

נוסח לא מתוקן

פרוטוקול מס' 356  
מישיבת הוועדה לענייני בקורת המדינה, מיום ד',  
ו' באב התשמ"ח-20.7.88, בשעה 09.00

נ כ ח ו: חברי הוועדה:

ד' ליבאי - יו"ר  
אמנון לין  
י' צבן  
ד' תיכון

מוזמנים:

מבקרת המדינה מ' בן-פורת  
י' הורביץ - מנכ"ל משרד מבקרת המדינה  
ב' גייטס - משרד מבקר המדינה  
ש' לביא - עוזרת בכירה למבקר המדינה  
ה' פיננן - משרד מבקר המדינה  
נ' רענן - " " "  
ח' אליעד - " " "  
ש' רוזביץ - " " "  
נ' קובו - " " "  
מ' שקד - " " "  
ע' ברלינסקי - משרד הכלכלה והתכנון  
י' זלצר - " " "  
י' כהן - רשות החברות הממשלתיות  
ד' נגל - " " "  
א' סידס - מינהל מקרקעי ישראל  
י' צור - מבקר פנימי, משרד הבינוי והשיכון  
י' רוזנברג - מנהל יחידת החברות, מרד הבינוי והשיכון  
מ' לוי - ראש עיריית לוד, חבר דירקטוריון לור"ם  
ר' סבמואר - יו"ר דירקטוריון לור"ם  
א' גבע - מנכ"ל לור"ם  
מ' עירון - יועץ משפטי לור"ם  
י' ברדוגו - ע' ראש עיריית לוד

מזכיר הוועדה:

ב' פרוינד

ר ש מ ה: ט' קוטלר

סדר היום: דו"ח מבקר המדינה על החברה לפיתוח איזור לוד-רמלה בע"מ

1915

- - - - -

היו"ר ד' ליבאי:

אני פותח את הישיבה.

לפני שנעבור לסדר היום, אני מבקש רשותכם למסור הודעה. אני חוזר לענין הצעת חוק מבקר המדינה (תיקון מס' 14) התשמ"ז. בעקבות הדיון שהתקיים בישיבה האחרונה וההערות ששמענו, ניסחתי מחדש את ההצעה עם התיקונים. בינתיים נודמן לי גם לקרוא את המחקר של קבוצת הפתרוֹפסורים בראשותו של פרופ' קלינגהופר ופרופ' קליין על סמכות ועדות רגילות של פרלמנט לכפות הופעת עדים ולגבות ראיות. לאחר שלמדתי את החומר ועיינתי גם בציטוטים שמופיעים שם, באתי למסקנה להציע לוועדה שינוי בנקודה אחת.

השינוי הזה יוכן לאחר שאתיעץ עם היועץ המשפטי של הוועדה והיועץ המשפטי של ועדת הכנסת, ויונח על שולחן הוועדה. במידת האפשר יופץ עוד היום בין חברי הוועדה ויחזור לדיון ביום שני בבוקר בתחילת הישיבה.

מה שאני מבקש לציין הוא, שאני מעמיד את החברים ואת מבקר המדינה על כך, שההצעה שתונח יש בה גם תיקונים ברוח ההערות שהושמעו כאן, וגם איזשהם תיקונים לאחר שלמדתי את הנושא באופן השוואתי בעזרת המחקר המענין של פרופ' קלינגהופר ופרופ' קליין. אינני רוצה להאריך, אלא אני מבקש את תשומת לבכם לכך. כשתקבלו את ההצעה תבינו שיש בה תוספת מסויימת או הבהרות מסויימות, ואבקש כמובן התחייסות לכם בתחילת הישיבה ואבק שביום שני בבוקר נאשר את ההצעה ונביא אותה לקריאה שניה ושלישית. זה גם יענה, אגב, לכמה הערות שהשמיע מבקר המדינה בישיבה האחרונה, שכמובן הטרידו אותי משום ההערכה הרבה שאני מייחס לעמדתו.

זימנו להיום דיון בדו"ח מבקר המדינה על החברה לפיתוח אזור לוד-רמלה בע"מ. זה הדו"ח האחרון שהגיש מבקר המדינה מר מלץ לגבי איגודים.

ה' פיננוי (קורא את התקציב המצורף לפרוטוקול)

ד' תיכוני:

כאשר מבקר המדינה כותב בלי להתייחס לנשוא הבעלות על החברה - שכון ופיתוח היא בעלת החברה - הוא משמיע ביקורת בלי לומר לנו מי הבעלים על החברה ומי בעל המניות. זה נראה אחרת אם רואים את הבעלות.

י' צבוי:

המחירים נראו למבקר פחותים? אני מכוון דברי לעמוד 5. בכל מקום שכתוב "חצא נומק מדוע" "לא ניתן הסבר", האם לביקורת יש השערה של בדיקה בנושאים הללו מדוע היו הכרעות כאלה או אחרות, העדפות כאלה או אחרות?

אני מבין שתופעות שבהן המיכרז וההסכם לא כיסו באופן מלא את כל הפרוייקט ואחר כך התגלה צורך בעבודות נוספות שהוגשו עליהם חשבונות נפרדים, אני מבין שמדובר בתעריפים ומחירים שאתם ראיתם אותם כמוגזמים, או שמה אני טועה, או שאתם חושבים שהחברות במבצעות קופחול? הנוסח שלה ביקורת בעמוד 5 לא כל כך ברור לי. השאלה אם יש לכם הערכות על ההיקפים של התופעות האלה.

האם לא כדאי להתמקד באחד הסעיפים כדי להבין יותר טוב את המכניזם של פעולת החברה והליקויים כדי להפיק לקחים באופן יותר מעמיק.

היו"ר ד' ליבאי:

אני עובד בימים אלה בתנאים מאד קשים. אני נאלץ לעזוב את הישיבה לכמה דקות כדי לגשת לוועדה אחרת. אני מבקש סליחה על כך. אני מבקש מחבר-הכנסת צבן למלא את מקומי.

(י' צבן - מ"מ היו"ר)

מ"מ יו"ר י' צבן:

על פי הצעתו של יו"ר הוועדה אני מבקש את תגובת משרד השיכון לדברים שנוגעים במישרין אליו, ובמיוחד לנושא של שכונת הרכבת.

י' רוזנברג:

בישיבה שהיתה אצל מנכ"ל משרד השיכון בחודש אפריל השנה נאמר: "שכונת הרכבת - הפרוייקט יבוצע באמצעות חברת לור"ם בתיאום מלא עם המשרד כאשר המשרד מוביל את הפרוייקט (נושא התיכנון יידון עם האגפים והמחוז הנוגעים בדבר)".

מ"מ יו"ר י' צבן:

מה ההתייחסות שלכם לגבי מה שנאמר בדו"ח הביקורת?

י' רוזנברג: בדו"ח הביקורת נאמר שהחברה לא הפעילה את שכונת הרכבת. וכאן יש החלטה שהיא אכן תפעיל את הפרוייקט.

מ' לוי:

אני חבר הדירקטוריון בחברה מכוח מניות העירייה בחברה לפיתוח לוד. צריך לראות את הדו"ח עצמו וקודם כל לראות מה הבעיות בלוד-רמלה והבעיות של שכונת הרכבת. יש לומר שלממשלה אין מדיניות נבוא ערים מעורבות באוכלוסיה יהודית-ערבית. אף פעם לא דנה איזושהי וועדה שהוקמה לדון בבעיות שכונת הרכבת.

בשנת 1984, בלחץ ציבורי שלי ווועדת הפנים של הכנסת, הוקמה מנכ"לים שדנה בבעית תחנת רכבת. תיכנון תחנת הרכבת היה מקור לבעיות קשות מאד. חלקן אדמות מינהל, חלקן אדמות פרטיות וחלקן אדמות שבעצם נרכשו בשנים עברו על ידי כל מיני חלקים שונים מהעם כולו. כל אחד רכש מאיזשהו ערבי דונס פה וני דונס שם. כך החלה פלישה המונית לאזור תחנת הרכבת.

מ"מ יו"ר י' צבן:

כמה בערך אדמות מינהל וכמה פרטי?

מ' לוי:

תחנתה רכבת מחולקת לשלושה חלקים. ה אחד, פרדס שניר. ברמת השרון גר בעתו אבו-קישק שהמדינה החליטה להעביר אותו מרמת השרון לשטח חקלאי באזור לוד, והוא בנה שם את בתיו. ניתנה לו שם אדמה. אחר כך אדם בשם עמויאל מחזיק אדמה חקלאית. נוסף לכך ישנה שכונתה סחנה, שזו שכונת רכבת, שזו אדמת מינהל. אף אחד לא יכול היה לתכנן בלי לעשות סקרים מסויימים ולראות נתונים כדי למסור למתכנן, על מנת שיוכל לתכנן. כההשלכה של תחנת הרכבת על לוד היא בעיה קשה מאד מבחינתה אוכלוסיה שמתגוררת שם. לאוכלוסיה

גדולה יש שטחים ברהט, בטייבה במשולש ובעצם מצאו את מקום העבודה שלהם באזור השפלה, והיה קל מאד להקים שם צריף ולגור בו. היתה וועדת מנכ"ים, ולאחריה הוחלט לצאת לתיכנון. המינהל יזם תיכנון.

בשנת 1984 משרד השיכון לקח על עצמו לתכנן. מיהנהל מקרקעי ישראל עם השר נחמקין עצמו הגיעו לשטח, והחליטו כמה החלטות שהקלו על התיכנון. היום נמצאת תחנת הרכבת בשלבים האחרונים של התכניות, כאשר גמרו את הביורוקרטיה של הפקדה ומתן תוקף וכו'. עכשיו משרד הבינוי והשיכון יכול לצאת לבינוי. אבל עוד לפני הבינוי צריך לראות איך נותנים לאנשים שיגורו שם את ההלוואות במסגרת הקריטריונים של משרד השיכון והבינוי. לא יתכן שמשרד השכונם יפתור את בעיותיו של אדם שיש לו שטחים מחוץ לעיר ברהט ובטייבה ומחזיק בשטחים.

גם בענין זה יש בעיה קשה מאד, ולכן צריך לראות את כל מכלול הבעיות של לוד ורמלה שקשור בבעיה הערבית. רק מי שלא הגיע למקום לא ידוע עד כמה הדברים האלה חמורים.

החברה לפיתוח לוד ניסתה בכל מחיר להכנס לעבודות באזורי מצוקה. אזורי מצוקה היו העיר העתיקה. ב-1977 המיתחם בתכנית המיתאר היה לבן, אסור לבנות ותכנון לא היה. לאט לאט מינהל מקרקעי ישראל מינה צוות של 5 מתכננים, כדי לתכנן את המע"ר המרכזי של העיר לוד. וזאת העיר העתיקה. בעיר העתיקה חיים אנשים בבתיים שמשנות ה-50 יש לגביהם צווי הריסה. היה צורך לפנות אותם. החברה גילתה יוזמה ופינתה משפחות רבות, במסגרת משרד השיכון וההקצאות שהיו לה.

צריך להבין שאי-אפשר היה להרוס את כל העיר העתיקה. המינהל יחד עם החברה ויחד אתנו, הכינו בנשתיים האחרונות תכנית, שגם היא מופקדת כרגע בוועדה המחוזית וגם עליה ניטען היום שהמינהל הוציא כבר הרשאות לעיסקות של 12 תכניות נקודתיות.

מ"מ יו"ר י' צבן:

מדוע 12 תכניות נקודתיות?

מ' לוי:

אי-אפשר להרוס את כל העיר. התיכנון לקח בחשבון שבמקום שיש שטחים ריקים, ניתן יהיה לתכנן תכניות נקודתיות לבניה. יש שטחים של 4 דונם שהם ריקים, למשל. שלבי התיכנון נמשכו זמן רב. גם תכנון של מע"ר לא יוכל להימשך שנה-שנתיים, אלא צריך לראות את כל הבעיות והצרכים ואחוזי המשרדים והמסחר והבתים וצורת המגורים.

נדמה לי שהחברה יכולה עכשיו לקחת על עצמה, כיוון שהתכניות האלה מוכנות, להתחיל לעסוק בבנייה בעיר העתיקה ובשכונת הרכבת.

מבקרת המדינה מ' בן-פורת:

אבל למה זה לקח למעלה מ-20 שנה? החברה הוקמה ב-1964. אחת המטרות העיקריות, אם לא העיקרית ממש, היתה השכונה הפרובלמטית הזאת. האם זה צריך היה לקחת למעלה מ-20 שנה?

מ' לוי:

את צודקת במה שאת אומרת. מדוע המדינה חיכתה לשכונת הרכבת? אני יכול לומר שאם אני מסייר בעזה או מקומות אחרים, אני רואה שאין מחנה פליטים כמו שכונת הרכבת. הבעיות שהקרינו משם הן בעיות של סמים, פשע ובעיות קשות אחרות. במקר המדינה הקודם היה במקום. אני רואה את דו"ח מבקר המדינה מתייחס גם לסיור שלו, וזה טוב.

מבקר המדינה מ' בן-פורת:

הוא מתייחס בחומרה לעובדה שלא עשו זאת.

מ' לוי:

השטח של תחנת הרכבת היה שטח חקלאי. בתכנית המיתאר אי-אפשר להפשיר בצורה כל כך פשוטה שטחים חקלאיים, והיה צורך לגייס את המינהל לאפשר לעבוד על השטח החקלאי כולו. מדוע 20 שנה? לו היו מטפלים בבעיה לפני 10 שנים, לא היתה תחנת רכבת.

מ"מ יו"ר י' צבן:

מנקודת ראות שלך כראש העיר וגם כחבר בדירקטוריון של החברה, מה הנקודות העיקריות שגרמו לכך שהדבר הזה נסחב כל כך הרבה זמן?

ד' תיכון:

אתם יודעים איזו בעיה קשה זאת? 20 שנה? הלוואי ויפתרו את זה בעוד 20 שנה. היית שם פעם, חבר-הכנסת צבן? ראית?

מ"מ יו"ר י' צבן:

מה האמירה הזאת צריכה לומר? שצריך לשבת עוד 20 שנה?

ד' תיכון:

לא. האמירה הזאת אומרת שהנושא קשה לטיפול, מסובך ביותר, נוסף לפלח אוכלוסייה שהוא נמוך ביותר. יש גם בעיה בין יהודים וערבים. לגשת ולטפל בנושא זה, היה דרוש אומץ מיוחד.

מ"מ יו"ר י' צבן:

השאלה אם הטיפול אכן היה טיפול.

ד' תיכון:

אתה רוצה שיפסיקו את הטיפול כדי שאותה שאלה תישאל בעוד 20 שנה?

מ"מ יו"ר י' צבן:

זה משתמע מהשאלות?

מ' לוי:

אי-אפשר לומר מיד: בואו ניקח את השכונה עם הבעיות ונעבוד. היה צריך לבצע סקרים מסויימים ולנתח אותם. יש אתי ניתוח סקר ראשון, ניתוח סקר שני, שלישי ורביעי. מי שלא היה שם, לא מדוע לבעיה.

מבקרת המדינה מ' בן-פורת:

המבקר היה שם.

מ' לוי:

הולך ונבנה שם עכשיו בית-ספר ל-12 כיתות. משרדי השיכון והחינוך לקחו יוזמה ואני חושב שעשו טוב. הלחץ שלי היה להקים יחידת בקרה של החברה, כדי שלא תהינה יותר פלישות, שלא יהיו דברים שיכולים לקרות, ושלא נקום מחר בבוקר ובעוד אנחנו מתכננים ל-200 משפחות, מוצאים שם 400 משפחות.

מה שגרם לכך שלא תיכננו במשך שנים כה ארוכות זה בגלל חוסר לימוד הבעיה שהיתה שם. תחנת הרכבת היא לא שכונה אחת. גם חקל 2, וג'ואריס 3, וס"ח 4 ועוד. הבעיה של לוד רמלה היא ממקור אחד. יש שם מסגדים ויש שם כנסיות. לרמלה ולוד כדאי לאנשים להכנס כי אלה אזורים שיש מקומות תפילה. אזורים אלה מבוקשים, כי אין להם את זה לא בראשון לציון ולא בנס-ציונה ולא ברחובות.

(יו"ר ד' ליבאי)

ד' תיכון:

מתוקף היותי פעיל בחברת שיכון ופיתוח בשנים עברו, הייתי מודע לבעיות של החברה לפיתוח לוד ורמלה. אני רוצה להעיר כמה הערות. שיכון ופיתוח היא בעלת מניות בחברה. ומתוקף היותה בעלת כ-20% מהמניות, היא שולחת נציגים לדירקטוריון של החברה. אין בזה משום סתירה ואין בזה משום ניגודי אינטרסים. אילו המבקר היה ממליץ שחברת שיכון ופיתוח תמכור את המניות שלה לממשלה ותסתלק מן החברה, ואכן היתה כוונה כזאת לפחות בשנים 1977-1978, הייתי מכבד את ההמלצה. אבל לבוא ולטעון שיש כאן ניגוד אינטרסים, קודם כל צריך לפתור את בעיית הבעלות.

מבקרת המדינה מ' בן-פורת:

אני חשובת שזה נאמר בצורה יותר זהירה, אם כי אני לא אחראית לדו"ח שלא כתבתי. אבל נדמה לי שזה נאמר בצורה זהירה יותר.

ד' תיכון:

זה נרמז - - -

מבקרת המדינה מ' בן-פורת:

רגע אחד. אולי לא תכנס לתוך דברי.

ד' תיכון:

אני מדבר, גברתי.

מבקרת המדינה מ' בן-פורת:

ימשיך לדבר. אין לי מה לדבר.

ד' תיכון:

מה לעשות שאני מדבר?

מבקרת המדינה מ' בן-פורת:

אפשר להפסיק אם שואלים שאלה.

היו"ר ד' ליבאי:

אתה שאלת שאלה וניסו להשיב לך.

ד' תיכון:

אני לא שאלתי שאלה. אני מעיר את דברי.  
יש עוד הערה, שמתפלאים, או כאילו נרמז שהחברה הוקמה כדי לטפל  
בפרוייקטים מסויימים ולא לשם הפקת רווחים. אני כופר בענין זה. לפי סעיף.  
4א' לחוק החברות הממשלתיות, החברה חייבת לפעול לשם הפקת רווחים בכל  
פרוייקט ללא יוצא מן הכלל, כל עוד לא החליטה וועדת הכספים אחרת, ולפי  
מיטב ידיעתי - בהיותי חבר בוועדת הכספים, מעולם לא פנו לוועדה לפטור את  
החברה הזאת מסעיף זה.

היו"ר ד' ליבאי:

אני רואה בראשית הדו"ח את מטרת החברה. לעסוק בחיסול ובשיקום  
שכונות נחשלות בלוד, מופיע כסעיף ראשון. אם אני מבין את דו"ח מבקר  
המדינה, הוא אומר: למטרה ראשונה זו שהחברה הוקמה, כמעט שלא עשיתם ולא  
כלום. וזה מתיישב עם דברים אחרים שאנחנו אומרים לכיוון של משרד השיכון  
בדוחו"ת שונים. תמיד יש לי אתה אסוסיאציה של מלון נופש או אזורי נופש שם  
חברת השיכון נותנת כל מיני סובסידיות. לפני שעוסקים באזורי נופש, או  
אפילו בנה ביתך או עם בנה ביתך, לפחות יש לשאול היכן הסיוע והפעילות  
למען המיגזר החלש יותר בחברה. זו השאלה. אילו לא היה כתוב "עיסוק בחיסול  
ובשיקום שכונות חלשות בלוד", אני מניח שההערה לא היתה נאמרת. כי אז  
המטרות אחרות.

ד' תיכון:

יש חוק.

היו"ר ד' ליבאי:

אי-אפשר לחסל שכונות על בסיס רווח, ולכן יש סובסידיה ותמיכה  
ממשלתית. האלה מה נעשה בתחום זה.

ד' תיכון:

אין סובסידיה ואין תמיכה ממשלתית. המטרה הזו אכן כתובה  
ראשונה. לא קראתי את התזכיר והתקנות של החברה, אבל מיד לאחר מכן אתה  
קורא "להקים שכונות מגורים".

היו"ר ד' ליבאי:

לא נאמר שהיא חרקה ממטרותיה.

ד' תיכון:

בעמוד 3 בתקציב הדו"ח נאמר שהיא תעסוק בקבלנות או לא תעסוק בקבלנות לשם הפקת רווחים - - -

היו"ר ד' ליבאי:

כתוב שהמשתכנים בשכונות בנה ביתך כאמור הם בדרך כלל ממעמד חברתי גבוה יחסית המעוניינים לשפר את רמת הדיור שלהם על ידי מעבר לבתים משפחתיים וכו'. החברה, כאמור הוקמה כחברה ממשלתית, כדי לפתור בעיות של מצוקת דיור לאוכלוסייה. אחת ממטרותיה היא לעסוק בשיקום שכונות נחשלות, והשאלה למשרד השיכון כאן ואל היו"ר הדירקטוריון ואל המנכ"ל, האם אתם עושים משהו בכיוון יישום המטרה הראשונית, והאם אתם מבחינת חלוקת המשימות והיישום של מטרות החברה, לא חרגתם אל התחום של דאגה למבוססים יותר בחברה. זו בעצם השאלה.

אתה חוזר לרשות הדיבור ואני מודה לך שהרשית לי כחבר כנסת להתערב.

ד' תיכון:

אתה היושב-ראש, אתה קובע את הסדר.

ד' תיכון:

אם אני צריך לומר כמה מלים על המצב בלוד ורמלה, המצב קשה ביותר. בכל הערים המעורבות יש בעיות, שות ביותר והמצב בחלק מן הערים מחמיר והולך. לפני כחודש ביקרתי בג'ואריש, שכונה דרומית ברמלה. אני רואה מה עושים המושבים בסביבה לשכונה הזאת, אני שואל את עצמי שאלות יותר מקשות. בנו חומה סביב השכונה, חומת ברלין, כדי שהם לא יראו מה נעשה בשטח מת שנמצא בדרום לשכונה. אני לא רוצה לדבר על הביוב ועל המים. זה תת-תנאים. המועצה האזורית בנתה את החומה. זה עלבון לכל אדם שמבקר שם.

למה אמרתי זאת? הבעיות קשות על באמת. ודווקא בעיר לוד נעשה נסיון להתמודד עם הבעיות שהן קשות. אני כבר לא מדבר על פלישות ועולס תחתון וסמים וכל מה שאתם רוצים. לחברה הזאת מגיע צל"ש מעצם העובדה שבמשך שנים לא נגעו בדברים האלה. לא התקרבו אליהם מכל מיני שיקולים שונים ומשונים ובשנים האחרונות יש התמודדות עם הבעיה הקשה הזאת. אני לא צריך לספר לך מה קורה בעג'מי ואיך היא נראית, וזה בתוך תל-אביב.

לכן, כל אני יכול לומר הוא במסגרת הקשיים שעומדים בפני החברה, והקשיים הם אמיתיים. זה שהיא בונה את בנה ביתך כדי לממן את הטיפול בשכונות הנחשלות, אין לי אלא לברך על כך.

אשר לביקורת, אני לא יכול להתייחס לנושא הטכני אם היה או לא היה מיכרז, סיכמו את החשבון כהלכה או לא. את הנושא הזה צריך לדחוף ולקדם, את החברה הזאת צריך לעודד כי היא מצויה במלחמה יומיומית עם נושאים לא פופולריים, אבל גם רמלה וגם לוד - ולוד מתפתחת בשנים האחרונות בקצב מעורר פליאה - הם אזורים קשים מאד. אני יכול לומר להם שכל הכבוד על שניסו להתמודד ומתמודדים בהצלחה עם הנושא הזה. העיר העתיקה בלוד היה

מרכז העיר. בעצם אילו אפשר היה, צריך היה לקחת בולדוזר ולהרוס את המרכז ולבנות מרכז מודרני. עושים. יש אילוצים. יש בעלים, לא תמיד אתה מוצא אותם. מתמודדים בצורה מעוררת כבוד.

אני יכול לומר שתמשיכו בנושא הזה באותו קצב ותנסו להיג משאבים כדי לפתור את הבעיות שהן בעיות על אמת של מדינת ישראל 1989.

היו"ר ד' ליבאי:

אני לא רוצה לגלוש מעבר לדו"ח מבקר המדינה. קל מאד לעשות זאת, בייחוד בתקופה שבה אנחנו מצויים. אנירוואה את הדו"ח כדו"ח קשה. והביקורת הקשה היא קודם כל לגבי הכוונת האמצעים של החברות הללו לתחום מסויים, כפי שהדו"ח הזה מדגיש, ועל כך אני מבקש לשמוע פרטים. אם נאמרו דברים בזמן שיצאתי לכמה דקות, תקנו אותי, כי גם אני רוצה לחיות ברושם הנכון ולא תחת רושם מוטעה.

ד' תיכון:

אני מציע שנסייר במקום.

היו"ר ד' ליבאי:

אני בהחלט מקבל זאת. אני לא רוצה לכפות את הדבר. בתכאי שזה לא יהיה בשבוע הקרוב. אבל אם בתוך הפגרה חברי הכנסת יתנדבו וירצו בכך, אשמח מאד לסייר בחברת ראש העיר וראשי החברה בפרויקטים, כי טוב מראה עיניים. אבל אני חוזר לדו"ח הכתוב. קודם כל נראה לי שאתם חייבים לנו תשובה לגבי הקצאה של אמצעים ומטרות וחלוקתם לאור המטרות כפי שנאמר בדו"ח.

שנית, הדו"ח עושה רושם שהחברה מתנהלת בלשון עממית ב"בלגן" מסויים. אין תיעודים, אין רשימות, אין מזכרים על השתלשלות עניינים, אין החלטות שממקות שיקולים. הדברים האלה חוזרים בהקשרים שונים, והרושם שלי כיושב-ראש וועדה כשהוא קורא דברים כאלה, שבעצם אין נתונים שמוכנים להיחשף בפני ביקורת. כי כשיש החלטה ואין הנמקות, כשלא מסבירים למה, יש חשש, שאני קורא אותו לא מתוך מקרה זה בלבד, אלא ממקרים אחרים מתוך הנסיון ממקרים אחרים, כשאינן תיעוד ואין המחלטות מנומקות ולעצתים אין נהלים מסודרים למה זה נמסר לקבלן זה ולא לקבלן אחר, איך הגעתם לכך שמסרתם דווקא לקבלן שנמצא בהליכי פירוק מכל הקבלנים ומכל ההצעות - - -

מ' לוי:

זה לא מדוייק. אני באופן אישי נפגע מההגדרה של בלגן.

היו"ר ד' ליבאי:

אדוני ראש העיר, אין מה לעשות - - -

מ' לוי:

אני לא בחברה שנמצאת בבלגן.

היו"ר ד' ליבאי:

אני אומר לך מה הרושם שלי מקריאת הדו"ח. הרי הדו"ח אינו סוד. יש בו מימצאים מסויימים. בכל שלוש השנים היו לחברה הפסדים נומינליים. אני עוזב את הנושא הרווחי או העסקי וחוזר לנשוא המינהל התקין. אם אומרים לי:

בתחומי המינהל בתוך החברה חוסר סדירות ותקינות במסירת עבודות לקבלנים ופיקוח עליהם, לא היתה הקפדה מספקת על כללי ניהול המכרזים, על תנאי מסירת עבודות נוספות לקבלנים, לא היתה הקפדה על פרטים בחוזים עם קבלנים הדרושים להבטחת זכויות משפטיות, לא על ניהול תיקי עבודה מסודרים ומתן הנמקות להחלטות הקשורות בשינויי עבודות בשלביהם השונים. השיפול בבחירת קבלן... נמשך תקופה והגיע לאן שהגיע...". כל הדברים הללו יחד יוצרים רושם מסויים. המלה שבחרתי היתה עממית, אבל נוהלים לא תקינים ואי-סדירים. זו לשון הדו"ח.

הדברים האלה טעונים תשובות והבהרות בנקודה זאת, עם כל ההערכה. יתכן שבשטח פעילות החברה היא לעילה ולעילה. יתכן. ולכן אשמח גם להתרשם וארשום זאת לפני. אבל אני לא רוצה שתחשבו שאנחנו יושבים מנותקים ממציאות. אנחנו רוצים שמינהל תקין יתקיים ובשביל זה מופעל מבקר המדינה וצריך להפיק לקחים ולעשות סדר. אם תאמרו שעושים סדר, ונבוא אליכם ונראה את זה, תקבלו מאתנו גם את התגובה ההולמת ביותר ללא פניות, עד כמה שזה תלוי בי. אני מבקש מכם תגובה לעניינים אלה.

י' צבן :

בשעה שאתה נעדרת, ראש העיר גולל תיאור על הקשיים הגדולים שישנם בהסדר הבעיות בעיר ובמיוחד בכונת הרכבת. המסקנה העולה מתוך התיאור הזה, שלמעשה אי-אפשר היה לעשות מה שנדרש על ידי מבקר המדינה על פי מטרות החברה ולהגשים את אותן מטרות, וזה לא רק בשכונת הרכבת. אני מציע שמשרד המבקר יגיבו על התיאור הזה. אם לקבל את דברי ראש העיר, על רקע נסיבות אובייקטיביות, כאילו לביקורת אין שחר. אני אומר את זה בלשון חדה.

היו"ר ד' ליבאי :

אני אומר את הדברים כמי שמבקש תגובות ולא כמסקנות סופיות. זו מטרת הדיון. לשמוע אתכם ולהתרשם ולהשתכנע, או לשמוע שאתם פועלים ומתקנים.

מ' לוי :

דיברתי לפני שאתה חזרת. אני נפגעת מהנושא של הבלגן. החברה, עד שנת 1984, התנהלה כפי שהתנהלה, אבל היא תיקנה את הכל. הדו"ח לא ביטה שיש ועדת מכרזים, פיתחה נוהלים מסויימים וכל פרויקט הולך בצורה כזאת. אבל אני לא רוצה להגן על החברה אלא על העיר שלי.

היו"ר ד' ליבאי :

העיר שלך לא עומדת כרגע בביקורת. הביקורת היא על החברה.

מ' לוי :

אם אני רוצה להגן על העיר שלי, זוהי חברה. החברה הוקמה כדי לטפל בבעיות של העיר לוד ואחר כך נפת רמלה. מכוח המניות שלי בחברה - אני בא כחבר דירקטוריון. כדי להפיג קצת מהדיון, יכול להיות שהוד"ח מצביע על ליקויים מסויימים והחברה צריכה לתקן אותם. וכך אנחנו עושים. אבל צריך ללמוד את הבעיות של לוד מן השורש, כדי להבין שגם אם רצתה החברה לטפל בשכונת הרכבת ובעיר העתיקה, היא לא יכלה, כי לא היה תכנון. רק עתה הגיע התכנון לשלבי סופיים. אנחנו ידועים כמה זמן לקח התיכנון של העיר העתיקה.

התיכנון של העיר העתיקה לקח 11 שנים, מזמן ראש העיריה איצקוביץ ועד אפרת ועד אלי. המינהל מטפל בתכנון המע"ר בעיר העתיקה מזה 10 שנים.

היו"ר ד' ליבאי:

כולנו שמענו ואנחנו יודעים הרבה - ודאי מעט בהשוואה אליך - על הפרובלמטיות של השכונה שנקראת שכונתה רכבת. אבל אנחנו כבר יודעים על הבעייות הזאת מזה שנים. אני אישית ראיתי את שכונת הרכבת. השאלה איננה אליך אלא אל משרד השיכון או הנהלת החברה, מה נעשה במרוצתה שנים הללו כדי לנסות לפתור את הבעיה. אנחנו לא רוצים בעוד 10 שנים יושב פה יושב-ראש ועדה, וישאל את אותן שאלות, כשבעצם כולנו מרגישים מועקה שיש תנאי מחיה כאלה בשטח וכולנו רוצים שבלוד לא תהיה שכונה כזאת. השאלה היא, מה בעצם צריך היה לעשות ולא נעשה. למצוא סיבה ולומר: לא יכולנו לקדם - מישהו אחראי לסיבה. אי-אפשר במשך 40-20-1 שנות קיום המדינה לגמור תכנית מיתאר לאזור, אם צריך לתכנית מיתאר ואם הבעיה היא באמת רק תכנית מיתאר? אתה ירשת מצב מסויים ואתה לא יכול להפך עולמות. זה לא שייך רק לתקופתך.

מ' לוי:

ראש עיר שנכנס ממשיך. יש המשכיות. אני חושב שראשי הערים שהיו לפני גם כן טיפלו במוקד הבעיה הזאת. גם משרד הבינוי דן בנושא וקיים סקרים כדי להכנס לעובי הקורה. הכניסה לשם היתה לפני הרבה זמן. הוא הדין במינהל מקרקעי ישראל. גם השר נחמקין נכנס למוקד הבעיה. לא היתה אפשרות ללכת לתיכנון, כי השטחים היו שטחי מינהל, שטחים פרטיים ושטחים בבעלויות שונות.

היו"ר ד' ליבאי:

בינתיים התקדמו בנושא?

מ' לוי:

כן. היום יש תכניות בהפקדה ויש תכניות שנגמרה ההפקדה ומשרד השיכון בחר כבר את חברה המשכנת להתחיל בבנייה של 97 יחידות דיור באזור הוא. לעיריה יש שם שטח של 11 דונם והעיריה היתה צריכה לוותר על השטח. השר נחמקין והמינהל אמרו שהם לא גובים אגורה אחת המשטח הזה, הם רוצים לתת אותו לתיכנון כדי שעלות בניה תהיה פחותה כדי להקל על המשפחות. העיריה ויתרה. אתה יודע מה הוא התהליך שצריך לעבור אצל שר הפנים? צריכה להיות ישיבת מועצה, הממונה, מנכ"ל משרד הפנים, עשיית שומה, כדי שהשטח יועבר למינהל והמינהל יקצה אותו למשרד השיכון - זה תהליך שלוקח כמה חודשים טובים.

היו"ר ד' ליבאי:

אי-אפשר לקצר אותו

מ' לוי:

קיצרנו אותו. עשינו כבר שומה. אני חושב שהחברה יכולה לצאת מיד לבניה בתחנת הרכבת. אביא עוד דוגמא קטנה. יש שם מפעל דלקול. באה ועדה מחוזית ושמה יד ואמרה: איך יגורו אנשים ליד מפעל שמפיץ חומר רעיל? באו התנגדויות. עצרו את התכניות. אמרו שישלכו לטכניון למצוא פתרון לבעית הזיהום. אלה דברים שהיו.

לכן, חשוב מאד שמי שמקבל החלטה ילמד לראות את הבעיה בהיקפה הרחב. אני ידוע שהיושב-ראש היה בשטח ומכיר את לוד. חשוב מאד ללמוד את עומק הבעיות האלה ולראות איך בכליוס אנחנו נתקלים בבעיה חדשה. לא טוב שתחנת הרכבת ושכונות כאלה מצויות במדינת ישראל. אם היתה הזנחה בעבר? יכול להיות שהיתה הזנחה בעבר. אבל היום אנחנו מתקדמים. בונים בית ספר של 12 כיתות ו-4 יחידות גני ילדים והתושבים מכינים לעצמם תיקים - זו התקדמות רבה.

י' מצא:

מאחר שבחלק מתקופת הביקורת אני הייתי יו"ר חברת שיכון ופיתוח כפי שקבעתי לעצמי בהסכמת המבקר, אני אוסר על עצמי השתתפות בדיון.

היו"ר ד' ליבאי:

אני מעריך את הודעתך זו. נחסר את תרומתך לדיונים. אני מנהל החברה מ-1983, שנות הביקורת.

א' גבע:

אני מבקש להזכיר שגם הדו"ח מזכיר שהחברה בנתה אלפי יחידות דיור לפני שהתחילה לעסוק עם בנה ביתך. הדירות אלה נבנו עבור מיעוטי יכולת. עבור אותן משפחות נזקקות. זאת אומרתש אחד היעדים המרכזיים שהדו"ח מדגיש שהחברה היתה חייבת לפעול בו, התמלא. זה היה עד שנת 1980-1979.

היו"ר ד' ליבאי:

אנחנו מדברים על תקופת הביקורת. משנת 1982.

א' גבע:

בשנת 1982 היתה הנחיה של המשרד או מדיניות של המשרד, שכל החברות הממשלתיות לא יבנו אלא רק שיכון ופיתוח, ואנחנו היינו כלולים בכך. זאת אומרת שמה שנשאר לחברה לפעילות עבור אותם משכנות עוני או שכונות קשות, היה שיקום שכונות וטיפול באיכלוס ופינויים. אלה הפעולות היחידות שנותרו בידי החברה לפעילות.

היו"ר ד' ליבאי:

וזאת בגלל ההנחיות של משרד השיכון.

א' גבע:

בגלל המדיניות שהוחלט עליה במשרד, שהחברות לא יבנו אלא רק שיכון ופיתוח.

היו"ר ד' ליבאי:

אם כך אני חוזר למר רוזנברג שהוא מנהל היחידות ושואל אותו, איך הנחיה זו מתיישבת עם מטרות החברה? אני אומר זאת כי נקלעתי בדיונים שונים סביב נושא פעילות משרד השיכון, ואני אומר לך ואני נסה להיות מאד ענייני - אני לא יכול להגיד שאני לא איש פוליטי - אני מתרשם יותר ויותר שיש בפעילות הזאת הרבה לא לטובת החברות הנחשלות. אני רוצה להבין, אם יש

מטרה לשיקום שכונות נחשלות, למה אתם נותנים הנחיה כפי שאני שומע: תעסקו בבנה ביתך, שלפי התיאור נועד לאנשים ממעמד חברתי בינוני ומעלה.

א' גבע:

לא אמרתי שניתנה הנחיה לעסוק רק בבנה ביתך. להיפך. כתוצאה מכך שאנחנו ירדנו מנושא הבניה הישירה, עסקנו יותר בשיקום שכונות ובאיכלוס ופינויים ורכישת דירות שלא באמצעות בניה ישירה אלא מיד שניה. גם הדו"ח מצביע על כך. במקום לבנות דירות ישירות רכשנו ביד שניה.

היו"ר ד' ליבאי:

ומסירתן באיזה תנאים?

א' גבע:

מסירתן בתנאי שכירות למפונים או למיעוטי יכולת. במקום לבנות ישירות, המשרד הקצה לנו תקציבים לרכישת דירות ביד שניה. הנושא הזה גדל בחברה שלנו מאז שהפסקנו את הבניה הישירה.

היו"ר ד' ליבאי:

באיזה היקף שכירת הדירות הללו?

א' גבע:

בשנה שעברה רכשנו 89 דירות, בשנה אחת. זה הרבה מאד. צריך לזכור שרכשנו דירות גם מחוץ ללוד ורמלה.

היו"ר ד' ליבאי:

כמה דירות מחוץ ללוד ורמלה?

א' גבע:

15-20. אלה דירות בסביבה. אנחנו תלויים גם ברצונה של המשפחה להתגורר בסמוך למשפחה שלהם או למי שיכול לסייע להם ולעזור להם? זה תלוי באופי וברצון של המשפחה.

היו"ר ד' ליבאי:

מה התקציב שהיה לך לאותן דירות ששכרת לשנה?

א' גבע:

את התקציבים אנחנו מקבלים במנות קטנות. אני מקבל תקציב לחמש דירות, גומר לרכוש אותן, מקבל תקציב לעוד חמש דירות, שמונה-תשע דירות. בכל פעם אחרת. דירה ממוצעת שרכשנו עלתה בין 40 ל-45 אלף דולר. זה פחות או יותר התקציב שהיה לנו לשנה קודמת.

היו"ר ד' ליבאי:

מי יושב-ראש ועדת האיכלוס האזורית?

א' גבע:

אני יושב-ראש של ועדת איכלוס מקומית. ועדת איכלוס מחוזית - נציג משארד השיכון.

נ' צור:

לשאלה הספציית לגבי מטרות החברה, אני רוצה לצטט את הדו"ח. דו"ח מבקר המדינה, החוברת הכחולה, בעמוד 10 מדבר על פעולות החברה. ב-1982 היתה במשרד השיכון מהפכה בנושא של בניית יחידות דיור. משרד השיכון הפסיק לבנות בניה ישירה מתקציב המדינה ועבר לבניה באמצעות חברות. אז הוחלט גם להפסיק את פעילות החברה וחברות ממשלתיות עירוניות אחרות בבניה ישירה. המשרד פנה לחברות משכנות, כולל חברת שיכון ופיתוח, ואלה ביצעו את הבניה בשטח.

בעמוד 10 בדו"ח כתוב שבפעולות האיכלוס החברה פועלת כזרוע ביצוע של משרד השיכון, היא בצעה בשנים 1984-1985 52 פינויים, רכישה של 34 דירות ידשניה, טיפול ב-400 תיקי איכלוס וטיפול כועדת איכלוס אזורית.

נושא של בנה ביתך, זו מטלה שנוספה לחברה ולא בבניית הווילות אלא בפיתוח השטחים בלבד. המבקר מתייחס לנושא זה וכותב שאמנם את בנה ביתך בונים אנשים במעמד מקצועי וכלכלי גבוה יחסית, אבל יחד עם זאת הוא כותב "אין בדברים אלה כדי להפחית מערך תרומתן של שכונות בנה ביתך למירקם החברתי של לוד ורמלה".

היו"ר ד' ליבאי:

בזה אין ספק. אתה צריך להבין שאין הערכה לפעולות בנה ביתך ואין ספק מה זה תורם למירקם החברתי והחיצוני של העיר. בה אין ספק? זה לא בא לבקר את פעולות בנה ביתך לכשעצמו. אני בא למצוא את האיזון בין ביצוע המטרות של החברה, שהרושם שיכול היה להתקבל קודם, שבאשר למטרה הראשונית של פינוי אוכלוסיות מצוקה ודאגה להן, כפי שזה כתוב, לגבי שכונת הרכבת זה לא נעשה, כי כנראה לא ניתן היה לעשות כפי שמסביר ראש העיר והדברים קיבלו טיפול כפי שהוא הציג לפנינו. נוצר רושם כאילו החברה התרכזת בבנה ביתך. תשומת לבי הופנתה עוד קודם על ידי מבקרת המדינה לפיסקה שגם אתה ציטטת. השאלה היא שאלה של פרופורציות בין שני הדברים בפעילות החברה. לכן ניסיתי לברר איזה תקציבים הושקעו ברכישה של 34 דירות יד שניה והטיפול בזה, מול התקציבים שהושקעו מטעם המשרד בבנה ביתך ולמה החברה נמצאת בגרעון נומינלי, אם אכן היא נמצאת בגרעון כזה.

א' גבע:

אני מבקש להסב תשומת לבכם לדו"ח בעמוד 9, שם המבקר כותב "אמנם יש בכך הכרה ביכולתה של החברה לפעול במקומות בעייתיים". אני חשוב שזה משפט חסר תקדים. ראיתי דוחות, אני חושב שיש כאן הכרה ביכולתה של החברה, וזה כמעט שבח לחברה על פעילותה ומה שהיא עושה במקומות בעייתיים מאד.

מבקרת המדינה מ' בן-פורת:

יש המשך לפסוק הזה.

א' גבע:

למעשה החברה פועלת ללא תקציב. החברה לא מתוקצבת עלידי שוט גורם ממשלתי. החברה פועלת על בסיס עסקי בלבד. אנחנו מחזיקים היום כ-5

עובדים האגף לאיכלוס ושיכון. גם החברה לא היתה עוסקת בבנה ביתך היא היתה מחזיקה אותם 5 עובדים. יש לנו אגף מיוחד שמטפל בנושא של פיננסיים ואיכלוס, והוא ממומן במחציתו בערך על ידי פעילות אחרת שאנחנו מבצעים, וזה בנה ביתך. אם לא היינו מבצעים היום את בנה ביתך, לא היינו יכולים להחזיק גם את אגף האיכלוס. העמלות שהמשרד נותן לנו עבור החזקת אגף האיכלוס אינן מסיפקות, גם לא למשכורות. הרווחים המעטים שהמינהל מאפשר בבנה ביתך, מופנים גם לאחזקת אותו אגף איכלוס.

הפעילות שלנו עבור המשרד בשיקום שכונות ואיכלוס לא רק שלא נפגעה, אלא יש לנו אפילו עובדים שאינם מנוצלים מספיק, כי אין לנו מספיק עבודה. לפיננסיים הוקצבו לנו השנה 400 אלף שקל. זה ממש כלום. זה לא לעשות שוסדבר, כאשר מדובר במאות פיננסיים.

אני מבקש לציין עוד דבר בענין שכונת הרכבת, לשמחת כולנו, שהשבוע חתמנו חוזה פיננסי עם 9 משפחות. את הטיפול קיבלנו בסך הכל רק לפני חצי שנה. המשפחות האלה עוברות מחוץ לעיר. כבר גמרנו את כל התקציב.

לא רק שהפעילות שלנו בנושא שיקום השכונות לא נפגעה, אלא יש ביכולתנו לתת יותר יחד עם הפעילות של בנה ביתך. הפעילות שלנו בנושא בנה ביתך בסך הכל יוצרת מעין מומנטום, כאשר שכבה מסוימת - שאיננה שכבה של אוכלוסייה חזקה מי יודע מה שרוכשת את בנה ביתך, אלא סך הכל זו אוכלוסייה לא גבוהה וגם לא הכי נמוכה אלא בינונית - יוצאת לבניה ביתך, זה מאפשר לאוכלוסייה חלשה יותר להתחזק ולרכוש דירות יותר גדולות במחירים פחות גבוהים. זה המעגל שקורה במקום.

היו"ר ד' ליבאי:

מה עם ההערות לגבי הצד הניהולי?

א' גבע:

לגבי נפת רמלה, יש להזכיר שהממשלה קיבלה החלטה שהחברה תטפל בכל נפת רמלה בשנת 1978. זאת אומרת שלפני כן החברה פעלה בלוד. ראש העיר הזכיר את הפעילות שלנו בתוך לוד שהיתה מוחלטת, והגענו לצורך להתחיל לפעול במקומות אחרים כדי לכסות את הפעילות שלנו בתוך העיר לוד. מי שנהנה מהפעילות שלנו מחוץ ללוד ורמלה, אלה הערים לוד ורמלה.

לגבי הפעילות הניהולית - חבל לי. מבקר המדינה ישב בחברה שלנו הרבה שנים, שנתיים-שלוש, כמעט יומיום, והמבקר ראה גם את החברה אחרי תום הדו"ח שלו, והוא ראה את השינויים הגדולים שהתחוללו בחברה בכל מה שקשור בנושא הניהולי.

היו"ר ד' ליבאי:

למה הדברים קרו כפי שקרו? אדוני מנכ"ל החברה כל השנים הללו.

א' גבע:

לא. אני מנכ"ל משנת 1982, והדו"ח מדבר על רוב הליקויים עוד לפני שנת 1983. אני מכיר בהמשכיות.

היו"ר ד' ליבאי:

אני מדבר מ-1982 עד 1986. אני רואה לפני גם את הביקורת הקשה שהיתה על האופן שבו החברה הזאת שיפלה במעברת חוטר בבאר יעקב. זה דו"ח קשה מאד. אני מבין שחלק מזה לא תקופתך וחלק בתקופתך. הליקויים עליהם הצביע המבקר בדו"ח 37, הם בטן הכל ביקורת על חוטר סדרים בצורה קשה ביותר.

אם אני קורא את הדו"ח, הייתי אומר שאם יש ביקורת מדינה ואם יש לה משמעות, צריך אחת ושתיים דירקטוריון הזה מהמקום שלו. תגיד שאני מתבטא באופן נוקשה מדי. אני לא מבין איך יכולה להיות ביקורת כזאת לאורך כל השנים הללו, חוזרת פה ושם, כשהדברים - - -

ר' סמואר:

הערה זו מכוונת אלי, נכון?

היו"ר ד' ליבאי:

לא. אני מדבר על הדירקטוריון בכללותו, לא אישית. דירקטוריון שמרשה ניהו לעניינים בצורה כזאת. הדברים הללו יוצרים רושם שבניגוד לכללים ובניגוד לנוהלים פועלים ומקבלים החלטות ואחר כך לא מתעדים. מה אני יכול לדרוש עוד כדי שתהיה ביקורת קשה על חברה?

א' גבע:

חלק מהדברים קשים, אבל נראה את הדברים הלאה. חלק תוקן.

היו"ר ד' ליבאי:

למה התרחשו? למה את לא תיקנת את הדברים האלה במשך שנים? לוחצים עליך ואומרים לך: תעשה דברים, ואין לך ברירה ואתה משמש בידי אנשים אחרים להעביר החלטות?

א' גבע:

לא. אביא דוגמא אחת של הביקורת. דובר על חוזים עם קבלנים. כל הזמן אנחנו משפרים את החוזה. הדו"ח עזר לנו והאיר את עינינו לראות את הליקויים בחוזה עם הקבלנים. גם זה שופר. לקחנו דוגמאות חוזים מחברות אחרים, חברות ממשלתיות, ושיפרנו את החוזים שלנו. החוזים של הקבלנים הרבה יותר טובים היו והרבה יותר מסודרים מאשר היו קודם. שיפרנו את הדבר. אלה דברים שאתה לא יכול לצפות מראש עד שאתה לא נתקל בבעיה בשטח. אם אינך נתקל בה, אינך יכול לדעת שהיא קיימת. זה בא לידי ביטוי בחוזה הבא שאנחנו עושים. חוזה של היום מול חוזה שהיה לפני חמש שנים, שונה לחלוטין. זה יכול לקרות רק כאשר אנחנו נתקלים בבעיה וצריכים לפתור אותה. זו דוגמא אחת בלבד לשיפורים העצומים שנעשו בנוהלים ובדברים אחרים.

מבקר המדינה מ' בן-פורת:

לאחרונה?

א' גבע:

ודאי. חבל שזה לא בא לידי ביטוי בתקציב, כי המבקר ראה את הדברים האלה. הוזכרה התיקיה, היום יש לנו תיקיה ממוחשבת מזה שנה וחצי.

היו"ר ד' ליבאי:

אני מבקש התייחסות של רשות החברות הממשלתיות. בינתיים מבקרת המדינה מפנה את תשומתן לבי גם לביקורת הקשה שיש כאן על לור"ם בדו"ח מס. 38 ביחס לבני ביתך בבית דגן. ממה שאני קורא רק באותיות המודגשות בדו"ח הזה הרי ש"מימצאי הביקורת מצביעים על מינהל לא תקין בסידרי קבלת ההחלטות בקשר להקמת פרויקט בנה ביתך בבית דגן. הליכים שנקטה לור"ם בקשר להקמת פרויקט זה מעלים שורה של ליקויים שיש בהם פגיעה במינהל הציבורי התקין. במיוחד יש להדגיש תהליכים נקטה לור"ם במסירת עבודה ל שהועדף על פני אחרים תוך הפרת כללי השוויון הדרושים... הליקויים עליהם הצביעה הביקורת במסירת עבודות הפיתוח של הפרוייקט היו משמעותיים וכבדי משקל... נעשתה ללא הקפדה הראויה על התנאים הדרושים לביצוע פרויקט מסוג זה ואין מנוס לעתים מלהצביע על יחס רשלני של האחראים לקידום הפרוייקט. גם בבחירת הקבלן שלו נמסרו עבודות הפיתוח מצביעה הביקורת על ליקויים רבים שאין להשלים עמם".

אני יושב פה הרבה, ויעידו עלי חברי הכנסת מכל הסיעות שאני לא רגיל להתבטא כפי שאני מתבטא היום. אני לא רגיל לכך. אני לא זוכר ריכוז כזה של ביקורת בקשר כמעט כל מה שהחברה מטפלת, בהיבטים שונים. בבאר-יעקב, בבית-דגן, ברמלה, בלוד, שבסך הכל זה עושה רושם - אני מנסה לבחור את המלים - אני חושב שאם יש פה איזושהי אחריות ציבורית, צריך לקחת את ההנהלה ולהגיד לה שתשלם את המחיר על כל הליקויים האלה, כי או שהיא לא מסוגלת לנהל או שהיא לא מסוגלת לעמוד בפני מישהו שנותן לה הוראות לפעול כל הזמן בצורה חריגה.

ד' נגל:

בעקרון רשות החברות לא נכנסת לניהול השוטף של חברה. זה בתחום הניהול השוטף של החברה. אבל ברור כשיש מימצאים כאלה, אנחנו מבקשים שימצו את דרך הטיפול בהם. אחת הפעולות שאנחנו נוקטים לאחר חשיפה של ליקויים מהסוג הזה, אנחנו מבקשים כינוס דירקטוריון ודיון מיוחד במימצאי הדו"ח והפקת לקחים והסקת מסקנות.

י' צבן:

בעקבות הדו"ח הזה מה עשיתם?

דוד נגל:

הדו"ח הזה התקבל אצלנו בימים האחרונים.

י' צבן:

אני מדבר על דו"ח מס. 37, על מעברת חוטר בבאר-יעקב.

י' כהן:

גם אני וגם החבר האחר לא טיפלנו בתחום הזה לפני כן. אנחנו לגמרי חדשים בתחום של שיכון ובינוי. לכן אינני רוצה להתייחס.

י' צבן:

מי שיפול בזה קודם?

י' כהן:

עובד אחר של הרשות.

היו"ר ד' ליבאי:

אנחנו בדרך כלל לא פונים לאישים אלא למסודות. לכן הפניה היא לרשות החברות הממשלתיות. רשות החברות שלחה אתכם, ואתם אמורים להיות שליחיו של ראש הרשות ולדבר בשם הרשות. הכוונה איננה שיהיה פה סטטיסט אלא מי שיכול לבטא את התייחסות רשות החברות הממשלתיות לדו"ח מבקר המדינה על החברה. מצפים מכס שזה שאתם באים, אם אתם אישית לא טיפלתם בדבר, תקחו את החומר ותבקשו את העמדה המוצהרת של ראש הרשות או מנהל הרשות. אני לא תמיד עומד על כך, אם כי רצוי, שהמנהל יבוא אישית, נאמנים עלי גם שליחיו, אבל אני לא יכול לשמוע ש"אנחנו לא טיפלנו אישית ולכן איננו יודעים כלום".

אני חוזר לענין הדו"ח שלפנינו. הליקויים שישנם פה הם רציניים. החברה מתנהלת כפיש היא מתנהלת. מה רשות החברות הממשליות יכולה בעצם לעשות, אם בכלל היא יכולה לעשות? אתה שומע אותי, אתה שומע את מבקר המדינה, ואני שואל מה ניתן לכם לעשות מבחינת סמכויותיכם? למה ניתן לצפות מכס, אם בכלל?

י' כהן:

אנחנו מופקדים על פי החוק לסייע במילוי המלצות המבקר. נעביר לחברה את ריכוז המימצאים בסיוע של המפקח הכללי, וכל נושא יידון ויחייב התייחסות. במידה שלדעתנו לא מוצה הטיפול בנושא מבוקר, נבקש ונפנה את תשומת לב החברה; ובמידה שזה לא עוזר, נפנה לשרים ונעמיד אותם על חומרת המצב.

ר' סמואר:

בוקר טוב. ברשותך אני אברך את כבוד השופטת לרגל כניסתה לתפקיד.

מבקרת המדינה מ' בן-פורת:

תודה רבה, אני זקוקה לכך.

ר' סמואר:

אני יושב-ראש מועצת המנהלים מ-14 באפריל 1986. אני חבר מועצת המנהלים מיוני 1982.

היו"ר ד' ליבאי:

מתוך קרנות אישית יורשה לי לשאול. אולי תוכל לומר לנו כמה דברים עליך? אם הייתי מבקש את העיקר בתולדות חייך, אתה יכול לומר לי מה עשית?

ר' סמואר:

במקורי אני איש מפעלי ים המלח, סדום. עברתי בחברה. בשנים האחרונות אני עובד בכימיקלים לישראל, בחברת האס. כל הכישורים שלי הם בתחום הכלכלי. זה תחום ההתמחות שלי. וכמו כן, כל הכרוך בתעשייה הכבדה הכימית, בתעשיית הדשנים. בשנים האחרונות בתחום שהיה יחסית די קרוב ללבי, התחום החברתי, תחום היכון החברתי, ובמסגרת פיילותי בחברה, כחבר מן המניין במועצת המנהלים, אני חושב שהכנתי מספיק שעורי בית.

היו"ר ד' ליבאי:

פרט להיותך חבר דירקטוריון בחברה זו, לא עסקת בענייני בינוי לפני כן.

ר' סמואר:

בענייני בינוי עסקתי במסגרת התעשייה. הייתי מנהל התפעול של פרויקט מקלף בהשקעה של 200 מיליון דולר במפעלי ים המלח. זה פרויקט בינוי מן האדירים שבמשק.

אני מבקש להתייחס בשני היבטים לנושא הביקורת. אני נוהג לומר שאני לא עוסק בארכיאולוגיה, אבל כאן, עד כמה שהבנתי, ויורשה לי לומר בעדינות, כאן עוסקים בארכיאולוגיה.

היו"ר ד' ליבאי:

הצרה היא הרצף הארכיאולוגי-היסטורי.

ר' סמואר:

אני לא מתחמק מרציפות השלטון. אני בתור יו"ר מועצת המנהלים יכול לבוא ולומר: הראו לי בבקשה, שרום התקופה שלי, האם היו בכלל הזמנות בחברה, האם היו בכלל מכרזים בחברה? יש תיעוד? אני לא אומר את זה. הגנה הכי טובה הרי היא התקפה. אני לא עושה זאת. אני אומר, שאכן, יש ביקורת, נתייחס אליה.

היו"ר ד' ליבאי:

הביקורת היא לגבי תקופה שאתה היית חבר דירקטוריון.

ר' סמואר:

אני מודיע לאדוני, יש לי חוות דעת של היועץ המשפטי לשעבר של רשות החברות הממשלתיות, מר גולדפרב, שאומרת כך: "בית המשפט העליון כבר קבע כי אין כל חוק במדינה המחייב חברות ממשלתיות להוציא מכרזים לציבור במסירת הזמנות לעבודות או לאספקת טובין, ראה בג"צ 376/80, פד"י ל"ד 4 עמוד 207".

יש לי עוד פסק דין. אין כל חוק. באה החברה, התקינה נוהלים מאז 1983 ובהמשך מאז היותי יושב ראש מועצת המנהלים אנחנו עוסקים בבניית תשתית ניהולית לחברה. לחברה הזאת לא היתה תשתית ניהולית, רבותי. יש מיחשוב בחברה. בחברה הזאת עבדו עם ניירות קופי, הנהלת חשבונות היתה עם השרולים מימי הביניים. יש שינוי בחברה. שינוי אי-אפשר לחולל תוך ימים ספורים. ומעבר לזה, החברה גם נאבקה בביורוקרטיה שקשורה למשרדי ממשלה.

י' צבן :

מי היושב-ראש הקודם של מועצת המנהלים?

ר' סמואר :

קודמי היה עובד המשרד, מנהל מחוז המרכז של משרד הבינוי והשיכון, יהודה המאירי. המנכ"ל הקודם היה ד"ר אבי רייך. אני לא בא חלילה למתוח ביקורת? עבדתי תקופה קצרה מאד עם אבי רייך. הוא היה מנכ"ל שבע שנים.

י' צבן :

אתה אומר שעבדו בשיטות ימי הביניים ואתה לא מותח ביקורת?

ר' סמואר :

אני מוכן למתוח ביקורת, אבל מה לי ולדבר שלא הייתי קשור אליו? אני יכול להוכיח לכל מי שמעונין שיש שיפורים רבים. בואו לחברה. אם לא ניתן לאנשים שעובדים בחברה את התנאים המינימליים, את המטר וחצי עלמטר וחצי, איך יעבדו?

היו"ר ד' ליבאי :

אני שואל אותך כיושב-ראש הדירקטוריון. אני שואל את זה באספקט הציבורי של הענין ובכלל לא אישי. אני מתייחס מבחינה מוסדית. אתה יו"ר דירקטוריון, אתה רואה שהביקורת על אופן פעילות החברה היא חמורה מדו"ח לדו"ח. משהו יסודי לא בריא בצורת המינהל. אתה מאמין שמנכ"ל שניהל את זה בותקופתו היה דו"ח א', ב', ג', ד', והוא אחראי על זה, הוא יכול באמת להכניס את התיקונים שאולי אתה כיושב-ראש רוצה להכניס? וכשיבוא הדו"ח הבא, ואני אומר את זה לפרוטוקול, ובעוד שנה או שנה וחצי יישב כאן יושב-ראש וועדה ויקרא את הדו"ח הבא, יהיה כבר יושב-ראש דירקטוריון חדש שיגיד מה שאתה אומר היום: אני אינני יודע, היה יו"ר קודם והיה מנכ"ל קודם, אבל עכשיו - הכל בסדר.

ר' סמואר :

האם אדוני מרמז שהוא רוצה לפטר אותי?

היו"ר ד' ליבאי :

לא. אני שואל אותך כיושב-ראש הדירקטוריון אם אתה מאמין שמנכ"ל שבתקופתו היו כל הליקויים האלה, יכול לתקן את החברה. הרי אתה יושב-ראש דירקטוריון. אתה מנהל אותה יומיום בפועל?

ר' סמואר :

לא. אני לא בשכר.

היו"ר ד' ליבאי :

אתה אפילו לא בשכר, ואתה רוצה שהדירקטוריון יפעל בצורה תקינה. אתה רוצה שאשאל אותך ישירות, אשאל: אני שואל אותך, למה לא מפטרים את המנכ"ל אחרי הדוחות האלה? מה תשובתך?

ר' סמואר:

המנהל הכללי של החברה ממלא את תפקידו על הצד הטוב ביותר ונהנה מאמוני המלא. ובהמשך לכך, גם באמון מועצת המנהלים. אני מייצג את מועצת המנהלים. אני מדבר בשמה.

היו"ר ד' ליבאי:

מועצת המנהלים יכולה לחשוב שמותר לה לנהל את זה בצורה בלתי-תקינה? לפי אמות מידה של מינהל תקיין?

ר' סמואר:

המנהל הכללי של החברה נהיה מאמוני המלא ומאמון מלא של הדירקטוריון. שנית - - -

י' צבן:

אתה גם נהנה מאמונו?

ר' סמואר:

אני לא זקוק לאמונו. אני לא זקוק לחתימתו. יושב-ראש הדירקטוריון איננו כפוף למנהל הכללי של החברה. המנהל הכללי של החברה מבצע את כל ההחלטות והנחיות מועצת המנהלים במישרין ובעקיפין, אם זה באמצעות היושב-ראש או החלטות ישירות. החברה פועלת בסבך. המבקר אומר זאת בפירוט. זה סבך של שתדלנויות. אינני רוצה לגזול מזמנכם היקר מהדו"ח המורחב שמעולם לא קיבלתי אותו, אבל זה לא משנה. את הספרים הגדולי מעולם לא קיבלתי.

י' צבן:

לא ידועלך על הדו"ח?

ר' סמואר:

לא, לא ידוע לי. לא קיבלתי אותי. מעולם מבקר המדינה לא זימן אותי לשיחה על הדו"ח שהוא מכין על החברה. התקיימו ביני ובין ראש הדסק של משרד הבינוי והשיכון שיחות, לא על הביקורת. את הספר הכחול קיבלתי אחרי ששטפו את חברתי ואותי באמצעי התקשורת משעה 7 בבוקר עד שעה 11 ביומני חדשות.

היו"ר ד' ליבאי:

החברה לא קיבלה טיוטא של הדו"ח לתגובה?

ר' סמואר:

מנכ"ל החברה הגיב על הדו"ח.

היו"ר ד' ליבאי:

אמרת שמנכ"ל החברה נאמן עליך.

ר' סמואר:

אין ספק בזה.

היו"ר ד' ליבאי:

אתה רוצה לומר לי שהמנכ"ל הגיב על זה והדו"ח נעלם ממך?

ר' סמואר:

המנכ"ל הגיב על הדו"ח ובדו"ח אין בכלל התייחסות לתגובת המנכ"ל.

היו"ר ד' ליבאי:

יכולים לקבל את הערותיו ולא להשתכנע. אני לא מקבל את ההערה שאתה הופתעת מהדו"ח.

ר' סמואר:

לא הופתעתי מהדו"ח. הופתעתי מהפירסום ברדיו על הדו"ח הכחול, שהיה ב-7 בבוקר, עם הערות שבכלל לא מופיעות בדו"ח, שכביכול תקן כוח אדם בחברה עלה ב-50%, ו"בעצם למי זה איכפת זה על חשבון משלם המסים". זה כזב. המדינה לא ממנת את החברה הזאת בסנט אחד ולא מתקצבת אותה. מה זה על חשבון הקופה הציבורית? אני מצטט מהרדיו.

י' צבן:

טאת הקרקע מנין קיבלתם?

ר' סמואר:

את הקרקע איננו מקבלים. אנחנו מפתחים את הקרקע. זה לא רכוש החברה. ההכנסות מהקרקע הולכות למינהל מקרקעי ישראל. זה לא בא לקופת החברה. הפיתוח שהחברה מבצעת, אנחנו החברה שמובילה בפיתוח התשתית לבנה ביתך.

אני לא רוצה להתפלמס ואינני רוצה חלילה להישמע כמתחצף כלפי חברי הוועדה, אבל זה גם ענין של נורמה. לא יתכן שהדו"ח לא יגיע לפחות 12 שעות ליו"ר מועצת המנהלים, ויופיע אצל דוד פרידמן ברדיו, ביומן החדשות.

יש ענין של היזון חוזר? אני מוכן להתייחס לכל ביקורת, אם זה בבאר-יעקוב, גם הביקורת החיובית. אני מבקש להתייחס גם לביקורת החיובית.

היו"ר ד' ליבאי:

למיטב ידיעתי מבקר המדינה אינו פועל מטעם הדירקטוריון של החברה. אתם רשאים למנות לכם מבקר פנימי, רצוי שזה יהיה, שיתן לך דו"ח מלא על כל הליקויים, ואתה תראה איך לתקן אותם, ולא תחכה לדו"ח מבקר המדינה. מבקר המדינה מתמנה על ידי הכנסת ואמור על פי חוק להגיש את הדו"ח לכנסת. הדו"ח לעולם לא מתפרסם לפני שהוא מונח על שולחן הכנסת. על זה אנחנו מקפידים היטב, ויש אפילו איסור על פי חוק האוסר לפרסם אות אחת מהדו"ח לפני שהוא מונח על שולחן הכנסת.

אין חובה מבחינת החוק להגיש את הדו"ח ליו"ר מועצת המנהלים לפני פירסומו. יכול להיות שצריך לחשוב על כך, שיחד עם הנחתו על שולחן הכנסת, הוא יימסר לגופים מבוקרים. אפשר לשקול את זה. אבל דבר אחד אני אומר, שלפי מיטב ידיעתי על פי החוק, לא יתכן שד"ח שמונח על שולחן הכנסת יצנח כך פתאום לפני שהשירותא שלו הגיעה לחברה.

ולכן היתה לחברה הזדמנות להגיב, והחברה כחברה לא יכולה להיות מופתעת מעצם הביקורת. אני מציע שלא נתרכז בזה אלא בתיקון הליקויים, וגם כאן אנחנו מגיעים לשעה שעלינו לסיים את הישיבה.

אני רוצה לאפשר לחברים להתרשם, כפי שהציע חבר-הכנסת צבן, לסייר ולראות. אין לי ספק שיראו את הבניה ואת הפעולות, ויבינו איך פועלת החברה. אבל עדשיין אני מחכה לתשובה מפורטת מכס בכתב. אני פונה אליך כיו"ר הדירקטוריון. אני מבקש תגובה על דוחות הביקורת, מה נעשה לתיקון הליקויים ומה לא נעשה, ואם לא נעשה - מדוע, לגבי דו"ח על חברה לפיתוח אזור לוד-רמלה בע"מ. אני מדבר על החוברת הכחולה.

שנית, לגבי דו"ח המבקר מס. 37 על פיננסי מעברת חוטר בבאר-עקב. שלישית, על הפרק בנה-ביתך בבית דגן. כל הפרקים הללו עוסקים בחברה לפיתוח אזור לוד רמלה בע"מ. אנא, תשומת לבך לכל שלושת הנושאים הללו. בקשתי שהחברה תמציא תשובה לנו בכתב, תוך שלושה עד חודש. אם אפשר, עם העתק למבקר המדינה. לאחר קבלת התשובה נראה איך להמשיך בטיפול.

#### מ' עירון :

אני אבקש להרשות לי להאיר כמה הארות. אני חושב שמנכ"ל החברה ויושב-ראש מועצת המנהלים של החברה ניסו להסביר שהיום המצב מהבחינה הניהולית שונה תכלית שינוי מהמצב שהביקורת מצביעה עליו. מהנהן בראשו איש מבקר המדינה. ראיתי במהלך התקופה של הביקורת שלו, מה קורה בתוצאות הביקורת. הביקורת מתייחסת עד 1986, וזה בא לידי ביטוי במצב העכשוי של החברה.

המצב העכשוי של החברה, גם כתוצאה מהביקורת וגם כתוצאה מהערנות של חברי מועצת המנהלים - יושבים שם עורכי דין, אנשי כלכלה, אנשים עם הרבה נסיון בחברות ממשלתיות אחרות - על כל סוג של פעילות החברה יש נהלים מדוקדקים, שמועצת המנהלים קבעה כדי להתאים אותם. הוקמו ועדות שישבו במשך שבועות ולפעמים חדשות והתקינו נהלים על כל דבר.

#### היו"ר ד' ליבאי :

נהלים בחלקם היו גם קודם. אי-אפשר להגיד שקודם לא היה כלום רק משום שמשלב מסויים משהו אחראי למשהו. לפי הדוחות, נטהלים מסויימים היו גם קודם. קבוצת אנשים או אדם שהוא אחראי כלפי חוץ, והוא מנכ"ל, היה אחראי על יישום הדברים. אתה קורא מה שאתה קורא בכל דו"ח ביקורת שיש לנו. אני שואל אותך, והיה ויהיו נהלים יפים, האיש יבצע אותם? האם הוא מבצע אותם?

#### מ' עירון :

כן .

היו"ר ד' ליבאי:

לצורך זה אני צריך לחכות לעוד דו"ח? אני יוצא מתוך נקודת הנחה שדברים תוקנו, אבל להיות ראליים, נחכה לדו"ח הביקורת הבא. יהיה דו"ח מעקב. לא יתכן אחרת. אבל נניח שמה שאתה אומר הוא נכון, אין שום הסקת מסקנות לגבי מי שאחראי לכל השיטה הזאת שזוכה לביקורת הזאת?

מ' עירון:

הוא מתקן, הוא משפר והוא הדוחף כל הזמן לשיפורים.

היו"ר ד' ליבאי:

איפה אתה רואה את זה בדוחו"ת?

מ' עירון:

אני רואה את זה בתוך הדו"ח. הדו"ח הזה מאד קצר. הוא לא יכול להצביע בדיוק על הדברים כהוויתם. אם הוא אומר שעד 1984 היו חוזים קצרים עם קבלנים, זאת אומרת שמאז היו חוזים יותר מתוקנים. אני ידוע שהיום כל חוזה עם כל קבלן או עם מפקח או מתכנן או בגלל רכישת קרקע במסגרת בנה ביתך ועושה חוזה בקשר לביטוח, כל חוזה הוא חוזה קפדני שעורך הדין של החברה עובר עליו. מנהל מחלקת הכספים עובר עליו, הוא עובר ארבע-חמש ביקורות עד שהוא מיושם.

לגבי מכרז, כל מכרז נעשה בצורה מודרת ומדוקדקת, עם יו"ר ועדת מכרזים. הדבר הפוך לגמרי ממה שהיא פעם.

היו"ר ד' ליבאי:

ממתי אתה מעורב בעניינים כעורך דין?

מ' עירון:

כשנה-שנה וחצי. היום לא יתכן שלא יוכלו למצוא מיסמך או תיעוד של החברה. הכל ממוחשב. לכל נושא יש תיק ויש תיקים צולבים. בשניה אחת אתה מוצא כל מיסמך על כל החלטה או דיון. אני מקבל מיד בפקסימליה כל מה שאני מבקש.

נכון, היתה תקופת ביניים. אנחנו מזמינים את ועדת הביקורת לחברה כדי להתרשם ולראות לא רק בלוד אלא לראות איך החברה עובדת ואיך האורגנים של החברה עובדים, וזה כתוצאה מהביקורת.

מבקרת המדינה מ' בן-פורת:

שמעתי שעור בהלכה הפסוקה בקשר למכרזים. מה הגישה שלכם לפי מה שאתה אומר, האם ברגע שאתם יוצאים למכרז אתם שומרים על שוויון וגם על תכנון ראשוני, כדי שאחר כך לא יבואו תוספות המשנות באופן ממשי את התנאים הראשוניים המקוריים, ועל ידי זה יוצרים תחרות לא הוגנת?

מ' עירון:

אני הבנתי ממה אמר היו"ר שאמנם לדעתו החוק הוא כפי שהוא, אבל העמדה של החברה, והחברה פועלת בצורה כזאת, שבכל מקרה המכרז וכל מה שקשור

בו בתכנון פרויקט או כל עבודה שהיא, יש להקפיד על תכנון וחסכון כספי החברה ושהחוזים יהיו קפדניים.

מבקרת המדינה מ' בן-פורת:

כאילו זה היה מכרז מדוקדק.

מ' עירון:

כאילו זה היה מכרז ממשלתי או של עירייה, הכל מ-א' ועד ת'.  
היום השיטה הפוכה לגמרי ממה שהיה בעבר.

ר' סמואר:

למרות שאין חוק במדינה.

מבקרת המדינה מ' בן-פורת:

ברגע שעושים מכרז, חייבים לעשות אותו כהלכה.

היו"ר ד' ליבאי:

סיכמנו שנקבל מהחברה תגובה בכתב, ואני מפנה זאת ליו"ר הדירקטוריון כי נראה לי שזו הכתובת הנכונה, בשלושת הדוחות שהזכרתי. כוונתי לעבור הערה - הערה, ולומר מה תוקן, ואם לא תוקן - מדוע. ביקשתי שזה יוגש לנו תוך חודש מהיום. הכנסת הזאת מטיימת את כהונתה. לכן לא יכולתי להאריך את המועד מעבר לזה. ביקשתי שהעתק הדו"ח יועבר למבקר המדינה, כשם שאני מבקש מאלה שמטלים בנושא במשרד מבקר המדינה לתת את דעתם לתגובות, ואם צריך להגיב עליהן, לקבל אולי גם את התגובות.

בענין הסיור אבקש ממזכיר הוועדה לנסות לתאם סיור תוך תיאום כנית עם י"ר הדירקטוריון והמנכ"ל וראש עיריית לוד.

ד' תיכונ:

גם ברמלה.

מ' לוי:

היה רצוי לזמן את איצקוביץ מבאר יעקב, ואת האיש מבית-דגן, רמלה ולוד.

היו"ר ד' ליבאי:

אני מבקש שהערה זו תילקח בחשבון.

י' צור:

השתתפתי בדיונים קודמים בוועדה, ואחד הדיונים עסק בדו"ח הביקורת על מעברת חוטר. באמצע הדיון על פי המלצת נציגי משרד מבקר המדינה הופסק הדיון כי הובא לידיעתך שהנושא בטיפול המשטרה. חלקה של לור"ם במחלף הטיפול במעברת חוטר הוא קטן, וחלקו של המשרד הרבה יותר גדול. המשרד נתן תשובות, המשרד הופיע לכאן, והדיון הפסק. אני מבקש להציע אולי לפטור את החברה מלהגיב על הנושא הזה.

היו"ר ד' ליבאי:

אני לא מבקש תגובה בעל פה ולא מיידית. נראה לי שאי-אפשר לעכב טיפול בביקורת בנימוק שיש חקירה. יש הבדל בין דיון בהשתתפות הנוגעים בדבר על נושא מסויים כשנערכת חקירה משטרתית, לבין בקשה לתגובה בכתב לביקורת. הביקורת לא נמצאת במצב שהיא חדלה להתקיים כי יש בזה עוד אספקט. הביקורת היא על החברה. במידה שיש ביקורת על החברה, ביקשתי מהחברה להגיב. כשהחברה צריכה להגיב בכתב, אני מתאר לעצמי שהיא גם יכולה לשקול את הדברים, כולל ההיבט שאתה דיברת עליו.

תשומת הלב שלנו הוא החברה. אני ער לאספקט של המשרד. אם החברה רוצה להעיר משהו לכיוון המשרד, בבקשה. אם היא רוצה להעיר משהו לגבי רשויות אחרות - בבקשה. כל מה שיכול לפי דעתה להבהיר את התגובה שלה לביקורת. תגובה עניינית לביקורת יכולה להינתן.

אנחנו מפסיקים את הדיון. המשך הדיון יתקיים במועד אחר. המועד הנכון ייקבע. נארגן את הסיור ונשפל בתשובות שלהם. אני מדוה לכם מאד.

- הישיבה ננעלה בעה 11.10 -

(מצורף נספח לפרוטוקול)

17.7.1988

תקציר לדיון בוועדה לענייני ביקורת המדינה  
בנושא דו"ח הביקורת על החברה לפיתוח איזור  
לוד - רמלה בע"מ

ביוני 1964 נתאגדה ונרשמה "חברה לפיתוח לוד בע"מ. מטרת החברה היו לעסוק בחיסול ובשיקום שכונות נחשלות בלוד, להקים שכונות מגורים, מבני תעשייה ומלאכה, לעסוק בכל דבר שיש בו כדי לקדם את פיתוח העיר. שלושה אזורים הוגדרו לביצוע המטרות האלה: איזור הרכבת, איזור המרכז ואיזור תעשייה במזרח העיר.

ב-1976 החליט משרד הבינוי והשכון (להלן המשרד) שיש להגדיל את החברה עד לגודל מיטבי, ולארגן את פעולות השיקום והפיתוח על פי עקרונות האינטגרציה האזורית. לשם כך הרחיב המשרד את תחום האיזור שהחברה תהיה מופקדת עליו לעבר העיר רמלה ולנפת רמלה כולה, הכוללת את היישובים באר יעקב בית דגן וצריפין. החלטות אלו חייבו שינויים בתזכיר ובתקנות החברה והסבת שם החברה ל"חברה לפיתוח איזור לוד רמלה בע"מ (להלן - "החברה" או "לוד"ס"). שינויים אלו אישרה הממשלה בפברואר 1978.

בשנים 1985-1987 בדק משרד מבקר המדינה, לסירוגין, את פעולות החברה בחמש שנות הכספים 1982-1986 ובעיקר את פעולות הבנייה בעיר לוד ובסביבתה.

ארגון הבנייה הציבורית

עיקר ההרחבה בפעולות החברה - מאז שינוי מעמדה - חל בתחום הקמת שכונות "בנה ביתך". המשרד אחראי על החברה, ומיעד לה מפעם לפעם משימות יחודיות ותקציבים לביצוען. כיום המגמה היא לנצל את יתרונות החברה ולהרחיב את תחומי פעולתה, אם כי גם חברות ממשלתיות אחרות יפעלו לפי הצורך בעיר. יצוין, שקרקעות להקמת שכונות "בנה ביתך" המינהל מוסר אך ורק לחברות ממשלתיות ולחברות ממשלתיות-עירוניות.

בתחומי העיר לוד פועלות בנושאי השיכון שלוש חברות ממשלתיות:

"שיכון ופיתוח לישראל בע"מ"עמידר, החברה הלאומית לשיכון עולים בישראל בע"מ", והחברה לפיתוח איזור לוד רמלה בע"מ. שטחים במזרח לוד נמסרו לשיכון ופיתוח לישראל בע"מ לבנייה רוויה של 1,500 יחידות דיור ופיתוח סביבתי של השטח. לחברה לפיתוח איזור לוד רמלה בע"מ הוקצו, במהלך הביקורת, שני שטחים במרכז העיר להקמת שכונות "בנה ביתך", נוסף לאלה שקבלה בעיר לפני כן. עוד פועלת החברה בפנינויים, בהריסה וברכישת דירות יד שנייה גם באתרים שהוקצו לגופים אחרים. "עמידר" פועלת בכל העיר לוד במסגרת תפקידיה הכלוס פיזי של זכאי הדיוור לדירות שהוקצו לכל זכאי, חתימת חוזה השכירות וחוזי מכר, גביית שכר דירה ופנינויים

בשנת 1986 קיבלה החברה מן המינהל בתיאום עם המשרד, את הטיפוח

בהקמת שכונות "בנה ביתך" בראש העין ובראשון לציון, שהן מחוץ לנפת רמלה. כן חודשה התכנית למסור לידי החברה את פיננסי אזור הרכבת בלוד ותכנונו, שהיה אחד מהמטרות המרכזיות שנועדו לחברה עם הקמתה. המדובר באיזור בעייתי מאוד, ואחד מהמפגעים החברתיים שבאחד מריכוזי המגורים שבמדינה, שגרים בו בני מיעוטים רבים, ובו תנאי דיור מן הבעייתיים והנחשלים ביותר. הגורמים שלהם הסמכות להחליט על הפיננסי ולממן אותו, הם המשרד המינהל ועיריית לוד. עד למועד סיום הביקורת לא ניתנה לחברה ההוראה, להתחלת הטיפול באיזור זה.

המצב כיום הוא, שחברות ממשלתיות הפועלות באותם תחומי השיכון, חברות כמו "שכון ופיתוח" ו"ערים" נוקטות יזמה לקבלת עבודות ולהרחבת פעולותיהן - גם אגב תחרות ביניהן - אבל ההחלטות נתונות בסופו של דבר, בידי גורמים אחרים, המשרד, מינהל מקרקעי ישראל והרשויות המקומיות, ולכן היקף פעילותן של חברות השכון נקבע על ידם. משום כך נוצרה תופעה של שתדלנות, שגם אם יש בה מן החיוב סבורה הביקורת שמן הנכון יהיה לקבוע מדיניות וכללים לחלוקת העבודות במסגרת הפרוגרמות השנתיות. דבר זה יכול להבטיח חלוקה נכונה יותר, על פי שיקולים אובייקטיביים ויאפשר לחברות לתכנן את פעולותיהן לטווח ארוך יותר, ולתאם ביניהן מחירים ואמות מידה בתחומי פעולה שווים.

#### מוסדות מנהלים

באוקטובר 1986 מנה הדירקטוריון 12 חברים. לפני 1986 היו פרקי זמן שמספר הדירקטורים הגיע ל-18 ול-16. מקרב 12 חברים תשעה מייצגים את המדינה, שניים את חברת שיכון ופיתוח לישראל ואחד את עיריית לוד. למינהל זכות למינוי ארבע דירקטורים, בפועל מינה המינהל שני דירקטורים, אלא שבמועד סיום הביקורת, דצמבר 1987 לא היו למינהל נציגים בדירקטוריון, מאחר ששר החקלאות המופקד יחד עם שר הבינוי והשיכון על מינוי נציגי המינהל, טרם חתם על כתבי המינוי.

כדעת הביקורת, נוכח פעילותה העיסוקית של חברת שיכון ופיתוח לישראל בעימ לוד ובסביבתה, בעיקר בהקמת שכונות בנה ביתך, עשויים להיקלע למצבים של ניגודי עניינים שני נציגי שיכון ופיתוח בדירקטוריון, שהם עובדים בכירים בחברה זו. על דירקטורים אלה ואחרים להיות ערים לאפשרות זו ולכלכל את צעדיהם בתור דירקטורים בכורים במצבים כאלה, כפי שמתחייב מחובותיהם כדירקטורים לפי דיני החברות ועקרונות של מינהל ציבורי תקין.

הביקורת עוררה את העניין של המספר הגדול של חברי הדירקטוריון ביחס לגודלה ולהיקף פעולתה של החברה, שהוא מצומצם יחסית, ולמנגנון החברה שלא עלה, עד 1986, על 12 עובדים.

#### מבנה ארגוני

עד לסוף שנת 1986 הקפידה החברה להחזיק מנגנון מצומצם בתעסוקה מכאה. סמוך לאותו מועד הוסיפה החברה שישה עובדים. הביקורת הסתייגה ממגמה זו והמליצה שהחברה תחזור ותקפיד כבעבר על מסגרת אירגונית וניהולית מצומצמת.

#### פעולות החברה

את פעולות החברה בארבע השנים שנבדקו אפשר לחלק לשניים: האחד הקמת שכונות "בנה ביתך", והשני פעולות שונות בפרוייקט שיקום שכונות, בטיפול מינהלי באכלוס משפחות זכאיות וזוגות צעירים, בפיתוח משלים, ופעולות מצומצמות של פינויים, ורכישת דירות יד שנייה.

עד שנת 1978 עסקה החברה גם בבנייה והקימה כ-1,200 יחידות דיור. באותה שנה שונתה מדיניות המשרד והבנייה הממשלתית רוכזה בידי חברת "שיכון ופיתוח לישראל בע"מ" ובידי חברות משכנות של גופים וקבלנים פרטיים, והחברה כמעט אינה עוסקת עוד בבנייה רוויה.

### בנה ביתך

מאז 1979 הקימה החברה חמש שכונות "בנה ביתך" ברמלה ובלוד, בבאר יעקב ובבית דגן. השכונות הוקמו על קרקעות שהיקצה המינהל.

השטחים שהוקצו לחברה להקמת חמש השכונות הסתכמו ב-417 דונמים. הקצאת הקרקע נעשתה במסגרת הפרוגרמות השנתיות המאושרות של המינהל ושכ המשרד. ב-1986 הוקצו לחברה שטחים לשכונות בנה ביתך בראש העין ובראשון לציון שהם מחוץ לנפת רמלה. בראש העין כבר הוציא המינהל כתב הרשאה לחברה להתחלת הפעולות.

המשתכנים בשכונות בנה ביתך כאמור הם בדרך כלל ממעמד מקצועי וככלכלי גבוה יחסית, המעוניינים לשפר את רמת הדיור שלהם על ידי מעבר לבתים משפחתיים על קרקע פרטית עם פתוח סביבתי משופר. אך החברה כאמור הוקמה כחברה ממשלתית כדי לפתור בעיות של מצוקת דיור של אוכלוסייה חלשה, תחילה באיזור לוד ולאחר מכן לנפת רמלה כולה, ולא היתה כוונה שהיא תעסוק בקבלנות לשם הפקת רווחים. אין בדברים אלה בכדי להפחית מערך תרומתן של שכונות בנה ביתך למירקם החברתי של לוד ורמלה, אך מתעוררת השאלה, האם צריכה החברה להתרכז בכך. החברה היא חברה ניהולית קטנה ומטבע הדברים הריכוז בפעילות "בנה ביתך" פוגע במטרות שלשמה הוקמה.

בתחילת הטיפול להקמת שכונות "בנה ביתך" התעוררו חילוקי דיעות בין החברה לבין משתכנים על גובה דמי התשלום עבור הוצאות פיתוח. אלה נבעו מפרשנות לנוסחי הפרוספקטים שפורסמו לציבור לפני הקמת השכונות. רוב חילוקי הדיעות נפתרו בינתיים, לגבי חמישה משתכנים העניין נתון בערכאות.

### מרכז מסחרי בגבעת חוטב

בסוף 1984 מסרה חברה לקבלן הקמת מרכז מסחרי בגבעת חוטב. מסתבר, שהליכי המשא ומתן עם הקבלן ועם קבלנים אחרים, שנקטה בהם החברה, לא היו תקינים ובלי שנוהל תעוד כדרוש למשא ומתן ולהחלטות שנתקבלו. עם קבלן אחד הופסק המשא ומתן ולאחר מכן הסבירה החברה כי חסר לו ניסיון ויכולת כספית. עם קבלן שני סוכם המשא ומתן ולא נימצא דיווח אם נדונו הצעות שנתקבלו מקבלנים אחרים. חוזי הבניה נחתמו עם חברה שבבעלות הקבלן השני לזר"ם לא הפעילה את זכויותיה לפי החוזים ובכך נגרם לה נזק כספי. החברה של הקבלן נכנסה להליכי פירוק והמרכז לא הוקם.

עסקה משותפת

החברה בקשה להקים שכונת קוטגיים על שטח של 11.68 דונם בלוד, בדרך של עסקה משותפת. בטיפול בהפעלת העסקה חלו הפסקות ניכרות והיא נתמשכה זמן רב.

שלוש פעמים פנתה החברה לחברות בנייה ולקבלנים וביקשה הצעות לעיסקה משותפת להקמת 24 קוטגיים על השטח שקיבלה. על המציעים היה לפרט את האחוזים שהחברה תקבל מכספי המכירה של הקוטגיים תמורת השטח שתעמיד לבנייה. פנייה ראשונה היתה בסוף 1980 ובמהלך שבעה חודשים, מנובמבר 1980 ועד יוני 1981, נתקבלו שבע הצעות ובהן ננקבו אחוזים שבין 25% ל-29%. לאחר עוד הפסקה של 14 חודשים, נתקבלו שתי הצעות - האחת מאוקטובר לפי 32% והשניה מדצמבר 1983 לפי 29%. בתיקי החברה לא נמצאו העתקים של כמה מן הפניות לקבלת הצעות ולא נמצאו הנימוקים והבסיס להחלטותיה לפניות החוזרות לקבלת הצעות. בפניות אחדות לא נכללו פרטים חיוניים כגון תקופת הביצוע, לוח זמנים, תקופת אחריות, מפרט טכני, סטנדרד בנייה.

באוגוסט 1982 נהל משא ומתן עם שניים מהמציעים מהקבוצה השנייה, לאחד מהם, שהציע 29%, סוכם למסור את העבודה, המשא ומתן עמו על תנאי החוזה נמשך 21 חודשים, עד מאי 1984, ואז הודיע שהוא מפסיק את המשא ומתן מאחר שכא הגיעו לכלל הסכמה בסעיפים העיקריים. אין תיעוד על השתלשלות העניינים, ועל מידת האחריות של הקבלן להתמשכות המו"מ.

במהלך המשא ומתן פנו שתי חברות שיכון לחברה וביקשו לקבל את הפרוייקט; האחת באוקטובר 1983 הציעה 32%, והשנייה בדצמבר 1983 הציעה 29%. השנייה היא אותה חברה שנמסרה לה הקמת המרכז המסחרי בגבעת חוטר. ביוני 1984 נמסרה העבודה לחברה השנייה שהצעתה היתה האחרונה. לא נומק מדוע נדחתה הצעתה של המציעה הראשונה, שהציעה 32%. כאמור, החברה שעמה נעשתה העיסקה נמצאת בהליכי פירוק על ידי בית המשפט.

מסירת עבודות

החברה לא ניהלה תיקי עבודות מסודרים, עם כל התיעוד הדרוש לניהול מסודר של העבודות כמו: חוזה, צו' התחלה עבודה, ערבויות, הוראות שינוי. במחצית הראשונה של 1986 מינתה החברה מהנדס שבין היתר יטפל בניהול התיקים.

החברה הודיעה בתשובתה למשרד מבקר המדינה שתפעל ביתר הקפדה על מיכוי הפרטים בחוזי העבודה, ושתקפיד מעתה על החתימות הדרושות בחוזים.

עבודות נוספות לחוזה

במספר ניכר של עבודות נתבקשו הקבלנים לבצע עבודות נוספות שלא נכללו בחוזים ובכתבי הכמויות, או לשנות כמויות ופריטים שנכללו בחוזים. לעיתים הגיע היקף התוספות והשינויים לעשרות אחוזים מערך החוזה. בכמה מן המקרים אפשר היה, לדעת הביקורת, לחזות מראש, בעת הכנת כתבי הכמויות את הצורך בתוספות ובשינויים.

חריגות כאלה מצביעות על תכנון לא מספיק של עבודות לקראת תהליך מסירתן לקבלנים, באמצעות מרכז או מו"מ. היו מקרים, שחלו שינויים גם בספציפיקציות לעומת אלו שנקבעו במיפרט. העבודות הנוספות והשינויים בספציפיקציות מחייבים קביעת מחירים חדשים. מן התיעוד לא ברור כיצד ועל איזה בסיס נקבעו המחירים.

משרד מבקר המדינה העיר לחברה, שיש לנמק קביעת מחירים אלה ולבחון אם הגדלת הכמויות וביצוע עבודות נוספות בהיקף גדול אינם עלולים לפגוע בעיקרון של מתן מידע שווה למתחרים במכרזים.

כספים וחשבונות

בינואר 1988, מועד סיום הביקורת, טרם אושר מאזן החברה ליום 31.3.86 וחשבונות הריווח וההפסד לשנת הכספים המסתיימת ביום זה.

הון החברה גרעון המצטבר של החברה הוא 1.5 מליון ש"ח - 73% מכלל ההון העצמי, 2.1 מליון ש"ח ההון העצמי, הצטמצם לכן לכ- 0.6 מיליון ש"ח.

להלן התוצאות המתואמות של הרווחים (ההפסדים) בשלוש שנות הכספים 1982 1983 ו-1984 (באלפי ש"ח):

	1982	1983	1984	
	מותרים נומינלי מותרים נומינלי מותרים נומינלי			
רווח (הפסד) לפני מסים	(33)	(75)	(185)	193
רווח (הפסד) נטו לאחר מיסים	(34)	(75)	(185)	193

הטבלה מראה כי בכך שלוש השנים היו לחברה הפסדים נומינליים. בשנים 1982 ו-1983 היתה התוצאה של התיאום הגדלה של ההפסדים, ואילו ב-1984 הפכו ההפסדים לרווחים. שינוי זה ב-1984 נגרם מעודף של 378,000 ש"ח, שנוצרו ברובם כתוצאה מפריטים כספיים שנתקבלו ושולמו במהלך השנה והותאמו לכח הקנייה בסוף השנה.

\*

החברה הוקמה ב- 1964 כ"חברה לפיתוח לוד בע"מ", במטרה לטפל בשיקום ובפיתוח העיר לוד. שתי משימות עיקריות עמדו בפני החברה - האחת הריסה ובינוי מחדש של איזורים נחשלים, בעיקר איזור שכונת הרכבת ואיזור המרכז, שבהם מצויים מבנים ותשתית שאינם ראויים למגורים ומרוכזת בהם אוכלוסיית מצוקה לרוב. משימה נוספת, שנקבעה באותה עת לחברה היתה, הקמת מרכז מסחרי עירוני.

התפתחויות שחלו בסמוך לעיר לוד וקרבת המקום לתל אביב רבתי הביאו לכך, בש-1976 החליט משרד הבינוי והשיכון להרחיב את פעולות החברה, כדי שתעסוק בנושאי שיכון ואכלוס בכל תחום נפת

20.7.88

רמלה. המשרד גם הטיל על החברה משימות במסגרת התוכנית לשיקום והתחדשות השכונות בלוד ובנפת רמלה כולה.

החברה אמורה לפעול על בסיס עיסקי לחברה ממשלתית וכמתחייב מחוק החברות הממשלתיות, התשלי"ה - 1975 ואולם, פעילותה תלויה במידה רבה במשרד הבינוי והשיכון, שהוא המשרד האחראי על החברה, המיעד לה מפעם לפעם משימות ספציפיות ותקציבים לניצוץ וקובע במידה רבה את כיוון פעילותה. החברה גם מושפעת מהחלטות מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות המדינה שעליהן פועלת החברה.

מכלל משימותיה המקוריות טיפלה החברה רק בפנינו ושיקום - וגם זאת באופן חלקי - של איזור אחד, איזור המרכז. באיזור השני - שכונת הרקבת - החברה לא טיפלה. יש לראות בחומרה את העובדה שמשרד הבינוי והשיכון לא פעל באמצעות החברה לחסל את אחד מהמפגעים החברתיים שבמדינה, שבו תנאי הדיור הם מן הבעייתיים והנחשלים ביותר. מטרה נוספת שהוצגה לחברה בעת יסודה - הקמת מרכז עירוני במזרח העיר - לא הושגה.

ההרחבה הבולטת בפעולות החברה חלה בעיקר בהקמת שכונות "בנה ביתך". מאז 1979 טיפלה החברה בהקמת חמש שכונות שכללו 822 מגרשים. בשנת 1986 קיבלה החברה על עצמה להקים שכונות בנה ביתך בראש העין ובראשון לציון שמצויות מחוץ לנפת רמלה ויזמה הקמת שכונה בגן יבנה על קרקע פרטית.

החברה הוקמה כחברה ממשלתית כדי לפתור בעיות של מצוקות דיור, של אוכלוסייה חלשה, תחילה באיזור לוד ולאחר מכן בנפת רמלה כולה, ולא לעסוק בקבלנות לשם הפקת רווחים. אין הביקורת מפחיתה מערך תרומתן של שכונות "בנה ביתך" למירקם החברתי של לוד ורמלה, אך מתעוררת השאלה האם צריכה החברה להתרכז בכך. החברה היא חברה ניהולית קטנה ומטבע הדברים הריכוז בפעילות "בנה ביתך" פוגע במטרות שלשמן הוקמה.

בתחואי המינהל בתוך החברה, העירה הביקורת על חוסר הסדירות וההקנינות במסירת עבודות לקבלנים ובפיקוח עליהן. לא היתה הקפדה מספקת על כללי ניהול המיכרזים ועל תנאי מסירת עבודות נוספות לקבלנים. כמו כן לא היתה הקפדה על פרטים בחוזים עם קבלנים, הדרושים להבטחת זכויותיה המשפטיות, ולא על ניהול תיקי עבודה מסודרים ומתו הנמקות להחלטות הקשורות בשינויים בעבודת בשלביהן השונים.

הטיפול בבחירת קבלן בעיסקה משותפת אחת נמשך תקופה ארוכה, מנובמבר 1980 ועד יוני 1984. החברה הקבלנית, שנבחרה לבסוף כשותפה בעיסקה נמצאה בסיומ הביקורת בהליכי פירוק על ידי בית המשפט. עם אותה חברה קבלנית נעשתה עיסקה אחרת, לשם הקמת מרכז מסחרי קטן באחת השכונות. התוצאות הכספיות לחברה של התקשרות זו יקבעו על ידי הליכי הפירוק.

בעקבות הביקורת הודיעה החברה על נקיטת צעדים לתיקון ושיפור הסידורים הכרוכים במסירת עבודות, ניהולן והפיקוח עליהן.

במשך השנים הקפידה החברה על מסגרת אירגונית וניהולית מצומצמת בהתאם למטרותיה והיקף פעולתה. ב-1986 חל שינוי לשליכה במצב זה

20.7.88

והחברה החלה לעסיק עובדים נוספים ומספר עובדי החברה עלה מ- 12 ל- 18. הביקורת בדיוניה עם החברה הסתייגה ממגמה זו.