מדינת ישראל

משרד הדתות

תיק ועדת איכלוס

הרובע היהודי

15/14/8

1974- 1975

תיק מס'

נתליה

15/14/8

מודפס ומיוצר ע"י חמשקם ירושלים

טל. משרד 226361-2, פקסל 716732

[redacted]

ירושלים , 19.2.1975

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

א.נ.,

הנדון : [redacted]

הודעתי הבוקר לשמוע שעלי להוסיף עוד 3 % על המחיר של הדירה הנ"ל, אשר בחרתי .

כל החישובים שקבלתי מכם עד היום, שלושה או ארבעה במספר, לא כללו את התוספת הנ"ל . יכולתי בקושי לעכל תוספת של 45 % על המחיר שהיה קיים עד עתה, והנה הפתעה ! כשאתם עומדים להוסיף לי עוד "מס שבח" על מחיר של 2,000.- ל"י למ"ר בניין מגורים ו 1,000.- ל"י למ"ר של שטחים נוספים ומשותפים . מן הראוי לציין כמה "מעלות טובות" שהדירה הנ"ל "משתבחת" בהן :

א). שטח המגורים של הדירה הוא בסך הכל 78 מ"ר . שטח מצומצם למדי, אך כלל שטחי הגג (73 מ"ר) הנוספים והמשותפים שישמושם מוקם יחסית מסתכם ליותר מפי אחת וחצי משטח המגורים .

יצויין שמחיר הגג לבד יעלה לי 75,000.- ל"י וכל הנוספים 116,000.- ל"י .

ב). למשפחת-לב, זו דירת גג בכל משמעותה לחום ולקור .

ג). זו קומה רביעית המצריכה עלייה של 60 מדרגות .

ד). הדירה היחידה שמקרתה נמוכה מכל הדירות בכל הבית, כ - 248 ס"מ בלבד .

ה). אין בדירה זו לא מקלחת נוספת ולא אסלה נוספת ולא כיור רחצה נוסף, שדירה זו לפי <u>המפרט הטכני</u> זכאית לקבל (ראה הערות סעיף א') .

ו). שטח המטבח קטן במיוחד וכן הארון והאבן שעליו. האביזרים הנ"ל חורגים ביחד ליתר הדירות .

ז). אין למטבח ולשרותים שום מינה או פרוזדור כנמתה למכונת כביסה או לשימוש כללי .

ח). אין איסנטרסול .

כדאי לציין שבבית הסמוך ל"בית הפרחים" הילקחו גג בדול בזה כך שחלק קטן נקבע כמרפסת ושייכתם לדירה הסמוכה , ויתרה כל הגג הוצאתם מחזקת הדירה בכלל .

../.

איננו יודע אם יש עוד תקדים לדירה בקומה רביעית עם מרפסות כנ"ל שבניתם מכנה "תוספת" על מחירה .

הנני מונה אליכם בזה לשחררני מתוספת זו , כי היתרון שיש לקומה עליונה, במקרה זה מתבטל במרפסות כנ"ל , ומצד שני העלות של הבטון של הדירה הזאת כתוצאה מהנמונים הנ"ל, היתה עתותה יחסית ומכסה את "נזקכם" .

אודה להם אם תשקלו מחדש את עניני בכלל (כי אין אני במצבי הנמשי מסוגל כלל להשתלב לדירה "מסוגרת" שבקומה נמוכה תחתונה) ותאשרו את בקשתי לקבלת הדירה ללא התוספת החדשה .

בכבוד רב ,

ובתודה מראש ,

[redacted]

ה ע ת ק י ם :

1). משרד הדתות - מר וייגברג .

2). משרד הבטחון - מדור השיכון .

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

1). [illegible]

2). [illegible]

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

תאריך לועדת אכלוס ל-12.2.75

מס' סידורי	שם המזמנת	נושא המנגית	הנמקות המזמנה	הערות והמלצות
1	מובא ע"י המנכ"ל	[redacted]		
2	מובא ע"י המנכ"ל	3 מחסנים ברח' גלעד 10	[redacted]	

החברה לשיקום רלפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

חדשר לועדת אכלוס ל-12.2.75

מס' סדורי	שם הסונה	נושא הסניה	הנסקות הסונה	הערות והסלנות
3	[redacted]	החכרת דירה בסבנת נמח נדק אשר בחזר חב"ד	ב-20/6/72 אישרה ו. [redacted] ב-11/72 דחתה ו. האכלוס ערעור חב"ד בנושא, ובדיון נוסף ב-30.1.73 מוחלט לא להחכיר אלא להשכיר את הדירה לחר שרמן לשנתיים ימים ובתומם לדון שנית בבקשת חב"ד להקים בדירה ספריה ומועדון כנגד אכלוס הרובע. [redacted]	[redacted]

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

חדש לוועדת אכלוס ל-12.2.75

מס' סדורי	שם הפונה	מקום הפניה	הנסקות תפוסה	הערות והסלמות
4	[redacted]	מעין בית"ר	אגודת בית"ר מחזיקה במבנה ברובע בשטח של 7,08 מ"ר. המבנה אינו מאוכלס ואינו מעיל. כמו כן אין האגודה משלמת את חובותיה הרבים המסתכמים בלמעלה מ-100,000 ל"י. למרות פניותיה הרבות והתחזורות של החברה לא נתקבלה תשובה כל הנוגע לתרון כספי ו/או תפעולי. במכתבו מ-10.11.74 כותב מר פרדמן מאגודת בית"ר כי בטל מטורת בית"ר ברובע והמפתח הרב שמושע לדבריו במבנה הוא מבקש להכיר באגודת בייר מוגן ולקבוע לה דמי שכירות סמליים. לדבריו המבנה ישמש כמשרד לאגודה, מעריה, תנועה ומקום כינוסים.	ב-7.1.75 מנת ר. גלוסקינוס לע"ר של המעון על מנת לחדש באם האפשרות הוגבלת הפעילות ובאם הנם מוכנים להגיע פתרון כספי. החברה מתריעה בפני תנועת בית"ר בבר קרוב לשנה על חוסר הפעילות הסטטקת וכל אי פרעון החוב. תנועת בית"ר לא הגיעה כל הנעה כקשר לתשלום החוב. שלפרגמטיבות להחלטה: (1) לנקוט בכל ההליכים ע"מ לפנותם. (2) להמשיך בהתדיינות עם תנועת בית"ר. [illegible]
5	[redacted]			

[redacted]

החברה [redacted] יקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה [redacted] שלים בע"מ

תשר לועדת אכלוס ל-12.2.75

מס' סדורי	שם השונה	נושא הפניה	הבקשות השונה	הערות והסבות
			יש אל ירדת אלעזר ירדת הרוא אל [illegible]	בשיחה שהתקיימה עם היועה"מ של החברה הובהר כי לדעתו אין התחייבות כזו. [redacted]חר בדירת 4 חדרים במחיר 196,000 ל"י בעוד שהיו באיצע דירות 3 חדרות זולות הרבה יותר.
6	[redacted]	תרסמה בית קבה	השונה מבקש להקנות לו בשבירות בית קבה הנמצא ליד הסבנה הקיים לאורך שישה ע"י אגף הנוער. בפגישה עם הוסבר על ידם כי בפסגרת הסיורים להברת ירושלים נערכים משך יום הרצאות במסבנת הנמצא ברובע ובמחצית השנית מתקיימים סיורים.	[redacted] קבל על עצמו להציע הצעת אלטרנטיבית לאכלוס בית הקבה. [illegible]
7		לחלופי בקשה חור	שני המועמדים מאושרים ובעלי משפחות. והם מבקשים לחלק ביניהם את החור לאכלוס.	לפר עתל הבטחת מחיר ל-100 מ"ר ואין לכן לדחות את מועד אכלוסו מעבר לתאריך הרשמו.

מוגש ע"י צבי ארבל
מנהל מחלקת אכלוס

לחיין

החברה לפיתוח ולהפעלת האזור התעשיתי רמת השרון בירושלים בע"מ

ירושלים 9.1.75

לכבוד

מר וינברג

משרד הדתות

ירושלים

א.נ.,

הנני מצרפת בזה פיוסת פרוטוכול מס' 6/ת/74

מיום 30.1.75 של ועדת תיפים

בכבוד רב,

ד. רבינק,
מזכירה

פרוטוקול ישיבת ועדת חליפים שהתקיימה ביום 20.1.75 מס' 6/ח/74

נוכחים: מר מ.ש. שמרון
מר א. בר זכאי
מר פ. י. יעקבי
ס"ל נ. שיקד
מר י. וינברג
מר שי. עלב
מר ד. רוזן
מר י. איתן
מר א. גיל
נצ"מ א. פלייסיג
מר ע. הרוש

משתתפים: מר ר. גלוסקינוס
מר ד. צפרוני
עו"ד מ. בן זאב
עו"ד י. הכהן
מר י. בינור
מר ד. דלבו

נעדרים: גב' י. ורד
מר ד. פרחי
מר ע. שרגן

על סדר היום

1. הרחבת תעודת מגיה חדשה במקום תעודה שאובדה.

2. דיון בדו"ח מבקר המדינה. ודו"ח הצוות שמינה שר המשפטים להפקת מסקנות ולקחים מדו"ח הביקורת.

3. בדיקת רשימות המשתכנים.

4. שונות: א. ועד דיירי השכונה.
ב. דו"ח המנהל הכללי.

****

1. **הרחבת תעודת מגיה חדשה במקום ומשרה שאובדת**

ר. גלוסקינוס: בהתאם להחלטת הממשלה מגיות החברה הופצו בין 7 חברות ונופים ממשלתיים. החברות ששתי חברות לא החזירו לחברה את הסמל המצורף למגיה המאשר את קבלת תעודת המגיה.

עם חברות אחות נערכים עדיין בירורים בקשר למניות שלהם, תעודה שונה נשלחה לחברת "המיפקס", והחברה שחברה זו שינתה כתובתה והמניה נשלחה לכתובת הקודמת, והגורלה אבדה.

שתי המניות המוזכרות לעיל הן מניות רגילות ע"ס -.1 לי כ"א.

<u>ה ח ל ט ה</u>

להוציא תעודת מניה חדשה במקום התעודה שאבדה.

2. <u>דיון בדו"ח מבקר המדינה לשנת תשל"ד והמלצת שאינה של המשפטים להפיק מסקנות ולקחים מדו"ח הביקורת.</u>

(לחברי הדירקטוריון הוגש ביום 16.1.75 דו"ח מבקר המדינה, דו"ח הצוות שמינה שר המשפטים ודו"ח מבקר הפנים. לפני חברי הועדה הונח דו"ח המנכ"ל על בקורת מבקר המדינה).

<u>א.ש. שמרון:</u> מתאר את שלבי הטיפול בדו"ח מבקר המדינה. שר המשפטים החיל עליו להקים ועדה בראשותו להסקת מסקנות ומתן המלצות על הפעולות שיש לנקוט בעקבות ממצאי הדו"ח. מר שמרון הגיש לועדה את ה"ה פ. בן-זאב היועץ המשפטי של החברה ומר י. וינוגרד מבקר הפנים.

לפי ממצאי דו"ח המבקר מתברר כי הועלו הדירות לשיפוץ עיר אבן המצרי ביתר.

הועדה המליצה על הקמת ועדת בדיקה של מומחים שאינם קשורים לחברה כדי לבדוק בפרוטרוט ובצורה יסודית את בעיות המועמדים לשיפוץ עתידי.

שר המשפטים אישר את ההמלצה ומינה ועדת בדיקה המורכבת משלושה מומחים שאינם קשורים לחברה. לחברי הועדה היתה הרגשה מאד לא נעימה בקשר לממצאי הדו"ח. לפי הנחיות רשות החברות, דו"ח המבקר ע"י מבקר המדינה מחייב דיון בדירקטוריון.

יש לחלק ממצאי דו"ח מבקר המדינה לשני קבוצות. קבוצה אחת של ליקויים שנפלו בעבר ואינם ניתנים לתיקון. מתרו עובדות וניתן רק להפיק לקחים. קבוצה שניה של ליקויים המצויינים בדו"ח הם דברים שניתנים לתקון. כפי שמציין בדו"ח הצוות חלקם תוקנו וחלקם בשלבי ביצוע.

הנושא שבו ראיתה הרגשה לא נוחה היה הפרק שדן בהכלום. ישנם מקרים בנושא זה שלא תמיד נובעת הסיבה להחלטות שהתקבלו. לפי הדוקטרינה שבידי החברה קשה מאד, ולעתים בלתי אפשרי למצוא את הסיבות להחלטות שהתקבלו.

<u>פ.ינקבי:</u> דו"ח מבקר המדינה נשלח אלי רק לאחר מספר ימים ולצערי עדיין לא הספקתי לקרוא את הדו"ח.

3/..

הנקודה המעניינת אותי היא האם מה שקרה היה בידיעת הגוף המנהל. באיזו מידה הגוף הירשב בפורום זה יכול למנוע להבא מקרים ומעשים שנעשו.

בהקשר זה ברצוני לציין שקבלתי מינוי כחליף לפני כ-4 חדשים ובמשך תקופה כה ארוכה לא נערכה אף ישיבת חליפים. כיצד גוף שמתכנס בכל 4 חדשים יכול לפעול ולמלא ביעילות את תפקידו, דהיינו לשלוט ולהדריך את החברה.

ע. הרוש: אני כחבר דירקטוריון עיינתי היטב בדו"ח המבקר. כולנו נושאים באחריות, דנו בנושא זה מספר רב של פעמים. כחבר **ועדת** מכרזים בעיריה יכול לומר לכם שאילו קרו דברים כאלה בעיריה היה הדבר מביא לתגובה חריפה. קבלנים קבלו פה כספים לפני תום סיום העבודה, לא נלקחו בחשבון מקדמות ששולמו לצורך חישובי התייקרויות ועוד דברים כאלה.

אני מציע לכנס מסיבת עתונאים ושם תנתן לציבור תשובה לכל נקודה שתועלה. כמו-כן אני מציע לחדש נוהלים בכל נושאי הועדות, ולקבל דווח מהמנהל מה תפקידה וסמכויותיה של כל ועדה.

חוזר לנושאי דו"ח הביקורת, הסדר של מתן מקדמות לא היה מעוגן בתנאי המכרז. החברה לא בנתה אלא 200 דירות. בפרק זמן שלפי התכנית היתה צריכה לבנות 600.

ברצוני לרשום שינויים מקיפים בכל הנוהלים, אחרת אין טעם לכל הישיבה הזו. כל **הנוכחים** עלמים.

ד. רוזן: לחליפים הותיקים ודאי שיש אחריות גדולה יותר על מה שנעשה. אמנם קל להסתתר אחרי גבם של אלה שפרשו (היו"ר הקודם מר י.תמיר והמנכ"ל הקודם מר אבגיאלי) אך צדקה עשה עמנו המבקר וזאת אולי בזכות היותו דייר הרובע בזה שרמז על הקשיים האובייקטיביים.

בנגוד למר הרוש, למרות שהדו"ח קטלני, מכיר הדובר את מיומות הדו"ח שלפני הפרסום, ובעקר בדו"ח על האיכלוס, והינו מתפלא על כך שמבקר המדינה לא עמד על כך שזוהי חברה בעלת מבנה לא נורמלי. אין חברה נוספת בעלת מבנה לא נורמלי כזה. עקב המבנה הנוכחי של הדירקטוריון היתה תחלופה גדולה מאד של חברי דירקטוריון בלי שום קשר לעניני החברה וזאת בעקר עקב כינון קואליציות ממשלתיות, התחלפות שרים וכד'.

חמור יותר ענין הועדות, נוסף על כל הצרות הדירקטוריון מתחלק לועדות ובכל ועדה מופעים לישיבות בה"כ רק חצי מהחברים והחלטותיהם מחייבות את כל הועדה. כאשר נכנס מר שמרון לתפקידו מסרתי לו דוקומנט משנת 1969, שכבר אז עמדתי על נקודה זו. אין דוגמה נוספת כזו בארץ. אדם אחראי ואין לו מכשירים לבדוק ולדעת מה קרה ומה הוחלט בשמו.

4/..

התבטאו כי הדו"חות שהגיעו אל המשפטים קובע כי עומדים לשנות את מבנה דירקטוריון החברה. אם זה יקרה ותהה זו תרופה טובה, יקרה מה שקורה בכל גוף צבורי, ויצטרו חריגים והפקרות כמו שיש כיום. בעיני דו"ח זה הוא למעשה חסד נדיר שיגיע בהקדם. בלי ועדות ובלי חליפים, קרה שעדם יהיו חליף שלא בסקומו ממלא מקום, וממלא המקום היה אחד מיני חברי הועדה שהופיעו והתקבלו החלטות שחייבו את כולם, לדעתי לא חוקי המצב, לא צבורי ולא מקובל. נקווה שנשמע ונתבשר שיש החלטה קונקרטית לשינוי.

ז. גילי: אינני רוצה לחזור על דברי חברי. הדו"ח הוא דו"ח מבקר ואין תפקידו לחלק שבחים אלא להצביע על נקודות שדורשות תיקון. אין גוף שאין לו תקלות בפעולתו. מה עוד שיש חילופין וחליפין וכד'.

לצערי החומר הגיע לפני זמן קצר ולא הספקתי לעיין בו ברצינות מעמיקה. חשבתי שדו"ח הבנות יחולק לשבים, חלק שהוא רק למען ההסטוריה וחלק שעדיין ניתן לתיקון.

מה הכוונה של הקמת ועדת בדיקה נוסף? בענין פעילותו של הדירקטוריון, פעילותו מוטלת בספק. מבנה החליפים מומן בחובו קושי מבחינת בקורת ועבודה.

גם הנתיקים ביותר אינם מעורים בנעשה בחברה. מלבד הענין של המבנה, הדירקטוריון מתכנס לעתים רחוקות. מדוע אין דו"ח מנהל כללי, מדוע אין אינפורמציה שוטפת על פעילות החברה. צריך לבקש דו"ח מסודר פעם בחודש על פעילות החברה צריך דו"ח חדשי וצריך תכנית עבודה שנתית. ולבדוק כיצד הבטיח של המנהל מתאים לתכנית, כאשר ידרשו שינויים והתאמה יובא הדבר להחלטה בדירקטוריון לקבלת הנחיות.

יח. פלג: אין ספק שהדו"ח קשה. אין מעם להתעלם מכך. יש לזכור כי החברה פעלה בתנאים קשים. המרוץ אחרי מנסיות גדולות אינה מוצדקת, החברה עבדה בתנאים קשים מאד. ויש גם הישגים. צריך להתבונן ולהסביר את ממצאי הדו"ח, אין ספק כי החריגים שנעשו ונוצרו בדו"ח אין בהם מעשים פליליים. אם אני נזכר אחורנית, לעולם לא היו דברים נוסתרים מתחת לשולחן. סמכו על החליפים ונתנו להם סמכות יתירה. החלטות חברי הועדה בכל ישיבה באותה תקופה שעשו בה משתכנים נרשמות מבעיות ומתאימות ביותר בתנאים שהיו.

מדוע מר רון טוען שישיבת הועדות אינה טובה, כל דירקטוריון עובד עם ישיבת ועדות. אין ספק שעצמן החליפים הוא מצב לא נורמלי ואם יהיה דירקטוריון קבוע יסתפר שולי המצב.

לשם מה דרושה ועדת בדיקה, לבדוק אם אנשים לא פעלו בצורה הוגנת? אני מבקש הסבר לצורך מה הוקמה הועדה הנ"ל. לסיכום ברצוני לומר שבחברה נעשתה עבודה גדולה, אך יש להקפיד להבא שלא יהיו חריגות.

י.וינברג: איני יודע לשם מה כינוס זה? השם לצורך נתיחת מתים ולצורך ההסטוריה או לצורך שמור עתקון הליקים. איני מקבל את דעתו הציונית של מר הדס בגלל את דעתו האופטימית של מר פלג.

איני יודע שם חברי הועדות יודעים שיש הרבה דברים שהודינו שלא היו בסדר שנים רבות. יש לי רושם שכמעט צעד אחר צעד על כל בעיה שעלתה בדקנו, ושם ראינו שלא פעלנו בעבר בצורה נכונה הרי ניסינו לתקן כמיטב יכולתנו. הרבה תיקונים מהותיים תיקנו לגבי אותו נושא שדנו בו וכן תקנו סריה של דברים שניתנים לתקון לגבי העבר.

אם יהיה מבנה דירקטוריון חדש חולי הענין של שינויים מיותר. יש כבר מספר נקודות שמאז הבקורת תוקנו, צריך לבדוק מהן הנקודות שצריכות עדיון תיקון.

א. בן זאב: ברצוני לדבר על שני דברים כלליים:

בראשית שתי הערות:

א. במבט אחורה הדברים נראים אחרת, נראות שהחלטנו אז בשיקולים נוגעים, אז לא היו רבים הקופצים על דיור ברובע (מדובר על תקופה שיל לפני 5 שנים).

ב. לגבי הרובע יש כיום הסכמה בממשלה לשינוי מבנה הדירקטוריון, בן זאב הדגיש בסיכומו הצעה לצאת שבשל בשרות לדעה לשנות שבה ושיה נבחרת מירבית.

אם כיום צריכים לחשוב על שינוי עבודת דירקטוריון החברה צריך לקחת בחשבון את שינוי מבנה החברה, בשל שתיקונים על סמך המבנה הנוכחי אינו בכוחנו, הדברים אינם נתונים להחלטת הנוכחים. לפי מיטב ידיעתי השינוי בצורת הדירקטוריון הוא קרוב.

מ.בן-זאב: כיועץ משפטי אני מלווה את החברה מרשיתה, החילופים העקריים בדירקטוריון הם חילופי היו"ר וכן התחלף המנכ"ל. כיום שיש מספר חליפים חדשים אתרום להם מידיעתי על ההסטוריה של החברה.

בשנת 1967 הוקמה ועדה שרים לעניני ירושלים, בועדה השתתף גם ראש העיריה. כאשר הוקמה החברה הוחלט שיותה ועדה הכ הדירקטוריון של החברה, השרים עסוקים בפוליטיקה ולכן קבעו להם חליפים, בתקנות החברה נקבע כיצד עובר ענין מהחליף לשר הממונה.

הענין הזה התחיל בשלב מסויים להיות לא מעשי. בענין הועדות, בכל דירקטוריון גדול יש ועדות משנה, דירקטוריון החברה סבל תמיד מחוסר הופעה, הייתה בעיה של קוורום בועדות משנה ובדירקטוריון. הערתי כבר לשר המשפטים מר י.ש.שפירא כי יש העדרות רבה ותפקיד הממשלה לספל בכך.

5/..

המיר בדוק החליט לבטל את השינוי המוצע ומקדם את ענין השינוי. השינוי מתבטא בזה שיתבטל דירקטוריון השרים ויהיה דירקטוריון אחד. כל חבר דירקטוריון יהיה דירקטור ממש ולא חליף. אין לדעת כמה דירקטורים יהיו; אני מניח כי בסופו של דבר רוב המוכחים יהיו חברים בדירקטוריון החדש, הדבר יחזק את הדירקטוריון שהממשלה.

כחבר הנוגע להסקת מסקנות מדו"ח הביקורת ברצוני לומר מספר מלים על דו"ח המבקר.

עם מבקר המדינה אי-אפשר להתווכח, אני חושב שצריך לבדוק עצמנו לגבי כמה דברים, אזכיר כמה נושאים. הכלוס: בשנת 1974 מדברים על שנת 1969. המבקר אומר "לא די כובד עקרון אי ההעדפה" ובמקום אחר אומר המבקר כי החברה החליטה לא לפרסם מודעות על הכלוס עקב סיבות לאומיות ומוליטיות מעבנות, דהיינו המבקר מקבל את הטעון הזה, אך מעביר על זה בקורת ואומר שצריך היה למצוא דרך לפנות לגופים אבוריים בענין הכלוס. זהו ממצא סתמי. בעקרון אני מקבל את דו"ח הביקורת על אי-סדר מינהלי גדול, ועל דברים אלה אומר המבקר עצמו כי תוקנו. לגבי השאלה של פניה לגופים אבוריים אני יודע כיצד אפשר לעשות צדק עם כולם, תמיד יהיו גופים שיטענו שהם קופחו ויאמרו על גופים אחרים שהם פרוטקציונרים.

לגבי הנקודה שיש יותר מועמדים מדירות, כלול להוצאה מצב שבו אנשים יגישו משפט נגד החברה על אי-מתן דירה. אם כל 800 הראשונים ידרשו דירה יווצר מצב חמור, מר שימרון הציע לנפות את רשימת המועמדים מחדש. לגבי הכלוס, היתה החלטת שרים שיש צורך בנוון הכלוסיה לשלב נוון הכלוסיה עם קריטריון אחיד. החברה החליטה בעודנו שהיא לא תמסור עבודה ע"י מכרז אלא במו"מ, וזאת בגלל הבעיות המיוחדות של הבניה ברובע ושל איכות הקבלנים שנענו לעבודה ברובע. המבקר מעביר בקורת על החלטה, אך זוהי בקורת על החלטה עסקית שהדירקטוריון רשאי להחליט עליה.

בקשר להערות המבקר על בניה ללא היתר, מובן שאילו המתינו להיתרים הרי כיום היינו רק בשלבי התחלה ראשוניים בלבד, אינני מצדיק בניה ללא היתר, אבל צריך להבין את המצב במציאות.

לגבי עובדי מדינה בכירים ישדו"ח הביקורת מצביע עליהם, אין פסול בזה שעובדי מדינה יגורו ברובע אם הדבר נעשה בצורה הוגנת ומקובלת.

בקשר לעובדי החברה, היתה מדיניות ברורה של מתן עדיפויות במגורים ברובע, הדבר אף צריך בהנחיות לאישור מועמדים לכלוס, אויינה העובדה שעבודה ברובע היא אחת מנקודות היתרון למועמדים לכלוס, מכל מקום ודאי שזכותם של עובדי

החברה אינה נופלת משל האחרים, ולשם דוגמה אפשר להביא את מר עזר בן-סימון שבלי פעילותו ודבקותו בתפקיד עבודת הבניה והשיקום לא היתה מתקדמת.

לגבי שפוץ עצמי, היה פה אי-סדר מנהלי גדול, לגבי שחיתות בנושא זה איני יודע, פרוטקציוניזם, - יתכן.

על הרחבת ליקויי המבקר שתוקנו, בעקר בשטח האדמיניסטרטיבי, אני סניח שבמשך שלש או ארבע שנים הבאות תבנה החברה אותו הקף כמו בעבר.

בקשר לשפוץ העצמי, המבקר אומר כאילו השפוץ העצמי נוצל על ידי הנהלת החברה למתן אפשרות לאנשים שלא אושרו להצטרף, ולמתן הטבות גדולות לאנשים מסויימים. לכן, המליץ הצוות למסור את הנושא לבדיקה יסודית לגוף המורכב מאנשים שאינם קשורים לחברה.

כללית המבקר צודק שיש חלק מהנקודות בדו"ח הבקורת שאני מקבל, יש נקודות שהחלטות עליהן קבלה החברה במודע עקב הנסיבות, רוב הדברים שניתנים לתיקון תוקנו.

ע. הרוש: כולנו יודעים שהחברה עשתה עבודה רבה, יש להוכיח זאת לצבור הרחב. בקשר לבדיקת המועמדים, מר שמרון אמר כי זה ענין של חודש, מדוע מאז ההחלטה בקשר לבדיקה אין תוצאות בדיקה של הרשימה ואין תוצאות.

בקשר למינוי דובר, מדוע הדובר לא ממרסם על פעילות החברה, מדוע יש רק עד עתה פניה אחת לסילוק משתכן שאינו גר ברובע. עלינו לחפש דרכים כיצד לפנות לצבור בדברים אלה ולהביא פעולות החברה לידיעתו.

א. פלייסיג: לפי הדו"ח שקראתי קבלתי רושם שהיו פה בעקר משגים ויש להסיק מסקנות בשני מישורים.

בשטח האופרטיבי יש לדאוג שיתנהלו דברים בצורה יותר משוכללת, צריך לשפר הליכים ושיטות עבודה של ועדות.

למבקר, לפי דעתי, יש רושם שנעשו פה דברים פליליים ויש לבדוק זאת בצורה מעמיקה. צריך לעשות בדיקה ולראות אם אכן היו פה אי סדרים ומעילה באמון. דבר זה צריך להבדק ע"י גוף מוסמך.

א.ש. שמרון: ברצוני לענות על כמה דברים שהושמעו כאן.

נושא ראשון, חידוש וריאורגניזציה של מבנה החברה, בן-זאב הסביר את הענין, מאז הכנסי לחברה היה ברור שתהיה ראורגניזציה לדירקטוריון החברה. מאז אוגוסט יש כבר שלש ישיבות דירקטוריון. כנוס של פורום זה הוא קשה, לכן לצורך עבודה

שוטפת יש לעבוד עם ועדות, לא נראה לי שיש אפשרות לעבוד ע"י פורום זה בכל הענינים השוטפים.

תפקיד הדירקטוריון לטפל בענינים סטטוטוריים אשור תקציב לשנה הבאה, אשור מאזן שנה חולפת והתווית מדיניות כללית שאינה בהכרח כספית.

פרוס העבודה בנושאים ספציפים שוטפים אינו דורש כנום כל הדירקטוריון.

בחברה פועלות שלש ועדות

ועדת אכלוס: עוסקת בנושא האכלוס, מתכנסת בממוצע פעמיים בחדש ומשמשת פורום לטפול בעיניני אכלוס השוטפים, ערעורים של משתכנים וכד'.

ועדת כספים: עוסקת בעניני הכספים השוטפים של החברה.

ועדת מכרזים: ועדה זו למרות שמה עוסקת בעקר במסירת עבודות לקבלנים בדרך מו"מ. יחד עם זאת אינני סבור שהדירקטוריון פטור מלדון בשיטת המו"מ במסירת עבודות מחדש. זהו נושא השוב ומשמש נושא לבקורת המורה, בישיבה הבאה ודאי נושא זה יעלה לדיון. לדעתי שאלה זו כבדת משקל ומחייבת דיון מחדש. המנכ"ל צריך לרשום זאת לפניו כנושא לדיון בישיבה הבאה.

שאלה קרדינלית שאני רואה היא קביעת המקצועים לאכלוס. ההחלטות שהתקבלו בעבר בענין זה מחייבות את החברה מבחינה חוקית. ראוי שתהיה ניירת ממודרת, הניירת כאן היא חשובה ביותר מבקר המדינה מצביע על אי הבנה של החלטות שנתקבלו, בכנסת יש שאילתות בנושא זה, ואנו לא מוגלים להת תשובה לשאלות שמופנות אלינו אלא במקרים שיש הנמקה מפורטת.

בתקופה האחרונה יש שפור ניכר ברשום הפרוטוכול, לכן בעתיד יש בסחון שנוכל לעמוד במבחן הבקרת בהחלטות מנומקות.

במסגרת בעית האכלוס, הבעיה הקשה היא כיצד קובעים את התור, לכן תפקיד הדירקטוריון לקבוע סדר כרונולוגי. אמרתי למבקר המדינה שאיני מסוגל למדוד זיקה לרובע, למרות שלמבקר יש הסתיגות מהשיטה הכרונולוגית אני מציע לדירקטוריון זה להשאר צמודים לשיטת הרשום הכרונולוגי.

לצערי רשימותנו לוקות בחסר מדר, חוסר רשום תאריכים ומכאן באה הצעה לעבור שוב על הרשימות הקיימות ולחת להם סדר מתאים. (בתשובה למר הרוש, מעולם לא התחייבנו לעבור על כל הרשימות תוך חודש). לשם כך לקחנו אדם במיוחד, יש לזכור כי התיקיות לא היו ממודרות, מדברי המנכ"ל אני מבין כי הרשימות נמצאות בשלב הכנה מתקדם.

ברצוני להציע פרוצדורה לערעורים של משתכנים על מיקומם ברשימה.

קבלתי היום מכתב מטונה, שטוען כי קבל הודעה שאינו רשום בתור המאושרים לאכלוס, למרות שנרשם עם אחיו ואחיו מופיע ברשימה. ודאי יופיעו עוד אנשים בטענות לגבי מיקומם ברשימה. מה עוד שיש יותר מועמדים מדירות. ודאי בדרך דלול פאסיבי ואקטיבי יקטן מספר המועמדים. אך עדיין עלול להווצר פער בין מספר המועמדים ומספר הדירות. לכן ברצוני להציע פנל שישמע טענות בקשר לסיעוני הפונים לדיור בענין מיקומם ברשימה.

לשאלה נוספת של מר הרוש, בענין מסיבת עתונאים, אני מקבל רעיון זה בשתי ידי, עלינו להשיף עצמנו לחקירה במני כלי התקשורת, יתכן שזה לא נעים אך אין מנוס מכך, ודאי יתעניינו בנקודות השליליות, אך אנו חייבים לעשות הכל לתקון התדמית של החברה שניזוקה בעקבות פרסומים בעתונות ובדו"ח הבקורת.

שר המשפטים כבר פרסם תגובה ברוח זו. הצוות שמינו שר המשפטים פעל בדוחק זמן רב, לכן הדו"ח של הצוות לא יכל להעסיק בכל הנקודות והפרטים אלא להת תשובה לצימוקים בדו"ח מבקר המדינה.

מר גיל העלה נקודה חשובה, המתקשרת עם פעולה שניה של הדירקטוריון והיא מעקב על פעולות החברה.

הדירקטוריון צריך לקבל דו"ח תקופתי בכתב מהמנכ"ל יפים ספורים לפני כל ישיבת דירקטוריון. איני יודע אם הדו"ח צריך להיות חדשי או דו-חדשי, אך הוא חייב להיות כזה שהדירקטוריון יוכל לעקוב אחרי הנעשה בחברה.

לקראת הדיון בתקציב לשנת הכספים הבאה אנו מבקשים לקבל דו"ח מהמנכ"ל על פעולות האכלוס ועל פעולות הבניה שנעשו ברובע, דהיינו דו"ח על בצוע התקציב והפעילות שיהיה מונח לפני הדירקטוריון בעת הדיון על התקציב לשנה הבאה. זהו אמצעי חשוב ביותר מברור כי הוא על דרך הנהול שלפיה צריך לנהוג.

לשאלת הקורום שהעלה מר רוזן, מז שאני מכהן בחברה מלבד מקרה אחד בועדת משנה, היה תמיד קורום חוקי, זוהי תופעה מצערת, יתכן שהאשם בי שקבעתי ישיבות בזמנים לא נוחים, אך קשה לקבוע ישיבת דירקטוריון בשעות העבודה, הרוב יתקשה לבוא בשעת הצהריים ולהתפנות לשם כך מעבודות שוטפות, בעקר אנשים שבתפקידם השוטף עוסקים בקבלת קהל.

בקשר לדירקטוריון החדש, אם יהיה, הרי אני מניח שישאר על בסיס פרסונאלי של הדירקטוריון הנוכחי בלי כל בטחון שיתחלף משהו מתוצאה משינוי המבנה. יתכן שאז הקביעות כחבר דירקטוריון תהיה רבה יותר.

בקשר לאכלוס ודלול רשימות, בד בבד עם החלטה על סדר כרונולוגיה, החלה החברה בפעולה נמרצת נגד אנשים שאינם גרים בדירותיהם ברובע, ומנסים לפנותם

החוזים שנחתמו בתקופה הראשונה לא חייבו מגורים ברובע. נגד אלה לא נוכל לעשות דבר. כיום נוקטים באמצעים נגד אלה שלא דרים ברובע ובחוזה שלהם יש סעיף שמחייב אותם למגורי קבע כאן.

החברה נעזרת אף במשרד חקירות פרטי, וכבר היה מקרה שהחברה לקחה דירה ממשתכן שלא גר בדירה שברשותו, מאידך אין להבטיח שבעתיד הבדיקה והמעקב יהיו קלים.

לגבי מסקנות על ענינים שהם בגדר "ניתוחי מתים", זה חשוב, גם לצורך הפקת לקחים לעתיד.

<u>פ.י. יעקבי:</u> ברצוני להעיר, האם המספר הרב של חברי הדירקטוריון מונע שיתכנס פורום זה לעתים קרובות, איני מבור כך, גופים גדולים התכנסו מדי שבוע ומעולם לא היו חסרים מספר גדול של משתתפים. ודאי ש[illegible] כזה אינו יכול לעבוד אלא באמצעות ועדות, גוף זה יעקוב ויקבל דווח על פעולות הועדות, פורום זה ידון בעקר בתקציב בהתווית מדיניות כללית.

שמעתי שיש שלש ועדות, אני שואל האם אלה ועדות מספיקות, הנה כמה נושאים, נושא ראשון תכנון: האם התכנון הנוכחי מספיק ועונה לדרישות, ואם כן, האין צורך מידי פעם בעדכונו. לפי תכנון מקסימלאלי אפשר להכנים לרובע כ-600 משפחות, האם הממשלה מודעת לכך שכל הכספים האלה מיועדים ליצירת בסיס ל- 2,500 נפש ברובע, האם זוהי המטרה גם מהחינה פוליטית.

<u>נ. שקד:</u> יש פה גם מוסדות, ובהן מספר רב של תלמידים.

<u>פ.י.יעקבי:</u> הדבר ידוע לי, אולם אני מדבר על משפחות שגרות ברובע, ולא רק לאנשים שלנים כאן בלבד.

שאלה שניה, בנוי ונושא התכנון המפורט, האם מבחינת ענינו הדירקטוריון נותן דחיפה לעיריה בנושא זה, האם יש ועדה שמדווחת על נושא זה לדירקטוריון.

מבחינת הבטחת נוכחות, ידוע שיש אנשים בחו"ל וכד', האם מלבד הפקידות הקיימת, מבחינת הנהלה צבורית קיימת כאן עין פקוחה.

מבחינת הפינויים, מה מצב הפינויים, מה מצב המשפחות שעדיין לא [illegible].

<u>א.ש.שמרון:</u> יש ועדת פינויים

<u>פ.י. יעקבי:</u> שאלתי בנושא זה יורדת בענינים שהוחלטו שיש דווח שוטף לדירקטוריון כדי שיהיה מעקב ואפשרות להחלטה.

נ.שקד: מבחינתי, הנני ותיק בדירקטוריון אך לא מהקבוצה הותיקה ביותר. בכל דיווח מתעוררת הבעיה מה תפקיד והסמכות של ועדה זו או אחרת וכו' על ידי הדירקטו-רים החדשים. כל חבר דירקטוריון חדש/בא בהרגשה שהותיקים לא עשו כלום, לכן יטריח עצמו כל חבר דירקטוריון חדש ויעדכן עצמו אצל המנכ"ל ואחר כך יבוא בטענות. ידוע לי שיש תכנית אב, יש תכניות בנוי מפורטות, ואפשר לקבל אינפורמציה זו בהנהלת החברה. בענין הפינויים החברה צריכה לבוא להסכמים עם המפונים ולא לקבוע מדיניות פינויים, זהו נושא שאינו בתחום סמכות החברה אלא נושא פוליטי של מדיניות כללית. אני מציע שלפני כל ישיבה יהיה דו"ח על פעולות השוספות של החברה.

א.ש.שמרון: האם כל חברי הדירקטוריון הקבלים העתקים מפרוטוקול כל ישיבה של הועדות.

ה.גלוסקינוס: כל חבר דירקטוריון מקבל דו"ח פרוטוקול מכל ישיבה.

א.ש. שמרון: בקשר להצעת מר יעקבי, אני מציע ביום מסויים בשבוע הראשון של כל חודש לקבוע ישיבת דירקטוריון. כך נוכל להגיע לפחות ל-8 ישיבות דירקטוריון בשנה.

אם חברי הדירקטוריון מסכימים, אזי המנכ"ל יארגן את הלוח בצורה שתהיה נוחה לרוב החברים.

בנושא התכנון, אין לו מתרון לבעיה, מר יעקבי לא לקח בחשבון את הישיבות הגדולות והמרכזיות. לפי התכנון שאושר ובהתחשב ביחסה המצומצם ידלרשות החברה, הגבלות בבניה לגיבה ומיטה שהוקצה מראש למוסדות אני חושש שאין פתרון לענין. אלא אם הממשלה תשקול אמצעים לא קונבנציונלים לשינוי הנתונים. אני מביא את הדבר לפני שר המשפטים ואסב תשומת לבו לענין.

מ.בן-זאב: בקשר למצב האוכלוסיה, לפי מצב הפינויים פונו כ-5,000 נפשות, דהיינו 90% מאלה שגרו כאן לפני שחרור הרובע, הם גרו מה בתנאי צפיפות ודחק איומים, אין ספק שתמונה זו עמדה לנגד עיני הממשלה והיא ידעה מהו המספר המקסימאלי לאכלוס.

א.ש.שמרון: קיים גם דו"ח כבעיה הנגים של החברה, לא ברור אם נמצא היום לדון בכך. מציע לדון בכך כמעיין נערך בפני עצמו. כמו-כן מציע לאמץ את מסקנות דו"ח הצוות שמינה יחד הו שפטים.

ד. רוזן: היות וסר שטרון היה ראש הצוות וציין שהיתה מגבלת זמן, מציע להטיל על הצוות להעמיק את הבדיקה של הדו"ח.

א.ש. שטרון: יתכן שיש להטיל על מנהל החברה למסור לדירקטוריון בישיבה הבאה על הפעולות שננקטו לתיקון הדברים בעקבות דו"ח מבקר המדינה ודו"ח הצוות.

ר. בלוסקינוס: אני מציע למטור מדי פעם על תיקונים כיון שאין אלה דברים שניתנים לתקון תוך זמן קצר. הצעתי היא לתת דו"ח מדי ישיבה על התקדמות התיקונים.

ה ח ל ט ה

1. תכונס מסיבת עתונאים בשבועות הקרובים כדי לדווח על פעולותיה והישגיה של החברה.

2. המנהל הכללי יפיץ דו"ח על הפעילות השוטפת של החברה לפני כל כינוס של מועצת המנהלים.

3. המנהל הכללי יארגן לוח ישיבות למועצת המנהלים ביום קבוע בשבוע הראשון של כל חודש. הלוח יאורגן בצורה שתהיה נוחה לרוב החברים.

4. נושא מסירת עבודות לקבלנים כדרך סו"ם יעלה לדיון בישיבה הבאה.

5. מועצת המנהלים רושמת לפניה את ממצאי דו"ח מבקר המדינה ומאמצת את מסקנות הדו"ח של הצוות שמינה שר המשפטים.
המנהל הכללי ידווח בישיבות מועצת המנהלים על התקדמות הנקודות הטעונות תיקון.

6. הדיון בדו"ח מבקר הפנים נדחה לישיבה הבאה.

3) בדיקת רשימת המשתכנים

(חולק לחברי הועדה העתק מכתבו של המנהל הכללי למר א. ליפמן מיום בענין בדיקה ומיון של רשימת המשתכנים ושיבוצם בתור).

א.ש.שמרון: מציע הכנת רשימה לפי אינוונטר נוכחי, ופתיחת הפנקס למועמדים כדי שיוכלו לעיין בו. יש להקים פנל שלפניו יוכלו לערער על שיבוצם. הנוף שיבדוק את התלונות יהיה מורכב מאישים מחוץ לחברה.

פ.י.יעקבי: מדוע שהנוף הזה לא יהיה מורכב מהנהלת החברה?

א.ש.שמרון: אני רואה את עצמי הדירקטוריון כצד מעונין של החברה, לכן אינם יכולים להיות בוררים, אבל כמובן זוהי רק הצעה.

פ.י.יעקבי: כאן יש ענין של קביעת מדיניות, יש צורך לברור דברים ולעשות סלקציה, לכן נראה לי כי אלה שישבו כאן ומכירים את הבעיות מתאימים לשמש כבוררים.

א.ש.שמרון: יהיו כאן בעיות של מועדי רישום של המועמדים, בדיקת עדויות על רישומים וכו', לכן מציע שהועדה שתקום תעסוק בעקר בבוררות ולא בקביעת מדיניות.

מ.בן זאב: לפי התקנות, החברה מנהלת את הרישום ונהול העסקים שלה, זהו ענין של ניהול, לכן יש למסור את ענין הבוררות לחברי דירקטוריון שאינם חברי ועדת איכלוס.

א.ש.שמרון: מוכן לקבל את ההצעה בתנאי שבועדה לא יהיו חברי ועדת אכלוס.

ר. גלוסקינוס: מציע לפרסם בעתונות לכל המועמדים כי ניתן לקבל אינפורמציה על המיקום בתור. תוך 60 יום מפרסום המודעה, יהיה ניתן לערער על כך.

אי-אפשר לשלוח לכל המועמדים הודעות, כיון שחלק נכר מהמועמדים שינו כתובתם וכד' ולא עדכנו את החברה.

ע. הרוש: מדוע לא לשלוח מכתבים לכל המועמדים? בקשר למכתבים שיחזרו יש לחדש את כתובת המועמדים ברישום משרד הפנים. יש להודיע בכתב לכל מועמד מה מיקומו בתור.

מ.בן זאב: מי שלא עדכן כתובתו זו בעייתו, הוא צריך לדאוג לאינטרסים שלו ולא להטיל זאת על אחרים. הודעה בעתונות ת[illegible] כהודעה משלימה על משלוח מכתבים למועמדים.

בהודעה למועמד לציין מהו מיקומו בתור ולציין שזכותו לערער תוך פרק זמן מסויים.

ר. גלוסקינוס: מה לעשות עם מכתבים שיחזרו, צריך להחליט על כך מראש.

פ.י. יעקבי: מציע לשלוח מכתבים ריזומים, ואז יחזרו מכתבים של אלה שלא הודיעו על שינוי כתובת. השלב הבא יהיה פרסום הודעה בעתונות שנשלחו הודעות לכולם ומי שסופן שהוא רשום כמועמד ולא קבל הודעה שיפנה לחברה תוך פרק זמן שיצויין בהודעה.

י. וינברג: מערער על הקמת ערר מיוחדת, עד עתה ההליכה ועדת אכלוס גם לגבי ערעורים, אם נחלק את הפונים בצורה כללית, הרי שיהיו שתי קבוצות, קבוצה אחת תמצן הי ענו לדיור אך מעולם לא נענו, בקביצה זו ודאי שועדת אכלוס יכולה לדון. קבוצה שניה הכלול אנשים שועדת אכלוס דנה בהם עליהם, ויש החלטות מנומקות, ואין טעם לחזור ולדון בהם לכן מציע שועדת אכלוס תהיה ועדת הערר.

ד. רוזן: כל מי שיש לו נייר שניתן לו ע"י עובד חברה כלשהו, יש לכבד את הנייר.

א.ש. שמרון: הבעיה היא שיש לכל אחד כזה הרבה ניירות והודעות, וחלק מהמרעה סותר זה את זה.

ש. פלג: ועדת אכלוס עבדה תמיד בקטעים, ולא באופן רצוף ומסודר, לכן אני מציע להקים ועדת ערר מיוחדת שתדון בנושא הזה באופן שוטף אחרי ולטודי.

ע. הרוש: לדעתי אפשר להרחיב את ועדת האכלוס לצורך הערעורים, הועדה המורחבת תשמש פורום לערעור.

בשלב זה נעלמה הצבעה הקשר להחלטה אם הרקם רעות ערר מיוחדת או שהדבר יוטל על ועדת אכלוס. ברוב של 5 נגד 3 התקבלה ההחלטה שועדת אכלוס תשמש כועדת ערר.

החלטה

1. מאשרים את הכנת רשימת המועמדים על פי מכתב המנהל הכללי אל מר ליפמן מיום 24.1.1974 .

2. תשלח הודעה אישית לכל מועמד על מיקומו בחור ובמקביל לכך תפורסם הודעה בעתונות.

3. ועדת הכלום תשמש כועדת ערר לגבי המועמדים שיערערו על מיקומם ברשימה או על עצם זכותם להשתכן ברובע, ובלבד שהערעור יוגש תוך 60 יום.

4) שונות

א. ועד דיירי השכונה: (הנושא הועלה לדיון לפי בקשתו של מר רוזן)

ד. רוזן: קבלתי העתק ממכתב מועד דיירי השכונה לכל חברי הדירקטוריון. הועד דורש שינכיר בו כנציגות מוסמכת של דיירי הרובע.

החלטה

מכירים בועד הדיירים שנבחר ע"י תושבי הרובע כנציגות מוסמכת של התושבים.

ב. דו"ח המנהל הכללי על הפעילות השוטפת בחברה.

(לפני חברי הועדה הונח דו"ח המנהל הכללי על הפעילות השוטפת של החברה בשלשת החדשים האחרונים).

ר. גלוסקינוס: חולק דו"ח תמציתי על פעילות החברה מאז ישיבת דירקטוריון הקודמת ועד היום. לצערי מחוסר זמן לא הספקתי להרחיב את הדבור על הנושאים המצויינים בדו"ח, ולצערי אותם חברי מועצת המנהלים אשר בקשו לקבל דיווח לא יכלו להשאר.

רשם
דוד ולבר

ב"ה

כ"א שבט תשל"ה
2.2.1975

לכ'
מר א.ש. שפרון
יו"ר מועצת המנהלים
החברה לשיקום ופתוח הרובע
ירושלים

מ.נ.

הנידון: זכותנו לבחירת דירה ברובע

-לאחר שחרור ירושלים נתיישבתי בה בין עשרה מתיישביה הראשונים. ויקתי לעיר העתיקה היתה חזקה מהקשיים השכניים. תנאי המגורים הקשים, אי-הנוחות של קומץ יהודים בשכונה ערבית רק חזקו את הרגשת הקשר למקום והרצון להקים בו יתד-של-קבע.

מאז התקופה שלאחר משחרור ועד היום גר אני כאן. ביתי הוא חלק מנופו של הרובע ונוף הרובע הוא חלק בל ינתק מביתי. אב לארבעה ילדים אני היום - בכורי הוא הראשון לילדי העיר העתיקה וכולם נולדו מבין-לחומות. דרים אנו היום בשני חדרים שם הנשות. למרות עובדה "צפופה" זו, למרות שאר קשיים רבים (מיטת חלב לבכורנו היתה בעיר הסד רחית...) - לא רצינו, אף לא חשבנו לעזוב את המקום. באן ביתנו.

במקביל להתיישבותי הזמנית-רשמית, עשיתי כל שביכלתי וכל שנדרש למטשה להאחזות של קבע.

נרשמתי לדיור ברובע כבר בראשית שנת 1969. כשנוכחתי כי אל ה אשר נרשמו אחרי קבלו דירות, פניתי במשנה תוקף לחברה. תקופת שרותי במלחמה שתקה את פעילותי בסחצית השנה שעברה, ולאחר השחרור פעלתי מירבית למימוש זכויותי.

רק עתה קבלתי לראשונה הזמנה לבחירת דירה בהצע החדש. בין ה דירות המוצעות נראתה לי ביותר הדירה בבית-הקטרונות. דירה זו עונה על כל דרישותינו-צפיותינו: הן בגדלה (למשפחתנו בת שבע הנפשות דרושה דירה בת ארבעה חדרים) והן במיקומה הנה. אצלנו היא בעדיפות ראשונה, שניה ושלישית!

מדרי הנוהל הלקויים של החברה ומחדליה ביחסה אלינו גרמו לנו נזק רב:

א. נשללה מאתנו הזכות לבחירת דירות בסדר גודל ראוי לנו אשר הוצעו בהצעים קודמים להם לא הוזמנו.

ב. צומצמה בהרבה אפשרות הבחירה שלנו אשר הוגבלה לשני הצעים בלבד (לפי התקנות החדשות), אשר בהם הסיכויים לסבחר דירות בגודל הנדרש לנו הם קלושים ביותר.

ג. תנאי הרכישה עתה הם קשים פי כמה. הרשונים אחרינו נהנו מתנאים נוחים להשליא.

זאת ויותר מזה:

זכותנו לדירה ברובע אינה נובעת מהרישום במשרדי החברה בלבד. יונקת היא מעובדת מגורינו במקום מאז שחרורו, ומקבלת משנה תוקף עקב הקשיים שעברו עלינו בתקופה זו. כחה של מציאות יום-יומית רצופה חזקה בהרבה מזכות הנקנית באקט חד-פעמי של רישום.

-לא יתכן להעמידנו כשווי זכויות עם אלה אשר לא גרו כאן ולא נשאו בעול ימי ראשית! -חוזה המגורים שבינינו ובין הרובע כבר נחתם מעשית לפני שבע שנים - יהא זה עוות להעמידנו כשווים לאלה אשר לא חתמו עדיין כל חוזה!

עריכת הגרלה בין כל הרשומים כבין שווים, תפגע קשות בזכותנו המיוחדת ותהא עוות להגיון הצדק.

בהתאם לכך, פונים אנו ומבקשים לאשר לנו דירה זו בעדיפות

עליונה גבי השאר, ללא הגרלה בין מועמדים נוספים.

נודה מאד לכב' אם יטפל בענייננו.

בכבוד רב

ותודה מראש

[redacted]

נ.ב. פניה זו נכתבה בהתאם לסיכום שנתקבל ש

בשיחתנו עם מר ר' גלוסקינוס.

העתק: חברי ועדת אכלוס

נציגות תושבי הרובע
ת.ד. 14102

2.2.1975

לכבוד
מר צ. ארבל
עבור ועדת האכלוס
החברה לשיקום הרובע
ת.ד. 14012
ירושלים

א.נ.,

הנדון: [redacted]

הנ"ל הציג בפני הנציגות המסמכים שברשותו.

בהתאם להתחייבות בכתב של החברה מיום 10.7.72 הועבר להנ"ל מעמד של בעל זכות מגורים ברובע. על כן נודה לכם אם בישיבתכם הקרובה תציעו להנ"ל לרכוש דירה, בין זו בה הוא גר כיום ובין אחרת המתאימה לשפחתו, בתנאים סבירים.

בכבוד רב,

מ. בן-אהרון נ. בר-בזורא

העתק: הרב א. שרמן

לתגובה ותדע שלום רב!
נ.ב.
בעניין שלום ובבא לדון בדעות
האגלס הבאה ב-12.2.75
22.2.75
13.2.75

לחיים הרצוג
היקר,

נציגות תושבי הרובע
היהודי בעיר העתיקה
ירושלים ת.ד. 14102

לכבוד
מר י. ויינברג
.....
משרד הדתות
.....
ירושלים
.....

כ"ט בטבת תשל"ה
12.1.1975

א.נ.,

בחודש אוקטובר 1974 בחרו תושבי הרובע בנציגות מוסמכת בת חמישה חברים החתומים מטה. בשם צבור זה אנו מעלים את הבעיות העיקריות, שיש לחת הדעת עליהן, תוך הדוק שתוף פעולה מלא עם הנציגות.

החברה לשקום ולפתוח הרובע נוסדה על מנת להקים, תוך זמן קצוב, ישוב שיממש נוכחות יהודית באתר זה בעל חשיבות הסטורית, דתית, לאומית ומדינית - למדינת ישראל וליהדות העולם. תפקידים אלה חורגים הרבה מעבר למקובל ודרוש מצוותי הקמה במאר אזורי הארץ. לכן הננו רואים עצמנו - במגשימי הנוכחות - להיות זכאים ואף חייבים להיות שותפים בכל פורום בו נדונות הצעות והכניות, ולא כל שכן חייבים לשמוע דעתנו לפני קבלת החלטות. לשם ממוש זכות זו הננו מבקשים לקבל החלטה המכירה בנציגות כגוף המוסמך ליצג את דעת צבור תושבי הרובע, בכל פורום ובמיוחד בדיוני המועצה ובהנהלת החברה לשקום ולפתוח הרובע.

הנושאים הנראים לנו כראשונים במעלת החשיבות לדיון יחד עמנו, חברי הנציגות, הם:

א. תכנון קהילתי מקיף לרובע עוד לפני השלמת הבניה והאכלוס - תוך התחשבות בצרכי התושבים.

ב. תכנון והקמת מוסדות דת, בתי כנסת, מקוה טהרה ומוסדות חנוך לילדי הרובע. פתוח פעילות קהילתית לנוער ולמבוגרים באמצעות מרכז קהילתי.

ג. פתוח והחזקת רשת דרכים ומדרכות וכן הפעלת השרותים הצבוריים העירוניים בהיקף מתאים, בהתחשב בעובדה שב-750.000 תיירים ישראלים ובני חו"ל פוקדים את המקום בממוצע מדי שנה.

ד. זרוז הפינוי והאצת חלבי הבניה המתכוננים; אכלוס מהיר והפעלת עשרות החנויות שנבנו ברובע ועומדות חוסמות זה כמה שנים. בנוסא זה יש להזכיר, שעדיין עולה מספר התושבים השכנים על מספר התושבים היהודיים הגרים דרך קבע ברובע.

ה. קביעת מדיניות תקימה כלפי בעלי דירות שאינם גרים ברובע, אלא חיים דרך קבע עם משפחותיהם במקומות אחרים, ואף בחו"ל. בטול זכויות למוסדות וארגונים שאינם פועלים או שפעולתם אינה משתלבת בתכנון הקהילתי של הרובע.

ו. הגדרה ברורה של החובות והתחייבויות החברה כקבלן וכחברת שכון כלפי תושבי הרובע.

ז. בתוך תושבי הרובע - (יצויין שהתעים גברים מתושבי הרובע, כולם התגייסו למשמר האזרחי.)
(סבורים אנו שיש להקים מיד ברובע תחנת משטרה פתוחה 24 שעות ביממה וכן הקצבת דיור למוסרים ולרווקים.)

בבואנו לגור ברובע היינו מודעים לקשיים ולבעיות. הננו מוכנים לעמוד בהם בכל עת ככל שהם אובייקטיבית מחוייבי המציאות. אנו מוכנים להסות שכם ולחרוש, בשיתוף מלא עם החברה, מהידע והנסיון שצברנו להשגת המטרה והיעד ההסטוריים, לעת הדוק היישוב היהודי כאן בעיר העתיקה ירושלים.

אנו באים על סנפל בחלקנו המקיד רב חחיבות זה ומצפים להענות חיובית ומקיפה להצעתנו לפעול בסחוף מעולה מלא עמנו.

נסיון העבר הביאנו למסקנה, המיקום הרובע ופיתוחו אינו מתבצע בקצב הדרוש ובצורה המתאימה כפי שהחליטה הממשלה בזמנו. מצב חמור זה מחייב נקיטת צעדים לא-סגרתיים לשחרונו. קיתוף המעולה המוצע בזה הינו אחד האמצעים, בלבד, שיש לנקוט לדעתנו לצירן של מעולות אחרות.

בברכה וביקר,

י. בן-צור נ. בר-גיורא א. וסרמייל י. יובל

ש. רוזובסקי

המוצה: שרי הממשלה חברי הועדה לענייני ירושלים
נציגי המשרדים הממשלתיים במועצת המנהלים
עו"ד א.ש. שרון
מר ר. בלוסקינוס, מנהל החברה

החברה לרווחה ולעזרת הרובע היהודי בשיר המעלות בירושלים בע"מ

ירושלים 19.1.75

לכבוד

מר ויינברג

מנהל הדת'ות

ירושלים

משרד הדתות
נתקבל ביום
21.1.75
מספר 15/14/כ/8 תיק

נ.מ.נ.,

הנני מצרפת בזה מיומה פרוטוכול מס' 97/כ/74

מיום 13.1.75 של ועדת כספים

בכבוד רב,

ד. רבינק,
מזכירה

החברה לשקום ולפתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

פרוטוקול מישיבת ועדת כספים שהתקיימה ביום 13.1.75 מס' 27/כ/74

נוכחים:	משתתפים:	נעדרים:
מר ד. רוזן	מר ר. גלוסקינוס	מר י. איתן
מר א. בר זכאי	עו"ד י. הכהן	
מר א. ש. שמרון - (הצטרף לישיבה רק בנושא 2 ואילך)	מר ל. רוזנברג	
	מר ד. דלבר	

על סדר היום

1) דו"ח בנושא הגשת חשבונות סופיים לגביית חובות מדיירים שנכנסו בעבר לדירותיהם.

2) תחזית מימון של החברה עד סוף מרץ 1975.

3) קביעת מחירים לדירות שמוכן עצמי.

4) קמוצים בחברה בהוצאות מנהלה.

5) אשור פרוטוקול מישיבה שהתקיימה ביום 1.1.1975.

1. דו"ח בנושא הגשת חשבונות סופיים לגביית חובות מדיירים שנכנסו לדירותיהם.

(דונה לפני הכרי הועדה דו"ח המנהל הכללי בנושא דלעיל מתאריך 13.1.75).

ר. גלוסקינוס: לרוב הדיירים ברובע נעשה חשבון סופי מעודכן. נותרו עדיין כ 1/4 מהדיירים שעדיין לא נערך להם חשבון סופי. התהליך נמצא בעצומו.

לחלק מהדיירים נעשה כבר מעין חשבון סופי, והוגש לעיונם, באותו חשבון סופי לא נלקחו בצורה מדוקדקת שטחים משותפים וכן השלום עבור המקלט. כיום המצב הוא כזה, חלק מהדיירים כלל לא קבל חשבון סופי, חלק קבל בעבר חשבון סופי ועדיין לא שלם ואף לא בא להסדיר את הענין. חלק מהדיירים קבל חשבון סופי והסדיר את החוב, אלה הם הסוג הפרובלמטי ביותר, כיוון שבתיקון החשבון הסופי שנערך להם ביום נוצר לעתים מצב שיש תיקונים ותוספות לחשבון הסופי הקודם שהם הסכימו לשלם, וזאת עקב הוספת שטחים משותפים, מקלט וכו' שלא נלקחו קודם בחשבון.

ד. רוזן: יש להבדיל בין דיירים ששלמו או הסדרו את החשבון הסופי שקבלו בעבר ובין אלה שלא נקסו בשום צעד לסדור הענין, מהיא דעתו של היועץ המשפטי על הנושא הזה ?.האם לגבי שקבל חשבון סופי מהחברה,יכולה החברה אחרי זמן רב לומר שאין זה חשבון סופי.?

2/..

י. הכהן : מבחינת תשלומים עבור הסקלם או שאר הדברים שלא הופיעו בחוזה המקורי, הרי ברור שמצב החברה מבחינה משפטית הוא כזה שסיכוייה מעטים בבית המשפט.

בתקרה של חוב על תשלום לפי החוזה, ובמידה והמתכן לא ישלם, אפשר לפנות לביהמ"ש. בכל מקרה שולחים חשבונות לכולם, אבל אין הוא מסלין לנקוט בפעולה משפטית נגד אלה שקבלו פעם חשבון סופי והסדירו את התשלום.

ד. רוזן : מי שמוכן לשלם גם עבור התיקון לחשבון הסופי יבורך, מקבל את הצעתו של ר. גלוסקינוס. יתוגשה לועדה בנושא.

ה ח ל ט ה

מסמיכים את המנהל הכללי לאשר לבעלי החובות מתן הלוואה (במסגרת הקרן המיוחדת עם בנק טפחות) בסכום של עד -.10,000 ל"י ובשעור שלא יעלה על 50% מחובותיהם.

בשלב זה הצטרף לישיבה מר א. ש. שמרון.

2. <u>תחזית ממון של החברה עד סוף מרץ 1975</u>

(חולק לחברי הועדה העתק ממכתבו של המנהל הכללי ליו"ר מועצת המנהלים מיום 12.1.75).

ר. גלוסקינוס : מסביר את הנושא. לאחרונה הולכים ומורגשים קשיים פיננסיים ניכרים לממון פעולות החברה הגורמים לכך הם:

1) קצוץ תקציב החברה ע"י הממשלה בקרוב ל - 4 מיליון ל"י.

2) התייקרות הבניה.

ד. רוזן : מה המצב מבחינת ההכנסות, מהי יהיו בידי החברה אמדנים של הכנסות השנה לעומת האומדנים בתקציב.

מהו התקציב של החברה לשנה הבאה ?.

ר. גלוסקינוס: אין שום אינפורמציה על התקציב לשנה הבאה, בקשר להכנסות השנה, אין עדיין אמדנים בגלל פיגורים בהנה"ח עקב החלפת עובדי המחלקה.

ההכנסות מבית הפרחים שמוצע עתה למכירה יתקבלו רק בתחילת שנת התקציב הבאה, מחלקת האכלוס עושה מאמצים ניכרים לגבות מקסימום תשלומים מהמשתכנים.

ל. רוזנברג: מקווה כי בסרן הקרוב תהיה אינפורמציה על ההכנסות, ויצליחו להתגבר על הפגורים בהנהלת החשבונות.

ה ח ל ט ה

הועדה רושמת לפניה את הודעתו של המנהל הכללי על הקשיים הניכרים בממון פעולות החברה.

3/..

3. <u>קביעת מחירים לדירות שפוץ עצמי</u>

(הונח לפני חברי הועדה תזכיר של המנהל הכללי בנושא דלעיל מיום 1.1.75, שהוגש אף ביטיבה הקודמת).

<u>א. בר זכאי</u>: החברה אינה יכולה להרשות לעצמה הפסדים בנושא השפוץ העצמי. בענין המקרה של אליאב, יש לבודד מקרה זה ממקרים אחרים ולהתחיל לגבות את המחיר הריאלי עבור השפוץ העצמי.

בשלב זה עוזב מר א. בר זכאי את הישיבה.

<u>ד. רוזן</u>: אינו מכיר את הנושא. מהיא הבעיה עם המשלומים בענין השפוץ העצמי?.

<u>א. ש. שמרון</u>: בדו"ח מבקר המדינה היתה בקורת חמורה על נושא השפוץ העצמי. הבקורת חייבה בדיקת מרשים ותגובה על הערות המבקר. הומלץ ע"י הועדה שמונתה ע"י שר המשפטים להסקת מסקנות מדו"ח המבקר להקים ועדת בדיקה שתבדוק בפרוטוכל כל מקרה של שפוץ עצמי בפני עצמו, והמליץ המלצות קונקרטיות למשתכנים שלא נחתם אתם עדיין הסכם שפוץ עצמי.

קיימת בעיה נוספת שאינה קשורה בועדה ובדו"ח מבקר המדינה, והיא כמה תגבה החברה עבור השפוץ העצמי.

<u>ר. גלוסקינוס</u>: הנושא מועלה לדיון בגלל המקרה של הרצל אליאב. במקרה זה עמדה החברה בפני ברירה של פינוי בכוח או הסדר עם הדייר. במרבית המקרים נקבע בחוזה כי החברה שומרת לעצמה את הזכות לקבוע מחיר השלד הבלתי משופץ לפי הערכת מעריך ממשלתי, וזאת בהסתמך על החלטה של ועדת אכלוס מיום 14.5.1973. הערכת המעריך שנתקבלה הנה למרץ 1973 צמודה למדד מחיר התשומה בבניה למגורים, באופן מעשי מקובל בחברה לחשב את תאריך ההקצאה כתאריך קובע לפסיק הערכת המעריך הממשלתי.

<u>א. ש.</u> [redacted]

<u>ד. רוזן</u>: צריך להוציא החלטה פנימית בנושא זה. יש לחלק את המשתכנים שהוקצה להם מבנה ויש עמם כבר התקשרות למספר קבוצות בעלות מבנה משותף. בודאי תווצר קבוצה מצומצמת של מקרים חריגים, ועם אלה לנהל מו"מ כדי לקבל מקסימום, וזאת ע"י מיקוח ולא ע"י ויכוח, המטרה היא השגת מקסימום וזאת אפשר ע"י המיקוח עמם ולא ע"י ויכוח שתכליתו עמידה על עקרון או קריטריון.

אי אפשר למצוא כלל מתאים כלפי כולם. יש מקרים שבהם קיים פער של מספר שנים בין איסור לספוג עצמי ובין המועד להקצאת דירה לספוג עצמי, במקרים אחרים יש פער של מספר ימים או חדשים בין האיסור להקצאה, לכן צריך להסתכל על כל מקרה באופן ספציפי ולא בהכללה. לגבי מקרים חדשים בעתיד, חייבים להחליט בענין מחיר השלד, למשל כך מציע כי מחיר המבנה יקבע לפי % מסויים מערך מ"ר בדירות שהחברה בונה וסוכרת ברובע באותה תקופה. בצורה זו יקבע מחיר אחיד למ"ר של שלד לפני ספוג וע"י כך ננתק עצמנו מענין הערכות של שמאי ממשלתי, שינוי מחירים בדירות רגילות יחולו באופן אוטומטי גם על ספוג עצמי.

ר. גלוסקינוס: דרושה הנחיה ברורה כיצד לקבוע מחירים באופן מעשי, שיטת הדיון האינדבידואלי אינה מובנת, מהו הגוף שיבוא לידי סכום עם המשתכן? כיצד יושג המחיר שעליו יוסכם עם הפונה?.

י. הכהן: יפתח כאן פתח לפרוטקציוניזם ואפליה, מה עוד שמישהו בעל כושר שכנוע, או דייר שישכור לעצמו עו"ד מעולה או סוען בעל לשון חדה יטיג תנאים עדיפים על פני אחר שאין לו פרקליט שמשיין דווקא בנושא המקוה.

ד. רוזן: ממילא יש כבר אי שוויון בזה שיש הבדל בין המועמדים מבחינה אסור לספוג עצמי והקצאת דירה, קבלנו זאת בירושה מהעבר. לכן במו"מ ובמקוה אפשר לקבוע מחיר מתאים בכל מקרה, במקרה של אי הסכמה מצד המשתכן לפשרה עם החברה תוקם ועדה טלפנית יערער המשתכן.

א. ש. שמרון: האם הכוונה שהמנכ"ל ינהל מו"מ עם כל מועמד והועדה תאשר את הסיכום שהושג ?.

ד. רוזן: הכוונה היא שהמנכ"ל יסכם עם כל מי שיבוא אתו לידי הסכמה, במקרים ולא תושג הסכמה יובא הדבר לפני הועדה.

א. ש. שמרון: כיצד יהיה מצבו של המנכ"ל כאשר עם מועמד אחד יטיג מחיר גבוה ועם מועמד שני יצליח פחות? הדבר נותן פתח לאפשרות לבוא אליו בטענות על העדפה של משתכן זה על פני אחר וכד'.

ד. רוזן : עובדה היא שהמנכ"ל שכם כבר מספר חודשים, כיצד זה נעשה ?.

ר. גלוסקינוס: היתה הנחיה של ועדת אכלוס מיום 14.5.73 להעריך את השלד לפי האמדן של המעריך הממשלתי.

ד. רוזן : חוזר לענין הצעתו בדבר מו"מ ומיקוח.

המנכ"ל יוכל לסכם עם רוב המועמדים, במקרים שבהם לא תהיה הסכמה יועבר הנושא לועדה והיא תחליט.

י. הכהן: החברה צריכה לקבוע מחיר מסויים לס"ר של ספוג עצמי ולעמוד על המחיר שנקבע בתקיפות. בקביעת מחיר של השלד יש לקחת בחשבון הוצאות בגין עלות הקרקע, פינוי דיירים וכו'.

א. ש. שמרון: השישה המוצעת ע"י מר רוזן תביא לכך שתהיה אפשרות לחלוקת הטבות, העדפות וכו' בלי שום קריטריון אובייקטיבי.

לדעתו יש להציע בוררות במקרה של אי הסכמה עם המשפץ, והבורר יפסוק אם אכן הסכום הנדרש ע"י החברה הוגן. למשל כך הוא מציע לפנות לבורר שיוצע ע"י לשכת עורכי הדין. במקרה זה החברה תתן אפשרות למנהל הכללי לקבוע התנאים הכספיים למשתכן שיפקיד ערבויות או בטחונות עד שהבורר יפסוק בענין.

ר. גלוסקינוס: מציע במקרה כזה הפקדת שטרות או ערבות בנקאית. במקרה של ערבות רגילה במידה ותצטרך החברה לפנות להוצאה לפועל, אזי הופך הענין לטיפול ממושך ומסורבל. המו"מ עם המשפץ והמחיר שיוצע ע"י החברה יקבע ע"י ועדת מכרזים.

א. ש. שמרון: מציע שבמידה ועד לסיום הטפוץ לא יוסכם התשלום עם הדייר, יורשה, המשפץ להכנס לדירה רק בהתאם להסכמת הבורר.

ד. רוזן: אפשר לסכם מחירים עם רוב המועמדים לטפוץ עצמי, רק עם הקבוצה שלא תסכים להצעת מחיר של החברה יועבר הדבר לועדה.

א. ש. שמרון: מציע שהמנכ"ל יסווג את המשתכנים לפי מבנה משותף, יביא את הצעתו לפורום, הפורום יקבע את גבולות המקסימום והמינימום של המחיר שעליו יכול להתפטר המנכ"ל. במידה ולא תוסג פשרה יפנו לבוררות.

י. הכהן: אנחנו בונים לעצמנו גולם שיקום עלינו בצורת הליכה לבוררות, יש לקבוע מחיר אחיד לטפוץ עצמי ולעמוד עליו בתוקף.

א. ש. שמרון: בכמה מן המקרים של המועמדים מאוטרים לטפוץ עצמי נדרש ספול דחוף ונדרשת החלטה?.

ר. גלוסקינוס: בטמונה מן המועמדים המצב הוא בזה שיש צורך לסכם את הנושא אתם כבר כיום.

ד. רוזן: לאכלוס מחיר של הרובע יש חשיבות מכרעת, כל שיטה שתקבע צריכה להיות כזו שהנושא יסוכם בכל ההקדם.

א. ש. שמרון: מציע 400 ל"י/מ"ר (לפי הערכות שנתקבלו בעת האחרונה מהמעריך המשלחי). המנ"כל יבדוק מהן ההוצאות הרשומות ויש להוסיף למחיר. במידה והמשתכן לא יסכים יועבר הדבר לבורר.

ד. רוזן: הצעתו של מר שמרון תחול בשלב ראשון על שלושת המקרים הדחופים ביותר, על סמך ההוצאות והנסיון שירכש יקבע כיצד לנהוג להבא.

א. ש. שמרון: המנכ"ל יציע לכל משתכן בורר או פורום של נציגי צבור שעליו יוסכם בין הצדדים. במקרה שלא יקבל המשתכן את הערכת החברה על ההוצאות תנתן למשתכן אפשרות לבחור בין ועדה או בורר. יש להתחיל בשלושת המקרים הדחופים, ובמידה והשיטה תצדיק עצמה, להמשיך כך עם יתר המועמדים.

ה ח ל ט ה

1. חוזרים ומאשרים את החלטת ועדת אכלוס מיום 14.5.73 כי הערכת השלד תעשה על פי הערכת המעריך המשלחי הן ביחס לחוזים שיחתמו בעתיד, וביחס לחוזים שנחתמו עד עתה כהם יש לחברה אפשרות לבצע זאת. התשלום על פי הערכת המעריך יחשב גם כתשלום עבור הקרקע.

2. א. מסמיכים את המנהל הכללי לקבוע את סך ההוצאות הרשומות למעשה ביחס לבעלי חוזי טפוץ עצמי שנחתמו עד כה ושיש לחלקם באופן יחסי בין דיירים שונים באותו מבנה.

   ב. ביחס לחוזי טפוץ שיחתמו בעתיד יקבע המנהל הכללי מראש את אמדן הוצאות החברה היעילות, זאת בהתחשב באמדנים שיתקבלו מהנדסי החברה. על סמך אמדן זה יקבע החיוב הסופי של הדייר בגין הוצאות החברה.

3. ביחס לסיכום החתבונות עם המטפצים היש אתם התקטרויות עד עתה הפעל החברה כלהלן:

א. לאור סעיפים 1 ו- 2 לעיל.

ב. באם התעוררו חלוקי דעות בין המטפץ לבין עובדי החברה רטאי המטפץ לבחור בבוררות עם החברה באחת מתתי דרכים אלה:

1. בוררות של 2 מחברי מועצת המנהלים (חליפים) של החברה.
2. בורר מיקבע ע"י לשכת עורכי הדין בירושלים.

(החלטה זו מוכמה גם על דעתו של מר א. בר זכאי).

4. <u>קפיצים בחברה בהוצאות מנהלה</u>

(הוצג לפני חברי הועדה מכתבו של מנהל רשות החברות בנוסא "אורח חיים והיסכון בחברות ממשלתיות" מיום 24.11.74).

<u>א. ש. שמרון</u>: רוב הסעיפים המצוינים במכתב בנוסא החסכון למעשה אינם נוגעים לחברה. מלבד אחד, הנהגת חסכון בנוסא הרכב והחזקתו. החברה אינה עורכת מסיבות או קבלות פנים, אין נסיעות לחו"ל, לא מוציאה פרסומים וכד'.

בענין הקמוצים בהוצאות לרכב הוא מבקש מהחברה תכין ליסיבה הבאה את כל האינפורמציה על הוצאות רכב שהיא משלמת, והנוסא ידון ויסוכם ביסיבה הבאה.

<u>ה ח ל ט ה</u>

הנוסא יועלה לדיון **והחלטה** ביסיבה הבאה של הועדה. לועדה יוכן ויוגש דו"ח על הוצאות הרכב של החברה.

5. <u>אישור הפרוטוקול של יסיבת הועדה מיום 1.1.75</u>

א. נוסח ההחלטה בנוסא 3 שבו דנה הועדה ביסיבה מתוקן לנוסח הבא:

[redacted]

<u>ה ח ל ט ה</u>

א. להסתתף בכל תחלוס שבר הלמוד.

ב. מאמרים המתתפות בנסיעות לפי התעריף המקובל לנסיעות מעבר למכסת הקילומטרז' המאושרת לעובדים בשירות המדינה.

<u>ה ח ל ט ה</u>

ב. הפרוטוקול אושר בכפוף לשינוי בסעיף א' לעיל.

רשם: דוד דלבר

ירושלים, 10 בדצמבר 1974

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

א.נ.,

הנדון: דו"ח בקורת פנימית.

מבקר המדינה סיים לא מכבר את בדיקת פעולות החברה בה התחיל לפני מספר שנים והגיש לחברה את דין וחשבון הסופי שלו.

בכל שלביה של הבקורת ספלתי בבדיקות נוספות של כל מקרה ומקרה שמבקר המדינה ראה בו לקוי לכאורה, וזאת על סמך בחינה מחודשת של מסמכים, חליפת מכתבים, רישומים בספרי חשבונות ועיון בחומר נוסף הקשור באופן ישיר או עקיף בפעולה זו או אחרת ועל סמך בירורים עם עובדי החברה ומנהלי מבקר המדינה. השתתפתי בעריכת הסברים לפגיות מבקר המדינה והשתתפתי בהתייעצויות פנימיות ועם מבקר המדינה בדבר ממצאי בקורת ותקון ליקויים. במהלך הבקרת העליתי הצעות והמלצות לתיקון הליקויים עוד לפני גמר הבקרת דבר שאפשר למבקר המדינה להצביע בדין וחשבון שלו על תיקון מספר רב של ליקויים.

בעת אחת עם לווי פעולות הבקרת של מבקר המדינה סקרתי וערכתי בדיקות של פעולות החברה שבוצעו אחרי בקרות חלקיות של מבקר המדינה בתחומים מסויימים וכן בחנתי פעולות החברה שלא שימשו נושא לבקרת מבקר המדינה.

עלי לקבוע שמספר רב של הליקויים שהועלו ע"י מבקר המדינה תוקנו ע"י ההנהלה החדשה של החברה וזאת במיוחד בתחום ארגון ומנהל, אכלוס וכן כספים ותקצוב. חלק מהליקויים נמצאים בשלבי ספול מתקדם העומד להסתיים בזמן הקרוב.

באופן שוטף אני מספל במעקב אחרי תקון הליקויים ובבדיקת תלונות נגד החברה. אגיש דו"ח מיוחד ומפורט על מעקב אחרי תיקון הליקויים לפי לוח זמנים שיאושר ע"י הנהלת החברה.

להלן הממצאים העיקריים של הבקרת הפנימית שערכתי בשנה שעברה בחברה הכוללים את הערותי והמלצותי שחלק מהן כבר התקבלו ע"י ההנהלה ובוצעו:

1. ארגון ומינהל.

1.1. על החברה לנהל פרט לספרי חשבונות (ס' 106 לפקודת החברות, 1929) גם ספרים סטטוטוריים, כגון: פנקס חברים (ס' 29) וכן העתקי הדוחו"ת הסנתיים לרשם החברות (ס' 36), רשימת מנהלי החברה (ס' 76) וספרי פרטיכלים (ס' 68).

1.2 יש לדעתי, להסיל על העובד המבצע תפקידי מזכיר החברה: לשלים ולעדכן את הדרוש לפי הוראות הפקודה ותקנות החברה, להכין דו"ח מעודכן לרשם החברות ולאסוף פרטיכלים של דירקטוריון השרים, מועצת החלימים, של הועדות וכן אסיפות כלליות בספרים נפרדים (ע"י הדבקה או חיבור לדפי הספר). יש לדאוג שהפרטיכלים יהיו חתומים ע"י המורשים לכך וממוספרים באופן שוטף של כל סוג וסוג.

1.3 רצוי לנהל תיק מסמכי יסוד של החברה (תזכיר ותקנות החברה) מבוילים וחתומים וכן כל המסמכים הכוללים החלטות על שנויים, מנויים והודעות לרשם החברות.

2/..

את מסמכי היסוד והפנקסים כפי שאוגדרו לעיל יש לשמור בכספת או ארון סגור באחריותו של המזכיר.

1.4 מועצת המנהלים החליטה ביטיבתה מס' 4/ח/74 מיום 7/8/74 על כך שטיוסת הפרטיכל יופץ בין חברי המועצה ויובא לאשור ביטיבה הקרובה של המועצה.

כדי לאפשר בצוע החלטות עוד לפני אשורן הפורמלי של הפרטיכל, רצוי לדעתי, להפיץ את הפרטיכל בין החברים ולהודיע שאם תוך שבועיים לא תתקבלנה הערות, אפשר יהיה לראות את הפרטיכל כתואם את הדיונים.

1.5 במספר חברות ממשלתיות נהוג להגיש למועצת המנהלים מזמן לזמן דו"ח בצוע החלטות דבר המאפשר מעקב יעיל אחרי תיאום בין ההנחיות לבין בצוען ובמידת הצורך שנוי החלטות ללהחלטות ברי בצוע.

1.6 בזמנו הוקצו 5 מניות ב' לחברות ממשלתיות שונות, מניה ב' אחת לרשות הפתוח ומניה א' למר שרף שכיהן אז כשר האוצר. המניות לא נמרעו ע"י אוחזי המניות, אולם התמורה נוכתה במאזן מיתרת החוב של החברה למשרד השיכון.

יש לדעתי לברר את ענין תשלום בעד מניות הנ"ל שהוקצו ולהשלים את המסמכים הקשורים בהקצאה ובמרעון המניות (כולל המניות הרגילות שערכן 3.000,000.- לי).

1.7 (א) לא ראיתי מסמך על העברת מניה א' ממר שרף שהפסיק להיות שר האוצר וגם חבר הממשלה. את שטר העברה יש לשמור בתיק המיועד לכך (מסמכים מסמוטוריים) ואם לא נערך שטר העברה יש להשלים את הפעולה ולראוב לכך שהמניה תועבר כדין.

(ב) יש לדעתי, לנהל כרטיסיית החלטות מוסדות החברה לפי נושאים לשם מעקב אחרי בצוען ולצרכי אינפורמציה.

2. <u>כספים</u>

2.1 החברה קבלה מחלק המועמדים מקדונות בסך 5,000.- לי ולגביהם הוציאה פרט לקבלה שום מסמך נוסף המגדיר את זכויות הכספיות של המועמדים.

ועדת החליפים ביטיבתה מס' 16/4/74 מיום 29/7/74 החליטה שהחברה תשלם למפקידים המוסכים את מקדונם ומוותרים על זכותם להשתכן ברובע את הסכום המגיע בתוספת כפי שמקובל במפעל השכון לבנין.

מסמך שלגבי יתר המועמדים יש לראות את המקדון כתשלום ע"ח הדירה שתוקצה להם, וזאת ללא תוספת רבית או הצמדה.

2.2 בחודש מרץ 1972 אפשרה החברה ל- 35 מועמדים להבטיח את מחיר של 750.- לי למ"ר עבור השלום של 600.- לי מיד, ו - 150.- לי עם קבלת הדירה. מאחר וחלק גדול מהמועמדים הנ"ל יצטרך להמתין לתורם עוד מספר שנים, הולך וגדל הפער בין המחיר מלפני מרץ 1972 לבין המחירים העולים וגדלים בהתמדה.

מבחינה כלכלית רצוי להקטין את ההפסד מהיום והלאה ע"י מסירת דירות למועמדים הנ"ל מתר ככל האפשר. במידה וההנהלה תחליט לא לשנות מן המדיניות העקבית שלה של הקצאת דירות לפי תאריך ההרשמה יש לדאוג להקטנת ההפסד וסמירת הערך הראלי של הכסף ע"י השקעת הכספים במלוות ממשלתיים בהם התשואה היא גבוהה. עם זאת השקעה כזאת שמדביקה את תוספת יוקר המחיה אינה מכסה את תוספת יוקר הבניה, המשפיע על עלות הדירות.

2.3 ההשקעה בבנק לאומי בפקדון לזמן קצוב המניבה אך ורק 15% רבית, אינה כדאית למרות הבוחיות מאפסר ע"ח ההטקעה הזאת למטוך סכומים הדרושים לחברה מחטבון עו"ט.

רצוי להפריד בין הכספים של המשתכנים כולל פקדונות (ר' ס' 2.1 לעיל), מיתר הכספים ולהוסיף את הפירות מההטקעה הבלובלית במלוות ממשלתיים - כפי שהוצע גם ע"י החטב הכללי (ועדת חליפים מיום 29/7/74) - למקדמות של המשתכנים כחלק בלתי נפרד מן המחיר.

בחטבון רווח והפסד יש להתיחס לרבית כאל חלק מהפדיון בזמן המכירה ובמאזן כחלק מהתשלום על חטבון הדירות שעדיין לא נמכרו. את הרווחים הקודמים יש לתקן בהתאם.

2.4 ועדת הכספים אשרה בישיבתה מס' 7/כ/74 מיום 4/6/74 את מכתבו של מנהל החברה מיום 22/4/74 בדבר לוח תשלומים בחוזי חכירה. נדמה לי שחייבת להיות אחידות מלאה בנוגע לכל תנאי הסכם החכירה ובוודאי בנוגע לתנאי תשלום בתקופה של אינפלציה.

רצוי לדעתי, לקבל עם חתימת החוזה, ספרות עם ערבים. החברה אינה, לדעתי, מעוניינת בקבלת רבית שאינה תואמת את תוספת יוקר הבניה או בבטל ההסכם, דבר שיגרום עכובים בקבלת התמורה ממועמד אחר שייבחר. לכן יש להבטיח את מלוי תנאי תשלום של ההסכמים.

2.5 הון המניות הרשום של החברה הינו -.5,000.007 ל"י. קיימת אפשרות להקצות עוד מניות בסך -.2,000.000 ל"י. מן הראוי להגדיל את הון המניות הנפרע וע"י כך להרחיב את הבטיס הפיננסי של החברה במקום לקבל הלוואות שעליהן יש לשלם רבית.

יש להניח שההפסד המצטבר עד כה אינו נופל מסכום הון המניות הנפרע עד כה ולחברה דרוש הון חוזר גדול בגלל תקופת הבניה שנמשכת לפעמים מספר שנים ואינה תואמת את תאריכי מסירה לפי הסכמים עם הקבלנים. לא ברור גם עדיין אם ההון החוזר הנאמד לרשות החברה ע"י מטרד הסכון לא יהיה כפוף לתנאי רבית.

2.6 מכל מקום יש לשאוף לעריכת הסכם עם החטב כללי בדבר תנאי קבלת הממון, כולל קביעה מה ייטאר בחברה בתור מענק ומה יוחזר כהלוואה ובאילו תנאים (תאריכים, רבית וכו').

העדר הסכם אינו מאפשר לחברה לעמוד בצורה נכונה על תוצאותיה הכספיות הטוספות ומטפיע על מדיניות המחירים.

2.7 גם במידה והחברה תהיה פטורה מתשלום רבית יש לקצר ככל האפשר את תקופת הבניה ע"י מצוי זכויות החברה לפי תנאי ההסכם וע"י מעבר לקבלנים המבצעים את התחיבויותיהם בזמן, דבר שלדעתי כעת אפשרי בגלל הקטנת ממדי הבניה גם בירושלים.

קצור תקופת הבניה יאפשר אכלוס מהיר יותר של הרובע והקטנת הצורך בהון חוזר הדרוש לאחוי המער בזמן, בין בצוע ההוצאות, לבין קבלת ההכנסות בגין מכירת הדירות.

2.8 מחלקת האכלוס מנהלת מעקב אחרי בצוע תשלומים ע"י המשתכנים באמצעות "כרטיס לבעל חוזה חכירה". הריטומים הם מעודכנים וניהול המעקב איפשר למחלקה להתגבר על הליקויים שהיו בעבר.

למעקב מסוג ז ה יש ערך אופרטיבי רב. עם זאת אין לוותר על ריטום טופס של החיובים (הוצאה חכירה של טיגוריו) והזכויות (תשלומים, בטולים וכו') בהנהלת החשבונות דבר הדרוש לא רק לצורך דיווח כספי תקופתי וכנתי אלא גם לשם התאמה עם הריטומים בטולקת האכלוס המנוהלים לא לפי שיטת ריטום ריול.

2.9 רצוי להנהיג דיווח טופס על תנועת הכספים ויתרותיהם וכן לערוך תחזיות זרימת הכספים חדשיות ותלת-חדשיות בהתחשב בהכנסות והדיירים באופן אינדיבידואלי וגלובלי. תחזיות אלה רצוי שתהינה מטולבות בחשבון רווח והפסד חזוי (אחת ל- 3 חודשים).

2.10 גם הקציב השנתי של החברה יוכל ע"י הוספת מאזן חזוי, וחשבון רווח והפסד חזוי ותחזית זרימת הכספים להיפך להקציב עסקי המתאים לחברה בה נדרש כסוי הוצאה לא רק ע"י ממון אלא גם ע"י הכנסה או מענק.

2.11 לחברה יש הוצאות מיוחדות שאין אפשרות לכסותן ע"י מענקים ו/או הכנסות מהמשתכנים או שכר דירה. החברה מעניקה למוסדות צבור מענק בשיעור 25% של הוצאות הקמתם ואין לו עדיין כסוי במענק של הממשלה. החברה מבצעת עבודות בתחום ערוני (רחובות, תאורה, טלויזיה וכו') ויש לה הוצאות מיוחדות הקשורות: בחפירות ארכיאולוגיות ושמירת אתרים ארכיאולוגיים ובעכובים והפסקות בניה בגלל שיקולים ארכיאולוגיים.

לדעתי, אין להעמיס הוצאות אלה המסתכמות בסכומים גדולים ביותר על עלות הדירות או עסקים לחכירה או להשכרה אלא יש לנהל ריטום נפרד ולדאוג לכסוי מסקור ערוני ו/או ממשלתי. מכל מקום אסור שהוצאות אלה ישפיעו על הווצרות הפסדים לחברה שאין לחברה כסוי כלשהוא.

2.12 הנהלת החברה הנוכחית עשתה הרבה כדי לשפר את מצבה הכספי של החברה ע"י גבית חובות והקפדה על קבלת התמורה לפני מסירת הדירה. עם זאת נשארו חובות בגין דמי שכירות של דירות, חנויות ועסקים. היחסים עם רוב מוסדות צבור לא סודרו עדיין מבחינה משפטית ולא נפרעו חובותיהם עד כה.

יש לדעתי לעדכן מערכת מעקב צמוד אחרי שלבי התקשרות וגבית חובות בגין שכר דירה ולהתקין נוהלים מפורטים בתחום זה.

המערכת חייבת לאפשר גם מעקב אחרי המוסכרים שהשתחררו או לא הוסכרו כלל כדי להגביר בצורה אופטימלית את ניצול המוסכרים. חלק מהמוסכרים עומדים ריקים עד כה.

3. חשבונות ודיווח כספי

3.1 רצוי לרשום את פעולות הכספים [illegible] של החברה ע"ם פקודות יומן המאפשרות הפרדה בין הפקודה לבין הריטום. בסיסת חיוק הנהוגה בחברה (חיוק מסמכים לא כרונולוגי) מאפשרת פקודות יומן ממוספרות באופן טופס מעקב כרונולוגי אחרי הרישומים.

במפעל עסקי בכלל ובחברה ממשלתית בפרט, אין לוותר על מסמך זה ואין להסתפק בציון עובדת הריטום על גבי המסמך המחויק לא באופן כרונולוגי.

יש לערוך כל שנה ושנה אינדקס מפורט של החשבונות לפי קבוצות הכולל מספר עקבי לפי מהכונת הדיווחים הפיננסיים (מאזן, תקציב).

3.2 מנהל החברה פרסם ב- 9/6/1974 נוהל בנבר העברת מסמכים להנהלת החשבונות הקשורים בעריכת חוזי חכירה ובטיגוריים בהם. הנהלת החשבונות לא ניהלה באופן טופס ריטום ההסכמים וגם לא העבירה בספרים באופן טופס את המכירות ועלות המכירות.

נערך עתה טופס מסירת הדירה המעיד על עובדת המכירה (העברת החזקה בתוספת התחיבות לרשום החכירה בספרי אחוזה לפי הסכם שנערך במועד מוקדם יותר). טופס זה חייב להוות אסמכתא לרישום בחשבון הממוש ובחשבון עלות המכירה (החכירה).

3.3 בהנהלת החשבונות רשומים באופן שוטף אך ורק התשלומים למחכנגים. רצוי לקבל מסמכים בדוקים הכוללים את זכותם של המחכנגים לפני כל תשלום ותשלום שיהוו אסמכתא לזכוים בספרים ולעריכת תשלומים.

3.4 רישום שוטף של כל הפעולות בלי יוצא מן הכלל יאפשר עריכת מאזנים ודיווחים תקופתיים (חלה-חודשיים) כפי שדרוש על פי הנחיות רשות החברות הממשלתיות.

3.5 מנהל החברה העביר במכתבו מיום 1/8/1973 הצעה להנהגת שיטת מספור האוביקטים. לפי שיטה זו נערך תקציב החברה. גם הנהלת החשבונות פתחה חשבונות אוביקטים לפי מספור זה. אולם המשך עבודות באוביקטים ישנים אינו לפי מספור זה וקיימת אפשרות של שיוך לא נכון של ההוצאות. רצוי לערוך בדיקה חשבונית ומקצועית לגבי הוצאות אלה בהוות ובעבר כדי לעמוד על נכונות הריסנמים והדיווח הכספי.

3.6 מנהל החשבונות הראשי של החברה העביר ביום 13/5/1973 את מאזן בוחן של החברה ליום 31/3/1973, החברה קבלה את הצעת הדו"ח הכספי ליום 31/3/1973 עם מכתבו של רואה חשבון מ- 14/7/74. במאזן נכללו הדירות שהועברו לחכירה ונמצאות במבנים שלגביהם היתה ידועה העלות, ז.א. אחרי קבלת חשבונות סופיים.

יתר הדירות שהוכחרו הוצגו במאזן בתור הסקעות (תשלומים ע"ס חשבוניות חלקיות).

3.7 מאזן בוחן של החברה ליום 31/3/1974 הועבר לרואה חשבון ב- 3/5/1974. יש לדאוג לכך שהחשבונות יבוקרו ע"י רו"ח והועבר מיומה המאזן לאשור מועצת המנהלים בעתיד הקרוב כדי לאפשר לרשום בספרי חשבונות את מאזן הפתיחה ולהגיע ליתרות מעודכנות ללא פיגורים.

יש לעשות כל המאמצים כדי להגיע לדיווח כספי חלה-חודשי (לא מבוקר) כפי שדרוש ע"י רשות החברות הממשלתיות.

3.8 בחשבון פקיד הסומה ישנו סכום של 116,881.57 ל"י לזכות החברה בגין נכויים במקור מלפני שנתיים. יש לדאוג להחזרת הסכום מאחר ואין לחברה הכנסות החייבות במס לפי פקודת מס הכנסה. יש לדעתי להעביר לפקיד הסומה דו"ח לצרכי מס הכנסה ולדרוש החזרת החוב.

3.9 יש לבקש העתקים מדוחו"ת לפקיד הסומה בעד השנים הקודמות וכן העתקים מהדו"ח המפורט למבקר המדינה.

3.10 ועדה מיוחדת בהשתתפות נציג האוצר בודקת כעת את הבעיות הקשורות בקביעת מחיר ריאלי בעד תכירת דירות ויש לקוות שהיא תסיים בעתיד הקרוב את בדיקתה והחברה תוכל להכנן את פעילותה על בסיס עסקי לפי כסוי ההפסדים שהצטברו.
המחיר הקיים בהברה כעת הוא -1,400 ל"י לכ"ר והוא עומד לפני שנוי לקראת מכירות חדשות.

3.11 המענקים פרס למענק לפנויים מנוהלים עדיין בקבוצת הסקעות בהקמת העלות. רצוי לנהל את חשבונות המענקים כקבוצה נפרדת בפסיב לפי הפרויקטים ולפי סוגיהם . מקומו של מענק הסקעה הינו בקבוצת הון, קרנות ועודפים בחשבון "קרנות" (ר' גלוי דעת מס' 3 של לשכת רואי חשבון מיום 1/7/1969).

בפסק דין בית המשפט המחוזי בתל אביב מיום 4/6/1973 בערעור חב' "אסיה" נגד מס"ב פסק השופט כי מענק שמקבל ניכום אינו מקטין את ההוצאות אלא מהווה אך ורק מקור מימון שול.

3.12 בחברה קיימות קופות קטנות לתשלום סכומים קטנים. הקופות מתנהלות לפי שיטת השלמה באמצעות שק. יש לנהל ריכום נוסף על גבי בליון מיוחד שיהווה גם בליון מיון לריכוז הריכום בספרי חשבונות.

בזמן ההשלמה רצוי לערוך בדיקת הקופה בעין ולערוך דו"ח על הבדיקה.

3.13 השיקים המהווים מפסים כספיים ישמרו בכספת ויינוהל לגביהם ספר מלאי.

על המסמכים המהווים נספחים לפקודת תשלום תוטבע חותמת תאריכון הכוללת את המלה "נפרע".

3.14 במידה והוחז ר שיק יש להודיע למשלם על כך שהקבלה שברשותו היא בטלה או יש להעביר אליו הודעת חיוב.

3.15 על מחלקת האכלוס להעביר לא רק שקים שנתקבלו אלא גם כל יתר המסמכים הכספיים, כגון, שטרות לגוביינא או שטרות בטחון.

שטרות אלה יש לשמור בכספת ולנהל ריכום נוסף המאפשר מעקב. הוא הדין לגבי ערבויות בנקאיות המתקבלות מהקבלנים. במאזן מקומן מחחת לקו או בבאורים המהווים חלק בלתי נפרד של הדו"ח הכספי.

3.16 החברה היא על פי החוק שעורכת את הדו"ח הכספי השנתי (כולל הבאורים) ועל רואה החשבון לבדוק את הספרים ואת הדו"ח ולחוות דעה. על כן יש לסאוף לכך שגזברות החברה (הנה"ח) תכין בעתיד את הדוחו"ת הכספיים כולל באורים בעוד מועד ותבקש מרואה החשבון בקרת נוספת של החשבונות כדי לאפשר זרוז האטורים ככל האפשר.

4. אכלוס

4.1 כפי שצויין לעיל הוחל בתקון הלקויים בתחום האכלוס. יש להשלים את הטפול בדמי שכירות ובחוזי ספוץ עצמי ולנהוג בהתאם להמלצותי בדבר מוסדות צבור כפי שהובאו במכתבי מיום 12/4/1974.

4.2 בספטמבר 1971 אשרה ועדת האכלוס בין היתר 29 מועמדים שבקשותיהם הוגשו אחרי מועד הקפאת טפול בבקשות (ז.א. אחרי יוני 1971). עוד 351 מועמדים שהגישו את מועמדותם אחרי יוני 1971 לא אושרו והחברה הודיעה להם במכתבים שחותמים ע"י מזכיר החברה על "הקפאה" מבקשה לשנים מספר (שלוש, ארבע שנים").
המכתב מסתיים במשפט: "כאשר נתקרב למועד תחילת הביצוע של דיור המיועד עבורך נבוא עמך שוב בדברים" (ההטעמה שלי).

4.3 המועמדים האלה ככל שידוע לי משוכנעים שאושרו לדיור וקבלת הדירה המיועדת להם תלויה אך ורק בתור "כרונולוגי".

יש לדעתי, לקבל חוות דעת משפטית בדבר קיום או אי-קיום התחיבות מצד החברה. נראה לי שיש להם זכות קדימה לפני מועמדים שהגישו או יגישו את מועמדותם אחרי "המוקפאים".

4.4 יש לדעתי לחייב את המשפצים בחשלום עבור פקחא על השיפוץ ולמסור את הפקות לפקחים מטעם החברה. עד כה לא היה פקוח על השפוץ מטעם החברה. לדעתי יש לכך חשיבות מיוחדת הן מבחינת איכות הבצוע והאריכי הבצוע.

4.5 יש לדעתי לגבות את כל המגיע מהמשפץ טרם חתימת הסכם השפוץ ולקבל בטוחות ופוליסות בטוח לכסוי נזקים אפשריים.

עדיין לא הוחלט איך לקבוע את מחיר השלד המיועד לשפוץ. בכל מקום יש לדעתי לקחת בחשבון פרט להוצאות שפוץ השלד ע"י החברה גם ערך השלד. אם לא כן אפשרי מצב שכל הוצאות השפוץ (הן של החברה והן של המשפץ) תהינה, במקרים מסוימים, נמוכות ממחיר של דירה בגמורה המחייב מועמד המחכה בתור בסבלנות.

4.6 מנהל החברה הסיל בפכתבו מיום 24/11/74 על עובד החברה שהתקבל לצורך זה את בדיקה המחודשת של המועמדים וזאת כדי לקבוע סופית את רשימת הזכאים שעמדו בתנאי אשור של ועדת האכלוס ו/או ההתחיבויות אחרות.

4.7 בחוזי חכירה כלול סעיף (ס' 6) על פיו רשאית החברה לגבות דמי חכירה חד-פעמיים כפי שתקבע החברה. החברה עד כה לא גבתה מהמשתכנים את דמי החכירה.

רצוי לבטלים את הסיפול בחוזים שכבור נחתמו ולגבי חוזים חדשים לגבות את דמי החכירה באופן שוטף לפני מסירה הדירה. שכומים אלה יגדילו את פדיון החברה ויקטינו את הפער בינו לבין העלות.

5. מקוח ודיווח תקציבי.

5.1 מנהל החברה הסיל בפכתבו מיום 3/9/73 את חובת דיווח ומעקב תקציבי על הגזברות. מנהל החברה מגיש מזמן לזמן דו"ח על בצוע התקציב למועצת מנהלים ומבקש שנויים בתקציב בהתאם לצרכים.

5.2 לא הונהג מקוח תקציבי שוטף דבר שדרוש בתנאי שנויים הקיימים בפפדים גדולים כמעט בכל הסכם והסכם עם הקבלנים.

רצוי להנהיג רשום עזר של כל הסכם והסכם כדי לעקוב אחרי בצועו מבחינה כספית ותיאום עם לוח זמנים.

לריכום זה ולמעקב שוטף יש משמעות מיוחדת בגלל ריכוז מספר גדול של פונקציות החברה בידי חברת משקחים (ר' אבחון כולל שנערך במרץ 1973 ע"י המכון לפריון העבודה והייצור).

6. מינויים

6.1 יש להקפיד שרשימות המועמדים למנוי המהוות חלק בלתי נפרד מהפרסיכלים של ועדת מינויים יוחתמו ע"י המורשים לחתום על הפרסיכל. בגוף הפרסיכל יש להתיחס לרשימה ולציין את מספר המועמדים למנוי ואת הסכום הכולל המוצע.

ברשימה מופיעים ע"י כל מועמד 2 סכומים ובפרסיכל יש להתיחס לאחד מהם או לשניהם יחד כהרשאת מינימום והרשאת מקסימום.

עם זאת יש לדעתי לאשר דו"ח בצוע כדי לאפשר לועדה מעקב אחרי בצוע ההרשאה. בפח' המינויים יש לדעתי לנהל ספר ובו תרשומות על מו"מ ומביטות עם המועמדים למנוי והרישומים בספר זה ידריכו את ועדת המינויים בזמן קבלת החלטות.

6.2 רצוי לאמץ את נוהל תשלום מצויי מנוי של מסרד השכון מיולי 1974 ולהכניס בו שנויים בהתאם לצרכי החברה.
לסעיף הקובע "שיש להכין מכנית מינויים שנתית, המתואמת לשאר תכניות הבניה, במסגרת אחרי הקרקע המיועדים לבניה" יש השיבות גם ברובע מאחר והיו בעבר מקרים שהקבלן היה מוגבל בחומש מעולה מאחר ומרם מונו התושבים המתגוררים בסבנה (חצרות 9 - 9 דירות). במקרה אחד שולמו לקבלן מצויים בגלל אי-מנוי דירים (גוש 38 חלק B).

6.3 הדיירים המשיכים לגור או להחזיק בעסקים אחרי המקעת הקרקע על פי מקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 ואחרי קבלת הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לא נדרשו לשלם שכר דירה, גם הבעלים שקבלו מצויים לא נדרשו להחזיר את שכר הדירה שגבו.
יש להניח שהחברה לא היתה מעוניינת לגבות את שכר הדירה. בכל מקום יש לכן לקבל החלטה מועצת המנהלים.

6.4 יש להמשיך ולהקפיד שבכל המשיקים בעד מצויים ציוינו מספר תעודת זהות והמלים "לפוסב בלבד". יש לבדוק אם המשיקים, שחוזרים לחברה אחרי פרעונם, נגבו ע"י בעלי מספר תעודת זהות מתאימים. הרישום של כל שיק ושיק בחשבון "דמי מנוי" מקל על המעקב ועל הבקרת שהיא דרושה בגלל עדינות הנושא ולכן יש להמשיך ולנהל אותו באופן מפורט.

7. <u>מסירת עבודות ורכישת סובין ושרותים</u>

7.1 עבודות שמחירן עד -25,000 לי נוהגת החברה למסור אחרי בירור מחירים על סמך פקודות עבודה. עבודות העולות על סכום זה נמסרות לקבלנים אחרי מכרז המתנהל ע"י מהנדס חברת המפקחים ולאחרונה יחד עם מהנדס החברה (ר' ועדת מכרזים מ-21.8.74) תוצאות המכרז ומתן מובטחות לאשור ועדת מכרזים ע"י מהנדס חברת המפקחים.

7.2 יש לדעתי לנהוג בהתאם להנחיות רשות החברות הממשלתיות "הוראת מס' 252/70 מיום 1.7.70 לפי הוראות חוזר ז ה על חברה ממשלתית לפרסם נוהלים פנימיים בהתאם לצורכיה בדבר מסירת עבודות ורכישות.

7.3 לדעתי יש להתאים את הנוהלים להוראות בענינו כספים ומסק של החשב הכללי (פרק 13 ו-16).

7.4 בכל מקרה יש לדעתי לערוך מסמך מסמך המגדיר את זכויותיהם וחובותיהם של שני הצדדים, וזאת גם בעבודות עד -25,000 לי. יש לקבל ערבויות ובטוחות מאחר וסכום הנזיקין האפשרי אינו תלוי בסכום העבודה. לדוגמה: הסכון הקטור בהריסות גדול מאד אף על פי שהעבודה אינה מגיעה לסכומים גדולים.

7.5 יש לדעתי לנהוג לגבי הזמנת הצעות כאל מכרז מוגבל ולהקפיד על נוהלי סודיות וקביעת תאריכים. את ההצעות תמתח ועדה ותרשום מיד את התוצאות. רק מאוחר יותר יש לדעתי להזמין את המציעים לנהול מכרז ומתן במטרד החברה. יש לנהל באמן טופס תרשומת מכל פגישה ופגישה. יש לנהל ספר מכרזים בהם יירשמו הנתונים הדרושים לפי הוראות רשות החברות הממשלתיות ויש להקפיד על תיוק מתאים של כל המסמכים הקשורים במכרז ובפרויקט.

7.6 לסופם שנוים יש לצרף נתוה כמותי וענינו ותיאור הסבות שלא היו נראות בשעה שגרמו לתכנון לא מדויק. רק אחרי אשור השינויים ושנוי ההסכם יתחיל הקבלן לבצע כדי שלא יווצר מצב שהחברה לא תהיה אחראית לתשלום.

7.7 פרט למסירת עבודות קבלניות יש להעביר את רכישות סובין והזמנת שרותים מעל -5,000 לי (אם לא יוחלט אחרת) לאשור ועדת מכרזים אשר תהיה רשאית מטעמים מיוחדים להחליט על רכישות או הזמנת שרותים בלי מכרז פתוח או מוגבל. לנושא הנ"ל (מסירת עבודות ורכישת סובין ושרותים) רגישות צבורית מיוחדת ויש להקפיד בבצוע הנוהלים המקובלים מבחינה פורמלית וענינית.

רצוי להכין נוהלים מפורטים בדבר מסירת עבודות ורכישת סובין כולל דרכי פיקוח מקצועי וכספי בכל שלבי בצוע עד מסירת העבודה ו/או הסובין.

בכבוד רב

שמואל ה. וינוגרד, רו"ח

מבקר החברה

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ.

דו"ח הצוות להסקת מסקנות ולקחים מדו"ח מבקר המדינה
כסלו תשל"ה דצמבר 1974

1. הבניה ברובע היהודי

א. תכנון: עמ' 12.9

המבקר מצביע על ההחלטה בניה לפני הפקדת תכניות וקבלת היתרי בניה.

בכל מפעלי הבניה בממדים גדולים קיימת הבעיה של התקדמות בניה בקצב מהיר יותר מאשר אישור היתרי בניה ע"י מוסדות התכנון.

הצוות בדעה שאין בידי החברה אמצעים להתגבר על מכשולים בירוקרטים של מוסדות אחרים.

אנו מבינים מהנהלת החברה שלהבא יעשה כל מאמץ להשיג היתר לפני הבניה.

כמובן, לא יוחל בבניה לפני אשור התכניות ע"י ועדות התכנון המוסמכות.

ב. מסירת עבודות לקבלנים: עמודים 12.10 - 12.12

המבקר דן בפרק זה באי סדרים בנוסא הנ"ל.

הצוות ממליץ כי במכרזים בעתיד יקפידו על כך שהקבלנים יצרפו להצעותיהם ערבות בנקאית כנדרש בתנאי המכרז, וכן יקוימו הוראות הנוהלים המכניים והמשרדיים.

שיטת ההתקשרויות עם קבלנים בדרך מו"מ אושרה בזמנו לאור התנאים המיוחדים ברובע ע"י ועדת השרים לעניני ירושלים וירקטוריון החברה.

הנסיון שנרכש מאז אינו נותן מקום לשנות שיטה זו, שהצדיקה עצמה, יחד עם זאת, החליטה הנהלת המנהלים על שיפורים מכניים שיש בהם כדי להבטיח סדרי מנהל תקינים.

הערה: ועדת מכרזים הוקמה ע"י ועדת שרים כמצוה בתקנות ע"י ועדת שרים ולא ע"י ועדת חליפים.

ג. חוזים עם קבלנים: עמ' 12.12 - 12.14

בפרק זה מצביע המבקר על ליקויים מסויימים שהיו בעבר בנוגע חוזים עם קבלנים, כגון: אי-קבלת ערבויות בזמן, פיגור בהשלמת בנינים והגדלת העלות בעקבות הפיגור, איחורים בהגשת דרישות ואי שמירה בידי ועדת מכרזים, את הבקרה שהיא אמורה לקיים על תוקף העבודות ועלותן.

הבקורת הנ"ל מתייחסת לתקופה שבה היתה באות כלליה בפעולות הבניה בירושלים, וקשה מאד היה להבטיח שקבלנים יקיימו בזמן התחייבויות שקבלו על עצמם.

היתה זו תופעה נפוצה בכל אתרי הבניה בעיר. כעת, החברה מקפידה על כך שחוזים עם קבלנים יבוצעו ככל האפשר בדיקנות.

לאור האמור לעיל, אין לנו מסקנות להציע במרק זה, עם זאת עלינו לציין שאף בעתיד אין בטחון שלא יקרו מקרים שבהם ההתכבנה עבודות קבלנים כתוצאה מגילויים ארכיאו-לוגיים, קשיים במינוי דיירים, קטיי גיטה ושאר סיבות אובייקטיביות הגורמות לאיחורים והתייקרויות.

ד. <u>תשלומים לקבלנים: עמ' 12.14 - 12.15</u>

א. המבקר מצביע על מקרה הריג של קבלן שהגיש חשבון סופי באחור, מסתכנים נכנסו בינתיים לדירות. ההסכם עם המסתכנים היה שהם ישלמו לפי העלות הממשית; כתוצאה מכך נשאר חוב גדול של המסתכנים לחברה לאחר הגשת החשבון הסופי ע"י הקבלן.

אנו מבינים שהלקח הומק וכי החברה אינה עושה עוד חוזים עם מסתכנים הקובעים את מחיר הדירות לעלות הממשית.

ב. הצוות רואה בחומרה את הערת המבקר ביחס לכך שטבוטי מעדמוה שניתנו לקבלנים לא הובאו בחשבון כאשר מולאה להם תוספת התייקרות. ניתנו הוראות לתיקון מצב זה על ידי הנהלת החברה.

2. <u>פעולות האיכלוס</u>

א. <u>איסור מועמדים: עמ' 12.16 סעיף 1</u>

סעיף זה אינו מחייב הסקת מסקנות או לקחים. רשימת המועמדים לסכון סגורה. מספר המועמדים הרשומים והמאושרים עולה על מספר הדירות המתוכננות. עם זאת אין הבקורת בסעיף זה ברורה, מהכתוב בסעיף משמע שהמבקר מקבל את הסברי החברה מדוע היא לא פרסמה ברבים את דבר ההרשמה. דעתו של המבקר שניתן היה "להביא את דבר ההרשמה והנאיה לידיעת חוגים רחבים ומגוונים ע"י פניה שיטתית לגורמים ציבוריים שונים" היא קטה לבצוע ומומנת בחובה סכונים אחרים של פנייה לגורם צבורי פלוני מתוך התעלמות מגורם אחר.

ב. <u>עמ' 12.16 סעיף 2</u>

1. <u>הערה:</u> אין זה מדוייק שועדת החליפים הקנתה לועדת האכלוס את הסמכות: "לקבוע את עקרונות האכלוס ולאשר מועמדים לבתי עסק, מוסדות וסגורים וכו'". עשה זאת דירקטריון השרים ואכן לפי התקנות רק דירקטריון השרים מוסמך לאצול סמכות לועדת המשנה.

2. כלליות ההנחיות של ועדת החליפים מיולי 1970 תאמה את הרצון לגוון את אוכלוסיית הרובע. היום אין מקום להפיק לקח אופרטיבי מהבקורת בנקודה זו. המועמדים המאושרים מגיעים להקצאת דירה עפ"י סדר הרשמה כרונולוגי.

3. אין גם להפיק לקח אופרטיבי מהבקורת שכאילו ההנחיות צריכות היו להיות מובאות לדירקטריון השרים לאשור.

ראוי לציין כי מבנה הארגוני של החברה עומד להשתנות ומוצע להרכיב דירקטוריון אחד כנהוג בכל חברה ממשלתית כאשר הפקות העליון על הדירקטוריון יהיה כנהוג בדרג ממשלתי.

ג. <u>עמ' 12.17 סעיף 4</u>

הסעיף מצביע על ליקויים ואי סדרים בעלי אופי אדמינסטרטיבי שהיו קיימים בחברה בתקופתה הראשונה. הבקורת מצביעה בעצמה על תיקון ליקויים (ראה סעיפים 4 (ג), 4 (ה), 4 (ו). בנוסף לתיקון הליקויים שהבקורת הצביעה עליהם עשתה החברה את הפעולות הבאות:

1. על מנת שלחברה תהיה אינפורמציה מדוייקת ומוסדרת ביחס למועמדים, הרי מיד עם חילופי המנהל הכללי בספטמבר 1973 הועברו נתוני המועמדים למחשב. הנתונים שהתקבלו מסייעים לחברה בטפולה היום-יומי במועמדים.

2. מועצת המנהלים של החברה החליטה ביסיבתה מיום 7.8.74: " לערוך בדיקה ברשימת המועמדים"... מגמת החברה הינה לאפשר לכלל המועמדים לעמוד על מיקומם בתור וכמו-כן אפשרות לערעור למועמדים שלדעתם קופחה זכותם.

החברה החלה בבדיקת הרשימות ויש לצפות שבתחילת שנת הכספים 1975 תסתיים בדיקת הרשימות ויוקם פורום מתאים להגשת ערעורים.

לאור האמור נראה שהלקחים הופקו ויושמו.

ד. <u>עמ' 12.20 סעיף 5</u>

א. בענין המקדמות - המבקר מצביע על כך שבעקבות הבקורת נעשתה פעולה לתקון הלקוי.

ב. אשר לעובדה שמספר המועמדים עולה על מספר הדירות, הופקו הלקחים הבאים:

1. בתאריך 7.8.74 החליט הדירקטוריון כדלקמן:
"לערוך הדיקה ברשימת המועמדים שנקבעה ונסגרה באוקטובר 1971 במגמה לנפותה ממועמדים שאינם ראויים עוד להשאר בה".
יש להניח שכתוצאה מהבדיקה יפחת מספר המועמדים.

2. החברה נוקטת בצעדים תקיפים לבטול חוזים של אנשים שהוקצו להם דירות ואינם גרים בהן למעשה. גם כתוצאה מפעולות אלו עלולים להתפנות מספר דירות. כתוצאה מכתי הפעולות לעיל יתכן שהפער בין מספר המועמדים למספר הדירות יוקטן, מה גם שהחברה עומדת כעת על קבלת מחיר שיהיה מותאם למחירן הריאלי של הדירות.

5/-

ה. הקצאת דירות: עמ' 12.21 - 12.22

בפסקה האחרונה של הפרק הנ"ל מצביע המבקר כי בעקבות הבקורת נקבעו בחברה בסוף שנת 1973 נוהלים חדשים לאיכלוס דירות, והוא מפרט פירוט יתר את הנוהלים האלה, ומכאן שהלקוי תוקן במידה האפשר.

ו. מסירת דירות וגביה הזמורה:עמ' 12.22 - 12.25

דו"ח הבקורת מצביע על ליקויים הן באשר לעריכת החוזים עם המשתכנים, הן לגבי הגביה והן לגבי נוהלי הריסום של חובות המשתכנים.

בפסקה ג' כותב המבקר כי בתחילת 1974 הנהיגה החברה במחלקת האיכלוס מעקב אחרי תשלומי המשתכן על מסך התחייבויותיו בחוזה לרבות התחייבויות על שינויים לפי הזמנתו. החברה מחייבת את המשתכנים בריבית פגורים בשעור 18%.

בפסקה ג' מציין המבקר כי החברה החלה לחייב משתכנים בריבית פגורים בשעור 18% גם בגין סכומי הלוואות (משכנתאות) שהמשתכן לא דאג לקבל במועד.

בפסקה ד' מציין המבקר כי באמצע שנת 1972 הונהג בחברה סופס אשור קבלת דירה ע"י המשתכן.

בפסקה ה' מציין המבקר כי בעקבות הביקורת הכינה החברה תיקי מבנה מפורטים לכל בנין, לרבות דירות שכבר נמסרו ובהם קריטריונים מוגדרים לחלוקת שטחים משותפים. בכך תוקנו לדעת הצוות כמעט כל הליקויים שהמבקר הצביע עליהם שהיו קיימים בעבר.

בפסקה ו' מצביע המבקר על ליקוי הקשור בעריכת חשבונות סופיים למשתכנים זמן רב לאחר כניסת המשתכן לדירה. בענין זה כמו בענין הפגורים בגביית חובות מהמשתכנים לחברה, ממליץ הצוות שתוך שנת הכספים הנוכחית תסיים החברה עריכת חשבונות סופיים של כל המשתכנים, וכן כי החברה תגביר מאמציה לגבות החובות שזמן פרעונם הגיע, כמו-כן ממליץ הצוות כי דו"ח תקופתי ימסר לדירקטוריון החברה על בצוע המלצה זו.

ז. הבטחת מחירי דירות: עמ' 12.25 - 12.27

אנו מבינים שהרעיון לאשר למועמדים לדיור להבטיח את מחירי הדירות נולד במציאות המיוחדת שבה החברה היתה נתונה, כאשר מועמדים המתינו זמן רב לדירות, ועקב ההתקדמות האיטית בבניה לא יכלה החברה לספק דירות לדורשיהן. מכיון שהתחילה אז עליה ניכרת של מחירי הדירות בכל הארץ,ראתה החברה עצמה חייבת לאפשר למועמדים למיכון להבטיח לעצמם ע"י תשלום מיידי מחיר קבוע לדירותיהם.

[illegible] ९"० [illegible] [illegible] [illegible] [illegible].

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible].

१. [illegible] १२.२५ – १२.२२ [illegible] – \ ७

[illegible] १" [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

אולם, כפי שמסתבר מדו"ח המבקר, אגב בצוע החלטות שניתקבלו בדירקטוריון החברה בענין זה, נעשו טטיות שונות בלי שהיתה להן הצדקה.

אין אנו רואים במה אפשר לתקן היום את הטטיות הללו.

אנו ממליצים כי בכל מקרה שבו התעורר בעיה של הבטחת מחיר יבדק המקרה על ידי היועץ המשפטי של החברה, ורק במקרים בהם יהיה היועץ המשפטי בדעה שקיימת התחייבות משפטית מצד החברה להבטחת מחיר תכובד ההתחייבות.

בכל המקרים האחרים ידרשו מחירים בהתאם למקובל בחברה בזמן הרלבנטי.

אשר לדעת המבקר כי החברה לא הטכילה להשתמש כדבעי במזומנים שקבלה עקב הבטחת המחיר, וזאת כדי להבטיח את ערך הכסף, אנו סבינים כי היום הנהלת החברה משתמשת בכספים לממון פעולות הבניה הטוטפת.

בדרך זאת נמנע הצורך לפנות למשרד האוצר לקבלת מסאבים נוספים. להבא, אם ובמידה ויוצרו עודפים זמניים שאינם דרושים לממון טוטף של פעולות הבניה, יושקעו עודפים אלא בדרך המתאימה באותה עת.

[illegible]

ח. שיפוץ עצמי: עמ' 12.27 - 12.29

פרק השיפוץ העצמי מעביר בקורת על פעולות החברה בדבר הקצאת מבנים ישנים לשפוץ עצמי ואשור המועמדים לכך. הבקורת מתיחסת הן לצורה שבה נמסרו המבנים, הן לסידורים הכספיים שנעשו עם המשתכנים השונים והן לזהותם של המשתכנים, מתוך הדגשה שמספר ניכר מהם הם עובדי צבור בכירים, עובדי החברה או אנשים שעמדו בקשרים עם החברה.

כידוע, התחלפה ההנהלה מאז שארעו הדברים שהמבקר מצביע עליהם, וכל העובדים הקשורים בנושא זה אינם עוד בחברה.

לכאורה קיים ספק אם אפשר לתקן בשפה זה דברים שנעשו, אולם נראה לנו שהענין הוא בעל משמעות צבורית ואין להסתפק לגביו בקביעה שהדברים דומים ולא יחזרו בעתיד. דו"ח המבקר אין למצוא התחייחסות לכל מקרה ומקרה, אלא ממצאים בעלי אופי כללי.

אנו ממליצים להקים ועדת בדיקה ולהטיל עליה את התפקיד לבדוק כל מקרה של שפוץ עצמי ולדווח לדיקטוריון על אותם המקרים שיראו בעיני הועדה חריגים מבחינת בחירת המועמד או תנאי ההתקשרות עמו.

אנו ממליצים שמועדה תורכב מאנשים שאינם חברי דירקטוריון של החברה ואינם עובדי החברה. הנהלתה החדשה של החברה ועובדיה יעמדו כמובן לרשות הועדה הנ"ל.

אנו מבינים שקיים עוד מספר מבנים שעתיד להמסר לשפוץ עצמי. אנו ממליצים שהדירקטוריון החברה יקבע נוהלים מדויקים וסדרי בקרה מתאימים לענין מסירת מבנים לשפוץ עצמי בעתיד.

ט. השכרת מבנים: עמ' 12.20 - 12.31

1. דירות:

דו"ח מבקר המדינה מפרט בפרק זה ליקויים מנהליים וכן כי מתוך 45 דירות המיועדות להשכרה היו מושכרות באמצע 1974 28 דירות בלבד, מצאנו כי בעקבות הבקורת נקטה החברה בפעולה שיטתית לתיקון הליקויים ופעולה זו הסתיימה.

אשר לדירות להשכרה שטרם אוכלסו יש לציין כי מרביתן לא ניתנות לאיכלוס והן מיועדות להריסה.

י. מוסדות צבור: עמ' 12.31 - 12.32

כנאמר בדו"ח במבקר החלה החברה לטפל בתיקון הליקויים המינהליים - אי עריכת חוזה שכירות ופגורים בגביה., יחד עם זאת עלינו לציין ממספר ניכר של מוסדות הסוכרים טרוייים בקטיים כספיים והנם מוסדות ללא כונת רווח אלא מתקיימים על הקצבות. החברה מתמסת לפנות מוסדות המפגרים בתשלומיהם על עוד לא מוצו כל האמצעים האחרים וכל עוד פעולות המוסד מרימה תרומה לרובע ולאוכלוסיו.

יא: בתי עסק: עמ' 12.32 - 12.33

לגבי סעיף זה הגיע הצוות לכלל מסקנה כי קצב איכלוס בתי העסק ימשיך עוד תקופה מה להיות איטי, מאחר ואין דרישה מספרת לקבלת בתי העסק בהתחשב עם העדר הנתונים האובייקטיבים המושכים. בשלב זה נוקטת החברה באמצעים הדרושים כדי לעניין מועמדים פוטנציאליים לשכירת בתי-העסק וכן נעשים מאמצים לתקן ליקויים מנהליים.

3. <u>חשבונות וכספים</u>

א. <u>אחורים במערכת הדווח הכספי: עמ' 12.34</u>

החברה החליפה את צוות מחלקת החשבונות ועוסקת מאמצים כדי לסיים הכנת המאזן ל-31.3.74 עד בערך סוף שנת הכספים הנוכחית, יחד עם זאת רשם הצוות לפניו כי עובדו נוהלים מפורטים לשנוי שיטת נהול מערכת החשבונות על מנת לאפשר להנהלת החברה לקבל באופן סדיר דו"חות חקופתיים ושנתיים במועד.

ב. <u>נהול ספר נכסים ורכוש וספר איונונטר: עמ' 12.36</u>

בחברה מתנהלות רשומות לגבי כל מבנה ומבנה והחברה החלה בהכנת ריכוז פרוכז. ספר האינונטר יושלם בקרוב.

ג. <u>רכוש שוטף: עמ' 12.37</u>

הסקעה בפקדונות לזמן קצוב - ראה פרק 2-(ז): הבטחת מחירי דירות.

ד. <u>הפסדים מהחכרת דירות: עמ' 12.41 - 12.42</u>

דירקטוריון החברה מינה ועדת מומחים שמתפקידה להמליץ על קריטריונים לקביעת מחירים להחכרת מבנים על מנת למנוע הפסדים. כמו-כן החליטה החברה להעלות את המחיר הבסיסי למ"ר של בנין מגורים ל-2,000 ל"ל למ"ר כמחיר מעבר עד לקבלת המלצות ועדת המומחים והחלטת הדירקטוריון בנידון.

אגב להערת המבקר כי"הדירות ברובע היהודי הוצעו במחירים שמכסים רק את העלות הישירה של התכנון והבניה", רצוי לציין כי הנסיבות בשנת הקיום הראשונות של החברה חייבו התחשבות מיוחדת. להבא יובאו גורמי הקרקע, פתוח התשתית והתקורה בחשבון במדה מסוייפת בקביעת המחירים, וגורמים אלה באו כבר לידי בטוי בקביעת המחיר של 2,000 ל"ל למ"ר הנזכר לעיל.

4. **סכום**

א. **סכומי דו"ח הבקורת: עמ' 12.42 - 12.43**

בסיכומו מדגיש מבקר המדינה את הליקוי בנוהלי אכלוס, בבחירת מועמדים, הקצאת דירות, עטיית הסדרים כספיים, אי-שמירת הענין הכספי של החברה כראוי, אי קיום פקוח ובקרה מספיקים על ידי המוסדות. כמו-כן מבליט מבקר המדינה את האיטיות בבנית הרובע.

המבקר מציין עם זאת שעם חלופי המנכ"ל חל שפור בניהול החברה.

לדעת הצוות תוקנו רוב הלקויים הנתנים לתקון ויש יסוד להניח שתהליך התיקון יושלם העתיד הקרוב, יחד עם זאת יש לציין שחלק מהלקויים שמבקר המדינה מצביע עליהם התבטא בפעולות שהושלמו ונגמרו זה מזמן, וכתוצאה מהם תוקנו זכויות ונוצרו מצבים שלא ניתנים יותר לשנוי או תקון. אשר לקצב הבניה, הצוות בדעה שהקשיים האובייקטיביים בהם פעלה וממשיכה לפעול החברה ואליהם גם מתייחס מבקר המדינה (ושאליהם יש עוד להוסיף את צו הגבלת הבניה החל גם על הרובע היהודי וקשיים נוברים בפינוויים), לא אפשרו התקדמות מהירה יותר מזו שהושגה. יחד עם זאת נעשים בחברה כל המאמצים הן ע"י ייעול והן ע"י תגבור הצוות המקצועי והמנהלי כדי לזרז את הגשמת מטרות החברה.

ירושלים, י" בכסלו תשל"ה
24 בנובמבר 1974
1042/4061

אל : מר א. ליפמן, כאן

הנדון: בדיקת רשימות משתכנים

1.00 בהמשך לדיונים ביניכם בענין בדיקת רשימות הזכאים בשתפ עם מר ש. ויינגרד ומר ז. ארבל הנני מעלה על הכתב את הסכום:
הבדיקה תיכלול את המרכיבים דלהלן:

1.10 בדיקת זכאות.

1.20 בדיקת האריך המרשמה.

1.30 בדיקת מרשים נוספים בקשר לזכאים המופיעים ברשימות המחשב (כמובן; מס" ת.ז. ועוד).

1.40 בדיקת רשימות המחשב ע"מ לזהות ליקויים טכניים אפשריים.

2.00 בדיקת רשימות הזכאים תעשה בשתי שיטות כלהלן:

2.10 הנרשמים המופיעים ברשימותן;

2.11 עבודי המחשבן;

2.12 רשימה מכנית שתסופק לך ע"י מר ז. ארבל.

יבדקו באם הנם מופיעים:

2.20 ברשימות 1-7

2.30 או באישורים נפרדים של ועדת אכלוס

2.40 או באישורים נפרדים של מועצת המנהלים (חליפים).

3.00 בדיקה הנרשמים המופיעים:

באחת הרשימות 2.20 עד 2.40.

באם הנם מופיעים בנוסף לכך ב:

2/..

[illegible]
[illegible]
[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]
[illegible]
[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]
[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

..2

3.10 ב-2.11 או ב-1.12

3.20 ברשימות "מבוטלים" או "מוקפאים".

3.30 באם אינם מופיעים ב-3.10 או ב-3.20 הרי יוספו לרשימות המתאב.

4.00 רשימות הזכאים "לכאורה" תכלול את הנרשמים הנמצאים ב-3.10 וב-3.30 .

4.10 נרשמים המופיעים ב2.11 - 2.12 אך לא נכללו ב2.20 עד 2.40 יוצאו מרשימת הזכאים, בפירוט ולא נעשו התחיבויות כלפיהם.

4.20 אין לבדוק נרשמים אף אם אושרו בשעתו הנכללים כיום ב-3.20.

5.00 הנך מתבקש לבדוק ולקרוא את כלל חיקי הזכאים "לכאורה" (כמוגדר ב-4.00 לעיל) על מנת לקבוע זכאות להיום.

5.10 יש לבדוק באם בוטלה זכאותם בעבר, ובאם בוטלה להעבירם לרשימת המבוטלים.

5.20 יש לבדוק באם עמדו בתנאי האישור של הועדה המאשרת באם היו כאלה, ובאם לא עמדו יש לבטל זכאותם.

5.30 ביחס לזכאים "לכאורה" שמועמדותם בוטלה בעבר (5.10) יש להעבירם לבדיקת מנהל מח' אכלוס באם חוחזר מקדונם.

5.40 יש לבדוק באם הפרו תנאי כלשהו אשר ביחס אליו נמסרת הודעה בכתב כי הפרתו מהוה עילה לביטול המועמד. באם הוסר תנאי כזה יש לבטל המועמדות ולהעביר המסמכים למח' אכלוס להחזרת המקדון.

6.00 בדיקת תאריך ההרשמה יעשה בסדר עדיפויות היורד שלהלן מבחינת המתאכות על המסמכים כמקור אינפורמציה:

6.10 התאריך שבוין ע"י המועמד במשלוח ההרשמה.

6.20 תאריך מגיה רשומה בכתב בקשר לקבלת דיור שנשלח ע"י המועמד לחברת או ע"י החברת למועמד עפ"י החומר הנמצא בתיקו.

6.30 תאריך חותמת "נתקבל" שהוטבע ע"י עובדי החברת על גבי שלון ההרשמה.

6.40 תאריך האישור של המועמד בועדת האכלוס.

7.00 רשימות הזכאים מיוכנו על ידך יכללו את כלל המועמדים הזכאים שעדם התנו על הוזי מכירה (או המכתי שכון) על פי מספר סדורי שיקבע על פי תאריך ההרשמה.

אבקשך לדאוג לפיון הרשימות לפי שתי אפרותה:

7.10 מיון אלפבתי;

7.20 מיון לפי מס' סדורי (תאריך הרשמה).

ב ב ר כ ה,

ר. גלוסקינוס
המנהל הכללי

העתקים: מר א.ש. שטרון
מר ש. זינגוברד
מר צ. ארבל

[illegible] [illegible] [illegible] [

ד"ר נחום רקובר
עורך־דין
רחוב איתמר בן־אבי 22
ירושלים. טל. 39562

ירושלים, יב' בטבת תשל"ה
26 בדצמבר 1974

לכבוד
מר רוני גלוסקינוס
מנהל החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בע"מ
ת.ד. 14012
ירושלים.

מר גלוסקינוס הנכבד,

הנדון: דיור ברובע היהודי

בהמשך למכתבי אליך מיום 6.12.74, הריני להסב תשומת לבך כדלקמן:

מאז הגשתי בקשתי למגורים ברובע (7.7.69) עברו כ-5½ שנים, ועד עתה טרם זכיתי לקבל מבוקשי.

זה שנים שהובטח לי פעמים חוזרות ונישנות כי החברה תבוא בדברים עם האדריכלים לשם תכנון דירה מתאימה למשפחתי, שהיא בת 8 נפשות. כן נתבקשתי ביום 3.3.71 לקבל פרטים על הדירה הדרושה לי, כדי "לחפש ביעילות דירה מתאימה", והשיבותי על פרטי הדירה במכתבי מיום 19.3.71.

כדי לפתור את בעייה המגורים הבטיחה החברה כי תבוא בדברים עם המתכננים לשם צירוף של 2 חדרים מדירה אחת לחברתה. נסיון כזה נעשה בדירה שהוצעה לי ברחוב ארמס, אלא שבגלל שינויי גובה בין הדירות אי אפשר היה לבצע זאת.

השבוע הראו לי מטעם החברה את הדירה מס' 1 בבנין 26 (רח' הפארת ישראל), אך גם דירה זו אין בה כדי לספק את צרכי, באשר יש בה רק 3 חדרי שינה (מהם אחד בגודל של 6 מ"מ בלבד).

הריני חוזר ומבקש מכם כי תואילו לבחון מחדש את הדירות שברשותכם כדי למצוא דירה מתאימה עתה, או בעתיד הקרוב, אני מוכן, כדי לעבור עכשיו לגור ברובע, לקבל את הדירה שהוצעה לי בבנין 26. עם זאת, אני דורש כי תעשו הכל כדי שאוכל בשלב יותר מאוחר לקבל דירה שאמנם תתאים לצרכי.

אני בטוח שאתם מכירים בכך כי הגיעה כבר השעה שאקבל דיור ברובע, וכי תעשו הכל למימוש מטרה זו.

בכבוד רב

[redacted]

העתק: מר צבי ארבל, מנהל מחלקת אכלוס.

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, ג' בשבט תשל"ה
15 בינואר 1975
5636

אל: מר א. ש. שטרון
ס/מ נ. שקד
מר י. ויינברג
מר י. ורד
נ/מ מלייסיב
מר א. בר זכאי
מר ש. מלב
מר י. איתן
מר ד. רוזן
מר ע. הרוש
מר ד. פרחי
מר א. ביל
מר ע. ארנן
מר פ. י. יעקבי
מר י. בינור

א.נ.,

הנדון: <u>ישיבת ועדת חליפים</u>

הנך מוזמן לישיבת ועדת חליפים שתתקיים במשרדי החברה ביום 20.1.75, בשעה 5.30.

<u>על סדר היום</u>

1. דיון בדו"ח מבקר המדינה על החברה.
   - דיון בדו"ח הצוות להסקת מסקנות ולקחים הנובעים מדו"ח מבקר המדינה לפי בקשת שר המשפטים.
   - דו"ח מבקר הפנימי של החברה.
2. בדיקת רשימות המשתכנים.
3. אשור הוצאת תעודת מגית חדשה במקום תעודה שאבדה.
4. שונות.

בכבוד רב,

דוד דלבר
ע. מנ"כל

העתק: י. הכהן
ש. ויינגורד
ברזילי

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

[illegible]

ההרה לעומת ולהתנגד הרבני המחוזי בנוגע המחלקה בירושלים בע"מ

ירושלים 8.1.75

לכבוד
מר י. וינברג
מנהל הדת.
ירושלים

א.נ.,

הנני מצרפת בזה פיוסת פרוטוכול מס'

פיוס	18.8.74	של	ועדת מכרזים
מיום	1.1.75	של	" "
מיום	1.1.75	של	ועדת כספים.

מס' ... 24/11/74
מס' ... 25/11/74
מס' ... 26/2/74

בכבוד רב,

ד. רבינק,
מזכירה

החברה לשקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

פרוטוקול מישיבת ועדת מכרזים שהתקיימה ביום 18.12.74 מס. 24/מ/74

נכחו: מר א.ש. שמרון
מר א. בר-זכאי
סא"ל נ. שקד

השתתפו: מר ר. גלוסקינוס
מר ד. צפרוני
מר ס. אקסלרד
מר ד. צלבר

נעדרו: מר א. גיל
מר ס. פלג
מר י. וינברג

מר י. פלטון - קרן ירושלים
מר א. בוקסנבאום - מהנדס יועץ
מר י. ניצן - משרד התקשורת
גב' ו. סנל - משרד התקשורת.

על סדר היום

1) אשור פרוטוקול מישיבת ועדת מכרזים שהתקיימה ביום 11.12.74.

2) הקמת מערכת שכונתית לקליטת שידורי טלביזיה ורדיו ברובע היהודי וברובע הארמני בעיר העתיקה בירושלים.

1) אשור פרוטוקול מישיבת ועדת מכרזים מיום 11.12.74

ה ח ל ט ה

הפרוטוקול אושר.

2) הקמת מערכת שכונתית לקליטת שדורי טלביזיה ורדיו ברובע היהודי וברובע הארמני בעיר העתיקה בירושלים

חולק לחברי הוועדה דו"ח מסכם של בדיקת ההצעות להקמת המערכת הנ"ל שהוכן ע"י "א. בוקסנבאום יועצים בע"מ" המצו"ב, וכן דו"ח בדיקת הצעות מיום 9.12.74.

ד. צפרוני מציג את הנושא:

[redacted]

2/..

[redacted]

[redacted]

ה ח ל ט ה

[redacted]

רשם: דוד דלבר

דוד

מלוריזה שכונתית בעיר העתיקה

השלמת דו"ח בדיקת ההצעות מיום 9.12.74

1. ההזמנה להגיש הצעות נשלחה למועמדים בתאריך 74 . 6 . 20. מועד אחרון להגשת ההצעות נקבע ל - 74 . 8 . 20.

2. לאחר קבלת ההצעות - כל ההצעות נדונו בין חברי ועדת הפרויקט ובין חברי ועדת משנה טכנית, וקוימו פגישות הבהרה עם המציעים הבאים :

2.1	[redacted]	20.10.74	23.10.74	8.11.74
2.2	[redacted]	25.10.74	6.11.74	29.11.74
2.3	[redacted]	21.10.74	24.10.74	1.11.74	7.11.74
2.4	[redacted]	21.10.74		
2.5	[redacted]	25.10.74		
2.6	[redacted]	23.10.74		
2.7	[redacted]	23.10.74		

החברה לקיום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

פרוטוקול ועדת מכרזים מיום 1.1.75 מס' 25/מ/74

נוכחים:	משתתפים:	נעדרים:
מר א. שמרון	מר ר. גלוסקינוס	א. גיל
מר ש. פלג	מר ד. צפרוני	י. וינברג
מר א. בר-זכאי	מר י. וינוגרד	נ. שקד
	מר א. אקסלרד	
	עו"ד י. הכהן	
	מר י. לרר	
	מר ע. אטר	

על סדר היום

א. העלאת של מחירי הדירות.

ב. הגדלת התקציב לבניית מקלט 09.

ג. אישור ניהול מסא ומתן לקפוץ גוש 32/ מערב.

ד. איסור פרוטוקול מ- 18.12.74.

1) העלאת מחירי דירות

מוגש לחברי הועדה הזכיר מ- 31.12.74 בדבר עלות הריאלית של בניה של "בית הפרחים" בהשואה למחירי הדירות המקובלים בעסקות חפשיות שנעשות בדירות שנמכרו ע"י משרד השיכון. (עותק מהתזכיר מצורף לפרוטוקול).

א. ש. שמרון: הואיל והדירות ברובע אסורות למכירה בשוק החפשי, אין החברה יכולה למכור דירות לפי המקובל בשוק חפשי, אולם, מצד שני, יש להוסיף את גורם הקרקע והוצאות המינויים לפי נוסחה המקובלת במשרד השיכון לחשיב עלות הבניה המפורט בחוזר (סעיף 5).

ש. פלג : המשכן ברובע מסובסד ע"י החברה הן ע"י הלוואה נוחה והן ע"י מחיר הנמוך בהרבה מהעלות הריאלית ולכן יש להעלות המחירים, לרמת השוק החפשי.

ר. גלוסקינוס: (הבהרה) השטח המצוין בחוזר כשטח הראוי למכירה הינו השטח המשוקלל, דהיינו מחצית השטח הנוסף והשטח המשותף מצורפת לשטח הראוי למכירה. כמו כן, השטח המשופץ מחושב לפי שטח הרצפה בתוספת 15%.

י. לרר : המבנה המוצג בחוזר "בית הפרחים", הוא יוצא דופן מבחינת עלות הבניה, הואיל ונוצר איחור בגמור המבנה והמחיר ששולם לקבלנים לא כולל התייקרויות אחרונות. (מביא כדוגמא מבנה אחר שבניתו נשלמה עכשיו, אשר לפי הערכתו יעלה כ-2,600 ל"י למ"ר).

א. שמרון: שואל כיצד התחשיב עונה על החלטת מועצת המנהלים מסעיף 1 בחוזר בענין יוקר הבניה.

ר. גלוסקינוס: המשלום לקבלן כולל גם את אמדן עליית המדד.

ד. צפרוני : בזמנו, נמסרה הקרקע לחברה כמענק פיצוי עבור הוצאות המינוי של החברה, ולכן אין החברה צריכה להעמיס הוצאות המינוי על מחירי הדירות.

ש. פלג : יש, אפוא, להמשיך להבא באותה מדיניות.

א. ש. שמרון: החברה זכאית לשנות היום את המדיניות, אך יש צורך לקבל את אישור ועדת השרים לעניני ירושלים.

ש. פלג : מציע לאמץ את השיטה המקובלת במשרד השיכון של מכירת קרקעות בשיטה מודרגת (בתחילה מוכרים קרקעות לפי 50% מערכם ובמשך השנים מגדילים את האחוזים) כתמורה, יש לתת תמריץ בצורת הלוואה עומדת גדולה יותר.

2/..

ש. וינוגרד : מציע להביס על התוספת למחיר בגין הקרקע כעל החזר הפסדים מהעבר של החברה בגין מכירת דירות במחירים מסובסדים.

א. ש. שמרון: (חוסך בנאמר) המשתכנים הראשונים ברובע זכאים למחיר מסובסד יותר בהיותם החלוצים ואילו המשתכנים המאוחרים יסאו בחלק מההפסדים שנהווו כתוצאה מכך.

ש. פלג : מציע לקבוע מחיר של -.2,000 ל"י למ"ר.

ר. גלוסקינוס: מציע לקבוע מחיר של -.2,100 ל"י למ"ר לגבי הדירות ב"בית הפרחים" והדירות שעדיין מוצעות לחכירה ע"י החברה להוציא הדירות מהמבצע למכירת דירות קטנות.

ש. פלג : מקבל ההצעה ומציע כי ההנהלה תנסה להגדיל את סכומי ההלוואה כנגד משכנתא במגעים עם משרד האוצר.

א. ש. שמרון: קבלת ההחלטה דרושה אשור מועצת המנהלים.

ר. גלוסקינוס : מציע הבחנה בין דירות חדשות לבין דירות מסופצות הואיל והדירות המסופצות הינן דירות פרובלטיות.

א. ש. שמרון: הסיה צריכה להיות אנדיבידואלית לגבי כל דירה בנפרד, הואיל ולדירות מסופצות מסויימות יש ערך אמנותי המקדז את בעיות הרטיבות בדירה.

ה ח ל ט ה

(1) דירות "בבית הפרחים" בתוספת יתרת הדירות שהוצעו בעבר לקונים ימכרו במחיר של -.2,000 ל"י למ"ר.

(2) מחיר זה כולל מקלט והסלום עבור קרקע (דמי חכירה ראשוניים).

(3) ביחס לדירות מסופצות יקבע ההבדל לכל דירה אינדיבידואלית בהתחשב במחיר המסופצ למ"ר ע"י המנהל הכללי על פי המלצת שמאי מקרקעין.

(4) מחירי דירות שנכללו ב"מבצע דירות קטנות" יעמוד בעינו.

2. <u>הגדלת התקציב לבניית מקלט בגוש 09</u>

מר ד. צפרוני מציג לחברי הועדה בקשה להגדלת התקציב המאושר לבניית מקלט 09, הואיל ובנוסף לטמוסו הרגיל של המקלט הוא יסמש גם כמועדון קהילתי לתושבי הרובע ויש צורך להרחיב שטח המקלט (הבקשה מצורפת לפרוטוקול).

ה ח ל ט ה

לאשר את הגדלת התקציב ל -.350,000 ל"י.

3/..

3) <u>אישור הזמנת קבלנים למו"מ לטפוץ בגוש 32ל מערב</u>

ד. צפרוני : - מבקש את אישור הועדה לניהול מסא ומתן עם 2 קבלנים נוספים:

1) פרימק - קנב רח' הקליר 32 ירושלים.

2) אביב בע"מ ת.ד. 16 ירושלים.

<u>ה ח ל ט ה</u>

[redacted]

4) <u>אישור פרוטוכל מ - 18.12.74</u>

<u>ה ח ל ט ה</u>

מאשרים בזה את פרוטוכל הועדה מיום 18.12.74 מס' 24/מ/74.

רשם: דוד נחום

א. ש. שמרון

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, יז' בטבת תשל"ה
31 בדצמבר 1974
1126

אל: חברי ועדת המכרזים

הנדון: <u>העלאת מחירי דירות</u>

1. ב-31.3.73 החליטה מועצת המנהלים כלהלן:

"החברה תשתית את חישוביה לגבי העלות (מחיר הדירה) לפי השיטה הנהוגה במשרד השיכון בתוספת ההנחיות הבאות:

א. המחירים יקבעו לפי העלות הריאלית בתוספת (אמדן) הצמדה לאינדקס יוקר הבניה.

ב. לאחר שהבנין עבר שלב יסודות יקבע מחיר שיהיה סופי.

ג. המחיר יקבע בהתחשב בבנין ובקומה.

ד. הועדה תבדוק אחת לשלושה חדשים את מחירי הדירות ותקבע אותם מחדש. קביעת המחירים נמסרה לועדת המכרזים.

2. ב-17.9.1973 הוחלט להעלות את המחירים ל-1,400.- לי"ר, "עד לקביעת מחירי דירות ע"י ועדת המכרזים" דהיינו כהחלטה ביניים.

3. ב-15.9.1974 המליצה מועצת המנהלים על הח.מ. למנות ועדת מומחים שתגיש ממצאים בנושא שיטת קביעת מחירים.

4. הואיל ועד להגשת דו"ח הועדה יש לצפות שיעבור זמן ניכר למדי ובינתיים עלינו להוציא למכירה דירות, מתבקשת ועדת המכרזים לקבוע מחירים למבנה בהתאם לסעיף 1 דלעיל.

5. ההחלטה המוצעת תחול על בנין הידוע כ"בית הפרחים" ((34)09/02).
העלות לפי השיטה המקובלת במשרד השיכון הינה כדלקמן:

(1)	אומדן סה"כ תשלומים לקבלן (x)	1,524,000.- לי
(2)	השטח הראוי למכירה (x)	1,409 מ"ר
(3)	עלות 1 מ"ר (3) = (2) : (1)	1,085 לי

(x) למעט דירה שנמכרה במסגרת הסדר מסמסי

2/..

חישוב העלות הכוללת ל-1 מ"ר:

	לי
הוצאות בניה	1,085
הוצאות תכנון ופקוח (15%)	161
אוגרי חום	76
הוצאות הסחיה כמקובל במסרד הסיכון (למעט חניה)	210
סה"כ עלויות בניה	1,532
הוצאות מכירה 7,5%	115
בלתי נראה מראש 3%	46
	1,693

6. גישה חליפית לפי עצתו של מר ס. פלג היא קביעת מחירים לפי סיקולים כלכליים כפי שמקובל עתה במסרד הסיכון ולא לפי העלות.

לשם כך הוזמנה ונתקבלה הערכת שמאי מקרקעין מר עזרא אטר במכתבו מיום 30.12.74 הערכת מחירי דירות ל-1 מ"ר בשכונות הבאות בירושלים:

1. "בשכונת נוה-יעקב בגבולות של 2050 לי המ"ר"

2. "בחלפיות מזרח (ארמון הנציב) - בגבולות 2400 לי המ"ר"

3. "בגבעה הצרפתית - בגבולות 2550לי עד 2600 לי המ"ר."

"המחירים הנקובים לעיל עשויים להשתנות בגבולות 5% בהתאם למיקום הדירה או גודלה."

7. מוצע להבדיל במחירים בין דירות לאור המחיר הממוצע שיקבע ע"י הועדה. ההפרשים יקבעו על פי המלצת שמאי ע"י המנהל הכללי:

א. בין דירות חדשות ודירות משומשות

ב. לפי קומה או גורמים מיוחדים בשעור שלא יעמה ב-7.5% מהמחיר הממוצע שיקבע.

מובס ע"י ר. גלוסקינוס
המנהל הכללי

31.12.1974

החברה לשקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

פרוטוכל ועדת כספים מיום 1.1.75 מס' 26/ב/74

נוכחים:	משתתפים:	נעדרים:
א. ש. שמרון	ר. גלוסקינוס	צ. רוזן
א. בר-זכאי	ד. צפרוני	י. איתן
	ש. וינוגרד	
	ל. רוזנברג	
	עו"ד י. הכהן	

על סדר היום

א. קביעת מחירים לדירות לשפוץ עצמי.

ב. בקשת העיריה להשתתף בהקמת תערוכה במוזיאון המצודה.

ג. בקשת עובד להשתתפות בשכ"ל.

ד. אישור פרוטוכל מ- 19.11.74.

1) קביעת מחירים לדירות שפוץ עצמי

מוגש לחברי הועדה חוזר בענין קביעת מחירים לדירות שפוץ עצמי. החוזר מבהיר את אופן קביעת מחירי הדירות לשפוץ עצמי ע"י שיטות שקיימות בחברה, מסביר את הקשיים המתעוררים מהם ומציע דרכים משופרות יותר (החוזר מצורף לפרוטוקול).

א. ש. שמרון: הואיל והנושא חשוב ורציני והואיל ואין פורום רחב לקבלת החלטות מעין אלה, מציע לדחות את הדיון לישיבה הבאה ולדאוג לפורום רחב יותר.

ר. גלוסקינוס: מבהיר כי אי קבלת החלטה בנושא מעכבת את המשך בנושא השפוץ העצמי ומן ההכרח להקפיא את הטיפול בו עד לקבלת החלטה.

א. ש. שמרון: מציע להגיש חוזרים ליתר חברי הועדה ולקבוע ישיבה לשבוע הבא.

ה ח ל ט ה

לדחות את הדיון בנושא לישיבה הבאה שתכונס בכל ההקדם.

2) בקשת העיריה לקבלת השתתפות בתערוכה תכנונית

ר. גלוסקינוס: מגיש לחברי הועדה העתק מסמכתב של ראש העיריה מ-9.12.74 לחברה ובו בקשה להשתתף בהקמת תערוכה במוזיאון המצודה, המשמש להצגת פרויקטים של בניה בירושלים בסכום של -.25,000 ל"י, (העתק הבקשה מצורף לחוזה).

2/..

ה ה ח ל ט ה

להשתתף בסכום של -.20,000 ל"י.

3) [redacted]

מוגש מכתבו של [redacted] 31.12.7 בו הוא מודיע על כוונתו להשתתף בקורס ניהול פיננסי ומבקש השתתפות החברה בשכ"ל והוצאות רכב פיוחדות.

ה ה ח ל ט ה

לאשר השתתפות החברה בשכ"ל והוצאות רכב פיוחדות בשעור של 100%.

4) איקור פרוטוכל מיום 19.11.74

ה ה ח ל ט ה

מאשרים פרוטוכל של ישיבת הועדה מתאריך 19.11.74 מס' 21/כ/74.

רשם: ד. נחום

א. ש. שמרון

קביעת מחירים לדירות שפוץ עצמי

(מוגש לועדת כספים 1.1.75)

השתלשלות הטפול

1) עם קביעת מסלול אכלוס בשיטת שפוץ עצמי היה מקובל כי המשפץ יקבל מהחברה שלד (חורבה) בלתי מסוים, עליו היה לשפץ הן את הצד החיצוני והן את פנים המבנה. באותה תקופה (עד אפריל 1972) היו מחירי המכירה של הדירות שנבנו ע"י החברה 750לי למ"ר. החברה גבתה עבור השלד הבלתי מסופץ 150לי למ"ר*

עם העלאת מחיר המכירה של החברה ל-950לי למ"ר הועלה מחיר למ"ר שלד בלתי מסופץ ל-230לי

2) במשך שנת 1972 הגיעה החברה למסקנה כי במרבית המקרים מן הראוי שהיא עצמה תשפץ את הצד החיצוני של השלד.

בחוזים בין המשפצים לבין החברה נקבע סעיף מילולי הקובע כי המשפצים חייבים להחזיר לחברה את הוצאותיה על המבנה יחסית לגודל דירתם. לא היה כל אמדן מהו גובה ההוצאה.

3) במרבית חוזי השפוץ סרה החברה לעצמה את הזכות לקבוע את מחיר השלד הבלתי מסופץ לפי הערכת המעריך המסלתי. ועדת האכלוס החליטה ביטיבתה מיום 14.5.73 על כך כי בכל מקרה יש לדרוש מהמשפץ השלום על פי הערכת המעריך המסלתי.

המעריך נתבקש באוגוסט 1973 להמציא הערכות, אולם הערכות אלה התקבלו רק ביולי 1974. החברה החלה ביישום הערכות אלה.

4) מתוך 19 המשפצים שברשימה מס' 1 מפלה החברה עד כה ביישום הערכות המעריך ב-12 מקרים. ביחס ל-6 מקרים הוש גה לפי ההערכה הסכמה עם המשפצים. 6 מקרים נוספים נמצאים בשלבים שונים של טפול.

בעיות עקריות

1) האם להמשיך ביישום הערכות המעריך ביחס למשפצים.

2) אם כן, על מי יש להחיל את ההערכה של המעריך. בענין זה יש צורך להתחשב בכך כי במספר מקרים עובר זמן רב בין ההקצאה לבין תחילת החוזה.

3) בשיטה הנוכחית דורשת החברה החזר הוצאותיה על השפוץ החיצוני על פי החוזה בינה לבין קבלניה על שינוייו. ליקויי השיטה הינם:

א. חוסר אפשרות מצד המשפץ לדעת מראש כמה עליו לשלם.

ב. חוסר אפשרות מצד החברה להגיש למשפץ חשבון עד לכניסתו לדירה (בגלל הצורך להמתין עד לקבלת חשבון סופי). כתוצאה מכך - קשיים נכרים בגבייה.

ג. ויכוחים ממושכים וקשים ביחס לחלוקת ההוצאות בין עובדי החברה למשפצים. מבחינה תיאורטית חלוקת ההוצאות הינה מסובכת ביותר.

נושאים להחלטה

1. המשך יישום הערכות מעריך.

2. באם יש להמשיך ביישום הערכות המעריך, על מי יש להחילן.

3. שינוי שיטת קבלת החזר הוצאות החברה עבור שיפוץ השלד החיצוני. להלן השיטה המוצעת:

א. התבססות על מחיר החוזה בין החברה והקבלן לשפוץ השלד.

ב. אמדן עבור חריגים ושינויים במהלך הבניה.

---

* להלכה קבעה החברה בחוזים עם המשפצים כי כלל ההוצאות כולל התשלום לחברה יהיה 750לי למ"ר ואם ההוצאות העצמיות יעלו מעל 600לי למ"ר הרי תקטין החברה את התשלום הנדרש על ידה.

ג. תוספת עבור סוגי הוצאות שאינם נכללים בחוזה עם קבלן הטיפוץ: תכנון, פיקוח, חבורי חשמל וכו'.

ד. המחיר שיקבע כתוצאה מ-3 המרכיבים הנ"ל יהיה צמוד למדד מחירי התשומות בבניה למגורים. זאת הואיל והחוזה בין החברה לקבלן צמוד אף הוא למדד זה.

מובס ע"י

המנהל הכללי

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

רשימה מס. 1

אמדן המשמעות הכספית של בסיסי הערכה שונים ביחס לשפוץ עצמי

מספר סדורי	ש ם	תאריך אשור לשפוץ עצמי	תאריך הקצאה מבנה	התעריף בעת ההקצאה בהעדר חוזה (לממ"ר)	התעריף עפ"י החוזה (לממ"ר)	הפרש בין הערכת המעריך לבין התעריף בעת ההקצאה	הפרש לחברה בין הערכת המעריך לבין התעריף בחוזה
.1	[redacted]	12.1.71	29.10.71		150		22,000.-
.2	[redacted]	12.1.71	7.10.71		150		29,000.-
.3	[redacted]	14.5.73	14.5.73	230		24,000	
.4	[redacted]	11.4.72	2.8.73	230		23,000	
.5	[redacted]	13.9.71	25.3.72		150		42,000.-
.6	[redacted]	12.1.71	10.6.71		150		17,000.-
.7	[redacted]	13.9.71	25.3.72		150		24,000.-
.8	[redacted]	4.1.72	30.8.72	230			*20,000.-
.9	[redacted]	21.7.70	30.8.72		150		27,000.-
.10	[redacted]	14.2.70	3.73		230		20,000.-
.11	[redacted]	4.5.72	8.10.71				*20,000.-
.12	[redacted]	5.71	14.2.73		350		27,000.-
.13	[redacted]	4.1.72	8.73	230		19,000	
.14	[redacted]	30.8.72	2.9.73	230		51,000	
.15	[redacted]	4.1.72	1.11.72		230		17,000.-
.16	[redacted]	4.1.72	22.8.72	230			45,000.-
.17	[redacted]	13.9.71	23.11.71		150		23,000.-
.18	[redacted]	4.1.72	1.7.73		230		12,000.-
.19	[redacted]	14.5.73	14.5.73	230			35,000.-
				ס ה "כ ה פ ר ש י ם		117,000	380,000.-
							*497,000.-

הערה: תאריך ההקצאה הוא במספר מקרים משוער בלבד וניתן להניח כי גם לפני תאריך זה היו קשרים בין החברה והמספק ביחס לאותו מבנה.

הוכן ע"י ד. נחום

31.12.1974

* הערכה ראשונית

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

רשימה מס. 2

רשימת מאושרים לשפוץ, שעדיין לא הוקצו להם מבנים

מספר סדורי	ש ם	תאריך אשור לשפוץ עצמי
.1	[redacted]	4.1.72
.2	[redacted]	4.1.72
.3	[redacted]	12.1.71
.4	[redacted]	30.8.72
.5	[redacted]	4.1.72
.6	[redacted]	14.5.73
.7	[redacted]	30.8.72
.8	[redacted]	4.1.72
.9	[redacted]	20.6.72
.10	[redacted]	20.6.72
.11	[redacted]	12.11.74
.12	[redacted]	4.5.71
.13	[redacted]	4.1.72
14	[redacted]	4.5.71
15	[redacted]	12.1.71

אם תבוטל לגביהם זכות החברה להעריך את הסבנה סיוקצה להם בעזרת המעריך הממשלתי ויקבע להם תעריף שהיה קיים בעת אשורם, אזי אמדן ההפסד סיגרם הינו כ—.600,000ל"י. זאת בהנחה שכל המועמדים אמנם ימשו זכותם לקבלת דירה.

הוכן ע"י ד. נחום

31.12.1974

החברה לניצול ולניתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים

לכבוד

מר וינהיים

מעמד בית"ל

ירושלים

נ.ד.,

הנני מצרפת בזה סיומת פרוטוכול מס' 33/11/74

מיום 11.12.74 של ועדת מבנים

בכבוד רב,

ד. רבינק,
מזכירה

אין לעדכן מאמר לקח

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

פרוטוקול מישיבת ועדת מכרזים שהתקיימה ביום 11.12.74 מס' 23/מ/74

נכחו:	השתתפו:	נעדרו:
מר א. ש. שפרון	מר ר. גלוסקינוס	מר י. וינברג
מר א. בר - זכאי	מר ד. צפרוני	מר מ. שקד
מר א. גיל	מר ט. אקסלרד	
מר ש. פלג	מר ד. דלבר	

על סדר היום

1. אשור פרוטוכול ועדת מכרזים מיום 21.10.74
2. הקבלן ספרסן - נהול בצוע
3. הגדלת חוזה "חרות" - שרותים.

1) אשור פרוטוכל ועדת מכרזים מיום 21.10.74

ה ח ל ט ה

הפרוטוכל אושר.

2) הקבלן ספרסן - ניהול בצוע

הוגש לועדה דו"ח בכתב שהוגש ע"י המנהל הכללי הרצ"ב בענין שנוי שיטת הבצוע של המבנים הנבנים עבור החברה ע"י הקבלן ה. ספרסן.

מר ר. גלוסקינוס: מסביר את השתלשלות המגעים בשנה האחרונה עם הקבלן וכן את שיטת "נהול הבצוע".
השיטה המוצעת בדו"ח לעיל לבצוע התשלומים היא מסורבלת מדי, במקום זאת יפתח חשבון מיוחד ע"ש החברה שבו יהיו מורשי חתימה גם אנשים שיסמנו כמנהלי בצוע מטעם החברה.

מר א. גיל: האם ספרסן מסכים לכל ההסדר הזה ? מהי עמדת מטרד לויח בנושא ? האם לא יווצרו נגודי אינטרסים?.

מר ט. אקסלרד: בעיה זו נשקלה בחברה וגם ע"י מטרד ד. לויח ושות', בתנאים שנוצרו זהו הפתרון הטוב ביותר, מה עוד שספרסן הסכים להצעה ומטרד לויח הסכים לטול את נהול הבצוע.

2/..

מר א. גיל : בפסירת הבצוע ואסור החשבונות לידי חברת דב לוית וטוח", שהיא גם החברה הספקתת יש סעם לפגם, כיון שעלולים להווצר נגודי אינטרסים בין הפקוח ובין הבצוע, לכן יש לפסור את נהול הבצוע ואסור החשבונות לידי גוף או אדם שאינו מעורב.

מר ש. פלג : אין להתעלם מכך שעלולים להווצר נגודי אינטרסים בין הגוף המבצע והגוף המפקח, אבל להכניס גורם ניטרלי לעבודה ימשך זמן רב, עד שיהיה בדרגת מיומנות והכרת נושא הנדרשת, לכן מציע לקבל את ההצעה שמשרד דב לוית ינהל גם את הבצוע, אך להתנות את הענין שאסור חשבונות יהיה בידי דב לוית איטית, וזאת כיון שמר פלג מכיר את דב לוית וסומך על יושרו ומידת האוביקטיביות שלו.

מר א. גיל: מסתייג גם מהצעה לפסור את אסור החשבונות לידי דב לוית איטית, הנוהל התקין מחייב לקחת מנהל בצוע שאינו קשור לחברת לוית אלא לגוף ניטרלי.

מר א. ש. שמרון: בתקופת מעבר של כחדש עד חדש וחצי יש להטיל את נהול הבצוע על חברת דב לוית וטוח" תוך קיום התנאי של הפרדה פרסונאלית בין צוות הפקוח ומנהל הבצוע, ובתום תקופת המעבר להביא שוב את נושא מנהל הפקוח לועדה ולדווח כיצד מתבצע הנושא מבחינת בצוע בפועל.

מר ש. אקסלרד: יש לציין שגם משרד לוית מתייחס לענין בחשש רב.

מתקבלת ההחלטה שלהלן בהסתייגותו של מר א. גיל כאמור לעיל בדבר הצורך בהפרדה בין משרד הפקוח ומשרד לנהול הבצוע.

ה ח ל ט ה

1. מאשרים שינוי החוזים הקיימים בין החברה לבין הקבלן ה. ספרמן תוך מעבר לשיטת נהול הבצוע.

2. מאשרים משלום יתיר לספקים ע"ח החוזים עם הקבלן.

3. להטיל את תפקיד מנהל הבצוע על עובד "משרד דב לוית וטח" תוך הקפדה כי תקויים הפרדה פרסונאלית בין מנהל הבצוע וצוות הפקוח, ובתום תקופת המעבר של כחדש וחצי לבחון כיצד מתבצע ההסדר בפועל ולהביא את הנושא לועדה להחלטה סופית.

3. הגדלת חוזה "חרות" - שירותים

חולק לחברי הועדה דף הסבר מיום 14.11.74:

הגדלת חוזה 3/מ/71 שרותים ברובע,הקבלן,חברת חרות

מר ד. צפרוני: מסביר את הנושא, ומבקש הגדלת החוזה 3/מ/71 עם חברת חרות בסכום של -.834,000 ל"י, לבצוע עבודות שהוזמנו ע"י החברה, וזאת בהמשך לעבודות שבוצעו בחוזה המקורי.

ה ח ל ט ה

מאשרים הגדלת החוזה 3/מ/71 - שרותים ברובע הקבלן חברת חרות בע"מ בסכום של -.834,000 ל"י.

רשם:
דוד דלבן

דוח בענין שינוי שיטת הביצוע של המבנים
הנבנים עבור החברה ע"י הקבלן ה. פפרמן.

(מוגש לועדת מכרזים ב - 11.12.74)

א.) הקבלן ה. פפרמן מבצע עבור החברה בנייה במבנים שלהלן:

מס' חוזה	שם המבנה	אמדן ההיקף הכולל של החוזה (באלפי ל"י)	עבודה שבוצעה עד היום (באלפי ל"י)	שלב בניה נוכחי
1) 5/ב/71	גוש 32 מזרח	773	724	התקבלו דירות, עבודות השלמה.
2) 1/ב/71	+26	1,828	1,660	הדירות התקבלו, עבודות השלמה.
3) 7/ב/72	בית הפרחים	1,622	1,059	עבודות גמר.
4) 26/ב/73	גוש 25	4,365	969	גמר שלד.
5) 260/ב/70	גוש 35	3,848	2,913	הדירות התקבלו פרט ל-2, השלמת עבודות.

ב.) מזה חודשים מרובים מתנהלת העבודה באוביקטים אלה בקצב בלתי משביע ואמצעים שונים שננקטו על ידי החברה לזרוז הביצוע לא גרמו להתקדמות מספקת. לאור זאת נצבות בפני החברה 2 אלטרנטיבות.

1.) הוצאת הקבלן מהשטח והכנסת קבלנים חדשים.

2.) שנוי דרך הביצוע עם הקבלן.

החברה החלה בהכנות לביצוע אלטרנטיבה ב' ופסלה אלטרנטיבה א' מהסיבות שלהלן:

- הזמן הרב הצפוי עד להכנסת קבלנים חדשים (בגלל הכנות טכניות וקשיים משפטיים צבוריים)
- אפשרות להפסד יותר גדול כתוצאה מקבלת הצעות במחירים של היום.

ג.) בבחירת אלטרנטיבה 2 דלעיל מפעילה החברה את סעיף 48(ד) של החוזה עם הקבלן על פיו מבחינה פורמלית היא עצמה תבצע את הבניה כאשר מששית ימשיך מנגנון הביצוע של הקבלן לעבוד עבור הקבלן.

לצורך ביצוע העבודה יתמנה "מנהל ביצוע" של הקבלן על פי הוראות החברה, מנהל הביצוע יוכל להורות לקבלן כיצד לבצע את הבניה. מנהל הביצוע יהיה מר י. לרר משרד חב' ד. לוית בע"מ.

ד.) (1) החברה תממן את ביצוע העבודה על חשבון החוזים שיחתמו עם הקבלן. לצורך זאת תפתח החברה חשבון ע"י חברת נאמנות של ב.ל.ל. הזכות להורות על הוצאות כספים תהיה בידי מנהל הביצוע ועובד נוסף של החברה.

(2) לאחר סיום העבודות בחוזים 1 - 3; ו-5 תערך התחשבנות בין החברה והקבלן לאור התחזיות העלות של עבודה מס' 4. על פי תוצאות התחזיות יקבע באם ישולמו לקבלן עדפי כספים.

../2

(3) הואיל ומנהל הביצוע פועל מטעמו של הקבלן הרי הוא רשאי להתקשר עם קבלני משנה, להזמין חמרים כל זאת בדרכים מסחריות וללא מכרזים.

(4) נראה כי לא צפוי לחברה הפסד כתוצאה מהסדרים אלה.

ד.) היועץ המשפטי של החברה הכין לצורך ביצוע הסדר זה זכרון דברים מפורט המהווה הרחבה של החוזים.

החברה תהיה רשאית לבטל את החוזים בכל עת ולהחליט על צרכי ביצוע אחרים.

הוכן ע"י המנהל הכללי.

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, ב' בטבת תשל"ה
16 בדצמבר 1974

1083/5290

לכבוד
מר א. ש. שרון, יו"ר מועצת המנהלים,
מר מלג, משרד השיכון,
מר גיל, משרד העבודה,
מר בר זכאי, משרד המשפטים,
מר ווינברג, משרד הדתות,
מר שקד, משרד הבטחון.

א.נ.,

הנכם מוזמנים לישיבת ועדת מכרזים אשר תתקיים ביום ד' ה-18.12.74 בשעה 17.30 במשרדנו.

על סדר היום:

1. מערכת טלויזיה מרכזית.

2. שונות.

בכבוד רב,

ר. בלוסקינוס
המנהל הכללי

העתק: משרד "לוית";
ד. צברוני;
עו"ד י. הכהן;
מר וינוגרד;
גב' סגל;
מר ניצן;
מר א. בוקסנבאום;
מר י. שלמון;
מר י. תרשל.

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

לכבוד
חברי ועדת מכרזים:

ה"ה א. ש. שפרון
ש. פלג
א. גיל
א. בר-זכאי
י. וינברג
נ. שקד

א.נ.,

הנידון: הודעה על כוונה לפסור עבודה קבלנית בדרך של מו"פ ב _____
"תפארת ישראל" - חגיון תת קרקעי

הנני להודיעכם, בהתאם להחלטת דירקטוריון השרים של החברה מיום _____
כי בכוונת החברה לפסור ביצוע עבודה קבלנית ב _____ בדרך
של ניהול מו"פ.

א. פרטי העבודה: "תפארת ישראל" - חגיון תת קרקעי
בנית קירות תמיכה (תומכים) ושונים של תנת להגיע לפפלס התחתון של החגיון
והשרטיגל כולל חפירות.

ב. אומדן העבודה- 9,500,000.- ל"י

ג. שמות הקבלנים עמם ינוהל המו"פ:

1. [redacted]
2.
3.
4.
5.
6.

תוך שבוע ימים לאחר תום המו"פ ייפסרו פרטים נוספים לחברי ועדת מכרזים בהתאם להחלטת דירקטוריון השרים של החברה המידע הנמסר בהודעה זו הינו סודי בהחלט.

בכבוד רב,

ר. בלוסקינוס
המנהל הכללי

העתק: סגנ"ל החברה
מהנדס החברה
מזרד לוית

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, א' בטבת תשל"ה
15 בדצמבר 1974

350/5281

לכבוד
ה"ה א. ש. שמרון
ש. פלג
א. ביל
מ. בר זכאי
י. זינברג
נ. שקד
י. פלמון
י. הרשל
אר ניגן

הנדון: **מערכת טלויזיה בכבילים**
רובע יהודי – רובע ארמני

הנני מתכבד להגיש לכם דו"ח מסכם של בדיקת הצעות לחקשת המערכת הנ"ל לעיונכם לקראת הדיון שיערך ביום רביעי 18.12.74 בשעה 12.30.

בכבוד רב,

ר. אפרוני
מ/המנהל הכללי

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

E. BOKSENBAUM CONSULTANTS LTD.

TEL-AVIV, 13 BLOCH ST., TELEPHONE 23 17 26

א. בוקסנבאום יועצים בע"מ

תל-אביב, רח' בלוך 13, טלפון 23 17 26

מערכת סכרונתית

לקליטת שידורי טלויזיה ורדיו

ברובעים יהודי וארמני - בעיר העתיקה.

* * * * * *

דו"ח בדיקת הצעות הקבלנים.

הוכן ע"י : משרד א. בוקסנבאום יועצים בע"מ * רח' בלוך 13, תל - אביב.

דו"ח בדיקת הצעות הקבלנים

1. סבוא

מערכת שכונתית (מרכזית) מאפשרת למגויי המערכת קליטת שידורי טלויזיה ורדיו באיכות ויציבות גבוהים יותר, מאשר קליטה מאנטנות בודדות.

דבר נוסף - אנטנה משותפת "אחת" מאפשרת סילוק "יער" האנטנות "הפרטיות" הקיימות על גגות הבניינים - גורם שערכו חיובי במיוחד במקומות שרצוי לשמור על אופים וציבוגם הספציפי.

2. החלטה עקרונית והנהלת הפרויקט

א. בהמשך להחלטת עירית ירושלים, בדבר הקמת המערכת, הוקמה ועדת פרויקט בהרכב הבא :

מר פלסון - נציג הקרן לירושלים - יושב ראש.
מר צפרוני - החב' לשיקום הרובע היהודי - מנהל הפרויקט.
מר הרסל - נציג הקרן לירושלים.
ד"ר פלס - יועץ טכני ונציג המשקיע ברובע הארמני.
מר בוקסנבאום - מחכנן המערכת.

משרד התקשורת יוצג בועדה ע"י הגב' סגל ומר ביצן.

ב. חברי הועדה דנו בהבטים הטכניים, כלכליים ואחרים של הפרויקט, עם אישים שונים הנוגעים לפרויקט : מר קולק - ראש עירית ירושלים, גב' חסון-הקרן לירושלים, האדונים לב, בורלא, זיו ופליגלר - ממשרד התקשורת, מר גל מהנדס ראשי רשות השידור ואחרים.

3. תכנון המערכת

א. מפרט המערכת אשר הגדיר את הדרישות הטכניות, תנאי ההצעה והביצוע - הוכן ע"י משרד א. בוקסנבאום יועצים בע"מ.

במפרט במקביל לדרישות הטכניות - נקבעו שני העקרונות הבאים :

1) אחריות כוללת לאספקת, התקנת ואחזקת הציוד.

2) אפשרויות של ביצוע בשלבים.

ב. היקף הפרויקט כולל את הסעיפים הבאים :

1) קליטת שידורי טלויזיה מתחנות : ישראל - בערוץ אחד
ירדן - בשני ערוצים
לבנון - בערוץ אחד.
קליטת שידורי רדיו בגלים קצרים (אמ"ד) הניתנים לקליטה באזור.

2) אפשרויות הרכבת המערכת לקליטת ערוצים נוספים - כולל טלויזיה בצבעים.

3) חלוקת השידורים בכבלים - אל מגויי המערכת :

ברובע היהודי : 799 דירות
ברובע הארמני : 120 דירות

4) הורדת אנטנות "פרטיות" קיימות.

4. הצעות ובחירה ראשונית

א. המפרט (בצירוף פניה לקבלת הצעות) נשלח למספר חברות מוכרות בארץ ובחו"ל (ארה"ב, גרמניה, הולנד וקנדה).

ב. הצעות ביצוע נתקבלו מהחברות הבאות :

1) חב' סימנס - (גרמניה)
2) חב' טלרם - (ציוד גרמני)
3) חב' אמפא - (ציוד גרמני)
4) חב' סיגנל - (ציוד אמריקאי)
5) חב' תדיראן - (ציוד אמריקאי)
6) חב' אי.אל.אם. - (ציוד אמריקאי)
7) חב' פיליפס - (הולנד)

ג. הועדה הטכנית בדקה את ההצעות (הוכנה טבלת השוואות) ונפגשה עם נציגי כל החברות שהוזכרו לעיל. לאחר דיונים מפורטים הוחלט לצמצם את רשימת המועמדים ל - 3 חברות : "טלרם" "אמפא" ו - "אי.אל.אם.".

ההצעות האחרות נדחו מהסיבות הבאות :

1) סימנס : אספקת ציוד בלבד - ללא התקנה ואחזקה.

2) סיגנל : חוסר נתונים טכניים בסיסיים.

3) תדיראן : מחיר גבוה ביותר (מעל 300% בהשואה לממוצע).

4) פיליפס : אספקת הציוד בלבד - ללא התקנה ואחזקה.

5. הצעות מועמדים "סופיים"

א. כפי שהוזכר לעיל, רשימת המועמדים "הסופיים" כוללת 3 חברות :

חב' אמפא - המיצגת בארץ את חב' "ויזי" - גרמניה.

חב' טלרם - המיצגת בארץ את חב' "פובה" - גרמניה.

חב' אי.אל.אם. - המיצגת בארץ את חב' "בלונדר סונג" - ארה"ב.

ב. פירוטי ההצעות מרוכזים בטבלה המצ"ב.

הטבלה כוללת :

1) מחירי הציוד והעבודות - בהתאם להצעות המועמדים (לא כולל

הוצאות הורדת האבטבות הקיימות) שלפני הפיחות (עם ובלי מיסים).

2) מחירים משוערים של ציוד ועבודות - לאחר הפיחות.
המחירים מבוססים על הפרמטרים הבאים :

א) עליית מחיר ציוד מיובא ב 43% - עקב פיחות הלירה.

ב) עליית מחירי עבודות בארץ ב 30% - עקב ההתיקרויות האחרונות.

ג) הורדת מיסים ב 20% - ממצוע.

3) תנאי ביצוע - מועדי אספקה ותנאי תשלום.

4) נתונים שונים - "איכות" הציוד המוצע ומוניטין החב' בארץ וחברת האם בחו"ל.

ג. מבחינה כספית, מחירי ההצעות (כולל מיסים) מסתכמות כדלקמן :

חב'	לפני הפיחות	אחרי הפיחות
טלרם	1.164.000 ל"י	1.589.000 ל"י
אמפא אלט. א'	1.223.000 ל"י	1.818.000 ל"י
אמפא אלט. ב'	1.444.000 ל"י	2.117.000 ל"י
אי.אל.אם.	1.105.000 ל"י	1.538.000 ל"י

6. לסיכום

א. כל ההצעות עונות על דרישות המפרט ותקן משרד התקשורת.

ב. כל ההצעות מבוססות על יבוא הציוד מחו"ל וביצוע ההתקנה ע"י צוותות מקומיים בפיקוח נציג(ים) טכני(ים) של חברת האם מחו"ל.

ג. מימוש הפרויקט אפשרי בשלבים - בהתאם למדיניות המזמין והתקדמות עבודות הבניה ברובע היהודי.

ד. מבחינה כספית כל ההצעות (פרט מאלט. ב' של חב' אמפא) קרובות מאד. ההחלטה חייבת להתבסס על מכלול של כל הנתונים.

טבלת השוואות והשעות

[redacted]

1. מחירי המערכת לפני הפיחות				
1.1 ציוד קלטה				
עיוד	104,310	67,517	178,375	50,000
עכודות	10,000	1,817	1,817	42,000
הוצאות	28,800	7,600	7,600	80,000
סה"כ:	143,110	76,934	187,790	172,500
1.2 רשם חלוקה				
1.2.1 ר. יהודי				
עיוד	148,000	117,588	117,588	
עכודות	91,720	49,518	49,518	
סה"כ	239,720	167,106	167,106	148,650
1.2.2 ר. ארמני				129,000
עיוד	81,931	102,068	102,068	
עכודות	92,020	30,500	30,500	
סה"כ	173,951	132,568	132,568	
סה"כ	413,671	299,674	299,674	275,650
1.3 רשת כיתית				
1.3.1 ר. יהודי				
א. עיוד				
שקעים	43,945 × 55 × 799	87,890 × 110 × 799	כ"כ	94,282 × 118 × 799
מאכרים	22,100 × 1300 × 17	155,744 × 3232 × 42		26,250 × 1,750 × 15
	66,045	223,634		120,532
ב. עכודות				
שקעים	51,955 × 65 × 799	18,377 × 23 × 799		111,860 × 140 × 799
מאכרים	5,100 × 300 × 17	5,040 × 120 × 42		6,600 × 440 × 15
	87,055	23,417		118,460
1.3.2 ר. ארמני				
א. עיוד				
שקעים	6,600 × 55 × 120	13,200 × 110 × 120	כ"כ	14,160 × 118 × 120
מאכרים	7,800 × 1,300 × 6	22,624 × 3,232 × 7		8,750 × 5 × 1,750
	14,400	35,824		22,910
ב. עכודות				
שקעים	13,800 × 115 × 120	5,760 × 48 × 120		21,600 × 180 × 120
מאכרים	2,100 × 350 × 6	840 × 120 × 7		2,200 × 440 × 5
	15,900	6,600		23,800
סה"כ	153,380	289,475	289,475	285,702
1.4 אחזקה רשת ראשונה	40,000	9,000	9,000	30,000
1.4.1 הורדת אטנות קיימות				
סה"כ				
1.5 סה"כ ללא מיסים	760,161	675,083	785,933	763,852
1.6 מיסים 100% מחוצע ב 1000 ל'	104 148 82 66 14 414	68 118 102 224 36 548	178 118 102 224 36 658	50 147 121 23 341
1.7 סה"כ כולל (כולל מיסים) (ב 1000 ל')	750 414 1,164	675 548 1,223	786 658 1,444	764 341 1,105
2. מחירים משוערים לאחר הפיחות				
2.1 ציוד (+43%)	592 ← 414	784 ← 548	941 ← 658	488 ← 341
2.2 עכודות (+30%)	39 92 92 57 16 40 437 ← 356	9 50 31 23 7 9 168 ← 129	כ"כ 158 ← 129	140 129 118 24 30 573 ← 441
2.3 מיסים (+40%)	560 ← 414	766 ← 548	918 ← 658	477 ← 341
2.4 סה"כ (ב 1000 ל')	1,589	1,818	2,117	1,638
3. תנאי ביצוע				
3.1 מועדי אספקת ציוד				
3.2 מועדי ביצוע				
3.3 תשלום				
ציוד מחול	100% (c. a. D) שוק קבלת הציוד	צהה	צהה	צהה
עכודות באר"ל	10% מקדמה	צהה	צהה	
4. נתונים שונים				
4.1 איכות "בוכנית"				
4.1.1 ציוד קלטה	+ (המרת כל הציוד)	+ לאלטרנטיבה הזיקרה − לאלטרנטיבה הפולה		− המרת ערוץ אחד
4.1.2 רשת חלוקה	+	+		+
	44 מאכרים 11,500 ל' כבלים	37 מאכרים 8,700 ל' כבלים		20 מאכרים 20,000 ל' כבלים
4.1.3 רשתות כיתיות	+ 23 מאכרים 18,500 ל' כבלים	+ 49 מאכרים 23,000 ל' כבלים		+ 20 מאכרים 20,000 ל' כבלים
4.2 מונעין חל חוש				
4.2.1 כבל	+	+		+
4.2.2 רתאמה לתקני באר"ל	+	+		−
4.3 מונעין חל באר"ל				
4.3.1 נסיון	+	+		−
4.3.2 כושר ביצוע	+	+		+
4.3.3 כסים כלכלי	−	+		−

אין אישור

התכנית לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים

לכבוד

מר וינברג

משרד הבטחון

ירושלים

משרד חדתות
נתקבל ביום
4. 12. 74
15/14/81
מספר
תיק

א.ב.נ.,

הנני מצרפת בזה פיוטה פרוטוכול מס' 20/11/74

מיום 12.11.74 של ועדת איכלוס

ומן אולם פרוטוקול מס' 31/3/74

מיום 19.11.74 של ועדת כספים.

בכבוד רב,

ד. רבינק,
מזכירה

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ.

פרוטוכל ישיבת ועדת אכלוס
שהתקיימה ביום 12/11/74.
מס' 20/א/74.

נוכחים	משתתפים	נעדרים
מר א. ש. שמרון.	מר ר. גלוסקינוס.	מר ע. הרוש.
מר א. בר-זכאי.	מר ד. צפרוני.	מר ש. פלג.
מר י. ויינברג	מר צ. ארבל.	
	מר י. הכהן.	
	מר ד. דלבר.	

על סדר היום:

א. אשור פרוטוכול ישיבת ועדת אכלוס מיום 24/9/1974.
ב. דווח על מבצע מכירת דירות קטנות.
ג. פניות משתכנים.
ד. שונות.

[redacted]

****

א. אשור פרוטוכול מישיבת הועדה מיום 24/9/1974.

ה ח ל ט ה

הפרוטוכול אושר.

ב. מבצע מכירת דירות קטנות.

מר ר. גלוסקינוס - נותן הסבר לחומר רקע שחולק לועדה:

הוצעו להחכרה 16 דירות. היו זכאים למשתתף במבצע רק מועמדים מאושרים לאכלוס. עבור 9 דירות יש הצעות מועמדים מאושרים לחכירתן. כיון שהיו מספר הצעות על כל דירה, הדירות הוקצו למועמדים בהתאם לתאריכי הפניה לדיור שלהם.

3 דירות שלא נבחרו ע"י מועמדים מאושרים, הוקצו למעונות יום, בהתאם לבקשת ארגון אמהות עובדות ולגן ילדים כל זאת בהתאם להחלטת ועדת אכלוס של החברה מה-12.8.74.

נותרו 4 דירות שיש להחליט על הקצאתן.

../2

ה ח ל ט ה

א. להחכיר את הדירות אשר נבחרו ע"י מועמדים מאושרים, תוך העדפת המועמדים על פי תאריכי פניה לדיור.

ב. בהתאם להחלטת ועדת האכלוס מיום 21.8.74 מס' 16/א/74, לאשר השכרת דירות מס' 1 ומס' 2 בבנין [redacted] לארגון אמהות עובדות.
ההשכרה תבוצע באם תתקבל התחייבות לפתיחת הגנונים במהלך שנת הלימודים הנוכחית.

ג. להאריך את מבצע מכירת דירות קטנות בכשבועיים נוספים כדי למכור את הדירות שנותרו

[redacted]
1.
2.
3.
4.

ד. במידה וביחס לדירות הנזכרות בסעיף ב' דלעיל לא תתקבל התחייבות לפתיחת גנונים במשך שנת הלימודים הרי יטופל בהם כאמור בסעיף ג' לעיל.

ה. במידה וביחס לדירות הנזכרות בסעיף ג' לעיל לא יהיו מועמדים מאושרים להחכרה אחרי תקופת ההארכה, יוצאו הדירות למכירה במכרז פומבי לצבור הרחב.

../3

1. פניות מסוכנים.

שם הפונה	נושא הפניה	הנמקות הפונה	הערות והמלצות	החלטת הועדה
[redacted]	ערעור על בטול מועמדות.	מתכונן לגור עם [redacted] מס' בתו, ומאחר והדירה בנויה ב-3 מפלסים הדבר מסוכן עבור הילדים [redacted] לא יוכל לכן לתכור אותה [redacted] מהתחיבה.	[redacted]	ערעור הפונה נדחה.
	ערעור על בטול מועמדות.			ערעור הפונה נדחה.
	ערעור על ביטול מועמדות			ערעור הפונה נדחה

../4

שם הפונה	נושא הפניה	הנמקות הפונה	השרות והמלצות	החלטת הועדה
[redacted]	החלפת דירה והחזרת זכאות	[redacted]	[redacted]	
	החלפת דירת 4 חדרים בדירת חדר.	בשיחה בט"פ עם מנהל מח' אכלוס הביע מר [redacted] את רצונו להחליף את דירתו בדירת חדר מסוגלת במדה ומחיר הדירה יחושב לפי המחירים הקיימים.	[redacted] טופס התחיבות למגורי קבע בזמנו יקשה על החברה לחיבו לכך.	

שם הפונה	נושא הפניה	הנמקות הפונה	הערות והמלצות	ההחלטה הועדה
[redacted]	קדום בתור.	איש המיסר - מורשה המלצתו של אלוף צ. זמיר. משפחתו מונה 5 נפשות, המשפחה אשתו ובתה מתגוררים הרובע. מבקש לקדמו בתור לקבלת דירה עתה.	על פי החלטת ו. שאכלוס מיום 30.10.72 אושר מר שרגון לאכלוס בולל קידום, באשר המידוש המקובל בחברה שניתן לקידום הוא - שקודם בקו שאושר לאכלוס בתאריך פניה מוחר יחסית פרוש זה לא ניתן בהחלטה עצמה. בכל זיקתו איש המיסר ובמל המלצתו של ראש המוסד מוצע לקדמו למקום 65 ברשימת המאושרים לאכלוס.	לשבץ את הפונה במקום ה-65 ברשימת המאושרים לאכלוס.
	בקשה לאישור קבלת דירה	לפי מכתבו מ-30.5.71 יש לן את יוג והם ינשאו עם קבלת דירת הקבע, ומל כן הוא מוכן להביא תצהיר מפו"ד. מבקש לכן לאשרו לקבלת דירה.	[redacted]	[redacted]
	הקצאת מבנה לשפון.	[redacted] בזמנו הוקצתה לו דירה לשפון עצמי בבנין E קומה [redacted] בסיתה בע"מ עם מר מ. אבנ'אלי כאשר מיבוכין לבן מהנות תשריט המבנה המצורף לתיק		

בקשות לדירות הפנויות לחשכרה

בידי החברה מצויות כעת 4 דירות פנויות להשכ[illegible] [illegible]:

מס' סדורי	מקום	טיפוס הדירה	מס' החדרים
1	רח' ארוס 2	א'	2
2	רח' ארוס 2	ב'	1
3	רח' 343	א'	3
4	רח' אשורים	2	1 + מחסן

../6

להלן הפניות לדירות הניל.

מס' הפונה	נושא הפניה	הנקודות הפונה	הערות והמלצות	החלטת הועדה
[redacted]	בקשה לשכירת דירה ברובע	בן למשפחה מרובת-ילדים המתגוררת ברובע, חיל משוחרר על פי החוק, ועומד להגשא ב-14/11/71 מעונין בדירת [redacted]	אינו מועמד [redacted] מאושר למגורים ברובע. דירת החדר בה הוא מעונין אינה מיועדת להשכרה ומוצע בזאת להשכיר לו את דירת החדר [redacted] לתקופה של שנה אחת.	אושרה בקשת הפונה לשכירת הדירה [redacted] בת חדר אחד
	בקשה לשכירת דירה ברובע.	מעונין לשכור את דירה ב' ברח' ארדש מס' 2 מאחר ולצורך עבודתו הוא נמצא ברובע.	אינו מועמד מאושר למגורים ברובע. מאחר ולא היו עניות אחרות מצד מועמדים מאושרים, ובל עבודתו מוצע להשכיר לו את הדירה לשנה אחת.	אושרה בקשת הפונה לשכור את דירה ב' [redacted]
	בקשה לשכירת דירה ברובע.	[redacted] תלמיד ישיבת הכותל העוסק במחקר עניל של הישוב היהודי בירושלים. [redacted] תלמיד ישיבת הכותל לשעבר, נכה מלחמת יום הכיפורים (10%) למד באוניברסיטה את ההיסטוריה של עם ישראל. מחמת עניינם המשותף ברובע ומחמת היותם מראשוני המתישבים בו, מבקשים לאשר להם דירת שכירות אחרת במקום דירתם הנכנסת לשיפוצים.	מתגוררים יחד ברובע בשכירות מ-1/10/72. מאחר ואינם מועמדים מאושרים (רוקים) ומאחר ודירת השכירות שלהם נכנסת לשיפוצים הם נאלצים לעזוב את הרובע. מוצע להשכיר לשם לשנה אחת את [redacted]	אושרה בקשת הפונים לקבל בשכירות דירה אחת במקום הדירה הנוכחית שנמסרת כעת לשיפוצים.
	תקון תאריך פניה לדיור.	מכתב [redacted] מאשר כי פנה לדיור בינואר 1970.	[redacted] אושר לאכלוס ב-20/5/71 אך הוא חסב תאריך פניה לדיור ברשימות החברה. מאחר ובמכתב אליו מאשר מר [redacted] כי פנה לדיור בינואר 1970 מומלץ לאשרו בתאריך פניה זה ולהכניסו [redacted]	[redacted]
	בקשה להשכרת דירתה ברובע	מבקשים להשכיר את דירתם ברובע עד מאי 1975 ולהכנס למגורי קבע במקום ב-ספטמבר אותה שנה.	דירתה נמסרה לה למגורים ב-מאי 1973 ועד היום לא נכנסה המשפחה למגורים. מלבד שנה אחת מאי 1973 עד מאי 1974 בו גר לדבריה בנה בדירה בשל מכתב מ-4.8.74 החברה בענין אי מגורים מציעה המשפחה להשכיר את הדירה כאמור.	מאשרים השכרת הדירה ע"י הפונה תמורת הפקדת שטר התחיבות כספית שימומש ע"י החברה במידה ולא תעמוד בהתחייבותיה להכנס למגורי קבע.

שם הפונה	נושא הפניה	הנמקות הפונה	הערות והמלצות	החלטת הועדה
[redacted]	הקדמת תאריך פניה לדיור.	הצטרף לנח"ל מוריה ב-1968 והתגורר בו עד שעבר לדירת שכירות של החברה בראשית שנת 1973 בה הוא מתגורר עד היום. נישא ב-28.6.72. מבקש להתיחס לתאריך הצטרפותו לנח"ל כתאריך הפניה לדיור שלו.	[redacted] במכתב לחברה בבקשה לדיור ברובע ב-20/6/72 אושר לאכלוס. ב-3/6/72 כותב מר וינברג לחברה בנושא דיור [redacted] במסגרת 10 הדירות אותן הוחלט בזמנו למסור לחברי נח"ל מוריה. ב-5/3/74 הביא [redacted] אישור ממרכז הקואופרציה כי הצטרף לנח"ל מוריה בדצמבר 1968.	[redacted]
	אשור מועמדות לאכלוס.	מר עמר הגיע לדבריו חבר נח"ל מוריה מ-1968. (מצורף אישור מרכז הקואופרציה מ-1969), ומתגורר מאז בבנין הנ"ל. במכתב לחברה כותב ועד תושבי הרובע כי מונה על ידם כמועמד לתפקיד רכז הבטחון ברובע. נפצע קשה במלחמת יום הכפורים ונקבעו לו 44% נכות (מצורף אשור משרד הבטחון), עומד להנשא מיד לאחר גמר הטפולים הרפואיים בקרוב. מבקש לאשרו כמועמד לאכלוס מתאריך הצטרפותו לנח"ל.	בהתאם לסכום מ-15/7/69 בין שרי הפנים, הדתות ומנכ"ל החברה, תקצה החברה 10 דירות ליוצאי נח"ל מוריה. במכתב מ-17/7/74 כותב מר [redacted] הקואופרציה כי בהתאם להסכם מ-1969 לא קבלו עדיין דירות 3 אנשים אשר מר עמר לא מופיע ביניהם.	
	אשור הלואה.	ב-20/8/72 חתם על הסכם שפוץ עם החברה. לאחר שפנתה החברה למעריך ממשלתי הסתבר שהמחיר אותו נדרש לשלם עבור השלד בשפוצו - (180,238.40 ל"י) הוא גדול בהרבה ממה שחשב, ומבקש לכן לעזור לו בהלואה של -.10,000 ל"י. מר לאוסנר נשוי + ילד, אשתו בהריון ומתגורר לדבריו בבית אבי אשתו. הכנסתו החודשית היא -.2,500 ל"י.	הערכת המבנה הזמנית, ומחיר השפוץ המשוער בהסכם השפוץ עם מר לאוסנר היו נמוכים מהערכת המעריך הממשלתי כפי שנכתב [redacted] ב-21/8/74.	מאשרים הלוואה ע"ס -.10,000 ל"י

ד. חונות

1. <u>אישור דירה לשפוץ</u> [redacted]

הוגשו לועדה המכתבים הבאים:

א. [redacted]

ב. [redacted]

החלטה

מאשרים כי מר טירקין אושר לשפוץ עצמי, וישובץ בתור הממתינים לשפוץ עצמי בהתאם לתאריך פנייתו לדיור.

2. <u>תלונתו של מר י</u> [redacted]

הוגשו לועדה המכתבים הבאים:

א. [redacted] למנהל מח' האכלוס מתאריך 21.6.74 בתשובה למכתב שקבל ממח' האכלוס מיום 16.4.74.

ב. [redacted] מנהל מח' אכלוס מתאריך 18.7.74 למבקר פנימי של החברה בענין [redacted]

1. מכתבו של המנהל הכללי מתאריך 9.7.74 למבקר הפנים של החברה בנושא התלונה לעיל.

ד. מכתבו של המבקר הפנימי מיום 2.9.74 למנהל הכללי בענין תלונתו של [redacted] על זכויות השתכנות ברובע.

החלטה

הועדה מאמצת המלצת מבקר הפנים של החברה בהתאם למכתבו מיום 2.9.74 למנהל הכללי כי מר [redacted] סעיף 7 של המכתב דלעיל פעל לפי הנוהל התקין.

3. <u>הפקדות של בוחרי דירות.</u>

בעקבות מספר מקרים שבהם משתתף זכאי לדיור בהגרלה, זוכה בדירה מבוקשת ואח"כ מסרב לממש את זכותו בנימוקים שונים, [illegible] הדירה ובהפסדים כספיים, הוצע ע"י מר א.ש. שמרון לדרוש פקדון מבוחרי הדירות.

החלטה

1. משתכן הממלא טופס בחירת דירה ידרש להפקיד במזומן בחברה סכום השווה ל- 3% ממחיר הדירה אותה בחר בפעימות ראשונה.

2. הפקדה זו הנה נוספת לפקדון בסך -.5,000 לי שחלק מן משתכנים הפקידו בעתו בחברה.

3. החברה תהיה רשאית שלא להחזיר פקדונות של משתכנים המסרבים לרכוש את אחת הדירות שאותן בחרו.

רשם: דוד ללבר

313

א.ש. שמרון

החברה לשקום ופיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

פרוטוקול מישיבת ועידת כספים שהתקיימה ביום 19.11.74 מס' 21/כ/74

נוכחים:	משתתפים:	נעדרים
מר א. ש. שמרון	מר ר. גלוסקינוס	מר י. איתן
מר א. בן זכאי	מר ד. צפרוני	מר ד. רוזן
	מר מ. בן זאב	
	מר ש. וינוגרד	
	מר ד. דלבר	

על סדר היום

א. השתתפות החברה בהמשך בניית המתיבתא

ב. מניות עובדים

ג. הצטרפות החברה לבנק "יהב" לצורך מתן הלוואות לעובדים.

ד. בטוח גימלה של העובדים.

ה. שונות:

1. תשלום פצויים למשטחה ארמנית
2. הוספת אוגרים בבנינים 3 + 8, + 26
3. השתלמות המנהל הכללי בקורס של המכון לעריון העבודה
4. השתתפות המנכ"ל בקורס למנהלים בכירים.

א. השתתפות החברה בהמשך בניית המתיבתא

חולק לחברי הועדה חומר רקע המוגש ע"י המנהל הכללי וכן סכום דברים מישיבה שהתקיימה ביום 16.10.74 בנושא מימון המתיבתא.

ר. גלוסקינוס:

החברה התחייבה להשתתף בהוצאות שקום ובניה של המתיבתא החדשה והישנה בגובה של 25% מההוצאות. עד לחדש אוגוסט 1974 שלמה החברה -.250,000 ל"י עבור הבניה והשיפוצים, בהתאם לסיכום דברים עם נציגי ועד העדה הספרדית, נציגי האוצר ונציגי משרד החינוך צריכה החברה להשתתף בעוד -.117,000 ל"י נוספים (דהיינו סה"כ השתתפותה בפרוייקט תהיה -.367,000 ל"י).

א. ש. שמרון

האם לחברה יש התחייבות מהאוצר שיעמוד לרשותה תקציב כדי שתוכל להעביר את הסכום לעיל לבנית המתיבתא? יש לנסח את ההתחייבות על השתתפות החברה בפרוייקט בצורה מותנית, כלומר החברה מתחייבת להשתתף בהוצאות בתנאי שיעמוד לרשותה הסכום הנאה התקציב הדרוש.

ה ח ל ט ה

מאשרים את סיכום הדברים שבין המנהל הכללי ובין ועד העדה הספרדית, נציגי האוצר ונציגי משרד החינוך:

א. הפרש בין סה"כ הוצאות בניה ושיקום ובין הסכומים שהוקצבו ע"י משרד האוצר ומשרד החינוך ימומן ע"י החברה.

ב. על הסעיף לעיל תחולנההגבלות הבאות:

1. התקרה להשתתפות החברה היא עד 25% מסה"כ הוצאות עד למקסימום של 600,000.- ל"י השתתפות.

2. השתתפות החברה מותנית בכך שיעמוד לרשות החברה התקציב הדרוש.

ב. מניות עובדים

1. [redacted]

2. [redacted]

3. [redacted]

ג. הצטרפות החברה לבנק "יהב" לצורך מתן הלוואות א שיות לעובדים

חולק דף הסבר לחברי הועדה שהוכן ע"י המנהל הכללי.

ר. גלוסקינוס : הועדה מתבקשת לאשר הצטרפות החברה לבנק "יהב" כדי לאפשר לעובדים לקבל תנאים המקובלים בשירות המדינה.

א. ס. שפרון : מהן ערבות החברה להחזרת חוב מעובד שקבל הלוואה ואינו זכאי לשיצויים במקרה ויעזוב?

לפי כך מציע לשעבד את קופת התגמולים של העובד ל"יהב", יש לקבל את הסכמת יהב לכך.

ה ח ל ט ה

לאשר הצטרפות החברה לצורך מתן הלוואות לעובדיה ולצורך הצטרפות העובדים לתכניות חסכון לבנק "יהב", בתנאים הבאים:

1. בצוע הלוואות לעובדים יחייב שעבוד קופת תגמולים של העובד ל"יהב".

2. יש לבקש אישור "יהב" לתנאי בסעיף 1.

ד. בסוחי גמלה לעובדים בחברות בטוח אחרות

הוגש חומר הסבר על הנושא לחברי הועדה.

ה ח ל ט ה

במקרים בהם מתקבלים לעבודה בחברה עובדים ומעוניינים בבטוח חיים בחברת בטוח אחרת (דהיינו לא בחברת "ציון") תנתן אפשרות לעובדים אלה לעשות בסוח גמלה בחברה אחרת בכפוף לתנאים והגבלות המקובלים בבסוחי הגימלה כפי שהחברה עושה עבור מבוטחיה בחברת "ציון".

ה. ש ו נ ו ת

1. תשלום פיצויים למשפחה ארמנית

לועדה נמסר העתק מסמכתבו של המשפטי מיום 14.11.74 המבהיר את הבעיה.

א. ש. שמרון : מציע להסמיך את המנהל הכללי להגיע לפשרה עם המשפחה על גובה הפיצויים, מאידך מציע להעמיס את הוצאות בגין הפיצויים על הבנין.

ה ח ל ט ה

הועדה מסמיכה את המנהל הכללי לנהל מו"מ ולהגיע לפשרה עם המשפחה הארמנית על תשלום פיצויים עבור הנזקים הנגרמים לדירתה עקב בנית בנין בגוש 25 חדש (גובה סכום לא יעלה על -.30,000 ל"י).

את ההוצאה בגין הפיצויים יש להעמיס על הדירות בבנין זה.

2. החלפה והוספת אוגרים בבנין 3 + 8, + 26

חולק דף הסבר מיום 19.11.74 שהוגש ע"י המנהל הכללי.

ר. בלוסקינוס: הנקודה העקרית היא שמדובר בבנין שעבה תקופת אחריות החברה לגביו(בנין 3 + 8).

ד. צפרוני : החברה מוכרחה להתקין את האוגרים המתאימים גם בבנינים שעבה עליהם תקופת האחריות כיון אסור לדיירים להתקין חומר מסוג אחר. לכן על החברה לתת את הפתרון הטוב ביותר בסיפה שהחברה מציעה.

הועדה רושמת לפניה את הודעתו של המנהל הכללי, כי החברה התקין אוגרים נוספים או תחליף את האוגרים בבנינים שמסרו על ידי החברה למשכנים (כולל בנינים שתקופת האחריות עליהם נשתימה) וזאת כדי לספק בדירות את ההסקה לפי הסטנדרט המקובל.

להלן האמדנים הכספיים לגבי השינויים הדרושים בבנינים 3 + 8 ובנין + 26:

בנין 3 + 8	סה"כ הוצאות (האנטטלציה + האוגרים)	42,000.- ל"י
בנין + 26	סה"ה הוצאות (האנטטלציה + האוגרים)	136,000.- ל"י

.3 [redacted]

<u>החלטה</u>

הועדה מאשרת את בקשתו של מר [redacted] להתלם בקורס של המכון לעריון העבודה והיצור, הוצאות שכ"ל והמבורים הן על חשבון החברה.

.4 [redacted] <u>תלמות בקורס למנהלים בכירים</u>

הנושא הועלה לדיון ע"י המנהל הכללי מר ר. גלוסקינוס

(מ[redacted] לא נכח בדיון בנושא זה)

הועדה רשמה לעניה כי [redacted] ממנ"כל החברה החל בלמודי השתלמות במסגרת בית הספר למנהל עסקים באוניברסיטת ת"א בקורס מיוחד למנהלים בכירים.

לצורך למודיו יעדר [redacted] יומיים בשבוע מהעבודה עד לסיום שנת הלמודים. הסמון הינו על חשבון מר צערוני כחייל משוחרר.

רשם
דוד דלבר

א. ש. שמרון

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, כ"ח בחשון תשל"ה

13 בנובמבר 1974

1086/3977

לכבוד

מר א. ש. שטרון

מר ע. הרוש

מר י. וינברג

מר א. בר-זכאי

נ"מ פלייסיג

מא"ל שקד

מר ר. גלוסקינוס

מר ד. צפרוני

מר ע. בן סמון

מר ש. וינוגרד

עו"ס י. הכהן

מר ו. וגנר

משרד חרתום
התקבל ביום
17. 11. 74
מס' ..... חתם

הזמנה לישיבת ועדת פינויים

הנכם מוזמנים לישיבת ועדת פינויים שתערך ביום ד' 27/11/74 בשעה 2.30 במשרדי החברה.

על סדר היום:

א. רכישת שתי דירות מטשרד השיכון (ראה סעיף 2 לפרוטוקול ועדת פינויים מה- 8.7.74).

ב. דיון בתיקי פינויים.

ג. שונות.

בברכה

דוד דלבר
ע. מנכ"ל

העתק: מיק ועדת פינויים

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

[illegible]

[illegible]

[illegible]

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, כ"ו בתשרי תשל"ו
11 בנובמבר 1974

1083/3974

לכבוד, חברי ועדת מכרזים:

מר א. ש. שטרון
מר א. חר-זכאי
מר א. גיל
מר ש. שלג
מר ג. שקד
מר י. וינברג

ג.נ.,

הנידון: מקון הסרוטוקול ישיבת ועדת מכרזים מיום- 21/10/74

בסרוטוקול מהישיבה שהתקיימה בתאריך לעיל נשמטו מספר מילים.
בהחלטה בנושא מס' 2 - מסירת מכרז "בית-של" לבניה צריך להיות רשום כדלהלן:

הוחלט:

1. העבודה תוסר לקבלן י. קוטלר ובמידה המקום יש לעשות המשכן כדי שהקבלן יבצע את העבודה לפי לוח הזמנים, על מקבלן להעסיק מנהל עבודה (לאחר אישור החברה) מיומן לפרוייקט.

2. בשלב הראשון תנתן הוראה להתחלת העבודה במקלט ובינתיים לראות לפי קצב הבניה של המקלט כיצד עומר הקבלן בלוח הזמנים.

3. לקבלן הוסר הודעה בכתב כי המשך העבודה אחרי סיום המקלט מותנה בבטול או הסיקוה על הבניה וכן באישרויות הבצוע.

בכבוד רב,

דוד דלבר

העתק: מר ר. גלוסקינוס
מר ד. קפרוני
מר י. לרר
מר א. אקסלרוד
מר מ. טלגרם
מזכ' ועדת מכרזים

בית רוטשילד, בכר בתי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים, ת.ד. 14052 טלפון 84721

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, כ"ז בחשון תשל"ה
12 בנובמבר 1974

/3968

אל: חברי ועדת מכרזים

ר ש ר נ ד ו ם
מקלט גוש 09 (34)

על החברה לבצע מקלט בגוש 09 (34) איות והבשמים מתקרבים והחברה בצעה בשטח המיועד למקלט עבודות הריסה, מצב הקיים מהווה סכנה למבנים מסביב אם ובאשר ירדו כמויות גדולות משמים.

הנני לבקש את אשורכם למסור את עבודות המקלט בלבד, לקבלן מ. בורוכוב העובד בסמוך למקום המיועד למקלט, והחוזים הקיימים עמו (בית הקראים) קיימים מחירי יחידה לביצוע עבודה דומה (מקלט).

סך העבודה 300,000.- ל"י.

ל ס י כ ו ם:

במידה ולא נתחיל לבצע מיד את העבודה הקיימת סבירות גבוהה שיגרמו נזקים למושב זקנים שמעל כבר על ידנו.

הננו לבקש אשורכם להגדיל את חוזה בית הקראים מסך של 2,323,780.- ל"י לסך של 2,623,780.- ל"י.

רשם

ד. צמרוני

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

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

לכבוד
חברי ועדת מכרזים:
ה"ה א. ש. שמרון
ש. פלג
ז. גיל
ח. בר-זכאי
י. וינברג
נ. שקד

ירושלים, ג' בכסלו תשל"ה
17 בנובמבר 1974

70/3996/ועדות

א.נ.,

הנידון: הודעה על כוונה למסור עבודה קבלנית בדרך של מו"מ ב _____
_____ גמר שטוח 32 מערב

הנני להודיעכם, בהתאם להחלטת הדירקטוריון השדים של החברה מיום _____
כי מכוונת החברה למסור ביצוע עבודה קבלנית ב _____ בדרך
של ניהול מו"מ.

א. פרטי העבודה: השלמת הדירות לאחר שהקבלן ד. דרורי הפסיק עבודתם.
_____
_____
_____

ב. אומדן העבודה 640,000.- ל"י

ג. שמות הקבלנים עמם ינוהל המו"מ:
1. בורוכוב
2. קוטלר
3. ס. נ. קבלנים
4. _____
5. _____

תוך שבוע לאחר תום המו"מ יימסרו פרטים נוספים לחברי ועדת מכרזים בהתאם להחלטת דירקטוריון השדים של החברה המידע נמסר בהודעה זו הינו סודי בהחלט.

בכבוד רב,

ר. גלוסקינוס
המנהל הכללי

העתק: מ/המנהל הכללי
מהנדס החברה
פשרד הפקח
הנ"ל

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

לכבוד
חברי ועדת שכרזים
ח"מ
א. ש. שרון
ש. מלב
א. גיל
א. בר-זכאי
י. זינברג
ג. עקד

ירושלים, ג' בכסלו תש"ח
17 בנובמבר 1974

ועדות/271/3995

א.נ.,

הנידון: הודעה על בוצעה ל טטור עבודה קבלנית בדרך של מו"מ ב _____
_____ רחוב מבוא חיי עולם _____

הנני להודיעכם, בהתאם להחלטת דירקטוריון חשרים של החברה מיום _____
כי בבוצעה החברה לטטור ביצוע עבודה קבלנית ב מבוא חיי עולם _____ בדרך
של ניהול מו"מ.

א. פרטי העבודה: _____ רצוף הרחוב כאבן, הסדרת סופית של מערכת השרותים
_____ ויסודות. _____
_____

ב. תומדן העבודה 80,000.- ל"י

ג. שמות הקבלנים עמם ינהל המו"מ:

1. קורמל אח לוי _____
2. שטון לוי _____
3. _____
4. _____
5. _____

תוך שבוע לאחר הום המו"מ ייפסרו פרטים נוספים לחברי ועדת הכרזים בהתאם להחלטת דירקטוריון חשרים של החברה הנידון נטטר בהודעה זו הינו סודי בהחלט.

בכבוד רב,

ר. גלוסקינוס
המנהל הכללי

העתק: מ/המנהל הכללי
מהנדסי החברה
משרד הם יקות
הנה"ח

764/ [redacted] א

מדינת ישראל — משרד הדתות

572/תשל"ג

תעודת נשואין

פרטים אישיים	הבעל	האשה
הזוג שם המשפחה	[redacted]	
השמות הפרטיים		
העדה (הדתית)	יהודי כהן / לוי / ישראל	יהודיה
תאריך הלידה	1942	1949
מקלת היד הנוכחי	תלמיד	אומנות
מקום המגורים לפני הנשואין	ירושלם	ירושלם
מס' הזהות	[redacted]	
ההורים שם המשפחה והשמות הפרטיים של האב		
שם המשפחה והשמות הפרטיים של האם		
מקום מגוריו של האב	ירושלם	נפסר
מקום מגוריה של האם	נפטרה	ירושלם
מקלת ידו של האב	מהנדס	נפסר
מקלת ידה של האם	נפטרה	?
העדים שם המשפחה והשמות הפרטיים	עד א. שינדלר מנחם	עד ב. קלזן שמעון
מקלת היד	מנהל מחלקת הנשואין	פקיד

הריני מאשר בזה, כי הנשואין של הזוג הנ"ל נערכו ב ירושלם (מקום החתונה)

יום י"ח לחודש שבט שנת תשל"ג

(21.1.1973) (תאריך לועזי)

ונרשמו בלשכת הרבנות ב ירושלם (מקום הרבנות)

הרבנות הראשית ההמועצה הדתית
מחלקת הנשואין

חתימת הרב האחראי

פרטים נוספים

	המצב המשפחתי לפני הנישואין	ארץ הלידה	ארץ לידת האב	תאריך העליה	מקום העבודה	ילדים מנישואין קודמים מס'	גילם
הבעל	רוק	ישראל	ישראל	/	ירושלם	/	/
האשה	רוקה	ישראל	פולין	/	ירושלם	/	/

מקום המגורים אחרי הנשואין ירושלם

מ.ד. 2009 × 25 × 11/13 מ.ד. 10/72

ב"ה, כ"ח אלול תשל"ד
12 בספטמבר 1974

לכבוד
ד"ר ז. ורהפטיג
יו"ר הועד המנהל
אוניברסיטת בר-אילן
<u>ר מ ת - ג ן</u>

שלום רב,

קבלתי מכתבך מט"ו אלול ש.ז., בענין תקלות ברשתות הביוב והחשמל במבנה ששכרה האוניברסיטה ברובע, ואתענין בנושא בישיבתנו הקרובה.

בכבוד רב,

ישראל צ. ויינברג
סגן המנהל הכללי

[illegible]

Bar-Ilan University
Ramat-Gan, Israel

אוניברסיטת בר-אילן
רמת-גן

לתיק
חיר העיר

כ"ה, ט"ו באלול תשל"ד
2 בספטמבר 1974

מס': כ 61 / 54

לכבוד,
מר ישראל וינברג,
משרד הדתות,
ירושלים.

מר וינברג הנכבד,

רצ"ב העתק מכתבו של מר ד' אלטמן, העוזר למנכ"ל באוניברסיטת בר-אילן, אל מר גלוסקינוס, מ"מ מנכ"ל החברה לשקום הרובע היהודי, בעניין תקלות ברשתות הביוב והחשמל במבנה ששכרה האוניברסיטה ברובע.

אודה לך אם תואיל לעשות כמיטב יכולתך כדי להחיש את הטיפול בבעיה.

בכבוד רב,

ד"ר זרח ורהפטיג
יו"ר הועד המנהל

העתק: מר ד' אלטמן.

(6)

ב"ה, ט' אלול תשל"ד
27.8.74

לכבוד
מר גלוסקינוס
מ"מ מנכ"ל החברה לשקום הרובע היהודי
ירושלים

מר גלוסקינוס הנכבד,

אוניברסיטת בר אילן שכרה את המבנה הידוע בשם "הקדש בית אל" לצורך הקמת מכוני מחקר ומרכז לפעילות תרבותית ברובע היהודי בירושלים. תוקף ההסכם חל ב- 1 לאוגוסט 1974.

כפי שסוכם עשתה האוניברסיטה את כל הסידורים להתחלת הפעלתו של המרכז מיד עם חתימת ההסכם ובהתאם לכך אף נתמנה מנהל בית ומרכז תרבות אשר עבר להתגורר בדירת הסמוכה למבנה.

כפי שציינתי בפניך בע"פ, המבנה אינו ראוי עדיין לשמוש, שכן רשת הביוב עדיין איננה מחוברת (בעקבות כך הוצפה כל קומת המרתף), החשמל לא חובר כראוי ולכן נותקה הספקת החשמל ע"י החברה המזרח ירושלמית. כמו כן ישנם תקוני בנית וטיח שעדיין לא בוצעו.

לאור זאת אין אפשרות מצידנו להפעיל את במכונים כפי שסוכם ולמרות שכבר קויימו מספר הרצאות במכונים, נאלץ להפסיק עד להסדרת הנושאים הטעונים תקון.

עלי לציין בסיפוק כי הופגן רצון טוב מצידכם ונעשים נסיונות ממרצים וכבים לתקן את כל הטעון תקון.
אך מאידך כל עוד לא יוסדרו העיניינים, יחולו עכובים בהפעלת בניגוד למתוכנן וכמובן שכל האשמה בנושא לא תוכל לחול עלינו.

אבקשך לפעול בהקדם להסדרת הנושא ולהתאמת המבנה ליעודו. והשלמת כל הטעון תקון.

בכבוד רב,

דוד אלסמן
עוזר למנכ"ל.

העתקים:
1. ד"ר ז. ורהפטיג, יו"ר הועד המנהל
2. מר גולדשמידט, סגן ראש עירית ירושלים.

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, כא' באלול, תשל"ד
8.9.74

1060/3434

לכבוד
מר א. שמרון,
ס/מ נ. שקד,
מר י. וינברג,
מר י. ורד,
נ/מ פלייסיג,
מר א. בר זכאי,
מר ש. פלג,
מר י. איתן,
מר ד. רוזן,
מר ש. ילין,
מר ע. הרוש,
מר ד. פרחי,
מר א. גיל,
מר אורגן,
מר י. גינור.

לעיין הדיון ביום

א.נ.,

הנני מצרף בזה את הדין וחשבון הכספי ליום 31.3.73 לקראת הישיבה שתתקיים ב-15.9.74 בשעה 9.00.

ועדת הכספים המליצה בישיבתה מה-29.7.74 לאשר את הדין וחשבון.

בכבוד רב,

ר. גלוסקינוס,
מ"מ המנהל הכללי

בית רוטשילד, כנר בתי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים, ת.ד. 14012 טלפון 86721

[illegible]

[illegible]
[illegible]

[illegible]

[illegible]

12.11.74

גב. כץ בארמון הנציב

לקבל

מר י. לוינברג

סגן ראש הממשלה

חבר ועדת השלום של הכנסת

שלום רב!

לדברי: בשיחה הטלפונית אמש בקשתם:

1. [redacted] בני, עד בכנסת ולומד בו, בשיעור הכנסת מאז מאד מאד לטובת המחנות בקמחה מאזור" בתשכ"ט

2. נשוי ומצפים לילדו בעוד ימים אלה.

3. [redacted] קשור בכל עמי נפשו לכנסת, מסור ונאמן בל נחבר הועד בוגרו.

4. אמו הגדול [redacted] נו, נכה נלחם על כבוד הכנסת בשעת הימים.

5. [redacted] בכל מיקרי ירושלים.

6. בין ונשא שמו של [redacted], שהיה המשגיח הכללי של ישיבת "אמ" בירושלים. עד שנים רבות בכנסת ומקום לימודו הקבוע והנצחי הוא בחדר שנשאר ליד ה"חורבה".

7. אחיו הנפטרים מוקבלים למדי.

אודה לך מאד מאד אם תשתדל לסיע

לגל לקבלת את הפירה שאספרה הסדרי בטבלת
הפירות הזאו [redacted]
את אלו לקבלה - נתקל בו שאמותנו
הטבלה נמס [redacted]
(נמצאים בקבלה שמגלה [redacted]
בתלה ובפרקה רבה
[redacted]

מס' סדורי	שם השונה	נושא הפניה	תמצית השונה	השרות	והסלצות
1	[redacted]	שרעור של בטול מועמדות.	[redacted] מתכונן לגור עם משפ' בתו, ומשפ' זו מתגוררת בנויות ב-3 חדרים הדבר מסוכן עבור הילדים ולא יוכל לכן לחכות אותה כמי שהתחייב.	[redacted]	
2		שרעור של בטול מועמדות.	[redacted] טוען כי מאחר ונודע לו שדייר קודם שהיה מיועד לדירה בה בחר סיים לקבלה ומשום שחלונות המטבח של ישיבת הכולל יחסמו את האור והאויר לדירה, אין הוא מעונין בה והוא רוצה לכן למיות מוזמן מעם נוסף לבחירת דירה.		
3		שרעור של ביטול מועמדות	ב-13.2.72 הוזמן [redacted] חתימת חוזה אך דחה את ההגשה מאחר ולא היו בדירה מרפסות, ומאחר ונטלתבטליחות המדינה לתו"ל. את ההזמנה לחתימת חוזה ב-14.2.74 דחה בעל היות הדירה בה בחר קודם לכן בקומה א', מחירה גבוה (כ- -180,000.-) וגודלה שאינו מאשר קבלת משכנתא. הגשת דירה בה 2 חדרים בקומה ב' נדחתה אף היא בשל קטנות הדירה. מר מרן מעונין בדירה בת 3 חדרים שאיננה ב בק' קרקע.		
4		התלפת דירה ושמירת הזכוות.	ב-30.11.72 חתם [redacted] לדירת 2 חדרים ברובע מה-7/9/73 מבקש [redacted] מסר מעמים במכתבים להחליף לו את הדירה לגדולה יותר מאחר ומשפחתו מונה 7 נפשות. במגישה עם המנכ"ל ב-10/11/74 אמר כי בזמנו נאמר לו שיתיו בדירה מרפסת, מחסן, וכן פינת אוכל ולכן הסכים לדירת 2 חדרים. עולם מאחר וכל אלה לא קיימים אין הוא יכול להתגורר בעוד אופן בדירה, ומבקש להחליפה		

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

מס' סדורי	שם המונה	נושא המגיה	הנסיקות המונה	הערות והמלצות
	[redacted]		לגדולה יותר.	האכלוס את זכאותו למגורים ברובע. מאחר ואין החברה נוהגת להחליף דירות למועמדים מוצע בזאת משפחתו הגדולה להציע לו כבר אחרון לקראתו את דירה 29 בבנין 32 הגדולה יותר. במידה והתבעה לא תתקבל על דעת מר חיים יש לבטל את מועמדותו למגורים ולהחזיר לו את כספו באמור לעיל.
5	[redacted]	החלפת דירה 4 חדרים בדירת חדר.	בשיחת בע"פ עם מנהל מח' אכלוס הביע מר רוטנברג את רצונו להחליף את דירתו בדירת חדר מסוימת במדה ומחיר הדירה יחושב לפי המחירים הקיימים.	מכר דירת 4 חדרים ברובע במחיר -.135,000 לפי בסיס של -.750 למ"ר. [redacted] כי לצורך ההחלפה יחושב מחיר שתי הדירות (דירתו ברובע ודירת החדר) לפי -.1,400 למ"ר ויוחזר לו ההפרש. מחיר דירתו ברובע לפי -.1,400 למ"ר הוא -.234,432. מחיר דירת החדר לפי -.1,400 למ"ר הוא -.81,228. ההפרש אותו רוצה לקבל מר -.153,254 [redacted] על חזקת בדירה ב-29.7.74 אך מאז איננו מתגורר בה בקביעות, מאחר ולא חתם על פרוטוקול התחייבות למגורי קבע בזמנו, יקשה של החברה לחייבו לכך.
6	[redacted]	קדום בתור.	איש המוסד - מגורשת המלצתו של אלוף צץ זמיר משפחתו מונה 5 נפשות, ומשפחת אמתו היתה מתושבי הרובע. מבקש לקדמו בתור לקבלת דירה עתה.	על פי החלטת ו. האכלוס מיום 30.10.72 אושר מר ארנון לאכלוס כולל קדומים, באשר הפירוש המקובל בחברה שניתן לקידום היה - שקודם בכך שאושר לאכלוס בתאריך מניה מאוחר יחסית פרוש זה לא ניתן בהחלטה עצמה. בטל היותו איש המוסד ובטל המלצתו של ראש המוסד מוצע לקדמו למקום 65 ברשימת המאושרים לאכלוס.
7	[redacted]	בקשה לאישור קבלת דירה	לפי מכתבו מ-20.6.74 יש לו בת זוג והם ינשאו עם קבלת דירת הקבע, ועל כך הוא מוכן להביא תצהיר מפו"ד. מבקש לכן לאשרו לקבלת דירה.	[redacted]

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

מס' סדורי	שם הפונה	נושא הפניה	הנחיות הפונה	השרות והמלצות
8	[redacted]	תקצאת מבנה לשמוש	[redacted]	

בקשות לדירות הפנויות להשכרה

בידי החברה מבויות כעת 4 דירות מנויות להשכרה כמלקמן:

מס' סד'	מקום	סימן דירה	מס' חדרים
1	רח' ארזים 2	א'	2
2	רח' ארזים 2	ב'	1
3	רח' 343	א'	3
4	רח' אשורים	2	1 + מחסן

לקהל הפניות לדירות הניל

9	[redacted]	בקשת לשכירת דירה ברובע	בן למשפחה מרובת ילדים המתגוררת ברובע, חיל משוחרר של מי החוק, ועומד להכנס ב-14.11.74 מעוגין בדירת החדר ברח' גלעד 5.	[redacted] מועמד מאושר למגורים ברובע. דירת החדר בה הוא מעוגין איננה מיועדת להשכרה ומוצע בזאת להשכיר לו את דירת החדרב ברח' האשורים 2 לתקופה של שנה אחת.
10	[redacted]	בקשת לשכירת דירה ברובע.	מעוגין לשכור את דירה ב' ברח' ארזים מס' 2 מאחר ולצורך עבודתו הוא נמצא ברובע.	אינו מועמד מאושר למגורים ברובע. מאחר ולא היו פניות אחרות מצד מועמדים מאושרים, ובשל עבודתו מוצע להשכיר לו את הדירה לשנה אחת.
11	[redacted]	דיור משכירות	[redacted] תלמיד ישיבת הכותל העוסק במחקר [redacted] יעוב היהודי בירושלים. [redacted] תלמיד ישיבת הכותל לשעבר, נכה מלחמת יום הכיפורים (10%) למד באוניברסיטה את ההיסטוריה של עם ישראל. מחמת עניינם המשותף ברובע ומחמת היותם מראשוני המתישבים בו, מבקשים לאשר להם דירת שכירות אחרת במקום דירתם הנכנסת לשיפוצים	מתגוררים יחד ברובע בשכירות מ-1/10/72. מאחר ואינם מועמדים מאושלים (רוקים) ומאחר ודירת השכירות שלהם נכנסת לשיפוצים הם נאלצים לעזוב את הרובע. מוצע להשכיר להם לשנה אחת את דירת השכירות מס' ברח' 343, שהנה בת 3 חדרים.

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

[illegible]

[illegible]

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

[illegible]

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

מס' סדורי	שם הפונה	נושא הפניה	הנמקות הפונה	הערות והמלצות
12	[redacted]	תקון תאריך פניה לדיור	מכתב מר אבנ'יאלי המאשר כי פנה לדיור בינואר 1970.	[redacted]
13		בקשה להשכרת דירתם ברובע	מבקשים להשכיר את דירתם ברובע עד מאי 1975 ולהכנס לפנוי קבע במקום ב- סטמבר אותה שנה	
14		הקדמת תאריך פניה לדיור.	הצטרף לנח"ל מוריה ב-1968 והתגורר בו עד שעבר לדירת שכירות של החברה בראשית שנת 1973 בה הוא מתגורר עד היום. נישא ב- 28.6.72. מבקש להתיחס לתאריך הצטרפותו לנח"ל כתאריך הפניה לדיור שלו.	
15		אשור מועמדות לאכלוס.	[redacted]	
16		אשור הלואה.	ב-20/8/72 חתם של הסכם שפוץ עם החברה. לאחר שמנתה החברה למשרד המשלתי הסתבר שהמחיר אותו נדרש לשלם עבור השלד ושפוצו- (₪120,238.40) הוא גדול בהרבה ממה שחשב, ומבקש לבן לעזור לו בהלואה של -.₪10,000. מר לאוטנבר נשוי+ילד, אשתו בהריון ומתגורר לדבריו בבית אבי אשתו. הכנסתו החודשית היא -.₪2,500.	

.21/

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

ירושלים, י"ט בתמוז, תש"מ
9 ביולי 1980,
2002/תשלום

אל: מר ש. ויינגרד,
מנהל הנכסים,
כאן.

הנני מצרף בזה את מכתבו של מר [redacted] מיום 21.6.80 ומבקש את חוות דעתך בעניין זה.

הנאמר במכתבו של מר י. הולנדר מעיל לכאורה על מעולם התנהגות הקבלנית דיור. לפיכך, אנקוק לברוך בדורות מעשיקה באם אמנם מקומיו של מר י. הולנדר כפי שהוצגו במכתבו מיום 21.6, הינן נכונות.

ב ב ר כ ה ,

ר. גלזמקינוס,
מ"מ חשבונאל הכללי

העתק:

מר י. המיר, כאן.
מר ז. ארבל, כאן.

ר

[redacted]

21.6.74

נתקבל
26 JUN.1974
חועבר ל_____
תיק מס' _____

לכבוד
מר צבי ארבל
החברה לשכון ולשתוה הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ,
ת.ד. 14012,
ירושלים.

מר ארבל הנכבד,

הנדון: מכתבך מיום 16.4.74

מכתבך הנ"ל הגיעני לאחר ששלחתי את מכתבי למר תמיר מיום 18.4.74, ונמנעתי מלהשיב לך עד לאחר קבלת תשובתו; אך תשובתו (וכן מכתבך אלי בנדון מיום 28.4.74) הגיעוני מספר ימים לפני צאתי לשרות סלואים, שזה עתה חזרתי ממנו, ולכן לא השיבותי לך עד עתה.

במכתבך הנ"ל התיחסת להיצע דירות "שהוצג גם בפניכם אשר כלל 27 דירות בהתאם לפירוט שבנספח"; ועוד ציינת, כי "הצהרת כי איננו מעונין בשלב זה בבחירת דירה".

עלי למחות על ניסוח מסעה זה, שמשאיר רושם אצל הקורא התמים כאילו הוצגה בפני אי מעט רשימה של 27 הדירות הנ"ל, וכאילו שלאחר מכן הצהרתי את ההצהרה הנ"ל.

האמת היא אחרת לגמרי. מעולם לא הוצגה בפני רשימה זו; אפילו לא נאמר לי בעל פה, לא על ידך ולא על ידי אדם אחר, כי בהיצע ראז היו 7 דירות בגורות ופנויות, בנות 4-5 חדרים. החשוב הוא הנכון: בכל שיהותינו המסתרת מפני עובדה זו. עובדה זו באה לבטוי מלא במכתבי למר תמיר מיום 18.4.74, ואין צורך להזור על כך.

כמובן, איני מכחיש הצהרתי, אליה אתה מתיחס במכתבך, אך הצהרה זו התבססה על יסוד ההנחה, שאין בנמצא דירה שיכולה להיות מתאימה לצרכי, כפי שנתגלה בעת בקורי בדירה היחידה שהראית לי ביום 20.2.74, עת מגישתנו הראשונה, בה מסרת לי כי ישנה רק דירה אחת פנויה, כאמור. לאחר מכן גם אמרתי דברים ברוח זו, וגם אז לאחר שנתברר מדבריך שאין בהיצע ראז דירות מתאימות. לו ידעתי את האמת, הייתי מבקש לראות דירות אלה, כפי שבקשתי לגבי שאר הדירות (שלא דירות מחוץ מל ההיצע) שאמנם הודעת לי על קיומם. היות וההצהרה דלעיל היתה מבוססת על מידע מסעה שאתה עצמך מסקת לי ביודעין, אין לה כל תוקף מבחינה מוסרית ו/או משפטית.

לפיכך, אין כל תוקף מוסרי או משפטי למכתבך מיום 22.3.74, ומעולם לא היה לו תוקף כלשהוא. לו הגשתי לי את הרשימה המלאה של 27 הדירות שבהיצע ראז בעת בקורי הראשון ביום 20.2.74, והיינו יותר מחודש לפני תאריך מכתבך זה, כפי שהיית חייב לעשות, הן מבחינה המעידך והן מבחינה היחס האנושי שכל אדם חייב לרעהו, להתנהג אתו ביושר ובתמים, לא היה כל מקום או צורך במכתב זה; אך היות והסתרת את המספר הנכון של דירות שהיצע בכל שלבי המגעים בינינו, הרי מכתבך הנ"ל משולל יסוד ותוקף.

בהתאם לאמור לעיל, גם מכתבך מיום 27.3.74, בה הודעת לי כי "מאחר ולא התקשרתם במועד ... החברה רואה בכך ויתור על תורכם וכו'" וגם לו לפי בירסתך מיום 28.4.74, הנה משוללת כל יסוד מוסרי או משפטי.

איננו מתכוון לנקוט בצעדים משפטיים לבטול ה"הגרלה" שנעשתה, כדי שלא לפגוע באנשים שלא חטאו כלפינו; אך להבא הנני דורש בכל תוקף שהחברה תודיע לי על כל דירה, בכל היצע, מגודל 3½ חדר ומעלה.

בכבוד רב,

[redacted]

העתקים: י. תמיר
ר. גלוסקינוס
ש. וינוברד

ירושלים, כס' פטרז, תשל"ד
18 ביולי, 1974
962

אל: מר וינגרד

מאת: גבי ארכל

הנדון: תשובה לפנייה [redacted] מתאריך 21.6.74

בתאריך 14.2.74 הוזמן [redacted] מכתב החברה לבחירת דירה.

בתאריך 22.3.74 נשלח אל [redacted] מכתב המחדה גו כי אם לא יבחר בדירה תוך שבוע ימים תראה כבן החברה ויחדר על חדר.

עד כאן הוזמן [redacted] פעמיים ולא הופיע. בפעם הראשונה עדיין לא נבלל בנין. בגלל הדירות ולכן לא יכל היה לראות את דירות/החדרים שם, ובפעם השניה אחר לבישה (הגיע ב- 15:30 בקרוב ו-14:45 ולכן היא לא נמקבלה).

לכן נאסר לו עד ידי המחדה בפה מלפרנגם ב- 27.3.74 שבמידה ולא יבחר בדירה עד 29.3.74 (סוף אותו שבוע) ישלח לו מחכב ויחדר על חדר.

מר [redacted] לא הופיע כאסור ונשלח לו מכתב ויחדר על חדר.

כאשר עבדת החברה נרחל בחירת דירה לא נבנה כיבר ידוע לבחרים כלל הדירות שבמיצע ולכן הדבר נעשה בעיקר בזמן הפגישה עם הח"מ. נאסר לכל מרעמד בפרוש כי כידי החברה דירות של חדר, שני חדרים מלאה וארבעה והבוחר נשאל אילו דירות הוא רוצה לראות.

מאחר והתברר כי המרעמדים עשויים לטעון בעתיד כי לא הראו להם את כל הדירות, דרות על כך בתאריך 10.4.74 לפר ר. בלוסקינוס ואז הוחלט לשלוח לכל אותם מרעמדים אשר נשתתפו בבחירת הדירות נשפה המציין את מספר ובדל הדירות שהוצע להם על מנת להמתין ולראות אם תמיינה הטבות כל שהן. (מכתבו של מר ר. בלוסקינוס אל הח"מ מתאריך 11.4.74). מוכם בבטיחה ומתוך 21 ימים לא מתקבלנה כל הטבות מצד הבוחרים, ניתן יהיה להמכיר את הדירות על פי מוצאות הגרלה.

ב-16.4.74 יצאו המכתבים עם מרוש היצע כל הדירות לכל המרעמדים אשר הוזמנו, ולא נתקבלה כל תשובה בתוך המקומה הנ"ל מצד אף מרעמד (כולל מר הולנדר).

בתאריך 23.4.74 מאחר ודירה אחת בבנין ל' בת 4 חדרים נותרה ללא מרגים נעשה עוד נסיון מצד הח"מ להזמין את מר [redacted] בחור דירה ואמנם הופיע מר [redacted] אך הדירה לא נראתה לו.

לדעתו של הח"מ אין שום לטענותיו של מר [redacted] אשר בטקום לבוא ולבחור דירה כיתר המרעמדים עסק בכתיבת מכתבים ומתן הסברים [redacted] עכובים מצדו

2/

(מתאריך 18.4.76 ו-21.6.76).

כל היצע הדירות הוצג בפגישה עם הח"מ לכל בחור, ונשאל לו להביע בכל מתכנירה לדירות על סנה לבחור בדירה אשר נראית לו.

אלונאר של [redacted] היתה הדירה מבין כל המועמדים שהוזמנו לאותו היצע.

ב ב ר כ ה ,

צבי ארבל
עוזר מחלקת אכלוס

העתק: מר ר. גלוסקינוס

SAMUEL H. WINOGRAD
Certified Public Accountant (Isr.)

שמואל ה. וינוגרד
רואה חשבון

2.9.74

לכבוד
מנהל החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי,
בעיר העתיקה, בע"מ,
ירושלים.

,,ג.א

הנידון: [redacted] זכויות המחכנות ברובע

1) [redacted] לחברה בפעם הראשונה בכתבו מיום 3.11.69. את השאלון מילא במועד מאוחר יותר, אולם אין בו תאריך. הוא הודיע לחברה שהוא מעונין בדירה של 4 חדרים ומעלה.

2) [redacted] שהתף בהגרלה בשנת 71 אולם הוא לא זכה בה ולפי נוהלי החברה היה רשאי להשתתף עם נוספה בבחירת דירה.

3) הוא הוזמן ביום 14.2.74 לבחירת דירה והוא הודיע לפי הזמנת החברה ביום 20.2.74, אולם הוא לא בחר בדירה מאחר ולא נכללו בהיצע דירות של 4 חדרים. לדעתי לא היה צורך לקבוע פגישה עימו כל זמן שלחברה לא היתה אפשרות להציע [redacted] דירה בת 4 חדרים.

4) ביום 22.2.74 הוזמן מר [redacted] לפגישה שנית כדי שיוכל לבחור בדירה בת 4 חדרים (כנראה, מתוך הדירות בבנין ב). [redacted] הגיע באיחור של למעלה מ-2/1 שעה והפגישה עם מר ארבל לא התקיימה.

5) ביום 22.3.74 נשלחה למר הולנדר ההודעה שאם תוך שבוע יכים לא יבחר בדירה תראה החברה בכך ויתור על חזרו. ביום 27.3.74 שלח מר ארבל מכתב בו הודיע [redacted] החברה רואה בכך שלא הודיע למגישו "ויתור על חזרו לאכלוס ברובע היהודי".

6) עם זאת, הזמין מר ארבל את [redacted] עם נוספת בכתב מיום 23.4.74 מאחר ונוחרה מההגרלה עוד דירה בת 4 חדרים אולם היא לא מצאה חן בעיניו של מר [redacted]

7) ברש להזמנה הראשונה וקביעת פגישה בזמן שלא יכול היה מר ארבל להציע למר [redacted] דירה בת 4 חדרים פעל מר ארבל כשורה. למר [redacted] ניתנה אפשרות החל מיום 22.2.74 עד ליום 29.3.74, ז.א., - תוך תקופה יותר ארוכה מאשר ניתנה לכל מועמד אחר, להודיע בחברה, לראות את הדירות, לבחור ולא להשתתף בהגרלה, דבר שלא עשה למרות פניות נוספות בכתב ובטלפון. לפי נוהלי החברה היתה היא רשאית לבטל את מועמדותו היות וכבר קודם לכן לא זכה מר [redacted] בהגרלה. עם זאת הודיע לו יו"ר הדירקטוריון דאז, מר תמיר, בכתבו מיום 30.4.74 שמועמדותו לא בוטלה.

2/ .

8) [redacted] יג כעצם על מכתבו הסטנדרטי מיום 16.4.74 של מר ארבל שנשלח לכל המועמדים שהוזמנו ביום 14.2.74 לבחירת דירה. במכתב הנ"ל צויין שהוצע לפני [redacted] ריצע של 27 דירות והוא הצהיר שאינו מעוניין בבחירת דירה. לדעתי, לא היה צורך במשלוח מכתב זה למר [redacted]

9) מהתכתבות בין החברה לבין [redacted] ומהמסבר שקיבלתי בכתב מסר ארבל התרשמתי שקלה כאן אי הבנה. מר ארבל מסתמך על העובדה שמר [redacted] לא השתתף בבחירה מאחר ולא הופיע במשרד החברה במשך יותר מחודש ימים. מר [redacted] מאירך טוען שלא הוצגה בפניו הרשימות של כל הדירות בפי שמשתמע ממכתבו של מר ארבל מיום 16.4.74.
[redacted] לא הופיע בחברה לשם בחירת דירה מתוך המכתר המיא, לסרות שניתנה לו האפשרות בזמן ממושך מאוד.

10) בהזדמנות זאת עלי להציע:

א. לנהל גליון רישום בכל חיק וחיק ולרשום בו את השייך לחיק, באופן שוטף, ושאינו מתקף במסמכים שבחיקו ובין היתר לרשום בו את תיכון השיחות הטלפוניות ואת ההתכתבות הפנימית (החיק אינו מלא וחלק גדול מהפעולות היה עלי לשחזר ע"מ מכתביו של מר [redacted]

ב. להורות שמכל פגישה עניינית עם המועמד לערוך זכרון דברים חתום גם ע"י המועמד, במיוחד כשמדובר בבחירת דירה וכו', וזאת במידה ולא נערך מסמך אחר וכן לסמר את המסמכים שבחיק.

ג. להחליט שאת דבר ביטול מועמדות יש להביא באופן שוטף בפני ועדת האכלוס לעיון ולאישור וכן לקבוע את זכויותיו של מועמד שלא זכה בהגרלה בהשוואה עם מועמדים אחרים שנרשמו מאוחר יותר. לדעתי חייב להיות למועמד מסוג זה זכות קדימה לפני המועמדים שבוחרים בפעם הראשונה בדירה, וזאת, ללא הגרלה.

בכבוד רב,

שמואל ה. וינוגרד, רו"ח
מבקר החברה

הצעת החלטה בנושא " מכרז דירות "
(מובא לועדת אכלוס ב-12.11.74)

מחליטים:

א. להחכיר את הדירות אשר נבחרו ע"י מועמדים מאושרים, תוך העדפת המועמדים על פי תאריכי מגיית לדיור.

ב. בהתאם להחלטת ועדת האכלוס מיום 21.8.74 מס' 15/א/74, לאשר השכרת דירות מס' 1 ומס' 2 בבנין 0 לארגון אמהות עובדות. את דירה 31 בגוש 32 למשפחת ד. כרמי.

ההשכרה תבוצע באם תתקבל התחייבות לפתיחת גנונים במהלך שנת הלימודים הנוכחית.

ג. למנות לצבור הרחב המודיעה בעתונות היומית להחכרת 4 הדירות שלהלן:

1. רח' שוני הלכות 21, 1½ חדרים + מחסן.

2. דירה בבנין 4, רח' אור החיים, 2 חדרים.

3. דירה 26+ גוש 32, 1 חדר.

4. בית הקרנות, דירה 2 רח' היהודים, 1 חדר.

ד. במידה ובניחם לדירות הנזכרות בסעיף ב' זלעיל לא תתקבל התחייבות לפתיחת גנונים במשך שנת הלימודים הרי יטושל בהם כאמור בסעיף ג' לעיל.

ה. על ועדת האכלוס להחליט על דרך חלוקת הדירות הנזכרות בסעיף ב' במידה ומספר המועמדים לדירה גדול מ-1.

מובא ע"י
המנהל המלא.

ירושלים, כב' בתשרי תש"ג
19 בספטמבר 1973
1087

מר ש. ויינברג - מבקר חשבים, כאן

מנדוזי אישור ריבית לשיכון קבוע [redacted]

[redacted] לחברת ב - 17.7.73 בבקשה להשתכנות מרוסק.

ושרת המשלוח ביעיבתה מיום 30.8.72 (מס' 80/ש/72) מישרת את פרקדוסר בתנאי שתמיה המלצה מעם מטרד הקליטה.

המלצה כזו אמנם נתקבלה מעם מטרד הקליטה ב -4.9.72.

ב - 29.11.72 שמה [redacted] לחברת והזכיר כי כרצונו לקבל "תורבה" דחייבו מבנה לשיכון קבוע.

ב - 30.5.73 מאב מר ה. [redacted]
"לא שכחנו את הקובעת שמרשרת לקבלת מבנה לשיכון קבוע" מאם יש לראות בהתאם הנ"ל התחייבות מעם החברה שעל בית יש לאסור לפי [redacted] מבנה לשיכון קבוע.

רצה רעק.

ב ב ר כ ה,

ר. גלוסקינוס
מ"מ המנהל הכללי

העתק: מר י. מאיר - כאן

(7)

SAMUEL H. WINOGRAD M.Sc. (Econ.) M.I. CPA (Isr.) שמואל ה. וינוגרד
Certified Public Accountant (Isr.) רואה חשבון

1/9/74

לכבוד
מנהל החברת לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי,
בעיר העתיקה בירושלים, בע"מ,
ירושלים.

א.נ.,

הנדון: [redacted]

1. ועדת האכלוס בישיבתה מיום 30/8/72, בה דנה בסועדותו של [redacted] להשתכנות ברובע, החליטה כדלקמן:

"אם תהיה המלצה של משרד הקליטה - יאושר".

2. [redacted] גיש לחברה העתק מסמכב מ-4.9.72 המופנת אליו וחתום ע"י מר [redacted] רמי מרל בשם מחוז חיפה של משרד הקליטה ובו המלצה ואישור קיבל "דיור עולים או כל סידור אחר במקום דיור" ממשרד הקליטה.

3. בחיק נמצא העתק מסמכבה של ועדת ערעורים של משרד הקליטה מ-15.11.71 - מופנה [redacted] ובו הודעה שלא מגיעה לו דירה היות והוא נשוי לישראלית.

משרד הקליטה אישר לו במקום דירה משכנתא מוגדלת בסך -.32,000 לרכישת דירה בשוק חפשי.

מסמכב זה עולה [redacted] קיבל "סידור אחר במקום דיור" ממשרד הקליטה דבר שעומד בסתירה עם המלצתו של מר מרל מיום 4.9.72.

במכתבו האחרון מיום 9.6.74 מוען [redacted] ש"מרס קיבל שיכון ממשרד הקליטה - כי כל ניירותיו העביר לחברה". אין לדעתי שום מיסמך בחברת שמסר [redacted] שהיה יכול לשכנע את משרד הקליטה שישנה את החלטתו שלא מגיע לו דירה. יש לדעתי להעמיד את [redacted] מעותו.

4. [redacted] נה לחברה ב-17.7.72 אחרי שהוקפאה ההרשמה (ההרשמה הופסקה באוקטובר 73) ומועמדותו הובאה בפני הועדה ביום 30.8.72.

יש לבניה שמנהל החברה דאז מבר שלמה [redacted] זכויות מיוחדות בתור עולה חדש שכנראה מעדיף להתגורר ברובע היהודי בירושלים במקום לקבל דירה ממשרד הקליטה.

5. [redacted] עובד ומתגורר בחיפה מאז עליתו ארצה, דהיינו למעלה משלוש שנים. הוא נשוי לישראלית ויש לו שני ילדים.

6. מנוסח ההחלטה של ועדת האכלוס מיום 30/8/72 יוצא שאין לראות בהחלטה זו איסור מועמדות ועל מנהל החברה היה להביא בפני הועדה את שני המכתבים של משרד הקליטה.

2 /.

ירושלים 2144 רחוב הקדרון 18 ב' טל. 233444 חיפה: טל. 68 21 54 תל-אביב: טל. 50155 53 34

SAMUEL H. WINOGRAD M.Sc. (Econ.) M.I. CPA (Isr.) שמואל ה. וינוגרד
Certified Public Accountant (Isr.) רואה חשבון

על הועדה לאשר את מועמדותו במידה והיא מגיע למסקנה שהמכתבים הנ"ל מהווים המלצה ברוח החלטתה מיום 30.8.72.

7. מכתבי משרד הקליטה לא הובאו בפני ועדת האכלוס וממילא לא נתקבלה החלטה של גוף מוסמך לכך על איסור של [redacted] השתכנות ברובע בכלל ולשיפוץ עצמי בפרט.

8. מנהל החברה דאז, מר מ. אבניאלי, ענה ביום 20.5.73 כנראה למנייתו של מר [redacted] דלקמן:

"לא שכחנו את העובדה שאושרת לקבלת מבנה לשיקום עצמי, אני תקווה שנוכל לפני חודש אוגוסט להציע מבנה,כאמור".

9. [redacted] מסמכויותיו כשניסח את המכתב כפי שניסח אולם יש לדעתי לראות בו התחייבות החברה כלפי גורם חוץ.

עם זאת יש להביא את הענין בפני ועדת האכלוס להחלטה כדי - בין היתר - לקבוע את חזרו של מר [redacted] מידה והיא תאשר אותו למטרת לשיפוץ עצמי.

10. גם אחרי החלטת ועדת האכלוס לא התיימנה [redacted] כל זכויות יתר בהשוואה עם יתר המועמדים שלא אושרו לשיפוץ עצמי.

לדעתי קיים רק תור אחד של המועמדים שאושרו בין לאכירת דירה במודה ובין לדירה בלתי במורה הזורקת שיפוץ ע"י המועמד. [redacted] וכל לחמים על הסכם לשיפוץ עצמי כשיגיע תורו וזאת בתנאים שיהיו במוקף בזמן חתימת ההסכם.

מאחר [redacted] אושר או יאושר כאחד המועמדים האחרונים יגיע תורו בעוד מספר שנים, וזאת, בהנחה ומתיימנה מספיק דירות בשביל כל המועמדים.

יש לדעתי להמנות את השומה ליבו של [redacted] ר.

בכבוד רב,

שמואל ה. וינוגרד, רו"ח,
מבקר החברה

ירושלים 144 תל אביב תל אביב 55 חיפה 24 חיפה תל אביב 64

התברה לשיקום ולשיתות הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ.

מבריזת בזאת של

מספר מבירות דירות קטנות הכוללו:

6 דירות בנות חדר אחד

8 דירות בנות שני חדרים

2 דירות בנות שלושה חדרים

למועמדים המאושרים לאכלוס דהייינו,

אנשים שנרשמו לדיור בחברת וקבלו

מכתב בדבר אישור מועמדות.

סיורים בדירות יתקיפו כדלקמן:

בתאריך 21/10 בשעה 0830 לדירות חדר
ובשעה 11.00 לשאר הדירות

בתאריך 23/10 בשעה 08.30 לדירות חדר
ובשעה 11.00 לשאר הדירות

בתאריך 28/10 בשעה 12.00 לדירות חדר
ובשעה 14.30 לשאר הדירות

בתאריך 30/10 בשעה 08.30 לדירות חדר
ובשעה 11.00 לשאר הדירות

הסיורים יצאו מכוכר בתי מחסה ברובע היהודי.
המעוניינים מתבקשים לדייק מאחר ולא יהיו
סיורים נוספים. מידע הקשור למבצע ניתן
יהיה לקבל במועדי הסיורים בלבד. המעוניינים
מתבקשים לא להתקשר לצורך כך עם משרדי החברה.

מבצע מכירת דירות קטנות

מטרת המבצע:

מכירת מספר דירות נמוכות הנמצאות זמן רב בידי החברה ללא שונים ושכל מי המרכת החברה דרוש זמן ממושך למכירתן על מי ההליכים הרגילים. המבצע נועד לאנשים אשר נרשמו ואושרו בזמנו כמועמדים לאכלוס פרוגרס ריהודי.

תאור הדירות:

המשמש במני המועמדים 36 דירות אשר מתוכן 2 הין בנות שלושה חדרים ו-9 בנות שני חדרים ו-5 בנות חדר אחד. כמו כן מתוך 36 הדירות הנ"ל 8 הין מטומצות או מטומצות למחצה ו-8 הין חדשות. גודל הדירות ברוטו נע בין 37 מ"ר ועד ל-120 מ"ר. המחירים נעים בהתאם מ- 48,000.- ל- 152,000.- ל.

לגרות שבניתן המשמוש של רוב הדירות נסתיירן לפני למשלה מסנה הן לא נבחרו ע"י המועמדים שהוזמנו בטל:

1. הינתן קטנות.
2. בחלקן לא מאוורורות וחשוכות.
3. לגבי הדירות המטומצות קיים חשש מפני רטיבות.

אופן חלוקת הדירות שיבחרו במבצע יהיה על פי תור זאריך הפניה לדיור של המועמדים.

המבצע הנגרל בפלחן:

בתאריך 18.10.74 מורכמה מודעה ב-8 עתונים על מבצע מכירת דירות למועמדים מאושרים. במשך משבועיים ומחצה התקירו 3 סיורים בדיור תחיר המעוניינים רבלו שפני הרטמה ובמירה המצורפים בזאת. במבצע השתתפו ב-250 איש מתוכם בחרו 34 מועמדים מאושרים לאכלוס ב-9 דירות, 5 מועמדים הוקצאים בחרו ב-9 דירות, ו-37 אושים אשר אינם מועמדים מאושרים בחרו ב-18 דירות.

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

החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

דף הסבר למעוניינים ברכישת דירה

1. רצוף בזה רשימת דירות המיועדות להחכרה למועמדים אשר אושרו בעבר לדיור על-ידי החברה.

2. הדירות תוצגנה בימים ובשעות כלהלן:

דירות של 1 חדר		דירות של 2 חדרים	
תאריך	שעת יציאה	תאריך	שעת יציאה
21/10	08.30	21/10	11.00
23/10	08.30	23/10	11.00
28/10	12.00	28/10	14.30
30/10	08.30	30/10	11.00

הסיור להצגת הדירות יצא מכבר בתי מחסה.

3. רצוף בזה טופס לבחירת דירה. במידה ולאחר הסיור בדירות יהיה המועמד מעוניין בבחירת דירה עליו למלא את הטופס ולהעבירו למשרדי החברה. באפשרותו לבחור שלוש דירות בעדיפות הנראות לו.
טפסים אשר יגיעו למשרדי החברה אחרי ה-8.11.74 לא ילקחו בחשבון ע"י החברה ויחשבו כאילו לא נמסרו כלל.
כמו כן מתבקש המועמד למלא את טפס עדכון הנתונים האישיים המצורף.

4. אי בחירת דירה ע"י מועמד מסוים אינה פוגעת בשום-אופן בזכותו של המועמד להיות מוזמן על שם הורו.

5. במידה ומספר מועמדים שונים יבחרו בדירה אחת תנתן עדיפות בבחירת הדירה למועמד שנרשם מוקדם יותר בזמנו, לדיור בחברה.

6. במידה ומספר מועמדים שבחרו באותה דירה נרשמו במאריך זהה תערך ביניהם הגרלה.

7. לאחר מילוי טופס הבחירה ומסירתו בזמן הנזכר בסעיף 3 לעיל תשגר החברה אל המועמד בכתב תוך מספר שבועות והודיע על מקומו היחסי לדירות אותן בחר.

8. על מועמד שהחברה התקשר אתו לחתימה על חוזה לדירה אותה בחר יהיה לעמוד בתנאים המקובלים בחברה. באם מסיבה כל שהיא לא יוכל המועמד להתום על החוזה יבוטל אשורו כמועמד לדיור ברובע בכלל.
החברה מחייבת את הדיירים ברובע, בפטרת החוזים אתם, לגור מגורי קבע ברובע עם משפחותיהם.

9. באם לא יזכה המועמד באחת מהדירות אותן בחר הרי לא תפגע זכותו להיות מוזמן בעתיד על פי תורו.

אוקטובר 1974

טבלת הדירות

א	ב				ג			ד	ה	ו	ז	ח
	סימון הדירה				שטח השטחים							
מס' סידורי	דירה מס'	גוש	רחוב	מגורים	נוספים	משותפים	מס' חדרים	מחיר הדירה	משכנתא	תשלום ראשון	הערות
1	2	35 בטט	חומת נחמיה	59.71	18.18	19.49	2	110,000.-	45,460.-	28,000.-	
2	4	"	"	53.21	35.86	18.37	2	112,500.-	45,460-	28,000.-	
3	21	"	"	71.92	20.48	21.85	2	130,400.-	45,460.-	32,000.-	
4	30	32 מזרח	מבוא חיי עולם	96.08	4.26	19.93	3	151,500.-	45,460.-	35,000.-	
5	32	"	"	78.99	22.36	6.17	1.5	130,600.-	45,460.-	32,000.-	
6	26 א	"	"	39.70	30.22	12.13	1	48,000.-	24,000.-	15.000	החברה תתקין 2 דלתות זכוכית מוגנות במקום הדלתות הקיימות
7	35	"	"	31.52	-	4.87	1	47,600.-	23,750.-	15,000.-	
8	7	בנין	אורח חיים	61.88	11.41	15.21	2	105,300.-	45.460.-	28,000.-	
9	3	"	"	75.85	31.17	19.00	2	141,300.-	45,460.-	35,000.-	
10	1	בנין	"	59.80	-	19.97	2	97,700.-	15,460.-	23,000.-	
11	2	"	"	77.98	-	24.67	3	126,500.-	45,460.-	32,000.-	
12	4	"	"	67.31	16.64	31.46	2	128.000.-	45,460.-	32,000.-	
13	25	בנין 26+	"	45.68	24.68	15.63	1	92,200.-	45,460.-	23,000.-	
14	2	בית הקרנות	רח' היהודים	32.27	-	4.50	1	48,400.-	24,160.-	15,000.-	
15	10	משפיה	מבוא חיי עולם	63.04	-	33.59 גג 21.91	2	121,800.-	45,460.-	32,000.-	אופציה לדייר: אחר עד תאריך: 25.10.74
16	-	-	שוני הלכות 21	47.67	21.21	13.76	1½	91,300.-	45.460.-	23,000.-	

דגם סדרי תגלות

1. שטח מגורים, משמעו: שטח המוחכר למעט שטחים נוספים, שטח גג וחלקים נוספים לרבות השטח עליו מצויים הקירות הפנימים והחיצוניים של המוחכר.
2. שטחים נוספים, משמעם, שטח המרפסות, שטח חדר המדרגות הפנימי שבדירה, מחסן, חצרות המצורפים והשייכים לדירה, כמו-כן שטח הקירות הפנימים והחיצוניים של חלקים הללו.
3. שטח גג, משמעו שטח גג שהוא חלק מהדירה וכמו-כן הקירות הפנימים והחיצוניים המצורפים לו.
4. חלקים משותפים, משמעם, השטחים המשותפים לכל הדירות ולכל המוחכרים ו/או המושכרים המצויים בבנין בו נמצאת הדירה וכמו-כן שטח הקירות הפנימים והחצונים של שטחים אלו.

התשלומים יתבצעו באופן הבא: 1. התשלום הראשון כמפורט בטור ז' יפרע בעת חתימת החוזה. 2. התשלום השני יהווה את המשכנתא או תשלום כספי אחר שווה ערך, ויפרע לא יאוחר מחודש ימים לאחר חתימת החוזה. 3. התשלום השלישי יהווה את יתרת החוב, ויפרע עד הכניסה לדירה אך לא יאוחר מחודשיים מיום חתימת החוזה.

תאריך_____

שם משפחה_____ שם פרטי_____

רחוב_____מס'_____ שכונה_____ טלפון_____

עיר_____

לכבוד
החברה לשקום ופתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ
ת.ד. 14012 עבור מבצע מכירת דירות קטנות.

הנדון: בחירת דירה ברובע היהודי.

לאחר שקראתי והבנתי את דף ההסבר למעוניינים ברכישת דירות קטנות, הנני בוחר בזאת את הדירות שלהלן:

העדיפות	זיהוי הדירה על פי סימון הדירה בטבלת הדירות (בטור ב')
ראשונה	
שניה	
שלישית	

ולראיה באתי/נו על החתום

_____

החברה לטיפוח ופיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

תאריך: _____

לכבוד

_____

_____

_____

הנדון: אישור קבלת טפס בחירת דירה ברובע היהודי

הננו לאשר כי ביום _____ נתקבל ממך טפס בחירת דירה ברובע היהודי.

בחירתך היא בעדיפות ראשונה _____

בעדיפות שניה _____

בעדיפות שלישית _____

ביחס להמשך תהליך המכירה תפנה אליך החברה תוך מספר שבועות.

בכבוד רב

צבי ארבל
מנהל מחלקת אכלוס

הח.רה ל.יקום ול.יהנות הרובע היהודי בעיר העזיקה בירו.ליים בע"מ

עותק עכבון תשים ה.יים

מולא בתאריך.....

שמות הבעל והאשה	מס' ת.ז.	שנת לידה	מקצוע	מקום עבודה + טלפון
כתובת ערטית + טל.ון		מספר ילדים	תאריך נשואין	ה ע ר ו ת

חומר לישיבת אכלוס לתאריך 24/9/74.

שם המונה	נושא הפניה	הנמקת המונה	הערות והמלצות
[redacted]	בקשת לקבלת הלואה.	רכש דירה ברובע במחיר של כ- 111,000.- לי מכר את דירתו הקודמת בסכום 115,000.- לי מתוכם שלם כ- 30,000.- לי חובות. האחוז של כשנה במסירת דירתו ברובע, 228 ימי מלואים והעברת המטלטלים גרמו לו הוצאות נוספות משתכר יחד עם אשתו 3,548.31 לי לחודש.	1. מחיר הדירה ברובע 111,000.- לי משכנתא שנתקבלה ברובע 45,000.- לי שה"כ [redacted].- לי 2. מחיר דירה קודמת 115,000.- לי חובות לפי הצהרתו 30,000.- לי שה"כ 85,000.- לי [illegible] 3. חיזל משוחרר על מ החוק אולם מתם של חוזה למשכנתא לפני התאריך המקנה לו הגבלתה ולכן לא קבל הגדלת משכנתא מוכלן לדחות את הבקשה.
[redacted]	בחירת דירות בבנין "נוש 25" ללא הגרלה.	[redacted]	
[redacted]	חלוף מקומות בתור בין שני המונים.		א. המונים צרפו השכמות הדדיות לבצוע החלוף. ב. ב-26.3.74 נדונה [redacted] לקידום בתור ונדחתה. [redacted]
[redacted]	הקצאת מבנה לשפוך עצמי.	המונה טוען כי, בזמנו, הוקצתה לו דירה לשפוך עצמי בבנין € קומה ב' נוש 25, בשיחה מש"פ עם המנכ"ל דאז. סימוכין לכך, תשרים המבנה שנמצא בחיק המונה.	א. ב. 1.

קדום בתור

	שם הפונה	נושא הפניה	הנמקות הפונה	הערות והמלצות
5.	[redacted]	בקשת מצויים בסך -.15,000 לשינוי דירת שכירות ויתור על חכירתה.	של מנת לפנות את דירתו ברובע בהמשך לתביעת השינוי שהושגה ע"י היועץ המשפטי של החברה ב- 6.9.74 דורש פיצוי בגובה -.15,000 לי בשל נזקים שנגרמו לו מהרטיבות בדירה: 1. בתו חלתה בדלקת ראות ואושפזה בזמנו. 2. נזק שנגרם לרהיטים מחדירת מי גשמים.	[redacted]
6.		החכרת או השכרת דירת חדר בסמוך למבנה של ה"כולל".	מאחר ו-2 הקומות העליונות של המבנה מושכרות זמנית לביה"ד הגדול, דרושה דירת החדר לשעולות הצבוריות של ה"כולל". בזמנו הוצע לשכור את דירה החדר אולם הנהלת ה"כולל" הודיעה לחתום על חוזה השכירות לדירת החדר יחד עם סיום חוזה החכירה למבנה בולו.	
7.		בקשת הלוואה בסך -.25,000 לי	עומד לחכור דירת ברובע במחיר של ב-.155,000 לי מר חרבי ואשתו משתכרים סך -.2,205 לי לחודש. אין ולא היתה לדבריהם בבעלותם דירה אחרת. לדברי מר חרבי נמצאת אשתו בחודש השמיני להריונה.	

החברה לסיקום ולניתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

הצעת החלטה בענין מסירת מקוה טהרה למועצה הדתית

א. מחליטים

1. לאשר החכרת חללים הנמצאים ברח' 343 ליד "מוסב הזקנים" למועצה הדתית למטרת הקמת מקוה.

2. להתכיר את המבנה למועצה הדתית על פי מחיר של 336 ל"י למ"ר.

3. המועצה הדתית תמא בהוצאות לסיקום המבנה בין שיבוצעו על ידה ובין שיבוצעו ע"י החברה.

ב. דברי הסבר

1. לאחר דיונים והתיעצויות מרובות בקשה המועצה הדתית במכתבה אל החברה מה-24/5/74 לאשר הקצאת המבנה הנזכר בסעיף א' 1 לעיל.

2. הואיל והסיפוס מיועד למטרות קבע לא נראה כל טעם בהשכרת המבנה למועצה הדתית.

3. הסכום בסך 336 ל"י המוצע לעיל מהווה 25% ממחירי מבנים חדשים כפי שקבעה ועדת החליפין בהחלטה מה-17/9/73, מוצע להשתמש בשעור זה הואיל ובעבר השתמשה החברה בשעור זה במסירת מבנים לשימוש עצמי.

4. הרב י. וינברג מציע כי הואיל ומדובר במוסד צבורי תשתתף החברה ב-25% ממימון המבנה. יש לציין שהחברה משתתפת בשיעור זה בעיקר במבנים המיועדים למטרות מגורים. כמו כן אין לשער שהחברה תוכל לקבל על עצמה התחייבות כזו במסגרת תקציב השנה.

5. הגורם המבצע את השימוש יקבע על שיקולי נוחיות ומחירות הביצוע.

מוגש לועדת החליפים
ע"י מ"מ המנהל הכללי.

הוכן ב-20/6/74

לאיך יעבר איתלו.

לכבוד
הרב ישראל רינברג
סמנכ"ל משרד הדתות

ירושלים, ח' תמוז תשל"ד

א.נ.,

החברה לשיקום הרובע היהודי, באמצעות המשלחת הארכיאולוגית, עוסקת בשיקום כנסיה נשכחת במדרגות היורדות מהרובע לכותל.

בזמנו הופסקו העבודות לאחר התערבות ראש הממשלה. עתה חודשו העבודות, והן מתנהלות בקצב מזורז.

אין צורך להדגיש את הסכנה מבחינת ~~יהודי~~ יהדות המקום ע"י בנית כנסיה, שאיש לא ידע ~~על מקומה~~ האודותיה. לא יתכן להסוך לאחר נוצרי את המקום הזה, המזדקר מול הכותל ומעליו, על אם הדרך של ההולכים לכותל.

הדבר חמור עוד יותר לאור שמונם של רבים מחמישים בתי הכנסת שהיו ברובע. לא רק שהחברה לא שיקמה את כולם, אלא שבימים אלה עוסקים בהריסת בית כנסת ~~אשר-א-ל~~ ב"חוש" (בית כנסת נרודנה ועוד בית כנסת) כדי להקים במקום מלון.

נא לפעול למניעת בנית הכנסיה והריסת בתי הכנסת.

בכבוד רב

[redacted]

לאיך ר' אריה הרובד

[illegible], [illegible] [illegible]

[illegible]
[illegible]
[illegible]

[illegible],

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

ב"ה, י"ב בתמוז תשל"ד
(2/7/74)

לכבוד
מר י.תמיר
החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי,
ירושלים.

שלום רב,

שוב הובא לידיעתנו כי החברה לשיקום הרובע היהודי עוסקת בשיקום הכנסיה ליד המדרגות היורדות מהרובע לכותל המערבי. אזכיר לך כי בזמנו הופסקו העבודות לאחר התערבות ראש המשטלת.

אורת לך אם הודיעני תאם ידוע לך על חידוש השיקום, תאם ידיעה זו נכונה, ואם היא נכונה מי החליט על כך שיש להמשיך בכך.

הרשה לי לומר לך כי הדבר גרם לנו הפור מאד מהטעמים שפורטו באני ראש המשטלת ולא חל שום שינוי במצב זה.

בכבוד רב,

ישראל ב.וינברג
מנהל הכללי.

העתק: מר הדתות.

לגיון אוטר.

[illegible]
[illegible]

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

Dear Sir,

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]
[illegible]

[illegible]

ב"ה ז' תמוז תשל"ד
27 ביוני 1974

לכבוד
[redacted]
ב א ז.

שלום רב,

הנני שמח להודיעך כי בועדת האיכלוס האחרונה אישרנו לך הלוואת נוספת בסך -.10,000 לעבור דירתך.

שנא להכות להודעה רשמית מאת החברה.

בכבוד רב,

ישראל ז. וינברג
סגן הנגיד הכללי

לאיך אולים

ב"ה ז' תמוז תשל"ד
27 ביוני 1974

לכבוד
ד"ר ש. זילבורברג
ו ש. שפירא
תל-אביב

שלום רב,

הנדון: מסעדת החוסה

הנני שמח להודיעך שביוזמת החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי האחרונה אישרנו את השמת הנוסף הנמצא מול המסעדה שישמש כקפיטריה חלבית זאת בתנאי שיוסרו כל תובות המסעדה לחברה.

אנא לתכנת להודעה רשמית מאת החברה בכדי לפעול בענין.

בכבוד רב,

ישראל ב. זינברג
מנהל המנהל הכללי

ב"ה ז' תמוז תשל"ד
27 ביוני 1974

לכבוד
מר יוסי בלשם
ישיבת הכותל
ירושלים

שלום רב,

הנני שמח להודיעך כי המסקנות וההחלטות של הועדה המיוחדת בענין מושב זקנים התקבלו ע"י החברה לטיקוט ומיתות תרובע היהודי בישיבתה בד' תמוז ש"ז (24/6/74).

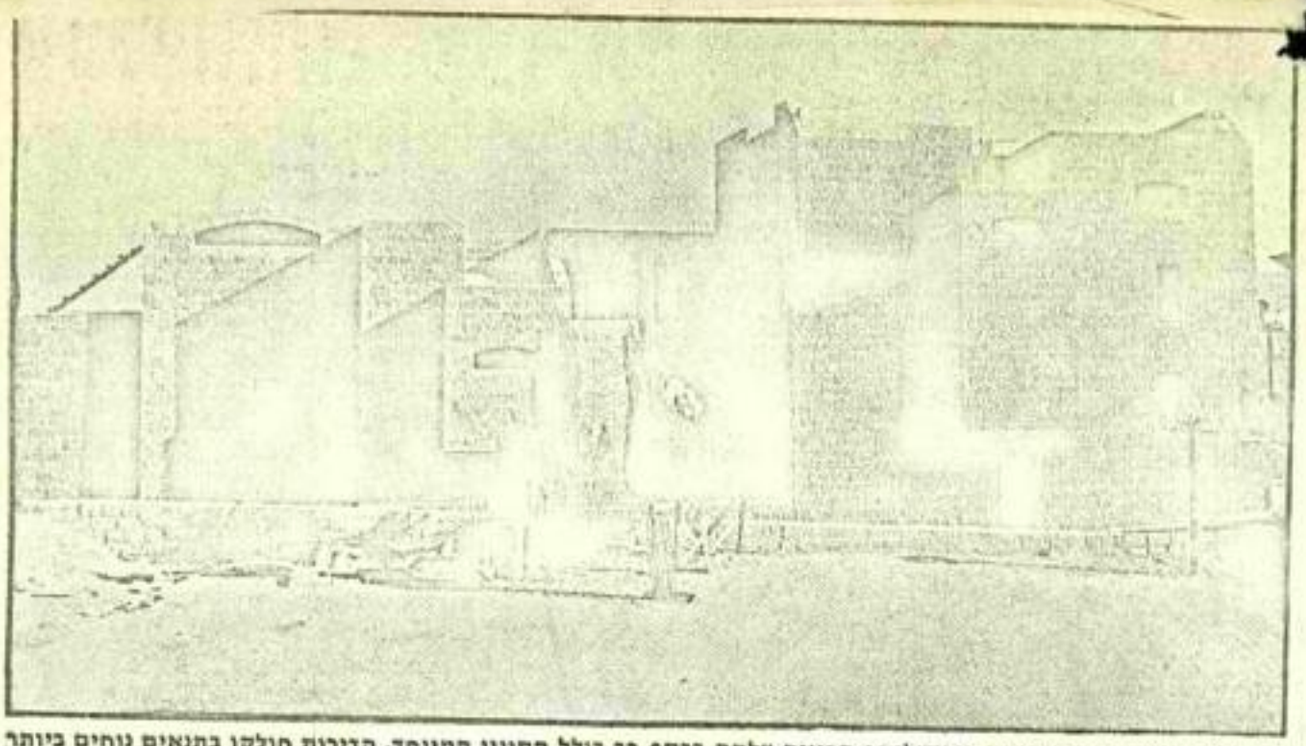
עליכם להביא לחברה הסכמת מקידים ואמרכלים כיחס להמשך שימושכם בבית אמסטרדם ולקבל את מנחות מושב הזקנים.

בכבוד רב,

ישראל ב. זינברג
מנהל הכללי

העתק: מר הדהות

לרבי אוקון



בית הקמרונות בעיר העתיקה בירושלים: הבנייה עלתה בכסף רב בגלל הסגנון המיוחד. הדירות חולקו בתנאים נוחים ביותר

דירות חולקו כמעט במתנה בעיר העתיקה בירושלים

נוסף ל־65 אלף ל״י סובסידיה ישירה קיבל הקונה גם 45 אלף ל״י הלוואות בתנאים נוחים שאין דוגמתם * כל הכסף המזומן לדירה של כ־100 מ״ר, שדייר שילם, הסתכם בכ־30 אלף ל״י * גם כאשר נתברר, כי על כל דירה נרשמו כשלושה מועמדים לא עשו רוויזיה בתנאי התשלום * מקרים סוציאליים אינם כלל בנמצא בין דרי הרובע ונמצא שמשלם המסים נותן במתנה דירות לאמידים * אף שהחברה לשיקום הרובע היהודי בירושלים העתיקה היא ממשלתית ציבורית — חלוקת הדירות נעשית בחשאי והתור להיכנס לדירה הוא לפי מפתח סודי

מאת **ישראל הראל**

כאשר החליטה ממשלת ישראל לשקם את הרובע היהודי בירושלים העתיקה, היו לה שני מניעים עיקריים: (א) השבת היישוב למקום בו גרו יהודים מדורי־דורות. (ב) קטיעת עובדה פוליטית שלא תי־אמשר עוד הוצאת חלק זה של העיר מידי שלטון יהודי. יקרים פוליטיים אלה כמו־מעיתם חיתה התישבות יהודים רבים בזמן קצר ב־רובע היהודי.

כדי לבצע הלכה למעשה את ההחלטה התגינית, הקימו את החברה לשיקום הרובע היהודי, בין הפקידה: שיבוי הדיירים הערבים שעלמו לרובע אחרי נפילתו בתש״ח; תיכנון מ־חדש וביצוי הרובע. ועדת שרים מיוחדת נתמנתה כדי לנהל, להכנית ולהכריע את העשיים במלאכה. לאחר סקרים ראשונים אמדו את משך העבודה ב־3—4 שנים. במקביל נפתחה הרשמה ל־מעוניינים לחזור ולגור ברובע.

בוועדת השרים ובהנהלת ה־חברה הושבו שלא יהיו די מו־עמדים מתאימים לאיכלוס ה־רובע ועל כן, כדי למשוך דיי־רים, קבעו תנאי־תשלום חלו־מים: הדייר ישלם, ואף זאת ב־תנאים מיוחדים, כ־50% ממחיר הבנייה של הדירה, שהוא נגיך באופן ניכר ממחירה הריאלי: כ־50% מהמחיר יהיה במש־כנתה: 4.5 אלפים ל״י ינתנו כהלוואה עומדת (ההוסכת ל־מענק) ובלבד שיבואו לגור ברובע.

מחיר הקרקע, הוצאות פיצוי הדיירים הערבים (כ־8.5 מיל־יון ל״י עד עתה), הוצאות תכנון הרובע; בניית הטחלת מסובכת ויקרה של תיעול, ביוב, מים, טלפון וחשמל; הוצאות מינהלת של החברה נהונים על הוצאות החברה לדירה מצויה של 100 מ״ר לערך ועל התנאים שבהם היא נמכרה לדיירים שחתמו תוזה עד 1972, מבהירים מדוע הת־עוררה לפתע כמיהה בלב אנ־שים שונים לגור ברובע ה־יהודי:

הוצאות החברה לבניין מ״ר כ־1000 ל״י.

הוצאות החברה לפיתוח ת־תשתית למ״ר כ־20% מעחיר הבנית כ־200 ל״י.

* ישנן דירות מיוחדות ש־מ״ר בנית ושטרן בהן מגיע אף עד 1500 ל״י למ״ר ויותר;

הוצאות החברה בפיצוי ה־דיירים הערביים, היכנון ו־ניהול כ־20 אחוז כ־200 ל״י.

סה״כ הוצאות למ״ר בנית (לא כולל קרקע) כ־1.400 ל״י.

סה״כ הוצאות החברה ל־דירה של כ־100 מ״ר, ** כ־140.000 ל״י.

חתנאים לקונה במחירי 1972

מחיר מ״ר לקונה: 250 ל״י,

** המחיר של 250 ל״י למ״ר קיים לגבי רוב המשתכנים עד היום. זאת משום שהמשפחות שאושרו למגורים ותתמו חוזים לפני שנתיים־שלוש, מגיעות רק עתה לבגורים.

מחיר דירה של כ־100 מ״ר 25.000 ל״י.

העלות לחברה 140.000 ל״י.

המחיר לקונה 75.000 ל״י.

סובסידיה ישירה 65.000 ל״י.

זו לא כל ההטונה. נוסף ל־65 אלף ל״י סובסידיה ישי־רה קיבל הקונה גם 45 אלף ל״י הלוואות בתנאים נוחים שאין דוגמתם:

הלוואה עומדת (ההוסכת ל־מענק אחר חמש שנים) 4.500 ל״י.

הלוואה תקציבית ל־25 שנה בריבית נמוכה (8 אחוזים) ו־בלתי־צמודה 18.000 ל״י.

הלוואה בנקאית, בלתי־צמו־דה, ל־10 שנים בריבית 11 אחוזים 22.500 ל״י.

ס״ה 45.000 ל״י.

כל הכסף המזומן לדירה של כ־100 מ״ר שדייר שילם הס־תכם בכ־30.000 ל״י.

מכאן: סכום הכסף מ־הסכום שהדייר נתלם, ני־תן סמתנה למתמנן ברובע היהודי. גם הריבית על המשכנתא, מתנפלמית ה־דוחית, היא ריבית שלי־לית.

מקרים של דיירים ש־מצבם הכלכלי שפיר, ו־אפילו יותר מזה, עלם

(סוף בעמוד 20)

19-6-1974

מעריב

יום ו' 15.6.74

דירות חולקו כמעט במתנה

(סוף משמוד דן)

מרחבת על בעלי המשפחה נמוכה. מקרים מציאליים אינם בלל בכמעא בין דיי הרוכע. נמצא שמשלם הי משים נתנו מכתנה דירות לעשירים, כתם כאלה שי אינם מחרים כלל לגור בי רובע ומחזיקים דירות ל־ משרות ספיקולאטיביות.

חשוב: מחירי הדירות ב־ רובע היהודי נקבעו בזמנו ל־ פי מחירי בניית הסיכונים ב־ רמת־אשכול, שאף הן נמכרו בתעריפים. בעוד ברמת־אש־ כול בנו בניה חדשה וסנאנ־ דארטית, הרי ברובע היהודי כל בית וכל דירה יש להם מפציפיקציות משלהם והמחי־ רים נעים היום בין 1000 לבין 2000 ל"י לשיעור מ"ר !!

ניתן היה להבין ללחיצות זו להעניק דירות בתנאי מתנה־ למחצה לוא, נאמר, היה כאן מיבצע לאומי שמטרתו החזרת יושבי העיר העתיקה לשעבר למקום מגוריהם, לאחר סבל של יותר מ־30 שנה, בהן מולשלו לא מעשים מהם מדיור זמני אחד אל דיור זמני אחר.

אולם לדיירי הרובע בעבר או לצאצאיהם ניתנה עדיפות מסויימת מאוד בתור לאיכלוס הרובע, אך לא יותר מכך. ל־ מעטפות מרובות ילדים משכו־ נות העוני בירושלים לא ניתנה, על פי התבאות הי־ נראות לעין, עדיפות באיכלוס הרובע. „עליהם לאכלס את הי־ רובע, אבל איננו חייבים ל־ מצוא דיור בשביל יהודים", אומר אחד מבעלי החברה.

על הרובע להיות, כך קבעו, אף שאין על כך מיסמך ברור, רובע ייצוגי מבחינת הרכב ה־ אוכלוסין, האדריכלות, ה־ בנייה והאתרים ההיסטוריים. מכאן שיש לערוך סלקציה קפ־ דנית במשפחות למגורים: לכמה של איזון ערין בין דתיים לחילוניים, בין בעלי הסכלה גבוהה לבין אלה שלא זכו בה; בין קציני צהל בכירים לבין אמנים ואנשי־ רוח; בין עקרי ממשלה רמי־ דרג לבין אחים אחרים שהמדי־ נה רוצה ביקרם.

כאשר נפרץ הסדק ואין הרשויות ברורים ומחי־ למים לאיכלוס; וכאשר מבוחים נבוחים כל כך ני־ תנים כמפפיריה; נוצרים לחצים מצד אנשי שירות המורכבים לכלכות ונדה־ פים הרוקם בתור למגורים אנשים שלא נרשמו כלל קר מגרות הרשימה (אמ־ צע 1973), או כאלה שי־ חל כתחתית הרשימה ו־ המתמ בלי שלאיש יהיה מושג מדע ולמה, לחי־ ציא היתם קרוכים לצל־ חת.

היום, למעלה משבע שנים לאחר שיחרור הרובע היהודי, מאוכלסות בסך הכל 136 די־ רות מ־300 המתוכננות. כ־50 דירות גמורות עומדות רי־ קות; עשרות חנויות ומיבני־ ציבור שישמשם עלה מליוי־ נים, עומדים ריקים ומרוסנים בגלל חוסר תחזוקה. מאות משפחות המחכות בקוצר־רוח לאכלס את העיר העתיקה — אינן יודעות מתי יבוא תורן — מעטים שאיש מן הנרשמים אינו יודע את המשתת לתור.

את שהמאכלסת הוא חברה ממשלתית־ציבורית, התור הוא מזרי וממולא נתון לשרירות מינהלית. הגרלה בין כלל ה־ מועמדים — אין. משפחות מועמדים אינן יכולות לתכנן מבירת דירותיהן הקרוכות, העברת עסקיהן, אז, במקרה של מציאת מקומות עבודה ח־ דשים בירושלים, להתחייב על תאריך התחלת העבודה.

שיקום הרובע היהודי נעשה באנדרלמוסיה. בספר ציבור נשמעים כמה, קצב העבודה מפגר בשנים. אלה שנתמזל מזלם וכבר זכו במגורים ב־ רובע מרגישים בדידות וחוסר־ בטחון בגלל היותם מעטים כל־כך; מרבית המשפחות ש־ אושרו למגורים אינן יודעות מתי, איך, לאיזו דירה — ומדוע לאותה דירה — ייכנסו.

כאשר מנסים לרדת לשורש האנדרלמוסיה מתגלית המזנה ישראלית מיוחדת בכל הנוגע במינהל ציבורי.

לאחר החלטת הממשלה על שיקום הרובע, הוקמה חברה ממשלתית למימוש ההחלטה. ראש הממשלה נקבע כיו"ר ה־ דירקטוריון של החברה ו־3 שרי הממשלה: ביניהם שרי האוצר, השיכון, המשפטים, ו־ הרשות הנוגעים ישירות ב־ ענייני הרובע — חברים. יו"ר מועצת המנהלים של החברה, נקבע כחליף של ראש הממ־ שלה. כלומר, לאיש המיוצג אותו המדבר בשמו, גם יתר השרים שלחו לחברה חליפים. אולם, גם לחליפים אין זמן לעסוק בקטנות. מנכ"לים ב־ ישראל יושבים בעשרות וע־ דות. שלחו החליפים חליפים משלהם, וזרים מהם. ולא רק שהאחרונים יהיו חליפי־חלי־ פים. לרובם לא היה נסיון בבניין, בשיקום, באיכלוס, ו־ כאשר רק החלו ללמוד דבר מה — היו שהתחלפו, בגלל הרשות תפקידים... היחידים שלמדו את הנרכים היו ה־ מנהלים בשטח. ועדות הח־ לופים אינן, בדרך כלל, את החלטות המנהלים. ועדת ה־ שרים עצמה לא התכנסה ב־ שנתיים האחרונות.

עד מהרה התבר, כי האיש הקובע והשולט בחברה ל־ שיקום הרובע, הוא יהודה תמיר, יו"ר מועצת המנהלים. לא היה בזה כל רע. מכיון שיהודה תמיר הוא איש רבי־ פעלים ויד לו בבניין פרוייק־ טים ענקיים. אלא שאת הפ־ קיד יו"ר מועצת המנהלים של החברה לשיקום הרובע היהו־ די, עשה כתפקיד צדדי־שבי־ עדדי — וללא שכר. לתפקיד מנהל הפרוייקט נתמנה משה אבניאלי, ממקורביו של שנחס ספיר. האיש נכנס להפקיד זה לאחר שנכשל בתפקיד קודם בקרית־גת. נוסף לכך היה נתון כל הזמן ללחצים שונים וי־ נוגדים. לא עמד בפני קבלנים ואדריכלים וקבע השחית מ־ עורערת של נוהלי היכנון ואיכ־ לוס. שאיש אינו יודע איך לנאת מהם עד היום הזה.

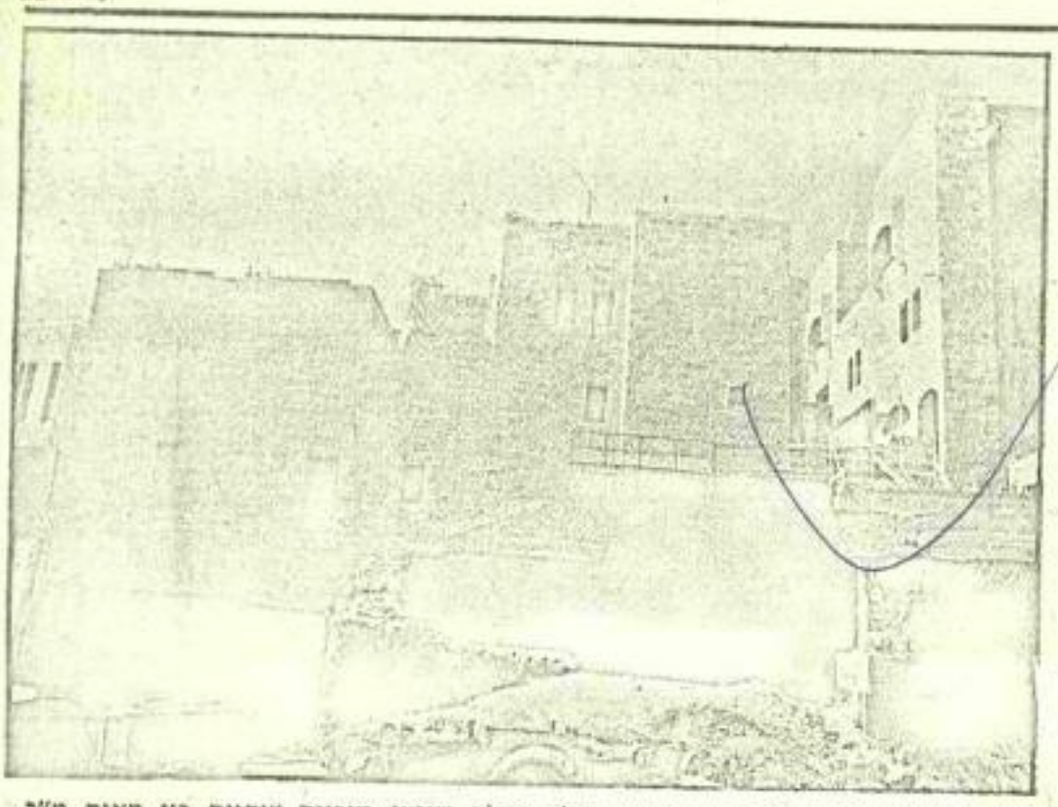
מן הרגע הראשון היתה רשימת המועמדים למגורים ב־ רובע סוד כמוס שהובא לידי־ עת כמה יהודים שנקראו „ועד־ דת איכלוס". כאשר יש עודף גדול במספר הנרשמים על מספר הדירות המוצעות — יש הגיון מוסרי, ציבורי ומעשי שחלוקת הדירות לא היעשה בחשאי־חשאין. אך, לא כן נעשה. ועדת האיכלוס פסלה מתצית מן הנרשמים למגורים בעיר העתיקה בגלל סיבות שונות: רווקים, גרשמו מאו־ חר ולא מתאימים מסיבות אח־ רות, בעיקר חברתיות. איזה גוף ציבורי מוסמך ובלתי־תלוי סיקת על מסילה מוסאלית זו? בפני מי יכלו הנפסלים ל־ ערער? מדוע גדול כל־כך מספר הנפסלים מבין תיקי ח־ רובע ומבין משפחות מעוטות יכולת?

בין קרוב לאלף הנרשמים האחרים שאושרו למגורים לא נערכו הגרלות כלליות כאשר ניכנו דירות חדשות או שופ־ צו ישנות. לפי מסתה מדדי, ש־ עד היום לא הצליחו לפענחו, מנתה החברה למועמד זה או אחר, לאו דווקא לפי סדר ה־ הרשמה. הציעה לו להיכנס לדירה זו או אחרת.

כאשר ביקש „מעריב" לעיין ברשימת הנרשמים ולבדוק ה־ אם נשמר תור הנרשמים, סרב רוני גלוסקינוס, המנהל החדש (מאז אוגוסט 1973 + 180 יום במילואים) של החברה לשיקום הרובע באלגנטיות: „אני מוכן להראות את ה־ רשימה של 40 המשפחות ה־ אחרונות שאושרו לפני כמה חודשים — אני לא רוצה שי־ תוכנס לבדיקת התקיפה לפני היותי בחברה. למה לך להיכנס להיסטוריה?"

ואם הרשימה „ההיסטוריה" מודית והגרלה אין, מדוע שי־ לא יהיו סה רשם „יוצאים מן הכלל", בנים יקרים יותר?

(כתבה ראשונה מסדרה)



וילות וקוטג'ים ברובע היהודי: יהודים בעלי יכולת שיפצו מיבנים ענקיים בני מאות מ"ר. הם לא שילמו מחיר הקרקע, התשתית ומחיר פינוי הדיירים הערביים

דירות חולקו כמעט במתנה בעיר העתיקה בירושלים (2)

„דירה לשיפוץ עצמי" — שיטת חלוקה לעקיפת התור לאנשים שחפצים ביקרם

כאשר נודע כי אפשר לקבל דירה בעיר העתיקה בחצי־חינם באמצעות סובסידיה — רבו הקופצים גם אחרי סגירת ההרשמה * כלפי חוץ מתרצים כי מי שרצה דירה מחוץ לתור וענה לקריטריונים של האיכלוס, ניתנה לו חורבה ברובע ל„שיפוץ עצמי", אולם גם כך משלמת המדינה את הוצאות הקרקע, התשתית ופינוי הערבים, הוצאות שהן 45 אחוז ממחיר הדירה * למנהל החדש של החברה לפיתוח הרובע אין תשובה מדוע קיבלו דיירים מסויימים דירות בנות 300—200 מ"ר בעוד לרוב שופצו דירות של כ־100 מ"ר * על אף שבחוזה נקבע במפורש, שעל הדייר לגור ברובע היהודי, ניתנו דירות לאנשים שלא גרים בהן * אין כל קשר בין גודל הדירה לגודל המשפחה ויש ברובע יחידים שיש להם דירות בנות 160 מ"ר

מאת **ישראל הראל**

המיכה העיקרית להחלטת הממשלה לחזורים מיליונים רבים לשיקום הרובע היהודי בירושלים העתיקה היתה ליישם מהר ככל האפשר ו' במספר דיירים מאכסיומאלי את הרובע. עם זאת, נלקח במפורש, לא ייעשה תכנון חפוז ותיגתן תשומת־לב מ' רבית לסגנון ולשיטת הבניה.

לרעת רבים, ביניהם מחמר' רים, יכולה החברה לשיקום הרובע לרשום לזכותה הישגים חשובים בתכנון וביצוע ארכי' טקטוני ברובע. הסגנון המיוחד שולט בכל הבתים, הדרכים והמכרות שבגיינים נסתיים.

כאשר החל סגנונו היפה של הרובע לצוץ, מכין הרבות ו' כאשר התברר שכל דירה מיוח' דת כמו ניתנת בחצי־חינם, נו' צר ביקוש חריף, מאחר יותר מהגל הראשון של הנרשמים. בין אלה שבאו מאחר יותר נמצאים רבים־רבים שאינם נמצאים, חלילה, במצוקת דיור או שסובלים ממחסור בכסף. בין האחרונים נמצאו גם כאלה שמישהו חשב שרצוי מאוד שיגורו ברובע, אף שאינם ב' קדמת התור. כדי לאפשר לי' אלה מגורים ברובע, המציאה שיטת „חלוקה" חדשה, ממש נוסחה גואלת: „דירה לשיפוץ עצמי".

כך נעשה השיפוץ

כדי לרדת לסודה של נוס' חה זו יש לספר כיצד נעשית עבודת הבינוי והשיפוץ הרגי' לה. את תכנון הבניה עושים כמה אדריכלים, מחברות שו' נות. התכנון הוא על כל דירה, כאשר התכנית מאושרת הוא נמסרת על־ידי החברה לשיקום הרובע להכלן לביצוע. קבלי נים רבים עובדים ברובע, רוי' בם ככולם בונים או משקמים בית אחד ביום. יש בתים שבהם יש מספר דירות לשיפוץ ויש בתים בהם דירות רבות לשי' פוץ. מכל מקום הקבלנים משפצים יחידות דיור, כי בונים בשיטה זו, אלא שהחו' סך הוא הנכון: כאשר קבלן העובד ברובע עושה את הע' בודה, יש תכנון כולל טוב יותר של העבודה. כאשר עו' שה את השיפוץ אדם מבחוץ, הוא אינו מוצא זיון ורגליו בסבך הבעיות הקשורות כ' שיפוץ. קבלנים עם נסיון ב' עבודה המיוחדת במינה ברו' בע, בונים טוב יותר — ובזה יותר.

אחת ההוכחות המכריעות ביותר ש„השיפוץ העצמי" הוא, למעשה, דרך לקרם אנשים שחפצים ביקרם, הוא פרשת דירתו של צבי גלוזמן, לשעבר מנהל מחוז ירושלים במשרד השיכון. גלוזמן קיבל דירה לשיפוץ עצמי ברחוב בית־אל, גוש 31. לוא היתה זו דירה יחידה וגדולה — אפשר היה לתרץ זאת כי תיאוריה הגיל. העובדות הן כאלה: בבית בו ניתנה לגלוזמן דירה, ל„שיפוץ עצמי" ישנן כעשר דירות ששוסנו בידי החברה. כל אדם בר־ דעת יודע שניתן לחסוך זמן, כסף ומשאבים אם החברה, שעליו לבוא ולגור ברובע. מר גלוזמן טוען שהחשטרה היא זמנית ובקרוב יעבור לירושלים.

מר גלוזמן טוען שקיבל דירו' תו לפי התור. אשר לבנית, טען שהיה זה הוא שהעדיף שיפוץ עצמי על־פני בניה של החברה לשיקום הרובע.

על השאלה כיצד קיבל כה מהר דירה, אף שנרשם בשנת 1971, בעוד נרשמים משנת 1967־68 עדיין מחכים לדירות, טען, שלא הוא הכתובת לתשו' בה.

צבי גלוזמן אינו היחיד או יוצא דופן. מקידים בכירים אחר' רים, שעבדו במשרד השיכון או במינהל מקרקעי ישראל, קיבלו דירות ל„שיפוץ עצמי" ברובע היהודי. ביניהם: מאיר ביבר, לשעבר מנהל אגף ה' מרוראמות במשרד השיכון; חיים דבורי — לשעבר מקיד בכיר במשרד השיכון; מיכה שלמון — מקיד בכיר במינהל מקרקעי ישראל; אשר אולנסקי לשעבר סמנכ"ל לתיכנון ול' ביצוע במשרד השיכון.

כל המקרים האלה, ל' הוציא את מיכה שלמון, נרשמו למגורים לגמרי ב' מקרה, כנראה, ביום 12.1.1971, סמוך לסיום מגירת הרשמה. העובדה שלפניהם נרשמו אושרו למגורים מאות משפחות המוקמות לדיור ואשר זה מקום נכונות לקבור בייר לרובע, לא מנעה מהחלו' רה לטפור לפקידים הב' כירים לשעבר דירות ל' „שיפוץ עצמי".

מר מיכה שלמון נרשם למגורי רים בספטמבר 1971, כחצי שנה לאחר סגירת ההרשמה. גם ב„שיפוץ עצמי" משלמת המדינה את הוצאות הקרקע, התשתית, הפינוי של הערבים, שהן כ־45 אחוז ממחיר הדירה; מתנה של עשרות אלפי לירות. נוסף לאלה קיבלו כל „הבסי' מעים" הגיל תנאי משכנתא מיוחדים!

תצפית על הכוחל

לא רק פקידי ממשלה בכיר רים (לשעבר) קיבלו דירות ל„שיפוץ עצמי". זכור היטב הרעש שקם בביבור, כאשר ד"ר יצחק נבונאל, מבקר ה' מדינה, בנה כמיטב כספו בית שמחזית אחת יש לו הצפיות לכותל. רבים ערערו על זכות זו. לגיר גולן, לשעבר מזכירו של ד"ר נחום גולדמן וסארגן ועידת בולוניה, יש, כנראה, ברכים נפשיים גדולים יותר להשקיף על הכותל. אף שגר' שם בסוף שנת 1972, כשנה

(המשך בעמוד 16)

„דירה לשיפוץ עצמי" — שיטת חלוקה

(סוף מעמוד 13)

ומחצה לאחר פגישת הרשמה, נמסרת לו דירה לשיפוץ ברחוב כשבילור הכולל 3.5 חדרים, חדרים והרחובות רבים: 176 מ"ר נטו + 42 מ"ר חצר פנימית. המרשמת הנגלית כי כשלם הקלון מעקומה ברוחב של כ"250 מטר בקו אוויר.

הלכה, פרקתי ומצאתי שלמים מקון ביבלי, לשום ישיבה, לשום מרכז לעורר המרכז ומוזיאון שלמים דיאל פרטי אין זהיתיראות נמוכות מרבעיות, ומרכזות כל כך, לבולל כפר שיש לנו גולן.

האמידים הועדפו

מר גולן שולם לחברה סך הכל 33.000 ל"י מתחת מן. בחודש נרחבים הארכיבל משה סגדי במלטריאל, שי קיבל גם כן דירת ל.שיפוץ עצמי, סגדי נרשם יחד, כי מקרה, עם מר גולן. שני אנו שם אמידים מאוד אלה פועל לים בעיקר בחריל. מדוע הוענקו על פני עשרות משפחות מרוכות ילדים? מדוע לא מעניקות שתי הדירות הן ענקיות, שלמה היא כמעט 3—5 דירות רגילות, עבור משפחות המתמנות שנים לחתרן לגור בעיר העתיקה ד' הכוכבות לעבור לאלתר לשם נדיים בה? כיצד קבלו אלה את דירותיהם? כדוע אריך מר גולן, שכתובתו בארץ היא בפאת אשקלון לקבל דירה מסוסרת? כמה מעקומה הי מדינה בשיעור המלוד המשר הת בסוסרדות לבני האמי דים האלה? אם „שיפוץ עצמי" מי? בא לחדם האלה, מדוע לא הוציאו מכרז פומבי לבני שיפוץ חשפץ?

בשאר הנגתי שאלות אלה ואחרות לרוני גלוסקינס, הי מנהל המחלקה הכלכלית של החברה לשיכון הרובע. הוא הית ממוכנה ניכרת. על רוב הקאלות לא ניתה לי תשובה מלאה וכשבנגת משום שלי הנהלת החברה נבנס באוניסט אשתקד. חודשיים אחר כך נקרא לחילוים במלחמת יום הכיפורים והשתחרר כעבור 180 יומי שירות. את מקום אבנראלי, המנהל הקודם, לא נתקן לי ראיין — הוא יבא להשתלמות בארה"ב.

שאלתי את רוני גלוסקינס: האם רשימת האנשים המחכים לתורם לדירות ברובע, גלויה? האם כל נרשם יכול לעיין בה?

גלוסקינס (לאחר מתיקת ארוכה): „תראה, לא נתקלנו עד עתה במקרים שמישהו רצה לראות את הרשימה. גם לי כותב שורות אלה לא נמסרה רשימת הנרשמים.

נשא אל המסביר את הדרי לות בחרב דרי הרובע ומעבר לים לגור בו קשור בגדל הי דירות. מר גלוסקינס שוען לי בטעה שמשפחות דירות בסוג אלה שבעיר העתיקה, אי־אפשר שמלון הדיינות אינגעוזות. כפר שני, אין למנהל החדש של הי רובע תשובה, כיצד קיבלו דירי רים מסויימים, דירות של 200, 250 ואף 300 מ"ר, בעוד לאחי רים, והם הרוב הגדול, שוכנו דירות של כ"100 מ"ר. הנם גדל המשפחה קבע את גודל הדירה?

מסתם שלא. דירתו של מר גולן, שדרל הרובע מכנים אותה „ארמון גולן" ודירותיהם של משה סגדי ועבי גלזמן — אינן קטנות מ"200 מ"ר. וכן דירתו של הסיר הארי דיבנברג, שדירתו הענקית נמו רת זה שלוש שנים ואיש לא מאכלס אותה, כיון שבעלות גר בחוץ.

דירה ריקה

האמיתי ראיי הסיאל זיכבי בית קבלו דירות גדולות מאוד בעיר העתיקה. ואיי ובנבנת אינני תושב חבריר נה. בראיתי הנדולה — שי עוברת ריקה — יכלה לי גור משפחה נערכת ברובע ילדים אי, לפרוה, משפחה יוצאת הרובע חיוקר מאלה שבחוזה קבל לא מוצע חי בעיר העתיקה.

תיאר, אחת, הנדיל לבי שיק, תמילה קיבל — עבר עם בחיבם — מרחיב פנבי עתיקבתה. לאחר מכן הגיש בקשה לבנוים בעיר העתיקה. גם כאן כיבל דיי רת. את מגרשו בנקמה הנבחר בתוכנת שלו בית שנבל בנה כבר בכלום נמוך מאוד ועבר לארמונו בעיר העתיקה. נשאלת הי שאלה: מיצר נמנרת לו, בתנאים חלומיים, דירה בי עיר העתיקה בשעה שבי נמעד־המבתר מבר קיבל מגרש מתרינה?

דירות מיוחדות

הדירות שהחברה מנסנת אי כן זחות. כרבי מר רוני גלוסקינס, מנהל החברה, ישנן דירות מיוחדות, עם קמרונים רבים, חדרים עם הקרת קשו רת וכיו"ב. כן ישנן דירות גדולות מהאחרות. לפיכך, בחיר השיפוץ אינגו אחיד. יש בן דירות שבהן המחיר המגיע מגיע לכ"1000 ל"י למ"ר וב אחרות הוא עמוד להגיע עד כ"2000 ל"י. מהבר, שאת הדירות היחרות והמיוחדות לא מראים, מכיום מה, לכל המוע מדים לבנוים. אליהן מובי אים אלה שרוצים ביקרם, וב אין הגרלה — אין בכך כל סמל חוקי, כראוי. נוסף לכך יש גם סטאנדארטים מוגים של שיפוץ לפי הקריטריונים הנ"ל. מכיום שהבנית אינגה סטאנ דארטית כמסיטן, ניתן לחבי נים לרוקת את הדרים שר יוסף (נרשמו ב"14.5.73 ?).

רבים גילו סדירה בעיר הי עתיקה הוא גם מכרה והב מרוגנזיאלי. ככל שמלקרמת עבודות הבנת עולה ערכו של הדירות ברובע. ואם ניתן לקי בל אותן בתנאי־הרים באמצעות מוסדידות של הציבור — מדוע לא לקחת?

ואכן, לוקחים!

(המשך שניה בסדרה)

(מעמוד 13)

מה הכנו מהכנה

הנהלת הכנס

מה הכנו מהכנה

מעריב

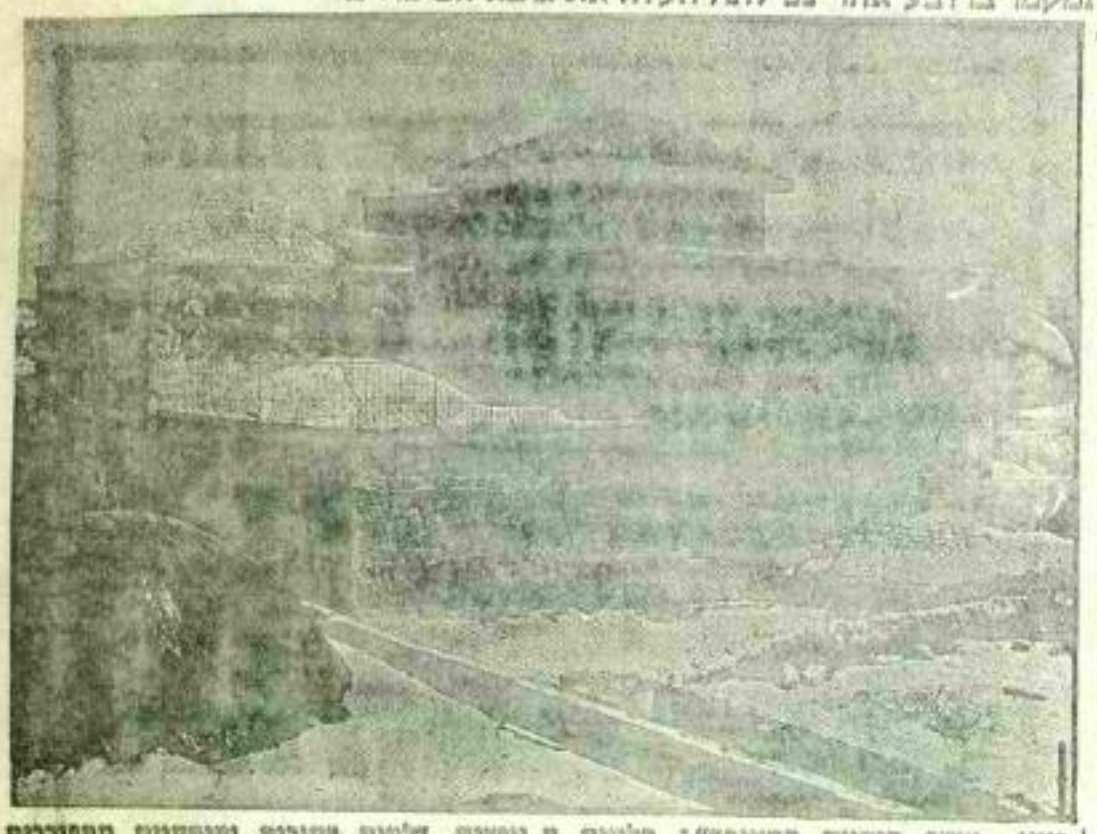
23 JUN 1974

דירות חולקו כמעט במתנה בעיר העתיקה בירושלים (3)

חנויות ובנייני ציבור עומדים ריקים זה שנים — ונהרסים אט־אט

מעריב חוקר

הירבו בבניין חנויות, שעה שהאינטרס הציבורי חייב הכוונת משאבים לדירות למגורים * חנויות ששיפוצן הושלם לפני כשנה וחצי עומדות בשממונם וחסרות תחזוקה ואילו החברה לשיקום הרובע היהודי מסרבת להחכירן או להשכירן * בבניין שאמור היה לאכלס את נח"ל מוריה ואת בית־הדין העליון, ששיפוצו נסתיים לפני שלוש שנים — מחלחלים המים, המטבח והמתקנים היקרים הם בתהליך התפוררות, החלונות מנותצים ומסגרות מתכת ועץ נעקרו ממקומן * דירות ריקות מוצעות כגאלריות * העיכוב בפינוי התושבים הערביים, שנתמקמו ברובע אחר נפילתו, העלה את גובה הפיצויים



בניין „מושב הזקנים המאוחד": תלונות מ נוסעים, דלתות עקורות ושיתקנים מתפוררים

מאת **ישראל הראל**

מאז מלחמת ששת הימים שורר מחסור חמור במחסנים מקצועי בענפי הבנייה, אחת הסיבות העיקריות לעיכוב בשיקום הרובע היא פרקליט יוצא מחשוך זה. מבעי היה אפילו אם אמצעי המיר המתבלים, הן בכוח־אדם והן בחומרים ומחוץ, היו מנוצלים באופן רציונלי לטיפוש חמורת המחסור כזאת: איכלוס הרובע.

בשל ליקויים בתכנון ובתחזית האיכלוס, ובגלל כניעת ללחצים שונים של גופים אינטרסאנטיים, הוקצו משאבים רבים בכוח־אדם ובחומרים לשיקום בנייני ציבור, חנויות, גאלריות ובתי־קפה ברובע היהודי. זאת, כאשר הלחץ לקבלת דירות מגורים נמשך והולך. אפשר לחיות בדעה שבנייית חנויות ובתי־ציבור, מכוני מחקר גאלריות, משכית בדחיפותה לעומת בניית דירות, אך אין לבטל את הטיעון שמאחורי ההחלטה לכפות לצד הדירות — מבני ציבור לתושלתם המיידית של דרי הרובע. אולם התוצאה גובלת במעשה־חלם: עשרות חנויות, שבתכנונן, שיפוצן וריהוטן חושקעו מאות אלפי לירות, עומדות ריקות בפשר שנים, כשחלקן נהרס והולך וריוד יקר נגנב ומושחת. כך, לדוגמה, יעמדו כחצי חריסה חנויות מפוצצות ברחוב תפ"ח, אחת־ישראל בגוש 26. שיפוצן של אלה הושלם לפני כשנה וחצי. מאז הן עומדות ריקות ובחלקן מורגש חוסר התחזוקה. לצומת זאת, ידוע לי על ביקוש לחנויות אלה שנעבר בסירוב החברה להחכירן או להשכירן.

■ עקבות שפתה

במרכז הרובע שוכנה חלקת מגורים גדולה למרכז קניות, בעיקר מזכרות. מרכז זה מכונה ה„בזאר", וכמה רב הוצא על תכנונו ובנייתו. כל תושביות עומדות ריקות. בחלק מהן ניתן לראות עקבות הפשעה. ישיבה „פורת־יוסף" שכרה חלק מן החנויות בשביל חלוקת מזון אגב. ישיבת „פורת־יוסף" מאוד באיכות לוח הקבע של־יחי תלמידיה, שיכרה גם דירות ריקות מ־דיירים, שאינם מסתדרים לבור לבגורי קבע ברובע או שרכשו את הדירות (עם זה מובטחת המשלחות העצומות לפשרות סטקולאטיות.

נוסף על החנויות הבל, עומדות ריקות מחיות ברחוב שוני הלכות. ברחוב הבד, עומדות חנויות ריקות כ־שנתיים.

■ מים מחלחלים

בניין ציבורי אחר, שמעריכים את התוצאות לשיפוצו ביותר מחצי מיליון ליר, הוא בניין „מושב הזקנים המאוחד". בניין זה, שהוא מיוחד במינו בצורתו הארכיטקטונית ואוצר רגשות קיים לגביו כלי ותיקי הישוב הישן, אמור היה לאכלס את נח"ל מוריה, את בית־הדין הרבני העליון, יי לפני שנה הוצע לעיריית ירושלים כמבנה לביה"ספר. לפי כי כלפיה שנים נסתיים שיפוצו. היום מחלחלים המים בכל מקום, המטבח והמתקנים היקרים בתהליך של התפוררות. החלונות מנותצים ומסגרות מתכת ועץ נעקרו מ־מקומן. מחוץ לבניין: תאים יקרים ומיוחדים לתחנות מלי־אות, סלוויזיה תיאור (שותנתה מוחשת לפני הסיקס) שבורים. אין עבודת תחזוקה. לישיבת המחלל יש עתה אחריות לבנין, אם הסנה, על פי הסכם קודם, שלושת מבנים אחרים שכרשונה. הישיבה מסרבת — והבית היקר עובר ריק — ונהרס והולך.

קבלנים המובים ברובע ו־ תושבים ותיקים הגרים בו מעריכים שסקרים רציניים, מנהיגות במינהל והקפדה על סדר עדיפות נכון, היו מונ־עים את בזבוז המשאבים והיו מכיונים את הבנית המרפאה.

איש איננו נותן תשובה משכנעת מדוע. הירבו בבניין חנויות, שעה שהאיקרים האינטרסים הבר־ מורי דרשו הקצאת המשאבים לדירות למגורים.

■ קורי עכביש

גם מבני ציבור, שמאבק הבנוגי, הנדסי, כספי ומיב־צעי עצום נעשה כדי להקימם, עומדים ריקים ונהרסים אט־אט.

בבניין הקרס בית־אל, ב־רחוב שוני הלכות פינת משי־גב־לדך, שיפצה החברה בבנין בן שלוש קומות ובו עשרות חדרים, שבו אמורים היו לשבת חוקרים מטעם אוניבר־סיטת בר־אילן, לפני כשנה חצי הושלם השיפוץ, הוכנס ריהוט וציוד אחר. לבניין זה משופץ הוסיפו מבנה חדש שבבנייתו הושלם אשתקד. שני הבנינים המחוברים לא כוו־צלים. החומות נראות בפנים ובחוץ. קורי עכביש בכל. חלונות מפורקים ומגיעות אח־רות נראים בבניין.

מר גלוסקינוס, מנהל חטב־רה לשיקום הרובע, אומר, שהבנין ריק שלא באשמת הא־אוניברסיטה. החברה היא ש־משמה את העברת הבנין ל־אוניברסיטת בר־אילן, בגלל שלא הגיעו לעמק הפוזה על תנאי התשלום.

בניין ציבורי אחר, שמע־ריכים את התוצאות לשיפוצו ביותר מחצי מיליון ליר, הוא בניין „מושב הזקנים המאו־חד". בניין זה, שהוא מיוחד במינו בצורתו הארכיטקטונית ואוצר רגשות קיים לגביו כלי ותיקי הישוב הישן, אמור היה לאכלס את נח"ל מוריה, את בית־הדין הרבני העליון, יי לפני שנה הוצע לעיריית ירו־שלים כמבנה לביה"ספר. לפי־כי כלפיה שנים נסתיים שי־פוצו. היום מחלחלים המים בכל מקום, המטבח והמתקנים היקרים בתהליך של הת־פוררות. החלונות מנותצים ומסגרות מתכת ועץ נעקרו מ־מקומן. מחוץ לבניין: תאים יקרים ומיוחדים לתחנות מלי־אות, סלוויזיה תיאור (שותנתה מוחשת לפני הסיקס) שבורים. אין עבודת תחזוקה. לישיבת המחלל יש עתה אחריות לבנין, אם הסנה, על פי הסכם קודם, שלושת מבנים אחרים שכרשונה. הישיבה מסרבת — והבית היקר עובר ריק — ונהרס והולך.

קבלנים המובים ברובע ו־ תושבים ותיקים הגרים בו מעריכים שסקרים רציניים, מנהיגות במינהל והקפדה על סדר עדיפות נכון, היו מונ־עים את בזבוז המשאבים והיו מכיונים את הבנית המרפאה.

מטרת המיקיות היא איכלוס הרובע במחירות המשמורת, האין זה המחרון הראוי ביו־תר? בזמן המחרון, במקום להביא תושבים שיאכלסו די־רות אלה, כמה מדירות אלה המהבנות ליחמנים שונים — כגאלריות. הדיירים המסחר־נים יהלצו גם לשלם יותר. מדוע אלה שנרשמו מאחור

התמדנו ישלמו מחות מאלה שנרשמו בזמן?

מרשה מבוצה בשני עצמה היא שרשות מיבני המסמחות הערביות, שנתמקמו ברובע

תיתרחו לאחר נפילתו. על זה רובע חל צו הפקעה הקובע שכל יושביו הקודמים (כ־ 6000) יעבירו המרת פיצויים

הלקי מעביים של העובדה שלא רק חנויות ובנייני צי־בור עומדים בשממונם, כי אם גם דירות. כך, למשל, ישנן דירות ריקות בבית כולל דיוקס. דירות ריקות שומרות ברחוב אור־יהיים המרחוב בית־אל. מדוע לא מביאים אותן לדיירים ממתינים? בגוש 32, במבוא חיי עולם, נבנו ושומר צו דירות נמוכות כמעלה זה רחובות. אם איש מבין המו־עמדים אינו רוצה לגור בהן, מדוע לא מציאים אותן למבר־רת בשוק החופשי? אם זה לא מעשים, אך זהו צד אחר של המטבע. מבחינת ביצוע הפרוייקט כולו, דומה שאין עוד שום בנין בעולם המודם על מתכנניו וכוניו בעיות כה רבות כשמה הרובע היהודי. בעוד אחוזי בנית בפרוייקט בנית רגיל מגיעים לכ־30 אחוז, מגיעים אחוזי הבנית ברובע לכ־300 אחוז! כל שטח קרקע שעליו בונים עובר בדי־קת אם יש ותחזיו שיירים ארכיאולוגיים ואם נמצאים כ־אלה — מיד יש לעכב כל בנייה. הוקרי הבנין מוכאים על גבי בהמות בטיטאות ה־ צרות שלמטניות אין מעבר בהן.

לכשתגבר הבנייה — הרוש אינגו מוכן להתנבא היום מחי תגמר — יהיה הרובע אחר מאחרי הבנין המעניינים וה־ מקוריים ביותר שעושנו אי־פעם. אלה שנתמזל מזלם לגור ברובע ירו־לו הראו את ה־ יחוד שבמגוריהם במקום מיו־חד זה.

המגמים המלווים את שי־קום הרובע, ישאירו ודאי עלקת ניכרת שלא במחרת השכה. מינהל הקין, קרישר־יונים ברוחים וגישה ציבורית נקיה. משיקולים שאין מקומם במינהל ציבורי ונקין — כל אלה לו הם היו הקו המנחה מתחילת העבודה הו מזרזים את הבינוי והאיכלוס. הם היו מונעים ריבונים וסרירות והיו עונים לאתגרים וליעדים ש־הוצבו. כאשר החליטה ממ־שלת ישראל לממש את הזכות והעובה לבנות מחדש ולאכלס את הרובע היהודי בירושלים העתיקה.

(המשך שלישית בשרירות)

*

● ברשימה מקודמת ב־ סדרה נשלח מעוות־דשום: נאד־מר, שבחזרה עם מר חיי דיבב־ברג „לא מופיע הסעיף שעליו לגור בדירתו בעיר העתיקה". וצ"ל, שסעיף כזה כופיע בר־חוה. הדבר אף מחוק את הס־עיפון בדבר חלוקת דירות לא־אנשים, שלא גרים בהן.

ב"ה, ד' תמוז תשל"ד
24 ביוני 1974

לכבוד
מר י. שפירא
ארגון בני עקיבא- המזכירות עולמית
ת ל - א ב י ב.

שלום רב,

הנדון: <u>דיור בעיר העתיקה.</u>

התעניינתי בבקשתך בדבר רכישת הבית שקבלתם בעיר העתיקה בשכירות.

אבקשך להתקשר מיד עם מנהל החברה ר. גלוסקינס לקבוע אתו פגישה ולהביא בפניו את בקשתכם.

בכבוד רב,

ישראל ב. וינברג
סגן המנהל הכללי

/ חיבלי

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

ב"ה, ו' בתמוז תשל"ד
(26/6/74)

אל: מר צ.שאג, מנהל חלשכת למענקים ומלוות, משרד המנים, י-ם.

הנדון: מקות ברובע היהודי.

בישיבת החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי מד' בתמוז ש.ז.(24/6/74) החלטנו לאשר את החללים ברחוב 343 ע"י מושב הזקנים להקמת מקות לרובע על ידי המועצה-הדתית. השטח ייטמר ללא חשלום. אולם, החללים ישומו ע"י שמאי אש ועל השומא הזאת תנתן על ידי החברת הנחה של 25%. הנחה זאת מהוות את השתתפות החברת בהקמת המקוות.

אנא לבוא בדברים עם החברת כדי לקדם את ענין הקמת המקוה.

ב ב ר כ ה,

ישראל צ.ויינברג
סגן המנהל הכללי.

ב"ה, ו' בתמוז תשל"ד
(26/6/74)

לכבוד
הרב י.קצנלנבוגן
סגן יו"ר המועצה-הדתית,
ירושלים.

שלום רב,

הנדון: מקוה ברובע היהודי.

בישיבת החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי מד' בתמוז ש.ז.(24/6/74) החלטנו לאשר את החללים ברחוב 343 ע"י מושב תזקנים להקמת מקוה לרובע ע"י המועצה הדתית. השטח יימסר ללא תשלום, אולם, החללים ישומו ע"י שמאי ועל השומא אז תזאת תנתן ע"י החברה הנחה של 25%. הנחה זאת מהווה את השתתפות החברה בהקמת המקוה.

אנא לבוא בדברים עם החברה כדי לקדם את ענין הקמת המקוה.

בכבוד רב,

ישראל צ.וינברג
סגן מנהל כללי.

ב"ה, ו' תמוז תשל"ד
26 ביוני 1974

אל: ה"ה בולבנאיץ ורוזנטל.

הנדון: תקנת הרובע היהודי.

בישיבת החברת לשיקום ופיתוח הרובע היהודי מד' תמוז ש.ז. (24/6/74) החלטנו לאשר את התלויים ברחוב 343 ע"י מושב הזקנים להקמת מקוה לרובע ע"י המועצה הדתית. השטח ייבטר ללא תשלום, אולם, התלויים 25% ישומו ע"י שמאי ועל השומא הזאת תנתן ע"י החברת הנחה של 25%. הנחה זאת מהווה את השתתפות החברת בהקמת המקוה.

אנא לבוא בדברים עם החברה כדי לקדם את ענין הקמת המקוה.

ב ב ר כ ה,

ישראל צ. וינברג
סגן המנהל הכללי

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

ב"ה י"ז סיון תשל"ד
(7/6/74)

לכבוד
מר רוני בלוסקינס
מ"מ מנהל החברה לשיקום ופיתוח
הרבע היהודי
כ א ן.

שלום רב,

הנדון: [redacted]

פרשת משפחה זו ידועה וכאובה ונראה לי כי טוב נעשה
אם נמצא דרך לסיים אותה בטהירות האפשרית. למשפחה
גדולה וטבורה זאת.

מביע עזרה וזירוז ענין סידור הדירה לכל הדעות.

אנא עשה למענה.

בכבוד רב,

ישראל צ. וינברג
מגן המנהל הכללי

לרב איכלוס

ב"ה, כ"ג סיון תשל"ד
11 ביוני 1974

לכבוד
הרב י. קצנלנבוגן
סגן יו"ר המועצה הדתית
י ר ו ש ל י ם .

שלום רב,

הנדון: תקנה בעיר - העתיקה.

הודות על השובתך מי"ד בסיון ש.ז. (4/6/74). מנמ"ל
מתברר לשיקום וחיתוח הרובע מוכן להביא את הענין
להחלטה אם יקבל הסכמה לשמה בכתב.

בכבוד רב,

ישראל ז. ויינברג
סגן מנהל כללי

לא יכל איגלו

העתק: הרב י. גולובנציץ.

ב"ה כ"ח אייר תשל"ד
20 באייר תשל"ד

לכבוד

[redacted]

העיר העתיקה
ירושלים.

שלום רב,

הנדון: עזרה
מכתבך מעו"ש פ' אמור ש"ז
אל שר הדתות

כידוע לך רבות טיפלנו בנדון יחד עם הועדה המשותפת של משרדנו, משרד הפנים והמועצה הדתית הבעיות בעיר העתיקה הן גם בעיות אובייקטיביות, ולכן נמשך הענין זמן רב.

בכל אופן, בקשתי מידע מעודכן מהגורמים השונים כדי לברוא בטח יכול שר הדתות להיות לעזר בדחיפת הענין.

בכבוד רב,

ישראל ב. וינברג
סגן המנהל הכללי

העתק: שר הדתות

מאיר אילון

[redacted]

ירושלים הסתיקה

גד, מושקי פ' אמור אל הכהנים
אסל"ג.

לה' ויקרא

לבבוד
שר הדתות
גד י. רפאל
ירושלים

74 כ' 14

יום

הנדון: מקוה טהרה ידעני היהודי

כבוד השר,

מאשר הנשים היפנדים מתבעים ומלחיצים אל-אל.
מצד שהתישבו במקום קומץ אנשים שמרנים מאוד ומצוות, נשים בעלות שונות, מ"מ לבולם מבחינה מעשה שמבלה הקמתו של מבנה כנ"ל.
שר הדתות הקודם היה שותף לבעלות והובטחה עזרה שרמנית לקיום הקרבנות הדרוש.
אין ברצוני לפרוט בפניך את השתלשלות הדברים, שכן הסתיר כי חשיב לשוות גם לבני מרכזות המלים שלו. בהסכמה לעניי הקרנה מלבד לעמוד בשלמה, על המבשלים שהעשמו עד כה בדרכנו.
לאחר שפניתי בעניין מפורט ליו"ר המועצה ב'ירושלים, הרני פונה גם אל כבודו - ובקשה נכבדה לכבודו:
מעבר הנשים הינן נשים עניות אין לשר הדתות, שריו סולם מסקה ברשה צו ונלכל לקיים מצוות השעות במקום התשוב הזה.

בכבוד ויקר

[redacted]

ב"ה א' סיון תשל"ד
22/5/74

אלי שר הדתות.

אתמול בישיבת ועדת המכרזים של החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי הובא לידיעתנו תזכיר זה שהעתקו אני מעביר אליך.

לאור מצב עניין זה, לאחר 7 שנות פעילות של החברה, הבעתי בועדה, והבעתי התקבלת עת אחד, שיש להזעיק את ועדת השרים לענייני ירושלים, הגליים האפיתיים של החברה, למצב זה, ולבקש דרכה מחרונות.

ברצוני להגיל אותך בנדון, ולכן הנני לפרט את הבעיות בקצרה ומה אנו דורשים מועדת השרים:

א. קשיים בהשגת קבלנים - הקבלנים לא רוצים לעבוד ברובע - ואף אלו הזוכים על מכרזים מבקשים למעלה מ -2,000 לל"ר.

קבלנים אלו עובדים משביל משרד השכון בחברות מקומות אחרים במחירים הרבה יותר זולים. לדוגמה - בונים ברמות ירושלים במחיר 800 לל"ר.

ועדת השרים ובעיקר שר השכון היה בהחלט יכול ללחוץ על הקבלנים לעבוד בעיר העתיקה לשם עבודה ובמחיר סביר.

אלטרנטיבית שתאר לחייב את הממשלה על ידי ועדת השרים לענייני ירושלים לפתח את הדירות כדי שהוצאת ענקית זו לא תחול רק על המשתכנים.

ב. בעיות ארכיאולוגיות - בזמן האחרון מקפידים הארכיאולוגים מאד לשמור על תשמרים הבנויים והמתמנים לשם מחירות ארכיולוגיות והרבה פרויקטים מתעכבים, ללא שום תקוה של שחרור המקום לבנית. על ועדת השרים להשפיע ולסכם עם הארכיאלוגים מיקומה של החברה בעיר העתיקה לעומת השיבוחה של איכלוס הרובע.

ג. תיקונים הדירים - בלי מעולות הקיפוח של הועדה לענייני ירושלים בענין הוצאתם של הדיירים ממורת דירות ושיכוייים, החברה כחברה איבה יכולה להתקדם. גם במקרים שהעיזה החברה להביא כמה מקרים לבית משפט, הרי בלי התערבות של היועץ המשפטי לממשלה, משפטים אלו לא יערכו אלא בעוד כמה שנים.

חבל לי שהחברה לא תזעיקה את ועדת השרים לפני בשה שנים לאותם הבעיות ורק היום הסכימה להבעותי. ברור לי כי אם הממשלה באמת ובתמים מעוניינת באיכלוס הרובע בתמירות, היא יכולה הרבה לעשות למען כך.

ב ב ר כ ה

ישראל צ. וינברג
מגן המנהל הכללי

ב"ה א' סיון תשל"ד
22/5/74

אלי שר הדתות.

אתמול בישיבת ועדת המכרזים של החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי הובא לידיעתנו תזכיר זה שהעתקו אני מעביר אליך.

לאור מצב עניינים זה, לאחר 7 שנות פעילות של החברה, תצעתי בועדה, והצעתי התקבלה פה אחד, שיש להזקיק את ועדת השרים לענייני ירושלים, הבעלים המשותפים של החברה, למצב זה, ולבקש דרכה אחרונות.

ברצוני להמעיל אותך בנדון, ולכן הנני לפרט את הבעיות בקצרה ומה אנו דורשים מועדת השרים:

א. קשיים בהשגת קבלנים - הקבלנים לא רוצים לעבוד ברובע - ואף אלו העונים על מכרזים מבקשים למעלה מ -2,000 לילה"ר.

קבלנים אלו עובדים בשביל משרד השכון בחרבה מקומות אחרים במחירים הרבה יותר זולים. לדוגמה - בונים ברמות ירושלים במחיר 800 לילה"ר.

ועדת השרים ובעיקר שר השכון היה בהשלם יכול ללחוץ על הקבלנים לעבוד בעיר העתיקה לשם מצוה ובמחיר מביר.

אלטרנטיבית אשר לחייב את הממשלה על ידי ועדת השרים לענייני ירושלים לכסד את הדירות כדי שהוצאת ענקיה זו לא תחול רק על המשתכנים.

ב. בעיות ארכיאולוגיות - בזמן האחרון מקפידים הארכיאלוגים מאד לשמור על השטחים המנויים והמתאנים לשם חפירות ארכיולוגיות והרבה פרויקטים מתעכבים, ללא שום תקוה של שחרור המקום לבניה. על ועדת השרים להשפיע ולסכם עם הארכיאלוגים מיקומת של החברה בעיר העתיקה לעומת חשיבותה של איכלוס הרובע.

ג. חיגרים הדיירים - בלי מעולות תקיפות של הועדה לענייני ירושלים בענין הוצאתם של הדיירים מפורת דירות ומיצויים, החברה בחברה אינה יכולה להתקדם. גם במקרים שהעיזה החברה להביא כמה מקרים לבית משפט, הרי בלי התערבות של היועץ המשפטי לממשלה, משפטים אלו לא יערכו אלא בעוד כמה שנים.

חבל לי שהחברה לא הזעיקה את ועדת השרים למני כמה שנים לאותם הבעיות ורק היום הטביעה להבעותי. ברור לי כי אם הממשלה באמת ובתמים מעוניינת באיכלוס הרובע במהירות, היא יכולה הרבה לעשות למען כך.

ב ב ר כ ה

יסראל צ. וינברג
מנהל הכללי

[illegible]

74025 אלדר יואל

יונס בני-מנשה

[redacted]

572/ מאגר

21.1.73

אלדרין מ

שם הראשון?

אין לו

אין לו

אב הלם יעקב סיון

לב ישון ירושלים

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

דין וחשבון כספי ליום 31 במארס 1973

MICHAEL BARZILY & Co.
C.P.A. (Isr.)

מיכאל ברזלי ושות'
רואי חשבון

מיכאל ברזלי ושות' רואי חשבון

MICHAEL BARZILY & CO. CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (ISR.)

מיכאל ברזלי רו"ח — M. Barzily C.P.A. (Isr.)
יצחק פ. הולצמן רו"ח — I.M. Holtzman C.P.A. (Isr.)
מרדכי שטרסר רו"ח — M. Strasser C.P.A. (Isr.)
חנה שריד רו"ח — H. Sarid C.P.A. (Isr.)

ירושלים, 2 באוגוסט 1974

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

נכבדי,

לבקשתכם בקרנו את הדו"ח הכספי של החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ ליום 31 במארס 1973. בקשר לכך הננו מתכבדים להביא לכם את הדו"ח שלנו ואת המסמכים הבאים:

בכבוד רב,

מיכאל ברזלי ושות'
רואי חשבון

ירושלים, המסורג 2, טל. 226341. תל אביב, יהודה הלוי 47, טל. 615541
Jerusalem, 2 Hassoreg St., Tel. 226341 Tel-Aviv, 47 Yehuda Halevi St. Tel. 615541

מיכאל ברזלי ושות' רואי חשבון
MICHAEL BARZILY & CO. CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (ISR.)

M. Barzily C.P.A. (Isr.) מיכאל ברזלי רו"ח
I.M. Holtzman C.P.A. (Isr.) יצחק מ. הולצמן רו"ח
M. Strasser C.P.A. (Isr.) מרדכי שטרסר רו"ח
H. Serid C.P.A. (Isr.) חנה שריד רו"ח

ירושלים, 2 באוגוסט 1974

דין וחשבון המבקרים לבעלי המניות

ש ל

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

בדקנו את המאזן של החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ ליום 31 במארס 1973 ואת דו"ח רווח והפסד לשנה שנסתיימה באותו תאריך. בדיקתנו נערכה לפי תקני ביקורת מקובלים, הכוללים את אלה שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה החשבון), תשל"ג - 1973, ובהתאם לכך נקשנו באותם נוהלי ביקורת אשר השכנום לדרושים בהתאם לנסיבות.

לדעתנו, המאזן ודו"ח רווח והפסד הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים את מצב עסקי החברה ליום 31 במארס 1973 ואת תוצאות פעולותיה לשנה שנסתיימה באותו תאריך.

בהתאם לסעיף 109 של פקודת החברות, אנו מציינים שקבלנו את כל הידיעות והביאורים שנדרשו על ידינו וכי חוות דעתנו על המאזן ועל דו"ח רווח והפסד ניתנת לפי מיטב ידיעותינו והביאורים שקבלנו וכפי שנראה מתוך פנקסי החברה.

מיכאל ברזלי ושות'
רואי חשבון

ירושלים, הסורג 2, טל. 226341. תל אביב, יהודה הלוי 47, טל. 613541
Jerusalem, 2 Hassoreg St., Tel. 226341. Tel-Aviv, 47 Yehuda Halevi St., Tel. 613541

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

מ א ז ן

ליום 31 בספטמבר 1973

(בלירות שלמות)

					31.3.1972
				רכוש קבוע -	
			1	זכות חכירה בערך ספלי (ביאור א')	1
		1,029,721		בניני משרדים (ביאור ב')	930,654
		8,742,077		מבנים להשכרה (ביאור ב')	6,522,819
		9,771,798			7,453,473
		2,168,875		פחות בנק לתשתית (ביאור ס')	1,649,528
		7,602,923			5,803,945
		295,724		בניכוי פחת (ביאור ד')	149,346
	7,307,199				5,654,599
		31,012		ריהוט וציוד, לפי העלות	25,586
		4,542		בניכוי פחת	2,875
	26,470				22,711
7,333,670					5,677,311
				השקעות -	
				השקעות במבנים להשכרה ולהחכרה:	
		4,976,652		איתנות (ביאור ה')	4,949,213
		455,224		הוצאות הנחלה וכלליות (ביאור ו')	559,762
	5,431,876				5,508,975
	19,300,904			בניה ושיקום	11,774,132
				דמי פיצוי לדיירים ופיצויים לבעלי זכויות	2,886,647
	4,044,610			בפרקליין (ביאור ז')	
	2,807,533			מכונן ושיקום (ביאור ח')	2,508,297
	31,584,923				22,678,051
	822,051			פקדונות לקבלנים	818,526
	315,000			השתתפות בשיקום מוסדות ציבור	285,000
	32,721,974				23,781,577
				מזומנים	
				השתתפות בהשקעותיו:	
		5,431,876		בכפלה ישראל (ביאור ט')	5,508,975
		9,273,799		פקדונות מחוכרי דירות	5,372,028
		147,500		מוסדות ציבור	- . -
	14,853,175				10,881,003
17,868,799					12,900,574
32,570				חשבונות ע"מ מדרות חסכון מעבדיים	15,676
				רכוש שונה -	
	3,710,060			מוסנים בקופה ובבנקים	4,387,852
	1,793,030			רוכשי דירות	1,148,419
	234,295			שוכרי דירות	172,046
	460,992			בנק מפתחות בע"מ (ביאור י')	159,600
	723,341			שטרות והמחאות לגבית	78,042
	7,622			הלוואות לעובדים	- . -
	129,051			שונים	18,922
7,058,391					5,964,881
32,293,430	32,293,430				24,558,442

מיכאל בירלי ושות' רואי חשבון

הביאורים לדין וחשבון הכספי מהווים חלק בלתי נפרד ממנו

			31.3.1972
		הון החברה -	
		הון המניות:	
	רשום		
	1	מניה א' בת 1 ל"י	1
	6	מניות ב' בנות 1 ל"י	6
	5,000,000	מניות רגילות בנות 1,000 ל"י	1,000
	5,000,007		1,007
		מקבולים ע"ח מניות	3,000,000
		קרן לשיקום ולפיתוח (ביאור י"א)	3,822,446
			6,823,453
		בניכוי גרעון הועבר מדו"ח רווח והפסד	153,561
			6,669,892
		התחייבויות לזמן ארוך -	
		הלוואה ממשרד השכון (ביאור י"ב)	15,543,053
		מקדונות משוכרי דירות (ביאור י"ג)	7,236
			15,550,289
		התחייבויות שוטפות -	
		המחאות לפרעון	190,021
		זכאים:	
		קבלנים ומתכננים	2,107,217
		הכנסות מראש - דמי שכירות	3,904
		שונים	37,119
			2,338,261
			24,558,442

מונפק ונפרע

1
6
3,001,000
3,001,007
- . -
5,650,100
8,651,107
1,276,108
7,374,999
22,547,271
24,097
22,571,368
- . -
2,279,531
24,056
43,476
2,347,063
32,293,430

MICHAEL BARZILY & Co. C.P.A. (Isr.)

החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ביאורים לדין וחשבון הכספי

ליום 31 במארס 1973

א) **זכות חכירה** -

לחברה הוענקה חכורה מחיר מסלי זכות חכירה ל-49 שנים (עם אופציה להארכת ל-49 שנים נוספות) למגרש קרקע בת 116 דונם, לרבות המבנים שהיו עליה ביום הענקת הזכות הנ"ל בתוך חומות העיר העתיקה בירושלים. תקופת החכירה תתחיל מיום רשומה במשרד מפרי אחוזה - דבר שטרם נגמר.

ב) **בנינים משרדים** -

העלות נקבעה לפי הוצאות השיקום של המבנים הידועים בשמות בית רוטשילד, מחסן, משרד הפנויים אשר בהם שוכנו משרדי החברה, לרבות הוצאות פיתוח, כלליות, תכנון ופיקוח ודמי פינוי שהועסקו כמבואר בביאורים ח' - מ'. הבנינים הועברו לחברה בתחיר מסלי כאמור בביאור א'.
הנועה הרכוש מופיעה ברשימה א' לדו"ח הכספי.

ג) **בנינים להשכרה** -

העלות נקבעה לפי הוצאות הבניה והשיקום של המבנים (המפורטים ברשימה ב' לדו"ח הכספי) לרבות הוצאות פיתוח כלליות תכנון ופיקוח ודמי פינוי שהועסקו כמבואר בביאורים ח' - מ'. אינה כוללת ערך קרקע ומבנים שהועברו לחברה בתחיר מסלי כאמור בביאור א'.

ד) **פחת רכוש קבוע** -

הרכוש הקבוע מופחת לפי שיעורים קבועים מדי שנה בשנה כדלהלן:

מבנים	1½%
ריהוט וציוד	6%

לגבי מבנים נערך חישוב מחדש של הפחת לאחר העסקת הוצאות פיתוח, כלליות, תכנון ופיקוח ודמי פינוי כמבואר בביאורים ח' - מ'.

ה) **פיתוח משתית הרובע** -

לכל מהוצאות הפיתוח הישירות הועסקו על האחרים גם הוצאות הפיתוח של השטחים הצבוריים כגון: כבישים, מדרכות, כבלים וכיוצא באלה, המהווים השקעה הכרחית בפיתוח האחרים.
ההעסקה נעשתה ע"מ חלוקה יחסית של הוצאות פיתוח שטחים צבוריים לפי גודל ההשקעה ביחידות הבניה ליום 31.3.1973.

ו) **הוצאות הנהלה וכלליות** -

הוצאות הנהלה וכלליות בשנת החשבון הועסקו כרובן ליחידות הבניה מפני שאי יתוסן לאחרים היה גורם להקבלה בלתי נאותה של הוצאות לעומת ההכנסות. מאחר ותקופת הבנוע ברוב יחידות הבניה מתמשכת על פני שנים אחדות. לחשבון הכנסות והוצאות נזקפו - עד מי הערכת ההנהלה - הוצאות בשעור 5% מדמי הכירות. לכיסוי הוצאות הקשורות בהשכרה. שאר ההוצאות הועסקו ליחידות הבניה באופן יחסי להשקעות בהן בשנת החשבון.

ז) דמי פינוי לדיירים ופיצויים לבעלי זכויות בסקרקעין -

ההפסדה נעשתה ע"י חלוקה יחסית של דמי פינוי לפי גודל השקעה ביחידות הבניה ליום 31.3.1973.

ח) תכנון ופיקוח -	ל"י
פיקוח	1,624,812
תכנון	2,708,002
	4,332,814
לבניני משרדים	74,856
למבנים להשכרה	532,912
למבנים בתהליך בניה	2,807,534
למבנים שהוחכרו	917,512
	4,332,814

ט) מענק ממשלת ישראל -

על פי סכום דברים בכתב עם אגף התקציבים של משרד האוצר, תכסה הממשלה באמצעות מענקים את ההשקעות כדלהלן:

א) תקציב רגיל למקס הוצאות תכנון ופיקוח.
ב) מהון תקציב הפיתוח:

1. פיתוח הריסות
2. התקנת שירותים
3. שבילים ומדרכות
4. תאורה והתקנת כבלים
5. פלילת מעבר לכוחל
6. תכנית אב
7. תשלומי פיצויי פינויים לאוכלוסיה המסונה מהרובע.

מקורות המענק:

משרד השכון	9,149,025
משרד ראש הממשלה	767,000
	9,916,025

סכום זה נזקף כדלהלן:

לבניני משרדים	235,466
למבנים להשכרה	1,933,410
למבנים בתהליך בניה	5,431,876
למבנים שהוחכרו	2,315,273
	9,916,025

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ביאורים לדין וחשבון הכספי

ליום 31 במארס 1973

י) בנק משכנתאות בע"מ -

על פי הודעות של הבנק על העברת משכנתאות זוכו חוכרי הדירות.
המשכנתא מורכבת מהלוואה עומדת, משכנתא תקציבית ומשכנתא בנקאית. רק המשכנתא הבנקאית עומדת לזכות החברה. התקציבית וההלוואה העומדת נזקפו בספרי החברה כחזר הלוואה ולפיכך נרשם בדו"ח הכספי סכום של 1,793,950 ל"י בחזר הלוואה.

יא) קרן לשיקום ופיתוח -

	ל"י
הקרן כוללת:	
יתרה ליום 1.4.1972	3,822,446
דמי פיגוי בשנה החשבון	2,779,846
	6,602,292
ב נ י כ ו י	
דמי פיגוי שהועמסו על דירות שהוחכרו	952,192
	5,650,100

סרם נקבע יעודה של הקרן.

יב) הלוואה מסמרד השכון -

	ל"י	ל"י	ל"י
תקציב שנמקבל עד ליום 31.3.1973			42,670,045
ס ח ר ת			
מגיעים שהוקצו		3,001,007	
מענק:			
להשתים	9,149,025		
לדמי פיגוי	6,178,792	15,327,817	18,328,824
			24,341,221
החזר הלוואה (ביאור י")			1,793,950
			22,547,271

סרם נקבעו תנאי ההלוואה וזמני הפרעון.
בדו"ח הכספי לא נזקפה ריבית בגין הלוואה הנ"ל.

יג) מקרונות משוכרי דירות -

המקרונות יוחזרו לשוכרים רק בעת יציאתם מהמושכר. סרם נקבע אם השוכרים יזוכו בריבית על המקרונות.

יד) מיצגי מריטה -

התחייבות החברה למיצגיי מיטורין מגיעה ליום המאזן לסך כ-56,000 ל"י.
התחייבות למשלוח מנסיה, מכוסות במלואן ע"י סוליסות ביטוח של ציון חברה לביטוח בע"מ, מניקס ישראל חברה לביטוח בע"מ וקופה מרכזית לפקיד בע"מ.

סו) התחייבות בעקבות ההפקעה -

החברה התחייבה לשאת בהוצאות ההפקעה ותשלום פיצויים לזכאים. מאידך התחייבה ממשלת ישראל כלפי החברה להחזיר את כל ההוצאות הנ"ל. אין בידי ההנהלה מידע גובה הסכומים העתידים להשתלם בעקבות הפקעת הקרקע.

סז) שומות מס הכנסה -

לחברה הוצאו שומות סופיות עד וכולל שנת המס 1971.

החברה לשיקום ולשיתוף הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

דו"ח רווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 במארס 1973

(בלירות שלמות)

		הכנסות מהחברה (רשימה א')	עלות החברה (רשימה ב')	רווח (הפסד)	1971/72
	א) **החכרת דירות** -				
	14 דירות בבית הארוך	1,397,687	2,316,852	(919,165)	
	9 דירות באזור ניסן בק	982,687	970,862	11,825	
	8 דירות בגוש 32 מרכז - אזור המאפיה	670,299	880,580	(210,281)	
	4 דירות בבית הקרנות	269,095	251,668	17,427	
	3 דירות בגוש 35 צפון	214,973	287,355	(72,382)	
		3,534,741	4,707,317	(1,172,576)	(289,162)
	ב) **השכרת דירות** -				
	הכנסות מדמי שכירות		190,457		203,218
	ב נ י כ ו י				
	הוצאות הנהלה וכלליות (רשימה ג')		140,428		104,282
	עודף הכנסות על הוצאות מדמי שכירות בשנת החשבון			50,029	98,936
	הפסד בשנת החשבון			(1,122,547)	(190,226)
	יתרת הפסד משנה קודמת (אשמקד רווח)			(153,561)	36,665
	יתרת הפסד ליום 31 במארס 1973			(1,276,108)	(153,561)

MICHAEL BARZILY & Co., C.P.A. (Isr.)

מיכאל ברזילי ושות', רואי חשבון

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

החברת דירות

בבית ארוך

לשנה שנסתיימה ביום 31 במארס 1973

(בלירות שלמות)

9

רשימה א'

לרו"ח רווח והפסד

סה"כ	תוספות	מחיר לפי חוזה
123,128	-	123,128
119,434	-	119,434
119,398	(3,936)	123,334
108,076	9,329	98,747
103,409	(2,765)	106,174
98,312	8,519	89,793
97,788	367	97,421
97,169	6,297	90,872
93,539	(2,711)	96,250
92,404	2,348	90,056
90,774	967	89,807
87,979	-	87,979
85,963	-	85,963
80,314	(5,689)	86,003
1,397,687	12,726	1,384,961

רשימה א'

לרו"ח רווח והפסד

ב-9 דירות באזור ניסן בק

144,030	2,055	141,975
135,820	20,212	115,608
123,981	14,841	109,140
121,010	14,073	106,937
104,794	-	104,794
98,195	7,359	90,836
97,406	-	97,406
96,634	10,059	86,575
60,817	9,371	51,446
982,687	77,970	904,717

רשימה א'

לרו"ח רווח והפסד

ב-8 דירות בגוש 32 מרכז - אזור המאפיה

105,779	2,184	103,595
77,625	-	77,625
87,993	(508)	88,501
79,890	-	79,890
79,438	-	79,438
75,625	8,875	66,750
75,468	-	75,468
88,481	13,856	74,625
670,299	24,407	645,892

[redacted]

MICHAEL BARZILY & Co. C.P.A. (Isr.)

מיכאל ברזילי ושות', רואי חשבון

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

החברת דירות

בבית הקרנות

לשנה שנסתיימה ביום 31 במארס 1973

(בלירות שלמות)

10

רשימה א'

לרו"ח רווח והפסד

סה"כ	תוספות	מחיר לפי חוזה
93,329	-	93,329
79,930	(1,505)	81,435
59,915	(4,437)	64,352
35,921	(4,781)	40,702
269,095	(10,723)	279,818

[redacted]

רשימה א'

לרו"ח רווח והפסד

ב-3 דירות בגוש 35-צפון

87,134	-	87,134
72,471	8,874	63,597
55,368	-	55,368
214,973	8,874	206,099

סה"כ הכנסות

MICHAEL BARZILY & Co., C.P.A. (Isr.)

מיכאל ברזילי ושות', רואי חשבון

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

עלות ההכנת הדירות

לשנה שנסתיימה ביום 31 במארס 1973

(בלירות שלמות)

	תוצאות פיתוח	הוצאות כלליות (העמסה)	דמי פינוי (העמסה)	סה"כ פעמ	תכנון ופיקוח	בניה ושיקום	סה"כ עלות ההתחברה	השתתפות המשלה	סה"כ עלות ישירה
							רשימה ב' לדו"ח דוח והסבר		
14 דירות בבית הארוך	500,495	59,497	440,212	1,000,204	302,414	2,014,438	3,317,056	1,000,204	2,316,852
9 דירות באדור ניסן בק	263,225	29,801	215,460	508,486	73,083	897,779	1,479,348	508,486	970,862
8 דירות בנוש 32 מרכז – אזור המאפיה	251,975	30,058	205,070	487,103	127,544	753,036	1,367,683	487,103	880,580
4 דירות בבית הקרנות	55,957	6,175	48,950	111,082	25,514	226,154	362,750	111,082	251,668
3 דירות בנוש 35 – צפון	44,875	4,880	42,500	92,255	23,160	264,195	379,610	92,255	287,355
סה"כ עלות הדירות	1,116,527	130,411	952,192	2,199,130	551,715	4,155,602	6,906,447	2,199,130	4,707,317

מיכאל ברזלי ושות' יאי רבנן

MICHAEL BARZELY & Co., C.P.A. (Isr.)

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 במארס 1973

(בלירות שלמות)

רשימה ב' לדו"ח רווח והפסד				1971/72
	240,937		משכורת ותוספות סוציאליות	144,972
	32,500		מיסים ואגרות	- . -
	64,434		שכירות	75,758
	30,472		משפטיות	33,994
	26,599		אחזקת משרד השינויים	23,394
	21,645		משרדיות	21,208
	25,879		ביטוח	20,155
	34,787		דואר וטלפון	18,541
	15,479		אחזקת המשרד	15,036
	22,500		שכר ייעוץ מקצועי	15,000
	16,541		השתתפות באחזקת כלי רכב	9,890
	3,580		בילוים	8,355
	8,400		ביקורת פנימית	- . -
	6,907		פרסום ושילוט	6,390
	700		נסיעות ואש"ל	3,614
	1,993		חשמל ומים	2,994
	2,914		ביבודים	2,993
	595		בנקאיות	- . -
	2,644		משלוחים	1,724
	1,090		השתתפות בהוצאות טלפון	- . -
	2,782		שונות	1,959
	563,378			
			פחת:	
		15,445	בנין משרדים	13,953
		1,667	ריהוט וציוד	1,535
	17,112			
580,490				421,465
			פ ח ו ת	
520,495			הכנסות פריבית והכנסות שונות	16,742
59,995				404,723
			בניכוי הוצאות שהוקצמו:	
	100		לבנייני משרדים	
	3,020		לבנינים להשכרה	
	39,780		לבנינים בתהליך בניה	
	7,600		לבנינים שנמכרו	
50,500				394,563
9,495				10,160
130,933			פחת מהבנינים המושכרים	94,122
140,428			סה"כ הוצאות הנהלה וכלליות	104,282

MICHAEL BARZILY & Co., C.P.A. (Isr.)

מיכאל ברזילי ושות', רואי חשבון

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

בנינים משרדים

ליום 31 במארס 1973

(בלירות שלטונות)

רשימה א' לדין וחשבון הכספי

	הוצאות פיתוח	הוצאות כלליות (העמסה)	סה"כ מצטבר	דמי פיננסי (העמסה)	חכנון ובקרה	בניה ושיקום	סה"כ השקעה ליום 31/3/73	מחק שנצבר	עלות מופחתת	31/3/72
בית רוטשילד	221,666	6,250	227,916	178,700	72,556	520,109	999,281	43,113	956,168	875,040
משרד הפיננסים	4,550	700	5,250	3,700	1,800	9,822	20,572	587	19,985	18,343
מחסן	2,100	200	2,300	1,700	500	5,368	9,868	281	9,587	8,735
	228,316	7,150	235,466	184,100	74,856	535,299	1,029,721	43,981	985,740	

מיכאל בירלי ושות' רו"ח משפטן

MICHAEL BARZILY & Co. C.P.A. (Isr.)

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

רשימת מבנים ושטחים

ליום 31 במארס 1973

(בלירות שלמות)

רשימה ב' לדין וחשבון הכספי

	הוצאות איחוד	הוצאות בלירות	סה"כ מצטבר	יתר מינוי (הקצאה)	מבנון ושיקום	בניה ושיקום	סה"כ השקעה ליום 31/3/73	פחת שנצבר	עלות מופחתת	31/3/72
בית רבי ברוך	259,503	18,770	278,273	203,700	96,527	568,748	1,147,248	40,275	1,106,973	1,015,182
שערי שמים	190,079	18,150	208,229	154,700	60,391	457,580	880,900	24,886	856,014	766,532
בית יהודה	182,397	7,250	189,647	145,300	28,745	457,565	821,257	29,572	791,685	726,796
ישיבת הכסל	161,242	7,580	168,822	89,800	35,120	264,576	558,318	14,817	543,501	423,060
בית הסופר	107,871	9,270	117,141	85,300	41,295	228,181	471,917	16,600	455,317	418,246
שוני חלבות 5	92,850	10,000	102,850	78,200	31,898	282,512	495,460	13,514	481,946	399,390
בית אמסטרדם	54,261	425	54,686	43,100	6,968	134,514	239,268	8,606	230,662	211,748
בית ברנדוויין	46,077	1,955	48,032	37,300	7,645	115,459	208,436	7,349	201,087	184,664
נחל פוריה	37,214	490	37,704	30,500	4,450	97,040	169,694	7,364	162,330	149,275
בית קוקיה	39,324	580	39,904	28,700	5,112	86,341	160,057	4,579	155,478	142,997
הקדש בית אל	41,618	4,000	45,618	39,400	25,648	282,786	393,452	8,148	385,304	147,507
2 דירות ברחוב היהודים	26,544	3,660	30,204	21,300	7,412	59,866	118,782	4,266	114,516	105,148
דירה ברחוב 12/342ב'	24,400	3,300	27,700	19,900	5,834	58,496	111,930	3,631	108,299	99,478
דירה ברחוב בית אל 32 קוקיה 2	19,100	2,200	21,300	16,100	5,945	59,795	103,140	2,949	100,191	92,038
דירה ברחוב בית אל 32א'	19,650	2,700	22,350	17,600	9,160	81,739	130,849	3,230	127,619	83,193
דירה ברחוב משגב לדך 28ד'	16,600	2,300	18,900	13,450	5,015	37,909	75,274	2,706	72,568	66,647
דירה ברחוב 12/342א'	15,350	2,100	17,450	12,450	4,850	35,706	70,456	2,015	68,441	62,898
דירה ברחוב 2/381	15,200	2,000	17,200	12,350	3,300	36,108	68,958	1,972	66,986	61,570
דירה ברחוב 3/343ב'	15,200	2,100	17,300	12,350	4,800	34,453	68,903	2,478	66,425	61,009
דירה ברחוב משגב לדך 28ב'	14,200	1,900	16,100	11,500	4,465	32,115	64,180	1,834	62,346	57,209
דירה ברחוב 14/343א'	14,300	1,900	16,200	12,000	4,895	41,882	74,977	2,145	72,832	66,957
דירה ברחוב משגב לדך 28ב'	13,900	1,900	15,800	11,350	4,320	31,749	63,219	2,274	60,945	55,943
דירה ברחוב משגב לדך 12א'	13,500	1,700	15,200	11,000	4,350	31,933	62,483	1,786	60,697	55,734
דירה ברחוב 3/343ב'	13,300	1,800	15,100	10,900	4,100	30,409	60,509	1,730	58,779	53,987
דירה ברחוב 6/381ב'	13,750	1,800	15,550	11,700	2,750	45,751	75,751	2,597	73,154	66,850
דירה ברחוב 14/343ב'	12,050	1,200	13,250	10,300	3,000	41,305	67,855	1,941	65,914	60,582
דירה ברחוב 3/343א'	12,450	1,700	14,150	10,000	3,790	28,359	56,299	1,610	54,689	50,283
בית המדרש	11,650	1,820	13,470	9,500	6,415	23,535	52,920	1,514	51,406	47,250
דירה ברחוב 6/381	12,263	1,500	13,763	10,100	3,207	38,600	65,670	2,248	63,422	58,307
דירה ברחוב משגב לדך 28א'	11,550	1,600	13,150	9,400	3,490	26,520	52,560	1,502	51,058	46,896
דירה ברחוב אור החיים 2	10,550	1,300	11,850	8,750	2,600	26,837	50,037	1,431	48,606	44,657
דירה ברחוב 14/342	10,850	1,500	12,350	8,950	2,550	25,870	49,720	1,421	48,299	44,345
דירה ברחוב ארם 2ב'	9,050	1,200	10,250	7,450	2,000	21,409	41,109	1,270	39,839	36,356
השוריים 2	9,050	1,200	10,250	7,400	1,980	21,379	41,009	1,172	39,837	36,602
דירה ברחוב ארם 2א'	8,700	1,200	9,900	7,150	2,000	20,609	39,659	1,134	38,525	35,370
3 דירות ברחוב 12/381	9,050	1,200	10,250	7,700	1,985	30,320	50,255	1,726	48,529	44,533
דירה ברחוב משגב לדך 38	6,300	800	7,100	5,100	2,580	13,781	28,561	816	27,745	25,473
בית אל קוקיה 1	5,350	600	5,950	5,000	1,965	29,070	41,985	1,201	40,784	37,464
בית מרברג	2,136	470	2,606	1,900	2,380	6,582	13,468	501	12,967	11,933
3 דירות בנוש 32-מרכז, אזור המאפיה	64,063	7,687	71,750	52,150	32,434	191,450	347,784	5,217	342,567	
8 חנויות באזור ניסן בק	94,609	10,711	105,320	77,470	26,192	322,640	531,622	7,974	523,648	
דירה בבית הארוך	16,686	1,990	18,676	14,720	10,080	67,148	110,624	1,659	108,965	
סיפר מקום בבית הקרנות	20,375	2,240	22,615	17,800	9,369	82,238	131,922	1,979	129,943	
	1,774,162	149,748	1,923,910	1,400,790	532,912	4,610,865	8,468,477	247,639	8,220,838	
תגמולים בבית הקשתות	9,500	-	9,500	16,100	-	248,000	273,600	4,104	269,496	248,000
	1,783,662	149,748	1,933,410	1,416,890	532,912	4,858,865	8,742,077	251,743	8,490,334	

מיכאל בנזלי יועצי רואי חשבון

MICHAEL BANZILY & Co. C.P.A. (Isr.)

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

השקעות בעבודות בניה

ליום 31 במארס 1973

(בלירות שלמות)

רשימה נ' לדין וחשבון הכספי

	תוצאות איתות	תוצאות כלליות (הקטנה)	סה"כ סעיף	דמי שינוי (הקטנה)	תכנון ופיקוח	בניה ושיקום	סה"כ השקעה ליום 31/3/73	31/3/72
9 קופב"ים	652,030	69,744	721,774	555,400	344,105	2,188,579	3,809,858	2,651,513
43 דירות ברובע הארי	607,500	62,650	670,150	510,800	269,193	1,808,835	3,258,978	2,505,470
33 דירות באזור ניסן בן נוש 35	799,040	57,400	856,440	594,446	508,983	2,342,846	4,302,715	2,419,531
13 דירות בנוש 31	342,522	34,200	376,722	278,100	166,816	1,209,270	2,030,908	1,309,781
11 דירות בנוש 31	284,200	31,200	315,200	244,800	105,278	1,023,445	1,688,723	1,197,639
בית אבות	205,268	22,100	227,368	163,800	58,981	488,006	938,155	867,310
3 דירות וינגרטן	243,407	21,500	264,907	181,500	82,300	937,080	1,465,787	797,887
בזאר ובית קפה	258,822	32,660	291,482	222,800	92,214	907,974	1,514,470	1,045,904
בית מסחר מזרח וסקרב	376,000	4,860	380,860	301,700	162,645	952,897	1,798,102	1,316,085
המחיבמא	180,150	1,820	181,970	47,400	29,500	20,922	279,792	233,199
8 יחידות בנוש 32	55,614	6,200	61,814	54,800	80,710	342,518	539,842	200,471
דירה 29 בנוש 24	43,800	5,700	49,500	38,400	14,700	177,042	279,642	170,544
דירה ברחוב שוני הלבות 21	35,150	4,200	39,350	30,500	13,780	131,970	215,600	142,789
11 דירות ברובע המרוקאי	36,450	4,305	40,755	26,500	80,362	22,952	170,569	130,037
10 דירות בנוש 32 מערב	60,600	5,700	66,300	67,200	120,025	754,092	1,007,617	104,825
דירה ברחוב 3/343ה'	22,550	2,450	25,000	19,000	6,800	70,059	120,859	98,217
דירה בלחוב 14/381	17,750	1,900	19,650	15,400	6,300	65,312	106,662	75,516
חיזוק בנין ברחוב המלשלם	15,550	2,100	17,650	12,700	4,200	36,110	70,660	64,010
דירה 10/342	15,450	2,100	17,550	12,700	3,200	36,758	70,208	63,558
דירה ברחוב חב"ד 21	13,950	1,500	15,450	11,500	3,920	37,045	67,915	61,565
מרדישון חישוב חישן	47,468	1,800	49,268	16,400	10,860	101,916	178,444	52,469
השקעה ב-7 דירות וינגרטן	19,535	1,000	20,535	7,600	13,108	3,555	44,798	40,548
דירה ברחוב 18/381	9,750	900	10,650	8,000	1,300	24,409	44,359	40,209
דירה ברחוב משגב לדך 12ב'	9,150	1,300	10,450	8,300	5,500	42,155	66,405	34,188
יציבת מורת יוסף	32,866	2,530	35,396	29,900	33,486	372,446	471,228	29,942
ראשון לציון	23,038	900	23,938	5,500	1,400	-	30,838	27,938
מבנה ברחוב המלאך 3-5	21,521	800	22,321	5,100	1,300	-	28,721	26,021
יציבת חיי עולם	6,568	1,160	7,728	5,500	7,680	47,251	68,159	21,866
32 דירות ובית קפה	50,400	5,200	55,600	61,600	103,650	713,553	934,403	82,000
חנות ברחוב חב"ד 38	3,950	5,400	9,350	3,500	1,060	10,842	24,752	21,607
גלריה בבנין 9 דירות בתי מסחר	3,700	5,400	9,100	3,300	900	9,424	22,724	20,524
דירה ברחוב משגב לדך 9	13,328	500	13,828	3,300	800	-	17,928	16,178
דירה ברחוב בית אל כניסה מזרחית	1,950	200	2,150	1,600	500	5,050	9,300	8,350
מבנה ברחוב ארמון מינה המלאך	1,550	200	1,750	1,200	300	3,600	6,850	6,200
בית מסחר הגבול	1,350	100	1,450	1,100	300	3,489	6,339	5,689
בית הכנסת הרמב"ן	5,372	400	5,772	3,400	2,940	36,000	48,112	4,912
דירה ברחוב משגב לדך 15	15,746	1,800	17,546	25,600	30,950	385,408	459,504	3,346
מבנה ברחוב המלאך 7	2,391	100	2,491	600	140	-	3,231	2,881
דירה ברחוב 3/343ד'	3,400	500	3,900	5,300	7,105	71,998	88,303	2,635
בית הדין הרבני	4,473	400	4,873	5,100	5,450	70,851	86,274	2,073
שיפוץ דירה ע"י האחים לוי	400	-	400	300	100	1,000	1,800	1,600
דירה ברחוב משגב לדך 18	5,200	600	5,800	8,600	9,700	129,544	153,644	1,080
מרפאה ברחוב חב"ד 10	4,500	500	5,000	7,600	9,012	113,707	135,319	662
דירה ברחוב ארמון	200	-	200	150	110	1,820	2,280	470
בית מלאכה לדר מוכב וקנים	700	100	800	1,200	1,561	17,652	21,213	231
בנין ברחוב היהודים פינת בית אל	200	100	300	350	400	5,400	6,450	
ל ה ע ב ר ה	4,554,509	406,179	4,960,488	3,609,546	2,403,624	15,724,782	26,698,440	

MICHAEL BARZILY & Co. C.P.A. (Isr.)

מיכאל ברזילי ושות' רו"ח ושמאי

ההסתדרות לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

השקעות בעבודות בניה

ליום 31 במארס 1973

(בלירות שלמות)

רשימה ג' לדין וחשבון הכספי

	הוצאות עיתות	הוצאות כלליות (העסקה)	סה"כ בנכס	רכי פיתוח (העסקה)	הכנסן ופיקוח	בניה ושיקום	סה"כ השקעה	31/3/72
ס ה כ ל	4,554,509	405,979	4,960,488	3,609,546	2,401,624	15,724,782	26,698,440	
בית הסרחים נוש 34	600	100	700	950	1,110	14,501	17,261	
נוש 38	9,200	1,100	10,300	15,600	18,100	240,522	284,522	
בית הקשתות	1,650	200	1,850	2,800	3,200	42,904	50,754	
שיפוץ דירה בתחום הכ"ר 64	550	100	650	900	1,070	14,161	16,781	
בית אלון	50	-	50	100	70	805	1,025	
בית כנסת בית אל	200	100	300	350	370	5,000	6,020	
דירת הרב בן	1,450	200	1,650	2,500	2,850	37,632	44,632	
בנין 10 דירות	21,050	2,500	23,550	35,700	41,400	550,171	650,821	
נוש 25	4,550	600	5,150	7,700	8,950	118,812	140,612	
10 דירות ובית קפה	2,350	300	2,650	4,000	4,600	61,195	72,445	
נוש 33	450	50	500	700	850	11,079	13,129	
הדירה לכמל	750	100	850	1,300	1,400	18,724	22,274	
נוש 34 בפרנל - 13 יחידות	21,900	2,600	24,500	37,100	116,929	572,344	750,873	
הכנסת הצלבנים	2,250	300	2,550	3,900	4,450	59,079	69,979	
בנה הקראים	500	150	650	800	920	12,222	14,592	
בינהרס שרונים רחבה הכמל	7,650	900	8,550	13,000	15,000	199,529	236,079	
מעבר ירושלים	3,250	400	3,650	5,500	6,370	84,700	100,220	
6 קופס'ים ברובע הארי	3,700	500	4,200	6,250	7,240	96,172	113,862	
נוש 26	100	-	100	150	150	1,952	2,352	
חזיון הם קרקעי ברובע	600	100	700	1,000	1,150	15,000	17,850	
מרפינל	5,950	700	6,650	10,100	11,700	155,397	183,847	
שיפוץ דירה 3/343 בבנה פ'	50	-	50	50	20	252	372	
4 דירות בנוש 32 - מרכז - אזור המאפיה	111,016	13,205	124,221	90,380	56,199	331,846	602,646	
1 דירות באזור ניסן בק	53,405	6,059	59,464	43,770	14,804	182,362	300,400	
4 דירות ובית כנסת בבית הקרנות	93,262	10,285	103,547	81,550	42,523	376,923	604,543	
2 דירות ובית קפה בנוש 35 בפון	36,725	4,020	40,745	34,700	19,030	216,159	310,634	
דירה ב' בבית האריון	38,935	4,676	43,611	34,214	23,454	156,679	257,958	
	4,976,652	455,224	5,431,876	4,044,610	2,807,533	19,300,904	31,584,923	

MICHAEL BARZELY & Co., C.P.A. (Isr.)

מיכאל ברזילי ושות' רואי חשבון