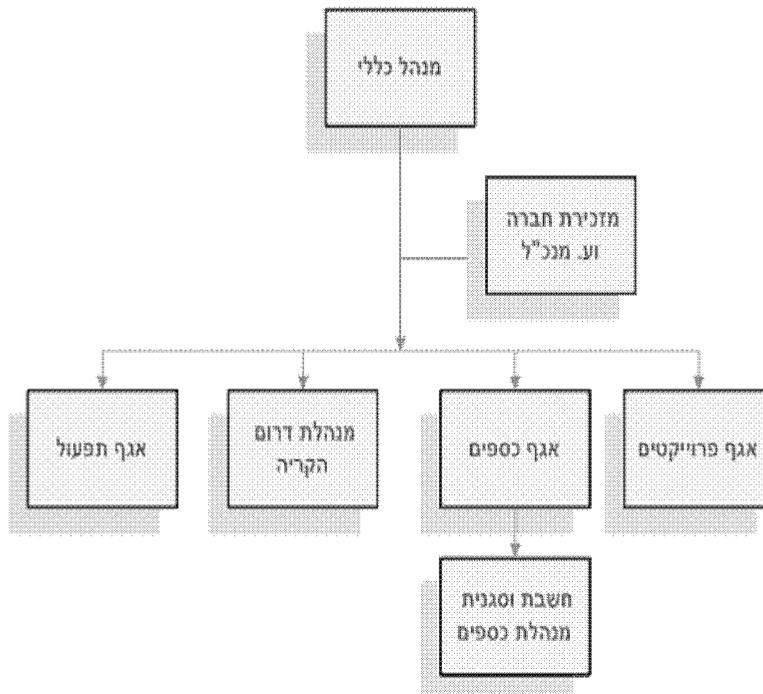


חברת אחוזות החוף בע"מ

כללי

1. חברת אחוזות החוף (להלן: "החברה") התאגדה בתאריך 23 בנובמבר, 1960, כחברה עירונית, בשליטתה המלאה של עיריית תל אביב - יפו.
2. בראשית שנת 1997, החליטה הנהלת עיריית תל אביב - יפו על הסכתה לחברה המתמחה בניהול ותפעול חניונים עירוניים ברחבי העיר.
3. החברה מנהלת את רשת החניונים בעיר תל אביב - יפו, עבור מערך החניונים של העירייה ועבור קרן החניונים של אוניברסיטת תל אביב. נכון לתאריך 3 בספטמבר, 2007, החברה מעורבת בתפעולם של 113 חניונים כאשר 80 מתוכם הם חניונים בתשלום, והיתר פתוחים לשימוש הציבור.
4. בשנת 1999, הורחבו תחומי הפעילות והאחריות של החברה, וזו הפכה לזרוע ביצועית עיקרית של העירייה ליישום תוכניות התנועה, חנייה ותחבורה. החברה נכנסה בהדרגה לפעילויות נוספות, כגון: ניהול יריד רוכלים עמיעד וכן ניהול פרויקט דרום הקריה.
5. להלן תרשים המבנה הארגוני:





6. לחברה שני מגזרי פעילויות נפרדים : פעילות עסקית ופעילות ללא כוונת רווח (מלכ"ר):

א. פעילות ללא כוונת רווח (מלכ"ר):

הכנסות מפעילות זו נובעות מתקורה על הכנסות החניונים, תקורת ניהול פרויקטים ותקורה בגין ניהול תקציב בלתי רגיל עבור אגפי עירייה שונים. כמו כן, הכנסות מניהול השוק הסיטונאי והכנסות מימון.

ב. פעילות עסקית

ההכנסות מפעילות עסקית נובעות מחניונים המופעלים עצמאית, פרויקט "יריד רוכלים עמיעד", הכנסות פאסיביות מהשכרת שטחים ובנוסף הכנסות שונות בהיקף נמוך.

עבודת הביקורת

7. צוות הביקורת נפגש עם בעלי תפקידים בחברה, כדלקמן:

א. מנכ"ל החברה;

ב. מנהלת הכספים;

ג. מנהלת אגף פרויקטים;

ד. סגן מנהלת אגף פרויקטים;

ה. מנהל אגף תפעול;

ו. מנהלת חוזים והתקשרויות;

ז. מנהלי חשבונות לקוחות.

8. כמו כן, במהלך הביקורת, בוצעו הפעולות הבאות :

א. סקירת וניתוח הדוחות הכספיים של החברה;

ב. בחינת חוזים והסכמים להם החברה צד;

ג. סיור בשטחים המנוהלים על ידי החברה;

ד. סקירת פרוטוקולים מועדות החברה, כדלקמן:

(1) ועדת דירקטוריון;

(2) ועדת מכרזים;

(3) ועדת כספים.

ה. בחינת מכרזי החברה, לרבות מסמכי התקשרות רלוונטיים;

ו. בחינת חוזי ההעסקה של עובדי החברה;

ז. ביקורת בסעיף הוצאות "קופה קטנה";



ח. סקירת קבצי הנהלת החשבונות של החברה;

ט. סקירת נהלי החברה, לרבות השינויים אשר נערכו בהם ובחינת יישומם.

פרק א - תקנון ונהלי החברה

כללי

9. החברה התאגדה בתאריך 23 בנובמבר, 1960, כחברה בערבון מוגבל. לחברה תקנון אשר הופקד ברשם החברות ועודכן במהלך השנים. תקנון החברה נחתם בתאריך 21 במרץ, 1962.
10. חזון החברה, כפי שהוצהר באתר האינטרנט של החברה, הינו כי החברה תהיה: "חברה מקצועית, דינאמית ומתפתחת המסייעת לקברניטי העירייה במתן פתרונות אפקטיביים לבעיות תנועה, תחבורה וחניה ובניהול פרויקטים מרכזיים בעיר תל אביב – יפו".
11. בשנת 2005 החברה התקינה נהלים לצורך עמידה בדרישות תקן ה-ISO.

רקע

12. החברה פועלת על פי תכנית עבודה שנתית. תכנית העבודה מגדירה את פעילויות החברה המתוכננות לאורך השנה ונערכת בהתאם לנוהל החברה בנושא "תכנית עבודה - הכנה ובקרה". תקציב החברה יגזר מתוכניות העבודה והפעילויות של החברה. התוכנית מכילה שלושה מרכיבים:
- א. תוכנית עבודה שנתית ורב שנתית לפרוייקטים במסגרת התקציבים המועברים מהעירייה;
 - ב. תוכנית העבודה למערך החניונים, לקרן חניוני אוניברסיטת תל אביב;
 - ג. תוכנית עבודה לפרוייקט דרום הקריה.
13. הנוהל קובע כי:
- א. מנהלי החברה יגדירו בסמוך לתחילת שנה מסמך יעדים, מטרות משנה, פעולות הנגזרות מהיעדים, ופרוייקטים חדשים, תוך מתן הסבר לפרוייקטים החדשים;
 - ב. תוכנית עבודה לכלל הפרוייקטים, תוצג במסגרת תקציב החברה, תוך פירוט ההוצאות וההכנסות;
 - ג. תוכנית עבודה בנושא מערך החניונים תכלול את ההכנסות מפעילות המערך וההוצאות השוטפות בגינו בכללן תפעול ואחזקת חניונים, דמי שכירות, ביטוח וארנונה, ייעוץ מקצועי, שכר עבודה, ספירות וסקרים, אחזקה ונקיון החניונים ופרוייקטים מיוחדים;
 - ד. תכנית העבודה השנתית מוצגת בפני גורמים בכירים בעירייה ומובאת לאישור דירקטוריון החברה.

**ממצאים**

14. הביקורת סקרה את תוכנית העבודה לשנת 2007 של החברה וערכה השוואה בין הנתונים אשר הוצגו בתוכנית העבודה, אודות פרויקטים שבוצעו בשנים 2004 - 2006, לבין נתוני הנהלת החשבונות לשנים אלו.
15. הביקורת איתרה הבדל מהותי בין נתוני עלויות פרויקטים (שנצברו במהלך השנים 2004 - 2006) שדווחו בתוכנית העבודה השנתית של החברה לשנת 2007, לבין נתוני העלויות של אותם הפרויקטים כפי שרשומים במערכת הנהלת החשבונות, בגין אותה תקופה. כך לדוגמה:
- א. על פי תוכנית עבודה לשנת 2007 פרויקט רחוב בורכוב תוקצב בסך של 4,113,000 ש"ח, סך ההוצאות שנרשמו בגין הפרויקט לפי תוכנית העבודה הינן 3,427,000 ש"ח ודווח כי הפרויקט הסתיים. לעומת זאת, סך ההוצאות שנרשמו בגין הפרויקט על פי נתוני הנהלת החשבונות הינן 2,660,362 ש"ח בלבד בשנים 2005 - 2006.
- ב. דוגמה נוספת: על פי תוכנית עבודה לשנת 2007, פרויקט גן בוקשפן תוקצב בסך של 850,000 ש"ח, סך ההוצאות שנרשמו בגין הפרויקט לפי תוכנית העבודה הינן 1,052,000 ש"ח ודווח כי הפרויקט הסתיים. לעומת זאת, סך ההוצאות שנרשמו בגין הפרויקט על פי נתוני הנהלת החשבונות בשנים 2004 - 2006, הינו 2,297,606 ש"ח.
- בבירור שערכה הביקורת עם מנהלת הכספים של החברה, נטען כי לא עיינה בתוכנית העבודה טרם פירסומה ואינה יודעת כיצד נרשמו הסכומים בגין הפרויקטים.

רקע

16. לחברה נוהל בנושא "הדרכת עובדים" לפיו מימון שכר לימוד יהא בשיעור השתתפות של עד 50% לתואר ראשון ל- 3 שנים, ועד 75% לתואר שני. בנוסף, נקבע כי החברה לא תגלם את הוצאות המס בגין הטבת הלימודים לעובד.

ממצאים

17. מבדיקת הביקורת עולה כי החברה השתתפה בהוצאות שכר לימוד עבור מנהלת אגף פרויקטים. בשיבת ועדת כספים 1/2004 אושרה ההשתתפות בשיעור 90% משכר הלימוד לתואר ראשון במנהל עסקים באוניברסיטת דרבי, עבור מנהלת אגף פרויקטים:
- "לאור פעילותה ותרומתה לחברה של הגב' י. ט. ממליצים לדיקטוריון לאשר השתתפות בגובה של 90% מגולם משכר הלימוד לתואר ראשון במנהל עסקים באוניברסיטת דרבי."**
- לא נמצא כל איזכור במסגרת ועדת הכספים אודות החריגה מנוהלי החברה בעניין שיעור השתתפות החברה וגילום ההוצאה בשכר העובדת.



בישיבת דירקטוריון החברה מתאריך 24 במאי, 2004, אושרה השתתפות החברה בשכרה של מנהלת אגף פרויקטים, אולם במסגרת הדיון הוטל על ועדת הכספים לקבוע את תקופת העבודה לה תתחייב העובדת כנגד מימון שכר הלימוד. מסקירת ישיבות ועדת הכספים העוקבות עולה כי נושא זה לא נדון ולא התקבלה כל החלטה בנושא.

רקע

18. בחוזר מנכ"ל משרד הפנים מספר 6/03, נקבע כי הרכב הדירקטוריון בחברה עירונית הינו ככלל שלוש חברי מועצה, שלוש נציגי ציבור, ושלוש עובדי הרשות המקומית. עוד נקבע ככלל, כי דירקטוריון החברה לא ימנה יותר מ-9 חברים.

ממצאים

19. הביקורת מצאה כי מניין המשתתפים בישיבות הדירקטוריון אינו תואם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים.

20. מבדיקת הביקורת את מניין הנוכחים המצוינים בפרוטוקולי ישיבות הדירקטוריון נמצא כי נכון לשנים 2005 - 2006 כיהנו בפועל 15 חברי דירקטוריון.

21. כאמור, בשנת 2005 התקינה החברה נהלים לצורך עמידה בדרישות תקן ה-ISO. הביקורת מצאה כי קיימים נושאים בתפעול החברה אשר לא קיים נוהל בגינם, כך לדוגמה, לא קיים נוהל למתן רכב צמוד לבעלי תפקידים וכן לא נמצא נוהל בדבר זכויות וסמכויות החתימה בחברה.

רקע

22. במסגרת פעילות החברה, מתקשרת החברה עם גופים שונים, בהם קבלנים, מפקחים, מפעילים וכדומה, בהסכמים מסוגים שונים.

23. נוהל התקשרויות באמצעות מכרזים בחברה, שמספרו 3.03.1 (להלן: "נוהל מכרזים") מגדיר את הסמכויות, התהליכים וההסדרים הנוגעים להתקשרות עם גוף חיצוני:

"אחוזות החוף תתקשר בעסקאות לרכישה או מכירה של טובין, בעסקאות לביצוע עבודה או למתן שירותים ובעסקאות מקרקעין בהתאם לאמור בנהל זה."

24. נוהל מכרזים קובע כי כל החלטה של החברה בדבר ביצוע התקשרות ללא מכרז או בדרך של מכרז סגור וכן כל החלטה בדבר ניהול משא ומתן עם מציעים במכרז, תובא לדיון בוועדת המכרזים, לצורך סיווג ההתקשרות ותהיה טעונה אישור הוועדה.



25. במסגרת נוהל מכרזים נקבע כי לצורך ביצוע הליך התקשרות, ימנה הדירקטוריון ועדת מכרזים, אשר תורכב מ- 5 חברי דירקטוריון, יועץ משפטי ומנהל הכספים של החברה, כאשר מתוכם יבחר יו"ר הוועדה.

26. נוהל מכרזים תוקן בתאריך 11 ביולי, 2006, לצורך הגדרת התקשרויות הפטורות ממכרז:

א. כל רכישה ו/או מכירה ו/או התקשרות לביצוע עבודה או מתן שירותים בסכום שלא יעלה על סך של 105,900 ש"ח בצירוף מע"מ.

ב. התקשרות לביצוע עבודה מקצועית הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים או יחסי אופן מיוחדים כגון עבודת תכנון, פיקוח, מדידה, שמאות ייעוץ וכיוצא ב.

ג. התקשרות לביצוע עבודה ו/או תיקון ו/או רכישת מכשיר ו/או כלי הנוחצים באופן מיידי להצלת רכוש החברה ו/או לתפעולה התקין של החברה, בכפוף לאישור יו"ר הדירקטוריון ומנהל החברה.

ד. התקשרות למתן שירות או לביצוע עבודה או להזמנת טובין המבוססת על תוצאות מכרז פומבי למתן שירות או לביצוע עבודה או להזמנת טובין דומים, שפורסם על ידי עיריית תל אביב-יפו ו/או על ידי תאגיד אחר בשליטת עיריית תל אביב-יפו, ואשר החוזה עם הזוכה על פיו נחתם על ידי עיריית תל אביב-יפו ו/או על ידי תאגיד אחר בשליטת עיריית תל אביב-יפו כאמור בשנים עשר החודשים שקדמו להתקשרות הנדרשת ו/או התקשרות למתן שירות או לביצוע עבודה או להזמנת טובין המבוססת על תוצאות מכרז פומבי למתן שירות או לביצוע עבודה או להזמנת טובין דומים, שפורסם על ידי מרכז השלטון המקומי ו/או על ידי החברה למשק וכלכלה של מרכז השלטון המקומי בע"מ לצורך התקשרותן של רשויות מקומיות וגופים ציבוריים בלתי מסויימים, כל עוד אישור שר הפנים להתקשרות של רשויות מקומיות על פי מכרז כאמור הינו בתוקף.

ה. חוזה הבא להגדיל את הוצאות החברה על פי חוזה באמצעות הגדלת פרט המצויין בו או שלא מצוין בו, ובלבד ששיעור התוספת לא יעלה על 25% מהסכום עליו סוכם בחוזה. אם הנהלת החברה קבעה כי עריכת מכרז חדש לא תביא תועלת – רשאית החברה להתקשר כאמור, ובלבד ששיעור התוספת לא יעלה על 50% מהסכום האמור בחוזה.

ו. התקשרות שלגביה מתקיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות עשייתה ללא מכרז, בלבד שועדת מכרזים החליטה, והחלטה אושרה על ידי דירקטוריון החברה, מטעמים מיוחדים שיידשמו, לפטור אותה מחובת המכרז. בכל מקרה בו לא בוצע מכרז – תתקשר החברה בחוזה, ככל הניתן, לאחר קבלת הצעות ממספר ספקיה וניהול מו"מ עימם, יו"ר הדירקטוריון ו/או מנכ"ל החברה ידווחו ליו"ר הוועדה על ההתקשרות, לאחר ביצועה.

ז. התקשרויות בפטור ממכרז יבוצעו בדרך של קבלת מספר הצעות.



27. בנוהל מכרזים קיים סעיף "נוהל צירוף בעלי מקצוע מומחים למאגר החברה", הסעיף קובע כי:
 "בחברה מנוהל מאגר בעלי מקצוע מומחים המורשים להספקת טובין, עבודה או שירותים;
 עדכון רשימות המורשים מתבצע מעת לעת על פי הצורך;
 מציע המבקש להצטרף למאגר, יפנה לחברה בבקשה לצרפו;
 הבקשה להצטרפות למאגר תיבדק על ידי ועדה אשר מנכ"ל החברה יהיה בראשה, ויהיו חברים בה מנהל אגף פרויקטים, מנהל אגף תפעול, יועץ משפטי, מנהל הכספים ומזכיר החברה בתפקיד מזכיר הוועדה;
 ועדת הבדיקה תביא בפני ועדת המכרזים את המלצותיה, לצורך מתן החלטה על ידי ועדת המכרזים בנוגע להוספת בעל מקצוע למאגר או גריעתו ממנו."

מכרז מסגרת

28. לטענת מנהלת אגף פרויקטים נמצא כי "מכרז מסגרת" מתפרסם לביצוע פרויקטים בהיקף ביצוע של עד 5 מליון ש"ח. קבלנים אשר הצעותיהם היו האטקריטיביות ביותר במסגרת "מכרז מסגרת", יכוננו "קבלני הבית" ויכללו במאגר קבלנים סגור של החברה.
 "לדבריה, ניתן להעביר ל"קבלני הבית" עבודה עד לסכום פרויקט של 5 מליון ש"ח, ללא עריכת מכרז. פרויקט בשווי הגבוה מ- 5 מליון ש"ח - מחייב עריכת מכרז."

ממצאים

29. נוהל מכרזים אינו קובע קריטריונים כמותיים, כגון תקרה אשר מעליה לא ניתן להעביר עבודה לקבלני הבית ויש לערוך מכרז פומבי.
 מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטיוות הממצאים כי:
 "חווה מסגרת של הקבלנים קובע את התקרה לכל עבודה וברור שמעליה יש לצאת למכרז נוסף."
 30. בהתאם להסכם מסגרת 20/2003 ו- 12/2005 התקרה להתקשרויות באמצעות מכרז המסגרת הינו 4 מליון ש"ח ו- 5 מליון ש"ח, בהתאמה.
 31. הביקורת מצאה כי החברה ביצעה עבודות פיתוח ותשתיות בהיקף של כ- 15 מליון ש"ח וכ- 21 מליון ש"ח בשנים 2005 ו- 2006, כ- 45% וכ- 60% מהעבודות נמסרו לקבלני הבית, בהתאמה.
 32. להלן התפלגות עבודות הפיתוח ותשתיות בשנים 2005 - 2006, על פי נתוני מערכת הנהלת החשבונות של החברה וכפי שחולקו בפועל בין הקבלנים השונים אותם העסיקה החברה:



שנה	שם התשובון	צורת ההתקשרות	סך ההוצאה	% מסך ספקים
2005	א. מ.	קבלן - ללא מכרז	1,864.00	0.01%
2005	א. ז.	קבלן עירייה	402,681.68	2.83%
2005	ב. ע.	קבלן עירייה	0.00	0.00%
2005	ג. מ.	מכרז 20/2003	0.00	0.00%
2005	ו. ב.	קבלן עירייה	0.00	0.00%
2005	ח. א.	קבלן עירייה	0.00	0.00%
2005	י. ש. ר.	קבלן - ללא מכרז	542,074.02	3.81%
2005	י. ש.	מכרז 20/2003	2,205,314.94	15.48%
2005	ג. מ.	דרום הקריה - איטום מבנים	79,126.80	0.56%
2005	מ.	מכרז 20/2003	3,275,557.32	23.00%
2005	ג. ש.	מכרז 20/2003	0.00	0.00%
2005	ג. ע. א.	קבלן עירייה	1,310,054.91	9.20%
2005	ע. ר. ג.	מאז"ה 3/2004	5,105,489.38	35.85%
2005	ע. ע.	מכרז 20/2003	0.00	0.00%
2005	ל.	מכרז 20/2003	1,320,701.97	9.27%
2005	סך הכל לשנת 2005		14,242,865.02	100.00%
2006	א. מ.	קבלן - ללא מכרז	1,848.00	0.01%
2006	א. ש.	דרום הקריה - שיפוץ מבנים	208,867.50	1.01%
2006	א.	דרום הקריה - מכרז הריסות 22/2005	1,338,915.02	6.45%
2006	א. ז.	קבלן עירייה	0.00	0.00%
2006	ב. ע. ש.	מכרז 12/2005	580,806.90	2.80%
2006	ב. ע.	קבלן עירייה	0.00	0.00%
2006	ד. ע.	מכרז 12/2005	5,415,917.96	26.09%
2006	ו.	מכרז 12/2005	266,480.46	1.28%
2006	ו. ב.	קבלן עירייה	-3,168.90	-0.02%
2006	ח. א.	קבלן עירייה	0.00	0.00%
2006	י. ע. ז.	קבלן עירייה	36,477.31	0.18%
2006	י. ש.	מכרז 12/2005	432,254.85	2.08%
2006	י. ש.	עזה ביפו 26/2005	5,572,918.18	26.85%
2006	מ. ד.	מכרז 2/2004	0.00	0.00%



שנה	שם התשובון	צורת ההתקשרות	סך ההוצאה	% מסך ספקים
2006	ג. מ.	דרום הקריה - איטום מבנים	39,924.55	0.19%
2006	מ. צ.	דרום הקריה - איטום מבנים	60,319.04	0.29%
2006	מ.	מכרז 20/2003	284,606.91	1.37%
2006	ע. מ. ה.	קבלן עירייה	29,106.00	0.14%
2006	ע. ר. ג.	מאז"ה 3/2004	437,034.75	2.11%
2006	ל.	מכרז 12/2005	5,340,649.74	25.73%
2006	ר.	מכרז 12/2005	62,435.00	0.30%
2006	ש. ל.	מכרז 2/2005	27,445.14	0.13%
2006	ש. ר.	מכרז 12/2005	622,027.00	3.00%
2006		סך הכל לשנת 2006	20,754,865.41	100.00%

33. הביקורת איתרה מקרים בהם לצורך ביצוע עבודות פיתוח ותשתיות, יצאה החברה במכרז חדש או מסרה עבודות לקבלנים עימם קיים הסכם מסגרת עם עיריית תל אביב - יפו ולא מסרה לקבלני הבית, כדוגמת ה. ז. בע"מ ו- א.ש. בע"מ.

מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטיוות הממצאים כי:

"בהתאם לשיקול דעת מנהלת אגף הפרויקטים ובהתייעצות עם מנכ"ל החברה העבודות נמסרות לקבלן המתאים לעבודה הספציפית, שאינו בהכרח חלק מחוזה המסגרת."

34. סעיף 5.10 להסכם אשר נחתם עם הקבלנים שזכו במכרז המסגרת קובע:

"ידוע לקבלן, כי החוזה הינו חוזה מסגרת, ואין בחתימתו, או במסירת הערבויות לפיו, כדי לחייב את החברה ו/או את מי מטעמה למסור ביצוע עבודה כלשהי לקבלן, למנוע מהחברה פרסום מכרז זוטא (מכרז קטן) בין הזוכים במכרז ו/או למנוע מהחברה למסור עבודות לביצועם של צדדים שלישיים אחרים, לרבות לצדדים שלישיים עמם החברה התקשרה בהסכמים קודמים ו/או לצדדים שלישיים שיבחרו בהליך ללא מכרז (במקרים בהם החברה פטורה מפרסום מכרז), במכרז זוטא, מכרז מסגרת אחר שהחברה תפרסם במסגרת מכרז פומבי."

35. הביקורת מצאה כי העלויות בגין הכנת המכרז, בדיקת ההצעות וישיבות ועדת מכרזים הינן מהותיות. ניכר כי למרות שמושקעים משאבים רבים, הן מצד החברה והן מצד הזוכים, בסוף התהליך מועברות רק כמחצית מהעבודות אשר נמצאות בטווח ביצוע במסגרת חוזה מסגרת לקבלנים אשר זכו במכרז.



מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטיוטת הממצאים כי:

"הערת הביקורת אינה ברורה היות ורוב העבודות הללו מבוצעות ע"י קבלני הבית. ראוי להדגיש שמדובר בדוח בתקופה שבה נחקרה פרשת החניונים ובמצב שעמדו לפתחנו מספר עבודות לביצוע ופרויקטים הוקפאו וקבלנים לא רצו לבצע. למרות זאת רוב העבודות ניתנו לקבלני המסגרת.

החל משנת 2006 המועד בו שולבה פונקציה בחברה של רכות חוזים והתקשרויות נעשה הדבר על ידה היא קידמה חוזים ואישרה אותם מול היועצת המשפטית, יועץ הביטוח והמתכנן. בנוסף - בשנת 2008 נוסף תקן של יועצת משפטית אשר בודקת ומאשרת את החוזים במקום."

36. הביקורת ערכה בדיקה בנתוני הנהלת החשבונות אודות ספקים להם שולם סכום הגבוה מ- 105,900 ש"ח, לא כולל מע"מ, ללא קיום מכרז. הביקורת מצאה 15 התקשרויות עם ספקים מעבר לסכום הנ"ל, בשנת 2005, ו- 27 התקשרויות עם ספקים מעבר לסכום הנ"ל, בשנת 2006, ללא מכרז.

37. להלן דוגמאות להוצאות שנרשמו בהנהלת החשבונות, למתכננים, יועצים, מפקחים וקבלני חשמל ותאורה, שבגינם לא בוצע מכרז:

א. שנת 2005

שם הספק	סכום בש"ח
א.ש.א.	473,322.70
ד.ה.ת.	119,670.89
ד.פ.מ.	155,013.00
ל.ת.	179,388.73
ק.ג.	383,538.48

ב. שנת 2006

שם הספק	סכום בש"ח
א.	476,406.40
ד.	244,928.05
ה.	255,138.86
ח.	313,103.66
ח.	121,255.53
מ.	284,606.91
ר.	268,915.16

38. הביקורת מצאה כי התקשרויות החברה עם מתכננים, יועצים, מפקחים וקבלני חשמל ותאורה, בוצעו מעל לתקרה המותרת ללא עריכת מכרז, כל זאת עד לשנת 2007. בשנת 2007 תוקן נוהל עריכת המכרזים, והתקשרויות עם מתכננים, יועצים ובעלי מומחיות הוחרגו, בכפוף לנוהל עירוני מספר 182. כמו כן, לא התקבלו, לבקשת הביקורת, הצעות מחיר מספקים נוספים אשר קדמו להעסקת הספקים הנ"ל והנדרשות מתוקף הפטור ממכרז להעסקת מומחים לפי סעיף 4. ב. לנוהל.

מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטייטת הממצאים כי:

"כיום עובדים בהסתמך על התקשרות באמצעות מכרזים של החברה, שמסדיר בין היתר התקשרויות עם מתכננים והתקשרויות בפטור ממכרז.

אין החברה נוהגת לפרסם מכרז לבחירת מתכננים. אנו עובדים בהסתמך על התקשרות באמצעות מכרזים של החברה שמסדיר התקשרויות בפטור ממכרז ובדרך של קבלת הצעות. להלן התייחסות לחלק מהיועצים: א. ש. ו. ת. קידמו את חוכנית בניין ערים לתכנון חניון הבימה. כאשר הוחלט ע"י העירייה לקדם הפרויקט להיחר בניה, רשימת היועצים הועלתה בדיון עם מהנדס העיר אדר' ד. ק. מיום 13.5.04 אשר אישר להמשיך לקדם את התכנון עם יועצים אלו."

פרק ב – תפעול

רקע

39. אגף התפעול אמון על תפעול ותחזוקת החניונים הקיימים, שדרוגם ואיתור שטחים פנויים בעיר להקמת חניונים נוספים.

40. בנוסף, אחראי אגף התפעול על העברת חניונים למפעילים חיצוניים ופיקוח עליהם.

41. נכון למועד עריכת הביקורת, אגף התפעול אחראי על תפעולם של 113 חניונים: כ- 80 הינם חניונים בתשלום והשאר פתוחים לציבור ללא תשלום.

42. כלל החניונים המופעלים ומתוחזקים על ידי החברה נמצאים בבעלות העירייה ואוניברסיטת תל אביב.

43. בשנים 2005 ו- 2006 הופעלו בהפעלה עצמית 14 ו- 13 בהתאמה, מהחניונים של החברה. יתר החניונים הועברו להפעלת זכיינים חיצוניים, במסגרת מכרז פומבי. באופן כללי, החברה הגדירה עצמה כחברה מנהלת. במהלך עבודת הביקורת נערך שינוי תפיסתי והחברה הפכה לחברה מפעילה. אגף התפעול מתחזק מבנית את כלל החניונים, לרבות החניונים המופעלים על ידי זכייני.

44. בנוסף, אגף התפעול מפעיל את יריד רוכלים עמיעד המתקיים מידי יום, במתחם מוגדר ביפו.

ממצאים

45. הביקורת ערכה בדיקה מדגמית בתיקי הזכיינים שלהלן:
- חברת א. בע"מ - מפעילה את חניון החשמל, חניון ברוריה חניון התבור;
 - חברת ח. בע"מ - מפעילה חניון מרכזים, חניון ארלוזורוב, חניון רידינג, חניון גן הצומת, חניון גלי גיל, חניון הלולאה וחניון הכרמל;
 - חברת ה. בע"מ - מפעילה חניון גלית.
46. צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), התשנ"ה - 1995, מפרט מבחנים לקביעת עסקים החייבים רישיון לניהול עסק. על פי הצו, חניון ששטחו מעל 500 מ"ר או חניון הקטן מ- 500 מ"ר במידה שהכניסה אליו מותנית בתשלום, חייב ברשיון עסק.
47. הביקורת מצאה כי נכון למועד איסוף הממצאים לדוח הביקורת קיימים חניונים אשר הופעלו ופועלים ללא רשיון עסק בתוקף.
48. הביקורת מצאה חניונים המופעלים על ידי זכייני החברה, אשר החלו בפעולתם ללא רישיון עסק תקף. כך לדוגמה, בתיק חניון מרכזים לא נמצא רשיון עסק לחניון עובר לתאריך 1 באפריל, 2007. מבדיקה שערכה הביקורת עולה כי החניון הועבר להפעלת הזכייין כבר בנובמבר 2005. בבדיקה שערכה הביקורת עם אגף רישוי עסקים בעירייה נמסר כי מהמועד בו הועבר החניון להפעלה על ידי הזכייין ועד לקבלת הרישיון באפריל 2007, לא היה בבעלות מפעיל החניון רישיון עסק תקף.
49. כמו כן, מבדיקת תיקי חניונים החשמל והתבור, המופעלים על ידי חברת א. בע"מ לא נמצא רשיון עסק תקף. מבירור שערכה הביקורת עם האגף לרישוי עסקים בעירייה נמצא כי החניונים הנ"ל הופעלו ומופעלים, ללא רישיון עסק תקף. יתר על כן, מבדיקת הביקורת עולה כי החניונים לא החלו כלל בהליך הרישוי.
- מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטיטת הממצאים כי:**
- "נושא הטיפול והמעקב אחר תהליכי רישוי עסקים נידון בחברה והוחלט כי תהליך המעקב, הבקרה, והפיקוח על סטאטוס רישוי עסקים בחניונים (זכיינים, הפעלה עצמית) יהיה באחריות החברה. לצורך כך הוגדרה אחת מעובדות החברה כבקר רישוי עסקים ותפקידה אחת לחודש להפיק דו"חות רישוי עסקים ולפקח מקרוב על תהליך קבלת/חידוש רישיון עסק. כמו כן העובדת מחוברת למערכת הממוחשבת העירונית בנושא רישוי עסקים ומקיימת מעקב שוטף בנושא."

50. בבדיקת תיק חניון גלי-גיל נמצא כי החניון הופעל עד לתאריך 9 באוקטובר, 2005, באמצעות חברת ר. בע"מ. בתאריך זה, החניון הועבר להפעלת חברת ח. בע"מ לאור זכייתה במכרז. עיון במסמכי התיק מעלה כי במסגרת החלפת המפעילים נתקלה החברה בפעולות מצד מפעיל החברה היוצא כמפורט להלן:

א. השחתת רכוש, לכאורה, מצד המפעיל הקודם;

ב. הפצת שוברי כניסה עתידיים לחניון בסמוך למועד החלפת המפעיל;

ג. מכירת מנויים חודשיים ושנתיים בסמוך למועד החלפת המפעיל.

מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטיוטת הממצאים כי:

"חניון גלי גיל הוחזר באיחור של 9 ימים.

סעיף א' - בדו"ח לא מדויק. החניון הוחזר ברמה סבירה.

סעיף ב' - המפעיל "חילק" שוברי כניסה למרות שהיה ברור לו מועד החזרת החניון לחברת אחוזות החוף. החברה החליטה לכבד את כל השוברים במלואם (ציבור החונים לא צריך לסבול בשל מחדל של מפעיל) והמפעיל החזיר לחברה את כל החובות בגין חלוקת השוברים לאחר איום בחלום הערבות.

סעיף ג' - כאמור המפעיל פעל בעניין על דעת עצמו וללא אישור החברה."

51. מסקירת הסכמים בין המפעיל לחברה לא נמצא מסמך המסדיר את נושא סיום ההתקשרות עם הזכייין וכן לא נמצאו סעיפים במסגרת חוזה ההתקשרות שהגבילו את מכירת המנויים מעבר לתקופת ההתקשרות עם הזכייין.

מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטיוטת הממצאים כי:

"החוזה הינו חוזה רגיל ובו מצוין זמן סיום ההתקשרות. לא יעלה על הדעת לבצע מכירות של כרטיסים ו/או שוברים ו/או מנויים מעבר לתקופת החוזה החתום.

מכיוון שבמקרה זה מדובר על מפעיל מאוד בעייתי, הוחלט קודם כל להעביר החניון לרשות החברה ורק לאחר מכן להתחשבן מולו בכל ההיבטים הכספיים, התחזוקתיים והנוהליים."

סקרים

52. מתוקף ההסכם בין החברה למפעיל החניונים, לחברה שמורה הזכות לבצע סקר חיצוני. החברה מבצעת סקרים על ידי חברות סקרים חיצוניות, על מנת לאמוד את היקף ההכנסות בחניון וכן את היקף ההכנסות הצפוי. הביקורת מצאה כי ההסכם בין החברה לבין הזכיינים אינו כולל סעיף המאפשר שקיפות באשר להיקף הכנסות הזכייין.

53. החברה התקשרה עם חברת ת. בע"מ העורכת סקרים לצורך אמידת התקבולים העתידיים מהפעלת החניונים. החברה הסוקרת מבצעת זיהוי, מיפוי ואפיון של חניון. הסקרים נערכים בידיעת מפעיל החניון.
54. מטרת עריכת הסקר הינה הערכת הביקושים וההכנסות השנתיות מהחניון.
55. הסקר מבוצע באמצעות ספירה של כלי הרכב המצויים בחניון בכל שעה עגולה ורישום שעת כניסה ושעת יציאה של כל אחד מכלי הרכב, על פי פילוח קטגורי (מגוי, תושב, ומזדמן).
56. חישוב ההכנסות מבוצע בהתאם לתעריפים התקפים לתקופת הסקר.
57. הביקורת מצאה כי הסקר מהווה שיקול נכבד לצורך קבלת החלטות בדבר אופן הפעלת החניון, לרבות חישוב דמי הזיכיון המינימליים.
58. הביקורת ערכה השוואה בין תוצאות 4 סקרים שנערכו בחניונים על ידי החברה הסוקרת לבין תוצאות הפעלת החניונים על ידי החברה בפועל, לפני או אחרי העברת החניון להפעלה באמצעות זכייך, על פי נתוני מערכת הנהלת החשבונות של החברה. מבדיקת הביקורת עולה כי תוצאות הפעלת החניונים על ידי עובדי החברה בפועל היו נמוכות בשיעור של 60% בממוצע, מההכנסות על פי האומדן שנערך על ידי החברה הסוקרת.
59. להלן דוגמאות:
- א. בתאריך 2 בינואר, 2005, הוגש לחברה, סקר אודות חניון הלוחמים. אומדן הסקר היה גבוה בכ- 260% בשנת 2005 ובכ- 200% בשנת 2006 מההכנסות בפועל כפי שנרשמו בהנהלת החשבונות של החברה באותן שנים.
- ב. בשנת 2005, הוגש לחברה, סקר חניון גן הצומת. אומדן הסקר היה גבוה בכ- 150% בשנת 2005 מההכנסות בפועל כפי שנרשמו בהנהלת החשבונות של החברה באותן שנים.
- מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטייטות הממצאים כי:**
- "את הסקרים מבצעות חברות חיצוניות שהן חחום מקצועיותן. מרם יציאה הסוקרים לביצוע הסקר בפועל, מתקיימת פגישת הכנה בין עורכי הסקר עם סמנכ"ל ומנהל אגף תפעול, בפגישה זו ניתנים לסוקרים דגשים מיוחדים כגון: סבבי עבודה, מיקום החניון, אופי הסביבה בה מצוי החניון, בחי עסק בסביבת החניון וכיו"ב. לאחר מכן מערך הסקר ועל סמך תוצאותיו נערך תחשיב למחיר מינימום לחניון התחשיב והסקר מועברים למנכ"ל החברה, סמנכ"ל ומנהל אגף תפעול, מנהלת כספים ולחברי ו. המכרזים. על פי תוצאות הסקר והתחשיב מתקבלת החלטה בו."

תמחור חניונים

60. נוהל "גביית הכנסות בחניונים בהפעלה עצמית" מגדיר את השיטה ודרכי הפיקוח והבקרה על גביית כספים מחניונים המופעלים על ידי החברה עצמה. בהתאם לנוהל, פדיון הקופה יועבר לחברה בסוף כל יום עבודה, או לחילופין במהלך היום במידה שהצטברו בקופת החניון תקבולים בהיקף ניכר.
61. מנהל אגף תפעול מסר כי החברה מוכרת מנויים מסוג אחד בלבד, אין חניות שמורות (מנוי V.I.P).
62. נוהל החברה אינו מתייחס לתהליך קביעת מחירי המנויים ודרך מכירתם, למעט מועד גביית התשלום בגינם.
63. הביקורת ביקשה לקבל את מחירון החברה למכירת מנויים אולם לדברי מנהל החשבונות בחברה, לא קיימים מחירונים רשמיים לחניונים ומנהל אגף התפעול קובע את המחיר למנויים במסגרת תהליך עסקי. לא קיימים מסמכים ואסמכתאות לאופן קביעת המחירים.
64. בשיחה שערכה הביקורת עם מנהל אגף תפעול נטען כי מחירי המנוי לכל חניון נקבעים על פי סקרים סביבתיים. מחיר המנוי הינו מכפלה של מחיר הכניסה לחניון במספר ימי העבודה בחודש, בניכוי הנחה שהחליט עליה מנהל אגף תפעול. תושבי העיר תל אביב - יפו המתקשרים עם החברה לרכישת מנוי אינם זכאים להנחה על מנוי. יתכנו מחירים שונים למנויים שונים על פי שיקול דעתו של מנהל אגף תפעול.
- מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטיטות הממצאים כי:**
- "נכון, מחיר המנוי בחניון נקבע ע"י סמנכ"ל ומנהל אגף תפעול בחיאום עם מנהלי האזור והנה"ח לקוחות. כל חניון נדון לגופו".
65. נוהל גביית הכנסות בחניונים בהפעלה עצמית קובע כי תשלום עבור מנוי חודשי בחניון יתקבל בקופת החניון עצמו או באמצעות משלוח בדואר, העברה בנקאית או תשלום במשרדי החברה. הנוהל קובע כי הלקוח ישלם את דמי המנוי החודשיים עד היום העשירי לחודש בגינו נרכש המנוי, אלא אם כן הוסדר עם הלקוח אחרת.
66. לדברי מנהל החשבונות בחברה, במידה שרוכש מנוי משלם לאחר המועד הקבוע, תרשם הפקודה במערכת הנהלת החשבונות ביום התשלום, ללא דיחוי.

67. מבדיקת הביקורת עולה כי נרשמו בהנהלת החשבונות של החברה הכנסות בגין רכישות מנויים לחניונים בהפעלה עצמית, לאחר המועד הקבוע בנוהל האמור. במקרים בהם רישום הכנסות ממכירת מנויים התבצע בניגוד לנוהל החברה, לא נמצאה אסמכתה שיש בה כדי לאשר הפעולה.

68. הביקורת מצאה כי בשנים 2005 ו-2006 הופקו 600 ו-193 חשבוניות בהתאמה, אשר נרשמו בתאריכים מאוחרים מהיום העשירי לחודש בגינו נרכש המנוי. כך לדוגמה:

א. חשבונית הופקה ללקוחות החברה בתאריך 6 במרץ, 2005 כאשר בפרטי החשבונית עודכן כי התשלום הינו עבור ינואר ופברואר 2005. לא נמצא חיוב בריבית עבור הפער המתואר;

ב. חשבונית הופקה בתאריך 24 במאי, 2006 כאשר בפרטי החשבונית עודכן כי התשלום הינו עבור מאי 2006. לא נמצא חיוב בריבית עבור הפער המתואר.

מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטיטות הממצאים כי:

"אכן בחברה קיימת הוראת עבודה בדבר "גביית הכנסות בחניונים בהפעלה עצמית". סעיף 3.13.1 להוראת העבודה קובע כי "גביית דמי מנויי חודשיים תעשה בקופת החניון, בדואר, בהעברה בנקאית או במשרדי החברה. בדרך כלל הלקוח ישלם את דמי המנוי החודשיים עד ה-10 לאותו חודש בגינו הוא רוכש את המנוי, אלא אם כן הוסדר איתו אחרת". ישנם מקרים חריגים שבהם התשלום הינו לאחר תאריך זה, יחד עם זאת לחברה יש בקרה, פיקוח על הנעשה עד רמת חסימת המנוי ופתיחתו רק לאחר התשלום.

כיום הרחיבה החברה את אמצעי התשלום ללקוחות, והלקוחות יכולים לשלם באמצעות: מזומן, המחאה, הו"ק והו"ק בכרטיס אשראי וזאת בכדי לאפשר ללקוחות גמישות מחד ובקרה טובה יותר להנה"ח לקוחות מאידך. בנוסף, חשבוניות מס קבלה ללקוח מופקת בתאריך השיק, כך שיתכן והלקוח שילם בשיק דחוי (לאחר ה-10 לחודש) בתחילת החודש וכלן החשבונית מס קבלה מופקת לאחר ה-10 לחודש, בתאריך הפירעון של השיק.

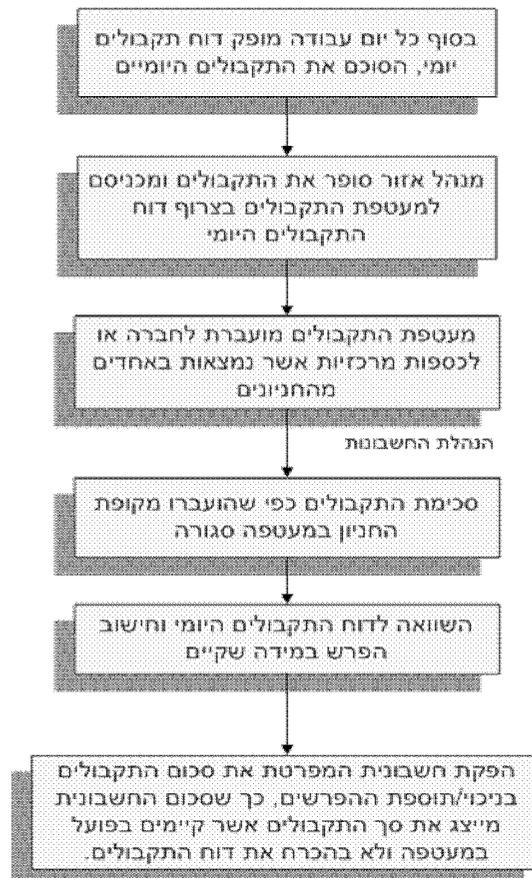
עד כה החברה מיחשבה 7 חניונים, בחניונים אלה החסימה של הלקוחות שלא הסדירו תשלום, מתבצעת באופן אוטומטי, בחניונים שמרם מוחשבו והכניסה למנויים היא באמצעות כרטיס מגנטי, קיימת בעיה מכנית ותפעולית לחסימת המנוי בתחילת החודש ואם מתבצעת חסימה כזו זה בד"כ סביב ה-10 לחודש.

69. הביקורת מצאה כי ב-1,140 חשבוניות אשר הופקו ללקוחות השונים של החברה בשנת 2006 לא צויין במערכת הנהלת החשבונות של החברה, החודש בגינו נרכש המנוי, לעומת 13 חשבוניות בלבד בשנת 2005.

מזכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטיוטת הממצאים כי:

"בשנת 2006 הוחלפה מערכת הנה"ח בחברה מחשבשבת לפריוריטי ולכן לא ברורה ההערה בסעיף, מאחר והחודש לגביו הופקה החשבונית מוקלד במסך האב בשדה "פרטים" (שדה חובה). במהלך שנת 2009, הערך בשדה 'פרטים' לחשבונית בו מוקלד החודש בגינו בוצע התשלום, מועתק באופן אוטומטי למסך הבן 'מקסט לחשבונית'."

70. תהליך רישום ההכנסות בגין החניונים המופעלים בהפעלה עצמית:



71. בחניונים בהפעלה עצמית מותקנות קופות רושמות לשם רישום ואיסוף התקבולים. בחברה עושים שימוש בקופות רושמות משני סוגים:

א. קופות חכמות – קיים בהן סיווג של ההכנסות השונות המתקבלות. בקופות החכמות קיים סעיף הכנסות ברוטו, ממנו מנכים הנחות, קיזוזים וזיכויים שונים, כדוגמת: הנחת תושב, באישור הנהלה וכדומה;

ב. קופות רגילות – לא קיים בהן סיווג ההכנסות, אלא הקלדת סך התקבול הכולל בלבד.

בחניונים בזל ותל נורדאו קיימות קופות חכמות וביתר החניונים קופות רגילות.

72. דמי המחזור, מוקצבים על ידי החברה ל"מנהל הפעלה עצמית" לשם "פתיחת קופה" בחניון למטרת החזרת עודף ללקוחות החניון. סכום דמי המחזור מתעדכן מעת לעת על פי הצורך. על פי נוהל דמי מחזור בחניונים בהפעלה עצמית, בשעות הפעילות של החניון, ישמרו דמי המחזור בקופה כשהיא סגורה. קופת החניון תפתח רק לצורך קבלת כספים מלקוחות החניון והחזרת עודף. דמי המחזור ישמרו לאחר שעות הפעילות של החניון, בידי הקופאי החתום עליהם.
73. בהתאם לסעיף 12 (ה) להוראות ניהול פנקסים, פרק ג', ספרי חשבון:
"נישום המנהל ספר פדיון יומי או סרט קופה רושמת ירשום בספר התקבולים והתשלומים את הסיכום היומי של ספר הפדיון או של ספר הקופה הרושמת בלבד."
- הביקורת סקרה דוחות תקבולים חודשיים, וערכה השוואה בין תדפיס סיכום הפדיון היומי, על פי סרטי הקופה היומיים, לבין הרישום בהנהלת החשבונות. נמצא כי קיים חוסר התאמה הנובע מעודפים או חוסרים בין התקבולים אשר הועברו להנהלת החשבונות של החברה, לבין התקבולים אשר נרשמו בפועל בקופת החניון. ההפרשים נרשמים בהנהלת החשבונות כ"הפרשים מוסברים" ו"הפרשים בלתי מוסברים" כפי שיפורט להלן.
74. הביקורת בדקה עם עובדי הנהלת החשבונות בחברה את מקור ההפרשים, בין דוח התקבולים היומי לבין הרישום בהנהלת החשבונות. הפער הוסבר ב"הפרשים מוסברים" ו"הפרשים בלתי מוסברים":
- א. "הפרשים מוסברים" מהווים עודף הכנסות בתדפיס סיכום הפדיון היומי על התקבולים בפועל שמקורם בטעות הקלדה של הקופאי, כאשר החשבונות בגין הטעות מצורפת לדוח;
- ב. "הפרשים בלתי מוסברים" מהווים הפרש חיובי או שלילי בתקבולים, בין התקבולים המועברים להנהלת החשבונות לבין תדפיס סיכום הפדיון היומי, כאשר לא קיים נימוק למקור החוסרים או העודפים מצד הקופאי.
75. הביקורת מצאה כי במידה שקיים הפרש שלילי שמקורו ב"הפרשים לא מוסברים", מעדכנים עובדי הנהלת החשבונות את המערכת בסכום השונה מהסכום בתדפיס סיכום התקבולים היומי. דוח התקבולים היומי בהנהלת החשבונות בקיזוז החוסר. באותו אופן מטופל הפרש חיובי. כלומר, הרישום בהנהלת החשבונות מתבצע על פי התקבולים שהגיעו אל מנהל החשבונות בפועל.
76. מנהל החשבונות של החברה האמון על הנושא, מסר לביקורת כי ההפרשים השליליים והחיוביים מתקזזים ולכן יתרת ההפרש החודשית ו/או השנתית אינה מהותית.
77. במקרים בהם נמצא עודף שמקורו ב"הפרש לא מוסבר" הוא מוסף להכנסות. לטענת מנהל החשבונות, הקופאי אינו יכול להפיק דוח תקבולים, מאחר שנדרש מפתח יחודי המצוי בידי מנהל



האזור, כאשר על מנת למנוע אפשרות איפוס קופה, דוחות התקבולים היומיים ממוספרים ונבדקים בגליון אלקטרוני ממוחשב.

78. להלן סיכום ההפרשים שנמצאו בין דוחות התקבולים היומיים לבין רישומי הנהלת החשבונות, בשנים 2005 - 2006:

א. בשנת 2005, יתרת "ההפרשים הלא מוסברים" אשר עודכנו עמד על חוסר בהכנסות בסך של 15,726 ש"ח, כאשר בסך הכל הפרשים בערכם המוחלט עמדו על סך של 255,782 ש"ח;

ב. בשנת 2006, יתרת "ההפרשים הלא מוסברים" אשר עודכנו עמד על סך של 3,699 ש"ח, כאשר בסך הכל עודכנו הפרשים בערכם המוחלט בסך של 66,646 ש"ח.

מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטיוטת הממצאים כי:

"העובדות נכונות, יחד עם זאת כאשר מדובר במחזורים שנתיים של כ-10 מ' בשנת 2005 וכ-19 מ' ש"ח בשנת 2006, מדובר ב"פחת" וניח והסמטייה בהחלט מתקלת על הדעת."

הערת הביקורת:

ההפרשים בדיווח התקבולים והיחס אליהם כ"הפרשים המתקבלים על הדעת" אינו סביר, ויש בהפרשים אלו להעיד על ליקויים בבקרה הכספית.

79. בנוסף למכירת כרטיסי חניה בכניסה לחניונים וכן מגויים, מוכרת החברה שוברי חניה לבתי עסק על פי הסדרים מיוחדים. בתי העסק רוכשים שוברי חניה, עבור לקוחותיהם, לחניונים המופעלים בהפעלה עצמית. שוברים אלו מזכים את המחזיק בהם בחניה יומית או שעתית בכפוף לסוג השובר. השוברים נמסרים לקופאי בכניסה או ביציאה מהחניון ומועברים לחברה בצמוד לפדיון היומי.

80. לדברי מנהל החשבונות האחראי על לקוחות החברה, הלקוח רוכש פנקסי שוברים, כאשר בכל פנקס 50 שוברים. מחיר כל שובר הינו לפי מחיר החניון שעת/יומי. נטען כי כאשר מוחזרים השוברים להנהלת החשבונות של החברה הם מושמדים.

81. נוהל החברה בדבר גביית הכנסות בחניונים המופעלים בהפעלה עצמית קובע כי:

"בית עסק שהגיע להסדר מיוחד בגין שימוש בלקוחותיו בחניוני החברה המופעלים בהפעלה עצמית ירכוש פנקס שוברי חניה, אותם ימסור ללקוחותיו."

82. הביקורת מצאה כי מועד ההכרה בהכנסה במכירת שוברים הינו מועד המכירה ללקוח.
- מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטיוטת הממצאים כי:**
- "מבחינת הנה"ח מדובר בהכנסה בעת המכירה מאחר והלקוח לא מדווח על קצב השימוש בשוברים לשם הכרה בהכנסה במועד מאוחר יותר (שיטת ה-PAID – PRE)".
83. השוברים ממוספרים בסדר רץ, עם זאת, לא קיימת בקרה על השוברים. לאחר שהציגם הלקוח בכניסה לחניון הם נשמרים במשרד הקופה ומועברים לחברה ללא רישום, חותמת או מעקב אחר. גם בחברה לא נמצא הליך מסודר להשמדת השוברים תוך הקפדה כי לא נעשה בהם שימוש חוזר.
- מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטיוטת הממצאים כי:**
- "בעת המכירה ללקוח, מצוין המספר הסידורי של הכרטיסים שהועברו ללקח, כאשר מוחזרים כרטיסים אשר נעשה בהם שימוש, הם מושמדים במכונת הגריסה".
84. בנוסף, אין לחברה מעקב לגבי השוברים שנפרעו עד לסוף השנה החשבונית ושוברים אשר נמכרו וטרם נוצלו ומהווים בעצם הכנסות מראש אשר אינן זוכות לרישום מתאים בהנהלת החשבונות.
- מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטיוטת הממצאים כי:**
- "במרבית המקרים יש מעקב ורישום (קובץ אקסל) על כל השוברים, במקרה ספציפי שבו דגמה הביקורת לגבי שוברים ישנים מאוד, לא אותר הרישום".
85. מבדיקה שערכה הביקורת נמצא כי לא קיים רישום של הפנקסים לפי המספור הטבוע עליהם ולעיתים לא נרשמים אף מספרי הפנקסים ומספרי השוברים שנמכרו. הביקורת ניסתה לערוך השוואה בין היקף השוברים אשר הונפקו על ידי החברה לבין השוברים אשר נוצלו בפועל בחניוני החברה. אולם, בהעדר רישום פנקסי השוברים והשוברים עצמם אשר הופקו על ידי החברה לא ניתן לבצע הבדיקה האמורה. כמו כן, לא מתבצע רישום אודות ניצול השוברים בחניוני החברה.
- מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטיוטת הממצאים כי:**
- "קיים רישום באקסל".

86. הביקורת מצאה כי פנקסי השוברים לא נספרו במועדי מפקד המלאי בחברה ואינם מהווים חלק מנוהל "ניהול האיננוטר" בחברה.
- מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטייטת הממצאים כי:**
- "הערת הביקורת מקובלת והחל משנת 2009 ייספרו השוברים בעת "ספירת המלאי" השנתית."
87. בהתאם למפורט לעיל, עקב העדר נתיב ביקורת, לא קיימת אפשרות לבצע בדיקה אודות חריגות אם היו בניהול השוברים ושלמות ההכנסות.
- מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטייטת הממצאים כי:**
- "לאור הממצאים, החליטה החברה כבר במחצית השנייה של שנת 2008 שלא יינתנו עוד שוברים לבתי עסק למעט מקרים חריגים."
88. החברה מגפיקה, ללא תשלום, אישורי כניסה לחניוני החברה. אישורים אלו מונפקים לחברי מועצת העירייה וליקירי העיר תל אביב מקנים חניה חינם בחניוני החברה לאורך כל שעות הפעילות של החניונים.
- מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטייטת הממצאים כי:**
- "המתואר בסעיף, הינו עפ"י הנחיות עיריית תל-אביב יפו."
89. הביקורת סקרה את העתקי האישורים אשר הופקו במהלך שנת 2007 ואשר תוקפם לשנת 2008 ומצאה כי שניים מחברי דירקטוריון החברה, אשר אינם מכהנים במועצת העירייה, זכו לקבל אישור כניסה. הביקורת מציינת כי בישיבת דירקטוריון החברה, מספר 1/2007, מתאריך 26 במרץ, 2007, אושר לחברי הדירקטוריון לחנות בחניוני החברה ללא תשלום רק במסגרת תפקידם. חניה זו הותנתה בהעברת בקשה להחזר עבור התשלום, בצירוף אסמכתאות מתאימות:
- "בהמשך לפניית מנכ"ל העירייה מאושרת חנייה חינם לחברי הדיר' וזאת במסגרת מילוי תפקידם, חברי הדיר' יגישו קבלות למזכיר החב' ויקבלו החזר בגין ההוצ' הנ"ל."
- מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטייטת הממצאים כי:**
- "אחת ל- 5 שנים, בעת החלפת חברי המועצה, מוחלפים כל כרטיסי חברי המועצה בתיאום עם לשכת ראש העיר. דוגמת כרטיס "אישור חבר מועצה" מוצבת בכל מבנה קופה בכל החניונים בתשלום ברחבי העיר, זכיינים והפעלה עצמית."

90. החברה עורכת בדיקות בחניונים בהפעלה עצמית פעמיים בשנה, הבדיקות מלוות לעיתים בתיעוד באמצעות צילום דיגיטלי.
91. הביקורת סקרה את תיק דוחות הביקורת לשנים 2005 - 2006 במסגרת בדיקת החניונים הבאים: ארלוזורוב, מרכזים, רידינג, גלי גל, גן הצומת, בזל, מכבי, הלוחמים ותל נורדאו.
92. במסגרת הבדיקות בחניונים, המבוצעות על ידי עובדי החברה וקבלנים חיצוניים ("פרילנסרים"), נבדקים פרמטרים טכנים, לרבות: תשתיות, תאורה, שילוט כללי ועוד.
93. הביקורת מצאה כי תיעוד הטיפול בבעיות שעלו מדוחות הביקורת לוקה בחסר. כך לדוגמה, מדוח הביקורת לתאריך 6 בדצמבר, 2005, בחניון ארלוזורוב, עולה כי נמצאה פסולת בניין בחניון. בתמונות אשר צולמו באתר נראו כ- 15 שקים גדולים בשטח החניון, אולם לא נמצאה תכתובת בגין המשך הטיפול בנושא.
94. הביקורת מצאה מקרים בהם ליקויים שאותרו במסגרת הביקורת בחניון לא טופלו בהתאם. לדוגמה, בחניון מרכזים נערכה ביקורת אחת בשנת 2005 ואחת בשנת 2006 בלבד. בביקורת שנערכה בשנת 2005 דווח כי החשמל בחניון מוזרם מהמוסך השכן בביקורת בשנת 2006 דווח כי אין חיבור חשמל בחניון. דוגמה נוספת, בחניון גן הצומת דווח כי בחניון מבוצעות חניית כפולות ובעלי כלי הרכב מתבקשים להשאיר מפתחות, נושא זה חזר ודווח בשני הדוחות שנערכו במועדים מאוחרים יותר.
95. כמו כן, נמצא כי מועדי ביצוע דוחות הביקורת בכל חניון וחניון אינם עקביים. בנוסף, נמצא כי הביקורת בחניונים אינן מבוצעות באופן שוטף, לעיתים מצולמות תמונות בלבד, צורת הרישום בדוחות הביקורת אינה עקבית והסעיפים לבדיקה לא בוצעו במלואם.
96. הביקורת מצאה כי לגבי החניונים תל נורדאו, בזל, הלוחמים ומכבי לא נערכו דוחות ביקורת בשנים 2005 - 2006.

פרק ג' - ביקורת חניונים בהפעלה עצמית

שוק עמיעד - רקע

97. חברת אחוזות החוף קיבלה מנדט לניהולו והפעלתו של יריד רוכלים עמיעד (שוק הפשפשים). כחלק מפרויקט משותף של עיריית תל אביב - יפו, המשלמה ליפו, החברה הממשלתית לתיירות וחברת אחוזות החוף, הוקמו במתחם היריד הצללות וקיוסק. כמו כן הוקצו ברחבת היריד (בהתבסס על פרסומי החברה), כ- 76 מקומות/עמדות מכירה.

98. הפעילות במתחם נעשית על בסיס שכירות יומי ו/או שבועי ו/או חודשי. כאשר הסוחרים מציעים את מרכולתם על משטחי השכירות.
99. בשוק נהוגים 3 סוגי תשלום:
- 40 ש"ח עבור שכירת שטח לדוכן יומי;
 - 110 ש"ח עבור שכירת שטח לדוכן שבועי;
 - 400 ש"ח עבור שכירת שטח לדוכן חודשי.
100. כנגד התשלום אמורה להיות מונפקת חשבונית/קבלה בערך המתאים. במקרים בהם מדובר בהשכרה שבועית/חודשית, אמורה להימסר ללקוח גם פתקית (לא ממוספרת) הנושאת לוגו של חברת "אחוזות החוף".
101. כפעמיים בשבוע מגיע נציג מטעם החברה למשרדי החברה בשוק, מבצע ספירת קופה ומעביר הכספים למחלקת הנהלת החשבונות של החברה.
102. אחת לתקופה מעביר מנהל השוק דוח "מכירות דוכנים שוק עמיעד" (הממולא בכתב יד) לסמנכ"ל התפעול של החברה בו הוא מפרט את הרכב התקבולים לתקופה לפי סוג ההשכרה (חודשי/שבועי/יומי).
103. על פי הדיווחים הנ"ל שמוסר מנהל השוק ביום נתון מושכרים, לכל היותר, (על בסיס יומי/שבועי/חודשי) בין 70 דוכנים ל- 90 דוכנים.
104. הביקורת בדקה במהלך חודש יולי 2007, את אופן תפעול המתחם ע"י מנהל השוק (עובד החברה) ועוזרו (עובד חברת כ"א). כמו כן בדקה הביקורת את דרכי הפיקוח והבקרה הנהוגים בחברה באשר לגביית הכספים מהרוכלים.
- במסגרת הבדיקה צפתה הביקורת במשך תקופה בנעשה במתחם בכלל, ובפרט בעבודתם של מנהל השוק ועוזרו. בנוסף, רכשה הביקורת כרטיסי שכירות וערכה השוואות בין הכרטיסים (חשבוניות/קבלות) שנמסרו לה וכן, בדקה את נכונות הדיווחים שמסרו עובדי המתחם לחברה.

ממצאים

105. הביקורת הבחינה, בעיקר בימי ו', כי בשוק ממוקמים בין 126 ל- 163 דוכנים, כולל בסמטאות הסמוכות למתחם השוק.
106. במסגרת הבדיקה נמצאו 3 מקרים של חשבוניות/קבלות החשודות כמזויפות בסך של 110 ש"ח כ"א אשר נרכשו ע"י אנשי הביקורת ששכרו שטח עבור הצבת דוכן שבועי. הביקורת ביקשה מהחברה את סרט הקופה (הקופה המשמשת את עובדי המתחם לרישום התקבולים ולהפקת חשבוניות/קבלות) לתקופה הרלוונטית. מהבדיקה שערכה הביקורת עולה כי החשבוניות הנ"ל אינן



- מופיעות בסרט הקופה. על החשבוניות/הקבלות הנ"ל מוטבע שם החברה, כתובתה ומס' עוסק המורשה שלה והן דומות לחשבוניות המקוריות.
107. בתאריך 16/7/2007 בשעה 11:13 הגיע נציג החברה למשרדי השוק ביצע ספירת קופה והפיק דוח ZO שמספרו 0302. ממועד זה ועד לתאריך 20/7/07 בשעה 12:07, עת שהגיע פעם נוספת נציג החברה למשרדי השוק על מנת לבצע ספירת קופה ולהפיק דוח ZO נוסף (שמספרו 0303), ערכה הביקורת תצפיות במקום במטרה לבדוק כמה כרטיסים נמכרו בפועל.
108. מההשוואה שערכה הביקורת בין הדיווחים שנמסרו לחברה באשר להיקף מכירת הכרטיסים (כפי שעולה מניתוח דוחות ה- "Z" הנ"ל), לבין נתוני המכירות שאספה הביקורת בשטח לאותה תקופה, עולה כי נמסרו לחברה דיווחי חסר באשר להיקף המכירות כפי שיוסבר להלן.
109. מניתוח דוחות ה-"Z" הנ"ל, עולה כדלקמן:
- א. מספר הדוכנים שהושכרו בין התאריכים הנ"ל על בסיס יומי היה 19 וסך התקבול בגינם הסתכם ל- 760 ש"ח = 40 ש"ח X 19.
- ב. מספר הדוכנים שהושכרו בין התאריכים הנ"ל על בסיס שבועי היה 4. וסך התקבול בגינם הסתכם ל- 440 ש"ח = 110 ש"ח X 4.
- ג. סה"כ הסכום שדווח והועבר למחלקת הנהלת החשבונות בתאריך 20/7/07 היה 1,200 ש"ח (760 ש"ח + 440 ש"ח).
110. מתצפיות שערכה הביקורת במהלך התקופה הנ"ל עולה כי:
111. בוצעה גבייה בסך של 40 ש"ח משלושה שוכרי שטח ובסה"כ 120 ש"ח.
112. בוצעה גבייה בסך של 110 ש"ח מעשרים וארבעה שוכרי שטח ובסה"כ 2,640 ש"ח.
113. בוצעה גבייה בסך של 200 ש"ח מאחד משוכרי השטח.
114. בוצעה גביית כספים מעוד שישה שוכרים אך הביקורת לא הצליחה להבחין מה היו הסכומים שנגבו במקרים אלו.
115. בטבלה שלהלן רוכזו ממצאי הבדיקה וחושב ההפרש בין הגבייה בפועל לבין הדיווח לחברה:

הפרש	סה"כ לכל הפחות התקבולים בגין התקופה החל מתאריך 16/7/07 שעה 11:13 וכלה בתאריך 20/7/07 שעה 12:07 בהתבסס על תצפיות הביקורת.	סה"כ תקבולים בגין התקופה החל מתאריך 16/7/07 שעה 11:13 וכלה בתאריך 20/7/07 שעה 12:07 בהתבסס על הדיווחים להנהלת החשבונות.
1,760 ש"ח	2,960 ש"ח	1,200 ש"ח



116. הביקורת הביאה לידיעת מנכ"ל החברה את הממצאים הנ"ל המעלים חשד לכאורה כי מנהל שוק רוכלים "עמיעד" (שהוא עובד חברת אחוזות-החוף) ביחד עם עוזרו, (עובד חברת כח אדם), לא דיווחו אמת באשר לתקבולים אותם גבו מהרוכלים בשוק.

117. בתאריך 10/2/08 הגישה החברה תלונה במשטרה.

מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטיוטת הממצאים כי:

"בנקבות ממצאי הביקורת שני העובדים בשוק פוטרו ונגד עובד החברה שהיה אחראי על הפעילות בשוק הוגשה תלונה במשטרה.
כיום השוק מנוהל באופן סדיר, מתקיימות פגישות עבודה אחת לשבועיים, רוענו נוהלי עבודה ונוהלי העברת כספים. כמו כן, אין מכירת מקומות לרוכלים מעבר ל- 78 הקיימים."

חניון שרתון 1 - רקע

118. חניון שרתון 1 נמצא ברחוב הנמל 1 ת"א (בצמוד לחוף הרחצה "מציצים"). בחניון 72 מקומות חניה, כאשר מתוכם מוקצים 8 מקומות חניה מסומנים לתושבים המתגוררים בסמוך לשטח החניון.

119. בחניון נהוגים 2 סוגי תשלום:

א. 15 ש"ח תשלום חד פעמי הנגבה מתושבי חוף בעת הכניסה למתחם החניון עבור חניה יומית (בין השעות 07:00 ועד לשעה 07:00 שביום העוקב).

ב. 7.5 ש"ח תשלום חד פעמי הנגבה מתושב ת"א, בעת הכניסה למתחם החניון עבור חניה יומית (בין השעות 07:00 ועד לשעה 07:00 שביום העוקב).

120. בחניון זה לא ניתן לרכוש מנויים.

121. כנגד התשלום מונפקת חשבונית/קבלה בערך המתאים והיא נמסרת ללקוח. על החשבונית/קבלה מוטבע בין היתר, שם החברה.

122. מדי יום מגיע נציג מטעם החברה לחניון, מבצע ספירת קופה ומעביר הכספים למחלקת הנהלת החשבונות של החברה.

ממצאים

123. אנשי הביקורת החנו רכבם בחניון וכנגד התשלומים שנדרשו לשלם קבלו בחלק מהמקרים, חשבוניות/קבלות החשודות כממוחזרות היות ונשאו תאריך ו/או שעה שלא תאמו את מועד התשלום בפועל.

124. בידי הביקורת שני סוגי חשבוניות/קבלות שנתנו לה כנגד תשלומים שביצעה. הביקורת ביקשה לקבל מהחברה את סרט הקופה הרלוונטי לתקופת הביקורת על מנת לבדוק האם כל הקבלות שנמסרו לה מופיעות בסרט. מהנהלת החברה נמסר לביקורת כי אין החברה מוצאת את סרט הקופה המבוקש.

125. הביקורת צפתה ותיעדה במשך שלושה ימים רציפים את הפעילות שבוצעה במקום ובין היתר מנתה את כל כלי הרכב שנכנסו/יצאו מהחניון ואשר שולם בגינם עבור החניה. להלן ממצאי הביקורת המשווים לדיווחי העובדים לחברה:

מספר Z0	מתאריך	שעה	עד תאריך	שעה	יום בשבוע	סה"כ רכבים שהוחנו לפי דיווחי העובדים ב- ש"ה	סה"כ רכבים שהוחנו בתשלום עפ"י תצפית הביקורת	ההפרש בין התצפית לדיווח	הפרש כספי מינימאלי (בהנחה שכל הרכבים תושבי העיר ת"א)	הפרש כספי מקסימאלי (בהנחה שכל הרכבים תושבי חוץ)
155	08/10/07	12:49	09/10/07	12:15	ב' - ג'	127	282	155	ש"ה 1,163	ש"ה 2,325
156	09/10/07	12:15	10/10/07	10:00	ג' - ד'	91	189	98	ש"ה 735	ש"ה 1,470
157	10/10/07	10:00	11/10/07	10:17	ד' - ה'	137	257	120	ש"ה 900	ש"ה 1,800

126. הביקורת הביאה לידיעת מנכ"ל החברה את הממצאים הנ"ל המעלים חשד לכאורה כי עובדי חברת כח אדם ששימשו קופאים בחניון שרתון 1, לא דווחו אמת באשר לתקבולים אותם גבו מבעלי רכבים אשר החנו רכבם בחניון.

127. הגורמים הממונים בחברה דיווחו לביקורת כי תיקנו במהלך שנת 2008 את הליקויים שעליהם הצביעה הביקורת בנושא זה, ואף אימצו שיטות בדיקה הזהות לאלו שנקטה בהן הביקורת, ביחס לשאר החניונים שבהפעלה עצמית.

לאור הדיווח הנ"ל, ערכה הביקורת השוואה מדגמית בין היקף ההכנסות מחניונים שבהפעלה עצמית במהלך תקופות מקבילות בשנים 2007 ו-2008. להלן ממצאי הבדיקה:

שם החניון	הכנסות לתקופת הבדיקה בשנת 2007	הכנסות לתקופת הבדיקה בשנת 2008	הפרש בש"ח	שינוי באחוזים	תקופת השוואה
מכבי	↔	↔	172,877	8.36%	12 חודשים
הלוחמים	↔	↔	219,554	37.25%	12 חודשים



שם החניון	הכנסות לתקופת הבדיקה בשנת 2007	הכנסות לתקופה מקבילה בשנת 2008	הפרש בש"ח	שינוי באחוזים	תקופת השוואה
בית ליסין *	↵	↵	65,597	6.36%	10 חודשים
בוגרשוב *	↵	↵	168,979	21.98%	10 חודשים
שרתון 1 *	↵	↵	160,663	40.41%	9 חודשים
סינרמה *	↵	↵	63,380	18.63%	8 חודשים
הפלמ"ח *	↵	↵	57,517	27.06%	9 חודשים
גולדה *	↵	↵	360,137	18.67%	חודשיים

* החניון הועבר להפעלה עצמית במהלך שנת 2007.

מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטיוטת הממצאים כי:

"התייחסות כללית לחניונים:

החברה עוברת בימים אלו, בהצלחה רבה, לחניונים במחשוב מלא ומחשוב חלקי (קופות חכמות). בסוף שנת 2010 כל החניונים בהפעלה עצמית יהיו ממוחשבים באופן מלא או חלקי, דבר שיקשה מאוד על מפעילי החניונים לגנוב כספים. בנוסף למנהלי האזורים המבצעים ביקורת בחניונים שבאחריותם, לחברה יש חוזה עם חברת חקירה לצורך ביצוע ביקורות פתע."

פרק ד - פרויקטים

רקע

128. אגף פרויקטים אמון על ניהול הפרויקטים שהחברה מנהלת עבור עיריית תל אביב - יפו.
129. אגף פרויקטים מונה 8 עובדים, כאשר נותני שירותים נוספים מועסקים באמצעות קבלנים חיצוניים (פרילנסרים).
130. נוהל ISO של החברה בדבר ניהול פרויקטים, מתאר את תהליך ניהול הפרויקטים בחברה, לשם הקניית שיטת עבודה אחידה, התוויית אבני דרך לסיקור הפרויקט ועריכת בקרה אפקטיבית.
131. כאמור בסעיף 27, החברה מתקשרת עם קבלנים אשר זכו ב"מכרז המסגרת" בהיקף פרויקט של עד 5 מליון ש"ח. קבלנים אשר הצעותיהם היו האטקטיביות ביותר במסגרת "מכרז המסגרת"

- נכללים במאגר קבלנים של החברה. ניתן להעביר לקבלנים אלו עבודות בהיקף עד לסכום פרויקט של 5 מליון ש"ח, ללא עריכת מכרז נוסף. פרויקט בשווי הגבוה מ-5 מליון ש"ח מחייב עריכת מכרז פומבי (עד לשנת 2004, ניתן היה להעביר לקבלני הסכם המסגרת עבודה עד לסכום פרויקט של 4 מליון ש"ח).
132. נוהל מכרזים אינו קובע קריטריונים כמותיים, כגון: תקרה אשר מעליה לא ניתן להעביר עבודה לקבלני מכרז המסגרת, ותקרת היקף הפרויקט נמסרה על ידי מנהלת אגף פרויקטים.
133. בהתאם לנהלי החברה, שיטת הפיקוח על הפרויקטים תכלול בין היתר: ביקורות יזומות לבדיקת עמידה במפרט התוכנית, קיום ישיבות תאום שבועיות מול קבלן העבודה ומנהל האגף לשם קבלת דיווח, עדכון ופתרון בעיות קיימות ובדיקת ביצוע אל מול חוזה שנחתם עם הקבלן ווידוא העדר חריגות תקציב או תכולה. סיום העבודה יותנה בבקרה ממוקדת של מסמכים וכן סיוור שטח בהשתתפות כלל בעלי העניין בפרויקט.
134. בהתאם לנוהל החברה בנושא ניהול פרויקט ובקרת תצורה, לכל פרויקט יפתח תיק פרויקט המהווה תיק פיזי אשר ילווה את הפרויקט מתחילתו ועד סופו. בתיק הנ"ל יישמרו כל המסמכים הרלוונטים לפרויקט, לרבות מסמכים הנדסיים, תכנון, אישורים ותיאומים, תקציב, מסמכי המכרז וכדומה.
135. תנאי מקדמי להתחלת הפרויקט הינו לוודא קיומו של אישור תקציבי טרם התחלת העבודות.
136. אומדן עלויות הפרויקט, נערך על ידי מנהלי פרויקטים חיצוניים באמצעות אמידת חומרי הגלם והשירותים הנדרשים לביצוע הפרויקט, תוך שימוש במחירי מכרז המסגרת.
137. לעניין תקצוב הפרויקטים, טענה מנהלת אגף פרויקטים כי מנכ"ל העירייה מאשר ומעביר את התקציב הנדרש ובמידה שקיימת חריגה במהלך הפרויקט, החברה עוצרת מיוזמתה את הפרויקט לחלוטין.
138. תהליך ביצוע תשלום לקבלן:

**ממצאים**

139. הביקורת ערכה תכנית ביקורת לצורך בדיקת 4 פרויקטים אשר נבחרו במדגם, להלן הפרויקטים שעלו במדגם:

א. רחוב מזא"ה:

- 1) פרויקט לביצוע עבודות פיתוח, לרבות: סלילת כבישים ומדרכות, התקנת תשתיות מים, ביוב וניקוז, וכן עבודות גינון והשקיה והחלפה והתקנה של קו מים במתחם הרחובות מזא"ה ושטראוס, בעיר;
- 2) החברה התקשרה החל משנת 2004 עם חברת "ע... י, בע"מ" (להלן-"חברת ע. י."), אשר זכתה במכרז מספר 3/2004.

ב. רחוב המלך כורש:

- 1) פרויקט לביצוע עבודות פיתוח, סלילת כבישים, מדרכות, רחובות וחניונים, תשתיות מים, ביוב, ניקוז ותיעול, תאורה, גינון והשקיה במתחם הרחובות המלך כורש ואליפלט;
- 2) החברה התקשרה החל משנת 2006, עם חברת ד. ע. בע"מ לאחר אישור ועדת מכרזים 1/2006.

ג. גן בוקשפן:

(1) פרויקט לביצוע עבודות פיתוח, סלילת כבישים, מדרכות, רחובות וחניונים, תשתיות מים, ביוב, ניקוז ותיעול, תאורה, גינון והשקיה ברחובות ובמתחמים בתחום העיר תל אביב-יפו;

(2) החברה התקשרה החל משנת 2004, עם חברת מ. נ. בע"מ לאחר אישור ועדת מכרזים מספר 1/2004, לאחר זכייתה במכרז מסגרת מספר 20/2003.

ד. רחוב בורכוב:

(1) פרויקט לביצוע עבודות פיתוח, סלילת כבישים, מדרכות, תשתיות מים, ביוב, ניקוז, גינון והשקיה והחלפה והתקנה של קו מים במתחם הרחובות בורכוב וקינג ג'ורג', בעיר.

(2) בשנת 2005 אושרה התקשרות של החברה עם קבלנים אשר זכו במכרז של העירייה בשנת 2004, בהתאם לסעיף 4(ד) לנוהל מכרזים:

(א) חברת ד. ע. בע"מ;

(ב) חברת י. ע. בע"מ;

(ג) חברת נ. ע. בע"מ.

מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטיטות הממצאים כי:

"לא ניתן לדגום את ארבעת הפרויקטים שנבחרו בכלים אותם הציגה הביקורת. הביקורת מבקשת לראות הצמדות ל"נוהל פרויקט ובקרת תצורה" לפרויקטים שהתבצעו טרם יצירת הנוהל. ע"פ המתווה אותו הציבה הביקורת ניתן לבדוק רק את פרויקטים: המלך כורש ורחוב בורכוב."

140. במסגרת בדיקת הפרויקטים נעשה ניסיון לבדוק את פעילות אגף הפרויקטים בתחומים הבאים:

א. תיעוד;

ב. אמידת ההיקף הכספי של הפרויקט;

ג. בחירת הקבלן המבצע;

ד. מעקב אחר ביצוע, עמידה בתקציב ותשלום.

תיעוד

141. הביקורת מצאה כי בתיקי הפרויקטים שנבדקו חסר, תיעוד של מסמכים על פי נוהל "ניהול פרויקט ובקרת תצורה", כגון: אישורים ותיאומים, תקציב, כתבי כמויות, התקשרות עם גורם חוץ, מכרז וכדומה, אשר מקשים על בדיקת התיקים.



142. בתיקים שנבדקו חסרים מסמכים מבססים, כפי שיפורט בהמשך, אשר היה בהם כדי לבחון את התנהלות הפרויקט ואופן קבלת ההחלטות.
143. בתיקים קיימים תכתובות פנימיות והעתקי הודעות דואר אלקטרוני שהועברו לגורמים פנימיים וחיצוניים לחברה, ללא חתימות או המסמכים המבססים שצורפו להם.
144. בבחינת הביקורת את תיקי הפרויקטים נמצא כי שיטת התיוק ושמירת המסמכים בתיקי הפרויקטים לוקה בפגמים מהותיים אשר מקשים על בדיקת התהליך בכללותו וכפועל יוצא את הפעילות בפרויקטים, אופן התנהלות החברה מול הספקים, עמידה בלוחות זמנים, בקרה על איכות העבודה ויעדים תקציביים.
145. מבדיקת הביקורת עולה, כי בתיקי הפרויקטים קיים תיעוד חלקי, על ידי בעלי תפקידים בחברה, בין היתר גם לאירועים חריגים אשר התרחשו תוך כדי ניהול הפרויקטים השונים. לעיתים, סיום האירוע ואופן הטיפול בו לא תועדו ולעיתים נתקלה הביקורת בתיעוד אשר נגע לסיום האירוע ללא פירוט השתלשלות העניינים.
146. כך לדוגמה, בפרויקט מזא"ה, בתאריך 5 ביוני, 2005, נדרש הקבלן ע. י. להפסיק את העבודות באתר עד להחלפת מנהל העבודה בשטח. נמצא תיעוד לדרישה של עובד מחברת ל. מר צ. א.ן, להפסקת העבודה עקב בעיות אמינות וחוסר תיאום עם הפיקוח. לא נמצא תיעוד נוסף להשתלשלות האירועים בנושא.
- מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטייטות הממצאים כי:**
- "מבדיקתנו בתיק הפרויקט נמצא:**
- בתאריך 5.6.05 התקבלה פניה כפי שמוזכר בדוח הביקורת המבקש להפסיק את העבודות לאור התנהלות מנהל העבודה בשטח.
- עוד באותו היום נערך ברור דחוף עם הקבלן ומנהל הפרויקט וסוכם: כי יבוצע תיאום ובקרה צמודה מול הפיקוח ע"מ. ד. בלבד אשר יבדוק אישית את הדברים שיעלו לפני בדיקת הפיקוח. בנושאים כמו: הכנת השטח לשטיט, הידוק מצעים, איטום ועוד."
- הערת הביקורת:**
- בתיק הפרויקט, כפי שהועבר לעיון הביקורת לא נמצא המסמך אשר נזכר לעיל.
147. הביקורת מצאה כי תיקי הפרויקטים אינם מכילים מסמכים רלוונטים כפי שנדרש בנהלי החברה "ניהול פרויקט ובקרת תצורה". בתיקי הפרויקטים שנבדקו לא נמצאו המסמכים הבאים:



- א. אישור ניהול פנקסי חשבונות של הספקים;
- ב. מסמך ובו שמות כתובות ומספרי ת.ז. של בעלי המניות ושיעור אחזקתם, מאושר על ידי עורך דין או רואה חשבון;
- ג. העתק נאמן למקור של תעודת התאגדות;
- ד. אישור בר תוקף מרשם הקבלנים;
- ה. פרטים על נסיון המציע כקבלן בעבודות דומות והמלצות;
- ו. אישור מכון התקנים עדכני, לפיו המציע מאושר לבצע עבודות על פי תקן ISO 9000;
- ז. תעודת עוסק מורשה.

מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטיוטת הממצאים כי:

"בהמשך להערת הביקורת אשר בדקה האם קיים בתיק הפרויקט מסמכים המתעדים את השתלשלות פרסום המכרז בצרוף החומר הנדרש: הבטחת ערבות טיב, שמות, כתובות, ומספרי ת.ז. של בעלי המניות וכו'. נמצא:

כל התייעוד להכנת מסמכי המכרז - השלבים באישור הקבלנים, באישור מכרז מסוג או מכרז פומבי לאור היקפו ונפחו שמורים בארגונים, שבהם מרוכזים מעטפות המכרז והחומר הנלווה. אנו פועלים כעת לתיקון הנוהל בקרת תצורה בנוגע למיקום המסמכים הנ"ל.

כל ערבויות הביצוע והטיב שמורות באגף כספים אשר מקיים בקרה ומעקב לקבלת הערבויות ובדיקה באשר לתוקפן. אגף כספים גם מטפל בצורך אם קיים כזה – להארכתם."

148. בהתאם להסכמי ההתקשרות עם הקבלנים, נדרש הקבלן במועד גמר ביצוע העבודה להמציא ערבות חדשה להבטחת טיב ביצוע, לתקופה של 15 חודשים, שתחילתה במועד גמר ביצוע העבודה. בתיקי הפרויקטים לא נמצאו כתבי הערבות.

מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטיוטת הממצאים כי:

"כל הערבויות של ארבעת הפרויקטים שנבחרו: מזא"ה, גן בוקשפן, כורש ובורוכוב נמצאו בארכיב ולכן לא נמצאו ע"י הביקורת."

149. הביקורת מצאה כי בעת הגשת המכרז צריך הקבלן להגיש מסמך המציין: שמות, כתובות ומספרי ת.ז. של בעלי המניות ושיעור אחזקתם, המאושר בידי עורך דין או רואה חשבון. עם זאת, נמצא כי לא הוגש מסמך מפורט בפרויקט מזא"ה.

מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטיוטת הממצאים כי:

"כל החומר שלא נמצא ע"י הביקורת נמצא בארכיב ...".

"...נוהל ניהול פרויקט ובקרת תצורה הוכן בסוף שנת 2005.

אנו פועלים כיום לעדכון הנוהל בצורה שיינתן מידע המכיל את מסמכי התכנון והביצוע כפי שכבר מיושם בפרויקטים חדשים, למעט צירוף מסמכי מכרז פומבי, חשבונות חלקיים וסופיים אשר יתויקו בתיק נפרד בצמוד לתיק לפרויקט.

עד כה נהגנו להעביר חשבונות חלקיים וסופיים לאגף כספים שטיפל בהעברת התשלום ושמירת החומר, נכון להיום מתויקים חשבונות חלקיים וסופיים באגף פרויקטים בתיק נפרד.

מסמכי מכרז פומבי נשמרו בארזים בארכיב.

לאור הערות הביקורת הוזמנו התיקים שנבדקו והחומר יתויק בצמוד למסמכי הפרויקט.

אמידת ההיקף הכספי של הפרויקט

150. הביקורת מצאה כי קיימים בתיקי הפרויקטים מספר רב של כתבי כמויות אשר אינם תומים על ידי מבצע האומדן.

מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטיוטת הממצאים כי:

"כחלק מהתקדמות הפרויקט מפיקים המתכננים כתבי כמויות שנמסרים לידי המפקח, מנהל מימוש פרויקטים ומנהלת האגף. לא נהוג להחתים את המתכננים על גבי כתבי הכמויות והבקרה מתבצעת באמצעות תאריך עדכון כתב הכמויות.

בנוגע למכרז רח' מזא"ה אכן כתב הכמויות המתויק בתיק אינו כתב הכמויות האחרון אך מנגד חתום הקבלן במסגרת קידום הליך המכרז הפומבי על כל מסמכי המכרז לרבות כתב הכמויות.

151. קיים קושי לעקוב אחר כתב הכמויות על פיו בוצעה ההתקשרות עם הספק בפועל. כך לדוגמה, בפרויקט מזא"ה, נמצא כי כתב הכמויות שהופיע בתיק הפרויקט אינו כתב הכמויות הסופי על פיו בוצעה ההתקשרות לביצוע הפרויקט.

152. כמו כן, בפרויקט המלך כורש בהתאם לנספח א' למכרז, הציע הקבלן הנחה של 3% מכתב הכמויות שמופיע בחוברת המכרז. בהתאם לצו התחלת העבודה מתאריך 12 בספטמבר, 2006, עולה כי עלות היקף העבודה הינה ש"ח, לא כולל מע"מ. על פי כתב הכמויות שהופיע בתיק הפרויקט, עלות הפרויקט נמוכה בכ- 20,000 ש"ח לא כולל מע"מ. בנוסף, כתב הכמויות המצורף אינו חתום על ידי הקבלן.

153. צוות הביקורת ביקש ממחלקת הפרויקטים את כתב כמויות המעודכן לפיו בוצע הפרויקט. הועבר לביקורת כתב כמויות על סך של ש"ח, לא כולל מע"מ, הגבוה בכ- 51 אלפי ש"ח לא כולל מע"מ מהעלות לפי צו תחילת עבודה, גם כתב כמות זה לא נחתם על ידי הקבלן.

מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטיטות הממצאים כי:

"יתכן שקיים שוני עקב שינויים תוך כדי ביצוע הפרויקט. כיום קיימת מערכת מידע של הפרויקט אשר מציפה, מציגה ומבקרת שינויים כאלה."

מעקב אחר ביצוע, עמידה בתקציב ותשלום לקבלנים

154. בהסכמי ההתקשרות בין החברה לקבלנים נדרש הקבלן להגיש לוח זמנים לביצוע הפרויקט לאישור מנהל הפרויקט מטעם החברה, העירייה ומשרת מרחב ירקון.

155. מסקירה שערכה הביקורת בתיקי הפרויקטים כאמור נמצא כי לעיתים לוח זמנים הוגש באיחור ובמקרים אחרים לא הוגש כלל.

156. בפרויקטים מזא"ה ובורכוב לא נמצא בתיק הפרויקט לוח זמנים כנדרש בהסכם ולא קיים תיעוד להגשת לוח הזמנים במועד. בישיבה מתאריך 13 בינואר, 2005, נכחו מפקח מטעם מחלקת דרכים בעירייה, עובד מחלקת המאור, מטעם העירייה, עובד חברת ע.י., הקבלן המבצע בפרויקט ועובד חברת ל.ת. בע"מ, מפקח הפרויקט. מסיכום הישיבה עולה כי עד לאותו מועד לא נמסר לוח הזמנים של הפרויקט וקיימת דרישה להעבירו באופן מיידי. הביקורת מצאה כי רק בתאריך 26 באוקטובר, 2005, הועבר לוח זמנים על ידי חברת ע.י., לחברת ההנדסה המפקחת על הפרויקט מטעם החברה.

מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטיטות הממצאים כי:

"מקובל עלינו הערת הביקורת וכיום אנו מקפידים על קבלת לוח זמנים מפורט שמלווה אותנו בשלב התכנון ובשלב הביצוע.

הפקנו את הלקח ונשלחה הודעה לנוגעים בדבר לצורך רענון הנוהל. הנושא שונן ויילקח בחשבון בכל פרויקט ופרויקט. מצ"ב לוח זמנים אשר אגף פרויקטים הכין בפרויקט מזא"ה ואשר היה שמור במדיה M.S.P

ראוי להדגיש כי הקבלן אינו יכול להתחיל בביצוע העבודות טרם העברת לו"ז שמצורף למסמכי הרישיון וברוב המקרים מוצג לו"ז זה בישיבת הנעה ואישור העבודה ברשות א.ל. מנהל מחלקת תיאום הנדסי בעירייה."

157. בנהלי החברה עודכנה מדיניות "קנס פרס" בחוזה עם הקבלנים. משמעות המדיניות עידוד הקבלנים להקדמת מועד סיום הפרויקט באמצעות הטבה כספית בעוד שאיחור במועד סיום

הפרויקט יחייב את הקבלן בקנס. שיקול הדעת לענין הענקת הההטבה הכספית או הטלת הקנס, על פי העניין, יהא מסור לפורום שיכלול את: מנכ"ל החברה, מנהלת הכספים ומנהלת אגף פרויקטים.

158. מסקירת ההסכמים בין החברה לקבלניה החיצוניים, נמצא כי סעיף "קנס פרס" מופיע בהסכמים. מסקירת תיקי הפרויקטים עולה כי הסעיף לא הופעל במקרים של חריגות מצד קבלנים במועד סיום העבודה. כך לדוגמה, בפרויקט גן בוקשפן, תאריך הגמר שנקבע בצו התחלת העבודה היה 15 בספטמבר, 2005. בתאריך 4 בינואר, 2006, נערכה מסירה סופית של הפרויקט. מסקירת המסמכים בתיק הפרויקט עולה כי העבודות בוצעו בתקופה שבין 16 במאי, 2005 ועד 1 בדצמבר, 2005.

מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטיוטת הממצאים כי:

"צדקה הביקורת שמצאה שבשני המקרים שהוצגו בסעיף 165 - פרויקטים מזא"ה וגן בוקשפן - לא הופעל קנס על סיום מאוחר של הפרויקט. בשלוש שנים האחרונות אגף פרויקטים עוקב ומפעיל את המנגנונים העומדים לרשותו ופועל להטלת קנס במקרה של איחור ואו ליקויים בפרויקט.

לדוגמה:

ד. בע"מ - 10,000 ש"ח בפרויקט כיכר טאגור.

ה. בע"מ - 2,000 ש"ח בפרויקט שביל אופניים ברח' יצחק שדה."

159. במסגרת עריכת בדיקה דומה בתיק פרויקט מזא"ה נמצא כי בפועל הפרויקט נמשך לאחר המועד שנקבע לסימו. בתאריך 15 בינואר, 2005, דיווח מר מ. ד. מחברת ע. י. בע"מ, למר צ. א., מחברת ל. ת. בע"מ, כי בפגישת תיאום מתאריך 24 בנובמבר, 2004, נדרש הקבלן להחיש את קצב עבודתו וסוכם על הארכת שעות העבודה. לפיכך, דרש הקבלן הוצאות נוספות, בהתאם לחוזה, פרק ז', סעיף 45, "החשת קצב העבודה". לאור העדר תיעוד נאות אודות תחילת שלבים שונים במסגרת הפרויקט, לא ניתן לבחון את התאמת תאריך סיום הפרויקט בפועל למועד הקבוע בצו תחילת העבודה.

160. התשלום לקבלנים מותנה באישור של אגף הפרויקטים ומועבר לאגף הכספים לתשלום. הביקורת מצאה כי אגף הכספים מסתמך על אישור אגף הפרויקטים, ללא בדיקת ההסכמים עליהם חתומים הספקים ונערכות בדיקות שטחיות בלבד.

מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטיוטת הממצאים כי:

"כיום אגף כספים מבצע בדיקה לחשבונות והצלבתם אל מול הסכמים/הצעת מחיר, אומדן הפרויקט ותקציב הפרויקט."

161. מנהלת הכספים מסרה כי אישור התשלום מבוצע על ידי אגף פרויקטים. התשלום בפועל מתבצע על ידי אגף כספים. לטענתה, נערכות בדיקות נוספות באגף הכספים לגבי תשלומים ששולמו ויתרות, אך לא קיימת השוואה אל מול חוזים והסכמים. כך לדוגמה:

א. בפרויקט בורכוב נמצא מסמך מתאריך 27 בנובמבר, 2006, המעיד על כך ששולם ביתר לקבלן. לאחר סיום ההתחשבנות בגין החשבון הסופי ולאחר התשלום לקבלן, האחרון נדרש להשיב לחברה סך של 29,534 ש"ח כולל מע"מ.

ב. מבדיקת הביקורת בנתוני הנהלת החשבונות, נמצא כי שולם לקבלן בשנת 2006 סך של 1, בפרויקט בורכוב. לא נמצאו פקודות נוספות בהנהלת החשבונות באשר לזיכוי או חיוב קבלן זה במהלך שנת 2006.

ג. מטופס מעקב ביצוע שהוכן על ידי מ. מ., מתאריך 27 בנובמבר, 2006, עולה כי הקבלן הפיק 3 חשבונות חלקיים מצטברים לסך של 1, לא כולל מע"מ, אשר אושרו תחילה על ידי המפקח. בתאריך 28 בדצמבר, 2006, בוצע תחשיב נוסף על ידי המפקח ונמצא כי שולם לקבלן ביתר סך של 25,108 ש"ח, לא כולל מע"מ, אותו התבקש הקבלן להשיב לחברה. באמצעות המחאה. לא נמצאו רישומים מתאימים בפקודות הנהלת החשבונות שהועברה לביקורת.

מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטיטות הממצאים כי:

"אכן היה תשלום ביתר לקבלן התאורה ובתאריך 31.12.06 הקבלן הוציא ח-ן זיכוי מס' 1928 ע"ס 29,000 ש"ח. הקבלן המציא המחאה לחברה ע"ס 29,000 ש"ח ומנגד הופקה קבלה לקבלן."

162. הביקורת מצאה, כאמור, חוסר התאמה בין הדיווחים בתוכנית העבודה לבין נתוני הנהלת החשבונות:

א. על פי תוכנית עבודה לשנת 2007, הפרויקט ברחוב מזא"ה תוקצב בסך של 8,000,000 ש"ח והסתיים בנובמבר, 2005, כאשר נרשם בתכנית כי שולם 5,700,000 ש"ח.

ב. ההוצאות שנרשמו בגין הפרויקט, על פי נתוני הנהלת החשבונות הסתכמו לסך של 1,593,735 ש"ח בשנת 2004, 4,480,810 ש"ח בשנת 2005 ו- 790,441 ש"ח בשנת 2006, סך כל ההוצאות שנרשמו בגין הפרויקט הינן 6,864,986.

כאשר בפועל נמצא הפרש של כ- 1,165,000 ש"ח בין הדיווח על התשלומים בפרויקט לבין התשלום בפועל בפרויקט על פי הנהלת החשבונות.

ג. על פי תוכנית עבודה לשנת 2007 הפרויקט ברחוב כורש תוקצב בסך של 1,530,000 ש"ח והסתיים נכון למועד הגשת תכנית העבודה, כאשר נרשם בתכנית כי שולם 430,000 ש"ח.



ד. סך ההוצאות שנרשמו בהנהלת החשבונות בגין הפרויקט הינן כ- 4 ש"ח בשנת 2006. כאשר בפועל נמצא הפרש של כ- 4 ש"ח בין הדיווח על התשלומים בפרויקט לבין התשלום בפועל בפרויקט על פי הנהלת החשבונות.

ה. דוגמאות נוספות ראה סעיף 15 לדוח.

מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטיוטת הממצאים כי:

"רחובות לב העיר – בורוכוב, מזא"ה והמלך כורש

הביקורת התייחסה למספר פרויקטים שנכללים בחוכנית הרב שנתיית של לב העיר (בורוכוב, מזא"ה, המלך כורש) שלגביהם הוכנה תוכנית לפני כ 6 שנים ושקיבלה אישור של בג"ץ. בכל שנה מתקבלת החלטה בהתאם למסגרת התקציבית ודרישות העירייה בזמן תכנון הפרויקט. החלטות אלה משנות את האומדן הראשוני ולכן התוצאה הסופית בגמר הפרויקט לא תהייה בהכרח זהה לאומדן ההתחלתי.

היות ואומדני התכנון הוכנו מספר שנים טרם הוראת הביצוע מתקיים שוני בין האומדן הראשוני לבין האומדן הסופי בהתאם לתכולת העבודה כפי שבאה לידי ביטוי בגמר התכנון ותחילת הביצוע. בשלבי התכנון מתקיים דיאלוג עם גורמי העירייה והממונה על התב"ר ומתקבלת החלטה לעדכן את התקציב או להסיטו להשלמה תקציבית של פרויקט אחר. המערכת היא דינאמית ומתנייעת ע"פ המתבקש בשטח.

הסעיף לא ברור. מעיון בתכנית העבודה לשנת 2007 הנתונים המצוינים בסעיף אינם תואמים את המופיע בתכנית עבודה 2007.

פרויקט מזא"ה – תקציב מקורי 8,000,000 ש"ח, התקציב הוקטן ל-7,200,000 ש"ח, ניצול בפועל 7,191,101 ש"ח.

פרויקט רח' כורש – תקציב 930,000 ש"ח ניצול 550,249 ש"ח.

הערת הביקורת:

הנתונים התבססו על תוכנית העבודה לשנת 2007 כפי שהועברה לביקורת על ידי החברה, וכן נערכה השוואה לנתוני הנהלת החשבונות המעודכנים למועד עריכת הביקורת.

חשבונית הקבלן

163. על פי נוהל החברה, בתום כל חודש על הקבלן המבצע להגיש למפקח הפרויקט חשבון בו פירוט כל העבודות שבוצעו על ידיו באותו חודש. המפקח יבדוק את חשבונות הביניים והחברה תשלם תוך 60 יום מיום אישור החשבון על ידי המפקח.

164. הביקורת מצאה כי קיימים ליקויים באופן אישור החשבונות החלקיים. כך לדוגמה, בפרויקט בורוכוב נמצא חוסר רציפות בחשבונות הביניים שהוגשו (חשבונות חלקיים) ונמצאו חשבונות שאינם חתומים על ידי המפקח, כך לדוגמה:



- א. חשבון סופי בלבד של המהנדס ד. פ., לא נמצא מסמך המאמת את המופיע בחשבון, בנוסף, ניתן היה לראות חוסר הסכמה בין המפקח לבין המהנדס בנושא התשלום;
- ב. נמצא מסמך המעיד על תשלום ביתר לקבלן המבצע, חברת ע. נ., והאחרון נדרש להשיב לחברה סך של כ- 29,000 ש"ח אשר שולם לו;
- ג. בנוסף, נמצא כי ספק של החברה, חברת ר. א., טענה כי לא קיבלה תשלום עבור חשבון חלקי מספר 3, אולם לא פורט המשך הטיפול: אישור החשבון או ביטולו;
- ד. החשבונות הסופיים כללו תוספות בשל התייקרות, עבודות נוספות וכן הנחות, שלא נמצא בגינם אישור טרם עריכת החשבון;
- ה. תיקונים בוצעו על גבי כתבי כמויות ולא נחתמו כראוי;
- ו. בהתאם לכתב הכמויות שהופיע בתיק הפרויקט, עלות הפרויקט הינה ← ש"ח כולל מע"מ;
- ז. כיוון שכתב הכמויות שאותר בתיק הפרויקט לא היה חתום בידי הקבלן, ביקשה הביקורת כתב כמויות מעודכן לפיו בוצע הפרויקט. הועבר כתב כמויות הזהה לכתב הכמויות שהופיע בתיק, גם הוא אינו חתום.

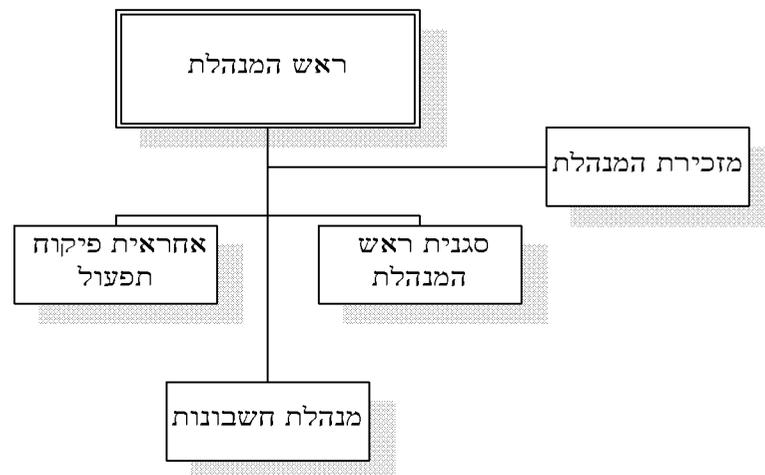
ליקויים כללים

165. הביקורת מצאה כי פרויקט גן בוקשפן החל טרם קבלת אישור מהעירייה, כנדרש. בתאריך 19 במאי, 2005, הורה מ"מ מנכ"ל החברה למנהלת הכספים, בהתכתבות פנימית, כי ניתן לאשר לקבלן חברת מ. צו תחילת עבודה על סך 600,000 ש"ח. באותו מועד טרם התקבל אישור הפרויקט מהעירייה. לחברה אושר תקציב על סך 500,000 ש"ח עבור הפרויקט על ידי העירייה.
166. בתאריך 15 ביוני, 2005, התקבל אישור לפרויקט הגינה בגן בוקשפן, לפיו תחילת עבודה בתאריך 15 ביוני, 2005, בתקציב כולל בסך 500,000 ש"ח.
167. בתיק פרויקט גן בוקשפן נמצאה ערבות ביצוע על סך 72,700 ש"ח, לתקופה של 6 חודשים, מתאריך 11 במאי, 2005. הביקורת מצאה כי באישור אגף הכספים להנפקת צו התחלת עבודה לקבלן, צויין כי הערבות אשר הוגשה אינה מתאימה לתנאי ההסכם וכי היא אמורה להסתיים בתאריך 15 בדצמבר, 2005.
168. בפרויקט בורכוב לא נמצא רישיון לעבודות תשתית לתקופה שלאחר 30 במאי, 2006.

פרק ה' – דרום הקריה

רקע

169. מנהלת דרום הקריה (להלן: "המנהלת") החלה לפעול בחודש ספטמבר, 2005. מתחם המנהלת הינו ייחודי ומשלב מבנים ופארקים לשימור יחד עם בנייה מודרנית.
170. המנהלת אחראית על ניהול, אחזקה ותפעול של המרכיבים הציבוריים במתחם, ביניהם: הפארק, הדרך התת-קרקעית וכן השטחים הפתוחים המשמשים את הציבור הרחב.
171. המנהלת מייצגת את מטרות העירייה במתחם ומרכזת את הפעילויות הקשורות במתחם. התקציב לאחזקה ותפעול המתחם מקורו בעירייה. בנוסף, ייתכנו במנהלת הכנסות אשר ינבעו מייזום אירועים ופעילויות לציבור בשטח מתחם המנהלת.
172. המנהלת מקבלת תמיכה תקציבית, מקצועית, לוגיסטית ומשפטית מאגפי החברה.
173. נוהל "תהליך עבודה של מנהל פרויקט דרום הקריה" מתאריך 1 ביוני, 2006, קובע הגדרת תפקידי ראש מנהלת דרום הקריה (להלן: "ראש המנהלת") והכפופות הארגונית של המנהלת.
174. להלן תרשים ארגוני של המנהלת:



- מנהל המנהלת כפוף ארגונית למנכ"ל החברה.
175. במסגרת נוהל תהליך עבודה האמור, נקבע בין היתר כי, ביצוע משימות שונות על ידי ראש המנהלת יהיו הן בשלבי התכנון והן בשלבי הביצוע.



176. שלב התכנון:

- א. לוודא שהתכנון של המרכיבים הציבוריים עונה לצרכים האחזקתיים והתפעוליים כנובע מיעדי העירייה וגוף התפעול שיהיה אחראי על אחזקתם במתחם.
- ב. סיכום עם גורמי העירייה על מקורות המימון לביצוע פעילויות האחזקה והתפעול במתחם המנהלת בכל שלביו השונים. מקורות אלה כוללים תקציב מהעירייה, תקציב מתוך גביית תשלומים מהיזמים הפרטיים ותקציב ממקורות עצמיים כגון הכנסות מאירועים או ממתן שירותים שונים.
- ג. שיווק המבנים השייכים לעירייה.
- ד. תכנון תמהיל שימושים למבנים לשימור.
- ה. להוציא מכרז ולבצע שיפוץ חיצוני למבנים לשימור של העירייה.

177. שלב הביצוע:

- א. הריסת מבנים בשטח המנהלת לצורך פיתוח המתחם תוך הקפדה על החוקים וההיתרים המתאימים.
- ב. גינון זמני לרווחת תושבי הסביבה וציבור המבקרים במתחם.
- ג. לקדם ולעקוב אחר פינוי מבנים במתחם לצורך ביצוע עבודות התשתיות, המבנים והפיתוח.
- ד. תכנון וביצוע שיפוץ חיצוני למבנים לשימור של העירייה.
- ה. לקיים מכרזים לביצוע פרויקטים שונים באחריות המנהלת.
- ו. מעקב אחר שלבי הפרויקט, ולוחות הזמנים עד לקבלה סופית.

ממצאים**הריסת ושימור מבנים**

178. בתאריך 23 במרץ, 1994, נחתם הסכם בין העירייה לבין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "ממ"י"), בתחום תוכנית מספר 2270 של המנהלת, הקובע הוראות שונות בדבר פיתוח המקרקעין שבתחום התוכנית.
179. ההסכם נחתם בכדי להסדיר את הנושאים של פיתוח המקרקעין שבתחום התוכנית, המעוגנים בפקודת העיריות והכלולים בתוכנית כאמור, וכן בכדי להסדיר את הנושא של התשלומים בגין הוצאות פיתוח והיטלים.
180. הביקורת סקרה חוזים והתקשרויות של קבלנים מבצעים, ספקים ונותני שירותים, מתכננים יועצים ומפקחים לשנים 2005 - 2006, עם החברה.

181. מסקירה שערכה הביקורת בתיקי פרויקטים של המנהלת, נמצא כי במהלך השנים 2005 - 2006, בוצעו 2 פרויקטים בלבד, להריסות ולשיפוץ מבנים לשימור, במסגרת הסכם פיתוח המקרקעין שבתחום התוכנית, אשר נחתם עם מנהל מקרקעי ישראל. כמפורט להלן:
182. בתאריך 24 בפברואר, 2000, חתמה העירייה עם מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "ממ"י") על "הסכם עקרונות לפרויקט דרום הקריה" (להלן: "הסכם העקרונות"), לביצוע פרויקטים תחבורתיים מתוכננים, מבנים לשימור ופינוי נכסים קיימים. הסכם העקרונות קובע התנאים, כדלקמן:
- "א. שמונה מבנים המיועדים לשימור, שישמשו למוסדות הציבור, כחלק מהדרישה למוסדות הציבור בתב"ע, יוחזרו לעיריית ת"א בחוזה חכירה מהוון לדורות, ... במידה וישונה היעוד של מבנה הציבור המבנה יוחזר למינהל."
- "ב. שימור המבנים כאמור בסעיף א' יהיה באחריות עיריית ת"א ... העברה תתבצע לאחר מתן חוקף לתב"ע החדשה של מתחם דרום הקריה, בהתאם לתוכנית השימור ובמקביל לביצוע בפועל."
- "ג. במידה ולצורך אישור התב"ע ידרשו מבנים נוספים לצרכי ציבור מתוך המבנים לשימור הוכל עיריית ת"א לקבל עד 4 מבנים נוספים (סה"כ עד 12 מבנים)..."
183. הביקורת סקרה את תכנית המתאר המפורטת מספר 3000 של המתחם המנוהל על ידי המנהלת והאזורים הסמוכים אליו מתאריך 10 באפריל, 2006, ומצאה כי בתוכנית נקבע ייעוד של מבנים לשימור.
184. סעיף 13.2 לתוכנית המתאר, קובע תכליות מותרות לייעוד המבנים לשימור, כדלקמן:
- "במבנים הצבועים בגוון חום: יותרו שימושים ציבוריים או שימושים מסחריים נלווים ליעוד הראשי שהוא שטח ציבורי פתוח ובו המבנים לשימור. השימושים במבנים אלה יקבעו מעת לעת, בהתאמה לאופי הפארק הציבורי ושילובם בפעילויות שבו. ובתיאום עם מנהל מקרקעי ישראל."
- "במבנים הצבועים באפור: שימושים מסחריים, מלונאות ושימושים בעלי אופי ציבורי. לא יותרו משרדים כשימוש עיקרי אלא כמשרתים את השימושים המסחריים/מלונאיים דלעיל."
185. על פי המפורט לעיל, הביקורת מצאה כי במסגרת תוכנית המתאר במתחם המנהלת, נקבעו תכליות מותרות לייעוד המבנים לשימור, לשימוש ציבורי ו/או שימוש מסחרי.
186. מבירור שערכה הביקורת עם ראש המנהלת, נטען כי העירייה תפעיל 12 מבנים לשימור וממ"י ינהל 21 מבנים לשימור. כמו כן, במסגרת הסכם העקרונות בין העירייה לממ"י יועדו מבני העירייה לשימוש ציבורי ומבני המנהל (ממ"י) ישמשו למסחר, ויועמדו למכרזים.
187. בהמשך, נטען על ידי ראש המנהלת כי בעקבות הסכם החלוקה, הוחלט להעביר לממ"י 6 מבנים נוספים, מאחר והעירייה אינה יכולה להפעיל מבנים לשימוש מסחרי. מכאן, העירייה תפעיל 6 מבנים לשימוש ציבורי.

188. הביקורת סקרה הסכם התקשרות מתאריך 9 בינואר, 2007, בין החברה ובין חברת נ. ב. בע"מ (להלן: "חברת נ. ב. בע"מ"), לצורך שיווק המבנים לשימור, בין יתר התחייבויותיה במסגרת ההסכם.

189. הביקורת מצאה כי במסגרת ההסכם כאמור, עוגנו המטלות, העבודות והתפקידים של חברת נ. ב. בע"מ, כמפורט להלן:

“ א. ריכוז וניהול כל הפעילות הקשורה לשיווק המבנים לשימור;

ב. קביעת אסטרטגיה שיווקית לשיווק המבנים לשימור;

ג. ביצוע פעילות שיווקית לצורך מיצוב מתחם דרום הקריה ברמה גבוהה

מאוד, לשם השאת הרווחים של העירייה;

ד. תכנון וביצוע "מסלול הולכת לקוחות" (סיור בשטח) לשיווק המבנים לשימור.

ה. ניהול משרד השיווק ברחוב מנדלר 6 (דירה לדוגמא);

ו. תיאום ומיפול בהקמת אתר אינטרנט לצורך שיווק המבנים לשימור;

ז. מיפול בהכנת ברשור מכירות- חומר כחוב שיימסר ליזמים הפוטנציאליים וכדומה;”.

190. הביקורת מצאה כי חברת נ. ב. בע"מ ערכה תמהיל שימושים, בו קבעה את מדיניות שימושים למבנים המיועדים לשימור, לצורך שיווקם.

191. מבירור שערכה הביקורת עם עוזרת ראש המנהלת עולה, כי בנוסף למטלות, העבודה והתפקידים, אשר פורטו לעיל, חברת נ. ב. בע"מ ערכה את תמהיל השימושים, במטרה ליצור מיקסום אופטימלי של השימושים הפוטנציאליים במבנים לשימור, תוך שמירה על המבנים וההיבט הציבורי במתחם.

192. מסקירה שערכה הביקורת בתמהיל השימושים, אשר נערך על ידי חברת נ. ב. בע"מ, עולה כי ייעוד המבנים לשימור הינו כמפורט להלן:

הגבלות	שטח	מס' מבנים	בעלות	ייעוד בתב"ע
50% מהשטח, יותר לשירותי הסעדה, בתי קפה ופאבים	8,535 מ"ר	20	מדינה	שימוש מסחרי
יותר עד 25% משטח כל מבנה עבור שימושים מסחריים	2,473	6	מדינה- בחכירה לעיריית ת"א	שימוש ציבורי
עד 50% מהשטח יותר לשימוש של שרותי הסעדה בתי קפה ופאבים	4,520	7	מדינה	שימוש ציבורי

193. בנוסף, בדיקת הביקורת העלתה כי המצב התכנוני הקיים על פי תמהיל השימושים הינו 33 מבני ממ"י המיועדים לשימור, כאשר מתוכם 27 מבנים בבעלות המדינה.
194. להלן התכליות המותרות במבנים על פי תמהיל השימושים:
- א. 12 מבנים יותרו לשימושים ציבוריים או שימושים מסחריים;
- ב. 21 מבנים יותרו לשימושים מסחריים, מלונאות ושימושים בעלי אופי ציבורי.
195. הביקורת מצאה כי מדיניות השימושים במבנים המיועדים לשימור, מנוגדת לקבוע במסגרת הסכם העקרונות של העירייה עם ממ"י כמפורט לעיל. לטענת ראש המנהלת הסכם נוסף להעברת 6 מבנים בין העירייה לבין מנהל מקרקעי ישראל מנוסח וטרם נחתם.
196. הביקורת מצאה כי חלקים מתמהיל השימושים נערכו בניגוד לקבוע בהסכם העקרונות, מאחר ובמסגרת ההסכם נקבע כי 12 המבנים יותרו לשימוש ציבורי ואילו על פי תמהיל השימושים, נקבע כי מבנים אלו יותרו לשימוש ציבורי או מסחרי.
- מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטיוטת הממצאים כי:**
- "הממצאים לא מבטאים נכונה את הנתונים. בניגוד לאמור בדו"ח, מדיניות השימושים במבנים המיועדים לשימור אינה מנוגדת לקבוע במסגרת הסכם העקרונות של העירייה עם ממ"י".
197. מבדיקת הביקורת בהסכם ההתקשרות עם חברת נ. ב. בע"מ, עולה כי מועד החתימה על ההסכם הינו בתאריך 9 בינואר, 2007.
198. הביקורת מצאה כי חברת נ. ב. בע"מ החלה להעניק שירותים למנהלת טרם מועד חתימתה על הסכם ההתקשרות, זאת לאור סעיף 2.3 להסכם, אשר קובע כי תקופת ההסכם הינה מתאריך 12/2005 ועד לסיום שיווק כל המבנים שנועדו לשימור.
- מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטיוטת הממצאים כי:**
- "הערה נכונה. מאז ניתן דגש בחברה על קיום נוהל 5.18. בנושא תהליך עבודה לחוזים והתקשרויות ובו הנחיות לגבי טיפול בחוזים והתקשרויות מול ספקים ומועד הטיפול".
199. כמו כן, בדיקת הביקורת מעלה כי על פי ההסכם כאמור, נקבע כי תשלום החברה, תמורת ביצוע כל השירותים ויתר התחייבויותיה של חברת נ. ב. בע"מ בהתאם להוראות ההסכם, הינו בסך של ש"ח לכל חודש קלאנדרי, הסכום אינו כולל מע"מ. מכאן, שכר טרחה שנתי הינו בסך ש"ח של ש"ח.

200. בנוסף, נקבע תשלום נוסף על ידי החברה, ולפיו במשך שבעת החודשים הראשונים של תקופת ההסכם, החל מחודש פברואר 2006, ועד לחודש אוגוסט, 2006, תהא חברת נ. ב. בע"מ זכאית לשכר טרחה חודשי נוסף בסך של ש"ח, הסכום אינו כולל מע"מ. מכאן, התוספת לשכר טרחתה השנתי הינו בסך של כ- ש"ח.

201. לאור האמור לעיל הביקורת מצאה כי על פי ההסכם עם חברת נ. ב. בע"מ, שכר טרחתה השנתי של חברת נ. ב. בע"מ יהא בסכום כולל של ש"ח.

202. מבדיקה שערכה הביקורת בכרססת הנהלת חשבונות החברה לשנת 2006, נמצא כי החברה שילמה לחברת נ. ב. בע"מ בגין שכר טרחתה השנתי סכום כולל של ש"ח, סכום הגבוה ב- 24,476 ש"ח מהסכום שנקבע במסגרת הסכם ההתקשרות, אשר נחתם עימה.

203. מסקירה שערכה הביקורת בהסכם ההתקשרות עם חברת נ. ב. בע"מ, לא נמצא סעיף הקובע כי התשלומים לעיל, יוצמדו למדד המחירים לצרכן, שעשוי היה להסביר את הפער בין התשלום לבין הסכם ההתקשרות.

מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטיטות הממצאים כי:

"הממצא אינו מבטא את הנחונים נכונה. לחברת נ.ב. בע"מ הועמדו תשלומים נוספים בגין הוצאות שיווק שהוציאה חברת נ.ב. בע"מ מעבר לשכר טרחתה הנכללים במסגרת החשבונות שהוגשו ע"י חברת נ.ב. בע"מ."

מכרזים

204. הביקורת ערכה בדיקה בתיקי מכרז מספר 22/2005 לביצוע עבודות הריסות מבנים.

205. הקריטריונים לבחירת ההצעה הזוכה במכרז מבוססים על מספר תבחינים הנקבעים לפני פרסום המכרז וקבלת ההצעות.

206. הביקורת בדקה בתיקי מכרזים של החברה, מסמכים ופרוטוקולים ואת השתלשלות הפעולות בתיק החל מהצורך ביחידה הרלוונטית ועד לאישור פרסום המכרז:

- א. פרסום אודות המכרז על ידי החברה;
- ב. פרוטוקולי ישיבות ועדת מכרזים;
- ג. פרוטוקול סיוור הקבלנים;
- ד. חשבונות בגין מכירת מכרזים;
- ה. טיוטות ראשוניות המופיעות בתיק והשינויים שנערכו בהם;
- ו. המכרז הסופי וחזוה ההתקשרות;

- ז. חוות דעת מפקח המלווה את הפרויקט.
207. נוהל החברה לביצוע התקשרות באמצעות מכרזים (להלן: "נוהל מכרזים") הרלוונטי לבדיקת הביקורת הינו מתאריך 10 ביולי, 2005, והנוסח המעודכן מתאריך 11 ביולי 2006.
208. נוהל מכרזים קובע כי החברה רשאית להתקשר בחוזה ללא מכרז אם מתקיימות נסיבות המצדיקות התקשרות ללא פרסום מכרז.
209. כמו כן, במסגרת הנוהל נקבע כי התקשרויות בפטור ממכרז יבוצעו בדרך של קבלת מספר הצעות.
210. בנוסף, הנוהל כאמור, מגדיר המסמכים שיש לצרף למכרז כמפורט להלן:
- א. כתב כמויות ומחירים;
 - ב. ערבות בנקאית בנוסח המקורי של החברה ובעלת תוקף;
 - ג. תצהיר המפעיל לאישור קיום ביטוחים;
 - ד. המצאות כח האדם וציוד הדרוש לקיום המכרז;
 - ה. אישור בר תוקף מרשם הקבלנים לפיו המציע הינו קבלן רשום, במועד הגשת הצעתו, בסיווג הקבלני הנדרש על פי מכרז זה, של ג' 2 ענף ראשי בנייה (100);
 - ו. אישור גיהול ספרים וניכוי מס במקור;
 - ז. מכתבי המלצה בביצוע עבודות מסגרות חרש ועבודות פירוק הריסה ופינוי פסולת;
 - ח. קבלה בגין רכישת תיק המכרז;
 - ט. אישור של עורך דין או רואה חשבון בדבר בעלי המניות ומנהלים בחברה וכן זכויות חתימה;
 - י. אישור רואה חשבון בדבר מחזור הפעילות.
211. מבירור שערכה הביקורת עם עוזרת של ראש המנהלת בעניין נוהל המכרזים של החברה, נטען כי נהלי החברה תקפים וחלים גם על המנהלת.
212. הביקורת סקרה בכרטסת הנהלת חשבונות של החברה לשנים 2005 - 2006, את סך התשלומים, אשר העבירה החברה בגין שרותים, אשר ניתנו על ידי ספקים חיצוניים.
213. בדיקת הביקורת בכרטסת הנהלת חשבונות של החברה לשנת 2006, מעלה כי 8 ספקים ונותני שירותים, אשר סך התשלומים אשר הועברו אליהם, ללא פרסום מכרז, במצטבר לשנה, היו גבוהים מסך של 105,900 ש"ח, על פי הפירוט הבא:



שם הקבלן	סכום בש"ח
א.ש.	208,867.50
א.	1,338,915.02
ג.ר.	167,786.11
ד.ע.	*164,501.85
ט.	125,000.00
מ.י.	1,284,562.14
נ.ב.	253,613.75
ע.נ.ח.	235,793.25
סך הכל	3,779,039.62

* נפלה טעות בחישוב השבונות ד.ע. – הסעיף עודכן.

מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטיוטת הממצאים כי:

"א.ש. בע"מ – בהתאם לכרטסת הנהלת השבונות קיבל תשלומים בשנת 2006 ע"ס 82,256.50 ש"ח. ולכן עומד בנוהל התקשרויות.

א. בע"מ – ספק זה זכה במכרו להריסת מבנים בדרום הקריה מספר 22/2005 חוזה מס' 122/0. ולא כפי שכתוב בדו"ח (ללא מכרז)

מ.י. בע"מ – הספק הופעל ע"ב זכייה בהצעות מחיר בהיקפי התקשרות העומדים במסגרת הפטור ממכרו בהתאם לנוהל התקשרויות של החברה. בשנת 2006 לא היה ברור מהו קצב הפינויים הצפוי של משרדי משהב"מ / צה"ל מהמבנים בשטח הפארק ועל כן בוצעה הזמנת עבודה בהיקפים קטנים ע"ב הצעות מחיר על פי צורך ועל פי מועד הפינוי מהמבנים. בוצעה הפקת לקחים בנושא זה בחברה ואף קיים בידור עם יו"ר ועדת הביקורת ויו"ר הדירקטוריון. כתוצאה מלקח זה, עבודות הגינון מבוצעות במסגרת חוזה עת"א מספר 225/2007. לעבודות אחזקת הגינון פורסם מכרו מסגרת מספר 19/2008 חוזה 119/2008.

נ.ב. בע"מ – ראה התייחסות לסעיפים ... לעיל.

ע.נ.ח. בע"מ - הספק הופעל ע"ב זכייה בהצעות מחיר בהיקפי התקשרות העומדים במסגרת הפטור ממכרו בהתאם לנוהל התקשרויות של החברה. ראה התייחסותנו לעיל לגבי הספק מ.י."

הערת הביקורת:

א.ש. בע"מ – בהתאם לכרטסת הנהלת השבונות סך השבונות בשנת 2006 של הקבלן עומדים על סך של 208,867.50 ש"ח. לפיכך, אינו עומד בנוהל התקשרויות.

א. בע"מ – הועבר לרשותנו חוברת המכרז להריסת מבנים בדרום הקריה מספר 22/2005. עם זאת, לא מצאנו ההכרזה על הזוכה בועדת המכרזים.

מ.י. בע"מ – ההתקשרות עם הקבלן באמצעות מספר הצעות מחיר בהיקפי התקשרות העומדים במסגרת הפטור ממכרז בהתאם לנוהל התקשרויות של החברה, יחדיו מהווים סכום אשר אינו עומד בנוהל.

- ג. ב. בע"מ – ההתייחסות לסעיפים 216-217 אינה סותרת את העובדה כי מדובר בהתקשרות ללא מכרז.
- ע. נ. ח. בע"מ – ראה התייחסות למ.י. בע"מ.
214. הביקורת סקרה תיקי עבודות שנערכו במתחמי המנהלת לשנים 2005 - 2006, במסגרת עבודות להריסת ושימור מבנים על ידי ספקים ונותני שירותים שונים, ובהם הסכמי התקשרויות עם יועצים חיצוניים והזמנות עבודה.
215. הביקורת סקרה פרוטוקולים של ישיבות ועדת המכרזים וישיבות דירקטוריון, לשנים 2005 - 2007.
216. סעיף 3.2.1.1.7 לנוהל תהליך עבודה של ראש המנהלת מתאריך 1 ביוני, 2006, קובע כדלקמן:
"לפעול לשיווק המבנים לשימור השייכים לעירייה. לקדם את הרעיון של שיווק משותף עם המבנים שבבעלות ממ". לתכנן תמהיל שימושים למבנים לשימור. לתכנן, להוציא מכרז לבצע שיפוץ חיצוני למבנים לשימור של העירייה."
217. מבירור שערכה הביקורת עם ראש המנהלת ומנהלת חוזים והתקשרויות בחברה, נמסר כי ביצוע עבודות של הריסת ושימור מבנים במסגרת הפרויקטים באחריותה של המנהלת, נערך באמצעות פרסום מכרזים.
218. מסקירה שערכה הביקורת בפרוטוקלים כאמור, לא נמצא דיווח על ידי החברה בדבר פרסום מכרז לביצוע עבודות של שימור מבנים.
219. הביקורת מצאה כי על אף הנקבע במסגרת נוהל תהליך עבודה של ראש המנהלת וכן על אף הנטען על ידי ראש המנהלת ומנהלת חוזים והתקשרויות בחברה, לא פורסם בתקופה הרלוונטית לביקורת מכרז על ידי החברה לביצוע עבודות של שיפוץ המבנים לשימור.
220. יתרה מכך, הביקורת מצאה כי החברה פעלה בניגוד לנוהל מכרזים המעודכן לתאריך 11 ביולי, 2006, במסגרת התקשרותה בהסכם עם ספקים ונותני שירותים שונים, מאחר ולא התקיימו בה נסיבות מיוחדות המצדיקות עשייתה ללא מכרז, על פי הפירוט הבא:
- א. ההתקשרות לביצוע עבודה הינה בסכום העולה על סך של 105,900 ש"ח;
- ב. התקשרות לביצוע עבודה אינה נחוצה באופן מיידי להצלת רכוש של החברה ו/או לתפעולה התקין של החברה, בכפוף לאישור יו"ר דירקטוריון ומנהל החברה;
- ג. ההתקשרות אינה מתבססת על תוצאות מכרז פומבי, שפורסם על ידי העירייה ו/או על ידי תאגיד אחר בשליטת העירייה, ואשר החוזה עם הזוכה על פיו נחתם על ידי העירייה ו/או על ידי תאגיד אחר בשליטת העירייה ב-12 החודשים קדמו להתקשרות באמצעות מכרז פומבי.

ד. לא נמצא אישור לביצוע התקשרות ללא מכרז, על פי החלטת ועדת המכרזים, אשר אושרה בישיבת דירקטוריון.

221. הביקורת מצאה כי החברה פעלה בניגוד לנקבע במסגרת נוהל התקשרויות באמצעות מכרזים, מאחר וסכום ההתקשרות עם ספקים ונותני שירותים שונים לביצוע עבודות של שימור מבנים עלה על סכום של 105,900 ש"ח, לא כולל מע"מ.

מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטייטת הממצאים כי:

"מכרז 21/08 חוזה 210/08 לביצוע עבודות שימור מבנים פורסם בשנת 2008 בהתאם ללוחות הזמנים בהם הושלם פינויים של המבנים מיושבי משהב"ט וצה"ל, קודם הסכם העברת המבנים בין עת"א לממ"י כשהתנאים הבעיילו להוצאתו. בניגוד לכתוב בדו"ח, בשנת 2006 לא הייתה ייתכנות לפרסום המכרז."

222. מבדיקה שערכה הביקורת בכרססת הנהלת חשבונות של החברה לשנת 2006, עולה כי היקף החיובים בגין עבודות לשיפוץ מבנים לשימור, כולל חיובים עבור שכר טרחתה של חברת נ. ב. בע"מ בסך של 6,198,051.05 ש"ח, הינם כמפורט להלן (הסכומים בש"ח):

שם החשבון	סכום בש"ח
דרום הקריה	480,769.22
דרום הקריה- שיפוץ מבנים לשימור	226,843.48
הריסת מבנים בדרום הקריה	1,501,574.05
מנהלת דרום הקריה 2006	2,069,791.02
פארק שימור (דרום הקריה)	1,919,073.28
סכום כולל	6,198,051.05

223. מבירור שערכה הביקורת עם מזכירת המנהלת, נטען כי החברה לא פרסמה מכרז לעניין עבודות השימור, מאחר והסכומים אשר הוצאו בגין עבודות אלו "אינם מהותיים, אלא מדובר בעבודות קטנות". בהמשך אף נטען כי המנהלת הסתמכה על סעיף ה' בנוהל המכרזים הקובע כדלקמן:

"חווה הבא להגדיל את הוצאות החברה על פי חוזה באמצעות הגדלת פריט המצוין בו או שלא מצוין בו, ובלבד ששיעור התוספת לא יעלה על 25% מהסכום עליו סוכם בחוזה. אם הנהלת החברה קבעה כי עריכת מכרז חדש לא תביא לתועלת- רשאת החברה להתקשר כאמור, ובלבד ששיעור התוספת לא יעלה על 50% מהסכום האמור בחוזה."

מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטייטת הממצאים כי:

"החברה לא פרסמה מכרז לשיפוץ המבנים לשימור של עת"א מאחר ולא הייתה קיימת בשלות לכך בשנת 2006... העבודות שבוצעו היו עבודות בהיקפים קטנים אשר התבססו על הצעות מחיר. המכרז פורסם בשנת 2008 כאמור."



224. מסקירה שערכה הביקורת בתיקי מכרזים של החברה, נמצא מכרז אשר מספרו 22/2005 לביצוע עבודות של הריסות מבנים, בניהולה ופיקוחה של חברת ט. ה. בע"מ.
225. הביקורת סקרה פרוטוקולים של ישיבות ועדת המכרזים לשנים 2005 - 2007.
226. בישיבת ועדת המכרזים מתאריך 12 בספטמבר, 2005, במסגרת מכרז להריסות מבנים במתחם המנהלת נבחרה חברת א. ה. ל. בע"מ כזוכה במכרז לביצוע עבודות של הריסות מבנים.
227. מבדיקה שערכה הביקורת בתיק המכרז כאמור, נמצא כי מתוקף תנאי המכרז לביצוע פרויקט עבודות הריסות מבנים, מחויב מגיש ההצעה להמציא מסמכים המהווים אסמכתאות לכשרו המקצועי והיכולת הפיננסית לעמוד בביצוע הפרויקט.
228. כמו כן, נדרש המציע להשתתף בסיוור קבלנים ומוטלת עליו החובה לערוך הבדיקות הדרושות ברשויות המוסמכות, בהם רשם המקרקעין, לצורך קבלת האישורים הנדרשים.
229. מבדיקת הביקורת בתיק המכרז כאמור, לא אותרו המסמכים כאמור, הנדרשים להמציא בתיק, למעט תכתובות הקודמות לפרסום המכרז וכן עותק של החוזה ותנאי המכרז, כאשר הם אינם חתומים.
230. הביקורת מצאה כי בתאריך 9 בינואר, 2007, החברה התקשרה בהסכם עם חברת נ. ב. בע"מ, בין היתר, לצורך עריכת תמהיל שימושים לשם שיווק המבנים לשימור. כמפורט (סעיפים 195 - 197).
231. במסגרת ההסכם כאמור, נקבע כי שכר טרחתה השנתי הכולל של חברת נ. ב. בע"מ יהא בסכום של ש"ח. לא כולל מס ערך מוסף.
232. מבדיקת הביקורת בכרטסת הנהלת חשבונות החברה לשנת 2006, נמצא כי החברה שילמה לחברת נ. ב. בע"מ בגין שכר טרחתה השנתי סכום כולל של ש"ח.
233. הביקורת מצאה כי על אף הנטען על ידי עוזרת ראש המנהלת בתפקידה הקודם וכיום יועצת חיצונית של המנהלת, לא בוצעו במהלך שנת 2006, עבודות מהותיות לעניין המבנים, החברה שילמה שכר טרחה שנתי לחברת נ. ב. בע"מ בסכום ש"ח במהלך שנת 2006.
234. זאת ועוד, בדיקת הביקורת מעלה כי החברת התקשרה בהסכם מתאריך 29 בינואר, 2006, עם חברת ש. כ. בע"מ (להלן - "חברת ש."), בעלות שנתיית בסך של ש"ח, כולל מע"מ, לצורך העסקתו של ראש המנהלת. מבדיקת הביקורת עולה כי חברה זו נמצאת בבעלותו ובשליטתו המלאה של ראש המנהלת.
235. מבדיקת הביקורת בכרטסת הנהלת חשבונות החברה לשנת 2006, עולה כי החברה שילמה לראש המנהלת שכר טרחה שנתי בסך של ש"ח, לא כולל מע"מ.

236. הביקורת לא מצאה עילה מתאימה בנוהל ההתקשרויות של החברה, למסגרת התקשרותה בהסכם עם חברת ש. ללא מכרז.

מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטיוטת הממצאים כי:

"החברה פעלה לאיתור עובד שכיר למשרת ראש מנהלת דרום הקריה ולכך לא נדרשות הצעות מחיר. ראש המנהלת אותר כשכיר לתפקיד על בסיס משכורת מקובלת בחברה. מסיבות אישיות ראש המנהלת העדיף לקבל השכר הנ"ל ע"ב חשבונית במקום משכורת. העניין טכני בלבד ואינו מהותי."

שכר עובדי המנהלת

237. הביקורת סקרה את תיקי שכר עובדי החברה למהלך שנים 2005 - 2006, ובהם חוזים אישיים, תלושי שכר, מסמכים גלויים לשכר ועוד. בנוסף, הביקורת סקרה נוהל החברה ל"תהליך עבודה של מנהל פרויקט דרום הקריה", כאשר במסגרתו נקבעו מדרג התפקידים במנהלת וכפיפות ארגונית.

238. מסקירה שערכה הביקורת בתיקי שכר עובדי המנהלת והסכמי התקשרויות לשנים 2005 - 2006, נמצא כי במהלך שנת 2006 הועסקו העובדים הבאים:

א. ראש המנהלת;

ב. עוזר ראש המנהלת;

ג. מזכירה;

ד. יועץ חיצוני - חברת נ. ב. בע"מ.

239. בנוסף, הביקורת מצאה כי במהלך התקופה כאמור, החברה התקשרה בחוזה עם יועץ חיצוני, חברת נ. ב. בע"מ, לריכוז כל הפעילות הקשורה בשיווק המבנים לשימור, (כמפורט מסעיף 197 ואילך).

240. מבירור שערכה הביקורת עם ראש המנהלת, נמסר כי סך הוצאות הפעלת המנהלת מסתכמות ב- 2.19 מליוני ש"ח. סכום זה נועד לתפעול השוטף של המנהלת ומשמש לתשלום משכורות, שכר טרחת יועצים, וכדומה.

241. הביקורת סקרה הסכם התקשרות מתאריך 29 בינואר, 2006, אשר נחתם עם חברת ש. בע"מ (להלן - "חברת ש."), הנמצאת בבעלותו ובשליטתו המלאה של ראש המנהלת.

242. הביקורת מצאה כי תקופת הסכם ההתקשרות עם חברת ש, תהא החל מתאריך ה- 1 בינואר, 2006 ועד להשלמת הביצוע, על אף העובדה כי ההסכם עמו נחתם רק בתאריך 29 בינואר, 2006.
243. במסגרת ההסכם כאמור, נקבע כי ראש המנהלת ישמש כמפקח על הפרויקטים של המנהלת, ובכלל זה יהא אחראי על ההנחיה, הריכוז, התיאום, הניהול והפיקוח על כל הקשור ו/או הכרוך בביצוע הפרויקטים.
244. מסקירה שערכה הביקורת בהסכם ההתקשרות כאמור, עולה כי ראש המנהלת סרב להצעת החברה להתקשרות עימה כעובד שכיר, בתפקיד של מפקח הפרויקט, בתמורה לשכר חודשי בסך של ש"ח והציע לחברה את ההתקשרות כמצוין.
245. לפיכך, במסגרת ההתקשרות סוכם כי ראש המנהלת ישמש כמפקח הפרויקט באמצעות חברת ש. אשר בבעלותו ובשליטתו המלאה ובתמורה לאותו סכום שהוצע תחילה כנגד חשבונית מס כדין.
246. הביקורת מצאה כי שכרו השנתי של ראש המנהלת על פי הסכם ההתקשרות אשר נחתם עמו, גבוה בכ- ש"ח משכרו השנתי של מנכ"ל החברה.
247. ראוי לציין כי בחישוב שכרו השנתי של מנכ"ל החברה, לא נלקח בחשבון נטרול הוותק, מאחר והחל תפקידו בתחילת שנת 2006, במועד בו החל תפקידו ראש המנהלת.
248. נוהל תהליך עבודה של ראש המנהלת מתאריך 1 ביוני, 2006, מחייב את החברה לבטח את הרכוש הציבורי במתחמי המנהלת, לרבות ביטוח אחריות כלפי צד שלישי ומשתמשים אחרים. מבירור שערכה הביקורת עם מזכירת המנהלת, נטען כי המנהלת נכללה בביטוחי החברה בסעיפים המופיעים להלן:
- רכוש לרבות מבנים בביטוח אש מורחב;
 - אחריות כלפי צד שלישי;
 - חבות מעבידים.
249. מבדיקה שערכה הביקורת בכתב הכיסוי לסעיפים לעיל, נמצא כי תקופת הביטוח על פי הפוליסה חלה בתאריך 1 באפריל, 2008, על אף שהמנהלת החלה פעילותה, כאמור, כבר בתחילת שנת 2006.
- מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטייטת הממצאים כי:**
- "הממצא אינו מבטא את הנתונים נכונה. תקופת הביטוח על פי הפוליסה חלה ממועד בו המנהלת החלה פעילותה בשנת 2006."**

250. הביקורת מצאה כי בתאריך 15 בינואר, 2006, החברה הרחיבה את פוליסת ביטוח אחריות מקצועית של החברה וצירפה את ראש המנהלת לפוליסה.
251. הביקורת מצאה כי בתאריך 15 בינואר, 2006, חברת פ. בע"מ הרחיבה את פוליסת ביטוח אחריות מקצועית של החברה וצירפה את ראש המנהלת לפוליסה, כאשר במסגרתה נקבע כי גבול האחריות יהא בסך של ₪ למקרה, וסך הכול במצטבר לתקופה.
252. מבדיקה שערכה הביקורת בכרססת הנהלת חשבונות של החברה לשנת 2006, עולה כי החברה שילמה לחברת "פ. בע"מ" סך של ₪ ש"ח, בגין אחריות מקצועית של ראש המנהלת. כל זאת, בניגוד לנקבע במסגרת התקשרותה עם חברת ש, הנמצאת בבעלותו ובשליטתו המלאה של ראש המנהלת הואיל וראש המנהלת התחייב לערוך, לרכוש ולקיים על חשבונו, במשך כל תקופת ההסכם, ביטוחים מתאימים.
- מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטיוטת הממצאים כי:**
- "הערה נכונה. החברה סיכמה מול חברת ע. בע"מ כי כסוי ביטוחי לשנת 2006 ישולם ע"י החברה. החווה לא חוקן בהתאם. מאז הפיקה החברה לקחים ופועלת על פי נוהל 5.18".
253. בנוהל החברה ל"גיוס, קליטה, הפסקת עבודה ופרישה", מתאריך 22 באוגוסט, 2005, נקבע כי: "מנהלת הכספים תכתוב מזכר חתום על ידי המנכ"ל לגבי הפסקת עבודתו של עובד בחברה".
254. בהמשך לנוהל כאמור, נקבע כי המזכר יתויק בתיקו האישי של העובד ויופץ בין הגורמים כמפורט להלן:
- א. הממונה הישיר על העובד (המנהל).
- ב. מנהלת הכספים.
255. מבדיקה שערכה הביקורת אודות שכר עובדי החברה, אותרו מספר מקרים בהם החברה סיימה העסקת עובד/ת, ללא אסמכתאות בכתב המעידות על כוונתה לסיום ההתקשרות עימו/ה.
256. כך לדוגמה, בתאריך 31 בדצמבר, 2007, החברה סיימה את העסקתה של עוזרת ראש המנהלת.
257. הביקורת לא מצאה כל תיעוד לסיום יחסי עובד מעביד, למעט הודעת החברה לחברת ביטוח "איילון נאמנים" מתאריך 20 בדצמבר, 2007, לשם עדכון טופס 161 בסכום המשוערך שנצבר לתאריך הנ"ל בגין פיצויי פיטורין.

מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטייטת הממצאים כי:

"נוהל החברה עודכן במהלך שנת 2008 וכן פוצל במהלך שנת 2009 לשני נהלים (נוהל גיוס ונוהל פרישה), על פי ההוראות בנוהל החדש אין חובה על מנהלת הכספים להכין מזכר חתום כאמור ע"י מנכ"ל".

258. מבירור שערכה הביקורת עם מזכירת המנהלת, נמסר כי סיבת סיום העסקתה של עוזרת ראש המנהלת, נובעת משינוי אופן התקשרות החברה מולה, דהיינו העסקתה כיועצת חיצונית של המנהלת החל מתאריך 1 בינואר, 2008.

259. דוגמה נוספת לכך, עובדת אשר נקלטה בחברה במהלך שנת 2001, לתפקיד מזכירה באמצעות חברת כוח אדם, הועברה לתפקיד מזכירה במנהלת, החל מתאריך 1 בינואר, 2006.

מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטייטת הממצאים כי:

"מדובר במזכירה שהועסקה דרך חברת כ"א, נקלטה בחברה ב-4/2001 לתפקיד מזכירה בלשכת מנכ"ל, בחודש 1/2006 העברה העובדת לתפקיד מזכירת מנהלת גני שרונה (דרום הקריה)".

260. במסגרת סקירה שערכה הביקורת בתיקי שכר עובדי החברה לשנת 2006, לא נמצא כל תיעוד לרישום מתאים להעברה כאמור, כמו כן לא צויין על גבי חוזה העסקתה את מועד עריכתו ו/או החתימה עליו.

מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטייטת הממצאים כי:

"בתיק העובד נמצא מזכר מנהלת כספים לשעבר לגבי העברתה ממזכירות הלשכה למזכירות גני שרונה".

פרק ו' - מינוי, קביעת שכרם ותנאי העסקתם של בעלי תפקידים

רקע

261. חוזר מנכ"ל משרד הפנים מספר 3/04 מחודש מרץ 2004, קובע כי על הדירקטוריון לקבוע מראש מתכונת לבחירת המנהל הכללי או תפקידים בכירים אחרים, לרבות הקמת ועדת איתור ופרסום מודעה בעיתונים.

262. משכורות העובדים נקבעות על ידי המנכ"ל, אשר חייב לעמוד בתקציב השכר השנתי. אי עמידה בתקציב מחייבת את המנכ"ל להצדיק את החריגה בפני הדירקטוריון.



263. בחברה מועסקים כ- 35 עובדים קבועים (13 מיוחסים לפעילות עסקית ו- 22 מיוחסים לפעילות מלכ"רית). מרבית חוזי ההעסקה הינם לתקופה בלתי מוגבלת, זאת במידה שאחד הצדדים לא מודיע מראש על כוונתו לסיים את ההתקשרות.

ממצאים

264. הביקורת מצאה כי חלוקת הוצאות השכר בין הפעילות העסקית לפעילות המלכ"ר מבוצעת ביחס למשאבים הנדרשים לכל פעילות, אולם לא אותרה אחידות בחלוקה.

265. כך לדוגמה, שכר המנכ"ל יוחס לפעילות העיסוקית ואילו שכרה של מזכירת המנכ"ל יוחס לפעילות המלכ"רית. דוגמה נוספת, בשנת 2005 - שכר סגן מנהלת אגף פרויקטים יוחס לפעילות העיסוקית ומשנת 2006 ואילך יוחס שכרו לפעילות המלכ"רית, כאשר לאורך כל התקופה לא חל שינוי במהות התפקיד.

מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטייטות הממצאים כי:

"החלוקה היא לאו דווקא עפ"י הפעילות אלא עפ"י הסכם עם מ"ה של חלוקת הוצאות השכר לפי 55% לחלק המלכ"ר ו-45% לחלק העסקי."

266. חוזר מנכ"ל משרד פנים 3/03 הדן בקביעת שכרם של מנכ"ל ובעלי תפקידים בחברות העירוניות קובע כי:

"לכל חוזה אישי שנחתם למעט מנכ"ל, על החברה העירונית לצרף אישור מועצת המנהלים להעסקת העובד בחוזה ובתנאי העסקה בתנאים שאושרו על ידו, באותה החלטה יש לכלול את המקור התקציבי בתקציב החברה."

בנוסף נקבע כי "כאשר החברה מבקשת לשנות או להגדיל את שכר המנכ"ל או שכר של כל בעל תפקיד אחר (לרבות קידומו במסלול שנקבע), יש ליידע את משרד הפנים בכתב."

267. לטענת מזכירת אגף כספים החברה אינה מדווחת כלל, לפיכך, לא יידעה החברה את משרד הפנים בכתב לגבי עדכוני שכר שבוצעו.

268. הביקורת מצאה כי הסכמי ההעסקה האישיים אשר נחתמו עם העובדים, אינם כוללים תאריכי חתימת העובד על גבי ההסכם. לפיכך, לא ניתן לבדוק האם נחתמו בסמוך למועד תחילת העסקתם בחברה או בדיעבד. כך לדוגמה, הסכמי העסקה של העובדים: מנכ"ל החברה, מנהלת אגף פרויקטים, סגן מנהלת אגף תפעול, מנהל אגף תפעול, מזכירת החברה, מנהל יריד רוכלים עמיעד, אחראי מימוש פרויקטים ומזכירת מנכ"ל אינם כוללים את תאריך החתימה על ההסכם.

מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטיטות הממצאים כי:

"מבדיקה בחיקי העובדים המצוינים בסעיף, חוזה מנכ"ל החברה נחתם בתאריך 9.1.06, חוזה מנהלת אגף פרויקטים נחתם ב- 2/2000 והתוספת נחתמה ב- 21/8/2005, חוזה מנהל אגף תפעול נחתם ב- 22/2/2002, חוזה סגן מנהל אגף תפעול אכן חסר תאריך חתימה, חוזה מזכירת חברה נחתם ביולי 2000 וחוזה מנהל יריד רוכלים עמיעד נחתם ב- 7.4.2005. לגבי יתר בעלי התפקידים המוזכרים, לא ניתן לבדוק ללא פירוט שמי מאחר ובתפקיד זה משמשים מס' עובדים."

הערת הביקורת:

תאריך החתימה, הינו, המועד בו חתם העובד על גבי ההסכם, מהבדיקה שנערכה עולה כי תאריך זה אינו מצוין בסמוך לחתימתו או בכל מקום אחר במסמך.

269. הביקורת מצאה כי אין התאמה בין המועד המצוין על הסכם העסקה האישי לבין תאריך תחילת העסקת העובד על פי מערכת השכר. להלן דוגמאות:

- א. הסכם העסקתו של מנהל יריד רוכלים עמיעד מתייחס לתקופה שתחילתה מתאריך 1 במאי, 2001, בעוד שתאריך המצוין על ההסכם האישי 7 באפריל, 2005;
- ב. הסכם העסקה ראשוני עם מנכ"ל החברה מתאריך 9 בינואר, 2006, מתייחס להעסקת המנכ"ל החל מתאריך 1 במאי, 2005. הביקורת מצאה כי בגין שכרו הופקו תלושי שכר החל מחודש מאי 2005;
- ג. הסכם העסקתה של מזכירת אגף פרויקטים מתייחס לתקופה שתחילתה מתאריך 1 ביולי, 2001, אולם ההסכם מתאריך 20 ביולי, 2004, כלומר, העסקתה החלה כארבע שנים טרם מועד החתימה על הסכם העסקה.

מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטיטות הממצאים את ההתייחסויות הבאות:

"מנהל יריד רוכלים עמיעד – נכון, במטות הונס לתאריך חתימה של החוזה המקורי (שכנראה היה ריק), תאריך החתימה על התוספת לחוזה.

מנכ"ל החברה – נכון, החוזה טופל בעיריית תל-אביב יפו מול משרד הפנים ולכן התעכבה החתימה עליו. מזכירת אגף פרויקטים – עפ"י בדיקה חוזה זה אבד ולכן שוחזר ונחתם ביולי 2004". (הדגשות במקור).

270. הביקורת סקרה את הסכמי העסקתם של עובדי החברה באופן מדגמי וערכה השוואה בין מועד עדכוני השכר, כפי שעולה מהסכמי העסקה לבין עדכוני השכר כפי שנרשמו בהגהלת החשבונות של החברה. הביקורת מצאה מקרים בהם קיים פער בין שכר העובד לפי ההסכם לבין השכר ששולם לעובד בפועל.

א. ראש מדור פרויקטים

- (1) הסכם העסקה הראשוני עם ראש מדור פרויקטים מתייחס לתקופה מחודש פברואר, 2000, עד לתאריך 21 באוגוסט, 2005. סעיף 6 להסכם קובע כי תמורת עבודת העובדת תשלם החברה שכר חודשי בסך ש"ח.
- (2) לפי תוספת להסכם אשר נחתמה בתאריך 21 באוגוסט, 2005, העובדת קודמה לתפקיד מנהלת אגף פרויקטים ונקבע כי שכרה יעמוד על סך של ש"ח (תוספת בסך של 9,060 ש"ח). שכר זה בהתאם למצוין בהסכם, מהווה 85% ממשכורתו החודשית של מנכ"ל חברה עירונית על פי דירוג החברה. מבדיקת הביקורת עולה כי כבר בחודש יולי 2005, השתכרה העובדת סך של ש"ח (כולל התוספת) ש"ח, כאמור, תשלום זה קדם למועד חתימת התוספת להסכם.
- (3) החל מחודש יולי 2006, השתכרה העובדת סך של ש"ח (כולל תוספת של 9,556 ש"ח) ומחודש פברואר 2006, השתכרה העובדת סך של ש"ח (כולל תוספת של 11,158 ש"ח). לא נמצא מסמך המעיד על אישור התוספת לשכר על ידי דירקטוריון החברה.

ב. מנהל אגף תפעול

- (1) הסכם העסקה הראשוני עם מנהל אגף תפעול מתייחס לתקופה מתאריך 2 בפברואר, 2002. סעיף 6 להסכם קובע כי תמורת עבודת העובד תשלם החברה שכר חודשי בסך ש"ח.
- (2) בתאריך 27 בספטמבר, 2004 נשלחה הודעה למנהל התפעול, ממ"מ מנכ"ל, כי על פי החלטת ועדת כספים ומגנון 4/2004, שכרו יעמוד על סך של ש"ח (תוספת של 6,887 ש"ח), אולם תפקיד העובד לא שונה. בתאריך 28 בספטמבר, 2004, נחתם ההסכם על ידי העובד.
- (3) החל מחודש יוני 2004, השתכר העובד סך של ש"ח (תוספת של 6,887 ש"ח), מועד אשר קדם לאישור תוספת השכר על ידי ועדת כספים ומגנון.

ג. מזכירת החברה

- (1) הסכם העסקה הראשוני עם מזכירת החברה מתייחס לתקופה מחודש יולי 2000 עד לחודש יוני 2004. סעיף 6 להסכם העסקה עם העובדת קובע כי תמורת העסקתה תשלם החברה החל מחודש יוני 2000, שכר חודשי בסך ש"ח והחל מתאריך 1 בדצמבר, 2000, יעודכן שכרה החודשי לסך ש"ח (תוספת של 4,600 ש"ח).
- (2) הביקורת מצאה כי בתאריך 26 לספטמבר, 2004, הועבר מזכר פנימי על ידי מ"מ מנכ"ל החברה לעובדת, בדבר עדכון שכרה לשיעור של 60% משכר מנכ"ל חברה



- עירונית, בדירוג החברה בהתאם להחלטת וועדת כספים ומנגנון מספר 4/2004 מתאריך 29 במרץ, 2004. בהמשך נטען כי ניתן אישור דירקטוריון החברה בהחלטתו מתאריך 24 למאי, 2004. בבדיקת הביקורת בפרוטוקלי ישיבות הוועדות המוזכרות לא נמצא כל איזכור לאישור הנושא.
- (3) במזכר מתאריך 31 באוקטובר, 2004, צוין כי קיימת החלטה הקובעת כי העובדת משמשת בתפקיד המקביל לתפקיד של מנהל אגף ולפיכך יעודכן שכרה לשיעור של 85% משכר מנכ"ל חברה עירונית, על פי דירוג החברה.
- (4) נטען כי התוספת אושרה על ידי ועדת כספים ומנגנון מספר 2/2004 מתאריך 20 באפריל, 2004 ובהתאם להחלטת ישיבת הדירקטוריון מתאריך 24 במאי, 2005. בבדיקת הביקורת בפרוטוקלי ישיבות הוועדות המוזכרות לא נמצא כל איזכור לאישור הנושא. כמו כן, צויין כי: "קיימת הבטחה של מנכ"ל החברה מר י. מ.".
- (5) בחודש נובמבר 2004, עודכן שכרה החודשי לסך של ש"ח 4,585 (תוספת של ש"ח על השכר המעודכן).
- (6) הביקורת מצאה כי בחודש ינואר, 2005 עודכן שכרה החודשי פעם נוספת לסך של ש"ח 2,078 (תוספת של ש"ח על השכר המעודכן לחודש נובמבר 2004).
- (7) לא נמצא כל מסמך המאשר את הקבלת הדרגה של העובדת לזו של מנהל אגף לרבות אישור כתוב מצד דירקטוריון החברה לביצוע העלאות בשכר. זאת ועוד, הביקורת מצאה כי מועדי ישיבות ועדת כספים ומנגנון ומספריהן אינן תואמות לאלו אשר על בסיסן התקבל אישור ההעלאה בשכר ובישיבות אלו כלל לא אושרה או נדונה הסוגייה.

מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטיוטת הממצאים כי:

"מנהלת אגף פרויקטים

סעיף 1 לתוספת קובע כי "החל מיום 1.7.2005 תחמנה העובד למנהלת אגף פרויקטים של החברה ותהיה כפופה...".

סעיף 2 לתוספת קובע כי "משכורתה החודשית של העובדת בתפקיד תעמוד על סכום השווה ל-85% ממשכורת החודשית של מנהל חברה עירונית".

לאור האמור לעיל, לא ברורה הערת הביקורת. המועד לזכאות לשינוי תנאי ההעסקה אינו מועד החתימה על התוספת אלא המועד המצוין בתוספת אשר ממנו זכאית העובדת לשינוי תנאי העסקה.

מאחר וחוזי הבכירים הינם חוזים צמודי מדד, מתעדכן השכר אחת לשנה ע"ס הנחיות לשכת התאגידים, ללא צורך באישור הדירקטוריון.

בשנת 2009, הועברו הנחיות לעדכון שכר בכירים לשנת 2009, בהנחיות אלו החברה מתבקשת לאשר ההעלאות בדירקטוריון.

מוהל אנף תפעול

הסכם העסקה הינו מיום 22/8/02 ולא כפי שמצוין בדוח הביקורת.

במהלך שנת 2004 שונה חנאי ההסכם ושכרו הותאם לשכר בכירים ללא שינוי הגדרת תפקידו. בתוספת להסכם מיום 27.9.04 בסעיף 1.1. מצוין כי "תמורת עבודות בחברה תשלום החברה לעובד שכר בסך XXXXX המהווה 85% משכר מנכ"ל חברה עירונית לחודש החל משכר חודש יוני 2004". ועדת הכספים התקיימה ב-29/3/04 והדירקטוריון ב-24/5/04, כלומר טרם 6/04 – מועד הזכאות לשינוי חנאי העסקה שנכנסה לתוקפה ב-6/04.

מוזכרת חברה - העובדות המתוארות בדו"ח נכונות. ברצוננו לציין כי סיכום ישיבת כספים 2/2004 אושר כלשונו ע"י הדירקטוריון ב-24/5/04 ולכן התוספות לשכרה של העובדת אושרו ע"י הדירקטוריון."

רכב צמוד/השתתפות בהוצאות רכב:

271. מסקירת פרוטוקולים של ישיבות הדירקטוריון וועדת הכספים, לא נמצאו אישורים למתן כלי רכב צמוד, למעט פרוטוקול ישיבת ועדת הכספים מספר 4/2007 אשר דנה במתן כלי רכב צמוד לסגן מנהלת אגף פרויקטים ולאחראי אמצעים ממוכנים לחנייה.

272. הביקורת מצאה כי קיימים עובדים העושים שימוש בכלי רכב אשר מעמידה לרשותם החברה על פי הפירוט הבא:

ריכוז מספר כלי רכב צמודים בשנה:

שנה	מס' כלי רכב
2004	8
2005	11
2006	14
2007	14

273. הביקורת לא מצאה נוהל מתאים בחברה העוסק בתנאים למתן כלי רכב צמוד ואחזקתו.

מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטייטות הממצאים כי:

"בשנת 2008 נכנסה לחוקף הוראת עבודה 5.26 בנושא "תקני כלי רכב בחברת אחוזות החוף".



274. חוזר מנכ"ל משרד הפנים מחודש מרץ 2003, בעניין תשלומים והטבות מעבר למשכורת הכוללת, קובע כי:

"לעובד שהחברה אינה מעמידה לרשותו רכב צמוד ישולם החזר הוצאות רכב שירות על-פי דיווח, כמקובל בשירות המדינה.

...

העובד זכאי לקצובת נסיעה בסכומים ובמועדים שמשתלמים לעובדי הרשות המקומית לה שייכת החברה, בתנאי שהעובד אינו נהנה מרכב צמוד".

275. על פי חוזה ההעסקה של עובדי החברה, העובדים זכאים להחזר הוצאות רכב עבור מספר ק"מ מאושרים, כאשר מספר הק"מ והתעריף לק"מ אינו קבוע ומשתנה בין עובד לעובד.

276. הביקורת סקרה תשלומים לעובדים עבור החזר תשלום ביטוחים ורשיון רכב לשנים 2005 - 2006. ואיתרה תשלומים בהיקף חריג בגין החזר ההוצאות שיוחסו לביטוחים ולרשיון רכב.

מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטיטות הממצאים כי:

"מנהלת הכספים בחברה שינתה את המדיניות לגבי החזר הוצאות רכב וביקשה כי העובדים יתאימו את תקופת הביטוח הן מקיף והן החובה לשנה קלנדארית".

277. כך לדוגמה, בשנת 2005 שולם למנהלת החשבונות סך של ₪ ש"ח בגין ביטוחים ורשיון רכב, למרות שהגישה אסמכתאות על סך של ₪ ש"ח כדלקמן:

- א. חידוש רשיון רכב בסך ₪ ש"ח מתוכם ₪ ש"ח עבור 9 חודשים בשנת 2005;
- ב. פוליסת ביטוח מקיף בסך ₪ ש"ח מתוכם ₪ ש"ח עבור 10 חודשים בשנת 2005 וכן, פוליסת ביטוח מקיף בסך ₪ ש"ח מתוכם ₪ ש"ח עבור 2 חודשים בשנת 2005;
- ג. תעודת ביטוח חובה בסך ₪ ש"ח מתוכם ₪ ש"ח עבור 10 חודשים בשנת 2005 וכן, תעודת ביטוח חובה בסך ₪ ש"ח מתוכם ₪ ש"ח עבור 2 חודשים בשנת 2005;
- ד. בנוסף, בחודש מרץ 2006 החליפה העובדת את רכבה ולמרות ששולם לה בגין חידוש הרשיון והביטוחים בגין הרכב הישן עד לחודש אוקטובר, 2006, המציאה העובדת אסמכתאות בקשר לרכב החדש בחודש מרץ 2006 וקיבלה את חלקה היחסי עבור 9 חודשים של שנת 2006, גם עבור הביטוחים והחידוש הרשיון החדש.

מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטיטות הממצאים כי:

"קיימים מס' אי דיוקים בנתונים המופיעים בסעיף. בחודש מרץ 2006 אכן החליפה העובדת את רכבה, הביטוח המקיף היה יקר יותר והעובדת קיבלה השלמה לתקרת החזורים המותרת".



278. דוגמה נוספת, בשנת 2006 שולם למנהל מחלקת פרויקטים מיוחדים סך של 22,619 ש"ח בגין ביטוחים ורשיון רכב. האסמכתאות שהציג העובד הינם:

- א. חידוש רשיון רכב בסך 1,456 ש"ח מתוכם 849 ש"ח עבור 7 חודשיים בשנת 2006;
- ב. חידוש רשיון רכב בסך 1,486 ש"ח, אשר שולם במלואו, למרות שחודש רק בחודש יולי, 2006;
- ג. פוליסת ביטוח מקיף בסך 3,479 ש"ח בתוקף עד דצמבר, 2005, למרות זאת, שולם בגינה סכום יחסי עבור 7 חודשים בשנת 2006 בסך 1,884 ש"ח;
- ד. תעודת ביטוח חובה בסך 1,420 ש"ח עבור שנת 2006, אולם התעריף ששולם עבור 6.5 חודשים בשנת 2006 לא התאים לסכום שהופיע בתעודת הביטוח;
- ה. סך כל האסמכתאות שהגיש העובד הסתכם לסך של 5,639 ש"ח.
- ו. הביקורת מצאה כי החזר בגין הוצאות ביטוח ורשיון רכב מגולם בשכר העובד, ומכאן שהעובד אינו נושא בנטל המס בגין הטבה זו. בפועל עלות המעסיק הינה גבוהה מעלות ביטוח הרכב בפועל.

מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטייטות הממצאים כי:

"מדובר בתיקון רטרואקטיבי להחזר הוצ' אחזקת רכב משנת 2005. רישיון - 849 ש"ח מתייחסים להחזר רטרו עבור שנת 2005.

רישיון 2006 – חודש ביולי 2006 ושולם בשכר יולי 2006.

מקיף 2006 – 1,884 ש"ח מתייחסים להחזר רטרו עבור שנת 2005.

ביטוח חובה – ההערה לא ברורה, שולם 6.5 חודשים רטרו עבור שנת 2005 ועבור כל שנת 2006."

279. בהשוואה לעובדי עיריית תל אביב - יפו, נמצא כי בעירייה קיימת תקרה לגילום הוצאות הרכב לעובד בסך של עד 5,800 ש"ח, תקרה דומה אינה קיימת בנהלי החברה.

חופשה שנתית:

280. נוהל החברה בנושא יציאת עובדים לחופשה קובע כי עובד חברה זכאי לחופשה שנתית כפי שנקבע בחוזה או כפי שנקבע בחוק חופשה שנתית תשי"א - 1951.

281. בנושא צבירת ימי חופשה, הנוהל קובע כי עובד לא יצבור יותר מ- "ימי מכסת שנת חופשה אחת" אלא בנסיבות מיוחדות ובאישור החברה (מכסת ימי החופש השנתי של עובד יקבע בחוזה העסקה עימו).



282. סעיף 3(ד') לחוזר מנכ"ל משרד הפנים 3/03 העוסק בשכר של עובדים בכירים בחברה עירונית קובע כי העובד יהיה זכאי ל-22 ימי חופשה בשנה ויכול לצבור עד 55 ימים.

283. בבדיקה שערכה הביקורת אודות צבירת ימי חופשה נמצא כי קיימים עובדים אשר יתרת ימי החופשה שלהם עולה על המכסה המותרת לצבירה, כמפורט בדוגמאות שלהלן:

תפקיד העובד	31.12.04	31.12.05	31.12.06
אחראי מערכות מידע	74.44	71.56	64.86
מנהלת כספים לשעבר	72.74	73.06	80.00
עוזרת מנכ"ל	63.94	64.67	61.70

284. כמו כן, נמצאו עובדים העומדים על יתרת ימי חופשה שלילית. כך לדוגמה, מנהל יריד רוכלים עמיעד – נכון לתאריך 31 בדצמבר, 2006, יתרת ימי חופשה של -5.25. יתרת ימי חופשה של מזכירת מנכ"ל הינה -2.84 ו-4.61, נכון לתאריך 31 בדצמבר, 2005 ולתאריך 31 בדצמבר, 2006, בהתאמה.

מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטיוטת הממצאים כי:

"נכון. אחת לשנה החברה מוציאה מכתבים לעובדים אשר חורגים מהמכסה ומיידעת אותם כי עליהם לנצל את ימי החופשה העודפים. לעיתים מאילוטים ובאישור מיוחד של מנכ"ל מותרת חריגה ונקבע לו"ז לניצולה."

לגבי יתרת ימי חופשה שלילית – מדובר בימים ספורים בלבד ולכן החריגה מותרת. במקרה שנראה כי תיווצר יתרה שלילית גבוהה, הסכום מנוכה משכר העובד, באישור מנכ"ל ובתיאום עם העובד."

מתנות

285. במסגרת יחסי העבודה השוטפים החברה מעניקה מתנות לעובדים בגין שמחות וחגים, לרבות: חתונה, הולדת ילד, הולדת נכד, פרידה ושי לחג.

286. מבדיקת הביקורת עולה כי לחברה אין נוהל העוסק בחלוקת מתנות, קביעת סכום המתנה והגורם המאשר. מבדיקת הביקורת עולה כי סכומי המתנות ואישור ההוצאה נקבע על ידי מנכ"ל החברה.

287. הביקורת מצאה כי החברה מחלקת מתנות הן לעובדיה והן לדירקטורים וספקים. במערכת הנהלת החשבונות של החברה לא קיימת הפרדה בין הוצאות שמהותן מתנות לעובדים לבין הוצאות שמהותן מתנות לספקים ולחברי הדירקטוריון.



מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטיטות הממצאים כי:

"החברה לא רואה צורך בהפרדת כרטיסי הנה"ח, לכל תנועת יומן מצורפים פרטים מדויקים לגבי מקבל המתנה."

288. מבדיקת הביקורת עולה כי החברה רשמה בהנהלת החשבונות בכרטיס מתנות לעובדים, ספקים ודירקטורים, הוצאות בשנים 2005 - 2006 כלהלן (בש"ח):

שנה	הוצאות שנרשמו בגין מתנות
2005	26,640.10
2006	<u>26,401.40</u>
סה"כ	53,041.50

הסכומים כוללים מס ערך מוסף.

289. הביקורת מצאה כי החברה העניקה מתנות לגורמים שונים, בהם חברי דירקטוריון ונותני שירותים חיצוניים לחברה.

290. להלן התפלגות ההוצאות בגין מתנות לדירקטורים לשנים 2005 - 2006:

שנה	פרטים	סכום בש"ח
2005	8 כרמל לפסח	3,360.00
2005	8 ספרים מתנה	768.00
2005	16 יחידות סירים מתנה	7,980.00
סה"כ בשנת 2005		2,108.00
2006	30 בקבוקי יין ומנה	5,663.00
2006	28 סירים לפסח	12,500.00
סה"כ בשנת 2006		18,163.00

פרק ז' - קופה קטנה

רקע

291. קופה קטנה מהווה דמי מחזור במזומן ונועדה לענות על צרכים כספיים דחופים המיועדים לתשלום עבור הוצאות חד פעמיות בסכומים קטנים שאינן מצדיקות התקשרות או הוצאת המחאות, בגין אופיין והיקפן.

292. בחברה קיים נוהל אשר מטרתו הגדרת השיטה לניהול הקופה הקטנה בחברה. בהתאם לנוהל, הקופה הקטנה נועדה למימון הוצאות מוגדרות ושוטפות, כמפורט להלן:

"החברה מקציבה 2,000 ש"ח דמי מחזור בקופה. דמי המחזור ימסרו למנהל חשבונות או לעובד חברה אחר שיבחר על ידה כאחראי קופה קטנה, אשר יחתום על כתב התחייבות שיסמך אותו לקבלת דמי מחזור ולשימוש בהם על פי נוהל זה."

293. על פי הנוהל, כספי קופה קטנה ישמשו רק לצורך הוצאות קטנות ומזדמנות (כגון: כיבודים, צורכי משרד, נסיעות, מתנות, חניה, דואר, כיבוד ועד ותיקונים דחופים):

"אין לרכוש ציוד לא מתכלה בכספי קופה קטנה, לא יעשה שימוש בכספי קופה קטנה להוצאות פרטיות, אין ללוות ממנה כסף ואין להשתמש בה לצורך מפרעות על חשבון משכורת.

...

עובד החברה שהוציא הוצאה ומניע לו בניגה החזר מקופה קטנה, יציג בפני אחראי הקופה מסמך מאמת שבו מפורטים מהות ההוצאה, סכום ההוצאה, תאריך הוצאתה ועל ידי מי שולמה. אחראי קופה קטנה יודא כי המסמך המאמת עונה לתנאי הנוהל ויחזיר למוציא ההוצאה את סכום הכסף המדוייק המופיע במסמך המאמת.

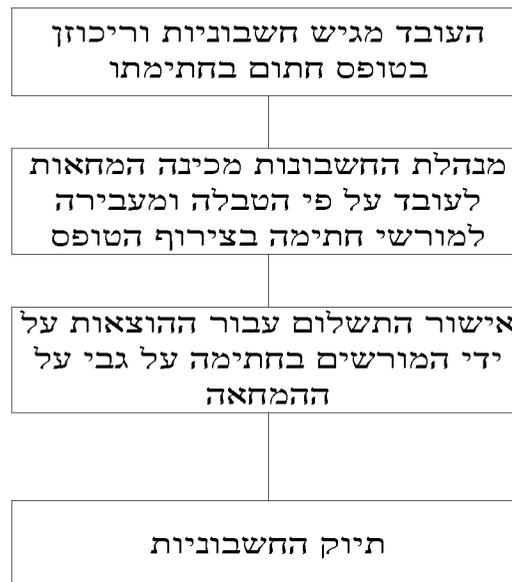
...

"חידוש דמי המחזור יהיה כנגד מסמכים מאמתים ודוח מעקב. דוח המעקב יהיה מסוכם וחתום על ידי אחראי קופה קטנה.

...

הנהלת החשבונות תבדוק את נאותות המסמכים ואת דוח המעקב ותכין סכום כסף מדוייק לשם השלמת דמי מחזור לסכום המקורי. אין לשלם עבור מסמכים מאמתים לקויים."

294. תהליך אישור החשבונות שהוגשו על ידי העובד ותשלום החזר בגינן, לדברי מנהלת החשבונות:



295. הביקורת מצאה כי החשבוניות שהוגשו מתויקות בקלטר אשר נמצא בחדרה של מנהלת החשבונות. לא קיימת הגבלת גישה לקלטר זה.
296. קיים חשבון קופה קטנה כללי וחשבון קופה קטנה לכל עובד. בתום כל חודש מגיש העובד חשבוניות ומקבל החזר בגין ההוצאות שהוציא באותו חודש.
297. הביקורת מצאה כי לצורך תשלום החזר ההוצאות לעובדים, בנוסף לתשלום באמצעות המחאה, החברה עושה שימוש במתן יפויי כוח לעובד למשיכת כספים מחשבון בנק החברה.
298. כך לדוגמה, בוצע תשלום החזר הוצאות לעובד בסך של 1,853.80 ש"ח בתאריך 28 בנובמבר, 2006, באמצעות מסמך המייפה כוחו לבצע משיכה של כספים מחשבון בנק של החברה.
- מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטייטת הממצאים כי:**
- "השיק הוא לפקודת המושך מטעם החברה."**
299. המסמך שבאמצעותו בוצעה משיכת הכספים, ממוען לבנק, מופיעים עליו חתימותיהם של המורשים לחתום בשם החברה וזיהוי המורשה למשוך את הכספים. הסכום לתשלום לא כלל את הסכום במילים. המסמך הנ"ל מהווה תחליף לתשלום באמצעות המחאה.
- מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטייטת הממצאים כי:**
- "בנבד היה מסמך ייפוי כח למשיכת כספים באמצעות שיק שלא בסניף החברה אליו משויך ח-ן הבנק. כיום משיכת כספים הינה באמצעות המחאות בלבד בהן מצוין שם המוטב – שם העובד."**
300. הביקורת ערכה בדיקה אודות ההוצאות בקופה הקטנה לשנים 2005 – 2006. הביקורת איתרה תשלומים חריגים אשר בוצעו מקופה קטנה.
301. מסקירה מדגמית שערכה הביקורת נמצא כי עובדים קיבלו מקופה קטנה החזרי תשלומים בעבור חניה שבוצעה, מעבר לשעות עבודה שגרתיות, כך לדוגמה, אותרה קבלה שהגיש מנהל אגף תפעול שקיבל בגינה החזר עבור חניה בתאריך 28 באפריל, 2006 בשעה 00:08.
302. מסקירת קבלות בגין הוצאות קופה קטנה לחודש אפריל 2006, עולה כי הוגשה חשבונית מתאריך 14 במרץ, 2006, בסכום של 6.00 ש"ח בגין הוצאות חניה בקניון רמת אביב, כאשר צוין על גבי החשבונית כי העובדת הייתה בחופשה, עם זאת הסכום שולם לעובדת.

303. אותרו קבלות נוספות לפיהן, מנהל אגף תפעול קיבל החזר בגין חנויות בתאריכים 27 באפריל, 2006 ו- 25 במאי, 2006, עבור חניה בחניון המכללה למינהל, בראשון לציון, בשעות 17:21 ו- 17:01 בהתאמה, ללא רישום אודות שיוך ההוצאה לחברה.

304. מבדיקת הוצאות קופה קטנה בחודש ספטמבר 2006, נמצא כי הוצא סך של 300 ש"ח בגין "טיפ" עבור ארוחה במסעדת הבוקרים שברמת הגולן. ההוצאה נרשמה כהוצאה בגין כנסים והשתלמויות מקצועיות, כיבוד, השתתפות החברה. ההוצאה אושרה לתשלום על ידי מזכירת אגף הכספים. הביקורת לא מצאה מסמכים המעידים על כך שסכומים ששולמו לכאורה בגין הוצאות פרטיות, נזקפו לשכר העובדים.

מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטיטות הממצאים כי:

"מנהלי האגפים עובדים גם בימי חופשה ומקיימים בהם פגישות. במקרה זה דווח כי מדובר בפגישה עסקית ועל כן ההוצאה שולמה.

מדובר בהחזר הוצאות עבור חניית עובד בשדה תעופה לצורך נסיעה עסקית לחו"ל.

במסגרת טיולי גיבוש לעובדי החברה, התארחנו במסעדה. מדובר בטיפ למלצרים שעולם ע"י מארגנת הפיזול מטעם החברה והסכום הוחזר לה מקופה קטנה."

הערת הביקורת:

קיימת חשיבות לדעת הביקורת, שלבקשות החזר מקופה קטנה יצורף מסמך מלווה המפרט את מהות ההוצאה. הדבר מאפשר מעקב אחר הרישום למקורותיו.

305. הביקורת מצאה כי קיימים מקרים בהם החברה העניקה לעובדיה מתנות, כאשר השווי אינו נזקף למשכורת העובד. כך לדוגמה, מבדיקת הוצאות קופה קטנה לתאריך 1 במאי, 2005 עולה כי סכום של 400 ש"ח הוגש בגין רכישת 2 מתנות, כאשר אחת מהן עבור עובדת חברה בהתאם לנתוני מערכת השכר סכום זה לא נזקף לשכרה של העובדת הנ"ל.

מנכ"ל אחוזות החוף בע"מ מסר לביקורת, בתאריך 10 במרץ, 2009, בהתייחסותו לטיטות הממצאים כי:

"מעבר למתנות המוענקות לעובדים בחגים (מגולם בשכר), ניתנות מתנות לעובדים בגין אירועים פרטיים, לגבי זה העובד לא מחויב בשווי והחברה משלמת עודפות."

306. הביקורת מצאה כי בנוסף לרכישת כיבודים באמצעות קופה קטנה בוצעו רכישות בעלות אופי דומה באמצעות המחאות, שנרשמו תחת כרססת כיבוד ואירוח. מרבית הוצאות האירוח והכיבוד אינן משולמות מקופה קטנה. הוצאות בגין אירוח וכיבודים שנרשמו בקופה קטנה בשנים 2004 - 2006:



שנה	אירוח וכיבוד מקופה קטנה	אירוח וכיבוד מהנה"ח סה"כ
2004	13,066.67	29,623.94
2005	8,673.46	29,716.77
2006	1,051.99	23,969.93

לתשומת לב:

התייחסויות המבוקרים ואחרים לטיטת ממצאי הביקורת בשלב אימות הממצאים, מצורפות לדוח בפרק הנספחים, ומהוות חלק בלתי נפרד מדוח הביקורת. הנספחים להתייחסויות (אם צורפו) שמורים במשרד מבקר העירייה.

נספח א – התייחסות אחוזות החוף מתאריך 10.3.09

נספח ב – התייחסות אחוזות החוף מתאריך 23.3.09

נספח ג – התייחסות לשכת התאגידים מתאריך 24.2.09

מסקנות

307. נכון למועד עריכת הביקורת, מניין חברי הדירקטוריון הוא 15 ועל כן הוא אינו תואם את האמור בחוזר מנכ"ל משרד הפנים (6/03), הקובע כי מספר הדירקטורים בחברה עירונית יהיה בין 5 ל-9.

308. נמצאו הבדלים מהותיים בין נתוני עלויות של פרויקטים, שדווחו בתוכנית העבודה השנתית של החברה לשנת 2007, לבין נתוני העלויות של אותם פרויקטים כפי שרשומים במערכת הנהלת החשבונות של החברה.

תוכנית העבודה השנתית של החברה מוצגת בסמוך לתחילת כל שנת כספים בפני גורמים בכירים בעירייה ומובאת לאישור דירקטוריון החברה. לפיכך, חוסר התיאום של עורכי התוכנית השנתית עם מחלקת הכספים בחברה עלול לגרום לכך שהגורמים המוסמכים (בעירייה ובחברה) יקבלו החלטות שגויות הואיל ונסמכו על בסיס נתונים שגוי.

309. בתיקי פרויקטים שבניהול החברה חסר תיעוד הכרחי בהתאם לנדרש בנוהל "ניהול פרויקט ובקרת תצורה". הדבר מקשה הן על יכולת העובדים להשלים משימות והן על ביצוע בדיקות

- בקרה על התנהלות הפרויקט על ידי הגורמים המוסמכים לכך בחברה. בנוסף שיטת התיוק ושמירת המסמכים בתיקי הפרויקטים טעונה שיפור.
310. אגף הכספים מסתמך על אישורי תשלום לקבלנים המועברים אליו מאגף הפרויקטים, ואינו מבצע בדיקות נוספות טרם ביצוע התשלום, לרבות אי בדיקת החשבון, אי הצלבתו אל מול הסכמים/הצעות מחיר, אומדן הפרויקט ותקציב הפרויקט. כתוצאה מכך, לא מתקיימת הבקרה הדרושה בעניין זה, שיש בה כדי לאתר תשלומי יתר כפי שמפורט בטיטוט הממצאים.
311. סנקציות שנקבעו בחוזים שחתמה החברה עם קבלנים, למקרים של חריגות במועד סיום העבודה, לא הופעלו באותם המקרים שבדקה הביקורת ושמהם עלה כי ניתן היה להפעילם.
312. בפרויקט דרום הקיריה החברה הגדירה משימות לספק חיצוני, המוגדר כמומחה בתחום אסטרטגיה שיווקית, אשר מנוגדות להיתרים הקיימים להפעלת מבנים לשימור, במתחם גני שרונה. הכשל בהגדרת המשימות גרם לחברה הוצאות כספיות אשר בחלקן מיותרות.
313. מנהלת גני שרונה (דרום הקריה) נהגה להעביר עבודות בסכומים אשר אינם מחייבים קיום מכרז, לספקים באמצעות קבלת הצעות מחיר. אולם, בחתך שנתי מתברר כי היקף ההתקשרות השנתי מול ספקים אלו עולה על הסף המחייב מכרז. ההתקשרות עם חברת מ. י. בע"מ וכן עם חברת ע. ג. ח בע"מ התבצעה ללא קיום מכרז ובניגוד לנוהל החברה בנושא זה.
314. החברה בחרה להעסיק את מנהל מנהלת גני שרונה באמצעות הסכם מול חברה שבשליטתו. בניגוד לקבוע בהסכם עם החברה שבשליטתו, נשאה החברה בעלויות ביטוח אחריות מקצועית. כמו כן, לדעת הביקורת העסקת העובד על בסיס חשבונית מבחינה כספית יקרה יותר וישנן השלכות משפטיות להתקשרויות מסוג זה שלא ברור אם נבדקו.
315. העדר מנגנוני בקרה ופיקוח נאותים בשוק עמיד ובחניונים שהופעלו באמצעות החברה, אפשרו לעובדים שהועסקו באתרים אלו, שלא לדווח משך תקופה על מלוא הכספים שגבו מלקוחות החברה. הדבר גרם לפגיעה משמעותית בהכנסות החברה כפי שמתארת הביקורת בפרק הרלוונטי בפרק הממצאים.
316. בניגוד לנוהל החברה גביית הכנסות בחניונים בהפעלה עצמית, נרשמו בהנהלת החשבונות גם תקבולים בגין מכירת מנויים לאחר המועד הקבוע בנוהל (עד היום העשירי לחודש בגינו נרכש המנוי). באותם המקרים לא נמצא תיעוד מתאים שיש בו כדי להסביר מדוע התאפשר הדבר.
317. חוסר התאמה הנובע לעיתים בין התקבולים היומיים מחניון בהפעלה עצמית המועברים למחלקת הנהלת החשבונות של החברה, לבין תדפיס סיכום התקבולים היומי המופק מקופת אותו חניון, אינו מקבל התייחסות ראויה בחברה, ונרשם במערכת הנהלת החשבונות מתוך הנחה כי בטווח הארוך ההפרשים והעודפים "יקזזו את עצמם".

- לדעת הביקורת, הפרשים שמקורם בעודפים או חוסרים בתקבולים מעידים על ניהול לקוי של קופת החניון ועל החברה היה לדרוש הסברים לכך.
318. החברה אינה מקיימת בקרה אחר שוברי חניה (שמאפשרים כניסה חד פעמית לחניוני החברה), הנמכרים בעיקר לבתי עסק, אשר מעניקים אותם ללקוחותיהם. לא קיים מעקב ו/או נתיב ביקורת אחר השוברים שנפרעו, לא מבוצע רישום רציף של הפנקסים לפי מספרם, ולעיתים אף לא קיים רישום של מספר הפנקס ומספרי השוברים שנמכרו.
319. במסגרת ספירת המלאי השנתית שמקיימת החברה, לא נספרים פנקסי השוברים המופקים על ידי החברה, והלכה למעשה, הם אינם מהווים חלק מהאינוונטר שאמור להיספר על פי נוהל "ניהול האינוונטר".
- הביקורת מביעה תמיהה על כך, שמשך תקופה ארוכה, לא השכילו הגורמים האמונים על הנושא בחברה, לשפר את מנגנוני הפיקוח והבקרה שהיו נהוגים בחברה טרם הבדיקה שערכה הביקורת ובכך למנוע מהעובדים שהועסקו באתרים הנ"ל, למעול בכספי החברה.
320. החברה מבצעת מעת לעת סקרים בחניונים המופעלים על ידי זכיינים, כדי לקבל החלטה בדבר אופן הפעלת החניון (הפעלה עצמית או באמצעות זכיין). באותם המקרים בהם הוחלט בחברה להעביר חניון להפעלה עצמית, ושאותם בדקה הביקורת, נתגלו פערים גדולים בין תוצאות הסקרים באשר לאומדני ההכנסות הצפויות מהפעלת החניון, לבין ההכנסות שנרשמו בפועל בספרי החברה, בגין התקופה העוקבת מאותו חניון. מבדיקת הביקורת עולה כי ההכנסות מהפעלת החניונים על ידי החברה היו נמוכות בכ- 60% בממוצע מאומדן ההכנסות שנערך על ידי החברה הסוקרת קודם לכן.
- לדעת הביקורת, לו הייתה החברה נותנת דעתה לתופעה, בודקת וחוקרת את הנושא לעומקו, הייתה יכולה אולי לאתר בעצמה את המעילות שאיתרה הביקורת בחלק מחניוני החברה.
321. נוהל מכרזים של החברה אינו קובע קריטריונים כמותיים ואחרים לחלוקת עבודות בין "קבלני הבית" (קבלנים הנכללים במאגר קבלני החברה לאחר שזכו במכרז מסגרת שפרסמה החברה). כמו כן, חלוקת עבודות בין "קבלני הבית" לבין קבלנים אחרים שאינם נכללים במאגר קבלני החברה, (בהם קבלנים שלהם הסכם מסגרת עם העירייה), אינה כפופה לנוהל התקשרות כלשהו.
322. בהסכמים הנערכים בין החברה לזכיינים מפעילי החניונים, אין התייחסות לנושא סיום ההתקשרות בין הצדדים. דהיינו, לא נקבעו תנאים שיש בהם כדי להבטיח שעם סיום ההתקשרות יוחזר החניון לחברה כשהוא במצב תקין כפי שנמסר לזכיין. כמו כן, לא נקבעו תנאים המגבילים את מכירת המנויים מעבר לתקופת ההתקשרות שנקבעה עם הזכיין.

323. החברה אינה עורכת מעקב, בקרה ופיקוח על סטאטוס רישוי עסקים בחניונים. מהממצאים עולה כי קיימים חניונים המופעלים באמצעות זכיינים, אשר פעלו ו/או עדיין פועלים (נכון למועד עריכת הביקורת), ללא רשיון עסק תקף, כפי שמתחייב על פי צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), התשנ"ה-1995.
324. נוהל החברה, גבית הכנסות בחניונים בהפעלה עצמית, אינו מתייחס לתהליך קביעת מחירי המנויים ודרך מכירתם למעט מועד גביית התשלום בגינם. לא נשמר בחברה תיעוד לדרך קביעת תעריפי המינויים וכן לא מתועדים הסקרים הנערכים בנוגע לעניין זה.
325. החברה אינה מדווחת לאגף כח אדם ושכר ברשויות המקומיות שבמשרד הפנים, אודות עדכוני שכר הבכירים בחברה בניגוד לחוזר מנכ"ל משרד הפנים המחייב כל תאגיד עירוני לעשות כך.
326. הסכמי ההעסקה של עובדי החברה אינם כוללים תאריכי חתימה. כמו כן, במקרים שבדקה הביקורת, נמצא חוסר התאמה בין המועד המצויין בהסכם העסקה - המצייין את תחילת עבודת העובד, לבין תאריך תחילת העסקת העובד על פי מערכת השכר.
327. נכון למועד עריכת הביקורת, לא נקבע בחברה נוהל העוסק בתנאים למתן רכב צמוד ואחזקתו.
328. החברה איפשרה למספר עובדים לצבור ימי חופשה מעל המכסה המותרת לצבירה (55 ימים). כמו כן, איפשרה לעובדים אחרים לצבור יתרת ימי חופשה שלילית.
329. החברה נוהגת להעניק מתנות לעובדים ולדירקטורים בחברה המסתכמים לסך של כ- 25,000 ₪ לשנה. קביעת סכום המתנה מתבצעת על ידי מנכ"ל החברה.
330. תשלום החזר ההוצאות לעובדים, מתבצע באמצעות תשלום בהמחאות, אך גם באמצעות מתן יפויי כוח לעובד למשיכת כספים מחשבון בנק החברה. אמצעי תשלום זה לדעת הביקורת, פוגע ביכולת החברה לבצע פיקוח ובקרה נאותים על משיכות הכספים מחשבונותיה.

המלצות

331. באחריות מנכ"ל החברה ולשכת התאגידיים, לדאוג כי מניין הדירקטורים לא יהיה מעבר למספר המקסימאלי הקבוע בחוזר מנכ"ל משרד הפנים.
332. על מחלקת הפרוייקטים לערוך את תכנית העבודה השנתית בתיאום עם מחלקת הכספים בחברה. את הנתונים הכספיים המתייחסים לשנים עברו יש לאמת עם הרישומים הקיימים בספרי הנהלת החשבונות של החברה.
333. יש להקפיד על תיעוד הכרחי בתיקי פרויקטים שבניהול החברה בהתאם לנדרש בנוהל "ניהול פרויקט ובקרת תצורה". הדבר יקל על יכולת העובדים להשלים משימות ויאפשר לדרג הבכיר לבצע בדיקות בקרה על התנהלות הפרוייקט.

334. על אגף הכספים בחברה לבדוק את אישורי התשלום המועברים אליו מאגף הפרויקטים, ולבצע בדיקות נוספות טרם התשלום, לרבות בדיקת החשבון, הצלבתו אל מול הסכמים/הצעות מחיר, אומדן הפרויקט ותקציב הפרויקט. בקרה חשובה זו תוכל לצמצם ואולי אף למנוע לחלוטין תשלומי יתר לקבלנים מעבר לקבוע בחוזה.
335. בכל עת בה קבלן חרג מתנאי שעליו התחייב בהסכם, ושבגין החריגה הוסכם בין הצדדים על הטלת קנס כספי (כמו למשל במקרים של: איחור במועד סיום העבודה ו/או ליקויים בפרויקט) על החברה להפעיל את הסנקציה ולהטיל על הקבלן את הקנס הכספי המוסכם.
336. על החברה לבחון את כדאיות העסקת עובדים על בסיס תשלום לפי חשבונית וכן לבחון משפטית את הסוגיות הנובעות מדרך העסקה זו.
337. יש לקבוע קריטריונים לחלוקת עבודות בין "קבלני הבית" הנכללים במאגר קבלני החברה. ראוי לשלב קריטריונים כמותיים (כגון: מס' עבודות והיקף כספי) עם קריטריונים לחלוקה לפי סוגי עבודות.
338. על החברה לוודא כי הן החניונים המופעלים באמצעות זכיינים והן החניונים המופעלים על ידיה. פועלים באמצעות רשיון עסק בר תוקף.
339. יש לכלול בהסכמים הנערכים בין החברה לזכיינים מפעילי החניונים, סעיפים שיבטיחו כי שעם סיום ההתקשרות יוחזר החניון לחברה כשהוא במצב תקין כפי שהיה ערב מסירתו לזכיין. כמו כן, יש לקבוע תנאים בחוזה המגבילים את הזכיין למכור מנויים מעבר לתקופת ההתקשרות שנקבעה עמו.
340. בכל עת בה ידווחו קופאי החניונים על תקבולים יומיים מפעילות החניון, השונים מתדפיס סיכום התקבולים היומי המופק מקופת אותו חניון על החברה לדרוש, הסברים מפורטים שכן יש בתופעה זו כדי להעיד על ניהול לקוי של קופת החניון.
341. מומלץ כי עד למיחשוב כל החניונים בהפעלה עצמית יופעלו בחניונים אלה קופות חכמות.
342. יש לכלול את פנקסי השוברים המופקים על ידי החברה, במסגרת האיננוטר שאמור להיספר על פי נוהל "ניהול האיננוטר", ולספרם גם בספירת המלאי השנתית שמקימת החברה.
343. לאור הפעולות בהן נקטה החברה מיד עם היוודע דבר המעילה במתקני החברה שבהפעלה עצמית (שכללו בין היתר: הגשת תלונה במשטרה, פיטורי העובדים שהיו אחראים על הפעילות, התקשרות עם חברת חקירה לצורך ביצוע ביקורות פתע, ריענון נהלי עבודה ומיחשוב חניונים שבהפעלה עצמית), לא נותר לביקורת אלא להמליץ כי בשוק עמיעד ובחניונים בהם לא קיים עדיין מיחשוב מלא, להמשיך ולבצע ביקורות פתע סמויות אחת לתקופה באותה המתכונת שערכה הביקורת.



344. על החברה להקפיד לעדכן בהסכמי ההעסקה עם עובדיה וכן בהסכמים וחוזים בהם היא מתקשרת באופן כללי את תאריך החתימה על גבי ההסכם.
345. באחריות החברה לעדכן, בכל מקרה של עדכוני שכר עובדים בחברה, את משרד הפנים כמתחייב מחוזר מנכ"ל משרד הפנים.
346. אין לאפשר לעובדי החברה לעבור את התקרה הקבועה לימי החופשה וליידע אותם לגבי תקרת ימי החופשה המותרים לצבירה. מומלץ כי עובדי החברה יתבקשו בכפוף לתפקידם לצאת לפחות אחת לשנה לחופשה בת 7 ימים רצופים.
347. באחריות החברה לקבוע קריטריונים, אם בכלל, למתן מתנות לעובדים ולדירקטורים באירועים מיוחדים בהיקפים כספיים סבירים הנהוגים בסקטור הציבורי. לדעת הביקורת יש טעם לפגם במתן מתנות לספקים, יועצים ונותני שירותים חיצוניים לחברה.
348. באחריות החברה להפסיק השימוש במתן יפויי כוח למשיכת כספים מחשבון הבנק של החברה לצורך החזר הוצאות קופה קטנה לעובדים ובכלל.

לתשומת לב:

התייחסויות המבוקרים ואחרים למסקנות והמלצות הביקורת, מצורפות לדוח בפרק הנספחים ומהוות חלק בלתי נפרד מדוח הביקורת. הנספחים להתייחסויות (אם צורפו) שמורים במשרד מבקר העירייה.

נספח ד – התייחסות אחוזות החוף מתאריך 26.4.09

נספח ה – התייחסות אחוזות החוף (עדכון) מתאריך 4.5.09