

פרוטוקול מס' 143

מישיבת ועדת הכלכלה

יום שני, כ"ג בתמוז התשנ"ז (28 ביולי 1997), שעה 11:00

נכחים:

חברי הוועדה:

אברהם יחזקאל - היו"ר  
צבי הנדל  
אברהם פורז

מזמנים:

חה"כ תמר גוז'נסקי  
חה"כ משה גפני  
ד"ר חיים פיאלקוב  
שרה צימרמן  
יגאל אסף  
אלי דליצקי  
צ"מ רמי זוטלר  
שולה בן-צבי  
עו"ד יואל הדר  
זאב זינגר  
יוסי שא-נס  
חזקיה ישראל  
שמעון תג'ורי  
יובל היימן

- יועץ כלכלי לסגן שר הבינוי והשיכון  
- מנהלת אגף נכסים ודיור, משרד הבינוי והשיכון  
- סגן מנהל אגף נכסים ודיור, משרד הבינוי והשיכון  
- רכז אגף תקציבים, משרד האוצר  
- סגן ראש היחידה לחקירות הונאה, המשרד לבטחון פנים  
- סגנית מנהל מחוז ירושלים, מינהל מקרקעי ישראל  
- יועץ משפטי מחוז ירושלים, מינהל מקרקעי ישראל  
- ממונה על הרישוי והפיקוח, עיריית ירושלים  
- מנכ"ל הרשות להגנת הצרכן  
- התאחדות התעשיינים  
- מעמותת הקוטג'ים  
- אדריכל

מנהלת הוועדה: לאה ורון

רשמה: אירית שלהבת

סדר היום: 1. הגילויים על איכלוס רכס שועפאט בירושלים (הלס"י של חה"כ תמר גוז'נסקי, תאופיק חטיב, יוסי שריד).

הגילויים על איכלוס רכס שועפאט בירושלים

היו"ר אברהם יחזקאל:

אני מבקש לפתוח את ישיבת ועדת הכלכלה. בדון כעת בהצעה לסדר היום של חברי הכנסת תמר גוטנברג, תאופיק הטיב ויוסי שריד, שהועברה לוועדת הכלכלה ב-14.7. הסוגיה היא איכלוס רכס שועפאט בירושלים.

אנחנו נפתח אולי דווקא עם חבר הכנסת גפני. הייתי מבקש לשמוע מספר סוגיות הקשורות בפרוייקט רכס שועפאט. זה לא סוד שהפרוייקט היה אמור לתת מענה לדיור לאוכלוסיה הדתית והחרדית בירושלים. במסגרת אותו פרוייקט הוקמו 7 עמותות חרדיות שהיו אמורות להקים כ-2,100 יחידות דיור למשפחות נזקקות ולזכאים. זכור לכולם שבתחילת שנות ה-90 שיטת הבניה באמצעות עמותות היתה פופולרית ומקובלת, זה לא היה אז דבר חריג, בגלל חיסכון בעלויות וברוחים יזמיים. אבל אז עלתה ביקורת על-ידי מבקר המדינה, ובכל מיני דו"חות למיניהם, שטענו שנמצאו אי-סדרים בעבודת העמותות למיניהן. אגב, אני גם מכיר עמותות חילוניות, זו לא חלילה מחלה חרדית, שבהן היו בעיות ניהול.

השאלה הראשונה שעולה על הפרק היא האם בכלל צריך לעמוד החיסכון, ההורדה בעלויות, בראש סדר העדיפויות? האם באמת שיטת העמותות היא שיטה נכונה, במובן זה של בניה ציבורית?

שאלה שניה, חבר הכנסת גפני, האם אתה יכול לומר משהו על העניין של העמותות שהובילו את הבניה ברכס שועפאט? אתה טוען, ולפעמים בצדק, שיש כאילו איזה רדיפה אחרי העניין הדתי. נניח שזו לא היתה עמותה חרדית או אולי הרעש היה פחות גדול. אבל בכל זאת היתה בעיה בניהול העמותות, כך עולה מן הדברים שבאו לידי ביטוי בתקשורת. השאלה היא מי היה זכאי וכמה היו זכאים לקבל את הדירות. כמה מאלה שלא היו זכאים קיבלו את הדירות. אלה דברים שכרגע אנחנו צריכים לדון בהם.

אני חייב להצהיר משהו לפרוטוקול. האוכלוסיה החרדית סובלת ממחסור בדיור. הראיה שלי היא דווקא ראיה פוזיטיבית. מאידך אני גם מכיר 300,000 זוגות צעירים שאינם חרדים ודתיים שגם להם יש בעיה של דירות ובעיה של משכנתאות וכל הדברים האלה.

אני מציע שייתחיל חבר הכנסת משה גפני, כמי שמייצג את הסקטור החרדי.

משה גפני:

אני מודה לך, אזוני היושב-ראש.

אני לא יכול לרדת לרמת הפרטים בעניין רכס שועפאט. אני מבין שנמצאים פה בציגי משרד הביטוי והשיכון שמכירים את הפרטים. אני רוצה לדבר בהקשר הכללי. זה נכון מה שאמרת, שיש מצוקת דיור כללית במדינה ויש מצוקת דיור קשה יותר במיגור החרדי. אבל אני דווקא לא רוצה לדבר מההיבט הזה. אני רוצה לדבר על רכס שועפאט כמודל למיקרים רבים שהיו בניהול עמותות בכל הארץ. אני מכיר כמה מיקרים של עמותות חילוניות שפנו אלי שנקלעו למצוקה, מה שלא קרה ברכס שועפאט. רכס שועפאט זה מקום שמאוד הצליח. נוהל העמותות ברכס שועפאט הוא הדוגמא להצלחה של הנוהל הזה.

באיזור רכס שועפאט ניבנו כמדומני 2,160 יחידות דיור במחירים אטרקטיביים, זולים באופן מיוחד. זה אכן נתן פיתרון למצוקה גדולה של משפחות, זוגות צעירים ואנשים שהרחיבו את דירתם עקב גדילת משפחתם. אני יודע שאכן המחירים היו זולים באופן מיוחד.

אני אתן דוגמא של אחת העמותות שאני מכיר, שזכתה במיכרז במיתחם הכי גדול, למעלה מ-700 יחידות דיור. אני מדבר על עמותה שבנתה עבור ציבור שמוזהה עם דגל התורה. העמותה הזאת לא מכבר, מלבד המחיר הנמוך שהיא נתנה למשתכנים, שכפי שאמרת, ביניהן משפחות נזקקות דיור קשה, היא החזירה להם לפני 3 חודשים 35 מיליון שקל. זה דבר חסר תקדים במדינת ישראל, שהעמותה מחזירה כסף. היות והחשבון שלה הוא חשבון סגור, הכסף שגבס מהמשתכנים הולך לבנייה ולהוצאות הקשורות בבנייה. זה פורסם גם בתקשורת, אומנם לא באותה רמת פירסום כמו הכתבה של מר נפתלי בן-סימון. מאות משתכנים קיבלו כסף חזרה. בעצם הם לא היו צריכים לקבל את הכסף הזה. אם לא היו פועלים על-פי נוהל עמותות אז הקבלן היה לוקח את ה-35 מיליון שקל האלה ומוסיף אותם לרווחיו ואילו במקרה הזה הדיירים קיבלו את הכסף חזרה. זאת בדיוק הדוגמא של נוהל עמותות שהצליח.

אני שוחחתי עם כתב הטלוויזיה, מר נפתלי בן-סימון. לפי מה שאני מבין, בתוך 2,160 יחידות דיור, שזה כמו מועצה מקומית, זה ישוב ממש, היו כמה מיקרים בעייתיים. אחת הבעיות הגיעה לבית-המשפט. אנב, זה לא נבנה דווקא לציבור החרדי אלא אלה עמותות בעלות צביון דתי, על-פי הגדרות היועץ המשפטי לממשלה, שזה גם ציבור דתי-לאומי. יש שם עמותה של הציבור הדתי-לאומי שמשתכנים פנו לבית-המשפט על מנת לבקש חלק מכספם חזרה, כמו שהחזירו עמותות אחרות, כפי שעכשיו ציינתי. זה נמצא בדיון בבית-המשפט. אני לא יודע מה תהיה ההחלטה שם.

יש עמותה נוספת שיש לה 100 יחידות דיור, באזור שנקרא "שכונת הקוטג'ים", ששם אני מבין שהיתה פשיטת רגל, שם העמותה נכשלה. אבל אנחנו מדברים על 100-160 יחידות דיור, אולי קצת יותר מזה, כאשר הרוב המוחלט הצליח. אנשים גרים בדירות, השכונה היא שכונה יפה, הדירות מאוד מרווחות, בניית בתקן גבוה, המחיר הוא מחיר אטרקטיבי.

כאן יש לנו דוגמא שלוקחים דבר יפה ומבחינה תקשורתית לא מבליטים את החלקים הטובים אלא רק את הדבר הרע. אנחנו מדברים על 2,000 יחידות דיור שהצליחו ו-160 יחידות דיור שנכשלו. בסך הכל אני רואה בעניין הזה פיתרון למצוקה. אמרתי לאנשי התקשורת שבוהם הם עשו עוול. אני לא חושב שזו התכלית על רקע חרדי. אולי בגלל שמדובר על חרדים אז זה מצטלם יותר טוב וניראה יותר טוב, אז מביאים לשם מישור עם זקן ועם בגדים שחורים שעבר שם מדירה לדירה ותפסו אותו, זה מצטלם יפה, אבל זה לא התכלית על רקע חרדי. יש בעיה אובייקטיבית.

#### צבי הנדל:

שחור מצטלם טוב?

#### משה גפני:

מצטלם מצויין. אבל במיקרה הזה לא כך קרה. יש לי טענה כללית על התקשורת, שמבליטים את הלא יפה ומעלימים או נותנים ביטוי קטן מאוד למה שבאמת יפה. אני יכול להקיש מזה גם על עמותות אחרות. כאן ברוב המיקרים היה פיתרון זול לאנשים. אנשים מתאגדים בינם לבין עצמם ועל-פי גוהל העמותות ובונים. יש מיקרים שבהם עוסקים בגוהל עמותות אנשים לא מיומנים ולא אנשי מקצוע או יכולות להיות גם נפילות.

בסך הכל לפי דעתי צריך ללכת בגוהל הזה של עמותות - שהיום לא הולכים בו - תוך לימוד מהכשלונות שהיו בכמה מקומות, ולשכלל את השיטה באופן כזה שתהיה יותר ביקורת מקצועית - כספית, ניהולית, תכנונית. בסך הכל במצב הדיור במדינת ישראל, שזוג צעיר שרוצה להגיע לדירה צריך לעבור מסע מכשולים קשה מאוד ואחרי זה גם מחיר הדירה גבוה מאוד והסיוע שהמדינה נותנת לו הוא קטן באופן יחסי, המשכנתאות הרי לא גדלות כבר שנים רבות, כל הדברים האלה יחד מביאים אותי למסקנה שצריך לשכלל את השיטה הזאת וללכת בדרך הזאת. לא נמצאה עדיין דרך טובה יותר שתוזיל את מחירי הדירות. זה הסיפור של רכס שועפאט.

אני רוצה לומר משפט סיכום, היות ומדובר על הציבור הדתי, שאני כמובן קרוב אליו, אני יכול לומר באופן ברור שזה פתר מצוקה של משפחות רבות מאוד, שלולא הפיתרון הזה עדיין היו מתגלגלות בדירות קטנות או ללא קורת-גג והיינו צריכים לחפש להן פתרונות. במשך שנים רבות לא היתה בניה לציבור הדתי בשום מקום אחר.

#### תמר גוטנבסקי:

אני מקבלת את העיקרון שצריך לפתור את מצוקת הדיור של אוכלוסיות שלפעמים יש להן צביון כזה או אחר. אין לי גם שום בעיה עם כך ששכונה מסוימת במדינת ישראל תוגדר מלכתחילה כשכונה דתית, שבה ישמר אורח חיים מסויים. אני חושבת שזה חלק מהחובות של המדינה לספק לאזרחים שלה אפשרות לחיות לפי אורח החיים שלהם. זה גם חוסך בדיעבד אחר-כך בעיות כאלה או אחרות. אני גם לא רוצה כרגע להיכנס לנושא של שועפאט כמקום. זה נושא פוליטי שאני לא רוצה להיכנס אליו עכשיו.

לפי הדברים שלך, אין לי נתונים יותר מדויקים כי לא עשיתי חקירה, מדובר על כך שלעמותות כאלה או אחרות ניתנו דירות שלא לפי הכללים שנקבעו במשרד הבינוי והשיכון. משרד הבינוי והשיכון קבע כללים לגבי הנחה לזכאים מסויים והסתבר שזכו בהקלות האלה אנשים שלא היו מלכתחילה ראויים להקלות. שאלתי היא איך המנגנון הזה עבד. זאת אומרת, מקבל ההחלטות הרי ידע שהוא עושה דבר לא חוקי. המערכת הזאת היתה צריכה להיחשב באיזשהו מקום. מי היה צריך לחשוף את זה? עם כל הכבוד לכתב הטלוויזיה, אני חושבת שמי שהיה צריך לחשוף שאדם מסויים שאינו זכאי קיבל את הדירה זה משרד הבינוי והשיכון. השאלה שלי היא מדוע לא היה מנגנון ביקורת שייחשף וייעצור את החריגות בעוד מועד? למה נתנו לעניין להתפתח? אפשר היה לעצור את הדבר הזה.

אני אביא כמה דוגמאות של מה שפורסם. (א) מדובר על אנשים זכאים שנתנו את שמם אך הם כלל לא גרו במקום ומישהו אחר השתמש בדירות; (ב) מדובר באנשים לא זכאים שראו בדירות האלה רק רכוש. אחרי זמן מסוים הם מימשו את הרכוש הזה ורגלם לא דרכה במקום. יכול להיות שיש דוגמאות נוספות. יש לנו בעיה עם בקרה על הנושא הזה.

בוה אני לא רוצה לומר שהשיטה בכלל לא טובה. מה שהוכח פה במקרה הזה, זה איזשהו תוצר לוואי של הדיון הזה, זה תשובה בקשר לוויכוח הניצחי על השאלה האם ניתן להזיל את הדיוור במדינת ישראל או שמחירי הדיוור גדונו להיות ב"שמים" ולגדול בקצב הרבה יותר מהיר מהשכר הממוצע (פי שתיים מהשכר הריאלי). למה מחירי הדיוור עולים? כל הזמן זה מונחת עלינו כאילו שזה כוח עליון. עכשיו מסתבר שיש כנראה דרכים להזיל את הדיוור. נכון שבמיקרה הזה היו אנשים מסויימים שעשו בזה שימוש לא חוקי, לא לפי הכללים והתקנות. אני חושבת שזאת הזדמנות שמשרד הביני והשיכון יסביר לנו למה יכולה עמותה כזאת או אחרת לבנות דירה ב-80,000 דולר או ב-100,000 דולר ולמה אי אפשר שמדינת ישראל תזיל את המחירים. אני לא אומרת שאין פתח לשחיתויות, אבל בשאלה הבסיסית, השאלה של הזלת הדיוור, המיקרה של רכס שועפאט הוא מיקרה שמוכיח שניתן לבנות דירות כאשר אין את רווחי היזום או רווחי הקבלן, שמרקיעים לשמים, אלא כשעובדות אגודות שלא למטרות רווח.

אני אומרת את זה אפרופו כל הבעיות של חסרי הדיוור בארץ. משרד הביני והשיכון לא מציע היום, לצערי הרב, שום הצעות ממשיות של בניה במחירים סבירים לציבור הישראלי. אני חושבת שראוי להגיד את זה.

#### צבי הנדל:

אני רוצה לשאול את משרד הביני והשיכון: לדעתי בניה על-ידי עמותות היא מבורכת. בדרך כלל כל דבר טוב, בגלל מיעוט, או פושע או בגלל חוסר יכולת ניהול, או בגלל כל מיני סיבות עקומות, הורסים מיפעל טוב. הרוב יכול להיות בסדר אבל המיעוט הזה בסוף בולט. אני יודע שבמשרד הביני והשיכון לאחרונה ישבו על המדוכה לקבוע כללים יותר קשיחים להפעלת שיטת בניה של עמותות.

#### תמר גוז'נסקי:

אין עכשיו בכלל בניה על-ידי עמותות.

#### צבי הנדל:

רוצים להפעיל. אני יודע שישבתם על המדוכה. אני לא מכיר את הפרטים. הייתי רוצה לשמוע, מה שהעלתה גם חברת הכנסת גוז'נסקי, איך יהיה פיקוח יותר הדוק. ושאלה נוספת, איך ניתן לדאוג לכך שמי שיינהל את העמותות האלה יהיה די מיומן, שלא יפשוט את הרגל מייד. האם יש איזה אבני-בוחן בדרך? בסופו של דבר כולם יודעים שפרוייקט כזה קם ונופל על מנהל רציני. אם הוא לא בסדר או פושע, זה נופל ואם הוא יהודי רציני אז בסוף הוא מחזיר להם את הכסף.

#### היו"ר אברהם יחזקאל:

אני רוצה לשאול את אנשי משרד הביני והשיכון מספר שאלות שקשורות בין היתר למה ששאל חבר הכנסת הנדל. לגבי עניין העמותות, אני עדיין גורס שלמרות הרקע החיובי של מרבית העמותות ברכס שועפאט, במודל העכשווי אין טעם לנהל ואין טעם לבנות באמצעות עמותות. למשל בשנת 1991 משרד הביני והשיכון ביקש מאנשי העמותות ברכס שועפאט להביא רשימה של זוגות זכאים והעמותות לא הביאו. אז התקבלה ארכה לאותם אנשי עמותות וחלקם הביאו ספחים של זכאים למשכנתאות כדי למלא את המיכסה של המיכרז של משרד הביני והשיכון.

בישיבה הזאת אין שום אלמנט של האשמה. אנחנו מנסים לעשות סדר. השאלה היא מה הם הכלים שאנחנו נותנים כדי לפקח על העמותות שאתם תיתנו להן אישור בעתיד?

איך אתם פותרים את הבעיה של לא זכאים שמשמשים באותן עמותות? האם יש איזה מיכסה, כפי שחלק מהאנשים שבאו לידי ביטוי בתקשורת אמרו? נאמר שיש מיכסה, 10%, 15%, כל מיני מספרים כאלה. אני חולק על שיטת המיכסה אבל לא אני צריך לחלוק אלא מי שייבדוק את הדברים האלה.

איך מונעים מצב שמנהלי עמותות, אלה שלמעשה אמורים לסייע בידי האוכלוסיה הנוקדת, עלולים לא למלא את תפקידם כראוי. צריך להיות בעל אישיות דגולה ומצפון טהור כדי לא לעמוד בפיתוי כשאתה מנהל עמותה כזאת - ואני לא מטיל דופי באף אחד. אני אומר לכם, יש גם עמותות חילוניות שבהן מנהלי העמותה - אם לעצמם ואם לפוליטיקאים או למי מטעמם, מציעים "משהו נחמד, כדאי, זה זול".

אלו הדברים שבסופו של דבר, כמו שאמרו חברי הכנסת הנדל וגפני, צריך להעמיד אותם בצורה מדוייקת, לקבוע את הכללים. שהרי מה שאתם עשיתם, הכוונת היו מצויינות, אף אחד פה לא חולק על הכוונה, אבל חלק מהדברים היו בביצוע כושל במובן הזה של חוסר פיקוח. אני מבקש לקבל תשובות בעניין הזה.

הייתי מאוד מבקש לשאול, מתי אתם מתכוונים להביא את סריית הכללים החדשה באשר לעמותות? בבקשה.

שרה צימרמן:

אני רוצה להסביר מה העיקרון של המיכרזים של העמותות ולמה הם נותנים דירות יותר זולות.

היו"ר אברהם יחזקאל:

ומה הקריטריונים.

שרה צימרמן:

זה לא המסלול היחיד שאנחנו הולכים לפיו כאשר אנחנו מתבססים על אותו העיקרון. העיקרון פה הוא שאין יום, אין חברה שעושה רווחים. ממה עושה רווחים החברה הזאת? משני דברים: מלקיחת רווחים על מרכיבי מחיר הדירה שהם אינם הבניה הישירה שלה, דהיינו על הקרקע ועל הפיתוח, היא פשוט לוקחת את הרווחים שלה גם על הסכומים האלה משום שהיא מקבלת את הכסף ישירות מהמשתכן ומחילה על זה את הרווחים שלה. דבר שני, היא לוקחת אחוז מסויים על הסיכונים שלה בזה שהיא צריכה לחפש את המשתכנים. היא צריכה לפרסם ולחפש אותם. מה השיטה נותנת? מכיון שיש מתווך באמצע, שמחזר מחפש את הקבלן והקבלן בונה לו בקבלנות, ומצד שני הוא מביא את המשתכנים לקבלן ומחבר אותם, אז נושא הסיכונים ירד. מצד שני עבור הקרקע ועבור הפיתוח לא משלם אותו קבלן אלא משלם אותו גורם ישירות על הקרקע ועל הפיתוח ואז אין רווחים.

זאת לא השיטה היחידה שאנחנו עובדים בה. אנחנו בנינו גם מסלול שניקרא "בנה דירתך", שבוטל לצערנו לפני שנה, שעובד על אותו עיקרון.

משה גפני:

אני מבקש שתפרטי יותר על מסלול "בנה דירתך".

שרה צימרמן:

יש בינינו לבין האוצר ויכות. אנחנו רוצים לחזור ל"בנה דירתך" במתכונתו המקורית. הם רוצים לחזור למתכונת שחוזרת לנשוא הייזמי ואנחנו טענו שזה מייקר. "בנה דירתך" מבוסס על אותו עיקרון שתואר כאן, זאת אומרת שאין יום אלא יש שם גורם מימסדי שבמיקרה הזה הוא הרשות המקומית, שמתווך בין הקבלן שבונה בקבלנות לבין המשתכנים. הוא עושה רישום של משתכנים והוא בא במקום העמותה.

תמר גול'נסקי:

הכוונה היא שזה גורם ציבורי אחראי.

שרה צימרמן:

אני לא אומרת אם זה טוב או לא טוב. אני מדברת כרגע על השיטה עצמה, למה זה מוזיל את המחיר ולמה אנחנו מחפשים שיטות כאלה.

שיטה שלישית, למשל, דירה בטו, שאנחנו מתחיל להפעיל עוד מעט, זה כאשר הגורם המתווך הוא לא רשות אלא משרד הבינוי והשיכון.

כל הדברים האלה, לא הם שייגרמו בעתיד להוזלת מחירי דירות בצורה דראסטית. הדרך היחידה להוזלת מחירי דירות זה להציף את השוק בקרקע ובדירות. זו הדרך הכי טובה.

תמר גול'נסקי:

ב-10 השנים האחרונות מתי ירדו מחירי דירות?

שרה צימרמן:

ב-94 וב-95. לשיווק המאסיבי של שנת 94 ו-95 היתה בהחלט השפעה על מחירי דירות. אני לא אומרת ששיטות כאלה בתור תוספת ובתור הכוונה לאוכלוסיות יעודיות הן לא טובות. אנחנו חושבים שאלו שיטות טובות להחלת מחירי הדירות. הראיה, שהמחירים ב"בנה דירתך" ובעמותות היו נמוכים בכ-20% ממחירי השוק.

כאשר לשועפאט באופן ספציפי: המיכרז היה מיועד לאוכלוסיה בעלת צביון דתי, לא לאוכלוסיה בוקקת. זה שאומרים בתקשורת כל הזמן שזה מיועד לאוכלוסיה בוקקת, זה לא נכון. נכון שבתוך האוכלוסיה בעלת הצביון הדתי יש אחוז גבוה של אנשים בוקקים. המיכרז אמר שתהיה עדיפות לזכאים. עמותה שתביא יותר זכאים - תזכה בקרקע. אגב, זה לא המקום היחיד שעשינו מיכרזי עמותות. עשינו מיכרזים כאלה גם ב"כוכבים". מה שקרה בשועפאט, שבאמת כל העמותות שזכו היו בהן 100% זכאים. אם היתה עמותה זוכה ולא היו בה 100% זכאים זה לא אומר שהיא לא היתה מקבלת את הקרקע. לכן להגיד שזה היה מיועד רק לזכאים, זה לא נכון. בסופו של דבר זה הלך רק לזכאים.

צבי הנדל:

כלומר זה תרמית בנתוני המיכרז בעצם, כדי לזכות.

היו"ר אברהם יחזקאל:

לכן זכו אותן 7 עמותות שהגישו 100% זכאים. כלומר עמותה שהיתה מגישה יחס של 70% זכאים למשל לא היתה זוכה.

שרה צימרמן:

מה שהמשרד עשה כאשר הגישו את נתוני המיכרז, הוא בדק את הזכאות של כל אחד ואחד שהיה רשום בספחים וכולם היו זכאים. עשינו בדיקה חוזרת במהלך התקופה.

תמר גול'נסקי:

אם את אומרת שכולם היו זכאים, זאת אומרת שלאיש מהם לא היתה דירה רשומה על שמו באותו רגע.

חיים פיאלקוב:

יש זכאים שהם בעלי דירה אך הם זכאים לדירור בגין צפיפות. יש ביניהם הרבה מאוד זכאים בגין צפיפות דירור.

תמר גול'נסקי:

מהשמות שהוזכרו האם היו כאלה שהיתה להם דירה והם לא גרו בצפיפות ובכל זאת הם נכנסו לרשימה?

שרה צימרמן:

אני מספרת מה שקרה. אנחנו בדקנו את כל תעודות הזכאות נכון ליום הגשת המיכרז. אחרת לא היינו מקבלים אותם כזכאים וכזוכים במיכרז. אותם שמות שהוגשו לנו היו זכאים, נקודה.

תמר גול'נסקי:

האם כל זכאי שנכנס לרשימה היה צריך להפקיד ערבון כספי כלשהו?

היו"ר אברהם יחזקאל:

לא היה צריך להפקיד משהו בידי המשרד. אם הוא היה צריך להפקיד משהו, זה היה כלפי העמותה. מה שהמשרד קיבל זה ספזים של זכאים. פה היה העוקץ. העמותות באו למשרד הבינוי והשיכון והם הגישו רשימות של 100% זכאים, וכך הם זכו במיכרו. לא היה שום אקט של תשלום ערבון כספי מעבר לספח.

משה גפני:

האם מי שזכה במיתחמים גדולים יותר זה מי שהגיע עם יותר משתכנים בעלי זכאות?

שרה צימרמן:

כן. הם היו צריכים מספר זכאים, או מספר נרשמים, כמספר יחידות הדיור בפרוייקט. אם היה מדובר על 100% זכאים אז 100% זכאים היו למספר יחידות הדיור.

היו"ר אברהם יחזקאל:

מה שקרה הוא שבאמצע היתה בזילה.

שרה צימרמן:

בוא לא נגיד בזילה. הפרוייקט לקח הרבה זמן עד שהוא קרם עור וגידים ועד שהבניה יצאה לפועל. הוא החל ב-1992 ואז היתה להם בעיה לקבל היתרי בניה. הם קיבלו את היתרי הבניה רק שנה וחצי או שנתיים יותר מאוחר, והפרוייקט התאחר עד 1996. זו תקופה ארוכה. התזילה להסתמן בעיה של אנשים שנשרו.

תמר גוטבסקי:

נשרו או הונשרו?

שרה צימרמן:

כלפי משרד הבינוי והשיכון האנשים האלה נשרו. הונשרו או לא הונשרו, אין לנו יכולת לבדוק אם בן אדם הונשר או שהוא נשר מרצונו מכיוון שעבר המון זמן. הוא הגריל איזשהי דירה ואחר-כך אמר שהוא לא רוצה את הדירה הזו, שהוא חוזר בו. בא אלינו אדם שזו היתה טענתו. היתה לו טענה אחרת כלפי העמותה, שלא החזירו לו את תעודת הזכאות, אבל ברור שהיתה תופעה כזאת של אנשים שבמשך הזמן אמרו שהם לא רוצים. קיימת היום טענה שחלק מהם הונשרו. במיקרה אחד שאנחנו בדקנו, כשבאו להתלונן, הלכנו לעמותה ושאלנו אותם למה האיש הזה הוצא מהפרוייקט ונאמר לנו שהאיש הזה לא עומד בסדרי התשלומים שנקבעו לו.

אולי זאת הבעיה של שיטת העמותות, אבל אנחנו לא יכולים לרדת לנבכי ההסדרים בין המשתכן לעבותה - אם הוא כן שילם, אם הוא לא שילם, אם הוא עמד בתנאי התשלומים או לא עמד בהם, האם הוא יכול לשלם, אולי הוא לא מוצא חן בעיניהם. הבעיה הזו היא בעיה קשה והיא כלולה בשיטה של העמותות, אנחנו לא מתכחשים לזה.

בסופו של דבר אנחנו עשינו בדיקה חוזרת במהלך שנת 1995 וגם שם מצאנו 100% זכאים. אנחנו עורכים היום בדיקה חוזרת שלישית וסופית לקראת העברת השמות והרשימות למינהל מקרקעי ישראל על מנת שהם יוכלו לחתום חוזה חכירה. הבדיקה הזו נמצאת בעיצומה. בבדיקה די מהירה שעשינו מצאנו שיש 88% זכאים. יש לנו חלק שאנחנו לא מוצאים את השמות שלהם ועדיין מחפשים אותם. אנחנו נמצאים במגעים עם העמותות על מנת להסביר מדוע חסרים לנו שמות. ממש לא זכאים מצאנו פחות מ-1%. אני חוזרת ואומרת, אנחנו עושים עכשיו את הבדיקה לעומק, עוברים על כל שם. אני מקווה שתוך חודש יהיו לנו תוצאות סופיות. בכל אופן, במיקרה שאנחנו נמצא לא זכאים בתוך הרשימה, אנחנו בוודאי נטפל בזה. אם העמותה הגישה את השמות כביכול כולם זכאים, ולכן היא זכתה במיכרו, היא צריכה שיהיה לה אותו מספר זכאים גם היום. במהלך התקופה ניתנה להם אפשרות להחליף שמות של זכאי בזכאי.

צבי הנדל:

האם לא יכול להיות אחוז מסויים שבאמת בתום לב, בגלל שחלפו 4 שנים, הודדה גפטר והקיבלה דירה, וכדומה, אחוז מסויים של לא זכאים?

ועדת הכלכלה (143)  
28.07.97

שולה בן-צבי:

היו יחידות נוספות מעבר לאלה שהוזכרו.

שרה צימרמן:

יש בעיה שנוגעת באחוז קטן של יחידות דיור נוספות שניבנו מעבר ליחידות הדיור שכהן זכו במיכרו. היום קוראים לזה "תקנת שבס". אז לא היתה "תקנת שבס" אבל בכל אופן העמותות הצליחו לקבל תוספת יחידות דיור על-פי ההיתר שהם קיבלו. במקום 2,500 יחידות דיור במיכרו, יש 2,586 יחידות דיור בפרוייקט. לגביהן יש כניראה הרשמה של לא זכאים. אנחנו עדיין מתחבטים בשאלה האם זה היה בסדר או שלא היה בסדר. במיכרו לא נתנו שום אפשרות כזו של תוספת יחידות דיור.

תמר גו'בסקי:

אבל מה כתוב בנייר שניתן לגבי התוספת? אפשר לראות את בנייר הזה?

שרה צימרמן:

זה אישורים של העירייה, במקום שלעמותה יהיה 612 היא קיבלה 630 ומשהו.

תמר גו'בסקי:

לפי אותם כללים של המיכרו?

שרה צימרמן:

זה היתר מהעירייה. אין לזה שום קשר אלי ושום קשר למיכרו.

תמר גו'בסקי:

מנקודת הראות שלכם, העירייה איפשרה לבנות עוד 80 דירות. ומה אתם עשיתם באותו רגע?

שרה צימרמן:

אנחנו ידענו על התוספת הזאת בשלב מאוחר.

תמר גו'בסקי:

נתנו תוספת יחידות דיור ואתם לא ידעתם על כך? כלומר העירייה נתנה תוספת ולא הודיעה למשרד הבינוי והשיכון.

שרה צימרמן:

נתנו תוספת יחידות דיור, קיבלו היתר מהעירייה ולא ידענו. נודע לנו בדיעבד בשלב מאוחר יחסית. השאלה שאנחנו מתחבטים בה, מיכרו זה דבר משפטי ברור, במיכרו לא כתבנו שום דבר בקשר לתוספת יחידות דיור, לכן השאלה אם גם האנשים שנוספו היו צריכים להיות זכאים או שהם לא היו צריכים להיות זכאים.

תמר גו'בסקי:

מה אתם יודעים על ה-80 הנוספים האלה? הם זכאים או לא זכאים?

שרה צימרמן:

אנחנו עושים היום בדיקה כוללת. אנחנו יודעים שיש ביניהם לא זכאים. הבדיקה הכוללת תיתן לנו את התשובה וכך נדע גם מי קיבל את הדירה של התוספת ולא קיבל דירה במקור. אנחנו עושים בדיקה כוללת של כל יחידות הדיור ושל כל הנרשמים.

משה גפני:

אגב, אם יש עמותה שייחברר שנהגה שלא על-פי הנוהלים שאתם קבעתם, האם יש לכם איזה אפשרות לסנקציה כלפי עמותה כזאת? אם עמותה לא גדולה שבבתה למשל 80 יחידות דיור התפרקה, האם יש לכם איזה סנקציה כלפיהם?

שרה צימרמן:

מה זה עמותה שהתפרקה? עמותה שפשטה את הרגל? הרבה סנקציות על עמותה שפשטה את הרגל - אין.

תמר גול'בסקי:

האם העמותות הגדולות עדיין קיימות? מה תפקידן היום?

שרה צימרמן:

תפקידן לדאוג לחוזי חכירה עם מינהל מקרקעי ישראל.

תמר גול'בסקי:

כלומר נכון לרגע זה הם גרים בדירות רק מתוקף זה שהם חברים בעמותה? האם אין להם מעמד אישי בדירה? האם הם לא יכולים למכור אותה, למשל?

שרה צימרמן:

הם יכולים למכור את הסטטוס שלהם. אם היה פה רשם העמותות הוא היה יכול להסביר. אני לא מטפלת בעמותה מהצד של הסטטוס החוקי שלה.

היו"ר אברהם יחזקאל:

אני רוצה להמשיך את הדיון. הייתי רוצה לשמוע את אדריכל הפרוייקט ואת נציג עיריית ירושלים. באמר פה שעיריית ירושלים הפשירה לבנייה עוד כ-100 יחידות דיור לעמותות, מכיוון שתהליך הפיקוח של משרד הבינוי והשיכון היה לקוי.

זאב זינגר:

לא ידוע לי שעיריית ירושלים הוציאה היתרי בניה מעבר לדירות שעליהן דובר. זה נושא ששמעתי עליו רק עכשיו, אני אבדוק אותו.

היו"ר אברהם יחזקאל:

האם היו חריגות בנייה? של חנויות, מרכז מסחרי, חללים?

זאב זינגר:

יש חריגות בנייה. בכל דירה ודירה יש חללים ויש סגירת מרפסות.

תמר גול'בסקי:

עזוב את סגירת המרפסות. אנחנו מדברים על זה שנוספו יותר מ-80 דירות.

זאב זינגר:

לא ידוע לי על כך.

יובל היימן:

אני הייתי נציג ציבור, חבר הוועדה המחוזית כשאישרה את התוכנית. כמה שנים לאחר מכן אני גם תכנתי כמה מיתחמים בשכונה הזאת. בשלב אישור התוכנית בוועדה המחוזית אני כנציג ציבור גיהלתי מאבק קשה עם משרד הבינוי והשיכון. טענתי שאי אפשר לקבע את מספר הדירות בפרוייקט במאה אחוזים, מה שמאוחר יותר נקרא "חוק שבס". אמרתי שחייבים לאפשר גמישות. אז עוד לא היה ידוע בכלל שזה ישוק בצורה כזו או בצורה אחרת, לא היה ברור בכלל איך הפרוייקט ישוק. טענתי שפקיד ציבור לא יכול לטעון כלפי יזם או כלפי עמותה איזה דירות בדיוק הוא צריך, וזו הנגזרת ממספר יחידות מוחלט ומגודל מטראז', מכיוון שהצרכים משתנים. לדוגמא, בתחילת שנות ה-80 בפסגת זאב היתה פרוגרמה על דירות גדולות יחסית. בא גל העליה ואז נוצר צורך פתאומי בדירות קטנות יותר.

תמר גול'נסקי:

אז משנים את הפרוגרמה.

יובל היימן:

ברגע שזה היה בתב"ע אי אפשר לשנות אלא בהליך של שינוי תב"ע, הליך שלוקח שנים. אני טענתי שצריך להכניס איזשהי אפשרות של גמישות בתוכנית הזאת, גמישות במספר הדירות, לא בגודל. גודל הוא נגזרת של מספר הדירות, והמטראז' לא השתנה.

גיהלתי על הנושא הזה איזשהו משא ומתן עם משרד הבינוי והשיכון כשנשוא הדיון היו פסגת זאב ורכס שועפאט. בסופו של דבר מכיוון שפסגת זאב היתה אמורה להיות משווקת או בצורה מהירה ביותר סוכם ביני ובין מנהלת המחוז, גברת זמיר, וגברת צביה אפרתי, מנהלת הפרוגרמות במחוז באותו זמן, שאבחנו לא נתמקד בפסגת זאב, מכיוון שהיא חייבת לצאת לשיווק ישר, אלא נכניס את הסעיף הזה לרכס שועפאט.

הסעיף אומר שבמסגרת המטראז' המותר באתר אפשר לעשות תוספת של 10% במספר יחידות הדיור, ובתנאי שהדבר יהיה באישור של ועדה שכוללת את נציגי מינהל מקרקעי ישראל, נציגי משרד הבינוי והשיכון ונציגי עיריית ירושלים. זה היה כתוב בתב"ע שהיתה חלק מהמיכרז שהוצא לעמותות. חלק מהעמותות הגישו בקשה בהליך מסודר, בפני ועדה, שיושבת הראש שלה היתה סגנית מתכנן המחוז, גברת אגדה בר, שהיו חברים בה נציגי משרד השיכון, מר אריה כהן, שהיה אדריכל המחוז, ונציגי עיריית ירושלים. מר זינגר, אתה לא יודע על כך מכיוון שזו היתה ועדה שכאילו לקחה את סמכויות הוועדה המקומית. בלחץ של משרד הבינוי והשיכון הוקמה ועדה, שהוא היה חבר ראשי בה, שהיא אישרה את תוספת ה-10% האלה.

היו"ר אברהם יחזקאל:

האם הם קיבלו אישור בנייה מהעירייה אחר-כך?

תמר גול'נסקי:

אני רוצה להבין, מדובר על תוספת 10% באותו מטראז'?

יובל היימן:

כן, באותו מטראז'.

לאה ורון:

תקן אותי אם אני טועה, על תוכנית בניין עיר צריכה העירייה אחר-כך להוציא רשיונות בנייה, בהתאם ליחידה ספציפית.

יובל היימן:

אותה ועדה, שבה ישבו נציגי כל הגופים שאני ציינתי, הוציאה מכתב מסודר לעיריית ירושלים.

תמר גוז'נסקי:

מה היה המטראז' הכולל?

יובל היימן:

את זה אני כבר לא זוכר. זה שונה בין מיתחם למיתחם. הדבר הזה נעשה כחוק וכסדר. אני זוכר הופעות בפני הוועדה הזאת, הדברים נדונו בפורומים מסודרים, עם אדריכל התוכנית הכללית, והדבר נעשה לגמרי בידיעה והיה חלק ממסמכי המיכרז הראשוניים. זה היה ידוע לכולם, כולל למשרד הבינוי והשיכון שהוציא את המיכרז.

לאה ורון:

לכמה היתרים נוספים ניתן אישור?

יובל היימן:

עד 10% ממספר יחידות הדיור, ללא שינוי בסך כל המטרים.

שולה בן-צבי:

יש שינוי בתוספת מטראז'. אני יודעת שבמינהל מקרקעי ישראל אישרנו תוספות בנייה, שבאו לידי ביטוי במטראז'ים ובאו לידי ביטוי במספר יחידות הדיור. מבחינת נוהלי המינהל - אין לנו בעיה עם זה. נקבל את הכספים שמגיעים מכל מטר נוסף שאישרנו וחתמנו. השארנו לעירייה להחליט אם היא נותנת היתר או לא נותנת היתר.

יובל היימן:

את מדברת על הליך אחר. אני רוצה להבהיר, שיטת החישוב של מטראז' של המינהל שונה משיטת החישוב של מטראז' רישוי. זאת אומרת, מינהל מקרקעי ישראל החליט בזמנו לחייב כספית מרחבים מוגנים קומתיים או דירתיים, לדוגמא. לעומת זה עיריית ירושלים, שפועלת לפי הנחיות חוק התיכונן והבניה, מחשבת את זה בצורה אחרת. עקב כך המינהל נאלץ כאילו להגדיל זכויות בניה.

היו"ר אברהם יחזקאל:

בואו נתקדם בדיון. אתה אומר שמבחינת סוגיית ההרחבה זה דבר שהיה כמעט ידוע, כמעט ברור, וזה בסדר.

שרה צימרמן:

הבעיה היחידה שנשארה, האם הם זכאים או לא זכאים.

תמר גוז'נסקי:

האם הקטינו את הדירות? יש שם הרי משפחות מרובות ילדים. האם הם הסכימו להקטין דירות?

היו"ר אברהם יחזקאל:

אני מציע שנשמע את מר תג'ורי, מעמותת הקוטג'ים. אני מבקש שתיתן לנו סקירה על העמותה הזאת, שאני מבין שהיא פשטה את הרגל. אני מבין מר היימן שאתה התפטרת שם.

יובל היימן:

כן, אני התפטרתי מתכונן בעמותה.

שמעון תג'ורי:

לא שאלו אף אחד מהדיירים אם הם מוכנים להקטין את דירותיהם. בפרוייקט הזה היו 98 יחידות דיור ואמרו לנו שיש אופציה, יכול להיות שיהיו יותר יחידות דיור. אבל לא אמרו לנו שזה יהיה על המגרש שלנו ולא אמרו לנו שייצמצמו לנו

את הדירות. לא אמרו לנו שיישנו את כל התוכנית של הדירות, יפצלו אותן או לא יפצלו אותן. עשו בלגן בכל מה שהם רק רצו. כלומר, זה לא נכון ששאלו את הדיירים.

דבר שני מאוד חמור, דיברתי עם מר יגאל אסף ממשדד הבינוי והשיכון ושאלתי אותו אם יש דירות ללא זכאים. הוא אמר לי שאין דבר כזה, שלא היה ולא יהיה.

משרד הבינוי והשיכון צריך להציג כאן את המיסמך של המיכרז. אני יודע שכאשר באו תושבי בני-ברק להירשם כזכאים לפרוייקט לא קיבלו אותם, אמרו להם שזה מיועד רק לתושבי ירושלים שיש להם תעודת זכאות טריה. כלומר, זכאי מבני-ברק או מרמת-גן לא קיבל, אפילו שהוא היה זקוק ושהוא בא ממשפחה בת 15 נפשות. אני מכיר משפחות מעמנאל ששיוועו לדירות ולא קיבלו, על אף שהיתה להן זכאות, כי זה היו מכון רק לתושבי ירושלים.

צריך להבין שזו לא היתה הבעיה היחידה. יש מיסמך של משרד הבינוי והשיכון לגבי ביקורת על הפרוייקט. שום דבר ממה שנכתב באותו מיסמך לא התבצע, לא היתה שום ביקורת של משרד הבינוי והשיכון על הפרוייקט והם לא ליוו אותנו במשך כל הדרך. אז שלא יגידו שהם ביקרו את הפרוייקט. הם פשוט נתנו אותנו בידי מנהלי העמותות ככבשים לשחיטה.

תמר גול'נסקי:

בכמה הקטינו לך את הדירה?

שמעון תג'ורי:

לי לא הקטינו את הדירה, אני עוד לא קיבלתי את הדירה בכלל. כשבאתי לפרוייקט לראות את החרסינה שמזמינים לי במטבח ראיתי שיש כלונסאות בפרוייקט

היו"ר אברהם יחזקאל:

האם זה נכון שבעמותה שלך של הקוטג'ים חצי מהמשתכנים הם לא זכאים וחצי גוועים ברעב? אני יודע שהדבר הכי מפתה בכל הרכס זה לבנות וילה. להערכתך, כמה מחברי העמותה שלכם היו זכאים וכמה לא?

שמעון תג'ורי:

אני לא יודע לומר הערכות. אני יודע שכמעט 30% רוצים את זה כדירה שניה, והם לא זכאים. לפי מה שדווח לי על-ידי הכונס, 30% הם "יד שניה" ולא זכאים. אתמול בית-המשפט החליט למנות חוקר מטעמו בפרוייקט שכונת הקוטג'ים. הוא יתן לכם את כל האינפורמציה שאתם רוצים.

היו"ר אברהם יחזקאל:

למעשה שכונת הקוטג'ים היתה הדובדבן שבקצפת, בגלל זה יש שם 30% לא זכאים, והוקמה חברה שגבתה ממכם דמי גיהול.

שמעון תג'ורי:

החברה הזאת בכלל קיבלה בתרמית את הפרוייקט. יש לי את המיסמכים מרשם העמותות. היועצת המשפטית של רשם העמותות אמרה לי שאת הפרוייקט הזה קיבלו במירמה, מתחת לאף של משרד הבינוי והשיכון.

תמר גול'נסקי:

זה נמצא בבירור משפטי או אנחנו לא ניכנס לזה.

שמעון תג'ורי:

חבל על הזמן. זה שהם קברו אותנו בחוזה גיהולי והכל שיקרי, זה עניין אחר. אבל למעשה אנחנו נכנסנו לתרמית שמלכתחילה אסור היה להתקשר עם חברת הגיהול הזאת.

ועדת הכלכלה (143)  
28.07.97

היו"ר אברהם יחזקאל:

האם היו פערים בין משתכן למשתכן?

שמעון תג'ורי:

בוודאי, אחד שילם על הקרקע 500 דולר, אחד שילם 80,000 דולר על הדירה.

היו"ר אברהם יחזקאל:

כלומר אתה אומר שהיו מחירים שונים. האם היו כאלה ששילמו 1000 דולר וכאלה ששילמו 80,000 דולר? כלומר היה פער של פי 80.

שמעון תג'ורי:

היתה שם שיטה גאונית לחשב את הקרקע, שפה זה יעלה פחות ופה זה יעלה יותר. עשו איזשהי קומבינציה ואתה לא יכולת לברר אותה. אתה גם חתום במיסמך שאתה לא יכול להגיש שום תביעה אלא רק דרך בורר שקבעו אותו בעלי העמותה, וזה רק בבית-דין. זאת אומרת אם אני אביא שמאי חוקי, מי שייחליט על השמאי זה הבורר הזה ולא שמאות אובייקטיבית.

תמר גוט'נסקי:

האם אתה ראתם את התקנון של העמותה הזאת?

שמעון תג'ורי:

עד היום התקנון הזה לא אושר אצל רשם העמותות אולם משרד הבינוי והשיכון אישר את החוזה.

תמר גוט'נסקי:

או איך קיבלו איתם חוזה אם התקנון לא אושר?

היו"ר אברהם יחזקאל:

העניין של הקוטג'ים הוא בעיה. אני גם בטוח שה-30% שאינם זכאים הם אלה שנמצאים בסלעים של ה-1000 דולר.

יובל היימן:

יש שתי עמותות קוטג': יש את העמותה שהזכרה ויש גם את עמותת חב"ד, שגם הוגדרה כקוטג'ים. גם בעמותות האחרות יש כ-10%-20% קוטג'ים מפורזים בכל העמותות, אם בצורה של מיבנה שטיח ואם בצורה של קוטג'ים טוריים. כלומר, אפשר לומר שהתפלגות הדירות בשכונה הזאת היתה התפלגות קלאסית של שכונת מגורים חדשה במדינת ישראל. היו בה 20% קוטג'ים והם לא התמקדו אך ורק בשכונה הזאת.

תמר גוט'נסקי:

אנחנו רוצים לדעת אם התקנון של העמותה אושר או לא ואם הוא לא אושר, למה עשו איתם הסכם.

היו"ר אברהם יחזקאל:

יש שאלה ציבורית, שאולי לא הוגן לשאול אותה בשנות ה-90 אבל מה בין זכאות לקוטג'ים? למה זכאי צריך לקבל קוטג' וליצור תחושה של אפליה ציבורית, כאשר זוג צעיר שבקושי יכול להגיע ל-3 חדרים מקבל קוטג'? אני מבקש להתייחס לשאלה הזאת מבחינת התפיסה.

שרה צימרמן:

ואם יש משפחה של 10 נפשות, אסור להם לחיות בקוטג'?

חיים פיאלקוב:

אני אתחיל לענות לגבי מנגנוני הפיקוח ועל מהות המיכרו. אנחנו דרשנו במיכרו שעמותות יהיו עמותות רשומות בפניקס העמותות; שכל עמותה תמנה עורך-דין ורואה חשבון עצמאיים שאינם חברי הוועדה; שיהיה לעמותה ועד מנהל; שתהיה לעמותה ועדת ביקורת; שהעמותה תחתום על חוזה התקשרות עם מנהל פרוייקט הנדסי. אלו היו התניות שהיו מיועדות להבטיח גם מבחינת הניהול הכספי וגם מבחינת הניהול הנדסי שלא יהיה תקלות.

כפי שהזכירה גברת שרה צימרמן, במתכונת המיכרו אנחנו דרשנו כתנאי לגבי כל מיתחם של איקס יחידות דיור רשימה שמית של חברי העמותה. דרשנו שרואה חשבון ועורך-דין, שניהם, יחתמו על אותה רשימה שמית של חברים. כל ההתניות האלה יועדו להבטיח, עד כמה שאפשר, שהדברים יתנהלו כשורה.

תמר גול'נסקי:

האם אתם קיבלתם מהעמותות היעתק של המיסמכים כאלה?

חיים פיאלקוב:

לא קיבלנו היעתק אלא את המקור. בעת ביצוע המיכרו כל הדרישות האלה יועדו להבטיח ככל האפשר שהדברים יתנהלו בצורה מתוקנת.

תמר גול'נסקי:

האם יש עיקרון של שוויון בין חברי העמותה? פה שמענו שאחד התבקש לשלם 1000 דולר והשני 80,000 דולר.

חיים פיאלקוב:

כן. אנחנו דרשנו שכל המשתכנים יהיו חברי העמותה. ברגע שממלאים את התנאים, שכל אחד הוא חבר ושהעמותה מתנהלת עם רואה חשבון ועם עורך-דין, עם ועדת ביקורת

תמר גול'נסקי:

האם מכאן נובע עיקרון השוויון?

חיים פיאלקוב:

כן. אם כל החברים בעמותה החליטו לוותר ולהעביר חלק מהזכויות למישהו אחר, מה שלא סביר, אז אנחנו לא נכנסים לזה. מה שהסתבר לאחר מעשה, שלא כל החברים היו חברי העמותה. על אף החתימה של רואה חשבון ועורך-דין על הרשימה, היו כאלה שהיו מועמדים להיות חברים אבל בפועל החברים היו גרעין קטן יותר של המייסדים, שהם בעצם גיהלו את העמותה. מכיוון שהיתה להם שליטה

תמר גול'נסקי:

האם הם לקחו לעצמם טובות הנאה?

חיים פיאלקוב:

מה שהם לקחו נמצא בבדיקה במישור אחר, לא אצלנו. הסתבר שהחתימות של רואה חשבון ועורך-דין לא היו מדוייקות מספיק. זה מה שגרם בהמשך לחלק מהבעיות.

לגבי ה-30% אין לי אלא רק לחזור על מה שאמרה גברת צימרמן, שזה תוצאה של בדיקה שמית מאוד מדוקדקת ומפורטת. בשלב זה של הבדיקות נמצאו 13 לא זכאים מבין למעלה מ-2,000 שנבדקו.

שמעון תג'ורי:

האמת היא שמשרד הבינוי והשיכון יכול להגיד מה שהוא רוצה אולם החקירה תימצא את העובדות. אנחנו יודעים בדיוק את העובדות ואת זה אנחנו בציג.

שנית, הוא עדיין לא התייחס למה אין תקנון לעמותה עד יולי 1997. למה הם אישרו את החוזה כאשר לא היה תקנון מאושר על-ידי רשם העמותות? זה מיסמך שנמצא בידי ואני אעביר אותו למי שייבקש אותו.

היו"ר אברהם יחזקאל:

האם אישרתם חוזים ללא תקנון אצל רשם העמותות? האם יש אפשרות כזאת?

חיים פיאלקוב:

זה לא זכור לי. אני יכול לבדוק את זה.

היו"ר אברהם יחזקאל:

האם אנשי משרד הבינוי והשיכון יכולים לומר לנו כמה עמותות בסך הכל בשנים האחרונות טיפלו בפניות למיניהן מהסוג הזה?

חיים פיאלקוב:

אחזור קצת על ההיסטוריה. משרד הבינוי והשיכון היקצה בסוף שנות ה-80 ותחילת שנות ה-90 קרקעות לעמותות, לפעמים ישירות, לפעמים דרך חברות קבלניות שייצגו עמותות, בגין אלפי יחידות דיור.

תמר גוז'נסקי:

היו בעיקר עמותות של יוצאי צבא ושל עולים חדשים.

היו"ר אברהם יחזקאל:

אנחנו מבקשים לדעת כמה עמותות היו, ושנית האם מדובר על סקטורים מסויימים? הרי זה לא רק חרדים.

חיים פיאלקוב:

באוקטובר 1991 משרד הבינוי והשיכון פירסם מיכרזים לעמותות במתכונת דומה ביישובי הכוכבים, לא למיגור החרדי או הדתי אלא לעמותות ללא שום הגבלה. אם אני זוכר נכון, דובר על היקף של כ-3,000 יחידות דיור באותה תקופה. לאחר מכן היו מיכרזים לעמותות גם במספר מקומות נוספים. בחוץ לארץ, לידיעתכם, הפעלת הבניה על-ידי ארגונים התנדבותיים למיניהם, שיש בידיהם אפשרות להוזיל את הבניה בגין הניטרול של הנתח הייזמי, הוא דבר מוכר וידוע. באנגליה לדוגמא, וגם בגרמניה, חלק הארי של הבניה הלא עיסקית למגורים מתבצע על-ידי גופים וולונטריים.

אברהם פורז:

אבל שם זה לא קרקע מסובסדת.

חיים פיאלקוב:

בתקופה של תחילת שנות ה-90 ניתנו הנחות אדמיניסטרטיביות בקרקע על-ידי מועצת מקרקעי ישראל לכל הבניה, גם הבניה הייזמית. הבניה שהיתה בניה במסגרת הפרוגרמה נהנתה מאותה הנחה שקיבלו כולם.

אברהם פורז:

או למה היתה התבייה שזה יהיה רק לזכאים?

שמעון תנורי:

אני מבקש שייציגו את תנאי המיכרז בפני הוועדה כי לנו היה ברור שזה מיועד רק לזכאים.

אברהם פורז:

אני מבקש לשאול שאלה אחת שמטרידה אותי. האם יש פה מישהו מעיריית ירושלים? אני ראיתי בכתבה בטלוויזיה כל מיני חללים בבנייה. האם זה חוקי?

היו"ר אברהם יחזקאל:

חבר הכנסת פורז, אתה איחרת. השאלה הזאת נשאלה ונתקבלה תשובה. אדריכל הפרוייקט נמצא פה.

יובל היימן:

הם עשו דברים לא חוקיים, הם ישפטו על זה.

אברהם פורז:

איך יתכן שלא גילו את זה תוך כדי הבנייה?

זאב זינגר:

גילו את החריגות האלה. לכן היו כל מיני פתרונות, אחד מהם זה לשים מילוי מחדש.

אברהם פורז:

האם העמדתם לדין את אלה שפתחו את החללים?

זאב זינגר:

כן. הוצאו צווי הריסה מינהליים בשכונה. חלק מהחריגות נעשו על-ידי העמותות וחלק על-ידי התושבים עצמם.

היו"ר אברהם יחזקאל:

לגבי פעולות העירייה, היו טענות שהסכמתם לשים חביות במקום למלא את החללים בבטון. זה נכון?

זאב זינגר:

כן. העירייה הסכימה בשטח שנחפר בניגוד להתיר לשים חביות מלאות בטון. אנחנו רוצים שיימלאו את החלל הזה כדי להיות בטוחים שלא ישתמשו בחלל הזה כחדרים.

יוסי שא-נס:

יש לי כמה הערות קצרות ועיצות, לא בנושא הספציפי אלא בנושא הכללי.

הולך להיות מחסור בדירות. כרגע מצב המחירים הוא בשפל, זה טוב לקונים, אבל התחלות הבניה היו פחותות מידי. בחודשים הקרובים לפי מיטב בדיקותינו אנחנו הולכים לצפות בהעלאות מחירים, דבר שפוגע מאוד בעיקר בזוגות צעירים.

עשינו סקר ובדיקות מעמיקות והתברר שבנייה באמצעות עמותות טובה לצרכן, הן מבחינת מחיר והן מבחינת טיב ואיכות. דוגמא קטנה, הרבה מאוד עמותות למשל בונות ללא מטבחים. אנחנו יודעים מידיעה אישית שקבלנים "עובדים" עלינו מאוד בנושא של התקשרויות עם קבלני עץ ומטבחים. עדיף לא לקבל מיטבח מאשר לשלם הרבה כסף ואחר-כך להוסיף עוד הרבה יותר על החלפת קרמיקה וכולי.

מצב הקבלנים היום הוא ביש, בעיקר הקטנים. מגיעות אלינו המון פניות, ממש כל יום, מקבלנים שפושטים רגל. למזלנו בהרבה מיקרים זה קורה בשלב הסופי אבל מצב הקבלנים הקטנים הוא קשה. נא להיזהר.

הזכר פה העניין של שיטות החישוב של המטרים. יש יותר מידי שיטות חישוב, הן לתשלום ארנונה והן למטרות אחרות, וצריך לאחד את השיטות בחקיקה. תודה.

ועדת הכלכלה (143)  
28.07.97

היו"ר אברהם יחזקאל:

האם לבציגי המינהל יש מה להעיר?

שולה בן-צבי:

אנחנו עשינו את העיסקאות על סמך החלטת מועצה. שילמו כספים, הכל לפי החלטות המועצה שלנו. שום דבר לא ניתן חינם.

אברהם פורז:

האם זה היה באמת לפי אותה רמת הנחות שהיתה מקובלת או לגבי כל אחד?

שולה בן-צבי:

העיסקאות האלה נעשו בתשלום של 50% דמי חכירה, עיסקאות מהונות. היום אנחנו עושים רק עיסקאות מהונות. במקומות אחרים אנחנו גובים 51%, זה מהוון. יש מקומות עם 11% וזה מהוון.

אברהם פורז:

ואז לא משלמים דמי חכירה?

שולה בן-צבי:

לא. וגם לא דמי הסכמה. זה פשוט מהוון, לא מופחת אבל מהוון.

אברהם פורז:

אני כבר לא מבין. אתם מוכרים בחצי מחיר? מוצר שעולה 100 אתם מוכרים ב-50?

שולה בן-צבי:

אנחנו מחכירים, יש מקומות ב-11%, יש מקומות ב-31%, יש ב-51% ויש ב-91% וכולם מקבלים זכויות מהונות.

אברהם פורז:

את זה אני מבין. זה מול השמאות של ערך הקרקע, כלומר 51% מערך הקרקע של שמאי ממשלתי?

שולה בן-צבי:

או שמאי ממשלתי או טבלה. פה נהגו על-פי טבלה שהיתה נהוגה באותו זמן.

אברהם פורז:

איפה אתם עושים את הדבר הזה? בירושלים יש עוד מקומות כאלה?

שולה בן-צבי:

נכון להיום אנחנו בירושלים מקצים ב-91%.

אברהם פורז:

למה בעמותה הזאת קיבלו 50%?

ועדת הכלכלה (143)  
28.07.97

שולה בן-צבי:

ככה זה היה בכל המדינה.

אברהם פורז:

אני מבין שזה הכיסוי המשפטי. אבל לגבי הכיסוי הכלכלי של זה, למה לתת דווקא לאלה ב-50%? האם הם בצרכים, מסכבים?

חיים פיאלקוב:

זה היה או לכל המדינה. זה היה מהלך שמטרתו לעודד היצע. נתנו הנחות בכל הארץ. בחלק מהמקומות ההנחה היתה עוד יותר גדולה. בירושלים, כמו באיזורי ביקוש אחרים, היתה הנחה של 50%. ההנחה הסתיימה בסוף שנת 1991.

היו"ר אברהם יחזקאל:

"קריית גנים" בראשון-לציון נבנתה בפרוייקט הזה, ואז הקבלנים ב"קריית גנים" עשו רווח ענק.

אברהם פורז:

הסיפור פשוט, ברגע שהמדינה מוכרת דבר בחצי מחיר מישוהו מרוויח מזה כי מחיר השוק מתאזן לפי המחיר הכלכלי.

שרה צימרמן:

בשיטת העמותות הכי בטוח שזה יגיע לרוכש ולא לייזם.

אברהם פורז:

אין שום ביטחון שמי שקיבל שם באמת מגיע לו הסיבסוד הזה. אמרו שאפילו לא היה תנאי שהם זכאים.

היו"ר אברהם יחזקאל:

ניצב משנה רמי זוטלר, האם יש לך מה להעיר, אם בכלל?

רמי זוטלר:

אין לי מה להוסיף על מה שנאמר פה.

היו"ר אברהם יחזקאל:

אני מציע את הסיכום הבא:

1) נכון לעכשיו שיטת העמותות אולי היתה רצוייה אבל חלק מהמעשים שעשה מייעוט העמותות נתגלו כמעשים פסולים. לכן ראוי מאוד שמשרד הבינוי והשיכון יביא לנו עד לפתיחת המושב הבא את הכללים באשר לשיטת העבודה של העמותות וחזוק הפיקוח עליהן.

2) אין לי ספק שאסדר שמי שלא היה זכאי והגיש בקשה וזכה במשרד הבינוי והשיכון כזכאי, באותן עמותות שהגישו 100% זכאים וראה זה פלא, פתאום הגיעו למצב שיש בהן לא זכאים, אני לא יודע אם זה כשר אבל בודאי זה נושא ש"מריח לא טוב".

3) הוועדה מבקשת לקבל במהלך הפגרה את תוצאות הבדיקה השמית שלכם. אתם מדברים על 13% שנמצאו כלא זכאים ואני מודיע לכם שיש יותר.

חיים פיאלקוב:

לא אמרו 13%. אמרו 13 מיקרים מתוך 2,000 שנבדקו עד כה.

שרה צימרמן:

אנחנו עושים את הבדיקה שתיקח עוד כחודש.

היו"ר אברהם יחזקאל:

אני מצפה לקבל רשימה לאור בדיקה שמית אישית של כל חברי עמותות הגרעין ברכס שועפאט באשר לזכאותם.

תמר גוֹלְדִּינסקי:

אני מבקשת להוסיף שאם יתגלה שמישהו אינו זכאי והוא לא היה ברשימה המקורית שייאותרו איך קרה שהוא הוכנס לרשימה, כלומר מי שילם למי.

חיים פיאלקוב:

לגבי הבדיקה השמית אולי תהיה לנו בעיה משפטית בגלל צבעת הפרט. אנחנו נתייעץ עם הלישכה המשפטית.

היו"ר אברהם יחזקאל:

אם כך, אני מבקש לקבל בדיקה אחונית.

4) כפיתרון ביניים הוועדה פונה אליכם ותובעת לחייב את מי שגיליתם שאיננו זכאי לשלם את מה שמשלם אדם רגיל למינהל, כי הרי אותם אנשים קיבלו הנחות. מי שזכאי - שייתחיל הליך הרישום שלו, הוא לא צריך לסבול מעיכובים, הרי כבר גרים שם אנשים. מי שלא זכאי - שישלם, גם אם הוא מכר את דירתו ואפילו לא גר בה, כדי שלא יוצר רושם שהמדינה היא פראיירית. אני תובע שהעניין הזה של העמותות, שהוא אולי רצוי, יסופל לגבי העמותות שהוקמו ברכס שועפאט כך שמי שלא היה זכאי ישלם למדינה את מה שצריך לשלם, ולמינהל הוא ישלם לא באותן הנחות שניתנו אלא כאזרח רגיל שרכש דירה. אי אפשר, כמו שאמר חבר הכנסת פורז, שהאנשים האלה, שהוננו את המדינה, ייהנו וייעשו רווח.

5) הוועדה קוראת לחברינו אנשי הציבור והפוליטיקאים לעשות מעשים ראויים באשר לנושא הדיון, השיכון הזול והדיוור הציבורי הזול. אבל היזהרו בנפשותיכם, שהרי כאן אין ספק שהקטע הזה של עמותות שפונות לאנשי ציבור ולחברי כנסת, שמציעות דברים זולים, זו פירצה שקוראת לגנב. אנשי ציבור, הימנעו מהעניין.

תודה רבה. הישיבה בעולה.

הישיבה בעולה בשעה 12:20