3019/16

ארכיון ישראל

מיפעלים הרשומים

מדינת ישראל
ארכיון המדינה

3019/16-לג

02/12/2018

3019/16

3019/16

ירושלים, כ"ח 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 לועדת השרים לעניני ירושלים, באחת מישיבותיה הקרובות, דין וחשבון על פעולות החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה.

אבקש לכלול בדין וחשבון שימסר לועדה דיווח על הפעולות שנבקטו בעקבות ההמלצות שבדו"ח הועדה בראשותו של עו"ד יצחק נגר, אותו העברתי לך עם מכתבי מיום י"ד בחשון תשל"ח (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

[illegible], [illegible] [illegible]
[illegible] [illegible]

[illegible] [illegible]

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

[illegible] [illegible] [illegible] [

ירושלים, י"ד בחשון 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, מינית 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.

2/...

4. עתה הגישה לי הועדה את הדו"ח שלה ואני מעביר אותו אליך.

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

ב ב ר כ ה,

חיים י. צדוק

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

ירושלים, י"ד בחשון 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, מינתי 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 מינתי 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.

2/...

4. עתה הגישה לי הועדה את הדו"ח שלה ואני מעביר אותו אליך.

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

ב ב ר כ ה,

חיים י. צדוק

העתק:

חברי ועדת השרים לענין ירושלים

מזכיר הממשלה

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי

בעיר העתיקה בירושלים בע"מ.

ירושלים, י"ד בחשון 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, מינתי 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 מינתי 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.

2/...

4. עתה הגישה לי הועדה את הדו"ח שלה ואני מעביר אותו אליך.

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

ב ב ר כ ה,

חיים י. צדוק

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

ירושלים, י"ד בחשון 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, מינית 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 מינית 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.

2/...

4. עתה הגישה לי הועדה את הדו"ח שלה ואני מעביר אותו אליך.

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

ב ב ר כ ה,

חיים י. צדוק

העתק:

חברי ועדת השרים לענין ירושלים

מזכיר הממשלה

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי

בעיר העתיקה בירושלים בע"מ.

ירושלים, י"ד בחשון 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, מינית 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 מינית 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.

2/...

4. עתה הגישה לי הועדה את הדו"ח שלה ואני מעביר אותו אליך.

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

ב ב ר כ ה,

חיים י. צדוק

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

ירושלים, י"ד בחשון 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, מינתי 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 מינתי 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.

2/...

4. עתה הגישה לי הועדה את הדו"ח שלה ואני מעביר אותו אליך.

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

ב ב ר כ ה,

חיים י. צדוק

העתק:

חברי ועדת השרים לענין ירושלים

מזכיר הממשלה

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי

בעיר העתיקה בירושלים בע"מ.

ירושלים, י"ד בחשון 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, מינתי 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 מינתי 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.

2/...

4. עתה הגישה לי הועדה את הדו"ח שלה ואני מעביר אותו אליך.

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

ב ב ר כ ה,

חיים י. צדוק

העתק:

חברי ועדת השרים לענין ירושלים

מזכיר הממשלה

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי

בעיר העתיקה בירושלים בע"מ.

ירושלים, י"ד בחשון 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.

2/...

4. עתה הגישה לי הועדה את הדו"ח שלה ואני מעביר אותו אליך.

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

ב ב ר כ ה,

חיים י. צדוק

העתק:

חברי ועדת השרים לענין ירושלים

מזכיר הממשלה

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי

בעיר העתיקה בירושלים בע"מ.

25 בספטמבר 1975

לכבוד
מר חיים צדוק, שר המשפטים
ירושלים

שר נכבד,

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

אנו ממציאים בזה את הדו"ח של הועדה.

הועדה קיימה 13 ישיבות רובן של יום שלם בהן הושמעו עדים, וכן 7 ישיבות מנימיות ללבון בעיות שונות שנתעוררו.

בפני הועדה הופיעו כעדים האנשים לפי סדר הופעתם בדלקמן:

1. ש. וינוגרד – מבקר פנימי של החברה.
2. ד. צפרוני – סמנכ"ל החברה.
3. י. תמיר – לשעבר יו"ר דירקטוריון החליפים.
4. חרב י. וינברג – חלוף שר הדתות בועדת החליפים.
5. ש. ברדי – 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 חליפים. 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. גלוזמן – 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 הסרוגרמות במשרד השכון).
12. י. ברזילי – רואה החשבון של החברה.
13. ז. קדם – משתכן ברובע (עבד בתאום ופיקוח של עבודות סבניות ברובע מטעם חברת לוית).
14. ש. פלג – חבר ועדת החליפים מאז הקמת החברה, וחבר ועדת האכלוס.
15. א. אולניק – חוכר דירה משופצת ברובע. (עובד משרד השכון לשעבר).
16. א. מלמד – מועמד לשפוץ עצמי ברובע (מרצה באוניברסיטה).
17. מ. טלמון – משפץ דירה ברובע (עובד בכיר במנהל מקרקעי ישראל).
18. מתי ומאיר עצמון – מועמדים לשפוץ עצמי ברובע. (עו"ד וחבר מועצת עירית ירושלים ואחיו קבלן עצמאי).
19. ש. לרר – משפץ דירה ברובע (סמנכ"ל משרד התחבורה).
20. ח. זיבנברג 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. גלוסקינוס – מנכ"ל החברה חתל מח' אוגוסט 1973.

2/..

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 שתוך הפעולה והעזרה שקבלנו מצוות החברה העובד כיום אולם עלינו לציין כי עם כל רצוננו הטוב של אותו הצוות לקח החסר שהומצא לנו בחסר. לאור עובדה זו איננו משוכנעים כי אכן הצליחו לאסר את כל החסר הנוגע לנושאים שעסקנו בהם, עמ"נ להמציאו לנו.

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

חברי הועדה קיימו דיונים פנימיים מעמיקים לאור החומר שהובא בפניה ונתעוררו 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 דעת הרוב (ש. בלקינד וי. נגר) שהיא החלטת הועדה ודעת המיעוט (י. מן).

בכבוד רב,

שלמה בלקינד חבר הועדה	עו"ד יצחק נגר יו"ר הועדה	רו"ח יצחק מן חבר הועדה

דו"ח הועדה

אבב מקירתנו בנושא של הקצאת מבנים לשפוץ עצמי למשרות מגורים ומכירת קופג'ים נחשפו בפנינו עובדות רבות שהוו רקע להתפתחויות בנושאים שחשומת לבנו המיוחדת הוקדשה להם בהתאם להנחיות שקבלנו. עמ"נ לשפל נכונה בשאלות קונקרטיות שהועמדו בפנינו היה עלינו להתייחס גם לעב דות אלה.

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

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

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

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

"בבחירת המועמדים לאכלוס תעדיף 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 שתאוכלוסיה ברובע תהיה צעירה ככל האפשר."

אלה שענו על הקריטריונים של זכאי נקבע להם ע"י ועדת האכלוס מקום ברשימת מועמדים והיו צריכים לקבל דירות בהתאם למקומם ברשימה. 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 שנוכל 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) הקריטריונים 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).

2/..

(2) תאריך הגשת הבקשה.

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

יצויין כי רשימות של מועמדים לאכלוס היו מפוזרות בחיקים שונים של החברה וכלל לא בטוח על אף המאמץ שנעשה אם עד היום אותרו ורוכזו כל הרשימות מסוג זה.

שיטת שיפוץ 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 שיפוץ עצמי למגורים מצאנו בפרוטוקול של ישיבת ועדת האכלוס מיום 5.5.69 בישיבה הזאת קבעה הועדה הנחיות לאכלוס.
בהנחיות אלה נאמר:

"1. דירות ימסרו בהתאם להחלטות ועדת האכלוס <u>עפ"י בקשות</u> שיופנו אליה. קריטריונים למתן זכות שכירות או החכרה יקבעו ע"י ועדת האכלוס.

2. דירות שישופצו ימסרו בשכירות בלתי מוגנת. דירות חדשות וכן דירות <u>שישופצו בידי דיירים</u> ימסרו בחכירה לתקופה של 49 שנים."

3. בישיבת ועדת אכלוס מיום <u>14.2.70</u> (עוד <u>לפני</u> שנקבעו הקריטריונים ע"י ועדת החליפים)הוחלט על אישור רשימה של 5 מועמדים למסירת דירות לשפוץ עצמי.

4. הקריטריונים לאכלוס נקבעו ע"י ועדת החליפים בישיבתה מיום <u>6.7.70</u> ואנו חוזרים עליהם:

"בבחירת המועמדים לאכלוס תעדיף ועדת האכלוס אנשים שגרו ברובע ובעבר (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, ממוך מגמה לדאוג לכך שהאוכלוסיה ברובע תהיה צעירה ככל האפשר."

3/..

[illegible]

בישיבת ועדת חליפים מיום 25.8.70 הועלה לראשונה בועדת החליפים הנושא של דירות לשפוץ עצמי וכך נאמר בפרוטוקול הישיבה:

"הרב תורן: מעלה הצעה לאפשר לאנשים המעוניינים לקבל דירות לשיפוץ עצמי. לאחר הסבר ע"י מר תמיר, כי היו נסיונות כאלה בעבר אך לא עלו יפה. כיום לאור הדחיפות לאכלוס מהיר נראית דרך זו לא מתאימה ולכן נדחית ההצעה."

(5) בישיבת ועדת אכלוס מיום 12.1.71 החליטה ועדת האכלוס על אישור רשימה של מועמדים לשפוץ עצמי (זוהי כנראה הרשימה הראשונה שאושרה לשפוץ לאחר קביעת הקריטריונים לאכלוס ע"י ועדת החליפים ביום 6.7.70).

לא הובהר לנו איך קרה האמור להלן: תחילה קבלה ועדת האכלוס החלטה עקרונית המחייבת את השפוץ (ביום 5.5.69) וביום 14.2.70 אמנם מצאנו בפרוטוקול ועדת האכלוס רשימה ראשונה של מאושרים לשפוץ עצמי. ביום 25.8.70 קבעה ועדת החליפים שהיוותה את הדירקטוריון הפעיל של החברה ושוועדת האכלוס הוותה רק וועדת משנה שלה, שאין ללכת בשיטה של שפוץ עצמי. למרות זאת החלטה ועדת האכלוס ביום 12.1.71 לאשר מועמדים, זאת על אף ההחלטה הנ"ל של ועדת החליפים ומבלי לקבל החלטה מפורשת לגבי עצם שיטת השפוץ העצמי.

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

חלק מאנשים שהוכנסו לרשימת מועמדים הזכאים לשפוץ 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 לדיור 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 לשפוץ 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 לשפוץ עצמי אושרו אמנם כמוזכר לעיל לאכלוס ע"י ועדת האכלוס אולם רק חלקם אושרו במיוחד לשפוץ ע"י אותה הועדה. לאחרים משום ניתנה הזכות לשפוץ עצמי ללא החלטת ועדת האכלוס בענין השפוץ לדעת מנכ"ל החברה לשעבר מר מ. אכניאלי שהעיד בפנינו: במקרה והמועמד אושר לאכלוס ע"י ועדת אכלוס כלל לא היה צורך להביא את מועמדותו להחלטה נוספת של ועדת אכלוס לצורך הענקת זכות לשפוץ עצמי.

4/..

במקרים מסויימים כשנתעורר ספק בלבו של מר מ. אבניאלי לגבי מקרה מסויים והוא קבל לכך אשור מאת מר י. חמיר יו"רדרקטוריון חליפים היו מביאים את החצעה של המועמד לשפוץ עצמי לדיון בועדת האכלוס לצורך קבלת החלטה מפורשת שיש להקצות למועמד מבנה לשפוץ 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 שהכורנה היא לקדם את הנרשם החדש בתור לאכלוס לרשימה של שפוץ עצמי, וועדת האכלוס היתה מאשרת הצעה מעין זו.

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

אין להתעלם מהעובדה שהדירות לשפוץ עצמי הוקצו לאנשים שעבדו או עמדו בקשרי עבודה עם החברה בתוכם אדריכלים להם ידע מיוחד וגם ענין מיוחד בשפוץ עצמי, לעובדי משרד שכון שהועברו ממקומות אחרים לעבודה בירושלים, ולאנשים בחלקם בעלי המלצות מיוחדות בע"פ או בכתב הן של משרד פלוגי 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 במעל.

בין אלה שהוקצו להם דירות לשפוץ עצמי היו כאלה שהיו יכולים לקבל דירות במקומות אחרים בירושלים בתנאים של עזרה ממשלתית והיו 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 לשפוץ עצמי אשר לגביהם החברה לא המעילה הקריטריונים הרגילים שלה ושהועדפו ע"י כך על פני מועמדים אחרים לאכלוס.

חברית חשונים של ועדת אכלוס שהיו נציגי משרדים ממשלתיים שונים הופיעו במגינו כאנשים שלא ידעו הרבה על הנושא בו שפלו בתוקף הפקידים בחברה, אמצמו אף לדברי חלק מהם את הפקידיהם לייצוג אינטרסים של משרד או רשות או שר שאותו ייצגו בועדה בין אינטרסים אמיתיים ובין מדומים ולא ראו שעליהם לבצע הפקידים 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. חמיר נהל את הנושא של שפוץ עצמי בבחינת אשור מועמדים לאכלוס. הם היו דנים ביחד ולמעשה מחליטים. התרשמנו שמר מ. אבניאלי היה עושה את אשר אמר לו מר י. חמיר אשר היה האיש החזק והקובע בחברה. אין לנו ספק שמר מ. אבניאלי השקיע

5/..

הרבה עבודה ומעמץ וגילה מסירות רבה בעבודתו בחברה אולם גם אין ספק שהחברה התנהלה בצורת בלתי מסודרת ביותר. אי סדרים מינהליים ואופן טפול בחשבונות של המועמדים שזכו לשפוץ עצמי, בלטו על כל צעד ושעל אם כי לא היתה לכך כל הצדקה ענייניה. על כל מנים אסור היה לדעתנו לנהל בצורה כזאת את החברה בכלל ואת הנושא של שפוץ עצמי בפרט.

מר מ. אבניאלי הודה בפנינו באי סדרים אולם תלה את הקולר במקידים בלתי מוכשרים ובמספר מועט של עובדים.
יחכן כפי שהעיד מר י. תמיר בפנינו כי מר מ. אבניאלי רצה להסוך כסף לחברה וזה בודאי מניע חיובי אולם התוצאה היא קשה. רשימות אכלוס בלתי מסודרות, פרוטוקולים בלתי מסודרים, חשבונות לקויים; נחול עניינים בצורה פרטיזנית ונטילת סמכות בענינים שאין לישול אותם ואי הפעלת שקול דעת וסמכות בענינים שהיתה חובה לעשות זאת.

מר מ. אבניאלי הודה בנאמר כבר קודם לכן שלא ראה צורך להביא מרבית מועמדים לשפוץ עצמי לאשור מיוחד מאחר והיו כבר ברשימה כללית של הנרשמים לאכלוס, או הוכנסו לרשימות נוספות של האכלוס לאחר מועד הרשום.

מר מ. אבניאלי הסתפק בנדון בישיבות ובטכומים עם מר י. תמיר ונתן להבין שלמעשה קבל ממנו הבטיבים ולא הפיץ להסרות את פיו, אם כי הוא עצמו הרגיש שענין שפוץ עצמי איננו בסדר.

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

מר י. תמיר הודה שהיה משגה בדרך הטפול בענין שפוץ עצמי בזאת שהתעלמו מהרשימות הקיימות של הנרשמים לאכלוס וקדמו את האנשים ע"י יצירת רשימת שפוץ עצמי, אולם ניסה להבהיר שהמניע היה חיובי אם כי מוטעה, למצוא אנשים מתאימים לשפוץ עצמי שיבטיחו גם רמה חברתית נאותה וגם יכולת ביצוע של שיפוץ עצמי.

הוא טען בפנינו שהוא מופתע מזה שכל מקרה ומקרה של שפוץ עצמי לא הובא לאשור מיוחד של ועדת האכלוס והסביר שהית בטוח שאמנם הדבר נעשה כן. יחד עם זאת הודה שבכל מקרה של שפוץ עצמי ישב עם מר מ. אבניאלי ועל אף שהשתתף בישיבות ועדת האכלוס לא הרגיש שחלק מהמועמדים לשפוץ 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. תמיר או למר מ. אבניאלי או למישהו אחר בחברה הנאת חומרית מאופן הטפול על ידם בנושא שפוץ עצמי.

6/..

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

כל הנמוקים הנ"ל לא נתקבלו על דעתנו.

אם אמנם רצו ללכת בשקום הרובע גם בשיטה של שפוץ עצמי של דירות, ואיננו מתייחסים 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 לשפוץ עצמי בפועל אולם אנו פוסלים את כל השיטה לפיה רשמו את רובם למעשה מחוץ לתור. יתכן מאד שחלק מהאנשים משום נפל קרבן לרצונם להתישב בעיר העתיקה והשתדל להשיג זאת בדרך שנראתה להם אמשרית 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"ג לשמור על עצוב אוכלוסיה בעלת אופי חזק, כגון ש-X מסויים ייתן לרשום לפי התור ליוצאי צה"ל בעלי זכאות עד לגיל מסויים, או שהיה מקום להשימה של סופרים ואומנים שלה יופרש % מסויים, או שהיה מקום שיהיה תור נפרד לבעלי זכאות מבין רבנים ואנשי ישיבות כל זה לפי מתכונת 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 הנוגעים בדבר ללכת לפי קריטריונים שנקבעו לזכאות לאכלוס גם בנושא של שפוץ 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 וחפוש אחריהם ותקופה שניה של רוויה במועמדים. לא קבלנו תשובה 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 ישיר בייצוג 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 שפוץ עצמי.

מר י. חמיר הבהיר בעדותו שחפשו מועמדים מתאימים לשפוץ עצמי אולם מחוץ לרשימות של מועמדים לאכלוס שהיו קיימות הוא הודה שייתכן שלא היה צריך לחפש אותם בחוץ ונתן היה למצוא מועמדים כאלה, המתאימים לשפוץ 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 מחוסר חשומת לב לנוהלים תקינים כפי שנאלצו להודות בפנינו או מתוך רצון ליצור ברובע סוג מיוחד של תושבים במובן חיובי ע"י שפוץ עצמי (בהתעלם מהתור ומהקריטריונים לזכאות) כפי שנטען בפנינו, או משום כדרך לקדום מועמדים מסויימים דבר שהוכחש בפנינו ע"י מר י. חמיר ומר מ. אבניאלי. יתכן שבמודע או שלא במודע כל שלושת האלמנטים שחקו תפקיד כלשהו במחדל שנתגלה בתחום זה.

אנו רואים חובה לעצמנו להתייחס לאספקט נוסף שנתקלנו בו אגב בדיקתנו את הנושא של שפוץ עצמי.

הממשלה בזמנו דווקא ייחסה חשיבות מיוחדת לנושא של שקום הרובע היהודי נטלה על עצמה ישירות תפקיד של מועצת המנהלים שחברית השרים לא היו יכולים ומסובלים מבחינת זמנם למלא אותו. הדבר הוטל על חליפים שלהם, אף אלה אנשים עסוקים במלאכות רבות שראו את תפקידם במקרה הטוב לבוא לישיבה ולשמור אל אינטרס זה או אחר אבל כמעט ולא נתנו את דעתם על אספקטים יסודיים של מדיניות האכלוס, החור וכד' ואשרו את אשר הובא בפניהם אם כי לא תמיד כתוחמת גומי כפי שנטה למעון בפנינו מר י. וינברג חבר ועדת החליפים.

כל הנושא של שפוץ עצמי נועד גם מחוץ לכל פרופורציה. אלו ע"י כך נתנה לפתות 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 האמת המרה היא שכל השיטה כלל לא הצדיקה את עצמה מכל בחינה. המדובר הוא בסך הכל ב-57 מועמדים לשפוץ עצמי, כאשר מתוכם 18 קבלו בפועל דירות לשפוץ ורק חלק מהם כמפורט להלן גר בהן כבר מגורי קבע.

גם בשים לב שעד עתה בסך הכל נכנסו לרובע כ-160 משפחות הרי ה-% הנ"ל של דירות לשפוץ עצמי מתוך כלל הדירות למגורים הוא לא נכר.

הועדה בדעה אחת שהליכים שונים שלוו את השיטה לשפוץ עצמי היו בלתי תקינים בחלק מהמקרים ובעיקר בולטת העובדה שציינו אותה כבר שהשפוץ העצמי הוות אמצעי לקדום מועמדים. הועדה מאוחדת לגבי כל מה שנכתב עד עתה
אנו מאוחדים גם לגבי ההמלצה שאין להמשיך בשיטה של שפוץ עצמי למגורים
אנו בדיעה שאין להמשיך בשיטה של שיפוץ עצמי למגורים.

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

ביחס לכל הנושא של המחירים של המבנים לשפוץ עצמי והשכונות המועמדים שאושרו הקדישה הועדה יום תמים לביקור במחלקת הנהלת החשבונות של החברה כדי לנסות ולעמוד מקרוב על מגזר זה של ניהול 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 דיונים של הועדה, המאזן המבוקר האחרון שהוצג לה היה זה של 31 במרץ 1973 וביום הביקור עסקה מחלקה החשבונות בריכוזם מאזן המתיחה ליום 1 באפריל 1973 בספריה.
חשבונותיהם של רוכשי המבנים ומשפחותיהם לא היו מעודכנים ולא נמצאו בהם החיובים המתבקשים מהתקשרויות אתם.

אין לאמר ששוכנעה הועדה משיטת זקיפת ההוצאות המשותפות לפיתוח ולהרחבת החשתית 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 לחשתית ולפיתוח היתה צפה ומתגלית העובדה כי המחירים שנקבה בהן החברה ליחידותיה השונות אינן מכסות כלל וכלל עלויותיה, בגין אותן יחידות.

הצבנו 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 שהיוותה 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 לרובע 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 והלאה, ולא היה צריך כלל לטפל 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 חמרית, כתוצאה מהנהגת השיטה הזאת.

אשר למועמדים, לא נראה לנו שהיתה כאן תופעה של שחיתות 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 בתובם גישה מיוחדת לעיר העתיקה והיסוד הרגשי אצל אלה היה בוודאי קובע ומכריע.

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

לדעתנו, האנשים שנרשמו למגורים לקחו מקוריות את הדירות לשפוץ לא לצורך ספקולציה אלא לצורך מגורים, עם זאת שהיו וישנם כאלה שבמרוצת הזמן נתעוררה 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.

9/..

[illegible]

[illegible]

[illegible]

השאלה הגדולה הניצבת בפנינו, מה המסקנה שלנו לגבי הכלולים ברשימות מגורים לשיפוץ לאור עובדות היסוד שקבענו והמסקנות הכלליות שהגענו אליהן במאוחד.
וכאן נתחלקו דעותינו. מר י. מן בדעה שיש לבטל כליל רטרואקטיבית את כל שנעשה בענין שפוץ עצמי ולמצות כל אפשרות חוקית לבטל את החוזים במדה ונתחמו, להפקיע את הדירות שנבנו בשטח של שפוץ עצמי ולהוציא מתוכן את אלה היושבים כבר בתוכן.
הרוב בועדה בדעה שיש להתחשב במציאות שנוצרה לכן אין לפגוע מעל ומעבר לסביר באנשים שחלקם למחות נרשמו לשפוץ עצמי ברובע מבלי לתת 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 המשופצות ברובע. להלן שמות האנשים:

1. גד סואן	4. אליאב הרצל
2. משה שמיר	5. מלכוב צפורה
3. קדם זאב	6. מדינת אליהו

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

רשימה ב'

כוללת שם אחד בלבד - דבירי חיים.
מדובר על המקרה בו שפוץ הדירה נסתיים אולם גר בדירה ברובע רק מעת 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 שיודע לו שהמדינה מוכנה לרכוש את הנכס שלו בחזרה. במדה ולא יענה שוף אחת משתי ההצעות הנ"ל יש, לפי המלצתנו, לנקוט בכל הצעדים המשפטיים עפ"נ להחזיר את החזקת בנכס למדינה.

רשימה ג'

כוללת שלושה אנשים: גלוזמן צבי
מאיר ביבר
אשר אולניק

הדירות של הנ"ל במורות אולם הם לא גרים בדירותיהם. יש לנהוג כלפיהם כמוצע לגבי רשימה ב'.

9 12

10-..

במדה ובמקרה מסויים הדירה מושכרת זמנית לאחר באשור החברה, תרי 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 לנהוג 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 לנהוג 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, והשלכתנו היא שתנתן במידת הצורך שהות של ששה חדשים לצורך העברת משפחתו למגורי קבע בישראל - אחרת יש לנהוג בהתאם לאמור לגבי הכלולים ברשימה ב'.

רשימה ו'

כוללת חמישה אנשים. המדובר במועמדים שדירותיהם נמצאות בשלבי שפוץ מתקדמים.
הכלולים ברשימה ו' הם: - מיכה שלמון
שלמה לרר
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 השפוץ.
המשך בצוע השפוץ צריך להתנהל בקצב סביר ולפי לוח זמנים שייקבע על דעת מומחי החברה.
למקרה וההתחייבות הנ"ל למגורי קבע מקויימת יש לנהוג בהתאם לאמור ברשימה מס' א'.
למקרה וההתחייבות למגורי קבע לא תקויים עם גמר השפוץ, יש לנהוג בהתאם לאמור לגבי המועמד ברשימה ב'.

11/..

רשימה ז'

כוללת מועמדים שאושרו לשפוץ עצמי אולם הועברו בחזרה לאכלוס רגיל ונתנו להם דירות במסגרת אכלוס כנראה תוך קדומם ברשימת המועמדים לאכלוס.
ברשימה הזאת כלולים האנשים הבאים: -

כץ יהושע
שריג מנחם
בן יהודה
קריגר בן ציון
בלזר מנחם
בן צור יהודה
פרובידזור יצחק
צור יצחק
הבואל דוד

הודענתה חשובה לבנו שמתוך הרשימה הנ"ל רכשה החברה בחזרה דירות (באיכלוס רגיל) משני אנשים להלן:

צור יצחק
הבואל דוד

מאחר ולא הושל עלינו לשפל בנושא של אכלוס רגיל, לא בדקנו יסודית את כל המתייחס לאכלוסם ואיננו באים בכל המלצות בנדון.

רשימה ח'

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

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

12/..

מוצע לבטל את האשורים לשפוך עצמי במדה ואשורים כאלה נתנו וכן לבטל הקצאות מבנים לשפוך במקרים שמבנים כאלה הוקצו.
כל הנ"ל זכאים לבוא על זכויותיהם לאכלוס רגיל בהתאם לזכאותם ויש להחזירם לרשימת לאכלוס רגיל ולקבוע את מקומם בהתאם לקריטריונים הנקוטים לגבי כל יתר המועמדים.
לכל אלה שהשקיעו השקעות כלשהן, יש להחזירם בהתאם לאמור בסעיף כללי להלן המתייחס להחזרת השקעות.

הועדה בחנה גם מספר בעיות שהתעוררנה בקשר לבצוע המוצע על ידה והגיע להמלצות להלן:

<u>החזרת השקעות (פיצויים) -</u>
במקרה ויש לשלם פיצויים מלאים למשתכן עבור דירתו אנו מציעים שהמשריך הממשלתי יקבע את הסכום בהתאם לשווי ריאלי של השקעות בדירה לתאריך בטול ההתקשרות.
הקריטריון הנ"ל מוצע גם לגבי כל המקרים בהם היתה למועמדים לשפוך הוצאה כספית בגין האשור לשפוך עצמי.

<u>מעקב קבע -</u>
מומלץ שהחברה תפעיל מעקב קבע למחות בחמש השנים הראשונות למסירת דירה לשפוך עצמי לחזקת המשתכן עמ"נ לוודא אם אמנם ההתחייבות של מגורי קבע מבוצעת כדותה וכלשונה.
חיוני שהחברה תמצא 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 יהא לפעול בדרך מתאימה במדה וההתחייבות למגורי קבע לא תשמר.

<u>צעדים משפטיים ותחוקתיים -</u>
הועדה בדעה שעל הרשויות המתאימות לנקוט בכל הצעדים האפשריים, משפטיים ואם יש צורך גם תחוקתיים, על מנת שניתן יהיה לבצע המלצות אלה, הן עד כמה שהדבר נוגע להפסקת ההתקשרויות או בישולן באותם המקרים שהועדה ממליצה על כך והן עד כמה שהדבר נוגע לקבלתם בחזרה של החזקה בדירות במקרים שהועדה ממליצה על כך.
הועדה שמה ואף רגישה 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 שחשיבותו 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 הגיעה הועדה להחלטה שבשני סוגי מקרים שהועדה ממליצה עליהם, דהיינו:- במקרים שהמטרה העיקרית של החברה - מגורי קבע של חוכרי הדירות ברובע לא מושגת, ובמקרים ששרם הוחלו מעשית בשפוץ, יש לנקוט בצעדים משפטיים ואם יש צורך אף לדאוג למעשים תחוקתיים שיאפשרו צעדים משפטיים תוך הנחיה, שיוחזר השווי הריאלי של ההשקעות, על מנת שהאנשים הנוגעים בדבר לא יפגעו מבחינה כספית.

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

היינו חייבים גם לשקול אם לאור הקביעה הנ"ל מוצדק הוא לפגוע באנשים שאינם אשמים בנוהלים בלתי הקינים של החברה. שוויינו לנגד עינינו אינטרס ציבורי וגם מבחינה ציבורית לא נראה לנו שמותר לנו לפגוע באלה שכבר גרים או שעשו אל הסידורים על מנה לגור בדירותיהם עם השלמת שיפוצם.
שונה לתלוסין המצב לגבי אחרים שאינם גרים בדירות משופצות או שהדירות שלהם טרם הוקצו ועם הוקצו טרם הוחל באופן רציני בשפוצם ובוודאי לגבי כל האחרים שכבר מגיעו לעיל.

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

נתבקשנו גם לבדוק שני מקרים של מכירת קוטג'ים לאחים הרי ותיאודור זיבנברג. לא היתה 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 שהיתה מצד הנהלת החברה התעלמות לא רק מקריטריון של תור אלא אף מקריטריון של זכאות.
מר מ. זיבנברג העיר בפני הועדה שהוא משוש שייל בעיר העתיקה, נכנס למשרדי הרובה, מר מ. אבניאלי הציע לו קוטג' וכך סודרה העיסקה בשבילו ואח"כ בשביל אחיו.
הסיפור נראה תמוה. יחד עם זאת הוא לא נסתר. ייזכר שלצורך מכירת קוטג'ים חפשו בעלי הון מיוחדים ואם נזדמן מישהו שנראה כמתאים קבלוהו בברכה. האח בחו"ל של מר ת. זיבנברג ששמו הרי, רכש אף הוא קוטג' ומבטיח גם עכשיו לעלות ארצה אולם עד עתה טרם עשה כן.

מדוע נמכרו הקוטג'ים לאחים זיבנברג?

התשובה שקבלנו מהאחראים לחברה היתה שהיה זה מבצע מיוחד הכרוך בהשקעה גדולה ע"י רוכשי דירות לא שכנעה אותנו שלא היה צורך לפנות תחילה לנרשמים בתור לאכלוס. שוב אותם הקריטריונים שהתילונו בבודקנו את הנושא של שיפוץ עצמי אנו מחילים על הקוטג'ים - היתה צריכה להיות הכרה בזכאות ואח"כ שמירה על התור ורק לאחר שלא היו נמצאים מועמדים זכאים בתור לאכלוס ניתן היה להענות לאחרים.
ושוב יתכן מאד שעצם החקירה בנושא שלהם מבחינה אישית הללו לא מוצדק - אם לא עשו כל עוול - נחפוך הוא. כיהודים טובים בא מר ת. זיבנברג עם רעיתו לגור ברובע ושילמו סכום שנדרש עבור הקוטג' - אם כי השקעתם בצרוף ההלוואות שקבלו היתה מבחינתם גם מנקודת מבט כלכלית טובה.

המלצתנו היא שלגבי מר ת. זיבנברג ינהגו כמוצע לגבי הכלולים ברשימה א' לשיפוץ עצמי. אשר למר הרי זיבנברג אנו מציעים לתת לו זמן של ששה חודשים לכניסה למגורי קבע לדירה או אם איננו מתכוון 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 להרחיב באופן ניכר את היריעה. אולם אם כבר הושלה עלינו החובה הכבדה והזכות להביע דעה בענין שפוץ עצמי ובנושאים נוספים אחדים הנוגעים לשקום הרובע - הרי אנו רואים גם חובה להעמיד על הצורך החיוני לתיקון מהירי של מבנה החברה לרבות ועדת האכלוס ונוהליה כל זאת אם בינתיים הדבר לא נעשה וליעד לצורך זה - לא נציגי אינטרסים משרדיים אנ אנלטסטס, אלא בעיקר אנשים בעלי נסיון מתאים שיראו בנושא זה משימה וייעוד לשמו ויקדישו לו את הזמן הראוי.

מסקנות מר יצחק מן (דעת יחיד) מובאת 15/17 לרו"ח זה.

רו"ח יצחק מן	עו"ד יצחק בנר	שלמה בלקינד
חבר הועדה	יו"ר הועדה	חבר הועדה

[illegible]

[illegible]

[illegible]

מסקנת מר יצחק מן (דעת יחיד)

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

אומר כבר בפתח דברי כי גם אם דעתי היא שיש לבטל כליל, למפרע, את כל שנעשה בענין השיפוץ העצמי, הרי שאין ספק שאף אני בדעה שיש למצות כל אותם "משפצים" 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 הועדה, מספק אם אומר שלדעתי לא הוכח לנו כי ברשימת המועמדים האחרים לא היו כאלה העונים על הקריטריונים יותר מאשר אלה שקיבלו דירות לשיפוץ עצמי ואשר נרשמו אחרי אותם הרשומים ברשימה הרגילה. בדו"ח הועדה אנו מוצאים בענין זה:- "על כל פנים היתה חובה על כל הנוגעים בדבר ללכת לפי קריטריונים שנקבעו לזכאות לאכלוס גם בנושא של שפוץ עצמי ולא לחפש דרכים לקדום אנשים באורח שרירותי ללא כל קריטריונים".

גם האמור בפסקא (5) בע' 3," שיטת השיפוץ 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, מקוריות, את הדירות לשיפוץ שלא לצורך ספקולציה". דברי אלה יש ליישמם 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, לצמיתות, ליחידים. בוודאי שלא היה מקום למכירה כאמור, בנוהלים ובדרכים בהם הלכה החברה ב"שיטת השיפוץ העצמי", שנבדקה על ידינו.

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

ממליץ אני, איפוא, שיודיעו לכל אלה ששיפצו 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 המשפצים בדירות, כשינויי מדד או שער הלירה מובא בחשבון. בשום פנים ואופן אין להביא בחשבון, בקביעת גובה הפיצויים, ערכו המיוחד של הנכס, עקב היותו בעיר העתיקה.

מודע אני לחריפות החלטתי לגבי המשתכנים. שותף 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 המשפצים, בפיצוי נאות, הרי שלא יעמדו במצב גרוע יותר ממה שהיו ערב קבלת המבנים לשיפוץ על ידם.

יצחק מן
חבר הוועדה

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

לכבוד
ח"כ יוחנן באדר
יו"ר הועדה לעניני בקורת המדינה,
משכן הכנסת, ירושלים

ח"כ באדר הנכבד,

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

בכבוד רב,

חיים י. צדוק.

[illegible], [illegible] [illegible]
21 [illegible] [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible] [illegible]

[illegible] [illegible]

[illegible] [illegible]

[illegible] [illegible] [illegible] [

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

לכבוד
ח"כ יוחנן באדר
יו"ר הועדה לעניני בקורת המדינה,
משכן הכנסת, ירושלים

ח"כ באדר הנכבד,

בהמשך למכתבי אליך במיום ה' באדר תשל"ה (16.2.75) רצ"ב הריני מעביר אליך את דו"ח הועדה בראשות עו"ד יצחק נגר, שמיניתי בכדי לבדוק את נושא הדירות שנמסרו לשיפוץ עצמי ברובע היהודי וכן העתק ממכתבי של שר השיכון בנדון.

בכבוד רב,

חיים י. צדוק.

[illegible], [illegible]

[illegible] 1973

[illegible]

[illegible]

[illegible]

ירושלים; י"ד בחשון 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 בנר, לבדיקת
נושא 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

שר המשפטים

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

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 בנר, לבדיקת נושא 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

ירושלים, י"ד בחשון תשל"ו
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 הדו"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 לשימוש עצמי ולדווח על אותם המקרים שיראו בעיני הועדה חריגים מבחינת בחירת המועמד או תנאי התקשרות עמו. הצוות המליץ כי הועדה תורכב מאנשים שאינם חברי הדירקטוריון של החברה ואינם עובדי החברה.

3. בעקבות המלצה זו מיניתי ועדה כהרכב עו"ד יצחק גנר (יו"ר), מר יצחק מן, רואה חשבון, ומר שלמה בלקינד, מנהל החברה הכלכלית לירושלים ובקשתיה לבדוק את נושא הדירות שנמסרו לשימוש עצמי.

תוך כדי מהלך עבודתה של הועדה בקשתי ממנה לבדוק ספציפית את המקרים של האנשים ששמותיהם נקובים במכתב הרצ"ב.

2/...

4. עתה תגישה לי הועדה את הדו"ח שלה ואני מעביר אותו אליך.

5. אבקשך, בבוא העת, לדווח לועדת השרים לענין ירושלים על הפעולות שנקטת בעקבות דו"ח ועדת זו והחלטות הכלולות בו.

ב ב ר כ ה,

מיכה י. צדוק

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

ירושלים, י"ד בחשון תשל"ו
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 ויגיש המלצות ליישומם של אותם לקחים ומסקנות.

2. הצוות הנ"ל המליץ, כין האחר, להקים ועדת בדיקה ולהטיל עליה את התפקיד לבדוק כל מקרה של דירות שנמסרו לשיפוץ עצמי ולדווח על אותם המקרים שיראו בעיני הועדה חריגים מבחינה 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 גנר (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.

2/...

4. עתה תגישה לי הועדה את הדו"ח שלה ואני מעביר אותו אליך.

5. אבקשך , בבוא העת, לדווח לועדת השרים לענין ירושלים על המעולות שנקטת בעקבות דו"ח ועדת זו והחטלצות הכלולות בו.

ב ב ר כ ה,

חיים י. צדוק

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

[illegible]

ירושלים, י"ד בחשון תשל"ו
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, מינויתי בזמנו צוות בן שלושת 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 הנאי ההתקשרות עמו. הצוות המליץ כי הועדה תורכב מאנשים שאינם חברי הדירקטוריון של החברה ואינם עובדי החברה.

3. בעקבות המלצת זו מינויתי ועדה בהרכב עו"ד יצחק גנר (יו"ר), שר 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.

2/...

4. עתה תגישה לי הועדה את הדו"ח שלה ואני מעביר אותו אליך.

5. אבקשך , בבוא העת, לדווח לועדת השרים לענין ירושלים על המעולות שנקטת בעקבות דו"ח ועדת זו והתוצאות הכלולות בו.

ב ב ר כ ה,

חיים י. צדוק

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

[illegible]

ירושלים, י"ז 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. גלוסקינוס, מנכ"ל החברה

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

לאור הנימוקים שהעלה עו"ד נגר במכתבו, החלטתי להעתר למשאלת הועדה.

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

ב ב ר כ ה

חיים י. צדוק

העתק: עו"ד יצחק נגר

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

ירושלים, י"ז 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. גלוסקינוס, מנכ"ל החברה

רצ"ב צלום ממכתבו של עו"ד יצחק גנר, מיום 14.5.75 בענין גבית עדות ממר מ. אבביאלי.

לאור הבימוקים שהעלה עו"ד גנר במכתבו, החלטתי להעתר למשאלת הועדה.

אבקשכם לכסות את הוצאות נסיעתו של מר אבביאלי, משרה"ב וחזרה, מקופת החברה. מר גנר יבוא בדברים עם מר גלוסקינוס בענין זה.

ב ב ר כ ה

חיים י. צדוק

העתק: עו"ד יצחק גנר

[illegible]

[illegible]

Re: [illegible]

[illegible]

[illegible]

[

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 עו"ד - ונוטריון

מיכאלה שידלובסקי, עו"ד
יהושע ננר, עו"ד
עמנואל סולומונוב, עו"ד
אביגיל בהט, עו"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:

דואר נכנס
הטיה
16. 5. 75 - 1 סיון תשל"ה
לשכת השר

לכבוד
מר חיים צדוק
שר המשפטים
ירושלים

שר נכבד,

הנני לפנות אליך בתוקף תפקידי 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 שטיפל בכל נושא האיכלוס לרבות בנושא השיפוץ העצמי אשר יזם או הסכים להתקשרויות שונות.

נראה לועדה שלא יהא זה מן הנכון לסכם דעתה בנושאים אותם נתמנתה 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 מתן עדות, הרי שמחלקת העליה בוודאי שלא תתנגד לכך, אך מאידך לא תוכל לממן 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 המיידי ארצה וזאת על מנת לאפשר השלמת עבודתה של הועדה.

בכבוד רב,

יצחק ננר, עו"ד.

[illegible]

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

[illegible]

My dear,

[illegible]

[illegible]

[illegible]

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי.

בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

אל: שר המשפטים תאריך 14.5

מאת: ר. נשלוסקי יפ

הנדון:

בתחילת חודש אפריל פנינו
בבקשה לבדוק המצבים שלנו
על מנת לחזור אל מקומם.
הדקרנו פנינו אל בדי
כל המחלקות הרלוונטיות ב-11.4
ובקשנו לתן תיקים מאפשרים לרשמו
בשטרנו ולא קבלו הנחיות
לקיים את הפגישות לחברה.
עד כה קבלנו בחלק מ-10
מרשלים.
שאנו מאמינים לגמרי שלא כולם בתעלמות
לחלוטין מהם

לשון המשכנים

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

זו הפעם השנית, תוך תקופה קצרה, שענייני 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 וציינתי מה הן תוכניות הבינוי הנמצאות בהליכי ביצוע.

[illegible], [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible], [illegible] 25.2.0,
[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
[illegible] [illegible], [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
[illegible] [illegible] [illegible].

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

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

בינתיים נזדמן לבית המשפט הגבוה לצדק לקיים דיון בפעולות הממשלה ברובע, וזאת על פי בקשת 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, משחוררה העיר העתיקה במלחמת ששת הימים, נמצא הרובע היהודי חפוס 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 התיסטורית, 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."

[illegible] [illegible] [illegible] [

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

מאז חודש יולי, כשהשבתי בכנסת על הצעתו של ח"כ לרנר, 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 תקופת 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 שבעלית החזיקה ריקה. החברה מנסה להחזיר לידיה 10 דירות נוספות.

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible], [illegible] [illegible] [illegible]

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.

[illegible] [illegible] [illegible] [

בשנת הכספים הנוכחית אושרה לחברה הקצבת בסך 18 מיליון ליר'ות. הקציב זה מחייב הקטנת מספר התחלות הבנית, ביטול השתתפות החברה בבניית מוסדות צבור שונים ודחיית עבודות פיתוח שונות.

במסגרת הקציב 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 לועדת הכספים של הכנסת והיא מונחת על שולחן הועדה. אני מציע להעביר גם הצעות אלה לועדת הכספים, כדי שהועדה תוכל לקיים דיון מפורט על הנושא.

[illegible] [illegible] [illegible] [

ראשית, אני שמח להודיע לכנסת כי מיד לאחר שבית המשפט תוציא את צוי הפסקת הבניה בתקיימה, ביום 9.5.75, פגישה בין נציגי עירית 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 וציינתי מה הן תוכניות הבינוי הנמצאות בתהליכי ביצוע.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

בינתיים נזדמן לבית המשפט הגבוה לצדק לקיים דיון בפעולות הממשלה ברובע, וזאת על פי בקשת 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, משחוררה העיר העתיקה במלחמת ששת הימים, נמצא הרובע היהודי הפוס בידי ערבים. בתי התפילה היו הרוסים ומחוללים ובמבנים שעמדו על תלם הצטופפה אוכלוסיה בתנאים הת-אנושיים. הממשלה החליטה לשקם את הרובע ולאכלס בו קהילה יהודית, וזאת על מנת שיהא מקום ראוי למשמעותו 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."

[illegible] [illegible] [illegible] [

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 לרנר, 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 התחייבויות. בנוסף לכך ניתן פס"ד בבית המשפט השלום בירושלים לפינוי דירה שבעלית החזיקה ריקה. החברה מנסה להחזיר לידיה 10 דירות נוספות.

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible], [illegible] [illegible]: "[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible], [illegible] [illegible] [illegible]".

[illegible] [illegible], [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

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.

[illegible] ka [illegible] [illegible] [illegible]

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 בניה של 70 דירות,

סיום בנית מנהרת שירותים ועבודות פיתוח שונות.

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

[illegible] [illegible] [illegible] [

בשנים הקשות הגיבו אוטקה
[illegible] לחברה
הקלבה בסך 18 מיליון ל"י.
מתקבלים המלווים על הלוות
[illegible] סכום על 20 מיליון ל"י:
שהוצגו בור לבנות
הבלתי [illegible] על [illegible]
לבטל את [illegible] בוטלו
בבניין מוסדות בבור שיון הבית ודחיות
ארגונים פיתוח שונים.

הקמת מפעל
מקרים עד מחיוב הקמת המלאה הבנויה
בשם על [illegible] ותובלת בור בלבד

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי.

בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

אל: ..... תאריך .....

.....

מאת: .....

חגדון: .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

לשכת שר המשפטים

[illegible] יוזמים,

אני שמח להודיע לכנסת
כי מיד לאחר שגיר הנשיא הודיעו
לי על הקמת הבניה [illegible]
[illegible] נתקיימה, ב.ו.
[illegible] ירושלים [illegible] בין נציגי
[illegible] בין נציגי התברה לשקיט
[illegible] סוכמו
[illegible]
[illegible] הדברים שיוגשו
[illegible] העבודה

הצעה לסדר היום של חה"כ ז. ורהפטיג בדבר הקצב המואיג 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 דברי, ברצוני להעיר בקשר לפירסומים שהתפרסמו בשבוע שעבר בענין הפסקת בניה ברובע היהודי כי הושג הסכם בין עירית 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 ~~הרושים במלאכה~~, ואת התוכניות להמשך איכלוסו של הרובע היהודי. פרטתי את המוסדות הפועלים ברובע היהודי וציינתי 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 בבעלות משפחתם עוד לפני הקמת המדינה. בדחותו את הבקשה אמר בית המשפט דברים אלה:

" כידוע לכל, מששוחררה 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. 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 ~~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 ולפיתוח הרובע~~ 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 נרשמים.

החברה לשיקום ~~ולפיתוח הרובע היהודי פועלת~~ נגד מי שהתחייבו להתגורר ברובע היהודי ואינם עושים כן. לאחרונה נטלה החברה בחזרה לידיה 5 דירות אשר לא אוכלסו על פי ההתחייבויות. בנוסף לכך ~~נתקבל~~ פס"ד ~~מבית~~ המשפט השלום 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 ~~מקיימת דו-שיח בלתי פורמלי~~ עם הגופים הציבוריים שהמוסדות האלה הם בשליטתם, בתביעה שיחישו את תהליך האיכלוס של המוסדות ויבצעוהו במלואו.

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

~~לפי~~ דעת 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, ~~שאין דוגמתה בארץ ובעולם כולו.~~

~~החברה הגישה למשרד האוצר הצעת תקציב בסכום של -50 מיליון ל"י מזה אושרה הקצבה בסך 18 מיליון ל"י בלבד. כתוצאה מאי מענות להצעת התקציב תאלץ החברה לדחות התחלת בניה של מעל ל-80 דירות, לבטל את השתתפותה בבנית מוסדות ציבור וביניהם ישיבת פורת יוסף וישיבת הכותל, ועבודות פיתוח שונות.~~

~~במסגרת התקציב המאושר, בתוספת תחזית הכנסות עצמיות של החברה ~~ממכירת דירות~~ יבוצעו:~~

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

מעבר לקשיים התקציביים קיימים קשיים טכניים הנובעים ~~מהוצאות בשיקום רובע עתיק~~, קשיי גישה לאתרי בניה, עבודה בידיים, חיזוק מבנים רעועים, שינויים תוך כדי ביצוע הנובעים מהתמוטטות מבנים וקשיים הנובעים מגילוים ארכיאולוגיים.

הצעתו של חה"כ לורנץ הועברה ב-17.7.74 לועדת הכספים של הכנסת והיא מונחת על שולחן הועדה. אני מציע להעביר גם הצעת ~~זו~~ של חה"כ ~~ורהפטיג~~ לועדת הכספים.

מזכירות הממשלה

ירושלים, כ"ו באדר תשל"ה
9 במארס 1975

(6)

אל: חברי ועדת השרים לעניני ירושלים

ד ח ו ף

מאת: המשנה למזכיר הממשלה

הנדון: 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. ים/11 של ועדת השרים לענין ירושלים
מיום ל' בשבט תשל"ה 11.2.75

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

א. בסעיף א' בהחלטה הנ"ל לאחר המלים "שנבקטו על ידי" יבוא "שר המשפטים מ"מ קבוע ליו"ר ועדת השרים לענין ירושלים וההנהלה 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 ט י ם, בהמשך להחלטה ים/13 של ועדת השרים לענין 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. ים/11 ומס. ים/13 מיום (11.2.75)
מיום

אודה על תשובתכם בהקדם האפשרי.

ב ב ר כ ה

מיכאל ביר

"ים/11 <u>דו"ח מבקר המדינה על החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ</u>

מחליטים:

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!

"ים/13 <u>שינוי תקנות החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ</u>

מחליטים:

א. לשנות את מיבנה דירקטוריון החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ, באופן שלא חברי ועדת השרים לענין ירושלים יהוו את דירקטוריון החברה, אלא יתמנה דירקטוריון כמקובל בחברות ממשלתיות.

ב. חברי ועדת השרים יציעו, תוך שבועיים, הערות לגוסח 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 להלן הערות שר המשפטים לגבי פרוטוקול ועדת השרים לענין ירושלים מיום 11.2.75.

1. החלטה ים/11 הניסוח איננו מדויק. צריך להיות: הועדה רושמת לפניה את הפעולות שנבקטו 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/

[illegible]

[illegible]

[illegible]

WC: [illegible]

[illegible]

A. [illegible] [illegible] [illegible]

מזכירות הממשלה

ש ע ר

פ ר ו ט ו ק ו ל

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

בכחו השרים: ח. י. צדוק, יו"ר, י. בורג, מ. ברעם, ג. בן-זאב, ש. הלל, א. עדפר, י. רפאל ו. פנ-סוב.

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

ט. קולק - ראש עירית ירושלים
ג. אבנר - מזכיר הממשלה
מ. בן-זאב - החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים
י. גוטמן - לשכת שר המשפטים
ר. גלוסקינוס - 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 - עיריית ירושלים
ע. פרי - משרד האוצר
ד. פרלא - משרד הדתות
ח. קוברסקי - משרד הפנים
נ. רובין - עירית ירושלים
א. שמרון עו"ד - החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים.

מ. ניר - המטבה למזכיר הממשלה

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

ים/12 אספקת שירותים לתושבי הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים

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

ים/14 דיווח על כביש השילוח

בפרוטוקול זה 3 דפים

ים/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"ה ט. קולק, א. שמרון, ר. גלוסקיבום וא. גפני.

מ ח ל י ט י ם:

א. ועדת השרים רושמת לפניה את הפעולות שבוצעו 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.

ים/12 אספקת שירותים לתושבי הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים

שר הפנים פותח.

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

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

.. /ירושלים

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

שר המשפטים פותח.

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

מ ח ל י ט י ם:

א) לשנות את מיבנה דירקטוריון החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ, באופן שלא חברי ועדת השרים לענין ירושלים יהוו את דירקטוריון החברה, אלא ימונה דירקטוריון כמקובל בחברות ממשלתיות.

ב) חברי ועדת השרים יציעו, תוך שבועיים, הערות לנוסח המוצע של התקנות.

ג) שר המשפטים יבוא בדברים עם ראש-הממשלה כדי לקבוע כללים להרכב הדירקטוריון שיתמנה בהתאם לתקנות החדשות.

ים/14 דיווח על כביש השילוח

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

בדיון משתתפים 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 הרינני 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, 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 שמיניתי ביום ב' בשבט תשל"ה (14 בינואר 1975) בעקבות המלצת הצוותבבסעיף 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

[illegible]

[illegible] 16

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

מזכירות הממשלה

ירושלים, י' בשבט תשל"ה
22 ביבואר 1975

(5)

אל: חברי ועדת השרים לעניני ירושלים

מאת: מזכיר הממשלה

בעקבות דו"ח מבקר המדינה בענין 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 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 שמונתה על-ידי שר המשפטים ביום ב' בשבט תשל"ה(14 ביבואר 1975) בעקבות המלצת הצוות בסעיף ח' של הדו"ח שלו.

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

ב ב ר כ ה

גרשון אבנר

ירושלים, י״ד 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 מבקשך 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 רב

חיים י. צדוק

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

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

1. <u>הבניה ברובע היהודי</u>

א. <u>תכנון: עמ' 12.9</u>

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 בירוקרטיים 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. <u>מסירת עבודות לקבלנים: עמודים 12.10 - 12.12</u>

המבקר דן בפרק זה באי סדרים בנושא הנ"ל.

הצוות <u>ממליץ</u> כי במכרזים בעתיד יקפידו על כך שהקבלנים יצרפו להצעותיהם ערבות בנקאית כנדרש בתנאי המכרז, וכן יקויימו הוראות הנוהלים הטכניים והמשרדיים.

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

<u>הערה:</u> ועדת מכרזים הוקמה ע"י ועדת שרים כמצווה בתקנות ע"י ועדת שרים ולא ע"י ועדת חליפים.

ג. <u>חוזים עם קבלנים: עמ' 12.12 - 12.14</u>

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 תוקף העבודות ועלותן.

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

היתה זו תופעה 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 שלא יקרו מקרים שבהם תתבצענה עבודות קבלנים כתוצאה מגילויים ארכיאו-לוגיים, קשיים בפינוי דיירים, קשיי גיטה ושאר סיבות אובייקטיביות הגורמות לאיחורים והתייקרויות.

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

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 הקוסרים את מחיר הדירות לעלות הממשית.

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

2. <u>פעולות האיכלוס</u>

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

סעיף זה אינו מחייב הסקת מסקנות או לקחים. רשימת המועמדים לסכון סגורה. מספר המועמדים הרשומים והמאושרים עולה על מספר הדירות המתוכננות. עם זאת אין הבקורת בסעיף זה ברורה, מהכתוב בסעיף משתמע 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 וטומנת בחובה סכונים אחרים של פנייה לגורם צבורי פלוני מתוך התעלמות מגורם אחר.

ב. <u>עמ' 12.16 סעיף 2</u>

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

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

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

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

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 מדוייקת ומוסדרת ביחס למועמדים, הרי מיד עם חילופי המנהל הכללי בספטמבר 1973 הועברו נתוני המועמדים למחשב. הנתונים שהקלו מסייעים לחברה בטפולה היום-יומי במועמדים.

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

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

לאור האמור נראה שהלקחים הופקו ויושמו.

ד. 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 הדירקטריון כדלקמן:
"לערוך הדיקה ברשימת המועמדים שנקבעה ונסגרה באוקטובר 1971 במגמה לנפותה ממועמדים שאינם ראויים עוד להשאר בה".
יש להניח שכתוצאה מהבדיקה יפחת מספר המועמדים.

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

ה. הקצאת דירות: עמ' 12.21 - 12.22

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

ו. מסירת דירות וגבית 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 בשעור 18%.

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

בפסקה ד' מציין המבקר כי באמצע שנת 1972 הונהג בחברה 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 תוקנו לדעת הצוות כמעט כל הליקויים שהמבקר הצביע עליהם שהיו קיימים בעבר.

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

ז. הבטחת מחירי דירות: עמ' 12.25 - 12.27

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

[illegible]

[illegible]

[illegible]

אולם, 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 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 הסכילה להשתמש כדבעי במזומנים [illegible] 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 למשרד האוצר לקבלת משאבים נוספים. להבא, אם ובמידה ויוצרו עודפים זמניים שאינם דרושים לממון שוטף של פעולות הבניה, יושקעו עודפים אלא בדרך המתאימה באותה עת.

ח. שיפוץ עצמי: עמ' 12.27 - 12.29

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

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

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

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

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

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

ט. השכרת מבנים: עמ' 12.20 - 12.31

1. דירות:

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

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

[illegible]

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 שרויים בקשיים 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 תקופה מה להיות איטי, מאחר ואין דרישה מספרת לקבלת בתי העסק בהתחשב עם העדר הנתונים האובייקטיבים המושכים. בשלב זה נוקטת החברה באמצעים הדרושים כדי לעניין מועמדים פוטנציאליים לשכירת בתי-העסק וכן נעשים מאמצים לתקן ליקויים מנהליים.

3. חשבונות וכספים

א. אחורים במערכת הדוות 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 לשנוי שיטת נהול מערכת החשבונות על מנת לאפשר להנהלת החברה לקבל באופן סדיר דו"חות תקופתיים ושנתיים במועד.

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

בחברה מתנהלות רשומות לגבי כל מבנה ומבנה והחברה החלה בהכנת ריכוז מרוכז. ספר האינונטר 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 שמתפקידה להמליץ על קריטריונים לקביעת מחירים להחכרת מבנים על מנת למנוע הפסדים. כמו-כן החליטה החברה להעלות את המחיר הבסיסי למ"ר של בנין מגורים ל-2,000 ל"ל למ"ר כמחיר מעבר עד לקבלת המלצות ועדת המומחים והחלטת הדירקטוריון בנידון.

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"ל למ"ר הנזכר לעיל.

[illegible] :

A) [illegible] [illegible] [illegible]

[illegible]

B) [illegible] [illegible] [illegible]

[illegible]

C) [illegible]

[illegible]

D) [illegible]

[illegible]

E) [illegible] [illegible] - [illegible]

[illegible]

[illegible]

4. **סכום**

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 הענין הכספי של החברה כראוי, אי קיום פקוח ובקרה מספיקים על ידי המוסדות. כמו-כן מבליט מבקר המדינה את האיטיות בבנית הרובע.

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

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

[illegible]

[illegible]

ירושלים, כ' בשבט תשל"ה
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 הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ, כולל פרק על הנושא "שיפוץ עצמי" שהעתקו מצורף בזה ומסומן א'.

2. בעקבות דו"ח מבקר המדינה מינינו צוות בדיקה בראשות עו"ד א.ש. שימרון, יו"ר הדירקטוריון של החברה, ובהשתתפות עו"ד כן-זאב, היועץ המשפטי של החברה, ורואה החשבון 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 להקים ועדת בדיקה ולהטיל עליה את התפקיד לבדוק כל מקרה של "שיפוץ עצמי" ולדווח לדירקטוריון על אותם המקרים שיראו בעיני הועדה הריגים מבחינת בחירת המועמד או תנאי ההתקשרות עמו. אמצתי את המלצת הצוות.

אי לזאת תבני מנהה אתכם להיות ועדת בדיקה שתפקידה יהיה 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
הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ"

בהמשך למכתבי אליך מיום י' בטבת תשל"ה (24.12.74) הנני מצרף לזאת את 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 שמיניתי לענין זה מורכבת מעו"ד יצחק גנר (יו"ר), רואה חשבון יצחק מן ומר שלמה בלקינד.

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
<u>הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ</u>

הנני מאשר בתודה קבלת מכתבך מ-14.1.1975 על צרופיו, שקראתי אותם בעניין.

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

בברכה,

י.א.נבנצל

דאר נכנס
מטים
(29. 1. 75 = ז' שבט תשל"ה)
ג. השר

[illegible]

[illegible]

השר גדעון האוזנר

ירושלים, ט"ו בשבט תשל"ה
27 בינואר 1975

לכבוד
מר חיים צדוק,
שר המשפטים
משרד המשפטים
ירושלים

חיים היקר,

קבלתי את מכתבו של מזכיר הממשלה אליו צורפו מסמכים בענין הבקורת על החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה.

תודה על החומר, קראתיו בעיון, אך אודה לך אם בכל זאת תזמן את ועדת השרים לעניני ירושלים לדיון בממצאי מבקר המדינה.

ב ב ר כ ה ,

גדעון האוזנר

העתק: מזכיר הממשלה

ירושלים

עירית ירושלים

بلدية اورشليم - القدس

לשכת ראש העיר

חיליק בטמן

רה"ע בישלנו הזכות
לך על הברכה.

בברכה

מאת

א. שריג

מנהל הלשכה

ירושלים

13/1/

50-008

דו"ח זה לא ניתן לפרסום
ללא היתר 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

ת ו כ ן ה ע נ י י נ י ם

החברה ומוסדותיה	12.5
הבנייה ברובע היהודי	12.8
תכנון	12.8
בנייה	12.9
מסירת עבודות	12.10
חוזים עם קבלנים	12.12
תשלומים לקבלנים	12.14
פעולות האכלוס	12.16
אישור מועמדים לאכלוס הרובע	12.16
הקצאת דירות	12.21
מסירת דירות וגביית התמורה	12.22
הבטחת מחירי הדירות	12.25
שיפוץ עצמי	12.27
השכרת מבנים – דירות	12.30
מוסדות ציבור	12.31
בתי עסק	12.32
חשבונות וכספים	12.34

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, תשי"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 בתחילת מאי 1973; הממצאים ביתר התחומים שנבדקו הובאו לידיעתה של הנהלת החברה בחודשים מארס עד ספטמבר 1974. בדין וחשבון זה כלולים הממצאים העיקריים.

החברה ומוסדותיה

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 והתקנות ההתאגדות של החברה ונקבע, כי חברי ועדת השרים העליונה לעניין ירושלים או נציגיהם יהוו את הדירקטוריון של החברה. על פי התזכיר, מטרת החברה היא לשקם את הרובע היהודי שבעיר העתיקה בירושלים ולפתחו כאחר לאומי, דתי, היסטורי וחרבותי, תוך הדגשת אופיו וצביונו המיוחד.

החברה נרשמה כחברה ציבורית בינואר 1969, והחלה לפעול ב-1.4.1969. במועד זה היא התחילה בפינוי 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 המניות מורכב כלהלן (בל"י):

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

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, רשאי 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 במחלקת האכלוס, שניים במחלקת 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 לבינויו מחדש של הרובע ועוסקת בשיקום מבנים והקמת בתים חדשים למגורים, למוסדות ציבור ולעסקים, וכן בהתקנת תשתית, הכוללת צנרת למים ולחשמל, מערכת בינב, ריצוף דרכים והתקנת תאורה.

בהתאם לתכנית המתאר, שהוכנה לרובע היהודי, תבנה 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 מסייעת בהקמת ישיבות ומוסדות ציבור אחרים.

ד. פעולות החברה מומנו בעיקרן על ידי הממשלה מתקציב 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 הפינוי, עבודות התשתית, הכנת תכנית האב והוצאות מינהל; 24.3 מיליון ל"י ניתנו לחברה כהלוואה, שתנאיה 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.

הבנייה ברובע היהודי

תכנון

לאחר מלחמת ששת הימים טיפל משרד השיכון בהכנת תוכנית 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 תפישת זכות הקניין, על פי סעיף 19 לפקודה, מבוצעת בהדרגה בהתאם לקצב פינוים 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 לדיירים זכויות בחכירת משנה.

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

לגבי העיר העתיקה וסביבתה הופקדה ביום 24.12.1970 תכנית בניין עיר, הכוללת גם את הרובע היהודי. עד יוני 1971 טיפלה בענייני התכנון ברובע היהודי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, ירושלים, באמצעות ועדת משנה 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 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 (במ^2):

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

מעיון במסמכי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, ירושלים, נתברר, כי מבין 11 תוכניות בניין עיר מפורטות, שערכה החברה, אושרו ופורסמו כחוק להפקדה רק חמש תוכניות, המתייחסות 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 התשתית 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 ותיעול, רשת לאספקת חשמל וקווי טלפון. התקנתן של מערכות אלה בסמטאות הצרות של הרובע, מתחת לפני הקרקע, הייתה כרוכה בקשיים רבים. לאחר הנחת מערכות התשתית מטפלת החברה בריצוף הסמטאות והכיכרות - עבודות הכרוכות אף הן בקשיים באזורים, שבהם תהליך הבנייה נמשך.

פעולות הבנייה והשיקום ברובע כרוכות בפתרון 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, וגילוי אתרים הסטוריים מחייב הכנת תכניות בנייה, שיאפשרו שימור הממצאים בצורה הולמת. לעתים מתגלים 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 תשלומים בגין תכנון, פיקוח, פינויים והוצאות מינהל.

הביקורת על סדרי המסירה של העבודות לקבלנים, החוזים עמם והתשלומים 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 בכתב 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 תעריפים.

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 שנתקבלו 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 התקבלו הצעות יקרות ב-30% מהערכות החברה, ושאף היה הכרח לבטל מכרז אחד מפאת מחירים 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 יצורפו פרטי העבודה, ההערכות ורשימת הקבלנים המועמדים למשא ומתן.

באותו יום התקיימה 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 למ^2, 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, שהחוזה 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 בהשתתפות 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 לוויתור 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 סטנדרדי 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 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 בגוף תוקף, 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 לתקופת הבדק, אף כי במועד, שבו פג תוקף 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 התרחה החברה בקבלן, שאם תוך שבועיים לא יושלמו כל התיקונים, היא תיאלץ להפעיל את הערבויות; אולם באותו זמן כבר פג תוקף 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 נגרם בשל קשיים מיוחדים, שהתעוררו עקב תנאי 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 של נושא זה, ביולי 1974. פרוייקט של 26 דירות, שהוחל בו ביוני 1970 ואמור היה להסתיים בסוף אוגוסט 1971, עדיין נמצא בעת גמר הביקורת בתהליך בנייה, וזאת לאחר שהעבודה פוצלה ומהציתה 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 להכנים 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 העלתה, כי בחלק מהמקרים הוגשו הדרישות לשינויים באיחור רב, ובדרך כלל לאחר שכבר בוצע השינוי. במקרה אחד הוגשה בקשה להגדלת 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. בפרוייקט אחר הוגשה בקשה לשינוי ב-6.8.1973, כאשר רוב העבודות המפורטות בבקשת השינוי הושלמו עוד במאי 1972, וחלק נוסף בוצע לפני יולי 1973. בפרוייקט 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.

חשלומים 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 העלתה 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 שחררה לקבלן את יתרת הסכום בשיעור 10% מהחשבונות החלקיים - יתרה בסך 190,000 ל"י בקירוב - עוד בתחילת 1973, בלא להמתין לחשבון הסופי ולגמר ההתחשבנות 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 נתנה 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 תוספות ההחייקרות, ובכך ניתנה הטבה נוספת לקבלנים שנהנו מקבלת המקדמות.

פעולות האכלוס

אישור מועמדים לאכלוס הרובע

לפי הכנית 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 להחכיר את הדירות בתנאים 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 לטפל בבקשות של גורמים, שאינם באים בחשבון ליישוב הרובע היהודי.

אף על פי כן ניתן היה, לדעת הביקורת, להביא את דבר ההרשמה וחנאיה לידיעת חובים 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:

> "בבחירת 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."

---

* תכנית מתאר הרובע היהודי בירושלים העתיקה, פרוגרמה ועקרונות התכנון, 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"תרומה לפיתוחו". בשל חשיבותו הציבורית מן הראוי היה להביא את העניין לאישור הדירקטוריון עצמו.

ככל שהתקדמו הפעולות לפיתוח הרובע היהודי, גבר מספר המעונינים להשתכן בו. בתנאים הנוחים מבחינת 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, הקפיאה החברה את הטיפול בבקשות, שנתקבלו לאחר אותו 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 לדיור גם לאחר אוקטובר 1972, אך רוב הפניות נדחו.

4. בדיקת סדרי הטיפול בבקשות להשתכנות ברובע העלתה:

(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 המבחנים 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, שבקשתו של מועמד הובאה לדיון ולאישור פעמים מספר בשל העדר נתון 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 תנאי התשלום, דרישות לתשלום 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 תוך זמן קצוב, והעדר תגובה מצדו נתפרש כביטול מועמדותו. בעקבות הביקורת תוקן 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 תאריך האישור. בידי החברה נמצא רק עותק אחד מכל 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) 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 התיחסות לקריטריונים שנקבעו בהנחיות ועדת החליפים.

בדיקת 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 המתוכנן, 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 בהתאם לקריטריונים, שנקבעו בהנחיות ועדת החליפים. בדיקת 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 בשאלוניהם היו הם או בני משפחותיהם תושבי הרובע לשעבר. עוד התברר, כי 16 מועמדים, שהגישו בקשותיהם לפני תאריך ההקפאה, לא נכללו ברשימה. מהחברה לא נתקבל 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 תושבי הרובע לשעבר.

בפרוטוקול הישיבה לא פורסו שמות המועמדים, שאושרו מתוך הרשימה, ולא נאמר בו אלא ש"הרשימות נתקבלו". 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 תושבי הרובע לשעבר, 4

מועמדים מקבוצת 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, שההנהלה 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 אחת 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 לפניתה, 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 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 את בקשותיהם להשתכן ברובע, הגיע - בניכוי האשורים לגבי מועמדים שלא שילמו מקדמה - לכדי 850; והוא עלה במידה ניכרת על מספר הדירות שהוכננה בנייתן. במצב זה אין ודאות, שהחברה תוכל לממש את האישורים, שהיא נתנה לכל אותם מועמדים, שיעמדו על זכותם לרכוש דירה ברובע. נוחרה ללא פתרון, לפי שעה, גם הבעייה של מתן דיור לאנשים, אשר בתוקף עיסוקם יהא זה לטובת תושבי הרובע או לטובת המוסדות המשוכנים בו, כי הם יגורו במקום, למרות שלא נרשמו במועד.

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

הקצאת הדירות

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

באוקטובר 1970 החליטה ועדת האכלוס, כי הדירות יוקצו לפי שיטה של הצמדת מועמד לבית בהתחשב בתאריך גמר הבנייה, בתאריך הפנייה של המועמד ובגודל משפחתו. בהסתמך על כך הכינה החברה רשימה ובה נתונים 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. נתונים 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 דיור. 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 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 נוספות של דירות. כל מועמד רשאי לחזור בו מבחירתו, ואז זכאי הוא לבחור רק עוד פעם אחת בדירה. השיטה החדשה הופעלה בראשית 1974 בחלוקת 15 דירות. המועמדים, שזומנו לבחור דירות, היו מבין אלה שנרשמו עד תחילת 1970 - להוציא שלושה מועמדים, שלגביהם נערך דיון מיוחד בוועדת האכלוס, השומרת לעצמה את הזכות לדון ולהחליט במקרים מיוחדים.

מסירת הדירות וגביית התמורה

1. בהחלטת ועדת החליפים מיום 30.11.1970 נקבע עקרונית, כי מחירי הדירות ברובע וחנאי המימון 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 מהמשתכנים 750 ל"י למ^2 עבור 100 מ^2 הראשונים משטח הדירה, ו-850 ל"י למ^2 עבור כל

מ^2 מעל למכסה הנ"ל בשינויים קלים לפי הקומה וגודל המשפחה. ב-11.4.1972 הועלה המחיר ל-950 ל"י לכל מ^2 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 תוך 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 מ^2 של שטח מגורים.

2. לאחר שהמשתכן והחברה מגיעים להסכמה על בחירת הדירה, נעשה בין החברה לבין המשתכן חוזה התחייבות לחכירת משנה, ובו נקבעים מחיר הדירה ומועדי התשלום. לפי החלטת 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 מ^2) - מחציתה מכספי בנק ומחציתה מכספי תקציב המדינה - וכלול בה סך של 4,500 ל"י, הניתן כהלוואה עומדת לתקופה של 10 שנים.

בדיקה מסורגת של סדרי מסירת הדירות ושל גבית התשלומים, שהקיפה 25 חוזים עם משתכנים, שנכנסו לדירותיהם במשך 1972, העלתה את הממצאים הבאים:

(א) בחמישה מקרים נמסרו דירות, בלא שנחתם חוזה עם המשתכנים ובעוד כל אחד מהם חייב סכומי כסף ניכרים. לאחד מהם נמסרה דירה עוד ב-1970 ועד גמר הביקורת בנושא זה, ביולי 1974, לא הוסדר עמו עניין החוזה והתשלום עבור הדירה. גם כאשר נחתמו חוזים לא הקפידה החברה על גביית התשלומים במועדים שנקבעו בהם; 10 משתכנים מבין אלו, שחתמו על חוזים, לא סלקו את כל שיעורי התשלומים, שהיו חייבים בהם לפי החוזה בעת כניסתם לדירה, ובכמה 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 התשלומים לפי החוזה, והיא לא נהגה לרשום לגבי כל משתכן במרוכז את ההתחייבויות לפי החוזה והתחייבויות

נוספות בגין שינויים, שבוצעו בדירה על פי דרישתו. בהנהלת החשבונות נרשמו בחשבון המשתכן באופן שוטף רק הסכומים שנתקבלו ממנו בלא רישום החוב על פי החוזה ויתר ההתחייבויות, וכדי לעמוד על מצב החשבון, היה צורך להסתייע בחיק המשתכן במחלקת האכלוס, שאף בו לא היו תמיד גנוזים כל המסמכים הנוגעים בדבר.

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

(ג) לאחר חתימת החוזה מקבל המשתכן מהחברה הפנייה לטפחות, בנק משכנתאות לישראל בע"מ (להלן "הבנק למשכנתאות"), לשם קבלת הלוואה, שבעזרתה משלים המשתכן את הסכום המגיע לחברה תמורת הדירה. הבדיקה העלתה, כי 8 משתכנים 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 משתכנים בריבית פיגורים של 18% גם בגין סכומי ההלוואה החסרים להשלמת הסכום המגיע לחברה תמורת הדירה.

(ד) בתחילת פעולתה לא הקפידה החברה להחתים את המשתכנים 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 המשתכן, כי קיבל את הדירה, וכי אין לו תביעות לתיקונים מלבד אלו המפורטות בפרוטוקול המצורף לאותו טופס.

(ה) החשבון הסופי עם המשתכן 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 המשותפים בין הדירות שבאותו בית, דבר שיש לו משמעות כספית לא מבוטלת לגבי המחיר שעל המשתכן לשלם.

בעקבות הביקורת הכינה החברה תיקי 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, ששילם 80% ממחיר הדירה (כולל משכנתא) המחיר המקורי יהיה מובטח". ב-11.4.1972 החליטה ועדת החליפים, כי העלאת המחיר, שנכנסה לתוקפה 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 נתקבלו תשלומים להבטחת המחיר המקורי גם מ-41 מועמדים, שעמם עדיין לא נחתם חוזה, ובעת התשלום לא היה ידוע, מה יהיה גודלה של הדירה שתוקצה להם ומה מחירה. ממועמדים אלה קיבלה החברה ב-1972 תשלומים במזומן או בשטרות 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 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 למשתכנים בדרך כלל רק בסיום הליכי הרכישה של הדירה. שני מועמדים מבין השלושה הם עובדי מדינה בכירים.

סך כל החשלומים להבטחת המחיר, שנתקבלו מ-41 המועמדים הסתכמו - ב-1.8 מיליון ל"י בקירוב; כ-1.2 מיליון ל"י במזומן והיתר 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 ההעלאה.

עם כל אחד מהמועמדים, שהפקידו כספים ושטרות להבטחת מחיר, נחתם הסכם שהקנה לו זכות לרכוש בחברה - במחיר מלפני ההעלאה 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 בתשלום לפי המחיר שיהיה בתוקף 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 למ^2, לאחר שכבר הועלה המחיר ל-950 ל"י; ושתי דירות נמסרו ב-1974 לפי מחיר של 950 ל"י למ^2 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 פרסום 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.

שיפוץ עצמי

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

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

ברישומי החברה לא נמצא רישום מרוכז על המועמדים שביקשו מבנים לשיפוץ 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 לשיפוץ עצמי, מהן 16, שהוגשו לאחר שכבר נסגרה ההרשמה להשתכנות ברובע באוקטובר 1971, ושחי בקשות של מועמדים שאושרו קודם לכן לדיור רגיל; להחלטות הוועדה, שבהן אושרו או נדחו בקשות לקבל מבנים לשיפוץ עצמי לא צורפו הנמקות. מאז 14.5.1973 ועד לסיום הביקורת בנושא זה ביולי 1974 לא אושרו בקשות נוספות להקצאת מבנים לשיפוץ עצמי.

בדיקת תיקיהם 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 בחנאים המקובלים; ל-14 מועמדים הוקצו מבנים לשיפוץ עצמי, ואילו ל-12 המועמדים הנותרים טרם הוקצו מבנים, אף שהחברה הקצתה 16 מבנים לשיפוץ 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, שמותיהם 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 למ^2 ועם העלאת מחירי הדירות באותו חודש הוגדל אומדן זה ל-720 ל"י למ^2.

לפי שיטה זו היה על המשתכן לשלם לחברה, תמורת המבנה שהועמד לרשותו, עד אפריל 1972, סך 150 ל"י עבור כל מ^2 משטח הדירה עד 100 מ^2, וסך של 250 ל"י למ^2 מעל לזה. החל מאפריל 1972 חויבו המשתכנים בסך של 230 ל"י לכל מ^2 משטח הדירה.

(ד) בין החברה לבין המועמדים, שלרשותם הועמדו מבנים לשיפוץ, נחתם הסכם שיפוץ. אל ההסכם צורף חוזה התחייבות לחכירת 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 המעריך הממשלתי. למשתכנים, שקיבלו מבנים לשיפוץ עצמי, ניתנו הלוואות מובטחות במשכנתא בסכומים ובתנאים שהיו נהוגים לגבי יתר המשתכנים.

(ה) בדיקה, שנערכה בתיקי המשתכנים, שהוקצו להם מבנים לשיפוץ עצמי, העלתה את הליקויים הבאים: עם 14 משתכנים 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 למשתכן, שונה הסעיף בכתב יד כדי לחייב את המשתכן לשאת בשיעור מסוים מהשקעות החברה, והנוסח המתוקן בנוגע לחובותיו של המשתכן כלפי החברה ניתן לפירושים שונים. לחוזי שיפוץ אחדים לא צורף הנספח המתאר את חישוב המחיר והמקנה לחברה את הזכות להיזקק להערכה של המעריך הממשלתי לשם קביעת מחיר סופי. בחישובים שנערכו לצורך קביעת המחיר נמצאו בשלושה מקרים סטיות שהתבטאו בהפרשים ניכרים לטובת המשתכנים. באחד מהם תוקן החישוב בעקבות הביקורת.

מקרים של העדר חוזים, חוסר קביעה ברורה של המועדים, בהם על המשתכן לשלם לחברה עבור המבנה, אי בהירות בנוסח הסעיפים הדנים בתשלומי המשתכן בחלק מהחוזים - כל אלה גרמו לחברה קשיים רבים הן בקביעת הסכומים שהמשתכנים חייבים לשלם לה והן בגביית הכספים. בחלק מהמקרים לא נגבו מלוא התשלומים המגיעים לחברה מהמשתכנים, אף לאחר שכבר הושלם השיפוץ, והם גרים בדירותיהם. באחד המקרים לא נגבה כל תשלום מהמשתכן תמורת המבנה שהועמד לרשותו. מספר משתכנים ערערו על החשבון שהחברה הגישה וטענו 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 למשתכנים אחדים לקבל את ההלוואה מהבנק למשכנתאות עוד בשלב הראשון של ההתקשרות עמה, והעבירה להם את סכום ההלוואה בניכוי התשלום עבור המבנה הישן, בלא להשאיר בידה סכום כל שהוא כערבות עבור שינויים אפשריים בשטח המבנה ובמחירו ועבור עבודות נוספות, שביצעה החברה כמעט בכל מקרה.

ממצאי הביקורת עולה, שההסדר של שיפוץ עצמי איפשר לחברה לשכן ברובע מספר מעוניינים, שלא נרשמו במועד, או להקדים חורם של כמה מבין אלה, שהשתכנותם 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.

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; בתוספת הוצאות תכנון והעמסת הוצאות פינוי 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 שנתפנו, 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 דיור.

הואיל ורבות מהדירות ששופצו היו קטנות ובסטנדרד 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 ועדת 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 בתנאי שכירות, עד שיגיע תורם 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 למ^2 במבנים ששופצו עד סוף 1971, ובסך 720 ל"י למ^2 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 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 למ^2, המהווה 5% מאומדן העלות של השיפוץ.

לפי חוזה השכירות, הנחתם לתקופת שנה, על הדייר לשלם שכר דירה לשישה חודשים מראש ולמסור שטרות ליתר ששת 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 השכרה. החברה לא דאגה לחידוש החוזים בפקוע 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 פיגורים רבים בתשלום שכר הדירה, בעיקר בגלל השהיות בפרעון השטרות, שמסרו הדיירים לחברה. בעקבות הביקורת הודיעה החברה, כי החלה בפעולה שיטתית לתיקון הליקויים.

מוסדות ציבור

החברה העמידה מבנים לרשות מוסדות ציבור שונים: ישיבות, תנועות 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 היקיהם של 12 מוסדות, שלגביהם נמצא מידע בחיקי החברה, העלתה, כי רק שלושה חתמו על חוזי שכירות. בשלושת המקרים לא חודש החוזה, משפג תוקפו בשנים 1972 ו-1973; בעת הביקורת לא היה בתוקף 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 נתקבל 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 ולאיזו מטרה נמסרו להם המבנים, ומה צורת ההתקשרות בינם לבין החברה.

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

בתי עסק

ב-1970 הוכן לפי הזמנת החברה סקר על פיתוח מערכת המסחר ברובע היהודי. בסקר זה נאמד הביקוש לשטחי מסחר ברובע ב-20,000 מ^2 ל-266 יחידות עסקיות, שמרבית הפדיון שלהן צפוי ממבקרים ברובע. לפי הפרוגרמה של תכנית המתאר מ-1972 נועדו כ-16,000 מ^2 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 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 למ^2 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, ששיפלו ברובע היהודי עוד לפני הקמת החברה; חנות אחרת הוקצתה לעולה חדש על רקע של קליטת עליה; והשלישית הוקצתה ללא מכרז, בלא שנמצאה הנמקה לכך.

בנובמבר 1972 דנה ועדת האכלוס בהצעות, שנתקבלו 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, שבהקצאה 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 סופרמרקט לשירות תושבי הרובע; שאר החנויות טרם נמסרו בגלל קשיי גישה כתוצאה מעבודות הפיתוח והבנייה בסביבתן.

מלבד החנויות האמורות שופצו כ-20 מבנים, שלא התאימו לדיור, כדי שישמשו 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.

חשבונות וכספים

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 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.

הערות למאזנים

רכוש קבוע והשקעות

1. ערך המבנים במאזן מייצג את עלות השיקום והבנייה, לרבות הוצאות תכנון ופיקוח ישירות וכן העמסה של עלות הפינוי ופיחות התשתית, ושל הוצאות המינהל והוצאות תכנון 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)

	31.3.1973	31.3.1972	31.3.1971	31.3.1970
אקטיב				
רכוש קבוע:				
בנייני משרדים (לרבות ריהוט וציוד)	1,061	956	994	786
מבנים להשכרה	8,742	6,523	3,386	2,183
בניכוי: מענק ממשלת ישראל	(2,169)	(1,650)	(1,196)	(723)
פחת	(300)	(152)	(42)	-
	7,334	5,677	3,142	2,246
השקעות:				
מבנים להחכרה ולהשכרה	31,585	22,678	15,704	6,884
מקדמות לקבלנים	822	819	152	68
השתתפות בשיקום מוסדות ציבור	315	285	-	-
בניכוי: מענק ממשלת ישראל	(5,432)	(5,509)	(5,026)	(3,186)
מקדמות מחוכרי דירות (1)	(9,421)	(5,372)	(489)	(150)
	17,869	12,901	10,341	3,616
חשלומים ע"ח מלוות חסכון מעבידים	32	15	7	-
רכוש שוטף	7,058	5,965	888	960
ס"ה	32,293	24,558	14,378	6,822
פאסיב				
הון מניות נפרע והתקבולים ע"ח מניות (2)	3001	3,001	2,001	2,001
קרן לשיקום ולפיתוח	5,650	3,822	(3) 2,626	1,000
יתרת הפסד	(1,276)	(153)	-	-
הלוואת הממשלה	22,547	15,543	7,676	2,510
מקרונות של שוכרי דירות	24	7	5	-
התחייבויות שוטפות	2,347	2,338	2,070	1,311
ס"ה	32,293	24,558	14,378	6,822

(1) ב-31.3.1973 כוללת היתרה גם 147,500 ל"י מסוסדות ציבור.
(2) עד 31.3.1972 הסתכם הון המניות הנפרע ב-1,007 ל"י והיתר היו התקבולים ע"ח מניות; ב-31.3.1973 כל הסכום מהווה הון מניות נפרע.

(3) כולל יתרת רווח בסך 36,665 ל"י.

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

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

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

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

3. המענק הממשלתי מכסה, בהתאם להסדר בין האוצר לבין החברה את השקעותיה בפינוי החושבים, בפיתוח התשתית, ואת 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, כהפחתה 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):

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

(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 מהמשתכנים. סכומן של יתרות אלה, במיוחד בהשוואה לרמת ההתחייבויות השוטפות, מצביע על מצב של נזילות גבוהה בחברה.

בדיקת החשבונות בבנק במשך השנה העלתה, 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 שנת 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^2 לעומת 750 ל"י למ^2). בנסיבות אלה נושאת 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 תמורת 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 שנת 1971/72 בשיעור 80% בקירוב מההכנסה של דמי שכירות באותה שנה; בסיום שנת 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 לפרעון ההלוואה, 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 מתקציב המדינה, לרבות 0.6 מיליון ל"י הלוואות עומדות.

קרן לשיקום ולפיתוח

הקרן לשיקום ולפיתוח מייצגת את הסכומים שנתקבלו לשם תשלום 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. מתוך הסכומים, שהועברו לחברה, נפרעו השקעות הממשלה במניות החברה והמענקים, שבהתאם להסדר בין הממשלה לחברה נועדו לממן את הכנת תכנית האב, פיתוח התשתית, הוצאות מינהל והוצאות פינוי. עודף ההקצבות על הסכומים האמורים מהווה הלוואה ממשלתית לחברה, שתנאיה 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 ההמשך.

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

השקעה במניות החברה	3,001
מענקים	17,095
הלוואה	24,341
	44,437

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 באקטיב 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.

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)

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

הערות לחשבונות 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 שנתקבלה ממשתכנים ומהבנק למשכנתאות.

פחת

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

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

הואיל והשתתפות הממשלה מכסה את כל הוצאות פיתוח התשתית, הוצאות פינוי 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 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 ההחכרה בדו"חות הכספיים של החברה שנסקרו אינם כוללים את התוצאות הכספיות לגבי כל הדירות שנמסרו למשתכנים עד 31.3.1973 ובמספר מקרים אף לא דירות שנמסרו עוד בשנים 1971 ו-1972. משרד מבקר המדינה עמד על הצורך לזרז את ההתחשבנות בין החברה לבין משתכנים אלה.

*

על החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים הוטל לשקם ולאכלס איזור בעל ערך לאומי גדול. החברה מבצעת תפקיד זה על ידי פעולות תכנון 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 המתחייבים 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. מהנתונים הקיימים לתקופה עד 31.3.1973 עולה, כי 40% בקירוב מהשקעות הממשלה מהווים מענק, ששחרר את החברה - ובאמצעותה את המשתכנים - 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 התכנון והבנייה, ובחלק ניכר מהמקרים אף לא כיסתה התמורה את העלות הישירה במלואה. בכך פתחה החברה בפני ציבור משתכנים קטן יחסית - שבחלקם אינם מן הזכאים לשיכון ציבורי נתמך - 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 תשיבותם של נוהלי אכלוס נאותים; אולם ממצאי הביקורת מצביעים על כך, שפעולות החברה בבחירת מועמדים לשיכון,

בהקצאת הדירות ובעשיית ההסדרים הכספיים עם המשתכנים 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 תפקידם. מבחינה מינהלית החל להסתמן שיפור עם חילופי המנהל הכללי באמצע 1973; אך תהליך שיפור זה טרם הושלם.

קשיים רבים, שהחברה נתקלה בהם בעבודות הפיתוח והבנייה, האיטו את קצב המימוש של ייעודה. בתום חמש שנות פעולה, מספר המשפחות המתגוררות 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 נתונים אובייקטיביים, אך לדעת הביקורת, יש מקום למאמצים רציניים מצד החברה להתגבר 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 גלוזמן
2. מר מאיר ביבר
3. מר מיכה סלמון
4. מר אשר אוליניק
5. מר זאב קדם
6. מר ג'יו 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

[illegible]

[illegible]

[illegible]

ירושלים, כ' בשבט תשל"ה
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 תחברה 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 מינתי צוות בדיקה בראשות עו"ד א.ש. שימרון, יו"ר הדירקטוריון של החברה, ובהשתתפות עו"ד בן-זאב, היועץ המשפטי של החברה, ורואה החשבון ש. ויגוגראד, 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 להקים ועדת בדיקה ולהטיל עליה את התפקיד לבדוק כל מקרה של "שיפוץ עצמי" ולדווח לדירקטוריון על אותם המקרים שיראו בעיני הועדה חריגים 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 בועדה.

בכבוד רב

חיים י. צדוק

ירושלים, ג' בשבט תשל"ה
15 בינואר 1975

אל: מזכיר הממשלה

בעקבות הדו"ח של מבקר המדינה, בענין הבקורת בחברת 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 החברת 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 שמיניתי ביום ב' בשבט תשל"ה (14 בינואר 1975) בעקבות המלצת הצוות בסעיף 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.

ב ב ר כ ה,

חיים י. צדוק

[illegible]

[illegible]

[illegible]

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 את הצוות בראשותו של מר א.ש. שימרון, יו"ר הדירקטריון 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 שמיניתי לענין זה מורכבת מעו"ד יצחק גנר (יו"ר), רואה חשבון יצחק מן ומר שלמה בלקינד.

ב ב ר כ ה

חיים י. צדוק

[illegible], [illegible]

[illegible] 1973

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible] (24.12.74) [illegible] [illegible] [illegible]

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 את דו"ח 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 שמיניתי לענין זה מורכבת מעו"ד יצחק נגר (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 את דו"ח 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 שמיניתי 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, כז' בטבת תשל"ה
10 בינואר 1975

לכבוד

שר המשפטים,
מר חיים י. צדוק.

אדוני השר,

ביום י' טבת תשל"ה (24.12.74) ביקשת 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. וינגורד 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. וינגרד

מ. בן-זאב

א.ש. שמרון

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

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) ביקשת 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 ויעליץ העלאות 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, ובקל הסברים בכתב ובע"פ מאת עובדי החברה. כתוצאה מדיוניו מתכבד הצוות להגיש לראו"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

בית רוטשילד, כיכר בתי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים ת. ד. 14012 טלפון 284721—284712

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, כה" בטבת תשל"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. גלילסקינוס
המנהל הכללי

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

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

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

1. הבניה ברובע היהודי

א. תכנון: עמ' 12.9

המבקר מצביע על 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 בנוסא הנ"ל.

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

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

ג. חוזים 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 תוקף העבודות ועלותן.

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

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

[illegible]

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

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

[illegible]

[illegible]

[

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

ד. תשלומים 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 לתיקון מצב זה על ידי הנהלת החברה.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

2. <u>פעולות האיכלוס</u>

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

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

ב. <u>עמ' 12.16 סעיף 2</u>

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

2. כלליות ההנחיות של ועדת החליפים מיולי 1970 תאמה את הרצון לגוון את 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 לדירקטריון השרים לאשור.

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

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

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

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

לאור האמור נראה שהלקחים הופקו ויושמו.

ד. 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 לנפותה ממועמדים שאינם רשוזים 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 משתי הפעולות לעיל יתכן שהפער בין מספר המועמדים למספר הדירות יוקטן, מה גם שהחברה עומדת כעת על קבלת מחיר שיהיה מותאם למחירן הריאלי של הדירות.

ה. הקצאת דירות: עמ' 12.21 - 12.22

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

ו. מסירת דירות וגבית 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 בשעור 18%.

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

בפסקה ד' מציין המבקר כי באמצע שנת 1972 הונהג בחברה 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 תוקנו לדעת הצוות כמעט כל הליקויים שהמבקר הצביע עליהם שהיו קיימים בעבר.

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

ז. הבטחת מחירי דירות: עמ' 12.25 - 12.27

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

[illegible]

[illegible]

[illegible]

אולם, 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 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 במזומנים 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 למשרד האוצר לקבלת מסאבים נוספים. להבא, אם ובמידה ויוצרו עודפים זמניים שאינם דרושים לממון סוטף של פעולות הבניה, יושקעו עודפים אלה בדרך המתאימה באותה עת.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

ח. שיפוץ עצמי: עמ' 12.27 - 12.29

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

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

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

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

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

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

ט. השכרת מבנים: עמ' 12.30 - 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.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

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 שרויים בקשיים כספיים והנם מוסדות ללא כונת רווח אלא מתקיימים על הקצבות. החברה מתנסה לפנות מוסדות המפגרים בתשלומיהם על עוד לא מוצו כל האמצעים האחרים וכל עוד פעולות המוסד מרימה תרומה לרובע ולאוכלוסיו.

יא: בתי עסק: עמ' 12.32 - 12.33

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

3. חשבונות וכספים

א. אחורים במערכת הדווח 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 לשנוי שיטת נהול מערכת החשבונות על מנת לאפשר להנהלת החברה לקבל באופן סדיר דו"חות תקופתיים ושנתיים במועד.

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

בחברה מתנהלות רשומות לגבי כל מבנה ומבנה והחברה החלה בהכנת רישום מרוכז. ספר האינונטר 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 שמתפקידה להמליץ על קריטריונים לקביעת מחירים להחכרת מבנים על מנת למנוע הפסדים. כמו-כן החליטה החברה להעלות את המחיר הבסיסי למ"ר של בנין מגורים ל-2,000 ל"ל למ"ר כמחיר מעבר עד לקבלת המלצות ועדת המומחים והחלטת הדירקטוריון בנידון.

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"ל למ"ר הנזכר לעיל.

C. [illegible]

A. [illegible]

[illegible]

B. [illegible]

[illegible]

C. [illegible]

[illegible]

D. [illegible]

[illegible]

E. [illegible]

[illegible]

4. **סכום**

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 הענין הכספי של החברה כראוי, אי קיום פקוח ובקרה מספיקים על ידי המוסדות. כמו-כן מבליט מבקר המדינה את האיטיות בבנית הרובע.

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

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

[illegible]

[illegible]

[illegible]

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

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

1. הבניה ברובע היהודי

א. תכנון: עמ' 12.9

המבקר מצביע על 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.

אין לרמוז מלו ייחוי שבוצע הרוש בעיר.

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

ב. מסירת עבודות לקבלנים: עמודים 12.10 - 12.12

המבקר דן בפרק זה באי סדרים בנוסא הנ"ל.

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

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

ג. חוזים 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 תוקף העבודות ועלותן.

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

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

[illegible]

[illegible]

[illegible]

לאור האמור לעיל, אין לנו מסקנות להציע בפרק זה, עם זאת עלינו לציין שאף בעתיד אין במחון שלא יקרו מקרים שבהם תתבצענה עבודות קבלנים כתוצאה מגילויים ארכיאו-לוגיים, קשיים בפינוי דיירים, קשיי גישה ושאר סיבות אובייקטיביות הגורמות לאיחורים והתייקרויות.

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

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 הקוסרים 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 לתיקון מצב זה על ידי הנהלת החברה.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

2. <u>פעולות האיכלוס</u>

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

סעיף זה אינו מחייב הסקת מסקנות או לקחים. רשימת המועמדים לסכון סגורה. מספר המועמדים הרשומים והמאושרים עולה על מספר הדירות המתוכננות. עם זאת אין הבקורת בסעיף זה ברורה, מהכתוב בסעיף משתמע 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 וטומנת בחובה סכונים אחרים של פנייה לגורם צבורי פלוני מתוך התעלמות מגורם אחר.

ב. <u>עמ' 12.16 סעיף 2</u>

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

2. כלליות ההנחיות של ועדת החליפים מיולי 1970 תאמה את הרצון לגוון את 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 לדירקטריון השרים לאשור.

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

2. [illegible]

a. [illegible] 16.12 [illegible] 1

[illegible]

[illegible]

[illegible]

b. [illegible] 16.12 [illegible] 2

1. [illegible]

2. [illegible]

3. [illegible]

[illegible]

[illegible]

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

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

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

לאור האמור נראה שהלקחים הופקו ויושמו.

ד. 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 הדירקטריון כדלקמן:

"לערוך הדיקה ברשימת המועמדים שנקבעה ונסגרה באוקטובר 1971 במגמה לנפותה ממועמדים שאינם רשאיים 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 משתי הפעולות לעיל יתכן שהפער בין מספר המועמדים למספר הדירות יוקטן, מה גם שהחברה עומדת כעת על קבלת מחיר שיהיה מותאם למחירן הריאלי של הדירות.

ה. הקצאת דירות: עמ' 12.21 - 12.22

בפסקה האחרונה של הפרק הנ"ל מצביע המבקר כי בעקבות הבקורת נקבעו בחברה בסוף שנת 1973 נוהלים חדשים לאיכלוס דירות, והוא מפרט פירוט יתר את הנוהלים האלה, ומכאן שהלקוי תוקן 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 בשעור 18%.

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

בפסקה ד' מציין המבקר כי באמצע שנת 1972 הונהג בחברה 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 תוקנו לדעת הצוות כמעט כל הליקויים שהמבקר הצביע עליהם שהיו קיימים בעבר.

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

ז. הבטחת מחירי דירות: עמ' 12.27 - 12.25

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

אולם, 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 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 במזומנים 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 מסאבים נוספים. להבא, אם ובמידה ויוצרו עודפים זמניים שאינם דרושים לממון שוטף של פעולות הבניה, יושקעו עודפים אלא בדרך המתאימה באותה עת.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

ח. שיפוץ עצמי: עמ' 12.27 - 12.29

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

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

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

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

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

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

ט. השכרת מבנים: עמ' 12.20 - 12.31

1. דירות:

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

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

[illegible]

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 הטוכרים טרויים בקטיים כספיים והנם מוסדות ללא כונת רווח אלא מתקיימים על הקצבות. החברה מהסמת לפנות מוסדות המפגרים בתשלומיהם על עוד לא מוצו כל האמצעים האחרים וכל עוד פעולות המוסד מרימה תרומה לרובע ולאוכלוסיו.

יא: בתי עסק: עמ' 12.32 - 12.33

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

3. חשבונות וכספים

א. אחורים במערכת הדווח 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 לשנוי שיטת נהול מערכת החשבונות על מנת לאפשר להנהלת החברה לקבל באופן סדיר דו"חות תקופתיים ושנתיים במועד.

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

בחברה מתנהלות רשומות לגבי כל מבנה ומבנה והחברה החלה בהכנת רישום מרוכז. ספר האינונטר 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 שמתפקידה להמליץ על קריטריונים לקביעת מחירים להחכרת מבנים על מנת למנוע הפסדים. כמו-כן החליטה החברה להעלות את המחיר הבסיסי למ"ר של בנין מגורים ל-2,000 ל"ל למ"ר כמחיר מעבר עד לקבלת המלצות ועדת המומחים והחלטת הדירקטוריון בנידון.

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"ל למ"ר הנזכר לעיל.

[illegible]

[illegible]

E. [illegible]

a. [illegible]

[illegible]

b. [illegible]

[illegible]

c. [illegible]

[illegible]

d. [illegible]

[illegible]

e. [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

4. **סכום**

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

[illegible]

a. [illegible]

[illegible]

לשכת ראש הממשלה

ירושלי, כה' בטבת תשל"ה
8 בינואר 1975

אל: שר המשפטים

אדוני השר,

במצ"ב הנני מעביר לידיעתך העתק ממכתבו של מבקר המדינה אל ראש הממשלה, מיום 6.1.75, בענין פרסום הדין וחשבון על הביקורת בחברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים.

ב ב ר כ ה,

אלי מזרחי
מנהל לשכת ראש הממשלה

דאר נכנס
משרד המשפטים
כ"ח טבת תשל"ה
12. 1. 75

חולין,
תעביר לידי מנשה, עדון רוה"ל
את כל החומר על דו"ח הבדיקה. אינני יודע הבקשה לכך.

מבקר המדינה

ירושלים, כ"ג בטבת תש"ל"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 (3.12.74) 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. נרנצל

ירושלים, י״ד 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 מבקשך 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 לעניני ירושלים.

בכבוד רב

חיים י. צדוק

ירושלים, ט"ז בטבת תשל"ה
30 בדצמבר 1974

723

הבנייה ברובע היהודי

תכנון

1. תכניות הבניה של החברה מבוצעות במסגרת תכנית המתאר של העיר העתיקה מס' עמ/9 שאושרה ע"י כל רשויות התכנון. תכנית זאת אמדה את תכנית המתאר שהוכנה ע"י החברה.

2. עד התחלת הבניה מוגשות כל התכניות לועדת 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 סיימה את בנייתם היתרי בניה.

4. הואיל ותהליך קבלת היתרי הבניה הינו אטי ובלתי גמיש, נאלצה החברה במספר מקרים להתחיל בבניה לפני שהתקבלו היתרים. זאת על מנת למנוע פיגור 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 בתקופות 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 מסוגלים לחזות מבחינה כמותית את השפעתם של גורמים אובייקטיביים שבמהלך הבניה מעכבים את ההתקדמות.

2/..

בית רוטשילד, ככר בתי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים, ת.ד. 14012 טלפון 84721

[illegible]

[illegible]

[illegible]

2. עיכובים המיוחדים לבניה ברובע היגס:

- שרידים ארכיאולוגיים המתגלים תוך כדי בניה.

- עיכוב בפינוי דיירים שהשפעתו האפשרית:
  קשיי גישה
  חוסר אפשרות לבניה

- התמוטטויות תוך כדי שיקום מבנים הגורמים גם לשינויים הכנוניים.

3. כמו כן לא מתחשבים לוחות הזמנים בקשיים הקיימים בכל ענף הבנייה 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. <u>חשלום מקדמות לקבלנים:</u>

1. מטעמים עסקיים מצאה החברה לנכון לתת מקדמות לקבלנים. מקדמות אלה מאפשרות לקבלנים להזמין מראש חמרי בנייה ומאפשרות את זרוז הבנייה.

2. החברה אינה משלמת התייקרויות ביחס למקדמות אלה ולפיכך מבחינה פיננסית אין החברה מפסידה בגין מתן המקדמות.

2. [illegible]:

- [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible].
- [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]:
  [illegible]
  [illegible]
- [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible].

E. 2. [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

ירושלים, יא' בטבת תשל"ה
24 בדצמבר 1974
723

פעולות האכלוס

סדרי הרשמה

1. פעולות אישור מועמדים הסתיימו באוקטובר 1972. מאז ועד עתה אושרה מועמדותם של 7 פונים מהם 5 למתנחלים שהשתקעו 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 בטפולה היום-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 בתור וכמו-כן תנתן אפשרות ערעור למועמדים שלדעתם קופחה זכותם. החברה החלה בבדיקת הרשימות ויש לצפות שבתחילת שנת הכספים 1975 תסתיים בדיקת הרשימות ויוקם פורום מתאים 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 בתור 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/..

[illegible]

[illegible], [illegible]
[illegible] 24
[illegible]

[illegible]

[illegible]

1. [illegible] [illegible] [illegible]

מסירת דירות וגביית חובות

1. אחת הפעולות הראשונות שנקטו אחרי חלופי המנהל הכללי היתה תכנון ארגון הגביה; מערכת זו כוללת: כרטיס מעקב, תיקי מבנה, טופס חיוב/זכוי משתכנים, טופס חישוב 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 ומולאו כרטיסי מעקב לכל בעלי חוזי תכירה.

ב. הוקמה מערכת "תיקי מבנים" המכילה אינפורמציה בסיסית ביחס למבנים וליחידות בתוך המבנים שנמסרו ובצורה זאת ניתן לערוך התחשבנות עם רוכשי הדירות.

לצורך הקמת מערכת זו הוזמנו מדידות ע"י מודד מוסמך על חלק ניכר מהמבנים שהוקמו ברובע.

ג. לאחר הקמת מערכת זו הוחל בבדיקת כל החשבונות של דיירי הרובע שנכנסו בעבר לדירות. שיטת עריכת החשבונות נעשית לכל הדיירים באותו מבנה במקביל. עד כה נערכו והוגשו חשבונות לקרוב ל-2/3 מכלל הדיירים שנכנסו למגורים בעבר.

ד. מתגלים קשיים בגביית החובות שנצברו בעבר. כנגד דיירים המסרבים לשלם חובותיהם ננקטות פעולות משפטיות ואחרות.

ה. יש לצפות שעד תום שנת כספים זו תסתיים עריכת החשבונות לכל הדיירים שנכנסו בעבר.

2. מובן שהחל מהמחצית השניה של שנת 1973 יש הקפדה מירבית על כך כי דירות תמסרנה 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 (הליפים) וועדותיה.

פעולות אלה בוצעו במהלך שנת 1972 לאחר העלאת מחירי הדירות באפריל 1972.

3/..

[illegible]

[illegible]

1. [illegible]

   a. [illegible]

   b. [illegible]

   c. [illegible]

   d. [illegible]

   e. [illegible]

2. [illegible]

3. [illegible]

4. [illegible]

[illegible]

1. [illegible]

[illegible]

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 להעסקת 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 המצב 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 להמשך הטפול במשפצים בעתיד.

ה. כאמור בדו"ח מבקר המדינה הופסקה 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 ליחסים החוזיים שבין החברה והדיירים בדירות המושכרות.

4/..

[illegible]

[illegible]

[illegible]

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:-

מתוך 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.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]

[illegible]

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, יא' בטבת תשל"ה
25 בדצמבר 1974
723

הערות 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 נתבקשו בעלי בתי עסק להמציא לחברה נתונים ביחס להוצאות השפוץ 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 החנויות במקום. הזוכים אשר לא יפתחו חנויות יפסידו זכאותם. פעולה זו תסתיים 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 משקיים, משרד ממשלה וגורמי מחקר.

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

[illegible], [illegible] [illegible]
25 [illegible] 1974
[illegible]

[illegible]

[illegible]:

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

ירושלים, יג' בטבת תשל"ה
24 בדצמבר 1974

723

ח ש ב ו נ ו ת ו כ ס פ י ם

שיטת ניהול השבונות

בעקבות מסקנה שהתגבשה בחברה כי שיטת הנהלת החשבונות אינה מאפשרת להנהלת החברה לקבל דיווחים תקופתיים לצורך קבלת החלטות, על מצב זה נמסר דו"ח לועדת 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 שמשתקף מהדו"ח איתן את המסקנות.

יישום נוהלי העבודה נדחה עקב עזיבתו של מנהל מחלקת הכספים והעובדה שמשרה זו היתה פנויה משך מספר חדשים. בעקבות דו"ח הבקורת הוטל על אחד מעובדי החברה לטפל בנושאי הקמת ספר רכוש ואינונטר.

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. 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".

בית רוטשילד, כיכר בתי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים, ת.ד. 14012 טלפון 84721

ירושלים, יט' בסיון תשל"ד
9 ביוני 1974
2592

אל: מר יואל ויס – כאן
מר צבי ארבל – כאן

הנדון: נוהל הודעה למחלקת הכספים בדבר
<u>חתימת חוזי חכירה והשינויים בהם</u>

1.0 <u>חוזי חכירה:</u>

1.1 מחלקת האכלוס תמלא לקראת חתימת חוזה עותק נוסף של "טופס חישוב מחיר הדירה", המיועד למחלקת הכספים.

1.2 עם חתימת חוזה החכירה ע"י הנהלת החברה תוסיף מחלקת האכלוס על גבי "טופס החישוב" את מספר החוזה.

1.3 לאחר מכן תעביר מחלקת האכלוס למחלקת החשבונות את "טופס החישוב" בצרוף מזכר מאושר ע"י מנהל מחלקת האכלוס שבו יצויין כי נחתם חוזה חכירה ע"י ההנהלה.

1.4 טופס החישוב יהווה אסמכתא לחיוב המשתכן.

2.0 <u>שינויים בחוזי חכירה:</u>

2.1 מחלקת האכלוס תעביר עותק מכל חשבון סופי הנשלח למשתכן למחלקת הכספים.

2.2 עותק זה יהווה אסמכתא למחלקת הכספים לשינויים בחיוב החוכר.

3.0 <u>הוראות מעבר:</u>

3.1 מחלקת האכלוס תמלא "טופסי חישוב" 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. גלוסקינוס
מ"מ המנהל הכללי

העתק: ש. וינוגרד
מבקר פנים – כאן

[illegible]

[illegible]

[illegible]

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

ירושלים, כא' באלול, תשל"ד;
8.9.74
1042/3439

א ל : 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 לועדת הכספים של החברה כי בעבר אירעו מקרים בהם נכנסו דיירים לדירות מבלי להשלים חשבונותיהם ולא נערכו חשבונות סופיים.

כמו כן לא היתה 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 והענינית ביחס לדירות מושכרות - לוקה בחסר ויש צורך להקים מערכת משופרת יותר.

4. טיפול בעסקים וחנויות, מתפצל 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.

2/ .

בית רוטשילד, כבר בתי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים, ת.ד. 14012 טלפון 84721

5. מוסדות ציבור - כיום פועלים למעלה מ-10 מוסדות צבוריים ללא חוזה. יש לברר זכויותיהם ולהחתימם על חוזים.

6. שימוש עצמי - חלק מפעולות 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 בהתחשבנות והתימת חוזים עם הדיירים.

7. מכירת דירות קטנות:

לאור החלטת ועדת האכלוס מה-21.8.74, יש צורך להערך למכירת דירות קטנות, בהעדר ודאות ביחס למספר הפונים בדעתי להערך לקראת הענות של מאות פונים תוך תקופה קצרה. מובן שבהיקף פעילות זאת לא מסוגל לעמוד מנגנון החברה, ויש להערך לכך במיוחד.

8. בדיקת נתוני רשימות מחשב - בינואר ש.ז., נתקבלו נתוני רשימות מחשב של הפונים לדיור. רשימות אלה אינן מושלמות מבחינת דיוקן, נערכו כבר תיקונים והרצה חוזרת אולם הבדיקות והתקונים טרם הסתיימו.

9. בדיקת זכויות המועמדים לאור החלה מועצת המנהלים: האמור בסעיף 8 לעיל מהווה רק הכנה לבדיקת הזכאות.

10. טיפול בדיירים שאינם מתגוררים בדירותיהם - בטיפול בנושא זה הוחל במחצית מאי ש.ז. יש צורך בהמשך הטיפול. כן נערכת 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 הנידונים לעיל יצטרכו לטפל:

1. מועצת המנהלים וועדותיה בעיקר בסעיפים א(4) - א(5) - ו- א(9).

2. המנהל הכללי ומנהל מחלקת האכלוס, כדלהלן:
- מעכב אחר טיפול קיים וטיפול בחריגים: 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. <u>הערכות מחלקת האכלוס:</u>

(1) מחלקת האכלוס מונה: מנהל, 2 עובדים מקצועיים ו-2 מזכירות.

(2) מהוכם נמצא עתה מנהל המחלקה בתופשה ממושכת למדי ואחד העובדים המקצועיים בשרות מילואים ממושך. לאור האפשרות לפרישתו של אחד העובדים נתקבל בתחילת אוגוסט עובד זמני שאף הוא נמצא עתה במילואים, אם אמנם תתממש פרישתו של אחד מהעובדים הרי העובד החדש יוכל לתפקד באופן מלא רק כעבור כ-4 חודשים מיום קבלתו לעבודה.

(3) קליטת עובדים נוספים: לדעתי אין להקמיס על מנהל מחלקת האכלוס הערכה של יותר מעובד חדש אחד בו-זמנית ולפיכך באה בחשבון רק בתחילת 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 כברות ביצוע ל- 6-9 חודשים מתחילת אוקטובר, בהנחה שאין לצפות לזעזועים מיוחדים בגלל תקופת מילואים או העדרויות ממושכות אחרות, בהנחה שתהיינה העדרויות ממושכות נראית לי תקופת הביצוע כמשתרעת מעל 9 חודשים.

לא כללתי בין המשימות דיון מיוחד וממושך של ועדת הכספים של הכנסת בנושא האכלוס של החברה."

בברכה,

ר. גלוסקינוס

בית רוטשילד, כבר בתי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים, ת.ד. 14012 טלפון 84721

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 נסתימה בנייתם ונמצאים בבניה כ - ~~3300~~ 330 דירות.

ב. עד מחצית 1975 יסתיים התכנון המפורט של כמעט כל המבנים.
ההל מאותו מועד יהיו המגבלות לסיום עבודות:

- בעיית פינוי אוכלוסיה 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.

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

עובדי החברה שאושרו לדיור

שם העובד	תאריך הרשמה	סוג דיור	האם הוקצתה דירה	הערות
אבניאלי משה	30.10.72	שפוץ עצמי	לא	על פי החלטת ועדת האכלוס של החברה מיום 24.6.74 פנה מנהל האכלוס של החברה אל מר מ. אבניאלי והציע לו לשקול הסרת מועמדותו.
צפרוני דויד	9.11.70	רגיל	לא	
גרדי שלום	13.11.70	שפוץ עצמי	כן	ענינו הובא לדיון מחודש בועד האכלוס של החברה ב- 13.11.74 ביזמת המנב"ל. הועדה דחתה החלטתה לישיבה נוספת עד לקבלת חוות דעת היועה"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	שפוץ עצמי	כן	
עזר בן סימון	??	רגיל	לא	גר בשכירות.
עובדי חברת הפיקות שאושרו לדיור				
קקם זאב	.9.71	שפוץ עצמי	כן	מעולם לא אושר בפירוש לשפוץ עצמי.

4. להלן הרכב ועדת האכלוס של החברה מתחילת פעילות החברה.

המשרד	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	ש. טלון מ"מ א. ברקזכאיי	מ- 11.1.73 ואילך		
הדתות	הרב א. תורן	אפריל 1969 עד- 29.10.70	הרב א. תורן מ"מ קבוע י. קופלוביץ	29.10.70 עד- 22.2.71	י. וינברג	מ- 22.2.71 ועד היום
עירית ירושלים	מ. בנבינישתי	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 צורך 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.

6. מרבית המקדמות ניתנו לקבלן ה. פפרמן.

7. אישור מועמדים לאחר סגירת הרשמה ואישור מועמדים ע"י אינדיביזואלי נעשו ע"י עודת האכלוס.

8. מתן התחייבות למועמדים מאושרים:

א. החברה הודיעה במרבית המקרים בכתב למועמדים כי אושרו לדיור 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. לוית ושות' בע"מ שאושרו לדיור ברובע:

[illegible]

[illegible]

[illegible]

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.
- גנסמן יוסף.

מקרים אלה אושרו ע"י ועדת האכלוס המצומצמת מיום - 18.2.74. ועדה זו שהיתה מורכבת מה"ה ד. רוזן (משרד הפנים) וי. שלמון פעלה בחברה בעת הגיוס שבעקבות המלחמה.

ב. מקרים של חישוב מחיר לא נכון הנם:

- ואלס יעקב.
- אלמוג יהונתן.

13. מתן התחיבויות לדירות למועמדי שפוץ עצמי:

א. החברה מכירה בהודעות שנתנו בעבר בכתב ע"י עובדיה הבכירים למועמדים לשפוץ 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 בשפוץ עצמי.

עובדי החברה	עובדי מוסדות צבור	אנשים הקשורים בחברה
אבניאלי משה	אולניק אשר	בושביה אברהם (קבלן)
גרדי שלום	ביבר מאיר	ספדיה משה
סואן רונית	גולן יוסף	פלג בן-ציון
	דבירי חיים	קדם זאב
	שלמון מיכה	
	לרר שלמה	
	נרקיס עוזי	
	פז אליהו	

[illegible]

[illegible]

[illegible]

15. **התחשבנות וגביית חובות.**

פעולות החברה בהסדרת נושא זה התנהלו ומתנהלות במספר צורות:

א. הקמת כרטיס מעקב לבעלי חוזי חכירה.

ב. הקמת מערכת אינפורמציה של מבנים תוך אפשרות לחלוקה מדויקת של השטחים בין היחידות מהוות חלק מהמבנה. (תיקי מבנה)

ג. לאחר הקמת תיקי מבנים נבדקים התיקים האינדיבידואלים של כל משתכן במסגרת תיק מבנה מסוים. עד כה הוגשו חשבונות 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.

17. **פעולות החברה כיום בנושא בתי עסק הן כדלקמן:**

א. פניה לכל הגורמים שזכו בשעתו במכרז לקבל לרשותם את החנויות.

ב. 8 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.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

אין לפרסם דו"ח זה
ללא היחר 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

ת ו כ ן ה ע נ י י נ י ם

החברה ומוסדותיה	12.5
הבנייה ברובע היהודי	12.8
חכנון	12.8
בנייה	12.9
מסירת עבודות	12.10
חוזים עם קבלנים	12.12
חשלומים לקבלנים	12.14
פעולות האכלוס	12.16
אישור מועמדים לאכלוס הרובע	12.16
הקצאת דירות	12.21
מסירת דירות וגביית התמורה	12.22
הבטחת מחירי הדירות	12.25
שיפוץ עצמי	12.27
השכרת מבנים - דירות	12.30
מוסדות ציבור	12.31
בתי עסק	12.32
חשבונות וכספים	12.34

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, תשי"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 בתחילת מאי 1973; הממצאים ביתר התחומים שנבדקו הובאו לידיעתה של הנהלת החברה בחודשים מארס עד ספטמבר 1974. בדין וחשבון זה כלולים הממצאים העיקריים.

החברה ומוסדותיה

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 והקנות ההתאגדות של החברה ונקבע, כי חברי ועדת השרים העליונה לעניין ירושלים או נציגיהם יהוו את הדירקטוריון של החברה. על פי התזכיר, מטרת החברה היא לשקם את הרובע היהודי שבעיר העתיקה בירושלים ולפתחו כאתר לאומי, דתי, היסטורי ותרבותי, תוך הדגשת אופיו וצביונו המיוחד.

החברה נרשמה כחברה ציבורית בינואר 1969, והחלה לפעול ב-1.4.1969. בפועד זה היא התחילה בפינוי הרובע, בינויו ואכלוסו מחדש - פעולות שבוצעו קודם לכן על ידי משרד ראש הממשלה ומשרד השיכון בשותף.

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

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 הקנות ההתאגדות, רשאי 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 להפקיד 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 במחלקת האכלוס, שניים במחלקת 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 לבינויו מחדש של הרובע ועוסקת בשיקום מבנים והקמת בתים חדשים למגורים, למוסדות ציבור ולעסקים, וכן בהתקנת תשתית, הכוללת צנרת למים ולחשמל, מערכת בינב, ריצוף דרכים והתקנת תאורה.

בהתאם לתכנית המתאר, שהוכנה לרובע היהודי, תבנה 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 מסייעת בהקמת ישיבות ומוסדות ציבור אחרים.

ד. פעולות החברה מומנו בעיקרן על ידי הממשלה מתקציב 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 בסניות החברה; 17.1 מיליון ל"י ניתנו בתורת מענקים למימון הפינוי, עבודות התשתית, הכנת תכנית האב והוצאות מינהל; 24.3 מיליון ל"י ניתנו לחברה כהלוואה, שתנאיה 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 ההשלומים, הנגבים מרוכשי דירות; הם הסתכמו עד 31.3.1973 ב-13 מיליון ל"י בקירוב.

לבדוק עם המשרד מאיזה מקור

משרדי החברה נמצאים ברובע היהודי בעיר העתיקה.

שנת הכספים של החברה מתחילה ב-1 באפריל.

הבנייה ברובע היהודי

תכנון

לאחר מלחמת ששת הימים טיפל משרד השיכון בהכנת תוכנית 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 תפישת זכות הקניין, על פי סעיף 19 לפקודה, מבוצעת בהדרגה בהתאם לקצב פינוים 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 לדיירים זכויות בחכירת משנה.

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

לגבי העיר העתיקה וסביבתה הופקדה ביום 24.12.1970 תכנית 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 תכנית המתאר לרובע היהודי, והיא הוגשה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה אשר החליטה ביולי 1974 להמליץ

על אישורה בפני הוועדה המחוזית, בכפוף לתנאים ספציפיים. בתוכנית מתאר זו מתחלק שטח הרובע על פי הייעוד כלהלן (בס"מ²):

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

מעיון במסמכי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, ירושלים, נתברר, כי מבין 11 תוכניות בניין עיר מפורטות, שערכה החברה, אושרו ופורסמו כחוק להפקדה רק חמש תוכניות, המתייחסות 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 החילת פעולות השיקום, העלו, כי רוב המבנים בו אינם ראויים לשימוש; עוד נמצא כי התשתית 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 וחיעול, רשת לאספקת חשמל וקווי טלפון. התקונן של מערכות אלה בסמטאות הצרות של הרובע, מתחת לפני הקרקע, הייתה כרוכה בקשיים רבים. לאחר הנחת מערכות התשתית מטפלת החברה בריצוף הסמטאות והכיכרות - עבודות הכרוכות אף הן בקשיים באזורים, שבהם תהליך הבנייה נמשך.

פעולות הבנייה והשיקום ברובע כרוכות בפתרון 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, וגילוי אתרים הסטוריים מחייב הכנת תכניות בנייה, שיאפשרו שימור הממצאים בצורה הולמת. לעתים מתגלים 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 תשלומים בגין תכנון, פיקוח, פינויים והוצאות מינהל.

הביקורת על סדרי המסירה של העבודות לקבלנים, החוזים עמם וההשלומים 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 כינה משרד השיכון חברה של מהנדסים כאחראית להיאום 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 בכתב 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 תעריפים.

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 שנתקבלו והחלטת ועדת המכרזים - כפי שמחייבים סדרי מינהל תקינים. המסמכים שנגעו לעניין היו מפוזרים בתיקים 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 התקבלו הצעות יקרות ב-30% מהערכות החברה, ושאף היה הכרח לבטל מכרז אחד מפאת מחירים 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 יצורפו פרטי העבודה, ההערכות ורשימת הקבלנים המועמדים למשא ומתן.

באותו יום התקיימה 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 למ"^{2}, 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, שהחוזה 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 סובאות 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 הקבועים בבסירת 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 הממשלה ושני חברים אחרים של ועדת המכרזים.

ניתן להבין את המגמה לזרז את הבנייה ולהתגבר על הקשיים המיוחדים לרובע. אולם על אף הנימוקים לכאורה לוויתור 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 סטנדרדי 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 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 בגוף הוקף, 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 לתקופת הבדק, אף כי במועד, שבו פג תוקף 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 החרתה החברה בקבלן, שאם תוך שבועיים לא יושלמו כל התיקונים, היא תיאלץ להפעיל את הערבויות; אולם באותו זמן כבר פג תוקף 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 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 נגרם בשל קשיים מיוחדים, שהתעוררו עקב תנאי 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 שלי נושא זה, ביולי 1974. פרוייקט של 26 דירות, שהוחל בו ביוני 1970 ואמור היה להסתיים בסוף אוגוסט 1971, עדיין נמצא בעת גמר הביקורת בתהליך בנייה, וזאת לאחר שהעבודה פוצלה וכתציתה 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 להכנים שינויים בתכנית הבנייה של פרוייקט, הגוררים הגדלה בשיעור, העולה על 25% מהתיקף הכספי של החוזה, חייבים המהנדסים היועצים, בהתאם להסדרים שנקבעו, להגיש לוועדת המכרזים ממסך מפורט ומנומק לשם קבלת החלטה בעניין זה.

הביקורת העלתה, כי בחלק מהמקרים הוגשו הדרישות לשינויים באיחור רב, ובדרך כלל לאחר שכבר בוצע השינוי. במקרה אחד הוגשה בקשה להגדלת היקף החוזה מ-558,000 ל"י ל-740,000 ל"י רק לאחר סיום העבודה, אך מסעיפי ההגדלה התייחסו לעבודות ראשונות של עפר ובטון. בפרוייקט אחר הוגשה בקשה לשינוי ב-6.8.1973, כאשר רוב העבודות המפורטות בבקשת השינוי הושלמו עוד במאי 1972, וחלק נוסף בוצע לפני יולי 1973. בפרוייקט 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 היקף 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.

תשלומים לקבלנים

א. בחוזה בין החברה לבין הקבלנים נקבע, כי הקבלן יגיש בכל חודש חשבונות חלקיים בהתאם להתקדמות הבנייה; השבונות אלה נבדקים על ידי המהנדסים היועצים ולאחר אישורם משלמת החברה לקבלן את המגיע, בניכוי אחוז מסוים מסך החשבונות החלקיים, בדרך כלל 10% - סכום הנשאר בידי החברה כפקדון עד עשייה 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, ובאותו זכן הן נמסרו לדיירים. מפאת תנאי הקרקע ניבנו דירות אלה בשטח גדול בהרבה כיתר הדירות ברובע ועם הרוכשים הוסכם שעליהם תחול מלוא עלות 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 ההתחשבנות עמו. החברה גבתה מרוכשי הדירות השלומים 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 נתנה 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 תוספות ההתייקרות, ובכך ניתנה הטבה נוספת לקבלנים שנהנו מקבלת המקדמות.

12.15

פעולות האכלוס

אישור מועמדים לאכלוס הרובע

לפי תכנית 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 להחכיר את הדירות בתנאים הנהוגים לגבי הדירות הנבנות ביזמה 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 לטפל בבקשות של גורמים, שאינם באים בחשבון ליישוב הרובע היהודי אף על פי כן ניתן היה, לדעת הביקורת, להביא את דבר ההרשמה והתנאיה 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 נתנה ועדת החליפים לוועדת האכלוס את ההנחיות הבאות בעניין בחירת המועמדים לדיור ברובע היהודי:

> "בבחירת 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 להרום על ידי מגוריהם בו לפיתוחו; כל זאת מתוך מגמה לדאוג לכך, שהאוכלוסיה ברובע תהיה צעירה ככל האפשר."

---

* תכנית מתאר הרובע היהודי בירושלים העתיקה, פרוגרמה ועקרונות התכנון, ספטמבר 1972.

החברה לא גיבמה קריטריונים יותר מפורטים לביצוע ההנחיות. לדעת הביקורת, היה צורך בכך נוכח האופי הכללי של ההנחיות, שלא הוגדרו בהן הכוונים, כגון "זיקה לרובע" ו"הרוכה לפיתוחו". כמל חשיבותו הציבורית כן הראוי היה להביא את העניין לאישור הדירקטוריון עצמו.

בכל שההקדמו הפעולות לפיתוח הרובע היהודי, גבר מספר המעוניינים להתכנן בו. בתנאים הנוחים מבחינת המחיר ותנאי התשלום (ראה להלן) הפך הדבר לבדאי אף מבחינה כספית. בנסיבות אלה הייתה חשיבות רבה לחקינות 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, הקפיאה החברה את הטיפול בבקשות, שנתקבלו לאחר אותו תודש, 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 שם רשימה של בקשות, שהוכנו מפעם לפעם על ידי הנהלת החברה על סמך 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 ההחילה באישור הבקשות לפי רשימות. עד אוקטובר 1971, מועד סגירת ההרשמה, אושרו שלא בסמגרת 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 הגמקה עוד כ-90 בקשות של מועמדים שבחלקם פנו להברה לאחר סגירת ההרשמה, ול-16 מהם אושרה מסירת מבנים לשיפוץ עצמי. הוועדה דנה בבקשות לדיור גם לאחר אוקטובר 1972, אך רוב הפניות נדחו.

4. בדיקת סדרי הטיפול בבקשות להשתכנות ברובע העלתה:

(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 המבחנים 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, שבקשתו של מועמד הובאה לדיון ולאישור פעמים מספר במל העדר נהון לזיהוי המועמד. החברה גם לא שמרה בצורה נאותה על השאלונים, שהיוו את הרשומה היחידה לגבי המועמדים. הבקורת העלתה מקרים, שנפסק הקשר עם המועמד אחרי אישור בקשתו, כיוון שאבד השאלון.

(ג) במהלך הטיפול בבקשות נשלחו למועמדים הודעות על אישור בקשותיהם, בדבר תנאי התשלום, 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 תוך זמן קצוב, והעדר הגובה מצדו נתפרש כביטול מועמדותו. בעקבות הביקורת הוקן 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, שישמשו אסמכתא לפעולות האכלוס, לא היו חתומות בידי חברי ועדת האכלוס, וברבותן לא נמצאו את תאריך האישור. בידי החברה נמצא רק עותק אחד מכל 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) בחמש הרשימות הראשונות של הבקשות, שהוכנו על ידי הנהלת החברה והובאו לוועדת האכלוס, עד התחלת מאי 1971, נכללו הבקשות, שהיו בידי החברה - להוציא בקשות של רווקים - והן אושרו ללא התיחסות לקריטריונים שנקבעו בהנחיות ועדת החליפים.

בדיקת 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 האחורות.

(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 המתוכנן, 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 בהתאם לקריטריונים, שנקבעו בהנחיות ועדת החליפים. בדיקת 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 בשאלוניהם היו הם או בני משפחותיהם תושבי הרובע לשעבר. עוד התברר, כי 16 מועמדים, שהגישו בקשותיהם לפני תאריך ההקפאה, לא נכללו ברשימה. מהחברה לא נתקבל 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 תושבי הרובע לשעבר.

בפרוטוקול הישיבה לא פורטו שמות המועמדים, שאושרו מתוך הרשימה, ולא נאמר בו אלא ש"הרשימות נתקבלו". 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 תושבי הרובע לשעבר, 4

מועמדים מקבוצת הרווקים, ושלושה מועמדים, שסכומיהם 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, שההנהלה 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 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, ושלא שילמו מקדמה, מועמדותם בוטלה במרבית המקרים. ממועמדים, שנענו לפניתה, 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 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 את בקשותיהם להשתכן ברובע, הגיע - בניכוי האשורים לגבי מועמדים שלא שילמו מקדמה - לכדי 850; והוא עלה במידה ניכרת על מספר הדירות שתוכננה בנייתן. בנצב זה אין ודאות, שהחברה תוכל למסמ את האישורים, שהיא נתנה לכל אותם מועמדים, שיעמדו על זכותם לרכוש דירה ברובע. נוחרה ללא פחרון, לפי שעה, גם הבעייה של מתן דיור לאנשים, אשר בתוקף עיסוקם יהא זה לטובת תושבי הרובע או לטובת המוסדות המקובלים בו, כי הם יגורו בסמוך, למרות שלא נרשמו במועד.

הקושי, שהחברה מוצאת עצמה בו, ההנחה בדל החפצון, בו איפרה 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. לתכנון זה גם לא הייתה הדרגה ענינונה נובת הקצב האיטי של בנית הדירות.

הקצאת הדירות

הקצאת הדירות ברובע כרוכה בפתרון בעיות מורכבות בגלל השוני הרב בסבנה הדירות ובגודלן.

באוקטובר 1970 החליטה ועדת האכלוס, כי הדירות יוקצו לפי שיטה של הצמדת מועמד לבית בהתחשב בתאריך גמר הבנייה, בתאריך הפנייה של המועמד ובגודל משפחתו. בהסתמך על כך הכינה החברה רשימה ובה נתונים 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 הפנייה 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. נתונים 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 תורם לקבלת דיור. עד גמר הביקורת הוקצו דירות לחמישה מהם.

בסמכי 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 התור - 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 בתור 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 נוספות של דירות. כל מועמד רשאי לחזור בו מבחירתו, ואז זכאי הוא לבחור רק עוד פעם אחת בדירה. השיטה החדשה הופעלה בראשית 1974 בחלוקת 15 דירות. המועמדים, שזומנו לבחור דירות, היו מבין אלה שנרשמו עד תחילת 1970 - להוציא שלושה מועמדים, שלגביהם נערך דיון מיוחד בוועדת האכלוס, השומרת לעצמה את הזכות לדון ולהחליט במקרים מיוחדים.

מסירת הדירות וגביית התמורה

1. בהחלטת ועדת החליפים מיום 30.11.1970 נקבע עקרונית, כי מחירי הדירות ברובע וחנאי המימון 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 מהמשתכנים 750 ל"י למ^2 עבור 100 מ^2 הראשונים משטח הדירה, ו-850 ל"י למ^2 עבור כל

מ^2 מעל למכסה הנ"ל בשינויים קלים לפי הקומה וגודל המשפחה. ב-11.4.1972 הועלה המחיר ל-950 ל"י לכל מ^2 משטח הדירה. שטחים נוספים (מרפסות, מדרגות פנימיות ושטחים משותפים) חושבו לפי 50% מהמחירים.

לשאלת יו"ר הכנסת שמעון פרס בכנסת!

במארס 1973 החליטה ועדת החליפים, בהתחשב בעליית מחירי הבנייה, כי ועדת המכרזים של החברה תקבע את מחירי הדירות בהתאם לעלות הבנייה הממוצעת תוך 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 מ^2 של שטח מגורים.

2. לאחר שהמשתכן והחברה מגיעים להסכמה על בחירת הדירה, נעשה בין החברה לבין המשתכן חוזה התחייבות לחכירת משנה, ובו נקבעים מחיר הדירה ומועדי התשלום. לפי החלטת 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 מ^2) - מחציתה מכספי בנק ומחציתה מכספי הקציב המדינה - וכלול בה סך של 4,500 ל"י, הניתן כהלוואה עומדת להקופה של 10 שנים.

ציון הבקשה בלי פירוט בשלבים שקיום הובטח בכנסת!

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

(א) בחמישה מקרים נמסרו דירות, בלא שנחתם חוזה עם המשתכנים ובעוד כל אחד מהם חייב סכומי כסף ניכרים. לאחד מהם נמסרה דירה עוד ב-1970 ועד גמר הביקורת בנושא זה, ביולי 1974, לא הוסדר עמו עניין החוזה והתשלום עבור הדירה. גם בשאר נחתמו חוזים לא הקפידה החברה על גביית התשלומים במועדים שנקבעו בהם; 10 משתכנים מבין אלו, שחתמו על חוזים, לא סלקו את כל שיעורי התשלומים, שהיו חייבים בהם לפי החוזה בעת כניסתם לדירה, ובכמה מקרים נמשכו הפיגורים למעלה משנתיים, כשסכומי החובות של כל משתכן מגיעים לעשרות אלפי ל"י (ראה גם עמ' 35, להלן).

(ב) לחברה לא היו סדרי מעקב אחר ביצוע התשלומים לפי החוזה, והיא לא נהגה לרשום לגבי כל משתכן במרוכז את ההתחייבויות לפי החוזה והתחייבויות

נוספות בגין שינויים, שבוצעו בדירה על פי דרישתו. בהנהלת החשבונות נרשמו בחשבון המשתכן באופן שוטף רק הסכומים שנתקבלו ממנו בלא רישום החוב על פי החוזה ויתר ההתחייבויות, וכדי לעמוד על מצב החשבון, היה צורך להתחייע בחיק המשתכן במחלקת האכלוס, שאף בו לא היו תמיד גנוזים כל המסמכים הנוגעים בדבר.

בתחילת 1974 הנהיגה החברה במחלקת האכלוס כעקב אחר תשלומי המשתכן על יסוד התחייבויותיו בחוזה, לרבות התחייבויות הנובעות מעבודות ושינויים לפי הזמנתו. בגין פיגורים בתשלומים מחייבת החברה את המשתכנים בריבית בשיעור 18%.

(ג) לאחר חתימת החוזה מקבל המשתכן מהחברה הפנייה לשפחות, בנק משכנתאות לישראל בע"מ (להלן "הבנק למשכנתאות"), לשם קבלת הלוואה, שבעזרתה משלים המשתכן את הסכום המגיע לחברה תמורת הדירה. הבדיקה העלתה, כי 8 משתכנים 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 משתכנים בריבית פיגורים של 18% גם בגין סכומי ההלוואה החסרים להשלמת הסכום המגיע לחברה תמורת הדירה.

(ד) בהתילה פעולתה לא הקפידה החברה להתים את המשתכנים על איסור קבלת הדירה, ומשום כך לא היה לה מידע על מועדי המסירה ועל מצב הדירות בעת המסירה. רק באמצע 1972 הונהג טופס, שבו מאשר המשתכן, כי קיבל את הדירה, וכי אין לו תביעות לתיקונים מלבד אלו הכפורטות בפרוטוקול המצורף לאותו טופס.

(ה) החשבון הסופי עם המשתכן 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 עשייה החשבונות הסופיים היו מקרים של שינויים בחלוקת השטחים המשותפים בין הדירות שבאותו בית, דבר שיש לו משמעות כספית לא מבוטלת לגבי המחיר שעל המשתכן 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 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, ששילם 80% ממחיר הדירה (כולל משכנתא) המחיר המקורי יהיה מובטח". ב-11.4.1972 החליטה ועדת החליפים, כי העלאת המחיר, שנכנסה להוקפה באותו יום (ראה לעיל עמ' 23), לא תחול על אלה, שכבר גרים ברובע או שכבר חתמו על חוזה חכירה. ואולם מועמדים, שקרם 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, העמוד 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 נתקבלו השלומים להבטחת המחיר המקורי גם מ-41 מועמדים, שעמם עדיין לא נחתם חוזה, ובעת התשלום לא היה ידוע, מה יהיה גודלה של הדירה שתוקצה להם ושה מחירה. ממועמדים אלה קיבלה החברה ב-1972 תשלומים במזומן או בשטרות 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 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 הפנייה החברה ולצורך הבטחת המחיר את ההלוואה הניתנת למשתכנים בדרך כלל רק בסיום הליכי הרכישה של הדירה. שני מועמדים מבין השלושה הם עובדי מדינה בכירים.

סך כל השלומים להבטחת המחיר, שנתקבלו מ-41 המועמדים הסתכמו - ב-1.8 מיליון ל"י בקירוב; כ-1.2 מיליון ל"י במזומן והיתר 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 ההעלאה.

עם כל אחד מהמועמדים, שהפקידו כספים ושטרות להבטחת מחיר, נחתם הסכם שהקנה לו זכות לרכוש בחברה - במחיר מלפני ההעלאה 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 בתשלום לפי המחיר שיהיה בתוקף 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 למ"ר, לאחר שכבר הועלה המחיר ל-950 ל"י; ושתי דירות נמסרו ב-1974 לפי מחיר של 950 ל"י למ"ר 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 פרסום 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 בסזומנים, לא השכילה החברה להשתמש כדבעי נוכח עליית המחירים כאז הונהג ההסדר (ראה גם להלן, עמ' 34), ובנסיבות אלה לא היה זה לטובת החברה, שהכספים התקבלו לפני המועד.

שיפוץ עצמי

החברה ריכזה בידה מראשית פעולותיה את עבודות התכנון והבנייה למשתכנים ברובע, אך עם זאת הסכימה בספר מקרים למסור מבנים ישנים למשתכנים, שביקשו לשפץ בעצמם את המבנה, כפוף לאישור תכניותיהם על ידי החברה. עד לסיום הביקורת נמסרו 30 מבנים ישנים במסגרת הסדר זה. בחלק ניכר מהמקרים השקיעה החברה למעשה סכומים ניכרים בתכנון ובשיפוץ השלד של המבנים שנמסרו ואילו המשתכנים סיפלו בעיקר בשיפוץ הפנים.

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

ברישומי החברה לא נמצא רישום מרוכז על המועמדים שביקשו מבנים לשיפוץ עצמי, גם 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 לשיפוץ 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 לשיפוץ עצמי לא צורפו הנמקות. מאז 14.5.1973 ועד לסיום הביקורת בנושא זה ביולי 1974 לא אושרו בקשות נוספות להקצאת מבנים לשיפוץ עצמי.

בדיקת היקיהם 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 לשיפוץ עצמי, ואילו ל-12 המועמדים הנותרים טרם הוקצו מבנים, אף שהחברה הקצתה 16 מבנים לשיפוץ עצמי למועמדים אחרים, בלא שאושר הדבר בוועדת האכלוס.

13

12.27

(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 ההליכי האישור לא היו תקינים: 8 מועמדים פנו ואושרו לאחר סגירת ההרשמה, שמותיהם 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 שתוערך על ידי החברה מפעם לפעם. עד אפריל 1972 אמדה החברה את הוצאות השיפוץ ב-600 ל"י למ^2 ועם העלאת מחירי הדירות באותו חודש הוגדל אומדן זה ל-720 ל"י למ^2.

לפי שיטה זו היה על המשתכן לשלם לחברה, תמורת המבנה שהועמד לרשותו, עד אפריל 1972, סך 150 ל"י עבור כל מ^2 משטח הדירה עד 100 מ^2, וסך של 250 ל"י למ^2 מעל לזה. החל מאפריל 1972 חויבו המשתכנים בסך של 230 ל"י לכל מ^2 משטח הדירה.

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

(ה) בדיקה, שנערכה בתיקי המשתכנים, שהוקצו להם מבנים לשיפוץ עצמי, העלתה את הליקויים הבאים: עם 14 משתכנים לא נעשה עד גמר הכינונה 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 למשתכן, שונה הסעיף בכתב יד כדי לחייב את המשתכן לשאת בשיעור מסוים מהשקעות החברה, והנוסח המתוקן בנוגע לחובותיו של המשתכן כלפי החברה ניתן לפירושים שונים. לחוזי שיפוץ אחדים לא צורף הנספח המתאר את חישוב המחיר והמקנה לחברה את הזכות להיזקק להערכה של המעריך הממשלתי לשם קביעת מחיר סופי. בחישובים שנערכו לצורך קביעת המחיר נמצאו בשלושה מקרים סטיות שהתבטאו בהפרשים ניכרים לטובת המשתכנים. באחד מהם תוקן החישוב בעקבות הביקורת.

מקרים של העדר חוזים, חוסר קביעה ברורה של המועדים, בהם על המשתכן לשלם לחברה עבור המבנה, אי בהירות בנוסח הסעיפים הדנים בתשלומי המשתכן בחלק מהחוזים - כל אלה גרמו לחברה קשיים רבים הן בקביעת הסכומים שהמשתכנים חייבים לשלם לה והן בגביית הכספים. בחלק מהמקרים לא נגבו כלוא התשלומים המגיעים לחברה מהמשתכנים, אף לאחר שכבר הושלם השיפוץ, והם גרים בדירותיהם. באחד המקרים לא נגבה כל תשלום מהמשתכן הכורת המבנה שהועמד לרשותו. מספר משתכנים ערערו על החשבון שהחברה הגישה וטענו 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 למשתכנים אחדים לקבל את ההלוואה מהבנק למשכנתאות עוד בשלב הראשון של ההתקשרות עמה, והעבירה להם את סכום ההלוואה בניכוי התשלום עבור המבנה היקר, בלא להתאיר בדבר סכום כל שהוא בערבות עבור שינויים אפשריים בשטח המבנה ובמחירו ועבור עבודות נוספות, שביצעה החברה כמעט בכל מקרה.

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

12.29

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; בתוספת הוצאות תכנון והעמסת הוצאות פינוי 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 שנתפנו, 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 דיור.

הואיל ורבות מהדירות ששופצו היו קטנות ובסטנדרד 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 ועדת 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 בתנאי שכירות, עד שיגיע תורם 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 למ^2 במבנים ששופצו עד סוף 1971, ובסך 720 ל"י למ^2 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 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 למ^2, המהווה 5% מאומדן העלות של השיפוץ.

לפי חוזה השכירות, הנחתם לתקופת שנה, על הדייר לשלם שכר דירה לשישה חודשים מראש ולמסור שטרות ליתר ששת 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 בפקוע תוקפם. היא לא הקפידה לקבל מכל שוכר את הפקדון או את הערבות כדי להבטיח עצמה בתור נאמן או בפני תירוץ לפנות את הדירה. לא נוהל מעקב אחר גביית שכר הדירה במסגרת הנהלת החשבונות של החברה או במסגרת רישומים אחרים. הביקורת העלתה פיגורים רבים בתשלום שכר הדירה, בעיקר בגלל השהיות בפרעון השטרות, שמסרו הדיירים לחברה. בעקבות הביקורת הודיעה החברה, כי החלה בפעולה שיסחית לתיקון הליקויים.

מוסדות ציבור

החברה העמידה מבנים לרשות מוסדות ציבור שונים: ישיבות, תנועות 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 חתכו על חוזי שכירות. בשלושת המקרים לא חודש החוזה, משפג תוקפו בשנים 1972 ו-1973; בעת הביקורת לא היה בתוקף 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 נתקבל שכר דירה, פרט להשלום חלקי מאחד מהם.

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

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

בתי עסק

ב-1970 הוכן לפי הזמנת החברה סקר על פיתוח מערכת המסחר ברובע היהודי. בסקר זה נאמד הביקוש לשטחי מסחר ברובע ב-20,000 מ^2 ל-266 יחידות עסקיות, שמרבית הפדיון שלהן צפוי כמבקרים ברובע. לפי הפרוגרמה של הבנית המחאר מ-1972 נועדו כ-16,000 מ^2 לשטחי מסחר.

ב-1969 קבעה ועדת האכלוס, כי מבנים לבתי עסק ייסמרו 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 למ^2 לשנה בשניים מהאיזורים ובסך 300 ל"י באיזור השלישי.

שלוש מבין 21 החנויות לא הוצעו לציבור: אחת מהן הוקצתה לכפעל, 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, שנתקבלו 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, שבהקצאה 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 סופרמרקט לשירות תושבי הרובע; שאר החנויות כולם נמסרו בגלל קשיי גישה כתוצאה מעבודות הפיתוח והבנייה בסביבתן.

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

חשבונות וכספים

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 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.

הערות למאזנים

רכוש קבוע והשקעות

1. ערך המבנים במאזן מייצג את עלות השיקום והבנייה, לרבות הוצאות תכנון ופיקוח ישירות וכן העמסה של עלות הפינוי ופיתוח התשתית, ושל הוצאות המינהל והוצאות תכנון 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)

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

(1) ב-31.3.1973 כוללת היתרה גם 147,500 ל"י מסוסדות ציבור.
(2) עד 31.3.1972 המחכם הון המניות הנפרע ב-1,007 ל"י והיתר היו הקבולים ע"ח מניות; ב-31.3.1973 כל הסכום מהווה הון מניות נפרע.

(3) כולל יתרת רווח בסך 36,665 ל"י.

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

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

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

החברה לא נוהלה ספר רכוש בגין המקרקעין והמבנים שברשותה וגם לא ספר אינוונטר ביתם לריהוט ולציוד.

3. המענק הממשלתי מכסה, בהתאם להסדר בין האוצר לבין החברה את השקעותיה בפינוי החושבים, בפיתוח התשתית, ואת 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, כהפחתה מערך הנכסים באקסיב 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):

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

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

בדיקת החשבונות בבנק במשך השנה העלתה, שמצב זה קיים גם במשך השנה; ממוצע היתרות בחשבון עו"ש בבנק לסופי החודשים היה בסדר גודל של מיליון 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 שנת הכספים החברה נהגה להפקיד את הפקדון להשבון עו"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"ר לעומת 750 ל"י למ"ר). בנסיבות אלה נושאת 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 הכורה 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 שנת 1971/72 בשיעור 80% בקירוב מההכנסה של דמי שכירות באותה שנה; בסיום שנת 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 בהקצבה המדינה משמש לפרעון ההלוואה, שהחברה קיבלה מהממשלה (ראה להלן). בגין יתרות הפוחזקות 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: מן 2.3 מיליון ל"י מכספי הבנק ומן 2.7 מיליון ל"י מהקצבה המדינה, לרבות 0.6 מיליון ל"י הלוואות עומדות.

קרן לשיקום ולפיתוח

הקרן לשיקום ולפיתוח מייצגת את הסכומים שנתקבלו לשם תשלום 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 הקצבה של משרד השיכון, שהועברו לחברה (ראה להלן).

הלוואת הממשלה

פעולות החברה ממומנות על ידי הממשלה, בעיקר באמצעות הקציב הפיתוח של משרד השיכון. מתוך הסכומים, שהועברו לחברה, נפרעו השקעות הממשלה במניות החברה והמענקים, שבהתאם להסדר בין הממשלה לחברה נועדו לממן את הכנת הכניה האב, פיתוח השתיה, הוצאות מינהל והוצאות פינוי. עודף ההקצבות על הסכומים האמורים מהווה הלוואה ממשלתית לחברה, שתנאיה 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 ההמשך.

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

השקעה במניות החברה	3,001
מענקים	17,095
הלוואה	24,341
	44,437

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 באקטיב 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 שיתרה 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.

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)

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

ה ע ר ו ת ל ח ש ב ו נ ו ת ר ו 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 ממשתכנים ומהבנק למשכנתאות.

פחת

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 הפינוי והוצאות המינהל שהועמסו. משרד מבקר המדינה דן עם החברה בצורך להתאים את שיעורי הפחת על דירות להשכרה, המיועדות להריסה, לאורך הקיום הצפוי של הנכסים.

מה מלכם?

הפסדים מהחכרת דירות

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

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

הואיל והשתתפות הממשלה מכסה את כל הוצאות פיתוח התשתית, הוצאות פינוי 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 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 ההחברה בדו"חות הכספיים של החברה שנמסרו אינם כוללים את ההוצאות הכספיות לגבי כל הדירות שנמסרו למשתכנים עד 31.3.1973 ובמספר מקרים אף לא דירות שנמסרו עוד בשנים 1971 ו-1972. משרד מבקר המדינה עמד על הצורך לזרז את ההתחשבנות בין החברה לבין משתכנים אלה.

*

על החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים הוטל לשקם ולאכלס איזור בעל ערך לאומי גדול. החברה מבצעת תפקיד זה על ידי פעולות הכנון 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 המתחייבים 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. מהנתונים הקיימים לתקופה עד 31.3.1973 עולה, כי 40% בקירוב מהשקעות הממשלה מהווים מענק, ששחרר את החברה - ובאמצעותה את המשתכנים - 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 ההכנון והבנייה, ובחלק ניכר מהמקרים אף לא כיסתה התמורה את העלות הישירה במלואה. בכך פתחה החברה בפני ציבור משתכנים קטן יחסית - שבחלקם אינם מן הזכאים לשיכון ציבורי נחמד - 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 המשתכנים היו לקויים ביותר. לא די כובד העיקרון של אי-העדפה, וגם לא נשמר בראוי העניין הכספי של החברה. המוסדות המנהלים של החברה לא קיימו פיקוח ובקרה מספיקים על פעולותיה, ולא קבלו החלטות ברורות די צרכן בעניינים, שבתחום תפקידם. מבחינה מינהלית החל להתמן שיפור עם חילופי המנהל הכללי באמצע 1973; אך תהליך שיפור זה טרם הושלם.

קשיים רבים, שהחברה נתקלה בהם בעבודות הפיתוח והבנייה, האיטו את קצב המימוש של ייעודה. בתום חמש שנות פעולה, מספר המשפחות המתגוררות 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 נתונים אובייקטיביים, אך לדעת הביקורת, יש מקום למאמצים רציניים מצד החברה להתגבר על הקשיים במידה יותר גדולה.

מבקר המדינה

ירושלים, כסלו תשל"ה
דצמבר 1974