

השכרת נכס עירוני-גן קמ"ג - דוח מעקב

רקע

1. בתאריך 18 ליולי 1999 קיים סמנכ"ל תכנון ארגון ובקרה דיון בדוח ביקורת בנושא השכרת נכס עירוני גן קמ"ג. הדוח הציג מקרה המהווה דוגמא למצב בו העירייה מפסידה הכנסות בגין חוסר תיאום בין יחידות ואי שימת דגש על הפוטנציאל הכלכלי.
2. סוגיית דמי שכירות הראויים בהשכרת נכסים עירוניים נידונה בהרחבה לאור מדיניות העירייה לתת דגש גם על ההיבט הכלכלי, כאשר מדובר בהשכרת נכסים עירוניים לגופים פרטיים. נקבע בין היתר כי, בעתיד כל נכס עירוני שיושכר לסקטור הפרטי, באחריות אגף נכסי העירייה לוודא שייגבו דמי שכירות על פי הקריטריונים של השכרת נכסים לגורמים פרטיים.
3. בעקבות כך, פרסמה העירייה בעיתונות מודעה: "להגשת הצעות לשכירה בשכירות חופשית של שתי כיתות גן בשטח של כ – 100 מ"ר לכל כיתת גן ברחוב בית צורי 15 תל אביב.
 - השימוש: גן ילדים שיתקבל לגביו רישוי כפוף לאישור האגף לרישוי עסקים כחוק.
 - תקופת השכירות הנה לשנת לימודים אחת עם אופציה להארכה לשנה נוספת, על פי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה."
4. הוגשו ארבעה הצעות שדורגו מההצעה הגבוהה ביותר להצעה הנמוכה כלהלן:
 - א. 13,582 דולר לחודש (לא צורפו המלצות וניסיון)
 - ב. 5,200 דולר לחודש (צורפו המלצות וניסיון)
 - ג. 3,400 דולר לחודש (צורפו המלצות וניסיון)
 - ד. 2,391 דולר לחודש (צורפו המלצות וניסיון)
5. המלצת אגף נכסי העירייה ואגף החשבונות לוועדת המכרזים באישור מנכ"ל העירייה הייתה: "לאשר את הצעה מספר 2 (סעיף 4.ב. לעיל) כזוכה. הן לאור הניסיון וההמלצות שצורפו, הוכחת רישום לגן הילדים, לשנת תש"ס עד כה וההצעה הכספית הגבוהה."
6. בתאריך 11 לאוגוסט 1999 החליטה ועדת המכרזים מספר (י"ז) 9 למנות ועדת משנה שתגיש המלצותיה לאישור ועדת המכרזים. ועדת המשנה המליצה בתאריך 18 לאוגוסט פה אחד על מציעה מספר 3 (סעיף 4.ג. לעיל).
7. ועדת המכרזים (י"ז) 11 מתאריך 29 לאוגוסט 1999 החליטה להשכיר לשנת לימודים תש"ס את שתי כיתות הגן ברחוב בית צורי 15 למציעה מספר 3 (ששכרה בשנת תשנ"ט כיתת גן בדמי שכירות חודשיים של 600 דולר לחודש כולל מסי ארנונה מים חשמל וגז) בתמורה לסך של 5,200 דולר כולל מע"מ (לא כולל מסי ארנונה מים גז וחשמל).

8. בתאריך 4 לאוקטובר 1999 נחתם חוזה שכירות סטנדרטי לתקופה קצובה בין העירייה לבין השוכרת. ההכנסות מדמי השכירות בלבד הסתכמו בסך של 213,000 ש"ח. התמורה מדמי השכירות, הופקדה לזכות אגף נכסי העירייה לסעיף תקציב 01433000610.
9. אגב הכנת דוח מעקב לדוח הביקורת שהוזכר לעיל עלה כי, מימוש האופציה לשנה נוספת לא נעשה בגן קמ"ג מאחר וכיתות הגן היו נחוצות למינהל החינוך. לבחירתה של השוכרת הוצעו שתי חלופות: שתי כיתות גן עירוני ברחוב יהודה הנשיא 8 בנווה אביבים, או כיתת גן אחת ברחוב המתנדב 27 בנאות אפקה. השוכרת העדיפה את כיתת הגן ברחוב המתנדב 27 נאות אפקה.

מטרת הדוח

10. לבדוק:
- א. האם יושמו החלטות ההנהלה בנושא השכרת גני ילדים.
- ב. תהליך מימוש האופציה של גן קמ"ג בגן חלופי ברחוב המתנדב 27.
- ג. תהליך השכרת הגן ביהודה הנשיא 8.
11. השיטה:
- א. איסוף חומר רלוונטי
- ב. פגישות ושיחות עם נציגי: מינהל החינוך, אגף נכסי העירייה, השירות המשפטי ואגף חיובי ארנונה.
12. הביקורת נעשתה בחודשים אוגוסט - נובמבר 2000 ע"י מר יעקב וייסמן.

ממצאים

גן קמ"ג - בית צורי 15

13. לדברי סגנית מנהלת המחלקה לגני ילדים במינהל החינוך, המחלקה לא הייתה שותפה להכנת סעיפי החוזה.
14. בהסכם השכירות האמור צוין בסעיף 4: " העירייה משכירה את המושכר לשוכרת לתקופה של שנת לימודים אחת החל מ- 1.9.99 ועד 15.8.00, עם אפשרות להארכה של החוזה לשנה אחת נוספת, תהיה באותם התנאים, על פי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה, ובתנאי כי השוכרת תבקש את הארכת ההסכם בכתב עד ליום 31.5.00"
15. לסעיף זה נוסף נתון(ראה הדגשה) שלא היה במכרז. לדבריה של סגנית מנהלת המחלקה לגני ילדים שנת לימודים בהגדרה מתחילה ב- 1 לספטמבר ומסתיימת ב- 30 ליוני. בחודשים יולי - אוגוסט עשוי הגן לשמש קייטנה זאת ללא קשר לשנת לימודים. מתחילת אוגוסט ואילך הגן מתחיל בהיערכויות לקראת שנת הלימודים הבאה.

16. סגנית מנהלת המחלקה לגני ילדים ציינה כי, ההרשמה לגני ילדים במינהל החינוך נפתחת בפברואר ומסתיימת בסוף חודש אפריל בהתאם להנחיות משרד החינוך. בסוף חודש מאי יודעים להגיד במינהל חינוך אלו גנים מלאים או ריקים. ביוני יש תמונת מצב של כ- 90% על איוש הגנים.
17. כיתות קמ"ג "חזרו" בתום תקופת השכירות 15/8/00 למינהל החינוך. מבדיקה בתאריך 7/11/00 במערך חיובי ארנונה עלה כי סיווג כיתות הגן (ה-גן 2191017000214) עודכן בתאריך 17/9/00.
18. השוכרת חויבה עבור שימוש בחשמל לתקופה אוקטובר '99 – פברואר 2000. לתקופה מרץ - אוגוסט 2000 היא לא חויבה. לביקורת נמסר כי החיוב יועבר אליה עם קבלת פירוט הצריכה לתקופה הנ"ל מחברת ג.מ..
19. לאחר שהגן הוחזר על ידי השוכרת למינהל החינוך, ביצעה המחלקה לשירותי בינוי סיווג של הגן בהוצאה של 18,000 ש"ח.

יישום החלטות הנהלה בנושא השכרת גני ילדים

השכרת גן ילדים ברחוב יהודה הנשיא 8

20. בתאריך 7.11.99 פירסמה העירייה מודעה בעיתון ידיעות אחרונות: "לקבל הצעות לשכור ממנה, בשכירות חופשית של שני מבנים יבילים לשימוש גן ילדים ברחוב יהודה הנשיא 8, שטח כל מבנה כ- 140 מ"ר. ניתן לשכור מבנה אחד או את שניהם.
- תקופת השכירות הינה לשנת לימודים אחת, עם אופציה להארכה לשנה אחת נוספת על פי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה.
- על מגיש ההצעה להיות בעל ניסיון מוכח בהפעלת גן ילדים ועליו לצרף המלצות על כך. למקום יתקיים סיור של המעוניינים ביום 5.12.99 משעה 10.00 עד שעה 10.30"
21. בפרסום המודעה בעיתון לא הייתה התייחסות:
- א. לנושא מע"מ בהגשת ההצעות
 - ב. תאריך התחלה וסיום של שנת לימודים
 - ג. אופציה כולל תאריך התחלה וסיום של שנת הלימודים
 - ד. הגשת רשימות תלמידים
- מנהל אגף נכסי העירייה ציין בהתייחסות: "לאחר פרסום המודעה בעיתון, ניתן היה לקבל דף מידע לכל דורש, המהווה נוסח החוזה שהזוכה יחתום".
22. דמי השכירות החודשית החופשית למטרת גן הוערכו בתאריך 10/11/99 על ידי מחלקת מקרקעין לבקשת מחלקת דיור ושירותים לסך של \$ 2,500. לא צוין אם המחיר כולל/לא כולל מע"מ.

23. בתאריך 15/11/99 הייתה פנייה לרכזת שכירויות על כך שמבנה הגג עשוי אזבסט, וכי הילדים פונו מהמקום בגלל הגג. מנהל אגף משאבי חינוך בתגובה לפנייתו של מנהל אגף נכסי העירייה הודיע כי, נעשתה בדיקה במקום וגג האזבסט לא גורם לנזקים ולא בגלל זה פונו ילדי הגן.
- יש לציין כי, בתאריך 28 לדצמבר 1999 פנתה מנהלת המחלקה לגני ילדים אל מנהל אגף נכסי העירייה והודיעה כי, אין לה התנגדות להשכיר לשנת תש"ס כיתת גן עד סוף שנת הלימודים. לגבי תשס"א, יוכלו לתת תשובה רק בסוף יולי 2000. כיתת גן זו לא הוצעה לשכירות.
24. בתאריך 5/12/99 התקיים סיור בהשתתפות מפקח נכסים באגף נכסי העירייה, הגיעו 12 מתעניינים.
- הצעות הגישו ארבעה משתתפים.
25. בתאריך 12/12/99 נפתחו ארבעת ההצעות שהוגשו בנוכחות: מנהל אגף נכסי העירייה, מנהל המחלקה לשירותי דיור ורכזת שכירויות והשכרות.
- מהפרוטוקול עלה דירוג ההצעות כלהלן:
- א. \$ 2,400 לחודש - לא ברור אם ההצעה התייחסה לכיתת גן אחת או שתיים, בגוף ההצעה לא הייתה התייחסות לנושא מע"מ, בפרוטוקול נרשם "כולל מע"מ". הסכום ללא מע"מ \$ 2,051.
- ב. \$ 1,400 לחודש לכל כיתת גן, לא כולל מע"מ (הצעה זו היא של השוכרת בגן קמ"ג).
- ג. \$ 1,200 לחודש לכיתת גן, לא כולל מע"מ (רשת גני ילדים).
- ד. \$ 1,000 לחודש לכיתת גן, לא כולל מע"מ.
26. בתאריך 17/1/00 זומנו המציעים להתרשמות ובדיקת ניסיון מוכח במשרדו של מנהל אגף נכסי העירייה בהשתתפות: סגן מנהל אגף משאבי חנוך, סגן מנהלת המחלקה לגני ילדים, חשבת מינהל הכספים, מנהל המחלקה לשירותים ודיור ורכזת שכירויות והשכרות.
- בדיון שהתקיים הוברר כי הצעתה של מציעה מספר 1 כוללת מע"מ והיא מתייחסת לכיתת גן אחת. מציעות א' ו - ג' הביעו את רצונן לשכירת כיתת גן אחד בלבד מתאריך 1/9/00.
- מציעה ד' הודיעה על כוונה לקבל שתי כיתות גן אך לא לפני 1/9/00.
- מציעה ב' הודיעה על כוונה לקבל שתי כיתות גן לפני 1/9/00.

27. בתאריך 20/1/00 הביא מנהל אגף נכסי העירייה את הנושא לוועדת מכרזים. טבלת ריכוזי הצעות המכרז מסודרת על פי סדר סימון מעטפות המציעים ולא לפי דירוג הצעותיהם. בנוסף, בכותרת המלצות וניסיון, היה פירוט של המציעה הראשונה בלבד. ההצעות האחרות קיבלו סימון של + / - . (המציעה הראשונה מדורגת שנייה בדירוג ההצעות).
28. המלצת האגף לוועדת המכרזים הייתה לקבל את הצעתה של מציעה ג' בדורג, וזאת בהסתמך: "על הצעת שכ"ד, ניסיון מוכח להפעלת גני ילדים וכן מהיות המציעים מחזיקים ברשימה של ילדים נרשמים וכן נכונותם להתחיל את ההפעלה מייד לאחר תקופת השיפוץ דבר שהוצע גם ליתר הפונים. מוצע לאשר התקשרות עד תום שנת הלימודים הנוכחית עם אפשרות להפעלה לתקופה של שנה + שנה". יצוין כי במכרז שפורסם ההצעה התייחסה לשנה + אופציה לשנה נוספת.
29. בתאריך 20/2/00 דנה ועדת המכרזים פרוטוקול מס' (י"ז) 20 בנושא. מנהל האגף מסר כי: "בהצעות מחיר נתבקשו המציעים לצרף רשימות של ילדים, (בפרסום המכרז אין איזכור לדרישה זו - ו.י.). מציעה ג' המציאה רשימת ילדים לשנה זו ולשנה הבאה, כמו כן הביאו המלצות טובות והציגו שיש בידם שיטה חדשנית ולכן המליצו עליהם. ... ההתקשרות היא לשנה זו ועוד שנתיים אופציה(שנה ועוד שנה). יש השקעה בהחלפת התקרה כאשר העירייה תשתתף בחלק מעלות זו. סגן היומ"ש מוסרת, כי יש לתת זכות שימוע להצעות הגבוהות יותר ולכן מציעה למנות ועדת משנה.
- בשל מורכבות הנושא מחליטים: למנות ועדת משנה בראשות סגן רה"ע וראש מינהל החינוך וחבר מועצה נוסף ובהשתתפות נציגי האגף שתבדוק את הנושא ותגיש את המלצותיה לאישור ועדת המכרזים."
30. 16/3/00 – התכנסה ועדת המשנה לדון בנושא.
31. 14/5/00 – מנהל מחלקת שירותים כלליים פנה למנהל אגף נכסי העירייה בבקשה, לקבל עדכון על המלצה שהיה עליו לגבש בהמשך לדיון בוועדת המשנה עם המחלקה לגני ילדים. זאת לצורך קביעת מועד ישיבת ועדת המשנה לאפשר הודעה על זכייה וביצוע השיפוצים הנדרשים לפני מועד תחילת שנת הלימודים.
32. בתאריך 16/4/00 התקיימה ישיבה במשרדו של מנהל האגף, בה הסביר אליבא רכזת ועדת שכירויות, כי הונחה על ידי ועדת המכרזים שהתקיימה בתאריך 20/2/00 לבוא בדברים עם שתי המציעות הנוספות בעלות ההצעה הגבוהה, האם הן מוכנות לשכור במחיר שהציעו לוועדת המכרזים רק מבנה גן ילדים אחד, בדיעה ברורה שהמבנה השני יושכר ויימסר לזוכה אחר במחיר נמוך יותר.
33. הברור שעשתה רכזת השכירויות באותו יום על פי התרשומת בתיק הנכס נעשה עם מגישות הצעה א' וג'. הברור לא נעשה כפי שעולה מתיק הנכס עם מציעה ב'.

34. התייחסות מציעה א' הייתה, כי אינה מוכנה לשכור כיתת גן אחת מאחר ומהנדס שבדק את המבנה קבע כי כל המבנה עשוי אזבסט. אולם היא תהיה מוכנה להשקיע בהחלפת קירות וגג אזבסט בתנאי שהגן יושכר לה לתקופה ארוכה יותר.
35. התייחסות מציעה ג' הייתה, כי הצעתה התייחסה לשתי כיתות גן, אינה מעוניינת ואינה מוכנה לכיתת גן אחת, הנושא צריך להיבדק משפטית מאחר והעירייה פרסמה כיתת גן אחת או שתיים, ומאחר והיא הציעה שתי כיתות גן, למה להפריד.
36. **21/5/00** – הנחיה של מנהל אגף נכסי העירייה להכין תשובה מפורטת לועדת המשנה בהמשך לפנייתו של מנהל המחלקה לשירותים כלליים.
37. **23/5/00** – מציעה א' הודיעה טלפונית לרכזת שכירויות ודיוור כי אינה מוכנה לשכור את מבנה גן הילדים מאחר והוא בנוי מאזבסט.
38. **29/5/00** – מנהל אגף נכסי העירייה מורה לזמן בדחיפות את מציעה ב' (לפי החלטת ועדת מכרזים צריך היה להיעשות ביום 16/4/00 - ו.י.) בהשתתפות מנהלת המחלקה לגני ילדים.
39. **6/6/00** – התקיים דיון בנושא גן ילדים יהודה הנשיא 8 בהשתתפות מציעה ב', מנהלת המחלקה לגני ילדים וסגניתה, מנהל מדור שירותים ודיוור, רכזת ועדת שכירויות. סיכום הדיון: "מציעה ב' תבדוק מצב הגנים ביהודה הנשיא מדובר על תקופה של שנתיים, לגבי הגן ברחוב המתנדב, שנה אחת".
40. **15/6/00** – מציעה ב' מודיעה טלפונית כי, "היא לא מעונינת להפעיל את גן הילדים ביהודה הנשיא, כי זה רחוק לאוכלוסייה".
41. **21/8/00** – מנהל המחלקה לשירותים כלליים מסר לביקורת כי, לא התקבלה התייחסות אגף נכסי העירייה לועדת המשנה לצורך קבלת החלטה בנושא.
42. **30/8/00** – מנהל אגף נכסי העירייה פונה למנהל המחלקה לשירותים כלליים בנושא "פרסום מודעה בעיתונים מ-7.1.99 לשכירת גן" ברחוב יהודה הנשיא 8". פנייה זו הינה מענה לפנייתו של מנהל המחלקה לשירותים כלליים מיום 14/5/00 בנושא גיבוש המלצה לועדת משנה בנושא הגן ביהודה הנשיא 8. מנהל אגף נכסי העירייה סוקר את השתלשלות העניינים בנושא, ולסיכום מבקש להביא לועדת המכרזים המלצה על ביטול הצעת השכירות.

מימזד כלכלי

43. שתי כיתות הגן ביהודה הנשיא 8 לא הושכרו. השכרתם עשויה הייתה להניב הכנסה מ:
- דמי שכירות
 - ארנונה
 - השבחה ומוניטין חיובי בעקבות שיפוץ הגן.
44. דמי שכירות:

מס' חודשים	כיתות גן	הכנסה	שכר דירה	מזיעה א'
11.5	1	\$ 23,586	\$ 2,051	מזיעה א'
11.5	1	\$ 16,100	\$ 1,400	מזיעה ב'
11.5	2	\$ 32,200	\$ 2,800	- " -
11.5	1	\$ 13,800	\$ 1,200	מזיעה ג'
11.5	2	\$ 27,600	\$ 2,400	- " -
11.5	1	\$ 11,500	\$ 1,000	מזיעה ד'
11.5	2	\$ 23,000	\$ 2,000	- " -

45. ארנונה

חיוב ארנונה שנתית 267.53 ש"ח ל-מ"ר. ממדידות שמאי אגף נכסי העירייה באתר עולה כי שטח הגן 200 מ"ר, כלומר הכנסה שנתית מארנונה הוא 53,506 ש"ח.

46. מוניטין

מזיעה מס' 3 רשת גני ילדים בעלת מוניטין שהביעו נכונות לשכור שתי כיתות גן במבנה הקיים ולהשתתף בשיפוצו.

תהליך מימוש האופציה של גן קמ"ג

47. **8 למרץ 2000** – השוכרת של כיתות גן קמ"ג הודיעה למנהל המחלקה לדיור ושירותים על בקשה לממש את האופציה על פי סעיף 4 בחוזה. השוכרת הודיעה כי נרשמו אצלה 80 הורים המצפים לתשובה. השוכרת הדגישה כבר במרץ, כי תאריך מכתבה זה הינו מועד מאוחר מאוד עבורה לאיתור חלופות לשנה הבאה לשתי כיתות הגן.

48. **12 למרץ 2000** – מנהל המחלקה לדיור ושירותים פנה לסגן מנהל אגף משאבי חינוך מבקש התייחסות לבקשת השוכרת.

49. **16 למרץ 2000** – סגן מנהל אגף משאבי חינוך כתב למנהל המחלקה לדיור ושירותים: רק בסיום ההרשמה לגני ילדים ניתן יהיה לקבל החלטה אם להשכיר או להחזיר לפעילות עירונית, צפוי במהלך 2000.

50. **28 למרץ 2000** – מנהל המחלקה לדיור ושירותים שלח לשוכרת את תשובתו של סגן מנהל האגף למשאבי חינוך.

51. **11 למאי 2000** – סגן מנהל אגף משאבי חינוך למנהל אגף נכסי העירייה: על פי הודעת מחלקת גני ילדים יש צורך להפעיל 4 גנים עירוניים ברחוב בית צורי 15. לאור זאת, לא ניתן להמשיך ולהפעיל בכתובת זו גנים פרטיים.

52. 16/5/00 – כתב עוזר ראשי ליועץ המשפטי לעירייה למנהל אגף נכסי העירייה בנושא השכרת גן ילדים לשוכרת: "מקריאת פרוטוקול הדיון שבנדון עולה כי, לשוכרת ניתנה הודעה במועד על אי יכולת לאשר לה תקופת אופציה של שכירת הגן שברחוב בית צורי 15 (מכתב מיום 21.5.00 או הודעה מאותו יום). יש לזכור כי בהתאם להסכם השכירות עמה על מנת להפעיל את תקופת האופציה היה עליה לדרוש זאת בכתב עד ליום 31.5.00 ושיקול הדעת המוחלט אם לאשר את התקופה היה נתון לעירייה.

לאור נתונים אלו לא בטוח כי על עיריית תל אביב לאפשר השכרת הגן החלופי דווקא לשוכרת שבנדון ולא בהתאם לתוצאות מכרז כדין.

בנוסף על כך לא ברור האם הגן ברחוב המתנדב, הגן החלופי הנו שווה ערך לעניין דמי השכירות לכיתת גן אחת שהושכרה לשוכרת שבנדון ברחוב בית צורי 15." (ההדגשה לא במקור - ו.י.)

יצוין כי המלצתו לא באה לידי ביטוי בפרוטוקול ועדת שכירויות משיבתה ה- 27 מיום 19.6.00.

53. 21 למאי 2000 – מנהל המחלקה לדיוור ושירותים כתב לשוכרת: לא ניתן להמשיך ולהפעיל בבית צורי 15 את שתי כיתות הגן. מאשרים קבלת המכתב של השוכרים.

54. 6 ליוני 2000 – ישיבה במשרדו של מנהל אגף נכסי העירייה בהשתתפות השוכרת, מנהל המחלקות לדיוור ושירותים, גני ילדים. (מתוך פרוטוקול ועדת שכירויות מתאריך 19.6.00).

השוכרת הודיעה כי השלימה את רישום הילדים לשנת 2001 והודעת אי – מימוש האופציה מהווה התראה קצרה מדי, דבר שיפגע בילדים שנרשמו. סוכם כי השוכרת תבדוק את מצב הגנים ביהודה הנשיא, על תקופת שכירות לשנתיים, או גן הילדים ברחוב המתנדב לתקופת שכירות של שנה אחת. אם תבחר ברחוב המתנדב תשלם אותם דמי שכירות שהינה משלמת כיום עבור כיתות גן ברחוב בית צורי אולם בחישוב של כיתת גן אחת קרי 2,600 דולר, כולל מע"מ לחודש.

55. 6 ליוני 2000 – ישיבה במשרדו של מנהל אגף נכסי העירייה בהשתתפות השוכרת, מנהל המחלקה לדיוור ושירותים באגף נכסי העירייה, סגנית מנהלת המחלקה לגני ילדים (מפרוטוקול של הישיבה שנרשם על ידי מנהל המחלקה לדיוור ושירותים).

השוכרת: "ישנו סיכום שלי עם סגנית מנהלת המחלקה לגני ילדים בעניין הנכס ברחוב המתנדב
27"

סגנית מנהלת המחלקה לגני ילדים: "בבית צורי כל הכתות מלאות. נסגרה כתה באפקה לשנה אחת. לא יודעים מה יהיה בשנה הבאה. אמרנו שמימוש האופציה יהיה בכיתת גן אחרת קרובה. לא ידעתי שבפעם הראשונה היה בלי מכרז ויציאה למכרז באה בעקבות זאת."

"..... מדובר בכיתת גן אחת גדולה. השוכרת מבקשת הקמת חיץ של קיר גבס כי מדובר בכתה גדולה ולשוכרת היו שתי כתות".

56. **13 ליוני 2000** – השוכרת הודיעה למנהל אגף נכסי העירייה על בחירתה בגן ברחוב המתנדב בשל היותו במרחק הליכה מכל רחוב ברמת אביב ג'.
57. **13 ליוני 2000** – על גבי מכתבה של השוכרת יש פנייה של סגן ראש העירייה וראש מינהל החינוך, בכתב יד, למנהל אגף נכסי העירייה לטפל בדחיפות בהוצאת אישור בכתב על השכרת כיתות הגן ברחוב המתנדב.
58. **13 ליוני 2000** – פניית סגנית מנהלת המחלקה לגני ילדים אל מנהל אגף נכסי העירייה: המחלקה זקוקה בשנת תשס"א לשתי כיתות הגן בבית צורי. השוכרת מוכנה לפנות את שתי הכיתות בבית צורי 15 לשנת תשס"א. המחלקה מוכנה לפנות עבורה כיתת גן ברחוב המתנדב 27 אפקה. זאת לאור רישום שבוצע ע"י השוכרת לשנת תשס"א לשתי כיתות גן מלאות לחלוטין.
59. בפרוטוקול ועדת שכירויות משיבתה ה-27 מיום 19 ליוני 2000 צויין: "ראוי להדגיש כי השכרת הגן ברחוב המתנדב, מהווה מקום חלופי לאופציה שניתנה בגן בית צורי ועקב אי הודעה על אי מימוש האופציה בטרם ביצוע הרישום. (ההדגשה לא במקור - ו.י. ראה סעיף 52 לעיל)
60. החלטות הועדה:
- א. להשכיר לשוכרת את גן הילדים ברחוב המתנדב, ששטחו 109 מ"ר, לתקופה של שנת לימודים אחת, החל מ- 1/9/2000 ועד 30/6/2001, בדמי שכירות של 2,600 דולר לחודש כולל מע"מ. (יצויין כי, בגין כיתת גן אחת בגן קמ"ג בבית צורי 15 בשטח של 100- מ"ר. שולם סך של 2,600 דולר כולל מע"מ לחודש. לא נעשתה שומה כדי לבדוק אם כיתת גן המתנדב היא בגדר שווי חלופי לכתת גן בבית צורי. הערה לא במקור ו.י.).
- ב. כל המיסים, טלפון, חשמל, ארנונה, יחולו על השוכר.
61. בעקבות האמור לעיל הוכנה טיוטת חוזה בשירות המשפטי שהועברה לאישור אגף נכסי העירייה. יצוין כי, כתובת הגן בטיטת החוזה היא רח' המתנדב 27. בבדיקה במערך הגבייה העלתה הביקורת כי, ברחוב המתנדב ישנם שני גנים בכתובות המתנדב 25. כל גן מכיל כיתת גן אחת. שטח כיתת גן אחת הוא 109 מ"ר, שטח כיתת הגן שניה הוא 133 מ"ר. הביקורת העלתה את הנושא בפני מנהל המחלקה לדיור ושירותים באגף נכסי העירייה.
62. לאור חוסר הבהירות באשר לשטח כיתת הגן המופיע בטיטת החוזה כאמור המתנדב 27, ערכה הביקורת בירור בארכיב אגף נכסי העירייה זאת, לאחר שמרכזת ועדת השכירויות לא יכלה לתת הסבר על מקור הכתובת המתנדב 27 המופיעה בחוזה. הבירור העלה כי, בארכיב האגף מצויים שני תיקי נכס. האחד כיתת גן ברחוב המתנדב 25 בשטח של 109 מ"ר, והשני במתנדב 27 בשטח של 130 מ"ר. הבירור האמור נעשה בנוכחות מנהל האגף שהצטרף במהלך הבירור. מנהל האגף הודיע לאור הממצאים שהתגלו בנוכחותו כי, יקיים בירור עם השמאי שהיה בשטח לצורך מתן

שומה של האגף למחיר השכירות הראוי לחודש. השמאי עובד האגף מסר לביקורת כי, היה בשטח בין התאריכים 9-10 לאוגוסט 2000.

63. **10 ליולי 2000** – פנייה של השוכרת למנהל המחלקה לדיור ושירותים. ביקשה לשנות את תאריך תום תקופת השכירות ל – 15 לאוגוסט (במקום 30 ליוני כפי שקבעה ועדת השכירויות) בהתאם לחוזה בגן קמ"ג בבית צורי 15.

הגן ברחוב המתנדב עובד עד 15 לאוגוסט אחר הצהריים, אי לכך יש לפנות את הגן ממחסנים, חצרות, עד 15 לאוגוסט על מנת שתוכל להעביר את הציוד מהגן בבית צורי ביום 16 לאוגוסט 2000. מפאת קוצר הזמן שנותר לה להתארגן לשנה הבאה מבקשת לקבל את המפתחות לגן עד 15 לאוגוסט.

64. **10 ליולי 2000** – מנהל המחלקה לשירותים ודיור הנחה את רכזת שכירויות על כך שאין מניעה למסור לשוכרת את המפתחות כשהגן מתפנה ב-15 לאוגוסט.

65. **27 ליולי 2000** – סיכום דיון בעניין השכרת גן ילדים ברחוב המתנדב לשוכרת בהשתתפות מנהל אגף נכסי העירייה, מנהל המחלקה לדיור ושירותים, עוזר ראשי ליועץ המשפטי לעירייה שרשם את הפרוטוקול.

"... מנהל אגף הנכסים הבהיר כי בהתאם לנמסר לו, ע"י מנהלת מחלקת גני ילדים, מתברר כי היא יכולה להמשיך ברישום לגן ברחוב בית צורי, שכן עיריית תל אביב ככל הנראה לא תזדקק לשימוש בגן ילדים אחד והכל בהתאם להתקדמות הרישום לגנים אלו, אזי העירייה תמצא לה מקום חליפי אחר. המסר הנ"ל הועבר לה הן לפני והן אחרי ולמרות הודעה מיום 21.5.00 כמפורט בפרוטוקול ועדת שכירויות. לאחר סיכום זה לא הייתה משמעות לדרישה להעלות האופציה באמצעות בקשה בכתב עד ליום 31.5.00 ועל כן ככל הנראה לא נשלח מכתב זה. (ההדגשה לא במקור ו.י.).

לעניין דמי השכירות של כיתת הגן הם נקבעו על פי העיקרון שבגן תתנהל כיתת לימוד גן רגילה. באם יירשמו וילמדו בגן יותר תלמידים מאשר כיתה אחת, רגילה תהיה העלאה בדמי השכירות באופן פרופורציונלי.

סוכם כי תנוסח תוספת מתאימה להסכם השכירות.

עוזר היועץ המשפטי לעירייה המליץ לאשר עדכון זה בוועדת שכירויות."

סגנית מנהלת המחלקה לגני ילדים בתגובה לנאמר בסיכום הדיון לעיל מסרה לביקורת כי: "ניתן לשוכרת להבין שהרישום לגן ברחוב המתנדב 27 דל, והוא יכול להיות חלופי למימוש האופציה לגן קמ"ג בבית צורי 15". לדבריה עמדה זו הוצגה לשוכרת על ידי הנהלת המחלקה לגני ילדים והרכזת האזורית.

66. **6 לאוגוסט 2000** – מנהל המחלקה לדיור ושירותים פנה למנהל מחלקת מקרקעין וביקש הערכת דמי שכירות ראויים לגן ברחוב המתנדב.

67. **9 לאוגוסט 2000** – עובד מחלקת המקרקעין שהוא כלכלן ושמאי מקרקעין הוציא אומדן דמי שימוש לגן ברחוב המתנדב בסך של \$ 2,448 לשטח בנוי של 130 מ"ר.
68. במערך גביית ארנונה סיווג השימוש לגן הילדים ברחוב המתנדב 25 הוא 847, שמשמעותו גני ילדים עירוניים. חיוב הארנונה השנתי הנגזר מכך הוא 14,374 ש"ח.
69. סיווג השימוש, של כתת הגן ברחוב המתנדב 27 הוא 812 שמשמעותו מחלקות העירייה, בניינים המוחזקים על ידי מוסדות ציבור. חיוב הארנונה השנתי הנגזר מכך הוא 35,581 ש"ח.
70. כשנכס מושכר לגורם פרטי הוא מקבל סיווג בהתאם לנתונים שהתקבלו באגף חיובי ארנונה מאגף נכסי העירייה. אם השוכר הוא גן בפיקוח משרד החינוך, יקבל סיווג 837, שמשמעותו זכאות ל-50% הנחה מהתעריף המלא. אם השוכר הוא גן פרטי שאינו בפיקוח משרד החינוך, יקבל סיווג 860 שמשמעותו זכאות להנחה של 20% מהתעריף המלא.
71. **14 לאוגוסט 2000** - פרוטוקול ועדת שכירויות לשיבתה ה - 30 ליום 14 לאוגוסט 2000 החלטה:
 "א. להשכיר לשוכרת גן ילדים ברחוב המתנדב ששטחו 109 מ"ר (במקום 130 מ"ר - הערה לא במקור ו.י.), לתקופה של שנת לימודים אחת, החל 1.9.00 ועד 15.8.01, בדמי שכירות בסך של 2,600 דולר לחודש, כולל מע"מ.
 השכרת הגן הינה לשימוש כיתת גן בסטנדרט עירוני. אם יהיו בגן מספר ילדים מעל לכיתת גן סטנדרטית (30 - 35), דמי השכירות יוגדלו וישולמו בהתאמה ובאופן יחסי.
 ב. כל המסים, טלפון, חשמל, ארנונה ואחזקת הגן יחולו על השוכר.
 ג. החלטה זו מבטלת החלטה מספר 19 מועדת שכירויות בישיבתה ה- 27 מיום 19.6.00."
72. השוכרת החלה לפעול בגן המתנדב החל מ-1 לספטמבר 2000. נכון לתאריך 12/11/00 טרם נחתם הסכם שכירות עם השוכרת.
 מנהל אגף נכסי העירייה ציין בהתייחסותו: "לא נחתם חוזה, מאחר והובהר כי מדובר בשיפוץ גדול שישנה את תנאי החוזה, זאת לאור העובדה שנתגלה כי תקרות וגגות במבנים שבחצר הם מאסבסט גלי".
73. השוכרת נכנסה לגן ברחוב המתנדב 27 בתאריך 1 לספטמבר 2000. בבדיקה במערך חיובי ארנונה בתאריך 8/11/00 (ח-ן מס' 0943025000113) עלה כי, סיווג הגן עודכן בתאריך 10/10/00.

מסקנות

כללי

74. גן קמ"ג שימש מעין פיילוט ליישום מדיניות העירייה לתת דגש על ההיבט הכלכלי, בהשכרת נכסים עירוניים לגופים פרטיים בהקשר לגני ילדים עירוניים. ההכנסות מדמי שכירות של גן קמ"ג בשנת 1999 (ללא ארנונה) הסתכמו בסך של 213,000 ש"ח. הכנסה זו מצביעה בעליל על הפוטנציאל הכלכלי הקיים בנושא.
75. השכרת גני ילדים לסקטור הפרטי לא הורחבה לשוכרים ולמבנים נוספים, גם כאשר מינהל החינוך יידע את אגף נכסי העירייה על אפשרות לכך. השכרת הנכסים מצטמצמת נכון להיום לשוכרת אחת בלבד. הפוטנציאל הכלכלי לא מנוצל, והעירייה מפסידה הכנסות בגין כך. הביקורת סבורה כי מינהל החינוך בתיאום האגף לנכסי העירייה, עשוי בשימוש מושכל בנכסים שלרשותו לנצל את הפוטנציאל הקיים בנושא.
76. הסכמי השכירות נעשים באגף נכסי העירייה. בהסכמי השכירות שנחתמו עד היום עם השוכרת, צוינו תאריכי סיום שונים לשנת לימודים. חוסר האחידות בהגדרת שנת לימודים, ומתן אופציה לשנה נוספת ללא שיתוף מינהל החינוך, מצמצם את משך הזמן הנדרש למינהל החינוך להיערך לשנת הלימודים לאחר שהנכס חוזר לאחריותו. במקרה של צורך בהארכת התקופה, יש לעשות זאת לאחר תיאום עם מינהל החינוך.
- מנהל אגף נכסי העירייה ציין בהתייחסותו: "מדובר באופציה של העירייה ולא של השוכרת. אין הדבר מגביל את העירייה, אם כי יוצר ציפיות. אין הדבר מצמצם כל זמן של מינהל החינוך. ראוי להבין כי האפשרות שלשוכר ישנו סיכוי להמשיך שנה נוספת באותה כתת גן מגדילה את האטרקטיביות של הנכס בעיניו.

גן קמ"ג

77. מינהל החינוך, לא קיים בקרה מספקת על גביית תשלומי התפעול השוטף מהשוכרת בגן קמ"ג. בשל כך סיימה השוכרת את תקופת השכירות מבלי ששילמה את כל חיובי החשמל.
78. הבקרה של מינהל החינוך על מילוי התחייבות השוכרת בסעיף 13 בהסכם השכירות מיום 4/10/1999: "בתום תקופת השכירות תפנה השוכרת ... ותחזירו לעירייה ... במצב טוב ותקין כפי שקיבלה לידיה... " לא הייתה הדוקה דייה, וגררה בעקבותיה הוצאות מיותרות להחזרת מצב הנכס לקדמותו.
- מנהל אגף נכסי העירייה ציין בהתייחסותו: "לא ברור מהן ההוצאות המיותרות. קביעת העובדה כי סיוד הגן בעלות של 18,000 ש"ח בלבד, אינו מידע שלם. לא צויין מתי סוייד הגן פעם אחרונה. כפי שנמסר לנו ע"י השוכרת, כתות הגן שקיבלה ברח' בית צורי היו במצב פיזי ירוד ביותר והשוכרת היתה חייבת להשקיע כסף רב בשיפוצים/שיפורים. מוסרי החזקה בכתות הגן הנ"ל גם

- כן בדעה זוהה. ראוי להדגיש כי מדובר בגן ילדים בשימוש אינטנסיבי, ולפי הבנתנו הצנועה, סיווד של פעם בשנה הינו הכרח לאור השימוש הנעשה".
79. במינהל החינוך מתקבלת, תמונת מצב (של כ- 90%) על איוש הגנים העירוניים בחודש יוני בלבד. מכאן עולה כי, סעיף 4 בהסכם בגן קמ"ג עם השוכרת, לפיו השוכרת אמורה לבקש את הארכת ההסכם בכתב עד תאריך 31/5/00, אין לה אחיזה במציאות.
80. במצב דברים זה קיים ניגוד עניינים מובנה בין צרכי השוכרת (וההורים שהופכים לקבוצת לחץ) להרשמה והיערכות מוקדמת ככל האפשר, לבין לוח הזמנים של מינהל החינוך המאוחר יותר. לכך יש השלכות במקרה של מימוש אופציה לשונה נוספת, היוצרות חיכוך בין הצד החוקי הפורמלי הנובע מן ההסכם, לפיו העירייה איננה מחויבת לממש את האופציה, לבין ההיבט ההומני מול השוכרת וההורים. המצב האמור מזמין קבוצות לחץ בגינן העירייה יצאה נפסדת.
81. לשוכרים (של גני הילדים) לא בהכרח ידוע על הסיווג הניתן לנכס אותו הם שוכרים ואשר יכול להקנות להם זכאות להנחה באגף חיובי ארנונה. בשל כך הם אינם ממציאים לאגף חיובי ארנונה אישורים ומסמכים אשר עשויים לזכות אותם בתעריף נמוך מהחיוב בפועל.

גן ברח' המתנדב 27

82. השוכרת קיבלה מסרים מהנהלת המחלקה לגני ילדים, לפיהם תמצא לה העירייה מקום חלופי אחר לגן קמ"ג, וניתן לה להבין שהחלופה תתממש בגן ברחוב המתנדב 27. מסרים אלה ניתנו לפני ואחרי, ולמרות הודעה של מינהל החינוך לשוכרת מיום 21/5/00, כי לא ניתן להפעיל בגן קמ"ג שתי כיתות גן. המשמעות אי מימוש האופציה. מסרים אלה יצרו בפועל מצב חדש, שחייב את העירייה לאמץ (לפנים משורת הדין) את הבטחות נציגות המחלקה לגני ילדים שניתנו לשוכרת מתוך טעות ולאפשר לשוכרת השכרת גן חלופי.
83. הגן ברחוב המתנדב אינו שווה ערך בשטח ובדמי השכירות לכיתת גן אחת שהושכרה לשוכרת בגן קמ"ג. בהקשר זה יש לציין כי, בתאריך 19 ליוני 2000, מועד ישיבתה ה- 27 של ועדת שכירויות, התקבלו החלטות להשכיר לשוכרת את גן הילדים ברחוב המתנדב, על בסיס נתונים שגויים באשר ל: כתובתו המדויקת של הגן, שטח הגן, גובה דמי השכירות הראויים (שומה נעשתה רק ב- 10 לאוגוסט). נתונים שגויים באשר לשטח הגן הופיעו גם בפרוטוקול ועדת שכירויות מישיבתה ה- 30 מתאריך 14/8/00.
84. הסכם שכירות עם השוכרת, עלול היה להיעשות על בסיס נתונים של גן אחר מזה שהפעילה השוכרת בפועל, על כל המשתמע מכך ובכלל זה גובה חיוב הארנונה השונה בין הגנים. יש להקפיד ולבדוק את הנתונים המשמשים בסיס לעריכת הסכם השכירות.

גן ברח' יהודה הנשיא 8

85. בחודש נובמבר 1999 פרסם אגף נכסי העירייה מודעה בעיתונות להשכרת גן עירוני ברחוב יהודה הנשיא 8, במתכונת גן קמ"ג ובהתאם למדיניות העירייה בנושא. התהליך שהחל בנובמבר 1999 הסתיים ב-30 לאוגוסט 2000, בפנייה לוועדת המכרזים לבטל את הצעת השכירות. לדעת הביקורת, חברו לביטול המכרז שני גורמים עיקריים:
- א. טעות במתן אופציה "למבנה אחד או שניהם" במודעה בעיתון.
- ב. חוסר ידיעה על בעיית אזבסט במבנה הנכס.
- בשל כך נגרם לעירייה אובדן פוטנציאל להכנסה שנתית מדמי שכירות, בין \$11,500 - \$32,200, ו-56,500 ש"ח הכנסה מארנונה שנתית.
86. הוצאת כיתות גן לשכירות על ידי מינהל החינוך נעשית בדרך כלל לשנה + אופציה לשנה נוספת. תהליך השכרת הנכס, הגן ברחוב יהודה הנשיא 8 ארך 10 חודשים. התארכות מעין זו מצמצמת מטבע הדברים את משך השכירות הפוטנציאלית.

המלצות

כללי

87. יש לציין במכרז ובהסכם השכירות תאריכי התחלה וסיום לשנת לימודים כהגדרתה במשרד החינוך.
88. הביקורת סבורה ככלל, שיש להימנע משימוש באופציה, ובמידת הצורך לנסח את הסכם השכירות, שלא יגביל בצורה כלשהי את שיקול דעתה ויכולת פעולתה העצמאית של העירייה.
89. יש לשפר את התיאום בין אגף נכסי העירייה לאגף חיוכי ארנונה ולהקפיד לעדכן את הטעון עדכון (סיווג וכד') טרם חתימת החוזה.
90. הביקורת ממליצה להימנע מהתייחסות להסכם השכירות כהסכם סטנדרטי. יש לרענן ולעדכן את ניסוח סעיפי הסכם השכירות בהתאם למצבים המשתנים, תוך שיתוף והיוועצות עם הגורמים הנוגעים בדבר.

גן קמ"ג

91. הביקורת סבורה כי מאחר ומדיניות העירייה היא למתן שירות באדיבות, אמינות ושיקפות, יש ליישם את מדיניות העירייה בפועל בהשכרת כיתות גן וליידע את השוכרים על זכויותיהם.
92. אגף נכסי העירייה בשיתוף מינהל החינוך יקפידו ויוודאו באמצעות נציגיהם בשטח ובאמצעים החוקיים שלרשותם (הסכם שכירות, ערבות בנקאית) כי, הנכס שהוחזר לאחריותו כשיר וראוי לפעילות שוטפת.

93. מינהל החינוך ואגף נכסי העירייה יוודאו שהשוכרים יעמדו בהתחייבויותיהם הכספיות והתפעוליות בהתאם להסכם השכירות עם העירייה ובמידת הצורך להפעיל את הסנקציות המפורטות בהסכם השכירות.

גן ברח' המתנדב 27

94. הביקורת ממליצה, כי הקשר עם השוכרים יתבצע מול אגף נכסי העירייה. גורמים אחרים (גם אם הם נוגעים בדבר) יגבילו מעורבותם להיבטים מקצועיים כלפי המערכת פנימה בלבד.

95. באחריות אגף נכסי העירייה לבדוק ולוודא את נכונות הנתונים המשמשים בסיס להסכם שכירות.

גן ברח' הנשיא 8

96. יש להנחות את אגף נכסי העירייה להקדיש לנושא את תשומת הלב הראויה וההכנה הדרושה כדי למצות את פוטנציאל השכרת כיתות גן בהתאם למדיניות העירייה

97. הביקורת ממליצה לקצר את משך תהליך השכרת הנכס.