



ועדת שכירויות וועדת מקרקעין

כללי

1. בעיריית תל אביב - יפו פועלות שתי ועדות רשות פקידותיות במסגרת אגף נכסי העירייה ובראשות מנהל אגף נכסי העירייה (להלן: "מנהל האגף"):
 - א. ועדת מקרקעין - ועדה פקידותית הפועלת בעירייה מאז שנת 1945. לוועדה זו מובאים לדיון כל הנושאים הנכסיים המטופלים באגף נכסי העירייה, הקשורים בנכסי העירייה, למעט העברת זכויות חכירה בשיכוני יד אליהו וטיפול במושכרים (שכירות חופשית או שכירות מוגנת).
 - ב. ועדת שכירויות - ועדה פקידותית הפועלת בעירייה מאז שנות השישים. הוועדה דנה בעסקאות מקרקעין הקשורות להעברת זכויות חכירה בשיכוני יד אליהו, טיפול בנכסים שהעירייה שוכרת או משכירה בשכירות חופשית או מוגנת, וכן בנכסים שהעירייה משאלה או שואלת.
2. מטרת הביקורת היתה לבדוק את הנושאים המפורטים להלן:
 - א. תפקידי הוועדות; הרכב הוועדות; סדרים מינהליים לעבודת הוועדות; תדירות ישיבות הוועדות; הזמנות לישיבות הוועדות; מניין חוקי (קוורום); סדרי הצבעה; גיהול פרוטוקול.
 - ב. יו"ר הוועדות, תפקידיו וסמכויותיו.
 - ג. איכות, שלמות ומהימנות המידע המובא בפני חברי הוועדות, כפי שהוא משתקף מהפרוטוקולים.
3. לצורך הכנת הדוח נפגשה הביקורת עם מנהל האגף ועובדיו. נסרקו הפרוטוקולים של הוועדות לשנת 2003. הביקורת בדקה באופן אקראי 11 נושאים שנידונו בוועדות, מול תיקי הנכס. הנושאים הוצגו, כל אחד בפני עצמו, בתבנית הבאה:
 - א. מספר פרוטוקול ומספר סעיף;
 - ב. נושא הדיון;
 - ג. תמצית הפרוטוקול;
 - ד. ממצאי הביקורת.
4. הביקורת נערכה בחודשים אפריל – יולי 2004.



ממצאים

תפקידי הוועדות

5. בעירייה פועלות שתי ועדות רשות, שמונו על ידי מועצת העירייה, בנושא נכסים לפי סעיף 150 לפקודת העיריות: ועדת נכסים והוועדה להקצאת מקרקעין.
6. ועדת מקרקעין וועדת שכירויות הן ועדות פקידותיות הממליצות לוועדת נכסים, לוועדת הקצאת מקרקעין ולראש העירייה. הביקורת לא מצאה כתבי מינוי לוועדות ולחבריה (דוגמת הוועדה להסדרת דרישות נזיקין שהוגשו על ידי צד שלישי). בהיעדר כתבי מינוי לוועדות, לא הוגדרו תפקידי הוועדות, סמכויותיהן, קביעת היו"ר, מספר חברי הוועדות, הרכבן, קביעת מועד כינוס הוועדות, תדירות כינוסן וכיו"ב. פעילות הוועדות מתבססת על נוהג ואינה מעוגנת בנוהל.
7. מרכזת ועדת מקרקעין (שפרשה לגמלאות) הציגה לביקורת מסמך הלקוח מתוך "הצעת תקציב של אגף הנכסים ומשק לשנת 1976/7". מסמך זה מפרט את הנושאים שבטיפול הוועדה; מבנה הוועדה; פרוטוקולים משיבות הוועדה; תדירות ישיבות הוועדה; הצעות לנהלים; מזכירות הוועדה; נהלים. מסמך זה אינו כתב מינוי ו/או נוהל.
- בנושא ועדת שכירויות לא הומצא לביקורת תיעוד דומה.
8. בתאריך 10 לדצמבר 2003 העביר מנהל אגף נכסי העירייה לחברי ועדת הנכסים מסמך ובו סקירה המתייחסת ל- "אישור נושאי מקרקעין בוועדות השונות". על בסיס מסמך זה, עיבדה הביקורת את הנתונים וריכזה אותם בטבלה כמפורט להלן:

מובא לאישור	נושאים בטיפול הוועדה	הרכב הוועדה	הוועדה
ועדת נכסים, מועצת העירייה	א. איתור והקצאת מקרקעין ליחידות העירייה. עסקאות מקרקעין מעל 5 שנים בתמורה כלכלית מלאה כגון: מכירה, החכרה, פרסום מכרזים, הפעלה.	ועדה פקידותית	ועדת מקרקעין
ראש העירייה	ב. רכישות, תשלום פיצויים בגין הפקעות, מתן רשות שימוש לגורמים חוץ עירוניים עד 5 שנים בתמורה כלכלית מלאה.		
ועדת הקצאות, מועצת העירייה	ג. הקצאות וחכירות מקרקעין, מתן רשות שימוש או שאילה של מקרקעין או מבנים לגורמים חוץ עירוניים בדמי חכירה סמלית ו/או בתמורה שאינה כלכלית.		



הוועדה	הרכב הוועדה	נושאים בטיפול הוועדה	מובא לאישור
ועדת שכירויות	ועדה פקידותית	א. העברת זכויות חכירה בלתי רשומה בשיכוני יד אליהו ובנכסים מושכרים בשכירות מוגנת.	ועדת נכסים, מועצת העירייה
		ב. עסקאות מקרקעין שהעירייה משכירה בשכירות חופשית עד 5 שנים פחות יום ומקרקעין שהעירייה שוכרת.	ראש העירייה
		ג. נכסים הניתנים לגורמי חוץ בשאילה, ברשות שימוש, הפעלה בתמורה סמלית או בתמורה שאינה כלכלית מלאה.	ועדת הקצאות, מועצת העירייה

הרכב הוועדות

9. ועדת מקרקעין: מנהל האגף – יו"ר; מנהל מחלקת מקרקעין – חבר; מנהלת מדור איתור שטחי ציבור, אגף תב"ע – חבר; ממונה תשתיות ומקרקעין, אגף תב"ע – חבר; מנהלת המחלקה האזרחית בשירות המשפטי – חבר; בוחן נכסים ובדיקות כלכליות, אגף התקציבים – חבר.

הביקורת לא מצאה כתבי מינוי לחברי הוועדה.

בהתייחסות לממצאים מסר מנהל אגף נכסי העירייה ויו"ר ועדות שכירויות ומקרקעין כי: "במהלך שנת 2000 עם מינוי למנהל האגף הוצאתי דרישה למהנדס העיר, גזבר העירייה והשרות המשפטי למנות נציגים לוועדות האגף.

החברים הנוכחים הינם נציגים שמונו ע"י בעלי התפקידים."

10. ועדת שכירויות: מנהל האגף – יו"ר; מנהלת המחלקה לדיור ושירותים – חבר; נציג הכנסות העירייה – חבר; בוחן נכסים ובדיקות כלכליות, אגף התקציבים – חבר; נציגת מחלקת שווקים – חבר; סגן היועמ"ש לעירייה – חבר; חשבת מינהל הכספים – חבר.

הביקורת לא מצאה כתבי מינוי לחברי הוועדה.

בהתייחסות לממצאים מסר סגן גזבר ומנהל אגף החשבות כי חשבת מינהל הכספים הינה משקיפה בוועדות ולא חברה.

יו"ר הוועדה, תפקידיו וסמכויותיו:

11. מנהל האגף מסר לביקורת כי תפקידיו וסמכויותיו של יו"ר הוועדה נגזרים מנוהג רב שנים, שאינו מעוגן בנוהל:

א. יו"ר הוועדה קובע את הנושאים לדיון ואת סדר היום של ישיבות הוועדה.

ב. יו"ר הוועדה בודק ומאשר את נתוני הרקע על הנושאים שיידונו בוועדה.



בהתייחסות לממצאים מסר מנהל אגף נכסי העירייה ויו"ר ועדות שכירויות ומקרקעין כי:

"יו"ר הועדה אינו קובע את סדר יום הישיבה.

הנושאים המובאים לדיון נקבעים ע"י מנהלי המחלקות או בעלי התפקידים השונים באגף. כל עובד רשאי להביא לדיון כל נושא שבמסגרתו ודורש אישור ועדה. מנהל האגף מודאג ודואג לכך שכל נושא העולה לדיון בשל דיו לדיון בוועדה ותואם את דרישות ונוהלי העירייה."

ג. יו"ר הוועדה דואג לכתיבת פרוטוקול על מהלך הישיבה של הוועדה, מאשר אותו ודואג להפצתו.

בהתייחסות לממצאים מסר מנהל אגף נכסי העירייה ויו"ר ועדות שכירויות ומקרקעין כי: "פרוטוקול הישיבה נכתב ונערך ע"י מזכירת הוועדות, יו"ר הועדה חותם על הפרוטוקול לאחר בדיקה כי נערך בהתאם להמלצות הצוות."

תדירות הישיבות

12. האחריות לכינוס ועדת מקרקעין היא של מרכזת הוועדה. האחריות לכינוס ועדת שכירויות היא של רכז שכירויות והשכרות במחלקה לדיור ושירותים.

בהתייחסות לממצאים מסר מנהל אגף נכסי העירייה ויו"ר ועדות שכירויות ומקרקעין כי: "רכז שכירויות הינו גם מרכז ועדת שכירויות. אחריות לכינוס ועדת שכירויות הינה של מנהלת מחלקת דיור ושירותים."

13. ועדת מקרקעין מתכנסת פעם בחודש למשך שעה וחצי לערך. ועדת שכירויות מתכנסת אחת לשבועיים - שלושה למשך שעה וחצי. אין מועדים קבועים לכינוס הוועדות. פעילות הוועדות היא דינמית בהתאם לצורכי השטח.

הזמנות לישיבות הוועדה

14. הזימון לישיבות נעשה על ידי מרכזת הוועדה חודש מראש. 4 - 5 ימים לפני הישיבה נשלח לחברי הוועדה תקציר הצגת הנושא והמלצה להחלטה.

15. אם לחברי הוועדה ישנן הסתייגויות ו/או הערות, הברור נעשה טלפונית, או במשרדי האגף. חבר ועדה שאינו יכול להגיע לישיבה מתבקש להעביר התייחסות מקדימה.

סדרי הצבעה

16. מנהל האגף ציין כי נושא הקוורום אינו מוסדר באופן פורמלי. אין חובת נוכחות על חברי הוועדה.

בהתייחסות לממצאים מסר מנהל אגף נכסי העירייה ויו"ר ועדות שכירויות ומקרקעין כי: "מבחינת האגף השתתפות חברי הועדה הינה חובה, וכל חבר נדרש להשתתף באופן קבוע, חברי הועדות מצויינים בשמותיהם באופן אישי ולא כנציגים מטעם בכירים אחרים. דיוני הועדה אינם



מתחילים במסגרת נוכחות החברים ולאחר שמתבצעת בדיקה לגבי סיבת העדרות החברים.
לאחר המתנה סבירה למאחרים הדיונים מתקיימים גם בהעדרם.

אין אמצעי אכיפה על אי נוכחות בישיבות."

פרוטוקול

17. בכל ישיבה נרשם פרוטוקול. בפרוטוקול רשומים המשתתפים, הנעדרים והנוכחים. צורת הרישום אינה מאפשרת לדעת מי הם חברי הוועדה, מי נכח או נעדר מהישיבה.

בהתייחסות לממצאים מסר מנהל אגף נכסי העירייה ויו"ר ועדות שכירויות ומקרקעין כי:
"בפרוטוקולים מצויינים ראשית שמות חברי הוועדה שנוכחו בישיבה לאחר מכן שמות חברי הוועדה שנעדרו ולבסוף משתתפים בדיון שאינם חברים."

הערת הביקורת: סידור זה מוכר לאנשי האגף אך אינו ברור לכלל לקוחות האגף.

18. הפרוטוקולים שנסקרו על ידי הביקורת כוללים לעיתים נדירות הערות של המשתתפים. ככלל, הפרוטוקולים אינם מפרטים את מהלך הדיון ואת אופן ההצבעה. המתכונת הרווחת של הפרוטוקול היא תקציר והחלטה.

בהתייחסות לממצאים מסר מנהל אגף נכסי העירייה ויו"ר ועדות שכירויות ומקרקעין כי:
"הפרוטוקולים אינם כוללים את מהלך הדיון. לבקשת החברים נרשמות הערות בהתאם לבקשתם. הערות שנרשמות בד"כ הן הערות התורמות לאופי הדיון או הערות נוהליות, אולם לא בקשות הבהרה."

19. הדיונים מסתיימים ברישום "החלטות", למרות שהוועדה היא ממליצה בלבד.

20. ישיבות ועדת מקרקעין בשנת 2003

הנישאים	7.1	4.2	18.2	27.3	29.4	1.6	22.7	2.9	20.10	24.11	23.12	סה"כ
חלק א'		6	5	1	4	2			2	2	2	<u>22</u>
חלק ב'	6	1	8	4	1	7	8	2	2	4	3	<u>46</u>
חלק ג'			2		3		1	3	3		1	<u>13</u>
סה"כ	<u>6</u>	<u>1</u>	<u>16</u>	<u>9</u>	<u>4</u>	<u>8</u>	<u>13</u>	<u>7</u>	<u>5</u>	<u>6</u>	<u>6</u>	<u>81</u>

21. נוכחות חברי ועדת מקרקעין בשנת 2003

תאריכי ישיבות	7.1	4.2	18.2	27.3	29.4	1.6	22.7	2.9	20.10	24.11	23.12
יו"ר	+	+	+	+	-	+	+	+	+	+	+
מנהל מחלקת מקרקעין	+	+	+	+	+	+	+	-	+	-	+



23.12	24.11	20.10	2.9	22.7	1.6	29.4	27.3	18.2	4.2	7.1	תאריכי ישיבות
+	+	+	-	+	+	+	+	+	+	+	מנהלת מדור, אגף תב"ע
+	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+	אגף תקציבים
-	-	-	+	+	+	+	-	+	+	+	ממונה תשתיות, אגף תב"ע
-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	-	שירות משפטי

- א. בשנת 2003 התקיימו 11 ישיבות של הוועדה.
- ב. 4 מבין חברי הוועדה נכחו ב-90% מישיבות הוועדה.
- ג. חבר הוועדה, ממונה תשתיות ומקרקעין (אגף תב"ע) נעדר מ-4 ישיבות הוועדה (כ-40%).
- ד. מנהלת המח' האזרחית בשירות המשפטי נעדרה מ-10 ישיבות הוועדה (91%). סגן היועמ"ש לעירייה, שאינו חבר הוועדה, נכח ב-73% מישיבות הוועדה כממלא מקום.

22. ישיבות ועדת שכירויות בשנת 2003

נושאים	15.1	29.1	11.3	8.5	16.6	21.7	3.9	23.9	5.11	24.11	23.12	סה"כ
א	2	1	2	1	1	3	1	2	1	2	1	<u>17</u>
ב	21	7	11	15	24	17	9	6	15	9	1	<u>135</u>
ג			2		1	1	1		1			<u>6</u>
סה"כ	<u>23</u>	<u>8</u>	<u>15</u>	<u>16</u>	<u>26</u>	<u>21</u>	<u>11</u>	<u>8</u>	<u>17</u>	<u>11</u>	<u>2</u>	<u>158</u>

23. נוכחות חברי ועדת שכירויות בשנת 2003

ישיבות	15.1	29.1	11.3	8.5	16.6	21.7	3.9	23.9	5.11	24.11	23.12
יו"ר	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
רכז שכירויות	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
תקציבים	+	+	-	+	+	+	+	+	+	+	+



23.12	24.11	5.11	23.9	3.9	21.7	16.6	8.5	11.3	29.1	15.1	ישיבות
+	+	+	+	+	-	+	-	+	-	+	שווקים ⁽¹⁾
+	+	+	-	+	+	+	-	-	+	-	ש.משפטי ⁽²⁾
+	-	+	-	+	+	-	-	+	-	-	הכנסות העירייה ⁽³⁾

(1) – חברת הוועדה ממח' שווקים נעדרה מ-3 ישיבות הוועדה (27%).

(2) – חבר הוועדה, סגן היועמ"ש לעירייה, נעדר מ-4 ישיבות הוועדה (36%). ב-2 ישיבות מתוך

4 הישיבות נכחו נציגים אחרים של השירות המשפטי שאינם חברי הוועדה.

(3) – חבר הוועדה נציג הכנסות העירייה נעדר מ-6 ישיבות הוועדה (55%).

נושאי דיון שנבדקו מול תיקי הנכס

24. פרוטוקול ועדת מקרקעין מספר 54 מתאריך 7/1/03, חלק ב' סעיף 5, תיק נכס 547/רשות שימוש במגרש לצורך מגרש חניה. בין היתר צוין:

א. חברת מ.א. בע"מ (להלן: "החברה") חתמה עם העירייה בתאריך 20/8/01 על הסכם (מספר 5-2001-00974), לפיו תעביר החברה לבעלות העירייה ולחזקתה, מגרשים שונים ובין היתר מגרש בשטח 1.8 דונם (להלן המגרש).

ב. בתאריך 2/7/01 חתמה החברה עם מ.מ. (להלן: "המפעיל") על רשות שימוש במגרש לצורך הפעלת חניון. המפעיל התחייב לשלם לחברה לתקופה מ-1/1/2001 עד 31/12/01 דמי שימוש בסכום השווה בש"ח ל- \$ 400 לחודש בתוספת מע"מ.

ג. עם חתימת ההסכם בין החברה לעירייה בתאריך 20/8/01 נכנסה העירייה בנעלי החברה וגבתה דמי שימוש עבור חודשים נובמבר 2001 עד דצמבר 2002 בסכום של \$ 400 בתוספת מע"מ.

ד. הוועדה התבקשה לאשר למפעיל רשות שימוש במגרש לתקופה של שנה אחת מתאריך 1/1/03 ועד תאריך 31/12/03 בדמי שימוש חודשיים של \$ 400 בתוספת מע"מ.

ה. ממצאי הביקורת:

(1) התאריך הנקוב בהסכם המצוי בתיק הנכס בין העירייה לחברה הוא 5/6/01 ולא 20/8/01, כפי שצוין בתקציר בסעיף 24 א' לעיל.

בהתייחסות לממצאים מסר מנהל אגף נכסי העירייה ויו"ר ועדות שכירויות ומקרקעין כי: "ההסכם נחתם ב-20.8.01 (התאריך הקובע להסכם הינו מועד

חתימת החוזה ע"י העירייה ומתן מספור ולא מה שנכתב ע"י צד ב')."

- (2) התאריך הנקוב בהסכם המצוי בתיק הנכס בין החברה למפעיל הוא 22/7/01 ולא 2/7/01, כפי שצוין בתקציר בסעיף 24 ב' לעיל.
- (3) תקופת רשות השימוש בחניון של המפעיל הסתיימה כאמור בתאריך 31/12/01. מבדיקת תיק הנכס עלה כי העירייה לא פרסמה מכרו להפעלת החניון בתום תקופת רשות השימוש של המפעיל שהסתיימה בתאריך 31/12/01. המפעיל המשיך להפעיל את החניון במהלך כל שנת 2002 ולשלם לעירייה סך של \$ 400 לחודש מבלי שהיה לעירייה חוזה עם המפעיל.
- (4) רכזת חוזים באגף החשבות מסרה לביקורת כי החוזה בין העירייה למפעיל לשנת 2003 מס' 665-500-2003 נחתם בתאריך 29/7/03. המפעיל הפעיל את החניון במגרש שבבעלות העירייה במשך 19 חודשים בשנים 2002-2003 ללא חוזה. בהתייחסות לממצאים מסר סגן גזבר ומנהל אגף החשבות כי, מעיון בתיק חוזה מספר 665-500-2003 שברשותם, העובדות המצוינות בסעיף זה והמתייחסות למועד בו נחתם החוזה - נכונות.
- (5) בתיק הנכס מצוי מסמך רשום בכתב יד ללא תאריך וללא חתימה, המופנה אל מנהלת המחלקה לפיקוח ורישום באגף נכסי העירייה. במסמך ישנו חישוב מפורט של דמי השכירות הריאליים שעל מפעיל המגרש המשמש חניון לשלם לעירייה. דמי השכירות הריאליים שנקבעו במסמך הם – \$ 460 לחודש, בעוד שמהמפעיל גבו \$ 400 לחודש.
- בהתייחסות לממצאים מסר מנהל אגף נכסי העירייה ויו"ר ועדות שכירויות ומקרקעין כי: "דמי השימוש שנקבעו תואמים את מצב המגרש ומגבלותיו ולמו"מ שנוהל ע"י מנהלת מחלקת פיקוח ורישום."
- (6) בפרוטוקול ועדת מקרקעין מספר 2 מתאריך 23/12/03 סעיף 4: הארכת רשות שימוש למפעיל החניון לשנת 2004, ציינה מנהלת המחלקה כי: "בדיון שהתקיים בישיבת הוועדה מספר 54 מ- 7.1.03 נדונה שאלת דמי השימוש וכדאיות הפעלת המגרש על ידי גורם עירוני". הביקורת לא מצאה בפרוטוקול ישיבת הוועדה מספר 54 מתאריך 7/1/03 וגם לא בתיק הנכס מספר 547/ר אזכור כלשהו לקיומו של דיון כזה.
- בהתייחסות לממצאים מסר מנהל אגף נכסי העירייה ויו"ר ועדות שכירויות ומקרקעין כי: "בפניות שערכנו בזמנו וגם לאחרונה לאחוזות החוף נענינו בשלילה עקב אי כדאיות להפעלת החניון (עקב מגבלות התנועה)".
- (7) עוד ציינה מנהלת המחלקה כי: "העירייה התחייבה בפני יזם מתחם , לאפשר מעבר וכניסת משאיות למתחם הפרוייקט דרך מגרש החנייה. הואיל



וכניסת משאיות לפרוייקט שמרם הסתיים, גורע חלק משמעותי מהמגרש ומהווה גורם מפריע לניהול חניון מוסדר, מומלץ להמשיך ולהפעיל את המגרש לחנייה, באותה מתכונת של דמי שימוש ושוכר, שהפעיל היזם לפני העברת המגרש לעירייה".

(8) מנהלת המחלקה לא פירטה תאריכים בהם משאיות עוברות דרך מגרש החניה, ועל סמך מה קבעה כי משאיות עדיין עוברות דרך מגרש החניה. דמי שימוש בסך \$ 400 נגבו ממילא בשנת 2003 מהמפעיל באותה מתכונת שהפעיל היזם לפני העברת המגרש לעירייה, וזאת ללא קשר למשאיות שעוברות בתחום החניון. בהתייחסות לממצאים מסר מנהל אגף נכסי העירייה ויו"ר ועדות שכירויות ומקרקעין כי: "העירייה קיבלה מחברת מ.א. בע"מ מגרש בעייתי ובתנאים שלא מאפשרים שליטה מקסימאלית במגרש עקב צרכי הקמת הפרוייקט של החברה שדרש מעבר משאיות דרך המגרש – ראה סעיף 7 ב' להסכם. בהתאם לאמור הוסכם כי המפעיל הקיים ימשיך להפעיל את החניון על המגרש בתנאים הקיימים ובמגבלות המגרש, זאת גם על מנת למנוע השתלטות של גורמים זרים על שטח זה."

(9) מבדיקת תיק הנכס עולה כי המפעיל פנה לעירייה בשנת 2003 בבקשה להאריך את חוזה רשות השימוש בשנה נוספת. המפעיל לא התייחס ולא הלין בבקשתו על גובה תשלום דמי השימוש החודשיים, ולא לנושא כניסת משאיות דרך מגרש החניה.

25. פרוטוקול ועדת מקרקעין מספר 54 מתאריך 7/1/03 סעיף 6 – רשות שימוש במתקן בית הלוויות לצורך חלוקת ערכות מגן ולשימושים בעיתות חירום. בין היתר צוין:

א. העירייה החכירה לחברה קדישא (להלן: "החברה") חלק מחלקה בבעלות העירייה בשטח של 6,152 מ"ר לצורך הקמת בית לוויות. תקופת החכירה מתאריך 1/1/1982 עד תאריך 31/10/2031. החברה הקימה על המגרש בניין בשטח של 2,440 מ"ר. בפועל לא נעשה כל שימוש במבנה. לבקשת פיקוד העורף הוחל בחלוקת ערכות מגן לתושבי העיר. החברה נאותה לבקשת העירייה לשימוש בנכס לחלוקת ערכות מגן, ולשימושים בעיתות חירום ללא תמורה. רשות השימוש תינתן לתקופה של שנה עם אופציה להארכה בשנה נוספת, כאשר כל הוצאות התפעול של הנכס בתקופה זו יחולו על העירייה.

ב. ממצאי הביקורת:

(1) בפרוטוקול צוין כי רשות שימוש במתקן בית הלוויות תינתן לעירייה לתקופה של שנה ואופציה לשנה נוספת. מתיק הנכס עלה כי: רשות השימוש לעירייה בפועל לצורך חלוקת ערכות מגן ניתנה לעירייה כבר בתאריך 28/6/01. בהתאם לכך אף

הוכנה טיוטת חוזה מטעם החברה לשנה, החל מתאריך 1/6/01 עד לתאריך 31/5/02.

בהתייחסות לממצאים מסר מנהל אגף נכסי העירייה ויו"ר ועדות שכירויות ומקרקעין כי: "פרוטוקול ועדת המקרקעין מס' 13 מיום 7.1.03 חברה קדישא הינה החוכרת מאת העירייה של המגרש עליו בנוי בית הלוויזות מ- 1.1.82 עד 31.10.31. לבקשת המחלקה לשרותי חירום ופיקוד העורף השכירה חברת קדישא לעירייה את המתחם לצורך חלוקת ערכות מגן. השימוש של העירייה ופיקוד העורף החל מ- 1.6.01 ואולם התקציר שהוכן לוועדת המקרקעין התייחס לתקופה השוטפת, דהיינו מ- 2002 כאשר הובא תיקון לוועדה – ב 23.12.03 -ועדת מקרקעין מספר 2 וזאת על מנת שחברה קדישא לא תשא בכל האגרות והארנונה לאותה תקופה, כאשר השימוש בפועל עירוני. בחום תקופת הכוונות המשיך פיקוד העורף להשתמש בנכס לחלוקה ורענון ערכות, שהלך והצטמצם. עם סיום חוזה השכירות הודענו לחברה קדישא על החזרת הנכס לחזקתה וכן חיובה בכל האגרות והארנונה."

(2) החתימה על ההסכם התעכבה כ-3 שנים, בשל דרישה של החברה מהעירייה להחזיר כספי חשבונות חשמל ששולמו על ידה בגין פעילות חלוקת ערכות מגן. הביקורת לא מצאה בפרוטוקול ו/או בתיק הנכס, פירוט עלויות התפעול של הנכס כגון: חשמל, מים, ביטוח, ארנונה, בגין שנת הפעלה.

(3) מנהל מחלקת מקרקעין ביקש ממנכ"ל החברה לכלול את תקופת השימוש, ולהוסיף סעיף לפיו תקופת השימוש תתחדש אוטומטית, אלא אם כן אחד הצדדים יודיע על הפסקתה ששה חודשים מראש.

(4) מנהל מחלקת מקרקעין הודיע למנהל אגף חיובי ארנונה (טרם חתימת ההסכם) כי על פי ההסכם עם החברה, ניתנה רשות שימוש לעירייה החל מיום 1/6/01. ממועד זה אין לחייב את החברה בגין ארנונה לנכס.

(5) בפרוטוקול ועדת מקרקעין מס' 2 מתאריך 23/12/03 החלטה מספר 5, ציין מנהל מחלקת מקרקעין, כי בהחלטת ועדה מספר 54 מתאריך 7/1/03, לא צוינה תקופת השימוש הראשונה והיא תהיה מתאריך 1/6/01 עד תאריך 31/5/04, עם אופציה לשנה נוספת ללא תמורה. לא ניתן הסבר לשינוי התקופה רטרואקטיבית משנת 2001 או לצורך של התמשכות החוזה עד תאריך 31/5/04, כאשר חלוקת ערכות המגן ומצב הכוונות הסתיימו בתחילת שנת 2003.

(6) החוזה נחתם בתאריך 15/3/04. טיוטת החוזה לא צורפה לפרוטוקול ולא הוצגה בישיבת הוועדה בתאריך 23/12/03.

26. פרוטוקול ועדת מקרקעין מספר 2 מתאריך 23/12/03 סעיף 1 – הסדר תפעול חניון ש. בע"מ, שינוי שם המחזיק. בין היתר צוין:

א. מועצת העירייה בישיבתה ה- 104 מתאריך 25/10/98, אישרה תוספת להסכם מתאריך 19/9/89 שנחתם בין ש. בע"מ לבין העירייה לפיו העבירה העירייה לש. בע"מ זכויות תפעול לחניון שהוקם על קרקע עירונית.

ב. בגלל בעיות מיסוי שונות לא נחתמו ההסכם והתוספת. לאחר שנמצא פתרון לבעיה זו הוחלט לחתום על החוזה ועל התוספת, שיהיו בתוקף מתאריך 1/1/02. בהתייחסות לממצאים מסר מנהל אגף נכסי העירייה ויו"ר ועדות שכירויות ומקרקעין כי: **"פרוטוקול ועדת מקרקעין מס' 2 מ- 23.12.03 מדובר בהסדר תפעול חניון ברחוב אבן גבירול. החלטת מועצת העירייה מ- 25.10.98 נועדה להסדיר את נושא המע"מ בנין ההתקשרות בין הצדדים."**

ג. בינתיים העבירה ש. בע"מ את מלוא זכויותיה והתחייבויותיה על פי החוזה והתוספת הנ"ל לחברת ש.נ. בע"מ (ששמה שונה כיום ל-ל.) ומאז מפעילה ל. את החניון בפועל. הוצע לחתום על תוספת לחוזה עם ל., כאשר שאר ההתקשרויות נותרות בעינן.
ד. ממצאי הביקורת:

(1) הפרוטוקול לאקוני ואינו מפרט מה קרה בין השנים 1998 – 2002.
(2) בתיק הנכס ישנה סקירה מתאריך 22/3/99 של מנהל מחלקת מקרקעין בנושא דרישת ש. בע"מ להסדיר מחדש את ההתקשרות בינה לבין העירייה וסיכום העקרונות להתקשרות. העקרונות התייחסו לשינויים בדמי השימוש השנתיים, שינויים לגבי פטורים, ומספר מקומות החניה.
לסקירה צורפו הסכמים:

(א) תוספת להסכם מתאריך 19/9/89.
(ב) הסכם נפרד בין הצדדים בנוגע להסדר חניה.
סקירה זו וההסכמים לא הוצגו בפני חברי הוועדה.
(3) התקציר אינו מפרט את התאריך בו העבירה ש. בע"מ את זכויותיה לחברת הבת. מתיק הנכס עולה כי בתאריך 30/12/99 נחתם הסכם בין ש. בע"מ לבין ש.נ. בע"מ.
(4) בתקציר חסרים פרטים על: התאריך שבו ל. החלה להפעיל את החניון, האם הפעילה בעצמה או באמצעות המפעיל ל.פ. קיים בתיק הנכס הסכם בין ש. בע"מ לבין ל.פ., המפעיל, להפעלת החניון למשך שנתיים מיום 1/2/99 הניתן להארכה על

- ידי ש. בע"מ. בתאריך 22/6/99 פנתה העירייה למפעיל החניון ל.פ. מטעם ש. בע"מ בנושא שכירת 120 מקומות חניה.
- (5) בתאריך 20/2/02 כתב מנהל מחלקת מקרקעין אל מנהל האגף בנושא ההתקשרות עם ש. בע"מ והציע:
- (א) להביא לוועדות החלטה שהסדר מופעל מתאריך 1/1/02.
- (ב) לזכות את ש. בע"מ על ארנונה מתאריך 1/1/99 ולא מתאריך 1/1/01.
- לא ברור על מה נסמכו קביעות אלה (במיוחד זו המצוינת בסעיף א לעיל), שהוכנס לפרוטוקול כהצעת החלטה.
- (6) בתאריך 2/1/02 שלח עו"ד חברת ש. בע"מ ול. מכתב למנהל מחלקת מקרקעין, בו הועלו טענות קשות נגד סחבת מצד העירייה בנושא החתימות על ההסכם החדש. בהתייחסות לממצאים מסר מנהל אגף נכסי העירייה ויו"ר ועדות שכירויות ומקרקעין כי: "בפועל הנושא נמשך עקב דרישות שונות של יועצי המס של העירייה ובמשך זמן זה היתה העברת זכויות במתחם. לכן נאלצנו להתחיל את ההליך שוב, הפעם עם החברה החדשה.
- החווה נמצא בשלבי חתימה סופיים."
27. פרוטוקול ועדת שכירויות משיבה מספר 75 מתאריך 21/7/03 סעיף 13 – שכירת סככה לאחסנת מודל העיר ת"א-יפו במושב מגב'. בין היתר צוין:
- א. בפרוטוקול צוין כי לגב' סככה סגורה במושב . נציגי העירייה בדקו ומצאו כי שטח של עד 120 מ"ר מהסככה יספיק ע"מ למצב בו את מודל העיר ת"א במצב ארוז. סוכם כי העירייה תשכור את המבנה לתקופה של 6 חודשים עם אופציה ל-6 חודשים נוספים, ותעביר את המודל למושב. דמי השכירות החודשיים נקבעו לסך של 3,150 ₪ בתוספת מע"מ, צמודים למדד המחירים לצרכן. מנהל מחלקת מקרקעין קבע כי סכום שכ"ד שנקבע סביר.
- ב. בישיבת הוועדה מספר 79 מתאריך 24/11/03 צוין כי היות והסככה נחוצה להמשך אחסון מודל העיר תל אביב, יש להאריך את השכירות ולממש את תקופת האופציה שנקבעה בין הצדדים.
- ג. ממצאי הביקורת:
- (1) אין בחומר שנמסר לעיון הביקורת בנושא תיעוד/פירוט/הסבר/רקע, באשר לנסיבות הגעתו של המודל למושב ולמשכיר.
- (2) הביקורת לא מצאה בחומר שנמסר לעיונה:



- (א) היכן אוחסן הדגם קודם להעברתו למושב , מתי ולמה הועבר, מי העביר ומה היתה עלות ההעברה.
- (ב) מי הם נציגי העירייה אשר בדקו ומצאו את הסככה כמתאימה לאחסון המודל .
- (ג) מי ניהל מו"מ מטעם העירייה עם גב' באשר לתקופת השכירות ולגובה דמי השכירות.
- בהתייחסות לממצאים מסר מנהל אגף נכסי העירייה ויו"ר ועדות שכירויות ומקרקעין כי: " מודל העיר הוכן במושב בתקופת מהנדס העיר . על מנת להקטין עלויות כולל העברה שכרה העירייה חלק מהמחסן בו נבנה המודל, לאחר שהחברה שהקימה את המודל עברה למשרדים אחרים. המודל לא עבר ממקום למקום. המחסן נמצא מתאים לאחסונו בלא צורך בהזנתו מהמקום. בקורת במתקן כולל צורך מיפול במודל נעשה ע"י צוות מטעם מהנדס העיר מינהל החינוך והתרבות וכו'.
- ביקורת במחסן נערכה ע"י מנהל אגף נכסים מנהל מחלקת מקרקעין ומנהל מחלקת דיור ושירותים שערכו ביקור במקום."
- (3) דמי השכירות לשנה הסתכמו בסך של 22,302 ₪ כולל מע"מ. שירות בסכום זה לפי הנחיות מינהל הכספים מחייב קבלת 3 הצעות.
- בהתייחסות לממצאים מסר מנהל אגף נכסי העירייה ויו"ר ועדות שכירויות ומקרקעין כי: "הואיל והוחלט לא להזיז את המודל ולא להוסיף עלויות לא נדרשנו לקבלת הצעות נוספות."
28. פרוטוקול ועדת שכירויות מספר 71 מתאריך 29/1/03 סעיף 7 – שכירת קיוסק. בין היתר צוין:
- א. העירייה פירסמה מודעה בעיתונים ידיעות אחרונות, מעריב, הארץ וגלובס, לשכירת קיוסק. המועד האחרון להגשת הצעות היה 30/6/02. נמצאו שתי הצעות:
- מציע א' הציע \$500 לחודש, שנה + שנה אופציה.
- מציע ב' הציע 970 ₪ + מע"מ.
- ב. בתאריך 15/8/02 הודיע מנהל האגף למציע א' על זכייתו.
- ג. מציע א' ביקש לשלם את דמי השכירות מדי חודש בחודשו במקום 6 חודשים מראש. בעקבות כך מנהל האגף הודיע למציע א' כי זכייתו בוטלה.
- ד. מציע ג' פנה טלפונית למחלקה לדיור ושירותים והתעניין בשכירת הקיוסק. נמסר לו לפנות בכתב ולפרט את הצעתו לדמי שכירות ואת ניסיונו.



ה. בתאריך 21/1/03 פנה מציע ג' למחלקה לדיור ושירותים עם הצעה לדמי שכירות בסך \$300 לחודש + מע"מ ופירט גם את ניסיונו. מנהל האגף ביקש ממציע ג' להפקיד ערבות בגובה של \$ 2000 למילוי כל תנאי החוזה.

ו. ממצאי הביקורת:

- 1) בהצגת הנושא לפרוטוקול ע"י מנהלת המחלקה לא היתה התייחסות לתאריכים.
 - 2) הביקורת לא מצאה בתיק הנכס את הצעותיהם של מציע א' ומציע ב'.
 - 3) רכז שכירויות והשכרות במחלקה לדיור ושירותים קבע כי דמי השכירות הראויים הם כ- \$ 200-250 לחודש.
- בהתייחסות לממצאים מסר מנהל אגף נכסי העירייה ויו"ר ועדות שכירויות ומקרקעין כי: "דמי השכירות נקבעו במו"מ ולאחר שהיו תואמים להערכת שמאי האגף. תקופת השכירות הינה למועדים של עד שנה עד שיוחלט לגבי מיקומו הסופי. דמי השכירות נקבעו ע"י שמאי מקרקעין לפי מצב שוק."
- 4) עוזר דובר העירייה מסרה לביקורת כי עלות פרסום מודעת מכרז פומבי לנכס בעיתון ידיעות אחרונות היא כ-25,000 ₪. בעיתונים מעריב, הארץ, גלובס עלות המודעה היא כ-12,500 ₪. בעלות המודעה מחויב תקציב דובר העירייה.
- בהתייחסות לממצאים מסר מנהל אגף נכסי העירייה ויו"ר ועדות שכירויות ומקרקעין כי: " אגף נכסי העירייה פועל למזער את הוצאות הפרסום באופן כדלקמן:-
- א. החל משנת 2003 הנוחיתי לרכז בכל מודעה מספר נכסים ולכן המודעה כיום כוללת מספר נכסים המיועדים להשכרה דבר המפחית את אי כדאיות עלות המודעה.
 - ב. בנוסף לאמור ההשכרות כוללות תקופה של 5 שנים פחות יום או 3 שנים + 2 אופציה. דמי שכירות של 5 שנים יוצרים כדאיות רבה ומונע צורך בפרסום חוזר כל תקופה קצרה."



(5) מתיק הנכס עלה כי לקיוסק שבנדון היו 3 זכיינים כמפורט בטבלה להלן:

זכייין	תאריך זכייה	סכום ההצעה לחודש	תנאי תשלום	סטטוס זכייה	הערות
א'	15/8/02	\$500	חודשי	בוטלה זכייה	א. מודעה בעיתונים: ידיעות אחרונות, מעריב, הארץ, גלובס. עלות 62,500 ₪. ב. הזכייין ביקש הסדר תשלומים.
ג'	15/9/03	\$300	שלושה חודשים מראש	לא יצאה לפועל	אין הסבר בתיק הנכס מדוע לא נחתם חוזה.
ד'	10/11/03	\$310	חצי שנה מראש	יצאה לפועל	פורסמה מודעה בעיתונים ידיעות אחרונות ומעריב. עלות מודעות כ-37,500 ₪.

בהתייחסות לממצאים מסר מנהל אגף נכסי העירייה ויו"ר ועדות שכירויות ומקרקעין כי: "לענין המציעים – כאשר הצעת אחד המתמודדים אינה ריאלית וגבוהה משמעותית, היא נבדקת באופן יסודי.

לאור נסיונו לכך שהשוכר לא עומד בתשלומים ודורש הפחתות בשכ"ד לאחר זכייתו. שינוי תנאי המודעה העלו חשש שאין מדובר בגורם המכיר את השוק לאחר בחינתו את מכלול הנושא כולל שיחה עם המציע הובהר לנו שקיימת בעיה ולכן המועמד נפסל."

29. פרוטוקול ועדת שכירויות מספר 70 מתאריך 15/1/03 סעיף 6 – השכרה בשכירות חופשית של

שתי חנויות מאוחדות בשטח של כ- 79 מ"ר. בין היתר צוין:

- א. העירייה פירסמה מודעה בעיתונות לשכירת חנות של כ- 79 מ"ר.
- ב. תאריך אחרון להגשת הצעות היה 24/10/02. לסיוור שאמור היה להתקיים במקום בתאריך 20/10/02, לא היו משתתפים.
- ג. בתאריך 23/12/02 פנה בכתב למחלקה לדיור ושירותים יבואן של חלקים ואביזרים לאופניים בבקשה לשכור את החנות לתקופה של חמש שנים ומעלה והציע סכום של \$ 550 לחודש.
- ד. מנהל מחלקת מקרקעין באגף נכסי העירייה קבע שהצעתו של המציע סבירה. בחודש מאי 99 נעשתה הערכה פנימית באגף, ודמי השכירות הוערכו בסך של \$ 550 לחודש.
- ה. הוחלט להשכיר למציע את החנות לתקופה של ארבע שנים, דמי השכירות נקבעו לסך של \$ 550 לחודש, המציע נדרש להפקיד ערבות בנקאית בסך של \$ 3,000.
- ו. ממצאי הביקורת:

(1) תקופת השכירות שצוינה במכרז - שנה עם אופציה לשתי שנים נוספות.



- (2) אין בתיק הנכס הערכה חדשה לדמי שכירות ראויים לנכס מאז מאי 99. בהתייחסות לממצאים מסר מנהל אגף נכסי העירייה ויו"ר ועדות שכירויות ומקרקעין כי: "מאחר ולא היו שוכרים ע"פ תנאי המודעה הוחלט באגף להשכיר את הנכס לתקופה ארוכה יותר. דמי השכירות הריאליים הוערכו בהערכה פנימית באגף בשנת 99 ובשל ידידת המחירים בתחום הנדל"ן משנה זו ועד שנת 2002 אושר להשכיר במחיר זהה."
- (3) השוכר הפקיד ערבות בנקאית בסך של \$ 2,000 ולא \$ 3,000 בהתאם להחלטת הוועדה.
- (4) בתיק הנכס קיים מידע שלא נמסר ע"י מנהלת המחלקה, כמפורט להלן: תאריך הפרסום, באילו עיתונים פורסמה המודעה, עלות הפרסום ידיעות אחרונות (כ- 25,000 ₪) ומעריב (כ- 12,500 ₪).
30. פרוטוקול ועדת שכירויות מספר 70 מתאריך 15/1/03 סעיף 7 – הפעלת מכונות צילום במוסדות העירייה. בין היתר צוין:
- א. ועדת שכירויות בישיבה מתאריך 28/10/02 החליטה בין היתר לאשר לחברת (להלן: "החברה") הצבת 24 מכונות צילום במוסדות שונים של העירייה מתאריך 1/1/03 עד תאריך 31/12/2003.
 - ב. החברה תשלם לעירייה עמלה בשיעור 10% מתקבוליה (לפני מע"מ) בגין הצילומים, בתוספת מע"מ.
 - ג. ממצאי הביקורת:
- (1) הביקורת לא מצאה בחומר שנמסר לעיונה את הבסיס לקביעת גובה העמלה של החברה לעירייה בסך של 10%.
- בהתייחסות לממצאים מסר מנהל אגף נכסי העירייה ויו"ר ועדות שכירויות ומקרקעין כי: "ועדת הכספים החליטה בזמנו על עריכת חוזה לחברת לשרות קהל המבקרים בספריית "שער ציון". נקבע כי החברה תשלם לעירייה 10% מהכנסות בנין הצילומים שיבוצעו.
- בחוזה שנחתם בין העירייה לחברה. סעיף 11 לחוזה קובע כי תקופת החוזה תהא לשנה וכי "אם לא יודיע אחד הצדדים בכתב לצד השני 60 יום לפני תום התקופה כי אין ברצונו להארכת החוזה – יוארך תוקף החוזה לתקופה נוספת של 12 חודשים נוספים וכן הלאה מידי 12 חודשים".
- (2) בפרוטוקול ועדת שכירויות מספר 67 מתאריך 28/10/02 צוין כי תקופת השכירות הווארכה במשך השנים. זאת, לאור חוות דעת של היועמה"ש לפיה, ניתן למסור



- הצבת מכונות לתקופה ניסיונית ללא מכרז, כשמדובר בהיקף פעילות קטן. הביקורת לא מצאה את חוות הדעת בחומר שנמסר לה.
- (3) לקראת תום תקופת השכירות ב-31/12/98 פורסם מכרז, שבוטל בגין פנייה מנומקת לוועדה של מנהל אגף משאבי חינוך דאז. בהתייחסות לממצאים מסר מנהל אגף נכסי העירייה ויו"ר ועדות שכירויות ומקרקעין כי: "במכרז נוסף שפורסם, חברת בע"מ הייתה המומלצת לזכייה וועדת המכרזים שאישרה את הזכייה.
- ועדת המכרזים בישיבתה ה – 61 מיום 14.03.88 בטלה את פרסום המכרז בדבר הצבת מכונות צילום אוטומטיות במוסדות העירייה מאחר והתברר כי ההכנסה הצפויה לעירייה נמוכה מהסכום המעון מכרז ולכן אין צורך במכרז. עקב התמורות הנמוכות והשרות שניתן במקום לא נמצא כדאיות נוספת לפרסום מכרז."
- (4) על פי המצוין בפרוטוקול ועדת שכירויות מספר 67, התמורה ששילמה החברה לעירייה בשנת 2000 היתה בסך של 3,500 ₪ לחודש (42,000 ₪ לשנה).
- (5) על פי חוות דעת של עוזר ראשי ליועמ"ש לעירייה מתאריך 16/3/00 (חוות הדעת אינה מצויה בחומר שנמסר לביקורת), הכנסה חודשית בסך 3,500 ₪ אינה מצריכה פרסום מכרז פומבי, אך מצדיקה פנייה למספר ספקים לקבלת הצעות. הביקורת לא מצאה בחומר שנמסר לעיונה, פנייה של העירייה לספקים לצורך קבלת הצעות.
- (6) אישור רו"ח על הכנסות החברה הוא אמצעי בקרה לפני העברת העמלה לעירייה. בחומר שנמסר לביקורת יש אישור מטעם רואה החשבון של החברה, על הכנסות החברה מצילומים לשנים 2000-2001. בשנת 2002, הביקורת לא מצאה בחומר שנמסר לעיונה אישור רו"ח על הכנסות החברה, קודם להעברת העמלה לעירייה.
31. פרוטוקול ועדת שכירויות מספר 71 מתאריך 29/1/03 סעיף 3 – קביעת תשלום דמי חכירת קרקע לקיוסק. בין היתר צוין:
- א. משפ' ב., חוכרים קיוסק על פי חוזה חכירה מספר 26382 מתאריך 24/1/82, לתקופה של 67 שנים החל מתאריך 1/4/1981 עד לתאריך 31/3/2048.
- ב. על פי סעיף 6 (א) 4 לחוזה הנ"ל, החוכר מתחייב לשלם את דמי החכירה כפי שייקבעו על ידי שמאי מקרקעין בגין יתרת תקופת החכירה, מדי 3 שנים מראש.



ג. ממצאי הביקורת:

- (1) מעיון בתיק הנכס 237 /ר-ד עולה כי חוזה הכירה מספר 26382 המצוי בתיק הנכס מתאריך 24/1/82 נחתם בין העירייה לבין משפחת מ. ולא משפחת ב..
- (2) בפרוטוקול ישיבת ועדת שכירויות מספר 24 מיום 11/1/83 סעיף 7, הוחלט על העברת זכות הכירה ממשפחת מ. למשפחת ב. ליתרת תקופת הכירה, דהיינו החל מתאריך 1/11/1982 ועד לתאריך 31/3/2048 בתנאי, שימציאו את כל האישורים הנדרשים, וישלמו לעירייה את דמי הטיפול הנהוגים ודמי ההסכמה, בהתאם להערכת שמאי מקרקעין.
- (3) החלטת ועדת שכירויות אושרה במועצת העירייה, כפי שעולה מפרוטוקול מועצת העירייה מספר 92 מיום 23/1/83 החלטה מספר 837. הביקורת לא מצאה בתיק הנכס חוזה חתום כדין בין העירייה לבין משפחת ב. ליתרת תקופת הכירה (מתאריך 1/11/1982 עד לתאריך 31/3/2048).
- בהתייחסות לממצאים מסר מנהל אגף נכסי העירייה ויו"ר ועדות שכירויות ומקרקעין כי: "כאשר ועדת השכירויות מאשרת חילופי חוכרים, נמסרת לחוכרים החדשים הודעה על כך. החוכרים החדשים משלמים את דמי החכירה כפי שנודרשים על ידי העירייה מידי 3 שנים ובעצם בכך "נכנסו לנעליהם" של משפ' מ'".
32. פרוטוקול ועדת שכירויות מספר 70 מתאריך 15/1/03 סעיף 9 – בקשת חברת ג' בע"מ (להלן: "החברה") להאריך תקופת שכירות בלתי מוגנת לשלושה אולמות. בין היתר צוין:
- א. החברה שכרה בשכירות בלתי מוגנת שלושה אולמות על פי חוזה (מספר 2001 – 5 – 00476) מתאריך 1/2/01 ועד לתאריך 31/1/03. החברה במכתבה מתאריך 28/10/02 ביקשה להאריך את תקופת השכירות לשנה נוספת החל מתאריך 1/2/03 ועד לתאריך 31/1/04.
- ב. ממצאי הביקורת:
- (1) מבדיקת חשבון החברה מספר 03/005022/001/3 בהנהלת חשבונות של האגף, עלה כי מתאריך 23/10/02 עד לתאריך 5/3/03 החברה היתה ביתרת חובה של 9,159 ₪.
- (2) חשבון החברה מספר 03/005021/001/8 היה ביתרת חובה של 9,193 ₪ עד לתאריך 5/3/03.
- (3) אין הסבר בתיק הנכס מדוע הוארכה תקופת השכירות למרות החובות הקיימים.
- בהתייחסות לממצאים מסר מנהל אגף נכסי העירייה ויו"ר ועדות שכירויות ומקרקעין כי: "חב' ג' בע"מ הנה דיירת בשכירות חופשית (בלתי מוגנת) בשלושה אולמות החל משנת 1986. במהלך

שנת 2003 נתקיים מו"מ ארוך בין העירייה לחברה בעניין דמי השכירות במקום. במהלך המו"מ אף החליטה העירייה לדרוש פינוי המושכר והחזרתו לעירייה. לאחר שסוכם גובה דמי השכירות והצדדים הגיעו להסכמה בעניין, הוחלט להאריך לחברה את תקופת השכירות בשלוש שנים נוספות שנתידות להסתיים בתאריך 31.01.07. יצוין כי העירייה מחזיקה ערבות של החברה בסך של \$6,000 וכי מיד לאחר אישור החלטת ועדת השכירות המשיכה החברה לשלם את דמי השכירות כסדרם ועל פי החלטת ועדת השכירות.

33. פרוטוקול ועדת שכירות מספר 79 מתאריך 24/11/03 סעיף 9 – השכרת חדר בשטח של 4 מ"ר בגגן מינהל הגדסה לחברת ט. בע"מ (להלן: "החברה"). בין היתר צוין:

א. החל משנת 1999 מפרסם מינהל הגדסה מכרזים לקבלת הצעות לביצוע שירותי פרסום מודעות לפי חוק התכנון והבנייה. ועדת המכרזים בישיבתה מתאריך 11/5/03 המליצה להכריז על החברה כזוכה במכרז הנ"ל. בתאריך 31/7/03 נחתם חוזה (מספר 2003 – 5 – 0067) בין עיריית תל אביב-יפו לחברה לתקופה של שנה עם אופציה לשנתיים נוספות. בחוזה נקבע כי תמורת השימוש במתקני מינהל הגדסה, ישלם הספק לעירייה תשלום חודשי בסך 1,000 ₪ בתוספת מע"מ צמוד למדד החוזה, התשלום יבוצע מראש בתחילת כל רבעון. היות והחברה כיסתה את חובות העבר, מומלץ לאשר המשך השכרת חדרון בשטח של כ- 4 מ"ר לשימושה בגגן הטכני של מינהל הגדסה.

ב. ממצאי הביקורת:

אגף נכסי העירייה לא גבה דמי שכירות מהחברה החל מתאריך 27/5/99 ועד לתאריך 26/5/04 לפי 1,000 ₪ לחודש בתוספת מע"מ צמודים למדד המחירים לצרכן, מהמדד הידוע בתאריך 24/2/99. סה"כ החוב נכון לתאריך 16/7/03 היה 77,427.50 ₪.

בהתייחסות לממצאים מסר מנהל אגף נכסי העירייה ויו"ר ועדות שכירות ומקרקעין כי: "היות והחל משנת 1999 פורסמו מכרזים לקבלת הצעות לביצוע שירותי פרסום על ידי מינהל הגדסה. חלק מתנאי המכרז נקבע שהנ"ל יקבלו שטח משרד עירוני. והיות ומדובר בהתקשרות שצריכה להתבצע דרך אגף נכסי העירייה, הנושא הועבר לטיפול אגף נכסי העירייה וההתקשרות כיום מתבצעת באמצעות האגף. מיד עם העברת הנושא לטיפול האגף אושרה הסוגיה בועדה והאגף דאג לגביית החוב שנצבר מאז כוסו חובותיה של החברה ודמי השכירות משולמים כסדרם."

34. פרוטוקול ועדת שכירות מספר 70 מתאריך 15/1/03 סעיף 10 – השכרת חנות. בין היתר צוין:

א. הוועדה להעברת זכויות במושכרים מוגנים, בישיבה מספר 25 מיום 13/2/97, החליטה לרכוש את זכויות השכירות המוגנת (ראשית ומשנה) מבעלי הזכויות במושכרים של שתי חנויות תמורת \$ 53,333. הדייר המוצע (להלן: "הדייר") בשתי החנויות ביקש לאפשר לו שכירות חופשית.



- ב. ועדת שכירויות מספר 45 מתאריך 15/9/97 בהחלטה מספר 15, אישרה למנהל מחלקת מקרקעין ומנהל מחלקת דיור ושירותים לשעבר, לנהל מו"מ עם הדייר. עמדת העירייה הוצגה במכתב לדייר בתאריך 27/10/97, אך לא נענתה במשך יותר משנה.
- ג. בדיון שהתקיים בתאריך 10/2/99 במשרדו של סגן מנהל אגף נכסי העירייה דאז (מנהל האגף כיום) בהשתתפות הדייר הוצעה לו הצעה נוספת. להצעה זו לא נתקבלה תגובה מהדייר במשך יותר משנתיים וחצי.
- ד. בדיון שהתקיים בתאריך 22/12/02 במשרדו של מנהל אגף נכסי העירייה, ביקש הדייר שוב לשכור את החנות, והוסכם איתו על גובה דמי השכירות והתנאים שהוצגו לו בעבר: דמי שכירות בסך של 2,500 ₪ לחודש (שהיו מקובלים על דעתו של מנהל מחלקת מקרקעין), ערבות בנקאית בסך \$ 10,000, תקופת השכירות 4 שנים.
- ה. בישיבה מספר 70 מתאריך 15/1/03 הודיע מנהל האגף כי העירייה מתכוונת להרוס את המבנה ולהכשירו כדרך. יש להשיב בשלילה לבקשתו של הדייר לשכור את החנות.
- ו. ממצאי הביקורת:
- 1) מפרוטוקול הוועדה להעברת זכויות במושכרים מוגנים מספר 33 מתאריך 8/12/98 עולה כי העירייה הפקיעה בזמנו (לא צוין תאריך), שטחים שבהתאם לתב"ע היו מיועדים להרחבת הדרך וביניהן החנויות נשוא הדיון. הוועדה להעברת זכויות מספר 25 מתאריך 13/2/97 אישרה את רכישת זכויות השכירות המוגנת הראשית והמשנית בשתי חנויות. העירייה שילמה עבור כל הזכויות המוגנות הראשית והמשנית בשתי החנויות סך של \$ 53,333 בש"ח.
 - 2) בתיק הנכס ישנה פנייה מתאריך 3/9/03 של מנהל אגף נכסי העירייה אל ראש העירייה לאשר פרסום מודעה בעיתון להשכרת החנות ופנייה אל דובר העירייה לפרסם מודעה בעיתונים ידיעות אחרונות ומעריב, בנושא השכרה בשכירות חופשית של החנות. ממשרד דובר העירייה נמסר לביקורת כי מודעה עולה במוצע בעיתון ידיעות 25,000 ₪ ובעיתון מעריב 12,500 ₪.
 - בהתייחסות לממצאים מסר גזבר העירייה כי עלות מודעה בעיתון מבוססת על גודל המודעה וצבעה. בדיקת העלויות לשנת 2003 העלתה כי פרסום מודעה סטנדרטית להשכרת נכס עלתה כ-2,500 ₪ + מע"מ "ב"מעריב" וכ-5,500 ₪ + מע"מ "ב"ידיעות אחרונות".
 - 3) דמי השכירות והתנאים הנוספים שצוינו במכרז הפומבי שפורסם בעיתונים ידיעות אחרונות ומעריב, דומים לתנאים שהוסכם עליהם עם הדייר המוצע בתאריך

- 22/12/02. תקופת שכירות 5 שנים, דמי שכירות חופשית שלא יפחתו מ-2,500 ₪ לחודש, ערבות בנקאית בסך \$ 10,000.
- (4) אין בתיק הנכס מידע (כגון: ישיבה/החלטה של ועדת שכירויות, מזכר וכד') המסביר את הצורך בפרסום מכרו להשכרת החנות לאחר שהוסכם עם הדייר המוצע בדיון מתאריך 22/12/02 על השכרה בתנאים דומים, אך ההחלטה בוטלה בתאריך 15/1/03 בשל כוונת העירייה להרוס את המבנה ולהופכו לדרך. בהתייחסות לממצאים מסר מנהל אגף נכסי העירייה ויו"ר ועדות שכירויות ומקרקעין כי: "העירייה רכשה את זכויותיו של הדייר המוגן בחנות היות והשטח היה מיועד להרחבת דרך. היות והתברר כי הצורך של העירייה בשטח אינו מיידי וכי ניתן להשכיר את המקום בשכירות חופשית תוך מתן התראה של מספר חודשים מראש לפינוי המושכר במידה והעירייה תודקק לו לצרכיה, הוחלט לפרסם מודעה בעיתונים לקבלת הצעות להשכרת המקום. אכן פורסמה מודעה בעיתונות ונתקבלה פנייה אחת וועדת השכירויות החליטה להמליץ להשכיר למציע את החנות לתקופה של 5 שנים פחות יום."
- (5) בתאריך 22/9/03 הודיע מנהל האגף, בהמשך לפנייתו של הדייר המוצע להשכרת חנות, כי לאחר בדיקה שבוצעה (אין הסבר על ידי מי) אין באפשרות העירייה להשכיר את החנות.
- (6) בפרוטוקול ועדת שכירויות מספר 2 מתאריך 5/1/04 סעיף 8 הוחלט על השכרת החנות למציע יחיד שנענה למודעה בעיתונים בדמי שכירות חודשיים בסך של 2,800 ₪.

מסקנות

כללי

35. הביקורת בדקה באופן אקראי 11 נושאים שנידונו בוועדת שכירויות וועדת מקרקעין (להלן: "הוועדות"). הבדיקה נעשתה מול תיקי הנכס, וכל נושא נבדק לגופו. הביקורת מבקשת לציין כי הנושאים שנבדקו אינם מדגם מייצג ונבחרו באקראי, אך ניתן להסיק מהם מסקנות אשר עשויות לתרום לנושא בכללותו.
36. לנושאים הנידונים בוועדות משמעויות כספיות, משפטיות ותכנוניות. במצב זה נדרש ומצופה ממי שעומד בראש הוועדות למסור לחברי הוועדות, לצורך קבלת החלטות, מידע שלם ומהימן. במקרים בהם נדרשים חברי הוועדות לקבל החלטות על סמך שנים עברו, על אחת כמה וכמה.
37. הנושאים שהוועדות מאשרות, מועברים לפי העניין לאישור ראש העירייה או לאישור ועדת הנכסים ומועצת העירייה. תהליך זה בנוי נדבך על נדבך, כאשר נדבך הבסיס הוא המידע שיו"ר

- הוועדות מביא לישיבות הוועדות. ההחלטות ואישורן בהמשך התהליך הן תוצאה ישירה של מידע זה.
38. לחברי הוועדות לא הוצאו כתבי מינוי ופעילותן מתבססת על נוהג ולא על נוהל. בהיעדר כתבי מינוי, לא הוגדרו תפקידי הוועדות, סמכויותיהן, דרכי פעולתן ולא נקבעו להן נוהלי עבודה מסודרים, כמתחייב במינהל תקין.
39. יו"ר הוועדות, אשר סמכויותיו נגזרות מנוהג רב שנים, קובע את נושאי הדיון ותוכנם, את סדר היום, ומפקח על כתיבת הפרוטוקול. הביקורת קובעת כי במצב זה, האחריות לשלמות המידע ומהימנותו מוטלת על מנהלי מחלקות האגף ועל מנהל האגף שהוא גם יו"ר הוועדות. עם זאת, המצב שבו יו"ר הוועדה אחראי להכנת החומר, לשלמותו ולמהימנותו, אך בד בבד אחראי על הבאתו לאישור הוועדות, ואחראי כמנהל אגף נכסי העירייה על יישום החלטות הוועדות, יש בו לכאורה משום ניגוד עניינים.
40. מצורת רישום הנוכחות בפרוטוקולים של הוועדות, לא ברורים לביקורת המונחים: "השתתפו", "נוכחים", "נעדרו". לא ניתן לדעת מדרך הרישום, מי הם חברי הוועדה, מי מהם השתתף ומי מהם נעדר. מאחר ונודעת חשיבות למידע זה, נדרש רישום ברור יותר.
41. מבדיקת הפרוטוקולים של ועדת מקרקעין לשנת 2003 עלה כי מנהלת המח' האזרחית בשירות המשפטי, שהיא חברת הוועדה, נעדרה מ-91% משיבות ועדת מקרקעין. סוגיות משפטיות הדורשות מענה וייעוץ משפטי, עשויות להתעכב ולעכב את דיוני הוועדה, בשל היעדרו של הגורם המקצועי המופקד על הנושא.
42. חברי ועדת שכירויות, ביניהם נציג השירות המשפטי, נעדרו ממחצית ישיבות הוועדה. לדעת הביקורת, מצב זה התאפשר בשל היעדר נוהל מסודר, ולחילופין הדבר מעיד על חוסר נחיצותה של הוועדה במתכונתה הנוכחית.
43. הביקורת סבורה כי השקיפות והגילוי הנאות, מצדיקים קיומה של ועדה מקצועית שתבחן נושאים בתחום מקרקעין ושכירויות ותמליץ בפני הגורמים המוסמכים את המלצותיה. עם זאת, הליקויים שהתגלו בכל תחומי התנהלותן של הוועדות במקרים שנבדקו, מעלים ספקות באשר להמשך פעילותן והרכבן של הוועדות במתכונתן הנוכחית.
44. **פרוטוקול ועדת מקרקעין מס' 54, מתאריך 7/1/03 (סעיף 24 לעיל)**
- א. מגרש בבעלות העירייה נמסר לשימוש כחניון, והופעל במשך 19 חודשים ללא מכרז וללא חוזה. לדעת הביקורת, מסירת קרקע ללא מכרז וחוזה מנוגדת לכאורה לפקודת העיריות, סעיף 197. הגילוי הנאות מחייב למסור מידע זה לחברי הוועדה שדנה בנושא, ואם הדבר



לא נעשה, בין בתום לב ובין מתוך רשלנות, התוצאה עשויה להיות כשל של חברי הוועדה וראש העירייה בקבלת החלטות.

ב. במחלקה לפיקוח ורישום באגף נכסי העירייה חושבו דמי שכירות ריאליים לגבייה ממפעיל חניון, אך בפועל נגבו דמי שכירות נמוכים יותר.

(1) הוועדה אישרה גביית דמי שכירות פחותים ממה שניתן היה לגבות, הואיל ואומדן האגף לא הובא לידיעתה על ידי מנהלת המחלקה לפיקוח ורישום באגף ולא ע"י יו"ר הוועדה בתפקידו, כמנהל אגף נכסי העירייה.

(2) הפער בין המידע שהיה קיים בתיק הנכס, לבין זה שהועבר לחברי הוועדה, יוצר כשלים בתהליך קבלת ההחלטות. תהליך קבלת החלטות תחילתו בהצגת המידע ע"י יו"ר הוועדה, שהוא גם מנהל אגף נכסי העירייה, או על ידי נציג מטעמו, בדרך כלל אחד ממנהלי מחלקות האגף, והמשכו באישור הוועדה וראש העירייה. מידע שגוי או חסר המובא בפני הוועדה בתחילת התהליך, יוצר "אפקט דומינו" של הכשלת החוליות הבאות בתהליך.

ג. בשנת 2003 התקיימו שתי ישיבות של ועדת מקרקעין, בנושא רשות שימוש למגרש עירוני כחניון. בפרוטוקול הישיבה השנייה, אוזכר דיון שהתקיים בישיבה הראשונה, בשאלת דמי שימוש וכדאיות הפעלת המגרש ע"י גורם עירוני. הביקורת סבורה שאכן היה מקום לדיון כזה, אך לא מצאה בפרוטוקול הישיבה לה מיוחס דיון זה, אזכור כלשהו לקיומו. ספק אם ניתן לדעת כיום אם דיון כאמור התקיים, אך לדעת הביקורת, אין ספק כי ניהול ורישום הפרוטוקול לא התבצע כראוי.

ד. התאריך הנקוב בהסכם לשימוש במגרש לצורך חניה, שונה מהתאריך שצוין בתקציר הפרוטוקול. לדעת הביקורת, לתאריך בהסכם יש משמעות משפטית לצורך היבטים שונים. על כן מוטלת אחריות על יו"ר הוועדה ו/או נציגו לדייק בנתונים הנמסרים לחברי הוועדה לצורך קבלת החלטות.

ה. הנימוקים שהעלתה מנהלת המחלקה לפיקוח ורישום, בנושא הארכת רשות שימוש והמחיר למפעיל החניון, מעוררים תמיהה, מאחר ומצופה שנימוקים מסוג זה יועלו על ידי המפעיל (מה שלא קרה) ולא ע"י מנהלת המחלקה, המייצגת את העירייה ולא את המפעיל.

45. פרוטוקול ועדת מקרקעין מס' 54 מתאריך 7/1/03 (סעיף 25 לעיל)

א. המידע שמסר לחברי הוועדה מנהל מחלקת מקרקעין באגף נכסי העירייה, שמנהלו הוא מנהל אגף נכסי העירייה שהוא גם יו"ר הוועדה, בנושא רשות שימוש במתקן בית הלוויית היה חלקי, ולא שיקף את השתלשלות האירועים שהובילה לחתימה רטרואקטיבית על חוזה.



- החלטות המתקבלות על בסיס מידע חסר אינן יכולות להיות ההחלטות הטובות ביותר שניתן ורצוי להגיע אליהן.
- ב. לדעת הביקורת, הפנייה של מנהל מחלקת מקרקעין אל מנהל אגף חיובי ארנונה, קודם לחתימה על הסכם, שלא לחייב בארנונה את החברה קדישא רטרואקטיבית משנת 2001, אינה עולה בקנה אחד עם מינהל תקין.
- ג. תקופת השימוש בבית הלוויות נקבעה בחוזה על ידי החברה קדישא. הביקורת תמהה כיצד העירייה, שהיא בעלת הקרקע, מאפשרת לצד ב' לקבוע עבורה תקופת שימוש בנכס.
- ד. הביקורת תמהה על המועד שנקבע בחוזה לסיום תקופת השימוש בבית הלוויות- 31/5/04, מאחר וכבר בתחילת 2003, הנסיבות שהובילו לחתימה על החוזה לא היו רלוונטיות. הרציונל המעשי והכלכלי של ההחלטה נראה, לכאורה, לא סביר.
46. **פרוטוקול ועדת שכירויות מס' 75 מתאריך 21/7/03 (סעיף 27 לעיל)**
- נסיבות אחסונו של מודל העיר במושב, כמו גם זהותם של מנהלי המו"מ מטעם העירייה, תקופות השכירות וגובה דמי השכירות תמוהות, כמו גם ההתייחסות למשכיר כספק יחיד, תוך התעלמות מהנחיות מינהל הכספים בנושא.
47. **פרוטוקול ועדת שכירויות מס' 71 מתאריך 29/1/03 (סעיף 28 לעיל)**
- א. הצעות מחיר במכרז מהוות בסיס מידע ונתיב ביקורת. חסרונן בתיק הנכס פוגם במהימנות ושלמות המידע. לדעת הביקורת, עלויות הפרסום בעיתונות לשכירת קיוסק הן מידע שצריך להיות מובא לידיעת חברי הוועדה. מאחר ועלויות אלה לא הובאו לידיעת חברי הוועדה, המידע שעמד לרשות חברי הוועדה לצורך קבלת החלטות היה חלקי בלבד.
- ב. שיתוף חברי הוועדה בתהליך השכרת הקיוסק ובעלויות השונות הכרוכות בכך, עשוי היה לחסוך לעירייה הוצאות מיותרות ולקצר את תהליך ההשכרה. מאחר ומנהלת המחלקה לדירור ושירותים ויו"ר הוועדה, שהוא גם מנהל האגף לנכסי העירייה, לא עשו כן, ההחלטה שהתקבלה היתה בהתאמה למידע שקיבלו חברי הוועדה.
- ג. הביקורת סבורה כי השימוש בפרסום מודעות בעיתונים על ידי מנהל אגף נכסי העירייה, שהוא גם יו"ר הוועדות, לא התבצע באופן מושכל וחסכוני, אולי בשל העובדה שהוא מוצא מתקציב הדובר ולא מתקציב אגף נכסי העירייה.
48. **פרוטוקול ועדת שכירויות מס' 70 מתאריך 15/1/03 (סעיף 29 לעיל)**
- א. לא נעשה אומדן חדש לדמי שכירות ראויים לשכירת חנות מאז שנת 1999 וחברי הוועדה קיבלו במקום האומדן, התייחסות של מנהל מחלקת מקרקעין להצעות שהוגשו.



ב. המידע שנמסר לוועדה והבקרה על יישום החלטותיה, הינו בידיעתו ובשליטתו של מנהל אגף נכסי העירייה, שהוא גם יו"ר הוועדה. מנהל האגף לא הביא לידיעת יו"ר הוועדה וחברי הוועדה מידע לפיו, הערכות שהופקדה לשכירת חנות לא תאמה את החלטות הוועדה.

49. **פרוטוקול ועדת שכירויות מס' 70 מתאריך 15/1/03 (סעיף 30 לעיל)**

א. ספק מכונות צילום בספריות העירוניות ובמינהל הנדסה משלם לעירייה עמלה. אין בתיק החברה מסמך או אסמכתא כלשהי המפרט כיצד חושבה עמלה זו. לחברי הוועדה הנדרשים להאריך את ההסכם עם החברה מעת לעת אין את המידע הזה.

ב. העסקת ספק מכונות הצילום במשך 5 שנים כספק יחיד ללא מכרז, יש בה כדי למנוע מהעירייה להגדיל את הכנסותיה. לו העירייה היתה מקיימת תחרות בין ספקים ומתן הזדמנות שווה, ייתכן והכנסותיה עשויות היו לגדול. מצב מתמשך זה אינו תקין ומעורר תמיהה.

ג. חברי הוועדה אישרו את חידוש ההסכם עם ספק מכונות הצילום, מבלי שהובאה לידיעתם קיומה של חוות דעת משפטית, לפיה יש צורך לפנות למספר ספקים. הביקורת אינה יכולה שלא לתמוה על כך, שחבר הוועדה שנתן את חוות הדעת (נציג השירות המשפטי), לא התריע על כך בפני הוועדה ולא פעל ליישום חוות דעתו.

50. **פרוטוקול ועדת שכירויות מס' 71 מתאריך 29/1/03 (סעיף 31 לעיל)**

חוכרים מפעילים משנת 1982 ועד למועד איסוף הממצאים קיוסק, שהוא בבעלות העירייה ללא חוזה. החכרת נכס ללא חוזה חמורה דיה לכשעצמה, לא כל שכן בהיותה מתמשכת על פני שנים, באישור הוועדה. לחברי הוועדה נמסר מידע שגוי, ובגינו הם אישרו הפעלת נכס עירוני ללא חוזה במשך עשרות שנים. האחריות למצב זה הינה של יו"ר הוועדה, שהוא גם מנהל אגף נכסי העירייה ושל מנהלת המחלקה לדיור ושירותים, אשר לא חלקו מידע זה שברשותם עם חברי הוועדה.

51. **פרוטוקול ועדת שכירויות מס' 70 מתאריך 15/1/03 (סעיף 32 לעיל)**

הביקורת רואה בחומרה, אי מסירת מידע לחברי הוועדה בדבר חוב של שוכר לעירייה, אשר ביקש את אישור הוועדה להארכת תקופת השכירות. בין אם הדבר נעשה בשוגג ובין אם נעשה מתוך רשלנות של מנהלת המחלקה לדיור ושירותים ושל יו"ר הוועדה, שהוא גם מנהל אגף נכסי העירייה, התוצאה היא, שחברי הוועדה קיבלו החלטות על בסיס מידע חסר או שגוי.

52. **פרוטוקול ועדת שכירויות מס' 79 מתאריך 24/11/03 (סעיף 33 לעיל)**

אגף נכסי העירייה לא גבה דמי שכירות מחברה ששכרה נכס עירוני במשך 5 שנים. הביקורת רואה בחומרה אי מסירת מידע מפורט לחברי הוועדה על נסיבות היווצרות החוב והיקפו.



53. פרוטוקול ועדת שכירויות מס' 70 מתאריך 15/1/03 (סעיף 34 לעיל)

הביקורת רואה בחומרה, אי מסירת מידע לחברי הוועדה על ידי יו"ר הוועדה, שהוא גם מנהל אגף נכסי העירייה, לפיו רכישת הזכויות בחנויות נעשתה בעקבות הפקעת שטחים לצורך הרחבת דרך. מנהל אגף נכסי העירייה פירסם מכרז בעיתונים בעלויות ניכרות, למרות הצעה דומה לתנאי המכרז שהוצעה למנהל אגף נכסי העירייה, אך נדחתה על ידו בנימוק שהעירייה תהרוס את המבנה לצורך דרך. בניגוד לנימוק האמור לעיל, הושכרה החנות כעבור כשנה. חברי הוועדה קיבלו החלטות על בסיס מידע חלקי.

המלצות

54. באחריות מנכ"ל העירייה:

א. לשקול את נחיצותן של שתי הוועדות.

ב. לשקול את המשך פעילותן של הוועדות במתכונת הנוכחית.

55. במידה ופעילותן של הוועדות תימשך, באחריות מנכ"ל העירייה:

א. להגדיר ולהסדיר את פעילות הוועדות באמצעות נוהל עירוני.

ב. לדאוג להוצאת כתבי מינוי ליו"ר הוועדה ולחברי הוועדה.

56. מנכ"ל העירייה ישקול חיוב תקציב אגף נכסי העירייה בהוצאות הפרסום של מודעות המכרזים בעיתונים, שאגף נכסי העירייה מפרסם.

57. באחריות יו"ר הוועדה ומנהלי מחלקות האגף להמציא לחברי הוועדה את המידע המירבי והמיטבי המצוי ברשותם, לצורך קבלת החלטות ככלל, ובמקרים בהם נדרשים חברי הוועדה לקבל החלטות על סמך שנים עברו בפרט.

58. באחריות יו"ר הוועדות להקפיד על:

א. רישום נוכחות ברור ומסודר של חברי הוועדות.

ב. רישום מדויק בפרוטוקול של הנתונים, העובדות, התאריכים וההתייחסויות של חברי הוועדה לנושאים שנידונו בישיבה.

ג. נוכחות והשתתפות של חברי הוועדה בישיבותיה.

ד. מסירת נכסים בבעלות העירייה לשימוש בהתאם לחוק.

ה. הצעות החלטה לגביית דמי שכירות, בהתאם לחוות דעת של אנשי המקצוע באגף נכסי העירייה.

ו. הימנעות מהצעות החלטה לאישור פעולות רטרואקטיביות.



59. מנהל אגף נכסי העירייה ומנהלי מחלקות האגף יודאו כי בתיק הנכס שמורים כל המסמכים המהווים בסיס מידע (לדוגמא: הצעות משתתפים במכרז), לצורך נתיב ביקורת.
60. מנהל אגף נכסי העירייה ומנהלי מחלקות האגף יקפידו על הכנת אומדן לנכס המוצע להשכרה, קודם לפרסום המכרז.
61. מנהל אגף נכסי העירייה ומנהלי מחלקות האגף יקפידו על מילוי הנחיות מינהל הכספים בנושא הזמנת שירותים וביצוע עבודות מספקים. מנהל האגף יפרסם מכרז להצבת מכוונות צילום בבית אריאלה, בספריות העירוניות ובמינהל הנדסה.
62. הביקורת סבורה כי יו"ר הוועדות אינו יכול להמשיך בתפקידו בשל:
- א. ניגוד עניינים לכאורה בו יו"ר הוועדות משמש גם כמנהל אגף נכסי העירייה. הביקורת סבורה, כי יש לשקול מינוי יו"ר ממינהל או מאגף אחר בעירייה (דוגמת: מינהל הכספים או השירות המשפטי).
- ב. התפקוד הלקוי של יו"ר הוועדות, כפי שעלה מהממצאים.