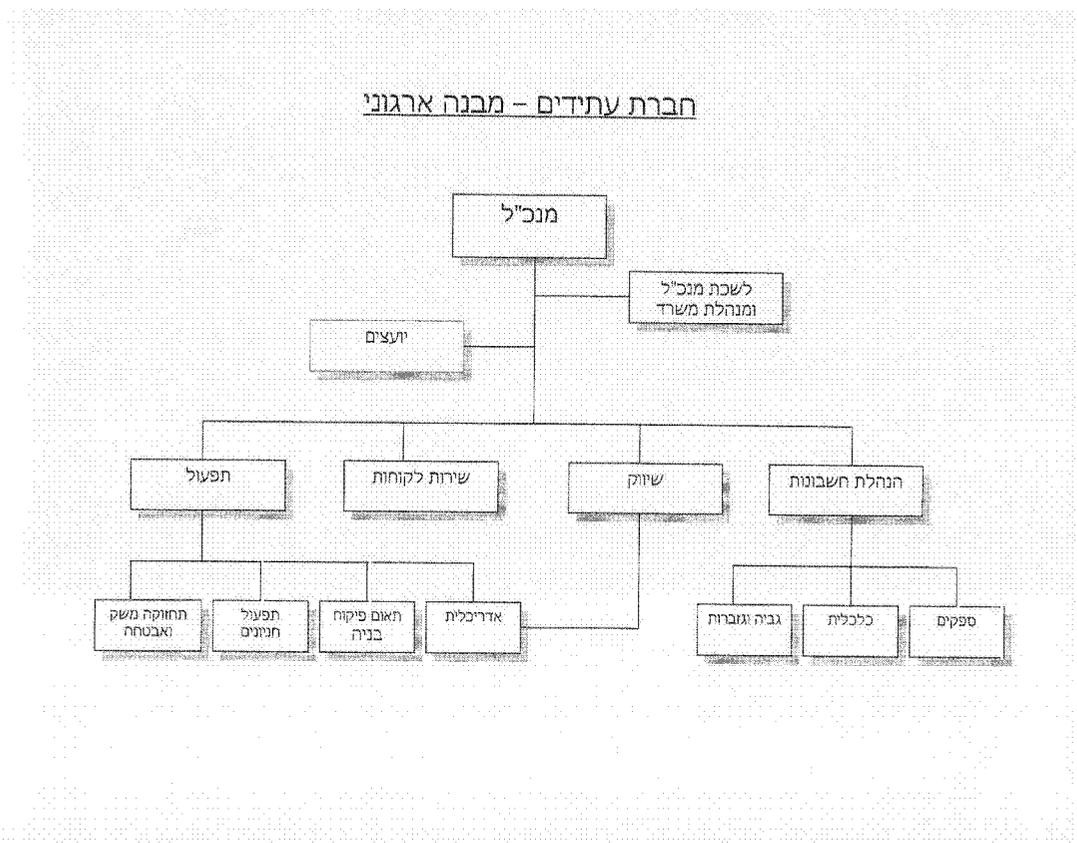


עתידים בע"מ

כללי

1. "עתידים" - חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ, ח.פ. 510728314 (להלן - "החברה") התאגדה בתאריך 5 בינואר, 1976.
2. מייסדי החברה הם:
 - א. עיריית תל אביב - יפו - 50% (להלן - "העירייה");
 - ב. אוניברסיטת תל אביב - 50% (להלן - "האוניברסיטה").
3. תחומי העיסוק של החברה:
 - א. הקמה ויזום פרויקטים במתחם קרית עתידים (להלן: "קרית עתידים" או "הקריה");
 - ב. השכרה וניהול נכסי החברה;
 - ג. הענקת שירותים גלויים ללקוחות הקריה, לרבות: שרותי תחזוקה, ניקיון, אבטחה, מיזוג אוויר והסעדה.
4. להלן תרשים ארגוני של החברה:



**עבודת הביקורת**

5. במהלך הביקורת נערכו פגישות עם בעלי תפקידים בחברה ובעירייה, כדלקמן:
מבקר הפנים; מנכ"ל החברה; מנהלת חשבונות ראשית; אחראית ספקים וקבלנים; אחראית חנויות,
הוצאות התאמה וניתוחים כלכליים; מנהלת חוזים והתקשרויות; אחראי חיובים וגביה; אחראי
רכישות ופרייקטים; מנהלת מחלקת שרות לקוחות; אחראי חניון; מנהל משק.
6. הביקורת נערכה במהלך השנים 2007 ו-2008 (להלן: "מועד עריכת הביקורת"). התקופה
המבוקרת היא 2005 - 2006.
7. כמו כן, הביקורת ביצעה הפעולות הבאות:
- א. סקירת תהליכי קבלת החלטות בחברה, לרבות מסמכים רלבנטיים.
 - ב. בחינת הדוחות הכספיים של החברה.
 - ג. סיור בשטחים המנוהלים על ידי החברה.
 - ד. סקירת פרוטוקולים מהוועדות הבאות, המתקיימות בחברה מעת לעת, כדלקמן:
 - (1) ועדת דירקטוריון;
 - (2) ועדת מכרזים;
 - (3) ועדת כספים;
 - (4) ועדת ארגון ושכר.
 - ה. בחינת מכרזי החברה, לרבות דגימת מסמכי התקשרות רלוונטיים.
 - ו. בחינה מדגמית של חמישה עשר חוזי התקשרות החברה עם ספקים ו/או נותני שירותים,
לרבות קבלני כח-אדם.
 - ז. בדיקה מדגמית של שנים עשר הסכמי התקשרות עם לקוחות (השוכרים).
 - ח. בחינת חוזי ההעסקה של עובדי החברה.
 - ט. בדיקת ניהול "קופה קטנה".

חומר שהתקבל

8. במהלך הביקורת הועברו לעיון הביקורת העתקי המסמכים הבאים:
- א. תקנון החברה;
 - ב. דוחות ביקורת פנים לשנים 2005 - 2006;
 - ג. דו"חות כספיים מבוקרים לשנים 2005 - 2006;



- ד. אישור עורך דין בדבר מורשי החתימה בחברה;
- ה. פרוטוקולים משיבות ועדת הדירקטוריון שנתקיימו בשנים 2005 - 2006;
- ו. פרוטוקולים מוועדת ארגון ושכר שנתקיימו עד לחודש אוגוסט 2007;
- ז. פרוטוקולים משיבות ועדת הכספים שנתקיימו בשנים 2005 - 2006;
- ח. פרוטוקולים משיבות ועדת המכרזים שנתקיימו בשנים 2005 - 2006;
- ט. נוהל המכרזים ומסמכי מכרזים רלוונטיים;
- י. גיבוי נתוני הנהלת החשבונות של החברה ("חשבשבת") לשנים 2005 - 2006;
- יא. שניים עשר חוזי שכירות של החברה מול לקוחותיה;
- יב. ריכוז הוצאות התאמות שטחים לשנים 2005 - 2006;
- יג. מספר הסכמי התקשרות עם ספקים ונתוני שירותים;
- יד. רשימה שמית של כלל עובדי החברה לשנים 2005 - 2006;
- טו. טופס 126 של עובדי החברה בשנים 2005 - 2006;
- טז. חוזי עבודה אישיים של עובדי החברה, לרבות עדכוני שכר.
- יז. בנוסף נתקבלו הקבצים הבאים:
 - (1) קובץ שטחים ממוצעים לשנים 2005 - 2006;
 - (2) קובץ התאמות שטחים לשנים 2004 - 2006;
 - (3) דוח פירוט חשבונות קבלנים לפי סטאטוס;
 - (4) דוחות ריכוז הזמנות לקבלנים הבאים: ב. ו. ב., י. א., א. א., ה. ש. בע"מ, י. בע"מ, ב. א. בע"מ, ש. ב. בע"מ א. וצ. א. ונ. בע"מ.

ממצאים

תקנון החברה

9. לחברה תזכיר התאגדות מתאריך 3 בספטמבר, 1975 (להלן – "תזכיר התאגדות").
10. תזכיר התאגדות עוסק בתפקידיו וסמכויותיו של הדירקטוריון וקובע כי באחריות הדירקטוריון, בין היתר:
 - א. ניהול עסקי החברה;
 - ב. הפעלת כוחות החברה, כולל מינוי פקידים ופיטוריהם;
 - ג. אישור קבלת התמריצים על סוגיהם;



- ד. אישור הפרוגרמה למבנים, היקף הבניה, תקציב הבניה, מועדי הבניה וכן אישור התכניות הכלליות;
- ה. אישור התעשיות אשר תכנסנה לקריה;
- ו. אישור התנאים והחוזים למסירת מבנים בקריה, בין בהשכרה או החכרה ובין במכירה.
- ז. אישור תכניות כספיות, התקציב השנתי השוטף, ותקציב הפיתוח, דו"חות, מאזנים והנפקת ניירות ערך.
11. הדירקטוריון רשאי להאציל מן התפקידים המנויים לעיל, למעט התפקידים הקבועים בסעיפים 10ה, 10ו, 10ז לעיל.
12. מינוי מנכ"ל
- א. עקב סיום כהונתו של מנכ"ל החברה, ביום 11 במאי, 2004 מונתה הגב' א. לתפקיד סמנכ"ל ובאופן זמני לממלאת מקום המנכ"ל.
- ב. תקנה 94 בתזכיר ההתאגדות קובעת כי "הדירקטוריון יוכל לזמן לזמן למנות מנהל כללי.... לפי המלצת ראש עיריית תל-אביב-יפו לאחר התייעצות עם נשיא אוניברסיטת תל-אביב".
- ג. בדיקת הביקורת העלתה הממצאים הבאים:
- (1) הגב' א., כיהנה כממלאת מקום המנכ"ל במשך למעלה משנתיים, רק ב- 18 בספטמבר, 2006 מונתה הגב' א. למשרת מנכ"ל החברה.
- (2) נשיא אוניברסיטת תל אביב לא נמנה בין החתומים על מינוי המנכ"ל. כמו כן אין איזכור באשר להתייעצות עימו.
- (3) החברה לא פרסמה מכרז לאיתור מנכ"ל.

מורשי חתימה

13. בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה מתאריך 1 ביולי, 1999 ומתאריך 28 בדצמבר, 2000 ובהתאם למסמך מטעם היועץ המשפטי של החברה מתאריך 13 במרץ, 2006 (להלן – "נוהל מורשי חתימה") מורשי החתימה בחברה מחולקים לארבע קבוצות, כדלקמן:



קבוצה א'	קבוצה ב'	קבוצה ג'	קבוצה ד'
מר י. א.*	פרופ' י. א.	גב' א. א.	גב' ש. ב.
מר ע. א.	מר א. א.		רו"ח א. ל.
מר מ. ל.	מר ד. ל.		
מר א. ש.	פרופ' ג. ל.**		
	מר מ. כ.**		

* מר י. א. אינו מורשה חתימה החל מיום 18 בספטמבר, 2007.

** פרופ' ג. ל. אינו מורשה חתימה החל מיום 18 בספטמבר, 2007. מר מ. כ. הינו חליפו ומשתייך לקבוצה זו כמורשה חתימה החל ממועד זה.

14. להלן זכויות החתימה לצד אופי הפעולה המחייבת:

זכויות החתימה	אופי הפעולה / גובה ההתחייבות
שתי חתימות מקבוצה ב'	התחייבות החברה עד לסך של 27,450 ₪*
חתימה מקבוצה א'; לחילופין, חתימה מקבוצה ב'; לחילופי חילופין, חתימה מקבוצה ג', בנוסף - חתימה מקבוצה ד'	התחייבות החברה עד לסך של 329,100 ₪**
חתימה מקבוצה א' ובנוסף חתימה מקבוצה ב'; לחילופין, חתימה מקבוצה ב' ובנוסף חתימה מקבוצה ג'; לחילופי חילופין, חתימה מקבוצה א' ובנוסף - חתימה מקבוצה ג'	התחייבות החברה לכל דבר ועניין
חתימה מקבוצה ג' ובנוסף חתימה מקבוצה ד'	ביצוע הפקדות ו/או העברות בחשבונות הבנקים
חתימה מקבוצה ג'; לחילופין, חתימה מקבוצה ד'	דוחות החזר לשלטונות מס ערך מוסף

* עודכן בתאריך 18 בספטמבר, 2007 לסך של 28,000 ₪.

** עודכן בתאריך 18 בספטמבר, 2007 לסך של 335,600 ₪.

15. נוהל מורשי חתימה קובע כי חתימות מורשי החתימה יחייבו את החברה בכפוף לאמור לעיל, ובלבד שתצורף חותמת החברה או שמה המודפס.

**הכנסות משכירות****כללי**

16. במהלך העסקים הרגיל, החברה מתקשרת עם לקוחות בהסכמים להשכרת מבנים ו/או משרדים במתחם קריית עתידים.
17. לדברי המנכ"ל וכפי שעולה מדיוני ועדת הכספים בנושא, בעקבות המשבר בהיי-טק, התפוסה בשנים 2003 - 2004 היתה נמוכה מאוד וכפועל יוצא גם דמי השכירות שנגבו. בהתאם לכך, החברה נערכה בשיווק אגרסיבי לקראת השנים 2005 - 2006, שגרר עלייה בשיעור התפוסה בהתאמה.
18. להלן שיעורי התפוסה במבנים המיועדים להשכרה במתחם קריית עתידים, כפי שהועברו לידינו על ידי החברה:
- א. שנת 2003 – 77%.
 - ב. שנת 2004 – 82%.
 - ג. שנת 2005 – 92%.
 - ד. שנת 2006 – 97%.
 - ה. שנת 2007 – 98.6%.
19. נכון לתאריך 1 בספטמבר, 2007, סך השטח המושכר הסתכם לכ- 82,000 מטרים רבועים, המהווה 100% (בקירוב) מן השטחים המיועדים להשכרה.
20. הסכמי השכירות אינם אחידים לכלל השוכרים, כי אם נבחנים באופן אינדיווידואלי על פי הפרמטרים הבאים:
- א. משך השכירות;
 - ב. שטח המושכר;
 - ג. סוג המושכר (בניין ישן/חדש);
 - ד. הוצאות ההתאמה הנחוצות;
 - ה. ההיצע והביקוש השוררים במועד ההתקשרות.
21. משך ההתקשרות הממוצעת עם השוכרים היא בין שלוש לחמש שנות שכירות.
22. משיחה שערכה הביקורת עם מנכ"לית החברה ומפרוטוקולים מספר 155 - 156 של ועדת הכספים, ניתן ללמוד על תעריפי דמי השכירות הממוצעים ודמי הניהול על חוזים ישנים.

**ממצאים**

23. לדברי המנכ"ל, קביעת תעריפי השכירות מתבססת על הנחות של היצע וביקוש הקיימות בשוק, והיא מקבלת ההחלטות במסגרת התנהלות כלכלית עסקית.
24. הביקורת מצאה כי ועדת כספים מקיימת דיונים רבעוניים, בהם מאושר גובה דמי השכירות לרבעון הקרוב, בהתבסס על דוח העסקאות, מצב התפוסה והביקוש, אך דיונים אלו דנים בהכנסות משכירות ברמה הכוללת ואינם נוגעים לאישור הסכם שכירות זה או אחר.
25. מבדיקת הביקורת עולה כי הנחות בדמי השכירות והקלות בתנאי התשלום, עד לכדי מתן פטור מתשלום הוענקו על ידי המנכ"ל, בהתאם לשיקול דעתה. משיחה שערכה הביקורת עם המנכ"ל לית נטען על ידיה כי במקרה של הנחות מהותיות, היא מתייעצת עם יו"ר ועדת כספים.
26. בבדיקת הביקורת של תיקי שוכרים, בהם ניתנו הנחות מהותיות לא נמצאו כל אסמכתאות המעידות על כך שההנחה ניתנה לאחר התייעצות עם יו"ר ועדת כספים. משיחה שקיימה הביקורת עם מנכ"ל החברה, ציינה כי בהרבה מהמקרים מדובר באישור שנעשה טלפונית וכי אין בידה תיעוד לאמור.
- מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:
- "ועדת הכספים קובעת את מדיניות ההשכרה ושיעור דמי השכירות ומוחירה בידי המנכ"ל שיקול דעת, במסגרת מדיניות זו, להתקשר עם שוכר פוטנציאלי.**
- כאמור בסעיף 24, המנכ"ל לית מדווחת על דמי השכירות ונתונים אחרים הרלוונטיים למדיניות ההשכרה מדי רבעון בישיבת ועדת הכספים וישיבת הדירקטוריון."**
27. הביקורת ערכה בדיקה מידגמית של חוזי שכירות עם לקוחות החברה. מהביקורת עולים הממצאים הבאים:

השוכר צ. א. בע"מ

28. השכרת שטח בבניין (קומה 1)
- א. בתאריך 22 באפריל, 1999 התקשרה החברה עם חברת צ. א. בע"מ בהסכם להשכרת שטח בגודל 104 מטרים רבועים הממוקם בבניין (קומה 1), לתקופה שהחלה בתאריך 15 בינואר, 1999 והסתיימה בתאריך 14 בינואר, 2001, כאשר החברה האריכה את ההתקשרות מספר פעמים, לאחר תקופה זו.



ב. מבדיקת הביקורת את הסכמי השכירות עם הלקוח, עולה כי הסכמי השכירות, לרבות ההסכם הראשוני נחתמו בדיעבד, כמפורט להלן:

מהות ההסכם	בניין	מועד החתימה	תקופת השכירות	חתימה בדיעבד
הסכם ראשוני	12	22.4.1999	14.1.2001 - 15.1.1999	איחור של כמאה ימים
תוספת הארכה 1	12	31.12.2000	14.1.2002 - 15.1.2001	
תוספת הארכה 2	12	23.1.2003	31.12.2003 - 15.1.2002	איחור של למעלה משנה
תוספת הארכה 3	12	31.12.2003	31.12.2004 - 1.1.2004	
תוספת הארכה 4	7	28.3.2005	31.3.2005 - 1.1.2005	איחור של כשלושה חודשים

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:

"גם אם מסיבות של זמינות ו/או השלמת ההסכם, מועד חתימתו מאוחר במספר ימים לתחילת תקופת השכירות, מדובר אך ורק בשוכרים ותיקים ומוכרים בקריה שלגביהם יש בידי החברה בטוחות ובכל מקרה גם אם ההסכם מסיבה זו או אחרת עדיין לא נחתם קודם להמשך החזקה, השוכר התחיל לשלם דמי שכירות בהתאם לתנאים החדשים. משמע, לשלב הביניים עד לחתימת ההסכם בכתב, קיים בין הצדדים הסכם על דרך ההתנהגות. בכל מקרה שבו השוכר מעכב חתימתו על הסכם להמשך השכירות, היועץ המשפטי או החברה מוציאים מכתבי התראה מתאימים."

תגובת הביקורת: תקופות האיחור המוצגות אינן מייצגות איחור של כמה ימים כפי שנטען, אלא איחור בחתימה של מספר חודשים ואף למעלה משנה, הדבר אינו תקין ונוגד מנהל תקין, גם אם ביכולת החברה להוכיח קיומה של ההתקשרות מכח התנהגות.

29. השכרת שטח בניין (קומת קרקע)

א. בתאריך 28 במרץ, 2005 התקשרו הצדדים בהסכם להשכרת שטח שגודלו 159 מ"ר הממוקם בבניין (קומת קרקע), לתקופה שבין 1 במרץ, 2005 לבין 28 בפברואר, 2007.

ב. בתאריך 16 ביולי, 2007 חתמו הצדדים על מסמך תיקון, לפיו המועד לתחילת ההסכם מתאריך 28 לחודש מרץ, 2005 הוא 18 באפריל, 2005, ולא 1 במרץ, 2005, כפי שמצוין בהסכם הראשון (להלן – "המסמך המתקן").

- ג. בתאריך 28 בפברואר, 2007 נסתיים החוזה אותו חתמה החברה עם צ. א. בע"מ. למרות האמור, מבדיקת הביקורת עולה כי הארכת החוזה בוצעה רק בתאריך 4 ביוני, 2007, היינו יותר משלושה חודשים לאחר סיום החוזה.
- ד. חוזה הארכה שנחתם עם החברה ביוני 2007, מתייחס אף הוא לשכירות בדיעבד שכן קובע תקופת השכירות החל מתאריך 18 באפריל, 2007.
- ה. כפי שמוצג לעיל, החוזים שנחתמו עם הלקוח אינם חוזים רציפים, ולמרות חתימת החוזים בדיעבד, עדיין קיימת תקופה של חודשיים במסגרתה השוכר ישב בנכס ללא כל הסכם קיים ומעוגן בינו לבין החברה.



- מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי: "ע"פ המסמכים כפי שצורפו לסעיף 29 ב' לא היחה תקופת ביניים ללא כיסוי חוזי".
- תגובת הביקורת:** החברה לא הציגה חוזה לתקופה שבין 28 בפברואר, 2007 ועד 18 באפריל, 2007.
- ו. בהערת אגב, יצוין כי במקביל להסכם שכירות זה, קיים בין השתיים הסכם שרותים, כמפורט בהמשך (ראה פרק "חברות כח אדם ואחזקה").

השוכר ה. ש. ד. בע"מ

30. בתאריך 4 ביולי, 2006 חתמה החברה הסכם שכירות עם הגן (להלן – "ה. ש. ד. בע"מ"), לשם הפעלת פעוטון וקיום סדנאות להורים בקרייה.
31. בהתאם לסעיף 25 להסכם על השוכרת לפתוח העסק לא יאוחר מיום 1 בספטמבר, 2006.
32. סעיף 27 להסכם קובע כי: "...השוכרת תהא פטורה מתשלום דמי שכירות יסודיים, דמי אחזקה ודמי מיזוג אוויר יסודיים בגין התקופה שתחילתה מיום 1.7.2006 ועד ליום 30.11.2006...השוכרת תהא פטורה מתשלום ארנונה, חשמל, מים והוצאות ביטוח מבנה... בגין התקופה שתחילתה מיום 1.7.2006 ועד ליום 31.8.2006".



33. כאמור, תקנה 92 לתקנון החברה מחייבת קבלת אישור הדירקטוריון לחוזה השכירות, לרבות תנאי מסירת המושכר. הביקורת לא איתרה כל אישור דירקטוריון למתן הפטור/ההנחות לשוכרת בפרוטוקולי ועדות הדירקטוריון ו/או בתיק השוכרת.
34. פרק חמישי להסכם השכירות העוסק ב"רישוי, פתיחה והפעלה" קובע, בין היתר, כדלקמן: "מוסכם בזאת במפורש וכתנאי עקרי להסכם זה, כי השוכרת תפתח את העסק לקהל הרחב עד ולא יאוחר מיום 1.9.2006 (להלן: "יום הפתיחה"). כשהוא מוכן לעבודה... ועומד בכל התקנים ו/או ההיתרים ו/או האישורים על פי כל דין ו/או דרישת רשות מוסמכת."
35. הפרק מוסיף וקובע כי "על השוכרת להשיג, לפני פתיחת העסק במושכר, את כלל הרישיונות, ההיתרים והאישורים הדרושים."
36. מבדיקת הביקורת עולה כי ה. ש. ד. בע"מ לא המציאה האישורים הנדרשים עד לתאריך 1 בספטמבר, 2006 כקבוע בהסכם ההתקשרות. הביקורת מצאה כי האישורים הומצאו רק לאחר פניות חוזרות של החברה כדלהלן:

תאריך עריכת האישור	סוג האישור
19.10.2006	חשמל
13.11.2006	מערכת גילוי אש
29.10.2006	בטיחות

- מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:
- "ה.ש.ד. - האישורים נדרשו ב- 1.9.06 כי זה היה התאריך המקורי לפתיחת הגן. בפועל הגן נפתח ב- 11/06."
37. במסגרת החוזה עם הלקוח נקבע כי באחריות ה. ש. ד. בע"מ לערוך ולקיים, על חשבונה, את הביטוחים המפורטים במסגרת אישור עריכת ביטוחי השוכרת. נכון למועד עריכת הביקורת, ה. ש. ד. בע"מ טרם המציאה האישור האמור.
- מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:
- "השוכר קיבל פטור מתשלום דמי שכירות ודמי אחזקה לתקופה שבה בוצעו בשמח עבודות התאמה בעמייין השוכרת לא יכלה להשתמש במושכר וממילא לא נדרש כל אישור דירקטוריון לענין זה. השוכרת המציאה לחברה את כל האישורים הנדרשים."
38. הסכם השכירות כולל תוספת להסכם שכירות מיום 3 ביולי, 2006 המתייחסת למיזוג במושכר וקובעת כי ה. ש. ד. בע"מ מתחייבת לרכוש, להתקין, לתחזק ולתקן את יחידות מיזוג האוויר במושכר.



39. מבדיקת הביקורת עולה כי התוספת אינה חתומה וחסרה פרטים מהותיים לעניין אופן הטיפול בנושא, לרבות: תאריך התוספת, חתימת שני הצדדים, תאריך עריכתו ומספר יחידות המיזוג אותן מתחייבת ה. ש. ד. בע"מ להתקין.

השוכר ל. ד.

40. בתאריך 15 בפברואר, 2001, חתמה החברה הסכם שכירות עם מר ל. ד. (להלן – "ל. ד. השוכר"), למטרת פתיחת קיוסק במתחם קריית עתידים, לתקופה של 96 חודש שתחילתה בתאריך 1 במרץ, 2001 וסופה בתאריך 28 בפברואר, 2009.

41. ברבות השנים, חתמו הצדדים על מספר תוספות להסכם השכירות, שעניינן בין היתר, שינוי אופן חישוב דמי השכירות (כנגזרת של הפידיון) ומתן הנחות במרכיבי השכירות והאחזקה.

42. מבדיקת הביקורת עולה כי החברה חתמה עם מר ל. ד. על שתי תוספות להסכם המעניקות הנחה בדמי השכירות, לתקופה שבין 1 באוקטובר, 2003 לבין 31 בדצמבר, 2003 (להלן – "התקופה החופפת").

43. להלן טבלה המתייחסת לשתי התוספות:

מועד החתימה	מהות התוספת	תחילת ההסכם	תום ההסכם
21.10.2002 (להלן – "תוספת שנייה")	30% הנחה בדמי השכירות ו-15% הנחה מתמורת האחזקה ומיזוג האויר	1.10.2003	31.12.2004
22.12.2002 (להלן – "תוספת שלישית")	10% הנחה נוספת בדמי השכירות	1.1.2003	31.12.2003

44. בתאריך 26 ביולי, 2006 חתמה החברה על תוספת נוספת להסכם (להלן – "תוספת רביעית"), לפיה ל. ד. החליף השטח המקורי המושכר בשטח אחר.

45. חתימה בדיעבד

א. מבדיקת הביקורת את תוספות ההסכם, עולה כי כלל התוספות עליהם חתמו הצדדים נושאות בכותרת הפנייה להסכם שכירות מתאריך 26 באפריל, 1999, זאת למרות שלמעשה הסכם השכירות הראשון הקיים עם השוכר הינו מתאריך 15 בפברואר, 2001, היינו כשנתיים מאוחר יותר.

ב. יתרה מזאת, גם במערכת החוזים של החברה ההתייחסות הינה להסכם מתאריך 15 בפברואר, 2001, בלבד.



ג. מבדיקת התוספת הראשונה להסכם עולה, כי התאריך בו חתמו הצדדים על תוספת זו, הינו, לכאורה, 15 בפברואר, 2000, מצב שאינו סביר, שכן התאריך הינו כשנה לפני ההסכם המקורי.

ד. בדיקת הביקורת העלתה כי ה- 26 באפריל, 1999 הינו המועד בו חתם השוכר הקודם על הסכם עם החברה המתייחס לאותו שטח מושכר.

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:

"הסכם השכירות המקורי הראשון נחתם ב- 15.2.01 ולא כפי שצויין בטעות ב- 15.2.2000. כמו כן, השכירות החלה ב-1.3.01 ומשכך אין עסקינן בחתימה בדיעבד."

השוכר י. א.

46. החברה חתמה מספר הסכמי שכירות החל משנת 1997 ועד לשנת 2007 עם חברת י. א. (להלן – "י. א.")

47. ההסכמים הינם בגין השכרת שטח של 67 מ"ר בקומת הקרקע שבבניין מספר 47:

תום התקשרות	תחילת התקשרות	הפער מתחילת ההתקשרות	מועד החתימה	מהות ההתקשרות	
31.12.2006	01.01.1997	3 חודשים	10.03.1997	הסכם עיקרי	1
31.12.2003	01.04.2003	4 חודשים	22.07.2003	קיצור התקופה ושינוי התמורה	2
31.01.2004	01.01.2004	20 ימים	20.01.2004	הארכת התקופה	3
31.07.2004	01.02.2004	4.5 חודשים	15.06.2004	הארכת התקופה ושינוי התמורה	4
31.12.2004	01.08.2004	3 חודשים	24.10.2004	הארכת התקופה	5
31.03.2005	01.01.2005	11 ימים	11.01.2005	הארכת התקופה	6
31.12.2005	01.04.2005	18 ימים	18.04.2005	הארכת התקופה	7
31.10.2006	01.01.2006	8 חודשים	31.08.2006	הארכת התקופה	8
31.12.2006	01.11.2006	-	30.10.2006	הארכת התקופה	9

א. מבדיקת הביקורת עולה כי כלל ההסכמים, למעט האחרון, נחתמו באיחור, כשהמרבית שבהם מגיע לכדי 8 חודשים.

ב. הביקורת מצאה כי בתאריך 15 ביוני, 2004 חתמו הצדדים על הסכם, לפיו בין היתר, יופחתו דמי השכירות החודשיים באופן רטרואקטיבי, החל מתאריך 1 בפברואר, 2004. מסכום של X ש"ח למטר רבוע כפי שנקבע בתוספת הראשונה להסכם מיום 22 ביולי, 2003, ל- 0.69X ש"ח למטר.

ג. הביקורת לא איתרה כל אסמכתה המאשרת ביצוע ההפחתה האמורה, או אישור של מי מהגופים המוסמכים בחברה לאשר ההפחתה.



ד. הצדדים חתומים על כתשעה הסכמים, אשר כל אחד מחליף את ההסכם שנחתם לפניו, תוך שינוי תנאי התקשרות, כמפורט להלן:

(1) תקופת השכירות

- (א) בתאריך 22 ביולי, 2003, חתמו הצדדים על הסכם לקיצור תקופת השכירות מזו המקורית (ראה סעיף 2 בטבלה לעיל; להלן – "קיצור השכירות");
- (ב) החל מתאריך 20 בינואר, 2004 חתמה החברה על שבעה הסכמים להארכת תקופת השכירות, זאת למרות קיצור תקופת השכירות שבוצע כחצי שנה קודם לכן;
- (ג) בדיקת הביקורת העלתה כי בסופו של יום, תקופת השכירות הגיעה לקיצה בתאריך 31 בדצמבר, 2006, קרי המועד המקורי לסיום חוזה השכירות, כפי שנקבע בהסכם הראשון בין הצדדים (ראה סעיפים 1 ו-9 בטבלה לעיל).

(2) גובה דמי השכירות

- (א) בהתאם להסכם הראשון, דמי השכירות החודשיים הסתכמו לסך של X ₪, המחושבים לפי תעריף של Y ש"ח למ"ר (ראה סעיף 1 בטבלה לעיל);
- (ב) בתאריך 22 ביולי, 2003 נחתם הסכם שני, לפיו, דמי השכירות החודשיים יתייקרו בכ- 14.5% לסך של $1.145X$ ₪, המחושבים לפי תעריף של $1.145Y$ ₪ למטר רבוע.
- (ג) בתאריך 15 ביוני, 2004, נחתם הסכם, שקבע כי דמי השכירות החודשיים יופחתו לסך של $0.8X$ ₪, המחושבים לפי תעריף של $0.8Y$ ₪ למטר רבוע, היינו הנחה של כ- 30% בהשוואה לתעריף הקיים וכשל- 20% ביחס לתעריף הראשוני.
- (ד) הביקורת בדקה סך התשלומים שנתקבלו מהשוכר. מהבדיקה עולה כי בעקבות השינויים שנערכו בהסכם המקורי, לכאורה ויתרה החברה על הכנסות בסך 16,620 ש"ח.
- (ה) השוואה עם תעריפים שנקבעו לשוכרים נוספים באותו בניין ובאותה קומה:

השוכר א. בע"מ

- (1) בתאריך 20 במרץ, 2006, חתמה החברה על הסכם עם חברת א. בע"מ (להלן – "א. בע"מ"), בשטח מושכר של 67 מטרים רבועים בקומת הקרקע שבבניין ←. יודגש, כי השטח המושכר, לרבות מיקומו, זהים לזה של השוכר מר י. א.;



(2) דמי השכירות שנקבעו בין הצדדים מגלמים תעריף של 1.525Y שח למטר רבוע, תעריף הגבוה ביותר מ- 90% מזה שנקבע בהסכם מתאריך 15 ביוני 2004 (0.8Y ש"ח למ"ר – ראה סעיף 58 ד 2) ג) לעיל) עם השוכר מר י. א. ואשר הוארך בחודש אוגוסט 2006.

השוכר נ. ס.א.ט. בע"מ

- (1) החברה חתמה עם נ. בע"מ על הסכם להשכרת שטח של 364 מטרים רבועים הממוקם בקומת הקרקע שבבניין ← (אותו הבניין).
- (2) תעריף דמי השכירות כפי שבא לידי ביטוי בחוזה בין השתיים הינו 0.94Y שח למטר רבוע, תעריף הגבוה ב- 17.4% למטר רבוע בהשוואה לזה המגולם בעסקת ההשכרה לשוכר י. א. (0.8Y).
- (3) בהערת אגב יצוין, כי גודל השטח המושכר ל- נ. בע"מ ולא. בע"מ עולה עשרת מונים על זה שמר י. א. שוכר מן החברה.

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 1.11.09 בהתייחסותה לטיטת הממצאים כי: "...בשנת 2003-2004 הנו"ל קיבל הנחה במחירי שכ"ד וזאת בהתחשב במצב הכלכלי במשק. בשנת 2006 שכרה חברת א. את שטחי החברות: א. וי. א. וזאת במחירי שכ"ד א. שכרה לראשונה שטחים בבניין בסוף 2002 שבאותה העת המחירים היו ברמה אחרת לגמרי".

השוכר א. מ. בע"מ

48. החברה התקשרה בהסכם שכירות עיקרי (להלן - "ההסכם העיקרי") עם א. מ. בע"מ (להלן - "א. מ. בע"מ"), בתאריך 11 בינואר, 2003, לתקופה של 8 חודשים החל מתאריך 10 בדצמבר, 2003.
49. הביקורת מצאה כי הצדדים חתמו על שלושה הסכמי הארכה, כך שתקופת השכירות הוארכה עד לתאריך 31 בדצמבר, 2006.

מועד החתימה	תחילת תוקף	פקיעת תוקף
1.7.2004	1.8.2004	31.12.2004
29.11.2004	1.1.2005	31.12.2005
23.3.2006	1.1.2006	31.12.2006

50. מבדיקת הביקורת, אותר חוזה חדש הממשיך ההתקשרות עם א. מ. בע"מ החל מתאריך 8 לינואר, 2007.



51. סעיפים 11, 32.8 לחוזה העיקרי קובעים כי דמי השכירות ישולמו בעבור שלושה חודשים מראש, קרי תשלום רבעוני מראש.

52. מבדיקת הביקורת עולה כי תשלומי השוכר אינם בהתאם לקבוע בחוזה וכי קיימים מקרים בהם התשלום הינו ברמה החודשית ולא תשלום רבעוני מראש.

השוכר נ. א. בע"מ

53. נ. א. בע"מ (להלן: "נ. א. בע"מ") הינה אחת מהשוכרים העיקריים של נכסי החברה. במסגרת הסכם השכירות, שוכרת נ. א. בע"מ מהחברה, בין היתר, שטח בגודל 100 מטרים רבועים, הממוקם בקומה "1"- שבמבנה מספר 4.

54. משיחה שערכה הביקורת עם אחראי החיובים והגבימרקוסה בחברה ובהתאם לרישומי החברה עלו הממצאים הבאים:

א. תקופת השכירות החלה בתאריך 23 בספטמבר, 2002, ונמשכה עד למועד עריכת הביקורת;

ב. בכרססת הנהלת החשבונות של השוכרת קיימת יתרת חוב בסך של 10,847 ש"ח בגין החודשים אוקטובר 2005 וינואר 2006. לדברי אחראי החיובים והגביה בחברה, נ. א. בע"מ לא פרעה חוב זה ואף אין בכוונתה לעשות כן.

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיטת הממצאים כי:

"היתה מחלוקת בין החברה לבין השוכרת בגינה נוצר החוב שנפרע עם פתרון המחלוקת בין הצדדים...".

55. מבדיקת הביקורת מול אחראי החיובים והגביה בחברה עולה כי החברה לא חתמה על הסכם שכירות עם נ. א. בע"מ, בגין השטח האמור.

56. בתאריך 22 בנובמבר, 2007, ולאור הערת הביקורת, המציאה החברה הסכמי שכירות המתייחסים לתקופת השכירות, ובכלל זה לתקופה בגינה נוצרה יתרת החוב.

57. הביקורת בחנה את הסכמי ההתקשרות שנחתמו בין נ. א. בע"מ לבין החברה. מבדיקת הביקורת עולה, כי מרבית הסכמי ההתקשרות עם החברה נחתמו בדיעבד, ולעיתים אף לאחר חלוף תקופת השכירות:



תחילת תוקף	פקיעת תוקף	מועד החתימה
23.9.2002	31.12.2002	23.12.2002
1.1.2003	31.1.2003	12.1.2003
1.2.2003	28.2.2003	30.1.2003
1.3.2003	31.3.2003	10.3.2003
1.4.2003	30.4.2003	20.3.2003
1.5.2003	31.5.2003	3.6.2003
1.6.2003	31.7.2003	22.7.2003
1.8.2003	31.12.2003	7.12.2003
1.1.2004	30.9.2005	3.11.2004
1.10.2005	30.9.2006	21.11.2007
1.10.2006	31.12.2007	21.11.2007
1.1.2007	30.9.2004	21.11.2007

אישורי ביטוח שוכרים

58. במסגרת התקשרויות החברה עם לקוחותיה, מחוייבים השוכרים לערוך ולקיים, על חשבונם, למשך כל תקופת השכירות, הביטוחים הבאים:

- א. ביטוח רכוש;
- ב. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי;
- ג. ביטוח חבות מעבידים;
- ד. ביטוח אובדן הכנסות. החברה מאפשרת לשוכרים שלא לערוך ביטוח מסוג זה, בכפוף לתנאי החוזה.

59. במקרה של סייגים בביטוח, על השוכר להעביר לחברה הצהרה חתומה בכתב. מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים הערה כללית לנושא הביטוחים כדלקמן:

"ההתחייבות להמצאת אישור עריכת ביטוח על ידי השוכר מדי שנה היא התחייבות חוזית של השוכר. למרות שבהסכם השכירות לא קיימת התחייבות של עתידים לוודא שהשוכר המשיך הביטוחים לשנה נוספת, פועלת עתידים לתזכר את השוכרים הרלוונטיים בדבר המצאת אישור כאמור."



תגובת הביקורת: אכן, ההתחייבות הקבועה בחוזה הינה על השוכר, יחד עם זאת התקשרות עם חוזה ללא ביטוח חושפת החברה לסיכונים כספיים במקרה של נזק לנכס ו/או לצד ג'.

60. מבדיקה מידגמית שערכה הביקורת עלו הממצאים הבאים:

א. א.ב.נ.ל.מ. בע"מ

- (1) השוכרת שוהה במושכר החל מתאריך 11 בינואר, 2003, היינו כחמש שנים.
- (2) מבדיקה שנערכה בתאריך 14 בנובמבר, 2007 מול מנהלת שרות הלקוחות בחברה, עלה כי טרם נמסר לחברה אישור עריכת ביטוח מאת השוכרת.
- (3) בתאריך 22 בנובמבר, 2007, התקבלה בידי החברה אסמכתה לעריכת ביטוח השוכר (שאינה כוללת ביטוח אובדן הכנסות), וזו הוצגה בפני הביקורת. הביקורת מצאה כי האסמכתה חסרה:

(א) פוליסת הביטוח מהווה כיסוי חלקי בלבד, שכן כוחה יפה מתאריך 6 בנובמבר, 2007, ואין היא מכסה את התקופה שלפני מועד זה. אי לכך, התקופה שהחלה בתאריך 11 בינואר, 2003 ונסתיימה בתאריך 6 בנובמבר, 2007 נעדרת כיסוי ביטוחי; מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיטות הממצאים כי:

"בהתייחסות לביקורת סעיף 60 'א' 3 א' – חסר אישור."

(ב) בהתאם להסכם השכירות עם הלקוח, נקבע כי על החברה לערוך ביטוח, כשהסכום המקסימאלי לאחריות הביטוח כלפי צד שלישי יהיה בסך \$ 500,000. מבדיקת הביקורת אישור החברה, עולה כי הסכום המקסימאלי אינו בהתאם לחוזה ועומד על \$ 350,000 בלבד. מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיטות הממצאים כי:

"אשר ע"י יועצי הביטוח גבול אחריות חריג ע"ס \$ 350,000 בביטוח צד ג' מאחר ושטח המושכר קטן. (43 מ"ר)."

ב. א. ו. בע"מ

- (1) לשוכרת הסכם שכירות עם החברה החל מתאריך 1 באפריל 2006. מבדיקה שערכה הביקורת בתאריך 14 בנובמבר, 2007, עולה כי השוכרת טרם המציאה אישורי ביטוח לגבי כלל תקופת השכירות.



מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים
כי:

"חסר אישור"

(2) לאור הערת הביקורת, פנתה החברה בבקשה לשוכרת להמצאת ההסכם. בתאריך
27 בנובמבר, 2007 המציאה השוכרת אסמכתאות בדבר אישורי ביטוח לתאריכים
שבין 1 בדצמבר, 2007 ועד 30 בנובמבר, 2008.

(3) מבדיקת הביקורת עולה כי החברה הסתמכה על הצהרת השוכרת בדבר קיום כיסוי
ביטוחי עד לתאריך 1 בדצמבר, 2007 וזאת בהיעדר התימה כלשהי מצד המבטח.

(4) עד למועד ההצהרה, לא היתה בידי החברה התייחסות כלשהי בדבר קיום כיסוי
ביטוחי.

ג. א. ד. ו. א.

(1) הסכם השכירות החל בשנת 2005. למרות האמור, השוכרים המציאו לחברה
אישור עריכת ביטוח (שאינו כולל ביטוח אובדן הכנסות) לתקופה שבין ה- 1
בנובמבר, 2007 ועד ה- 29 בפברואר, 2008, בלבד.

(2) לעניין הכיסוי הביטוחי לשנת 2005, לא נתקבל כל אישור ביטוחי מחברת הביטוח
כנדרש. החברה הסתמכה על הצהרתו של א. ד. ו. א. בדבר קיומו של כיסוי ביטוחי
כאמור.

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:

**"החברה הציגה אישור על קיום ביטוח לתקופות: 1.4.05-1.4.06 (הוצגה פוליסה במקום
אישור).**

31.7.05-31.7.06 – הוצג אישור.

1.7.06 - 30.6.07 – הוצג אישור."

תגובת הביקורת: ראוי היה כי החברה תבחן קיומה של פוליסה תקפה בעת ההתקשרות עם
השוכר, ולא תסתמך על הצהרת השוכר בדבר קיומה של פוליסה תקפה.

ז. פ. פ. בע"מ

(1) אישור עריכת ביטוחי השוכרת המתייחס לתקופה שבין 1 באפריל, 2007, לבין 31
במרץ, 2008, כולל הסתייגויות מדרישת החברה, כדלהלן:

(א) ביטוח הרכוש ממעט נזקים הנגרמים עקב התבקעות צינורות.

(ב) ביטוח האחריות כלפי צד שלישי כולל הסייגים הבאים:

(1) היעדר חבות בגין נזק הנובע ממכשירי הרמה, פריקה וטעינה;



- (2) היעדר חבות בגין קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם.
- (2) השוכרת המציאה נוסח מתוקן, הכולל אף הוא הסתייגות בנוגע להיעדר חבות בגין קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם.
- מבדיקת הביקורת עולה כי הסתייגות מקובלת במידה והשוכר חותם על הצהרה מטעמו, כי אינו מעסיק קבלנים, קבלני משנה ועובדים מטעמם, כאשר זו לא נחתמה. מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 1.11.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:
- "לחברה נמסר טופס הצהרה "שאם במידה ויעסיקו קבלני משנה, יהיה עליהם לדווח לביטוח". טופס זה לא נחתם, החברה עזבה את הקרייה צ. ר. בע"מ."
- (3) משיחת הביקורת עם מנהלת שרות הלקוחות עולה כי אין בידי החברה אישור ביטוחי מטעם השוכרת לתקופה שבין 30 ביוני, 2005 ועד לתאריך 1 ביוני, 2006.
- (4) אישור הביטוח הקיים בידי החברה, המתיחס לתקופה שהחלה בתאריך 1 ביוני, 2006 כולל הסייגים הבאים:
- (א) ביטוח הרכוש אינו כולל כיסוי ביטוחי בארועי פריצה ושוד.
- (ב) ביטוח חבות המעבידים אינו חל על קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם.
- (5) הביקורת מצאה כי החברה מאפשרת לשוכרים לכלול סייגים כדוגמת המוזכרים לעיל, ובלבד שהשוכר יחתום על הצהרה מתאימה. הביקורת איתרה במסמכי החברה הצהרה כאמור.
- ה. ש. ב. כ.,
- (1) בתאריך 14 באפריל חתמה החברה על הסכם שכירות עם ש. ב. כ., למרות האמור מבדיקה שערכה הביקורת מול מנהלת שירות הלקוחות בחברה בתאריכים 14 ו-22 בנובמבר, 2007, עולה כי השוכרת טרם העבירה לחברה אישור בדבר עריכת ביטוח.
- (2) לאור הערת הביקורת, פנתה החברה לשוכרת לשם המצאת אישור ביטוח.
- (3) בתאריך 25 בנובמבר, 2007, הועברו לידי הביקורת אישורי עריכת ביטוח ברי תוקף כדלקמן:



מועד תחילת הפוליסה	מועד פקיעת הפוליסה
1.10.2007	30.9.2008
1.10.2005	30.9.2006

4) הביקורת מצאה כי אישורי עריכת הביטוח שהומצאו על ידי ש. ב. כ. הינם חלקיים בלבד, ואינם מתייחסים לכלל תקופת השכירות. לא קיימת אסמכתה המאשרת קיומם של ביטוחים לתקופה שבין 30 בספטמבר, 2006 לבין 1 באוקטובר, 2007. מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:

"חסר אישור לתקופה 1.10.07-30.9.06."

1. מ. ט. א. ת. בע"מ

לשוכרת אישור ביטוח המתייחס לתקופה שהחלה בתאריך 1 בינואר, 2007 ועתידה להסתיים בתאריך 31 בדצמבר, 2007. מבדיקת אישורי הביטוח נמצא כי:

- 1) האסמכתה לעריכת ביטוח הומצאה לחברה כשלושה חודשים לאחר מועד תחילתה;
- 2) ביטוח אובדן הרווחים כולל שינוי הגדרת תקופת השיפוי, כאשר השוכרת לא חתמה על הצהרה המתירה חריגה מן הנוסח והתנאים המקובלים.

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:

"מצ"ב הצהרת השוכרת לענין שינוי תקופת השיפוי".

תגובת הביקורת: הצהרת השוכר הינה מדצמבר 2007, ראוי היה כי החברה תקבל הצהרת השוכר במקביל למועד ההתקשרות ולא באופן רטרואקטיבי בעת סיומה.

2. י. א.

אישור עריכת הביטוח לתקופה שבין ה- 1 בינואר, 2005 ועד ה- 30 בנובמבר, 2006, הועבר לחברה רק ב- 7 במרץ, 2006, היינו ארבע עשר חודשים לאחר מועד תחילת הכיסוי הביטוחי.

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:

"מצ"ב אישור המאשר כי הדייר הציג אישור ביטוח לתקופה 1.6.04-31.5.05 ואישור משלים לתקופה שנע 30.11.06 שהתקבל ב- 7.3.06"

תגובת הביקורת: אכן, כפי שצויין על ידי הביקורת האישור הועבר לחברה ב- 7 במרץ, 2006 היינו 14 חודש לאחר מועד תחילת הכיסוי הביטוחי.



ח. ב. נ.

(1) במהלך תקופת השכירות הציגה השוכרת בפני החברה שלושה אישורי עריכת ביטוח, כמתואר בטבלה הבאה:

מועד עריכת האישור	תקופת הכיסוי החוזי
28.3.2005	31.1.2006 - 28.3.2005
18.1.2006	31.1.2007 - 1.2.2006
20.12.2006	31.1.2008 - 1.12.2007

(2) הביקורת מצאה כי תקופת השכירות אינה רצופת כיסוי ביטוחי, שכן בהתאם למסמכים הנמצאים ברשות החברה פוליסות הביטוח אינן תקפות בתקופה שבין 31 בינואר, 2007, לבין 1 בדצמבר, 2007.

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיטת הממצאים כי:

"מצ"ב עותק האישור המשלים לתקופה החסרה 1.12.07-1.1.07".

תגובת הביקורת: האישור הביטוחי הינו ממרץ 2009, ראוי היה כי החברה תבחן קיומם של אישורים ביטוחיים לשוכרים במועד ההתקשרות עימם כחלק מנוהל עבודה תקין.

ט. ה. ש. ד. בע"מ

(1) הביקורת לא איתרה אישור עריכת ביטוח השוכר לשנת 2006 בה שהה השוכר במושכר. בנוסף, הביקורת איתרה מסמך המצביע על כך שנוכון לתאריך 21 בנובמבר, 2007, טרם הומצא אישור כאמור.

(2) אישור עריכת הביטוח לשנת 2007, אשר הוצג בפני החברה כלל שינויים רבים כדוגמת הבאים:

(א) ביטוח הרכוש בוטל כליל;

(ב) ביטוח אחריות כלפי צד שלישי קובע גבול אחריות בסך של 700 אלפי ש"ח, במקום גבול אחריות המינימאלי הנדרש בסך של 2,000 אלפי ש"ח.

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 1.11.09, בהתייחסותה לטיטת הממצאים כי:

"תאריך פתיחת הגן הוא- 1.1106 הבטוח מתייחס לתקופה 1.1.07 (חוסר 2 חודשים) הדייר עזב ב- 12.08".

**אישורי ביטוח קבלנים ויועצים**

61. במסגרת התקשרות החברה עם נותני שרותים, מתחייבים נותני השרותים לערוך ולקיים, על חשבונם, באמצעות חברת ביטוח, את הביטוחים הבאים:
- ביטוח אחריות כלפי צד שלישי;
 - ביטוח אחריות מעבידים;
 - ביטוח אחריות מקצועית.
62. בנוסף, נותני השרות מחוייבים להמציא לחברה אישור עריכת ביטוח שיהווה אסמכתה לעריכת הביטוחים הנדרשים מכוח ההסכם בין הצדדים.
63. מבדיקת קיום הביטוחים הנדרשים בהתאם להסכמי ההתקשרות עלו הממצאים הבאים:
- אישור עריכת הביטוח אותו מחוייבים נותני השירותים להעביר לחברה כאסמכתה לקיומן של פוליסות מתאימות כולל הערה, לפיה היקף הכיסוי הביטוחי על פי נוסח פוליסות ביטוח האחריות המקצועית וביטוח כלפי צד שלישי, אינו פוחת מהיקף הכיסוי על פי נוסח הפוליסה של ארגון האקדמאים העצמאיים הידועה כ"שפי 12/97".
 - הביקורת איתרה מסמך מסוכנות הביטוח של ארגון האקדמאים העצמאיים ל. א. מתאריך 9 בפברואר, 2003, ממנו עולה כי פוליסת הביטוח הידועה כ"שפי 12/97" אינה מונפקת משנת 2002 ולפיכך מן הראוי לעדכן האישורים בהתאם, ולהחליפה בסוג פוליסה המונפקת כיום.
- מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:
- "פוליסת 'שפי' אינה רלוונטית החל מ-8/2006 ועל סמך חו"ד היועץ הביטוחי של החברה הוחלפה הפוליסה בסוג המונפק היום. הסוג המונפק היום."
- קיימים מקרים רבים בהם הספקים טרם המציאו לחברה אישור בדבר עריכת ביטוחים, כמתחייב מכוח הסכמי ההתקשרות. להלן מספר דוגמאות:
- (1) צ. ר. מ. ו. בע"מ
- בתאריך 29 בנובמבר, 2000 התקשרה החברה בהסכם עם צ. ר. מ. ו. בע"מ למתן שירותי תיכנון מתקנים.
 - מבדיקת הביקורת עולה כי החברה טרם קיבלה לידה אישור בדבר עריכת ביטוח, כנדרש על פי ההסכם. ראוי לציין כי הספק מעניק שירותים לחברה נכון למועד עריכת הביקורת.



מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי: "קיימים אישורי ביטוח והם מצ"ב. נכון לתקופת הביקורת, הספק אינו מעמיד שירותים לחברה". בנוסף מסרה כי: "העבודות הסתיימו ב-2003 מצ"ב אישור בהתאם, אין כל רלוונטיות להמצאת אישורי ביטוח לאחר הפסקת העבודות".

תגובת הביקורת: החברה לא המציאה אישורי ביטוח רלוונטיים החל ממועד ההתקשרות. בנוסף, מכרטיס הנהלת החשבונות של הספק עולה כי החברה המשיכה לשלם ליועץ בגין שירותיו בשנים 2004 - 2006, זאת בניגוד לנטען על ידי החברה.

(2) ש. א. מ. בע"מ

- (א) בתאריך 29 בנובמבר, 2000, התקשרה החברה בהסכם למתן שירותים עם ש. א. מ. בע"מ. מבדיקת הביקורת עולה כי לחברה אישורי עריכת הביטוח החל מחודש דצמבר, 2000 ועד לחודש נובמבר, 2003, בלבד.
- (ב) מהאמור עולה כי החברה חסרה האישורים הביטוחיים לתקופות שבין דצמבר 2003 ועד למועד עריכת הביקורת.
- (ג) בנוסף, ממכתב מתאריך 12 ביוני, 2003 המצורף למסמך האישור עולה כי קיימת מחלוקת בדבר גובה האחריות בביטוח האחריות המקצועית, שכן החברה דרשה 2.5 מליון ש"ח ואישור הביטוח עומד על 2 מליון ש"ח בלבד.
- מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 24.11.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי: "יועץ הביטוח התעקש על נוסח ביטוח שפי 12/97 חברות הביטוח מענו שנוסח זה אינו תקף, על כן סרבו לערוך ביטוח לפי הנוסח הנדרש. לאחר התכתבות ממושכת יועץ הביטוח הבין כי לא ניתן לבטח כפי שנדרש על ידו בתחילה. בנתיים פרויקט הבנייה של בניין 8 שלב א' הוקפא, לא ניתן לקבל הביטוח בדיעבד".

(3) א. א. בע"מ

- (א) החברה התקשרה עם א. א. בע"מ בהסכמים לביצוע עבודות חשמל החל מתאריך 28 מספטמבר, 2000 ועד למועד עריכת הביקורת.
- (ב) בדיקת הביקורת העלתה כי הכיסוי הביטוחי אינו רצוף למשך כל תקופת מתן השירותים. כך למשל, לא קיים אישור בדבר עריכת ביטוחים לגבי התקופה שהחלה בתאריך 1 בנובמבר, 2003 ועד לתאריך 30 בספטמבר, 2006.
- (ג) בנוסף, הביקורת מצאה כי אישורי עריכת הביטוח הקיימים כוללים סייגים רבים, ביניהם הבאים:



- (1) אי החלת הביטוח למפרע ממועד תחילת מתן השירותים לחברה.
- (2) הגבלת כיסוי האחריות המקצועית לסכום מקסימאלי בסך מיליון שח, המהווה מחצית מן הסכום הנדרש על פי נספח א' לאישור עריכת ביטוח בהסכם.
- מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיטת הממצאים כי: "ההתקשרות היועץ הופסקה ב- 31 בדצמבר, 2003 בשל הפסקת העבודה בניין 8, אי לכך לא נדרש לכיסוי ביטוחי"
- תגובת הביקורת:** אישורי הביטוח שהומצאו אינם תואמים תנאי ההתקשרות עם הקבלן. בנוסף, מכרססת הנהלת החשבונות של החברה ניתן לראות כי החברה המשיכה לעבוד עם א. א. בע"מ, במהלך השנים 2005 - 2006, זאת ללא אישור ביטוח תקף כאמור.
- (4) ז. א. בע"מ
- (א) לחברה הסכם התקשרות למתן שירותי יעוץ עם ז. א. בע"מ מתאריך 24 באוגוסט, 2000.
- (ב) מבדיקת הביקורת את אישורי הביטוח שבידי החברה, אותר אישור ביטוח לתקופה שבין 1 בדצמבר, 2006, ועד ה- 30 בנובמבר 2007, בלבד, זאת למרות שהקבלן הועסק על ידי החברה גם בשנים הקודמות.
- (ג) בנוסף, הביקורת מצאה כי ז. א. בע"מ לא הגיש אישור ביטוח מחודש לתקופה החל מדצמבר 2007.
- (ד) לדברי אחראית ספקים וקבלנים בחברה, ז. א. בע"מ נמצא במו"מ מול חברות הביטוח והנושא יאריך זמן.
- מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיטת הממצאים כי: "מאחר ועבודות המתכנן הופסקו אין רלוונטיות להמצאת אישורי ביטוח."
- תגובת הביקורת:** החברה לא המציאה אישורי ביטוח לשנים 2004 - 2006. בנוסף, הפסקת ההתקשרות עם המתכנן הינה מאוחרת למועד תקופת הביקורת ולפיכך אינה רלוונטית להערת הביקורת, מה עוד שעל פי כרססת הנהלת החשבונות של החברה, החברה המשיכה לעבוד עם הקבלן גם לאחר דצמבר 2007.



ד. אישורי עריכת הביטוח הקיימים כוללים לעיתים קרובות סייגים המשנים באופן מהותי את פרטי הכיסוי הביטוחי, כדלקמן:

(1 א. ש. בע"מ

בתאריך 13 באוקטובר, 2000 התקשרה החברה עם נותן השירותים, בהסכם למתן שירותי תכנון לגבי בניין 8. החברה חתמה על תוספות להסכם זה בתאריכים הבאים:

(א) 19 בפברואר 2001;

(ב) 28 באוגוסט 2002;

(ג) 11 בפברואר 2003;

(ד) 16 באפריל 2007.

הביקורת בחנה אישור עריכת ביטוח המתייחס לתקופה הרלוונטית ולהלן ממצאיה:

(א) האישור בר תוקף עד לתאריך 31 בדצמבר, 2000, לא אותר אישור המעיד על הארכת הכיסוי הביטוחי לאחר מועד זה;

(ב) הכיסוי בביטוח האחריות המקצועית נמוך ב- 250,000 דולר מן הסכום הנדרש בהתאם לחוזה;

(ג) האישור כולל הסתייגות הקובעת כי הוא כפוף ליתר תנאי הפוליסה המקורית ועל כן אין וודאות בדבר היקפו שכן זו אינה מצורפת.

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:

"מצ"ב אישור ביטוח בתוקף עד ליום 31.12.03, לאחר מכן נפסקו עבודות הבנייה בבניין 8 וחודשו רק בשנת 2007".

מנכ"ל החברה הוסיפה בהתייחסותה לטיוטת הממצאים מתאריך 24.11.09, כי: "נדרשו להמציא בטוח בגובה \$500,000 בגין עבודות בבניין 8 הגישו ע"ס \$250,000 לא היו מוכנים להמציא בטוח בגובה הנדרש, היו התכתבויות רבות בנושא עם יועץ הביטוח, בנתיים העבודה הופסקה".

(2 י. א.

בתאריך 24 באוגוסט, 2000 חתמה החברה על הסכם ייעוץ תכנון ופיקוח עם נותן השירותים. בנוסף, החברה חתמה על הסכמי ייעוץ גוספים אשר נחתמו בין הצדדים ברבות השנים.



- (א) הביקורת לא איתרה כיסוי ביטוחי, לתקופה שבין 31 במאי, 2003 ועד למועד עריכת הביקורת.
- (ב) אישורי עריכת הביטוח הקיימים עד לתאריך 31 במאי, 2003 כוללים שינויים נוספים המהווים סטייה מן הנוסח הקבוע בנספח א' להסכם הדן באישור עריכת ביטוח. כך לדוגמה: שינויים בסכום גבול האחריות המוגדרת בסעיף 2 לנספח.
- (3) ש. ב. בע"מ
- (א) בתאריך 9 במרץ חתמה החברה על הזמנת עבודה מספר 10418 עם הקבלן. במסגרת ההזמנה נקבע כי על הקבלן להעביר אישור עריכת ביטוח לחברה.
- (ב) מבדיקת הביקורת את ביטוח אחריות כלפי צד ג' שהוגש על ידי הקבלן, עולה כי החברה דרשה כיסוי ביטוחי בסך \$500,000.
- (ג) בתאריך 4 במאי, 2005 קיבל הקבלן אישור חריג להפחתת הסכום ל-\$300,000.
- (ד) בפועל, מבדיקת הביקורת עולה כי הכיסוי הביטוחי שהוגש על ידי הקבלן עומד על \$250,000 בלבד, היינו סכום הנמוך מהסכום שנקבע על ידי החברה, שהוא כשלעצמו הופחת לאחר אישור חריג.
- (ה) בנוסף, הביקורת מצאה כי תחולת הביטוח הינה מתאריך 15 במאי, 2005 זאת למרות שאישור הזמנת העבודה בוצע כבר בתאריך 9 במרץ, 2005.

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 1.11.09, בהתייחסותה לטיטת הממצאים כי:

"רצ"ב ההזמנה, העיכוב במועד הביטוח נובע מדרישות המבטח בפוליסה שפ"י, פוליסת "שפ"י" אינה רלוונטית החל מ-8/2006".

תקבולים מלקוחות

64. במסגרת הסכמי השכירות עם השוכרים, נקבעים תנאי התשלום הכוללים גובה דמי השכירות ומועדי התשלום.
65. מבדיקת הביקורת את תשלומי הלקוחות, אותרו מקרים רבים בהם תשלום הלקוח אינו בהתאם לתנאים הקובעים בהסכם השכירות, וקיימת חריגה בתנאי האשראי שסוכמו. להלן דוגמאות:
- א. ר. מ. ו. בע"מ בתאריך 25 במאי, 2005, חתמה החברה הסכם שכירות עם ר. מ. ו. בע"מ (להלן - "ר. מ. ו. בע"מ") לתקופת שבין-1 בספטמבר, 2005 ועד 31 באוגוסט, 2007.

ב. סעיף 12 להסכם קובע כי דמי השכירות ישולמו על פי אחת מהחלופות הבאות, זאת בהתאם לבחירת השוכרת, אשר תיעשה מראש ובכתב:

- (1) שני תשלומים שנתיים מראש, בעבור כל שניים עשר חודשי שכירות (להלן- "חלופה 1");
- (2) תשלומים רבעוניים מראש, בתוספת תשלומי ריבית הקבועים מראש (להלן- "חלופה 2");
- (3) גובה דמי השכירות המוסכמים על הצדדים הם כדלקמן:

תקופת השכירות	תמורה רבעונית מוסכמת (חלופה 2)
31.8.2006 - 1.9.2005	X, בתוספת ריבית
31.8.2007 - 1.9.2006	Z, בתוספת ריבית

ג. מבדיקת הביקורת את תשלומי השכירות בהנהלת החשבונות של החברה, נמצא כי דמי השכירות שולמו באופן חודשי, לכאורה בניגוד לחוזה השכירות:

תקופת השכירות	מועד התשלום בהתאם לחלופה 2	מועד התשלום בפועל
אוקטובר 2005	1.9.2005	1.10.2005
נובמבר 2005	1.9.2005	1.11.2005
דצמבר 2005	1.9.2005	12.12.2005
פברואר 2006	1.12.2005	1.2.2006
אפריל 2006	1.3.2006	1.4.2006
מאי 2006	1.3.2006	1.5.2006
יוני 2006	1.6.2006	12.6.2006
יולי 2006	1.6.2006	1.7.2006
אוגוסט 2006	1.6.2006	1.8.2006
אוקטובר 2006	1.9.2006	1.10.2006
נובמבר 2006	1.9.2006	1.11.2006

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי: "השוכרת העבירה את התשלומים הרבעוניים ב- 3 תשלומים במועד המיועד. (לאור מצבה הכלכלי ב-3 שיקים דחויים. רצ"ב החשבונות)".



ד. ז. פ. פ. בע"מ

- 1) החברה התקשרה בחוזה עם השוכר ביום 31 באוגוסט, 2004, לתקופה של 5 שנים, להשכרת שטח של 622 מ"ר, בבניין ←, קומה 2.
- 2) החוזה קובע כי דמי השכירות החודשיים ישולמו מראש מדי רבעון. בנוסף יחוייב השוכר בסכום בעבור שירותי אחזקה ו- בעבור שירותי מיזוג אוויר, גם אלו ישולמו מראש מדי רבעון.
- 3) מבדיקת הביקורת עולה כי בתאריך 1 באוקטובר, 2005, חוייבה השוכרת בדמי שכירות בעבור החודשים אוקטובר - דצמבר 2005. השוכרת שילמה דמי השכירות רק ב- 1 בינואר, 2006, היינו כתשעים יום לאחר מועד החיוב, זאת למרות הסכם השכירות הקובע תשלום דמי השכירות מראש מדי רבעון.

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:

"השוכרת פיגרה בתשלומי שכ"ד, נעשו ניסיונות לגביית החוב וכעזה לא צלח נעשתה פניה באמצעות עו"ד החברה והחוב שולם."

ה. ו. ק. י. בע"מ

- 1) החברה התקשרה בנובמבר 2004 בהסכם שכירות עם ו. ק. י. בע"מ לשכירת שטח של 126 מ"ר בקומה 2.
 - 2) סעיף 11.2 לחוזה קובע כי השוכרת תהא פטורה מתשלום דמי שכירות לשטח של 100 מ"ר ב- 12 החודשים הראשונים.
 - 3) הביקורת לא איתרה כל אסמכתה המאשרת מתן ההנחה האמורה לשוכר.
 - 4) משיחה שקיימה הביקורת עם מנכ"ל החברה נמסר כי היחידה בקומה 2 הינה יחידה של 126 מ"ר שלא ניתנת לפיצול. וכי ההנחה לשוכר בוצעה משיקולים כלכליים תוך הבנה כי השוכר יהיה מעוניין להגדיל שטח השכירות בעתיד.
 - 5) בהמשך לאור בקשת השוכר לנכס גדול יותר, התקשרה החברה בתאריך 21 במרץ, 2005 בהסכם שכירות עם ו. ק. י. בע"מ לתקופה של 54.5 חודשים, להשכרת שטח של 269 מ"ר בבניין, כחלופה לשטח הראשוני.
 - 6) החוזה קובע כי דמי השכירות ישולמו מראש בתשלום רבעוני, ותשלומים נוספים בעבור שירותי אחזקה ומיזוג אוויר, בתוספת מע"מ.
 - 7) הביקורת מצאה כי השוכרת העבירה את דמי השכירות לשנת 2005 באיחור:
- א) דמי השכירות בגין החודשים ינואר - מרץ 2005 שולמו לחברה בתאריך 10 בפברואר, 2005;



- (ב) דמי השכירות בעבור חודשי השכירות אוקטובר - דצמבר 2005 שולמו לחברה רק בתאריך 1 בינואר, 2006.
- (8) הביקורת איתרה מכתב מתאריך 14 בנובמבר, 2005 מהיועץ המשפטי של החברה ל- ו. ק. י. בע"מ הדורש מהחברה כיסוי חובותיה בגין דמי השכירות והשירותים הנלווים.
- (9) בהערת אגב יצויין כי בתאריך 13 ביוני, 2006, נחתם מזכר הבנות לפיו ו. ק. י. בע"מ ממחה זכויותיה וחובותיה לחברת ז. פ. פ. בע"מ.
- מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי: "השוכרת פיגרה בתשלומי שכ"ד, נעשו ניסיונות לגביית החוב וכשזה לא צלח נעשתה פניה באמצעות עו"ד החברה והחוב שולם."

חובות ישנים

66. בהתאם לדו"ח יתרות חוב שהופק ביום 16 ביוני, 2007, עולה כי קיים מספר רב של חייבים אשר טרם הסדירו את חובם בגין דמי שכירות, דמי החניה, הוצאות החשמל וכו', חלקם אף משנת 2004. להלן מספר דוגמאות:

א. מדינת ישראל

- (1) לשוכר יתרת חוב בסך של 10,899 ₪ שמקורה בדמי פיקדון שלא שולמו לתג חניה מחודש ינואר, 2002, ובדמי שכירות בגין ינואר 2005.
- (2) משיחת הביקורת עם אחראי חיובים וגבייה בחברה עולה כדלקמן:
- (א) יתרת החוב בגין דמי הפיקדון הינה חיוב שגוי עקב תקלה במעבר מהמערכת הישנה לזו החדשה;
- (ב) לטענת השוכר, חיוב דמי השכירות שגוי ביסודו.

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי: "החברה ערכה התחשבנות עם השוכר ונסגרו היתרות ..."

ב. פ. א.

- (1) לשוכר יתרת חוב בסך 4,114 ₪.
- (2) החוב נצבר בגין דמי שכירות המתייחסים לתקופה שהחלה בחודש יוני 2004 ונסתיימה בחודש אפריל 2006.



3) משיחת הביקורת עם אחראי חיובים וגביה בחברה עולה כי המדובר בזכיין של רשות הדואר, אשר עזב את המושכר בהוראת רשות הדואר. לדברי אחראי חיובים וגביה, החוב הוקפא וטרם הוחלט אלו צעדים ינקטו כנגד החייב. מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי: "חוב בקשר לשכירת סניף הדואר נוצר עקב שביתת זכייני דואר ישראל. לאחר מועד עריכת הדו"ח, משהחלה פעילות בסניף, החוב שולם במלואו."

ג. ב. ק. א. ושות'

- 1) על פי רישומי החברה לשוכר יתרת חוב על סך של 6,430 ש"ח עבור הוצאות חשמל בגין התקופה שבין ספטמבר 2004 ועד אפריל 2005.
- 2) משיחת הביקורת עם אחראי חיובים וגביה בחברה עולה כדלקמן:
- א) יתרת החוב שנויה במחלוקת היות שמקורה בהוצאות חשמל המיוחסות לשטח ציבורי;
- ב) החברה טרם קיבלה החלטה כיצד לפעול בנדון.

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי: "החברה ערכה התחשבות עם השוכר לגבי החוב במסגרת זיכוי לשוכר כחוצאה משעות בחיוב בנין חשמל ציבורי."

ד. א. ק. בע"מ

- 1) יתרת חוב בסך 891 ש"ח מחודש ינואר 2005, שמקורה בחיוב חניה.
- 2) משיחת הביקורת עם אחראי חיובים וגביה עולה כי השוכרת העבירה לחברה תשלום מופחת בעבור השימוש בחניה והיא מתנגדת לתשלום יתרת החוב מזה כמעט שלוש שנים.

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי: "נערך בירור, ובהתאם, החניה הוחזרה וניתן זיכוי לדייר. מצ"ב תעודת זיכוי."

ה. ד. ט. י. בע"מ

- 1) לשוכר יתרת חוב בסך 2,177 ש"ח שמקורה בהוצאות חשמל בגין התקופה שהחלה בחודש פברואר 2005 ונסתיימה בחודש יוני 2005.
- 2) משיחת הביקורת עם אחראי חיובים וגביה בחברה עולה כי השוכרת העבירה לחברה סכום מופחת, זאת לאחר שקיזזה על דעת עצמה סכום בגובה 2,177 ש"ח מחשבון החשמל בו חויבה.



- ו. פ. ת. בע"מ
- (1) יתרת חוב בסך 1,304 ש"ח בגין נזק שנגרם על ידי השוכרת.
- (2) החיוב בוצע בחודשים יוני - יולי 2005, אך טרם הוסדר עד למועד עריכת הביקורת.
- ז. ג. ט. בע"מ
- (1) לשוכרת יתרת חוב בסך 10,847 ש"ח, שמקורה בדמי שכירות בעבור החודשים אוקטובר 2005 ו-ינואר 2006.
- (2) במועד עריכת הביקורת נמצא כי בגין תקופת השכירות האמורה לא קיים כסוי חוזי ראוי, עובדה המהווה לרועץ בעת נסיונות הגבייה.
- (3) לאור הערת הביקורת, בתאריך 21 בנובמבר, 2007 חדשו הצדדים את ההסכם. מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיטת הממצאים כי:
- "ההסכם חודש והחוב שולם."**
- ח. ס. ס. בע"מ
- (1) לשוכר קיימת יתרת חוב בסך של 15,436 ש"ח שנוצרה בחודשים יולי 2006 ו-ינואר 2007.
- (2) מבדיקת הביקורת עולה כי החיוב נובע מתוספת שטח ועדכון מחירים, בגינם השוכר מסרב להפקיד שיקים לפיקדון, לפיכך החברה רשמה חוב בכרטיס השוכר. מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיטת הממצאים כי:
- "במסגרת התדיינות שהיתה עם השוכר לאור מצבו הפיננסי הקשה ומעבר למושכר קטן יוחר, נערכה עימו התחשבות סופית ביחס ליחרות החוב שלו לחברה ואילו שולמו על פי ההסדר."**

חובות מסופקים/אבודים

67. בהתאם לדו"ח יתרות חוב ומשיחת הביקורת עם מנהלת החשבונות הראשית בחברה, עולה כי לחברה שני חובות אבודים/מסופקים, כמפורט להלן:
- א. ר. ג. בע"מ - בתאריך 31 בדצמבר, 2006 ביצעה החברה מחיקת יתרת חוב בסך של 502,517 ש"ח, זאת לאחר שניסיונות גביית החוב, לרבות הצעדים המשפטיים שנקטו לא צלחו בגביית החוב.



מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:

"החוב המסופק הוכרו כחוב אבוד בהתאם לכללים החשבונאיים."

ב. ש. ר. - לשוכר חובות בגין שכירות בחודשים ינואר - מאי 2004. בסכום כולל של 151,364 ₪.

- (1) הביקורת איתרה התכתבות מיום 14 ביולי, 2004, בין מנכ"ל החברה לבין חברת ש. ר. לפיו בתמורה להסכמת ש. ר. להשאיר בקריה ולהמשיך לתת שירותי הסעדה, החברה תפטור את ש. ר. מתשלום בגין בדמי שכירות, דמי אחזקה, מיזוג אוויר וחניה בגין אותה התקופה (להלן: "הפטור").
- (2) בנוסף, צויין כי ש. ר. הסכימה, לכאורה, להעביר לחברה סכום של 46 אלפי ₪ בתוספת מע"מ על חשבון החוב (להלן: "תשלום חלקי"), ובכך תקטן יתרת החוב לכדי 99 אלפי ₪ וכי עתידים תעביר יתרת החוב לחוב מסופק.
- (3) מבדיקת הביקורת לא אותר מסמך תגובה/מסמך הקודם המאשר כי חברת ש. ר. אכן הסכימה לשלם הסכום של 46,000 ₪ על חשבון החוב.
- (4) בנוסף, נכון למועד השלמת הביקורת, יתרת החוב מסתכמת לסך של 128,023 ₪, דבר המעיד כי התשלום החלקי לא הועבר לחברה, זאת למרות שחלפו כבר למעלה משלוש שנים.
- (5) הפטור האמור מסתכם לסך של 68,902 ₪, כולל מע"מ. משיחת הביקורת עם מנכ"ל החברה נמסר כי מתן פטור מדמי שכירות ו/או ההקלות הינו פעולה הגתונה לשיקול דעתה. הביקורת מדגישה כי פעולה זו מנוגדת לכאורה לתזכיר החברה, לפיו החלטה מעין זו הינה בסמכותה הבלעדית של ועדת הדירקטוריון.

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:

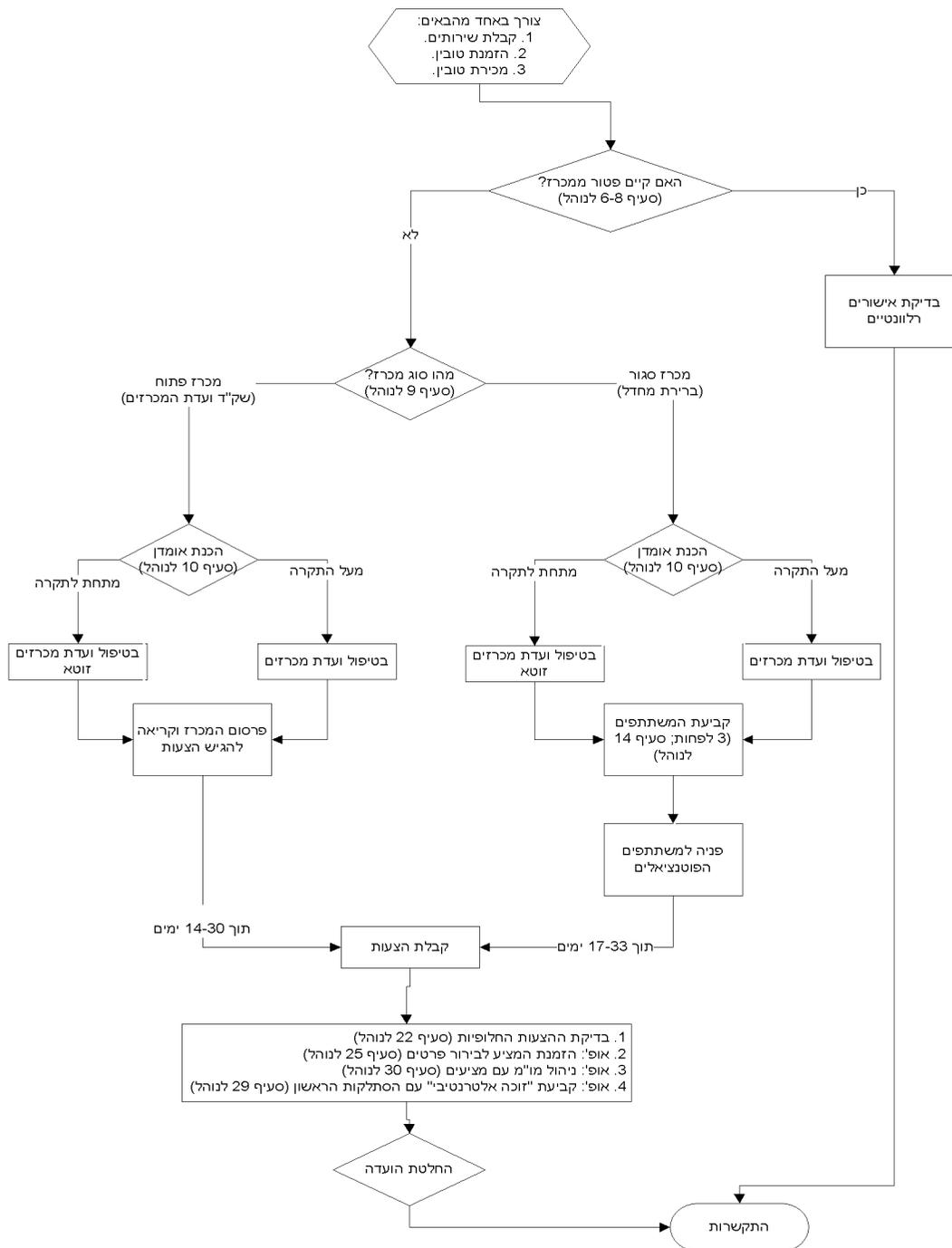
"בעל השליטה אצל השוכרת נמלט ככל הנראה מהארץ. בוצעו ניסיונות גביה ללא הצלחה. הנהלת החברה בספק בדבר הרלוונטיות של השקעת כספים בנקיטת הליכים משפטיים והחלטה לגבי מעמדו של חוב זה תחקבל בהמשך בדיון בין הנהלת החברה, היועצים המשפטיים ורואי החשבון של החברה."



מכרזים

רקע

68. סעיף 197 לפקודת העיריות קובע, כי על רשות מקומית חלה חובת קיום מכרזים, כאמור: "לא תתקשר עירייה בחוזה להעברת מקרקעין או טובין, להזמנת טובין או לביצוע עבודה אלא על פי מכרז פומבי". כאשר דרך ניהול המכרז מוסדר בתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח, 1987.
69. חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992 (להלן – "חוק חובת המכרזים") מטיל חובת קיום מכרז, למעט חריגים ומטרתו להחיל חובת מכרז על כלל הגופים המתוקצבים מכספי ציבור, בין במישרין ובין בעקיפין.
70. סעיף 5 לחוק חובת המכרזים קובע תחולה אף לעניין תאגיד מקומי, ואולם על פי הסעיף נקבע כי תחולתו תהא 30 יום, מיום כניסת התקנות שיותקנו לפני החוק. נכון למועד עריכת הביקורת, טרם הותקנו תקנות לעניין עסקאות של תאגיד מקומי, יוצא אפוא כי חוק חובת המכרזים אינו חל על החברה.
71. יחד עם זאת, החל משנת 1989 אימצה החברה נוהל בנושא מכרזים. בהערת אגב יצוין, כי נוהל המכרזים אינו עולה בקנה אחד עם הוראות חוק חובת המכרזים, ועל כן, עם פרסום התקנות המחילות חובת המכרזים, יהא על החברה לעדכן את הנוהל ולהתאימו להוראות חוק ותקנותיו.
72. לצורך הביקורת הועבר לידיה נוהל מכרזים מעודכן של החברה, נכון למרץ 2007.
73. להלן תרשים זרימה של הליך המכרז בהתאם לנוהל המכרזים הקיים בחברה משנת 1989 (להלן – "נוהל המכרזים" או "הנוהל").



מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:

" – הנהלת החברה והיועצים המשפטיים של החברה שוקדים על הכנת נוהל מכרזים חדש לחברה שיתן מענה עדכני לשניוניים שחלו בחקיקה ובפסיקה במהלך השנים מאז אימצה החברה ב - 1989 – נוהל מכרזים משלה.



הכנת המיזמא חנעשה גם בהתאם להנחיות שהתקבלו ויתקבלו מאגף התאגידים עירוניים בעירייה והייעוץ המשפטי של האוניברסיטה.

מיזמא כאמור חובא לדיון בפני ועדת המכרזים ובהתאם לאישור הדירקטוריון."

ממצאים

74. בהתאם לסעיפים 6.1, 7.1 ו- 8.1 לנוהל, נקבע כי ועדת הכספים של החברה תקבע מעת לעת את גובה האומדן המקסימלי לגביו לא תחול חובת פרסום מכרז, כדלקמן:

"כאשר אומדן ההוצאות הכרוכות בביצוע העבודה – ביום הזמנתה – אינו עולה על סכום שייקבע מעת לעת על ידי ועדת הכספים של החברה" (ההדגשה איננה במקור).

75. סעיף 9 לנוהל המכרזים של החברה קובע, כדלקמן:

"...כל המכרזים שתפרסם החברה...סגורים. ועדת המכרזים תהיה רשאית להחליט, לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, ומבלי שיהיה עליה לנמק את החלטתה, כי מכרז שיפורסם בעניין מסוים יהיה מכרז פומבי."

76. בהתאם להוראת הסעיף האמור נקבע למעשה כי:

- א. ברירת המחדל היא קיומו של מכרז סגור;
- ב. לא קיימת מגבלת סכום כלשהי לקיומו של מכרז סגור;
- ג. ועדת המכרזים בעלת שיקול דעת בלעדי לקביעת סוג המכרז;
- ד. קביעת סוג המכרז כלל אינה מחייבת נימוק כלשהו מצידה של ועדת המכרזים.

77. סעיף 14 לנוהל המכרזים קובע כדלקמן:

"המהנדס המפקח ו/או היועץ הנוגע בדבר, ימליצו בפני הוועדה על שלושה (3) או יותר קבלנים, יצרנים או ספקים שלדעתם ראוי לשותפם במכרז סגור לביצוע עבודה או אספקת טובין. כל אחד מחברי הוועדה יוכל להציע שמות קבלנים, יצרנים או ספקים נוספים..." (להלן ייקראו המהנדס המפקח ו/או היועץ הנוגע בדבר – "היועצים").

78. מבדיקת הביקורת עולה כי חלוקת הפניות לקבלנים אינה מקרית. החברה פונה באופן קבוע לקבלנים מועדפים, לצורך ביצוע העבודה. נראה כי החברה/היועצים בפרוייקט מקיימים מעין רשימה סגורה של קבלנים אופציונאליים וכפועל יוצא נוטים "להעדיף" קבלנים מסוימים, כך לדוגמה, הקבלנים ו. ב. ו- א. ל. בע"מ.

79. הביקורת מדגישה כי למרבית המכרזים בדבר עבודות הבינוי מוגשות הצעות מטעם הקבלנים המוזכרים לעיל, ולרוב הצעתם זוכה במכרזים. יצוין, כי בנוסף לביצוע עבודות במסגרת מכרזים, מתקשרת החברה עם הקבלנים האמורים לביצוע עבודות בינוי שלא במסגרת מכרז, אלא על דרך של פנייה ישירה.



80. להלן פירוט הזמנות החברה מול הקבלנים האמורים לשנים 2005 - 2006:

א. ו. ב.

מספר הזמנה	סכום ההזמנה (ש"ח)	אופן ההתקשרות
10401	193,250	מכרז זוטא
10403	74,338	הזמנת עבודה
10434	95,101	הזמנת עבודה
10437	157,505	מכרז זוטא
10462	44,755	הזמנת עבודה
10547	41,440	הזמנת עבודה
10557	246,025	מכרז
10572	15,880	הזמנת עבודה
10697	9,850	הזמנת עבודה
10713	12,050	הזמנת עבודה
10714	14,980	הזמנת עבודה
10715	35,570	הזמנת עבודה
10765	67,295	הזמנת עבודה
10778	47,432	הזמנת עבודה
10802	11,430	הזמנת עבודה
10816	42,115	הזמנת עבודה
10851	3,698	הזמנת עבודה
10855	36,575	הזמנת עבודה
סה"כ לשנים 2005 - 2006		<u>1,149,289 ש"ח</u>

ב. א.ל. בע"מ

מספר הזמנה	סכום ההזמנה (ש"ח)	אופן ההתקשרות
10358	211,929	הזמנת עבודה המתבססת על מכרז ישן
10364	75,550	הזמנת עבודה
10371	29,400	הזמנת עבודה
10379	43,424	הזמנת עבודה
10408	138,500	מכרז זוטא
10430	29,700	הזמנת עבודה



מספר הזמנה	סכום ההזמנה (ש"ח)	אופן ההתקשרות
10432	103,645	הזמנת עבודה
10458	4,000	הזמנת עבודה
10470	5,200	הזמנת עבודה
10482	243,521	הזמנת עבודה המתבססת על מכרז ישן
10483	181,166	הזמנת עבודה המתבססת על מכרז ישן
10490	32,400	הזמנת עבודה
10500	11,155	הזמנת עבודה
10507	21,650	הזמנת עבודה
10525	969,413	מכרז
10531	12,350	הזמנת עבודה
10550	68,800	הזמנת עבודה
10559	281,620	מכרז זוטא
10663	8,600	הזמנת עבודה
10674	9,856	הזמנת עבודה
10685	11,800	הזמנת עבודה
10696	212,920	מכרז
10712	26,670	הזמנת עבודה
10761	3,700	הזמנת עבודה
10773	34,211	הזמנת עבודה
10800	91,853	הזמנת עבודה
10846	79,470	הזמנת עבודה
סה"כ לשנים 2005 - 2006		<u>2,942,503 ש"ח</u>

81. למען הסר ספק, נדגיש כי המדובר בעבודות בינוי ולא בעבודות מיוחדות המונעות השתתפות קבלנים אחרים מן הטעם שאינם ראויים לבצע את העבודה. תימוכין לכך ניתן למצוא בשאר מכרזי עבודות הבינוי שקיימה החברה בהם השתתפו קבלנים נוספים.



מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:

"הממצאים העולים מסעיפים אלו מתייחסים לביצוע עבודות שיפוצים שוטפות ותחזוקה שוטפת. מאחר ולביצוע עבודות אלה החברה מפרסמת מכרז סגור יש ברשותה רשימה של קבלנים בעלי ניסיון מתאים לסוג זה של עבודות ומדי פעם בפעם החברה מרעננת רשימה זו ומוסיפה קבלנים נוספים אליהם היא פונה.

בגלל היקף העבודות הלא גדול וסוג העבודות, פניות חוזרות ונשנות של הנהלת החברה לקבלנים אחרים נוספים להשתתף במכרזים לביצוע עבודות אלו נענים לעיתים בשלילה או שאינם זוכים לתגובה.

"...

קיום ועדת מכרזים באמצעי התקשורת

82. סעיף 27 לנוהל מכרזים, הדין בהחלטה באמצעות אמצעי תקשורת בוועדה, קובע כי יו"ר הוועדה ישלח לכל חבר ועדה מכתב ובו יפורט המכרז לגביו מתבקשת החלטת הוועדה ובו הודעה כי ההחלטה תתקבל באמצעות אמצעי תקשורת וללא כינוס הוועדה. למכתב זה תצורף טבלת השוואה בין כל ההצעות שהוגשו במכרז, יחד עם המלצת המהנדס המפקח לזוכה.

83. החלטת דירקטוריון מספר 606 מיום 18 במאי, 2005 קובעת כדלקמן:

"הוחלט שועדת המכרזים תוכל להתנהל גם באמצעי תקשורת (כמפורט בהצעה) ואולם, החלטה סופית לגבי כל הצעה במכרז, תתקבל בישיבה רגילה של כל ועדת מכרזים. (פרוטוקול 139, ההדגשה איננה במקור).

84. מבדיקת הביקורת עולה, כי למרות האמור, ועדת המכרזים קיבלה החלטות סופיות באמצעי התקשורת ולא בישיבה רגילה כנדרש, כמתואר בדוגמאות הבאות:

א. משאל טלפוני מיום 16 ביוני, 2005:

(1) ועדת המכרזים בדיונה בעניין מכרז עבודות הבינוי לשוכרים א. מ ו- ז. ור. ליי.

קיבלה החלטה, כדלקמן:

"ממליצה מ"מ המנכ"ל כי אין לפרסם מכרז בענין הזה ויש להסתמך על תוצאות המכרז לביצוע העבודות כפי שהתפרסמו לפני כ- 7 חודשים ולמסור את העבודה לקבלנים שביצעו את העבודות בשלב הקודם לפי הפירוט הבא:

עבודות הבינוי – לקבלן א. ב בע"מ

עבודות חשמל – לחברת ש. וב.

עבודות מיזוג אוויר – לחברת ב. בע"מ



החלטה: הועדה מאשרת את הפטור מחובת פרסום המכרז וזאת בהתאם לנוהל המכרזים של החברה והוא כאשר לדעת מ"מ מהמונכ"ל חייבת העבודה להתבצע ע"י הקבלנים הנ"ל". (ההדגשות/הסתרות אינן במקור; פרוטוקול 215).

(2) במקרה האמור, ועדת המכרזים קיבלה החלטה סופית למתן פטור ממכרז, תוך הסתמכות על מכרז קודם באמצעות משאל טלפוני, זאת ללא אישור כנדרש מוועדת מכרזים.

מונכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:

"מצ"ב פרוטוקול מס' 218 בו אושר פרוטוקול מס' 215 של ועדת המכרזים –

תגובת הביקורת: ראשית החברה אישרה את המכרז באישור טלפוני ביוני 2005, כאשר האישור בוועדת מכרזים בוצע רק חודשיים מאוחר יותר, בנוסף, סעיף 27.8 לנוהל מכרזים של החברה קובע כי החלטה טלפונית תיכנס לתוקפה רק לאחר אשרורה על ידי חברי הוועדה באסיפה הראשונה.

ב. משאל טלפוני מיום 28 בפברואר, 2005:

(1) ועדת המכרזים קבעה, כפי שבאה לידי ביטוי בפרוטוקול מספר 208, משאל טלפוני של וועדת מכרזים, כדלקמן: "הועדה מאשרת את הפטור מחובת פרסום המכרז וזאת בהתאם לנוהל המכרזים של החברה והוא כאשר לדעת המונכ"ל חייבת העבודה להתבצע לאלתר ובלבד שהחלטת המונכ"ל תאושר – לפני מסירת העבודה – על ידי ועדת המכרזים".

(2) הוועדה אישרה, במסגרת משאל טלפוני, פטור ממכרז, במסגרתו הוחלט לאמץ את הקבלנים שזכו במכרז דומה, שיצא לפועל כחודש לפני כן. בעצם קביעת הפטור ממכרז ואימוץ הזוכה ממכרז קודם לביצוע העבודות האמורות, קיבלה ועדת המכרזים החלטה סופית, על דרך של משאל טלפוני.

(3) החלטה זו נתקבלה כאמור ללא אישור ועדת המכרזים, ובניגוד לכאורה לסעיף 6.5 לנוהל מכרזים הדין בפטור מחובת פרסום מכרז וקובע כי: "כאשר לדעת מונכ"ל החברה חייבת העבודה להתבצע לאלתר ובלבד שהחלטת המונכ"ל תאושר – לפני מסירת העבודה – על ידי וועדת מכרזים". (הדגשה לא במקור).



85. הביקורת מצאה כי התייעוד במשאל הטלפוני הינו חסר ואינו כולל תיעוד של שיחה ופירוט התייחסויות הצדדים לשיחה, מדובר בתייעוד תמציתי בלבד המציג פרטי המכרז וההחלטה, כך לדוגמה:

מהות המכרז	תאריך מישאל טלפוני	מספר פרוטוקול	הזוכה
עבודות חשמל (בניין X)	27.02.2006	224	י. כ. בע"מ
עבודות פיתוח (בניין Y)	07.03.2006	227	מ. נ. בע"מ
עבודות בינוי (בניין Z)	11.10.2005	222	ו. ב.

86. הדבר עומד בניגוד לקבוע בסעיף 27.6 לנהל הקובע כי יו"ר הוועדה יערוך תרשומת שיחה, אשר תיחתם על ידו שתציין את תאריך השיחה, שעת השיחה ותיאור תוכנה.

87. בנוסף, הביקורת לא איתרה בגין המשאלים האמורים מכתב שנשלח מיו"ר הוועדה לחברים, המפרט המכרז לגביו יתבצע המשאל, ומכיל טבלת השוואות בין ההצעות שנתקבלו במכרז, כנדרש בסעיף 27.3 לנהל המכרזים.

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:

"בכל מקרה שבו בשל הנסיבות נוצר אילוך של קיום משאל טלפוני בין חברי ועדת המכרזים, ההחלטה שנתקבלה כאמור זכתה לאשרור ולחתימת חברי הוועדה על פרוטוקול המשאל הטלפוני. לדוגמא מצ"ב פרוטוקולים מס' 228 ו-238 בהם מאושררים כל הפרוטוקולים כולל משאלים טלפוניים, המאשרים טענה זו."

תגובת הביקורת: על החברה לפעול כך שכל מכרז המבוצע במשאל טלפוני, יאושרר במקביל לביצוע המשאל וטרם ביצוע העבודה בפועל, זאת בהתאם לסעיף 27.8 לנהל מכרזים של החברה.

אי קיום מכרז

88. מבדיקת הביקורת עולה כי למרות נוהל המכרזים שאומץ על ידי החברה משנת 1989, החברה כרתה הסכמים עם קבלני האחזקה, הניקיון והאבטחה, ללא קיומו של מכרז פתוח/סגור, אלא באמצעות פנייה ישירה לגורמים הרלוונטיים.



89. להלן פירוט ההסכמים:

שם נותן השרותים	מהות השרותים	מועד ההתקשרות	היקף ההתקשרות * 2006 - 2005	הערות
צ. בע"מ	שמירה, סדרנות ואבטחה	01.05.1996		בהתאם לחוזה
	חידוש חוזה	05.02.2006		
ב. א. בע"מ	אחזקה	27.07.1997		חושב על פי סך הזמנות חודשיות.
	אחזקה - חידוש	19.09.2002		
א. ה. בע"מ	ניקיון, חצרנות וגינון	15.01.2006		חושב על פי סך הזמנות חודשיות.

* הנתונים חושבו על פי תנועות זכות ספק לשנים 2005 - 2006, כפי שמופיעות בהנהלת החשבונות של החברה. הסכמים כוללים מע"מ.

90. משיחה שקיימה הביקורת עם מנהלת החשבונות הראשית בחברה, אישרה האחרונה כי ההתקשרויות האמורות אכן נעשו ללא מכרז. עוד הוסיפה, כי המדובר בחברות ובעובדים אשר עובדים בקריית עתידים מקדמת דנא וכי בכוונת החברה להמשיך ההתקשרות עימם.

91. פרוטוקול ועדת מכרזים 181 מיום 3 במרץ, 2002, דן בהסכם עם הקבלנים ב. בע"מ ו- צ. בע"מ, מהפרוטוקול עולים הדברים הבאים:

א. אחזקה:

(1) הוועדה קובעת כי לאור השירות האמין המתקבל מב. בע"מ, מומלץ להמשיך ההתקשרות עם הקבלן, זאת בכפוף לכך שאחת ל- 3 שנים יערך סקר מקצועי כלכלי שיגדיר מחדש את היקף ורמת השירות לו ידרש.

(2) מבדיקת הביקורת עולה כי החברה ביצעה סקר מקצועי אחד בלבד ממועד התכנסות הוועדה, וגם סקר זה בוצע בנובמבר, 2007, היינו 5 שנים לאחר התכנסות הוועדה.

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:

"בהתאם להחלטת ועדת המכרזים, בוצע סקר מקצועי כלכלי ב-11/2007 ... בהתאם לממצאי הסקר ועל פי החלטת ועדת המכרזים, החברה ממשיכה להתנהל אל מול הקבלנים הרלוונטיים."



תגובת הביקורת: הביקורת מודעת לביצועו של סקר בשנת 2007, ואף ציינה זאת בדוח. הסעיף מתייחס לאי עמידת החברה בביצוע סקר מקצועי כלכלי מדי 3 שנים כנדרש.

ב. שמירה:

- (1) לאור חילוקי דעות שנתגלעו בקרב חברי הוועדה בנושא פרסום מכרז סגור לבחירת קבלנים, הומלץ כי המנכ"ל יציג כלל הנתונים שהובאו בפני הוועדה בפני יו"ר ועדת הכספים וממלא מקומו הקבוע ויבקש אישורם להמלצת הרוב להמשך ההתקשרות עם החברות. בנוסף נקבע כי במידה שתהא התנגדות של יו"ר ועדת הכספים וממלא מקומו, הוועדה תפרסם מכרז סגור לבחירת קבלן שירותי שמירה.
- (2) הביקורת לא איתרה כל התייחסות לאמור בוועדת הכספים שהתנהלה לאחר המועד האמור. בנוסף, לא אותרה כל אסמכתה בחברה בדבר אישור יו"ר ועדת הכספים להמלצת הרוב.

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיטת הממצאים כי:

"הסעיף מתייחס להצגת נתונים שמנכ"ל החברה דאו אמור היה לבצע בפני יו"ר ועדת הכספים בקשר להמשך ההתקשרות עם קבלן השמירה. מאחר ועסקינן בתקופה בה המנכ"ל האמור היה המנכ"ל הקודם, מר נ. ר., לא ידוע להנהלת החברה דהיום על פנייתו ליו"ר ועדת הכספים דאו שאינו ואין בידי החברה כל אסמכתא לענין זה. יצויין כי רוב חברי הוועדה דאו קרי: בשנת 2002, אישרו את ההתקשרות עם קבלן השמירה הרלוונטי ובבדיקות שונערכו ב-2006 אכן התברר להנהלת החברה כי עלות ההתקשרות עם קבלן זה לעומת עלויות ההתקשרות של האוניברסיטה עם קבלן שמירה שלה, נמוכות יותר."

מכרזים בפטור

92. הביקורת מצאה כי החברה מתקשרת בהזמנות עבודה עם קבלנים ללא מכרז, זאת באמצעות שימוש בסעיפי הפטור המפורטים במסגרת סעיף 6 לנוהל המכרזים.
93. הביקורת בחנה מדגמית הזמנות עבודה שבוצעו בפטור ממכרז, להלן ממצאי הביקורת:
94. עבודות התאמה לצורך הכשרת המבנים לשוכרים: ז. פ. פ. בע"מ, ו. ק. י. בע"מ ו- א. מ. בע"מ:
- א. בתאריך 8 ביוני, 2005 חתמה החברה על הזמנות עבודה עם א.ב. בע"מ, לשם ביצוע עבודות התאמה לצורכי השוכרים ז. פ. פ. בע"מ, ו. ק. י. בע"מ ו- א. מ. בע"מ, כמפורט להלן:



מספר הזמנה	תיאור הפרויקט	סכום ההזמנה
10482	ז. פ. פ. בע"מ ו-ו. ק. י. בע"מ	₪
10483	א. מ. בע"מ	₪
סה"כ		<u>₪ 424,687</u>

ב. בדיקת הביקורת העלתה כי החברה לא ערכה מכרז, טרם התקשרותה עם א.ב. בע"מ והסתמכה על תוצאות מכרז שנערך כשבעה חודשים קודם לכן, חרף העובדה כי נוהלי החברה מחייבים קיום מכרז בסכום העולה על 109,800 ₪ (נכון לחודש דצמבר 2005).

ג. הביקורת איתרה פרוטוקול משיבת ועדת המכרזים מתאריך 16 ביוני, 2005, לפיו "הועדה מאשרת את הפטור מחובת פרסום המכרז וזאת בהתאם לנוהל המכרזים של החברה והוא כאשר לדעת מ"מ המנכ"ל חייבת העבודה להתבצע ע"י הקבלנים...".

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:

"לביצוע העבודה הנ"ל, ועדת המכרזים אישרה פטור ממכרז. רצ"ב פרוטוקול 215 מיום 16.6.05 ... מאחר והיה פטור, לא התקיים מכרז. רצ"ב הזמנת עבודה לקבלן וכן המלצת המהנדס המפקח ולמסור את העבודה לקבלן לביצוע ללא מכרז."

95. עבודות בינוי קומה 5 בניין Z - לשוכר א. ט. :

א. החברה פנתה לו. ב. לצורך ביצוע עבודות בינוי בבניין Z, קומה 5, עבור שטח המיועד לשוכר א. ט..

ב. בתאריך 28 באוקטובר, 2003, הוגשה על ידי חברת ו. ב. הצעה לביצוע העבודה. החברה חתמה על הזמנת עבודה מספר 10009/3286 המאשרת העבודה בסכום כולל של 205,107 ₪, בתוספת מע"מ.

ג. בהערות להזמנה צוין כי ההזמנה אושרה בפטור ממכרז, בהתאם לסעיף 6.5 לנוהל מכרזים.

ד. כאמור, סעיף 6.5 לנוהל קובע כי יינתן פטור: "כאשר לדעת מנכ"ל החברה, חייבת העבודה להתבצע לאלתר ובלבד שהחלטת מנכ"ל תאושר - לפני מסירת העבודה - על ידי וועדת מכרזים". (ההדגשה אינה במקור).

ה. הביקורת מצאה כי החלטת המנכ"ל, לא אושרה לפני מסירת העבודה על ידי ועדת המכרזים כנדרש.



- ו. משיחה שערכה הביקורת עם עוזרת המנכ"ל, האחראית לפרוטוקולים של ועדות המכרזים בחברה, נמסר כי לא נמצא פרוטוקול המתייחס לפרויקט האמור וכי הפטור ממכרז ניתן ללא אישור בוועדה.
96. בנין V- מיזוג אוויר- אי. א.
- א. החברה התקשרה עם הקבלן בהזמנה לביצוע עבודה מספר 10233, בסכום כולל של 157,108 ₪.
- ב. הביקורת מצאה כי ההזמנה האמורה בוצעה ללא מכרז, וזאת בניגוד לכאורה לקבוע בנוהל מכרזים של החברה.
- ג. משיחה שקיימה הביקורת עם מנהל רכישות ופרויקטים בחברה נמסר כי ההזמנה בוצעה במסגרת פטור ממכרז, בהתאם לסעיף 6.9 לנוהל מכרזים הקובע: "כאשר וועדת מכרזים החליטה, בהחלטה מנומקת, להסתמך על תוצאות מכרז קודם לביצוע עבודות מאותו סוג...".
- ד. מבדיקת הביקורת לא אותרה החלטת ועדת מכרזים, המאשרת הסתמכות על תוצאות מכרז קודם. האישור ניתן על סמך המלצת המהנדס המפקח בפרויקט בלבד, מר י. א.
97. בניין W- החלפת עבודות אלומיניום:
- א. בתאריך 24 בפברואר, 2005 התקשרה החברה עם הקבלן א. א., בהזמנה לביצוע עבודות אלומיניום בבניין W, בסכום של 145,675 ₪, בתוספת מע"מ;
- ב. במסגרת ההתקשרות, אותרה פנייה מאחראי הפרויקטים בחברה, למנכ"ל החברה בבקשה לאשר ההתקשרות בפטור, תוך הסתמכות על עבודה קודמת, עקב צורך דחוף שעלה בהחלפת חלונות במושכר.
- ג. סעיף 6.5 לנוהל מכרזים קובע: "כאשר לדעת מנכ"ל החברה, חייבת העבודה להתבצע לאלתר ובלבד שהחלטת מנכ"ל תאושר- לפני מסירת העבודה- על ידי וועדת מכרזים". (ההדגשה אינה במקור).
- ד. הביקורת מצאה כי החלטת המנכ"ל, לא אושרה לפני מסירת העבודה, על ידי ועדת המכרזים כנדרש.

**הפקת 6 עיתונים עתידים - "ע.א."**

98. הביקורת איתרה הזמנת עבודה 1078 מתאריך 20 באוגוסט, 2006, במסגרתה התקשרה החברה עם ע.א. לצורך הפקת 6 עיתונים, בסכום של 186,000 ש"ח, בתוספת מע"מ. הביקורת לא איתרה כל התייחסות לפטור ממכרז במסגרת ההזמנה.
99. בהתאם לסעיף 6.1 לנוהל מכרזים, התקשרות בסכום האמור, דורשת אישור ועדת מכרזים זוטא.
100. מבדיקת הביקורת עולה כי החל מתאריך 6 בנובמבר, 2005 לא נערכו ישיבות ועדות מכרזים זוטא בחברה.
101. משיחה שקיימה הביקורת עם מנהלת החשבונות של החברה נמסר כי החברה העלתה הנושא במסגרת דיון בדירקטוריון החברה.
102. הביקורת לא איתרה כל אזכור לאמור במסגרת פרוטוקולי הדירקטוריון לתקופה האמורה.

מכרז-ז. - עבודות מיזוג אוויר

103. החברה הפיצה מכרז ל- 3 קבלנים לצורך קבלת הצעות. במסגרת המכרז נתקבלו הצעות מחירים מ- 3 קבלנים, כדלקמן:

אומדן	ק.	ב. א. בע"מ	מ.
X	X-27,652	X-27,045	X-19,955

104. לאחר קבלת הצעות הקבלנים נתקבלה החלטת החברה כדלקמן: "החברה תפנה בע"פ לקבלנים: ק., ב. א. בע"מ ו- מ., שהינם הקבלנים הזולים ביותר וחציע להם להגיש הצעה משופרת, במעטפה סגורה אם ירצו בכך...".
105. בעקבות עדכון המכרז, החליטה החברה להתקשר עם ב. א. בע"מ שנתן הנחה בסך 11% ממחיר ההצעה המקורית, ובכך למעשה הצעתו הייתה הנמוכה ביותר.
106. הביקורת מצאה כי מכתב ההנחה שהוגש על ידי ב. א. בע"מ חסר תאריך ואי לכך לא ניתן לדעת מועד הגשתו. כמו כן, מבדיקת הביקורת עולה כי החברה אינה שמה חותמת "נתקבל" המאשרת פרטי קבלת ההנחה ומועד הקבלה.
107. בנוסף, מבדיקת הביקורת את התשלומים שבוצעו בגין הפרוייקט עולה כי החברה העבירה לקבלן תשלומים חורגים מהסכום שנקבע בהצעת המכרז המתוקנת, ואף חורגים מהסכום שניתן במסגרת ההצעה הראשונית.



מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 14.9.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:

"רצ"ב פרוטוקול מיום 28.9.04 פתיחה ראשונה של המכרז. רצ"ב פרוטוקול מיום 4/10/04 - השלב הבא - קבלת הצעות משופרות."

תגובת הביקורת - החברה לא המציאה כל הסבר לחריגה בסכום ששולם לקבלן, לאור ההנחה שנתן בהצעתו המשופרת.

מכרז בנין X - מיזוג אוויר ב. ז.

108. בתאריך 10 באוגוסט, 2005, התקיים דיון בוועדת מכרזים בנוגע למכרז בנושא עבודות מיזוג אוויר. מפרוטוקול הדיון עולה כי לאור המלצתו של מר י. ג., מנהל רכישות ופרוייקטים בחברה ו- ו. א., נקבע כי העבודה תמסר ל- ב. א. בע"מ שהצעתו היתה הזולה ביותר.

109. לאור החלטת הוועדה, התקשרה החברה עם ב. א. בע"מ בהזמנת עבודה מספר 10524, בהתאם להצעת המכרז שהוגשה.

110. ראוי לציין כי מר ש. פ., מנהל המשק בחברה הינו עובד בב. א. בע"מ, וכפוף מתפקידו לי. ג. מנהל רכישות ופרוייקטים בחברה.

111. הביקורת מצאה כי במסגרת תנאי המכרז, התחייבה ב. א. בע"מ לביצוע ומסירת העבודה עד 60 יום מצו התחלת העבודה. למרות האמור, מבדיקת הביקורת עולה כי החשבון הסופי הוגש רק בדצמבר 2005, מעל ל- 4 חודשים מיום צו התחלת העבודה שניתן על ידי החברה.

112. בנוסף, הביקורת מצאה כי סכום הפרוייקט חרג מהסכום שנקבע במכרז.

113. הביקורת לא איתרה כל מסמך המתריע בפני החברה כי צפויה חריגה מתקציב הפרוייקט ומבקש אישור הרחבת התקציב טרם ביצועו.

114. ממכתב שהועבר לחברה על ידי מפקח הפרוייקט, מר י. א. מתאריך 31 בינואר, 2006, לאחר סיום הפרוייקט, צורפה חוות דעת של יועץ מיזוג אוויר המסבירה כי החריגות נובעות משינויים ותוספות שבוצעו במהלך הפרוייקט.

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 24.11.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:

"חוות דעת של יועץ מיזוג האויר א. פ. בגין חריגות בעבודות, ... אנו מציינים שהקבלן המבצע הגיש 2 חשבונות בגין עבודה זו, כך שחוות הדעת צורפה לחשבון השני שהינו סופי."

תגובת הביקורת: עדכון החריגה בוצע בחשבון הסופי. ראוי היה כי חוות דעת יועץ המיזוג תתקבל טרם ביצוע העבודה, כך שהחברה תוכל לאמוד הגידול הקיים בהיקף הפרוייקט. בנוסף ראוי היה כי מפקח הפרוייקט יקבל אישור החברה טרם ביצוע החריגות.

מכרז – מכירת ציוד מטבח משומש

115. החברה ערכה בתחילת שנת 2006 מכרז פתוח לעניין מכירת ציוד מטבח משומש (להלן – "מכרז ציוד מטבח").
116. מבדיקת הביקורת את הפרוטוקולים של ועדות המכרזים עולה כי על אף שהוגשו 4 הצעות במכרז, החברה מצאה לנכון לבטלו, והחלט כי ציוד המטבח יתרם על ידי החברה לנוקמים.
117. מבדיקת הביקורת עולה כי החברה לא ביצעה רישום של פרטי הציוד שנתרמו על ידה.
118. בין מגישי ההצעות במכרז ציוד המטבח נמנה ט. א. בע"מ אשר במסגרת הצעתו, צורפה המחאה בנקאית על סך 855 ₪, כמתחייב מתנאי המכרז.



119. סעיף 34.2 לנוהל מכרזים קובע כי לאחר חתימת החוזה או הסדרת המסמכים האחרים יודיע המנהל לאותם משתתפים שלא זכו במכרז כי הצעותיהם נדחו ויורה להחזיר להם הערבויות להשתתפות במכרז. הביקורת מצאה כי למרות ביטול המכרז, ההמחאה האמורה טרם הושבה לנותן ההצעה עד עצם היום הזה.

מכרז - עבודות בינוי בבניין Y

120. בתאריך 6 במרץ, 2005, אישרה ועדת המכרזים את רשימת הקבלנים אליהם תעשה פנייה להגיש הצעות לביצוע עבודות בינוי בבניין Y.
121. במסגרת מכרז זה, הוגשו שלוש הצעות, כדלקמן:

מגיש ההצעה	גובה ההצעה
א. ב. בע"מ	X+346,401 ₪
ק. מ. ב. בע"מ	X ₪
ר. ג. ה.	X+827,865



122. מבדיקת הביקורת עולה כי הקבלנים המשתתפים ק. מ. ב. בע"מ ור. ג. ח., השמיטו בהצעתם מספר סעיפים. לצורך ביצוע המכרז, השלימה החברה את הסעיפים האמורים באמצעות קבלת הצעת המחיר הנמוך ביותר מבין ההצעות האחרות, כפי שעולה ממכתב מתאריך 3 באפריל שנכתב על ידי י. א. מהנדס הפרוייקט.

123. להלן ההצעות ה"מתוקנות":

שם הקבלן	הצעה ראשונה	הצעה מתוקנת	הפרש
א. ב. בע"מ			-
ק. מ. ב. בע"מ			13,850 ₪
ר. ג. ח.			103,211 ₪

124. בתאריך 3 באפריל, 2005, הסמיכה ועדת המכרזים את מ"מ המנכ"ל ואת המהנדס לנהל משא ומתן לעניין סכומי ההצעות של שני הקבלנים הזולים. להלן פרטי ההצעות שנתקבלו בעקבות ניהול המשא ומתן:

שם הקבלן	הצעה לפני משא ומתן	הצעה לאחר משא ומתן	גובה ההנחה
א. ב. בע"מ			264,255 ₪
ק. מ. ב. בע"מ			386,529 ₪

125. לאחר ניהול משא ומתן, נקבע כי הזוכה במכרז היא ק. מ. ב. בע"מ (להלן – "ק. מ. ב. בע"מ").

126. בתאריך 22 ביוני, 2005, חתמה החברה על הסכם עם ק. מ. ב. בע"מ לביצוע העבודות נשוא המכרז. מבדיקת הביקורת עולה כי התמורה גבוהה בסכום של 13,850 ₪ מהצעתה האחרונה של ק. מ. ב. בע"מ, אשר סוכמה בסוף המשא ומתן שנוהל עימה.

127. בתאריך 25 ליוני, 2006, כרתה החברה הסכם נוסף עם ק. מ. ב. בע"מ, לצורך ביצוע "עבודות המשך". דבר שהגדיל את סך עלות ביצוע הפרוייקט.

128. בהתאם לרישומי החברה, נכון לתאריך 16 בדצמבר, 2007, החשבונות לתשלום בעבור עבודות הבינוי בבניין Y הסתכמו לסך של סכום המהווה חריגה בסך 278,680 ₪ מהתמורה החוזית עליה הוסכם.

129. במסגרת סעיף 62 להסכם, נקבע כי נדרשת ערבות בנקאית מהקבלן לביצוע תיקונים בשיעור 5% מהערך הכולל של העבודה, היינו 257,150 ₪, לתקופה של 30 חודשים שתחילתם במועד הנקוב בתעודת הגמר.



130. הביקורת מצאה כי הקבלן הגיש ערבות בנקאית עד לסכום של 253,000 ש"ח, ערבות הנמוכה מהנדרש על פי ההסכם. בנוסף, הערבות שהוגשה הינה בתוקף עד ספטמבר 2008 בלבד. לראוי לציין כי נכון למועד הביקורת החברה נמצאת בדיון עם הקבלן לעניין גובה הערבות.

מנהלת הכספים של החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי: "הערבות על סך 253,000 ש"ח התקבלה מביום 13.8.07 ניתנה בהתאם לפגישה שהייתה ביום 25.7.07 והערכת היקף העבודות באותה עת ע"ס כ- 5 מליון ש"ח. עברות ביצוע 5% מהיקף העבודות."

תגובת הביקורת: סכום הערבות הינו נגזרת של היקף העבודה, סכום זה מוגדר במסגרת הסכם ההתקשרות עם הקבלן והיה על הקבלן לעמוד בו. בנוסף, החברה לא סיפקה ערבות לתקופה החל מספטמבר, 2008.

131. הביקורת מצאה כי המפקח בפרוייקט, אישר החשבונות החורגים לתשלום. נכון למועד הביקורת סכום החריגה טרם שולם בפועל, בשל המחלוקות הקיימת בנוגע לגובה הערבות.

132. הביקורת לא איתרה כל אסמכתה מטעם החברה המאשרת חריגה מהסכום שאושר במסגרת המכרז כאמור.

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:

"במהלך ותוך כדי ביצוע העבודות בפרוייקט זה כמו גם בפרוייקטים אחרים, נדרשות עבודות נוספות, דבר המעוגן בחוזים הקבלניים עליהם חתומה החברה אשר מהווים חלק ממסמכי מכרז. במקרה דנן, משבוצעו עבודות נוספות אשר ביצוען נדרש, הן נבדקו על ידי המפקח והן אושרו לתשלום בהתאם.

משכך, לא בוצעה כל חריגה שאינה מאושרת מהסכום החוזי שאושר מלכתחילה לביצוע העבודות."

תגובת הביקורת: קיומן של עבודות נוספות היוצרות חריגה מתקציב המכרז ומתוכנית המכרז אין בהן כדי לפטור מהנדס הפרוייקט מהגשת בקשה לאישור החריגה מהתוכנית הראשונית. שכן באם נלך לגרסת החברה, הרי שמהנדס הפרוייקט יכול לאשר כל הרחבה בהיקף הפרוייקט ללא קבלת אישור החברה, דבר שאינו סביר.

אי החלת נוהל המכרזים על התקשרות עם יועצים

133. כאמור, בהתאם לנוהל המכרזים בחברה, על החברה לקיים מכרז, למעט בנסיבות מסוימות בהן הנוהל פוטר מחובה זו. חשוב לציין, כי מתן פטור מחובת מכרז הינו בבחינת ברירת מחדל שנוצרה בכדי לאפשר פעילות שוטפת של החברה להמנע מסרבול יתר בעבודת החברה.
134. משיחת הביקורת עם מנכ"ל החברה עולה כי נוהל המכרזים אינו חל על התקשרויות עם יועצים, גישה אשר באה לידי ביטוי בפרקטיקה. לדברי המנכ"ל, ההתקשרויות עם יועצים חיצוניים נעשות על בסיס אמון אישי, לאור המלצת ההנהלה.
135. בדיקת הביקורת העלתה כי החברה קשורה בהסכמים לטווח ארוך עם יועץ תחבורה, אדריכל, מהנדס ויועצים נוספים. כך לדוגמה, יועץ התחבורה מעניק לחברה שירותי יעוץ החל מהקמת החברה ועד היום.
136. בשיחת הביקורת עם המנכ"ל ציינה כי לאחרונה התבצע סקר שוק בדבר התעריפים המקובלים בשוק למתן שירותי הייעוץ השונים, בעקבותיו עידכנה החברה את תנאי ההתקשרות עם יועציה. מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיטת הממצאים כי: "יצויין כי גם על פי תקנות חובת מכרזים התקשרות לביצוע עבודה הדורשת יחסי אימון מיוחדים כגון: ערכית דין, ראיית חשבון, ייעוץ או ביצוע מחקר, הנם שירותים שרכישתם אינה טעונה מכרז."

קבלנים ויועצים (למעט חברות כח-אדם)

במסגרת הפעילות השוטפת, מתקשרת החברה עם קבלנים ויועצים לצורך ביצוע פרויקטים בקריה. הביקורת ערכה בדיקה מדגמית של התקשרויות החברה עם קבלנים ויועצים:

י. בע"מ

137. בתאריך 20 בפברואר, 2001, כרתה החברה הסכם שירותים עם חברת י. בע"מ (להלן: "י. בע"מ"), שעניינו הענקת שרות למעליות הממוקמות בבניין S, במתחם הקרייה.
138. הביקורת בחנה את ההתקשרות בין הצדדים ומצאה כי ההסכם מתייחס לתקופת שרות שתחילתה בתאריך 1 בינואר, 1999. ברם, מועד החתימה הינו כשנתיים לאחר מועד תחילת תקופת ההתקשרות.

ג. ע. בע"מ

139. בתאריך 5 ביוני, 2007, החברה כרתה חוזה עם נ. ע. בע"מ (להלן – **נ. ע. בע"מ**). נשוא החוזה הינו מתן שירותי ניהול ופיקוח על עבודות המבוצעות בבניין R.

140. בנספח ב' לחוזה נקבע כי התשלומים עבור ניהול הפרוייקט יבוצעו בשיעורים הבאים:

שיעור התמורה מעלות העבודות והציוד הכולל	תיאור העבודה
2.23%	ביצוע כלל השירותים המוגדרים בנספח א' להסכם הניהול
1.98%	ביצוע שלד
2.12%	ביצוע מעטפת
2.49%	ביצוע עבודת גמר - עתידים

141. התמורה תשולם 30 יום לאחר הגשת החשבון על ידי המהנדס/המפקח, בהסתמך על אישור שהגיש המהנדס/מפקח לחשבון הקבלן.

142. מבדיקת הביקורת את כרססת הנהלת החשבונות של החברה עולה כי החברה העבירה ל- נ. ע. בע"מ מספר תשלומים בעבור שירותי הניהול, כמפורט להלן:

מזהות	תאריך ערך	סכום
חשבון חלקי 1 (כולל מע"מ)	30/1/2007	23,100 ₪
חשבון חלקי 2 (כולל מע"מ)	28/2/2007	23,100 ₪
חשבון חלקי 3	29/3/2007	50,000 ₪
חשבון חלקי 3 (מע"מ)	15/4/2007	7,750 ₪
חשבון חלקי 4 - 5	15/6/2007	100,000 ₪
חשבון חלקי 4 - 5 (מע"מ)	15/7/2007	15,500 ₪
חשבון חלקי 6	15/7/2007	50,000 ₪
חשבון חלקי 6 (מע"מ)	15/8/2007	7,750 ₪
חשבון חלקי 7	15/8/2007	50,000 ₪
חשבון חלקי 7 (מע"מ)	19/9/2007	7,750 ₪
חשבון חלקי 8	16/9/2007	80,000 ₪
חשבון חלקי 8 (מע"מ)	15/10/2007	12,400 ₪
סה"כ (כולל מע"מ)		427,350 ₪



143. מהאמור עולה כי עד לתאריך 5 ביוני 2007, מועד כריתת החוזה, החברה העבירה לנ. ע. בע"מ תשלומים בסך של 103,950 ₪, המהווים כ- 24% מסך התשלום שהועבר לפני תאריך ה- 5 ביוני, 2007, היינו זמן רב בטרם החתימה על הסכם השירותים.

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:

"התשלומים שבוצעו ליועץ זה נעשו עבור עבודה שבוצעה בפועל על פי תנאים שסוכמו עם אוחו יועץ במוסדות החברה באישורו של יו"ר ועדת הכספים והחווה אכן נחתם כ-4 חדשים לאחר מתן השירותים בפועל".

ז. א. בע"מ

144. ב- 24 באוגוסט, 2000, חתמה החברה עם ז. א. בע"מ (להלן – "ז. א. בע"מ") על הסכם מסגרת להענקת שירותי תכנון מבנים ופיקוח על הקמה. בהתאם להסכם, החברה תחתום עם האדריכל על תוספת להסכם המסגרת באופן פרטני לכל פרויקט.

145. מבדיקת הביקורת עולה כי החברה חתמה עם ז. א. בע"מ על מספר תוספות לאורך השנים. הביקורת התמקדה בתוספות לחוזה לשנים 2005 - 2006, כמפורט להלן:

א. בתאריך 29 במאי, 2005, נחתמה בין הצדדים תוספת להסכם, שעניינה תכנון תוספת קומה וחידוש השטחים הציבוריים בבניין Y, זאת בתמורה בסך 139,000 ₪.

ב. התוספת הראשונה קובעת לעניין התמורה כדלקמן: **"התמורה שתשלם החברה לאדריכל עבור ביצוע כל שלבי העבודה האדריכלית חסותכם בסכום כולל של 139,000 ₪ (מאה ושלושים ותשע אלף שקלים) בצידוף מע"מ. שיעור התמורה האמור הינו שיעור קבוע שלא יושפע בשום צורה משווי הפרויקט."** (ההדגשות אינן במקור – הח"מ).

ג. למרות האמור, בתאריך 26 ביולי, 2005, נחתמה בין הצדדים תוספת נוספת, שעניינה השלמת תכנון תוספת הקומה וחידוש השטחים הציבוריים בבניין Y, בתמורה נוספת בסך 130,240 ₪.

ד. סעיף 5 לתוספות ההסכם קובע: **"מוסכם בזה כי: את חלק התכנון של העבודה האדריכלית ישלים האדריכל לא יאוחר מאשר ליום 1.5.05."** (ההדגשה איננה במקור – הח"מ). היינו, בהתאם להסכם, האדריכל אמור היה לסיים חלק התכנון עוד טרם ההתקשרות החברה מולו, דבר שנוגד כל היגיון.

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:

"אכן נפלה מעות סופר שאינה מהותית בהתקשרות בין הצדדים".



ה. הביקורת בחנה התשלומים שהועברו לאדריכל והתאמתם לחוזה ההתקשרות, להלן הממצאים:

- (1) בתאריך 30 במרץ, 2004 הגיש האדריכל חשבון לחברה בסך 23,220 ₪ (\$5,160), בתוספת מע"מ, בגין תכנון תוספת קומות ושיפוץ בניין Y. חשבון זה הוגש כשנה לפני מועד ההתקשרות בנוגע לבניין Y;
- (2) מבדיקת הביקורת נתוני הנהלת החשבונות של החברה עולה כי בתאריך 15 ביולי, 2004 הועבר תשלום ל- ז. א. בע"מ, בגין החשבון שהוגש;
- (3) בתאריך 25 ביולי, 2004, הגיש האדריכל חשבון לחברה בסך 133,446 ₪, בתוספת מע"מ, בגין סיום שלב א' + ב' לתיכנון תוספת קומות בניין Y. החשבון הוגש לתשלום עשרה חודשים טרם מועד ההתקשרות העוסקת בתכנון בניין Y;
- (4) מבדיקת כרטיס הנהלת החשבונות של החברה עולה, כי בתאריך 1 במרץ, 2005, הועבר תשלום ל- ז. א. בע"מ בגין החשבון, זאת לאחר אישור ובדיקה של התשלום על ידי מהנדס הפרוייקט, מר י. א.;
- (5) מהאמור עולה כי החברה שילמה מקדמות ל- ז. א. בע"מ בגין ביצוע 2 השלבים הראשונים, טרם החתימה על ביצוע הפרוייקט. זאת בניגוד לקבוע בסעיף 33 לחוזה המסגרת עם הקבלן מיום 24 באוגוסט, 2000, הקובע השיעורים ומועדים לתשלום לאדריכל.

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 24.11.09, בהתייחסותה לטיטת הממצאים כי:

"לאחר שחברת שישבה בבנין כולו למעלה מ- 20 שנה ועזבה את הקריה, הוצע לשוכרים פוטנציאליים לשכור הבניין, הגיעו מספר שוכרים שהתעניינו בבנין, לחלק מהתעניינים הבנין היה קטן הוצעה להם תוספת קומות. מכיוון שהיו דרישות שונות לגודל הבניין נתבקש משרד ז. להציע מספר חלופות לתוספת קומות בבנין וזאת תוך כדי מו"מ עם הדיירים הפוטנציאליים. רק בשלב מאוחר יותר כשהיה שוכר לבנין נעשתה ההתחשבות עם ז. א. לגבי מכלול העבודות שבוצע במהלך המו"מ."

תגובת הביקורת: החברה לא הסדירה ההתקשרות עם ז. א., טרם ביצוע העבודות הנדונות. מתגובות החברה עולה כי עבודות היועץ בוצעה ללא כל הסכם התקשרות תקף בין הצדדים. בנוסף, לא קיימת כל התייחסות לעבודות המתוארות שבוצעו על ידי היועץ במסגרת ההסכם שנחתם עימו לאחר מכן.

146. הזמנת עבודה – "א": ב- 16 בנובמבר, 2003 ביצעה החברה הזמנת עבודה מ- ז. א. בע"מ שמספרה 10075/3280 ועניינה "תכנון והגשת בקשה להיתר חפירה 9-11 (א)". הזמנה זו הסתכמה לסך של 40,970 ₪, בתוספת מע"מ.

147. מבדיקת הביקורת הזמנת העבודה אותרו הממצאים הבאים:

א. החברה העבירה ל- ז. א. בע"מ תשלומים המסתכמים לסכום של 107,153 ₪ כדלקמן:

תאריך	גובה התשלום (לא כולל מע"מ)	הערות
29.1.2004	40,970 ₪	
15.7.2004	37,819 ₪	חלק מתשלום בסך 82,199 ₪
7.10.2004	28,364 ₪	
סה"כ תשלומים	107,153 ₪	

ב. סך התשלומים הנ"ל מהווה חריגה בסך כ- 66 אלפי ₪, סכום המגלם חריגה בשיעור 162% מן הסכום הנקוב בהזמנת העבודה.

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:

"... בפרוייקט מסוג זה בהחלט מקובל וידוע כי מתחילים עם אומדן מסויים של הוצאות ואולם במהלך העבודה נוספים פרקי עבודה נוספים לא צפויים, המגדילים את היקף עלות העבודה ואולם כל תוספת כאמור נבדקת מראש על ידי היועצים המקצועיים והנהלת החברה ואינה משולמת אלא לאחר בדיקה ואישור כאמור."

ש. ב. בע"מ

148. במסגרת עבודות היעוץ בחברה, התקשרה החברה עם ש. ב. בע"מ (להלן - "ש. ב. בע"מ") למתן שירותי יעוץ הנדסי.

149. הביקורת בחנה הזמנות עבודה של הקבלן לשנים 2005 - 2006, מבדיקת הזמנות הקבלן אותרו הממצאים הבאים:

א. הזמנת עבודה 10417:

(1) הזמנת העבודה אושרה בתאריך 9 במרץ, 2005, בגין תכנון שיקום בטון בניין Y, בסכום כולל של 8,503 ₪ בתוספת מע"מ, בהסתמך על הצעת הקבלן מתאריך 15 בפברואר, 2005.

(2) הביקורת מצאה כי הקבלן הגיש חשבון בגין העבודה כבר בפברואר 2005, כאשר על גבי החשבון צויינה הערה "שימו לב: העבודה התחילה לפני כ- חודשיים והחשבון נשלח לעתידים ביום 6/2/2005".



מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:

"אכן הקבלן הגיש חשבון עבודה ימים ספורים לפני אישור הזמנת העבודה שנכלל הנראה היתה בשלבי הכנה בין הצדדים ואולם, ביצוע התשלום בוצע ב-5/4 לאחר החתימה על הזמנת העבודה ואישור המהנדס המפקח."

ב. הזמנת עבודה 10418:

(1) הזמנת העבודה אושרה בתאריך 9 במרץ, 2005, בגין תכנון שלד ותוספת קומה בבניין Y, בסכום כולל של 141,834 ₪ בתוספת מע"מ, בהסתמך על הצעת הקבלן מיום 12 בינואר, 2005.

(2) מבדיקת הביקורת תשלומים בגין ההזמנה, אותרו התשלומים הבאים:

חשבוני	סכום
1	104,957
2	15,062
3	21,275
4	43,895
סה"כ לא כולל מע"מ	<u>185,189</u>

(3) מהאמור עולה כי הקבלן חרג ממסגרת הזמנת העבודה בסך של 43,895 ₪,

הביקורת לא איתרה אסמכתה המאשרת החריגה האמורה.

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:

"לגבי הנטען בסעיף זה מצ"ב אסמכתא לענין אישור החריגה על ידי המהנדס המפקח."

תגובת הביקורת: אישור החריגה המצורף על ידי מהנדס הפרוייקט אינו מכיל התייחסות לגובה החריגה, אלא מפרט סעיפי החריגה בלבד. בנוסף, מתוכן המכתב עולה כי אישור החריגה לא נתקבל מראש מהחברה.

א. ב. א. בע"מ

150. הביקורת בחנה ההתקשרות עם הקבלן במסגרת הזמנת עבודה 10472 מתאריך 13 ביולי, 2005, בגין תכנון ופיקוח עליון עבודות חשמל שירותי בריאות כללית בניין Y, בסך 76,400 ₪.

151. מבדיקת הביקורת אותרו הממצאים הבאים:

א. סך התשלומים בגין הזמנת העבודה שהועברו לקבלן היו בסך 89,321 ₪, היינו חריגה של 12,921 מהסכום הקבוע בהזמנת העבודה;



ב. הביקורת מצאה כי אישור החריגה בוצע על ידי מפקח הפרויקט מטעם החברה, מר י א, כאשר צוין כי החריגה נובעת מהשמטת מערכת UPS בעלות של כ- 200 אלף ₪, בשלב ההזמנה למתכנן;

ג. הביקורת בחנה מפרט העבודה לביצוע שהוגש על ידי הקבלן, סעיף 10 להצעה מתייחס ל- UPS 150 קו"א בעלות של 200,000 ₪;

ד. מהאמור עולה כי החברה אישרה חריגה של כ- 17% בחשבון הקבלן, בהסתמך על אישור המהנדס המפקח בפרויקט, ללא כל אסמכתה מוצדקת.

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:

"הזמנת העבודה מציגה אומדן עלויות לביצוע בסכומים עגולים כאשר בפועל במהלך ביצוע העבודות נערך חישוב מדוייק של היקף העבודה וכן של עבודות נוספות מעבר למפורט בהזמנת העבודה כגון דרישה להקמת מערכת יו. פי. אס. בהתאם אושר התשלום לקבלן בתוספת החריגה המפורטת שם".

יועץ משפטי

152. בדיקת הביקורת העלתה, כי בתקופה שבין שנת 2004 ועד אפריל 2005 יועצה המשפטי של החברה היה עורך הדין י. ל. י. (להלן – "עורך הדין ל."). הסכם השרותים עם עורך הדין ל. כלל תמורה חודשית בסך \$ ←, בתוספת מע"מ.

153. בתאריך 9 בדצמבר, 2004 הועברה הצעה למתן ליווי משפטי כולל לחברה מטעם משרד עורכי הדין ח. ס. בהתאם להצעה נקבע כי עורך הדין יספק לחברה השירותים הבאים:

- א. גיהול משא ומתן עם שוכרים פוטנציאליים וקיימים;
- ב. עריכת חוזים עם שוכרים פוטנציאליים ותיקון הסכמים כאמור עם שוכרים קיימים;
- ג. גיהול משא ומתן ועריכת הסכמים בתחומים שונים מול ספקים, קבלנים ויועצים למיניהם;
- ד. ליווי החברה בכל הכרוך בפרסום וגיהול מכרזים;
- ה. גיהול משא ומתן ועריכת הסכמים במגוון עסקאות שהחברה תהא צד להן;
- ו. ייעוץ וליווי משפטי בכל הקשור להתנהלות החברה;
- ז. מתן חוות דעת משפטיות בתחומים שונים.

154. השירותים המשפטיים אינם כוללים ייצוג משפטי (ליטיגציה) בפני ערכאה שיפוטית ו/או מעין שיפוטית.

155. בגין התשלומים המשפטיים תשלם החברה ל- ח. ס. סכום ריטיינר חודשי בסך \$ ← דולר בתוספת מע"מ.



156. הביקורת איתרה מסמך מתאריך 17 בפברואר, 2005 בו מציינת מנכ"ל החברה שקיבלה הודעה ממר י. א., כי בסיכום עם יו"ר הדירקטוריון ועם מר ל. ופרופ' ג. ל. מהאוניברסיטה, הוחלט להחליף את היועץ המשפטי עו"ד י. ל..
157. משיחה שקיימה הביקורת עם מנכ"ל החברה עולה כי בכניסתה לתפקיד כמנכ"ל, יזמה החלפת היועץ המשפטי, שכן היועץ הקודם כיהן בתפקיד זמן רב והרגישה שכבר אינו מתאים לצרכים הקיימים בחברה. בעקבות דיון שנערך בראשות ח. א. וא., נתקבלה החלטה שעו"ד ה. יכהן כיועץ משפטי. לטענתה לא קיימות כל התכתבויות בנושא, האמור בוצע בשיחה טלפונית עימה בה קיבלה את ההחלטה הנ"ל.
158. בתאריך 30 באפריל, 2005, הסתיימה כהונת עוה"ד י. ל., וזה הוחלף בעורך הדין ד. ה. ממשד עורכי הדין ח. ס. (להלן – "היועץ המשפטי" או "עורך הדין ה."). נכון למועד סיום עריכת הביקורת, טרם הוצג בפני הביקורת הסכם התקשרות עם היועץ המשפטי.
159. הביקורת לא איתרה מסמכים המעידים על מינוי צוות בחירה למשרת היועץ המשפטי ו/או קיום ועדה כלשהי לבדיקת כשירות מועמדים נוספים בכלל, וכשירותו של עורך הדין ה. בפרט. מנכ"ל החברה מסרה לביקורת, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:
- "נוהל לשכת התאגידים בנושא התקשרות עם נושא משרת אמון, לא אומץ על ידי החברה ומשכך אין החברה נוהגת על פי הנוהל."**
160. בתאריך 1 בפברואר, 2006, החליטה מנכ"ל החברה לעדכן את שכר טרחת היועץ המשפטי בהדרגה, כדלקמן:
- א. בגין החודשים ינואר - יוני 2006 - \$6,000 לחודש.
- ב. החל מחודש יולי 2006 ואילך - \$7,000 לחודש.
161. נוהל לשכת התאגידים מיום 2 בספטמבר, 2002, העוסק בתעריפי העסקת נושאי משרת אמון בתאגידים העירוניים קובע כי העסקת יועץ משפטי והיקף השעות טעונות אישור דירקטוריון. הביקורת לא איתרה כל אישור מאת ועדות החברה לעניין קביעת שעות עבודת היועץ המשפטי ועדכון בשכר היועץ.
- מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:
- "כאמור תקנות חובת מכרזים אינן מחייבות פרסום מכרז בדבר התקשרות בענין שירותי עריכת דין מאחר ועבודה זו דורשת יחסי אמון מיוחדים. כאמור בדו"ח המבקר, ב- 12/2004 הועברה לחברה הצעה למתן ליווי משפטי לחברה על ידי משרד עוה"ד. הצעה זו נתקבלה על ידי מוסדות החברה כאמור בסעיפים 185 ו- 186. עורך דין ד.ה. ממשד זה הוצג בפני הדירקטוריון החברה על ידי המנכ"ל וההתקשרות זו זכתה לברכתו."**



תגובת הביקורת: מנוי יועץ משפטי לחברה טעון אישור דירקטוריון החברה. קבלת החלטה סופית למינוי יועץ משפטי, בהתבסס על שיחה טלפונית ועל הצעה ראשונית שהועברה מטעמו, ללא חוזה התקשרות מוסדר, הינה בניגוד לכללי מנהל תקין.

162. למרות התקשרות קיימת עם יועץ משפטי לחברה, הביקורת מצאה כי, החברה התקשרה, לא אחת, עם עורכי דין נוספים לשם קבלת ייעוץ וטיפול משפטי, שירותים הכלולים למעשה בהסכם ההתקשרות עם היועץ המשפטי ובכך למעשה הגדילה ההוצאות המשפטיות של החברה, ויתרה את תפקיד היועץ המשפטי.

163. מבדיקת הביקורת ההוצאות המשפטיות בחברה, עולה כי החברה העבירה לעוה"ד ה. תשלומים בעבור ייעוץ משפטי, עוד טרם סיום הסכם ההתקשרות עם עוה"ד י. ל., זאת בהתייחס לאותה תקופת ייעוץ, כלומר, נוצר מצב בו החברה נשאה בכפל הוצאות משפטיות באותה תקופה זמן, כמפורט להלן:

תאריך ערך	היועץ	פרטים	סכום (כולל מע"מ)
10.2.2005	עוה"ד י. ל.	יעוץ 1.2005	26,071 ₪
22.2.2005	עוה"ד ה.	התנגדויות לתב"ע	5,894 ₪
6.3.2005	עוה"ד י. ל.	יעוץ 2.2005	26,071 ₪
6.4.2005	עוה"ד י. ל.	יעוץ 3.2005	26,701 ₪
11.4.2005	עוה"ד ה.	יעוץ 3.2005	21,235 ₪
8.5.2005	עוה"ד י. ל.	יעוץ 4.2005	26,701 ₪
26.5.2005	עוה"ד ה.	יעוץ 4-5.2005	42,033 ₪

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:

"בתקופה הרלוונטית לסעיף זה בוצעה חפיפה בין היועץ המשפטי הקודם ולבין היועץ המשפטי החדש".



ג. צ. משרד עורכי דין

164. בדיקת הביקורת העלתה, כי בתאריך 7 בנובמבר, 2004, החברה התקשרה עם ג. צ., עורכי דין (להלן - "עורך הדין ג."), לצורך ייצוג משפטי בפני הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ובפני הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב, בהליכים לאישור תכנית 2658 ב'.
165. שכר הטירחה בגין ייעוץ עו"ד ג. הסתכם לסך של \$ 8,000, בתוספת מע"מ. מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:
- "אכן מדי פעם נדרשה החברה לשכור שרותיהם של עורכי דין נוספים, אחרים, המומחים בתחומים מיוחדים, כגון: תכנון ובניה מיסוי וכו' שאינם בתחום מומחיותו של משרד היעוץ המשפטי של החברה ואינם כלולים בהסכם שכר הטרחה איתו."

א. א. משרד עורכי דין

166. מתכתובת מתאריך 7 באוגוסט, 2005, בין מנכ"ל האוניברסיטה לבין מנכ"ל החברה עולה כי החברה התקשרה עם משרד עו"ד א. א. מתאריך 26 במרץ, 2002, בהסכם למתן שירותי ליווי וייצוג מול רשויות המס.
167. למרות בקשות הביקורת, לא הועבר לידיה הסכם ההתקשרות האמור. לטענת מנהלת החשבונות של החברה, ההתקשרות האמורה לא בוצעה באמצעות חוזה עבודה מוסדר, אלא בסיכום דברים בין מנהלי החברה למשרד עו"ד א. א..
168. בשנת 2005 פנתה החברה שוב למשרדו של עו"ד א. א., לשם קבלת שירותי יעוץ בעניין חסכון במס הכרוך בחלוקת דיבידנד.
169. בתאריך 31 באוגוסט, 2005, החברה העבירה למשרדו של עו"ד א. א. סכום של 207,583 ₪, כולל מע"מ, בגין שכר טרחה עקב חסכון במס הנובע מהפחתת המס על הדיבידנד המחולק בחברה. התשלום אושר על ידי מנכ"ל העירייה ומנכ"ל האוניברסיטה.
170. בדיקת הביקורת העלתה כי הצדדים לא חתמו על הסכם התקשרות לעבודה הנ"ל.

א. ח. משרד עורכי דין

171. הביקורת איתרה מסמכים המעידים על התקשרות החברה עם א. ח., משרד עורכי דין (להלן - "עורך הדין ח."), להענקת שירותי ייעוץ משפטיים בשנת 2004. שירותים אלה כללו, בחינת חוזה העבודה האישיים של עובדי החברה, לרבות מתן חוות דעת באשר לתנאי פרישת המנכ"ל דאז.
172. הוצאות שכר הטירחה בהן נשאה החברה בגין ייעוץ זה הסתכמו לסך של 107,277 ₪, כולל מע"מ.
173. בדיקת הביקורת העלתה כי הצדדים אינם חתומים על מסמך המסדיר את ההתקשרות בין הצדדים.



174. בשיחה שקיימה הביקורת עם מנהלת החשבונות נמסר כי אכן לא קיים הסכם התקשרות לעניין הייעוץ, היות שהדירקטור מר י. א. פנה ישירות לעורך הדין ח. לטענתה מדובר היה בהתקשרות דיסקרטית, היות שנושא ההתקשרות היה פרישתו של מנכ"ל החברה דאז.

175. הביקורת לא איתרה בפרוטוקולי ועדות החברה אישורים לגבי ההתקשרויות המוזכרות לעיל, שאינן במסגרת הסכם למתן שירותי ייעוץ משפטי שוטפים ובסכומים האמורים.

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:

"ההתקשרות עם משרדי עורכי הדין המפורטים נדרשה לענינים הקשורים לבעלי המניות של החברה (שעורי מס בגין חלוקת דיבידנד הסכמי פרישה של המנכ"ל הקודם וחתימה על הסכם של מנכ"ל חדש) ובהתאם, לא החברה היתה אמורה לחתום כל התקשרות עם משרדים אלו."

תגובת הביקורת: לאור העובדה כי התשלום למשרד עו"ד מבוצע על ידי החברה וכי מדובר ביעוץ שניתן במסגרת פעילות החברה, ולא יעוץ הניתן לגורמים פרטיים, היה על החברה להסדיר ההתקשרות במסגרת הסכם כבכל התקשרות אחרת.

176. סך ההוצאות המשפטיות בהן נשאה החברה בשנת 2005, הסתכמו לסך של 584,934 ₪, כמפורט להלן:

היועץ המשפטי	פרטים	תאריך ערך	סכום (לא כולל מע"מ; מעוגל לשקל הקרוב)
א. ח. רשות', משרד עורכי דין	הסכמי העסקה	10.2.2005	91,690 ₪
		סה"כ	91,690 ₪
י. ל., משרד עורכי דין	1.2005	10.2.2005	22,283 ₪
	2.2005	6.3.2005	22,283 ₪
	3.2005	6.4.2005	22,283 ₪
	4.2005	8.5.2005	22,283 ₪
		סה"כ	89,132 ₪
ח. ס., רשות'	התנגדות לתב"ע	22.2.2005	5,038 ₪
	3.2005	11.4.2005	18,150 ₪
	4-5.2005	26.5.2005	35,926 ₪
	6.2005	14.8.2005	18,540 ₪
	7-8.2005	13.9.2005	37,657 ₪
	9.2005	13.9.2005	17,021 ₪
	10.2005	6.11.2005	21,558 ₪



37,657 ₪	21.12.2005	11-12.2005	
<u>191,547 ₪</u>	<u>סה"כ</u>		
17,572 ₪	30.12.2004	טיפול לאישור תכנית 2658	ג. צ., עורך דין
17,572 ₪	15.6.2005		
<u>35,144 ₪</u>	<u>סה"כ</u>		
177,421 ₪	31.8.2005	חסכון במס	א. א.
<u>177,421 ₪*</u>	<u>סה"כ</u>		

*הסכום אינו כולל מע"מ.

רואה חשבון מבקר ומבקר פנים

177. בהתאם לנוהל מינוי רואי חשבון, יועצים משפטיים ומבקרי פנים (להלן – "נושאי משרת אמון") בתאגידים עירוניים, ההתקשרות עם נושאי משרת אמון תהא לתקופה של שנה אחת ולא תעלה על חמישה מינויים שנתיים רצופים (להלן – "תקופת מינוי מקסימאלית"). לעניין זה מוסיף הנוהל וקובע כי במקרים חריגים, יפנה הדירקטוריון למוסדות העירייה בבקשה לארכה.

178. רואה החשבון המבקר ומבקר הפנים נותנים שירותים לחברה מספר רב של שנים. אולם, למרות בקשות חוזרות ונישנות מצד הביקורת, החברה נתבקשה וטרם הציגה הסכמי השירותים שנחתמו עם נותני השירותים האמורים.

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:

פעילותה של עתידים בכל האמור למינוי רואי חשבון אינו שונה מהותית מהפעולות בהן נוקמות החברות ציבוריות במשק הישראלי הכפופות לחוק לנירות-ערך. מינוי רואה החשבון או הארכת כהונתו של רואה החשבון בחברות ציבוריות מבוצע אחת לשנה על ידי האסיפות הכלליות של בעלי המניות, נוהל דומה מתקיים בעתידים.

כחלק מנהלי רשת BDO העולמית, ולקראת הביקורת בגין שנת 2008 החליף משרד ז. ה. את השותף האחראי על התיק של עתידים.

לדעתנו, החלפה זו עונה על הצורך לרענן את עבודת משרד רואי החשבון, ובמקביל לשמור על קבלת שירות ברמה מקצועית גבוהה ושימור הידע שהוא הכרחי וחיוני.

תגובת הביקורת: החלפת שותף במשרד רואה החשבון אין בה כדי לעמוד בדרישות לשכת התאגידים, שכן התקשרות החברה הייתה והמשיכה להיות עם חברת זיו האפט. במידה והחברה ראתה לנכון להמשיך להתקשרות האמורה היה עליה לפנות בבקשה לאישור הדבר במוסדות העירייה כקבוע בנוהל לשכת התאגידים.



בתגובה לאמור הגיבה מנכ"ל החברה כי: "נוהל לשכת התאגידים בנושא התקשרות עם נושא משרת אמון, לא אומץ על ידי החברה ומשכך אין החברה נוהגת על פי הנוהל".

מבקר פנים

179. בדיקת הביקורת העלתה כי בתאריך 15 ביוני, 1993, מינתה החברה, באמצעות ועדת הדירקטוריון, את מר ג. למשרת מבקר הפנים (להלן – "מבקר הפנים").
180. נכון למועד עריכת הביקורת, כהונת מבקר הפנים, אשר החלה בשנת 1993, טרם הגיעה לקיצה, מכאן שתקופת המינוי עולה על ארבע עשרה שנים.
181. הביקורת לא איתרה בחברה מסמכים המצביעים על חידוש הסכם התקשרות/בקשה להארכת מינוי כנדרש על פי הנוהל. משיחה עם מנהלת החשבונות של החברה עולה כי המינוי מאושר מדי שנה על ידי ועדת הדירקטוריון, ללא חתימת חוזה מעודכן.
182. בהתאם להוראות לשכת התאגידים בעיריית תל אביב, שכר טירחת מבקר הפנים בתאגיד עירוני לא יעלה על סך של 173 נש לשעה (להלן – "תקרת שכר טרחה"), לא כולל מע"מ.
183. בדיקת הביקורת מצאה כי תעריף החיוב בגין מבקר הפנים הוא 182 נש לשעה, לא כולל מע"מ – תעריף הגבוה מתקרת שכר הטירחה בלמעלה מ-5 אחוזים.

רואה חשבון

184. בשנת 1990 התקשרה החברה עם משרד רואי החשבון מ. ס., ש. ש., ושות' לצורך קבלת שירותים לשנת הכספים 1990 (להלן – "רו"ח ש."). במסגרת ההתקשרות, טיפל מר י. ש., שותף המשרד בתיק החברה.
185. בתאריך 19 במרץ, 2002 מינתה האסיפה הכללית של החברה את משרד "ז. ה." לשמש כרואי החשבון המבקר של החברה לשנת הכספים 2002, שינוי המשרד המטפל בוצע עקב מיזוג משרד רואי החשבון מ. ס., ש. ש., ושות' עם משרד רו"ח ז. ה. (להלן – "ז. ה."). לראוי לציין כי גם לאחר המיזוג הושאר הטיפול בחברה בידי רו"ח ש..
186. מבדיקת הביקורת עולה כי מינוי זה חודש מדי שנה, כאשר משיחה עם מנהלת החשבונות של החברה עולה כי בשלב מסויים הועבר הטיפול לידי בנו של רו"ח ש., מר י. ש., אף הוא מטעם משרד רו"ח ז. ה. ...
187. נכון למועד הביקורת, ממשיך לכהן משרד רו"ח ז. ה. כרואה החשבון של החברה, דבר העומד, לכאורה, בניגוד לתקופת המינוי המקסימאלית הקבועה בנוהל לשכת התאגידים.



188. בנוסף, מבדיקת הביקורת עולה כי לא קיים הסכם להתקשרות האמורה.

חברות תחזוקה ואבטחה

רקע

189. החברה התקשרה בהסכמי שרותים, שלא על דרך של מכרז, לשם ביצוע פעולות אבטחה ושמירה, סדרנות, אחזקה וניקיון במתחם הקריה. להלן שמות נותני השרותים:

א. ב. בע"מ;

ב. א. ה. בע"מ;

ג. צ. א. בע"מ

ד. (להלן יקראו ביחד – חברות תחזוקה ואבטחה).

190. עובדי חברות התחזוקה מתחלקים לשני סוגים:

א. אנשי תחזוקה - עובדים על בסיס חודשי;

ב. אנשי האבטחה - עובדים על בסיס שעות.

191. כלל העובדים הינם עובדי קבלן ואינם עובדי החברה.

ממצאים

ב.ר אחזקות בע"מ

192. בתאריך 27 ביולי, 1997, כרתה החברה הסכם עם ב. בע"מ לתקופה של שישים חודש, שעניינו קבלת שירותי אחזקה מ- ב. בע"מ, בתוספת השכרת משרדים (להלן – "הסכם יולי 1997"), לפיו:

א. ב. בע"מ תעניק לחברה שירותי אחזקה מונעת ואחזקת שבר, כהגדרתם בחוזה, וכלל הבדיקות, הטיפולים והתיקונים, קבועים ומזדמנים, הכרוכים באחזקת נכס ו/או מערכת במצב תקין;

ב. ב. בע"מ מתחייבת להפעיל בעתידים משרד ממוחשב לניהול הקריאות, ביצוע התיקונים ומחסן החליפים;

ג. החברה תשכיר ל- ב. בע"מ משרד למשך תקופת ההסכם, כפי שזו תפורט בהמשך.

193. בתאריך 19 בספטמבר, 2002 חתמה החברה על הסכם הארכה עם ב. בע"מ החל מתאריך 1 בינואר, 2002 ועד לתאריך 31 בדצמבר, 2007 (להלן – "הסכם ספטמבר 2002").



194. משיחת הביקורת עם מנהלת החשבונות בחברה עולה כי הבעלים של ב. בע"מ – ר. ב. שימש בעבר כשכיר בחברת עתידים, אולם בהתאם להחלטת המנכ"ל הוחלט להעסיקו כנותן שרותים ולא כשכיר. הביקורת לא קיבלה אסמכתה או הסבר להחלטה האמורה.
195. מבדיקת הביקורת נוסח הסכמי ההתקשרות אותרו הליקויים הבאים:
- א. סעיף 48 להסכם יולי 1997 קובע תחילת ההתקשרות בדיעבד, החל מתאריך 1 בינואר, 1997, זאת למרות שהחתימה על ההסכם בוצעה בפועל רק בתאריך 27 ביולי, 1997, היינו כחצי שנה לאחר תחילת ההתקשרות.
- ב. בנוסף קובע הסעיף כי: "הסכם זה נכרת לתקופה של 60 (שישים) חודש שתחילתם ביום 1.1.97 וסופם ביום 31.12.2001... בתום התקופה... יוארך תוקפו של הסכם זה, מאליו ב-12 (שנים עשר) חודשים וחוזר חלילה, אלא אם כן יודיע אחד הצדדים למשנהו, לפחות 60 (שישים) יום לפני חום התקופה... בכתב, כי אין ברצונו בחידוש ההסכם. ניתנה הודעה כאמור יבוא הסכם זה לכלל סיוע בתום התקופה... או בתום שנים עשר חודש, שלאחר מכן, שבמהלכם ניתנה."
- ג. יוצא אפוא, כי במידה שלא ניתנה הודעה כאמור עד לחודש נובמבר בשנת 2001, הרי שתוקף ההסכם מוארך באופן אוטומאטי עד ליום 31 לחודש דצמבר 2002. מכאן, בהנחה שהצדדים לא הודיעו בכתב בדבר כוונתם על סיום ההתקשרות לפני תום מועד הסכם יולי 1997, הרי שזהו הוארך באופן אוטומאטי עד ליום 31 בחודש דצמבר 2002.
- ד. סעיף 49 להסכם ספטמבר קובע תחילת ההתקשרות בדיעבד, החל מתאריך 1 בינואר, 2002, זאת למרות שהחתימה על ההסכם בוצעה בפועל רק בתאריך 19 בספטמבר, 2002, היינו כ-9 חודשים לאחר תחילת ההתקשרות.
- ה. בנוסף, הסעיף מכיל, לכאורה, סתירה פנימית שכן מחד קובע את תקופת ההתקשרות לחמש שנים, החל מינואר 2002, ומאידך קובע כי ההתקשרות הינה עד ליום 31 בדצמבר, 2007, מניין של 6 שנות התקשרות.
- ו. על פי הסכם ספטמבר 2002, החברה זכאית לדמי שכירות רבעוניים, לרבות דמי אחזקה ומיזוג אוויר, בעבור שטח כולל של 88 מטרים רבועים, הכוללים משרדים ומחסנים אותם שוכרת ב. בע"מ.
- ז. בפועל, בהתאם לכרטסת הנהלת החשבונות של החברה - ב. בע"מ מחויבת בדמי שכירות רבעוניים בסכום גבוה הרבה יותר מכפי שנקבע בין הצדדים בהסכם (להלן – הפער), כמפורט להלן:



חודשי השכירות	גובה דמי השכירות (₪)	פער בשקלים חדשים
ינואר - מרץ 2005		8,640
אפריל - יוני 2005		8,563
יולי - ספטמבר 2005		8,768
אוקטובר - דצמבר 2005		9,127
ינואר - מרץ 2006		9,333
אפריל - יוני 2006		9,358
יולי - ספטמבר 2006		9,666
אוקטובר - דצמבר 2006		9,717
	סה"כ פער לתקופה	₪ 73,172

ח. יודגש, כי הפער בסך 73,172 ₪ שבין דמי השכירות האמורים להשתלם – בכפוף להסכם, לבין דמי השכירות המשתלמים דה פקטו, עולה עשרות מונים על שיעור עליית המדד ועל כן המדד אינו מהווה הסבר הולם לפער הקיים. העמקת הבדיקה העלתה הממצאים הבאים:

(1) בפועל, החברה משכירה לב. בע"מ שטח כולל של 108 מטרים רבועים, שטח המהווה 20 מטרים רבועים יותר מן הקבוע בהסכם בין הצדדים (להלן: **"השטח הנוסף"**);

(2) בהתאם לשיחה שנערכה עם אחראי הגבייה בחברה, עולה כי ב. בע"מ אכן שכרה תחילה 88 מטרים רבועים, אולם בתאריך 1 בדצמבר, 1999, שכרה שטח נוסף;

(3) בשיחה שערכה הביקורת עם אחראית החוזים בחברה בתאריך 14 בנובמבר, 2007, נמסר כי מסיבה שאינה ברורה, לא קיים בתיק השוכר הסכם התקשרות לגבי השטח המושכר הנוסף.

(4) כפועל יוצא מהערת הביקורת בתאריך 18 בנובמבר, 2007, נכרת בין הצדדים הסכם שכירות שעניינו השכרת השטח הנוסף. חוזה זה נכרת באיחור של כשמונה שנים.

ב. בע"מ – מר ש. פ.

196. הביקורת איתרה במסגרת התשלום המועבר ל- ב. בע"מ תשלום בסך 13,211 ₪ (בתוספת מע"מ) בגין תשלום שכר למר ש. פ.

197. מבדיקת הביקורת עולה כי מר ש. פ. (להלן – **"מר ש. פ."**), הועסק כמנהל משק במתחם קריית עתידים מטעם חברת צ. בע"מ, החל משנת 1988. לפני כארבע שנים הפסיק מר ש. פ. לעבוד בחברה זו ועבר לעבוד בחברת ב. בע"מ.



198. הביקורת לא איתרה הסכם התקשרות של החברה עם ב. בע"מ הקובע סכום התשלום ואופן ההתחשבות בגין שכר העובד בין החברה לבין ב. בע"מ.
199. משיחה שקיימה הביקורת עם מר ש. פ. עולה כי מתוקף תפקידו בחברת ב. ר אחזקות בע"מ הינו ממונה, בין היתר, על ניהול עובדי החברות א. א. ה. ש. בע"מ וצ. בע"מ (להלן – "עובדי התחזוקה והאבטחה"). בנוסף הוא האחראי הבלעדי על אישור שעות העבודה שהושקעו בפועל על ידי החברות האמורות.
200. הביקורת מצאה כי החברה אינה מבצעת פיקוח מטעמה על עובדי הקבלן ועל חשבונות חיוב השעות המוגשים על ידי הקבלנים. הפיקוח מבוצע באמצעות מר ש. פ., שהינו עובד חיצוני לחברה, שכפי שצויין, בעברו הועסק על ידי אחת מחברות הקבלן אותן הוא אמור לכאורה לבקר.
201. הביקורת בחנה מהות יחסי העבודה הקיימים בין מר ש. פ. לבין החברה. מבדיקת הביקורת עולה כי:
- א. מר ש. פ. מקבל משכורתו מהחברה באמצעות סעיף תשלום נפרד. בנוסף, החברה נושאת בעלויות טלפון נייד שברשותו של מר ש. פ.;
- ב. מר ש. פ. מקבל הוראות לביצוע עבודת התחזוקה במתחם מאחראי הרכישות והפרויקטים בחברה.
- מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:
- "מר ש.פ. הינו עובד חברת ב. בע"מ לכל דבר וענין ובהתאם בנין עבודות שהוא מבצע עבור החברה מעבירה החברה תשלומים לב. בע"מ..."

א. ה. בע"מ

חתימת הסכמים:

202. הביקורת בחנה ההתקשרות מול הקבלן. בחינת תיק הקבלן בחברה, העלתה הממצאים הבאים:
- א. הסכם 15 בינואר, 1996:
- (1) בתאריך 15 בינואר, 1996, כרתה החברה הסכם שירותי אחזקה, ניקוי מבנים, חצרנות וסיוע בגינון (להלן – "הסכם 1/96") עם א. ה. בע"מ (להלן – "א. ה. בע"מ").
- (2) החוזה הינו חוזה לשנה, אשר יתחדש מדי 12 חודש באופן אוטומטי, אלא אם כן יודיע אחד הצדדים על הפסקתו 21 יום לפני תום התקופה המקורית.



(3) סעיף 10 להסכם דן במועדי ביצוע השירותים וקובע כי א. ה. בע"מ תספק השירותים בימים א' - ה' בין השעות 5 בבוקר ל- 21:00, וכן בימי ו' וערבי חג בין השעות 5 בבוקר ל- 15:00.

(4) סעיף 12 להסכם קובע כי א. ה. בע"מ מתחייבת להעסיק בביצוע השירותים עובדי ניקיון, חצרנים ועוזרי גננים במספר ובהיקף השעות שייקבע על ידי החברה, מידי חודש בהזמנה בכתב שתימסר ל- א. ה. בע"מ.

(5) סעיף 16 להסכם דן במעמד העובדים וקובע שהצדדים מסכימים, כי הסכם זה הינו חוזה קבלנות וכי כל העובדים שיועסקו על ידי א. ה. בע"מ בביצוע השירותים יהיו עובדי א. ה. בע"מ ועובדיה בלבד, וכי לא יוצרו בינן לבין החברה יחסי עובד מעביד מכל סוג שהוא.

ב. הסכם 15 בינואר, 2006:

(1) בתאריך 15 בינואר, 2006, כרתה החברה הסכם נוסף (להלן – "הסכם 1/06"):

(2) סעיף 25 להסכם 1/06 קובע: "הסכם זה נכרת לתקופה של שניים עשר (12) חודשים שתחילתה ביום 1.1.96 וסופה ביום 31.12.96...". תקופת הסכם זו איננה תואמת את מועד החתימה, שהרי נחתם לכאורה בשנת 2006 ולא בשנת 1996.

(3) בנוסף, מבדיקת נוסח החוזה עולה כי מדובר בהסכם הוזה לחלוטין להסכם 1/96, כאשר השינוי היחיד שנערך בגוף החוזה הינו תיקון תאריך חתימת החוזה לשנת 2006. כמו כן, נספח ב' המצורף להסכם 1/96 המתייחס לתעריפי שכר העובדים, זהה אף הוא.

ג. הסכם 22 במרץ, 2006:

(1) בתאריך 22 במרץ, 2006, נחתם ההסכם האחרון עם החברה, נכון למועד עריכת הביקורת (להלן – "הסכם 3/06"):

(2) בהתאם לסעיף 25 להסכם 3/06, תקופת מתן השירותים נשוא ההסכם החלה בתאריך 1 בינואר, 2006, כאשר בפועל ההסכם נערך ונחתם בתאריך 22 במרץ, כ- 3 חודשים לאחר מכן.

(3) ההסכם האמור מרחיב את תכולת 1/06 ומתייחס לאספקת שירותים גם עבור בניינים Q, S, Z, בקרייה, שלא נכללו במסגרת ההסכמים הקודמים.

(4) בנוסף, ההסכם משנה את סעיף 10 להסכם 1/06 הדן בביצוע השירותים וקובע כי אלו יהיו בהתאם להיקף שיקבע על ידי החברה בהזמנה.



מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:

"ההסכם מינואר 2006 נחתם ככל הנראה בטעות, ההסכם הרלוונטי הינו ההסכם ממרץ, 2006. כמו כן לאור הביקורת, תוקנה החתימה כנדרש."

הצדדים המתקשרים:

203. הביקורת בחנה הצדדים המתקשרים בחוזים. מבדיקת הביקורת עולה כי הן בהסכם 1/96 והן בהסכם 1/06 קיים שוני בין החברה החתומה על ההסכם לחברה המתקשרת בו:

א. הסכם 1/96:

(1) הצדדים המופיעים כמתקשרים בהסכם הינם החברה ו- א. ה. בע"מ. למרות האמור, מבדיקת הביקורת החתימות על ההסכם עולה כי בשם א. ה. בע"מ חתומה א. א. בע"מ (להלן – "א. א. בע"מ").

(א) בעלי המניות של חברת א. א. בע"מ, כפי שמופיעים בנתוני רשם החברות הינם:

(1) מר א. י;

(2) מר א. יה.

(2) בדיקה שנערכה אל מול מאגרי רשם החברות העלתה כי כלל לא קיימת חברה בשם "א. ה. בע"מ". יוצא איפוא, כי החתום על ההסכם במקום א. ה. בע"מ היא חברת א. א. בע"מ שכביכול איננו, צד להסכם.

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:

"הצד המתקשר בהסכם א.א. שירותים בע"מ היא החברה החתומה על ההסכם באופן ש- "א.א." בשם של הצד המתקשר הוא קיצור של " א. א."

ב. הסכם 1/06:

(1) החברה החתומה על ההסכם הינה א. ה. א. י. בע"מ (להלן – "א. ה. א. בע"מ");

(2) בחינת הסוגיה העלתה הממצאים הבאים:

(א) מר א. י. הוא בעל המניות היחיד (100%) בחברת א. ה. א. בע"מ;

(ב) בעל מניות זה החזיק 50% ממניותיה של חברת א. א. בע"מ, עימה נחתם

הסכם 1/96;

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:

"הצד המתקשר בהסכם והרלוונטי הוא "א. ה. ש. ונקיון א. בע"מ " שהיא חברה חדשה לאחר פרידה בין הבעלים של החברה הקודמת."



שכר עובדים

204. סעיף 21 להסכם 1/96 קובע כי בתמורה לביצוע השירותים, תשלם החברה ל- א. א. בע"מ סכומים שיהוו את מכפלת שעות העבודה של עובדי הניקיון, החצרנים ועוזרי הגננים במהלך חודש גריגוריאני, במחיר לשעה של כל עובד. מחירי שעות העבודה הוגדרו במסגרת הסעיף.
205. הביקורת מצאה כי בין השנים 1996-2006 החברה עדכנה את שכר העובדים באמצעות אישור תוספות שכר החורגות מעליית השכר/תוספת היוקר במשק, זאת בניגוד לקבוע בהסכם.
206. הביקורת ריכזה עדכוני השכר, בהתאם לאסמכתאות החתומות שנתקבלו מהחברה, להלן הנתונים:

שם העובד	תפקיד	הסכם 1/96	עדכון 7/97	עדכון 6/01	עדכון 7/01	עדכון 10/02	2/03 עדכון ת. יוקר
ט. י.	ניקיון מדרגות בניין X		5,288	6,685	7,015		
ב. ה.			5,288				
ק. א.			2,404				2,473
מ. מ.			4,991				
ח. א.	ניקיון מדרגות בניין W			7,332	7,693		
ר. ו.	בניין V	4,130		6,470	6,789		
ב. א.	חצרן			7,116	7,487		
ח. י.	גנן	3,634		6,685	7,015		
ו. ב.	גנן	4,624		7,116	7,467		
ב. ש.	מטאטא כביש		6,469	7,978	8,372		
א. ג.						7,800	
ע. א.	חצרן	4,130					
	אב בית בניין W	1,265					
	אב בית בניין Z	4,130					
	אב בית בניין X	4,130					
	מדרגות בניין U,T	2,064					
	חצרן בניין Y,T,Z + דחסניות	4,790					



207. במסגרת הסכם 2/06 עדכנה החברה את החוזה, כך שתשלום התמורה יבוצע על בסיס חודשי, בהתאם להזמנה, כדלקמן:

תעריף חודשי**	שם העובד	תפקיד העובד
7,782		עובד נקיון מדגות בניין W
6,319		עובד נקיון מדרגות בניין Z
7,104		עובד נקיון מדרגות בניין X
6,292		עובד נקיון מדרגות בניין U ו-V
7,373		חצרן בניין V - U - X - W
8,461		נקיון חניה מקורה ומטאטא כביש
5,447		נקיון קומה 12 + פורום כולל נסיעות
6,889		גנן*
7,556		גנן (כולל נסיעות)*
952		פינוי דחסנית ערב
7,789		מפקח נקיון
6,292		עובד כללי
7,889		אחראי גינון*

* עובד 5 ימים בשבוע.

** 26 ימי עבודה בחודש.

208. הביקורת מצאה כי חיוב החברה בגין עלויות עובדים חודשיות, החל טרם חתימת חוזה 2/06, כך לדוגמה:

א. חשבון פברואר 2005, שהוגש על ידי החברה מכיל חיוב חודשי בגין 11 עובדים, בסכום כולל של 78,901, בתוספת מע"מ.

ב. חשבון יוני 2005, שהוגש על ידי החברה מכיל חיוב חודשי בגין 11 עובדים, בסכום כולל של 78,901, בתוספת מע"מ.

209. מבדיקת הביקורת את הליך חיוב השעות עולה כי למרות האמור בהסכם בין הצדדים, החברה איננה מעבירה הזמנה מראש בדבר היקף השירותים והשעות אותן יש לבצע באותו חודש, אלא הזמנה שכזו ממולאת בדיעבד על סמך השעות שהושקעו בפועל. היינו, נוצר מצב בו חברת האחזקה האמורה לתת שירותים לחברה היא הקובעת מכסת השעות לביצוע ומכאן החיוב בפועל.



210. להלן הליך העבודה המתנהל מול החברה, כפי שנתקבל ממנהלת החשבונות של החברה:
- א. בתום כל תקופה, לרוב ברמה חודשית, החברה מקבלת ריכוז שעות העבודה שהושקעו בפועל בתקופה אליה מתייחס החשבון (להלן – "ריכוז השעות בפועל");
- ב. ריכוז השעות בפועל מועבר לאישורו של מר ש. פ., מנהל המשק בחברת ב. בע"מ;
- ג. לאחר אישורו של מר ש. פ., החשבון מועבר לאישור מ"מ המנכ"ל, המהווה אישור סופי לתשלום.
211. מבדיקת הביקורת עולה כי אישור המנכ"ל מבוצע רק לצורך בחינת ההוצאה. הפיקוח אחר ביצוע העבודה בפועל מתבצע על ידי מר ש. פ. בלבד, שהינו עובד חיצוני לחברה. החברה אינה מבצעת בעצמה התאמה בין חיוב השעות שהוגש על ידי הקבלן לבין השעות שבוצעו בפועל.
- מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:
- "לאור הערת הביקורת, החברה התחילה לבצע האמור מתחילת שנת 2009, בהתאם להסכם הקיים."
- צ. בע"מ**
212. בתאריך 1 במאי, 1996, כרתה החברה הסכם (להלן – "5/96") עם חברת צ. בע"מ (להלן "צ. בע"מ"). במסגרת ההסכם, נקבע כי צ. בע"מ תספק לחברה שירותי סדרנות, שמירה ואחזקה.
213. ההסכם מתייחס לתקופה שתחילתה ביום 1 בינואר, 1996, היינו מדובר בהסכם שנחתם בדיעבד.
214. בהתאם לתנאי ההסכם, תקופת ההתקשרות הינה שנה אחת, המתארכת באופן אוטומטי, ובלבד שאחד הצדדים לא הביע רצונו להביא להתקשרות לסיומה.
215. סעיף 6 לחוזה דן בשעות העבודה, וקובע כי שעות העבודה בסדרנות ושמירה בחניונים יהיו בימים א' - ה' למשך תשע וחצי שעות מהשעה 6 וחצי בבוקר ועד לארבע אחר הצהריים.
216. סעיף 8 להסכם קובע כי היקף שרותי האחזקה, סוג העובדים ומספר השעות יקבע על ידי החברה, מדי חודש בהזמנה בכתב, שתמסור החברה לצ. בע"מ.
217. סעיף 22 להסכם עוסק בתמורה לביצוע השרותים וקובע, כי תמורת השירותים תשלם החברה לצ. בע"מ סכומים שיהוו מכפלת שעות העבודה של עובדי האחזקה, הסדרנים והשומרים במחיר לשעת עבודה של העובד הרלוונטי, תוך אבחנה בין תעריף יום לתעריף לילה ובין תעריף לימי חול לתעריף שבתות וחגים.
218. בנוסף נקבע, כי עדכון התמורה יבוצע על בסיס תוספות שכר/תוספות יוקר לכלל השכירים במשק, כך שהמחיר לשעת עבודה יגדל באחוז השווה לאחוז תוספת היוקר שניתנה לכלל השכירים במשק.

**ממצאים**

219. הביקורת בחנה מדגמית כרטיסי נוכחות של עובדי החברה לחודש מרץ 2005, מהבדיקה עולה כי שעות הסדרנים בחברה, אינן בהתאם לחוזה, כך לדוגמה:

א. הסדרן ב. ו. עובד בממוצע 8 וחצי שעות ביום בלבד, היקף שעות העבודה נמוך מהקבוע בהסכם.

ב. הסדרן ר. א. עובד בממוצע 8 שעות ביום בלבד, היקף שעות העבודה נמוך מהקבוע בהסכם.

עדכון שכר עובדים

220. הביקורת מצאה כי בין השנים 1996-2006 החברה עדכנה את שכר העובדים באמצעות אישור תוספות שכר החורגות מעליית השכר/תוספת היוקר במשק, זאת בניגוד לקבוע בהסכם.

221. הביקורת ריכזה עדכוני השכר, בהתאם לאסמכתאות החתומות שהתקבלו מהחברה, להלן הנתונים:

שם העובד	תפקיד	הסכם 5/96	עדכון 7/1997	עדכון 4/1998	עדכון 5/2001	עדכון 6/2001
פ. ש.	אחראי	5,100	8,268		10,400	12,506
פ. ר.	אחזקה	4,580				
ג. ד.	אחזקה	4,580	5,288		6,650	6,793
פ. ד.	אחזקה	4,580	5,288			
כ. א.	אחזקה	4,580	5,053			
ג. ח.	אחזקה			6624	7,700	8,086
מ. י.	אחזקה				7,350	7,978
מ. ר.	אחזקה				7,350	7,978
נ. א.	אחזקה	5,683	7,402		7,700	8,410
ק. י.	אחזקה					
א. ג.	אחזקה- אב בית V	4,580	5,288			
צ. א.	אחזקה+ ניקיון					
מ. ס.	ניקיון-מרכז מסחרי					
ב. י.	מפירים				6,650	6,793
ב. י.						
ק. ד.	מפעיל מעלית בניין S					
ג. ל.	חצרן		4,991		5,900	6,685
א. ע.	גנן	3,760			6,230	6,685
מ. ק.	שומר מעלית ואתר בנייה		5,053			
ס. מ.	גננות					
מ.	מרכז הכוח	4,080				



שם העובד	תפקיד	הסכמ 5/96	עדכון 7/1997	עדכון 4/1998	עדכון 5/2001	עדכון 6/2001
פ. מ.	בטחון חניון/קופאי			5174	6,650	7,116
ב. כ.	סדרן	15.97	18.45	20.50		
ש. ב.	סדרן	15.97	18.45	20.50		
א. י.	סדרן		18.45	20.50		
ג'. ח.	שומר שער צפוני	15.97	18.45			
ש. ש.	שומר שער צפוני	15.97	18.45			
שמירה כללית (ימי חול)		17.21	20	22.22		
שמירה כללית (שבת)		23.94	28	31.11		
שמירה לילה נוסף חול		17.21		20.32		
שמירה לילה נוסף שבת		23.94		28.28		

222. הביקורת מצאה כי אישורי עדכוני השכר בוצעו על ידי המנכ"ל/מנהלת החשבונות של החברה. ללא כל אישור מוועדות החברה. זאת בניגוד לקבוע בנוהל מורשה חתימה בחברה, שכן מדובר בהתקשרות למתן שירותים חודשיים לאורך תקופה, בעלות כספית כוללת העולה על 110,000 ₪.

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:

"בתוכנית העבודה של החברה יש התייחסות בין השאר גם לכלל השירותים ובכלל זה לשירותים הניתנים ע"י צ. בע"מ ותקציב זה מאושר על ידי ועדת הכספים ודירקטוריון החברה. משכך, אין כל קשר בין עדכון עלויות העבודה של צ. בע"מ לסמכות המוקנית למנכ"לית עד עלות של 110,000 ₪ לפטור ממכרז".

תגובת הביקורת: אישור תקציב החברה על ידי דירקטוריון החברה, אינו פוטר החברה מפעילות בהתאם לנוהל מורשה החתימה של החברה. במקרה האמור קיימת חריגה מנוהל מורשה חתימה של החברה היות וגובה ההתקשרות חורג מסמכות מנכ"ל ומשכך היה על מ"מ מנכ"ל החברה לאשר ההתקשרות בוועדת מכרזים זוטא.



223. הביקורת בחנה מדגמית התאמה בין חיובי הקבלן לבין התעריף הרלוונטי למועד החיוב. מבדיקת

הביקורת אותרו הממצאים הבאים:

א. חשבון חיוב מרץ 2005:

שם העובד	תפקיד	עדכון רלוונטי	תשלום לפי ח-ג 12/00	הפרש
פ. ש.	אחראי	8,268	10,400	2,132
ג. ד.	אחזקה	5,288	6,650	1,362
ג. ח.	אחזקה	6,624	7,700	1,076
מ. י.*	אחזקה	4,580	7,350	2,770
מ. ר.*	אחזקה	4,580	7,350	2,770
נ. א.י.	אחזקה	7,402	7,700	298
ג. ל.	חצרן	4,991	5,900	909
א. ע.	גנן	3,760	6,230	2,470
פ. מ.	בטחון חניון/קופאי	5,174	6,650	1,476
סה"כ				
15,263				
ב. כ.	סדרן	20.50	25.00	4.50
ש. ש.	שומר שער צפוני	18.45	25.00	6.55
שמירה כללית (ימי חול)		22.22	23.76	1.54
שמירה כללית (שבת)		31.11	33.27	2.16
שמירה לילה נוסף חול		20.32	21.73	1.41
שמירה לילה נוסף שבת		28.28	30.24	1.96

* העובדים האמורים אינם מופיעים ברשימת העובדים בהסכם 01/96 עדכונים לשנים

1997 - 1998. אי לכך, השכר נקבע בהתאם לתעריף עובד אחזקה לאותו מועד.

ב. חשבון חיוב דצמבר 2002:

שם העובד	תפקיד	עדכון רלוונטי	תשלום לפי ח-ג 12/02	הפרש
פ. ש.	אחראי	12,506	13,122	616
ג. ד.	אחזקה	6,793	7,128	335
ג. ח.	אחזקה	8,086	8,485	399
מ. י.*	אחזקה	7,978	8,372	394
מ. ר.*	אחזקה	7,978	8,372	394
נ. א.י.	אחזקה	8,410	8,824	414
ב. י.ף.	מ.פירים	6,793	7,128	335
ג. ל.	חצרן	6,685	7,015	330



שם העובד	תפקיד	עדכון רלוונטי	תשלום לפי ח-ן 12/02	הפרש
א. ע.	גנן	6,685	7,015	330
צ. א.	אחזקה+ ניקיון		27	27.00
ב. כ.	סדרן		27	27.00
שמירה כללית (ימי חול)		22.22	23.9	1.68
שמירה כללית (שבת)		31.11	35.85	4.74
שמירה לילה נוסף חול		20.32	23.9	3.58
שמירה לילה נוסף שבת		28.28	35.85	7.57

* העובדים האמורים אינם מופיעים ברשימת העובדים בהסכם 01/96 עדכונים לשנים 1997 - 1998. אי לכך, השכר נקבע בהתאם לתעריף עובד אחזקה לאותו מועד.

224. הביקורת איתרה חיוב שהוגש על ידי הקבלן בגין העובדת ש. ר., המועסקת כשליחה (חלוקת חומר לחברות). הביקורת לא איתרה כל אסמכתה בחברה המאשרת סוג השירות. כאמור, הסכם 5/96 מתייחס למתן שירותי שמירה אחזקה וסדרנות בלבד.

225. בתאריך 5 בפברואר, 2006, התקשרה החברה עם צ. בע"מ בהסכם חדש שתחילתו ביום 1 בינואר, 2006 (להלן – "הסכם 2/06"). הסכם זה, אף הוא נחתם בדיעבד.

226. במסגרת הסכם זה גדל היקף השירותים, שניתנו על ידי צ. בע"מ עקב בניית מבני משרדים נוספים במתחם קריית עתידים. מבדיקת הביקורת עולה כי כלל הסכמי ההתקשרות עם החברה נערכו שלא על דרך מכרז. כמו כן, למרות בקשות הביקורת, לא אותרה בחברה כל אסמכתה המאשרת ההתקשרות עם החברה בוועדות הדירקטוריון/כספים.

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:

"היקף העבודה המוגדל על פי הסכם 2/2006 בא לידי ביטוי בתכנית העבודה הרלוונטית של החברה שאושרה על ידי ועדת הכספים והדירקטוריון."

בהתייחסותה מיום 24.11.09 הוסיפה מנכ"ל החברה כי: "נוהל העבודה בחברה הוא כדלהלן: החברה מציגה בפני ועדת הכספים /והדירקטוריון את תוכנית העבודה השנתית לשנה הקרובה של החברה ולאחר דיון לפרטיה התוכנית מאושרת ועל פי עקרונות התוכנית החברה מתנהלת. על פי הנוהל, נציג הבעלים מאשר בחתימתו כל התקשרות/ חוזה."



227. במסגרת ההסכם שונה סעיף התמורה, כך שהחברה תהא רשאית לשלם ל צ. בע"מ עבור ביצוע השירותים או חלקם על פי שכר חודשי, כפי שמופיעים בהזמנת העבודה.

228. הביקורת מצאה כי חיוב החברה בגין עלויות עובדים **חודשיות**, החל קודם לחתימת חוזה 2/06 המעדכן אישור חיוב עלות חודשית ולא לפי תעריף לשעה, כך לדוגמה:

א. חשבון מאי 2005, שהוגש על ידי החברה, מכיל חיוב חודשי בגין 9 עובדים בסכום כולל של 61,805 ₪, בתוספת מע"מ;

ב. חשבון יולי 2005, שהוגש על ידי החברה, מכיל חיוב חודשי בגין 5 עובדים בסכום כולל של 30,691 ₪, בתוספת מע"מ.

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:

"ראו התייחסותנו לסעיף 222."

229. הביקורת בחנה אופן הפיקוח אחר חיוב שעות העובדים. מבדיקת הביקורת עולה כי למרות האמור בהסכם בין הצדדים, החברה איננה מעבירה הזמנה מראש בדבר היקף השירותים והשעות אותן יש לבצע באותו חודש, אלא הזמנה שכזו ממולאת בדיעבד על סמך השעות שהושקעו בפועל. היינו, נוצר מצב בו חברת האחזקה האמורה לתת שירותים לחברה היא הקובעת מכסת השעות לביצוע ומכאן לחיוב בפועל.

230. הליך העבודה מתבצע בהתאם להליך העבודה המפורט לעיל בחברת א. ה. בע"מ, כך שלמעשה הפיקוח אחר ביצוע העבודה בפועל מתבצע על ידי מר ש. פ. בלבד, שהינו עובד חיצוני לחברה. החברה אינה עורכת בעצמה פיקוח אחר התאמה בין חיוב השעות שהוגש על ידי הקבלן לשעות שבוצעו בפועל.

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:

"ראו התייחסותנו לסעיף 222."

בחירת קיום יחסי עובד מעביד

231. החברה כרתה עם חברות התחזוקה והאבטחה (צ. בע"מ, א. א. ה. ש. בע"מ וב. בע"מ) הסכמי שירותים, שעניינם הענקת שרותי ניקיון, גינון, אחזקה וכו'. שרותים אלה מוענקים לחברה באמצעות כוח אדם המסופק על ידי גותנות השרותים.



232. מבדיקת ההתקשרות עם חברות התחזוקה והאבטחה עולה, כי ההסכמים כוללים סעיפים לפיהם החברה ועובדי חברות התחזוקה והאבטחה אינם מקיימים יחסי עובד-מעביד. כך לדוגמה, סעיף 22 להסכם עם ב. בע"מ הקובע:

"למען הסר ספק מובהר בזה כי אין...בהסכם זה, כדי ליצור קשר משפטי כלשהו ו/או יחסי עובד ומעביד, מכל סוג ומין שהוא, בין עתידים לבין העובדים שתעסיק החברה...כי עובדים אלה יחשבו לכל דבר ועניין כעובדי החברה וכעובדיה בלבד."

233. זאת ועוד, החברה חתמה אף תוספות להסכמים המתייחסות ספציפית לעניין סוגיית יחסי העובד-מעביד. כך למשל, במהלך שנת 2006 החברה חתמה עם א. א. ה. ש. בע"מ ועם צ. בע"מ על תוספות, לפיהן:

- א. אין ולא ישררו יחסי עובד-מעביד בין א. א. ה. ש. בע"מ לבין החברה;
- ב. לא יתקיימו כל יחסים מיוחדים בין עובדי א. א. ה. ש. בע"מ לבין החברה;
- ג. א. א. ה. ש. בע"מ מתחייבת לשפות את החברה, במידה שזו האחרונה תיתבע על ידי עובדי א. א. ה. ש. בע"מ;
- ד. א. א. ה. ש. בע"מ מתחייבת לשלם בעצמה, ועל חשבונה את כל הכספים שיגיעו לעובדיה, לרבות, שכר עבודה, תנאים סוציאליים, דמי מחלה, חופשה, מס הכנסה, ביטוח לאומי ופיצוי פיטורין.

עובדים

עובדי החברה

רקע

234. בחברה מועסקים כ- 11 עובדים קבועים. מרבית חוזי העסקה הינם לתקופה של שנה אחת, המתחדשת מאליה, זאת במידה שאחד הצדדים לא מודיע מראש על כוונתו לסיים את ההתקשרות. הדבר מוסדר במסגרת סעיף בחוזה הקובע כי:

"הסכם העסקה זה נכרת לתקופה של 12 חודשים שתחילתה ביום... וסופה ביום... והוא יתחדש מאליו, בכל פעם בשנים עשר (12) חודשים נוספים, אלא אם כן יודיע אחד הצדדים למשנהו, על אי חידושו לפחות 30 יום לפני תום התקופה המקורית, או לפני תום כל 12 חודש שלאחר מכן" (ההדגשה איננה במקור).

235. במסגרת שכר העובדים, החליטה החברה על התכנסותה של ועדת ארגון ושכר שתעסוק בהחלטות בדבר שכר העובדים, עדכוני שכר מענקים וכיו"ב.



236. נכון למועד עריכת הביקורת, התקיימו 2 ישיבות ועדות ארגון שכר:

- א. ועדת ארגון שכר (להלן – "ועדת ראשונה") מתאריך 22 בנובמבר, 2004;
- ב. ועדת ארגון שכר (להלן – "ועדת שנייה") מתאריך 24 בנובמבר, 2005.

ממצאים

237. חוזי ההעסקה לשנת 2005 אינם כוללים תאריכי חתימה. לפיכך, לא ניתן לקבוע האם נחתמו במועד, או שמא נחתמו באיחור.

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:

"גם אם במי מחוזי העסקה של מי מעובדי החברה נשמט בטעות תאריך חתימתו, אזי בגוף ההסכם מצויינת במפורש תקופת תחולתה של תקופת העבודה. הנושא תוקן, בחוזים החדשים קיים תאריך."

238. כך לדוגמא, חוזי העסקה של העובדים: א. ל., ג. ג., ד. י., מ. א., ג. א., ש. ב., א. א., י. ג., ל. ט., ס. ע. .

239. הביקורת מצאה כי אין הקבלה בין מועד החתימה על ההסכם לבין תאריך תחילת העבודה בפועל, כך לדוגמה:

א. ג. פ.: החוזה מתייחס לתקופה של 6 חודשים שתחילתה בתאריך 1 בספטמבר, 2001 ועד ה-28 בפברואר, 2002. חוזה זה, אף הוא מתחדש באופן אוטומטי לתקופה של 12 חודשים כמצוין לעיל. למרות האמור על גבי חוזה העסקה מופיע הכיתוב: "נערך ונחתם בתל אביב ביום 21 לחודש אוקטובר 1999", הינו כשנתיים טרם תחילת מועד העסקתה של העובדת. מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי: "נפלה טעות סופר במועד חתימת החוזה של נ.פ. התאריך היה צריך להיות 21.10.01 ולא 21.10.1999."

ב. ל. א.: החוזה נחתם ב-26 באוקטובר, 2003 ומתייחס לתקופת העסקה מתאריך 01 בפברואר, 2003. דהיינו, חתימה בדיעבד באיחור של 9 חודשים. מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי: "העובד ל.ב. התקבל באופן זמני לעבודה לביצוע פרויקט מיחשוב בלבד ולאחר 9 חודשים הוחלט: לאור עבודתו, להתקשר עמו בהסכם קבוע חוץ התייחסות לתקופת עבודתו הזמנית."

ג. ל. ט.: חוזה העסקה הראשוני נחתם עם העובדת בתאריך 07 באוגוסט, 2001 ומתייחס להסכם שתחילתו בתאריך 01 במרץ, 2001, דהיינו חתימה בדיעבד באיחור של 5 חודשים.



מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:

"העובדת ל.מ. - כנ"ל".

240. מבדיקת הביקורת תלושי שכר העובדים, אותרו חריגות מתנאי העסקה בתלוש שכר העובדת נ. פ. כדלקמן:

א. החוזה האחרון עם העובדת מתייחס לתקופת העבודה שבין 1 בספטמבר, 2001 לבין 28 בפברואר, 2002. החוזה כולל סעיף החידוש המקנה חידוש מאליו באופן אוטומטי.

ב. סעיף 5 לחוזה העסקה עם העובדת קובע כי תמורת עבודת העובדת, תשלם החברה משכורת חודשית בסך X ₪ לשישה חודשי העסקה הראשונים, כאשר במידה שהחוזה יוארך מעבר להם, המשכורת החודשית תהיה בגובה Y ₪.

ג. סעיף 7 לחוזה העסקה קובע כי העובדת תעבוד במשרה חלקית, המהווה שני שלישים ממשרה מלאה.

ד. בנוסף נקבע כי העובדת זכאית לתשלום החזר הוצאות נסיעה ציבורית בשווי חופשי חודשי.

ה. מבדיקת הביקורת את תלושי השכר של העובדת לשנת 2005, נמצא כי העובדת קיבלה תשלום הוצאות בגין אחזקת רכב, זאת בניגוד לחוזה הקובע תשלום הוצאות בשווי חופשי חודשי.

ו. משיחה שערכה הביקורת מול מנכ"ל החברה נמסר כי בינואר 2004 פנתה העובדת בבקשה לקבל השתתפות בהוצאות אחזקת רכב, הובטח לה כי בעת קניית רכב חדש תהא זכאית להשתתפות. ביולי 2004 רכשה העובדת רכב ולפיכך קיבלה תשלום בגין אחזקת רכב.

ז. ראוי לציין כי עדכון תנאי העבודה של העובדת לא עוגן במסגרת מסמך מסודר שנחתם בין הצדדים.

ח. על פי הסכם העסקה בין הצדדים.

הוצאות נלוות

241. פרוטוקול מספר 1 משיבת הוועדה הראשונה קובע כי "יבוטל סעיף הביגוד ואחזקת הטלפון והסכומים המשולמים עבור אלה יכללו במשכורת החודשית". כאשר יערך "צילום מצב" של השכר החודשי של כל עובד ועובד ושכר זה יהווה את המשכורת החודשית האישית שתקבע בהסכם העסקה החדש של כל עובד.



242. הביקורת בחנה תלושי השכר של העובדים, לצורך בדיקת עמידה בהוראות הוועדה. מבדיקת הביקורת עולה כי:

- א. מ"מ המנכ"ל קיבלה תוספת חודשית בגין הוצאות הפלאפון;
- ב. לעניין החזר בגין הוצאות הביגוד, לא נתקבל תשלום בשנת 2005, התשלום בוצע ב-2006 פעמיים, אחד בחודש מרץ והשני בחודש יולי, זאת כאמור לכאורה בניגוד להחלטת הוועדה הראשונה.

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:

"תנאי העסקה של מ"מ המנכ"ל נדונו בדיקטוריון וחווה העסקה הוכן ע"י עו"ד חיצוני לחברה אשר זהוהו ונקבעה על ידי בעלי המניות של החברה."

השתתפות בהוצאות רכב

243. זכאות עובדים להשתתפות העירייה באחזקת רכבם עוגנה במסגרות כללים שונות: נוהל עירוני, אוגדן תנאי שירות וקריטריונים עירוניים.

244. השתתפות העירייה באחזקת רכב נעשית באחת משלוש דרכים:

- א. פקיד נדרש - מזכה בתשלום הגדול ביותר בעבור הוצאות קבועות (רמת נייחות) והוצאות משתנות (מכסת ק"מ);
- ב. רכב אישי - מזכה בתשלום בעבור שני סוגי ההוצאות, אולם בשיעור קטן יותר;
- ג. הקצבה גלובלית - מזכה בתשלום הקטן ביותר בעבור הוצאות משתנות בלבד.

245. מבדיקת הביקורת את חווה העסקה של עובדי החברה, נמצא כי עובדי החברה, זכאים להחזר הוצאות רכב עבור כמות ק"מ מאושרת, כאשר כמות הק"מ שונה בין עובד לעובד, כדלהלן:

שם העובד	כמות ק"מ מאושרת בהתאם לחוזה	הערות
ב. ש.	1,500	חל עדכון במכסת הק"מ במסגרת החוזה משנת 2005, מ-600 ק"מ ל-1,500 ק"מ.
ג. י.	1,500	חל עדכון במכסת הק"מ במסגרת החוזה משנת 2005, מ-900 ק"מ ל-1,500 ק"מ.
א. מ.	600	
ג. א.	600	
ס. ע.	600	
ב. א.	600	חל עדכון במכסת הק"מ במסגרת החוזה משנת 2005, מ-500 ק"מ ל-600 ק"מ.
ג. ג.	600	
י. ד.	600	
ט. ל.	600	



שם העובד	כמות ק"מ מאושרת בהתאם לחוזה	הערות
ל. א.	600	במסגרת החוזה נקבע כי יקבל 9 חודשים החזר נסיעות, במידה וההסכם יוארך תשולם אחזקת רכב חודשית לפי 600 ק"מ.

246. מבדיקת הביקורת תעריף השכר לק"מ לשנים 2005 - 2006, בהתאם לחוזה העובדים המקבלים מכסה של 600 ק"מ לחוד, נמצא כי התעריף הינו 1.89 ש"ח לק"מ.

חופשה שנתית

247. סעיף 3(ד') לחוזר מנכ"ל משרד הפנים 3/03 קובע כי העובד יהיה זכאי ל- 22 ימי חופשה בשנה ויכול לצבור עד 55 ימים.

248. מבדיקת הביקורת נמצאו, חריגות לכאורה, בימי חופשה לעובדים הבאים:

שם העובד	ימי חופשה שנתית בהתאם לחוזה
א. א.	26
ש. ב.	23
א. מ.	23
ג. א.	23
ג. י.	23
ס. ע.	23

מכון כושר

249. סעיף 2.3 לפרוטוקול מספר 135 משיבת וועדת כספים מיום 24 באפריל, 2001, דן בנושא מכון כושר. מהסעיף עולה כי החברה עומדת להתקשר עם מכון הכושר הפועל בקריה וכי עלות החודשית לחברה עבור כלל העובדים מוערכת בכ- 500 ש"ח.

250. הביקורת לא איתרה כל אסמכתה שנתקבלה בוועדת הכספים או בדירקטוריון המאשרת ההתקשרות עם חדר הכושר בהתאם להצעה שהועלתה. לא ברור מכח מה אושרה ההטבה לעובדים, ומי קבע אלו עובדים יזכו לקבל את ההטבה.

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:

"ההטבה לעובדים אושרה, ראה פרוטוקול ועדת כספים מיום 24.4.01."



תגובת הביקורת: האסמכתא המצורפת (פרוטקול 135) אינה מציגה אישור וועדת הכספים, במסגרת הפרוטוקול הועלתה הכוונה להתקשר עם מכון כושר לעובדי החברה והוצגה עלות מוערכת בלבד, כאשר לא נתקבלה כל החלטה לאשר ההתקשרות בפועל.

251. מבדיקה שערכה הביקורת בתלושי שכר העובדים נמצא כי החברה זוקפת שווי לחלק מהעובדים בגין מכון כושר, כדלקמן:

שם העובד	2005	2006
א. א	2,798 ש"ח	2,646 ש"ח
ב. א	2,568 ש"ח	1,165 ש"ח
מ. א.	3,504 ש"ח	2,646 ש"ח
פ. ג.	1,170 ש"ח	
ר. י.		208 ש"ח
סה"כ בש"ח	<u>10,040</u>	<u>6,665</u>
עלות חודשית	<u>836.6</u>	<u>555.4</u>

* הסכום האמור אינו כולל 1,400 ש"ח בגין בדיקה רפואית לחדר כושר, שבוצעה בקרן מחקרים רפואיים.

252. מהאמור עולה כי לא זו בלבד שההצעה לא אושרה כראוי, לכאורה, הסכום שגולם לעובדי החברה חורג, מהסכום שהוצג בדיון ועדת הכספים.

253. מבדיקת הביקורת עולה כי ההפרש בשנת 2005 בין החיובים שנתקבלו לזקיפת שווי מגוי חדר כושר שבוצעה לעובדי החברה, נובע מאי זקיפת שווי למנכ"ל החברה, במאי 2005.

254. הביקורת בחנה חשבונות החיוב שנתקבלו בחברה בגין דמי המנוי בחדר הכושר, לשנים 2005 - 2006 ולהלן פירוט סכומי החשבונות בש"ח:

2006	2005
2,097	1,404
1,864	2,340
1,247	2,808
1,455.3	4,194
<u>סה"כ</u> <u>6,663.3</u>	<u>סה"כ</u> <u>10,746</u>

255. מהאמור עולה כי הוצאות החברה לחודש בגין השתתפות בחדר הכושר, היו גבוהות מכ- 500 שקלים מכפי שהוצג בפרוטוקול 135 של וועדת הכספים.

**עדכון שכר – תקציב מיוחד**

256. בישיבת הוועדה השנייה הוחלט על עדכון שכר העובדים, החל מדצמבר 2005 ואילך. הוועדה הסמיכה את מ"מ מנכ"ל החברה לעדכן את שכר העובדים על פי התנאים הבאים:
- תקציב העדכון יהיה בסכום כולל של 8,200 שקלים;
 - גובה העדכון לעובד לא יעלה על 12%.
257. מבדיקת הביקורת נמצא כי מ"מ המנכ"ל חתמה על עדכוני השכר כבר בתאריך 8 בדצמבר, 2005, זאת למרות שהחלטת ועדת השכר אושרה בוועדת הדירקטוריון רק ביום 26 בדצמבר, 2005, קרי, כשלושה שבועות לאחר מכן.

מענקים לשנים 2003 - 2005

258. ועדת כספים מתאריך 22 במרץ, 2005, דנה בנושא מענק לעובדים בגין שנת 2004, במסגרת הדיון בוועדה נתבקש אישור למענק כולל בסך 34,000 ₪ לכלל עובדי החברה, המהווה 1% מרווח החברה בניכוי הוצאות מימון, כאשר נקבע כי 12 עובדים זכאים למענק.
259. הוועדה החליטה להסמיך את יו"ר ועדת הכספים, מר א. א. ומר י. א. ביחד עם מ"מ מנכ"ל, לבחון את אישור ההחלטה לגבי מענק בגין שנת 2004, כאשר הוועדה קבעה כי סכום המענק יחושב כ- 1% מסך הרווח לפני הוצאות מימון.
260. מבדיקת הביקורת עולה כי מדובר בפער של כ- 72,000 ₪ מהסכום שנתבקש. הביקורת ביקשה ולא קיבלה הסבר לפער האמור.
- מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:
- "להלן הסבר לפער האמור – בפרוטוקול 156 של ועדת הכספים מיום 22.3.2005 המצ"ב, נתקבלה החלטה שסך המענק לכל העובדים יחושב כאחוז מסך הרווח לפני הוצאות מימון. בהתאם לדו"ח רווח והפסד ממאזן החברה המצ"ב, סך הרווח לפני הוצאות מימון היה 106,459 ₪.
- 72,000 ₪ מהווים את סך כל הוצאות המימון באותה השנה."
- מנכ"ל החברה הוסיפה בהתייחסותה מתאריך 2.11.2009 כי: "חלוקת הדיבינד לבעלי המניות (שמומן חלקו בהלוואה) יצרה גידול בהוצאות המימון של החברה, החברה לא ראו לנכון שהעובדים ישאו בהוצאות המימון, דבר שיפגע בסכום הבונוס לעובד."
261. בנוסף, קבעה הוועדה כי הצעה מפורטת בדבר ההעלאה תוכן על ידי מ"מ מנכ"ל (כולל חלוקת הסכום ורשימת העובדים) ותובא לאישור יו"ר ועדת הכספים מר א. א. ק. ומר י. א..



262. הביקורת איתרה מסמך מתאריך 23 במאי, 2005, מ"מ מנכ"ל החברה למנהלת החשבונות של החברה העוסק בחלוקת המענק, המסמך מתייחס לבאים:
- פירוט 9 העובדים הזכאים למענק, סכום המענק לעובד;
 - גובה המענק הכולל בסך 106,450 ₪;
 - על המסמך קיימת הערה בכתב יד של מ"מ המנכ"ל כדלהלן: "ל, החלוקה בין העובדים הוצגה בפני א. וא. ל. ואושרה";
 - החלוקה הינה בהתאם לאישור בישיבת דירקטוריון מתאריך 18 במאי, 2005, פרוטוקול מספר 139.
263. מבדיקת פרוטוקול ישיבת דירקטוריון 139, לא אותרה כל התייחסות או איזכור לנושא מענק לעובדים, כל שכן אישור לנושא המענק כפי שצויין על ידי מ"מ המנכ"ל. בנוסף, הביקורת לא איתרה כל אסמכתה לאישורם של יו"ר ועדת הכספים מר א. א. וא. ומר י. א. למענק.
- מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיטת הממצאים כי:
- "מדובר בטעות, הפרוטוקול היה על סדר היום, אך נשמט בטעות."
264. משיחה שקיימה הביקורת עם מנהלת חשבונות של החברה, נטען כי האישורים המתקבלים ממר א. הינם טלפונים בלבד, ומר א. אינו חותם על מסמכים.
265. ועדת כספים מס' 160 מיום 15 במרץ, 2006, דנה בחלוקת מענק לעובדים בגין שנת 2005. במסגרת הדיון הוחלטו הדברים הבאים:
- הוועדה ממליצה לדירקטוריון לאשר מענק בגין 2005 לעובדי החברה על סך של 106,000 ש"ח, כפי שהיה בשנה שעברה;
 - הצעת החלטה מפורטת תוכן ע"י מ"מ מנכ"ל (כולל חלוקת הסכום ורשימת עובדים) ותובא לאישור יו"ר ועדת הכספים מר א. א. וא. ומר א..
266. הביקורת קיבלה לידיה מסמך המפרט אופן חלוקת המענק לעובדים. המסמך האמור מופנה ליו"ר ועדת הכספים, מר א. א. וא. ומר א. על גבי המסמך קיימת הערה בכתב יד "אושר ע"י א. טלפונית 16/05/06". בנוסף, קיימת חתימה מיום 16 במאי, 2005, של מר א..
267. במסמך מצויין כי מ"מ המנכ"ל תהא זכאית לשליש מהסכום, על פי החלטת ועדת הכספים. הביקורת לא איתרה בישיבות ועדת כספים אסמכתה לכך.
268. מבדיקת הביקורת דוחות הכספיים של החברה לשנים 2004 - 2005 עולה כי הרווח בניכוי הוצאות מימון ירד בשנת 2005 ב- 9,187 אלפי ₪ לעומת שנת 2004 ועומד על הפסד של 5,739 אלפי ש"ח. הביקורת מצאה כי לאורך השנים 2003 - 2005 חלה ירידה קבועה ברווח



התפעולי, רווח בניכוי הוצאות מימון של החברה. למרות האמור, נראית עלייה במענק שניתן על ידי החברה לאורך השנים.

נסיעה לחו"ל

269. הנחיות לשכת התאגידים העוסקות בנסיעות מנכ"ל לחו"ל, קובעות כי כל נסיעה של מנכ"ל תאגיד לחו"ל תאושר על ידי הדירקטוריון.

270. מבדיקת הביקורת את כרטסת נסיעות לחו"ל לשנים 2005 - 2006, נמצא כי מ"מ מנכ"ל החברה יצאה פעמיים לחו"ל במסגרת העבודה.

271. מבדיקת הביקורת עולה כי מדובר בהשתתפות מ"מ מנכ"ל בכנסים השנתיים של הארגון הבינלאומי של הקריות לתעשיות עתירות מדע:

א. ספטמבר 2005 - כנס שנתי בביג'ין;

ב. יוני 2006 - כנס שנתי בפינלנד.

272. הביקורת לא איתרה אישור של הדירקטוריון לנסיעת המנכ"ל לכנס בספטמבר, 2005. כמו כן, לא אותר מסמך מטעם יו"ר ועדת הכספים המאשר הנסיעה. האסמכתה היחידה שאותרה הינה תוספת בכתב יד על גבי המסמך שנשלח למר א. א. המציינת: "אוסר ע"י א. א. ביום 16.5.05 בפגישה שנערכה במשרדו. א..".

273. מבדיקת הביקורת אישור נסיעת מ"מ המנכ"ל לכנס בשנת 2006, נמצא כי פרוטוקול 160 של ועדת כספים, מתאריך 15 במרץ, 2006, מאשר נסיעת מ"מ מנכ"ל החברה לכנס הארגון הבינלאומי של הקריות לתעשיות עתירות מדע בפינלנד. יחד עם זאת, מבדיקת הביקורת העתק פרוטוקול הדירקטוריון לשנת 2006, לא נמצא כל אישור לנסיעה האמורה על ידי הדירקטוריון.

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:

"הנסיעה לחו"ל ב- 9/2005 אושרה על ידי יו"ר ועדת הכספים והנסיעה לחו"ל ב- 6/2006 אושרה על ידי ועדת הכספים בפרוטוקול מס' 160 מיום 15.3.2006 ואושרה על ידי הדירקטוריון בפרוטוקול מס' 144 מיום 13.9.2006".

תגובת הביקורת: החברה לא המציאה אישור דירקטוריון כנדרש לנסיעה בשנת 2005. בנוסף, אישור הנסיעה בשנת 2006 בדירקטוריון החברה בוצע בדיעבד, לאחר נסיעת מ"מ המנכ"ל לכנס.

274. מפרוטוקול ועדת הכספים עולה כי ההשתתפות שאושרה היתה כדלקמן:

א. השתתפות בכנס ובספורים - 870 יורו;

ב. מלון - 900 יורו;

ג. עלות טיסה והוצאות שונות - לא הוגדרו.



275. הביקורת בדקה את דו"ח הנסיעה שהוגש על ידי מ"מ המנכ"ל. מבדיקת הביקורת עולה כי עלות המלון לחיוב שהוגשה על ידי המנכ"ל הינה 1,306 יורו, היינו חריגה של 406 יורו מעלות המלון שאושרה על ידי הוועדה.

מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:

"הפער בין עלות המלון שאושרה לבין עלות המלון בפועל נובע מעלות בפועל של לילה במלון שעלתה בכ-35 יורו יותר ללילה ביחס למידע שנמסר בכתב כארבעה חדשים לפני הנסיעה לנס. יתר על כן, הפער גם נובע מכך שהיות והמיסה חזרה היתה באל-על שאינו מס בשבת, נוצר צורך לשהות במלון לילה נוסף."

עובדים זמניים

276. בנוסף לעובדים הקבועים ובכפוף לצורכי החברה, מעסיקה החברה עובדים זמניים שהעסקתם אינה מעוגנת בחוזה, כך לדוגמה:

שם העובד	שנת העסקה	הערות
מ. ר.	2006 - 2005	פקידה
נ. א.	2006 - 2005	עזבה
כ. א.	2005	עבד זמנית
ח. ר.	2005	עבדה זמנית במזכירות; עזבה
ע. ע.	2005	כנ"ל
ר. ג.	2005	הועסק בחלוקת עיתונים באופן חד פעמי
י. ד.	2005	הועסק בחלוקת עיתונים באופן חד פעמי
ל. ס.*	2006	עוסקת נכון למועד עריכת הביקורת בתפעול הפורום בחדרי הישיבות
פ. ש.	2006 - 2005	עבדה במשך כ-9 חודשים על ה"אוטוקד" (תוכנת תוכניות)
ח. א.	2006	עבדה בחברה על תוכנת ה"אוטוקד"
	2006	עוסקת נכון למועד עריכת הביקורת בעבודה על תוכנת ה"אוטוקד"
ס. ג.	2006 - 2004	הועסקה דרך חברת ת. פ. - פקידה
י. ק.	2005	הועסקה דרך חברת ת. פ. - פקידה
ל. א.	2006 - 2004	הועסקה דרך חברת ת. פ. - פקידה
ט. א.	2005 - 2004	הועסקה דרך חברת ת. פ. - פקידה
א. א.	2006 - 2005	הועסקה דרך חברת ת. פ. - עבדה באופן חד פעמי למשך 3 ימים בחלוקת ירחונים
י. ר.*	2006 - 2004	הועסק דרך חברת תפקיד פלוס



- * העובדים האמורים הועסקו בעבר באמצעות חברת כח-אדם ולאחר מכן הוחלט להעסיקם ישירות על ידי החברה.
277. משיחת הביקורת עם מנהלת החשבונות של החברה עולה כי העסקת עובדים באמצעות חברות כוח אדם הינה דפוס המקובל בחברה מזה שנים רבות.
278. למרות בקשות חוזרות ונישנות, טרם הוצג בפני הביקורת הסכם התקשרות עם חברת כוח האדם "ת.פ.". לדברי מנהלת החשבונות בחברה, קיים הסכם, אך אינה מצליחה לאתרו בין מסמכי החברה.
279. מבדיקת הביקורת אותרו 2 עובדים שהועסקו בחברה כעובדים זמניים והמשיכו כעובדים קבועים של החברה:
- א. ר. י.: עובד כאחראי החניונים בחברה, מכהן מתפקידו מזה 7 שנים. העובד הועסק עד אוגוסט 2005 באמצעות חברת כח אדם. לאחר מכן, הועסק כעובד קבוע בחברה;
- ב. ס. ל.: העובדת הועסקה כעובדת זמנית מטעם חברת כח אדם "ת.פ.". מתאריך 1 במאי, 2006, הועסקה העובדת כעובדת קבועה של החברה, בתפקיד אחראית בפורום;
- ג. לדברי מנהלת החשבונות הראשית, בשני המקרים מדובר בהחלטה שנתקבלה על ידי מנכ"ל החברה. לא קיים תיעוד לאמור.
280. מבדיקת הביקורת עולה כי בין הרשימה לעיל נמנים עובדי כוח אדם אשר הועסקו בחברה תקופה ארוכה שהגיעה אף למספר שנים. יתרה מזאת, חלק מן העובדים אף גוייסו בשלב מאוחר יותר לעבוד בשורות החברה כעובדיה הקבועים.
281. בדיקת הביקורת העלתה כי בשנים 2004 - 2006 החברה העבירה לחברת כוח האדם סך של 457,837 ₪, כדלקמן:

שנה קלנדרית	סכום התשלום (₪)
2006	45,188
2005	194,207
2004	218,442
סה"כ 2004 - 2006	<u>₪ 457,837</u>

**מתנות****רקע**

282. במסגרת יחסי העבודה השוטפים החברה, מעניקה מתנות לעובדים בגין הארועים הבאים: חתונה, בת/ר מצווה, הולדת ילד, הולדת נכד, פרידה ושי לחג.

ממצאים

283. מבדיקת הביקורת עולה כי לחברה אין נוהל מוסדר הדן בחלוקת מתנות בחברה, קביעת סכום המתנה, ומהות הגורם המאשר. סכומי המתנות ואישור ההוצאה נקבע על ידי מנכ"ל החברה, ללא אישור של ועדות החברה.

284. משיחה שערכה הביקורת עם מ"מ מנכ"ל החברה עולה כי החברה נוהגת להעניק מתנות לארועים, זאת בכפוף למקובל בחברה מזה שנים רבות.

285. הביקורת מצאה כי החברה מחלקת המתנות הן לעובדי החברה והן לעובדים חיצוניים העובדים בחברה כעובדי קבלן.

286. בנוסף נמצא, כי החברה אינה זוקפת שווי המתנות בתלושי השכר של העובדים, למעט שי לחג בגינו נזקף שווי לעובד.

287. מבדיקת הביקורת עולה כי היקף הוצאה בגין מתנות לעובדים לשנים 2005 - 2006 הינה בסך 8,174 ₪.

288. להלן התפלגות ההוצאות:

שנה	פרטים	סכום בש"ח	הערה
2005	הולדת נכדה	750	עובד ב.א. בע"מ
	ל.ט. - יום הולדת	750	
	בר מצווה	1,300	
2006	בת מצווה	500	עובדת צ. בע"מ
	הולדת נכד	750	
	מתנת פרידה	74	
	חתונה	1,500	הבן של ש.פ. עובד ב.א.
	הולדת בן/ת	750	עובד ה.
	שי לרהש"נ	300	
סה"כ		8,174	



289. סעיף 4 לתקנות מ"ה, ניכוי הוצאות מסוימות, התשל"ב, 1972 קובע כי: "מתנות שנתן נישום, ובלבד שסכום הניכוי לא יעלה על סכום של 180 ₪ לשנה לאדם אחד אם ניתנו בישראל, ועל סכום של ...", מהאמור עולה כי במקרה של מתנה מעל 180 ₪, על החברה לזקוף שווי ההוצאה לעובד, שכן במידה שלא, החברה לא תוכל לנכות ההוצאה בדיווח למ"ה.
290. בנוסף, הביקורת מצאה כי רישום המתנות מבוצע גם דרך כרטיס הקופה קטנה "ג." (ראה פרק קופה קטנה בהמשך). כך לדוגמה, ב- 14 ביוני, 2005, בוצעה רכישה מקופה קטנה לטובת מתנה להולדת הבן לעובדת ס.ל. בסך 482.42 ₪.

שי לחג

291. מבדיקת הביקורת חלוקת מתנות לחגים בחברה עולה כי קביעת גובה השי ואופן החלוקה נעשה על ידי מ"מ מנכ"ל החברה, ללא אישור של וועדת הכספים/דירקטוריון החברה.
292. הביקורת מצאה כי עם מקבלי המתנות נמנים גורמים שאינם מעובדי החברה, בהם:
- חברי דירקטוריון;
 - מנכ"ל החברה לשעבר;
 - נותני שירותים חיצוניים לחברה: מבקר הפנים של החברה, המהנדס המפקח, ר. בר – ב. א. בע"מ;
 - עובדי חברות התחזוקה והאבטחה.
293. לעניין עובדי חברות התחזוקה והאבטחה, הביקורת מבהירה, כי הענקת מתנות עלולה בנסיבות מסוימות להצביע על קיום יחסי עובד-מעביד, על כל המשתמע מכך, כמפורט בהרחבה בפרק "עובדי תחזוקה ואבטחה".
294. להלן כימות המתנות שחולקו בשנת 2005 לכלל העובדים לפי פילוח כדלקמן:

מהות	מספר עובדים	סכום בש"ח	סה"כ בש"ח	מהות המתנה
עובדי החברה	12	700	8,400	תלויים
חברי דירקטוריון	3	150	450	פרחים
	8	700	5,600	תלויים
מנכ"ל לשעבר	1	700	700	תלויים
עובדים חיצוניים	4	700	2,800	תלויים
	35	150	5,250	תלויי משק
	4	150	600	שוקולד



מהות המתנה	סה"כ בש"ח	סכום בש"ח	מספר עובדים	מהות
שוקולד	75	75	1	
		<u>23,875</u>	<u>סה"כ</u>	

"קופה קטנה"

רקע

295. "קופה קטנה" מהווה את דמי המחזור במזומן העומד לרשות החברה. היא נועדה לענות על צרכים כספיים דחופים ומיועדת לתשלומי מזומנים עבור הוצאות חד פעמיות בסכומים קטנים שאינן מצדיקות התקשרות או הוצאת המחאות בגין אופיין והיקפן.

296. בחברה מתנהלות 3 קופות קטנות:

א. קופה ראשית, "קופה קטנה ג." - מיועדת להוצאות חניה, אחזקה, שוטף וכיו"ב. הקופה מנהלת על ידי מנהלת השיווק של החברה.

ב. קופה פורום, "קופה קטנה ס." - מיועדת להוצאות הכיבוד בישיבות בפורום. הקופה נהלה על ידי ס., עד אוגוסט 2007. החל ממועד זה עבר ניהול הקופה לידי ל.א., שאינה עובדת החברה ומועסקת כעובדת זמנית מטעם "ת.פ.".

ג. קופה חניון- קופה היסטורית מלפני 3 שנים. במקור הקציבו סכום של 500 ₪ לקופה קטנה חניון. כיום, אינה משמשת קופה קטנה, אלא רישום תנועת המזומנים בחניון עוברת דרך כרטיס קופה קטנה חניון.

297. סכום מחזור ה"קופה קטנה" הינו בהתאם לפירוט הבא:

א. קופה קטנה ג. - כ- 16,000 ₪ לשנה;

ב. קופה קטנה ס. - כ- 11,500 ₪ לשנה.



ממצאים

298. ממסמך שנתקבל מלשכת התאגידים בעירייה עולה כי נכון למועד עריכת הביקורת, אין נוהל עירוני או הנחיות כל שהן לתאגידים באשר לאופי והיקף ההוצאות שניתן לממן באמצעות קופה קטנה. נושא זה נתון להחלטתו של הדירקטוריון החברה, בהתאם לצרכי החברה.
299. משיחה שערכה הביקורת עם מנהלת החשבונות של החברה עולה כי לחברה אין נהלים כתובים לגבי מימון הוצאות מ"קופה קטנה". לדבריה, ישנם מספר גורמים המורשים לאשר הוצאות מהקופה הקטנה, בהתאם לחלוקה הבאה:
- א. הוצאות מנכ"ל - באישור מנכ"ל;
 - ב. הוצאות משרד - באישור מנכ"ל, מנהלת חשבונות ראשית;
 - ג. הוצאות אחזקה - באישור אחראי אחזקה;
 - ד. הוצאות קופה פורום - באישור מנהלת חשבונות ראשית, מנהלת מחלקת שיווק ללקוחות.
300. מהאמור עולה כי לא זו בלבד שלא קיים נוהל מוסדר, אלא שהפיקוח בחברה לוקה בחסר, שכן במרבית המקרים הגורם המאשר ההוצאה הינו הגורם שהוציא ההוצאה.
301. בנוסף, לא מתבצעת בדיקה בסיסית בדבר נחיצות ההוצאה ואימות כי הוצאה לצורך פעילות החברה. "רק הוצאות חריגות" מצריכות אישורה של מנהלת החשבונות לצורך קבלת החזר הוצאות.
- מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:
- "בהתאם לדו"חות ביקורת פנימיים של מבקר הפנים בחברה והאחרון שבהם מ- 11/2007, הוכן בחברה בתחילת שנת 2008 נוהל קופה קטנה אשר החברה פועלת מאז לפיו."**
302. הביקורת ערכה בדיקה מדגמית של 10 תנועות "קופה קטנה - ג." לשנים 2005-2006, להלן ממצאי הביקורת:
- א. מבדיקת הוצאות קופה קטנה לתאריך 18 באפריל, 2005 עולה כי:
 - (1) חשבונית חברת פז מספר 2093269, בסך 50 ₪ שנרשמה כנגד הוצאות דלק ש. בנסיעות לל. א. + מכבסה. לראוי לציין כי לעובדת אין רכב חברה ובמסגרת חוזה העסקה היא מקבלת החזר הוצאות רכב;
 - (2) חשבונית מספר 167950 בסך 15 ₪ בגין חניה מתאריך 30 בדצמבר, 2004, היינו מדובר בחשבונית ישנה, השייכת להוצאות שנת 2004 שהוגשה כנגד הוצאות קופה קטנה של מרץ 2005.

303. מבדיקת הוצאות קופה קטנה מתאריך 21 בספטמבר אותר רישום של תשלום ביטוח חובה לרכבים מיוחדים הקיימים ברשות החברה, הוצאה שאינה בסכום נמוך ואינה נכנסת לתחולת מקרים דחופים.
304. בנוסף, בין מסמכי "קופה קטנה" אותרו הוצאות בגין ארוחות בוקר וצהריים במסעדות. להלן דוגמאות להוצאות כמצוין לעיל:
- א. בתאריך 17 בינואר, 2005, חשבונית מס קבלה 0323 בסך 1,077 ₪ בגין ארוחה עסקית במסעדת "ב.":
- ב. בתאריך 3 בפברואר, 2005, חשבונית מס קבלה 21050, בסך 478.5 ₪ בגין ארוחה בהשתתפות מנכ"ל החברה עם א. ו. י. ב. ל. במסעדה;
- ג. בתאריך 6 בפברואר, 2005, חשבונית מס קבלה 21146, בסך 425.5 ₪ בגין ארוחה בהשתתפות מנכ"ל החברה עם חברת ר. ט. במסעדה;
- ד. בתאריך 20 בפברואר, 2005, חשבונית מס קבלה 21740, בסך 425.5 ₪ בגין ארוחה בהשתתפות מנכ"ל החברה עם חברת ר. ט. במסעדה.
- ה. ב- 22 בפברואר, 2005, חשבונית מס קבלה 21813, בסך 990.5 ₪ בגין ארוחה מנכ"ל החברה עם מ. נ. במסעדה.
- מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי: "כחלק משיווק השטחים בקריה, נפגשה מנכ"ל החברה עם יועצי נדל"ן ומתווכים במסגרת ארוחות כאשר כל העבודות מתועדות, רשומות ומשוויכות כל אחת מהן לעניין זה. מאחר ולא ניתן לשלם את תשלום ביטוח החובה בצ'ק משורטט "למוטב בלבד", שלמה החברה את הביטוח באמצעות הקופה הקטנה, לאור הדחיפות לתשלום הביטוח החובה טרם פקיעתו. מצ"ב מסמכי הביטוח."

חניונים

305. במסגרת הכנסות החברה נמנות הכנסות מחניה. החברה מחזיקה מספר חניונים בהם: חניוני כורכר, חניות צמודות כביש, וכן חניון מרכזי מקורה.
306. תעריפי החנייה הינם שונים ומושפעים מ: סוג החניה, האם שמורה/לאו, מו"מ המתנהל עם השוכר וכמות החניות אותן שוכר.
307. סך ההכנסות מחניה לשנים 2005 - 2006 מסתכם לכדי 14,567,963 ₪.
308. הסדרת תשלום החניה עם השוכרים מתבצע דרך חוזה השכירות, המכיל סעיף הדן בתשלום הוצאות החניה.



309. החניה בחברה מנוהלת באמצעות מערכת ממוחשבת. החברה מעניקה לשוכרים במתחם קרית עתידים זכות לרכישת כרטיסי חניה אלקטרוניים (להלן – "תג חניה"). החברה מפיקה את תגי החניה ומנהלת רישום של כלל תגי החניה, לרבות שיוכם, מיספורם והרשאת אזור החניה. תגי החניה מקודדים ומאפשרים גישה לאזור החניה המסויים אליו התגים משוייכים.
310. החברה, באמצעות אחראי החניון, מפיקה לשוכרים שוברי חניה לשימוש אורחיהם בעת שהותם במתחם קרית עתידים (להלן – "שוברי חניה"), כאשר התשלום בעבור שוברי החניה מתבצע אל מול אחראית החניון בהנהלת החברה.

ממצאים

311. משיחה שערכה הביקורת עם אחראי החניון עולה כי אחראי החניון מפיק למשרדי הנהלת החברה שוברי חניה הנשמרים אצל מזכירת החברה.
312. בדיקת הביקורת העלתה, כי אחראי החניון ומזכירת החברה אינם מנהלים רשימת מעקב אחר הנפקת שוברי חניה חנינם ו/או אופן ניצולם על ידי משרדי החברה.
- מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בתאריך 7.5.09, בהתייחסותה לטיוטת הממצאים כי:
"כפועל יוצא מעבודת ביקורת הפנים בחברה החברה הוציאה נוהל בקרה על הנפקת שוברי חניה באופן המאפשר פיקוח ובקרה על ענין זה."

ניתוח דוחות כספיים

313. הניתוח שלהלן מתבסס על הדוחות הכספיים המבוקרים לימים 31 בדצמבר 2005, 31 בדצמבר 2006 ו-31 בדצמבר 2007.
314. הסכומים המוצגים בדוח הינם סכומים מדווחים.

מאזן

315. להלן תמצית המאזנים לימים 31 בדצמבר 2007, 2006, 2005 ו-2004, באלפי שקלים חדשים:

31.12.04	31.12.05	31.12.06	31.12.07	
				רכוש שוטף:
6,100	5,800	107	14,793	מזומנים ושווי מזומנים
5,016	5,073	-	-	השקעות לזמן קצר
6,982	4,559	3,470	2,597	חייבים ויתרות חובה
18,098	15,432	3,577	17,390	סה"כ רכוש שוטף
341	305	289	327	יעודה לסיום יחסי עובד-מעביד, נטו
371,263	364,551	364,961	144,894	רכוש קבוע



31.12.04	31.12.05	31.12.06	31.12.07	
			649,497	נדל"ן להשקעה
389,702	380,288	368,827	812,108	
				התחייבויות שוטפות:
-	-	104,030	-	הלוואה מתאגיד בנקאי
6,322	6,854	697	-	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
8,549	7,762	11,324	34,446	זכאים ויתרות זכות
14,871	14,616	116,051	34,446	סה"כ התחייבויות שוטפות
				התחייבויות לזמן ארוך:
116,138	112,398	-	122,967	הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
680	348	-	-	הלוואה לזמן ארוך מאחרים
13,150	22,049	23,437	21,356	זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך
23,370	16,493	18,051	108,552	מסים נדחים
153,338	151,288	41,488	252,875	סה"כ התחייבויות לזמן ארוך
221,493	214,384	211,288	524,787	הון עצמי

316. רכוש שוטף

ניתן לראות כי בשנת 2007 חלה עליה ניכרת בסך הרכוש השוטף לעומת שנת 2006. עליה זו נובעת בעיקרה מגידול ביתרת המזומנים ושווי מזומנים ליום 31 בדצמבר, 2007 המופקדים בפיקדונות לא צמודים. בשנת 2006 חלה ירידה משמעותית בסך הרכוש השוטף ליום 31 בדצמבר 2006, לעומת השנה שקדמה. ירידה זו נובעת ממימוש כספים, שעמדו בשנים הקודמות כפריטי מזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר והיוו בשנים הקודמות את עיקר הרכוש השוטף. ליום 31 בדצמבר, 2005, עמדה יתרת הפריטים האמורים, על סך של 10,873 אלפי ש"ח ואילו ליום 31 בדצמבר 2006, עמדה יתרתם על סך של 107 אלפי ש"ח בלבד. החברה מימשה כספים אלה למימון צרכיה, אשר עלו על המזומנים שהפיקה מפעילותה השוטפת.

317. רכוש קבוע

בשנת 2007 שילמה החברה לעיריית תל-אביב-יפו 33.6 מליון ש"ח עבור אגרות והיטלים בגין רכוש קבוע. ליום 31 בדצמבר, 2006, מהווה הרכוש הקבוע כ- 99% מסך כל הנכסים במאזן. ניתן לראות כי הרכוש הקבוע מומן בחלקו הגדול על ידי ההון העצמי (כ- 60%) ובחלקו על ידי הלוואות.



318. נדל"ן להשקעה

בשנת 2007 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 16 בדבר נדל"ן להשקעה. בהתאם להוראות התקן החברה בחרה למדוד את הנדל"ן לפי שווי הוגן. יתרה בסך של כ- 257 אלפי ש"ח הועברה מסעיף רכוש קבוע לסעיף נדל"ן להשקעה, בעקבות העברת הסכום לנדל"ן להשקעה הרכוש הקבוע מהווה כ- 18% מסך כל הנכסים במאזן.

319. התחייבויות שוטפות

א. הלוואה מתאגיד בנקאי

בחודש יולי 2006, המירה החברה הלוואה לזמן ארוך בהלוואת on-call, שהיא למעשה אשראי יומי, בר-פירעון עם דרישה (אשראי קצר מועד). ההלוואה לזמן ארוך שהומרה, הייתה צמודה למדד ונשאה ריבית שנתית בשיעור של 6.05%. ההלוואה קצרת המועד שנלקחה במקומה, אינה צמודה למדד, אך נושאת ריבית שנתית בשיעור מחושב של כ- 6.09%. הואיל וממועד המרת ההלוואה ועד סוף השנה, ירד המדד בשיעור של 1.6%, מסתמנת המרה זו כבלתי כדאית.

יצוין כי בחודש יוני 2007, המירה החברה את ההלוואה קצרת המועד בהלוואה לזמן ארוך, בתנאים טובים יותר.

ב. זכאים ויתרות זכות

בדצמבר 2007 נערך הסכם עם מס הכנסה בגין שומות לשנים 2002 - 2005. על פי ההסכם, על החברה לשלם כ- 12 מליון ש"ח. חוב זה מוצג בסעיף זכאים ויתרות זכות.

יתרת הזכאים ליום 31 בדצמבר 2006, כוללת דיבידנד שטרם שולם, בסך של 5 מיליון ש"ח, מתוך דיבידנד שהוכרו, בסך של 10 מיליון ש"ח.

יצוין, כי בשנת 2004 הוכרו דיבידנד בסך של 8 מיליון ש"ח, אשר שולם בשנת 2005. בדוחות הכספיים לשנת 2004 לא ניתן ביטוי לדיבידנד זה. הביטוי לחלוקת הדיבידנד, ניתן בדוחות הכספיים לשנת 2005.

320. התחייבויות לזמן ארוך

סעיף הזכאים ויתרות הזכות לזמן ארוך, מורכב מהפריטים שלהלן:

א. פיקדונות מדיירים

פריט זה משקף פיקדונות שהתקבלו מדיירים, המשמשים להבטחת התחייבויותיהם לחברה, על פי הסכמי השכירות. מהשוואת יתרות הפיקדונות האמורים לשנים 2004 - 2006, ניתן לראות מגמת עליה, דבר המצביע על גידול בנפח ההשכרות.



ב. הכנסות מדמי שכירות מראש לזמן ארוך

פריט זה משקף דמי שכירות ששולמו מראש. ליום 31 בדצמבר, 2005, עמדה יתרת הפריט על סך של כ- 9 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 3 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2004. ליום 31 בדצמבר, 2006, חלה ירידה ביתרת הפריט, לעומת השנה שקדמה והוא עמד על סך של כ- 8 מיליון ש"ח.

ג. זכאים אחרים לזמן ארוך

יתרת זכאים אחרים לזמן ארוך, כוללת חלק יחסי מההתחייבות למימון שיפוצים ועבודות התאמה, במסגרת הסכם שכירות לזמן ארוך עם דייר עיקרי.

321. הון עצמי

א. להלן הרכב ההון העצמי, באלפי ש"ח:

31.12.04	31.12.05	31.12.06	31.12.07	
125,247	125,247	125,247	125,247	הון מניות נפרע
1,741	1,741	1,741	1,741	הלוואות צמיתות מעיריית תל אביב
23,946	23,946	23,946	23,946	קרן הון ממענקים לפיתוח קרקע
8,000				דיבידנד שהוכרו לאחר תאריך המאזן
34,577	34,577	34,577	34,577	קרן שמורה
27,982	28,873	25,777	339,276	עודפים
<u>221,493</u>	<u>214,384</u>	<u>211,288</u>	<u>524.787</u>	סה"כ הון עצמי

ב. דיבידנדים שחולקו/הוכרו בתקופה:

בשנת 2004 – סך של 8,000 אלפי ש"ח;

בשנת 2005 – סך של 10,000 אלפי ש"ח.

ג. הקרן השמורה, מקורה בהכנסות ממפעלים מאושרים על פי חוק לעידוד השקעות הון, אשר מכוחו זכתה החברה בהטבות מס. הפטור ממס על הכנסות אלו מותנה באי חלוקת דיבידנד מהן.

ד. גידול שנוצר בשנת 2007 הינו כתוצאה משערוך גדל"ן להשקעה כפי שהוסבר בסעיף 352 לעיל.



דוח רווח והפסד

322. להלן תמצית דוחות רווח והפסד לשנים 2007, 2006, 2005 ו-2004, באלפי שקלים חדשים:

שנת 2004	שנת 2005	שנת 2006	שנת 2007	
58,907	58,525	69,043	72,613	הכנסות מדמי שכירות ושירותים
				הוצאות:
28,394	35,310	32,836	25,140	הוצאות אחזקת הקריה
15,080	14,491	14,740	-	פחת
154	588	162	138	הוצאות שיווק ופרסום
4,634	4,338	4,189	4,467	הוצאות הנהלה וכלליות
48,262	54,727	51,927	29,745	
10,645	3,798	17,116	42,868	רווח מפעולות
7,200	9,537	7,893	9,528	הוצאות מימון, נטו
3,445	(5,739)	9,223	33,340	רווח (הפסד) לפני מס
(2,635)	(6,630)	2,319	8,030	מסים על ההכנסה
<u>6,080</u>	<u>891</u>	<u>6,904</u>	<u>25,310</u>	רווח נקי

323. הכנסות

א. הכנסות החברה מתפלגות כדלקמן:

- הכנסות מדמי שכירות, המהוות כ- 78% מכלל ההכנסות;
 - הכנסות ממתן שירותי אחזקה וניהול, המהוות כ- 22% מכלל ההכנסות.
- התפלגות זו נשמרה בעקביות בכל אחת מהשנים 2004 - 2007.
- ב. בשנת 2007 חל גידול בסך ההכנסות בשיעור של כ- 5% לעומת שנת 2006.
 - ג. בשנת 2006 חל גידול בסך ההכנסות בשיעור של כ- 18% לעומת שנת 2005.
 - ד. יצוין כי הכנסות מהלקוח "ג.ט." מהוות שיעור של כ- 34% מסך כל הכנסות החברה.



324. הוצאות אחזקת הקריה

- א. במרכיב שירותי אחזקה ומיזוג אוויר לדיירים קיימת מגמת עלייה מתונה בשנים הנבדקות.
- ב. במרכיב אחזקת בנינים ומתקנים היתה קפיצה בשיעור של כ- 44% בשנת 2005 לעומת שנת 2004. בשנת 2006 חלה ירידה מסוימת לעומת שנת 2005.

325. הוצאות הנהלה וכלליות

- א. בהוצאות הנהלה וכלליות ניכרת מגמה של ירידה מתונה בשלוש השנים הנבדקות.
- ב. שכר העבודה מהווה את המרכיב המהותי ביותר בהוצאות הנהלה וכלליות. יש לציין כי ברכיב זה לא חלה ירידה של ממש. לפיכך, עם הירידה בשאר ההוצאות, עלה שיעורו מ- 49% בשנת 2004 ל- 53% בשנת 2006.
- ג. בשנת 2007 קיימת הוצאה בסך 128 אלפי ש"ח לחובות מסופקים ואבודים.

326. הוצאות מימון, נטו

- א. עיקר הוצאות המימון נובעות מהלוואה שלקחה החברה.
- ב. בשנת 2005 חלה קפיצה משמעותית בהוצאות המימון. סביר להניח כי קפיצה זו נובעת מעלייה שחלה במדד המחירים לצרכן הידוע, בשנת 2005, בשיעור של 2.7%, לעומת שיעור של 0.9% בשנת 2004.
- ג. עד מחצית שנת 2006 נהנתה החברה מהכנסות ריבית על הפקדונות שהופקדו על ידיה בבנק. עם מימוש עיקר הפקדונות, ירד מקור הכנסות הריבית.

יחסים פיננסיים

יחסים	2007	2006	2005	2004
יחס שוטף	0.505	0.031	1.056	1.217
רמת נזילות מיידית	0.430	0.001	0.744	0.748
יחס ההון העצמי	0.646	0.573	0.564	0.568
יחס שולי הרווח	0.460	0.134	(0.098)	0.059
יחס הכיסוי	0.222	0.461	2.511	0.676
מחזור הנכסים	0.089	0.187	0.154	0.151
תשואה להון	0.048	0.033	0.004	0.027



327. יחס שוטף ורמת נזילות מיידית

- א. היחס השוטף מודד את היחס שבין הנכסים השוטפים של החברה לבין התחייבויותיה. יחס זה נותן אינדיקציה ליכולת החברה לפרוע את התחייבויותיה השוטפות בטווח הקצר. מכאן נובע כי יכולת הפרעון בטווח הקצר הינה טובה יותר ככל שהיחס השוטף גבוה יותר.
- ב. על פני השנים 2004 - 2006 ניכרת מגמת הרעה ביחס השוטף.
- ג. לימים 31 בדצמבר 2004 ו-2005, עמד יחס זה על ערך הגבוה מ-1. דבר המעיד על הון חוזר חיובי ויכולת סבירה של החברה לפרוע התחייבויותיה בטווח הקצר.
- ד. אולם, בשנת 2006 ירד היחס השוטף באופן ניכר, עד כדי יחס שוטף של 0.03, המצביע על גרעון מהותי בהון החוזר. משמעות הדבר, פגיעה ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה בטווח הקצר.
- ה. בחינת רמת הנזילות המיידית מציגה תמונה קודרת אף יותר, הואיל ורמה זו שואפת לאפס.
- ו. הירידה התלולה במדדים נובעת בעיקר מהמרת הלוואה לזמן ארוך, שעמדה לחברה, לאשראי יומי בר פרעון עם דרישה (הלוואת on-call) - הלוואה המוגדרת כאשראי לזמן קצר. כמו כן, בשנת 2006 מימשה החברה את רוב פקדונותיה הנזילים.
- ז. יצוין, כי הלוואת ה-on-call שחשפה את החברה לסיכון של אי עמידה בהתחייבויות, הומרה בשנת 2007 להלוואה לזמן ארוך.

328. יחס הון עצמי

- א. היחס שבין ההון העצמי לבין סך המאזן, משמש גם לבחינת מנופה הפיננסי של החברה. דהיינו, באיזו מידה מממנת החברה את עצמה בהון עצמי ובאיזו מידה בהון זר. ככל שיחס זה גבוה יותר, מצביע הדבר על הסתמכות גבוהה יותר על הון עצמי ומכאן, סיכון קטן יותר לחברה.
- ב. בכל אחד מהימים 31 בדצמבר 2004, 2005 ו-2006, נשמר יחס ההון העצמי על אותה רמה והיווה כ-57% מסך המאזן. ואילו ההון הזר היווה כ-43%.
- ג. בשנת 2007 יחס זה השתפר בשל שערך גדל"ן להשקעה.



329. תשואה להון

- א. היחס בין הרווח הנקי לבין ההון עצמי מודד את התשואה שהניבה השקעת ההון של הבעלים.
- ב. בשנת 2006 עמדה תשואה זו על כ- 3%, דבר אשר היווה שיפור לעומת השנים 2004 ו-2005.
- ג. התשואה השלילית בשנת 2005 נובעת מהוצאות האחזקה הגבוהות והן מהוצאות המימון הגבוהות, כפי שצוין לעיל.

330. יחס כיסוי ריבית

- א. יחס המצביע על נטל הריבית בו נושאת החברה והוא מחושב כאשר סכום הריבית מחולק ברווח תפעולי. יחס זה למעשה מראה את יתרת הרווח המשמשת לכיסוי הוצאות הריבית.
- ב. בשנת 2007 יחס זה השתפר בהשפעת סיווג גדל"ן להשקעה, בעקבות סיווג זה הופסקה הפחתת הרכוש שסווג.

לתשומת לב:

התייחסויות המבוקרים ואחרים לטיטוט 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 מנכ"ל עתידים מתאריך 7.5.2009.

נספח ב – התייחסות גזבר העירייה מתאריך 23.3.2009.

נספח ג – התייחסות מנהלת לשכת התאגידיים 24.3.2009.

**מסקנות**

331. דירקטוריון החברה לא קבע למנכ"לית את שיעור ההנחה המקסימאלי שבסמכותה להעניק לשוכרים פוטנציאלים, והותיר לה למעשה סמכות ושיקול דעת בלעדיים בעת התקשרות עם השוכרים. לדעת הביקורת, התנהלות כזו נוגדת מנהל תקין, שכן מתן ההנחות ושיעורן אינו נתון לפיקוח ובקרה ומובא רק בדיעבד לידיעת הנהלת החברה.
332. חלק מהתקשרויות החברה מתנהלות ללא הסכם כתוב בר תוקף. החברה אינה מקפידה על חידוש הסכמים לאחר שפגה תקופת ההתקשרות. לעיתים חידוש הסכם מתבצע בדיעבד עם אותו ספק, ללא מכרז/קבלת הצעות נוספות. דרך התנהלות זו עלולה לחשוף את החברה למחלוקות מיותרות בינה לבין לקוחותיה, לתביעות משפטיות ולפגוע ביכולתה למקסם הכנסותיה.
333. החברה אינה בודקת האם השוכרים עימם התקשרה עומדים בכל התנאים עליהם התחייבו במסגרת הסכם ההתקשרות. כך למשל, הסדרת רישיון עסק וקיום הנחיות בטיחות.
334. הסכמי התקשרות עם חלק מהשוכרים חסרים פרטים כגון: תאריך ההסכם, חתימה של אחד הצדדים וכדומה. לדעת הביקורת אי הקפדה על מילוי פרטים מהותיים בהסכם, עלול להיות בעוכרי החברה ולהקשות עליה לממש זכויותיה בהתאם לחוזה.
335. החברה אינה מקפידה כי תשלומי השוכרים יתקבלו בהתאם למועדים הקבועים בחוזה. הדבר מייטיב את תנאי התשלום של השוכר ופוגע בתזרים המזומנים של החברה.
336. במסגרת הסכמי ההתקשרות עם השוכרים מחייבת החברה את השוכרים לערוך ביטוחים שונים. ממצאי הביקורת עולה כי החברה אינה בודקת כי השוכרים אכן ערכו ביטוחים בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם ומסתפקת בהצהרת השוכרים, ללא אסמכתאות תומכות. לאור ממצאי הביקורת כי חלק מהשוכרים אינם עורכים ביטוחים בהתאם לתנאי ההסכם, קיימת חשיפה של החברה במקרה של אירוע ביטוחי.
337. הביקורת מוצאת טעם לפגם בכך שלחברה רשימת קבלנים סגורה, אליהם פונה החברה מעת לעת לצורך הזמנת עבודות, מבלי לשתף קבלנים נוספים. בחברה לא נתקבלה כל החלטה בנוגע לרענון רשימת הקבלנים אחת לתקופה, וכן לא נקבעו קריטריונים כמותיים ואחרים לחלוקת עבודות ביניהם לאחר שנכללו במאגר.
338. בניגוד לקבוע בנוהל מכרזים, החברה אינה מתעדת כנדרש את השאלונים הנערכים במסגרת הליכי המכרזים.
339. בניגוד לנוהל מכרזים של החברה, נמצאו מקרים בהם התקשרה החברה עם קבלני אחזקה וניקיון ו/או אבטחה, שלא באמצעות מכרז פתוח/סגור (ראה עמוד 41 לדוח הביקורת).



340. החברה לא פעלה בהתאם להחלטת וועדת מכרזים ולא ביצעה סקר מקצועי בתחום האחזקה אחת ל- 3 שנים כנדרש. (ראה עמודים 41 - 42 לדוח הביקורת).
341. בניגוד לקבוע בנוהל מכרזים בעניין התקשרויות בפטור ממכרז, נמצאו מקרים בהם החברה התקשרה עם ספקים/יועצים ללא מכרז, מבלי לקבל את אישור ועדת המכרזים כנדרש.
342. הביקורת מביעה תמיהה על כך ששולם לקבלן ב. א. בע"מ תשלום הגבוה מהסכום שנקבע במסגרת המכרז, ומבלי שניתן הסבר לחריגה בתשלום.
343. בחלק מהמקרים שנבחנו על ידי הביקורת, הנהלת החברה לא קיבלה בזמן אמת דיווח על החריגות הצפויות מתקציב הפרויקט. עדכון החברה על חריגות מהתקציב בוצע בדיעבד, בעת הגשת חשבון התשלום הסופי. כתוצאה מכך נמנע מהחברה לקבל החלטה בזמן אמת בנוגע להגדלת תקציב הפרויקט.
344. אותרו מקרים בהם בחוזי ההתקשרות עם קבלנים נקבעו תאריכים לא סבירים. חוסר הקפדה על רישום תאריכים נכונים בחוזי ההתקשרות עם קבלנים, יוצר לעיתים מצבים אבסורדים שבהם לדוגמה, הקבלן נדרש לסיים חלק מעבודתו, עוד בטרם מועד חתימת ההתקשרות עימו.
345. אותרו מקרים בהם החברה העסיקה קבלנים ואף העבירה להם תשלומים בגין ביצוע העבודות, עוד בטרם חתמה איתם על הסכם התקשרות/הפקת אישור הזמנת עבודה לקבלן. העסקת קבלנים ללא חוזה תקף/הזמנת עבודה מאושרת, הינה בניגוד למנהל תקין, ועלולה לחשוף החברה למחלוקות מיותרות עם הקבלנים, לאור העובדה כי לא קיים הסכם/הצעת עבודה תקפים.
346. באחת מההתקשרויות שנבדקו על ידי הביקורת לא הקפידה החברה על התאמה בין היקף הערבות ותקופת הערבות שהמציא הקבלן לחברה לבין אלו הקבועים בחוזה שנחתם עימו. (ראה עמודים 48 - 49 לדוח הביקורת).
347. אחת מהעבודות שבוצעו בחברה, בוצעה על ידי הקבלן ללא התקשרות עם החברה. (ראה עמוד 53 לדוח הביקורת).
348. התקשרויות עם נושאי משרות אמון בחברה (יועץ משפטי, רואה חשבון, מבקר פנים) וכן עם יועצים נוספים בחברה, בוצעו ללא הסכם בכתב, בניגוד לכללי מנהל תקין. בנוגע להתקשרות עם היועץ המשפטי, הביקורת מציינת כי האישור הסופי לבחירתו נעשה בדרך של משאל טלפוני ולא במסגרת ישיבת דירקטוריון וללא תיעוד השיחה.
349. החברה אינה עורכת באופן ישיר פיקוח אחר עובדי הקבלן המועסקים על ידיה. כתוצאה מכך אין באפשרותה לבדוק את נכונות דרישות התשלום המבוססות על שעות עבודת עובדי הקבלן. בנוסף, החברה אינה קובעת מסגרת שעות העסקה ברמה החודשית לכל עובד כנדרש על פי ההסכם.



350. מהממצאים עולה כי החברה עדכנה את שכרם של עובדי הקבלן בשיעורים הגבוהים מאלו שהוסכם בחוזה העסקה. זאת ועוד, מהממצאים עולה כי עדכוני השכר בוצעו בניגוד לנוהל מורשי החתימה של החברה.
351. החברה קיבלה מחברת שמירה שירותים שאינם נמנים עם סוג השירותים עליהם סיכמה במסגרת הסכם ההתקשרות. כך למשל, ניתנו לחברה שירותי שליחות, למרות שההסכם מתייחס למתן שירותי שמירה, אחזקה וסדרנות בלבד.
352. מהממצאים עולה כי בגין מספר עובדי החברה שולם מנוי לחדר כושר, בסכומים הגבוהים מסכומי הערכה למנוי שהוצגו לוועדת הכספים ולדירקטוריון בנושא זה, ומבלי קבלת אישור ועדת הכספים.
353. נכון למועד עריכת הביקורת לא נקבע בחברה נוהל המסדיר את ניהולה ותפעולה השוטף של קופה קטנה. מהממצאים עלה כי בחלק מהמקרים אותו גורם ביצע את הרכישה ואישר את ההוצאה מכספי הקופה.
354. נכון למועד עריכת הביקורת לא נקבע בחברה נוהל הקובע אמצעי בקרה על הנפקת שוברי חניה.

המלצות

355. הביקורת ממליצה להגדיר את שיעור ההנחה המקסימאלי אותו רשאית המנכ"לית להעניק לשוכרים פוטנציאלים. חריגה משיעור זה תהא מותנית באישור מראש של דירקטוריון החברה.
356. על גורמי החברה הרלוונטיים להקפיד מבעוד מועד על ביצוע וחידוש הסכמים בכתב. מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בהתייחסותה לטיוטת דוח הביקורת בתאריך 18 במרץ, 2010 כי: **"החברה מקבלת את המלצת הביקורת ואכן נקטה כבר בצעדים מתאימים."**
357. על מנכ"ל החברה לוודא כי השוכרים עימם התקשרה החברה מקיימים את כל התנאים עליהם התחייבו במסגרת החוזה. במקרים בהם יתברר לחברה כי השוכר אינו עומד בתנאי מתנאי החוזה, עליה להפעיל העונשים הקבועים בחוזה כנגדו. מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בהתייחסותה לטיוטת דוח הביקורת בתאריך 18 במרץ, 2010 כי: **"החברה מקבלת את המלצת הביקורת להגביר את הבקרה על מילוי כל תנאי התחייבות הדיירים במסגרת החוזה."**



358. יש להקפיד כי הסכמי ההתקשרות שעורכת החברה יכללו את כל הפרטים הנדרשים לרבות: תאריך החתימה המעודכן, חתימות הצדדים לחוזה וכיו"ב.
- מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בהתייחסותה לטיוטת דוח הביקורת בתאריך 18 במרץ, 2010 כי: **"החברה מקבלת את המלצת הביקורת להגביר את הבקרה על מילוי כל תנאי התחייבות הדיירים במסגרת החוזה."**
359. על החברה להקפיד שהשוכרים יעבירו את דמי השכירות בהתאם למועדים הקבועים בחוזה. במקרים של חריגה מהמועדים הקבועים בחוזה, על החברה להפעיל הסנקציות הקבועות בחוזה.
- מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בהתייחסותה לטיוטת דוח הביקורת בתאריך 18 במרץ, 2010 כי: **"החברה מקבלת את המלצת הביקורת להגביר את הבקרה על מילוי כל תנאי התחייבות הדיירים במסגרת החוזה."**
360. על החברה לוודא כי לקוחותיה וספקיה ערכו ביטוחים בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם עימם, תוך שימת דגש על סוג הביטוח, היקף הביטוח וחידוש הביטוח בהתאם לתקופת ההתקשרות.
- מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בהתייחסותה לטיוטת דוח הביקורת בתאריך 18 במרץ, 2010 כי: **"החברה מקבלת את המלצת הביקורת להגביר את הבקרה על מילוי כל תנאי התחייבות הדיירים במסגרת החוזה."**
361. הביקורת ממליצה כי החברה תיערך לפרסם אחת לתקופה, כפי שיקבע, מכרז מסגרת לביצוע עבודות קבלנות, על מנת לצרף למאגר קבלני החברה קבלנים נוספים העונים לדרישות.
- מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בהתייחסותה לטיוטת דוח הביקורת בתאריך 18 במרץ, 2010 כי: **"החברה מקבלת המלצת הביקורת ודאגה לדענן את רשימת הקבלנים אשר באופן קבוע משתתפים במכרזים לביצוע העבודות ומוסיפה קבלנים נוספים אליהם היא פונה. החברה תצרף קבלנים נוספים לאחר קבלת המלצות על טיב העבודה והיקפיה."**
362. יש לקבוע קריטריונים לחלוקת עבודות בין "קבלני הבית" הנכללים במאגר קבלני החברה. ראוי לשלב קריטריונים כמותיים (כגון מספר עבודות והיקף כספי) עם קריטריונים לחלוקה לפי סוג עבודה.
- מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בהתייחסותה לטיוטת דוח הביקורת בתאריך 18 במרץ, 2010 כי: **"החברה מקבלת המלצת הביקורת ודאגה לדענן את רשימת הקבלנים אשר באופן קבוע משתתפים במכרזים לביצוע העבודות ומוסיפה קבלנים נוספים אליהם היא פונה. החברה תצרף קבלנים נוספים לאחר קבלת המלצות על טיב העבודה והיקפיה."**



363. על החברה לערוך תיעוד מסודר של השאלונים במסגרת ביצוע מכרז, בהתאם לנוהל המכרזים שנקבע בחברה.
- מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בהתייחסותה לטיוט דוח הביקורת בתאריך 18 במרץ, 2010 כי: **"החברה מקבלת את הערת הביקורת."**
364. על החברה להקפיד לפעול בהתאם לקבוע בנוהל מכרזים בכל הנוגע לקיום מכרז פומבי/ סגור/פטור ממכרז.
- מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בהתייחסותה לטיוט דוח הביקורת בתאריך 18 במרץ, 2010 כי: **"החברה פועלת בהתאם לתקנון נוהל המכרזים כפי שאושר על ידי ועדות החברה. מקבלת את המלצת הביקורת להמשיך ולהקפיד ולפעול בהתאם."**
365. על החברה לערוך לפחות אחת לשלוש שנים סקר מקצועי בתחום האחזקה, בהתאם להחלטת ועדת מכרזים.
- מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בהתייחסותה לטיוט דוח הביקורת בתאריך 18 במרץ, 2010 כי: **"החברה מקבלת את הערת הביקורת לפעול בהתאם להחלטת ועדת המכרזים לערוך את הסקר אחת ל- 3 שנים."**
366. על מנכ"ל החברה לערוך בדיקה במטרה לקבל הסברים בנוגע לתשלומים ששולמו לקבלן ב. א. בע"מ (מעבר לסכום שסוכם עימו בחוזה ההתקשרות) במסגרת עבודות מיזוג אוויר שביצע.
367. על החברה לדרוש מהמפקח במסגרת הסכם ההתקשרות עימו לדווח לה בזמן אמת על חריגות הצפויות מתקציב הפרויקט, וזאת על מנת שיתאפשר לחברה לקבל החלטה בזמן אמת כיצד לפעול במקרים מעין אלו.
- מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בהתייחסותה לטיוט דוח הביקורת בתאריך 18 במרץ, 2010 כי: **"החברה מקבלת המלצת הביקורת."**
368. יש לוודא כי העסקת קבלנים תבוצע רק לאחר חתימת הסכם התקשרות עם הקבלן/אישור הזמנת עבודה כנדרש בנוהלי החברה.
- מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בהתייחסותה לטיוט דוח הביקורת בתאריך 18 במרץ, 2010 כי: **"החברה מקבלת המלצת הביקורת."**
369. יש לוודא כי התקשרויות עם נושאי משרות אמון (יועץ משפטי, רואה חשבון, מבקר פנים) יערכו בהסכם כתוב שיכלול את כל פרטי ההתקשרות הנדרשים לרבות, שכ"ט והיקף שעות.
- מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בהתייחסותה לטיוט דוח הביקורת בתאריך 18 במרץ, 2010 כי: **"הנושא ייבדק עם הנהלת החברה."**



370. באחריות מנכ"ל החברה להטיל על אחד מעובדי החברה לבצע מדי חודש בדיקות מדגמיות של נוכחות עובדי הקבלן ולתעד בדיקות אלו.
מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בהתייחסותה לטיטת דוח הביקורת בתאריך 18 במרץ, 2010 כי:
"החברה מקבלת המלצות הביקורת."
371. על החברה להקפיד לעדכן שכר עובדי הקבלן, בהתאם להסכמים שנחתמו עם הקבלן.
מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בהתייחסותה לטיטת דוח הביקורת בתאריך 18 במרץ, 2010 כי:
"החברה מקבלת המלצות הביקורת."
372. על החברה להקפיד לכלול במסגרת הסכמי ההתקשרות עם קבלנים את כל סוגי השירותים להם היא נדרשת ולקבוע תעריף מוגדר לכל סוג שירות.
מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בהתייחסותה לטיטת דוח הביקורת בתאריך 18 במרץ, 2010 כי:
"החברה מקבלת המלצות הביקורת."
373. באחריות מנכ"ל החברה לדווח לדירקטוריון החברה על הסכומים אותם משלמת החברה בגין עובדים לחדר כושר ולקבל את אישורו לכך.
מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בהתייחסותה לטיטת דוח הביקורת בתאריך 18 במרץ, 2010 כי:
"הנושא אינו רלוונטי מזה שנת 2006."
374. על החברה לקבוע נוהל קופה קטנה המסדיר את אופן ניהולה ותפעולה השוטף של הקופה הקטנה.
מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בהתייחסותה לטיטת דוח הביקורת בתאריך 18 במרץ, 2010 כי:
"לחברה נוהל קופה קטנה שאושרה על ידי מוסדות החברה ומתנהלת על פיה."
375. על החברה לקבוע נוהל שוברי חניה המסדיר אופן חלוקת השוברים, רישום החלוקה והגורם המבקר.
מנכ"ל החברה מסרה לביקורת בהתייחסותה לטיטת דוח הביקורת בתאריך 18 במרץ, 2010 כי:
"החברה מיישמת את המלצת הביקורת המסדיר אופן חלוקת שוברי הכניסה לחניון."



לתשומת לב:

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

נספח ד – התייחסות מנכ"ל עתידים מתאריך 14.9.2009.

נספח ה – התייחסות מנכ"ל עתידים מתאריך 24.11.2009.

נספח ו – התייחסות מנכ"ל עתידים מתאריך 18.3.2010.