמור לעיל מתחייבים הלווה והחברה המשכנת לא להעביר או לשעבד זכויות בנכס, לא למכור ולא להשכיר אותו אלא אם תנתן לכך הסכמת הבנק מראש ובכתב.

164 - הממצאים שהועלו בדבר מכירתן של דירות פעמיים מעוררים ספק אם הבנק התייחס בכובד ראש לתנאים שמופיעים בהסכם שלו עם הלווים; שכן הבנק יכול היה לעמוד על כך בעוד מועד, ולדרוש קיום תנאי ההסכם שנחתם עמו.

165 זאת ועוד, החזרת כספי ההלוואות הניתנות מתקציב המדינה איננה על אחריות הבנק, ולפיכך יש משמעות מבחינת המדינה לערובות שניתנו להבטחת החזרתם ולמלוי תנאי ההסכם עם הבנק. מהממצאים עולה, שלא תמיד היתה ממשות לערובות שנתנו בצורת התחייבות למשכן את הזכויות בדירה לטובת הבנק:

166 במועד שנחתמו הסכמי ההלוואות עם הבנק והמוכרת נתנה לבנק התחייבות לרישום זכויותיו בדירה ובקרקע לכשיתאפשר הדבר, עדיין לא הוסדרה כחוק בעלותה על הקרקע הפרטית, שכאמור לא נרשמה על שמה גם עד מועד סיום הביקורת. להלכה לא נקבע עדיין מי הבעלים החוקיים של הקרקע, ולפיכך לא מובטחת זכותם של הרוכשים לבעלות על הדירה שרכשו. הוא הדין לגבי חלק הארי מהקרקע ממשלתית שהחברה בנתה עליה, שכן לא שהוסדרו זכויותיה על הקרקע ולא הותר לה למכור דירות שנבנו עליה.

167 - בקשר לכך יש לציין שבאפריל 1984 הוציאה היועצת המשפטית של המשרד הנחיות לאישור הלוואות על ידי הבנקים למשתכנאות. בכללים אלה לא נתבקשו הבנקים לעקוב אחר העברת זכויות בדירה שהרוכשים הראשונים קיבלו עבורן הלוואה בתנאי משכנתא. בדיקה זו לא נעשתה גם על ידי המשרד, אף שלרשותו מערכת משוכללת לרישום ועיבוד נתונים. כתוצאה, עלולים שלא להתגלות בעוד מועד מקרים של מתן מספר הלוואות לרכישת אותה דירה, כפי שכבר קרה בעבר והתגלה לאחר מעשה (ראה דו"ח שנתי 35 עמ' 195). הנהלת בנק מישכן למשכנתאות הגיבה על הנחיות היועצת המשפטית במכתב מאפריל 1984 והצביעה על פרצות אלה. לא נמצא שהיועצת המשפטית של המשרד השיבה על ההערות או הוציאה הנחיות שנועדו לסתום את הפרצות שתוארו. התייחסות נאותה לנושא היתה עשויה לצמצם אפשרויות של ניצול לרעה של כספי הסיוע.

168 להלן ממצאים ונתונים על חלק ממקרים שהביקורת מצאה שאותה דירה נמכרה לשני רוכשים וניתנו עבורה שתי הלוואות בתנאי משכנתא:

169 1. [redacted] מכרה החברה המשכנת שתי דירות: מס' 150207 [redacted] חוזה רכישה מ-10.2.83.
- החוזה אינו חתום על ידי המוכרת.

170 על סמך חוזה זה אישר הבנק, במסגרת תכנית 3+, הלוואה בסך 2,100,000 שקל שכללה גם הלוואה עומדת ומענק. ערכם הדולרי היה במועד הביצוע בפברואר 83: $57,300, ערכו הדולרי של מחיר שתי הדירות היה במועד הרכישה $68,250.

171 - נמצא שדירה מס' 150208 נמכרה פעם נוספת, על ידי החברה הרשומה ביו"ש, בחוזה מ-19.6.84, ללוינגר מרדכי שגם הוא קיבל הלוואה לרכישתה.

173 - הפרעון החודשי של הלוואה זו נעשה על ידי חברת "כוכב השומרון" (ללא פרוט נוסף), ואילו החברה הרשומה ביו"ש ערבה לפרעון ההלוואה.

174 2. [redacted], בן הזוג פנסיונר, מכרה החברה המשכנת דירה מס' 332210 לפי חוזה רכישה מ-12.11.83.

175 - אותה דירה נמכרה על ידי החברה הרשומה ביו"ש גם לשיקמן יחזקאל והלה, בחוזה מ-12.5.84, ולזוג ניתנה הלוואה בסך 3,100,000 שקל, לרכישתה, (שערכה הדולרי ביולי 1984 היה כ-$13,000).

176 החוזה הראשון אינו חתום על ידי הרוכש. אף על פי כן נתן הבנק על שמו הלוואה בסך 150,000 שקל.

177 נבקש לקבל את הסברי המשרד גם למקרה זה וכן לגבי מכירת אותה דירה על ידי שתי החברות השונות ואישור הלוואות לאותה דירה פעמיים. דוגמאות נוספות גם במקרים הבאים:
3. [redacted] מכרה החברה המשכנת בחוזה מ-9.11.81, דירה מס' 333708 וניתנה הלוואה והלוואה משלימה.
- הביקורת מצאה, שלפי חוזה מ-6.12.83 מכרה החברה הרשומה ביו"ש אותה הדירה שנית לגולי מיכאל וברוריה במחיר של 3,887,000 שקל (כולל מע"מ), שערכם כ-40,000 דולר באותו מועד. הבנק נתן לזוג

הלוואה בסך 1,825,000 שקל. והלוואה משלימה בסך 600,000 שקל ומאוחר יותר עוד הלוואה בסך 2,300,000 שקל לרכישת הדירה.

179 .4 [redacted] מכרה החברה המשכנת לפי חוזה מ-16.5.83 דירה מס' 380613 במחיר של כ-1,455,000 שקל (כולל מע"מ) שערכו הדולרי באותו מועד היה כ-$33,000; לביצוע הרכישה קיבל הזוג ביוני הלוואה בסך 1,075,000 שקל, שערכה הדולרי באותו מועד היה $23,523.

180 - הביקורת מצאה שהחברה הרשומה ביו"ש מכרה אותה הדירה, לפי חוזה מ-15.4.84 לאפלבויים שבח ורוחמה במחיר 6,637,500 שקל, שערכו הדולרי במועד הרכישה היה $39,000 והבנק נתן לזוג הלוואה בסך 4,400,000 שקל, שערכה הדולרי באותו מועד היה $26,000 בקירוב.

181 .5 [redacted] מכרה החברה המשכנת, לפי חוזה מ-1.83 [redacted] 340123, במחיר 2,595,000 שקל (כולל מע"מ), שערכו באותו מועד היה כ-$28,000; והבנק נתן לזוג הלוואה בסך 2,425,000 שקל שערכה באותו מועד היה $26,200.

182 הביקורת מצאה כי החברה הרשומה ביו"ש מכרה את אותה הדירה ב-20.5.84 לצדק אילה (פנסיונרית) במחיר: 3,898,000 שקל, שערכו הדולרי באותו מועד היה $ 20,098. - נמוך מן המחיר הקודם. גם לרוכשת זו נתן הבנק הלוואה בסך 3,100,000 שקל שערכה הדולרי באותו מועד היה כ-$ 16,000. הפרעון החודשי של ההלוואה נעשה עבור הרוכשת על ידי [redacted] שהועסק כמנהל במשרדי חברת "כוכב השומרון", ושגם הוא רכש דירה בעמנואל.

183 .6 [redacted] אישר המינהל לבנייה כפרית בדצמבר 1981 הלו[redacted] מס' 341508 והבנק נתן לזוג הלוואה בסך 320,000 שקל שערכה אז היה כ-$ 21,000. הביקורת מצאה שאותה הדירה מכרה החברה המשכנת בנובמבר 1983 לדרקסלר [redacted]. וכן דירה נוספת (מס' 341510).

184 - החוזה של הקונה השני לא חתום על ידי המוכרת. אף על פי כן נתן הבנק לזוג הלוואה בסך 670,000 שקל (שערכה הדולרי אז היה כ-$8,000). בן הזוג עבד כגזבר במינהלת העיר עמנואל.

185 .7 [redacted] מכרה החברה המשכנת דירה מס' 340214, ביולי 1983, והבנק נתן הלוואה בסך 1,150,000 שקל שערכה הדולרי אז היה כ-22,000 $. מן הנתונים שבתיק הלווה עולה שהיו פיגורים משמעותיים בתשלום החזרי ההלוואה.

186 - הביקורת מצאה, שאת הדירה מכרה החברה גם לשואף [redacted] ב-14.11.83, והבנק נתן לזוג הלוואה בסך 2,425,000 שקל, שבאותו מועד היה ערכה כ-$27,000. לאותו הזוג אישר הבנק עוד הלוואה בסך 1,350,000 שקל.

187 .8 [redacted] נמכרה בסוף 1981 דירה מס' 342005 וניתנה הלוואה בסך 180,00 שקל (כ-$ 12,000) לרכישתה. מבדיקה שערך המשרד בסוף 1984 לאחר שהדירות כבר אוכלסו התברר, כי הזוג לא גר בדירה הנ"ל, ולפיכך אינו עומד בתנאי ההסכם עם הבנק לגבי ההלוואה העומדת שקיבל.

189 - הביקורת מצאה, שאותה הדירה נמכרה על ידי החברה הרשומה ביו"ש בחוזה מ-10.6.84 לתלמיד ישיבה [redacted] (זוג מאורס). והבנק נתן להם הלוואה בסך [redacted] שקל שערכה הדולרי באותו מועד היה כ-$20,000. הפרעון החודשי של ההלוואה נעשה על ידי [redacted] שהיא בעלת מניות בחברת "כוכב השומרון".

190 הממצאים הנ"ל אינם עולים בקנה אחד עם הממצאים של המשרד. לפיהם ברויר מנחם וחנה לא נמצאו גרים בדירה שרכשו, אך לדבריו גרה בדירה זו משפחה [redacted] בשכירות.

191 9. [redacted] קיבלו מהבנק בסוף 1981 הלוואה בסך 350,000 שקל לרכישת דירה מס' 341202. המשרד מצא בדצמבר 1984 שגם משפחה זו לא גרה בדירה שרכשה אף שהדירה מוכנה למגורים.

192 - הביקורת מצאה שדירה זו נמכרה, על ידי החברה הרשומה ביו"ש גם בחוזה מ-22.2.84 [redacted] והבנק נתן הלוואה בסך 3,150,000 שקל, שערכה הדולרי אז היה כ-21,000 $ ועוד הלוואה צמודת דולר בסך 700,000 שקל, שערכה במארס 1984 היה כ-$5,000. התברר, שהיו פיגורים בפרעון התשלומים עבור ההלוואה, ובתיק הלווה נרשם שלא לפנות לערבים במקרה של פיגורים בתשלום.

193 גם במקרה זה אין הממצאים של הביקורת עולים בקנה אחד עם ממצאי הבדיקה של המשרד, לפיהם לא נמצאו [redacted] גרים בדירה שרכשו ואילו משפחת כהן נמצאה גרה

194 10. [redacted] רכשו דירה מס' 340104 וקיבלו על סמך הפניה של המינהל לבנייה כפרית מיולי 1982, שלוש הלוואות בסך כולל של 1,680,000 שקל, ערכה של ההלוואה הראשונה בלבד היה $21,000. מבדיקה שערך משרד הבינוי והשיכון בסוף 1984 התברר, שגם הם אינם גרים בדירה הנ"ל.

195 - הביקורת מצאה שדירה זו נמכרה גם לזוג בינדר דן וצפורה בחוזה מ-28.10.83 והבנק נתן לרכישתה הלוואה בסך 670,000 שקל שערכה באותו מועד היה כ-$8,000.

196 לפי הממצאים של המשרד לא נמצאו [redacted] גרים בדירה שרכשו.

197 11. [redacted] רכשו דירה מס' 332804 וקיבלו מהבנק הלוואה בסך 320,000 שקל, שערכה היה כ-$20,000.

198 - הביקורת מצאה כי אותה הדירה נמכרה גם [redacted] בחוזה מ-12.9.83 ובמחיר של כ-$69,000, והם קיבלו מהבנק הלוואה בסך 1,270,000 שקל, שערכה הדולרי באותו מועד היה כ-$21,000.

199 גם במקרה זה אין התאמה בין ממצאי הביקורת לבין ממצאי המשרד. לפי דווחים של המשר[redacted] לא נמצאו גרים בדירה שרכשו, ואילו משפחת ק[redacted]ירה בשכירות.

200 12. [redacted] רכשו דירה מס' 340702 וקיבלו בנובמבר 1981, על פי הפניה של המינהל לבנייה כפרית, הלוואה בסך 455,000 שקל.

201 - הביקורת מצאה שהדירה הנ"ל נמכרה גם [redacted] ה מ-12.4.84 במחיר שערכו הדולרי היה כ-$50.000, הבנק נתן לזוג הלוואה בסך 4,400,000 שקל, שערכה הדולרי היה כ-$25,000.

202 גם במקרה זה, מצא המשרד [redacted] אינם גרים בדירה שרכשו, ולדבריו משפחת לזרוב לא גרה בדירה בשכירות.

203 .13 [redacted] רכשו דירה מס' 341801 וקיבלו בסוף 1981 הלוואה בסך 230,000 שקל.

204 - הביקורת מצאה שלפי חוזה מ-2.12.83 הדירה נמכרה על ידי החברה הרשומה ביו"ש, גם [redacted], במחיר של 3,864,000 שקל (כולל מע"מ), שערכו [redacted] כ-$40,000. הבנק נתן לזוג שתי הלוואות; ערכה של האחת בסך 425,000 שקל היה בדצמבר 1983 כ-$24,000. התברר כי במשך תקופה ממושכת היו פיגורים בהחזרת ההלוואות.

205 גם במקרה זה מצא המשרד [redacted] אינם גרים בדירה שרכשו, ולדבריו נמצאה גרה בה בשכירות משפחת עסיס.

206 .14 [redacted] רכשו דירה מס' 333304 וקיבלו על פי הפנית המינהל לבנייה כפרית מפברואר 1982, הלוואה בסך 435,000 שקל, שערכה באותו מועד היה $25,000. בבדיקה שערך המשרד נמצא שהזוג אינו מתגורר בדירה שרכש.

207 - הביקורת מצאה שבעוד שלפי נתוני הבנק כתובת הדירה שנמכרה לזוג היתה 333304 הרי שעל פי דיווחי המינהל לבנייה כפרית נמכרה לזוג דירה מס' 333105. ועוד נמצא, שדירה מס' 333304 נמכרה גם [redacted], בינואר 1982, והם קיבלו הלוואה בסך 350,000 שקל, שערכה הדולרי באותו מועד היה כ-$22,000. ואילו דירה מס' 333105 נמכרה לזוג: [redacted] שקיבל גם הוא הלוואה לרכישתה.

208 נבקש לדעת איזה דירות רכש כל אחד מהלווים המוזכרים לעיל.

209 גם במקרה זה מצא המשרד [redacted] אינם גרים בדירה שרכשו, ולדבריו נמצאה גרה בה בשכירות משפחת [redacted]

210 .15 ליום טוב [redacted] מכרה דירה מס' 341008 ועל פי המלצת המינהל לבנייה כפרית מיום 26.11.81 נתן הבנק הלוואה בסך 320,000 שקל לרכישתה. ערכה הדולרי של ההלוואה היה באותו מועד כ-$22.000.

211 - הביקורת מצאה שדירה זו נמכרה גם [redacted] בחוזה מ-3.5.83 והבנק נתן הלוואה בסך 2,065,000 שקל, שערכה הדולרי ביוני 1983 היה כ-$46,000.

212 משרד הבינוי והשיכון מצא שמשפחת [redacted] לא גרה בדירה שרכשה.

213 .16 [redacted] רכשו דירה מס' 380602 בחוזה מ-20.9.83, במחיר 2,758,000 שקל שערכו הדולרי באותו מועד היה כ-46,000 $. הבנק נתן לזוג ההלוואה בסך 1,700,000 שקל שערכה הדולרי במועד הביצוע היה כ-$28,000.

214 - הביקורת מצאה שאותה דירה נמכרה גם למרחבי [redacted]
וניתנה להם הלוואה בסך 3,100,000 שקל שערכה הדולרי באותו מועד
היה כ-$16,000.

215 .17 [redacted] שמשפחתם מונה 11 נפשות, רכשו שתי
דירות מס' 341602 ו-[redacted] שטחן 216 מ"ר (ובהן 8 חדרים). הם
קיבלו הלוואה, על פי הפנייית המינהל לבנייה כפרית מאוגוסט 1982,
בסך 1,410,000 שקל שערכה הדולרי באותו מועד היה כ-52,000 $.

216 - הביקורת מצאה שאחת הדירות 341602 - נמכרה גם [redacted]
בחוזה מ-23.3.84 והבנק נתן לזוג שתי הלוואות בסך
4,950,000 שקל, לרכישתה.

217 .18 [redacted] היה רכשו דירה מס' 332201, וקיבלו מהבנק
הלוואה בסך [redacted] שקל.

218 - הביקורת מצאה שאותה הדירה נמכרה ביוני 1983 גם [redacted]
מניו-יורק (ילידי 1902,1906), שקיבלו הלוואת עולים במנא'
[redacted] בסך 2,065,000 שקל שערכה במועד הביצוע היה כ-$44,000
התשלומים החודשיים לפרעון ההלוואה נעשו על ידי המוכרת והחברה
הרשומה ביו"ש היתה ערבה לפרעון ההלוואה.
- בכל המקרים שבהם ניתנה לבנק הפניה של המינהל לבנייה כפרית לא
נמצאו בתיקי הלווים הסכמי רכישה. הבנק אישר הלוואות תוך
הסתמכות על המלצת המינהל לבניה כפרית, אשר בפניו הובאו הסכמי
רכישה אך הבנק לא דרש שיומצא לו עותק מחוזה הרכישה.

219 להלן טבלה בה מספרי ההלוואות של הרוכשים שהוזכרו לעיל:

מס' הדירה	שם הקונה	מס' ההלוואה	מחיר הדירה (בערכים דולריים)	ערך ההלוואה (בערכים דולריים)
150208	[redacted]		68,250	57,300
332210				13,000
333708			40,000	
380613			33,000	23,523
			39,000	26,000
3401115			28,000	26,000
			20,000	16,000
341508				21,000
				8,000
340214				22,000
				8,000
342005				12,000
				20,000
341202				21,000
340104				21,000
				8,000
332/804				22,000

		[redacted]	340702
25,000	50,000		
			341801
16,000			
14,000	40,000		
			333304
25,000			
22,000			
			341008
22,000			
46,000			
28,000	46,000		380602
16,000			
			341602
52,000			
			332201
44,000			

מתן שתי הלוואות נפרדות למשפחה אחת לרכישת שלוש דירות

220 בדצמבר 1981 אישר המינהל לבנייה כפרית מתן הלוואה [redacted] לרכישת דירה מס' 341005 בעמנואל, [redacted] ביצע הלוואה (מס' 81736/036) בסך 295,000 שקל כמפורט להלן: 200,000 שקל הלוואה לא צמודה, 25,000 שקל הלוואה צמודה ללא ריבית ו-70,000 שקל הלוואה עומדת. ערכה הדולרי של ההלוואה היה באותו מועד $32,000.

221 ביולי 1982 אישר המינהל לבנייה כפרית הלוואה [redacted] ההלוואה השנייה (מס' 81736/219) ניתנה על פי הפנית המינהל לבנייה כפרית לבנק טפחות לרכישת שתי דירות בעמנואל שמספרן: 341203-04. הבנק ביצע הלוואה בסך 755,000 שקל כמפורט: 130,000 שקל הלוואה לא צמודה, 165,000 שקל הלוואה צמודה בלי ריבית ו-460,000 שקל הלוואה עומדת, ערכה הדולרי של ההלוואה באותו מועד היה $30,000, מתוכם $18,000 הלוואה עומדת.

222 - מספרי תעודת הזהות של שני הלווים זהים ולמעשה מדובר בזוג אחד ששמו המלא [redacted] הדבר גם נאמר בפרוש במסמך עליו חתמו הלווים עצמם והמתויק בבנק.

223 - לפי הכללים המקובלים במשרד מי שכבר קיבל סיוע בדיור אינו זכאי לסיוע נוסף. נבקש לקבל מהמשרד הסבר מדוע אושרה לזוג הלוואה נוספת ומדוע ניתנה לזוג, במסגרת ההלוואה השניה עוד הלוואה עומדת, לאחר שכבר ניתנה כזאת בפעם הראשונה. וכן מדוע אושרה הלוואה עומדת גבוהה כל כך, ומה היה גובה ההלוואות העומדות שניתנו באותו מועד למשפחות אחרות.

224 - הבדיקה העלתה, כי בהסכם שחתם הלווה עם הבנק לגבי ההלוואה העומדת לא נרשם שעליו יהיה להחזיר אותה צמוד למדד המחירים לצרכן אם יפר את תנאי ההסכם, כמתחייב על פי הוראות החשב הכללי. (ראה לעיל: מענקים מותנים).

225 א. ב-1984 ערך אגף האיכלוס בדיקה בעמנואל, בדבר מגורים של מי שקיבל מענק [redacted] בעקבות הממצאים הודיע האגף לבנק, בדצמבר 1984, שהזוג [redacted] אינו גר בעמנואל בדירתו מס' 341005, ודרש ממנו לפעול מייד לפדיון ההלוואה שקיבל הזוג. עקב כך, פנה הבנק אל הזוג ודרש ממנו להחזיר את יתרת ההלוואה הראשונה. עקב כך הודיע הלווה לבנק, במכתב מ-24.3.85, שהוא גר בדירה הנ"ל ואפשר לבדוק את מגוריו שם. ב-24.3.85 הודיעה הנהלת הבנק ללוה כי לאחר שהעבירה את מכתבו למשרד, הכיר המשרד בכך שהוא גר ביישוב ולפיכך יש לראות את פניית הבנק להחזרת ההלוואה כמבוטלת.

226 - מעיון שערכה הביקורת בתיק הלווה בבנק עולה, שבתחילת 1985 פנה לבנק וציין, שכתובתו היא: קרית טלז סטון א/105 ד.נ. הרי ירושלים, שהיתה כתובתו עוד מלפני רכישת הדירות בעמנואל. זאת ועוד, נמצא שכל המכתבים ששלח הבנק ללווים מאז מתן ההלוואה נשלחו לכתובתם בקרית טלז סטון בכלל זה שני תצהירים (על כל הלוואה בנפרד) שהלווים מאשרים שהם גרים בעמנואל.

227 - נבקש מן המשרד לקבל את הסבריו לממצאים הנ"ל, ומה מסקנותיו לגבי הודעותיו של הזוג.

228 ב. מתוך מכתבו של הלווה לבנק עולה נתון נוסף: הזוג קיבל מהבנק עוד שתי הלוואות לרכישת יחידות נופש "בטבריה קלאב הוטל" מס' ההלוואות: 81945/072 ו-81945/443.

229 - נבקש לברר אם שתי ההלוואות ניתנו במסגרת אחת מתכניות הסיוע של המשרד.

230 ג. בתיק הלוואה מס' 81736/219 נמצא מסמך של הבנק ללא תאריך עליו חתומים מקבלי ההלוואה. וכן מר ישראל חרמץ, חבר דירקטוריון ומנהל בחברת כוכב השומרון בע"מ - כעד.
במסמך הלווים נאמר, כי אין להם כל דירה בבעלות עצמית או בחכירה, או בשכירות מוגנת על פי "חוק הגנת הדייר" או מכוח חוזה או בכל דרך אחרת או במשותף עם אחרים למעט הדירה שכתובתה:עמנואל מס' 341203. אך כאמור, באותו זמן היה בידם חוזה על רכישת דירה מס' 341005, ולכך גם אושרה להם הלוואה בראשונה.

231 ד. - ההלוואה השניה (מס' 81736/219) ניתנה ללווים, על סמך הפניה של המינהל לבנייה כפרית מ-8.7.82 לרכישת שתי דירות: 04-341203. בבנק לא נמצא הסכם לרכישת דירות אלה.

232 ה. - הביקורת מצאה, שאחת משתי הדירות הנ"ל (מס' 341204), נמכרה כבר קודם, בנובמבר 1981, לזוג אחר שאף קיבל הלוואה לרכישתה. המדובר [redacted] שבהמלצת המינהל לבנייה כפרית מ-26.11.81 [redacted] הלוואה (מס' 81736/034 והלוואה מס' 81736/118) לרכישה.

233 יש לציין, שבבדיקה שערך אגף האיכלוס נמצא, שבסוף 1984 לא גר הזוג [redacted] דירה הנ"ל ובדירה מצא זוג אחר שגר בשכירות. פרטים על כך העביר המשרד לבנק טפחות לשם בירור וגביית יתרת ההלוואה.

234 ו. מהבדיקה בתיקי הלווים נמצא עוד, שדירה מס' 341005 שנמכרה [redacted] מכרה גם [redacted], שאף קיבלו הלוואה (מס' 81877/807) לרכישתה. יוצא איפוא, שעבור שלוש הדירות: 341005; 341204; 341203 ניתנו ארבע הלוואות.

235 נבקש את הסברי המשרד לממצאים הנ"ל, ובאיזה צעדים כבר נקט נוכח הנתונים שבידו.

הלוואות לתושבי חו"ל

הביקורת מצאה שמתוך כלל הלווים שנרשמו בבנק עד אוגוסט 1984 כרוכשי דירות בעמנואל שיעור גבוה - למעלה מ-12% - היו עולים חדשים. עוד נמצא, שבמועד ביצוע ההלוואה רובם שהו עדיין בחו"ל והלוואות ניתנו על שמם על פי הפנייה של המשרד לקליטת העלייה.

לפי הוראות של החשב הכללי במשרד האוצר מאפריל 1976 הבנקים רשאים לתת הלוואות לדיור למשפחות המתגוררות בחו"ל, שפנו אל נציגי הסוכנות היהודית והמשרד לקליטת העלייה והביעו את רצונם לעלות לארץ, וקיבלו את המלצתם (להלן:הלוואה בתנאי חו"ל).

עוד נקבע בהוראות החשב הכללי במשרד האוצר, שעל הבנקים להתנות בהסכם ההלוואה עם הלווים, שאם בתום 18 חודש מיום מתן ההלוואה לא יתייצבו בבנק ויציגו תעודת עולה, תפרע ההלוואה בפרעון מיידי. כן נקבע שעל הבנק לדווח כל רבע שנה על ההלוואות שביצע בתנאים הנ"ל; במקרים של פרעון מיידי, יהיה על הבנקים להעביר [redacted]וצר את הכספים שגבו.

לעולים חדשים וללווים בתנאי חו"ל שרכשו דירה בעמנואל ניתנו הלוואות גבוהות ובתנאים נוחים יותר מאלה שאושרו בישובי פיתוח.

לדוגמא, ללווה אחד; [redacted]ב, ניתנה בפברואר 1984 הלוואה שערכה היה כ-$38,000. [redacted] ביולי 1985, מועד הביקורת, הגיע ל-$38 לחודש בלבד, דבר המעיד על שיעור הסובסידיה הגבוה הגלום בהלוואה זו. חלק גדול מההלוואה בסך 1,400,000 שקל, שערכם הדולרי אז היה כ- $10,500, ניתן כהלוואה עומדת. יש לציין, שיתר הלווים קיבלו בינואר 1984 הלוואה עומדת בסך 300,000 שקל, שערכם הדולרי אז היה כ- $2,500.

- [redacted] (הלוואה מס' 81830/203) ניתנה הלוואה שערכה הדולרי הגיע ל-$68,000 במועד הביצוע, והיווה כ-97.8% ממחיר הדירה. גם ללווה זה אושרה הלוואה עומדת גבוהה בסך 1,000,000 שקל בעוד שבאותו חודש גובה ההלוואה העומדת ליתר הלווים היה 150,000 שקל בלבד.

[redacted]אוגוסט 1985 פנתה הביקורת אל הממונה על שרותי הקליטה במשרד לקליטת העליה לשם קבלת נתונים על עלייתם ארצה של אלה שמאז 1981 קבלו הלוואות בתנאי חו"ל לרכישת דירות בעמנואל ושמועד עליתם ארצה כבר הגיע. התברר, שבמשרד לא היו הנתונים המבוקשים והוא לא ניהל מעקב אחר הנושא. לביקורת נאמר, שרק במועד פניית הביקורת החל עוסק לראשונה באיסוף נתונים לשם בדיקה אם מקבלי ההלוואות עלו ארצה. לביקורת הוצגו הנתונים שנאספו באוגוסט 85 באגף לשרותי הקליטה ומהם התברר, שמתוך 64 רוכשי דירות בעמנואל שקיבלו הלוואות בתנאי חו"ל עלו ארצה 14 לווים בלבד, ולעוד שניים הוארך המועד להחזרת ההלוואה עד לעלייה.

- כאמור, התברר לביקורת שבמשרד לקליטת העליה ובמשרד האוצר לא התנהל רישום ומעקב [redacted] אם לווים שקיבלו הלוואות בתנאי חו"ל עמדו בתנאים שנקבעו ואם עלו ארצה; גם לא נמצא שעולים שלא עלו נדרשו לפרוע הלוואות.

244 - מתוך בדיקת תיקי הלווים מצאה הביקורת שההחזר החודשי של ההלוואות בתנאי חו"ל נפרע על ידי חברת כוכב השומרון באמצעות הוראת קבע מחשבונות הבנק של החברה ושל החברה הרשומה ביו"ש; להלן הפרטים (כפי שנמצאו בתיקי הלווים): חשבון כוכב השומרון בע"מ בבנק לאומי, הסניף המרכזי רח' הרצל 19 ת"א, חשבון מס' 440200/50; וחשבון כוכב השומרון (עמנואל) 1982 מניות בע"מ - בנק המזרחי סניף קרני שומרון.

245 - הבדיקה העלתה כי שלא כמו לגבי כלל הלווים שנדרשו להמציא התחייבות של חמישה ערבים להבטחת החזר ההלוואה, קיבל הבנק כערבות לפרעון ההלוואות את חותמת חברת כוכב השומרון (עמנואל) הרשומה ביו"ש.

246 יוצא איפוא, שהערבות שבידי הבנק להחזר ההלוואות על ידי הלווים היא של אותה החברה שלמעשה קיבלה את כספי ההלוואות, ושהבנק הסתפק בערבות זו אף שהערב היה גם פורע ההלוואות, וגם האחראי לבניית הדירות שהיו צריכות לשמש ערבות נוספת להבטחת ההלוואות.

247 המספר הגבוה של ההלוואות בתנאי חו"ל שניתנו לרוכשי דירות בעמנואל, ומעורבותן הרצופה והישירה של חברת כוכב השומרון בע"מ ושל החברה הרשומה ביו"ש בקבלת ההלוואות בפרעון ההלוואות ובמתן ערבות עבורן מצד אחד, והעדרם של רבים מרוכשי הדירות מן הארץ מצד שני, יוצרים את הרושם שההלוואות בתנאי חו"ל שהיו גבוהות ומסובסדות מאד לא שימשו את המטרה שלשמה נועדו, דהיינו, זרוז העליה והקליטה של עולים מחו"ל.

248 - לביקורת נמסר בבנק שעם הקלע החברה לקשיים הופסק פרעון ההלוואות הנ"ל, אך הבנק לא פנה אל הלווים השוהים בחו"ל בתביעה להחזרת החובות, אלא אל חברת כוכב השומרון בישראל, שהינה גם ערבה להחזר ההלוואות.

249 נבקש לקבל פרטים על הצעדים שננקטו עד עתה להסדרת החזר ההלוואות והחובות בגין הפיגורים שנוצרו, ועם כמה רוכשים עדיין לא הוסדר החזר ההלוואות שניתנו על שמם.

250 הביקורת בדקה בבנק טפחות 15 תיקי לווים שרכשו 18 דירות בעמנואל ושקבלו לשם כך הלוואות בתנאי חו"ל - דהיינו במועד קבלת ההלוואה עדיין לא עלו ארצה. בתיקי הלווים נמצאים בין היתר הפניות מהמשרד לקליטת העליה לבנק בדבר אישור הלוואה לעולה בכח וכן חוזי הרכישה שהמציאו הלווים לבנק. בהפניות של המשרד נרשם שעל הבנק להתנות עם הלווה את עליתו ארצה תוך 18 חודש.

251 - הלווים שתיקיהם נבדקו בבנק היו צריכים לעלות ארצה החל במארס 1984 עד ספטמבר 1985. לגבי 13 מתוכם פג המועד שבו התחייבו לעלות, אך בתיקים לא נמצאו אישורים שעלו ארצה, ולא נמצא שניתנה להם ארכה. אף על פי כן לא דרש הבנק מהלווים להחזיר את כספי ההלוואות כפי שנקבע בהוראות החשב הכללי באוצר.

252 מן התיקים שבדקה הביקורת עולה כי המשכנתאות שניתנו לעולים בתנאי חו"ל היו גבוהות ביחס למחיר הדירות, וערכן במועד הביצוע נע בין $37,000 ל-$47,000, ובמקרים אחדים, כשהמדובר במשפחות גדולות הגיע ערכן ל-$55,000 ואף ל-$67,000. מחישוב שערכה הביקורת לגבי המקרים שנבדקו עולה, כי המשכנתאות כולל ההלוואות העומדות וההלוואות המשלימות, כיסו בממוצע כ-87% ממחירי הדירות שנרכשו. בארבעה מתוך המקרים שנבדקו שימשו המשכנתאות לרכישת שתי דירות. הדירות שנרכשו היו בנות 4 חדרים לפחות.

253 ממצאים נוספים שהועלו מבדיקת 15 תיקי הלוויים:

254 - על שני חוזי רכישה שהתקבלו בבנק לא היו חתימות של החברה [redacted] המוכרת: לא נמצאה חתימה של החברה על החוזה של [redacted] (הלוואה מס' 81830/225) ולא על החוזה של אדלר רונלד (הלוואה מס' 81736/226) על חוזה זה גם לא נרשמה כתובת הדירה.

255 - בחוזה של [redacted] (הלוואה מס' 81830/268) לא נרשם מועד עריכתו ולא נרשם מחיר הדירה. לפיכך לא ברור כיצד ניתן היה לקבוע את גובה ההלוואה לה הוא זכאי, שכן גובה ההלוואה נקבע לפי מועד חתימת החוזה.

256 - בתיק של [redacted] מס' 81736/226) נמצאה אי התאמה בין מחיר הדירה שנרשם בחוזה שהומצא לבנק, להלן ציטוט: 939,696 + מע"מ כחוק, לבין המחיר שנרשם בהפניה של המשרד הקליטת העליה לבנק מ-15.5.83 בו נרשם שהמחיר: 2,743,928 שקל.

257 - בתיק ההלוואה של [redacted] (מס' 81830/039) נרשם בחוזה הרכישה שהומצא לבנק שהוא נערך ב-16.3.83, בטופס ההפנייה של המשרד לקליטת העליה נרשם שהחוזה הוא מ-27.3.83.

258 - בתיק ההלוואה של [redacted] (מס' 81830/131) יש חוזה רכישה מ-3.5.85 ומחיר הדירה הרשום בו: 2,012,569 שקל; בהפנית המשרד לקליטת העליה נרשם שהחוזה הוא מ-15.5.85 והמחיר 2,285,274 שקל.

259 - בתיק ההלוואה של [redacted] (מס' 81830/13) יש חוזה רכישה מ-30.5.83 והמחיר שנרשם: 2,009,[illegible] שקל. בהפנית של המשרד לקליטת העליה נכתב שהחוזה נערך ב-21.4.83 והמחיר: 1,825,191 שקל.

260 - בתיק ההלוואה של [redacted] (מס' 81830/215) יש הבדל בין כתובת הדירה הנרכשת [redacted] שהומצא לבנק לבין הכתובת שרשומה על במסמכים אחרים שבתיק. הכתובת בחוזה: 341206, הכתובת במסמכים האחרים:333703.

261 - בתיק ההלוואה של [redacted] (מס' 81830/280) לא רשומה בחוזה שהומצא לבנק כתובת [redacted]ת. החוזה נערך ב-25.2.84 והמחיר שנרשם בו הוא 9,625,000 שקל. לעומת זאת, לפי הפנית המשרד לקליטה העלייה תאריך חתימת החוזה הוא 21.2.84 ומחיר הדירה 9,030,080 שקל.

262 - בתיק של [redacted] (מס' 81830/237) נמצאה אי התאמה בין המחיר ותאריך חתימת החוזה שרשומים בחוזה שהומצא לבנק לבין הפרטים האלה בהפניית המשרד לקליטת העלייה.

263 - בתיק של [redacted] (מס' 81830/193) נמצאה אי התאמה בין המחיר ותאריך חתימת החוזה שרשומים בחוזה שהומצא לבנק לבין הפרטים האלה שנרשמו בהפניית המשרד לקליטת העלייה.

264 - בתיק של [redacted] (מס' 81830/271) נרשם בחוזה הרכישה שהומצא לבנק שתאריך עריכת החוזה הוא 1.2.84 והמחיר 9,279,000 שקל כולל מע"מ, ואילו בהפניית המשרד לקליטת העלייה נרשם שמועד עריכת החוזה הוא 16.12.83, דהיינו מועד מוקדם יותר. הבדיקה העלתה כי גובה ההלוואה לה היה זכאי הרוכש לפי המועד שנרשם בהפניית המשרד לקליטת העלייה נפל בהרבה מן ההלוואה שאושרה על פי החוזה שהוצג בבנק.

265 - בין הלווים שהמשרד בדק ב-1984 את מגוריהם בדירות שרכשו בעמנואל נמצאו 11 שקיבלו הלוואות בתנאי חו"ל, בממצאים שנתקבלו אצלו בסוף 1984 ואילך התברר שכולם עדיין לא גרו בדירות שרכשו.

267 - רק ביוני 1985 העביר אגף האכלוס במשרד את הנתונים שמצא לגבי 11 הלווים הנ"ל לאגף לשרותי קליטה, וביקש לדעת כיצד בדעת המשרד לקליטת העלייה לטפל בתושבי חו"ל שקיבלו הלוואות ומענקים מותנים ושלא עלו ארצה או שעלו ואינם מתגוררים בדירות שרכשו. נציג הסוכנות המטפל בנושא זה, ולא נציג המשרד לקליטת העלייה הודיע, שמשפחה אחת בלבד עלתה ארצה (בסוף 1984) והיא גרה במרכז קליטה בכפר חב"ד, אף שהדירה שרכשה מוכנה למגורים. לגבי שישה לווים נוספים הודיע שלא נמצאו הנתונים לגביהם ולכן לא יכול לדווח על נתונים כלשהם. כן הודיע שעוד שלושה, שאת תיקיהם מצא, לא עלו, ומשפחה אחת מתכוונת לעלות בסוף 1985.

268 - עוד התברר מנתוני אגף האיכלוס, שלשלושה מתוך 11 הלווים נתן הבנק הלוואות על פי הפניות של המינהל לבנייה כפרית במשרד. נבקש לדעת איזה פעולות נקט המשרד לגבי לווים אלה שעדיין מתגוררים בחו"ל והם: דרמוני ג'ורג', רפטסון לואיס וברוך אהרון.

269 נבקש לקבל מן המשרד לקליטת העליה פרטים על לווים בתנאי חו"ל שרכשו דירות בעמנואל ואשר עלו ארצה במועד שנרשם בהסכם עם הבנק, וכן איזה פעולות נקט המשרד לגבי לווים שלא עמדו בהתחייבותם ולא עלו.

נספח לקטע 78

- [redacted] (הלוואה מס' 81866/413) - החוזה בין הקונה לבין החברה הוא מהסוג הראשון אך נחתם ביוני 1984, כאשר רובם של החוזים שנבדק שנערכו באותו מועד הם מן הסוג השני.

[redacted] חווה (הלוואה מס' 81866/120) - בתיק הנדרים חוזה מהסוג הראשון שנערך במאי 1984.

- [redacted] (הלוואה מס' 81865/886) - בתיק הלווים חוזה מהסוג הראשון שנערך בפברואר 1984.

- [redacted] הלוואה מס' 81865/901) בתיק הלווים חוזה מהסוג השני אך נרשם בו שהוא נערך בינואר 1983. מחיר הדירה בת שני החדרים לפי ערכה הדולרי במועד עריכת החוזה היה $85,000!

נספח לקטע 153

- [redacted] ובת שבע (הלוואה מס'81736/027) - החזירו ה[redacted] 19[redacted], המשרד מצא שאינם גרים בדירה.

- [redacted] הלוואה מס' 81736/080) במכתב ששלחו לבנק נאמר שהם גרים בדירתם מס' 163907, בבדיקה של משרד הבינוי והשיכון נמצא שהם גרים בדירה אחרת.

אריאל

מועצה מקומית אריאל

תאריך 23 בינואר 1986

מספר ממ/ 417

לכבוד

מר אלי נסף

מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

ירושלים

א.נ.,

הנדון : העברת אריאל לטיפול מחוז המרכז של משרד הבינוי והשיכון

בזמנו קיימתי עם מר אשר וינר שיחות בנדון ובקשתי שאם בכוונת המשרד להעביר את הטיפול באריאל למחוזות שנהיה מסונפים למחוז ירושלים.

נודע לי שמעלה אפרים יועבר בימים הקרובים מהמינהל לבניה כפרית לטיפול מחוז ירושלים.

אני מבקש איפוא שגם אריאל תטופל ע"י מחוז ירושלים של משרד הבינוי והשיכון.

ב ב ר כ ה

רון נחמן

ראש המועצה

ד. נ. אפרים * טלפון: 9366436, 9366077, 9366439 * מיקוד 44805

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

תאריך: 21.1.86

מספר:

לכבוד
מר ראובן יצחקי
מזכיר הישוב
אלפי מנשה

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
23 -01- 1986
ירושלים

א.נ.,

הנדון: בניית ביה"ס באלפי מנשה
מכתבך מיום 26.12.85

הנני שמח להודיעך שבימים אלה אנו גומרים את ההכנות התכנוניות להוצאה למכרז של בית הספר הנ"ל.

עם גמר התכנון וקבלת תקציב נפעל לבניית בית הספר.

בכבוד רב,

יהודה פתאל
מנהל אגף הפרוגרמות

העתקים: מר א.נסף, המנכ"ל
מר ד.בן אלול, ממונה על מוסדות ציבור

קרית הממשלה ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל.277649

[illegible]

8/1

[illegible]
16.1.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

תאריך: 5.1.86

מספר:

לכב'
מר ראובן יצחקי
מזכיר הישוב
אלפי מנשה

א.נ.,

הנדון: בנית ביה"ס באלפי מנשה
מכתבך מיום 26.12.85

הנני שמח להודיעך שבימים אלה אנו גומרים את ההכנות להוצאה למכרז של בית הספר הנ"ל.

אני מקווה שתוך שבועיים יצא מכרז קבלני לבניית בית הספר.

בכבוד רב,

אלי נטף
מנהל כללי (בפועל)

העתק: מר י. פתאל, מנהל אגף הפרוגרמות, כאן

הרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277649

אלפי מנשה - מזכירות הישוב

ד.נ. שומרון מיקוד 44851 טל: 052-425111,425262

י"ג בטבת תשמ"ו
25 בדצמבר 1985

לכבוד
מר אלי נטף , מנכ"ל
משב"ש, קרית הממשלה
שייח ג'ארח
ירושלים

א.נ.,

הנדון: בניית ביה"ס באלפי מנשה

בשנה זו התקבלה החלטה במשב"ש בתאום עם מש' החינוך, לבנות בית ספר נוסף של 12 כיתות בסמוך לביה"ס הקיים.

בהתאם למהלך העניינים עד היום, ולאור האינפורמציה שקיבלתי, מסתבר כי הענין נתקבל בקשיים תקציביים במש' השכון, במידה וביה"ס הנ"ל לא יבנה עד לפתיחת שנת הלימודים תשמ"ז, ישנה סכנה ששנת הלימודים לא תיפתח וזאת מהסיבות הבאות:

א. ביה"ס הקיים היום הוא בן 12 כיתות לימוד, ופועלים בו 14 כיתות, כאשר נוצלו כיתות ספח.

ב. בשנת תשמ"ז, אמורה להיפתח כיתה ח' של חטיבת הביניים (כיום מופעלת כיתה ז' של חטיבת הביניים).

ג. אוכלוסיית הישוב תגדל בעוד כ - 100 משפחות.

ד. בית הספר משמש כבית ספר אזורי לילדי גינות שומרון, ומעלה שומרון, ויש סכוי שאוכלוסיית גינות שומרון תגדל לקראת שנת הלימודים תשמ"ז.

ה. בית הספר משמש כבית ספר קהילתי, ובו מתבצעות פעולות המתנ"ס והארועים החגיגיים בישוב.

ו. כמו כן ספרית הישוב, ובית הכנסת נמצאים בבית הספר.

ז. בניית ביה"ס, היה אמור לתת פתרון ל - 2 כיתות גן ילדים, משום שהיום יש רק 4 כיתות גן, ואי בניית ביה"ס הנ"ל תעמיד בקשיים את פתיחת שנת הלימודים תשמ"ז.

ח. מבחינה בטיחותית, הישוב לא יוכל לעמוד בפתרון של משמרת שניה לביה"ס, או פתרון בבתי ספר אחרים, עקב עלות ההסעות ואגרות השרותים.

אני מבקש התערבותך האישית להפשרת בניית בית הספר, בכדי למנוע בעיות בפתיחת שנת הלימודים תשמ"ז.

בכבוד רב,
דאובן יצחקי,
מ ז כ י ר

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
האגף לתכנון והנדסה

תאריך: י' שבט תשמ"ו -
20 ינואר 1986

27 -01- 1986
ירושלים

לכבוד
חברת אברהמי
חברת גת בן יקר
א.נ.,

הנדון: פרסום בנית חברתכם בעת המבצע באריאל.

א. בפרסומת של חברתכם בעת מבצע מכירת הדירות באריאל ציינתם שבניתכם אינה בניה שרונמית ולא מתועשת אלא בנית אישונג.
מאחר ומשרדנו רואה חשיבות רבה בקיומה ועדודה של הבניה השרונמית והמתועשת איננו מוכנים לקבל בפרוייקטים הקשורים בפרוגרמת משהב"ש מודעות דלו ברמיזא כאילו קיים פסול בשיטות בניה אלו.

ב. אנו בהחלט מסכימים ונראה לנו לגשימית שתדגישו את יתרונות שיטות הבניה שלכם כגון בנית אישונג, בניה קונוציונלית ועוד.

ג. אבקשכם להבא להמנע מנוסח פרסום כפי שהשתמשתם בו.

בכבוד רב

אינגי' איתן מורוקה
מנהל אגף הבנון והנדסה

העתק:
מר א.נשף - מנכ"ל משהב"ש
גבי ש.צימרמן
מר י. לוין
מר מ. בניזה
מר י.טרייבר - מנכ"ל חבי אשדר
מר אשכנזי - מנכ"ל חבי יובל גד
מר אלטייך - מנכ"ל חבי רסקו-מבש
מר שמנר - מנכ"ל שוייפ

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
האגף לתכנון והנדסה

תאריך: ד' שבט תשמ"ו

14 ינואר 1986

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשר. היחידה הכללית
17-01-1986
ירושלים

לכבוד
מר ראובן יצחקי
מזכיר אלפי מנשה
א.נ.,

הנדון: שכר דירה למשרדי המזכירות.
סימוכין: מכתבך למנכ"ל מתאריך 31.12.85.

בסכומים קודמים עם צוותא והישוב הסביר המשרד שהאחריות להקמת מבנה מועצה או לחילופין תשלום שכר דירה למשרדי מועצה הוא באחריות משרד הפנים ולא חל על משהב"ש.

למרות הנ"ל בהתאם להתחייבות קודמת ובאופן חריג הסכמנו בזמנו לממן עבור השנה הראשונה בלבד שכר דירה למשרדי המועצה.

לאור הנ"ל אנו נעביר סך של 2400 דולר. (לפי 200 דולר לכל חודש).

בכבוד רב

איבגי אתן סרוקה
מנהל אגף תכנון והנדסה

העתק:
מר א.נשף - מנכ"ל משהב"ש
מר י.מאירי - מנהל מחוז מרכז
מר מ.בניסה - להוציא הזמנה
מר ד.בן-יהודה - חשב המשרד

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277211

עתניאל

☐ למעקב

משרד הבינוי והשיכון

לשכת המנהל הכללי

תאריך 13.1.86

אל:

אבי סוריקה

א.נ.,

הנדון: מילה נפוש המעגל

לוטה מכתבו של ..... בנדון.

☐ אנא בדוק והעבר הערותיך למכתב המצורף.

☐ אנא השב תשובתך ישירות לפונה.

העתק מהתשובה יש לשלוח ללשכת המנכ"ל.

בברכה

עוזר המנכ"ל

19.1.86

אין לנו מילה
כי המכרז
עדיין לא
סיים
ובו

לשכת סגן ראש הממשלה
ושר הבינוי והשיכון

ירושלים, כייט בטבת תשמ"ו
10 בינואר 1986

לכבוד
מר אליהו מירב
ראש המועצה המקומית
עמנואל

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
12-01-1986
ירושלים

א.נ.,

הנדון: סלילת כביש בעמנואל

הנני לאשר קבלת מכתבך מיום 29.11.85 אל סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון. אשר התקבל בלשכתנו ביום 5.1.86.

נתבקשתי ע"י השר להעביר מכתבך אל מר א. נטף, מנהל אגף נכסים ודיור במשרדנו, אשר יבדוק הפנייה וישיבך בהקדם.

בכבוד רב,

אלברט בן אבו
עוזר השר

העתק: מר א. נטף - כאן

מועצה מקומית עמנואל

בס"ד ע"ז בכסלו תשמ"ו
29 בנובמבר 1985

לכבוד
מר דוד לוי הי"ו
סגן ראש הממשלה
ושר הבינוי והשיכון
ירושלים

א.נ.,

הנדון: סלילת כביש בעמנואל

כידוע לכב' עקב המשבר שנוצר בעיר, הופסקה כליל לפני כשנה המשך בניתה של עמנואל.

בד בבד עם הפסקת הבניה, הוחמר מאוד מצבם של התושבים הגרים כבר בעיר, עקב הפסקת העיתרה העירונית.

הרים התבשרנו על חידוש הבניה ע"י כונס הנכסים של חב' "כוכב השומרון" ד"ר יעקב נאמן. אולם מר נאמן כבול לתוכנית ההבראת שאושרה ע"י ביהמ"ש, תוכנית שכוללת בתוכה אך ורק את המשך בניתם של איזורים חדשים בעיר, שעדיין אינם מאוכלסים.

עם כל שמחתי על המשך הבניה, איני יכול לראות בעערם של התושבים שכבר גרים במקום, ושלגביהם אין פיתרון במסגרת "תוכנית ההבראה" של כונס הנכסים.

איני מבקש גדולות ונצורות, למרות שהתושבים היקרים של עירי, שלמו במיטב כספם עבור כל עבודות העיתרה.

התורף מתקרב, ואלפי נפשות מבוססות בבוץ, פשוטו כמשמעו. וסלילת כביש במקום הינו צורך אלמנטרי ודחוף, כשההוצאה יחסית אינה גבוהה.

בידעי ובהכירי את פעולותיך הברוכות של כב', אני קורא לכב' לפעול מיד בכל הדרכים שימצא לנכון. לסלילת כביש בעמנואל.

ב ב ר כ ה,

אליהו מירב
ראש המועצה

משרד הבינוי והשיכון
לשכת השר
- 5 -01- 1986

העתק:
מר יצחק שמיר - מ"מ ראש הממשלת ושר החוץ.

עמנואל רח הנרא 26 44854 טל 052-421422

משרד הבינוי והשיכון

לשכת המנהל הכללי

☐ למעקב

תאריך 13.1.86

אל: מר סירוקה

ברני מאירסון

תל אביב ירושלים

א.נ.,

הנדון: תלונות על אי שמירת הסדר בשכונת יעקובה

לוטה מכתבו של גאסה אשר בנדון.

☐ אנא בדוק והעבר הערותיך למכתב המצורף.

☐ אנא השב תשובתך ישירות לפונה.

העתק מהתשובה יש לשלוח ללשכת המנכ"ל.

בברכה

עוזר המנכ"ל

בס"ד

קרני-שומרון

ישוב קהילתי - מרכז השומרון

כד' בטבת תשמ"ו
5/1/86
מספרנו: 0069

לכבוד
מר מאיר קיהן
מזכיר המוא"ז שומרון
אלון מורה.
א.נ.,

הנדון: תלונתו של אקרשטיין צבי בע"מ - תגובה

1. מר צבי נוימן אינו משמש כיו"ר הועד המקומי אלא כחבר ועד שאחראי לנושא המדרכות בשלב זה.

2. הצעתה של חברת "כבישים ונתיבים בע"מ" שזכתה במכרז, נמוכה מהצעתו של אקרשטיין בע"מ ב- $3 למ"ר.

3. הטענה כי החוזה נחתם לפני קבלת ההצעה של אקרשטיין בע"מ אינה עומדת במבחן המציאות וניתן להוכיח את הדבר ע"י הצגת החוזה בפני כל מי שיחפוץ בכך.

4. הנני תמה על דרך תגובתה של חברת אקרשטיין שנחשבת לפחות בעיני אחרים לחברה רצינית ומכובדת, שכן המכתב כולו מתבסס על שמועות שאין להן אחיזה במציאות.

5. הנני שוקל עדיין תביעה משפטית בנושא זה, שכן ניתן לראות בברור שכוונת המכתב הינה להעמיד באור שלילי את הועד המקומי גינות שומרון, והייתי אומר שישנן בו גם כוונות להאשים בפלילים.

בברכה,

באסה משה
מזכיר הישוב
גינות שומרון.

העתקים:
מנכ"ל משרד השיכון.
ועד גינות שומרון

קרני שומרון * מרכז השומרון * ישראל טל. 052-39336 , 39214

אריאל

משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

ירושלים, ב' בשבט תשמ"ו
12 בינואר 1986

אל: מר משה בניטה, ממונה ארצי לנכסים ומחירים

הנדון: סיכום מבצע אריאל - 12/85
מכתבך מיום 8.1.86

אני מבקש לציין בסיפוק את הצלחת מבצע המכירות באריאל אשר לך באופן מיוחד היה חלק חשוב בארגונו ובהצלחתו.

ב ב ר כ ה ,

אלי נטף
המנהל הכללי (בפועל)

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיור

כ"ז בטבת התשמ"ו
8 בינואר 1986

אל: _____

הנדון: סיכום מבצע מכירות אריאל 12/85

1. תוצאות עיקריות.

1.1 בתקופת המבצע החל מיום 8.12.85 ועד ליום 5.1.86 נמכרו בסה"כ על ידי 8 החברות המשתתפות במבצע 140 יח"ד.

1.2 רוב הדירות שנמכרו הן דירות בנות 4 חדרים ויותר - 105 יח"ד. לפי דיווחי החברות עיקר הרוכשים הם משפחות בעלות דיור מאזור גוש דן.

1.3 כל הדירות שנמכרו הן למועד איכלוס בתוך 6 חודשים. רוב הדירות שנותרו הן דירות בשלבי בניה ראשונים.

1.4 בעקבות תוצאות אלה, מתחדשת הבניה בחלק מהאתרים שבנייתם הוקפאה בשלב 07.

1.5 הושגה התקדמות בעבודות הפיתוח הכללי בישוב לשיפור חזות העיר.

1.6 תדמית הישוב שופרה הן בעיני התושבים בישוב, והן בעיני אלה המבקשים להתגורר בישוב.

1.7 המבצע יצר מסגרת לפעולה משותפת ומשולבת של חברות הבניה שתאפשר המשך הפעולות לקידום המכירות בעתיד.

2. רקע כללי.

2.1 הישוב אריאל שוכן במרכז השומרון ומתוכנן להיות עיר מחוז מרכזית המכילה 25,000 יח"ד ו- 80,000 תושבים. בישוב מתגוררות כ- 1,000 משפחות חלקן במבנה אשקוביות.

עד לסוף חודש נובמבר הציעו שמונה חברות בניה 415 יח"ד, רוב הדירות גדולות מ- 3 חדרים, בסטנדרט משופר, חלקן דירות קוטג', בבתים גדלים ובבתים חד משפחתיים.

כל הדירות המוצעות למכירה נמצאות בשלבי בניה. למעלה ממחצית הדירות בשלבי בניה ראשוניים.

בשנה האחרונה, עד לתחילת המבצע, נמכרו בסה"כ 70 יח"ד - 7 יח"ד בממוצע לחודש.

עקב מלאי הדירות הגבוה וקצב המכירות הנמוך האטו החברות את קצב הבניה והתעורר חשש להמשך הפעלת הבניה בישוב. על רקע הנ"ל החליט אגף נכסים ודיור לערוך מבצע קידום מכירות ושיפור תדמית לישוב.

3. מטרת המבצע.

3.1 מטרת המבצע היתה לארגן את החברות לפעולה שיווקית משותפת ומשולבת, לנקוט בפעולות לקידום תדמית הישוב, לתת לחברות אפשרות להציע למשתכנים דרכים להקלת הנטל הכספי, להציע למשתכנים בעלי דירה הזדמנות למכור את דירתם, וכתוצאה מכל אלה לחדש את תנופת הבניה בישוב.

4. השיטה והפעולות שננקטו.

4.1 אלה היו תחומי הפעולה של המשרד:

- הפיתוח - ניתנה עדיפות לפעולות הפיתוח הכללי בישוב. שופר כביש הכניסה לישוב, הותקנה תאורה, תוקנו מדרכות, פונו מתקנים ישנים ואדמות שפיכה, פוזרו אדמות גן וניטעו עצים. פעולות אלה נועדו לשיפור חזות העיר, והן נעשו בטרם התחלת המבצע.

- הסיוע - ניתנה הלוואת מקום בסך 6,500,000 שקלים בנוסף להלוואות הרגילות.

- רכישת דירות יד שניה - המטרד בדק אפשרות לרכוש ממשתכנים הגרים במרכז הארץ המבקשים לעבור להתגורר באריאל - את דירתם ובכך הוקל המעבר לישוב.

- פירסום - נערך מבצע פירסום מקיף בטלויזיה ובעיתונות במימון משותף של המשרד והחברות. המסר העיקרי של הפרסום היה "אני חי באריאל ועובד בתל-אביב". מסר זה נועד לצמצם את המרחק הנתפס בין אריאל ובין מרכז הארץ, להראות שהמעבר לאריאל אינו כרוך בשינוי דרסטי בחיים ואפשר להמשיך לעבוד באותו מקום תעסוקה, אך עם רמת חיים משופרת.

- יחסי ציבור - במשך המבצע זכה המבצע לסיקור עיתונאי מוגבר. בסה"כ הופיעו 12 כתבות בעיתונות, למעט ידיעה אחת כל כל הכתבות היו אוהדות ודיווחו על הצלחת המבצע. לקראת תום המבצע, פירסם עיתון מעריב סידרת כתבות אוהדות על אריאל וגם עיתון העיר פירסם כתבת תחקיר עם מסקנות אוהדות על המבצע. בישוב אריאל אורגנה קבלת פנים למבקרים שקיבלו עלון מפורט על הישוב בנוסף למידע ואינפורמציה בלתי אמצעית.

4.2 הפעולות של החברות:

הפיתוח - קידום פעולות הפיתוח באתרי הבניה ושיפור חזות האתרים.

פירסום - החברות פירסמו את הדירות ברדיו ובעיתונות. במסגרת הפירסום אימצו החברות את קו הפירסום המשותף והתרכזו בהדגשת המימון העצמי הקטן לרכישת דירה. מודעות הפירסום של החברות היו פעולה משלימה לפירסום הכללי ונמצא מיתאם בין כמות ואיכות הפירסום של החברות ובין המכירות שלהן.

קידום מכירות - החברות הכינו דירות לדוגמא, פתחו משרדי מכירות באתרים, ונתנו הנחות למקדימים בתשלומים. חלק מהחברות ניצלו את חג החנוכה וערכו חגיגות חג שבמסגרתם חולקו לביבות. באתרים נקבע שילוט להכוונת המשתכנים.

4.3 פעולות המועצה המקומית:

שיפור חזות העיר - המועצה המקומית התגייסה לשיפור חזות העיר בשיתוף עם המשרד.

מידע ואינפורמציה כללית - המועצה אירגנה מוקד בישוב למתן אינפורמציה והכוונה למשתכנים.

יחסי ציבור - המועצה טיפלה בעיתונאים שבאו לבקר בישוב ואף יזמה הודעות לעיתונות.

5. <u>מכירות</u>.

בתקופת המבצע נמכרו בסה"כ 140 יח"ד. רוב הדירות שנמכרו הן דירות גדולות שנרכשו על ידי בעלי דיור המבקשים לשפר את תנאי דיורן, והחלק הנותר נרכשו על ידי זוגות צעירים, שחלקם רכש דירות 4 חדרים וקוטג'ים. התפלגות המכירות, ראה נספח 3. רוב הדירות שנמכרו מיועדות לאיכלוס בתוך שישה חודשים והיתרה הלא מכורה בשלבי בניה ראשוניים. מן החברות נמסר לנו כי היקף המכירות יכול להיות גבוה יותר אם היו דירות נוספות המיועדות לאיכלוס קרוב.

בתחילת המבצע נמכרו דירות על ידי חברות אברהמי ושיכון ופיתוח שהיו הראשונים לפרסם את המבצע. בשבוע השני של המבצע החלו גם חברות רסקו ויובל-גד למכור ואחר-כך במידה פחותה גם שאר החברות. קצב המכירות בתקופת המבצע היה אחיד ובכל שבוע נמכרו כ- 33 דירות.

6. <u>סיכום והערכה.</u>

תוצאות המבצע מעידות ללא ספק על הצלחה, שוב, הוכחה התרומה הסגולית החשובה של מעורבות המשרד להגברת המכירות. הצלחת המבצע מתעצמת אם בוחנים את התוצאות על רקע הלכי הרוח במדינה בתקופת המבצע. ברקע המבצע התרחשה פרשת הקרקעות ביהודה ושומרון שהגבירה את חששות לעבור להתגורר ביהודה ושומרון, וחברת קלרין פשטה את הרגל והגבירה את החששות לרכישת דירה ללא בטחונות צמודים. חרף תנאים אלה, שבודאי השפיעו במידה מסויימת על המשתכנים הפוטנציאליים, נמכרו במבצע דירות בהקף דומה למכירות שהיו במבצע קודם שאירגן המשרד באביב בינואר 1984 - בתקופה של גאות במכירות. בהכנת המבצע השתתפו בנוסף לאגף נכסים ודיור, דוברת המשרד גב' ע. גורן וחברת הפירסום טל ושות'. לסיום נציין כי החלק הפירסומי של המבצע הסתיים, אך ההטבות של המבצע ימשכו.

בכבוד רב,

מ. בניטה
ממונה ארצי לנכסים ומחירים

העתק: א. נטף - המנהל הכללי
מנהלי אגפים
מנהל מחוז המרכז
י. שוורץ - ס/מנהל אגף איכלוס
ש. צימרמן - ס/מנהל אגף נכסים ודיור
ע. גורן - דוברת המשרד

טבלה מס' 1

התפלגות המכירות באריאל לפי חברות וחודשים

החל מתחילת שנת 1985

שם החברה	ינואר	פברואר	מרץ	אפריל	מאי	יוני	יולי	אוגוסט	ספטמבר	אוקטובר	סה"כ	מצוצע
אברהמי						6				3	9	
אליאב	2	1									3	
אשדר	4								1	1	6	
בן יקר גת				1			2			1	4	
דיור ב.פ.	7		4	2							13	
יובל-גד					2	2	1	4			9	
מבט	4					2	1	2	1	2	12	
רסקו	1	3				5	1				10	
שו"פ						1	1	1		1	4	
ס ה " כ	18	4	4	3	2	16	6	7	2	8	70	7

טבלה מס' 2

מלאי דירות למכירה ומחירים ממוצעים (בדולרים כולל מע"מ)

לתחילת חודש אוקטובר 1985

שם החברה	התפלגות לפי חדרים			סה"כ
	3	4	קוטג' ואחר	
אברהמי	54 28,000	22 35,000	--	76
אליאב	50 42,000	--	--	50
אשדר	7 32,800	14 36,600	--	21
גן יקר גת	5 39,000		5 52,000	10
יובל-גד	7	11	15	33
מ ב ט	11 35,000	19 40,000	16 42,000	46
ר ס ק ו	6 33,000	58 58,000	90	154
שו"פ		27 38,000	8 43,700	35
ס ה " כ	140	151	134	425

טבלה מס' 3

התפלגות המכירות לפי חברות ולפי סוגי דירה

החל מיום 8.12.85 ועד 5.1.85

שם החברה	התפלגות מכירות לפי סוג הדירה						סה"כ מכירות	הערות
	3 חדרים	4 חדרים	5 חדרים	קוטג' 3 חדרים	קוטג' 4 חדרים	קוטג' 5 חדרים		
רקנו	1	11	3	1	1	8	25	כולל בריטיש קוטג'
אברהמי-עו"פ	15	23	-	-	2	2	42	
עו"פ	-	28	10	-	-	-	38	
יובל-גד	2	1	-	2	6	-	11	
אשדר	-	8	-	-	-	-	8	
אברהמי	7	-	-	-	-	-	7	
בן יקר גת	-	2	-	-	-	-	2	בית חד משפחתי
אליאב	7	-	-	-	-	-	7	בית גדל
סה"כ מכירות	32	73	13	3	9	10	140	

משרד הבינוי והשיכון

אגף נכסים ודיור

תאריך: 10 ביבואר 1986

ס.ת. 29.06.130.47

מס' הזמנה: 58/59790/85

לכבוד

המרכז לטלויזיה לימודית

משרד החינוך והתרבות

רח' קלארזבר 14

רמת אביב

תל-אביב 69011

א"נ

הנדון: הזמנה לתשלום עבור פרסום מבצע באריאל

הנני להודיעכם כי הסכום שהוקצב לכם לצורך תשלום דמי פרסום עבור תשדירי שידורת "מבצע באריאל" הינו 2,658 ש"ח (אלפיים שש מאות חמישים ושמונה שקל חדש).

תשלום עבור הפרסום יהיה על סמך חשבון שיוגש על ידכם.

ב ב ר כ ה,

אגף נכסים ודיור

ד. בן יהודה

חשב המשרד

א. בטף

המנהל הכללי (בפועל)

אח/רם

משרד הבינוי והשיכון

אגף נכסים ודיור

תאריך: 1 בינואר 1986

ס.ת. 29.06.130.47

מס' הזמנה: 58/59785/85

לכבוד

רשות השידור

רח' יפו 97

ירושלים

הנדון: הזמנה לתשלום דמי פרסום "מבצע באריאל"

הנני להודיעכם כי הסכום שהוקצב לכם לצורך תשלום דמי פרסום מבצע באריאל היבר 29.245 שקלים חדשים.

(עשרים ותשע אלף מאתיים ארבעים וחמש שקלים חדשים).

תשלום דמי הפרסום יהיר עם הגשת הדו"חות.

ב ב ר כ ה ,

ד. בן יהודה

חשב המשרד

אגף נכסים ודיור

א. נסף

המנהל הכללי (בפועל)

מברקה תא 030901

DEC 27 12 29

תאתא 335 4008091
תל אביב 20 27/12 1120

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
29 -12- 1985
ירושלים

0046

אלי נטע
מנכ"ל משרד השכון
ירושלים

נודה כך על זרוז עבודות התיקונים בכביש חוצה שומרון
רון נחמן ראש מועצת אריאל

בב

1

מדינת ישראל

ירושלים

משרד הבינוי והשיכון

אגף נכסים ודיור

תאריך: 22.12.85

מספר:

אל: תפוצה פנימית

הנדון: עבר מכירות באריאל מתחילת הגבול 8.12.85 עד היום 22.12.85

1.	אברהמי	3
2.	שלם	12
3.	שלם אברהמי	19
4.	יגאל מרב	10
5.	אושרה	4
6.	מבט - רסקו	17
7.	אלואב	5
8.	בן יקר	1
	סה"כ	71

בברכה

אורה תירוש

העתק: מר א. טלמ, המנהל הכללי

גב' ט. צוברמן

מר א. סגרובסקי

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277211

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
האגף לתכנון והנדסה

תאריך: י שבט תשמ"ו
22 דצמבר 1985

משרד ... ירושלים
27 -12- 1985
ירושלים

לכבוד
מר ש. אלבק
א.נ.,

הנדון: קרני שומרון הקמת מרכז ספורט וקניות ע"י יזמים מחו"ל.
סימוכין: מכתבך מתאריך 18.11.85.

צר לי על האחור בתשובתי.

אבקשך לפנות בנדון למר י. מאירי מנהל מחוז המרכז שיטפל בנדון ביוזמים המקובלים עם מנהל מקרקעי ישראל.

בכבוד רב

אינג' איתן סורוקה
מנהל אגף תכנון והנדסה

העתק:
א. נשף
י. מאירי
אברמוביץ

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277211

משרד הבינוי והשיכון

לשכת מנהל המחוז

מחוז המרכז

תאריך 15/12/85.

אל: מר אלי נטף, מנכ"ל משהב"ש, ירושלים.

הנדון: קרני שומרון - התקנת צופר.

1) רצ"ב התכתבויות בנדון.

2) לצערי הרב אנו נתקלים בסחבת בין האגפים באשר להתקנת צופר בישוב קרני שומרון ואלפי מנשה.

3) נא התערבותך לסיום הפרשה בחיוב.

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
29 -12- 1985
ירושלים

ב ב ר כ ה,

יהודה מאירי
מנהל המחוז.

העתק: מר א. סורוקה, מנהל אגף תכנון והנדסה, י-ם.
מר י. פתאל, מנהל אגף פרוגרמות, י-ם.
מר מ. אברמוביץ, מנהל המחלקת הטכנית, כאן.

רח' החשמונאים 113, תל-אביב, 67011 ת.ד. 20133 טל. 03-263241

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

3339

תאריך: 28.10.86

מספר:

אל: מר מ.אברמוביץ, מנהלי המחלקה הסכנית
מחוז מרכז, משהב"ש, ת"א

הנדון: קרני שומרון
מכתבך מיום 23.10.86

לצערי לא נוכל לתקצב צופר לא בקרני שומרון ולא באלפי מנשה.

אמנם הועלה הנושא בישיבה אצל מר א.סורוקה, אך כנראה בגלל גודל הסכום הנדרש לא שמנו לב למהות העבודה שבמפורש אינה עבודת פיתוח אלא ציוד בטחון.

ב ב ר כ ה

יהודה פתאל,
מנהל אגף הפרוגרמות

העתקים: מר א.סורוקה, מנהל אגף תכנון והנדסה.
מר יהודה המאירי, מנהל מחוז המרכז.

משרד הבינוי והשיכון

מחוז המרכז

23.10.96

629/CN

אל : אדריכ' י. פתאל-מנהל האגף הפרוגרמטי תאריך:

מאת: מר מ. אברמוביץ- מנהל המחלקה הטכנית

הנדון : קרני שומרון

בפניתי אליך בנדון לספר ההיסטוריה של
הישוב מופיע סעיף ד'- צופר.

היות ובאלפי מנשה פסרנו ביצוע הצופר
בהזמנה ישירה למפקדת הג"א.

אבקשך לבדוק את האפשרות למציאת תקציב
גם לקרני שומרון.

בכ"ר,

מ. אברמוביץ
מנהל המח' הטכנית

העתקים : מר א. סורוקה - מנהל האגף לתכנון והנדסה
מר י. מאירי - מנהל המחוז
מר נ. דוד - מ"מ מ/מנהל המח' הטכנית

רח' החשמונאים 113, תל-אביב, 67011 ת.ד. 20133 טל. 03-263241

משרד הבינוי והשיכון
המחלקה המסבית

מחוז המרכז

תיק - אלפי מנשה

תאריך: 11/7/85
מס/498

אל: מר א. סורוקה, מנהל אגף הבנין והנדסה י-ם

הנדון: צופר עבור אלפי מנשה

לפי סיכום עמך ועם מנהל המחוז, הגיש הועדה המקומי הצעות של שתי חברות לביצוע הנושא שלא במצאו מתאימות.

לאור התענינות בשוק מתברר שקיימת רק חברה אחת שמתמצאת בייצור והרכבת צופרים, חב' דקסנברג שהוסלצה גם ע"י צה"ל.

ההצעות שלהם הן כדלקמן:

א. 1. צופר 8 חורבים תלת-פזי 380 וולט, 7.5 קוט"ר ₪ 3.150.000
2. אומדן הוצאות פעולות הצופר ₪ 2.225.000
3. התקנה והגדלת החיבור והסעגל על בנין גן-הילדים ₪ 1.800.000
סה"כ ₪ 7.175.000

יש לציין שבזמן הפסקת השמל אין כל אפשרות של הפעלת המתקן. כמו כן, ההפעלה חייבת להיות ידנית. יש אפשרות של הפעלת פיקוד על אומדן בקו טלפון או רדיו אבל זה דורש הוספת ציוד מתאים.

ב. החברה הנ"ל מייצרת גם צופר המופעל במתח 12 וולט הכולל מעגן מן הרשת 220 וולט, מצבר 100 אמפר ואומדן לויסות. המחיר כולל ציוד, הרכבה והתקנה

סך ₪ 2.700.000

רדיוס הכוסה ע"י המערכת הזו הוא ב- 500 מ' אבל כבמיחה הפעלת המתקן גם בזמן הפסקת חשמל.

הועד המקומי בחר באפשרות ראשונה ומתכוונים לרכוש בנרמור.

אבקש להודיעני באם יש תקציב ובאם אני יכול להוציא הזמנה לחברה היות ואין אפשרות להוציא מכרז בגלל שאין חברות אחרות ידועות לנו העוסקות בתחום זה (המחירים הנ"ל אינם כוללים מע"מ).

לוסה; חוות דעת מהנדס החשמל המחוזי.

ב ב ר כ ה,
א. גלדמן - מהנדס
מ"מ מנהל המחלקה המסבית

העתק:
מר י. מאירי, מנהל המחוז
מר מ. אברסונביץ, מנהל המח' המסבית
מר ג. טופז, ראש צורת
מר ז' גרימן, מהנדס חשמל מחוזי

אג/מס

רח' התשמונאים 113, תל-אביב, 67011 ת.ד. 20133 טל. 03-263241

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים, ג' בטבת תשמ"ו
15 בדצמבר 1985

סיכום דברים מישיבה בנושא עמנואל מתאריך 8.12.85

השתתפו: א. נטף, ב. אבלין, א. סורוקה, ד. צפריר.

1. התחשבנות

תערך בדיקה של חשבונות, שלכאורה, המשרד חייב לחברת כוכב השומרון. הבדיקה תעשה במישורים הבאים:

א. חשבונות שנבדקו ואושרו ע"י מר רוזנברג וקגנסקי (באחריות מנחם).

ב. חשבונות נוספים שהועברו לגזברות (באחריות איתן).

ג. חשבונות נוספים, של עבודות שבוצעו, שאושרו ולא הוגשו לגזברות (באחריות איתן).

2. תנאי החוזה המקורי

2.1 המשרד לא מתכוון לשנות את הפרשנות שלו לגבי תנאי ההצמדה. כונס הנכסים לא זקוק לאשור המשרד כדי לפנות בתביעה לבית המשפט בנושא הפרשנות.

2.2 המשרד אינו מתכוון לשנות את תנאי ההתחשבנות לגבי השתתפויות בתשתית ובפעולות אחרות.

3. בצוע עבודות פיתוח

3.1 בפרוייקטים שנמכרו ו/או הופסקו, בצוע התשתיות הוא באחריות חברת כוכב השומרון.

3.2 עבודות ראש שטח שבאחריות משרד הבינוי והשיכון יבוצעו בעתיד ישירות ע"י משרד הבינוי והשיכון ובתנאי שעבודות אלה אינן נכללות בכל התחשבנות קודמת עם חברת כוכב השומרון והמשרד לא שילם עבורן בעבר (לדוגמא: קו מאסף חדש).

2 /..

3.3 כיוצא מן הכלל סוכם להשלים בצוע קטע כביש המחבר את המרכז עם שני הבנינים הראשונים (אברהמי ומ. ליפשיץ) ובכך יתאפשר זרימת תנועה וחיבור נאות למבנים המאוכלוסים.
העבודה תבוצע ע"י המשרד בתנאים הבאים:

א. השתתפות במחצית מסכום ע"י כונס הנכסים ומחצית שניה ע"י המשרד (כ-30,000 דולר כל צד).

ב. ההסדר יקבל אישור בית המשפט.

ג. סכום ההשתתפות של המשרד יתווסף לתביעות ולהתחשבנות של המשרד נגד כוכב השומרון.

3.4 כביש חניות של אתר ליפשיץ - המשרד לא יממן ולא יבצע.

3.5 אתר רבקה - נמצא תקציב לכונס הנכסים להמשיך הבניה אך ספק אם יש תקציב לתשתיות - המשרד לא יממן תשתיות.

4. המשך בניה

4.1 המשרד יעודד המשך בניה בפרוייקטים שהותחלו ע"י חברות משכנות (כגון יובל גד) לפי העקרונות הבאים:

א. חברת כוכב השומרון תצא מהפרוייקט ותעביר זכיותיה בקרקע לחברה המשכנת.

ב. החברה המשכנת (כגון יובל גד) ו/או המשרד יתבעו חזרה מחברת כוכב השומרון ההשתתפות שניתנה ע"י המשרד בגין פיתוח.

ג. אם סעיף ב' יבוצע רשאית החברה להשלים הפיתוח בעצמה או לשלם מחצית מחיובי הפיתוח והמשרד יהיה אחראי על בצוע הפיתוח.

ד. הסדרים מפורטים יקבעו ברגע שהנושא יהיה אקטואלי.

רשמה: ד. צפריר.

העתק: משתתפים
מר ד. בן יהודה, חשב המשרד
מר מ. רוזנברג, ס/חשב המשרד

10 נקודות

40

30

ל.ר

4

3.ר

4

10 נקודות

12 סמא

8 שלום עורה

2 דלת

3 מיקום דגלים

4 מאיפה בלו

5 מה לבן

40

1. מתמטיקה יהיה אחת מן בעיות הישרה.

2. הרבה מתמטיקים קבלו בהתם שהיא יהיה הקשה.

הישרה יהי הכי קשה.

הקשה: מתמטיקה.

אבל הכי יהיה.

אבל מי הוא הכי?

8/12 בחינה, סדנאות,

מתבוננים חיים 1.5 ל חשמלית מגנטים.

דיבר בדגם + קרינה - ולשדות בעבר.

חשמלית בתיבות
מגנטים חשמלית ~~מגנטים~~ ~~בתיבות~~ ~~ה~~ בין שדות

1) לפשוט מעגל חשמלי, ומה בתיבות
2) סדרה - חשמלית שלמה.
3) בנוסף יש להוסיף חשמלית נוספים של מגנטים שבאו ואין לזו הוראה.
4) שאלות - הלוח כולם.

דוגמה הבחינה: לחפש דבר בשאלות מגנטים-

1) שאלה
2) שני שאלות הרבה חשמלית -

אומר - לחפש את דוגמה בשאלות ובמגנטים,
יש מקומות שצריך להמשיך לחשוב בכוח שלה
גם לא בחישובים.
(לפי חשמלית סדרה אם קיבלו שלם בכל)

לעשות בנוסף שלמה ב - מס, כל $ בכל לוח שנה

בנוסף אחר של חיות של מוצרים - על לעבוד.

מה שאולמס - לא נעשים.

עדיפות כלפי עירוניים - בעדיפות יותר מבעלים בנוסף שלה
מס בונוס, מס - שלו בכל לוח שנה

אבל בפרק - יש בכל לעבוד - אבל לפעמים כלפי
לא לעבוד!
אחרים אחרים - ~~[illegible]~~ לבנים, ומאוד
מתשלם עם מדע זה.

אם משלמים ליבוא ערבויות לבנות -

- יכולים לעבוד לבנות
- לא מתחשבים על בשאולמס

- על בנוסף נעשה - אומן יעבוד אותם
ועשה (ליבוא נעשה). מס - מס
בכל לשלם ~~[illegible]~~ בין בשלב -
- לבדוק ~~[illegible]~~ שלוש מלון. ולא מדבר.
1. דורש שמאזן ובא מהשלה
2. אחרת מדובר בשמאזן ה סמוך $
3. נתרם עם הם משלמים (מדע וכו') הם
ישלמו פעמים מס ואחרון נבנה.

שבחמות אשונה

- עלות בתוך שטח שלהם עד כה ו נדב
~~[illegible]~~ ובוצעו בעתיד ע"י ישראל ו אשונה.
מעובות אלה - אין לכלול בכל זה משנות לחמה
ולא שלום אלון בעתיד.
לעומתו: רק מעמל חדש.

לאחר הדיונים שיתפו ושאדו

הם מיהם לישלם.

דף אינפורמציה

שם הישוב: עמנואל

1. תכנית מתאר - תכנית המתאר מתוכננת ל- 4982 יח"ד
(ההנחה היא כי יש 6,2 נפשות במשפחה).

2. מס' יחידות דיור - בשלבי בניה 1048 יח"ד
בשלב זה אין עיתן לאוכלס
(עד 31.3.86)
מאוכלסות 294 יח"ד
476 יח"ד
סה"כ 1818 יח"ד

3. חברות בונות:
א. אולימפיה
ב. יובל עד
ג. מבט
ד. סולל בונה
ה. כוכב השומרון בקבלן.

4. מוסדות ציבור בבניה: מכפאה, ארבעה בתי כנסת, כבר מרכזית,
2 כתות גן-ילדים ומעון-יום.
בתכנון: מרפאה עירונית
עתידים: 2 בתי ספר, 8 כתות גני-ילדים, מעון-יום, 3
בתי כנסת ומועדון נוער.

5. בנה ביתך

מס' יחד בנה ביתך, בשלבי בניה שונים - 27
מס' יחד בנה ביתך, מתובנות 124
סה"כ 151

6. אכלוס

יחידות בור מאוכלסות 476 יחד
יתאכלסו תוך שנה 294 יחד
סה"כ 770 יחד

7. מסחר

מרכז מסחר **פועל** בה כשנה, המרכז מונה 31 חנויות מתוכם מופעלות 21.
* מרכז מסחרי נוסף בהבניה, אין לנו פרוט למספר החנויות.

* * * * *

S-10

שטרן דניאל - תכנון נהול ופקוח בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 45 רמת-גן, 511 52
טלפון : 8 / 7518127 - 03

תאריך: 10.06.85

ע מ נ ו א ל - דו"ח מצב הבניה יח"ד נכון ל- 31.03.85

1.	תכנית המתאר - סה"כ יח"ד	4,982	יח"ד
2.	מס. כולל יח"ד שהוחל בבניתן :	1,818	יח"ד
3.	יח"ד מאוכלסות (מתוך סע' 2) :	476	יח"ד
4.	יח"ד ניתן לאכלס עד 31.3.86 (מתוך סע' 2):	294	יח"ד בתנאי
5.	"בנה ביתך" - קיימים 124 מגרשי בניה בפועל מוקמות :	27	יח"ד

להלן פרוט יח"ד לפי מבנים :-

אודם - 120 יח"ד
גמורות ומאוכלסות

נופך - 440 יח"ד הקבלן : "אולימפיאד"
מאוכלסות 356 יח"ד
ניתן לאכלס השנה עוד 84 יח"ד

אחלמה - 168 יח"ד הקבלן : "כובב השומרון"
הכל בשלב 08 בלבד.

לשם - 179 יח"ד הקבלן : "יובל גד"
179 יח"ד - בשלב 08
מתוכן: 150 יח"ד - בשלב 12
מתוכן: 40 יח"ד - בשלב 16 ו/או 18.

שהם - 233 יח"ד הקבלן : "מ.ב.ט"
233 יח"ד - בשלב 08
מתוכן: 47 יח"ד - בשלב 12

ספיר - 216 יח"ד הקבלן : "סולל בונה"
216 יח"ד - בשלב 12
מתוכן: 52 יח"ד - בשלב 16

ברקת - 258 יח"ד הקבלן : "כובב השומרון"
258 יח"ד - בשלב 12
מתוכן ב-210 ניתן לאכלס עד 31.3.86 בתנאי של הנחת קו ביוב מאסף נוסף.
היתר ב-48 ניתן לאכלס עד 31.9.86 בתנאי של הנחת קו ביוב מאסף נוסף.

שכ'
דרומית- 204 יח"ד הקבלן : "כובב השומרון"
204 יח"ד - בשלב 07 בלבד.

S-11

שטרן דניאל - תכנון נהול ופקוח בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 45 רמת-גן, 52 511
טלפון: 03 - 7518127 / 8

תאריך: 10.06.85

ע מ נ ו א ל - דו"ח מצב בניה מוסדות חינוך וציבור נכון ל- 31.3.85

1. בנין משרדים "בובב השומרון" - גמור - (מבנה פרטי)
2. מרפאה שלב (12) - הקבלן "סולל בונה"
3. מקווה טהרה - גמור
4. מרכז מסחרי - חנויות וסופרמרקט - גמור
5. בי"ס בנים בכולל 2 ביתות גן ילדים - גמור (הפיתוח לא מושלם) גן כיתה + אולם התעמלות
6. בי"ס בנות בכולל 2 ביתות גן ילדים - גמור (הפיתוח לא מושלם) גן כיתה + אולם התעמלות
7. גן ילדים "סימי לוי" - 2 ביתות - גמור
8. מעון יום "סימי לוי" - גמור
9. בי"כ מגן דוד - גמור (אין עדיין פיתוח וציפוי קירות חיצוני)
10. מועדון נוער - גמור (" " " " ")
11. בי"כ רימון - גמור (" " " " ")
    גן ילדים 2 ביתות
    בי"כ רימון - גמור (" " " " ")
12. בי"כ 400 - גמור (" " " " ")
13. בי"כ רחל - שלב שלד בלבד - הקבלן "מקורות"
14. מבואות העיר - תחנת דלק, משרדים וכד' -הקבלן "סולל בונה

15. כיבר מרכזית (אזור המרכז המסחרי) - בוצעה 80% מכלל העבודה.

16. מבנן משולב (בין מבנים ברקת וספיר) כולל :-

א. מרכז מסחרי - בשלב (10)

ב. מבנה טרנספורמטור - בשלב (18)

ג. מעון ילדים - בשלב (06)

ד. 2 כיתות גן ילדים - בשלב (06)

ה. 3 בתי כנסת - בשלב (06)

ו. מרפאה "לאומית" - בשלב (06)

17. המשרדים הזמניים בצריפים לא כלולים ברשימה.

S - 12

שטרן דניאל - תכנון נהול ופקוח בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 45 רמת-גן, 52 511
טלפון: 8 / 7518127 - 03

תאריך: 10.06.85

ע מ נ ו א ל - דו"ח מצב עבודות "ראש השטח" נכון ל - 31.3.85

1. חוזה 33/67663/83 - מתקן טהור וסילוק שפכים

המתקן גמור - דרושים תיקוני שנת אחריות.
סה"כ ערך החוזה (ללא התייקרות) 34,690,000.- ש'
שולם בחש' חלקי מס. 4 (9/84) 34,653,743.- ש'

2. חוזה 33/67994/83 - קו ביוב מאסף ראשי

קו הביוב גמור ומושלם.
סה"כ ערך החוזה (ללא התייקרות) 39,014,100.- ש'
שולם בחש' חלקי מס. 3 (9/84) 38,968,057.- ש'

3. חוזה 37/68039/84 - תאורת כבישים "ראש שטח"

העבודה בוצעה בחלקה בלבד - הפנסים לא עמדו בבקורת מכון התקנים.
סה"כ ערך החוזה (ללא התייקרות) 18,938,311.- ש'
שולם בחש' חלקי מס. 4 (10/84) 11,518,699.- ש'

4. חוזה 34/68014/83 - קווי מים וביוב "ראש שטח"

העבודה בוצעה בחלקה בלבד.
סה"כ ערך החוזה (ללא התייקרות) 27,266,014.- ש'
שולם בחש' חלקי מס. 3 (9/84) 23,055,962.- ש'

S-13

שטרן דניאל - תכנון נהול ופקוח בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 45 רמת-גן, 52 511
טלפון: 03 - 7518127 / 8

תאריך: 10.06.85

ע מ נ ו א ל - דו"ח דרישות חברת "כוכב השומרון"

1. החזרי פיתוח

דרישת החברה לקבלת 7,000 $/יח"ד נוספים לפי החישוב :-
סה"כ עלות 9,000 $/יח"ד פחות 2,000 $/יח"ד וחיוב החברה לפי 50% טבלה בלבד.
לתשלום: 7,000 $ /יח"ד * 1,700 יח"ד = 11,900,000 $

2. שיערוך תשלומים

החברה מבקשת שעריכת שיערוך התקבולים יעשה ליום קבלת התשלום בפועל.

3. חשמל לראש השטח

החברה מבקשת כי משב"ש ישא בהוצאות הספקת חשמל לראש השטח בולל :-
א. הנחת קווים תת קרקעים עד בנין הטרנספורמטור, בהתאם לדרישות חברת החשמל, בתוספת עבודות לוואי של החברה להנחת הקווים.
העלות המשוערת היא : 1,000,000 $

ב. בנית 2 מבני טרנספורמציה בולל עבודות הפיתוח סביבם.
העלות המשוערת היא : 100,000 $

4. חוזים ישירים

החברה מבקשת כי בחוזים הישירים בינה לבין משב"ש יוגדל סעיף "רווח ודמי ניהול" מ- 5% ל- 17%.

5. התחייבות רכישה

החברה מבקשת כי משב"ש ייכנס להתחייבות רכישת דירות במקובל במקומות אחרים.

אריאל

משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

ירושלים, א' בטבת תשמ"ו
13 בדצמבר 1985

אל: מר א. סורוקה, מנהל אגף תכנון והנדסה
מר ד. בן יהודה, חשב המשרד
מר י. פתאל, מנהל אגף פרוגרמות
מר מ. בניטה, אגף נכסים ודיור

הנדון: אריאל

לפי בקשת סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון הנני מעביר אליכם צילום מכתבו של ראש המועצה באריאל.

בכבוד רב,

אלי נטף
המנהל הכללי (בפועל)

העתק: מר ד. לוי, סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון

אריאל

מועצה מקומית אריאל

תאריך 10 בדצמבר 1985

מספר ממ/340

לכבוד
סגן ראש הממשלה
ושר הבינוי והשיכון
מר דוד לוי

דוד היקר,

אינני נוהג בדרך כלל להביע רגשותי דרך מכתב, אולם הפעם חורג אני ממנהגי זה.

אני חש שעלי לשתף אותך בשמחתם של תושבי אריאל, הרואים יום יום את השינויים המתחוללים בה. בקורך ב-12.9.85 באריאל, היווה נקודת מפנה פסיכולוגית, שאת משמעותה לא ניתן עדיין לאמוד במלוא היקפה.

העבודות המתבצעות על ידי משרדך באריאל גופא, בדרך אליה, ומעל גלי האתר, הם התשובה הניצחת לכל המשטינים והמלעיזים, על מבצע ההתישבות ביו"ש.

לך כשר הממונה, בראש וראשונה ולעובדיך המסורים והנאמנים אשר וינר, אלי נטף, איתן סורוקה, יהודה פאטל, בן-יהודה וצוותיהם, מגיע יישר כח וכל הכבוד !

ש ל ר ,

דון נחמן
ראש המועצה

רנ/לנ

ד. נ. אפרים * טלפון: 9366436, 9366077, 9366439 * מיקוד 44805

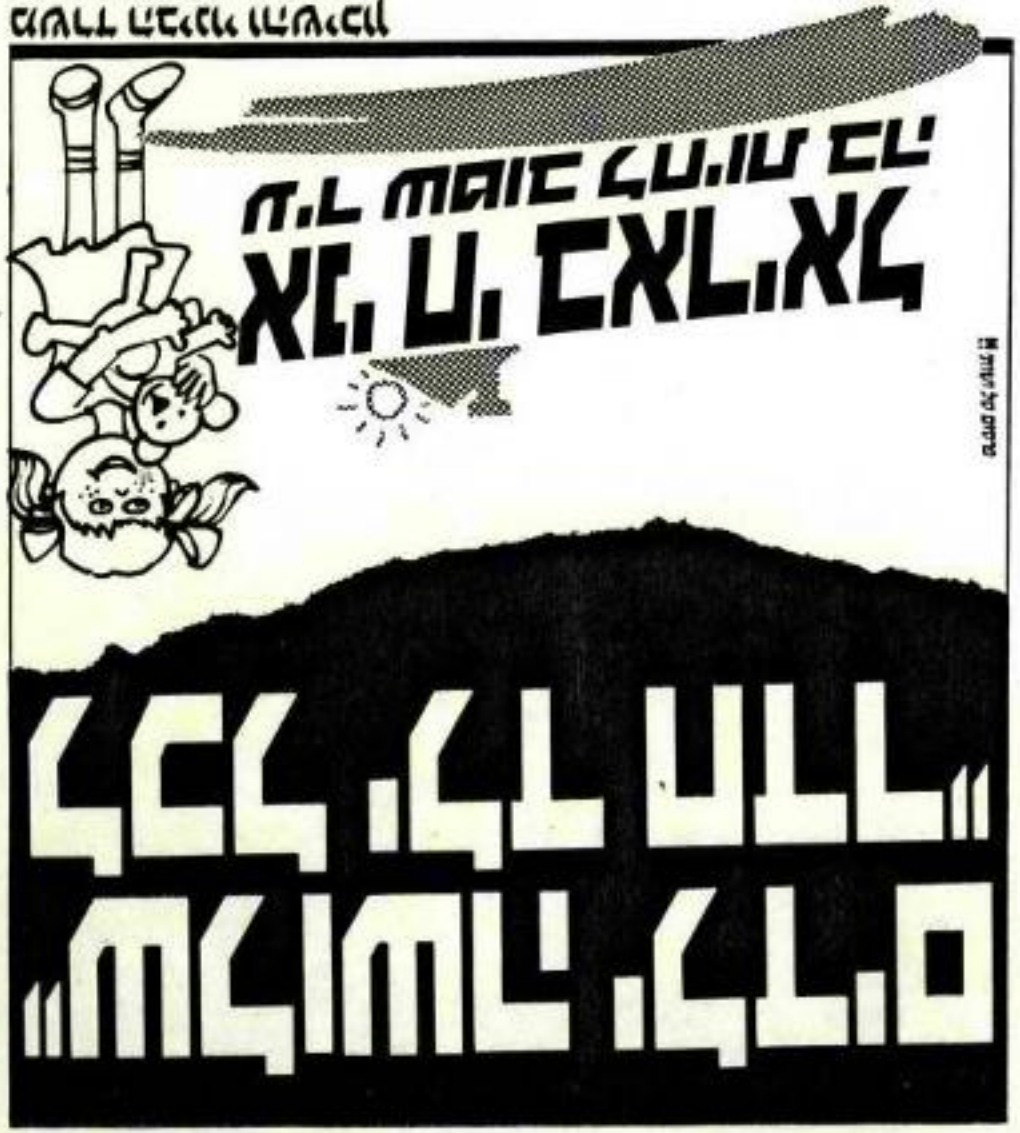
"סוף סוף אני נושם אויר"

אני חי באריאל

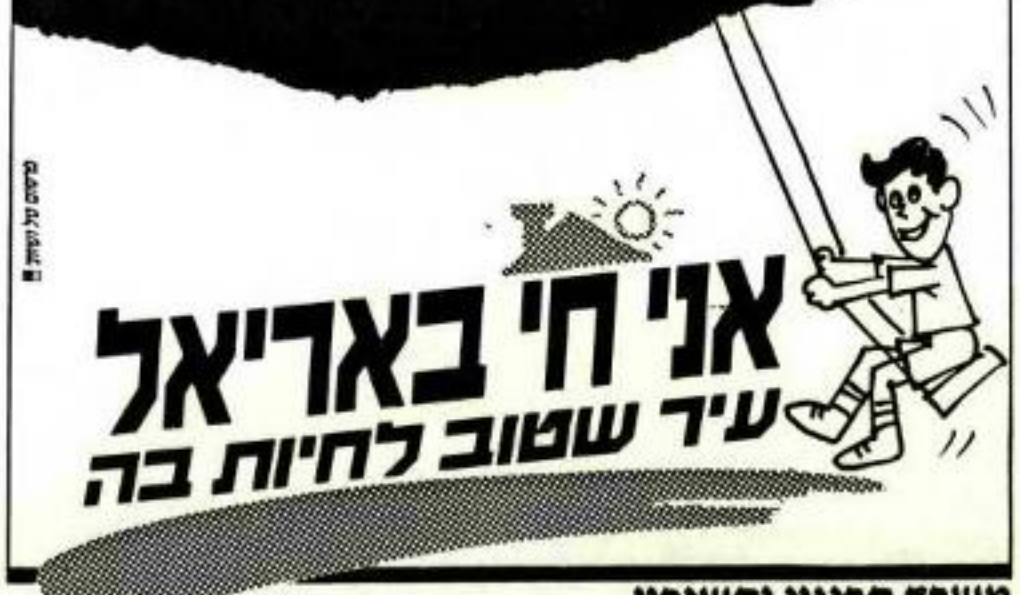
עיר שטוב לחיות בה

משרד הבינוי והשיכון

פרטים בחברות הבניה: אברהמי, אליאב, אשדר, בן-יקר גת, יובל-גד, מבט, רסקו, שיכון ופיתוח.



"תמיד רציתי גן עדן לילדים"

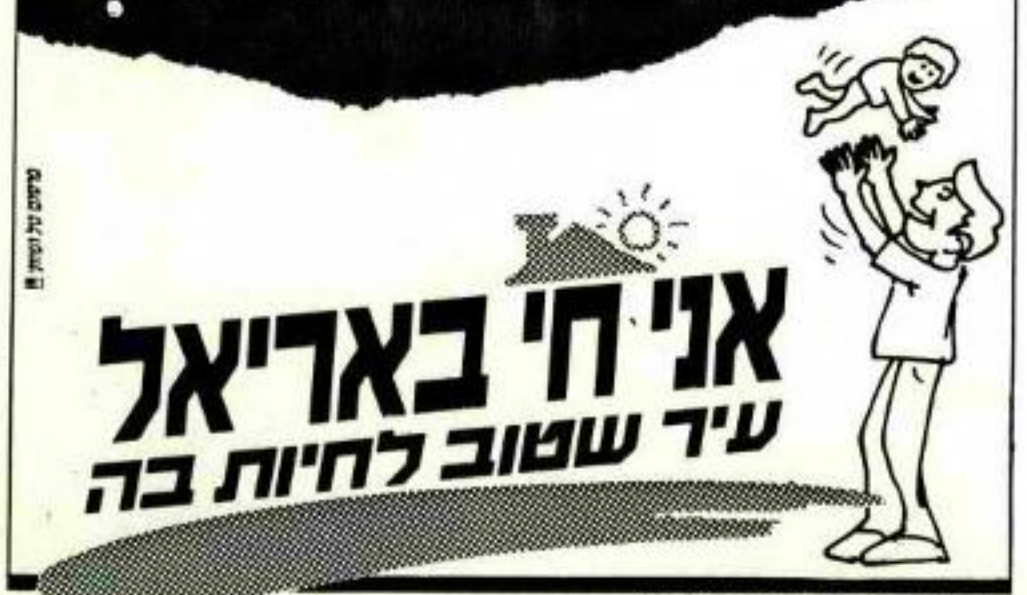


אני חי באריאל
עיר שטוב לחיות בה

משרד הבינוי והשיכון

פרטים בחברות הבניה: אברהמי, אליאב, אשדר, בן-יקר נת, יובל-גד, מבט, רסקו, שיכון ופיתוח.

"אני עובד בתל-אביב וחי באריאל"



אני חי באריאל
עיר שטוב לחיות בה

משרד הבינוי והשיכון

פרטים בחברות הבניה: אברהמי, אליאב, אשדר, בן-יקר נת, יובל-גד, מבט, רסקו, שיכון ופיתוח.

"אם כבר ציונות
אז מקום טוב
באמצע"

אני חי באריאל
עיר שטוב לחיות בה

משרד הבינוי והשיכון

פרטים בחברות הבניה: אברהמי, אליאב, אשדר, בן-יקר נת, יובל-גד, מבט, רסקו, שיכון ופיתוח.

לגור במקום הכי גבוה

במחיר כל כך נמוך

באריאל

על גבעה הצופה אל הנוף הנפלא, דירות גן צמודות קרקע
או מרפסות גדולות, 5-4 חדרים בבניינים מדורגים.

החל מ־ $32,100 כ־ 48 מליון שקל

לזכאים משפחות חסרי דיור - משכנתא החל מ־ 46 מליון שקל,
כולל הלוואת מקום והלוואה משלימה.

אפשרות ל־TRADE IN. אם יש לך דירת 3 חדרים וברצונך להחליפה באחרת,
שיכון ופיתוח תבדוק את האפשרות לרכוש ממך את דירתך הנוכחית.

בואו לבקר בדירה לדוגמא בימים א', ב', ד'
בין השעות 10.00-16.00

אני חי באריאל
עיר שטוב לחיות בה

שיכון ופיתוח

המחיר אינו כולל מע"מ
המחיר בדולרים מבוא לצורך השוואה בלבד
המחירים לדולרים לפי שער של 1.50 ש"ח = 1 דולר
מחיר מבצע מיוחד, מוגבל בזמן

מרכזי מכירה:
הרצל - יצחק אלחנני - רח' שבזיאל 3, מתחם המשטרה, טל' 03-5390368-9
אריאל - רח' אקסלסיור - רח' חיים עוז 27, מתחם מקנה, לד תעודה, טל' 036369-03. יחיד המבצע מתחם בנמרים.

קניה בטוחה בחברה אמינה.

שווק ק.ג. חולון בע"מ
מזגן חולון

11.12.85

משרד
25 -12- 1985
לים

לכבוד
גב' ב.אבן-יועצת משפטית לשר השכון

ג.נ.,

הנדון: התקנת מערכת גז מרכזית באלפי-מנשה

חברתינו הגיעה להסכם עם חברת צוותא לבנין, בדבר הקמת מערכת גז קרקעית לאספקת גז לצרכני הישוב אלפי-מנשה. כפי התכנית 2000 יחידות דיור. על מנת לבצע תכנית זו התחייבנו להניח צנרת גז קרקעית ומצבורי גז בתי קרקעים. בלא תשלום וכן התחייבות לא לגבות שום תשלום מהדיירים עבור מערכת זו כולל הבור לתוך מטבח הדייר. כמו כן רכשנו מחברת צוותא חנות במרכז המסחרי של הישוב ושילמנו עבור חנות זו 41.000 דולר. בנוסף לכך רוכשים אנו דירות במקום, על מנת שישוב זה וכן ישובים אחרים בסביבה יהיו קשורים לצרכיהם, וכן במקרים רחוקים לאנשים במקום.

לפני זמן מה נודע לנו כי שכון ופיתוח שהיא חברה ממשלתית הקשורה למשרד השכון, קבלה שטח קרקע בתוך הישוב אלפי מנשה ומסרה הבניה לחברה קבלנית שאינה קשורה לחברת צוותא, ההגיון מחייב שגם במקרה זה יונצלו כל עבודות ההכנה שסרם נעשו ואשר סכומים גדולים הושקעו, ולא תעשינה השקעות כפולות וכך אמנם נעשה לגבי כבישים, חשמל, מים ואצילו אנטנה מרכזית. אולם, משום מה איש לא מצא לנכון לצרף לכך גם מערכת גז.

אנו מצידינו פנינו לשכון ופיתוח מר משה הרשקוביץ שטיפל בנושאים אלה והנ"ל הבטיח לוארג לנושא לאחר שאכן לדבריו הנושא לא טופל בטרם. לאחר זמן הפנה אותנו לחברת רמת. עם נציגת חברה זו נפגשנו פעמיים ובכל פעם נאמר לנו כי נקבל תשובה, תשובה זו לא הגיעה עד עצם היום הזה אבל העבודה במסרה למרות מה שמוסבר בפניתינו זו, לחברה אחרת.

עלינו לציין מספר נקודות:
1. העבודה באלפי מנשה נמסרה לנו לאחר מכרז בין כל חברות הגז.
2. נושא הגז היה כבר מספר פעמים נושא לבדיקות שונות והעלה תוצאות משונות למרות זאת לא נעשה דבר עד היום.
3. המצב המתואר בפניה זו הוא מדהים, גובל בשערוריה שאותה יש לחקור.
4. עד היום נעשו עבודות רק בבנינים ומצב זה ניתן לתקון.

אנו מבקשים פעולה מידית לפני שנעשות עבודות בשטח דבר שלא ניתן יהיה לתקן.

אנו מצפים להזמנה על מנת לדון בפניה זו.

בכבוד רב
ד"ר יגאל שמעון.

העתקים:
1. מבקר המדינה
2. מנכל משרד השכון - א.נטף
3. מנהל תכנון והנדסה א.סורוקה.
4. מנ"כל פז-גז מר בן ציון.

KOCHAV HASHOMRON LTD.
כוכב השומרון בע"מ יזמים ובוני ערים

בכנוס נכסים

בתשובה נא לציין
S1/85

בס"ד, כ"ו כסלו תשמ"ו
9/12/1985

לכבוד
משרד השכון
לידי מר דוד סל - ממונה על חברות משכנות
קרית הממשלה ת.ד. 18110
ירושלים 91 180

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
מינהל הכללי
16 -12- 1985
ירושלים

א. נ.,

הנדון: חברה משכנת

במענה למכתבך אלינו מיום 8/11/85 בענין חברה משכנת.

מאחר והחברה עברה משבר קשה, היה קושי להעביר אליך הפרטים שנתבקשה בענין חברה משכנת. אנו עושים מאמצים לשקם את החברה, ובימים אלו חודשה העבודה בעמנואל.

נודה לך באם תהיה טרוף למאמצים אלו, ותאריך לנו את המועד להגשת המסמכים המבוקשים. ברור שחשוב לנו מאד, להמשיך ולהיות חברה משכנת ע"מ שנוכל להמשיך ולשכן את העיר כולה.

בכבוד רב,

משה שינפלד

העתק:
מר נסף - מנכ"ל משב"ש
גב' אבלין - יועצת משפטית
עו"ד ארליך - משרד נאמן

מש/יו

"בית כוכב השומרון" בני-ברק, מיקוד 51461 רח' ר' עקיבא 106 טל' 704449
"Beit Kochav Hashomron" Bnei Berak, 51461, 106 Akiva St. Tel 704449

אריאל

מועצה מקומית אריאל

תאריך: 4 בדצמבר 1985

מספר: הנ/809

לכבוד

מר יהודה פטאל

מנהל אגף הפרוגרמות

משרד הבינוי והשיכון

ירושלים

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
10 -12- 1985
ירושלים

א.נ.,

הנדון : עבודות גינון / הסדרת הכניסה לישוב אריאל

חוזה מס' 60000/68574/85
סעיף תקציבי מס' 70.79.723.30

1. מאשר בתודה קבלת המכתב שבסימוכין.
2. נחתם חוזה עם קבלן ק.מ. בוסתן השומרון בע"מ בגין ביצוע העבודה ביום 3/12/85.
3. משך ביצוע העבודה 30 ימים קלנדרים.
4. לאור זאת מבקש :

א. העברת מקדמה ע"ס של 25% (עשרים וחמישה אחוז) מהסכום הנקוב במכתב הסימוכין לקבלן על מנת שניתן יהיה לקנות הדברים.

ב. בדיקת אפשרות הגדלת הסכום ב-5 מליון שקל לערך (מ-50 מליון ל-55 מליון שקל).

לטיפולך בנושא אודה.

ב ב ר כ ה

עדי צוקרמן
מנהל מח' הנדסית טכנית

העתקים : מר רון נחמן - ראש המועצה
מר אלי נטף - מנכל משרד השיכון

ד. נ. אפרים * טלפון: 966436, 966077, 966439 * מיקוד 44805

משרד הבינוי והשיכון

אגף איכלוס

תאריך 2.12.1985

לשכת המנהל הכללי
04 -12- 1985
ירושלים

אל : מנהלי מחוזות
ממונים מחוזיים לאכלוס
בנקים למשכנתאות

הנדון: הלואה מוגדלת בישוב אריאל

בישוב אריאל תנתן הלואה מוגדלת לזכאים שהחוזה לרכישת דירתם (דירות חדשות בלבד) נחתם ב-8.12.1985 ועד לתאריך 15.1.1986 (כולל).

הזכאים לסיוע יקבלו באריאל תוספת הלואה בסך 6,500,000 שקל צמודה ובריבית שנתית של 6% למשך 20 שנה.

בכבוד רב

אמנון אשורי
מנהל אגף איכלוס

העתקים: מר א. נסף, המנכ"ל
מר א. אשורי, מנהל אגף איכלוס
מר ד. יצחקי, מנהל אגף איכלוס, כפרית
מר י. שורץ, ס/מנהל אגף איכלוס
מר בן יהודה - חשב המשרד
מר א. לוין - מימון ותקציבים
גב' ש. צימרמן - נכסים ודיור

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277211