



החברה הלאומית לשיכון  
עירוני בישראל בע"מ  
31 במאי 1993  
יאי' בסיוון תשנ"ג  
מספרנו: 19-1419-8  
לשכת  
המנהל הכללי

28939

לכבוד  
מר ראובן קוקולביץ - החשב הכללי  
משרד האוצר  
רחוב קרלון 1  
ירושלים

א.ג.,

הנדון: קבלת נכסים ב賣יה ירושלים, השכרות ושיפוצים  
(עמותת עטרה כהנים, אל-עד ועטרה לירושנה)

בפגישה שקיימתי באוקטובר 1992 עם החשב הכללי דאז מר א. יונס סוכם שהמבחן הפנימי של  
עמיידר יבדוק את פעולותיה של החברה בנושא קבלת נכסים ב賣יה ירושלים, השכרות ושיפוצים.

בימים אלה הושלם דוח הביקורת בנושא זה ולפי הנחי החברה הוא הועבר לידיון בוועדת  
ביקורת של הדירקטוריון.

כיוון שהיוזמה לביצוע הבדיקה הייתה בידי החשב הכללי, מצאתי לנכון להעביר אליהם את  
דוח הביקורת הנדון.

ב ב ד כ ה,  
↑  
עמום רודין  
המנהל הכללי

העתק: מר יוסי גבוסר - יו"ר הדירקטוריון  
מר שמואל זומר - המבחן הפנימי

ד ו י ח ב ק ו רת מספר : ב/61-86-3/93 27.5.93 דף 1 מתוך 36 דפים	ה א ג י כ ב ק ו רת ה פ נ י מ י ת אלולים בישראל בע"מ חברה הלאומית לשכון	ע מ י ד ר חמנתל הכללי
---	---	--------------------------

אל: י.ו."ר. הדירקטוריון

חמנתל הכללי

נושא הדוח: קבלת נכסים בMOTECH ירושלים, השכרתם ושיפוצם (עמותות עתרת כהנים,  
אל-עד ועתרה ליוונה)

#### 1. כללי

א. היביקורת בנושא קבלת נכסים בMOTECH ירושלים, השכרתם ושיפוצם נערכה לפי בקשת המנכ"ל בחודשים נובמבר, דצמבר 1992. כפי שבסוכם עם המנכ"ל לא נבדקו הנושאים הבאים: רכישת המבנים, שמירה על המבנים המוחזקים ע"י העמותות ועל תושביהם, אופן מסירת העבודות לביצוע לבננים, אדריכלים, מתכננים ולבעלי מקצוע/ספקים שונים.

ב. צוין כי התיעוד בנושא מפוזר איינו מושלם ואיננו מתויך כראוי. הרישומים של החזאות הן בחשבות המחויז והן בחשבות המשרד הראשי, לא מלאים, בלתי ברורים ולא ניתן היה לסוגם ולשייך אותם לנכסים השונים. כל אלה היקשו לא מעט על עבודה היביקורת.

#### 2. סיכום ועיקרי הממצאים

באופן כללי הראתה הבדיקה ליקויים רבים וחמורים הן באופן קבלת הנכסים שנוצעו לעמותות עתרת כהנים ולעמותת אל-עד והשכרתם והן באופן ביצוע השיפוצים ו/או העברת תשומות עבור שיפוצים לש kos העמותות.

אין כמעט תיק ו/או נושא שלא נמצא לגביו ליקויים רבים וזאת בתוצאה מטיפול לא נאות ואף רשלני מצד כל אלה שעסכו בנושא. חלק לא מעט של הליקויים שנמצאו תרמו לא מעט הוראותיהם של מינהל מקרקעי ישראל (ממ"י), האפוטרופוס לנכסים נפקדים ומשרד הבינוי והשיכון (משב"ש) מבלתי איש מצא לנכון להעיר או להסביר תשומת הלב על אי תקינותן של ההוראות השונות שניתנו לחברה ואשר הפכו אותה בעין צנור להעברת כספים ממשב"ש לעמותות כפי שיפורט להלן.

דַּוִּיחָ בְּקֹרֶת מְסֻן : ב/61-86-3/93 ז. בְּסִיוּן תְּשִׁנְיָג 27.5.93 דַּי 2 מִתּוֹךְ 36 דְּפִים	חָגֵן לְבָקֹרֶת הַפְּנִימִית	עַמְּדָר הַתְּבִרָה חַלְאָמִית לְשִׁכְנוֹן עוֹלִים בִּישראל בע"מ
--	---------------------------------	--

#### עטרת כהנים

##### A. קבלת נכסים וחשיבותם:

נתקבלו לניהולנו החל משנת 1984 9 נכסים בהם 15 מושבים.

5 נכסים נתקבלו במחוז/סניף עפ"י הוראות מממ"ג (מהם 4 באמצעות הסמכ"ל לנכסים) ו-4 מהתפטרופוס לנכסים נפקדים (מהם 1 באמצעות הסמכ"ל).

1. לראשונה הושכו 2 נכסים עפ"י חוזי שכירות מוגנים מ-9/84. (סעיף 1 א', ט' בנספח).

לגביו אחד מהם לא הייתה הוראת מינהל ישירה לחברת להשכיר את הנכס וחוא הושכר על סמך העתק הכתבות פנימית של המינהל. הנכס לאחר הושכר על סמך מזכר האפוטרופוס לנכסים נפקדים לסניף אשר נתקבש לקבל את החזקה בנכס ולנהלו כאמור.

2. נכסים אלה הושכו ללא תשלום חלקנו בדמי מפתח ו/או תשלום דמי מפתח מלאים.

רק במכtab המינהל מ-6/1/85 נקבע לראשונה כי השוכר ישפץ את המושכר עפ"ג מפרט טכני שיאשר ע"י חברת עמידר ושיהיה בערך שאינו פחות מוגבה תשלום עבור חלקו של המינהל בהעברה בדמי מפתח של המושכר.

עוד נקבע כי אם לא יבוצע השיפוץ ברמה שנקבעה, ישלים השוכר את תשלום דמי המפתח יתרה.

התנאים כפי שנקבעו במכtab המינהל האמור לעיל לא נכללו בחוזים אלה כלשונם. במקום זאת צוינו בחוזים כי "כל השיפוצים והSHIPוצים יחולו על חשבונו ועל אחוריותו של השוכר" או "כל השיפוצים יחולו על השוכר".

נוסח כנ"ל צוין גם ב-3 חוות נוספים אשר נחתמו ב-2/88, 10/88 ו-3/91. (סעיף 1 ח', ו', ז'). יש להדגיש כי תנאים אלה, כפי שנקבעו בחוזים, לא היה בהם כדי להבטיח שהשוכר ישלם את חלקו בדמי המפתח בדרך של ביצוע SHIPוצים במושכר (או בדרך אחרת) וכך בקשר זה לא היה להם כל ערך או שימוש.

2. חוות נוספת מ-5/85 (סעיף 1 ב') לא כלל התייחסות כלשהיא לנושא SHIPוצים למראות שהיה צורך לכלול אותו בהתאם למכtabו של האפוטרופוס לנכסים נפקדים.

ד ו י ח ב ק ו ר ת מס' : ב/1-6-86-93/ ז' בסיוון תשנ"ג דף 3 מתוך 36 דפים	מ א ג ר ל ב . ק ו ר ת ה פ נ י מ י ת	ע מ י ד ר החברה הכלכלית לשכון עולים בישראל בע"מ
---	--	---

3. לגבי נכס שבו 6 מושכנים (סעיף 1 ג') לא כלל בחוזים מ-88/2 סעיף בנושא השיפוצים הויל ובמכתב הסמכ"ל לנכסים מהוז M-87/6 נאמרחתום על חוזה דיירות מוגנתת ללא תשלום דמי מפתח מפני שהעומותה שיפצת את המבנה על חשבונה שיפוץ יסודי כולל גג חדש בהשעיה כספית גדולה.
- למרות האמור בכתבו הנ"ל של הסמכ"ל שילמה החברה לעומות סך של כ-000,000 ש"ח ב-91/5 עבור שיפוצים שבוצעו על ידה בעבר בהתאם לסיכום ישיבה שנערך ע"י הסמכ"ל לדירור כפי שיפורט בהמשך.
- בחוזה כלל סעיף המרשה לעומותה להסביר חלקים במבנה לדירורי משנה מוגנים בתנאי שככל החלפת דייר משנה בעתיד תהיה חייבות אישורו המוקדם של מהוז ממ"ז. וכל אישור כזה יהיה תשלום חלקו של המינהל בדמי מפתח בסכום שייקבע בהתאם להחלטה של ועדת דמי מפתח.
- הminaל הסכים להסדיר זה הויל והעומות השכירה עד אז בשכירות משנה בדיירות מוגנתת 5 מתוך 6 מושכנים,
- לABI מושכר אחד בבית זה (מרפאה), הוכן אمنה חוזה שכירות בתקף מ-88/1 ועד 31/12/88 ואך בויל, אך הוא טרם נחתם. בדיקתי העלה כי עד היום אין חיוב שכ"ד למושכר זה ולא היה לגבי המשך טיפול.
4. לגבי 2 חוות הנוגדים מ-88/2 ו-88/6 (סעיף 1 ד', ח') צוינו בכתבו הסמכ"ל לנכסים למנחל מהוז M-87/6 כי הם יושכוו בתנאי שהעומותה תשקייע בשיפוץ המבנה לפחות 40% משוויו דמי מפתח המלאים עפ"י הערצת שמא. כאשר יוכח להנחת דעתו של מהנדס המהוז כי השיפוצים בוצעו, יחתם חוזה שכירות של דיירות מוגנתת כאשר ההשעיה בשיפוץ תבוא במקום חלקו של ממ"ז. בדמי מפתח בגין העברת זו.
- לABI החוזה הראשון מהן"ל נתבקשה העומת עוז ב-86/12 להמציא תשריט המושכר ולהודיע ממתי היא מחזיקה בנכס כדי לחתום על החוזה. בקשה זו באה בעקבות הוראת המינהל לסני"ח מ-86/9 שקדמה להוראת הסמכ"ל לקבל את הנכס לנוילנו.

דו"ח במקורת מס' : ב/61-86-3/ ז, בסיוון תשנ"ג 27.5.93 דף 4 מתוך 36 דפים	האגף לביקורת הפונימית	עם ידר החברה הלאומית לשכו עולים בישראל בע"מ
---	--------------------------	---

הנתונים הכלולים בתעריט הנכס ומועד איכלוסו מהווים בסיס לחיבור השוכר לכן לא מובן מדוע בקשה עמידר נתונים אלה מהשוכר ולא ערכה בדיקת עצמאית ובلتוייה תלوية בנושא זה.

צווין כי בהוראה זו של המינהל נאמר שהחוזה יהיה בדומה לחוזים ותנאים שסוכמו לגבי יתר הנכסים המיועדים למגרורים והמושכרים לעמותה ע"י החברה, לעומת זאת הסמכ"ל לנכסי להשכיר את הנכס שניתנה כאמור במכתבו מ-87/6. החוזה נחתם ב-88/2, כעבור שנה וחצי מאז ניתנה הוראת המינהל. בסעיף מיוחד בחוזה זה צוין שהSHIPOTIM יבוצעו ע"י השוכר על חשבוןנו ועם סיומו ימצאו צילומים ואסמכתאות שלהם שבוצעו על ידו.

חוזה זה נחתם אףוא בוגוד להוראת הסמכ"ל לפיה חוזה שכירות של דיירות מוגנת שנחתם היה ऋיך להחתם לאחר ביצוע השיפוטים ולאחר שיוכח שם בוצעו להנחת דעתו של מהנדס המחו"ז כפי שהותנה במכתב הסמכ"ל הנ"ל.

5. ביחס ל חוזה שני אמן הווכנס בו הסעיף כפי שנקבע ע"י הסמכ"ל במכתבו מ-87/6 אולם גם במקרה זה נחתם חוזה שכירות דיירות מוגנת כעבור שנה מאז מתן ההוראה ובוגוד לה לעומת מכתב המינהל לסניר מ-87/4/9 שקדם להוראת הסמכ"ל, בו הוא נתקבש לערו"ך עם העמותה חוזה דיירות מוגנת בתנאי שתשפץ את המבנה כפי שנקבע לעיל.

יזא איפוא שבשני המקרים האלה ניתנו הוראות סותרות על תנאי ההשכרה. עוד צוין כי במכתב המינהל למנhall הסניר מ-88/3 הוא נתקבש לחתום עם העמותה חוזה בטרם כניסה לנכס בצוון הגבלה כי במידה והוא לא ישופץ כנדרש, יבוטל החוזה המוגן ויערך חוזה שכירות בלתי מוגן.

עוד נאמר במכתב כי פרק הזמן לסיום השיפוטים לא יעל על שנה אחת. מעתה הוקשי להכנס לנכס, אישר הסמכ"ל לנכסיים ב-89/6 את בקשת העמותה לדוחות את ביצוע השיפוטים עד 90/6.1.

צוין שהSHIPOTIM בבית וולרו נמסרו לעמותה ע"י החברה בביצוע עצמי החל מ-91/4 ושולם לה סך של כ-600,000 ש"ח כפי שיפורט בהמשך.

6. ברצוני להצביע על סטייה נוספת בין הוראת המינהל לבין הוראת הסמכ"ל לנכסיים לגבי בית מוציאו הכוון. (סעיף 1 ו').

דו"ח בקורס מס' : ב/61-86/93 ז' בסיוון תשנ"ג 27.5.93 דף 5 מתוך 36 דפים	האגרן לב' קורס חפנימית ז' בסיוון תשנ"ג 27.5.93	עם ידר החברה הלאומית לטכון עולים בישראל בע"מ
--	--	--

בכתבו למנהל הסניף מ-86/9 ביקש המינהל להשכיר את חנכס לתקופה של שנה אחת בלבד וזאת בתנאים של דיירות לא מוגנת ואילו בתום שנה יערך חוזה מוגן רק עם עמותה שתוקם ותירשם למטרת שיפוץ, פיתוח וניהול שוטף של המזיאון, שתקונו ובן חבריו הנחלה יושרו מראש ע"י המינהל.

בכתבו של הסמכ"ל לנכיסים למנהל החוזה מ-87/6 המסתמך על מכתב המינהל הנ"ל מ-86/9 נקבע שדמי השכירות הלא מוגנים ייקבעו ע"י שmai ואילו המינהל אישר לסניף ב-87/11 על גבי מכתבו מ-86/9 שדמי השכירות לשנה הראשונה שלא בחוזה מוגן יהיו בגובה דמי שכירות מוגנים הויאל וחכונת לחכירה מוגנת. לאחר שהמנהל אישר ב-11/87 את מזיאון הכוון לאחר שהוקמת עמותה צו, נתם עם העמותה חוזה שכירות מוגן ב-88/2, קרי בעבר שנה וחצי מאז הוראת המינהל מ-86/9.

אליה חן כאמור דוגמאות בחוראות הסותרות שניתנו.

7. לדעת הביקורת כל החוזים היו צריכים להיות בלתי מוגנים עד לסיום השיפוצים ורק לאחר מכן להמירם לחוזים מוגנים.
8. למרות סיכון הדברים מ-90/3 ו-90/4 כפי שיפורט בהמשך אשר נערך ע"י מנהל אגרן ר"פ לשעבר בהם נקבע בין היתר לבקש שמאיות לכל נכס, לא בוצעה חילטה זו על אף שעדי מועד זה נחתמו כבר עם העמותה 12 חוזים מתוך 14. נשאלת איפוא השאלה איזה ערך יש לתנאי ביחס לשיפוצים בגובה חלכנו בדמי המפתח כאשר אלה לא ידועים.
9. כפי שיפורט בהמשך לגבי 6 נכסים שיילמה החברה עבור鄙 ייצור שיפוצים, למרות התchiebot העמותה שהיא זו שונצע אותן על השבونة ואף על אהדרוונה ולגביה נכס נוסף כאמור לעיל שיילמה החברה עבור שיפוצים למרות שבהוראת הסמכ"ל נאמר שהעמותה שיפיצה את המבנה על השבונה.

10. הוחתמו נספחים שונים לחוזים שלכם נחתם ע"י העמותה בלבד וחלכם ע"י מנהל הסניף בלבד ושלא הוזכרו בחוזים כדלקמן:
- ב-3 תיקים (סעיף 1 א', ב', ט') נקבע בנספחים מסוים מה שהושכר ראשית להשכיר את המושכר או חלקים ממנו בשכירות משנה מוגנת.

<b>ד י " ח ב ק ו ר ת</b> <b>3/93-86-61 : ב/ב מס'</b> <b>27.5.93 תשנ"ג בסיון ז' חפץ מית אגדה</b> <b>דף 9 מתוך 36 דפים</b>	<b>ע מ י ד ר</b> <b>חברה הלאומית לעכון</b> <b>עלים בישראל בע"מ</b>
---	--

התברר כי אלה נחתמו בטיעות ולאחר דיונים משפטיים הושגה פשרה ב-3/87 לפיה החוזים לא ישנו וחתומה תשלם לעמידר דמי מפתח בהתאם לחוק אם המושכנים יושכו ע"י העמותה בשכירות משנה לחבר העמותה.

צווין שבນושא זה פורסם דו"ח ביקורת מ-87/7 שקבע בין היתר שהסנייף פעל בגין להוראת הסמכ"ל לנכסים. (סעיף 1 ט' 6).

בעקבות הנפקים חניל אושרו תלויות לדיר לתלמיד עתרת כהנים קרוכשי זכויות של דיירות מוגנת מהעמותה.

רק לגבי אחד התיקים חניל (סעיף 1 ט') היה אישור להשכרת משנה אך לא להשכרת משנה מוגנת.

בנוף שבתיק זה התחייב השוכר להמציא למושכר העתקים של חוזה שכירות המשנה בכל מקרה בו יושכר חלק מהמושכר בשכירות משנה וכן בכל מקרה של התחפות דייר המשנה.

גם בנכס המוזכר בסעיף 1 ג' התחייב השוכר כניל ב-3 חוזים.

אין בסנייף כל מידע על השכירות משנה וכמובן לא נמצא העתקי חוזה שכירות בתיק אחד (סעיף 1 ח') נקבע בנוף כי ידוע לעמותה שהחוזה (מ-91/3) הוא זמן וכי שיעורים יבוצעו תוך שנה מיום כניסה העמותה למושכר; אם העמותה לא תעמוד בתנאי הנוף, יחפות החוזה לחוזה לא מוגן.

מהמסמכים בתיק עולה שהחברה שילמה עבור שיפורים בנכס זה סך של 258,000 ש"ח. אין בתיק פרטים לגבי שיפורים שהיו על העמותה לביצוע.

בתיק אחר (סעיף 1 ז' 2) נמצא נספח מ-91/5 בו נקבע כי מאחר וטרם נתקבלת הערצת שמאז, דמי השכירות יהיו בסך - 300 ש"ט לחודש וזאת עד לקבלת הערצת שmai ועם קבלתה חס יישונו. לא מצאתי בקשה לשماءות ולא שמאז.

בשובתו לביקורת הודי"ע הסנייף כי מאחר ולא ניתן למודד לבקר בנכס ולהוכיח תשריט, דמי השכירות לא שונו.

בכתב המינהל לסנייף מ-91/3 הוא נתקבש להסביר את הנכס ולקבל פרטים לגבי מנגיג העמותה. שטח המחסן לא צוין בחוזה.

גם כאן עולה השאלה האם על עמידר לקבל פרטים מהשוכר על הנכס העומד להשכרה.

דו"ה בקבורת 3/93-86-61 . ב/ז ז' בסיוון תשנ"ג 27.5.93 דף 7 מתוך 36 דפים	ה.א.ג. כביך וירט חפנימית	עמ' דר חברת הלואזית לשכון עולים בישראל בע"מ
---	-----------------------------	---

11. בתיק (סעיף 1 ב') צוין בחוזה מ-85/5 שם יוכח שמספר החדרים 1 או

המחסנים יהיה שונה, ייחתום חוזה שכירות חדש.

לא תהיה המשך טיפול בנושא זה.

גם בחוזה הנכס מ-84/9 (סעיף 1 ט') הרכב הנכס הוא לא כפי שהרכבו תואר

במכתב הסמכ"ל לנכסיים למנהל המחו"ז, מה גם שעמ"י הערכת שמא מ-92/6

מדובר על הרכב שונה ועל 2 מושכרים.

12. מתוך 14 חוות שנחתמו, 2 לא נבחנו כלל, 2 נבחנו בעבר יומיים מיום

חתימתם, 7 בעבר למשך מ-3 חודשים ו-1 בעבר למשך מ-6 חודשים.

13. בחוות לגבי הנכסים המזוכרים בסעיף 1 ג', ד', ט' לגבייהם נקבעו תנאים

מיוחדים, לא הועברו טיוות חוותיהם שהיו אמורים להיות מנוסחים ע"י עו"ד,

לאישורו הסופי של הסמכ"ל לנכסיים כمبرוך על ידו.

14. רק במקריםבודדים תואר הרכב הנכס בהוראות המינהל על קבלתם לניהולנו

ואילו בהוראות האפוטרופוס לנכסי נפקדים לא תואר כלל.

בכל התקים חנ"ל לא נתג הסנייף למלא תפקיד "רישום פרטי הנכס ומחזיק" כך

שלא ניתן לדעת נתוניים על הרכב הנכס המושכר כגון גודל החדרים ועוד,

לפייהם אמורים היו לחייב דמי השכירות החדשניים.

חוותים נחתמו איפוא מבלי שהסנייף קיבל לידי מפתחות המושכרים הפנויים,

מבלי שהוא ראה מי מחזיק בו, מבלי שידעמתי נסrama לעומת החזקה לנכסיים,

מבלי לערוּך בהם ביקורי מעגל ולקבל דיווח על התחלפות דייריה המשנה או

בכלל. הם הושכו ללא כל מידע ולרוב עפ"י המידע שנמסר ע"י נציגי

העמותה.

מנהל המחו"ז ומנהל הסנייף הסבירו לביקורת כי לא ניתן היה להגיע ולראות את

הנכסים עקב בעיות בטහוניות הכרוכות בסכנת נפשות.

לדעת הביקורת היה צריך להסביר תשומת לב הגורמים שנטנו את ההוראות לחתום

על חוותים ולהודיעם שחברתנו מנועה לחתום על חוותים בצורה כזו.

<b>דַּרְכָּה בְּקֻרְבָּת</b> <b>3/93-86-61 : ב/מ</b> <b>ז' בְּסִיוּן תְּשִׁנְיָג 27.5.93</b> <b>דֶּרֶךְ 8 מִתְוֵךְ 36 דְּפִים</b>	<b>הַאֲגָרִיף לְבִּיכּוּרָת</b> <b>הַפְּנִימִית</b>	<b>עַמְּדָר</b> <b>הַחֲבָרָה הַלְּאֹוּמִית לְשִׁכּוּן</b> <b>עוֹלִים בִּישראל בע"מ</b>
--	--	--

15. חובות העמוותה לגבי הנכסים הנ"ל הסתכמו ב-10/92 בכ-52,000 ש"ח. למרות בקשה מנהל חסני מחשב המחווז ופנית מנהל אגרף ר"פ לשעבר למנהל המחווז לקזו חובות העמוותה מהכספים ששולםו לה ע"י המחווז עברו עבודה בביצוע עצמי, לא קוזזו החובות.

חשב המחווז הסביר לביקורת כי ב-17.10.91 פנתה העמוותה למנהל המחווז בבקשת לעכב את גביית החובות עד לאחר גמר השיפוצים. הבקשה הועברה להחלטת המנכ"ל בפועל, אך הלייני הטייפול בבקשת זו התעכבו עד פברואר 1992 ומשוחחLat לגבוט את החוב, כבר לא נותרו בחברה כספים לזכות העמוותה, מהן ניתן היה לקוזז את החוב.

ביקורת חעלתה כי במאי 1992, שלושה חודשים לאחר ההחלטה לגבוט את החוב, שילם המחווז לעמוותה סך של כ-54,000 ש"ח. בבקשת העמוותה שולם סכום זה ישירות לקבלן שעבד עבור העמוותה לפי יפו, כוות שחייב המשיכה לחשב המחווז, שהמוחוז לא ביצע את ההחלטה לגבוט את החוב מהemoותה ותשובה חשב מכאן, שהמוחוז איינה נכוונה.

בשיות הבדיקה שקיים בבדיקה עם החשב ב-20.5.93 הוא הסביר כי טעה בכך שאיפשר את ביצוע התשלום.

16. בכל חתיקים הנ"ל לא נמצא כל מסמך על ביצוע השיפוצים ע"י העמוותה או בכלל על מה שנעשה בשיטה ולכל התחייבויות העמוותה ביחס לשיפוצים, להכנות תשייטים ולධוקחים על חסרות המשנה לא היה מעקב ולא ידוע אם התחייבויות אלה כובדו.

#### ב. SHIPOCIM:

1. בתרומות שנערכה ע"י מנהל אגרף ר"פ לשעבר ב-3/7/90 בהשתפות נציג העמוותה סוכם בין היתר כי מבנים שופצו עד מועד זה, שופצו במסגרת ההסדר התקיים, דהיינו, עמידר לא הייתה צד בקביעת רשות השיפוצים וגובה השיפוצים ואין לעמוותה תביעות בגין שיפוצים אלה.

ביחס למבנים שטרם שופצו, עקרונית תישמר מסגרת ההסדר התקיים. החסדר הוא שהemoותה אחראית לביצוע השיפוצים, ניהול התקציב וביצוע עצמי.

דו"ח בקורס נס' : ב/61-86-93/3 ז. בסיוון תשנ"ג 27.5.93 דף 9 מתוך 36 דפים	האגר ללב קורת הפנים מית	עם יזר החברה הלאומית לשכון עולים בישראל בע"מ
--	----------------------------	--

מיימון השיפוצים חינו מול ויתור של עמידר על התשלום המגיע לה בגין חלקה כבעליים בנכש.

במקרים בהם עלות השיפוצים גבוהה חלק החברה בדמי המפתח, יובא הפער לדיוון עם הנהלת משב"ש.

כן סוכם שעמידר תפנה לשם ממשלתי לקבלת שומה (פרוט יתר בסעיף 2 א' 1 בנספח).

הביקורת העלתה כי העבודות בוצעו גם ע"י החברה ולא על ידי העמותה בלבד; החברה לא פנתה לקבל שמות כפי שסוכם.

העתק מתרשות זו שיעוד גם לסמינ"ל לדיוור, לא נמצא בעוקדן שבמשרד הסמינ"ל בו אמר היה להיות מתויעיק.

2. גם בתרשות מ-90/9/4 (סעיף 2 ב') צוינו בדרך כלל אותם הנושאים שدلעיל פרט לכך שהפער הניל יובא לדיוון עם הנהלת ממ"י במקום משב"ש.

3. מנהל אגר ר"פ לשעבר צירף למכתבו למנהל ממ"י מיום 2/10/90 את האומדן הראשוני של העמותה לשיפוצים המתוכננים לביצוע ושעדין לא בוצעו.

האומדן אשר הסתכם ב-3,060,000 ש"חattiח ל-12 בתים מהם רק 3 בניהול עמידר והאומדן לגבי שלושה בתים אלה היה - 1,500,000 ש"ח.

משמעות מה הוא לא בדק את הבעלות על הבתים שניכלו באומדן ולא העיר על כך (סעיף 2 ג').

4. בסיכום ישיבת מ-90/11/14 בחשתפות סמינ"ל המינהל, מנהל אגר ר"פ לשעבר וכןrig העמותה סוכם בין היתר כי בית וולרו יותר כבית לביצוע שכזחים באופן מיידי וחייב יקצת עד סך של 150,000 ש"ח שתפקידו עמידר לאייזקה לצורך ביצוע השיפוצים והוצאות הנלוות.

ועדת המכרזים העליונה בישיבתה מ-91/4/11 החליטה לאשר את המלצה הסמינ"ל לדיוור למסור את העבודה לביצוע לעמותה בביצוע עצמי. ביום 28/4/91 אישר מנהל המחו"ז את הזמנת העבודה לביצוע.

ביצוע העבודה מומן בסופו של דבר ע"ת החזמנה שאושרה ע"י משב"ש ב-91/3/17. הסמינ"ל לדיוור והסמינ"ל לנכסים הקציבו למחו"ז ב-91/10/6 ע"ח

ד.ו. "ח בק ו רת מס' : ב/61-86-93 ז' בסיוון תשנ"ג 27.5.93 דר 10 מתוך 36 דפים	הַאֲגָרְתָּה כְּבִים מִתְפָּנֵים חתובה הלאומית לשכונת עולים בישראל בע"מ	ע.מ. י. ד. ר
--	---	--------------

הזמןנה הנ"ל סך של - 1,600,000 ש"ח עבור ביצוע עבודות שונות בירושלים

העתיקה.

בintéתיים המחוֹז הספיק לשלם לעמותה ב-91/5/13 תשלום ראשון בסך - 63,240. ש"ח עבור עבודות שבוצעו על ידה עד 11/4/91.

ווצא איפוא שה העבודות החלו להתבצע לפני נפתחה הזמנה העבודה והתשלום לעמותה בוצע לפני מקבל המחוֹז הקצתה לצורך זה.  
זאת ועוד - לגבי נכס זה נתם כאמור בסעיף 1 ח' 5 לעיל חוזה שכירות ב-88/9 בו התייחס העמותה לבצע שיפורים על חסיננה כדי להתאים למגורים עד 1/1/89; אם העמותה לא תעמיד בחתייה בוגת, יבוטל חוזה השכירות המוגן וייתמם חוזה לא מוגן (פירוט בסעיף 2 ד').

5. בסיכום ישיבה מ-91/5/2 בהשתפות 2 נציגי העמותה, המשנה למנכ"ל, הסמכב"ל לדיר, מנהל אגף ר"פ לשעבר, מהנדס המחוֹז ומנהל הסניף נאמר כי משב"ש העביר הזמנה של - 3,000,000 ש"ח למטרת שיפור מבנים בירושלים המנוחלים עיי, העמותה, הואיל והיא הגישה חשבונות על עבודות שביצעה בסך - 811,489. ש"ח הכוללים מע"מ וחתיקריות, שאושרו ע"י רואה החשבון שלו. סוכם כי מהנדס המחוֹז עבר על כל חבתים בהם נעשה השיפור ובಗינס הוגשו החשבונות ויבדק את מידת התאמתם בשטח. לאחר קבלת חוות דעתו יוציא הסמכב"ל לדיר הוראות תשלום לחשב החברה.

העתק מסיכום זה יועד ליור"ר הדירקטוריון לשעבר, למנכ"ל לשעבר, למנהל אגף נכסים ודיר של משב"ש שאישר בחתיימת ידו את הסיכום, לסמכב"ל לכיספים, לחשב החברה ועוד.

#### להלן URLs חיבורת:

- בזמןנה הנ"ל של משב"ש ע"ס - 3,000,000 ש"ח מ-91/3/17 נקבע כי היה מיועדת עבור שיפור דירות לאיכלוס חזר - תוכנית מיוחדת.  
עוד נקבע כי העבודות יבוצעו לפי הנחיות משב"ש עפ"י הסטנדרטים המקובלים ושותרתנו תבצע את העבודות לפי מיטב הנהול המקצועני במסגרת האומדן התקציבי שנקבע.

ד . י . ח ב ק ו ר ת	ח א ג פ ל ב י ק ו ר ת	ע מ י ד ר
מ.ב. : ב/61-86-3/93	ח פ נ י מ י ת	החברה הלאומית לשכון
ז' בסיוון תשנ"ג 27.5.93	דף 11 מתוך 36 דפים	עולים בישראל בע"מ

לא צוין איפוא, מה הן חידירות המירועות לשיפור זה. לא מצאת גם

הנחיות שבס"ש שניתנו בכתב והעבודות בוצעו ללא מעורבותו.

- החזמנה היא על עבודות שתבוצענה ולא על עבודות שבוצעו כבר.

- לא ברור כיצד הוטל על מהנדס המחו"ז לעבור על כל הבתים ולבדוק את מידת

התאמת החשבונות בשטח על עבודות שבוצעו בעבר מבלתי שיחיה בידו כתבי

כמוויות, פרטים וcdr.

- לא ברור כיצד נקבע בסיקום אותה ישיבה כי החזמנה היא לשיפור מבנים

בירושלים המנוהלים ע"י העמותה כאשר לא נאמר על כך בחזמנה מאומה.

צוין כי בניהול העמותה ינסם גם בתים שאין בניהולו ואך ככל

שבעלותה ועליהם אין כמובן חוזים עמו.

לדברי הסמכ"ל לדיר, הוא החתים על הסיקום את נציג משב"ש כאמור

הואיל ועל החזמנה לא צוין למי מיועד הסכום. הוא ראה באישורו זה של

נציג משב"ש אישור עקרוני לפועל בצורה זו גם לגבי יתר העמותות, מה גם

שהיו בינויהם שיחות ע"כ.

הוא הוסיף כי לא היה מאשר תשלום על עבודות שבוצעו בעבר אם הסיקום לא

הייה נתפס ע"י נציג משב"ש וכי הסיקום הופעל לאחר מכן. (פירוט בסעיף 2

ה, 1).

- בכתב מהנדס המחו"ז לסמכ"ל לדיר מ-5/5/91 נאמר כי קשה מאד ואולי

בלתי אפשרי להעריך את ה其实就是 הכספי המדוייק של הוצאות השיפורים

שנערכו במהלך חמיש השנים שחלפו هوail וחסרים לו פרטים טכניים, כתוב

כמפורט ודף יomin שהיו יכולים לתעד מהלך מדוייק של העבודות.

הוא ציין שאישורו על גבי הקבלות מתיחס לחישוב החשבונאי בלבד ואין

בו שימוש אישור לגבי היקף העבודה או עלותה מבחינה הנדסית. עוד ציין

בכתבו כי הוא תתרשם שנעשו עבודות שיפור בהיקפים ניכרים.

בשיחת שקיימה הביקורת עם מהנדס המחו"ז הוא הסביר כי בעקבות כתביו

המשנה למנכ"ל והסמכ"ל לדיר ביקשו ממנו "בדיקה ומחשבה נוספת" ולאחר

סיור הדפיס את כתבם שוב לחרת (91/6) בו ציין כי נראה לו

דו"ח בקרה 3/93-86-61 מס' : ב/61 ז' בסיוון תשנ"ג 27.5.93 דף 12 מתוך 36 דפים	האגף לביקורת חפני מית	<b>עמ' ידר</b> החברה הלאומית לשכונת עולים בישראל בע"מ
--	--------------------------	---

שהחובניות משקפות את העבודות שבוצעו וכי הוא מסתמך על התιימות המתוכנן ורואה החובן במקום מה שנאמר לעיל.

לדבריו נוסח מכתבו הראשון הנ"ל היה צריך לשמש גם לגבי יתר שתי העמודות.

לכתבו הוא צירף ריכוז הוצאות לפי קבלות ע"ס - 806,967 ש"ח שאושר בחתימת ידו בו פירט סכומים לגבי 7 בתים וביחס לסך של - 242,115 ש"ח מהן"ל ציין שהוא מתייחס לבתים שונים.

הביקורת הולתה כי רק לגבי 2 בתים מהן"ל יש לחברת יחס שכירות עם העמודות.

על שאלת הביקורת מודיע אישר השבוניות המתיחסים גם לבתים שאיןם בניהולנו, השיב מהנדס המחזז כי הוא נתקש לבדוק בשטח את הקבלות שhogשו ומידת התאמתן לבתים ולא נאמר לו לאלו בתים.

- מעיון בריכוזי הוצאות לגבי הבתים הנ"ל הבהיר כי מהנדס המחזז אישר אותם בציון הערה כי העבודה בוצעה לפי המראה בשטח וחתם. נמצאו בהם גם חתימות מהנדס שתועסק ע"י המחזז עפ"י הוצה בציון הערה כי בדק את השבוניות הקבלות מבל' לבדוק את תוכנן.

- באחד הריכוזים שנבדק בדיקה לא עמוקה ציין מהנדס המחזז כי החובן נבדק על ידו לפי קבלות מ-1988 ועד 1990.

מחומות הגדולה של הקבלות והחובניות שהוגשו ע"י גורמים שונים, לא ניתן לדעת בשום אופן לאלו מבנים הן מתייחסות ובעור מה שולמו חכפים.

לדעת הביקורת בהתחשב באופן הגשת החובניות/קבילות כפי שהוגשו ואושרו, לא ניתן היה לאשרן וכל שכן אסור היה לבצע את התשלומים.

ד ו י ח ב ק ג ר ת 3/93-86-61 : ב/ס ז' בסיוון תשנ"ג 27.5.93 דף 13 מתוך 36 דפים	הא ג ר ל ב י ק י ד ת ה פ נ י מ י ת	ע מ י ד ר החברה תלואומית לשכונ עולים בישראל בע"מ
--	---------------------------------------	--

- עפ"י הוראת הסמכ"ל לדיוור למסב החברת גזבר החברת שולם לעמותה ביום 12/5/91 סך של 736,723 ש"ח הויל ולגביה היתרה בסך 70,244 ש"ח החשבוניות לא היו תקינות.

- ב-91/8 שולם לעמותה סך נוסף של 68,509 ש"ח כחשלמה לסך של 806,998 ש"ח עפ"י הוראת הסמכ"ל לדיוור מאותו חודש.

בדיקתי הראתה כי 7 חשבונות ע"ס כולל של 58,171 ש"ח (מתוך 11 חשבונות שתמורותם שלמה), היו מתאריכים שלאחר 3/5/91 يوم בו איש מהנדס המחזז את כל החשבונות לראשונה. (פירוט בסעיף 2 ח' 2-5).

בתשובתו לביקורת הודיע מהנדס המחזז כי לא נאמר לו שיש לבצע עבודות רק בגיןם לגבייהם נחתמו עם החברה חוזה שכירות וגם לא הועלה מעולם שאלת זכיית עלות השיפוצים לתשלום דמי המפתח; המחזז עבד תמיד לפיצוי סיכון דברים שאושרו על ידי הנהלת החברה ולא על פי הנאמר בהזמנות משכ"ש.

6. בסיכום הדברים שנערך ב-91/4 בהשתתפות הסמכ"ל לדיוור, מהנדס המחזז ונציג העמותה נקבע כי החברה תמן גם העסקתו של מפקח עבורה עבור העמותה. עוד סוכם שהעמותה תוציא מכתב עם פירוט יתר הפרוייקטים שכבר בוצעו ו/או עומדים להעתיקים ושמימונם לא יהיה כולל בראשית הפרוייקטים שנמסרה בישיבת מ-2/5/91.

- במסמך העמותה לסממכ"ל לדיוור מיום 1/7/91 הוא נתקבש לאשר בהקדם את סך של 103,480 ש"ח מהוועה הוצאות עבור עבודות שבוצעו ע"י העמותה בהתאם לסיכום דלעיל.

במסמך נוסף يوم נתקבש הסמכ"ל לאשר לעמותה לבצע עבודות ביצוע עצמי (כדוגמת בית וולרו) ב-7 בתים בסכום של 487,705 ש"ח. במסמך העמותה נאמר כי אלו עבודות שהעמותה תנתנה חוזים עם קבלנים לפני 2/5/91 וכי העבודות נמצאות בשלבי ביצוע שונים saat חלוק הספיקו להראות בסיוור שערך יחד עמו.

מסמך אלה של העמותה נדונו בישיבה שהתקיימה ב-91/7/14 בה השתתפו סוכבתיה אלה של העמותה נדונו בישיבה שהתקיימה ב-91/7/14 בה השתתפו הסמכ"ל במפעל לשעבר, הסמכ"ל לדיוור ושני נציגי העמותה.

דַּוִיָּח בְּקֹודֶת מֵסִי : ב/61-86-93 ז' בְּסִיוּן תְּשנ"ג 27.5.93 דַּר 14 מִתּוֹךְ 36 דְּפִים	חַבָּרָה לְכֻבִּירָה חַפְנִימִית	עַמִּידָר הַחֲבָרָה הַלְּאָוֹמִית כְּשֻׁכוֹן עוֹלִים בִּישראל בע"מ
--	-------------------------------------	--

בxicום הדיון נאמר כי נציגי העמותה הגיעו 2 רשימות עבודות: רשות עבודות שכמעט סטימו ע"ס 103,480 ש"ח ושכךו להגשה בישיבת הראשונה מ-5/91/2 ורשות עבודות להפעלה עפ"י מהירון עמידר ע"ס 487,705 ש"ח.

לגביה הרשימה הראשונה הנ"ל סוכם שה העבודות תופעלנה עפ"י מהירון עמידר למעט 5 עבודות תיכנון ומידות לביתן ייערכו חוזים נפרדים עם כותני השירות ולגביה העבודות שברשימה השנייה הנ"ל כולם (למעט 2) מתבצענה עפ"י הזמנות עמידרות ממוקובל.

סיכום זה אושר ע"י המנכ"ל בפועל לשעבר.

- הביקורת העלתה כי 13 מתוך 21 החשבונות שצוינו ברשימה הראשונה הנ"ל ע"ס 103,480 ש"ח ואשר הסתכמו ב-19,070 ש"ח, נכללו בחשבונות שהוגשו ב-8/91/13 ושתמורותם שלמה כאמור בסעיף 5 דלעיל.

- באשר לרשימה השנייה הנ"ל ע"ס 487,705 ש"ח בה צוינו 7 בתים שביחס ל-5 מהם סוכם לשפטם (אם כי בכתב העמותה נאמר כי העבודות נמצאות בשלבי ביצוע שונים), העלתה בדיקתי כי רק לגבי 2 מהם יש לנו יחס שכירות עם העמותה.

בית נוסף ברשימה (בית גליקז) מוחזק ע"י עמותת עטרה ליושנה ולא ע"י עטרת כהנים.

לגביה 3 בתים שאינם בניהולנו בוצעו 8 הזמנות עבודה ע"ס כולל של 110,223 ש"ח ועוד סך של 15,143 ש"ח לגבי בית אחד מהן"ל אשר נכלל בסכום הכללי שהוגש עד 9/5/2 ובסה"כ 125,366 ש"ח.

לגביה 2 בתים מהן"ל שניהולנו בוצעו 5Hzmandot עבודה ע"ס כולל של 150,001 ש"ח ועוד סך של 41,097 ש"ח לגבי בית אחד אשר נכלל בסכום הכללי הנ"ל ובסה"כ 191,098 ש"ח.

יזוא איפוא שלמרות טענת העמותה כי בתים אלה היו בשלבי ביצוע שונים, המחזק הוא שביצע את העבודות. (פירוט בסעיף 2 ז' ז').

. 7. בין 28/4/91 ל-18/6/92 הוציא הסניף עפ"י הוראות המחזק 25Hzmandot עבודה (כולל 13Hzmandot הנ"ל) שהתייחסו ל-11 נכסים ושביצוען הסתכם ב-890,924 ש"ח

<b>ד ו י ח ב קו רת</b> <b>מס' :</b> ב/61-86-3/93 <b>ז' בסיוון תשנ"ג 27.5.93</b> <b>דף 16 מתוך 36 דפים</b>	<b>ח א ג ר ל ב י ק ו רת</b> <b>ה פ נ י מ י ת</b>	<b>ע מ י ד ר</b> <b>החברה הלאומית לשכונת</b> <b>עולים בישראל בע"מ</b>
--	---	---

מנהל הסניף ביקש את אישורו ע"כ כדייעדר ממנהל המחו"ז.

- לא מצאתי حت"י החותם לשני המזכירים חנ"ל.

- מהנדס המחו"ז טען בשיחתי עמו כי הוא פועל עפ"י הסיכום מ-91/7/14 בו נקבע כי עבודות תtabצענה עפ"י הזמנות עמידריות כמקובל.

כאמור לעיל, הזמנות אלו הוצאו מושום מה לפני הסיכום חנ"ל.

- מנהל המחו"ז טען כי המדייניות הייתה שמיידר הינה חזיר של משב"ש ואם הוא מעביר תקציבים, אנו מבצעים עבודות גם בנכסים שאיןם בניהולנו. הוא הוסיף כי בזמןו קיבל חברתנו עבודות מגורי חוץ וננתן דוגמאות של מוסדות שונים עבורם ביצעה החברה עבודות.

טענה זו אינה מקובלת על הביקורת הויאל ומוסדות שהוא הזכיר שילמו לנו תמורת העבודות שבוצעו עבורה מבלוי שהיה צורך לקבל הקצבות משב"ש.

- מנהל אגרף ר"פ לשעבר במכון לסמכ"ל לדיוור מ-91/8/6 הביא לידיעתו את רשימת הנכסים המנוהלים ע"י החברה לגבייהם קיימים חזיזי שכירות עם עמותת עתרת כהנים ועמותת אל-עד.

בשיחה שקיים הבדיקה עם הסמכ"ל לדיוור הוא טען שלא נדרש לו שראה סכתב זה, הוא לא נמצא במשרדיו בעוקדונו שאמור היה להיות מתיק בו, מה גם שמכتب זה נכתב אחרי שכבר בוצע התשלום הראשון לעמותה ב-91/5.

הוא הסביר לי כי רק ב-91/5/1 הוא החל לטפל בנושא עתרת כהנים, על החדר לפיו העמותות הת意義בו לשפץ את המבנים שהושכרו להם, נודע לו רק בפגישה שהתקיימה עם המתשב הכללי ביום 29/10/92.

הוא הוסיף כי חטיבתו מבצעת כל מה שמשב"ש מבקש אם הוא נותן הזמן, הוא הזכיר לדוגמא שיפוץ בתים עם רוב רוכשים או אף 100% רוכשים בשכונות שיקום.

לדבריו יו"ר הדירקטוריון לשעבר וחנןכ"ל בפועל אכן פנו אליו לא פעם ואמרו לו "לשפי מהר ולשלם מהר". כאשר התשלומים בגין חשבונות העמותות עתרת כהנים ועל-עד התעכבו, פנו נציגי העמותות לשכת הי"ר והתלווננו ואז היו טלפונים ולחצים בלי הפסק.

<b>דַּוִיָּח בְּקֹרֶת</b> מס' : ב/61-86-3/93 ז' בסיון תשנ"ג 27.5.93 דף 17 מתוך 36 דפים	<b>חָגֵר לְבִיקֹרֶת</b> <b>חֲפִינִים יִת</b>	<b>עַמִּידָר</b> חברת הלאומית לשכון <b>עוֹלִים בִּישראל בע"מ</b>
---	---	--

11. בעקבות בקשה המנכ"ל מר עמוס רודין מ-19/11/92 הזמננו שומות לנכסים שהושכרו לעמותה. ביום 26/1/93 נתקבלו השומות הבאות לדמי מפתח מלאים למועד עriticת החוזים כמפורט להלן:

- 30044/7 - בית רעות - הנכס שתואר בחוזה מ-84/9/4 כמושכר בן 3 חדרים תואר ע"י השמאלי כיחידה מגוריים אחת ומחסן.  
הושקע בו סך של 27,841 ש"ח והוא הוערך ב-8,000 \$.  
-
- 816/819 - עפ"י הבדיקה לא הושקעו בנכס זה כספים ע"י החברה וגם לא נרכחה לגבייו מאות עקב היותו סגור לטענת השמאלי.  
-
- 819/6 - בית החסmonoאים - שולם לעמותה סך של 339,650 ש"ח עברו עבודות שבוצעו על ידה בעבר. הוא הוערך ליום חתימת החוזה (15/2/88) ב-288,975 \$.  
-
- 820/16 - בית ראובן - הנכס שתואר בחוזה מ-88/2/15 לבן 5 חדרים תואר ע"י השמאלי כיחידה מגוריים אחת ומחסן.  
הושקע בו - 35,787 ש"ח והוא הוערך ב-500 \$.  
חיקף המכרצה שפורסם לביצוע שיפוצים - 520,393 ש"ח.  
נכס זה הוכרז בנכס מסוכן ע"י עיריית ירושלים ב-9/9/92.  
-
- 820/37 - בית אליהו - הנכס שתואר בחוזה מ-91/3/3 לבן 10 חדרים תואר ע"י השמאלי כבן 7 חדרים מקלחת ומחסן.  
הושקע בו סך של - 258,005 ש"ח והוא הוערך ב-98,000 \$.  
-
- 820/38 - מזיאון הכותל - הנכס שתואר בחוזה מ-88/2/1 לבן 6 חדרים, תואר ע"י השמאלי 6 חדרים, אמפיטיאטרון.  
הושקע בו לעבודות תיקון סך של - 35,400 ש"ח.  
הוא הוערך ב-107,500 \$. ומהحسن שהושכר ב-91/5/8 והוא הוערך ב-2,500 \$.  
-
- 1/840 בנכס זה שהושכר בחוזה מיום 26/10/88 כמושכר בן חדר אחד לא הושקעו כספים ע"י החברה עפ"י הבדיקה.  
הוא תואר ע"י השמאלי כmgrsh ריק עם חורבות והוא הוערך ב-175,000 \$ בציון "בבעלות".

דַּוִיָּח בְּקֹרֶת מֵסָן : ב/61-86-3/ ז' בְּסִיוֹן תְּשִׁנּוֹן ג' דָּרוֹ 18 מִתּוֹךְ 36 דְּפִים	הַאֲגָרֶת לְבִיכֹרֶת הַפְּנִימִית	עַמְּדִידָה הַתְּהִרְתָּה עֲוֹלִים בִּישראל בְּעֵמָה
--	--------------------------------------	--

- 851/33 - בית זולרו - הנכס שתוואר בחוזה מ-88/6/1 כבן 4 חדרים תואר

ע"י השמאלי כבן 2 יחידות מגורים.

שולם לעממותה עברו עבודות ביצוע עצמי שהיה ביצהעה סך של - 597,165.

ש"ח ותוערך ב-148,500 \$.

- 859/1 - בית פרחים - הנכס שתוואר בחוזה מ-84/9/4 כבן 4 חדרים, מחסן

ומרפסט סגורה, תואר ע"י השמאלי כנכש בן 3 יחידות מגורים.

הושקע בו סך של - 63,500 ש"ח ותוערך ב-83,000 \$.

נכס זה הוכרז כנכש מסוכן ע"י העירייה ב-28/7/92.

סה"כ הושקע ב-7 הבתים הנ"ל - 1,357,348 ש"ח וهم הוערכו ע"י השמאלי

ב-759,975 \$.

12. בדיקת הבעלות ע"י הסמכ"ל לנכסים לגבי הנכסים שאינם בניהולנו העלה

כדלקמן :

נכס אחד הוא נפקד, נכס אחד בשימוש צה"ל/משטרה אולם הבעלות לא ידועה. גם

לGBT 2 נכסים אחרים לא ידועה הבעלות. 3 נכסים הינם קדושים שאינם בעלות

המדינה אם כי מנוהלים ע"י האופטורופוס הכללי. נכס אחד הוא של הווקף ו-5

נכסים הם בעלות פרטית. (פירוט בסעיף 2 ח').

#### עמותת אל-עד

##### A. קבלת נכסים וחשיבותם:

נתכולו לנו נכסים מ-87/1/6 נכסים בהם 19 מושכים.

2 נכסים נתכולו במחוז/סניף עפ"י הוראות האופטורופוס לנכס נפקדים, 3 ממשב"ט

(באמצעות הסמכ"ל לנכסים) ו-4 מממ"ד (מהם 3 באמצעות הסמכ"ל לנכסים).

1. גם לגבי עמותה זו הושכו הנכסים בדיירות מוגנת תמורה שיפורצים שהיא הייתה

צרכיה לבצע.

הסמ"ל לנכסים במתבבו למנהל הסניף מיום 90/1/7 נתן את אישורו להחתים

את העמותה על נספח בו נקבעו תנאים שיפורטו להלן, לגבי נכס אחד בן 3

מושכים.

ד ו י ח ב ק ו ר ת מס' : ב/61-86-93/3 ז' בסיוון תשנ"ג דף 19 מתוך 36 דפים	ה א ג ר ל ב י ק ו ר ת ה פ נ י מ י ת	ע מ י ד ר חברה הלאומית לשכון עולים בישראל בע"מ
--	--	--

על גבי מכתב זה רשם מנהל הסניף בעבר 4 ימים כי בשיחה טלפוןנית עם הסמכ"ל נאמר לו שניתן לחותם חוזים לגבי המושכרים החדשים עפ"י נספח זה.

לදעת הביקורת תנאי השכלה אינם צריכים להקבע על סמך שיחה טלפוןנית. זאת ועוד הביקורת העלתה כי נספח זהה נתם גם לגבי 3 נכסים שהושכרו יותר משנה קודם לתאריך מכתבו של הסמכ"ל (באמצעות 10 חוזים).

ל-14 חוזים צורף נספח כנ"ל, שלא הוזכר בחוזים, 2 חוזים היו ללא נספחים ו-3 חוזים היו מיוחדים כפי שיפורט בהמשך.

בנספח זה נקבע כי החוזה הוא זמני וכאשר יתאפשר להכנס למקום להכנות תשריט, יעודכו החוזה; העמותה תבצע שיפוצים במושכר בסכום שאינו קטן מעלות חלכנו בדמי המפתח וכי הם יבוצעו תוך שנה מיום כניסה העמותה למושכר, ולא, יחפוך החוזה לחוזה לא מוגן.

נספח כנ"ל נתם לגבי 2 מושכרים בנכס. (סעיף 3 א' 1-2 בנספח).

לגבי המושכר השלישי באותו נכס, נתם משום מה חוזה מיוחד במקום חוזה שכירות רגיל.

למכתב הסמכ"ל לנכסים למנהל הסניף מיום 10/10/20 צורפה דוגמת חוזה שכירות מיוחד ודוגמת הנספח לו. מדובר בחוזה ובנספח להתקשרות לגבי נכסים שיירכשו ע"י משב"ש במסגרת נ"ר (נכס רכישה). לא ידוע כיצד נתם חוזה זה על נספחו כשבועיים טרם התקבלו בסניף.

מושכר זה הושכר בעבר 20 חודש מיום ontvangstן הנכס ושניים ממושכרייו כאמור הושכרו קודם לכן.

מנהל הסניף טען שזכה לו שנציג העמותה הודיעו שהמושכר אינו פנויע עדין.

בחוזה זה התמיהיבה העמותה לשפץ את המושכר על חשבון בלבד שתהייה זכאיות בצוותה כלשהיא לביקש, לדרוש או לتبוע כי חברותנו תשתתך בחלוקת כלשהוא בעלות השיפוצים ולהביאו למצב שהיה ראוי למגורים ובלבד ששיפוצים והתוספות לא יחרגו מגבולות המבנה הנוכחי.

עַמְּדָר  
החברה הלאומית לשכון  
עוֹלִים בִּישראל בע"מ

חָגֵר לְבִי קִוָּרֶת  
חָפְנִים יִמְיָת

דַּוְ"חַ בְּקֻורָת  
מִסְיָרָה : ב/61-86-3/93  
ז' בְּסִיוּן תְּשִׁנְתֶּן ג' 27.5.93  
דף 20 מתוך 36 דפים

הייא הותחייבה להתחיל בביצוע השיפוצים מיד עם קבלת החזקה בנכס ולסייעם לא יאוחר מאשר תוך שנה. כן צוין בחוזה שהשיקעותיה של העמותה בשיפוצים יחשבו לדמי מפתח ובלתי כך היא תהיה לדירית מוגנת במושכר.

בנספח לחוזה נקבע כי תקופת השכירות תחול עם קבלת החזקה במושכר ע"י העמותה. עוד נקבע כי היא רשאית ומוסמכת למסור מפעם לפעם את המושכר לשימושו של שכיר משנה בלתי מוגן לתקופה של שנה, ועליה להודיעו לנו את זהות האיש ומספר תעוזות הזכאות שקיבל ממשב"ש ולהודיע על כל שינוי או חילוף העשו לחול בכל אלה.

אגב, נسفח זה המוזכר בחוזה לא נמצא בתיק היחידה.

התויב החודשי בשכ"ד מתחיל ב-2/92 בטקום ב-10/91 מועד חתימת החוזה.  
(סעיף 3 א' 3).

2. הסמכ"ל לנכסים נתקבש ע"י משב"ש להורות לחתום על חוזה שכירות מוגנים עם העמותה תמורת שיפוצים והשבחתם של 6 נכסים.

למעשה נחתמו חוזים רק ל-3 מהם. לגבי נכס אחד הסביר הסניף כי הוא עדין לא פניו ואילו לגבי שני הנוגרים הסביר הסמכ"ל שכנראת הם לא ניקנו בסופו של דבר ע"י משב"ש.

לGBT אחד הנכסים נחתם משום מה החוזה שכירות רגילה במקום חוזה מיוחד כאמור לעיל.

עפ"י הוראות הסמכ"ל הותנה בחוזה כי שכירות המוגנת מוקנית תמורת התהייבות העמותה לשפץ את הנכס ולטיגבו תוך שנה מיום קבלת החזקה וכי החוזה נכנס לתוקף מיום קבלת החזקה ושתוקף חודש מתחייבות העמותה להמציא על חשבונה תשritis של הנכס והmgresh שייערכו ע"י מודד מוסמך.

כאמור תנאים אלה נקבעו כבר בנוסח החוזה תמיוחד שצורך למכתבו של הסמכ"ל מיום 20/10/91 ולא ברור מדוע הוא קבע לגבי נכס זה לכלול בחוזה את התנאים הנ"ל. (סעיף 3 ב').

כנ"ל גם לגבי 2 הנכסים האחרים שהושכרו. (סעיף 3 ג', ט').

דֹ"ה בְּקָוֶרֶת מִסְ' : ב/61-86-61 ז' בְּסִיוֹן תְשנ"ג 27.5.93 דַף 21 מִתּוֹךְ 36 דִפִים	חָגֵף לְבִי קָוֶרֶת חֲפַנְיִם יִת	עַמְּדָר החברה הלאומית לשיכון ulosim biyisrael beu'm
---	--------------------------------------	--

החוזה נחתם עפ"י מידע על הרכבו של הנכס שנטבל מנציג העמותה.

גם לגבי נכס אחד מהן"ל (3 ג') נחתם החוזה לפני נטבלת הוראותו של הסמנכ"ל לנוכח זה של החוזה ובטרם נטבלת בכלל הוראותו לחתימת החוזה. נמצא בתיק הנכס מסמך בלתי חתום שלא ידוע מי כתב אותו לפיו אין אפשרות להכנס לנכס לצורך הכנת תשריט ולפי הידוע פורט הרכבו של הנכס ועל סמך מסמך זה נחתם החוזה.

לא נמצא תשריט על הרכבו של הנכס ולא נמצא הנספח המוזכר בחוזה אלא, טיוות נספח בלבד.

גם בתיק השני נמצא מסמך דומה לפיו נחתם החוזה. (סעיף 3 ט').

ל-10 חוות המתיחסים ל-3 נכסים שהושכרו ב-89/1 צורף הנספח הנזכר בסעיף א' 1 לעיל. נספח זה הוא כפי שנקבע בכתביהם של הסמנכ"ל לנכסים מיום 9/1/90. יוצא איפוא שהוא נחתם במועד בלתי ידוע וכנובן לאחר חתימת החוזים ב-89/1. (פירוט בסעיף 3 ז', ז').

בהוראת המינהל מ-88/6 המתיחס להשכרת 3 הנכסים הנ"ל נקבע בין היתר כי העמותה תבצע שיפוצים לא פחות מגובה עלות חלכנו בדמי מפתח, הם יבוצעו תוך שנה מיום חתימת ההסכם והתשريعים יוכנו ע"י החברה מיד לאחר כניסה העמותה למבנים.

כאמור בנספח הנ"ל נקבע כי השיפוצים יבוצעו תוך שנה מיום כניסה העמותה למושכר בגיןוד להוראת המינהל.

בדיקתי הרата כי שינוי זה נעשה לביקשת נציג העמותה שטען שזה עקב סיבות ידועות המעכבות כניותם לבטים.

לא נמצא תשريعים על החרכוב של הנכסים הנ"ל.

לגביו מושכר אחד חוב שכח"ד הוא - 1,040 ש"ח.

לגביו מושכר אחד שנערך חוות שכירות על הדר אחד ב-91/7 (סעיף 3 ז' 3 קר), בעבר שנתיים וחצי מיום חתימת החוזה לגביו מושכר אחר לאחרו נכס.

עַמְּדָר  
החברה הלאומית לשכון  
עולים בישראל בע"מ

הַאֲגָף לְבִיאָת  
חַפְנֵי מִת

דַּוְ"חַ בְּקֹרֶת  
מִס' : ב/86-61-3/93  
ז' בְּסִיוֹן תֶּשְׁנַׁ"ג 27.5.93  
דַּר 22 מִתּוֹךְ 36 דִּפְמִים

מציג העמותה הודיע בכתב למנהל הסניף בטרם חתימת החוזה כי לאחר שהתאפשרה להם חכינה לשטח, מצאו שיש להוסיף על החוזה עוד 2 חדרים כמפורט בתשريع שצורף למכtab.

חדרים אלה לא הוספו לחוזה.

4. מתוך 19 חוזים שנחתמו, לגבי אחד לא ידוע متى הוא נבחן, חוזה אחד נבדק בעבר חודש מיום חתימתו ו-11 חוזים בעבר חודשים. (סעיף 3 א' 3, ח' - ח', בנספח).

5. לגבי 2 מושקרים לא הופעל כלל חיוב שכחה"ד מ-91/10 ו-92/2. (סעיף 3 ג', ט').

6. כל הליקויים שפורטו לגבי נכסים שהושכרו לעמותת עטרת כהנים בסעיף 2 א' 14 ו-16 ביחס לאי מילוי טופס "רישום פרטי הנכס והמחזיק", וביחס לאופן שכירת הנכסים לרבות אי ידיעה על מועד מסירת החזקה בהם וαι קיום התchievioiyot העמותה מתייחסים גם לנכסים שהושכרו לעמותת אל-עד.

7. כאמור בסעיף 2 ב' 11 לעיל, קיבלתי ביום 26/1/93 שומות לדמי מפתח 3/3 גם לגבי 4 נכסים של עמותת אל-עד ולאה מפורטים בסעיף 3 של החערות חכליות שבעמוד 24 של הנספח לדוח זה.

ל לגבי 4 נכסים מתוך 9 שהושכרו לעמותה הודיע השמא"י הממשלתי המחו"ז, בירושלים כי לא ניתן בשלב זה לבצע שומות בנכסים אלה מפני שగרים בהם הדיראים הקודמים.

יצוין ש-4 הנכסים הנ"ל הושכרו לעמותה ב-90/3, 91/10, 92/2 ו-92/6. ווצא איפוא שנכסים אלה הושכרו לעמותה למرات שמה תפושים ע"י דיריהם הקודמים עד עצם היום הזה.

פרטיים נוספים ראה בעמוד 25 של הנספח.

8. למכtab העמותה למנהל המחו"ז מ-92/4/8 צורפו צילומי 13 נספחים לחוזים שנשאו את התאריך 7/10/91.

<b>ד ו י ח ב ק ו ר ת</b> <b>מס' :</b> ב/61-86-3/93 <b>ז' בסיוון תשנ"ג</b> <b>דף 23 מתוך 36 דפים</b>	<b>ה א ג ר ל ב י ק ו ר ת</b> <b>ה פ נ י מ י ת</b>	<b>ע מ י ד ר</b> <b>חברה הלאומית לשכונת</b> <b>עלים בישראל בע"מ</b>
--	--	---

בכתב זה ביקש העמותה לקבל החזר שכ"ד בסך של - 30,042 ש"ח ששולם החל מתאריך חתימת החוזים במקומות החל מתאריך קבלת החזקה במושכרים כפי שנקבע בנספחים הנ"ל.

בדיקתי חרתה כי בנספחים אלה הושמט סעיף אחד ונוסף סעיף אחר לעומת הנصفה שהומצא ע"י הסמכ"ל לדיוור שacamor התיחס לגבי הנכסים שנרכשו ע"י משב"ש במסגרת נ"ר (נכסי רכישה).

כן הראתה בדיקתי כי באך אחד מכל 19 התקאים לא נמצא מקור או לפחות העתק של הנصفה שצלוםיהם הומצאו לנו ע"י העמותה ובחיקורת רואה זאת בחומרה רבה.

איש בסניין לא ידע להסביר לי היכן הנספחים הנ"ל שנחתמו ושמורים היו להיות מתויקים בתיקי היחידות.

פירוט בסעיף ה' של החערות הכלליות שבעמود 25 בנספח.

9. בכתב עו"ד העמותה לסמכו"ל לנכסים מיום 1/7/92 נאמר כי העמותה שכנה מהחברה כדיירת מוגנת 4 נכסים בהם 14 מושכרים ואלה פורטו בכתב, העו"ד צירף לכתבו פירוט שכ"ט והוצאות שהעמותה עמדה בהן וביקש לאשר את הוצאות שהסתכו ב-199,548 ש"ח (לא כולל מע"מ) ע"ח חלקנו בדמי מפתח ולצער את אישורנו בכתב כנספה לחוזים.

גוסח הנصفה היה בתاءום עם עו"ד מטעם החברה.

נושא זה נדון בישיבת ועדת הרכישות מזרח ירושלים של משב"ש מיום 5/7/92 בה נאמר כי חברת "מורדות מורייה" מבקשת שיאשר לה כי הוצאות המשפטיות ששולמו על ידה עברו מימוש החזקה במבנים בעיר דוד יקוזזו מדמי המפתח שהם חייגים לשלם לחברת עמידר.

הועדה החליטה לאשר את הבקשה הנ"ל.

לא ידוע מה סמכותה של ועדת זו.

מכל מקום נראה לביקורת כי מן הרואין שהחלטה כזו הקשורה בדמי מפתח צריכה הייתה להתקבל בנסיבות נציג ממ"י שמו צויגן בפרטיכל הוועדה בראשימה של חניציגים שהוזמנו לישיבת הוועדה ולא הופיעו.

דו"ח בקורס מס' : ב/61-86-93 ז' בסיוון תשנ"ג דף 24 מתוך 36 דפים	האגרט חפנימית 27.5.93	עם ידר החברה הלאומית לשיכון בעליים בישראל בע"מ
---	-----------------------------	--

בעקבות אישור הניל של הוועדה ה/orה הסמכ"ל לנכסים במכתו למ"מ מנהל הסניף מיום 9/8/92 שנטבל ב-9/8/16 כי יש לשנות את הנสภาพיים קיימים להסכם השכירות לפי הנפק שצורך במכתו ושהנוסא מתיחס ל-9 מושכים שפורטו בו.

הפירוט כלל 8 נכסים בהם 18 מושכים שהושכו לעומתנו ונוסף שכאמר טרם נתם לגבי חוזה למעט נכס אחד.

مكان, שהאישור שנitizen על ידי הסמכ"ל לנכסים התיחס למספר נכסים גדול יותר מה שביקש עוז"ד העמותה.

ביום 12/8/92 נתם עם העמותה נפקה כנ"ל לגבי כל 19 מושכים כולל מושך אחד (סעיף 3 ד') שלא הופיע במכתו הסמכ"ל בטרם נתקבלה הוראותו שכאמר הגעה לסניף ב-9/8/16.

(פירוט בסעיף 3 ב' 3 בנפקה).

#### ב. SHIPOTIM:

1. בסיכום ישיבה מ-91/10/22 בהשתפות נציג העמותה, הסמכ"ל לדיר, סגן מנהל המחו"ז ומהנדס המחו"ז נאמר כי הויל ומשב"ש עומד לחביר הזמנה למיזוג לביצוע שיפוצים בתיאום עם העמותה סוכם שהיא תגיש חשבונות על עבודות שביצעה. חשבונות אלה יאשרו ע"י רואה חשבון של העמותה שייעורן יערכו מدد ויכללו מע"מ.

גם במקרה זה נקבע כי מהנדס המחו"ז יעבור על כל הבטים בהם נעשה שיפוץ ובಗינם הוגש חשבונות ויבדק את מידת התאמת בשטח, כפי שנקבע לגבי עטרת כהנים.

העתק מסיכום זה יועד ליו"ר הדירקטוריון לשעבר, המנכ"ל בפועל לשעבר, ראש תחום מימון משב"ש ירושלים, הסמכ"ל לכיספים ובעלי תפקידים נוספים כמפורט בסעיף 4 א' 1 בנפקה.

2. עליי לציין כי בחזמת משב"ש ע"ס - 1,000,000 ש"ח מ-91/7/18 נקבע כי היה מיועדת לביצוע פעולות אחזקה שיטית ושיפוצים במבנים בירושלים אשר יבוצעו במבנה של "עמ"דר" ו/או מדינת ישראל. עוד נקבע כי העבודה

<b>דַּוִיָּח בְּקֹרֶת</b> <b>מְסֻ' : ב/61-86-3/93</b> <b>ז' בְּסִיוֹן תְּשִׁנְגָ' 27.5.93</b> <b>דַף 25 מִתּוֹךְ 36 דִּפִים</b>	<b>הַאֲגָף לְבִיּוּרָת</b> <b>חַפְנִימִית</b>	<b>עִמֵּידָר</b> <b>הַחֲבָרָה הַלאָוָמִית לְשַׁכּוֹן</b> <b>עוֹלִים בִּישראל בע"מ</b>
--	--	---

tabo'utzuna batimot um mishb"sh lefi mitab hanohel hamekzu'i v'hathshlomim yibozatu bchutams lahatkdomot bab'itzu habudot makobol.

hzmanah zo hogdla b-1,000,000 shekhalim miktav mishb"sh m-91/10/21 u'gam b'maktab

zot hotzana ci' ulinu libazu uboda'ha zo b'benignim hashiyicim l'revach hamadina.

up'i miktav r'ash tchom minon v'tekzibim shel mishb"sh l'smenac'el l'diyor m-91/11/11

nku'ci b'hagdla zo yomano shifpocim b'pero'iyik'at ur' d'od yerushalayim.

gam b'hzmanah nuspat m-92/2/17 u's - 2,000,000 shekhalim nku'ci ci' hia miyudat

lebi'atzu shifpocim b'mazra' yerushalayim b'menanim hashiyicim l'revach hamadina.

oudat h'revachot m'zra' yerushalayim b'ishivatah miyom 92/5/17 k'veua s'k'ot zot yacholak

shuvah b'shuva b'in shlosot haumotot "3/1 l'k'l umotah".

camor le'eil v'k'f'i shifporet b'hamsak' le'gvi' umotot utra' liyoshna y'zo'ien shov ci'

hzmanot ala' ha'n ul ubudot shabotzuna v'la' ul ubudot shabotzuo cabr.

gam b'hzmanah haroshona ha'n'el la' zo'ien ba'ala menanim tabotzuna peulot achzaka

shiyutit v'sifpocim v'ba'alo shv'onot.

habudot la' bo'otzu batimot um mishb"sh v'ho'ya k'l la' hia mu'orav ha'n.

cmut' k'l habudot bo'otzu u'i haumotot v'la' u'i ch'vara.

(pirut basufi' 7 b'nuspa).

3. b'miktav m'hendes ha'mhoo l'smenac'el l'diyor miyom 91/11/19 namar b'in h'it'er ci' h'ia

si'ir b'atarr ur' d'od v'hotrasim shabmekom bo'otzu ubudot d'chofot v'harchi'ot lazor

magorim, ho'ya b'dek at hakbotot k'f'i shnabeksh ul ido.

ho'ya gam ur'k si'ir b'moshev sheda mesha v'b'dek b'mesgarah am ubudot ha'msgarot shtr'ot

horcovbo b'atarr, bo'otzu b'po'ul v'matz ci' acan bo'otzu.

ho'ya zi'ien ci' la'achr h'vikor b'stach nra'ah lo shahaboni'ot shk'fot at habudot

shabotzuo v'chosif' ci' ho'oa mestamak' ul ch'timat ro'a ha'chabon' sl haumotah.

ha'utk m'miktavo zot y'oud l'menac'el b'po'ul da'z, l'menahel ha'mhoo v'lesganu.

b'dikat ricoz chabon' u'i s'k'ot kol'el sl - 241,528 shekhalim u'i haumotah asher

tikun l-242,217 shekhalim u'osher b'ch'timat ido shel m'hendes ha'mhoo belbad bi'om

19/11/91 harataha ci' la' zo'ien so'gi' habudot v'hamkomo'ot b'hem ha'n bo'otzu.

דַּוְ"חַ בְּקָרֶת מִסְ' : ב/ב-61-86-93/3 ז' בְּסִיוֹן תֶּשְׁנֶה ג' דַּף 26 מִתּוֹךְ 36 דִּפִּים	חָגָר לְבִיכָּרֶת חֲפֹנִים יִתְהַלֵּךְ	עַמְּדָר החברה הלאומית לשכון עוולאים בישראל בע"מ
--	---	--

לא נמצאו מסמכי העבודה שהיו יכולים לטעוד מהלך מדוייק של העבודות.

חשבוניות הקבלנים/ספקים עפ"י ריבוץ זה היו החל מ-5/91/30 והחשבוניות הוגשו לא במקור אלא, חשבוניות צולמו. כמו כן נמצא מכתב רואה חשבון של העמותה המופנה אליה בו אישר בין היתר כי הריבוץ הינו חלק בלתי נפרד מהרשומות החשבונאיות של העמותה ונרשם בספריה כחוק.

הסכום הנ"ל כולל סך של - 149,556 ש"ח ששולם למסגריה ממושב שדה משה עבור עבודות מסגרות ללא כל פרוטו למעט סך של - 24,254 ש"ח.

נמצאו 3 חשבוניות על התקנת 3 טלפונים שלא אושרו לתשלום ע"י החברה וזאת למטרות הצהרתו של מנהל העמותה במקתו לסמנכ"ל לדירות מיום 16/11/91 שכל הסכומים הרשומים הוצאו לשיפורים.

נמצאו חשבוניות נוספות מהן לא ניתן לדעת היכן בוצעו העבודות ו/או עבור מה נרכשו חומריים.

עפ"י הוראת הסמנכ"ל לדירות לחשבון החברה וגוזברת, שולם לעמותה ב-91/3 סך של - 245,189 ש"ח, כולל הצמדה.  
(פירוט בסעיף 4 א' 2 בנספח).

4. בסיכון פגישה מיום 14/1/92 בחשתפות המהנדס הראשי, מהנדס המתו, יו"ר העמותה ועוד 3 חברים ומנהל המחלקה להפעלה ודיווח סוכם לאחר שנערך סיור במבנים המאוכלים ע"י חברי העמותה על ביצוע עבודות בשני שלבים.

שלב א' - עבודות שטרתן להביא את ייחidot המגורים למצב איכלוס ראשוני כגון: נקודות מים, גז, חשמל ותיקון חלונות אשר תבוצענה ע"י העמותה וחתולו בוצاع ע"י המחו עפ"י קבלות וחשבונות שהעמותה תגייש.

אשר בשלב ב', סוכם שיפוי ייחidot המגורים יהיה עפ"י סטנדרט שב"ש (עד כמה שזה ניתן). שיפוי המעלפת והחצרות יתוכנן ויבוצע בהתאם לנוהלי החברה ומהנדס המתו יחד עם אחד מחברי העמותה יכינו אומדן לעלות משוערת של ביצוע השיפוצים שייחוו בסיס לתקשרות עם המתכנית המועסקת ע"י העמותה.

מהנדס המחו טען שהוא לא הכין אומדנים.

סיכון זה אושר ע"י הסמנכ"ל לדירות והעתק ממנו יועיד למנכ"ל בפועל זאת, למנחל אגף ה프로그램 של משב"ש, לסמינכ"ל לדירות ולמנהל המחו.

דו"ח בקורס מט' : ב/61-86-93/3 ז' בסיוון תשנ"ג 27.5.93 דף 27 מתוך 36 דפים	האגרט לביקורת הפנימית	עם ידר החברה הלאומית לשכונת עולים בישראל בע"מ
---	--------------------------	---

צווין שסיכום זה מיום 14/1/92 נעשה לאחר שכבר נחתמו עם העמותה חוזי שכירות על המבנים שהושכרו לה עוד ב-1/87, 1/89, 3/90, 1/91 ו-10/91 בהם היא התחייבה לבצע את השיפוצים על חשבון והאחריות תמורה תשלום חלקנו בדמי מפתח.

5. במכتب מהנדס המחו ז מגנול המחו מ-12/2/92 הדן בבדיקה עבודות שבוצעו ע"י העמותה בחודשים 12/92-2/92 נאמר כי הוא ביקר במקום, בדק את החשבונות והתרשם כי מתוך הסך של - 227,985 ש"ח המאושר על ידו שולם עבור אגרות שונות סך של - 92,633 ש"ח עבור התקנת טלפונים, חיבוריו شامل ומים והיתה שולם לספקים.

הוא חוסין כי אחרא ביקורו בשטח נראה לו שהحسابות משקפות את העבודות שבוצעו וכי הוא הסתמך גם על חתימת רואת החשבון ועל פרטיכל ועדת המכרזים של העמותה.

העתק ממכתו זה של מהנדס למנג'יל בפועל ולסמנכ"ל לדירור.

מכתבים בנוסחה זה נכתבו ב-3/92 ו-4/92 לגביו עבודות נוספות ע"ס כולל של - 531,871 ש"ח שולם לעמותה ע"י המחו.

סך נוספים של - 57,104 ש"ח שולם במשרד הראשי על סמך מכתבו של מהנדס המחו לסמנכ"ל לדירור דאז מיום 27/5/92 והוראתה של הסמנכ"ל לחשב החברה. החשבונות ששולמו במחו לא נבדקו ע"י הביקורת.

יעון בשני ריכוזי חשבונות הראה שהם הוגשו ללא ציון תאריך, ללא חתימת ומבלוי צווין למי הוא מופנה.

בכשליש מ-54 סעיפים העבודה ברכזו אחד במקום חמיועד לציון המבנה בו בוצעה העבודה צוין "כללי" או לא צוין מואמה. בכשליש צוינו שמות שונים ומשונים כגון: מאור, אורן, דירה קטנה, דירה גדולה ועוד שלא ידוע מה פרושים ובכשליש צוינו שמות המבנים לגבייהם קיימים חוזי שכירות.

צוינו הוצאות כגון: כלי עבודה, "חמל כללי", C.V.P. ועוד.

לרוב לא ניתן לדעת עבור אלה מבנים היו הוצאות וכמה הייתה החזאה לכל מבנה,

ד.ו. י. ח ב קו רת מ.ס. : ב/61-86-3/93 ז' ב. ס. י.ו.ן ת.ש.נ.י.ג ד.ר 28 מ.תו.ך 36 ד.פ.ים	ח.א.ג.ר. ל.ב.י. ק.ו.ר.ת ה.פ.נ. י.מ. י.ת	ע.מ. י.ד.ר ה.ח.ב.ר.ה.ת.ל.א.ו.מ.ת. ל.ש.כ.ו.ן ע.ו.ל.ל.י.ם. ב.י.ש.ר.א.ל. ב.ע."מ
---	--	--

בריכוז אחר נרשמו הוצאות עבור התקנת תאורת חירום, תיקון גנרטורים ואנו צריית שוטפת של דלק ועוד.

(פירוט בסעיף 4 ב' 1-6 בנספח).

6. החשבון ע"ס 57,104 ש"ח חניל שוולם במשרד הראשי התבסס על חשבוניות מצולמות שהמציה העומותה לחוכחת הוצאה. בבדיקה חשבוניות אלה נמצאה חשבונית המתכוונת ללא פירוט ולא ציון מקום התיכנון.

עוד נמצאה קבלה/חשבונית ע"ס - 24,668 ש"ח המתיחס לעבודות שייפוא, סבלות ונקיון ללא ציון מקום. היא תומחה ע"י חבר העומותה כמבצע עבודות אלו.

בטור המועד לציון שם הקבלן, צוין בריכוז החשבוניות "מורדות מוריה" ובטור "מבנה" צוין "כללי".

בהוצאה זו לא ניתן לדעת מהן בדיקת העבודות שבוצעו ותיכון הן בוצעו. ריכוז החשבון אושר לתשלום ע"י מהנדס המחו"ז ומהנדס הראשי.  
(פירוט בסעיף 4 ב' 7 בנספח).

7. עד למועד הבדיקה בוצעה רק עבודה אחת ע"י החברה עבור עמותה זו. סה"כ ההוצאות שהסתכמה ב-291,291.093 ש"ח התפלגו כדלקמן:  
תשומי חברה עבור עבודות ביצוע עצמי של העומתת 1,062,148.-  
תשומי חברה לקבלת עבודות אחת, תשלום למהנדסת 31,143.- ש"ח  
ולצלומים. (פירוט בסעיף 4 ג' בנספח).

#### עמותת עטרה ליושנה

##### א. קבלת נכסים ותשכחות:

עפ"י סיוכום דברים מ-90/2 דובר אמן על העברתם של 5 נכסים מהאפטורופוס הכללי לניהולה של עמידר אולם עד למועד הבדיקה הסיוכום לא נתפס וההעברה לא יצאה לפועל כך שאין לחברתנו יחס שכירות עם עמותה זו על שום מבנה.  
(פירוט בסעיף 5 בנספח).

<b>דַּוִיָּח בְּקֹורֶת</b> <b>בְּסֵ' :</b> ב/61-86-3/ <b>ז' בְּסִיוּן תְּשנִינְג'</b> 27.5.93 <b>דַף 29 מִתּוֹךְ 36 דִּפִּים</b>	<b>הַאֲגָרֶת לְבִיכֹורֶת</b> <b>חַפְנִימִית</b>	<b>עַמִּידָר</b> <b>הַחֲבָרָה הַלאָוִמִית לְשַׁכּוֹן</b> <b>עוֹלִים בִּישראל בע"מ</b>
---	--	---

על אף זאת ועל אף האמור בהזמנת משב"ש ע"ס - 1,000,000 ש"ח מ-18/7/91 כי היא מיועדת לביצוע פעולות אחזקה שיטית ושיפוצים במבנים בירושלים אשר יבוצעו בבניינים של "עמידר" ו/או מדינת ישראל, בוצעו שיפוצים ושולמו לעמותה כספים עבורם כפי שיפורט בהמשך.

זאת ועוד - בכתבו של ראש תחום מימון ותקציבים של משב"ש לשם ניל"ל לדיוור מ-10/7/91 הוא קבע כי מחצית מסכום הזמנה זו מיועדת לביצוע שיפוצים עם עטרה ליושנה וכי מנהל העמותה יעמוד עמו בקשר לצורך תיאום פעולות אלה. עלי להעיר כי אותו עובד משב"ש שכטב מכתב זה ושהעתקו יעוד למנהל העמותה, הוא אחד מבין 3 תעובדים החתומים על הזמנה הניל"ל.

יודגש כי הסך של - 500,000 ש"ח שיועד ע"י חניל לעטרה ליושנה סותר את הקביעה בחקצבה לפיה השיפוצים יבוצעו בבניינים של "עמידר" ו/או מדינת ישראל הוואיל ואין לנו-Cal עם עמותה זו. אם חניל לא ידע זאת, היה צריך מיטהו להעיר ע"ב דבר שלא נעשה.

הسمנכל"ל לדיוור טען שהוא לא ידע שאין לנו יחס שבירות עם עמותה זו ולא היה אמרור לדעת.

#### ב. SHIPPOCHIM:

1. בסיכון ישיבת מ-15/10/91 בחשתפות 2 נציגי העמותה, הסמנכל"ל לדיוור ומהנדס המחו"ז נאמר כי הוואיל ומשב"ש העיר הזמנה של - 1,000,000 ש"ח מזהה - 500,000 ש"ח מיועד לביצוע שיפוצים בתיאום עם עמותת עטרה ליושנה סוכם שהחובנות שהעמותה הגישה על עבודות שביצעה, יאשרו ע"י רואה החשבון שלה שיעורך עידכו ממד וهم יכללו מע"מ.

גם במקרה זה נקבע כי מהנדס המחו"ז יעבור על כל החבטים בהם נעשה שיפוץ ובಗינם הוגשו חbowות ויבדק את מידת התאמתם לנעשה בשטח. לאחר קבלת חוות דעתו יוציא הסמנכל"ל לדיוור חוותת תשלום לחשב החברה.

על הנאמר עוד בסיכון לרבות העסקת מפקח מתאם ביצוע מטעם העמותה שימומן מהזמנת משב"ש ראה סעיף 6 א' 1 בנספח.

<b>דַּוָּ"חַ בְּקֹרֶת</b> <b>מִס' : ב/61-86-93/3</b> <b>ז' בְּסִיוֹן תֶּшְׁנִי"ג 27.5.93</b> <b>דַּר 30 מִתּוֹךְ 36 דַּפִּים</b>	<b>הַאֲגָרֵת לְבִין כּוֹרֶת</b> <b>הַפְּנִימִית</b>	<b>עַמְּדָר</b> <b>הַחֲבָרָה הַלְּאֻומִּית לְשִׁכּוֹן</b> <b>עוֹלִים בִּישראל בע"מ</b>
---	--	--

סיכום זה אושר ע"י המנכ"ל בפועל דאז, ויועד לי"ר הדירקטוריון לשעבר.

למנכ"ל בפועל, בראש תחום מימון שב"ש, לסמכ"ל לכיספים ולבעל תפקידים נוספים.

2. למكتب ניהול העמותה למחרוז מ-16/10/91 צורף פירוט הוצאות בסך

- 983,394 ש"ח ל-4 נכסים וצויין בו כי הקבלנים ועובדותיהם רשומות בפירוט ההוצאות נעשו בכל הבניינים יחד.

הוא ביקש להפריש בשלב זה מתוק החזבנה של -. 500,000 ש"ח אשר בהזמנה

שב"ש סך של -. 350,000 ש"ח על החוצאות הנ"ל ומתיק יתרת הסכום ביקש לקדם תיכנון ופיקוח באמצעות חוות עם מהנדס אחד ושני אדריכלים.

3. גם במקרה זה דיווח מהנדס המחרוז לסמכ"ל לדיוור במكتبיו מ-20/10/91 על

חסיר שערך ושנראה לו שהحسابוניות משקפות את העבודות שבוצעו. (פירוט בסעיף 6 א' 3).

העתק ממכטיבו יועד לשנה למנכ"ל, למנהל המחרוז ועוד.

4. מעיון בריכוז בין 55 חשבוניות מ-89/8 ועד 10/91 ע"ס כולל של -. 980,131,

ש"ח לאחר שתוקן ע"י מהנדס המחרוז ואושר לתשלום על ידו, לא ניתן לדעת גם במקרה זה סוג העבודות ומקומות הביצוע. על הריכוז חתום גם רשות חשבון של העמותה ומהנדסת המועסקת במחרוז.

בשלב זה אושר לתשלום סך של -. 350,000 ש"ח כבקשת העמותה ועפ"י הוראות

הסמכ"ל לדיוור מ-22/10/91 שלום לעמותה סכום זה במשרד הראשי, ב-27/10/91.

בדיקה מידנית של החשבוניות הalletה כי חשבונית אחת מתיחסת לעבודה שבוצעה עוד בשנת 1983. חשבונית זו שהסתכמה ב-10/91 בסך של -. 41,865 ש"ח לא כובדה ע"י חבות המשרד הראשי ולא שולמה תמורתה עד למועד עריכת חביות.

נמצאו חשבוניות קבלניים על סכומים שנעו בין -. 20,000 ש"ח ועד -. 171,000

ש"ח עליהן צוין "SHIPCOZ BNEYIN" בלבד כך שלא ניתן לדעת באלה בניינים מדובר ובאיזה סוג עבודה. (פירוט בסעיף 6 א' 4).

<b>דַּוִיָּח בְּקֹרֶת</b> <b>מִס' :</b> ב/61-86-3/93 <b>ז' , בֵּסִיוֹן תְּשנ"ג 27.5.93</b> <b>דף 31 מתוכן 36 דפים</b>	<b>ה א ג ר ל ב , ק ו ר ת</b> <b>ה פ נ י מ , י ת</b>	<b>עֲמִידָר</b> <b>החברה הלאומית לשכונת</b> <b>עולים בישראל בע"מ</b>
--	--	--

יתרת הסכום בסך - 131,630 ש"ח שהסתכם ב-010,016 ש"ח לאחר ניכוי הסך של 54,121 ש"ח שלא הגיע לעמותה, שולם עפ"י הוראותה של הסמכה"ל לדיוור דאו ב-31/5/92. (סעיף 6 א').

5. עבור עמותה זו שאין להיחס שכירות עמנו כאמור, ביצע חמוץ עבודות ב-3 נכסים באמצעות 7 חוותות עבודה (שהחת מהן הוצאה אף לפני סיכום הדברים הנ"ל מ-15/10/91) ע"ס כולל של - 120,600 ש"ח.

אליה אמנים נכסים המנוהלים ע"י המדינה אולם אינם בבעלות המדינה.  
סה"כ התוצאות לעמותה זו הסתכמו ב-1,078,109 ש"ח כדלקמן:  
תשולם החברה לעמותה עבור עבודות ביצוע עצמי - 926,010 ש"ח.  
תשולם החברה לקבלנים, למתנדס ולצללים - 152,099 ש"ח.  
(פירוט בסעיף 6 ב' בנספח).

מנהל המחלקה הטכנית הודיע לביקורת כי המחלקה הטכנית פולח לפוי סיכום הדברים מ-10.91.15. בסיכון זה לא נזכר (אפילו ברمز) שיש לבצע עבודות רק בנכסים לגבייהם נחתמו עם החברה חוות שכירות וגם לא הועלתה מעולם שאלת זכיית עלות השיפוצים לתשלום דמי המפתח. בתאריך קבלת חשבונות לבדיקה לא הייתה כל אפשרות להפרידם לפי בניינים או דירות.

#### ニיצול החקצבות

עפ"י בדיקתי עד 17/11/92 נוציא עבור 3 העמותות סך של - 4,770,925 ש"ח כולל מע"מ וסך של - 217,532 ש"ח דמי טיפול כולל מע"מ ע"ח 3 חוותות שנתקבלו ממשב"ש ע"ס כולל של - 7,000,000 ש"ח.

#### תקופת פעולות

עפ"י הוראות משב"ש מ-9/92 הוקפאו ביצוע כל הפעולות והתשלומים הקשורים במטרה ירושלים. (סעיף 9 בנספח).

דו"ח בקורת מס' : ב/1-86-61 ז' בסיוון תשנ"ג 27.5.93 דף 32 מתוך 36 דפים	חאנן לביקורת הפנית	<b>עמ"ד ר</b> החברה הלאומית לשכון עולים בישראל בע"מ
--	-----------------------	---

#### תగובות וחרויות היחידות המבוקרות

ממצאי הדוח הועברו להערות היחידות בחברה שפעולותיהן נזכרו בדוח זה. להלן חלק מהסבירים שניתנו, שיש בהם כדי לתאייר ולהסביר ולו באופן חלקי את הרקע לליקויים החמורים שהועלו בדוח:

א. מנהל מחוז ירושלים הדגיש בתגובה לממצאי הדוח כי בדרך כלל חמוץ לא תודרך בכתב על ידי הנהלה במילודה באשר לנושא שיפוצים שבוצעו; גם הוראות משב"ש לא מסרו חמוץ בליווי הנחיות "מה לבדוק? מה לעשות? איך לשלם והאם לבצע פעולות כלשהן".

ב. בתגובה משותפת של מנהל סניף ר"פ דאז ומ"מ מנהל הסניף הנוכחי הם ציינו כי הליקויים שהועלו בדוח נבעו כתוצאה מחליצים שהופעלו עליהם ושתיו נתוניים בהם. במצב זה לא הייתה להם כל אפשרות לפעול אחרת. רוב החזיזים נחתמו בעקבות הוראה טלפונית לביצוע מיד בלי שניתנה להם שהות לבדוק את המצב בשטח ובלאי שהיתה להם אפשרות לפעול בהתאם להוראות הנהלה.

הסבירים שניתנו להם לדחיפות הביצוע היו המצב הבטחוני והרzon קבוע עובדות מידיות בשטח.

ג. בתגובה לממצאי הדוח, הדגיש הסמכ"ל לדיוור כי בכל הנסיבות וחדיוונים שבהם השתתף han בחברה וthan במסב"ש, לא הזכיר כלל נושא ביצוע שיפוצים במקום דמי מפתח. גם מנהל המחלקה הטכנית במתחוז ירושלים, שהיה אחראי על ביצוע השיפוצים, לא ידע כלל על הסדר זה. לדבריו, אילו הם היו יודעים על כך במועד, כל תחילה השיפוצים היה משתנה.

#### סיכום כללי

א. ניתנו הוראות מ"י, האפוטרופוס לנכסים נפקדים ומשב"ש לחתום עם העמותות חוות שכירות על נכסים בהם han אמרות היו לתחייב לשפץ את הנכסים על חשבון ואחריוותן תמורת תשלוםblkו בדמי מפתח. לא הייתה הקפה מספקת לעגן תנאי עיקרי זה כלשהו בחויזי השכירות שנחתמו.

<b>ד ו י ח ב ק ו רת</b> <b>מס' :</b> ב/61-86-93/ <b>3</b> <b>ז' בסיוון תשנ"ג</b> <b>דף 33 מתוך 36 דפים</b>	<b>ה א ג ר ל ב י ק ו רת</b> <b>ח פ נ י מ י ת</b>	<b>ע מ י ז ר</b> <b>חברה הלאומית לשכונת</b> <b>ועלים בישראל בע"מ</b>
---	---	--

למרות התרשומות שנערכו ע"י מנהל אגף ר"כ לשעבר בחודשים 9/90 ו-9/90 לבקשת שמאויות לנכסים המושכרים, איש לא טרח לבקש זאת, כך שלכל מה שהותנה בחלוקת מהחזים ביחס לחלקנו בדמי מפתח מבלי שידוע גובה דמי המפתח המלאים אין כל ערך ומשמעות.

ב. על פי רוב לא היה בהוראות הנ"ל מידע על הרכב הנכס אותו נتابקנו להסביר. במקרים לא מעטים מידע זה נתබן מנכיגי העמותות עצם לפיו נחתמו החוזים. הם נחתמו איפוא מבלי לבקר בנכסים, מבלי לחכירים ומבלי שМОלא לגבייהם טופס "רישום פרטי הנכס ומחזיק" בנדיש בנווהלי החברה.

לא ידוע מצב תפיסת הנכסים בעת שנחתמו החוזים, קרי, האם היו פנוויים ו/או תפוסים ו/או שהועברו לעמותות ע"י דייריהם הקודמים בצורה העברת מיד ליד. ג. השכרו נכסים עפ"י חוזים מוגנים בעת שנמנעו מהעמותות לקבל את החזקה בהם, הויאל והיו ככל שעדיין היו תפוסים ע"י דייריהם הקודמים ואך ככל שתפוסים על ידם עד היום.

ד. איש לא מצא לנכון להעיר לגורמים שנთנו הוראות לחתום על החוזים שבHUDR אפשרות גישה לנכסים אלה מבחינה בטחונית כפי שנטען, לא ניתן להסבירם. כל ההשכרות היו איפוא על הנייר ובחופזה מבלי שתאמו את מצבם המציאות של הנכסים.

זאת ועוד - במקרים בהם אושר לעמותות להסביר נכסים בשכירות משנה מוגנת ו/או בלתי מוגנת והן התחייבו להודיע על כל החלפת דייר כנ"ל לצורך תשלום חלקנו בדמי מפתח. לא הייתה כל הودעה כזו לחברת מצד העמותות ולא היה כל מעקב אחר נושא זה. לא היה גם כל מעקב אחר התחייבויות העמותה לשפץ את הנכסים בגובה תשלום חלקנו בדמי מפתח.

בHUDR ביקורי מעגל בכל הנכסים, לא ידוע על תנוצת הדיירים בהםומי הם המחזיקים בפועל.

למרות התחייבויות העמותות לבצע שיפוצים על חשבון ואחריוותם, הם בוצעו ע"י החברה ו/או שולם להן תמורת שיפוצים שהן ביצעו לרבות שיפוצים בדיעד.

<b>ד ו י ח ב ק ו ר ת</b> <b>מס' :</b> ב/61-86-3/ <b>ז' בסיוון תשנ"ג</b> <b>דף 34 מתוך 36 דפים</b>	<b>ה א ג י ל ב י קו ר ת</b> <b>ח פ נ י מ י ת</b>	<b>ע מ י ד ר</b> <b>החברה הלאומית לשכון</b> <b>עולים בישראל בע"מ</b>
--	---	--

ו. לא זו בלבד שהעמותות לא ביצעו את השיפוצים על חשבוןן כפי שהתחייבו, אלא, ועדת הרכישות מזרח ירושלים הכירה לגבי עמותה אחת בחוצאותיה לבתי המשפט ולעורכי דין ביחס למאבקים שהתנהלו בקבלה החזקה בנכסים סכום של כ-550,000 ש"ח שיחשב ע"ח חלקנו בדמי מפתח.

ז. במאי 1992 שילם חשב המחו"ז לעמותת עטרת כהנים סך של כ-54,000 ש"ח עבור עבודות שיפוצים שביצעה, למורת החלטה מפורשת שנתקבלה שלושה חודשים קודם לכן, לגבות מתעמותה את חובות שכיר הדירה שהיא לא שילמה (באוקטובר 1992 הסתכמו חובות אלה בכ-52,000 ש"ח).

ח. לא היה כל תיאום בין אגף ר"פ ביחס לנכסים לגבייהם קיימים עמו חוות שכירות לבין חטיבת ההנדסה/המחלקה הטכנית של המחו"ז שביצעו עבודות גם בנכסים שאינם בנייהולנו כפי שלא היה תיאום עם מ"י ועם Mbps".

בחקצבות שניתנו לחברה ע"י Mbps לא נקבע מפורשות באלו מבנים יש לבצע את השיפוצים ובallo שכונות.

למרות שבשתי התוצאות של Mbps נקבע שהSHIPOTS יבוצעו בנכסים המנוהלים ע"י, עמידר ו/או ברכוש המדינה ובעלותה, בוצעו שיפוצים גם בנכסים שאינם כאלה והכל בחופה לרבות הגשת חובנות מושנים קודמות, ביצוע תשלום מידיים, כפי שנעשה ביחס לחתימת חוות השכירות.

לגביו עמותת אל-עד לא ידוע מה הושקע בכלל נכס כפי שלא ידוע מה שווי דמי המפתח המלאים.

ט. ההקצבות נועדו לשיפוצים שיבוצעו ע"י עמידר בתיאום עם Mbps ולא לביצוע תשלום מושנים לעמותות עבור שיפוצים שבוצעו בעבר על ידי וללא כל תיאום עם Mbps".

י. לגבי כל העבודות שבוצעו ע"י העמותות לרבות אלה שבוצעו בדיעבד, לא מצאה תביקורת כי הן בוצעו עפ"י נוהלי החברה, קרי, מפרטים, דפי כמות, יומני עבודה וככ' כפי שבא לידי ביטוי בסיכומים שנערכו.

אושרו כספים לתשלום עבור שיפוצים מבלי שידוע עבור מה בדיקות ובאלת מבנים ומבלוי כל תעוד.

<b>ד"ו "ח בקורת</b> <b>מס' :</b> ב/61-86-3/93 <b>ז' בסיוון תשנ"ג</b> <b>דף 35 מתוך 36 דפים</b>	<b>האגף לביקורת</b> <b>הפניית</b>	<b>עמ' ידרת</b> <b>חברה הלאומית לשכון</b> <b>עולים בישראל בע"מ</b>
---	--------------------------------------	--

לדעת הביקורת לא היה צורך בمهندס כדי לבדוק את ביצוע השיפוצים ולאשרם לתשלום, אלא, מספיק היה שמשב"ש יעביר את הכספיים ישירות **לעמותות לפי ראות עיניו** ללא תיווכה של עמידר אותה הפכו לצנור להעברת הכספיים.

#### פירוט הממצאים

عقب הליקויים רבים שתבדיקה הראתה בשלוש העמותות, היקף הבדיקה ומורכבות הנושא, פורטו הממצאים בנפשו והוא מצורף לדוח זה.

#### המצאות

1. הביקורת ממליצה שכל נכס חדש המועבר לטיפולו ולניהולו של חברתנו **יעשה באמצעות האגרן לניהול נכסיו ר"פ ולא ישירות למחו"ס/סניף.**
2. יש להקפיד שהוצאות **יבחנו** בטרם תתייחסו ע"י הדיירים.
3. יש להפעיל את חיובי שכ"ד בנכסים המוזכרים בסעיפים 1 ג' 1, 3 ג' וט' בנפשו.
4. אין לחתום בשום אופן על חוזים לגבי נכסים שלא נערך בהם ביקור, שלא מולא טופס "רישום פרטי הנכס והמחzik" וכאשר אין אפשרות לדייר לקבל את החזקה ולהתגורר בו.
5. יש לעורך בנכסים ביקורי מעגל ולפקח על מצב תפיסתם. יש לדוח על כל התחלפות של דיירי משנה ולדרוש תשלום חלקנו בדמי מפתח לפני החזרה.
6. יש לעקוב אחר כל התחייבויות העמותות ולדאוג לימושן.
7. יש לדאוג מיד לסילוק כל חובות שכ"ד של העמותות.

<b>דוח בקרה</b> <b>מספר :</b> ב/61-86-3/ <b>ז' בסיוון תשנ"ג</b> 27.5.93 <b>דף 36 מתוך 36 דפים</b>	<b>חגף לב בקרה</b> <b>חפנימית</b>	<b>עמ' זר</b> <b>החברה הלאומית לשכון</b> <b>עלולים בישראל בע"מ</b>
--	--------------------------------------	--

8. עמידר תקפי תשלומים לעמותות (בנוסך לתורתם משב"ש בנדו"ן).  
אם ולאחר ביטול החקפה, תקו'ז עמידר מכל סכום שיגיע לעמותות את חובותיהן.

9. עקב הליקויים הרבים שנמצאו בהחתמת חוות השכירות והנספחים על סוגיהם, הביקורת ממליצה בפני הנהלת החברה לשקלל, בתיאום עם משרד האוצר, משב"ש וממ"ד, את ביטול כל חוותים ותנספחים ובמקומם לדרוש מהעמותות לחתום על חוותים חדשים שישקפו את הרכב הנכסים כפי שהם במצבם. חוותים החדשים כאמור, יחתמו לאחר עירicht התחרבות בין העמותות לחברת הנכסים בעניין הווצאות השיפוצים ודמי המפתח והן בעניין חובות שכיר דירה.

שם המבקר עורך הדוח: יוסף דנוון, מ"מ המבקר הפנימי

#### הערות ו אישור המבקר הפנימי:

ביקורת בקשר קבלת הנכסים במטרה ירושלים, השכירותם ושיפוצם, נערכה על ידי מ"מ המבקר הפנימי יוסף דנוון זיל, שנפטר כחודש לאחר שהשלים את הביקורת בקשר. עלי לציין בחרכה את עבודת הביקורת היסודית והmphורטת כפי שמשתקפת מהמדובר שהועלו בדוח.

הדו"ח מעלה שורה ארוכה מאד של ליקויים, חלקם לייקויים כבדי משקל. לא ניתן להמנע מהתרומות כי עובדי החברה שעסוקו בקשר, החל מ לעבודדים הבכירים ביותר בהנהלת החברה ועד לעובדי הסניפים היו נתוניהם תחת לחצים קשים ביותר ולא היו חופשיים לפעול לפי מיטב שיקול דעתם כפוף לניהלי החברה וסדרי מינהל תקינים. אמן יש בכך כדי להסביר חלק מהליקויים שהועלו בדוח, אך יחד עם זאת אין לשחרר את נושאי התפקידים בחברה מהאחריות לביצועם.

  
חתימה:

המברך הפנימי: ש. זומר

מנהל האגף לניהול נכסים ר"פ  
חשב החברה  
מנהל המחו"ז  
היועץ המשפטי

העתק: י"ר הוועדה לענייני ביקורת של הדירקטוריון  
סמכ"ל לנכסים  
סמכ"ל לדיוור  
סמכ"ל לכיספים

רשות המים

רשות המים מינהל נס ציונה 3/93-86-6 נס ציונה 050  
27.5.93 - 1.6. ג'ד'ה - נס ציונה 2183

רשות

רשות → גז → גז

רשות → גז → גז .1

- 1 → גז → גז - 7 נס ציונה 30044 27.6  
3 גז → גז → גז - 119 נס ציונה 30816 27.7 \*
- 4 גז → גז - 6 נס ציונה 30819 27.7
- 6 גז → גז - 16 נס ציונה 30820 27.7
- 8 גז → גז - 37 נס ציונה 30820 27.7 \*
- 8 גז → גז - 38 נס ציונה 30820 27.7
- 10 גז → גז - 1 נס ציונה 30840 27.7 \*
- 11 גז → גז - 33 נס ציונה 30851 27.7
- 12 גז → גז - 1 נס ציונה 30859 27.7 \*

גז → גז

רשות .2

- 16 3.7.90 → 11.0.8 .6
- 17 4.7.90 → 11.0.8 .7
- 18 24.7.90 → 11.0.8 .7
- 19 (1.8.11-12) 14.1.90 → 11.0.8 .3
- 20 2.5.91 → 11.0.8 .7
- 23 4.6.91 → 11.0.8 .1
- 24 4.7.91 → 11.0.8 .5
- 26 → 11.0.8 .8  
27 → 11.0.8 .6  
28 → 11.0.8 .7



דף מס' : 10  
תאריך שליפה : 10-02-93

מערד החלטות  
דו'ח 08

מי ניהול מקרקעי ישראל  
לשכת המנהל

## הועודה לפטור ממכרז

מ沙龙יך : 10-02-93

1400-3-28233-1 - ועודה לפטור ממכרז

הנושא : רוקר אינטנסיבי נול בע"מ - מפעל בירושלים

מועד החלטה: לא בוצע 22-02-93 מועד הביצוע: 23-02-93

אוח' לביצוע: מחוז ים - מנהל המחו"ז תיק:

שם: א. סופרין נקלה ב: 20-01-93 אסמכה: כנ

מספר תזכורת: 0 מועד התזכיר: 22-02-93 תדיירות: 2 שבועות עדיפות: שגרתי

מטרת החקירה:

בנייה מפעל למערכות אלקטرونיקה מוטסת

## פרטי הנכס:

אישור תעשייה הר חוצבים  
גודל המגרש 2,985 מ"ר  
גודל המבנה התעשייתי  
גו"ח 30241/95, 22.63

## המלצות:

ועדת איתוריים מיום 8.11.92  
משרד המסחר והתעשייה מיום 6.12.92  
הנהלת המינהל מיום 17.1.93

הערה: "מפעל מאושר" ע"פ אישור מרכז החקעות.

31

11/16/88 AC 6011

33

11/16/88 AC 6011 -15.0

(no 2,599,525)

30-10 ~15.0

34

11/16/88 AC 6011 .3

34

11/16/88 -16.0 -9 -11/16 30125 14 .1 \*

37

11/16/88 -31 -11/16 30125 14 .2

39

11/16/88 -49 -11/16 30125 14 .2

40

11/16/88 -51 -11/16 30125 14 .3 \*

40

11/16/88 -53 -11/16 30125 14 .2

41

11/16/88 -60 -11/16 30125 14 .1

43

11/16/88 -62 -11/16 30125 14 .3

44

11/16/88 -74 -11/16 30125 14 .1

44

11/16/88 -83 -11/16 30126 14 .6

48

11/16/88 .4  
22.10.91 -11/16 -15.0 .8

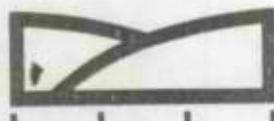
50

11/16/88 -11/16 -15.0 .2

53

11/16/88 11/16 -15.0 .2

# מדינת ישראל מינהל מקומי ישראלי



דף מס' : 9  
תאריך שליפה : 22-07-93

מערד החלטות  
דו"ח 08

МИנהל מקומי ישראלי  
לשכת המנהל

ישיבת ועדת הפטור

תאריך : 22-07-93

1400-3-29907-1 ועדה לפטור ממכרז

הנושא : מרכז טיולי טركטורוניים - מושב ציפורין

מועד ההחלטה : 22-07-93 מועד הביצוע : 01-08-93 מצב החלטה : לא בוצע

אך, לביצוע: מהוז הצפויו - מנהל המחוון מהוז צפוי תיק:  
רשם: א. סופרין נמלטה ב: 22-07-93

מספר תזכורות: 0 מדיירות: 2 שבועות מועד התזכיר: 01-08-93 עדיפות: שגרתי

פרטיה יוזם: איליה מרדי

פרטיה השתח: גו"ח 17631/2

גודלה השתח: 504 מ"ר

המלצות: הנהלת המינהל מיום 2.5.93

רקע:

השטח המבוקש נמצא בתחום מרעה מושב ציפורין. היוזם תושב המושב המבקש להפעיל בשטח, בהסכמה האגדה, מרכז לטיולי טركטורוניים ללא בנית קבוע.

הנהלת המינהל המליצה על מתן הרשות לשנתיים.

جبل نجد المحطة

54

٦٦ .٥

54

٦٢٨.٣ ٦

٩.١٥.٩١ ٢٠٠٠ - ٢٠٠٠

58

شطآن في نهر نهر

59

جبل نجد المحطة ٦٦ .٥

61

٦٢٣ (٦) .٨

63

٦٢٧ (٦) .٩



דף מס' : 8  
תאריך שליפה : 22-07-93

מערד החלטות  
דו' ח 08

МИנהל מקראני ישראל  
לשכת המנהל

ישיבת ועדת הפטור

מתאריך : 22-07-93

1400-3-29906-1 - ועדת לפטור ממכרז

הנושא : רד תקשורת מחשבים בע"מ - ירושלים

מועד ההחלטה: לא בוצע  
מועד הביצוע: 22-07-93

את' לביצוע: מחוז ים - מנהל המחו"ז תיק:

שם: א. סופרין נקלה ב: 22-07-93

מס' תזכורת: 0 תדיירות: 2 שבועות  
מועד התזכיר: 22-07-93 עדיפות: שגרתי

פרט' היוזם: רד תקשורת מחשבים בע"מ

פרט' המגרש: גו"ח 13, 15, 30243/7 (מגרשים 10,11) א.ת. הר חוצבים

גודל המגרש: 10,063 מ"ר

המלצות: ועדת איתורים מיום 8.11.92

משרד המסחר והתעשייה מיום 20.12.92

הנהלת המינהל מיום 28.3.93

רקע:

הבקשה הובאה לדיוון בישיבת הוועדה לפטור ממכרז ביום 30.3.93. הוועדה החליטה:  
"יובא לדיוון נוספת לאחר קבלת הסברים על גודל השטח". יש לציוון כי ע"פ  
המלצת מסו"ת מיום 20.12.92 על הקרקע מתוכנן בניית תעשייתית בגודל של  
כ-15,000 מ"ר במומota. בעקבות פנית המינהל הודיע מסו"ת כי חלק טעות  
בהתמצאה וכי היקף הבינוי המתוכנן הוא 15,000 מ"ר.  
היזמים מודעים להיקף הבניה שעליהם לבנות ובנית כ-15,000 מ"ר תראה ע"י  
המינהל כאמור בתנאי הסכם הפיתוח.

=====

27.5.93

נספח לדוח ביקורת מספר 61-86-93/3 לאחר עדכון שנערך בעקבות תשובות המבוקרים

עמורת עטרת כהנים

1. קבלת נכסים והשכרתם

לגביו עמותה זו קיבלנו לניהולנו החל משנת 1984 9 נכסים בהם 15 מושכרים שהושכו על ידינו. 5 נכסים נתקבלו ממנהל מקראי ישראלי ו-4 מהאפוטרופוס לנכסים נפקדים. בדיקת 15 תיקי המושכרים העלה כדלקמן:

a. גוש 30044 חלקה 7 - רח' עקב אל ריחאן 42 (בית רעות)

1. עפ"י מסמכי המינהל רכש את הנכס ב-81/7 שהוא בן 2 קומות.

קומה הקרויה מכילה מטבח וקומה א' מכילה 3 חדרים וחדרי שירותים.

2. מנהל יחידת הפיקוח של מחוז המינהל בירושלים במכtabו מיום 8/8/84 למפקח ארצי נכס דיוור הודיע כי טרם ניתנה הוראה לחברת עמידר להתחום על חוזה שכירות עם "עטרת כהנים" בגין הנכס הניל והוא בקשר לפועל במהירות בנוסא.

העתק ממכtab זה הועבר גם למנהל סניף ר"פ ויוז"ש דאז.

בטעודר הוראה ישירה לחברתנו, העתק זה שימש אסמכתא לערכית חוזה שכירות.

3. נמצא חוזה שכירות ללא תאריך בתוקף מ-84/9/1 ועד 31/8/85 שעמ"י אישור

מחתים חוזה הוא נחתם בנראה ב-84/9/4 ונבחן ע"י מנהל הסניף ב-84/9/6.

בסעיף מיוחד בסוף חוזה צוין כי כל השיפורים והשיפוצים יחולו על שכובים ואחריותם של השוכרים.

לא מצאתי מטnek הקובלע להשכרה נכס זה ללא תשלום דמי מפתח.

4. נמצא נספח לחוזה לפיו השוכר זכאי להשכר את המושכר או חלקים ממנו בשכירות משנה מוגנת. על הנספח חצת שאיננו מוזכר בחוזה תחתו מנהל הסניף דאז בלבד ללא ציון שם ולא חותמת בתור המשכיר.

לא מצאתי אסמכתא לפייה נחתם נספח זה.

5. במכtab מנהל הסניף דאז לעומת הנכס זה ובעוד 2 נכסים שיפורטו בחמש (מספר 816/119 ו-1/859) נאמר כי נפלת טעת בניסוח הנספח לחוזה שכירות שנחתם הוואיל ווחכוונה הייתה להשכרת משנה בשכירות בלתי

מוגנת, הוא ביקש לסור ממשרד עם העתק הנספח המצוית ברשות העמותה לשם תיקונו.

הוא הוסיף כי אי הענות תיגרור ביטול החוזה.  
כעבור 3 חודשים הוגש נגד העמותה 3 תביעות לגבי 3 הנכסים הנ"ל. ב-86/4 הוגש כתוב הגנה. בדיון לאחר איחוד 3 תביעות נקבע ל-86/9.

ב-86/11 סירב המינהל לפניה מנהל הסניף לקבל את חוות דעת עו"ד הסניף להתאפשר בבית המשפט.

לאחר פניה נוספת למינהל נקבע במכבת המינהל מיום 87/3/11 כדלקמן:  
עמידר חתמה בטיעות עם עטרת כתנים נספח לחוזה שכירות מוגנת בנכסים הנ"ל המאפשר להם לחשיכרם בהשכורת משנה.

הנכסים הנ"ל כבר הושכו בפועל בשכירות משנה ועפ"י חוות דעת עו"ד הסניף לא ניתן לסגת מהרשאה זו.

לאחר דיון מקיף ותוקף המתחשבות בעובדות, התקבלה החלטה על דעתם של 2 סמכ"לי המינהל לפייה "עמידר" תחתום הסכם דירות מוגנת עם העמותה הכלול שיעיר המאפשר להם לבצע השכורת משנה בנכסים הנ"ל, זאת משום שלא ניתן להחזיר הגלגול אחורינית.

עוד נאמר בהחלטה כי על עמידר להקפיד בעתיד לבב' יישנו מקרים דומים.  
יש לציין כי העו"ד בחוות דעתו המשפטית לנושא זה כתוב בין היתר כי לטענת העמותה היא משכירה את הנכסים בשכירות משנה לחבריהם שליהם תמורה דמי מפתח המתקבלים מהלוואות של זוגות צעירים.

נמצא הסכם פשרה מיום 87/3/26 לגבי 3 תביעות שאוחדו, לפיו חוות החוזים לא יושנו והעמותה תשלם לעמידר דמי מפתח בהתאם לחוק אם המושכו יושכו ע"י העמותה בשכירות משנה לחבריו העותה.  
העמותה תודיע לעמידר על כל השכורה.

חישופטקבע בפשרה שקיבלה תוקף של פס"דiscal צד ישא בהוצאותיו.

מ"מ מנהל הסניף דאז במכבת לעמותה מיום 87/6/7 הוא דרש תשלום דמי מפתח או לבצע השיפוצים בגובה דמי מפתח שהיו צריכים לשלם, ולא, תוגש נגדם תביעה משפטית.

מazel לא חל איפוא כל شيء?! בתנאי החוזה שנחתם ב-86/9 ולא ידוע מי למעשה

החזקיך או מהזקקים בנכס.

כמו"כ לא מצאיו אסמכתא לפיה נכתב המכטב הנ"ל.

יש לציין כי לפי סיכום דברים מיום 1/12/87 בהשתפות נציג העמותה, ממ"י, סמנכ"ל לנכסים, מנהל המחו"ד ועו"ד המחו"ד חובת דיווח לביקורת לעמידר על שינויים, תהית ע"י הצהרה תקופתית אחת לשנה בכל חודש ינואר.

לא נמצא כל הצהרה כזו ותמונה שסיכום זה נעשה כעבור 3 שנים מיום השכירת הנכס.

7. גובה דמי שכירות החודשיים לנכס זה ב-92/10 הוא 43.74 ש"ח וחובות לחודש זה - 358 ש"ח.

8. בנכס הזה בוצעו עבודות שיפוצים עפ"י 2 הזמנות עבודה מ-91/8 ו-10/91. עלות עבודות אלו כולל הוצאה למודד היא - 27,841 ש"ח כולל מע"מ.

9. הערכת השמא המשלתי המחו"ז שנטבלה ביום 24/1/93 ליום חתימת החוזה (4/9/84) היא דמי מפתח מלאים בסך 8,000 \$.

ב. גוש 30816 חלקה 119 - רח'باب חאן אל זית 5

1. עפ"י המסמכים מדובר בנכס בן 2 קומות הכוללות 4 חדרים, מטבחים ושירותים.

2. במכטב האפוטרופוס לנכסי נפקדים מיום 21/5/85 לצורך תעודה שהנכס נפקד, נתקבש חסנייך לקבלו לניהולו.

3. עפ"י תcheinיר נציג העמותה מיום 22/5/85 שאושר ע"י עו"ד העמותה, היה חתמה על הסכם ב-85/3/10 עם הדיירים לרכוש זכויותיהם כדין מוגן ושותפה הוקנה ב-85/5/21 לאפוטרופוס לנכסי נפקדים.

לפי ההסכם חלקו של הדייר בדמי מפתח 6,000 דינר וחלקו של בעל הבית 3,000 דינר והעמותה מוכנה לשאת בו. התאריך שנקבע לקבלת החזקה בנכס הוא 1/4/85.

במכטב עו"ד העמותה לסנייך מיום 22/5/85, הוא ביקש על סמך המסמכים הנ"ל לחתום חוזה שכירות מוגן ובענין דמי המפתח ציין כי העמותה מטפלת שזה יהיה בדרך של שיפוצים כפי שכבר נעשה בעבר.

4. במכטב נוסף של האפוטרופוס מ-85/5/27 הוא ביקש לחתום עם העמותה חוזה שכירות מוגנת בו יותנה כי השוכר ישפץ את המושכר עפ"י מפרט טכני שיאשר ע"י החברה ושיהיה בערך שאינו פחות מגובה תשלום עבור חלקו של המינהל בעברה בדמי מפתח של מושכר זה. הוואות השיפוץ יהיו ע"ח חלקו של המינהל

תווך הדגשה שם לא יבזע שיפוץ ברמה שנקבעה, שלם השוכר את תשלום דמי המפתח ביתריה.

5. ב-27/5/85 נחתם חוזה שכירות עם העמותה בו צוין כי ידוע לשוכר שבמידה ויווכח לפיו התאריך שמספר החדרים ו/או המחסנים יהיה שונה, ייחתום חוזה שכירות חדש.

לא הוכנס בו תנאי חמורט בסעיף 4 לעיל ולא צוין שבנקס ישנים מחסנים, כמו-כן לא נמצא גליון בווחן לחוזה שכירות.

גם בתקז זה נמצא נספח על שכרת משנה בשכירות משנה מוגנת מ-28/5/85 שאיננו מוזכר בחוזה מתום ע"י העמותה בלבד ללא הוראה מוסמכת.

6. גם לגבי נכס זה כתוב מ"מ מנהל הסניף דאז מכתב לעמותה ב-9/6/87 דוגמתו מכתבו המוזכר בסעיף א' 6 לעיל.

7. גובה דמי שכירות החודשיים לנכס זה ב-9/10 הוא 33.74 ש"ח וחותבות לחודש זה - 756 ש"ח.

8. לא מצאתי כל מסמך ביחס להרכבת הנכס עפ"י תריסר כפי שהותנה בחוזה שכירות וביחס לשיפוצים שהעמותה הייתה צריכה לבצע על אף שנושא זה לא הותנה בחוזה.

9. השמא המשלתי הודיע כל לא נערך ביקור בנכס זה הוואיל והיה סגור.  
ג. גוש 90819 חלק 6 - רח' הסירה 28 (בית החסmonoאים)

הנכס מכיל 6 מושכנים וهم: מרפאת שיניים, 3 מושכנים בני 3 חדרים כ"א, ספרייה ומשרד.

הוא נתබל לניהולנו עפ"י מכתבו של הסמכ"ל לנכסים למוחז מיום 23/6/87 המסתמך על הוראות ממ"י מ-11/3/87.

בכתב זה נאמר כי יש לחתום עם העמותה חוזה דיירות מוגנת ללא תשלום דמי מפתח, הוואיל והעמותה שיפיצה על חשבונה את המבנה שיפוץ יסודי כולל גג חדש בהשקעה כספית גדולה.

למרות זאת חתברר כי שולם לעמותה עבור נכס זה לביצוע שיפוצים סך של 339,650 ש"ח כמפורט ע"ז מהנדס המהוו עת איש סכום של כ-807,000 ש"ח עבור עבודות שבוצעו בעבה ע"י העמותה עד 9/5/91 כפי שיפורט בהמשך.

נכס זה הוערך ע"י השמא ב-288 \$ דמי מפתח מלאים ליום חתימת החוזים (15/2/88).

עוד נאמר במכתב כי לאחר שתתברר שהעומותה השכירה עד אז בשכירות משנה בדיירות מוגנת 5 מושכנים מתוך ה-6, מסכים המינהל להכיר ולהרשות לעומותה להשכיר חלקים במבנה לדיניiri משנה מוגנים בתנאי שכל חלפת דיר משנה בעתיד תהיה חייבת באישורו המוקדם של מחוז מ"י וכל אישור כזה יהיה תשלום חלקו של המינהל בדמי מפתח בסכום שייקבע בהתאם להחלטה של ועדת דמי מפתח.

הסמכ"ל בิกש להכין טיוות חוזה למגבלות ולתנאים האמורים במכתבו אשר תיערך ע"י עוז"ד המחו"ז ותווער אליו לשם אישורה הסופי לפני החמתה העומותה. בסיכון דברים הניל מיום 1/12/87 (סעיף א' 6 דלעיל) בו נדונו כל הנכסים המוחזקים ע"י העומותה נאמר שהחוצה לגבי נכס זה טרם נתמם. הוחלט שייחתמו 6 חוזים.

עוד נאמר בסיכון כי נציג המינהל והסמכ"ל לנכסים יקבלו צילומים ואסמכתאות של שיפוץ המבנה לשם הוכחת ביצוע השיפוצים עפ"י התיקיות העומותה כהוכחה לכואורה על גמר ביצוע השיפוצים שיקנה זכות דיירות מוגנת.

**לא מצאתי כי אכן זה בוצע.**

#### **1. מרפאת שיניתים**

הוכן חוזה שכירות שאף בויל שנמצא בלתי חתום על מרפאת שיניתים בגודל 26 ממ"ר בתוקף מ-1/1/88 עד 31/12/88 לפ"י - 200 ש"ח שכ"ד לחודש. העומותה אף שילמה שכ"ד מראש וחסניף דיווח לאגף ענ"א על האיכלוס מ-88/3. ב-88/5 הוגש עירעור על גובה שכ"ד בגיןוק שהמרפאה פועלת רק يوم אחד בשבוע וחסניף השיב בשלילה.

נציג העומותה הוזמן ע"י חסניף לחתום על חוזה ב-89/5 ו-90/7 מבלי שהיא הענות להזמנות אלה.

ב-90/8 ביקשו לבטל את שכ"ד שנקבע למקום בעסק ולקבוע שכ"ד מינימלי עד שתחודש הפעולות במרפאה. הבקשה הועברה למנהל אגף ר"פ לשüber ב-90/8 וב-91/2 הוא השיב לחסניף כי יש להביא את הנושא לוועדת חריגים.

בדיקתי העلتה שעדי איזום אין חיוב שכ"ד למושכר זה ווחשבו ב-92/10 מראת אחרת זכויות בסך - 3,395 ש"ח.

**אי א. פוא המשך טיפול בನושא**

#### **2. 3 מושכנים בני 3 חדרים כ"א**

נמצאו 3 חוות שכירות מיום 15/2/88 בתוקף מ-88/1 עד 31/12/88 על 3 חדרים ושרותים משותפים לפי שכ"ד חודשי של - 71 ש"ח כ"א.

הוכנס בהם סעיף מיוחד כאמור במכתבו הנ"ל של הסמכ"ל.

פיוטת החוזה לא הועברת לאישורו הتسويי של הסמכ"ל כמפורט.

הminentן שערך את החוזה היהודי שבطבות החטים אותו ללא בדיקת הסמכ"ל לנכסים.

ଘוזים נבחנו ב-29/5/88.

גובה שכ"ד חודשי ב-10/92 הוא 115.12 ש"ח בכל מושכר.

ଘובות בחודש זה הם כ-2,500 ש"ח לכל מושכר;

3. משרד בקבומה ג'

ଘוזה מיום 15/2/88 לא צוינה היקמה. צוין בו שטח של 52 ממ"ר לפיו

חווב שכב"ד חודשי ב-131 ש"ח.

גם בחוזה זה לא הוכנס הסעיף של השכרת משנה הויל ומקום משמש את העמותה בלבד.

הוכנס בו סעיף לפיו השוכר ימצא עם גמר השיפוצים צילומי וasmekhot של השיפוצים שבוצעו.

גובה שכ"ד ב-92/10 244.52 ש"ח.

ଘובות לחודש זה - 197.5 ש"ח.

ד. גוש 30820 חלקה 16 - רח' חדריה - (בית ראובן)

1. במכtab ס' /מנהל מחוז המינימל למנהל הסניף מיום 9/9/86 נאמר כי המינימל רכש

2 נכסים אותם הוא מעביר לטיפול חברותנו (הנכס הנ"ל והנכס 38/38).

לגביו נכס זה צוין שהוא מורכב מ-2/1 2 חדרים ושותפה ב-2 היקומות כ-64 ממ"ר וחצר בשטח של כ-16 ממ"ר.

ଘוזה השכירות יהיה בדומה לחוזים ובתנאים שסוכמו לגביו יתר הנכסים המיועדים למגורים ומושקרים לעמותה ע"י החברה.

2. במכtab מנהל הסניף דאז לנציג העמותה מיום 16/12/86 נאמר שעלה מנת שנוכל לחזור על חוזה כדיירם מוגנים, הוא מתבקש לחמציא לנו תשריט הדירה ולהודיענו מאי זה תאריך העמותה מחזיקה בנכס. אם אין ברשותם תשריט הוא נתבקש בהתאם עמו זמן כדי שנוכל להכינו בעצמו.

3. במכtab הסמכ"ל לנכסים למנהל המחו' מ-6/87 מסתמך על המכתב הנ"ל של ס' /מנהל מחוז המינימל נאמר כי הנכס יושכר בתנאי שהעמותה תשקיע בשיפוץ המבנה לפחות 40% משווי דמי המפתח המלאים עפ"י הערצת שmai.

כאשר יוכח להנחת דעתו של מהנדס המחזז כי השיפוצים בוצעו, ייחתם חוזה שכירות של דירות מוגנת כאשר ההשקעה בשיפוץ תבוא במקום חלקו של ממי' בדמי מפתח בגין העברת זו.

הוא הוסיף כי בחוזה תיכל פסקה לפיה חל איסור על העמותה לבצע השכורת משנה מוגנת בנכס זה וביקש לחברו אליו לאישרו הסופי את טיפולת החוזה הכלל את כל האמור לעיל שתיערך ע"י עוז"ד המחזז.

4. בתשובה למכתו של מנהל המחזז מ-29/6/87 הודיעו הסמכ"ל לנכסים ב-7/7/87 שם טרם נעשו שיפוצים יש לדעתו לחתום עם העמותה חוזה לא מוגן כאשר חדש"ר יהיה שווה ערך ב שקלים של 200 \$. צמוד למדוד המהירים לצרכן כל 3 חודשים. כאשר יוכח כי נעשו שיפוצים, יומר החוזה הלא מוגן בחוזה מוגן ותערך התוצאות לפי שכך מוגן כפוף למפורט במכתו מ-23/6/87 הנ"ל.

5. במכבת מ"מ מנהל הסניף לנציג העמותה מיום 12/10/87 פורטו התנאים הנ"ל של הסמכ"ל לנכסים והוא נדרש להמציא 2,800 \$ לפי השער היציג של אותו יום עבור התקופה 9/86-9/87, לפי 200 \$ לחודש.

העמותה השיבה במכבתה מיום 13/11/87 כי לפני חודש וחצי התחלפו בשיפוצים.

6. בסעיף מיוחד צוין שהSHIPOTS יבוצעו ע"י השוכר על חשבונו ושם סיומם ימצאו צילומים ואסמכתאות שלהם שבוצעו על ידם ושידוע כי אסור להם להסביר המבנה בשכירות משנה.

החוזה נבחן ביום 29/5/88.

אם בתיק זה המינהלו הודיע שבעות החותם את החוזה ללא בדיקתו של הסמכ"ל לנכסים.

הсанיף לא פעל איפוא כפי שhora הסמכ"ל לנכסים במכתו מ-23/6/87 חנ"ל.

לא הצליחו לקבל בסעיף הסברים מדוע המוזה הוא כדיירות מוגנת.

7. גובה ש"ד חודשי ב-92/10 הוא 16.239 ש"ח.

התובות לחודש זה - 6,220 ש"ח.

8. לגבי שיפוץ נכס זה פורט מכרז ע"י המשרד הראשי ב-92/4 בהיקף של 520,393 ש"ח.

במכבת המהנדס הראשי למנהל המחלקה לבניינים מסוכנים בעיריית ירושלים מיום 17/8/92 נאמר כי אנו מPsiקים פעולות השיפוץ והתחזוקה של הבתים בית

אלחנן, בית ראובן ובית הפרחים. אנו נחיה מוכנים לחשלים את העבודות, אם הבעלים (האפוטרופוס הכללי) יביעו רצונם ויעבירו את הכספיים הדרושים לכך. כן נאמר כי אנו מסירים מעצמנו כל אחריות למצב יציבות המבנים חניל' ושהכתובת לדרישות או בקשות כלשון היא הבעלים בלבד.

עפ"י המכרז שפורסם שולם עד כה סך של - 13,837 ש"ח ובנוסף סך של - 21,950 ש"ח למתקנת עפ"י חוזה מ-91/7. סכומים אלה הם ללא מע"מ.

9. דמי המפתח המלאים שהעורכו ע"י השמאלי ליום תתיית החוזה (15/2/88) הם \$ 23,500.

ה. גוש 30820 חלקה 37 - רח' הגיא 184 - (בית אליחו)

1. במכتب האפוטרופוס לנכסים נפקדים מיום 28/2/91 נתבקשנו להתחום על חוזה שכירות מוגנת עם העמותה כמקובל, חיינו, שיפוצים תמורת דמי מפתח. למכتب צורפה תעודה נפקדות מ-23/1/83.

2. ב-91/3/3 נחתם חוזה שכירות על 10 חדרים בקומת א' בשכ"ד חדש של - 493 ש"ח.

בסעין מיוחד בחוזה צוין שידוע לשוכר אסור לו להסביר המבנה בשכירות משנה וכי כל השיפורים והשיפוצים יחולו עליו, על חשבונו ועל אחראיו הבלעדית.

כמו"כ נמצא נספח לחוזה שאיננו מוזכר בו, לפיו השיפוצים יבוצעו תוך שנה מיום כניסה העמותה למשכר; אם העמותה לא תעמוד בתנאים של הנספח, יהפוך החוזה לחוזה לא מוגן.

לא מצאתו האסמכתא לעריכת נספח זה ותווכנו,

3. גובה שכ"ד החדש ב-92/10 הוא - 562 ש"ח.

החותבות לחודש זה - 8,110 ש"ח,

4. לא היה המשך טיפול בכל מה שנאמר בנספח חניל'.

5. עבור שיפוצים ועבודות תיקנון לבית זה שילמה החברה סך של - 258,005 ש"ח כולל מע"מ.

6. נכס זה שתואר ע"י השמאלי כבן 7 חדרים, מקלחת ומחסן הוערך ליום תתיית החוזה (3/3/91) ב-98,000 \$ דמי מפתח מלאים.

ו. גוש 30820 חלקה 38 - (בית מוזיאון הכותל)

1. במכتب ס' /מנהל מחוז המינהל למנהל הסניף מיום 9/9/86 נאמר כי על חלקה נמצא מבנה המכיל 6 חדרים וחצר בשטח 234 מ"ר כמסומן בתרשים לצורף.

את הנכס הזה הוא ביקש להשכיר לעטרת כהנים לתקופה של שנה אחת בלבד וזאת בתנאים של דירות לא מוגנת.

בתום שנה יערך חוזה מוגן רק עם עמותה שתוקם ותירשם למטרת שיפוץ, פיתוח וניהול שוטף של המזיאון, שתקונונה וכן חברי הנהלתה יאושרו מראש ע"י המינהל.

החוזה המוגן יהיה בתנאים המקובלים בעמידר לגבי דירות המבוצעים השקעות בנכסי המנהלים על ידה, קרי, ההשקעות בנכס אם יעשו לשביות רצוננו יחושו כדמי מפתח.

לאחר שתקבל הureת השmai ב-86/11 לפיה נקבעו דמי שכירות חופשיים שנתיים בסך - 5,832. ש"ח, הודיע מנהל הסניף ב-86/12/16 לנציג העמותה את התנאים הנ"ל והזמין לחתום על חוזה שכירות בהתאם.

ב-87/5/7 הורה מ"מ מנהל הסניף למינהלן, להזמין את הנציג ולחתום על חוזה.

במכתב הסמנכ"ל לנכסי מנהל המחו זיומ 87/6/24 המסתמך על מכתב המינהל הנ"ל מיום 9/9/86 נקבע כי דמי שכירות הללו מוגנים ייקבעו ע"י שmai, מכתב הזמנה נוסף נשלח לנציג העמותה ב-87/9/20.

ס' מנהל מחו חמיינה אישר בכתב ידו על מכתבו מיום 9/9/86 הנ"ל שדמי שכירות לשנה הראשונה שלא בחוזה מוגן יהיו בגובה דמי שכירות מוגנים הוואיל והכוונה לחכירה מוגנת וחתם ביום 21/11/87.

הminaל בכתבו מ-87/11/24 אישר את מזיאון הכותל לאחר שהוקמה עמותה צזו.

ב-88/2/1 נחתם חוזה שכירות מוגן עם עמותת מזיאון הכותל בדמי שכירות חודשיים של 50.50 ש"ח.

#### החוזה נבחן ב-29/5/88

בסעין מיוחד בחוזה צוין שהשיפוצים יחולו על חשבונו ואחריותו הבלעדית של השוכר.

עבור עבודות תיקון לבית זה שולם - 35,400 ש"ח כולל מע"מ.  
נכס זה שתואר ע"י השmai כבן 6 חדרים ואמפיתיאטרון הוערך ליום חתימת החוזה (1/2/88) ב-107,500 \$ דמי מפתח מלאים ואילו המחסן הוערך ב-2,500 \$ ליום 8/5/91.  
גובה שכ"ד חודשי ב-92/10/378.08 ש"ח.

החוובות לחודש זה - 205,7 ש"ח]

2. מחסן המזיאון

במכtab ס' / מנהל מחוז המינהל למנהל הסניף מ-91/3/12 נתקבש הסניף לזמן את נציגי העמותה ולהסביר נכס זה בדיירות לא מוגנת בעומת. פרטיים לגביו יוכל הסניף לקבל מנציג העמותה.

למכtab זה צורף תרשימים ללא תאריך ולא חתימה ואני רואה בו כעין תרשימיםحسبיבה.

נמצא צילום מחוזה שכירות למשכרים בלתי מוגנים מיום 8/5/91 למטרת מחסן ללא ציון שטחו בדמי שכירות של -. 300 ש"ח לחודש.

החוזה נבחן ב-91/11/20.

נמצא נספח לחוזה שאינו מוזכר בו לפיו מאוחר וטרם נתקבלת הערצת שמא', נקבע בין הצדדים שדמי השכירות יהיו בסך -. 300 ש"ח לחודש וזאת עד לקבלת הערצת השמא' ועם קבלתה הם יושנו.

לא מצאתי בקשה לשماءות ולא שماءות.

בתשובתו לביקורת הודיע הסניף כי מאוחר ולא ניתן לモודד לבקר בנכס ולהכיון תשריט, לא שונו דמי השכירות.

גובה שכ"ד חודשי ב-92/10 319.60 ש"ח.

החוובות לחודש זה - 5,628.5 ש"ח.

3. גוש 30840 חלקה 1 - רח' שערי הברזל 4

1. במכtab האפוטרופוס לנכס נקדים מ-88/2/15 נאמר קיבל את הנכס לרשותנו כנכס נפקד ולטפל לחתימת חוזה עם עתרת כהנים.

2. ב-88/10/26 נחתם חוזה שכירות על 1 חדר, מטבח ושרותים בשכ"ד חודש של 6.40 ש"ח שתוקפו 31/12/88-1/11/88.

3. בסעיף מיוחד בחוזה צוין שהSHIPוצים יחולו ע"י השוכר והוא מתחייב לחותום על חוזה חדש בהתאם למציאות, לאחר שתאפשרה הכנסת תשריט של המשכר. גובה שכ"ד החודשי ב-92/10 9.37 ש"ח.

החוובות לחודש זה - 216.2 ש"ח

במכtab האפוטרופוס הנ"ל לא צוינו תנאי ההשכרה, לא ידוע מאי נלקת הרכבת הנכס ומדובר בכלל נחתם חוזה קבוע 8 חודשים על נכס שלא ניתן להכנס

אליו.

4. הנכס שתואר ע"י שמאן כmgrsh ריק עם חורבות הוערך ליום חתימת החוזה (26/10/88) ב-175,000 \$ דמי מפתח מלאים בבעלות. גוש 30851 חלקה 33 - רח' מדינה אלחמרא 1 (בית זולרו).
1. במכتب המינהל מ-9/4/87 התבקש הסניף לעורך עם העמותה חוזה דיירות מוגנת בתנאי שתשפץ את המבנה ברמת שיפוץ שווה לפחות בגובה 40% משוויו דמי המפתח המלאים בנכס זה.
- עם ביצוע השיפוץ יש לחתום חוזה אשר לא יאפשר לעמותה ביצוע השכרת משנה מוגנת בנכס.
- למכتب היה מצורף חוזה רכישת זכויות דיירות מוגנת של העמותה לפיו היה רכשה זכויות מהדייר הקודם, תרשימים השטח ואישור האפוטרופוס לנכסי נפקדים שבעל הנכס הוא נפקד.
- לא מצאתו את תרשימים הشرط.**
2. במכتب הסמכ"ל לנכסים למנהל המחוז מיום 24/6/87 המסתמך על מكتب המינהל הנ"ל מ-9/4/87 נאמר בין היתר כי כאשר יוכת להנחת דעתו של מהנדס המחוז כי השיפוצים בוצעו, יחתם חוזה שכירות של דיירות מוגנת. הוא ביקש כי טיעות חוזה שכירות הכלל את כל התנאים תערך ע"י עו"ד המחוז ותוועבר לו לאישורו הסופי.
3. ב-20/10/87 דיווח הסניף כי העמותה עדין לא שיפצת את הנכס הויאל ואי אפשר לבקר במקום לצורך עיריכת תשריט וביקש הנחיות.
4. במכتب המינהל למנהל הסניף מ-25/3/88 הוא נתקש לחתום עם העמותה חוזה בטרם נכנסם לנכס בציון הגבלה כי במידה והוא לא ישופץ בנדיש, יבוטל החוזה המוגן ויעריך חוזה שכירות בלתי מוגן. בן הוסיף כי פרק הזמן לסיום השיפוצים לא יעלה על שנה אחת.
5. ב-1/5/88 נחתם חוזה שכירות בדיירות מוגנת על 4 חדרים בלבד בתוקף עד 31/12/88 בשכ"ד חזדיי - 118 ש"ח.
- בסעיף מיוחד צוינו התנאים הנ"ל.
- לפי אישור עורך החוזה, הוא נחתם ב-17/7/88 אך לא נבדק.
6. מעת הקושי להכנס לנכס, אישר הסמכ"ל את בקשת העמותה לדוחות את ביצוע השיפוצים עד 1/6/90.
- לא היה המשך טיפול.**

7. גובה שכה"ד ב-92/10 214.57 ש"ח.

חובות לחודש זה - 4,688 ש"ח.

8. לשיפוץ נכס זה שלמה החברת העמומה עבור עבודות ביצוע עצמי של העמומה כפי שיפורט בהמשך סכום של - 597,165 ש"ח.

9. הנכס שתואר ע"י השמאלי כבנ' 2 יחידות מגוריים הוערך ליום חתימת החוזה (1/6/88) ב-148,500 \$ דמי מפתח מלאים.

ט. גוש 30859 חלקה 1 - שער הפרחים 2 - (בית הפרחים)

1. במו"ר האפוטרופוס לנכס נפקדים לסנייף מיום 20/8/84, הוא נתקש לקבל את החזקה בנכס חנ"ל ולנהלו כמקובל.

למצר זה צורפה תעודה נפקדות, אם כי בתעודה זו צוין גוש 850 ולא 859. במכتب הסמנכ"ל לנכסים למנהל המחו"ז דאז מיום 30/8/84 נאמר בין היתר כי בנכס (בנין בן 4 חדרים חצר ומבנה עזר) מתגורר דייר מוגן ועל המחו"ז לקבל ממנו צילום מההסכם שבידו עם הבעל הנפקד ושהוא מעוניין להעביר את זכויות השכירות המוגנים לאחר.

בן נאמר כי עו"ד מטעם העמומה מטפל בהעברת הזכויות מהדייר המוגן לעמומה והוא הגיע להצהרת דייר יוצא ודייר נכס. עוד נאמר כי העמומה מבקשת שבחוזה תהיה לה הזכות להשכיר את הנכס בשכירות משנה ושאנו מסכימים לבקשה. נושא שכירות המשנה יוכן ע"י עו"ד הסנייף ויועגן בחוזה אשר יבדק על ידו.

2. ב-9/84 נחתם חוזה שכירות על 4 חדרים, מחסן ומרפסת סגורה לתקופה 31/8/85-1/9/84 בדמי שכירות של - 1,470 שקל ישן לחודש.

צוין כי במכتب הסמנכ"ל מדווח על 4 חדרים, חצר ומבנה עזר, בטיער מיוחד צוין כי כל השיפוצים יהולו על השוכר.

נמצא נספח לחוזה שאינו מוזכר בו לפיו השוכר זכאי להשכיר את המושכר או חלקים ממנו בשכירות משנה מוגנת.

יודגש כי במכتب חנ"ל של הסמנכ"ל דובר על שכירות משנה ולא על שכירות משנה מוגנת.

shawer התחייב בנספח להמציא לשכיר העתקים של חוזה שכירות המשנה בכל מקרה בו יושכר חלק מהמושכר בשכירות משנה וכן בכל מקרה של תחלפות דיירי המשנה.

האמור בסיכון דברים מ-1/12/87 המזכיר בסעיף א' 6 לעיל חל גם על בית זה.

החוזה נקבע ביום 9/9/84 בעבר גומאים מיום חתימתו.

לא מצאתי מסמך הקובע להסביר את הנכס ללא תשלום דמי מפתח ולא ידוע אם החוזה על תנאי המיזוחדים הוכן ואושר ע"י עוזי הסניף כמפורט, לא נמצא צילום מהסכם שכירות בין הדייר המוגן לבין הבעלים חנפק כמפורט, נמצא תצהירים להעברה לעטרת כהנים. תיתמת הדייר היוצא בתצהיריו לא אושרה ע"י עוזי העמותה.

3. במסמך עובד הסניף למנהל הסניף מיום 9/9/84 נאמר כי בשיחה טלפוןנית עם המינהל, העובד נתקבש להתחייב את העמותה על חוזה שכירות לפניו שישולם חלקנו כדמי מפתח הויאל והענין דחווף ואין לחם כרגע אפשרות תשלום. העובד הודיע במסמך זה שאושר ע"י מנהל הסניף כי בעוד מספר ימים ישולמו דמי המפתח או שהמנהל יחליט לוותר עליהם תמורת שיפוץ המבנה.

4. במכtab הסניף לעמותה מיום 9/9/84 היה נדרש לשלם את דמי המפתח לגבי נכס זה ולגבי הנכס 7/44 המזכיר בסעיף א' לעיל (אליה הם 2 הנכסים שהושכרו לראשונה במערב ירושלים על ידינו) או לחילופין להמציא פטור מהמנהל על חלקנו בדמי מפתח, ולא, הסניף לא יוכל לאשר את החוזים.

5. בעקבות פניות הסניף למינהל בנדרון מיום 16/12/84 רק במכtab מ-5/1/85 הודיע המינהל לראשונה את התנאי של שיפוץ ע"ח תשלום חלקו של המינהל כדמי מפתח.

זודגש כי התנאי היה צריך להיות כי אם לא יבוצע השיפוץ בירמה שנקבעה, ישלים השוכר את תשלום דמי המפתח בירתה כפי שצוין במכtab זה, עוד זודגש כי מכתב זה נכתב כעבור 4 חודשים מיום שנחתמו כבר חוזה השכירות לגבי הנכסים הנ"ל.

6. במכtab חטמכו"ל לנכסים ליועץ המשפטי של החברה מיום 5/12/85 הידן בנכס זה ובנכס 119/816 המזכיר בסעיף ב' לעיל נאמר כי ברورو העלה שהסניף נהג שלא כשרה כאשר קיבל ואיישר הסכמה לשכירות משנה מוגנת. עוד נאמר כי לפי בדיקתו עם מנהל הסניף יתוקן הדבר ושבירות המשנה תהיה רגילה ולא מוגנת. במכtabו מאותו יום למנהל הסניף הוא חותם כי לא נהגו עפ"י מכתבו מיום 30/8/84 ופירט את כל הליקויים והפעולות שלא בוצעו.

לモותר לציין כי בקשר שכירות משנה מוגנת פנה הסמכ"ל ב-2/4/87 לאגף הביקורת הפנימית וביקש לבדוק "כיצד קرتה הטועות החמורת בחוזה השכירות ב-2 הנכסים הנ"ל ובנכש השלישי (44/7) לפני מספר שנים ורק עתה נזכרו בסנייף לבקש חנינה בממ"ד, ולא אצלנו במשרד הראשי". (סוף ציטוט הבקשה).

ב-7/14 פורטמו מסקנות דו"ח הביקורת מס' ב/61-86-87/12 לפיהן הסנייף לא פעל עפ", חנחות הסמכ"ל. עוד נקבע כי ממילא לא קויימה תורמת הסמכ"ל שעוז"ד הסנייף יוזדה שבחוזי השכירות המשנה שנערכו עם עטרת כהנים לא יהיה ניגוד לחוזי השכירות עם החברה.

גם היועץ המשפטי אליו הועבר דו"ח הביקורת להביע את עמדתו ציין במכתבו מה-7/8 ליו"ר הדירקטוריון אז כי התקלה בעניין זה נתגלתה למעשה על ידו לפניו, כשתיים, וזאת בעקבות פניה של היועטה של משב"ש בעניין אישור הלואות לדיר לתלמיד עטרת כהנים כרכושי זכויות של דירות מוגנת מן העמותה.

הוא כתב ב-85/12 ליועץ המשפטי של משב"ש כי אין לעמותה הזכות להעביר שכירות משנה מוגנת. עוד ציין כי לא הייתה כאן טעות ניסוחית וכי הפעולה בעניין זה של עטרת כהנים ושל מי שפועל מטעם עמידר הייתה מודעת ומכוונת.

7. במכתב מנהל הסנייף לעמותה מיום 29/12/85 הדן בשני הנכסים הנ"ל ובנכש 7/44 נדרשה העמותה לשלם את דמי המפתח, ולא, הסנייף יראה את החוזים כUMBOTLIM.

8. בתיק הנכס נמצא תצהירו של נציג העמותה שאושר ע"י עוז"ד העמותה ביום 19/5/92 לפיו העמותה מוכנה לפנו את המושכר ולהעבירו לדיר המוצע "מלון גני המלך בע"מ", תמורת 366,500 \$ והעמותה דורשת לעצמה 60% מדמי המפתח. כן נמצא העתק מהודעה מ-25/2/92 (צ"ל 25/5/92) שבו חולקים על החלק מדמי המפתח שהעמותה דורשת לעצמה והוסיף בכתב יד ש- "נחיים מוכנים לחייב העניין שנית בועדה המוסמכת לכך".

נמצאה בתיק פנית מנהל המחו"ז לסגן מנהל מחו"ז מיננהל מ-26/5/92 הדן בהעברות בדמי מפתח לגבי נכס זה והנכסים 816 ו-6/819 שהעמותה הגישה 3 צהרות. העמותה ביקשה לעצמה 60% מדמי המפתח וביקש חנחות.

הסמכ"ל לנכסים הודיע למנהל המחו"ז בפסק ביום 14/6/92 לא לבצע העברת זכויות עד לקבלת הוראות ממנו וסגן מנהל מחו"ז המינהל השיב במכתבו מ-11/6/92 כי אין להם פרטיהם על נכס זה ועל 816 ו-6/819 וחם אינם רשומים

אצלם וายלו לגבי 6/198 קיימים אצל תיק ולגביו חייבות העמומה בתשלום דמי מפתח מלאים.

נמצאה הערכת שמאי מקרקעין פרטי מ-92/6/15 שנערכה עפ"י בבקשת המחו"ז לגבי נכס זה שתואר כנכס בן 2 דירות ובבנין העזר דירת מגורים ובסה"כ 3 דירות בנות 3 חדרים, 2 1/2 2 חדרים ו- 1/2 2 חדרים בהתאם.

כל זאת לעומת החוץ בו מדבר בחרית 4 חדרים מחסן ומרפסת סגורה, או צח ומבנה עזר בלבד 4 חדרים במצוין במקtab הסמכ"ל.

כל הנכס בהתחשב במצבו הוערך ב-200,000 \$ דמי מפתח מלאים הרואיים והצפויים מדייר נכס לדיר יוצא בתנאי שכירות מוגנת.

ב-92/7/15 הודיעו הסנייף לעמומה כי כדי לאפשר לה לחייב את הנכסים הנ"ל לדיר המוצע עליה להוציא חלקנו את השקעותינו וזאת הויל וחתומה טרם הוכיחה את השקעותיה היא.

9. גובה שכ"ד חודשי ב-92/10 46.36 ש"ח.

חובה לחודש זה - 1,022 ש"ח,

בנכס זה הושקו שיפוצים בסך של כ-500,63 ש"ח.

10. נכס זה שתואר ע"י השמאי כבן 3 יחידות מגורים הוערך ליום חתימת החוזה (4/9/84) ב-83,000 \$ דמי מפתח מלאים.

#### הוצאות כללות

א. בכל חתיקיט שנבדקו, לא מולא טופס 81-280 "רישום פרטי הנכס והמחזק" כנדרש בנזהל 28047 כך שלא ניתן לדעת נזונים על הרכב הנכס חמושר כגון, גודל החדרים ועוד לפיהם אמרורים הי' לתקבע דמי השכירות החודשיים.

ב. בזיכרון של מנהל הסנייף לחשב המחו"ז מ-91/10/7 נאמר כי לעטרת כחנים קיימים חובות שכ"ד לסנייף והם מתקשימים לשלה.

הואיל ולאחרונה מועברים להם כספים לביצוע שיפוצים בביצוע עצמי, הוא מבקש לפחות 22,000 ש"ח. הוא הוסיף כי שוחח ע"כ טלפון נקי עם נציג העמומה.

חברה לא קיואה כל סכום וחובות העמומה לחודש 92/10 מסתכם בכ-52,000 ש"ח לא כולל חובות עבור מרפאת השיניים לגבי לא הופעל החיוב.

חוב המחו"ז הסביר לביקורת כי ב-91.10.17 פנתה העמומה למנהל המחו"ז בבקשת לעכב את גבירות חובות עד לאחר גמר שיפוצים.

הבקשה הוועברת לחלטת המנכ"ל בפועל. הילכתי הטיפול בבקשת התעכבות עד פברואר 1992, ומשהו חלט לגבות את החוב. כבר לא נותרו בחברה כספים לצכות העמותה מהם ניתן היה לקזז את החוב. טענתו של חשב המחו"ז שלא היו תלומים שהגיעו לעמותה איננה מקובלת על הביקורת הוואיל ובאותה תקופה שולמו לה כספים עבור עבודות ביצוע עצמי בבית וולרו.

ג. במכتب העמותה למנהל המחו"ז מיום 17/10/91 נאמר בין היתר שם גמר שיפוץ המבנים כאשר יהיו ראויים לשימוש, יוכלו לחזור ולשלם שכ"ד עבורם. גם במכتب מנהל אגד ר"פ לשעבר למנהל המחו"ז מיום 17/12/91 נאמר שאת שכ"ד יש לקזז מהתקציב המועבר ע"י משב"ש לביצוע שיפוצים וכיiso חובות העמותה. לא מצאתי כי קוזזו חובות העמותה.

מנהל המחו"ז הודיעני בשיתת הסיקום עימיו שחשב המחו"ז טען שלא ניתן לקזז מההקבצות.

טענה זו איננה מקובלת על הביקורת ועל המחו"ז הייתה לבצע את התקיזו מהකבצים ששולמו לעמותה.

## 2. SHIPOCIM

### A. טרשות מ-90/7/3

1. בתרשומת מפגישה מיום 90/7/3 בחשתפות נציג העמותה, מנהל אגד ר"פ לשעבר, מנהל המחו"ז ומנהל הסניף הוגדרה רשימת הנכסים (8 במספר) בהם העמותה הינה במעמד דייר מוגן והוא צורפה כנספה. סוכם כי מבנים שופצו עד מועד זה שופטו במסגרת ההסדר הקיים דהיינו, עמידר לא הייתה צד בקביעת רשימת השיפוצים וגובה השיפוצים ואין לעמותה תביעות בגין שיפוצים אלה.

ביחס למבנים שטרם שופטו, עקרונית תישמר מסגרת ההסדר הקיים. החסדר הוא שהעמותה אחראית לביצוע השיפוצים, ניהול התקציב וביצוע (עצמיה). מימון השיפוצים הינו מול ויתור של עמידר על התשלום המגיע לה בגין חלקה כבעליים בנכס.

במקרים בהם עלות השיפוצים גבוהה מחלוקת חברתנית בדמי המפתח, יובא הפעול לדיוון עם הנהלת משב"ש וזאת על מנת לקבל החלטות המשרד ותקציב בהתאם. ביצוע השיפוצים יעשה ע"י העמותה. עמידר תפנה לשמא משלטי לקבלת שומה ואם זה לא ניתן תעשה פניה לשמא פרטיו.

העתק מתרשומת זו נשלחה למנכ"ל לשעבר, לשנה למנכ"ל, לסמןכ"ל לדיר, לסמןכ"ל המינהל ולמנהל אגף הפרויקטים של משב"ש.

בשיחת הסיכום עם הסמןכ"ל לדיר במשרדו, לא נמצא העתק מתרשומת זו.

2. כאמור בתרשומת הנ"ל לא מומש ברובו.

בפי שיפורט בהמשך העבודות בוצעו גם ע"י החברה ולא ע"י העמותה בלבד. החברה לא פנתה לשםאים ולא קיבלה שומות.

ב. תרשומת מ-90/4/9

1. בתרשומת מפגישה מיום 90/4/9 בהשתפות 2 נציגי העמותה, השנה למנכ"ל, מנהל אגף ר"פ לשעבר, מנהל המחווז ומנהל הסניף נאמרו בדרך כלל אולם הדברים שנאמרו בתרשומת הקודמת מ-90/7/3 למעט תיאוריים הבאים: לטענת העמותה קיים פער בין הוצאות לשיפוץ המבנים וגובה דמי המפתח עליהם ויתרה עמידר.

סוכם כי יימשך הסדר השיפוציםקיימים והעמותה תכין רשימת שיפוצים ועלותם הכספית לפי 2 קטגוריות.

- לגבי שיפוצים שבוצעו בעבר עקרונית תישמר מסגרת ההסדר הקיים. במקרים בהם עלות השיפוצים גבוהה מחלוקת החברה בדמי מפתח, יובא הפער לדיוון עם הנהלת ממ"י, לקבלת החלטות.

- לגבי שיפוצים המתוכננים לביצוע ועדין לא בוצעו, העמותה תציג רשימת שיפוצים נדרשת מהנדס מטעם עמידר יהיה שותף לקבלת הרשימה. גם הפעם נקבע כי עמידר תפנה לשם המשלתי לקבלת שומה הכוללת: קביעת ערך הנכסים, גובה דמי המפתח וחלוקת הבעלים בהערות דמי מפתח (1/3) עפ"י, רשימת הנכסים שצורפה לתרשומת ואם זה לא ניתן תעשה פניה לשם, פרטי.

בן נאמר עוד שהוסכם כי עם קבלת השומה ורשימת השיפוצים ועלותם תגובש הצעה אשר תובא לדיוון עם ממ"י, לקבלת החלטות.

העתק מתרשומת זו נשלחה למנהל ממ"י ולמנכ"ל החברה לשעבר.

2. גס לאחר תרשומת זו חברת לא פנתה לקבלת שומות.

לא ברור כיצד ניתן לסכם כי כאשר עלות השיפוצים גבוהה מחלוקת החברה בדמי המפתח יובא הנושא לדיוון כאשר לא ידוע שוויל דמי המפתח.

3. במכתב מנהל אגף ר"פ לשעבר לשני נציג העמותה מ-9/9/18 נאמר כי אין ממתינים לקבל מהם את רשות השיפוצים ועלותם כמפורט בפגיעה מ-9/7/3 ו-9/9/4 וכי מנהל מחוז עמידר העביר לעמותה הצעה להעסקת מהנדס מוסכם במימון חברת עמידר.

ג. סיכום שיחה מ-9/9/90

1. בסיכום שיחה טלפוןית בין נציג העמותה לבין מנהל אגף ר"פ לשעבר מיום 24/9/90 נקבע בין היתר כי העמותה תכין רשות שיפוצים נדרשת. הכנות תישא במימון חברת עמידר אשר עוסיק מהנדס מטעה והתקציב לביצוע השיפוצים יובא לאישור המינהל.  
סיכום זה הועבר בכרז למכתב מנהל האגף מאותו יום ליו"ר הדירקטוריון לשüber והוא ביקש לקבל אישור.

העתק מכתבו זה הועבר למנכ"ל לשüber, לשנה למנכ"ל, לסמןכ"ל לדיוור ולמנהל המחו"ז.

2. לא מצאתי אישור ליו"ר לשüber בمبוקש.

3. במכתב נציג העמותה לעוזר ליו"ר הדירקטוריון לשüber מ-9/9/30 נאמר כי לאחר שיחתו עם ליו"ר עמידר, הוא מזכיר הערכה כללית ביותר של השיפוצים הנדרשים בנכסי הידיעים, בהתאם לסיכום מ-9/9/4 (סעיף ב') שהמציא מנהל אגף ר"פ ואילו לגבי יתר הסעיפים, הם יסייעו את הכנות החומר בימים הקרובים.

עו"ן באומדן הריאוני צורף למכתב הנ"ל ע"ס -.3,060,000 ש"ח (לא כולל מע"מ) שנערך ע"י אדריכל מטעם העמותה והופנה אליה, הראה שהוא מתיחס ל-12 בתים מהם רק 3 בניהולנו ואומדן לגביהם הוא -.1,500,000 ש"ח.

אומדן זה צורף למכתבו של מנהל אגף ר"פ לשüber למנהל מ"י מיום 9/10/2 בו פירט את הנושא והודיע שביצוע פעולות השיפוץ מחייב הסדר התקציבי מוקדם וזמן עבודה מטעם חמינהל.

הוא ביקש הנחיות לחמש טיפול והעתק ממכתב נשלח ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל לשüber, לשנה למנכ"ל, לסמןכ"ל לכיספים, למנהל המחו"ז ולשלושה בעלי תפקידים במינהל.

4. משום מה לא בדק מנהל האגף בעלותם של הבתים שצויינן באומדן הנ"ל ולא

ד. סיכום ישיבה מ-90/11/14

1. בסיכום ישיבה מיום 90/11/14 שנערכה בממ"י בהשתתפות סמנכ"ל המינהל והמומונה על נכס דירות, מנהל אגף ר"פ ונציג העמותה סוכם כי עמידר תבצע סקר הנדי לשיפורים הכרחיים בלבד לצורך איכלוס המבנים ושיפורים שוטפים (כחכנה לחורף).
- בית וולרו אוטר כבית לביצוע שיפורים באופן מיידי. לצורך הכנת תוכניות השיפורים תעמיד עמידר מהנדס מטעמה ובמימונה והעמותה תחול בשיפורים באופן מיידי. העמותה תבצע שיפורים על חשבונה בהיקף חלק הבעלים בדמי מפתח (חלוקת שלא שולם למינהל תמורת ביצוע השיפורים).
- המינהל יקצת עד סך 150,000 ש"ח מתקציב עמידר לאחזקה לצורך ביצוע השיפורים והוצאות הנלוות.
- בן נקבע כי ביצוע השיפורים הינו באחריות העמותה ובפיקוח של חברת עמידר.
- עתק סיכום זה שנערך ע"י הממונה על הפינויים ונכס דירות במינהל הווער למנהל המינהל, לי"ר הדירקטוריון לשעבר ולמנכ"ל לשעבר.
2. כאמור בסעיף 1 ח' 5 לעיל, נחתם עם העמותה חוזה שכירות ב-88/6 בו צוין סעיף מיוחד לפיו ידוע לשוכרים שעלייהם לבצע שיפורים במושכר כדי להתחייבם למגורים. אם לא יבצעו כנדרש תוך שנה, דהיינו עד 1/1/89 יבוטל החוזה וכייחתם חוזה לא מוגן. השוכרים ישפכו את המבנה ברמת שיפוץ שווה לפחות 40% משוויו דמי המפתח המלאים עפ"י הערכת שמא.
3. בעקבות מכתב מנהל המחו ז לסמנכ"ל לדירות מ-91/3/10 ו-91/3/19 החליטה ועדת המרכזים العليונה בישיבתה מיום 91/4/11 לאשר המלצה הסמנכ"ל לדירות למסור את העבודות לביצוע לעמותה בביצוע עצמי עפ"י אישור תקציבי שנתקבל עד כה מממ"י בסך 150,000 ש"ח ומהווים יפקח על העמותה לגבי הביצוע ויעביר כספים בהתאם להתקומות העבודות.
- מנהל המחו פנה לסמנכ"ל לדירות במכתו 91/4/28 והודיעו כי טרם קיבל אישור رسمي לביצוע העבודה בהיקף 150,000 ש"ח בביצוע עצמי וכי במקביל הגיע אליו חשבון חלקו באישור המפקחת האדריכלית וביקש אישורו לתשלום ע"ח התקציב של -. 70,000 ש"ח.
- בו ביום הוא אישר לביצוע את הזמנת העבודה ע"ס -. 150,000 ש"ח שהוצאה בסכין באותו יום.

4. בדיקתי חראתך כי החברה לא קיבלה כלל את חסר הניל מהמיון.

לדברי הסמנכ"ל לדיר מימון זה לא יצא לפועל וכל התוצאות בבית זה מומנו ע"ח הזמנה שאושרה ע"י משב"ש.

המחוץ שילם לעמותה תשולם ראשוני בסך - 63,240 ש"ח (כולל מע"מ) ב-13/5/91  
מקבלי שתיה בידו תקציב עבור עבודות שבוצעו עד 11/4/91 ובטרםפתיחה הזמנה העבודה ואישורה ע"י מנהל המחו. הזמנה נפתחה ב-91/4/28.

רק ב-91/6/10 הכספיו למחוץ הסמנכ"ל לדיר וחסמנכ"ל לכפסים סך של 1,600,000.- ש"ח עבור ביצוע עבודות שונות בירושלים העתיקה ע"ח הזמנה משב"ש מס' 90/90 73325 ע"ס - 3,000,000 ש"ח.

#### ה. סיכום ישיבה מ-91/5/13

1. בסיכום ישיבת מיום 91/5/2 בחשתפות 2 נציגי העמותה, המשנה למנכ"ל,

חסמנכ"ל לדיר, מנהל אגף ר"פ לשעבר, מהנדס המחו ומנהל הסניף נאמר כי  
היota ומשב"ש העביר הזמנה של -. 3,000,000 ש"ח (מס' 90/90 73325) למטרת  
SHIPOT מבנים בירושלים חסנווהלים ע"י העמותה סוכם כדלקמן:

- העמותה הגישה חשבונות על עבודות שביצעה בסך -. 811,489 ש"ח. חשבונות  
אלת אושרו ע"י רואה חשבון אשר דסקל והם כוללים מע"מ וחותמי קראוות.

סוכם כי מהנדס המחו עבר על כל הבתים בהם נעשה SHIPOT ו בגין  
הוגשו חשבונות ויבדק את מידת התאמתם לנעשה בשטח.

לאחר קבלת חוות דעתו יוציא הסמנכ"ל לדיר הוראת תשולם לחשב החברה.

- ביחס לשלב א' - בית וולרו - טה"כ השיפוצים נאמדים בכ-650,000 ש"ח.  
עפ"י אומדן אדריכלית, שלב ראשון מעבודות אלה בסך של כ-150,000 ש"ח  
יימסר לעמותה ביצוע עצמו - עפ"י החלטת ועדת המכרזים العليונה  
מ-91/4/11.

- המשך השיפוצים עד השלמת הזמנה האמורה יתבצע כדלקמן:

- עמידר תמשיך להעסיק את האדריכלית לטיכון השיפוצים.

עמידר תמשיך להעסיק מפקח ומתאם ביצוע מטעמה.

- העבודות הבאות תופעלנה באמצעות מכרזים סגורים שתוציאה עמידר.  
רשימת הקבלנים מתואם עם עמותת עטרת כהנים בהתחשב בעדינות העבודות  
וחביעיות בשטח.

העתק סיכום ישיבה זו הועבר ליו"ר הדירקטוריון לשעבר ולמנכ"ל לשעבר,  
למנהל אגף נכסים ודיר במשב"ש (שאשר בחתימת ידו את הסיכום) לסמנכ"ל

לכספיים, לחשב החברה, למנהל המחזז למנהל ייחידת התקציבים, לאדריכלית הראשית ולמהנדס הראשי.

בשיחת הסיכום עם הסמנס"ל לדיוור, הוא טען שהואיל ועל הקצבה הראשונה הנ"ל של משב"ש לא צוין למי מיועד הסכום, החתמים על הסיכום את מנהל אגף נכסים ודיוור של משב"ש. הוא הוסיף כי לא היה מאשר תשלום על עבודות שבוצעו בעבר אם הנ"ל לא היה חתום על הסיכום. כך גם לגבי יתר העומדות לאחר שראה באישור זה אישור עקרוני מה גם שהיו בינויהם שיחות ע"כ.

הסיכום לא הופעל אלא, לאחר החתימה הנ"ל.

2. במכتب מהנדס המחזז לסמנס"ל לדיוור מיום 5/5/91 נאמר כי ב-1/5/91 נערכ סיוור באתרים ששופצו ע"י העמותה בחשתפות הסמנס"ל. מנהל אגף ר"פ בעבר, מנהל הסניף, מהנדס, אנשי העמותה ובחשתפותו. הוא בדק לבקשו את הקבלות המתyiיחסות לשיפוצים הנ"ל ותיקן מס' טעויות חשבוניות קלות.

הוא ציין כי האתר השיפוץ של העמותה קשים ומסובכים ופירט כי מדובר במבנים בני מאות שנים עם בעיות יציבות ורטיבות קשות היובלות להתגלות רק במהלך השיפוץ ושהמבנים נמצאים לבב בעיה בטחונית וקבלנים אינם שרים לבצע שם עבודות ולכן הדבר מזכיר את עלויות העבודה בעשרות רבות של אחוזים.

בסעיף 4 נאמר ואני מצטט:

"קשה מאד היום, אולי, בלתי אפשרי להעריך ההיקף הכספי במדויק של הוצאות השיפוצים שנערכו במהלך חמישה השנים האחרונות מכיוון שחלקים לי מפרטים טכניים, כתוב כמות, דפי יומן שהיו יכולים לטעוד מדויק של העבודות.

לכן האישור שלי, על גבי הקבלות מתיחס לחישוב החבונאי בלבד ואין בו משום אישור לגבי היקף העבודה או עלותה מבחינה הנדסית".

בסעיף 5 נאמר ואני מצטט:

"התרשתי שגענו עבודות שיפוץ בהיקפים ניכרים באזוריים עליהם מתיחסות הקבלות שתוגשו לאישורנו".

בתגובה מכתב זה הופיעו המשנה למנס"ל, מנהל המחזז, מנהל אגף ר"פ בעבר, המהנדס הראשי, מנהל הסניף ומהנדס שהעסק ע"י המחזז.

מהנדס המחוץ הסביר לי כי את מכתבו הנ"ל מסר במשרד הראשי ביד לסמכ"ל לדירור ולמשנה למסכ"ל.

הנ"ל ביקשו ממנו בדיקה ומחשבת נוספת. לאחר סיור נוסף ומחשבת נוספת הוא הדפיס את המכתב שוב למחרת (5/5/91) בו שונו הטעיפים הנ"ל כדלקמן ואני מצטט:

"4. קשה מדוע היום להעירך במדוייק את תיקף התוצאות לפרטיהן אך יחד עם זה לאור התוצאות בשטח ובהתחשב בנאמר לעיל, נראה לי, שהחשבוניות משקפות את העבודה שבוצעו".

"5. כמו כן חנני מסתמך על חתימות המתכנן ורואה החובון".

מהנדס המחוץ הוסיף שנוסח מכתבו הראשון הנ"ל מ-5/5/91 צריך היה לשמש גם לגבי יתר 2 העמותות.

لمכתבו זה צורף ריכוז הוצאות לפי קבלות אישור בחתימתו ע"ס - 806,967 ש"ח בו פירט סכומים לגבי 7 בתים וסך של - 242,115 ש"ח לבתים שונים. צוינו שرك לגבי 2 בתים מהנ"ל יש לחברה יחס SCIROTOT עם העמותה והמ"ם: בית החשמוןאים (819/6) - 650,650 ש"ח חוות SCIROTOT מ-88/2 ובית הנפרחים (859/1) - 41,098 ש"ח חוות SCIROTOT מ-84/9.

על שאלתי מדוע אישר חשבונות המתיחסים לבתים שאינם בנייה שלנו, השיב כי הוא נתקש לבדוק בשטח את הקבלות שהוגשו ומידת התאמת לבתים ולא נאמר לנו לאלו בתים.

3. עיון בדו"ח הוצאות מותאמות לפי פרויקטים המרכז את העבודה שבוצעו לכל פרויקט בנפרד, הראה כי מהנדס המחוץ אישר את הדו"ח בציון הערת "העבודה בוצעה לפי המראת בשטח".

נמצאה גם חתימה נוספת של פישמן Hari - מהנדס (שהועסק ע"י המחוץ לפי חוות) - בציון הערת - "בדקתי את החשבונאות הקבלות מבל' לבדוק את תוכנו" וחתם ביום 5/5/91.

דו"ח זה הוגש ע"ג העמותה ללא תאריך ולא כל חתימה מטעמה וחותם ב-922,161 ש"ח כולל מדדים,

לא נמצא מסמכי עבודה כדוגמת: מפרטים, כתבי כמויות, דפי יומן שהיו יכולם לתעד מילך מידע של העבודה.

בדו"ח זה ציין מהנדס המחוץ כי בדק החובון לפי קבלות מ-1988 עד 1990. כן ציין כי ביקר במקום והתרשם מקיים חgasה וביעיות בטיחוניות ביום 1/5/91.

קבלות הקבלן רוני מרציאנו שצורפו לדרישת התשלום היו מ-89/7 עד 11/89. מהכמויות חוגדלה של קבלות וחשבוניות שהוגשו ע"י גורמים שונים, לא ניתן לדעת בשום אופן לאו תלכו כספים ולאלה מבנים חוו מתייחסות. חלק מהחשבוניות אינן תוצאות כלל ע"י מגישיהן ואינן מאושرات ע"י העמותה.

העריות אלו מתייחסות לכל שאר דוחות הוצאה מותאמות. לדעת הביקורת באופן זה של הגשת חשבוניות/קבלות כפי שאושרו אם בכלל אושרו לא יהיה צורך לבצע את התשלומים.

4. במכتب הסמכ"ל לדיור לחשב החברה ולגזר החברת מיום 9/5/91 חס נתקשו לשלם לעמותה סך של - 806,998 ש"ח בגין עבודות שיפוץ שביצעה העמותה בתים ישנים בירושלים העתיקה. הוא צירף למכתבו את סיכום הישיבה מ-91/5/2 ואת מכתבו של מהנדס המחוון ואת החשבונות עם אישור רואה חשבון של העמותה. ביום 12/5/91 שולם לעמותה סך של - 736,723 ש"ח הוайл ולגביו היתה בסך - 70,244 ש"ח לא היו חשבונות תקין.

5. במכتب הסמכ"ל לדיור לחשב החברה ולגזר החברת מיום 19/8/91 נאמר כי בהתאם לסיכון מ-91/5/2 שבו הוחלט לשלם לעמותה - 811,489 ש"ח, הגישה העמותה בשעתו חשבונות עם קבלות ע"ס - 806,998 ש"ח. היהות חלק מהקבלות לא היו תקין, שלמו רק - 736,723 ש"ח. הוא צירף למכתבו חשבונות שנבדקו ע"י רואה חשבון ומהנדס המחוון ע"ס - 70,274 ש"ח וביקש לשלם סכום זה לעמותה.

לאחר בדיקת חשבות המשרד הראשי שולם לעמותה ב-91/8 סך של - 68,509 ש"ח. בבדיקה הראתה כי 7 חשבונות ע"ס כולל של - 171,58 ש"ח מתוך 11 חשבונות שט��תם שלמה, היו מתאריכים שלאחר 91/5/3 יום בו אישר מהנדס המחוון את כל החשבונות לרשותה.

גוזא איפוא שאלה לא היו חשבונות עברו עבודות שבוצעו כבר כפי שנקבע בסיכון הישיבה מ-91/5/2 הניל.

#### 1. סיכום דברים מ-91/6/4

1. בסיכון הדברים הניל בהשתפות הסמכ"ל לדיור, מהנדס המחוון, נציג העמותה ורואה חשבון שלה סוכם כי עמידר תמן גם העסקתו של מפקח עבודה עבר העמותה לפי תערify ונזהלי עמידר.

כן סוכם שהעמותה תוצאה מכתב עם פירוט יתר הכספיים שכבר בוצעו ו/או  
עומדים להסתיים ביום אלה ושמיניהם לא היה כולל בראשית הפרוייקטים  
שנמטרו לעמידר בישיבה מ-5/91-2.

למכتب יהיו מצורפים החוזים עם הקבלנים וקבילות.

בתפוצת הסיכום צוינו המונה למכבל ומנהל המחו.

2. למכتب נציג העמותה למכבל לדירות מ-7/91/1 צורפה רשימת העבודות שבוצעו  
ע"י העמותה כמוסכם בסיכום הדברים מ-6/91/4 ואשר אין מופיעות בראשימה  
שנמקרה ב-5/91-2. הסמכבל נתבקש לאשר את הסכום שברשימה - 103,480 ש"ח  
בתקדם.

במכتب כנ"ל מאותו יום פורטו שמות 7 בתים, שמות הקבלנים וסכום ההסכם  
שהסתכם ב-5,705,487 ש"ח.

נאמר בו כי אלו עבודות שהעמותה חתמה חוזים עם הקבלנים לפני התאריך  
5/91-2. עוד נאמר כי העבודות נמצאות בשלבי ביצוע שונים, saat חלקם  
הספיקו להראות לנו בסיפור שערך עמנואל יחד.

נציג העמותה בקש מהסמכבל לדירות שיאשר להם לבצע את העבודות בביצוע  
עצמי (כדוגמת בית וולרו).

אצווין כי רק לגבי 2 בתים מהנ"ל יש לנו חוזי שכירות. בית אחד המכונה  
בית גלייצה מוחזק ע"י, עמותת עטרה ליושנה,

2 הרשימות שצורפו לשני המכתבים הנ"ל נדונו בסיכום הדברים דלהן  
מ-7/91-14.

פרטים עליהם ראה בחמש.

#### 2. סיכום דברים מיום 14/7/91

1. בסיכום הדברים הנ"ל בחשתפות המכבל בפועל לשעבר, הסמכבל לדירות ושני נציגי  
העמותה נאמר כי נציג העמותה הציג 2 רשימות של עבודות.

- רשימה של עבודות שכמעט נסתיגמו ושכח להגיש בישיבה הראשונה מה-5/91-2.  
(הכוונה לרשימה שהסתכמה ב-5/91-103,480 ש"ח).

- רשימה של עבודות להפעלה עפ"י מחירון (הכוונה לרשימה שהסתכמה ב-5,705,  
487 ש"ח).

סוכם בין היתר כי סעיפים שאין מופיעים במחирון יוכנסו לכתב הכספיות  
עפ"י ניתוח מחירים. כל העבודות בראשימה הראשונה הנ"ל תופעלנה עפ"י

מחירון עמידר למעט 5 עבודות המתיחסות לתיכנון ומודידות לגבייהן ייערכו  
חויזים נפרדים עם נוטני השירות.

לגביה העבודות שברשימה השנייה הנ"ל כולם למעט 2 האחרונות הן תבוצענה עפ"י  
מחירון עמידר עם הזמנות עמידריות במקובל.

סיכום זה אושר ע"י המנכ"ל בפועל לשעבר והופץ למנhal המחוז, מהנדס המחוז,  
חשב החברה, מהנדס הראשי ולמנהל מחלקת הפעלה ודיוחות.

2. בדיקתי הולתה כдолמן:

- 13 מתוך 21 החשבונות שהופיעו בראשימה הראשונה הנ"ל ע"ס - 103,480 ש"ח  
המסתכמים ב-19,019 ש"ח הופיעו בחשבונות שהוגשו ב-13/8/91 ותמורות שולמה  
כאמור בסעיף 4 ח' 5 דלעיל.

- לגביה 7 עבודות שיפוצים ע"ס כולל של - 487,705 ש"ח שברשימה השנייה הולתה  
בדיקתי כдолמן:

- בית האמת: לדברי העמותה נחתם עם הקבלן הסכם על - 47,257 ש"ח. המחוז  
ביצע עבודות בשתי הזמנות עבודה בסך של - 24,254 ש"ח כפי שיפורט בהמשך.  
לגביה בית זה שולם לעמותה במסגרת העבודות שבוצעו על ידה עד סך 2/5/91  
של - 15,143 ש"ח ובסה"כ - 39,397 ש"ח.

- בית אליהו: לדברי העמותה - 17,818 ש"ח כנ"ל.  
מחוז ביצע ב-3 זמנות עבודה שיפוצים שהסתכו ב-139,836 ש"ח.

- בית נחלה: לדברי העמותה - 100,152 ש"ח כנ"ל.  
המחוז ביצע ב-5 זמנות עבודה שיפוצים שהסתכו ב-566,78 ש"ח.

- בית גליקיה: לדברי העמותה - 8,614 ש"ח כנ"ל.  
המחוז ביצע שיפוצים ב-7,304 ש"ח.

אגב, עפ"י מסמכים בית זה בחזקתו של עמותה עטרה ליושנה.  
- בית הפרחים: לדברי העמותה - 8,204 ש"ח כנ"ל.

המחוז ביצע ב-2 זמנות עבודה שיפוצים שהסתכו ב-10,165 ש"ח. גם לגביה  
בית זה שולם לעמותה במסגרת העבודות שבוצעו על ידה עד סך 2/5/91  
ש"ח ובסה"כ - 51,262 ש"ח.

לא נמצא תיעוד לגביה בית עדן ובבית מרום שהעמותה הודיעה על - 101,350  
ש"ח ו- 204,310 ש"ח בחתומה.

התברר כי החזנות שהוצאו, בוטלו בגין שאין עדין אישורי בניתה.

6. הזמנות מתון 13 הזמנות העבונדה הנ"ל שהוצאו ע"י הסניף נשואו תאריכים

שלפנוי סיכום דברים מ-91/7/14.

בכל 13 הזמנות שבוצעו לגבי 5 הבטים הראשונים נערכו המפרטים והפיקוח ע"י נציג העמותה שהעסק ע"י המחו זעם אותו קיבל שעמותה הודיעה במכתבה.

לא ברור לי איפוא כיצד העמותה הודיעה לסנכייל כדיור במכתבה הנ"ל מ-91/7/1 שהעובדות נמצאות בשלבי ביצוע שונים כאשר המחו הוא שבייע את העבודה לאחר הודיעה הנ"ל של העמותה.

#### ח. ביצוע עבודות

1. עפ"י הוראת המחו הוצאה הסניף החל מ-91/4/28 ועד 92/6/18 25 הזמנות עבודה לגבי 11 נכסים שביצוען הסתכם ב-924,890 ש"ח.

כך של - 146,816 ש"ח מהנ"ל התייחס לשיפוצים שבוצעו באמצעות 16 הזמנות עבודה ב-7 הנכסים מהנ"ל שלא נקבעו לנכיהולנו.

9. הזמנות עבודה מהנ"ל לצורך מסמכי העבודה תווינו משום מה ב-3 תיקים כללאים שונים ביחסם הנזקנות הנותרות אפילו לא לפי סדר ספרי רצ' בז' במקומות לתייקון בתיקי חידושים,

על חלק מההזמנות סומנה העבודה על חשבון סעיף תקציבי 11 שפירושו "תיקוניים כללאים - אחיזקה שוטפת", על חלק סומנה 43 שפירושו "הכנות דירה לאיכלום עוללים" ועל חלק סומנה 44 שפירושו "הכנות דירה לאיכלום לא-עללים".

לא ידוע לי כיצד דיווח זה נקלט במערכת דעת'.

מכל מקום כל החזנות נזקפו בחשבות המשרד הראשי ומחוז ע"ח הזמנות שב"ש בחשבונות המתאים.

#### 2. בדיקת החזנות העלמה כרלקמן:

- בית וולרו - 30851/33 - חוזה שכירות מיום 1/6/88:

הזמןה ראשונה מס' 91/165 ע"ס - 150,000 ש"ח הוצאה ע"י הסניף ביום 28/4/91 ואושרה לביצוע ע"י המחו באותו יום.

כאמור הזמןה זו אושרה לביצוע בהסתמך על הקצתה ממ"י שלא מומשה.

ב-91/6/16 הוצאה הזמןה נוספת מס' 91/220 ע"ס - 450,000 ש"ח כהышך להזמנה הראשונה הנ"ל.

העבודות שבוצעו בביצוע עצמו של העמותה עפ"י הסכם עבודה שנחתם בין (הזמןין) לבין הקבלן ב-91/4 (לא ידוע התאריך המדויק) ע"ס - 599,481 ש"ח

כולל מע"מ. בהסכם זה כموعد התחלת העבודה נקבע 4/91 וסיומה 31/8/92. עפ"י החסכם התשלום יהיה ע"ג עמידר בתנאים ובמועדים שייקבעו על ידה וע"ג המזמין (העומת). המזמין מקבל את מימון התמורה לביצוע העבודות מהחברת המזמין (העומת). עד חודש 4/92 ישם המחו זעמו עפ"י חשבונות חלקיים (12 במספר) שהגיעו הקבלן לעמו ועל שמה.

עד למועד הבדיקה טרם נסגרה הזמנה העבודה.  
סה"כ ההוצאות לנכס זה הסתכמו ב-165,597 ש"ח כולל מע"מ הוצאות תיקון ומדידות.

- בית הפרחים - 1/30859 - חוזה שכירות מ-4/9/84:

בוצעו עבודות שיפוצים וAITOM גג עפ"י 2 הזמנות עבודה מס' 243/91 מ-9/92 ו-114/92 מ-4/29 בסך כולל של -.10,165 ש"ח.  
סה"כ ההוצאות לנכס זה מסתכמו ב-63,433 ש"ח כולל אגרות חיבור, מדידות וסק של -.41,097 ש"ח ששולם לעמו במסגרת הסכום הכללי עבור עבודות שבוצעו כבר על ידה עד 2/5/91.

כאמור בית זה הוכרז כמסוכן ע"ג עיריית ירושלים ב-28/7/82.

- בית אליהו - 37/30820 - חוזה שכירות מ-3/3/91:

בוצעו שיפוצים עפ"י 3 הזמנות מס' 16/6/91, מס' 235/91 מ-9/91 ומס' 247/91 מ-9/7/91 ומס' 329/91 מ-8/91 שהסתכמו ב-139,836 ש"ח.  
סה"כ ההוצאות לנכס זה -.258,005 ש"ח כולל עבודות חפירה, תיקון, אגרות חיבור, מדידות ומע"מ.

- בית רעות - 7/30044 - חוזה מיום 4/9/84:

בוצעו שיפוצים עפ"י 2 הזמנות עבודה מס' 306/91 מ-9/91 ומס' 25/8/91 מ-9/91 שהסתכמו ב-22,148 ש"ח.  
סה"כ ההוצאות כולל מדידות ומע"מ -.27,841 ש"ח.

- בית נחל - לא נתקבל לניהולנו:

בוצעו עבודות שיפוצים ב-4 דירות הבית ותיקון גג רעפים וביוב עפ"י 5 הזמנות עבודה מס' 1/91, 1/7/91, 57/92, 272, 264, 245/91 מ-8/91 ו-10/2/92 בחמתה.

העבודות הסתכמו ב-92,825 ש"ח כולל מע"מ.

- בית האמת - לא נתקבל לניהולנו:

בוצעו עבודות שיפוצים ואיטום גג עפ"י, 2 הזמנות עבודה מס' 246/91 מ-7/91 ומס' 323/91 מ-19/9/91 שהסתכמו ב-24,254 ש"ח.  
סה"כ הוצאות לנכס זה מתקומות ב-39,397 ש"ח כולל סך של 15,143.- ש"ח  
שולם לעמotaה במסגרת הסכום הכללי עבור עבודות שבוצעו כבר על ידה עד 2/5/91.

- בית דנון - לא נתקבל לניהולנו:

325/91 בוצעו עבודות שיפוצים ואיטום גג עפ"י, 3 הזמנות עבודה מס' 266/91 ו-131/92 מ-18/9/91, 4/8/92 ו-18/6/92 בהתחמה שהסתכמו ב-15,815 ש"ח.  
סה"כ הוצאות לנכס זה הסתכמו ב-219,166 ש"ח כולל הוצאות תיקון, אגרות חיבור, מדידות וסך של 64,357 ש"ח ששולם לעמotaה כנ"ל כולל מע"מ.

- בית רנד - לא נתקבל לניהולנו:

בוצע איטום גג עפ"י הזמנה מס' 321/91 מ-9/9/91 שהסתכמה ב-4,378 ש"ח.  
סה"כ הוצאות לנכס זה הסתכמו ב-956,17 ש"ח כולל הוצאות מדידות וסך של 6,894 ש"ח ששולם לעמotaה כנ"ל כולל מע"מ.

- בית ויטנברג - לא נתקבל לניהולנו:

בוצעו עבודות איטום גג ושיפוץ מערכת חשמל עפ"י, 3 הזמנות עבודה מס' 326/91, 328/91 ו-66 מ-19/9/91, 10/9/91 ו-18/2/92 בהתחמה שהסתכמו ב-16,998 ש"ח.

סה"כ הוצאות לנכס זה - 189,646 ש"ח כולל עבודות מדידות וסך של 161,934 ש"ח ששולם לעמotaה כנ"ל כולל מע"מ.

- בית המדרש - לא נתקבל לניהולנו:

בוצע איטום גג עפ"י הזמנה עבודה מס' 327/91 מ-9/9/91 שהסתכמה ב-5,296 ש"ח.

סה"כ הוצאות לנכס זה כולל מדידות ומע"מ - 8,124 ש"ח.

- בית אריאל - לא נתקבל לניהולנו:

בוצעו עבודות חפירה ופינוי עפ"י הזמנה מס' 384/91 מ-11/11/91 שהסתכמה ב-5,520 ש"ח.

סה"כ הוצאות לנכס זה כולל תיקון ומע"מ - 25,290 ש"ח.  
עפ"י מכתב מהנדס המתו לעוזר מ-14/9/92, שעות ספורות לאחר תחילת העבודה נתקבל צו בית המשפט על הפסקת העבודות והצוו עדיין בתוקף.

3. המפרטים והפיקוח בעבודות חנ"ל נערכו ע"י איש העמותה שהועסק על ידינו עפ"ג חוזה.

4. לזכר מנהל הסניף מהנדס המחו ז מיום 9/7/91 צורפו הזמנות עבודה שהוצאו עפ"ג בקשה של המהנדס.

מנהל הסניף ציין שהזמןנות הוצאו למטרות שתסניף איננו חתום על חוזה, שכירותם עם העמותה.

הוא פנה גם למנהל המחו בזיכרון מיום 11/7/91 וחודיע כי ב-9/7/91 הוא נתקבש ע"י מהנדס המחו לתוכיא 7 הזמנות עבודה עבור מושכרים ללא חוזה. הוא הוסיף שלאחר הסבריו מהנדס התעקש וטען שהענין דחוק ונפתחו הזמנות. הוא הביא את הנושא לידייתו של מנהל המחו ולאישרו.

לא מצאתי תשובות לשני המזכירים חנ"ל.

מהנדס המחו בשיחת הטיכום עמו טען כי הוא פעל עפ"י הסיכום מ-9/7/14 חנ"ל בו נקבע בין היתר כי העבודות תבוצענה עפ"י הזמנות עמידרות מקובל.

מנהל המחו טען כי המדיניות הייתה שמידר חינה הזרוע של משב"ש ואם הוא מעביר תקציבים, אנו מבצעים עבודות גם בנכסים שאינם בניהולנו.

הוא הוסיף כי בזמןו עמידר קיבל עבודות מגורי חוץ ולאחר שנתקבלו התקציבות נהגו גם במקרה שלפנינו כפי שנחגו לגבי שיפוץ בית המשפט המחו ז, איתום גג בית המשפט העליון במגרש הרוסים, שיפוץ בית לווי אשכול בשדרות בן מימון ובבנין הנהלת בתיהם המשפט ברוח יפו.

ברור כי אין מקרים אלה, דומים במקרה שלפנינו מפנה שהגורמים חנ"ל שילמו לנו תמורה העבודות שביצעו עבורם ע"י החברה מבל. שנתקבלו התקציבות משב"ש יולכן טענה זו איננה מקובלת על הביקורת.

צווין שב번호 31008 סעיף 4.2.1 נקבע בין היתר כי בעת הוצאה הזמן עבודה המינהל יודיע אם חדרה אליה מתי יחתה העבודה, נמצאת בעלות עמידר או במסגרת רכוש מינחי (כבעל בית או כנאמו).

מהנדס המחו צירף לזכרו למנהל הסניף מיום 9/7/23 את סיכום הדברים מ-9/7/91 ובקש ממנו לפתח הזמנות עבודה כרגע ולשף פעולה עם 2 אנשים של העמותה העורכיהם מפרטים וכטבי כמיות ופיקוח בשטח כולל מדידות.

למכתב מנהל אגד ר"פ לשעבר לסמינר לדיוור מיום 9/8/91 צורפה רשימת הנכסים המנוהלים ע"י עמידר וכיימים לגבים חוזה שכירותם עם עתרת כחנים ועם עמותת אל-עד.

הרשימה הייתה מ-11/7/91 שחוצאה מחשבון מתוך דז"ח מלאי ייחידות.  
הסמכ"ל לדיר בשייטת הסיכון עמו טען שלא זכור לו שראה מכתב כזה והוא גם לא  
נמצא במשרדו בעוקדן שאמור היה להיות מתוויק בו. מה גם שהמכתב הוא אחריו  
שבוצע כבר התשלום הראשון לעמותה ב-5/91. הוא הוסיף עוד כדלקמן:  
על ההסדר לפיו העמותות התהייבו לשפץ את המבנים שהושכו להם נודע לו רק  
בשיה עב מנכ"ל החברה לצורך שיתה היכרות עם החשב הכללי בירושלים ביום  
29/10/92.

רק ב-1/5/91 הוא הוכנס לראשונה לנושא של עטרת כהנים. חטיבתו מבצעת כל מה  
שמשב"ש מבקש אם הוא נותן הזמנה. דוגמא - שיפוץ ביתם עם רוב רוכשים או אף  
%100 רוכשים בשיקום שכונות. לדבריו יזקח הדרכטוריון לשער והמנכ"ל בפועל  
דאז אמרו לו תמיד לשפץ מהר ולשלם מתר. כאשר שבונות העמותות עטרת כהנים  
ואל-עד היו מתעכבים, היו פונים ללשכת היוזר ומטלוננים, ואז היו טפוניים  
ולחצים וזו הטענה שנהג להעיר לעמותות העתקי הוראותיו לתשלום לחשב החברה.  
5. בנוסף ל-25 הזמנות עבודה שפורטו בסעיף 2 ח' 2 לעיל בוצעו עבודות ללא הזמנות

עבודה כדלקמן:

- בית אלחנן - לא נתקבל לניהולנו:

עפ"י חוזה שנחתם עם הקבלן ב-12/91/2 לביצוע שיפוצים כלליים ע"ס  
- 445,099.- ש"ח שולם לקבלן סך של 128,562. ש"ח כולל מע"מ ב-4 שבונות  
חלקיים עד למועד הבדיקה.

סה"כ הוצאות כולל אגרות חיבור ומדידות - 149,264. ש"ח.

כאמור בית זה הוכרז כסוכן ע"י עיריית ירושלים ב-23/1/92 ולמחוז נודע  
ב-23/2/92.

- בית ראובן - 30820/16 - חוזה שכירות מ-15/2/88:

עפ"י מכרז שפורסם במשרד הראשי נמסרו לקבלן עבודות שיפוץ ב-17/6/92 בחיקף  
כספי של 520,393. ש"ח.

עד למועד הבדיקה שולם עה"ח סך של 16,328. ש"ח.

סה"כ הוצאות כולל עבודות תיקון וצילומים - 42,468. ש"ח.

גם בית זה כאמור הוכרז כסוכן כנ"ל ב-9/9/92.

- עבודות מגוון:

עפ"י חוזה שנחתם עם הקבלן במוחוז ב-19/11/91 נמסרו העבודות בהיקף כספי של  
70,782. ש"ח.

עד למועד הבדיקה שולם ללקוח - 52,758 ש"ח כולל מע"מ.  
סה"כ הוצאות כולל עבודות תיקנו - 58,070 ש"ח.

- בית החסמוניים - 30819/6 - חוות שכירות מ-15/2/88:

עבור נכס זה שולם לעומתה ב-8/91 339,650 ש"ח במסגרת העבודות שבוצעו על  
ידי עד 2/5/91.

זאת חוות חוות - לא נחלה ליזהילו...

עבור נכס זה שולם לעומתה כנ"ל סך של - 62,678 ש"ח.

- בתים שונים ללא פירוט:

שולם לעומתה כנ"ל סך של - 115,242 ש"ח.  
בנוסך שולם כלל פירוט - 62,664 ש"ח עבור אגרות ח'בור, מדידות, העתקות  
ומע"מ.

6. כנ שולם למפקח מטעם העומת עבור עבודות פיקוח סך כולל של - 147,472 ש"ח.  
7. עבור עבודות תיקנו ומדיידות שלמה החברה לננותני השירותים סך כולל של  
134,488 ש"ח כמפורט להלן:

- סך של - 35,400 ש"ח עבור תיקון מזיאון הכותל (30820/38 חוות שכירות  
מ-88). (1/2/88).

- סך של - 99,088 ש"ח עבור 7 נכסים שלא נתקבלו לניהולנו והוא מורכב  
מ-1,376 ש"ח מדידות משגב לדך; - 11,442 ש"ח תיקון וmdiידות בית השלשת;  
- 18,447 ש"ח מדידות בית ורשה; - 47,655 ש"ח תיקון בית הצלם; -  
ש"ח תיקון בית השלום; - 6,412 ש"ח תיקון בית הידיידות ו- 11,992 ש"ח  
תיקון בית המעלות.

8. במכtab הסמכ"ל לנכסים אליו מיום 12/1/92 הוא הודיע כי ערך ברור מקיים כדי  
לקבל מידע אודות בעליות של 18 הנכסים.

להלן, תוצאות בדיקתו של 15 נכסים שבחזקת עמותת עטרת כהנים:  
- בית נחלה - 40% בעלות הימנותה כנאמן של משב"ש משנת 1989, 60% עטרת  
כהנים.

שולם ללקוחים סה"כ - 92,825 ש"ח.

- בית האמת - נכס זה נרכש מערכי ע"י העומת ונמכר לייהודי תושב ארה"ב  
והעומת מחזיקה בו כבר רשות.

שולם ללקוחים ולעומתה סה"כ - 39,397 ש"ח.

- בית דנווֹן - 75% מנוהל ע"י האפוטרופוס הכללי ומושכר לעמוותה ול-25% הנוטרים טרם ידועה הבעלות.
- שולם לקבנאים ולעמוותה סה"ב - 166,219 ש"ח.
- בית רנד - הקדש - נכס פרטי.
- סה"ב הוצאות - 17,956 ש"ח.
- בית ויסטנברג - החדש בנויל.
- סה"ב הוצאות - 189,646 ש"ח.
- בית המדרש - הקדש בניהול האפוטרופוס הכללי. מושכר על ידו לעמוותה בשכירות חודשית.
- סה"ב הוצאות - 124,3 ש"ח.
- בית אריאַל - נכס ນְפָקִידִים שתועבר לניהול רשות הפיתוח מושכר ישירות לעמוותה ע"י ר"פ.
- סה"ב הוצאות - 25,290 ש"ח.
- בית אלחנן - בשימוש צה"ל/משטרת.
- סה"ב הוצאות - 149,264 ש"ח.
- MSGV LTD - לא מוכר וטרם ידועה הבעלות.
- סה"ב תשומי חברת לנוטני השירותים (תיקנון ומידות) - 1,376. - ש"ח.
- בית חשלשת - נכס של הווקף.
- הוצאות בנויל - 11,442. - ש"ח.
- בית ורשה - (בית הידידות) - הקדש, בניהול האפוטרופוס הכללי מושכר לדיר פרטי בשכירות לא מוגנת.
- סה"ב הוצאות בנויל - 8,176. - ש"ח.
- בית הצלם - נרכש ע"י העמוותה ישירות מהערבים.
- סה"ב הוצאות בנויל - 47,655. - ש"ח.
- בית המועלות - הקדש בניהול האפוטרופוס הכללי מושכר לעמוותה על ידו בשכירות לא מוגנת.
- סה"ב הוצאות בנויל - 11,992. - ש"ח.

ווצא איפוא שנכס אחד מהנויל (בית אריאַל) הוא נכס ນְפָקִידִים המנוהל ע"י ר"פ; נכס אחד (בית אלחנן) הוא בשימוש צה"ל/משטרת אולם הבעלות לא ידועה; לגביו 2 הנכסים (דנווֹן וMSGV LTD) הבעלות לא ידועה; 3 נכסים (המדרש, ורשה והmealot) הנם הקדשים שאינם בעלותה המדינית אך מנוהלים ע"י האפוטרופוס הכללי; נכס אחד

(השלשת) הוא של הווקף וailo 5 הנכסים הנוגעים (נחלת, האמת, רנד, ויטנברג והצלם) הם בבעלות פרטית.

גם חשב משב"ש שהיתה בין אחד החתומים על התקציבות לעמידר, בשיחתי הטלפונית עמו, הודיעני כי הקדשים וזוקף אינם נכסים מדיננה.

9. סח"ב ההוצאות לעמותה זו הן כדלקמן:

<p>תשלומי החברה לבעלי נכסים עבור שיפוצים. תיכנון. אגרות חיבור ומדידות עבור 6 נכסים שבניהולנו כולל תשולם לעמותה בסך - 597,165 ש"ח לביצוע שיפוצים בביצוע עצמי בבית וולרו ש"ח 983,215.-</p> <p>תשולם לעמותה לפי קביעת מהנדס המחו"ז עבור 2 נכסים שבניהולנו (מהם 1 בית הפרחים שנכלל בתוך ה-6 לעיל) במסגרת התשלום הכללי עבור עבודות שבוצעו כבר ע"ד העמותה עד 2/5/91 ש"ח 380,747.-</p> <p>תשולם לחברה לבעלי נכסים כנכ"ל עבור 15 נכסים שלא נתקבלו לניהולנו כולל סך של - 58,070 ש"ח עבור עבודות מגוון ש"ח 597,281.-</p> <p>תשולם לחברה לבעלי נכסים שלא נתקבלו לניהולנו ונכסים שונים ללא פירוט ש"ח 490,810.-</p> <p>תשולם לחברה למפקח חוות חוות מטעם העמותה ש"ח 147,472.-</p> <p>-----</p> <p>סה"מ 2,599,525.-</p>	<p>תשולם לחברה לבעלי נכסים שלא נתקבלו לניהולנו כולל סך של - 58,070 ש"ח עבור עבודות מגוון ש"ח 597,281.-</p> <p>תשולם לחברה לבעלי נכסים שלא נתקבלו לניהולנו ונכסים שונים ללא פירוט ש"ח 490,810.-</p> <p>תשולם לחברה למפקח חוות חוות מטעם העמותה ש"ח 147,472.-</p>
--	---

סה"מ

סכום זה מתפלג כדלקמן:

עבודות שיפוצים	1,884,315.-	ש"ח
עבודות תיכנון	278,044.-	ש"ח
עבודות פיקוח	147,472.-	ש"ח
אגרות חיבור	55,483.-	ש"ח
מדידות	32,062.-	ש"ח
צילומים/העתקות	19,042.-	ש"ח
מע"מ	183,107.-	ש"ח

## עומרת אל-עד

### 3. קבלת נכסים והשכרתם

לגביו עמותה זו קיבלנו לניהולנו החל מ-1/1/87 נכסים בהם 19 מושכרים שהושכו על ידינו. 2 נכסים נתקבלו מהאפוטרופוס לנכסים נפקדים, 4 מממ"י ו-3 ממשב"ש.

לגביו נכס נוסף (30124/13) שנתקבלנו ע"י ממשב"ש לחסירו לעמותה זו ב-11/91 טרם נתפסו חוזה שכירות. לדברי המינהל המטפל בתיק זה הנכס עדין תפוס ע"י הדיבור המחזק בו.

בדיקת 19 תיקי המושכרים העלתה כדלקמן:

#### a. גוש 30125 חלקה 9 - ואדי חלווה - כפר סילואן (בית הצופה)

על קבלת הנכס לנויה נמצאו בתיק האইידה כדלקמן:

- מכתב האגף העירוני של ממ"י למנהל מחוז עמידר מיום 13/6/88 תמייחס ל-3 חלקות מס' 30, 62 ו-74 בגוש 30124 בו הוא מבקש לחתום חוזה דירות מוגנת עם "עתרת כהנים". מכתבו של הסמנכ"ל לנכסים למנהל מחוז מ-24/6/88 המבקש כנ"ל.

במכתב האפוטרופוס לנכסים נפקדים מיום 31/10/88 הוא מודיע כי מס' הגוש הנכון הוא 30125, ושאת החוזים יש לחתום עם עמותת אל-עד ולא עתרת כהנים. במקומו זה החלקה מס' 30 תוקנה בכתב יד ל-60.

- מכתב האפוטרופוס לנכסים נפקדים לחברת עמידר ירושלים מיום 3/7/89 בגוש 30125 חלקות 51-9 בו הוא מודיע כי המשנה למנהל המינהל מאשר חתימת חוזה שכירות עם עמותת אל-עד סביר.

על גבי המכתב מ-13/6/88 נקבע אישר המשנה למנהל בכתב ידו וחתימתו מיום 26/12/89 השכרת הנכסים שבחלקות 9 ו-51 בגוש 30125 לעמותת אל-עד עפ"י התנאים שנקבעו בין המינהל לבין העמותה.

#### 1. חוזה שכירות על 2 חדרים:

- נמצא חוזה שכירות רגיל שנחתם כנראת בחודשים פברואר-מרס 1990 על 2 חדרים מטבח ושרותים בדמי שכירות חודשיים של 49.69 ש"ח לתקופה .31/12/90-1/3/90

- נמצא נספח לחוזה שאיננו מוזכר בו לפיו החוזה הוא זמני ומתי שיתאפשר להכנס למקום להכנת תשריט יעודכן החוזה. העמותה תבצע שיפוצים במושכר לא פחות מגובה עלות חלקוño בדמי המפתח. השיפוצים יבוצעו תוך שנה מיום כניסה העמותה למושכר.

במידה והעמותה לא תעמוד בתנאים הנ"ל יתפרק חוזה זה לחוזה לא מוגן.

- הנספח נערך בהסתמך על מכתבו של הסמככ"ל לנכסים למנהל הסניף מיום 9/1/90 בו ניתן אישורו לשיננו החוסח בחוזה השכירות לפיו חשיפוצים יבוצעו תוך שנה מיום הכנסייה לדירה.

- בכתבו זה נתבקש ממנהל הסניף לנשח את הנספח שיהיה מתאים לחוזה המקורי שיבטא את האמור בכתב ויבטל את הסעיף המחייב בחוזה, **יצוינו** שבחוזה לא צוינו מאומה על נושא זה.

על גבי מכתב זה רשם מנהל הסניף ביום 9/1/90 כי בשיחה טלפוןנית עם הסמככ"ג נאמר כי שניתן להחות חותם לבן החושרין החדשניים בזאת נוסח.

- כן נמצא מכתב (בלנקו) של העמותה בכתב יד המופנה לעמידר עם חותמת אך בלתי חתום לפיו מיכאל וסטריל מיופה הכה של העמותה להחות חוזים עם עמידר.

**זו** איננה החלטה מוסמכת.

- גובה דמי השכירות החדשניים למושכר זה ב-92 68.61 ש"ח ללא חובות.

2. חוזה שכירות על 1/2 1 חדר:

נמצאו מסמכים כנ"ל על חוזה מ-90/3 בדמי שכירות חדשניים של 29.82 ש"ח.

גובה שכ"ד ב-92 41.20 ש"ח ללא חובות.

3. חוזה שכירות על 3 חדרים:

- נמצא תשריט מיום 20/1/92 וחוזה שכירות מיוחד מיום 9/10/91 כדוגמת החוזה שצורף לכתבו של הסמככ"ל לנכסים למנהל הסניף מיום 20/10/91 ושנתקבר ב-91/10/22, במקום חוזה רגיל.

לא ברור איפוא בכלל כיצד טופס חוזה מיוחד זה לסניף לפניו מכתבו של הסמככ"ל לנכסים.

עש ציינו כי בכתב זה שבא לאחר חתימת החוזה הנ"ל מדובר על חוזה ונספח להתקשרות לבני 4 נכסים בירושלים שיירשםו במסגרת גוף נ"ה 69 חוזה שב"ש מס' 27513, קרי נכסים שיירכמו ע"י שב"ש זה אינו

**נוגע לנכס הנדון.**

- על שאלת הביקורת מודיע לא הושכר מושכר זה יחד עם 2 חמושכנים אחרים בנכס זה שהושכו ב-3/90, השיב מנהל הסניר כי זכור לו שנציג העמותה טען שמושכר זה עדיין לא היה פגוי.
- החוזה מתיחס על 3 חדרים, מטבח ושרותים בדמי שכירות חודשיים של 118.69 ש"ח.
- לא ידוע متى הוא נבחן ולא נמצאה חתימת נציג העמותה על קבלת החזקה במושכר. כמו"כ לא נמצא הנספח המוזכר בסעיף 6 של החוזה, בחוזה המינוח הזה נאמר בין היתר כי השוכרת מתחייבת לשפץ את הדירה ובלבד שהSHIPוצים והתוספות לא יחרגו מגבולות המבנה הנוכחי, כפי שהם בעת קבלת החזקה על מנת לחביאו למצב שהוא ראוי למגורים. כל אלה על חשבונה בלבד ומבלתי שתהיה זכאית בצורה כלשהיא לבקש, לדריש או לתבוע כי המשכירה תשתוף בחלוקת כלשהו בעלות השיפוצים.
- השוכרת מתחייבת להתחיל בביצוע השיפוצים מיד עם קבלת החזקה בדייה ולסיים אותן לא יותר מאשר תוך שנה.
- מוסכם כי השקעותיה של השוכרת בעבודות השיפוצים יחויבו לדמי מפתח ו בשל כך תהיה השוכרת לדיירת מוגנת בדייה.
- עמידר המופיעה לצד בחוזה הוגדרה כנאמנה של מדינת ישראל משרד הבינוי והשיכון.
- בנספח לחוזה זה נאמר בין היתר כי תקופת השכירות תחול עם קבלת החזקה בדייה ע"י השוכרת ובכפוף לסעיף 4 בחוזה המקורי.
- עוד נאמר כי השוכרת רשאית ומוסמכת למסור מפעם לפעם את הדירה לשימושו של שוכר משנה בלתי מוגן לתקופה של שנה החל מיום מסירת החזקה בדייה.
- על השוכרת להודיע למשכירה את שמו ומספר זהה של שוכר המשנה וכן את מספר תעודה זהאות שקיבל שוכר המשנה ממשב"ש וכן מתחייבת להודיע על כל שינוי או חילוף העשו לחול בכל אלה.
- על העדר הנספח המוזכר בחוזה נאמר לי כי צרכיים להחזיר לעמותה כספים עקב חיוב מיום חכנית ולא מיום החוזה.
- גובה דמי השכירות ב-10/92 143.62 ש"ח וחובות לחודש זה - 120. ש"ח.
- התויב החודשי בשכ"ד מתחילה משום מה מ-2/92.

ב. גוש 30125 חלקה 31 - כפר השילוח

1. במכتب שבס"ש לสมנכ"ל לנכסים מיום 17/5/92 הוא נתקש לחוראות על חתימת חוזה דיירות מוגנת עם העמותה לגבי 3 נכסים. גוש 30124 חלקה 34, גוש 30125 חלקות 31 ו-25, תמורה שיבוץ הנכסים והשבחותם.

למעשה נחתם חוזה רק לגבי הנכס הנדון.

על שאלתי את הסמנכ"ל לנכסים בשיחת הסיכום עימיו מודיע לא הורה לחתום חוזים לגבי 2 הנכסים הנוגדים הוא השיב שכנהראת שנכסים אלה לא נקבעו. במכטיבו של הסמנכ"ל לנכסים למנהל המחו"ז מיום 27/5/92 נקבע כי בגין הסכם השכירות המוגנת יש להוציא את הפיסקות הבאות:

- השכירות המוגנת מוקנית תמיון ההתיייבות העמותה לטבע את הנכס ולטיעני תוך שנה מיום קבלת החזקה.

- החוזה נכנס לתוקף מיום קבלת החזקה.

- תוך חודש מיום קבלת החזקה מתחייבת העמותה להמציא על חשבונה תריט של הנכס ומגרש מבוצע ע"י מודד המוסך.

2. במכتب העמותה מיום 3/6/92 נאמר כי לפי הידוע להם הדירה מורכבת מוקומה אחת, 5 חדרים מטבח ושרוטים וברגע שיאפשר הבנת תריט יצרפו תריט עפ"י מודד מוסך.

3. ב-6/92 נחתם חוזה שכירות רגיל שכלל את התנאים הנ"ל על 5 חדרים בדמי שכירות חודשיים של 298.30 ש"ח לתקופה 31/12/92-1/6/92 במקום חוזה מיוחד כאמור במכטיבו של הסמנכ"ל לנכסים למנהל הסניין מ-10/10/91 שנטקל בسنין ב-22/10/91.

- לא נמצא תריט על הרכב המושכר ולא חתימה על קבלת החזקה במושכר.

- נמצא נספח (חדש) להסכם מיום 12/8/92 בו נאמר בין היתר כי לפי מצבו של הנכס ביום השכرتו עפ"י חוזה שכירות, הכרחי לבצע בו עבודות שיפוץ על מנת לשפרו ולהמשירו למטרת שכירות.

היה הכרחי ועוד הכרחי לקיים, לבצע או לעמוד בהליכים משפטיים או מינהליים לשם הגנת הזכויות והחזקת ומימוש ובמיוחד לשם הבטחת הכנישה למושכר וחזקה בו ובהגנה עליהם כנגד כל אדם או גוף לרבות תובעים ועותרים לסוגיהם וכל פולש או מחזיק שלא כדין, באם היו כאלה.

לכן הוסכם כי כל הסכומים שהשוכרת הוציאה או תוציא על מנת להמשיר את הנכס למטרת שכירות וכן כל ההוצאות המשפטיות כפי שהשוכרת הוציאה או

תוציה ייזקפו ע"ח דמי המפתח האמורים בחוזה השכירות,/cailo שלמה  
אותם השוכרת במישרין למשכירה כדמי מפתח בגין הנכס.

עוד נאמר כי נספח זה גובר על כל דבר האמור בחוזה השכירות על  
נספחו.

- ברכוני לצין כי לנוכח הנספח זהה קדם מכתבו של עו"ד העמותה לסמך"ל  
לנכסיים מיום 1/7/92 בו מזכירם הנכסיים שהעמותה שכרה מעמידר בדיירת  
מוגנת - בית הצופה (3 מושכרים), בית הטירה (8 מושכרים), בית המעיין  
(2 מושכרים) ובית הזריף (מושכר אחד).

لمכתבו זה צירף העו"ד רשימת סכומי ההוצאות המשפטיות הגadolot שמרשתו  
עמדו בתן וביקע לאשר את ההוצאות שהסתכם ב-60.198.348 ש"ח (לא כולל  
מע"מ) ע"ח חלקנו בדמי מפתח ולצרף אישורנו בכתב בנספח לחוזים.  
נספח זה נושא בתיאום עם עו"ד מטעם עמידר.

- במסמך הסמכה"ל לנכסיים למ"מ מנהל הסניף מיום 9/8/92 שנתקבל ב-16/8/92  
נאמר כי עפ"י החלטות ועדת הרכשות של שב"ש מיום 5/7/92 פרטיכל מס'  
8/92, יש לשנות את הנספחים הקיימים להסכם השכירות לפי הנספח שצורף  
למסמך ושהנושא מתיחס ל-9 מושכרים שפורטו בו.  
הפרוט כלל 8 נכסים בהם 18 מושכרים שהושכרו לעמותה ונכס נוסף  
מספר 30124/13 שטרם נחתם חוזה לגביו למעט הנכס 51/30124.

על שאלת הביקורת מדוע ניתנה לסניף הוראה על 9 נכסים כאשר עו"ד  
העמותה התיחס ל-4 נכסים, הסמכה"ל השיב כי בפרטיכל הוועדה דובר עפ  
הכל.

בסעיף 2 בפרטיכל הנ"ל נאמר כדלקמן ואני מצטט:  
"חברת מוגדות מורייה מבקשת שיאשר לה כי ההוצאות המשפטיות ששולם על  
ידה עבור מימוש החזקה בمبנים בעיר דוד, (סה"כ כ-200,548 ש"ח לא כולל  
מע"מ) יקוזו מדמי המפתח שהם חייבים לשלם לחברת "עמידר".

בהחלטה כללית צוינו - "הועדה מאשר לחברת "עמידר" לכלול בהוראה של  
ביצוע שיפוצים תמורה דמי המפתח גם החזר הוצאות משפטיות ולצרף זאת  
בנספח לחוזים של הבתים בעיר דוד ובאזור ירושלים".

בהחלטה לסעיף 2 - "חברת מוגדות מורייה תגשים לחברת עמידר חשבונות כולל  
פירוט: מבנים וחלוקת לתשלום לפי עו"ד, צילום פס"ד וכו'".

הועדה מכירה בחוזאות משפטיות שנגמרו ושולמו ע"י חברת מורדות מorigia  
ומאשרת התחשבנות עם חברת "עמיידר".

חברת "עמיידר" בשיתוף יוע"מ משב"ש תבחן ותבזבז גובה התשלום שנייתן  
לשם למקרים כנ"ל ובהתאם לכך תהיה התחשבנות עם חברת מורדות מorigia.  
במועד חכמתה חברת מורדות מorigia תגיע לוועדה דו"ח לגבי בעיות משפטיות  
התלוויות ועומדות בעיר דוד כולל צפי של החוזאות בסופיות בגין חנ"ל.

- צוין כי בישיבה זו שhoueda השתתפו 2 נציגים מעומתת אכ-עד 1/אנו

נטירות נציגים של חברת מורדות מorigia וכן 2 נציגים מעומתת עטרת  
כהנים נציגים של חברת אבן ראש,

ידוע לי כי חברות אלו שימשו כמתובכים ברכישת מבנים עבור הוועדה ולא  
שם של נציג ממ"ד צוין בראשימה של הנציגים שהוזמנו לישיבת הוועדה ולא  
הופיעו.

- נאלת איפוא השאלה כיצד מתקבלת החלטה כזו המתיחסת לדמי מפתח ללא  
גידעת המינהל ו/או הסכמתו.

4. גובה דמי שכירות ב-92/10 298.30 ש"ח.

התובות לחודש זה - 1,267,1 ש"ח.

ג. גוש 30125 חלקה 49 - כפר השילוח

1. במכتب משב"ש לסמכ"ל לנכסים מיום 28/11/91 הוא נתקש להורות על חתימת  
חויזי דירות מוגנת עם העמותה לגבי 3 נכסים, (גוש 30124 חלקה 13 שטרם  
נחתם החוזה, גוש 30126 חלקה 33 והנכס הנדרון), תמורה שיפורן הנכסים  
וטוובם.

במכתו של סמכ"ל למ"מ מנהל הסניף מיום 5/12/91 נקבעו אותם התנאים  
שפורטו בסעיף ב' 1 לעיל שיש להוסיףם בגין הסכם שכירות.

2. נמצא בתיק מסמך בלתי חתום שלא ידוע אפילו מי כתוב אותו (כי לא היה גם  
מען) בו נאמר שאי אפשר להכנס למשכר להקמת תשريف ולפדי הידען הדירה  
מורכבת מ-3 קומות, 10 חדרים, מטבח ושרותים.

3. ב-91/8 נחתם חוזה שכירות מיוחד דוגמת החוזה המוזכר בסעיף א' 3 לעיל  
על בניין בן 3 קומות המכיל 10 חדרים בדמי שכירות חודשיים של 57.57 ש"ח.  
את בטרם הוראותו של סמכ"ל לנכסים במכתו למ"מ מנהל הסניף מיום  
5/12/91.

בסעיף 5 מוזכר נספח שאינו קיים, אלא טיווט בלבד.  
לא נמצא תשריט שומרה את הרכבו של הנכס ולא ידוע متى קיבלו את החזקה  
בו.

ב-8/92 נחתם נספח חדש ל חוזה שכירות מיום 8/10/91 בנוסח האמור בסעיף  
ב' 3 לעיל.

יצוין כי בנספח זה לא מוזכר כלל עניין השכירת המשנה כפי שנקבע בסעיף 5  
בחוזה המסתמך על נספח בו אמרו היה להיות מפורט נושא זה.

4. עפ"י מצב חשבונו שכח"ד לגבי נכס זה ב-9/10 החיוב החודשי אמרו היה  
להתחילה משום מה מ-92/2. החיוב לא הופעל כלל ולא מופיע גובה שכח"ד בחודש  
זה והחשבון מראה יתרת זכות של - 1,493. ש"ח.

ד. גוש 30125 חלקה 51 - כפר השילוח

1. נכס זה נתקבל לניהולנו עפ"י מכתב האפוטרופוס לנכסינו נפקדים לחברת מיום  
3/7/89 המוזכר בסעיף 3 א' לעיל ובהמשך לו.

2. נמצא חוזה שכירות רגיל מ-90/3 על 1/2 1/2 חדר, מטבח ושרותים בתוקף  
מ-90/1/3 עד 31/12/90 בדמי שכירות חודשיים של 29.52 ש"ח.

לא נמצא תשריט על הרכבו של נכס זה ולא ידוע متى נמסרה לעמוות החזקה  
בו.

נמצא נספח בנוסח המוזכר בסעיף א' 1 דלעיל ונספח חדש שנחתם ב-8/92  
כאמור לעיל.

ביחס לנספח השני הנ"ל יודגש כאמור לעיל כי נכס זה אינו מוזכר במכתבו של  
הסמכ"ל מיום 9/8/92 הנ"ל.

3. גובה דמי שכירות החודשיים ב-92/10 41.20 ש"ח ללא חובות.

ה. גוש 30125 חלקה 53 - (בית מירוחס)

1. עפ"י מכתב ס' /מנהל מחוץ ממ"י למנהל הסניף לשעבר מיום 16/9/86 בית  
וחחלה הנ"ל הם רכושה של קק"ל וניהולם מועבר לטיפולנו. המינהל ביקש  
השכרתו לעמוות בחוזה דיירות מוגנת למטרת מוסד תמורת סכומי הפינוי  
ממחזיקיו והשיפוצים שלו למו ע"י העמוות.

הבית הוא דו קומתי ובו 6 חדרים.

בחוזה שכירות יצוין כי אם ביום מן הימים תחפוֹץ קק"ל לקבל את הנכס  
לצורך העצמיים או לאומיים, יהיה על העמוות להחזירו בשלמותו לקק"ל וכל  
הכספיים שימצא שלו למו ע"י העמוות לצורך פינוי הנכס ממחזיקיו ביום וקבלתו

לשימושה ושיפוצו, ייחשבו כדמי מפתח ששולמו על ידה ואלה יוחזרו לה במלואם בערכם הריאלי ע"י הקק"ל.

בנוסף על העמותה אשר בהסכם שיתחתם כי היא ת מלא אחר התchieיבות זו ללא ערעור ורchipה.

למכتب זה צורף תרשימים קטע ממפתח הגוש ובו מסומן המבנה שעל החלקה.

ב- 29/1/87 נחתם חוזה שכירות על הנכס כמתואר לעיל לתקופה מ-1/1/87 עד 27/12/87 בדמי שכירות חודשיים שך 47.48 ש"ח כאשר נקבעו בו חתוגים חנ"ל.

החוזה נבחן ב-22/2/87. לא ידוע متى נמסרה לעמותה החזקה בנכס.

במ"ס נמצאו תשליך ב-36/3/12 נספה לחוזה ביום 22/3/92 כאסיה לעיל.

3. גובה דמי השכירות החודשיים ב-92/10/10 291.77 ש"ח ללא חובות.

גוש 30125 חלקה 60 - 8 מושבים - (בית חטירה)

1. הנכס נתקבל לניהולנו עפ"י המסמכים שהוזכרו בחלק הראשון של סעיף 3 א' דלעיל.

במכتب האגף העירוני של המינהל מ-88/6/13 חמוץ רעל נקבע כי לחוזה יוכנסו השיעיפים הבאים:

- העמותה תבצע שיפוצים לא פחות בגובה עלות חלקו בדמי מפתח.

- השיפוצים יבוצעו תוך שנה מיום חתימת ההסכם.

- התשליטים יוכנו ע"י חברת עמידר מיד לאחר כניסה העמותה לבניינים שבנדון.

בן נאמר במכتب זה כי החוזה יימסר לעמותה רק לאחר שתא포טרופוס לנכסינו נפקדים יודיע כי הנכסים נרשמו ע"ש ר"פ.

במכتب האפטורופוס למנהל המחו"ז מיום 31/10/88 הוא נתקש להורות לפועל עפ"י מكتب האגף העירוני הנ"ל ולהתום חוזים עם עמותת אל-עד ולא עם עתרת כהנים כפי שצוין במכتب האגף העירוני וכי מספר הגוש הוא 30125 ולא 30124 כפי שצוין בטעות.

לא מצאי את הודעתו כי הנכסים נרשמו ע"ש ר"פ כפי שנקבע לעיל.

2. ביום 23/1/89 נחתמו עם העמותה 8 חוזים שכירות כדלקמן:

- מושכר מס' 1: חוזה שכירות למטרת מחסן על שכרת 2 מחסנים בשטח של

44.6 ממ"ר בדמי שכירות חודשיים של 33.20 ש"ח בתוקף מ-1/1/89 ועד

נמצא נספח ל חוזה בגין חמווצר בסעיף א' 1 לעיל ונספח נוסף מ-92/8/12  
כאמור לעיל.

בנספח הראשון חנ"ל נקבע בין היתר כי השיפוצים יבוצעו תוך שנה מיום  
בנית העמותה למושכר ולא מיום חתימת החסכם כפ"י שנקבע במסמך האגף  
העירוני חנ"ל של המינהל,

בדיקתי הראתה כי נציג העמותה במסמך למנהל הסניף מיום 6/8/89 אשר  
התיחס לבןفس זה וכעוזר 2 חנכתיים שיפורטו בהמשך, הודיע כי במשך  
לחוזים שנחתמו, חלו מספר שינויים מהותיים תיקון בהם. הוא ציין כי  
בחוזים נקבע כי השיפוצים יבוצעו תוך שנה מיום חתימת החסכם וUMBRA  
לשנות סעיף זה שהSHIPOTOS יבוצעו תוך שנה זו ובתקופה לא יותר וזו  
בגלל סיבות ידועות המובאות בניותם לבטים והולך וקרוב ממועד השנה מיום  
חתימת החסכם.

מנהל הסניף העביר את הבקשה חנ"ל לצורכי במסמך לסמינ"ל לנכסים מיום  
9/9/89 ובייש לחודיעו אם ניתן לאשר את השינוי כمبرוקש.

לא מצאתי תגובהה הסמינ"ל למסמך זה.

יראה איפוא שהנספח הראשון חנ"ל נתום במועד בלתי ידוע ובמובן לאחר  
חתימת החוזה ב-89/1.

לא ידוע متى נמסרה לעמותה החזקה בנכס.

ה חוזה נתן ב-89/3/21.

לא נמצא תשריט על הרכבו של הנכס.

לעומת זאת, נמצא צילום טופס של גזירות עירית ירושלים שבו שירטוט  
גודל 2 מחסנים ללא תאריך.

- מושכר מס' 2: חוזה שכירות על חדר אחד בלבד בתוקף מ-89/1/1 עד  
31/12/89 בדמי שכירות חודשיים של 16.50 ש"ח.  
ה חוזה נבחן ב-89/3/23.

כל היתר כמו במושכר מס' 1 דלעיל.

- מושכר מס' 3:

.bn"ל.

- מושכר מס' 4: חוזה שכירות על 3 חדרים בדמי שכירות חודשיים של 82.50 ש"ח.

כל היתר כנ"ל.

- מושכר מס' 5: חוזה שכירות על 2 חדרים בדמי שכירות חודשיים של 41.20 ש"ח.

כל היתר כנ"ל.

- מושכר מס' 6: חוזה שכירות על 1 חדר בדמי שכירות חודשיים של 16.50 ש"ח.

כל היתר כנ"ל.

- מושכר מס' 7: חוזה שכירות על 2 חדרים בדמי שכירות חודשיים של 41.20 ש"ח.

כל היתר כנ"ל.

- מושכר מס' 8: חוזה שכירות על מחסן בגודל של 72 ממ"ר בדמי שכירות חודשיים של 53.50 ש"ח.

כל היתר כנ"ל.

3. גובה דמי שכירות חודשיים ב-92/10 לגבי 8 המושכרים הנ"ל בהתאם הם:  
88.97 ש"ח, 24.18 ש"ח, 24.18 ש"ח, 60.36 ש"ח, 24.18 ש"ח, 24.18 ש"ח,  
60.36 ש"ח ו-78.38 ש"ח.

אין חובות לחודש זה למעט מושכר מס' 1.

התוב במושכר זה הוא - 1,040. ש"ח.

#### 2. גוש 30125 חלק 62 - 2 מושכרים (בית המיעידי)

1. הנכס נתקבל לניהולנו עפ"י המSEMBים שהוזכרו בחלק הראשון של סעיף 3 א'  
دلעיל.

2. מושכר מס' 1: חוזה שכירות כנ"ל על 4 חדרים בדמי שכירות חודשיים של  
136.50 ש"ח.

נמצא תרשימים שנערך בעט ללא תאריך וללאחתמתה.

כל היתר כמפורט בסעיף 3 ז' דלעיל.

3. מושכר מס' 2: נמצא בתיק תרשימים של מודד מיום 16/6/91  
במكتب ניהול העמותה למנהל הסניף מיום 27/6/91 נאמר כי ביום שלאחר  
שהתאפשרה לחם הכנסייה לשטח, מצאו שיש להסיק על החוזה עוד 2 חדרים  
כמפורט בתשריט. המكتب נתקבל בסניף באותו יום אולם בחוזה שנחתם ב-1/7/91  
צוין חדר אחד.

תוקפו מ-1/7/91 עד 31/12/91 ודמי השכירות חודשיים הם 23.73 ש"ח.

כל היתר ממופרט בסעיף 3 ו' דלעיל.

4. גובה דמי שכירות החודשיים ב-92/10 ב-2 המושכרים הנ"ל בהתאם הם:  
    199.99 ש"ח ו-27.05 ש"ח ללא חובות.
- ח. גוש 30125 חלקה 74 - (בית החריף)
1. הנכס נתקבל לניהולנו עפ"י המסמכים שהוזכרו בחלק הראשון של סעיף 3 א'  
    دلעיל.
2. חוזה שכירות כנ"ל על 2 חדרים בתוקף מ-89/1/1 ועד 31/12/89 בדמי שכירות  
    חודשיים של 41.20 ש"ח.  
    נמצא תרשיט בכתב יד ללא תאריך ולא חתימה.
- כל היתר ממופרט בסעיף 3 ו' דלעיל.

3. גובה דמי שכירות החודשיים ב-92/10 60.36 ש"ח ללא חובות.
- ט. גוש 30126 חלקה 33 - כפר השילוח
1. הנכס נתקבל לניהולנו עפ"י המסמכים שהוזכרו בסעיף ג' 1 דלעיל.
2. ב-92/3/2 נחתם חוזה שכירות מיוחד דוגמת החוזה המוזכר בסעיף 3 א' 3  
    دلיעיל ללא חנפק המוזכר בסעיף 5 של החוזה אולם נמצא נספח חדש מיום  
    12/8/92 כנ"ל.  
    חוואה מתיחס לקומת קרקע המכילה 4 חדרים, מטבח ושרותים בדמי שכירות  
    חודשיים של 237.54 ש"ח. הוא לא כולל את התנאים המיוחדים שפורטו במסמך  
    הסמכ"ל ביום 5/12/91, הויל וחוזה הוא מיוחד.  
    לא ידוע תאריך קבלת החזקה בנכס ע"י העמותה.  
    נמצא מסמך בלתי חתום ולא שם עורכו בו נאמר כי עפ"י הידוע מדובר בדירה  
    המורכבת מקופה אחת 4 חדרים, מטבח ושרותים. לא נמצא בתיק כל תרירית המראה  
    את הרכבו של הנכס.
3. במצב חبورו הנכס אין גובה דמי שכירות חודשיים ואין בכלל חיוב והוא מראות  
    יתרת זכות בסך של 714 ש"ח.

הוצאות כלויות

- א. בכל התקדים שנבדקו, לא מולא הטופס 81-280 כנדרש בנהלים כך שלא ניתן לדעת  
    נתונים על הרכב הנכס המושכר כגון, גודל החדרים ועוד לפייהם אמורים היו להקבע  
    דמי שכירות החודשיים.

ב. במכتب הסמנכ"ל לנכסים ווחסמנכ"ל לכפספים מיום 10/10/91 לעמותה נאמר:  
"הואיל והווכם בגיןו כי נשכיר לכם בשכירות מוגנת את הנכסים המפורטים להן,  
והואיל ותנאי השכירות סוכמו בגיןו אך טרם היה סייק להתום על חוזה השכירות  
המודפסים, اي לכך הרינו מרשימים לכם בזאת לתפוס חזקה בכל אחד מהנכסים הנ"ל  
ובבלבד שתאשרו בחתימתכם על העתק מסמך זה כי תחתמו על חוזה השכירות לכשיודפסו  
על ידינו".

לוט: נושא חוזה שכירות (על נספחו)".

מציג העמותה התחייב להתום על חוזה השכירות שיוגשו להם לחתימה.  
במסמך זה פורטו מספרי הגושים וחלוקת של 8 נכסים ש-2 מהם 30125/40  
ו-48/30125 לא נקבעו כלל לניהולו.

#### להלן הערותיו:

- 30125/9 - 2 מושכרים בנכס זה הושכו כבר עוז ב-90/3.
- 30125/53 - לגבי נכס זה נחתם כבר חוזה ב-87/1.
- 30125/60 - לגבי 8 מושכרים שבנכס זה נחתמו כבר חוזים ב-89/1.
- 30125/62 - לגבי מושכר אחד בנכס זה נחתם כבר חוזה ב-89/1 ולגבי המושכר  
אחר ב-91/7.
- 30125/74 - לגבי נכס זה נחתם כבר חוזה ב-89/1.

בשיחת הטיסוק עם הסמנכ"ל לנכסים הודיעני כי הנושא לא יצא לפועל.  
ג. הסמנכ"ל לנכסים במכתו 92/3 מ-23 ביש מהשמי המשלתי המחזוי בירושלים  
שמאות תשולם דמי מפתח (3/3) ל-4 נכסים.

זה ציין במכתו הקודם 92/3 מ-18 משום מה שהנכסים מוחזקים ע"י עמידר בנכס  
מדינה ושעמיריה עזמתם למסרום ברדיירות מוגנת לעמותת אל-עד כאשר אלה הושכו כבר  
בשנת 89 ונכס אחד ב-91/7.

השותות ניתנו במכتب השמאלי מיום 27/4/92 לפי מצב היחידות באותו מועד  
כלהלן:

- 30125/9 - דירת 2 חדרים בבית הצופה 24,000 \$. הכוונה לנראה למושכר  
המורזכר בסעיף 3 א' 1.
- 30125/60 - 5 דירות מגורים. בית הכנסת ומשרד 214,600 \$. כאשר יחידה אחת בת  
2 חדרים הוערכה במצב אחר גמר השיפוץ.  
בנכס זה הושכו 8 יחידות ראה סעיף 3 ו'.

- 30125/62 - דירת 2 חדרים 19,500 \$. הכוונה למשכר המזוכר בסעיף 3 ז' 2

משכר מס' 2.

- 30125/74 - דירות 2 חדרים 13,000 \$. ראה סעיף 3 ח'.

למרות הודעתו של ~~הסמכ"ל~~ לנכסים בשיתת הטיקום עימיו שמנהל אגף הפרויקטים של משב"ש רצה לדעת כמה זה 1/3 דמי מפתח לשיפוץ, לא ברור לי עדיין לשם מה נתקש השמאלי לתן שמות לנכסים שלא נתקבלו ממשב"ש ולשגביהם נחתמו כבר חוזים ב-89/1, 3/90, 7/91 ו-10/91.

עפ"י בקשה מיום 19/11/92 הסמכ"ל לנכסים ביקש מהشמאלי המשלתי המזוכר ד'. בירושלים שומות דמי מפתח 3/3 לגבי 18 נכסים שהושכרו לעטרת כהנים ולאל-עד ליום השכתרם.

ב-92/28 נתקבלו בפקט שומות לגבי 4 הנכסים שבסעיף ג' הניל והן - 48,500. ש"ח, - 35,500 ש"ח, - 23,750 ש"ח ו- 385,750 ש"ח בהתאם.

בכתב השמאלי הניל ~~הסמכ"ל~~ לנכסים מיום 17/12/92 נאמר כי במושכים 31/125, 125/49, 125/51 ו-33/126 גרים הדירות הקודמים ולא ניתן לבקר בהם ולכנן לא ניתן בשלב זה לבצע שומות לנכסים אלה.

כאמור החוזים לגבי נכסים אלה נחתמו ב-92/6, 10/91, 3/90 ו-92/2 בהתאם. לגבי 2 הנכסים הראשונים הניל הודיע ~~הסמכ"ל~~ לנכסים שהם מיועדים לביטול עסקאות הרכישה, כך שחווי השכירות המוגנים מילא יתבטלו ועל כן לא נחות שמות.

גוזא איגוא שנערך עם העותה חוות שכירות על נכסים תפוסים ע"ג הדינריות הקודמים ואף שולמה עכורם דמי שכירות בלבד שנמשרה לה החזקה בחט.

בשותה השמאלי שנתקבלה כאמור בפקט ב-92/28atti'חתה השומה לגבי בית הצופת לדירת 2 חדרים בלבד ללא 2 המושכים הנוטפים שהושכרו בבית זה.

בנספח לשומה המתיחס לבית הטירה, ניתנה שומה לגבי 7 יחידות ולא 8 כמפורט ברשימה שהועברה לשמאלי.

יחידה אחת במפלס התחתון הוערכה כיחידה ראוייה למגורים עקב היותר בשלבי שיפוץ סופיים (כך הייתה גם בשומה מ-92/4) ולא למצוות ביום השכתרה כפי שהשמאלי נתקש. הרכב הנכס כמתואר ע"ג השמאלי אינו זהה לחברת היחידות שהושכרו ב-8 חוות שכירות.

בנספח לשומה המתיחס לבית המעיין השומה היא לגבי יחידה בת 2 חדרים כאשר ברשימה שאורפה הניל מדובר על יחידה בת 4 חדרים ויחידה נוספת.

ה. במכتب העמותה למנהל המחו"ז מיום 2/8/92 נאמר כי בהתאם לנספחים לחוזי השכירות של העמותה עם החברה שנחתמו ב-91/10/7, סעיף 10, (ಚזילום רצ"ב) על העמותה לשלם שכר דירה החל מתאריך קבלת החזקה במושכר. לאחר והעמותה שילמה שכ"ד החל מתאריך חתימת החזקה הם ביקשו לקבל את התשלומים ששולמו עד לקבלת החזקה. תסכום לאחר פירוט 13 מושכרים הסתכם ב-93.041.30 ש"ח.

בדיקתי חרואתני כי בצלומי הנספחים שצורפו למכتب הנ"ל לא קיימים סעיף 3 ברגע שא של הנשפך כפי שקיים בנספח צורף למכتبו של הסמנכ"ל לנכסים למנהל הסנייף מיום 20/10/91 שהתייחס לכ-4 נכסים בלבד שנרכשו כדיות נ"ה חזקה משב"ש מס' 27513. יש לציין כי 3 הנכסים שהועברו לנו הולנו ע"י משב"ש להם מיועד הנשפך אינם מופיעים בראשימה שבמכتب העמותה הנ"ל.

זאת ועוד – בצלומי הנספחים שהומצאו ע"י העמותה הוסף סעיף 10 שאינו קיים בדוגמת הנשפך שהסמנכ"ל שלח לנו בו הודהס "תקופת השכירות תחול עם קבלת החזקה במושכר ע"י השוכרים עד לתום שנה מאותו מועד".

- המכטב העמותה הודיע ע"י מנהל המחו"ז לצורף למכتبו לסמנכ"ל לנכסים מיום 26/8/92 והוא ביקש הנחיותיו.

- במכتب תשובה של הסמנכ"ל מ-9/9/92 הוא שאל למה הוא צריך להנחותו (את מנהל המחו"ז) והוסיף מישווא במחו"ז חתום על הסכם ולא קיימו (סעיף 10 בחומר חמוצים).

- במכטב מנהל המחו"ז לעמותה מיום 14/9/92 הם נתקשו להמציא תצהיר בפניו עוז"ה האומרמתי חלה תקופת השכירות, כלומר, מתי החלה החזקה במושכר והוסיף שעם קבלת המבוקש הוא ישוב להודיהם.

- במכטב נוסף של מנהל המחו"ז מיום 9/9/92 לעמותה הוא ביקש שוב להמציא את תצהיר בהקדם.

- למכטב העמותה למנהל המחו"ז מ-9/9/25 צורף התצהיר ובמכטב פירטו את הטעונים המגיעים להם אשר הסתכמו ב-64.605.44 ש"ח.

- נמצא מכטב נוסף שנכתב בכתב יד על טופס של העמותה המופנה למ"מ מנהל הסנייף ללא תאריך ובחתימה בלתי מזויה אשר נתקבל בסנייף ביום 21/10/92 אליו צורפו הנספחים לחוזים וזאת בחמץ לבקשתם להחזיר תשלומי השכירות.

**כל צילומי הנספחים שצורפו נשאו את התאריך 7/10/91.**

בדיקת כל 19 התיקים (ב כולל 2 מושכרים האמוריהם לשמש מחסנים) ו-3 תיקים בהם נחתמו חוזים מיוחדים שתנספחים מותאים לסוג חוזה זה, הראתה כי אכן אחד מהתיקים לא מתויעקים ממקור או לפחות העתק של הנספחים.

איש בסניף לא ידע להסביר על השאלה היכן הנספחים שאמורים היו לחייבות מתויעקים בתיקי חיתדות.

מנהל הסניף לשעבר טען שהתיקים עברו הרבה ידיים והיו במשב"ש ובפרקליות מחוז.

- למכتب מ"מ מנהל הסניף למנהל המחו"ז מיום 5/11/92 צורף דר פירוט הסכומים המגיעים לעמותה שנערך ע"י חשבית הסניף לבקשת מ"מ מנהל הסניף לפיו מגיע לעמותה נכון ל-11/92 סך של 45,323.35 ש"ח.

במכتب זה מנהל המחו"ז נתקבש להורות לשלם סך זה.

מ"מ מנהל הסניף במכתו לעמותה מיום 14/12/92 הודיע כי בדיוון שהתקיים בחנהלת החברה הוחלט שלא לשלם החזר שכ"ד המתבקשים במכتبם מ-92/4.

#### 4. SHIPOTIM

##### א. סיכון ישיבה מיום 22/10/91

1. בסיכון הישיבה הנ"ל בחשותפות נציג העמותה, הסמנכ"ל לדיר, ס' /מנהל המחו"ז ומהנדס המחו"ז נאמר כי הוואיל ומשב"ש עומד להעביר הזמנה המיועדת לביצוע שיפוצים בתיאום עם העמותה סוכם.

העמותה תגיש חשבוניות על עבודות שביצעה. han יאשרו ע"י רואה חשבון של העמותה שירוק עידכון מدد. כל החשבוניות יכללו מע"מ.

מהנדס המחו"ז יעבור על כל הבתים בהם נעשה שיפוץ וBeganם הוגשו חשבונות ויבדק את מידת התאמתם לנעשה בשטח. לאחר קבלת חוות דעתו יוציאה הסמנכ"ל הוראת תשלום לחשב החברה.

ביחס להמשך השיפוצים, סוכם כי עד השלמת הזמנה ו/או הזמנות עתידיות בכלל, יבוצעו עפ"י נוהלי התחזוקה של חברת עמידר.

העבודות בחיקף כספי גובה תופעלה באמצעות מכרזים סגורים שעמידר תוציא. כן נאמר שעמידר תעסיק מפקח ומתאים ביצוע מטעמה שימוש מהזמנת משב"ש. בתფוצת סיכון זה הופיעו י"ר הדירקטוריון לשעבר, הסמנכ"ל בפועל, ראש תחום מימון משב"ש ירושלים, הסמנכ"ל לכיספים, חשב החברה, מנהל המחו"ז, המהנדס הראשי, מנהל המחלקה להפעלה ודיווח וחשב המחו"ז.

2. במכتب מהנדס המחזו לסמינכ"ל לדירות מיום 19/11/91 נאמר כי הוא סייר ב-19/11/91 באתר עיר דוד והתרשם שבמקומות נעשו עבודות דחופות והכרחיות לצורך מגוריים.

הוא בדק את הקבלות חתימות לעבודות חנ"ל בהתאם לבקשת הסמינכ"ל ותיקן 2 טעויות חשבוניות קלות.

הוא ערך סיור גם במושב שדה משה ובדק במסגריה אם עבודות המסגרות שטרם הורכבו באתר נעשו בפועל ומצא כי הן נעשו.

אחרי הביקור בשטח נראה לו שהحسابנות משקפות את העבודות שבוצעו. כמו"כ הוסיף כי הוא מסתמן על חתימת רואת החשבון שלהם. בתפוצח הופיע המנכ"ל בפועל, מנהל המחזו וסגנו.

למכتب העמותה לסמינכ"ל לדירות מ-11/11/91 צורפו מסמכים לפיהם הווקפה החברה "נטירות" בע"מ" שבבעלות העמותה.

- הוגש ע"י "נטירות" בע"מ" ריכוז חשבון ע"ת שייפוצים ע"ס כולל של 241,527.78 ש"ח ללא תאריך ולא כל חתימה מטעמה וambil' צוינו למי הוא מונחה.

בריכוז זה צוינו שמות קבלנים ו/או ספקים, מספר החשבון, מתאריך וסכום ולא תיכון בוצעו העבודות ואלו עבודות.

מהנדס המחזו טען שריכוז צורפה מפה ובת חתמים אליהם מתויתות חשבוניות.

הסכום תיקן ל-217,242 ש"ח ומהנדס המחזו בלבד חתום שבדק ו אישר את הריכוז ביום 19/11/91.

- לא נמצא מסמכי העבודה שתיו יכולאים לתעד מתוך מדוייק של העבודות.

- חשבונות הקבלנים/ספקים עפ"י הריכוז היו החל מ-30/5/91.

- נמצא מכtab רואת החשבון של חברת נטירות המחזו למנהל החברה מ-17/11/91 בו הוא מאשר בין היתר כי הרשמה הינה חלק בלתי נפרד מהרשומות החשבונאיות של החברה ונרשם בספריה כחוק.

חן כללו בין היתר סכום כולל של - 149,556 ש"ח ששולם ל-"חיש דיר שירותים חלקות בע"מ" ממושב שדה משה עבור עבודות מסגרות.

בחשבוניות אחת ע"ס - 80,000 ש"ח ועוד - 14,400 ש"ח מע"מ צויגן "ביצוע עבודות מסגרות נגידור בעיר דוד - ירושלים" ללא כל פירוט, בלבד נכסים בוצעו העבודות, כנ"ל גם בחשבוניות נוספות של חנ"ל ע"ס כולל - 55,156 ש"ח לגביו הסכום של - 30,902 ש"ח.

בשיחת הסיכום המצא לא מהנדס המחו"ז צילומים של רישיונות עבודות ללא תאריך ולא כתימה שאין להם כל קשר עם החשבוניות הנ"ל ויתכן ואלה היו הצעות מתירה.

היו עוד חשבוניות עבור חיבור גנרטור ופרוייקטורים - 2,242 ש"ח.  
3 מטבחים - נגרות - 8,732 ש"ח.

3 חשבוניות של "בק" על התקנת 3 טלפונים ע"ס כולל של - 2,895 ש"ח שלא אושרו לתשלום ע"י עמידר וזאת למורת הצהרתו של מנהל החברה במכתו לסמינר לדיוור מ-91/11/26 שכל הסכומים הרשומים הוצאו לשיפורים, נמצאו חשבוניות נוספות מהן לא ניתן לדעת היכן בוצעו העבודות ו/או עבור מה נרכשו החומראים.

- הסמינר לדיוור במכתו לחשב החברה וגובה החברה מיום 91/11/28 ביחס לשלם לחברת חנ"ל סך של 248,444.80 ש"ח כולל מע"מ וזאת עפ"י סיכום היישיבה מיום 91/10/22 שצירף למכתו, בהתאם להזמנת שב"ש וכן עפ"ג חרות דעתו של מהנדס המחו"ז.

סכום הנכוון הוא - 245,189 ש"ח ולא מע"מ - 207,787 ש"ח ששולם לחברת חנ"ל ביום 91/12/3.

#### ב. סיכום פגישה מ-92/1/14

בסיכום הפגישה חנ"ל בהשתתפות המהנדס הראשי, מהנדס המחו"ז, יו"ר העמותה ועוד 3 חברות ומנהל המחלקה להפעלה ודיווחות, סוכם שה聆听 שיפור הבטים לאחר הסיוור שנערך במבנים המאוכלים ע"י חברי העמותה יבוצע כדלקמן:

1. שלב א' שמטרתו לחביא את ייחidot המגורים ל对照检查 איכלוס ראשוני ע"י התקנת נקודות מים, גז, חשמל ותיקון חלונות יבוצע ע"י העמותה לפי מחiron עמידר לעבודות הנדסיות או תוכאה של מכרזון עם מינימום 3 הצעות.

התשלום יבוצע ע"י המחו"ז עפ"י, קבלות וحسابות שהעמותה תגשים כפוף לקיום התנאים חנ"ל.

2. שלב ב' שמטרתו שיפור ייחdot המגורים עפ"י סטנדרט שב"ש (עד כמה שהדבר ניתן). שיפור המעלפת והחצרות יתוכנן ויבוצע בהתאם לנוהלי חב' עמידר

לעבודות הנדסיות. מהנדס המחזז ביחד עם אחד מחברי העמותה יכין אומדןיהם לועלות משוערת של ביצוע השיפוצים שיהו בסיס לתקשרות עם המתכננת המועסקת ע"י העמותה.

על שאלתי, היכן האומדנים טעו מהנדס המחזז שהוא לא הכין כלל.

סבירום זה אישר ע"י הסמכ"ל לדירור והעתק ממנו יועד למנכ"ל בפועל, למנהל אף ה프로그램ות של משב"ש, לסמכ"ל לדירור ולמנהל המחזז.

3. במכتب מהנדס המחזז למנהל המחזז מיום 12/2/92 חدن בבדיקה עבודות שבוצעו

ע"י העמותה בחודשים 12/91-12/92 נאמר כי הוא ביקר בעיר דוד וראתה שבמקומות ממשיק באופן מזורז שיפוץ חתמים, שיפוץ מינימלי והכרחי לצורך מגורים.

הוא בדק את החשבונות והתרשם שמספר 227,985.- ש"ח המאושר על ידו - 92,633 ש"ח שולמו עבור אגרות שוננות:

התקנת טלפונים, חיבור חשמל, חיבור מים והיתרה לספקים וקבלנים.

אחרי ביקרו בשטח נראה לו שהحسابות מסקפות את העבודות שבוצעו והוסיף שהוא מסתמך גם על חתימת רואה החשבון ועל פרטיכל ועדת המרכזים של העמותה.

העתק ממכتب זה יועד למנכ"ל בפועל ולסמכ"ל לדירור.

4. מכתבים בנוסח חניל נכתבו ב-8/3/92 ביחס ל העבודות שיפוצים מס' 3 ע"ס

- 217,922 ש"ח, ב-4/12/92 ביחס ל העבודות מס' 4 ע"ס - 313,949 ש"ח. במכتب

אחרון זה נאמר שהוא התרשם שבמקומות מאוכלסות כבר 10 דירות מתוך 11 חקיימות. יחד עם זאת יודגש שגם בדירות המאוכלסות נותרו מספר עבודות שיש להשלים.

במכתו לסמ"ל לדירור מ-27/5/92 חدن בחשבון סופי מס' 5 הוא אישר את

חשבון שהוא האחרון שייך לשלב א' מבוסס על בדיקת חשבונות וקבלות.

הוא ציין שרוב החשבונות בחשבון זה מתיחסים לתקופה שלפני 12/4/92 תאריך

בדיקותו את חשבון מס' 4 ומדובר בחשבונות שהספקים הגיעו איזם לעמותה באיחור רב. החשבונות הממוספרות מ-22 עד 29 מתיחסות ל העבודות האחראוניות שהתבצעו בעיר דוד לפי שלב א'.

אחרי ביקריו הקודמים בשטח נראה לו שהحسابות מסקפות את העבודות שבוצעו.

5. הסמכ"ל לדיר במכביה לחשב החברה מ-5/92 בקשה להמציא המאהה לפקודת "נטירות" ע"ס - 57,104. ש"ח כנגד קבלה כדין וצירפה את החשבון המאושר ע"י מהנדס המחזז ואת יתר החומר.

6. חשבוניות שלוימו במחזז לא נבדקו ע"י הביקורת. עיון ברכיבן חשבונות מס' 3 ו-4 הנ"ל הראה כדלקמן:

- ריכוז חשבון מס' 3 ע"ס כולל של -. 218,086 ש"ח ובו 54 סעיפים אושר לתשלום ע"י מהנדס המחזז, חשב ומנהל המחזז ב-3/92/8 לאחר שהסכום תוקן ל-217,922 ש"ח כולל מע"מ.

הרכיבן לא תאריך, ללא חתימה ומבל, צוינו למי הוא מופנה, כלל תאריך החשבונית, שם הקבלן, מס' חשבונית מס, סוג התוצאה, סכום וחתמה. הופיעו בו חשבוניות החל מ-1/92/7 ועד 2/3/92.

לגביו 16 סעיפים צוינו בטור המבנה "כללי" או לא צוינו מאותם ב-19 סעיפים צוינו שמות כגון: מאור, אורן, שוטרים, לוי, מוקד, דירה קטנה, דירה גדולה, מעוז, צפוי 48, דירה 48 וב-19 הסעיפים הנוסתרים נרשמו שמותabitם לגביהם קיימים חוציא שכירות.

בטור "התוצאה" צוינו פרטיהם כגון: C.P.V.C, (~.5,090 ש"ח ב-4 מבנים) כל עבודה, شامل כללי (~.5,558 ש"ח ב-3 מבנים) ועוד.

לרוב, לא ניתן אישוף לדעת עברו איזה מבנים היו התוצאות וכמה הייתה התוצאה לכל מבנה.

- ריכוז חשבון מס' 4 ע"ס כולל של 314,025.71 ש"ח ובו 70 סעיפים אושר לתשלום ע"י מהנדס המחזז ומנהל המחזז ב-4/92/13 לאחר שהסכום תוקן ל-313,949 ש"ח כולל מע"מ.

הוא הוגש כנ"ל והופיעו בו חשבוניות מהן מ-12/4/92 ועד 31/1/92. נרשמו בו התוצאות כגון: התקנת תאורת חירום, אחזה - 6,332 ש"ח, אחזה ובטחון - 3,676 ש"ח, 5 דורותים -. 2,400 ש"ח, תיקון גרטור -. 2,320 ש"ח. ארכחה שונטפת של דלק -. 1,888 ש"ח ועוד.

7. החשבון הסופי מס' 5 שהועבר לתשלום משרד הראשי כאמור לעיל ע"ס - 57,104. ש"ח כולל -. 8,600 ש"ח מע"מ התבטט על חשבוניות מצולמות שהמציאה העמותה להוכחת היוצאות, בדיקת חשבוניות אלה העלתה כדלקמן:

- בפרטicular העמותה מיום 26/5/92 אושרה עבודות של 3 קבלנים עורי דורון, "חיש דיר" ושרי גודסטיין.

לא בהזדמנות מה נערכ פרטיכל זה בו אושחה עבודותם של הנ"ל כאשר עפ"י  
החשבוניות שנקצאו העבודות כבר בוצעו מזמן.

הקבלן עורי דורון הגיש 16 חשבוניות בריכוזים מס' 3 ו-4 הנ"ל. הקבלן  
"חיש דיר" ממושב שדה משה ביצע כבר בעבר עבודות מסווגות בסכום כולל של  
- 149,556 ש"ח כאמור לעיל בחשבון שלו שנשלם במשרד הראשי ב-3/12/91 והוא  
הגיש כבר 8 חשבוניות בריכוזים 3 ו-4 הנ"ל ע"ט כולל של - 56,763 ש"ח.  
ש"ח.

גם בחשבון זה הוא הגיש חשבונית מס' 1524 מיום 1/4/92 ע"ט - 6,263 ש"ח  
ש"ח עבור עבודות שונות בגיןן עבר בית מיחס.

הגב' שרי גוטמן הינה מתכנתה שעסקה בעבר ואיננה קבלן וחשבונית שלה  
מ-9/2/92 ע"ט - 6,284 ש"ח הופיעה כבר בריכוז מס' 3 הנ"ל.

חשבונית מס' 146 מיום 26/5/92 ע"ט - 132,5 ש"ח שהוגשת על ידה עבור  
תיקנון שיפוצים הינה ללא פירוט וללא ציון מקום התקיכון אם כי בריכוז  
מס' 5 צוין לגבי חשבונית זו צופה, צrif מיחס,

נקצאה קבלה/חשבונית מס' 017 מ-9/2/92 26/5/92 ע"ט 24,668.32 ש"ח כולל מע"מ  
המתיחס ל העבודות שיפוץ. סבלות ונקיון ללא ציון מקום. בריכוז צוינו  
שם הקבלן "מורדות מורה" ובטור "מבנה" צוין "בללי".

החשבונית מתומנה ע"י אבי מעוז שתוא חבר העמותה ונאר חתום בפרטיכל הנ"ל  
של העמותה מאותה יום.

בהתוצאה זו לא ניתן לדעת מהן בדיקת העבודות שבוצעו וחיכן הן בוצעו,  
בריכוז חיבור זה אושר ע"י מהנדס המתו ז' ומהנדס הראשי.

כל חשבוניות חמש שהוגשו ע"י "שיזוק צרכי" شامل בע"מ לעמותת ניטרות  
איין מאושרות ע"י איש ועליהן חתימת המגיש בלבד.

על 14 חשבוניות מתוך ה-29, צוינו "העתק נאמן למקור".  
התברר כי כך הן נתקבלו.

#### ג. ביצוע עבודות ע"י המחו

1. עד למועד הבדיקה בוצעה רק עבודה אחת עבור עמותה זו עפ"י הזמנה מס'

מ-9/2/92 143/92 בערך שיפוצים בבית הצרי 30125/74 בעלות של  
- 19,059 ש"ח.

בנוסף, שולם ע"י החברה עבור העסקת מהנדסת סך של - 11,872 ש"ח וסך של  
- 212 ש"ח עבור צילומים.

3. סח"כ החזאות חן:

- תשלוםוי החברה לעמותה עבור עבודות ביצוע עצמי של העמותה 1,062,148.- ש"ח
- תשלוםוי החברה לקבלן עבור עבודה אחת, מהנדסת ולציבוריים 31,143.- ש"ח
-----
ס.ח. "כ" 1,093,291.- ש"ח

עמותת עטרה לירשכה

5. כללי

בכתב מנהל העמותה מיום 11/7/91 לי"ר הדיקטוריון של עמידר לשעבר נאמר בין היתר כי העמותה מחזיקה בכ-37 יחידות אשר בחלוקת גרות משפחתיות בתנאים קשים, חלקן בלתי משופצות וחלקן לפני פינוי. הויאל ועפ"י הנחיות השר תבצע עוזרת המשרד דרך "עמידר" והוא מבקש הנחיות כדי שיוכלו לגשת באורח מיידי לשיפוץ כלדירות הנ"ל ולהעמידן לאיכלוס בזמן הקרוב. עפ"י מסמך מ-2/2/90 דובר אז על העברתם של 5 נכסים מהאפוטרופוס הכללי לניהול של עמידר אולם עד למועד הבדיקה הדבר לא יצא לפועל ולכנן אין לעמידר יחס שכירות עם העמותה זו.

6. SHIPOCIM

א. סיכום ישיבה מ-91/10/15

1. בסיכון הישיבה הנ"ל בחשתפות 2 נציגי העמותה, הסמכ"ל לדירות ומהנדס המחזז נאמר כי הויאל וшиб"ש העביר הזמנה של 1,000,000 ש"ח מזה 500,000 ש"ח מיועד לביצוע שיפוצים בתיאום עם עמותת עטרה ליישנה סוכם כמפורט:

- העמותה הגישה חשבוניות על עבודות שביצעה. החשבונות יושרו ע"י רוחת חשבון של העמותה שיעורך יידכו מدد. כל החשבונות יכללו מע"מ. מהנדס המחזז יעבור על כל הבתים בהם נעשה שיפוץ ובಗינם הוגשו חשבונות ויבדק את מידת התאמתם לנעשה בשטח. לאחר קבלת חוות דעתו יוציא הסמכ"ל לדירות תוראת תשלום לחשבון החברה.

המשך השיפוצים עד שלמת החזמנה הנ"ל והזמןות עתידיות בכלל, יבוצעו עפ"ג נוחלי התחזוקה של "עמידר". העבודה תופעלנה על בסיס מחירותן "עמידר".

לגביה עבודות בחיקף כספי גבוהה, חן תופעלנה באמצעות מכרזים סגורים שתוצאי.

"עמידר" תעסיק מפקח ומתחם ביצוע מטעמה שימומן מהזמן שspb"ש. סיכום זה אושר ע"י המנכ"ל בפועל דאז ובתפוצה הופיעו יו"ר הדירקטוריון לשעבר, המנכ"ל בפועל, ראש תחום מימון שspb"ש, סמנכ"ל לכיספים, חשב החברה, מנהל המחזוז, המהנדס הראשי, מנהל המח' להפעלה ודיוח וחשב המחזוז.

2. למכتب מנהל העמותה למהנדס המחזוז מיום 16/10/91 צורף פירוט הוצאות (כולל מע"מ) לנכסים בית המערבים, בית חזון, בית גלייצה וחצר גלייצה ע"מ 394,394 ש"ח.

נאמר בו כי הקבלנים ועובדותיהם רשומות בפירוט הוצאות נעשו בכל הבניינים הנ"ל יחד.

הוא ביקש להפריש בשלב זה מתוך ההקצתה בהזמנה (- 500,000 ש"ח) סך של 350,000 ש"ח ע"ח ההוצאות הנ"ל ומתוך יתרת הסכום ביקשקדם תיכנו ופיקוח באמצעות חוות עם מהנדס אחד ושני אדריכלים.

3. במכتب מהנדס המחזוז לסמנכ"ל לדיוור מיום 20/10/91 נאמר כי ביום 17/10/91 הוא סייר באתר ותרשם חיובית על השיפוצים שנערכו במקום.

הוא בדק בהתאם לבקשתו את התקנות המתיחסות לשיפוצים הנ"ל ותיקן מספר טעויות חשבוניות קלות.

הוא הוסיף כי קשה מאד היום להעריך במידוייק את היקף ההוצאות לפרטיהן. אך יחד עם זאת לאור התוצאות בשטח, נראה לו שהחboroויות משקפות את העבודות שבוצעו. כמו"כ הוא מסתמך על חתימות המתכנן ודראות החשבון.

העתק ממכتب זה יועד לשנה למנכ"ל, למנהל המחזוז, לסגן מנהל המחזוז ולמנהל הסניף.

4. מעיון בrics' חשבון מס' 1 הנ"ל בן 3 עמודים וחשבוניות ומסמכים שצורפו

לו, התברר כדלקמן:

הrics' לא תאריך ולא חתימת מגישו.

הRICS' בו חטורים - הקבלן, חשבון מס', מתאריך, סכום כולל מע"מ, מוד'

חדש חביבו וסכום מתואם ללא פירוט סוג העבודה וחיבך היה בזעפה.

הוא כלל 55 חשבוניות החל מ-89/8 ועד 91/10 וסתכם ב-4,394 ש"ח

כולל מע"מ שתוקן ל-131,980 ש"ח,

לא מובן מדוע בקשה העמומה רק - 350,000 ש"ח ולא לפחות - 500,000.

ש"ח סכום שכבר הוקצב לה ע"י משב"ש.

לדברי מהנדס המחז' מנהל העמומה ביקש לבצע עבודות דוחפות בסכום של

- 350,000 ש"ח لكن ביקש לקבל בשלב זה - 150,000 ש"ח.

rics' אושר לתשלום ע"י מהנדס המחז' ביום 20/10/91 ובשלב זה הוא

איישר לשלם - 350,000 ש"ח כולל מע"מ כمبرוך ע"י העמומה.

נמצאו עליו גם חתימותיהם של רואה חשבון העמומה ושל מהנדסת המועסקת

במחז' .

בדיקה מידגמית של החשבוניות העלה:

בחשבונית מס מס' 1733 של הקבלן מתינו לפישיא מיום 16/10/91 עברו

חשבון שאושר לו ביום 19/2/84 ע"ס - 1,438,044 ש"ל ישן, נכלל עידכו

חשבון בסך - 41,865 ש"ח ומע"מ סח"כ - 49,400 ש"ח, השוואת זו לא

covrah ע"י חשבות המשרד הראשי, עפ"ג המסמכים היה מתיזחת לעבודות

שבוצעו בשנת 1983.

2 סכומים נוספים ע"ס כולל של - 4,721 ש"ח לא שולם הילך ולא הוגש

לגביהם חשבוניות.

על כל 8 החשבוניות של הקבלן דוד כהן צויגן "SHIPORZ BNEYON" בלבד אך שלא

ניתן לדעת באיזה בגין מדויב ובאיזה סוג של עבודה ואלה הן:

חשבונית מס מ-89/4/30 ע"ס - 12,696 ש"ח סכום מותאם - 18,798 ש"ח,

מ-90/11/1/90 - 75,400 ש"ח מותאם - 86,799 ש"ח.

מ-91/1/35,400 ש"ח - 40,013 ש"ח - 13/1/91

מ-91/30,400 ש"ח - 40,013 ש"ח - 30/1/91

מ-91/22,031 ש"ח - 20,000 ש"ח - 3/3/91

מ-91/24,697 ש"ח - 22,420 ש"ח - 11/3/91

מ-91 27/3/91 - 40,120. ש"ח " 44,195. ש"ח.

מ-91 28/5/91 - 62,822. ש"ח " 67,678. ש"ח.

גם ב-5 חשבוניות הקבלן צבי דビנוביץ צויגן "SHIPOTZI BNI" בלבב 188ה

הן:

מ-91 2/5/91 - 29,500. ש"ח מותאם - 31,780. ש"ח.

מ-91 17/5/91 - 36,400. ש"ח " 38,136. ש"ח.

מ-91 2/6/91 - 82,600. ש"ח " 86,024. ש"ח.

מ-91 3/10/91 - 171,100. ש"ח " 171,100. ש"ח.

מ-91 15/10/91 - 59,000. ש"ח.

כnil גם חשבוניות אחרות.

- נמצא מכתב רואה חשבון של העמותה לummota מיום 17/10/91 בו הוא מאשר

שבדק את הרשימה.

- נמצא אישור ארכיטקט מטעם העמותה מיום 16/10/91 בו נאמר כי התרשם  
שהעבודות נעשו באורח מקובל וכן בחמתם להוראותיו כיאות.

- נמצא חוות דעת של מהנדס מטעם העמותה מיום 4/6/91 בה נאמר כי  
הSHIPOTZIM והבנייה מתנהלים תוך חסכו ניכר. הביצוע בטיב מעולה  
וביסודות.

לא מצאתי מסמכי עבודה כגון: מפרטים, טופס, מדידות וכו' .

5. עפ"י הוראותו של הסמכ"ל לדירות מיום 22/10/91 לחשב החברה וגוזר החברה  
שולם לעמותה סך של -. 350,000 ש"ח ב-27/10/91.

6. למכתב מהנדס המחזז לסמכ"ל לדירות מיום 13/5/92 הוא צירף לעיינה את  
החשבון אישר ב-20/10/91 וחודיע כי בקשת ניהול העמותה מתמול, מוצדקת  
והוסיף כי הוא מדגיש אישור החשבון נעשה לפי הוראה חריגת שלא מופיעה  
בניהול אחיזה שלנו.

עפ"י בקשת הסמכ"ל הוא הוסיף על גבי מכתבו זה בכתב ידו "סיכון היישיבה  
מ-91/15 תואם את החשבונות המצ"ב" וחתם ביום 25/5/92.

7. הסמכ"ל לדירות במקتبת לחשב החברה מ-25/5/92 חודעה כי בהתאם לשיקום  
המנכ"ל מיום 15/10/91 ובהתאם לאישור מהנדס מתחז ירושלים יש לשלם יתרת  
החשבון. היה צירפה את חשבוניות המס וביקשה להוציא המחאה בסך -. 630,131 ש"ח  
ש"ח לפיקוד העמותה. סכום זה מהוות יתרת הסכום של -. 980,131 ש"ח לאחר  
ששולם כבר -. 350,000 ש"ח.

לאחר ניכוי הסך של - 54,121.5 ש"ח כאמור לעיל שולם העמotaה סך של  
31/5/92 ש"ח ביום 576,010.-

ב. עבודות שבוצעו ע"י המחו

בוצעו ע"י המחו 7 הזמנות עבודה עבודות כלהלן:

1. בית גליציה:

עבודות שיפוצים עפ"י הזמנת עבודה מס' 244/91 מיום 9/7/91 בסך של  
- 619,8 ש"ח כולל מע"מ.

עריכת המפרט והפיקוח ע"י העובד שהועסק מטעם העמותה עטרת כהנים.

2. בית חזון

בוצעו עבודות חפירה וניקוי וניקוי מרתף מרכזי עפ"ג 3 הזמנות מס'  
345/91, 360/91 ו- 448/91 מ- 22/10/91, 361/91, 346/91 ו- 65/92 מ- 22/10/91  
בהתאם בסכום כולל של - 67,206.8 ש"ח כולל מע"מ.

עריכת המפרט והפיקוח ע"י העובד שהועסק על ידיו.

3. בית המערבים

בוצעו עבודות פריצה, חפירה וניקוי, התקנת שירותים ותיקוני נגרות עפ"ג 3  
הزمנות עבודה מס' 346/91, 361/91, 346/91 ו- 65/92 מ- 22/10/91  
ו- 18/2/92 בהתאם בסכום כולל של - 44,775.8 ש"ח כולל מע"מ.

עריכת המפרט והפיקוח כנ"ל.

גם בהזמנות אלה סומנו העבודות ע"ח סעיפים תקציב חכמת דירות לאיכלות  
עלים ולא עלים.

4. בנוסף שולם ע"י החברה עבור העסקת מהנדס מטעם העמותה סך של - 31,110.8 ש"ח  
 ועוד - 389.8 ש"ח עבור צילומים.

5. במכתו של הסמכ"ל לנכסים אליך מ- 12/1/92 הוא הודיע כי 3 הנכסים חנ"ל  
 הם קדושים בניהול האפוטרופוס הכללי שהושכו לעמותה בשכירות לא מוגנת,  
 אלה אמנס מנהלים ע"י המדיינה אולס הבעלות איננה של המדיינה.  
 החברה ביצעה בנכסים אלה עבודות שתסתכם ב- 120,600 ש"ח כמפורט לעיל.

6. סח"כ הוצאות לעומת זכייה נזק:

- תשלום חכירה לעמota עבור עבודות ביצוע עצמי

926,010.- של העמota ש"ח

152,099.- תשלום חכירה לבעלי מקצוע, מהנדס ולצלומיים ש"ח

-----

1,078,109.- סה"כ

7. הקצבות משב"ש לביצוע שיפוצים עבור 3 העמותות

א. בהקצתה מיום 17/3/91 ע"ס - 3,000,000 ש"ח כולל עלות ומע"מ (זמן מס', נקבע כי החזינה היא עבור שיפוץ דירות לאיכלות חוזרת - תוכנית 73325/90 מיזחת).

נאמר בה כי העבודות יבוצעו לפי הנחיות משב"ש עפ"י, הסטנדרטים המקובלים. חברותנו תבצע את העבודות לפי מיטב הנהלת המczouyi במסגרת האומדן התקציבי שנקבע ע"י, משב"ש.

ב. בהקצתה מיום 18/7/91 ע"ס - 1,000,000 ש"ח כולל עלות ומע"מ (זמן מס', נקבע כי החזינה היא לביצוע פעולות אחזקה שיטית ושיפוצים במבנים 2188/91 בירושלים אשר יבוצעו בבניינים של "עמידר" ו/או מדינת ישראל.

נאמר בה כי העבודות תבוצענה בתיאום עם משב"ש לפי מיטב הנהלת המczouyi והתשומות יבוצעו בהתאם להתקדמות ביצוע העבודות כאמור.

במכתב ראש תחום מימון ותקציבים של משב"ש לסמינר לדירות מיום 9/10/91 נקבע כי מחצית מסכום הזמן זו מיועד לביצוע שיפוצים בתיאום עם עדשה ליישנה וכי מנהל העמותה יעמוד עימנו בקשר לצורך תיאום פעולות אלו.

העתק ממכתב זה יועיד למנהל העמותה.

במכתב משב"ש מיום 21/10/91 הוגדלה הזמן זו בסך - 1,000,000 ש"ח לביצוע פעולות אחזקה ושיפוצים וחותנה כי עלינו לבצע עבודה זו בבניינים השייכים לרכוש המדינה.

במכתב ראש תחום מימון ותקציבים של משב"ש לסמינר לדירות מיום 11/11/91 נקבע כי בהגדלה זו ימומנו שיפוצים בפרויקט עיר דוד ירושלים.

ג. בהקצתה מיום 17/2/92 ע"ס - 2,000,000 ש"ח (זמן מס' 92/90 35170) נקבע כי סך זה מיועד לביצוע שיפוצים במטרה ירושלים בבניינים השייכים לרכוש המדינה וכי התשלומים יבוצעו לפי חשבונות שיווגשו כאמור.

על גבי החקצבה נרשם בכתב יד: "חלוקת שווה בין שלושת העמותות. 3/1 לכל עמותה".

בדיקתי העלה כי הערת זו נשמה ע"ג עובדת חטיבת הנדסה בעקבות מכתבו של הסמנכ"ל לנכדים לסמנכ"ל לדיר מיום 2/6/92 בו הודיע כי חלוקה הנ"ל נקבעה בפרטיכל מס' 92/4 של ועדת הרכישות מיום 17/5/92.

מטקירת החקצבות הנ"ל עולה:

א. החקצבה א' הנ"ל ע"ס - 3,000,000 ש"ח נועדה למצויין בה לשיפוץ דירות לאיכלוס חזר - תוכנית מיוחדת.

צ"ו זה הוא בכללו ביותר כך שלא ידוע על אלו דירות מוזכר ובאיזה יישוב או ישובים.

העבודות היו צרכות להתבצע לפי חנויות משב"ש. לא מצאתי חנויות משב"ש שניתנו בכתב ווחודשות בוצעו ללא מעורבות משב"ש.

ב. החקצבה ב' הנ"ל ע"ס - 2,000,000 ש"ח נועדה למצויין בה לביצוע פעולות אחזקה שיטית ושיפוצים במבנים שבירושלים של "עמידר" ו/או מדינת ישראל. בוצעו עבודות רבות במבנים שלא נתקבלו לניהולו. גם הן לא בוצעו בתיאום עם משב"ש למצויין בחקצבה.

הסק שLN 500,000 ש"ח שיועדו ע"ג משב"ש לביצוע שיפוצים בהתאם עם עטרה ליושנה איינו עולה בקנה אחד לבצע את העבודות במבנים שבניהולו ו/או של מדינת ישראל כפי שנקבע בחקצבה, מפני שאין לנו יחס שכירות עם עמותה זו על אף מבנה המוחזק על ידה ולא ידוע לנו באלו מבנים הם מחזיקים.

הסמנכ"ל לדיר טען שהוא לא ידע שאין לנו יחס שכירות עם עמותה זו ולא היה אמרור לדעת.

ג. הנ"ל גם החקצבה ג' הנ"ל ע"ס - 2,000,000 ש"ח.

.8

ニיצול החקצבות  
להלן, ניצול החקצבות עד 17/11/92:

ס.ח. " כ	דמי טייפול ב כולל מע"מ	הוצאות		לעמותה	סכום כולל מע"מ	סהום	מספר הזמןה	תאריך הזמןה
		סהום כולל	הזמןה					
2,563,130	108,734	2,454,396	ע. כהנים		3,000,000	73325/90	17/03/91	
		145,129 502,099 1,036,188	ע. כהנים ע. ליושנה אל-עד		1,000,000 1,000,000	21884/91 218849/91	18/07/91 21/10/91	
1,762,000	78,584	1,683,416			2,000,000			
		576,010 57,103	ע. ליושנה אל-עד		2,000,000	35170/92	17/02/92	
663,327	30,214	633,113			2,000,000			
4,988,457	217,532	4,770,925			7,000,000	ס.ח. " כ		

הערות:

א. ע"ח החקצבה ע"ס - 3,000,000. ש"ח בוצעו ע"י המחו"ז תשלוםים שונים ע"ס 1,160,042.- ש"ח (לא כולל מע"מ) לעמותת עטרת כהנים בהתאם להקצבה ע"ס 1,600,000.- ש"ח שהמשרד הראשי הקציב לו.

המחו"ז ביצע תשלוםים נוספים ע"ס 872,098 ש"ח (לא כולל מע"מ) מזה - 128,897. ש"ח לעמותת עטירה ליושנה ע"ח החקצבה ע"ס - 1,000,000.- ש"ח מיום 18/7/91 וסך של - 743,201. ש"ח לעמותת אל-עד ע"ח החקצבה ע"ס - 1,000,000.- ש"ח מיום 21/10/91 מביל, שהוא תוקצב ע"י המשרד הראשי.

ב. 2 תשלוםים ע"ס כולל של - 70,252. ש"ח (לא כולל מע"מ) המתיחסים לבניין בית

זולרו ובית אליו נרשם בספריה המחו"ז בחשבו של עמותת עטירה ליושנה ע"ח זמן מס' 73325/90, במקומות ע"ח עמותת עטרת כהנים הזמנה מס' 21884/91.

גם סך של - 8,788. ש"ח ששולם ע"י המחו"ז עבור המפקח מטעם עטירה ליושנה נרשם בטיעות בחשבו עטרת כהנים הזמנה מס' 73325/90 במקומות ע"ח הזמנה מס'

21884/91.

ג. 2 תשלוםים לקלבלן ע"ס כולל של - 122,788. ש"ח (לא כולל מע"מ) המתיחסים לבניין בית אלחנן ובית ראובן נרשם בספריה חשות המשרד הראשי בחשבו של עמותת אל-עד (זמן מס' 218849/91 מ-21/10/91) במקומות בחשבו עטרת כהנים הזמנה מס' 73325/90 כפי שנרשמו כבר הוצאות אחרות לשני בתים אלה.

ד. חסך של - 207,787 ש"ח (לא כולל מע"מ) המזוכר בסעיף 6 א' 2 לעיל אשר שוכם בחברת "נטירותא" עברו עבירות שבוצעו על ידה נרשמו בחשבות המשרד הראשי בחשבונו של עטרה ליושנה במקום עיר דוד (אל-עד) הזמנה 21884/91.

ה. סה"כ הוצאות ל-3 העמותות המסתמכות ב- 4,770,925 ש"ח כפי שפורט לעיל מתפלגות

בדלקמן:

עבודות שיפוצים -	3,897,432.	ש"ח
עבודות תיקון -	278,044.	ש"ח
עבודות פיקוח	188,708.-	ש"ח
אגרות חיבור	55,483.-	ש"ח
מדידות	32,062.-	ש"ח
צלומים/התקנות -	19,854.	ש"ח
מע"מ	299,342.-	ש"ח

ההוצאות הנ"ל עד כמה שגיתן לדעת בוצעו בדלקמן:

1. ערשת כהנים:

מבנים שבניהולנו

לקבלנים	411,656.-	ש"ח
ב. וולרו בביצוע עצמי	571,559.-	ש"ח
לעמותה	380,747.-	ש"ח

---

מבנים שלא בניהולנו

לקבלנים	597,281.-	ש"ח
לעמותה	490,810.-	ש"ח
לפיקוח	147,472.-	ש"ח

---

סה"כ 2,599,525.- ש"ח

2. אל-עד:

לבניים שבניהולנו	
לקבלן	19,059.- ש"ח
למהנדסת ולצילומים	12,084.- ש"ח
לעמותה ביצוע עצמי	1,062,148.- ש"ח
לא פירוט	1,093,291.- ש"ח

3. טרחה לירושנה:

אין מבנים בניהולנו	
לקבלנים ועוד	152,099.- ש"ח
לעמותה	926,010.- ש"ח
סה"כ לשלווש העמותות	4,770,925.- ש"ח

9. הקפאת פעולות

- א. במכتب הסמכ"ל לדירות למנהל המחו"ז ולמהנדס המחו"ז מיום 9/7/92 חם נדרשו להקפי כל פעולה במסגרת הזמנות לביצוע במטרה ירושלים.
- ב. הסמכ"ל ביטלה ביום 14/7/92 את הוראות הנ"ל על גבי העתק המכט' חשב משב"ש למנהל אגף ה프로그램ות (בפועל) של משב"ש מאותו יום בו כתוב בין היתר כי יש לוודא שעמידר עיטה שיפורים בלבד ואינה תורגמת מתחום פעולות אלה כי ההוראה אינה מגבילה פעולות שיפור במבנהיהם שהם בחזקת רשות המדינה כפי שאמור בגוף ההזמנות.
- ג. במכتب מנכ"ל משב"ש למנהל אגף הrogramות מיום 11/8/92 עם העתק לסממכ"ל לנכסים נקבע כי יש להפסיק כל הפעולות הקשורות לרכישת דירות, שיפור דירות והעסקת מנהלי פרויקטים במטרה ירושלים ובחברון למעט פעולות שמירה.
- בעקבות המכט' הנ"ל הורתה הסמכ"ל לדירות למנהל המחו"ז במכtabה מ-92/8/13 להפסיק בני"ל.
- ד. מנהל המחו"ז פנה אליה באותו יום וביקש חנויות כיצד לנוהג ביחס למשלומים עבור פרויקטים שבוצעו ונגמרו ושתקציבם אושר בזמןנו. הוא שאל אם להפסיק השיפורים במבנה מסוכנים והעסקת מנהלי פרויקטים במטרה ירושלים, עיר דוד וחברון.

במכתבו של מהנדס המחזז לסמנס"ל מאותו יום הוא כותב כי במבנה בית ראובן, בו אננו מחזיקים בשכירות דירה אחת, מבצעים עבודות עפ"י צו המחלקה לבניינים מסוכנים בעיריית ירושלים.

הואיל ולדעתו אננו צריכים להמשיך ולבצע את העבודות החರחיות למניעת סכנות, הוא ביקש הנחיות ברורות.

ה. מהנדס הראשי במכתו של מנהל המחזז מיום 27/8/92 הודיע על הפסקת כל עבודות שיפוץ ומשלוח הודעות לקבלנים בהתאם.

ו. הסמנס"ל לדיוור במכתו של מנהל המחזז מ-27/8/92 הודיע כי עבודות שיפוץ שבוצעו עד להחלטת שב"ש בדבר החקפה, יש לכבד אם נחתמו חוזים כדין.

ז. חשב החברה במכתו בפסק למנהל המחזז ולהסביר המחזז מ-27/9/92 כי עפ"ג הוראת שב"ש יש להקפיא ביצוע כל הפעולות ותשלומים הקשורים בזירה ירושלים. מכתב זה נכתב בעקבות מכתב חשב שב"ש אליו מיום 27/9/92.

ח. במכתו של מנהל המחזז אליו מיום 27/9/92 הוא פירט הערכות תקציביות לגבי המבנים שהוכרזו ע"י העירייה מסוכנים והם: בית ראובן, בית הפרחים ובית אלחנן.

זודges כי לגבי הנכס האחרון אין לעמידה יהס, שכירות.

ט. בסיכום דיון בלשכת מיום 27/11/92 הוחלט לבצע את התשלומים עפ"ג חוזה לקבלת נסנותי שירותים אחרים אשר סיימו את העבודות ואין מחלוקת לגבי יתרת התשלומים.

אשר לקבלנים שלא סיימו את עבודותם, הסמנס"ל לדיוור עם אנשי המקצוע שלא הגיעו לפשרה עם כל קבלן כאשר הכוונה לא לשלם מעבר לעבודות שבוצעו בפועל.

יוסף דנון  
מ"מ המבקר הפנימי

8.3.93