

5

מדינת ישראל

משרד המשפטים

מס' 3019/16

מס' 3019/16

גל 3019/16

נמנה בתאריך

נמנה בתאריך

מדינת ישראל
ארכיון המדינה



שם תיק: ועדת שרים לענייני ירושלים - הרובע היהודי

גל-3019/16

מזהה פיוז

מזהה פריט: 0004141

כתובת: 2-105-5-6-9

תאריך הדפסה: 02/12/2018

המשרד

מס' 3019/16

המשרד - משרד המשפטים - משרד המשפטים

המשרד - משרד המשפטים - משרד המשפטים

המשרד

המשרד

3019/16

ירושלים, כ"ה באלול תשל"ו

20 בספטמבר 1976

אל: שר השיכון

הנדון: החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר
העתיקה בירושלים

אודה לך אם תעשה את הסידורים הדרושים כדי שימסר לוועדת השרים לעניני ירושלים, באחת משיבותיה הקרובות, דין וחשבון על פעולות החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה.

אבקש לכלול בדין וחשבון שימסר לוועדה דיווח על הפעולות שננקטו בעקבות ההמלצות שבדו"ח הועדה בראשותו של עו"ד יצחק נגר, אותו העברתי לך עם מכתב מיום י"ד בחשוון תשל"ה (29.10.76).

נבוא בדברים עם לשכתך לשם תאום מועד הישיבה של ועדת השרים.

ב ב ר כ ה

חיים י. צדוק

העתק סמוי: מר א. אריאלי

CCTC 60



אל: שר השיכון

הנדון: החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי
בעיר העתיקה בירושלים

1. בעקבות הדו"ח של מבקר המדינה על הבקורת בחברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים, מיניתי בזמנו צוות בן שלושה חברים, בראשותו של עו"ד א. ש. שימרון, אז יו"ר הדירקטוריון של החברה, ובקשתי כי הצוות ילמד את דו"ח מבקר המדינה, יגבש את הלקחים והמסקנות המתחייבים מן הדו"ח הנ"ל וימליץ המלצות ליישומם של אותם לקחים ומסקנות.
2. הצוות הנ"ל המליץ, בין השאר, להקים ועדת בדיקה ולהטיל עליה את התפקיד לבדוק כל מקרה של דירות שנמסרו לשיפוץ עצמי ולדרווח על אותם המקרים שיראו בעיני הועדה חריגים מכחינת בחירת המועמד או תנאי ההתקשרות עמו. הצוות המליץ כי הועדה תורכב מאנשים שאינם חברי הדירקטוריון של החברה ואינם עובדי החברה.
3. בעקבות המלצה זו מיניתי ועדה בהרכב עו"ד יצחק ננר (יו"ר), מר יצחק מן, רואה חשבון, ומר שלמה בלקינד, מנהל החברה הכלכלית לירושלים ובקשתי לבדוק את נושא הדירות שנמסרו לשיפוץ עצמי. תוך כדי מהלך עבודתה של הועדה בקשתי ממנה לבדוק ספציפית את המקרים של האנשים ששמותיהם נקובים במכתב הרצ"ב.



4. עתה הגישה לי הועדה את הדו"ח שלה ואני מעביר אותו אליך.
5. אבקשך, בבוא העת, לדווח לוועדת השרים לעניין ירושלים על הפעולות שנקטת בעקבות דו"ח ועדה זו וההמלצות הכלולות בו.

בברכה,
חיים י. צדוק

העתק:

חברי ועדת השרים לעניין ירושלים
מזכיר הממשלה
החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי
בעיר העתיקה בירושלים בע"מ.



ירושלים, י"ד בחשוון תשל"ה
19 באוקטובר 1975

שר המשפטים

אל: שר השיכון

הנדון: החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי
בעיר העתיקה בירושלים

1. בעקבות הדו"ח של מבקר המדינה על הבקורת בחברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים, מיניתי בזמנו צוות בן שלושה חברים, בראשותו של עו"ד א. ש. שימרון, אז יו"ר הדירקטוריון של החברה, ובקשתי כי הצוות ילמד את דו"ח מבקר המדינה, יגבש את הלקחים והמסקנות המתחייבים מן הדו"ח הנ"ל וימליץ המלצות ליישומם של אותם לקחים ומסקנות.
2. הצוות הנ"ל המליץ, בין השאר, להקים ועדת בדיקה ולהטיל עליה את התפקיד לבדוק כל מקרה של דירות שנמסרו לשיפוץ עצמי ולדווח על אותם המקרים שיראו בעיני הועדה חריגים מכחינת בחירת המועמד או תנאי ההתקשרות עמו. הצוות המליץ כי הועדה תורכב מאנשים שאינם חברי הדירקטוריון של החברה ואינם עובדי החברה.
3. בעקבות המלצה זו מיניתי ועדה בהרכב עו"ד יצחק ננר (יו"ר), מר יצחק מן, רואה חשבון, ומר שלמה בלקינד, מנהל החברה הכלכלית לירושלים ובקשתי לבדוק את נושא הדירות שנמסרו לשיפוץ עצמי. תוך כדי מהלך עבודתה של הועדה בקשתי ממנה לבדוק ספציפית את המקרים של האנשים ששמותיהם נקובים במכתב הרצ"ב.



4. עתה הגישה לי הועדה את הדו"ח שלה ואני מעביר אותו אליך.
5. אבקשך, בבוא העת, לדווח לוועדת השרים לעניין ירושלים על הפעולות שנקטת בעקבות דו"ח ועדה זו וההמלצות הכלולות בו.

בברכה,
חיים י. צדוק

העתק:
חברי ועדת השרים לעניין ירושלים
מזכיר הממשלה
החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי
בעיר העתיקה בירושלים בע"מ.



ירושלים, י"ד בחשוון תשל"ה
19 באוקטובר 1975

שר המשפטים

אל: שר השיכון

הנדון: החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי
בעיר העתיקה בירושלים

1. בעקבות הדו"ח של מבקר המדינה על הבקורת בחברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים, מיניתי בזמנו צוות בן שלושה חברים, בראשותו של עו"ד א. ש. שימרון, אז יו"ר הדירקטוריון של החברה, ובקשתי כי הצוות ילמד את דו"ח מבקר המדינה, יגבש את הלקחים והמסקנות המתחייבים מן הדו"ח הנ"ל וימליץ המלצות ליישומם של אותם לקחים ומסקנות.
2. הצוות הנ"ל המליץ, בין השאר, להקים ועדת בדיקה ולהטיל עליה את התפקיד לבדוק כל מקרה של דירות שנמסרו לשיפוץ עצמי ולדווח על אותם המקרים שיראו בעיני הועדה חריגים מבחינת בחירת המועמד או תנאי ההתקשרות עמו. הצוות המליץ כי הועדה תורכב מאנשים שאינם חברי הדירקטוריון של החברה ואינם עובדי החברה.
3. בעקבות המלצה זו מיניתי ועדה בהרכב עו"ד יצחק ננר (יו"ר), מר יצחק מן, רואה חשבון, ומר שלמה בלקינד, מנהל החברה הכלכלית לירושלים ובקשתי לבדוק את נושא הדירות שנמסרו לשיפוץ עצמי. תוך כדי מהלך עבודתה של הועדה בקשתי ממנה לבדוק ספציפית את המקרים של האנשים ששמותיהם נקובים במכתב הרצ"ב.



4. עתה הגישה לי הועדה את הדו"ח שלה ואני מעביר אותו אליך.
5. אבקשך, בבוא העת, לדווח לוועדת השרים לענין ירושלים על הפעולות שנקטת בעקבות דו"ח ועדה זו וההמלצות הכלולות בו.

בברכה,
חיים י. צדוק

העתק:
חברי ועדת השרים לענין ירושלים
מזכיר הממשלה
החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי
בעיר העתיקה בירושלים בע"מ.



ירושלים, י"ד בחשוון תשל"ה
19 באוקטובר 1975

שר הבטחון

אל: שר השיכון

הנדון: החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי
בעיר העתיקה בירושלים

1. בעקבות הדו"ח של מבקר המדינה על הבקורת בחברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים, מיניתי בזמנו צוות בן שלושה חברים, בראשותו של עו"ד א. ש. שימרון, אז יו"ר הדירקטוריון של החברה, ובקשתי כי הצוות ילמד את דו"ח מבקר המדינה, יגבש את הלקחים והמסקנות המתחייבים מן הדו"ח הנ"ל וימליץ המלצות ליישומם של אותם לקחים ומסקנות.
2. הצוות הנ"ל המליץ, בין השאר, להקים ועדת בדיקה ולהטיל עליה את התפקיד לבדוק כל מקרה של דירות שנמסרו לשיפוץ עצמי ולדווח על אותם המקרים שראו בעיני הועדה חריגים מבחינת בחירת המועמד או תנאי ההתקשרות עמו. הצוות המליץ כי הועדה תורכב מאנשים שאינם חברי הדירקטוריון של החברה ואינם עובדי החברה.
3. בעקבות המלצה זו מיניתי ועדה בהרכב עו"ד יצחק נגר (יו"ר), מר יצחק מן, רואה חשבון, ומר שלמה בלקינד, מנהל החברה הכלכלית לירושלים ובקשתי לבדוק את נושא הדירות שנמסרו לשיפוץ עצמי. תוך כדי מהלך עבודתה של הועדה בקשתי ממנה לבדוק ספציפית את המקרים של האנשים ששמותיהם נקובים במכתב הרצ"ב.



4. עתה הגישה לי הועדה את הדו"ח שלה ואני מעביר אותו אליך.
5. אבקשך, בבוא העת, לדווח לוועדת השרים לעניין ירושלים על הפעולות שנקטת בעקבות דו"ח ועדה זו וההמלצות הכלולות בו.

בברכה,
חיים י. צדוק

העתק:
חברי ועדת השרים לעניין ירושלים
מזכיר הממשלה
החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי
בעיר העתיקה בירושלים בע"מ.



ירושלים, י"ד בחשוון תשל"ה
19 באוקטובר 1975

שר המשפטים

אל: שר השיכון

הנדון: החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי
בעיר העתיקה בירושלים

1. בעקבות הדו"ח של מבקר המדינה על הבקורת בחברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים, מיניתי בזמנו צוות בן שלושה חברים, בראשותו של עו"ד א. ש. שימרון, אז יו"ר הדירקטוריון של החברה, ובקשתי כי הצוות ילמד את דו"ח מבקר המדינה, יגבש את הלקחים והמסקנות המתחייבים מן הדו"ח הנ"ל וימליץ המלצות ליישומם של אותם לקחים ומסקנות.
2. הצוות הנ"ל המליץ, בין השאר, להקים ועדת בדיקה ולהטיל עליה את התפקיד לבדוק כל מקרה של דירות שנמסרו לשיפוץ עצמי ולדווח על אותם המקרים שיראו בעיני הועדה חריגים מבחינת בחירת המועמד או תנאי ההתקשרות עמו. הצוות המליץ כי הועדה תורכב מאנשים שאינם חברי הדירקטוריון של החברה ואינם עובדי החברה.
3. בעקבות המלצה זו מיניתי ועדה בהרכב עו"ד יצחק ננר (יו"ר), מר יצחק מן, רואה חשבון, ומר שלמה בלקינד, מנהל החברה הכלכלית לירושלים ובקשתיה לבדוק את נושא הדירות שנמסרו לשיפוץ עצמי. תוך כדי מהלך עבודתה של הועדה בקשתי ממנה לבדוק ספציפית את המקרים של האנשים ששמותיהם נקובים במכתב הרצ"ב.



4. עתה הגישה לי הועדה את הדו"ח שלה ואני מעביר אותו אליך.
5. אבקשך, בבוא העת, לדווח לוועדת השרים לענין ירושלים על הפעולות שנקטת בעקבות דו"ח ועדה זו וההמלצות הכלולות בו.

בברכה,
חיים י. צדוק

העתק:
חברי ועדת השרים לענין ירושלים
מזכיר הממשלה
החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי
בעיר העתיקה בירושלים בע"מ.



אל: שר השיכון

הנדון: החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי
בעיר העתיקה בירושלים

1. בעקבות הדו"ח של מבקר המדינה על הבקורת בחברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים, מיניתי בזמנו צוות בן שלושה חברים, בראשותו של עו"ד א. ש. שימרון, אז יו"ר הדירקטוריון של החברה, ובקשתי כי הצוות ילמד את דו"ח מבקר המדינה, יגבש את הלקחים והמסקנות המתחייבים מן הדו"ח הנ"ל וימליץ המלצות ליישומם של אותם לקחים ומסקנות.
2. הצוות הנ"ל המליץ, בין השאר, להקים ועדת בדיקה ולהטיל עליה את התפקיד לבדוק כל מקרה של דירות שנמסרו לשיפוץ עצמי ולדווח על אותם המקרים שראו בעיני הועדה חריגים מבחינת בחירת המועמד או תנאי ההתקשרות עמו. הצוות המליץ כי הועדה תורכב מאנשים שאינם חברי הדירקטוריון של החברה ואינם עובדי החברה.
3. בעקבות המלצה זו מיניתי ועדה בהרכב עו"ד יצחק ננר (יו"ר), מר יצחק מן, רואה חשבון, ומר שלמה בלקינד, מנהל החברה הכלכלית לירושלים ובקשתי לבדוק את נושא הדירות שנמסרו לשיפוץ עצמי. תוך כדי מהלך עבודתה של הועדה בקשתי ממנה לבדוק ספציפית את המקרים של האנשים ששמותיהם נקובים במכתב הרצ"ב.



4. עתה הגישה לי הועדה את הדו"ח שלה ואני מעביר אותו אליך.
5. אבקשך, בבוא העת, לדווח לוועדת השרים לענין ירושלים על הפעולות שנקטת בעקבות דו"ח ועדה זו וההמלצות הכלולות בו.

בברכה,
חיים י. צדוק

העתק:

חברי ועדת השרים לענין ירושלים
מזכיר הממשלה
החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי
בעיר העתיקה בירושלים בע"מ.



ירושלים, י"ד בחשוון תשל"ה
19 באוקטובר 1975

שר המשפטים

אל: שר השיכון

הנדון: החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי
בעיר העתיקה בירושלים

1. בעקבות הדו"ח של מבקר המדינה על הבקורת בחברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים, מיניתי בזמנו צוות בן שלושה חברים, בראשותו של עו"ד א. ש. שימרון, אז יו"ר הדירקטוריון של החברה, ובקשתי כי הצוות ילמד את דו"ח מבקר המדינה, יגבש את הלקחים והמסקנות המתחייבים מן הדו"ח הנ"ל וימליץ המלצות ליישומם של אותם לקחים ומסקנות.
2. הצוות הנ"ל המליץ, בין השאר, להקים ועדת בדיקה ולהטיל עליה את התפקיד לבדוק כל מקרה של דירות שנמסרו לשיפוץ עצמי ולדווח על אותם המקרים שיראו בעיני הועדה חריגים מבחינת בחירת המועמד או תנאי ההתקשרות עמו. הצוות המליץ כי הועדה תורכב מאנשים שאינם חברי הדירקטוריון של החברה ואינם עובדי החברה.
3. בעקבות המלצה זו מיניתי ועדה בהרכב עו"ד יצחק נגר (יו"ר), מר יצחק מן, רואה חשבון, ומר שלמה בלקינד, מנהל החברה הכלכלית לירושלים ובקשתי לבדוק את נושא הדירות שנמסרו לשיפוץ עצמי. תוך כדי מהלך עבודתה של הועדה בקשתי ממנה לבדוק ספציפית את המקרים של האנשים ששמותיהם נקובים במכתב הרצ"ב.



4. עתה הגישה לי הועדה את הדו"ח שלה ואני מעביר אותו אליך.
5. אבקשך, בבוא העת, לדווח לוועדת השרים לעניין ירושלים על הפעולות שנקטת בעקבות דו"ח ועדה זו וההמלצות הכלולות בו.

בברכה,
חיים י. צדוק

העתק:

חברי ועדת השרים לעניין ירושלים
מזכיר הממשלה
החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי
בעיר העתיקה בירושלים בע"מ.



ירושלים, י"ד בחשוון תשל"ה
19 באוקטובר 1975

שר המשפטים

אל: שר השיכון

הנדון: החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי
בעיר העתיקה בירושלים

1. בעקבות הדו"ח של מבקר המדינה על הבקורת בחברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים, מיניתי בזמנו צוות בן שלושה חברים, בראשותו של עו"ד א. ש. שימרון, אז יו"ר הדירקטוריון של החברה, ובקשתי כי הצוות ילמד את דו"ח מבקר המדינה, יגבש את הלקחים והמסקנות המתחייבים מן הדו"ח הנ"ל וימליץ המלצות ליישומם של אותם לקחים ומסקנות.
2. הצוות הנ"ל המליץ, בין השאר, להקים ועדת בדיקה ולהטיל עליה את התפקיד לבדוק כל מקרה של דירות שנמסרו לשיפוץ עצמי ולדווח על אותם המקרים שיראו בעיני הועדה חריגים מבחינת בחירת המועמד או תנאי ההתקשרות עמו. הצוות המליץ כי הועדה תורכב מאנשים שאינם חברי הדירקטוריון של החברה ואינם עובדי החברה.
3. בעקבות המלצה זו מיניתי ועדה בהרכב עו"ד יצחק נגר (יו"ר), מר יצחק מן, רואה חשבון, ומר שלמה בלקינד, מנהל החברה הכלכלית לירושלים ובקשתיה לבדוק את נושא הדירות שנמסרו לשיפוץ עצמי. תוך כדי מהלך עבודתה של הועדה בקשתי ממנה לבדוק ספציפית את המקרים של האנשים ששמותיהם נקובים במכתב הרצ"ב.



4. עתה הגישה לי הועדה את הדו"ח שלה ואני מעביר אותו אליך.
5. אבקשך, בבוא העת, לדווח לוועדת השרים לעניין ירושלים על הפעולות שנקטת בעקבות דו"ח ועדה זו וההמלצות הכלולות בו.

בברכה,
חיים י. צדוק

העתק:

חברי ועדת השרים לעניין ירושלים
מזכיר הממשלה
החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי
בעיר העתיקה בירושלים בע"מ.

לכבוד
מ"ר חיים צדוק, שר המשפטים
ירושלים

שר נכבד,

בהתאם לכתב המינוי של כב' השר מיום 14.1.75 על גספתיו ותוספת לכתב זה מיום 30.1.75, בדקנו את הנושאים שבקשת אותנו לבדוק אותם והקשורים בשיקום חרובת היחודי בעיר העתיקה.

אנו ממציאים בזה את הדו"ח של הוועדה.

הוועדה קיימה 13 ישיבות רובן של יום שלם בהן הושמעו עדים, וכן 7 ישיבות פנימיות ללבון בעיות שונות שנחשדו.

בפני הוועדה הופיעו כעדים האנשים לפי סדר הופעתם כדלקמן:

- | | |
|-----------------------|---|
| 1. ש. וינגרד | - מבקר פנימי של החברה. |
| 2. ד. צפוני | - סמנכ"ל החברה. |
| 3. י. חמיר | - לשעבר יו"ר דירקטוריון החלימים. |
| 4. חרב י. וינגרד | - חלוף שר הדתות בועדת החלימים. |
| 5. ש. גרדי | - אדריכל ראשי של החברה ב-4 השנים האחרונות. |
| 6. י. לרר | - ראש צוות הפיקוח ברובע. |
| 7. א. בר זכאי | - מינואר - 1973 מכהן כחבר ועדת אכלוס ומועצת חלימים. החליף את זאב שר לאחר שקודם לכן היה עוזרו ונלווה אליו לישיבות בחברה. |
| 8. עו"ד מ. בן-זאב | - היועץ המשפטי של החברה. |
| 9. עו"ד י. חכהן | - עו"ד ממשרדו של עו"ד בן-זאב. |
| 10. מ. גלוצמן | - חוכר דירה משופצת ברובע (עד - 1.1.73 מנהל מחוז ירושלים במשרד השכון). |
| 11. מ. ביבר | - חוכר דירה משופצת ברובע (עד סוף - 1972 מנהל אגף הפרוגרמות במשרד השכון). |
| 12. י. ברזילי | - רואה החשבון של החברה. |
| 13. ז. קדם | - משתכן ברובע (עבד כחאום ופיקוח של עבודות טכניות ברובע מטעם חברת לוית). |
| 14. ש. פלג | - חבר ועדת החלימים מאז הקמת החברה, וחבר ועדת האכלוס. |
| 15. א. אולניק | - חוכר דירה משופצת ברובע. (עובד משרד השכון לשעבר). |
| 16. א. מלמד | - מועמד לשפוף עצמי ברובע (מרצה באוניברסיטה). |
| 17. מ. סלמון | - משפץ דירה ברובע (עובד בכיר במנהל מקרקעי ישראלי). |
| 18. מתי ומאיר עצמון | - מועמדים לשפוף עצמי ברובע. (עו"ד וחבר מועצת עיריית ירושלים ואחיו קבלן עצמאי). |
| 19. ש. לרר | - משפץ דירה ברובע (סמנכ"ל משרד התחבורה). |
| 20. ת. זינגברג ורעיתו | - רוכשי קוטג'. |
| 21. מ. שמי | - מ-13.1.71 - 31.3.73 מזכיר החברה. |
| 22. גב' סואן | - משתכנת בדירה ברובע. (אדריכלית החברה לשעבר, כיום עובדת במשרד ספדיה). |
| 23. מ. אבניאלי | - בשנים - 2.69 - 5.73 - מנכ"ל החברה. |
| 24. י. אלעזר | - יו"ר אגודה הקוראת לעצמה ארגון יוצאי העיר העתיקה. |
| 25. גב' ניסימוב | - חברת אגודה הקוראת לעצמה ארגון יוצאי העיר העתיקה. |
| 26. ר. גלוסקינס | - מנכ"ל החברה החל מ-1973 אוגוסט. |

AP 16

הועדה בקשה לשמוע את מר משה אבניאלי ששהה בעת דיוני הועדה בארה"ב בשליחות מח' העליה והקליטה של הסוכנות היהודית והודות להתערבותך אושר בואו ארצה לצורך מתן עדותו.

הננו מציינים שחוף הפעולה והעזרה שקבלנו מצוות החברה העובד כיום אולם עלינו לציין כי עם כל רצונו הטוב של אותו הצוות לקה החמר שהומצא לנו בחסר. לאור עובדה זו איננו משוכנעים כי אכן הצליחו לאתר את כל החמר הנוגע לנושאים שעסקנו בהם, עמ"נ להמציאו לנו.

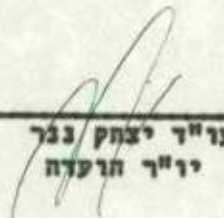
השהיית דיונים בועדה נבעה מחילה מהצורך לחכות לבואו ארצה של מר מ. אבניאלי שעדותו היתה חיונית ביותר ואח"כ לרגל הצורך לקיים דיונים פנימיים תוך בדיקה יסודית של כל התיקים והחומר. בדיונים אלה נסתה הועדה להגיע לסיכום אחיד הן של העובדות והערכתן, הן של מסקנות כלליות והן למסקנות אחרות לגבי כל פרט ופרט.

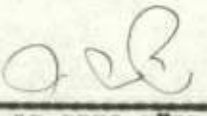
חברי הועדה קיימו דיונים פנימיים מעמיקים לאור החומר שהובא בפניה ונחשוררו חילוקי דעות לגבי חלק מהמסקנות.

הועדה גיבשה דעה אחידה ביחס לכל הממצאים ועובדות כפי שנקבעו על ידה אולם נחלקה בחלק מהמסקנות המתבקשות מהן, וניתנה לגביהן דעה הרוב (ש. בלקינד וי. נצר) שהיא החלטת הועדה ודעת המיעוט (י. מן).

בכבוד רב,


שלמה בלקינד
חבר הועדה


יו"ר יצחק נצר
יו"ר הועדה


יו"ר יצחק מן
חבר הועדה

1

THESE ARE THE TERMS AND CONDITIONS OF THE SALE OF THE GOODS SHOWN TO YOU BY THE SALES LADY.

THESE GOODS ARE SOLD AS THEY ARE, WITHOUT WARRANTY, EXPRESS OR IMPLIED, INCLUDING BUT NOT LIMITED TO THE MERCHANTABILITY OF THE GOODS.

THESE GOODS ARE NOT TO BE RETURNED FOR A REFUND OR EXCHANGE, UNLESS THEY ARE DEFECTIVE OR DAMAGED.

THESE GOODS ARE NOT TO BE USED FOR ANY OTHER PURPOSE THAN THAT FOR WHICH THEY WERE DESIGNED.

THESE GOODS ARE NOT TO BE USED IN ANY MANNER THAT COULD BE CONSIDERED AS A VIOLATION OF ANY APPLICABLE LAWS OR REGULATIONS.

END OF PAGE

SALES LADY	SALES LADY	SALES LADY
SALES LADY	SALES LADY	SALES LADY

114 119 118 117

דריית הרעדה

אגב הקירנתו בנושא של הקצאת מבנים לשמוץ עצמי למטרות מגורים ומכירת קוטג'ים נחשפו בפנינו עובדות רבות שהור רקע להתפתחויות בנושאים שהשומת לבנו המיוחדת הוקדשה להם בהתאם להנחיות שקבלנו. עמ"נ לטפל נכונה בשאלות קונקרטיות שהועמדו בפנינו היה עלינו להתייחס גם לעבדות אלה.

ייתאמר מיד - כמה אספקטים של הספול בנושא שהוא אחד חריגים במדינתנו ואולי בעולם היהודי כולו - שקום הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים, הותירו בנו הרגשה קשה.

מיד לאחר מלחמת ששת הימים בשנת 1967 גרשמו אלפי יהודים במשרדי עיריית ירושלים למגורים ברובע היהודי ומלאו שפטי רישום מיוחדים. מטעמים שלא הובחרו לנו די צרכם היתה התעלמות מוחלטת מרשום זה עד שנת 1970 אם כי כנראה לא מועטים מהגרשמים סברו שאמנם רשום זה חופס.

רק בשנת 1970 הועבר חלק מהשפטים של הגרשמים מהעירייה למשרדי החברה לשקום ופתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה וזה נעשה כפי שהועד בפנינו לבקשת החברה לשקום הרובע אולם גם אז בתורה החברה לאור מספר רב של הגרשמים בעירייה להתעלם לחלוטין מרשום זה.

הרשום שנערך במשרדי החברה לשקום הרובע נעשה ללא פרסום ומתוך חשימה של המועמדים שגרשמו נבחרו למעלה מ-600 גרשמים שהיו בבחינת זכאים. "זכאות" היתה מבוססת על קריטריונים כפי שנקבעו ע"י ועדת החליפים ביום 6.7.70 ואלה הם:

"בבחירת המועמדים לאכלוס העדיף ועדת האכלוס אנשים שגרו ברובע בעבר (לפני מלחמת השחרור) אנשים הגרים ברובע כיום במסגרת ישיבות או פנימיות וכן אנשים אחרים שיש להם זיקה לרובע או שיכולים לתרום ע"י מגוריהם בו, לפיתוחו וכל זאת מתוך מגמה לדאוג לכך שהאוכלוסיה ברובע תהיה צעירה ככל האפשר."

אלה שענו על הקריטריונים של זכאי נקבע להם ע"י ועדת האכלוס מקום ברישמה מועמדים והיו צריכים לקבל דירות בהתאם למקומם ברישמה. ביום 16.2.73 החליטה ועדת האכלוס להוסיף שני קריטריונים נוספים על אלה שנקבעו ע"י ועדת החליפים ואנו מצטטים להלן את הקטע של הפרוטוקול של ישיבת ועדת האכלוס המתייחס לנושא הנדון:

"עם הכנת רשימת מועמדים כוללת מתברר כי רשימות גדולות מדי מכדי שיוכל להתייחס אליהן להזמנת מועמדים. כדי להתאים לכל מועמד שאושר מקום קבוע בתור, מוצע להתייחס מלבד למספר ועדת האכלוס כקובע מיקום בתור גם לשני גורמים נוספים והם:

(1) קריטריונים לאישור מועמדים ישמשו גם לסיווגם.

(לפי זה שני מועמדים שאושרו בועדה אחת יסווגו בתור לפי הקריטריונים הרשומים בבקשתם - החברה לא תזום פניה לעדכון פרטים מהמועמדים).

10

10

(2) תאריך הגשת הבקשה.

לפי זה שני מועמדים שאושרו בוועדה אחת יסווגו בתור לפי הגשת הבקשה). במקרה של התנגשות בין גורם (1) וגורם (2) - יהיה גורם (1) עדיף. (לדוגמא שני מועמדים שאושרו באותה ועדה - בקשה מועמד א' קודמת לבקשה מועמד ב', אך פחותה ממנה מבחינת קריטריונים - יהיה מועמד ב' קודם ברשימה למועמד א').

יצוין כי רשימות של מועמדים לאכלוס היו מפורזות בתיקים שונים של החברה וכלל לא בטוח על אף המאמץ שנעשה אם עד היום אותו ורובו כל הרשימות מסוג זה.

שיטת סיפוף עצמי פירושה שהמועמד שאושר יקבל שלד של בנין ישן ששופץ בהתאם לצורך ע"י החברה ואילו הוא עצמו ישפץ את פנים המבנה ויעסוק בכל יתר עבודות להשלמת הבניה.

התייחסות ראשונה לנושא של סיפוף עצמי למגורים מצאנו בפרוטוקול של ישיבת ועדת האכלוס מיום 5.5.69 בישיבה הזאת קבעה הוועדה הנחיות לאכלוס. הנחיות אלה נאמרו:

1. דירות ימסרו בהתאם להחלטות ועדת האכלוס עפ"י בקשות שיופנו אליה. קריטריונים למתן זכות שכירות או החכרה יקבעו ע"י ועדת האכלוס.
2. דירות שישופצו ימסרו בשכירות בלתי מוגנת. דירות חדשות וכן דירות שישופצו בידי דיירים ימסרו בחכירה לתקופה של 49 שנים.
3. בישיבת ועדת אכלוס מיום 14.2.70 (עוד לפני שנקבעו הקריטריונים ע"י ועדת החליפים) הוחלט על אישור רשימה של 5 מועמדים למסירת דירות לשפוף עצמי.
4. הקריטריונים לאכלוס נקבעו ע"י ועדת החליפים בישיבתה מיום 6.7.70 ואנו חוזרים עליהם:

"בבחירת המועמדים לאכלוס העדיף ועדת האכלוס אנשים שגרו ברובע ובעבר (לפני מלחמת השחרור) אנשים הגרים ברובע כיום במסגרת ישיבות או פנימיות וכן אנשים אחרי שיש להם זיקה לרובע או שיכולים לתרום ע"י מגוריהם בו, לפיתוחו וכל זאת, מתוך מגמה לדאוג לכך שהאוכלוסיה ברובע תהיה צעירה ככל האפשר."

1/

הל

בישיבת ועדת חליפים מיום 25.8.70 הועלה לראשונה בועדת החליפים הנושא של דירות לשמוץ עצמי וכך נאמר בפרוטוקול הישיבה:
"הרב תורן: מעלה הצעה לאפשר לאנשים המעוניינים לקבל דירות לשמוץ עצמי.
לאחר הסבר ע"י מר המיר, כי היו נסיונות כאלה בעבר אך לא עלו יפה.
כיום לאור הדחיפות לאכלוס מהיר נראית דרך זו לא מתאימה ולכן נדחת ההצעה."

(5) בישיבת ועדת אכלוס מיום 12.1.71 החליטה ועדת האכלוס על אישור רשימה של מועמדים לשמוץ עצמי (זוהי כנראה הרשימה הראשונה שאושרה לשמוץ לאחר קביעת הקריטריונים לאכלוס ע"י ועדת החליפים ביום 6.7.70).
לא הובהר לנו איך קרה האמור להלן: החילה קבלה ועדת האכלוס החלטה עקרונית חמתייבת את השמוץ (ביום 5.5.69) וביום 14.2.70 אמנם מצאנו בפרוטוקול ועדת האכלוס רשימה ראשונה של מאושרים לשמוץ עצמי. ביום 25.8.70 קבעה ועדת החליפים שהיותה את הדירקטוריון הפעיל של החברה שוועדת האכלוס הוותיקה רק וועדת משנה שלה, שאין ללכת בשיטה של שמוץ עצמי. למרות זאת החליטה ועדת האכלוס ביום 12.1.71 לאשר מועמדים, זאת על אף ההחלטה הנ"ל של ועדת החליפים ומבלי לקבל החלטה מפורשת לגבי עצם שיטת השמוץ העצמי.

שיטת השמוץ העצמי של מבנים למגורים כפי שהונהגה הוותיקה למעשה דרך מיוחדת במינה של קדום אנשים מסויימים לרכישת דירות ברובע.

חלק מאנשים שהוכנסו לרשימת מועמדים הצבאים לשמוץ עצמי נמצאו ברשימות מועמדים לאכלוס, שנרשמו במועדים שנקבעו ע"י החברה וחלק אחר הוכנס לרשימות מועמדים שנרשמו לאכלוס על אף שרשומם נעשה לאחר המועדים שנקבעו ע"י החברה.
מצאנו שועדת האכלוס החליטה ביום 20.6.72 לאשר רטרואקטיבית את סגירת ההרשמה לדיוור ברובע. בעקבות גדול מספר הנרשמים והבקשות המאושרות הוקפאה ההרשמה ע"י האחראים בחברה ביוני 1971, ובאוקטובר של אותה השנה נסגרה.

גם לגבי אלה שרשומם לאכלוס היה במועדים שנקבעו לרשום וגם לגבי אלה שרשומם היה לאחר המועדים שנקבעו לרשום לא הפעילה החברה, וליתר דיוק אלה שפעלו בשמה, את הקריטריונים שנקבעו על ידה עצמה כמוזכר לעיל לגבי מקום בתור המועמדים לאכלוס.

מי שאושר לשמוץ עצמי מספיק שהיה נמצא ברשימת מועמדים לאכלוס בין שנכלל בה במועדים שנקבעו ע"י החברה לרשום, או בין שנכלל בה לאחר המועדים האלה, אולם למקומו ברשימת מועמדים לאכלוס לא היתה כל חשיבות.

מצאנו לאחר בדיקה יסודית שכל אלה הנמצאים ברשימות המועמדים לשמוץ עצמי אושרו אמנם כמוזכר לעיל לאכלוס ע"י ועדת האכלוס אולם רק חלקם אושרו במיוחד לשמוץ ע"י אותה הועדה. לאחרים משום ניתנה הזכות לשמוץ עצמי ללא החלטה ועדת האכלוס בעניין השמוץ לדעת מנכ"ל החברה לשעבר מר מ. אבניאלי שהעיר בפנינו: במקרה והמועמד אושר לאכלוס ע"י ועדת אכלוס כלל לא היה צורך להביא את מועמדותו להחלטה נוספת של ועדת אכלוס לצורך הענקת זכות לשמוץ עצמי.

במקרים מסויימים כשנחקר ספק בלבד של מר כ. אבניאלי לגבי מקרה מסויים והוא קבל לכך אשור מאת מר י. המיר יו"ר דירקטוריון חליפים היו מביאים את החצעה של המועמד לשפוף עצמי לדיון בועדת האכלוס לצורך קבלת החלטה מפורשת שיש להקצות למועמד מבנה לשפוף עצמי. במקרים אחרים הסתפקו בהחלטה שהיתה בעבר שהאיש זכאי לאכלוס או אם החלטה כזו לא היתה בעבר הרי הציעו לועדת האכלוס שיש לכלול את המועמד ברשימה הכללית של המועמדים לאכלוס מבלי לציין שהכוונה היא לקדם את הנרשם החדש בתור לאכלוס לרשימה של שפוף עצמי, וועדת האכלוס היתה מאשרת הצעה מעין זו.

במלים אחרות: מנכ"ל החברה, לדבריו, בעצה אחת עם יו"ר ועדת חליפים (יו"ר דירקטוריון החליפים) ראו עצמם כיוצאים ידי חובתם אם האיש שנתנו לו דירה לשפוף עצמי היה רשום ברשימת מועמדים לאכלוס ולא חשוב באיזה זמן נרשם. מר י. המיר טען בפנינו שהוא עצמו היה בטוח שכל מקרה של בקשה לשפוף עצמי מובא גם להחלטה מפורשת של ועדת האכלוס ולטענה זו נתייחס בהמשך דברינו.

אין להתעלם מהעובדה שהדירות לשפוף עצמי הוקצו לאנשים שעבדו או עמדו בקשרי עבודה עם החברה בתוכם אודיכלים להם ידע מיוחד וגם עניין מיוחד בשפוף עצמי, לעובדי משרד שכון שהועברו ממקומות אחרים לעבודה בירושלים, ולאנשים בחלקם בעלי המלצות מיוחדות בע"פ או בכתב הן של משרד פלוני או אלמוני או של אישיות זו או אחרת בתוכם אף חברי מועצת המנהלים של החברה. אנו מניחים שנותני ההמלצות התייחסו להמלצתם בדבר שגרתי ולא כבעל משמעות שהיה להמלצות אלה בפרעל.

בין אלה שהוקצו להם דירות לשפוף עצמי היו כאלה שהיו יכולים לקבל דירות במקומות אחרים בירושלים בתנאים של עזרה ממסלתית וחיו גם כאלה שלא היו זכאים כלל לעזרה כזאת.

לסיכום בנקודה הזאת: במקביל לרשימת המועמדים לאכלוס שלגביהם היתה צריכה להיות הקפדה על כל הקריטריונים שנקבעו לזכאות ולמקומם בתור לאכלוס נוצרה רשימה קטנה של מועמדים לשפוף עצמי אשר לגביהם החברה לא המעילה הקריטריונים הרגילים שלה ושהועדפו ע"י כך על פני מועמדים אחרים לאכלוס.

חבריה השונים של ועדת אכלוס שהיו נציגי משרדים ממסלתיים שונים הופיעו בפנינו כאנשים שלא ידעו הרבה על הנושא בו טפלו בתורף המקידים בחברה, צמצמו אף לדברי חלק מהם את תפקידיהם לייצוג אינטרסים של משרד או רשות או שד שאותו ייצגו בועדה בין אינטרסים אמיתיים ובין מדומים ולא ראו שעליהם לבצע תפקידים בסיסיים שהוטלו עליהם בתור חברי ועדת האכלוס ולהפעיל בכל הנושאים שקול דעת עניני.

מנכ"ל החברה מר משה אבניאלי הוא אשר בעצה אחת עם יו"ר דירקטוריון החליפים מר י. המיר נהל את הנושא של שפוף עצמי בבהיגת אשור מועמדים לאכלוס. גם היו דנים ביהוד ולמעשה מחליטים. החרשנו שטר מ. אבניאלי היה עושה את אשר אמר לו מר י. המיר אשר היה האיש החזק והקובע בחברה. אין לנו ספק שטר מ. אבניאלי השקיע

9/16

הרבה עבודה ומאמץ וגילה מסירות רבה בעבודתו בחברה אולם גם אין ספק שהחברה התנהלה בצורה בלתי מסודרת ביותר. אי סדירים מינהליים ואופן טפול בחשבונות של המועמדים שזכו לשמוץ עצמי, בלטו על כל צעד ושעל אם כי לא היתה לכך כל הצדקה עניינית. על כל פנים אסור היה לדעתנו לנהל בצורה כזאת את החברה בכלל ואת הנושא של שמוץ עצמי בפרט.

מר מ. אבניאלי הודה בפנינו באי סדירים אולם חלה את הקולר בפקידים בלתי מוכשרים ובמספר מועט של עובדים.

יחזן כפי שהעיד מר י. המיר בפנינו כי מר מ. אבניאלי רצה לחסוך כסף לחברה וזה בוודאי מניע חיובי אולם התוצאה היא קשה. רשימות אכלוס בלתי מסודרות, פרוטוקולים בלתי מסודרים, חשבונות לקויים; נהול עניינים בצורה פרטיזנית ונסילת סמכות בעניינים שאין ליטול אותם ואי הפעלת שקול דעת וסמכות בעניינים שהיתה חובה לעשות זאת.

מר מ. אבניאלי הודה בנאמר כבר קודם לכן שלא ראה צורך להביא מרבית מועמדים לשמוץ עצמי לאשור מיוחד מאוחר והיו כבר ברישימה כללית של הנרשמים לאכלוס, או הוכנסו לרשימות גוספות של האכלוס לאחר מועד הישום.

מר מ. אבניאלי הסתפק בנדרון בישיבות ובסכומים עם מר י. המיר ונתן להבין שלמעשה קבל ממנו תכתיבים ולא העיז להמרות את פיו, אם כי הוא עצמו הרגיש שענין שמוץ עצמי איננו בסדר.

מר י. המיר עבד בחברה רק באופן חלקי ביותר ובפועלו בחברה - הקדיש את עיקר זמנו לנושא של ביצוע בניה ולא התעניין במיוחד באכלוס אם כי בפועל קבע בהרבה גם בנושא זה, ובידיו היתה למעשה השפעה מכרעת.

מר י. המיר הודה שהיה משגה בדרך הטפול בענין שמוץ עצמי בזאת שהחלקו מחרימות הקיימות של הנרשמים לאכלוס וקדמו את האנשים ע"י יצירת רשימת שמוץ עצמי, אולם ניסה להבהיר שהמניע היה חיובי אם כי מוטעה, למצוא אנשים מתאימים לשמוץ עצמי שיבטיחו גם רמה חברתית נאותה וגם יכולת ביצוע של שימוץ עצמי.

הוא טען בפנינו שהוא מופתע מזה שכל מקרה ומקרה של שמוץ עצמי לא הובא לאשור מיוחד של ועדת האכלוס והסביר שהיה בסות שאמנם הדבר נעשה כן. יחד עם זאת הודה שבכל מקרה של שמוץ עצמי ישב עם מר מ. אבניאלי ועל אף שהשתתף בישיבות ועדת האכלוס לא הרגיש שחלק מהמועמדים לשמוץ עצמי לא הובאו בפני הועדה, אף כי גם לדעתו היתה חובה לעשות כן.

מחובתנו לומר שלא התרשמנו ולא הובא בפנינו אף צל של הוכחה שהיתה למר י. המיר או למר מ. אבניאלי או למישהו אחר בחברה הנאה חומרית מאופן הטפול על ידם בנושא שמוץ עצמי.

THESE ARE THE RESULTS OF THE RESEARCH
CONDUCTED BY THE RESEARCHERS IN THE
FIELD OF THE STUDY OF THE
HUMAN MIND AND THE
BRAIN.

THE RESEARCHERS HAVE FOUND THAT
THE HUMAN MIND IS A
COMPLEX ORGANISM
WHICH IS ABLE TO
ADAPT ITSELF TO
ITS ENVIRONMENT.

THE RESEARCHERS HAVE ALSO
FOUND THAT THE HUMAN
MIND IS ABLE TO
LEARN FROM EXPERIENCE.

THE RESEARCHERS HAVE
FURTHER FOUND THAT
THE HUMAN MIND IS
ABLE TO REMEMBER
EVENTS FOR A
LONG TIME.

THE RESEARCHERS HAVE
ALSO FOUND THAT
THE HUMAN MIND IS
ABLE TO THINK
AND REASON.

THE RESEARCHERS HAVE
FURTHER FOUND THAT
THE HUMAN MIND IS
ABLE TO FEEL
EMOTIONS AND
MOTIVATIONS.

THE RESEARCHERS HAVE
ALSO FOUND THAT
THE HUMAN MIND IS
ABLE TO COMMUNICATE
WITH OTHER
HUMAN BEINGS.

THE RESEARCHERS HAVE
FURTHER FOUND THAT
THE HUMAN MIND IS
ABLE TO CREATE
ART AND
SCIENCE.

נראה פשוט שהדבר התנהל בתחום זה כאילו כל הקריטריונים המקובלים לא קיימים ולא מחייבים והכל כפי שנאמר לנו ע"י ה"ה י. חמיר ומ. אבניאלי נעשה בשם יעילות, מהירות האכלוס, דאגה לרמה מיוחדת של האוכלוסיה וכד'.

כל הנמוקים הנ"ל לא נחקבלו על דעתנו.

אם אמנם רצו ללכת בשקוט הרובע גם בשיטה של שפוך עצמי של זירות, ואיננו מחייחים במקום זה אם אמנם היתה החלטה ברורה המאפשרת זאת היתה חובה ללכת בהתאם לתור ברשימת הנרשמים לאכלוס ובדרך זו ניתן היה למצוא 50 איש מתאימים. איננו שוללים בזאת את כל אלה שהוכנסו לשפוך עצמי בפועל אולם אננו מוסלים את כל השיטה לפיה רשמו את רובם למעשה מחוץ לתור. יתכן מאד שחלק מהאנשים פשוט נפל קרבן לרצונם להתישב בעיר העתיקה והשתדל להשיג זאת בדרך שנראתה להם אפשרית והוגנת. אולם, איננו יכולים להתעלם מכל האחרים הרשומים בתור לאכלוס שאושרו כזכאים לאכלוס ושנפגעו ע"י העדפת אלה שהועדפו.

יתכן שהיה מקום לקבוע תורים אחדים מקבילים של זכאים לאכלוס עמ"נ לשמור על עצוב אוכלוסיה בעלת אופי חזק, כהון ש- ∞ מסויים יינתן לרשום לפי התור ליוצאי צה"ל בעלי זכאות עד לגיל מסויים, או שהיה מקום לרשימה של סופרים ואומנים שלה יופרש % מסויים, או שהיה מקום שיהיה תור נפרד לבעלי זכאות מבין רבנים ואנשי ישיבות כל זה לפי מחלוקת קבועה מראש ו- ∞ מסויים שיופרש מראש לתור זה של זכאים. אולם כל זה לא נעשה ואנו מניחים שהיו לכך נמוקים טובים.

על כל פנים היתה חובה על כל חנוגעים בזכר ללכת לפי קריטריונים שנקבעו לזכאות לאכלוס גם בנושא של שפוך עצמי ולא לחפש דרכים לקדום אנשים באורח שרירותי ללא כל קריטריונים.

נאמר לנו שהיו תקופות שונות ברשום אנשים ברובע. תקופה ראשונה עד שנת 1971 - בה היה חוסר מועמדים וחפז אחריהם ותקופה שניה של רוויה במועמדים. לא קבלנו חשבה כלשהיא מדוע בתקופה של חוסר מועמדים לא פנו לנרשמים בעיריה. איננו מבינים גם למה העיריה לא העבירה את רשימת הנרשמים אצלה, במיוחד שהיה לה חלק ישי ר בייצור במועצת המנהלים של החברה אולם כל זה אנו אומרים רק דרך אגב כי לא היה מתפקידנו לבדוק את הנושא הזה ונתקלנו בו רק תוך חקירת הנושא של שפוך עצמי.

מר י. חמיר הכהיר בעדותו שהפשו מועמדים מתאימים לשפוך עצמי אולם מחוץ לרשימות של מועמדים לאכלוס שהיו קיימות הוא הודה שיתכן שלא היה צריך לחפש אותם בחוץ ונתן היה למצוא מועמדים כאלה, המתאימים לשפוך עצמי מתוך הרשימה הכללית הקיימת של הנרשמים לאכלוס. (למען הסדר הטוב יצויין גם שהמדובר הוא בעיקר על תקופה שהיתה כבר רוויה במועמדים לאכלוס).

מדוע זה לא נעשה, אם מחוטר חשבת לב לנזחלים תקינים כפי שנאלצו להודות בפנינו או מתוך רצון ליצור ברובע סוג מיוחד של חושבים במובן חיובי ע"י שפוך עצמי (בהתעלם מחתור ומחקריטריונים לזכאות) כפי שנטען בפנינו, או פשוט כדרך לקדום מועמדים מסויימים דבר שהוכחש בפנינו ע"י מר י. חמיר ומר מ. אבניאלי. יתכן שבמודע או שלא במודע כל שלושת האלמנטים שחקר חפיד כלשהו במחל' שנתגלה בתחום זה.

...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...

...the ... of ...

...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...

...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...

...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...

...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...

...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...

...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...
...the ... of ...

אנו רואים חובה לעצמנו להחייחם לאספקט נוסף שנתקלנו בו אגב בדיקתנו את הנושא של שמוץ עצמי.

הממשלה בזמנו דווקא ביחסה חשיבות מיוחדת לנושא של שקום הרובע היהודי נטלה על עצמה ישירות הפקיד של מועצת המנהלים שהגריה השרים לא היו יכולים ומסוגלים מבחינת זמנם למלא אותו. הדבר הוטל על חליפים שלהם, אף אלה אנשים עסוקים במלאכות רבות שראו את תפקידם במקרה חשוב לבוא לישיבה ולשמור אל אינטרס זה או אתר אבל כמעט ולא נחננו את דעתם על אספקטים יסודיים של מדיניות האכלוס, החרו וכד' ואשרו את אשר הובא בפניהם אם כי לא חמיד כהחמת גומי כפי שנסה לטעון בפנינו מר י. וינברג חבר ועדת החליפים.

כל הנושא של שמוץ עצמי נוסח גם מחוץ לכל פרופורציה. אלו ע"י כך נתנה לפחות דחיפה חזקה לאכלוס הרובע ובנייתו, אז הדבר היה יכול לשמש לצדוק מה, היה אולי קצת יותר קל על חלב אם כי אף זאת לא היה מצדיק את אשר נעשה או לא נעשה. אולם תאמת המרה היא שכל השיטה כלל לא הצדיקה את עצמה מכל בחינה. המדובר הוא בסך הכל ב-57 מועמדים לשמוץ עצמי, כאשר מהוכחם 18 קבלו בפועל דירות לשמוץ ורק חלק מהם כמפורט להלן גר בהן כבר מגורי קבע.

גם בשים לב שער עתה בסך הכל נכנסו לרובע כ-160 משפחות דרי ה-הנ"ל של דירות לשמוץ עצמי מחוץ כלל הדירות למגורים הוא לא נכרי.

הועדה בדעה אתה שחליכים שונים שלוו את השיטה לשמוץ עצמי היו בלתי חקינים בחלק מהמקרים ובעיקר בולטת העובדה שציינו אותה כבר שהשמוץ העצמי הווה אמצעי לקדום מועמדים. ~~הועדה האחרונה לגבי כל מה שנכתב עד עתה~~
~~אנו מאוחרים גם לגבי ההחלטה שאין להמשיך בשיטה של שמוץ עצמי למגורים~~
אנו בדיעה שאין להמשיך בשיטה של שמוץ עצמי למגורים.

השיטה הזאת כלל לא הצדיקה את עצמה מכל הבחינות, לא מבחינת זריז האכלוס ולא מבחינת קדום הבניה - ומהווה קדום בלתי הוגן של מועמדים שונים, לעתים לו רק בתור אלא גם ע"י הנאות נוספות דהיינו ע"י מחיר דירה נמוך יחסית חודות למבנה חקין יותר לשמוץ עצמי, או ע"י מבנה גדול במיוחד.

ביחס לכל הנושא של המחירים של המבנים לשמוץ עצמי וחשבונות המועמדים שאושרו הקדימה הועדה יום תמים לביקור במחלקת הנחלה וחשבונות של החברה כדי לנסות ולעמוד מקרוב על מגזר זה של גיהול עסקיה.
כמו כן שמעה הועדה את עדותו של רואה החשבון של החברה. העובדות שנתגלו לעיני הועדה בנושא זה לא היו חיוביות יותר מהעובדות שנתגלו לה במגזרים האחרים שעסקה בהם.

בעת דיוניה של הועדה, המאזן המבוקר האחרון שהוצג לה היה זה של 31 במרץ 1973 וביום הביקור עסקה מחלקת החשבונות ברישום מאזן המתיחה ליום 1 באפריל 1973 בספריה.

חשבונוחיתם של רוכשי המבנים ומשפציהם לא היו מעורבנים ולא נמצעו בהם החיובים המתבקשים מהחשבוניות אתם.

THE FIRST PART OF THE DOCUMENT IS A LETTER FROM THE DIRECTOR OF THE BUREAU OF THE CENSUS TO THE SECRETARY OF THE DEPARTMENT OF COMMERCE.

THE SECOND PART OF THE DOCUMENT IS A REPORT ON THE RESULTS OF THE CENSUS OF 1900, AS CONDUCTED BY THE BUREAU OF THE CENSUS, UNDER THE DIRECTION OF THE SECRETARY OF THE DEPARTMENT OF COMMERCE.

THE THIRD PART OF THE DOCUMENT IS A REPORT ON THE RESULTS OF THE CENSUS OF 1900, AS CONDUCTED BY THE BUREAU OF THE CENSUS, UNDER THE DIRECTION OF THE SECRETARY OF THE DEPARTMENT OF COMMERCE.

THE FOURTH PART OF THE DOCUMENT IS A REPORT ON THE RESULTS OF THE CENSUS OF 1900, AS CONDUCTED BY THE BUREAU OF THE CENSUS, UNDER THE DIRECTION OF THE SECRETARY OF THE DEPARTMENT OF COMMERCE.

THE FIFTH PART OF THE DOCUMENT IS A REPORT ON THE RESULTS OF THE CENSUS OF 1900, AS CONDUCTED BY THE BUREAU OF THE CENSUS, UNDER THE DIRECTION OF THE SECRETARY OF THE DEPARTMENT OF COMMERCE.

THE SIXTH PART OF THE DOCUMENT IS A REPORT ON THE RESULTS OF THE CENSUS OF 1900, AS CONDUCTED BY THE BUREAU OF THE CENSUS, UNDER THE DIRECTION OF THE SECRETARY OF THE DEPARTMENT OF COMMERCE.

THE SEVENTH PART OF THE DOCUMENT IS A REPORT ON THE RESULTS OF THE CENSUS OF 1900, AS CONDUCTED BY THE BUREAU OF THE CENSUS, UNDER THE DIRECTION OF THE SECRETARY OF THE DEPARTMENT OF COMMERCE.

THE EIGHTH PART OF THE DOCUMENT IS A REPORT ON THE RESULTS OF THE CENSUS OF 1900, AS CONDUCTED BY THE BUREAU OF THE CENSUS, UNDER THE DIRECTION OF THE SECRETARY OF THE DEPARTMENT OF COMMERCE.

THE NINTH PART OF THE DOCUMENT IS A REPORT ON THE RESULTS OF THE CENSUS OF 1900, AS CONDUCTED BY THE BUREAU OF THE CENSUS, UNDER THE DIRECTION OF THE SECRETARY OF THE DEPARTMENT OF COMMERCE.

THE TENTH PART OF THE DOCUMENT IS A REPORT ON THE RESULTS OF THE CENSUS OF 1900, AS CONDUCTED BY THE BUREAU OF THE CENSUS, UNDER THE DIRECTION OF THE SECRETARY OF THE DEPARTMENT OF COMMERCE.

אין לאמר ששוכנעה הועדה משיטת זקיפת ההוצאות המשותפות לפיתוח ולהרחבת התשתית על המבנים השונים.

אי לכך לא ניתן היה לקבוע האם המחירים שנקבעו ליחידות אלו או אחרות שקפו עלויות נכונות. להיפך - הועדה בדעה כי אלו נקטה החברה בשיטות זקיפה נכונות יותר של הוצאותיה המשותפות לתשתית ולפיתוח היתח צפה ומתגלית העובדה כי המחירים שנקבה בהן החברה ליחידותיה השונות אינן מכסות כלל וכלל עלויותיה, בגין אותן יחידות.

הצגנו העובדות הנ"ל בפני האחראים להנהלת החברה בעבר שהשיבו לנו כי מדיניותה בעבר, לא היתה כזו לפיה על מחירי היחידות לכסות עלויותיהן.

בהתחשב בממצאים הנ"ל החליטה הועדה כי אינה יכולה להתייחס לשאלת המחירים לפיהם נמכרו או נמסרו לשיפוץ יחידות אלו או אחרות ולכן אין למצוא במסקנותיה אם היו חריגים, גם מבחינה זו, בתוך השיטה שהייתה כולה חריג אחד גדול.

אשר לתפקידים שמלאו ה"ה י. חמיר ומ. אבניאלי יש כמובן לראות את הכל על הרקע של מציאות מסויימת שנוצרה בחברה בעקבות החלטות הממשלה. אין לנו ספק שמר י. חמיר יכול היה לתרום תרומה חשובה לאין ערוך אילו היה מקדיש את כל זמנו לויבוע בתפקיד מלא של מנכ"ל וייתכן שתקלות מנהליות שונות היו נמנעות. הוא היה כפי שאמר מ. אבניאלי כעין מנכ"ל ונאמר ברורות - מנכ"ל על - אולם זמנו היה מוגבל ביותר.

מר מ. אבניאלי שעם כל מסירותו וסגולותיו, המינהל החקין הוא ממנו וחלאת, ולא היה צריך כלל לספל בתפקיד כה רגיש ואחראי.

אנו קבענו באופן ברור מי היה אחראי למעשה לנושא של שפוץ עצמי וכן קבענו שלא הובא בפנינו אף צל של הוכחה כי למישהו מהם היתה הנאה חמריה, כתוצאה מהנהגת השיטה הזאת.

אשר למועמדים, לא נראה לנו שהיתה כאן הופעה של שהיתות ושמוש באמצעים פסולים מבחינה חוקית אולם היה במקרים שונים רצון להיות מועדף, ולצורך זה השתמשו גם בקשרים אישיים. המניע של המועמדים לשפוץ עצמי לא היה כנראה אחיד. בוודאי היתה וישנה אצל רבים בחובם גישה מיוחדת לעיר העתיקה והיסוד הרגשי אצל אלה היה בוודאי קובע ומכריע.

יחד עם זאת, הועדה בדעה כי ליסוד רגשי זה נחלווה אצל רבים באופן טבעי הפיתוי הטמון בתנאים כלכליים מצויינים שנתנו בחקופות מסויימות למועמדים, הכוללים סכסוד רב של הממשלה שרצתה לעודד השתכנות ברובע ע"מ לעודד את אכלוסו המחיר.

לדעתנו, האנשים שנרשמו למגורים לקחו מקורית את הדירות לשפוץ לא לצורך ספקולציה אלא לצורך מגורים, עם זאת ^{התבטא} שהיו וישנם כאלה שכמרוצח הזמן נחשורה אצלם מחשבה שניה בסיבה זו או אחרת לגבי השתכנות ברובע ומנסים לשחק עם הזמן, משהים את כניסתם לדירה, משכירים לאחרים וספק אם בכלל ייכנסו לגור שם.

1. The first part of the report is a general statement of the purpose and scope of the study.

2. The second part of the report is a description of the methods used in the study.

3. The third part of the report is a description of the results of the study.

4. The fourth part of the report is a discussion of the results of the study.

5. The fifth part of the report is a conclusion of the study.

6. The sixth part of the report is a list of references.

7. The seventh part of the report is a list of appendices.

8. The eighth part of the report is a list of figures.

9. The ninth part of the report is a list of tables.

10. The tenth part of the report is a list of footnotes.

השאלה הגדולה הניצבת בפנינו, מה המסקנה שלנו לגבי הכלולים ברישומה מגורים לשיפוץ לאור עובדות היסוד שקבענו והמסקנות הכלליות שהגענו אליהן במאחד. וכאן נחלקו דעותינו. מר י. מן בדעה שיש לבטל כליל רישומי קטיבה את כל הנעשה בענין שפוף עצמי ולמצות כל אפשרות חוקית לבטל את החוזים במדה ונחתמו, להפקיע את הדירות שנבנו בשטה של שפוף עצמי ולהוציא מחוכן את אלה היושבים כבר בתוכן. הרוב בועדה בדעה שיש להתחשב במציאות שנוצרה לכן אין לפגוע מעל ומעבר לטביר באנשים שהלקס לפחות נרשמו לשפוף עצמי ברובע מבלי לחת את דעתם שהנוהל שנקט לגבי שכונם אינו תקין ושהם אף הועדפו על פני אחרים ולגבי כל האחרים לא הוכח בפנינו מעל לכל ספק שאמנם ידעו שהנוהל שנקט בקשר לאכלוסם לא היה תקין או כזה שהחברה אינה מוסמכת לנקוט בו.

נראה לרוב בועדה שיש להתייחס למקרים שונים או לקבוצות המקרים לגופם ולהמליץ על מסקנות בהתאם לקבוצות המקרים:

רשימה א'

כוללת ששה אנשים הגרים עם משפחותיהם מגורי קבע בדירות המשותפות ברובע. לחלן שמות האנשים:

- | | |
|-------------|----------------|
| 1. גד טואן | 4. אליאב חיצל |
| 2. משה שמיר | 5. מלכוב צפורה |
| 3. קדם זאב | 6. מדינה אליהו |

לגבי אלה יש לגמור בהקדם האפשרי ביותר את החשבונות במקרים שטרם סוכמו, לגבות את המגיע, להתורם על חוזי חכירה במקרים שטרם נחתמו - כל זה בכפוף לתנאי יסודי של קיום התחייבות למגורי קבע ברובע. המגורים נחשבים על ידינו כמגורי קבע כאשר אשתו וילדיו הקטנים של המשתכן (עד גיל 18) גרים אחר בדירה ברובע ואין לו כל דירה אחרת. התגודת הזאת טובה גם לכל מקרה שאנו מדברים במסקנותינו לחלן על מקורי קבע.

רשימה ב'

כוללת שם אחד בלבד - דבירי חיים.

מדובר על המקרה בו שפוף הדירה נסתיים אולם גר בדירה ברובע רק מעט לעת. אנו ממליצים להודיע למר דבירי חיים שעליו, תוך שלושה חודשים, לעבור יחד עם בני ביתו לגור מגורי קבע ברובע. אם אין ביכולתו לעשות כן, הרי אנו ממליצים שיוודע לו שהמדינה מוכנה לרכוש את הנכס שלו בתמורה. במדה ולא יענה לוף אחת משתי ההצעות הנ"ל יש, לפי המלצתנו, לנקוט בכל הצעדים המשפטיים עמ"נ להחזיר את החזקה בנכס למדינה.

רשימה ג'

כוללת שלושה אנשים: גלזמן צבי

מאיר ביבר

אשר אולניק

הדירות של הנ"ל גמורות אולם הם לא גרים בדירותיהם. יש לנמוג כלמיהם כמוצע לגבי רשימה ב'.

במדה ובמקרה מסויים הדירה מושכרת זמנית לאחר כאשור החברה, וזי באותו המקרה על חוכר הדירה לעבור לירושלים עם בני ביתו מיד עם גמר חוזה השכירות במקום עד 3 חדשים.

רשימה ד'

ברשימה ד' מצוי איש אחד בלבד. המדובר הוא על פז אליהו - הנמצא בשליחות בחו"ל - דירתו גמורה. כל עת שהוא ממשיך עוד בשליחותו בחו"ל ניתן להשכיר את הדירה לאחר אולם עם סיום שליחותו שכפי שנמסר לנו קרובה מאד, עליו להכנס מיידית לגור עם ב"ב לדירה ברובע למגורי קבע, אחרת יש לנחוג כלפיו כמצויין לגבי הכלולים ברשימה ב'.

רשימה ה'

היא רשימה אנשים שדירותיהם גמורות והם גרים חלקית בישראל וחלקית בחו"ל.

הרשימה כוללת שני אנשים: - משה ספדי

ג'ו גולן.

יש לבדוק אם לפחות בני ביתו של כל חוכר גרים מגורי קבע בדירותיהם ברובע. אם כן יש לנחוג כלפי החוכר כמוצע לגבי אנשים הכלולים ברשימה א'. במקרה ובני ביתו לא גרים מגורי קבע בדירה ברובע יש להודיע לחוכר שדירתו הוקצתה למגורי קבע ולא למגורים ארעיים בלבד, והמלצתנו היא שתנתן במידת הצורך שחזת של ששה חדשים לצורך העברת משפחתו למגורי קבע בישראל - אחרת יש לנחוג בהתאם לאמור לגבי הכלולים ברשימה ב'.

רשימה ו'

כוללת חמישה אנשים. המדובר במועמדים שדירותיהם נמצאות בשלבי שפוף מתקדמים.

הכלולים ברשימה ו' הם: - מיכה סלמון

שלמה לור

חיים לוטנר

אורי סופר

אבי לואיס מילר

יש לדאוג קודם כל להתחייבות מספקת למגורי קבע ברובע. יש במיוחד לשפל בהתחייבות למגורי קבע מצד מר לואיס מילר שעודו גר בחו"ל. במדה ויש התחייבויות מתאימות למגורי קבע יש לאפשר למועמד לסיים את השפוף. המסך בצד השפוף צריך להתנחל בקצב סביר ולפי לוח זמנים שייקבע על דעת מומחי החברה.

למקרה וההתחייבות הנ"ל למגורי קבע מקוימת יש לנחוג בהתאם לאמור ברשימה מס' א'. למקרה וההתחייבות למגורי קבע לא תקויים עם גמר השפוף, יש לנחוג בהתאם לאמור לגבי המועמד ברשימה ב'.

11

11

רשימה ז'

כוללת מועמדים שאושרו לשמוץ עצמי אולם הועברו בחזרה לאכלוס רה"ל ונחננו להם
דירות במשקרה אכלוס כנראה תוך קדומם ברשימת המועמדים לאכלוס.
ברשימה הזאת כלולים אנשים הבאים: -

בן יהושע
שריג מנחם
בן יהודה
קריגר בן ציון
גלזר מנחם
בן צור יהודה
פרוביזור יצחק
צור יצחק
הגואל דוד

הופנתה חשומת לבנו שמתוך הרשימה הנ"ל רכשה החברה בחזרה דירות (באיכלוס רה"ל)
משני אנשים להלן:

צור יצחק
הגואל דוד

מאחר ולא הוטל עלינו לשפל בנושא של אכלוס רה"ל, לא בדקנו יסודית את כל המתייחס
לאכלוסם ואיננו באים בכל המלצות בדיון.

רשימה ח'

כוללת 30 אנשים שהם כל אלה שלא סווגו על ידנו ברשימות אחרות לרבות אלה שלא קבלו
מבנים לשמוץ עצמי אם כי אושרו, כאלה שאם כי נרשמו לא ספלו באופן רציני בהשגת מבנה
לשמוץ עצמי, כאלה שהוקצו להם מבנים לשמוץ אולם לא ספלו בשפוצם, או לא יכלו לבשת
לשפוצם, כאלה שהוקצו להם מבנים, הכינו חכניות לא נגשו באופן רציני לשמוץ וכאלה
שאינם כי לא הודיעו בכתב לחברה על הסתלקותם מחמוצמות לדירה הסתלקו למעשה.

- | | |
|---------------------|-----------------------|
| 1. עצמון מאיר ומחי | 17. מוסקוביץ מאיר |
| 2. גאון יורם | 18. שרון מרדכי |
| 3. בקי גד | 19. גרדי שלום |
| 4. לוי עמיחי | 20. גבור אהרון |
| 5. בר יוסף יוסף | 21. וולף דניס צבי |
| 6. מלמד אברהם | 22. קרין צבי |
| 7. פלג בן ציון | 23. משה אבנאלי |
| 8. כוטביה אברהם | 24. נחשון יואל |
| 9. בורלא יחיאל | 25. אלקן מיכאל |
| 10. ברונר יגאל | 26. שפירא אורי |
| 11. בר צבי | 27. שמואל בזק |
| 12. מילוסלבסקי אורי | 28. הוכשטיין שפרה |
| 13. גרקיס עוזי | 29. חיים וולשטיין |
| 14. יסלזון דוד | 30. סטריבכולקוס ניקוס |
| 15. סירקין נורמן | |
| 16. עשאל ישראל | |

מוצע לבטל את האשורים לשפוף עצמי במדה ואשורים כאלה נתגזרו וכן לבטל חקצאות מבנים לשפוף במקרים שמבנים כאלה הוקצו. כל הנ"ל זכאים לבוא על זכויותיהם לאכלוס רגיל בהתאם לזכאותם ויש להתזרים לרשימה לאכלוס רגיל ולקבוע את מקומם בהתאם לקריטריונים הנקודים לגבי כל יחיד המועמדים. לכל אלה שהשקיעו השקעות בלשחן, יש להתזרים בהתאם לאמור בסעיף כללי להלן המתייחס להתזרת השקעות.

הועדה בתנה גם מספר בעיות שהתעוררה בקשר לבצוע המוצע על ידה וחגיע להמלצות להלן:

התזרת השקעות (פיצויים) -

במקרה ויש לשלם פיצויים מלאים למשתכן עבור דירתו אנו מציעים שהמשיך הממשלתי יקבע את הסכום בהתאם לשווי ריאלי של השקעות בדירה לתאריך בטול ההתקשרות. הקריטריון הנ"ל מוצע גם לגבי כל המקרים בהם היתה לפועמדים לשפוף הוצאה כספית בגין האשור לשפוף עצמי.

מעקב קבע -

מומלץ שהחברה תפעיל מעקב קבע לפחות בחמש השנים הראשונות למסירת דירה לשפוף עצמי לתזקת המשתכן עמ"נ לוודא אם אמנם ההתחייבות של מגורי קבע מבוצעת כדוחה וכלשונה. חיוני שהחברה תמציא דרך נאותה שתבטיח יעילות המעקב המוצע. יחד עם זאת מומלץ בפני הגורמים המוסמכים להכין אמצעים מתאימים ואם יתברר שיש צורך גם תחוקתיים עמ"נ שניתן יתא לפעול בדרך מתאימה במדה וההתחייבות למגורי קבע לא תשמר.

צעדים משפטיים ותחוקתיים -

הועדה בדעה שעל חרשויות המתאימות לנקוט בכל הצעדים האמתיים, משפטיים ואם יש צורך גם תחוקתיים, על מנת שניתן יהיה לבצע המלצות אלה, הן עד כמה שהדבר נוגע להפסקת ההתקשרויות או ביטולן באותם המקרים שהועדה ממליצה על כך והן עד כמה שהדבר נוגע לקבלתם בהזרה של החזקה בדירות במקרים שהועדה ממליצה על כך. הועדה סיה ואף רגיש מאד לכך שהמדינה חייבת לכבד חוזים אשר נחתמו על ידה ובשמה ואף התקשרויות ששרם גובשו בחוזים מחייבים ומסיבה זאת אף שהמדובר הוא בנושא כה רגיש ובנכס יחיד מסוגו שהשיבותו רבה למדינת ישראל ולעולם היהודי - החלטה הועדה בין המתחייב ממהות הנכס הנדון לבין הנוהל החקין המחייב גם את הממשלה. לאור הטיב המיוחד של הנכס והנסיבות המיוחדות המתייחסות לשקום הרובע תגיע הועדה להחלטה שכשני סוגי מקרים שהועדה ממליצה עליהם, דהיינו: - במקרים שהמסדה העיקרית של החברה - מגורי קבע של חוכרי הדירות ברובע לא מושגת, ובמקרים ששרם החלו מעשית בשפוף, יש לנקוט בצעדים משפטיים ואם יש צורך אף לדאוג למעשים תחוקתיים שיאפשרו צעדים משפטיים הוך הנחיה, שיוחזר חשווי הריאלי של ההשקעות, על מנת שהאנשים הנוגעים בדבר לא יפגעו מבחינה כספית.

לבסוף, לפני שאנו באים לסיים את הנושא של מגורים לשיפוץ עצמי, עוד חשיון אחדות: ייתכן שלחלק מהמועמדים שקיבלו מגורים לשיפוץ עצמי נגרם עוול על ידי פרסומים בלתי מרויקים. אולם אין בעוול אישי זה בכדי לחצדיק את העוול הגדול שנעשה לענין כולו. האנשים שהתאמצו לקבל דירות לשיפוץ עצמי ברובע עשו זאת ברובם ממניעים חיוביים, ואם גם נתלוו לכך לעיתים שיקולים כלכליים, הדבר הוא לגיטימי.

היינו חייבים גם לשקול את לאור הקביעה הנ"ל מוצדק הוא לפגוע באנשים שאינם אשמים בנזקלים בלתי חקיינים של החברה. שווינו לנגד עינינו אינטרס ציבורי וגם מבחינה ציבורית לא נראה לנו שמועד לנו לפגוע באלה שכבר גרים או שעשו אל חסידורים על מנה לגור בדירותיהם עם השלמת שיפוצם. שונה לחלוטין המצב לגבי אחרים שאינם גרים בדירות משופצות או שהדירות שלהם טרם הוקצו ועם הוקצו טרם הוחל באופן רציני בשפוצם ובוודאי לגבי כל האחרים שכבר פצינו לעיל.

נתבקשנו לבדוק מקרה אחד של אכלוס רגיל - זה של מר רחמים כלנור. לא מצאנו כל דופי באשורו לאכלוס. הוא היה מראשונה הנרשמים וענה לקריטריונים של זכאות כפי שנבקעו. אמנם, השתתף יותר על המידה לגבי כניסתו לדירה שרכש והיה צורך להפעיל לחץ בנדון אולם לבסוף נכנס לדירה וגר בה מגורי קבע בחוזה לאמור בחיקו האישי החל מיוני 1974.

נתבקשנו גם לבדוק שני מקרים של מכירת קוטג'ים לאחים חרי ותיאודור זיבנברג. לא חיתה כל התייחסות מצד הנהלת החברה לרשימת המועמדים לאכלוס ואף לא לזכאות במקרה של מכירת קוטג'ים לצ"ל.

מר זיבנברג תיאודור הוא בגיל לא צעיר ואין לו ילדים. מר זיבנברג גר עם אשתו בדירת קוטג' ויתכן שהוא אלמנט מאד רצוי ברובע - אולם אין זה משנה כלל שחיתה מצד הנהלת החברה התעלמות לא רק מקריטריון של חור אלא אף מקריטריון של זכאות. מר מ. זיבנברג חסיר בפני הועדה שהוא פשוט טייל בעיר העתיקה, נכנס למשרדי הרובה, מר מ. אבניאלי הציע לו קוטג' וכך סודרה העסקה בשבילו ואח"כ בשביל אחיו. הספור נראה חמוה. יחד עם זאת הוא לא נסתר. ייזכר שלצורך מכירת קוטג'ים חפשו בעלי הון מיוחדים ואם נזדמן משהו שנראה כמתאים קבלוהו בברכה. האח בחו"ל של מר ח. זיבנברג ששמו חרי, רכש אף הוא קוטג' ומבטיח גם עכשיו לעלות ארצה אולם עד עתה טרם עשה כן.

מדוע נמכרו קוטג'ים לאחים זיבנברג?

ההשערה שקבלנו מהאחראים לחברה הייתה שחיה זה מבצע מיוחד הכרוך בהשקעה גדולה ע"י רוכשי דירות לא שכנעה אותנו שלא היה צורך לפנות תחילה לגורמים בתור לאכלוס. שוב אותם הקריטריונים שהחילונו בבודקנו את הנושא של שיפוץ עצמי אנו מחילים על הקוטג'ים - הייתה צריכה להיות הכרה בזכאות ואח"כ שמירה על התור ורק לאחר שלא היו נמצאים מועמדים זכאים בתור לאכלוס ניתן היה להענות לאחריהם. ושוב ייתכן מאד שעצם החקירה בנושא שלחם מבחינה אישית חללא לא מוצדק - אם לא עשו כל עוול - נחפז הוא. כיהודים טובים בא מר ח. זיבנברג עם רעייתו לגור ברובע ושילמו סכום שנודש עבור הקוטג' - אם כי השקעתם בצורך החלוואות שקבלו הייתה מבחינתם גם מנקודת מבט כלכלית טובה.

...the ... of the ...
...the ... of the ...
...the ... of the ...
...the ... of the ...
...the ... of the ...

...the ... of the ...
...the ... of the ...
...the ... of the ...
...the ... of the ...

...the ... of the ...
...the ... of the ...
...the ... of the ...

...the ... of the ...
...the ... of the ...
...the ... of the ...
...the ... of the ...

...the ... of the ...
...the ... of the ...
...the ... of the ...

...the ... of the ...
...the ... of the ...
...the ... of the ...
...the ... of the ...
...the ... of the ...
...the ... of the ...
...the ... of the ...
...the ... of the ...
...the ... of the ...
...the ... of the ...

...the ... of the ...
...the ... of the ...
...the ... of the ...
...the ... of the ...
...the ... of the ...
...the ... of the ...

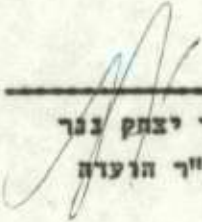
...the ... of the ...
...the ... of the ...
...the ... of the ...
...the ... of the ...

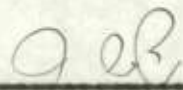
המלצתנו היא שלגבי מר ת. זיבנברג ינתגו כמוצע לגבי הכלולים ברשימה א' לשיפוטן עצמי. אשר למר הרי זיבנברג אנו מציעים לתת לו זמן של ששה חודשים לכניסה למגורי קבע לדירה או אם איננו מהכוון לעלות תוך זמן זה שהמדינה תרכוש את הדירה בחזרה. אחרת יש לנקוט לגביו בכל הצעדים שהצענו לנקוט בהם בהתייחס לרשימה ב'.

בבואנו להמליץ את אשר אנו ממליצים, אנו שרים לכל צדדי הבעיה ואף ראינו שמחובתנו להתייב באופן ניכר את היריעה. אולם אם כבר הוטלה עלינו החובה הכבדה והזכות להביע דעה בענין שפוף עצמי ובנושאים נוספים אחדים הנוגעים לשקום היובע - הרי אנו רואים גם חובה להעמיד על הצורך החיוני לתיקון מפידי של מבנה החברה לרבות ועדת האכלוס ונהליה כל זאת אם בינתיים הדבר לא נעשה וליעד לצורך זה - לא נציגי אינטרסים משדיים או אגוציסטיים, אלא בעיקר אנשים בעלי נסיון מתאים שיראו בנושא זה משימה ויעוד לשמו ויקדישו לו את הזמן הראוי.

מסקנות מר יצחק מן (דעה יחיד) מובאת 15 לדו"ח זה.


שלמה בלקינד
חבר הועדה


יו"ד יצחק מן
יו"ר הועדה


יו"ר יצחק מן
חבר הועדה

THE UNITED STATES OF AMERICA
DO hereby certify that the within and foregoing is a true and correct copy of the original as the same appears on the records of the Department of the Interior.

WITNESSED my hand and the seal of the Department of the Interior at Washington, D.C., this 1st day of January, 1901.

Very truly yours,
J. M. McKim

 J. M. McKim Secretary of the Interior	 J. M. McKim Secretary of the Interior	 J. M. McKim Secretary of the Interior
---	--	---

מסקנת מר יצחק מן (דעת יחיד)

שוחף אני למצאי חברי לוועדה, אולם חלוק אני, במסקנותי, כפי שצויין בעמוד 9 לדו"ח הוועדה.

אומר כבר בפתיח דברי כי גם אם דעתי היא שיש לבטל כליל, למפרע, את כל שנעשה בענין השיפוט העצמי, הרי שאין ספק שאף אני בדעה שיש לפצות כל אותם "משפטים" ברוח האמור בסעיף "החזרת השקעות (פיצויים)", כמפורט בעמוד 12 לדו"ח ועדתנו.

לדעתי, ממצאיה של הוועדה, אליהם הגענו במשותף, די והותר בהם להגיע למסקנה כפי שהגעתי אליה אנוכי. מבלי לפגוע בכללותם של דברי ובכללותו של דו"ח הוועדה, מספק אם אומר שלדעתי לא הוכח לנו כי ברשימת המועמדים האחרים לא היו כאלה העונים על הקריטריונים יותר מאשר אלה שקיבלו דירות לשיפוט עצמי ואשר נרשמו אחרי אותם הרשומים ברשימה הרגילה. בדו"ח הוועדה אנו מוצאים בענין זה: "על כל פנים היתה חובה על כל הגוגעים בדבר ללכת לפי קריטריונים שנקבעו לזכאות לאכלוס גם בנושא של שפוט עצמי ולא לחפש דרכים לקדם אנשים באורח שרירותי ללא כל קריטריונים".

גם האמור בפסקא (5) בע' 3, "שיטת השיפוט העצמי של המבנים למגורים כפי שהונהגה, היוותה למעשה דרך מיוחדת במינה של קידום אנשים מסויימים לרכישת דירות ברובע", או המובאה "למיקומו ברשימת המועמדים לאיכלוס לא היתה כל חשיבות", די בהם, לדעתי, ליישם מסקנתי ולא מסקנת חברי לוועדה.

אורשה נא גם להוסיף כי לא שוכנעתי, למעלה מכל ספק, "כי כל האנשים שנרשמו למגורים אכן לקחו, מקורית, את הדירות לשיפוט שלא לצורך ספקולציה". דברי אלה יש ליישם גם לענין דירות זיבנברג.

גם אם היינו עוסקים בהקצאת מקרקעין סתם, הייתי מחזיק בדעתי. מה עוד כי בנכסים שאין דומה להם, בארץ ובעולם, עוסקים אנו.

לדעתי, לא היתה הצדקה כל שהיא למכירת נכסים כה חשובים לאומה, לצמיחות, ליחידים. בוודאי שלא היה מקום למכירה כאמור, בנוהלים ובדרכים בהם הלכה החברה ב"שיטת השיפוט העצמי", שנבדקה על ידינו.

מרחיב אני, איפוא, מסקנותיהם של חברי לוועדה ומיישם על כלל הרשימות המפורסות בדו"ח הוועדה בכללותו, לרבות דירות זיבנברג.

ממליץ אני, איפוא, שיודיעו לכל אלה ששיפוט דירותיהם, בין אם גרים הם בהם או לאו, שהמדינה רוצה לרכוש מהם את הנכסים שהוקצו להם בחזרה ולפצותם כאמור בסעיף החזרת השקעות (פיצויים). בנקודה זו, עלי להבהיר דעתי כי בעת קביעת גובה הפיצויים יש להביא בחשבון שווים הריאלי של ההשקעות שנעשו על ידי המשפטים בדירות, כששינויי מדד או שער הלירה מובא בחשבון. בשום פנים ואופן אלן להביא בחשבון, בקביעת גובה הפיצויים, ערכו המיוחד של הנכס, עקב היותו בעיר העתיקה.

מודע אני לחריפות החלטתי לגבי המשתכנים. שוחף אני לדעתם של חברי שהמדינה חייבת לכבד חוזים אשר נחתמו על ידה. אולם לא נעלם ממני כי כבר היה הדבר לעולמים כי אף חוזים שנחתמו ע"י הממשלה נבדקו מחדש לאור ביקורת שנערכה עליהם לאחר מכן. אם בדיקה כזו מותר היה לה שתערך לגבי חוזים שנערכו בגין נכסים אחרים, נקי מצפוני כשקובע אני כי בדיקה כזו חייבת להעשות מחדש בגין נכסים בעלי חשיבות לאומית, כה נכבדה, כנכסי העיר העתיקה. אם אכן יפוצו המשתכנים המשפטים, בפיצוי נאות, הרי שלא יעמדו במצב גרוע יותר ממה שהיו ערב קבלת המבנים לשיפוט על ידם.



יצחק מן
חבר הוועדה

ירושלים, י"ד בחשוון תשל"ו
19 באוקטובר 1975

לכבוד

ח"כ יוחנן כאדר

יו"ר הועדה לעניני בקורת המדינה,

משכן הכנסת, ירושלים

ח"כ באדר הנכבד,

בהמשך למכתבי אליך במיום ה" באדר תשל"ה (16.2.75) רצי"ב
הריני מקביר אליך את דו"ח הועדה בראשות עו"ד יצחק נגר, שמינית
בכדי לבדוק את נושא הדירות שנמסרו לשיפוץ עצמי ברובע היהודי
וכן העתק ממכתבי אל שר השיכון כנדון.

בכבוד רב,

חיים י. צדוק.

ירושלים, י"ד בחשוון תשל"ו
19 באוקטובר 1975

לכבוד

ח"כ יוחנן באדר

יו"ר הוועדה לענייני בקורת המדינה,

משכן הכנסת, ירושלים

ח"כ באדר הנכבד,

בהמשך למכתבי אליך במיום ה" באדר תשל"ה (16.2.75) רצ"ב
הריני מקביר אליך את דו"ח הוועדה בראשות עו"ד יצחק נגר, שמינית
בכדי לבדוק את נושא הדירות שנמסרו לשיפוץ עצמי ברובע היהודי
וכן העתק ממכתבי אל שר השיכון בגדון.

בכבוד רב,

חיים י. צדוק.

RECEIVED
THE UNIVERSITY LIBRARY
THE UNIVERSITY OF CALIFORNIA LIBRARY
THE UNIVERSITY OF CALIFORNIA LIBRARY

THE UNIVERSITY LIBRARY

RECEIVED THE UNIVERSITY LIBRARY (20.10.01) RECEIVED
THE UNIVERSITY LIBRARY THE UNIVERSITY LIBRARY THE UNIVERSITY LIBRARY
RECEIVED THE UNIVERSITY LIBRARY THE UNIVERSITY LIBRARY THE UNIVERSITY LIBRARY
THE UNIVERSITY LIBRARY THE UNIVERSITY LIBRARY THE UNIVERSITY LIBRARY

RECEIVED

RECEIVED



ירושלים; י"ד בחשוון תשל"ה
19 באוקטובר 1975

שר המשפטים

א ל: מבקר המדינה

בהמשך למכתבי אליך מיום כ' בשבט תשל"ה (14.1.75),
בו הודעתי לך כי מיניתי ועדה בראשות עו"ד יצחק גנר, לבדיקת
נאמא הבניה בשיפוץ עצמי ברובע היהודי, אני מעביר אליך רצ"ב
העתק מדו"ח ועדה זו וכך העתק ממכתבי אל שר השיכון בדורון.

ב ב ר כ ה,

חיים י. צדוק



מדינת ישראל

משרד המבחן

מבחן הכניסה

מבחן הכניסה

המבחן יתקיים ביום שבת, 10.12.77, בשעה 09:00.
המבחן יתקיים בחדר המבחן, ברחוב המלך המעוז, תל אביב.
המבחן יתקיים בחדר המבחן, ברחוב המלך המעוז, תל אביב.
המבחן יתקיים בחדר המבחן, ברחוב המלך המעוז, תל אביב.

משרד המבחן

מבחן הכניסה



ירושלים; י"ד בחשוון תשל"ה

שר המשפטים

19 באוקטובר 1975

א.ל.: מבקר המדינה

בהפסך למכתבי אליך מיום כ' בשבט תשל"ה (14.1.75),
בו הודעתי לך כי מיניתי ועדה בראשות עו"ד יצחק בנר, לבדיקת
נאמא הבניה בשיפוץ עצמי ברובע היהודי, אני מעביר אליך רצ"ב
העתק מדו"ח ועדה זו וכן העתק ממכתבי אל שר השיכון בנדון.

ב ב ר כ ה,

חיים י. צדוק



מדינת ישראל

משרד המשפטים

התביעה הכללית

תל אביב, 1971

התביעה הכללית מביאה בפני בית דין את המאורע
המפורסם, אשר התרחש בלילה 19.12.70, בחדר
המספר 101, במועדון "המלך", ברחוב
המלך, תל אביב, אשר בו נרצח המאורע.

המאורע, שם.

המאורע, שם.



ירושלים, י"ד בחשוון תשל"ח
19 באוקטובר 1975

שר המשפטים

אל: שר השיכון

**הנדון: החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי
בעיר העתיקה בירושלים**

1. בעקבות חז"ח של מבקר המדינה על חקירות בחברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים, מיביתי בזמנו צוות בן שלושה חברים, בראשותו של עו"ד א. ש. שימרון, אז יו"ר הדירקטוריון של החברה, ובקשתי כי הצוות ילמד את חז"ח מבקר המדינה, יגבש את חלקוים ומסקנות הממלכיות מן הדו"ח הנ"ל וימליץ המלצות ליישומם של אותם לקחים ומסקנות.
2. הצוות הנ"ל המליץ, בין השאר, להקים ועדה בדיקה ולהטיל עליה את התפקיד לבדוק כל מקרה של דירות שנמסרו לשיפוץ עצמי ולדווח על אותם המקרים שראו בעיני הועדה הריגים מבחינת הוצאת המועמד או הנאי התקשרות עמו. ומצוות המליץ כי הועדה תורכב מאנשים שאינם חברי הדירקטוריון של החברה ואינם עובדי החברה.
3. בעקבות המלצה זו מיביתי ועדה בתרכב עו"ד יצחק נגר (יו"ר), מי יצחק נר, רואה חשבון, ומי שלמה בלסינד, מנהל החברה הכלכלית לירושלים ובקשתי לבדוק את נושא הדירות שנמסרו לשיפוץ עצמי. תוך כדי מתלך עבודתה של הועדה בקשתי ממנה לבקוק ספציפית את המקרים של תאגידים שמוחיתם בקוביט במכתב הרצ"ב.



4. עתה תגיש לי תועדה את חז"ח שלה ואני מעביר אותו אליך.

5. אבקש , בבוא העת, לדרוש לועדה השרים לענין ירושלים על הפעולות שנקטת בעקבות דו"ח ועדה זו וההמלצות הכלולות בו.

בברכה,
חיים י. צדוק

העמק:

חברי ועדה השרים לענין ירושלים
מזכיר הממשלה
החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי
בעיר העתיקה בירושלים בע"מ.



מדינת ישראל

הממשלה

המשרד הכלכלי

משרד הכלכלה
משרד המס הכסף

משרד המס הכסף
משרד המס הכסף
משרד המס הכסף



אלו: שר השיכון

**תנדון: החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי
בעיר העתיקה בירושלים**

1. בעקבות הדו"ח של מבקר המדינה על הבקורות בחברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים, מיניתי בזמנו צוות בן שלושה חברים, בראשותו של עו"ד א. ש. שימרון, אז יו"ר הדירקטוריון של החברה, ובקשתי כי הצוות ילמד את דו"ח מבקר המדינה, יגבש את הלקחים ומסקנות הממחיבים מן הדו"ח הנ"ל וימליץ המלצות ליישומם של אותם לקחים ומסקנות.
2. הצוות הנ"ל המליץ, בין השאר, להקים ועדה בדיקה ולהטיל עליה את התפקיד לבדוק כל מקרה של דירות שנמסרו לשיפוץ עצמי ולדווח על אותם המקרים שראו בעיני הוועדה חריגים מבחינה בחירת המועמד או הנאי ההתקשרות עמו. הצוות המליץ כי הוועדה תורכב מאנשים שאינם חברי הדירקטוריון של החברה ואינם עובדי החברה.
3. בעקבות המלצה זו מיניתי ועדה בתרכב עו"ד יצחק בנר (יו"ר), מ' יצחק מן, רואת חשבון, ומר שלמה בלקינד, מנהל החברה הכלכלית לירושלים ובקשתי לבדוק את נושא הדירות שנמסרו לשיפוץ עצמי. תוך כדי מהלך עבודתה של הוועדה בקשתי ממנה לבקש ממצגים את המקרים של האנשים ששמותיהם נקובים במכתב הרצ"ב.



DEPARTMENT OF THE INTERIOR

UNITED STATES DEPARTMENT OF THE INTERIOR
BUREAU OF LAND MANAGEMENT

NO. 10-10-10

UNITED STATES DEPARTMENT OF THE INTERIOR
BUREAU OF LAND MANAGEMENT

TO THE SECRETARY OF THE INTERIOR, WASHINGTON, D.C.
FROM THE DIRECTOR, BUREAU OF LAND MANAGEMENT, DENVER, COLORADO
SUBJECT: [Illegible text]

[Illegible text block]

[Illegible text block]

[Illegible text block]



4. עתה תגיש לי תועדה את הדו"ח שלה ואני מעביר אותו אליך.

5. אבקש, בבוא העת, לדווח לוועדה השרים לענין ירושלים על הפעולות שנקטת בעקבות דו"ח ועדה זו וההמלצות הכלולות בו.

ב ב ר ק ה,
חיים י. צדוק

העמק:

חברי ועדת השרים לענין ירושלים
מזכיר הממשלה
החברה לשיקום ולמיתווה הרובע היהודי
בעיר העתיקה בירושלים בע"מ.



OF RECORDS

THE NATIONAL ARCHIVES AND RECORDS ADMINISTRATION
IS A FEDERAL AGENCY OF THE UNITED STATES GOVERNMENT
WHICH MAINTAINS THE NATIONAL ARCHIVES AND RECORDS
ADMINISTRATION BUILDING IN COLLEGE PARK, MARYLAND.

2-1-68

1-1-68

1-1-68

1-1-68
1-1-68
1-1-68
1-1-68
1-1-68



אל: שר השיכון

**הנדון: החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי
בעיר העתיקה בירושלים**

1. בעקבות הדו"ח של מבקר המדינה על תבניות בחברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים, מיניתי בזמנו צוות בן שלושה חברים, בראשותו של עו"ד א. ש. שימרון, אז יו"ר הדירקטוריון של החברה, ובקשתי כי הצוות ילמד את דו"ח מבקר המדינה, יגבש את חלקיו ומסקנות הממלכיות מן הדו"ח הנ"ל וימליץ המלצות ליישומם של אותם לקחים ומסקנות.
2. הצוות הנ"ל המליץ, בין השאר, להקים ועדה בדיקה ולהטיל עליה את התפקיד לבדוק כל מקרה של דירות שבמסגרת שיפוץ עצמי ולדווח על אותם המקרים שראו בעיני הוועדה חריגים מבחינת בחירת המועמד או הנאי התחשבות עמו. הצוות המליץ כי הוועדה תורכב מאנשים שאינם חברי הדירקטוריון של החברה ואינם עובדי החברה.
3. בעקבות המלצת זו מיניתי ועדה בתרכב עו"ד יצחק גנר (יו"ר), שר יצחק מן, רואה חשבון, ונר שלמה בלקינד, מנהל החברה הכלכלית לירושלים ובקשתי לבדוק את נושא הדירות שבמסגרת שיפוץ עצמי. תוך כדי מתלך עבודתה של הוועדה בקשתי ממנה לבקש ספציפית את המקרים של חאנשים שמוותיהם נקובים במכתב הוצ"ב.



DEPARTMENT OF THE INTERIOR

UNITED STATES DEPARTMENT OF THE INTERIOR
BUREAU OF LAND MANAGEMENT

WASH. D.C. 20246

OFFICE OF THE ASSISTANT SECRETARY
FOR LAND MANAGEMENT

REPORT OF THE ASSISTANT SECRETARY FOR LAND MANAGEMENT
ON THE PROGRESS OF THE BUREAU OF LAND MANAGEMENT
DURING THE YEAR 1964

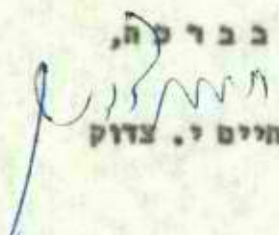
1. The Assistant Secretary for Land Management
has the honor to acknowledge the assistance
of the Bureau of Land Management in the
preparation of this report.

2. The Assistant Secretary for Land Management
has the honor to acknowledge the assistance
of the Bureau of Land Management in the
preparation of this report.

3. The Assistant Secretary for Land Management
has the honor to acknowledge the assistance
of the Bureau of Land Management in the
preparation of this report.



4. עתה הגישה לי הועדה את הדו"ח שלה ואני מעביר אותו אליך.
5. אבקשך, בבוא העת, לדווח לוועדת השרים לעניין ירושלים על הפעולות שנקטת בעקבות דו"ח ועדה זו וההמלצות הכלולות בו.

בברכה,

חיים י. צדוק

העתק:
חברי ועדת השרים לעניין ירושלים
מזכיר הממשלה
החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי
בעיר העתיקה בירושלים בע"מ.



מדינת ישראל

הממשלה

משרד החינוך

משרד החינוך

משרד החינוך

משרד החינוך

משרד החינוך

משרד החינוך

משרד החינוך

משרד החינוך

י"ד
מחברת
של
החברת

ירושלים, י"ב בסיון תשל"ה

20 במאי 1975

אל: מר א.ש. שמרון, יו"ר הדירקטוריון, החברה לשיקום
ולביתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ
מר ר. גלוסקינז, מנכ"ל החברה

רצ"ב צלום ממכתבו של עו"ד יצחק ננר, מיום
14.5.75 בענין גביית עדות ממר מ. אבניאלי.

לאור הנימוקים שהעלה עו"ד ננר במכתבו, החלטתי
להעתיק למחלקת הוועדה.

אבקשכם לכסות את הוצאות נסיעתו של מר אבניאלי,
מארה"ב וחזרה, מקופת החברה. מר ננר יבוא בדברים עם
מר גלוסקינז בענין זה.

ב ב ר כ ה

חיים י. צדוק

העתיק: עו"ד יצחק ננר

3

100



ירושלים, י"ב בסיון תשל"ה

20 במאי 1975

אל: מר א.ש. שמרון, יו"ר הדירקטוריון, החברה לשיקום
ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ
מר ר. גלוסקינז, מנכ"ל החברה

רצ"ב צלום ממכתבו של עו"ד יצחק נגר, מיום
14.5.75 בעגין גבית עדות ממר מ. אבניאלי.

לאור הנימוקים שהעלה עו"ד נגר במכתבו, החלטתי
להעתיק למחלאת הועדה.

אבקשכם לכסות את הוצאות נסיעתו של מר אבניאלי,
משורח"ב וחזרה, מקופת החברה. מר נגר יבוא בדברים עם
מר גלוסקינז בעניין זה.

כ ב ר כ ה

חיים י. צדוק

העתק: עו"ד יצחק נגר

OS 1000 25.1

RE: J. H. HART, JR. (DECEASED), DECEASED
 ESTATE OF J. H. HART, JR. (DECEASED)
 OF J. H. HART, JR. (DECEASED)

THEY WERE BORN IN THE YEAR 1800, AND
WAS THE FIRST OF THEIR NAME IN THE
COUNTRY.

Das folgende wird zum Teil durch, andere
Bilder bestätigt.

1. The above information is being furnished to you for your information only. It is not to be used for any other purpose.

EEFCR

NO 10 2, 3171

NOTE: COPY FROM LER

I. NENER

Law Offices - Notary

I. NENER, Adv.-Notary

M. SHIDLOWSKY, Adv.

Y. NENER, Adv.

E. SOLOMONOV, Adv.

A. BAHAT, Adv.

94581 JERUSALEM

10, Hilel Street, Tel. 224161-224162

64282 TEL-AVIV

22, Dizengoff Street, Tel. 281241-2-3

יצחק ננר

משרד עורכי דין ונוטריון

יצחק ננר ע"ד - ונוטריון

מיכאלה שידלובסקי, ע"ד

יהושע ננר, ע"ד

עמנואל סולומנוב, ע"ד

אביגיל בהט, ע"ד

ירושלים 94581

רח' הלל 10, טל. 224161-224162

תל-אביב 64282

רחוב דיזנגוף 22, טל. 281241-2-3

11493

ירושלים 14.5.75

מספרנו:



לכבוד

מר חיים צדוק

שר המשפטים

ירושלים

שר נכבד,

הנני לפנוך אליך בתוקף חפסידי כיושב ראש הועדה שנתמנתה על ידך לבדיקת נושא "השיפוץ העצמי" בחברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ.

ממספר ניכר של עדויות שהושמעו בפני הועדה עולה שישנה חשיבות מיוחדת לשמיעת עדותו של משה אבניאלי, אשר שימש בעבר כמנהל החברה הנדונה.

עדים שונים הצביעו על מר מ. אבניאלי כעל האיש המרכזי שסיפל בכל נחלת האוכלוס לרבות בנושא השיפוץ העצמי אשר יזם או הסכים להתקשרויות שונות.

נראה לוועדה שלא יהא זה מן הנכון לסכם דעחה בנושאים אותם נחמנתה לבדוק, מבלי לשמוע את עדותו של מר משה אבניאלי.

מברור שערכתי עולה כי מר מ. אבניאלי מועסק עתה כשליח מחלקת העליה של הסוכנות היהודית בארצות הברית.

בשיחה עם מנכ"ל הסוכנות מר עוזי נרקיס אליו פניתי בנדון לפני זמן קצר הובהר לי כי אין מר מ. אבניאלי עומד לבקר בארץ בזמן הקרוב.

עוד מסר לי הלה, כי באם תהיה פניה לסוכנות על מנת להביא את הנ"ל ארצה לצורך מהן עדות, הרי שמחלקת העליה בוודאי שלא תתנגד לכך, אך מאידך לא תוכל לסמן את נסיעתו בהקשר הנדון.

בנסיבות הנ"ל החליטה הועדה לפנות אליך במשאלה, ובמידה והדבר מקובל גם עליך, שתואיל להורות על מציאת מקור למימון נסיעתו של הנ"ל לארץ ובחזרה, על מנת לאפשר בואו המידי ארצה וזאת על מנת לאפשר השלמת עבודתה של הועדה.

מכבוד רב,

יצחק ננר, ע"ד.

11493



RECEIVED
ON 10/10/50
BY [illegible]
[illegible]

MR. [illegible],

With reference to your letter of the 10th instant regarding the "Military Review" which contains certain statements regarding the "Military Review",

which have been forwarded to the Department of Defense for their consideration, and the Department of Defense has advised that the same are being handled by the Department of Defense.

With reference to your letter of the 10th instant regarding the "Military Review" which contains certain statements regarding the "Military Review",

which have been forwarded to the Department of Defense for their consideration, and the Department of Defense has advised that the same are being handled by the Department of Defense.

With reference to your letter of the 10th instant regarding the "Military Review" which contains certain statements regarding the "Military Review",

which have been forwarded to the Department of Defense for their consideration, and the Department of Defense has advised that the same are being handled by the Department of Defense.

With reference to your letter of the 10th instant regarding the "Military Review" which contains certain statements regarding the "Military Review",

which have been forwarded to the Department of Defense for their consideration, and the Department of Defense has advised that the same are being handled by the Department of Defense.

Very truly,
[illegible]

Very truly,
[illegible]

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי.

בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

145

תאריך

שני בדסס"ח

אל:

הו"פ/סד"ח/10

מאת:

חננון:

התחלתי חובש אכיל בנ"ל

מבוא עכ"ל האגודה נ"ל

החלף ח"ל חובש א"ל חקלאי.

החלף ח"ל חובש א"ל חקלאי.

ח"ל חובש א"ל חקלאי 114-2

ח"ל חובש א"ל חקלאי חקלאי

ח"ל חובש א"ל חקלאי חקלאי

ח"ל חובש א"ל חקלאי חקלאי

ח"ל חובש א"ל חקלאי חקלאי 10-1

ח"ל חובש א"ל חקלאי

ח"ל חובש א"ל חקלאי חקלאי

ח"ל חובש א"ל חקלאי

2. உருவம்

ראשית, אני שמח להודיע לכנסת כי מיד לאחר שבית

המשפט הוציא את צוי הפסקת הבניה נתקימה, ביום 9.5.75,

פגישה בין נציגי עיריית ירושלים ובין נציגי החברה לשיקום ולפיתוח

הרובע היהודי. באותה פגישה סוכמו כל הענינים ונקבעו הדרכים ש

שיאפשרו חידוש העבודה.

זו הפעם השניה, תוך תקופה קצרה, שעניני הרובע

היהודי בעיר העתיקה מובאים בפני הכנסת במסגרת של הצעה

לסדר היום.

בתשובתי להצעתו לסדר היום של ח"כ שלמה לורנץ,

ביום 17.7.74, תארתי בפרוטרוט את הבעיות העומדות בפני

החברה לפיתוח ולשיקום הרובע היהודי ואת התוכניות להמשך

בינויו ואיכלוסו של הרובע. פרטתי את המוסדות הפועלים ברובע

היהודי וצינתי מה הן תוכניות הבינוי הנמצאות בחהליכי

ביצוע.

[illegible][illegible][illegible]

בינתיים נזדמן לבית המשפט הגבוה לצדק לקיים
דיון בפעולות הממשלה ברובע, וזאת על פי בקשה להשבת
נכסים אשר לטענת העותרים היו בבעלות משפחתם עוד לפני
הקמת המדינה. בדחותו את העתירה אמר בית המשפט, בבג"צ
275/74 - עזבון הרב אברהם בס נגד מינהל מקרקעי ישראל,
דברים אלה:

"כידוע לכל, מששוחזרה העיר העתיקה במלחמה ששת
הימים, נמצא הרובע היהודי תפוס בידי ערבים. בתי התפילה
היו הרוסים ומחוללים ובמבנים שעמדו על תלם הצטופפה
אוכלוסיה בתנאים תת-אנושיים. הממשלה החליטה לשקם את
הרובע ולאכלס בו קהילה יהודית, וזאת על מנת שיחא
מקום ראוי לשמעותו ההיסטורית, הלאומית והדתית, שאין כ
כדוגמתה בארץ ובעולם כולו. המשימה קשה ביותר. היא
מצריכה פינוי התושבים הערביים, הנחת תשתית חדשה תוך
שמירה קפדנית על כל שריד ארכיאולוגי, תכנון ובינוי,
אספקת כל השירותים הדרושים לחברה מודרנית, והעיקר,
מאמץ להבטיח שהמשתכנים יתגוררו שם הלכה למעשה ולא
יהיו לבעלי בתים נעדרים."

ואשר לעתירת העותרים בפניו אמר בית המשפט, בין השאר: "אין זאת אלא שלא הבינו את משמעות המשימה מבחינה לאומית, מדינית ואף בטחונית".

מאז חודש יולי, כשהשכתי בכנסת על הצעתו של ח"כ לרנץ, גדל מספר המשפחות היהודיות הגרות ברובע מ-140 ל-180¹⁸⁰. החברה מתכננת להגיע עד לסיום שנת הכספים הנוכחית ל-250 משפחות ברובע. במשך שתי שנות הכספים הבאות מתוכננת התחלת בנייתן של 250 יחידות דיור נוספות, אשר תאפשר הכפלת האוכלוסיה היהודית ברובע, ואנו מקווים שבמשך תקופה זאת תסתיים בנייתן של שתי הישיבות הגדולות - ישיבת הכותל וישיבת פורת-יוסף - שיאכסנו - כ-800 תלמידים. בישיבת הכותל מתגוררים כיום כ-200 תלמידים ובמתיבתא נמצאים כ-100 תלמידים.

החברה לשיקום נקטה פעולה נגד מי שהתחייבו להתגורר ברובע היהודי ואינם עושים כן. לאחרונה נטלה החברה בחזרה לידיה 5 דירות אשר לא אוכלסו על פי ההתחייבויות. בנוסף לכך ניתן פס"ד בבית המשפט השלום בירושלים לפינוי דירה שבעליה החזיקה ריקה. החברה מנסה להחזיר לידיה 10 דירות נוספות.

קיימים גם מוסדות ציבור אשר טרם מלאו את
התחייבויותיהם לגבי איכלוס המבנים שהוקצו להם, או
שאיכלסו אותם באופן חלקי בלבד. החברה באה בדברים עם
הגופים הציבוריים שהמוסדות האלה הם בשליטתם, בתביעה
שיחישו את תהליך האיכלוס של המוסדות ויבצעוהו במלואו.

על פי תוכניות האיכלוס נוכל להגיע תוך חמש שנים
לכך שברובע היהודי תהיה האוכלוסיה בין 2,500 עד
3,000 נפש, אם יוקצו לנו האמצעים הכספיים הדרושים. אני
עומד בדברים עם שר האוצר ועם שר השיכון בנושא זה.

מעבר לקשיים החקציביים קיימים קשיים טכניים
הנובעים מקשיי גישה לאתרי בניה, עבודה בידיים, חיזוק
מבנים רעועים, שינויים תוך כדי ביצוע הנובעים
מהתמוטטות מבנים וקשיים הנובעים מגילויים ארכיאולוגיים.

לדעת המומחים לדבר, זהו המקסימום שניתן לעשות תוך
תקופה זאת, אם מבקשים כי הרובע היהודי אכן יקום ויעמוד
על תלו כמקום ראוי למשמעותו ההיסטורית, הלאומית והדתית.

сделано до этого года и не было ни
платежей, ни каких-либо других действий, ни
платежей, ни каких-либо других действий, ни
платежей, ни каких-либо других действий, ни
платежей, ни каких-либо других действий, ни

сделано до этого года и не было ни
платежей, ни каких-либо других действий, ни
платежей, ни каких-либо других действий, ни
платежей, ни каких-либо других действий, ни
платежей, ни каких-либо других действий, ни

сделано до этого года и не было ни
платежей, ни каких-либо других действий, ни
платежей, ни каких-либо других действий, ни
платежей, ни каких-либо других действий, ни
платежей, ни каких-либо других действий, ни

сделано до этого года и не было ни
платежей, ни каких-либо других действий, ни
платежей, ни каких-либо других действий, ни
платежей, ни каких-либо других действий, ни
платежей, ни каких-либо других действий, ни

בשנת הכספים הנוכחית אושרה לחברה הקצבה בסך
18 מיליון לירות. תקציב זה מחייב הקטנת מספר התחלות
תכנית, ביטול השתתפות החברה בבניית מוסדות צבור שונים
ודחיית עבודות פיתוח שונות.

במסגרת התקציב המאושר, בתוספת תחזית הכנסות
עצמיות של החברה ממכירת דירות, יבוצעו לפי המתוכנן
בשנת הכספים הנוכחית: -

המשך וגמר בניה 110 דירות,
התחלת בניה של 70 דירות,
סיום בניה מנהרת שירותים ועבודות פיתוח שונות.

הצעתו של ח"כ לורנץ הועברה ב-17.7.74 לועדה
הכספים של הכנסת והיא מונחת על שולחן הועדה. אני
מציע להעביר גם הצעות אלה לועדת הכספים, כדי שהועדה
תוכל לקיים דיון מפורט על הנושא.

ԵՄԵՆ ՌԵՍՈՐՏԱՆ ՍԵՐՈՒՄԻՆ ՊԱՐԵՐԱՆ ԿՈՐԵՐԱ ՔՈՐԶԵՆ ԵՐ
ՅԷ ԱՐԵՎԵՐ ԺՐՈՒՆ. ԱՊՐԷԼ ԻՆ ԱՐԵՎԵՐ ՔՈՐԶԵՆ ՍՈՐԻՆ ՍՈՐԻՆ
ՍԵՐՈՒՄ, ԱՐԵՎԵՐ ՍՈՐԻՆՆԵՐԱ ՍԵՐՈՒՄ ԵՐՈՐԵՆ ԱՐԵՎԵՐ ԱՐԵՎԵՐ
ԵՐՈՐԵՆ ԱՐԵՎԵՐ ԱՐԵՎԵՐ.

ՍԵՐՈՒՄ ՍԵՐՈՒՄ ՍԵՐՈՒՄ, ՍԵՐՈՒՄ ՍԵՐՈՒՄ ՍԵՐՈՒՄ
ՍԵՐՈՒՄ ԱՐԵՎԵՐ ՍԵՐՈՒՄ ՍԵՐՈՒՄ, ՍԵՐՈՒՄ ՍԵՐՈՒՄ
ՍԵՐՈՒՄ ՍԵՐՈՒՄ ՍԵՐՈՒՄ: -

ՍԵՐՈՒՄ ՍԵՐՈՒՄ ՍԵՐՈՒՄ,
ՍԵՐՈՒՄ ՍԵՐՈՒՄ ՍԵՐՈՒՄ,
ՍԵՐՈՒՄ ՍԵՐՈՒՄ ՍԵՐՈՒՄ ՍԵՐՈՒՄ ՍԵՐՈՒՄ.

ՍԵՐՈՒՄ ԱՐԵՎԵՐ ՍԵՐՈՒՄ ՍԵՐՈՒՄ ՍԵՐՈՒՄ
ՍԵՐՈՒՄ ԱՐԵՎԵՐ ՍԵՐՈՒՄ ՍԵՐՈՒՄ ԱՐԵՎԵՐ ՍԵՐՈՒՄ, ԱՐԵՎԵՐ
ՍԵՐՈՒՄ ԱՐԵՎԵՐ ՍԵՐՈՒՄ ՍԵՐՈՒՄ ՍԵՐՈՒՄ, ԱՐԵՎԵՐ
ՍԵՐՈՒՄ ԱՐԵՎԵՐ ՍԵՐՈՒՄ ԱՐԵՎԵՐ.

ראשית, אני שמח להודיע לכנסת כי מיד לאחר שבית המשפט הוציא את צוי הפסקת הבניה נתקימה, ביום 9.5.75, פגישה בין נציגי עיריית ירושלים ובין נציגי החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי. באותה פגישה סוכמו כל הענינים ונקבעו הדרכים ש שיאפשרו חידוש העבודה.

זו הפעם השניה, תוך תקופה קצרה, שעניני הרובע היהודי בעיר העתיקה מובאים בפני הכנסת במסגרת של הצעה לסדר היום.

בתשובתי להצעתו לסדר היום של ח"כ שלמה לורנץ, ביום 17.7.74, תארתי בפרוטרוט את הבעיות העומדות בפני החברה לפיתוח ולשיקום הרובע היהודי ואת התוכניות להמשך כינויו ואיכלוסו של הרובע. פרטתי את המוסדות הפועלים ברובע היהודי וציננתי מה הן תוכניות הכינוי הנמצאות בתהליכי ביצוע.

המחלקה, אשר הוצגו להם מסמכים על המהומות
המסומנות בפרט, וכן על המהומות המסומנות, אשר 27.2.0,
המחלקה על ידי המהומות המסומנות אשר הוצגו להם
המסומנות המסומנות. המסומנות המסומנות על המסומנות המסומנות
המסומנות המסומנות.

המסומנות המסומנות, אשר המסומנות המסומנות, אשר
המסומנות המסומנות המסומנות המסומנות המסומנות
המסומנות המסומנות.

המסומנות המסומנות אשר המסומנות המסומנות, אשר
המסומנות 27.7.71, אשר המסומנות המסומנות המסומנות
המסומנות המסומנות המסומנות המסומנות המסומנות
המסומנות המסומנות המסומנות המסומנות המסומנות
המסומנות המסומנות המסומנות המסומנות המסומנות
המסומנות המסומנות המסומנות המסומנות המסומנות
המסומנות המסומנות המסומנות המסומנות המסומנות

בינתיים נזדמן לבית המשפט הגבוה לצדק לקיים
דיון בפעולות הממשלה ברובע, וזאת על פי בקשה להשבת
נכסים אשר לטענת העותרים היו בבעלות משפחתם עוד לפני
הקמת המדינה. בדחותו את העתירה אמר בית המשפט, בבג"צ
275/74 - עזבון הרב אברהם בס נגד מינהל מקרקעי ישראל,
דברים אלה:

"כידוע לכל, משוחררה העיר העתיקה במלחמת ששת
הימים, נמצא הרובע היהודי תפוס בידי ערבים. בתי התפילה
היו הרוסים ומחוללים ובמבנים שעמדו על תלם הצטופפה
אוכלוסיה בתנאים תת-אנושיים. הממשלה החליטה לשקם את
הרובע ולאכלס בו קהילה יהודית, וזאת על מנת שיחא
מקום ראוי למשמעותו ההיסטורית, הלאומית והדתית, שאין כ
כדוגמתה בארץ ובעולם כולו. המשימה קשה ביותר. היא
מצריכה פיבוי התושבים הערביים, הנחת תשתית חדשה תוך
שמירה קפדנית על כל שריד ארכיאולוגי, תכנון ובינוי,
אספקת כל השירותים הדרושים לחברה מודרנית, והעיקר,
מאמץ לחבטיח שהמשתכנים יתגוררו שם הלכה למעשה ולא
יחיו לבעלי בתים נעדרים."

ואשר לעתירת העותרים בפניו אמר בית המשפט, בין השאר: "אין זאת אלא שלא הבינו את משמעות המשימה מבחינה לאומית, מדינית ואף בטחונית".

מאז חודש יולי, כשהשכתי בכנסת על הצעתו של ח"כ לדרנץ, גדל מספר המשפחות היהודיות הגרות ברובע מ-140 ל-180. החברה מתכננת להגיע עד לסיום שנת הכספים הנוכחית ל-250 משפחות ברובע. במשך שתי שנות הכספים הבאות מתוכננת התחלת בנייתן של 250 יחידות דיור נוספות, אשר תאפשר הכפלת האוכלוסיה היהודית ברובע, ואנו מקווים שבמשך תקופה זאת תסתיים בנייתן של שתי הישיבות הגדולות - ישיבת הכותל וישיבת פורת-יוסף - שיאכסנו - כ-800 תלמידים. בישיבת הכותל מתגוררים כיום כ-200 תלמידים ובמתיבתא נמצאים כ-100 תלמידים.

החברה לשיקום נקטה פעולה נגד מי שהתחייבו להתגורר ברובע היהודי ואינם עושים כן. לאחרונה נטלה החברה בחזרה לידיה 5 דירות אשר לא אוכלסו על פי ההתחייבויות. בנוסף לכך ניתן פס"ד בבית המשפט השלום בירושלים לפינוי דירה שבעליה החזיקה ריקה. החברה מנסה להחזיר לידיה 10 דירות נוספות.

קיימים גם מוסדות ציבור אשר טרם מלאו את התחייבויותיהם לגבי איכלוס המבנים שהוקצו להם, או שאיכלסו אותם באופן חלקי בלבד. החברה באה בדברים עם הגופים הציבוריים שהמוסדות האלה הם בשליטתם, בתביעה שיחישו את תהליך האיכלוס של המוסדות ויבצעוהו במלואו.

על פי תוכניות האיכלוס נוכל להגיע תוך חמש שנים לכך שברובע היהודי תהיה האוכלוסיה בין 2,500 עד 3,000 נפש, אם יוקצו לנו האמצעים הכספיים הדרושים. אני עומד בדברים עם שר האוצר ועם שר השיכון בנושא זה.

מעבר לקשיים התקציביים קיימים קשיים טכניים הנובעים מקשיי גישה לאתרי בניה, עבודה בידיים, חיזוק מבנים רעועים, שינויים תוך כדי ביצוע הנובעים מהתמוטטות מבנים וקשיים הנובעים מגילויים ארכיאולוגיים.

לדעת המומחים לדבר, זהו המקסימום שניתן לעשות תוך תקופה זאת, אם מבקשים כי הרובע היהודי אכן יקום ויעמוד על תלו כמקום ראוי למשמעותו ההיסטורית, הלאומית והדתית.

בשנת הכספים הנוכחית אושרה לחברה תקצבה בסך
18 מיליון לירות. תקציב זה מחייב הקטנת מספר התחלות
הבניה, ביטול השתתפות החברה בבניית מוסדות צבור שונים
ודחיית עבודות פיתוח שונות.

במסגרת התקציב המאושר, בתוספת תחזית הכנסות
עצמיות של החברה ממכירת דירות, יבוצעו לפי המתוכנן
בשנת הכספים הנוכחית: -

המשך וגמר בנית 110 דירות,
התחלת בנית של 70 דירות,
סיום בנית מנהרת שירותים ועבודות פיתוח שונות.

הצעתו של ח"כ לורנץ הועברה ב-17.7.74 לועדה
הכספים של הכנסת והיא מונחת על שולחן הועדה. אני
מציע להעביר גם הצעות אלה לועדת הכספים, כדי שהועדה
תוכל לקיים דיון מפורט על הנושא.

ՀԱՅԱՆ ԲՈՑԱԿՆ ԲԵՐՇՈՒՄ ԿԵՐՈՒՄ ԺՈՂՈՒՆ ԲԵՐՈՒՄ ԵՐԻ
ՅԻ ՊԵՇԵՐԻ ԺՈՂՈՒՆ. ԲՈՂՈՒՆ ԵՆ ԵՐԵՎԱՆ ԲԵՐՈՒՄ ԲԱՆՈՒՄ
ԲՈՑԱՆ, ԵՐԵՎԱՆ ԲԱՆՈՒՄ ԲՈՑԱՆ ԲԱՆՈՒՄ ԵՐԵՎԱՆ ԵՐԵՎԱՆ
ԵՐԵՎԱՆ ԵՐԵՎԱՆ ԵՐԵՎԱՆ ԵՐԵՎԱՆ.

ԵՐԵՎԱՆ ԵՐԵՎԱՆ ԵՐԵՎԱՆ, ԵՐԵՎԱՆ ԵՐԵՎԱՆ ԵՐԵՎԱՆ
ԵՐԵՎԱՆ ԵՐԵՎԱՆ ԵՐԵՎԱՆ ԵՐԵՎԱՆ, ԵՐԵՎԱՆ ԵՐԵՎԱՆ
ԵՐԵՎԱՆ ԵՐԵՎԱՆ ԵՐԵՎԱՆ: -

ԵՐԵՎԱՆ ԵՐԵՎԱՆ ԵՐԵՎԱՆ,
ԵՐԵՎԱՆ ԵՐԵՎԱՆ ԵՐԵՎԱՆ,
ԵՐԵՎԱՆ ԵՐԵՎԱՆ ԵՐԵՎԱՆ ԵՐԵՎԱՆ ԵՐԵՎԱՆ.

ԵՐԵՎԱՆ ԵՐԵՎԱՆ ԵՐԵՎԱՆ Ե-ԵՐԵՎԱՆ ԵՐԵՎԱՆ
ԵՐԵՎԱՆ ԵՐԵՎԱՆ ԵՐԵՎԱՆ ԵՐԵՎԱՆ ԵՐԵՎԱՆ, ԵՐԵՎԱՆ
ԵՐԵՎԱՆ ԵՐԵՎԱՆ ԵՐԵՎԱՆ ԵՐԵՎԱՆ ԵՐԵՎԱՆ, ԵՐԵՎԱՆ
ԵՐԵՎԱՆ ԵՐԵՎԱՆ ԵՐԵՎԱՆ ԵՐԵՎԱՆ.



כשרה חסידה
ה'תשס"ה
אורח

↑ "18 20 22 24 26 28 30 32 34 36 38 40 42 44 46 48 50 52 54 56 58 60 62 64 66 68 70 72 74 76 78 80 82 84 86 88 90 92 94 96 98 100

5 || 14 20 25 210 1319

1031 1032 1033 1034 1035

10/05/2019

$\frac{11012}{11012} \times \frac{11012}{11012}$
 $\frac{11012}{11012} \times \frac{11012}{11012}$
 $\frac{11012}{11012} \times \frac{11012}{11012}$

الحمد لله
والصلاة والسلام
على من لا نبي بعده

[illegible]

1. לולא

מאמ:

אז:

למא

מאמ מילאמא מילאמא
מילאמא מילאמא מילאמא

הצעה לסדר היום של חה"כ ז. ורהפטיג בדבר הקצב המדאיג של שיקום הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים

זו הפעם השניה, תוך תקופה קצרה, שעניני הרובע היהודי בעיר העתיקה מובאים בפני הכנסת במסגרת של הצעה לסדר היום.

בראשית דבר, ברצוני להעיר בקשר לפירסומים שהתפרסמו בשבוע שעבר בענין הפסקת בניה ברובע היהודי כי הושג הסכם בין עיריית ירושלים והנהלת החברה, והיועצים ההמשפטיים של שני הגופים נתבקשו לפנות לבית המשפט להסרת צווי הפסקת הבניה.

בתשובתי להצעתו לסדר היום של חה"כ לורנץ, ביום 17.7.74, תארתי בפרוטרוט את הבעיות והקשיים העומדים בפני העושים במלאכה, ואת התוכניות להמשך איכלוסו של הרובע היהודי. פרטתי את המוסדות הפועלים ברובע היהודי וצינתי מה הן תוכניות הבינוי הנמצאות בתהליכי ביצוע. בינתיים נזדמן לבית המשפט הגבוה לצדק לקיים דיון בפעולות הממשלה ברובע, וזאת על פי בקשה להשבת נכסים שלטענת העותרים היו כבעלות משפחתם עוד לפני הקמת המדינה. בדחותו את הבקשה אמר בית המשפט דברים אלה:

"כידוע לכל, מששחררה העיר העתיקה במלחמת ששת הימים, נמצא הרובע היהודי תפוס בידי ערבים. בתי התפילה היו הרוסים ומחוללים ובמבנים שעמדו על תלם הצטופפה אוכלוסיה בתנאים תת-אנושיים. הממשלה החליטה לשקם את הרובע ולאכלס בו קהילה יהודית, וזאת על-מנת שיהא מקום ראוי למשמעותו ההיסטורית, הלאומית והדתית, שאין כדוגמתה בארץ ובעולם כולו. הממשלה קשה ביותר. היא מצריכה פינוי התושבים הערביים, הנחת תשתית חדשה תוך שמירה קפדנית על כל שריד ארכיאולוגי, תכנון ובינוי, אספקת כל השירותים הדרושים לחברה מודרנית, והעיקר, מאמץ להבטיח שהמשתכנים יתגוררו שם הלכה למעשה ולא יהיו לבעלי בתים נעדרים."

ואשר לעתירת העותרים בפניו ~~הוא~~ ^{אומר}, בין השאר: "אין זאת אלא שלא הבינו

את משמעות המשימה מבחינה לאומית, מדינית ואף בטחונית"

מאז חודש יולי, גדל מספר המשפחות היהודיות ברובע מ-140 ל-190. החברה ^{לשיקום} ~~לשיקום~~ ^{היהודי} ~~היהודי~~ מתכננת להגיע עד לסיום שנת הכספים הנוכחית ל-250 משפחות ברובע. במשך שתי שנות הכספים הבאות מתוכננת התחלת בנייתן של 250 יחידות דיור נוספות, אשר תאפשר הכפלת האוכלוסיה היהודית ברובע, ואנו מקווים שבמשך תקופה זאת תסתיים בנייתן של שתי הישיבות הגדולות - ישיבת הכותל וישיבת פורת-יוסף - שיאכסנו 800 תלמידים. בישיבת הכותל מתגוררים כיום כ-200 תלמידים ובמתיבתא נמצאים כ-100 נוספים.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DEPARTMENT OF CHEMISTRY

REPORT OF THE RESEARCH GROUP ON THE CHEMISTRY OF THE CARBON-14 ISOTOPE

BY THE RESEARCH GROUP ON THE CHEMISTRY OF THE CARBON-14 ISOTOPE
UNIVERSITY OF CHICAGO, CHICAGO, ILL.

THE RESEARCH GROUP ON THE CHEMISTRY OF THE CARBON-14 ISOTOPE
UNIVERSITY OF CHICAGO, CHICAGO, ILL.

THE RESEARCH GROUP ON THE CHEMISTRY OF THE CARBON-14 ISOTOPE
UNIVERSITY OF CHICAGO, CHICAGO, ILL.

THE RESEARCH GROUP ON THE CHEMISTRY OF THE CARBON-14 ISOTOPE
UNIVERSITY OF CHICAGO, CHICAGO, ILL.

THE RESEARCH GROUP ON THE CHEMISTRY OF THE CARBON-14 ISOTOPE
UNIVERSITY OF CHICAGO, CHICAGO, ILL.

The first part of the report deals with the general situation of the country and the progress of the work during the year. It is followed by a detailed account of the various projects and the results achieved.

The second part of the report deals with the financial aspects of the work. It gives a detailed account of the income and expenditure for the year and shows how the funds have been used.

The third part of the report deals with the personnel of the organization. It gives a list of the staff and describes their duties and the work they have done.

The fourth part of the report deals with the future prospects of the organization. It discusses the plans for the next year and the long-term objectives of the organization.

The fifth part of the report deals with the conclusions of the year. It summarizes the main findings of the report and gives some suggestions for the future.

The sixth part of the report deals with the appendix. It contains a list of the names of the staff and a list of the names of the donors.

The seventh part of the report deals with the index. It gives a list of the pages on which the various topics are discussed.

The eighth part of the report deals with the bibliography. It gives a list of the books and articles which have been consulted in the preparation of the report.

The ninth part of the report deals with the list of the names of the donors. It gives a list of the names of the donors and the amount of the contribution.



מזכירות הממשלה

ירושלים, כ"ו באדר תשל"ה
9 במארס 1975

(6)

ד ח ר

אל: חברי ועדת השרים לעניני ירושלים

מאת: המשנה למזכיר הממשלה

הדרון: החלטות ועדת השרים לעניני ירושלים
מיום ל' בשבט תשל"ה (11.2.75)

על פי סעיף 30 בתקנון לעבודת הממשלה, אני מתכבד להביא
להחלטתכם את ההצעות שלהלן:

1. תיקון החלטה מס. יס/11 של ועדת השרים לעניני ירושלים
מיום ל' בשבט תשל"ה 11.2.75

מחליטים לתקן החלטה מס. יס/11 של ועדת השרים לעניני ירושלים
מיום ל' בשבט תשל"ה (11.2.75) כלהלן:

א. בסעיף א' בהחלטה הנ"ל לאחר המלים "שבנקטו על ידי"
יבוא "שר המשפטים מ"מ קבוע ליו"ר ועדת השרים לעניני
ירושלים והחברה לפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה
בירושלים, בעקבות דו"ח מבקר המדינה".

ב. בסעיף ב' בהחלטה הנ"ל במקום המלים "על בצוע יתר ההמלצות
הכלולות בדו"ח מבקר המדינה" יבוא: על בצוע המלצות הצוות
שמונה על ידי שר המשפטים".

2. תקנון החברה לשקום ופתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

מ ח ל י ס י ס, בהמשך להחלטה יס/13 של ועדת השרים לעניני ירושלים
מיום ל' בשבט תשל"ה (11.2.75) לאשר את תקנון החברה לשקום ופתוח
הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ.
(התקנון נמצא במזכירות הממשלה).

מוגש ע"י שר המשפטים
מ"מ קבוע ליו"ר הועדה

מצורפות בזה החלטות מס. יס/11 ומס. יס/13 מיום (11.2.75)
מיום

אודה על תשובתכם בהקדם האפשרי.

ב ב ר כ ה

מיכאל ביר

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
540 EAST 57TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637

CHICAGO, ILL. 60637
JAN 11 1967
LIBRARY

"יום/11

דו"ח מבקר המדינה על החברה לשיקום ולפיתוח
הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

מ ח ל י ט י מ:

- א. ועדת השרים רושמת לפניה את הפעולות שבבקטו על-ידי החברה לפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים, בעקבות דו"ח מבקר המדינה.
- ב. בציגי החברה ידווחו - תוך שלושה חודשים - על ביצוע יתר ההמלצות הכלולות בדו"ח מבקר המדינה!

"יום/13

שינוי תקנות החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי
בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

מ ח ל י ט י מ:

- א. לשנות את מיבנה דירקטוריון החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ, באופן שלא חברי ועדת השרים לענין ירושלים יהיו את דירקטוריון החברה, אלא יתמנה דירקטוריון כמקובל בחברות ממשלתיות.
- ב. חברי ועדת השרים יציעו, תוך שבועיים, הערות לגבי המוצע של התקנות.
- ג. שר המשפטים יבוא בדברים עם ראש הממשלה כדי לקבוע כללים להרכב הדירקטוריון שיתמנה בהתאם לתקנות החדשות!

ירושלים, כ"א באדר תשל"ה

4 במרס 1975

אל: מזכיר הממשלה

שלום רב,

א. בהמשך לשיחתנו הטלפונית לחלן הערות שר המשפטים לגבי פרוטוקול ועדת השרים לענין ירושלים מיום 11.2.75.

1. החלטה ימ/11 הניסוח איננו מדויק. צריך להיות: הועדה רוסמת לפניה את הפעולות שננקטו ע"י יו"ר ועדת השרים לענין ירושלים וע"י החברה לפיתוח וכו'. בעקבות דו"ח מבקר המדינה.

2. (א) בדו"ח מבקר המדינה אין המלצות. ההמלצות כלולות בדו"ח הצוות בראשות שימרון שימונה ע"י שר המשפטים.
(ב) מדוע "יתר ההמלצות"? דובר על כל ההמלצות.

ב. שר המשפטים מבקש לאשר את התקנון החדש של החברה לשיקום ופיתוח הרובע כפי שהוגש לחברי ועדת השרים לקראת הישיבה הנ"ל.

אודה לך אם תאשר זאת באמצעות משאל טלפוני בשל דחיפות הענין.

ב ב ר כ ה

יחיאל גוטמן

יועץ לשר המשפטים

במ/

1075-1076

1075-1076

1075-1076

1075-1076

1. The first of the two main parts of the work is devoted to a general survey of the history of the world from the beginning of time to the present day.

2. The second part of the work is devoted to a detailed study of the history of the world from the beginning of time to the present day.

3. The third part of the work is devoted to a detailed study of the history of the world from the beginning of time to the present day.

4. The fourth part of the work is devoted to a detailed study of the history of the world from the beginning of time to the present day.

5. The fifth part of the work is devoted to a detailed study of the history of the world from the beginning of time to the present day.

6. The sixth part of the work is devoted to a detailed study of the history of the world from the beginning of time to the present day.

1075-1076

1075-1076

1075-1076



מוכירות הממשלה

פרוטוקול

ישיבת ועדת הסרים לענין ירושלים
ל' בשבט תשל"ה (11.2.75)

בכחו הסרים: ח. י. צדוק, יו"ר, י. בורג, מ. ברעם, ג. אבנר, ש. הלל, א. עופר, י. רפאל ו. כפ-סוב

בעדרו הסרים: י. אלון, י. גלילי, ש. פרס

- | | |
|---------------|---|
| ט. קולק | - ראש עיריית ירושלים |
| ג. אבנר | - מזכיר הממשלה |
| מ. בן-זאב | - החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים |
| י. גוטמן | - לשכת שר המשפטים |
| ר. גלוסקינז | - החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים |
| א. גפני | - משרד האוצר |
| י. הדרי | - לשכת שר המשפטים |
| י. ורד | - משרד החוץ |
| תא"ל ר. ורדי | - מתאם הפעולה בשטחים |
| צ. טרלו | - משרד המשפטים |
| א. סגל | - משרד האוצר |
| י. סלמן | - משרד האוצר |
| י. פלמון | - יריד ירושלים |
| ע. פרי | - משרד האוצר |
| ד. פרלא | - משרד הדתות |
| ח. קוברסקי | - משרד הפנים |
| ב. רובין | - עיריית ירושלים |
| א. שמרון עו"ד | - החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים |

מ. ביר - המטבה למזכיר הממשלה

סדר היום: ימ/11 דו"ח מבקר המדינה על החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ימ/12 אספקת שירותים לתושבי הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים

ימ/13 שינוי תקנות החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ימ/14 דיווח על כביד הסילוח

החלטות
1. הועברו לידי ועדת הסרים
2. הועברו לידי ועדת הסרים
3. הועברו לידי ועדת הסרים
4. הועברו לידי ועדת הסרים
5. הועברו לידי ועדת הסרים
6. הועברו לידי ועדת הסרים
7. הועברו לידי ועדת הסרים
8. הועברו לידי ועדת הסרים
9. הועברו לידי ועדת הסרים
10. הועברו לידי ועדת הסרים
11. הועברו לידי ועדת הסרים
12. הועברו לידי ועדת הסרים
13. הועברו לידי ועדת הסרים
14. הועברו לידי ועדת הסרים
15. הועברו לידי ועדת הסרים
16. הועברו לידי ועדת הסרים
17. הועברו לידי ועדת הסרים
18. הועברו לידי ועדת הסרים
19. הועברו לידי ועדת הסרים
20. הועברו לידי ועדת הסרים
21. הועברו לידי ועדת הסרים
22. הועברו לידי ועדת הסרים
23. הועברו לידי ועדת הסרים
24. הועברו לידי ועדת הסרים
25. הועברו לידי ועדת הסרים
26. הועברו לידי ועדת הסרים
27. הועברו לידי ועדת הסרים
28. הועברו לידי ועדת הסרים
29. הועברו לידי ועדת הסרים
30. הועברו לידי ועדת הסרים
31. הועברו לידי ועדת הסרים
32. הועברו לידי ועדת הסרים
33. הועברו לידי ועדת הסרים
34. הועברו לידי ועדת הסרים
35. הועברו לידי ועדת הסרים
36. הועברו לידי ועדת הסרים
37. הועברו לידי ועדת הסרים
38. הועברו לידי ועדת הסרים
39. הועברו לידי ועדת הסרים
40. הועברו לידי ועדת הסרים
41. הועברו לידי ועדת הסרים
42. הועברו לידי ועדת הסרים
43. הועברו לידי ועדת הסרים
44. הועברו לידי ועדת הסרים
45. הועברו לידי ועדת הסרים
46. הועברו לידי ועדת הסרים
47. הועברו לידי ועדת הסרים
48. הועברו לידי ועדת הסרים
49. הועברו לידי ועדת הסרים
50. הועברו לידי ועדת הסרים
51. הועברו לידי ועדת הסרים
52. הועברו לידי ועדת הסרים
53. הועברו לידי ועדת הסרים
54. הועברו לידי ועדת הסרים
55. הועברו לידי ועדת הסרים
56. הועברו לידי ועדת הסרים
57. הועברו לידי ועדת הסרים
58. הועברו לידי ועדת הסרים
59. הועברו לידי ועדת הסרים
60. הועברו לידי ועדת הסרים
61. הועברו לידי ועדת הסרים
62. הועברו לידי ועדת הסרים
63. הועברו לידי ועדת הסרים
64. הועברו לידי ועדת הסרים
65. הועברו לידי ועדת הסרים
66. הועברו לידי ועדת הסרים
67. הועברו לידי ועדת הסרים
68. הועברו לידי ועדת הסרים
69. הועברו לידי ועדת הסרים
70. הועברו לידי ועדת הסרים
71. הועברו לידי ועדת הסרים
72. הועברו לידי ועדת הסרים
73. הועברו לידי ועדת הסרים
74. הועברו לידי ועדת הסרים
75. הועברו לידי ועדת הסרים
76. הועברו לידי ועדת הסרים
77. הועברו לידי ועדת הסרים
78. הועברו לידי ועדת הסרים
79. הועברו לידי ועדת הסרים
80. הועברו לידי ועדת הסרים
81. הועברו לידי ועדת הסרים
82. הועברו לידי ועדת הסרים
83. הועברו לידי ועדת הסרים
84. הועברו לידי ועדת הסרים
85. הועברו לידי ועדת הסרים
86. הועברו לידי ועדת הסרים
87. הועברו לידי ועדת הסרים
88. הועברו לידי ועדת הסרים
89. הועברו לידי ועדת הסרים
90. הועברו לידי ועדת הסרים
91. הועברו לידי ועדת הסרים
92. הועברו לידי ועדת הסרים
93. הועברו לידי ועדת הסרים
94. הועברו לידי ועדת הסרים
95. הועברו לידי ועדת הסרים
96. הועברו לידי ועדת הסרים
97. הועברו לידי ועדת הסרים
98. הועברו לידי ועדת הסרים
99. הועברו לידי ועדת הסרים
100. הועברו לידי ועדת הסרים

יום/11

דו"ח מבקר המדינה על החברה לשיקום ולפיתוח
הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

שר המשפטים פותח.

בדיון משתתפים: השרים ג. האוזנר, י. בורג וי. רפאל;
 וה"ח ס. קולק, א. שמרון, ר. גלוסקינס
 וא. גפני.

מ ח ל י ט י ס:

א. ועדת השרים רושמת לפניה את הפעולות שבנקטו על-ידי
 החברה לפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים,
 בעקבות דו"ח מבקר המדינה.

ב. נציגי החברה ידווחו - תוך שלושה חודשים - על ביצוע
 יתר ההמלצות הכלולות בדו"ח מבקר המדינה.

אספקת שירותים לתושבי הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים

יום/12

שר הפנים פותח.

בדיון משתתפים: השרים ח.י. צדוק, וא. עופר
 ומר ט. קולק

מ ח ל י ט י ס : הגורמים האחראים לאספקת שירותים
 לתושבי הרובע יבדקו את תיחומי האחריות ביניהם וידווחו
 על סיכומיהם לוועדת השרים לענין ירושלים.

שינוי תקנות החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי
בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

יס/13

שר המשפטים פותח.

בדיון משותפים: השרים ו. שם-טוב, י. רפאל,
ג. האוזנר, ח.י. צדוק, י. בורג
וא. עופר ומר י. סלמן.

מ ח ל י ט י מ :

- (א) לשנות את מיבנה דירקטוריון החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ, באופן שלא חברי ועדת הדיר לעבין ירושלים יהיו את דירקטוריון החברה, אלא יתמנה דירקטוריון כמקובל בוועדות ממשליות.
- (ב) חברי ועדת השרים יציעו, תוך שבועיים, הערות לבוסח המוצע של התקנות.
- (ג) שר המשפטים יבוא בדברים עם ראש-הממשלה כדי לקבוע כללים להרכב הדירקטוריון שיתמנה בהתאם לתקנות החדשות.

דיווח על כביש השילוח

יס/14

ראש עיריית ירושלים מסביר את התכניות המוצעות לפתרון בעיית כביש השילוח.

בדיון משותפים השרים: ג. האוזנר וח.י. צדוק.

ה י ש י ב ה נ נ ע ל ת

ירושלים, ה' באדר תשל"ה
16 בפברואר 1975

לכבוד

ח"כ יוחנן בדר

יו"ר הועדה לעניני בקורת המדינה

הכנסת

ירושלים

הנדון: החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים
בע"מ - דו"ח מבקר המדינה

ר"ב הריני מעביר אליך את החומר על הפעולות שננקטו בעקבות דו"ח
מבקר המדינה על החברה הנ"ל:

- א. מכתבי אל מר א.ש. שימרון, יו"ר הדירקטוריון של החברה, מיום
י' בטבת תשל"ה (24 בדצמבר 1975), בו בקשתיו למנות צוות שילמד את
דו"ח מבקר המדינה, יגיש את הלקחים והמסקנות המתחייבים מן הדו"ח
הנ"ל וימליץ המלצות ליישומם של אותם לקחים ומסקנות.
- ב. דו"ח הצוות הנ"ל מיום כ"ז בטבת תשל"ה (10.1.75).
- ג. כתב המינוי של ועדת הבדיקה שמיניתי ביום ב' בשבט תשל"ה (14 בינואר
1975) בעקבות המלצת הצוות בבסעיף ח' של הדו"ח שלו.
- ד. מכתבי אל מבקר המדינה מיום ב' בשבט תשל"ה (14 בינואר 1975) על החלטתי
לאמץ את המלצות הצוות.

אבקש להעמיד את החומר המצורף לרשות חברי הועדה.

בכבוד רב

חיים י. צדוק

SECRET
15
15
15
15
15

SECRET
15
15
15
15
15

SECRET
15
15
15
15
15

SECRET
15
15
15
15
15

SECRET
15
15
15
15
15

SECRET
15
15
15
15
15

SECRET
15
15
15
15
15

SECRET
15
15
15
15
15

SECRET

SECRET



מוכירות הממשלה

ירושלים, י' בשבט תשל"ה
22 בינואר 1975

(5)

אל: חברי ועדת השרים לענייני ירושלים

מאת: מזכיר הממשלה

בעקבות דו"ח מבקר המדינה בעניין הביקורת בחברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר-העתיקה בירושלים, ביקשני שר המשפטים להביא לידיעת חברי ועדת השרים לענייני ירושלים את המסמכים הבאים:

א. מכתב שר המשפטים אל מר א.ש. שימרון, יו"ר הדירקטוריון של החברה מיום י' בטבת תשל"ה (24 בדצמבר 1975), בו הוא מתבקש למנות צוות שילמד את דו"ח מבקר המדינה, יגבש את הלקחים והמסקנות המתחייבים מן הדו"ח הב"ל וימליץ המלצות ליישומם של אותם לקחים ומסקנות.

ב. דו"ח הצוות הב"ל מיום כ"ז בטבת תשל"ה (10.1.75).

ג. כתב המינוי של ועדת הבדיקה שמותה על-ידי שר המשפטים ביום ב' בשבט תשל"ה (14 בינואר 1975) בעקבות המלצת הצוות בסעיף ח' של הדו"ח שלו.

ד. מכתב שר המשפטים אל מבקר המדינה מיום ב' בשבט תשל"ה (14 בינואר 1975) על החלטתו לאמץ את המלצות הצוות.

ב ב ר כ ה

אורי אבנר
גרשון אבנר

ירושלים, י"ב בטבת תשל"ה

24 בדצמבר 1974

לכבוד

מר א.ש. שימרון

יו"ר הדירקטוריון

החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי

העיר העתיקה

ירושלים

מר שימרון הנכבד,

הנני מבקש להרביב צוות בן שלושה חברים, בראשותך, אשר ילמד את דו"ח מבקר המדינה על הבקורת בחברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ, יגבש את הלקחים והמסקנות המתחייבים מן הדו"ח הנ"ל וימליץ המלצות ליישומם של אותם לקחים ומסקנות.

אני מבקש לקבל את דו"ח הצוות לא יאוחר מיום ג' בשבט תשל"ה (15.1.75) - התאריך המסוער של פרסום הדו"ח של מבקר המדינה.

בדעתי להביא את דו"ח הצוות הנ"ל בפני חברי ועדת השרים לעניני ירושלים.

בכבוד ב

חיים י. צדוק

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 התחלות 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 בנושא הנ"ל.

הצוות ממליץ כי במכרזים בעתיד יקפידו על כך שהקבלנים יצרפו להצעותיהם ערבות בנקאית

כנדרש בחנאי המכרז, וכן יקוימו הוראות הנוהלים הסכניים והמשרדיים.

שיטת ההתקשרויות עם קבלנים בדרך מו"מ אושרה בזמנו לאור התנאים המיוחדים ברובע ע"י

ועדת השרים לעניני ירושלים [ירקסוריון החברה.

הנסיון שנרכש מאז אינו נותן מקום לשנות שיטה זו, שהצדיקה עצמה, יחד עם זאת, החליטה

מועצת המנהלים על שיפורים טכניים שיש בהם כדי להבטיח סדרי מנהל תקינים.

הערה: ועדת מכרזים הוקמה ע"י ועדת שרים כמצווה בתקנות ע"י ועדת שרים ולא ע"י

ועדת חליפיים.

ג. יחוזים עם קבלנים: עמ' 12.12 - 12.14

בפרק זה מצביע המבקר על ליקויים מסויימים שהיו בעבר בכצוע 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 חוקף העבודות

ועלותן.

הבקורת הנ"ל מתייחסת לחקופה שבה היתה גאות כללית בפעולות הבניה בירושלים, וקשה מאד

היה להבטיח שקבלנים יקיימו בזמן התחייבויות שקבלו על עצמם.

היתה זו הופעה נפוצה בכל אחרי הבניה בעיר. כעת, החברה מקפידה על כך שחוזים עם קבלנים

יבוצעו ככל האפשר בדיקנות.

לאור האמור לעיל, אין לנו מסקנות להציע בפרק זה, עם זאת עלינו לציין שאף בעתיד אין בטחון שלם יקרו מקרים שבהם התחכמה עבודות קבלנים כתוצאה מגילויים ארכיאולוגיים, קשיים בפינוי דיירים, קשיי גישה ושאר סיבות אובייקטיביות הגורמות לאיחורים והתייקרויות.

ד. חסומים לקבלנים: עמ' 12.14 - 12.15

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

אנו מבינים שהלקח הופק וכל החברה אינה עושה עוד חוזים עם משתכנים הקושרים את מחיר הדירות לעלות הממשית.

ב. הצוות רואה בחומרה את הערת המבקר ביחס לכך שסכומי מקדמות שניתנו לקבלנים לא הובאו בחשבון כאשר שולמה להם תוספת התייקרות. ניתנו הוראות לחיקוק מצב זה על ידי הנהלת החברה.

2. פעולות האיכלוס

א. איסור מועמדים: עמ' 12.16 סעיף 1

סעיף זה אינו מחייב הסקת מסקנות או לקחים. רשימת המועמדים לשכון 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 ותנאיה לידיעת חוגים רחבים ומגוונים ע"י פניה שיטתית לגורמים ציבוריים שונים" היא קשה לבצוע וסומנת בחובה סכונים אחרים של פניה לגורם ציבורי פלוני מתוך התעלמות מגורם אחר.

ב. עמ' 12.16 סעיף 2

1. הערה: אין זה מדויק שועדת החליפים הקנתה לוועדת האכלוס את הסמכות: "לקבוע את עקרונות האכלוס ולאשר מועמדים לבתי עסק, מוסדות ומגורים וכו'". ע"ה זאת דירקטוריון השרים ואכן לפי התקנות רק דירקטוריון השרים מוסמך לאצול סמכות לוועדת המשנה.
 2. כלליות ההנחיות של ועדת החליפים מיולי 1970 חאמה 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 לדירקטוריון השרים לאשר.
- ראוי לציין כי מבנה הארגוני של החברה עומד להשתנות ומוצע להרכיב דירקטוריון אחד כנהוג בכל חברה ממסלחית כאשר הפקוח העליון על הדירקטוריון יהיה כנהוג בדרג ממסלחית.

ג. עמ' 12.17 סעיף 4

הסעיף מצביע על ליקויים ואי סדרים בעלי אופי אדמינסטריטיבי 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 מדויקת 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 בישיבתה מיום 7.8.74: "לערוך בדיקה ברשימת המועמדים" ... מגמת החברה הינה לאפשר לכלל המועמדים לעמוד על מיקומם בחור וכמו-כן אפשרות לערעור למועמדים שלדעתם קופחה זכותם. החברה החלה בבדיקה הרשימות ויש לצפות שבתחילת שנת הכספים 1975 תסתיים בדיקת הרשימות ויוקם פורום מתאים להגשת ערעורים. לאור האמור נראה שהלקחים הופקו ויושמו.

ד. עמ' 12.20 סעיף 5

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 לנפוחה 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 מסתי הפעולות לעיל יתכן שהפער בין מספר המועמדים למספר הדירות יוקטן, מה גם שהחברה עומדת כעת על קבלת מחיר שיהיה מותאם למחירן הריאלי של הדירות.

1. Subject: [Illegible]

2. Reference: [Illegible]

3. Summary: [Illegible]

4. Details: [Illegible]

5. Conclusion: [Illegible]

6. Recommendations: [Illegible]

7. Remarks: [Illegible]

8. Signature: [Illegible]

9. Date: [Illegible]

10. Initials: [Illegible]

11. Subject: [Illegible]

12. Reference: [Illegible]

13. Summary: [Illegible]

14. Details: [Illegible]

15. Conclusion: [Illegible]

16. Recommendations: [Illegible]

17. Remarks: [Illegible]

18. Signature: [Illegible]

19. Date: [Illegible]

20. Initials: [Illegible]

21. Subject: [Illegible]

22. Reference: [Illegible]

23. Summary: [Illegible]

24. Details: [Illegible]

25. Conclusion: [Illegible]

26. Recommendations: [Illegible]

27. Remarks: [Illegible]

28. Signature: [Illegible]

29. Date: [Illegible]

30. Initials: [Illegible]

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 חוקן במידת האפשר.

ו. מסירת דירות וגביית התמורה: עמ' 12.22 - 12.25

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

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

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

בפסקה ד' מציין המבקר כי באמצע שנת 1972 הונהג בחברה טופס אשר קבלת דירה ע"י המסתכן.

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

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

ז. הבטחת מחירי דירות: עמ' 12.27 - 12.25

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

המחיר של המוצר יגובה על ידי המערכת, ויש להודיע על כך למנהל המערכת. המערכת תגובה על ידי המערכת, ויש להודיע על כך למנהל המערכת.

[illegible][illegible]

המשרד יודע כי המעורבות של הממשלה במשפט זה היא בעלת אופי של מעורבות פסיבית, והיא אינה מעורבות פעילה. המעורבות הפסיבית היא מעורבות של ממשלה במשפט, אך היא אינה מעורבות של ממשלה במשפט, והיא אינה מעורבות של ממשלה במשפט.

הנהגתו של השר לא תיחשב כעילה להפסקת התפקודים המוטלים עליו לפי חוק ההגנה.

1952年 11.

Figure 4. Effect of the concentration of the polymer on the rate of polymerization.

12-25 15.51 - 75.51

ה"ה תר"ח חודש אדר א' י"ח יום חמישי
ב"ה תר"ח חודש אדר א' י"ח יום חמישי

Page 10 of 10

[illegible]

1. የግንባታ ስራ፡ የግንባታ ስራው በግንባታ ስራው ላይ የሚደረግ ስራ ነው።
 2. የግንባታ ስራ፡ የግንባታ ስራው በግንባታ ስራው ላይ የሚደረግ ስራ ነው።

[illegible]

sur papier d'un autre côté de l'épave, nous avons écrit : "C'est un grand plaisir de vous avoir connus."

$$15.55 - 15.55 = 0.00 \text{ (no change)}$$

FORMERLY KNOWN AS THE "THEATRE OF THE FUTURE" AND "THEATRE OF THE FUTURE" IN THE
THE "THEATRE OF THE FUTURE" AND "THEATRE OF THE FUTURE" IN THE

PG THREE EIGHT FIVE, THREE, SEVEN, EIGHT, NINE, TEN, ELEVEN, TWELVE, THIRTEEN, FOURTEEN, FIFTEEN, SIXTEEN, SEVENTEEN, EIGHTEEN, NINETEEN, TWENTY, TWENTY ONE, TWENTY TWO, TWENTY THREE, TWENTY FOUR, TWENTY FIVE, TWENTY SIX, TWENTY SEVEN, TWENTY EIGHT, TWENTY NINE, THIRTY, THIRTY ONE, THIRTY TWO, THIRTY THREE, THIRTY FOUR, THIRTY FIVE, THIRTY SIX, THIRTY SEVEN, THIRTY EIGHT, THIRTY NINE, FORTY, FORTY ONE, FORTY TWO, FORTY THREE, FORTY FOUR, FORTY FIVE, FORTY SIX, FORTY SEVEN, FORTY EIGHT, FORTY NINE, FIFTY, FIFTY ONE, FIFTY TWO, FIFTY THREE, FIFTY FOUR, FIFTY FIVE, FIFTY SIX, FIFTY SEVEN, FIFTY EIGHT, FIFTY NINE, SIXTY, SIXTY ONE, SIXTY TWO, SIXTY THREE, SIXTY FOUR, SIXTY FIVE, SIXTY SIX, SIXTY SEVEN, SIXTY EIGHT, SIXTY NINE, SEVENTY, SEVENTY ONE, SEVENTY TWO, SEVENTY THREE, SEVENTY FOUR, SEVENTY FIVE, SEVENTY SIX, SEVENTY SEVEN, SEVENTY EIGHT, SEVENTY NINE, EIGHTY, EIGHTY ONE, EIGHTY TWO, EIGHTY THREE, EIGHTY FOUR, EIGHTY FIVE, EIGHTY SIX, EIGHTY SEVEN, EIGHTY EIGHT, EIGHTY NINE, NINETY, NINETY ONE, NINETY TWO, NINETY THREE, NINETY FOUR, NINETY FIVE, NINETY SIX, NINETY SEVEN, NINETY EIGHT, NINETY NINE, ONE HUNDRED, ONE HUNDRED ONE, ONE HUNDRED TWO, ONE HUNDRED THREE, ONE HUNDRED FOUR, ONE HUNDRED FIVE, ONE HUNDRED SIX, ONE HUNDRED SEVEN, ONE HUNDRED EIGHT, ONE HUNDRED NINE, ONE HUNDRED TEN, ONE HUNDRED ELEVEN, ONE HUNDRED TWELVE, ONE HUNDRED THIRTEEN, ONE HUNDRED FOURTEEN, ONE HUNDRED FIFTEEN, ONE HUNDRED SIXTEEN, ONE HUNDRED SEVENTEEN, ONE HUNDRED EIGHTEEN, ONE HUNDRED NINETEEN, ONE HUNDRED TWENTY, ONE HUNDRED TWENTY ONE, ONE HUNDRED TWENTY TWO, ONE HUNDRED TWENTY THREE, ONE HUNDRED TWENTY FOUR, ONE HUNDRED TWENTY FIVE, ONE HUNDRED TWENTY SIX, ONE HUNDRED TWENTY SEVEN, ONE HUNDRED TWENTY EIGHT, ONE HUNDRED TWENTY NINE, ONE HUNDRED THIRTY, ONE HUNDRED THIRTY ONE, ONE HUNDRED THIRTY TWO, ONE HUNDRED THIRTY THREE, ONE HUNDRED THIRTY FOUR, ONE HUNDRED THIRTY FIVE, ONE HUNDRED THIRTY SIX, ONE HUNDRED THIRTY SEVEN, ONE HUNDRED THIRTY EIGHT, ONE HUNDRED THIRTY NINE, ONE HUNDRED FORTY, ONE HUNDRED FORTY ONE, ONE HUNDRED FORTY TWO, ONE HUNDRED FORTY THREE, ONE HUNDRED FORTY FOUR, ONE HUNDRED FORTY FIVE, ONE HUNDRED FORTY SIX, ONE HUNDRED FORTY SEVEN, ONE HUNDRED FORTY EIGHT, ONE HUNDRED FORTY NINE, ONE HUNDRED FIFTY, ONE HUNDRED FIFTY ONE, ONE HUNDRED FIFTY TWO, ONE HUNDRED FIFTY THREE, ONE HUNDRED FIFTY FOUR, ONE HUNDRED FIFTY FIVE, ONE HUNDRED FIFTY SIX, ONE HUNDRED FIFTY SEVEN, ONE HUNDRED FIFTY EIGHT, ONE HUNDRED FIFTY NINE, ONE HUNDRED SIXTY, ONE HUNDRED SIXTY ONE, ONE HUNDRED SIXTY TWO, ONE HUNDRED SIXTY THREE, ONE HUNDRED SIXTY FOUR, ONE HUNDRED SIXTY FIVE, ONE HUNDRED SIXTY SIX, ONE HUNDRED SIXTY SEVEN, ONE HUNDRED SIXTY EIGHT, ONE HUNDRED SIXTY NINE, ONE HUNDRED SEVENTY, ONE HUNDRED SEVENTY ONE, ONE HUNDRED SEVENTY TWO, ONE HUNDRED SEVENTY THREE, ONE HUNDRED SEVENTY FOUR, ONE HUNDRED SEVENTY FIVE, ONE HUNDRED SEVENTY SIX, ONE HUNDRED SEVENTY SEVEN, ONE HUNDRED SEVENTY EIGHT, ONE HUNDRED SEVENTY NINE, ONE HUNDRED EIGHTY, ONE HUNDRED EIGHTY ONE, ONE HUNDRED EIGHTY TWO, ONE HUNDRED EIGHTY THREE, ONE HUNDRED EIGHTY FOUR, ONE HUNDRED EIGHTY FIVE, ONE HUNDRED EIGHTY SIX, ONE HUNDRED EIGHTY SEVEN, ONE HUNDRED EIGHTY EIGHT, ONE HUNDRED EIGHTY NINE, ONE HUNDRED NINETY, ONE HUNDRED NINETY ONE, ONE HUNDRED NINETY TWO, ONE HUNDRED NINETY THREE, ONE HUNDRED NINETY FOUR, ONE HUNDRED NINETY FIVE, ONE HUNDRED NINETY SIX, ONE HUNDRED NINETY SEVEN, ONE HUNDRED NINETY EIGHT, ONE HUNDRED NINETY NINE, TWO HUNDRED, TWO HUNDRED ONE, TWO HUNDRED TWO, TWO HUNDRED THREE, TWO HUNDRED FOUR, TWO HUNDRED FIVE, TWO HUNDRED SIX, TWO HUNDRED SEVEN, TWO HUNDRED EIGHT, TWO HUNDRED NINE, TWO HUNDRED TEN, TWO HUNDRED ELEVEN, TWO HUNDRED TWELVE, TWO HUNDRED THIRTEEN, TWO HUNDRED FOURTEEN, TWO HUNDRED FIFTEEN, TWO HUNDRED SIXTEEN, TWO HUNDRED SEVENTEEN, TWO HUNDRED EIGHTEEN, TWO HUNDRED NINETEEN, TWO HUNDRED TWENTY, TWO HUNDRED TWENTY ONE, TWO HUNDRED TWENTY TWO, TWO HUNDRED TWENTY THREE, TWO HUNDRED TWENTY FOUR, TWO HUNDRED TWENTY FIVE, TWO HUNDRED TWENTY SIX, TWO HUNDRED TWENTY SEVEN, TWO HUNDRED TWENTY EIGHT, TWO HUNDRED TWENTY NINE, TWO HUNDRED THIRTY, TWO HUNDRED THIRTY ONE, TWO HUNDRED THIRTY TWO, TWO HUNDRED THIRTY THREE, TWO HUNDRED THIRTY FOUR, TWO HUNDRED THIRTY FIVE, TWO HUNDRED THIRTY SIX, TWO HUNDRED THIRTY SEVEN, TWO HUNDRED THIRTY EIGHT, TWO HUNDRED THIRTY NINE, TWO HUNDRED FORTY, TWO HUNDRED FORTY ONE, TWO HUNDRED FORTY TWO, TWO HUNDRED FORTY THREE, TWO HUNDRED FORTY FOUR, TWO HUNDRED FORTY FIVE, TWO HUNDRED FORTY SIX, TWO HUNDRED FORTY SEVEN, TWO HUNDRED FORTY EIGHT, TWO HUNDRED FORTY NINE, TWO HUNDRED FIFTY, TWO HUNDRED FIFTY ONE, TWO HUNDRED FIFTY TWO, TWO HUNDRED FIFTY THREE, TWO HUNDRED FIFTY FOUR, TWO HUNDRED FIFTY FIVE, TWO HUNDRED FIFTY SIX, TWO HUNDRED FIFTY SEVEN, TWO HUNDRED FIFTY EIGHT, TWO HUNDRED FIFTY NINE, TWO HUNDRED SIXTY, TWO HUNDRED SIXTY ONE, TWO HUNDRED SIXTY TWO, TWO HUNDRED SIXTY THREE, TWO HUNDRED SIXTY FOUR, TWO HUNDRED SIXTY FIVE, TWO HUNDRED SIXTY SIX, TWO HUNDRED SIXTY SEVEN, TWO HUNDRED SIXTY EIGHT, TWO HUNDRED SIXTY NINE, TWO HUNDRED SEVENTY, TWO HUNDRED SEVENTY ONE, TWO HUNDRED SEVENTY TWO, TWO HUNDRED SEVENTY THREE, TWO HUNDRED SEVENTY FOUR, TWO HUNDRED SEVENTY FIVE, TWO HUNDRED SEVENTY SIX, TWO HUNDRED SEVENTY SEVEN, TWO HUNDRED SEVENTY EIGHT, TWO HUNDRED SEVENTY NINE, TWO HUNDRED EIGHTY, TWO HUNDRED EIGHTY ONE, TWO HUNDRED EIGHTY TWO, TWO HUNDRED EIGHTY THREE, TWO HUNDRED EIGHTY FOUR, TWO HUNDRED EIGHTY FIVE, TWO HUNDRED EIGHTY SIX, TWO HUNDRED EIGHTY SEVEN, TWO HUNDRED EIGHTY EIGHT, TWO HUNDRED EIGHTY NINE, TWO HUNDRED NINETY, TWO HUNDRED NINETY ONE, TWO HUNDRED NINETY TWO, TWO HUNDRED NINETY THREE, TWO HUNDRED NINETY FOUR, TWO HUNDRED NINETY FIVE, TWO HUNDRED NINETY SIX, TWO HUNDRED NINETY SEVEN, TWO HUNDRED NINETY EIGHT, TWO HUNDRED NINETY NINE, THREE HUNDRED, THREE HUNDRED ONE, THREE HUNDRED TWO, THREE HUNDRED THREE, THREE HUNDRED FOUR, THREE HUNDRED FIVE, THREE HUNDRED SIX, THREE HUNDRED SEVEN, THREE HUNDRED EIGHT, THREE HUNDRED NINE, THREE HUNDRED TEN, THREE HUNDRED ELEVEN, THREE HUNDRED TWELVE, THREE HUNDRED THIRTEEN, THREE HUNDRED FOURTEEN, THREE HUNDRED FIFTEEN, THREE HUNDRED SIXTEEN, THREE HUNDRED SEVENTEEN, THREE HUNDRED EIGHTEEN, THREE HUNDRED NINETEEN, THREE HUNDRED TWENTY, THREE HUNDRED TWENTY ONE, THREE HUNDRED TWENTY TWO, THREE HUNDRED TWENTY THREE, THREE HUNDRED TWENTY FOUR, THREE HUNDRED TWENTY FIVE, THREE HUNDRED TWENTY SIX, THREE HUNDRED TWENTY SEVEN, THREE HUNDRED TWENTY EIGHT, THREE HUNDRED TWENTY NINE, THREE HUNDRED THIRTY, THREE HUNDRED THIRTY ONE, THREE HUNDRED THIRTY TWO, THREE HUNDRED THIRTY THREE, THREE HUNDRED THIRTY FOUR, THREE HUNDRED THIRTY FIVE, THREE HUNDRED THIRTY SIX, THREE HUNDRED THIRTY SEVEN, THREE HUNDRED THIRTY EIGHT, THREE HUNDRED THIRTY NINE, THREE HUNDRED FORTY, THREE HUNDRED FORTY ONE, THREE HUNDRED FORTY TWO, THREE HUNDRED FORTY THREE, THREE HUNDRED FORTY FOUR, THREE HUNDRED FORTY FIVE, THREE HUNDRED FORTY SIX, THREE HUNDRED FORTY SEVEN, THREE HUNDRED FORTY EIGHT, THREE HUNDRED FORTY NINE, THREE HUNDRED FIFTY, THREE HUNDRED FIFTY ONE, THREE HUNDRED FIFTY TWO, THREE HUNDRED FIFTY THREE, THREE HUNDRED FIFTY FOUR, THREE HUNDRED FIFTY FIVE, THREE HUNDRED FIFTY SIX, THREE HUNDRED FIFTY SEVEN, THREE HUNDRED FIFTY EIGHT, THREE HUNDRED FIFTY NINE, THREE HUNDRED SIXTY, THREE HUNDRED SIXTY ONE, THREE HUNDRED SIXTY TWO, THREE HUNDRED SIXTY THREE, THREE HUNDRED SIXTY FOUR, THREE HUNDRED SIXTY FIVE, THREE HUNDRED SIXTY SIX, THREE HUNDRED SIXTY SEVEN, THREE HUNDRED SIXTY EIGHT, THREE HUNDRED SIXTY NINE, THREE HUNDRED SEVENTY, THREE HUNDRED SEVENTY ONE, THREE HUNDRED SEVENTY TWO, THREE HUNDRED SEVENTY THREE, THREE HUNDRED SEVENTY FOUR, THREE HUNDRED SEVENTY FIVE, THREE HUNDRED SEVENTY SIX, THREE HUNDRED SEVENTY SEVEN, THREE HUNDRED SEVENTY EIGHT, THREE HUNDRED SEVENTY NINE, THREE HUNDRED EIGHTY, THREE HUNDRED EIGHTY ONE, THREE HUNDRED EIGHTY TWO, THREE HUNDRED EIGHTY THREE, THREE HUNDRED EIGHTY FOUR, THREE HUNDRED EIGHTY FIVE, THREE HUNDRED EIGHTY SIX, THREE HUNDRED EIGHTY SEVEN, THREE HUNDRED EIGHTY EIGHT, THREE HUNDRED EIGHTY NINE, THREE HUNDRED NINETY, THREE HUNDRED NINETY ONE, THREE HUNDRED NINETY TWO, THREE HUNDRED NINETY THREE, THREE HUNDRED NINETY FOUR, THREE HUNDRED NINETY FIVE, THREE HUNDRED NINETY SIX, THREE HUNDRED NINETY SEVEN, THREE HUNDRED NINETY EIGHT, THREE HUNDRED NINETY NINE, FOUR HUNDRED, FOUR HUNDRED ONE, FOUR HUNDRED TWO, FOUR HUNDRED THREE, FOUR HUNDRED FOUR, FOUR HUNDRED FIVE, FOUR HUNDRED SIX, FOUR HUNDRED SEVEN, FOUR HUNDRED EIGHT, FOUR HUNDRED NINE, FOUR HUNDRED TEN, FOUR HUNDRED ELEVEN, FOUR HUNDRED TWELVE, FOUR HUNDRED THIRTEEN, FOUR HUNDRED FOURTEEN, FOUR HUNDRED FIFTEEN, FOUR HUNDRED SIXTEEN, FOUR HUNDRED SEVENTEEN, FOUR HUNDRED EIGHTEEN, FOUR HUNDRED NINETEEN, FOUR HUNDRED TWENTY, FOUR HUNDRED TWENTY ONE, FOUR HUNDRED TWENTY TWO, FOUR HUNDRED TWENTY THREE, FOUR HUNDRED TWENTY FOUR, FOUR HUNDRED TWENTY FIVE, FOUR HUNDRED TWENTY SIX, FOUR HUNDRED TWENTY SEVEN, FOUR HUNDRED TWENTY EIGHT, FOUR HUNDRED TWENTY NINE, FOUR HUNDRED THIRTY, FOUR HUNDRED THIRTY ONE, FOUR HUNDRED THIRTY TWO, FOUR HUNDRED THIRTY THREE, FOUR HUNDRED THIRTY FOUR, FOUR HUNDRED THIRTY FIVE, FOUR HUNDRED THIRTY SIX, FOUR HUNDRED THIRTY SEVEN, FOUR HUNDRED THIRTY EIGHT, FOUR HUNDRED THIRTY NINE, FOUR HUNDRED FORTY, FOUR HUNDRED FORTY ONE, FOUR HUNDRED FORTY TWO, FOUR HUNDRED FORTY THREE, FOUR HUNDRED FORTY FOUR, FOUR HUNDRED FORTY FIVE, FOUR HUNDRED FORTY SIX, FOUR HUNDRED FORTY SEVEN, FOUR HUNDRED FORTY EIGHT, FOUR HUNDRED FORTY NINE, FOUR HUNDRED FIFTY, FOUR HUNDRED FIFTY ONE, FOUR HUNDRED FIFTY TWO, FOUR HUNDRED FIFTY THREE, FOUR HUNDRED FIFTY FOUR, FOUR HUNDRED FIFTY FIVE, FOUR HUNDRED FIFTY SIX, FOUR HUNDRED FIFTY SEVEN, FOUR HUNDRED FIFTY EIGHT, FOUR HUNDRED FIFTY NINE, FOUR HUNDRED SIXTY, FOUR HUNDRED SIXTY ONE, FOUR HUNDRED SIXTY TWO, FOUR HUNDRED SIXTY THREE, FOUR HUNDRED SIXTY FOUR, FOUR HUNDRED SIXTY FIVE, FOUR HUNDRED SIXTY SIX, FOUR HUNDRED SIXTY SEVEN, FOUR HUNDRED SIXTY EIGHT, FOUR HUNDRED SIXTY NINE, FOUR HUNDRED SEVENTY, FOUR HUNDRED SEVENTY ONE, FOUR HUNDRED SEVENTY TWO, FOUR HUNDRED SEVENTY THREE, FOUR HUNDRED SEVENTY FOUR, FOUR HUNDRED SEVENTY FIVE, FOUR HUNDRED SEVENTY SIX, FOUR HUNDRED SEVENTY SEVEN, FOUR HUNDRED SEVENTY EIGHT, FOUR HUNDRED SEVENTY NINE, FOUR HUNDRED EIGHTY, FOUR HUNDRED EIGHTY ONE, FOUR HUNDRED EIGHTY TWO, FOUR HUNDRED EIGHTY THREE, FOUR HUNDRED EIGHTY FOUR, FOUR HUNDRED EIGHTY FIVE, FOUR HUNDRED EIGHTY SIX, FOUR HUNDRED EIGHTY SEVEN, FOUR HUNDRED EIGHTY EIGHT, FOUR HUNDRED EIGHTY NINE, FOUR HUNDRED NINETY, FOUR HUNDRED NINETY ONE, FOUR HUNDRED NINETY TWO, FOUR HUNDRED NINETY THREE, FOUR HUNDRED NINETY FOUR, FOUR HUNDRED NINETY FIVE, FOUR HUNDRED NINETY SIX, FOUR HUNDRED NINETY SEVEN, FOUR HUNDRED NINETY EIGHT, FOUR HUNDRED NINETY NINE, FIVE HUNDRED, FIVE HUNDRED ONE, FIVE HUNDRED TWO, FIVE HUNDRED THREE, FIVE HUNDRED FOUR, FIVE HUNDRED FIVE, FIVE HUNDRED SIX, FIVE HUNDRED SEVEN, FIVE HUNDRED EIGHT, FIVE HUNDRED NINE, FIVE HUNDRED TEN, FIVE HUNDRED ELEVEN, FIVE HUNDRED TWELVE, FIVE HUNDRED THIR

anoneira dharm, sadya hariprasad van noster kirchhoff nortz noren vrica noster
 design e, cros noster ex, conata sicut nortz noren conata anoneira sadya hariprasad

Original of the document, copy of which shall remain with the original of the document, shall be retained for the purpose of the document.

WASH, D.C. - U.S. DEPT. OF JUSTICE - A U.S. DISTRICT COURT JUDGE HAS ORDERED THAT THE U.S. DEPT. OF JUSTICE MUST PROVIDE A WRIT OF HABEAS CORPUS TO A PRISONER OF WAR WHO WAS CAPTURED IN VIETNAM IN 1961.

1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 26

ՀՀ ԿՈՍՏԱՅԱՅԻՆ ԿՈՄԻՏԵ

15-52 - 25-51

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED
DATE 08-11-2010 BY 60322 UCBAW

~~The following information was obtained from a reviewed master file at Berlin, New Hampshire.~~

CHINESE UNIVERSITY OF PETROLEUM

[illegible]

641. From their own story and questions started design more music.
642. From their own story and questions started design more music.

2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037 2038 2039 2040 2041 2042 2043 2044 2045 2046 2047 2048 2049 2050 2051 2052 2053 2054 2055 2056 2057 2058 2059 2060 2061 2062 2063 2064 2065 2066 2067 2068 2069 2070 2071 2072 2073 2074 2075 2076 2077 2078 2079 2080 2081 2082 2083 2084 2085 2086 2087 2088 2089 2090 2091 2092 2093 2094 2095 2096 2097 2098 2099 2100 2101 2102 2103 2104 2105 2106 2107 2108 2109 2110 2111 2112 2113 2114 2115 2116 2117 2118 2119 2120 2121 2122 2123 2124 2125 2126 2127 2128 2129 2130 2131 2132 2133 2134 2135 2136 2137 2138 2139 2140 2141 2142 2143 2144 2145 2146 2147 2148 2149 2150 2151 2152 2153 2154 2155 2156 2157 2158 2159 2160 2161 2162 2163 2164 2165 2166 2167 2168 2169 2170 2171 2172 2173 2174 2175 2176 2177 2178 2179 2180 2181 2182 2183 2184 2185 2186 2187 2188 2189 2190 2191 2192 2193 2194 2195 2196 2197 2198 2199 2200 2201 2202 2203 2204 2205 2206 2207 2208 2209 2210 2211 2212 2213 2214 2215 2216 2217 2218 2219 2220 2221 2222 2223 2224 2225 2226 2227 2228 2229 2230 2231 2232 2233 2234 2235 2236 2237 2238 2239 2240 2241 2242 2243 2244 2245 2246 2247 2248 2249 2250 2251 2252 2253 2254 2255 2256 2257 2258 2259 2260 2261 2262 2263 2264 2265 2266 2267 2268 2269 2270 2271 2272 2273 2274 2275 2276 2277 2278 2279 2280 2281 2282 2283 2284 2285 2286 2287 2288 2289 2290 2291 2292 2293 2294 2295 2296 2297 2298 2299 2300 2301 2302 2303 2304 2305 2306 2307 2308 2309 2310 2311 2312 2313 2314 2315 2316 2317 2318 2319 2320 2321 2322 2323 2324 2325 2326 2327 2328 2329 2330 2331 2332 2333 2334 2335 2336 2337 2338 2339 2340 2341 2342 2343 2344 2345 2346 2347 2348 2349 2350 2351 2352 2353 2354 2355 2356 2357 2358 2359 2360 2361 2362 2363 2364 2365 2366 2367 2368 2369 2370 2371 2372 2373 2374 2375 2376 2377 2378 2379 2380 2381 2382 2383 2384 2385 2386 2387 2388 2389 2390 2391 2392 2393 2394 2395 2396 2397 2398 2399 2400 2401 2402 2403 2404 2405 2406 2407 2408 2409 2410 2411 2412 2413 2414 2415 2416 2417 2418 2419 2420 2421 2422 2423 2424 2425 2426 2427 2428 2429 2430 2431 2432 2433 2434 2435 2436 2437 2438 2439 2440 2441 2442 2443 2444 2445 2446 2447 2448 2449 2450 2451 2452 2453 2454 2455 2456 2457 2458 2459 2460 2461 2462 2463 2464 2465 2466 2467 2468 2469 2470 2471 2472 2473 2474 2475 2476 2477 2478 2479 2480 2481 2482 2483 2484 2485 2486 2487 2488 2489 2490 2491 2492 2493 2494 2495 2496 2497 2498 2499 2500 2501 2502 2503 2504 2505 2506 2507 2508 2509 2510 2511 2512 2513 2514 2515 2516 2517 2518 2519 2520 2521 2522 2523 2524 2525 2526 2527 2528 2529 2530 2531 2532 2533 2534 2535 2536 2537 2538 2539 2540 2541 2542 2543 2544 2545 2546 2547 2548 2549 2550 2551 2552 2553 2554 2555 2556 2557 2558 2559 2560 2561 2562 2563 2564 2565 2566 2567 2568 2569 2570 2571 2572 2573 2574 2575 2576 2577 2578 2579 2580 2581 2582 2583 2584 2585 2586 2587 2588 2589 2590 2591 2592 2593 2594 2595 2596 2597 2598 2599 2600 2601 2602 2603 2604 2605 2606 2607 2608 2609 2610 2611 2612 2613 2614 2615 2616 2617 2618 2619 2620 2621 2622 2623 2624 2625 2626 2627 2628 2629 2630 2631 2632 2633 2634 2635 2636 2637 2638 2639 2640 2641 2642 2643 2644 2645 2646 2647 2648 2649 2650 2651 2652 2653 2654 2655 2656 2657 2658 2659 2660 2661 2662 2663 2664 2665 2666 2667 2668 2669 2670 2671 2672 2673 2674 2675 2676 2677 2678 2679 2680 2681 2682 2683 2684 2685 2686 2687 2688 2689 2690 2691 2692 2693 2694 2695 2696 2697 2698 2699 2700 2701 2702 2703 2704 2705 2706 2707 2708 2709 2710 2711 2712 2713 2714 2715 2716 2717 2718 2719 2720 2721 2722 2723 2724 2725 2726 2727 2728 2729 2730 2731 2732 2733 2734 2735 2736 2737 2738 2739 2740 2741 2742 2743 2744 2745 2746 2747 2748 2749 2750 2751 2752 2753 2754 2755 2756 2757 2758 2759 2760 2761 2762 2763 2764 2765 2766 2767 2768 2769 2770 2771 2772 2773 2774 2775 2776 2777 2778 2779 2780 2781 2782 2783 2784 2785 2786 2787 2788 2789 2790 2791 2792 2793 2794 2795 2796 2797 2798 2799 2800 2801 2802 2803 2804 2805 2806 2807 2808 2809 2810 2811 2812 2813 2814 2815 2816 2817 2818 2819 2820 2821 2822 2823 2824 2

6. DATE WHEN PAID IN FULL 05.01 - 25.01 -1/0

אולט, כפי שמסתבר מדו"ח המבקר, אגב בצוע החלטות שניחקבלו בדירקטוריון החברה בעניין

זה, נעשו סטיות שונות בלי שהיתה להן הצדקה.

אין אנו רואים במה אפשר לתקן היום את הסטיות הללו.

אנו ממליצים כי בכל מקרה שבו תתעורר 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 השכילה להשתמש כדבעי במזבזנים שקבלה עקב הבטחת המחיר, וזאת כדי להבטיח את ערך הכסף, אנו מבינים כי היום הנהלת החברה משתמשת בכספים לממון פעולות הבניה השוטפת.

בדרך זאת נמנע הצורך לפנות למסדר האוצר לקבלת משאבים נוספים. להבא, אם ובמידה ויווצרו עודפים זמניים שאינם דרושים לממון סוסף של פעולות הבניה, יושקעו עודפים אלא בדרך המתאימה באותה עת.

THE UNITED STATES OF AMERICA

DOES hereby certify that

the following is a true and correct copy of the

original as the same appears in the

records of the Department of the Interior

and is published for the information of the public.

IN WITNESS WHEREOF, the Secretary of the Interior

has hereunto set his hand and the seal of the Department

at Washington, D. C., this _____ day of _____, 19____.

Secretary of the Interior

Assistant Secretary of the Interior

Chief of Bureau

Assistant Chief of Bureau

Assistant Chief of Bureau

Assistant Chief of Bureau

Assistant Chief of Bureau

Assistant Chief of Bureau

Assistant Chief of Bureau

Assistant Chief of Bureau

Assistant Chief of Bureau

Assistant Chief of Bureau

Assistant Chief of Bureau

Assistant Chief of Bureau

Assistant Chief of Bureau

Assistant Chief of Bureau

Assistant Chief of Bureau

Assistant Chief of Bureau

Assistant Chief of Bureau

Assistant Chief of Bureau

Assistant Chief of Bureau

Assistant Chief of Bureau

Assistant Chief of Bureau

Assistant Chief of Bureau

ח. שיפוץ עצמי: עמ' 12.27 - 12.29

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

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

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

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

אנו ממליצים שהועדה תורכב מאנשים שאינם חברי דיקטוריון של החברה ואינם עובדי החברה. הנהלת החדשה של החברה ועובדיה יעמדו כמובן לרשות הועדה הנ"ל. אנו מבינים שקיים עוד מספר מבנים שעתיד להמסר לשיפוץ עצמי. אנו ממליצים שהדיקטוריון החברה יקבע נוהלים מדויקים וסדרי בקרה מתאימים לענין מסירת מבנים לשיפוץ עצמי בעתיד.

ט. השכרת מבנים: עמ' 12.20 - 12.31

1. דירות:

נדו"ח מבקר המדינה מפרט בפרק זה ליקויים מנהליים וכן כי מחוץ 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.

12-25-54

The first of these is the fact that the
the second is the fact that the
the third is the fact that the
the fourth is the fact that the
the fifth is the fact that the

the sixth is the fact that the
the seventh is the fact that the
the eighth is the fact that the
the ninth is the fact that the
the tenth is the fact that the

the eleventh is the fact that the
the twelfth is the fact that the
the thirteenth is the fact that the
the fourteenth is the fact that the
the fifteenth is the fact that the

the sixteenth is the fact that the
the seventeenth is the fact that the
the eighteenth is the fact that the
the nineteenth is the fact that the
the twentieth is the fact that the

the twenty-first is the fact that the
the twenty-second is the fact that the
the twenty-third is the fact that the
the twenty-fourth is the fact that the
the twenty-fifth is the fact that the

12-25-54

the twenty-sixth is the fact that the
the twenty-seventh is the fact that the
the twenty-eighth is the fact that the
the twenty-ninth is the fact that the
the thirtieth is the fact that the
the thirty-first is the fact that the
the thirty-second is the fact that the
the thirty-third is the fact that the
the thirty-fourth is the fact that the
the thirty-fifth is the fact that the

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 שמספר ניכר של מוסדות הסוכרים טרויים בקטיים כספיים והנם מוסדות ללא כונת רווח אלא מתקיימים על הקצבות. החברה מהססת 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 תקופת מה להיות איטי, מאחר ואין דרישה מספרת לקבלת בתי העסק בהתחשב עם העדר הנתונים האובייקטיביים המוטכיים. בשלב זה נוקטת החברה באמצעים הדרושים כדי לעניין מועמדים פוטנציאליים לשכירת בתי-העסק וכן נעשים מאמצים לתקן ליקויים מנהליים.

THE NEW YORK PUBLIC LIBRARY

ASTOR LENOX TILDEN FOUNDATION
455 N. 5TH ST. NEW YORK, N. Y.
10017
The New York Public Library
is a non-profit corporation
organized in 1894
for the purpose of
acquiring, maintaining
and circulating
books, pamphlets, maps,
manuscripts, prints, photographs,
and other objects of interest
to the public.

THE NEW YORK PUBLIC LIBRARY

ASTOR LENOX TILDEN FOUNDATION
455 N. 5TH ST. NEW YORK, N. Y.
10017
The New York Public Library
is a non-profit corporation
organized in 1894
for the purpose of
acquiring, maintaining
and circulating
books, pamphlets, maps,
manuscripts, prints, photographs,
and other objects of interest
to the public.

א. אחזרים במערכת הדוח הכספי: עמ' 12.34

החברה החליפה את צוות מחלקת החשבוניות ועוסה 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 לסנוי שיטת נהול מערכת החשבוניות על מנת לאפשר להנהלת החברה לקבל באופן סדיר דו"חות תקופתיים וסנתיים במועד.

ב. נהול ספר נכסים ורכוש וספר אינונסטר: עמ' 12.36

בחברה מתנהלות רשומות לגבי כל מכנה ומבנה והחברה החלה בהכנת רישום מרוכז. ספר האינונסטר יושלם בקרוב.

ג. רכוש שוטף: עמ' 12.37

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

ד. הפסדים מהחכרת דירות: עמ' 12.41 - 12.42

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"מ"ר כמחיר מעבר עד לקבלת המלצות ועדת המומחים והחלטת הדירקטוריון בנידון.

אשר 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 החסכות מיוחדת, להבא יובאו גורמי הקרקע, פתוח התשתית והתקורה בחשבון במדה מסויימת בקביעת המחירים, וגורמים אלה באו כבר לידי בטוי בקביעת המחיר של 2,000 ל"מ"ר הנזכר לעיל.

1. GENERAL INFORMATION

1.1. NAME OF THE PROJECT

The project is titled "Development of a new type of engine for aircraft propulsion". The project is being carried out by the Department of Aeronautics, Faculty of Engineering, University of ... The project is being carried out by the Department of Aeronautics, Faculty of Engineering, University of ...

1.2. OBJECTIVES OF THE PROJECT

The main objective of the project is to develop a new type of engine for aircraft propulsion. The project is being carried out by the Department of Aeronautics, Faculty of Engineering, University of ...

1.3. SCOPE OF THE PROJECT

The project is being carried out by the Department of Aeronautics, Faculty of Engineering, University of ...

1.4. JUSTIFICATION OF THE PROJECT

The project is being carried out by the Department of Aeronautics, Faculty of Engineering, University of ... The project is being carried out by the Department of Aeronautics, Faculty of Engineering, University of ...

The project is being carried out by the Department of Aeronautics, Faculty of Engineering, University of ...

The project is being carried out by the Department of Aeronautics, Faculty of Engineering, University of ...

The project is being carried out by the Department of Aeronautics, Faculty of Engineering, University of ...

The project is being carried out by the Department of Aeronautics, Faculty of Engineering, University of ...

The project is being carried out by the Department of Aeronautics, Faculty of Engineering, University of ...

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

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

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

לדעת הצוות חוקנו רוב הלקויים הנתנים לחקון ויש יסוד להניח שחלהליך החיקון יושלם העתיד הקרוב, יחד עם זאת יש לציין שחלק מהלקויים שמבקר המדינה מצביע עליהם התבטא בפעולות שהושלמו ונגמרו זה מזמן, וכחוצאה מהם חוקנו זכויות ונוצרו מצבים שלא ניתנים יותר לסנוי או חקון. אשר לקצב הבניה, הצוות בדעה שהקשיים האובייקטיביים בהם פעלה וממטיכה לפעול החברה ואליהם גם מחיחס מבקר המדינה (ושאליהם יש עוד להוסיף את צו הגבלת הבניה החל גם על הרובע היהודי וקשיים גוברים בפיצויים), לא אפשרו התקדמות מהירה יותר מזו שהוטגה. 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, כ' בשבט תשל"ח
14 בינואר 1975

לכבוד

מר יצחק נגר, עו"ד - יו"ר
מר יצחק מן, רואה חשבון
מר שלמה בלקינד, מנהל החברה הכלכלית לירושלים

רבותי,

1. דו"ח מבקר המדינה על החברה לשיקום ופיתוח הרוכע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ, כולל פרק על הנושא "שיפוץ עצמי" שהעתקו מצורף בזה ומסומן א'.
 2. בעקבות דו"ח מבקר המדינה מינימי צוות בדיקה כראשות עו"ד א.ש. שימרון, יו"ר הדירקטוריון של החברה, ובתשתפות עו"ד כן-זאב, היועץ המשפטי של החברה, ורואה חשבון ש. וינוגראד, המבקר הפנימי של החברה. תפקידי הצוות היו: ללמד את דו"ח מבקר המדינה על הביקורת בחברה ולגבש את הלקחים והמסקנות המתחייבים מן הדו"ח הנ"ל ולהמליץ המלצות ליישומם של אותם לקחים ומסקנות.
- דו"ח הצוות שהוגש לי כולל אף הוא פרק על הנושא "שיפוץ עצמי" שהעתקו מצורף בזה ומסומן ב'. באותו פרק ממליץ הצוות לחקים ועדת בדיקה ולהטיל עליה את התפקיד לבדוק כל מקרה של "שיפוץ עצמי" ולדווח לדירקטוריון על אותם המקרים שיראו כעיבוי הועדה הריגים מבחינת בחירת המועמד או תנאי ההתקשרות עמו. אמצתי את המלצת הצוות.
- אי לזאת חבבי מטנח אתכם להיות ועדת בדיקה שתפקידה יחיה כמוגדר בנספח ב'.
- אני מודה לכם על נכונותכם להשתתף בועדה.

בכבוד רב

חיים י. צדוק

ירושלים, ב' בשבט תשל"ה
14 בינואר 1975

אל: מבקר המדינה

**הנדון: דין וחשבון על הביקורת ב"חברה לשיקום ולפיתוח
חרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ"**

בהמשך למכתבי אליך מיום ל' בטבת תשל"ה (24.12.74) הנני מצרף
לזאת ^{למ} הצוות בראשותו של מר א.ש. שימרון, יו"ר הדיקטטוריון של
החברה, שנחבקש ללמוד את הדו"ח הנ"ל, לגבש את הלקחים והמסקנות המתחייבים מן
הדו"ח ולהמליץ המלצות ליישומם של אותם לקחים ומסקנות. חברי הצוות, בנוסף
למר שימרון, היו מר מ. בן-זאב, היועץ המשפטי של החברה, מר ש. וינוגרד,
המבקר הפנימי של החברה.

אמצתי את המלצות הצוות, ובתוכן ההמלצה להקים ועדת בדיקה ולהסיל
עליה את התפקיד לבדוק כל מקרה של שיפוט עצמי ולדווח על אותם המקרים
שיראו בעיני הועדה חריגים מבחינת בחירת המועמד או תנאי ההתקשרות עמו.
הועדה שמינית לענין זה מורכבת מעו"ד יצחק בנר (יו"ר), רואה חשבון יצחק מן
ומר שלמה בלקינר.

ב ב ר כ ה
חיים י. צדוק



מבקר המדינה

ירושלים, י"ז בשבט תשל"ה

29 בינואר 1975

אל: שר המשפטים

הנדון: דו"ח על הביקורת בחברה לשיקום ולפיתוח
הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

הנני מאשר בחודה קבלת מכתבך מ-14.1.1975 על צרופיו, שקראתי אותם בענין.

היחידה במשרדי, אשר עורכת את הביקורת בחברה, עיינה בדו"ח הצוות שמינית להסקת מסקנות ולקחים מדו"ח הביקורת, ומתכוונת לעקוב אחר היקון הליקויים בחברה, ובמסגרת זו החן דעתה גם על משמעותן של המלצות הצוות ועל פעולות החברה על פיהן.

בברכה,

י.א. נבנצל

ד א ר נ כ ו ס
הט"ס
1 / שומ' תעלה 75 = 29. 1. 75
נ ה ש ר

העתק: מזכיר הממשלה



עיריית ירושלים
بلدية اورشليم - القدس

לשכת ראש העיר

חילוק גמול

הה"ח בקבלת
תק"א חס"א

בברכה

מאת

א. שרגו
מנהל הלשכה

ירושלים
13/1/75

50-008

דו"ח זה לא ניתן לפרסום
ללא אישור מבקר המדינה



מבקר המדינה

דו"ח על הביקורת
בחברה לשיקום ולפיתוח
הרובע היהודי בעיר העתיקה
בירושלים בע"מ

ירושלים, כסלו תשל"ה - דצמבר 1974

12

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

תוכן העניינים

12, 5	החברה ומוסדותיה
12, 8	הבנייה ברובע היהודי
12, 8	תכנון
12, 9	בנייה
12, 10	מסירת עבודות
12, 12	חוזים עם קבלנים
12, 14	תשלומים לקבלנים
12, 16	פעולות האכלוס
12, 16	אישור מועמדים לאכלוס הרובע
12, 21	הקצאת דירות
12, 22	מסירת דירות וגביית התמורה
12, 25	הבטחת מחירי הדירות
12, 27	שיפוץ עצמי
12, 30	השכרת מבנים - דירות
12, 31	מוסדות ציבור
12, 32	בחי עסק
12, 34	חשבונות וכספים

דין וחשבון זה מסכם את הביקורת, שערך משרד מבקר
המדינה על פעולות החברה לשיקום ולפיתוח הרובע
היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ מאז הקמתה
ב-1969 ועד ספטמבר 1974.

החברה עומדת לביקורת המדינה לפי סעיף 9 (5) לחוק
מבקר המדינה, חשי"ח-1958 (נוסח משולב), כגוף
שהממשלה משתחפת בהנהלתו.

עד אמצע 1973 נבדקו בעיקר פעולות האכלוס של החברה,
ומשרד מבקר המדינה דן במהלך הביקורת עם הנהלת
החברה על הליקויים שהועלו בתחום זה. סיכום הממצאים
בדבר פעולות האכלוס הומצא לחברה בתחילת מאי 1973;
הממצאים ביתר התחומים שנבדקו הובאו לידיעתה של
הנהלת החברה בחודשים מארס עד ספטמבר 1974. בדיון
וחשבון זה כלולים הממצאים העיקריים.

א. החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ נוסדה על פי החלטתה של ועדת השרים לענייני כלכלה מספטמבר 1968. באותה החלטה אושרו התזכיר ותקנות ההתאגדות של החברה ונקבע, כי חברי ועדת השרים העליונה לענייני ירושלים או נציגיהם יהיו את הדירקטוריון של החברה. על פי התזכיר, מטרת החברה היא לשקם את הרובע היהודי שבעיר העתיקה בירושלים ולפתחו כאחד לאומי, דתי, היסטורי ותרבותי, תוך הדגשת אופיו וצביונו המיוחד.

החברה נרשמה כחברה ציבורית בינואר 1969, והחלה לפעול ב-1.4.1969. במועד זה היא התחילה בפיתוח הרובע, בינוי ואכלוסו מחדש - פעולות שבוצעו קודם לכן על ידי משרד ראש הממשלה ומשרד השיכון במשותף.

החברה נוסדה בהון מניות רשום בסך 5,000,007 ל"י, ממנו הונפק ונפרע עד גמר הביקורת, בספטמבר 1974, סך 3,001,007 ל"י. הון המניות מורכב כלהלן

		(בל"י):	
הון מונפק ונפרע	הון רשום		
1	1	1 מנייה א', בת 1 ל"י	
6	6	6 מניות ב', בנות 1 ל"י	
		5,000 מניות רגילות, בנות	
3,001,000	5,000,000	1,000 ל"י	
3,001,007	5,000,007	ס"ה	

מנייה א' ו-3,000 מניות רגילות הן בידי מדינת ישראל ומנייה רגילה נוספת רשומה על שם שר האוצר. ממניות ב' אחת רשומה על שם רשות הפיתוח והאחרות רשומות על שם חמש חברות ממשלתיות. למחזיק במנייה א' מובטחת זכות ההכרעה בהצבעה חשאית באסיפה הכללית, והזכות למנות את דירקטוריון החברה.

ב. דירקטוריון החברה מורכב מחברי ועדת השרים לענייני ירושלים ומראש עיריית ירושלים. על פי תקנות ההתאגדות, ראשי כל חבר דירקטוריון למנות חליף, שדין כל פעולה מצדו כדין פעולת חבר הדירקטוריון. ועדה מורכבת מהחליפים, שמונו על ידי השרים וראש עיריית ירושלים (להלן - ועדת החליפים) פועלת כדירקטוריון לכל דבר. כיושב ראש הוועדה משמש חליפו של ראש הממשלה,

אשר מינה לתפקיד זה איש ציבור; יתר השרים מינו חליפים בדרך כלל מבין העובדים הבכירים של משרדיהם. כתוצאה מהשינויים שחלו מזמן לזמן בהרכב ועדת השרים, המהווה את הדירקטוריון, חלו ממילא שינויים גם בהרכב האישי בוועדת החליפים, שמנתה לרוב 13 עד 15 חברים. בשנת 1972/73 התכנסה ועדת החליפים לעשר ישיבות; ובשנת 1973/74, לשבע. הדירקטוריון עצמו עסק רק במספר מצומצם של נושאים בעלי חשיבות עקרונית הנוגעים לענייני החברה.

ועדת החליפים בחרה מבין חבריה חמש ועדות לשם טיפול בתחומי פעולה שונים: ועדת כספים, ועדת אכלוס, ועדת פינויים, ועדת מכרזים וועדה למסירת עבודות בדרך של משא ומתן.

ב-31.3.1974 העסיקה החברה 26 עובדים: מנהל כללי; סגן מנהל כללי; שישה אדריכלים; מהנדס אחזקה; ארבעה טכנאים; חמישה עובדים במחלק האכלוס, שניים במחלק פינויים ושישה בהנהלת חשבונות ובמזכירות. החברה מעסיקה מבקר פנימי במשרה חלקית.

ג. החברה מטפלת ביישובו מחדש של הרובע היהודי, שתושביו היהודים עזבו אותו ב-1948. לצורך זה רוכשת החברה את החזקה במבנים מדיירים, שהחזיקו בהם עד 1967, מטפלת בפינוי הריסות, דואגת להזמנת תכניות לבינוי מחדש של הרובע ועוסקת בשיקום מבנים והקמה בחים חדשים למגורים, למוסדות ציבור ולעסקים, וכן בהתקנת חשמית, הכוללת צנרת למים ולחשמל, מערכת ביגב, ריצוף דרכים והתקנת תאורה.

בהתאם לתכנית המתאר, שהוכנה לרובע היהודי, תבנה החברה כ-630 יחידות דיור וכן מבנים למסחר ומוסדות ציבור שונים.

לפי נהוני החברה ליום 31.3.1974 הושלמה בנייתן של כ-200 דירות, שנועדו להחכרה, ושל כ-40 דירות וכ-20 חנויות, שנועדו להשכרה. כן בנתה החברה מעון לתינוקות, גן ילדים ומרפאה לתושבי הרובע, והיא מסייעת בהקמת ישיבות ומוסדות ציבור אחרים.

ד. פעולות החברה מומנו בעיקרן על ידי הממשלה מחקציב הפיתוח של משרד השיכון. לפי מאזן החברה ליום 31.3.1973, שהוכן סמוך לסיום הביקורת, הסתכמו השקעות המדינה עד לאותו מועד ב-44.4 מיליון ל"י בקירוב: 3 מיליון ל"י הושקעו במניות החברה; 17.1 מיליון ל"י ניתנו בתורת מענקים למימון הפינני, עבודות התשתית, הכנת תכנית האב והוצאות מינהל; 24.3 מיליון ל"י ניתנו לחברה כהלוואה, שחנאיה טרם נקבעו. בשנת הכספים 1973 העביר משרד השיכון לחברה סכום נוסף של 12 מיליון ל"י, וההשקעה הכוללת של המדינה הגיעה לפי זה ב-31.3.1974 ל-56.4 מיליון ל"י. מקור מימון נוסף של החברה הם התשלומים, הנגבים מרוכשי דירות; הם הסתכמו עד 31.3.1973 ב-13 מיליון ל"י בקירוב.

משרדי החברה נמצאים ברובע היהודי בעיר העתיקה.

שנת הכספים של החברה מתחילה ב-1 באפריל.

תכנון

לאחר מלחמת ששה הימים סיפל משרד השיכון בהכנת חוכנית אב לרובע היהודי בעיר העתיקה וערך סקרים ומדידות, שהתייחסו למצב הקיים של המבנים והאתרים הדתיים והארכיאולוגיים ברובע.

ביום 18.4.1968 פרסם שר האוצר הודעה על הפקעת השטח והמבנים ברובע היהודי, לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943; אולם פשיטת זכות הקניין, על פי סעיף 19 לפקודה, מבוצעת בהדרגה בהתאם לקצב פינויים של המחזיקים בנכסים. השטח שהופקע מקיף 116 דונם - כעשירית שטחה של העיר העתיקה.

ביום 14.7.1970 נחתם בין החברה לבין מדינת ישראל כשהיא מיוצגת על ידי מינהל מקרקעי ישראל הסכם, שלפיו התחייב המינהל להחכיר לחברה בחכירה ראשית את שטח הרובע היהודי לחקופה של 49 שנה עם אופציה ל-49 שנה נוספות. החברה התחייבה למסור לדיירים זכויות בחכירת משנה.

עד גמר הביקורת לא הושלמו הפעולות הכרוכות ברישום זכויות החכירה על שם החברה; אולם היא מטפלת, על יסוד ההסכם האמור, בפינויים של המחזיקים בנכסים ברובע, בתכנונו ובבנייתו.

לגבי העיר העתיקה וסביבתה הופקדה ביום 24.12.1970 חכנית בניין עיר, הכוללת גם את הרובע היהודי. עד יוני 1971 סיפלה בענייני התכנון ברובע היהודי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, ירושלים, באמצעות ועדת מישנה מיוחדת לענייני הרובע היהודי, שנעזרה על ידי ועדה מיעצת. ביוני 1971 נכלל שטח העיר העתיקה וסביבתה בתחום התכנון של ירושלים, ומאז מטפלים בו מוסדות התכנון המקומיים והמחוזיים.

פעולות הבנייה והשיקום ברובע נעשו במסגרת התכנית האמורה עוד לפני הפקדתה. בספטמבר 1972 סיימה החברה עריכת תכנית המתאר לרובע היהודי, והיא הוגשה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה אשר החליטה ביולי 1974 להמליץ

על אישורה בפני הוועדה המחוזית, כפוף לתנאים מסויימים. בתוכנית מתאר זו מתחלק שטח הרובע על פי הייעוד כלהלן (במ²):

49,180	קרקע לבנייה למגורים ולמסחר
66,820	קרקע לצורכי ציבור (כולל: בנייני ציבור, דרכים ושטחים פתוחים)
116,000	

מעיון במסמכי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, ירושלים, נחברר, כי מבין 11 חוכניות בניין עיר מפורסות, שערכה החברה, אושרו ופורסמו כחוק להפקדה רק חמש חוכניות, המחייחות ל-10 מבין 29 גושי התכנון ברובע. לגבי חלק ניכר מעבודות הבנייה ברובע היהודי לא דאגה החברה לקבל היתרי בנייה, לפני התחלת העבודות.

בנייה

הסקרים שנערכו על מצב המבנים ברובע עם תחילת פעולות השיקום, העלו, כי רוב המבנים בו אינם ראויים לשימוש; עוד נמצא כי החשתית של מערכות השירותים, במידה שהייתה, לא הייתה במצב תקין. במקביל לפעולות הבנייה והשיקום של המבנים היה צורך אפוא להכין חשתית חדשה, הכוללת רשת לאספקת מים, מערכות ביוב וחיפול, רשת לאספקת חשמל וקווי טלפון. התקנתן של מערכות אלה בסמטאות הצרות של הרובע, מתחת לפני הקרקע, הייתה כרוכה בקשיים רבים. לאחר הנחת מערכות החשתית מטפלת החברה בריצוף הסמטאות והכיכרות – עבודות הכרוכות אף הן בקשיים באזורים, שבהם תהליך הבנייה נמשך.

פעולות הבנייה והשיקום ברובע כרוכות בפחרון בעיות מיוחדות. מגמת החברה היא לשלב חלקי מבנים בעלי אופי ארכיטקטוני מיוחד בבנייה החדשה, שאף היא נעשית תוך שמירת אופיו של הרובע, שבו צפיפות הבנייה מחייבת ביצוע העבודות ללא מיכון מתאים. לפני פעולת הבנייה מבוצעות בדיקות ארכיאולוגיות, וגילויי אתרים הסטוריים מחייב הכנה חכניות בנייה, שיאפשרו שימור הממצאים בצורה הולמת. לעתים מחגלים אתרים חדשים בעוד פעולות

הבנייה בעיצומן, דבר הגורם עיכוב הבנייה ושינוי התכניות. העובדה, שבד בבד עם השלמת הבנייה היה צורך לפנות את התושבים הקודמים, לבצע בדיקות ארכיאולוגיות ולהכין את התשתית, השפיעה במידה רבה על קצב הבנייה ברובע. לפי נתוני הדו"חות הכספיים של החברה עד 31.3.1973, הסתכמו השקעותיה בכלל הפרוייקטים של בנייה ושיקום, שאותם הפעילה עד המועד האמור, בסך 52.5 מיליון ל"י בקירוב: כ-31 מיליון ל"י השקעות ישירות בבנייה; כ-9 מיליון ל"י השקעות בפיתוח התשתית; והיתרה מהווה חסלומים בגין כנוון, פיקוח, פיננסיים והוצאות מינהל.

הביקורת על סדרי המסירה של העבודות לקבלנים, החוזים עמם והחשלושים להם, נערכה בעיקר לגבי 11 פרוייקטים גדולים, שההיקף הכספי הכולל שלהם הסתכם, לפי החוזים, ב-8 מיליון ל"י בקירוב.

מסירת עבודות

1. עוד בינואר 1969 מינה משרד השיכון חברה של מהנדסים כאחראית לתיאום ולפיקוח על הבנייה ברובע (להלן - המהנדסים היועצים). החל באפריל 1969, עם הקמת החברה, פועלים המהנדסים היועצים מטעם החברה, אולם רק ב-17.8.1969 הזמינה החברה בכחב את שירותיהם ובהסכמת שני הצדדים נקבע שכר הטרחה בשיעורים כדלקמן מההיקף הכספי של הבנייה: בנייה חדשה - 3.2%; עבודות פיתוח - 4.0%; שיפוץ ושיקום - 8.0%. במידה שההיקף הכללי של העבודות יעלה על 5 מיליון ל"י לשנה, תהיה החברה זכאית להנחה של 0.5% מאותם העריפים.

עד סוף שנה 1971 שילמה החברה למהנדסים היועצים מקדמות בסך 20,000 ל"י לחודש. באוקטובר 1971 נעשה חשבון סופי על כל העבודות, שנעשו עד אז; החל באותו חודש הגישו המהנדסים היועצים לחברה חשבון חודשי על בסיס התעריפים שנקבעו.

2. עם הקמת החברה מינתה ועדת החליפים מקרב חבריה ועדת מכרזים בה חמישה חברים ובראשה חליף ראש הממשלה. הוועדה קבעה, שוועדת המכרזים תחליט על נוהל המכרזים.

עד אמצע 1970 נהגה החברה למסור עבודות בנייה, שהיקפן הכספי עלה על 25,000 ל"י, על פי מכרז. הביקורת העלתה, שהחברה לא ניהלה לגבי המכרזים שהוצאו רישום מרוכז, שיכלול פרטים בדבר העבודה אליה מתייחס המכרז, תאריך פרסומו, שמות הקבלנים שהוזמנו להשתתף בו, ההצעות שנחקלו והחלטת ועדת המכרזים - כפי שמחייבים סדרי מינהל תקינים. המסמכים שנגעו לעניין היו מפוזרים בחיקים שונים. החברה גם לא הקפידה על כך שקבלנים יצרפו להצעותיהם ערבות בנקאית כפי שנדרש בתנאי המכרז.

3. ב-14.4.1970 נדונה בוועדת החליפים הצעה למסור עבודות בנייה בדרך של משא ומתן; יושב ראש הוועדה הסביר את הצורך למסור עבודות בדרך זו בגלל התוצאות האחרונות של המכרזים, שלהם החקלו הצעות יקרות ב-30% מהערכות החברה, ושאיפה היה הכרח לבטל מכרז אחד מפאה נחירים בלתי סבירים. ועדת החליפים החליטה להמליץ בפני הדירקטוריון להסמיך ועדה מורכבת מחליף ראש הממשלה ומחליפי שר השיכון ושר העבודה למסור עבודות לקבלנים בדרך של משא ומתן. ועדת החליפים קבעה כמה סייגים, ובין השאר, שלפני פתיחת המשא ומתן על עבודה תיעשה הערכתה לפי ההליכים המקובלים לגבי מכרז, וכי לחברי ועדת המכרזים תימסר הודעה מראש של 10 ימים על הכוונה למסור עבודה בדרך של משא ומתן - הודעה שאליה יצרפו פרטי העבודה, ההערכות ורשימת הקבלנים המועמדים למשא ומתן.

באותו יום החקיימה ישיבה של ועדת המכרזים, שהחליטה לבטל מכרז, שבו ההצעה הזולה ביותר הייתה גבוהה ב-200,000 ל"י בקירוב מההערכה המוקדמת של החברה, שהסתכמה, לדברי יושב ראש הוועדה, ב-800,000 ל"י בקירוב. במקרה זה, כמו במרבית המקרים האחרים שנבדקו, המדובר היה בהערכה כללית, על פי אומדן עלות הבנייה למ², ולא בהערכה על יסוד מפרט העבודות.

בעקבות ביטול המכרז נוהל עם קבלנים שונים משא ומתן על יסוד קיצוצים במפרט המקורי של העבודה ולבסוף נמסרה העבודה לקבלן, שלא השתתף במכרז; המחירים שסוכם עליהם עם אותו קבלן נמוכים היו מאלה של יתר הקבלנים, שעמם נוהל המשא ומתן. הביקורת העלתה, שהחזרה שנחתם עם הקבלן, נושא תאריך מוקדם בעשרה ימים מזה שבו אושרה בוועדה מסירת העבודה.

4. לאחר שהחברה אימצה את השיטה החדשה למסירת עבודות, מתנהל המשא ומתן עם הקבלנים למעשה על ידי המהנדסים היועצים, וחוצאותיו מובאות בפני

הוועדה למסירת עבודות, בצירוף המלצה למי מבין הקבלנים למסור את העבודה.
לרוב מאשרת הוועדה את ההמלצות כמו שהן.

ועדת המכרזים המשיכה לפעול גם לאחר מכן, והנושאים הקשורים במסירת
עבודות נדונים בשתי הוועדות על יסוד השיטה של ניהול משא ומתן עם
הקבלנים. בעת סיום הביקורת לא הייתה למעשה הוועדה למסירת עבודות אלא
הרכב מצומצם של ועדת המכרזים בהשחחפות חליף ראש הממשלה ושני חברים
אחרים של ועדת המכרזים.

ניתן להבין את המגמה לזרז את הבנייה ולהתגבר על הקשיים המיוחדים לרובע.
אולם על אף הנימוקים לכאורה לווייתור על מסירת עבודות בדרך של מכרז,
- נימוקים המושמעים בארץ לעתים קרובות - עדיף לדעת הביקורת ללכת בדרך
של מסירת עבודות, שנועדה למנוע פגיעות בתקינות המינהל הציבורי.

חוזים עם קבלנים

החברה עושה עם הקבלנים חוזה סטנדרטי לגבי עבודות כהיקף העולה על
25,000 ל"י. הביקורת העלתה, שבכמה נושאים לא עמדה החברה על מילוי
ההתחייבויות, שהקבלנים קיבלו על עצמם מכוח החוזה.

א. עם חתימת החוזה על הקבלן להפקיד ערבות בנקאית למילוי תנאי החוזה,
ששיעורה מודרג לפי ההיקף הכספי של העבודה, והוא נע בין 2.5% ל-10%. עם
סיום העבודה על הקבלן להמציא ערבות לביצוע התיקונים הדרושים.

בדיקת נושא הערבויות העלתה, שבוצעו עבודות ללא ערבויות בנות חוקף, אם
משום שערבות הומצאה באיחור של מספר חודשים ואם משום שלא חודשה במועד.

לגבי בניין שהושלם ואוכלס בתחילת 1972, לא דאגה החברה, שהקבלן יחדש את
ערבותו לקיום תנאי האחריות לחקופת הבדק, אף כי במועד, שבו פג חוקף
הערבות - 30.4.1973 - טרם הושלמו התיקונים. עוד שנה קודם לכן שחררה
החברה לקבלן זה כספים כנגד הבטחה לבצע את כל התיקונים עד 30.4.1972.
ב-13.5.1973 התרחתה החברה בקבלן, שאם חוץ שבועיים לא יושלמו כל התיקונים,
היא תיאלץ להפעיל את הערבויות; אולם באותו זמן כבר פג חוקף הערבות לגבי
בניין זה. התיקונים לא הושלמו עד סיום הבדיקה בנושא זה ביולי 1974,
כאשר הדירות באותו בניין כבר מאוכלסות מזה שנתיים.

ב. במרבית העבודות לא עמדו הקבלנים בהתחייבות לסיים את העבודה במועד שנקבע בחוזה, ולעתים נמשכה הבנייה פי שניים ויותר מהזמן שנקבע. אחד הפרוייקטים, שהוחל בו ביולי 1971 והיה אמור להסתיים לפי החוזה תוך שישה חודשים, הושלם למעשה רק לאחר שנה וחצי. פרוייקט אחר, הכולל הקמת 9 יחידות דיור גדולות, שהוחל בו בתחילת שנת 1970 ואשר לפי החוזה צריך היה להסתיים בנובמבר 1971, לא הושלם עד גמר הביקורת ביולי 1974; 7 יחידות דיור אמנם הושלמו עד סוף 1972, אך 2 היחידות הנותרות נבנות בקצב איטי, שלדברי החברה יגרום בשל קשיים מיוחדים, שהתעוררו עקב תנאי הקרקע באוחו מקום. שיקום דירה באחד המבנים, שהוחל בו בפברואר 1972 ואמור היה להסתיים תוך 6 חודשים, נמשך 13 חודשים. שיקום בית אחר נמשך 15 חודשים במקום 4 לפי החוזה. פרוייקט לבניית 35 דירות, שתחילתו במאי 1971 וסיומו, לפי החוזה, בינואר 1973, לא הושלם עד יוני 1974; הפיגור הוסבר בחלקו בחפירות ארכיאולוגיות, שבגללן צריך היה להפסיק זמנית את הבנייה. פרוייקט של בניית 8 דירות שתחילתו בראשית 1972 וסיומו נקבע לתחילת 1973, לא הסתיים עד גמר הביקורת של נוסא זה, ביולי 1974. פרוייקט של 26 דירות, שהוחל בו ביוני 1970 ואמור היה להסתיים בסוף אוגוסט 1971, עדיין נמצא בעת גמר הביקורת בההליך בנייה, וזאת לאחר שהעבודה פוצלה ומתציתה הושלמה בסוף שנת 1973. בניין, שהעבודה בו החלה ביוני 1971 ולפי החוזה צריכה הייתה להסתיים באפריל 1972, נמסר לחברה רק ביוני 1973.

פיגורים בביצוע שנבעו מתנאי המקום או מסיבות שהיו תלויות בחברה, הביאו לעלייה ניכרת בעלות הבנייה עקב הצורך לשלם לקבלנים תוספות התיקרות בסכומים גדולים.

ג. כאשר יש צורך להכניס שינויים בתכנית הבנייה של פרוייקט, הגוררים הגדלה בשיעור, העולה על 25% מההיקף הכספי של החוזה, חייבים המהנדסים היועצים, בהתאם להסדרים שנקבעו, להגיש לוועדת המכרזים מסמך מפורט ומנומק לשם קבלת החלטה בעניין זה.

הביקורת העלחה, כי בחלק מהמקרים הוגשו הדרישות לשינויים באיחור רב, ובדרך כלל לאחר שכבר בוצע השינוי. במקרה אחד הוגשה בקשה להגדלת היקף החוזה ב-558,000 ל"י ל-740,000 ל"י רק לאחר סיום העבודה, אף שסעיפי ההגדלה התייחסו לעבודות ראשונות של עפר ובטון. בפרויקט אחר הוגשה בקשה לשינוי ב-6.8.1973, כאשר רוב העבודות המפורטות בבקשה השינוי הושלכו עוד במאי 1972, וחלק נוסף בוצע לפני יולי 1973. בפרויקט שלישי הוגשה ב-31.12.1972 בקשה להגדלה מ-504,000 ל"י ל-809,000 ל"י, כשסך כל החשבונות החלקיים הגיע כבר באוקטובר 1972 לסכום העולה על ההיקף המוגדל.

מתוך ממצאים אלו ואחרים נראה, כי בקשות לשינויים הוגשו במקרים רבים בדיעבד כדי להתאים את היקף החוזה לסכום החשבון הסופי שהוגש. בנסיבות אלה לא נשמרה בידי ועדת המכרזים, המייצגת בעניין זה את הנהלת החברה, הבקרה שהיא אמורה לקיים, על היקף העבודות ועלותן.

חשומים לקבלנים

א. בחוזה בין החברה לבין הקבלנים נקבע, כי הקבלן יגיש בכל חודש חשבונות חלקיים בהתאם להתקדמות הבנייה; חשבונות אלה נבדקים על ידי המהנדסים היועצים ולאחר אישורם משלמת החברה לקבלן את המגיע, בניכוי אחוז מסויים מסך החשבונות החלקיים, בדרך כלל 10% - סכום הנשאר בידי החברה כפקדון עד עשיית החשבון הסופי.

בשנים האחרונות נוהגת החברה לשלם לקבלנים לפי שלבי בנייה שהושלמו; עם מסירת הבניין ואישור החשבון הסופי היא משלמת יתרת הסכום בשיעור 10% עד 13% מהיקף החוזה. על הקבלן להגיש את החשבון הסופי תוך 60 יום מסיום הבנייה.

הביקורת העלחה מקרים, שהגשת החשבון הסופי התעכבה זמן רב לאחר מסירת הבניין.

באחד הפרוייקטים הושלמה בנייתן של שבע דירות בסוף 1972, ובאותו זמן הן נמסרו לדיירים. מפאת תנאי הקרקע ניבנו דירות אלה בשטח גדול בהרבה מיתר הדירות ברובע ועם הרוכשים הוסכם שעליהם תחול מלוא עלות הבנייה.

הקבלן הגיש את החשבונות הסופיים לחברה רק באוגוסט 1973, אולם החברה שאחרה לקבלן את יתרת הסכום בשיעור 10% מהחשבונות החלקיים - יתרה בסך 190,000 ל"י בקירוב - עוד בתחילת 1973, בלא להמתין לחשבון הסופי ולגמר ההתחשבות עמו. החברה גבתה מרוכשי הדירות תשלומים על חשבון מחיר הדירות אולם בגלל הפיגור בהגשת החשבון הסופי של הקבלן, הוכנו החשבונות הסופיים לרוכשי הדירות רק במאי 1974 ובעת סיום הביקורת היה על החברה לגבות מהם הפרשים שהסתכמו ב-300,000 ל"י בקירוב.

ב. בכמה מקרים נחנה החברה לקבלנים, המבצעים בשבילה עבודות, מקדמות בסכומים ניכרים ללא ריבית. המקדמות ניתנו בדרך כלל בשיעור 10% מההיקף הכספי של החוזה, ובכל המקרים, פרט לשניים, כנגד ערבות בנקאית. המקדמות מתקזזות לשיעורין כנגד החשבונות החלקיים של הקבלן.

ההסדר של מתן מקדמות לא היה מעוגן בחוזה עם הקבלנים או בתנאי המכרז.
המקדמות ניתנו לפי החלטת מנכ"ל החברה, למספר קבלנים, ומבחינת מספרן וההיקף הכספי, בעיקר לאחד מהם.

החברה לא נהגה להביא בחשבון את סכומי המקדמות שניתנו לקבלנים בבואה לחשב להם את חוספות ההחייקרות, ובכך ניתנה הטבה נוספת לקבלנים שנהנו מקבלת המקדמות.

אישור מועמדים לאכלוס הרובע

לפי הכנית מחאר, שהוכנה לפי הזמנת החברה,* יוקמו ברובע 634 דירות בכניינים שישופצו ובמבנים חדשים, וזאת מלבד מוסדות ציבור, ישיבות ופנימיות. ועדת החליפים החליטה ביום 30.11.1970 להחכיר את הדירות בחנאים הנהוגים לגבי הדירות הנבנות ביזמת משרד השיכון במזרח ירושלים. עד ליום 31.3.1974 הושלמו, לפי נתוני החברה, בנייתן ושיפוצן של כ-200 דירות להחכרה ושל כ-40 דירות שנועדו להשכרה.

1. עם הקמתה באפריל 1969, התחילה החברה לרשום מועמדים לדיור ברובע, אולם לא פרסמה ברבים את דבר ההרשמה - לפי הסברי החברה, כדי למנוע את הצורך לספל בבקשות של גורמים, שאינם באים בחשבון ליישוב הרובע היהודי.

אף על פי כן ניתן היה, לדעת הביקורת, להביא את דבר ההרשמה וחנואיה לידעת חוגים רחבים ומגוונים על ידי פנייה שיטתית לגורמים ציבוריים שונים. בהעדר פרסום ניתנה לאלה, שידעו על ההרשמה, האפשרות ליהנות מעדיפות.

2. ועדת החליפים הקנתה לוועדת האכלוס את הסמכות "לקבוע את עקרונות האכלוס ולאשר מועמדים לבתי עסק, מוסדות ומגורים; להחליט על יעוד המבנים והמקרקעין; ולהחליט על גובה המחירים". ביולי 1970 נתנה ועדת החליפים לוועדת האכלוס את ההנחיות הבאות בעניין בחירת המועמדים לדיור ברובע היהודי:

"בבחירה המועמדים לאכלוס תעדיף ועדת האכלוס אנשים, שגרו בעבר ברובע, אנשים הגרים בו כיום במסגרת ישיבות ופנימיות וכן אנשים אחרים, שיש להם זיקה לרובע או שיכולים לתרום על ידי מגוריהם בו לפיתוחו; כל זאת מתוך מגמה לדאוג לכך, שהאוכלוסיה ברובע תהיה צעירה ככל האפשר."

* חכנית מחאר הרובע היהודי בירושלים העתיקה, פרוגרמה ועקרונות החכנון, ספטמבר 1972.

החברה לא גיבשה קריטריונים יותר מפורטים לביצוע ההנחיות. לדעת הביקורת, היה צורך בכך נוכח האופי הכללי של ההנחיות, שלא הוגדרו בהן המושגים, כגון "זיקה לרובע" ו"חרומה לפיתוחו". בשל חשיבותו הציבורית מן הראוי היה להביא את העניין לאישור הדירקטוריון עצמו.

ככל שהתקדמו הפעולות לפיתוח הרובע היהודי, גבר מספר המעוניינים להשתכן בו. בתנאים הנוחים מבחינה המחיר ותנאי התשלום (ראה להלן) הפך הדבר לכדאי אף מבחינה כספית. בנסיבות אלה הייתה חשיבות רבה לתקינות הנהלים בעניין בחירת המועמדים, הקצאת הדירות וקביעת התנאים.

3. לאחר שמספר הבקשות הגיע ביוני 1971 ל-1250 בקירוב ועלה בהרבה על מספר הדירות שיעמדו לרשות החברה, הקפאה החברה את הטיפול בבקשות, שנחקבלו לאחר אוחו חודש, ובאוקטובר 1971, כשמספר הבקשות הגיע ל-1650, סגרה את ההרשמה. הקפאת הטיפול וסגירת ההרשמה לא הובאו לדיון ולהחלטה בוועדת החליפים או בוועדת האכלוס; זו האחרונה אישרה בדיעבד פעולות אלו ביוני 1972.

מיוני 1970 ועד אוקטובר 1971 אישרה ועדת האכלוס שש רשימות של בקשות, שהוכנו מפעם לפעם על ידי הנהלת החברה על סמך הבקשות שהוגשו לה, ואשר הקיפו כ-940 מועמדים. בראשית פעולתה אישרה הוועדה מדי פעם בפעם בקשות בודדות מלבד אלה שנכללו ברשימות, והמשיכה בכך גם לאחר שכבר התחילה באישור הבקשות לפי רשימות. עד אוקטובר 1971, מועד סגירת ההרשמה, אושרו שלא במסגרת הרשימות כ-70 מועמדים, מהם 23, שאושרה להם מסירת מבנים לשם שיפוץ על ידיהם (ראה להלן - שיפוץ עצמי); זאת בלא שניתן לקבוע ברוב המקרים, מה היו הסיבות לדיון הנפרד בבקשות אלה. מנובמבר 1971 עד אוקטובר 1972 אישרה הוועדה בלא הנמקה עוד כ-90 בקשות של מועמדים שבחלקם פנו לחברה לאחר סגירת ההרשמה, ול-16 מהם אושרה מסירת מבנים לשיפוץ עצמי. הוועדה דנה בבקשות לדיון גם לאחר אוקטובר 1972, אך רוב הפניות נדחו.

4. בדיקת סדרי הטיפול בבקשות להשתכנות ברובע העלחה:

(א) בשאלון, שהוכן על ידי החברה לשם הגשת הבקשות להשתכנות, לא נכללו כל הפרטים הדרושים; המועמדים לא נדרשו, למשל, לציין את מספר תעודת הזהות

שלהם. בעניין הזיקה לרובע, שהוא אחד המכונים העיקריים לגבי סדר העדיפויות, נשאלה שאלה כללית ביותר.

(ב) החברה לא רשמה את הבקשות מיד עם קבלתן ולא מספרה אותן, ולכן לא ניתן לוודא אם נדונו כל הבקשות שהוגשו. מאידך נמצאו מקרים, שבקשות של מועמד הובאה לדיון ולאישור פעמים מספר בשל העדר נהון לזיהוי המועמד. החברה גם לא שמרה בצורה נאותה על השאלונים, שהיוו את הרשומה היחידה לגבי המועמדים. הביקורת העלתה מקרים, שנפסק הקשר עם המועמד אחרי אישור בקשתו, כיוון שאבד השאלון.

(ג) במהלך הטיפול בבקשות נשלחו למועמדים הודעות על אישור בקשותיהם, בדבר הנאי החשלוס, דרישות להשלום מקדמה וזימון לבחירת דירה. החברה לא שמרה העתקים מהודעות אלה, ואף לא ערכה רישום אל מי נשלחו ההודעות ומתי, דבר שהייתה לו חשיבות מיוחדת במקרים, שהמועמד חייב היה לפעול חוץ זמן קצוב, והעדר חגובה מצדו נחפרש כביטול מועמדותו. בעקבות הביקורת חוקן ליקוי זה החל מאמצע 1973.

(ד) לפרוטוקולים של ישיבות ועדת האכלוס, שבהן נדונו הבקשות לפי הרשימות, לא צורפו העתקים מרשימות המועמדים, שאושרו בקשותיהם, ואף לא צוין בהם המספר הכולל של הבקשות שאושרו. רשימות המועמדים, ששימשו אסמכתא לפעולות האכלוס, לא היו חתומות בידי חברי ועדת האכלוס, ומרביתן לא נשאו את חאריך האישור. בידי החברה נמצא רק עותק אחד מכל רשימה, וזה שימש את פקידי החברה כנייר עבודה, שבו נעשו רישומים, חיקונים, הוספות ושינויים; כמעט בכל רשימה הוספו שמות בכחב יד, בלא שצויינה האסמכתא לכך.

(ה) בחמש הרשימות הראשונות של הבקשות, שהוכנו על ידי הנהלת החברה והובאו לוועדת האכלוס, עד תחילת מאי 1971, נכללו הבקשות, שהיו בידי החברה - להוציא בקשות של רווקים - והן אושרו ללא התייחסות לקריטריונים שנקבעו בהנחיות ועדת החליפים.

בדיקה הרשימות העלתה, כי באחת מהן נכללו שמותיהם של שני מועמדים, שבקשותיהם לא הובאו לדיון; אשר לשתי רשימות אחרות, לא ניתן היה לקבוע - על פי הפרוטוקולים של הוועדה - אם הבקשות שנכללו בהן נדונו על ידי

הוועדה. לאחר הערות הביקורת בעניין זה אישרה ועדת האכלוס באוגוסט 1972 בדיעבד את כל המועמדים, שלגבי סדרי אישורם העירה הביקורת, לרבות אלו ששמותיהם היו כלולים בשתי הרשימות האמורות.

(ו) בדיקה של נסיבות הכנתה ואישורה של הרשימה השישית העלתה, כי בספטמבר 1971, לפני סגירת ההרשמה, דנה ועדת האכלוס ברשימה שכללה כ-500 בקשות. הואיל ובאותו מועד כבר עלה בהרבה מספר הבקשות על מספר הדירות המיועדות, הגישה הנהלת החברה לוועדה את הרשימה כשהיא ממוינת ל-4 קבוצות: 135 מועמדים, שהנהלת החברה המליצה על אישור בקשותיהם; 248 מועמדים שלא הומלץ על אישור בקשותיהם; 85 רווקים;

29 מועמדים, שבקשותיהם הוגשו לאחר מועד הקפאת הטיפול בבקשות (יוני 1971).

בישיבת ועדת האכלוס ציין היושב ראש, שההבחנה בין שתי הקבוצות הראשונות נעשתה בהחלט לקריטריונים, שנקבעו בהנחיות ועדת החליפים. בדיקת הרשימה העלתה, כי בין המומלצים נמצאו מועמדים לא מעטים, שמחוך המסמכים לא ניתן היה לברר לגביהם, מה הביא להמלצה, וכן 13 מועמדים, שהגישו את בקשותיהם לאחר מועד ההקפאה. לעומת זאת, בין המועמדים שלא הומלץ על אישור בקשותיהם, נמצאו רבים, שלפי הנתונים בשאלונים היו הם או בני משפחותיהם חושבי הרובע לשעבר. עוד התברר, כי 16 מועמדים, שהגישו בקשותיהם לפני תאריך ההקפאה, לא נכללו ברשימה. מהחברה לא נחקל הסבר מניח את הדעת לדרך בה הורכבה הרשימה. החברה אף לא הסבירה כיצד נבחרו 29 הבקשות, שנכללו בקבוצה הרביעית, מבין כ-300 בקשות, שהוגשו לאחר מועד ההקפאה; בדיקה של שאר הבקשות שהוגשו לאחר מועד ההקפאה, העלתה כ-120 מועמדים, שהצהירו כי הם עצמם או בני משפחותיהם היו חושבי הרובע לשעבר.

בפרוטוקול הישיבה לא פורטו שמות המועמדים, שאושרו מחוך הרשימה, ולא נאמר בו אלא ש"הרשימות נחקלו". בהסתמך על החלטה זו הכינה הנהלת החברה רשימה ששית, ובה 207 מועמדים, שלפי הסברים שנמסרו למשרד מבקר המדינה, אושרו באותה ישיבה. הרשימה כללה את המועמדים (פרט לאחד) מהקבוצות הראשונה והרביעית, יחד 163, 37 מועמדים מהקבוצה השנייה – אף כי רובם לא נמנו עם אלה, שהצהירו על היותם חושבי הרובע לשעבר, 4

מועמדים מקבוצה הרווקים, ושלושה מועמדים, ששמותיהם לא נכללו כלל ברשימה שהוגשה לדיון בוועדה. בעקבות הביקורת החליטה הוועדה באוגוסט 1972 לאשר את הרשימה, שהוכנה על ידי ההנהלה, ולאחר בדיקה נוספת מצד החברה אישרה הוועדה בשלב יותר מאוחר עוד 39 מועמדים מבין אלה, שהנהלה לא המליצה עליהם בתחילה.

5. בשנת 1971 פנתה החברה ל-540 מועמדים בקירוב, שאושרו במחצית הראשונה של אותה שנה, בדרישה, שכל מועמד יפקיד בחברה מקדמה בסך 5,000 ל"י. מועמדים שאושרו בשלבים יותר מוקדמים, לא נדרשו להפקיד מקדמה. החברה גם לא פנתה למועמדים שאושרו במסגרת הרשימה האחרונה, בגלל חוסר הבהירות לגבי מועד השתכנותם.

גביית המקדמה לא הונהגה על יסוד החלטה של אחד מועדות החברה, ובה קביעת סכום המקדמה, תנאי הפקדון בחברה, והגדרה ברורה ממי ובאיזה שלב של ההתקשרות עם החברה יש לגבותה. מועמדים, שאליהם פנתה החברה, ושלא שילמו מקדמה, מועמדותם בוטלה במרבית המקרים. ממועמדים, שנענו לפניה, גבחה החברה במקרים רבים סכומים, שנעו בין 1,000 ל"י ל-3,000 ל"י בלבד, ומ-30 מועמדים הסכימה החברה לקבל במקום מזומנים שטרות ללא ציון זמן פרעון. בעקבות הביקורת התחילה החברה לפנות למועמדים, שהפקידו מקדמות בסכומים קטנים מ-5,000 ל"י, בדרישה להשלים את סכום המקדמה, ולמועמדים, שהפקידו שטרות, פנתה החברה בדרישה להמירם במזומנים. מרבית המועמדים נענו לדרישות אלה.

מספר המועמדים, שהחברה אישרה אח בקשותיהם להשתכן ברובע, הגיע - בניכוי האשורים לגבי מועמדים שלא שילמו מקדמה - לכדי 850; והוא עלה במידה ניכרת על מספר הדירות שהוכנה בנייתן. במצב זה אין ודאות, שהחברה חוכל לממש את האישורים, שהיא נחנה לכל אותם מועמדים, שיעמדו על זכותם לרכוש דירה ברובע. נותרה ללא פתרון, לפי שעה, גם הבעייה של מחן דיור לאנשים, אשר בחוקף עיסוקם יהא זה לשובת תושבי הרובע או לשובת המוסדות המשוכנים בו, כי הם יגורו במקום, למרות שלא נרשמו במועד.

הקושי, שהחברה מוצאת עצמה בו, התהווה בשל החפזון, בו אישרה החברה את הבקשות שהגיעו אליה בראשית פעולתה, כאשר אפשרות ההרשמה והקריטריונים להשתכנות כלל לא הובאו לידיעת הציבור, ואף לא הייתה הקפדה על הקריטריונים בתהליך האישור. לחפזון זה גם לא הייתה הצדקה עניינית נוכח הקצב האיטי של בניה הדירות.

הקצאת הדירות

הקצאת הדירות ברובע כרוכה בפחרון בעיות מורכבות בגלל השוני הרב בסכנה הדירות ובגודלן.

באוקטובר 1970 החליטה ועדת האכלוס, כי הדירות יוקצו לפי שיטה של הצמד מועמד לבית בהתחשב בחאריך גמר הבנייה, בחאריך הפנייה של המועמד ובגודל משפחתו. בהסתמך על כך הכינה החברה רשימה ובה נחונים על 170 דירות, כשהן מיועדות ל-170 מבין המועמדים, שאושרו עד אותה עת. בדיקת הרשימה שהוכנה העלתה, שנכללו בה שמונה מועמדים, שלא אושרו עד אז בוועדת האכלוס, אלא רק בדיעבד באוגוסט 1972, לאחר שהוספו לרשימות האישור המקוריות.

הואיל ורק מעטים מהמועמדים הסכימו לקבל את הדירות, שהוצעו להם, נקטה החברה בשלב מאוחר יותר שיטה של הזמנת המועמדים למשא ומתן אישי לשם בחירת דירה. החברה לא שמרה העתקים מן הפניות למועמדים, לא ניהלה רישום על הופעתם ועל הדירות שבחרו, ואין לקבוע מתי ולמי נשלחו פניות.

לפי הסברי החברה, הוקצו הדירות באותה עת בהתאם לרשימות המועמדים. בדיקה, שנערכה לגבי הקצאת הדירות למועמדים עד סוף 1973, העלתה, כי מבין כ-230 בקשות, שאושרו במחצית השניה של שנת 1970, הוקצו דירות רק ל-88 מועמדים. מבין כ-350 בקשות, שאושרו במחצית הראשונה של שנת 1971 (בניכוי מרבית המועמדים שלא שילמו מקדמה) הוקצו דירות ל-67 מועמדים. מבין 215 בקשות שאושרו במחצית השניה של שנת 1971, הוקצו דירות ל-7 מועמדים. נחונים אלה אינם כוללים מועמדים, שקיבלו מבנים לשיפוץ עצמי.

במשך שנת 1972 הובאו בפני ועדת האכלוס 25 בקשות של מועמדים, ששמותיהם היו כלולים ברשימות המאוחרות, אשר ביקשו להקדים את תורם לקבלת דירה,

והוועדה אישרה 11 מבין הבקשות. למעשה לא היה טיפול שיטתי בבקשותיהם של מועמדים, שאושר להקדים חורם לקבלת דיוור. עד גמר הביקורת הוקצו דירות לחמישה מהם.

במסמכי החברה לא נמצא הסבר, על שום מה לא הוקצו דירות לחלק ניכר מהמועמדים, שאושרו לפי הרשימות הראשונות, ומה היו השיקולים, שלפיהם נבחרו מרשימות מאוחרות מועמדים שהוקצו להם דירות - ללא דיון בהקדמת החור - ביניהם שלושה מעובדי החברה ועובד אחד של המהנדסים היועצים, שעמם קשורה החברה.

בעקבות הביקורת נקבעו בחברה בסוף שנת 1973 נהלים חדשים לאכלוס דירות, והורכבה רשימה שמית של כל המועמדים שאושרו וטרם קיבלו דירה, ערוכה לפי חאריך של הגשת הבקשה. למחלק האכלוס בחברה מוגשת רשימת הדירות העומדות להקצאה, ובהחשב בחור לפי הרשימה החדשה היא פונה למספר מועמדים, השווה למספר הדירות המוצעות, לבוא ולבחור דירה מבין הדירות המוצעות. המועמד נדרש לפרט על גבי טופס שלוש דירות לפי סדר העדיפות בבחירה; על דירה שנבחרה על ידי יותר ממועמד אחד נערכת הגרלה. מועמד, שלא זכה באף אחת מהדירות שפירס, מוזמן לבחור דירה עם הצעת קבוצה נוספות של דירות. כל מועמד רשאי לחזור בו מבחירתו, ואז זכאי הוא לבחור רק עוד פעם אחת בדירה. השיטה החדשה הופעלה בראשית 1974 בחלוקה 15 דירות. המועמדים, שזומנו לבחור דירות, היו מבין אלה שנרשמו עד החילה 1970 - להוציא שלושה מועמדים, שלגביהם נערך דיון מיוחד בוועדת האכלוס, השומרת לעצמה את הזכות לדון ולהחליט במקרים מיוחדים.

מסירת הדירות וגביית התמורה

1. בהחלטה ועדת החליפים מיום 30.11.1970 נקבע עקרונית, כי מחירי הדירות ברובע וחנאי המיומן לרוכשים יהיו דומים לאלה הנהוגים לגבי דירות הנבנות ביזמת משרד השיכון במזרח ירושלים.
- מעיון בחוזים שנחתמו מחברר, כי עד 11.4.1972 נהגה החברה לגבות מהמשככנים 750 ל"י למ² עבור 100 מ² הראשונים משטח הדירה, ו-850 ל"י למ² עבור כל

מ² מעל למכסה הנ"ל בשינויים קלים לפי הקומה וגודל המשפחה. ב-11.4.1972 הועלה המחיר ל-950 ל"י לכל מ² משטח הדירה. שטחים נוספים (מרפסות, מדרגות פנימיות ושטחים משותפים) חושבו לפי 50% מהמחירים.

במארס 1973 החליטה ועדת החליפים, בהתחשב בעליית מחירי הבנייה, כי ועדת המכרזים של החברה תקבע את מחירי הדירות בהתאם לעלות הבנייה הממוצעת חוץ בדיקה מחודשת אחת לשלושה חודשים. בספטמבר 1973 החליטה ועדת החליפים, כי עד לקביעת מחירי הדירות על ידי ועדת המכרזים יחושבו מחירי הדירות החל ב-18.9.1973 לפי בסיס של 1,400 ל"י לכל מ² של שטח מגורים.

2. לאחר שהמשחקן והחברה מגיעים להסכמה על בחירת הדירה, נעשה בין החברה לבין המשחקן חוזה התחייבות לחכירה משנה, ובו נקבעים מחיר הדירה ומועדי החשלום. לפי החלטת ועדת הכספים של החברה, על המשחקן לשלם 10% ממחיר הדירה עם חתימת החוזה והשאר בשיעורים עד לכניסה. המשחקן זכאי להלוואה מובטחת במשכנתא בשיעור של כ-50% ממחיר הדירה (עד 100 מ"2) - מחציתה מכספי בנק ומחציתה מכספי קציב המדינה - וכולול בה סך של 4,500 ל"י, הניתן כהלוואה עומדת לתקופה של 10 שנים.

בדיקה מסורגת של סדרי מסירת הדירות ושל גביית החשלומים, שהקיפה 25 חוזים עם משחקנים, שנכנסו לדירותיהם במשך 1972, העלתה את הממצאים הבאים:

(א) כחמישה מקרים נמסרו דירות, בלא שנחתם חוזה עם המשחקנים ובעוד כל אחד מהם חייב סכומי כסף ניכרים. לאחר מהם נמסרה דירה עוד ב-1970 ועד גמר הביקורת בנושא זה, ביולי 1974, לא הוסדר עמו עניין החוזה והחשלום עבור הדירה. גם כאשר נחתמו חוזים לא הקפידה החברה על גביית החשלומים במועדים שנקבעו בהם; 10 משחקנים מבין אלו, שחתמו על חוזים, לא סלקו את כל שיעורי החשלומים, שהיו חייבים בהם לפי החוזה בעת כניסתם לדירה, ובכמה מקרים נמשכו הפיגורים למעלה משנתיים, כשסכומי החובות של כל משחקן מגיעים לעשרות אלפי ל"י (ראה גם עמ' 38, להלן).

(ב) לחברה לא היו סדרי מעקב אחר ביצוע החשלומים לפי החוזה, והיא לא נהגה לרשום לגבי כל משחקן במרכז את ההתחייבויות לפי החוזה והתחייבויות

נוספות בגין שינויים, שבוצעו בדירה על פי דרישתו. בהנהלת החשבונות נרשמו בחשבון המשחך באופן שוטף רק הסכומים שנחקבלו ממנו בלא רישום החוב על פי החוזה ויתר ההתחייבויות, וכדי לעמוד על מצב החשבון, היה צורך להסתייע בתיק המשחך במחלקת האכלוס, שאף בו לא היו חמיד גנזים כל המסכים הנוגעים בדבר.

בחילת 1974 הנהיגה החברה במחלקת האכלוס מעקב אחר תשלומי המשחך על יסוד התחייבויותיו בחוזה, לרבות התחייבויות הנובעות מעבודות ושינויים לפי הזמנתו. בגין פיגורים בתשלומים מחייבת החברה את המשחכים בריבית בשיעור 18%.

(ג) לאחר חתימת החוזה מקבל המשחך מהחברה הפנייה לשפחות, בנק משכנתאות לישראל בע"מ (להלן "הבנק למשכנתאות"), לשם קבלת הלוואה, שבקורתה משלים המשחך את הסכום המגיע לחברה תמורת הדירה. הבדיקה העלתה, כי 8 משחכים מבין 25, שאליהם התייחסה הבדיקה, השיגו את ההלוואה כשישה חודשים עד שנה לאחר כניסתם לדירה; 2 - למעלה משנתיים לאחר כניסתם; ו-4 לא הסדירו את קבלת ההלוואה עד לסיום הבדיקה ביולי 1974. לאחרונה החלה החברה לחייב משחכים בריבית פיגורים של 18% גם בגין סכומי ההלוואה החסרים להשלמת הסכום המגיע לחברה תמורת הדירה.

(ד) בחילת פעולתה לא הקפידה החברה להחזים את המשחכים על אישור קבלת הדירה, ומשום כך לא היה לה מידע על מועדי המסירה ועל מצב הדירות בעת המסירה. רק באמצע 1972 הונהג טופס, שבו מאשר המשחך, כי קיבל את הדירה, וכי אין לו חביעות לתיקונים מלבד אלו המפורסות בפרוטוקול המצורף לאותו טופס.

(ה) החשבון הסופי עם המשחך נעשה על ידי עובד מחלקת האכלוס על סמך מדידת שטח הדירה, הנעשית בידי מודד מוסמך. החשבונות לא נבדקו על ידי עובד נוסף. הביקורת העלתה, כי בעת עשיית החשבונות הסופיים היו מקרים של שינויים בחלוקת השטחים המשוהפים בין הדירות שבאותו בית, דבר שיש לו משמעות כספית לא מבוטלת לגבי המחיר שעל המשחך לשלם.

בעקבות הביקורת הכינה החברה חיקי מבנה מפורטים לכל בניין, לרבות הדירות שכבר נמסרו ובהם קריטריונים מוגדרים לחלוקת השטחים המשותפים; נקבע שמנהל מחלקת האכלוס יבדוק את החשבונות הסופיים ויביאם לאישור המנהל הכללי.

(ו). במקרים רבים נערכו החשבונות הסופיים למשתכנים כמה חודשים לאחר שנעשתה המדידה, ובדרך כלל זמן רב אחרי כניסת המשכנן לדירה. הביקורת העלתה, כי לגבי 7 מבין 25 המשתכנים הכלולים במדגם שנבדק, נעשה חשבון סופי שישה חודשים ויותר לאחר כניסתם לדירה; לגבי 5 מהם לא נעשה חשבון סופי עד גמר הבדיקה ביולי 1974.

הבטחת מחירי הדירות

במהלך הדיונים על העלאת מחירי הדירות החליטה ועדת האכלוס בישיבתה מיום 13.9.1971, כי "לגבי קונה, ששילם 80% ממחיר הדירה (כולל משכנתא) המחיר המקורי יהיה מובטח". ב-11.4.1972 החליטה ועדת החליפים, כי העלאת המחיר, שנכנסה לחוקפה באותו יום (ראה לעיל עמ' 23), לא תחול על אלה, שכבר גרים ברובע או שכבר חתמו על חוזה חכירה, ואילו מועמדים, שטרם חתמו על חוזים, ישלמו את המחיר החדש. בדצמבר 1972 דנה ועדת החליפים בשוני שבין ההחלטה שלה ובין החלטת ועדת האכלוס מיום 13.9.1971 והחליטה, כי אם יוברר שרק בודדים מבין אלה שחתמו חוזים לא שילמו 80% מהמחיר, תעמוד לגביהם החלטת ועדת החליפים מ-11.4.1972 בעינה. הנהלת החברה הודיעה לוועדה, כי שמונה מועמדים מבין אלה שחתמו חוזים לא שילמו את הסכום הנדרש להבטחת המחיר המקורי, ולפיכך הוחלה ההחלטה גם עליהם.

למעשה נחקבלו חסלומים להבטחת המחיר המקורי גם מ-41 מועמדים, שעמם עדיין לא נחתם חוזה, ובעת החשלוס לא היה ידוע, מה יהיה גודלה של הדירה שחוקצה להם ומה מחירה. ממועמדים אלה קיבלה החברה ב-1972 חסלומים במזומן או בשטרות לפרעון כמשך 1972 בסכומים, שנעו בין 10,000 ל"י ל-75,000 ל"י. 20 מבין המועמדים הפקידו בחברה בנוסף על סכומים אלה שטרות לפרעון באפריל 1974, בשיעור דומה לזה שהופקד במזומן; שטרות אלה נועדו להמרה בהלוואה מובטחת במשכנתא, שהמועמד יהיה זכאי לקבלה עם רכישת הדירה. כל השטרות נשאו ריבית של 12%.

בשלושה מקרים לא קיבלה החברה שטרות להשלמת הסכום, שהופקד במזומנים, אלא הפנתה את המועמדים לבנק למשכנתאות, אשר הקדים להם על סמך הפניית החברה ולצורך הבטחת המחיר את ההלוואה הניתנת למשכנתנים בדרך כלל רק בסיום הליכי הרכישה של הדירה. שני מועמדים מבין השלושה הם עובדי מדינה בכירים.

סך כל החשלושים להבטחת המחיר, שנחבלו מ-41 המועמדים הסחכמו - ב-1.8 מיליון ל"י בקירוב; כ-1.2 מיליון ל"י במזומן והיהר בשטרות ובכספי ההלוואות האמורות. הביקורת העלתה, כי כ-400,000 ל"י במזומן וסך 520,000 ל"י בשטרות נתקבלו לאחר מועד העלאת המחיר ב-11.4.1972, חלקם אף חודשים מספר לאחר מועד ההעלאת.

עם כל אחד מהמועמדים, שהפקידו כספים ושטרות להבטחת מחיר, נחתם הסכם שהקנה לו זכות לרכוש בחברה - במחיר מלפני ההעלאת ב-11.4.1972 - דירה בעלת שטח כזה, ש-80% ממחירה שווים לסכום שהופקד. בסכום זה נכללו גם המקדמה שנגבתה (ראה לעיל עמ' 20) וגם הסכום שהופקד בשטרות. אם השטח של הדירה שהוקצה למשתכן יהיה גדול מהשטח עליו חל ההסכם, יחוייב המשתכן לגבי השטח הנוסף בחשלוש לפי המחיר שיהיה בחוקף בעת הרכישה.

הביקורת העלתה מקרים אחדים, שנמסרו דירות למשתכנים במחיר קודם אף ללא הסכם וללא הפקדת כספים להבטחת מחיר: שלוש דירות נמסרו לפי 750 ל"י למ², לאחר שכבר הועלה המחיר ל-950 ל"י; ושתי דירות נמסרו ב-1974 לפי מחיר של 950 ל"י למ² לאחר שכבר הועלה המחיר ל-1,400 ל"י. בשני המקרים האחרונים נעשה הדבר באישור מיוחד של ועדת האכלוס. בשני מקרים, בהם נמכרו ב-1973 דירות למשתכנים, שהפקידו כספים להבטחת מחיר, היה החלק משטח הדירה שנמכר להם במחיר הישן גדול מזה שהיו זכאים לו לפי הסכום שהפקידו.

ההסדר להבטחת מחיר הדירה למועמדים, שלא עמדו באותו זמן לפני חתימת חוזה עם החברה, נעשה תוך סטייה מהחלטות המוסדות המנהלים של החברה, ואף לא ניתן פרוטום בין המועמדים, לא לעצם ההסדר ולא לקריטריונים שלו. לדעת הביקורת, לא הייתה להסדר גם כל הצדקה מבחינה כספית, ביחוד כאשר חלק

מהכספים נתקבלו בצורת שטרות; אף בסכומים, שנתקבלו במזומנים, לא השכילה החברה להשתמש כדבעי נוכח עליית המחירים מאז הונהג ההסדר (ראה גם להלן, עמ' 37), ובנסיבות אלה לא היה זה לטובת החברה, שהכספים התקבלו לפני המועד.

שיפוף עצמי

החברה ריכזה בידה מראשית פעולותיה את עבודות התכנון והבנייה למשכנים ברובע, אך עם זאת הסכימה במספר מקרים למסור מבנים ישנים למשכנים, שביקשו לשפץ בעצמם את המבנה, כפוף לאישור הכנייתיהם על ידי החברה. עד לסיום הביקורת נמסרו 30 מבנים ישנים במסגרת הסדר זה. בחלק ניכר מהמקרים השקיעה החברה למעשה סכומים ניכרים בתכנון ובשיפוף השלד של המבנים שנמסרו ואילו המשכנים טיפלו בעיקר בשיפוף הפנים.

(א) החברה לא הגדירה מראש, אלו מבנים יימסרו לשיפוף עצמי, והאפשרות לקבל מבנים למטרה זו לא הובאה לידיעת כלל המועמדים.

ברישומי החברה לא נמצא רישום מרוכז על המועמדים שביקשו מבנים לשיפוף עצמי ואף לא רישום כזה על המועמדים, שהדבר אושר להם בוועדת האכלוס. מהפרוטוקולים של ועדת האכלוס עולה, כי עד 14.5.1973 אישרה הוועדה 41 בקשות להקצות מבנים לשיפוף עצמי, מהן 16, שהוגשו לאחר שכבר נסגרה ההרשמה להשתכנות ברובע באוקטובר 1971, ושתי בקשות של מועמדים שאושרו קודם לכן לדיור רגיל; להחלטות הוועדה, שבהן אושרו או נדחו בקשות לקבל מבנים לשיפוף עצמי לא צורפו הנמקות. מאז 14.5.1973 ועד לסיום הביקורת בנושא זה ביולי 1974 לא אושרו בקשות נוספות להקצאה מבנים לשיפוף עצמי. בדיקת חיקיהם של 41 המועמדים, שאושרו בקשותיהם, העלתה, כי לגבי חמישה, שהאישור ניתן להם עוד ב-1970, נפסק הטיפול בשלב מוקדם; עשרה אחרים קיבלו דירוח שנבנו על ידי החברה בחנאים המקובלים; ל-14 מועמדים הוקצו מבנים לשיפוף עצמי, ואילו ל-12 המועמדים הנוחרים טרם הוקצו מבנים, אף שהחברה הקצתה 16 מבנים לשיפוף עצמי למועמדים אחרים, בלא שאושר הדבר בוועדת האכלוס.

(ב) מבין 30 המשתכנים, שהוקצו להם מבנים לשיפוץ עצמי, עד למועד סיום הביקורת, קיבלו כאמור רק 14 אישור עקרוני לכך בוועדת האכלוס. יתר המבנים נמסרו למשתכנים שאושרו לדיור רגיל, רובם ברשימות המאוחרות. בין המשתכנים, שקיבלו מבנים לשיפוץ עצמי, נמצאו כאלה, שלגביהם תהליכי האישור לא היו תקינים: 8 מועמדים פנו ואושרו לאחר סגירת ההרשמה, שמוניהם של שניים הוספו בכתב יד לרשימות האישור הכלליות, ומועמד אחד – עובד המהנדסים היועצים הקשורים עם החברה – לא אושר אלא בדיעבד, כשעבודת השיפוץ כבר הייתה בעיצומה. למשתכן אחד ייעדה החברה מבנה לשיפוץ עצמי כחודש ימים, לפני שבקשתו הובאה לדיון בוועדת האכלוס.

(ג) ב-12.5.1970 החליטה ועדת האכלוס, כי המועמדים, שקיבלו מבנים לשיפוץ עצמי ישלמו לחברה את ההפרש בין המחיר של דירות הנבנות על ידי החברה לבין עלות השיפוץ, כפי שחוערך על ידי החברה מפעם לפעם. עד אפריל 1972 אמדה החברה את הוצאות השיפוץ ב-600 ל"י למ² ועם העלאת מחירי הדירות כאותו חודש הוגדל אומדן זה ל-720 ל"י למ².

לפי שיטה זו היה על המשתכן לשלם לחברה, תמורת המבנה שהועמד לרשותו, עד אפריל 1972, סך 150 ל"י עבור כל מ² משטח הדירה עד 100 מ², וסך של 250 ל"י למ² מעל לזה. החל מאפריל 1972 חויבו המשתכנים בסך של 230 ל"י לכל מ² משטח הדירה.

(ד) בין החברה לבין המועמדים, שלרשותם הועמדו מבנים לשיפוץ, נחתם הסכם שיפוץ. אל ההסכם צורף חוזה התחייבות לחכירה משנה, אשר אמור היה להיחתם עם השלמת השיפוץ, וכן נספח, שבו הוגדר שטח המבנה והובא חישוב המחיר שעל המשתכן לשלם, בתוספת ציון שהמחיר אינו סופי וכי החברה שומרת לעצמה את הזכות לקבוע מחדש את מחיר המבנה על פי הערכת המערין הממשלתי. למשתכנים, שקיבלו מבנים לשיפוץ עצמי, ניתנו הלוואות מובטחות במשכנתא בסכומים ובחנאים שהיו נהוגים לגבי יתר המשתכנים.

(ה) בדיקה, שנערכה בחיקי המשתכנים, שהוקצו להם מבנים לשיפוץ עצמי, העלתה את הליקויים הבאים: עם 14 משככנים לא נעשה עד גמר הביקורת חוזה שיפוץ. הסעיף בחוזה, הדן בסכום, שעל המשתכן לשלם לחברה תמורת המבנה הישן, אינו אחיד; בכמה מקרים, בהם היו לחברה השקעות נוספות בשיפוץ השלד

לפני מסירתו למשחכן, שונה הסעיף בכתב יד כדי לחייב את המשחכן לשאת בשיעור מסוים מהשקעות החברה, והנוסח המתוקן בנוגע לחובותיו של המשחכן כלפי החברה ניתן לפירושים שונים. לחוזה שיפוץ אחדים לא צורף הנספח המחאר את חישוב המחיר והמקנה לחברה את הזכות להיזקק להערכה של המערין הממשלתי לשם קביעת מחיר סופי. בחישובים שנערכו לצורך קביעת המחיר נמצאו בשלושה מקרים מסויות שהחבטאו בהפרשים ניכרים לטובת המשככנים. באחד מהם חוקן החישוב בעקבות הביקורת.

מקרים של העדר חוזים, חוסר קביעה ברורה של המועדים, בהם על המשחכן לשלם לחברה עבור המבנה, אי בהירות בנוסח הסעיפים הדינים בחלומי המשחכן בחלק מהחוזים – כל אלה גרמו לחברה קשיים רבים הן בקביעת הסכומים שהמשככנים חייבים לשלם לה והן בגביית הכספים. בחלק מהמקרים לא נגבו מלוא החשלושים המגיעים לחברה מהמשככנים, אף לאחר שכבר הושלם השיפוץ, והם גרים בדירותיהם. באחד המקרים לא נגבה כל תשלום מהמשחכן תמורת המבנה שהועמד לרשותו. מספר משככנים ערערו על החשבון שהחברה הגישה וסענו שעלות השיפוץ הייתה גבוהה מאומדן החברה, כך שהשקעתם בשיפוץ המבנה, לרבות תשלומיהם לחברה, העלה על המחיר שהיו נדרשים לשלם לחברה עבור דירה באותו שטח, שנבנתה על ידי החברה עצמה.

החברה איפשרה למשככנים אחדים לקבל את ההלוואה מהבנק למשכנהאות עוד בשלב הראשון של ההתקשרות עמה, והעבירה להם את סכום ההלוואה בניכוי החשלושם עבור הסכנה הישן, בלא להשאיר בידה סכום כל שהוא כערבות עבור שינויים אפשריים בשטח המבנה ובמחירו ועבור עבודות נוספות, שביצעה החברה כמעט בכל מקרה.

מממצאי הביקורת עולה, שההסדר של שיפוץ עצמי איפשר לחברה לשכן ברובע מספר מעוניינים, שלא נרשמו במועד, או להקדים חורס של כמה מבין אלה, שהשכנותם ברובע אושרה במסגרת הכללית. הביקורת העלתה, כי מבין 30 המועמדים, שקיבלו מבנים לשיפוץ עצמי, היו שמונה עובדי ציבור בכירים, שניים מעובדי החברה וארבעה אנשים שבחוקף תפקידם עמדו בקשרים עם החברה.

ברשות החברה מצויים מבנים, המיועדים להשכרה למטרות שונות: דירות למגורים, מבנים למוסדות ציבור ומבנים לבתי עסק. ההשקעה בשיקום המבנים שהושלמו עד 31.3.1973 הסתכמה ב-4.9 מיליון ל"י; בדירות - 1.6 מיליון ל"י; במבני ציבור ומוסדות - 2.6 מיליון ל"י; בבתי עסק - 0.7 מיליון ל"י. סכומים אלה משקפים הוצאות בנייה בלבד; בחוספת הוצאות תכנון והעמסת הוצאות פיגוי ופיתוח הגיעה ההשקעה בכל המבנים להשכרה לסך 8.7 מיליון ל"י. מבנים נוספים שנועדו להשכרה למוסדות ציבור ולבתי-עסק נמצאו באותו מועד עדיין בבנייה.

דירות

כדי לזרז את אכלוס הרובע שיפצה החברה בשנים 1969 עד 1972 כ-50 דירות במבנים שנחפנו, כדי להשכירן באופן זמני עד לשיקום יסודי של המבנה או בנייה חדשה במקום. לפי נתוני החברה נעו במרבית המקרים הוצאות השיפוץ בין 20,000 ל"י ל-50,000 ל"י ליחידת דירה.

הואיל ורבות מהדירות ששופצו היו קטנות ובססנדרד נמוך לא הצליחה החברה להשכיר את כולן ומספר ניכר מהן עמדו ריקות במשך תקופות ארוכות. ביולי 1974, מועד סיום הבדיקה בנושא זה, עמדו לרשות החברה 45 דירות להשכרה, שמהן היו מאוכלסות 28 בלבד.

עד סוף 1970 השכירה החברה דירות למועמדים על פי אישור ועדה האכלוס. החל מסוף 1970 ועד לתחילת 1974 לא טיפלה הוועדה באישור מועמדים לשכירות, והשכרת הדירות נעשתה על פי החלטת ההנהלה בלבד. בדרך כלל הושכרו הדירות למועמדים להשתכנות ברובע, אשר ביקשו לאפשר להם לגור בחנאי שכירות, עד שיגיע חורם לקבלת דירות בחכירה.

ב-1969 החליטה ועדה האכלוס, ששכר הדירה השנתי יהיה בשיעור של 10% מהוצאות השיפוץ של המבנה; למעשה נקבע שכר הדירה על סמך אומדן אחיד של הוצאות שיפוץ בסך 600 ל"י למ² במבנים ששופצו עד סוף 1971, ובסך 720 ל"י למ² במבנים, ששופצו מ-1972 ואילך. לפי החלטת ועדה החליפים מ-1970 נהנים

השוכרים בשנות השכירות הראשונות מהנחה, ובהתאם לכך נהגה החברה לגבות בשנה הראשונה, לפי אותו אומדן, רק 5% מעלות השיפוץ ובכל שנה להעלות את השיעור באחוז אחד, כך שהחל בשנה השישית ישלם השוכר לפי השיעור המלא, שעליו הוחלט.

עד 1974 נהגה החברה לקבוע את דמי השכירות בהתאם לתקופת שהותו של השוכר בדירה. בגלל חילופי הדיירים הרבים גבתה החברה למעשה במרבית המקרים שכר דירה שנתי של 30 ל"י או 36 ל"י למ², המהווה 5% מאומדן העלות של השיפוץ.

לפי חוזה השכירות, הנחתם לתקופת שנה, על הדייר לשלם שכר דירה לשישה חודשים מראש ולמסור שטרות ליחיד ששח החודשים, וכן להפקיד סכום בשיעור של שכר הדירה לשישה חודשים כערבון לסכומים נוספים, העשויים להגיע למשכיר. במקרים מסוימים הסכימה החברה לקבל במקום הפקדון ערבות.

בדיקת סדרי השכרת הדירות העלתה את הממצאים הבאים: החברה לא ניהלה כרטסת של הדירות להשכרה, ובכמה מקרים נמצאו דירות מאוכלסות, בלא שבחיקי החברה היו פרטים על השכרתן. במקרים רבים החזיקו שוכרים בדירות ללא חוזה שכירות ובלא לשלם שכר דירה לחברה; במקרה אחד החזיק שוכר בדירה במשך למעלה מארבע שנים, מבלי שהוסדרו ענייני ההשכרה. החברה לא דאגה לחידוש החוזים במקום תוקפם. היא לא הקפידה לקבל מכל שוכר את הפקדון או את הערבות כדי להבטיח עצמה בפני נזקים או בפני סירוב לפנות את הדירה. לא נוהל מעקב אחר גביית שכר הדירה במסגרת הנהלת החשבונות של החברה או במסגרת רישומים אחרים. הביקורת העלתה פגמים רבים בחשולם שכר הדירה, בעיקר בגלל השהיות בפרעון השטרות, שמסרו הדיירים לחברה. בעקבות הביקורת הודיעה החברה, כי החלה בפעולה שיטתית לחיפוף הליקויים.

מוסדות ציבור

החברה העמידה מבנים לרשות מוסדות ציבור שונים: ישיבות, חנועות נוער, גני ילדים, מרפאות וכן לרשות מוסדות כמו אגודת הסופרים (בית הסופר), אוניברסיטת בר-אילן, יד בן-צבי וההסתדרות הכללית של העובדים.

הביקורת העלתה, כי לחברה לא היה רישום מרוכז על המבנים, שהועמדו לרשות המוסדות; בחיקי החברה אף לא נמצאו פרטים על זכויותיהם של המוסדות במבנים אלה. בדיקת תיקיהם של 12 מוסדות, שלגביהם נמצא מידע בחיקי החברה, העלתה, כי רק שלושה חתמו על חוזי שכירות. בשלושת המקרים לא חודש החוזה, משפט חוקפו בשנים 1972 ו-1973; בעת הביקורת לא היה בחוקף חוזה שכירות לגבי שום מוסד מ-12 המוסדות האמורים המחזיקים במבנים ברובע - לרוב עוד משנת 1969.

מהרישומים בחברה עולה, שרק שניים מבין שלושת המוסדות, שחתמו על חוזים, שילמו שכר דירה בעד תקופת החוזה, ורק אחד מהם. הפקיד בחברה את הפקדון הנדרש. מהמוסדות, שעמם לא נחתמו חוזי שכירות, לא נחקבל שכר דירה, פרט לחשולם חלקי מאחד מהם.

על מוסדות אחדים, המחזיקים במבנים ברובע היהודי, אין בחברה שום רישומים, שיש בהם כדי להבהיר, על יסוד מה ולאילו מטרה נמסרו להם המבנים, ומה צורת ההתקשרות בינם לבין החברה.

בעקבות הביקורת הודיעה החברה, שהיא התחילה לספל בהסדר היחסים בינה לבין המוסדות המחזיקים במבנים.

בחי עסק

ב-1970 הוכן לפי הזמנת החברה סקר על פיתוח מערכת המסחר ברובע היהודי. בסקר זה נאמד הביקוש לשטחי מסחר ברובע ב-20,000 מ² ל-266 יחידות עסקיות, שמרבית הפדיון שלהן צפוי ממבקרים ברובע. לפי הפרוגרמה של חכנית המתאר מ-1972 נועדו כ-16,000 מ² לשטחי מסחר.

ב-1969 קבעה ועדה האכלוס, כי מבנים לבתי עסק יימסרו בשכירות ועל פי מכרז. באותה שנה התחילה החברה לבנות חנויות במבנים חדשים ובמבנים משופצים בשלושה אזורים ברובע, ובספטמבר 1972, משעמדו בפני השלמה 21 חנויות, פרסמה החברה בעתונות הודעה בה הוזמנו המעוניינים להגיש הצעות לשכירת החנויות ולצרף להצעותיהם המלצות מתאימות. בעקבות הערכה של המעריך הממשלתי נקבע שכר דירה מזערי בסך 250 ל"י למ² לשנה בשניים מהאיזורים ובסך 300 ל"י באיזור השלישי.

שלוש מבין 21 החנויות לא הוצעו לציבור: אחת מהן הוקצתה למפעל, שזכותו לקבל מבנה אושרה על ידי הגורמים, שטיפלו ברובע היהודי עוד לפני הקמת החברה; חנות אחרת הוקצתה לעולה חדש על רקע של קליטה עליה; והשלישית הוקצתה ללא מכרז, בלא שנמצאה הנמקה לכך.

בנובמבר 1972 דנה ועדת האכלוס בהצעות, שנחקבלו לגבי 11 מבין 18 החנויות הפנויות. הוועדה אישרה מסירת שבע מהן לפונים, שהגישו את ההצעות הגבוהות ביותר, וחנות אחת הוקצתה לגורם, שלא הגיש את ההצעה הגבוהה ביותר. הוועדה החליטה לעכב את הקצאת שלוש החנויות הנותרות, מאחר שלא נחקבלו הצעות, שנראו לה מתאימות, מבחינה סוג העסקים.

בדצמבר 1972 שוב הוצעו לציבור עשר החנויות, שלא הוקצו בפעם הקודמת. בינואר 1973 הקצתה ועדת האכלוס שש חנויות; אחת מהן שלא על פי ההצעה הגבוהה ביותר, למציע, שבהקצאה הקודמת הגיש את ההצעה הגבוהה ביותר בעד חנות, שהוקצתה לגורם אחר. לגבי ארבע חנויות לא נחקבלו הצעות. עד גמר הבדיקה ביולי 1974 נמסרו למעשה רק 2 חנויות, שבהן הופעל סופרמרקס לשירות תושבי הרובע; שאר החנויות טרם נמסרו בגלל קשיי גישה כחוצאה מעבודות הפיתוח והבנייה בסביבתן.

מלבד החנויות האמורות שופצו כ-20 מבנים, שלא התאימו לדיור, כדי שישימשו לחנויות או לבתי מלאכה. מבנים אלה נמסרו למועמדים עוד בשלבי הבנייה המוקדמים של הרובע; מרביתם שופצו על ידי השוכרים עצמם ונמסרו ללא הסדרים חוזיים מתאימים.

ח ש ב ו נ ו ת ו כ ס פ י ם

הדו"חות הכספיים השנתיים של החברה הוכנו באיחור רב. הדו"ח הכספי המבוקר ליום 31.3.1973 הובא לאישור בוועדת החליפים רק ב-15.9.1974. עד גמר הביקורת לא הוכן דו"ח כספי ליום 31.3.1974, ולפיכך לא עמדו החוצאות הכספיות של פעולות החברה בשנת 1973/74 לביקורת הנוכחית.

האיחורים נובעים במידה רבה משיטת הניהול של מערכת החשבונות בחברה המותירה רישומים רבים לסוף שנת הכספים, במיוחד בחשבונות המשתכנים (ראה לעיל, עמ' 23).

מאזנים מרוכזים

בעמוד הבא מובאים מאזני החברה לסוף כל אחת מהשנים 1969/70 עד 1972/73, כפי שרוכזו על ידי משרד מבקר המדינה על פי הדו"חות הכספיים של החברה.

ה ע ר ו ת ל מ א ז נ י ם

רכוש קבוע והשקעות

1. ערך המבנים במאזן מייצג את עלות השיקום והבנייה, לרבות הוצאות תכנון ופיקוח ישירות וכן העמסה של עלות הפיננסי ופיתוח ההשחית, ושל הוצאות המינהל והוצאות תכנון ופיקוח כלליות. ערך הבניינים הרשום במאזן אינו כולל את ערך הקרקע ואח שווי המבנים לפני שיקומם, מאחר שזכות החכירה על כל השטח המופקע ברובע היהודי, לרבות המבנים שבו, הועברה לחברה במחיר סמלי.

מאזנים מרוכזים (באלפי ל"י)

31.3.1970	31.3.1971	31.3.1972	31.3.1973	
				א ק ס י ב
				רכוש קבוע:
786	994	956	1,061	בנייני מסדרים (לרבות ריהוט וציוד)
2,183	3,386	6,523	8,742	מבנים להשכרה
(723)	(1,196)	(1,650)	(2,169)	בניכוי: מענק סמסעלה ישראל
-	(42)	(152)	(300)	פחה
2,246	3,142	5,677	7,334	
				השקעות:
6,884	15,704	22,678	31,585	מבנים להחכרה ולהשכרה
68	152	819	822	מקדמות לקבלנים
-	-	285	315	התחבשות בשיקום מוסדות ציבור
(3,186)	(5,026)	(5,509)	(5,432)	בניכוי: מענק סמסעלה ישראל
(150)	(489)	(5,372)	(9,421)	מקדמות מחוכרי דירות (1)
3,616	10,341	12,901	17,869	
-	7	15	32	תשלומים ע"ה מלווה חסכון סבידים
960	888	5,965	7,058	רכוש שוטף
6,822	14,378	24,558	32,293	ס"ה
				ס א ס י ב
2,001	2,001	3,001	3001	הון מניות נפרד וחקבולים ע"ה מניות (2)
1,000	(3) 2,626	3,822	5,650	קרן לשיקום ולפיתוח
-	-	(153)	(1,276)	יתרת הספר
2,510	7,676	15,543	22,547	הלוואה המסעלה
-	5	7	24	מקדמות של שוכרי דירות
1,311	2,070	2,338	2,347	התחייבויות שוטפות
6,822	14,378	24,558	32,293	ס"ה

- (1) ב-31.3.1973 כוללה היתרה גם 147,500 ל"י ממוסדות ציבור.
 (2) עד 31.3.1972 הסתכם הון המניות הנפרד ב-1,007 ל"י והיתר היו חקבולים ע"ה מניות; ב-31.3.1973 כל המכוס מהווה הון מניות נפרד.
 (3) כולל יתרה רווח בסך 36,665 ל"י.

2. להלן הרכב ההשקעה ל-31.3.1973 בבנייני משרדים, במבנים להשכרה ובמבנים להחכרה שטרם הושלמו או שטרם הועברו לחוכרים (להלן - מבנים אחרים) (באלפי ל"י):

השקעות במבנים אחרים	מבנים להשכרה	בניין משרדים	
19,301	4,859	536	בנייה ושיקום
2,807	533	75	תכנון ופיקוח
4,045	1,417	184	דמי פינוי ופיצויים
4,977	1,783	228	פיתוח התשתית
455	150	7	הוצאות מינהל
<u>31,585</u>	<u>8,742</u>	<u>1,030⁽¹⁾</u>	

(1) היתרה במאזן הסרוכז כוללת בנוסף לכך ריהוט וציוד בסך 31,000 ל"י בקירוב.

החברה לא ניהלה ספר רכוש בגין המקרקעין והמבנים שברשותה וגם לא ספר אינווסטר ביחס לריהוט ולציוד.

3. המענק הממשלתי מכסה, בהתאם להסדר בין האוצר לבין החברה את השקעותיה בפינוי החושבים, בפיתוח התשתית, ואח הוצאות המינהל של החברה למעט הוצאות תכנון ופיקוח, דהיינו את עיקר העלויות העקיפות, שהחברה מעמיסה מדי שנה על ההשקעות במבנים.

מבחינת הרישום במאזן מוצגים סכומי המענק שהחברה קבלה לכיסוי עלויות הפיתוח והוצאות המינהל, כהפחחה מערך הנכסים באקטיב ואילו סכומי המענק שהיא קבלה לכיסוי דמי הפינוי מוצגים כקרן בפאסיב (ראה להלן - קרן לשיקום ולפיתוח).

4. הסעיף "השתתפות בשיקום מוסדות ציבור" כולל את הסכומים, שהחברה שילמה למוסדות, הבונים ומשקמים בעצמם את המבנים, שיועדו להם ברובע. בהתאם להחלטה של ועדת החליפים משנת 1969 תהיה ההשתתפות בגבולות 25% מעלות השיקום. בנוסף על סך 315,000 ל"י, שהחברה שילמה לארבעה מוסדות עד 31.3.1973, שילמה החברה במשך 1973/74 לאחד ממוסדות אלה ולשני מוסדות נוספים סך 740,000 ל"י בקירוב. עד גמר הביקורת לא נקבעו הסדרים חוזיים בין החברה לבין המוסדות, שבהוצאות השיקום שלהם משתתפת החברה.

יתרת הרכוש השוטף בסיום שנות הכספים 1971/72 ו-1972/73 הייתה מורכבת כמפורט להלן (באלפי ל"י):

31.3.1972	31.3.1973	
4,388	3,710	מזומנים בקופה ובבנקים
1,148	1,793	חייבים: רוכשי דירות
172	234	שוכרי דירות
19	137	שונים
78	723	שטרות והסחאות לגבייה
160	461	יתרות בבנק לסוכנותאח
5,965	7,058	

(א) סעיף המזומנים בקופה ובבנקים כולל בעיקר חשבון עו"ש בבנק וחשבון סילוקין אצל החשב הכללי. היתרות בחשבון הסילוקין נובעות מההעברות מחקציב המדינה; היתרות בבנק, מהכספים שהחברה קיבלה מהמשככנים. סכומי של יתרות אלה, במיוחד בהשוואה לרמת ההתחייבויות השוטפות, מצביע על מצב של נזילות גבוהה בחברה.

בדיקת החשבונות בבנק במשך השנה העלחה, שמצב זה קיים גם במשך השנה; ממוצע היתרות בחשבון עו"ש בבנק לסופי החודשים היה בסדר גודל של כמיליון ל"י במשך 1971/72, כ-1.25 מיליון ל"י ב-1972/73 וכ-0.7 מיליון ל"י ב-1973/74: החברה החזיקה בבנק בנוסף לכך פקדונות לזמן קצוב בסך 750,000 ל"י ב-1972/73 ובסך 2 מיליון ל"י במשך 1973/74. לפני גמר שנה הכספים החברה נהגה להעביר את הפקדון לחשבון העו"ש, ולחדשו לאחר מכן.

ההשקעה בפקדונות לזמן קצוב נובעת בחלקה מהכספים, שקיבלה החברה בקשר להסדרי הבטחת מחיר קבוע לדירות (ראה לעיל, עמ' 26). החשואה, שהחברה מקבלת עבור הכספים המוחזקים בפקדונות אלה, ששיעור הריבית עליהם הגיע בחקופה הנסקרת עד 15%, אין בה כדי לשפח אותה על גודל הנסל הכספי הצפוי עם מימוש ההתחייבות לספק למועמדים הכלולים בהסדר, דירות במחירים מלפני אפריל 1972; וזאת כאשר כבר בספטמבר 1973 היו מחירי הדירות בחברה גבוהים ב-90% (1,400 ל"י למ² לעומת 750 ל"י למ²). בנסיבות אלה נושאה בעול הכספי של הבטחת המחירים החברה, ובעקיפין הממשלה, המספקת לחברה את עיקר אמצעי המימון.

(ב) יתרת החוב של רוכשי דירות הייתה ב-31.3.1972 כ-50% מהיקף המכירות עד אותו מועד; ב-31.3.1973 הייתה יתרת החוב כ-30% מהיקף המכירות בשתי השנים 1971/72 ו-1972/73. יתרת החוב של שבעה משתכנים שנכנסו לדירותיהם עוד לפני 31.3.1972 – שהסתכמו ב-580,000 ל"י בקירוב – היוו כמחצית יתרת החוב הכוללת של רוכשי דירות באותו מועד; עד 31.3.1973 ירדו יתרות החוב של שבעה משתכנים אלה לכדי 400,000 ל"י ובמועד הבדיקה, ביולי 1974, עדיין הסתכמו ב-300,000 ל"י בקירוב. החברה לא נקטה פעולות יעילות לגביית החובות (ראה לעיל, עמ' 23).

ביוני 1974 החליטה ועדת הכספים של החברה, שהמשתכנים יידרשו לשלם לחברה את כל המגיע חמורה הדירה לפני מסירת המפתחות, ובמקרים שלא נערכו מדידות סופיות, יידרשו המשתכנים להפקיד שטר על סכום של 10% ממחיר הדירה, בערבות שני ערבים.

(ג) החוב של שוכרי דירות היה בסיום שנה 1971/72 בשיעור 80% בקירוב מההכנסה של דמי שכירות באותה שנה; בסיום שנה 1972/73 עלה השיעור לכדי 120%.

(ד) היתרות בבנק למשכנתאות מתייחסות לסכומים, שהצטברו לזכות החברה עקב מתן הלוואות מובטחות במשכנתא למשתכנים. חלקה של כל הלוואה, הממומן מכספי הבנק, מועבר לזכות החברה, ואילו החלק הממומן בתקציב המדינה משמש לפירעון ההלוואה, שהחברה קיבלה מהממשלה (ראה להלן). בגין יתרות המוחזקות שלושה חודשים ומעלה משלם הבנק לחברה ריבית של 10.5%.

לפי נהוני החברה, ביצע הבנק, עד 31.3.1974, 126 הלוואות למשתכני החברה בסך כולל של 5 מיליון ל"י בקירוב: סך 2.3 מיליון ל"י מכספי הבנק וסך 2.7 מיליון ל"י מתקציב המדינה, לרבות 0.6 מיליון ל"י הלוואות עומדות.

קרן לשיקום ולפיחות

הקרן לשיקום ולפיחות מייצגת את הסכומים שנהקבלו לשם השלום דמי פינוי; מיתרת הקרן מופחתים הסכומים שהועמסו על עלות הדירות שהוחכרו למשתכנים. בשנים 1968/69 ו-1969/70 שולמו דמי הפינוי מכספי מינהל מקרקעי ישראל והחל מ-1970/71 מכספי התקציב של משרד השיכון, שהועברו לחברה (ראה להלן).

הלוואת הממשלה

פעולות החברה ממומנות על ידי הממשלה, בעיקר באמצעות תקציב הפיתוח של משרד השיכון. מחוץ הסכומים, שהועברו לחברה, נפרעו השקעות הממשלה במניות החברה והמענקים, שבהתאם להסדר בין הממשלה לחברה נועדו לממן את הכנה תכנית האב, פיתוח החשתי, הוצאות מינהל והוצאות פינוי. עודף ההקצבות על הסכומים האמורים מהווה הלוואה ממסלתית לחברה, שתנאיה לא נקבעו עד גמר הביקורת. ההסדר, לגבי פעולות החברה שימוסנו ממענקים, עליו הוסכם - עוד בספטמבר 1970, - היה בחוקף עד 31.3.1973; עד גמר הביקורת לא סוכמו דברים לגבי ההמשך.

השקעות הממשלה בחברה עד 31.3.1973 מורכבות כמפורט להלן (באלפי ל"י):

3,001	השקעה במניות החברה
17,095	מענקים
24,341	הלוואה
<u>44,437</u>	

הסכום כולל 5.5 מיליון ל"י, שהושקעו על ידי משרד השיכון בשיקום הרובע היהודי עוד לפני הקמת החברה.

במאזן החברה ל-31.3.1973 משתקפים סכומי המענק - חלקם כהפחחה מערך הנכסים באקסיב וחלקם בקרן לשיקום ולפיתוח בפאסיב - לאחר ניכוי כ-3.8 מיליון ל"י שנזקפו לחשבונות רווח והפסד בגין דירות שהוחכרו למשתכנים.

מהסכום שנרשם כהלוואת הממשלה מופחתים מדי שנה סכומי ההלוואות שניתנו מתקציב המדינה, באמצעות הבנק למשכנתאות, לחוכרי הדירות; עד 31.3.1973 נפרעו בדרך זו כ-1.8 מיליון ל"י, כך שהיתרה של הלוואת הממשלה הייתה במועד האמור סך 22.5 מיליון ל"י.

התחייבויות שוטפות

סעיף זה כולל בעיקר את התחייבויות החברה כלפי קבלנים ומתכננים, המבצעים עבודות בשבילה.

חשבוניות רווח והפסד

להלן מובאים חשבוניות רווח והפסד של החברה לשנים 1969/70 - 1972/73, כפי שרוכזו ומוינו על ידי משרד מבקר המדינה:

חשבונית רווח והפסד מרוכזים (באלפי ל"י)

1969/70	1970/71	1971/72	1972/73	
-	67	203	190	הכנסות מדמי שכירות
-	7	17	520	הכנסות מריבית והכנסות שונות
-	74	220	710	ס"ה הכנסות
187	307	406	563	הוצאות הנהלה והוצאות כלליות
-	42	110	148	פחת על מבנים וציוד
(187)	(312)	(395)	(50)	בניכוי הוצאות שהועטסו על העלות של הרכוש הקבוע ושל ההשקעות
-	37	121	661	ס"ה הוצאות (נסו)
-	-	289	1,172	הפסדים מהמכרת דירות
-	37	410	1,833	ס"ה הוצאות והפסדים מהמכרת דירות
-	(37)	190	1,123	הפסד (רווח) בשנת החשבון
-	-	(37)	153	יתרת הפסד (רווח) בראשית השנה
-	(37)	153	1,276	יתרת הפסד (רווח) עוברת למאזן

הערות לחשבוניות רווח והפסד

הכנסות

בהכנסות של שנת 1972/73 בולט חלקן של ההכנסות מריבית, הנובעות בעיקר מהפקדונות לזמן קצוב, שהחברה הפקידה באחד הבנקים הגדולים; וכן מריבית שנחבלה ממשככנים ומהבנק למשכנתאות.

סכומי הפחת מתייחסים רובם ככולם למבנים מושכרים ולמבני המשרד של החברה; הפחת על נכסים אלה מחושב לפי שיעור שנתי של 1.5% מהעלות, הכוללת את הוצאות הפיתוח, הוצאות הפיננזי והוצאות המינהל שהועמסו. משרד מבקר המדינה דן עם החברה בצורך להתאים את שיעורי הפחת על דירות להשכרה, המיועדות להריסה, לאורך הקיום הצפוי של הנכסים.

הפסדים מהחכרת דירות

להלן פירוט הוצאות הכספיות של החכרת דירות בשנים 1971/72 ו-1972/73, לפי נתוני הדו"חות הכספיים של החברה (באלפי ל"י):

1971/72	1972/73	
4,216	6,906	עלות הנכסים שהוחכרו
1,645	2,199	בניכוי השתתפות הממשלה
2,571	4,707	העלות הישירה
2,282	3,535	הכנסות מנכסים שהוחכרו
289	1,172	הפסד

הואיל וההשתתפות הממשלה מכסה את כל הוצאות פיתוח התשתית, הוצאות פיננזי והוצאות כלליות שהועמסו, מייצגת העלות הישירה של הנכסים שהוחכרו את השקעות החברה בבנייה, בתכנון ובפיקוח.

הנתונים לגבי שנת 1971/72 מתייחסים לעשרים דירות בשלושה בניינים ולעוד בניין אחד, שהועמד לרשות ועדת הדיור הממשלתית; הנתונים לגבי 1972/73 מתייחסים ל-38 דירות בחמישה בניינים. ההשתתפות הממוצעת של הממשלה בעלות הדירות שהוחכרו בשנתיים האמורות הייתה 65,000 ל"י בקירוב לדירה.

בחמישה בניינים שהוחכרו כיסה המחיר את העלות הישירה, תוך השארת רווח או הפסד בגבולות 20,000 ל"י לגבי הבניין כולו, ואילו בארבעה בניינים, הכוללים 32 דירות, הייתה העלות הישירה גבוהה מהמחיר בחחום של 24,000 ל"י - 65,000 ל"י ליחידת דיור. מהחכרת הדירות בבניינים אלה נבעו במשך שנתיים הפסדים, שהסתכמו ב-1.5 מיליון ל"י בקירוב.

חשבונות ההחברה בדו"חות הכספיים של החברה שנסקרו אינם כוללים את התוצאות הכספיות לגבי כל הדירות שנמסרו למשככנים עד 31.3.1973 ובמספר מקרים אף לא דירות שנמסרו עוד בשנים 1971 ו-1972. משרד מבקר המדינה עמד על הצורך לזרז את ההתחשבות בין החברה לבין משככנים אלה.

✱

על החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים הוטל לשקם ולאכלס איזור בעל ערך לאומי גדול. החברה מבצעת חפקיד זה על ידי פעולות חכנון ובנייה, פינוי ואכלוס בהיקף כספי ניכר, כאשר עליה ליצור המשך נאות לאופי הבינוי, כפי שהתגבש במשך דורות, ויחד עם זאת תנאי מגורים ברמה מודרנית על כל השירותים המחייבים מכך.

עד סוף שנת הכספים 1973 השקיעה הממשלה מעל ל-56 מיליון ל"י בפרוייקט של שיקום הרובע היהודי, ועד להשלמת שיקומו ואכלוסו בוודאי עוד יידרשו סכומים גדולים נוספים. מהנחונים הקיימים לתקופה עד 31.3.1973 עולה, כי 40% בקירוב מהשקעות הממשלה מהווים מענק, ששחרר את החברה - ובאמצעותה את המשככנים - מהעול הכספי של הוצאות הפינוי ויצירת מערכות התשתית, ואף כיסה חלק מהוצאות המינהל של החברה.

במרבית השיכונים הציבוריים בישראל כולל המחיר של יחידת דיור גם תמורה כל שהיא עבור הקרקע, פיתוח התשתית, והוצאות המינהל והמימון של הגורם המשכן. לעומת זאת הוצעו הדירות ברובע היהודי במחירים המכסים רק את העלות הישירה של החכנון והבנייה, ובחלק ניכר מהמקרים אף לא כיסתה התמורה את העלות הישירה במלואה. בכך פתחה החברה בפני ציבור משככנים קטן יחסית - שבחלקם אינם מן הזכאים לשיכון ציבורי נחמך - אפשרות ליהנות מסובסידיה ניכרת, בנוסף לעובדה, ששיכונם ניהן להם במקום מבוקש במיוחד.

בנסיבות אלה, ונוכח מספרן המוגבל של הדירות שניתן לבנות ברובע היהודי, הייתה צריכה להיות ברורה מלכתחילה חשיבותם של נוהלי אכלוס נאותים; אולם ממצאי הביקורת מצביעים על כך, שפעולות החברה בבחירת מועמדים לשיכון,

בהקצאת הדירות ובעשיית ההסדרים הכספיים עם המשככנים היו לקויים ביותר. לא די כובד העיקרון של אי-העדפה, וגם לא נשמר כראוי העניין הכספי של החברה. המוסדות המנהלים של החברה לא קיימו פיקוח ובקרה מספיקים על פעולותיה, ולא קבלו החלטות ברורות די צרכן בעניינים, שבחחוס תפקידם. מבחינה מינהלית החל להסתמן שיפור עם חילופי המנהל הכללי באמצע 1973; אך תהליך שיפור זה טרם הושלם.

קשיים רבים, שהחברה נחלקה בהם בעבודות הפיתוח והבנייה, האיטו את קצב המימוש של ייעודה. בתום חמש שנות פעולה, מספר המשפחות המוגדרות ברובע היהודי עדיין נמוך בהרבה מהמתוכנן, ומצבם של הדרכים וחלק מהמבנים אינו תקין. כל זה פוגע לא רק ביעדי השיקום בכללותם, אלא סובלים ממנו במישרין המועמדים להשתכנות ברובע, ואף אלה שכבר השתכנו בו.

הפיגור מצער מאוד מבחינת חשיבותו המיוחדת של גורם הזמן בעניין זה. מרובה כאן השפעתם של נחונים אובייקטיביים, אך לדעת הביקורת, יש מקום למאמצים רציניים מצד החברה להחגבר על הקשיים במידה יותר גדולה.

מבקר המדינה

ירושלים, כסלו תשל"ה
דצמבר 1974

ירושלים, י"ח בשבט תשל"ה

30 בינואר 1975

לכבוד

מר יצחק נגר, עו"ד - יו"ר

מר יצחק מן, רואה חשבון

מר ש. בלקינד, החברה הכלכלית לירושלים

רבותי,

בהמשך למכתבי מיום ב' בשבט תשל"ה (14.1.75), ומבלי לגרוע
מכלליות הגדרת תפקידכם שבאותו מכתב, הנני מבקש שתבדקו את המקרים של
האנשים ששמותיהם נקובים להלן:

1. מר צבי גלזמן
2. מר מאיר ביבר
3. מר מיכה טלמון
4. מר אשר אוליניק
5. מר זאב קדם
6. מר ג'ו גולן
7. מר הרי זיבנברג
8. מר תיאו זיבנברג
9. מר ר. קלנטר.

שלושת המקרים האחרונים אינם מקרים של "שיפוץ עצמי".

בכבוד רב

חיים י. צדוק

ירושלים, כ' בשבט תשל"ה
14 בינואר 1975

לכבוד

מר יצחק נבר, עו"ד - יו"ר
מר יצחק מן, רואה חשבון
מר שלמה בלקינד, מנהל החברה הכלכלית לירושלים

רבותי,

1. דו"ח מבקר המדינה על החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בעיר
העתיקה בירושלים בע"מ, כולל פרק על הנושא "שיפוץ עצמי" שהעתקו מצורף
בזה ומסומן א'.

2. בעקבות דו"ח מבקר המדינה מיניתי צוות בדיקה בראשות עו"ד א.ש.
שימרון, יו"ר הדירקטוריון של החברה, ובהשתתפות עו"ד בן-זאב, היועץ המשפטי
של החברה, ורואה חשבון ש. וינוגראד, המבקר הפנימי של החברה. תפקידי הצוות
היו: ללמד את דו"ח מבקר המדינה על הביקורת בחברה ולגבש את הלקחים והמסקנות
המתחייבים מן הדו"ח הנ"ל ולהמליץ המלצות לישומם של אותם לקחים ומסקנות.

דו"ח הצוות שהוגש לי כולל אף הוא פרק על הנושא "שיפוץ עצמי" שהעתקו
מצורף בזה ומסומן ב'. באותו פרק ממליץ הצוות להקים ועדת בדיקה ולהטיל עליה
את התפקיד לבדוק כל מקרה של "שיפוץ עצמי" ולדווח לדירקטוריון על אותם המקרים
שיראו בעיני הוועדה הריגים מבחינת בחירת המועמד או תנאי ההתקשרות עמו. אמצתי
את המלצת הצוות.

אי לזאת הנני ממנה אתכם להיות ועדת בדיקה שתפקידה יהיה כמוגדר
בנספח ב'.

אני מודה לכם על נכונותכם להשתתף בוועדה.

בכבוד רב

חיים י. צדוק

1. The first of the three
of the first of the three
of the first of the three
of the first of the three

2.

3. The second of the three
of the second of the three
of the second of the three
of the second of the three

4. The third of the three
of the third of the three
of the third of the three
of the third of the three

5. The fourth of the three
of the fourth of the three
of the fourth of the three
of the fourth of the three

6. The fifth of the three
of the fifth of the three
of the fifth of the three
of the fifth of the three

7. The sixth of the three
of the sixth of the three
of the sixth of the three
of the sixth of the three

8.

9.

ירושלים, ג' בשבט תשל"ה
15 בינואר 1975

אל: מזכיר הממשלה

בעקבות הדו"ח של מבקר המדינה, בענין הבקורות בחברה לשיקום
ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ, הנני מעביר אליך בזאת
את המסמכים הבאים:

א. מכתבי אל מר א.ש. שימרון, יו"ר הדירקטוריון של החברה
מיום י' בטבת תשל"ה (24 בדצמבר 1975), בו הוא מתבקש למנות צוות
שילמד את דו"ח מבקר המדינה, יגבש את הלקחים והמסקנות המתחייבים
מן הדו"ח הנ"ל וימליץ המלצות ליישומם של אותם לקחים ומסקנות.

ב. דו"ח הצוות הנ"ל מיום כ"ז בטבת תשל"ה (10.1.75).

ג. כתב המינוי של ועדת הבדיקה שמינית ביום ב' בשבט תשל"ה
(14 בינואר 1975) בעקבות המלצת הצוות בטעיף ח' של הדו"ח שלו.

ד. מכתבי אל מבקר המדינה מיום ב' בשבט תשל"ה (14 בינואר 1975)
על החלטתי לאמץ את המלצות הצוות.

אבקש להעביר העתקים מן המסמכים הנ"ל לחברי ועדת השרים לעניני ירושלים.

בברכה,

חיים י. צדוק

ירושלים, ב' בשבט תשל"ה
14 בינואר 1975

אל: מבקר המדינה

הנדון: דין וחשבון על הביקורת ב"חברה לשיקום ולפיתוח
הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ"

בהמשך למכתבי אליך מיום י' בטבת תשל"ה (24.12.74) הנני מצרף
לזאב ^{הצוות} הצוות בראשותו של מר א.ש. שימרון, יו"ר הדירקטוריון של
החברה, שנבקש ללמוד את הדו"ח הנ"ל, לגבש את הלקחים והמסקנות המתחייבים מן
הדו"ח ולהמליץ המלצות ליישומם של אותם לקחים ומסקנות. חברי הצוות, בנוסף
למר שימרון, היו מר מ. בן-זאב, היועץ המשפטי של החברה, מר ש. וינוגרד,
המבקר הפנימי של החברה.

אמצתי את המלצות הצוות, ובתוכן ההמלצה להקים ועדת בדיקה ולהטיל
עליה את התפקיד לבדוק כל מקרה של שיפוז עצמי ולדווח על אותם המקרים
שיראו בעיני הועדה חריגים מבחינת בחירת המועמד או תנאי ההתקשרות עמו.
הועדה שמינתי לענין זה מורכבת מעו"ד יצחק ננר (יו"ר), רואה חשבון יצחק מן
ומר שלמה בלקינד.

ב ב ר כ ה
חיים י. צדוק

ירושלים, ב' בשבט תשל"ה
14 בינואר 1975

אל: מבקר המדינה

הנדון: דין וחשבון על הביקורת ב"חברה לשיקום ולפיתוח
הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ"

בהמשך למכתבי אליך מיום י' בטבת תשל"ה (24.12.74) הנני מצרף
לזאת ^{2/6} הצוות בראשותו של מר א.ש. שימרון, יו"ר הדירקטוריון של
החברה, שנתבקש ללמוד את הדו"ח הנ"ל, לגבש את הלקחים והמסקנות המתחייבים מן
הדו"ח ולהמליץ המלצות ליישומם של אותם לקחים ומסקנות. חברי הצוות, בנוסף
למר שימרון, היו מר מ. בן-זאב, היועץ המשפטי של החברה, מר ש. וינוגרד,
המבקר הפנימי של החברה.

אמצתי את המלצות הצוות, ובתוכן ההמלצה להקים ועדת בדיקה ולהטיל
עליה את התפקיד לבדוק כל מקרה של שיפוץ עצמי ולדווח על אותם המקרים
שיראו בעיני הועדה חריגים מבחינת בחירת המועמד או תנאי ההתקשרות עמו.
הועדה שמינתי לענין זה מורכבת מעו"ד יצחק בנר (יו"ר), רואה חשבון יצחק מן
ומר שלמה בלקינר.

ב ב ר כ ה
חיים י. צדוק

ירושלים, ב' בשבט תשל"ה
14 בינואר 1975

אל: מבקר המדינה

הנדון: דין וחשבון על הביקורת ב"חברה לשיקום ולפיתוח
הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ"

בהמשך למכתבי אליך מיום י' בשבט תשל"ה (24.12.74) הנני מצרף
לזאת הצעות בראשותו של מר א.ש. שימרון, יו"ר הדירקטוריון של
החברה, שנתבקש ללמוד את הדו"ח הנ"ל, לגבש את הלקחים והמסקנות המתחייבים מן
הדו"ח ולהמליץ המלצות ליישומם של אותם לקחים ומסקנות. חברי הצוות, בנוסף
למר שימרון, היו מר מ. בן-זאב, היועץ המשפטי של החברה, מר ש. וינוגרד,
המבקר הפנימי של החברה.

אמצתי את המלצות הצוות, ובתוכן ההמלצה להקים ועדת בדיקה ולחטול
עליה את התפקיד לבדוק כל מקרה של שיפוץ עצמי ולדווח על אותם המקרים
שיראו בעיני הועדה חריגים מבחינה בחירת המועמד או תנאי ההתקשרות עמו.
הועדה שמינית לענין זה מורכבת מעו"ד יצחק גנר (יו"ר), רואה חשבון יצחק מן
ומר שלמה בלקינד.

ב ב ר כ ה
חיים י. צדוק

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, כו' בטבת תשל"ה
10 בינואר 1975

לכבוד

שר המשפטים,
מר חיים י. צדוק.

אדוני השר,

ביום י' טבת תשל"ה (24.12.74) ביקש את יו"ר הדירקטוריון של החברה לשיקום
ופיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ, להקים צוות בן 3 חברים
בראשותו, אשר ילמד את דו"ח מבקר המדינה על הביקורת בחברה הנ"ל, יגבש את
הלקחים והמסקנות המתחייבות מהדו"ח וימליץ המלצות לישומם של הלקחים ומסקנות.

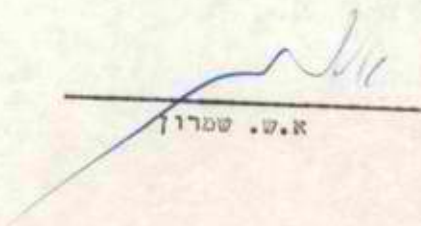
בעקבות מכתבן הוקם צוות המורכב מן היושב ראש, מר מ. בן-זאב היועץ המשפטי
של החברה, ומר ש. וינוגרד המבקר הפנימי של החברה.

הצוות עיין בדו"ח מבקר המדינה, וקבל הסברים בכתב ובע"פ מאת עובדי החברה.
כתוצאה מדיוניו מתכבד הצוות להגיש רצו"ב את ממצאיו הכוללים לקחים, מסקנות
והמלצות. דו"ח הצוות מחולק בהתאם לאותם פרקים בדו"ח מבקר המדינה שחייבו
תגובה, לקחים או מסקנות.

בכבוד רב,


ש. וינוגרד


מ. בן-זאב


א. ש. שמרון

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, כז' בטבת תשל"ה
10 בינואר 1975

לכבוד

שר המשפטים,
מר חיים י. צדוק.

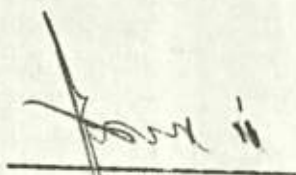
אדוני השר,

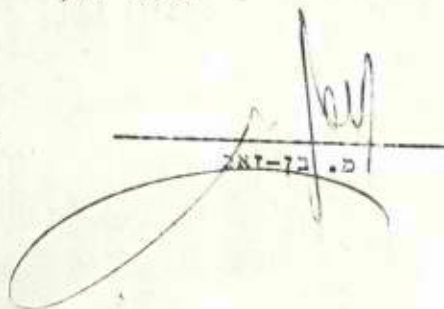
ביום י' טבת תשל"ה (24.12.74) ביקש את יו"ר הדירקטוריון של החברה לשיקום
ופיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ, להקים צוות בן 3 חברים
בראשותו, אשר ילמד את דו"ח מבקר המדינה על הביקורת בחברה הנ"ל, יגבש את
הלקחים והמסקנות המתחייבות מהדו"ח וימליץ המלצות לישומם של הלקחים ומסקנות.

בעקבות מכתבך הוקם צוות המורכב מן היושב ראש, מר מ. בן-זאב היועץ המשפטי
של החברה, ומר ש. וינוגרד המבקר הפנימי של החברה.

הצוות עיין בדו"ח מבקר המדינה, וקלט הסברים בכתב ובע"פ מאת עובדי החברה.
כחוצאה מדיוניו מתכבד הצוות להגיש דא"ב את ממצאיו הכוללים לקחים, מסקנות
והמלצות. דו"ח הצוות מחולק בהתאם לאותם פרקים בדו"ח מבקר המדינה שחייבו
תגובה, לקחים או מסקנות.

בכבוד רב,


ש. וינוגרד


מ. בן-זאב


א.ש. שרון

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, כה" בסבת השל"ה
8 בינואר 1975
720/5545

לכבוד
שר המשפטים
מר חיים י. צדוק

כבוד השר,

הנני מצרף בזה את הערותי לדו"ח מבקר
המדינה על פעולות החברה.

בכבוד רב,

ר. בלסקינס
המנהל הכללי

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

CHICAGO, ILL. 60607
U.S.A.

1970
P. 100
100-100-100

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS
CHICAGO, ILL. 60607

1970

100-100-100

דו"ח הצוות להסקת מסקנות ולקחים מדו"ח מבקר המדינה
כסלו תשל"ה ז'צמבר 1974

1. הבניה ברובע היהודי

א. תכנון: עמ' 12.9

המבקר מצביע על התחלות 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 בנושא הנ"ל.

הצוות ממליץ כי במכרזים בעתיד יקפידו על כך שהקבלנים יצרפו להצעותיהם ערבות בנקאית

כנדרש בחנאי המכרז, וכן יקוימו הוראות הנוהלים הסכניים והמשרדיים.

שיטת ההתקשרויות עם קבלנים בדרך מו"מ אושרה בזמנו לאור החנאים המיוחדים ברובע ע"י

ועדת השרים לעניני ירושלים וירקסוריון החברה.

הנסיון שנרכש מאז אינו נותן מקום לסנות שיטה זו, שהצדיקה עצמה, יחד עם זאת, החליטה

מועצת המנהלים על שיפורים טכניים שיש בהם כדי להבטיח סדרי מנהל תקינים.

הערה: ועדת מכרזים הוקמה ע"י ועדת שרים כמצווה בחקנות 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 בכצוע 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 חוקף העבודות

ועלותן.

הבקורת הנ"ל מתייחסת לתקופה שבה היתה באי-כלליות בפעולות הבניה בירושלים, וקשה מאד

היה להבטיח שקבלנים יקיימו בזמן החייבויות שקבלו על עצמם.

היתה זו תופעה נפוצה בכל אחרי הבניה בעיר. כעת, החברה מקפידה על כך שחוזים עם קבלנים

יבוצעו ככל האפשר בדיקנות.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

1. THE UNIVERSITY OF CHICAGO

2. THE UNIVERSITY OF CHICAGO

The University of Chicago is a private research university in Chicago, Illinois. It was founded in 1837 as the first American university to be organized on the basis of the European model. The university is known for its commitment to academic excellence and its role in the development of modern higher education in the United States. It has a long history of producing world-class scholars and leaders in various fields of study.

3. THE UNIVERSITY OF CHICAGO

The University of Chicago is a private research university in Chicago, Illinois. It was founded in 1837 as the first American university to be organized on the basis of the European model. The university is known for its commitment to academic excellence and its role in the development of modern higher education in the United States. It has a long history of producing world-class scholars and leaders in various fields of study.

4. THE UNIVERSITY OF CHICAGO

The University of Chicago is a private research university in Chicago, Illinois. It was founded in 1837 as the first American university to be organized on the basis of the European model. The university is known for its commitment to academic excellence and its role in the development of modern higher education in the United States. It has a long history of producing world-class scholars and leaders in various fields of study.

לאור האמור לעיל, אין לנו מסקנות להציע בפרק זה, עם זאת עלינו לציין שאף בעתיד אין בטחון שלט יקרו מקרים שבהם החשבונה עבודות קבלנים כתוצאה מגילויים ארכיאולוגיים, קשיים בפינוי דיירים, קשיי גישה ושאר סיבות אובייקטיביות הגורמות לאיחורים והתייקרויות.

ד. חשומים לקבלנים: עמ' 12.14 - 12.15

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

אנו מבינים שהלקח הופק וכי החברה אינה עושה עוד חוזים עם משתכנים הקושרים את מחיר הדירות לעלות הממשית.

ב. הצוות רואה בחומרה את הערת המבקר ביחס לכך שסכומי מקדמות שניתנו לקבלנים לא הובאו בחשבון כאשר שולמה להם חוספת התייקרות. ניתנו הוראות לתיקון מצב זה על ידי הנהלת החברה.

2. פעולות האיכלוס

א. איסור מועמדים: עמ' 12.16 סעיף 1

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

ב. עמ' 12.16 סעיף 2

1. הערה: אין זה מדויק סועדת החליפים הקנתה לוועדת האכלוס את הסמכות: "לקבוע את עקרונות האכלוס ולאשר מועמדים לבתי עסק, מוסדות ומגורים וכו'". ע"ה זאת דירקטוריון השרים ואכן לפי החקנות רק דירקטוריון השרים מוסמך לאצול סמכות לוועדת המשנה.
2. כלליות ההנחיות של ועדת החליפים מיולי 1970 תאמה את הרצון לבוון את אוכלוסית 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 לדירקטוריון השרים לאשור. ראוי לציין כי מבנה הארגוני של החברה עומד להשחנות ומוצע להרכיב דירקטוריון אחד כנהוג בכל חברה ממסלחית כאשר הפקוח העליון על הדירקטוריון יהיה כנהוג בדרג ממסלחית.

1. THE FIRST PART OF THE REPORT
The first part of the report deals with the general situation of the country. It describes the political, economic and social conditions. It also mentions the results of the elections and the work of the government.

2. THE SECOND PART OF THE REPORT
The second part of the report deals with the specific measures taken by the government. It describes the various projects and programs that have been implemented. It also mentions the results of these measures and the progress made.

3. THE THIRD PART OF THE REPORT
The third part of the report deals with the future prospects of the country. It discusses the challenges that lie ahead and the steps that need to be taken to overcome them. It also mentions the role of the people and the government in this process.

4. THE FOURTH PART OF THE REPORT
The fourth part of the report deals with the conclusion of the report. It summarizes the main findings and recommendations. It also mentions the date of the report and the name of the author.

5. THE FIFTH PART OF THE REPORT
The fifth part of the report deals with the appendix. It contains various tables, charts and graphs that illustrate the data presented in the report. It also mentions the sources of the data and the methods used to collect it.

6. THE SIXTH PART OF THE REPORT
The sixth part of the report deals with the bibliography. It lists all the books, articles and other sources that have been used in the report. It also mentions the date of the report and the name of the author.

7. THE SEVENTH PART OF THE REPORT
The seventh part of the report deals with the index. It lists all the topics and sub-topics that are covered in the report. It also mentions the page numbers where these topics are discussed.

8. THE EIGHTH PART OF THE REPORT
The eighth part of the report deals with the conclusion of the report. It summarizes the main findings and recommendations. It also mentions the date of the report and the name of the author.

9. THE NINTH PART OF THE REPORT
The ninth part of the report deals with the appendix. It contains various tables, charts and graphs that illustrate the data presented in the report. It also mentions the sources of the data and the methods used to collect it.

10. THE TENTH PART OF THE REPORT
The tenth part of the report deals with the bibliography. It lists all the books, articles and other sources that have been used in the report. It also mentions the date of the report and the name of the author.

ג. עמ' 12.17 סעיף 4

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 מדויקת 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 בישיבתה מיום 7.8.74: "לערוך בדיקה ברשימת המועמדים" ... מגמת החברה הינה לאפשר לכלל המועמדים לעמוד על מקומם בחור וכמו-כן אפשרות לערעור למועמדים שלדעתם קופחה זכותם. החברה החלה בבדיקת הרשימות ויש לצפות שבתחילת שנת הכספים 1975 תסתיים בדיקת הרשימות ויוקם פורום מהאים להגשת ערעורים. לאור האמור נראה שהלקחים הופקו ויושמו.

ד. עמ' 12.20 סעיף 5

א. בעניין 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 להסאר בה".
יש להניח שכתוצאה מהבדיקה יפחת מספר המועמדים.
2. החברה נוקטת בצעדים חקיפים לבטול חוזים של אנשים שהוקצו להם דירות ואינם גרים בהן למעשה. גם כתוצאה מפעולות אלו עלולים להתפנות מספר דירות. כתוצאה מסתי הפעולות לעיל יתכן שהפער בין מספר המועמדים למספר הדירות יוקטן, מה גם שהחברה עומדת כעת על קבלת מחיר סהיה מותאם למחירן הריאלי של הדירות.

2. Section 1 of the Act provides that the Commission shall have the honor to receive and consider all applications for the appointment of judges of the courts of the State, and to recommend to the Governor the persons whom it may deem proper to appoint.

3. Section 2 of the Act provides that the Commission shall have the honor to receive and consider all applications for the appointment of judges of the courts of the State, and to recommend to the Governor the persons whom it may deem proper to appoint.

4. Section 3 of the Act provides that the Commission shall have the honor to receive and consider all applications for the appointment of judges of the courts of the State, and to recommend to the Governor the persons whom it may deem proper to appoint.

5. Section 4 of the Act provides that the Commission shall have the honor to receive and consider all applications for the appointment of judges of the courts of the State, and to recommend to the Governor the persons whom it may deem proper to appoint.

6. Section 5 of the Act provides that the Commission shall have the honor to receive and consider all applications for the appointment of judges of the courts of the State, and to recommend to the Governor the persons whom it may deem proper to appoint.

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 לאיבולוס דירות, והוא מפרט פירוס יתר את הנוהלים האלה, ומכאן שהלקוי תוקן במידת האפשר.

ו. מסירת דירות וגביית התמורה: 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 סמך התחייבויותיו בחוזה לרבות התחייבויות על שינויים לפי הזמנתו. החברה מחייבת את המשתכנים בריבית פגורים בסעור 18%.

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

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

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

בפסקה ו' מצביע המבקר על ליקוי הקסור בעריכת חשבונות סופיים למשתכנים זמן רב לאחר כניסת המשתכן לדירה. בעניין זה כמו בעניין 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' 12.27 - 12.25

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

אולט, כפי שמסתבר מדו"ח המבקר, אגב בצוץ החלטות שניתקבלו בדירקטוריון החברה בעניין זה, נעשו סטיות שונות בלי שהיתה להן הצדקה.

אין אנו רואים במה אפשר לתקן היום את הסטיות 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 הסכילה להשתמש כדבעי במזבזגים שקבלה עקב הבטחת המחיר, וזאת כדי להבטיח את ערך הכסף, אנו מבינים כי היום הנהלת החברה משתמשת בכספים לממון פעולות הבניה הסוטפת.

בדרך זאת נמנע הצורך לפנות למסדר האוצר לקבלת משאבים נוספים. להבא, אם ובמידה ויווצרו עודפים זמניים שאינם דרושים לממון סוסף של פעולות הבניה, יוטקעו עודפים אלא בדרך המתאימה באותה עת.

1. The first part of the report is devoted to a general survey of the situation in the country.

The second part of the report is devoted to a detailed analysis of the economic situation in the country.

The third part of the report is devoted to a detailed analysis of the political situation in the country.

The fourth part of the report is devoted to a detailed analysis of the social situation in the country.

The fifth part of the report is devoted to a detailed analysis of the cultural situation in the country.

The sixth part of the report is devoted to a detailed analysis of the international situation in the country.

The seventh part of the report is devoted to a detailed analysis of the military situation in the country.

The eighth part of the report is devoted to a detailed analysis of the diplomatic situation in the country.

The ninth part of the report is devoted to a detailed analysis of the foreign trade situation in the country.

The tenth part of the report is devoted to a detailed analysis of the financial situation in the country.

The eleventh part of the report is devoted to a detailed analysis of the budget situation in the country.

The twelfth part of the report is devoted to a detailed analysis of the tax situation in the country.

The thirteenth part of the report is devoted to a detailed analysis of the currency situation in the country.

The fourteenth part of the report is devoted to a detailed analysis of the foreign exchange situation in the country.

The fifteenth part of the report is devoted to a detailed analysis of the foreign debt situation in the country.

The sixteenth part of the report is devoted to a detailed analysis of the foreign investment situation in the country.

The seventeenth part of the report is devoted to a detailed analysis of the foreign aid situation in the country.

The eighteenth part of the report is devoted to a detailed analysis of the foreign trade situation in the country.

The nineteenth part of the report is devoted to a detailed analysis of the foreign trade situation in the country.

The twentieth part of the report is devoted to a detailed analysis of the foreign trade situation in the country.

The twenty-first part of the report is devoted to a detailed analysis of the foreign trade situation in the country.

The twenty-second part of the report is devoted to a detailed analysis of the foreign trade situation in the country.

The twenty-third part of the report is devoted to a detailed analysis of the foreign trade situation in the country.

The twenty-fourth part of the report is devoted to a detailed analysis of the foreign trade situation in the country.

The twenty-fifth part of the report is devoted to a detailed analysis of the foreign trade situation in the country.

The twenty-sixth part of the report is devoted to a detailed analysis of the foreign trade situation in the country.

The twenty-seventh part of the report is devoted to a detailed analysis of the foreign trade situation in the country.

The twenty-eighth part of the report is devoted to a detailed analysis of the foreign trade situation in the country.

The twenty-ninth part of the report is devoted to a detailed analysis of the foreign trade situation in the country.

The thirtieth part of the report is devoted to a detailed analysis of the foreign trade situation in the country.

ח. שיפוץ עצמי: עמ' 12.27 - 12.29

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

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

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

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

אנו ממליצים שהוועדה תורכב מאנשים שאינם חברי דיקטוריון של החברה ואינם עובדי החברה. הנהלת החדשה של החברה ועובדיה יעמדו כמובן לרשות הוועדה הנ"ל.

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

ט. השכרת מבנים: עמ' 12.20 - 12.31

1. דירות:

נדו"ח מבקר המדינה מפרט בפרק זה ליקויים מנהליים וכן כי מחוץ 45 דירות המיועדות להשכרה היו מושכרות באמצע 28 1974 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 שמספר ניכר של מוסדות השוכרים טרויים בקטיים כספיים והנם מוסדות ללא כונת רווח אלא מתקיימים על הקצבות. החברה מהססת לפנות מוסדות המפגרים בחטלומיהם 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 תקופת מה להיות איטי, מאחר ואין דרישה מספרת לקבלת בתי העסק בהתחשב עם העדר הנתונים האובייקטיביים המוטכיים. בשלב זה נוקטת החברה באמצעים הדרושים כדי לעניין מועמדים פוטנציאליים לשכירת בתי-העסק וכן נעשים מאמצים לחקן ליקויים מנהליים.

12.10.1944 - 12.10.1944

12.10.1944 - 12.10.1944
12.10.1944 - 12.10.1944
12.10.1944 - 12.10.1944
12.10.1944 - 12.10.1944
12.10.1944 - 12.10.1944

12.10.1944 - 12.10.1944

12.10.1944 - 12.10.1944
12.10.1944 - 12.10.1944
12.10.1944 - 12.10.1944
12.10.1944 - 12.10.1944

חשבונות וכספים

3.

א. אחורים במערכת הדוח הכספי: עמ' 12.34

החברה החליפה את צוות מחלקת החשבונות ועושה 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 לשנתי שיטת נהול מערכת החשבונות על מנת לאפשר להנהלת החברה לקבל באופן סדיר דו"חות תקופתיים ושנתיים במועד.

ב. נהול ספר נכסים ורכוש וספר אינוונטר: עמ' 12.36

בחברה מתנהלות רשומות לגבי כל מכנה ומבנה והחברה החלה בהכנת רישום מרוכז. ספר האינוונטר יושלם בקרוב.

ג. רכוש שוטף: עמ' 12.37

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

ד. הפסדים מהחכרת דירות: עמ' 12.41 - 12.42

דירקטוריון החברה מינה ועדת מומחים שמחפידה 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"מ"ר כמחיר מעבר עד לקבלת המלצות ועדת המומחים והחלטת הדירקטוריון בניהול.

אשר 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 מסויימת בקביעת המחירים, וגורמים אלה באו כבר לידי בטוי בקביעת המחיר של 2,000 ל"מ"ר הנזכר לעיל.

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

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

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

לדעת הצוות הוקנו רוב הלקויים הנחנים לחקון ויש יסוד להניח שחליך התיקון יושלם העתיד הקרוב, יחד עם זאת יש לציין שחלק מהלקויים שמבקר המדינה מצביע עליהם התבטא בפעולות שהושלמו ונגמרו זה מזמן, וכחוצאה מהם הוקנו זכויות ונוצרו מצבים שלא נידחנים יותר לסנוי או חקון. אשר לקצב הבניה, הצוות בדעה שהקשיים האובייקטיביים בהם פעלה וממשיכה לפעול החברה ואליהם גם מחיחס מבקר המדינה (ושאליהם יש עוד להוסיף את צו הגבלת הבניה החל גם על הרובע היהודי וקשיים גובריים בפיצויים), לא אפסרו התקדמות מהירה יותר מזו שהושגה. יחד עם זאת נעשים בחברה כל המאמצים הן ע"י ייעול והן ע"י חגבור הצוות המקצועי והמנהלי כדי לזרז את הגשמת מטרות החברה.

1. 10. 10

2. 10. 10

3. 10. 10

4. 10. 10

5. 10. 10

6. 10. 10

7. 10. 10

8. 10. 10

9. 10. 10

10. 10. 10

11. 10. 10

12. 10. 10

13. 10. 10

14. 10. 10

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

דו"ח הצוות להסקת מסקנות ולקחים מדו"ח מבקר המדינה
כסלו תשל"ה ז'צמבר 1974

1. הבניה ברובע היהודי

א. תכנון: עמ' 12.9

המבקר מצביע על התחלות בניה לפני הפקדת התכנית 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.

מובן, 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 בנושא הנ"ל.

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

שיטת ההתקשרויות עם קבלנים בדרך מו"מ אושרה בזמנו לאור החנאים המיוחדים ברובע ע"י

ועדת השרים לעניני ירושלים ירקסוריון החברה.

הנסיון שנרכש מאז אינו נותן מקום לסנות שיטה זו, שהצדיקה עצמה, יחד עם זאת, החליטה

מועצת המנהלים על שיפורים טכניים שיש בהם כדי להבטיח סדרי מנהל תקינים.

הערה: ועדת מכרזים הוקמה ע"י ועדת שרים כמצווה בחקנות ע"י ועדת שרים ולא ע"י

ועדת חליפים.

ג. יחוזים עם קבלנים: עמ' 12.12 - 12.14

בפרק זה מצביע המבקר על ליקויים מסויימים שהיו בעבר בבצוע 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 חוקף העבודות

ועלותן.

הבקורת הנ"ל מתייחסת לחקופה שבה היתה באות כללית בפעולות הבניה בירושלים, וקשה מאד

היה להבטיח שקבלנים יקיימו בזמן החייבויות שקבלו על עצמם.

היתה זו הופעה נפוצה בכל אחרי הבניה בעיר. כעת, החברה מקפידה על כך שחוזים עם קבלנים

יבוצעו (ככל האפשר) בדיקנות.

Figure 1. The effect of the concentration of the solution on the adsorption of the dye.

Source: *U.S. Census Bureau, Current Population Reports, 1990*

[illegible]

לאור האמור לעיל, אין לנו מסקנות להציע בפרק זה, עם זאת עלינו לציין שאף בעתיד אין בטחון שלא יקרו מקרים שבהם התכבנה עבודות קבלנים כתוצאה מגילויים ארכיאו-לוגיים, קשיים בפינוי דיירים, קשיי גישה ושאר סיבות אובייקטיביות הגורמות לאיחורים והתייקרויות.

ד. חשומים לקבלנים: עמ' 12.14 - 12.15

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

אנו מבינים שהלקח הופק וכי החברה אינה עושה עוד חוזים עם משתכנים הקושרים את מחיר הדירות לעלות הממשית.

ב. הצוות רואה בחומרה את הערת המבקר ביחס לכך שסכומי מקדמות שניתנו לקבלנים לא הובאו בחשבון כאשר שולמה להם תוספת התייקרות. ניתנו הוראות לחיקון מצב זה על ידי הנהלת החברה.

... ..
... ..
... ..
... ..

... ..

... ..
... ..
... ..
... ..

... ..
... ..
... ..
... ..
... ..
... ..
... ..

א. אישור מועמדים: עמ' 12.16 סעיף 1

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, מהכתב בסעיף משתמע שהמבקר מקבל את הסברי החברה מדוע היא לא פרסמה ברבים את דבר ההרשמה. דעתו של המבקר שניתן היה "להביא את דבר ההרשמה וחנאיה לידיעת חוגים רחבים ומגוונים ע"י פניה שיטתית לגורמים ציבוריים סונים" היא קשה לבצוע וסומנת בחובה סכונים אחרים של פנייה לגורם צבורי פלוני מחוץ התעלמות מגורם אחר.

ב. עמ' 12.16 סעיף 2

1. הערה: אין זה מדויק שועדת החליפים הקנתה לוועדת האכלוס את הסמכות: "לקבוע את עקרונות האכלוס ולאשר מועמדים לבתי עסק, מוסדות ומגורים וכו'". ע"ה זאת דירקטוריון הסרים ואכן לפי התקנות רק דירקטוריון הסרים מוסמך לאצול סמכות לוועדת המשנה.
 2. כלליות ההנחיות של ועדת החליפים מיולי 1970 חאמה 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 לדירקטוריון הסרים לאשור.
- ראוי לציין כי מבנה הארגוני של החברה עומד להשתנות ומוצע להרכיב דירקטוריון אחד כנהוג בכל חברה ממשלתית כאשר הפקודת העליון על הדירקטוריון יהיה כנהוג בדרג ממשלתי.

ואם לא
האשיר את
האשיר את
האשיר את
האשיר את
האשיר את
האשיר את
האשיר את
האשיר את
האשיר את

2. General Remarks

1. 1. Date 12.10.1950

The first part of the report deals with the general situation in the country. It is a very interesting and detailed account of the political and social conditions. The author has done a great deal of research and has gathered a wealth of material. The report is well written and is a valuable contribution to the study of the country.

2. 2. Date 12.10.1950

1. 1. Date 12.10.1950

The second part of the report deals with the economic situation. It is a very interesting and detailed account of the economic conditions. The author has done a great deal of research and has gathered a wealth of material. The report is well written and is a valuable contribution to the study of the country.

2. 2. Date 12.10.1950

The third part of the report deals with the cultural situation. It is a very interesting and detailed account of the cultural conditions. The author has done a great deal of research and has gathered a wealth of material. The report is well written and is a valuable contribution to the study of the country.

3. 3. Date 12.10.1950

The fourth part of the report deals with the military situation. It is a very interesting and detailed account of the military conditions. The author has done a great deal of research and has gathered a wealth of material. The report is well written and is a valuable contribution to the study of the country.

The fifth part of the report deals with the foreign relations. It is a very interesting and detailed account of the foreign relations. The author has done a great deal of research and has gathered a wealth of material. The report is well written and is a valuable contribution to the study of the country.

The sixth part of the report deals with the internal security. It is a very interesting and detailed account of the internal security. The author has done a great deal of research and has gathered a wealth of material. The report is well written and is a valuable contribution to the study of the country.

The seventh part of the report deals with the conclusion. It is a very interesting and detailed account of the conclusion. The author has done a great deal of research and has gathered a wealth of material. The report is well written and is a valuable contribution to the study of the country.

ג. עמ' 12.17 סעיף 4

- 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 מדויקת ומוסדרת ביחס למועמדים, הרי מיד עם חילופי המנהל הכללי בספטמבר 1973 הועברו נתוני המועמדים למחשב. הנתונים שהתקבלו מסייעים לחברה בספולה היום-יומי במועמדים.
 2. מועצת המנהלים של החברה החליטה בישיבתה 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 בבדיקת הרשימות ויוקם פורום מתאים להגשת ערעורים. לאור האמור נראה שהלקחים הופקו ויושמו.

ד. עמ' 12.20 סעיף 5

- א. בענין המקדמות - המבקר מצביע על כך שבעקבות הבקורת נעשתה פעולה לחקון הלקוי.
- ב. אשר לעובדה שמספר המועמדים עולה על מספר הדירות, הופקו הלקחים הבאים:
1. בתאריך 7.8.74 החליט הדירקטוריון כדלקמן:
"לערוך הבדיקה 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 מסתי הפעולות לעיל יתכן שהפער בין מספר המועמדים למספר הדירות יוקטן, מה גם שהחברה עומדת כעת על קבלת מחיר שיהיה מותאם למחירן הריאלי של הדירות.

THESE ARE THE RESULTS OF THE INVESTIGATION CONDUCTED BY THE BUREAU OF THE ARMY OF THE UNITED STATES OF AMERICA, DEPARTMENT OF THE ARMY, OFFICE OF THE CHIEF OF CHARGE, WASHINGTON, D. C., ON THE MATTER OF THE ALLEGED VIOLATION OF THE PROVISIONS OF THE ARMY REGULATION NO. 15, WHICH PROVIDES THAT NO OFFICER OR MEMBER OF THE ARMY SHALL BE PERMITTED TO ENGAGE IN ANY BUSINESS OR PROFESSIONAL PURSUITS WHILE ON ACTIVE DUTY.

IT IS THE POLICY OF THE ARMY TO MAINTAIN THE HIGHEST STANDARDS OF INTEGRITY AND ETHICS AMONG ITS OFFICERS AND MEMBERS. THE VIOLATION OF THE PROVISIONS OF THE ARMY REGULATION NO. 15 IS CONSIDERED A SERIOUS OFFENSE, AND ANY OFFICER OR MEMBER OF THE ARMY WHO IS FOUND TO HAVE VIOLATED SUCH PROVISIONS WILL BE SUBJECT TO DISCIPLINARY ACTION. THE BUREAU OF THE ARMY OF THE UNITED STATES OF AMERICA, DEPARTMENT OF THE ARMY, OFFICE OF THE CHIEF OF CHARGE, WASHINGTON, D. C., HAS CONDUCTED A THOROUGH INVESTIGATION INTO THE ALLEGED VIOLATION OF THE PROVISIONS OF THE ARMY REGULATION NO. 15 BY THE INDIVIDUAL NAMED ABOVE. THE RESULTS OF THE INVESTIGATION ARE SET FORTH IN THE FOLLOWING REPORT.

1. THE INDIVIDUAL NAMED ABOVE WAS FOUND TO HAVE VIOLATED THE PROVISIONS OF THE ARMY REGULATION NO. 15 BY ENGAGING IN A BUSINESS OR PROFESSIONAL PURSUITS WHILE ON ACTIVE DUTY. THE VIOLATION WAS FOUND TO HAVE OCCURRED ON OR ABOUT THE DATE OF THE VIOLATION, AND THE INDIVIDUAL NAMED ABOVE WAS FOUND TO HAVE BEEN AWARE OF THE VIOLATION AT THE TIME IT OCCURRED. THE VIOLATION WAS FOUND TO HAVE BEEN A SERIOUS OFFENSE, AND THE INDIVIDUAL NAMED ABOVE WAS FOUND TO HAVE BEEN SUBJECT TO DISCIPLINARY ACTION.

2. THE VIOLATION WAS FOUND TO HAVE BEEN A SERIOUS OFFENSE, AND THE INDIVIDUAL NAMED ABOVE WAS FOUND TO HAVE BEEN SUBJECT TO DISCIPLINARY ACTION. THE VIOLATION WAS FOUND TO HAVE BEEN A SERIOUS OFFENSE, AND THE INDIVIDUAL NAMED ABOVE WAS FOUND TO HAVE BEEN SUBJECT TO DISCIPLINARY ACTION. THE VIOLATION WAS FOUND TO HAVE BEEN A SERIOUS OFFENSE, AND THE INDIVIDUAL NAMED ABOVE WAS FOUND TO HAVE BEEN SUBJECT TO DISCIPLINARY ACTION.

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 חוקן במידת האפשר.

ו. מסירת דירות וגביית התמורה: עמ' 12.22 - 12.25

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

בפסקה ג' כותב המבקר כי בחחילת 1974 הנהיגה החברה במחלקת האיכלוס מעקב אחרי תשלומי המשתכן על סמך התחייבויותיו בחוזה לרבות התחייבויות על סינויים לפי הזמנתו. החברה מחייבת את המשתכנים בריבית פגורים בסעור 18%.

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

בפסקה ד' מציין המבקר כי באמצע שנת 1972 הונהג בחברה טופס 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 חוקנו לדעת הצוות כמעט כל הליקויים שהמבקר הצביע עליהם שהיו קיימים בעבר.

בפסקה ו' מצביע המבקר על ליקוי הקשור בעריכת חטבונות 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 חטבונות 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' 12.27 - 12.25

אנו מבינים שהרעיון לאפשר למועמדים לדירור להבטיח את מחירי הדירות נולד במציאות המיוחדת שבה החברה היתה נחונה, 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 לשיכון להבטיח לעצמם ע"י תשלום מידי מחיר קבוע לדירותיהם.

THE UNITED STATES OF AMERICA
DO hereby certify that the following is a true and correct copy of the original as the same appears on the records of the Department of the Interior, Bureau of Land Management, Washington, D.C.

UNITED STATES OF AMERICA

DO hereby certify that the following is a true and correct copy of the original as the same appears on the records of the Department of the Interior, Bureau of Land Management, Washington, D.C.

UNITED STATES OF AMERICA

DO hereby certify that the following is a true and correct copy of the original as the same appears on the records of the Department of the Interior, Bureau of Land Management, Washington, D.C.

DO hereby certify that the following is a true and correct copy of the original as the same appears on the records of the Department of the Interior, Bureau of Land Management, Washington, D.C.

DO hereby certify that the following is a true and correct copy of the original as the same appears on the records of the Department of the Interior, Bureau of Land Management, Washington, D.C.

DO hereby certify that the following is a true and correct copy of the original as the same appears on the records of the Department of the Interior, Bureau of Land Management, Washington, D.C.

UNITED STATES OF AMERICA

DO hereby certify that the following is a true and correct copy of the original as the same appears on the records of the Department of the Interior, Bureau of Land Management, Washington, D.C.

DO hereby certify that the following is a true and correct copy of the original as the same appears on the records of the Department of the Interior, Bureau of Land Management, Washington, D.C.

אולט, כפי שמסתבר מדו"ח המבקר, אגב בצוע החלטות שניתקבלו בדירקטוריון החברה בענין זה, נעשו סטיות שונות בלי שהיתה להן הצדקה.
אין אנו רואים במה אפשר לתקן היום את הסטיות הללו.

אנו ממליצים כי בכל מקרה שבו תחזור 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 הסכילה להשתמש כדבעי במזבזגנים
שקבלה עקב הבטחת המחיר, וזאת כדי להבטיח את ערך הכסף, אנו מבינים כי היום הנהלת החברה משתמשת בכספים לממון פעולות הבניה השוטפת.

בדרך זאת נמנע הצורך לפנות למשרד האוצר לקבלת משאבים נוספים. להבא, אם ובמידה

ויווצרו עודפים זמניים שאינם דרושים לממון טוסף של פעולות הבניה, יושקעו עודפים

אלא בדרך המתאימה באותה עת.

היועץ המשפטי
יבדוק
ע"י ישרא

1. The first part of the report is devoted to a general description of the work done during the year.

- 2 -

2. The second part of the report is devoted to a detailed description of the work done during the year.

3. The third part of the report is devoted to a detailed description of the work done during the year.

4. The fourth part of the report is devoted to a detailed description of the work done during the year.

5. The fifth part of the report is devoted to a detailed description of the work done during the year.

6. The sixth part of the report is devoted to a detailed description of the work done during the year.

7. The seventh part of the report is devoted to a detailed description of the work done during the year.

8. The eighth part of the report is devoted to a detailed description of the work done during the year.

9. The ninth part of the report is devoted to a detailed description of the work done during the year.

10. The tenth part of the report is devoted to a detailed description of the work done during the year.

11. The eleventh part of the report is devoted to a detailed description of the work done during the year.

12. The twelfth part of the report is devoted to a detailed description of the work done during the year.

13. The thirteenth part of the report is devoted to a detailed description of the work done during the year.

14. The fourteenth part of the report is devoted to a detailed description of the work done during the year.

15. The fifteenth part of the report is devoted to a detailed description of the work done during the year.

16. The sixteenth part of the report is devoted to a detailed description of the work done during the year.

17. The seventeenth part of the report is devoted to a detailed description of the work done during the year.

18. The eighteenth part of the report is devoted to a detailed description of the work done during the year.

19. The nineteenth part of the report is devoted to a detailed description of the work done during the year.

20. The twentieth part of the report is devoted to a detailed description of the work done during the year.

21. The twenty-first part of the report is devoted to a detailed description of the work done during the year.

22. The twenty-second part of the report is devoted to a detailed description of the work done during the year.

23. The twenty-third part of the report is devoted to a detailed description of the work done during the year.

24. The twenty-fourth part of the report is devoted to a detailed description of the work done during the year.

- 3 -

25. The twenty-fifth part of the report is devoted to a detailed description of the work done during the year.

26. The twenty-sixth part of the report is devoted to a detailed description of the work done during the year.

27. The twenty-seventh part of the report is devoted to a detailed description of the work done during the year.

28. The twenty-eighth part of the report is devoted to a detailed description of the work done during the year.

29. The twenty-ninth part of the report is devoted to a detailed description of the work done during the year.

30. The thirtieth part of the report is devoted to a detailed description of the work done during the year.

31. The thirty-first part of the report is devoted to a detailed description of the work done during the year.

32. The thirty-second part of the report is devoted to a detailed description of the work done during the year.

33. The thirty-third part of the report is devoted to a detailed description of the work done during the year.

34. The thirty-fourth part of the report is devoted to a detailed description of the work done during the year.

35. The thirty-fifth part of the report is devoted to a detailed description of the work done during the year.

- 4 -

36. The thirty-sixth part of the report is devoted to a detailed description of the work done during the year.

ה. שיפוץ עצמי: עמ' 12.27 - 12.29

פרק השיפוץ העצמי מעביר בקורת על פעולות החברה בדבר הקצאת מבנים ישנים לשיפוץ עצמי ואסור המועמדים לכך. הבקורת מתייחסת 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 בקטרים עם החברה.

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

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

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

אנו ממליצים שהועדה תורכב מאנשים שאינם חברי דיקטוריון של החברה ואינם עובדי החברה. הנהלת החדשה של החברה ועובדיה יעמדו כמובן לרשות הועדה הנ"ל.

אנו מבינים שקיים עוד מספר מבנים שעתיד להמסר לשיפוץ עצמי. אנו ממליצים שהדיקטוריון החברה יקבע נוהלים מדויקים וסדרי בקרה מתאימים לעניין מסירת מבנים לשיפוץ 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.

1. General

The purpose of this study is to determine the effect of the use of the word "and" in the title of a paper on the number of citations it receives. The study was conducted by examining the titles of 100 papers published in the Journal of the American Statistical Association between 1950 and 1960. The results of the study are presented in the following table.

The table shows that the use of the word "and" in the title of a paper is positively correlated with the number of citations it receives. The correlation coefficient is 0.45, which is significant at the 0.01 level.

The results of this study suggest that the use of the word "and" in the title of a paper is a useful strategy for increasing the number of citations it receives.

The study was conducted by examining the titles of 100 papers published in the Journal of the American Statistical Association between 1950 and 1960.

The results of this study suggest that the use of the word "and" in the title of a paper is a useful strategy for increasing the number of citations it receives.

2. Method

The study was conducted by examining the titles of 100 papers published in the Journal of the American Statistical Association between 1950 and 1960. The results of the study are presented in the following table.

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 שמספר ניכר של מוסדות הסוכרים טרויים בקטיים כספיים והנם מוסדות ללא כונת רווח אלא מתקיימים על הקצבות. החברה מהססת לפנות מוסדות המפגרים בחלומיהם על עוד לא מוצו כל האמצעים האחרים וכל עוד פעולות המוטד מרימה חרומה לרובע ולאוכלוסיו.

יא. בתי עסק: עמ' 12.32 - 12.33

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

THE UNITED STATES OF AMERICA

THE UNITED STATES OF AMERICA
DOES HEREBY CERTIFY THAT THE
FOLLOWING IS A TRUE AND CORRECT
COPY OF THE ORIGINAL AS SUBMITTED

TO THE SECRETARY OF THE INTERIOR
FOR THE PURPOSE OF RECORDING
AND RETURNING THE SAME TO THE
APPLICANT.

IN WITNESS WHEREOF

I, THE SECRETARY OF THE INTERIOR,
DO HEREBY CERTIFY THAT THE
FOLLOWING IS A TRUE AND CORRECT
COPY OF THE ORIGINAL AS SUBMITTED
TO THE SECRETARY OF THE INTERIOR
FOR THE PURPOSE OF RECORDING
AND RETURNING THE SAME TO THE
APPLICANT.

א. אחזרים במערכת הדוח הכספי: עמ' 12.34

החברה החליפה את צוות מחלקת החשבוניות ועושה 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 לשנתי שיטת נהול מערכת החשבוניות על מנת לאפשר להנהלת החברה לקבל באופן סדיר דו"חות תקופתיים ושנתיים במועד.

ב. נהול ספר נכסים ורכוש וספר אינונסטר: עמ' 12.36

בחברה מתנהלות רשומות לגבי כל מבנה ומבנה והחברה החלה בהכנת רישום מרוכז. ספר האינונסטר יושלם בקרוב.

ג. רכוש שוטף: עמ' 12.37

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

ד. הפסדים מהחכרת דירות: עמ' 12.41 - 12.42

דירקטוריון החברה מינה ועדת מומחים שמחפיקדה 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 ₪/מ"ר כמחיר מעבר עד לקבלת המלצות ועדת המומחים והחלטת הדירקטוריון בנדון.

אשר 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 החסיבות מיוחדת, להבא יובאו גורמי הקרקע, פתוח החסותית והתקורה בחשבון במדה מסוימת בקביעת המחירים, וגורמים אלה באו כבר לידי בטוי בקביעת המחיר של 2,000 ₪/מ"ר הנזכר לעיל.

Section 1

1. Section 1 of the Act provides that

any person who is found guilty of an offence under this Act shall be liable to a fine of not more than £100 or to imprisonment for not more than six months, or to both such fine and such imprisonment.

2. Section 2 of the Act provides that

any person who is found guilty of an offence under this Act shall be liable to a fine of not more than £50 or to imprisonment for not more than three months, or to both such fine and such imprisonment.

3. Section 3 of the Act provides that

any person who is found guilty of an offence under this Act shall be liable to a fine of not more than £20 or to imprisonment for not more than one month, or to both such fine and such imprisonment.

4. Section 4 of the Act provides that

any person who is found guilty of an offence under this Act shall be liable to a fine of not more than £10 or to imprisonment for not more than one month, or to both such fine and such imprisonment.

5. Section 5 of the Act provides that any person who is found guilty of an offence under this Act shall be liable to a fine of not more than £5 or to imprisonment for not more than one month, or to both such fine and such imprisonment.

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

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

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

לדעת הצוות הוקנו רוב הלקויים הנחנים לחקון ויש יסוד להניח שחליף התיקון יושלם העמיד הקרוב, יחד עם זאת יש לציין שחלק מהלקויים שמבקר המדינה מצביע עליהם התבטא בפעולות שהושלמו ונגמרו זה מזמן, וכחוצאה מהם הוקנו זכויות ונוצרו מצבים שלא ניתנים יותר לסנוי או חקון. אשר לקצב הבניה, הצוות בדעה שהקשיים האובייקטיביים בהם פעלה וממשיכה לפעול החברה ואליהם גם מחיחס מבקר המדינה (ושאליהם יש עוד להוסיף את צו הגבלת הבניה החל גם על הרובע היהודי וקשיים גוברים בפיצויים), לא אפשרו החקירות מהירה יותר מזו שהוטגה. יחד עם זאת נעשים בחברה כל המאמצים הן ע"י ייעול והן ע"י חגבור הצוות המקצועי והמנהלי כדי לזרז את הגשמת מטרות החברה.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

DEPARTMENT OF THE HISTORY OF ARTS

AND ARCHITECTURE

OFFICE OF THE DEAN

1100 EAST 58TH STREET

CHICAGO, ILL. 60637



מבקר המדינה

ירושלים, כ"ג בשבט תשל"ה
6 בינואר 1975

✓

אדוני ראש הממשלה,

הנדון: דין וחשבון על הביקורת
בחברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי
בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

בהמשך למכתבי אליך מיום י"ט בכסלו תשל"ה (5.12.74)
שבמצורף אליו המצאתי העתק מהדין וחשבון על הביקורת
בחברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה
בירושלים בע"מ, הריני להודיעך, כי בהתאם לסעיף 27
לחוק מבקר המדינה, תשי"ח-1958 (נוסח משולב), התרתי
את פרסומו של דין וחשבון זה החל ביום א' בשבט תשל"ה
(13.1.75).

ב ב ר כ ה,

י. א. נהנצל

[Handwritten signature in blue ink]

ירושלים, י"ב בטבת תשל"ה
24 בדצמבר 1974

לכבוד
מר א.ש. שימרון
יו"ר הדירקטוריון
החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי
העיר העתיקה
ירושלים

מר שימרון הנכבד,

הנני מבקש להרביב צוות בן שלושה חברים, בראשותך, אשר ילמד את דו"ח מבקר המדינה על הבקורת בחברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ, יגבש את הלקחים והמסקנות המתחייבים מן הדו"ח הנ"ל וימליץ המלצות ליישומם של אותם לקחים ומסקנות.

אני מבקש לקבל את דו"ח הצוות לא יאוחר מיום ג' בשבט תשל"ה
(15.1.75) - התאריך המשוער של פרסום הדו"ח של מבקר המדינה.

בדעתי להביא את דו"ח הצוות הנ"ל בפני חברי ועדת השרים לענייני ירושלים.

בכבוד ב

חיים י. צדוק

ירושלים, טז' בטבת תשל"ה
30 בדצמבר 1974

723

הבניה ברובע היהודי

הכנון

1. תכניות הבניה של החברה מבוצעות במסגרת תכנית המתאר של העיר העתיקה מס' 9/ שאושרה ע"י כל רשויות התכנון. תכנית זאת אמדה את תכנית המתאר שהוכנה ע"י החברה.

2. עד התחלת הבניה מוגשות כל התכניות לועדה התכנון המקומית.

3. במידה והחברה התבקשה להכניס שינויים בתכניות ביחס למבנים שהיו במהלך הבניה, הרי מבצעת החברה שינויים בתכנון. עד כה קבלו כל הבנינים שהחברה טיימה את בנייתם היחרי בניה.

4. הואיל ותהליך קבלת היחרי הבניה הינו אטי ובלתי גמיש, נאלצה החברה במספר מקרים להתחיל בבניה לפני שהתקבלו היתרים. זאת על מנת למנוע פגור בביצוע הפעילות ברובע.

מסירת עבודות

1. דירקטוריון השרים של החברה אישר בזמנו מעבר לשיטת מסירת עבודות בדרך משא ומתן. זאת הואיל ובקרב גורמים מקצועיים בענף הבניה וכן בקרב החברה קיימת דעה כי בחקופות של אינפלציה בענף הבניה ניתן להשיג מחירים זולים יותר ע"י שיטה זו.

2. גם בבניית משרד השיכון קיימת שיטה דומה ביחס למסירת עבודות בירושלים וזאת בהיקפים ניכרים ביותר.

3. בהתחשב בגישה העקרונית השלילית של מבקר המדינה טעון הנושא דיון מחודש במועצת המנהלים של החברה.

חוזים עם קבלנים

א. המשכות הבניה

1. משך הבניה נקבע לפי שיקולים הנדסיים כלליים אשר אינם מטוגלים לחזוה מבחינה כמותית את השפעתם של גורמים אובייקטיביים שבמהלך הבניה מעכבים את ההתקדמות.

2. עיכובים המיוחדים לבניה ברובע הינס:

- שרידים ארכיאולוגיים המחגלים תוך כדי בניה.
 - עיכוב בפינוי דיירים שהשפעתו האפשרית:
קשיי גישה
חוסר אפשרות לבניה
 - התמוטטות תוך כדי שיקום מבנים הגורמים גם לשינויים תכנוניים.
3. כמו כן לא מתחשבים לוחות הזמנים בקשיים הקיימים בכל ענף הבניה שהתבטאו במשך כל התקופה בעודף ביקוש לגורמי ייצור.
4. ההתייקרויות המאושרות לקבלנים אינן משולמות בכל מקרה אלא רק במידה והיו גורמים אובייקטיביים בפיגור בלוח הזמנים שלא בשליטת הקבלן.

ב. תשלום מקדמות לקבלנים:

1. מטעמים עסקיים מצאה החברה לנכון לתת מקדמות לקבלנים. מקדמות אלה מאפשרות לקבלנים להזמין מראש חמרי בניה ומאפשרות את זרימת הבניה.
2. החברה אינה משלמת התייקרויות ביחס למקדמות אלה ולפיכך מבחינה פינונסית אין החברה מפסידה בגין מתן המקדמות.

3. General provisions:

- The contract shall be made in writing.
- The contract shall be made in duplicate.
- The contract shall be made in duplicate.
- The contract shall be made in duplicate.

4. General provisions:

4.1. The contract shall be made in writing.

5. General provisions:

1. The contract shall be made in writing.
2. The contract shall be made in writing.

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, יא' בטבת תשל"ה

24 בדצמבר 1974

723

פ ע ו ל ו ת ה א כ ל ו ס

סדרי הרשמה

1. פעולות אישור מועמדים הסתיימו באוקטובר 1972. מאז ועד עתה אושרה מועמדותם של 7 פונים מהם 5 למתנחלים שהשחקו ברובע בשנים: 1968 - 1969; אישור עקרוני ניתן כבר ב-1969 ואילו המועמדות האינדבידואלית אושרה כאמור לאחר מכן.
2. על מנת שלחברה תהיה אינפורמציה מדוייקת ומסודרת ביחס למועמדים הרי מיד עם חלופי המנהל הכללי בספטמבר 1973 הועברו נתוני המועמדים למחשב. המבנים שהתקבלו מסייעים לחברה בספולה גיוס-יומי במועמדים.
3. מועצת המנהלים של החברה החליטה בישיבתה מיום 7.8.74: "לערוך בדיקה ברשימת המועמדים" מגמת החברה הנה לאפשר לכלל המועמדים לעמוד על מיקומם בחור וכמו-כן תנתן אפשרות ערעור למועמדים שלדעתם קופחה זכותם. החברה החלה בבדיקה הרשימות ויש לצפות שבתחילת שנת הכספים 1975 תסתיים בדיקת הרשימות ויוקם פורום מהאים להגשת ערעורים.
4. החברה בדעה שאין ביכולתה לקבוע בוחנים למדידת הזיקה לרובע של המועמדים המאושרים. לפיכך אין באפשרותה לבחון את הרשימות מאספקט זה.

הקצאת הדירות

1. החל משנת 1974 משמש תאריך ההרשמה הקריטריון להקצאת דירות למועמדים. ועדת האכלוס של החברה סרבה להענות לעשרות בקשות שהגיעו אליה במהלך השנה האחרונה לקבלת קדום בחור ואשרה כאמור 3 מקרים בלבד.
2. לפני הזמנת מועמדות נערכות רשימות שמיות על פי תאריך ההרשמה ורק לאחר אישורן ע"י ועדת האכלוס מוזמנים המועמדים.
3. על פי החלטת מועצת המנהלים (חליפים) של החברה מיום 24.6.74 רשאית החברה לבטל מועמדות של אדם שבחר דירה מסויימת וחזר בו.
4. א. ביחס לקבוצת דירות קטנות שלא היה להם פונים לאחר שהוצעו ע"י החברה ל-50 מבין המועמדים שאושרו שמית כאמור בסעיף 2 לעיל, פנתה החברה במודעות בכל העתונות העברית היומית והודיעה לכלל צבור המועמדים המאושרים על ידה על האפשרות לרכישת הדירות. במידה ודירה אחת נבחרה ע"י יותר ממועמד אחד הרי הקודם בתאריך ההרשמה זכה בדירה.
- ב. מספר קטן מבין הדירות הנזכרות לעיל לא נרכשו ע"י מועמדים מאושרים. החברה החליטה להציע דירות אלה לצבור ע"י מכרז פומבי.

2/..

מטרת דירות וגביית חובות

1. אחת הפעולות הראשונות שננקטו אחרי חלופי המנהל הכללי היתה תכנון ארגון הגבייה; מערכת זו כוללת: כרטיס מעקב, תיקי מבנה, סופס חירב/זכוי משתכנים, סופס הישוב מחיר דירה וכן הנחיות לתאום הפעולות בין מחלקת האכלוס ומחלקת הכספים. תכנון מערכת זו הסתיים בתחילת שנת הכספים 1974. להלן פרוט הפעולות שננקטו:
 - א. הוכנו וסולאו כרטיסי מעקב לכל בעלי חוזי חכירה.
 - ב. הוקמה מערכת "תיקי מבנים" המכילה אינפורמציה בסיסית ביחס למבנים וליחידות בתוך המבנים שננטרו ובצורה זאת ניתן לערוך התחשבות עם רוכשי הדירות.
 - ג. לצורך הקמת מערכת זו הוזמנו מדידות ע"י מודד מוסמך על חלק ניכר מהמבנים שהוקמו ברובע.
 - ד. לאחר הקמת מערכת זו הוחל בבדיקת כל החשבונות של דיירי הרובע שנכנסו בעבר לדירות. שיטת עריכת החשבונות נעשת לכל הדיירים באותו מבנה במקביל. עד כה נערכו והוגשו חשבונות לקרוב ל-2/3 מכלל הדיירים שנכנסו למגורים בעבר.
 - ה. מתגלים קשיים בגביית החובות שנצברו בעבר. כנגד דיירים המסרבים לשלם חובותיהם ננקטות פעולות משפטיות ואחרות.
 - ו. יש לצפות שעד תום שנת כספים זו הסתיים עריכת החשבונות לכל הדיירים שנכנסו בעבר.
2. מובן שהחל מהמחצית השנייה של שנת 1973 יש הקפדה מירבית על כך כי דירות המסרנה לדיירים רק לאחר תשלום חובותיהם.
3. מסירת מפתחות לדיירים מתבצעת ע"י מהנדס האחזקה של החברה לאחר שניתן אישור בכתב ע"י מנהל מח' האכלוס כי ניתן למסור לדייר את הדירה.
4. הכנת חשבונות סופיים נעשית כיום ע"י עובד מחלקת האכלוס והם נבדקים ע"י מנהל המחלקה.

הבטחת מחירי דירות

1. החברה מסתייגת מפעולות שבוצעו בה בעבר בתחום חתימת הסכמי הבטחת מחיר. יש לציין כי פעולות אלה נעשו כאמור בדו"ח הביקורת ללא אישור וידיעת מועצת המנהלים (חליפים) וועדותיה.
- פעולות אלה בוצעו במהלך שנת 1972 לאחר העלאת מחירי הדירות באפריל 1972.

התאחדות הסופרים העבריים בישראל

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...
7. ...
8. ...
9. ...
10. ...
11. ...
12. ...
13. ...
14. ...
15. ...
16. ...
17. ...
18. ...
19. ...
20. ...
21. ...
22. ...
23. ...
24. ...
25. ...
26. ...
27. ...
28. ...
29. ...
30. ...
31. ...
32. ...
33. ...
34. ...
35. ...
36. ...
37. ...
38. ...
39. ...
40. ...
41. ...
42. ...
43. ...
44. ...
45. ...
46. ...
47. ...
48. ...
49. ...
50. ...
51. ...
52. ...
53. ...
54. ...
55. ...
56. ...
57. ...
58. ...
59. ...
60. ...
61. ...
62. ...
63. ...
64. ...
65. ...
66. ...
67. ...
68. ...
69. ...
70. ...
71. ...
72. ...
73. ...
74. ...
75. ...
76. ...
77. ...
78. ...
79. ...
80. ...
81. ...
82. ...
83. ...
84. ...
85. ...
86. ...
87. ...
88. ...
89. ...
90. ...
91. ...
92. ...
93. ...
94. ...
95. ...
96. ...
97. ...
98. ...
99. ...
100. ...

התאחדות הסופרים העבריים בישראל

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...
7. ...
8. ...
9. ...
10. ...
11. ...
12. ...
13. ...
14. ...
15. ...
16. ...
17. ...
18. ...
19. ...
20. ...
21. ...
22. ...
23. ...
24. ...
25. ...
26. ...
27. ...
28. ...
29. ...
30. ...
31. ...
32. ...
33. ...
34. ...
35. ...
36. ...
37. ...
38. ...
39. ...
40. ...
41. ...
42. ...
43. ...
44. ...
45. ...
46. ...
47. ...
48. ...
49. ...
50. ...
51. ...
52. ...
53. ...
54. ...
55. ...
56. ...
57. ...
58. ...
59. ...
60. ...
61. ...
62. ...
63. ...
64. ...
65. ...
66. ...
67. ...
68. ...
69. ...
70. ...
71. ...
72. ...
73. ...
74. ...
75. ...
76. ...
77. ...
78. ...
79. ...
80. ...
81. ...
82. ...
83. ...
84. ...
85. ...
86. ...
87. ...
88. ...
89. ...
90. ...
91. ...
92. ...
93. ...
94. ...
95. ...
96. ...
97. ...
98. ...
99. ...
100. ...

2. החברה מקפידה כיום בחומרה רבה כי בעלי חוזי הסכמי הבטחת המחיר אמנם יקיימו את כל התנאים שבהסכמים אלה ובאם אין הם מקיימים אותם הרי היא פועלת לביטול ההסכמים.

3. א. ועדת האכלוס המצומצמת אשר פעלה בחברה בתקופת הגיוס של מרבית סגל העובדים של החברה לאחר מלחמת יום הכפורים, היתה סבורה כי באם ניתנה למשתכן מסוים הבטחה למסור לו דירה מסוימת מן הראוי למכור לו אותה דירה במחיר שהיה תקף בעת מתן ההתחייבות למכירת אותה דירה.

ב. מועצת המנהלים (חליפים) של החברה תקיים דיון בנושא שמירת מחירים למשתכנים לאחר העלאת מחירים כלשהי.

שיפוץ עצמי

מאוגוסט שנת 1973 ננקטו פעולות להמסקת חתימת חוזים חדשים ולשינוי מדיניות קביעת המחירים הנגבים ע"י החברה כמוסבר להלן:

א. החברה פנתה באוגוסט 1973 אל המעריך הממשלתי בבקשה לקבל הערכות ביחס לקביעת המחירים של דירות המיועדות לשפוץ ברובע עקב הקצב המיוחד ששרר במדינה נתקבלו הערכות רק ביולי 1974.

ב. כמו כן מקפידה החברה על קבלת מלוא ההוצאות מהמשפצים.

ג. כפי שהוסבר בפרק על מסירת הדירות וגביית חובות הרי פועלת החברה גם ביחס למשתכנים במסלול זה לגביית חובות ולמיצוי החוזים.

ד. ביוני 1974 החלה החברה בהכנת טיוטת חוזה סטנדרטי לשפוץ עצמי ורק לאחר הכנת חוזים אלה יוכל להמשיך הספול במשפצים בעתיד.

ה. כאמור בדו"ח מבקר המדינה הומסקה פעילות אישורם של מועמדים לשפוץ עצמי בחודש מאי 1973.

סדרי השכרת דירות

כפי שהחברה הודיעה למבקר המדינה עוד באוגוסט 1974, נגשה החברה להקמת מערכת אינפורמציה בקשר לנושא השכרת הדירות. כיום תוקנו הליקויים בקשר ליוחסים החוזיים שבין החברה והדיירים בדירות המושכרות.

מוסדות צבור

מרבית מוסדות הצבור ברובע הינם מוסדות ללא כוונות רווח, אשר חלק מהם היו בעלים לפני הפקעת הקרקע. כמו כן חלק מהמוסדות אינם בעלי אמצעים.

במהלך השנה האחרונה אותרה אינפורמציה ביחס למבנים שבהם נמצאים המוסדות. נעשות פעולות לרכוז נתונים ביחס לכל אחד מהמוסדות.

התקדמות הפעילות עד כה:-

מהנך 22 מוסדות הקיימים כיום ברובע המצב עתה הינו כלהלן:

- עם 4 מוסדות נחתמו חוזים.
- ביחס ל-3 מוסדות הסתיימו ההכנות הטכניות לחתימת חוזים.
- ביחס ל-6 מוסדות נמצאות בעיצומן ההכנות הטכניות לחתימת חוזים.
- ביחס ל-9 מוסדות טרם הוחל בהכנות טכניות.

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, יא' בטבת תשל"ה
25 בדצמבר 1974
723

הערוך לנושא בתי עסק

החברה נוקטת בפעולות שלהלן:

א. חתימת חוזים עם בתי עסק הפועלים ברובע ללא חוזים. רואיינו כל בעלי בתי עסק אלה. כמו כן נחבקשו בעלי בתי עסק להמציא לחברה נתונים ביחס להוצאות השפוף עצמי אשר כפי שמקובל בחברה מהוים תשלום ע"ח דמי השכירות.

התקבלו הערכות של מעריך ביחס למספר בתי עסק הפועלים ברובע על מנת להסיק מהם ביחס לכלל העסקים הפועלים במקום.

ב. החברה פנתה לכלל הזוכים בשעתו בהצעות על מנת לפתוח חנויות במקום. הזוכים אשר לא יפתחו חנויות יפסידו זכאותם. פעולה זו חסתיים בימים הקרובים.

ג. לנוכח הקשיים בפיתוח המסחר ברובע היהודי הנובעים מ:

- מצב התיירות והמצב הכלכלי במשק.

- בעיות גישה עקב הבניה והפיתוח המבוצעים ברובע.

מנסה הנהלת החברה לגבש מדיניות לעתיד ביחס לפיתוח המסחר ויעוד של חנויות נבנות וקימות.

לצורך זאת נערכים דיונים עם גורמים משקים, משרד ממשלה וגורמי מחקר.

1974-1975
25-26
1975

1974-1975

1974-1975

1. 1974-1975
1974-1975
1974-1975

1974-1975
1974-1975

2. 1974-1975
1974-1975
1974-1975

3. 1974-1975
1974-1975

1974-1975

1974-1975

1974-1975
1974-1975

1974-1975
1974-1975

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, יג' בטבת תשל"ה
24 בדצמבר 1974

723

ח ש ב ו נ ו ת ו כ ס פ י ם

שיטת ניהול החשבונות

בעקבות מסקנה שהתגבשה בחברה כי שיטת הנהלת החשבונות אינה מאפשרת להנהלת החברה לקבל דיווחים תקופתיים לצורך קבלת החלטות, על מצב זה נמסר דו"ח לוועדת הכספים של החברה ב-4.6.74 וכמו כן עובדו נוהלי עבודה מפורטים. המסקנות הנזכרות לעיל הובאו ע"י החברה לידיעת צוות הביקורת של מבקר המדינה אשר כפי שמתקף מהדו"ח אימץ את המסקנות.

יישום נוהלי העבודה נדחה עקב עזיבתו של מנהל מחלקת הכספים והעובדה שממשיך זו הייתה פנויה משך מספר חדשים. בעקבות דו"ח הביקורת הוטל על אחד מעובדי החברה לטפל בנושאי הקמת ספר רכוש ואינונסטר.

רכוש שוטף

1. ביוני ש.ז. דיווחה החברה למשרד האוצר על כך כי בידי החברה פקדון לזמן קצוב על סך 2 מיליון ל"י. כמו כן הציעה החברה להפקיד סכום זה אצל החשב הכללי, הצעה שנדחתה ע"י משרד האוצר לאור ~~החלטת~~ ^{החלטת} נמצא הכסף בפקדון לזמן קצוב.
2. ביחס לפעולות לגביית חובות ראה הערות לנושא "מסירת ניירות וגביית התמורה".
3. ביחס לחובות של שוכרי דירות ראה הערותינו בנושא "סדרי השכרת דירות".

ה'תש"ח תשרי י"ח
ל' חשוון ה'תש"ח

ה'תש"ח תשרי י"ח

ה'תש"ח תשרי י"ח
ל' חשוון ה'תש"ח

ה'תש"ח תשרי י"ח
ל' חשוון ה'תש"ח

ה'תש"ח תשרי י"ח

ה'תש"ח תשרי י"ח
ל' חשוון ה'תש"ח

ה'תש"ח תשרי י"ח
ל' חשוון ה'תש"ח

ה'תש"ח תשרי י"ח
ל' חשוון ה'תש"ח

אל: מר יואל ויס - כאן
מר צבי ארבל - כאן

הנדון: נוהל הודעה למחלקת הכספים בדבר
חתימת חוזי חכירה ושינויים בהם

1.0 חוזי חכירה:

- 1.1 מחלקת האכלוס תמלא לקראת חתימת חוזה עותק נוסף של "טופס הישוב מחיר הדירה", המיועד למחלקת הכספים.
- 1.2 עם חתימת חוזה החכירה ע"י הנהלת החברה תוסיף מחלקת האכלוס על גבי "טופס הישוב" את מספר החוזה.
- 1.3 לאחר מכן תעביר מחלקת האכלוס למחלקת החשבונות את "טופס הישוב" בצרוף מזכר מאושר ע"י מנהל מחלקת האכלוס שבו יצויין כי נחתם חוזה חכירה ע"י ההנהלה.
- 1.4 טופס הישוב יהווה אסמכתא לחיוב המשחכן.

2.0 שינויים בחוזי חכירה:

- 2.1 מחלקת האכלוס תעביר עותק מכל חשבון סופי הנשלח למשחכן למחלקת הכספים.
- 2.2 עותק זה יהווה אסמכתא למחלקת הכספים לשינויים בחיוב החוכר.

3.0 הוראות מעבר:

- 3.1 מחלקת האכלוס תמלא "טופסי הישוב" ביחס לכל חוזי החכירה שנחתמו מה-1.4.74 ועד להוצאת נוהל זה למחלקת הכספים בהתאם לאמור בסעיפים 1.2 ו-1.3 דלעיל.
- מחלקת הכספים תפעל ביחס לטפסים אלה כאמור ב-1.4 לעיל.
- 3.2 עם התקבל במחלקת הכספים עותק מחשבון סופי ביחס לחוכר שטרם חוייב עד כה ישמש העותק אסמכתא לחיוב החוכר.

ב ב ר כ ה,

ר. גלוסקינס
מ"מ המנהל הכללי

העתק: ש. וינוגרד
מבקר פנים - כאן

ירושלים, כא' באלול, תשל"ד;

8.9.74

1042/3439

אלו מר א. ש. שמרון,
יו"ר מועצת המנהלים

הנידון: משימות בנושאי האכלוס

בהמשך לשיחותינו בנושאי מדיניות האכלוס הנני מוצא לנכון להביא לידיעתך
גם את המצב התפעולי במחלקת האכלוס:

א. להלן משימות אכלוס החורגת מהשגרה ואשר בחלקן הגדול כוללות נושאים
שנשארו מהעבר (ראה גם הדו"ח הנפרד על פעולות שבוצעו) וכן החלטות
שנתקבלו לאחרונה.

1. תיקי מבנים - הכוונה להקמת מערכת אינפורמציה שתכלול נתונים
על שטחי כל מבנה וחלוקתו ליחידות.
עד כה נערכו תיקי מבנים מתחילת ש.ז., ל-85% מהדירות שנמכרו.
2. גמר חשבונות עם חוכרים ותיקון כרטסת חוכרים. ב-4.6.74 דווח
לועדה הכספית של החברה כי בעבר אירעו מקרים בהם נכנסו דיירים
לדירות מבלי להשלים חשבונותיהם ולא נערכו חשבונות סופיים.
כמו כן לא הייתה קיימת מערכת אינפורמציה כספית ביחס לחוכרים.
עד סוף מרץ ש.ז., הוקמה כרטסת כספית לחוכרים; כן נערכו חשבונות
סופיים ביחס ל-50% מהחוכרים.
הקמת תיקי המבנים הנזכרים לעיל מהווים תנאי ראשון לעריכת
חשבונות סופיים עם החוכרים.
3. מערכת אינפורמציה ביחס לדירות מושכרות: מערך האינפורמציה
הכספית והעניינית ביחס לדירות מושכרות - לוקה בחסר ויש צורך
להקים מערכת משופרת יותר.
4. טיפול בעסקים וחנויות, מתפלל ל-4 נושאי משנה:
- עריכת רשימות מבקשי בקשות ומאושרים.
- חתימת חוזים עם עסקים הפועלים ברובע ללא חוזה (כ-15).
- חתימת חוזים ואכלוס לפונים שזכו במכרז.
- קביעת מדיניות וצורכי טיפול בעתיד.

5. מוסדות ציבור - כיום פועלים למעלה מ-10 מוסדות צבוריים ללא חוזה. יש לברר זכויותיהם ולהחתימם על חוזים.
6. שימוץ עצמי - חלק מהפעולות השיפוץ מבוצעות ללא חוזה וחלק מהפעולות מעוכבות ע"י הח"מ, לאור העובדה שהחוזה הסטנדרטי הקיים בחברה אינו ראוי לשימוש (ראה הדיון בקשר לשמיר), כיום נמצא בהכנה חוזה סטנדרטי לנושא זה, עם סיומו יהיה צורך בהתחשבות וחתימת חוזים עם הדיירים.
7. מכירת דירות קטנות
לאור החלטת ועדה האכלוס כה-21.8.74, יש צורך להעריך למכירת דירות קטנות, בהעדר ודאות ביחס למספר הפונים בדעתו להעריך לקראת העונת של מאות פונים חוץ הקופה קצרה. מובן שבהיקף פעילות זאת לא מסוגל לעמוד מנגנון החברה, ויש להעריך לכך במיוחד.
8. בדיקת נהוגי רשימות מחשב - בינואר ש.ז., נחקלו נהוגי רשימות מחשב של הפונים לדיור. רשימות אלה אינן מושלמות מבחינת דיוקן, נערכו כבר תיקונים והרצה חוזרת אולם הבדיקות והחקונים טרם הסתיימו.
9. בדיקת זכויות המועמדים לאור החלח מועצת המנהלים: האמור בסעיף 8 לעיל מהווה רק הכנה לבדיקת הזכאות.
10. טיפול בדיירים שאינם מהגוררים בדירותיהם - בטיפול בנושא זה הוחל במחצית מאי ש.ז. יש צורך בממשך הטיפול. כן נערכה רשימת החוכרים ל-15,6 ויש צורך לערוך רשימה חדשה.
11. מעקב אחר דיירים המקבלים מפתחות - בעקבות האמור לעיל נמסרו למספר דיירים מפתחות.
המידע ביחס לכניסת ממשית הוא חלקי בלבד.
12. הוצאת נוהלי עבודה למחלקת אכלוס בסיוע חברת יעוץ .

ב. רמת הטיפול במשימות

בנושאים הנירונים לעיל יצטרכו לספל:

1. מועצת המנהלים וועדותיה בעיקר בסעיפים א(4) - א(5) - ו- א(9).
2. המנהל הכללי ומנהל מחלקת האכלוס, כדלהלן:
- מעקב אחר טיפול קיים וטיפול באריגים: א(1); א(2);
א(10);

- 3 -

- מתן הנחיות עקרוניות ומעקב וכו': א(3); א(8); א(6); א(11).

- טיפול ישיר: א(4); א(5); א(7); א(9); א(12).

3. מנהל מחלקת האכלוס ועובדי מחלקת האכלוס: כלל הפעולות.

ג. הערכות מחלקת האכלוס:

- (1) מחלקת האכלוס מונה: מנהל, 2 עובדים מקצועיים ו-2 מזכירות.
- (2) מתוכם נמצא עתה מנהל המחלקה בחופשה ממושכת למדי ואחד העובדים המקצועיים בשרות מילואים ממושך. לאור האפשרות לטריטוריה של אחד העובדים נחקבל בחחילת אוגוסט עובד זמני שאף הוא נמצא עתה במילואים, אם אמנם התממש פריטחו של אחד מהעובדים הרי העובד החדש יוכל לתפקד באופן מלא רק כעבור כ-4 חודשים מיום קבלתו לעבודה.
- (3) קליטת עובדים נוספים: לדעתי אין להעמיס על מנהל מחלקת האכלוס הצרכה של יותר מעובד חדש אחד בו-זמנית ולפיכך באה בחשבון רק בחחילת 1975.
- (4) נראה לי כי גם העומס על מנהל מחלקת האכלוס עשוי להיות קריטי זאת גם בגלל נוהגו של הח"מ לקיים דיונים והתייעצויות בנושאי אכלוס רק בנוכחותו: לעיל.

ד. הערכות הח"מ: ראה סעיף ב(3) לעיל; ביחס לפרטים נוספים אני מעדיף לשוחח בע"פ.

לסיכום: המשימות המנויות לעיל נראות לי ככרות ביצוע ל-6-9 חודשים מתחילת אוקטובר, בהנחה שאין לצפות לזעזועים מיוחדים בגלל חקופות מילואים או העדרויות ממושכות אחרות, בהנחה שתהיינה העדרויות ממושכות נראית לי חקופת הביצוע כמשחרקת מעל 9 חודשים.

לא כללתי בין המשימות דיון מיוחד וממושך של ועדת הכספים של חכנסת בנושא האכלוס של החברה.

בברכה,

ר. גלוסקינס

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, ב' בטבת תשל"ה
23 בדצמבר 1974

תשובות לשאלות שר - המשפטים בענין דו"ח

מבקר המדינה

1. לוח זמנים להשלמת הבינוי והשיקום ברובע:
- א. כיום נסתיימה בנייתם ונמצאים בבניה כ - 3390 דירות.
- ב. עד מחצית 1975 יסתיים התכנון המפורט של כמעט כל המבנים. החל מאותו מועד יהיו המגבלות לסיום עבודות:
- בעיית פינוי אוכלוסייה ערבית.
 - ארכיאולוגיה
 - בעיית תקציבית
 - קשיי גישה
- ג. יש לקוות כי הרוב הגדול של עבודות הבניה יסתיים תוך 4 - 5 שנים
- ד. לוח זמנים זה אינו כולל את רחבת הכותל ואת המורדות המזרחיים של הרובע היהודי הקשורים בתכנית הרחבה.
2. רואה החשבון מ. ברזילי ושות' מלווה את החברה מאז הקמתה.
3. מינוי של מר ש. וינוגרד כמבקר פנים של החברה הנו מאוקטובר 1972.

Reference: [illegible]
[illegible]

[illegible]

Page 1

[illegible]

[illegible]

1. [illegible]

2. [illegible]

3. [illegible]

4. [illegible]

5. [illegible]

6. [illegible]

7. [illegible]

8. [illegible]

9. [illegible]

10. [illegible]

11. [illegible]

12. [illegible]

13. [illegible]

14. [illegible]

15. [illegible]

16. [illegible]

17. [illegible]

18. [illegible]

19. [illegible]

20. [illegible]

21. [illegible]

22. [illegible]

23. [illegible]

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

עובדי החברה שאושרו לדיוור

שם העובד	תאריך הרשמה	סוג דיוור	האם הוקצתה דירה	הערות
אבניאלי משה	30.10.72	שפוף עצמי	לא	על פי החלטת ועדת האכלוס של החברה מיום 24.6.74 פנה מנהל האכלוס של החברה אל מר מ. אבניאלי והציע לה לשקול הסרת מועמדותו.
צפרוני דויד	9.11.70	רגיל	לא	
גרדי שלום	13.11.70	שפוף עצמי	כן	עניינו הובא לדיון מחודש בועד האכלוס של החברה ב- 13.11.74 ביזמת המנכ"ל. הועדה דחתה החלטתה לישיבה נוספת עד לקבלת חוות דעת היועצ"מ.
ארנפלד אסתר	2.2.71	רגיל	כן	החלה לעבוד בחברה אחרי חתימת חוזה חכירה.
אגסי בתיה	8.3.71	רגיל	כן	החלה לעבוד בחברה אחרי חתימת חוזה חכירה.
סואן רונית	13.5.71	שפוף עצמי	כן	
עזר בן סימון?	?	רגיל	לא	גר בשכירות בלבד.
עובדי חברת הפיקוח שאושרו לדיוור				
קדם זאב	9.71	שפוף עצמי	כן	מעולם לא אושר בפירוש לשפוף עצמי.

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

- 2 - 4

4. להלן הרכב ועדת האכלוס של החברה מתחילת פעילות החברה.

חמשרד	שם הנציג	התקופה בה כיהן	שם הנציג	התקופה בה כיהן	שם הנציג	התקופה בה כיהן
ראש הממשלה	יהודה תמיר	אפריל-1969 עד יולי 1974	א.ש. שמרון	מ-1.3.74 ואילך		
השיכון	שניאור פלג	מאז הקמת החברה ועד היום				
המשפטים	זאב שד	אפריל 1969 עד- 11.1.73	י. טלון מ"מ א. ברנזכאיי	מ-11.1.73 ואילך		
הדמות	הרב א. חורן	אפריל 1969 עד- 29.10.70	הרב א. חורן מ"מ קבוע י. קופלוביץ	29.10.70 עד- 22.2.71	י. וינברג	מ-22.2.71 ועד היום
עיריית ירושלים מ. כנבינישתי		אפריל 1969 עד 5.3.1972	י. פלמון	5.3.1972 עד- 13.2.74	ע. הרוש	13.2.74 ועד היום

5. רישום זכויות חכירה של החברה.

לפני רישום זכויות החכירה ~~פחש~~ לצורך להשלים במשרד רשם המקרקעין פעולות הקניה. פעולות הקניה נרשמו רק באופן חלקי ביחס לשטחים שלגביהם בוצעו פינויים ונתקבלה חזקה.

כדי לרשת זכויות חכירה יש צורך לפי דרישות המינהל בפיצול הרובע לחלקות קטנות למדי. לצורך זאת יש להכין פרצלציה ולקבל את אישור רשויות התכנון. פעולות אלה יצריכו מספר שנים.

THE LAND OFFICE, WASHINGTON, D. C., JANUARY 1, 1900.

DATE	NAME	ADDRESS	AMOUNT	REMARKS
JAN 1	JOHN A. BROWN	1234 5th St, N.W.	100.00	PAID
JAN 2	MRS. J. B. WHITE	456 7th St, N.W.	50.00	PAID
JAN 3	WILLIAM C. GREEN	789 8th St, N.W.	75.00	PAID
JAN 4	THOMAS D. BLACK	1011 9th St, N.W.	120.00	PAID
JAN 5	MRS. E. F. GRAY	1312 10th St, N.W.	80.00	PAID
JAN 6	JOHN G. HARRIS	1613 11th St, N.W.	90.00	PAID
JAN 7	MRS. K. L. JONES	1914 12th St, N.W.	60.00	PAID
JAN 8	WILLIAM M. SMITH	2215 13th St, N.W.	110.00	PAID
JAN 9	MRS. N. O. WILSON	2516 14th St, N.W.	70.00	PAID
JAN 10	JOHN P. ROY	2817 15th St, N.W.	130.00	PAID
JAN 11	MRS. Q. R. TOLSON	3118 16th St, N.W.	85.00	PAID
JAN 12	WILLIAM S. KELLEY	3419 17th St, N.W.	105.00	PAID
JAN 13	MRS. T. U. LAMAR	3720 18th St, N.W.	65.00	PAID
JAN 14	JOHN V. HENRY	4021 19th St, N.W.	115.00	PAID
JAN 15	MRS. W. X. COOPER	4322 20th St, N.W.	75.00	PAID
JAN 16	WILLIAM Y. RICE	4623 21st St, N.W.	125.00	PAID
JAN 17	MRS. Z. B. BAKER	4924 22nd St, N.W.	85.00	PAID
JAN 18	JOHN C. GIBSON	5225 23rd St, N.W.	135.00	PAID
JAN 19	MRS. D. F. MORGAN	5526 24th St, N.W.	95.00	PAID
JAN 20	WILLIAM H. KIMBALL	5827 25th St, N.W.	145.00	PAID
JAN 21	MRS. E. G. BRIDGES	6128 26th St, N.W.	75.00	PAID
JAN 22	JOHN I. BARNES	6429 27th St, N.W.	155.00	PAID
JAN 23	MRS. J. K. FENNELL	6730 28th St, N.W.	85.00	PAID
JAN 24	WILLIAM L. HENDERSON	7031 29th St, N.W.	165.00	PAID
JAN 25	MRS. M. N. COLEMAN	7332 30th St, N.W.	95.00	PAID
JAN 26	JOHN O. JENNINGS	7633 31st St, N.W.	175.00	PAID
JAN 27	MRS. P. Q. RAY	7934 32nd St, N.W.	105.00	PAID
JAN 28	WILLIAM R. WATSON	8235 33rd St, N.W.	185.00	PAID
JAN 29	MRS. S. T. MCDONALD	8536 34th St, N.W.	115.00	PAID
JAN 30	JOHN U. CRYSTAL	8837 35th St, N.W.	195.00	PAID
JAN 31	MRS. V. W. HARRIS	9138 36th St, N.W.	125.00	PAID

THE LAND OFFICE, WASHINGTON, D. C., JANUARY 1, 1900.

THE LAND OFFICE, WASHINGTON, D. C., JANUARY 1, 1900.

THE LAND OFFICE, WASHINGTON, D. C., JANUARY 1, 1900.

6. מרבית המקדמות ניתנו לקבלן ה. פפרמן.
7. אישור מועמדים לאחר סגירת הרשמה ואישור מועמדים ע"י ~~החברה~~ ¹¹³ אינדיבידואלי נעשו ע"י עזרת האכלוס.
8. מתן התחייבות למועמדים מאושרים:
- א. החברה הודיעה במרבית המקרים בכתב למועמדים כי אושרו לדיוור ברובע היהודי. לחלק נכר ניתנו הודעות בכתב בדבר התאריך הצפוי לקבלת דירה ברובע. תאריכים אלה חלפו זה מכבר.
- ב. למשלמי מקדמות (מעל 200) נכתב בקבלת כי המקדמות הן ע"ח חכירת דירה ברובע.
9. חוסר הענות למקדמות:
- כ- 180 איש מבין אלה שהחברה פנתה אליהם לא נענו בשעתו לפניית החברה לתשלום מקדמות.
10. להלן רשימת עובדי החברה ~~עובדי~~ חברת הפיקוח ד. לויט ושות' בע"מ שאושרו לדיוור ברובע:

1. The first part of the report is a summary of the work done during the year.

2. The second part of the report is a detailed account of the work done during the year.

3. The third part of the report is a summary of the work done during the year.

4. The fourth part of the report is a detailed account of the work done during the year.

5. The fifth part of the report is a summary of the work done during the year.

6. The sixth part of the report is a summary of the work done during the year.

7. The seventh part of the report is a summary of the work done during the year.

8. The eighth part of the report is a summary of the work done during the year.

9. The ninth part of the report is a summary of the work done during the year.

10. The tenth part of the report is a summary of the work done during the year.

11. רשימת מקבלי הבטחת מחיר שקבלו משכנתא למימון חלק "מהבטחת המחיר".
1. תמיר יעקב.
 2. ברקוביץ יוסף (הופנה; אך לא ביצע).
12. א. מקרים שבהם הוחלט על שמירת מחיר קודם:
- דניאל דניאל.
 - זנשמן יוסף.
- מקרים אלה אושרו ע"י ועדת האכלוס המצומצמת מיום - 18.2.74. ועדה זו שהייתה מורכבת מה"ה ד. רוזן (משרד הפנים) וי. פלמון פעלה בחברה בעת הגיוס שבעקבות המלחמה.
- ב. מקרים של חישוב מחיר לא נכון היום:
- ואלט יעקב.
 - אלמוג יהונתן.
13. מתן התחייבויות לדירות למועמדי שפון עצמי:
- א. החברה מכירה בהודעות שנתנו בעבר בכתב ע"י עובדיה הבכירים למועמדים לשפון עצמי.
- ב. מרביתם של מועמדים אלה החלו בתכנון הדירות ובהגשת תכניות לחברה אף אם לא נחתם חוזה בין המועמד לבין החברה.
14. להלן רשימת עובדי החברה, עובדים בכירים של מוסדות צבור ואנשים שיש להם קשרים עם החברה ושאושרו בשפון עצמי.

<u>עובדי החברה</u>	<u>עובדי מוסדות צבור</u>	<u>אנשים הקשורים בחברה</u>
אבניאלי משה	אולניק אשר	בוטביה אברהם (קבלן)
גרדי שלום	ביבר מאיר	ספדיה משה
טואן רונית	גולן יוסף	פלוג בן-ציון
	דבירי חיים	קדם זאב
	טלמון מיכה	
	לרד שלמה	
	נרקיס עוזי	
	פז אליהו	

11. (a) The patient is a male, aged 45 years, who has been suffering from a chronic cough for the past 10 years. The cough is worse in the morning and is accompanied by a small amount of sputum. The patient has no other symptoms and is in good health.
- (b) The patient is a female, aged 35 years, who has been suffering from a chronic cough for the past 5 years. The cough is worse in the evening and is accompanied by a small amount of sputum. The patient has no other symptoms and is in good health.
12. (a) The patient is a male, aged 55 years, who has been suffering from a chronic cough for the past 15 years. The cough is worse in the morning and is accompanied by a small amount of sputum. The patient has no other symptoms and is in good health.
- (b) The patient is a female, aged 45 years, who has been suffering from a chronic cough for the past 10 years. The cough is worse in the evening and is accompanied by a small amount of sputum. The patient has no other symptoms and is in good health.
13. (a) The patient is a male, aged 65 years, who has been suffering from a chronic cough for the past 20 years. The cough is worse in the morning and is accompanied by a small amount of sputum. The patient has no other symptoms and is in good health.
- (b) The patient is a female, aged 55 years, who has been suffering from a chronic cough for the past 15 years. The cough is worse in the evening and is accompanied by a small amount of sputum. The patient has no other symptoms and is in good health.
14. (a) The patient is a male, aged 75 years, who has been suffering from a chronic cough for the past 25 years. The cough is worse in the morning and is accompanied by a small amount of sputum. The patient has no other symptoms and is in good health.
- (b) The patient is a female, aged 65 years, who has been suffering from a chronic cough for the past 20 years. The cough is worse in the evening and is accompanied by a small amount of sputum. The patient has no other symptoms and is in good health.

NAME	AGE	SEX	DATE
JOHN DOE	45	M	1/1/19
JANE DOE	35	F	1/1/19
JOHN DOE	55	M	1/1/19
JANE DOE	45	F	1/1/19
JOHN DOE	65	M	1/1/19
JANE DOE	55	F	1/1/19
JOHN DOE	75	M	1/1/19
JANE DOE	65	F	1/1/19

- 5 -

15. התחשבות וגביית חובות.

פעולות החברה בהסדרת נושא זה התנהלו ומתנהלות במספר צורות:

- א. הקמת כרטיס מעקב לבעלי חוזי חכירה.
- ב. הקמת מערכת אינפורמציה על מבנים תוך אפשרות לחלוקה מדויקת של השטחים בין היחידות מהוות חלק מהמבנה. (תיקי מבנה)
- ג. לאחר הקמת תיקי מבנים נבדקים התיקים האינדיבידואליים של כל משתכן במסגרת תיק מבנה מסוים. עד כה הוגשו חשבוניות סופיים לקרוב ל- 2/3 מכלל דיירי הרובע.
- ד. ננקטות דרכים משפטיות ואחרות על מנת לממש את החובות.
- ה. כמובן שכיום קימת הקפדה מלאה על כך שלא יוצרו חובות חדשים.

16. מוסדות ציבור:

מתוך 22 מוסדות ברובע

- א. כיום חתמה החברה חוזים עם 4 מוסדות.
- ב. סיימה את כל ההכנות הטכניות לחתימת חוזים עם 3 מוסדות נוספים.
- ג. החלה בהכנות טכניות לחתימת חוזים עם 6 מוסדות נוספים.

787 1123 116 1123 116 1123

17. פעולות החברה כיום בנושא בתי עסק הן כדלקמן:

- א. פניה לכל הגורמים שזכו בשעתו במכרז לקבל לרשותם את החנויות.
- ב. קבלת הערכות מעריך לצורך חתימת חוזים עם חנויות הפועלות כיום ברובע.
- ג. ברורים, דיונים לימוד חומר וקיום פגישות עם מומחים על מנת לעצב מדיניות בקשר לעתיד המסחר ברובע.

1. THE JOURNAL OF THE AMERICAN MEDICAL ASSOCIATION

Published weekly, except for two issues combined annually in December and January.

2. EDITORIAL BOARD—See inside back cover.

3. EDITORIAL STAFF—See inside back cover. The Editor, Dr. J. H. T. Rogers, is at the University of Chicago, Chicago, Ill.

4. EDITORIAL STAFF—See inside back cover. The Editor, Dr. J. H. T. Rogers, is at the University of Chicago, Chicago, Ill.

5. EDITORIAL STAFF—See inside back cover. The Editor, Dr. J. H. T. Rogers, is at the University of Chicago, Chicago, Ill.

6. EDITORIAL STAFF—See inside back cover. The Editor, Dr. J. H. T. Rogers, is at the University of Chicago, Chicago, Ill.

2. THE JOURNAL OF THE AMERICAN MEDICAL ASSOCIATION

Published weekly, except for two issues combined annually in December and January.

3. EDITORIAL BOARD—See inside back cover.

4. EDITORIAL STAFF—See inside back cover. The Editor, Dr. J. H. T. Rogers, is at the University of Chicago, Chicago, Ill.

5. EDITORIAL STAFF—See inside back cover. The Editor, Dr. J. H. T. Rogers, is at the University of Chicago, Chicago, Ill.

6. EDITORIAL STAFF—See inside back cover. The Editor, Dr. J. H. T. Rogers, is at the University of Chicago, Chicago, Ill.

3. THE JOURNAL OF THE AMERICAN MEDICAL ASSOCIATION

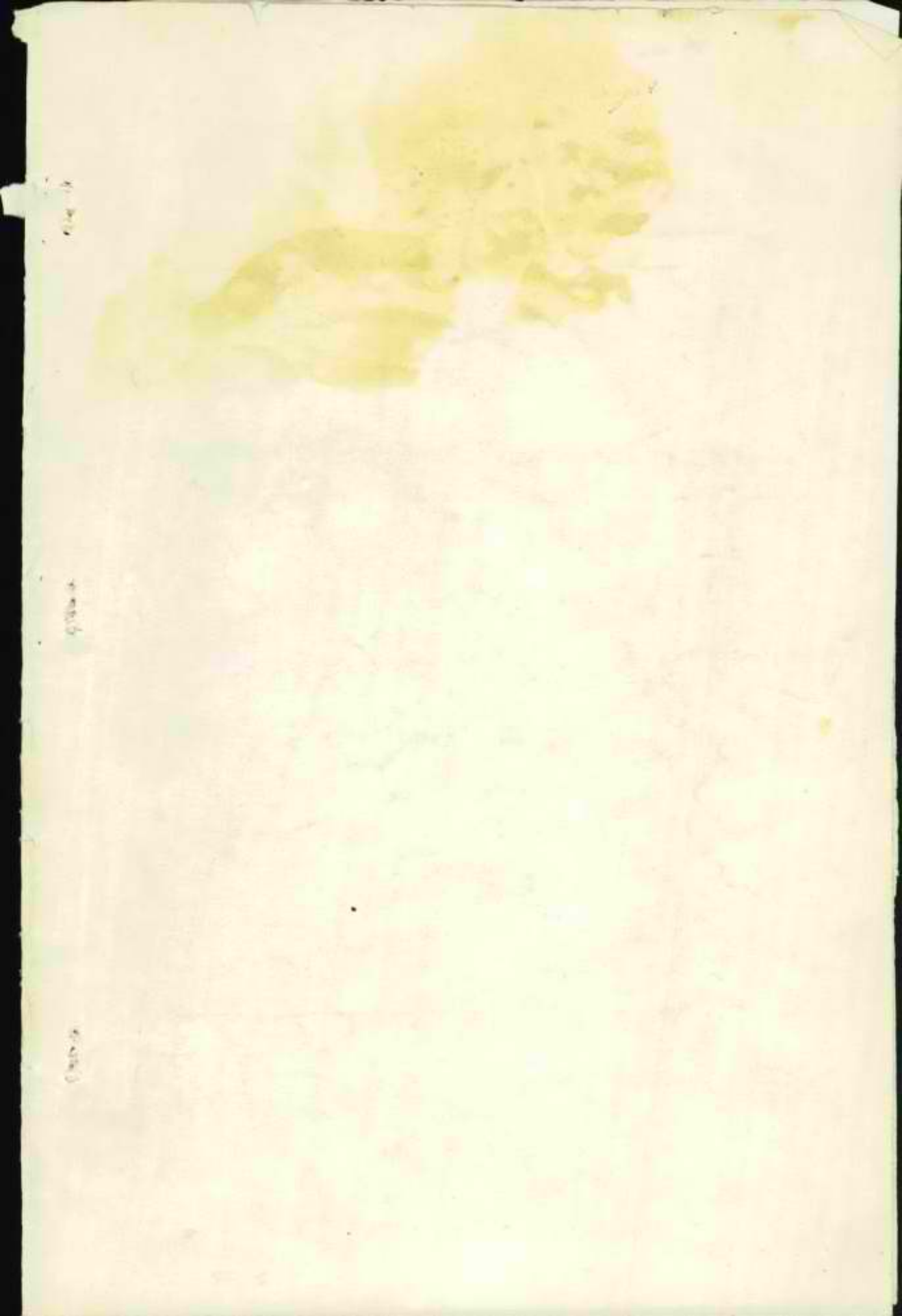
4. EDITORIAL BOARD—See inside back cover.

5. EDITORIAL STAFF—See inside back cover. The Editor, Dr. J. H. T. Rogers, is at the University of Chicago, Chicago, Ill.

6. EDITORIAL STAFF—See inside back cover. The Editor, Dr. J. H. T. Rogers, is at the University of Chicago, Chicago, Ill.

7. EDITORIAL STAFF—See inside back cover. The Editor, Dr. J. H. T. Rogers, is at the University of Chicago, Chicago, Ill.

8. EDITORIAL STAFF—See inside back cover.



12

החברה לשיקום ולפיתוח
הרובע היהודי בעיר העתיקה
בירושלים בע"מ

ה ו כ ן ה ע נ י י נ י ם

12, 5	החברה ומוסדותיה
12, 8	הבנייה ברובע היהודי
12, 8	חכנון
12, 9	בנייה
12, 10	מסירת עבודות
12, 12	חוזים עם קבלנים
12, 14	השלומים לקבלנים
12, 16	פעולות האכלוס
12, 16	אישור מועמדים לאכלוס הרובע
12, 21	הקצאה דירות
12, 22	מסירת דירות וגבייה התמורה
12, 25	הבטחת מחירי הדירות
12, 27	שיפוץ עצמי
12, 30	השכרת מבנים - דירות
12, 31	מוסדות ציבור
12, 32	בחי עסק
12, 34	חשבונות וכספים

דין וחשבון זה מטכס את הביקורת, שערך משרד מבקר המדינה על פעולות החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ מאז הקמתה ב-1969 ועד ספטמבר 1974.

החברה עומדת לביקורת המדינה לפי סעיף 9 (5) לחוק מבקר המדינה, חשי"ח-1958 (נוסח משולב), כגוף שהממשלה משתתפת בהנהלתו.

עד אמצע 1973 נבדקו בעיקר פעולות האכלוס של החברה, ומשרד מבקר המדינה דן במהלך הביקורת עם הנהלת החברה על הליקויים שהועלו בתחום זה. סיכום הממצאים בדבר פעולות האכלוס הומצא לחברה בחחילת מאי 1973; הממצאים ב**יתר התחומים שנבדקו** הובאו לידיעתה של הנהלת החברה בחודשים מארס עד ספטמבר 1974. בדין וחשבון זה כלולים הממצאים העיקריים.

ה ח ב ר ה ו מ ו ס ד ו ת י ה

א. החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ נוסדה על פי החלטתה של ועדת השרים לענייני כלכלה מספטמבר 1968. באותה החלטה אושרו התזכיר ותקנות ההתאגדות של החברה ונקבע, כי חברי ועדת השרים העליונה לעניין ירושלים או נציגיהם יהיו את הדירקטוריון של החברה. על פי התזכיר, מטרת החברה היא לשקם את הרובע היהודי שבעיר העתיקה בירושלים ולפתחו כאחר לאומי, דתי, היסטורי ותרבותי, חוץ הדגשת אופיו וצביונו המיוחד.

החברה נרשמה כחברה ציבורית בינואר 1969, והחלה לפעול ב-1.4.1969. במועד זה היא התחילה בפיוני הרובע, בינויו ואכלוסו מחדש - פעולות שבוצעו קודם לכן על ידי משרד ראש הממשלה ומשרד השיכון במשותף.

החברה נוסדה בהון מניות רשום בסך 5,000,007 ל"י, ממנו הונפק ונפרע עד גמר הביקורת, בספטמבר 1974, סך 3,001,007 ל"י. הון הסניות מורכב כלהלן (בל"י):

הון מונפק ונפרע	הון רשום	
1	1	1 מנייה א', בת 1 ל"י
6	6	6 מניות ב', בנות 1 ל"י
3,001,000	5,000,000	5,000 מניות רגילות, בנות 1,000 ל"י
3,001,007	5,000,007	ס"ה

מנייה א' ו-3,000 מניות רגילות הן בידי מדינת ישראל ומנייה רגילה נוספת רשומה על שם שר האוצר. ממניות ב' אחת רשומה על שם רשות הפיתוח והאחרות רשומות על שם חמש חברות ממשלתיות. למחזיק במנייה א' מובטחת זכות ההכרעה בהצבעה חשאית באסיפה הכללית, והזכות למנות את דירקטוריון החברה.

ב. דירקטוריון החברה מורכב מחברי ועדת השרים לענייני ירושלים ומראש עיריית ירושלים. על פי תקנות ההתאגדות, ראוי כל חבר דירקטוריון למנות חליף, שדין כל פעולה מצדו כדין פעולה חבר הדירקטוריון. ועדה מורכבת מהחליפים, שמונו על ידי השרים וראש עיריית ירושלים (להלן - ועדה החליפים) פועלת כדירקטוריון לכל דבר. כיושב ראש הוועדה משמש חליפו של ראש הממשלה,

אשר מינה לתפקיד זה איש ציבור; יתר השרים מינו חליפים בדרך כלל מבין העובדים הבכירים של משרדיהם. כחוצאה מהשינויים שחלו מזמן לזמן בהרכב ועדת השרים, המהווה את הדירקטוריון, חלו ממילא שינויים גם בהרכב האישי בוועדת החליפים, שמנתה לרוב 13 עד 15 חברים. בשנת 1972/73 התכנסה ועדת החליפים לעשר ישיבות; ובשנת 1973/74, לשבע. הדירקטוריון עצמו עסק רק במספר מצומצם של נושאים בעלי חשיבות עקרונית הנוגעים לענייני החברה.

ועדת החליפים בחרה מבין חבריה חמש ועדות לשם סיפול בתחומי פעולה שונים: ועדת כספים, ועדת אכלוס, ועדת פינאיים, ועדת מכרזים וועדה למסירת עבודות בדרך של משא ומתן.

ב-31.3.1974 העסיקה החברה 26 עובדים: מנהל כללי; סגן מנהל כללי; שישה אדריכלים; מהנדס אחזקה; ארבעה טכנאים; חמישה עובדים במחלק האכלוס, שניים במחלק פינאיים ושישה בהנהלת חשבונות ובמזכירות. החברה מעסיקה מבקר פנימי במשרה חלקית.

ג. החברה מטפלת ביישובו מחדש של הרובע היהודי, שתושביו היהודים עזבו אותו ב-1948. לצורך זה רוכשת החברה את החזקה במבנים מדיירים, שהחזיקו בהם עד 1967, מטפלת בפינוי הריסות, דואגת להזמנת חכניות לבינוי מחדש של הרובע ועוסקת בשיקום מבנים והקמת בתי חיים חדשים למגורים, למוסדות ציבור ולעסקים, וכן בהתקנת תשתית, הכוללת צנרת למים ולחשמל, מערכת ביוב, ריצוף דרכים והתקנת תאורה.

בהתאם לתכנית המתאר, שהוכנה לרובע היהודי, חבנה החברה כ-630 יחידות דיור וכן מבנים למסחר ומוסדות ציבור שונים.

לפי נתוני החברה ליום 31.3.1974 הושלמה בנייתן של כ-200 דירות, שנועדו להחכרה, ושל כ-40 דירות וכ-20 חנויות, שנועדו להשכרה. כן בנתה החברה מעון לתינוקות, גן ילדים ומרפאה לתושבי הרובע, והיא ממיעה בהקמת ישיבות ומוסדות ציבור אחרים.

ד. פעולות החברה מומנו בעיקרן על ידי הממשלה מחקציב הפיתוח של כשרד השיכון. לפי מאזן החברה ליום 31.3.1973, שהוכן סמוך לסיום הביקורת, הסתכמו השקעות המדינה עד לאותו מועד ב-44.4 מיליון ל"י בקירוב: 3 מיליון ל"י הושקעו בסניוח החברה; 17.1 מיליון ל"י ניהנו בחורח מענקים למימון הפיגוי, עבודות התשתית, הכנת תכנית האב והוצאות מינהל; 24.3 מיליון ל"י ניהנו לחברה כהלוואה, שתנאיה מרם נקבעו. בשנת הכספים 1973 העביר משרד השיכון לחברה סכום נוסף של 12 מיליון ל"י, וההשקעה הכוללת של המדינה הגיעה לפי זה ב-31.3.1974 ל-56.4 מיליון ל"י. מקור מימון נוסף של החברה הם ההשלומים, הנגבים מרוכשי דירות; הם הסתכמו עד 31.3.1973 ב-13 מיליון ל"י בקירוב.

משרדי החברה נמצאים ברובע היהודי בעיר העתיקה.

שנת הכספים של החברה מתחילה ב-1 באפריל.

ה ב נ י י ה ב ר ו ב ע ה י ה ו ד י

תכנון

לאחר מלחמת ששת הימים טיפל משרד השיכון בהכנת חוכנית אב לרובע היהודי בעיר העתיקה וערך סקרים ומדידות, שהתייחסו למצב הקיים של המבנים והאחרים הדתיים והארכיאולוגיים ברובע.

ביום 18.4.1968 פרסם שר האוצר הודעה על הפקעת השטח והמבנים ברובע היהודי, לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943; אולם הפישה זכות הקניין, על פי סעיף 19 לפקודה, מבוצעת בהדרגה בהתאם לקצב פינויים של המחזיקים בנכסים. השטח שהופקע מקיף 116 דונם - כעשירית שטחה של העיר העתיקה.

ביום 14.7.1970 נחתם בין החברה לבין מדינת ישראל כשהיא מיוצגת על ידי מינהל מקרקעי ישראל הסכם, שלפיו התחייב המינהל להחכיר לחברה בחכירה ראשית את שטח הרובע היהודי לתקופה של 49 שנה עם אופציה ל-49 שנה נוספות. החברה התחייבה למסור לדירורים זכויות בחכירת משנה.

עד גמר הביקורת לא הושלמו הפעולות הכרוכות ברישום זכויות החכירה על שם החברה; אולם היא מטפלת, על יסוד ההסכם האמור, בפינויים של המחזיקים בנכסים ברובע, בתכנונו ובבנייתו.

לגבי העיר העתיקה וסביבתה הופקדה ביום 24.12.1970 חכנית בניין עיר, הכוללת גם את הרובע היהודי. עד יוני 1971 טיפלה בענייני התכנון ברובע היהודי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, ירושלים, באמצעות ועדה מישנה מיוחדת לענייני הרובע היהודי, שנעזרה על ידי ועדה מייעצת. ביוני 1971 נכלל שטח העיר העתיקה וסביבתה בתחום התכנון של ירושלים, ומאז מטפלים בו מוסדות התכנון המקומיים והמחוזיים.

פעולות הבנייה והשיקום ברובע נעשו במסגרת התכנית האמורה עוד לפני הפקדתה. בספטמבר 1972 סיימה החברה עריכת חכנית המתאר לרובע היהודי, והיא הוגשה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה אשר החליטה ביולי 1974 להמליץ

על אישורה בפני הוועדה המחוזית, כסוף לחנאים מסויימים. בחוכניה כהאר זו
מחלק שטח הרובע על פי הייעוד בלהלן (בס²):

49,180	קרע לבנייה למגורים ולמסחר
66,820	קרע לצרכי ציבור (כולל: בנייני ציבור, דרכים ושטחים פתוחים)
<u>116,000</u>	

מעיון במסמכי הוועדה המחוזית להכנון ובנייה, ירושלים, נחבר, כי מבין 11
חוכניות בניין עיר מפורטות, שערכה החברה, אושרו ופורסמו כחוק להפקדה
רק חמש חוכניות, המתייחסות ל-10 מבין 29 גושי ההכנון ברובע. לגבי חלק
ניכר מעבודות הבנייה ברובע היהודי לא דאגה החברה לקבל היתרי בנייה,
לפני החלת העבודה.

בנייה

הסקרים שנערכו על מצב המבנים ברובע עם החילת פעולות השיקום, העלו, כי
רוב המבנים בו אינם ראויים לשימוש; עוד נמצא כי החשתיים של מערכות
השירותים, במידה שהייתה, לא הייתה במצב תקין. במקביל לפעולות הבנייה
והשיקום של המבנים היה צורך אפוא להכין תשתית חדשה, הכוללת רשת לאספקת
מים, מערכות ביוב וחיפול, רשת לאספקת חשמל וקווי טלפון. החקנהן של
מערכות אלה במטטאות הצרות של הרובע, מתחת לפני הקרקע, הייתה כרוכה
בקשיים רבים. לאחר הנחת מערכות התשתית מטפלת החברה בריצוף המטטאות
והכיכרות - עבודות הכרוכות אף הן בקשיים באזורים, שבהם תהליך הבנייה
נמשך.

פעולות הבנייה והשיקום ברובע כרוכות בפתרון בעיות מיוחדות. מגמה החברה
היא לשלב חלקי מבנים בעלי אופי ארכיטקטוני מיוחד בבנייה החדשה, שאף היא
נעשית תוך שמירת אופיו של הרובע, שבו צפיפות הבנייה מחייבת ביצוע
העבודות ללא מיכון מתאים. לפני פעולת הבנייה מבוצעות בדיקות
ארכיאולוגיות, וגילויי אחרים הסטוריים מחייב הכנת חכניות בנייה, שיאפשרו
שימור הממצאים בצורה הולמת. לעתים מתגלים אחרים חדשים בעוד פעולות

הבנייה בעיצומן, דבר הגורם עיכוב הבנייה ושינוי התכניות. העובדה, שבד
בד עם השלמת הבנייה היה צורך לפנות את התושבים הקודמים, לבצע בדיקות
ארכיאולוגיות ולהכין את התשתית, השפיעה במידה רבה על קצב הבנייה ברובע.

לפי נתוני הדו"חות הכספיים של החברה עד 31.3.1973, הסתכמו השקעותיה
בכלל הפרוייקטים של בנייה ושיקום, שאותם הפעילה עד המועד האמור,
בסך 52.5 מיליון ל"י בקירוב: כ-31 מיליון ל"י השקעות ישירות בבנייה;
כ-9 מיליון ל"י השקעות בפיתוח התשתית; והיתרה מהווה שלומים בגין
הכנון, פיקוח, מינויים והוצאות מינהל.

הביקורת על סדרי המסירה של העבודות לקבלנים, החוזים עמם וההשלומים
להם, נערכה בעיקר לגבי 11 פרויקטים גדולים, שההיקף הכספי הכולל שלהם
הסתכם, לפי החוזים, ב-8 מיליון ל"י בקירוב.

מסירת עבודות

1. עוד בינואר 1969 כינה משרד השיכון חברה של מהנדסים כאחראית להיאום
ולפיקוח על הבנייה ברובע (להלן - המהנדסים היועצים). החל באפריל 1969,
עם הקמת החברה, פועלים המהנדסים היועצים כסעם החברה, אולם רק ב-17.8.1969
הזמינה החברה בכתב את שירותיהם ובהסכמת שני הצדדים נקבע שכר השרה
בשיעורים כדלקמן מההיקף הכספי של הבנייה: בנייה חדשה - 3.2%; עבודות
פיתוח - 4.0%; שיפוץ ושיקום - 8.0%. במידה שההיקף הכללי של העבודות
יעלה על 5 מיליון ל"י לשנה, יהיה החברה זכאית להנחה של 0.5% מאותם
העריפים.

עד סוף שנת 1971 שילמה החברה למהנדסים היועצים מקדמות בסך 20,000 ל"י
לחודש. באוקטובר 1971 נעשה חשבון סופי על כל העבודות, שנעשו עד אז;
החל באותו חודש הגישו המהנדסים היועצים לחברה חשבון חודשי על בסיס
התעריפים שנקבעו.

2. עם הקמת החברה מינתה ועדת החליפים מקרב חבריה ועדת מכרזים בת חמישה
חברים ובראשה חליף ראש הממשלה. הוועדה קבעה, שוועדת המכרזים תחליט על
נוהל המכרזים.

עד אמצע 1970 נהגה החברה למסור עבודות בנייה, שהיקפן הכספי עלה על 25,000 ל"י, על פי מכרז. הביקורת העלתה, שהחברה לא ניהלה לגבי המכרזים שהוצאו רישום מרוכז, שיכלול פרטים בדבר העבודה אליה מתייחס המכרז, תאריך פרסומו, שמות הקבלנים שהוזמנו להשתתף בו, ההצעות שנחקבלו והחלטת ועדת המכרזים - כפי שמחייבים סדרי מינהל תקינים. המסמכים שנגעו לעניין היו מפוזרים בחיקים שונים. החברה גם לא הקפידה על כך שקבלנים יצורפו להצעותיהם ערבות בנקאית כפי שנדרש בחנאי המכרז.

3. ב-14.4.1970 נדונה בוועדת החליפים הצעה למסור עבודות בנייה בדרך של משא ומתן; יושב ראש הוועדה הסביר את הצורך למסור עבודות בדרך זו בגלל החוצאות האחרונות של המכרזים, שלהם התקבלו הצעות יקרות ב-30% מהערכות החברה, ושאל היה הכרח לבטל מכרז אחד כמאת מחירים בלתי סבירים. ועדת החליפים החליטה להמליץ בפני הדירקטוריון להסמיק ועדה מורכבת מחליף ראש הממשלה ומחליפי שר השיכון ושר העבודה למסור עבודות לקבלנים בדרך של משא ומתן. ועדת החליפים קבעה כמה מייגים, ובין השאר, שלפני פתיחת המשא ומתן על עבודה תיעשה הערכתה לפי ההליכים המקובלים לגבי מכרז, וכי לחברי ועדת המכרזים תימסר הודעה מראש של 10 ימים על הכוונה למסור עבודה בדרך של משא ומתן - הודעה שאליה יצורפו פרטי העבודה, ההערכות ורשימת הקבלנים המועמדים למשא ומתן.

באותו יום החקיימה ישיבה של ועדת המכרזים, שהחליטה לבטל מכרז, שבו ההצעה הזולה ביותר הייתה גבוהה ב-200,000 ל"י בקירוב מההערכה המוקדמת של החברה, שהסתכמה, לדברי יושב ראש הוועדה, ב-800,000 ל"י בקירוב. במקרה זה, כמו במרבית המקרים האחרים שנבדקו, המדובר היה בהערכה כללית, על פי אומדן עלות הבנייה למ², ולא בהערכה על יסוד מפרט העבודות.

בעקבות ביטול המכרז נוהל עם קבלנים שונים משא ומתן על יסוד קיצוצים במפרט המקורי של העבודה ולבסוף נמסרה העבודה לקבלן, שלא השתתף במכרז; המחירים שסוכם עליהם עם אותו קבלן נמוכים היו מאלה של יתר הקבלנים, שעמם נוהל המשא ומתן. הביקורת העלתה, שהחווזה שנחתם עם הקבלן, נושא תאריך מוקדם בעשרה ימים מזה שבו אושרה בוועדה מסירת העבודה.

4. לאחר שהחברה אימצה את השיטה החדשה למסירת עבודות, מתנהל המשא ומתן עם הקבלנים למעשה על ידי המהנדסים היועצים, והוצאותיו מובאות בפני

הוועדה למסירת עבודות, בצירוף המלצה למי מבין הקבלנים למסור את העבודה.
לרוב מאשרת הוועדה את ההמלצות כמו שהן.

ועדת המכרזים המשיכה לפעול גם לאחר מכן, והנושאים הקבורים במסירת
עבודות נדונים בשתי הוועדות על יסוד השיטה של ניהול משא ומתן עם
הקבלנים. בעת סיום הביקורת לא הייתה למעשה הוועדה למסירת עבודות אלא
הרכב מצומצם של ועדת המכרזים בהשתתפות חליף ראש הכמשלה ושני חברים
אחרים של ועדת המכרזים.

ניתן להבין את המגמה לזרז את הבנייה ולהתגבר על הקשיים המיוחדים לרובע.
אולם על אף הניסיונים לכאורה לוויחור על מסירת עבודות בדרך של מכרז,
- נימוקים המושמעים בארץ לעתים קרובות - עדיף לדעת הביקורת ללכת בדרך
של מסירת עבודות, שנועדה למנוע פגיעות בתקינות המינהל הציבורי.

חוזים עם קבלנים

החברה עושה עם הקבלנים חוזה סטנדרטי לגבי עבודות בהיקף העולה על
25,000 ל"י. הביקורת העלתה, שבכמה נושאים לא עמדה החברה על מילוי
ההתחייבויות, שהקבלנים קיבלו על עצמם מכוח החוזה.

א. עם חתימת החוזה על הקבלן להפקיד ערבות בנקאית למילוי הנאי החוזה,
שיעורה מודרג לפי ההיקף הכספי של העבודה, והוא נע בין 2.5% ל-10%. עם
סיום העבודה על הקבלן להמציא ערבות לביצוע התיקונים הדרושים.

בדיקת נושא הערבויות העלתה, שבוצעו עבודות ללא ערבויות בנות חוק, אם
השום שערבות הומצאה באיחור של מספר חודשים ואם משום שלא חודשה במועד.

לגבי בניין שהושלם ואוכלס בתחילת 1972, לא דאגה החברה, שהקבלן יחדש את
ערבותו לקיום הנאי האחריות לתקופת הבדק, אף כי במועד, שבו פג חוק
הערבות - 30.4.1973 - טרם הושלמו התיקונים, עוד שנה קודם לכן שחררה
החברה לקבלן זה כספים כנגד הבטחה לבצע את כל התיקונים עד 30.4.1972.
ב-13.5.1973 חתמה החברה בקבלן, שאם תוך שבועיים לא יושלמו כל התיקונים,
היא תיאלץ להפעיל את הערבויות; אולם באותו זמן כבר פג חוק הערבות לגבי
בניין זה. התיקונים לא הושלמו עד סיום הבדיקה בנושא זה ביולי 1974,
כאשר הדירות באותו בניין כבר מאוכלסות מזה שנתיים.

ב. במרבית העבודות לא עמדו הקבלנים בהחייבות לסיים את העבודה במועד שנקבע בחוזה, ולעתים נמשכה הבנייה פי שניים ויותר מהזמן שנקבע. אחד הפרוייקטים, שהוחל בו ביולי 1971 והיה אמור להסתיים לפי החוזה תוך שישה חודשים, הושלם למעשה רק לאחר שנה וחצי. פרוייקט אחר, הכולל הקמה 9 יחידות דיור גדולות, שהוחל בו בהחלת שנה 1970 ואשר לפי החוזה צריך היה להסתיים בנובמבר 1971, לא הושלם עד גמר הביקורת ביולי 1974; 7 יחידות דיור אמנם הושלמו עד סוף 1972, אך 2 היחידות הנותרות נבנות בקצב איטי, שלדברי החברה יגרום בשל קשיים מיוחדים, שהתעוררו עקב חנאי הקרקע באותו מקום. שיקום דירה באחד המבנים, שהוחל בו בפברואר 1972 ואמור היה להסתיים תוך 6 חודשים, נמשך 13 חודשים. שיקום בית אחר נמשך 15 חודשים במקום 4 לפי החוזה. פרוייקט לבניית 35 דירות, שתחילתו במאי 1971 וסיומו, לפי החוזה, בינואר 1973, לא הושלם עד יוני 1974; הפיגור הוסבר בחלקו בחפירות ארכיאולוגיות, שבגללן צריך היה להפסיק זמנית את הבנייה. פרוייקט של בניית 8 דירות שתחילתו בראשית 1972 וסיומו נקבע לתחילת 1973, לא הסתיים עד גמר הביקורת שליווה את זה, ביולי 1974. פרוייקט של 26 דירות, שהוחל בו ביוני 1970 ואמור היה להסתיים בסוף אוגוסט 1971, עדיין נמצא בעת גמר הביקורת בהליך בנייה, וזאת לאחר שהעבודה פוצלה וכהציתה הושלמה בסוף שנת 1973. בניין, שהעבודה בו החלה ביוני 1971 ולפי החוזה צריכה הייתה להסתיים באפריל 1972, נמסר לחברה רק ביוני 1973.

1 2
 פיגורים בביצוע שנבעו מחנאי המקום או מחייבות שהיו הלויות בחברה, הביאו לעלייה ניכרת בעלות הבנייה עקב הצורך לשלם לקבלנים תוספות התיקרות בסכומים גדולים.

ג. כאשר יש צורך להכניס שינויים בחכנית הבנייה של פרוייקט, הגוררים הגדלה בשיעור, העולה על 25% מההיקף הכספי של החוזה, חייבים המהנדסים היועצים, בהאס להסדרים שנקבעו, להגיש לוועדת המכרזים מסמך מפורט ומנומק לשם קבלת החלטה בעניין זה.

הביקורת העלתה, כי בחלק מהמקרים הוגשו הדרישות לכינויים באיתור רב, ובדרך כלל לאחר שכבר בוצע השינוי. במקרה אחד הוגשה בקשה להגדלה היקף החוזה מ-558,000 ל"י ל-740,000 ל"י רק לאחר סיום העבודה, אף שסעיפי ההגדלה התייחסו לעבודות ראשונות של עפר ובטון. בפרויקט אחר הוגשה בקשה לשינוי ב-6.8.1973, כאשר רוב העבודות המפורטות בבקשת השינוי הושלכו עוד במאי 1972, וחלק נוסף בוצע לפני יולי 1973. בפרויקט שלישי הוגשה ב-31.12.1972 בקשה להגדלה מ-504,000 ל"י ל-809,000 ל"י, כשסך כל החשבונות החלקיים הגיע כבר באוקטובר 1972 לסכום העולה על ההיקף המוגדל.

מחוך כספאים אלו ואחרים נראה, כי בקשות לשינויים הוגשו במקרים רבים בדיעבד כדי להתאים את היקף החוזה לסכום החשבון הסופי שהוגש. בנסיבות אלה לא נשמרה בידי ועדת המכרזים, המייצגת בעניין זה את הנהלת החברה, הבקרה שהיא אכזרית לקיים, על היקף העבודות ועלותן.

חשבונים לקבלנים

א. בחוזה בין החברה לבין הקבלנים נקבע, כי הקבלן יגיש בכל חודש חשבונות חלקיים בהתאם להתקדמות הבנייה; חשבונות אלה נכדקים על ידי המהנדסים היועצים ולאחר אישורם משלמת החברה לקבלן את המגיע, בניכוי אחוז מסויים מסך החשבונות החלקיים, בדרך כלל 10% - סכום הנשאר בידי החברה כפקדון עד עשיית החשבון הסופי.

בשנים האחרונות נוהגת החברה לשלם לקבלנים לפי שלבי בנייה שהושלמו; עם מסירת הבניין ואישור החשבון הסופי היא משלמת יתרת הסכום בשיעור 10% עד 13% מהיקף החוזה. על הקבלן להגיש את החשבון הסופי תוך 60 יום מסיום הבנייה.

הביקורת העלתה מקרים, שהגשת החשבון הסופי התעכבה זמן רב לאחר מסירת הבניין.

באחד הפרוייקטים הושלמה בנייתן של שבע דירות בסוף 1972, ובאווה זכר הן נמסרו לדיירים. מפאת הנאי הקרקע ניבנו דירות אלה בשטח גדול בהרבה מיתר הדירות ברובע ועם הרוכשים הוסכם שעליהם תחול כלוא הבנייה.

הקבלן הגיש את החשבונות הסופיים לחברה רק באוגוסט 1973, אולם החברה
שחררה לקבלן את יתרת הסכום בשיעור 10% מהחשבונות החלקיים - יתרה
בסך 190,000 ל"י בקירוב - עוד בתחילת 1973, בלא להמתין לחשבון הסופי
ולגמר ההתחשבות עמו. החברה גבתה מרוכשי הדירות תשלומים על חשבון מכיר
הדירות אולם בגלל הפיגור בהגשת החשבון הסופי של הקבלן, הוכנו החשבונות
הסופיים לרוכשי הדירות רק במאי 1974 ובעת סיום הביקורת היה על החברה
לגבות מהם הפרשים שהסתכמו ב-300,000 ל"י בקירוב.

ב. בכמה מקרים נהנה החברה לקבלנים, המבצעים בשבילה עבודות, מקדמות בסכומים ניכרים ללא ריבית. המקדמות ניתנו בדרך כלל בשיעור 10% מההיקף הכספי של החוזה, ובכל המקרים, פרם לשניים, כנגד ערבות בנקאית. המקדמות מתקזזות לשיעורין כנגד החשבונות החלקיים של הקבלן.

ההסדר של מתן מקדמות לא היה מעוגן בחוזה עם הקבלנים או בחנאי המכרז.
המקדמות ניתנו לפי החלטת מנכ"ל החברה, למספר קבלנים, ומבחינה מספרן
וההיקף הכספי, בעיקר לאחר מות.

החברה לא נהגה להביא בחשבון את סכומי המקדמות שניתנו לקבלנים בבואה להשב להם את חוספות ההתייקרות, ובכך ניתנה הסבה נוספת לקבלנים שנהנו מקבלת המקדמות.

מקבלת המקדמות.

ע"פ חוק המבחן
המבחן יתקיים ב- 31.12.2019
ב- 31.12.2019

פעולות האכלוס

אישור מועמדים לאכלוס הרובע

לפי חכנית מתאר, שהוכנה לפי הזמנת החברה, * יוקמו ברובע 634 דירות בבניינים שישופצו ובמבנים חדשים, וזאת מלבד מוסדות ציבור, ישיבות ופנימיות. ועדת החליפים החליטה ביום 30.11.1970 להחביר את הדירות בתנאים הנהוגים לגבי הדירות הנבנות ביזמה משרד השיכון במזרח ירושלים. עד ליום 31.3.1974 הושלמו, לפי נהוני החברה, בנייתן ושיפוצן של כ-200 דירות להחברה ושל כ-40 דירות שנועדו להשכרה.

1. עם הקמתה באפריל 1969, התחילה החברה לרשום מועמדים לדיוור ברובע, אולם לא פרסמה ברבים את דבר ההרשמה - לפי הסברי החברה, כדי למנוע את הצורך לספל בבקשות של גורמים, שאינם באים בחשבון ליישוב הרובע היהודי אף על פי כן ניתן היה, לדעת הביקורת, להביא את דבר ההרשמה ותנאיה לידיעת חוגים רחבים ומגוונים על ידי פנייה שיטתית לגורמים ציבוריים שונים. בהעדר פרסום ניתנה לאלה, שידעו על ההרשמה, האפשרות ליהנות מעדיפות.

2. ועדת החליפים הקנתה לוועדת האכלוס את הסמכות "לקבוע את עקרונות האכלוס ולאשר מועמדים לבתי עסק, מוסדות ומגורים; להחליט על יעוד המבנים והמקרקעין; ולהחליט על גובה המחירים". ביולי 1970 נחנה ועדת החליפים לוועדת האכלוס את ההנחיות הבאות בעניין בחירת המועמדים לדיוור ברובע היהודי:

"בבחירת המועמדים לאכלוס מעדיף ועדת האכלוס אנשים, שגרו בעבר ברובע, אנשים הגרים בו כיום במסגרת ישיבות ופנימיות וכן אנשים אחרים, שיש להם זיקה לרובע או סיכולים להרום על ידי מגוריהם בו לפיתוחו; כל זאת מתוך סגמה לדאוג לכך, שהאכלוסיה ברובע תהיה צעירה ככל האפשר."

* חכנית מתאר הרובע היהודי בירושלים העתיקה, פרוגרמה ועקרונות החכנון, ספטמבר 1972.

החברה לא גיבשה קריטריונים יותר מפורטים לביצוע ההנחיות. לדעת דביקורה, היה צורך בכך נוכח האופי הכללי של ההנחיות, שלא הוגדרו בהן הכוונות, כגון "זיקה לרובע" ו"הרובה לפיתוחו". כשל חשיבותו הציבורית כן הראוי היה להביא את העניין לאיסור הדירקטוריון עצמו.

ככל שהתקדמו הפעולות לפיתוח הרובע היהודי, גבר מספר הכעונונים להסתכן בו. בתנאים הנוחים מבחינת המחיר והנאי התשלום (ראה להלן) הפך הדבר לכדאי אך מבחינה כספית. בנסיבות אלה הייתה חשיבות רבה לחקירות הנהלים בעניין בחירה המועדים, הקצאת הדירות וקביעת התנאים.

3. לאחר שספער הבקשה הגיע ביוני 1971 ל-1250 בקירוב ועלה בהרבה על מספר הדירות שיעמדו לרשות החברה, הקפידה החברה את הטיפול בבקשות, שנתקבלו לאחר אוהו הודע, ובאוקטובר 1971, כשספער הבקשות הגיע ל-1650, סגרה את ההרשמה. הקפאת הטיפול וסגירת ההרשמה לא הובאו לדיון ולהחלטה בוועדה החליפיים או בוועדה האכלוס; זו האחרונה אישרה בדיעבד פעולות אלו ביוני 1972.

מיוני 1970 ועד אוקטובר 1971 אישרה ועדה האכלוס שש רשימות של בקשות, שהוכנו מפעם לפעם על ידי הנהלה החברה על ספן הבקשות שהוגשו לה, ואשר הקיפו כ-940 מועמדים. בראשית פעולתה אישרה הוועדה כדי פעם בפעם בקשות בודדות מלבד אלה שנכללו ברשימות, והמשיכה בכך גם לאחר שכבר התחילה באיסור הבקשות לפי רשימות עד אוקטובר 1971, מועד סגירת ההרשמה, אושרו שלא בכסגרת הרשימות כ-70 מועמדים, בהם 23, שאושרה להם מסירת מבנים לשם סיפוף על ידיהם (ראה להלן - סיפוף עצמי); זאת בלא שניתן לקבוע ברוב המקרים, מה היו הסיבות לדיון הנפרד בבקשות אלה. בנובמבר 1971 עד אוקטובר 1972 אישרה הוועדה בלא הגמק עוד כ-90 בקשות של מועמדים שבחלקם פנו לחברה לאחר סגירת ההרשמה, ול-16 מהם אושרה מסירת מבנים לסיפוף עצמי. הוועדה דנה בבקשות לדיון גם לאחר אוקטובר 1972, אך רוב הפניות נדחו.

4. בדיקה מדרי הטיפול בבקשות להסתכנות ברובע העלחה:

(א) בשאלון, שהוכן על ידי החברה לשם הגשת הבקשות להסתכנות, לא נכללו כל הפרטים הדרושים; המועמדים לא נדרשו, למשל, לציין את מספר העודה הזוהר

שלם. בעניין הזיקה לרובע, שהוא אחד הכבחים העיקריים לגבי מדר העדיפויות, נשאלה שאלה כללית ביותר.

(ב) החברה לא רשמה את הבקשות מיד עם קבלתן ולא מספרה אותן, ולכן לא ניתן לוודא אם נדונו כל הבקשות שהוגשו. כאידך נמצאו מקרים, שבקשתו של מועמד הובאה לדיון ולאישור פעמים מספר בשל העדר נהגן לזיהוי המועמד. החברה גם לא שמרה בצורה נאותה על השאלונים, שהיוו את הרשומה היחידה לגבי המועמדים. הבקשות העלתה מקרים, שנפסק הקשר עם המועמד אחרי אישור בקשתו, כיוון שאבד השאלון.

(ג) במהלך הטיפול בבקשות נשלחו למועמדים הודעות על אישור בקשותיהם, בדבר תנאי החסלום, דרישות לחסלום מקדמה וזימון לבחירה דירה. החברה לא שמרה העתקים מהודעות אלה, ואף לא ערכה רישום אל מי נשלחו ההודעות ומתי, דבר שהייתה לו חשיבות מיוחדת במקרים, שהמועמד חייב היה לפעול הן זמן קצוב, והעדר הגובה מצדו נחפרש כביטול בועמדותו. בעקבות הבקורת הוגן ליקוי זה החל מאמצע 1973.

(ד) לפרוסקולים של ישיבות ועדה האכלוס, שבחן נדונו הבקשות לפי הרשימות, לא צורפו העתקים כרשימות המועמדים, שאושרו בקשותיהם, ואף לא צוין בהם המספר הכולל של הבקשות שאושרו. רשימות המועמדים, שהיוסו אסמכתא לפעולות האכלוס, לא היו חתומות בידי חברי ועדה האכלוס, וברביהן לא נשאו את תאריך האישור. בידי החברה נמצא רק עותק אחד בכל רשימה, וזה שימש את פקידי החברה כנייר עבודה, שבו נעשו רישומים, תיקונים, הוספות ושינויים; כמעט בכל רשימה הוספו שמות בכתב יד, בלא שצויינה האסמכתא לכך.

(ה) בחשט הרשימות הראשונות של הבקשות, שהוכנו על ידי הנהלת החברה והובאו לוועדה האכלוס, עד תחילת מאי 1971, נכללו הבקשות, שהיו בידי החברה - להוציא בקשות של רווקים - והן אושרו ללא התיחסות לקריטריונים שנקבעו בהנחיות ועדה החליפים.

בדיקה הרשימות העלתה, כי באחת מהן נכללו שמותיהם של שני מועמדים, שבקשותיהם לא הובאו לדיון; אשר לשתי רשימות אחרות, לא ניהן היה לקבוע - על פי הפרוסקולים של הוועדה - אם הבקשות שנכללו בהן נדונו על ידי

הוועדה. לאחר הערות הביקורת בעניין זה אישרה ועדת האכלוס באוגוסט 1972 בדיעבד את כל המועמדים, שלגבי סדרי אישורם העירה הביקורת, לרבות אלו ששמותיהם היו כלולים בשתי הרשימות האכורות.

(ו) בדיקה של נסיבות הכנתה ואישורה של הרשימה השישית העלתה, כי בספטמבר 1971, לפני סגירת ההרשמה, דנה ועדת האכלוס ברשימה שכללה כ-500 בקשות. הואיל ובאותו מועד כבר עלה בהרבה מספר הבקשות על מספר הדירות המיועדות, הגישה הנהלת החברה לוועדה את הרשימה כשהיא ממוינת ל-4 קבוצות: 135 מועמדים, שהנהלת החברה המליצה על אישור בקשותיהם; 248 מועמדים שלא הומלץ על אישור בקשותיהם; 85 רווקים;

29 מועמדים, שבקשותיהם הוגשו לאחר מועד הקפאת הטיפול בבקשות (יוני 1971).

בישיבת ועדת האכלוס ציין היושב ראש, שהבחנה בין שתי הקבוצות הראשונות נעשתה בהתאם לקריטריונים, שנבקעו בהנחיות ועדת החליפים. בדיקה הרשימה העלתה, כי בין המומלצים נמצאו מועמדים לא מעטים, שמתוך המסמכים לא ניתן היה לברר לגביהם, מה הביא להמלצה, וכן 13 מועמדים, שהגישו את בקשותיהם לאחר מועד ההקפאה. לעומת זאת, בין המועמדים שלא הומלץ על אישור בקשותיהם, נמצאו רבים, שלפי הנתונים בשאלונים היו הם או בני משפחותיהם חושבי הרובע לשעבר. עוד התברר, כי 16 מועמדים, שהגישו בקשותיהם לפני האריך ההקפאה, לא נכללו ברשימה. מהחברה לא נחקבל הסבר כניח את הדעת לדרך בה הורכבה הרשימה. החברה אף לא הסבירה כיצד נבחרו 29 הבקשות, שנכללו בקבוצה הרביעית, מבין כ-300 בקשות, שהוגשו לאחר מועד ההקפאה; בדיקה של שאר הבקשות שהוגשו לאחר מועד ההקפאה, העלתה כ-120 מועמדים, שהצהירו כי הם עצמם או בני משפחותיהם היו חושבי הרובע לשעבר.

בפרוטוקול הישיבה לא פורטו שמות המועמדים, שאושרו מתוך הרשימה, ולא נאמר בו אלא ש"הרשימות נחקבלו". בהסתמך על החלטה זו הכינה הנהלת החברה רשימה ששית, ובה 207 מועמדים, שלפי הסברים שנמסרו למשרד מבקר המדינה, אושרו באותה ישיבה. הרשימה כללה את המועמדים (פרט לאחד) מהקבוצות הראשונה והרביעית, יחד 163, 37 מועמדים מהקבוצה השנייה - אף כי רובם לא נמנו עם אלה, שהצהירו על היותם חושבי הרובע לשעבר, 4

מועמדים מקבוצת הרווקים, ושלושה מועמדים, שמסותיהם לא נכללו כלל ברשימה שהוגשה לדיון בוועדה. בעקבות הביקורת החליטה הוועדה באוגוסט 1972 לאשר את הרשימה, שהוכנה על ידי ההנהלה, ולאחר בדיקה נוספת מצד החברה אישרה הוועדה בשלב יותר מאוחר עוד 39 מועמדים מבין אלה, שהנהלה לא המליצה עליהם בתחילה.

5. בשנת 1971 פנתה החברה ל-540 מועמדים בקירוב, שאושרו במחצית הראשונה של אותה שנה, בדרישה, שכל מועמד יפקיד בחברה מקדמה בסך 5,000 ל"י. מועמדים שאושרו בשלבים יותר מוקדמים, לא נדרשו להפקיד מקדמה. החברה גם לא פנתה למועמדים שאושרו במסגרת הרשימה האחרונה, בגלל חוסר הבהירות לגבי מועד השכנוחם.

גביית המקדמה לא הונהגה על יסוד החלטה של אחת מועדות החברה, ובה קביעה סכום המקדמה, הנאי הפקדון בחברה, והגדרה ברורה ממי ובאיזה שלב של ההתקשרות עם החברה יש לגבותה. מועמדים, שאליהם פנתה החברה, וסלא שילמו מקדמה, מועמדותם בוטלה במרבית המקרים. ממועמדים, שנענו לפניחה, גבתה החברה במקרים רבים סכומים, שנעו בין 1,000 ל"י ל-3,000 ל"י בלבד, ומ-30 מועמדים הסכימה החברה לקבל במקום מזומנים שטרות ללא ציון זמן פרעון. בעקבות הביקורת התחילה החברה לפנות למועמדים, שהפקידו מקדמות בסכומים קטנים כ-5,000 ל"י, בדרישה להשלים את סכום המקדמה, ולמועמדים, שהפקידו שטרות, פנתה החברה בדרישה להמירם במזומנים. מרבית המועמדים נענו לדרישות אלה.

מספר המועמדים, שהחברה אישרה את בקשותיהם להשחקן ברובע, הגיע - בניכוי האשורים לגבי מועמדים שלא שילמו מקדמה - לכדי 850; והוא עלה במידה ניכרת על מספר הדירות שתוכננה בנייתן. ברצב זה אין ודאות, שהחברה חוכל למכש את האישורים, שהיא נחנה לכל אותם מועמדים, שיעמדו על זכותם לרכוש דירה ברובע. נותרה ללא פתרון, לפי שעה, גם הבעיה של מהן דיוור לאנשים, אשר בחוקף עיסוקם יהא זה לסובת חושבי הרובע או לסובת המוסדות המסובנים בו, כי הם יגורו במקום, למרות שלא נרשמו כמועד.

הקוסי, שהחברה מוצאת עצמה בו, ההכנות בעל החפזון, כמו אישורה החברה את
הבקשות שהגיעו אליה בראשית פעולתה, כאשר אפשרות ההרשמה והקריטריונים
להשתכנות כלל לא הובאו לידיעת הציבור, ואף לא הייתה הקפדה על הקריטריונים
בהחליף האישור. לחכיון זה גם לא הייתה הצדקה עניינית, נוכח הקצב האיטי
של בנית הדירות.

הקצאת הדירות

הקצאת הדירות ברובע כרוכה בפחרון בעיות מורכבות בגלל השוני הרב במבנה
הדירות ובגודלן.

באוקטובר 1970 החליטה ועדת האכלוס, כי הדירות יוקצו לפי שיטה של הצמדת
מועמד לבית בהתחשב בחאריך גמר הבנייה, בחאריך הפנייה של המועמד ובגודל
משפחתו. בהסתמך על כך הכינה החברה רשימה ובה נחונים על 170 דירות,
כשהן מיועדות ל-170 מבין המועמדים, שאושרו עד אותה עת. בדיקה הרשימה
שהוכנה העלתה, שנכללו בה שמות מועמדים, שלא אושרו עד אז בוועדת האכלוס,
אלא רק בדיעבד באוגוסט 1972, לאחר שהוספו לרשימות האישור המקוריות.

הואיל ורק מעטים מהמועמדים הסכימו לקבל את הדירות, שהוצעו להם, נקמה
החברה בשלב מאוחר יותר שיטה של הזמנת המועמדים למשא ומתן אישי לשם
בחירת דירה. החברה לא שמרה העתקים מן הפניות למועמדים, לא ניהלה רישום
על הופעתם ועל הדירות שבחרו, ואין לקבוע מהי ולמי נשלחו פניות.

לפי הסברי החברה, הוקצו הדירות באותה עת בהתאם לרשימות המועמדים. בדיקה,
שנערכה לגבי הקצאת הדירות למועמדים עד סוף 1973, העלתה, כי מבין כ-230
בקשות, שאושרו במחצית השניה של שנת 1970, הוקצו דירות רק ל-88 מועמדים.
מבין כ-350 בקשות, שאושרו במחצית הראשונה של שנת 1971 (בניכוי מרבית
המועמדים שלא שילמו מקדמה) הוקצו דירות ל-67 מועמדים. מבין 215 בקשות
שאושרו במחצית השניה של שנת 1971, הוקצו דירות ל-7 מועמדים. נחונים
אלה אינם כוללים מועמדים, שקיבלו מבנים לשיפוץ עצמי.

במשך שנת 1972 הובאו בפני ועדת האכלוס 25 בקשות של מועמדים, ששמותיהם
היו כלולים ברשימות המאוחרות, אשר ביקשו להקדים את הורם לקבלת דירה,

והוועדה אישרה 11 מבין הבקשות. למעשה לא היה טיפול שיטתי בבקשותיהם של מועמדים, שאושר להקדים חורם לקבלת דיוור. עד גמר הביקורת הוקצו דירות לחמישה מהם.

במסמכי החברה לא נמצא הסבר, על שום מה לא הוקצו דירות לחלק ניכר מהמועמדים, שאושרו לפי הרשימות הראשונות, ומה היו השיקולים, שלפיהם נבחרו מרשימות מאוחרות מועמדים שהוקצו להם דירות - ללא דיוור בהקדמת החור - ביניהם שלושה מעובדי החברה ועובד אחד של המהנדסים היועצים, שעמם קשורה החברה.

בעקבות הביקורת נקבעו בחברה בסוף שנת 1973 נהלים חדשים לאכלוס דירות, והורכבה רשימה שמית של כל המועמדים שאושרו וטרם קיבלו דירה, ערוכה לפי תאריך של הגשת הבקשה. למחלקת האכלוס בחברה מוגשת רשימת הדירות העומדות להקצאה, ובהתחשב בחור לפי הרשימה החדשה היא פונה למספר מועמדים, השווה למספר הדירות המוצעות, לבוא ולבחור דירה מבין הדירות המוצעות. המועמד נדרש לפרט על גבי טופס שלוש דירות לפי סדר העדיפות בבחירה; על דירה שנבחרה על ידי יותר ממועמד אחד נערכת הגרלה. מועמד, שלא זכה באף אחת מהדירות שפירט, מוזמן לבחור דירה עם הצעת קבוצה נוספת של דירות. כל מועמד רשאי לחזור בו מבחירתו, ואז זכאי הוא לבחור רק עוד פעם אחת בדירה. השיטה החדשה הופעלה בראשית 1974 בחלוקה 15 דירות. המועמדים, שזומנו לבחור דירות, היו מבין אלה שנרשמו עד תחילת 1970 - להוציא שלושה מועמדים, שלגביהם נערך דיוור מיוחד בוועדה האכלוס, השומרת לעצמה את הזכות לדון ולהחליט במקרים מיוחדים.

מסירת הדירות וגביית התמורה

1. בהחלטה ועדה החליפים מיום 30.11.1970 נקבע עקרונית, כי מחירי הדירות ברובע וחנאי המיומן לרוכשים יהיו דומים לאלו הנהוגים לגבי דירות הנבנות ביזמת משרד השיכון במזרח ירושלים.

מעיון בחוזים שנחתמו מחברר, כי עד 11.4.1972 נהגה החברה לגבות מהמשככנים 750 ל"י למ² עבור 100 מ² הראשונים משטח הדירה, ו-850 ל"י למ² עבור כל

מ2 מעל למכסה הנ"ל בשינויים קלים לפי הקומה וגודל המשפחה. ב-11.4.1972 הועלה המחיר ל-950 ל"י לכל מ2 משטח הדירה. שטחים נוספים (כרפסות, מדרגות פנימיות ושטחים משותפים) חושבו לפי 50% מהמחירים.

במארס 1973 החליטה ועדת החליפים, בהתחשב בעליית מחירי הבנייה, כי ועדת המכרזים של החברה תקבע את מחירי הדירות בהתאם לעלות הבנייה הממוצעת חוץ בדיקה מחודשת אחת לשלושה חודשים. בספטמבר 1973 החליטה ועדת החליפים, כי עד לקביעת מחירי הדירות על ידי ועדת המכרזים יחושבו מחירי הדירות החל ב-18.9.1973 לפי בסיס של 1,400 ל"י לכל מ2 של שטח מגורים.

2. לאחר שהמשתכן והחברה מגיעים להסכמה על בחירת הדירה, נעשה בין החברה לבין המשתכן חוזה ההחייבות להכירת משנה, ובו נקבעים מחיר הדירה ומועדי החשלום. לפי החלטה ועדת הכספים של החברה, על המשתכן לשלם 10% ממחיר הדירה עם חתימת החוזה והשאר בשיעורים עד לכניסה. המשתכן זכאי להלוואה מובטחת במשכנתא בשיעור של כ-50% ממחיר הדירה (עד 100 מ2) - מחציתה מכספי בנק ומחציתה מכספי הקציב המדינה - וכלול בה סך של 4,500 ל"י, הניתן כהלוואה עומדת להקופה של 10 שנים.

בדיקה מסורגת של סדרי מסירה הדירות ושל גביית החשלומים, שהקיפה (25) חוזים עם משככנים, שנכנסו לדירותיהם במסך 1972, העלתה את הממצאים הבאים:

(א) בחמישה מקרים נמסרו דירות, בלא שנחתם חוזה עם המשתכנים ובעוד כל אחד מהם חייב סכומי כסף ניכרים. לאחר מהם נמסרה דירה עוד ב-1970 ועד גמר הביקורת בנושא זה, ביולי 1974, לא הוסדר עמו עניין החוזה והחשלום עבור הדירה. גם כאשר נחתמו חוזים לא הקפידה החברה על גביית החשלומים במועדים שנקבעו בהם; 10 משככנים מבין אלו, שחתמו על חוזים, לא סלקו את כל שיעורי החשלומים, שהיו חייבים בהם לפי החוזה בעת כניסתם לדירה, ומכמה מקרים נמשכו הפיגורים למעלה משנתיים, כשסכומי החובות של כל משתכן מגיעים לעשרות אלפי ל"י (ראה גם עמ' 38, להלן).

(ב) לחברה לא היו סדרי מעקב אחר ביצוע החשלומים לפי החוזה, והיא לא נהגה לרשום לגבי כל משתכן במרוכז את ההחייבויות לפי החוזה וההחייבויות

נוספות בגין שינויים, שבוצעו בדירה על פי דרישה. בהנהלת החשבונות נרשמו בחשבון המשחק באופן שוטף רק הסכומים שנקבלו מסנו בלא רישום החוב על פי התנאי ויתר ההתחייבויות, וכדי לעמוד על מצב החשבון, היה צורך להסתייע בחיק המשחק במחלקת האכלוס, שאף בו לא היו חמיד גנזים כל המסמכים הנוגעים בדבר.

בעקבות הביקורת הכינה החברה חיקי מבנה מפורטים לכל בניין, לרבות הדירות שכבר נמסרו ובהם קריטריונים מוגדרים לחלוקת השטחים המשותפים; נקבע שמנהל מחלקת האכלוס יבדוק את החשבונות הסופיים ויביאם לאישור המנהל הכללי.

(ו) במקרים רבים נערכו החשבונות הסופיים למשתכנים כמה חודשים לאחר שנעשתה המדידה, ובדרך כלל זמן רב אחרי כניסת המשתכן לדירה. הביקורת העלתה, כי לגבי 7 מבין 25 המשתכנים הכלולים במדגם שנבדק, נעשה חשבון סופי שישה חודשים ויותר לאחר כניסתם לדירה; לגבי 5 מהם לא נעשה חשבון סופי עד גמר הבדיקה ביולי 1974.

הבטחת מחירי הדירות

במהלך הדיונים על העלאת מחירי הדירות החליטה ועדת האכלוס בישיבתה מיום 13.9.1971, כי "לגבי קונה, שילם 80% ממחיר הדירה (כולל משכנתא) המחיר המקורי יהיה מובטח". ב-11.4.1972 החליטה ועדת החליפס, כי העלאת המחיר, שנכנסה לחוקפה באותו יום (ראה לעיל עמ' 23), לא תחול על אלה, שכבר גרים ברובע או שכבר חתמו על חוזה חכירה, ואילו מועמדים, שטרם חתמו על חוזים, ישלמו את המחיר החדש. בדצמבר 1972 דנה ועדת החליפס בשוני שבין ההחלטה שלה ובין החלטה ועדת האכלוס מיום 13.9.1971 והחליטה, כי אם יוברר שרק בודדים מבין אלה שחתמו חוזים לא שילמו 80% מהמחיר, העמוד לגביהם החלטה ועדת החליפס ב-11.4.1972 בעינה, הנהלה החברה הודיעה לוועדה, כי שמונה מועמדים מבין אלה שחתמו חוזים לא שילמו את הסכום הנדרש להבטחת המחיר המקורי, ולפיכך הוחלה ההחלטה גם עליהם.

למעשה נחקבלו תשלומים להבטחת המחיר המקורי גם מ-41 מועמדים, שעמם עדיין לא נחתם חוזה, ובעת התשלום לא היה ידוע, מה יהיה גודלה של הדירה שתקצה להם ומה מחירה. ממועמדים אלה קיבלה החברה ב-1972 תשלומים במזומן או כשטרות לפרעון במשך 1972 בסכומים, שנעו בין 10,000 ל"י ל-75,000 ל"י. 20 מבין המועמדים הפקידו בחברה בנוסף על סכומים אלה שטרות לפרעון באפריל 1974, בשיעור דומה לזה שהופקד במזומן; שטרות אלה נועדו להמרה בהלוואה מובטחת במשכנתא, שהמועמד יהיה זכאי לקבלה עם רכישה הדירה. כל השטרות נשאו ריבית של 12%.

בשלושה מקרים לא קיבלה החברה שטרוח להשלמת הסכום, שהופקד במזומנים, אלא הפנתה את המועמדים לבנק למשכנתאות, אשר הקדים להם על סמך הפניית החברה ולצורך הבטחת המחיר את ההלוואה הניתנת למשכנתנים בדרך כלל רק בסיום הליכי הרכישה של הדירה. שני מועמדים מבין השלושה הם עובדי מדינה בכירים.

סך כל החשלושים להבטחת המחיר, שנחבלו מ-41 המועמדים הסחכמו - ב-1.8 מיליון ל"י בקירוב; כ-1.2 מיליון ל"י במזומן והיתר בשטרוח ובכספי ההלוואות האמורות. הביקורת העלתה, כי כ-400,000 ל"י במזומן וסך 520,000 ל"י בשטרוח נחבלו לאחר מועד העלאת המחיר ב-11.4.1972, חלקם אף חודשים מספר לאחר מועד ההעלאת.

עם כל אחד מהמועמדים, שהפקידו כספים ושטרוח להבטחת מחיר, נחתם הסכם שהקנה לו זכות לרכוש בחברה - במחיר מלפני ההעלאת ב-11.4.1972 - דירה בעלת שטח כזה, ש-80% ממחירה שווים לסכום שהופקד. בסכום זה נכללו גם המקדמה שנגבתה (ראה לעיל עמ' 20) וגם הסכום שהופקד בשטרוח. אם השטח של הדירה שהוקצה למשכנתן יהיה גדול מהשטח עליו חל ההסכם, יחוייב המשכנתן לגבי השטח הנוסף בחשלוש לפי המחיר שיהיה בחוקף בעת הרכישה.

הביקורת העלתה מקרים אחדים, שנמסרו דירות למשכנתנים במחיר קודם אף ללא הסכם וללא הפקדת כספים להבטחת מחיר: שלוש דירות נמסרו לפי 750 ל"י למ, לאחר שכבר הועלה המחיר ל-950 ל"י; ושתי דירות נמסרו ב-1974 לפי מחיר של 950 ל"י למ² לאחר שכבר הועלה המחיר ל-1,400 ל"י. בשני המקרים האחרונים נעשה הדבר באישור מיוחד של ועדת האכלוס. בשני מקרים, בהם נמכרו ב-1973 דירות למשכנתנים, שהפקידו כספים להבטחת מחיר, היה החלק משטח הדירה שנמכר להם במחיר הישן גדול מזה שהיו זכאים לו לפי הסכום שהפקידו.

ההסדר להבטחת מחיר הדירה למועמדים, שלא עמדו באוחו זמן לפני חתימת חוזה עם החברה, נעשה הוך ססייה מהחלטות המוסדות המנהלים של החברה, ואף לא ניתן פרסום בין המועמדים, לא לעצם ההסדר ולא לקריטריונים שלו. לדעת הביקורת, לא הייתה להסדר גם כל הצדקה מבחינה כספית, ביחוד כאשר חלק

מהכספים נחקבלו בצורת שטרות; אף בכסומים, שנהקבלו במזומנים, לא השכילה
החברה להשתמש כדבעי נוכח עליית המחירים מאז הונהג ההסדר (ראה גם להלן,
עמ' 3), ובנסיבות אלה לא היה זה לטובת החברה, שהכספים החקבלו לפני
המועד.

שיפוף עצמי

החברה ריכזה בידה מראשית פעולותיה את עבודות החכנון והבנייה למשחקנים ברובע, אך עם זאת הסכימה במספר מקרים למסור מבנים ישנים למשחקנים, שביקשו לשפץ בעצמם את המבנה, כפוף לאישור חכנוניהם על ידי החברה. עד לסיום הביקורת נמסרו 30 מבנים ישנים במסגרת הסדר זה. בחלק ניכר מהמקרים השקיעה החברה למעשה סכומים ניכרים בחכנון ובשיפוף השלד של המבנים שנמסרו ואילו המשחקנים סיפלו בעיקר בשיפוף הפנים.

(א) החברה לא הגדירה מראש, אלו מבנים יימסרו לשיפוף עצמי, והאפשרות לקבל מבנים למטרה זו לא הובאה לידיעת כלל המועמדים.

ברישומי החברה לא נמצא רישום מרוכז על המועמדים שביקשו מבנים לשיפוף
עצמי ואף לא רישום כזה על המועמדים, שהדבר אושר להם בוועדת האכלוס.
מהפרוטוקולים של ועדת האכלוס עולה, כי עד 14.5.1973 אישרה הוועדה 41 בקשות להקצות מבנים לשיפוף עצמי, מהן 16, שהוגשו לאחר שכבר נסגרה ההרשמה להשחקנות ברובע באוקטובר 1971, ושתי בקשות של מועמדים שאושרו קודם לכן לדיור רגיל; להחלטות הוועדה, שבהן אושרו או נדחו בקשות לקבל מבנים לשיפוף עצמי לא צורפו הנמקות. מאז 14.5.1973 ועד לסיום הביקורת בנושא זה ביולי 1974 לא אושרו בקשות נוספות להקצאת מבנים לשיפוף עצמי. בדיקה חיקיהם של 41 המועמדים, שאושרו בקשותיהם, העלתה, כי לגבי חמישה, שהאישור ניתן להם עוד ב-1970, נפסק הטיפול בשלב מוקדם; עשרה אחרים קיבלו דירות שנבנו על ידי החברה בתנאים המקובלים; ל-14 מועמדים הוקצו מבנים לשיפוף עצמי, ואילו ל-12 המועמדים הנוחרים טרם הוקצו מבנים, אף שהחברה הקצתה 16 מבנים לשיפוף עצמי למועמדים אחרים, בלא שאושר הדבר בוועדת האכלוס.

(ב) מבין 30 המשכנים, שהוקצו להם מבנים לשיפוץ עצמי, עד למועד סיום

הביקורת, קיבלו כאמור רק 14 אישור עקרוני לכך בוועדה האכלוס. יתר

המבנים נמסרו למשכנים שאושרו לדיוור רגיל, רובם ברשימות המאוחרות.

בין המשכנים, שקיבלו מבנים לשיפוץ עצמי, נמצאו כאלה, שלגביהם ההליכי

האישור לא היו חקינים: 8 מועמדים פנו ואושרו לאחר סגירת ההרשמה,

שמוהיהם של שניים הוספו בכחב יד לרשימות האישור הכלליות, ומועמד אחד -

עובד המהנדסים היועצים הקשורים עם החברה - לא אושר אלא בדיעבד, כשעבודת

השיפוץ כבר הייתה בעיצומה. למשחן אחד ייעדה החברה מבנה לשיפוץ עצמי

כחודש ימים, לפני שבקשתו הובאה לדיון בוועדה האכלוס.

(ג) ב-12.5.1970 החליטה ועדה האכלוס, כי המועמדים, שקיבלו מבנים לשיפוץ

עצמי יסלמו לחברה את ההפרש בין המחיר של דירות הנבנות על ידי החברה

לבין עלות השיפוץ, כפי שחוערך על ידי החברה מפעם לפעם. עד אפריל 1972

אמדה החברה את הוצאות השיפוץ ב-600 ל"י למ² ועם העלאת מחירי הדירות

באותו חודש הוגדל אומדן זה ל-720 ל"י למ².

לפי שיטה זו היה על המשחן לשלם לחברה, חמורת המבנה שהועמד לרשותו, עד

אפריל 1972, סך 150 ל"י עבור כל מ² משטח הדירה עד 100 מ², וסך של

250 ל"י למ² מעל לזה. החל מאפריל 1972 חויבו המשכנים בסך של 230 ל"י

לכל מ² משטח הדירה.

(ד) בין החברה לבין המועמדים, שלרשותם הועמדו מבנים לשיפוץ, נחתם

המסמך שיפוץ. אל ההסכם צורף חוזה התחייבות לחכירה משנה, אשר אמור היה

להיחתם עם השלמת השיפוץ, וכן נספח, שבו הוגדר שטח המבנה והובא חישוב

המחיר שעל המשחן לשלם, בחוספה ציון שהמחיר אינו סופי וכי החברה

שומרת לעצמה את הזכות לקבוע מחדש את מחיר המבנה על פי הערכה המעריך

הממשלתי. למשכנים, שקיבלו מבנים לשיפוץ עצמי, ניתנו הלוואות מובטחות

במשכנתא בסכומים ובחנאים שהיו נהוגים לגבי יתר המשכנים.

(ה) בדיקה, שנערכה בחיקי המשכנים, שהוקצו להם מבנים לשיפוץ עצמי,

העלתה את הליקויים הבאים: עם 14 משכנים לא נעשה עד גמר הכוונת חוזה

שיפוץ. הסעיף בחוזה, הודן בסכום, שעל המשחן לשלם לחברה חמורת המבנה

הישן, אינו אחיד; בכמה מקרים, בהם היו לחברה השקעות נוספות בשיפוץ השלד

לפני מסירתו למשחקן, שונה המעיף בכתב יד כדי לחתוב את המשחקן לשאת
בשיעור מסוים מהשקעות החברה, והנוסח המתוקן בנוגע לחובותיו של המשחקן
כלפי החברה ניתן לפירושים שונים. לחוזי שיפוע אחדים לא צורף הנספח
המחאר את חישוב המחיר והמקנה לחברה את הזכות להיזקק להערכתו של הסערין
הממשלתי לשם קביעת מחיר סופי. בחישובים שנערכו לצורך קביעת המחיר
נמצאו בשלושה מקרים מסיוח שהחבטאו בהפרשים ניכרים לסוכה המשכונים.
באחד מהם חוקן החישוב בעקבות הביקורת.

מקרים של העדר חוזים, חוסר קביעה ברורה של המועדים, בהם על המשחקן
לשלם לחברה עבור המבנה, אי בהירות בנוסח המעיפים הדנים בהשלומי המשחקן
בחלק מהחוזים - כל אלה גרמו לחברה קשיים רבים הן בקביעת הסכומים
שהמשכונים חייבים לשלם לה והן בגביית הכספים. בחלק מהמקרים לא נגבו
מלוא התשלומים המגיעים לחברה מהמשכונים, אף לאחר שכבר הושלם השיפוע,
והם גרים בדירותיהם. באחד המקרים לא נגבה כל תשלום מהמשחקן הכורת
המבנה שהועמד לרשותו. מספר משכונים ערערו על החשבון שהחברה הגישה
וסענו שעלות השיפוע הייתה גבוהה מאומדן החברה, כך שהשקעתם בשיפוע
המבנה, לרבות תשלומיהם לחברה, העלה על המחיר שהיו נדרשים לשלם לחברה
עבור דירה באותו שטח, שנבנתה על ידי החברה עצמה.

החברה איפשרה למשכונים אחדים לקבל את ההלוואה מהבנק למשכנתאות עוד
בשלב הראשון של ההתקשרות עמה, והעבירה להם את סכום ההלוואה בניכוי
התשלום עבור המבנה הישן, בלא להסאיר בודה סכום כל שהוא כערבות עבור
שינויים אפשריים בשטח המבנה ובמחירו ועבור עבודות נוספות, שביצעה החברה
כמעט בכל מקרה.

ממסאי הביקורת עולה, שההסדר של שיפוע עצמי איפשר לחברה לשכן ברובע
מספר מעוניינים, שלא נרשמו במועד, או להקדים חורם של כמה מבין אלה
שהתכונתם ברובע אושרה במסגרת הכללית. הביקורת העלתה, כי מבין 30
המועמדים, שקיבלו מבנים לשיפוע עצמי, היו שמונה עובדי ציבור בכירים
שניים מעובדי החברה וארבעה אנשים שבהוקף תפקידם עמדו בקשרים עם החברה.

השכרת מבנים

ברשות החברה מצויים מבנים, המיועדים להשכרה למטרות שונות: דירות למגורים, מבנים למוסדות ציבור ומבנים לבתי עסק. ההשקעה בשיקום המבנים שהושלמו עד 31.3.1973 הסתכמה ב-4.9 מיליון ל"י; בדירות - 1.6 מיליון ל"י; במבני ציבור ומוסדות - 2.6 מיליון ל"י; בבתי עסק - 0.7 מיליון ל"י. סכומים אלה משקפים הוצאות בנייה בלבד; בחוספת הוצאות תכנון והעמסת הוצאות פינוי ופיחוח הגיעה ההשקעה בכל המבנים להשכרה לסך 8.7 מיליון ל"י. מבנים נוספים שנועדו להשכרה למוסדות ציבור ולבתי-עסק נמצאו באותו מועד עדיין בבנייה.

דירות

כדי לזרז את אכלוס הרובע שיפצה החברה בשנים 1969 עד 1972 כ-50 דירות במבנים שנהפנו, כדי להשכירן באופן זמני עד לשיקום יסודי של המבנה או בנייה חדשה במקום. לפי נהוני החברה נעו במרבית המקרים הוצאות השיפוץ בין 20,000 ל"י ל-50,000 ל"י ליחידת דור.

הואיל ורבות מהדירות ששופצו היו קטנות ובסגנון נמוך לא הצליחה החברה להשכיר את כולן ומתברר כי עמדו ריקות במשך תקופות ארוכות. ביולי 1974, מועד סיום הבדיקה בנושא זה, עמדו לרשות החברה 45 דירות להשכרה, שמהן היו מאוכלסות 28 בלבד.

עד סוף 1970 השכירה החברה דירות למועמדים על פי אישור ועדה האכלוס. החל מסוף 1970 ועד לתחילת 1974 לא טיפלה הוועדה באישור מועמדים לשכירות, והשכרת הדירות נעשתה על פי החלטת ההנהלה בלבד. בדרך כלל הושכרו הדירות למועמדים להשכנות ברוכע, אשר ביקשו לאפשר להם לגור בחנאי שכירות, עד שיגיע חורם לקבלת דירות בחכירה.

ב-1969 החליטה ועדת האכלוס, ששכר הדירה השנתי יהיה בשיעור של 10% מהוצאות השיפוץ של המבנה; למעשה נקבע שכר הדירה על סמך אומדן אחיד של הוצאות שיפוץ בסך 600 ל"י למ² במבנים ששופצו עד סוף 1971, ובסך 720 ל"י למ² במבנים, ששופצו מ-1972 ואילך. לפי החלטת ועדת החליפים מ-1970 נהנים

השוכרים בשנות השכירות הראשונות מהנחה, ובהתאם לכך נהגה החברה לגבות בשנה הראשונה, לפי אותו אומדן, רק 5% מעלות הסיפוף ובכל שנה להעלות את הסיעור באחוז אחד, כך שהחל בשנה השישית ישלם השוכר לפי הסיעור המלא, שעליו הוחלט.

עד 1974 נהגה החברה לקבוע את דמי השכירות בהתאם לחקופת שהותו של השוכר בדירה. בגלל חילופי הדיירים הרבים גבתה החברה למעשה במרבית המקרים שכר דירה שנתי של 30 ל"י או 36 ל"י למ², המהווה 5% מאומדן העלות של הסיפוף.

לפי חוזה השכירות, הנחתם לחקופת שנה, על הדייר לשלם שכר דירה לשישה חודשים מראש ולמסור שטרות ליחיד ששת החודשים, וכן להפקיד סכום בסיעור של שכר הדירה לשישה חודשים כערבון לסכומים נוספים, העשויים להגיע למשכיר. במקרים מסוימים הסכימה החברה לקבל במקום הפקדון ערבות.

בדיקה סדרי השכרת הדירות העלתה את הממצאים הבאים: החברה לא ניהלה כרטיס של הדירות להשכרה, ובכמה מקרים נמצאו דירות מאוכלסות, בלא שבתיקי החברה היו פרטים על השכרתן. במקרים רבים החזיקו שוכרים בדירות ללא חוזה שכירות ובלא לשלם שכר דירה לחברה; במקרה אחד החזיק שוכר בדירה במשך למעלה מארבע שנים, מבלי שהוסדרו ענייני ההשכרה. החברה לא דאגה לתיקון החוזים בפקוע חוקם. היא לא הקפידה לקבל מכל שוכר את הפקדון או את הערבות כדי להבטיח עצמה כפני נזקים או כפני תירוב לפנות את הדירה. לא נוהל מעקב אחר גביית שכר הדירה במסגרת הנהלת החשבונות של החברה או במסגרת רישומים אחרים. הביקורת העלתה פיגורים רבים בחשלום שכר הדירה, בעיקר בגלל השהיות בפרעון הסכומים, שמסרו הדיירים לחברה. בעקבות הביקורת הודיעה החברה, כי החלה בפעולה שיטתית לתיקון הליקויים.

מוסדות ציבור

החברה העמידה מבנים לרשות מוסדות ציבור שונים: ישיבות, חנועות נוער, גני ילדים, מרפאות וכן לרשות מוסדות כמו אגודת הסופרים (בית הסופר), אוניברסיטה בר-אילן, יד בן-צבי וההסתדרות הכללית של העובדים.

הביקורת העלה, כי לחברה לא היה רישום מרוכז על המבנים, שהועמדו לרשות המוסדות; בחיקי החברה אף לא נמצאו פרטים על זכויותיהם של המוסדות במבנים אלה. בדיקת חיקיהם של 12 מוסדות, שלגביהם נמצא מידע בחיקי החברה, העלה, כי רק שלושה חתכו על חוזי שכירות. בשלושת המקרים לא חודש החוזה, משפג חוקפו בשנים 1972 ו-1973; בעת הביקורת לא היה בחוקף חוזה שכירות לגבי שום מוסד מ-12 המוסדות האמורים המחזיקים במבנים ברובע - לרוב עוד משנת 1969.

מהרישומים בחברה עולה, שרק שניים מבין שלושת המוסדות, שחתמו על חוזים, שילמו שכר דירה בעד תקופת החוזה, ורק אחד מהם הפקיד בחברה את הפקדון הנדרש. מהמוסדות, שעמם לא נחתמו חוזי שכירות, לא נחקבל שכר דירה, פרט לתשלום חלקי מאחד מהם.

על מוסדות אחדים, המחזיקים במבנים ברובע היהודי, אין בחברה שום רישומים, שיש בהם כדי להבהיר, על יסוד מה ולאילו מסרה נמסרו להם המבנים, ומה צורת ההתקשרות בינם לבין החברה.

בעקבות הביקורת הודיעה החברה, שהיא התחילה לספל בהסדר היחסים בינה לבין המוסדות המחזיקים במבנים.

בחי עסק

ב-1970 הוכן לפי הזמנת החברה סקר על פיתוח מערכת הסחר ברובע היהודי. בסקר זה נאמד הביקוש לשטחי מסחר ברובע ב-20,000 מ² ל-266 יחידות עסקיות, שמרבית הפדיון שלהן צפוי כמבקרים ברובע. לפי הפרוגרמה של הכנית המהאר מ-1972 נועדו כ-16,000 מ² לשטחי מסחר.

ב-1969 קבעה ועדת האכלוס, כי מבנים לבתי עסק יימסרו בשכירות ועל פי מכרז. באותה שנה התחילה החברה לבנות חנויות במבנים חדשים ובמבנים משופצים בשלושה אזורים ברובע, ובספטמבר 1972, משעמדו בפני השלמה 21 חנויות, פרסמה החברה בעהונות הודעה בה הוזמנו המעוניינים להגיש הצעות לשכירה חנויות ולצרף להצעותיהם המלצות מאימות. בעקבות הערכה של המערין הממשלתי נקבע שכר דירה מזערי בסך 250 ל"י למ² לשנה בשניים מהאזורים ובסך 300 ל"י באיזור השלישי.

שלוש מבין 21 החנויות לא הוצעו לציבור: אחת מהן הוקצתה לספסל, שזכוהו לקבל מבנה אוסרה על ידי הגורמים, שסיפלו ברובע היהודי עוד לפני הקמת החברה; חנות אחרת הוקצתה לעולה חדש על רקע של קליטה עליה; והשלישית הוקצתה ללא מכרז, בלא שנמצאה הנמקה לכך.

בנובמבר 1972 דנה ועדת האכלוס בהצעות, שנחקלו לגבי 11 מבין 18 החנויות הפנויות. הוועדה אישרה מסירת שבע מהן לפונים, שהגישו את ההצעות הגבוהות ביותר, וחנות אחת הוקצתה לגורם, שלא הגיש את ההצעה הגבוהה ביותר. הוועדה החליטה לעכב את הקצאת שלוש החנויות הנותרות, מאחר שלא נתקבלו הצעות, שנראו לה מתאימות, מבחינת סוג העסקים.

בדצמבר 1972 שוב הוצעו לציבור עשר החנויות, שלא הוקצו בפעם הקודמת. בינואר 1973 הקצתה ועדת האכלוס שש חנויות: אחת מהן שלא על פי ההצעה הגבוהה ביותר, למציע, שבהקצאת הקודמת הגיש את ההצעה הגבוהה ביותר בעד חנות, שהוקצתה לגורם אחר. לגבי ארבע חנויות לא נתקבלו הצעות. עד גמר הבדיקה ביולי 1974 נמסרו למעשה רק 2 חנויות, שבהן הופעל סופרמרקס לסירות תושבי הרובע; שאר החנויות כרם נמסרו בגלל קשיי גישה כחוצצת מעבודות הפיחוח והבנייה בסביבתן.

מלבד החנויות האסורות שופצו כ-20 מבנים, שלא התאימו לדיוור, כדי שיסמסו לחנויות או לבתי מלאכה. מבנים אלה נמסרו למועמדים עוד בשלבי הבנייה המוקדמים של הרובע; מרביתם שופצו על ידי הסוכרים עצמם ונמסרו ללא הסדרים חוזיים מתאימים.

ח ש ב ו נ ו ת ו כ ס פ י ם

הדו"חות הכספיים השנתיים של החברה הוכנו באיחור רב. הדו"ח הכספי המבוקר ליום 31.3.1973 הובא לאישור בוועדת החליפים רק ב-15.9.1974. עד גמר הביקורת לא הוכן דו"ח כספי ליום 31.3.1974, ולפיכך לא עמדו התוצאות הכספיות של פעולות החברה בשנת 1973/74 לביקורת הנוכחית.

האיחורים נובעים במידה רבה משיטת הניהול של מערכת החשבונות בחברה המותירה רישומים רבים לסוף שנת הכספים, במיוחד בחשבונות הסתכנים (ראה לעיל, עמ' 23).

מאזנים מרוכזים

בעמוד הבא מובאים מאזני החברה לסוף כל אחת מהשנים 1969/70 עד 1972/73, כפי שרוכזו על ידי משרד מבקר המדינה על פי הדו"חות הכספיים של החברה.

ה ע ר ו ת ל מ א ז נ י ם

רכוש קבוע והשקעות

1. ערך המבנים במאזן מייצג את עלות השיקום והבנייה, לרבות הוצאות חכנון ופיקוח ישירות וכן העמסה של עלות הפינוי ופיחוח החשית, ושל הוצאות המינהל והוצאות חכנון ופיקוח כלליות. ערך הבניינים הרשום במאזן אינו כולל את ערך הקרקע ואת שווי המבנים לפני שיקומם, מאחר שזכות החכירה על כל השטח המופקע ברובע היהודי, לרבות המבנים שבו, הועברה לחברה במחיר סמלי.

מאזנים מרוכזים (באלפי ל"י)

31.3.1970	31.3.1971	31.3.1972	31.3.1973	
א ק ט י ב				
רכוש קבוע:				
786	994	956	1,061	בנייני כשרדים (לרבות ריהוט וציוד)
2,183	3,386	6,523	8,742	סבנים להשכרה
(723)	(1,196)	(1,650)	(2,169)	בניכוי: מענק ממסלת ישראל
-	(42)	(152)	(300)	פחת
2,246	3,142	5,677	7,334	
השקעות:				
6,884	15,704	22,678	31,585	סבנים להחכרה ולהשכרה
68	152	819	822	מקדמות לקבלנים
-	-	285	315	השתתפות בשיקום בוסדות ציבור
(3,186)	(5,026)	(5,509)	(5,432)	בניכוי: מענק ממסלת ישראל
(150)	(489)	(5,372)	(9,421)	מקדמות מחוכרי דירות (1)
3,616	10,341	12,901	17,869	
-	7	15	32	הסלומים ע"ח מלוואה חסכון מעבירים
960	888	5,965	7,058	רכוש שוטף
6,822	14,378	24,558	32,293	סה"כ
פ א ט י ב				
2,001	2,001	3,001	3001	הון מניות נפרע וחקבולים ע"ח מניות (2)
1,000	(3) 2,626	3,822	5,650	קרן לשיקום ולפיתוח
-	-	(153)	(1,276)	יתרת הפסד
2,510	7,676	15,543	22,547	הלוואה הממשלת
-	5	7	24	מקדונות של שוכרי דירות
1,311	2,070	2,338	2,347	התחייבויות שוטפות
6,822	14,378	24,558	32,293	סה"כ

- (1) ב-31.3.1973 כוללת היתרה גם 147,500 ל"י ממסדות ציבור.
 (2) עד 31.3.1972 הון הסתכם הון המניות הנפרע ב-1,007 ל"י ויתרה היו חקבולים ע"ח מניות; ב-31.3.1973 כל הסכום מהווה הון מניות נפרע.
 (3) כולל יתרה דיווח בסך 36,665 ל"י.

2. להלן הרכב ההשקעה ל-31.3.1973 בבנייני משרדים, במבנים להשכרה ובמבנים להחכרה שטרם הושלמו או שטרם הועברו לחוכרים (להלן - מבנים אחרים) (באלפי ל"י):

השקעות במבנים אחרים	מבנים להשכרה	בניין משרדים	
19,301	4,859	536	בנייה ושיקום
2,807	533	75	חכנון ופיקוח
4,045	1,417	184	דמי פינוי ופיצויים
4,977	1,783	228	פיתוח התשתית
455	150	7	הוצאות מינהל
31,585	8,742	(1) 1,030	

(1) היתה במאזן הפרוזד כוללה בנוסף לכך ריהוט וציוד בסך 31,000 ל"י בקירוב.

החברה לא ניהלה ספר רכוש בגין המקרקעין והמבנים שברשותה וגם לא ספר אינזוסטר ביחס לריהוט ולציוד.

3. המענק הממשלתי מסכה, בהתאם להסדר בין האוצר לבין החברה את השקעותיה בפינוי החושבים, בפיתוח התשתית, ואת הוצאות המינהל של החברה למעט הוצאות חכנון ופיקוח, דהיינו את עיקר העלויות העקיפות, שהחברה מעמיסה מדי שנה על ההשקעות במבנים.

מכחינת הרישום במאזן מוצגים סכומי המענק שהחברה קבלה לכיסוי עלויות הפיתוח והוצאות המינהל, בהפחתה מערך הנכסים באקטיב ואילו סכומי המענק שהיא קבלה לכיסוי דמי הפינוי מוצגים כקרן בפאסיב (ראה להלן - קרן לשיקום ולפיתוח).

4. הסעיף "השתתפות בשיקום מוסדות ציבור" כולל את הסכומים, שהחברה שילמה למוסדות, הבונים ומשקמים בעצמם את המבנים, שיועדו להם ברובע. בהתאם להחלטה של ועדת החליפים משנת 1969 תהיה ההשתתפות בגבולות 25% מעלות השיקום. בנוסף על סך 315,000 ל"י, שהחברה שילמה לארבעה מוסדות עד 31.3.1973, שילמה החברה במשך 1973/74 לאחד ממוסדות אלה ולשני מוסדות נוספים סך 740,000 ל"י בקירוב. עד גמר הביקורת לא נקבעו הסדרים חוזיים בין החברה לבין המוסדות, שבהוצאות השיקום שלהם משתתפת החברה.

רכוש שוטף

יתרת הרכוש השוטף בסיום שנות הכספים 1971/72 ו-1972/73 הייתה מורכבת כמפורט להלן (באלפי ל"י):

31.3.1972	31.3.1973	
4,388	3,710	מזומנים בקופה ובבנקים
1,148	1,793	חייבים: רוכשי דירות
172	234	שוכרי דירות
19	137	סוגים
78	723	שפרות והמחאות לבנייה
160	461	יתרות בבנק למסכנותאוח
<u>5,965</u>	<u>7,058</u>	

(א) סעיף המזומנים בקופה ובבנקים כולל בעיקר חשבון עו"ש בבנק וחשבון סילוקין אצל החשב הכללי. היחרות בחשבון הסילוקין נובעות מההעברות מחקצוב המדינה; היחרות בבנק, מהכספים שהחברה קיבלה מהמשככנים. מכומן של יתרות אלה, במיוחד בהשוואה לרמת ההתחייבויות השוטפות, מצביע על מצב של נזילות גבוהה בחברה.

בדיקה החשבונות בבנק במשך השנה העלה, שמצב זה קיים גם במשך השנה; ממוצע היחרות בחשבון עו"ש בבנק לסופי החודשים היה בסדר גודל של כמיליון ל"י במשך 1971/72, כ-1.25 מיליון ל"י ב-1972/73 וכ-0.7 מיליון ל"י ב-1973/74: החברה החזיקה בבנק בנוסף לכך פקדונות לזמן קצוב בסך 750,000 ל"י ב-1972/73 ובסך 2 מיליון ל"י במשך 1973/74. לפני גמר שנה הכספים החברה נהגה להעביר את הפקדון לחשבון העו"ש, ולחדשו לאחר מכן.

ההשקעה בפקדונות לזמן קצוב נובעת בחלקה מהכספים, שקיבלה החברה בקשר להסדרי הבטחת מחיר קבוע לדירות (ראה לעיל, עמ' 26). החשואה, שהחברה מקבלת עבור הכספים המוחזקים בפקדונות אלה, ששיעור הריבית עליהם הגיע בתקופה הנסקרת עד 15%, אין בה כדי לשפות אותה על גודל הנטל הכספי הצפוי עם מימוש ההתחייבות לספק למועמדים הכלולים בהסדר, דירות במחירים מלפני אפריל 1972; וזאת כאשר כבר בספטמבר 1973 היו מחירי הדירות בחברה גבוהים ב-90% (1,400 ל"י למ" לעומת 750 ל"י למ"2). בנסיבות אלה נושאה בעול הכספי של הבטחת המחירים החברה, ובעקיפין הממשלה, המספקת לחברה את עיקר אמצעי המימון.

(ב) יתרת החוב של רוכשי דירות הייתה ב-31.3.1972 כ-50% מהיקף המכירות עד אותו מועד; ב-31.3.1973 הייתה יתרת החוב כ-30% מהיקף המכירות בשתי השנים 1971/72 ו-1972/73. יתרות החוב של שבעה משתכנים שנכנסו לדירותיהם עוד לפני 31.3.1972 - שהסתכמו ב-580,000 ל"י בקירוב - היוו כמחצית יתרת החוב הכוללת של רוכשי דירות באותו מועד; עד 31.3.1973 ירדו יתרות החוב של שבעה משתכנים אלה לכדי 400,000 ל"י ובמועד הבדיקה, ביולי 1974, עדיין הסתכמו ב-300,000 ל"י בקירוב. החברה לא נקטה פעולות יעילות לגביית החובות (ראה לעיל, עמ' 23).

ביוני 1974 החליטה ועדת הכספים של החברה, שהמשתכנים יידרשו לשלם לחברה את כל המגיע תכורה הדירה לפני מסירת המפתחות, ובמקרים שלא נערכו מדידות סופיות, יידרשו המשתכנים להפקיד שטר על סכום של 10% ממחיר הדירה, בערבות שני ערבים.

(ג) החוב של שוכרי דירות היה בסיום שנה 1971/72 בשיעור 80% בקירוב מההכנסה של דמי שכירות באותה שנה; בסיום שנה 1972/73 עלה השיעור לכדי 120%.

(ד) היתרות בבנק למשכנתאות מהייחסות לסכומים, שהצטברו לזכות החברה עקב מתן הלוואות מובטחות במשכנתא למשתכנים. חלקה של כל הלוואה, המסומן מכספי הבנק, כועבר לזכות החברה, ואילו החלק המסומן בהקציב המדינה משמש לפרעון הלוואה, שהחברה קיבלה מהממשלה (ראה להלן). בגין יתרות המוחזקות שלושה חודשים ומעלה משלם הבנק לחברה ריבית של 10.5%.

לפי נתוני החברה, ביצע הבנק, עד 31.3.1974, 126 הלוואות למשתכני החברה בסך כולל של 5 מיליון ל"י בקירוב; סך 2.3 מיליון ל"י מכספי הבנק וסך 2.7 מיליון ל"י מהקציב המדינה, לרבות 0.6 מיליון ל"י הלוואות עומדות.

קרן לשיקום ולפיתוח

הקרן לשיקום ולפיתוח מייצגת את הסכומים שנתקבלו לשם חשלום דמי פינוי; מיתרת הקרן מופחתים הסכומים שהועמסו על עלות הדירות שהוחכרו למשתכנים. בשנים 1968/69 ו-1969/70 שולמו דמי הפינוי מכספי מינהל מקרקעי ישראל. והחל מ-1970/71 מכספי הקציב של משרד השיכון, שהועברו לחברה (ראה להלן).

הלוואת הממשלה

פעולות החברה ממומנות על ידי הממשלה, בעיקר באמצעות הקצב הפיתוח של משרד השיכון. מחוץ הסכומים, שהועברו לחברה, נפרעו השקעות הממשלה במניות החברה והמענקים, שבהתאם להסדר בין הממשלה לחברה נועדו לסמן את הכנת הכנית האב, פיתוח החשית, הוצאות מינהל והוצאות פיננ. עודף ההקצבות על הסכומים האמורים מהווה הלוואה מממשלתית לחברה, שתואה לא נקבעו עד גמר הביקורת. ההסדר, לגבי פעולות החברה שימומנו ממענקים, עליו הוסכם - עוד בספטמבר 1970, - היה בתוקף עד 31.3.1973; עד גמר הביקורת לא סוכמו דברים לגבי המשך.

השקעות הממשלה בחברה עד 31.3.1973 מורכבות כמפורט להלן (באלפי ל"י):

3,001	השקעה במניות החברה
17,095	מענקים
24,341	הלוואה
<u>44,437</u>	

הסכום כולל 5.5 מיליון ל"י, שהושקעו על ידי משרד השיכון בשיקום הרובע היהודי עוד לפני הקמת החברה.

במאזן החברה ל-31.3.1973 משתקפים סכומי המענק - חלקם כהפחתה מערך הנכסים באקסיב וחלקם בקרן לשיקום ולפיתוח בפאסיב - לאחר ניכוי כ-3.8 מיליון ל"י שנזקפו לחשבונות רווח והפסד בגין דירות שהוחכרו למשככנים.

מהסכום שנרשם כהלוואה הממשלה מופחתים מדי שנה סכומי ההלוואות שניתנו מתקציב המדינה, באמצעות הבנק למשכנתאות, לחוכרי הדירות; עד 31.3.1973 נפרעו בדרך זו כ-1.8 מיליון ל"י, כך שהיתרה של הלוואת הממשלה הייתה במועד האמור סך 22.5 מיליון ל"י.

התחייבויות שוטפות

סעיף זה כולל בעיקר את התחייבויות החברה כלפי קבלנים ומחכננים, המבצעים עבודות בשבילה.

חשבונות רווח והפסד

להלן מובאים חשבונות רווח והפסד של החברה לשנים 1969/70 - 1972/73, כפי שרוכזו ומוינו על ידי משרד מבקר המדינה:

חשבונות רווח והפסד מרוכזים (באלפי ל"י)

1969/70	1970/71	1971/72	1972/73	
-	67	203	190	הכנסות מרמי שכירות
-	7	17	520	הכנסות מריבית והכנסות שונות
-	74	220	710	ס"ה הכנסות
187	307	406	563	הוצאות הנהלה והוצאות כלליות
-	42	110	148	פחת על מבנים וציוד
(187)	(312)	(395)	(50)	בניכוי הוצאות שהועמדו על הקלות של הרכוש הקבוע ושל ההשקעות
-	37	121	661	ס"ה הוצאות (נסו)
-	-	289	1,172	הפסדים מהחכרת דירות
-	37	410	1,833	ס"ה הוצאות והפסדים מהחכרת דירות
-	(37)	190	1,123	הפסד (רווח) בשנת החשבון
-	-	(37)	153	יתרת הפסד (רווח) בראשית השנה
-	(37)	153	1,276	יתרת הפסד (רווח) עוברת לכאן

ה ע ר ו ת ל ח ש ב ו נ ו ת רו ו ח ו ה פ ס ד

הכנסות

בהכנסות של שנת 1972/73 בולט חלקן של ההכנסות מריבית, הנובעות בעיקר מהפקדונות לזמן קצוב, שהחברה הפקידה באחד הבנקים הגדולים; וכן מריבית שנתקבלה ממשככנים ומהבנק למשכנתאות.

סכומי הפחת מתייחסים רובם ככולם למכנים מושכרים ולמכני המשרד של החברה; הפחת על נכסים אלה מחושב לפי שיעור שנתי של 1.5% מהעלות, הכוללת את הוצאות הפיתוח, הוצאות הפינוי והוצאות המינהל שהועמסו. משרד מבקר המדינה דן עם החברה בצורך להחאים את שיעורי הפחת על דירות להשכרה, המיועדות להריסה, לאורך הקיום הצפוי של הנכסים.

הפסדים מהחכרת דירות

להלן פירוט ההוצאות הכספיות של החכרת דירות בשנים 1971/72 ו-1972/73, לפי נחוני הדו"חות הכספיים של החברה (באלפי ל"י):

1971/72	1972/73	
4,216	6,906	עלות הנכסים שהוחכרו
1,645	2,199	בניכוי השחתות הממשלה
2,571	4,707	העלות הישירה
2,282	3,535	הכנסות מנכסים שהוחכרו
289	1,172	הפסד

הואיל והשחתות הממשלה מכסה את כל הוצאות פיתוח התשתית, הוצאות פינוי והוצאות כלליות שהועמסו, מייצגת העלות הישירה של הנכסים שהוחכרו את השקעות החברה בבנייה, בחנוך ובפיקוח.

הנתונים לגבי שנת 1971/72 מתייחסים לעשרים דירות בשלושה בניינים ולעוד בניין אחד, שהועמד לרשות ועדת הדיור הממשלתית; הנתונים לגבי 1972/73 מתייחסים ל-38 דירות בחמישה בניינים. ההשחתות הממוצעת של הממשלה בעלות הדירות שהוחכרו בשנתיים האמורות הייתה 65,000 ל"י בקירוב לדירה. בחמישה בניינים שהוחכרו כיסה המחיר את העלות הישירה, חוץ השארית רווח או הפסד בגבולות 20,000 ל"י לגבי הבניין כולו, ואילו בארבעה בניינים, הכוללים 32 דירות, הייתה העלות הישירה גבוהה מהמחיר בתחום של 24,000 ל"י - 65,000 ל"י ליחידת דיור. מהחכרת הדירות בבניינים אלה נבעו במשך שנתיים הפסדים, שהסתכמו ב-1.5 מיליון ל"י בקירוב.

חשבונות ההכרה בדו"חות הכספיים של החברה שנמסרו אינם כוללים את
ההוצאות הכספיות לגבי כל הדירות שנמסרו למשככנים עד 31.3.1973 ובמספר
מקרים אף לא דירות שנמסרו עוד בשנים 1971 ו-1972. משרד מבקר המדינה
עמד על הצורך לזרז את ההתחשבות בין החברה לבין משככנים אלה.



על החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים הוטל לשקם
ולאכלס איזור בעל ערך לאומי גדול. החברה מבצעת חפקיד זה על ידי פעולות
הכנון ובנייה, פיגוי ואכלוס בהיקף כספי ניכר, כאשר עליה ליצור המשך
נאות לאופי הבינוי, כפי שהתגבש במשך דורות, ויחד עם זאת הנאי מגורים
ברמה מודרנית על כל השירותים המתחייבים מכך.

עד סוף שנה הכספית 1973 השקיעה הממשלה מעל ל-56 מיליון ל"י בפרויקט
של שיקום הרובע היהודי, ועד להשלמת שיקומו ואכלוסו בוודאי עוד יידרשו
סכומים גדולים נוספים. מהנחונים הקיימים לתקופה עד 31.3.1973 עולה, כי
40% בקירוב מהשקעות הממשלה מהווים מענק, ששחרר את החברה - ובאמצעותה
את המשככנים - מהעול הכספי של הוצאות הפיגוי ויצירת מערכות ההשתיה,
ואף כיסא חלק מהוצאות המינהל של החברה.

במרבית השיכונים הציבוריים בישראל כולל המחיר של יחידת דיור גם המורה
כל שהיא עבור הקרקע, פיתוח ההשתיה, והוצאות המינהל והמימון של הגורם
המשכן. לעומת זאת הוצעו הדירות ברובע היהודי במחירים המכסים רק את העלות
הישירה של ההכנון והבנייה, ובחלק ניכר מהמקרים אף לא כיסחה התמורה את
העלות הישירה במלואה. בכך פתחה החברה בפני ציבור משככנים קטן יחסית -
שבחלקם אינם מן הזכאים לשיכון ציבורי נחמך - אפשרות ליהנות מסובסידיה
ניכרת, בנוסף לעובדה, ששיכונם ניתן להם במקום מבוקש במיוחד.

בנסיבות אלה, ונוכח מספרן המוגבל של הדירות שניתן לבנות ברובע היהודי,
הייתה צריכה להיות ברורה מלכתחילה חשיבותם של נוהלי אכלוס נאותים; אולם
ממצאי הביקורת מצביעים על כך, שפעולות החברה בבחירת מועמדים לשיכון,

בהקצאת הדירות ובעשיית ההסדרים הכספיים עם המשכבנים היו לקויים ביותר.
לא די כובד העיקרון של אי-העדפה, וגם לא נשמר כראוי העניין הכספי של
החברה. המוסדות המנהלים של החברה לא קיימו פיקוח ובקרה מספיקים על
פעולותיה, ולא קבלו החלטות ברורות די צרכן בעניינים, שבתחום חפיקים.
מבחינה מינהלית החל להסתמן שיפור עם חילופי המנהל הכללי באמצע 1973;
אך ההליך שיפור זה טרם הושלם.

קשיים רבים, שהחברה נהקלה בהם בעבודות הפיתוח והבנייה, האיסו את קצב
המימוש של ייעודה. בחום חמש שנות פעולה, מספר המשפחות המתגוררות ברובע
היהודי עדיין נמוך בהרבה מהמחוכנן, ומצבם של הדרכים וחלק מהמבנים אינו
הקין. כל זה פוגע לא רק ביעדי השיקום בכללותם, אלא סובלים מכנו במישרין
במועמדים להשתכנות ברובע, ואף אלה שכבר השתכנו בו.

הפיגור מצער מאוד מבחינת חשיבותו המיוחדת של גורם הזמן בעניין זה.
מרובה כאן השפעתם של נחונים אובייקטיביים, אך לדעת הביקורה, יש מקום
לכאמצים רציניים מצד החברה להחגבר על הקשיים במידה יותר גדולה.

מבקר המדינה

ירושלים, כסלו תשל"ה
דצמבר 1974