



ועדה לעבודות עירוניות במגרשים פרטיים

רקע

1. העירייה מבצעת עבודות במגרשים פרטיים בהם קיים מפגע אשר יש לו השלכות לסביבה הציבורית ולאיכות החיים ובעל המגרש אינו דואג לסילוק המפגע לאחר שקיבל דרישה לעשות כן. עם סיום העבודה מוציאה העירייה לבעל המגרש דרישת תשלום להחזר הוצאותיה בגין הטיפול במפגע.
2. בתאריך 18.5.04 התכנסה ישיבה בלשכת הגזבר בנושא עבודות עירוניות במגרשים פרטיים. הישיבה התקיימה לאור פערים משמעותיים בין הוצאות העירייה בגין עבודות במגרשים פרטיים לבין הגבייה בפועל מבעלי הנכסים. הגזבר המליץ למנכ"ל להקים ועדת שלושה שתפקידה אישור פרטני של כל עבודה במגרש פרטי ומעקב אחר גביית הכספים מבעלי הנכסים.
3. בתאריך 9.6.04 התקיימה פגישת עבודה בין מנכ"ל העירייה וגזבר העירייה בנושא עבודות עירוניות במגרשים פרטיים. סוכם על הקמת ועדה בראשות המשנה למנכ"ל, שמטרתה לבחון ולאשר פרטנית כל עבודה לרבות מעקב על גבייה בגינה. הוועדה שהוקמה היא ועדה פקידותית. דיוניה והחלטותיה בנושא ביצוע עבודות עירוניות במגרשים פרטיים נסמכות על הוראות החוק שיפורטו להלן.
4. הוועדה קיימה בשנת 2004 – 3 ישיבות, בשנת 2005 – 2 ישיבות, בשנת 2006 – 3 ישיבות (במועד עריכת הביקורת).
5. מטרת הביקורת:
 - א. לבדוק את סדרי עבודתה של הוועדה: סדר יום, זימון לישיבות, תדירות כינוס הוועדה, פרוטוקולים, מניין חוקי, הצבעה.
 - ב. לבדוק יישום נושא הגבייה ומעקב הגבייה.
6. הביקורת בדקה את התנהלות הוועדה בין התאריכים 06.2004 – 06.2006, סרקה מסמכים, השתתפה באחת מישיבות הוועדה ונפגשה עם יו"ר הוועדה, חברי הוועדה ו/או נציגיהם בוועדה.

ממצאים

7. בתאריך 19.10.04 הוציא יו"ר הוועדה כתבי מינוי לחברי הוועדה כמפורט להלן:



גזבר העירייה, מנהל מינהל בינוי ותשתיות, מנהלת אגף אגרות ודמי שירותים, מנהל האגף להכנסות מבנייה ומפיתוח, מ"מ מנהל חטיבת התפעול ומנהל אגף שפ"ע, מנהלת המחלקה האזרחית בשירות המשפטי, מנהל המוקד העירוני, רכז תקציבים באגף התקציבים.

א. בפרוטוקול מתאריך 13.6.06 הנחה יו"ר הוועדה לצרף לישיבות הוועדה, נציגים מאגף הפיקוח והפיקוח על הבנייה והוצאו להם כתבי מינוי. מנהל אגף הפיקוח מסר לביקורת בהתייחסות לממצאים "לא נתקבל כתב מינוי למעט צרוף נציג שלנו ואכן בכל מפגש יש נציג אגף הפיקוח".

ב. בתאריך 16.2.06 החליף סמנכ"ל תפעול את המשנה למנכ"ל העירייה ששימש יו"ר הוועדה מתחילת הקמתה בתאריך 9.6.04.

הבסיס החוקי לפעילות העירייה במגרשים פרטיים

8. המחוקק קבע כי העירייה רשאית להיכנס למגרשים פרטיים ולבצע עבודה שמלכתחילה אמורה להיות מבוצעת על ידי בעל המגרש, בהתקיים תנאים מסויימים שניתן לראותם כמפגע שיש לו השלכות סביבתיות ציבוריות על איכות החיים והסביבה. הבסיס החוקי לביצוע עבודות במגרשים פרטיים מעוגן בחוקים להלן:

- א. חוק הרשויות המקומיות (ביוב) התשכ"ב – 1962 סעיפים 40 - 41.
- ב. חוק העזר לתל אביב יפו (שמירת הסדר והנקיון) התש"ם - 1980 סעיפים 5 ו-63.
- ג. חוק העזר לתל אביב יפו (ביוב) התשס"ג – 2003 סעיף 8 (ד) וסעיף 14.
- ד. חוק העזר לתל אביב יפו (אספקת מים) התשס"ג – 2003 סעיף 7 (ד), (ה).

תהליך הבאת נושאים לדיון בוועדה (להלן "התהליך")

9. פעילות הוועדה, נכון למועד איסוף הממצאים (אוקטובר 2006), לא עוגנה בנוהל עירוני. בהתייחסות לממצאים מסר יו"ר הוועדה על כוונתו לקדם הוצאת נוהל בשיתוף אגף ארגון ותקינה שיעגן את פעילות הוועדה לרבות כל תהליכי יסדרי עבודת הוועדה. מנהל אגף ארגון ותקינה מסר לביקורת בהתייחסות לממצאים כי הנוהל ייכתב במהלך שנת 2007.

10. התהליך כולל את השלבים הבאים:

- א. איתור המפגע ע"י אגף הפיקוח
- (1) דרישה לסילוק/תיקון המפגע ע"י פקחי אגף הפיקוח (פרטי האזרח מקובץ ארנונה).



- (2) העברת המפגע לטיפול אגף המים הביוב והתיעול/אגף שפ"ע.
- ב. אגף המים הביוב והתיעול
- (1) דרישה ראשונה לדייר לבצע את העבודה.
- (2) דרישה לפני ביצוע לבעל הנכס.
- ג. דיון בוועדה
- (1) החייה
- (2) אשור לביצוע
- ד. ביצוע עבודות לסילוק המפגע ע"י אגף המים הביוב והתיעול/אגף שפ"ע, במקרים של בטיחות אגף דרכים ומאור.
- ה. גבייה – הוצאת דרישות תשלום
- (1) באחריות אגף לגביית אגרות ודמי שירותים - עבודות שבוצעו ע"י אגף שפ"ע.
- (2) באחריות אגף להכנסות מבנייה ומפיתוח – עבודות שבוצעו ע"י אגף המים הביוב והתיעול.
- ו. מעקב ואכיפה
- (1) באחריות אגף לגביית אגרות ודמי שירותים - עבודות שבוצעו ע"י אגף שפ"ע.
- (2) באחריות אגף להכנסות מבנייה ומפיתוח - עבודות שבוצעו ע"י אגף המים הביוב והתיעול.
- בהתייחסות לממצאים בסעיף 10ה' ו-10ו' ציין מנהל האגף להכנסות מבנייה ומפיתוח כי עד אמצע שנת 2004 הגבייה בוצעה על ידי האגף לגביית אגרות ודמי שירותים.
11. בהעדר נוהל עירוני הותוותה הוצאת דרישה לבעל המגרש בהתאם לחוות דעת עוזרת ראשית ליועץ המשפטי לעירייה, שניתנה בתאריך 5.5.99 למנהל אגף המים בנושא: "דרישות לביצוע חיבור רשת לרשת הביוב ודרישות לביצוע תיקונים ברשת הביוב" והנחיות שנתנו יושב ראש הוועדה הקודם והנוכחי במסגרת דיוני הוועדה.
12. בחוות הדעת נכללו הכללים המפורטים להלן:
- "א. יש לשלוח לבעל הנכס - ובבית משותף לכל בעלי הדירות בבנין - דרישה להתחבר לביוב העירוני או לביצוע תיקונים בביוב הפרטי.
- ב. בדרישה יהיה תאור מדויק של העבודה ופרוט התנאים לביצועה (אין להסתפק בתאור כללי כנהוג היום).
- ג. מכתב הדרישה יהיה חתום על ידי ראש העירייה או מי שהוסמך על ידו בכתב לצורך זה.(מצ"ב נוסח מכתב ההסכמה עליו יש להחתים את ראש העירייה).



ד. הדרישה תשלח בדואר רשום לבעלי כל הדירות בבנין (לצורך בירור זהות הבעלים יש להיעזר ברישומי הארנונה ולאמתם בבדיקה בלשכת רישום המקרקעין). מצ"ב עותק מחוקן של מכתב הדרישה).

ה. יש לאפשר לבעל הנכס 60 יום לביצוע העבודה בעצמו.

ו. מוצע לאחר 60 יום לשלוח מכתב תזכורת בנוסח הרצ"ב ורק 30 יום לאחר מכן לבצע את העבודות.

ז. אין צורך במשלוח העתקים ממכתב הדרישה למחלקות העירייה השונות."

13. לחוות הדעת צורפו שני נוסחים של מכתבי פנייה לבעל הנכס/דייר:

א. דרישה לביצוע עבודות על פי סעיף 40 לחוק הרשויות המקומיות (ביוב), תשכ"ב-1962.

ב. התראה לפני ביצוע.

14. אגף המים הביוב והתיעול שולח לדייר בדואר רשום שתי דרישות לטפל במפגע. בדרישה הראשונה פרטי הדייר לקוחים מקובץ ארנונה ולא מתוך נסח מלשכת רישום המקרקעין. בדרישה

שנייה שהיא התראה לפני ביצוע, רשומים פרטי העבודה ואומדן עלות הביצוע. בדרישה השנייה פרטי הבעלים לקוחים מנסח לשכת רישום המקרקעין, שהאגף להכנסות מבנייה ומפיתוח מוציא עבור אגף המים הביוב והתיעול. במקרים בהם הבעלים אינם מתגוררים בכתובת הרשומה בנסח, אגף להכנסות מבנייה ופיתוח עורך ברור עבור אגף המים הביוב והתיעול גם במרשם האוכלוסין.

15. להלן הנחיות לתהליך הבאת נושאים לדיון בוועדה שפרסם יושב ראש הוועדה הקודם, ומחליפו בתפקיד יו"ר הוועדה הנוכחי:

א. בפרוטוקול הוועדה מתאריך 18.10.04 הדגיש יו"ר הוועדה כי דרישות אגף הפיקוח יכללו את כל הפרטים הנדרשים כולל שימוש באינטרנט לצורך שאילתות מלשכת רישום המקרקעין. ההוצאה בגין נסחי רישום מקרקעין, במידה ויהיה צורך, תתקצב ע"י המשנה למנכ"ל.

בניגוד להנחיית יו"ר הוועדה אגף הפיקוח המשיך להגיש דרישות כשפרטי הדייר לקוחים מקובץ ארנונה ולא מנסח לשכת רישום מקרקעין. מנהל אגף הפיקוח מסר לביקורת בהתייחסות לממצאים כי אגף הפיקוח לא היה מכותב לפרוטוקול מתאריך 18.10.04.

ב. בפרוטוקול הוועדה מתאריך 1.11.04 התנה יו"ר הוועדה את אישורו לאגף המים הביוב והתיעול לבצע עבודה לתיקון מפגע ביוב בהוצאת דרישה לבעל הנכס ולא במשלוח הודעות לכלל הדיירים לפי קובץ הארנונה כפי שנעשה במקרה זה על ידי אגף המים והביוב.

ג. בדיון בוועדה בתאריך 17.11.04 קבע יו"ר הוועדה כי הדרישה הראשונית של אגף הפיקוח תשלח לבעלים ולא למחזיקים.



- ד. נכון לסיכום דיון מתאריך 28.8.06 המשיך אגף הפיקוח להשתמש בקובץ הארנונה ולא בנתוני הלשכה לרישום מקרקעין, והדרישות נשלחו למחזיקים ולא לבעלים, בניגוד להנחיות יו"ר הוועדה וחוות דעת השירות המשפטי.
- ה. יו"ר הוועדה הנחה בסיכום דיון מתאריך 28.8.06 את אגף הפיקוח להסתייע במנהלת האגף לגביית אגרות ודמי שירותים לצורך אתור בעלי הנכס.

סדרי עבודת הוועדה

16. בהעדר נוהל כאמור נקבעו סדרי עבודת הוועדה בהתאם להנחיות שפרסם יושב ראש הוועדה הקודם ושל מחליפו בתפקיד יו"ר הוועדה הנוכחי כמפורט להלן:
- א. בפרוטוקול ועדה מתאריך 26.7.05 הנחה יו"ר הוועדה לכל זימון עתידי של הוועדה לצרף סדר יום, באחריות מנהלת הלשכה.
- הנחייה זו לא בוצעה ויו"ר הוועדה חזר עליה בסיכום דיון מתאריך 28.8.06.
- ב. המפגעים שהועלו לדיון בוועדה ע"י אגף המים הביוב והתיעול אגף שפ"ע, אגף דרכים ומאור לא כללו תרשים סביבה ותמונות להמחשת המפגע. יו"ר הוועדה הנחה בסיכום דיון מתאריך 28.8.06 להגיש תיק מסודר לכל בקשה כולל תרשים סביבה ותמונות להמחשת המפגע. סגן מנהל מינהל בינוי ותשתית מסר לביקורת בהתייחסות לממצאים כי מאז שיו"ר הוועדה הנחה לצרף את החומר הנוסף, החומר מצורף לבקשות המוגשות.
- ג. בפרוטוקול אין התייחסות של חברי הוועדה לנושאים שנדונו. יו"ר הוועדה מסר לביקורת בהתייחסות לממצאים כי אין צורך ברישום פרוטוקול כהגדרתו וניתן להסתפק בסיכום דיון.
- ד. לא נקבעו כללים להצבעה בוועדה וגם לא נערכת הצבעה על הנושאים הנדונים. יו"ר הוועדה מסר לביקורת בהתייחסות לממצאים כי בוועדה מסוג זה, אין צורך בעריכת הצבעה ולפיכך קביעת הכללים להצבעה מיותרת.
- ה. לא נעשה רישום מסודר של חברי הוועדה שנכחו בישיבה, שנעדרו מהישיבה ומוזמנים.

גבייה

17. מנהל האגף להכנסות מבנייה ופיתוח מסר לביקורת כי אגפו אחראי להכנת חיובים ולגביית ההוצאות בגין העבודות שבוצעו במגרשים פרטיים על ידי מינהל בינוי ותשתיות.
18. מנהל מחלקת תכנון באגף המים והביוב מסר לביקורת נתונים על עבודות שבוצעו במינהל בינוי ותשתיות בשנים 2002-2006. הנתונים כללו את תאריך ביצוע העבודה, תאריך ההעברה לגבייה,



כתובת המגרש, סה"כ ההוצאה בפועל. נתונים אלה הועברו לאגף להכנסות מבנייה ומפיתוח (בפורמט הטבלה שלהלן) כדי לקבל השלמת נתונים לגבי סטטוס הגבייה. הטבלה הועברה לאגף להכנסות מבנייה ופיתוח בתאריך 6.9.06. בתאריך 18.9.06 שלחה הביקורת תזכורת ובתאריך 26.9.06 מסרה מנהלת מחלקת הגבייה לביקורת כי הכנת הנתונים מתעכבת מאחר ואין להם מערכת מחשובית שיכולה להפיק דוח בפורמט המבוקש ע"י הביקורת, ולכן הם בודקים פרטנית כל חשבון וחשבון. בתאריך 22.10.06 העבירה מנהלת מחלקת הגבייה את הטבלה לביקורת (הטבלה מובאת להלן כפי שנמסרה לביקורת. האגרות בנתונים שנמסרו עוגלו לצורך נוחות הצגת הנתונים).

19. מנהלת מנהלת מחלקת הגבייה באגף להכנסות מבניה ומפיתוח מסרה לביקורת כי עלות העבודה בטבלה נקובה בסכום הנומינלי הסכומים הנקובים בטבלה בעמודות של סה"כ הגבייה ושל יתרת החוב כוללים ריבית והצמדה כחוק.

20. הביקורת מבקשת להבהיר כי העבודות המפורטות בטבלה נעשו קודם להקמת הוועדה ואושרו על ידי ועדת הכספים.

21. להלן טבלת עבודות עירוניות במגרשים פרטיים באחריות מינהל בנייה ותשתיות (אגף המים הביוב והתיעול) – טרום הוועדה:

תאריך ביצוע העבודה	כתובת ביצוע העבודה	סה"כ ההוצאה בש"ח	סה"כ הגבייה בש"ח	יתרת חוב בש"ח	סטטוס הגבייה לשנת 2006	הערות
12.8.02		36,854	15,869	32,979	מתוך 8 חשבונות 3 שולמו ו- 5 לא שולמו	
25.7.02		99,567	86,099	23,840	מתוך 18 חשבונות 14 שולמו, 1 שילם חלקית ו- 3 לא שילמו	
30.6.02		135,457	102,437	59,294	מתוך 72 חשבונות 48 שולמו, 2 שילמו חלקית ו- 22 לא שילמו	
30.6.02		198,590	79,531	180,737	מתוך 33 חשבונות, 12 שולמו, 4 שילם חלקית ו- 17 לא שולמו	כולל ב' 12, מ' 4, א' 18, ב' 18, ג' 18
7.4.02		78,965	71,659	11,124	מתוך 18 חשבונות 15 שולמו, 2 שילם חלקית, לא שולמו	



הערות	סטטוס הגבייה לשנת 2006	יתרת חוב בש"ח	סה"כ הגבייה בש"ח	סה"כ ההוצאה בש"ח	כתובת ביצוע העבודה	תאריך ביצוע העבודה
	מתוך 16 חשבונות 5 שולמו 11 לא שולמו	28,308	15,881	42,986		31.10.05
		336,282	371,476	592,419		סה"כ

מנהל האגף להכנסות מבנייה ומפיתוח מסר לביקורת בהתייחסות לממצאים כי בטבלה מושווים נתונים שאינם על בסיס שווה היות והחובות צוברים ריבית והצמדה. מדובר בחובות קטנים יחסית שמפוזרים על פני הרבה חייבים (165 חשבונות), ובממוצע מדובר על חוב נומינלי של כ- 3,900 ש"ח לחשבון. מתוך 165 חשבונות נגבו 97 חשבונות המהווים כ- 60%. מנהל אגף להכנסות מבנייה ומפיתוח ציין כי העמודה בטבלה המתייחסת ל"סה"כ ההוצאה בש"ח" = עלות העבודה כולל תקורה.

22. מנהלת מחלקת הגבייה באגף להכנסות מבנייה ומפיתוח מסרה לביקורת טבלה הכוללת נתונים על מצב הגבייה לגבי עבודות באחריות מינהל בינוי ותשתיות שאושרו בוועדה (האגורות בנתונים עוגלו על ידי הביקורת). מנהלת המחלקה ציינה כי עלות העבודה נקובה בסכום הנומינלי, וכי הסכומים הנקובים בעמודות של "סה"כ הגבייה ושל יתרת החוב כוללים ריבית והצמדה כחוק. לגבי העבודה שבוצעה ברחוב א 3 ציינה מנהלת המחלקה כי תוספת החיוב בסך כולל של 1,615 ש"ח התקבלה ממח' הכיוב באיחור של כשנה לאחר ביצוע החיוב. מאחר שרובם של החשבונות שולמו, האגף לא מצא לנכון לשלוח לאזרחים תוספת חיוב בסך של כ- 30 ש"ח לחשבון. מנהל האגף להכנסות מבנייה ומפיתוח מסר לביקורת בהתייחסות לממצאים כי לאחר שבוצעו חיובים כדון, ונשלחו הודעות לחייבים ובוצע הליך גבייה, ביצוע תיקון לחיוב והפעלת המערכת כולה לגבייה של כ- 27 ש"ח לחשבון נראה לא נכון הן משיקולי "סופיות המעשה המינהלי", הן משום הנראות הציבורית ותדמיתה של העירייה ובמיוחד לאור הזמן שעבר בין החיוב הראשון לגילוי התוספת. סגן מנהל מינהל ובינוי מסר לביקורת כי אגף המים הכיוב והתיעול אינו מכיר את נושא תוספת החיוב שצויינה לעיל.

23. מנהל מרכז שליטה באגף דרכים ומאור מסר לביקורת כי העבודות ברחובות ב 16 – 18, ב וד בוצעו על ידי אגף דרכים ומאור. העבודה ברחוב ב שאושרה לביצוע בוועדה בתאריך 19.3.06 לא בוצעה בשל גובה אומדן הביצוע. מנהל מרכז שליטה באגף דרכים ומאור מסר לביקורת כי בעבר בגין עבודות במגרשים פרטיים חוייב סעיף תקציב תושבים שבוטל. מנהל מרכז שליטה לא העביר את החשבונות בגין העבודות ברחובות ב, ד ובא לגבייה, בשל חוסר ידיעה למי להעבירם מאז שבוטל סעיף תקציב תושבים. מנהל מרכז שליטה באגף דרכים ומאור מסר לביקורת כי לא הוצאו לדיירים מכתבי דרישה לביצוע תיקון ודרישה לפני ביצוע העבודות כפי שנעשה באגף



המים הביוב והתיעול בשל חוסר הנחיות לעשות כן. סגן מנהל מינהל בינוי ותשתית מסר לביקורת בהתייחסות לממצאים כי לאגף דרכים ומאור קיימים יחסית מספר מועט של עבודות בשטחים פרטיים. אין התייחסות בהנחיות הקיימות לכיסוי עלויות אגף דרכים ומאור (מקור תקציבי). בתקופה האחרונה החל האגף להעביר חשבונות לגביה באמצעות האגף לגביית אגרות ודמי שירותים. העבודות שהאגף מבצע הינן לפי הנחיות הוועדה בלבד. סגן גזבר ומנהלת אגף התקציבים מסרה לביקורת בהתייחסות לממצאים כי לא ידוע לאגף התקציבים הן בתב"ר והן בתקציב הרגיל על סעיף "תושבים" שהיה קיים באגף דרכים ומאור.

24. מנהל מחלקת תכנון וביוב באגף המים הביוב והתיעול מסר לביקורת כי בגין העבודות בש 24, וא 3 חוייב סעיף תקציב 01/914300/754/9 המיועד למימון החלפת קווי ביוב במגרשים פרטיים. בישיבת הוועדה בתאריך 28.6.06 אושרו לביצוע עבודות ברחובות ס 26, שד' 32 ו- 48, טרם הוחל בביצוע העבודות (נכון לאוקטובר 2006).

25. להלן טבלת עבודות עירוניות במגרשים פרטיים באחריות מינהל בינוי ותשתיות/אגף המים הביוב והתיעול שאושרו בוועדה:

תאריך ביצוע העבודה	כתובת ביצוע העבודה	סה"כ החוצאה בש"ח	סה"כ הגבייה בש"ח	יתרת חוב בש"ח	סטטוס הגבייה לשנת 2006	הערות
1.1.05		51,935	3,744	57,223	מתוך 10 חשבונות 1 שולם, 9 לא שולמו	
1.1.04		251,891	168,834	105,142	מתוך 60 חשבונות 35 שולמו, 5 שולמו חלקית ו-20 לא שולמו	חוייב בסך של 250,276
13.8.06		417	0		טרם שולם	
5.4.06		3,416	0		טרם שולם	
						לא בוצע בשל גובה אומדן הביצוע
9.6.06		11,398	0		טרם שולם	
		סה"כ	172,578	162,365		

26. הביקורת ביקשה ממנהלת מחלקת הגבייה באגף להכנסות מבנייה ומפיתוח לציין אלו פעולות ננקטו במקרים המפורטים בטבלה לגביית החובות. על כך השיבה מנהלת המחלקה כי "נשלחות חוזרות מעת לעת והעירייה שוקלת בימים אלה הגשת חביעות משפמיות".



27. מנהלת האגף לגביית אגרות ודמי שירותים מסרה לביקורת כי האגף אחראי להוציא חיוב ולגבות את הוצאות העירייה בגין העבודות שביצע אגף שפ"ע במגרשים הפרטיים. מנהלת האגף התבקשה להמציא לביקורת חיובים ומולם את הגבייה במגרשים פרטיים שנדונו ואושרו לביצוע בוועדה. מנהלת האגף מסרה לביקורת כי אין אפיון מיוחד למעקב חיוב וגבייה על עבודות של אגף שפ"ע שאושרו בוועדה. מנהלת האגף ביקשה לקבל נתונים מדוייקים על העבודות שאושרו בוועדה, ובהתייחסות לממצאים מסרה לביקורת כי לשכת יו"ר הוועדה העבירה אליה את סיכומי הוועדה מהתאריכים 25.7.05 ו-19.3.06. בתאריך 19.9.06 מסרה מנהלת האגף לגביית אגרות ודמי שירותים לביקורת כי לא התקבלו באגף חיובים על עבודות במגרשים הפרטיים בכתובות ב ע ומ.

א. בסיכום ישיבת הוועדה מתאריך 26.7.05 סיכם יו"ר הוועדה כי המגרש הציבורי ברחוב ב והמגרש הפרטי ברחוב ע יכנסו לביצוע במסגרת ת"ע 2006. מנהל מחלקת מבצעים לשיפור הסביבה באגף שפ"ע מסר לביקורת כי בדיקתו באגף שפ"ע העלתה "שהאגף לא ביצע את העבודות האמורות. העבודות אמורות להיות מטופלות ע"י מינהל בת"ש במסגרת תב"ע 2185". סגן מנהל מינהל בינוי ותשתית מסר לביקורת בהתייחסות לממצאים כי מנהל אגף דרכים ומאור אינו מכיר את המקרה ולא קיבל הנחיה ו/או תקציב לטיפול ברחובות אלו. ואינו מכיר את הרחובות המוזכרים בסעיף.

ב. בסיכום דיון הוועדה מתאריך 26.7.05 קבע יו"ר הוועדה כי עוזר היועץ המשפטי לעירייה תכנס להליך משפטי לגבי שני המגרשים ברחוב מ. עוזר יועץ המשפטי לעירייה מסרה לביקורת כי לא התחילה בהליך משפטי משום שלא התקבל אצלה החומר הנחוץ להגשת תביעה (דרישות הפיקוח). בברור שהיא קיימה עם נציגת השרות המשפטי בוועדה שהחליפה אותה העלה כי גם אליה לא הגיעה כל פנייה להתחלת הליך משפטי בנושא המגרשים ברחוב מ.

מנהל מחלקת מבצעים לשיפור הסביבה באגף שפ"ע מסר לביקורת כי לפי בדיקתו הנושאים לא טופלו באגף שפ"ע.

ג. סגן מנהל אגף הפיקוח לתפעול מסר לביקורת כי :

א. "רח' מ 56 – מדובר במגרש עירוני, לנוכח דרישתנו לאגף נכסים, הועברה בתאריך 5.5.05 פנייה מאגף הנכסים לאגף שפ"ע לניקוי המגרש.

ב. רח' מ 58 – מדובר במגרש ששייך לממ"י, בתאריך 10.10.05 הועברה דרישה לאגף שפ"ע לניקוי המגרש בנוהל הקיים לנושא מרשי ממ"י.

ג. אגף הפיקוח לא העביר פניה לעו"ד א היות והמגרשים הינם ציבוריים אגף נכסים/ממ"י".



28. מטרת הקמת הוועדה כפי שהוגדרה על ידי המנכ"ל "לבחון ולאשר פרטנית כל עבודה לרבות מעקב על גבייה בנינה". הביקורת לא מצאה בחומר שנמסר לה כי בוועדה נעשה מעקב על הגבייה כמו גם בקרה על ההלימה בין אומדן הביצוע שהובא בפני הוועדה לאישור מול ההוצאה בפועל. יו"ר הוועדה מסר לביקורת בהתייחסות לממצאים כי המעקב אחר הגבייה צריך להיעשות על ידי אגפי הגבייה ולא על ידי הוועדה. מנהלת האגף לגביית אגרות ודמי שירותים ומנהל האגף להכנסות מבנייה ומפיתוח מסרו לביקורת בהתייחסות לממצאים כי אגפיהם שוקדים על הכנת נוהל עבודה פנימי לניהול ומעקב אחר ביצוע העבודות, החיוב והגבייה.

תקציב

29. קיים תקציב ע"ס 500,000 ש"ח באגף המים (תקציב רגיל) שמהותו החלפת קווי ביוב במגרשים פרטיים (ס"ת – 01/914300/754/9). התקציב מיועד למימון החלפת קווי ביוב במגרשים פרטיים במקרים בהם קיים מפגע חמור המהווה מטרד לסביבה שאינו מטופל ע"י בעלי הנכסים. רכז תקציבים נציג אגף התקציבים בוועדה מסר לביקורת בתאריך 4.10.06 נתונים על ניצול התקציב בפועל בשנים 2004 – 2006 כמפורט להלן:

בשנת 2004 – 277,000 ש"ח

בשנת 2005 – 23,000 ש"ח

בשנת 2006 – 100 ש"ח

רכז תקציבים מסר לביקורת כי אגף שפ"ע משתמש בסעיפים לניקוי פסולת בתקציב הרגיל של האגף בגין העבודות שהוא מבצע במגרשים פרטיים. סגן גזבר ומנהלת אגף התקציבים מסרה לביקורת בהתייחסות לממצאים כי בשנת 2006 הביצוע צפוי להיות גבוה יותר משנים עברו. נכון ל- 15.12.06 ההוצאה בהנהלת החשבונות עומדת על כ- 29 אש"ח ובנוסף קיימים שריונים תקציביים בסך של כ- 640 אש"ח.

סגן מנהל מינהל בינוי ותשתית מסר לביקורת בהתייחסות לממצאים כי הניצול התקציבי המצויין בסעיף אינו כולל הוצאות נוספות. נכון לסוף שנת 2006 הניצול עומד על 79,000 ₪ ששולמו. בנוסף קיימות עבודות בביצוע בעלות כוללת של 600 אלף ₪. בוצעו ההעברות לסעיף וסך התקציב הכולל בשנת 2006 עומד על 800 אלף ₪.

מסקנות

30. בהחלטה על הקמת הוועדה נקבעו מטרותיה. בהעדר נוהל, לא תורגמו מטרות הוועדה לתהליך עבודה המגדיר ומסדיר את סמכויותיה תחומי אחריותה, הרכבה וכללים לסדרי עבודתה. כתוצאה מכך:



- א. לא נקבעו תבחינים עירוניים לאישור ביצוע עבודות עירוניות במגרשים פרטיים כגון: השפעה על איכות הסביבה, בטיחות הציבור, כדאיות כלכלית, איתור בעלים, יכולת גבייה. התבחינים מעניקים לוועדה את השקיפות הנדרשת להחלטותיה על ביצוע עבודות במגרשים פרטיים.
- ב. עשויים להתבצע עבודות במגרשים פרטיים שלא עברו דרך הוועדה מתוך חוסר ידיעה בשל אי פרסום הנוהל.
- ג. פעילות הוועדה מתנהלת ללא כללים מחייבים לסדרי עבודתה של הוועדה כגון: סדר יום, רישום נוכחות, ניהול פרוטוקול, תדירות התכנסות וכד'.
31. איתור בעלי מגרשים באמצעות נסח מלשכת רישום מקרקעין בשלב מוקדם ככל שניתן עשוי לסייע בגבייה.
32. המעקב על הגבייה הוא ממטרות הוועדה. הגבייה מתבצעת על ידי האגפים הנוגעים בדבר ללא דיווח לוועדה על מצב הגבייה. במצב זה המנדט של הוועדה בנושא המעקב על הגבייה אינו מיושם.
33. האגפים לגביית אגרות ודמי שירותים ולהכנסות מבנייה ומפיתוח התקשו באחזור נתונים הנוגעים לעבודות שאושרו בוועדה בשל העדר אפיון ו/או פורמט מתאים לכך.
34. באחוזי גבייה של 50% - 60% נדרש מאמץ להעמקת הגבייה והאכיפה. במיוחד אמורים הדברים בעבודות שאמורות מלכתחילה להיות מבוצעות על ידי בעלי המגרשים הפרטיים. העמקת הגבייה נחוצה גם לצורך העברת מסר לציבור, לפיו העירייה תפעל לגבות את כל הוצאותיה בגין העבודות שהיא ביצעה במגרשים פרטיים.
35. אגף שפ"ע משתמש בסעיפים לניקוי פסולת בתקציב הרגיל של האגף, עבור עבודות שאושרו לביצוע בוועדה במגרשים פרטיים. בהעדר סעיפי תקציב מיוחדים בתקציב האגף לביצוע עבודות במגרשים פרטיים, לא ניתן לקיים בקרה הולמת על הוצאות בגין העבודות במגרשים פרטיים.
36. פיקוח על הוצאות בגין ביצוע עבודות במגרשים פרטיים מחייב מעקב ובקרה על מידת ההלימה בין אומדן הביצוע לבין ההוצאות בפועל.

המלצות

37. יש להוציא נוהל עבודה מסודר ובכלל זה: מטרות הוועדה, תבחינים לעבודה במגרשים פרטיים, הרכב הוועדה, סמכויות ותחומי אחריות, תהליך הפנייה לבעלי מגרשים פרטיים, תהליך הבאת נושאים לוועדה, סדרי עבודת הוועדה.



38. לאתר בעלי מגרשים פרטיים מתחילת תהליך הטיפול במפגע באמצעות נסח מלשכת רישום המקרקעין.
39. יש להעמיק את הגבייה והאכיפה בגין העבודות שהעירייה ביצעה.
40. האגפים לגביית אגרות ודמי שירותים ולהכנסות מבנייה ומפיתוח יעבירו ליו"ר הוועדה ולחברי הוועדה דוח רבעוני על סטטוס הגבייה.
41. יש להקצות סעיפים בתקציב אגף שפ"ע לטיפול בעבודות במגרשים פרטיים שאושרו בוועדה.
42. יש לקיים בקרה על מידת ההלימה בין אומדן ההוצאות המוגשות לוועדה לביצוע עבודות במגרשים פרטיים לבין ההוצאה בפועל.
43. האגפים לגביית אגרות ודמי שירותים ולהכנסות מבנייה ומפיתוח ידאגו לשיפור יכולת שליפת מידע המתייחס לעבודות במגרשים פרטיים.

הערת הביקורת

44. בתאריך 22.3.07 לאחר סיום עבודת הביקורת מסר יו"ר הוועדה מסמך המפרט תהליך גיבוש נוהל עירוני אשר יכלול בין היתר את המלצות הביקורת, קריטריונים לעבודה עירונית במגרשים פרטיים, מיון של המקרים המוגשים לאישור הוועדה, סעיפי תקציב, רישום פרוטוקול, דיווח על נתוני הגבייה אחת לתקופה שתקבע לשם אינפורמציה לחברי הוועדה. צפי סיום הכנת הנוהל חודש מאי 2007.