

פ

ישראל



מדינת

משרד המשפטים

אולם

משרד המשפטים

הו"ח הזועדה

לבדיקה מבניים

במזרח ירושלים

10.9.92

דאגין

349.44
 (#)
 ISR
 79980

דו"ח הוועדה לבדיקת מבנים במזרח ירושלים

תוכן העניינים

1	עמ'	1	סעיף	מינוי הוועדה
1	עמ'	2	סעיף	תפקידי הוועדה
2	עמ'	3-4	סעיפים	מקורות המידע
3	עמ'	5-8	סעיפים	ריכוז נתונים
4	עמ'			טבלת נכסים
6	עמ'			טבלת הקצאת כספים
7	עמ'	9	סעיף	השכרת דירות לעמותות וגופים פרטיים
8	עמ'	10	סעיף	נוהלי ביצוע
9	עמ'	11	סעיף	הנהלים מהנכסים
12	עמ'	12	סעיף	מחלק העסקאות
17	עמ'	13	סעיף	המימון מתקציב המדינה
17	עמ'			א. כללי
				ב. תקציב נ"ה - רכישת דירות לעולים
17	עמ'			והטבת תנאי
18	עמ'			ג. שיפוצים בנכסים
19	עמ'			ד. הלוואות אגודה
21	עמ'			ה. באמצעות החברה לפיתוח הרובע היהודי
23	עמ'			ו. שיפוצים באמצעות האפוטרופוס הכללי
23	עמ'			ז. פינוי דיירים
23	עמ'			ח. החוצאות הנילוות
24	עמ'	14	סעיף	האפוטרופוס לנכסי נפקדים
25	עמ'			הערה
26	עמ'			סיכום

- נספח 1 - טופס ריכוז נתונים
- נספח 2 - נתוני עמידר ומשרד השיכון על נכסים
- נספח 3 - נתונים על תקציבי רכישות שיפוצים והלוואות
- נספח 4 - נימוקים להיעדר מכרז בשאלות איכלוס במזרח ירושלים
- נספח 5 - מכתב בעניין מבנים שהוקצו לעמותת עטרת כהנים
- נספח 6 - מדגם - פירוט השתלשלות אירועים בשלושה נכסים
- נספח 7 - מכתב מעטרת כהנים לבנק טפחות
- נספח 8 - מכתב בשם היועץ המשפטי לממשלה לעניין פעולות החברה לשיקום הרובע היהודי

הספריה
משרד המשפטים

במשרד המשפטים
אולם

ירושלים, י"ב באלול התשנ"ב
10 בספטמבר 1992

48829

דו"ח הוועדה לבדיקת מבנים במזרח ירושלים

1. א. ביום 16.8.92 מונינו ע"י שר המשפטים ושר האוצר, כוונות בינמשרדי שיוזמו וירכז את כל הנתונים המתאימים לבתי שחוכרו, הושכרו או נקנו במזרח ירושלים, עבור גופים פרטיים, עמותות או יחידים, מתקציבי המדינה, או בכל סיוע אחר של המדינה ורשויותיה.

ב. הוועדה נתבקשה לרכז את הנתונים עד ליום 10.9.92.

2. בתאריך 19.8.92 נתכנסה הוועדה לישיבתה הראשונה. בפתח הישיבה הבחיר שר המשפטים כי על הוועדה לתקור בין היתר את מהות הזכויות, הדרך בה נרכשו, הסיוע במימון, מקורותיו והיקפו. השר ציין כי הוועדה רשאית לזמן עדים לצורך מילוי תפקידה. כן הובהר כי הוועדה לא מונתה לחקור עבירות פליליות, אך באם יתברר במהלך איסוף הנתונים כי יש יסוד להניח כי נעברה עבירה פלילית, יש ליידע על כך את היועץ המשפטי לממשלה. יחד עם זאת ציין השר כי באם יהיו לוועדה המלצות או מסקנות, ניתן יהיה לשלבן בדו"ח.

3. א. הוועדה ראתה לנכון לשמוע נציגים ולדרוש מידע מהגופים

הציבוריים

הבאים, אשר יש בידם לקדם את הוועדה בבדיקת הנתונים הנדרשים:

משרד הביטחון והשיכון

מנהל מקרקעי ישראל (רשות הפיתוח)

עמידר

האפוטרופוס לנכסי נפקדים

האפוטרופוס הכללי

קרן קיימת לישראל

הימנותא

החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי

ב. כמו כן נסתייעה הוועדה בקבלת מידע נוסף מרשמת העמותות, רשם החברות

הגורמים נוספים.

4. א. יו"ר הוועדה פנה עם מינוי הוועדה לגופים הנזכרים בסעיף 3 א לעיל

בדרישה לקבלת המידע בתוך 7 ימים על פי הטבלה המצורפת ומסומנת

כ"נספח 1".

ב. רוב הגופים מלאו אחר דרישות הוועדה. האפוטרופוס לנכסי נפקדים לא

סיפק נתון כלשהו, בטענה כי הנכסים נשוא הדרישה נמכרו לרשות

הפיתוח. טענה זו היקשתה על יכולת הוועדה לפרוש תמונה מלאה של

הנתונים נושא הבדיקה. יודגש, כי חלק ניכר מהנכסים נושא הבדיקה

הינם תולדה של הכרזת האפוטרופוס על הבעלים המקוריים כנפקדים, ומכח

הכרזתו זו נמכרו לרשות הפיתוח.

אולם

במשרד המשפטים

5. מטעם לועדה מנתונים שנמסרו לה כי סיוע כספי של המדינה או רשויותיה לא ניתן למטרה של רכישת בעלות או חכירה ע"י גופים פרטיים. החשקות והסיוע שנעשו נעשו עבור נכסים שבהם ניתנה להם זכות דיירות מוגנת ובלתי מוגנת כפי שיפורט להלן.

עם זאת, יש לזכור כי דיירות מוגנת הינה זכות הטומנת בחובה משמעות כספית וקניינית בעלת משקל.

6. בנספח 2 אנו מגישים את רשימת הנכסים שהושכרו לעמותות או יחידים

בסיוע כספי של המדינה ורשויותיה.

להלן טבלה סטטיסטית המרכזת את הנכסים על פי נספח 2.

טבלת נכסים מושכרים או מיועדים להשכרה לעמותות או יחידים
 שהמדינה השקיעה כספים ברכישתם/פינויים/שיפוצם

המטפל	מספר המושכרים	ע"י מ"י או האפורופוס לנכסי נפקדים	ע"י משרד הבינוי והשיכון	מיקום	השוכר
עמידר	23	14	5 (2 לא הושלמו) 4 (לא הושלמו)	סילוואן	עמותת אלעד
	15	14	1	העיר העתיקה	13 עמותת עטרת כהנים 1 אלעד 1 מוזיאון הכותל
	9	1 ב-8 נוספים אין פרטים	סיוע בשיפוצים	העיר העתיקה	
סיכום	47				
הימנותא	2	1 בנאמנות עבור מ"י	1 בנאמנות עבור משהב"ש	העיר העתיקה	עטרת כהנים
האפוטרופוס הכללי	4	בנכסים אלו הושקעו כספים לפינויים ושיפוצים שהועברו לאפ"כ ע"י משרד השיכון		העיר העתיקה	1 המכון להסברת מפרשי התלמוד 1 תמר ודניאל גור 1 עטרת כהנים 1 יורי הלר
עמידר החברה לפיתוח הרובע היהודי	4		סיוע ברכישה מתקציב משבש ושיפוצים ע"י עמידר	העיר העתיקה	עטרת כהנים
החברה לפיתוח הרובע היהודי	11		11 לפינוי ושיפוצים	העיר העתיקה	8 עטרת כהנים 2 מדרשת קדמת ים 1 מוזיאון הכותל
סיכום כללי	68	נכסים			

משרד המשפטים
 אולם

7. המדובר, איפוא, ב- 68 נכסים שהושקעו בהם 23,403,504 ש"ח, 15,000,000

ש"ח, 807,000 דולר ו-270,000 דינרים ירדניים, כספי מדינה ורשויותיה,

בפעולות מהפעולות הבאות:

רכישה:

תשלום לשיפוצים;

תשלום לפינויים;

תשלום דמי תיווך;

תשלום ל"מנהלי פרויקטים" שנקבעו לעניין זה ע"י שר השיכון;

שכר טרחה לעורכי-דין;

שכר שמאים;

"הוצאות-נילוות";

כך מסתבר כי בנוסף לאלה הושקעו כספים מכספי משרד השיכון וכספי עזבונות

בנושא "שמירה". אולם, מאחר ולא ניתן לייעד כספים אלה לנכסים ספציפיים

לא התייחסנו להוצאה זו אם כי עלותה הגיעה בשנת 1991 לכ-7 מליון ש"ח.

(זוהי גס'לוא)

8. הזכויות בנכסים נרכשו ברובם מכח הכרזה של האפוטרופוס לנכסי נפקדים

ומיעוטם ע"י רכישות של משרד השיכון. העברת הכספים לפעולות השונות

שנזכרו לעיל נעשתה ע"י משרד השיכון או מתקציב ישיר או ע"י העברת כספים

לגוף אחר כגון האפוטרופוס הכללי, עמידר, הימנות או ע"י העברה של כספי

עזבונות שיועדו ע"י ועדת השרים לענייני עזבונות, בנושא מזרח ירושלים,

לחברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי לשם שימוש ברובע המוסלמי. העברה

נוספת של סיוע בוצעה באמצעות הלוואות אגודה שהועברו לעמותות.

בנספח 3 (א ב ג ו-ד) רשימה של החוצאות הכספיות המתייחסות לנכסים

הנזכרים בסעיף 6.

להלן טבלה המפרטת את הקצבות הכספים לעניין נכסים אלה על פי נספח 3.

טבלת הקצבת כספים לנכסים מושכרים
או מיועדים להשכרה לעמותות או יחידים
ע"י המדינה דרך משרד הבינוי והשיכון

<p>(3/91-2/92) ש"ח 5,418,825</p> <p>* 3,265,130 ש"ח 15,000,000 שקלים ישנים</p>	<p>(1) לשיפוצים ופינויים (לא סופי - שכן יש עדיין חשבונות שטרם הוגשו) (מסמך א') (בנספח 3) סיוע למוסדות - לשיפוצים ופינויים (מסמך ב') (בנספח 3)</p>
<p>(8/91-8/92) ש"ח 2,330,751 807,292 דולר 270,000 דינר ירדני</p> <p>1,810,000 ש"ח</p>	<p>(2) לרכישות (מסמך א') (בנספח 3) סיוע למוסדות לרכישות (מסמך ב') (בנספח 3)</p>
<p>(86-89) ש"ח 5,412,782</p> <p>951,016.88 ש"ח</p>	<p>(3) הלוואות אגודה במזרח ירושלים 63 הלוואות לזכאים באמצעות עמותת עטרת כהנים בבנק טפחות 12 הלוואות לזכאים באמצעות עמותת עטרת ליושנה באמצעות בנק משכן</p>
<p>(בין 90/92)</p> <p>800,000 ש"ח 65,000 ש"ח 500,000 ש"ח 2,000,000 ש"ח 650,000 ש"ח 150,000 ש"ח 50,000 ש"ח</p>	<p>(4) הקצאת כספי עזבונות לחב' לשיקום ופיתוח הרובע היהודי לשיפוצים ברובע המוסלמי מכספי עזבונות המדינה (מסמך ג') 4,215,000 ש"ח לפי הפירוט הבא: עמותת עטרת ליושנה - שיפוצים 800,000 ש"ח הוצאות נילוות 65,000 ש"ח עמותת עטרת כהנים - שיפוצים 500,000 ש"ח הוצאות נילוות ... 2,000,000 ש"ח עמותת מעגלי אורות - שיפוצים 650,000 ש"ח עמותת אל-עד - שיפוצים 150,000 ש"ח הוצאות נילוות 50,000 ש"ח</p>

סה"כ הוצאה 23,403,504 ש"ח
15,000,000 שקלים ישנים
807,000 דולר
270,000 דינר ירדני

* ביום 8/9/92 הודיע חשב משרד השיכון כי בנתיים יש לעדכן את הסכום בעוד כ-1,600,000 עבור חשבונות שיפוצים ופינויים שהגיעו בנתיים למשרד השיכון.

9 השכרת דירות לעמותות וגופים פרטיים

כפי שצויין לעיל, אנו עוסקים בהשקעת כספים שנעשתה בעסקאות של השכרת דירות בדירות מוגנת ודירות בלתי מוגנת. השאלה הראשונה העולה היא שאלת-החיבת המשפטי של עסקאות אלה:

א. (1) לפי סעיף 4 לחוק נכסי המדינה, התשי"א-1951, הממשלה רשאית, בשביל המדינה, לרכוש נכסים בדרך קניה, חליפין או בכל דרך אחרת, לשכרם, לחכרם לקבל זכויות אחרות בהם, הכל בתנאים שתראים נאותים.

(2) לפי סעיף 5 לחוק האמור, רשאית הממשלה, בשם המדינה, למכור נכסים מנכסי המדינה, להעבירם בדרך אחרת, להשכירם, להחכירם, להרשות את השימוש בהם או את ניצולם, להעניק זכויות אחרות בהם, הכל בתנאים שתראים נאותים.

(3) "נכס" לענין החוק כולל מקרקעין (סעיף 1).

(4) סעיף 6 קובע מי רשאים לייצג את הממשלה בעסקאות שמדובר בהם בסעיפים 4 או 5, ולחתום על מסמכים הנוגעים אליהם.

(5) מכאן שמבחינת הסמכות לפי חוק נכסי המדינה, הממשלה רשאית, על ידי המוסמכים לייצגה ולחתום בשמה, לרכוש דירות ולאחר מכן להחכירם, להשכירן או למכרן.

ב. (1) העסקאות צריכות להיות בתנאים שהממשלה "תראם נאותים", בדרך כלל הפירוש למילים אלה יהיה תנאי שוק, תנאים עיסקיים סבירים, התנאים שבהם הממשלה לא משלמת מחיר מופרז ולא מקבלת מחיר נמוך מדי.

(2) ואולם יתכנו מקרים אחרים, הכל בהתאם למטרת ההשכרה ולמדיניות הממשלה. אם, למשל, מטרת ההשכרה היא לספק דירה לנזקקים שאינם יכולים לשלם שכר דירה כלכלי, יכולה ההשכרה להתבצע בדמי שכירות נמוכים.

ג. בעסקאות הנדונות בפנינו ניתנה הרשאה לעמידה לייצג את הממשלה ולחתום בשמה על עמידר הוטלה החובה לשמש כנאמנה של משרד השיכון.

ד. כאשר העסקה הינה בתנאים נוחים במיוחד לצד השני, נשאלת השאלה האם התטבה הגלומה בה צריכה לקבל ביטוי תקציבי. התשובה לפי הדין הקיים היא שלילית. לפי חוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985, יש לצרף לחוק התקציב השנתי "תחזית של סכומים שלא ייגבו בשל הטבות מיסים" (סעיף 2 (ב) (2) שהוסף לחוק בשנת התשמ"ח). אין הוראה כזו לגבי הטבות שאינם במיסים.

10. נוהלי הביצוע

א. שאלה שחייבים אנו לעורר בקשר לעסקאות כגון אלה שאנו דנים בהן היא שאלת המבחנים לפיהם הן נעשות והאם הן נעשות לפי מבחנים שיוויוניים ללא אפליה פסולה.

הצורך בפעולה על פי מבחנים של נוהלים תקינים, מבחנים סבירים ושיווניים ללא אפליה ומשוא פנים, ניקבע בפסיקה והוא יסוד מוסד במינהל תקין. מבחנים אלה שרירים וקיימים גם אם נקבל את הטענה שהאיכלוס במזרח ירושלים אינו דומה לאיכלוס אזורים אחרים במדינה.

במכתבה של היועצת המשפטית של משרד הבינוי והשיכון צויין כי עד ליום 1.4.92 לא היו כללים מוגדרים לגבי רכישת נכסים במזרח ירושלים, וכי אלו נעשו ע"י חברת הימנותא או חב' הרובע היהודי עפ"י הכללים הנהוגים בחברות אלה. במהלך דיוני הוועדה נמסרו לנו נוהלי משרד הבינוי והשיכון לעניין רכישת דירות נ"ר ונוהל פינויים, שניהם משנת 1982, ונמסר לנו כי עד 1.4.92 פעלו על פי נוהלים אלה.

דוגמה למצב הדברים נמצא בעדותו של מר שורץ מנהל אגף אכלוס במשרד הבינוי והשיכון שאמר לוועדה: "לא היו נוהלים למעט נוהלי הלוואות אגודה. הייתי אחראי לאכלוס..... אני לא יודע מי טיפל באכלוס. הנחיית המנכ"ל היתה להעביר את הכסף לעמידר. גם הלוואות האגודה לא היו לפי שיקול שלי".

11. הגופים אשר רכשו זכויות בנכסים והיו אמורים לאכלס אותם (הנהנים)

א. מתוך המידע המשולב של הגופים השונים שהועבר לוועדה עולה כי הזכויות בנכסים יועדו רובן ככולן לקבוצה מצומצמת של עמותות אשר קיימת זיקה קרובה ביניהן, הן במטרותיהן והן בנפשות הפועלות בהן ובשמן.

ב. התמונה המצטיירת היא כי עמותות עטרה ליושנה, עטרת כהנים (בעיר העתיקה) ועמותת אלעד (בסילוואן), היו הנהנות מחלק הארי של הנכסים נושא הבדיקה.

ג. לא נערך כל מכרז למסירת הזכויות בנכסים, ונמנע מעמותות או פרטים אחרים, בין יהודים ובין ערבים, מלהתמודד על רכישת הזכויות. מרביתם לא נעשה שום מאמץ להגן על הפינויים במשך השיכון וחברת הנועדה שעסקה בנושא, נימק בפני הוועדה את חסיבות לאי ביצוע מכרזים - כמפורט בנספח 4 אולם, בהתייחס לנימוקו הראשון יש לזכור כי לא מדובר רק על מגורי משפחות. בנימוקו השני קיים חשש אפליה. נימוקו השלישי מתייחס למוכר הרכוש ליהודים ולא למבקש להתאכלס באותם נכסים. בתשובה לשאלות הוועדה השיב כי הנימוקים לעיל הינם מהרהורי לבו ולא הובאו לידי ביטוי במסמך או החלטה שנמסרו לידו. נראה שהנימוק האמיתי לגבי בחירת העמותות והנהנות מהזכויות בנכסים והאמורות לאכלס אותן, בא לידי ביטוי בהצהרתו גלוית הלב של מר בבאי ממינהל מקרקעי ישראל בפני הוועדה:

"הדרג המדיני-פוליטי החליט שכל נכס שמוקנה למינהל מקרקעי ישראל באזור המדובר יושכר לעטרת כהנים. נשכרו שני אנשים של עטרת כהנים שעבדו בשביל המינהל כדי לאתר את הנכסים. שיטת המסירה אושרה על ידי שר המשכטים דאז משה ניסים. הוסכם שהנכסים יועברו לידי עטרת כהנים תמורת שיפוץ הבניינים. המבנים לא הושכרו בשווי ריאלי מתוך מטרה.

בשנת 1982 הוקמה במינהל מקרקעי ישראל ועדה מיוחדת לנושא הרכוש בעיר העתיקה, על ידי מנכ"ל המינהל דאז, מר מאיר שמיר. הוועדה פעלה בהנחיית שר התקלאות דאז, מר אריק שרון. גם נכסים שנרכשו בכסף מלא, עברו ישירות לעטרת כהנים".

י. דגש שנהל זה אינו תואם את הנוהל התקף עד אפריל 92 (נוהל נ"ר)

שבו נקבע כי "הדירות תירכשנה למועמד ספציפי בלבד למטרת מגורים."

מכל מקום, גם הנוהל החדש של משרד הבינוי והשיכון בדבר רכישת זכויות בנכסים במזרח ירושלים ע"י חברת עמידר מיום 1.4.92, אשר היה אמור להפיק לקחים מהעבר ולקבוע כללים מוגדרים על פי כללי מנהל תקין, קובע כי "הנכס ימסר לעמותה/עמותות הפועלות בשטח" ומתיישב היטב עם הצהרת מר בבאי.

ד. המסמכים שהוגשו לנו מגלים כי בנכסים שונים נרכשו זכויות של דיירים מוגנים ע"י העמותות, אך אינם מציינים כי הזכויות המוגנות נרכשו (לפחות לגבי חלק ניכר מהם) בדרך של מימון השיפוצים ע"י העמותה במקום תשלום דמי מפתח, וכי בפועל מומנו לפחות חלק מהשיפוצים מתקציב המדינה (כפי שמגלה נספח 5, בו הוצע לראות גם מקרה כזה כמקרה ששולמו בו "דמי מפתח")

הפועל היוצא מכך, כי הדיירים המוגנים לא שילמו במקרים אלה דמי-מפתח, ולכאורה אין הם דיירים מוגנים.

ה. נמסרו לוועדה נתונים לגבי גובה דמי השכירות בדירות המוגנות ועולה השאלה האם שיעור דמי השכירות עולה בקנה אחד עם השיעור הריאלי בנתוני השוק לדירות מוגנות.

על פי דבריו של מר בבאי ממינהל מקרקעי ישראל, כמצוטט לעיל הדירות הושכרו במכוון בשיעור לא ריאלי.

מאידך, מר פלד, נציג עמידר, הדגיש כי הסכומים נקבעו על פי טבלאות קיימות המתייחסות לדיירים מוגנים. עם זאת, נבדקו מספר חוזים המעידים כי חדרים הושכרו ע"י עמידר לעמותות בסכומים סימליים, של כמה עשרות שקלים לחודש (בשנים 89-91). התרשמותנו היא כי שיעורי השכרה במקרים אלה אינם עולים בקנה אחד עם תנאי שוק. לדוגמא: ב"באב אל זית 5" בניין בו שתי קומות הושכר ב- 33 ש"ח, ובניין בו ארבעה חדרים (בית הפרחים) הושכר ב- 46 ש"ח.

12. מהלך העיסקאות, המעורבים בהן והדרך בה נרכשו הזכויות בנכסים

א. מבדיקת התהליך הכולל של איתור הנכס, רכישת הזכויות, המימון והעברת זכויות לעמותות, מתברר כי לעמותות הנ"ל או לגופים הקשורים אתן, הייתה מעורבות פעילה בכל התהליך מראשיתו, כפי שיפורט להלן.

ב. בדיקת הדרך בה נרכשו הזכויות מחזקת את ההתרשמות כי המדובר בעיסקאות מתוכננות מראש, כאשר בראשיתן אותרו נכסים הניתנים לרכישה ע"י העמותות הנ"ל ובסופו של דבר נרכשו זכויות ע"י אותן עמותות, במימון כספי מדינה.

ג. בחלק מהנכסים המאותרים נרכשו זכויות ע"י העמותות, רק בעקבות הכרזת הנכסים כנפקדים.

במשרד המשפטים

צולם

נכסים אלה הוכרזו כנפקדים ע"י האפוטרופוס לנכסי נפקדים (ראה גם סעיף 14 להלן) על סמך מידע או תצהיר של אדם שהובא לאפוטרופוס ע"י העמותות. אמיתות התצהירים לא נבדקה ע"י האפוטרופוס. האפוטרופוס לא ביקר בנכסים, לא בדק אותם, את שוויים ואם הם כרוכים בפינוי משפחות ולא איפשר לטוענים אחרים סיעון והתנגדות. הנכסים הוכרזו כנפקדים, נמכרו לרשות הפיתוח וזו העבירה הזכויות בנכסים לעמותות, באמצעות חברת עמידר. תצהירים נחתמו בפני עו"ד איתן גבע, עוה"ד של עמותת עטרת כהנים, אשר ייצג ומייצג גם את קק"ל ואת חברת הימנותא. האפוטרופוס לנכסי נפקדים אשר לא ראה את המצהיר, הצהיר על הנכס כנפקד.

חלק מהתצהירים לגבי נכסים שונים במקומות שונים ניתנו ע"י אותו מצהיר מבלי שהאפוטרופוס בירר בירור אלמנטרי של זהותו, מהימנותו, הדרך בה הגיע לעוה"ד או העמותה, מקור ידיעותיו והתמורה אותה קיבל עבור שירותיו.

ד. חברת עמידר לא נהגה לבדוק בשטח את הנכסים אותם השכירה לעמותות. החברה לא ניסתה לאמת את תיאורו הפיזי של הנכס, מיקומו, שטחו, מספר חדריו וכו' המרכיבים הנדרשים לקביעת שווי השכירות הראוי או גובה דמי המפתח. החברה סמכה בעניין זה על מנהלי הפרוייקטים (עליהם ידובר בסעיף להלן). התנהגות זו אינה מתיישבת עם ההנחיות המפורשות של משרד הבינוי והשיכון על פיהן יש לבדוק את הנכס והאם הוא תואם את הנחיות האיכלוס והזכאות. זאת ועוד חבר תוועדה, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון הודיע לוועדה כי אין בידי משרדו לספק נתונים בדבר האיכלוס וזהות המאכלסים שכן עפ"י הנחיית השר הנושא הועבר לטיפול העמותות עצמן

(פרוטוקול מיום 24.10.90). דבר זה משליך ישירות על יכולת הוועדה לפרוש תמונה ברורה ומקיפה לגבי היבטי הרכישה והמימון המתייחסים לנכסים הנדונים.
נציין כי חבר הוועדה נציג עיריית ירושלים סבור כי בחלק מהדירות אין לנים דיירים זכאים, אלא הן מוחזקות ע"י עמותות בלבד.

כך, התברר אגב הגשת תביעה ע"י משפחה ערבית בנכס ברחוב הברזל ברובע המוסלמי בירושלים, כי הבית הוחרם בשנת 1969 מכח תקנות ההגנה (שעת חרום), 1945 ונהרס וכי מצוי בו מגרש ריק, ואף על פי כן לחמה עמידר על הסכם ב-1988 לפיו הושכר לעמותה חדר, מטבח ושרותים לעטרת כהנים. העמותה המציאה מכתב של דייר יוצא אשר טען כי גר בדירה אותה עת ומבקש לאפשר לעמותה להכנס ולהתגורר בדירה במקומה.

ה. (1) פרוטוקולים של ישיבות ועדות הרכישות במשרד הבינוי והשיכון מגלים כי האנשים המכהנים בעמותות, מתיהו הכהן, ד. בארי, א. מעוז ומאיר דוידסון השתתפו דרך קבע בישיבות הוועדה כמנהלי פרויקטים מטעם "עמידר", ונטלו בהן חלק פעיל. בוועדות אלה הוחלט על ביצוע הרכישה באמצעות חברת "מורדות מוריה" וחברת "אבן ראש", שבראשן עמדו מנהלי הפרוייקטים אשר הגישו הצעות רכישה לוועדה. בוועדות נקבע כי מנהלי החברות ינהלו משא ומתן עם בעלי הזכויות והדיירים בדירות, יאשרו השבונות לחברות השמירה (פרוטוקול 12.4.92 עמ' 2) ויקבלו דמי טיפול עבור עבודתם. כך למשל בקשה חברת אבן לקבל כדמי טיפול 8.5% משווי העיסקה העולה על 1,000,000 ש"ח (פרוטוקול 6.4.92).

(2) מתברר כי מתוך 500 המניות שהוקצו בחברת מורדות מוריה בע"מ הוקצו 499 מניות לעמותת אלעד ומנהליה הם ד. בארי וא. מעוז הנזכרים לעיל. בחברת אבן ראש הוקצו 100 מניות למנהליה, ביניהם מאיר דוידסון הנזכר לעיל.

(3) הזיקה בין העמותות המאכלסות והחברות מנהלות הפרוייקטים, בולטת לעין. דוגמא בולטת לכך משתקפת בפרוטוקול 6.7.92 של ועדת הרכישות של משרד הבינוי והשיכון בה ביקשה חברת מורדות מוריה לקזז הוצאות משפטיות בסך של 548,000 ש"ח ששילמה עבור מימוש החזקה במבנים בעיר דוד, וכי הוצאות אלה יקוזזו מדמי המפתח שהם חייבים לשלם לחברת עמידר.

לדעת הוועדה יתכן כי במספר מקרים הקיזוז הוא תיאורטי בלבד ודמי המפתח ממומנים מתקציב המדינה כד שבפועל מדובר על מימון הוצאות משפטיות פרטיות של החברה מכספי המדינה. דוגמא נוספת למעורבות אנשי העמותות נמצא בפרוטוקול ועדת הרכישות מיום 12.4.92 שם הוחלט "שמר ד. בארי יאשר את החשבונות של חב' מודיעין אזרחי עבור ביצוע השמירה וחברת עמידר תבצע את התשלום. (עפ"י נתוני משרד הבינוי והשיכון עלות השמירה מגיעה לסך של 460 אלף ש"ח לחודש).

(4) מעבר לאישור דמי הטיפול בהוצאות המשפטיות אישרה ועדת הרכישה לחברות הנ"ל הוצאות שונות אחרות, כמו מימון עלות החזקה וביטוח של 153 מכשירי קשר בחברת אבן ראש, תשלום עבור סקר קרקעות, וכן אישרה מימון החזקה של 300 מכשירי קשר לתושבים היהודים בסילוואן ובעיר העתיקה.

(5) חברת אבן ראש אשר נשכרה כמנהלת פרויקט לחקל על העבודה בשטח (פרוטוקול 13.1.92), ביקשה לשכור עם אופציה לרכישה את מבנה רשות הדואר ברחוב צלאח א-דין לצורך השכרת המבנה ל-25 משפחות. ניהול המו"מ אושר, וגם כאן מעבר לשאלות שנשאלו שוב בולטת עובדת אי קיומו של מכרז ושיתוף פעולה של משרד הבינוי והשיכון לאיכלוס משפחות עפ"י בחירת החברה. מגמה זו משתקפת בנוהל החדש הנזכר לעיל שהוצא ע"י משרד הבינוי והשיכון אשר נכנס לתוקף ביום 1.4.92 לפיו "הנכס ימסר לאכלוס עמותה/עמותות הפועלות בשטח".

(6) עצם השתתפותם הקבועה של נציגי העמותות בוועדת הרכישות אינה עולה בקנה אחד עם סדרי מנהל תקין, גם בלא קשר לאינטרסים שלהם בהחלטות הוועדה. נציגי העמותות ישבו בוועדה בכשרם כמנהלי פרויקטים בישיבות בהן הוחלט לאשר להם מתן כספים וסמכויות - הן כמנהלי פרויקט, כמאכלסים והן כמפקחים על חברות השמירה לרבות פיקוח ואישור הוצאותיהן הכספיות שמומנו מכספי מדינה. יצויין כי היועץ המשפטי של משרד הבינוי והשיכון והחשב הנוגע בדבר לא נכחו בישיבות אלה.

1. דרך בחירת העמותות ומנהלי הפרוייקטים וניגוד עניינים בדוגמאות שנזכרו מצביעים על כך כי נטשטשו התהומים בין ההתחביויות הכספיות של העמותה המאכלסת, של החברה שמונתה כמנהלת פרויקט מטעם עמידר ושל משרד הבינוי והשיכון. על פי דברי מר פלד, נציג חברת עמידר בוועדה, הבחירה במנהלי הפרוייקט לא היתה מקרית והיא פועל יוצא של הנחיה של שר הבינוי והשיכון ליו"ר מועצת המנהלים של חברת עמידר.

ד. י"ד הוועדה הטיל על חבר הוועדה עו"ד יובל קרניאל לערוך מדגם אקראי לבדיקת הטיפול בכמה מהנכסים שדווחו לוועדה. בנספח 6 מצויה סקירתו של עו"ד קרניאל בענין הבדיקה שערך.

13. מימון מתקציב המדינה לעמותות ולגופים פרטיים

א. כללי

קשה לקבוע חד משמעית מה היה היקף מימון תקציבי המדינה לנכסים הנזכרים ונראה לוועדה כי המידע אינו שלם שכן לא קיים ריכוז נתונים המאחד את כלל החוצאות והוועדה נאלצה ללקטן ממספר מקורות. קיים ספק כי בחלק מהסעיפים התקציביים הכספים שהועברו לעסקאות השונות בנכסים, שימשו למטרות אחרות מאלה שהוגדרו בסעיפי התקציב, שאיפשרו את הוצאת הכספים למטרות אלה. כך למשל, לא ברור אם המאכלסים בפועל הינם זכאים העומדים בקריטריונים של הלוואות אגודה, או אם נכסים אחרים מאוכלסים ע"י משפחות, כפי שהדברים הוצגו מלכתחילה, או אם מימון אשר נועד לשימור ואחזקת אתרים לאומיים, שימש למטרות היעד.

ב. תקציב נ"ר ותקציב רכישת דירות לעולים ולהטבת תנאי דיור

חלק מהתקציב לרכישת הנכסים הוצא מהסעיף לתקציבי נ"ר, שממנו גם הוצאו כספים לרכישות דירות לעולים ולמשפחות במצוקה. לקראת שנת התקציב 92 הוצע בהצעת התקציב כי סעיף זה ייועד "לרכישת דירות נ"ר למשפחות במצוקה הזכאיות לדיור סוציאלי ולעולי אתיופיה".

אך במכתבו של שר האוצר מר מודעי ליו"ר ועדת הכספים מיום 29.12.91 ציין (בתוספת כתב יד) כי "בתוכנית 70.68.08 ישונה שם רכישת דירות נ"ר למשפחות במצוקה הזכאיות לדיור סוציאלי ולעולי אתיופיה"; ל-"רכישת דירות נ"ר". וזאת מתוך כוונה למנוע את הגבלת השימוש בכספי נר כאמור.

מפיון שגם קודם לכן סעיף זה נקרא "תקציב נ"ר" הרי על אף המחלוקת בשאלה בין משנה האוצר, שהיה סבור שסעיף זה מיועד לזכאים במצוקת לבין משרד השיכון שסבר שהסעיף כולל גם דיירים אחרים, הרי מבחינת נוסח תקנות התקציב ניתן היה להשתמש בסעיף זה לרכישת הנכסים גם לאלו שאינם במצוקה. עם זאת אין בכך לחתיר איכלוס של נכסים אלה ללא קריטריונים.

נוצר הרושם כי נעשה שימוש בתקציבים שנועדו על פי דברי החסבר לחוק התקציב "לאיכלוס ע"י עולים ומשפחות במצוקה" לטובת עמותות שאינן עונות לאותם קריטריונים, ורושם זה מתחזק לאור סיכום הדיון עם שר הבינוי והשיכון מיום 22.10.90 לפיו "המשרד יקנה דירות הן מתקציב רכישת דירות לעולים והן להטבת תנאי דיור בכל מרחב העיר ירושלים כולל העיר העתיקה בירושלים".

ג. מימון שיפוצים בנכסים

משרד הבינוי והשיכון העביר לנו מידע לגבי מימון שיפוצים בנכסים שונים ברובע המוסלמי, מכספי המדינה. שוב חוזרת השאלה, האם הוקנה לעמותת עטרת כהנים מעמד של דיירת מוגנת בנכסים אלה, כאשר מימון השיפוצים מהווה תחליף לדמי מפתח, והאם מימון זה לא יצא מכיסה של הדיירת המוגנת אלא מתקציב המדינה.

מכל מקום הוועדה לא קיבלה הסבר מדוע נזקקו מלכתחילה לכספי מדינה לצורך ביצוע שיפוצים כאשר אלה היו אמורים להעשות במימון עצמי של העמותות. ממסמך שהוגש לוועדה מתגלות הזמנות לשיפוצים בשנים 90-91 בסך של 6.7 מליון ש"ח, אשר רובן הגדול נוצל.

ד. הלוואות אגודה

(1) משרד הבינוי והשיכון מסר מידע לגבי הלוואות אגודה. (נספח ד') מתוך המידע מתעורר ספק באם היה מקום לתת סיוע לרכישת זכויות בנכסים נושא הבדיקה. על פי המסמך נועדו הלוואות לאגודה, לשמש כפתרון לבעיית מימון לישובים קטנים המבקשים להתרחב ולבצע בניה מרוכזת תוך הפחתת עלויות בניה.

(2) מהמידע שנמסר לוועדה אנו למדים כי החל משנת 1986 ועד 1989 קיבלה עמותת עטרת כהנים 63 הלוואות לדיור ועמותת "עטרה ליושנה" קיבלה 12 הלוואות לדיור בסכום כולל של 6,363,798 ש"ח. למשרד הבינוי והשיכון אין מידע עבור אילו נכסים ניתנה כל הלוואה.

מתברר כי בנובמבר 1990 גילתה ביקורת מטעם החשב"ל כי לא נרשמו נכסים כנגד הלוואות האגודות, החשב"ל ביטל תקציב ההלוואות והורה שמתן הלוואות יהיה רק באישור החשב"ל, בביקורת של רו"ח שנערכה בעיקבות פניית החשב"ל הסתבר כי בנק טפחות נתן הלוואות לאגודה הנ"ל מבלי לרשום נכסים כנגדם. בתגובה מסר מר מתתיהו כהן דן רשימת נכסים לבנק טפחות (נספח 7) מיום 31.10.91 בו

מופיעים נכסים שנרכשו מסכומי ההלוואות וזכו לכספי שיפוצים גם ממשרד השיכון. הקביעה כי הנכסים "נרכשו" מוסברת ע"י מר דן בסיפא למכתב אולם עלינו לציין כי לועדה אין כל מידע על השימושים שנעשו בפועל בכספי הלוואות אלה.

יצוין כי ביוזמת ההשכ"ל הוגשו תביעות כנגד העמותות לפרעון המוקדם של הלוואות האגודה, שכן לא עמדו בתנאי ההלוואה (לא המציאו זכאים).

(3) כאמור, בהשוואה בין הנכסים להם ניתן סיוע דרך "הלוואות אגודה" ובין הנכסים המופיעים ברשימת הנכסים ששופצו במימון משרד השיכון, מופיעים נכסים אשר נהנו משני מקורות הסיוע, כמו בית ויטנברג, בית ולירו, בית הצלם, בית המערבים בית גליציה, בית אלחנן, בית רנד. הנתונים הקיימים אינם מאפשרים בדיקת סך כל הסיוע שניתן לגבי כל נכס ואם הסיוע הכולל אינו עולה על הסכום הנדרש לשיפוץ ולאיכלוס.

(4) חלק מהנכסים אינם ניתנים לזיהוי ולבדיקה, כאשר לגביהם נמסרו רק כתובות (הלוואות לאגודת "עטרה ליושנה") ללא גוש וחלקה ואפילו ללא אזכור שמות הבתים.

דרכי הזיהוי השונות לגבי הנכסים מקשות על האפשרות לבחון במדויק באם קיימת הפיפה בין גורמי מימון וסיוע שונים לגבי אותם נכסים.

(5) רשמת העמותות דרשה מהעמותות מתן דו"ח על מצבן הכספי, אך לא זכתה לתגובה עניינית.

משרד המשפטים
אולם
במשרד המשפטים

(6) עולה השאלה מדוע רוכזו כל ההלוואות רק לעמותות אלה; האם הדבר מכוון ומדוע לא זכו להלוואות סיוע אלה עמותות אחרות ובעיקר משפחות, זוגות צעירים ופרטים אחרים, "לפי רמת סיוע לזוגות צעירים שצברו 1,800 נקודות בירושלים" (מסמך המינהל).

(7) גם אם עטרת כחנים ניתקלה בקושי אמיתי במציאת זכאים להם יועברו ההלוואות כמשכנתאות לדיור, הרי כסף זה חייב להיות זמין אצלם כדי להחזירו לאלתר משלא קיימה המוטל עליה.

ה. מימון באמצעות החברה לפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה

(1) על פי החלטת הממשלה מיום 3.4.90 הוחלט להקצות סך של 7,500,000 ש"ח מכספי עזבונות המדינה לשימור ואחזקת נכסים לאומיים במזרח ירושלים, באמצעות חברת "הימנותא", אשר תפעל תוך התייעצות עם אגודת "עטרה ליושנה" ו"עטרת כחנים".

כאמור אין לוועדה ידיעה ברורה מי מאכלס את הדירות או הבתים בפועל. אך על פני הדברים, בין אם אלה משפחות, בין אם אלה ישיבות ובין אם אלה רק שומרים המאיישים נכסים כדי לתפוס חזקה בסילוואן וברובע המוסלמי, עלול להימצא קושי בהכנסת "נכסים" אלה בד' אמותיה של הגדרת "אתרים ונכסים לאומיים במזרח ירושלים".

הודגש בהחלטת הממשלה כי פעולות שימור האתרים והנכסים הלאומיים יבוצעו באמצעות הימנותא כחברה ממלכתית הפועלת על פי קריטריונים ציבוריים. ביום 12.9.90 במסגרת תוספת להחלטת הממשלה סוכם כי הימנותא תחליט על הקצאת הסכומים ליעדים ולגופים השונים. בהחלטה מתקנת של הממשלה מיום 30.10.90 נקבע כי החברה לפיתוח הרובע היהודי תבוא במקומה של חברת "הימנותא" ולא ברור אם ההגבלה, המתייחסת ל"שימור האתרים והנכסים הלאומיים", תקפה או בוטלה.

מתוך כספים אלה כפי שניתן לראות בטבלת הקצבות כספיות דלעיל הוצאו 4,215,000 ש"ח לשיפוצים ו"הוצאות נילוות", חיתר לפי הודעת מנכ"ל החברה - הוצא להוצאות שמירה. בהחלטת הממשלה נאמר כי הפעולות בנושא זה תעשינה תוך התייעצות עם עמותת עטרה ליושנה ועטרת כהנים. בפועל מרבית ההקצבות הגיעו לעמותות עצמן, דרך חברת הרובע.

(2) עפ"י מכתב מנהל מח' כספים ונכסים בחברת הרובע מ-26.8.92, הועברו כספים גם מתקציב משרד הבינוי והשיכון לעמותות באמצעות חברת הרובע. כאשר ההנחיה של משרד השיכון היתה להעביר את הכספים לעמותות. יצויין כי השימוש בחברה זו ככלי להעברת כספים, נעשה ככל הנראה ללא סמכות ובדרך העלולה להטעות כאשר מדובר בנכסים שמחוץ לגבולות הרובע היהודי (ראה בעניין זה נספח 8 מכתבו של היועץ המשפטי לממשלה מיום 28.4.92).

צוים

במשרד המשפטים

ו. מימון שיפוצים באמצעות האפוטרופוס הכללי

מנספח 3(ב) עולה כי האפוטרופוס קיבל 15,000,000 שקלים ישנים ממשרד השיכון לביצוע שיפוצים במבנים שבבעלות האפוטרופוס ע"מ שיושכרו. ואמנם כמפורט בטבלת הנכסים בעמ' 3 לדוח שופצו והושכרו 4 נכסים. מדף 20 לנספח 1 בהערה 2 עולה כי בחודש מרס '86 העביר האפוטרופוס כפי שנמסר לנו עפ"י הוראת משרד השיכון את כל יתרת הכספים שנותרה אצלו בסעיף זה בסך 79,699 ש"ח, ישירות לעמותת עטרת כהנים כאשר לכאורה צריך היה הסכום לחזור כחוזר למשרד השיכון.

ז. המימון שנועד לפיצויי דיירים שפנו מהנכסים

(1) לא ברור באם קיים תיעוד המאמת כי דיירים פנו מרצון והאם הגיעה לידיהם התמורה הכספית. נאמר לוועדה כי אופי העיסקות אינו מאפשר תיעוד מלא. שאלה זו עולה גם לגבי כספים ששולמו לגורמים שונים כדמי תיווך.

(2) היו מקרים בהם הופקד הכסף בנאמנות בידי מנהל הפרוייקט, לצורך תשלום למוכר או פינויי המחזיקים. חלק מהכספים הושקע בעיסקאות בלתי מושלמות.

ח. מימון התוצאות הנילוות

(1) פרוטוקול ישיבת 13.1.92 של ועדת הרכישות מציין כי תקציב הרכישות המתוכנן לשנת 1992 הוא סך של 17.6 מליון ש"ח, מתוכו 5 מליון בלבד עבור רכישות, 7 מליון עבור שיפוצים ו-5.6 מליון עבור שמירה ואבטחה.

(2) במסגרת תקציב הרכישות הנ"ל (5 מיליון ש"ח) מתוכננות הוצאות כספיים לניהול פרויקטים והוצאות נילוות. לא הוגדרו הוצאות אלה ושיעוריהן, ומה הסכום שנותר לרכישה בפועל.

ככל הנראה ניהול פרויקטים והוצאות נילוות, אמור לכסות את הוצאות חברות מורדות מוריה ואבן ראש הנזכרות לעיל ומימון שכ"ט עוה"ד שנשכרו על ידם. מנספח 9 המת"הס לתקופה של כשנה עולה כי למנהלי הפרוייקטים, זה ממורדות מוריה שולם 813,277 ש"ח ולזה מאבן ראש שולם 727,263 ש"ח.

14. האפוסטרופוס לנכסי נפקדים

א. רוב הנכסים נושא הבדיקה, אם לא כולם, אשר הוכרזו כנפקדים, נמכרו ע"י האפוסטרופוס לנכסי נפקדים לרשות הפיתוח, והושכרו בשכירות מוגנת לעמותות.

ב. ממצאי דו"ח מבקר המדינה (מס' 41 לעמ' 326-332) ככל שהם מתייחסים לאפוסטרופוס לנכסי נפקדים, דבריו של האפוסטרופוס בישיבת הוועדה לענייני ביקורת המדינה מיום 7.1.92, דבריו בפנינו, ובדיקה מדגמית של מסמכים לגבי מספר נכסים נושא הבדיקה (ראה סעיף 12 ב לעיל), מגלים כי תקודו של האפוסטרופוס לנכסי נפקדים היה על פי כל קנה מידה, לקוי ביותר, בעניין זה פנה היועץ המשפטי לממשלה לשר האוצר במכתב מיום 2.4.92 וביקש מינוי צוות מקצועי שיציע:

(1) נהלים לגבי מהותן של הראיות שהאפוסטרופוס לנכסי נפקדים נדרש אליהן לשם הכרזה על נכס כנכס נפקד ולגבי השיקולים שעליו לשקול בעניין זה;

(2) נהלים לגבי טיפולו של האפוסטרופוס לנכסי נפקדים בנכסים שבתחום סמכותו ואחריותו לפי חוק נכסי נפקדים, התש"י-1950 (להלן-החוק);

(3) האופן שבו יפעיל האפוסטרופוס לנכסי נפקדים את הסמכויות המוקנות בידיו לפי החוק;

(4) כיצד ניתן להבטיח את עצמאותו של האפוסטרופוס לנכסי נפקדים בהפעלת סמכויותיו על פי החוק.

המימצאים החמורים בעניין תפקודו של האפוסטרופוס לנכסי נפקדים מוזייבים לדעת הוועדה בדיקה מקיפה וטיפול מידי. יו"ר הוועדה ועו"ד שמעון דולן קיבלו על עצמם להעביר דיווח מפורט בעניין זה לשרי המשפטים והאוצר.

בטרם נסכם את הדו"ח אנו מוצאים לנכון להעיר כלהלן:

- (1) הוועדה בדקה וריכזה את הנתונים כמבוקש בכתב המינוי.
- (2) מעבר לכך פירטה הוועדה סידרת ממצאים מנומקים המדברים בעד עצמם.
- (3) הוועדה לא קיבלה מנדט להציע הצעות אופרטיביות המתבקשות ממימצאיה אשר על כן לא עשתה זאת בדו"ח זה, אף כי הביעה דעתה באופן ספציפי בפני השרים הממנים.

א. הוועדה מצאה כי למרות שהשכרת דירות במזרח ירושלים שהושקעו בהם כספי מדינה לרכישתם או לשיפוצם מותרת במסגרת הסמכות לפי חוק נכסי המדינה התשי"א-1951, הרי ההליך של השכרת הדירות, שהיו נושא בדיקת הוועדה, לא נעשה על פי מבחנים שוויוניים ולא לפי נוהלים תקינים.

ב. מרבית הנכסים שנרכשו מרשות הפתוח אותרו כנכסים נפקדים ע"י העמותות שהיו בסופו של דבר "הנהנות" מזכויות הדיור בעסקאות הנכסים הוכרוזו כנכסי נפקדים על סמך מידע שהובא לאפוטרופוס לנכסי נפקדים ע"י העמותות, ובמקרים שונים תצהירים נחתמו בפני עו"ד של העמותות.

ג. תפקודו של האפוטרופוס לנכסי נפקדים בנושא הכרזת נכסים אלה כנכסים נפקדים היה לקוי ביותר ולדעת הוועדה הוא לא הפעיל רמה מינימלית של שיקול הדעת המתבקש מנושא תפקיד זה.

ד. הוועדה מצאה כי עד שנת 1992 נרכשו נכסים במזרח ירושלים והושכרו לעמותות לא לפי נוהל רכישה מתאים. רק משנת 1992 נקבע נוהל מיוחד לגבי רכישת הנכסים במזרח ירושלים, שיפוצם והשכתם. בנושא איכלוס הנכסים, לא פעלו הרשויות על פי הנוהלים הקיימים.

ה. בפעילות השכרת דירות במזרח ירושלים ברובע המוסלמי ובסילוואן הועברה סמכות ייצוג המדינה בעסקאות לחברת "עמידר" על-פי הסכם נאמנות והרשאות. עמידר פעלה בשטח בהנחייה ישירה של משרד הבינוי והשיכון, ללא פיקוח המשרד, על פי נוהלים והסדרי בקרה לקויים, תוך הסתמכות על מנהלי פרויקטים, חברי עמותות שהיו "הנהנות" בעסקאות.

משרד המשפטים
סולם

ו. התברר לוועדה כי עמידר לא נהגה לבדוק בשטח את הנכסים אותם השכירה לעמותות לפני השכרתם.

ז. זכויות השכירות שרובן זכויות דיירות מוגנת יועדו רובן ככולן לקבוצה מצומצמת של עמותות אשר בינו לבין עצמן קיימת זיקה קרובה מבחינת המטרות והנפשות הפועלות.

ח. לא נערכו מכרזים למסירת הזכויות בנכסים. מי שקבע את העמותות שתזכנה בנכסים היה הדרג המדיני, פעולה שנגדה נוהלים של משרד השיכון.

ט. במקרים שונים נתנו לעמותות זכויות דיירות מוגנת תמורת מימון שיפוץ הנכס (כתחליף לדמי מפתח) כאשר לא ברור אם מימון השיפוץ אכן נעשה במימון עצמי של העמותות. לדיירים בלתי מוגנים ניתנו זכויות דומות לזכויותיהם של דיירים מוגנים אף שלא עמדו בתנאים שהתחייבו לצורך קבלת זכויות אלה.

י. דמי השכירות שנקבעו לעמותות במקרים רבים נראים לוועדה כדמי שכירות שאינם עולים בקנה אחד עם תנאי השוק.

יא. מנהלי הפרוייקטים אשר הם הנפשות הפועלות בעמותות השתתפו דרך קבע בישיבות ועדת הרכישות של משרד הבינוי והשיכון, בנושאי הבתים במזרח ירושלים, בהן הוחלט על חלוקת הכספים לעמותות הקשורות אליהם. במקרים מסוימים מנהלי הפרוייקטים הם שנתבקשו לאשר את ההוצאות. מעגלים חופפים אלה יצרו לדעת הוועדה פעילות במצב של ניגוד ענינים.

במשרד המתכנתים

אולם

ג. נכסים שונים זכו בד בבד גם בהקצאות לשיפוצים וגם בהקצאות מהלוואות
אגודה מבלי שהיתה ידיעה על הסכומים הכוללים ומבלי שהעמותות עמדו
בתנאים המחייבים מקבלי הלוואות אגודה.

ד. עמותות זכו גם לכספי מדינה שהועברו אליהם באמצעות החברה לפיתוח
הרובע היהודי בעיר העתיקה כאשר החברה חרגה בכך. לכאורה, מתחום
טיפולה.

טו. כספים שהועברו ממשד השיכון לאפוטרופוס הכללי לשיפוצי מבנים של
האפוטרופוס הכללי ונותרו ללא שימוש, הועברו על פי הוראת משרד
השיכון ישירות לעמותות במקום שיוחזרו למשרד השיכון.

9.9.92

נחתם היום

עו"ד חיים קלוגמן, מנכ"ל משרד המשפטים, יו"ר

מר יעקב לפידות, מנכ"ל משרד המשטרה, חבר

מר אריה בר, מנכ"ל משרד השיכון, חבר

מר אלי יונס, החשב הכללי, חבר

עו"ד שמעון דולן, סגן בכיר לפרקליט מחוז ירושלים, חבר

מר אמיר השין, יועץ ראש עיריית ים לענייני האוכלוסיה הערבית,

חבר

עו"ד יובל קרניאל, יועץ שר המשטרה, חבר

משרד המשפטים

פוליס