



מארה"ב. כל יתר השטח, מכוסה קוטג'ים לצעירים מישראל, הרוצים דווקא לחיות שם, לא למות. עד כה, נבנו ונמכרו 220 קוטג'ים במחיר ממוצע של 70 אלף ל"י האחד. עתה, בונים במקום עוד 88 קוטג'ים, מהם שמונה לפקידים בכירים של ש"כ"ע עובדים והיתר לנבחרים שונים אחרים.

המחיר שבו נמכר כל קוטג' כזה, היה לפחות מחצית משווי האמיתי בשוק. כך הצליח עופר לקנות לעצמו, בעזרת קוטג'י רמת אפסל, השפעה וקשרים. ש"כ"ע עובד דים אמנם הפסידה הון, אבל מה זה משנה, דוגמה נוספת: היה זה לפני כמה חודשים, כאשר עיתונאי בכיר פנה לעופר, ביקש דירה לבנו. עופר השיב מייד כי במקרה אכן יש לו דירה מוכנה, של קונה שרכש אותה לפני שלוש שנים — וויתר עליה. לכן, גם המחיר יישאר אותו מחיר של לפני שלוש שנים.

אילו רצה אותו עיתונאי לקנות לבנו דירה במקום דומה, היה מתקשה להשיגה: ההפרש במחיר היה 30 אלף ל"י. במקרה זה, השתלמה הנדיבות לעופר דווקא תוך זמן קצר: לפני כשבועיים, כאשר התגלתה פרשת הדירות בחיפה, סירב העיתון בו עבד אותו עיתונאי לפרסם את הפרשה — עד שעיתונים אחרים עלו עליה.

אני,

מנהל מוצלח

פיקודיות חריפה את הורעותיהם של עופר ושל שריהקלאות בכנסת. בתשובה לשאלות של הח"כים אורי אב"כ ושמאל תמיר השיב השר גבאי כי כנסת כי הדירות נועדו במפורש לזוגות צעירים, עולים ומפוני שכונות עוני. העובדות היו שונות: הדירות ניתנו לבני איש-צמרת בחיפה. גם המחירים ששלמו עבורן היו מחירי זוגות צעירים, ולא מחירי קנייה רגילה. שוב, חזרה ה"פ"רשה: עופר רכש לעצמו יוקרה וקשרים מתאמים. ש"כ"ע עובדים הפסידה.

לא תמיד פועל עופר למען יחסי-צבור תקינים. לעיתים, אין הוא נבול אפילו מ"קילקול שמה של חברתו. כמו בפרשה הבאה:

ברחוב האוניברסיטה 79 ברמת-אביב, הקימה ש"כ"ע עובדים בתי-דירות אדירי-מדיים, הכולל 96 דירות. הדיירים חתמו על החוזה כחוק, שילמו את כספם — ואז גילו שאין הם יכולים לקבל את המפתח לדירה שרכשו זה עתה. היה עליהם, מסתבר, לחתום על חוזה נוסף, לפני שזכו להיכנס לביתם.

היה זה חוזה, למשך שלוש שנים, עם מנהל-האחזקה של הבניין, בו התחייב כל דייר לשלם במשך תקופת החוזה 57 ל"י לחודש תמורת שירותי-הבית. קבלן-האחזקה היה שלומי טל — לא אחר מאשר אחיינו של אברהם עופר, לשכנים לא הפריעה עובדת קירבתו המשפחתית של טל. יותר מכך הפריעה להם רמת השירות שהעניק להם.

נזכר השבוע שכן: "הבחור הזה, שהיה לפני כן פקיד בחברת אי.בי.מ, קיבל כי 5,500 ל"י לחודש מדירי הבית. כדי לבצע את עבודת האחזקה והנקיון, אבל לא היה לו כל מושג על העבודה. הוא היה סוגר לנו את המים החמים כשהיה הולך לסרט, כדי לחסוך בלק. לא ידענו איך להיפטר ממנו. הוא הפך את חיינו לגיהנום בבית הזה. רק אחרי שנתיים הצלחנו להיפטר ממנו.

כיום, עובד קבלן-האחזקה מרחוב האוניברסיטה 79 — בשגרירות ישראל בפ"ר ים.

ללא כל קשר לדודו, יש להניח. באמצעות דירות לבעלי השפעה ו-עיתונאים, ובעזרת קצבי-פירסום ענקיים (חצי מיליון ל"י לשנה) יצר לעצמו עופר דימוי בנוסח, "אולי מעשי לא כשרים תמיד, אבל אני מנהל מוצלח, ש"כ"ע עובדים הינה חברה דינמית ומרי-וויחה, בונה המון ועושה הרבה כסף". דימוי זה התמוטט בימים אלה כאשר חברת-העובדים סיימה את המחקר שהכינה המחלקה הכלכלית שלה על ש"כ"ע עובדים.

מחקר זה מוכיח עובדה מוזעזת: הרבה שנים, היתה ש"כ"ע עובדים תרגולת שהייתה ביציבותה, אך מאז החל עופר מנהל אותה — הוא שוחט את התרגולת, במקום להסתפק בביצים. עופר הצליח להוציא לעצמו שם כמנהל מוכשר ומארגן טוב — עד כדי כך, שעתה הוא מוצע על-ידי "הגוש" התל-

יילות לאצולה

זהו איזור-הווילות של רמת אפסל, ליד כביש גהה, השטח, שהיה בעבר פרדס, ניתן לש"כ"ע עובדים למטרות-בנייה, כאשר זו הבטיחה להקים עליו בתי-זקנים ליהודים אמריקאים, שיזרימו

אביבי לתפקיד ראש מטה הבחירות של העבודה, בבחירות לכנסת ולהסתדרות. בש"כ"ע עובדים הוא משמש גם כ"מנכ"ל וגם כיו"ר מועצת-המנהלים. כלומר — הוא מרכז בידיו באופן בלעדי גם את סמכויות קביעת מדיניות החברה, וגם את ביצועה. כפי שגילה המחקר הסודי, גרמו פעולותיו, בשני המישורים גם יחד, לבעיות חמורות בחברה:

מסתבר כי בש"כ"ע עובדים משך הבנייה ארוך יותר, בהשוואה למשך הבנייה המוצע בארץ. מכאן, שההשקעה בכל דירה גדולה יותר מאשר בחברות אחרות. וזאת, כאשר ידוע שניהול יעיל תפקידו להקטין את משך הזמן של בניית בית.

חריג —

אפילו אצל עופר

ד"ר חרות הרווח וההפסד של החברה, מראים כי בתקופתו של עופר ירד הרווח, יחסית, והגיע ל-8.6% על המחזור — לעומת 12.5% בשנה קודמת. ירידה זו ברווח חלה, למרבית הדאגה, דווקא בתקופת השיא הגדולה ביותר לבנייה בישראל, בתקופת השתוללות מחי-רים.

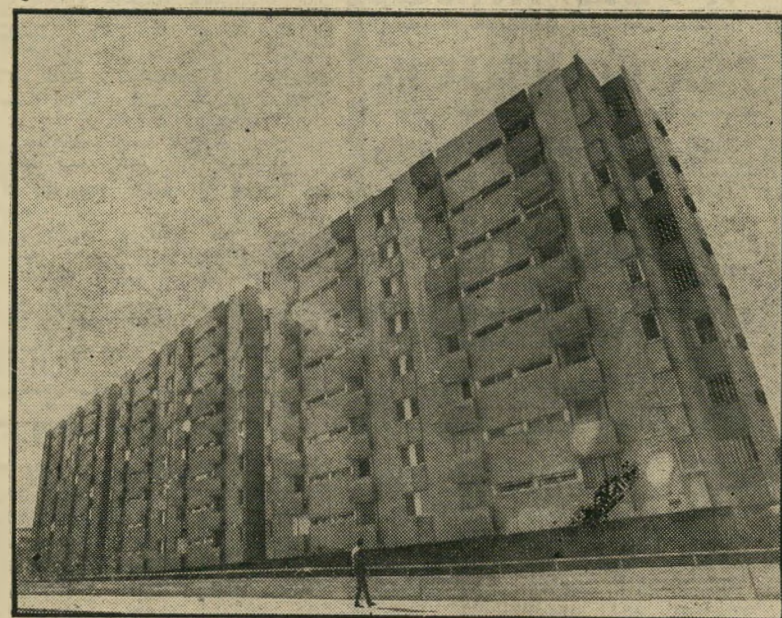
אחד הגורמים לירידה ברווח, הוא הגיי-דול בהוצאות ההנהלה — גידול ענק של 55% לשנה. והן היו בשנת 1971. הגיעו הן הוצאות ל-8.4 מיליון ל"י, בשנת 1972, הם

יגדלו שוב ב-60%, יסתכמו ב-13.5 מיל-יון.

הוצאות אלו מדהימות ממש. שכן יש לזכור כי ש"כ"ע עובדים אינה בונה ממש את הדירות — היא רק מתווכת. מה שיש לש"כ"ע עובדים, שאין לחברות תיווך אחרות, הם קשרים בצמרת השלטון הישראלי, כדי לקבל קרקעות במחירים זולים, בתנאים ובמקומות, שסוחרים אחרים אינם יכולים להשיגם בתנאים דומים. כל זה, כביכול, כדי שהחברה תיבנה דירות לעובדים. אבל ש"כ"ע עובדים אינה עושה זאת. היא מזמינה בנייה אצל קבלנים, ומר-כרת דירות לקונים. הוצאות בזבזניות בגודל כזה הן חריג אפילו אצל עופר, שבידי-בזוי עת היה יו"ר מועצת הלול גרמו להר-חקתו משם על-ידי משה דיין.

בדיקה עניינית של הרווח, מגלה חמונה עגומה ביותר: כלל הרווח נטו היה 4.2 מיליון ל"י — אולם למעשה הוא כולל רווח של 3.6 מיליון ל"י ממכירות קרקע. כלומר: כדי להרוויח, נאלצה ש"כ"ע עוב-דים למכור קרקע — את הנכס היקר ביותר שלה — במקום לבנות עליה דיר-רות.

למעשה, מגלה המחקר כי החברה הפסידה, שכן היא דחתה לשנים הבאות תש-לומי-הצמדה (למדרג-מחיה) בסך 6.6 מיל-יון ל"י. למעשה, היה עליה לשלם תשלומים אלו מייד. אולם אם היתה עושה זאת, היה ההפסד, בשנת הניהול של עופר, בולט עוד יותר לעין.



פונסה לקרוב

זהו בית-המגורים הענק ברחוב האוניברסיטה ברמת אביב, אשר את ניהול אחזקתו העניק עופר לבן-אחותו. כתוצאה, זכה האחייני בהכנסה חודשית של למעלה מ-5,000 ל"י. אולם לטענת הדיירים, לא ביצע את משימתו כראוי, גרם להם צרות עד שהצליחו להיפטר ממנו.

דולרים לארץ. הזקנים מאמריקה הוכנסו לכמה בתי-דירות אדירי-רים, ואילו הווילות שניבנו על רוב השטח נמכרו ברובן לאצולת ישראל העובדת, במחירים שווים לכל נפש, ואפילו פחות מכך. הדיירים אסירי-התודה לא שכחו כמובן לאברתם עופר את חסדו.

רווח מזויף זה הופך לפיקטיבי בכ-לל, כאשר קוראים את הערות רואי-החשבון לאמון: מסתבר כי ש"כ"ע עובדים גבתה מן המשתכנים 3.1 מיליון ל"י, כדי לרשום את דירותיהם בטאבו — אולם לא עשתה כן.

המדובר ב-20 אלף דירות — כשאין כל בטחון כי הוצאות הרישום לא תגדל-נה בעתיד.

פרט נוסף: על-ידי אי-רישום הדירות, מחזיקה החברה אצלה בניגוד לחוק את הכספים, מרוויחה עליהם ריבית של לפחות 20% לשנה — דהיינו, 600 אלף ל"י. מה היו המשתכנים אומרים לוא קבלן פרטי היה גובה מהם כספים כדי לרשום את דירותיהם — ומשאר את הכסף בכיסו? אולם עיקר מימצאי המחקר הם בחיסול

העצמי של ש"כ"ע עובדים על-ידי עופר. מסתבר כי מלאי הקרקע של החברה יורד בהתמדה: רכישות הקרקע ב-1971 לא היה בהן אפילו כדי להחזיר לחברה את כמות הקרקע שהיתה ברשותה בתחילת השנה. קובע המחקר: "חלה ירידה איכור תית וכמותית ברובה הקרקעית."

המסקנה הפשוטה: עופר מנצל רורבה קרקעית שנרכשה בשעתו על-ידי קודמיו, במקום למכור דירות על קרקע זו במחירן הריאלי, וכך להרוויח יותר כסף ולחשוש את מלאי הקרקעות — הוא מחלק דירות וקוטג'ים כדי לקנות לעצמו השפעה. בעוד שנתנים, עלולה שיכ"ע עובדים לעמוד בפ-ני שוקת שבורה.

אולם אז, יהיה כבר אברהם עופר שרי-השיכון, בהתאם לתוכניותיו — בעזרת ההשפעה שרכש על חשבון ש"כ"ע עובדים. קובע המחקר עוד: "נראה כי בהתחשב בצורך בחידוש הרורבה הקרקעית במ-חירים שוטפים — אין ברווח הנתון כדי לספק רווח כלכלי ריאלי מפעולותיה של החברה." או בעברית פשוטה: ש"כ"ע עובדים אינה מרוויחה, למען האמת.

לטשטש

את האמת

מחקר זה ודאי יהיה על שולחנו של מזכיר ההסתדרות, כאשר פירסם ב-11 לינואר הודעה לעיתונות, בה טען כי ש"כ"ע עובדים היא חברה מצליחה מבחינה כלכלית וחברתית; המקפידה על קבלת תמורה כלכלית סבירה על ההון המושקע.

קשה להבין כיצד פירסם בן-אחוריו דעה שכולה שקר, כאשר חברת-העובדים עצמה קבעה את ההיפך. מסתבר כי שיטת חלוקת טובות-ההנאה על-ידי ש"כ"ע עובד-דים מצליחה לטשטש את האמת כמעט לחלוטין.

למען האמת ההיסטורית, חובה לציין, כי שיטת אלו לא התחילו על-ידי עופר עצמו. אולם הוא הראשון המפעיל אותן ללא היסוס ובושה, בשיטתיות מחרידה, תוך הרס החברה.

כדברי האימרה: פעם, שררו שחיתות וצביעות. היום, הצביעות נעלמה.