



הטיפול בנכסי העירייה

כללי

1. אגף נכסי העירייה ממונה על ניהול ואחזקת נכסי המקרקעין של עיריית תל אביב-יפו, לרבות: ביצוע פעולות להשבחת המקרקעין, טיפול בעסקאות נדל"ן (כדוגמת: רכישה, מכירה, החכרה ומתן רשות הפעלה), בחינת כדאיות היוון נכסים בבעלות ממ"י, רישום הנכסים בספרי המקרקעין, טיפול בנושאי שכירויות עבור יחידות העירייה השונות, השכרת נכסים עירוניים לשימושים ציבוריים, מניעת פלישות וביצוע פינויים.
2. האגף שואף למימוש הפוטנציאל הטמון בנכסים וניהולם באופן כלכלי, במטרה להשביחם. כמו כן, פועל האגף ליצירת זמינות מירבית של מקרקעין לשימושים ציבוריים על פי הדגשים העירוניים בתוכנית העבודה העירונית (חניונים ציבוריים, שטחי גנים ופארקים, חינוך, תשתיות ומבני ציבור).
3. מבנה ארגוני של אגף נכסי העירייה: האגף כולל 4 מחלקות, בהן: הנהלה ושירותים מנהליים, מחלקת דיור ושירותים, מחלקת מקרקעין, מחלקת פיקוח ורישום.
4. מטרת הביקורת הנוכחית היתה בחינת מידת ניצולת מיטבית ושיפור הכנסות העירייה מנכסים שבבעלותה, המשמשים גורמי חוץ. זאת בדגש על ניהול עדכני של הנכסים, ביצוע חיובים נאותים למשתמשים חיצוניים, גבייה אפקטיבית ושימוש הולם.
5. איסוף הממצאים לדוח הביקורת נערך בחודשים יולי 2009 עד יולי 2010, במהלכו התמודדה הביקורת עם קשיים בקבלת מידע שלא ניתן היה להפיקו באמצעות הדוחות הקיימים במערכות הממוחשבות הקיימות.
6. השיטה
א. איסוף נתונים, תוך הפעלת מגוון שיטות עבודה, כולל:
 - (1) ראיונות עם מנהלים ועובדים באגף, וכן עם בעלי תפקידים רלוונטיים מיחידות עירוניות שפועלות בממשקים עם האגף, כדוגמת אגף המחשוב, אגף החשבות, פרוטוקולים של ועדות ועוד.
 - (2) הפקת דוחות ממערכות המידע הממוחשבות של האגף והעירייה, וניתוחם.
 - (3) קריאת פרוטוקולים, ניירות עמדה, מצגות, דוחות פנימיים ומסמכים אחרים שנמסרו לביקורת על ידי המרואיינים השונים, וניתוחם.



ב. השוואת רשימות נכסים בשימושים שונים, מיפוי הנכסים הרלוונטיים לבדיקה, הכנת קבוצות מדגם לבדיקות עומק, ניתוח תהליכי הטיפול בנכסים עירוניים, ביצוע בדיקות מדגמיות ופרטניות של שימושים בנכסים (בחירת תיק הנכס), השוואת דוחות גבייה (ארנונה ושכירות), עיבוד הנתונים והכנת דוח הביקורת.

ממצאים

פרק א'

בדיקת נוהלי הטיפול בנכסים עירוניים, התאמות ושינויים, לאור דוחות ביקורת בעבר (מעקב אחר יישום הערות ראש העירייה)

7. בעשור האחרון נערכו מספר ביקורות באגף נכסי העירייה. להלן פירוט דוחות הביקורת שפורסמו, והנושאים שנבדקו:

- א. דוח ביקורת בנושא פיקוח על נכסי העירייה ושמירתם מהשנים 2000 - 2001.
- ב. דוח ביקורת בנושא נכסים בבעלות/באחזקת העירייה שאינם בשימוש משנת 2002.
- ג. דוח ביקורת בנושא הכנסות מדמי חכירה, שכירות ודמי שימוש באגף נכסי העירייה משנת 2003.
- ד. דוח ביקורת בנושא ועדת שכירויות וועדת מקרקעין מהשנים 2004 - 2005.
- ה. דוח ביקורת בנושא בדיקת התחייבויות באגף נכסי העירייה, שנכתב על ידי משרד רו"ח חיצוני - משנת 2009.
- 8. בעקבות דוחות הביקורת מהשנים האמורות, התקיימו דיונים, בראשות מנכ"ל העירייה, ובהשתתפות נציגי ההנהלה הבכירה של אגף נכסי העירייה, בהם התקבלו החלטות לגבי יישום והטמעה של נושאים והמלצות שהועלו בדוחות. בפרק זה מוצגות ההחלטות השונות שהתקבלו וסטטוס הביצוע והיישום שלהן נכון ליום 31 בדצמבר 2009.

א. דוח ביקורת בנושא פיקוח על נכסי העירייה ושמירתם – משנת 2000 – 2001.

תחום - פלישות לנכסים עירוניים ולמקרקעין ציבורי	
החלטות – משנת 2000/1	סטטוס ביצוע בתקופת הביקורת
'צורת נכסים' שהוקם בשנת 1999 בראשות מנכ"ל העירייה, וכולל פורום פקידות עירונית, הציב הטיפול בנושא בעדיפות עליונה.	'צורת נכסים' מנהל טבלת נכסים המטופלת ע"י הצוות. עדכון הטבלה ומעקב ביצוע החלטות מתבצע ע"י בוחן זכויות מקרקעין באגף ומתאמת תחום בלשכת מנכ"ל, בהנחיית מנהל אגף נכסי העירייה.
בנוסף ממשיך בטיפול כולל בנכסים	הערת הביקורת: הביקורת פנתה למנהל אגף הנכסים



תחום - פלישות לנכסים עירוניים ולמקרקעין ציבורי	
החלטות – משנת 2000/1	סטטוס ביצוע בתקופת הביקורת
עירוניים בעייתיים (המוחזקים ע"י גופים שאינם עירוניים).	וביקשה לקבל את הטבלה הנ"ל, אולם עד למועד הפצת טיוטת הממצאים להתייחסות המבוקרים לא השיב מנהל האגף לבקשת הביקורת.

בטבלה שצורפה כנספח לתגובת האגף, (דו"ח ממצאי בוחני החוזים, ינואר- יוני 2010) מרוכזים הגנתונים הבאים: חודש, תיק, שוטף, בן, גוש, חלקה, גורם מזהה ושימוש עיקרי, כתובת, מספר תיקים פיזית, מספר חוזים בתיקים, מספרי חוזים שהוקלדו, בעיות והערות לתיק. סה"כ 39 תיקים. בממוצע 6.5 תיקים לתקופה של חודש.

תחום - פלישות לנכסים עירוניים ולמקרקעין ציבורי	
החלטות – משנת 2000/1	סטטוס ביצוע בתקופת הביקורת
הצעה לשינוי חוק – מונחת על שולחן הדיונים במשרד המשפטים. צוות בודק בראשות המשנה ליועמ"ש לממשלה.	פרסום תקנות מקרקעי ציבור (סילוק פולשים) (ביצוע צו) התשס"ה – 2005, של שרת המשפטים. בהמשך לחוק משנת 1981.
התקשרות עם צוות משימה ייעודי חיצוני לטיפול פסי בתופעת הפלישות, יופעל ע"י אגף נכסי העירייה ובליווי השירות המשפטי.	בחודש אפריל 2002 אישור לפרסום מכרז התקשרות עם קבלן חיצוני. לדברי מנהל מחלקת פיקוח ופינוי, ההחלטה לא הגיעה לידי ביצוע, עד היום. האגף אינו מהווה יחידה ביצועית בפועל, ומשתמש באגף שפ"ע בביצוע העבודות. כשמדובר בעבודות גדולות מפעילים מכרז עם חברות שעובדות עם העירייה. לאגף נכסי העירייה אין כלים למעקב אחר עבודת הקבלנים (ולאגף שפ"ע יש), ואין רצון להפעיל קבלן ובכך ליצור כפילות ומעין 'יחידת בת' לשפ"ע.

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי: "התקשרות עם צוות משימה יעודי וכו' = הרעיון נגזר עקב בעיות של כפל אחריות, בקרה, ניהול וביצוע."



תחום - פלישות לנכסים עירוניים ולמקרקעין ציבורי	
החלטות – משנת 2000/1	סטטוס ביצוע בתקופת הביקורת
הועברה פנייה למשטרת ישראל במגמה לרתמה לתהליך פינוי הפלישות.	משטרת ישראל מסייעת בהליכי הפינוי במצבים של פלישה טרייה, צו סילוק פולשים ותביעת פינוי.
בחינת נוהל פינוי פלישות ממקרקעי העירייה וביצוע תיקונים/הוספות כנדרש, באחריות האגף. הפצה עד תום שנת 2002.	לא בוצע. קיים נוהל פינוי פלישות ממקרקעי העירייה, מספר 0460, מעודכן ל-1.9.95.

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:
 "קיים נוהל, מקודם טיפול בנושא עדכון והתאמות."

תחום - פלישות לנכסים עירוניים ולמקרקעין ציבורי	
החלטות – משנת 2000/1	סטטוס ביצוע בתקופת הביקורת
נקיטת פעילויות של הנהלת העירייה לשיפור הטיפול בפלישות: ביצוע פינויים מנכסים/קרקע של העירייה בתזירות כמעט יומיומית. צפי למספר רב של בקשות להגשת תביעות במהלך השנה.	נתונים לגבי פעילויות מדור פיקוח ופינויים - שנים 2007 ו-2008 (בסוגריים): פינויים – 65 (55), העברה לתביעת פינוי – 8 (13), בדיקות נכסים פנויים, שאינם בשימוש – 490 (1,045), ביקורת נכסים – 359 (101).

תחום - הידוק הפיקוח על נכסי העירייה	
החלטות – משנת 2000/1	סטטוס ביצוע בתקופת הביקורת
הקמת אגף פיקוח עירוני (לאיגום הפיקוח) בכפופות למינהל ההנדסה. תיבחן הכללת הפיקוח על נכסי העירייה בסמכותו, והפעלת קבלן חיצוני, לביצוע פיקוח ומעקב.	פיקוח חלקי ע"י אגף נכסי העירייה (המחלקה לפיקוח ורישום נכסי העירייה/מדור פיקוח ופינויים): אינו מבצע ביקורת שוטפת/למניעת פלישות, על נכסים שהועברו לטיפול מינהלים אחרים בעירייה (אחזקה של גופים עירוניים). אינו מבצע מעקב אחר נכסים שהוחכרו.



מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:

“מבוצעות ביקורות שוטפות ע”י 2 פקחים (כ- 1,000 בשנה).”

עוד הוסיף כי: “...מבוצע מעקב באמצעות סוקרים חיצוניים מעת לעת.”

תחום - מחשוב מערכת הנכסים	
החלטות משנת 2001 - 2000	סטטוס ביצוע בתקופת הביקורת
<p>ביצוע שלב 1 – במחשוב מערכת הנכסים, מאפשר קבלת מידע זמין לגבי גוש/חלקה.</p>	<p>נכון ל 7.2010: אגף נכסי העירייה עובד כיום עם שתי מערכות מידע במקביל. בכל אחת מהמערכות מנוהל חלק מהמידע והקשר ביניהן מוגבל. מערכת ניהול נכסי העירייה – בסביבת חלונות (VB), הייתה אמורה להחליף את מערכת ניהול נכסי העירייה בסביבת המחשב המרכזי (main frame). בפועל המערכת פותחה בחלקה, כשרק תיקי הנכס והחוזים הועברו מהמחשב המרכזי. במערכת כיום קיימת פונקציה של הזנת חוזים למערכת הממוחשבת, הפרויקט החל בשנת 2004. בסביבה החלונאית אין אפשרות להפקת דו"חות והתראות, ולבקרה (חסרה עמודה של הגורם שהזין את המידע – "טביעת אצבע"). חסר מידע על גושים וחלקות, זכויות מקרקעין, הפקעות, פרצלציות, ועוד. במערכת המקבילה לניהול נכסי העירייה, בסביבת המחשב המרכזי – MF, מנוהל המידע לגבי גושים וחלקות, זכויות מקרקעין, הפקעות, פרצלציות ועוד. מערכת ייעודי קרקע (מערי' GIS העירונית) – חסר מחולל דוחות. בהמשך לדרישת אגף נכסי העירייה ולהנחיות מנכ"ל והסמנכ"ל לתכנון בוצעה באגף מחשוב הערכה לקביעת העלויות הצפויות להקמת מערכת נכסים חדשה בעירייה, במטרה ליצור קישור בין מערכות ניהול חוזים והנה"ח באגף נכסי העירייה. אגף המחשוב גיבש שתי חלופות למימוש המערכת, והוחלט בדיון אצל מנכ"ל העירייה, בתאריך 27.5.2009 כי החלופה המומלצת היא החלופה השנייה שמשמעה רכישת מערכת קיימת והתאמתה לדרישות העירייה (התאמות פונקציונאליות, פיתוח ממשקים למערכות אחרות בעירייה והסבת נתונים ממערכות קיימות) בשני שלבים. עלויות מוערכות: 1.5 מיליון ₪ + שעות מנהל פרויקט/מנתח מערכות. הפרויקט, שאמור לקחת בין 2-3 שנים ליישום, טרם אושר, עד למציאת מקורות כספיים, או שיבוצע במסגרת תוכניות העבודה בשנים הבאות.</p>

מנהל מרכז יאיר מסר בהתייחסותו לטיטת הממצאים בתאריך 13.1.11 כי: “בעקבות ההחלטות משנת 2000 - 2001 פותחה מערכת מידע גיאוגרפי (GIS) המאפשרת קבלת מידע זמין לגבי גוש/חלקה. המערכת פעילה עד היום (גזירה שוטפת של המידע מה MF לסביבה המבוזרת והצגתו ע”י הצבעה על החלקה במפת העיר). בהמשך שולבה גם האפשרות להצגת מידע לגבי הנכס ממערך תיקי הנכס (בתחילה ע”י גזירת נתונים מה MF, ועם הסבת המערכת ל VB – הצגה ישירות ממסד הנתונים של המערכת החדשה). מערכת זו מאפשרת קישור בין המידע של גוש/חלקה למידע של הנכס. במהלך השנים הועלה הצורך במערכת חדשה ע”י אגף הנכסים ואגף המחשוב כמעט בכל תכנית



עבודה של אגף המחשוב, ולא אושר. נבחנו חבילות תכנה חיצוניות. במסגרת תכנון על (HLBP) של ה-ERP נבחן גם השימוש במודול RE (RealEstate) של ה-SAP והוחלט כי אינו מתאים לניהול נכסי העירייה.

במסגרת ת"ע 2011 אושר לאגף המחשוב – מרכז יאיר - אפיון מע' חדשה לניהול נכסי העירייה. המשך הפרויקט – פיתוח המערכת והממעתה – יוחלט על בסיס האפיון. בשנת 2000 פותחה מערכת 'בעל הבית', שבמסגרתה מאפשרת העירייה העברת הבעלות על הבית/דירה לידי החוכר. לפני שנה התקבל עדכון מאגף נכסים שהמערכת עדיין פעילה."

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיטוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:

"ההחלטה משנת 2000 - 2001 התייחסה לנושא גוש חלקה בעקבותיה פותחה מערכת ה-iView מערכת ה-GIS העירונית אליה מיוצאים חלק מהנתונים המצויים במערכת גוש חלקה של אגף נכסי העירייה שבסביבת ה-MF.

במערכת זו ניתן לראות כיום גם נכסי מאבו של נכסים עירוניים במידה ומצויים במאגר. במהלך השנים ועם פיתוח מערכת ניהול תיקי הנכס והחוזים בסביבה המבוזרת הורחב המידע המצוי ב-iView והוא כולל כיום גם מידע מתיקי הנכס, ביקורות נכסים, חוזים ומסמכים כמו כן הורחבה המערכת והוקם קישור בין החלקות לתיקי הנכס. התייחסות הביקורת לסטאטוס הביצוע -מטרת הקמת מערכת נכסים חדשה היא ניהול אינטגרלי של כל המידע -הנדסי, פיזי, משפטי, גיאוגרפי וכספי - הקשור לנכסי העירייה במערכת אחת. התקבלה החלטה לתקצב איפיון של המערכת החדשה כשלאחריו יוחלט לגבי המשך הפיתוח."

ב. דוח ביקורת בנושא נכסים בבעלות/בחזקת העירייה שאינם בשימוש – משנת 2002.

תחום - פרמטרים כלכליים	
החלטות – משנת 2002	סטטוס ביצוע בתקופת הביקורת
יש לבדוק תשואה אלטרנטיבית של כל נכסי העירייה. גובש נוהל עבודה המחייב פיקוח על הנכסים – אחת לחודש. צוות נכסים מוודא תוכנית פעולה ארוכת טווח לכל נכס. מזעור מספר הנכסים הסגורים. נכסים שאינם כלכליים/ראויים לשימוש יועברו למהנדס העיר, לבחינת אפשרויות לשימושים ציבוריים נדרשים.	לא ידוע על 'נוהל ביקורת נכסים' עדכני/נוהל עבודה פנים אגפי – המחייב פיקוח אחת לחודש על הנכסים. 'נוהל פינני פלישות ממקרקעי העירייה' משנת 1995, מגדיר כי מדור פיקוח ופינניים מבצע ביקורות שוטפות בנכסים ובשטחי ציבור, במסגרת עבודתו השוטפת. בסיום בדיקת נכס – מילוי ידני של 'דוח בדיקת נכס' ע"י הבודק. החל ממצאת שנת 2009, ניהול רשימת נכסים עירוניים פנויים על גבי הפורטל, לרבות מועדי הביקור בנכסים. ברשימה הסרים פרטים רלוונטיים, כדוגמת: תקופת הזמן בה הם פנויים, סיבת אי שימוש וכד'. העדר רישום ממוחשב ומסודר וניהול מעקב



תחום - פרמטרים כלכליים	
החלטות – משנת 2002	סטטוס ביצוע בתקופת הביקורת
לא יבוצע אומדן כספי לנכסים שאינם בשימוש/ללא ייעוד לשימוש אלטרנטיבי – מאחר וברור שמהווים אובדן הכנסה כספית.	שיטתי אחר ממצאי הביקורת בשטח.
מנהל בקרת מידע מסר, כי מבצעים אומדן שמאות והערכת שווי לנכסים רלוונטיים ועל פי צורך ספציפי, ולא באופן שוטף וקבוע לכלל הנכסים, מאחר והשווי משתנה מעת לעת. מנהל אגף נכסי העירייה מסר כי: "אין לנו אומדני שווי, אנו מבצעים שומות ואומדנים בהקשר לכל נכס ספציפי למועד הנדרש, הואיל ושווי נכסים משתנה כל מספר חודשים."	מנהל בקרת מידע מסר, כי מבצעים אומדן שמאות והערכת שווי לנכסים רלוונטיים ועל פי צורך ספציפי, ולא באופן שוטף וקבוע לכלל הנכסים, מאחר והשווי משתנה מעת לעת. מנהל אגף נכסי העירייה מסר כי: "אין לנו אומדני שווי, אנו מבצעים שומות ואומדנים בהקשר לכל נכס ספציפי למועד הנדרש, הואיל ושווי נכסים משתנה כל מספר חודשים."
ביצוע בדיקה כלכלית של נכסי העירייה ע"י אגף נכסי העירייה – בחינת משמעויות בטווח הקצר (עלות תועלת של השקעה במידי) והארוך (נכס מניב). הצגה למנכ"ל העירייה – עד סוף יולי 2003.	כאמור לעיל, אגף נכסי העירייה אינו מבצע אומדני שווי לנכסים, אלא רק בהקשר לכל נכס ספציפי למועד הנדרש, הואיל ושווי נכסים משתנה כל מספר חודשים.

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:

"נושא ביקורת בנכסים פנויים מטופל עפ"י החוק ביקורת כל שבועיים. יחוקנו וייחוננו דגשים מיוחדים בנוהל הקיים במהלך 2011.

....ברשימה מופיע תאריך קבלת הנכס והפיכתו לפנוי כמו כן, מופיע יעודו העתידי של הנכס.

בהעדר רישום ממוחשב כולל - ניהול רישום הנכסים הפנויים מתבצע במס' אופנים וזאת עד להסדרת מערכת ממוחשבת שתכלול מאפייני פיקוח.

...אמדני השווי נעשים בקשר לכל נכס בעת הצורך, הן בגלל השינויים התכופים בשוק הנדל"ן והן בגלל שתוקף חוות דעת שמאית הינו לחצי שנה בלבד מיום הוצאתה."

תחום - מחשוב	
החלטות – משנת 2002	סטטוס ביצוע בתקופת הביקורת
שימוש לא מיטבי בכלים המחשוביים העומדים לרשות אגף נכסי העירייה. קבלת תדרוך מאגף המחשוב.	תמיכה שוטפת של אגף המחשוב. הוספת מערך חוזים.

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:

"בנוסף להוספת מערך החוזים הוספו כלים מחשוביים שונים הנותנים פתרונות לחלק ניכר מצרכי המחשוב של האגף כגון ניהול הנכסים הפנויים ופעילות הפקחים בפורטל, בניית כלי להתראות בחוזים, הוספת כלים ליצירת ארכיון ממוחשב במערכת ניהול נכסי העירייה המאפשרים קליטת מסמכים וקבצים בכל פורמט למערכת ניהול נכסי העירייה, ייעול והרחבת המידע הנגיש במערכת ה-GIS, הקמת שכבת בעלויות עירייה ותחזוקה ב-GIS



ועוד. יש לציין כי פתרונות אלה אינם תחליף למערכת כוללת המכילה גם את נושא הנהלת החשבונות ומימשיקים למערכות עירוניות נוספות."

ג. דוח ביקורת בנושא הכנסות מדמי חכירה, שכירות, ודמי שימוש באגף נכסי העירייה – משנת 2003.

תחום - מחשוב	
החלטות – משנת 2003	סטטוס ביצוע בתקופת הביקורת
אפיון ופיתוח מערכת ביניים לגבייה ממוחשבת מקומית, בה ישולבו נתוני מערכות חוזים עם מערכת גביית נכסים. זאת עד לפיתוחה של מער' גבייה כוללת לאגף. תחילת הטמעת המערכת באגף נכסי העירייה באוגוסט 2004.	<u>הערת הביקורת</u> : הביקורת פנתה למנהל אגף נכסי העירייה וביקשה לקבל את סטטוס הביצוע של ההחלטה אולם עד למועד הפצת טיוטת הממצאים להתייחסות המבוקרים טרם השיב מנהל האגף לבקשת הביקורת.

מנהל מרכז יאיר מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:

"לא מכיר את ההחלטה. מצאתי סיכום פגישה מאוגוסט 2003 של סגנית מנהל האגף באותה תקופה בו נכתב:

'הובהר אישור המנכ"ל לפרויקט הסבת המערכת מסביבת ה- SAPIENS במחשב המרכזי לסביבת VB/MS-SQL (במחשב האישי). הפרויקט יכול את כל מרכיבי המערכת כשה"לב" הוא מערך גוש-חלקה על כל נספחיו (ילקוטי פרסומים, איחוד וחלוקה וכו'). תוספת כ"א למשימה הנ"ל ידון בנפרד במסגרת ת"ע 2004. למיטב ידיעתי מעולם לא התקבלה תוספת כ"א'."

תגובת הביקורת: בסעיף 1 בהערות ראש העיר לדו"ח זה נכתב: "מענה מיחשובי – בהמשך להנחיית המנכ"ל בדיון שהתקיים בראשותו בדצמבר 2003 תאופיין ותפוחת מערכת ביניים לגבייה ממוחשבת מקומית בה ישולבו נתוני מערכות חוזים עם מערכת גביית נכסים. המערכת תספק נתונים בכל נקודת זמן וניתן יהיה להפיק ממנה מידע מתאים. עפ"י החיזוכים בהתאם למקרה הספציפי. מערכת זו תיחן מענה עד לפיחוחה של מערכת גבייה כוללת לאגף נכסי העירייה. תחילת הטמעת המערכת באגף נכסי העירייה צפויה באוגוסט 2004."

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:

"לא נמצאה כל טבלא (המעות במקור) התואמת או עונה על ההחלטות והבקשות המצויינות. אפיון ופיתוח מערכת ביניים לגבייה ממוחשבת מקומית בה ישולבו נתוני מערכות חוזים עם מערכת גביית נכסים -מערכת כזו לא פותחה ולא אופיינה. בשנת 2007 אושר עו"ש שינוי ושיפור במערכת נכסים שיאפשר חיבור של מערכת הנהלת החשבונות



למערכת החולים. רכיב זה נמצא בסוף שלב הפיחוח שלו. עם סיום הבדיקות יכנס רכיב זה לשימוש באגף נכסי העירייה - צפי לביצוע שלושה חודשים פירוט בהמשך.”.

תחום - תהליכי עבודה מול השירות המשפטי	
החלטות – משנת 2003	סטטוס ביצוע בתקופת הביקורת
גיבוש תהליך עבודה מול השירות המשפטי, לפיו מרבית התביעות המשפטיות של האגף מוגשות באמצעות עו"ד חיצוניים. ליווי של מתאם בעל ידע משפטי מטעם האגף.	הערת הביקורת: הביקורת פנתה למנהל אגף נכסי העירייה וביקשה לקבל מידע לגבי סטטוס ביצוע ביום 29.8.2010, אולם עד למועד הפצת תיוטת הממצאים להתייחסות המבוקרים לא השיב מנהל אגף נכסי העירייה לבקשת הביקורת.

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:

“בשנת 2010 בוצע יום גיבוש משותף לעובדי אגף נכסי העירייה ולעובדי תחום מקרקעין בשירות המשפטי.”.

תחום - טיפול בחובות	
החלטות – משנת 2003	סטטוס ביצוע בתקופת הביקורת
מבצע לגביית חובות – עד 7 שנים. במידת הצורך, הגשת תביעות משפטיות. טיפול בחובות הקיימים מעל 7 שנים – גבייה או מחיקת החובות, באישור ועדת שכירויות מיוחדת ומועצת העיר.	הערת הביקורת: הביקורת פנתה למנהל אגף נכסי העירייה וביקשה לקבל מידע לגבי סטטוס ביצוע ביום 29.8.2010, אולם עד למועד הפצת תיוטת הממצאים להתייחסות המבוקרים לא נענה מנהל אגף נכסי העירייה לבקשת הביקורת.

תחום - התחייבויות צד שלישי	
החלטות – משנת 2003	סטטוס ביצוע בתקופת הביקורת
בדיקת הנושא ע"י משרד ייעוץ חיצוני. בוצע פיילוט באגף.	הערת הביקורת: הביקורת פנתה למנהל אגף נכסי העירייה וביקשה לקבל מידע לגבי סטטוס ביצוע ביום 29.8.2010, אולם עד למועד הפצת תיוטת הממצאים להתייחסות המבוקרים לא נענה מנהל אגף נכסי העירייה לבקשת הביקורת.

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:

“העירייה בשנת 1995 ביצעה במסגרת מבצע היוון דמי חכירה תשלום מהוון למימוש תקופות החכירה כולל תקופת האופציה ולכן העירייה מימשה את זכותה לתקופה נוספת אנו פועלים מול מינהל מקרקעי ישראל להשלמת הרישום בלשכת רישום המקרקעין נכונדו.” הטיפול בגביית חובות נעשה באופן שוטף. המידע נמסר במועד במלואו וכלול בדו"ח (ראו עמוד 12 סעיף 44).”.



ד. דוח ביקורת בנושא ועדת שכירויות וועדת מקרקעין – משנת 2004 - 2005.

תחום - נהלים	
החלטות – משנת 2004/5	סטטוס ביצוע בשנת 2009
גיבוש טיוטת נוהל ועדת שכירויות. מועד משוער לפרסומו: יולי 2006.	קיימת טיוטת נוהל, ולא פורסם נוהל סופי. האגף פועל על פי טיוטת נוהל 'סדרי ועדת שכירויות' מס' 746, של הממונה על הנהלים.
לאחר אישור נוהל ועדת שכירויות, יוחל בגיבוש נוהל ועדת מקרקעין באותה המתכונת. מועד משוער לפרסום: נובמבר 2006.	קיים תרשים פעילות הוועדות, ביניהן ועדת מקרקעין.

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:

“נוהל ועדת מקרקעין נמצא בשלבי טיוטא סופיים. קיים נוהל סדרי ועדת שכירויות.”.

ה. דוח ביקורת בנושא בדיקת התחייבויות אגף נכסי העירייה – משנת 2009.

תחום - ניהול מידע	
החלטות	סטטוס ביצוע בתקופת הביקורת
דוח שהוכן ע"י משרד רו"ח עפ"י הזמנת סמנכ"ל לתכנון. אין התאמה בין תיקים למערכת הממוחשבת. פג תוקף חוזים. שימוש ללא חוזה שכירות.	מפורט בפרקים ב' ה' בדו"ח זה.

מנהל מרכז יאיר מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:

“לגבי דו"ח כנ"ל שהוגש ע"י ש ה ב- 2006 העביר אגף המחשוב התייחסות הדורשת העקנה של 135 י"נ. ב- 7/11/2006 במסגרת דיון "נוהל שו"שים" אצל מנכ"ל העירייה סוכם:

אגף נכסים:

הבקשות:

כללי: השלמת גזירת כל הנחונים ממערכת גוש חלקה והעברתם ל- SQL כך שניתן יהיה להוציאם לדו"ח.

חוזים: בפעילויות: הוספת שדה הערה לתיאור במשימות או לחילופין יצירת סיווג חדש: "התחייבויות חוזיות" עם הערה, כך שניתן יהיה להזין התחייבויות חוזיות נוספות לתשלום ולעקוב אחריהן.

חיובים: קישור מע' המיחשוב הקיימת של הנהלת החשבונות למע' חוזים ע"י יצירת טבלת קשר בין מספר החוזה לסעיף בהנהלת החשבונות.

סיכום מנכ"ל: התוכניתן הקיים יקדיש זמן גם לשלושת הבקשות הנ"ל ללא מע' BI. אין להעמיס ממלוח נוספות על התוכניתן מעבר לאגף נכסים.



במהלך 2007 הועבר תכניתן המערכת למערכת צרכנות מים עקב הצורך בביצוע התאמות למחוג, גויס תכניתן המטפל רק במע' VB. התכניתן הקודם עדיין בצרכנות מים ומטפל רק בתקלות ב-MF.

במרץ 2008 עזבה מנהלת המערכת את העירייה. בינואר 2009 חודש הטיפול בנושא עם מינוי מנהל פרויקט חדש.

הטיפול בנושא אמור להסתיים בימים הקרובים."

פרק ב'

ניהול כללי של הנכסים

רשימת נכסים עירוניים

9. במערכת הממוחשבת מנוהלים כל תיקי הנכס של העירייה, כל החוזים וכל נושא הביקורת השוטפת בנכסי העירייה.
10. על פי נתונים שנמסרו לביקורת, על ידי מנהל "מרכז יאיר", מאגף המחשוב של עיריית תל אביב-יפו, מתאריך 2.9.09, אחראי האגף לנכסי העירייה ל- 3,145 נכסים עירוניים בסטטוס פעיל, בכללם: נכסים עירוניים לשימוש יחידות העירייה- 1,816, נכסים עירוניים לשימוש גורמי חוץ- 1,238, נכסים עירוניים לשימוש חברות עירוניות- 6, נכסים עירוניים בחכירה לסוכנות היהודית- 85.
11. סה"כ נכסים לא עירוניים בסטטוס פעיל- 317, מהם: נכסים לשימוש יחידות העירייה- 198, נכסים לשימוש גורמי חוץ- 119, נכסים לשימוש חברות עירוניות - 0.
12. במקד הבדיקה של הביקורת, 1,329 נכסים עירוניים- המשמשים גורמים חיצוניים. להלן הפירוט:

סוג הנכס	לשימוש	סה"כ נכסים
נכס עירוני	גורמי חוץ	1,238
נכס עירוני	חברות	6
נכס עירוני	בחכירה לסוכה"י	85
סה"כ נכסים עירוניים לשימוש גורמים חיצוניים		1,329



מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:

"בסה"כ באגף נכסי עירייה 8182 תיקים פעילים המעודכנים באופן שוטף במערכות הידע ובארכיון האגף. תיקים אלה כוללים תיקי נכס, תיקי תב"עות, הפקעות, רכישות, תרש"צים, דרכים, תיקי הסדר, השלמות תיקים כלליים, תיקי פיתוח ועוד. אם נסכום את פירוט תיקי הנכס כפי שמוצג במיומט הדו"ח נגיע ל- 3462 בעוד סה"כ תיקי הנכס הפעילים כפי שמוצג במיומט הדו"ח עומד על 3145 כלומר קיים הפרש של 317 תיקים. למעשה מספר תיקי הנכס הפעילים כולל התיקים של מחלקת דיור ושירותים עומד על 5192!! תיקים אלה מחולקים באופן הבא (הערה: כיוון שקטגוריית רכוש על פיה מוצגת החלוקה במיומט הדו"ח אינה שדה חובה קיימים מספר תיקי נכס בהם לא מוזן ערך בשדה זה. לכן לא ניתן לחבר את מספרי התיקים בקטגוריות ולחזור למספר התיקים הפעילים. אולם, בכל מקרה הוא אינו יכול לעלות על מספר תיקי הנכס הפעילים.

קטגוריה	נתונים דו"ח	במיומט	נחוני עירייה	אגף נכסי
נכסים פעילים	3145		5192	
נכס עירוני לשימוש יחידות העירייה	1816		1775	
נכס עירוני לשימוש גורמי חוץ	1238		2221	
נכס עירוני לשימוש חברות עירוניות	6		5	
נכס עירוני בחכירה לסוכנות היהודית	85		85	
נכס עירוני לשימוש יחידות העירייה וגורמי חוץ	0		4	
נכס לא עירוני פעיל	317		301	
נכס לא עירוני לשימוש יחידות העירייה	198		188	
נכס לא עירוני לשימוש גורמי חוץ	119		113	
נכס לא עירוני לשימוש חברות עירוניות	0		0	

."

תגובת הביקורת: פירוט וסיווג הנכסים נמסרו לביקורת בתכתובת מייל, מיום ה-2.9.2009 מאת מנהל מרכז יאיר.

פיקוח על הנכסים

13. הפיקוח על הנכסים נעשה באמצעות מדור פיקוח ופינויים במחלקת פיקוח ורישום.
14. במדור פועלים שלושה פקחים. אחד הפקחים עוסק בבדיקת נכסים עירוניים.
15. הבדיקה מתבצעת על בסיס נתונים במערכת ניהול נכסים, עפ"י תיקי נכס המופיעים באזור המיועד ובמקביל על פי גושים.
16. הנכסים העירוניים מסווגים על פי האזורים להלן: ר - אזור מרכז העיר, ר-י - אזור יפו, ר-מ - אזור מזרח העיר, ר-ע - אזור מעבר לירקון, צפונה לירקון, ר-ח - מחוץ לתל אביב.
17. על פי תוכנית העבודה בשנת 2009 אמורים היו להיבדק 900 - 1000 נכסים עירוניים באזורים ר ו-ר-ע.



18. ממצאי הפקח מתועדים בדו"ח במערכת האקסל ומנהל המדור ממליץ בכתב על פעילות המשכית בנושא. המידע מועבר להמשך טיפול אל אחראית מידע תכנוני, אשר מעבירה בקשה לעדכון לארכיב.

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:

“הממצאים מעודכנים במערכת ניהול נכסים. עדכון הנכסים מבוצע ע”י אחראית מידע תכנוני.”.

19. לא נערכת ביקורת אחר עדכון המידע במערכות.

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:

“נערכת ביקורת באופן שוטף וסדור המידע במוזן מבוקר באופן שוטף ע”י דוחות אקראיים והן ע”י ביקורות יזומות.”.

פרויקט בחינת התחייבויות חוזיות

20. באגף מופעל פרויקט בחינת התחייבויות חוזיות, שמטרתו לרכז ולתעד במערכות המידע האגפיות את ההתקשרויות וההתחייבויות החוזיות הקיימות בחוזים של עיריית תל אביב - יפו הנוגעות לנכסים.

21. במסגרת הפרויקט מועסקים שני בוחני נכסים, שתפקידם לבחון את התיקים, לאתר ולסרוק חוזים הקשורים לנכס ולעדכן את המידע במערכת ניהול נכסי העירייה. נוהל העבודה של בוחני הנכסים כולל מילוי דו"ח התחייבויות בתיקי נכס - עד 31.7.2010. לא נמסר לביקורת דו"ח מרכז של פעילות הבוחנים, דו"ח המלצות, או דו"ח סטטוס של היקפי ביצוע בפרויקט, כמו כן מבדיקת הביקורת עולה כי:

א. בעקבות בדיקת התיק מועברים המלצות לטיפול המשכי על ידי הגורמים המטפלים באגף, אולם אין מעקב אחר ביצוע ואין עדכון בתיק לגבי סטטוס הטיפול בממצאי הדו"ח.

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:

“במהלך פרויקט בחינת החוזים נערכות פגישות חקופתיות עם מנהל האגף ועם מנהלי המחלקות ובישיבות אלו דנים בבעיות שעלו מבדיקת התיקים. כל העדכונים נשים (הטעות במקור) ע”י בוחני התיקים ומוקלדים במטלה מרכזת. כאשר נושא כלשהו טופל מצויין במטלה כי טופל והמטלה נסגרת ובאם לא טופל מצויין סמטוס הטיפול למעקב.”.

ב. הדו"חות מתויקים בתיק, ככל מסמך אחר ואיתורם בתיק דורש חיפוש.

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:

“תיק הדוחות בתיקי הנכס נעשה עפ”י סדר כרונולוגי עפ”י זמן בדיקתם היות והבדיקה מתייחסת אחורה בזמן ולא קדימה.”.



ג. בנוגע לנכס בד. נ. 27: על פי בדיקת ההתחייבויות בנכס מיום - 11.07.07 עולה כי הסכם החכירה של העירייה הסתיים בשנת 1997. מבדיקת נסח הטאבו מיום - 28.10.10 עולה כי הסכם החכירה הסתיים ב- 1997, אין מידע בתיק לגבי המשך טיפול. מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיטות הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:

“העירייה בעלת זכויות חכירה מהוונות בדירה עד תום התקופה הנוספת כלומר עד- 30.06.2046 בשנת 1995 העירייה שילמה למנהל דמי היוון בגין הנכס (הדירה) ברחוב ד. נ. 27 ורח' ד. 38 במסגרת מבצע 'יובל מוקדם' תקופת ההיוון כללה שלמה לתקופה הראשונה עד לתאריך 30.06.1997 ולתקופה נוספת של 49 שנה, מאחר שמדובר בדירה בבית משותף בגינה שולם היוון הרי שאין צורך בחידוש חוזה החכירה אלא רק בקבלת תקנה.

“לפרויקט בחינת התחייבויות חוזיות חשיבות גדולה ותרומה משמעותית לניהול הנכסים העירוניים.

הפרויקט מרכז ומתעד במערכות המידע האגפיות את ההתקשרויות וההתחייבויות החוזיות הקיימות בחוזים של עיריית תל אביב יפו הנוגעות לנכסים.

הפרויקט יוצר תשתית לעבודת האגף ו"מיישר קו" בנושא המידע הנכסי והחוזי על ידי בחינת החוזים, ביצועם, עמידת צד ב' בביצוע התחייבויותיו הכספיות והאחרות הקבועות בחוזה תוך זיהוי חובות, חוזי שהסתיימו וכאלה העומדים לפני סיום.

ממצאי בוחני החוזים מרוכזים בטבלה התייעוד בטבלה החל בראשית שנת 2005 כחצי שנה לאחר התחלת הפרויקט.

אחת למס' שבועות מתקיימות ישיבות בין מנהלי המחלקות לבין העובדים הרלוונטיים ובהן נדונים הממצאים המרוכזים בטבלה. בנוסף, אחת לחודשיים לערך, מבצע מנהל האגף מעקב יחד עם בוחני החוזים ומנהלי המחלקות אחר הטיפול בממצאים שבטבלה. את המעקב אחר הטיפול בממצאים מרכז מנהל תחום תכנון ובקרת מידע.

תפוקת הפרויקט לפרויקט תפוקה משמעותית לאגף נכסי העירייה הכוללת תוצרים בתחומים רבים ומגוונים כגון:

- איתור חוזים, התקשרויות והתחייבויות בתיקי הנכס, אשר לא ידועים או שטרם אותרו והוזנו במערכת החוזים עד כה.
- הזנת חוזים וסריקתם למערכת החוזים.
- איתור ובדיקה של חובות כספיים והבאתם לידיעת הממונים.
- זיהוי ותייעוד זכויות הניתנות לניוד ומעקב אחריהן באמצעות טבלה.



- דיווח ומעקב אחר הממצאים שעלו בבדיקת הבוחנים וקיום אינטנסיבי של ישיבות עם מנהלים ועובדים בנושאים שבתחום טיפולם.
 - איתור פיזית של חוזים חסרים בתיקי הנכס האגפיים והשלמתם ממקורות עירוניים.
 - איסוף, תיקון, עדכון והשלמת מידע חסר במערכות המידע האגפיות.
- נבחנו כ- 3023 תיקים והזונו 2340 מתחילת הפרויקט ועד לחודש אפריל 2010 (כולל), חוזים במערכת החוזים הממוחשבת, כאשר מתוכם הזונו כ- 540 חוזים שלא היו ידועים לנו. כיום, נותרו, להערכתנו, עוד כ- 400 חוזים (כ- 260 חוזים ידועים וכ- 140 חוזים שאינם ידועים לנו).
- מתחילת הפרויקט ועד לפני כ- 3 שנים לערך, שיטת עבודתם של בוחני החוזים היתה מעבר על תיקי הנכס לפי סדר רץ. לאור הממצאים, הוחלט לשנות את שיטת העבודה של בוחני החוזים לבדיקת תיקי הנכס בהתאם לתדפיס עסקאות שנקלטו בעבר במערכת המחשב המרכזי. כלומר, תיקים המכילים חוזים.
- הוחלט על בדיקת התיקים בשיטה הזו על מנת לתת עדיפות עליונה לקליטת החוזים הידועים למערכת החוזים וזאת לאור הפקת לקחים מהעבר.

חוזים

22. חוזים ונספחים לחוזים:
- א. מבדיקת הביקורת עולה כי לא כל החוזים מתויקים בתיקי הנכס, לא כל החוזים חתומים וכוללים תאריך.
מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:
"כל החוזים החתומים הזונו. אם נושא שעל הפרק המחויב להתאשר בוועדות הנדרשות עפ"י הנהלים ו/או חוזה שאינו חתום ע"י מי מהצדדים - והוא לא מקבל מספר חוזה ולא מקבל תאריך, החוזה ממילא אינו בר תוקף - לכן יש סבירות גבוהה שהוא לא יתויק בתיק הנכס."
 - ב. לביקורת נמסר כי במסגרת פרויקט בחינת הנכסים, החוזים נסרקים ומוכנסים למערכת ניהול נכסי עירייה.
 - ג. לשאלת הביקורת נמסר על ידי בוחן תיקים כי במקרים שבהם לא ניתן למצוא את החוזים בתיקים נעשית פנייה אל מחלקת החשבות לקבלת עותק של החוזה. לעיתים לא ניתן למצוא את החוזה כלל.



מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:
"במידה ולא אותר הסכם בתיק הנכס נעשית פנייה למרכז החוזים באגף החשבות בניסיון
לאתר את ההסכמים במערכת ולהזמין מהארכיון העירוני."

ד. מבדיקת הביקורת עולה כי מערכת החוזים אינה כוללת את כל החוזים. מתוך 44 תיקים
שנבדקו על ידי הביקורת, לגבי 8 תיקים בלבד נמצאו חוזים סרוקים במערכת.
ה. מערכת החוזים מאפשרת הפקת דו"ח 'התראה', של כל החוזים המסתיימים ועומדים
להתחדש.

מנהל מרכז יאיר מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:
"המערכת מאפשרת שליחה בדוא"ל לגורמים באגף (עפ"י הגדרה דינאמית של האגף) על
חוזים העומדים להסתיים בחצי השנה הקרובה."

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:
"המודול המאפשר קליטת חוזים למערכת ניהול נכסי העירייה הוסף למערכת בתאריך
5.8.2009 עם הכנסת המודול נערך תהליך הטמעה והדרכה קצר ומאחריו רוב החוזים
שהוקלדו למערכת גם נסרקו. מכיון שפרויקט בחינת ההתחייבויות החוזיות החל בשנת
2004, ועם הכנסת המודול לשמירת המסמכים לא נערכה קליטה רטרואקטיבית של כל
המסמכים לחוזים שהזונו. יוצא שרוב החוזים שהוקלדו למערכת לא נסרקו. כיום הסריקה
מתבצעת באופן שיטתי ושומף. סריקת החוזים למערכת החוזים החלה לפני כשנתיים.
פרויקט בחינת החוזים והזנתם החל לפני חמש וחצי שנים ולכן קיימים חוזים רבים שטרם
נסרקו, יש לציין שכיום כל חוזה שמוזן למערכת גם נסרק."

שכירויות וחכירות

23. מחלקת דיור ושירותים אחראית על הניהול השוטף נכסי העירייה המושכרים.
24. על פי נוהל העבודה הפנימי מנהל האגף מעביר בקשה לטיפול בנכס המיועד להשכרה.
25. למנהלת המחלקה אין מידע לגבי נכסים ריקים, אשר אינם מושכרים. ניהול המידע של המחלקה
ומעקב אחר ביצוע נעשה על בסיס רשימת החוזים הקיימים.
26. רשימת נכסי העירייה המושכרים, נערכה על בסיס רשימות ידניות. לשאלת הביקורת נמסר כי לא
נעשתה בדיקה במהלך השנים, של הרשימות הידניות בהשוואה לתיקים בארכיב, או אל כל מאגר
מידע אחר.
27. לא נערכת ביקורת יזומה של הנכסים המושכרים. מחלקת הפיקוח מבצעת פרויקט של סקירת
סטטוס הנכסים, אשר אינו כולל את הנכסים המושכרים.



28. במקרים שבהם מתעורר חשד לגבי אופן השימוש בנכס, או העברת זכות השימוש לצד ג', מועברת בקשה לבדיקה, אל הפיקוח על ידי מחלקת דיור ושירותים.
29. מערכת המידע אינה מאפשרת קבלת התראות על מועד סיום החוזה. המעקב אחר מועד סיום שכירות וחכירות מתבצע באמצעות טבלת WORD המתעדכנת באופן שוטף.
30. מערכת המידע אינה כוללת מידע על סטטוס הנכס המושכר: מי השוכר, מתי מסתיים מועד השכירות, אופן השימוש וכו'.
- מנהל מרכז יאיר מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:
- "המערכת מאפשרת שליחה בדוא"ל לגורמים באגף (נפ"י הגדרה דינאמית של האגף) על חוים העומדים להסתיים בחצי השנה הקרובה."**
31. לשאלת הביקורת נמסר כי לא נעשה שימוש בדו"חות המחשב המופקים ממערכת המידע האגפית בעבודת המחלקה.
- א. במערכת המידע ניתן להפיק דו"ח 'דיור ושירותים' הכולל נכסים שהעירייה משכירה או שוכרת כאחד. לא ניתן לקבל דו"ח שבו יש הפרדה בין נכסים שכורים או מושכרים.
- ב. מערכת המידע מאפשרת הפקת דו"ח ממוין על פי סיווגים קיימים במערכת. מבדיקת דו"ח "נכסים עירוניים - בשימוש גורמי חוץ", נמצא כי הדו"ח כולל תאור כללי של הנכס, ללא עדכון סטטוס עדכני.
- מנהל מרכז יאיר מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:
- "המידע על הנכס כולל את הפרטים המוזכרים בסעיף זה."**

פרק ג'

טיפול בחיובים ותקבולים כספיים

טיפול בדמי שכירות ובתשלומים גלויים

32. מחלקת הנהלת חשבונות באגף נכסי העירייה מטפלת במספר נושאים:
- א. תשלומי שכירות ותשלומים גלויים כגון ארנונה וחשמל.
- ב. תשלומים בגין דמי חכירה.
- ג. תקבולים ממכירת נכסים על ידי העירייה לצדדים שלישיים.

מערכת הנהלת החשבונות

33. מבדיקת הביקורת עולה כי מערכת הנהלת החשבונות באגף נכסי העירייה הינה מערכת מיושנת הפועלת בסביבת "DOS", המקשה על הפיקוח והבקרה בכל הקשור לרישום וגביה של חיובי שכר דירה, חשמל וארנונה. המערכת חסרה בקרות ממוחשבות ודורשת ביצוע חישובים ורישומים ידניים רבים, כמתואר להלן:

- א. רישום החיובים במערכת הנהלת החשבונות מבוצע באופן ידני. המערכת אינה מאפשרת עדכון חיובים אוטומטי מדי תקופה בהתאם לחוזה השכירות. בשל כך גדרשים עובדי המחלקה לבצע מעקב ידני אחר הסכמי השכירות ועדכוני הסכומים בהתאם לחוזה.
- ב. ניהול החוזים הידני מבוצע על ידי עובדת אחת באגף, המבצעת מדי חודש הזנה ידנית של כלל החיובים לשוכרים. רק לאחר הזנת החיוב הידני למערכת הנהלת החשבונות מופק שובר תשלום לשוכר.

מנהל מרכז יאיר מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 13/01/2011 כי:

“בספר 01 (חכירות יד אליהו) וספר 03 (שכר דירה) של מערכת הגבייה (הנה"ח), רישום תנועות חיוב והפקת שוברי תשלום מבוצעים באופן ממוחשב.

בסיס החיוב מתעדכן אוטומטי מדי תקופה בהתאם לעליית מדד שמדווה ע"י מנהל הנהלת החשבונות של היחידה.

מערכת הגביה ישנה ומורכבת וקשה לבצע בה שינויים, כך שמנסים למלא אחר דרישות הלקוחות באמצעות פיתוח פונקציות חדשות, במידת האפשר.”.

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:

“הממצאים המוזכרים בסעיף 33 א - ב מתייחסים אך ורק לשכירויות החופשיות.

אגף נכסי העירייה מחייב שוכרים בשכירות חופשית ובשכירות מוגנת. החיובים בגין השכירויות המוגנות מהווים רוב מוחלט מכלל הנכסים בגנים נגבים דמי שכירויות וחכירה, תשלומים אלו מחייבים אוטומטית באמצעות המערכת ומשולמים ישירות בבנק ע"י החייבים.”.

- ג. כרטיסי השוכרים מנוהלים לפי שנים. מערכת הנהלת החשבונות אינה מאפשרת צפייה רציפה בכרטיס הנהלת החשבונות לכלל השנים בהן קיימים רישומים. לצורך הפקת כרטיס שוכר לתקופה העולה על שנה יש לפתוח את הכרטיס במערכת הנהלת החשבונות בכל שנה בנפרד.



מנהל מרכז יאיר מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 13/01/2011 כי:

“תקבולים ממכירת נכסים על ידי העירייה לצדדים שלישיים – מערכת חיוב וגבייה ‘בעל הבית’ בשנת 2000 יצאה העירייה למבצע מכירת זכויות דמי חכירה ביד אליהו ונחלת יצחק.

כל המבצע נחמך באמצעות מערכת ממוחשבת “בעל הבית” שפותחה על ידי אגף מחשוב, כשרכישת זכויות החכירה גורמת לסגירת חשבון הדייר במערכת הגבייה (הנה“ח).

הסכום שנדרש לרכישת הזכויות חושב בצורה ממוחשבת על פי קריטריונים שהוגדרו מראש: סוג הנכס, וותק הדייר, שמח הדירה וסוג אוכלוסייה.

עד סוף 2008 הצטרפו דיירים למבצע בעל הבית.

נכון ל- 09/2009, נמנעו ע”י אגף הנכסים ש- “מערכת בעל הבית פעילה ומהווה חלק בלתי נפרד מהעבודה היום יומית של מרכז חכירות.”

תגובת הביקורת: התגובה אינה רלוונטית לסעיף, שכן הסעיף עוסק בניהול כרטיסי השוכרים ואינו דן כלל בתקבולים ממכירת נכסים וזכויות חכירה.

ד. מפתח מיון השוכרים במערכת הנהלת החשבונות הינו על פי שם השוכר. המערכת כוללת מידע לגבי פרטי החייב, פרטי הנכס המושכר ושטחו. הביקורת מצאה כי לא קיימת אחידות בכתיבת שם השוכר במערכת ולא מבוצעת בדיקה כי שם השוכר תואם הפרטים המופיעים בהסכם ההתקשרות, דבר המקשה על איתור השוכר במידה והוזן שם שוכר שגוי ואף עלול ליצור רישום כפול של שוכר במספר שמות במערכת.

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:

“בהנהלת החשבונות מקפידים לרשום בפתיחת החשבון את שם המשפחה ואת השם הפרטי בהתאם להחלטת הועדה. לפני כל פתיחת חשבון חדש מתבצעת בדיקה באלפון באם לא קיים חשבון זהה במערכת ובדיקה זאת מונעת מצב של רישום כפול.”

תגובת הביקורת: האמור אינו מתיישב עם ממצאי הביקורת ועם דברי אחראי הנהלת החשבונות באגף שציין כי לא נערכת כל בדיקה בנדון.

ה. לדברי אחראי הנהלת החשבונות, המערכת אינה מאפשרת שמירת נתונים מעבר ל- 7 שנים. במקרים בהם הנכס מוחזק תקופה ארוכה יותר (כך לדוגמה, במקרה של החכרה/ השכרה ממושכת) או נדרשים מסמכים מתקופות קודמות, לא ניתן להפיק מידע ממערכת הנהלת החשבונות, ויש להסתמך על הנתונים הקיימים בארכיב הידני, באם קיימים.

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:

“נבחן ע”י מחשוב ומ”מ ולא ניתן לשמור מעבר ל- 7 שנים.”



1. המערכת הינה מערכת שקלית בלבד, ואינה מאפשרת חישוב דמי שכירות על בסיס מט"ח. במידה וחיוב דמי השכירות שהוגדר במסגרת ועדת השכירויות הינו דולרי, מבוצעת המרה של דמי השכירות לשקלים בצורה ידנית, בהתאם לשער הדולר היציג במועד התשלום. המערכת אינה מסוגלת לבצע הצמדות של דמי השכירות לשינויים בשער החליפין של הדולר. ההצמדות לשינויים בשערי חליפין מבוצעות אף הן באופן ידני.

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:

"מרבית הנושאים הנוכחים בסעיף 33 (ג-ז) נדונו בשנת 2009 בפגישת עבודה של אגף נכסי העירייה עם אגף מחשוב ומ"מ."

"נבחן מול אגף מחשוב ומ"מ וגובש פתרון חלקי שיעלה עפ"י לו"ז משוער של אגף המחשוב במהלך 2011."

2. המערכת אינה יכולה לבצע החישובים הנדרשים לצורך תשלומי מס ערך מוסף. חישובים אלו נעשים באופן ידני על גיליון אקסל. בנוסף משיחה עם אחראי הנהלת החשבונות נמסר כי דוח הכנסות לצורך עדכון הרישומים החשבונאיים (ספרי א' וספרי ב') נעשה גם הוא ידנית. לדבריו הכנת דוח שכזה עורכת כחודש ימים.

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:

"הנושא הנדון עם אגף מחשוב ומ"מ. עד ליום זה ולאחר שנשלחה תזכורת לאגף מחשוב ומ"מ ליתן החלטתו- לא קיבלנו תשובה מהגורמים המוסכמים בו."

דמי שכירות ותשלומים נלווים

34. הביקורת בחנה את אופן גביית התקבולים משכר הדירה בגין השכרת הנכסים שבבעלות העירייה לצדדים שלישיים.

35. לצורך הבדיקה נפגשה הביקורת עם מנהלת מחלקת דיור ושירותים ועם אחראי הנהלת חשבונות באגף נכסי העירייה, המטפל במסגרת תפקידו ברישום ניהול וגביית תשלומי שכר דירה משוכרי הנכסים העירוניים.

36. להלן תאור הליך גביית דמי השכירות מהשוכר, כפי שהועבר לביקורת:

א. דמי השכירות נקבעים ומאושרים בהתאם להחלטת ועדת השכירויות העירונית.

ב. לאחר קבלת פרוטוקול ועדת שכירויות במחלקת הנהלת החשבונות, מבוצע חיוב לשוכר בגין דמי שכירות, בהתאם להחלטת הוועדה.

ג. קיימים מקרים בהם השוכר נכנס לנכס, במועד מאוחר יותר ממועד החלטת הוועדה. במקרים אלו, חיוב השוכר יבוצע החל ממועד כניסתו לנכס בהתאם למועד הכניסה כפי שדווח על ידי מנהלת מחלקת דיור ושירותים באגף נכסי העירייה.



- ד. לדברי מנהלת מחלקת דיור ושירותים, במעמד החתימה על חוזה השכירות מעביר השוכר שיקים דחויים מראש בגין כל תקופת השכירות, על פי תנאי התשלום שקבעה הועדה. השיקים מועברים לרישום במחלקת הנהלת החשבונות ולאחר מכן מועברים למחלקת הסליקה בעירייה, האחראית על הפקדתם במועד הפירעון.
- ה. האגף מאפשר פריסה של תשלומי דמי השכירות לשוכר. פריסה של עד 3 תשלומים אינה טעונה אישור וועדת שכירויות/אישור מנהלי האגף. במקרה בו השוכר מעוניין בפריסה של מעל ל- 3 תשלומים, נדרש אישור מנהל האגף.
37. מבדיקת הביקורת את הפרוטוקולים של ועדת השכירויות נמצא כי בחלק מהנכסים, בעיקר בקיוסקים המושכרים לצדדים שלישיים, על השוכר לשלם לאגף נכסי העירייה, מלבד דמי השכירות בתוספת הפרשי הצמדה, גם תשלומים עבור חשמל מים וארנונה (להלן - "תשלומים גלויים"), בהתאם לקבוע בחוזה השכירות.
38. מבדיקת הביקורת עולה כי בשל העובדה שמערכת הנהלת החשבונות מצמידה כל סכום שמוזן למערכת למדד המחירים לצרכן, לא ניתן להזין למערכת את הסכומים בגין חשמל מים וארנונה היות ותשלומים אלו אינם דורשים הצמדה ורישום במערכת יצור חיוב יתר. לאור האמור, המעקב אחר התשלומים הגלויים נעשה באופן ידני בטבלת אקסל, מדי תקופת חיוב.
39. משיחה שקיימה הביקורת עם אחראי הנהלת החשבונות נמסר כי בשל הקושי הקיים בביצוע מעקב ידני, היו מקרים בהם החיובים הגלויים הוזנו באיחור רב למערכת, בסכומים שגויים או אף לא הוזנו, דבר שגרר אובדן הכנסות לעירייה.

גביית חובות בגין דמי השכירות (דיור ושירותים)

40. כאמור, מערכת הנהלת החשבונות הינה מערכת מיושנת ואינה מאפשרת בדיקה רציפה על פני מספר שנים. במידה ויש צורך לבצע התאמות בין מספר שנים התאמות אלו מבוצעות ידנית.
41. החל מיולי, 2008 מעסיק האגף עובדת האחראית על טיפול בגביית חובות בגין דמי שכירות.
42. אחת לשלושה חודשים מפיק אחראי הנהלת החשבונות דוח יתרות שמועבר לטיפול העובדת אשר פונה לשוכר ופועלת לגביית החוב.
43. להלן שלבי הטיפול במסגרת גביית חובות משוכרים:
- פניה טלפונית לחייב.
 - פניה בכתב לחייב.
 - במידה והחוב אינו משולם לאחר הפניה בכתב, התיק מועבר לעיונה של עורכת דין ממחלקת הנכסים, אשר מכינה את התיק להעברה למחלקה המשפטית של העירייה.



ד. לאחר העברת התיק לטיפול המחלקה המשפטית בעירייה, נערך מעקב אחרי תוצאות הטיפול.

44. מנתונים שהועברו לביקורת עולה כי החל מיוני, 2008 נגבו חובות שכר דירה בסכום כולל של כ- 4.6 מיליון ש"ח (כמיליון ש"ח בשנת 2008, 2.4 מיליון ש"ח בשנת 2009 וכ- 1.2 מיליון ש"ח עד חודש מאי 2010).

45. מבדיקת הביקורת עולה כי החלטות ועדת השכירויות וחוזי השכירות הנחתמים כוללים קנסות שיוטלו על השוכר, בגין איחור בתשלום דמי השכירות. הביקורת מצאה כי מחלקת הנהלת החשבונות אינה מיישמת הסנקציות העומדות לרשותה. משיחה שקיימה הביקורת עם אחראי הנהלת החשבונות, נמסר כי לא זכורים מקרים בהם הושטו קנסות בגין איחור בתשלום דמי השכירות.

בדיקה מדגמית של תשלומי שוכרים

46. הביקורת בדקה מדגם של 12 תיקי שכירות לצורך בחינת הליך העבודה בפועל, בחינת התשלומים שנתקבלו משוכרים והתאמתם לתנאי החוזה. להלן הממצאים:

א. בניגוד לנטען על ידי מנהלת מחלקת דיור ושירותים העלתה הבדיקה כי ב- 6 מהתיקים שנדגמו לא נמסרו שיקים מעותדים מראש במועד החתימה על חוזה השכירות.

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:

“הבהרתי כי במקרים של זוכים במכרזים, או מקבלים את כל הצ'קים מראש במועד החתימה. או לא נוהגים לעשות זאת בכלל זאת בכל המקרים של הארכת תקופת שכירות. כמו כן, ישנם שוכרים ותיקים- כגון משוקמים במזוננים אשר אינם יכולים לשלם מראש בצ'קים מעוחדים.”.

ב. בדיקת הביקורת העלתה כי הרישום בהנהלת החשבונות אינו מסודר, במקרים רבים אותרו טעויות בחיוב/זיכוי בכרטיסות הנהלת החשבונות, שהיבו פעולות תיקון רבות, כך לדוגמה:

(1) בכרטיס הנהלת החשבונות של השוכרת ע. ת. בוצע חיוב כפול בגין תקופת השכירות 1/7/2009 ועד 31/12/2009.

(2) בכרטיס השוכר ע. א., בוצע טעות ברישום קליטת השיקים שנתקבלו מהשוכר בתאריך 22 במאי, 2008.

(3) בכרטיס השוכרת ט. י. בוצע חיוב כפול בגין תקופת השכירות 1/1/2008 ועד 31/12/2008.

(4) בכרטיס השוכרת צ. א. בוצע חיוב כפול בגין תקופת השכירות 1/3/2009 ועד 15/8/2009.



ע.א.

47. בתאריך 20 במאי, 2008 אישרה וועדת שכירויות מימוש אופציה הקיימת לעירייה, להשכיר ל- ע. א., שתי כיתות גן, בשטח של 110 מ"ר כל אחת לתקופה של שנת לימודים אחת החל מתאריך 1/9/2008 ועד לתאריך 15/8/2009.
48. מבדיקת הביקורת עולה כי חוזה השכירות נחתם רק בתאריך 12 בפברואר, 2009, כשמונה חודשים לאחר אישור הועדה.
49. להלן עיקרי החוזה:
- מספר חוזה: 2009-5-00175.
 - תקופת החוזה: 1/9/2008 - 15/8/2009.
 - מטרת השכירות: 2 כיתות גן ילדים.
 - דמי שכירות: 2,000 ש"ח לחודש + מע"מ, הצמודים למדד יוני, 2006.
 - תנאי תשלום: כל 6 חודשים מראש.
 - פיצויים מוסכמים: בגין כל יום איחור \$60 ארה"ב.
50. מבדיקת הביקורת את כרטיס הנהלת החשבונות של השוכר אותרו הנתונים הבאים:
- השוכרת לא העבירה שיקים מעותדים במעמד החתימה על חוזה השכירות.
 - החיוב הראשון במערכת בוצע בתאריך 24 במרץ, 2009, בגין דמי שכירות לתקופה שבין 01/09/2008 ועד- 31/03/2009, דהיינו כ- 7 חודשים לאחר תחילת השכירות.
 - בתאריך 26 באפריל, 2008 מסרה ע. א. 6 שיקים דחויים, האחרון שבהם לתאריך 8 באוקטובר, 2009, בגין דמי השכירות עד לתאריך 15 באוגוסט, 2009.
 - מהאמור עולה כי דמי השכירות שולמו במלואם רק כחודשיים לאחר תום מועד השכירות, זאת בניגוד לתנאי החוזה הקובע תשלום מראש מדי 6 חודשים.
51. בתאריך 22 בספטמבר, 2009 אישרה וועדת שכירויות התקשרות נוספת עם ע. א. התורה לתקופה שבין 1/9/2009 ועד 15/8/2010 עם אופציה להארכה בשנתיים נוספות, זאת בעקבות מכרז שנערך בו זכתה ע. א. התורה לאור היותה מציע יחיד. דמי השכירות נקבעו לסכום של 2,000 ש"ח לחודש בתוספת מע"מ שישולמו ב- 2 תשלומים מראש כדלהלן:
- לתקופה מתאריך 1/9/2009 ועד 31/01/2010 התשלום יהיה בתאריך 1/9/2009. (להלן- "תקופת השכירות הראשונה").
 - לתקופה מתאריך 1/2/2010 ועד 15/8/2010 התשלום יהיה בתאריך 1/2/2010. (להלן- "תקופת השכירות השנייה").



52. מבדיקת הביקורת עולה כי החיוב בגין תקופת השכירות הראשונה בוצע בתאריך 1 בדצמבר, 2009, שלושה חודשים לאחר תחילתה של תקופת השכירות.
53. בתאריך 8 בדצמבר, 2009 העביר השוכר 2 שיקים תשלום בגין תקופת השכירות הראשונה. האחד לתאריך 6/1/2010 והשני לתאריך 6/2/2010, זאת בניגוד להחלטת הוועדה הקובעת כי דמי השכירות בגין תקופה זו יתקבלו בתשלום מראש בתאריך 1 בספטמבר, 2009.
54. בתאריך 15 בפברואר, 2010 בוצע חיוב בהנהלת החשבונות בגין תקופת השכירות השנייה.
55. מבדיקת הביקורת אותר חיוב נוסף בהנהלת החשבונות בגין תקופה זהה בתאריך 26 באוגוסט, 2010, חיוב שגוי שבוטל בהמשך.
56. מבדיקת הביקורת עולה כי בתאריך 13 במאי, 2010 העביר השוכר 4 שיקים מעותדים לחודשים מאי - אוגוסט 2010, זאת בניגוד להחלטת וועדת שכירויות הקובעת כי דמי השכירות יתקבלו בתשלום מראש בתאריך 1 בפברואר, 2010.
- מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לסעיפים 47 - 56 לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:
- "מדובר המימוש אופציה. החוזה נשלח לחתימת צד ב' לאחר סיום סבב החימות כולל תיקונים שונים והועבר בדואר לחתימת צד ב'. לאחר החזרת החוזה מצד ב' החוזה נחתם סופית ע"י העירייה."**
- גב' ע. ת.**
57. בתאריך 21 ביוני, 2009 אישרה ועדת שכירויות הארכת התקשרות המשך עם הגברת ע. ת. להשכרת כיתת ילדים ששיטחה כ- 115 מ"ר לתקופה של שנת לימודים אחת החל מתאריך 1/9/2009 ועד 15/8/2010.
58. מבדיקת הביקורת עולה כי חוזה השכירות נחתם רק בתאריך 22 בנובמבר, 2009, כחמישה חודשים לאחר אישור הוועדה.
59. להלן עיקרי החוזה שנחתם עם השוכרת:
- א. מספר חוזה: 2009-5-01056.
- ב. מטרת השכירות: גן ילדים.
- ג. תקופת החוזה: 01/09/2009 - 15/08/2010.
- ד. דמי שכירות: 17,800 ש"ח לחודש + מע"מ.
- ה. תנאי תשלום: 2 תשלומים - כל 6 חודשים מראש.
- ו. דמי השכירות צמודים למדד חודש יולי, 2007.



60. מבדיקת הביקורת את כרטיס הנהלת החשבונות של השוכרת אותרו הנתונים הבאים:
- א. הביקורת איתרה חיוב בתאריך 15 באוקטובר, 2009 המתייחס לתקופת השכירות מיום 01/07/2009 ועד 15/08/2009, תקופה שנסתיימה כחודשיים טרם מועד החיוב.
 - ב. החיוב בגין תקופת השכירות מתאריך 01/09/2009 ועד לתאריך 31/12/2009 (להלן - "תקופת השכירות הראשונה") נרשם אף הוא במערכת בתאריך 15 באוקטובר, 2009.
 - ג. מבדיקת הביקורת עולה כי החיוב נרשם במערכת טרם חתימת השוכרת על חוזה השכירות. כמו כן נמצא כי החיוב בוצע בגין 4 חודשים ולא בגין 6 חודשים מראש, כפי שקבעה ועדת שכירות.
 - ד. בתאריך 8 בדצמבר, 2009 נרשם חיוב נוסף בגין תקופת השכירות מתאריך 1/7/2009 ועד לתאריך 15/8/2010 (להלן - "תקופת השכירות השנייה"). הביקורת מציינת כי החיוב שבוצע על ידי הנהלת החשבונות היה שגוי, שכן הוא מכיל בתוכו תקופת חיוב הכלולה במסגרת החיוב הראשון. רישום זה תוקן בהמשך על ידי הנהלת החשבונות.
 - ה. מבדיקת הביקורת עולה כי השוכרת לא העבירה התשלומים בגין 6 חודשים מראש, זאת בניגוד להחלטת ועדת שכירות. התשלומים הועברו בתאריך 19 בנובמבר, 2009 באמצעות שיקים מעותדים כדלהלן:
 - (1) שיקים לפירעון בתאריך 1 בפברואר, 2010 בגין תקופת השכירות הראשונה (לרבות השלמת תקופת השכירות הקודמת).
 - (2) שיקים לפירעון בתאריך 1 באוגוסט, 2010 בגין תקופת השכירות השנייה.
- מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לסעיפים 57 - 60 לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:
- "החיוב נערך על פי החלטת הוועדה ולא על פי חוזה השכירות. פעמים רבות חתימת חוזה נעשית לאחר החיוב הראשוני. החוזה לעיתים מתעכב בשל סבב החתימות ואין צורך לעכב את החיוב והתשלומים. בסעיף 60 ג' מצוין כי החיוב נעשה בגין ארבעה חודשים בלבד (במקום שישה). מאחר ומדובר בגני ילדים, תקופת השכירות בהתאם להחלטת הוועדה הינה עד ליום 30.6.2009 (סוף שנת הלימודים). במידה והשוכר מעוניין לערוך בגן קיימנה, קיימת לו האופציה להאריך את תקופת השכירות בחודש וחצי נוספים. לכן החיוב של המחצית השנייה של השנה פוצל לגבייה של 4 חודשים + חודש וחצי נוספים (חודשי קיץ)".
- תגובת הביקורת:** תקופת השכירות בהתאם להחלטת הוועדה הינה עד ליום 15/8/2010 ולא 30.6.2009 היינו 11.5 חודש, כאשר יש לבצע התשלום מראש. למרות האמור, החיוב בגין התקופה השנייה בוצע עבור 4 חודשים בלבד.



צ.א.

61. בתאריך 31 במאי, 2009 אישרה ועדת שכירויות, מימוש אופציית ההתקשרות והשכרה בשכירות חופשית של דירת מגורים לצרכי גן ילדים, בתעריף של 6,500 ש"ח לחודש בתוספת מע"מ, צמוד למדד הידוע ביום 19 ביוני, 2008.
62. מבדיקת הביקורת עולה כי חוזה השכירות נחתם רק בתאריך 1 בדצמבר, 2009, כשישה חודשים לאחר אישור הוועדה.
63. להלן עיקרי החוזה הראשון שנחתם עם השוכרת:
- א. מספר חוזה: 2009-5-01079.
 - ב. תקופת החוזה: 15/8/2010-1/9/2009.
 - ג. תנאי תשלום: כל 6 חודשים מראש.
 - ד. דמי השכירות צמודים למדד חודש מאי, 2008.
64. מבדיקת הביקורת את כרטיס הנהלת החשבונות של השוכרת אותרו הנתונים הבאים:
- א. לא נתקבלו שיקים מעותדים מהשוכרת במעמד החתימה על חוזה השכירות.
 - ב. החיוב הראשון לתקופה שבין 01/09/2009 ועד 28/02/2010 בוצע בתאריך 10 באוגוסט, 2009. בתאריך 1 בספטמבר, 2009 נתקבל תשלום מהשוכרת.
 - ג. בתאריך 16 בפברואר, 2010, בוצע חיוב שני במערכת לתקופה שבין 01/03/2010 ועד 15/08/2010. בתאריך 22 במרץ, 2010 נתקבל תשלום מהשוכרת בגין תקופת שכירות זו. הביקורת מציינת כי התשלום התקבל באיחור של 22 ימים מהמוסכם בחוזה.
65. בתאריך 16 במאי, 2010, אישרה ועדת השכירויות לממש את האופציה השנייה הקיימת עם השוכרת ולהאריך את תקופת השכירות לתקופה שבין 01/09/2010 ועד 15/08/2011. דמי השכירות הועמדו על סך של 6,798 ש"ח לחודש, בתוספת מע"מ. נקבע כי ישולמו מראש בגין כל 6 חודשים.
66. מבדיקת הביקורת את כרטיס הנהלת החשבונות נכון ליום 10 באוגוסט, 2010, טרם בוצע חיוב לתקופת האופציה הנוספת.
- מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לסעיפים 61 - 66 לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:



"חווה השכירות נחתם לאחר סבב חתימות ארוך העירייה, אשר כלל תיקונים שונים והועבר בדואר לחתימת צד ב'. לאחר חזרת החווה לעירייה הועבר לחתימה סופית של העירייה. בנוגע לתשלומים – החיוב בגין תקופת האופציה בוצע ב- 26.08.2010. בחודש ספטמבר 2010 שילמה הגב' אחדות דמי שכירות בגין 6 חודשים מראש, עפ"י החלטת הועדה."

י. ט.

67. בתאריך 19 בנובמבר, 2008 אישרה ועדת שכירויות התקשרות עם השוכרת לתקופה שבין 01/01/2009 ועד - 31/12/2009, (להלן - "התקופה הראשונה"). עוד קבעה הועדה כי: "דמי השכירות יהיו בסך של 3,140 ש"ח לחודש, אשר ישולמו בשיקים חודשיים מעותדים שימסרו לעירייה מראש בגין כל תקופת השכירות."

68. מבדיקת הביקורת עולה כי חוזה השכירות לתקופת השכירות הראשונה נחתם בתאריך 27 באוגוסט, 2009, היינו כ- 9 חודשים לאחר אישור ועדת שכירויות.

69. להלן עיקרי החווה לתקופה הראשונה שנחתם עם השוכרת דלעיל:

א. מספר חוזה: 2009-5-00781.

ב. תקופת החווה: 01/01/2009 - 31/12/2009.

ג. דמי שכירות: 3,140 ש"ח לחודש.

ד. תנאי תשלום: כל חודש מראש, צמודים למדד חודש אוקטובר, 2008.

70. מבדיקת הביקורת את כרטיס הנהלת החשבונות של השוכרת אותרו הנתונים הבאים:

א. השוכרת העבירה שיקים מעותדים לעירייה, בהתאם להחלטת ועדת שכירויות.

ב. בתאריך 17 במרץ, 2009, כחודשיים לאחר מועד תחילת החווה נרשם חיוב בסך 37,464 ש"ח במערכת לתקופה שבין 01/01/2009 - 31/12/2009.

ג. החיוב שולם באמצעות 9 שיקים מעותדים בסך 4,187 ש"ח כל אחד, האחרון שבהם לתאריך 1 בדצמבר, 2009.

71. בתאריך 30 בדצמבר, 2009 אישרה ועדת שכירויות מימוש אופציה השכירות לתקופה נוספת

החל מתאריך 01/01/2010 ועד 31/12/2010 (להלן - "תקופת האופציה"). עוד קבעה הועדה

כי: "דמי השכירות יהיו בסך של 3,393 ש"ח לחודש, אשר ישולמו בשיקים חודשיים מעותדים שימסרו לעירייה מראש בגין כל תקופת השכירות."



72. מבדיקת הביקורת אותר חיוב בתאריך 1/1/2010 בגין שכר דירה בסך 40,832 ש"ח. כמו כן נמצא כי השוכרת העבירה 12 שיקים חודשים מעותדים, בהתאם להחלטת ועדת שכירויות. מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לסעיפים 67 - 72 לטיטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:

"חווה השכירות נחתם באיחור חתימת השוכרים על החוזה וסבב החתימות העירוני. כל נושא התשלומים חויב במועד ושולם במועד."

ל. ג. ר.א. ג.

73. בתאריך 30 בדצמבר, 2008 אישרה ועדת שכירויות מימוש אופציית ההתקשרות והשכרה של דירת 3 חדרים לצרכי מגורים, בתעריף של 3,140 ש"ח לחודש, אשר ישולמו בשיקים חודשיים מעותדים שימסרו לעירייה מראש בגין כל תקופת השכירות.

74. מבדיקת הביקורת עולה כי חוזה השכירות נחתם בתאריך 18 ביוני, 2009, היינו כחצי שנה לאחר אישור ועדת שכירויות.

75. להלן עיקרי החוזה שנחתם עם השוכרים דלעיל:

א. מספר חוזה: 2009-5-00537.

ב. מטרת השכירות: דירת מגורים.

ג. תקופת החוזה: 01/01/2009 - 31/12/2009.

ד. דמי שכירות: 3,140 ש"ח לחודש.

ה. תנאי תשלום: כל חודש מראש.

ו. דמי השכירות צמודים למדד חודש אוקטובר, 2008.

76. מבדיקת הביקורת את כרטיס הנהלת החשבונות של השוכרים אותרו הנתונים הבאים:

א. החיוב עבור שכר דירה לשנת 2009 נרשם בתאריך 18 בדצמבר, 2008, טרם אישור האופציה על ידי ועדת שכירויות וחתימת השוכרים על החוזה.

ב. השוכרים לא העבירו מראש 12 שיקים מעותדים, לפירעון החל מינואר, 2009. התשלום בוצע ב- 9 שיקים מעותדים, הראשון שבהם מיועד לפירעון רק בתאריך 5 מרץ, 2009, שלושה חודשים לאחר המועד הקבוע לפי החלטת ועדת מכרזים.

חברת מ. ב.

77. בתאריך 24 ביוני, 2009 אישרה ועדת שכירויות, מימוש אופציית ההתקשרות והשכרה של המזנון בתיכון עירוני ד', בתעריף של 6,000 ש"ח לחודש בתוספת מע"מ, צמוד למדד הידוע ביום 24 ביוני, 2009.



78. מבדיקת הביקורת עולה כי החוזה עם השוכרת נחתם בתאריך 21 בספטמבר, 2009.
79. להלן ריכוז עיקרי החוזה שנחתם עם השוכרת דלעיל:
- מספר חוזה: 2009-5-00254.
 - תקופת החוזה: 01/09/2009 - 30/06/2010.
 - דמי שכירות לתקופת האופציה: 6,000 ש"ח בתוספת מע"מ לחודש, צמודים למדד מאי, 2009.
 - תנאי תשלום: שני תשלומים מראש (תשלום לכל חמישה חודשים).
 - השוכרת תישא בתשלום בגין שימוש בחשמל ומים בסך של 570 ש"ח לחודש, וכן בתשלום ארנונה בסך 1,000 ש"ח לחודש.
80. מבדיקת הביקורת את כרטיס הנהלת החשבונות של השוכרת נמצא כי בתאריך 7 בספטמבר, 2009 העבירה השוכרת 4 שיקים מעותדים לפירעון (מדי חודש) החל מתאריך 1 באוקטובר, 2009, זאת בניגוד להחלטת ועדת שכירויות הקובעת כי שכר הדירה יועבר בשני תשלומים מראש בתאריכים: 1/9/2009, 1/2/2010.
81. בנוסף, הביקורת מצאה כי החיוב בגין דמי השכירות נרשם במערכת הנהלת החשבונות רק יום למחרת קבלת ההמחאות בעירייה.
82. הביקורת ערכה השוואה בין חיוב הפרשי הצמדה על פי כרטיס הנהלת החשבונות לבין הפרשי הצמדה, שהיו צריכים להיות מחויבים על פי החלטת ועדת השכירויות. מההשוואה עולה כי:
- על פי ספרי הנהלת החשבונות, נכון לתאריך 2 באוגוסט, 2010 השוכר חויב בהפרשי הצמדה בסך של 398 ש"ח.
 - על פי בדיקת הביקורת עולה כי השוכר היה צריך להיות מחויב בהפרשי הצמדה בסך של 1,526 ש"ח.
 - קיים פער של 1,128 ש"ח בין החיוב בפועל לחיוב על פי החלטת ועדת השכירויות.
- ז. מ.**
83. בתאריך 24 ביוני, 2009 אישרה וועדת שכירויות מימוש אופציית התקשרות שנייה והמשך השכרה של המזנון בתיכון עירוני ה', לתקופה שבין 1/9/2009 ועד 30/6/2010, להלן עיקרי החלטות הוועדה:
- דמי השכירות יעמדו על סך 1,500 ש"ח לחודש.
 - דמי השכירות ישולמו מראש ב- 2 תשלומים (תשלום לכל חמישה חודשים).



- ג. השוכר יישא בתשלום בגין חשמל ומים בסך 480 ש"ח לחודש, שישולם ישירות לאגף נכסי העירייה.
- ד. השוכר יישא בתשלום ארנונה בסך 700 ש"ח לחודש, שישולם ישירות לאגף נכסי העירייה.
- ה. על השוכר לחתום על ההסכם תוך חודשיים מיום דרישת העירייה לחתימה על החוזה.
84. בתאריך 30 בספטמבר, 2009 נחתם חוזה עם השוכר. מבדיקת הביקורת עולה כי החוזה תואם החלטת ועדת שכירויות.
85. מבדיקת הביקורת את כרטיס הנהלת החשבונות של השוכר אותרו הנתונים הבאים:
- א. השוכר לא העביר שיקים מעותדים במעמד החתימה על חוזה השכירות, זאת בניגוד לדברי מנהלת מחלקת דיור ושירותים.
- ב. חיוב השוכר בגין חמשת החודשים הראשונים בוצע בתאריך 12 באוקטובר, 2009, כחודש וחצי לאחר המועד שנקבע על ידי ועדת השכירויות.
- ג. החיוב הנ"ל שולם בתאריך 14 בפברואר, 2010, דהיינו באיחור של 5.5 חודשים ממועד התשלום הראשון על פי החלטת ועדת השכירויות.
- ד. חיוב עבור חמשת החודשים הנותרים בוצע בתאריך 25 בפברואר, 2010, החיוב שולם בשק דחוי לתאריך 17 במאי, 2010, דהיינו באיחור של 3.5 חודשים ממועד התשלום על פי החלטת ועדת השכירויות.
- ה. אותרו תשלומים בגין חשמל ומים בהתאם לקבוע בהחלטת ועדת שכירויות, יחד עם זאת התשלומים הועברו לאגף ארנונה ולא לאגף נכסי העירייה כקבוע בהחלטת הוועדה.
- מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לסעיפים 83 - 85 לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:
- "מדובר במימוש אופציה. כאלה נהגנו לשלוח את החוזים בדואר לחתימת צד ב' ולא חתימה אישית. בשל כך, לא הועברו צ'קים מעותדים במעמד חתימת החוזה, אלא שולם תשלום לאחר משלוח שובר בכתב. תשלום הארנונה ישירות לאגף ארנונה נבע מטעות באגף ארנונה אשר דרשו תשלום ממר מסעוד בניגוד להסכמות בין האגפים. מר מ. שילם את הנדרש לארנונה ולכן הסכום קוזז מחובותיו לאגף הנכסים."



מ.א.

86. בתאריך 13 במאי, 2009 אישרה ועדת שכירויות המשך התקשרות שנייה והשכרה של דירת מגורים, לתקופה של 5 שנים מתאריך 5/12/09 ועד ל- 4/12/2014.
87. בתאריך 8 בנובמבר, 2009, כחצי שנה לאחר החלטת ועדת שכירויות נחתם חוזה עם השוכר, להלן עיקרי החוזה:
- מספר חוזה: 2009-5-01011.
 - מטרת השכירות: דירת מגורים.
 - תקופת החוזה: 05/12/2009 - 04/12/2014.
 - דמי שכירות: 2,500 ש"ח לחודש.
 - תנאי תשלום: כל 6 חודשים מראש.
 - דמי השכירות צמודים למדד חודש אפריל, 2009.
88. מבדיקת הביקורת את כרטיס הנהלת החשבונות של השוכר אותרו הנתונים הבאים:
- השוכר לא העביר שיקים מעותדים בגין כל תקופת השכירות במעמד החתימה על חוזה השכירות.
 - בתאריך 12 באוקטובר, 2009 נרשם חיוב במערכת בגין התקופה 05/12/2009 ועד 04/06/2010. הסכום שולם בתאריך 3 בדצמבר, 2009.
 - החיוב בגין התקופה מתאריך 05/06/2010 ועד 04/12/2010, בוצע בתאריך 24 באוגוסט, 2010, כחודשיים וחצי לאחר המועד על פי החוזה. הביקורת מציינת כי רישום החיוב במערכת בוצע בעקבות בקשת הביקורת לקבל את המסמכים הרלוונטיים בתיק.
 - הביקורת לא איתרה תשלומים מהשוכר בגין התקופה האמורה, זאת למרות שהחלטת ועדת שכירויות קובעת כי השוכר יעביר התשלום מראש בגין כל 6 חודשי שכירות.
- מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לסעיפים 86 - 88 לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:
- "את דמי השכירות בגין תקופת השכירות הראשונה שילם השוכר במועד. את דמי השכירות בגין תקופת השכירות השנייה שילם השוכר באוקטובר 2010. התשלומים שולמו באמצעות שוברים שנשלחו לגב' א."**
- תגובות הביקורת:** האמור תומך בממצאי הביקורת כי השוכר לא שילם במועד את דמי השכירות בגין תקופת השכירות השנייה, אלא 4 חודשים מאוחר יותר.



ג. א. בע"מ

89. בתאריך 20 במאי, 2008 אישרה ועדת שכירויות, מימוש אופציית ההתקשרות והמשך השכרה של המזנון בתיכון עירוני ט', לתקופה שבין 1/9/2008 ועד 30/6/2009, להלן עיקרי החלטות הוועדה:
- דמי השכירות יעמדו על סך 6,500 ש"ח בתוספת מע"מ.
 - דמי השכירות ישולמו מראש ב- 2 תשלומים (תשלום לכל חמישה חודשים).
 - השוכר יישא בתשלום בגין חשמל ומים בסך 480 ש"ח לחודש, שישולם ישירות לאגף נכסי העירייה.
 - על השוכר לחתום על ההסכם תוך חודשיים מיום דרישת העירייה לחתימה על החוזה.
90. מבדיקת הביקורת את כרטיס הנהלת החשבונות עולה כי בתאריך 23 ביולי, 2008 נרשם חיוב במערכת בגין התקופה 01/09/2008 ועד 31/01/2009. החיוב שולם בתאריך 4 באוגוסט, 2008.
91. החיוב בגין תקופת השכירות השנייה (מתאריך 01/02/2009 עד 30/06/2009) בוצע בתאריך 18 במאי, 2009, דהיינו באיחור של 3.5 חודשים מהמועד בו היה צריך להתבצע.
92. הביקורת מצאה כי שכר הדירה בגין תקופת השכירות השנייה (מתאריך 01/02/2009 עד 30/06/2009) שולם ב- 6 תשלומים חודשיים, הראשון בהם לתאריך 1 ביוני, 2009, זאת בניגוד להחלטת ועדת שכירויות הקובעת כי שכר הדירה ישולם עבור 5 חודשים מראש, היינו בפברואר, 2009. יתר על כן חמשת התשלומים האחרונים נפרעו לאחר סיום החוזה.
93. בנוסף, מבדיקת הביקורת עולה כי החיוב בגין צריכת חשמל נרשם רק בתאריך 24 במאי, 2009, כתשעה חודשים לאחר תחילת החוזה. התשלום מהשוכר נתקבל רק כשנה לאחר מכן, בתאריך 23 ביוני, 2010.
94. בתאריך 24 ביוני, 2009 אישרה ועדת שכירויות מימוש אופציית ההתקשרות השנייה והמשך השכרה של המזנון בתיכון עירוני ט', לתקופה שבין 1/9/2009 ועד- 30/6/2010. להלן עיקרי החלטות הוועדה:
- דמי השכירות יעמדו על סך 6,995 ש"ח בתוספת מע"מ.
 - דמי השכירות ישולמו מראש ב- 2 תשלומים (תשלום לכל חמישה חודשים).
 - השוכר יישא בתשלום בגין חשמל ומים בסך 480 ש"ח לחודש, ובתשלום ארנונה בסך 700 ש"ח לחודש שישולמו ישירות לאגף נכסי העירייה (להלן- "תשלומים נלווים").
 - על השוכר לחתום על ההסכם תוך חודשיים מיום דרישת העירייה לחתימה על החוזה.



95. בתאריך 21 בספטמבר, 2009, חודש חוזה השכירות עם השוכרת.
96. בתאריך 8 בספטמבר, 2009 נרשם חיוב במערכת בגין כל תקופת השכירות (1/9/2009-30/6/2010), וכן בגין תשלומים נלווים לתקופה.
97. מבדיקת הביקורת עולה כי התשלום הראשון מהשוכרת (בגין חמישה חודשי שכירות) בוצע בתאריך 15 בספטמבר, 2009. בתאריך 1 בפברואר, 2010 שולם התשלום בגין תקופת השכירות השנייה כנדרש.
- מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לסעיפים 89 – 97 לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:
- “בנוגע לסעיף 92, פריסת התשלומים בניגוד להחלטת הועדה. לעיתים, כאשר שוכר פונה לעירייה בבקשה לפרוס תשלומים בגין קושי כלכלי ספציפי, בסמכותנו לאשר פריסה זו וזאת כדי לקבל בפועל את התשלום. בין הפריסה או גובים ריבית בשיעור 6% לשנה.”.
- ח. כ.**
98. בתאריך 2 בדצמבר, 2009 אישרה ועדת שכירויות השכרה של חנות בשטח 20 מ"ר לתקופה של שלוש שנים עם אופציה להארכה בשנתיים נוספות, החל מיום קבלת החזקה בנכס או חתימה על הסכם שכירות (על פי המוקדם מבין השניים).
99. בתאריך 10 ביוני 2010 נחתם חוזה עם השוכר, להלן עיקרי החוזה:
- א. מספר חוזה: 2010-5-00532.
- ב. תקופת החוזה: 01/02/2010 - 31/01/2013.
- ג. דמי שכירות: 450 ש"ח בתוספת מע"מ לחודש.
- ד. תנאי תשלום: כל 6 חודשים מראש.
- ה. דמי השכירות צמודים למדד חודש אוקטובר, 2009.
100. מבדיקת הביקורת את כרטיס הנהלת החשבונות נמצא כי החיוב בגין כל תקופת השכירות נרשם ביום 24 בינואר 2010. שיקים מעותדים לכל תקופת השכירות נמסרו בחודש ינואר 2010.
101. משיחה שקיימה הביקורת עם אחראי הנהלת החשבונות נמסר כי החיוב בגין הפרשה הצמדה מבוצע מדי חצי שנה. למרות האמור, הביקורת לא איתרה בכרטיס הנהלת החשבונות חיוב בגין הפרשי הצמדה, נכון לאוגוסט 2010.
- מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לסעיפים 98 - 101 לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי: "התשלומים והחיובים תואמים החלטות ועדה".



תגובת הביקורת: חיוב השוכר בגין הפרשי הצמדה בוצע בדיעבד בינואר, 2011 ולא במועד בו נתקבלו תשלומים מהחייב ולא במועד קבלת התשלום מהחייב כנדרש.

ק. ג. בע"מ

102. בתאריך 2 בדצמבר, 2009 אישרה ועדת שכירויות, המשך השכרה של קיוסק, החל מתאריך 12/2/2010 ועד לתאריך 11/02/2012, להלן עיקרי החלטות הוועדה:

א. דמי השכירות נקבעו על סך 9,352 ש"ח בתוספת מע"מ.

ב. תנאי תשלום: כל 6 חודשים מראש.

ג. דמי השכירות צמודים למדד חודש ספטמבר, 2006.

103. מבדיקת הביקורת כרטסת הנהלת החשבונות נמצא כי החיוב בגין תקופת השכירות 12/2/2010 ועד 11/8/2010 בוצע בתאריך 15 בפברואר, 2010, כחודשיים לאחר אישור ועדת שכירויות. בנוסף, התשלום בגין החיוב הועבר בתאריך 15 במרץ, 2010, כחודש לאחר תחילת תקופת השכירות.

104. הביקורת מצאה כי בניגוד להחלטת ועדת השכירויות, הפרשי הצמדה בגין תשלום זה לא חויבו.

105. החיוב בגין שכר דירה לתקופה 12/8/2010 - 11/2/2011 נרשם בתאריך 26 באוגוסט, 2010. נכון ל- 1 בספטמבר, 2010 טרם נתקבל תשלום מהשוכרת.

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לסעיפים 102 - 105 לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי: "שולם מלוא שכר הדירה ביום 14.09.2010".

תגובת הביקורת: בהתאם להחלטת וועדת שכירויות על השוכר להעביר דמי שכירות בגין כל 6 חודשים מראש, בהתאם לאמור, על השוכר היה לשלם דמי השכירות באוגוסט, 2010.

צ. מ.

106. בתאריך 30 בדצמבר, 2009 אישרה ועדת שכירויות, השכרה של חנות בשטח של 20 מ"ר, לתקופה של שלוש שנים עם אופציה להארכה בשנתיים נוספות, החל מיום קבלת החזקה בנכס או חתימה על הסכם שכירות (על פי המוקדם מבין השניים).

107. בתאריך 17 במרץ, 2010 נחתם חוזה עם השוכר, להלן עיקרי החוזה:

א. מספר חוזה: 2010-5-00304.

ב. מטרת השכירות: מעבדת שיניים.

ג. תקופת החוזה: 15/02/2010 - 14/02/2013

ד. דמי שכירות: 700 ש"ח בתוספת מע"מ לחודש.

ה. תנאי תשלום: כל 6 חודשים מראש.



ו. דמי השכירות צמודים למדד חודש אוקטובר, 2009.

108. מבדיקת הביקורת כרטסת הנהלת החשבונות נמצא כי החיוב בגין דמי השכירות לכל התקופה נרשם בתאריך 26 בינואר, 2010, טרם חתימת השוכר על חוזה השכירות.

109. הביקורת מצאה כי השוכר העביר דמי השכירות מראש כקבוע בהחלטת הוועדה.

תשלומי ארנונה

110. הביקורת קיבלה לידה את הדוח המפרט את רשימת הנכסים העירוניים שבשימוש גורמי חוץ (להלן - "רשימת הנכסים"), היינו נכסים בבעלות העירייה, אשר הושכרו על ידה לצדדים שלישיים, המשמשים למגוון שימושים כגון: תרבות, חינוך ועסקים.

111. במסגרת הביקורת בוצע מדגם של חלק מהנכסים, במטרה לבחון יתרת חשבון הארנונה הקיימת לעסק, כפי שמופיעה במערכת הארנונה של העירייה נכון לחודש מאי, 2010. במסגרת המדגם נבחנו 78 תיקי נכסים שהועברו ברשימת הנכסים ו- 9 נכסים שנדונו במסגרת ועדת מקרקעין לשנת 2009, להלן הממצאים:

א. מבדיקת הביקורת עולה כי אין ממשק בין מערכת ניהול הנכסים באגף נכסי העירייה לבין מערכת הארנונה. רישום הנכסים באגף נכסי העירייה מבוצע על פי מספר תיק הנכס ללא כל שיוך למספר הנכס/חשבון/חוזה במערכת הארנונה.

מנהל מרכז יאיר מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 13/01/2011 כי:

"המערכת ב-MF מאפשרת הזנת מספר ארנונה לכל תיק נכס. בעת הקמת המאגר לראשונה (לפני למעלה מ-20 שנה) הזונו מספרי ארנונה לרוב התיקים. נראה לי כי במשך הזמן הפסיקו לעדכן את הנתון. ניתן לבצע המרה ממספר הארנונה למספר חשבון החוזה במחוג".

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:

"כללי: הערכת נכסים על עירייה אינה תלויה בקיום חובות בארנונה

רישום תיקי הנכס באגף נכסי העירייה לפי תיקי נכס מבוצע כבר עשרות שנים. עם מחשוב המערכת בסוף שנות ה-80 של המאה הקודמת בוצע מחשוב של הארכיון על פי השיטה בה נפתחו התיקים מרם היות מערכת המחשוב. המערכת ה-MF של האגף היא בתיקי נכס שדה של מספר ארנונה. שדה זה לא קיים במערכת החדשה של ניהול תיקי הנכס בסביבות SQL. עם כניסת מערכת המחוג לעירייה הוחלפה שיטת ניהול הנכסים בארנונה. נושא המימשק למערכת המחוג עלה בהקשר של מערכת בעל הבית המשמשת את אגף נכסי העירייה בתהליך מכירת יתרת זכויות לחוכרים בדירות ביד אליהו ונדחה על ידי אגף מיחשוב עקב עלויות.



כדי ליצור סינכרון מול הארנונה ביקש אגף נכסי העירייה לממשק את מערכת ניהול נכסי העירייה למערכת הכתובות העירונית ("הכתובומט") שפותחה לצורך המחוג ומגדירה כתובת עירונית אחידה לכל נכס. חיבור זה יצור שפה משותפת עם הארנונה ויסייע לעובדי האגף לאתר מידע לגבי חובות או מסמכים.

עם פיתוח מערכת נכסים החדשה ידרוש אגף העירייה כחלק ממנה מימשק למערכת המחוג שיאפשר צפייה ישירה בנתוני הארנונה."

ב. חוסר הממשק בין המערכות הקיימות מונע האפשרות לשימוש במידע שוטף הנדרש על ידי אגף נכסי העירייה כדוגמת: יתרת ארנונה לשוכר, ממצאי דוחות פיקוח בנכס, עדכון שטחי הנכס שבוצע על ידי אגף חיובי ארנונה ועוד.

מנהל מרכז יאיר מסר בהתייחסותו לטיטת הממצאים בתאריך 13/01/2011 כי:

"במסגרת אפיון המערכת החדשה, ימופל גם נושא זה."

ג. איתור הנכסים במערכת הארנונה בוצע באמצעות פרטי כתובת הנכס, ואופי השימוש שהופיע רק בחלק מהתיקים, דבר שהקשה על איתור ומציאת הנכסים.

ד. ב- 13 מקרים אותרה אי התאמה בין פרטי המחזיק בנכס, כפי שמופיע באגף נכסי העירייה לבין פרטי המחזיק באגף חיובי ארנונה:

הערה	על פי רשימת אגף נכסי העירייה			
	מס תיק	כתובת (ראשי)	תאור תיק אגף נכסי העירייה	נתונים ממערכת הארנונה
	2871	רחוב	חינוך- המכללה האקדמית	הנכס מוחזק על ידי העירייה ולשימוש בית כנסת.
מבדיקת תצלומי בתים באינטרנט אתר מרכז שיטור קהילתי ובסיס הפעלת מתנדבים.	2909	רחוב	פרטי- מבנה למפלגת שכונת מונטיפיורי	בכתובות הנדונה לא מופיע מבנה לשימוש מפלגת. מופיעים 19 נכסים המסווגים כמגורים בלבד.
	2921	רחוב	רב נכס- בית ספר	לא אתר ביה"ס. אותרה אולפנת בלבד.
מבדיקה באינטרנט לא אתר מלון בכתובת הנדונה.	3298	רחוב	מלון	לא אתר בכתובת הנדונה מלון. נערך חיפוש במערכת הארנונה לפי מלון - לא אתר.



הערה	על פי רשימת אגף נכסי העירייה			
	נתונים ממערכת הארנונה	תאור תיק אגף נכסי העירייה	כתובת (ראשי)	מס תיק
על פי נתונים שנתקבלו מאגף הארנונה המבנה נהרס ובמקום קיים חניון. שטח החניון חויב בארנונה החל מ- 10/88.	בכתובת הנדונה לא נמצא שימוש של מוסכים. במקום קיים חניון בתשלום ומספר חניונים ללא תשלום.	עסק- מוסכים- מגרש עירוני רחוב ורחוב	דרך	3578
	הנכס בשימוש מספר שוכרים. לא ניתן לאתר עסק הקשור למסגרות. עיקר השימושים על פי רישומי הארנונה הם לחניונים/משרדים	עסק- מבנה תעשייה ומסחר- רחוב	רחוב ה.	3580
מבדיקת תדפיס פרטי תיק באגף נכסי העירייה עולה כי בבדיקה שנערכה בתאריך 4/5/2009 לא אותר בית חרושת במקום. למרות האמור, הדבר לא עודכן ברשימת פרטי הנכסים שהועברה לביקורת.	הנכס בשימוש אגודת. אין התייחסות לבית עסק.	עסק- בית חרושת לשיש	רחוב	3720
	הנכס בשימוש מספר מחזיקים. לא אותר מחזיק ב.	חברה- ב.	רחוב	3893
מבדיקה באינטרנט נמצא כי מרכז ו. ממוקם ברחוב ולא בכתובת הנדונה.	הנכס בשימוש מספר מחזיקים. לא אותר מחזיק מרכז ו.	עסק- מרכז ו.	רחוב	3900
בבדיקת תדפיס תיק 6097 של אגף נכסי העירייה עולה כי נחתם חוזה הכירה עם י. ג. זכות החכירה הועברה ונרשמה ע"ש היורשים. במאי 2006 הועברו הזכויות לידי	אותרו 8 חוזי שכירות בכתובת הנכס. 3 מהחוזים רשומים על שם ג. השקעות בע"מ. 2 חוזים רשומים על שם ג. ביטוח בע"מ.	כלכלי- מבנה תעשייתי- רחוב י. ג.	רחוב	6097



הערה	על פי רשימת אגף נכסי העירייה			
	נתונים ממערכת הארנונה	תאור תיק אגף נכסי העירייה	כתובת (ראשי)	מס תיק
השקעות בע"מ. יוצא איפה כי קובץ הנכסים שהועבר לביקורת אינו מעודכן לעניין העברת הזכויות.				
מבדיקה שערכה הביקורת עם אגף ארנונה עולה כי בהתאם להודעה שהועברה מאגף נכסי העירייה מתאריך 1/2/2006 הנכס הוחזר לעירייה. משיחה שקיימה הביקורת עם מנהלת מחלקת דיוור ושירותים באגף נכסי העירייה נמסר כי הדיירים המופיעים ברשימת הנכסים פונו ויש שוכרים חדשים. הביקורת מציינת כי למרות האמור רשימות אגף נכסי העירייה לא עודכנו בהתאם כנדרש.	לא אותרה במקום חברה בשם המצוין ו/או התייחסות למחזיק העוסק בשירותי התקנה	חברה- שירותי התקנה	רחוב	6125
משיחה עם מנהלת מחלקת דיוור ושירותים באגף נכסי העירייה נמסר כי ד. מ. עזב את הנכס בתאריך- 16/3/2002 וכי החנות הועברה לי. מ. יחד עם זאת, האמור לא מעודכן ברשימת הנכסים שנתקבלה מהאגף.	על פי רישומי הארנונה הנכס מוחזק על ידי מ.	עסק- בית קפה- ד. מ.	רחוב מ. 9, תל אביב - יפו	6133
	הנכס מוחזק על ידי משרד הביטחון	מרכז הבניה הישראלי- רחוב ח. ל. 24	רחוב	6360



גזבר העירייה מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 12.01.2011 כי:

“לעניין אי ההתאמה בין פרטי המחזקי בנכס בין אגף נכסי העירייה לבין פרטי המחזיק בנכס באגף חיובי ארנונה (13 נכסים):

תיק מס' 2909- נא לתקן מ. ה. מחוייבת בכתובת בית שמאי 7א'.

תיק מס' 3298- נא לתקן המבנה נהרס.

תיק מס' 3578- בניין נהרס והוסב לחניון.

תיק מס' 3720- בשימוש בית ספר (ב. י.).

תיק מס' 6125- נא לתקן הנכס הוחזר לעירייה, עפ"י הודעת אגף נכסים.

תיק מס' 6133- נא לתקן מוחזק על ידי י. מ., עפ"י הודעת אגף נכסים.”.

תגובת הביקורת: כתובות הנכס, סטאטוס הנכס וזהות המחזיקים, המוצגים בסעיף, הינם בהתאם לנתונים שנתקבלו מאגף נכסי העירייה.

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:

“כללי: באגף נכסי העירייה מתבצעת בקרת מידע שוטפת של הנתונים המחזיקים במאגרי המידע האגפיים

בקה זו מבוצעת הן בצורה של שליפת מידע אקראית והן באמצעות השוואת הנתונים לנתונים ממקורות חיצונים לאגף ולעירייה כמו: אגף חיובי ארנונה, הטאבו, המרכז למיפוי ישראל ועוד. בנוסף, נערכות בדיקות על ידי יחידת הפיקוח האגפית שבמהלכן עולים ממצאים המחייבים עדכון של מערכות המידע. כפי שצוינו באגף מתנהלים 8182 תיק נכס. עדכון המידע בכמות תיקים גדולה שכזו באופן שוטף הוא משימה רחבת היקף הדורשת כח אדם רב. באגף נכסי העירייה קיימת מצוקה של כח אדם מול המטלות בהן מטפל האגף. כתוצאה, העדכון לעיתים, מתבצע באיטיות יחסית לקצב זרימת המידע המעודכן כפי שעולה גם ממצאי הביקורת במספר מקרים לדומא בנכס 3720 בהם המידע המעודכן הגיע וקיים במערכת כהערה או תוצאת בדיקה בשטח אולם טרם עודכן במסך הראשי של התיק”.

להלן התייחסותו הספציפית לממצאים הפרטניים:

מספר נכס	שם התיק	התייחסות אגף נכסי העירייה לממצאים
2871	18/7	מידע בדבר השימוש לגני ילדים קיים בהערות לתיק וכן בדו"ח הביקורת משנת 2009 ולאחרונה עודכן גם בשדה התיאור בתיק.
2909	35/7 בן 2	המידע כי הנכס סגור מופיע בהערות לתיק ובדו"ח ביקורת של מפקח הנכסים שהיה בשטח בשנת 2009. לאחרונה עודכן גם בשדה התיאור בתיק (בית מפלגת העבודה)
2921	38/7	תיאור התיק מדבר על כך שבעבר שימש כבי"ס. בהערה מצויין כי במקום אולפנית, חניון, הרשות למלחמה בסמים ומרכז תהילה. לתיק



מספר נכס	שם התיק	התייחסות אגף נכסי העירייה לממצאים
		תיק בן שמספרו 2922.
3298	215/ר	מדובר בתיק של מלון לשעבר שנהרס בשטח יש היום בור. בתיאור הנכס מופיע מרגש ריק במקום בו שכן בעבר המלון.
3578	377/ר	הנכס הנ"ל לא נבדק על ידי מדור הפיקוח כיוון שהפקחים אינם בודקים נכסים הנמצאים בחכירה, בדו"ח ממצאים בוחני האחוזים לא הייתה התייחסות לנושאים המצוינים בממצאי המבקר. כיום נבחן נושא הביקור בנכסים החכורים המבנה נהרס והשטח הוסב לחניון.
3580	378/ר	בתיאור תיק הנכס מצוין כי עסק ה לשעבר.
3720	2 בן 510/ר	בתיק מצוין בהערות כי בית החרושת לשיש אינו קיים במהלך שנת 2009 כחלק מעדכון המידע בוטל התיק. התיק היה תיק בן התיק האב מצוין כי המחזיקים הם אגודת בשימוש ב"ס
3893	624/ר	האגף נכסי העירייה מחזיקים מידע באשר לבעלי הזכויות מול העירייה במקרה של חכירה, אין חובה כי החוכר יהיה מחזיק בנכס ויפיע ברישומי הארנונה. כך המצב בנכס זה. יותר מכך, בחוץ חכירה רבים אין החוכרים מחויבים להודיע לעירייה ולקבל הסכמתה להעברת הזכויות אלא רק לצורך רישום הזכויות. חכירת המשנה אינה חייבת בקבלת הסכמת העירייה כלל.
3900	628/ר	נבדק, הכתובת בתיק הנכס נכונה ומשקפת את הנכס העירוני (חלקה 170 בגוש 7083). העירייה אינה הבעלים של כל מרכז ו. הכנס העירוני אינו כל מרכז ו אלא שטח שייעודו דרך וחלקו השטח המסחרי. ולכן כתובתו אינה זהה לכתובתו של המרכז המסחרי.
6097	ר-מ/7108 בן 24	הנכס הנ"ל כלול בסקר הנכסים שערך אגף נכסי העירייה בנכסי העירייה המוחכרים. המידע מהסקר עודכן במערכת ניהול נכסי העירייה. במידע הנ"ל מצוין מי בעלי הזכויות הנוכחיים. העברת זכויות בין חוכרים אינה מחייבת הסכמת העירייה אלא רק לצורך רישומן.
6125	ר-מ/15 ד/בן 0 נושא 3	חברת שירותי התקנה- הנכס הוחזר לחזקת העירייה
6133	ר-מ/15 ד	מ י הרשום בארנונה מופיע בפרטי הנכס ד מ הוא המחזיק הקודם
6360	רע/96	הכתובת בתיק הנכס שגויה צ"ל ל. ח.י 40 הגוש והחלקה בתיק נכונים. כתובת הנכס עודכנה.



תגובות הביקורת:

מספר נכס	שם התיק	התייחסות אגף נכסי העירייה לממצאים
2871	ר/18	הנתון המוצג הינו בהתאם לשדה תיאור התיק כפי שהועבר לביקורת.
2909	ר/35 בן 2	הנתון המוצג הינו בהתאם לשדה תיאור התיק כפי שהועבר לביקורת.
3298	ר/215	בשדה תיאור התיק כפי שהועבר לביקורת נרשם: "מלון רח' הי. 277" אין כל התייחסות בשדה כי מדובר במגרש ריק.
3580	ר/378	כמצוין בסעיף, לא אותר במקום כל התייחסות לעסק העוסק ב. בנוסף, בתיאור התיק לא מצוין כל עיסוק אחר.
3720	ר/510 בן 2	הנתון המוצג הינו בהתאם לשדה תיאור התיק כפי שהועבר לביקורת.
3900	ר/628	על האגף לעדכן נתוני התיק במערכת, שכן בשדה תיאור הנכס כפי שהועבר לביקורת מופיע: "עסק-מרכז ו- רח' א."
6125	ר-מ-ד/15 בן 0 נושא 3	על האגף לעדכן נתוני התיק במערכת, שכן בשדה תיאור הנכס כפי שהועבר לביקורת מופיע: "חברה-חברת - רח' מ. 9- ש. ה."
6133	ר-מ-ד 15	על האגף לעדכן נתוני התיק במערכת, שכן בשדה תיאור הנכס כפי שהועבר לביקורת מופיע: "עסק-בית קפה- רח' מ. 9-ד מ."

מנהל מרכז יאיר מסר בהתייחסותו לטיטות הממצאים בתאריך 13/01/2011 כי:

"מידע רב נמצא רק בהערות בנכס. כדאי לבדוק גם אותם".

נכס 2871 – בשימוש העיקרי מופיע "חינוך – גן ילדים – רח' מ. 29.

בהערות לידיעה כתוב:

"1) לידיעה חוזה השאילה למכללה האקדמית של תל אביב-יפו כולל מבנה וחצר (לא כולל את שטח בתי כנסת שבקומה הראשונה) מטרה - הקמת וניהול מוסד להשכלה גבוהה. עפ"י בדיקת נכס מ- 27/3/96 - בקומה א' בבנין קיימים שני בתי כנסת. מבנה מ. 29 - הכשרת כיתות בית ספר וגן בדיקת נכס 29.1.2009 - קיים גן ילדים, בתוך מבנה קיים בית כנסת (2 כיתות) (2) לביצוע אין התקשרות חוזית עם שני בתי הכנסת הנ"ל."

נכס 2921 – בשימוש העיקרי מופיע "רב נכס-בית ספר ת.ת." לשעבר..."

בהערות לידיעה כתוב: "בעבר הנכס שימש לצורך בית ספר ת.ת. כיום הנכס כולל חניון של נ. א., אולפנית ב. ע., מקלט ציבורי, ה. ל. ב. ומרכז ת. – בי"ס ת.ת. כל המידע מצוי בתיקי בנים."

נכס 3298 - מ פ. – המלון נהרס וכרונע בבניה מלון חדש

תיק 6360 – מ. ה. – כתובת לא נכונה

הערות: לידיעה



מגרש בשטח של 5482 מ"ר המהווה חלקי חלקות 2, 4, 67, גוש 6650 הוחכר למרכז לבניה הישראלי, החלקות הנ"ל אוחדו לחלקה 71, החלקה חולקה 72-77 כאשר רק 73 משמשת את המרכז לבניה הישראלי. נעשה תוספת לחוזה החכירה המקורי מס' 20317-21607. היות והוגדל השטח ב- 482 מ"ר כתוצאה מתכניות לצרכי רישום. בהתאם לחוזה מס. 804 מ- 1.10.98 החזיר מרכז הבניה את זכויות החכירה שלו בנכס לעירייה תמורת תשלום בסך 1,784,500 דולר. העירייה התחייבה כי לא ישונה היעוד הצבורי של הנכס וכי התמורה מבוססת על עקרון זה.אם עד 31.3.2052 ישונה יעודו של המגרש או של המבנה, כולו או חלקו או יעשה שמוש אחר משמוש ציבורי, תשלם העירייה למרכז הבניה תוספת תמורה. בדיקת נכס 29/5/2001 – מ. ה. סגור.

מס` עיסקה	חווה	ממועד שנים	חודשים	0	0
1777	98500804	חתימת חווה			
תאריך חתימה	תאריך הפעלה	תוקף מ`	תוקף עד		
01/10/1998	01/10/1998	01/10/1998	-		
	סוג עיסקה	מסמך	מחלקה	סטטוס	
	חכירה	חווה	מקרקעין	פעיל	
מתחייבים לעיסקה:					
מזהה	שם מתחייב	ישוב	רחוב	בית	כנ`
ח"פ 520028341	מ. ה. ה.			0	
	מיקוד:	ת.ד.:	טל':	נייד:	פקס:
תמורה אופי תמורה תאור					
1 תשלום כספי חלקי/מלא חווה נוסף בין העירייה לבין מ. ה. ה., פדיון זכויות של החברה בנכס על-פי חווה החכירה					
הערות					
הסכם ביטול חווה החכירה מול מרכז הבניה עקב קשיים כלכליים של החברה, מרכז הבניה הישראלי יוותר על זכויותיו בנכס עפ"י חווה החכירה בחלקה 73 בגוש 6650 בשטח של 5,482 מ"ר, תמורת פדיון זכויות החכירה של החברה בנכס תשלם העיריה סכום של 21,547,977 ש"ח + מע"מ, הכסף ישולם בשלבים עפ"י הפירוט המצויין בחווה. (9.7 מליון מומן ע"י משרד החינוך ו-11.8 מליון ש"ח שולם מקרן הפינויים המשותפת לאוניברסיטת ת"א ולעיריה, 3.7 מליון ש"ח) (המע"מ) שולם מקרן הפינויים)					
* החברה מתחייבת לשלם לעיריה סך של 1,713,496 ש"ח לסילוק סופי ומוחלט של חובות החברה בגין חובות ארנונה ומים לתקופה של עד 31.8.1998					
* מ. ה. ה. (הינה חברה ממשלתית) מיוצגת בחווה ע"י נציגיה י. א. יו"ר הדריקטוריון וא. א. מנכ"ל החברה מרח' ח. ל. 40 בת"א.					

**תגובת הביקורת:**

בהתייחס לנכסים 3298,2871,2921: ראוי כי עדכונים קיימים בנוגע ליעוד הנכס/סטאטוס הנכס, ופיעו במסך הראשי המתאר הנכס ולא בשדה ההערות לנכס.

נכס-6360: הכתובות והמחזיק בנכס המוצגים בסעיף הינם בהתאם לנתונים שהתקבלו מאגף נכסי העירייה. הנתונים המוצגים על פי רישומי הארנונה, הינם בהתאם לנתונים שהופיעו במערכת הארנונה, בכתובת הנכס המצויינת בסעיף.

ה. ב- 4 נכסים אותרה אי התאמה בין כתובת הנכס באגף נכסי העירייה לבין כתובת הנכס באגף חיובי ארנונה:

על פי רישומי ארנונה	על פי רשימת אגף נכסי העירייה		מס' תיק
	תאור תיק	כתובת (ראשי)	
המחזיק המפורט ברשימת הנכסים יושב בכתובת י. א. 116, ולא בי. א. 118. בנוסף, מהודעות הארנונה והרישום במערכת עולה כי הנכס הנדון נמכר על ידי כ. לחברת מ. בע"מ.	כ. שתופית - רחוב י. א. 118	רחוב 118	6023
נמצא ברחוב ק. 51.	תרבות-מ. - רחוב ק. 1, יפו	רחוב ק. 1, תל אביב - יפו	10652
נמצא במספר 104.	תחבורה - חברת "ד." - מבנה שרות, דרך ה. 106	דרך ה. 106, תל אביב - יפו	11035
נמצא בת. 4.	חברה- משרד מ.	ש. 6, תל אביב - יפו	3003

גזבר העירייה מסר בהתייחסותו לטיטת הממצאים בתאריך 12/01/2011 כי:

"לעניין אי התאמה בין כתובת הנכס באגף נכסי העירייה לבין כתובת הנכס באגף חיובי ארנונה:

עפ"י צו הארנונה, כל נכס מחוייב בארנונה בהתאם לכתובת הכניסה הראשית של הנכס, כתובת אשר על פיה נקבעו אזורי המס.

מבדיקת הנושא עולה כי, ארבעת המחזיקים המצויינים בדו"ח, מחוייבים/ חוייבו בכתובת כדלקמן:

מס' תיק	המחזיק	כתובת עפ"י קובץ ארנונה
6023	כ. שתופית	י. א. 116
10652	מ. פ. ל.	ק. 51
11035	חברת ד.	ד. ה. 104
3003	משרד מ.	ת. 4

"...

תגובת הביקורת: כתובות הנכס כפי שהוצגו בממצאי הביקורת נלקחו מתוך הנתונים והמסמכים, אשר הועברו לביקורת על ידי אגף נכסי העירייה.



11 מהנכסים המושכרים על ידי העירייה, הופיעו במערכת הארנונה בהליך אכיפה, בגין אי תשלום ארנונה ו/או מים:

הערות	יתרת לתשלום בש"ח	חשבון צריכה	כתובת	תיאור תיק
על פי רישומי הארנונה נראה כי העסק משלם בשוטף חשבוניות יחד עם זאת מרישומי הארנונה עולה כי לא נתקבל תשלום בגין אגרת מים לתקופה מרץ-ספטמבר, 2009.	4,389	10152561	רחוב 6	מוניות
על פי רישומי מערכת הארנונה קיים חוב ארנונה משנת 2009.	14,800 42,668 35,801	10254714 10254749 10254753	רחוב 9	ש. א.
על פי רישומי הארנונה השימוש הינו מזונו. בחשבון יתרת חוב משנת 2001.	87,100	10205546	שדרות 13	חנות
על פי רישומי הארנונה אותר חשבון חוזה על שם צ... בחשבון יתרת חוב משנת 2008	54,068	10146454	רחוב 1	משרדים בקומה א'
על פי רישומי הארנונה בוצע הליך אכיפה מול החייב, מהודעות השרות בתיק נראה כי בשנת 2009 נערך הליך פשרה בתיק.	473,215	10234330	סמטת 35	ד. ע.
על פי רישומי מערכת הארנונה במקום נמצא בית הספר ה... מ... ש... ביה"ס קיבל פטור מ- 2/3 ארנונה והגיש בקשה לפטור מלא. על פי החוק שיעור הפטור הינו 2/3 ולפיכך לא ניתן לאשר הפטור. החשבון בהליך אכיפה בגין חשבוניות ארנונה משנת 2008, ובוצעו עיקולים בחשבון.	73,163	10045320	24	שכירות לבי"ס
על פי רישומי הארנונה החשבון נמצא בהליך אכיפה בגין חובות מים וארנונה החל מיוני, 2009.	1,824	10008665	רחוב 7	אולפנת



הערות	יתרת לתשלום בש"ח	חשבון צריכה	כתובת	תיאור תיק
על פי רישומי הארנונה בכתובת 4 נכסים של נכסי הרשומים לשימוש משרדים. אף אחד מהנכסים לא נרשם לשימוש חניון. יחד עם זאת הנכסים רשומים במערכת כנמצאים בקומה מינוס 1. 3 מהחשבונות נמצאים בסטאטוס אכיפה בגין חובות ארנונה משנת 2009.	2,842	10434328	רחוב 6	חניון- חניון
	4,744	10395757		
	4,860	10395502		
	8,703	10491840		
מנתוני הארנונה אותרו 3 חשבונות חוזה הרשומים תחת חברת ט... כלל החשבונות בהליך אכיפה בגין חובות ארנונה מינואר 2009.	35,801	10254753	רחוב 9	חברת ט.
	14,800	10254714		
	42,668	10254749		
מנתוני הארנונה אותרו שני חשבונות חוזה הרשומים על שם צ. : האחד רשום לשימוש קרקע תפוסה והשני לשימוש גן ילדים. שני החשבונות בהליך אכיפה בגין חובות ארנונה משנת 2009.	469	10251850	ז. 4 פינת	השכרת מבנה לגן ילדים
	3,450	10251829		
מנתוני הארנונה אותרו 4 חשבונות חוזה בכתובת הנדונה. 3 מתוכם בהליך אכיפה.	53,463	10406425	רחוב 14 - 15	אחר
	17,003	10406431		
	30,806	10264254		

גזבר העירייה מסר בהתייחסותו לטיטות הממצאים בתאריך 12/01/2011 כי:

"לעניין הנכסים המושכרים ע"י העירייה, המופיעים בהליך אכיפה, בגין אי תשלום ארנונה ו/או מים:

מס'	תיק תיאור	צריכה חשבון	הערות תיקון
1	מוניות הבימה	10152561	החוב שולם מומלץ למחוק מהטבלה
3	משרדים בקומה א'	10146454	החוב שולם מומלץ למחוק מהטבלה
4	שכירות לביה"ס	10045320	החוב שולם מומלץ למחוק מהטבלה
7	השכרת מבנה לגן ילדים	10251850 10251829	החוב שולם מומלץ למחוק מהטבלה
8	אחר	10406425 10406431 10264254	נא למחוק חשבון 10264254 שולם השאר עדיין באכיפה



תגובת הביקורת: יתרות החוב המוצגות בסעיף, הינן נכון למועד בדיקת הביקורת, במאי, 2010, התשלומים המוצגים בתגובת האגף, בוצעו במועדים המאוחרים לבדיקת הביקורת כדלהלן:

מס'	תיק תיאור	צריכה חשבון	תגובת הביקורת
1	מוניות הבימה	10152561	החוב שולם בתאריך - 9/11/2010.
3	משרדים בקומה א'	10146454	החוב שולם בתאריך - 5/8/2010.
4	שכירות לביה"ס	10045320	החוב שולם בתאריכים: 28/11/2010 ו-20/12/2010.
7	השכרת מבנה לגן ילדים	10251850 10251829	החוב שולם בתאריך - 4/11/2010. החוב שולם בתאריך - 12/9/2010.
8	אחר	10406425 10406431 10264254	חשבון 10264254 - החוב שולם בחודשים יוני- יולי, 2010.

פרק ד'

מכרזים לשכירות נדל"ן בבעלות העירייה

112. הביקורת בחנה פרוטוקולים של ועדת מכרזים לשנים 2008 - 2009, במטרה לאתר מכרזים הרלוונטיים לאגף נכסי העירייה. מבחינת הפרוטוקולים אותרו 14 מכרזים/התקשרויות מטעם אגף נכסי העירייה.

113. הביקורת ערכה מדגם של 12 מכרזים והתקשרויות, במסגרת המדגם נבחנו ההיבטים הכספיים, תוך התמקדות בנושא עריכת אומדן הנכסים למכרז. מבדיקת הביקורת נמצא כי ב- 10 מהמכרזים/התקשרויות אותר פער מהותי בין אומדן השמאי מטעם אגף נכסי העירייה לבין הצעות המחיר שנתקבלו ממשתפי המכרז, להלן ריכוז הנתונים:



מספר המכרז	מהות	אומדן שמאי אגף נכסי העירייה (בש"ח)	הצעות מחיר (בש"ח)	החלטת הועדה	פער באחוזים בין האומדן לבין הצעה הזוכה
16/2009	השכרה והפעלת מבנה ברחוב	25,000	נתקבלו 3 הצעות מחיר בטווח מחיר של 1 - 20,100.	נתקבלה ההצעה הגבוהה	20%
10/2009	השכרת	18,750	600	לאור הפער המהותי בין אומדן השמאי להצעות שנתקבלו המכרז בוטל	
9/2009	השכרת	19,100	1,000	לאור הפער המהותי בין אומדן השמאי להצעות שנתקבלו המכרז בוטל	
254/2008	מבנה מספר	45,000	32,000	ההצעה אושרה	29%
253/2008	מבנה מספר	אומדן ראשוני 26,500 האומדן שונה ל- *10,500	9,054	ההצעה אושרה	14%
224/2007	מכרז BOT	בין 288 חודשי הפעלה בכפוף להשתתפות העירייה בסך של 13.8 מליון ש"ח	בין 102 - 133 חודשי הפעלה.	הוחלט לאשר ההצעה של 102 חודשי הפעלה	56% **
231/2007	מכירת זכויות העירייה	540,000	נתקבלו 2 הצעות מחיר בטווח מחירים: 151,000 - 338,520	לאור הפער בין אומדן האגף להצעות שנתקבלו הוחלט על ביטול המכרז ופנייה של אגף נכסי העירייה למועצה לאישור ניהול מו"מ עם המציעים ועם גופים פוטנציאליים***	



מספר המכרז	מהות	אומדן שמאי אגף נכסי העירייה (בש"ח)	הצעות מחיר (בש"ח)	החלטת הוועדה	פער באחוזים בין האומדן לבין הצעה הזוכה
232/2007	מכירת זכויות העירייה	1,250,000	נתקבלו 6 הצעות בטווחי מחיר של: 420,000 - 923,000	לאור הפער בין אומדן האגף להצעות שנתקבלו הוחלט על ביטול המכרז ופנייה של אגף נכסי העירייה למועצה לאישור ביהול מו"מ עם המציעים ועם גופים פוטנציאליים***	
212/2007	שיפוץ שימור והשכרת מבנים	67,000	הוגשו 2 הצעות טווחי המחיר: 54,054 - 55,555	אושרה הצעה בסך 54,054****	19%
מודעה- השכרה בשכירות חופשית	קיוסק	7,500	הוגשו 12 הצעות מחיר, גובה ההצעה הזוכה 20,005	ההצעה הגבוהה אושרה	166%

* על פי פרוטוקול הוועדה אומדן השמאי שונה לאחר שהחברה הזוכה הגישה תמהיל שימושים שונה שעל פיו נקבע האומדן הראשון.

** חושב תוך הנחת פער של 150 חודשים בין האומדן לבין ההצעה הזוכה.

*** הביקורת לא קיבלה לידיה את סכום ההתקשרות הסופי שנחתם עם המציע, לאחר ניהול המו"מ.

**** ההצעה אושרה לאחר שהזוכה קיבל ציון משוקלל גבוה יותר מהמציע השני (איכות+ הצעה כספית).

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיטוט הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:

"מכרז 16/2009 – המכרז להשכרת והפעלת מבנה ברחוב מ.

אומדן עירייה בש"ח	בצעת המשתתף במכרז	אישורים כלכליים	עמידה בתנאי סף	שם המציע	מס' הצעות פתיחה
25,000 ₪	20,100 ₪	+	+	ג. ש.	1.
	15,000 ₪	+	+	ז.	2.
	1 ₪	-	+	בית ב., ח. מ. ו.מ. א (הצעה משוחפת)	3.



במכרז זה השימושים המותרים במקומות העליונות של המבנה על פי התב"ע בכלל ובמסמכי המכרז בפרט הינם שימושים ציבוריים בתחום החינוך והתרבות, כאשר השימוש בקומת הקרקע הינו לבית קפה. השמאי ערך את השומה לפי שימושים ציבוריים שהוא ראה לנגד עיניו בתחום החינוך והתרבות, מגוון של פעילויות אפשריות ומכל האפשרויות הקיימות לוקח את הממוצע. גלריה לא מרוויחה הכנסות כמו חוגים למשל, או מרכז דיאדה לתינוקות או כל שימוש אחר שניתן היה להעלות, מצד שני יש לגלריה עלויות התאמה כבדות שאולי לא היו כל כך כבדות למרכז חוגים. לכן נשאלת השאלה האם בסמיה כזו יש כדאיות לפסול מכרז, בפרט כאשר יש הצעה מכובדת של גלריה מוכרת העונה לשימושים ועומדת בתנאי הסף. האם בשביל פער של 20%, יש לבטל מכרז כאשר העלות השולית הינה הפסד שכר דירה, השארת הנס ריק ועריכת מכרז חדש. צריך לזכור שאת המלצת אגף נכסי העירייה קיבלה ואישרה ועדת מכרזים ורה"ע, מועצת העירייה ושר הפנים אשר אישר התקשרות זו.

מכרז 10/2009 ו- 9/2009 – השכרת והפעלת מבנים

מתחם - מבני עץ במתחם אשר שופצו על ידי העירייה ובמימונה. הדרישה בתנאי הסף היתה השתתפות היום בסך של כ-1,000,000 ₪ (כל מבנה בעלות שונה אך דומה). דרישת השתתפות זו היתה בנוסף על הצעת שכ"ד שהיה על המשתתף במכרז להציע. מאחר ומדובר במכרזי איכות וכמות, לאחר בדיקת ועדת האיכות ומאחר וסכום ההצעות היה נמוך דרסמית, הרי שלא עבר את תנאי הסף של שקלול הכספי והאיכותי ומכאן שהמכרזים נפסלו.

מכרז 253/2009 – לביצוע עבודות שימור ולהשכרת מבנה

אומדן השמאי למבנה - היה בהתאם לתמהיל השימושים אשר איפשר גם שימושים מסחריים נלווים לשימוש הציבורי. מאחר ובהצעה שהוצעה, השימוש המסחרי הנלווה היה בשטח קטן יותר מהמותר בתמהיל ואילו השימוש הציבורי בשטח גדול יותר, התבקש השמאי לערוך שומה כאשר אין ניצול מכסימלי לשימוש המסחרי.

מכרז 254/2009 – לביצוע עבודות שימור ולהשכרת מבנה

במתחם מבנה, תמהיל השימושים נקבע בוועדה מקומית. שמרזו שפורסם הינו מכרז איכות+כמות, כאשר מועצת העירייה בחרה ועדת בדיקה לבחינת השימושים ובחירת השימוש המיטבי, המעטפה הכספית נפתחה רק לאחר שהתקבלה החלטה על המרכיב האיכות. הצעה שלא עברה את סף הניקוד באיכותי- לא נפתחה המעטפה הכלכלית שלה. במכרז ישנה נוסחה לשקלול המרכיב האיכותי והכלכלי אשר יחד נותנים את הניקוד המשוקלל.

במבנה - ניגש משתתף אחד למכרז.

במבנה - ניגשו שני משתתפים במכרז.

ועדת הבדיקה מצאה כי ההצעות שהוצעו ראויות, המלצת ועדת הבדיקה אושרה על ידי ועדת המכרזים של העירייה. נפתחו המעטפות הכלכליות.

מכרז 224/2007 – להקמה והפעלה של חניון ציבורי תת קרקעי (בשיטת BOT) בשדרות רוטשילד מערבית לחוף הרצל, בתל אביב – יפו



במכרז זה אומדן שמאי המקרקעין הוא עבור שנות החכירה המוצעות בתמורה לקבלת חניון בנוי ופעיל בסוף התקופה המוצעת, בהתאם לנתונים. אגף נכסי העירייה עומד מאחורי האומדן שערך השמאי גם כיום. צריך לזכור שיזמים פרטיים שמתחרים על נישא, ובטוחים כי יש להם דרכים להזיל מחירים, נתנו הצעות במסגרת המכרז של מספר שנים נמוך יחסית לגודל ההשקעה. היזם עומד על כך שיצליח לעמוד בכל דרישות ותנאי המכרז וגם להחזיר את הקרקע לעירייה, עם חניון בנוי ופעיל, במועד מוקדם ממה שסברה העירייה.

מכרז 231/2007 – מכירת זכויות בחלקה

העירייה פרסמה מכרז פומבי וקיבלה 2 הצעות אשר היות נמוכות מאומדן השמאי והמכרז נפסל. לאחר מספר חודשים, פרסמה העירייה בקשה להגשת הצעות, וכתנאי סף שמה כמחיר מינימום את הצעת השמאי. התקבלו 2 הצעות וזכתה ההצעה הגבוהה ביותר.

מכרז 232/2007 – למכירת זכויות בחלקה

העירייה פרסמה מכרז פומבי וקיבלה 6 הצעות אשר היות נמוכות מאומדן השמאי והמכרז נפסל. לאחר מספר חודשים, פרסמה העירייה בקשה להגשת הצעות, וכתנאי סף שמה כמחיר מינימום את הצעת השמאי. התקבלו 6 הצעות וזכתה ההצעה הגבוהה ביותר.

מכרז 212/2007 לביצוע עבודות שימור ולהשכרת מתחם

מתחם - 22 מבנים שיצאו במרכז כמקשה אחת בריאה של קניון פתוח. תמהיל השימושים נקבע בוועדה מקומית. המכרז שפורסם הינו מכרז איכות + כמות, כאשר מועצת העירייה בחרה ועדת בדיקה לבחינת השימושים ובחירת השימוש המיטבי, המעמפה הכספית נפתחה רק לאחר שהתקבלה החלטה על מרכיב האיכות. הצעה שלא עברה את סף הניקוד האיכותי- לא נפתח המעמפה הכלכלית שלה. במרכז ישנה נוסחה לשקלול המרכיב האיכותי וכלכלי אשר יחד נותנים את הניקוד המשוקלל.

למכרז זה ניגשו שתי חברות, שתיהן הציגו הצעות מרשימות בפני ועדת הבדיקה וההצעה שזכתה קיבלה את מרבית הניקוד האיכותי, וגם את הניקוד הגבוה ביותר בשקלול עם הניקוד האיכותי.

מדובר בפרויקט ענק של שימור מחמיר של מעל ל- 20 מבנים, כולל ציורי קיר, אלמנטים שימוריים נוספים. תמהיל השימוש במתחם זה משולב ובעיקרו מסחרי, ולוקח בחשבון את השקעות השימור.

מאוד סבוכ לקלוע לרמת התכנון והביצוע של הפרטים שלוקח יזם בחשבון כשהוא נותן הצעה במכרז. ולכן למרות הפער, בראיה של ההשקעה ורצינות החברות, סבר אגף נכסי העירייה וכן גורמי העירייה השונים המעורבים בהחלטה (קרי: שירות משפטי, מח' מכרזים והתקשרויות, תקציבים, חשבות, הנדסה וכו'), כי ההצעה ראויה וממליצים לקבלה, וכך הזוכה במכרז אושר הם בוועדת מכרזים, הן על ידי רה"ע, מועצת העירייה ושאר הפנים.

השכרת קיוסק בשד' רוטשילד הנמצא במיפול מח' דיור ושירותים



מדובר בנכס ייחודי כאשר הזוכר בו יהיה הזוכה הייחודי אשר מפעילה בית קפה מסוך ולכן הגישה במכרז מחיר מיוחד כדי לזכות בנכס. המחיר היה גבוה משמעותית מהאומדן (שווי דמי השכירות הראויים). כל המידע בנושא הובא בפני ועדת מכרזים. הועדה החליטה לאשר את זכיית החברה. (ההסתרה אינה במקור).

114. מבדיקת הביקורת נמצא כי תיקי המכרז אינם מכילים את האומדנים שניתנו על ידי השמאים מטעם אגף נכסי העירייה. תיק המכרז הכיל מסמך בודד מטעם אגף נכסי העירייה המציין גובה האומדן, ללא אסמכתאות תומכות מטעם השמאי ופירוט אופן קביעת האומדן.

115. הביקורת קיבלה לידה 6 מתיקי המכרזים ובהנה את אופן הצגת אומדן השמאי בפני חברי ועדת המכרזים. בדיקת תיקי המכרזים העלתה כי:

- א. בכל המקרים הנבדקים לא צורפה הערכת השמאי המקורית/העתק ההצעה לתיק המכרז.
- ב. 4 מקרים נמצא בתיק המכרז מכתב ממנהל מחלקת הנכסים ובו סכום אומדן השמאי.
- ג. 2 המקרים לא נמצא בתיק המכרז כל מסמך העוסק באומדן השמאי העירוני.
- ד. בכל המקרים שנבדקו האומדן צוין על גבי פרוטוקול ועדת המכרזים שדנה באישור ההצעות הכספיות.

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לסעיפים 114-115 לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:

"תיק מכרזים

במסגרת הגשת מכרזים מתבקש כל מגיש הצעה להמציא 2 עותקים מכל הצעה. הסיבה היא שקיימים שני תיקים לכל מכרז, אחד לחיפוש מח' מכרזים והתקשרויות ואחד לעבודה שוטפת באגף נכסי העירייה.

תיק המכרז במח' מכרזים והתקשרויות מכיל את כל מסמכי המכרז וכל ההצעות שהוגשו. התיק מאופסן במחסן בקומה 6 של מינהל הכספים- המטרה שתיק זה ישמש כארכיב של המכרז, ובתיק זה אין נוגעים, אלא במקרים חריגים ביותר.

התיק שני נמצא ביחידת הפרויקטים באגף נכסי העירייה ומשמש לעבודה שוטפת של יחידת הפרויקטים.

ביחידת הפרויקטים באגף נכסי העירייה במקביל לתיק המכרז קיים תיק פרויקט, בו מצוי כל חומר טרם פרסום המכרז וכן מסמכים שונים במהלך פרסום המכרז, קרי: מודעת פרסום, קבצי שאלות ותשובות, רשימת רוכשי המכרז, תיק זה מצוי ביחידת הפרויקטים.

תיק המכרז אשר נבדק על ידיכם הוא התיק של אגף נכסי העירייה המשמש כתיק עבודה. ייתכן וחלק מהמסמכים מתויקים בתיק הפרויקט (קלסר) של אגף נכסי העירייה. להזכירם מכרז שמסתיים, מסתיים עבור מח' מכרזים והתקשרויות, העבודה באגף נכסי העירייה רק מתחילה והחומר הוא חומר עבודה ומשמש לעבודה יומיומית.

**אומדן אגף נכסי העירייה**

לגבי האומדן, השמאי מפקיד את עבודת השומה באגף נכסי העירייה, שומה זו נשמרת מכל משמר כדי שלא תהיה זליגת מידע בזמן המכרז. בסמוך למועד האחרון להגשת הצעות, מוכנס לתיבת המכרזים אומדן אגף נכסי העירייה כמכתב של מנהל אגף נכסי העירייה אל ועדת המכרזים. לאחר הגשת ההצעות מתקיים הליך של שולחן עגול מח' מכרזים והתקשרויות. במסגרת בדיקת מסמכי המכרז, נבדקת גם השומה על ידי הגורמים הרלבנטיים קרי, שירות משפטי, מח' מכרזים והתקשרויות, חשב מינהל הכספים, נציג אגף תקציבים.

כל עוד לא הוכרז זוכה, אין אנו נוהגים לחשוף את השומה מפאת פגיעה בהליך המכרז, אולם החומר מצוי בתיק הפרויקט ביחידת הפרויקטים, וככל שנדרש מוצג לגורמים הרלבנטיים העוסקים בעניין.

תגובת הביקורת: הביקורת לא קיבלה כל הסבר מדוע בעת הכנסת האומדן לתיבת המכרזים מוכנס האומדן כמכתב של מנהל אגף נכסי העירייה אל ועדת ולא מסמך האומדן שבוצע על ידי השמאי.

פרק ה'**ניהול המידע****תיעוד המידע בארכיון אגף נכסי העירייה**

116. מחלקת פיקוח ורישום באגף אחראית על עדכון, תיוק ורישום המידע בתיקי הנכס הנמצאים בארכיב ובמערכת המחשב.
117. ארכיון אגף נכסי העירייה כולל כ- 8,000 תיקים ובו מידע על כל נכסי העירייה. במערכת המחשב קיימים 9,902 תיקי נכס מתוכם 7,916 בסטטוס פעיל.
118. החומר בארכיון הינו בעל ערך כלכלי ומשפטי רב ולכן יש חשיבות מרובה לאופן האחזקה, הניהול והבקרה עליו.
119. הארכיב כולל פרט לתיקי נכס תיקים בנושאים שונים כגון: רכישות והשלמות, כללי, הערות אוהרה, תעשייה, הסדרים ופרצלציה, הפקעות, תב"ע, שכירויות וגניזה.
120. תיק הנכס אמור לכלול בתוכו את כל המידע על הנכס (בעלות, שינויים, פיקוח חוזים, דוח"ת שמאי וכו'), מלפני קום המדינה ועד היום.

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:

"תיק הנכס כולל בתוכו את המידע, מיום פתיחתו, כלומר מיום קבלת העירייה זכויות בנכס."



121. המידע בארכיב אמור להתקבל מגורמים רבים: האגף לרישוי בניה, ארנונה, תב"ע, רישוי עסקים והשירות המשפטי.

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:
"המידע בתיקי הנכס מקורו במידע המצוי והמטופל באגף נכסי העירייה, לעיתים מידע זה מקורו בגורמים עירוניים אחרים או גורמי חוץ. אולם אין הכרח שמידע זה התקבל מהם."

122. מערכת המחשוב של הארכיון אינה כוללת רישום של מספר התיקים הפתוחים/סגורים שיש לנכס ואין רישום על תכולת התיק.

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:
"נושא מספר הכרכים לכל תיקי הנכס הפתוחים או הסגורים, יטופל במסגרת שינויים ושיפורים (שו"שים) במערכת, כחלק מטיפול במודול השאלת תיקים. אם יאושר פרויקט סריקת הארכיון של אגף הנכסים, תחועד ותקוטלג כל תכולת התיק לתיק הממוחשב."

123. כאשר הנכס מושכר נפתח לו במקביל תיק שכירויות הכולל רק את המידע הרלוונטי לשכירות.

124. על פי נוהל העבודה הפנימי, על העובדים המטפלים בתיק להעביר עותק לתיוק, שעליו רשום מספר התיק כפי שהוא מופיע בארכיב. העותקים לתיוק מרוכזים אצל מזכירת האגף, המעבירה אותם לתיוק לארכיב.

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:
"המסמכים לתיוק אינם מרוכזים אצל מזכירת אגף הנכסים, אלא נשלחים ישירות ע"י העובדים לתיוק בארכיב."

125. בתקופת הביקורת הועסקו בארכיב שתי עובדות. רק אחת מהן על פי תקן.

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:
"כיום עובדת בארכיב רק עובדת תקנית אחת."

126. הארכיב כולל סוגים שונים של תיקי נכס:

א. תיקים סגורים - תיקים שהתמלאו במסמכים ונסגרו מפאת חוסר מקום. ייתכנו מספר תיקים סגורים לכל נכס.

ב. תיקים פתוחים - תיקים שבהם מתויק המידע האחרון העדכני. לכל תיק נכס תיק פתוח אחד בלבד.

ג. תיק זמני - במקרים שבהם לא נמצא התיק הפתוח בארכיב, נפתח תיק זמני, שאמור להיסגר מיד כשנמצא התיק.



127. עדכונים במערכת המידע נעשים במקרים בהם חלו שינויים מהותיים בנכס, או במקרים בהם יש דרישה לתיקון או עדכון המערכת מגורמים מקצועיים באגף.
128. במקרים של בעיות או שאלות הקשורות לתיקון, נעשית פנייה של עובדת הארכיב אל רכז רישום ובקרה של מחלקת פיקוח ורישום.
129. מבדיקת הביקורת עולה כי הארכיב אינו פתוח בכל שעות הפעילות של העירייה.
מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיטוט הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:
"ארכיב אגף הנכסים פתוח בימים א- ה בין השעות 08:00 – 16:00".
130. במקרים שונים נראו בעלי תפקידים שונים, נכנסים לארכיב ולוקחים תיקים לשימוש ועיון ללא שמתבצע רישום ומעקב.
מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיטוט הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:
"מקודם עדכון נוהל עבודה פנימי מסודר לנושא". "נושא הוצאת התיקים מהארכיון נבדק במסגרת תחכים הנערך במחלקת פיקוח ורישום, הבוחן את כל ניהול הארכיב והמלצות למימושו במהלך 2011".
131. לא נעשית בקרה יזומה, אחר תיקים שהוצאו מהארכיב. לא מועברת דרישה להחזרת תיקים מגורמים שונים.
מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיטוט הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:
"קיימת מערכת ממוחשבת להשאלת תיקים ומעקב, שהסתבר שאינה ידידותית לעבודת הארכיב. נערך תחכים שבו נקבעו עקרונות לעבודת הארכיב וניתנו הנחיות לעבודה במערכת הממוחשבת כיום ורשמים כל התיקים המוצאים מהארכיב במחברת, אחת לשבוע בודקת עובדת הארכיב האם התיקים הוחזרו לארכיב. באם לא, היא פונה לשואל התיק ומבקשת ממנו להחזיר את התיק".
132. במהלך החודשים ינואר - פברואר 2010, הביקורת בחנה 15 תיקי נכס בארכיב העירוני. מטרות הבדיקה:
א. בחינת תהליכי עבודה בארכיב, כפי שהם באים לידי ביטוי בתיקים: שיטת התיקון, מעקב אחרי תיקים המוצאים מן הארכיב, בקרה וכו'.
ב. בדיקת ההלימה בין המידע בתיקי הנכס לדוחות מחשב: תאור הנכס/שימושים עיקריים.
ג. בחינת אופי המידע הקיים בתיקים.



133. רשימת התיקים נבחרה אקראית, על בסיס דו"ח "נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ". להלן עיקרי הממצאים:

- א. לביקורת נמסר כי על פי שיטת התיוק הנהוגה בארכיב, פריטי המידע מתויקים על פי תאריך כרונולוגי. כלומר פריט המידע האחרון שקשור לנכס יופיע ראשון בתיק הנכס. מבדיקת הביקורת עולה כי אין אחידות באופן התיוק ובחלק מהמקרים המסמכים אינם מתויקים על פי סדר כרונולוגי.
- ב. חלק גדול מתיקי הנכס כוללים מידע רב המתויק במספר תיקים, כאשר האחרון שבהם מסווג כתיק פתוח. לפיכך איתור מידע או מסמך, ללא ידיעת תאריך הפקתו, מחייב חיפוש בכל המסמכים.
- ג. מממצאי הביקורת עולה כי אין הקפדה על שיטת התיוק הנ"ל. לכן בתיקים אחדים נמצאו מסמכים מאותה תקופה כרונולוגית המתויקים בתיק פתוח ובנוסף בתיק שאמור להיות סגור, או רק בתיק שאמור להיות סגור.
- ד. בתיקים אין חלוקה פנימית.
- ה. במקרה אחד שבו הביקורת ביקשה לעיון תיק פתוח, נמצא כי בארכיב תיק פתוח ותיק זמני כאחד, כאשר בשניהם היו מסמכים מאותה התקופה הכרונולוגית.
- ו. רק בחלק מהתיקים יש מידע מרוכז על התיק על גבי הכריכה הפנימית והחיצונית.
- ז. תכולת התיקים משתנה בין תיק לתיק. (טופס נסח, חוזים, העתקי קבלות, פרוטוקולים של ועדות וכו').
- ח. בחלק מהתיקים ישנם מספר עותקים של מסמכים שונים, כגון: 'טיוטת חוזה' 'מכתב' 'דוא"ל'.
- ט. בחלק מהתיקים מתויקים מסמכים שאינם קשורים לנכס, לעיתים בגלל טעות בשלב הסיווג ולעיתים בגלל טעות בשלב התיוק.
- י. בחלק מהמקרים לא ניתן לדעת מהו סטאטוס הנכס כיום, האם בוצעו החלטות וכיכד.
- יא. בחלק מהתיקים התכתובת אינה מתויקת כהלכה והמסמכים עומדים ליפול מן התיק.
- יב. איתור החוזים והנספחים לחוזה דורשים עיון בכל תיקי הנכס, כלומר החוזה והנספחים לא בהכרח מתויקים ביחד ו/או בתיק הפתוח. בחלק מהתיקים לא נמצאו חוזים כלל, או לא נמצאו חוזים חתומים.
- יג. מספר תיקים שהביקורת ביקשה לעיון לא נמצאו בארכיב ולא ניתנו לביקורת. עובדי הארכיב מסרו לביקורת כי ייתכן והתיק נלקח על ידי עובדי האגף, או שלא הוחזר למקומו.



בעבר נהגו לקיים רישום של תיקים שהוצאו מהארכיב על גבי טבלה מרוכזת שהונחה על הספריות, אולם כיום הרישום אמור להיעשות על ידי העובדות של האגף.

ד. בהשוואה בין נתוני הנכס כפי שהם מופיעים בתיק לבין אופן סיווגם בדו"ח עולה כי בחלק מהמקרים המידע בדו"ח כולל סיווג לא מתאים. מבדיקת הביקורת עולה כי עדכון סטאטוס הנכס ומאפייניו במחשב נעשה במרבית המקרים רק לאחר קבלת מידע מהפיקוח. לכן במקרים בהם נעשה שינוי מהותי בנכס לא מתבצע עדכון, אלא לאחר קבלת המידע מהפיקוח. מבדיקה אקראית של הביקורת נמצא כי בדו"ח "נכסים עירוניים- בשימוש גורמי חוץ" מופיעים נכסים שהסטאטוס שלהם שונה, לפני מספר שנים, אולם עדיין לא עודכנו במערכת. לדוגמה:

(1) מבדיקת תיק הנכס של בריכת גלית מוינגייט 3 עולה כי הברכה נהרסה ב 9.10.05, אך עדיין מסווגת בדו"חות כבריכה. בתיק מתויקת תכתובת מ- 2.12.07 המציינת כי אין חומר בנושא הריסת הברכה בתיק.

(2) מבדיקת תיק נכס בקרליבך 2 גוש 7104 חלקה 103 תת חלקה 3, עולה כי במקום מרתף בן 25 מ"ר כנראה לא מושכר. לביקורת לא ניתן מידע לגבי סטטוס הנכס כיום. לביקורת נמסר על ידי רכז הרישום כי לצורך כך יש לבצע בדיקה בשטח על ידי הפיקוח.

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:

"יקודם חוזה חכירה מול חברת חשמל לישראל"

בתיקים אחדים נמצא כי הנושא הועבר לטיפול משפטי, אולם בתיק אין מידע לגבי סטאטוס הטיפול:

(3) בית שמאי גוש 7109 חלקה 107-44 מ"ר, מבנה למפלגת העבודה - בתיק כתוב כי לא יהא מנוס מתביעה לפינוי הנכס. על בסיס המידע בתיק לא ידוע האם הנכס פונה. מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:

"הנושא נמצא במו"מ עם מפלגת העבודה הטוענת לבעלות או לדיירות מוגנת והעירייה חולקת על כך ראוי שהנושא יפתר במסגרת המו"מ."

השירות המשפטי מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 12.1.11 כי: **"התיק אינו נמצא בטיפול השרות המשפטי."**



(4) בית ההנדסאי מקס פיין החרושת 15 גוש 6950 חלקה 18, 1,017 מ"ר. בתיק יש טיוטא של כתב תביעה עבור תשלומים המגיעים לעירייה. על בסיס המידע בתיק לא ידוע האם הוגשה תביעה.

"ונקטים צעדים משפטיים בערות המשפטי כנגד חברת בצר לתביעה לאחר שהנושא יצא מהסדר עם ההסתדרות."

בשנת 2005 הגיש הערות המשפטי שתי תביעות נגד בצר. האחת תביעה לפינוי וסילוק יד והשניה תביעה לדמי שימוש ראויים. בשנת 2006 נתן בית המשפט החלטה, עפ"י בקשת בצר, לפיה התביעות מוקפאות בעל סעיף בוררות שקיים בחוזה בין הצדדים והפנה את הצדדים להליך של בוררות. אגף הנכסים נהל ומנהל עם חברת בצר התדיינות כוללת בנוגע לנכסים נוספים שנמצאים במחלוקת בין העירייה לבין בצר. בסופו של דבר לא הגיעה העירייה להסכמה עם בצר בנוגע לנכס זה וכן התברר כי בנכס קיים מחזיק נוסף מטעם בצר (מכללת אתגר). בימים אלה נבחן ע"י אגף הנכסים והשירות המשפטי המשך הצעדים המשפטיים שיינקטו כנגד בצר והמחזיקים בנכס."

(5) חניון דיזינגוף סנטר, תיק בן 3 (תיק זמני), על פי תכתובת מייל בתיק ניתן להניח שיש תיק משפטי בנושא השימוש בחניון בתמורה ל 35 מקומות חניה. אין בתיק מידע נוסף.

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:

"לעירייה אין זיקת מעבר לשטח החניון. במסגרת התביעה שהגישו הדיירים נגד חב' דיזינגוף סנטר ונגד העירייה לעניין הקצאת מקומות חנייה לדיירים, הועבר התפעול לידי חב' דיזינגוף סנטר כאשר העירייה קבלה 35 מקומות חניה לעובדי העירייה העובדים באזור. ההסכם מתקיים מאז כאשר במסגרת הפרצלציה בוחנים איך להעניק לעירייה זיקת מעבר לשטח שלה. יזכר הסכם מתאים ע"י חב' דיזינגוף סנטר"

השירות המשפטי מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 12.1.11 כי: "כנגד העירייה הוגשה תובענה לפס"ד הצהרתי לפיו העירייה התחייבה להחכיר לחלק מבעלי הדירות במגדל דיזינגוף סנטר לתקופה של 49+49 שנים, 60 מקומות חניה ייחודים בחניון העילי על גג חלקו הדרומי של מרכז הקניות דיזינגוף סנטר בת"א המחיר \$15,000 לחניה.

לאחר חקירת המצהיר הראשי מטעם המבקשים, בית המשפט המליץ למבקשים לחזור בהם מן התובענה והמבקשים קיבלו את המלצת בית המשפט. בפסק דין מיום 6.7.2009 נדחתה התביעה ללא צו להוצאות על פי הודעה משותפת של כל



הצדדים. למעט תיק זה השרות המשפטי מטפל בנושא רישום פרויקט דיזינגוף סנמר בלשכת רישום המקרקעין.”.

(6) בית מחול להקת בת שבע סוזן דלאל תיק 2/2. בתיק יש בקשה להסדיר משפטית את החזקתם בנכס של להקת בת שבע המחזיקה בחלק מהמבנה ללא התקשרות חוזית. אין מידע נוסף בנושא זה. לביקורת נמסר כי התיק אינו נמצא בטיפול היעוץ המשפטי.

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:

”העירייה מעניקה רשות הפעלה בחוזה המתחדש מידי תקופה החוזה הנוכחי מסתיים ב- 30.11.2011. עפ”י סעיף 8.1 להסכם שנחתם ב- 04.12.2006 ההסדרים בין מרכז סוזן דלל לבין להקת מחול בת שבע יסוכמו בהסכם נפרד בניהם.”.

השירות המשפטי מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 12.1.11 כי: “התיק אינו נמצא בטיפול השרות המשפטי.”.

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:

(1) לעיתים כתוצאה מעבודה שוטפת עם המסמכים בתיקי הנכס, הנובעת מכך שהמסמכים אינם סרוקים ויש לעבוד עם מסמכי המקור מהתיק. נוצר מצב בו המסמכים אינם מסודרים בסדר הכרונולוגי, מצב זה ממופל מעת לעת, בעת תיוק מסמכים חדשים בתיק.

(2) נכון, סריקת המסמכים ויצירת תיק נכס ממוחשב מלא, תיתן מענה לבעיה זו.

(3) נושא תיוק המסמכים, קיימת הקפדה על תיוק בתיק הפתוח בלבד, לפי סדר כרונולוגי.

(4) יתכן שמפעם לפעם מתרחשת טעות, המביאה לכך שהמסמכים מתויקים בתיקים מקבילים.

(5) לאור ממצאי הביקורת, חודרו ההנחיות לעובדת הארכיב, ותקיים הקפדה רבה על הנושא להבא.

(6) קיימת הקפדה על סגירת התיק הזמני, עם איתור תיק הנכס הקבוע. לעיתים עקב לחץ ועומס עבודה, נעשו לקרות שעוני התיקים (הזמני והקבוע) יתקיימו במקביל לחקופה קצרה.

(7) בכל תיקי הנכס קיים מידע לגבי תיק הנכס הרשום על הכריכה החיצונית, לעיתים מידע זה מפורט יותר ולעיתים פחות.



- (8) בכל מקרה יופיעו פרטי המידע הבאים: 1. התיק 2. כתובת 3. גושים וחלקות. בכל תיקי הנכס, שמדובר בנכס על מגרש עירוני, קיים תשריט עם טבלה בה מוצגים פרטי הנכס, למעט תיקים המסווגים ככלכליים.
- (9) ראה תשובתנו לסעיף ג'.
- (10) התיקים הינם ארכיון של המסמכים בכל התיקים מתויקים ההחלטות הסטטוטוריות המתאימות אולם, כל הנושאים המטופלים בשומף המסמכים נמצאים אצל העובדים שמטפלים בכך. רק עם סיום הטיפול, מעודכן התיק בארכיב אף הנכסים. כלומר, ניתן לדעת אם החלטה בוצעה וכיצד מתוך תיק הנכס, רק עם סיום הטיפול או פניה למטפל.
- (11) ראו תשובתנו לסעיף ג'.
- (12) החוזים ככל המסמכים בתיק מתויקים באופן כרונולוגי. סריקת הארכיון תקל על איתור החוזים. תיוק בכל שיטה אחרת יכביד מאוד על עבודת הארכיב, יגדיל את מספר התיקים ויצור עומס רב נוסף על עובדת הארכיב, שגם כך ידיה מלאות עבודה כיום. כלומר עשוי לחייב הוספת תקן לעובד נוסף בארכיב. לא בכל התיקים קיימים חוזים, לעיתים חוזים לא נחתמו או עדין לא נחתמו ולכן נמצאים בתיק גם מיומנות
- (13) ראו תשובתנו לסעיף 131
- 14 (1) מקורות התורמים מידע המחייב את עדכון תיק הנכס הם רבים, כגון: הסדרי קרקע, פרצלציה, ביקורת מפקחים בשטח, דוחות אקראיים, מפסי קבלה ומסירה, פרויקט בחינת חוזים וכו'. כתוצאה מכך יש ועדכון המידע בתיק הממוחשב, מתעכב עקב עומס עבודה וכמות המידע שאותו יש לעדכן.
- 14 (2) ממצאי בדיקת הפיקוח בשטח שנערכה מאז הביקורת מעלים כי מדובר בחדר חשמל בבית מעריב, כתוצאה מהבדיקה הזאת עודכן המידע בתיק הנכס.
134. להלן טבלה המרכזת מספר דוגמאות המשקפות ממצאים אלו:

כתובת	גרש	חלקה	תאור
38	6904	79	
עיקרי הממצאים			
3 תיקים לנכס. תיק אחד פתוח. <u>כללי</u> המסמכים לא מתויקים על פי סדר כרונולוגי ולעיתים נמצאים בשני התיקים. לכאורה רק תיק אחד פתוח בפועל מתויקים בשניים. בתיק אין מידע על סטטוס הנכס כיום, האם עושים בו שימוש והאם השימוש נעשה לצרכים ציבוריים. התיק אינו כולל מידע על תשלומים.			



כתובת	גוש	חלקה	תאור
מסמכים שלכאורה אינם קשורים לתיק אך נמצאים בו: מייל בנושא 19 מתאריך 10.8.08.			
<u>מסמכים המתויקים בתיק מספר פעמים (לא ברצף):</u> בקשה משמאי מקרקעין להערכת שווי הקרקע בלבד מקור ואישור משלוח פקס 5.11.08 טופס בדיקת התחייבויות בתיקי נכס 8/08. תוספת מספר 3 לחוזה החכירה			
חוזה חתום עם תאריך מקור מיום 18.3.04 - בתיק 4 עותקים, שניים מתוכם לא חתומים וללא תאריך.			
סיכום פגישת עבודה מתאריך 15.5.03 בין מנכ"ל העירייה למנהל אגף נכסי עירייה - שני עותקים.			
סיכום פגישת עבודה עם מנכ"ל העירייה 12.11.00, עותק כפול ברצף. תכתובת מייל בנושא חתימות ותשלום מיום 20.11.2002 עותק כפול ברצף.			
<u>מסמכים שכוללים מידע חלקי/לא ידוע המשך טיפול לגביהם:</u> מכתב מתאריך 18.4.07 ממנהל מחלקת מקרקעין לגזברות קרן תל חי תביעה לתשלום 20% מהתקבולים מתאריך 1.4.07 - 31.3.08. על המסמך נרשם בעיפרון שהמכתב לא נשלח, ללא הסבר נוסף.			
בסיכום צוות נכסים מיום 14.4.03 נאמר כי בדיון מנכ"ל בנושא מתאריך 27.3.03 סוכם על תשלום בסך 350 אש"ח והעברת המחאה תוך שבוע והדיווח היה צריך להגיע למנכ"ל על ידי מנהל האגף. מעיון בתיק לא ברור אם הדבר נעשה.			
<u>חלק מהמסמכים בתיקים, עומדים ליפול מהתיק לדוגמה:</u> סיכום דיון מתאריך 10.12.01 מכתב בנושא דמי חכירה ודמי הרשאה מתאריך 24.1.02			

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:

"הנושא מופל, שולם ונסגר בשנת 2008 ואינך. יש רק תיק נכס אחד (אולי הכוונה הייתה לתיקי ההמשך)".

כתובת	גוש	חלקה	תאור
23	7073	12	
עיקרי הממצאים			
3 תיקי נכס. תיק אחד פתוח. <u>כללי</u> טופס תיק נכס- ללא תאריכים. חוזה חתום נמצא במערכת המחשב. לא נמצא בתיק הפתוח. יש תיק בן: בריכת שחייה של איגוד כדור מים. קיבלו היתר לעשות שימוש בקרקע לצורך הקמת בריכת שחייה ללא תמורה לתקופה של 15 שנה. אין חוזה בתיק. על פי המסמך שתויק אחרון: פרוטוקול ועדה להקצאת מקרקעין מס 18 וועדה להקצאת מקלטים 8 מתאריך 13.7.08 על העמותה היה לחתום חוזה תוך חודשיים מיום דרישת העירייה לחתימת החוזה. בסיכום ישיבה שנערכה בנושא הבריכה סיכום פ"ע מנכ"ל - מנהל אגף נכסי העירייה מתאריך 17.10.07 סוכם כי "אנו מצידנו נוכל לקבוע מחיר כניסה לתושב במסגרת החוזה" - אין חוזה בתיק ולא ברור אם הדבר סוכם עמם. <u>מסמכים המתויקים בתיק מספר פעמים</u> מייל ממנהל תחום תשתיות ופרויקטים מתאריך 3.5.2005, נמצא פעמיים ברצף.			



כתובת	גוש	חלקה	תאור
מסמכים שכוללים מידע חלקי/לא ידוע המשך טיפול לגביהם: על פי תכתובת מייל מתאריך 26.1.05 נראה כי מדובר בפינוי פולשים לבריכה - אין את כל התכתובת.			

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:

"הועדה להקצאת מקרקעין מס' 18 מיום 13.07.2008 אושר מתן רשות הפעלה לאיגוד הכדור מים ע"ר 5-427-024-58 (להלן "העמותה") לצורך הקמת בריכה אולימפית בשטח של 2300 מ"ר בחלק מחלקות 12 ו-48 בגוש 7073 ברחוב חסידי האומות 23 לפעילות העמותה ללא תמורה לתק' של 15 שנים, הבריכה תהיה פתוחה גם לתושבי העיר ולציבור הרחב בשעות מסוימות לצרכי שחיה וספורט מים.

ההחלטה על ההקצאה הנ"ל אושרה במועצת העירייה בישיבה מספר 78 בהחלטה 662 מתאריך

03.08.2008. נמצאו מסמכים בתיק כולל טיוטת חוזה רשות הפעלה שלא נחתמו.

העיסקה לא יצאה לפועל משיקולים כלכליים של העמותה.

עפ"י פרוטוקול להקצאת מקרקעין מספר 20 מיום 25.11.2009, לבטל את הקצאת המקרקעין

ואת מתן רשות הפעלה וזאת לבקשת ד"ר ק. יו"ר א. ה.-מ.י (עקב קשיים כלכליים של

העמותה להקים את הפרויקט).

מועצת העירייה בישיבה מספר 16 בהחלטה 125 ביום 21.12.2009 אישר את הביטול."

כתובת	גוש	חלקה	תאור
23	7071	1	חנויות
עיקרי הממצאים			
תיק אחד - פתוח. כריכה פנימית - תוכנית כריכה חיצונית - טופס תיק נכס כללי טופס תיק נכס - ללא תאריכים. לא ברור מה קורה עם הנכס היום, האם הוא נהרס/נאטם/מושכר. דו"ח בדיקת נכס נערך שלוש פעמים במהלך שנת 2000, במרץ, באפריל ובמאי. ממצאי הבדיקה היו זהים בכל הפעמים. המידע במערכת לא מעודכן - מוגדר כעסק, חנויות. מסמכים המתויקים בתיק מספר פעמים בקשה אל רשמת הנכסים מהיועץ המשפטי לקבל מידע מי מחזיק בנכס ומהו הנכס מתאריך 16.7.08, פעמיים בתיק, ברצף. מזכר בנוגע לפריצה לחנות מיום 21.3.01 שלוש פעמים ברצף בתיק. מסמכים שכוללים מידע חלקי/לא ידוע המשך טיפול לגביהם: בקשה אל רשמת הנכסים מהיועץ המשפטי לקבל מידע מי מחזיק בנכס ומהו הנכס מיום 16.7.08. אין העתק של התשובה בתיק.			



כתובת	גוש	חלקה	תאור
7	7422	37	רב נכס
עיקרי הממצאים			
<p>התיק לא נמצא על ידי נמצא בארכיון ביום ה 5.7.2010. במחשב יש תיקי בנים, גם הם לא מופיעים בארכיב: אולפנית חניון, מקלט ציבורי, מרכז, האגודה.</p>			

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:
"מבדיקתנו חיק הנכס ותיקי הבנים נמצאים בארכיון אגף הנכסים".

כתובת	גוש	חלקה	תאור
	7087	56	
עיקרי הממצאים			
<p>התיק לא נמצא מתחם הייטק עירוני. מרכז לתעסוקה התיק המתקבל בחיפוש בארכיב הוא אצטדיון בלומפילד והסכם החכירה שלו.</p>			

כתובת	גוש	חלקה	תאור
9			עסק
עיקרי הממצאים			
<p>לעירייה קומת חנויות חלק מהחנויות בשכירות מוגנת וחלק בשכירות חופשית. <u>כללי</u> חנות 2 - אין חומר בתיק הנוגע לחנות זו. חנות 4 - לא נמסר תיק לביקורת, לא נמצא. <u>תיק 1</u> חנות מספר 8 - מספר דפים בתוך מעטפת ניילון. הנכס היה בשכירות מוגנת וריק מפעילות, כנראה במהלך 2009 הנכס הועבר לעירייה שפרסמה אותו להשכרה - אין הסבר בתיק. <u>תיק 2</u> תיקיית קרטון עם כמה דפים לא מתויקים: כוללת חנויות 2 8 9. כנראה היו בשכירות מוגנת והיו נטושות ולכן העירייה דרשה החזרת הנכסים אליה. <u>תיק 3</u> חנות 6 - תיקיית קרטון לא מתויק.</p>			



כתובת	גוש	חלקה	תאור
3	7108	50	בריכת שחיה
עיקרי הממצאים			
<p>התיק כולל חמישה קלסרים. <u>כללי</u> הבריכה נהרסה ב- 9.10.05 עדיין מופיע בדוחות המחשב שנמסרו לביקורת כבריכה. חסרים מסמכים בתיק המשקפים את תהליך השינוי בסטאטוס הבריכה, כולל תאריכי ביצוע.</p>			

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:

“בחודש מאי 2010 בוצעה בדיקה של הנכס ע"י פקח של אגף נכסי העירייה. המידע הועבר לטיפול. עקב ריבוי עדכונים המידע עודכן בתאריך 07.06.2010 הבדיקה כפי הנראה נערכה לפני תאריך זה.”.

תגובת הביקורת בדיקת הביקורת נערכה ב- 17.1.2010.

כתובת	גוש	חלקה	תאור
105	7459	23	בית משותף 134 דירות
עיקרי הממצאים			
<p>שני תיקים אין מידע על גבי כריכה הייצוגית ופנימית <u>ממצא המעיד על חוסר סדר בתיקים:</u> תיק סגור: מסמך אחרון 3.12.96 קטע מעיתון גלובס שבו נאמר כי חברת ברנוביץ רכשה את המבנה. תיק פתוח: מסמך אחרון 1986</p>			

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:

“בתיקים כלכליים אין נתונים על הכריכה, חוץ ממספר התיק. תיק זה נכלל במסגרת סקר הנכסים, שבוצע לקראת חידוש החכירות העירוניות. בידי אגף נכסי העירייה, דו"ח מעודכן, המכיל מידע מלא לגבי המחזיקים והחוכרים בנכס והשימושים בו ועוד. בנוסף לכך המידע מוזן למערכת ניהול נכסי העירייה.”.



כתובת	גוש	חלקה	תאור
2	6644	73	אצטדיון
עיקרי הממצאים			
<p>כללי</p> <p>תכתובות המייל בתיק אינן כוללות את כל התכתובות בנושא. חלק מהמידע מתויק פעמיים. חסרים פרוטוקולים של ישיבות. לעיתים התכתובת והחוזים מתויקים שלא על פי סדר - כלומר חוזה שעבר תיקונים מחודש ינואר 08 יופיע מעל התיקונים לחוזה מחודש אפריל 2008. אין טופס מרכז של תכולת תיק. אין הבחנה בין טיוטות החוזה לבין חוזה חתום. חלק מהחומרים מאוגד בשקיות שקופות ולא מתויק. מסמכים שכוללים מידע חלקי/לא ידוע המשך טיפול לגביהם: מייל לברור הריסה בתיק מינואר 2008.</p>			

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לנושא רחוב שטרית 2 תיק 452/ע/ר בטיטות הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:

"כל הנראה התיק יצא מהארכיון לצורך עבודה שוטפת, שבמהלכה הוחזרו המסמכים לתיק שלא לפי הסדר. בימים אלה נערכת בחינה של על נושא ניהול הארכיב, במהלכה יבחן פתרון גם לנושא זה. לעיתים חלק ממסמכי התיק מאוחסנים בשקיות לצורך ריכוזם בתיק הנכס מתויקים מסמכים עם סיום הטיפול בנושא בו הם עוסקים. עם סיום הטיפול מעודכן תיק הנכס."

כתובת	גוש	חלקה	תאור
14	7017	84	
עיקרי הממצאים			
<p>בארכיב רשום כחלקה 105. בתיק אין מידע על סטטוס הנכס כיום.</p>			

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיטות הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:

"קיים תיק בן-הנכס נמצא בתוכנית העבודה של מדור פיקוח, ברגע שהם יבקרו בנכס, יהיה דו"ח סטטוס מעודכן ליום הביקור. מדור פיקוח ופניונים, בסבב בדיקותיו, יבדוק הנכס בשנת 2011."



כתובת	גוש	חלקה	תאור
5			3 מחסנים
עיקרי הממצאים			
<p>בדו"ח חסר גוש וחלקה. בתיק: 7081 חלקה 23. 3 מחסנים 1057 מ"ר. החל מ 15/8/2007 הועברו המחסנים להנהלת בתי העירייה. בתיק יש תיעוד על הכוונה להעביר לנכס את הסטודיו 6/5/2008 . על פי התיק לא ניתן לדעת מה סטאטוס הנכס כיום.</p>			

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:

"בתדפיס תיק הנכס קיימים פרטי הגוש וחלקה. בתאריך 02.10 נמסר הנכס למינהל החינוך והפרטים עודכנו במערכת המידע של האגף".

כתובת	גוש	חלקה	תאור
4	3720	510	בית חרושת
עיקרי הממצאים			
<p>לא נמצא תיק על פי מידע במערכת המחשוב: "השטח הופקע כאשר על שטחו היה בית חרושת בתיק ישנה תכתובת כי ... פולש לתחום ביה"ס" בדיקת נכס 4.5.2009 - בית חרושת ... לא קיים".</p>			

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:

"מידע בדו"ח הביקורת נלקח מתיק 2 / 510 / ר שהסטטוס שלו מבומל. התיק בומל כיוון שבית החרושת נהרס. כל החומר של התיק הועבר לתיק אב/ 510 ר, המצוי בתיקיון אגף נכסי העירייה".

כתובת	גוש	חלקה	תאור
27	6110	226/2	דירה להשכרה
עיקרי הממצאים			
<p>הנכס נמצא בחכירה לעירייה. על פי טופס בדיקת נכס מיום 25.5.09 עולה כי הנכס בחכירה לסוכנות היהודית ואמור לשמש כדירה למגורים לחיילים וצעירים. על פי בדיקת ההתחייבויות בנכס מיום ה- 11.07.07 עולה כי הסכם החכירה של העירייה הסתיים בשנת 1997.</p>			



כתובת	גוש	חלקה	תאור
27	6110	226/2	דירה להשכרה
עיקרי הממצאים			
<p>בנובמבר 2007 נשאלה שאילתא באם הנכס משמש כהקצאה לחינוך והתשובה הייתה כן. הנכס נמצא באחריות המחלקה לנוער ולצעירים באחריות המחלקה למוסדות. במקום אמורה להיות דירה לקומונרים.</p> <p>מבדיקת נסח הטאבו מתאריך 28.10.10 עולה כי הסכם החכירה הסתיים בתאריך 1997, אין מידע בתיק לגבי המשך טיפול.</p>			

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיטוט הממצאים בתאריך 17.02.2011 כי:

"נושא הארכת חוזה החכירה מול מינהל מקרקעי ישראל בטיפול מחלקת מקרקעין".

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 השירות המשפטי מתאריך 12.1.2011.

נספח ב' – התייחסות מינהל הכספים מתאריך 12.1.2011.

נספח ג' – התייחסות אגף מחשוב ומערכות מידע מתאריך 13.1.2011.

נספח ד' – התייחסות מנהל אגף נכסים.

מסקנות

סטטוס ביצוע מדוחות ביקורת קודמים

135. בדיקת סטטוס הביצוע של החלטות שהתקבלו בעקבות דוחות ביקורת קודמים העלתה כי:

- א. לא הוקם אגף פיקוח עירוני בכפיפות למינהל הנדסה. למרות שעל פי דו"ח קודם אמורה הייתה להתבצע עבודת מטה עירונית להקמת אגף חדש, שיוכפף למינהל הנדסה ויטפל באיגום הפיקוח. בנוסף, ההחלטה הקובעת כי מנהל אגף נכסי העירייה יתקשר עם קבלן חיצוני במקביל לביצוע עבודת המטה, לא בוצעה אף היא.



- ב. אגף נכסי העירייה אמור היה לבחון את נוהל פינוי פלישות ממקרקעין של העירייה, לבצע תיקונים והוספות כנדרש בדו"ח קודם עד תום שנת 2002. ההחלטות שהתקבלו בנוגע לנוהל לא בוצעו.
- ג. לא הוקם צוות משימה יעודי חיצוני שאמור היה לטפל בתופעת הפלישות.
- ד. מערכת המיחשוב הקיימת, אינה נותנת מענה הולם לצרכי האגף וגובשה חלופה, אשר עדיין לא תוקצבה.
- ה. רשימת הנכסים העירוניים הפנויים המנוהלת בפורטל העירוני, אינה נותנת מידע מלא על הנכס.
- ו. עדיין לא גובשו נהלים בנושא ועדת שכירויות וועדת מקרקעין.

מערכת המיחשוב

136. אין ממשק בין מערכת ניהול הנכסים באגף נכסי העירייה לבין מערכת הארנונה. כך לדוגמה, אותרו אי התאמות בפרטי המחזיק בנכס ו/או כתובת הנכס ביחס לאותם הנכסים במערכות השונות.
- חוסר הממשק בין המערכות הקיימות מונע האפשרות לשימוש במידע שוטף, הנדרש על ידי אגף נכסי העירייה במסגרת ההתקשרות עם שוכרים, ופוגע בשלמות ואמינות הנתונים הקיימים בידי האגף.
137. המודול המאפשר קליטת חוזים הופעל במערכת ניהול נכסי העירייה החל מ-5.8.2009, אולם לא נערכה קליטה רטרואקטיבית של כל המסמכים לחוזים שהוזנו ולא נסרקו חוזים ישנים. כתוצאה מכך, המידע הקיים הוא חלקי ואינו מאפשר שימוש מיטבי במערכת, למרות שהמודול המיחשובי קיים במערכת כבר למעלה משנה.
138. בשל העדר תהליכי בקרה ונהלי עבודה העוסקים בעדכון נתונים למערכת, המידע הקיים במערכת אינו מהימן ואינו יכול לשמש כמקור מידע יחידי בנוגע לסטטוס הנכס, ו/או לגבי מספר ואופי התיקים הקיימים בארכיב לגבי כל נכס.

תהליכי עבודה

139. האגף אינו מקפיד להחתים שוכרים במועד על חוזה השכירות. החתמת השוכרים על חוזים מתבצעת, לעיתים תקופה ממושכת לאחר אישור ועדת שכירויות. קיימים מקרים בהם החתמת השוכר הינה בדיעבד, לאחר כניסת השוכר לנכס. דרך התנהלות זו נוגדת מנהל תקין ועלולה לחשוף את העירייה למחלוקות מיותרות עם השוכרים ולתביעות משפטיות.
140. אין בדיקה שיטתית של הפיקוח במטרה לוודא עמידה בתנאי חוזה השכירות שקבעה העירייה.



141. תהליכי הבקרה והמעקב אחר ביצוע המלצות של בוחני הנכסים המתבצעים היום על ידי האגף, אינם כלולים בתחומי הפעילות המוגדרים של בוחני הנכסים, או בתחום האחריות של גורם מוגדר אחר ולכן הם אינם מספקים לדעת הביקורת.

142. מחלקת דיור ושירותים אחראית רק על הניהול השוטף של הנכסים המושכרים ולכן היא נסמכת על הנתונים המועברים אליה מגורמים אחרים בעירייה. במתכונת הנוכחית, המחלקה אינה יכולה לבחון פוטנציאל קיים או להפעיל שיקול דעת לגבי נכסים פנויים, שאינם מושכרים, מכיון שמידע זה אינו קיים ברשותה.

ארכיב

143. הארכיב אינו מנוהל בצורה מקצועית. הדבר בא לידי ביטוי בחוסר סדר בתיקים, אי הלימה בתכולת התיקים, נגישות של עובדים שאינם עובדי הארכיב לתיקים ועוד.

הנהלת חשבונות

144. ממצאי הביקורת עולה כי מערכת הנה"ח (מערכת העזר) שבשימוש האגף הינה מערכת מיושנת הפועלת בסביבת "DOS". המערכת אינה מבצעת חיובים אוטומטיים, אינה מבצעת הצמדות למדד/שע"ח ומחייבת את המשתמשים לערוך רישומים ומעקבים ידניים. מצב זה מקשה על קיום פיקוח ובקרה נאותים בכל הקשור לרישום וגביה של חיובי שכר דירה, חשמל וארנונה וחושף את האגף לטעויות בחיוב שוכרים.

145. מערכת הנהלת החשבונות (מערכת העזר) של האגף אינה מאפשרת בקרה אוטומטית אחר התשלומים הגלויים (תשלומים עבור חשמל ומים וארנונה בהתאם לחוזה) שעל השוכר לשלם, והמעקב מבוצע באופן ידני. קיום בקרה ידנית חושף האגף לטעויות בסכומי החיוב/חיובים שגויים/אי חיוב השוכר כנדרש, דבר הגורר אובדן הכנסות לעירייה.

146. אין אחידות בכתיבת שם השוכר במערכת הנהלת החשבונות, ולא מבוצעת בדיקה כי שם השוכר תואם הפרטים המופיעים בהסכם ההתקשרות, הדבר מקשה על איתור השוכר במידה והוזן שם שוכר שגוי, ואף עלול ליצור כפילות חשבונות לאותו שוכר במערכת הנהלת החשבונות.

147. האגף אינו עורך בקרות במטרה לוודא התאמת סכום החיוב ומועד החיוב להחלטות ועדת שכירויות. הביקורת אתרה מקרים בהם רישום החיוב בוצע בדיעבד, מספר חודשים לאחר תחילת מועד השכירות. כמו כן, אותרו מקרים בהם תקופת החיוב במערכת לא תאמה התקופה שנקבעה על ידי ועדת השכירויות.



148. מבדיקה מדגמית של כרטיסי שוכרים במערכת העזר של האגף, עולה כי בחלק מהמקרים בוצעו חיובים בסכומים שגויים/חיובים כפולים שדרשו פעולות תיקון בהמשך. הדבר מעיד לדעת הביקורת, על חוסר בבקרה ופיקוח על הזנת פקודות החיוב למערכת על ידי אחראי הנהלת החשבונות באגף.
149. בניגוד להחלטת ועדת שכירויות, לא מוטלים קנסות על שוכרים המאחרים לשלם דמי שכירות, למרות שחוזי השכירות עליהם חתומים השוכרים כוללים סנקציות במקרים של איחור בתשלום.

מכרזים

150. הביקורת מביעה תמיהה על כך שבמרבית תיקי המכרזים שנדגמו על ידי הביקורת אותר פער מהותי בין אומדן השמאי מטעם אגף נכסי העירייה לבין הצעות המחיר שנתקבלו ממשתתפי המכרז. האמור פוגע בהליך המכרז, וגורר עלויות נוספות הכרוכות בהפקת מכרז חדש.
151. תיקי המכרזים אינם מכילים האומדנים כפי שנתקבלו מהשמאים, אלא הערכת הצגת אומדן השמאי במכתב של מנהל אגף נכסי העירייה. לדעת הביקורת, טענת מנהל האגף לחיסיון הנדרש בהליך המכרז, אין בה כדי להסביר מדוע בעת הכנסת אומדן השמאי לתיבת המכרזים מוכנס האומדן כמכתב של מנהל אגף נכסי העירייה ולא מסמך האומדן שהוכן על ידי השמאי.

המלצות

סטטוס דוחות ביקורת קודמים

152. יש לבחון ביצוע תיקונים בנוהל פינוי פלישות ממקרקעי העירייה ולשקול הוספת הנחיות וביצוע תיקונים/תוספות כנדרש.
153. לדעת הביקורת נושא הטיפול בפלישות והידוק הפיקוח על נכסי עירייה לא קיבל מענה הולם במהלך השנים למרות המלצות הביקורות בדוחות שערכה בעבר בנושא זה, ולמרות החלטות הנהלת העירייה. באחריות מנהל אגף נכסי העירייה לפעול לאלתר, ליישום החלטות הנהלת העירייה בנושא זה ועל הצוות לתיקון ליקויים לוודא כי אכן הדבר בוצע.
154. יש לקבוע לדוחות זמנים ליישום ותקצוב החלטות בנושא המיחשוב.
155. יש לכלול פרטי מידע כדוגמת: תקופת הזמן בה הנכסים פנויים, סיבת אי שימוש וכד', ברשימת הנכסים העירוניים הפנויים בפורטל העירוני.
156. יש לגבש נהלים בנושא ועדת שכירויות וועדת מקרקעין.

**מערכת המיחשוב**

157. על הנהלת אגף נכסי העירייה לערוך התאמה מול אגף חיובי ארנונה, כך שבסיס המידע המתייחס לנכסים יהיה זהה בין האגפים ויעודכן בהתאם למידע הרלוונטי האחרון המצוי בידי האגפים.
158. יש לקבוע לוחות זמנים לעדכון סופי של מערכת החוזים.
159. יש לקבוע תהליכי עבודה ונוהלי בקרה לעדכון מערכת המידע, המשמשת את האגף, באופן שוטף, כך שהנתונים במערכת המידע יהיו עדכניים, ישקפו המצב בפועל וניתן יהיה להסתמך עליה.
160. יש לעדכן במערכת המידע את רשימת התיקים הנמצאים בארכיב, גם במקרים שבהם נפתח או נסגר תיק זמני, כאשר תיק פתוח הופך לסגור וכדומה.

תהליכי עבודה

161. על האגף להקפיד להחתים שוכרים על חוזי שכירות במקביל לאישור וועדת שכירויות של העירייה. יש לוודא כי כניסת שוכר/חוכר לנכס תבוצע רק לאחר חתימה על חוזה כנדרש.
162. נדרשת ביקורת שיטתית במטרה לוודא עמידה של שוכרים בתנאי החוזה עליו חתמו. מומלץ כי הפיקוח של האגף יבצע בדיקות מדגמיות אחת לתקופה כחלק משיגרת עבודה.
163. יש לקבוע נהלי עבודה שיחייבו דיווח בין האגפים השונים בעירייה בכל מקרה של שינוי בסטאטוס הנכס ובפרטי הנכס.
164. נדרש נוהל שיסדיר את תהליכי התיעוד והבקרה של עבודת בוחני הנכסים.

ארכיב

165. יש לרענן נהלים בנושא עדכון והעברת מידע לתיקים על ידי גורמים שונים באגף, על מנת שהתיק יכלול את כל פרטי המידע העדכניים הקשורים לנכס.
166. יש לבחון אפשרות להעביר את הארכיב לאחריות הארכיב העירוני ולהכפילו אליו. בכל מקרה, יש להסדיר נהלי עבודה בארכיב: שעות עבודה, מניעת גישה פיסית לתיקים ללא מורשים, תיעוד תיקים שהוצאו, החתמה על הוצאת והחזרת תיקים, עדכון המידע - זמן מקסימאלי, מורשים להעברת המידע לארכיב, סידור התיקים וכו'.



הנהלת חשבונות

167. על הנהלת העירייה בשיתוף עם מנהל אגף נכסי העירייה, ומנהל אגף מחשוב ומערכות מידע לבחון ביצוע השינויים הנדרשים, לדעת הביקורת, במערכת הנה"ח של האגף כדלקמן:
- עדכון חיובים אוטומטי מדי תקופה בהתאם לחוזה השכירות.
- בקרה אחר תשלומים גלויים, בהתאם לדרישות החוזה.
- ביצוע הצמדות של דמי השכירות לשינויים בשער החליפין של הדולר.
- ביצוע החישובים הנדרשים לצורך תשלומי מס ערך מוסף.
- קיום ממשק עבודה ועדכון נתונים בין האגף לחיובי ארנונה לבין אגף נכסי העירייה.
- הנ"ל בתיאום עם אגף חיובי ארנונה, קיום ממשק עבודה ועדכון נתונים בין האגף לחיובי ארנונה לבין אגף נכסי העירייה.
168. על האגף להוציא הנחייה המפרטת אופן הזנת פרטי השוכר/החוכר למערכת הנהלת החשבונות כך שתהיה והתאמה בין הפרטים המופיעים במערכת לבין פרטי השוכר/חוכר כפי שמופיעים בחוזה ההתקשרות עימו.
169. על הנהלת האגף לקבוע נוהל בקורות לבחינת התאמה בין סכומי החיוב ומועדי החיוב הקבועים בחוזה, לבין הרישומים במערכת הנהלת החשבונות בפועל.
170. על הנהלת האגף לפעול להטלת סנקציות כספיות כנגד שוכרים החורגים מתנאי התשלום הקבועים בחוזה ההתקשרות, בהתאם להחלטות ועדת שכירויות של העירייה.

מכרזים

171. על מנהל האגף להעביר לאישור ועדת המכרזים את מסמך אומדן השמאי, כפי שהועבר מהשמאי, כך שיהיה בידי חברי הוועדה המידע המלא לדיון במכרז. הצגת המסמך תעשה בכפוף לעמידה בדרישת החיסיון בהליך המכרז.

לתשומת לב

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

נספח ה – התייחסות מנהל אגף נכסי העירייה מתאריך 30.5.2011.