

12

מדינת ישראל
משרד הממשלה

משרד

כא/כ

מס. ד.ט.

ב'וי - וסיכון

12-2000-1-2001 -N

גל-42726

מחלקת ע"מ - ת"מ

תיק מס'

12



שם תיק: לשכת השר אברהם (בייגה) שוחט - בינוי ושיכון

מזהה פני: גל-42726/12

מזהה פריט: R00031b2

כתובת: 2-109-2-9-9 תאריך הדפסה: 21/12/2021

הולד

ש.ד.א.י.ל
מנמ

ציונים בתיקונים

מדינת ישראל

משרד האוצר - אגף התקציבים

דו"ח מכירת דירות בשיכון הציבורי (דצמבר 2000)

סה"כ			מבצע שיטתית			מבצע רן כהן			
שיעור הנחה לדייר	מחיר הדירה טרם הנחה	מס' דירות שנמכרו	שיעור הנחה לדייר	מחיר הדירה טרם הנחה	מס' דירות שנמכרו	שיעור הנחה לדייר	מחיר הדירה טרם הנחה	מס' דירות שנמכרו	
71 %	287,271	1,550	59 %	271,993	820	85 %	304,434	730	רכוש בהשקעה עמידר
65 %	353,960	1,395	55 %	327,976	852	79 %	394,731	543	רכוש מנהלי עמידר
71 %	279,075	3,543	55 %	268,252	1,430	82 %	286,400	2,113	דירות הסוכנות
65 %	320,829	761	55 %	315,585	424	78 %	327,427	337	רכוש מנהלי עמיגור
אין נתונים	אין נתונים	339	אין נתונים	אין נתונים	234	אין נתונים	אין נתונים	105	חברות אחרות
68 %	318,861	2,945	57 %	300,520	1,672	83 %	342,950	1,273	סה"כ עמידר
70 %	286,458	4,304	55 %	279,077	1,854	82 %	292,043	2,450	סה"כ עמיגור
69 %	299,622	7,249	56 %	289,245	3,526	82 %	309,450	3,723	סה"כ עמידר ועמיגור
		7,588			3,760			3,828	סה"כ דירות שנמכרו
			55 %	281,870		74 %	298,605		הנחות עבודה

סה"כ נתוני ביצוע תקציב	נתוני ביצוע (חשבות) 1/ - 12/2000	על פי נתוני החברות 1 - 12/2000	נתוני ביצוע תקציב לשנת 99	על פי נתוני החברות לשנת 99	על פי נתוני החברות	
268,395,457	148,446,000	119,221,778	119,949,457	134,765,669	254,050,684	הכנסה ממכירת רכוש מנהלי
164,857,000	142,919,000	183,892,900	21,938,000	13,375,000	197,267,900	שיפוי הסוכנות היהודית
19,301,000	19,301,000	אין נתונים	-	אין נתונים	אין נתונים	סבסוד ריבית
517	517	3,032,500	-	2,357,500	5,390,000	עמלות לחברות המאכלסות
84,236,940	-13,774,517	-67,703,622	98,011,457	119,033,169	51,392,784	יתרה (ללא הכנסות ממכירת רכוש בהשקעה)
הכנסות אלו לא הועברו למדינה	הכנסות אלו לא הועברו למדינה	46,548,308	הכנסות אלו לא הועברו למדינה	81,242,760	127,557,776	הכנסה ממכירת רכוש בהשקעה
	47,809,805		617,000			רכישת דירות נ"ר

מדינת ישראל

משרד האוצר - אגף התקציבים

הערות וביאורים

- מקור הנתונים: עמידר - אגף אכלוס, חברת עמידר. עמיגור - אגף אכלוס חברת עמיגור. חברות אחרות - משרד הבינוי והשיכון.
- הערה - על פי ההסכמים הקואליציוניים, מתוך התמורות המתקבלות ממכירת הדירות, יועדו במסגרת תקציב '99, 160 מיליון ש"ח לרכישת 500 דירות נ"ר. מתוך התחייבויות בסך 158 מיליון ש"ח שנחתמו בגין הסכם זה, מומנו עד כה 48 מיליון ש"ח. עפ"י הנחיית משרד האוצר, נוכח המצב שנוצר, יבוטלו ההזמנות שהוצאו לחברות המשכנות ועדיין לא נוצלו (לא נרכשו דירות בגינן). יתרת ההתחייבויות תמומן מהכנסות שהתקבלו עד כה ומהכנסות שיתקבלו בעתיד.
- נתוני ביצוע תקציבי עמלות לחברות וסבסוד ריבית למשכנתאות ממקורות בנק, הינם חלקיים בלבד זאת מאחר ורק במהלך השבועות האחרונים נקבעו הכללים להעברת דיווחים למשרד הבינוי והשיכון מהחברות המאכלסות והבנקים למשכנתאות.
- הצגת הנתונים ע"י החברות המאכלסות הינה על בסיס מצטבר. כיוון שכך ייתכנו אי דיוקים בחלוקה בין מכירות שהתבצעו בשנת 1999 למכירות שהתבצעו בשנת 2000.
- עד כה טרם הועברו הכנסות ממכירת רכוש בהשקעה למדינה. כיוון שכך, לא נמנו הכנסות אלו בתורים המזומנים של מבצעי המכר. נושא זה נדון בין נציגי הממשלה ונציגי חברת "עמידר". יצוין כי הדיון צפוי להמשך מס' תודשים.

להלן ניתוח הנתונים:

א. כללי

עד ליום 1.1.2001 נמכרו במסגרת מבצעי המכר בשיכון הציבורי 7,558 יח"ד, מהן: 4,304 יח"ד ע"י חברת "עמיגור", ו- 2,945 יח"ד ע"י חברת עמידר.

שיעור המכירות הגבוה ביותר נרשם בדירות המנוהלות ע"י חברת "עמיגור", 4,304 יח"ד מתוך 23,892 יח"ד המהוות פוטנציאל מכירה (18%). לשם השוואה, בדירות המנוהלות ע"י חברת "עמידר" עומד שיעור המכירות על כ- 5% בלבד.

השונות בשיעורי המימוש הינה בראש ובראשונה פועל יוצא של ההבדלים בגישת הנהלות החברות כלפי המבצע. בעוד שהנהלת חברת "עמידר" ועובריה, רואים במבצעי המכר איום על עצם קיומה של החברה, הנהלת חברת "עמיגור", הפועלת על פי הנחיות הסוכנות, מעודדת את מכירת הדירות תוך שימוש במגוון אמצעים ובכלל זה פעולות הסברה בקרב הדיירים, ביקורי בית של אנשי מכירות וכיו"ב.

האסטרטגיה בה נוקטת הנהלת הסוכנות, הינה פועל יוצא של קונסטלציה המשלבת בין המצב הפיננסי הרעוע בו שרויה הסוכנות מחד (הסוכנות חייבת מאות מיליוני דולרים לבנקים בחו"ל), וקיומו של ההסכם בין הסוכנות לבין הממשלה מנגד.

הסכם זה קובע כי הממשלה תשפה את הסוכנות בגין הנחות הניתנות לדיירים הרוכשים דירות שבבעלות הסוכנות במסגרת מבצעי המכר. כמו כן, ההסכם קובע כי במקרה בו במהלך מבצעי המכר (הן מבצע "שטרית" והן מבצע "רן כהן") ימכרו למעלה מ- 5,000 דירות שבבעלות הסוכנות, הממשלה תרכוש מידי הסוכנות את יתרת הדירות שלא ימכרו במחיר של \$39,000 ליה"ד.

הנהלת הסוכנות מייעדת את התמורות שיתקבלו בהתאם להסכם זה וכן תמורות שיתקבלו ממכירת הדירות, למימון החזר חובות הסוכנות לבנקים בחו"ל.

הסבר נוסף לשונות בשיעורי המכירה הינה שביתת עובדי עמידר במהלך הרבעון השני של שנת 2000 אשר הביאה למעשה להפסקה בתהליך מכירת הדירות ולרחייה של החלת מבצע "רן כהן" בכ- 8 שבועות. מאחר ותהליך רכישת דירה במסגרת המבצע הינו תהליך הנמשך מס' שבועות, הביאו הפרעות אלו להפתתה מהותית בקצב המכירות של דירות "עמידר".

כ- 82% מהדירות שנמכרו ע"י חברת "עמיגור" הינן דירות שבבעלות הסוכנות היהודית. כ- 53% מהדירות שנמכרו ע"י חברת "עמידר" מוגדרות כ"רכוש בהשקעה". (רכוש בבעלות המדינה אשר הועבר לידי חברת עמידר תמורת הון מניות או אג"ח. סוגיית הבעלות על רכוש זה נמצאת במחלוקת בין המדינה ובין עמידר. בהתאם להסכמים ההיסטוריים בין עמידר לבין הממשלה, תמורה המתקבלת ממכירת רכוש בהשקעה נשארת בידי עמידר).

ב. מאזן הכנסות והוצאות

מכירת הדירות במסגרת מבצע "שטרית", הניבה עודפי הכנסות (הכנסות ממכירת רכוש מנהלי בניכוי הוצאות בגין עמלות לחברות והוצאות בגין שיפוי הסוכנות) בסך 152 מיליון ש"ח. לעומת זאת מכירת הדירות במסגרת כללי מבצע "רן כהן" הייתה כרוכה עד כה בהוצאה ישירה (נטו) בסך כ- 70 מיליון ש"ח.

הגירעון הכרוך בהפעלת מבצע "רן כהן", נובע משילוב של מס' גורמים:

1. מאחר וההנחות הניתנות בהתאם לכללי מבצע "רן כהן", גבוהות בשיעור ניכר מההנחות הניתנות בהתאם לכללי מבצע "שטרית", ביטול מבצע שטרית ויישום מבצע רן כהן, הביאו לגירול חד בהוצאות (ראה סעיף ה') מחד ולקיטון חד בהכנסות מאידך.

2. מקור ההכנסות היחיד הינן הכנסות המתקבלות ממכירת רכוש מנהלי. מנגד עיקר עלויות, הינן העלויות הכרוכות בשיפוי הסוכנות היהודית.

כפי שצוין בסעיף א' לעיל, קצב המכירות של דירות המנוהלות ע"י חברת "עמיגור" ובכלל זה דירות שבבעלות הסוכנות גבוה בשיעור ניכר מקצב המכירות של דירות המנוהלות ע"י חברת "עמידר".

מאחר ועיקר הרכוש המנהלי, מוחזק ע"י חברת "עמידר", נוצר חוסר איזון בולט בין מקורות ההכנסה לבין ההוצאות הכרוכות במכירה.

עם זאת, יש לציין, במהלך שנת 2000 השביתו עובדי חב' "עמידר" את פעילות מכירת דירות, דבר אשר הביא לרחייה ביישום מבצע "רן כהן" ע"י חברה זו בכ- 60 יום. מאחר והסוגיות בין עובדי החברה להנהלתה נפתרו לעת עתה, וכיוון שפוטנציאל מכירת דירות הסוכנות מתקרב במהירות למיצוי, סביר להניח כי בעתיד הפער בין קצב המכירות של דירות המנוהלות ע"י חברת "עמיגור" לבין קצב מכירת דירות המנוהלות ע"י חברת "עמידר" יקטן, דבר אשר יפחית הגירעון הנובע ממכירת דירות במסגרת מבצע "רן כהן".

לתקציב משרד הבינוי והשיכון לשנת 2000 הועברו עודפי הכנסות בסך כ- 98 מיליון ש"ח שהתקבלו בשנת 1999. לפיכך לא צפוי גירעון במאזן ההוצאות וההכנסות הכולל בשנת 2000. עם זאת יש לציין כי עודפי ההכנסות נועדו לממן בין השאר התחייבויות לרכישת דירות נ"ר, הפעלת פתרונות דיור ארוכי טווח בהתאם להחלטות הממשלה (ירשת הבטחון), ואת המשך הפעלת המבצע.

ג. מחירי דירות

מנתוני החברות עולה כי מחיר דירה ממוצעת (מחיר ברוטו לא כולל הנחה לדייר) שנרכשה במסגרת מבצע "שיטרית" עומד על 289,245 ש"ח בעוד שמחיר מחיר דירה ממוצעת שנרכשה במסגרת מבצע "רן כהן" עומד על 309,450 ש"ח. שונות זו נובעת מההבדלים בכללי המבצעים: בעוד שכללי מבצע "שיטרית", מעודדים רכישת דירות בפריפריה, כללי מבצע "רן כהן" אינם מבחינים בין האזורים השונים.

במסגרת הנחות העבודה אשר שימשו בעת הכנת אומדני העלויות, מחיר דירה ממוצעת שתימכר במסגרת מבצע "רן כהן" נאמד ב- 298,605 אש"ח, מחיר דירה ממוצעת שתימכר במסגרת מבצע "שיטרית" נאמד ב- 281,870 אש"ח.

ד. שיעור ההנחות לרוכשי דירות

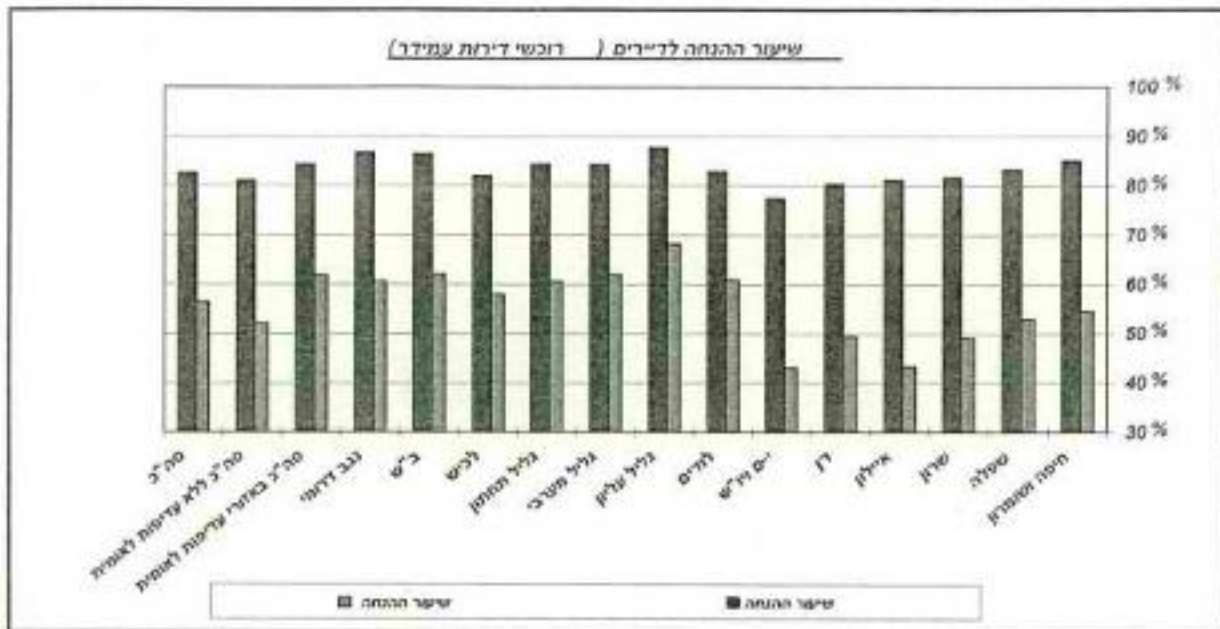
1. דירות "עמידר"

מנתוני חברת עמידר עולה כי שיעור ההנחה ממחיר דירה ממוצעת שנרכשה במסגרת מבצע "שיטרית" עומד על 57% בעוד ששיעור ההנחה ממחיר דירה ממוצעת שנרכשה במסגרת מבצע "רן כהן" עומד על 83% שונות זו נובעת מההבדלים בכללי המבצעים.

במסגרת הנחות העבודה אשר שימשו בעת הכנת אומדני העלויות, נאמדה ההנחה הממוצעת במסגרת מבצע "רן כהן" בכ- 74% ההנחה הממוצעת במסגרת מבצע "שיטרית" נאמדה ב- 55%.

על פי כללי מבצע "שיטרית", גובה המענק נקבע בהתאם לגודל משק הבית, ותק המגורים בשיכון הציבורי, מיקום הדירה (הכללים קובעים תוספת מענק לרוכשי דירות באזורי עדיפות לאומית ושכונות שיקום) וללא כל קשר למחיר הדירה, דבר המעניק יחרון למשקי בית גדולים יחסית. לעומת זאת, בהתאם לכללי מבצע "רן כהן", גובה המענק נקבע כשיעור ממחיר הדירה בהתאם לותק המגורים בשיכון הציבורי בלבד. כיוון שכך ומאחר ושיעור ניכר ממשקי הבית בדיוור הציבורי מורכב מבודדים (28.7%), זוגות (26.2%) וזוג עם ילד (13.6%), הרי שיעורי ההנחה הניתנים בהתאם לכללי מבצע "רן כהן" לרוכשי הדירות בפועל, גבוהים מאלו הניתנים לרוכשי דירות בהתאם לכללי מבצע "שיטרית".

זאת ועוד, כללי מבצע "רן כהן" מאפשרים צבירת הנחות במהלך תחולת החוק, דבר המביא רבים מהדיירים, שטרם הגיעו לרמת הזכאות המקסימאלית, לדחות את רכישת הדירה עד למיצוי מלא של זכויותיהם. יחד עם זאת, כללי מבצע "רן כהן" מצמצמים את פוטנציאל הזכאים לדיירים בעלי ותק העולה על 12 שנים (לעומת חמש שנים על פי כללי מבצע "שיטרית"), דבר אשר אף הוא מביא לכך ששיעורי ההנחה הניתנים בהתאם לכללי מבצע "רן כהן" לרוכשי הדירות בפועל, גבוהים מאלו הניתנים לרוכשי דירות בהתאם לכללי מבצע "שיטרית".



התרשים המוצג לעיל, ממחיש את השפעת ההכרלים בכללי המבצעים על שיעורי ההנחות לדיירים. בעוד שמבצע שטרית מעניק הנחות גבוהות יותר לבעלי דירות באזורי עדיפות לאומית, כללי מבצע רן כהן, אינם מבחינים בין האזורים השונים, דבר הבא לידי ביטוי בשנות נמוכה של שיעורי ההנחות.

מאחר ואנו מצויים בשלביו הראשונים של מבצע "רן כהן", נוצר מצב בו חלק ניכר מהרוכשים בתנאי מבצע זה הינם דיירים אשר עברו את שיעור ההנחה המקסימלי, דהיינו דיירים המתגוררים בשיכון הציבורי 30 שנים יותר ולפיכך זכאים להנחה בגובה 90% ממחיר הדירה. לדוגמה תותק הממוצע של רכשני דירות עמידר באזור לכיש עומד על למעלה מ-30.

כאמור לעיל, האפשרות לצבור הנחות נוספות, מהווה תמריץ לדחיית הרכישה עד לצבירת מלוא ההטבות. כיוון שכך, סביר הניח כי דיירים בעלי ותק נמוך יחסית, יממשו זכאותם בהמשך, דבר אשר יביא להפתחה בשיעור ההנחה הממוצע.

2. דירות "עמיגור"

מנתוני חברת עמיגור עולה כי שיעור ההנחה ממחיר דירה ממוצעת שנרכשה במסגרת מבצע שיטתית עומד על 55% בעוד ששיעור ההנחה ממחיר דירה ממוצעת שנרכשה במסגרת מבצע רן כהן עומד על 82%.

כאמור, במסגרת הנחות העבודה אשר שימשו בעת הכנת אומדני העלויות, נאמדה ההנחה הממוצעת במסגרת מבצע "רן כהן" בכ- 74%, ואילו ההנחה הממוצעת במסגרת מבצע "שטרית" נאמדה ב- 55%.

ה. מכירת דירות הסוכנות

עד כה נמכרו 3,543 מתוך 17,778 הדירות שבבעלות הסוכנות (20%), מתוכן 1,430 יח"ד במסגרת מבצע "שיטתית" והיתרה במסגרת מבצע "דן כהן".

ההכנסה הממוצעת בגין דירת סוכנות שנמכרה במסגרת מבצע "שיטתית" עומדת על 122 אש"ח, זאת לעומת הכנסה ממוצעת בסך 51 אש"ח בגין דירת סוכנות שנמכרה במסגרת מבצע "דן כהן".

כאמור בסעיף א' לעיל, בהתאם להסכם שבין הממשלה לבין הסוכנות, על הממשלה לשפות את הסוכנות בגין מתן הנחות לדיירים, וזאת בנובחה הפרש בין \$33,000 לבין התמורה הממוצעת המתקבלת ממכירת דירות הסוכנות מוכפל במספר הדירות הנמכרות.

בהתאם לנתוני ביצוע תקציב משרד הבינוי והשיכון, עד כה הועבר לסוכנות היהודית שיפוי בגין הנחות לדיירים בסך 143 מ"ח (בגין דירות שנמכרו במסגרת שני המבצעים).

ו. מכירת רכוש בהשקעה

עד כה נמכרו ע"י חברת עמידר כ- 1,550 יח"ד המוגדרות כרכוש בהשקעה. התמורה הממוצעת בגין דירה עומדת על 82 אש"ח. סך ההכנסות בגין מכירת רכוש בהשקעה עומד על כ- 128 מ"ח. ההסכמים ההיסטוריים בין חברת עמידר לבין הממשלה, מותרים הכנסות אלו בידי חברת עמידר.

ז. מכירת רכוש מנהלי

עד כה נמכרו כ- 2,311 יח"ד המוגדרות כרכוש מנהלי, מזה 1,550 יח"ד ע"י חברת עמידר ו- 761 יח"ד ע"י חברת עמיגור. סך התמורות בגין מכירת רכוש מנהלי בעמידר ובעמיגור עומד על 253 מ"ח.

בהתאם לנתוני ביצוע תקציב משרד הבינוי והשיכון, עד כה הועברו למדינה הכנסות בסך 268 מ"ח (כולל מרכוש בניהול החברות הקטנות).

מדינת ישראל

משרד האוצר - אגף התקציבים

לוח מס' I - מכירות חב' עמידר במסגרת מבצע "שטרית"

רכש מיהלי						רכש במג'ל						מרחב	אוצר
מחיר דירה	שטח	המחיר	מחיר דירה	לפי המחיר	מס' רכש	מחיר דירה	שטח	המחיר	מחיר דירה	לפי המחיר	מס' רכש		
מחיר דירה	שטח	מחיר דירה	שטח	מחיר דירה	מס' רכש	מחיר דירה	שטח	מחיר דירה	שטח	מחיר דירה	מס' רכש		
16.94	150355	54%	175638	325993	108	17.41	128364	55%	158054	286418	127	חיפה ושכונת	ללא עריפת לאגוז
15.24	179440	54%	211537	390977	45	19.68	163877	52%	177.297	341.174	51	שאלה	ללא עריפת לאגוז
20.73	245497	47%	220944	466441	40	17.64	178846	51%	185815	364661	37	שרון	ללא עריפת לאגוז
15.01	289099	40%	193062	482161	40	16.97	203865	50%	206559	410424	19	אילון	ללא עריפת לאגוז
17.26	231.047	49%	223777	454824	33	19.35	192227	50%	189757	381984	22	דן	ללא עריפת לאגוז
13.08	236397	40%	157403	393800	47	18.28	194280	48%	181.341	375621	30	י-ם או"ש	ללא עריפת לאגוז
19.44	138528	61%	213572	352100	52	21.96	119304	61%	189063	308367	49	לרם	ללא עריפת לאגוז
15.61	68.331	68%	142290	210621	59	22.38	57.000	69%	126634	183634	75	גליל עליון	עריפת לאגוז
15.67	105499	64%	187.776	293275	43	17.68	103720	61%	160451	264171	73	גליל מערבי	עריפת לאגוז
13.41	122946	59%	175413	298359	152	18.20	89.117	63%	149032	238149	135	גליל תחתון	עריפת לאגוז
14.85	123527	57%	164992	288519	65	21.96	112475	59%	161887	274362	52	לנש	עריפת לאגוז
18.42	107654	63%	181.746	289400	117	25.97	90.973	61%	143035	234008	92	ב"ש	עריפת לאגוז
13.99	107310	61%	164490	271800	51	21.52	82.333	61%	127.731	210064	58	עב.דרצני	עריפת לאגוז
15.33	109555	61%	171.478	281034	487	21.04	88.394	62%	144980	233374	485		סה"כ באוצר עריפת לאגוז
16.82	196262	50%	194347	390609	365	18.63	152400	54%	175504	327904	335		סה"כ כולל עריפת לאגוז
15.97	146701	55%	181.275	327.976	852	20.06	114543	59%	157.450	271.993	820		סה"כ

לוח מס' II - מכירות חב' עמידר במסגרת מבצע "דן כהן"

רכש משיל				רכש במל"ז								
מחיר דירה	שער הדירה	מחיר דירה לפי הרכש	מס' חששים	מחיר דירה לאחר הדחה	מחיר דירה לפי הרכש	שער הדחה	הדחה ממוצעת (מחשבים)	מחיר דירה לפי הרכש	מס' חששים	מחיר דירה לפי הרכש	מחיר דירה לפי הרכש	מחיר דירה לפי הרכש
2848	81%	258812	16	23555	0	88%	177897	201452	36	חפה שגורן	לא ערפול לאגות	
2766	83%	363556	54	59334	2881	84%	313083	372417	68	שפלה	לא ערפול לאגות	
-	83%	359642	52	88381	0.00	80%	353136	441517	33	שרון	לא ערפול לאגות	
2036	80%	378043	88	69736	2369	84%	358628	428364	57	אילון	לא ערפול לאגות	
2707	79%	395532	49	74990	2668	82%	349520	424510	53	דן	לא ערפול לאגות	
2060	73%	372223	80	65998	1755	83%	332898	398896	72	י-ם וו'ש	לא ערפול לאגות	
2738	81%	320901	10	49316	3039	85%	275684	325000	19	לרס	לא ערפול לאגות	
-	86%	188229	8	23555	3556	88%	177897	201452	36	גיל עלין	ערפול לאגות	
3385	85%	262976	4	41459	2897	84%	221166	262625	16	מל מערב	ערפול לאגות	
2767	82%	229128	51	33046	3151	86%	205508	238554	101	גיל חרות	ערפול לאגות	
3046	73%	215714	79	36332	3201	87%	242299	278631	131	לנש	ערפול לאגות	
2043	87%	246963	7	29874	3465	86%	184792	214666	33	ב"ש	ערפול לאגות	
2735	86%	181796	45	24458	299	87%	164151	188609	75	גבזורי	ערפול לאגות	
2746	80%	212341	194	31706	3190	87%	206250	237955	392		סה"כ במחיר ערפול לאגות	
2003	79%	367078	349	63425	1942	84%	318108	381532	338		סה"כ כלא ערפול לאגות	
2268	79%	311794	543	46392	2612	85%	258042	304434	730		סה"כ	

לוח מס' III - מכירות חב' עמיגור במסגרת מבצע שטרית"

שער המזה לוח"ד	סה"כ			רטש ממשלה				רטש סוכנות				סך	אזר
	הכנסה ממומנת לוח"ד	מחיר ממומנ לוח"ד	סה"כ דירות שמוכר	המזה ממומנת לוח"ד	הכנסה ממומנת לוח"ד	מחיר ממומנ לוח"ד	סה"כ דירות שמוכר	המזה ממומנת	הכנסה ממומנת	מחיר דעה ממומנת	סה"כ דירות שמוכר		
38%	305444	488778	9	0%	-	-	-	38%	305444	488778	9	ירושלים	ללא ערפול לאגוז
61%	105829	269336	292	54%	134138	293000	29	61%	102707	266726	263	אשקלן	ללא ערפול לאגוז
57%	113688	264323	96	62%	125471	326647	17	56%	111152	250911	79	מ. המזק	ללא ערפול לאגוז
55%	119229	264945	292	56%	123484	279677	62	55%	118083	260974	230	קריית מוחז	ללא ערפול לאגוז
40%	177974	297654	191	52%	154840	319640	25	38%	181458	294343	166	קריית מערב	ללא ערפול לאגוז
56%	135200	307401	514	58%	143819	338377	138	55%	132037	296032	376	אשדוד	ללא ערפול לאגוז
50%	206000		1	0%	-	-	-	50%	206000	412000	1	ת"א	ללא ערפול לאגוז
51%	161217	325508	120	48%	183947	353816	76	56%	121955	276614	44	כרמיאל	ערפול לאגוז
53%	125360	264882	136	54%	143850	311250	20	52%	122172	256888	116	נרציה	ערפול לאגוז
64%	78293	214927	41	62%	98222	260889	9	64%	72688	202000	32	עוטבת	ערפול לאגוז
64%	66176	183769	91	62%	105545	274909	11	65%	60763	171238	80	שרדית	ערפול לאגוז
61%	88479	221634	71	55%	112054	249838	37	67%	62824	190941	34	אופקים	ערפול לאגוז
55%	131234	287197	1,395	56%	137996	317627	271	54%	129604	280227	1,124		אזר ללא ערפול לאגוז
57%	113092	253499	459	52%	150641	311967	153	59%	94317	224265	306		אזר ערפול לאגוז
55%	126743	278854	1854	55%	142559	315585	424	55%	122053	268252	1,430		סה"כ

לוח מס' IV - מבידות חב' עמיגוד במסגרת מבצע "רץ כהן"

סה"כ				רכוש ממסלה				רכוש סוכנות					
הנחה ממומנת ליח"ד	הכנסה ממומנת ליח"ד	מחיר ממוצע ליח"ד לפני הנחה	סה"כ דירות שנמכרו	הנחה ממומנת ליח"ד	הכנסה ממומנת ליח"ד	מחיר ממוצע ליח"ד לפני הנחה	סה"כ דירות שנמכרו	הנחה ממומנת לדירה	הכנסה ממומנת לדירה	מחיר דירה לפני הנחה	סה"כ דירות שנמכרו	סניף	אזור
79%	94.084	441.337	83	85%	62.423	406.923	26	76%	108.528	457.035	57	ירושלים	ללא עדיפות לאומית
84%	44.820	278.838	438	82%	64.143	355.167	42	84%	42.770	270.742	396	אשקלון	ללא עדיפות לאומית
82%	55.727	304.102	825	77%	69.099	306.533	152	83%	52.707	303.553	673	אשדוד	ללא עדיפות לאומית
83%	44.937	265.929	126	72%	79.200	286.600	5	84%	43.521	265.074	121	מ. הענקה	ללא עדיפות לאומית
85%	53.000	361.000	1	0%	-	-	-	85%	53.000	361.000	1	ת"א	ללא עדיפות לאומית
81%	53.684	287.634	629	79%	71.619	340.778	63	82%	51.687	281.719	566	קרית חציפה	ללא עדיפות לאומית
85%	38.032	248.161	31	78%	59.000	271.000	7	87%	31.917	241.500	24	עתיבת	עדיפות לאומית
81%	36.887	190.377	53	62%	105.000	274.750	4	83%	31.327	183.490	49	שדרות	עדיפות לאומית
85%	34.882	236.392	51	89%	34.125	304.250	8	84%	35.023	223.767	43	אופקים	עדיפות לאומית
75%	74.099	294.494	81	73%	90.037	328.630	27	76%	66.130	277.426	54	כרמיאל	עדיפות לאומית
81%	55.083	283.159	132	76%	84.667	349.333	3	81%	54.395	281.620	129	נהריה	עדיפות לאומית
82%	53.709	297.068	2.102	79%	68.500	329.833	288	82%	51.361	291.865	1.814		" כ ללא עדיפות לאומית
80%	52.259	261.695	348	75%	77.367	313.286	49	81%	48.144	253.241	299		" כ באזורי עדיפות לאומית
82%	53.503	292.043	2.450	78%	69.789	327.427	337	82%	50.906	286.400	2.113		סה"כ

עברנו
תחילת סכר לא סבצע :
11/01/01 :
01/01/96 :
ערכניות

11/01/01 :
01/01/96 :
ערכניות
תחילת סכר לא סבצע

שני סבצעי הסכר

215	546	213	6	3	10	1	0	1	228
261	546	146	6	115	33	2	0	1	297
568	546	490	6	76	99	2	0	1	720
593	546	379	6	214	98	2	0	1	774
356	546	281	6	74	103	2	1	1	469
281	546	229	6	52	169	2	58	1	631
412	546	352	6	95	121	2	0	1	555
312	546	215	6	97	140	2	0	1	483
418	546	360	6	56	119	2	0	1	561
392	546	361	6	31	88	2	0	1	529
321	546	186	6	36	155	2	0	1	644
529	546	313	6	208	157	2	0	1	842
299	546	257	6	43	58	2	25	1	306
4,956	546	3754	6	1202	1400	2	94	1	7,130

01/14 '01 12:45 NO.842 01/03

972 3 6931635

AMIDAR

רק מבצע הבית שלי

136 : 546	136 : 546	0	1	1	0	1	141
124 : 546	121	3	1	2	0	1	126
298 : 546	291	7	4	2	0	1	305
250 : 546	249	14	4	2	0	1	260
99 : 546	96	3	4	1	0	1	103
80 : 546	79	1	4	2	3	10	132
64 : 546	60	4	4	2	0	1	98
57 : 546	55	2	4	2	0	1	58
81 : 546	78	3	4	2	0	1	86
119 : 546	119	0	4	2	0	1	126
112 : 546	99	13	4	2	0	1	147
262 : 546	210	52	4	2	0	1	292
118 : 546	111	7	4	2	0	1	119
1,825 : 546	1,096	109	96	78	3	25	2,007

01/14 '01 12:45 NO.842 02/03

972 3 6931635

AMIDAR

עדכניות
תחילת סכר לא מבצע : 01/01/96
11/01/01 :
1 : 97

11/01/01
1 : 97

רק מבצע קנה ביתך

סליק נספרי אל"ב : 78	סליק 6. נחום חסנם : 75	סליק 5. המסקת אל"ב : 3	סליק 4. הודעת סויר : 5	סליק 3. אשפה 2 : 0	סליק 2. אשפה 1 : 0	סליק 1. תחילת סכר : 0	סליק 87
סליק נספרי אל"ב : 137	סליק 6. נחום חסנם : 25	סליק 5. המסקת אל"ב : 112	סליק 4. הודעת סויר : 32	סליק 3. אשפה 2 : 0	סליק 2. אשפה 1 : 0	סליק 1. תחילת סכר : 0	סליק 169
סליק נספרי אל"ב : 268	סליק 6. נחום חסנם : 199	סליק 5. המסקת אל"ב : 69	סליק 4. הודעת סויר : 93	סליק 3. אשפה 2 : 44	סליק 2. אשפה 1 : 0	סליק 1. תחילת סכר : 6	סליק 411
סליק נספרי אל"ב : 340	סליק 6. נחום חסנם : 140	סליק 5. המסקת אל"ב : 200	סליק 4. הודעת סויר : 92	סליק 3. אשפה 2 : 71	סליק 2. אשפה 1 : 0	סליק 1. תחילת סכר : 4	סליק 514
סליק נספרי אל"ב : 252	סליק 6. נחום חסנם : 180	סליק 5. המסקת אל"ב : 71	סליק 4. הודעת סויר : 95	סליק 3. אשפה 2 : 1	סליק 2. אשפה 1 : 1	סליק 1. תחילת סכר : 6	סליק 369
סליק נספרי אל"ב : 201	סליק 6. נחום חסנם : 150	סליק 5. המסקת אל"ב : 51	סליק 4. הודעת סויר : 145	סליק 3. אשפה 2 : 65	סליק 2. אשפה 1 : 55	סליק 1. תחילת סכר : 25	סליק 499
סליק נספרי אל"ב : 348	סליק 6. נחום חסנם : 252	סליק 5. המסקת אל"ב : 95	סליק 4. הודעת סויר : 107	סליק 3. אשפה 2 : 2	סליק 2. אשפה 1 : 0	סליק 1. תחילת סכר : 0	סליק 457
סליק נספרי אל"ב : 255	סליק 6. נחום חסנם : 160	סליק 5. המסקת אל"ב : 95	סליק 4. הודעת סויר : 139	סליק 3. אשפה 2 : 96	סליק 2. אשפה 1 : 0	סליק 1. תחילת סכר : 5	סליק 435
סליק נספרי אל"ב : 337	סליק 6. נחום חסנם : 282	סליק 5. המסקת אל"ב : 58	סליק 4. הודעת סויר : 114	סליק 3. אשפה 2 : 24	סליק 2. אשפה 1 : 0	סליק 1. תחילת סכר : 0	סליק 475
סליק נספרי אל"ב : 273	סליק 6. נחום חסנם : 242	סליק 5. המסקת אל"ב : 31	סליק 4. הודעת סויר : 81	סליק 3. אשפה 2 : 27	סליק 2. אשפה 1 : 0	סליק 1. תחילת סכר : 10	סליק 401
סליק נספרי אל"ב : 309	סליק 6. נחום חסנם : 87	סליק 5. המסקת אל"ב : 122	סליק 4. הודעת סויר : 181	סליק 3. אשפה 2 : 96	סליק 2. אשפה 1 : 0	סליק 1. תחילת סכר : 11	סליק 497
סליק נספרי אל"ב : 267	סליק 6. נחום חסנם : 113	סליק 5. המסקת אל"ב : 154	סליק 4. הודעת סויר : 154	סליק 3. אשפה 2 : 120	סליק 2. אשפה 1 : 0	סליק 1. תחילת סכר : 9	סליק 550
סליק נספרי אל"ב : 181	סליק 6. נחום חסנם : 146	סליק 5. המסקת אל"ב : 36	סליק 4. הודעת סויר : 67	סליק 3. אשפה 2 : 12	סליק 2. אשפה 1 : 25	סליק 1. תחילת סכר : 0	סליק 276
סליק נספרי אל"ב : 3,151	סליק 6. נחום חסנם : 2058	סליק 5. המסקת אל"ב : 1093	סליק 4. הודעת סויר : 1304	סליק 3. אשפה 2 : 519	סליק 2. אשפה 1 : 81	סליק 1. תחילת סכר : 76	סליק 5,131

05/03 03/03 12:46 NO.842

01/14 '01 6931635

AMIDAR

אל:

אתר - אשכול

תאריך:

01/01/01

מאת:

אבי זמן

חיק מס:

הערן:

המל"ק

סימולין:

המל"ק
אבי זמן

כבוד אבי זמן, הינני מודת לך על
האזנה והתגובה המהירה למכתב שלי

אשר שלחתי לך בנוגע להחלטת הנהלה
הממשלתית להקמת המל"ק

בכבוד



סגן ראש הממשלה
ושר הבינוי והשיכון



לכבוד
ח"כ אברהם (בייגה) שוחט,
שר האוצר

שלום רב,

ה' בטבת תשס"א
31 בדצמבר 2000
1-2623

Handwritten notes in Hebrew, including '1. אי.מ. - סגן' and '2. גלגל - אל. זמן'.

הנדון: אימות נתוני בעלות על נדל"ן של דיירי השיכון הציבורי המבקשים לרכוש דירותיהם ע"פ חוק השיכון הציבורי (זכויות רכישה)

לפני למעלה משנתיים פנינו לפרופ' יעקב נאמן, שר האוצר דאז, בבקשה לקבלת קובץ נדל"ן מורחב לצורך יישום חוק השיכון הציבורי (זכויות רכישה). מאוחר יותר, פנה ח"כ הרב מאיר פרוש, סגן שר הבינוי והשיכון דאז לח"כ בנימין נתניהו, ראש הממשלה שהיה גם מ"מ שר האוצר, לקבלת האישור.

חוק ההסדרים לשנת 1999 הביא לדחייה של יישום החוק בשנתיים. עתה אנו עומדים בפני היישום, כשאין בידינו כלים לאימות נתוני הבעלות על נכסים וקרקעות של המבקשים.

יש למצוא הסדר ראוי להמגלת החוק לאלתר. אני מציע כי החברות המאכלסות יעבירו את פרטי המבקשים אחת לשבוע לאגף מס רכוש, אשר יודיע בחוזר מי בעלי נכסים ואת זיהוי הנכסים. בדיקה זו תתבצע על בסיס הסכמת הדיירים לבדיקת הנתונים עליהם הצהירו. הסדר זה יעקוף את הצורך בהעברת הקבצים, עם כל הכרוך בכך.

נודה לך על הסדרת הנושא במשרדך, כדי שניישם את החוק שיכנס לתוקף ממוחר.

בכבוד רב,

בנימין (מואד) בן אליעזר
סגן ראש הממשלה
ושר הבינוי והשיכון



העתקים: עו"ד שלמה בן אליהו, המנהל הכללי מר ישראל שוורץ, סמנכ"ל בכיר לאכלוס ד"ר חיים פיאלקוף, סמנכ"ל בכיר לתאום ולתכנון מר אבי גפן, סגן הממונה על התקציבים גבי מיכאלה גרזון, סגן מנהל אגף אכלוס גבי אירית פרידלנדר, ראש תחום תכניות סיוע



סגן ראש הממשלה
ושר הבינוי והשיכון

מס' מסמך 01-22
אל אילן
2001-01-03

לכבוד
ח"כ אברהם (בניגה) שוחט,
שר האוצר
שלום רב,

1003
! איזה כח
? למה - סגן ראש
ממשלה
אמרת כח
10/10 אילן

הנדון: אימות נתוני בעלות על נדל"ן של דיירי השיכון הציבורי המבקשים לרכוש דירותיהם ע"פ חוק השיכון הציבורי (זכויות רכישה)

לפני למעלה משנתיים פנינו לפרופ' יעקב נאמן, שר האוצר דאז, בבקשה לקבלת קובץ נדל"ן מורחב לצורך יישום חוק השיכון הציבורי (זכויות רכישה). מאוחר יותר, פנה ח"כ הרב מאיר פרוש, סגן שר הבינוי והשיכון דאז לח"כ בנימין נתניהו, ראש הממשלה שהיה גם מ"מ שר האוצר, לקבלת האישור. חוק ההסדרים לשנת 1999 הביא לדחייה של יישום החוק בשנתיים. עתה אנו עומדים בפני היישום, כשאין בידינו כלים לאימות נתוני הבעלות על נכסים וקרקעות של המבקשים. יש למצוא הסדר ראוי להפעלת החוק לאלתר. אני מציע כי החברות המאכלסות יעבירו את פרטי המבקשים אחת לשבוע לאגף מס רכוש, אשר יודע בחוזר מי בעלי נכסים ואת זיהוי הנכסים. בדיקה זו תתבצע על בסיס הסכמת הדיירים לבדיקת הנתונים עליהם הצהירו. הסדר זה יעקוף את הצורך בהעברת הקבצים, עם כל הכרוך בכך. נודה לך על הסדרת הנושא במשרדך, כדי שניישם את החוק שיכנס לתוקף ממתר.

בכבוד רב,
בנימין (מואד) בן אליעזר
סגן ראש הממשלה
ושר הבינוי והשיכון

העתקים: עו"ד שלמה בן אליהו, המנהל הכללי מר ישראל שוורץ, סמנכ"ל בכיר לאכלוס דייר חיים פיאלקוף, סמנכ"ל בכיר לתאום ולתכנון מר אבי גפן, סגן הממונה על התקציבים גבי מיכאלה גרזון, סגן מנהל אגף אכלוס גבי אירית פרידלנדר, ראש תחום תכניות סיוע



המנהל הכללי

ב בטבת תשס"א
28 בדצמבר 2001
sarim2001

143
לא - לוי
לא - לא
לא - לא
לא - לא
לא - לא



לכבוד
מר אברהם (בייגה) שוחט
שר האוצר

לכבוד
מר בנימין (פואד) בן אליעזר
סגן ראש הממשלה ושר התקשורת

נכבדי,

הנדון: תקציב רשות הדואר לשנת 2001

לפי סעיף 38 לחוק רשות הדואר, התשמ"ו - 1986, טעון התקציב השנתי של רשות הדואר אישור מועצת הרשות, שר התקשורת ושר האוצר.

מועצת רשות הדואר בישיבתה מיום 30 בנובמבר 2000, אישרה את מסגרת התקציב הרגיל ומיום 14 לדצמבר 2000 את תקציב הפיתוח של רשות הדואר לשנת 2001.

תקציב רשות הדואר המוגש בזה לאישורכם, מהווה ביטוי כספי לתוכניות העבודה של הרשות לשנת הכספים 2001 ומפורטים בו האמצעים והמשאבים להשגת היעדים המרכזיים, שהציבה הרשות לעצמה לשנה זו.

לתקציב המוגש בזה מצורפים על פי דרישות האוצר הדוחות הכספיים של הרשות, דו"ח ביצוע התקציב ודפי התאמה בין הצעת התקציב כפי שאושרה ע"י מועצת הרשות והנחיות האוצר.

אבקש את אישורכם.

בכבוד רב

ב.נ.ב.
דן נדיב
המנהל הכללי

העתק: מר משה בן יעקב - יו"ר מועצת רשות הדואר

מפקד אגף קשר



החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

לשכת יו"ר מועצת המנהלים

26 דצמבר, 2000
כ"ט כסלו, תשס"א
מספרנו: 1-133

לשכת שד היעוץ	
04-01-2001	
מסי מסמך	אל
	אל

לכבוד
מר ירון יעקובס
מנהל רשות החברות הממשלתיות
ירושלים

א.ג.

אכ"ל זימן
ממ
7/1/01

הנדון: עמידר - מסמך יסוד
סיכום מנכ"ל רשות החברות

1. בעקבות ביקור צוות בראשותך בחברת עמידר ב- 26 דצמ' 2000, שבמהלכו הוצגו על-ידינו עיקרי הבעיות בנושא "עמידר - לאן?", תפעל עמידר, על פי סיכומך והנחייתך, לניבוש מסמך יסוד, אשר יכלול את הצגת המצב הקיים, היעדים, כיווני הפעולה ופרוגרמה לביצוע.
2. לצורך ניתוח המצב וגיבוש המסמך, כאמור, יוקם מיידית צוות מקצועי, אשר יחל בפעילותו כבר בשבוע הבא. צוות זה יכין, במהלך התקופה הקרובה ובלו"ז קצר ככל האפשר, את מסמך היסוד, אשר יקיף את כל הסוגיות הבסיסיות של עמידר ויציע פרוגרמה להתחדשות החברה ולהתאמתה לשנות האלפיים.
3. מסמך יסוד "עמידר אלפיים", שעל בסיסו יידונו ויגובשו קווי הפעולה, יוגש בעתיד, לאחר אישורו על ידכם וע"י המשרדים הרלוונטיים, לאישור הממשלה.

בכבוד רב,
אורן שחור
יו"ר מועצת המנהלים

העתק: רוה"מ - מר אהוד ברק
שר הבינוי והשיכון - מר בנימין (פואד) בן אליעזר
שר האוצר - מר אברהם (בייגה) שוחט
החשב הכללי - מר ניר גלעד
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון - מר שלמה בן-אליהו
מנכ"ל - מר עמיקם בן צבי



סגן ראש הממשלה
ושר הבינוי והשיכון

בס"ד, ירושלים,

כ"ט בכסלו, תשס"א
26 בדצמבר, 2000
26122000180025
1-0706

סימוכין:



לכבוד
ח"כ רן כהן
הכנסת
ירושלים

שלום רב,

הנדון: חוק הדיור הציבורי המקורי נכנס לתוקף בעוד שבועיים

הוריתי לאגפי המשרד הרלוונטיים להיערך ליישום החוק שאמור להיכנס לתוקף ביום שני האחד בינואר 2001.

1. כידוע לך ההיערכות ליישום החוק מורכבת ביותר ומחייבת גיבוש נהלים, עריכת הוראות לחברות המאכלסות, פעולות הדרכה לנציגי החברות, הכנת מחשוביות בתחום האכלוס והכספים ועוד. בנוסף היישום מותנה בקבלת קובץ מס רכוש לגבי בעלות על קרקעות. לצורך כך חידשנו פניה לשר האוצר בהתאם לחוק הגנת הפרטיות תשמ"א - 1981.
2. לאחר סיום ההיערכות למכירה לפי החוק, נגדיר תקופת מעבר בתיאום עם נציגי משרד האוצר והחברות המאכלסות.
3. על מנת לא לעכב את יישום החוק המקורי, אני מציע לא לנסות ולשלב לערוך את אותם שינויים והתאמות שהצעת משום שאלה יחייבו החלטת ממשלה ואו אישור הכנסת, מהלך שעלול לארוך זמן רב.
4. לסיום, אני מקווה שנוכל לזרז את ההיערכות הנדרשת ליישום החוק וליישמו בהקדם לאחר קבלת קובץ המידע הדרוש ממשרד האוצר.

בכבוד רב,

בנימין (פואד) בן אליעזר
סגן ראש הממשלה
ושר הבינוי והשיכון

העתק:

מר אהוד ברק, ראש הממשלה
מר אברהם (בייגה) שוחט, שר האוצר
עו"ד שלמה בן אליהו, המנהל הכללי
מר ישראל שוורץ, סמנכ"ל בכיר לאכלוס
מר חיים פיאלקוף, סמנכ"ל בכיר לתיאום ותכנון

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

משרד האוצר

אביב

כ"ז בכסלו התשס"א
24 בדצמבר 2000
חש. 18176-2000

לכבוד

מר ניר גלעד - החשב הכללי

הגדון: הארכת תוקף מעמד עדיפות לאומית

א. הרנו לאשר המשך הארכת תוקף מעמד אזורי עדיפות לאומית, עד ליום 31/12/2001, של הישובים הבאים:

שם הישוב	מעמד אזור עדיפות לאומית
בית שמש	ב
כרמיאל	א
מגדל העמק	ב
נצרת	ב
נצרת עלית	א' לבנייה רוויה ב' לצמודי קרקע
עכו	א
עפולה	ב
שפרעם	ב
טבריה	א

ב. מאשרים המשך מתן תוספות סיוע לישובים הבאים:

רשימת ישובים המקבלים סיוע בהתאם לאזור עדיפות לאומית ב', וכן תוספת סיוע של 20,000 ש"ח כמענק מותנה. בהתאם להחלטת רה"מ מיום 30/10/98.

- אבני חפץ
- אדם
- אלפי מנשה
- אריאל
- כוכב יעקב
- ניסנית
- עופרים
- עמנואל
- קרית ארבע
- קרני שומרון - נוה מנחם

רשימת ישובים המקבלים סיוע בהתאם לאזור עדיפות לאומית ב', וכן תוספת סיוע של 40,000 ש"ח מתוכם 20,000 ש"ח מענק מותנה ו- 20,000 ש"ח הלוואה מסובסדת. בהתאם להחלטת רדה"מ, מיום 1/3/99 ו- 11/5/99.

• אדורה	• כרמי צור
• איתמר	• מורג
• אלון מורה	• מעלה אפרים
• אספר (מיצד)	• מעלה לבונה
• בית אל (א+ב)	• מעלה עמוס
• ברכה	• נצרים
• ננים	• עטרת
• חגי	• עתניאל
• חומש	• פני חבר
• יצהר	• פסגות
• כרים	• שא-נור
• כפר דרום	• תלם

ג. מאשרים המשך מתן מענקי פתוח כיושבים צופים וקרית ספר.

ד. הישוב יקנעם יקבל הטבות בהתאם לסיווג עדיפות לאומית ב', ההטבות יהיו עד ליום 31/12/2001 ויכללו את מרכיב תוספת הסיוע לזכאים בלבד, ללא מענקי פיתוח בקרקע וללא הנחות בעלות הקרקע.



שר הבינוי והשיכון
בנימין בן אליעזר



שר האוצר
אברהם (בייגה) שוחט

העתק:

מר אבי גבאי - סגן בכיר לחשב הכללי, משרד האוצר
מר אבי גפן - סגן הממונה על התקציבים, משרד האוצר
מר יצחק בקאל - ממונה תחום שיכון, משרד האוצר



לבוש אלגנטי
מבזר אלגנטי
מבזר אלגנטי

**סגן ראש הממשלה
ושר הבינוי והשיכון**

כ"ד בכסלו, תשס"א
21 בדצמבר, 2000
21122000180002
1-2593

בס"ד, ירושלים,
סימוכין:

ת"ק סיכון
ת"ק אכ"א - סיכ

לכבוד
מר יצחק הרצוג, ע"ד
מזכיר הממשלה
ירושלים
שלום רב,

הנדון: עובדים זרים - עדכון החלטה

כידוע, עקב השינויים הכלכליים והארועים הבטחוניים שחלו במשק בחודשים האחרונים, והמשבר הקשה שפקד מספר ענפי המשק, קיבל ראש הממשלה החלטה בשבוע האחרון לאשר באופן חריג חבאת עובדים זרים לענפי הבנין והחקלאות.

לאור החלטה זו, מוצע כי טרם קביעת מכסת ההיתרים לעובדים חוזרים ובתנאי למימוש החלטה חממשלה מ' 188 מיום 11 בתמוז התשס"א (1/7/01), יתקיים דיון כולל על צרכי כוח אדם בענפים הנשענים על עובדים זרים.

לדעתי, לא ניתן להחליט היום על מכסת ההיתרים לעובדים זרים שתיכנס לתוקף בעוד חצי שנה כאשר לא ברורים מה תהיה מדיניות העסקת עובדים פלשתינאים ומה יהיו החיובים המשלימים שיינתנו במסגרת ההיתרים לפועלים פלשתינאים.

בכבוד רב

בנימין (פואד) בן אליעזר
סגן ראש הממשלה
ושר הבינוי והשיכון

מדינת ישראל

משרד האוצר - אגף החשב הכללי

ט"ו בכסלו התשס"א

13 בדצמבר 2000

חש. 17566-2000

אגף

ק"מ

א"מ

11/11/01

א"מ

לכבוד,

מר אברהם (בייגה) שוחט

שר האוצר

הגדרון : הארכת תוקף מתן סיוע ייהודי

מצ"ב חוזר בנקים להפצה, הכולל מספר קטגוריות של סיווג ישובים. החוזר מאריך תוקף המצב הקיים עד ליום 31/12/2000.

אבקש הנחיות ואישורים כנדרש.

להלן פרוט מעמד הישובים, היקף הסיוע ותוקף הסיוע:

מענק פיתוח בישובים - צופים וקרית ספר (מודיעין עילית)

בקרע ציבורית, הסיוע בפיתוח ביש"ע ניתן באמצעות סבסוד הקבלן. קיימים ארבע (4) ישובים הנמצאים על קרקע פרטית, בהם היתה החלטה של רוה"מ המצ"ב, מיום 07/04/98 לתת מענקי פיתוח לזכאים.

היקף הסיוע:

- בהתאם לאזור עדיפות לאומית ב' -
→ 20,000 ש"ח מענק.
→ 40,000 הלואה מסובסדת.
- ובנוסף, מענק פיתוח בגובה 20,000 ש"ח.

רח' קפלן 1 ירושלים 91131 ת.ד 13185 טל': 02-5317111

אוצר ברשת : www.mof.gov.il

תוספות סיוע. תוספת יש"ע במסגרת הערכות מחדש, הסכם וואי.

תוספות אלו מתייחסות לרשימת ישובים ביש"ע, בהם ניתנו תוספות סיוע במסגרת ההערכות מחדש, בגין הסכם וואי. ההטבות ניתנו בהתאם להחלטת רוח"מ, המצ"ב, בנושא הערכות מחדש. להלן פרוט הישובים והיקף הסיוע:

רשימת ישובים המקבלים סיוע בהתאם לאזור עדיפות לאומית ב', וכן תוספת סיוע של 20,000 ש"ח במענק מותנה. בהתאם להחלטת רוח"מ מיום 30/10/98 המצ"ב.

• אבני חפץ	• ניסנית
• אדם	• עופרים
• אלפי מנשה	• עמנואל
• אריאל	• קרית ארבע
• כוכב יעקב	• קרני שומרון - נוה מנחם

רשימת ישובים המקבלים סיוע בהתאם לאזור עדיפות לאומית ב', וכן תוספת סיוע של 40,000 ש"ח מתוכם 20,000 ש"ח מענק מותנה ו- 20,000 ש"ח הלוואה מסובסדת. בהתאם להחלטת רוח"מ המצ"ב, מיום 1/3/99 - 11/5/99.

• אדורה	• כרמי צור
• איתמר	• מורג
• אלון מורה	• מעלה אפרים
• אספר (מיצר)	• מעלה לבונה
• בית אל (א+ב)	• מעלה עמוס
• ברכה	• נצרים
• גנים	• עטרת
• תני	• עתניאל
• חומש	• פני חבר
• יצהר	• פסגות
• כרים	• שא-נור
• כפר דרום	• תלם

רח' קפלן 1 ירושלים 91131 ת.ד. 13185 טל': 5317111-02

תוספת סיוע - אזור עדיפות לאומית

1. ע"פ החלטת רה"מ מיום 21/12/98 ו-24/12/98 המצ"ב, ניתנו עד ליום 31/12/99 ההטבות כדלקמן:

בית שמש	ע"פ אזור עדיפות ב'
עפולה	ע"פ אזור עדיפות ב'
נצרת עילית	עדיפות א' - לבנייה רוויה עדיפות ב' - לצמודי קרקע

2. ע"פ החלטת ועדת שרים לכלכלה מיום 29/1/98, ניתנו ההטבות, בתוקף עד 31/12/99, ליושבים הבאים, המופיעים בחוברת סיווג הישובים לעדיפות לאומית:

בית שמש	ע"פ אזור עדיפות ב'
מגדל העמק	ע"פ אזור עדיפות ב'
נצרת	ע"פ אזור עדיפות ב'
עכו	ע"פ אזור עדיפות א'
שפרעם	ע"פ אזור עדיפות ב'

טבלת סיווג הישובים

- בית שמש - ב
- כרמיאל - א
- מגדל העמק - ב
- נצרת - ב
- נצרת עלית - א
- עכו - א
- עפולה - ב
- שפרעם - ב
- טבריה - א

אלו הן ישובים שלהם נקבעו אזורי עדיפות לאומית, שתוקפם פג.
תוקפן של הטבות אלו הוארכו עד 31/12/00.

בכבוד רב,

אבי נבאי
סגן בכיר לחשב הכללי

העתק:

מר ניר גלעד - החשב הכללי, משרד האוצר

מר יצחק בקאל - ממונה תחום שיכון, משרד האוצר

י' בכסלו התשס"א

7 בדצמבר 2000

חש. 17217-2000

1505

א
קטן
8/1

לכבוד:

מר אברהם (ביינה) שוחט

שר האוצר

הנדון: הסכם עקרונות לפיצוי הסוכנות היהודית בגין מכירות בדיור הציבורי

להלן התייחסותנו להסכם העקרונות המצ"ב, מיום 31/01/1999, לשיפוי הסוכנות בגין מכירות במסגרת הדיור הציבורי.

קיים צורך לטיפול דחוף בנושא לאור העובדה שהחברה עברה את סף המכירות של 4,000 דירות, ותגיע במהרה למכירת 5,000 דירות, המחייבת את הממשלה להסכם הקיים ולשיפוי הסוכנות.

הסכם הפיצוי נחתם לאור הרצון ליישם את החלטות הממשלה מס' 4108 מיום 30/07/98 ו- 4371 מיום 18/09/98, הידועות כמבצע שטרית - מבצע "הבית שלי".

ההסכם נולד לאור התנאי שהעמידה הסוכנות היהודית כתנאי בסיסי ליישומו של מבצע המכר ומכירת דירות שבכעלותה לדיירים.

נתוני חברת עמיגור

החברה מהזיקה בכ- 23,000 יח"ד מהם:

1. כ- 18,000 יח"ד - רכוש חברה תאגירי

2. כ- 5,000 יח"ד - רכוש מינהלי

להלן נתוני מכר עדכניים ליום 20.12.00 :

עד ליום 20.12.2000 מכרה החברה 4,198 יח"ד מהם :

ס" 3465 יח"ד – רכוש סוכנות

ס" 733 יח"ד - רכוש מינהלי

← מכירות ביחס לסך רכוש – 18%

← לשם השוואה, מכירות ביחס לרכוש בחברת עמידר – 6.2% בלבד

חברה	מכירות שטרית "הבית שלי"	מכצע רן כהן "קנה ביתך"	סה"כ מכירות
עמידר	1803	2774	4577
עמיגור	1855	2343	4198
יתר החברות	117	398	515
סה"כ מכירות	3775	5515	9290

קצב מכירת הדירות בחברה גבוהה ביותר ונע בין 130-140 דירות לשבוע. כנגזרת מכך, החברה תגיע לסף מכירות של 5,000 דירות תוך כחודש וחצי.

פיצוי הסוכנות

הפיצוי לסוכנות היהודית מתבצע על בסיס רבעוני, החל מרבעון 4-6 /99.

1. 56,750 - הינו הפיצוי הממוצע ליחידת דיור אחת במסגרת מכצע שטרית – "הבית שלי"

2. 521,650 - הינו הפיצוי הממוצע ליחידת דיור אחת במסגרת מכצע "קנה ביתך"

מקורו של ההבדל המשמעותי נעוץ בגובה ההנחות המוצעות למבצעים :

1. ההנחה הממוצעת במסגרת מכצע שטרית הוא – כ- 50%

2. ההנחה הממוצעת במסגרת מכצע רן כהן הוא – כ- 80%

הנחות עבודה

- עד היום נמכרו 4127 דירות
- במסגרת המבצעים ימכרו 8,000 דירות סוכנות
- והממשלה תידרש לרכוש 10,000 דירות מהסוכנות
- מחיר דירה ממוצעת כ- 300,000 ש"ח.
- אחוזי הנחות – כאמור לעיל

בהתאם להסכם :

- מחיר בסיסי – \$33,000, מחיר בסיס לחישוב הפיצוי במהלך המבצע
- מחיר נורמטיבי – \$39,500, מחיר ליחידת דיור אחת שתשלם הממשלה בתום המבצע עבור יתרת הדירות.

להלן חישוב מרכיב הפיצוי בהתאם להנחות שפורטו לעיל :

- א. פיצוי בגין מכר במהלך המבצעים : כ- 600 מיליוני ₪.
- ב. פיצוי בתום המבצע : כ- 1.62 מיליארד ₪.
- ג. סה"כ פיצוי לסוכנות : כ- 2.22 מיליארד ₪.

סיכום

1. הסכם מול הסוכנות נחתם תחת הנחת העבודה והתנאים שהיו קיימים לעת חתימתו, דחינו מבצע שיטתית.
2. מבצע שיטתית הופסק, ובוטל ע"פ החלטת ממשלה, ובמקומו מיושמים החלטות הממשלה למבצע מכר בתנאים השונים באופן מהותי ביחס למבצע הראשוני.
3. הפרשים משמעותיים בהנחות הממוצעות להן זכאים הדיירים, המתבטאים בהפרשים גדולים בסך השיפוי הממוצע ליחידת דיור אותה משלמת הממשלה, מ- \$6,750 מבצע הבית שלי, ל- \$21,650 מבצע קנה ביתך

החלטה על נסיגה מההסכם יכולה להתבסס על חלקם של הסיבות הבאות :

- א. הבסיס לחתימת הסכם העקרונות התבסס על החלטות הממשלה שהובילו למבצע שטרית המבצע הקודם הוחלף והחל מבצע מכר חדש, תוך קבלת החלטת ממשלה המבטלת והמתליפה את החלטות הממשלה הקודמות. דהיינו, הסתיים הבסיס עליו הסתמך הסכם העקרונות ומכאן לסימונו.
- ב. קיים שינוי מהותי בין המצב ערב חתימת ההסכם, למצב כיום.
- ג. החתימה על ההסכם התבססה על בסיס נתונים והנחות עבודה, שהשתנו משמעותית עם ביטול המבצע המקורי, והמעבר למבצע המכר הנוכחי. הדבר בה לידי ביטוי בגובה השיפוי הממוצע ובהנחה הממוצעת ליחידת דיור.
- ד. השינויים המהותיים מתבטאים בהפרשים העצומים של השיפוי ליחידת דיור אחת, מ- \$6,750 לכ- \$21,650, שינוי של יותר מ- 320%. שינויים אלו בלבד, מהווים הוצאה תקציבית נוספת הנאמדת **בכ- 400 מיליוני ₪.**
- ה. המחיר המתואם לרכישת יתרת יחידות הדיור, \$ 39,500 חושב על סמך ההנחה כי באופן שוטף לא יהיה צורך בשיפוי משמעותי כלשהו. שינוי תנאי המבצע וביטול המבצע הקודם שינה הנחה זו. ביטול מחיר זה והיצמדות למחיר הבסיסי, דהיינו \$ 33,000 גם בעת הרכישה העתידית, יחסוך כ- **300 מיליוני ₪.**
- ו. ביטול סעיף 10 לחוק הדיור הציבורי המקורי, הדרן למעשה בפיצוי לחברות ציבוריות שאינן בבעלות הממשלה אשר נפגעה מביצוע הוראות החוק.

המלצות

נראה כי קיימת אפשרות ממשית, אם כי לא פשוטה, של ביטול ונסיגה מההסכם. כמו כן, החליך המשפטי לא יסתיים תוך פרק זמן קצר, וייתכן ובמהלכו יתאפשרו ניסיונות לפשרה נוחה יותר.

עם זאת, נראה כי יקשה הדבר להתמודד הן ציבורית והן משפטית, ממהלך של ביטול ההסכם (יש לצפות כי גישות אלו יגררו הפסקת המכר לריירים מצד החברה, במטרה להפעיל לחץ על הממשלה). על כן, ההמלצה הינה למצוא את הדרך להביא את הצדדים שוב למו"מ, תוך הבהרה של קיום האופציה המשפטית, והכל במטרה להעלות את הטענות שפורטו לעיל ולמזער את ההוצאות הגבוהות בגין הסכם הפיצויים, בשני מישורים:

1. מיזעור ההוצאות הצפויות.
2. רכישת יתרת הדירות ע"י הממשלה.

1. לעניין מיזעור ההוצאות - הטענות הרלוונטיות הינן:

א. גובה הפיצוי בעת רכישת יחידות דיור בתום ההסכם.

ב. השינוי הרמטי בגובהה השיפו לית"ד.

טענות אלו בלבד מצמצמות את ההוצאה הצפויה בכ- 700 מיליוני ₪.

2. לעניין רכישת יתרת הדירות ע"י הממשלה. טענת החברה הייתה, כי לאחר יישומו של מבצע המכר

יוותרו מעט דירות תחת בניהולה, דבר שיוביל לטענתה לחוסר כדאיות בהמשך ניהול יתרת

הדירות. רק לשם הדוגמה קיימות חברות מאכלסות רבות כדוגמת: חלמיש, פרזות, חל"ד, שקמונה,

המנהלות מאות עד אלפים בודדים של יחידות דיור, לעומת כ- 12,000 יחידות דיור שיוותרו

בחברה לאחר תום תקופת מבעעי המכר.

על כן, מוצע להציע לחברה כי אם ברצונה לצאת מתחום פעולה זה, מוכנה הממשלה לקחת תחת

ניהול את יתרת הדירות בכפוף להסכמה על תנאי הניהול.

במידה ולא יצליח מהלך ההידברות יש לשקול מיצוי ההליך המשפטי, תוך הודעה מוקדמת לחברה.

בכבוד רב,

ניר גלעד

העתק:

מר אבי גבאי - סגן בכיר לחשב הכללי, משרד האוצר

מר יצחק בקאל - ממנה תחום שיכון, משרד האוצר



החשב הכללי
ACCOUNTANT GENERAL
STATE OF ISRAEL

י' בכסלו התשס"א

7 בדצמבר 2000

חש. 17217-2000

אין סימן
מ/ל
28/4

לכבוד:

מר אברהם (בייגה) שוחט

שר האוצר

הגדרן: הסכם עקרונות לפיצוי הסוכנות היהודית בגין מכירות בדיוור הציבורי

להלן התייחסותנו להסכם העקרונות המצ"ב, מיום 31/01/1999, לשיפוי הסוכנות בגין מכירות במסגרת הדיוור הציבורי.

קיים צורך לטיפול דחוף בנושא לאור העובדה שהחברה עברה את סף המכירות של 4,000 דירות, ותגיע במהרה למכירת 5,000 דירות, המחייבת את הממשלה להסכם הקיים ולשיפוי הסוכנות.

הסכם הפיצוי נחתם לאור הרצון ליישם את החלטות הממשלה מס' 4108 מיום 30/07/98 ו- 4371 מיום 18/09/98, הידועות כמבצע שטרית - מבצע "הבית שלי".

ההסכם נולד לאור התנאי שהעמידה הסוכנות היהודית כתנאי בסיסי ליישומו של מבצע המכר ומכירת דירות שבבעלותה לדיירים.

נתוני חברת עמיגור

החברה מחזיקה בכ- 23,000 יח"ד מהם:

1. כ- 18,000 יח"ד - רכוש חברה תאגידי
2. כ- 5,000 יח"ד - רכוש מינהלי

להלן נתוני מכר עדכניים ליום 20.12.00 :

עד ליום 20.12.2000 מכרה החברה 4,198 יח"ד מהם:

ס" 3465 יח"ד – רכוש סוכנות

ס" 733 יח"ד - רכוש מינהלי

← מכירות ביחס לסך רכוש – 18%

← לשם השוואה, מכירות ביחס לרכוש בחברת עמידר – 6.2% בלבד

סה"כ מכירות	מבצע רן כהן "קנה ביתך"	מכירות שטרית "הבית שלי"	חברה
4577	2774	1803	עמידר
4198	2343	1855	עמיגור
515	398	117	יתר החברות
9290	5515	3775	סה"כ מכירות

קצב מכירת הדירות בחברה גבוהה ביותר ונע בין 130-140 דירות לשבוע. כנגזרת מכך, החברה תגיע לסף מכירות של 5,000 דירות תוך כחודש וחצי.

פיצוי הסוכנות

הפיצוי לסוכנות היהודית מתבצע על בסיס רבעוני, החל מרבעון 4-6 /99.

1. 56,750 - הינו הפיצוי הממוצע ליחידת דיור אחת במסגרת מבצע שטרית – "הבית שלי"
2. 521,650 - הינו הפיצוי הממוצע ליחידת דיור אחת במסגרת מבצע "קנה ביתך"

מקורו של ההבדל המשמעותי נעוץ בגובה ההנחות המוצעות למבצעים:

1. ההנחה הממוצעת במסגרת מבצע שטרית הוא – כ- 50%
2. ההנחה הממוצעת במסגרת מבצע רן כהן הוא – כ- 80%

הנחות עבודה

- עד היום נמכרו 4127 דירות
- במסגרת המבצעים ימכרו 8,000 דירות סוכנות
- והממשלה תירדש לרכוש 10,000 דירות מהסוכנות
- מחיר דירה ממוצעת כ- 300,000 ש"ח.
- אתזוי הנחות – כאמור לעיל

בהתאם להסכם :

- מחיר בסיסי – \$33,000, מחיר בסיס לחישוב הפיצוי במהלך המבצע
- מחיר נורמטיבי – \$39,500, מחיר ליחידת דיור אחת שתשלם הממשלה בתום המבצע עבור יתרת הדירות.

להלן חישוב מרכיב הפיצוי בהתאם להנחות שפורטו לעיל :

- א. פיצוי בנין מכר במהלך המבצעים : כ- 600 מיליוני ₪.
- ב. פיצוי בתום המבצע : כ- 1.62 מיליארד ₪.
- ג. סה"כ פיצוי לסוכנות : כ- 2.22 מיליארד ₪.

סיכום

1. הסכם מול הסוכנות נחתם תחת הגחת העבודה והתנאים שהיו קיימים לעת חתימתו, דהיינו מבצע שיטריית.
2. מבצע שיטריית הופסק, ובוטל ע"פ החלטת ממשלה, ובמקומו מיושמים החלטות הממשלה למבצע מכר בתנאים השונים באופן מהותי ביחס למבצע הראשוני.
3. הפרשים משמעותיים בהנחות הממוצעות להן זכאים הדיירים, המתבטאים בהפרשים גדולים בסך השיפוי הממוצע ליחידת דיור אותה משלמת הממשלה, מ- \$6,750 מבצע הבית שלי, ל- \$21,650 מבצע קנה ביתך

החלטה על נסיגה מההסכם יכולה להתבסס על חלקם של הסיבות הבאות :

- א. הבסיס לחתימת הסכם העקרונות התבסס על החלטות הממשלה שהובילו למבצע שטרית המבצע הקודם הוחלף והחל מבצע מכר חדש, תוך קבלת החלטת ממשלה המבטלת והמחליפה את החלטות הממשלה הקודמות. דהיינו, הסתיים הבסיס עליו הסתמך הסכם העקרונות ומכאן לסיומו.
- ב. קיים שינוי מהותי בין המצב ערב חתימת ההסכם, למצב כיום.
- ג. החתימה על ההסכם התבססה על בסיס נתונים והנחות עבודה, שהשתנו משמעותית עם ביטול המבצע המקורי, והמעבר למבצע המכר הנוכחי. הדבר בה לידי ביטוי בגובה השיפוי הממוצע ובהנחה הממוצעת ליחידת דיור.
- ד. השינויים המהותיים מתבטאים בהפרשים העצומים של השיפוי ליחידת דיור אחת, מ- \$6,750 לכ- \$21,650, שינוי של יותר מ- 320%. שינויים אלו בלבד, מהווים הוצאה תקציבית נוספת הנאמדת כ- 400 מיליון ₪.
- ה. המחיר המתואם לרכישת יתרת יחידות הדיור, \$ 39,500 ש תושב על סמך ההנחה כי באופן שוטף לא יהיה צורך בשיפוי משמעותי כלשהו. שינוי תנאי המבצע וביטול המבצע הקודם שינה הנחה זו. ביטול מחיר זה והיצמדות למחיר הבסיסי, דהיינו \$ 33,000 גם בעת הרכישה העתידית, יחסוך כ- 300 מיליון ₪.
- ו. ביטול סעיף 10 לחוק הדיור הציבורי המקורי, הדרן למעשה בפיצוי לחברות ציבוריות שאינן כבעלות הממשלה אשר נפגעה מביצוע הוראות החוק.

המלצות

נראה כי קיימת אפשרות ממשית, אם כי לא פשוטה, של ביטול ונסיגה מההסכם. כמו כן, ההליך המשפטי לא יסתיים תוך פרק זמן קצר, וייתכן ובמהלכו יתאפשרו ניסיונות לפשרה נוחה יותר.

עם זאת, נראה כי יקשה הדבר להתמודד הן ציבורית והן משפטית, ממהלך של ביטול ההסכם (יש לעפות כי גישות אלו יגררו הפסקת המכר לריירים מצד החברה, במטרה להפעיל לחץ על הממשלה). על כן, ההמלצה הינה למצוא את הדרך להביא את הצדדים שוב למו"מ, תוך הבחרה של קיום האופציה המשפטית, והכל במטרה להעלות את הטענות שפורטו לעיל ולמזער את ההוצאות הגבוהות בגין הסכם הפיצויים, בשני מישורים:

1. מיזעור ההוצאות הצפויות.
2. רכישת יתרת הדירות ע"י הממשלה.

1. לעניין מיזעור ההוצאות - הטענות הרלוונטיות הינן:

א. גובה הפיצוי בעת רכישת יחידות דיור בתום ההסכם.

ב. השינוי הרמטי בגובהה השיפוי ליח"ד.

טענות אלו בלבד מצמצמות את ההוצאה הצפויה בכ- 700 מיליוני ₪.

2. לעניין רכישת יתרת הדירות ע"י הממשלה. טענת החברה הייתה, כי לאחר יישומו של מבצע המכר

יוותרו מעט דירות תחת בניהולה, דבר שיוכיל לטענתה לחוסר כדאיות בהמשך גיהול יתרת הדירות. רק לשם הדוגמה קיימות חברות מאכלסות רבות כדוגמת: חלמיש, פרוות, חל"ד, שקמונה, המנהלות מאות עד אלפים בודדים של יחידות דיור, לעומת כ- 12,000 יחידות דיור שיוותרו בחברה לאחר תום תקופת מבצעי המכר.

על כן, מוצע להציע לחברה כי אם ברצונה לצאת מתחום פעולה זה, מוכנה הממשלה לקחת תחת ניהולה את יתרת הדירות בכפוף להסכמה על תנאי הניהול.

במידה ולא יצלח מהלך ההידברות יש לשקול מיצוי ההליך המשפטי, תוך הודעה מוקדמת לחברה.

בכבוד רב,



ניר גליק

העחק:

מר אבי גבאי - סגן בכיר לחשב הכללי, משרד האוצר

מר יצחק בקאל - ממונה תחום שיכון, משרד האוצר

עקרונות לפיצוי הסוכנות היהודית בגין מכירת דיוור ציבורי

הואיל והממשלה החליטה על מכירת דירות כבעלות ציבורית לרדייהן כהתאם להחלטות שהתקבלו ביום 30.7.98 וביום 18.9.98 (להלן - המבצע);

(1)

והואיל והממשלה והסוכנות היהודית מעונינות להחיל מבצע זה על כל תנאיו, כמפורט בהחלטות הממשלה כנ"ל, גם על דיירי הדיוור הציבורי בדירות שבהן לסוכנות היהודית ול - UIA (להלן - הסוכנות) זכויות חכירה לדורות והמנוהלות ע"י חברת עמיגור (להלן - הדירות או דירות הסוכנות);

(2)

והואיל והממשלה והסוכנות מעונינות להגיע להסדר לגבי כ- 18,000 דירות הסוכנות, כמפורט להלן;

והואיל ותקופת המבצע לפי החלטות הממשלה הינה ל- 3 שנים (להלן - תקופת המבצע) ותקופת ההסדר לפי הסכם זה לא תעלה על 15 שנה (להלן - תקופת ההסדר).

לפיכך, הוסכם כדלקמן:

1. (א) הסוכנות תפעיל את המבצע ותמכור את הדירות כהתאם להחלטות הממשלה האמורות וע"פ התנאים הקבועים בהן.
(ב) כל שינוי שיחול בהחלטות הממשלה האמורות יחול באופן שווה על דיירי דירות הממשלה ודירות הסוכנות; הוראות הסדר זה ימשיכו לחול, לרבות ההוראות שלפיהן סך כל התמורה שתקבל הסוכנות מהממשלה והדיירים ביהר, בגין מכירת הדירות, תהיה לפי המפורט בסעיפים 3, 6, 7, 1-8.
2. מוסכם כי מחיר דירה נורמטיבי לצורך הסדר זה יהיה \$55,000, (להלן - המחיר הנורמטיבי), וזאת בהתאם לסקר שנערך לגבי הדירות.
3. הממשלה תפצה את הסוכנות על ההגנות שתיתן בגין סך כל הדירות שתימכרנה במהלך תקופת המבצע, אם סך כל ההגנות יעלה על שיעור של 40% מהמחיר הנורמטיבי כפול מספר הדירות שנמכרו; הפיצוי יהושב בגין הפרש שבין 60% מהמחיר הנורמטיבי, שהיינו - \$33,000 (להלן - המחיר הבסיסי), כפול מספר הדירות שנמכרו, לבין סך כל ההגנות ע"פ המחירים שישלמו בפועל ע"י הדיירים בהתאם לכללי המבצע.
4. הפיצוי מהממשלה לסוכנות ישולם מדי רבעון ע"פ דיווחים שתגיש הסוכנות, ובסוף תקופת המבצע תיערך התחשבות סופית לפי הקבוע בסעיף 3 לעיל.

(3)

במהלך תקופת המבצע תהיה הסוכנות רשאית למכור בשוק החופשי עד 150 דירות, מדי שנה. יתרת הדירות תועמד לשימוש הדיוור הציבורי לפי כללי האיכלוס של הממשלה.

(4)

הסוכנות היהודית לארץ ישראל
מחלקת המסכים

2/16

כתום תקופת המבצע תרכוש הממשלה מן הסוכנות, מדי שנה במשך 12 שנה, 1/12 של יתרת הדירות שלא נמכרו במבצע, במחיר של \$39,500 לדירה (להלן - המחיר המתואם). הממשלה תהיה זכאית לקבל את הבעלות בדירות אלה במועד מוקדם יותר, ללא כל תמורה נוספת או שינוי תנאי התשלום המפורטים להלן. יתרת הדירות כאמור כפול המחיר המתואם תיקרא להלן - סכום יתרת הדירות.

7. כל התמורות שיתקבלו ממכירת הדירות בתקופה שלאחר תום המבצע יועברו לסוכנות באופן שוטף, על חשבון התשלומים לפי סעיף 6. בהתאם לכך, בכל מועד תשלום ייערך החשבון המצטבר של סך כל הסכומים שהיה על הממשלה להעביר עד אותו מועד לפי סעיף 6 בניכוי סך כל הסכומים שהועברו בגין מכירת דירות והממשלה תעביר לסוכנות רק את ההפרש ביניהם, אם יהיה כזה.

בכל מקרה, אם וכאשר מלוא סכום יתרת הדירות ייפרע מהעברת התמורות ממכירת הדירות כאמור, תופסק העברת התמורות ממכירת דירות כאמור לסוכנות, ואלה יועברו למדינה.

8. אם עד מועד סיום המבצע לגבי דירות הממשלה ולגבי דירות הסוכנות, לא תמכור הסוכנות יותר מ- 5,000 דירות, תהיה הממשלה זכאית להחליט שאינה מעוניינת לרכוש את יתרת הדירות שלא נמכרו במבצע, ולפצות את הסוכנות על הדירות שנמכרו במבצע מעבר לשיעור שנקבע בסעיף 3 לעיל, כדלקמן: השלמת המחיר לסוכנות תחושב בגין ההפרש שבין 80% מהמחיר הנורמטיבי, והינו - לפי \$44,000 לדירה (במקום לפי המחיר הבסיסי) או בגין ההפרש שבין 60% ממחיר כל הדירות שנמכרו בפועל בהתאם להערכות השמאי, לפי הגבוה מביניהם.

9. אם המבצע יימשך לאחר תום שלוש שנים לתקופה נוספת של עד שנתיים, בחישוב הפיצוי לפי סעיף 3, במקום המחיר הבסיסי יבוא המחיר המתואם.

בהתאם לכך, תשלומי הממשלה בגין יתרת הדירות שלא נמכרו במבצע יתייחסו ליתרת הדירות כפי שתהיה במועד החדש לתום המבצע, והתשלום השנתי בגין תמורת יתרת הדירות כאמור יחושב בחלקים שווים לפי יתרת תקופת ההסדר.

10. נוכח הצעת החוק הממשלתית לדחית מועד חלילת חוק הדיור הציבורי, לבקשת הסוכנות מובהר בזה כי הסדר זה יחול גם על פיצוי הסוכנות לפי חוק הדיור הציבורי, התשנ"ט - 1998.

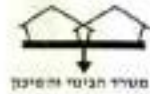
11. מוסכם כי הממשלה והסוכנות לא יהיו רשאיות לקזז סכומים כלשהם מתוך הסכומים המועברים לפי הסדר זה, בגין עסקאות או התחשבנויות אחרות שביניהן.

12. הממשלה מודיעה כי בהתאם לחוק לא יחול מע"מ על מכירת הדירות לפי הסדר זה.

13. התחייבויות הממשלה לפי הסדר זה מותנות בקבלת אישור תקציבי להרשאה להתחייב ולהוצאות הכרוכות בו. בהתאם לכך, לא יוחל בהפעלת המבצע, הן לעניין הדירות שבבעלות הממשלה והחברות הממשלתיות והן לעניין דירות הסוכנות, אלא לאחר קבלת האישורים התקציביים כאמור.

הסוכנות הדיורית לארץ ישראל
מנהל תיק התשלומים
הסוכנות

הממשלה



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

ט"ו בכסלו, תשס"א
6 בדצמבר, 2000
06122000180019

בסי"ד, ירושלים,
סימוכין:

אשראי
19/2

לשפת שר האוצר
19-12-2000
מסי מסמך
אל <i>א.א.</i>

לכבוד
מר עדי אלדר
ראש העיר
יו"ר מרכז השלטון המקומי

שלום רב,

הנדון: החזר רטרואקטיבי של הוצאות פיתוח
סימוכין: פנייתך מיום 23.10.2000

להחלטת ממשלה ולהחלטות שרים יש מועד קובע ממנו ואילך חלה ההחלטה ומגובה בתקציבים. האזרחים - שרכשו במועד בו היתה החלטת הממשלה בתוקף ואשר לא הקנתה הנחה בפיתוח לבנה ביתך - עשו זאת מרצונם החופשי ומתוך ידיעה של מקורותיהם העצמיים. לצערי, אין המשרד רשאי ויכול להחזיר כספים רטרואקטיבית שכן הליך שיווק קרקע הינו הליך של מכרז וכל שינוי בו מפר את תנאיו הבסיסיים של המכרז.

בכבוד רב,
[Signature]
שלמה בן אליהו, עו"ד
המנהל הכללי

העתק: מר בנימין (פואד) בן אליעזר, שר הבינוי והשיכון
מר אברהם (בייגה) שוחט, שר האוצר
נבי ציפי בירן, היועצת המשפטית
נבי צביה אפרתי, מנהלת אגף פרוגרמות
נבי שרה צימרמן, מנהלת אגף נכסים ודיוור



שר האוצר

ט' בכסלו התשס"א
6 בדצמבר 2000
תק. 8835-2000

ת"ק
P.P.N

לכבוד
מר בנימין בן אליעזר
שר התקשורת ושר המנוי והשיכון
ירושלים

שלום רב,

הנדון: תקציב 2001 - החלטות הממשלה בנושא המגזר הערבי וטיפול נקודתי

מכתבך מיום 27.11.00

החלטות הממשלה על התכנית הרב שנתית למגזר הערבי ותוכנית הטיפול הנקודתי התקבלו לאחר שהסתיים תהליך ההכנה המפורט של הצעת התקציב לשנת 2001 שהוכנה על שולחן הכנסת.

לפיכך, הצעות התקציב של משרדי הממשלה השונים אינם כוללים את מלוא הפירוט הנדרש והמקורות התקציביים שהוחלט להקצות למשרדים השונים לשם מימוש התוכניות.

להזכירך, החלטות הממשלה על שתי התוכניות האמורות בנויות בעיקר על הקצאת תקציבית של משרדי הממשלה מתוך תקציבם המאושר. רק חלק מהתוכנית אמור להיות ממומן מתוספות למשרדי הממשלה. המקורות לתוספת זו כפי שהחליטה הממשלה, קיימות במסגרת הזרבה הכללית לשנת 2001.

ראוי לציין כי למרות האמור לעיל חלק מסעיפי החלטות הממשלה אכן מפורט בהצעת התקציב לשנת 2001 וזאת בעקבות תכניות שהיו קיימות בשנת 2000.

לאור המצב הקיים כיום ביחס לאפשרות להעביר בכנסת את תקציב 2001 במועדו אני סבור שאין מקום שהממשלה תפעל לשינוי בהצעת התקציב על מנת להתאימו במלואו להחלטת הממשלה על התכנית למגזר הערבי וטיפול נקודתי.



שר האוצר

יוזמה של הממשלה לבצע שינויים כאמור יצור קשיים נוספים ויפגע במאמצים לקדם את אישור תקציב
2001.

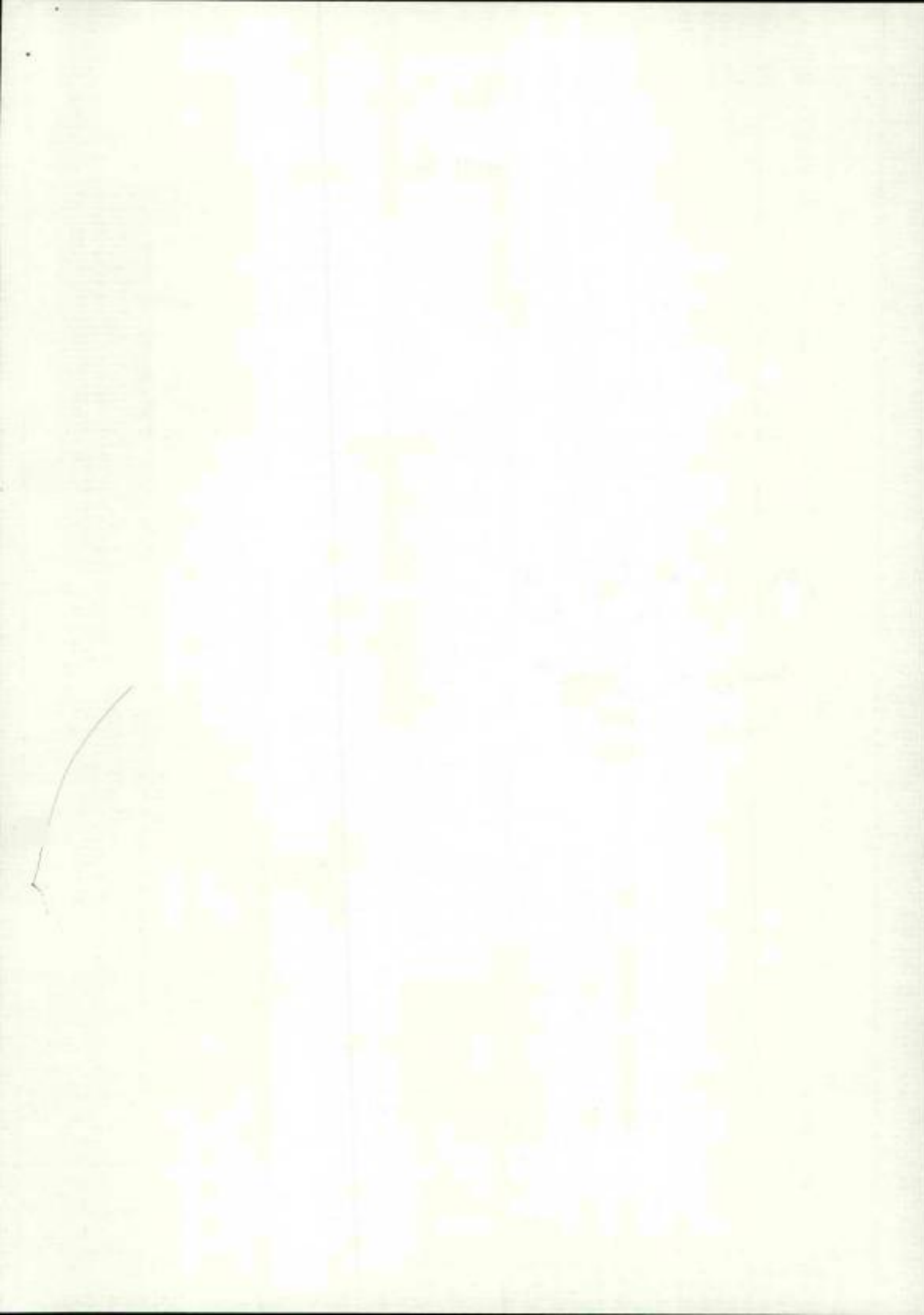
הסדרת התקציב בתוך משרדי הממשלה והקצאות נוספות למשרדים למימוש התוכניות יכולות להיות
מבוצעות במסגרת של שינויים תקציביים בועדת הכספים סמוך ככל הניתן למועד אישור תקציב 2001.

בכבוד רב,

אברהם (ביינה) שוחט

העתק:

מז אהוד ברק - ראש הממשלה, משרד ראש הממשלה
מר יוסי קוצ'יק, משרד האוצר
עו"ד שלמה בן אליהו - מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, משרד הבינוי והשיכון
מר אוהד מראני - הממונה על התקציבים, משרד האוצר



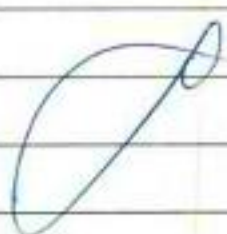
אל:	שמואל - לשר	התאריך:	2/12/12
מאת:		חוק מס:	
הנדון:	הש"י		

סימולין

בי"ד קים התווסף לתקן
 באמצעות שנים מתחילת
 אר התקנים.

החנים הוקם ~~ב~~ שחם אחיני
 אב בגלילה לשר.

א/ק





סגן ראש הממשלה
ושר הבינוי והשיכון

11-2-2001
כ"ט בחשוון תשס"א
27 בנובמבר 2000
27112000010121
1-0556

ירושלים,
סימוכין:

לשכת שר האוצר
03-12-2000
מס' מסמך 00-727
אל

לפי
- להתייחסות ולקבל
מחלט

ואלי

לכבוד
מר אברהם (בייגה) שוחט
שר האוצר

שלום רב,

לפני
אנא הבה תפוסה
למציאת הקרי

ואלי

הנדון: תקציב 2001 - תיקון בעקבות החלטות ממשלה בנושא המגזר הערבי וטיפול נקודתי

מאז אישרה הממשלה את הצעת התקציב לשנת 2001 התקבלו מספר החלטות ממשלה נוספות, כבודת משקל מבחינה תקציבית, שלא נכללו במלואן במסגרת הצעת התקציב לשנה הבאה.

מדובר בעיקר בהחלטות הממשלה בנושא התכנית הארבע-שנתית למגזר הערבי והתכנית לטיפול נקודתי. בהחלטת הממשלה בדבר התקציב לשנת 2001 ניתן ביטוי לשתי תכניות אלה באופן חלקי, בהיקף כולל של 200 מיליוני ש"ח בלבד. לעומת זאת בהחלטות הממשלה הספציפיות שדנות בנושאים אלה ואשר התקבלו מאוחר יותר, היקף התקציב שנקבע גדול יותר בהרבה.

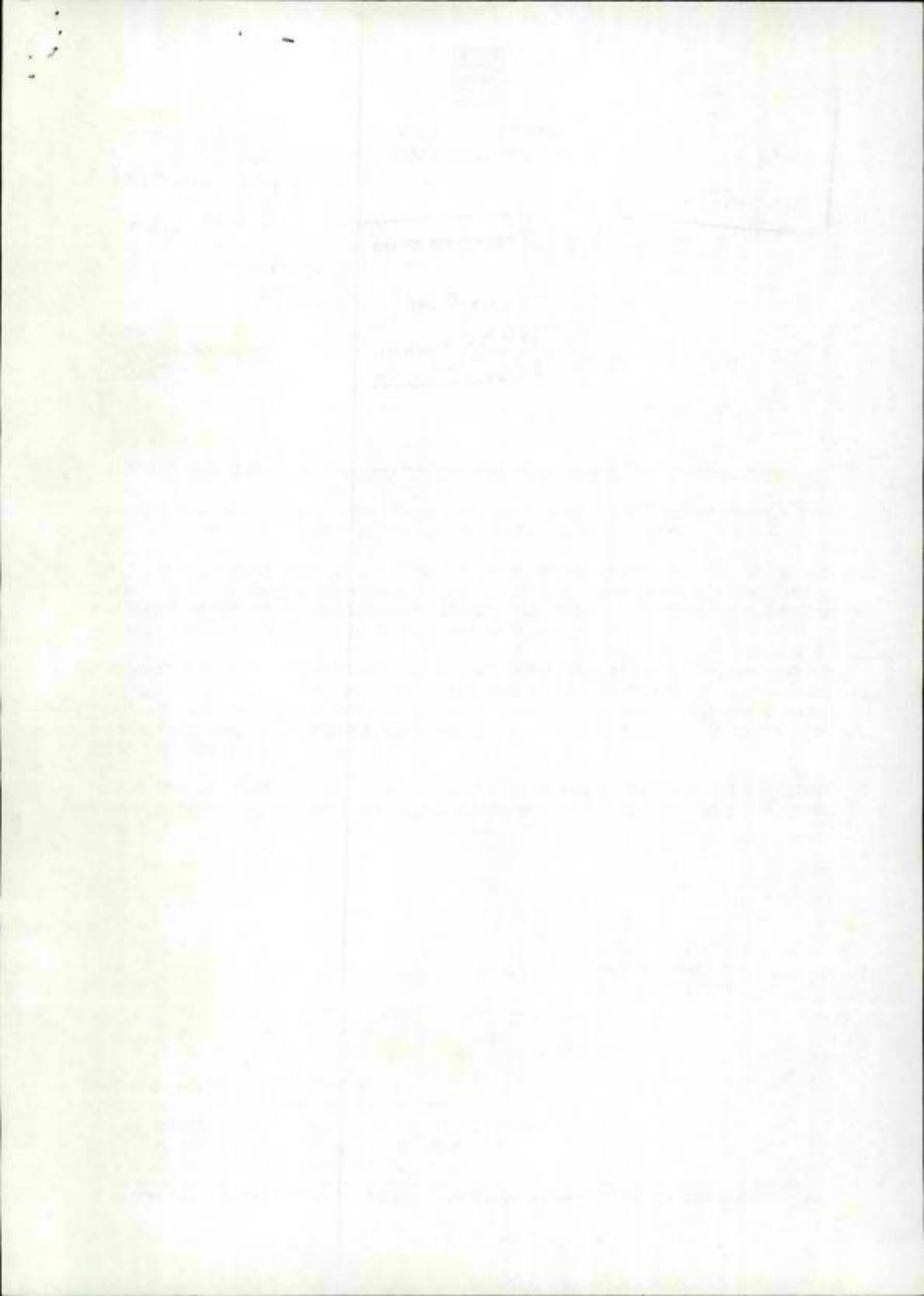
מצב זה של אי-התאמה במקורות למימון שלוש החלטות אלה (החלטת תקציב 2001 לעומת ההחלטות בדבר המגזר הערבי והטיפול הנקודתי) יגרום לכך שלא יהיה ניתן להפעיל את התכניות בראשית השנה הבאה, אם לא יתוקן הדבר בנוסח חוק התקציב שידון בכנסת. זאת מכיוון שיהיה צורך לאשר בוועדת הכספים בשנה הבאה העברת תקציבים מהרזרבה הכללית לסעיפים הרלוונטיים. עד אז נהיה מנועים מלהפעיל את התכניות.

על מנת לייעל את הפעלת תכניות חשובות אלה כבר בראשית השנה ובמגמה להציג לכנסת תמונה שקופה ככל האפשר, אבקש לערוך את התיקונים הנדרשים בהצעת התקציב לשנת 2001 שתוגש לכנסת לאישור.

בכבוד רב,

בנימין (פואד) בן אליעזר
סגן ראש הממשלה
ושר הבינוי והשיכון

העתק: מר אהוד ברק, ראש הממשלה
חה"כ אלי גולדשמיט, יו"ר ועדת הכספים
מר שלמה בן אליהו, עו"ד, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
מר יוסי קוצניק, מנכ"ל משרד ראש הממשלה
מר אוהד מראני, הממונה על התקציבים, משרד האוצר



לשכת שר האוצר

ד' בכסלו התשס"א
3 בדצמבר 2000
שר. 7271-2000

לכבוד
מנהלת לשכת
שר התקשורת
הקריה המזרחית
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

מכתבו של שר התקשורת לשר האוצר מיום 27 בנובמבר 2000, בנושא "תקציב 2001 -
תיקון בעקבות החלטות ממשלה בנושא המגזר הערבי וטיפול נקודתי", התקבל בלשכת
השר והועבר לעיונו.

בכבוד רב,

עינב ליבנה
מנהלת הלשכה

~~100/100~~ 100
100

ערים חברה לפיתוח עירוני

ירושלים, דצמבר 2000

תוכן המצגת

1. כללי:

- שקף מס' 1 : יעדי החברה כמוצהר במסמך ההקמה
- שקף מס' 2 : מבנה אירגוני
- שקף מס' 3 : יתרונות החברה
- שקף מס' 4 : יתרונות החברה (המשך)
- שקף מס' 5 : ההפסד למשק בהעדור חברה ממשלתית מפתחת
- שקף מס' 6 : מתכונת פעילות בעבר ובהווה
- שקף מס' 7 : חברה מפתחת מול חברה מנהלת
- שקף מס' 8 : חברה מפתחת מול חברה מנהלת (המשך)

2. תהליך ביצוע הפרוייקט:

- שקף מס' 9 : תהליך זרימת פרויקט
- שקף מס' 10 : תשתית בשלבים - תהליך ניהול פרויקטים
- שקף מס' 11 : תשתית בשלבים - הרשאה לתכנון ולפיתוח
- שקף מס' 12 : תשתית בשלבים - תכנון בכל הרמות
- שקף מס' 13 : תשתית בשלבים - תקצוב הפרוייקט ושיווק
- שקף מס' 14 : תשתית בשלבים - ביצוע תשתית שלב א'
- שקף מס' 15 : תשתית בשלבים - ביצוע תשתית ופיתוח שלב ב'

3. פרויקטים מייצגים בביצוע החברה:

- שקף מס' 16 : פער מימון בפרוייקטים בשלבים ראשוניים
- שקף מס' 17 : מחוז צפון - כרמיאל מכוש ב' + ג
- שקף מס' 18 : מחוז צפון - נצרת ברק
- שקף מס' 19 : מחוז מרכז - אלעד א'
- שקף מס' 20 : מחוז מרכז - צורן
- שקף מס' 21 : מחוז מרכז - בת חפר
- שקף מס' 22 : מחוז ירושלים - הר אדר שלב ב'
- שקף מס' 23 : מחוז ירושלים - שכונת עין כרם בירושלים
- שקף מס' 24 : מחוז ירושלים - שכונת משואה בירושלים
- שקף מס' 25 : מחוז ירושלים - שכונת מנחת בירושלים
- שקף מס' 26 : מחוז דרום - דימונה הגבעה

4. פעילות החברה:

- שקף מס' 27 : מס' יחידות ששווקו בשנים האחרונות
- שקף מס' 28 : שיווק יח"ד בפרוייקטים עיקריים
- שקף מס' 29 : ערך השיווק בשנים האחרונות
- שקף מס' 30 : תקבולים בשנים האחרונות
- שקף מס' 31 : הוצאות בשנים האחרונות (כולל תקורה)
- שקף מס' 32 : תוכנית עבודה בערכים כספיים
- שקף מס' 33 : תוכנית עבודה לשנת 2001

5. עתיד החברה:

- שקף מס' 34 : פרויקטים בשלבי תכנון ראשוניים
- שקף מס' 35 : תכני פעילות מוצעים לעתיד

תוצאות

1. שאלה:

2. תשובה:

3. שאלה:

4. תשובה:

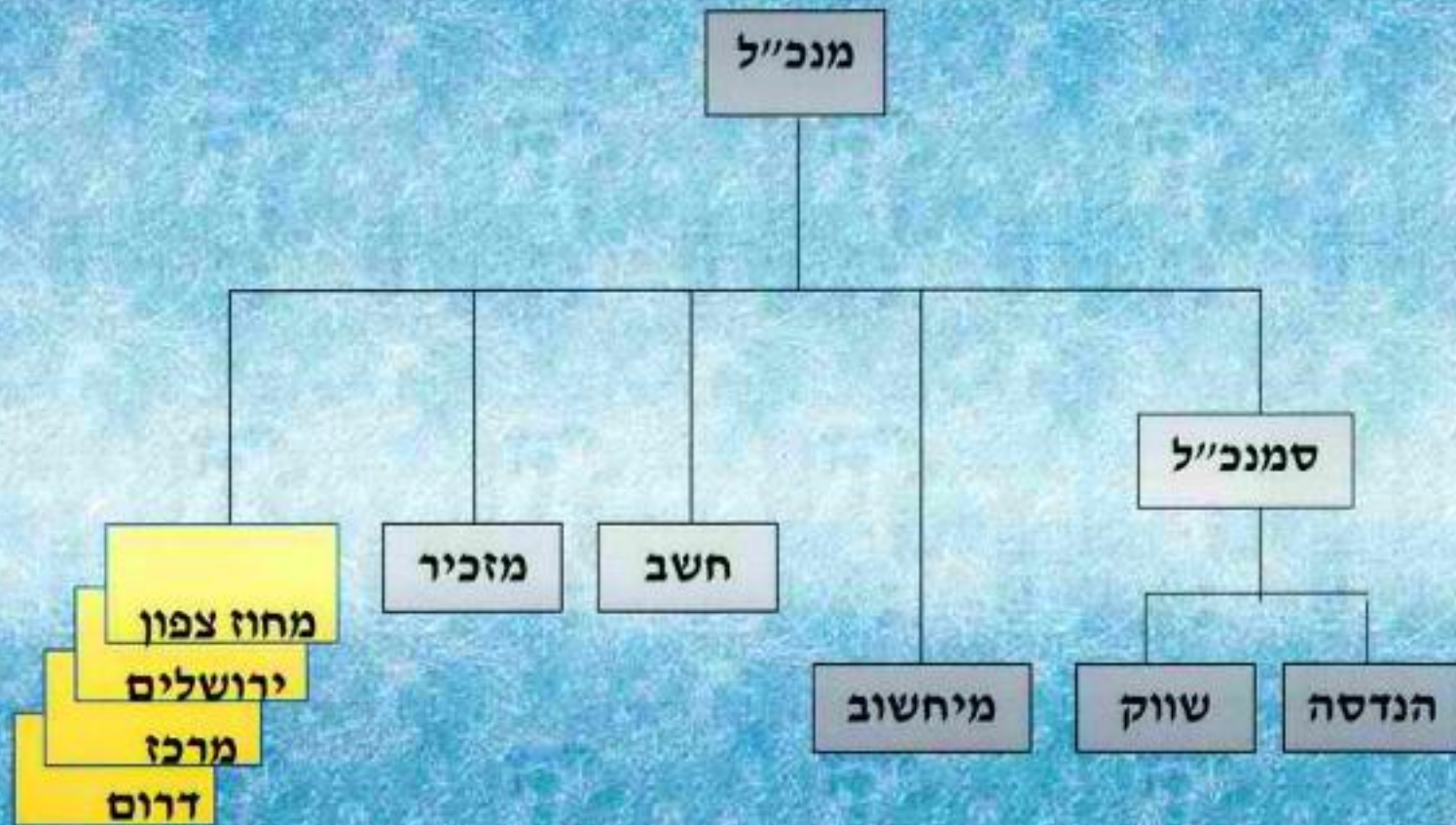
5. שאלה:

יעדי החברה

כמוצהר במסמך ההקמה

- תכנון ופיתוח שטחים כמרכזים עירוניים.
- גוף מרכז ומתאם לתכנון, פיתוח ותשתיות.
- לאפשר שליטת המדינה בתכנון ובהקצאת הקרקע.
- יישום מדיניות של שימוש יעיל בקרקע, אכלוס מאוזן ואפשרויות שונות לשיווק.

מבנה אירגוני



כ"א - 48 תקנים

יתרונות החברה

- קידום ומימון עבודות תכנון, פיתוח ותשתית לפני שיווק – מגדיל ביקוש.
- מאפשר מתחמי שיווק ע"פ צורכי המשק.
- עלויות הפיתוח נקבעות ע"פ מחירון משהב"ש ובאישור ממ"י.
- ההפרש הנובע בין התקציב המאושר להוצאה בפועל מוחזר כדיוידנד למשרד האוצר.
- ביצוע עבודות במימון עצמי ללא נטל על תקציב המדינה.

יתרונות החברה המשך

- במתכונת "חברה מפתחת" האחריות על חוסר בתקציב חלה על החברה.
- ע"פ סקר שנערך ע"י החברה מחירי פיתוח באתריה זולים משמעותית ביחס לאתרי "חברה מנהלת".
- ביצוע עבודות פיתוח לפני שיווק מקצר את משך הזמן עד ל"יצירת" הדירה.
- ביצוע פיתוח על ידי חברה ממשלתית מונע הפסדים כספיים בגין ערך הקרקע.

ההפסד למשק בהעדו חברה ממשלתית מפתחת

- אי יכולת מימון ביניים שלא מתקציב המדינה.
- הטלת מטלות על ממ"י שאינו ערוך לביצוען.
- חוסר בזמינות קרקע מפותחת לפני שיווק – בהעדר מימון.
- השלמת עבודות פיתוח התשתית בכספי מדינה באתרים שהשיווק בהם חלקי.
- בשיטה של "חברה מנהלת":
 - קיים תמריץ שלילי להתיעלות – הגורם לביזבוז כספי מדינה.
 - השיטה מתאימה לאיזורים בהם רמת הביקוש גבוהה במיוחד ואינה מתאימה לפריפריה.

מתכונת פעילות בעבר ובהווה



"חברה מפתחת"
118 פרויקטים

אתרי חירום
4 פרויקטים

שיקום שכונות
24 פרויקטים

"חברה מנהלת"
30 פרויקטים

הרחבות במושבים ובקיבוצים
4 פרויקטים

חברה מפתחת מול חברה מנהלת

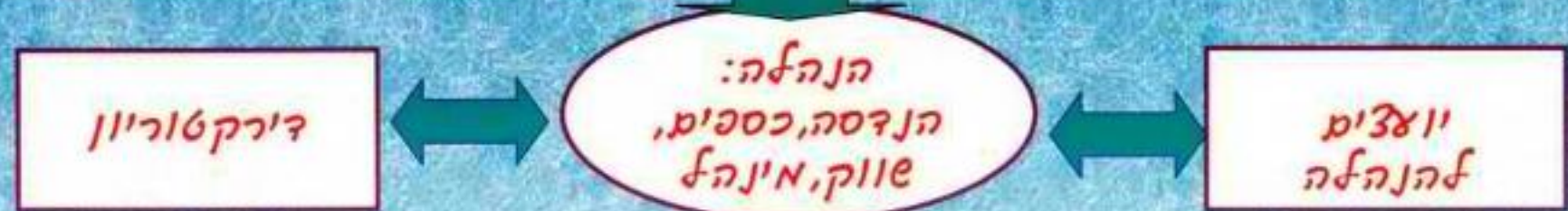
נושא	"חברה מנהלת"	"חברה מפתחת"
רקע לשיטה	ללא בדיקה מסודרת	ועדת "לב" 1974 ועדת "רונן" 1997
אישור מסגרת תקציב	ממ"י	ממ"י
אחריות לביצוע תקציב	ממ"י	החברה
קדם מימון	מתקציב ממ"י	מתקציב החברה

חברה מפתחת מול חברה מנהלת המשך

נושא	"חברה מנהלת"	"חברה מפתחת"
תמחור	Cost + ← בזבוז	פרויקט סגור ← יעילות
בקרה	ממ"י	ממ"י, החברה ורשויות שונות
עלות פיתוח	גבוהה	נמוכה
מאפייני פעילות	חשיבה עסקית צרה	חשיבה עסקית רחבה

תהליך זרימת הפרויקט

נותני הצבודה: ראיות מקומיות, מינהל מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון



מחולות: צפון, מרכז, ירושלים ודרום

מנהלי פרויקטים, מתכננים, אדריכלים, מודדים, יוצרים

משתכנים וילמים

קבלנים

ראיות מקומיות ואזוריות

תשתית בשלבים תהליך ניהול פרויקטים:

הרשאה לתכנון ולפיתוח

תכנון בכל הרמות

תקצוב הפרוייקט ושיווק

ביצוע תשתית שלב א'

ביצוע תשתית ופיתוח שלב ב'

תשתית בשלבים תהליך ניהול פרויקטים:

● הרשאה לתכנון ולפיתוח:

- ייזום ואיתור הפרויקט
(משהב"ש, ממ"י, ורשויות
מקומיות ואיזוריות).
- סקרים: זמינות, כלכלי והנדסי.
- קביעת מדיניות תכנון ופיתוח.
- בחירת מתכננים, יועצים,
מודדים ומנהלי פרויקט.
- הכנת פרוגרמה והנחיות
לתכנון.

תשתית בשלבים תהליך ניהול פרויקטים:

● תכנון בכל הרמות:

- בדיקת תב"ע.
- הצעת חלופה לתב"ע.
- תיאום עם כל הרשויות.
- סיום תב"ע והגשה לוועדות לאישור.
- ביצוע תוכניות מפורטות לתשתית (מים, ביוב, ניקוז, רשת השמל וכו').
- חתימת הסכם פיתוח עם הרשות המקומית.

תשתית בשלבים תהליך ניהול פרויקטים:

● תקצוב הפרויקט ושיווק:

— הכנת תקציב הפרויקט
בתיאום עם כל הנוגעים
בדבר.

— פרסום ושיווק משותף עם
נותן ההרשאה.

— חתימה על הסכם פיתוח עם
המשתכנים, כולל זכויות
המשתכן ולו"ז.

— כנס משתכנים.

תשתית בשלבים תהליך ניהול פרויקטים:

● ביצוע תשתית שלב א':

— קבלת היתרים לביצוע התשתית.

— הכנת תיק מכרז לביצוע תשתית
(עב' עפר, קירות תומכים, מים,
ביוב, ניקוז, רשת חשמל, בזק וכו').

— פרסום מכרז פומבי.

— קביעת הקבלן הזוכה.

— ביצוע העבודה.

— תיאום ופיקוח לביצוע העבודות
באתר.



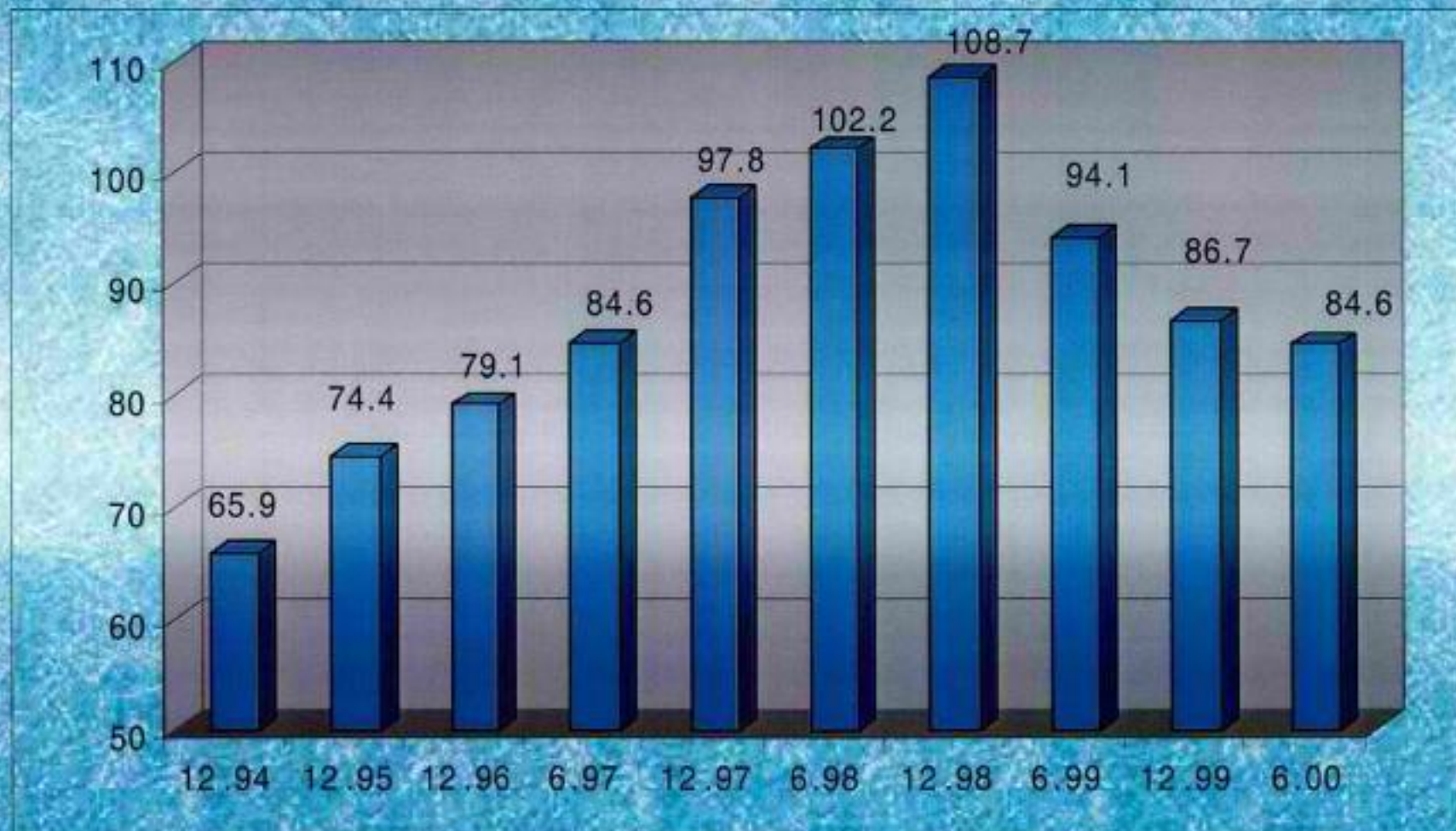
תשתית בשלבים תהליך ניהול פרויקטים:

● ביצוע תשתית ופיתוח שלב ב':

- הכנת תיקי מכרז (מדרכות, רחובות משולבים, תאורה, גינון, וכו').
- פרסום מכרז פומבי וקביעת הקבלן הזוכה, תיאום ופיקוח.
- השלמת פיתוח לקראת מסירה.
- מסירת הפיתוח והתשתית הציבורית לרשות המקומית.
- השתתפות וליווי האכלוס בתיאום עם הרשויות והתושבים.

פער מימון בפרויקטים בשלבים ראשוניים

במיליוני ש"ח ובמדד בניה 9.2000



כרמיאל מכוש ב' + ג'

הוצאות והכנסות מצטברות באלפי ש"ח

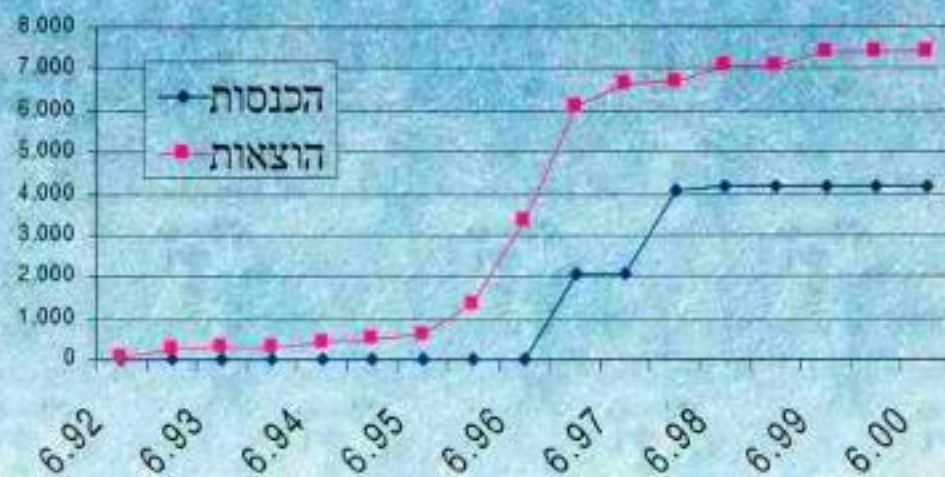


ערך הפרויקט 94.1 מ' ש"ח
בפרויקט 527 יח"ד

"ערים" קידמה את עבודות הפיתוח למרות קשיים בשיווק.

נצרת ברק

הוצאות והכנסות מצטברות באלפי ש"ח

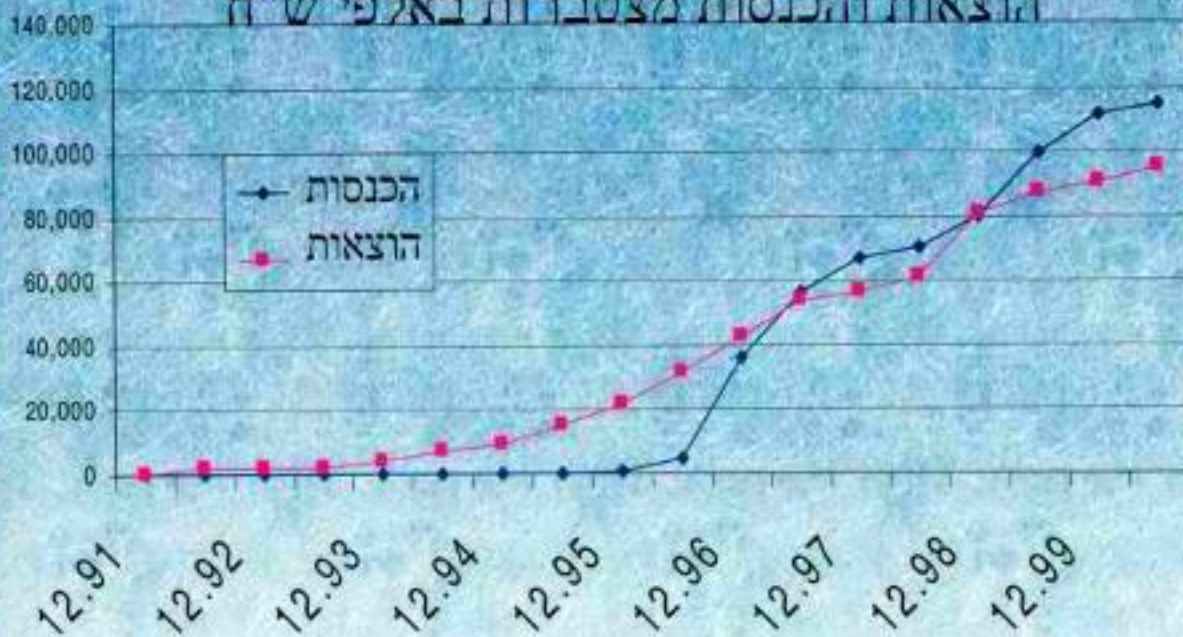


עבודות הפיתוח
בוצעו כ- 4 שנים
לפני השיווק.

ערך הפרויקט 13.7 מ' ש"ח
בפרויקט 81 יח"ד

אלעד א'

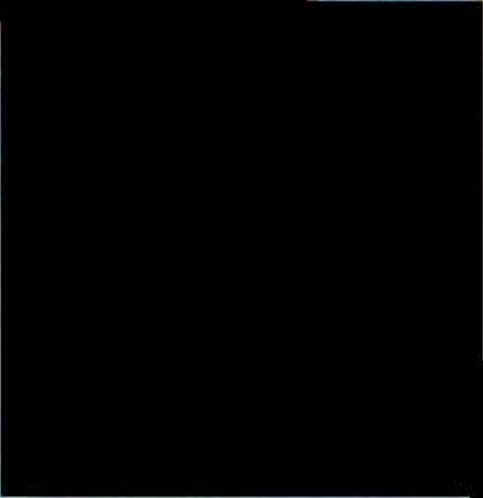
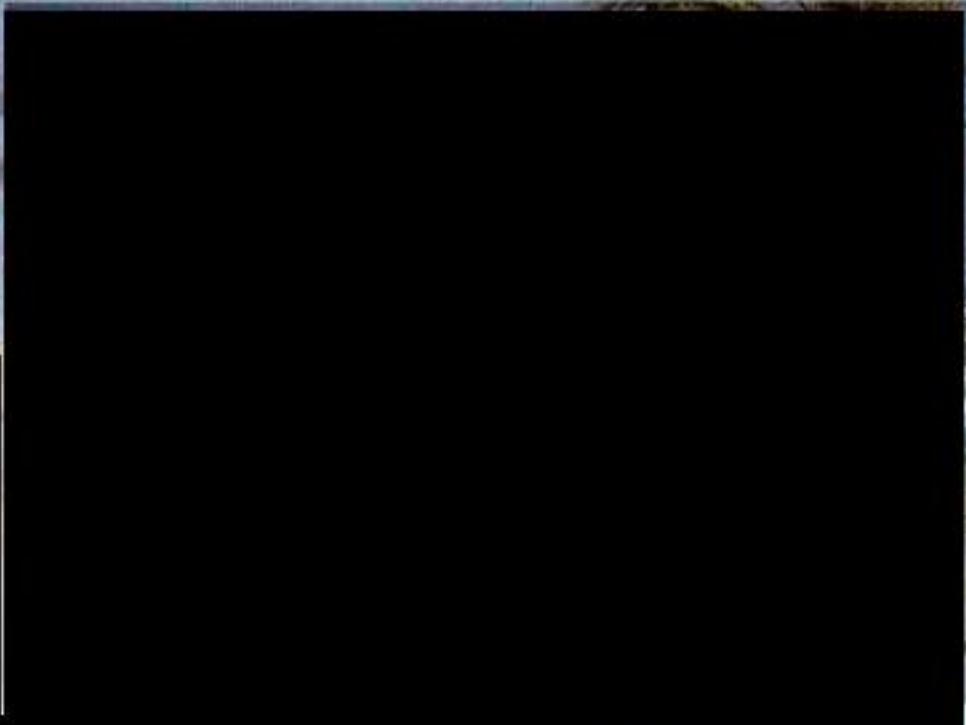
הוצאות והכנסות מצטברות באלפי ש"ח



הפיתוח בוצע לפני השיווק. היזמים רכשו את הזכויות בקרקע לאחר שבאתר נראה בברור פיתוח מואץ של תשתיות ודרכים.

ערך הפרויקט 138.7 מ' ש"ח
בפרויקט 2,004 יח"ד

אורו



ערך הפרויקט 98.6 מ' ש"ח
בפרויקט 1,350 יח"ד

פיתוח שטח ציבורי

בת חפר



ערך הפרויקט 138.7 מ' ש"ח
בפרויקט 1,331 יח"ד

גב מילר אדרייט

הר אדר שלב ב'

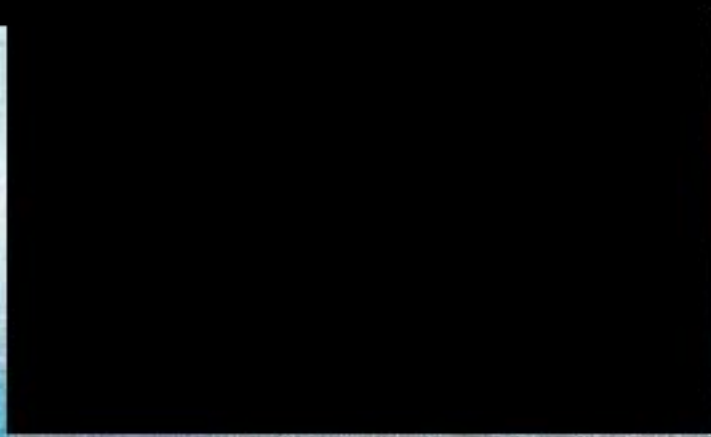
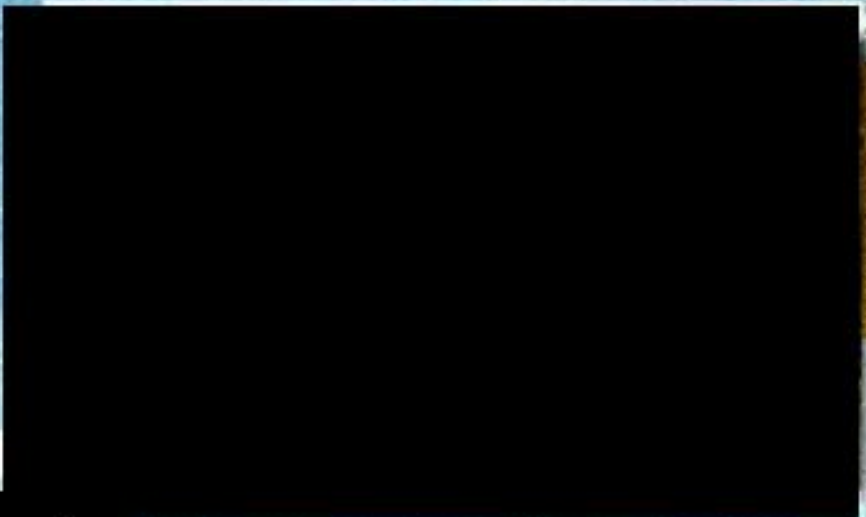
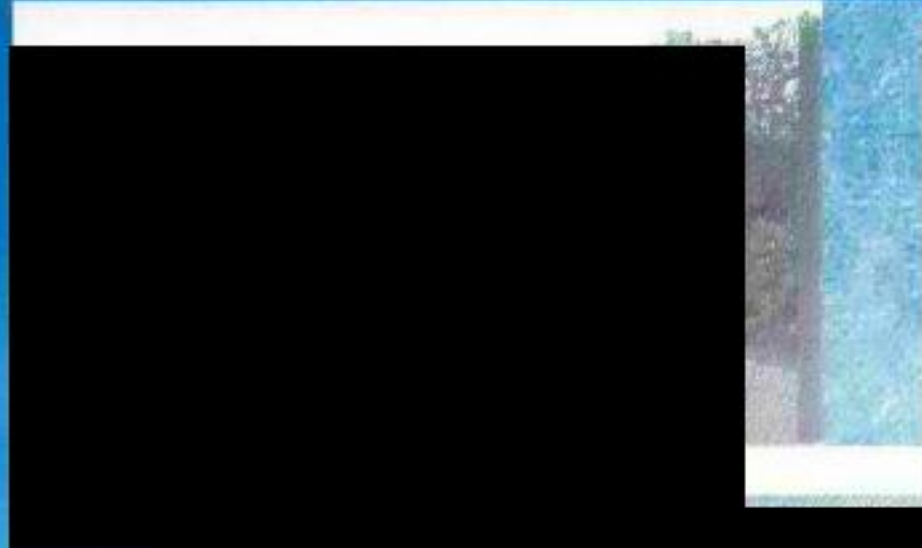
הוצאות והכנסות מצטברות באלפי ש"ח



הפיתוח בוצע לפני השיווק.
"ערים" התמודדה עם פינוי
שדה מוקשים באתר.

מ' ש"ח 171 ערך הפרויקט
יח"ד 698 בפרויקט

שכונת עין כרם בירושלים

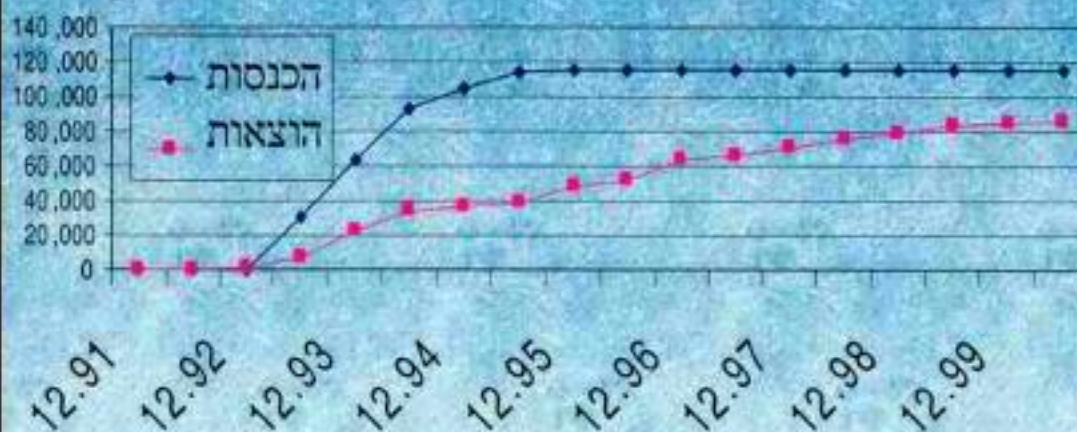


הפיתוח באיזור רגיש
ונעשה מתוך התחשבות
באופי הייחודי של
השכונה.

ערך הפרויקט 17.5 מ' ש"ח
בפרויקט 35 יח"ד

שכונת משואה בירושלים

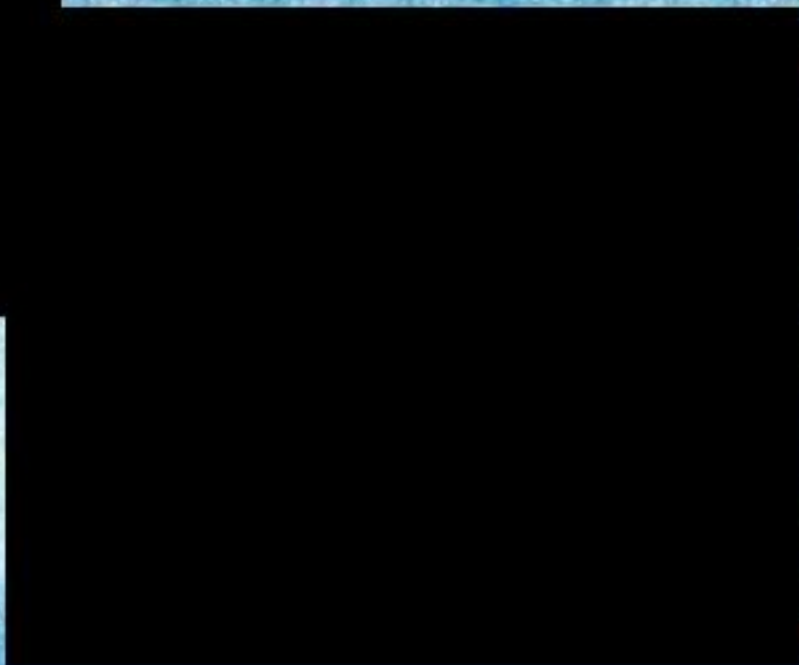
הוצאות והכנסות מצטברות באלפי ש"ח



בוצעו עבודות פיתוח לפני שיווק.
 "ערים" התמה על חוזה לביצוע
 עב' פיתוח לאחר מכרז של משהב"ש.

ערך הפרויקט 114.6 מ' ש"ח
 בפרויקט 1,117 יח"ד

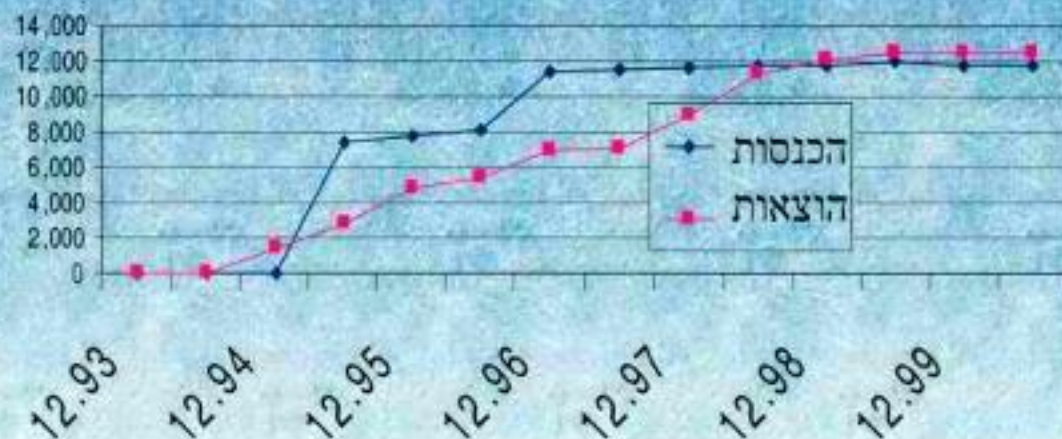
שכונת מנחת בירושלים



מי ש"ח	792	ערך הפרויקט
יח"ד	913	יח"ד בפרויקט

דימונה הגבעה

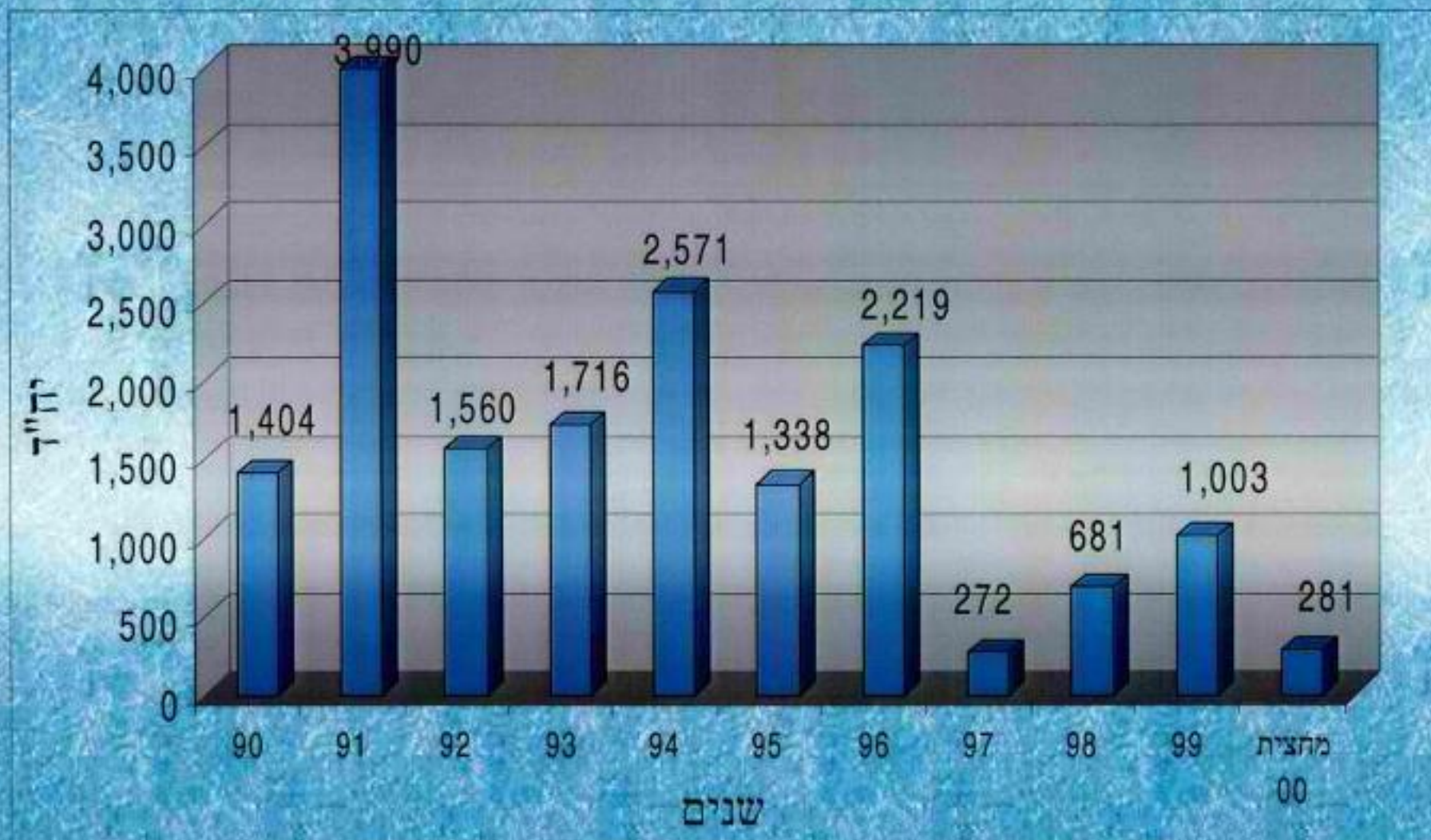
הוצאות והכנסות מצטברות באלפי ש"ח



בשיווק שבוצע לפני עבודות הפיתוח
לא היו הצעות. לאחר הפיתוח
שווקו כל המגרשים.

ערך הפרויקט 15.4 מ' ש"ח
בפרויקט 143 יח"ד

מס' יח"ד ששווקו בשנים האחרונות

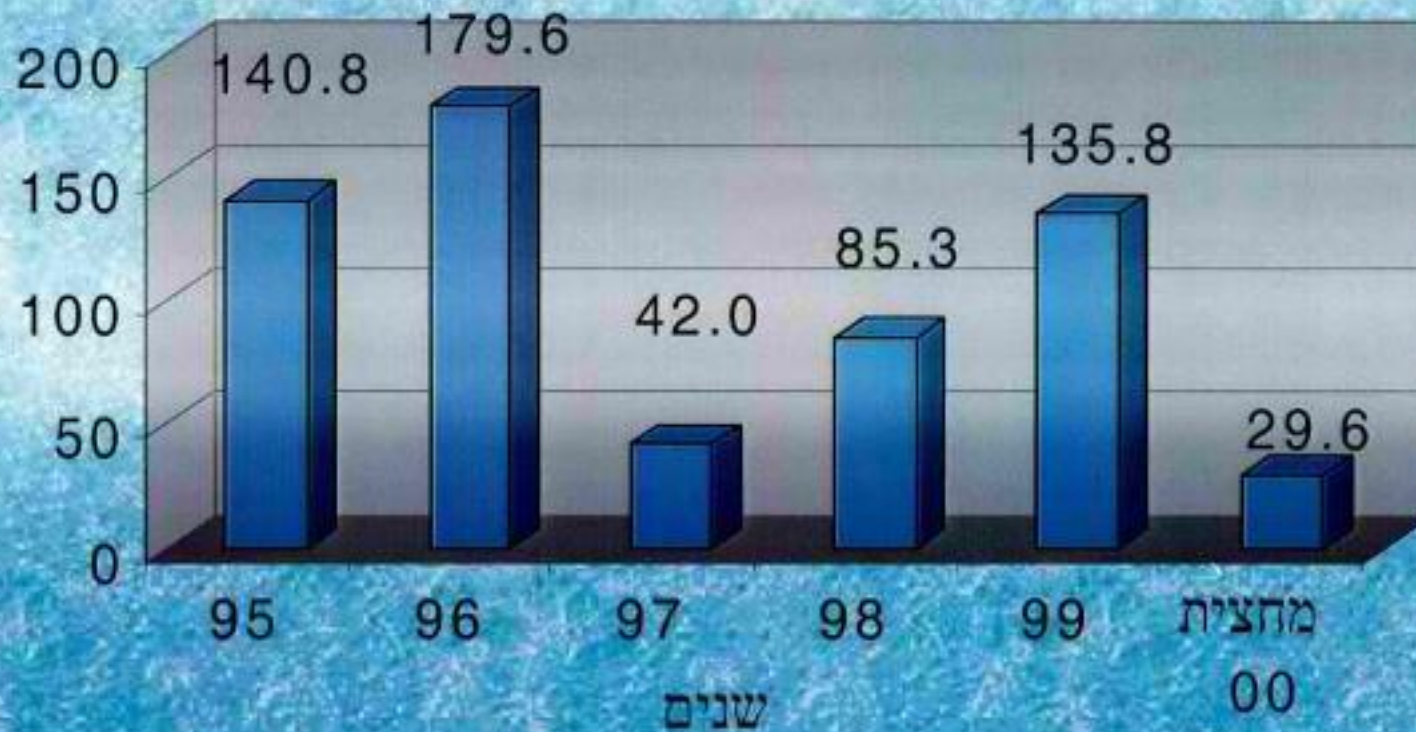


שווק יח"ד בפרויקטים עיקריים



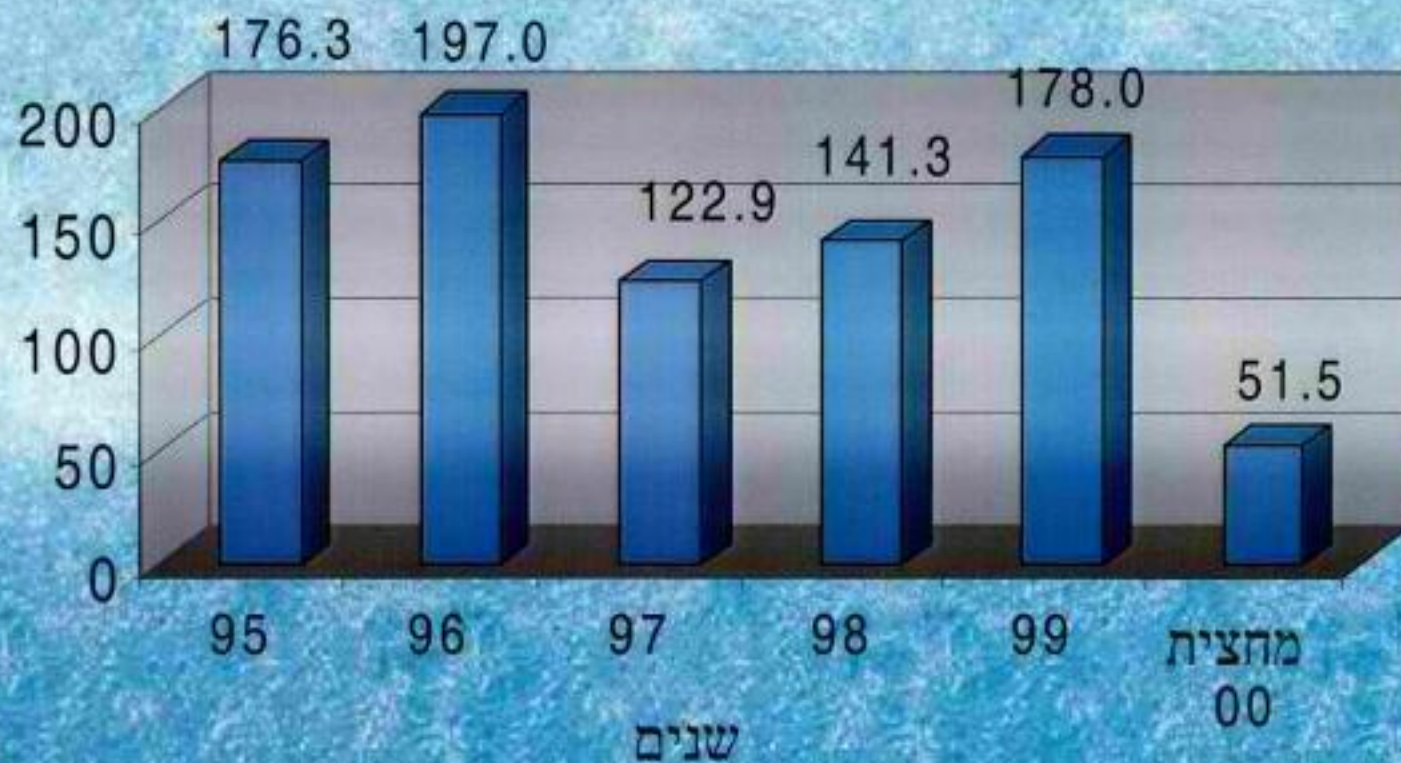
ערך השיווק בשנים האחרונות

במיליוני ש"ח ובמדד בניה 9/00



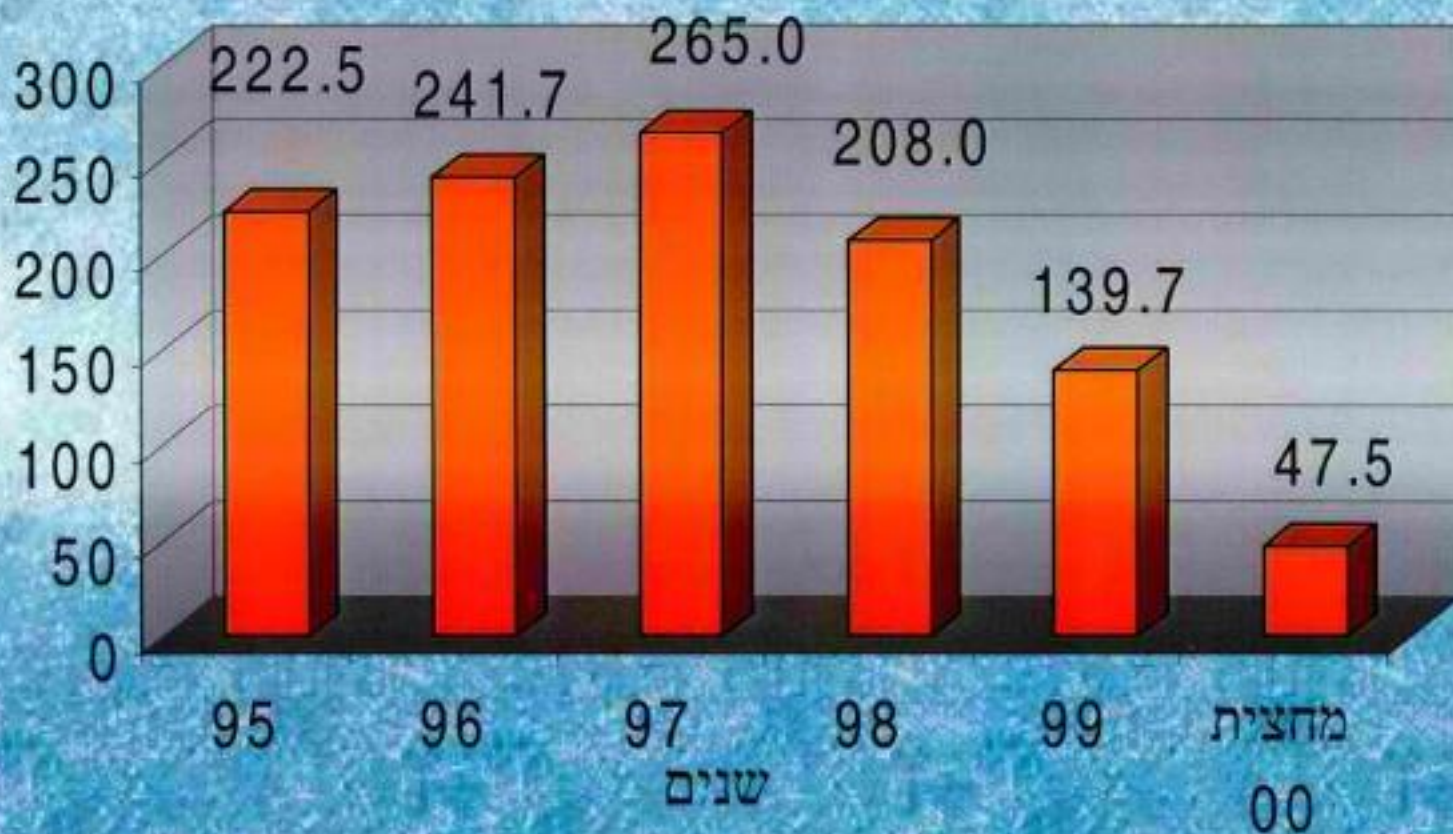
תקבולים בשנים האחרונות

במיליוני ש"ח ובמדד בניה 9/00



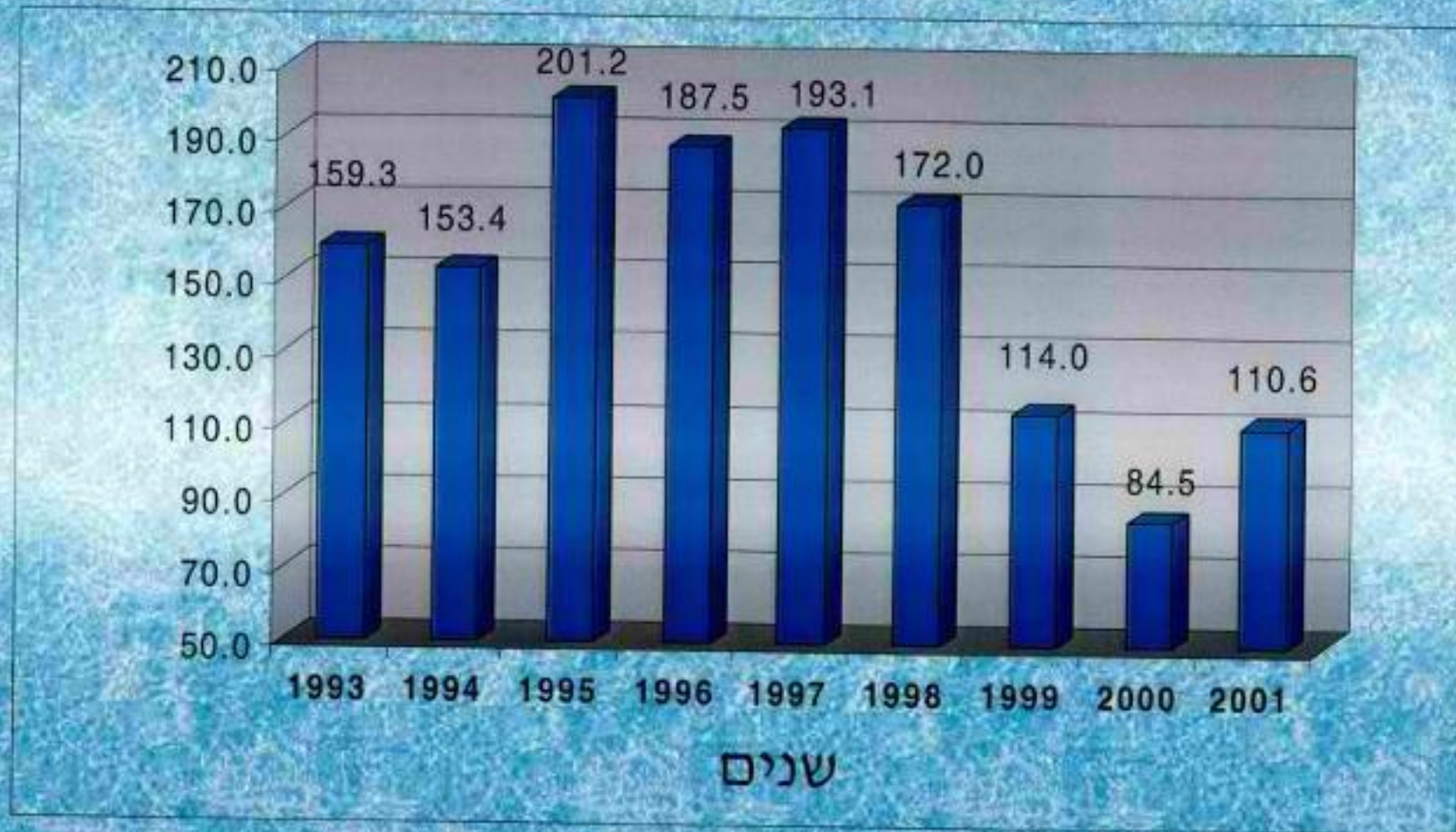
הוצאות בשנים האחרונות (כולל תקורה)

במיליוני ש"ח ובמדד בניה 9/00



תוכנית עבודה בערכים כספיים

במיליוני ש"ח ובמדד בניה 9/00

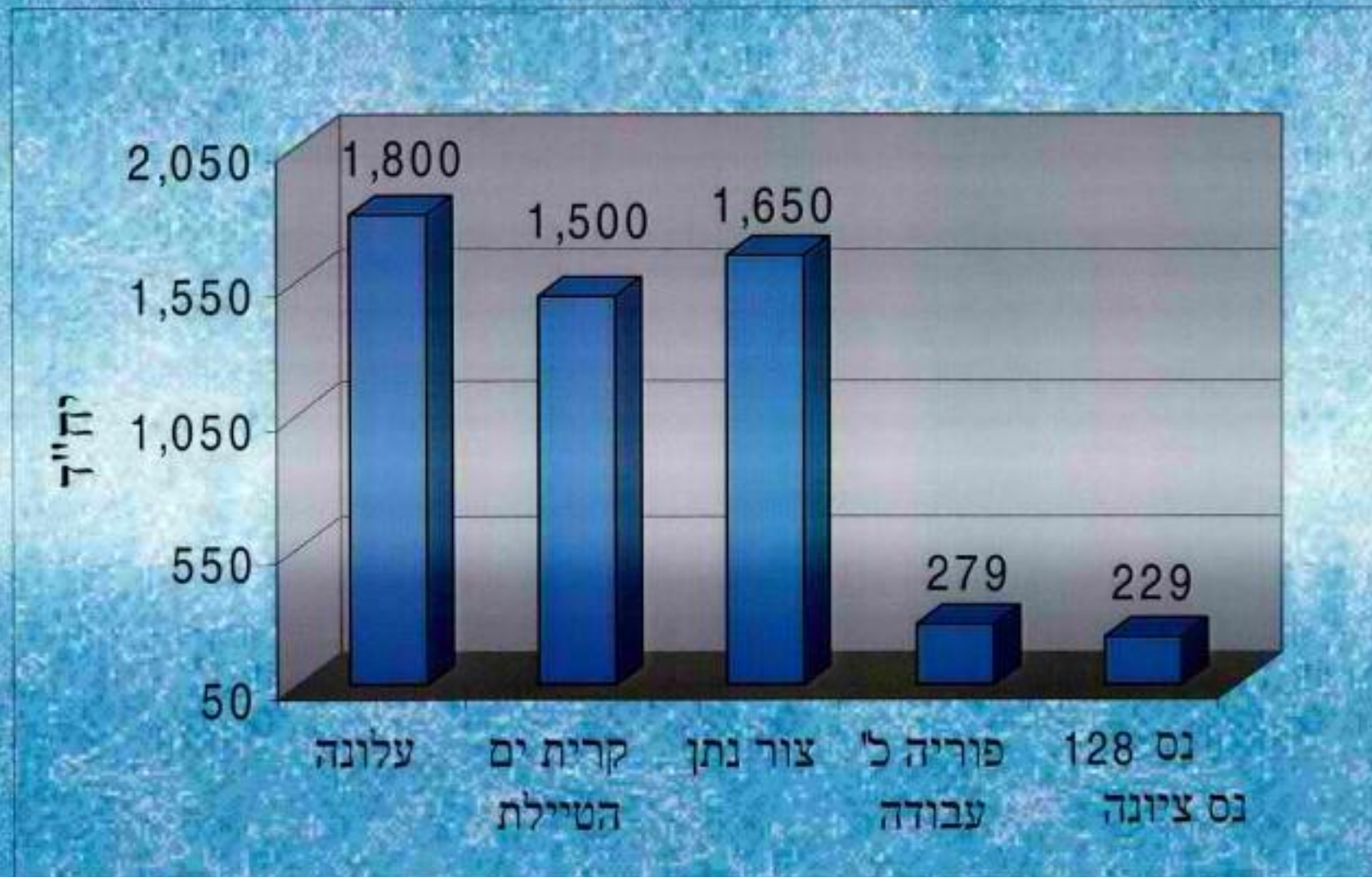


תוכנית עבודה לשנת 2001

באלפי ש"ח ובמדד בניה 7/00

מחוזות	סה"כ הוצ' בגין ביצוע	סה"כ הוצ' בגין תכנון	סה"כ
מחוז ירושלים	22,170	612	22,782
מחוז מרכז	40,550	1,255	41,805
מחוז צפון	29,710	955	30,665
מחוז דרום	14,885	464	15,349
סה"כ	107,315	3,286	110,601

פרויקטים בשלבי תכנון ראשוניים



תכני פעילות מוצעים לעתיד

● תכנון פיתוח ותשתית:

- ביישובי הבדואים.
- בישובים הערביים.
- הרחבות במושבים ובקיבוצים על בסיס איזורי.
- ל בני ביתך בדגש על ערי פיתוח.
- בפרויקטים שלמדינה יש ענין בהם.
- זרוע בקרה וביצוע של ממ"י.
- זרוע המדינה באמצעות ממ"י לטיפול בקרקעות החקלאים.