



## נכסים עירוניים בשימוש גופים חיצוניים

### כללי

1. במשך שנים, מוקצים נכסים רבים, שהינם בבעלות עיריית תל-אביב – יפו, לשימוש מוסדות וגופים חיצוניים, לפעילויות ולמטרות שימוש שונות (כדוגמת: שימושים עירוניים/ציבוריים, פרטניים, פרויקטים ועוד).
2. הטיפול והניהול של נכסים אלה, למול גורמי החוץ, העושים שימוש בנכסים בפועל, הינו באחריותן הישירה של יחידות העירייה הרלוונטיות. כאשר בכל יחידה קיים גורם מטפל, בנכסים עירוניים שהוקצו לשימוש גופים חיצוניים, האחראי על הקשר, הן מול גורמי החוץ, והן מול אגף נכסי העירייה.
3. אגף נכסי העירייה אחראי לניהול הכולל של כלל נכסי העירייה, ובתוך כך, גם על כלל הנכסים העירוניים, המוקצים לשימוש גורמים חיצוניים.
4. האגף אחראי על גיבוש האסטרטגיה העירונית בנושא טיפול בנכסים, במסגרת תוכנית העבודה העירונית, ומימושה בפועל. האגף שואף למימוש הפוטנציאל הטמון בנכסים וניהולם באופן כלכלי, במטרה להשביחם. כמו כן, פועל האגף ליצירת זמינות מירבית של מקרקעין לשימושים ציבוריים, על פי הדגשים העירוניים בתוכנית העבודה העירונית (חניונים ציבוריים, שטחי גנים ופארקים, חינוך, תשתיות ומבני ציבור).
5. מטרת הביקורת, היתה לערוך בדיקה של דרכי השימוש בפועל, הטיפול, הניהול, המעקב, החיובים, הגבייה, ההתקשרויות וכד' של הגורמים השונים בעירייה, בנושא נכסים עירוניים שהוקצו לשימוש גופים חיצוניים, והממשק ביניהם.
6. שיטה :

א. בשלב הראשון – איסוף נתונים, לגבי יחידות העירייה השונות, שמקצות נכסים עירוניים שבאחריותן, לשימוש גורמי חוץ זאת באמצעות מגוון שיטות עבודה.

(1) לצורך כך, בנתה הביקורת כלי עבודה ייעודי: שאלון – סקר, שהופנה לכלל יחידות העירייה (מנהלי מינהלים, חטיבות, אגפים, יחידות עצמאיות וכד'), במטרה לאסוף מידע עדכני לגבי הטיפול שלהן בנכסים עירוניים, שהוקצו לשימוש גופים חיצוניים. בשאלון שהופץ ב- 24.1.2011, התבקשו היחידות לפרט בטבלה מיהו הגורם האחראי לטיפול בנכסים אלה ביחידה, רשימת הנכסים לרבות כתובות,



- מטרת השימוש בנכס, סוג השימוש, וסטטוס הנכס (פעיל/אינו בשימוש). פירוט השאלון - נספח מס' 1.
- (2) ביצוע ראיונות עם מנהלים ועובדים רלוונטיים ביחידות השונות, לגבי אופן הטיפול בנכסים עירוניים, שהוקצו לשימוש גורמים חיצוניים, והממשקים עם גורמי העירייה (אגף נכסי העירייה), ועם גורמי החוץ.
- (3) קבלת דוח 'נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ' - ממערכות המידע הממוחשבות של אגף נכסי העירייה, וניתוחו.
- (4) קריאת פרוטוקולים, ניירות עמדה, רשימות, מצגות, דוחות פנימיים ומסמכים אחרים שנמסרו לביקורת על ידי המרואיינים השונים, וניתוחם.
- ב. בשלב השני - השוואת הנתונים שהתקבלו מהיחידות – לנתונים בדוח אגף נכסי העירייה (דוח 'נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ').
- ג. בשלב השלישי - בקרת נוהלי הטיפול בנכסים אלה.
- ד. בשלב הרביעי - בדיקה מדגמית של כמות נכסים.
- ה. בשלב החמישי - בדיקת שטח – לצורך איתור שימוש ייעודי בנכסים (מדגם).
- ו. בשלב השישי - המלצות לטיפול ברכוש.
7. איסוף הממצאים לדוח הביקורת נערך בחודשים פברואר עד מאי 2011. במהלך תקופה זו, התמודדה הביקורת עם עיכובים בקבלת התייחסות של חלק מיחידות העירייה לסקר. ה-10.02.2011, נקבע כמועד אחרון לקבלת התייחסויות, אך בפועל, נשלחו תזכורות רבות למס' יחידות. דוח אגף נכסי העירייה ('נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ'), המשמש כבסיס להשוואה, התקבל ב-25.05.2011. יש לציין, כי הביקורת קיבלה ממינהל החינוך רשימות המצויות בידיהם, ולא על פי שאלון הביקורת, בשל מחסור בכ"א וחיסכון בזמן.

## ממצאים

### פרק א'

## השוואת נתונים שהתקבלו מהיחידות – לנתוני אגף נכסי העירייה

### רשימת נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ

8. מערכת הנכסים הממוחשבת כוללת את רשימת הנכסים העירוניים המלאה, על פי חלוקה גיאוגרפית בעיר.



9. על-פי נתוני 'דוח נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ' שנמסר לביקורת, על ידי אגף נכסי העירייה של עיריית תל אביב – יפו, מעודכן לתאריך 25.05.2011, קיימים בסה"כ: 2,064 נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ.

10. לשם השוואה: בדוח ממוחשב משנת 2009, של אגף נכסי העירייה, דווח על 1,238 נכסים עירוניים לשימוש גורמי חוץ, ובתגובה לביקורת מאותה שנה, דיווח אגף נכסי העירייה על 2,221 נכסים עירוניים לשימוש גורמי חוץ. על פי הנתון האחרון, בשנת 2011, ישנו צמצום של 157 נכסים עירוניים המשמשים גורמים חיצוניים (ירידה של 7.06%), בהשוואה לשנת 2009.

11. על-פי נתוני 'דוח נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ', מעודכן למאי 2011, האחריות ל- 2,064 נכסים עירוניים המשמשים גורמים חיצוניים, היא על פי הפירוט להלן (בסדר יורד):

מס' נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ (על פי נתוני אגף נכסי העירייה - דוח 'נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ')	יחידות העירייה
1,744	אגף הנכסים
126	מינהל חנו"ת
93	דתות
+ 21	מינהל שירותים חברתיים
+ 13	+ רווחה
56 = 22	+ בריאות
2	שמירה וביטחון +
25 = 23	שירותי חירום
5	שיפור פני העיר
5	שווקים
3	(מחלקת) אגף חופים
2	תברואה
2	כיבוי אש
2	מפעל המים
1	פיקוח עירוני
2,064	סה"כ נכסים עירוניים לשימוש גורמים חיצוניים

12. בהתאם לנתוני 'דוח נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ', של אגף הנכסים, מעודכן למאי 2011, כל 2,064 נכסים עירוניים המשמשים גורמים חיצוניים, מהווים נכסים פעילים (100%). למרות זאת, לגבי חלק מהנכסים, בעמודת 'תיאור התיק' בדוח, מופיע כי הנכס - סגור/אינו בשימוש.



## פרק ב'

**יחידות שדיווחו על העדר נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ – בהתאמה לנתוני אגף נכסי העירייה**

13. בסה"כ - 12 יחידות, דיווחו בסקר, כי אין להן נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ - בהתאמה לנתוני דוח אגף נכסי העירייה. פירוט היחידות - בנספח מס' 2.

## פרק ג'

## חטיבת התפעול

14. המחלקה לכיבוי אש

- א. דיווח המחלקה לכיבוי אש לסקר הביקורת, מיום 3.2.11: "אין לכיבוי נכסים עירוניים".  
 ב. נתוני אגף נכסי העירייה מדוח 'נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ':

תיק נכס	כתובת	רכוש	יח'	שימוש	סוג שימוש	תאור תיק	סטטוס
ר- ע\469\1	עגנון ש"י 231	עירוני לשימוש גורמי חוץ	כיבוי אש	מכבי- אש	עירייה	תחנת כיבוי אש	פעיל
תגובת היחידה: "משמש את תחנת כיבוי האש"							
ר- ע\469\1	עגנון ש"י 231	עירוני לשימוש גורמי חוץ	כיבוי אש	מכבי- אש	עירייה	תחנת כיבוי אש-אולם תצוגה (לשעבר)	פעיל
תגובת היחידה: "משמש את אגף הפיקוח העירוני" (מרחב עבר הירקון)							

פירוט נתוני הממצאים - בנספח מס' 3.

מפקד כיבוי אש מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 29.11.2011 כי:  
 "למחלקת כיבוי אש אין הערות לטיוטת הממצאים לדו"ח הביקורת."

15. אגף התברואה

- א. דיווח אגף התברואה, מ- 2.2.11: "לאגף התברואה אין נכסים שגורם חוץ משתמש בו."  
 ב. נתוני אגף נכסי העירייה מדוח 'נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ':



תיק נכס	כתובת	רכוש	יח'	שימוש	סוג שמוש	תאור תיק	סטטוס
ר-1\4\54	רח' ברזילי 8	עירוני לשימוש גורמי חוץ	תברואה	שירותים ציבוריים	עירייה	עירייה- שירותים ציבוריים בגינת השרון	פעיל
תגובת היחידה: "אינם ברשות האגף"							
ר-1\1\747	דה וינצ'י לאונר ד 39	עירוני לשימוש גורמי חוץ	תברואה	תברואה	עירייה	תברואה- שירותים ציבוריים (ומחסן) בפארק ע"ש משפחת דן	פעיל
תגובת היחידה: "אינם ברשות האגף. מתוחזקים ע"י אגף שפ"ע"							

פירוט נתוני הממצאים - בנספח מס' 4.

מנהל אגף התברואה מסר בהתייחסותו לטיטות הממצאים בתאריך 23.10.2011 כי: "לאחר עיון מעמיק בטיטות הממצאים, הריני לעדנך כי אין לאגף התברואה תגובה או הערה לגבי ממצאי הבדיקה. להמשך טיפולך."

16. אגף הפיקוח

א. דיווח אגף הפיקוח, מ- 7.2.11: "לאגף הפיקוח אין מבנים עירוניים בשימוש גורמים חיצוניים."

ב. נתוני אגף נכסי העירייה מדוח 'נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ':

תיק נכס	כתובת	רכוש	יח'	שימוש	סוג שמוש	תאור תיק	סטטוס
ר-1\905	לוינסקי 95	עירוני לשימוש גורמי חוץ	פיקוח עירוני	עירייה/ אחר	עירייה	עירייה- תחנת משטרה קהילתית	פעיל
תגובת היחידה: "כנראה מדובר בטיירת ירוקה של אגף שפ"ע. לא שייך לפיקוח העירוני."							



פירוט נתוני הממצאים - בנספח מס' 5.

מנהל אגף הפיקוח מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 30.10.2011 כי:

"ליוסקי 95 – המתקן בשימוש אגף שפ"ע."

17. אגף שיפור פני העיר

א. דיווח האגף לשיפור פני העיר (נכס שהופיע בדיווחי היחידה בלבד):

הגורם המדווח	תאריך	כתובת הנכס	פירוט הדיווח	מטרת השימוש בנכס	סוג השימוש	סטטוס
ש. ק. – מנהל אגף שיפור פני העיר	8.2.11	רח' יגאל ידין/ פינת הלוחמים, ליד צומת חולון, משרד הרישוי	"אין באגף נכסים המשמשים גורם חיצוני, למעט אתר שינוע פסולת בניה, שהינו נכס עירוני ומופעל באמצעות קבלן זוכה (חב' א. בע"מ)".	אתר שינוע פסולת בנייה	עירוני	פעיל

יש לציין, כי באגף לשיפור פני העיר, לא היה מידע האם העירייה/הקבלן משלמים הוצאות מים, חשמל, ארנונה וכד', בגין המבנה.

מנהל אגף שיפור פני העיר מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 1.11.2011 כי:

"אין הערות. כל נושא הארנונה והמיסוי ייבדק מול הגורמים המוסמכים בעירייה."

ב. נתוני אגף נכסי העירייה מדוח 'נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ':

תיק נכס	כתובת	רכוש	יח'	שימוש	סוג שמוש	תאור תיק	סטטוס
ר-מ\_\_97\1	סמטת איתן 3, רח' קריתי	עירוני לשימוש גורמי חוץ	שיפור פני העיר	חורשה	עירייה	שצ"פ- חורשה- מגרש משחקים	פעיל
<b>תגובת היחידה: "מעבר פרטי, שאינו מתוחזק ע"י האגף (שטח פרטי)"</b>							
ר-מ\_\_147\1	השלום 102	עירוני לשימוש גורמי חוץ	שיפור פני העיר	חורשה	עירייה	מגרש לבניינים ציבוריים- חורשה דרך הטיסים	פעיל
<b>תגובת היחידה: "חורשה באחזקת העירייה"</b>							



סמטוס	תאור תיק	סוג שמוש	שימוש	יה'	רכוש	כתובת	תיק נכס
פעיל	מבנה - מחסן פנוי וסגור	עירייה	נכס בשימוש העירייה	שיפור פני העיר	עירוני לשימוש גורמי חוץ	לה"י 3	ר-מ170
תגובת היחידה: "מחסן עירוני, ברח' הלח"י 3, שימש לפני שנים רבות את מחלקת חופים דאז, כיום אגף החופים. מבנה המחסן נהרס לפני כשש שנים ובמגרש נשתלו עצים כחורשה זמנית."							
פעיל	מגרש לבניינים- ציבוריים- חורשה- מניה ישראל	עירייה	חורשה	שיפור פני העיר	עירוני לשימוש גורמי חוץ	ארזי יהודה 7 (אפקה)	ר-ע112
תגובת היחידה: "חורשה באחזקת העירייה"							
פעיל	מגרש לבניינים- ציבוריים- חורשה	עירייה	חורשה	שיפור פני העיר	עירוני לשימוש גורמי חוץ	ארזי יהודה 11 א' ורה' שמיר	ר-ע113
תגובת היחידה: "חורשה באחזקת העירייה"							

פירוט נתוני הממצאים - בנספח מס' 6.

18. יחידת רכב עירונית

א. דיווח יחידת רכב עירונית (נכס אחד, עם שני שימושים, שהופיע בדיווחי היחידה בלבד):

סמטוס	סוג השימוש	מטרת השימוש בנכס	כתובת הנכס	פירוט הדיווח	תאריך	הגורם המדווח
פעיל	תיקון משאיות דחס עירוניות	תא עבודה לתיקון מרכבי דחס למשאיות האשפה	הסוללים 3	"אין לנו כל נכסים המושאלים לגורמי חוץ".	2.2.2011	א. ר. - מנהל יח' הרכב העירונית
פעיל	תיקוני מערכות חשמל לרכב עירוני	תא עבודה לתיקוני חשמל לרכב עירוני	הסוללים 3	בהמשך דווח על נכס עם שני שימושים. (9.2.2011)		

ב. בנתוני דוח אגף נכסי העירייה - לא נרשמו נכסים, באחריות יחידת רכב עירונית.

מנהל יחידת רכב עירונית מסר בהתייחסותו לטיטת הממצאים, בתאריך 15.11.2011 כי:

"הנני מציין כי אין לנו הערות לגבי נושא הדו"ח. לידיעתך והמשך טיפולך."



## 19. האגף לביטחון ולשירותי חירום

- א. פירוט שני נכסים, לגביהם נמצאה התאמה לגבי כתובת הנכס - בין דיווחי האגף לביטחון ולשירותי חירום לבין נתוני אגף נכסי העירייה - בנספח מס' 7.1.
- ב. לגבי אחד משני הנכסים - קיימת אי התאמה לגבי השימוש בנכס:

תיק נכס	כתובת	רכוש	יח'	שימוש	סוג שימוש	תאור תיק	סטטוס
ר-124\1\1	זליג 10	עירוני לשימוש גורמי חוץ	שרותי חרום	משמר אזרחי	עירייה	משמר אזרחי וחמ"ל בבית אבנר	פעיל
דיווח היחידה: זליג 8 (טעות). "משמש למשא"ז/מש"ק".							
ר-299\1\1	בית אל 12	עירוני לשימוש גורמי חוץ	שמירה ובטחון	משטרה	פרטני	משטרה-תחנת משטרה ומשמר אזרחי-במרכז המסחרי-נוה שרת	פעיל
דיווח היחידה: "משמש למשא"ז". (על-פי דיווח חטיבת התפעול- "משמש למשא"ז ומש"ק").							

רכזת משא"ז וחירום מסרה בהתייחסותה לסעיף זה בטיטוט הממצאים, בתאריך 1.11.2011 כי:

שם הבסיס	כתובת	טענת המבקר	תיאור בדוח הנכסים	התייחסות שירותי חירום
משא"ז רמת אביב	זליג 8 ולא 10.	אי התאמה בכתובת	משא"ז וחמ"ל בית אבנר	"בסיס משא"ז ושימור קהילתי".
משא"ז נווה שרת	בית אל 12	אי התאמה לגבי שימוש בנכס	משטרה- תחנת משטרה ומשא"ז. שימוש פרטני	"בסיס משא"ז ושימור קהילתי. יש לתקן את שם היחידה לשירותי חירום".

ג. דיווח היחידה: 30 מתוך 32 נכסים, שהופיעו בדיווחי חטיבת התפעול בלבד, לגבי היחידה. (גורם מטפל ביחידה: י. י. / פ. ג.):

מס'	רשימת הנכסים	מטרת השימוש בנכס	סוג השימוש	סטטוס
1	ויצמן 6 (איכילוב)	משא"ז	ציבורי	נכס פעיל
2	שטיינמן אליעזר 13	משא"ז/מש"ק	ציבורי	נכס פעיל
3	דיזנגוף 316	משא"ז/מש"ק	ציבורי	נכס פעיל
4	קהילת ורשה 73	משא"ז	ציבורי	נכס פעיל
5	קלישר 24	משא"ז/מש"ק	ציבורי	נכס פעיל



מס' רשימת הנכסים	מטרת השימוש בנכס	סוג השימוש	סטטוס
6	דרך ההגנה 49	משא"ז/מש"ק	נכס פעיל
7	זמנהוף 12	משא"ז/מש"ק	נכס פעיל
8	הרברט סמואל 105 (*אגף חופים דיווח כי הנכס באחריותו)	מש"ק	נכס פעיל
9	שד' המעפילים 34	משא"ז/מש"ק	נכס פעיל
10	נחל הבשור 3	משא"ז/מש"ק	נכס פעיל
11	למדן יצחק 20	משא"ז/מש"ק	נכס פעיל
12	צרעה 3	משא"ז/מש"ק	נכס פעיל
13	סהרון 14	משא"ז/מש"ק	נכס פעיל
14	שז"ר זלמן 35	משא"ז/מש"ק	נכס פעיל
15	נווה שאנן 14	משא"ז/מש"ק	נכס פעיל
16	פעמונית 22	משא"ז/מש"ק	נכס פעיל
17	נחלת יצחק 35	משא"ז/מש"ק	נכס פעיל
18	שטח נמל ת"א 10	מש"ק	נכס פעיל
19	חירותנו 19	משא"ז/מש"ק	נכס פעיל
20	דרך בגין מנחם 134	מש"ק	נכס פעיל
21	שד' וושינגטון 22	משא"ז/מש"ק	נכס פעיל
22	הגימנסיה העברית 6	משא"ז/מש"ק	נכס פעיל
23	צה"ל 73	משא"ז	נכס פעיל
24	שד' גורי ישראל 31	משא"ז/מש"ק	נכס פעיל
25	רמות נפתלי 13	משא"ז/מש"ק	נכס פעיל
26	ליב בן שרה 7	משא"ז/מש"ק	נכס פעיל
27	דב ממזריץ 22	משא"ז/מש"ק	נכס פעיל
28	מסילת ישרים 84	משא"ז/מש"ק	נכס פעיל
29	אלנבי 1	משא"ז/מש"ק	נכס פעיל
30	מפרץ שלמה 2	משא"ז/מש"ק	נכס פעיל

רכזת משא"ז וחירום מסרה בהתייחסותה לסעיף זה בטיטת הממצאים, בתאריך

1.11.2011 כיו:

שם הבסיס	כתובת	פירום חטיבת התפעול - בדוח נכס פעיל	התייחסות שירותי חירום
משא"ז הדר יוסף	קהילת ורשה 73	נכס פעיל	"יוחור לבעליו עד סוף שנת 2011".
משא"ז נווה עופר	זלמן שז"ר 35	נכס פעיל	"התחנה עברה לכתובת העקד 17 מיוני 2011".
משא"ז פלורנמין	שד' וושינגטון 22	נכס פעיל	"התחנה עברה לכתובת שד' וושינגטון 32 מאוג' 2011".



ד. בעקבות בירורים שערכה הביקורת עם נציגת היחידה, תוקנו הממצאים שדווחו ע"י חטיבת התפעול, מהסעיף הקודם, ועודכנו הנתונים הבאים - בהתאמה:

מס'	רשימת הנכסים	מטרת השימוש בנכס	תשלומים נוספים
1	בבעלות בי"ח איכילוב		
4	שכירות -		
6	שכירות -		
7	שכירות -		
9	שני משרדים		תשלום ועד בית
10	(לב יפו)		תשלום ועד בית
12	שכירות -		
13	שכירות -		
15	שכירות -		
18	שאיילה -		
19	שכירות -		
20	שאיילה -		
21	שכירות -		
22	שאיילה -		
23	שכירות -		
27	שכירות -		
28	שכירות -		
29	שאיילה -		
30	שאיילה -	יה"מ / מש"ק	

רכזת משא"ז וחירום מסרה בהתייחסותה לטיטות הממצאים, בתאריך 1.11.2011 כי:

שם הבסיס	כתובת	פירום בדו"ח	תיאור המבקרת	התייחסות שירותי חירום
משא"ז הדר יוסף	קהילת ורשה 73	נכס פעיל	התאמת נתונים - בעלות עמידר	"יוחור לבעליו עד סוף שנת 2011".
משא"ז פלורנסיין	ערד' וושינגטון 22	נכס פעיל	התאמת נתונים - בעלות שרה מזרחי	"נכס חזר לבעליו באוג' 2011. בעלים חדשים מפרטי- בעם גמליאל".



ה. נכסים נוספים שהופיעו ברשימות נציגת היחידה:

רשימת הנכסים	מטרת השימוש בנכס	סוג השימוש	סטטוס
שיטור ימי - מרינה ת"א (בעלות המשטרה)	משא"ז	ציבורי	נכס פעיל
חוף גבעת עליה (שאיילה חב' אתרים) - טיפול בתחזוקה השוטפת (*אגף החופים דיווח כי הנכס באחריותו).	משא"ז/מש"ק	ציבורי	נכס פעיל

1. נתוני אגף נכסי העירייה מדוח 'נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ': (סה"כ - 23 מ- 25 - בדוח):

(1) פירוט 18 מקלטים ציבוריים - שסווגו תחת יחידת "שירותי חירום", וזוהו על ידי האגף לביטחון ושירותי חירום (ש. מ. - מנהל מח' מקלטים באגף, מ- 4.7.11) - בנספח מס' 7.2.

(2) 5 נכסים (מקלטים) שלא זוהו על ידי האגף לביטחון ולשירותי חירום:

תיק נכס	כתובת	רכוש	יחידה	שימוש	סוג שמוש	תאור תיק	סטטוס
ר-100\37\1	רח' לבנון חיים 50	עירוני לשימוש גורמי חוץ	שרותי חרום	מקלטים	עירייה	מקלט-אוני' ת"א	פעיל
תגובת היחידה: "לא מזוהה/לא שייך למקלטים ציבוריים"							
ר\780\1	רחוב נחמני 14	עירוני לשימוש גורמי חוץ	שרותי חרום	מקלטים	עירייה	מקלט ציבורי- מקלט ומרתף תת-קרקעי בשימוש בעלי חלקה 134	פעיל
תגובת היחידה: "לא שייך למקלטים"							
ר\98\5\1	רח' אבן גבירול 71	עירוני לשימוש גורמי חוץ	שרותי חרום	הג"א (מפקדות ומחסנים)	עירייה	הג"א- חמ"ל במרתף גן העיר - פרויקט גן העיר	פעיל
תגובת היחידה: "לא שייך למקלטים"							
ר\744\3\1	רח' דה וינצ'י לאונרד 28	עירוני לשימוש גורמי חוץ	שרותי חרום	מקלטים	עירייה	מקלט ציבורי - משכן לאומנויות הבמה	פעיל
תגובת היחידה: "לא מקלט ציבורי"							
ר-1404\1	רח' מחרוזת 26	עירוני לשימוש גורמי חוץ	שמירה ובטחון	משרד שכונה	עירייה	מרכז שיטור קהילתי - רח' מחרוזת 24 יפו	פעיל
תגובת היחידה: "לא שייך למקלטים" (לא הופיע ברשימת מש"ק / משא"ז)							

פירוט נתוני הממצאים - בנספח מס' 7.3.



רכזת משא"ז וחירום מסרה בהתייחסותה לטיוטת הממצאים, בתאריך 1.11.2011

כי:

שם הבסיס	כתובת	פירוט בדוח הנכסים	תיאור המבקרת	התייחסות שירותי חירום
משא"ז נווה תמר	פעמונית 22 ולא- מחרוזת 26	מרכז שימור קהילתי מחרוזת 24	נכס שלא זוהה ע"י אגף הביטחון	"הכתובת הנכונה והמעודכנת הינה הפעמונית 22."

ז. בשיחה עם מנהל אגף נכסי העירייה, א.ל., ב- 12.7.2011, נמסר כי המקלטים הם נכסים עירוניים, לשימוש גורמי העירייה, וכי בטעות (כנראה של פקחי האגף שלו בשטח), יוחסו ונרשמו בדוח כנכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ. הטעות נבעה, כנראה, מאחר וכ- 80 מתוך 246 מקלטים מוקצים לשימושים דו תכליתיים, במסגרת ועדת הקצאות, של אגף שירותי חירום, וניתנת רשות שימוש לעמותות/תנועות נוער/אמנים וכד'. אך בתנאי חירום, בהתרעה של מס' שעות, ניתן לפנותם, והם משמשים לצורכי ביטחון.

רכזת משא"ז וחירום מסרה בהתייחסותה באופן כללי לטיוטת הממצאים, בתאריך 1.11.2011 כי:

**"ממצאי הדו"ח מעלים מס' אי דיוקים וחוסר התאמות בנכסים בבעלות עירונית או פרטית שבשימוש משמרת ישראל - יחידת המשמר האזרחי לאחר שנמסרו לאגף הביטחון ושירותי חירום ע"י אגף נכסי העירייה מזה כמס' שנים.**

**כל הנכסים שצויינו במבלה היום נכסים עירוניים או בבעלות פרטית שנמסרו לאגף שירותי חירום לשימוש משמרת ישראל – לטובת פעילות משא"ז ואו מע"ק. נושא ניהול הנכסים ובקרה על תיקי הנכס הינו באחריות אגף הנכסים. (הודגש במקור).**

**נכסים בבעלות עירונית נמסרו לידי אגף שירותי חירום באמצעות אגף הנכסים ועל כך קיים תיעוד מסירת נכס.**

**נכסים בבעלות פרטית – להם משולמים דמי שכירות – קיימים הסכמי שכירות שאושרו ע"י ועדת שכירויות ונמסרו לאחר אישורם ע"י אגף הנכסים לאגף שירותי חירום.**

**נכסים בבעלות פרטית - להם לא משולמים דמי שכירות, קיימים הסכמי שאילה שאושרו ע"י ועדת שכירויות ונמסרו לאחר אישורם ע"י אגף הנכסים לאגף שירותי חירום.**

**לכל אלה אמורים להיות תיעודים מדויקים של אגף הנכסים."**



20. אגף חופים

א. דיווח אגף חופים, מ-2.2.2011: (שני נכסים שהופיעו בדיווחי היחידה בלבד)

הגורם המטפל ביחידה	רשימת הנכסים	מטרת השימוש בנכס	סוג השימוש	סטטוס
א. ל. – מנהל אגף חופים (י. מ. - סגן מנהל האגף)	חוף פרישמן (טיילת)	נקודת משטרה (מש"ק)	משרד (ציבורי)	נכס פעיל
	חוף גבעת עליה (יפו) (שאילה - חב' אתרים?)	נקודת משטרה (מש"ק) * בפגישה דווח כי הנכס משמש גם למשא"ז	משרד (ציבורי)	נכס פעיל

רכזת משא"ז וחירום מסרה בהתייחסותה לסעיף זה בטיטוט הממצאים, בתאריך 1.11.2011 כי:

שם הבסיס	כתובת	שם היחידה הרשומה	תיאור המבקרת	התייחסות שירותי חירום
משא"ז מיילת	הרברט סמואל 105	חופים	נקודת משטרה מש"ק	"הנכס בשימוש שירותי חירום, לא עבר מסירת נכס ע"י אגף הנכסים."
משא"ז גבעת עליה	בת גלים 4	חופים- [שאילה חב' אתרים]	נקודת משטרה מש"ק	"הנכס בשימוש שירותי חירום, אך לא עבר מסירת נכס ע"י אגף הנכסים."

ב. נתוני אגף נכסי העירייה מדוח 'נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ':

תיק נכס	כתובת	רכוש	יח'	שימוש	סוג שימוש	תאור תיק	סטטוס
ר\_\_\102	רח' פרי אליעזר 14	עירוני לשימוש גורמי חוץ	מחלקת חופים	בריכת שחיה	ספורט	ספורט- בריכת שחיה גורדון- רח' פרי אליעזר 14 רח' הרברט סמואל 113	פעיל
<b>תגובת היחידה: "לא ידוע שהנכס אי פעם נרשם על האגף"</b>							
ר\_\_\1695	חורשה הירקון 40	עירוני לשימוש גורמי חוץ	מחלקת חופים	חוף-ים	עירייה	חוף-חוף גורדון- מזנונים ומסעדו ת-פיתוח	פעיל



סטטוס	תאור תיק	סוג שימוש	שימוש	יה'	רכוש	כתובת	תיק נכס
	ע"י חב' אתרים						
תגובת היחידה: "לא מוזהה"							
פעיל	חוף- מתקני קפיצה (טרמפו לינה) בחוף גורדון- רח' הירקון- לא פעיל	עירייה	חוף-ים	מחלקת חופים	עירוני לשימוש גורמי חוץ	רח' הירקון	ר\1\102\1
תגובת היחידה: "לא מוזהה"							

פירוט נתוני הממצאים - בנספח מס' 8.

מנהל אגף החופים מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 23.10.2011 כי:

"על פי נתוני אגף נכסים, ישנם שלושה נכסים הרשומים על שם אגף החופים. מבדיקתנו, נכסים אלו אינם בחזקתנו או בשימושנו וכנראה בשימוש גורמים אחרים. להלן הנכסים שאינם בחזקת אגף החופים:

1. בריכת גורדון (למעט חדר אחד)

2. הירקון 40 - חורשה

3. מתקני קפיצה (טרמפולינה) בחוף גורדון

(נא ראי התייחסות סגן מנהל אגף החופים בדו"ח – נספח מס' 8).

## פרק ד'

### מינהל השירותים החברתיים

21. פירוט נכסים לגביהם נמצאה התאמה - בין דיווחי מינהל השירותים החברתיים לבין נתוני אגף

נכסי העירייה (סה"כ 13 נכסים מתוך 30 – בדיווח היחידה) – בנספח מס' 9.1.

22. לגבי שני נכסים מהם – קיימת אי התאמה לגבי השימוש בנכס:

גורם מטפל	תיק נכס	רשימת הנכסים	מטרת השימוש בנכס	תיאור השימוש על פי נתוני אגף נכסים	יחידה	סוג השימוש	סטטוס
אגף מזרח	ר-מ\1\_1\478	מוצא 6	מועדונית קדימה	מגרש לבניין ציבורי - איתור למרכז יום לקשיש -נווה אליעזר	מינהל ש"ח	ציבורי	פעיל
אגף מרכז צפון	ר-ע\1\_2\404	שלונסקי 6	מועדונית לילדים מוגבלים- שורשים לדורות	תחנה טיפולית- היח' לטיפול בגיל הזהב	מינהל ש"ח	ציבורי	פעיל

מנהלת מינהל השירותים החברתיים מסרה בהתייחסותה לטיטת הממצאים בתאריך 3.11.2011 כי:

"מוצא 6 – כיום פועל במבנה בית הנוער "קדימה" בהפעלה של עמותת "לשובע", ומבנה זה אינו מיועד למרכז יום לקשיש. מרכז היום לקשיש נבנה כיום באזור ליד ולא בשטח המועדוני. לציין כי קיים הקצאת מקרקעין לעמותת "לשובע" אשר מפעילה את בית הנוער. במתקן ברחוב שלונסקי 6 – פועל דרך קבע צוות הטיפול בקשיש של מחלקת "עבר הירקון". במתקן זה פועלת אחת לשבוע, אחת"צ, מועדונית לילדים מוגבלים על ידי עמותת "שורשים לדורות"."

23. דיווח מינהל השירותים החברתיים: (17 מתוך 30 נכסים, שהופיעו בדיווחי היחידה בלבד):

הגורם המטפל	כתובות הנכסים	מטרת השימוש בנכס	סוג השימוש	סטטוס
אגף דרום	ישראל מסלנט 22	מעון רב תכליתי	ציבורי	פעיל
אגף דרום	ארבר 26	מעון רב תכליתי	ציבורי	פעיל
אגף מזרח	רייז 2	מעון רב תכליתי	ציבורי	פעיל
אגף מזרח	יגור 5	מרכז יום לקשיש גונדה	ציבורי	פעיל
אגף מזרח	מצובה 16 (*)	מועדונית לילדים	ציבורי	פעיל
אגף מרכז צפון	חיים לבנון 75	מרכז יום לקשיש אביבים	ציבורי	פעיל
אגף מרכז צפון	קהילת לודג' 5	מועדונית	ציבורי	פעיל
אגף מרכז צפון	ארלוזורוב 106	מרכז לקשיש רייך	ציבורי	פעיל
אגף מרכז צפון	הארי 10	מועדון לקשיש הכרם	ציבורי	פעיל



הגורם המטפל	כתובות הנכסים	מטרת השימוש בנכס	סוג השימוש	סטטוס
תחום התמכרויות	אליזבת ברגר 6	מעון לדרי רחוב	ציבורי	פעיל
תחום משאבי הקהילה	בלפור 14	סטרייב – תעסוקה	ציבורי	פעיל
אגף בריאות הציבור	בלפור 14	מרפאת מתבגרים	ציבורי	פעיל
תחום זקנה	גבעת השלושה פ"ת	מרכז גריאטרי גבעת השלושה	ציבורי	פעיל
תחום משפחה	באזל 16	מעון לנוער	ציבורי	פעיל
תחום משפחה	קינג ג'ורג' 37 (בית לנ"י)	מרכז הורים מתבגרים הומו-לסבי	ציבורי	פעיל
תחום נכויות	ארד 13	מעון יום טיפולי	ציבורי	פעיל
תחום נכויות	אריסטו 16	מרכז יום לתינוקות עם נכות התפתחותית	ציבורי	פעיל

(\* הנכס ברח' מצובה 16 - מופיע בדוח אגף הנכסים תחת יחידת מינהל החנו"ת - מ\340\\_1).

מנהלת מינהל השירותים החברתיים מסרה בהתייחסותה לטיטת הממצאים בתאריך 3.11.2011 כי:

"רייז 2 – מדובר במבנה עירוני המופעל כמעון רב תכליתי על ידי ארגון נעמ"ת."

"יגור 5 – מדובר במבנה עירוני. המרכז מופעל על ידי עמותת קש"ת בשיחוף עיריית תל אביב."

"מצובה 16 – מדובר במבנה ששימש עד לשנת 2005 כמעון יום שהופעל על ידי נעמ"ת, אשר החזירה אותו לעירייה לאחר סגירת המעון. כיום המבנה משמש עבור 2 תוכניות הפעלה: מועדונית לילדים עם צרכים מיוחדים שמופעל על ידי 'האגודה לקידום החינוך' וכן מיועד עבור מרכז לפעילות תנועת בני עקיבא. המבנה הוחכר ל'חברה למוסדות חינוך' עד לשנת 2030."

"לא מצויינת מועדונית קדימה לילדי העובדים הזרים, אשר מופעלת על ידי עמותת 'לשובע' ברח' וולפסון 62. (בקומת הקרקע של מח' שפירים)."

24. נתוני אגף נכסי העירייה מדוח 'נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ' - בסיווג ליחידה - 'מינהל שירותים חברתיים' (11 מתוך 21 נכסים בדוח):

א. פירוט נכסים שזוהו ע"י מינהל השירותים החברתיים - כשייכים למינהל החנו"ת/לעמותות/ארגונים אחרים (סה"כ - 6) - בנספח מס' 9.2.

ב. פירוט נכסים שזוהו ע"י מינהל השירותים החברתיים - כמופעלים ע"י המינהל/או בסיועו (סה"כ - 3) - בנספח מס' 9.3.

ג. נכסים שלא זוהו ע"י מינהל שירותים חברתיים - בדוח הנכסים: (פירוט בנספח מס' 9.4).



סמטוס	תאור תיק	סוג שימוש	שימוש	יחידה	רכוש	כתובת	תיק נכס
פעיל	חינוך- מיח"א- מרכז ילדים חרשים אילמים- רמ"א	רווחה	מרכז יום	מינהל השירותים החברתיים	עירוני לשימוש גורמי חוץ	רח' רדינג 23	ר- ע\62\1\
תגובת המינהל: "לא מזהה"							
פעיל	מעון ילדים "אמונה"- נוה שרת מועדונית	רווחה	מועדונית	מינהל השירותים החברתיים	עירוני לשימוש גורמי חוץ	רח' נהריים 8	ר- ע\270\1\
תגובת המינהל: "לא מזהה"							

מנהלת מינהל השירותים החברתיים מסרה בהתייחסותה לטיוטת הממצאים בתאריך 3.11.2011 כי:

"נהריים 8 – נווה שרת - במקום פועל מעון אמונה מזה שנים רבות. במשך מספר שנים נערכה הקצאת מקרקעין בתוך מבנה זה לטובת הפעלת מועדונית של עמותת 'לילך'. לאחר שנציגי מעון אמונה ביקשו את החדר בחזרה לטובת פעילות המעון, ביקשנו מאגף נכסים לבטל הקצאה זו ולייעד לעמותת 'לילך' הקצאה אחרת ברח' קליבלנד 4 באותה שכונה – כך אכן נעשה. מזה שנתיים לפחות ההקצאה לעמותת 'לילך' לטובת מועדונית היא **ברח' קליבלנד 4** ולא בנהריים".8

25. נתוני אגף נכסי העירייה בלבד מדוח 'נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ'- בסיווג ליחידה - 'רווחה' (10 נכסים מתוך 13):

- א. בשיחה עם נציג אגף נכסי העירייה, ב. כ., ב- 20.6.2011, נמסר כי השיוך ל'רווחה' הוא היסטורי בלבד, ובפועל הנכסים באחריות מינהל השירותים החברתיים.
- ב. פירוט נכסים שזוהו על ידי מינהל השירותים החברתיים - כמופעלים ע"י יחידות או מוסדות אחרים/לא ע"י המינהל (סה"כ - 7) - בנספח מס' 9.5.



ג. נכסים שלא זוהו על ידי מינהל השירותים החברתיים: (בנספח מס' 9.6).

תיק נכס	כתובת	רכוש	יחידה	שימוש	סוג שימוש	תאור תיק	סטטוס
ר-492 ע\1\	רחוב עולי הגרדום 24	עירוני לשימוש גורמי חוץ	רווחה	רווחה/אחר	עירייה	רווחה- מרכז לעיוור- רח' עולי הגרדום 24 ורח' טריטש 18- איתור- חורשה	פעיל
<b>תגובת המינהל: "לא מזהה"</b>							
ר-24 י\1\	רחוב שערי ניקנור 20	עירוני לשימוש גורמי חוץ	רווחה	מעון ילדים/ נעמ"ת	חינוך	רווחה-מעון יום לילדים נעמ"ת	פעיל
<b>תגובת המינהל: "לא מזהה"</b>							
ר-400 י\1\	חוף ירושלים 10	עירוני לשימוש גורמי חוץ	רווחה	מקלטים	עירייה	רווחה- מקלט "הגגון"- בית מחסה לדיירי רחוב אלכוהוליסטים -שד' ירושלים 10	פעיל
<b>תגובת המינהל: "לא מזהה"</b>							

מנהלת מינהל השירותים החברתיים מסרה בהתייחסותה לטיטת הממצאים בתאריך 3.11.2011

כי: "אכן קיים מעון נעמ"ת ברח' שערי ניקנור 22 ולא כמצויין שערי ניקנור 20."

26. נתוני אגף נכסי העירייה בלבד מדוח 'נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ' - בסיווג ליחידה - 'בריאות': (כל 22 הנכסים בדוח הנכסים):

א. בשיחה עם נציג אגף נכסי העירייה, ב. כ., ב- 20.6.2011, נמסר כי השיוך ל'בריאות' הוא היסטורי בלבד, ובפועל הנכסים באחריות מינהל השירותים החברתיים.

ב. פירוט נכסים שזוהו על ידי מינהל השירותים החברתיים - כנכסים, שאינם שייכים למינהל השירותים החברתיים (סה"כ - 7), בנספח מס' 9.7.

ג. נכסים שלא זוהו ע"י מינהל השירותים החברתיים (סה"כ - 15): (בנספח מס' 9.8).

תיק נכס	כתובת	רכוש	יחידה	שימוש	סוג שימוש	תאור תיק	סטטוס
ר-44 י\1\	רחוב חיננית 3	עירוני לשימוש גורמי חוץ	בריאות	קופ"ח/הסתדרות הכללית	בריאות	בריאות- קופ"ח של ההסתדרות הכללית - יפו ד'	פעיל
<b>תגובת המינהל: "לא מזהה"</b>							



תיק נכס	כתובת	רכוש	יחידה	שימוש	סוג שמוש	תאור תיק	סטטוס
ר- ע\_\_66\1	רחוב ברזיל 22	עירוני לשימוש גורמי חוץ	בריאות	קופ"ח/ עובדים לאומיים	בריאות	בריאות-מרפאת קופ"ח לאומית	פעיל
<b>תגובת המינהל: "לא מזהה"</b>							
ר- ע\_\_146\1	רחוב יד המעביר 22	עירוני לשימוש גורמי חוץ	בריאות	קופ"ח/ ההסתדרות הכללית	בריאות	בריאות-מרפאת קופ"ח כללית	פעיל
<b>תגובת המינהל: "לא מזהה"</b>							
ר- ע\_\_244\1	רחוב גייגר 7	עירוני לשימוש גורמי חוץ	בריאות	קופ"ח/ ההסתדרות הכללית	בריאות	בריאות-מרפאת קופ"ח כללית- רמת אביב	פעיל
<b>תגובת המינהל: "לא מזהה"</b>							
ר- ע\_\_914\1	רחוב אשכול לוי	עירוני לשימוש גורמי חוץ	בריאות	קופ"ח/ ההסתדרות הכללית	בריאות	בריאות-מרפאת קופ"ח כללית- בתחום תב"ע 1116 א'	פעיל
<b>תגובת המינהל: "לא מזהה"</b>							
ר\_\_89\1	רחוב מנדלי מוכר ספרים 21	עירוני לשימוש גורמי חוץ	בריאות	קופ"ח/ ההסתדרות הכללית	בריאות	בריאות-מרפאת קופ"ח כללית-רח' מנדלי מוכר ספרים 21 ורח' דב הוז	פעיל
<b>תגובת המינהל: "לא מזהה"</b>							
ר\_\_101\1	רחוב ירמיהו 11	עירוני לשימוש גורמי חוץ	בריאות	קופ"ח/ ההסתדרות הכללית	בריאות	בריאות-מרפאת קופ"ח כללית-רח' ירמיהו 11 ורח' בן-יהודה 223	פעיל
<b>תגובת המינהל: "לא מזהה"</b>							
ר\_\_197\1	רחוב חובבי ציון 16	עירוני לשימוש גורמי חוץ	בריאות	מרפאה/אחר	בריאות	בריאות-ליגה למלחמה בשחפת ומחלות ריאה	פעיל
<b>תגובת המינהל: "לא מזהה"</b>							
ר\_\_231\1	רחוב אמסטרדם 9	עירוני לשימוש גורמי חוץ	בריאות	קופ"ח/ ההסתדרות הכללית	בריאות	בריאות-מרפאת קופ"ח כללית	פעיל
<b>תגובת המינהל: "לא מזהה"</b>							
ר\_\_338\1	רחוב שפרינצק 21	עירוני לשימוש גורמי חוץ	בריאות	קופ"ח/ עובדים לאומיים	בריאות	בריאות-קופ"ח לעובדים לאומיים- רח' שפרינצק 21-23	פעיל
<b>תגובת המינהל: "לא מזהה"</b>							
ר\_\_342\1	רחוב בארי 27	עירוני לשימוש גורמי חוץ	בריאות	קופ"ח/ ההסתדרות הכללית	בריאות	בריאות-מרפאת קופ"ח כללית	פעיל
<b>תגובת המינהל: "לא מזהה"</b>							



תיק נכס	כתובת	רכוש	יחידה	שימוש	סוג שמוש	תאור תיק	סטטוס
1\_\_1362	רחוב מקור חיים 35	עירוני לשימוש גורמי חוץ	בריאות	קופ"ח/הסתדרות הכללית	בריאות	בריאות-מרפאת קופ"ח כללית- שכ' שפירא	פעיל
<b>תגובת המינהל: "לא מזהה"</b>							
1\_\_1616	רחוב דשבסקי 11	עירוני לשימוש גורמי חוץ	בריאות	קופ"ח/הסתדרות הכללית	בריאות	בריאות-מרפאת קופ"ח כללית- רח' דשבסקי 11 ושד' גורי ישראל 39	פעיל
<b>תגובת המינהל: "לא מזהה"</b>							
1\_\_1820	רחוב השל"ה 2	עירוני לשימוש גורמי חוץ	בריאות	מגן דוד אדום	בריאות	בריאות-תחנת מד"א -רח' השל"ה 2 פינת רח' אלקלעי	פעיל
<b>תגובת המינהל: "לא מזהה"</b>							
1\_\_1809	שד' שאול המלך 50	עירוני לשימוש גורמי חוץ	בריאות	בית חולים	בריאות	בריאות- גינזך רפואי "איכילוב"	פעיל
<b>תגובת המינהל: "לא מזהה"</b>							

פירוט נתוני הממצאים - בנספח מס' 9.9.

## פרק ה'

### המישלמה ליפו

27. דיווח המשלמה ליפו:

הגורם המזווח ביחידה	תאריך	פירוט הדיווח	כתובת הנכס	מטרת השימוש בנכס	סוג השימוש	סטטוס
ע. כ. - מנכ"ל המישלמה ליפו ב. ל. / ע. ח.	7.3.2011	"לא ידוע לנו על נכסים כאלה הנמצאים בניהולנו." *בהמשך דווח על נכס אחד. 13.3.2011	ז. מיזל 12 יפו ג'	משרד ועד שכונה	ציבורי	פעיל

28. בנתוני אגף נכסי העירייה - לא נרשמו נכסים באחריות יחידת המישלמה ביפו.

סמנכ"ל המישלמה ליפו מסר בהתייחסותו לטיוטת הממצאים בתאריך 3.11.2011 כי:

"אין הערות לנושאים הנוגעים למישלמה, כמפורט בדו"ח זה- פרק ה', סעיפים 27 - 28."



## פרק ו'

## מינהל החינוך התרבות והספורט (חנו"ת)

29. דיווח ראשוני - של מינהל החינוך לסקר הביקורת:

הגורם המדווח ביחידה	תאריך	פירוט הדיווח
ל. ס. - עוזר ס/מנהל מינהל החינוך לבינוי ופיתוח	21.3.2011	"הסקר הועבר לאחרונה לבדיקתו. 1. מינהל החינוך יכין ריכוז נתונים על שימוש במוסדות חינוך, כפי שהדבר בא לידי ביטוי, בוועדת המתקנים. הנתונים יכילו, רק גורמי חוץ, שאושרו באמצעות יחידות העירייה. ריכוז הנתונים באחריות – אגף משאבי חינוך. 2. יצוין כי גורמים נוספים מקיימים פעילויות ומעמידים את מוסדות החינוך לטובת גורמי חוץ: א. החב' למוסדות חינוך (מתנס"ם, בריכות שחיה, אולמות ספורט וכיו"ב). ב. חב' יובל חינוך- המפעילה את הניהול העצמי בבתיה"ס. 3. מומלץ לפנות לחברות אלה לקבלת נתונים נוספים."

30. לאחר תזכורות של הביקורת לקבלת מענה לסקר מהמינהל, ופניית המינהל לקבל הבהרות לגבי אופן מילוי הסקר, נפגשה נציגת הביקורת, ב- 29.3.11, עם ר. ו. – רכז הנכסים, באגף משאבי חינוך, למתן תידרוך. בעקבות הפגישה, לאחר שהובהר הקושי הטכני במילוי והקלדת הנתונים של שאלון הביקורת על ידי היחידה, בטענה למחסור בכח אדם בתחום וטיפול במאות רבות של נכסים, הסכימה הביקורת לקבל חומרים בפורמט שקיים בידי המינהל.

31. רכז הנכסים, במינהל החינוך, משמש גם כמזכיר ועדת מתקנים. הוועדה אמנה על מתן היתר לשימוש נוסף (לא בלעדי) במוסד/מתקן חינוכי של העירייה, עד לתקופה של שנת לימודים אחת. לא כולל שימוש חד פעמי, שאינו מצריך היתר של הוועדה (עד חמש פעמים בחודש אחד), אלא רק של מנהל המוסד. לתקופה של מעל שנה – יש לפנות לוועדת שכירויות של אגף נכסי העירייה. במשרדו מתוייקים פרוטוקולי הוועדה והחלטותיה. ללא רישום, מעקב ובקרה על גבי מערכת המיחשוב של המינהל, או ביצוע רישום לגבי כל מוסד בנפרד.

32. בפגישה נמסר, כי למינהל אין מידע, לגבי מוסדות המנוהלים ישירות, על ידי 'החברה למוסדות חינוך' או 'יובל חינוך' (גם מבחינת היתרים לשימוש נוסף במוסדות/נכסים על ידי גופים חיצוניים). בנוסף, לרכז הנכסים במינהל, אין מידע לגבי השכרות חד פעמיות – ביטוחים וחוזים (המידע קיים רק במוסד עצמו, או דרך 'יובל חינוך').



- סגן מנהל מינהל החינוך לבינוי ופתוח ומנהל אגף משאבי חינוך מסרו בהתייחסותם לטיטות הממצאים בתאריך 3.11.2011 כי:
- "חברת יובל חינוך אינה מנהלת נכסים של מינהל החינוך. החברה מאפשרת פעילות גורמי חוץ למשך עד שנה בבתי הספר שבניהול עצמי. זאת, רק באישור ועדת המתקנים העירונית."**
33. נמסר כי מחזיק רשימה שמית של מזנונים בבתי הספר המופעלים על ידי גופים חיצוניים, כשהחוזים מנהלים באמצעות אגף נכסי העירייה.
- סגן מנהל מינהל החינוך לבינוי ופתוח ומנהל אגף משאבי חינוך מסרו בהתייחסותם לטיטות הממצאים בתאריך 3.11.2011 כי:
- "קיימים מוסדות חינוך שניתן להם היתר להפעלת מזנונים באופן ישיר (תיכון עירוני ט)".**
34. דירות שמושכרות לחיילים, העובדים עם מחלקת החינוך, ולתנועת הצופים - הרשימות קיימות אצל 'החברה למוסדות חינוך', והטיפול מנהל באמצעות אגף נכסי העירייה. כך גם לגבי נכסים עירוניים שהושכרו בלעדית לגורם חיצוני – ההסכמים והטיפול באמצעות אגף נכסי העירייה בלבד. אין בידיו רשימות ואינו מבצע מעקב בנושא. (כדוגמת: גן ילדים פרטי בהסכם שכירות).
35. להערכתו ייתכן וקיימים דוחות מסודרים, בחתך המוסד הבודד, אצל 'יובל חינוך'. (לגבי פעילויות חיצוניות שמתקיימות במוסד ורשימת פעילויות חד פעמיות).
36. אינו דורש דוחות מעקב אחר הנכסים מ'יובל חינוך' או מ'החברה למוסדות חינוך'.
37. ב- 13.4.2011 הועברה לביקורת רשימת מוסדות מינהל החינוך הפעילים, כגיליון אקסל (עם שם וכתובת בלבד, ללא פרטי זיהוי הנכס). פירוט בנספח מס' 10.1. רשימת מועדוניות גן לא עירוניות הפועלות בגני הילדים בתשע"א (מסמך של המח' לגיל הרך, במינהל החינוך, מתאריך 1.11.2010) הועברה כצילום מסמך קיים בלבד (שכנראה הורד מהאינטרנט). פירוט בנספח מס' 10.2. זאת למרות בקשת הביקורת לקבל הרשימה כגיליון מקורי. המסמך אינו כולל את שמות הגנים (רק סמל הגן). רכז הנכסים במינהל מסר, כי אינו מבצע מעקב אחר רשימות המועדוניות, שמקבל דרך בקשות לוועדת מתקנים, להפעלת צהרונות גן על ידי גופים חיצוניים.
38. בחיפוש עצמאי באינטרנט, ניתן היה להוריד מידע לגבי מועדוניות המופעלות ע"י גורמים לא עירוניים, הכולל גם מידע לגבי אזורי הגנים (במידע לגבי רישום לגני ילדים לשנת הלימודים תשע"ב), וכן קבצים של המח' לרישום גני ילדים וחינוך יסודי בעירייה, הכוללים רשימת גנים ומועדוניות לא עירוניות (מסמך מעודכן מתאריך 18.5.2011) ורשימת מועדוניות גן לשנת תשע"ב (מסמך מעודכן מתאריך 21.2.2011).



39. אופן הגשת החומרים על ידי המינהל הקשה על עבודת הביקורת ויכולת ההשוואה למול נתוני דוח הנכסים ('נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ').
40. בנתוני אגף נכסי העירייה - לגבי מינהל החנו"ת, לא הופיעו שמות גני הילדים. דבר שהקשה על הזיהוי.
41. להלן פילוח מוסדות חינוך ותרבות של מינהל החינוך – על פי רשימות מינהל החינוך (סה"כ 588 מוסדות – פירוט בנספח מס' 10.1):

סוג המוסד	כמות	כמות נכסים לגביהם נמצאה התאמה לדוח אגף נכסים
גני ילדים	343	16
אשכולות פיס	3	
בתי ספר יסודיים	67	9
בתי ספר מיוחדים (חינוך מיוחד)	15	3
בתי ספר תיכוניים	15	2
בתי ספר תיכוניים באחריות גורמי חוץ	10	4
קידום נוער (כולל פנימיות)	26 בניהול החברה למוסדות חינוך	2
חווה חקלאית	1	1
פנימיות – נרשמו כפול - גם בקידום נוער	(2)	
פסג"ה	1	
שפ"ח	8	3
מזנונים	8 - בבת"ס	(3 - במוזיאון הארץ)
תרבות	10	
תרבות	4 החברה למוסדות חינוך	
מרכז מוסיקה	6 החברה למוסדות חינוך	1
מרכז נופש ושחייה	8 החברה למוסדות חינוך	
מרכז קהילתי	20 החברה למוסדות חינוך	
מתקני ספורט	15 החברה למוסדות חינוך	2
צופים	28 החברה למוסדות חינוך	3
סה"כ 588 מוסדות - בנתוני מינהל החינוך		סה"כ - 54 נכסים בהתאמה (כ-9%)



סגן מנהל מינהל החינוך לבינוי ופתוח ומנהל אגף משאבי חינוך מסרו בהתייחסותם לטיוטת הממצאים בתאריך 3.11.2011 כי:

**"יש לעדכן את רשימת הנכסים המופעלים על ידי מינהל החינוך."**

ובהתייחסותם לנספח עם רשימת נכסי מינהל החינוך:

**"הרשימה כוללת נכסים גם של בתי ספר "מוכר שאינו רשמי" ומועדוני נוער וצופים בסטמוס ניכסי שונה. הרשימה אינה מלאה ודורשת עדכון לשנת 2011."**

**(תגובת הביקורת: זוהי הרשימה כפי שנמסרה על ידי מינהל החינוך).**

בנוסף: **"יש להבהיר את המושג "הנכס שייך למינהל החינוך". הנכס נמסר/הוחכר לגורם חיצוני. עם זאת, מינהל החינוך על יחידותיו, נותן שירות ואמצעים לאותם "גורמים". מכאן ההתייחסות "שייך למינהל החינוך."**

42. מס' מועדוניות גן, שאינן עירוניות, המופעלות בשנת תשע"א – 170 כיתות. כאמור הדיווח לא נמסר על גבי קובץ אקסל. (פירוט בנספח מס' 10.2).

43. פילוח נכסים שהופיעו בנתוני אגף נכסי העירייה - באחריות יחידת מינהל חנו"ת - לפי שימושים וסוג השימוש (סה"כ - 126 נכסים – פירוט בנספח מס' 10.3):

שימוש	סוג השימוש	כמות	שימוש	סוג השימוש	כמות
גני ילדים - עירוני/מיוחד/אחר	חינוך	16	תנועת נוער/הצופים	נוער	6
מעון יום ויצי"ו	חינוך	1	תנועת נוער/הנוער העובד והלומד	נוער	1
עירייה/אחר (חינוך מעון יום נעמ"ת לשעבר)	עירייה	1	תנועת נוער/בני עקיבא	נוער	3
בתי ספר יסודיים	חינוך	9	מגרש ספורט/מכבי	ספורט	5
בתי ספר תיכוניים	חינוך	11	מגרש ספורט/הפועל	ספורט	2
מרכז לקידום נוער (נווה אליעזר)	נוער	1	מגרש ספורט/אחר	ספורט	6
מרכז חינוכי/דתי	חינוך	5	מרכז ספורט	ספורט	7
מרכז חינוכי לגיל הרך	חינוך	1	מזנונים (במוזיאון הארץ)	פרטני	3
חוזה חקלאית	חינוך	1	שירות ייעוץ חינוכי	חינוך	2
סמינר/מכללה	חינוך	1	תחנת טרנספורמציה (אונ' ת"א)	פרטני	1
אוניברסיטה	חינוך	1	בית חולים (לילדים משותקים)	בריאות	1
מוזיאון	תרבות	21	מרכז שיקום	רווחה	1



שימוש	סוג השימוש	כמות	שימוש	סוג השימוש	כמות
			(אגודה אל סם)		
מרכז קהילתי	תרבות	1	אגודה – עמותה (בית החייל)	פרטני	1
מבני מופעים	תרבות	10			
תרבות/אחר	תרבות	5			
נוער - מרכז נוער (ביכורי עיתים)	תרבות	1			
תרבות - מועדון גמלאים	נוער	1			
סה"כ: 126 נכסים באחריות מינהל החינוך - בדוח אגף נכסי העירייה, מתוכם 40 נכסים בהתאמה עם נתוני מינהל החינוך. (כ- 32% בלבד)					

44. 54 מוסדות חינוך (מרשימת מינהל החינוך) נמצאו תואמים ל- 40 נכסים (בדוח אגף נכסי העירייה - בסיווג ליחידה - 'מינהל החנו"ת'). פירוט נכסים אלו, לגביהם נמצאה התאמה בין דיווחי מינהל החינוך - לבין נתוני אגף נכסי העירייה - בנספח מס' 10.4.

45. 5 נכסים (מדיווחי מינהל החינוך), נמצאו תואמים ומשמשים 8 מוסדות חינוך - גני"ל/מרכז קהילתי/מועדון נוער (בדוח אגף נכסי העירייה: סיווג יחידה - 'מינהל שירותים חברתיים'). פירוט נכסים אלו, לגביהם נמצאה התאמה בין דיווחי מינהל החינוך - לבין נתוני אגף נכסי העירייה - בנספח מס' 10.5.

46. נמצאה התאמה בין דיווחי מינהל החינוך - לבין נתוני אגף נכסי העירייה (בסיווג ליחידה - 'אגף נכסים'), לגבי נכס אחד. פירוט בנספח מס' 10.6.

47. נכסים שהופיעו בנתוני אגף נכסי העירייה בלבד (תחת יחידת 'מינהל החנו"ת'): 86 נכסים מתוך 126 (כ- 68%).

א. 4 נכסים, זוהו ע"י מינהל החינוך, כשייכים למינהל החנו"ת, ולא הופיעו בדיווחיהם לביקורת. פירוט בנספח מס' 10.7.

ב. 82 נכסים, זוהו ע"י מינהל החינוך - כנכסים שאינם שייכים למינהל החנו"ת. פירוט בנספח מס' 10.8.

פירוט נתוני הממצאים - בנספח מס' 10.9.

**פרק ז'****נתונים שהופיעו בדוח אגף נכסי העירייה – וכלל לא דווחו על ידי היחידות**

48. **סיווג יחידה - שווקים:** נכסים שסווגו בדוח 'נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ', תחת יחידה - 'שווקים'. (סה"כ - 5 נכסים). פירוט בנספח מס' 11.
49. **סיווג יחידה - דתות:** נכסים שסווגו בדוח 'נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ', תחת יחידה - 'דתות'. (סה"כ - 93 נכסים). פירוט בנספח מס' 12.1.
50. סיווג יחידה - אגף נכסים. סוג השימוש: **דת** (בתי כנסת, ישיבה, מרכז דתי ומקווה). נכסים שהופיעו בדוח 'נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ', תחת יחידה - 'אגף הנכסים' וסוג השימוש - דת (בתי כנסת, ישיבה, מרכז דתי ומקווה). (סה"כ - 9 נכסים). פירוט בנספח מס' 12.2.
51. סיווג יחידה - **מפעל המים:** נכסים שסווגו בדוח 'נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ', תחת יחידה - 'מפעל המים'. (סה"כ - 2 נכסים). פירוט בנספח מס' 13.
52. בשיחה עם ב.כ. - מאגף נכסי העירייה (20.6.2011), נמסר, כי הרישום והשיוך של נכסים ליחידות 'דתות' ו'שווקים' הוא הסטורי, אך בפועל, הנכסים באחריות אגף הנכסים. לדברי ד.ע. (אחראי מיחשוב) וב.כ. מאגף הנכסים, הנכסים בתחום יחידת 'מפעל המים', נמצאים כעת בתהליך העברת האחריות לתאגיד המים החיצוני ("מי אביבים"). בכל מקרה, כל נכס מזוהה על ידי מס' נכס שניתן לו.

**פרק ח'****נתונים שהופיעו בדוח אגף נכסי העירייה – באחריות יחידת 'אגף הנכסים'**

53. בהתאם לדוח 'נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ', סה"כ באחריות אגף הנכסים - 1,744 נכסים. פירוט הנכסים, בפילוח לפי: שימושים וסוג השימוש, בנספח מס' 14.

**פרק ט'****ריכוז הנכסים שנרשמו בדיווחי היחידות, ושלא הופיעו בדוח אגף נכסי העירייה**

54. פירוט רשימת כלל הנכסים העירוניים, שהופיעו בדיווחי היחידות - כנכסים באחריותן, המשמשים גורמי חוץ, ואשר לא הופיעו בדוח אגף נכסי העירייה ('נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ'), בנספח מס' 15. סה"כ - 524 נכסים (54 - ללא מוסדות מינהל החינוך).



55. רשימת הנכסים שפורטה בסעיף הקודם, הועברה לאגף נכסי העירייה, לזיהוי ואיתור שייכותם (ללא מוסדות מינהל החנו"ת). ב- 11.7.2011 השיב מנהל האגף, א.ל., כי "עברתי על הרשימה ולא הבנתי את אי ההתאמה".
56. בשיחה עימו, ב- 12.7.2011, לאחר שהובהרה ברמה העקרונית אי ההתאמה שנמצאה בין דוח אגף נכסי העירייה לבין דיווחי היחידות, הסביר, כי קיימת בעיה בהגדרה של היחידות, לגבי מהו נכס עירוני 'שהוקצה לשימוש גורמי חוץ', לעומת נכס עירוני 'לשימוש גורמי העירייה'. לטענתו, היחידות צודקות מבחינתן ברישומיהן, אך ע"פ תפיסת האגף, אחריות היחידות על הנכסים נמשכת, גם כאשר הם מושאלים לשימוש גורמי חוץ, ויש חשיבות אם גורם עירוני נמצא בנכס, או שהועבר באופן טוטאלי לשימוש גורם חוץ. בהתאם לכך, הנכסים שפורטו לעיל בדיווחי היחידות, כנכסים שהוקצו לשימוש גורמים חיצוניים, יופיעו ברשימות הנכסים העירוניים של אגף נכסי העירייה (אך לא ב'דוח נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ').
57. בהתאם להגדרת הביקורת והיחידות - לנכס עירוני שהוקצה לשימוש גורם חיצוני, עולה, כי ככל הנראה, למניין 'דוח נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ' של אגף נכסי העירייה, המונה 2,064 נכסים, יש להוסיף נכסים עירוניים רבים, שנמצאים באחריות גורמי העירייה, והוקצו לשימוש גורמי חוץ. ברשימה לעיל, ללא מוסדות החינוך, ישנם 54 נכסים. (ו- 524 – לרבות מוסדות החינוך).
58. כשנשאל מנהל אגף נכסי העירייה, לגבי רשימת המקלטים העירוניים הציבוריים, שמופיעה בדוח 'נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ', ושלא דווחה על ידי האגף לביטחון ולשירותי חירום (פרק ג', סעיף 19, תת סעיף ו'), כנכסים שהוקצו לשימוש גורמי חוץ, השיב כי רשימת המקלטים, מופיעה בטעות בדוח הנכסים. לדבריו, המקלטים הם נכסים עירוניים, 'לשימוש גורמי העירייה', וכי בטעות (כנראה של פקחי האגף שלו בשטח), יוחסו ונרשמו בדוח - כנכסים עירוניים 'בשימוש גורמי חוץ'. הטעות נבעה, כנראה, מאחר וכ- 80 מתוך 246 מקלטים מוקצים לשימושים דו תכליתיים, במסגרת ועדת הקצאות, של אגף שירותי חירום, וניתנת רשות שימוש לעמותות/תנועות נוער/אמנים וכד'. אך בתנאי חירום, בהתרעה של מס' שעות, ניתן לפנותם, והם משמשים לצורכי ביטחון.
59. יש לבדוק גם את ההגדרה של נושא המשא"ז ונקודות שיטור קהילתי, למול אגף נכסי העירייה. נראה שאין אחידות. רק שתי נקודות משא"ז / מש"ק נרשמו בדוח 'נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ' (תחת יחידת אגף לביטחון ולשירותי חירום/ שמירה ובטחון), אך בפועל היחידה דיווחה על כ- 30 נכסים נוספים, המשמשים לאותה מטרה. בשיחה עם מנהל אגף נכסי העירייה, נטען כי הנכסים הוקצו לשימוש האגף לשירותי חירום, והאחריות היא של האגף (למול השוטרים).



רכזת משא"ז וחירום מסרה בהתייחסותה לטיוטת הממצאים, בתאריך 1.11.2011 כי:

**"כל הנכסים שהוקצו לאגף שירותי חירום עבור יח' משא"ז אמורים להיות רשומים "בסיסי משא"ז ותחנות שימור קהילתיים" באגף הנכסים."**

60. לגבי מינהל השירותים החברתיים, טוען שהחלו למסד את התהליך והוצאו הנחיות ברורות. העברת נכס עירוני לשימוש יחידה עירונית אחרת/גורם חוץ, נעשה ע"י התקשרות אישית של המינהל מול גורם החוץ, באישור ועדת כספים. לגבי נכס שעובר לשימוש טוטאלי של עמותה חיצונית, התהליך צריך לעבור גם דרך ועדת הקצאות – התקשרות חוזית במקרה של הקצאת מקרקעין ללא תמורה (יש לכך משמעויות מבחינת ארנונה וכד'). הדבר אינו מיושם באופן מלא. בבדיקת הביקורת, על פי הנוהל – 'תבחינים להקצאת מקרקעין ללא תמורה או בתמורה סמלית' (בכפוף לנוהל משרד הפנים), מעודכן ליום 26 באוקטובר 2010, הוגדר כי "אחריות - אגף נכסי העירייה הוא הגוף המופקד על מימוש ההקצאה, הבקרה על התהליך וביטולה במידת הצורך."

## פרק י'

### בדיקה מדגמית של נכסים - בחינת תיקי נכס ובדיקתם בשטח

61. לצורך איסוף ממצאים בשטח, הביקורת ביקשה מאגף נכסי העירייה לעיין בסה"כ, ב- 44 תיקי נכסים, שנדגמו, מתוך 2,064 הנכסים שהופיעו בדוח האגף ('נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ') ועוד מאות, שהופיעו בדוחות היחידות השונות (כנכסים שתוייגו כמוקצים לשימוש גורמי חוץ).
62. 24 תיקי נכסים – נדגמו מתוך רשימות דוח אגף נכסי העירייה. מתוכם, 20 תיקי נכסים נבדקו לעומק, כשלגבי 7 נכסים מתוכם, ביצעה הביקורת גם בדיקה בשטח, לצורך איתור שימוש ייעודי בנכסים.
63. 20 נכסים נוספים – נדגמו מתוך דוחות היחידות השונות (כנכסים עירוניים שתוייגו כמוקצים לשימוש גורמי חוץ).
64. בדיקת תיקי הנכס בוצעה בארכיב אגף נכסי העירייה בין התאריכים: 24-25.8.2011. כשניתן לאגף זמן מראש, לפני ואחרי פגרת הקיץ, לאיתור והכנת התיקים בארכיב (פנייה לאגף בנושא ב- 4.8.11, ותיאום ב- 7.8.11). בדיקת הנכסים בשטח - בוצעה בסמוך לתקופה זו.
65. ממצאי בדיקת הנכסים המקיפה - מדוח 'נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ' (אגף נכסי העירייה) - ממצאי תיק נכס + ממצאי איתור הנכס בשטח - לגבי 7 נכסים - פירוט נתוני הממצאים בנספח מס' 16.



66. תיקי נכסים, שנדגמו על ידי הביקורת, **לבדיקה בארכיב**, מדוח 'נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ' (סה"כ - 13 מתוך 17) - פירוט נתוני הממצאים בנספח מס' 17.
67. תיקי נכסים, שנדגמו על ידי הביקורת, **לעיון בלבד בארכיב**, מדוח 'נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ' (סה"כ - 4 מתוך 24) - פירוט נתוני הממצאים בנספח מס' 18.
68. ממצאי בדיקת הביקורת בארכיב אגף נכסי העירייה, לגבי מדגם נכסים עירוניים (סה"כ: 20), שדווחו על ידי היחידות, כנכסים שהוקצו לשימוש גורמי חוץ, ולא הופיעו בדוח 'נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ':
- א. **נכסים שלגביהם לא נמצא תיק נכס פסי בארכיב האגף**: (11 מתוך 20 נכסים, שנדגמו לעיל, מהווים - 55%) - פירוט נתוני הממצאים בנספח מס' 19.1.
- ב. נכסים שדווחו ע"י היחידה כנכסים עירוניים, ובפועל, נמצא כי אינם בבעלות עירונית – אלא **בשכירות**. (סה"כ: 7 משא"זים, המהווים 35% מהמדגם לעיל). נמצאו אי דיוקים בתיקי הנכס – לגבי רישום סטטוס הנכס (פעיל/סגור), שכירות, תאריכי סגירה, מהות השימוש בנכס, חידושי שכירות בדיעבד, העדר חומר בתיק הנכס הנוגע למשא"ז, אי התאמות לתיק ממוחשב, שגיאות בכתובת – מס' הבית, וכד'. בנוסף, במקרה אחד נטען משנת 2002, כי אושר שימוש בנכס בשכירות - "עד למציאת נכס חלופי כבסיס קבוע למשא"ז", והדבר נמשך עד היום, 2011. פירוט נתוני הממצאים בנספח מס' 19.2.
- רכזת משא"ז וחירום מסרה בהתייחסותה לסעיף זה בטיטת הממצאים, בתאריך 1.11.2011 כ"י:
- "רישום סטטוס, שכירות, תאריכי סגירה, מהות השימוש בנכס וכו' - באחריות אגף הנכסים."
- ג. **תיקים שאותרו (סה"כ: 2, מתוך 20) ונמצאו בעייתיים**: אין סדר בתיקים מבחינת תיוק המסמכים, אין התאמה לגבי סיווג הנכס (לשימוש עירוני/גורמי חוץ), מטרת השימוש בנכס, סטטוס הנכס כיום - בין דיווח היחידה לבין אגף נכסי העירייה. בעייתיות בממשקים מול 'החברה למוסדות חינוך'. פירוט נתוני הממצאים בנספח מס' 19.3.
69. בהסתמך על הממצאים שאספה הביקורת, להלן ריכוז ליקויים שנמצאו:
- א. אי דיוקים בכתובות הנכסים. לגבי חלק ניכר מהתיקים, נמצאו אי דיוקים בכתובות הנכסים, בהשוואה בין נתוני דוח אגף נכסי העירייה לדיווחי היחידות עצמן. נראה שהיחידות אינן מעודכנות בנתונים המדויקים (זליג 8 / 10). בנוסף, לעיתים נמצאה אי התאמה וחוסר אחידות ברישומי אגף נכסי העירייה, לגבי אותו נכס - בין עמודת 'כתובת



הנכס' לבין עמודת 'תיאור התיק' (גרשם תחת מספרי בתים שונים – גם בהתכתבויות בתיק).

ב. העדר מיפוי מסודר של נכסים עירוניים - נמצאו אי התאמות והעדר אחידות לגבי סיווג הנכסים לשימוש פנימי או חיצוני (לשימוש גורמי חוץ/ גורמי העירייה). הדבר בלט בנושא המשא"ז, נקודות השיטור הקהילתי ומקלטים עירוניים ציבוריים: אין אחידות ברישום הנכסים ובסיווגם כנכסים עירוניים, 'לשימוש גורמי העירייה', או כנכסים עירוניים 'בשימוש גורמי חוץ'. בנוסף, בסיס משא"ז ומש"ק, בכתובת בית אל 12, סווג תחת יחידת 'שמירה ובטחון' ואמור להיות תחת יחידת 'שירותי חירום' (כמו יתר המשא"זים). רכזת משא"ז וחירום מסרה בהתייחסותה לסעיף זה בטיוטת הממצאים, בתאריך 1.11.2011 כי:

**"אי התאמות והעדר אחידות לסיווג השימוש של 'נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ' - באחריות אגף הנכסים."**

ג. אי התאמות והעדר עדכון ברישומים לגבי השימוש בנכס בפועל. (לדוג': נכס ברח' דרך ברלב 190, בפועל משמש כיום את יחידת התברואה - להדברות, ולא - חווה חקלאית ובי"ס לשעבר).

ד. העדר עדכון סטטוס נוכחי של הנכס (פעיל/סגור/נהרס) וסגירת טיפול בתיק. בדוח 'נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ', כל הנכסים נרשמו בסטטוס 'פעיל', זאת למרות, שבחלק מהמקרים, הנכס סגור/אינו בשימוש - כמופיע בעמודת 'תיאור התיק' בדוח הנכסים. (לדוג': נכס בעולי הגרדום 24 - בתכנון הקמת מרכז לעיוור - שלא התבצע, ובפועל - חורשה. נכס במנדלי מוכר ספרים 20 - בתכנון מרכז לקשיש, ובפועל - אולם ריק. בחוף גורדון - טרמפולינה - לא פעיל). בבדיקת הביקורת נמצאו מקרים, בהם הנכס אף נהרס (לדוג': בשד' ירושלים 10 - נהרס מקלט לשעבר של עמותת 'גגון' והתיק נסגר ובוטל, לח"י 3 - כבר אין מחסן), אך המידע על כך לא עודכן בדוח הנכסים.

ה. העדר עדכון שוטף במערכת/בתיק נכס, האם בוצעו החלטות שהתקבלו. (לדוג': נכס בקינג ג'ורג' 37 - בית לנ"י, מה נעשה עם תוצאות הביקורת החקירתית/נכס בצלילי חנינא 5 - מה נעשה עם גן חב"ד שפועל במקום ללא חוזה, ועם תכנון להקמת מוסד לקידום נוער/ סטטוס הצעות לחידוש הסכמי חכירה, ועוד).

ו. העדר עדכון מלא בנוגע לשכירויות וחוזים - בתיק נכס/תיק ממוחשב, וחתימת חוזים בדיעבד (לאחר תחילת השימוש בנכס בפועל).

ז. חוסר מידע בתיק הנכס, בנוגע להתקשרויות של היחידות עם גורמי חוץ.



- ח. רישום וסיווג נכסים מתבצע, בחלק מהמקרים, על פי 'שיוך היסטורי' ליחידות ישנות, שאינן קיימות (לדוג': 'רווחה' ו'בריאות' - צריכים להיות משויכים למינהל שירותים חברתיים, 'שווקים' ו'דתות' - צריכים להיות משויכים לאגף הנכסים, 'מפעל המים' - אמור להיות משויך לתאגיד החיצוני, 'מחלקת חופים' - כיום בסטטוס של אגף החופים).
- ט. העדר עדכון ברישומים לגבי שינויים שנעשו בשימוש בנכסים - הועברו ליחידות אחרות או נמסרו לגורמי חוץ וכד' (אותרו נכסים רבים ששויכו בדוח הנכסים ליחידת 'רווחה' - ובפועל נמצאים באחריות מינהל חנו"ת - גני ילדים, ולגבי נכס ברח' מצובה 16 - שמשמש הן את החינוך - לפעילות בני עקיבא והן את מינהל שירותים חברתיים - והשינוי לא עודכן). וגם סיווג כפי הנראה שגוי ליחידות - כשהיחידה עצמה אינה מזהה את הנכס.
- י. תאריך עדכון תיק על גבי כריכת תיק נכס/תאריך סגירת התיק, אינו תואם במקרים רבים לתאריכי המסמכים בתיק הנכס.
- יא. תיוק מסמכים שלא על פי סדר כרונולוגי ולעיתים בשקיות ניילון (ללא הקשר נושאי/כרונולוגי), העתקים כפולים של מסמכים שונים בתיק (חוזים, אימיילים, התכתבויות וכד'), מסמכים שתויקו ואינם רלוונטיים לתיק, העדר תקציר מסודר של הטיפול שנעשה בתיק הפיסי, מתחילתו ועד סופו, שיקל על הקושי הקיים להתמצא בתיקים.
- יב. מס' רב של תיקי נכס כלל לא נמצאו בארכיב (נכסים שדווחו על ידי היחידות עצמן, כנכסים עירוניים, שהוקצו לשימוש גורמי חוץ).
- יג. תדפיס פרטי תיק (ממוחשב) סייע בחלק מהמקרים להתמצאות בתיק הנכס הפיסי, אך לא הייתה התאמה מלאה בינו לבין התיק הפיסי. לעיתים המידע עודכן רק במחשב, ועל-פי רוב, בדיעבד, וזאת במידה והתקיימה בדיקת נכס של הפיקוח.
- יד. נמצאו אי דיוקים לגבי משא"זים, שהתברר כי אינם בבעלות עירונית, ובפועל נמצא כי הינם נכסים בשכירות - לגבי רישום סטטוס הנכס (פעיל/סגור), שיוך לשכירות, תאריכי סגירת התיק, מהות השימוש בנכס, חידושי שכירות בדיעבד, העדר חומר בתיק הנכס הנוגע למשא"ז, אי התאמות לתיק ממוחשב, שגיאות בכתובת - מס' הבית, וכד'.
- טו. ממשק עם מינהל החנו"ת - עולה כי אין מידע ובקרה לגבי ההתנהלות של 'החברה' למוסדות חינוך'. בעייתיות בהתקשרויות 'החברה' למוסדות חינוך' עם צד ג' לגבי מקרקעין העירייה. לא ברור האם מתבצעת אכיפה של החלטת הוועדה העירונית, כי "החברה לא תשכיר להבא נכסים עירוניים, אלא רק באמצעות מכרז שיבוצע על ידי העירייה ויאושר באמצעות ועדות העירייה". לא ידוע מה הוחלט בישיבה, שאמורה הייתה להתקיים עם נציגי השירות המשפטי בנושא, והאם מיושם בפועל.



טז. ממשק עם מינהל השירותים החברתיים - כאמור, מאגף נכסי העירייה נטען, כי החלו למסד את התהליך והוצאו הנחיות ברורות. העברת נכס עירוני לשימוש יחידה עירונית אחרת/גורם חוץ, נעשה ע"י התקשרות אישית של המינהל מול גורם החוץ, באישור ועדת כספים. לגבי נכס שעובר לשימוש טוטאלי של עמותה חיצונית, התהליך צריך לעבור גם דרך ועדת הקצאות והתקשרות חוזית במקרה של הקצאת מקרקעין ללא תמורה. מבדיקת הביקורת עולה, כי אגף הנכסים, מקיים בדיקות לגבי סטטוס בקשות להקצאת מקרקעין, של מינהל השירותים החברתיים, הרבה אחרי שהחל השימוש בנכס בפועל, והנושא אינו מוסדר. (לדוג': עמותת 'גגון', בתיק נכס בשד' ירושלים 10 - לגבי נכס ברח' אליזבת ברגנר 6). על פי הנוהל המעודכן להקצאת מקרקעין ללא תמורה או בתמורה סמלית (בכפוף לנוהל משרד הפנים), אגף נכסי העירייה הוא הגוף המופקד על מימוש ההקצאה, הבקרה על התהליך וביטולה במידת הצורך.

מנהל אגף נכסי העירייה מסר בהתייחסותו לטיטת הממצאים – בתגובת ביניים, בתאריך 21.12.2011 (המסמך הועבר לביקורת ב- 5.1.2012) כי:

**"טיטת הדו"ח שנמסרה לאגף נכסי העירייה כוללת התייחסות לכ-2000 נכסים. אנו נמצאים בעיצומה של בדיקת הממצאים המפורטים בטיטת וכן טיפול פרטני כולל תיקוני השימושים באם נדרש.**

1. בחינת הממצאים המוצגים בטיטת דו"ח הביקורת הדגישה שוב את המגבלות הטכנולוגיות עימן אנו נאלצים להתמודד בעת השימוש במערכת המידע העומדת לרשותנו. באופן ספציפי את חוסר התמיכה של המערכת בריבוי שימושים, ריבוי מחזיקים בנכס והקישור ביניהם. כתוצאה מכך יוצא כי לעיתים מעודכנים חלק מן השימושים והם אינם תואמים את המחזיקים. דוגמה לכך ניתן לראות בנכס ברחוב לוינסקי 95, בו בתיאור התיק כתוב "עירייה - תחנת משטרה קהילתית וסיירת ירוקה - רח' לוינסקי 95", ואילו בשדה היחידה מצויין רק פיקוח עירוני (צ"ל אגף שפ"ע. אי הדיוק נבע מחוסר הכרה של השיוך הארגוני של הסיירת הירוקה) ואין אזכור לאגף הביטחון הקשור לשיטור הקהילתי.

2. בד בבד עם המשך הבדיקה של הממצאים, הופקו באגף נכסי העירייה לקחים ראשוניים שאף יושמו. יישום הלקחים כלל רענון הנחיות העבודה, הן באגף והן בעירייה, באשר לקבלה ולמסירה של נכסים ועדכון מידע זה, במערכת המידע האגפית, וכן רענון נהלי העבודה באשר לביצוע בדיקות בנכסי העירייה, הן באשר לתוכן והיקף הבדיקה המבוצעת, והן באשר לעדכון המידע הנובע מהבדיקה.



3. תוך בחינת הממצאים עלה, כי נכסים מועברים מגורם עירוני אחד למשנהו, בתוך חטיבות ומינהלים וביניהם, ולעיתים אף נמסרים לגורם לא עירוני, וזאת מבלי שאגף נכסי העירייה יאשר את החליף, ולעיתים אף ללא ידיעת האגף. בהובלת סמנכ"ל תכנון ארגון ומ"מ ובהשתתפות אגף נכסי העירייה, אגף ארגון ותקינה, החטיבות והמנהלים העונים בעירייה, מקודמת בימים אלו, בחינה של נושא זה, על מנת לגבש תפיסה ארגונית מחייבת באשר להעברה של נכסים עירוניים לגורמים עירוניים ולגורמי חוץ, וכן באשר לדיווח על מחזיק ושימוש בנכסים עירוניים."

## מסקנות

### השוואת נתוני היחידות לנתוני דוח אגף נכסי העירייה

70. במענה לסקר הביקורת לגבי נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ, נמצאו אי התאמות רבות בין דיווחי היחידות עצמן לבין דוח אגף נכסי העירייה (דוח 'נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ'). בדוח הנכסים נמצא מידע לא מעודכן ושגוי, חסר לעיתים, ואי דיוקים רבים:
- נמצאו יחידות שדיווחו כי אין להן נכסים בשימוש גורמי חוץ, ובדוח הנכסים נרשם מידע לא מעודכן ושגוי.
  - מידע שהופיע רק בדוח הנכסים ולא בכלל בדיווחי היחידות עצמן. גם כשהיחידות התבקשו לזהות את הנכסים שנרשמו בדוח תחת אחריותן - חלקם כלל לא זוהו, או זוהו כנכסים בשימוש פנימי וכד'.
  - מידע שהופיע רק בדיווחי היחידות עצמן, לגבי נכסים עירוניים שהקצו לשימוש גורמי חוץ, ולא נרשם בדוח הנכסים (ראה פירוט בפרק ט' בדוח, סעיף 54, ורשימת הנכסים המלאה בנספח מס' 15 לדוח). סה"כ – 54 נכסים, או 524 – כולל מוסדות מינהל החינוך, שכלל לא הופיעו בדוח 'נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ'.

### רישום, עדכון וניהול הנכסים במערכת הממוחשבת ובתיקי הנכס

71. העדר מיפוי מסודר של הנכסים העירוניים ואי דיוקים ברישום הנכסים, דבר הפוגם ביכולת המעקב והבקרה אחר הנכסים ובניהול התקין של ספר הנכסים העירוני, בהתאם להנחיות ונהלי משרד הפנים וזאת עקב:
- העדר הגדרה בסיסית של האגף לנכסי עירייה לגבי מה הוא 'נכס עירוני בשימוש גורמי חוץ'.



- ב. קיים בלבול וחוסר אחידות ברישום ובסיווג הראשוני של נכסים, במערכת הנכסים הממוחשבת של אגף נכסי העירייה – 'לשימוש גורמי חוץ'/'לשימוש יחידות העירייה'.
- הביקורת סבורה כי הדבר נובע, בשל העדר מדיניות ברורה ושיטת רישום אחידה ומדויקת של אגף נכסי העירייה, לסיווג נכסים במערכת הממוחשבת/תיקי נכס/דוח נכסים, לפי קטגוריות:
- 1) נכסים עירוניים 'בשימוש גורמי חוץ' (הקצאת רשות שימוש בתמורה סמלית/ללא תמורה, הסכם חכירה, התקשרויות של היחידה עם הגופים), או
  - 2) נכסים עירוניים 'בשימוש פנימי' – של גורמי העירייה (הסכמי מסירה).
- ג. אי הבחנה של חלק מהיחידות בין סוגי הנכסים. למרות שנשאלו בסקר הביקורת רק על נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ, היחידות דיווחו גם על נכסים שאינם בבעלות עירונית (בשכירות/בשאלה), שניתנו לשימוש גורמי חוץ (לדוגמה, המשטרה).
- הביקורת סבורה, כי חוסר ההבחנה נובע מכך, שאין מיפוי נכסים מסודר והגדרות בסיסיות של אגף נכסי העירייה, לגבי סוגי הנכסים. כמו כן, העדר מדיניות ברורה של אגף נכסי העירייה, לגבי שימוש בנכסים עירוניים להבדיל מנכסים שכורים, והעדר מעקב ובקרה שוטפים של האגף אחר היחידות לגבי השימוש בפועל בנכסים.
- ד. נמצאו אי התאמות ברישום כתובות הנכסים, בין נתוני אגף נכסי העירייה לעומת דיווחי היחידות עצמן, שלא נפתרו (כדוגמת: זליג 8 או 10, צה"ל 71 או 73, ועוד).
- בנוסף, לעיתים נמצאה אי התאמה וחוסר אחידות ברישומי אגף נכסי העירייה, לגבי אותו נכס - בין עמודת 'כתובת הנכס' לבין עמודת 'תיאור התיק' (נרשם תחת מספרי בתים שונים – גם בהתכתבויות בתיק).
- הביקורת סבורה כי הדבר נובע:
- 1) מהעדר שיטת רישום אחידה ומדויקת של כתובות הנכסים, במערכת הממוחשבת/תיק פיס, על ידי אגף נכסי העירייה, ובנוסף,
  - 2) מהעדר בקרה תקופתית לגבי רישום מדויק ואחיד של כתובות הנכסים בתיקי הנכס ובמערכת המחשב.
- כתובות הנכסים משמשות לזיהוי הנכס, הן בתקשורת למול יחידות העירייה השונות והן מול גורמי החוץ, בנוסף למס' תיק הנכס שניתן לכל נכס.
- ה. אי דיוקים בשיטת רישום הנכסים: רישום וסיווג נכסים שגוי על פי שיוך היסטורי ליחידות שאינן קיימות - בדוח הנכסים של אגף נכסי העירייה.



- ו. לגבי משא"זים, שהתברר כי אינם בבעלות עירונית, ובפועל הינם נכסים בשכירות, נמצאו אי דיוקים ברישום בתיקים: לגבי רישום סטטוס הנכס (פעיל/סגור), שיוך לשכירות, תאריכי סגירת התיק, מהות השימוש בנכס, חידושי שכירות בדיעבד, העדר חומר בתיק הנכס הנוגע למשא"ז, אי התאמות לתיק ממוחשב, אי התאמות בכתובת - מס' הבית (לדיווחי היחידות), וכד'.
72. בעייתיות בעדכון המידע (במערכת הממוחשבת ובתיק הנכס הפיסי) לגבי נכסים עירוניים עקב:
- א. המידע הקיים בדוח הנכסים, במערכת הממוחשבת ובתיקי הנכס אינו מדויק ומהימן:
- (1) אין עדכון שוטף לגבי סטטוס עדכני של הנכס, השימוש בו בפועל והאם בוצעו החלטות שהתקבלו.
- (2) אינו יכול לשמש כמקור מידע בלעדי לגבי סטטוס נכסי העירייה, הגורמים המשתמשים בנכסים בפועל, ולאילו שימושים.
- הביקורת סבורה, כי מצב זה הוא תוצאה של העדר נהלי עבודה לעדכון נתונים במערכת והעדר תהליכי פיקוח ובקרה אחר תהליך העדכון.
- ב. תהליכים איטיים מאוד בביצוע עדכונים בתיקי הנכס/מערכת ממוחשבת, לעיתים גם לאחר שחלפו מספר שנים.
- ג. לא נמצאה התאמה מלאה בין תדפיס פרטי תיק (ממוחשב) לבין תיק הנכס הפיסי. לעיתים המידע עודכן רק במחשב, ועל-פי רוב, בדיעבד, וזאת במידה והתקיימה בדיקת נכס של הפיקוח.
- ד. תאריך עדכון תיק ומועד סגירת תיק - על גבי כריכת תיק נכס, אינו תואם במקרים רבים לתאריכי המסמכים בתיק הנכס.
- ה. העדר עדכון מדויק של עמודת 'סטטוס' הנכס בדוח הנכסים של אגף נכסי העירייה:
- (1) על פי דוח הנכסים ('נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ') - כלל הנכסים המפורטים בדוח הם בסטטוס 'פעיל'. בפועל, נמצא כי הרשימה מכילה גם נכסים סגורים/שאינם בשימוש/באיתור (כמפורט בעמודת "תיאור התיק").
- (2) הדוח אינו כולל הפרדה ומידע מעודכן לגבי נכסים פעילים - הנמצאים בשימוש בפועל או פנויים לשימוש מיידי, לבין נכסים שאינם פעילים - באיתור לשימוש עתידי/סגורים.
- הדבר פוגם באפשרות למיפוי מדויק והפקת מידע מעודכן בזמן אמת, לצורך קבלת החלטות כלכליות, וניהול נכסי העירייה באופן המיטבי.



1. העדר מידע ועדכון לא מלא בתיק נכס/ממוחשב בנוגע לשכירויות וחוזים עם גופים חיצוניים (רק בחלק מהתיקים הממוחשבים החוזים נסרקו) ובנוגע להתקשרויות של היחידות עם גורמי חוץ (בעיקר לגבי משא"זים, והעדר תיעוד לגבי הסכמי רשות שימוש, הסכמי מסירה/החזרת נכס וכדומה).
  2. המעקב בתיקים מזדמן, כיד המקרה, ובעיקר על ידי מנהל אגף נכסי העירייה, על בסיס תלונות/פניות/בדיקות/עדכון מידע מהפיקוח וכדומה, ופחות על בסיס של תוכנית עבודה שנתית מוגדרת מראש של ביקורת יזומה.
73. חוסר סדר בארכיב אגף נכסי העירייה וניהול לקוי של התיק הפיסי:
- א. תיוק מסמכים שלא על פי סדר כרונולוגי ולעיתים בשקיות ניילון (ללא הקשר נושאי/כרונולוגי),
  - ב. העתקים כפולים של מסמכים שונים בתיק (חוזים, אי מיילים, התכתבויות וכד'),
  - ג. מסמכים שתויקו ואינם רלוונטיים לתיק,
  - ד. העדר תקציר מסודר של הטיפול שנעשה בתיק הפיסי, מתחילתו ועד סופו, שיקל על הקושי הקיים להתמצא בתיקים.
  - ה. חוסר סדר ואי הקפדה על שמירת תיקים בארכיב. בבדיקת מדגם תיקי נכס, בעיקר של נכסים שדווחו על ידי היחידות עצמן, כנכסים עירוניים, בשימוש גורמי חוץ - מספר רב של תיקי נכס כלל לא נמצאו בארכיב. זאת למרות שרשימת מדגם תיקי הנכס הועברה לאגף נכסי העירייה, מראש, להקלה בחיפוש ואיתור.

### תהליכי עבודה

74. נכסים עירוניים - ניהול וטיפול שוטף, ממשקי עבודה, מעקב ובקרה:
- א. העדר הגדרת אחריות ברורה, חלוקת תחומי אחריות ונהלי עבודה מסודרים של אגף נכסי העירייה – לגבי תהליך הניהול, הטיפול והתפעול השוטף של נכסים עירוניים שנמסרו ליחידות, והקצו לשימוש גורמי חוץ.
- אגף נכסי העירייה, תופס את היחידות כאחראיות לנכסים שנמסרו להן, ואילו היחידות סבורות כי ניהול הנכסים העירוניים והבקרה על תיקי הנכס, הם באחריות אגף נכסי העירייה.



- ב. העדר יידוע היחידות לגבי תחומי אחריותן הישירה והעקיפה בתהליך הקצאת נכסים, טיפול ותחזוק שוטף של נכסים, והגדרת הממשקים עם אגף נכסי העירייה ולמול גורמי החוץ.
- ג. לא מתבצע מעקב שיטתי ומובנה אחר השימוש בפועל בנכסי העירייה שנמסרו לשימוש גורמי חוץ, ואין פיקוח ובקרה אחר תהליך ההקצאה (בניגוד לנוהל משרד הפנים):
- בנוהל הקיים 'תבחינים להקצאת מקרקעין ללא תמורה או בתמורה סמלית' (בכפוף לנוהל משרד הפנים), מעודכן ל- 26.10.2010, הוגדר כי אגף נכסי העירייה אחראי ו"הוא הנוף המופקד על מימוש ההקצאה, הבקרה על התהליך וביטולה במידת הצורך". למרות זאת, לדעת אגף נכסי העירייה, היחידות הן האחראיות לתפעול השוטף של הנכסים וכן לביצוע בדיקת השימוש בהם בפועל. (בחינת שימוש בהתאם לרשות השימוש שניתנה, שימוש שלא למטרות רווח, ללא שכירויות משנה וכדומה).
- הגדרת האחראיות אינה ברורה בנושא, וכתוצאה מכך, הן האגף והן היחידות אינם מבצעים בקרה שיטתית. (לדוגמה: בנושא המשא"זים, טענה היחידה בפני הביקורת, כי השימוש בפועל הוא של שוטרים, וההנחה היא כי פועלים על פי החוק, ולכן לא נחוצה בקרה; בחינוך – נכסים רבים ללא בקרה צמודה).
- ד. העדר ניהול שוטף של מאגר הנכסים העירוניים העומדים פנויים ואינם בשימוש, ובחינת פוטנציאל שימוש בהם, אחת לתקופה. לא מבוצעים מעקב ובקרה. נכסים העומדים ללא שימוש, וללא פיקוח צמוד, חשופים לפלישות ושימושים חורגים (מצריך אכיפה, פינוי מסיגי גבול והשקעת משאבים עירוניים), ומדובר באי מימוש הניצול המיטבי של נכסי המקרקעין הציבוריים - מגרשים ומבנים. (כפי הנראה, מתבצע רישום רק של נכסים פנויים לשכירות – בפורטל העירוני).
- ה. אין מעקב ובקרה מסודרים אחר רשימת הנכסים שניתנה בהם רשות שימוש, ואחר ההתקשרויות שנחתמו עם הגופים החיצוניים. בכפוף לנוהל משרד הפנים, לאחר שניתן אישור הקצאה, החוזים צריכים לקבל אישור של משרד הפנים. לא נמצאה עדות בתיקים לאישור מסוג זה.
75. אגף נכסי העירייה אינו מקפיד על חתימה על חוזים במועד, בתהליך הקצאת נכסים ללא תמורה/בתמורה סמלית לגופים חיצוניים:
- א. ההחלטה על חוזים מתבצעת, לעיתים תקופה ממושכת לאחר אישור ועדת הקצאות/שכירויות.



- ב. קיימים מקרים בהם החתמת העמותה הינה בדיעבד, לאחר כניסה ושימוש בפועל בנכס. זאת בניגוד לכללי מנהל תקין, דבר העשוי לחשוף את העירייה למחלוקות מיותרות עם הגופים, אי פינוי הנכס ותביעות משפטיות. בנוסף,
- ג. לא מתבצע מעקב שוטף אחר מועדי הארכת חוזים של המשתמשים בנכסים עירוניים, ומתן התראה של מספר חודשים מראש, לפני סיום התקופה, ליחידה ולגוף הרלוונטי.
76. נראה כי ליחידות עצמן ולאגף נכסי העירייה – אין אומדן אמיתי של היקף התשלומים בגין השימוש בנכסים עירוניים עבור העירייה.
- א. לא נלקחים בחישוב עלויות/הוצאות נוספות בגין הנכס שהועבר לשימוש גורמי חוץ – כדוגמת ארנונה ומיסוי – מים, גז, חשמל, ועד בית, ציוד, מחשוב, תקשורת, מיזוג אוויר, תחזוקה שוטפת (תיקונים) ועוד.
- ב. אין הגדרה ברורה לגבי תחומי האחריות וחלוקת הנטל, וחסר מידע לגבי חישוב סך העלויות בגין כל נכס. רק בחלק מהמקרים, האחריות מוגדרת בחוזה. (בהתאם להחלטות ועדת ההקצאות).
77. אין מדיניות עירונית ברורה לגבי העדפת שימוש בנכסים עירוניים קיימים לעומת השכרת נכסים לא עירוניים, במטרה להתייעלות וחסכון במשאבים העירוניים. (כך לדוגמה, אושר שימוש בנכס ברח' צה"ל 71, בשכירות משנת 2002 - "עד למציאת נכס חלופי כבסיס קבוע למשא"ז". השכירות הוארכה עד סוף 2012, ולא אותר נכס עירוני חלופי פנוי לפעילות).
78. מבדיקת מדגם תיקי הנכסים עולה, כי אין הקפדה מספקת אחר ביצוע ויישום המלצות בוחני הנכסים, כפי המשתקף בדוחותיהם המתויקים בתיק הנכס הפיסי/ממוחשב. לא מתקיימים מעקב ובקרה מסודרים בנושא.
79. ממשק עם מינהל החנו"ת:
- א. אין מיסוד נהלי עבודה ברורים והקפדה על רישום עדכני של קבלה/מסירה של הנכסים.
- ב. רשימת מוסדות החינוך שהועברה אינה מעודכנת.
- ג. אין בקרה שיטתית אחר פעילויות במוסדות חינוך ואחר ההתנהלות של 'החברה למוסדות חינוך', בשימוש בנכסים עירוניים.
- ד. בבדיקת תיקי הנכס נמצאה בעייתיות בהתקשרויות 'החברה למוסדות חינוך' עם צד ג', לגבי מקרקעין העירייה. לא ברור האם מתבצעת אכיפה של החלטת הוועדה העירונית, כי "החברה לא תשכיר להבא נכסים עירוניים, אלא רק באמצעות מכרז שיבוצע על ידי



העירייה ויאושר באמצעות ועדות העירייה". בבדיקת תיק נכס רלוונטי (מרח' טשרניחובסקי 22), לא נמצא מידע לגבי מעקב אחר החלטות שהתקבלו בישיבה, שאמורה הייתה להתקיים עם נציגי השירות המשפטי ו'החברה' למוסדות חינוך' להסדרת הנושא, ב- 8.7.2010, ולא ידוע האם ההחלטות יושמו בפועל.

80. ממשק עם מינהל השירותים החברתיים:

א. תהליך ההקצאה וקבלה/מסירת נכסים לא הוטמעו באופן מלא, ואין הקפדה של המינהל, ומעקב ובקרה על ידי אגף נכסי העירייה, על תהליך ממוסד, הכולל אישור ועדת כספים (התקשרות בין היחידה לגוף החיצוני) ואישור ועדת הקצאות (כשנכס נמסר לשימוש טוטאלי של עמותה).

ב. אגף הנכסים, מקיים בדיקות לגבי סטטוס בקשות להקצאת מקרקעין של מינהל השירותים החברתיים, הרבה אחרי שהחל השימוש בנכס בפועל, והנושא אינו מוסדר.

כאמור, על פי הנוהל המעודכן להקצאת מקרקעין ללא תמורה או בתמורה סמלית (בכפוף לנוהל משרד הפנים), אגף נכסי העירייה הוא הגוף המופקד על מימוש ההקצאה, הבקרה על התהליך וביטולה במידת הצורך.

81. ממשק עבודה עם השירות המשפטי: אין מעקב ובקרה מסודרים אחר התקדמות הטיפול בתיקי נכסים שמתנהל בעניינם הליך משפטי למול צוות היועמ"ש הרפרנטים לאגף נכסי העירייה.

## המלצות

### השוואת נתוני היחידות לנתוני דוח אגף נכסי העירייה

82. בשל אי ההתאמות ואי הדיוקים בין דיווחי היחידות לבין דוח הנכסים באחריות מנהל אגף נכסי העירייה:

א. לבצע מיפוי נכסים יסודי, ולבנות מאגר מידע מעודכן של כלל נכסי העירייה – ספר הנכסים העירוני, ודוח 'נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ' מעודכן ומדויק.

ב. להגביר את שיתוף הפעולה של אגף נכסי העירייה עם היחידות העירוניות, ואת זרימת המידע מהיחידות בשטח - לאגף נכסי העירייה.

מוצע, שאחת לתקופה (אחת לרבעון/חציון), אגף נכסי העירייה יעביר לכל היחידות, טופס משוב ומעקב אחר נכסים עירוניים שבשימושן, לעדכון על שינויים. ניתן גם לבנות טופס 'דיווח על שינויים', שהיחידות ימלאו באופן שוטף, בכל פעם שחל שינוי בשטח, ויעבירו לממונה שיוסמך לכך, באגף נכסי העירייה.

**רישום, עדכון וניהול הנכסים במערכת הממוחשבת ובתיקי הנכס**

83. על מנת ליצור מאגר מידע מעודכן בזמן אמת, ממנו נגזר דוח 'נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ', על מנהל אגף נכסי העירייה לגבש, תחילה, מדיניות והגדרה בסיסית בנוגע לסיווג נכסים. ובהתאם:

- א. לגבש שיטת רישום אחידה ומדויקת, למיפוי וסיווג ראשוני של נכסים לקטגוריות:
- 1) נכסים עירוניים 'בשימוש גורמי חוץ' (הקצאת רשות שימוש בתמורה סמלית/ללא תמורה, הסכם חכירה, התקשרויות של היחידה עם הגופים);
  - 2) נכסים עירוניים 'בשימוש פנימי' – של גורמי העירייה (הסכמי מסירה).
- ב. לנסח נהלי עבודה ברורים ומדויקים לעובדי אגף נכסי העירייה, ליישום שיטת הרישום. ובמקביל-
- ג. ליידע את יחידות העירייה, בנוגע למדיניות סיווג ורישום הנכסים העירוניים (כללים ברורים למתי נכס נחשב ומוכר בשימוש פנימי ומתי נחשב בשימוש גורם חיצוני, פירוט אחריות תפעולית, אחריות ניהולית).

84. למניעת חוסר אחידות וטעויות בזיהוי כתובות הנכסים, ושיוך שגוי ליחידות בדוח הנכסים, באחריות מנהל אגף נכסי העירייה, לגבש שיטת רישום אחידה של כתובות הנכסים בתיקי הנכס ובמערכת הנכסים הממוחשבת, והטמעתה באמצעות נהלי עבודה ברורים. כמו כן, להקפיד על עדכון שמות היחידות. מומלץ לבצע בקרה שיטתית תקופתית, לאיתור טעויות.

85. לצורך ביסוס מאגר מידע מעודכן ומהימן לגבי נכסי העירייה בשימוש גורמי חוץ, יש לקבוע נהלי עבודה לעדכון נתונים שוטף ומיידי של מערך המידע של אגף נכסי העירייה (תיק נכס - פיסה וממוחשב), לגבי סטטוס עדכני ולגבי שינויים בנכס – על בסיס הערות, ביקורת פיקוח, מידע חדש וכדומה, ולקבוע תהליכי פיקוח ובקרה אחר תהליך העדכון. כמו כן, מוצע להדריך את יחידות העירייה לעדכן בכתב את אגף נכסי העירייה, באופן שוטף ומיידי, לגבי כל שינוי בסטטוס הנכס בשטח (כפי שהוצע לעיל) – באחריות מנהל אגף נכסי העירייה ואגף ארגון ותקינה.

86. לצורך הפקת מידע מעודכן ומדויק לגבי 'סטטוס' הנכס בדוח הנכסים, חשוב כי עובדי אגף נכסי העירייה יקפידו על מיפוי והזנת עמודת 'סטטוס' הנכס באופן מלא ומפורט, לגבי הסטטוס הרלוונטי העדכני – באחריות מנהל האגף. (לדוגמה: נכס פעיל – נמצא בשימוש בפועל/פנוי לשימוש מיידי, נכס אינו פעיל – סגור/לאיתור עתידי וכדומה).



87. על מנהל אגף נכסי העירייה בסיוע אגף ארגון ותקינה לקבוע נהלי עבודה מסודרים לגבי המידע הנדרש לניהול תיקי הנכס וההקפדה הדרושה על תיעוד מלא בנוגע לשכירויות וחוזים עם גופים חיצוניים (השלמת הסריקה), ובנוגע להתקשרויות של היחידות עם גורמי חוץ (בעיקר לגבי משא"זים, ותיעוד לגבי הסכמי רשות שימוש, הסכמי מסירה/החזרת נכס וכדומה).
88. באחריות מנהל אגף נכסי העירייה לבצע מעקב יזום ושוטף אחר עדכון המידע בתיקים ובמערכת הנכסים, על בסיס של תוכנית עבודה שנתית מוגדרת מראש של ביקורת יזומה.
89. יש להקפיד על ארגון וסדר בארכיב אגף נכסי העירייה – שימור המידע ויצירת מנגנון מחשובי למניעת אפשרות מחיקת תיקים מהמערכת בטעות, הקמת תיקים בהתאם למאגר הנכסים, המשך תהליך סריקת המסמכים ותיעוד מלא של תיקי הנכס במערכת הממוחשבת, הקפדה על תאריכים בכריכת התיקים, תיוק באופן כרונולוגי, רישום מוקפד של תיקים שהוצאו/הוחזרו, וכדומה – באחריות מנהל אגף נכסי העירייה.

### תהליכי עבודה

90. באחריות מנהל אגף נכסי העירייה:
- א. לגבש נהלי עבודה ברורים והגדרת תחומי אחריות לטיפול וניהול נכסים עירוניים בשימוש גורמי חוץ - להסדרת אחריות אגף נכסי העירייה ותפקידיו. בנוסף,
  - ב. לקבוע תחומי אחריות וחלוקת אחריות ברורה, בממשקים עם יחידות העירייה השונות - לניהול, טיפול ותפעול השימוש בנכסים עירוניים, שנמסרו ליחידות והוקצו לשימוש גורמי חוץ. מוצע להטמיע ביחידות, באמצעות נהלי עבודה ברורים וביצוע בקרה אחר יישומם באופן תקופתי שוטף.
  - ג. לבצע מעקב ובקרה אחר שימוש בפועל בנכסי העירייה, שהוקצו לשימוש גורמי חוץ, בהיות האגף, הגוף המופקד על הבקרה אחר תהליך הקצאת הנכסים (בהתאם לנוהל הקצאת מקרקעין). מוצע גיבוש נהלים לקבלת דיווח שוטף של היחידות בנושא (לגבי המחזיק וסוג השימוש), מהשטח.
91. לייעול הטיפול בהקצאת נכסים, באחריות מנהל אגף נכסי העירייה להסדיר את תהליך בחינת בקשות של היחידות העירוניות למציאת נכס להקצאה, תוך הקמת צוות דיור עירוני בראשותו, שיבחן את הבקשה למציאת נכס להקצאה וינחה, אם יש מקום להקצות נכס ליחידה ובאיזה היקף.



92. באחריות מנהל אגף נכסי העירייה לנהל באופן שוטף את מאגר הנכסים העירוניים שבשימוש גורמי חוץ, נכסים העומדים פנויים ואינם בשימוש (תוך הבחנה בין נכסים כשירים לשימוש לבין נכסים סגורים שאינם כשירים), ובחינת פוטנציאל שימוש בהם, אחת לתקופה.
- הביקורת ממליצה למנהל האגף למנות נציג ייעודי לנושא באגף נכסי העירייה, לביצוע דוחות מעקב ובקרה וניתוחם. כמו כן, למסד הטיפול ודרך ביצוע מעקב אחר בקשות לאיתור נכסים שאושרו, והדבר טרם בוצע, ואולי אף לא יבוצע.
93. יש להפיק דוח מעודכן של רשימת הנכסים שניתנה בהם רשות שימוש (הקצאה), ולבצע מעקב אחר ההתקשרויות החוזיות שנחתמו עם הגופים החיצוניים, וידוא עמידה בנהלי משרד הפנים, וקבלת אישור משרד הפנים לחוזים – באחריות מנהל אגף נכסי העירייה.
94. על עובדי אגף נכסי העירייה האמונים על הנושא להקפיד להחתים גופים שהוקצה להם השימוש בנכסים עירוניים על חוזים, בסמוך לאישור ועדת הקצאות של העירייה. יש לוודא כי כניסת עמותה/גוף חיצוני לנכס תבוצע רק לאחר חתימה על חוזה כנדרש. על עובדי אגף נכסי העירייה לבצע מעקב שוטף אחר מועדי הארכת חוזים של המשתמשים בנכסים עירוניים, ומתן התראה של מספר חודשים מראש, לפני סיום התקופה, ליחידה ולגוף הרלוונטי – באחריות מנהל אגף נכסי העירייה.
95. אגף נכסי העירייה אחראי על מיצוי פוטנציאל הנכסים העירוניים באופן המיטבי, ולכן, לדעת הביקורת, באחריות מנהל אגף נכסי העירייה לגבש מדיניות אגפית ברורה ונהלי עבודה בהתאם, לגבי נשיאת האחריות בהוצאות הנוספות הכרוכות בשימוש בנכסים שהוקצו/נמסרו לגורמי חוץ, ויידוע היחידות העירוניות בהתאם. יש לקחת בחשבון שקלול עלויות נוספות (כדוגמת: היטלי מיסים וארנונה, ועד בית, חשמל, גז, מים, ציוד - מחשוב, מיזוג אוויר, תחזוקה שוטפת וכדומה). יש צורך בבניית כלי מחשובי לחישוב סך העלויות בגין כל נכס, לצורך קבלת החלטות.
96. מוצע לגבש מדיניות עירונית ברורה להעדפת איתור ושימוש בנכסים עירוניים פנויים – כחלופה וחיסכון לשכירת מבנים לא עירוניים לפעילויות (לדוגמה, בנושא משא"זים).
97. ליישום עדכונים במערכת המידע נדרש להטמיע מעקב ובקרה אחר ביצוע ויישום המלצות בוחני הנכסים, כמדווח בדוחותיהם המתויקים בתיק הנכס הפיסי/ממוחשב.
98. ממשקים עם מינהל החנו"ת - היקף הנכסים בשימוש מינהל החינוך רב, ויש להסדיר מיסוד נהלי עבודה ברורים למול אגף נכסי העירייה, והקפדה על רישום עדכני של קבלה/מסירה של הנכסים. נדרש מיפוי הנכסים העירוניים ועדכון רשימת מוסדות החינוך בשימוש גורמי חוץ. יש לבצע בקרה שיטתית אחר פעילויות במוסדות חינוך ואחר ההתנהלות של 'החברה למוסדות חינוך',



בשימוש בנכסים עירוניים, ובהתקשרויות שלה עם צד ג', לגבי מקרקעין העירייה, תוך אכיפת החלטת הוועדה העירונית, כי "החברה לא תשכיר להבא נכסים עירוניים, אלא רק באמצעות מכרז שיבוצע על ידי העירייה ויאושר באמצעות ועדות העירייה."

99. ממשק עם מינהל השירותים החברתיים - הסדרת תהליך ההקצאה וקבלה/מסירת נכסים, תוך מתן נהלי עבודה והנחיות ברורים לנושא, באמצעות ועדת כספים וועדת הקצאות. איתור נכסים, שלא טופל נושא ההקצאה, ונעשה שימוש בפועל בנכס על ידי העמותה.

100. ממשק עבודה עם השירות המשפטי - יש לנהל מעקב מסודר אחר תיקי נכסים שמתנהל בעניינם הליך משפטי, למול צוות היועמ"ש. מוצע להגביר את זרימת המידע ויידוע לגבי התקדמות הטיפול בתיקים באופן יזום ושוטף מצד השירות המשפטי.

### **לתשומת לב:**

**התייחסויות המבוקרים ואחרים לטיוטת הממצאים ולמסקנות והמלצות הביקורת, שמורות במשרד מבקר העירייה.**