



נכסים בבעלות/בחזקת העירייה שאינם בשימוש

רקע

1. מנהל אגף נכסי העירייה (להלן: "מנהל האגף") הודיע במסגרת תוכנית עבודה 2002 של אגף נכסי העירייה כי מטרת האגף הינה ניצול מירבי של הפוטנציאל הטמון במקרקעין העירוניים. אגף נכסי העירייה מוציא החל מחודש יוני 2000, אחת לחודש, מסמך שעניינו נכסים בבעלות העירייה שאינם בשימוש. המסמך מופץ לגורמים הבאים: מהנדס העיר, מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבנייה, מנהל אגף הפיקוח, מנהל האגף לביטחון ושירותי חירום לצורך עיון ובדיקה. העתקי המסמך מועברים למנכ"ל העירייה, למשנה למנכ"ל, למנהלת המחלקה לפיקוח ורישום ולמנהל מדור פיקוח באגף נכסי העירייה.
2. מטרת הביקורת היא להציף את קיומם של נכסים עירוניים בבעלות ובחזקת העירייה שאינם בשימוש בין חצי שנה לשבע שנים, מהיבטים שונים המפורטים להלן:
 - א. מספר הנכסים שאינם בשימוש
 - ב. סוג הנכסים
 - ג. אומדן שווי הנכסים
 - ד. קיומן של עלויות ישירות ו/או עקיפות בגין אי שימוש בנכסים
 - ה. קיומו של ממשק עם אגפים אחרים.
3. לצורך עריכת הביקורת נערכו פגישות והתכתבויות עם: מנהל אגף נכסי העירייה ועובדי האגף; לשכת מהנדס העיר; המחלקה לתכנון ארוך טווח במינהל ההנדסה; מנהל האגף לרישוי ופיקוח על הבנייה ועובדי האגף; מנהל אגף הפיקוח; מנהל האגף לביטחון ושירותי חירום; מנהל אגף שפ"ע, חברת ג.מ. בע"מ, עובדים באגפים לחיובי ארנונה ולגביית ארנונה ואגרת מים. הביקורת ערכה סיוור בנכסים בהדרכת מנהל מדור פיקוח ופינויים באגף נכסי העירייה.
4. דוח הביקורת נערך בחודשים יוני – ספטמבר 2002.

ממצאים

מספר וסוג הנכסים שאינם בשימוש

5. מנהל אגף נכסי העירייה המציא לביקורת בחודש יולי 2002 רשימה שכללה 31 נכסים בבעלות ו/או בחזקת העירייה שאינם בשימוש מעל חצי שנה. ממצאי הביקורת שיפורטו להלן מתייחסים לרשימה זו כפי שנמסרה לביקורת בהתייחס לחודש יולי 2002. העמודה בטבלה א' להלן



שכותרתה "לא בשימוש מתאריך" מתייחסת לתקופה שבה אגף נכסי העירייה קיבל לרשותו את הנכסים.

טבלה א': נכסים בבעלות / בחזקת העירייה שאינם בשימוש

מס'	תיאור הנכס	שטח הקרקע/בניין	לא בשימוש מתאריך	ייעוד תכנוני	הערות
1	מבנה	כ- 700 מ"ר	02/71	שטח למגרש מיוחד	בשיפוץ
2	מחסן		כ- 5 שנים	דרך	להריסה
3	קומת הקרקע במבנה + חצר	749 מ"ר קרקע	12/9/95	בנייני ציבור	זקוק לשיפוץ
4	2 חנויות, אטום		04/10/00	דרך מוצעת	זקוק לשיפוץ
5	מרתף אטום	85.73 מ"ר בנוי	כ- 5 שנים	מרתף	לא ראוי לשימוש
6	מבנה 2 קומות		19/9/01	מבנה לשימור ייעוד ציבורי	מיועד להחכרה
7	משרד פיקוח לשעבר	46 מ"ר בנוי	כ- 2 שנים	מסחרי 2	מיועד למינהלת שוק הכרמל
8	מחסן	1,640 מ"ר קרקע	28/2/01	בנייני ציבור	מיועד להריסה
9	מסגד, אטום			שצ"פ	אטום
10	מחסן	1,000 מ"ר קרקע	8/5/01	מגורים ב'	מיועד לשיווק
11	מבנה אטום	980 מ"ר קרקע	06/02	בנייני ציבור	לא ראוי לשימוש
12	בית כנסת לשעבר + מרתף	375 מ"ר קרקע	כ- 2 שנים	בנייני ציבור	לא ראוי לשימוש
13	משרדים בדיזנגוף סנטר	400 מ"ר בנוי	23/09/01	מסחרי	מיועד להשכרה
14	מחסן 10 מטר	10 מ"ר בנוי	26/10/98	מגורים מיוחד	
15	מבנה 2 קומות	547 מ"ר בנוי	22/5/01	מגורים ב'	מיועד להשבה לבעליו
16	חנות	71 מ"ר בנוי	7/11/00	מגורים 2 א'	
17	גן ילדים לשעבר	302 מ"ר בנוי	כ- 2 שנים	בנייני ציבור	מיועד להשבה לבעליו
18	חלק מבניין	2,008 מ"ר קרקע	05/2000	בנייני ציבור	מיועד לשימוש עירוני
19	גן ילדים לשעבר	1,003 מ"ר קרקע	24/06/01	בנייני ציבור	מיועד להריסה
20	מבנה 2 קומות	576 מ"ר קומת קרקע	4/4/02	בנייני ציבור	זקוק לשיפוץ
21	חנות בשוק	כ- 6 מ"ר	4/10/02	דרך מוצעת	
22	פנימיית בית הנערה לשעבר שטח ריק ופנוי				מיועד לשיווק
23	קיוסק	69 מ"ר קרקע	08/01	דרך מוצעת	מיועד להריסה
24	מחסנים	כ- 300 מטר	10/2/02	בנייני ציבור	



מס'	תיאור הנכס	שטח הקרקע/בניין	לא בשימוש מתאריך	ייעוד תכנוני	הערות
25	מחסן		28/2/01	בנייני ציבור	מיועד להריסה
26	2 דירות קומה ב' ו-ג'	618 מ"ר קרקע	12/11/01	מגורים ב'	מיועד לשיווק
27	מבנה וחצר (חצי הרוס)	1,844 מ"ר קרקע	27/3/01	אזור לתכנון בעתיד/ דרך	מיועד להריסה
28	מזקקה - מבנה לשימור		21/2/01	בנייני ציבור	מיועד לשימוש
29	מבנה 2 קומות	147 מ"ר קרקע	08/01	מגורים	מיועד לשימוש
30	מחסן		10/2/02	שצ"פ	מיועד להריסה
31	חניון	כ- 502 מ"ר	21/5/01		חניון תת קרקעי

* - כתובות הנכסים מצויות במשרדי מבקר העירייה.

6. הטיפול בנכסים המפורטים בטבלה א' מתפצל בין שלוש מחלקות האגף: המחלקה לדירור ושירותים, המחלקה לפיקוח ורישום ומחלקת מקרקעין.

סוג הנכסים

7. רשימת הנכסים כוללת: מחסנים, חנויות, משרדים, דירות, מבני ציבור (כגון: בית ספר לשעבר), מבנים לשימור, חניון.

8. מנהל המדור למבנים מסוכנים באגף לרישוי ולפיקוח על הבנייה במינהל הנדסה, ציין לבקשת הביקורת מתוך רשימת הנכסים שבבעלות העירייה ללא שימוש, את הנכסים שהוגדרו כמבנים מסוכנים לפי סעיף 3 או לפי סעיף 4 לחוק עזר לתל אביב-יפו (הריסת מבנים מסוכנים) התשל"ב - 1971. המשמעות של הכרזה לפי סעיף 3 לחוק העזר העירוני, מהווה דרישה לביצוע תיקונים בטיחותיים בלבד (תיקונים נקודתיים) ואין מדובר בשיפוץ מקיף. בסיכום מנכ"ל מתאריך 27/6/01 בדוח ביקורת בנושא פיקוח על נכסי העירייה, צויין בסעיף 5: "הריסת מבנים שלא בשימוש - מבנים שאינם בשימוש אשר אגף הנכסים רואה בהם פוטנציאל לפלישה יאושרו להריסה ע"י מדור מבנים מסוכנים. באחריות מנהל מח' פיקוח על הבנייה לבנות הליך מסודר". מנהל המדור מסר לביקורת כי במהלך השנה וחצי האחרונות הוכרוזו שני מבנים בבעלות העירייה כמסוכנים שיש להרסם, בעקבות פנייתו של אגף נכסי העירייה. אחד המבנים מופיע בטבלה א' (מספר 27). התייחסותו של מנהל מדור מבנים מסוכנים לסיכום המנכ"ל מתאריך 27/6/01: "מדור מבנים מסוכנים במסגרת עבודתו לאיתור מבנים מסוכנים ברחבי העיר ת"א-יפו מכריז על מבנים (פריטים/עירוניים) כמסוכנים להריסה, אך ורק כאשר מצבם הפיזי דורש זאת (ליקויים חמורים בשלד המבנה הפוגעים ביציבותו). בדיקת מהנדסי המדור למבנים אלו הינה הנדסית גרידא. לגבי מבנים שאינם בשימוש וקיים פוטנציאל לפלישה, מצב נחון זה אינו מהווה עילה להכרזתם ע"י מדור מבנים מסוכנים כמבנים להריסה, וגם נוהל הטיפול במבנים מסוכנים אינו



מאפשר זאת. הריסת מבנה שאינו בשימוש (מבנה פרטי/עירוני), אך מצבו תקין ויציב, דורש הוצאת היתר להריסה על פי חוק התכנון הבנייה, ולמדור מבנים מסוכנים אין כל נגיעה בדבר".

טבלה ב': נכסים בבעלות/בחזקת העירייה שאינם בשימוש שהם מבנים מסוכנים

מס'	תיאור הנכס	לא בשימוש מתאריך	הוכרז מבנה מסוכן (ס' 3)	הערות
1	מבנה	02/71	3/1/93	בשיפוץ
2	מבנה 2 קומות	19/9/01	28/1/02	מיועד להחכרה
3	מחסן	8/5/01	10/8/02	מיועד לשיווק
4	חלק מבניין	5/2000	21/5/00	מיועד לשימוש עירוני
5	מבנה (חצי הרוס) וחצר	27/3/01	25/6/01 (סעיף 4)	מיועד להריסה
6	חנות בשוק	4/10/02	16/10/94	
7	2 דירות קומה ב' וג'	12/11/01	10/2/93	מיועד לשיווק
8	מזקקה - מבנה לשימור	21/2/01	8/4/02	מיועד לשימוש

אומדן שווי הנכסים

9. הביקורת ביקשה לקבל ממנהל האגף נתונים על שווי הנכסים. למנהל האגף לא היו נתונים על שווי הנכסים המבוקשים. לאחר הכנת הנתונים מסר מנהל האגף לביקורת, אומדן שווי לגבי 10 נכסים שלדעתו קיימת היתה הצדקה לבצעם. סה"כ אומדן שווי נכסים אלה הסתכם ב - \$5,885,000 (חמישה מיליון שמונה מאות שמונים וחמישה אלף דולר).

טבלה ג': אומדן שווי נכסים שאינם בשימוש

מס' סד'	תיאור הנכס	שטח הקרקע/בניין	ייעוד תכנוני	אומדן שווי הנכס (\$)	הערות
1	קומת הקרקע במבנה + חצר	140 מ"ר - מבנה 450 מ"ר - חצר	בניין ציבורי מיוחד	200,000	זקוק לשיפוץ
2	מבנה אטום	980 מ"ר קרקע	בניין ציבורי	500,000	המבנה לא תורם לשווי
3	יחידת מסחר אטומה	10 מ"ר	דרך מוצעת	35,000	זקוק לשיפוץ
4	משרד פיקוח לשעבר. קומת קרקע + גלריה	46 מ"ר בנוי (קרקע + גלריה)	מסחרי 2	50,000	זמין לשימוש
5	חנות בקומת קרקע	77 מ"ר בנוי	מגורים 2 א'	110,000	זמין לשימוש
6	משרדים בדיזנגוף סנטר	400 מ"ר בנוי	משרדים	400,000	מיועד להשכרה
7	בניין ציבורי	2,008 מ"ר קרקע 2,780 מ"ר בנוי	בנייני ציבור	3,185,000	מיועד לשימוש עירוני

מס' סד'	תיאור הנכס	שטח הקרקע/בניין	ייעוד תכנוני	אומדן שווי הנכס (\$)	הערות
8	בניין ציבורי	576 מ"ר קרקע 520 מ"ר בנוי	בנייני ציבור	735,000	זקוק לשיפוץ
9	2 דירות קומה ב' וג'	618 מ"ר קרקע	מגורים ב'	555,000	מיועד לשיווק
10	מבנה 2 קומות	110 מ"ר קרקע	מגורים	115,000	מיועד לשימוש

עלויות ישירות / עקיפות בגין אי שימוש בנכסים

10. מנהל האגף ציין בנושא: "עלויות ישירות ועקיפות לכל נכס – אין העירייה משלמת ארנונה בגין נכסים המוחזקים על ידה. בנכס שאינו בשימוש אין שימוש במים, חשמל, טלפון וכו' ". מאחר וכל נכס מחוייב בארנונה, בדקה הביקורת את סכום חיוב הארנונה. כמו כן בדקה הביקורת את קביעתו של מנהל האגף, לפיה בנכס שאינו בשימוש אין הוצאות נוספות כגון: מים, חשמל, טלפון וכו'. הביקורת לקחה כמדגם את 10 הנכסים המפורטים בטבלה ג'.

מהבדיקה עלה:

- א. חברת ג.מ. בע"מ (להלן: "החברה") היא ספקית שירות ניתוח ובדיקת חשבונות העירייה ומוסדותיה. הביקורת פנתה לחברה כדי לכדוק את צריכת החשמל בנכסים ללא שימוש. הביקורת נענתה, כי לפי כתובת בלבד אין החברה יכולה לספק את המידע הדרוש. קבלת המידע הדרוש מחייב להמציא לחברה את מספרי המונים בנכסים. מנהל מדור פיקוח ופינויים באגף נכסי העירייה המציא נתונים על מוני חשמל ב - 11 מתוך 31 הנכסים.
- ב. חברת ג.מ. בע"מ הצליחה לאתר 8 נכסים לפי מספרי המונים שהומצאו לה על ידי הביקורת, מתוך ה-11. באשר לנכסים האחרים נמסר מטעם החברה, כי עליהם לפנות לחברת החשמל לבירור הנושא. מצב זה נבע בין היתר, בשל חוסר התאמה בין כתובת הנכס בקובץ אגף נכסי העירייה, לבין כתובת הנכס בחשבונות חברת החשמל. החשבונות בנכסים שאותרו שולמו ע"י העירייה בהוראות קבע.
- ג. מחברת ג.מ. בע"מ נמסר כי, נכסים שנאטמו או שהם נעולים, חברת החשמל מוציאה להם חיוב על בסיס הערכה בשל חוסר נגישות למונים (לדוגמא: נכסים 18, 26 בטבלה א'); נכס שהתפנה מבלי שהיה דיווח על כך לחברת החשמל, חברת החשמל ממשיכה בחיוב הנכס; חוסר ניתוק זמני של המונה בנכס שהתפנה יוצר חיוב (בשל חוסר דיווח לחברת החשמל על נכס שהתפנה – מס' 13 בטבלה א' – בתאריך 23/9/01 נוצר חוב של העירייה לחברת החשמל בסך 13,000 ש"ח).
- ד. מנהל חשבונות בכיר באגף נכסי העירייה מסר לביקורת כי העירייה משלמת דמי אחזקה בסך 18,926 ש"ח כולל מע"מ לחודש בגין המשרדים שבבעלותה בדיזנגוף סנטר. ההוצאה בגין דמי אחזקה לשנה מסתכמת בסך של 227,112 ש"ח כולל מע"מ.



ה. בבדיקת חיובי ארנונה של הנכסים, נמצא חוסר התאמה בין כתובת הנכס בקובץ אגף נכסי העירייה לבין הכתובת בקובץ של האגפים לחיוב ולגביית ארנונה. קובץ ארנונה וקובץ אגף נכסי העירייה אינם מקושרים. קיים שדה "מספר ארנונה" במערך כרטיס תיק של אגף נכסי העירייה, בו ניתן להזין מספרי ארנונה, אך נתונים אלו לא הוזנו. הנתונים על חיובי הארנונה לשנת 2002 בטבלה ד' להלן נמסרו לביקורת על ידי מנהלת מחלקת שומה באגף לחיובי ארנונה. מנהלת מחלקת שומה א' מסרה בהתייחסותה: "המידע ככל שמתייחס לטבלה ד' תחת העמודה חיובי ארנונה שנת 2002 בש"ח נכון".

ו. מנהל אגף שפ"ע מסר לביקורת את עלות ההוצאות (ללא מע"מ והתייקרויות) בגין אטימת ארבעת הנכסים המפורטים בטבלה ד' להלן:

"נכס מס' 1	- לא הועבר לאגף חומר בנושא.
נכס מס' 2	- 1,827.69 ש"ח
נכס מס' 3	- 100.77 ש"ח.
נכס מס' 10	- 2,016.16 ש"ח."

טבלה ד': עלויות ישירות ו/או עקיפות בנכסים בבעלות/בחזקת העירייה שאינם בשימוש

מס' סד'	מצב הנכס	שטח הקרקע/בניין	חיוב ארנונה שנת 2002 בש"ח	לא בשימוש מתאריך	הוצאת חשמל בתקופת אי השימוש בש"ח	הוצאות אחרות בש"ח
1	אטום	140 מ"ר – מבנה 450 מ"ר – חצר	11,076	12/9/95	לא אותר ⁽³⁾	
2	אטום	980 מ"ר קרקע	74,525	06/02	נותק 01/00	1,828 ⁽¹⁾
3	אטום	10 מ"ר	1,472	04/10/00	לא אותר ⁽³⁾	100 ⁽¹⁾
4	נעול	46 מ"ר בנוי (קרקע +גלריה)	46,375	כ – 2 שנים	24,463	
5	נעול	77 מ"ר בנוי	27,088	07/11/00	19,820	
6	נעול	400 מ"ר בנוי	109,286	23/9/01	13,000	227,112 ⁽²⁾
7	נעול	2,008 מ"ר קרקע 2,780 מ"ר בנוי	745,732	05/00	151.24	
8	נעול	576 מ"ר קרקע 520 מ"ר בנוי	16,148	4/4/02	לא אותר ⁽³⁾	
9	נעול	618 מ"ר קרקע	98,120	12/11/01	1,977	
10	אטום	110 מ"ר קרקע	27,726	08/01	לא אותר ⁽³⁾	2,016 ⁽¹⁾
סה"כ הוצאות			1,157,548 ש"ח		59,411 ש"ח	231,056 ש"ח

⁽³⁾ – לא אותר על ידי חב' ג.מ. בע"מ

⁽¹⁾ – ראה סעיף 10.ו. לעיל

⁽²⁾ – ראה סעיף 10.ד. לעיל



ממשק עם אגפים אחרים

11. מנהל אגף נכסי העירייה מפיץ את רשימת הנכסים למהנדס העיר, למנהל אגף רישוי ופיקוח על הבנייה, למנהל אגף ביטחון ושירותי חירום, למנהל אגף הפיקוח. מנהל האגף מעביר את הרשימה "לעיונם ובדיקתם כנדרש". הביקורת בקשה לקבל מהמכותבים לעיל פירוט בדבר השימוש שהם עושים במידע המצוי ברשימת הנכסים.
- א. עוזר מהנדס העיר ומרכז פניות הציבור ציינה: "רשימת הנכסים מועברת ע"י מהנדס העיר למנהל אגף רישוי ופיקוח ולמדור מבנים מסוכנים, לבדיקתם".
- עוזר מהנדס העיר מסרה בהתייחסותה: "רשימת הנכסים אכן הועברה על ידי לשכת מהנדס העיר למנהל אגף רישוי ופיקוח ולמדור מבנים מסוכנים לבדיקתם. בנוסף הועבר רשימה זו גם למחלקה לתכנון שוטף במינהל הנדסה".
- ב. מנהל מדור מבנים מסוכנים באגף לרישוי ולפיקוח על הבנייה ציין: "לאחר קבלת רשימת הנכסים העירוניים שלא בשימוש נבדקים המבנים שכבר הוכרו כמסוכנים לפי חוק העור העירוני, ושטרם בוצעו בהם התיקונים כנדרש. מעקבים במבנים אלה נעשים על פי נוהל מבנים מסוכנים".
- ג. סגנית מנהל היחידה לתכנון אסטרטגי: "בברור שערכנו עם לשכת מהנדס העיר הסתבר שדוח המבנים בבעלות העירייה שאינם בשימוש הועבר למנהל אגף לרישוי ופיקוח ולא הועבר לאגף חב"ע או למחלקת תכנון ארוך טווח, לבקשתנו, המסמך יועבר להבא גם אלינו.
- המידע הנכלל בדוח זה יסייע לנו בעבודתנו השוטפת, כאשר אנו נדרשים לאחר מבנה לשימוש מסוים, מידע כזה הוא חיוני ורצוי שיהיה ברשותנו באופן שוטף. אנו ממליצים למצוא דרך להעביר המידע באופן ממוחשב במסגרת מערכת נכסים הקיימת, ולא דרך דוחות מודפסים".
- סגנית מנהל היחידה לתכנון אסטרטגי מסרה בהתייחסותה: "כיום דוח המבנים בבעלות העירייה שאינם בשימוש מועבר מלשכת מהנדס העיר גם ליחידתנו באופן שוטף כפי שבקשנו".
- ד. מזכירת מנהל אגף ביטחון ושירותי חירום ציינה: "לאחר בידור באגף, הדוח המוזכר נדון מגיע לידיעה בלבד".
- מנהל האגף לביטחון ושירותי חירום מסר בהתייחסותו: "מובהר בזאת שבתאום ובהנחיית המשנה למנכ"ל, הובא לידיעת מנהל אגף נכסים בע"פ ובכתב, שנושא הנכסים שבבעלות/בחזקת העירייה שאינם בשימוש, אינו נוגע לתחום פעילות האגף לביטחון ושירותי חירום".



ה. סגן מנהל אגף הפיקוח: "אגף הפיקוח אינו אמון על ביקורת בנכסי העירייה, לשם כך נועד אגף נכסי העירייה. במקרה שאנו נתקלים במפגע או במטרד אנו מיידעים את אגף נכסי העירייה לטיפול שימצאו לנוכח".

מיחשוב

12. הנתונים הנוגעים לנכסים הועברו לביקורת בטבלה שהוכנה ידנית. לדברי מנהל האגף, הצגת הנתונים באופן זה נובעת מכך "שאינן ביכולת מערכת המחשוב באגף לבצע מיון נכסים לפי תקופת שימוש ו/או אי שימוש".

להלן התייחסות מנהל אגף המיחשוב:

"אופציה א"

מאפייני נכס מסוים כוללים גם את פרטי המידע הבאים:

1. תפוס/לא תפוס
 2. ניצול הנכס במלואו (ערכים 0 – אין ניצול
1 – ניצול מלא
2 – ניצול חלקי)
 3. משמש למטרות
 4. שמושים נוספים
- פרטי המידע הללו נאספים ע"י פקחי אגף נכסים לאחר ביקורת בשטח. עם הזנתם למערכת המחשבת הם מצויים במסד הנתונים הרלוונטי וברי שליפה.

הפקת דו"ח כנדרש הינה עניין של דקות בודדות בלבד, אך מותנית בהזנת המידע תחילה, בכדי שהדוח יהיה אפקטיבי.

באם רוצים לקבל מידע על השימוש בנכס הנובע מחוזה תקף, מאחר ולכל נכס קשורים כל החוזים שלו (התקפים ואלו שפג תוקפם) הרי אפשר להפיק זאת מיידית – שאילתא קיימת. יש לזכור שיתכנו נכסים בשימוש שאין להם חוזה.

התאריך הרלוונטי באופציה א' הינו תאריך הביקורת בשטח.

התאריך הרלוונטי באופציה ב' הינו תאריך תום ההתקשרות החוזית.

יש אפשרות לשלב בין השניים."

13. לבקשת הביקורת לקבל דוח על מגרשים / קרקעות בבעלות או בחזקת העירייה, שאינם בשימוש, ציין מנהל האגף: "לא ברורה לנו הבקשה הואיל וכל הקרקעות הפנויות משמשות כחורשות, גינות, חניונים המופעלים ע"י חברת אחוזות החוף וכו'. כמו כן, אין ביכולת מערכת המחשוב לבצע נגזרת של מגרשים ריקים בבעלות העירייה שאינם משמשים ליעודם ומוגדרים כפנויים".



להלן התייחסות מנהל אגף המיחשוב:

"הגדרת המושג 'מגרש' אמביוולנטית:

האם מדובר בנוש/חלקה בודד? במספר גושים/חלקות צמודים לקשורים למגרש בניה (בתב"ע)

אחד?

באם מדובר בנוש/חלקה בודדת:

1. לכל גוש/חלקה מפורטת כל הזכויות העירוניות והזכויות המוענקות לאחרים.
 2. לכל גוש/חלקה קשורים כל יעודי הקרקע והשימוש בפועל.
 3. כל גוש/חלקה קשור בנכס המצוי עליו.
 4. כפי שפורט קודם לכן לכל נכס קיימת אינדיקציה של פנוי/תפוס.
- בהתאם לאמור לעיל אפשר לאפיין בפרק זמן קצר שאילתה מתאימה.
- אפשרות נוספת היא אימות המידע על גבי מפת ת.צ.א. עדכנית.
- באם מדובר במגרש תב"ע הרי מדובר בשאילתה המקשרת מס' חלקות העונות לתנאים הקודמים."

איכות שירות

14. בתאריך 21/4/02 הוציאה מבקרת העירייה מכתב למנהל האגף על כוונה לקיים ביקורת בנושא הדוח.

בתאריך 14/5/02 נקבעה פגישה עם מנהל האגף (זאת לאחר פניות חוזרות ונשנות של הביקורת). בפגישה שהתקיימה בתאריך האמור, סוכם שמנהל האגף ימציא לביקורת נתונים על: מספר הנכסים, כתובות, גוש וחלקה, מספר תיק, שטחים, נכס לא בשימוש מתאריך, ייעוד תכנוני.

בתאריך 23/6/02 נמסרו הנתונים המבוקשים לביקורת. מנהל האגף ציין בין היתר במכתב הלוואי: "יכולנו להעביר את הרשימה לפני שבועיים, אולם רצינו להשלים את שווי הנכסים. עקב הקושי בקביעת אומדנים, החלטנו להעביר את הרשימה הנ"ל, שווי הנכסים יועבר בשלב מאוחר יותר".

15. יצויין כי ברשימה חסרו נתונים כגון: שטחים, מספרי תיקים, תאריכי אי שימוש, שהיה צורך בהשלמתם.

בתאריך 21/7/02 (שוב לאחר פניות חוזרות ונשנות) הוציא מנהל האגף למבקרת העירייה נתונים מעודכנים שחסרו במסמך הקודם וכן צירף אומדן ל-10 נכסים שאינם בשימוש בבעלות העירייה. במכתב הלוואי למבקרת העירייה ציין מנהל האגף: "כפי שידוע לך אנו נכונים לעזור ככל שנדרש על מנת לאפשר קידום עבודת יחידות העירייה ולכן גם נענינו לבקשתו של עורך הדוח. הבהרנו לעורך הביקורת כי העבודה הנדרשת הנה עבודה רבה, שדורשת כוח אדם רב וזאת בנוסף לעבודה כי מדור הפיקוח אצלנו חסר כוח אדם לנושא זה ומנהל המדור גויס למילואים דבר שהקשה על עבודתנו. עם זאת, בשלב ראשון, עשינו ככל יכולתנו והעברנו רשימה בהתאם להנחיותיו, ללא נושא השמאות שאורך זמן רב".

יצויין כי גם במסמך מעודכן זה חסרו נתונים אשר היה צורך בהשלמתם.

16. טיוטת הממצאים לדוח הביקורת הופצה למבוקרים להתייחסות בתאריך 22/10/02. פרט לאגף נכסי העירייה העבירו כל המבוקרים את התייחסותם. מנהל אגף נכסי העירייה ביקש וקיבל מספר ארכות להעברת התייחסותו. למרות זאת, נכון לחודש ינואר 2003, התייחסות מנהל אגף נכסי העירייה טרם נמסרה לביקורת.

מסקנות

17. לדעת הביקורת ככלל, אין הצדקה להימצאותם של נכסים בבעלות/בחזקת העירייה ללא שימוש, ודאי שלא עשרות נכסים, מה גם שנכסים אלה בחלקם עומדים ללא שימוש במשך שנים. במצב זה אין ניצול מירבי ומיטבי של הנכסים שבבעלות העירייה.
18. התוצאות הנובעות מהימצאותם של נכסים ללא שימוש הן:
- א. חשיפה לפלישות, כאשר מנגד מופנים משאבים גדולים למיגור התופעה.
 - ב. אי מיצוי ומימוש הפוטנציאל הציבורי והכלכלי.
 - ג. ירידת ערך הנכסים.
 - ד. אובדן הכנסות מארנונה בשנת 2002 של 10 נכסים – 1,157,548 ש"ח.
 - ה. חוסר צמצום בשכירויות לחיסכון בהוצאות העירייה.
 - ו. הוצאות על אטימת מבנים מסוכנים, חשמל, דמי אחזקה של 10 מבנים – 290,467 ש"ח.
 - ז. הגדרתם של חלק מהנכסים כמבנים מסוכנים לפי סעיף 3 לחוק עזר לתל אביב-יפו (הריסת מבנים מסוכנים) התשל"ב 1971-.
 - ח. פגיעה בתדמית העירייה בשל אי יישום הוראות סעיף 3 בחוק העזר האמור.
19. הביקורת סבורה, כי התב"ע היא כלי שעשוי לסייע בצמצום מספר הנכסים שאינם בשימוש. שינוי תב"ע בשיתוף הגורמים המקצועיים במינהל הנדסה עשוי לקדם שימושים ציבוריים נדרשים וצרכים עירוניים, ולסייע בצמצום הנכסים ללא שימוש.
20. אגף נכסי העירייה אינו ערוך לביצוע אומדנים שוטפים של נכסי העירייה שאינם בשימוש. לדעת הביקורת, ראוי שמידע חשוב וחיוני זה יהיה זמין למקבלי ההחלטות בעירייה.
21. הטיפול בנכסים שאינם בשימוש מבוזר בין מחלקות האגף לפי סוג הנכס (מגורים, ציבורי, מסחרי). מצב זה גורם לסרבול ולקושי בזמינות המידע ללקוחות האגף.
22. קיים שוני בכתובת הנכס במערך המיחשוב של אגף נכסי העירייה, לבין הכתובת במערך המיחשוב של אגפי הארנונה. מצב זה מקשה על איתור הנכסים ועל זמינות המידע (ראה לעניין זה דוחות קודמים של מבקר העירייה מס' 28-29 לשנים 1999-2000).



23. נתוני השטח של הנכסים שאינם בשימוש (שטח קרקע/שטח בניין) במערך המיחשוב של אגף נכסי העירייה חלקיים ואינם מדוייקים. קבלת נתונים מלאים ומדוייקים מחייבת פנייה פיזית למנהל הנדסה.
24. מנהל אגף המיחשוב פירט את יכולות מערך המיחשוב של אגף נכסי העירייה. מפירוט זה עולה כי, מנהל אגף נכסי העירייה אינו ממצה את מלוא היכולות של מערך המיחשוב שלרשותו.
25. הביקורת קובעת כי לא היתה איכות בשירות שקיבלה במהלך הכנת דוח זה ממנהל האגף. עם זאת מציינת הביקורת בבחינת הגילוי הנאות כי, יעילות ואפקטיביות ללקוחות הארגון אינה נמנית על מטרות האגף בתוכנית העבודה לשנת 2002.

המלצות

26. להדק את התיאום ושיתוף הפעולה בין מהנדס העיר למנהל אגף נכסי העירייה, כדי לקדם שימושים ציבוריים נדרשים וצרכים עירוניים, ולהפחית בכך את מספר הנכסים בבעלות העירייה שאינם בשימוש.
27. מנהל אגף נכסי העירייה יבחן מיצוי כלכלי של נכסים ללא שימוש שניתנים למימוש.
28. מנהל אגף נכסי העירייה ייערך לביצוע אומדנים של נכסים שאינם בשימוש באמצעות השמאים עובדי האגף.
29. הביקורת ממליצה למנהל אגף נכסי העירייה לשקול ריכוז המידע על הנכסים שאינם בשימוש באחריות גורם אחד, על פני ביזורו בין מחלקות האגף, לצורך שיפור ויעול השירות.
30. מנהל אגף נכסי העירייה ידאג להזין את המידע הדרוש בנושא הנכסים, בכדי להפיק את המירב ממערך המיחשוב שלרשותו.
31. יש ליצור בסיס נתונים אחיד של כתובות במערך המיחשוב העירוני לצורך אחזור מידע זמין.