נספח א

עיריית תל־אביב-יפו
שירות משפטי - מחלקה אזרחית- תחום מקרקעין
תאריך: 12.1.11
ז' בשבט תשע"א
טלי: 03-5218370
פקס': 03-5216401
סימוכין: 1629\181\1

לכבוד:

מבקרת העירייה

שלום רב,

הנדון: **טיוטת ממצאים לדוח ביקורת בנושא טיפול בנכסי העירייה**

(סימוכין: מכתבך מיום 20.12.10.)

להלן התייחסות השירות המשפטי לדו"ח שבנדון:

1. לעניין סעיף 133(טו)(1) – גוש 7109 חלקה 107, רח' בית שמאי 9 – התיק אינו נמצא בטיפול השירות המשפטי.

2. לעניין סעיף 133(טו)(2) – בשנת 2005 הגיש השירות המשפטי שתי תביעות כנגד בצר. האחת תביעה לפינוי וסילוק יד והשניה תביעה לדמי שימוש ראויים. בשנת 2006 נתן בית המשפט החלטה, עפ"י בקשת בצר, לפיה התביעות מוקפאות בשל 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 שינקטו כנגד בצר והמחזיקים בנכס.

3. לעניין סעיף 133(טו)(3) – כנגד העירייה הוגשה תובענה לפס"ד הצהרתי לפיו העירייה התחייבה להחכיר לחלק מבעלי הדירות במגדל דיזנגוף סנטר לתקופה של 49+49 שנים, 60 מקומות חניה

ייחודיים בחניון העילי על גג חלקו ה דרומי של מרכז הקניות דיזינגוף סנטר בת"א במחיר 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 עפ"י הודעה משותפת של כל הצדדים.

למעט תיק זה השרות המשפטי מטפל בנושא רישום פרוייקט דיזנגוף סנטר בלשכת רישום המקרקעין.

4. לעניין סעיף 133(טו)(4) – בית מחול להקת בת שבע סוזן דלאל – התיק אינו נמצא בטיפול השירות המשפטי.

בכבוד רב,

סגן בכיר ליועמ"ש

העתקים:

היועמ"ש לעירייה

– מנהל אגף נכסי העירייה

מנהלת המחלקה האזרחית והמשנה ליועמ"ש

1741\181\1

נספח ב

עיריית תל־אביב-יפו
מינהל הכספים
לשכת גזבר העירייה

ז' בשבט, התשע"א
12 ינואר 2011
סימוכין: 01474011

אל: מבקר העירייה

מאת גזבר העירייה

הנדון: **<u>טיוטת ממצאי דו"ח ביקורת בנושא הטיפול בנכסי העירייה</u>**
מבקר העירייה: 36358210 מ- 20.12.10

להלן תגובת מינהל הכספים לטיוטת ממצאי דו"ח ביקורת בנושא הטיפול בנכסי העירייה:

1. סעיף 111 ד' לטבלה לעניין אי התאמה בין פרטי המחזיק בנכס בין אגף נכסי העירייה לבין פרטי המחזיק בנכס באגף חיובי ארנונה (13 נכסים):

<u>תיק מס' 2909</u> – נא לתקן מפלגת העבודה מחוייבת בכתובת בית שמאי 7 א' .

<u>תיק מס' 3298</u>- נא לתקן המבנה נהרס

<u>תיק מס' 3578</u>- בניין נהרס והוסב לחניון.

<u>תיק מס' 3720</u>- בשימוש בית ספר(ב י)

<u>תיק מס' 6125</u> - נא לתקן הנכס הוחזר לעירייה , עפ"י הודעת אגף הנכסים

<u>תיק מס' 6133</u>- נא לתקן מוחזק ע"י י מ , עפ"י הודעת אגף הנכסים

2.סעיף 111 ה' לטבלה 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 בכתובות כדלקמן:

מס' תיק	המחזיק	כתובת עפ"י קובץ הארנונה
6023	טרה אגודה יצרנית חקלאית שיתופית	אלון יגאל 116
10652	מרכז פרס לשלום	קדרון 51
11035	חברת "דן"	דרך הטייסים 104
3003	משרד המוניות הבימה	תרס"ט 4

TEL AVIV YAFO תל אביב יפו
עיריית תל־אביב-יפו
מינהל הכספים
לשכת גזבר העירייה

3.סעיף 111 ו' 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
2	חנות	10205546	נא לתקן יתרת החוב משנת 2001 ולא 2008
3	משרדים בקומה א' שוקורוה ציונה	10146454	החוב שולם מומלץ למחוק מהטבלה
4	שכירות לביה"ס	10045320	החוב שולם מומלץ למחוק מהטבלה
5	אולפנתבני עקיבא	10008665	נא להוסיף קיימת אכיפה גם לגביית חוב הארנונה.
6	חניון- חניון הפיאצה - נכסי דנסטר	10434328 10395757 10395502	נא להוסיף קיים חש' ארנונה נוסף - חשבון צריכה - 10491840 אשר נמצא באכיפה חוב ע"ס 8703 ₪ .
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

ב ב ר כ ה.

גזבר העירייה

<u>העתקים</u>:

היועמ"ש
יחין גזבר העירייה
- ס' גזבר ומנהלת אגף התקציבים
- סגן גזבר ומנהל אגף החשבות
מנהל האגף לחיובי ארנונה
מנהל האגף לגביית ארנונה ומים
מנהל האגף לנכסי העירייה
- סגן מנהל אגף החשבות
מנהלת מחלקת תכנון תקציבי
- רכז מידע ותיאום משרדי ממשלה

<u>תיק</u>:
מבקר העירייה/טיוטת ממצאי דו"ח ביקורת בנושא הטיפול בנכסי העירייה

נספח ג

תל אביב יפו
TEL AVIV YAFO
עיריית תל-אביב-יפו
אגף מחשוב ומערכות מידע
ענף פיתוח ויישומים

ח' בשבט, התשע"א
13-ינואר-11
סימוכין : 01563811
פקס : 03-5217503
טלפון : 03-5217140

דו"ח ביקורת בנושא טיפול בנכסי העירייה – התייחסות לממצאים

פרק א'
8. א.
תחום – מחשוב מערכת הנכסים
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 מהMF 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 מהMF, ועם הסבת המערכת לVB – 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 הERP נבחן גם השימוש במודול RE (RealEstate) של הSAP 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 והטמעתה – יוחלט על בסיס האפיון.

בשנת 2000 פותחה מערכת "בעל הבית", שבמסגרתה מאפשרת העירייה העברת הבעלות על הבית/דירה לידיי החוכר.
לפני שנה התקבל עדכון מאגף נכסים שהמערכת עדיין פעילה.

ג.
תחום מחשוב

לא ברור הקשר בין ההחלטות לבין סטטוס הביצוע
לא מכיר את ההחלטה.

מצאתי סיכום פגישה מאוגוסט 2003 של סגנית מנהל האגף באותה תקופה בו נכתב:

1. הובהר אישור המנכ"ל לפרויקט הסבת המערכת מסביבת ה- SAPIENS במחשב המרכזי לסביבת VB/MS-SQL (במחשב האישי).

2. הפרויקט יכלול את כל מרכיבי המערכת כשה"לב" הוא מערך גוש-חלקה על כל נספחיו (ילקוטי פרסומים, איחוד וחלוקה וכו').

3. תוספת כ"א למשימה הנ"ל ידון בנפרד במסגרת ת"ע 2004.

למיטב ידיעתי מעולם לא התקבלה תוספת כ"א.

ה.

תחום – ניהול מידע

סטטוס ביצוע – מופיע "מפורט להלן" – לא מצאתי פרוט
לגבי דו"ח כנ"ל שהוגש ע"י שיף הזנפרנץ ב2006 העביר אגף המחשוב התייחסות הדורשת השקעה של 135 י"ע.
ב7/11/2006 במסגרת דיון "נוהל שו"שים" אצל מנכ"ל העירייה סוכם:
אגף נכסים:
הבקשות:

1. כללי: השלמת גזירת כל הנתונים ממערכת גוש חלקה והעברתם ל- SQL כך שניתן יהיה להוציאם לדו"ח.
2. 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.
3. 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 מטלות נוספות על התוכניתן מעבר לאגף נכסים.

במהלך 2007 הועבר תכניתן המערכת למערכת צרכנות מים עקב הצורך בביצוע התאמות למחו"ג,
גויס תכניתן המטפל רק במע' הVB. התכניתן הקודם עדיין בצרכנות מים ומטפל רק בתקלות בMF.
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
חוזים
22. ה. המערכת מאפשרת שליחה בדוא"ל לגורמים באגף (עפ"י הגדרה דינאמית של האגף) על חוזים העומדים להסתיים בחצי השנה הקרובה
שכירות וחכירות
29. ראה סעיף 22.
30. המידע על הנכס כולל את הפרטים המוזכרים בסעיף זה.

פרק ג'
חכירות יד אליהו
שכר
מערכת גבייה (הנהלת חשבונות)
33.– **א-ב**. תשלומי שכירות ותשלומים בגין דמי חכירה
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 שמדווח 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.
ג. 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 נתמך 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, שטח הדירה וסוג אוכלוסייה.
עד סוף 2008 הצטרפו דיירים למבצע בעל הבית.
נכון ל- 09/2009 , נטען ע"י אגף הנכסים ש– "מערכת בעל הבית פעילה ומהווה חלק בלתי נפרד מהעבודה היום יומית של מרכזת חכירות."

111

א. המערכת בMF מאפשרת הזנת מספר ארנונה לכל תיק נכס. בעת הקמת המאגר לראשונה(לפני למעלה מ20 שנה) הוזנו מספרי ארנונה לרוב התיקים. נראה לי כי במשך הזמן הפסיקו לעדכן את הנתון. ניתן לבצע המרה ממספר הארנונה למספר חשבון החוזה במחו"ג.
ב. במסגרת אפיון המערכת החדשה, יטופל גם נושא זה.
ד. מידע רב נמצא רק בהערות בנכס. כדאי לבדוק גם אותם.

- נכס 2871 – בשימוש העיקרי מופיע "חינוך – גן ילדים – רח' מלצ'ט 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 מלצ``ט 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 "תחכמוני" **לשעבר**..."

בהערות לידיעה כתוב:

"בעבר הנכס שימש לצורך בית ספר תחכמוני. כיום הנכס כולל חניון של נתיבי אילון, אולפנית בני עקיבא, מקלט ציבורי, הרשות למלחמה בסמים ומרכז תהיל"ה – בי"ס חזני. כל המידע מצוי בתיקי בנים."

- נכס 3298 - מלון פאלאס – המלון נהרס וכרגע בבניה מלון חדש
- תיק 6360 – מרכז הבניה – כתובת לא נכונה

הערות : **לידיעה**
מגרש בשטח של 5482 מ``ר המהווה חלקי חלקות 67,4,2 גוש
6650 הוחכר למרכז לבניה הישראלי, החלקות הנ``ל אוחדו
לחלקה 71 ,החלקה חולקה 77-72 כאשר רק 73 משמשת את
המרכז לבניה הישראלי.
נעשה תוספת לחוזה החכירה המקורי מס' 20317-21607.
היות והוגדל השטח ב482- מ``ר כתוצאה מתכניות לצרכי
רישום.
בהתאם לחוזה מס. 804 מ1.10.98- 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 העיריה
למרכז הבניה תוספת תמורה.
בדיקת נכס29/5/2001--מרכז הבניה סגור.

מס` עיסקה	חוזה חדשים	ממועד	שנים	
1777	98500804	התימת חוזה	0	0

תאריך חתימה	תאריך הפעלה	תוקף מ`	תוקף עד
01/10/1998	01/10/1998	01/10/1998	-

סוג עיסקה	מסמך	מחלקה	סטטוס
חכירה	חוזה	מקרקעין	פעיל

מתחייבים לעיסקה:

מזהה	שם מתחייב	ישוב	רחוב	בית	כנ'
ח``פ 520028341	מרכז הבניה הישראלי			0	

מיקוד: - ת.ד.: - טל': - נייד: - פקס: -

תמורה	אופי תמורה	תאור

1 תשלום כספי חלקי/מלא חוזה נוסף בין העיריה לבין מרכז הבניה הישראלי ,פדיון זכויות של החברה בנכס על-פי חוזה החכירה

הערות

הסכם ביטול חוזה החכירה מול מרכז הבניה עקב קשיים כלכלים של החברה,מרכז הבניה הישראלי יוותר על זכויותיו בנכס עפ``י חוזה 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 בחוזה.(9.7 מליון מומן ע``י משרד החינוך ו-11.8 מיליון ש``ח שולם מקרן הפינויים המשותפת לאוניברסיטת ת``א ולעיריה,3.7 מיליון 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

*מרכז הבניה הישראלי (הינה חברה ממשלתיתי)מיוצגת בחוזה ע``י נציגיה ...., . -
הדריקטוריון ו מנכ``ל החברה מרח' ' 40 בת``א.

ו. מסעדת – רחוב 6...

ח-ן חוזה 10047060 שייך ליחיאלי 5. הח-ן של יחיאלי 6 (אותו מחזיק) הוא 10047111 ואין בו חובות כרגע.

בברכה,

מנהל מרכז "יאיר"

העתקים:
מר , מנהל אגף מחשוב ומ"מ
גב' מנהלת מח' מע' מידע ארגוניות

נספח ד

עיריית תל־אביב-יפו
אגף נכסי העירייה
תשובות לטיוטת ממצאים לדוח
ביקורת בנושא טיפול בנכסי העירייה

לכבוד

עו"ד מבקרת העירייה

<u>כאן</u>

גב' נכבדה

מצורף בזה מענה *לטיוטת ממצאים לדוח ביקורת בנושא טיפול בנכסי העירייה* כפי שנערך ע"י בעלי התפקידים השונים באגף נכסי העירייה.

נשמח לעמוד לרשותך להסברים ולהבהרות.

בברכה,

מנהל אגף נכסי העירייה

דף מוצא לקישורים

תשובות אגף נכסי העירייה
לטיוטת ממצאים לדוח ביקורת בנושא טיפול בנכסי העירייה

עמוד	פרק / סעיף / נושא / תחום	סעיף (תת-סעיף) / תחום	תשובה
3	פרק א' - ממצאים 8א' פלישות לנכסים עירוניים ולמקרקעין ציבורי	התקשרות עם צוות משימה יעודי וכו' = הרעיון נגנז עקב בעיות של כפל אחריות, בקרה, ניהול וביצוע	קישור לנספח 3 בדיקות נוהלי הטיפול בנכסים עירוניים, התאמות ושינויים, לאור דוחות ביקורת בעבר
		קיים נוהל, מקודם טיפול בנושא עדכון והתאמות.	
	8א' הידוק הפיקוח על נכסי העירייה - סטטוס ביצוע בתקופת הביקורת	ביקורות שוטפות = מבוצעות ביקורות שוטפות ע"י 2 פקחים (כ- 1,000 בשנה).	
		מעקב אחר נכסים שהוחכרו	מבוצע מעקב באמצעות סוקרים חיצוניים מעת לעת.
4	8ב' פרמטרים כלכליים	נוהל ביקורת נכסים	נושא ביקורת בנכסים פנויים מטופל עפ"י החוק ביקורת כל שבועיים. יתוקנו ויינתנו דגשים מיוחדים בנוהל הקיים במהלך 2011. קישור לנספח 3
		ניהול רשימת נכסים עירוניים	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. קישור לנספח 3
		אומדן כספי	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.
5	8ג' דוח ביקורת בנושא הכנסות מדמי חכירה, שכירות, דמי שימוש באגף נכסי העירייה - משנת 2003	מחשוב קישור בין מערכת חוזים למערכת הנהלת חשבונות	לא נמצאה כל טבלא התואמת או עונה על ההחלטות והבקשות המצויינות. קישור לנספח 3
		תהליכי עבודה מול השירות המשפטי גיבוש תהליך עבודה מול השירות המשפטי	בשנת 2010 בוצע יום גיבוש משותף לעובדי אגף נכסי העירייה ולעובדי תחום מקרקעין בשרות המשפטי
		טיפול בחובות / חכירה, שמי שימוש	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 כנדרש.

דף מוצא לקישורים

עמוד	פרק / סעיף / נושא / תחום	סעיף (תת-סעיף) / תחום	תשובה
		שכירויות, דמי שימוש	הטיפול בגביית חובות נעשה באופן שוטף. המידע נמסר במועד במלואו וכלול בדו"ח (ראו עמוד 12 סעיף 44)
		התחייבויות צד שלישי	קישור לנספח 4 רקע
		פרויקט בחינת חובות צד שלישי	קישור לטבלא נספח 7
6	8ד' דוח ביקורת בנושא ועדת שכירויות וועדת מקרקעין משנים 2004 - 2005	ועדת שכירויות נהלים	נוהל ועדת מקרקעין נמצא בשלבי טיוטא סופיים. קישור לנוהל סדרי ועדת שכירויות
	פרק ב' - ניהול כללי של נכסים 10	רשימת נכסים עירונית	קישור לנספח 3
7	18	ממצאי הפקחים	הממצאים מעודכנים במערכת ניהול נכסים. עדכון הנכסים מבוצע ע"י אחראית מידע תכנוני.
	19	ביקורת נכסים	נערכת ביקורת באופן שוטף וסדור המידע במוזן מבוקר באופן שוטף ע"י דוחות אקראיים והן ע"י ביקורות יזומות.
	21א'	פרויקט בחינת התחייבויות חוזיות	קישור לנספח 4
	22	פרויקט בחינת התחייבויות חוזיות	כל החוזים החתומים הוזנו
	22ב' ו- 22ד'	חוזים ונספחים לחוזים	קישור לנספח 3 (נבקש לקבל פירוט אילו 46 תיקים נבדקו לצורך מתן תשובה מסודרת)
9	פרק ג' - טיפול בחיובים ותקבולים כספיים 33	מערכת הנהלת חשבונות	קישור לנספח 1
11 - 23	פרק ג' שכירויות והשכרות	דמי שכירויות ותשלומים נלווים	קישור לנספח 8
23	פרק ג' 111	תשלומי ארנונה	קישור לנספח 3
24	111ד' רשימת נכסים	2909	קישור לנספח 3 (בעמוד 4)
		3298	קישור לתשובת מינהל כספים לסעיף 111 ד, ה, ו - גזבר העירייה נספח 9
		3578	
25		3720	
		6125	
		6133	
26	111ה' רשימת נכסים	6023	יגאל אלון 116
		10652	מרכז פרס לשלום
26	111ו' רשימת נכסים	מוניות	החוב שולם
27		חנות	צ"ל 2001
		שכירות לבי"ס	החוב שולם
		אולפנה	קיימת אכיפה גם לגבי ארנונה
		חניון - חניון	קיים חשבון ארנונה נוסף 10491940 ע"ס 8,703 ש"ח - נמצא באכיפה

דף מוצא לקישורים

עמוד	פרק / סעיף / נושא / תחום	סעיף (תת-סעיף) / תחום	תשובה
		השכרת מבנה לגן ילדים אחר - רחוב 14-15	החוב שולם חשבון ארנונה 1046425 שולם
28	פרק ד' - מכרזים לשכירות נדל"ן בבעלות העירייה 113, 114, 115	ריכוז נתוני מדגם של 12 מכרזים והתקשרויות	קישור לנספח 5
32	פרק ה' - ניהול המידע תיעוד המידע בארכיון אגף הנכסים 130, 131	לקיחת תיקים לשימוש ועיון ללא רישום ומעקב בקרה יזומה, הקפדה על שיטת התיוק וכו'	מקודם עדכון נוהל עבודה פנימי מסודר לנושא. קישור לנספח 2
32 - 33	133י"ד (2)	תת-חלקה 3 חלקה 103 גוש 7104 - ק 2	יקודם חוזה חכירה מול חברת חשמל לישראל
33	133ט"ו(1)	חלקה 107 גוש 7109, 44 מ"ר מבנה למ ה	הנושא נמצא במו"מ עם מפלגת העבודה הטוענת לבעלות או לדיירות מוגנת והעירייה חולקת על כך ראוי שהנושא יפתר במסגרת המו"מ. קישור לתשובת השירות המשפטי
	133ט"ו(2)	חלקה 18 גוש 6950, 1,107 מ"ר בית ה ־ח' מ פ' 15	ננקטים צעדים משפטיים בשרות המשפטי כנגד חברת בצר לתביעה לאחר שהנושא יצא מההסדר עם ההסתדרות
	133ט"ו(3)	חניון ד ס	לעירייה אין זיקת מעבר לשטח החניון. במסגרת התביעה שהגישו הדיירים נגד חב' דיזנגוף סנטר ונגד העירייה לעניין הקצאת מקומות חנייה לדיירים, הועבר התפעול לידי חב' דיזנגוף 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. יוכן הסכם מתאים ע"י חב' ד סנ קישור לתשובת השירות המשפטי

דף מוצא לקישורים

עמוד	פרק / סעיף / נושא / תחום	סעיף (תת-סעיף) / תחום	תשובה	
	133טי"ו(4)	בית מחול להקת ב ש סוזן דלל	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 ב ש יסוכמו בהסכם נפרד בניהם.	
33 - 34	134 טבלה מרכזת	חלקה 79 גוש 6904 בית ז	קישור לנספח 2 עמוד 2	
35		חלקה 12 גוש 7073 בריכת שחיה		
35 - 36		חלקה 1 גוש 7071 כתובת 23 חנויות		
36 - 37		מ 9 חנויות 2, 4, 6, 8, 9 תיק 1, תיק 2, תיק 3	קישור לנספח 8 עמוד 3	

נספח 1

פרק ג' - טיפול בחיובים ותקבולים כספיים

עמודים 9 - 10 סעיף 33

מערכת הנהלת חשבונות

סעיפים א' ו- ב'
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 בגינם נגבים דמי שכירות וחכירה, תשלומים אלו מחוייבים אוטומטית באמצעות המערכת ומשולמים ישירות בבנק ע"י החייבים.
מרבית הנושאים הנזכרים בסעיף 33 (ג-ז) נדונו בשנת 2009 בפגישת עבודה של אגף נכסי העירייה עם אגף מחשוב ומ"מ.

סעיף ד'
בהנהלת החשבונות מקפידים לרשום בפתיחת חשבון 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.

סעיף ה'
נבחן ע"י אגף מחשוב ומ"מ ולא ניתן לשמור מעבר ל- 7 שנים.

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

סעיף ז'
הנושא נדון עם אגף מחשוב ומ"מ. עד ליום זה ולאחר שנשלחה תזכורת לאגף מחשוב ומ"מ ליתן החלטתו - לא קיבלנו תשובה מהגורמים המוסמכים בו.

נספח 2

פרק ה' - ניהול המידע

תיעוד המידע בארכיון אגף הנכסים

עמוד 30

סעיף 120 - תיק הנכס כולל בתוכו את המידע, מיום פתיחתו, כלומר מיום קבלת העירייה זכויות בנכס.
סעיף 121 – 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.
סעיף 122 – 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, תתועד ותקוטלג כל תכולת התיק לתיק הממוחשב.
סעיף 124 – המסמכים לתיוק אינם מרוכזים אצל מזכירת אגף הנכסים, אלא נשלחים ישירות ע"י העובדים לתיוק בארכיב.
סעיף 125 – כיום עובדת בארכיב רק עובדת תקנית אחת.

עמוד 31

סעיף 129 – ארכיב אגף הנכסים פתוח בימים א-ה בין השעות 08:00-16:00.
סעיף 130 – נושא הוצאת התיקים מהארכיון נבדק במסגרת תחכים הנערך במחלקת פיקוח ורישום, הבוחן את כל ניהול הארכיב והמלצות למימושו במהלך 2011.
סעיף 131 –
קיימת מערכת ממוחשבת להשאלת תיקים ומעקב, שהסתבר שאינה ידידותית לעבודת הארכיב. נערך תחכים שבו נקבעו עקרונות לעבודת הארכיב וניתנו הנחיות לעבודה במערכת הממוחשבת. כיום נרשמים 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.
סעיף 133 –

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 מטופל 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 מתוייקים בתיקים מקבילים.
5. לאור ממצאי הביקורת, חודדו ההנחיות לעובדת הארכיב, ותתקיים הקפדה רבה על הנושא להבא.
6. קיימת הקפדה על סגירת התיק הזמני, עם איתור תיק הנכס הקבוע. לעיתים עקב לחץ ועומס עבודה, עשוי לקרות ששני התיקים (הזמני והקבוע) יתקיימו במקביל לתקופה 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. שם 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 מתוייקים ההחלטות הסטטוטוריות המתאימות אולם, כל הנושאים המטופלים בשוטף 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'.

רחוב אבן גבירול 69, תל־אביב-יפו 64162 טלפון: 03-5218400, פקס: 03-5216084, www.tel-aviv.gov.il

נספח 2

12. החוזים ככל המסמכים בתיק מתוייקים 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 טיוטות.
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, טפסי קבלה ומסירה, פרויקט בחינת חוזים וכו'. כתוצאה מכך יש ועדכון המידע בתיק הממוחשב, מתעכב עקב עומס עבודה וכמות המידע שאותו יש לעדכן.
[2] ממצאי בדיקת הפיקוח בשטח שנערכה מאז הביקורת מעלים כי מדובר בחדר חשמל בבית מעריב. כתוצאה מבדיקה זאת עודכן המידע בתיק הנכס.

<u>סעיף 134</u>

1. עמודים 33 - 34
   1.1. חלקה 79 גוש 6904 בית ז'בוטינסקי תיק נכס ר/62
   1.2. הנושא טופל, שולם ונסגר בשנת 2008 ואילך.
   1.3. יש רק תיק נכס אחד (אולי הכוונה הייתה לתיקי ההמשך)
2. עמוד 35
   2.1. תיק נכס: ר-י / 25 / 1 -בריכת א ה -מ במתחם בית צ'רנר- חלקה 12 גוש 7073.
   2.2. 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 מסויימות לצרכי שחיה וספורט מים.
   2.3. ההחלטה על ההקצאה הנ"ל אושרה במועצת העירייה בישיבה מספר 78 בהחלטה 662 מתאריך 03.08.2008.
   2.4. נמצאו מסמכים בתיק כולל טיוטת חוזה רשות הפעלה שלא נחתמו.
   2.5. העיסקה לא יצאה לפועל משיקולים כלכלים של העמותה.
   2.6. עפ"י פרוטוקול להקצאת מקרקעין מספר 20 מיום 25.11.2009 , לבטל את הקצאת המקרקעין ואת מתן רשות ההפעלה וזאת לבקשת ד"ר ק יו"ר א ה -מ (עקב קשיים כלכלים של העמותה להקים את הפרויקט).
   2.7. מועצת העירייה בישיבה מספר 16 בהחלטה 125 ביום 21.12.2009 אישר את הביטול.
3. עמוד 36
   3.1. חלקה 37 בגוש 7422 – רח' ל 7 – תיק - 38/ר.
   3.2. מבדיקתנו תיק הנכס ותיקי הבנים נמצאים בארכיון אגף הנכסים.
4. עמ' 37 – כתובת 3
   4.1. חלקה 50 בגוש 7108 – תיק 124/מ/ר
   4.2. 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.

רחוב אבן גבירול 69, תל־אביב-יפו 64162 טלפון: 03-5218400, פקס: 03-5216084, www.tel-aviv.gov.il

נספח 2

5. עמ' 37 – כתובת 105
   5.1. חלקה 23 בגוש 7459 – תיק 115 /7100/כלכלי
   5.2. בתיקים כלכליים **אין נתונים על הכריכה**, חוץ ממספר התיק.
   5.3. תיק זה נכלל במסגרת סקר הנכסים, שבוצע לקראת חידוש החכירות העירוניות.
   5.4. 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.
6. עמוד 37
   6.1. רח' ש 2 – תיק 452/ע/ר.
   6.2. כל הנראה התיק יצא מהארכיון לצורך עבודה שוטפת, שבמהלכה הוחזרו המסמכים לתיק שלא לפי הסדר.
   6.3. בימים אלה נערכת בחינה של על נושא ניהול הארכיב, במהלכה יבחן פתרון גם לנושא זה. לעיתים חלק ממסמכי התיק מאוחסנים בשקיות לצורך ריכוזם.
   6.4. בתיק הנכס מתוייקים מסמכים עם סיום הטיפול בנושא בו הם עוסקים. עם סיום הטיפול מעודכן תיק הנכס.
7. עמ' 38 – כתובת 14
   7.1. חלקה 105 בגוש 7017 – הינה חלק משצ"פ – תיק- 245/י/ר
   7.2. קיים תיק בן - 1 /245/י/ר המתייחס למבנה בחלק מחלקות 84,104 בגוש 7017.
   7.3. הנכס נמצא בתוכנית העבודה של מדור פיקוח, ברגע שהם יבקרו בנכס, יהיה דו"ח סטטוס מעודכן ליום הביקור. מדור פיקוח ופינויים, בסבב בדיקותיו, יבדוק הנכס בשנת 2011.
8. עמ' 38 – כתובת 5
   8.1. חלקה 23 בגוש 7081 – תיק 240/י/ר
   8.2. בתדפיס תיק הנכס קיימים פרטי הגוש והחלקה.
   8.3. בתאריך 02.10 נמסר הנכס למינהל החינוך והפרטים עודכנו במערכת המידע של האגף.
9. עמ' 38 – כתובת 4
   9.1. מידע בדו"ח הביקורת נלקח מתיק 2 /510/ר שהסטטוס שלו **מבוטל.**
   9.2. התיק בוטל כיוון שבית החרושת נהרס.
   9.3. כל החומר של התיק הועבר לתיק אב 510/ר, המצוי בתיקיון אגף נכסי העירייה.
10. עמ' 39 – כתובת 27
   10.1. חלקה 226 בגוש 6110 – תיק 417/ר - דירה למגורי חיילים.
   10.2. נושא הארכת חוזה החכירה מול מינהל מקרקעי ישראל בטיפול מחלקת מקרקעין.

רחוב אבן גבירול 69, תל־אביב-יפו 64162 טלפון: 03-5218400, פקס: 03-5216084, www.tel-aviv.gov.il

נספח 3

פרק א' - ממצאים

עמוד 2 - סעיף 8א'

דו"ח ביקורת בנושא פיקוח על נכסי העירייה ושמירתם 2000-2001

תחום מחשוב מערכת הנכסים

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 טאבו 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 אינטגראלי 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.

עמוד 4 - סעיף 8ב'

דו"ח ביקורת בנושא נכסים בבעלות/ בחזקת העירייה שאינם בשימוש- משנת 2002.

תחום – מחשוב

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 הGIS, הקמת שכבת בעלויות עירייה ותחזוקה ב GIS ועוד. יש לציין כי פתרונות אלה אינם תחליף למערכת כוללת המכילה גם את נושא הנהלת החשבונות ומימשקים למערכות עירוניות נוספות.

עמוד 5 - סעיף 8ג'

דו"ח ביקורת בנושא הכנסות מדמי חכירה, שכירות ודמי שימוש באגף נכסי העירייה- משנת 2003.

1. 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 שו"ש (שינוי ושיפור) במערכת נכסים שיאפשר חיבור של מערכת הנהלת החשבונות למערכת החוזים. רכיב זה נמצא בסוף שלב הפיתוח שלו. עם סיום הבדיקות יוכנס רכיב זה לשימוש באגף נכסי העירייה- צפי לביצוע שלושה חודשים פירוט בהמשך.

רחוב אבן גבירול 69, תל־אביב-יפו 64162 טלפון: 03-5218400, פקס: 03-5216084, www.tel-aviv.gov.il

נספח 3

פרק ב' - ניהול כללי של נכסים

רשימת נכסים עירוניים

עמוד 6 - סעיף 10

בסה"כ באגף נכסי העירייה 8182 תיקים פעילים המעודכנים באופן שוטף במערכות המידע ובארכיון האגף. תיקים אלה כוללים חוץ מתיקי הנכס גם תיקי תב"עות, הפקעות, רכישות, פרצלציות, תרש"צים, דרכים, תיקי הסדר, השלמות תיקים כלליים, תיקי פיתוח ועוד.
אם נסכום את פירוט תיקי הנכס כפי שמוצג בטיוטת הדו"ח נגיע ל- 3462 בעוד סה"כ תיקי הנכס הפעילים כפי שמוצג בטיוטת הדו"ח עומד על 3145 כלומר קיים הפרש של 317 תיקים. למעשה מספר תיקי הנכס הפעילים כולל התיקים של מחלקת דיור ושרותים עומד על 5192!! תיקים - אלה מחולקים באופן הבא[1].

קטגוריה	נתונים בטיוטת הדו"ח	נתוני אגף נכסי העירייה
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

עמוד 8 - סעיפים 22ב + 22ד
המודול המאפשר קליטת חוזים למערכת ניהול נכסי העירייה הוסף למערכת בתאריך 05/08/2008. עם הכנסת המודול נערך תהליך הטמעה והדרכה קצר ומאחריו רוב החוזים שהוקלדו למערכת גם נסרקו. מכיוון שפרויקט בחינת ההתחייבויות החוזית החל בשנת 2004, ועם הכנסת המודול לשמירת המסמכים לא נערכה קליטה רטרואקטיבית של כל המסמכים לחוזים שהוזנו, יוצא שרב החוזים שהוקלדו למערכת לא נסרקו. כיום הסריקה מתבצעת באופן שיטתי ושוטף.

[1] כיוון שקטגוריית רכוש על פיה מוצגת החלוקה בטיוטת 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.

רחוב אבן גבירול 69, תל־אביב-יפו 64162 טלפון: 03-5218400, פקס: 03-5216084, www.tel-aviv.gov.il

נספח 3

פרק ג' - טיפול בחיובים ותקבולים כספיים

עמוד 23 - סעיף 111

תשלומי ארנונה

א. כללי: השכרת 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 מיחשוב של הארכיון על פי השיטה בה נפתחו התיקים טרם היות מערכת המיחשוב. במערכת ה- MF של האגף היה בתיקי נכס שדה של מספר ארנונה. שדה זה לא קיים במערכת החדשה של ניהול תיקי הנכס בסביבת SQL. עם כניסת מערכת המחו"ג לעירייה הוחלפה שיטת ניהול הנכסים בארנונה. נושא המימשק למערכת המחו"ג 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 המחו"ג 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 נכסי העירייה כחלק ממנה מימשק למערכת המחוג שיאפשר צפייה ישירה בנתוני הארנונה.

ד. כללי: באגף נכסי העירייה מתבצעת בקרת מידע שוטפת של הנתונים המחוזקים במאגרי המידע האגפיים

בקרה זו מבוצעת הן בצורה של שליפת מידע אקראית והן באמצעות השוואת הנתונים לנתונים ממקורות חיצוניים 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 שציינו 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 לדוגמא בנכס מס' 3720 בהם המידע המעודכן הגיע וקיים במערכת כהערה או תוצאת בדיקה בשטח אולם טרם עודכן במסך הראשי של התיק.

רחוב אבן גבירול 69, תל־אביב-יפו 64162 טלפון: 03-5218400, פקס: 03-5216084, www.tel-aviv.gov.il

נספח 3

עמוד 24 - סעיף 111ד

להלן התייחסותנו הספציפית לממצאים הפרטניים:

מספר נכס	שם התיק	התייחסות אגף נכסי העירייה לממצאים
2871	ר/18	המידע בדבר השימוש לגני ילדים קיים בהערות לתיק וכן בדו"ח הביקורת משנת 2009 ולאחרונה עודכן גם בשדה התיאור בתיק.
2909	ר/35 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	ר/38	תיאור התיק מדבר על כך שבעבר שימש כבי"ס תחכמוני. בהערה מצויין כי במקום אולפנית ב ע , חניון, הרשות למלחמה בסמים ומרכז תהילה. לתיק תיק בן שמספרו 2922.
3298	ר/215	מדובר בתיק של מלון פ לשעבר שנהרס בשטח יש היום בור. בתיאור הנכס מופיע מגרש ריק במקום בו שכן בעבר המלון.
3578	ר/377	הנכס הנ"ל לא נבדק על ידי מדור הפיקוח כיוון שהפקחים אינם בודקים נכסים הנמצאים בחכירה, בדו"ח ממצאי בוחני החוזים לא הייתה התייחסות לנושאים המצויינים בממצאי המבקרת. כיום נבחן נושא הביקור בנכסים החכורים המבנה נהרס והשטח הוסב לחניון.
3580	ר/378	בתאור תיק הנכס מצויין כי עסק המסגרות לשעבר.
3720	ר/510 בן 2	בתיק מצויין בהערות כי בית החרושת לשיש אינו קיים במהלך שנת 2009 כחלק מעדכון המידע בוטל התיק. התיק היה תיק בן בתיק האב מצויין כי המחזיקים הם אגודת בית יעקב בשימוש בי"ס "ב "
3893	ר/624	באגף נכסי העירייה מחזיקים מידע באשר לבעלי הזכויות מול העירייה במקרה של חכירה, אין חובה כי החוכר יהיה מחזיק בנכס ויופיע ברישומי הארנונה. כך המצב בנכס זה. יותר מכך, בחוזי חכירה רבים אין החוכרים מחוייבים להודיע לעירייה ולקבל הסכמתה להעברת הזכויות אלא רק לצורך רישום הזכויות. חכירת משנה אינה חייבת בקבלת הסכמת העירייה כלל.
3900	ר/628	נבדק, הכתובת בתיק הנכס נכונה ומשקפת את הנכס העירוני (חלקה 170 בגוש 7083). העירייה אינה הבעלים של כל מרכז וולובלסקי. הנכס העירוני אינו כל מרכז וולובלסקי אלא שטח שייעודו דרך וחלקו השטח המסחרי. לכן 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 מצויין מי בעלי הזכויות הנוכחיים. העברת זכויות בין חוכרים אינה מחייבת הסכמת העירייה אלא רק לצורך רישומן.
6125	ר-מ-ד /15 בן 0 נושא 3	חברת א.ס. קור שירותי התקנה - הנכס הוחזר לחזקת העירייה.
6133	ר-מ-ד 15	מ י הרשום בארנונה מופיע בפרטי הנכס ד מ הוא המחזיק הקודם
6360	ר-ע/96	הכתובת בתיק הנכס שגויה צ"ל ל ח 40 הגוש והחלקה בתיק נכונים. כתובת הנכס עודכנה.

נספח 4

פרק ב' - ניהול כללי של נכסי העירייה

פרויקט בחינת התחייבויות חוזיות

<u>עמודים 7 - 8 - סעיפים 20 - 21</u>

<u>רקע</u>

לפרויקט בחינת התחייבויות חוזיות חשיבות גדולה ותרומה משמעותית לניהול הנכסים העירוניים. הפרויקט מרכז ומתעד במערכות המידע האגפיות את ההתקשרויות וההתחיבויות 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, חוזים שהסתיימו וכאלה העומדים לפני סיום.
ממצאי בוחני החוזים מרוכזים בטבלה (התיעוד 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.

<u>תפוקת הפרויקט</u>

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 ותיעוד 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.

<u>ממצאי הפרויקט</u>

מתחילת הפרויקט ועד לחודש אפריל 2010 (כולל), נבחנו כ-3023 תיקים והוזנו 2340 חוזים במערכת החוזים הממוחשבת, כאשר מתוכם הוזנו 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.

נספח 4

<u>עמודים 7 ו- 8 - סעיף 21 א</u>
במהלך פרויקט בחינת החוזים נערכות פגישות תקופתיות עם מנהל האגף ועם מנהלי המחלקות ובישיבות אלו דנים בבעיות שעלו מבדיקת התיקים. כל העדכונים נשים ע"י בוחני התיקים ומוקלדים בטבלה מרכזת. כאשר נושא כלשהו טופל מצויין בטבלה כי טופל והמטלה נסגרת ובאם לא טופל מצויין סטטוס הטיפול למעקב.

<u>עמוד 8 - סעיף 21 ב</u>
תיוק הדוחות בתיקי הנכס נעשה עפ"י סדר כרונולוגי עפ"י זמן בדיקתם היות והבדיקה מתייחסת אחורה בזמן ולא קדימה.

<u>עמוד 8 - סעיף 21 ג</u>
העירייה בעלת זכויות חכירה מהוונות בדירה עד תום התקופה הנוספת כלומר עד 30.06.2046 -בשנת 1995 העירייה שילמה למנהל דמיי היוון בגין הנכס (הדירה) ברחוב ד נ 27 ורח' ד 38 במסגרת מבצע "יובל מוקדם", תקופת ההיוון כללה השלמה 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 אלה רק בקבלת "תקנה" .

<u>חוזים</u>

<u>עמוד 8 - סעיף 22 א</u>
אם נושא שעל הפרק המחוייב 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 יתוייק בתיק הנכס.

<u>עמוד 8 - סעיפים 22 ב ו- ד</u>
סריקת החוזים למערכת החוזים החלה לפני כשנתיים.
פרויקט בחינת החוזים והזנתם החל לפניי חמש וחצי שנים ולכן קיימים חוזים רבים שטרם נסרקו, יש לציין שכיום כל חוזה שמוזן למערכת גם נסרק.

<u>עמוד 8 - סעיף 22 ג</u>
במידה ולא אותר הסכם בתיק הנכס נעשית פנייה למרכזת החוזים באגף החשבות בניסיון לאתר את ההסכמים במערכת ולהזמינם מהארכיון העירוני .

נספח 5

פרק ד' -מכרזים לשכירת נדל"ן בבעלות העירייה

עמוד 28

סעיף 113 - תשובה לביקורת על מדגם של 12 מכרזים והתקשרויות

מכרז 16/2009 - המכרז להשכרת והפעלת מבנה ברחוב מזא"ה 7

מס' הצעה בפתיחה	שם המציע	עמידה בתנאי סף	אישורים כלליים	הצעת המשתתף במכרז	אומדן העירייה בש"ח
.1	ג ש ש בע"מ	+	+	20,100 ש"ח	25,000 ש"ח
.2	ע מכללה עברית	+	+	15,000 ש"ח	
.3	ב ב ', ח מ ומ א (הצעה משותפת)	+	-	1 ש"ח	

במכרז זה השימושים המותרים בקומות 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 התרבות והחינוך, מיגוון של פעילויות אפשריות ומכל האפשרויות הקיימות לוקח את הממוצע. גלריה לא מרויחה 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 בסטיה 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 הנכס ריק ועריכת מכרז חדש. צריך לזכור שאת המלצת אגף נכסי העירייה קיבלה ואישרה ועדת המכרזים ורה"ע, מועצת העירייה ו שר הפנים אשר אישר התקשרות זו.

מכרז 10/2009 ו- 9/2009 - השכרת והפעלת מבנים 3 ו- 6 במתחם התחנה

מתחם התחנה - מבני עץ במתחם התחנה אשר שופצו על ידי העירייה ובמימונה. הדרישה בתנאי הסף היתה השתתפות היזם בסך של כ- 1,000,000 ש"ח (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 דרסטית, הרי שלא עבר את תנאי הסף של שקלול הכספי והאיכותי ומכאן שהמכרזים נפסלו.

מכרז 253/2009 - לביצוע עבודות שימור ולהשכרת מבנה 5 (מבנה תחנת הרכבת) במתחם התחנה

אומדן השמאי למבנה מס' 5 מבנה תחנת הרכבת – 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.

נספח 5

<u>מכרז 254/2009 –לביצוע עבודות שימור ולהשכרת מבנה 4 (טרמינל הסחורות) במתחם התחנה</u>
מתחם התחנה – מבנה תחנת הרכבת, מבנה מהתקופה העותומנית, תמהיל השימושים נקבע בועדה מקומית. המכרז שפורסם הינו מכרז איכות+כמות, כאשר מועצת העירייה בחרה ועדת בדיקה לבחינת השימושים ובחירת השימוש המיטבי, המעטפה הכספית נפתחה רק לאחר שהתקבלה החלטה על מרכיב האיכות. הצעה שלא עברה את סף הניקוד האיכותי – לא נפתחת המעטפה הכלכלית שלה.
במכרז ישנה נוסחה לשקלול המרכיב האיכותי והכלכלי אשר יחד נותנים את הניקוד המשוקלל.
מבנה תחנת הרכבת – ניגש משתתף אחד למכרז.
מבנה טרמינל הסחורות – ניגשו שני משתתפים במכרז.

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

<u>מכרז 224/2007 - להקמה והפעלה של חניון ציבורי תת קרקעי (בשיטת BOT) בשדרות רוטשילד מערבית לרחוב הרצל, בתל אביב - יפו</u>
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 נישה, ובטוחים כי יש להם דרכים להוזיל 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.

<u>מכרז 231/2007 - מכירת זכויות בחלקה מס' 211 בגוש 7161 עליה בנוי מבנה ברחוב המעפילים 35, חולון</u>
העירייה פירסמה מכרז פומבי וקיבלה 2 הצעות אשר היות נמוכות מאומדן השמאי והמכרז נפסל. לאחר מספר חודשים, פירסמה העירייה בקשה להגשת הצעות, וכתנאי סף שמה כמחיר מינימום את הצעת השמאי. התקבלו 2 הצעות וזכתה ההצעה הגבוהה ביותר.

<u>עמוד 29- המשך סעיף 113</u>

<u>מכרז 232/2007 למכירת זכויות בחלקה 23 בגוש 7097 ברח' יד לבנים 5א' בתל אביב</u>
העירייה פירסמה מכרז פומבי וקיבלה 6 הצעות אשר היות נמוכות מאומדן השמאי והמכרז נפסל. לאחר מספר חודשים, פירסמה העירייה בקשה להגשת הצעות, וכתנאי סף שמה כמחיר מינימום את הצעת השמאי. התקבלו 6 הצעות וזכתה ההצעה הגבוהה ביותר.

נספח 5

<u>מכרז 212/2007 –לביצוע עבודות שימור ולהשכרת מתחם וילנד במתחם התחנה</u>
מתחם התחנה – מתחם וילנד, מבנים שנבנו על ידי הטמפלרים, 22 מבנים שיצאו במכרז כמיקשה אחת בראיה של קניון פתוח. תמהיל השימושים נקבע בועדה מקומית. המכרז שפורסם הינו מכרז איכות+כמות, כאשר מועצת העירייה בחרה ועדת בדיקה לבחינת השימושים ובחירת השימוש המיטבי, המעטפה הכספית נפתחה רק לאחר שהתקבלה החלטה על מרכיב האיכות. הצעה שלא עברה את סף הניקוד האיכותי – לא נפתחת המעטפה הכלכלית שלה. במכרז ישנה נוסחה לשקלול המרכיב האיכותי והכלכלי 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 השימושים במתחם זה משולב ובעיקרו מסחרי, ולוקח בחשבון את השקעות בשימור.
מאד סבוך 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 בועדת מכרזים, הן על ידי רה"ע, מועצת העירייה ושר הפנים.

<u>השכרת קיוסק בשד' רוטשילד הנמצא בטיפול מח' דיור ושרותים</u>
מדובר בנכס ייחודי כאשר הזוכה בו היה זוכה ייחודי (רשת ארקפה) אשר מפעילה בית קפה סמוך ולכן הגישה במכרז <u>מחיר מיוחד</u> 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.

עמוד 29 - סעיפים 114 ו- 115 - תשובה לאופן הצגת האומדן השמאי

<u>תיקי מכרזים</u>

במסגרת הגשת מכרזים מתבקש כל מגיש הצעה להמציא 2 עותקים מכל הצעה. הסיבה היא שקיימים שני תיקים לכל מכרז, אחד לתיעוד במח' 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 **<u>אין</u>** נוגעים, אלא במקרים חריגים ביותר.
התיק השני נמצא ביחידת הפרויקטים באגף נכסי העירייה ומשמש **<u>לעבודה</u>** שוטפת של יחידת הפרויקטים.
ביחידת הפרויקטים באגף נכסי העירייה במקביל לתיק המכרז קיים תיק פרויקט, בו מצוי כל החומר 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 מתוייקים בתיק הפרויקט (קלסר) של אגף נכסי העירייה. להזכירכם מכרז שמסתיים, מסתיים עבור מח' מכרזים והתקשרויות, העבודה באגף נכסי העירייה רק מתחילה והחומר הוא חומר עבודה ומשמש לעבודה יומיומית.

נספח 5

<u>אומדן אגף נכסי העירייה</u>

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 במח' 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.

עיריית תל־אביב-יפו
אגף נכסי העירייה
תשובות לשיוטת ממצאים לדוח
ביקורת בנושא טיפול בנכסי העירייה

נספח 7

דו"ח ממצאי בוחני החוזים ינואר-יוני 2010

מספר סידורי	חודש	תיק	שוטף	בן	גוש	חלקה	גורם מזהה ושימוש עיקרי	כתובת	מספר תיקים פיזית	מספר חוזים בתיק	מספרי חוזים שהוקלדו	בעיות והערות לתיק
927	04/01/2010	ר-י	401		6993, 6994, 6995, 7057	15,88, 35, 1, 29, 38, 63, 8	מתחם ספורטק בשימוש והפעלת הפועל ת"א	הלוחמים 13	5	5		פירוט חובות: עפ"י חוזה השימוש שמספרו 2003-5-00935, התחייבה הפועל ת"א לשלם לעת"א דמי שימוש שנתיים בסך $12,000+ מע"מ, עפ"י המסמכים בתיק לא עמדה החב' בהתחייבותה לתשלום דמי שימוש אלו. הפועל נתבעה בגלל אי תשלום חובות, בין היתר, ובסופו של דבר נחתם הסדר בין הפועל לעת"א - חוזה הפעלה ב2007. מבדיקה בהנח"ש ב 14.02.2011 נמצא כל הכספים שולמו ע"י הפועל עפ"י הסכם הפשרה מ-2007. חוזה הפיתוח מספר 2003-5-00610 - החוזה כפוף לאישור שר הפנים בדבר פטור ממכרז ובדבר העסקה נשוא החוזה (הפועל תנהל ותחזיק במשך כל תק' הפיתוח וההפעלה את המגרש וכל הבנוי עליו). לא נמצא אישור שר פנים בתיק הנכס. יש לצרף תרשים אוטוקד לתיק הנכס וכן לרשום את פרטי כל החוזים על גבי התיק.קיימות הערות 5-7 בנסחי הטאבו -הפקעות על חלק מהחלקות לא פורסם סע' 19 לגביהן, כדלקמן: חלקה 15 בגוש 6993 - קיימות 2 הערות על הפקעה בשלבי ביניים, האחת מיום 07/11/1967 עפ"י י.פ. מס' 1393 מיום 21/09/1967 והשניה מיום 19/02/1982 עפ"י י.פ. מס' 2715 (630 מ"ר מהחלקה) מיום 28/05/1981.; חלקה 29 בגוש 6994 - הערה מיום 07/11/1967 עפ"י י.פ. מס' 1393 מיום 21/09/1967.; חלקה 1 בגוש 6995 - הערה מ-05/11/1967 עפ"י י.פ. מס' 1393 מיום 21/09/1967.
928	06/01/2010	ר-י	223		7019	5, 10, 12	מועדון הסימטא	מזל דגים 8	1	4		יש לצרף תרשים אוטוקד לתיק הנכס. [2] יש לתקן את שטח הנכס על גבי תיק הנכס ל- 730 מ"ר וכן לרשום את כל פרטי החוזים על גבי התיק. [3] יש לתקן את חלקות הרשומות על גבי תיק הנכס וכן בתדפיס התיק, שכן נעשה הסדר גוש. [4] יצוין כי זכויות החכירה של עת"א עפ"י חוזים מס' 20010 ו-28563 אינן רשומות בנסחי הטאבו, קרי, בחלקות 5, 10 ו-12 בגוש 7019. בהקשר זה, יוער כי בחלקה 10 רשומות 2 זכויות חכירה לטובת אנשים פרטיים, שביחד מהווים חכירה בשלמות בחלקה (מבדיקה בתיק ההסדר לא היתה כל התייחסות לנושא זכויות החכירה של עת"א בחלקות האמורות).
929	08/02/2010	ר	10		7002, 7003	8	בית אברהמס- מרכז להתפתחות הילד	יצחק אלחנן 2	1	1		עפ"י המידע במסמכי התיק שטח הנכס הינו 2,236 מ"ר ולכן יש לתקן זאת.
930	17/02/2010	ר-מ	56	1	6133	722	חדר טרנספורמציה	לה גרדיה 82	1	1	1	יש לטפל בנושא שינוי חלק מיעוד החלקה ממקרקעי יעוד למקרקעי ציבור-יעבור לגרשון ושמוליק לבדיקה [2] חכירה לחברת חשמל לא רשומה בנסח טאבו -לידיעה [3] יש לעדכן במערכת גוש חלקה שהעיריה בבעלות של 100% בחלקה 2 ולא 99.87% כפי שכתוב היום-יעבור לשמוליק לטיפול.
931	15/02/2010	ר-מ	17		6150	517	גן ציבורי	שד' ההשכלה 21-40	1	1	1	יש להוציא נסחים לצפיה-שמוליק הוציא והכל כשורה
932	02/02/2010	ר-מ	52		6163	54,87	פארק וולפסון	דרך הטייסים 16	4	24	24	יש לבדוק האם ניתן להפקיע את חלקה 54 בגוש 6163 וחלקה 70 בגוש 6164-עבר לגילי לבדיקה [2] יש לעדכן במערכת גוש חלקה את הבעלות על חלקה 235 בגוש 6134 שייכת לרשפ"ת רשומה ע"ש העיריה-יעבור לדב לעדכון [3] יש לעדכן את הבעלות במערכת גוש חלקה של חלקה 273 בגוש 6134 העיריה כבר לא חוכרת מרשפ"ת משנת 1999,בעלות הקרקע של רשפ"ת-יעבור לשמוליק לטיפול.
933	11/02/2010	ר-מ	15		6150	516	בי"ס ב 'ך	ביצרון 19	1	1	1	יש לעדכן את שטח החלקה בתיק הנכס- דינה [2] יש לעדכן את הבעלות של החלקה במערכת תיק הנכס וע"ג התיק פיזית- דינה.
934	07/02/2010	ר-מ	11		6150	757	ביכ"נ תפארת ישראל	משה דיין 130	1	2	2	הסכם החכירה מול המועצה הדתית פג תוקף בשנת 2004,יש לחדשו-**בטיפול מוטי**

עיריית תל־אביב-יפו
אגף נכסי העירייה
תשובות לשיוטת ממצאים לדוח
ביקורת בנושא טיפול בנכסי העירייה

נספח 7

דו"ח ממצאי בוחני החוזים ינואר-יוני 2010

מספר סידורי	חודש	תיק	שוטף	בן	גוש	חלקה	גורם מזהה ושימוש עיקרי	כתובת	מספר תיקים פיזית	מספר חוזים בתיק	מספרי חוזים שהוקלדו	בעיות והערות לתיק
935	21/02/2010	ר-י	404		7050	224	מועדונית משפחתית ריקה המשמשת, כיום, למרכז שיטור קהילתי.	המחרוזת 24- 26, יפו ד'	2	7		פירוט חובות: עפ"י המסמכים בתיק, היו חובות דמי חכירה, אשר הוסדרו רק בתק' האחרונה ע"י מיכל קרר וזאת לאחר מו"מ ממושך עם חב' בצר וממ"י. זכויות החכירה של עת"א עפ"י החוזה הנ"ל טרם נרשמו על שמה בלשכת הרישום- הנושא בטיפולה של מיכל קרר. בתאריך 05.01.2011 התקבלו מסמכים מחברת בצר בנושא הרישום-מיכל ממשיכה את הטיפול מול המנהל. [2] יש לצרף תרשים אוטוקד לתיק הנכס. [3] יש לרשום את כל פרטי החוזים על גבי תיק הנכס וכן לתקן את כתובת הנכס למס' 26-24. [4]יש להוציא פקחים לשטח על מנת לבדוק איפה בדיוק השיטור הקהילתי עושה שימוש בנכס, קרי, האם המרכז שיטור קהילתי נמצא ביחידות 8- 10 או שמא באחת מהן ובאיזו מהן.
936	21/02/2010	ר-מ	262		6135	46	מרכז לטיפול בנפגעיי סמים	שמחה 8-שכונת התקווה	2	2	2	יש להוציא תשריט חדש לתיק הנכס ולעדכן מידע רלוונטי על גבי התיק.2.יש לעדכן בגוש חלקה את השימוש הרלוונטי והמעודכן.
937	23/02/2010	ר-י	405		7075	תת חלקה1) 13)	מועדון לקידום נוער	פיקוס 16	1	6		פירוט חובות: להסתדרות-חב' בצר קיימים חובות ארנונה בעת"א, כאשר עפ"י מסמך פנימי מיום 30/12/2002, סוכם בין הצדדים כי העירייה תשלם את המע"מ בגין העסקה ואת מס השבח ואילו היתרה תקוזז מחובות הארנונה של ההסתדרות לעירייה. הוצע קיזוז בפועל של 6,514,015 ש"ח בגין הנכסים ברח' ברנר 5, הדר יוסף 7, האמוראים 15 ובית יוסף 6- מבדיקתי בארנונה, לא קיימים חובות לענין הנכס ומכאן שהחובות חוסלו. [1] זכות הבעלות של עת"א, עפ"י החוזה לעיל, לא נרשמה עד כה בלשכת הרישום. [2] יש לרשום את כל פרטי החוזים על גבי תיק הנכס. [3] יש לרשום בכרטיס התיק כי הנכס בשימוש מנהל החינוך. [4] הייעוד לא תואם את השימוש בפועל, שכן המקרקעין המהווים את החלקה עליה קיים הנכס בייעוד מגורים- רב קומות, כאשר השימוש, בפועל, בחלק מהחלקה, הינו מועדון לקידום נוער- נרשם בטבלת ניוד זכויות.
938	25/02/2010	ר-מ	263		6134	225	מרכז טיפולי אביב-גן ילדים	החייל 28 א	1	2	2	הסכם החכירה מול רשפ"ת פג תוקף בשנת 1999 [1] יש לשקול להוון את הנכס או להמשיך את החכירה [2] מומלץ לבדוק את זכוייות העיריה בכל החלקות הנידונות בהסכם מול קק"ל-הועבר ליהודה לבדיקה.
939	04/03/2010	ר-מ	53		6163	22,44	מרכז לילדים בסיכון	אשרמן 18	3	3	3	יש לעשות תשריט אוטוקאד לתיק הנכס ולעדכן את השימושים בתיק הנכס ובגוש חלקה.2.יש לשקול לפתוח תיק בן לגניי הילדים הנמצאים במתחם
940	07/03/2010	ר-מ	34		6133	1011	קופ"ח כללית	יד לבנים 35-33	1	2	2	יש לעדכן בעלויות במערכת גוש חלקה ובgis בשכבת בעלויות [2] יש לטפל בחידוש חוזה החכירה מול קופ"ח שהסתיים ב-2003.-**בטיפול אלי אגמון מול קופת-חולים** [3] יש לטפל בתוכניות להקמת רמפה שהוגשו לעיריה ב-16.02.2009.[4].יש לעדכן את יעודיי הקרקע בגוש חלקה.

דו"ח ממצאי בוחני החוזים ינואר-יוני 2010

מספר סידורי	חודש	תיק	שוטף	בן	גוש	חלקה	גורם מזהה ושימוש עיקרי	כתובת	מספר תיקים פיזית	מספר חוזים בתיק	מספרי חוזים שהוקלדו	בעיות והערות לתיק
941	09/03/2010	ר-י	408		7016	19, 68	ת ן נ	שד' ירושלים 7	4	6		מבדיקתי, עת"א טרם נרשמה כבעלים בחלקות 19 ו-68 בגוש 7016 בלשכת הרישום, בהתאם לחוזה הרכישה האמור לעיל ואף לא נרשמה הערת אזהרה בענין, אלא קיימות ה"א על החלקות הללו לטובת או.אר.אס בלבד. [2] לאור האמור לעיל, עת"א הינה ברת זכות בעלות בלבד ועל כן יש לשנות במערכות המידע את המידע ב"פירוט שינוי זכויות מוענקות". [3] יוער כי על פניו, ייעוד חלקה 68 עפ"י תב"ע 2606 אינו תואם את השימוש בפועל, שכן הייעוד הינו מגורים מיוחד, בעוד שהשימוש בפועל הינו לחנות המשמשת חלק מתיאטרון נגה. אולם, עפ"י הוראות התב"ע, ניתן לעשות שימוש חורג בחלקה לשימוש בעל אופי צבורי, בין היתר, לתרבות.
942	11/03/2010	ר-מ	32	2	6133	597	מכר חלקה 597 בגוש 6133	בובר שלמה 20	1	1	1	יש לעשות תשריט אוטוקאד לתיק הנכס [2] יש לשקול לסגור או לגנוז את תיק הנכס.
943	11/03/2010	ר-י	415		7230	1	מר פ	קידרון 1, יפו	2	1		יצויין כי העירייה נתנה אורכה לעמותה לענין תק' סיום בנית הנכס עד ליום 31/12/2009 ואכן העמותה סיימה את בניית הנכס. עפ"י המסמכים הקיימים בתיק הנכס, לא נמצא כל חוזה חכירה חתום עם העמותה לענין החכרת הנכס לעמותה (צורף נספח חוזה חכירה לחוזה הפיתוח החתום ע"י העמותה בלבד). בהקשר זה, יוער כי עפ"י חוזה הפיתוח, על העמותה לפנות לעת"א בבקשה להכנת חוזה חכירה לפחות 60 יום לפני תום תק' חוזה הפיתוח, כאשר לא נמצא בתיק כל מסמך המעיד על בקשה זה-**ההסכם החכירה מקודם לחתימות.** יש לרשום את פרטי חוזה הפיתוח על גבי תיק הנכס.
944	17/03/2010	ר-י	215		7055	14	ביכנ"ס ע"ש אלי כהן	גרוסמן 14	2	2		עפ"י חוזה השאילה עם עמותת בית הכנסת, התחייבה עת"א כי במידה ותקבל זכות חכירה/בעלות במגרש אזי היא מתחייבת לערוך הסכם חכירה בנוסח הרצ"ב להסכם השאילה עם המועצה הדתית, שיאפשר את קיום בית הכנסת החדש במשך כל תק' החכירה. אולם, מבדיקתי, לא נחתם כל חוזה חכירה עם המועצה עד כה.-**נושא כל ההסכמים מול המועצה הדתית בטיפול מוטי** [2] עפ"י הוראות סע' 2 לחוזה השאילה, העמותה התחייבה להעביר לעת"א את זכויותיה כדיירת מוגנת בשטח של כ-70 מ"ר, בהסכמת מ"י, המהווה את המגרש הקודם של העמותה עליו היה קיים בית הכנסת בחלק מחלקת מקור 1 בגוש 6992 והידוע כרח' נס לגויים ליד בית מס' 57 לא יאוחר מיום 31/12/1983- מבדיקתי, נראה כי שטח המגרש האמור נמצא, כיום, על חלק מחלקה 16 בגוש 6992, הנובעת מחלוקת חלקת מקור 1 בגוש זה (לא קיים תשריט בתיק לענין שטח זה), כאשר שטח של 8,800 מ"ר הופקע ע"י העירייה לפי סע' 19 לפק' למטרת בי"ס אורט "יד שפירא". לא ברור אם השטח האמור הינו חלק מההפקעה הנ"ל (הליך ההפקעה החל עפ"י סע' 5 ו-7 בשנת 1980 וסע' 19 פורסם ביום 31/08/2009). **מטופל במדור הפקעות.** [3] יש לערוך תרשים אוטוקד לתיק הנכס וכן להוסיף את פרטי חוזה ההרשאה על גבי התיק.

דו"ח ממצאי בוחני החוזים ינואר-יוני 2010

מספר סידורי	חודש	תיק	שוטף	בן	גוש	חלקה	גורם מזהה ושימוש עיקרי	כתובת	מספר תיקים פיזית	מספר חוזים בתיק	מספרי חוזים שהוקלדו	בעיות והערות לתיק
945	18/03/2010	ר-מ	436		6163	32, 33, 34, 35, 47	גן ציבורי "רמת הטייסים"	הצבי 7	1	2		מומלץ לבחון הפקעת חלקות 32, 33, 34, 35 ו-47 בגוש 6163, שכן החלקות בייעוד ציבורי. [2] קיימים שני תיקי נכס לגבי גן רמת הטייסים, על כן, יש לאחדם ולבטח אחד מהם. [3] יש לתקן את תרשים האוטוקד בהתאם לחלקות האמורות וכן לשנות את שטח הנכס על גבי התיק. בנוסף, יש לרשום את שני פרטי החוזים על גבי התיק שיאוחד. [4] לענין חלקה 32 בגוש 6163- החלקה, שייעודה שצ"פ, הוחכרה עפ"י חוזה החכירה לעיל למטרת גן ציבורי, אולם, עפ"י התצ"א במערכת ה-GIS, נראה כי החלקה משמשת לכביש, הכולל חניה חופשית לציבור. על כן, יש לשקול אם להשאיר את החלקה כחלק מהגן הציבורי או לשייכה לתיק אחר, כגון תיק דרכים. [5] לענין חלקה 35 בגוש 6163- עפ"י המידע הקיים במערכות המחשב, החלקה איננה מקושרת לאף תיק נכס. לכן, יש לשייכה לתיק הנכס שיאוחד.-טופל ע"י דינה
946	18/03/2010	ר-מ	438		6163	48	גן ציבורי (גינה עם ספסלים)	דרך השלום 25- 41	1	1		מומלץ לבחון הפקעת החלקה, שכן החלקה בייעוד ציבורי. [2] יש לרשום את פרטי החוזה על גבי תיק הנכס. [3] יש להוסיף במערכת הגוש חלקה, תחת הכותרת "שינוי זכויות", בחכירת העירייה את מס' החוזה הרלוונטי, קרי, מס' 14050.
947	18/03/2010	ר-מ	437		6163	29	פס ירק	דרך הטייסים 40- 64	1	1		קיימת הערה על הפקעת שטח החלקה בשלמות המצויה בשלבי ביניים, לפי סע' 5 ו-7 לפק', עפ"י י.פ. מס' 3894 מיום 24/6/91, אולם, לא פורסם סע' 19 לפק' עד כה
948	18/03/2010	ר-מ	437	1	6163	29	קיוסק	דרך הטייסים, פינת אשרמן יוסף	1	2		פירוט חובות: עפ"י המסמכים המצויים בתיק ר-מ-ד, תק' שכירות הקיוסק המשיכה לאלמנתו של השוכר ולאחר מכן לאיש אחר ששמו דמארי יעקב בדרך של דיירות מוגנת, כאשר לא ברור האם שולמו דמי מפתח משך כל התק', שבה אלמנתו של השוכר- שרעבי סלם ז"ל וכן בתק' שבה שכר ושוכר, ככל הנראה, עד היום דמארי יעקב את הקיוסק- נמצא בבירור אירית ליברמן.- מבירור מול אירית אין חובות כספיים בנכס! [1] יש לצרף תרשים אוטוקד לתיק הנכס.
949	18/03/2010	ר-מ	437	2	6163	29	מקלט ציבורי	דרך הטייסים (מול החבצלת 6)	1	0		
950	21/03/2010	ר-מ	75		6978	81	מקווה וטהרה+חניון רעות	שד' החייל-מורדיי הגטאות	1	2	2	מומלץ להפריד את תיק הנכס ל-2 תיקים בעליי נושא אחר [2] ההסכם מול רעות הסתיים בכ29.11.09 לידיעה[3] בין התאריכים 20.11.2000-31.3.2005 לא היה הסכם מול רעות [4] יש לעדכן את השימושים בתיק הנכס במערכת גוש חלקה [5] יש לבדוק לגביי חובות של רעות - **נושא "רעות" בטיפולו של אגמון.**
951	23/03/2010	ר-י	109		7427	1, 17	מרכז קהילתי "רק"ע"	רובינשטיין 14	1	1		עת"א טרם נרשמה כבעלים בלשכת הרישום, שכן הבעלות טרם הוסדרה עפ"י נסח טאבו עדכני, כאמור לעיל. מבדיקתי עם צח קוזנינצקי, עולה כי בעת הליך הסדר הגוש היו תביעות סותרות לענין חלקות 1 ו-17 בגוש 7427.

דו"ח ממצאי בוחני החוזים ינואר-יוני 2010

מספר סידורי	חודש	תיק	שוטף	בן	גוש	חלקה	גורם מזהה ושימוש עיקרי	כתובת	מספר תיקים פיזית	מספר חוזים בתיק	מספרי חוזים שהוקלדו	בעיות והערות לתיק
952	06/04/2010	ר-י	138		7074	17	בי"ס מקצועי בשימוש נעמ"ת	סג'רה 8	1	1		פירוט חובות: עפ"י המסמכים בתיק, עולה כי לנעמ"ת קיימים חובות כספיים רבים, בין היתר, לנכס הנדון. יצויין כי במהלך השנים 2004, 2005, נשלחו מכתבים מטעם אלי אגמון לנעמ"ת לענין בהם נדרשה נעמ"ת לשלם את חובותיה הכספיים, כאשר עו"ד מטעם חב' הבונה הגיב למכתבים ודחה את דרישתנו לתשלום החובות. [1] יש לתקן את כתובת הנכס על גבי התיק לרח' סג'רה 8. [2] זכות החכירה של חב' הבונה אינה רשומה בנסח הטאבו. [3] עפ"י סע' 3(א) לחוזה, השימוש המותר בנכס הינו לצרכי מעון ילדים בלבד, כאשר כל שימוש אחר בנכס דרוש אישור העירייה מראש ובכתב. מבדיקתי, הנכס שימש בחלקו בעבר למעון ילדים וחלקו לבי"ס, כאשר כיום הכנס משמש לבי"ס בלבד, כאשר לא נמצא כל מסמך המאשר לחב' הבונה להשתמש בנכס לצרכי בי"ס. [4] יוער כי המכתב הקיים, שתוכנו קובע כי כל חוזי נעמ"ת מבוטלים ובמקומם יחתמו חוזי שאילה, אינו כולל את הנכס שבנדון וזאת עפ"י מכתב קיים בתיק מיום 24/10/01 המאשר זאת. **טיפול בכל חוזי השאילה מול נעמ"ת בטיפול מחלקת מקרקעין**
953	12/04/2010	ר-מ	471		7095	21	גן ציבורי	שד' ההשכלה 24	1	1		מומלץ לבחון אפשרות הפקעת החלקה הנדונה, שכן עפ"י התב"ע הראשונה החלה על אזור הנכס- תב"ע "קיי", קיים סע' הפקעה (סע' 2 בתקנון) המאפשר הפקעת קרקעות צבוריות הכוללות, בין היתר, הפקעת גנים צבוריים. [2] יש לשנות את שם הנכס על גבי תיק הנכס ל"גן צבורי" וכן את כתובת הנכס.
954	13/04/2010	ר-מ	64		7090	46-48	בית ברכה-רעות	לה גארדיה 16	2	2	2	מתאריך 1977 אין הסכמים מול החברה,קיימים בתיק טיוטות הסכמיי רשות שימוש משנת 2002-2007 לא חתומים עקב סירוב מנכ"ל החברה לחתום ,כמו כן יש החלטות וועדות להמשיך את רשות השימוש ל-5 שנים נוספות עד 14.01.2012,אבל לא נערך הסכם [2] -**נושא "רעות" בטיפול כולל של אגמון**.יש לטפל בנושא רישום ההפקעות 5,7 שכנראה נרשמו למטרת חזקה,להנחיית שמוליק [3] יש לבדוק בשטח שאין פלישות ואז למחוק את רישום ההפקעה-הועבר לשרון לבדיקה בשטח [4] יש לבדוק לגביי חובות חברת בית ברכה-הועבר למנשה לבדיקה-**נושא "רעות" בטיפול של אגמון** [5] יש להכין תשריט אוטוקאד לתיק הנכס-הועבר לדינה לטיפול.
955	18/04/2010	ר-מ	78		6134	25,60	מרפאות קופ"ח כללית	שד' החייל 12	2	2	2	יש לטפל באישור שר הפנים שטרם אישר את הסכם החכירה [2] יש לעדכן את החלקות ואת השטח המוחכר על גביי תיק הנכס ובמערכת תיק הנכס במחשב [3] יש לעדכן בטאבו את החכירה לגביי חלקה 85 בגוש 6978.

דו"ח ממצאי בוחני החוזים ינואר-יוני 2010

מספר סידורי	חודש	תיק	שוטף	בן	גוש	חלקה	גורם מזהה ושימוש עיקרי	כתובת	מספר תיקים פיזית	מספר חוזים בתיק	מספרי חוזים שהוקלדו	בעיות והערות לתיק
956	22/04/2010	ר-י	279		7045	10	מגרש לבנין צבורי עליו קיימים מבנים המשמשים את "יד שרה" ודייר מוגן.	ארליך 16, פינת ציהתל"י	1	1		מבדיקתי, עולה כי "יד שרה" עושה שימוש בנכס וזאת ללא כל חוזה התקשרות עימה המתיר זאת וזאת למרות שקיימת החלטת ועדה להקצאת מקרקעין בענין מיום 24/09/2007, המתירה לערוך חוזה למתן רשות שימוש עם "יד שרה" המשאילה ציוד רפואי לנזקקים במבנה ששטחו כ- 75 מ"ר, לתק' של 5 שנים חסר יום ללא תמורה. [2] יוער כי קיימת טיוטת הסכם פשרה בתיק, לפיה, קיים דייר מוגן העושה שימוש בנכס- ישראל בורכוב, בהתאם לחוזה השכירות שנחתם בינו לבין עמידר בשנת 1993, והוסכם כי הוא ישתמש באולם המרכזי שבנכס ובבמה הצמודה לו לצורך עיסוק מוזיקה ואומנות וכן הוסכם כי יעשה שימוש בחצר הצמודה למבנה, שישלם בעבור השימוש בחצר דמי שכירות סבירים שגובהם ייקבע בין הצדדים, כאשר תוקפו של הסדר הפשרה זה הינו ל-5 שנים (לא קיים העתק חתום בתיק)-קיים הסכם פשרה חתום שקיבל תוקף של פס"ק מיום 01.07.2009 במסגרת עתירה מנהלית מס' 1214/2007 בבהמ"ש המחוזי בת"א בשבתו כבית המשפט לענייינים מנהליים. [3] לא ברור מי בדיוק עושה שימוש במבנים/ נמצא במבנים כיום.-בנכס יושב מר ישראל בורכוב המפעיל מרכז למוזיקה
957	25/04/2010	ר-י	432		7045	11	מבנה בן 2 קומות המהווה חלק ממתחם בי"ח צהלון, בשימוש קשת	ציהתל"י 3	1	1		רשות השימוש שניתנה לקשת עפ"י החוזה האמור לעיל הסתיימה ביום 30/04/2009. אולם, לא ברור אם ניתנה הקצאה נוספת לתק' נוספת- הועבר לבדיקתו של ברק כהן.-**נושא ההקצאה והסכם השאילה בטיפול מחלקת מקרקעין** [2] קיימת הערה על הפקעה לפי סע' 5 ו-7 לפק' על שטח של כ-245 מ"ר 11/01/1998מתוך חלקה 11 בגוש 7045 עפ"י י.פ. מס' 4605 מיום, למטרת הרחבת רח' ארליך. [3] יש לשנות את נשוא תיק הנכס עפ"י השימוש הכתוב לעיל. [4] יש לשנות את שכבת הבעלויות במערכת ה-GIS, שכן עת"א הינה הבעלים בשטח של 950 מ"ר מתוך חלקה 11 בגוש 7045- **עודכן ע"י דב**
958	01/06/2010	ר-ע	313		6629	109	מרכז יום לקשיש "אביבים"	חיים לבנון 75-73	1	7	7	יש לשנות את שם תיק הנכס -מרכז יום לקשיש-"אביבים"-יעבור לדינה [2] מבדיקה בשטח ע"י הפקח שמעון עולה כי קיימת תחנת טרנספורמציה ללא תיק נכס יעבור לשמוליק [3] הסכם ההפעלה מול "קשת"מסתיים בסוף שנת 2010-לידיעה [4] בעלות השטחים ב-gis אינה מעודכנת כהלכה (בעלות עירונית 62,350 מ"ר מתוך 69,036 מ"ר)-יעבור לשמוליק לעדכון.
959	06/06/2010	ר-מ	63		6134,6133,	932,539	מרכז יום לקשיש ע"ש "גונדה"	יגור 5	1	4	4	יש לעדכן במערכת גוש חלקה,תיקיי הנכס ובשכבת הבעלויות שמתאריך 01.01.2010 העירייה בעלת 2 החלקות בשלמות - לעדכון דינה,שמוליק ודב [2] יש לעדכן את הסטטוס והשימוש במערכת גוש חלקה - יעבור לשמוליק.
960	29/04/2010	ר-מ	93		6892	37	ביכ"נ לעדה הספרדית	דרך ההגנה 116	1	1	1	
961	05/05/2010	ר-מ	145		7097	142	מגן דוד אדום	יגאל אלון 60	2	3	3	יש לטפל בגביית דוחות דמיי החכירה לתק' האחרונה בהסכם החכירה משנת 2009 ועד 2016 - לידיעת אלי אגמון והנה"ח [2] מבדיקה בנסח טאבו עולה כי יש חוב של 6 מיליון ש"ח משנת 1991 של מד"א לפקיד שומא ת"א 5 -לידיעה.
962	07/06/2010	ר-מ	431		6979	6	רכישה ודרך רחוב הולנדי	כביר 12 א שכונת התקווה	1	1	1	יש לעשות תרשים אוטוקאד ולהחליף את דף תיק הנכס-יעבור לדינה [2] יש לבדוק לגביי המשך הפקעה של 35 מ"ר לצרכיי דרך הנמצאת בסעיפיי 5,7.

דו"ח ממצאי בוחני החוזים ינואר-יוני 2010

מספר סידורי	חודש	תיק	שוטף	בן	גוש	חלקה	גורם מזהה ושימוש עיקרי	כתובת	מספר תיקים פיזית	מספר חוזים בתיק	מספרי חוזים שהוקלדו	בעיות והערות לתיק
963	11/05/2010	ר-מ	99		6135	122-124	גן ציבורי	מצובה 24	1	3	3	יש לעשות תרשים אוטוקאד ולהחליף את דף תיק הנכס-יעבור לדינה [2] יש לעדכן במערכת גוש חלקה את השימוש לגן ציבורי בחלקה 122 [3] יש לקשר את הסכם חכירה 26284 גם לתיק נכס ר-מ 99 וגם לר-מ 340 [4] יש לבדוק בשטח שמעון הילדים פעיל.
963	14/10/2010	ר-מ	186		6133 , 6164	700 , 116	מגרש לבניין ציבורי	דרך הטייסים 112,ברנפלד 8	1	1	1	יש להחליף את דף תיק הנכס הבלוי [2] יש לבדוק בחלקה 700 בגוש 6133 האם משמש את אגף התברואה לתחנת עבודה ולעדכן בהתאם במערכת גוש חלקה .
964	09/06/2010	ר	278		6217	679	מרכז לגיל הזהב ע"ש רייך	ארלוזורוב 106	2	3	3	יש להוציא נסח לצפיה ולעדכן את השימוש בנכס-יועבר לשמוליק [2] יש להוציא תשריט אוטוקאד -יעבור לדינה [3] מומלץ לערוך בדיקה בנכס בשטח-יועבר לשרון [4] יש לעדכן את הנכסים המופעלים ע"י מוסדות חינוך ברשימה מסודרת ומעודכנת-רועי שלח בקשה לגיל אלימלך להוצאת רשימה מעודכנת.
964	11/10/2010	ר	794		7084	126	בית משותף-משפחתון	הקישון 62	2	2	2	יש לטפל בהתקשרות החוזית מול ממ"י ולעדכן את זכויות העירייה בטאבו.
965	15/06/2010	ר-י	344		7081	29	מעון קשישים ע"ש פורטר	ריש גלותא 6	2	2	2	יש לטפל בנושא החוזים הכפולים ע"י מוסדות חינוך במקביל לאגף נכסי העירייה-קיים הסכם הפעלה עד 2012 במקביל אושר בוועדת ההקצאות הסכם שימוש והפעלה ל-5 שנים פחות יום מ-02.2010 יש לטפל בנושא רישום הנכס ע"ש העיריה (תת חלקה 1 בחלקה 29 בגוש 7081).
965	20/10/2010	ר-מ	358		6163	223	ביכ"נ האשכנזי-רמת הטייסים	אשרמן 3	1	3	3	יש לעדכן על-גבי תיק הנכס את בעלות העיריה וכתובת מעודכנת [2] יש לעדכן בשכבת הבעלויות שאנחנו בעליים ולא חוכרים [3] יש לבדוק האם ניתן להפקיע את החלקה הסמוכה 224/6163
966	29/06/2010	ר-מ	104		6146	328	מעון ילדים ויצ"ו ע"ש שלטורס פור ישראל	סלע יעקב 22 -נווה אליעזר	1	3	3	יש לטפל בחידוש הסכם ההפעלה מול ויצ"ו שהסתיים ב-23.02.2009 -מימוש האופציה בטיפול מחלקת מקרקעין [2] מומלץ לערוך בדיקת נכס בשטח-הבדיקות בשטח נעשות בסדר כרונולוגי

נספח 8

פרק ב' - ניהול כללי של הנכסים

שכירויות וחכירות

עמוד 8

סעיף 25
בידי מנהלת המחלקה רשימת הנכסים הפנויים המתעדכנת ע"י מדור פיקוח. ההחלטה בדבר פרסום הנכסים הפנויים להשכרה נעשית ע"י מנהל האגף.

עמודים 8 - 9

סעיף 29 - 31
אנו מקבלים אחת לרבעון דו"ח התראה על מועד סיום חוזים הצפויים להסתיים בששת החודשים הקרובים. מאגר הנתונים של המערכת הנ"ל הינו החוזים המוקלדים למערכת. בשנתיים האחרונות אנו מקלידים למערכת את כל החוזים שנעשים באופן שוטף. מאחר ועדיין לא מוקלדים כל החוזים הישנים, מערכת המידע עדיין אינה נותנת פיתרון מלא להתראות. עם סיום הקלדת כל החוזים הישנים ניתן יהיה להשתמש במערכת זו ולא באמצעות הטבלה הידנית.

פרק ג' - טיפול בחיובים ותקבולים כספיים

בדיקה מדגמית תקבולי שוכרים

עמוד 12

סעיף 46
הבהרתי כי במקרים של זוכים במכרזים, אנו מקבלים את כל הצ'קים מראש במועד החתימה. אנו לא נוהגים לעשות זאת בכל המקרים של הארכת תקופת שכירות. כמו כן, ישנם שוכרים ותיקים – כגון משוקמים במזונים אשר אינם יכולים לשלם מראש בצ'קים מעותדים.

עמודים 13 - 14

סעיפים 47-56 עמותת
מדובר במימוש אופצייה. החוזה נשלח לחתימת צד ב' לאחר סיום סבב חתימות כולל תיקונים שונים והועבר בדואר לחתימת צד ב'. לאחר חזרת החוזה מצד ב' החוזה נחתם סופית ע"י העירייה. בנוגע לתשלומים – בסעיף 56 נכתב כי נכון לחודש מאי לא הועברו כל התשלומים. המידע אינו נכון. ביום 13.05.2010 הופקדו בקופת העירייה צ'קים בגין דמי שכירות עד סוף התקופה – אוגוסט 2010.

עמוד 15

סעיפים 57 -60 גב'
החיוב נערך על פי החלטת הועדה ולא על פי חוזה השכירות. פעמים רבות חתימת החוזה נעשית לאחר החיוב הראשוני. החוזה לעיתים מתעכב בשל סבב החתימות ואין צורך לעכב את החיוב והתשלומים. בסעיף 60 ג' מצויין כי החיוב נעשה בגין 4 חודשים בלבד (במקום שישה). מאחר ומדובר בגני ילדים, תקופת השכירות בהתאם להחלטת הועדה הינה עד ליום 30.6.2009 (סוף שנת הלימודים). במידה והשוכר מעוניין לערוך בגן קייטנה, קיימת לו האופצייה להאריך את תקופת השכירות בחודש וחצי נוספים. לכן החיוב של המחצית השנייה של השנה פוצל לגבייה של 4 חודשים + חודש וחצי נוספים (חודשי קיץ).

רחוב אבן גבירול 69, תל־אביב-יפו 64162 טלפון: 03-5218100, פקס: 03-5216419

עמודים 15 - 16

סעיפים 61-66 גב' ציונה אחדות
חוזה השכירות נחתם לאחר סבב חתימות ארוך בעיריה, אשר כלל תיקונים שונים והועבר בדואר לחתימת צד ב'. לאחר חזרת החוזה לעירייה הועבר לחתימה סופית של העירייה. בנוגע לתשלומים – החיוב בגין תקופת האופצייה בוצע ב-26.08.2010. בחודש ספטמבר 2010 שילמה הגב' אחדות דמי שכירות בגין 6 חודשים מראש, עפ"י החלטת הועדה.

סעיפים 67-72 – גב'
חוזה השכירות נחתם באיחור בגין איחור חתימת השוכרים על החוזה וסבב החתימות העירוני. כל נושא התשלומים חוייב במועד ושולם במועד.

עמודים 16 - 17

סעיפים 73-76 – מר
הסכם השכירות נחתם באיחור בשל איחור חתימת השוכרים על החוזה וסבב החתימות העירוני. בשל האיחור בחתימת החוזה, התשלום השנתי נפרס ל- 9 תשלומים בלבד (במקום 12) ומר גרינבוך מסר בחודש מרץ את מלוא התשלומים.

עמודים 17 - 18

סעיפים 77-82 – מזנון
בדו"ח הביקורת נכתב כי החוזה נחתם בתאריך 15.03.2009, טרם אישור החוזה, ע"י ועדת שכירויות. הדבר שגוי. החוזה עפ"י החלטת ועדה זו מספרו 2009-5-00853 והוא נחתם ביום 21.09.2009 לאחר החלטת הועדה שהתקיימה
ביום 24.06.2009.

עמוד 19

סעיפים 83-85 – – חוזה לשכירת מזנון בתיכון עירוני ה'
מדובר במימוש אופצייה. 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 מסעוד שילם את הנדרש לארנונה ולכן הסכום קוזז מחובותיו לאגף הנכסים. בסעיף 85 ו' נרשם כי למר מסעוד קיים חוב נכון לאוגוסט 2010. המידע שגוי. מר מסעוד שילם את מלוא שכר הדירה ביום 13.05.2010.

עמוד 20

סעיפים 86-88
את דמי השכירות בגין תקופת השכירות הראשונה שילם השוכר במועד. את דמי השכירות בגין תקופת השכירות השניה שילם השוכר באוקטובר 2010. התשלומים שולמו באמצעות שוברים שנשלחו לגב' אלבז.

רחוב אבן גבירול 69, תל־אביב-יפו 64162 טלפון: 03-5218100, פקס: 03-5216419

נספח 8

עמוד 21 - 22

סעיפים 97-89 – **בע"מ**
בנוגע לסעיף 92, לגבי 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. בגין הפריסה אנו גובים ריבית בשיעור 6% לשנה.

סעיפים 101-89
התשלומים והחיובים תואמים החלטות ועדה.

עמוד 22- 23

סעיפים 105-102 – **בי.וי.**
שולם מלוא שכר הדירה ביום 14.09.2010.

סעיפים 109-106 –
התשלומים והחיובים תואמים החלטות ועדה. אין התייחסות.

פרק ה'-ניהול המידע

תיעוד המידע בארכיון אגף הנכסים

עמודים 36 - 37

סעיף 134 - טבלה מרכזת

1. חנויות ברח' מ 9.
   1.1. חנות מס' 2 – החנות פונתה מדייר מוגן – מושכרת בשכירות חופשית.
   1.2. חנויות מס' 3, 4 – שתי החנויות אוחדו לחנות אחת. החנות פונתה מדייר מוגן. העירייה לא הצליחה להשכירן במכרז וכרגע הן ריקות.
   1.3. חנות מס' 8 – החומר נמצא בתיק שכירות חדש. הנכס פונה מדייר מוגן והושכר בשכירות חופשית.
2. בעקבות דו"ח המבקרת נעשה סדר בתיקים.

רחוב אבן גבירול 69, תל־אביב-יפו 64162 טלפון: 03-5218100, פקס: 03-5216419

נספח ה

אגף נכסי העירייה

תגובת אגף נכסי העירייה לדו"ח מבקרת העירייה

מאי 2011

חלק א' התייחסות לדו"חות עבר

- **א. דו"ח הביקורת:**

הערת הביקורת: 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

- **תגובת אגף נכסי העירייה**

שיתוף הפעולה של אגף נכסי העירייה ומנהל אגף נכסי העירייה היה מלא, כל חומר שהתבקש הומצא לידי צוות הביקורת. צוות הביקורת קיבל עשרות מסמכים, דו"חות ופלטים ממערכת המיחשוב השונות. מנהל אגף נכסי העירייה פנה למבקרת העירייה ובדק עימה כי כל החומר שביקשה התקבל. וביקש ממנה כי בכל מקרה בו יחסר חומר שביקשה תפנה אליו. פניה כזו לא התקבלה.

חלק א' התייחסות לדו"חות עבר

- **א. דו"ח הביקורת:**
  התקשרות עם צוות משימה ייעודי חיצוני לטיפול פיזיהתופעת הפלישות יופעל על ידי אגף נכסי העירייהובליווי השירות המשפטי

- **תגובת אגף נכסי העירייה**
  הרעיון נבחן ונגנז בהחלטת הנהלת אגף נכסי העירייה וזאת עקב בעיות של כפל אחריות, בקרה ניהול וביצוע.

חלק א' התייחסות לדו"חות עבר

- **א. דו"ח הביקורת:**

בחינת נוהל פינוי פלישות ממקרקעי העירייה וביצוע תיקונים ותוספות כנדרש. הפצה עד תום שנת 2002.

לא בוצע.

- **תגובת אגף נכסי העירייה**

הנוהל משנת 2002 תקין ומכסה את כל ההליכים. בעקבות תיקון החוק משנת 2009 עודכן הנוהל ונמצא בהליכי אישור מול אגף או"ת

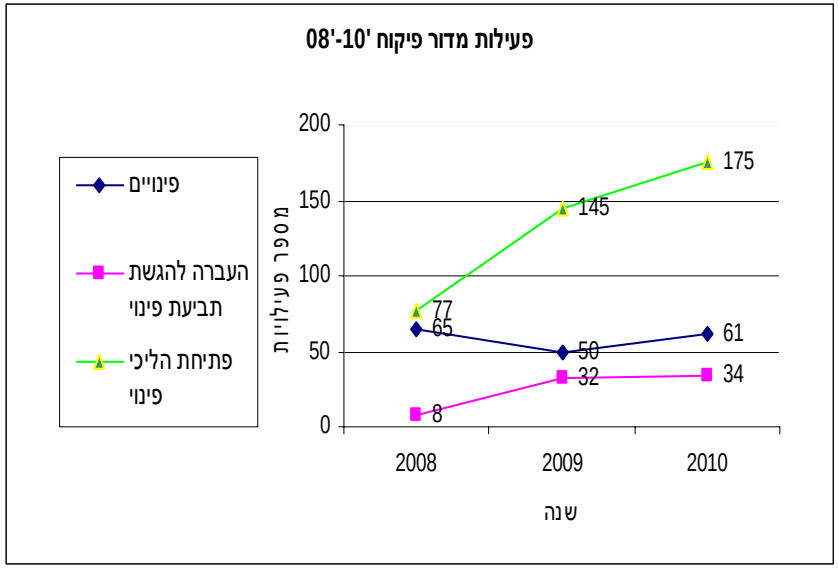
חלק א' התייחסות לדו"חות עבר

א. דו"ח הביקורת:

נקיטת פעילויות של הנהלת העירייה לשיפור הטיפול בפלישות: ביצוע פינויים מנכסים/ קרקע של העירייה בתדירות כמעט יומיומית. צפי למספר רב של בקשות להגשת תביעות במהלך השנה.

תגובת אגף נכסי העירייה

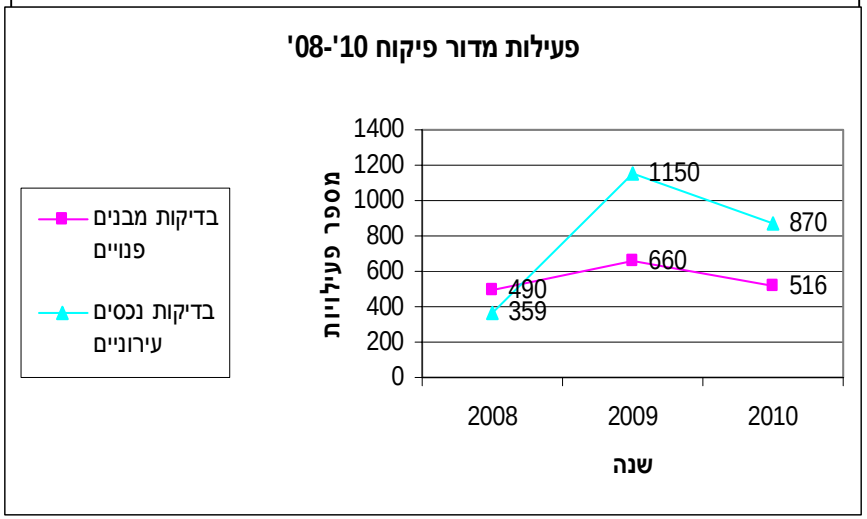
להלן גרף המתאר את פעולות מדור הפיקוח בנושא פלישות.



חלק א' התייחסות לדו"חות עבר

- א. דו"ח הביקורת:
- פיקוח חלקי על נכסי העירייהעל ידי מדור פיקוח ופינויים באגף נכסי העירייה. אינו מבצע מעקב אחר נכסים שהועברו לגורמים עירוניים.
- האגף אינו מבצע מעקב אחר נכסים שהוחכרו

- תגובת אגף נכסי העירייה
להלן גרף המתאר את פעולות מדור הפיקוח בנושא בדיקות נכסים ונכסים פנויים.



חלק א' התייחסות לדו"חות עבר

- **א. דו"ח הביקורת:**
  הקמת אגף לפיקוח עירוני (לאיגום הפיקוחבכפיפות למינהל הנדסה.

- פיקוח חלקי על נכסי העירייהעל ידי מדור פיקוח ופינויים באגף נכסי העירייה. אינו מבצע מעקב אחר נכסים שהועברו לגורמים עירוניים.
- האגף אינו מבצע מעקב אחר נכסים שהוחכרו

- **תגובת אגף נכסי העירייה**
  לאחר בחינה עירונית של הנושא התקבלה החלטת מנכ"ל שלא לבצע איגום הפיקוח.
- מדור פיקוח באגף נכסי העירייה מבצע ביקורת שוטפת אחר כל הנכסים העירוניים כולל אלה המחוזקים על ידי יחידות עירוניות. נכסים מוחכרים נבדקים על ידי האגף באמצעות סקרים מעת לעת.

חלק א' התייחסות לדו"חות עבר

- **ג. דו"ח הביקורת:**
  גיבוש תהליך עבודה משותף מול השירות המשפטי לפיו מרבית התביעות המשפטיות של האגף מוגשות באמצעות עו"ד חיצוניים. ליווי של מתאם בעל ידע משפטי מטעם האגף

- **תגובת אגף נכסי העירייה**
  בוצע, גובש תהליך עבודה משותף עם השירות המשפטי בשילוב יחידת השירות העירונית. אושרה התקשרות עם עורכי דין חיצוניים המטפלים כיום בחלק מהתביעות אותן מגיש האגף. הליווי מטעם האגף בהגשת התביעות נעשה על ידי עורכת דין העובדת באגף.

פרק ג' טיפול בחייבים ותקבולים כספיים

- **33 ד. דו"ח הביקורת:**

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.

- **תגובת אגף נכסי העירייה**

אנו שבים ומדגישים כי קיימות הנחיות עבודה לגבי הזנת שם השוכר במערכת הנהלת החשבונות. שם השוכר תואם לשם המופיע בהחלטת הוועדה. כמו כן, כיוון שהמערכת הממוחשבת אינה בודקת קיומו של שם זהה נערכת בדיקה ידנית. לאור הערת המבקרת רוענו ההנחיות הקיימות לפתיחת מספר משלם חדש.

מסקנות- סטטוס דו"חות ביקורת קודמים

- 135א. דו"ח הביקורת:

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

- תגובת אגף נכסי העירייה

נערכה עבודת מטה בנושא איגום הפיקוח ומנכ"ל העירייה החליט שלא לקבל את ההמלצה .

מסקנות- סטטוס דו"חות ביקורת קודמים

- **135ג. דו"ח הביקורת:**
  תופעת הפלישות שהיתה אמורה להיות מטופל על ידי צוות משימה ייעודי חיצוני שיופעל על ידי אגף נכסי העירייה והשירות המשפטי לא בוצעה

- **תגובת אגף נכסי העירייה**
  הנושא קודם על ידי האגף. אולם, עקב כפילות עבודה ואחריות הוחלט בבחינה מחודשת שלא לממשו. במקום זאת תוגברה, בהחלטת מנכ"ל, יחידת הפיקוח האגפית.

מסקנות- סטטוס דו"חות ביקורת קודמים

- 135ד. דו"ח הביקורת:

מערכת המיחשוב הקיימת אינה נותנת מענה הולם לצרכי האגף וגובשה חלופה, אשר עדיין לא תוקצבה

- תגובת אגף נכסי העירייה

בימים אלה מתבצע אפיון של מערכת מידע חדשה לאגף נכסי העירייה. מעבר לכך, במהלך השנים נערכו שינויים, תוספות ועדכונים במערכות המידע של האגף ובכלים המיחשוביים העומדים לרשות המנהלים והעובדים באגף כגון הקמת הפורטל האגפי, הוספת מודול מסמכים ובעלי עניין, הוספת התראות לחוזים ולאחרונה יצירה של מספר דו"חות בסיסיים. במערכות הכספיות חלו שינויים מינוריים בלבד.

מסקנות- מערכת המיחשוב

- **137. דו"ח הביקורת:**

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 כבר למעלה משנה.

- **תגובת אגף נכסי העירייה**

לאגף נכסי העירייה מודול חוזים המאפשר קליטה ומעקב אחר חוזים נכסיים. במודול נקלטו כ- 3000 חוזים עד היום, רובם חוזים היסטוריים. החל בשנת 2009 הוספה למודול החוזים האפשרות לצרוף מסמכים. עם הוספת אפשרות זו כל חוזה שנקלט למערכת (חדש או היסטורי) נסרק בנוסף להקלדתו השוטפת.

מסקנות- מערכת המיחשוב

- 138. דו"ח הביקורת:

בשל העדר תהליכי בקרה ונהלי עבודה העוסקים בעדכון נתונים למערכת, המידע הקיים במערכת אינו מהימן ואינו יכול לשמש כמקור מידע יחידי בנוגע לסטאטוס הנכס, ו/או לגבי מספר ואופי התיקים הקיימים בארכיב לגבי כל נכס.

- תגובת אגף נכסי העירייה

הנתונים במערכות המידע האגפיות מהימנים ועוברים עדכון שוטף בהתאם לצורך.

המידע נבדק בתהליכי בקרה שוטפים ובאופן תדיר הן על ידי דו"חות אקראיים. קיימות הנחיות עבודה מוגדרות ומפורטות באשר להזנת ועדכון הנתונים במערכות המידע אשר רוענו לאחרונה.

מסקנות- תהליכי עבודה

- **139. דו"ח הביקורת:**

האגף אינו מקפיד להחתים שוכרים במועד על חוזי השכירות. החתמת השוכרים על חוזים מתבצעת, עיתים תקופה ממושכת לאחר אישור וועדת שכירויות. קימים מקרים בהם החתמת השוכר הינה בדיעבד, לאחר כניסת השוכר לנכס. דרך התנהלות זו נוגדת מינהל תקין ועלולה לחשוף את העירייה למחלוקות מיותרות עם השוכרים ולתיעות משפטיות.

- **תגובת אגף נכסי העירייה**

מסקנת המבקרת אינה תואמת את המידע שהועבר אליה. כל השוכרים החדשים מוחתמים על חוזים סטנדרטיים בטרם כניסתם לנכסים. העיכוב מתבצע בחתימת העירייה המתבצעת בסבב חתימות, וכוללת בדיקת השירות המשפטי וכו'. מאחר ומועד חתימת החוזה הוא המועד בו העירייה חתמה על החוזה, נראה לעיתים כי השוכר חתם לאחר הכניסה, אך לא כך הדבר.

מסקנות- תהליכי עבודה

- 140. דו"ח הביקורת:

  אין בדיקה שיטתית של הפיקוח במטרה לוודא עמידה בתנאי חוזה השכירות שקבעה העירייה.

- תגובת אגף נכסי העירייה

  בעיקרון, במסגרת הנחיות העבודה, יחידת הפיקוח תבצע גם בדיקות בנכסים מושכרים. בנוסף, נערכים סקרים תקופתיים בנוגע לשוכרים. כמו כן, מתקיימת בדיקה של אנשי המחלקה בכל חידוש חוזה (מדובר בחוזים קצרי טווח של אחת למספר שנים) .

מסקנות- תהליכי עבודה

- 141. דו"ח הביקורת:

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.

- תגובת אגף נכסי העירייה

בניגוד למוצג בהמלצות מתנהל מעקב שוטף ושיטתי אחר ממצאי והמלצות בוחני הנכסים המוגדר במסגרת הנחיות עבודה מסודרות. הממצאים מתועדים בטבלת מעקב טיפול ועדכון ומעקב ביצוע נעשה תדיר בישיבות עם מנהלי המחלקות הרלוונטיות .מעת לעת לפי הצורך נערכות ישיבות עדכון בנושאים העולים מהטבלה אצל מנהל האגף.

מסקנות- תהליכי עבודה

- **142. דו"ח הביקורת:**

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

- **תגובת אגף נכסי העירייה**

המידע בדבר כל הנכסים הפנויים קיים וזמין לכל עובדי האגף. כל אחד באגף רשאי להציע נכסים להשכרה והקצאה. מתקיים מפגש בנושא נכסים פנויים אחת לתקופה, בה מציעים הצעות להשכרה ולהקצאה.

מסקנות- ארכיב

- 143. דו"ח הביקורת:

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

- תגובת אגף נכסי העירייה

הארכיב מנוהל בצורה טובה. הסדר בתיק אינו כרונולוגי בשל שיטות העבודה הקיימות (הוצאת חוזים ומסמכים וצילומם – החזרת החומר לראש התיק). כמו כן עשינו תחכים בשנת 2010 לנושא התיקייה. בסופה נקבעו המלצות ועקרונות על פיהם תופעל התיקייה באופן מיטבי שיאפשר הקטנת נגישות עובדים

שאינם עובדי ארכיב.

מסקנות- הנהלת חשבונות

- 144. דו"ח הביקורת:

ממצאי הביקורת עולה כי מערכת הנה"חש שבשימוש האגף הינה מערכת מיושנת הפועלת בסביבת "DOS". המערכת אינה מבצעת חיובים אוטומטיים, אינה מבצעת הצמדות למדד/שע"ח ומחייבת את המשתמשים לערוך רישומים ומעקב ידניים. מצב המקשה על קיום פיקוח ובקרה נאותיבכל הקשור לרישום וגביה של חיובי שכ"ד, חשמל וארנונה וחושף את האגף לטעויות בחיוב השוכרים

- תגובת אגף נכסי העירייה

מערכת המחשב ישנה ובעייתית, אגף מיחשוב נמנע מלבצע בה

שינויים מחשש שתקרוס. אגף נכסי

העירייה נאלץ לכן להתמודד עם החשש מטעויות על ידי ביצוע בקרה הדוקה על ניהול החשבונות באופן ידני.

מסקנות- הנהלת חשבונות

- 145. דו"ח הביקורת:

מערכת העזר של האגף אינה מאפשרת בקרה אוטומטית אחר התשלומים הנלווים(תשלומי חשמל, מים 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.

- תגובת אגף נכסי העירייה

במערכת ניהול החשבונות האגפית אין כלים מתאימים לניהול גביית תשלומים נוספים מלבד דמי השכירות כתוצאה מכך נאלצים אנשי הנהלת החשבונות לבצע מעקבים ידניים. במהלך השנים נערכו פניות חוזרות ונשנות לאגף המיחשוב במטרה לקבל מענה לבעיות אלה אולם מענה כזה לא ניתן עד היום.

מסקנות- הנהלת חשבונות

- 146. דו"ח הביקורת:

אין אחידות בכתיבת שם השוכר במערכת הנה"חש ולא מבוצעת בדיקה כי שם השוכר תואם הפרטים המופיעים בהסכם ההתקשרות, דבר המקשה על איתור השוכר במידה והוזן שם שוכר שגוי, ואף עלול ליצור כפילות חשבונות לאותו שוכר במערכת הנהלת החשבונות.

- תגובת אגף נכסי העירייה

קיימות הנחיות עבודה מפורטות באשר לקליטת שמות משלמים במערכת הנהלת החשבונות. בהתאם להנחיות נפתח חשבון משלם בדיוק בשם המופיע בהחלטת וועדת שכירויות. מעבר לכך ועל מנת לבקר את הנתונים ולמנוע כפילויות וטעויות נערכת בדיקה ידנית נוספת של שם המשלם. חשבון משלם נפתח לעסקה והבדיקה הנ"ל מונעת כפילות משלם לעסקה.

מסקנות- הנהלת חשבונות

- 147. דו"ח הביקורת:

האגף אינו עורך בקרות במטרה לוודא התאמת סכום החיוב ומועד החיוב להחלטת ועדת שכירויות. הביקורת איתרה קרים 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 וועדת שכירויות.

- תגובת אגף נכסי העירייה

קיימות הנחיות עבודה הנוגעות לאופן ביצוע החיובים. הנחיות אלה מגדירות כי החיוב הראשוני יתבצע מיד עם אישור פרוטוקול וועדת השכירויות . חיובים שוטפים מבוצעים בהתאם לתקופות החיוב שנקבעו על ידי הוועדה. נערכת בקרה על החיובים באופן שוטף. כיוון שמדובר במספר חיובים ניכר הבקרה מבוצעת באמצעות באופן מדגמי. לאור הערת הביקורת רוענו הנחיות העבודה בקרב העובדים

מסקנות- הנהלת חשבונות

- 148. דו"ח הביקורת:

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 על חוסר בבקרה ופיקוח על הזנת פקודות החיוב למערכת על ידי אחראי הנהלת החשבונות באגף.

- תגובת אגף נכסי העירייה

קיימים פיקוח ובקרהעל החיובים הנוצרים במערכת הנהלת החשבונות באגף ולראיה הטעויות שנעשו תוקנו. אולם מדובר בהיקף שורות מוזנות גדול מאוד והזנת נתונים ידנית כך שטבעי כי יפלו טעויות שאותן קשה למנוע אף בפיקוח הקפדני ביותר. לאור הערת המבקרת הודגשה חשיבות הדיוק בהזנת הנתונים על מנת לצמצם את הטעויות למינימום.

מסקנות- הנהלת חשבונות

- 149. דו"ח הביקורת:

בניגוד להחלטת וועדת שכירויות, לא מוטלים קנסות על שוכרים המאחרים לשלם דמי שכירות למרות שחוזי השכירות עליהם חתומים השוכרים כוללים סנקציות במקרים של איחור בתשלום.

- תגובת אגף נכסי העירייה

הסנקציות המוטלות על השוכרים אינן נקבעות בוועדה אלא בהסכם השכירות. קיימת בעייה טכנית קשה לבצע את הסנקציות וזאת כיוון שהמערכת הממוחשבת אינה תומכת בחיובי ריבית פיגורים וקנסות המוטלים בגין פיגור בתשלום.

מסקנות- מכרזים

- 150. דו"ח הביקורת:

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.

- תגובת אגף נכסי העירייה

במקרים בהם מרכיב החוסר ודאות הוא גדול יותר, למשל: שימוש ציבורי שבו עלויות התאמה נמוכות לבין כזה שבו עלויות ההתאמה כבדות,השמאי אינו יכול לתת מענה לכל המצבים ולכן נלקח ממוצע אשר לעתים מביא לפער בין ההצעה לאומדן. כשיש הצעה ראויה והנימוק לפער מניח את דעת הגורמים המוסמכים בעירייה,אנו שוקלים כדאיות ביטול מכרז בגין הפער מהאומדן לאור העלות השולית שהינה הפסד שכר דירה, נכס ריק ועריכת מכרז חדש.

מסקנות- מכרזים

- **151. דו"ח הביקורת:**

תיקי המכרזים אינם מכילים האומדנים כפי שנתקבלו מהשמאים, אלא הערכת הצגת אומדן השמאי במכתב של מנהל אגף נכסי העירייה. לדעת הביקורת, טענת מנהל אגף נכסי העירייה לחיסיון הנדרש בהליך המכרז, אין בה כדי להסביר מדוע בעת הכנסת אומדן השמאי לתיבת המכרזים מוכנס האומדן כמכתבו של מנהל אגף נכסי העירייה ולא מסמך האומדן שהוכן על ידי השמאי .

- **תגובת אגף נכסי העירייה**

אומדן אגף נכסי העירייה נערך על ידי שמאי. המחיר שנקבע בשומה, מהווה את האומדן למכרז, ומוכנס לתיבת המכרזים במכתב של מנהל האגף בו פרטי האומדן. הכנסת השומה עצמה לתיבת המכרזים עלולה לגרום להתערבות של חברי הועדה בשיקולים שלקח השמאי בחוות דעתו השמאית ובסוגיות נוספות.

המלצות- סטטוס דו"חות ביקורת קודמים

- 152. דו"ח הביקורת:

יש לבחון ביצוע תיקונים בנוהל פינוי פלישות ממקרקעי העירייה ולשקול הוספת הנחיות וביצוע תיקונים כנדרש

- תגובת אגף נכסי העירייה

בוצע, הערות ותיקונים לנוהל העירוני הועברו לאגף או"ת לצורך תיקון הנוהל.

המלצות- סטטוס דו"חות ביקורת קודמים

- 153. דו"ח הביקורת:

לדעת הביקורת נושא הטיפול בפלישות והידוק הפיקוח על נכסי העירייה לא קיבל מענה הולם במהלך השנים למרות המלצות הביקורות בדו"חות שערכה בעבר בנושא זה, ולמרות החלטות העירייה. באחריות מנהל אגף נכסי העירייה לפעול לאלתר ליישם החלטות הנהלת העירייה בנושא זה ועל צוות לתיקון ליקויים לוודא ביצוע

- תגובת אגף נכסי העירייה

כפי שהוצג לעיל, אגף נכסי העירייה שיפר וייעל את נושא הטיפול בפלישות ופיקוח על נכסי העירייה במהלך השנים האחרונות ומגמה זו נמשכת.
אגף נכסי העירייה מבצע כל החלטה עירונית.
נושא איגום הפיקוח נגנז בהחלטה עירונית ונושא הוצאת הטיפול בפלישות נגנז בהחלטה אגפית וזאת מהסיבות שצויינו לעיל.

המלצות- סטטוס דו"חות ביקורת קודמים

- 154. דו"ח הביקורת:

יש לקבוע לוחות זמנים ליישום ותקצוב החלטות בנושא מיחשוב

- תגובת אגף נכסי העירייה

אגף נכסי העירייה מקבל המלצה זו. יותר מכך, האגף מפציר בהנהלת העירייה לתת פתרון לנושאים הכספיים הדחופים כגון חיובי ריבית וזאת לאור הודעת אגף המיחשוב כי לא ניתן לגעת במערכת הנהלת החשבונות.

המלצות- סטטוס דו"חות ביקורת קודמים

- 155. דו"ח הביקורת:

יש לכלול פרטי מידע כדוגמת : תקופת הזמן בה הנכסים פנויים, סיבת אי השימוש וכד' ברשימת הנכסים הפנויים בפורטל העירוני.

- תגובת אגף נכסי העירייה

רשימת הנכסים הפנויים בפורטל נכסי העירייה משמשת את כל הגופים העירוניים הזקוקים למבנה וכן לצורך שמירה ופיקוח על ידי האגף. לצרכים אלה הרשימה מכילה את כל המידע הנחוץ ללקוחות. השדות המבוקשים אינן רלוונטיים לצרכים להם הוגדרה הרשימה.

המלצות- סטטוס דו"חות ביקורת קודמים

- 156. דו"ח הביקורת:

יש לגבש נהלים בנושא וועדת שכירויות וועדת מקרקעין.

- תגובת אגף נכסי העירייה

נוהל וועדת שכירויות הוא נוהל עירוני מאושר (נוהל 746 גרסא ראשונה נובמבר 2009 גרסא שניה אוגוסט 2010) ואגף נכסי העירייה פועל לפיו. גובשה טיוטה סופית של נוהל וועדת מקרקעין שהועברה לאגף ארגון ותקינה לצורך אישור .

המלצות- מערכת המיחשוב

- **157. דו"ח הביקורת:**

  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.

- **תגובת אגף נכסי העירייה**

  אגף נכסי העירייה מעדכן בכל שינוי המתבצע בנכס עירוני את אגף חיובי ארנונה בהתאם להנחיות העבודה האגפיות. מעבר לכך, ממשק בין מערכות המחו"ג ומערכת ניהול נכסי העירייה הנמצאת בשלבי אפיון הועלה כצורך ויקבל מענה במערכת החדשה.

המלצות- מערכת המיחשוב

- 158. דו"ח הביקורת:
  יש לבחון ליצור אבחנה במערכת המידע בין נכסים שהעירייה משכירה לבין נכסים אותם היא שוכרת.

- תגובת אגף נכסי העירייה
  בוצע, ניתן לקבל בדו"חות החדשים מהמערכת לפי נכסים שהעירייה משכירה ולפי נכסים שהעירייה שוכרת.

המלצות- מערכת המיחשוב

- 159. דו"ח הביקורת:

  יש לקבוע לוחות זמנים לעדכון סופי של מערכת החוזים.

- תגובת אגף נכסי העירייה

  בפרויקט מועסק כיום עובד אחד המבצע גם מעקב אחר הממצאים. בהתאם לסיכום מנכ"ל ימשיך בעבודתו גם בשנת 2012 בקליטת החוזים ובמעקב.

המלצות- מערכת המיחשוב

- 160. דו"ח הביקורת:

יש לקבוע תהליכי עבודה ונוהלי בקרה לעדכון המידע באופן שוטפכך שהנתונים במערכת המידע יהיו עדכניים ישקפו המצב בפועל וניתן יהיה להסתמך עליה.

- תגובת אגף נכסי העירייה

המידע במערכות המידע עדכניותן להסתמך עליו. המידע מעודכן ומבוקר באופן שוטף. כל עובד מזין את המידע שבתחום טיפולו.
לאחרונה רוענו הנחיות העבודה הנוגעות לעדכון הנתונים באגף. כמו כן, במסגרת בחינת האו"ש שתערך באגף כחלק מאפיון מערכת המידע החדשה יבחנו תהליכי העבודה..

המלצות- מערכת המיחשוב

- 161. דו"ח הביקורת:

  יש לעדכן במערכת המידע את רשימת התיקים הנמצאים בארכיב, גם במקרים שבהם נפתח או נסגר תיק זמני, כאשר תיק פתוח הופך לסגור וכדומה .

- תגובת אגף נכסי העירייה

  הדבר מבוצע באופן שוטף..

המלצות- תהליכי עבודה

- 162. דו"ח הביקורת:

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.

- תגובת אגף נכסי העירייה

האגף עושה ככול הניתן על מנת לסנכרן כניסה לנכס עם חתימה על חוזה ובכל מקרה לא נכנס שוכר /חוכר לנכס לפני חתימתו על החוזה..לא ניתן לחתום על חוזה במקביל לאישור הוועדה. לאחר אישור הוועדה יש לאשר את ההחלטה על ידי ראש העירייה או מועצת העירייה. בנוסף, תהליך החתימה של העירייה על החוזה הוא תהליך מורכב וממושך

המלצות- תהליכי עבודה

- 163. דו"ח הביקורת:

נדרשת ביקורת שיטתית במטרה לוודא עמידה של שוכרים בתנאי החוזה עליו חתמו. מומלץ כי הפיקוח של האגף יבצע בדיקות מדגמיות אחת לתקופה כחלק משגרת העבודה.

- תגובת אגף נכסי העירייה

ההמלצה מקובלת ותשולב בעבודת מדור הפיקוח

המלצות- תהליכי עבודה

- 164. דו"ח הביקורת:

יש לקבוע נהלי עבודה שיחייבו שימוש מיטבי במערכת החוזים הקיימת לצורך ייעול תהליכי העבודה לדוגמה: קבלת התראות על חידוש חוזה.

- תגובת אגף נכסי העירייה

לאגף נכסי העירייה הנחיות עבודה מסודרות לעניין השימוש במערכת החוזים לאחרונה רוענו הנחיות אלה שוב. התראות לפני סיומו של חוזה מופקות באופן סדיר מהמערכת ונערך מעקב אחר מימוש התראות אלה

המלצות- תהליכי עבודה

- 165. דו"ח הביקורת:

נדרש נוהל שיסדיר את תהליכי התיעוד והבקרה של עבודת בוחני הנכסים.

- תגובת אגף נכסי העירייה

באגף נכסי העירייה הנחיות עבודה ברורות לעניין עבודת בוחני הנכסים. ממצאי בוחני החוזים מתועדים בדו"חות ומסוכמים בטבלת מעקב. אחר הטיפול בממצאים בטבלה נערך מעקב מסודר הכולל עדכון של מנהלי המחלקות ודיונים לצורך מעקב ובקרה אצל מנהל האגף.

המלצות- ארכיב

- 166. דו"ח הביקורת:
  יש לעדכן את רשימת התיקים בארכיב גם במקרים בהם נפתח או נסגר תיק זמני וכן במקרים בהם תיק פתוח הופך לסגור וכדומה.

- תגובת אגף נכסי העירייה
  רשימת התיקים בארכיב מעודכנות באופן שוטף.

המלצות- ארכיב

- 167. דו"ח הביקורת:
  יש לרענן נהלים בנושא עדכון והעברת מידע לתיקים על ידי גורמים שונים באגף, על מנת שהתיק יכלול את כל פרטי המידע העדכניים הקשורים לנכס.

- תגובת אגף נכסי העירייה
  בוצע, רוענו הנהלים בכל הקשור בהעברת מידע לתיק הנכס ועדכון המידע .

המלצות- ארכיב

- **168. דו"ח הביקורת:**
  יש לבחון אפשרות להעביר את הארכיב לאחריות הארכיב העירוניולהכפיפו אליו. בכל מקרה, יש להסדיר את נהלי העבודה בארכיב : שעות העבודה, מניעת גישה פיזית לתיקים ללא מורשים, תיעוד תיקים שהוצאו, החתמה על הוצאה והחזרת תיקים, עדכון המידע- זמן מקסימאלי, מורשים להעברת מידע לארכיב, סידור תיקים וכד'

- **תגובת אגף נכסי העירייה**
  במהלך שנת 2010 בוצע באגף נכסי העירייה תחכים בנושא הארכיב הנוגע בכל הנושאים שהועלו בדו"ח הביקורת. התחכים כולל המלצות וטיוטת נוהל עבודה לארכיב. אגף נכסי העירייה אימץ את התחכים ופועל לבצע את המסקנות ולאשר את הנוהל.

המלצות- הנהלת חשבונות

- **169. דו"ח הביקורת:**

על הנהלת העירייה בשיתוף מנהל אגף נכסי העירייה, מנהל האגף לחיובי ארנונה, ומנהל אגף המיחשוב לבחון ביצוע השינויים הנדרשים לדעת הביקורת במערכת הנהלת החשבונות של האגף: עדכון חיובים אוטומטי, בקרה אחר תשלומים נלווים, הצמדות לדולר, חישובי מע"מ, מימשק עבודה ועדכון נתונים בין אגף חיובי ארנונה לאגף נכסי העירייה

- **תגובת אגף נכסי העירייה**

אגף נכסי העירייה פעל לביצוע השינויים הממולצים בדו"ח המבקרת. כבר לפני מספר שנים ולאחרונה נענה כי לא ניתן במערכת המיחשוב הנוכחית לבצע שינויים אלה.
מימשק עבודה עם האגף לחיובי ארנונה קיים- אגף נכסים מעביר דיווח מסודר לאגף חיובי ארנונה בכל שינוי שנכס עירוני. אגף נכסי העירייה יקבל בברכה מימשק למערכת המחו"ג.

המלצות- הנהלת חשבונות

- 170. דו"ח הביקורת:

  על האגף להוציא הנחייה המפרטת אופן הזנת פרטי השוכר/ החוכר למערכת הנהלת החשבונות כך שתהיה התאמה בין הפרטים המופיעים במערכת לבין פרטי השוכר/החוכר כפי שמופיעים בחוזה ההתקשרות עימו.

- תגובת אגף נכסי העירייה

  קיימות הנחיות עבודה מפורטות בעניין והאגף פועל לפיהן. לאחרונה רוענו הנחיות אלה לאור הערות דו"ח המבקרת.

המלצות- הנהלת חשבונות

- 171. דו"ח הביקורת:

על הנהלת האגף לקבוע נוהל בקרות לבחינת התאמה בין סכומי החיוב ומועדי החיוב הקבועים בחוזה, לבין הרישומים במערכת הנהלת החשבונות בפועל.

- תגובת אגף נכסי העירייה

הנחיות עבודה כמצויין בהמלצות קיימות ומיושמות בהנהלת החשבונות. לאור הערות דו"ח המבקרת רוענו הנחיות אלה.

המלצות- הנהלת חשבונות

- 172. דו"ח הביקורת:

על הנהלת האגף לפעול להטלת סנקציות כספיות כנגד שוכרים החורגים מתנאי התשלום הקבועים בחוזה ההתקשרות, בהתאם להחלטת ועדת שכירויות של העירייה.

- תגובת אגף נכסי העירייה

אגף נכסי העירייה בחן את סוגיית הסנקציות המוטלו על שוכר המפגר בתשלומים הן בתחכים והן בדיונים פנים אגפיים. הוחלט לאכוף את ביצוע הסנקציות וזאת למרות המורכבות הגדולה של הביצוע ללא תמיכה של מערכת מיחשוב מתאימה בה ניתן לחייב ריבית פיגורים וקנסות מחייב .

המלצות- מכרזים

- **173. דו"ח הביקורת:**
  על מנהל האגף להעביר לאישור ועדת המכרזים את אומדן השמאי, כפי שהועבר מהשמאי, כך שיהיה בידי חברי הוועדה המידע המלאלדיון במכרז. הצגת המסמך תעשה בכפוף לעמידה בדרישת החסיון בהליך המכרז.

- **תגובת אגף נכסי העירייה**
  אגף נכסי העירייה יבחן המלצה זו. המחיר שנקבע בשומת השמאי, מהווה את האומדן למכרז. לתיבת המכרזים מוכנס אומדן אגף נכסי העירייה במכתב של מנהל האגף. השומה נשמרת בתיק הפרוייקט של המכרז. הכנסת השומה כולה לתיבת המכרזים במקום השורה התחתונה של השומה המהווה את האומדן, עלולה להביא להתערבות של חברי הועדה בשיקולי השמאי בחוות דעתו.