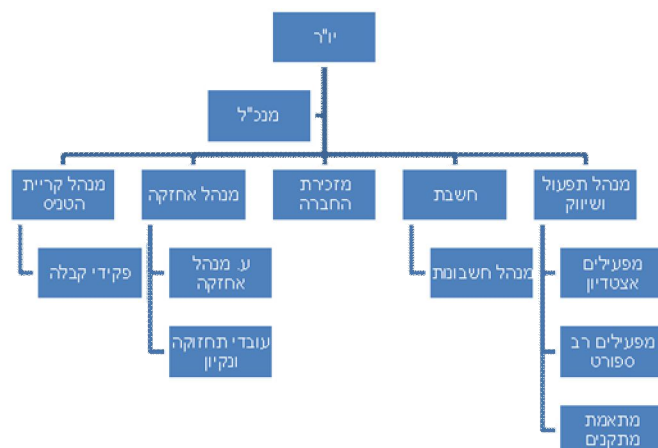




מרכז הספורט הלאומי תל-אביב בע"מ

כללי

1. חברת מרכז הספורט הלאומי תל-אביב בע"מ (להלן - "החברה") הוקמה בתאריך 14 בספטמבר, 1980, במטרה לבנות ולתפעל את מרכז הספורט הלאומי בתל אביב - יפו. לרשות החברה הועמדו כ- 250 דונם ברחוב שטרית בשכונת הדר - יוסף בתל אביב - יפו.
2. החברה הינה בבעלות משותפת של עיריית תל אביב - יפו (להלן - "העירייה") והוועד האולימפי הישראלי (להלן - "הוועד האולימפי"). מניות החברה מוחזקות בשיעור של 50% על ידי כל אחד מהצדדים.
3. הנכסים/מתקנים המופעלים על ידי החברה הינם:
 - א. מרכז רב ספורט - מבנה הכולל 3 קומות ומקלט, המושכר למפעילים שונים;
 - ב. קריית הטניס - הכוללת 18 מגרשי טניס;
 - ג. אצטדיון אתלטיקה ומגרש אימונים;
 - ד. אולם כדורסל;
 - ה. מבני משרדים.
4. מקורות ההכנסה העצמאיים של החברה, אשר מקורם בדמי שימוש במתקנים הר"מ הינם:
 - א. השכרת מבני משרדים לוועד האולימפי ולאגודות הספורט האולימפיות; השכרת מבנה הרב ספורט; השכרת מבנים בקריית הטניס; שימוש במתקנים; זכיינים.
5. להלן המבנה הארגוני של החברה:





6. על פי תיקון מספר 16 לחוק יסודות התקציב לשנת 2005, החברה הינה גוף מתוקצב, החייב בדיווח לממונה על השכר.

7. סעיף 23 לפרק ד' לחוק יסודות התקציב קובע כי:

"(א) גוף מתוקצב וגוף נתמך ימסרו לממונה אחת לשנה, במועד ובאופן שייקבעו בתקנות, דין וחשבון ובו: פירוט מלא על תנאי העסקתו של כל בעל תפקיד שהם מעסיקים.

(ב) גוף מתוקצב וגוף נתמך ימסרו לממונה לפי דרישתו, במועד ובאופן שייקבעו בתקנות, דין וחשבון ובו פירוט מלא על תנאי העסקתו של כל עובד שהם מעסיקים, כמפורט בדרישה.

(ב1) גוף מתוקצב וגוף נתמך ימסרו לממונה, לפי דרישתו ובדרך ובמועדים שקבע בדרישה, מידע על תנאי העסקתו של כל עובד או בעל תפקיד שהם מעסיקים, והכל כמפורט בדרישה."

8. איסוף הממצאים לדוח הביקורת נערך במהלך החודשים ינואר - דצמבר 2009. השנים המבוקרות הן 2005 - 2008.

9. בדיקת הביקורת כללה, בין השאר:

א. עיון במסמכים הבאים:

- (1) דוחות כספיים של החברה;
- (2) תקנון החברה ותזכיר ההתאגדות;
- (3) פרוטוקולים של האסיפה הכללית של החברה;
- (4) פרוטוקולים של ישיבות מועצת המנהלים של החברה;
- (5) פרוטוקולים של ישיבות ועדת הביקורת של החברה;
- (6) פרוטוקולים של ישיבות ועדת כספים ומנגנון של החברה;
- (7) נוהל "התקשרויות לרכש טובין ושירותים";
- (8) נוהל "העסקת עובדים ותשלום שכרם";
- (9) רשימה שמית של עובדי החברה לשנים 2005 - 2008;
- (10) הסכמי עבודה בין החברה לבין עובדיה, ככל שקיימים.

ב. מדגם טפסי 106 של עובדי החברה לשנים 2005 - 2008.

ג. מדגם חוזי שכירות של החברה, לשנים 2005 - 2008.

ד. ניתוח קבצי הנהלת חשבונות של החברה.

ה. שיחות שנערכו עם גורמים שונים בחברה: מנכ"ל; חשבת; מנהל חשבונות ויו"ר הדירקטוריון.



רקע

10. בתאריך 1 באפריל, 1974 נחתמו תזכיר החברה ותקנון ההתאגדות של החברה.
11. מבדיקת הביקורת עולה כי החברה התאגדה ואושרה על פי פקודות החברות, בתאריך 14 בספטמבר, 1980. הגורמים הממונים בחברה לא יכלו לתת לביקורת הסבר לפער שבין מועד חתימת התזכיר ותקנון ההתאגדות, לבין מועד הרישום וההתאגדות של החברה.
12. בתאריך 2 באוגוסט, 1994, נחתם תקנון ההתאגדות החדש של החברה (להלן - "התקנון").
13. בסעיף 223 לחוק החברות, התשנ"ט 1999, נקבע: "חברה פרטית תדווח לרשם החברות על מינויו של דירקטור ועל סיום כהונתו של דירקטור, בתוך ארבעה עשר ימים מהיום שמונה או מיום שנסתיימה כהונתו".
14. בסעיף 224 לחוק החברות, התשנ"ט 1999, נקבע: "חברה תנהל במשרדה הרשום מרשם של חברי הדירקטוריון...".
15. בסעיף 60 לחוק החברות התשנ"ט 1999, נקבע: "חברה תקיים אסיפה שנתית בכל שנה ולא יאוחר מתום חמישה עשר חודשים לאחר האסיפה השנתית האחרונה". הביקורת מציינת כי על פי חוק החברות אסיפה כללית מוגדרת כ: "אסיפה שנתית או אסיפה מיוחדת של בעלי המניות".
16. בתקנון החברה נרשם בנוגע לדירקטוריון, בין השאר, כדלקמן:
 - א. "הדירקטוריון ינהל את עסקי החברה והוא רשאי להפעיל את כל כוחות החברה, כולל מינוי פקידים ופיטוריהם." (סעיף 61).
 - ב. "...מספר חברי הדירקטוריון של החברה יהיה בין 10-24 חברים, כפי שתחליט החברה בהחלטה רגילה באסיפה הכללית." (סעיף 55).
 - ג. "חברי הדירקטוריון לא יקבלו שכר מהחברה עבור שירותיהם לחברה, אלא אם החליטה על כך האסיפה הכללית ובשיעור שתקבע." (סעיף 58).
 - ד. "המניין החוקי הנחוק לשם הנהלת עסקי החברה יוכל להיקבע ע"י הדירקטוריון ואם לא נקבע כך, יהא המניין החוקי 4 חברי דירקטוריון ששנים מהם מונו על ידי עיריית תל אביב-יפו ושניים על ידי הועד האולימפי." (סעיף 72).
 - ה. "החלטות הדירקטוריון תתקבלנה ברוב קולות, בתנאי שבעד ההחלטה הצביעו לפחות חבר דירקטוריון אחד מטעם כל אחד ואחד ממיסדי החברה."
 - ו. לעניין ועדות החברה נקבע כי הדירקטוריון יכול להאציל מסמכויותיו לוועדות. כל ועדה תהא מורכבת לפחות משני חברי דירקטוריון.



- ז. הדירקטוריון ימנה מקרב חבריו "ועדת בקורת בת 3 חברים ויבחר באחד מהחברים לעמוד בראש הועדה".
17. בתקנון החברה נרשם בנוגע לאסיפה הכללית, בין השאר, כדלקמן:
- א. "תפקיד האסיפה הכללית הרגילה הינו לקבל הדינים והחשבונות הרגילים של הדירקטוריון וכן את דוחות רווח והפסד ומאזן שיוכנו על ידי רואה החשבון של החברה, לדון בהם, לאשרם ולמנות את רואה החשבון על פי המלצת הדירקטוריון. כל עניין אחר יחשב לעניין מיוחד וידון באסיפה יוצאת מן הכלל".
- ב. "אסיפות כלליות רגילות תכונסנה לפחות אחת לשנה במועד שייקבע על ידי הדירקטוריון. מניין חוקי באסיפה כללית הינם כל בעלי מניות היסוד שיהיו נוכחים בעצמם או על ידי באי כוחם. אם לא ימצא מניין חוקי תתבטל האסיפה".
- ג. קולות החברים באסיפות הכלליות הינן, כדלקמן: "זכאי כל בעל מנית יסוד, ... לקול אחד לכל מנית יסוד השייכת לו".

ממצאים

18. נכון לחודש יוני 2008, דירקטוריון החברה היה מורכב משמונה נציגים מטעם העירייה ושמונה נציגים מטעם הוועד האולימפי.
19. הביקורת מצאה כי במשרדה של החברה מצוייה רשימת הדירקטורים, כנדרש על פי חוק החברות.
20. הביקורת ערכה השוואה בין רשימת הדירקטורים המעודכנת לתאריך 31 בדצמבר, 2007, כפי שנמסרה לידי הביקורת על ידי חשבת החברה, לבין הנתונים המופיעים באתר האינטרנט של רשם החברות לאותו תאריך. מההשוואה עולה כי 2 דירקטורים שתאריך מנויים 14 במרץ 1994, ו- 24 במרץ 1994, המופיעים ברישומי רשם החברות, אינם מופיעים ברשימת החברה שנמסרו לידי הביקורת.
- מנכ"ל החברה מסר בהתייחסותו מתאריך 19/12/2010 לסעיפים 10 - 20 לטיוטת הממצאים כי: "החברה טיפלה בעדכון רשימת הדירקטורים. ברשם החברות מופיעה רשימה מעודכנת של הדירקטורים בחברה...".
21. מבחינת פרוטוקולים של ישיבות מועצת המנהלים (להלן - "מועצת המנהלים"/"הדירקטוריון") של החברה לשנים 2005 - 2008, עולה כי התקיימו ישיבות לפי הפירוט הבא:



שנה	מספר ישיבות שהתקיימו
2005	2
2006	3
2007	3
2008	5

22. נוהל מינוי דירקטורים בתאגידים העירוניים של עיריית תל אביב - יפו (להלן - "נוהל מינוי דירקטורים") מתאריך 13 באוקטובר, 2002, קובע כי דירקטור יחדל לכהן בתפקידו אם, בין השאר: "... על פי הודעת יושב ראש הדירקטוריון, נעדר מישיבות הדירקטוריון במשך שלוש ישיבות רצופות, או מארבע ישיבות שלו במשך שנה קלנדרית אחת, והצוות לא מצא סיבה מוצדקת להיעדרותו..." (ההדגשה אינה במקור).
- מנהלת לשכת התאגידים מסרה בהתייחסותה מתאריך 8/7/2010 לטיוטת הממצאים כי: "נציין כי נושא נוכחות הדירקטורים ופרשנות הוראות נהלי העירייה סוכמו ע"י מנכ"ל העירייה בדיון בעניין טיוטת דוח ביקורת של תאגיד עירוני אחר".
23. מבדיקת הביקורת עולה כי א.ס., חבר הדירקטוריון מטעם העירייה, נעדר במהלך השנים 2007 - 2008 מכל ישיבות הדירקטוריון (8 במספר) שהתקיימו.
24. לביקורת נמסר כי נציג מלשכת התאגידים נהג להשתתף בישיבות דירקטוריון החברה. יו"ר דירקטוריון החברה מסר לביקורת כי במהלך תקופת הביקורת לא נתקבלו כלל נהלים ו/או הנחיות מלשכת התאגידים, לרבות נהלים העוסקים בנוכחות דירקטורים. עוד הוסיף כי היה נוהג לפנות ולהודיע ללשכת התאגידים מיוזמתו על העדרויות דירקטורים מישיבות הדירקטוריון, אך הנושא לא טופל אף פעם.
- מנכ"ל החברה מסר בהתייחסותו מתאריך 19/12/2010 לסעיפים 21 - 24 לטיוטת הממצאים כי: "הנושא יועבר לתשומת לב יו"ר הדירקטוריון וחברי הדירקטוריון, תוך הדגשת חשיבות נוכחות דירקטורים בישיבות הדירקטוריון."
25. מעיון בפרוטוקולים מישיבות האסיפה הכללית שנתקבלו עולה כי האסיפה הכללית התכנסה פעם בשנה בשנים 2005 ו- 2007 (מטעם כל אחד מבעלי המניות השתתף נציג אחד). בשנת 2006, לא התקיימה אסיפה כללית, זאת בניגוד לסעיף 60 לחוק החברות.
26. בישיבת הדירקטוריון מספר 137, מתאריך 23 בדצמבר, 2004, הוחלט לאחד את ועדת כספים וועדת המכרזים.



27. בתקנון החברה אין התייחסות למספר התכנסויות הוועדה הנדרשות במהלך כל שנה. התקנון מציין כי כל ועדה יכולה להתאסף ולדחות את אסיפותיה, כפי שתמצא לנכון.

28. להלן ריכוז התכנסויות ועדת ביקורת לשנים 2005 - 2008, כפי שעולה מהפרוטוקולים שהועברו לביקורת:

שנה	מספר ישיבות שהתקיימו
2005	3
2006	1
2007	3
2008	3

29. בפרוטוקול ישיבת ועדת ביקורת מתאריך 19 במאי, 2005, מסר יו"ר הוועדה כי זו האחרונה לא התכנסה זמן רב "מפאת הקושי לכנס החברים במועד המתאים לכולם". הביקורת מציינת כי מדובר ביו"ר ושני חברי ועדה בלבד.

30. מבדיקת הביקורת עולה כי שבע משיבות ועדת ביקורת בשנים 2005 - 2008 נערכו בנוכחות היו"ר וחבר ועדה נוסף בלבד (לא תמיד אותו חבר). הישיבות התקיימו חרף נוכחותם של שני חברי ועדה בלבד. הביקורת מציינת כי לוועדת הביקורת לא נקבע קוורום מינימלי. הביקורת בדקה את הנוכחות בישיבות ומצאה כי לא כל חברי הוועדה הקפידו להשתתף בה באופן סדיר.

31. מעיון בפרוטוקולים של ישיבות ועדת כספים ומנגנון לשנים 2005 - 2008, עולה כי מספר התכנסויות הוועדה היה כדלקמן:

שנה	מספר ישיבות שהתקיימו
2005	2
2006	4
2007	3
2008	4

32. ראוי לציין כי בפרוטוקול ישיבת ועדת ביקורת מספר 25, מתאריך 6 בדצמבר, 2005, מסר יו"ר הדירקטוריון כי: "היה ידוע לכולם ולבעלים שהמוסדות אינם מתכנסים ולגבי ועדת הכספים שהייתה צריכה לפקח על הפרויקט – היתה מניעה לכינוס הוועדה מכיוון שנוצרו אילוצים שלא אפשרו את כינוס הוועדה בהרכבה החוקי (קווארום)".



מנכ"ל החברה מסר בהתייחסותו מתאריך 19/12/2010 לסעיפים 27 - 32 לטיוטת הממצאים כי: "הנושא יועבר לתשומת לב יו"ר הדירקטוריון וכן לחברי ועדת הביקורת. יש לציין כי ועדת הביקורת מתכנסת בהתאם להוראות המחייבות".

קרקע

33. שטחי המקרקעין, בשטח של כ- 250 דונם, עליהם הוקמה ופועלת החברה הינם בחלקם בבעלות העירייה ובחלקם מוחכרים ממינהל מקרקעי ישראל.

34. בתאריך 30 בנובמבר, 1972 נחתם הסכם בין העירייה לבין הוועד האולימפי בישראל.

35. סעיף 3 להסכם דן במקרקעין וקובע כדלקמן:

א. העירייה מתחייבת כי קרקעות שבבעלותה שתידרשנה לפעילות החברה יוחכרו לחברה במחיר סמלי לתקופה של 49 שנה, היינו עד לשנת 2021.

ב. קרקעות החכורות על ידי העירייה תוחכרנה בחכירת משנה בהסכמת מינהל מקרקעי ישראל (להלן - "המינהל"). העירייה תעשה כמיטב יכולתה כדי להשיג את הסכמת המינהל לחכירת המשנה.

ג. החברה תחזיר לעירייה את דמי החכירה שהעירייה תשלם למינהל עבור הקרקעות שיוחכרו לה בחכירת משנה.

36. מנהל אגף הנכסים מסר לביקורת כי במסגרת החכרת הקרקעות לחברה הוחכרו 2 סוגי שטחים:

א. קרקע בשטח של 11 דונם בבעלות העירייה.

ב. קרקע בשטח של 190 דונם בבעלות המינהל, בה לעירייה הייתה זכות חכירה. תקופת החוזה של העירייה מול המנהל הייתה עד לשנת 2000 עם אופציה להארכה.

37. לפי תזכיר ההתאגדות של החברה, אחת המטרות שלשמן נוסדה החברה, הינה:

"לקבל בחכירה במחיר סמלי מעיריית תל אביב שטחים שעליהם יוקם מרכז הספורט האמור לעיל ו/או לקבל שטחים אלה בחכירת משנה..."

38. בביאורים לדוחותיה הכספיים של החברה לשנים 2005 ו- 2006, נרשם כי העירייה "התחייבה לגרום לכך כי הקרקעות שבבעלותה אשר תידרשנה לחברה תוחכרנה לה במחיר סמלי לתקופה של 49 שנים וכי קרקעות חכורות על-ידי העירייה, תוחכרנה לחברה בחכירת משנה בהסכמת מינהל מקרקעי ישראל. מרם נחתם הסכם בין עיריית תל-אביב-יפו לבין החברה בדבר תנאי ההחכרה של הקרקעות האמורות ולא נמסרה לחברה דרישה לתשלום דמי חכירה בגין". הביקורת מציינת כי גם בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2007, מופיע הבאור הנ"ל.



39. מנהל אגף נכסים בעירייה מסר לביקורת כי העירייה הייתה אמורה לקבל בשעתו את אישור המינהל לחכירת המשנה, אך מסיבות שונות החכירה לא אושרה, אי לכך לא נחתם הסכם חכירה מול החברה. בשנת 2000 פנתה העירייה בבקשה לממש את האופציה על הקרקע ואת החכירה מול המינהל עד לשנת 2049. אולם עד כה טרם נערך הסכם בין העירייה למינהל עקב פרוצדורות הקשורות למינהל. במקביל מאחר ולא התקבלו זכויות חכירת המשנה מהמינהל הוחלט בעירייה להפקיע את השטחים.

40. להלן ההתפתחות בטיפול החברה בנושא הקרקעות במהלך השנים 2005 - 2008, כפי שעולה משיבות הדירקטוריון וועדת הכספים של החברה:

א. בישיבת הדירקטוריון מספר 139, מתאריך 20 בדצמבר, 2005, נדון נושא העברת הקרקעות מהעירייה לחברה או לחילופין הכנת הסכם הפעלה עד שתיתפר סוגיית העברת הבעלות. בישיבה דווח כי החברה השקיעה 14 מיליון ש"ח בנכס וכי הנושא נדון מזה 8 - 10 שנים. במסגרת הישיבה הוחלט להקים ועדת קרקעות שתבחן את אפשרות החתימה על הסכם ההפעלה ותפעול מול הגורמים הרלוונטיים בעירייה ובמינהל מקרקעי ישראל.

ב. בישיבת הדירקטוריון מספר 140, מתאריך 20 במרץ, 2006, הציע היו"ר "להקים ועדה שתלווה את הנושא. הוועדה תדווח לדירקטוריון".

ג. בישיבת הדירקטוריון מספר 141, מתאריך 22 ביוני, 2006, דיווח אחד מחברי הוועדה כי: **"עפ"י החלטת הדירקטוריון נקבע שהוועדה תפעל לממש את התחייבויות עיריית ת"א להעברת הקרקעות ע"ש החברה. התקיימה פגישה במשרדם של עו"ד של החברה והוחלט להוציא מכתב למנהל אגף נכסים, מר ...".**

ד. בישיבת הדירקטוריון מספר 142, מתאריך 10 בדצמבר, 2006, מסר המנכ"ל כי טרם יצא סיכום לפגישה שהתקיימה עם יועצה המשפטי של העירייה. לדבריו, בהסכם הבעלים נרשם כי במידה שלא יועברו הקרקעות לטובת החברה קיימת אפשרות לפנות לשרת החינוך, אשר תשמש כבוררת.

ה. בישיבת ועדת כספים מתאריך 19 בספטמבר, 2007, מסר המנכ"ל, בין השאר, כי אמורה להיערך פגישה בין עו"ד של הוועד האולימפי לבין עו"ד של החברה.

ו. בישיבת הדירקטוריון מתאריך 21 באוקטובר, 2007 מסר המנכ"ל בין השאר, כי אין התקדמות בנושא וכי מחכים להערות הוועד האולימפי לטיוטת הסכם החכירה. במקביל מר א. ב. (נציג הוועד האולימפי) ביקש כי הנושא יועלה בכל סדר יום של ישיבת דירקטוריון.

41. מבדיקת הביקורת נמצא כי הנושא לא הועלה בישיבות הדירקטוריון העוקבות בשנת 2008.



42. חשבת החברה מסרה לביקורת כי לא נערכו פרוטוקולים לשיבות ועדת קרקעות.
- מנכ"ל החברה מסר בהתייחסותו מתאריך 19/12/2010 לסעיפים 33 - 42 לטיוטת הממצאים כי: "יש להסדיר את זכויות החברה במקרקעין בהתאם להסכם היסוד כדי למנוע בעיות בתפעול השוטף של החברה וכדי לאפשר התקשרויות בחוזי שכירות מתאימים. הנהלת החברה פנתה בעניין זה אל הדירקטוריון כדי לקבל את הנחיותיו לפעולה."
43. מהביאורים לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2008 עולה כי: "עיריית תל-אביב-יפו התחייבה לגרום לכך כי הקרקעות שבבעלותה אשר תידרשנה לחברה תוכרנה לה במחיר סמלי לתקופה של 49 שנים וכי קרקעות חכורות על-ידי העירייה, תוכרנה לחברה בחכירת משנה בהסכמת מינהל מקרקעי ישראל. לתאריך המאזן טרם נחתם הסכם בין עיריית תל-אביב-יפו לבין החברה בדבר תנאי ההחכרה של הקרקעות האמורות."
44. מנהל אגף נכסים בעירייה מסר לביקורת כי לאור הבעיה בחידוש החוזה הראשי ובאישור חכירת המשנה מהמינהל, ולאור העובדה כי אין באפשרות העירייה לערוך הסכם חכירה רטרואקטיבי בגין תקופה שהחלה לפני כ- 30 שנה. העירייה פעלה למצוא אלטרנטיבות חכירה לחברה, עד לשנת 2021. הוחלט כי במקום חוזה חכירה יערך חוזה רשות שימוש מול החברה השומר על עקרונות הסכם ההקמה משנת 72 ומחלק את יתרת תקופת החכירה ל- 2:
- א. חוזה רשות שימוש ל- 5 שנים פחות יום:
- (1) בתאריך 4 בינואר, 2009 נחתם "חוזה רשות שימוש" זמני בין עיריית תל אביב - יפו לבין החברה, שנותן רשות למרכז הספורט להשתמש בקרקעות הנ"ל אך ורק כמרכז פעילויות ספורט ושירותים נלווים לתקופה של 5 שנים פחות יום, ללא תמורה.
 - (2) סעיף 2 לחוזה הזמני קובע כי: "העירייה מעניקה בזאת...רשות שימוש במקרקעין למשך תקופה של 5 שנים...תקופת השימוש תתחיל ביום חתימת החוזה..."
 - (3) סעיף 6 לחוזה קובע כי: "רשות השימוש הינה חינום אין כסף..."
- ב. חוזה ליתרת התקופה- נכון למועד הביקורת, העירייה פועלת לחתימת חוזה מול החברה, טיוטת החוזה נמצאת בדיון מול החברה.



חובות החברה בגין ארנונה ומים

ארנונה ומים

45. בחודש נובמבר 2001 החברה והעירייה הגיעו לסיכום כי חוב החברה לעירייה בגין שילוט וארנונה, יפרס על פני שש שנים ומידי שנה תשלם החברה סכום שלא יפחת מ- 200,000 ש"ח.

מינהל הכספים מסר בהתייחסותו מתאריך 25/7/2010 לטיוטת הממצאים כי: "יובהר כי המצויין בסעיף זה מתייחס לחובות ארנונה ומים בלבד ולא לשילוט".

46. בישיבת ועדת כספים מספר 136, מתאריך 19 בספטמבר, 2007, מסר המנכ"ל: "... ההסכם אליו הגענו בראשון לאוגוסט בעיריית ת"א: בגין חובות מים עד היום וארנונה עד 31 בדצמבר 2004 יקוזו מהשתתפויות העירייה למרכז 400 אש"ח בנוסף אמורה להיבדק על ידי עיריית ת"א יתרת חוב של 400 אש"ח נוספים שלא מוסכמים על דעתה של מרכז הספורט. ארנונה 2005-2007 שולמו 200 אש"ח לכל שנה וסה"כ 600 אש"ח – סכום שאינו שנוי במחלוקת.

במידה ותבקש העירייה את הסכום הנקוב בדוחותיה- אין סיכוי שמרכז הספורט יצליח לעמוד בהתחייבויותיו. (ההדגשה לא במקור).

47. בישיבת הדירקטוריון מתאריך 21 באוקטובר, 2007 הודיע מנכ"ל החברה, כי החברה הגיעה לסיכום עם מנכ"ל העירייה, לפיו:

- א. לחברה אין חובות ארנונה נוספים עד 12/2004.
- ב. העירייה תקזז מתקציב החברה סך של 200,000 ש"ח לכל שנה, סכום שאינו שנוי במחלוקת על השנים 2005 - 2007, סה"כ 600,000 ש"ח.
- ג. לגבי הסכום השנוי במחלוקת, הנושא נמצא בטיפול עו"ד של החברה, ויתקיים דיון נוסף בתאריך 14 בנובמבר, 2007.
- ד. בנוגע לחיובי מים - במסגרת ההסכם תשלם החברה סכום נוסף של 400,000 ש"ח המכסה את כל חובות המים עד למועד הישיבה.
- ה. בתאריך 20 בדצמבר, 2007 התקיימה ישיבה בנושא חובות הארנונה של החברה בראשות מנכ"ל העירייה. במסגרת הישיבה נמסר כי חוב הארנונה של החברה עומד על 2,815,000 ש"ח, מתוכם 600,000 ש"ח אינו שנוי במחלוקת.

48. לגבי חוב המים נקבע כי: "מדובר על חוב של כ- 400,000 ש"ח שקוזו בעבר. יש להעלות בהקדם את נושא הקיזוז לועדת פשרות ולהציג בה את כל המיעונים וההנמקות הרלוונטיים".

מנכ"ל החברה מסר בהתייחסותו מתאריך 19/12/2010 לסעיפים 45-48 לטיוטת הממצאים כי: "הנושא מצוי במיפול משפטי מול העירייה".



49. בביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2008 נרשם כי קיימת מחלוקת בין החברה לבין העירייה באשר לחובות החברה בגין ארנונה ומים. החברה שילמה במסגרת הסכם בשנת 2007 סך של 500,000 ש"ח על חשבון ארנונה ומים ועוד 100,000 ש"ח בשנת 2008. יתרת החוב בסכום של 2 מליון ש"ח, נידונה בוועדה שטרם החליטה בנושא. בנוסף, על פי החלטת הנהלת החברה הופרש, בגין חוב זה, סכום של 2 מליון ש"ח בדוחות החברה לשנים 2007 - 2008. מנכ"ל החברה מסר בהתייחסותו מתאריך 19/12/2010 לסעיף 49 לטיוטת הממצאים כי: "החברה פועלת בעניין זה בהתאם להוראות הדירקטוריון".

הכנסות החברה מבעלי המניות

50. בישיבת ועדת כספים, מספר 134, מתאריך 22 במרץ, 2007, מסר רואה החשבון של החברה כי הוועד האולימפי טרם העביר לחברה סך של 550,000 ש"ח בגין שנת 2006, בגין התחייבות להעברת כספים כבעלי מניות.
51. בפרוטוקול הכנה לישיבת כספים ומנגנון מתאריך 3 בינואר, 2008, נמסר כי הוועד האולימפי חייב לחברה בגין השנים 2006 - 2007 סך של 1.2 מיליון ש"ח.
52. מפרוטוקול ישיבת הדירקטוריון מתאריך 27 בינואר, 2008 עולה כי הוועד האולימפי טרם הסדיר את חובו וכי לדברי הוועד האולימפי הנושא הועבר לבדיקתו של שר הספורט.
53. מהדוחות הכספיים ליום 31/12/2008 עולה כי העירייה והוועד האולימפי אמורים להעביר מדי שנה 1.2 מליון ש"ח, כל אחד. מהביאורים לדוחות עולה כי קיים חוב בסך 1,650 אלפי ש"ח של הוועד האולימפי בגין הקצבות לשנים 2006 - 2008. בנוסף, בשנת 2008 החליטה העירייה להקפיא את ההקצבות שהיא מחוייבת להעביר לחברה בטענה שתשלום חובה יבוצע רק לאחר הסדרת החוב של הוועד האולימפי. חובה של העירייה בגין שנת 2008 הסתכם ל- 900,000 ש"ח.
54. ממסמך שהועבר מחשבת החברה עולה כי נכון ל- 31 באוקטובר, 2009 יתרות החוב של בעלי המניות לחברה, הינן כלדקמן (מוצג באלפי ש"ח):

עיריית תל אביב-יפו	1,250
הוועד האולימפי	2,000

מנכ"ל החברה מסר בהתייחסותו מתאריך 19/12/2010 לסעיפים 50-54 לטיוטת הממצאים כי: "החברה עומדת על כך שכל החייבים לה יפרעו את חובותיהם לחברה. הנושא מצוי בדיון בין בעלי המניות ונתון למעקב שוטף".



הסכמי עבודה ושכר

55. כאמור, החברה הינה גוף מתוקצב החייב בדיווח לממונה על השכר במשרד האוצר על פי תיקון מספר 16 לחוק יסודות התקציב לשנת 2005.
56. בהתאם למסמך שהועבר מלשכת התאגידים באוגוסט, 2007, החברה מדורגת בדרגה ה' על פי דירוג לשכת התאגידים.

מנכ"ל – ד"ר מ. ש.

רקע

57. בתקנון החברה נרשם כי "הדירקטוריון יוכל מזמן לזמן למנות מנהל כללי או מנהל עסקים לחברה לתקופה קבועה או ללא הגבלת זמן...".
58. כמו כן, התקנון קובע כי שכרו של המנכ"ל יעודכן מדי פעם על ידי הדירקטוריון.
59. בתאריך 29 באפריל, 1996, נחתם חוזה אישי מיוחד בין החברה לבין מר מ. ש. לתפקיד סמנכ"ל לענייני שיווק וניהול כח אדם בחברה.
60. בתאריך 8 בספטמבר, 2000, מונה מר מ. ש. למנכ"ל החברה.
61. מבדיקת הביקורת עולה כי לא נחתם חוזה העסקה בין החברה, לבין מר מ. ש., בעקבות מינויו למנכ"ל החברה.
62. משיחה שקיימה הביקורת עם חשבת החברה נמסר כי הנושא נדון בישיבות הדירקטוריון של החברה, אך לא נערך הסכם עם המנכ"ל עת שמונה לשמש בתפקיד מנכ"ל החברה.
63. בישיבת מועצת המנהלים מספר 121 מתאריך 18 בספטמבר, 2000 נדון נושא מינוי מר מ. ש. כמנכ"ל החברה. מהפרוטוקול עולה כי: "... על פי המלצת ראש עיריית תל-אביב יפו ויו"ר הוועד האולימפי, היו"ר ש. א. ממליץ למנות את ד"ר מ. ש. לתפקיד מנכ"ל מרכז הספורט הלאומי... בהתייעצות ובהסכמה עם עיריית תל-אביב יפו והוועד האולימפי מאחלים למ. הצלחה במילוי תפקידו."
64. בתגובה לאמור העיר מר ע. ג. (לשעבר סמנכ"ל תכנון בעיריית תל אביב - יפו) כי: "... הדירקטוריון צריך למנות ועדה שתקבע הקריטריונים לבחירת מנכ"ל והדרך לאתר את המועמדים למשרה... במעמד הנוכחי הדירקטוריון יכול לשמש כועדת בחירה והחליט כי מר ש. עומד בקריטריונים."
65. מר ד. ה. (נציג הוועד האולימפי) העיר כי: "מרכז הספורט הלאומי לא כפוף לנוהל הנהוג בחברות העירוניות. יש תזכיר לחברה ויש לבדוק..., לפי התזכיר והתקנון הבעלים והיו"ר ממליצים על מינוי מנכ"ל."



66. מבדיקת הביקורת עולה כי בהתאם לסעיף 75 לתקנון, הדירקטוריון יוכל מזמן לזמן למנות מנכ"ל לחברה לתקופה קבועה או ללא הגבלת זמן, לפי המלצת ראש עיריית תל אביב - יפו ויו"ר הוועד האולימפי.
67. כאמור, בסיכום הישיבה הוחלט למנות את מ. ש. למנכ"ל החברה.
68. בישיבת מועצת מנהלים 127 מתאריך 17 בינואר, 2002 הוחלט לאשר מנוי המנכ"ל כקבוע ולהעניק למנכ"ל דרגה אישית נוספת מעל דירוג החברה.
69. נוהל דירוג תאגידים קובע כי שכרו של מנכ"ל מכהן יגזר מדירוג התאגיד. בהתאם למכתב שהועבר מלשכת התאגידים באוגוסט 2007, החברה מדורגת בדירוג ה'. לצורך חישוב שכרו זכאי המנכ"ל לדרגה נוספת, בכפוף לאישור דירקטוריון החברה.
70. הביקורת בחנה מדגם תלושי שכר לשנים 2006 - 2008 והשוותה את שכר המנכ"ל בפועל לשכר שהיה צריך להשתלם לו בהתבסס על נוהל דירוג תאגידים של העירייה. לא אותרו חריגות בשכר המנכ"ל.
71. נוהל הקצאת רכב צמוד של לשכת התאגידים קובע כי הקצאת רכב צמוד לבעלי תפקיד בתאגיד טעונה אישור דירקטוריון התאגיד.
72. בישיבת ועדת כספים ומנגנון, מספר 129, שנערכה בתאריך 20 בדצמבר, 2005, נדון נושא החלפת כלי רכב למנכ"ל. לשאלת אחד הדירקטורים, כי "לגבי החלפת רכב מנכ"ל - האם חיוני במצב בו החברה בגרעון של 2 מ"ח בשל פרויקט הבניה?" השיב המנכ"ל כי כלי הרכב הנוכחי הינו בן חמש שנים והוצאות אחזקתו גבוהות. כמו כן, ניתן להחליף כלי רכב כל ארבע שנים. החשבת באותה תקופה צירפה השוואה בין רכישה כלי רכב מסוג פגו 407 בדרגה 3 לבין ליסינג של אותו כלי רכב ולדבריה "הקניה כדאית יותר".
73. בישיבת הדירקטוריון, מספר 139, שנערכה בתאריך 20 בדצמבר, 2005, נדון נושא רכישת כלי רכב למנכ"ל. לדברי יו"ר הדירקטוריון "חישוב כלכלי מצביע על כדאיות ביצוע רכישה, אך ועדת הכספים ממליצה לבצע עסקת ליסינג שכן אין לחברה מזומן לרכישה".
74. בתאריך 31 במאי, 2006 ניתן אישור מנכ"ל העירייה להקצאת רכב למנכ"ל החברה, לפיו:
- א. הרכב יהיה בדרגה 4;
- ב. הפרש העלות בליסינג בין רכב קבוצה 3 לבין רכב קבוצה 4 ישולם על ידי המנכ"ל מהמשכורת נטו;
- ג. לא יהיה גילום כלשהוא של הפרשים אלה או של שווי השימוש הנזקף לשכר.



75. בתאריך 18 במאי, 2006, נחתם הסכם חכירה תפעולית בין החברה לבין חברת "פ. ל.", לחכירת רכב מסוג פיזו 407 בדרגה 4.
76. מבדיקת הביקורת סעיפי הרכב בתלושי השכר של מנכ"ל החברה, אותר ניכוי בשכר בגין הפרש העלות בליסינג בין רכב בקבוצה 3 לבין רכב בקבוצה 4, כנדרש.
77. הביקורת איתרה כי המנכ"ל מקבל גילום זקופות בגין הרכב (לפי דרגה 3) במסגרת שכר, זאת בניגוד לקבוע באישור מנכ"ל העירייה, כך לדוגמה:

חודש שכר	גילום בש"ח
12/06	2,075
12/07	1,850
12/08	2,342

78. מבדיקת הביקורת עולה כי גילום הרכב ניתן למנכ"ל במסגרת ישיבת ועדת כספים ומנגנון מס' 79 מתאריך 6 בנובמבר, 1996, בה הוחלט להעביר את רכב החברה לשימוש סמנכ"ל החברה (מנכ"ל החברה המכהן היום) ולגלם שווי הרכב בתלוש. ראוי לציין כי אישור הגילום ניתן למר מ. ש. במסגרת כהונתו כסמנכ"ל החברה ולא אושר בעת מינויו כמנכ"ל החברה.
79. מנהל מת"ש בעירייה, מסר לביקורת כי על פי הנחיית הממונה על השכר באוצר גילום מס בגין הוצאות רכב אסור בסקטור הציבורי.
- מנכ"ל החברה מסר בהתייחסותו מתאריך 19/12/2010 לסעיפים 57 - 79 טיוטת הממצאים כי: "מדובר בנושא שבאחריות יו"ר הדירקטוריון, ברם המנכ"ל מועסק מכוח הסכם שאושר עוד בהיותו במעמד סמנכ"ל ומתוקף עדכונים שאושרו ע"י דירקטוריון החברה אשר אשרר את תנאיו מפעם לפעם.
- מציין כי מזה מספר שנים לא נבדקה זכאות לתוספת דרגה וזאת למרות פניות חוזרות ונשנות בעניין זה.
- רכב המנכ"ל – נושא הקצאת רכב המנכ"ל אושר ע"י דירקטוריון החברה ובהתאם להוראותיו מגולם שווי הרכב.
- ההפרש בין רכב מדרגה 3 לדרגה 4 משולם ע"י המנכ"ל."



עובדי החברה

רקע

80. מאינדקס עובדים שהופק על ידי חשבת החברה עולה כי החברה העסיקה 25 עובדים קבועים בשנת 2006, 27 עובדים קבועים בשנת 2007, ו- 28 עובדים בשנת 2008, מתוכם 3 עובדים שהם סטודנטים מתחלפים המועסקים במרכז הטניס.

81. בנוסף, החברה מעסיקה עובדים זמניים במסגרת אליפות ישראל באתלטיקה בחודש יולי בכל שנה.

82. נוהל "העסקת עובדים ותשלום שכרם" של החברה, מתאריך 31 ביולי, 2002, קובע, בין השאר, כי "עם כל עובד הנקלט בחברה יחתם הסכם עבודה. הסכם העבודה יערך בכתב ורק הוא יחייב. אין להוסיף להסכם העבודה סיכומים בע"פ".

83. כאמור, על פי תיקון מספר 16 לחוק יסודות התקציב לשנת 2005, החברה הינה גוף מתוקצב, החייב בדיווח לממונה על השכר.

84. חוזר מיוחד של מנכ"ל משרד הפנים ממרץ, 2003 (להלן - "חוזר מיוחד"), הדן בקביעת שכרם של מנכ"ל ובעלי תפקידים בחברות העירוניות, קובע כי: "לכל חוזה אישי שנחתם למעט מנכ"ל, על החברה העירונית לצרף אישור מועצת המנהלים להעסקת העובד בחוזה ובתנאי העסקה בתנאים שאושרו על ידו, באותה החלטה יש לכלול את המקור התקציבי בתקציב החברה".

85. בנוסף, סעיף 23 לפרק ד' לחוק יסודות התקציב קובע כי :

"(א) גוף מתוקצב וגוף נתמך ימסרו לממונה אחת לשנה, במועד ובאופן שייקבעו בתקנות, דין וחשבון ובו: פירוט מלא על תנאי העסקתו של כל בעל תפקיד שהם מעסיקים.

(ב) גוף מתוקצב וגוף נתמך ימסרו לממונה לפי דרישתו, במועד ובאופן שייקבעו בתקנות, דין וחשבון ובו פירוט מלא על תנאי העסקתו של כל עובד שהם מעסיקים, כמפורט בדרישה.

(ב1) גוף מתוקצב וגוף נתמך ימסרו לממונה, לפי דרישתו ובדרך ובמועדים שקבע בדרישה, מידע על תנאי העסקתו של כל עובד או בעל תפקיד שהם מעסיקים, והכל כמפורט בדרישה."

ממצאים

86. מבדיקת הביקורת עולה כי חלק מעובדי החברה החלו עבודתם בחברה לפני מועד החתימה על ההסכם עימם, כמפורט בדוגמאות שלהלן:

שם העובד	תפקיד	תאריך תחילת העבודה	תאריך חתימת ההסכם	הפרש בחודשים
ד. ע.	חשבת	22/12/2005	15/11/2006	10.75
א. ה.	מזכירת חברה	01/03/2006	15/01/2007	10.5
י. צ.	איש אחזקה	15/06/2000	01/05/2006	70.5



שם העובד	תפקיד	תאריך תחילת העבודה	תאריך חתימת ההסכם	הפרש בחודשים
ה. ר.	מפעיל	07/05/2006	29/04/2007	11.75
ח. פ.	מנהל חשבונות	01/06/2000	20/03/2001	9.66

87. בחודש ספטמבר 2001 אישר הדירקטוריון מסמך עקרונות לקביעת שכר העובדים (להלן - "מסמך העקרונות"). לביקורת הועברה רשימה לא חתומה המהווה את מסמך העקרונות.

88. בפרוטוקול ישיבת הדירקטוריון מספר 137, מתאריך 23 בדצמבר, 2004, נרשם בנוגע לשכר העובדים, כדלקמן:

"... בעקבות השביתה נחתמו חוזים אישיים עם העובדים. חלק מההטבות שהם מקבלים (הבראה, מחלה, חופשה וכו') לא תואמות לחוזים.

מר מ. ש. השביתה "פרצה" במטרה לקבל הסכמים קיבוציים. הצלחנו להמשיך עם החוזים האישיים ונוסף נספח להסכם שאושר ע"י הדירקטוריון.

הגב' ז. ק. הוקמה ועדה במהלך השביתה ע"י הדירקטוריון לנושא מו"מ עם העובדים ולנושא הסכמי השכר. הועדה אישרה הסכמים ראשוניים של העובדים ונספח דירוג דרגה. ההסכמים אישיים אך ברוח ההסכם הקיבוצי.

מר פ. נ. היועמ"ש יעיין בהסכמים ובנספח שצורף ויאשר."

89. בתאריך 11 בינואר, 2005, רשם יועצה המשפטי של החברה מייל, המתייחס להסכמי העסקה של העובדים כדלקמן:

"כל אחד מהעובדים חתום על חוזה עבודה אישי מול החברה.

ביום 13 בספטמבר, 2001, לאחר שביתה שהתקיימה בחברה, אישר דירקטוריון החברה לשפר את תנאי העסקת העובדים בהתאם לאמור במסמך עקרונות שהוצג בפני הדירקטוריון ...

מסמך העקרונות יושם במלואו על-ידי החברה והעובדים, והחברה אף הכניסה לתיקו האישי של כל עובד העתק ממנו.

בהתאם לדין הישראלי, נוהג במקום עבודה אשר העובד והמעביד נוהגים על פיו לאורך זמן הופך להיות חלק מתנאי העסקה של העובד. כמו כן, בהתאם לדין הישראלי, אין הכרח שמלוא תנאי העסקה יסוכמו בין העובד למעביד בכתב.

לאור האמור לעיל... נתן לקבוע, כי התנאים המפורטים במסמך העקרונות הפכו להיות חלק מתנאי העסקתם של עובדי החברה, וכי לא קיימת לכאורה בעיתיות באופן בו נוהגת החברה בעניין זה ככל הדברים נוגעים ליחסי עבודה."



תוספות שכר

90. מסמך העקרונות שאישר דירקטוריון החברה כולל, בין השאר, התוספות החודשיות שלהלן:

- א. תוספת ייחודית בשיעור של 25% על טבלאות השכר של הדירוג האחד;
 - ב. תוספת יגיע כפיים לכל עובדי השטח בשיעור של 10% מהמשכורת;
 - ג. לדרגים א'- ב': תוספת כוננות;
 - ד. לדרגים ב'- ה': גמול מיוחד בשיעור של 10% - 15% מהמשכורת, בכדי להשוות למצב הקיים.
91. אותרו עובדים שקיבלו תשלום חודשי עבור "תוספת מתקנים", שלא נכללה במסמך העקרונות, כמפורט להלן:

סכום מצטבר שנתי בש"ח				
עובד	2005	2006	2007	2008
ש. ה.	3,684	3,684	3,720	3,753
ס. א.	4,248	4,248	4,284	4,317

92. הביקורת איתרה בתיק האישי של העובדים ש. ה. ו- ס. א. נספח לחוזה העסקה האישי, לפיו העובד זכאי לתוספת מתקנים בשיעור של 10%. יחד עם זאת משיחה שקיימה הביקורת עם חשבת החברה לא אותר מקור הזכאות לתוספת.

93. בפרוקטול ועדת תנאי שכר מתאריך 21 ביוני, 2001 נקבע כי תוספת יגיע כפיים תינתן לאנשי השטח, אחזקה ונקיון.

94. במכתבו של הממונה על השכר והסכמי עבודה במשרד האוצר (להלן - "הממונה על השכר"), שנשלח אל מנכ"ל חברת גני יהושע בע"מ, בשנת 2005, (על ממצאי ביקורת משנת 2002) מוסברת מהותה של תוספת "יגיע כפיים". תוספת השכר עבור "יגיע כפיים", בשיעור 10% מן השכר הכולל, נועדה כדי לעודד עובדים בעבודות פיזיות. הזכאים לקבלה הם פועלים מקצועיים ובלתי מקצועיים המדרגים באחת מדרגות הדירוג (האחד) לעובדי מנהל ושירותים והמועסקים כפועלים בתפקידים, כגון: מקצועות המתכת, הבניין, הביוב, כבישים ומדרכות, חפירות וריצוף. ההסדר אינו חל על עובדים בתפקידי פיקוח השגחה וניהול.



95. להלן ריכוז תשלומים עבור מרכיב "יגיע כפיים" ששולמו לעובדים לשנים 2005 - 2008:

סכום בש"ח				תפקיד	עובד
2008	2007	2006	2005		
3,789	3,756	3,720	3,684	מפעיל מתקן	ש. ה.
4,353	4,320	4,284	4,248	תפעול מבנה הרב ספורט	ס. א.
2,374	2,304	1,872	1,548	עובדת ניקיון	ז. ח.
4,389	4,356	4,320	4,284	מפעיל טכני באצטדיון	א. א.
2,511	2,100	2,076	2,052	עובדת ניקיון	ק. א.

מהטבלה שלעיל ניתן לראות כי ישנם עובדים שקיבלו בשכר תשלום בגין מרכיב "יגיע כפיים" למרות שלכאורה לא היו זכאים לקבלו.

מנכ"ל החברה מסר בהתייחסותו מתאריך 19/12/2010 לסעיפים 90 - 95 לטיוטת הממצאים כי: "החברה עובדת לפי הסכמי העבודה ובהתאם להסכמה שנובשה בספטמבר 2001 אשר הפכה לחלק מהסכמי העבודה של העובדים כמצוין בדו"ח".

יועץ: תוספות שכר לעובדי החברה בגין רכיב 'תוספת מתקנים' (סעיף 91) – מדובר בסיכום שנוערך באופן אישי עם שני עובדים. תוספות שכר לעובדי החברה בגין רכיב 'יגיע כפיים' (סעיף 95) – הנושא נבדק ונמצא כי בניגוד לאמור בדו"ח הרי שכל העובדים שעוולמה להם התוספת היו זכאים לקבלה."

שעות נוספות

96. סעיף 11 לנוהל החברה "העסקת עובדים ותשלום שכרם", מתאריך 31 ביולי, 2002 קובע כי:

- חל איסור על עבודה בשעות נוספות, ללא קבלת אישור מראש ובכתב;
- אישור על עבודה בשעות נוספות יהיה בכתב ויקצב לתקופה או לכמות שעות שתקבע מראש;
- העתק האישור ימסר לעובד והמקור יועבר לתיק השכר.

97. משיחה שקיימה הביקורת עם חשבת החברה נמסר כי לא קיימים אישורי שעות נוספות מראש בתיקי העובדים. יחד עם זאת, השעות הנוספות מבוצעות על ידי העובדים בהתאם לבקשת המנהלים, שאף חותמים על דוח השעות בסוף החודש.

98. מבחינה של דוחות ריכוז משכורות שנתי של העובדים, להלן פירוט התשלום בגין שעות נוספות:

שנה	סכום בש"ח
2006	237,794
2007	365,132
2008	334,543



99. מניתוח נתוני השעות הנוספות אותרו עובדים עבורם סך התשלום עבור שעות נוספות בשנים 2006 - 2007 עלה על 40% ביחס לשכר היסוד באותן שנים. כך לדוגמא:

2007			2006			
אחוז	שעות נוספות	יסוד + תוספות	אחוז	שעות נוספות	יסוד + תוספות	עובד
57	18,379	32,388	79	25,481	32,064	א. ק.
41	29,612	71,360	51	31,683	62,124.	א. ס.
47	25,779.	55,308				ל. ו.
80	41,073	51,078.	60	28,964	48,156	א. ט.
			41	19,717	48,156	ס. ל.

100. מסקירת דוח ריכוז משכורות שנתי עולה כי עיקר השעות הנוספות נובעות מתשלום של 250% בגין עבודה בשבת.

101. משיחה שקיימה הביקורת עם חשבת החברה נמסר כי החברה לא קיבלה היתר העסקת עובדים בשבת. יחד עם זאת, מבירור שערכה עם היועץ המשפטי של החברה נמסר כי בשנת 1951 ניתן היתר כללי במשק להעסקת שמשים וסדרנים במקומות ציבוריים הפתוחים לקהל. עוד הוסיף היועץ המשפטי כי בפסיקה אין פרשנות לגבולות ההיתר, אך נראה כי הוא רלוונטי לחברה. היועץ המשפטי של החברה פועל לבחינת היקף ההיתר.

חופשות

102. סעיף 3 לחוזר המיוחד של משרד הפנים דן בימי חופשה ומחלה וקובע כי העובד זכאי ל- 22 ימי חופשה בשנה ויכול לצבור עד 55 ימים. ימי חופשה אשר ייצברו ייפדו בעת פרישה מהעבודה, עד לתקרה של 55 ימים.

103. בישיבת הדירקטוריון מספר 135, מתאריך 13 במאי, 2004, מסר היו"ר כי: "יצאה הנחייה האוסרת על צבירת ימי חופש ע"י עובדי החברה."

104. לבקשת הביקורת לקבל ההעתק הנחיית החברה האוסרת על צבירת חופשה נמסר כי לא קיימת הנחיה בנדון.

105. בתאריך 11 באוגוסט, 2004 התקיימה בחברה פגישה בנושא חופשות במסגרתה הוחלט על יציאת עובדים לחופשה וניצול ימי החופשה עד לסוף שנת 2004.



106. מבחינת נתוני חופשות של עובדי החברה לסוף כל אחת מהשנים 2005 - 2008 עולה כי קיימים עובדים שצברו ימי חופשה (מעל המכסה המותרת) שלא נמחקו בשנה העוקבת, זאת בניגוד להנחיה שהוצגה בישיבת הדירקטוריון וכן עובדים החורגים מהקבוע בהוראות החוזר המיוחד, כמפורט להלן:

שנה	מספר עובדים שצברו ימי חופשה נכון לסוף שנה	מספר עובדים שצברו מעל 55 יום
2005	18	2 (*)
2006	21	1 (**)
2007	20	1 (**)
2008	21	1 (**)

* ס.א. (67.28 יום), ש.מ. (71.58 יום).

** ש.מ. (81.62 יום, 81.6 יום, 96.6 יום).

מנכ"ל החברה מסר בהתייחסותו מתאריך 19/12/2010 לסעיף 106 לטיוטת הממצאים כי: "החברה מתמודדת עם מצבת כח אדם מוגבלת. חרף האמור, החברה מקפידה לחייב את העובדים לנצל את מכסת ימי החופשה העומדת לרשותם ולהימנע מצבירת ימי חופשה".

107. בנוסף הביקורת איתרה עובדים בעלי יתרת חופשה שלילית, כדלהלן:

עובד	2007	2008
ק.נ.		-1
ה.ר.	-3.5	-7
ל.ס.*	-2	
י.ל.	-7.9	
פ.י.*	-1	

*משיחה שקיימה הביקורת עם חשבת החברה נמסר כי לגבי 2 העובדים המסומנים, יתרות החופשה השליליות נובעות מכך שהחלו עבודתם בשנת 2007 ויצאו לחופשה שנתית.

מינוי רואה חשבון, מבקר פנים ויועץ משפטי

108. נוהל "מינוי רואי חשבון, יועצים משפטיים ומבקרי פנים בתאגידים העירוניים" של עיריית תל אביב - יפו, קובע כי נושאי משרת אמון (להלן - "נמ"א") ימונו על ידי ועדת בחירה שתמונה על ידי הדירקטוריון. מנהל לשכת התאגידים יהיה חבר בוועדה זו.

109. בנוסף קובע הנוהל כי נמ"א לא ישמשו בתפקיד לתקופה העולה על חמש שנים, אלא לאחר קבלת החלטה להאריך התקופה על ידי מוסדות העירייה.

110. בנוהל זה נרשם, בין השאר, כי "יחול גם על חברות, עמותות ותאגידים אחרים בהם העירייה ו/או נציגי עירייה שותפים, לאחר קבלת הסכמת הבעלים או החברים האחרים".



111. בחודש ספטמבר 2002 המליצה לשכת התאגידים על תעריפים מרביים להעסקת נמ"א בתאגידים העירוניים, ללא תשלום נוסף בגין שעות נסיעה, אש"ל, כלליות ואחרות. בנוסף, המליצה לשכת התאגידים כי נמ"א יגיש לדירקטוריון דוח שנתי על היקף שעות עבודתו, לפי החודשים בהם בוצעה, כמות העובדים, בכירותם, המטלות שבוצעו ועלויותיהן.

ממצאים

רואה חשבון

112. בתקנון החברה נקבע כי "החברה תמנה רואה חשבון לבקורת חשבונותיה ותקבע את תפקידו בהתאם לחוק".

113. עד לתאריך 1 בינואר בשנת 2006, שימש משרד י. ג. ע. ושות' כרואה החשבון המבקר של החברה.

114. בישיבת הדירקטוריון מספר 137, מתאריך 23 בדצמבר, 2004, דיווח היו"ר כי "עלו הצעות בישיבה הקודמת. לאחר בדיקה, אנו לא כפופים לתקנות עיריית ת"א, יחד עם זאת, מציע לקיים ועדה שתמליץ על רו"ח". הוחלט כי תכונס ועדה בה ישתתפו מנהלת לשכת התאגידים, נציג הועד האולימפי ויו"ר הדירקטוריון שתחליט על מינוי רו"ח לשנת 2005.

115. בישיבת האסיפה הכללית מתאריך 23 בנובמבר, 2005, הוסמך יו"ר הדירקטוריון לנהל עם רואה החשבון הנבחר משא ומתן בנוגע לשכר טרחתו, אשר יאושר על ידי נציגי בעלי המניות (מטעם העירייה - מנהלת לשכת התאגידים בעירייה).

116. בישיבת הדירקטוריון מספר 139, מתאריך 20 בדצמבר, 2005, הוחלט לאשר מינוי של רואה החשבון ד. ק. כרואה החשבון המבקר של החברה החל מתאריך 1 בינואר, 2006.

117. מנתוני הנהלת החשבונות של החברה עולה כי החברה שילמה לרואה החשבון סך של ₪ ש"ח (כולל מע"מ) שכר טרחה בגין שירותיו עבור ביקורת חשבונות על כל אחת מן השנים 2005 - 2007. בחשבונית שהופקה לחברה על ידי רואה החשבון לא מצוין פירוט של שעות העבודה ו/או תעריף לשעת עבודה.

118. משיחה שקיימה הביקורת עם חשבת החברה נמסר כי לא קיים הסכם התקשרות עם רו"ח של החברה וכי שכרו של רואה החשבון קבוע ועומד על ₪ ש"ח בתוספת מע"מ עבור הכנת דוח כספי לחברה.



מנכ"ל החברה מסר בהתייחסותו מתאריך 19/12/2010 לסעיפים 112-118 לטיוטת הממצאים כי: **"החברה אינה כפופה לנהלים של עיריית תל אביב בנוגע למינוי רואה חשבון, יועצים משפטיים ומבקרי פנים בתאגידים העירוניים. למעלה מן הצורך, ההתקשרות עם משרד רואה החשבון המבקר נעשתה בהתאם להחלטות ועדה מיוחדת שהתכנסה לצורך העניין ושכרו נקבע לאחר מו"מ שהתנהל ע"י יו"ר הדירקטוריון."**

יועץ משפטי

119. בישיבת הדירקטוריון של החברה מספר 136, מתאריך 23 בספטמבר, 2004, דיווח היו"ר כי הוחלט להחליף את היועץ המשפטי בהתקשרות חודשית עם משרד "ה. פ. נ.", אשר עבד בעבר עם החברה בנושאים שונים, תמורת שכר חודשי קבוע ("ריטיינר").

120. נציגת לשכת התאגידים בעירייה שנכחה באותה ישיבה דווחה כי בהתקשרות קבועה עם נמ"א, יש לנהוג לפי הנוהל הקיים לגבי חברות עירוניות. ההחלטה שנתקבלה היתה לאשר העבודה עם משרד עו"ד "ה. פ. נ." לתקופה של חודשיים שבמהלכם ייבדק הצורך בהקמת ועדת חיפוש בהתאם לנהלי לשכת התאגידים.

121. בישיבת הדירקטוריון מספר 137, מתאריך 23 בדצמבר, 2004, דיווח היו"ר בנושא מינוי היועץ המשפטי כי **"עלו הצעות בישיבה הקודמת. לאחר בדיקה, אנו לא כפופים לתקנות עיריית ת"א, יחד עם זאת, מציע לקיים ועדה שתמליץ..."**. הוחלט כי תכונס ועדה בה ישתתפו מנהלת לשכת התאגידים, נציג הוועד האולימפי ויו"ר הדירקטוריון שתחליט על מינוי יועץ משפטי לשנת 2005.

122. הביקורת פנתה למנהלת לשכת התאגידים בעירייה, שהייתה חברה בוועדה שתפקידה היה להמליץ על יועץ משפטי לחברה, ונענתה כי הוועדה התכנסה, אך אין ברשותה הפרוטוקולים של ועדה זו.

123. הביקורת מציינת כי בתאריך 13 באוקטובר, 2004, הפיק משרד "ה. פ. נ." חשבון עסקה לחברה, על סך של ₪ ש"ח עבור יעוץ בעניינים שונים. שכר הטרחה היה בגין התקופה מתאריך 1 בדצמבר, 2003, ועד לתאריך 30 בספטמבר, 2004.

124. החברה שילמה ליועץ המשפטי ריטיינר על סך של \$ לחודש, בתוספת מס ערך מוסף.

125. בישיבת ועדת כספים מחודש יוני 2006 מסר היו"ר כי: **"עו"ד פנו שלא מוכנים להמשיך בסכום זה. מבקש אישור לנהל מו"מ עד ₪\$."**

126. בישיבת הדירקטוריון מתאריך 22 ביוני, 2006 הוחלט להגדיל את הריטיינר בסכום של עד \$1,000 לחודש, בכפוף למו"מ. מהמסמכים עולה כי בסופו של דבר, הסכום הועלה ב-\$700, בתוספת מס ערך מוסף.



127. משיחה שקיימה הביקורת עם חשבת החברה נמסר כי היועץ המשפטי של החברה מקבל תשלום בגין יעוץ משפטי שוטף ("ריטיינר") ותשלום נוסף בגין יעוץ בנושאים חיצוניים שאינם במסגרת העבודה השוטפת.

מנכ"ל החברה מסר בהתייחסותו מתאריך 19/12/2010 לסעיפים 119 - 127 לטיוטת הממצאים כי: "כאמור לעיל, החברה אינה כפופה לנהלים של עיריית תל אביב בנוגע למינוי רואה חשבון, יועצים משפטיים ומבקרי פנים בתאגידים העירוניים. למעלה מן הצורך, ההתקשרות לצורך מתן יעוץ משפטי נעשתה בהתאם להחלטות ועדה מיוחדת שהתכנסה לצורך העניין והשכר נקבע ומעודכן באישור דירקטוריון החברה."

מבקר פנים

128. בישיבת הדירקטוריון מספר 139 מתאריך 20 בדצמבר, 2005, נרשם כי באישור האסיפה הכללית ניתנת החלטה על מינויו של רואה חשבון י. מ. כמבקר פנים של החברה, החל מתאריך 1 בינואר, 2006.

129. מבדיקת הביקורת את פרוטוקול האסיפה הכללית של החברה מתאריך 23 בנובמבר, 2005 לא אותר אישור האסיפה למינוי מבקר הפנים כמפורט בישיבת הדירקטוריון.

מנהלת לשכת התאגידים מסרה בתגובתה מתאריך 8 ביולי, 2010 לטיוטת הממצאים כי: "החוק אינו מחייב אישור האסיפה הכללית למינוי מבקר פנים."

תגובת הביקורת: הסעיף בדוח לא דן בחובה הקבועה בחוק, אלא מציג הסתירה בין הדיווח שהועבר לדירקטוריון החברה בדבר החלטת האסיפה, לבין ההחלטה שנתקבלה בפועל.

130. מבדיקת הביקורת עולה כי ההתקשרות עם מבקר הפנים של החברה אינה מוסדרת במסגרת חוזה.

131. הביקורת איתרה חשבונית חיוב של מבקר הפנים מתאריך 11 בפברואר, 2007, על סך של ₪ ש"ח, לפי 150 שעות עבודה, בתעריף של ₪ ש"ח לשעה, לא כולל מס ערך מוסף.

132. בתאריך 30 ביולי, 2007, הפיק מבקר הפנים לחברה זיכוי על סך של 10,505.75 ש"ח. הזיכוי הופק לאחר שהחברה התמקחה עם מבקר הפנים על המחיר לשעה, מבקר הפנים הסכים להפחית את דרישתו ועל כן הפיק לחברה זיכוי.

133. משיחה שקיימה הביקורת עם חשבת החברה נמסר כי שכר הטרחה שסוכם מול מבקר הפנים הינו קבוע ועומד על ₪ ש"ח לשנה בתוספת מע"מ בגין הכנת דוח ביקורת שנתי. החברה אינה מחוייבת לפי כמות השעות שהושקעו על ידי המבקר, אלא מדובר בתשלום כולל וחד פעמי.



מנכ"ל החברה מסר בהתייחסותו מתאריך 19/12/2010 לסעיפים 128-133 לטיוטת הממצאים כי: "כאמור לעיל, נהלי עיריית תל אביב למינוי מבקר פנים אינם חלים על החברה. מינויו של מבקר הפנים של החברה ותנאי העסקתו נעשו בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של החברה ועל פי הנחיותיה".

העלאת מחירי השימוש במתקנים

134. בישיבת הדירקטוריון מספר 137, מתאריך 23 בדצמבר, 2004, מסר המנכ"ל בנוגע לעלויות השימוש במתקנים כי "כל שנה אישרנו מדדים בועדת הכספים וערכנו טבלאות המחיר בהתאם. ב- 2003 המדד ירד ולאור בקשות אנשי עיריית ת"א להנחות לקבוצות ת"א - הוחלט שלא ניתן להעלות התעריפים...".

135. בישיבת ועדת כספים ומנגנון מספר 134, מתאריך 22 במרץ, 2007, מסר המנכ"ל כי "מאז שנת 2002 לא נערך עדכון מחירים לפעילות המרכז, לאחר בדיקה שנעשתה, מצ"ב מחירון חדש הכולל העלאת התעריפי (הטעות במקור) הפעילות בעשרים אחוז".

136. בישיבת הדירקטוריון מספר 143, מתאריך 28 במרץ, 2007, מסר יו"ר הישיבה כי מונה צוות בוועדת כספים ומנגנון במטרה לבדוק נושא מחירי הפעילויות.

137. בתאריך 4 באפריל, 2007 התכנסה לראשונה ועדת המחירים של החברה, בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה. מפרוטוקול הוועדה עולה כי לא בוצעה העלאת מחירים מאוגוסט, 2002.

138. במסגרת דיון הוועדה הוחלט על תעריפים מעודכנים למחירי הטניס ואישור לעדכון מחירים ברב ספורט, כאשר אחת לשנה יועבר דיווח לוועדת מחירים.

139. חשבת החברה מסרה לביקורת מחירונים תקפים נכון למועד עריכת הביקורת, מהם עולה כי התעריפים עודכנו בחודש יולי 2007.

140. מבדיקה מדגמית שערכה הביקורת עולה כי בוצעה העלאה בשיעור ממוצע שבין 10% לבין 20% מהמחירים שנקבעו בחודש אוגוסט 2002.

141. בתאריך 20 בינואר, 2008 התכנסה ועדת מחירים בפעם החמישית. במסגרת הוועדה נקבע כי אחת לשנה בחודש אוקטובר, יבחן נושא עדכון התעריפים. אישור התעריפים יבוצע בדצמבר מדי שנה, כך שעדכון המחיר יבוצע במאי שלאחר מכן.

142. מבדיקת הביקורת עולה כי בתאריך- 13 בנובמבר, 2008, כחודש לאחר המועד שנקבע התכנסה הוועדה לדיון בנושא עדכון מחירים.

מנכ"ל החברה מסר בהתייחסותו מתאריך 19/12/2010 לסעיפים 134-142 לטיוטת הממצאים כי: "נושא עדכון מחירים בתמורה לשימוש במתקנים מטופל על ידי החברה כנדרש".



רכישות, התקשרויות ומכרזים

רקע

143. בתקנון החברה נרשם כי "הדירקטוריון יוכל לייפות כוחם של כל איש או אנשים (אפילו אם אינם חברי הדירקטוריון) לפעול ו/או לחתום בשם החברה בין על שם החברה המודפס ובין על גבי חותמת החברה... ופעולותיהם והחתימותיהם של איש או אנשים כנ"ל תחייבנה את החברה..."

144. בישיבת הדירקטוריון מספר 137, מתאריך 23 בדצמבר, 2004, הוחלט לשנות זכויות חתימה כך ש"חתימת היו"ר והמנכ"ל בצירוף חותמת תחייב את החברה לכל סכום שהוא..."

145. החברה אינה כפופה לחוק חובת המכרזים. לחברה נוהל "התקשרויות לרכש טובין ושירותים", מתאריך 31 ביולי, 2002, הקובע את הליך רכש טובין (נכסים) ושירותים בחברה.

146. בנוהל נקבע כי הליך הרכש יבוצע כדלקמן:

- א. יזום דרישת הרכש - מסמך דרישה פנימי שיפרט הטובין והשירותים הנדרשים והנמקה לביצוע הרכש ימולא על ידי אחראי הרכש ויאושר על ידי המנכ"ל;
- ב. אישור בקשת הרכש על ידי הממונה על הרכש;
- ג. הזמנה לקבלת הצעות (על החברה לא חלה חובת המכרזים);
- ד. אישור בקשת הרכש לאחר פניה לספקים בהתאם למסגרת הרשאות:

קבוצת רכישה	סכום התקשרות בש"ח	בסמכות	קבלת הצעות
1	עד ל- 3,000	מנכ"ל	ברור מחירים.
2	3,001 - 15,000	מנכ"ל	פניה לפחות לשני ספקים, לפחות אחד מהם טרם עבד עם החברה.
3	15,001 - 50,000	מנכ"ל + יו"ר הדירקטוריון	פניה לפחות לשני ספקים, לפחות אחד מהם טרם עבד עם החברה.
4	50,001 - 100,000	ועדת כספים ומנגנון	עדיפות לנוהל מכרז סגור (פניה לקבלת הצעות, מעטפות חתומות).
5	מעל ל- 100,000	ועדת התקשרויות	מכרז סגור.

ה. לאחר אישור הצעת ספק - הכנת הזמנה שתאושר בחתימת מורשי חתימה;

ו. קבלת הטובין או השירות - העברת חשבון/תעודת משלוח למחלקת הנהלת חשבונות בחברה;



ז. הכנת מסמך תשלום לספק - יועבר למנכ"ל בצירוף כל מסמכי הרכש. המנכ"ל יחתום ראשון על ההמחאה ומורשה החתימה השני יקבל את כל המסמכים, עובר לחתימתו.

ממצאים

147. בישיבת ועדת ביקורת מספר 27 מתאריך 10 במאי, 2007, הוחלט להמליץ לדירקטוריון להוסיף בעלי זכות חתימה נוספים, למקרה שאחד ממורשי החתימה לא נמצא. הביקורת לא איתרה כי המלצה זו נדונה בישיבות הדירקטוריון הבאות.

148. הביקורת בדקה באופן מדגמי 10 רכישות אשר משתייכות לקבוצות רכישה שונות, לגביהן ביקשה לקבל כל האסמכתאות והאישורים הרלוונטיים לכל רכישה. מן הבדיקה עלו הממצאים הבאים:

א. רכישה בחשבונית 46352, בסכום של 7,006 ש"ח, המסווגת בקבוצה 2. הזמנת העבודה הוצאה על ידי מנהל התפעול של החברה, ללא חתימת המנכ"ל, כמו כן לא אותרה פנייה ל-2 ספקים כנדרש.

ב. רכישה בחשבונית 9841 בסכום של 8,000 ש"ח, המסווגת בקבוצה 2. על ההזמנה חתומה חשבת החברה ולא המנכ"ל. כמו כן לא נתקבל אישורו של המנכ"ל.

ג. 2 רכישות שנבדקו במסגרת המדגם, הינן רכישות השונות באופיין שאינן כפופות לנוהל. האחת, הוצאות יבוא של מסלול ריצה יחודי והשנייה, רכישה עבור איגוד האתלטיקה. לאור אופיין השונה לא נבחנה עמידה בנוהל.

ד. שאר 6 הרכישות האחרות בוצעו על פי הנהלים.

149. בישיבת ועדת הביקורת מתאריך 10 במאי, 2007 הוחלט, בעקבות הערתו של המבקר הפנימי לתקן את הנוהל, כך שרק שני גורמים יוכלו ליזום דרישת רכש ולאשר אותה.

150. משיחה שקיימה הביקורת עם חשבת החברה נמסר כי החל משנת 2009 הוקמה ועדת התקשרויות בחברה, הדנה בכל ההתקשרויות בחברה. הוועדה מונה 4 חברי דירקטוריון (נציג העירייה, נציג חיצוני, ו-2 נציגי הוועד האולימפי). החלטת הוועדה מועברת לאישור וועדות הכספים ולאחר מכן לאישור הדירקטוריון.

מנכ"ל החברה מסר בהתייחסותו מתאריך 19/12/2010 לסעיפים 143 - 150 לטיוטת הממצאים כי: "כאמור בדו"ח, כל ההתקשרויות בחברה מרוכזות ע"י ועדת התקשרויות מיוחדת שהוקמה לצורך העניין. כל התקשרות של החברה משנת 2010 נעשית במתכונת מעין מכרזית (על פי עקרונות דיני מכרזים עם גמישות המתחייבת). החלטותיה של הוועדה מובאות לאישור ועדת הכספים ולאחר מכן לאישור סופי של הדירקטוריון."



פרויקט בינוי הרב ספורט החדש

151. בשנת 2004 החלה בנייה מחודשת (השלד נבנה לפני כ- 17 שנה והושלם בחלקו) וביצוע עבודות פיתוח של מבנה הרב ספורט ששטחו 10,000 מ"ר. לצורך כך התקשרה החברה בשנת 2004 במספר חוזים.
152. מבנה הרב ספורט כולל אולם למשחקי כדורסל, כדורעף, קט רגל וכדוריד, אולם להתעמלות אומנותית, אולם להתעמלות מכשירים, חדרי כושר, מרכז בריאותי ועוד מרכזים פרטיים המופעלים על ידי שוכרים שונים.
153. בישיבת מועצת המנהלים 137 מחודש דצמבר, 2004 אושר תקציב הפרויקט בהיקף של כ- 14,464 אלפי ש"ח, על פי הפירוט הבא:
- א. עלויות בנייה - 7,850 אלפי ש"ח;
 - ב. הסכם פיתוח - 2,981 אלפי ש"ח;
 - ג. יועצים ומתכננים כ - 1,000 אלפי ש"ח;
 - ד. הוצאות אחרות - 382 אלפי ש"ח;
 - ה. הוצאות בלתי צפויות 150 אלפי ש"ח;
 - ו. מע"מ - 2,101 אלפי ש"ח.
154. בישיבת מועצת המנהלים מתאריך 20 בדצמבר, 2005 נדון נושא החריגות בתקציב פרויקט הרב ספורט בסכום של כ- 2 מליון ש"ח. במסגרת הישיבה נתקבלו ההחלטות הבאות:
- א. לאמץ את דוח מבקר הפנים בנושא פרויקט הרב ספורט ולאמץ את ההמלצות הביקורת באופן מיידי;
 - ב. היועץ המשפטי יערוך בדיקה בדבר אחריותה של מתכננת הנוף לטעויות בכתב הכמויות שהוכן על ידה שהגדילו עלויות הפיתוח של הפרויקט;
 - ג. החברה תכין נוהל בנושא ניהול פרויקטים מסוג זה ותעבירו תוך 90 יום לוועדת הביקורת;
 - ד. בנוסף נדון תקציב הפרויקט והוחלט לבחון נושא מימון בנקאי לכיסוי גרעון פרויקט הבנייה, וכי חברי המועצה מר י. ג. והגב' נ. ר. ילוו את התהליך.
155. מבדיקת הביקורת עולה כי בהסתמך על חוות דעת משפטית הבוחנת אחריות מתכננת הנוף לטעויות בכתב הכמויות, הוחלט בישיבת מועצת המנהלים 141 מתאריך 22 ביוני, 2006 שלא לתבוע את מתכננת הנוף, בשל חוסר סיכוי לתביעה.



156. לאור החריגות בהיקף הפרויקט הוחלט על ידי החברה לקחת הלוואה למימון החריגות. בישיבת החברה מתאריך 19 בינואר, 2006 עידכן מנכ"ל החברה כי בוצעה פנייה למספר גורמים בכדי לברר אפשרויות לקבלת הלוואה. מסיכום הישיבה עולה כי נכון למועד הישיבה סך האומדן האחרון לפרויקט עומד על כ- 17.8 מליון ש"ח.

157. מאותה הישיבה עולה כי קיים פער של הוצאות על הכנסות בסך של כ- 3.4 מליון ש"ח וכי בתכנון הפרויקט הוצגו החזרים ממע"מ כחלק ממקורות המימון, בפועל על פי דיווח החברה נזקפו למימון הפרויקט 0.3 מליון ש"ח בגין החזרים אלו. בנוסף, נמסר כי לאור הסכמת בעלי המניות להשתתף בעלות הקמתו של מתקן כדורעף חופים בסכום של כ- 0.5 מליון ש"ח, הפער התקציבי לו נדרשים מקורות מימון עומד על כ- 2.6 מליון ש"ח.

158. בפרוטוקול מועצת המנהלים מתאריך 22 ביוני, 2006 נדון הפער התקציבי בסך 2.6 מליון ש"ח בפרויקט ואושר מימון השלמת הפרויקט באמצעות הלוואות בעלים.

מנכ"ל החברה מסר בהתייחסותו מתאריך 19/12/2010 לסעיפים 151 - 158 לטיוטת הממצאים כי: "מדובר בפרויקט מוצלח ביותר של החברה אשר התאפשר רק הודות למאמצים מיוחדים שהשקיעה הנהלת החברה. בכלל זה, מציאת שוכר אשר התחייב לתשלום מראש של דמי השכירות למשך שש שנים והיווה בתוך כך מקור מרכזי למימון הפרויקט ואף נמל על עצמו את ביצוע כל השקעות הפנים במבנה בסך מיליוני שקלים.

המבנה כיום משרת שורה ארוכה של תחומי ספורט ומהווה אבן מרכזית בפעילות מרכז הספורט הלאומי.

לצורך ביצוע הפרויקט החברה התקשרה עם חברת פיקוח מובילה בשם 'מ' אשר הייתה אחראית על צוות יועצים מוביל, כמו גם על הניהול המקצועי של הבינוי. נושא תקציב הפרויקט כולו נבחן ע"י מבקר הפנים של החברה והובא בפני דירקטוריון החברה אשר פעלה בעניין זה בהתאם להמלצותיו של מבקר הפנים.

לבקשת החברה ניתנה התייחסות קצרה (מעבר לזו שניתנה למבקר הפנים של החברה) של המהנדס האחראי מטעם חברת מ לנושא תקציב הפרויקט. נפרט את הדברים: לדבריו, הסכום המצוין בסעיף 153 בדו"ח מהווה הערכה ראשונית שניתנה במרם אישור התכניות הסופיות ולא אומדן מפורט.

לעניין התקציב: במהלך הביצוע נתבקשו תוספות ושינויים ע"י החברה שלא הופיעו בתוכניות המקוריות. לפיכך לא הייתה חריגה בהיקף של 2 מליון ש"ח בתקציב הפרויקט אלא מדובר בהגדלת היקף עבודות אשר מחייבות תוספת תקציב. בנוסף, במהלך הבנייה התעוררו בעיות בלתי צפויות אשר גררו תוספת עלויות. כך למשל התברר כי נפלה טעות באומדן השטחים לפיתוח וגם התגלה כי תנאי השטח מצריכים השקעת משאבים נוספת.

בנוסף, התעורר הצורך בעבודות נוספות שלא היו צפויות במהלך התכנון הן לעניין עבודות קבלן הביצוע."



התקשרות עם קבלן הביצוע

159. החברה התקשרה בחוזה קבלני עם חברת א. בע"מ (להלן - "א"), לביצוע עבודות גמר, בנייה ומערכות בשטח מבנה הרב ספורט.
160. ההתקשרות בוצעה באמצעות מכרז סגור לבחירת הקבלן, סה"כ התקבלו הצעות מ- 7 קבלנים.
161. על פי פרוטוקול פתיחת מעטפות הצעות הקבלנים, אשר נערך בתאריך 11 באפריל 2002, א. לא הציגה ערבות בנקאית כנדרש במכרז. למרות זאת נוהל עימה מו"מ כמו עם שאר הקבלנים.
162. תמורת החוזה הקבלני, הייתה על סך של 7,850,000 ש"ח, בתוספת מס ערך מוסף.
163. בנספח ב'1 לחוזה נקבע "על אף האמור בחוזה מוסכם במפורש כי התשלום עבור ביצוע העבודות. יבוצע בשיטת הפאוועל".
164. בנוסף נקבע כי התשלום יבוצע אך ורק מחשבון הנאמנות המכיל כספי השכירות העתידיים מחברת נ-ג, "....שלא ישולם כל סכום לקבלן ישירות מאת החברה אלא רק מחשבון הנאמנות ע"ש ב"כ החברה וב"כ השוכר העתידי במבנה....ידוע לקבלן כי כל התמורה הקבועה בהסכם זה...מקורה אך ורק בכספים המצויים בחשבון הנאמנות...ולחברה אין מקור אחר לתשלום התמורה לקבלן למעט חשבון הנאמנות שאינו בשליטתה".
165. צו תחילת העבודה נקבע לתאריך 11 בדצמבר, 2003.
166. עבודות הקמת מבנה הרב ספורט הסתיימו בחודש מרץ, 2006.
167. בתאריך 3 ביוני, 2007 נשלח חשבון סופי על ידי א., שאושר על ידי יועץ הפרויקט מ.
168. מבדיקת הביקורת עולה כי החשבון הסופי היה גבוה בכ- 21.9% מהעלות שסוכמה בין הצדדים:

סעיף	סכום ב ש"ח	% מהמתוכנן
עבודות לפי סעיפי חוזה (היקף מתוכנן)	7,850,010	100%
עבודות נוספות	1,719,910	21.9%
מצטבר מחושב לפי כמויות	<u>9,569,921</u>	<u>121.9%</u>

169. מדוח מבקר הפנים של החברה בנושא עולה כי הגידול בהיקפי העבודות נבע מטעויות באומדן השטחים לפיתוח ותנאי שטח מיוחדים שהצריכו השקעת משאבים גדולה מהרגיל. בנוסף נמצא כי התקציב כולל עבודות נוספות בהן הכשרת מגרש לכדור עץ חופים בהיקף של 408,000 ש"ח שלא נכללו בחוזה המקורי ולא אושרו בתקציב הפרויקט ותשלום בגין עבודות בבניין הישן ובקומה האחרונה בהיקף של כ- 412,000 ש"ח, שלא נכללו בתקציב הפרויקט.



170. משיחה שקיימה הביקורת עם מפקח הפרויקט נמסרו הפרטים הבאים:

- א. בעת ההתקשרות עם הקבלן היה היתר בנייה ל- 2 קומות בלבד מתוך 3 הקומות של הבניין.
 - ב. תקציב הבניין נקבע בחוזה פאושלי והתייחס לגמר של שני שליש מהבניין (2 מתוך 3 קומות) בלבד ולא של כל הבניין. בעת תכנון העבודה החברה לא תכננה להשלים את הקומה השלישית, שכן לצורך השלמת הבנייה בקומה נדרש תיקון של תב"ע לצורך קבלת היתר. המחשבה הייתה כי לאחר קבלת היתר הקומה השלישית תשוכר לשוכר שיממן את השיפוץ בה.
 - ג. תוך כדי עבודות הבנייה, הקבלן הציג גמר של 2 קומות והוחלט להשאיר את הקומה השלישית פתוחה. הדבר יצר בעיות מבחינה הנדסית ומנע קבלת אישורי בנייה להפעלת 2 הקומות הראשונות. בעקבות האמור, ולאור העובדה שלא נמצא שוכר לקומה השלישית נתקבלה החלטה בחברה להמשיך את הבנייה ולסיים גם את בניית הקומה השלישית.
 - ד. בנוסף, במסגרת הבנייה נתקבלה החלטה להסב את קומת המקלט מגמר של מקלט שהוצג במכרז לגמר דו תכליתי, כך שניתן יהיה להשכיר את המקלט לשימושים נוספים.
 - ה. כל האמור לעיל יצר גידול בעלויות הבנייה וגרם להריגות בסך של כ- 1.79 מליון ש"ח.
- מנכ"ל החברה מסר בהתייחסותו מתאריך 19/12/2010 לסעיפים 159 – 170 לטיוטת הממצאים כי: "כאמור לעיל, במהלך הבנייה התעורר צורך בביצוע עבודות נוספות אשר חייב את הגדלת התקציב בהתאם:
- (א) הוחלט על הקמת מגרש כדור עף חופים שלא הופיע בתוכנית המקורית. ההחלטה על בניית מתקן נוסף חייבה עלות נוספת של 408,000 ₪ (ב) שלד בניין הרב ספורט שנבנה כלל קומה 3 (מעל מפלס הקרקע) כאשר החוזה הפאושלי היה עבור שתי קומות (המותרות בהיתר הבנייה) והבסיס לשלד של הקומה השלישית. במהלך ביצוע עבודות הגמר התברר כי לצורך קבלת אישור אכלוס של הקומות הכלולות בהיתר הבנייה (שתי הקומות הראשונות ללא הקומה השלישית שלא הייתה מיועדת להשלמה ואכלוס) נדרשות עבודות נוספות שלא כלולות בחוזה עם הקבלן, לרבות בחדרי המדרגות החדים והגג ועבודות מינמאליות של אמצעי בטיחות וכיבוי אש. מאחר ולא היה באותה עת שוכר לקומה השלישית שביצע את העבודות להקמתה, הוחלט לבצע גם עבודות אלו. הגידול בתקציב הפרויקט הובא לידיעת יו"ר הדירקטוריון וקיבל את אישורו טרם מתן הוראת הביצוע. (ג) נתקבלה החלטה לשדרג את רמת הגימור של המקלט על מנת שניתן יהיה להסב את קומת המקלט לשימוש דו תכליתי ולהשכירו לצורך שימושים נוספים מעבר לשימוש כמקלט בעת חירום. בהמשך אף הושג הסכם עם שוכר שלקח על עצמו לשדרג את גמר המרתף.



מכאן שאין מדובר בחריגה מתקציב אלא בהחלטות על הגדלת התקציב. בעניין זה ר' את דברי מבקר הפנים בישיבת דירקטוריון מספר 139, מהם עולה כי עיקר הביקורת אינה ב"חריגה" לכאורה אלא באי דיווח ותפקוד של הדירקטוריון."

171. יו"ר דירקטוריון החברה מר פ. נ. מסר לביקורת בהתייחסותו לנושא זה כדלקמן:

א. בשל מחלוקות ששררו בין בעלי המניות של החברה לא הצליח לכנס ישיבות דירקטוריון במהלך התקופה הרלוונטית, כתוצאה מכך דירקטוריון החברה לא עודכן בדבר קצב התקדמות הפרויקט, בעיות שצצו במהלך הפרויקט חריגות תקציב וכיו"ב. להוכחת דבריו צרף דיווח שהועבר על ידיו ללשכת התאגידים על דחיות ישיבות ועדת כספים ודירקטוריון בשנת 2005.

ב. עד לחודש יוני, 2005 לא הוצגה בפניו כל חריגה מתקציב הפרויקט. החל מתאריך זה נתבקש לאשר דרישות תשלום בדיעבד. לדבריו, לא היה מודע לחריגה ונאלץ לאשר התשלומים שחרגו מהתקציב בלית ברירה, לאור העובדה שהעבודות כבר בוצעו בפועל.

ג. עוד מסר כי דוחה הוא את טענת המפקח כאילו מרבית החריגות מקורן בחלטה להרחיב את השיפוץ בקומה ה-3 ובהחלטה להסב את המקלט לשימוש דו תכליתי. היות ולהם נקבעו תקציבים ספציפיים. לדבריו, החריגה מתקציב הבנייה והפיתוח נובעת מניהול כושל ולא אחראי של מפקח הפרויקט ומנכ"ל החברה.

מנכ"ל החברה מסר בהתייחסותו מתאריך 19/12/2010 לסעיף 171 לטיוטת הממצאים כי: "יו"ר הדירקטוריון עודכן באופן שוטף בענייני העבודות לרבות העבודות הנוספות הנדרשות. בכל חשבון חודשי שאושר ע"י הפיקוח והוגש לאישור המנכ"ל והיו"ר, נמסר הסבר לגבי מהות העבודות הנוספות ועלותן ולמעשה לא אושר תשלום בגין עבודה שלא אושרה לביצוע מלכתחילה, בהתכתבויות בכתב ובע"פ, עלותה ותוספת התקציב הנדרשת עבורה. בנוסף יצוין, כפי שצוין בהתייחס לדו"ח מבקר הפנים, כי יש לדחות את הטענה על כך שהמפקח לא ווידא כי היו"ר מודע להיקף החריגות מהתקציב. היו"ר עודכן בכל פגישה שנערכה עימו בסממס הפרויקט, לרבות בנושא התקציב וכן כל נושא אחר שנדרשה התייחסות לגביו. בנוסף, כחלק מהנהלים הקבועים לניהול פרויקט וכללי בקרה למנהלים, נקבע כי מידי חודש יועברו למנכ"ל וליו"ר חשבונות הקבלן במלואם, כשהם מאושרים ע"י הפיקוח וכוללים פירוט מלא בדגש על פרק שינויים ותוספות.

בהתייחס לסעיף 171 ג' – המנכ"ל דוחה מכל וכל את הדברים המיוחסים לו לעניין ניהול כושל כביכול. מדובר באמירה כוללת ללא פירוט שהועלתה לראשונה כיום ולא בזמן אמת. בדיקת מבקר הפנים והדירקטוריון לא העלתה בדל ממצא לעניין ניהול כושל לכאורה ואף נמצא כי הסברי הפיקוח נכונים. הכשל היחיד שנמצא נפל דווקא בתפקוד הדירקטוריון שלא דווח כהלכה על ידי יו"ר הדירקטוריון ולא התכנס כנדרש. כל פעולה שביצע המנכ"ל היתה באישור יו"ר הדירקטוריון ובידיעתו המלאה. לא נמען לשום פעולה חריגה של המנכ"ל שנעשתה כביכול שלא באישור יו"ר הדירקטוריון ו/או שלא בהסכמתו וידיעתו."

**עבודות פיתוח - פרויקט רב הספורט**

172. בתאריך 26 בדצמבר, 2004, נחתם בין החברה לבין י. ל. כ. (להלן – "י. ל. כ."), הסכם לביצוע עבודות פיתוח.

173. הבחירה היתה בעקבות מכרז סגור לבחירת קבלן הפיתוח. במסגרת המכרז נתקבלו הצעות מ-5 קבלנים, ביניהם גם א. הצעתו הכספית של י. ל. כ. היתה הכדאית ביותר ועל כן הוא נבחר.

174. התמורה לפי ההסכם הייתה על סך של 2,965,125 ש"ח, בתוספת מס ערך מוסף.

175. בחשבון הסופי מחודש מרץ, 2006 נרשם כי הסכום לתשלום, לפני מע"מ, לפי הביצוע בפועל, הסתכם בכ- 3,935,782 ש"ח. כלומר חריגה של 32.7% מהתמורה על פי ההסכם, על פי הפירוט הבא:

א. עבודות לפי כתב כמויות: 2,375,643 ש"ח;

ב. עבודות מעל כמות חוזה: 1,301,503 ש"ח;

ג. עבודות נוספות: 258,636 ש"ח.

176. משיחה שקיימה הביקורת עם מפקח הפרויקט נמסר כי ההפרשים בסכומי הפיתוח נובעים ממספר סיבות:

א. עבודות פיתוח במגרש כדורעף חופים שלא נכללו במסגרת החוזה הראשוני;

ב. הכשרת שטח נוסף שלא הוגדר במסגרת החוזה הראשוני;

ג. החלפת קרקע באזור החזית הצפונית- במסגרת המכרז הופיע סעיף של החלפת קרקע, אך כמויות הקרקע שהופיעו במכרז היו קטנות מהכמות שנדרשה בפועל. לשאלת הביקורת האם נערך סקר הנדסי מקדים לבחינת הקרקע במקום נמסר כי לאור עלויות הכרוכות בסקר הוחלט על ידי החברה שלא לבצע סקר מקדים.

מנכ"ל החברה מסר בהתייחסותו מתאריך 19/12/2010 לסעיפים 176-172 לטיוטת הממצאים כי: "בעניין זה ניתן הסבר המפקח אשר הסביר את הגידול בתקציב הפיתוח (א) בטעות של אדריכלית הנוף בכל הנוגע לאומדן השטחים (ב) בהחלטה על הגדלת שטח הפיתוח מעבר לתוכנית המקורית בכלל זה הוחלט לכלול מגרש חניה נוסף בצד המזרחי של המבנה, דרך אספלט מגשר הולכי הרגל על כביש שיטירית ועד למעבר מתחת לפסי הרכבת לכוון פארק הירקון (עפ"י דרישות העירייה), מגרשי כדור עף חופים ואף גינון מושלם לכל השטח. הסברים אלו נמצאו מקובלים ואמינים על ידי מבקר הפנים. כל התוספות אושרו והיו בידיעת יו"ר הדירקטוריון מרם הביצוע."

**ניהול יעוץ ופיקוח- פרויקט הרב ספורט**

177. בתאריך לא ידוע בשנת 2004 נחתם בין החברה לבין אחים מ בע"מ (להלן - "מ"), הסכם לניהול ופיקוח על פרויקט בניית מבנה הרב ספורט, זאת לאחר מכרז שנערך בחברה.
178. התמורה לפי ההסכם, הייתה "תמורה כוללת בשיעור של 2.9%... מעלות הביצוע של הפרויקט...". כאשר "עלות הביצוע" – העלות בפועל של עבודות הבניה והחומרים כפי שתהיינה על פי החוזים שיחתמו בין המזמין לקבלנים....".
179. על פי ההסכם "תקופת הביצוע של ההסכם הינה עד 12 חודשים. מעבר לתקופה זאת יהיה המהנדס זכאי לתוספת לשכר המרחה כפי שיוסכם בין הצדדים".
180. הביקורת מציינת כי תקופת הביצוע של הפרויקט נמשכה בפועל מעבר ל- 12 חודשים. לא צורף להסכם נספח שמסדיר את התוספת לשכר המרחה.
181. על פי נספח א'- "שרותי המהנדס"- סעיפים 1.14 - 1.15, בשלב תכנון הפרויקט, תפקידו של המפקח בין היתר "בדיקת הערכות תקציביות של המתכננים והגשתן למזמין" ו- "הכנת אומדן התקציב הכולל לפרויקט".
182. סעיף 3.6, לנספח קובע כי בשלב התיאום והפיקוח באתר, אחד מתפקידיו של המפקח הינו לערוך "מעקב אחר (הטעות במקור) ושמירה על המסגרת התקציבית של חוץ הבניה במשך כל תקופת הביצוע, עדכון התקציב במידה של סטיות ודיווח למזמין, כולל ניתוח מקור הסטייה וסיבתה, והמלצה לגבי הצעדים שיש לנקוט בהם ודיווח למזמין".
183. סעיף 8.3 להסכם מדגיש את אחריותו של המהנדס המפקח ב"שמירה על המסגרת התקציבית".
184. סעיף 8.9. להסכם קובע כי: "דיווח המהנדס למזמין בדבר סטיות מלוח הזמנים, מהתקציב ומאיכות הביצוע והמזמין הסכים לסטיות ו/או לא הביע הסתייגותו בכתב מסטיות ו/או דיווחים אלה תוך 10 ימים, יראו את המהנדס כמי שמילא את חובתו כלפי המזמין".
185. מעיון בפרוטוקולים של מועצת המנהלים של החברה עולה כי בישיבת מועצת המנהלים מספר 138, מתאריך 6 באוקטובר, 2005, דווח לראשונה אודות חריגות לא מתוכננות, בעלויות הפרויקט. בעקבות האמור, הוחלט כי מבקר הפנים של החברה יבצע בדיקה של תקציב הפרויקט וניהולו.
186. הביקורת מציינת כי ישיבת הדירקטוריון הקודמת, מספר 137, התקיימה בתאריך 23 בדצמבר 2004, כלומר במשך כ- 10.5 חודשים לא קיבל הדירקטוריון עדכונים בנוגע להתפתחות הפרויקט.



187. בהתאם להחלטת החברה, הכין מבקר הפנים דוח העוסק בנושא פרויקט הרב ספורט. להלן עיקרי הממצאים שעלו מדוח הביקורת:

- א. קיימות אי התאמות וסתירות בדוחות המעקב אחר ביצוע תקציב הפרויקט. החברה לא המציאה הסברים מספקים לאי ההתאמות, והתגובות שהתקבלו מעוררות סימני שאלה. מבקר הפנים המליץ להעביר הבדיקה לגורם מקצועי המתמחה בבדיקות מסוג זה.
- ב. הגירעון התקציבי בפרויקט הינו על סך של 3,150,000 ש"ח. לעלויות נוספו הוצאות שלא אושרו בתקציב ועבודות, שלטענת המנכ"ל, אינן קשורות לתקציב הפרויקט.
- ג. מפקח העבודה שינה את עמודת התקציב המקורי ולמרות שתואר תפקידו כלל פיקוח תקציבי וחרף דרישת יו"ר הדירקטוריון - לא ווידא שהדירקטוריון מודע להיקף החריגות.
- ד. לא דווח כראוי לדירקטוריון החברה על התקדמות הפרויקט.
- ה. לעלויות ביצוע הפרויקט נוספו עלויות נוספות שלא אושרו בתקציב, דוגמת תשלום לקבלן פיתוח בגין בניית מגרש כדורעף חופים.
- ו. בעלויות הפרויקט נכללו עבודות נוספות שלטענת מנכ"ל החברה, אינן קשורות לתקציב הפרויקט.

188. מבדיקת הביקורת עולה כי אי ההתאמות שעלו מהפרויקט, לא הועברו לבדיקת גורם מקצועי בהתאם להמלצת מבקר הפנים.

189. מדוח המבקר הפנימי עולה כי הפקחים, אשר מונו על ידי הדירקטוריון לפקח על שלבי הפרויקט לא יכלו להשיב על חלק משאלות המבקר שהתייחסו לתפקידם. מנכ"ל החברה הכין דוחות הכוללים סתירות ואי התאמות והנהלת החברה לא מסרה הסברים מספקים אודות ההפרשים בדוחות.

190. מעיון בפרוטוקולי ישיבות הדירקטוריון עולה כי נציגי משרד המפקח על הפרויקט לא הופיעו בפני הדירקטוריון במשך שנה, בכך למעשה נמנע עדכון הדירקטוריון בהתקדמות הפרויקט, להלן מועדי הישיבות:

מספר ישיבה	תאריך הישיבה	נוכחות נציג
137	23.12.2004	כן
138	6.10.2005	לא
139	20.12.2005	כן



191. בתאריך 6 בדצמבר, 2005, כונסה ישיבת ועדת ביקורת מספר 25, לדון בממצאי דוח הביקורת של המבקר הפנימי.
192. יו"ר ועדת הביקורת מסר, בין השאר, כי כתוצאה מאי כינוס הדירקטוריון בשנת 2005 לא הובאו בפניו נתוני הביצוע ולא עודכן לגבי ביצוע התקציב והחריגות ממנו. מכיוון שלא הוקמה ועדה מיוחדת לליווי הפרויקט הגורם היחיד שטיפל מטעם הדירקטוריון היה היו"ר.
193. סעיף 8.9. להסכם קובע כי: "דיווח המהנדס למזמין בדבר סטיות מלוח הזמנים, מהתקציב ומאיכות הביצוע והמזמין הסכים לסטיות ו/או לא הביע הסתייגותו בכתב מסטיות ו/או דיווחים אלה תוך 10 ימים, יראו את המהנדס כמי שמילא את חובתו כלפי המזמין".
194. לשאלת הביקורת האם ננקטו סנקציות על ידי החברה כנגד מפקח הפרויקט, נמסר על ידי חשבת החברה, כי לא ידוע על סנקציות שננקטו על ידי החברה וכי נושא פרויקט הרב ספורט נבחן במסגרת דוח ביקורת ונדון בישיבות הדירקטוריון בהרחבה.
195. משיחה שקיימה הביקורת עם מפקח הפרויקט נמסר כי לאורך כל הפרויקט קיים ישיבות עדכון חודשיות עם יו"ר הדירקטוריון ועם מנכ"ל החברה וכי הנהלת החברה עודכנה באופן שוטף בהתקדמות הפרויקט.
- מנכ"ל החברה מסר בהתייחסותו מתאריך 19/12/2010 לסעיפים 177-195 לטיוטת הממצאים כי: "בכל הנוגע לנושא הדיווח לדירקטוריון לא התקיימו ישיבות דירקטוריון, הנהלת החברה התריעה על כך ויו"ר הדירקטוריון היה מעורב ועודכן באופן שוטף ומלא.
- החברה יישמה את המלצות מבקר הפנים וקבעה כי בכל פרויקט עתידי: (א) תמונה ועדת משנה בדירקטוריון שתהא אחראית לליווי הפרויקט. (ב) החברה תדאג להבטיח קבלת דוחות מעקב ודוחות התאמה על התקציב בכל שלב של ביצוע הפרויקט".

מגרש כדורעף חופים

196. חלק מהחריגה בהיקף הפרויקט נבע מעבודות פיתוח שהתבצעו לצורך הקמת מגרש כדורעף חופים שלא היה חלק מהתכנון המקורי בפרויקט. עלות הקמת מגרש זה הסתכמה ב- 408,215 ש"ח.
197. בישיבת ועדת ביקורת מספר 25, מתאריך 6 בדצמבר, 2005, מסר מבקר הפנים של החברה כי לא ברור האם מגרש הכדורעף הינו פרויקט חדש שהיה צריך לאשרו עם הגורמים המוסמכים וכן לא ברורים מקורות התקציב שלו.



198. תשובתו של המנכ"ל היתה כי "... לאורך הזמן קיבלנו דוחות וחשבונות מפורטים וידענו בדיוק מה קורה. לגבי כדורעף החופים – רצינו למנוף את תכנית החומש ופרויקטים נוספים בחברה. רצינו לעשות זאת תוך כדי הפיתוח שבוצע בשטח. במקום שטחי עצים ביצענו את המגרשים באותה עלות כמעט. יצאו מכתבים למועצה להסדר ההימורים בספורט ולעיריית תל אביב על הפרויקט... חלק מהבעלים ידעו על כך."

199. מבדיקת הביקורת עולה כי בישיבת ועדת כספים מספר 130 מתאריך 23 בינואר, 2006, מסרה נציגת לשכת התאגידים בעירייה, בנוגע לתכנית החומש, כדלקמן: "תוכנית חומש היא חלק מתוכניות עבודה שמגישה חברה לקבלת תקציבים. כדורעף חופים ופרויקט מניס – מנכ"ל עיריית ת"א אמר מפורשות שלא מאשר..."

זאת כאמור, בניגוד לתשובת מנכ"ל החברה כי קיבל אישור העירייה להקמת מגרש הכדורעף.

200. הביקורת איתרה פנייה מתאריך 24 באוגוסט, 2006 מהחברה למנהלת לשכת התאגידים בעירייה, בבקשה לאישור תשלום חשבונית עבור הקמת מתקן כדורעף חופים בסך 584,705 ש"ח, מתוכם השתתפות העירייה בסכום של 250,000 ש"ח. מבדיקה שבוצעה מול חשבת החברה עולה כי העירייה העבירה התשלום בגין חלקה.

מנהלת לשכת התאגידים מסרה בתגובתה מתאריך 8 ביולי, 2010 לטיוטת הממצאים כי: "חלק מהפרויקט בוצע ושולם ע"י העירייה. בשלב מסוים הורה מנכ"ל העירייה שלא להמשיך בפרויקט. מצ"ב אישור פרויקט חתום ע"י מנכ"ל וגובר העירייה וכן אישור החשבון לתשלום ע"י ממונה תב"ר באגף התקציבים. אציין כי חלק העירייה לתשלום בחשבון זה היה 250,000 ש"ח."

מינהל הכספים מסר בהתייחסותו מתאריך 25/7/2010 לטיוטת הממצאים כי:

"בתאריך 4.6.06 הנחה מנכ"ל העירייה את הסמנכ"ל לתכנון לבחון מול נציגי הוועד האולימפי את מידת השתתפותם בפרויקט (מגרש כדורעף חופים) ולהביא את המידע בפני המנכ"ל."

בתאריך 15.6.06 התקבלה הודעת מנהלת לשכת התאגידים לפיה סמנכ"ל לתכנון אישר לממן 200-250 אלף לפרויקט לטובת הוצאות בפועל שטרם הוגשו בגינם חשבוניות בעבר.

ועדת הכספים של עיריית ת"א יפו בישיבתה מיום 19.6.06 ומועצת העיר בישיבתה מיום 2.7.06 אישרו תוספת לתב"ר מרכז הספורט הלאומי בסך 1.1 מיליון ₪ ובכלל זה 250 אלף ש"ח (50% מ-500 אלף ש"ח) לנושא פיתוח מגרש כדורעף חופים.

בתאריך 1.11.06 נחתמה ההתקשרות בנדון בין עת"א לחברת מרכז הספורט הלאומי.

בתאריך 14.11.06 סימן אגף התקציבים את דרישת התשלום בנושא."



201. יו"ר דירקטוריון החברה מר פ. נ. מסר בהתייחס לפיתוח מגרש כדורעף חופים, כי הנושא בוצע בהנחייתו של מנכ"ל החברה ללא אישור דירקטוריון החברה. לטענתו קיבל עדכון רק בדיעבד, כשנדרש לאשר חשבונות התשלום. עוד הוסיף כי מיד כשהתבררה הפעילות החרیגה היא הופסקה בהוראתו ועד היום לא אושרה לסיום.

מנכ"ל החברה מסר בהתייחסותו מתאריך 19/12/2010 לסעיפים 196 - 201 לטיוטת הממצאים כי: "כאמור, מדובר בתוספת שהוחלט עליה בחברה. המפקח ציין כי הוצגו בפני היו"ר והמנכ"ל שלושה אופציות שונות לתוכניות הפיתוח כאשר אחת האופציות הייתה ללא ביצוע מגרשי כדורעף חופים והאפשרות לביצוע או אי ביצוע המגרשים הנ"ל נדונה באישור התוכנית כולה. פרומקול הישיבה לאישור התוכנית כלל התייחסות מפורטת לבחירת האופציה שבוצעה בפועל ואף לגבי העלות הנוספת שתהא עקב ביצוע מגרשי כדורעף החופים".

הסכמי התקשרות

202. הביקורת בחנה באופן מדגמי הסכמי התקשרות שנחתמו בין החברה לבין נותני שירותים ושוכרים, כמפורט להלן:

השכרת מבנה הרב ספורט

רקע

203. בתאריך 10 בפברואר, 2004, נחתם הסכם שכירות בין החברה לבין חברת נ-ג בע"מ (להלן - "נ-ג"). ההסכם התייחס להשכרת שתי הקומות הראשונות של מבנה הרב ספורט וכן לשטח מסעדה המצוי בקומת הקרקע, מחסנים מתחת ליציעים ומרפסות בשתי הקומות הראשונות.

204. תקופת השכירות המקורית נקבעה לשלוש שנים, עם שתי תקופות אופציה לשלוש שנים נוספות, כל אחת.

205. דמי השכירות בתקופת השכירות המקורית ובתקופת האופציה הראשונה נקבעו בגובה ₤ דולר לחודש בתוספת מע"מ, ועל סכום זה תינתן 5% הנחה לשנה בגין היוון תשלומים.

206. השוכר ישלם דמי אחזקה לפי תעריף של 1.5 דולר למ"ר (סה"כ 2,353 מ"ר) בתוספת מע"מ שישולם מדי 1 בחודש עבור אותו החודש.

207. בנוסף נקבע כי: "תקופת השכירות תחל ממועד מסירת החזקה בפועל". כאשר בהסכם השכירות הוגדר יום מסירת החזקה בתאריך 15 בנובמבר, 2004. לגבי איחור במסירת החזקה נקבע כי "איחור שיעלה על 45 ימים יחשב כהפרה...".

**ממצאים**

208. מבדיקת הביקורת עולה כי לא נערך מכרז להשכרת הקומות במבנה הרב ספורט, עובר לחתימת החברה על הסכם שכירות עם נ-ג בע"מ וכי ההתקשרות בוצעה בעקבות פניית השוכר.
209. הביקורת מצאה כי על פי אישור קבלת החזקה ששלח נ-ג לחברה, תאריך העברת החזקה בפועל היה 9 בנובמבר, 2005, כלומר מדובר באיחור של - 359 ימים המהווה הפרה של תנאי החוזה.
210. מבחינת תשלומי השוכר נמצא כי ב- 16 ביוני, 2004 העביר השוכר סך של ₪ מליון ש"ח לחשבון נאמנות, תשלום מראש עבור 6 שנים בגין תקופת השכירות המקורית ותקופת האופציה הראשונה.
211. מבחינת הביקורת את תשלום דמי הניהול של השוכר לשנים 2007 - 2008, לא אותרו אי התאמות בתשלומים.
- מנכ"ל החברה מסר בהתייחסותו מתאריך 19/12/2010 לסעיפים 208 - 211 לטיוטת הממצאים כי: "מדובר בהסכם שכירות ייחודי במסגרתו משולמים דמי השכירות בסכומים ניכרים ואף שולמה מקדמה שאפשרה את מימון הקמת הפרויקט. הנהלת החברה העבירה את ההסכם לאישור הבעלים ודירקטוריון החברה."

השכרת מקלט במבנה הרב ספורט**רקע**

212. בתאריך 28 ביולי, 2005, נחתם הסכם שכירות בין החברה לבין חברת ק. (להלן - "ק. השוכר"). ההסכם מתייחס לקומת המקלט של מבנה הרב ספורט.
213. בהסכם מצויינות שלוש תקופות שכירות:
- א. שנתיים - החל ממועד מסירת החזקה;
 - ב. תקופת אופציה ראשונה - 3 שנים;
 - ג. תקופת אופציה שנייה - 4 שנים.
214. תשלומים נוספים החלים על השוכר:
- א. בגין צריכת חשמל, מים וטלפון;
 - ב. בגין ארנונה.
215. במקרה של פיגור בתשלום יחויב השוכר בריבית פיגורים בשיעור שנתי של 20%. פיגור העולה על שבעה ימי עסקים יחשב כהפרה יסודית של ההסכם.



216. ההסכם קובע כי השוכר מתחייב להמציא לחברה ערבות בנקאית להבטחת התחייבויותיו. בנוסף, ההסכם קובע כי השוכר מתחייב לדאוג לחידוש רישיונות והיתרים הנדרשים לעסקו במושכר.

ממצאים

217. מבדיקת הביקורת עולה כי ההתקשרות עם השוכר בוצעה שלא בדרך מכרז. חשבת החברה מסרה לביקורת כי החברה אינה כפופה להוראות חוק חובת המכרזים. בנוסף, בפרוטוקול ועדת מכרזים מתאריך 11 באפריל, 2002, עולה כי הוועדה אישרה פטור ממכרז על השכרת שטחים במבנה הרב ספורט.

218. בתאריך 25 בדצמבר, 2007 הועברה בקשה להפעלת האופציה להארכת הסכם שכירות ב- 3 שנים נוספות על ידי השוכר, בהתאם לסעיף 2 להסכם השכירות.

219. בישיבת ועדת כספים ומנגנון 137 מתאריך 27 בינואר, 2008, דיווח המנכ"ל כי השוכר צבר חוב של כ- 130,000 ש"ח. עוד נמסר כי החברה לא קיבלה מהשוכר ביטחונות או ערבויות. במסגרת הישיבה נמסר כי אין ביכולת השוכר להמציא שטר חוב והוחלט לפרוס את החוב ל- 10 תשלומים שווים, בכפוף להצגת ערבות אישית חתומה על ידי הבעלים בגובה 130,000 ש"ח.

220. מבדיקת הביקורת עולה כי השוכר המציא לחברה ערבות אישית בלבד, ללא ערבות בנקאית כנדרש בהסכם, דבר שפגע בביטחונות החברה וביכולת מימוש החוב של החברה מהשוכר.

221. בתאריך 16 באפריל, 2009 העבירה חשבת החברה מסמך לשוכר המודיע כי יתרת חוב השוכר לשנת 2008 עומדת על 332,000 ש"ח ויתרת החוב לשנת 2009 עומדת על 84,881 ש"ח. בנוסף נמסר כי השוכר לא עמד בהסדר התשלומים שנחתם עימו (השוכר העביר 9 שיקים על סך 60,000 ש"ח לפרעון בתאריך 20 לחודש, רק 4 מתוכם כובדו).

222. בתאריך 30 במרץ, 2009 נשלח מכתב ממנכ"ל החברה למנכ"ל ק. המציין כי בהמשך למכתב מתאריך 7 בינואר שהועבר אליהם, באשר לביטול הסכם השכירות עקב הפרה יסודית הם מתבקשים לפנות המושכר.

223. ממסמך מתאריך 23 ביולי, 2009 מיועמ"ש של החברה לעו"ד א. ח., הנאמן לנכסי ק. עולה כי בתאריך 7 בינואר, 2009 בוטל הסכם השכירות עם השוכר. סעיף 18.2 להסכם השכירות קובע כי ק. מתחייבת עם ביטולו של הסכם השכירות לפנות המושכר מכל אדם ו/או חפץ. למרות האמור מזה למעלה מחצי שנה מביטול הסכם השכירות, טרם פינתה ק. רכושה מהמושכר ולפיכך כל הנותר במושכר יחשב לרכוש החברה.

224. השוכר הוצא מהנכס בתאריך 1 באפריל, 2009, בעקבות הליכים משפטיים שבוצעו כנגדו. על פי כרטסת הנהלת חשבונות מעודכנת לדצמבר, 2009, עולה כי יתרת החוב של השוכר נכון למועד עזיבתו עמדה על 298,249 ש"ח.



מנכ"ל החברה מסר בהתייחסותו מתאריך 19/12/2010 לסעיפים 212 - 224 לטיוטת הממצאים כי: "כאמור לעיל, מדובר בהתקשרות על שטח מוגבל במקלט. החברה פועלת במידת האפשר לקבל ערבות בנקאית כבטוחה להתחייבויות שוכריה. במקרה דנן נאלצה להסתפק בערבויות אישיות.

במקרה זה, דובר בשוכר שנקלע לקשיים כלכליים וחדלות פירעון. כתוצאה מכך, החברה פעלה לסילוק ידו מהמושכר ונקטה בהליכים משפטיים לגביית החוב בגין אי תשלום דמי השכירות. החברה הגיעה להסדר עם אחד הבעלים במסגרת הליך פש"ר להשבת כמחצית מסכום החוב."

השכרת חנות

רקע

225. בתאריך 15 בינואר, 2000, נחתם הסכם שכירות בין החברה לבין ד. ס. ב. (להלן – "ד."), להשכרת חנות בשם "ס.", ההשכרה בוצעה ללא מכרז.

226. ההסכם קובע כי תמורת השכירות תשלם ד. סכום של \$ לחודש בתוספת מע"מ, הסכום ישולם מראש לכל 12 חודשים באמצעות 12 המחאות דחיות לתאריך ה- 1 לכל חודש, בהתאם לשע"ח הרלוונטי לאותו התאריך.

227. תקופת השכירות בהסכם הינה עד לתאריך 31 בדצמבר, 2000. לשוכר ניתנו חמש אופציות להארכת ההתקשרות בנות שנה כל אחת, המסתיימות בתאריך 31 בדצמבר, 2005.

228. בתאריך 30 בדצמבר, 2005, נחתמה תוספת להסכם השכירות המקורי, המקנה לד. את האופציה להאריך את תקופת השכירות בתקופות נוספות בנות שנה, באותם תנאים, עד לתאריך 31 בדצמבר 2010.

ממצאים

229. חשבת החברה מסרה לביקורת כי על פי מכתב מעו"ד של החברה לשנים הרלוונטיות חברת מרכז הספורט הלאומי לא חייבת בעריכת מכרזים וכי בוועדת המכרזים מתאריך 23 בפברואר, 1998 נקבע כי "ייתן פטור מחובת מכרז על כל ההתקשרות שאינה עולה על סכום של 30,000 ש"ח לא כולל מע"מ להתקשרות לשנה". בנוסף, ציינה כי ההתקשרות עם השוכר נעשתה לאור פניית השוכר.

230. מבדיקת הביקורת תשלומי דמי השכירות בהנה"ח לשנים 2006 - 2008 עלו הממצאים הבאים:

א. בשנת 2005 דמי השכירות שולמו ב- 3 תשלומים שהתפרסו במשך השנה ולא ב- 12 המחאות שהיו אמורות להיפרע כל חודש, כפי שנקבע בהסכם. סך דמי השכירות ששולמו בפועל נמוך בכ- 700 ש"ח מהסכום על פי ההסכם.

ב. בשנת 2006 דמי השכירות שולמו ב- 4 תשלומים שהתפרסו במהלך השנה ולא ב- 12 המחאות שהיו אמורות להיפרע כל חודש, כפי שנקבע בהסכם.

ג. בתאריך 13 בינואר, 2008 בעקבות התנודות שחלו בשער הדולר, הודיעה החברה לד. כי חשבונות שכר הדירה שישלחו החל מתאריך 1 בינואר, 2008 יהיו על בסיס שקלי וסכום החיוב החודשי יעמוד על ש"ח בצירוף מע"מ.

ד. השער היציג של הדולר (על פי בנק ישראל) נכון לתאריך 1 בינואר, 2008, מועד המרת התשלום מתשלום דולרי לתשלום שקלי, עמד על 3.846 (שער ידוע, נכון ל- 31/12/07), בהתאם לאמור, סכום השכירות שהיה צריך להשתלם על ידי ד. אמור היה להיות נמוך בכ- 392 ש"ח, ולא כפי שחוייב על ידי החברה.

מנכ"ל החברה מסר בהתייחסותו מתאריך 19/12/2010 לסעיפים 225 - 230 לטיוטת הממצאים כי: "האמור בחלק זה מתאר את הדברים נכונה".

הפעלת מרכז הטניס

רקע

231. בתאריך 15 באוגוסט, 2000 נחתם הסכם בין החברה לבין מר מ. ז. (להלן – "ז."), במסגרתו העסיקה החברה את ז. כמנהל תחום הטניס בחברה, בתמורה לשירותיו יקבל מר ז. סך של ש"ח כולל מס ערך מוסף.

232. בנוסף, אחת ל- 3 חודשים תעריך החברה את הכנסותיה ממינויי מגרשי הטניס, במידה ויהיה גידול במנויים אלו יהיה זכאי ז. ל- 20% מהגידול בהכנסות. כמו כן יבדקו ההכנסות הקשורות ישירות לפעילות טניס בגין תחרויות ואירועים (בניכוי הוצאות כרוכות בפעילות), במידה ויהיה גידול בפעילות זו יהיה זכאי ז. ל- 20% מהגידול בהכנסות אלו.

233. ההסכם אינו קובע מהו חודש הבסיס, ביחס אליו יחושבו 3 החודשים לצורך תשלום 20% מהגידול בהכנסות/תחרויות ואירועים, כפי שנחתם עם העובד.

234. הביקורת מציינת כי קודם לחתימת הסכם ההרשאה הועסק ז. החל משנת 1996 כשכיר ע"י החברה בשכר גלובאלי של ש"ח (הגבוה ב- 1,400 ש"ח מהסכום החודשי שנקבע כתמורה עבור שירותיו).

235. מבדיקת הביקורת כרטסת "מ. בית ספר לטניס" בהנהלת החשבונות, אותרו תשלומים של ש"ח לחודש שהועברו למר ז., כפי שקבוע בהסכם.

236. משיחה שקיימה הביקורת עם חשבת החברה, עלה כי כלל לא הייתה מודעת לסעיף ההסכם המחייב תשלום 20% בגין גידול במנויים ו/או גידול בהכנסות הקשורות ישירות לפעילות טניס בגין תחרויות ואירועים וכי למעט הסכום הקבוע בסך ש"ח מעולם לא שולמו סכומים נוספים על ידי החברה.

237. הביקורת בחנה כרטסת הכנסות החברה מטנים לשנים 2001 - 2008. מבדיקת הביקורת אותרו הממצאים הבאים:

א. בשנת 2003, חל גידול בהיקף המנויים. למרות האמור לא הועברה על ידי החברה התוספת של 20% בגין הגידול בהיקף המנויים, כקבוע בהסכם.

ב. נכון למועד חתימת ההסכם לא היו לחברה הכנסות מתחרויות כלל. החל משנת 2001 החלו להיצבר בחברה הכנסות מתחרויות. למרות האמור, לא הועברו 20% בגין הגידול הנובע מהכנסות ישירות מפעילות טניס בגין תחרויות. להלן פירוט הכנסות מתחרויות לשנים 2001 - 2008:

שנה	סכום בש"ח
2001	36,720
2002	8,217
2003	9,870
2004	4,100
2005	37,525
2006	36,000
2007	36,000
2008	-

238. במקביל לפעולתו כמנהל תחום הטניס בחברה, בשנת 2001 נחתם הסכם בין החברה לבין ז., המעניק לו הרשאה לניהול ותפעול מכללה לטניס במתקני החברה.

239. תקופת ההסכם הינה 12 חודשים החל מתאריך 1 ביולי, 2001, כאשר לרשות ז. עומדת אופציה להאריך את תקופת ההסכם לשלוש תקופות של 12 חודשים כל אחת.

240. על פי סעיף 5.1 להסכם ההרשאה: "דמי ההרשאה ישולמו ב-8 תשלומים שווים ע"ס ש"ח שקלים חדשים כל אחד".

241. מבדיקת כרטיס החשבון של ז. בספרי החברה עולה כי התשלום לתקופה 2004/5 בוצע ב- 12 תשלומים, ולא ב- 8 תשלומים, כפי שנקבע בהסכם.



242. מבדיקת הביקורת לא אותר חידוש להסכם בין התאריכים 1 ביולי, 2005 ועד 30 ביוני, 2006. יחד עם זאת, מעיון בכרטיס החשבון של ז. בספרי הנהלת החשבונות של החברה, עולה כי העביר תשלומים בהתאם להסכם המקורי.

243. בתאריך 8 בינואר, 2007, נחתם באופן רטרואקטיבי תיקון להסכם המעניק הרשאה לתפעול המכללה לטניס לתקופה שבין 1 ביולי, 2006 וסופה ביום 30 ביוני, 2008, אשר ניתנת להארכה באופן אוטומאטי ב- 2 תקופות נוספות בנות שנה, בכפוף להסכמת הצדדים על דמי ההרשאה.

244. בהתאם לתיקון להסכם, דמי ההרשאה יעמדו על סכום של ₪ ש"ח עבור תקופת ההרשאה, שישולמו ב- 12 תשלומים בכל 15 לחודש, צמוד למדד המחירים לצרכן. מבדיקת כרטיס החשבון של ז. בספרי הנהלת החשבונות של החברה, אותרו תשלומים בהתאם לקבוע בתיקון להסכם.

מנכ"ל החברה מסר בהתייחסותו מתאריך 19/12/2010 לסעיפים 231 - 244 לטיוטת הממצאים כי: "מבדיקה שנעשתה בעניין זה הוחלט להסדיר מחדש את הנושא בחוזה חדש".

ניתוח דוחות כספיים

245. הניתוח שלהלן מתבסס על הדוחות הכספיים המבוקרים לשנים 2005 - 2008.

מאזן

246. להלן תמצית המאזנים לתאריכים 31 בדצמבר 2005, 2006, 2007 ו- 2008, באלפי שקלים חדשים:

	31.12.05	%	31.12.06	%	31.12.07	%	31.12.08	
מסה"כ המאזן			מסה"כ המאזן		מסה"כ המאזן		מסה"כ המאזן	
רכוש שוטף	2,861	3%	3,583	4%	3,810	4%	4,260	
רכוש קבוע נטו	105,452	97%	103,609	96%	101,590	96%	106,691	
סה"כ	108,313	100%	107,192	100%	105,400	100%	110,951	
התחייבויות שוטפות	11,005	10%	7,802	7%	6,813	7%	7,300	
התחייבויות לזמן ארוך	112	0%	2,608	2%	2,437	2%	2,144	
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	-		-		-	0%	288	
שטר הון	1,200	1%	1,200	1%	1,200	1%	1,200	



31.12.05	%	31.12.06	%	31.12.07	%	31.12.08	%	
מסה"כ המאזן	מסה"כ המאזן	מסה"כ המאזן	מסה"כ המאזן	מסה"כ המאזן	מסה"כ המאזן	מסה"כ המאזן	מסה"כ המאזן	
95,996	89%	95,582	90%	94,950	90%	100,019	90%	הון עצמי
<u>108,313</u>	<u>100%</u>	<u>107,192</u>	<u>100%</u>	<u>105,400</u>	<u>100%</u>	<u>110,951</u>	<u>100%</u>	<u>סה"כ</u>

247. רכוש שוטף

- א. ליום 31 בדצמבר, 2008 חלה עלייה בשיעור של 12% בסך הרכוש השוטף לעומת הרכוש השוטף ליום 31 בדצמבר, 2007. העליה ברכוש השוטף הינה תוצאה של גידול חד בשיעור של 43% בסעיף חייבים ויתרות חובה, זאת במקביל לקטון של כ- 47% בסכום המזומנים ושווי המזומנים;
- ב. ליום 31 בדצמבר, 2006, חלה עלייה בשיעור של 25% בסך הרכוש השוטף, לעומת סך הרכוש השוטף ליום 31 בדצמבר, 2005;
- ג. העלייה נובעת בעיקר מגידול במזומנים, ומגידול בהכנסות לקבל מהוועד האולימפי.

248. רכוש קבוע

- א. הרכוש הקבוע הינו הנכס העיקרי והוא מהווה כ- 96% מסך המאזן בכל אחת מהשנים הנבדקות;
- ב. הפריט העיקרי במסגרת הרכוש הקבוע הינו מרכז הרב ספורט. החל משנת 2004 ועד שנת 2008 השקיעה החברה סכומי כסף גבוהים במבנה חדש ובציוד הרב ספורט, ההשקעה בשנת 2008 עמדה על כ- 1.5 מיליון ש"ח. יש לציין כי עיקר ההשקעה התבצעה במהלך שנת 2005;
- ג. בשנים 2005 ו- 2006 השקיעה החברה, בנוסף למרכז הרב ספורט, עוד כ- 1.6 מיליון ש"ח באצטדיון האתלטיקה הקלה. בשנת 2008 הושקע באצטדיון האתלטיקה הקלה סך של כ- 6.5 מיליון ש"ח;
- ד. ההשקעה ברכוש קבוע מומנה באמצעות כספים שהוזרמו לחברה על ידי בעלי מניותיה ונרשמו במסגרת ההון העצמי כתקבולים על חשבון מניות ובאמצעות תשלום דמי שכירות מראש לשש שנים, על ידי השוכר העיקרי במבנה הרב ספורט.
249. להלן פירוט ההשקעות ברכוש קבוע ומימון, כפי שעולה מהדוחות הכספיים. הסכומים באלפי ש"ח:



שנה	השקעה שנרשמה	תשלומים בפועל	מימון			
			תקבולים ע"ח מניות	דמי שכירות מראש	הלוואה מבעלי המניות	סה"כ מימון
2005	11,675	8,674	5,660	5,417	-	11,077
2006	888	3,248	733	-	2,600	3,333
2007	717	718	523	-		523
2008	8,310	7,538	7,039	-		7,039
סה"כ	21,590	20,178	13,955	5,417	2,600	21,972

250. התחייבויות לזמן ארוך ליום 31 בדצמבר, 2008:

א. ההתחייבויות לזמן ארוך נובעות ממספר סעיפים:

(1) הלוואה מעיריית תל אביב - יפו בסך 1.3 מליון הצמודה למדד ונושאת ריבית.

(2) הלוואה מהוועד האולימפי בסך 1.3 מליון.

ב. ההלוואות הינן לתקופה של 8 שנים כאשר בשנתיים הראשונות תשולם ריבית בלבד.

ג. ההלוואות מבעלי המניות ניתנו לחברה למימון הגרעון שנוצר בה כתוצאה מההשקעות ברכוש קבוע, כאמור לעיל.

251. שטר הון

שטר ההון משקף התחייבות כלפי עיריית תל אביב - יפו והוא ניתן כנגד כספים שהתקבלו מהעירייה. כספים אלה מימנו רכישת רכוש קבוע. לפי הביאורים לדוחות הכספיים, שטר ההון יפרע אך ורק במסגרת הליכי פירוק של החברה, אם לא יוחלט אחרת, בהסכמת הצדדים.

252. הון עצמי

א. להלן הרכב ההון העצמי של החברה ליום 31 בדצמבר לשנים 2005 - 2008 באלפי ש"ח:

סעיף	31.12.08	31.12.07	31.12.06	31.12.05
הון מניות	15,031	9,000	12,431	12,431
פרמיה על מניות	60,265	44,065	36,865	36,865
תקבולים על חשבון מניות	15,582	26,543	34,020	33,287
קרן הון	54	54	54	54
עודפים	9,087	11,057	12,212	13,359
סך כל ההון העצמי	100,019	90,719	95,582	95,996



ב. התקבולים על חשבון מניות משקפים כספים שהוזרמו לחברה על ידי בעלי מניותיה, למימון ההשקעות ברכוש הקבוע.

ג. בשנת 2007 הנפיקה החברה 8,000 מניות (4,000 לכל בעל"מ"נ) בתמורה לסך של 8,000,000 ש"ח. תמורת ההקצאה נרשמה כנגד סכומים שנתקבלו ונרשמו כתקבולים על חשבון מניות, זאת בהתאם להחלטת האסיפה הכללית מיום 14 בנובמבר, 2007.

ד. בשנת 2008 הנפיקה החברה 1,800 מניות כנגד התקבולים על חשבון מניות, זאת בהתאם להחלטת מועצת המנהלים 149 מתאריך 16 ביולי, 2008.

253. להלן תמצית דוחות רווח והפסד לשנים 2005 - 2008, באלפי ש"ח:

	2008	שיעור מההכנסות	2007	שיעור מההכנסות	2006	שיעור מההכנסות	2005	שיעור מההכנסות
הכנסות	9,752	100%	8,902	100%	7,991	100%	6,427	100.0%
הוצאות הפעלה	(9,457)	97%	(8,504)	96%-	(7,894)	99%	(6,952)	108%
רווח (הפסד) תפעולי	295	3%	398	4%	97	1%	(525)	8%
הוצאות הנהלה וכלליות	(1,986)	20%	(1,410)	16%	(1,313)	16%	(1,061)	17%
הפסד תפעולי לפני הכנסות מימון	(1,691)	17%	(1,012)	11%	(1,216)	15%	(1,586)	25%
הכנסות מימון, נטו	(279)	3%	(143)	2%	44	1%	69	1%
הפסד לאחר מימון	(1,970)	20%	(1,155)	13%	(1,172)	14%	(1,517)	24%
הכנסות אחרות		0%	=	0%	<u>25</u>	0%	=	0%
הפסד לשנה	(1,970)		<u>(1,155)</u>		<u>(1,147)</u>		<u>(1,517)</u>	



254. הכנסות

- א. מהנתונים דלעיל, ניתן לראות מגמה של גידול בהכנסות החברה בין השנים 2005 - 2008. מבדיקת מרכיבי ההכנסות עולה כי המרכיב העיקרי שתרם לגידול בהכנסות הוא הכנסות משכירויות וזכיונות.
- ב. גם בהכנסות מפעולות במתקני אתלטיקה ובהכנסות מפעולות מרכז הרב ספורט קיימת מגמת עלייה, אם כי מתונה יותר.

255. הוצאות הפעלה

- א. סעיף משכורות ונלוות הינו המרכיב המהותי ביותר במסגרת הוצאות הפעלה ומהווה כ- 45% ממנו לאורך השנים 2005 - 2008.
- ב. יצויין כי שיעור הגידול בהוצאות הפעלה היה נמוך משיעור הגידול בהכנסות לאורך השנים 2005 - 2007 דבר שהיטיב עם תוצאות החברה. בשנת 2008 שיעור הגידול בהכנסות היה נמוך משיעור הגידול בהוצאות התפעוליות.

256. הוצאות הנהלה וכלליות

- א. חל גידול בהוצאות ההנהלה והכלליות בין השנים 2005 - 2008.
- ב. סעיף משכורות ונלוות מהווה את המרכיב המהותי (כ- 70%) ביותר במסגרת הוצאות הנהלה וכלליות והוא זה שתרם באופן המשמעותי ביותר לעלייה בהוצאות הנהלה וכלליות. בשנת 2006 חל גידול בסעיף זה בשיעור של כ- 30%.

יחסים פיננסיים

257. יחס שוטף

- א. היחס השוטף מודד את היחס בין הנכסים השוטפים להתחייבויות השוטפות. יחס זה מהווה אינדיקציה למצב הנזילות של החברה. יחס שוטף גדול מ- 1, מצביע על הון חוזר חיובי ומעיד על יכולתה של החברה להתמודד עם קשיים בטווח הקצר. ככל שהערך המתקבל גדול יותר, כך טובים סיכויי החברה להתמודד עם קשיים פיננסיים בטווח הקצר.
- ב. להלן מדדי היחס השוטף לימים 31 בדצמבר 2005, 2006, 2007 ו- 2008, לפי הסכומים המוצגים במאזן:



31.12.05	31.12.06	31.12.07	31.12.08	
2,861	3,583	3,810	4,260	נכסים שוטפים במאזן
11,005	7,802	6,813	7,300	התחייבויות שוטפות במאזן
<u>0.26</u>	<u>0.46</u>	<u>0.56</u>	<u>0.58</u>	<u>יחס שוטף</u>

ג. מדדי היחס השוטף מצביעים על קשיי נזילות, מהם סבלה החברה בשנים 2005 - 2008. ניתן לראות כי בכל אחת מהשנים, היה לחברה גרעון בהון החוזר.

ד. קשיי הנזילות של החברה בשנים האמורות, נבעו, ככל הנראה, מההשקעות ברכוש קבוע שהתבצעו בשנים אלה.

ה. ניתן להיווכח כי בשנת 2005, בה נעשתה עיקר ההשקעה, היתה נזילות החברה ברמה הנמוכה ביותר. החל משנת, 2006, חל שיפור משמעותי ביחס השוטף, לאחר הזרמת כספים לחברה, בדרך של הלוואה מבעלי המניות.

מנכ"ל החברה מסר בהתייחסותו מתאריך 19/12/2010 לסעיפים 245 - 257 לטיוטת הממצאים כי: "אין הערות, למעט העובדה שעל פי האמור בדוחות והגידול בהיקפי הפעילות יש צורך מיידי בהגדלת כח האדם והתאמתו. כמו כן, יש צורך בהכנת תכניות להשקעות ארוכות טווח וחידוש מתקנים. מדובר בשני נושאים מהותיים אשר מן הראוי כי ימצאו בימיו בדוח הביקורת."

לתשומת לב:

התייחסויות המבוקרים ואחרים לטיוטת 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 לשכת התאגידים מייל מתאריך 8.7.2010.

נספח ב' - התייחסות מינהל הכספים מתאריך 25.7.2010.

נספח ג' - התייחסות חוזה הקמה מרכז הספורט נתקבל במייל מתאריך 28.7.2010.

נספח ד' - התייחסות מנכ"ל החברה מתאריך 19.12.2010.



מסקנות

258. מהממצאים עולה כי החברה לא עדכנה אצל רשם החברות את שמות חברי הדירקטוריון המכהנים בחברה. כתוצאה מכך, לא קיימת התאמה בין הרישומים אצל רשם החברות בנוגע לדירקטורים המכהנים בחברה, לבין אלו המכהנים בה בפועל.
259. נוהל מינוי דירקטורים בתאגידים העירוניים של עיריית תל אביב - יפו מתאריך 13 באוקטובר, 2002, קובע כי דירקטור יחדל לכהן בתפקידו אם, בין השאר נעדר משיבות הדירקטוריון במשך שלוש ישיבות רצופות, או מארבע ישיבות שלו במשך שנה קלנדרית אחת. ממצאי הביקורת עולה כי חבר דירקטוריון מטעם העירייה נעדר במהלך השנים 2007 - 2008 מכל ישיבות הדירקטוריון (8 במספר) דבר שחייב נקיטת פעולה על פי הנוהל.
- לדעת הביקורת, חברי הנהלת החברה שאינם מקפידים על נוכחותם בישיבות הדירקטוריון והועדות בהן הם חברים, מועלים בתפקידים ובאחריותם ופוגעים בפעילות החברה עד כמה שהדבר נוגע לדרך קבלת החלטות בחברה.
260. למרות שיו"ר הדירקטוריון דיווח לאורך תקופה ארוכה באופן שוטף ורצוף ללשכת התאגידים על העדרות אחד החברים משיבות הדירקטוריון, לא נקטה האחרונה בפעולה כלשהי על מנת להביא המידע לידיעת הגורמים המוסמכים בעירייה ובחברה להתעלם מהודעות יו"ר הדירקטוריון.
261. מהממצאים עולה כי בשנת 2006 לא התכנסה אסיפה כללית בחברה. אי כינוס אסיפה כללית במהלך שנה קלנדרית נוגד את סעיף 60 לחוק החברות הקובע כי חברה תקיים אסיפה שנתית בכל שנה ולא יאוחר מתום חמישה עשר חודשים לאחר האסיפה השנתית האחרונה. בנוסף, הדבר נוגד את תקנון החברה הקובע כי אסיפות כלליות רגילות תכונסנה לפחות אחת לשנה במועד שייקבע על ידי הדירקטוריון.
262. בעלי המניות של החברה, עיריית תל אביב-יפו והוועד האולימפי, התחייבו כל אחת להעביר מדי שנה 1.2 מיליון ש"ח. מהממצאים עולה כי בשל מחלוקת שנתגלעה בין הצדדים לא הועברו הכספים באופן סדיר ושוטף במהלך השנים 2008 - 2009, דבר שפגע בתזרים המזומנים של החברה.
263. הביקורת מביעה תמיהה על כך שטרם נחתם חוזה המסדיר את תנאי העסקתו של המנכ"ל (הסדר העסקתו של המנכ"ל מתבסס על חוזה שנחתם עימו בהיותו סמנכ"ל החברה), למרות שהלה משמש כמנכ"ל החברה משנת 2000.
264. בהתבסס על דברי מנהל מת"ש בעיריית תל אביב-יפו גילום הוצאות הרכב ששולם למנכ"ל החברה, אינו מותר בסקטור הציבור, ועל פי הנחיות הממונה על השכר באוצר.



265. מהממצאים עולה כי החברה לא הקפידה לערוך הסכמי העסקה לכלל העובדים בעת קבלתם לעבודה. באשר לעובדים שהחלו עבודתם בחברה אחרי חודש יוני, 2002 הרי שלגביהם חל חוק הודעה לעובד (תנאי עבודה), התשס"ב, 2002 הקובע כי על מעביד למסור לעובד, לא יאוחר מ-30 ימים מהיום שהעובד התחיל לעבוד אצלו, הודעה בכתב שבה יפרט את תנאי העבודה של העובד.
266. ממצאי הביקורת עולה כי לחלק מהעובדים נתנו תוספות שכר (כגון: תוספת מתקנים, תוספת יגע כפיים), שלא נכללו במסמך העקרונות שאישר דירקטוריון החברה, ואשר מסדיר את רכבי שכר העובדים בחברה.
267. נוהל החברה הן ב"העסקת עובדים ותשלום שכרם", מתאריך 31 ביולי, 2002 קובע כי חל איסור על עבודה בשעות נוספות, ללא קבלת אישור מראש ובכתב. מהממצאים עולה כי לא ניתנים אישורי שעות נוספות מראש ובכתב כקבוע בנוהל. אישור השעות הנוספות מבוצע רק בסוף החודש באמצעות חתימת המנהל האחראי על גליון הנוכחות של העובד.
268. החברה מעסיקה לעיתים עובדים בשבתות ובחגים מבלי לקבל משר העבודה היתר מראש להעסקה, כנדרש על פי חוק שעות עבודה ומנוחה. התנהלות זו של החברה לבד מהיותה בניגוד לחוק חושפת אותה, לדעת הביקורת, לתביעות משפטיות.
269. החברה אפשרה לחלק מעובדיה לצבור ימי חופשה מעבר לתקרת ימי החופשה המותרים לצבירה, על פי חוזר מנכ"ל מיוחד של משרד הפנים (55 ימי חופשה). ימי החופשה העודפים לא נמחקו עם המעבר לשנת הכספים העוקבת.
270. הנהלת החברה לא קבעה הנחיות בדבר הניסבות שבהן יאושר לעובד לצבור מכסת ימי חופשה "שליטית" וכן לא קבעה מהי מכסת הימים "השליטית" המקסימלית שניתן, אם בכלל, לצבור.
271. החברה לא ערכה הסכם התקשרות כתוב עם רואה החשבון המבקר. העסקת יועצים חיצוניים ללא הסדר כתוב עלולה להוביל למחלוקות מיותרות ונוגדת כללי מנהל תקין.
272. ממדגם שערכה הביקורת עולה כי בוצעו רכישות בחברה ללא אישור מנכ"ל ופנייה לקבלת 2 הצעות מספקים, זאת בניגוד לקבוע בנוהל "התקשרויות לרכש טובין ושירותים" של החברה. כמו כן בנוגע להשכרת מבנה הרב ספורט הביקורת מצאה כי ההתקשרות עם השוכר בוצעה ללא מכרז, אלא בעקבות פניית השוכר.
273. מהממצאים עולה כי לא התקיימו ישיבות דירקטוריון בחברה, במשך עשרת החודשים הראשונים של שנת 2005, למרות שבתקופה זו ניהלה החברה פרויקט בהיקף מהותי (הקמת מרכז הרב ספורט), שדרש דיווח, עדכון ומעורבות שוטפת של הדירקטוריון בקבלת החלטות והנחיות.

274. מממצאים שאספה הביקורת ובהסתמך על דוח מבקר הפנים של החברה עולה כי ניהול פרויקט בינוי הרב ספורט והפיקוח אחר ביצועו היה לוקה בחסר. הביקורת התרשמה כי כל אחד מהצדדים המעורבים בפרויקט (מנכ"ל החברה, יו"ר דירקטוריון, יו"ר ועדת ביקורת) טען כי החריגות והכשלים בפרויקט נובעים ממחדלים שבוצעו על ידי הגורמים האחרים וכי כתוצאה ממחלוקות בין בעלי המניות בחברה לא נתקיימו ישיבות דירקטוריון ונמנע עדכון של הנהלת החברה.

גם בנוגע לעידכון יו"ר הדירקטוריון בדבר התקדמות הפרויקט והחריגות הצפויות, קיימת מחלוקת. יו"ר הדירקטוריון טען כי לא עודכן, אלא בדיעבד. (יו"ר הדירקטוריון אף הוסיף וציין כי הבקשות לאישורי התשלום הוגשו בחלק משלבי הפרויקט לאחר שההוצאה הוצאה בפועל ולא נותר אלא לאשר ההוצאות בדיעבד). מנגד, דחה מנכ"ל החברה טענות אלו וציין בפני הביקורת כי יו"ר הדירקטוריון היה מעורב ועודכן באופן שוטף ומלא.

275. מבדיקה מדגמית שערכה הביקורת עולה כי באחת ההתקשרויות החברה לא דרשה ערבות בנקאית מהשוכר, כפי שקבוע בהסכם ההתקשרות עימה, אלא הסתפקה בערבות אישית בלבד. לימים אותו שוכר לא עמד בהתחייבויותיו לחברה ובשל העדר ערבות בנקאית, נאלצה החברה לנקוט בהליכים משפטיים נגדו.

276. במסגרת הסכם העסקת העובד מ. ז. נכלל סעיף הקובע מתן פרמיה לעובד כאחוז מגידול בהכנסות החברה ממנוי טניס. מממצאי הביקורת עולה כי החברה התעלמה לאורך השנים מהקבוע בסעיף ולא בחנה הגידול בהכנסות לצורך תשלום הפרמיה לעובד.

המלצות

277. באחריות מנכ"ל החברה ולשכת התאגידים לעדכן באופן שוטף אצל רשם החברות את שמות חברי הדירקטוריון המכהנים בפועל.

278. באחריות מנכ"ל החברה לדווח ללשכת התאגידים על העדרויות חברים מישיבות הנהלה ומוועדות החברה, ובאחריות לשכת התאגידים להעביר הטיפול לגורמים המוסמכים על פי הנוהל והתקנות.

279. באחריות מנכ"ל החברה, לשכת התאגידים ויו"ר דירקטוריון לוודא כינוס אסיפת בעלי מניות לפחות אחת לשנה, זאת בהתאם לקבוע בחוק החברות ובתקנון החברה.

280. על בעלי המניות של החברה להסדיר בהקדם את המחלוקת הקיימת ביניהם ולעמוד בהתחייבויותיהם להעברת הקצבות לחברה.

281. באחריות לשכת התאגידים לוודא כי נערך הסכם העסקה למנכ"ל החברה, המסדיר את תנאי העסקתו, וכן לוודא אישור הדירקטוריון להסכם.



282. על לשכת התאגידים בשיתוף השירות המשפטי לבחון חוקיות הגילום בגין הוצאות הרכב שניתנו למנכ"ל החברה.
283. על החברה להקפיד לערוך הסכמי העסקה לכלל העובדים. בהתייחס להעסקת עובדים חדשים יש לדאוג כי ההסכם יועבר לעובד, תוך 30 יום מתחילת העסקתו בחברה.
284. באחריות לשכת התאגידים בשיתוף היועץ המשפטי לעירייה ולחברה להנחות כיצד לפעול בנוגע לתוספות השכר ששולמו למספר עובדי החברה, שאינן תואמות את מסמך העקרונות המסדיר את רכיבי שכר העובדים בחברה.
285. באחריות מנכ"ל החברה ומנהלת הכספים של החברה לדאוג כי אישור עבודה בשעות נוספות יתבצע בהתאם לנוהל שנקבע בחברה או לחלופין לפעול לשינוי הנוהל וקבלת אישור הדירקטוריון לכך.
286. על היועץ המשפטי של החברה לבחון גבולות ההיתר הכללי שניתן במשק להעסקת עובדים בשבתות ובחגים. אם ימצא כי פעילות החברה אינה נכללת במסגרת היתר העסקה, על החברה לפעול לקבל היתר משר העבודה להעסקת עובדים בשבתות ובימי חג, כנדרש על פי חוק שעות עבודה ומנוחה.
287. בנוסף, הביקורת ממליצה כי נושא העסקת עובדים בשעות נוספות יובא לדיון בהנהלת החברה, תוך בחינת ההשלכות הכלכליות והמשפטיות הקיימות בנושא.
288. על החברה לוודא שמכסת ימי החופשה הנצברת המועברת משנה לשנה לא תחרוג מתקרת הימים הקבועה בהוראות חוזרי מנכ"ל משרד הפנים. במקרים חריגים יש לתעד באסמכתאות בכתב הנימוקים שיש בהם להצדיק החריגה. בנוסף, על החברה להביא לידיעת העובדים את ההנחיות הקיימות בנושא.
289. על הנהלת החברה לקבוע הנחיות בדבר הנסיבות שבהן יאושר לעובד לצבור מכסת ימי חופשה "שליטית" וכן לקבוע את המכסה המקסימלית שיוכל כל עובד לצבור.
290. באחריות מנכ"ל החברה לערוך הסכם התקשרות בכתב עם רואה החשבון על מנת להסדיר את תנאי העסקתו.
291. באחריות חשבת החברה לוודא כי כל הרכישות וההתקשרויות יבוצעו בהתאם לנוהל "התקשרויות לרכש טובין ושירותים" של החברה, הקובע את הגורמים המוסמכים לאשר הרכישה ואת הליך קבלת ההצעות הנדרש, בהתאם להיקף הרכישה.



292. באחריות מנכ"ל החברה ודירקטוריון החברה להפיק הלקחים שהועלו במסגרת דוח מבקר הפנים של החברה. בנוסף, הביקורת ממליצה כי בכל פרויקט חדש שיבוצע בחברה תמונה וועדת היגוי מקרב חברי הדירקטוריון, אשר תפקח ותנהל את הפרויקט ובמקביל תדווח באופן שוטף על התקדמות הפרויקט, חריגות תקציב צפויות ו/או שינויים נדרשים מהתוכנית המקורית לדירקטוריון החברה.

293. באחריות יו"ר הדירקטוריון לכנס את דירקטוריון החברה ובאחריות לשכת התאגידים לוודא כינוס דירקטוריון החברה, בתדירות הנדרשת, בהתאם לפעילות ולצרכי החברה.

294. על החברה להקפיד לקבל ערבות בנקאית בכל התקשרות עם שוכר, כקבוע בהסכם ההתקשרות, דבר שייקל עליה בגביית החוב במידה והשוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו הכספיות.

295. על החברה להקפיד ולשלם לעובדי החברה בהתאם לקבוע בהסכמי העסקה שנקבעו עימם. כאשר לעובד מ. ז. הביקורת ממליצה לבחון ההתחשבנות מול העובד בגין שנים עברו.

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 מינהל הכספים מתאריך 13.2.2011.

נספח ו' – התייחסות לשכת התאגידים מתאריך 21.2.2011.

נספח ז' – התייחסות מנכ"ל החברה מתאריך 23.2.2011.