

# מינהל מקרקעי ישראל

## פעולות ביקורת

נערכה ביקורת על ביצוע עסקאות של החברה והקצאה של קרקע; נבדקו דרכי הגבייה של דמי חכירה באמצעות בנקים. נערכה בדיקת מעקב אחרי פעולות המינהל בעקבות ממצאי הביקורת, שעליהם נמסר בדו"ח שנתי 20.

## גביית דמי חכירה באמצעות בנקים

חוכרים הגרים בשיכונים, שהוקמו על קרקעות הנמצאות בניהולו של מינהל מקרקעי ישראל, משלמים למינהל דמי חכירה שנתיים. בשנת 1969/70 היו כלל ההכנסות מדמי החכירה 6.1 מליון לירות בקירוב. רוב המשתכנים משלמים למינהל את דמי החכירה במישרין, והיתר — באמצעות חברת עמידר ובנקים. משתכן, המקבל לרכישת דירתו, משכנתה בבנק, משלם באמצעות הננק את דמי החכירה השנתיים, בצירוף תשלומיו לסילוק המשכנתה. לפי הסדר שבין הבנקים לבין המינהל על הבנקים להעביר למינהל, פעם בשנה, את הסכומים של דמי החכירה שנגבו, וכן רשימה של החוכרים החייבים דמי חכירה. עוד בדו"ח 4 על פעולות המינהל לשנת 1964/65, שהגיש המינהל למועצת מקרקעי ישראל, נאמר: "בשנים האחרונות חל פיגור בדיווחים של הבנקים, והמינהל נאלץ, איפוא, לגבות מהם תשלומים על חשבון דמי החכירה בלבד"; עוד נאמר בדו"ח, ש"המינהל תבע מהבנקים להגיש את החשבונות בעתם, ונקט פעולות לביקורת החשבונות".

בגביית דמי החכירה עוסקים שבעה בנקים; כמה מהם עסקו בגביית דמי חכירה בגין קרקעות של הקרן הקיימת עוד לפני הקמת המינהל. ארבעה בנקים מנכים מסכומי הגבייה של דמי החכירה עמלה בשיעור של 15%, ושלושה מנכים 10% בלבד.

משרד מבקר המדינה ערך בפברואר ובמארס 1971 ביקורת על חשבונות דמי חכירה המשולמים באמצעות הבנקים.

— עוד בשנת 1962 פנה המינהל, בעקבות ביקורת של משרד מבקר המדינה, לבנקים הגובים את העמלה הגבוהה יותר וביקשם לקבוע עמלה, שתניח את דעתם של שני הצדדים, אך הפניות לא נענו בחיוב. עד למועד סיום הביקורת נשאר המצב ללא שינוי.

— בתיקי המינהל לא נמצאו הסכמים בין הבנקים לבין המינהל על תנאי הטיפול בדמי החכירה, ובעיקר על מועדי העברת הכספים, שנגבו בעבור המינהל.

— לא הייתה במינהל הנהלת חשבונות מסודרת על הגבייה של הבנקים, ולא ניתן היה לקבוע את היקף הסכומים המגיעים מהם. חשבונות הבנקים לא חויבו במכסות דמי חכירה המגיעות מהם, לאמור הסכומים שהיה על הבנקים לגבות כל שנה מהחוכרים; משום כך הראו הרישומים בכרטיסים יתרה לזכות הבנקים, שאינה תואמת את המציאות. יוצא, שלא היה בידי המינהל מידע על מידת הפיגורים.

אם כי הבנקים לא קיבלו על עצמם בכתב ערבות על ביצוע הגבייה, נחשבת הגבייה לדעת המינהל כמובטחת על פי ההסכמים שבין הבנקים לבין החוכרים, שיש להם משכנתאות. כיון שכך, נקבעה עם הבנקים מכסת דמי החכירה שעל כל בנק להעביר למינהל כל שנה.

- לפי נתונים, שהמציא המינהל למשרד מבקר המדינה המתייחסים לחמישה בנקים, קיים פיגור ניכר בהעברת הכספים על ידי בנקים אלה למינהל. היקפם הגיע — עד למועד הביקורת — ליותר ממליון ל"י. להלן הטבלה (בל"י):

| מכסות:                               | בנק א     | בנק ב     | בנק ג        | בנק ד       | בנק ה       |
|--------------------------------------|-----------|-----------|--------------|-------------|-------------|
| 1967                                 | 253,385   | 21,872    | 24,500       | 87,225      | 11,298      |
| 1968                                 | 345,167   | 21,872    | 23,685       | 87,225      | 11,298      |
| 1969                                 | 341,198   | 22,872    | 23,685       | 87,225      | 11,298      |
| 1970                                 | 339,235   | 25,000    | 25,000       | 80,000      | 16,000      |
| ס"ה                                  | 1,278,985 | 91,616    | 96,870       | 341,675     | 49,894      |
| גבייה                                | 294,401   | 17,195    | 56,346       | 298,175     | 33,762      |
| חוב לתאריך הביקורת, לסוף פברואר 1971 | 984,584   | 74,421    | 40,524       | 43,500      | 16,132      |
| תאריך התשלום האחרון                  | מארס 1968 | יולי 1968 | אוקטובר 1970 | פברואר 1971 | נובמבר 1970 |

בעקבות הביקורת פנה המינהל, בתחילת 1971, לבנקים וביקש להעביר אליו את דמי החכירה המגיעים לו. פניית המינהל נעשתה, בלא לנקוב בסכומים ואף בלא דרישת ריבית על הסכומים, שהבנקים לא העבירו לו במועד.

בדצמבר 1971 הודיע מינהל מקרקעי ישראל למשרד מבקר המדינה: שהוא התחיל בסדרת פגישות עם הבנקים לבירור תנאי הטיפול בדמי חכירה, והוא מקווה, שתוך תקופה קצרה יסתיים המשא ומתן עם כל הבנקים, וייחתמו הסכמים בכתב; בחשבונות הבנקים נעשו חיובים מתאימים, והם אינם עומדים עוד בצד הזכות; לאחר מאמצים רבים הצליח המינהל לגבות מהבנקים את מרבית היתרה המגיעה לו עד מארס 1971.

לדעת הביקורת היה על המינהל לעמוד על כך, שהבנקים — שהיו צריכים להקפיד על מילוי התחייבויותיהם הכספיות — יעבירו לו את הכספים במועד.

## ממצאי מעקב

### מינהל מקרקעי ישראל

דוחות שנתיים 21 עמ' 361 ; 20 עמ' 348

בהצעותיה וסיכומיה של ועדת הכספים לדו"ח שנתי 20 של מבקר המדינה, כפי שאושרו על ידי הכנסת (ראה דו"ח 21, עמ' 829), ציינה הוועדה, בעקבות הביקורת, שמאז הקמתו של מינהל מקרקעי ישראל, לא נערכה בדיקה יסודית של מכלול הבעיות הקשורות בעקרויות המדיניות, שהינן בעלות השפעה על התפעול של המינהל, והקשורות במבנה ובניהול של המינהל. הממשלה התבקשה להביא את מסקנות המינהל, ואת מסקנותיה היא בעקבות הבדיקה, בפני ועדת הכספים עד להגשת הצעת התקציב של המדינה לשנת הכספים 1971/72.