



עיריית תל-אביב-יפו
מינהל הכספים | לשכת גזבר העירייה

י"א בשבט, התש"פ
06 בפברואר, 2020
סימוכין: 05633720

אל: מבקרת העירייה

הנדון: טיוטת ממצאים לדוח ביקורת בנושא ניחול נכסי מקרקעין (השכרת נכסים וטיפול בנכסים פנויים)
מבקרת העירייה 03047720 מ- 21.1.2020

רצ"ב תגובת האגף לחיובי ארנונה המהווה חתייחסות מינהל הכספים לטיוטת ממצאי חביקורת.

ב ב ר כ ה.

גזבר-העירייה.

העתיקים:

סגן גזבר ומנהל אגף תקציבים וכלכלה
מנהל אגף החשבות
מנהל אגף חיובי ארנונה
מנהלת אגף מיחשוב ומערכות מידע
מנהל אגף נכסי העירייה
סגן מבקרת העירייה
סגנית מנהל אגף לתפעול
ס.מ.א החשבות וחשב חמישלמה ליפו
מנהלת מטה תכנון ופיתוח מ.כספים
מנהלת מחלקת תכנון תקציבי

עיר ללא הפסקה



עיריית תל-אביב-יפו
מינהל הכספים

יא' בשבט תש"פ
06.02.2020

אל: גזבר העירייה
מאת: מנהל האגף לחיובי ארנונה

הנדון: התייחסות האגף לחיובי ארנונה לטינוטת ממצאים לדוח ביקורת בנושא ניהול נכסי מקרקעין
(השכרת נכסים וטיפול בנכסים פנויים) מיום 21.01.2020

לחלן חתימת האגף לחיובי ארנונה:

סעיף 21.ה. (עמוד 7) – בסעיף 3.1 לנוהל סדרי ועדת שכירויות מיום 01/08/2010 מנויים חברי הועדה
ובהם "נציג הממונה על הכנסות העירייה". יובהר כי משנת 2001 לערך הנציג הינו מהאגף לחיובי
ארנונה.

בברכה,

מנהל האגף לחיובי ארנונה

י"א בשבט, התש"פ
 06 פברואר 2020
 מספרנו: 05606320
 בתשובה נא ציין מס' סימוכין.
מבלי לפגוע בזכויות

אל: מבקרת העירייה

מאת: מנהל אגף נכסי העירייה

ג.ג.

חנדון : התייחסות אגף נכסי העירייה לטיטוט ממצאים לדוח ביקורת בנושא ניהול נכסי מקרקעין
(השכרת נכסים וטיפול בנכסים פנויים) מיום 21.01.2020

אגף נכסי העירייה מודה ומברך על ביצוע ביקורת בנושא ניהול מקרקעין והשכרת נכסים.

אגף נכסים נמצא בעיצומם של תהליכי עבודה אגפיים ותהליכי ביקורת, לאחר הרה-ארגון שנעשה באגף. מחלקת הקצאת נכסים ודיור מטפלת במרחב עצום של נכסים, השכרת נכסים, שכירת נכסים, הקצאות נכסים, הקצאות מקלטים, טיפול שוטף בנכסים ועוד. כל זאת תוך מתן מענה ושרות לבעלי העניין וכמובן תוך שמירה על זכויות העירייה ובחינת שימוש מיטבי בנכסים, וכן תוך בחינה ומענה לסיכונים פיננסיים, תפעוליים, אסטרטגיים וסיכוני רגולציה.

אנו מודים על למבקרים שערכו את העבודה ועל שיתוף הפעולה שנעשה.

להלן התייחסות לטיטוט הממצאים סעיפים 10-43 בדו"ח :

1. סעיף 16-18 -

אכן, כמות ההסכמים שמטופלת ע"י המחלקה הינו גדול. הביקורת ציינה את שנת 2019 שהינה שנה מיוחדת, הואיל ו-54 חוזים מתוך 92 המצוינים בטבלה הינם בגין דיור בר השגה, המתחדש אחת לחמש שנים. אבקש לציין כי לא מדובר בחריגה לא מתוכננת אלא בפרויקט שמסתיים אחת לחמש שנים. כמו כן, בנוסף לנכסים אלה קיימי בטיפול המחלקה נכסים שכורים וחוזי רשות שימוש בגין הקצאות כך שהטבלה אינה מבטאה עומס מחזורי בשנה מסוימת.

2. סעיף 19 -

עברנו על כל סעיפי הסיכון השונים. לתשומת ליבך, כל השכרה מאושרת ע"י ועדת שכירויות/ועדת מקרקעין/ועדת מכרזים. כל מערכי הסיכון מועלים בועדה ובנדקים. הועדה מחליטה לאחר שדנה במהות העסקה ובבעיות הקשורות לעסקה. כעקרון וכמדיניות, אגף נכסי העירייה בודק הסיכונים, לוקח בטוחות, קובע תנאי סף לצורך מיפוי בעלי יכולת כלכלית ומקבל המחאות מראש לכל תקופת ההתקשרות. בנושא סיכונים פיננסיים המציין בטבלה בעניין השקעה והתאמות במבנה ע"י העירייה לצורכי לקוח נוגדת את מדיניות העירייה ואת האינטרסים הכלכליים שלה, אבקש לציין כי עיריית ת"א מתאימה נכסים על מנת להביא את הנכסים למצב שהנכס יניב תשואה גבוהה יותר. השכרת נכס

ברמה פיזית ירודה פוגעת כלכלית בנכס וברמת התשואה ומהווה חסרון כלכלי.

3. סעיף 51. – כפי שעדכנו נושא איחורים בחתימה חוזים ומתן תוקף ידוע, ונובע מועמסים וכמויות רבות וממצב של חוסר בכ"א. יחד עם זאת אנו פועלים לצמצום זמנים תוך דגש על עמידה בזמנים.

4. סעיף 52 – אבקש למחוק את המילים מנהלת המחלקה "אינה יכולה להפיק דוחות". בעת הקמת מערכת המחשוב הוקמה קבוצת דוחות שניתנים להפקה ע"י מנהל הבקרה באגף נכסים כמו כן רכז הבקרה עבר קורס B.I. לכתובה ויצירת דוחות באמצעות המערכת כל יצירת דוח מטופלת לפי בקשה ספציפית של מנהל האגף ומנהל המחלקה.

5. סעיף 53 – אבקש למחוק המילים "העובדה שמנהלת המחלקה אינה מסוגלת..." ראה הסבר בסעיף 4.

סעיף 54 – אין נוהל כתוב אך הנוהל מבוסס על סדר פעולות גביה שמתבצע ואשר הועבר במייל לביקורת כדלקמן:

במסגרת הטיפול בכל ראשון לחודש מתקבל דוח אוטומטי למייל מהמערכת, דוח אקסל עם רשימה של כל החשבוניות בהם קיימים חובות.

הודעות חיוב יוצאות ללקוחות בכל חודש וכאשר יש חוב מופיע ללקוח הודעה: לידיעתך קיימת יתרת חוב על סך ...

בנוסף אחת למספר חודשים נשלחת הודעה התראה בגין החוב,

במקרה של חובות גדולים יוצא מייל למנהל העסקה לידיעה וטיפול.

בשלב זה, המחלקה מוציאה מכתב התראה טרם נקיטת הליכים משפטיים.

כמו כן, טרם חידוש/הארכת עסקה המחלקה מודא כי לא קיים חוב לצד ב'.

יש לציין כי אגף נכסים בשיתוף גזבר העירייה ומטה ניהול ופיתוח מ. הכספים מטעמו, עובדים כיום על נהלי עבודה ומעקב וגביה, הסדרת נהלים כספיים, באמצעות חב' ראיית חשבון.

6. סעיף 56 – בכל 1 לחודש מופק דוח חובות המועבר להנה"ח ולהנהלת האגף ובו מפורטים רשימת כל החייבים, כמצוין בסעיף 57 לטיוטת דוח הביקורת.

7. סעיף 60 – כיום פועלת באגף חברת רו"ח חיצונית, אשר פועלת בשיתוף עובדי האגף לקביעת והסדרת תהליכי עבודה במחלקה והנה"ח, הכולל את נושא טיפול בחובות עד לאכיפה משפטית.

8. סעיף 70 –

א. עסקה מספר 3160:

ב. עסקה מספר 4131: יש לתקן לעסק מס' 8968, מאחר ועסקה זו נובעת מעסקה המתוארת בסעיף טז, ונחיל בסעיף טז:

סעיף 70. טז. : **עסקה 8968, יש לתקן למספר עסקה 6893**

העסקה נובעת מתוקף בקשה לקבלת הצעות לשלוש שנים בתוספת שנתיים אופציה.

סעיף 70. טז. 1. ב. מצוין כי עפ"י אישורי הועדה, תחילת השכירות 1.2.2016 ומסתיימת ביום 31.01.2019, בתוספת אופציה לשנתיים נוספות.

סעיף 70. טז. 2. ב. מצוין כי עפ"י ההסכם תקופת השכירות מתחילה ביום 01.01.2016 ומסתיימת ביום 31.01.2019 עם אופציה לשנתיים נוספות.

יש לציין כי הועדה וההסכם מתחילים במועד 1.2.2016. (מצ"ב העתק הסכם ופרוטוקול).

סעיף 70. טז. 2. ט. נרשם כי החיוב האחרון בעסקה הוא ע"ס 15,102 בגין אוגוסט נובמבר 2020.

יש לציין כי תקופת העסקה היא עד ינואר 2019. מבדיקת החיובים בעסקה אין חיוב אחרי מועד זה!

עסקה מספר 4131 יש לתקן למספר עסקה 8968:

ס' ב.1. מדובר על מימוש אופציה מתוקף עסקה 6993 לכן אין צורך המכרז.
 טרם ההחלטה על מימוש האופציה נבדק האם קיים חוב, ולא נמצא חוב.
 השוכר אינו חותם על ההסכם למרות דרישותינו.
 נשלח לשוכר מכתב התראה מהמחלקה.
 נשלח מכתב דרישת פינוי הנכס ע"י המחלקה.

א. עסקה מספר 4131:

- עסקה 4131 - הנכס הושכר בדמי שכירות ראויים. לאחר קבלת חוות הדעת
 השמאית העירונית התנהל מ"מ על שכר הדירה ונקבע על 3,000 ₪ לחודש בתוספת מע"מ.
 לאור העובדה כי מדובר בשצ"פ היה צורך להכניס לחוזה סעיף שבהתראה של 3 חודשים מראש
 הם מסכימים לפנות את המתחם. לאור העובדה כי לא ניתן היה להתחייב לתקופה ארוכה של
 שימוש לא ניתן היה לעשות מכרז סטנדרטי והנכס הושכר לגבי ללא מכרז אך
 בהתראת פינוי זריזה. לאורך השנים שולמו דמי השימוש כנדרש. לאור דרישת העירייה לפינוי
 בשל הרכבת הקלה והצורך בפינוי השצ"פ הפסיקו לשלם דמי שימוש. בימים אלה מוגשת
 תביעת פינוי כנגדם בבית המשפט.

ד. עסקה מספר 4207:

ועדת שכירויות בישיבתה ה-116 מיום 30.12.2014 (מצ"ב) החליטה על השכרת משרדים
 בשטח 140 מ"ר, לקרן ת"א, החל מיום 1.1.2015 עד 31.12.2019, דמ"ש 10,640 ₪, בתוספת
 מע"מ.
 לאחר אישור הועדה,
 הועברו לקרן ת"א חוזים לחתימה.
 קרן ת"א פנתה לעירייה בבקשה לבדיקה והפחתת השטח והפחתת דמי השכירות בהתאם.
 לאור זאת, ועדת שכירויות ה-119 מיום 10.5.2015 החליטה על עדכון שטח של 127 מ"ר, דמ"ש
 9,652 ₪ בתוספת מע"מ. בהתאם להחלטה המעודכנת נחתם הסכם מס' 2015-5-00938
 (מצ"ב).
 סעיף 3.7. בהתאם לבדיקתנו, החוב עומד כיום ע"ס 12,756 ₪, נדאג לגבות החוב.

ה. עסקה מספר 6703 ()

נשלחה התייחסות ע"י מיחידת המכרזים.

עסקה מספר 6853:

סעיף 1 ז'- "לא אותר סעיף ביטוח".
 כפי שניתן לראות בסעיף הביטוח בחוזה, השוכר רשאי שלא לערוך את הביטוח אך זה למשכיר זה
 ייחשב כאילו נערך הביטוח במלואו.

**13.3 השוכר מתחייב לערוך ולקיים למשך תוקפו של חוזה זה, אצי
 פוליסה תקנית לביטוח תכולת הדירה על פי פרקי הפוליסה ה
 מים ורעידת אדמה. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח
 וביצרון והבאים מטעמים, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת
 לעיל, מוסכם כי השוכר רשאי שלא לערוך ביטוח רכוש כאמור
 כאמור בסעיף 15 להלן כאילו נערך הביטוח במלואו.**

סעיף 2 - "השוכר שהה בנכס מעבר ל-5 השנים שנקבעו".

בהתחשב במספר גורמים:

בהמשך לפגישה שנערכה אצל מנכ"ל העירייה מר
 במתחם שפנו בבקשה להאריך את תקופת השכירות ואשר הציגו את הקושי במציאת דירה.
 כן הגיעו פניות של הדיירים שאמורים לעזוב המציעים על בעיתיות בזמינות של דירות רבות רק
 במהלך אוג' ולא במועד הפינוי.
 נוצר המב לפיו 54 דיירים המסיימים חוזה באותה התקופה ורבים מחפשים לאותו האזור-ואז
 נוצר עודף ביקוש וקושי במציאת דירה.
 לפיכך, הוחלט להתחשב בקשיים הנ"ל ולנסות להקל על תהליך העזיבה ומציאת דירה כדלקמן:
 דייר שמעוניין להאריך את ההתקשרות עד אוגוסט ולתאם פינוי במועדים ספציפיים שנקבעו מראש
 (יציין תאריכים)
 דייר שמוצא דירה עוד קודם לכן יהיה רשאי להשתחרר מהחוזה ולא יצטרך לקיים את הסעיף
 המבקש התראה מוקדמת של 90 יום מראש.
 לגבי החוב, השוכרת ביקשה בהסדר תשלומים, הבקשה נבחנת.

ו. עסקה מספר 6924:

נשלחה התייחסות ע"י מיחידת המכרזים.

ז. עסקה מספר 6942:

ישיבת - עסקה 6942 - ישיבת היתה בעלת זכות חכירה מהעירייה
 שנסתיימה. מדיניות אגף הנכסים הינה להמיר הסכמי חכירה ארוכי תווך בהתקשרויות קצרות
 מועד. לאחר סיום הסכם החכירה תבעה העירייה את ישיבת בדרישה לפינוי הנכס.
 ההליך המשפטי הסתיים בהסדר פשרה שקיבל תוקף של פסק דין במסגרתו הוחלט כי הנכס
 יפונה אך בהשהיה לאחר תקופת שכירות חופשית של 10 שנים. בהסכם הפשרה הוסכם על
 תקופת השימוש ועל דמי השימוש שישולמו לעירייה. לאור ההסדר שקיבל תוקף של פסק דין
 השכירה העירייה את הנכס לישיבה לתקופה של 10 שנים עד לשנת 30.3.2024. כיום יש חוב
 דמי שכירות בסך תקופה של 24 חודשים. התקיימה ישיבה במשרדו של בהשתתפות
 ראשי הישיבה והוחלט על הסדר תשלומים אשר נכנס לתוקף החל מתחילת שנה זו. במידה
 והחוב לא יוסדר תגיש העירייה תביעת פינוי.

ח. עסקה מספר 7242:

סעיף ט.2. מבדיקה בתיק הנכס קיים פרוטוקול המאשר את השכרת הנכס (מצ"ב)
 סעיף ד.2. לא נדרשו בטחונות מאחר ומדובר ברשות שהינה בחלקה עירונית.
 סעיף ט.3. לאחר בדיקה של כל החיובים בעסקה הסתבר כי השורה האחרונה בחיובים לא
 מהווה את החיוב האחרון. החיוב האחרון מבין החיובים מבחינת מועד הוא עד 7.6.2021,
 דהיינו סיום תקופת השכירות. יש לציין כי סך סכום קרן החיובים הוא 330,000 ₪ בהתאם
 להסכם השכירות.
 סעיף ט.4. אין הסכמים לפולשים, אם היו הסכמים אזי הם לא היו פולשים!
 סעיף ט.ז. כפי שצוין הרשות העבירה תשלום עד ליום 7.12.2019.

ט. עסקה מספר 7690:

י. עסקה מספר 7746:

יא. עסקה מספר 8233:

מדובר על העמותה ל
 עבור העמותה נכס חלופי.
 סכום שנתי לנכס אינו מחייב מכרז.

יב. עסקה מספר 8316 :

הינו דייר מוגן שביקש הרחבת שימושים לדייר מוגן לתקופה זמנית. מדובר על דייר ותיק הועדה אישרה את הרחבת השימושים מכיוון שמדובר רק על הרחבת שימושים זמנית ולא על שינוי מטרת שכירות. לא מצאנו לנכון לעשות חוזה חדש המשנה את תנאי ההסכם המקורי. בנושאי דיירות מוגנת אנו מקפידים להסתמך על הסכם מקורי.

יג. עסקה מספר 8646 :

מדובר על חדר בבניין ה ה העירוני, הנותן שרותים ייחודיים לקהילה ועומד בקשר ישיר ושרותי למרכז עירוני הנותן מענה לקהל ייחודי. הסכום השנתי אינו מחייב מכרז. מבדיקה בהנה"ח אין לעמותה חוב.

יד. עסקה מספר 8776 :

מדובר במחסן הצמוד לקיוסק בשדרה המושכר בדיירות מוגנת. היתכנות לשימוש הינו לקיוסק בלבד. סכום שנתי אינו מחייב מכרז/בקשה לקבלת הצעות. סעיף טו.2.ה. הביקורת מציגת כי לא איתרה חוזה בתיק הנכס. מבדיקה שנערכה בתיק הנכס נמצא הסכם לתקופה 2018-2023. יחד עם זאת, בסעיף טו.3. נרשם כי ביום 16.1.19 נערך הסכם שכירות עם השוכר... (מצ"ב). חוב שולם.

טו. עסקה מספר 8968 :

מפורט בסעיף 10.ב. למסמך זה.

טז. עסקה מספר 11803 :

סעיף 2.ו. מבדיקת החיובים עולה כי החיוב האחרון הינו עד 31.12 2019 ואין חוב.

במבוא רב,

מנהל מגף נכסי העירייה

י"ט באדר, התשפ"א
03 במרץ, 2021
סימוכין : 11253321

לכבוד

הנדון: פרוטוקול: מענה אגף המחשוב לדוח ביקורת בנושא - ניהול נכסי מקרקעין (השכרת נכסים וטיפול בנכסים פנויים)

להלן התייחסות אגף המחשוב לנושא הנדון:

1. התייחסות לתקציר:

הסעיף בדו"ח	התייחסות
23	קיים ממשק טכנולוגי בין מערכות ארנונה ונכסים יוצר קשר בין נכסים עירוניים לנכסים ארנונאיים. דורש מעובד אגף נכסים בעת הקמת נכס לזהות את הנכס במחוי"ג. כשייוצר הקשר, ניתן יהיה להציף התראות אוטומטיות על שינוי מחזיקים במערכת נכסים.
24	שדה שטח הנכס ("שטח בנוי") קיים במערכת נכסים, ניתן להוסיפו לדוחות. ניתן להוסיף לדוח כל שדה שקיים במערכת.
25	צריך להוסיף לת"ע אפיון התהליך ופיתוח הדוחות הנדרשים
26	קיימת במערכת אפשרות להגדרת חיובים מחזוריים על ידי הגדרת חיוב ראשון ושכפולו על ידי הגדרת תקופה ותדירות (כולל טיפול בתקופות לא שלמות) והיא בשימוש של העובדים. ניתן לקבוע הדרכה נוספת לעובדים שלא מכירים את היכולת.
27	לצד דוחות BI שמפיקים במדור בקרה, קיימים במערכת דוחות תפעוליים שניתנים להפקה על ידי כל עובד ומנהל, כולל דוחות של נכסים ועסקאות עם חיתוכים שונים (לפי מחלקה, תקופה, סטאטוס וכדו'). ניתן להעביר הדרכה נוספת לריענון יכולות הפקת דוחות במערכת נכסים.
36	כמו 23. נדרש לקבל רשימת דוחות להוספת השדה.

2. התייחסות לדוח הביקורת המלא:

הסעיף בדו"ח	התייחסות
41	קיים ממשק אוטומטי שקולט את כל השינויים בבניה לפי צילומי אוויר (בדומה לתהליך שעובד בפיקוח על הבניה). כל שינוי שזוהה ונמצא בנכס עירוני או חלקה בייעוד ציבורי גורם לפתיחת פניה לבדיקה במערכת.
50	הגדרת מהויות עסקה מנוהלות על ידי אגף נכסים, והם יכולים לשנות את קטלוג העסקאות במערכת.
53	לצד דוחות BI שמפיקים במדור בקרה, קיימים במערכת דוחות תפעוליים שניתנים להפקה על ידי כל עובד ומנהל, כולל דוחות של נכסים ועסקאות עם חיתוכים שונים (לפי מחלקה, תקופה, סטאטוס וכדו'). ניתן להעביר הדרכה נוספת לריענון יכולות הפקת דוחות במערכת נכסים.
56	קיים ממשק טכנולוגי בין מערכות ארנונה ונכסים יוצר קשר בין נכסים עירוניים לנכסים ארנונאיים. דורש מעובד אגף נכסים בעת הקמת נכס לזהות את הנכס במחוג"ג. כשייוצר הקשר, ניתן יהיה להציף התראות אוטומטיות על שינוי מחזיקים במערכת נכסים.
67	כל נתוני העסקאות ונתוני הגבייה נגזרים למערכת BI העירונית, בה הוגדרו דוחות לפי עלמות התוכן ויש יכולת לבנות דוחות דינמיים. כמו כן, קיימים דוחות תפעוליים הן במערכת נכסים והן במערכת מחוג"ג.
119	קיימת במערכת אפשרות להגדרת חיובים מחזוריים על ידי הגדרת חיוב ראשון ושכפולו על ידי הגדרת תקופה ותדירות (כולל טיפול בתקופות לא שלמות) והיא בשימוש של העובדים. ניתן לקבוע הדרכה נוספת לעובדים שלא מכירים את היכולת.
90	קיימים במערכת דוחות תפעוליים שניתנים להפקה על ידי כל עובד ומנהל, כולל דוחות של נכסים ועסקאות עם חיתוכים שונים (לפי מחלקה, תקופה, סטאטוס וכדו'). ניתן להעביר הדרכה נוספת לריענון יכולות הפקת דוחות במערכת נכסים.
92	לא נדרש דוח גיול חובות במערכת מחוג"ג, במידה ונדרש יש להוסיף את הדרישה לת"ע.

בכבוד רב,

מנהל אגף מחשוב ומערכות מידע

העתק:





כ"ב בניסן, התשפ"א
04 אפריל 2021
מספרנו: 14963521
בתשובה נא ציין מס' סימוכין.
מבלי לפגוע בזכויות

לכבוד

מבקרת העירייה

התייחסות אגף נכסי העירייה לטיטוט ממצאים לדוח ביקורת בנושא ניהול נכסי מקרקעין
מיום 27.1.2021
השכרת נכסים וטיפול בנכסים פנויים

רקע:

אגף נכסי העירייה מודה ומברך על ביצוע ביקורת בנושא ניהול מקרקעין והשכרת נכסים.

כידוע, אגף נכסים נמצא בעיצומם של תהליכי עבודה אגפיים ותהליכי ביקורת, לאחר הרה-ארגון שנעשה באגף. מחלקת הקצאת נכסים ודיוור מטפלת במרחב עצום של נכסים, השכרת נכסים, שכירת נכסים, הקצאות נכסים, הקצאות מקלטים, טיפול שוטף בנכסים ועוד. כל זאת תוך מתן מענה ושרות לבעלי העניין וכמובן תוך שמירה על האינטרס העירוני וזכויות העירייה ובחינת שימוש מיטבי בנכסים, וכן תוך בחינה ומענה לסיכונים פיננסיים, תפעוליים, אסטרטגיים וסיכוני רגולציה.

אנו מודים למבקרים שערכו את העבודה ועל שיתוף הפעולה שנעשה.

להלן התייחסות לטיטוט הממצאים :

כללי:

1. מחזוריות לא מתוכננת – המערכת לא איתרה את העסקאות שבוצעו לכך לא ניתן להסיק מסקנות לגבי מחזוריות.
2. ניהול סיכונים – טענה כי אגף נכסים אינו מנהל סיכונים באופן מובנה ומתודי
כעקרון וכמדיניות, אגף נכסי העירייה בודק הסיכונים, לוקח בטוחות, קובע תנאי סף לצורך מיפוי בעלי יכולת כלכלית ומקבל המחאות מראש לכל תקופת ההתקשרות.
כל השכרה מאושרת ע"י ועדת שכירות/ועדת מקרקעין/ועדת מכרזים. כל מערכי הסיכון מועלים בועדה ונבדקים. הועדה מחליטה לאחר שדנה במהות העסקה ובבעיות הקשורות לעסקה.
בנושא סיכונים פיננסיים המציין בטבלה בעניין השקעה והתאמות במבנה ע"י העירייה לצורכי לקוח נוגדת את מדיניות העירייה ואת האינטרסים הכלכליים שלה, אבקש לציין כי עיריית ת"א מתאימה נכסים על מנת להביא את הנכסים למצב שהנכס יניב תשואה גבוהה יותר. השכרת נכס ברמה פיזית ירודה פוגעת כלכלית בנכס וברמת התשואה ומהווה חסרון כלכלי.
קיימים נהלים ליחידה יחד עם זאת אנו פועלים להעמקת הנהלים הקיימים להטמעת נהלים נוספים.
לעניין הגבייה, יש לציין כי אגף נכסים בשיתוף גזבר העירייה ומטה ניהול ופיתוח מ. הכספים מטעמו, עובדים כיום על נהלי עבודה ומעקב וגביה, הסדרת נהלים כספיים, באמצעות חב' ראיית חשבון.

3. ממשל תאגידי- ניהול ועדותו מנהל ציבורי תקין – יש לציין כי לא התרחש מצב לפיו הועדה דנה בנושאים ואין מנין חוקי. כמו כן מעולם לא היה מצב לפיון רק ראש הועדה נוכח. יש לציין כי מנהלת המחלקה מגישה הנושאים ולא מנהל האגף כך שמנהל האגף אינו הגורם שגם מגיש וגם מאחר הנושאים.

התייחסות להמלצות בהתאם לסעיפים :

4. תקופת סיומי חוזה – המערכת לא איתרה את העסקאות שבוצעו לכך לא ניתן להסיק מסקנות לגבי תקופות סיומי חוזה.

5. ניהול סיכונים- כל השכרה מאושרת ע"י ועדת שכירויות/ועדת מקרקעין/ועדת מכרזים. כל מערכי הסיכון מועלים בועדה ונבדקים. הועדה בהשתתפות, בין השאר, נציג הגזברות ונציג היועץ המשפטי, מחליטה לאחר שדנה במהות העסקה ובבעיות הקשורות לעסקה, באפשרויות ובסיכונים לצורך המחלטה מיטבית. בנושא סיכונים פיננסיים המציין בטבלה בעניין השקעה והתאמות במבנה ע"י העירייה לצורכי לקוח נוגדת את מדיניות העירייה ואת האינטרסים הכלכליים שלה, אבקש לציין כי עיריית ת"א מתאימה נכסים על מנת להביא את הנכסים למצב שהנכס יניב תשואה גבוהה יותר. השכרת נכס ברמה פיזית ירודה פוגעת כלכלית בנכס וברמת התשואה ומהווה חסרון כלכלי.

6. עקרון הפרדת סמכויות- לא קיים מצב לפיו יו"ר ועדת שכירויות באופן בלבדי. מנהלת המחלקה מגישה הנושאים.

שימוש בנכסים עירוניים :

7. קיים תהליך לניצול מיטבי של נכסים עירוניים, כאשר מועלה צורך עירוני לנכס נעשית בדיקה בנכסים הפנויים ע"י מנהלת המחלקה על אחת כמה וכמה טרם שכירת נכס עירוני לבדיקת התאמה ומתן מענה.

8. אבדוק הסוגיה

9. אבדוק הרשימה

10. ברצוננו לציין יחידת הפיקוח והתפעול פועלת עפ"י מערך מסודר ושגרת עבודה סדורה, שבה מפקח ייעודי מבצע באופן שוטף ביקורות לכל הנכסים הפנויים, אחת ל 21 יום.

חשוב לציין כי הביקורת נערכה בתקופת חגי תשרי, והמפקחים אינם עובדים במצבת כ"א מלאה.

אי לכך לאחר החגים תמיד מתקיים פער קטן של כמה נכסים שאינם נבדקים אחת ל 21 יום.

בתקופות אלו אנו שמים דגש לביצוע בדיקות לנכסים רגישים לפלישות. במקרים בהם

קיימת חריגה מעל ל-21 יום אם קיימת הם בעיקר בנכסים שלגביהם הסיכוי לפלישה קטן מאוד.

חשוב להדגיש כי במשך כל השנה אין לנו חריגות כלל למעט התקופה של חגי תשרי.

11. על מנת ליצור קדימות לצרכים עירוניים, טרם הוצאת נכס לשכירות נלקחת בחשבון הצרכים העירוניים (באם קיימים באותה עת).

12. כמו כן, טבלת נכסים פנויים מופצים למנהלים בעירייה.

13. נשמח לאפיון בקורות במערכת המיחשוב

14. נכס מקרקעין ברחוב י. 7

15. לגבי נכסים פנויים ו/או לא ראויים לשימוש תקבע תוכנית לבדיקת השמשת נכסים לצורך איכלוסם או שיווקם.



16. תשובה זהה לסעיף 15

17. באגף הנכסים קיימים נהלי עבודה מסודרים, מפקח נכסים שמבצע ביקורות ובודק את הנכסים הפנויים לאחר שחוזר מהשטח, מזין במערכת הנכסים מידי יום לרבות תמונות ותיעוד הבדיקה

ב- ON-LINE.

יש להדגיש כי כשמתקיימת פלישה או כל מפגע שמזהה בביקורת השטח, המפקח מעדכן גם במערכת וגם מוציא לסגן מנהל האגף ולמנהל היחידה מייל ולאגף הרלוונטי (שפ"ע) לטפל ולסלק את המפגע. אין דרך טובה יותר מלעדכן אונליין ביום הביקורת את כל הגורמים.

18. ההמלצה מקובלת יחד עם זאת ברצוננו לציין כי תוכנית העבודה הקיימת שאנו עובדים לפיה כוללת גם ביקורות בנכסים קיימים וגם בנכסים שבהקצאה. ביצוע הביקורות משליך על עומס עבודה גדול מאוד המתבטא בסך של כ- 5,000 נכסים שמבוקרים על ידי מפקחי נכסים. ועל עבודתם של 3 מפקחים בפועל שאמונים על בדיקות כלל הנכסים העירוניים.

שוב יודגש כי הביקורות שמבוצעות הינם לכלל נכסי העירייה כולל נכסים שבהקצאה, נכסים בשכירות ונכסים שמשמשים יחידות עירוניות על כל סוגיהן, כולם עוברים ביקורת של מפקח נכסים.

אכן קיים צורך בתדירות גבוהה יותר מהמבוצע כיום.

כדי להגביר את הפיקוח על נכסים שבהקצאה או השכרה, חייבים להקצות תוספת בכח אדם.

19. אומנם לא קיים תהליך כתוב, מובנה מול פיקוח על הבנייה, יחד עם זאת כל בנייה בלתי חוקית שמגיעה למחלקת פיקוח על הבנייה בשטח שבבעלות העירייה מדווחת למנהל היחידה.

כמו כן כל בנייה בלתי חוקית שזיהה אגף הנכסים בשטח עירוני מדווח למחלקת פיקוח על הבנייה שיפעל במקביל להליך האזרחי שפועל בו אגף הנכסים.

מערכת מידע והפקת דוחות ניהול:

20. מאמץ דעת הביקורת

21. נשמח לפישוט הפקת הדוחות.

22. לאגף נכסים יעזור מאוד קישור למערכת חיובי ארנונה.

המלצות:

23. נשמח לממשק עם האגפים במסגרתו אגף הנכסים יקבל עדכונים שוטפים על מחזיקים בנכסים עירוניים בכדי שניתן יהיה לבצע בקורות ובמטרה למנוע המשך השכרתם בצד צבירת חובות ארנונה כלפי העירייה.

24. א.ו. קיי – אגף הנכסים יוסיף לדוחות המערכת שדה שטח

25. נשמח לקדם הנושא מול אגף המיחשוב

26. נשמח לקדם הנושא מול אגף המיחשוב



27. נשמח לקדם הנושא מול אגף המיחשוב

חייבים ובדיקות מדגמיות של עסקאות:

28. כפי שנאמר הדוחות אינם שלמים ולא ניתן להסיק מסקנות מדוחות אלו.

29. נפיק נתונים על מנת לגבות החוב

30. רכישת זכויות דיירות מוגנת נעשית עפ"י החלטת ועדה עירונית מוסמכת לאחר בדיקת כדאיות כלכלית ובחינת סדר עדיפות למגבלות תקציב.

31. -לא כל הנכסים העירוניים המושכרים יוצאים למכרז/קבלת הצעות, קיימים מקרים בהם קיים פטור ממכרז, דמי השכירות נדונים הועדות המתאימות בהשתתפות גורמים מקצועיים נציג חשבות, תקציבים יועמ"ש וכו'. כפי שעדכנו נושא איחורים בחתימה חוזים ומתוספת תוקף ידוע, ונובע מועמסים וכמויות רבות וממצב של חוסר בכ"א. יחד עם זאת אנו פועלים לצמצום זמנים תוך דגש על עמידה בזמנים. יחד עם זאת יש לציין שמקרה זה נכון רק במקרים של הארכת תקופות שכן מבחינה משפטית הסכם קודם "תופס" מבחינה משפטית. אין איחור בחתימה על הסכמים בחוזים חדשים.

-התיקים שנדגמו הינם הארכות לתקופות קודמות לכן לא נמצאו. אין מסירת נכס ללא טופס מסירת חזקה!

32. כמצויין בדו"ח

המלצות:

33. אין נוהל כתוב אך הנוהל מבוסס על סדר פעולות גביה שמתבצע ואשר הועבר במייל לביקורת כדלקמן:
 במסגרת הטיפול בכל ראשון לחודש מתקבל דוח אוטומטי למייל מהמערכת, דוח אקסל עם רשימה של כל החשבונות בהם קיימים חובות.
 הודעות חיוב יוצאות ללקוחות בכל חודש וכאשר יש חוב מופיע ללקוח הודעה: לידיעתך קיימת יתרת חוב על סך ...
 בנוסף אחת למספר חודשים נשלחת הודעה התראה בגין החוב, במקרה של חובות גדולים יוצא מייל למנהל העסקה לידיעה וטיפול.
 בשלב זה, המחלקה מוציאה מכתב התראה טרם נקיטת הליכים משפטיים.
 כמו כן, טרם חידוש/הארכת עסקה המחלקה מוודא כי לא קיים חוב לצד ב'.
 יש לציין כי אגף נכסים בשיתוף גזבר העירייה ומטה ניהול ופיתוח מ. הכספים מטעמו, עובדים כיום על נהלי עבודה ומעקב וגביה, הסדרת נהלים כספיים, באמצעות חב' ראיית חשבון.

34. כנ"ל

35. כנ"ל

36. כנ"ל

37. כנ"ל

38. כנ"ל

התייחסות לדוח ביקורת בנושא ניהול נכסי מקרקעין **(השכרת נכסים והטיפול בנכסים פנויים)**

ממצאים :

מצבת עסקאות השכרה :

סעיפים 16 – 19 :

אכן, כמות ההסכמים שמטופלת ע"י המחלקה הינו גדול. המערכת לא איתרה את העסקאות שבוצעו לכך לא ניתן להסיק מסקנות לגבי מחזוריות. כך שהמערכת לא הפיקה את מספר החוזים שנעשו בפועל לכן לא ניתן להסיק מסקנות מהדוח שהוצא. יחד עם זאת, הביקורת ציינה את שנת 2019 שהינה שנה מיוחדת, הואיל ו-54 חוזים מתוך 92 המצוינים בטבלה הינם בגין דיור בר השגה, המתחדש אחת לחמש שנים. אבקש לציין כי לא מדובר בחריגה לא מתוכננת אלא בפרויקט שמסתיים אחת לחמש שנים. כמו כן, בנוסף לנכסים אלה קיימי בטיפול המחלקה נכסים שכורים וחוזי רשות שימוש בגין הקצאות כך שהטבלה אינה מבטאה עומס מחזורי בשנה מסוימת.

כפי שנאמר הדוחות אינם משקפים את פעילות ההשכרות ולכן לא ניתן להסיק על פיזור מצבת הנכסים. יש לציין כי במסגרת טיפול המחלקה נושאים נוספים רבים.

סקירת סיכוני השכרת נכסים עירוניים

סעיף 20 :

עברנו על כל סעיפי הסיכון השונים. לתשומת ליבך, כל השכרה מאושרת ע"י ועדת שכירויות/ועדת מקרקעין/ועדת מכרזים. כל מערכי הסיכון מועלים בועדה ונבדקים. הועדה מחליטה לאחר שדנה במהות העסקה ובבעיות הקשורות לעסקה. כעקרון וכמדיניות, אגף נכסי העירייה בודק הסיכונים, לוקח בטוחות, קובע תנאי סף לצורך מיפוי בעלי יכולת כלכלית ומקבל המחאות מראש לכל תקופת ההתקשרות. בנושא סיכונים פיננסיים המציין בטבלה בעניין השקעה והתאמות במבנה ע"י העירייה לצורכי לקוח נוגדת את מדיניות העירייה ואת האינטרסים הכלכליים שלה, אבקש לציין כי עיריית ת"א מתאימה נכסים על מנת להביא את הנכסים למצב שהנכס יניב תשואה גבוהה יותר. השכרת נכס ברמה פיזית ירודה פוגעת כלכלית בנכס וברמת התשואה ומהווה חסרון כלכלי. מענה להערת ביקורת: עברנו על כל סעיפי סקר הסיכונים והסתבר כי המחלקה פועלת עפ"י רוב סעיפי סקר. כל השכרה מאושרת ע"י ועדת שכירויות/ועדת מקרקעין/ועדת מכרזים. כל מערכי הסיכון מועלים בועדה ונבדקים. הועדה מחליטה לאחר שדנה במהות העסקה ובבעיות הקשורות לעסקה. ניצול מיטבי נבחן בשלב הצרכים העירוניים ובצרכי תושבי העיר, העברת חזקה נעשית בשיגרה היומיומית באופן קבוע ומוסדר. כיום פועלת באגף חברת רו"ח חיצונית, אשר פועלת בשיתוף עובדי האגף לקביעת והסדרת תהליכי עבודה במחלקה והנה"ח, הכולל את נושא טיפול בחובות עד לאכיפה משפטית.

סעיף 39: ראה התייחסותנו לסעיף 10 לדו"ח זה

סעיף 40: הסעיף אינו מדויק.

קיימת רובריקה של תוצאות בדיקה, בה מסמן המפקח. ניתן לראות שכאשר הכל תקין ממלא המפקח את הרובריקה כ"פנוי ותקין".

תהליך השכרת נכסים :

סעיף 47 - מנהל המחלקה בודק החיובים ומאשר העסקה



גביה וטיפול בחייבים:

סעיף 56 – אין נוהל כתוב אך הנוהל מבוסס על סדר פעולות גביה שמתבצע ואשר הועבר במייל לביקורת כדלקמן:

במסגרת הטיפול בכל ראשון לחודש מתקבל דוח אוטומטי למייל מהמערכת, דוח אקסל עם רשימה של כל החשבונות בהם קיימים חובות.

הודעות חיוב יוצאות ללקוחות בכל חודש וכאשר יש חוב מופיע ללקוח הודעה: לידיעתך קיימת יתרת חוב על סך ...

בנוסף אחת למספר חודשים נשלחת הודעה התראה בגין החוב, במקרה של חובות גדולים יוצא מייל למנהל העסקה לידיעה וטיפול.

בשלב זה, המחלקה מוציאה מכתב התראה טרם נקיטת הליכים משפטיים.

כמו כן, טרם חידוש/הארכת עסקה המחלקה מוודא כי לא קיים חוב לצד ב'.

יש לציין כי אגף נכסים בשיתוף גזבר העירייה ומטה ניהול ופיתוח מ. הכספים מטעמו, עובדים כיום על נהלי עבודה ומעקב וגביה, הסדרת נהלים כספיים, באמצעות חב' ראיית חשבון.

בכל 1 לחודש מופק דוח חובות המועבר להנה"ח ולהנהלת האגף ובו מפורטים רשימת כל החייבים, כמצוין בסעיף 57 לטיטוט דוח הביקורת.

כיום פועלת באגף חברת רו"ח חיצונית, אשר פועלת בשיתוף עובדי האגף לקביעת והסדרת תהליכי עבודה במחלקה והנה"ח, הכוללת את נושא טיפול בחובות עד לאכיפה משפטית.

מדגם חוזי שכירות:

סעיף 71 –

- א. עסקה מספר 3160: כמצוין בדו"ח
- ב. עסקה מספר 8968: הדייר פונה, בימים אלה יגיע לעירייה להסדר תשלומים.
יש לציין כי מדובר על מימוש אופציה מתוקף עסקה 6993 לכן אין צורך המכרז.
- ג. **עסקה מספר 4131:** כמצוין בדו"ח
- ד. **עסקה מספר 4207:**
סעיף 3.7. בהתאם לבדיקתנו, החוב עומד כיום ע"ס 12,756 ₪, נדאג לגבות החוב.
- ה. **עסקה מספר 6703 –** כמפורט בדו"ח
- ו. **עסקה מספר 6853:**
 2. הערת ביקורת: הארכת התקשרות הייתה אמורה להתאשר במועצה. לא נכון, סמכות ועדת שכירות.
 3. הערת ביקורת, לא ברור מדוע רק לאחר שנה נבחנה אפשרות להסדר תשלומים.
מענה: יש להבהיר כי נעשו ניסיונות רבים להסדר תשלומים מתאים לדיירת וליכולת החזרים בטוח, בסופו של דבר, מאחר ומדובר בעובדת עירייה נעשה הסדר לפיו התשלומים ירדו משכר העובדת.
 - ז. **עסקה מספר 6924:** כמפורט בדו"ח



ח. עסקה מספר 6942 : כמפורט בדו"ח

ט. עסקה מספר 7242 : - שולמו החובות

י. עסקה מספר 7690 : כמפורט בדו"ח

יא. עסקה מספר 7746 : כמפורט בדו"ח

יב. עסקה מספר 8233 : עמותת א כ מדובר על העמותה לתרבות פולקלור למחול. לאור פינוי העמותה מנכס קודם, העירייה איתרה עבור העמותה נכס חלופי. סכום שנתי לנכס אינו מחייב מכרז.

יג. עסקה מספר 8316 :

אבקש לציין כי לא מדובר בהעברת זכויות בין דייר נכנס לדייר יוצא כפי שהביקורת ציינה. דוד קשני הינו דייר מוגן החל משנת 2004 אשר שביקש הרחבת שימושים לדייר מוגן לתקופה זמנית.

יד. עסקה מספר 8646 :

הערת הביקורת אינה ברור

טו. עסקה מספר 8776 :

הערת הביקורת : לעניין גובה דמי השכירות ופינוי נכס אטקטיבי מענה : העירייה מקפידה לפעול בהתאם לפסקי דין של בית המשפט וכך נהגה גם במקרה זה בית המשפט לא ראה לנכון לפנות את הדייר או להעלות לו את דמי השכירות, וזאת למרות ההפרות שבוצעו.

טז. עסקה מספר 6893 :

הפלט שצויין לא מתייחס לעסקה 6893 לגבי תקופת האופציה, מודגשת עמודת "תאריך אחרון לתשלום" ולא תקופת החיוב. החיובים קיימים לאורך כל תקופת השכירות והאופציה.

יז. עסקה מספר 11803 :

סעיף 2.1. מבדיקת החיובים עולה כי החיוב האחרון הינו עד 31.12.2019 וכי אין חוב.

יח. **רוטשילד 8** – הביקורת טוענת כי הועדה פעלה ללא סמכות.

מענה : הנושא הובא בפני הועדה אשר בחנה הנושא -תשובה מא -

יט. קיימת בקורת כלפי שמאי חיצוני- יש לציין כי אנו לא מתערבים בעבודתו המקצועית של שמאי המקרקעין בעובד באופן עצמאי ומקצועי.



מסקנות:

סעיף 75:

כפי שנאמר שכן מבדיקה נוספת הדוחות הסתבר כי המערכת לא איתרה את העסקאות שבוצעו כך שהדוחות אינם שלמים ולא ניתן להסיק מסקנות מדוחות אלו אינן מראות את כל הנכסים שהושכרו בשנים שנבדקו. צוואר הבקבוק קיים בין השאר מפאת עומס עבודה מובנה.

סעיף 76:

מאחר והמחלקה מנהלת נכסים רבים, אגף נכסים מנהל סיכונים באופן מונה ושיטתי. עברנו על כל סעיפי סקר הסיכונים והסתבר כי המחלקה פועלת לפי עפ"י רוב סעיפי סקר. לתשומת ליבך, כל השכרה מאושרת ע"י ועדת שכירויות/ועדת מקרקעין/ועדת מכרזים. כל מערכי הסיכון מועלים בועדה ונבדקים. הועדה מחליטה לאחר שדנה במהות העסקה ובבעיות הקשורות לעסקה. כעקרון וכמדיניות, אגף נכסי העירייה בודק הסיכונים, לוקח בטוחות, קובע תנאי סף לצורך מיפוי בעלי יכולת כלכלית ומקבל המחאות מראש לכל תקופת ההתקשרות. בנושא סיכונים פיננסיים המציין בטבלה בעניין השקעה והתאמות במבנה ע"י העירייה לצורכי לקוח נוגדת את מדיניות העירייה ואת האינטרסים הכלכליים שלה, אבקש לציין כי עיריית ת"א מתאימה נכסים על מנת להביא את הנכסים למצב שהנכס יניב תשואה גבוהה יותר. השכרת נכס ברמה פיזית ירודה פוגעת כלכלית בנכס וברמת התשואה ומהווה חסרון כלכלי. קיימים נהלים ליחידה יחד עם זאת אנו פועלים להעמקת הנהלים הקיימים להטמעת נהלים נוספים. לענייני הגבייה, יש לציין כי אגף נכסים בשיתוף גזבר העירייה ומטה ניהול ופיתוח מ. הכספים מטעמו, עובדים כיום על נהלי עבודה ומעקב וגביה, הסדרת נהלים כספיים, באמצעות חב' ראיית חשבון.

סעיף 77:

לא מתקיימת החלטות ע"י יו"ר הועדה בלבד.

סעיף 78:

סדר היום מועבר לחשב/ת 3 ולשאר חברי הועדה 3 ימים לפני התכנסות הועדה.

סעיף 79:

השימוש המיטבי הינו בחינת צרכים כאשר קיים צורך לנכס ולא בחינת צרכים כאשר עדיין לא קיים צורך לנכסים. מדובר בנכסים בעלי שווי גבוה ואין כוונה לעורר צרכים שאינם קיימים.

סעיף 83:

לא כל הנכסים הפנויים מתאימים לאכלוס חלקם מיועדים להריסה לחלקם נדרש שיפוץ במיליוני שקלים ועדיין לא אושר תקציב עבורם מפאת חוסר כדאיות כלכלית להוצאה.

סעיף 86:

קיים צורך בשיפור טכנולוגי.



סעיף 93:

אין נוהל כתוב אך הנוהל מבוסס על סדר פעולות גביה שמתבצע ואשר הועבר במייל לביקורת כדלקמן :
במסגרת הטיפול בכל ראשון לחודש מתקבל דוח אוטומטי למייל מהמערכת, דוח אקסל עם רשימה של כל החשבוניות בהם קיימים חובות.

הודעות חיוב יוצאות ללקוחות בכל חודש וכאשר יש חוב מופיע ללקוח הודעה : לידיעתך קיימת יתרת חוב על סך ...

בנוסף אחת למספר חודשים נשלחת הודעה התראה בגין החוב , במקרה של חובות גדולים יוצא מייל למנהל העסקה לידיעה וטיפול .

בשלב זה, המחלקה מוציאה מכתב התראה טרם נקיטת הליכים משפטיים.

כמו כן, טרם חידוש/הארכת עסקה המחלקה מוודא כי לא קיים חוב לצד ב'.

יש לציין כי אגף נכסים בשיתוף גזבר העירייה ומטה ניהול ופיתוח מ. הכספים מטעמו, עובדים כיום על נהלי עבודה ומעקב וגביה, הסדרת נהלים כספיים, באמצעות חב' ראיית חשבון.

בכל 1 לחודש מופק דוח חובות המועבר להנה"ח ולהנהלת האגף ובו מפורטים רשימת כל החייבים , כמצוין בסעיף 57 לטיוטת דוח הביקורת.

כיום פועלת באגף חברת רו"ח חיצונית, ; אשר פועלת בשיתוף עובדי האגף לקביעת והסדרת תהליכי עבודה במחלקה והנה"ח, הכוללת את נושא טיפול בחובות עד לאכיפה משפטית.

סעיף 94:

ממשק בין אגף הנכסים לחיובי ארנונה יועיל לעבודה המשותפת.

סעיף 95:

כיום פועלת באגף חברת רו"ח חיצונית, ; אשר פועלת בשיתוף עובדי האגף לקביעת והסדרת תהליכי עבודה במחלקה והנה"ח, הכוללת את נושא טיפול בחובות עד לאכיפה משפטית.

סעיף 96:

רכישת זכויות דיירות מוגנת נעשית לאחר דיון בועדה בעניין כדאיות כלכלית ובחינת סדר עדיפות להוצאה עירונית בגין נכסים בדיירות מוגנת.

סעיף 97:

התייחסות לליקויים :

אי פרסום למכרזים בערוצים מרובי מציעים- העירייה מפרסמת מכרזים העיתונים בעלי תפוצה נרחבת ובאתר האינטרנט העירוני ובכך מפיצה בערוצים מרובי מציעים פוטנציאלים

החזקה בנכס ללא הסכם תקף ועריכת הסכמים בדעבד-עקב איחורים בחידוש חתימות על הסכמים שנבע מעומסים וכמויות רבות וממצב של חוסר בכ"א יחד עם זאת אנו פועלים לצמצום זמנים תוך דגש על עמידה בזמנים.

חוסר באומדנים או תיעוד לכך – יש ליצור הקפדה על תיעוד.

מחיר שכירות מוערך כנמוך ממחיר השוק – הערכות מתבצעות ע"י שמאים מקרקעין עצמאים בלתי תלויים שונים ומהידועים בשוק הישראלי.

הארכות חוזרות ונשנות מעבר ל- 5 שנים ללא אישור מועצה – כל הארכה היא עסקה בפני עצמה.

הם השוכר הינו תאגיד עירוני.

עומק חוב לשוכרים ללא אפשרות לגביה- כיום פועלת באגף חברת רו"ח חיצונית, ; אשר פועלת בשיתוף עובדי האגף לקביעת והסדרת תהליכי עבודה במחלקה והנה"ח, הכוללת את נושא טיפול בחובות עד



לאכיפה משפטית.
שכירות משנה בניגוד להסכם ולמדיניות העירייה - לא מתבצעת רשות לשכירות משנה בהתאם להחלטות הועדה ולמדיניות העירייה.
חוסר בטפסי מסירה לנכסים – כל נכס שנמסר מלווה בטופס העברת חזקה חתום, בנכסים שנדגמו הינם הארכות לשכירות קיימת לכן לא נמצא טופס לעסקה.

התייחסות להמלצות:

סעיף 100

הדיונים בועדה נערכים בהשתתפות נציגי הגזברות, חשבת, תקציבן, נציג ארנונה, יועץ משפטי הדנים הסיכונים ובאפשרויות השונות לצורך קבלת החלטה לשימוש המיטבי.

סעיף 102

סדר היום מועבר לחשבת ולשאר המשתתפים 3 ימים לפני התכנסות הועדה.

סעיף 103

על מנת ליצור קדימות לצרכים עירוניים, טרם הוצאת נכס לשכירות נלקחת בחשבון הצרכים העירוניים (באם קיימים באותה עת). כמו כן לצורך קדימות צרכים עירוניים בנכסים עירוניים, בחוזי השכירות קיים סעיף לפינוי מוקדם.

סעיף 104

נשמח לשכבת שכירויות ב ב-GIS .

סעיף 105

מיפוי הצרכים דעומת הנכסים הקיימים לצורך הפחתת עלויות והשימוש המיטבי, נעשה בשגרה היומיומית ובחשיבות עליונה

סעיף 106 - נשמח לאפיון בקרות מגלות

סעיף 108 - קיים תיעדוף בהתאם למגבלות תקציב

סעיף 113 – יבוצע

סעיף 114 – נשמח למסד תהליך

סעיף 115 – נשמח לאפשרות לממשק לגביה וחיובי ארנונה לקבלת עדכונים.

סעיף 116 – מאמץ ההמלצה.

סעיף 117 – מאמץ ההמלצה.

סעיף 118 – נעשה בפועל – חיובים נעשים ע"י מנהלי המחלקות

סעיף 119 – 121 – המלצות הדורשות מענה מאגף מחשוב

סעיף 122 – 126 - כיום פועלת באגף חברת רו"ח חיצונית, אשר פועלת בשיתוף עובדי האגף לקביעת והסדרת תהליכי עבודה במחלקה והנה"ח, הכולל את נושא טיפול בחובות עד לאכיפה משפטית.



- סעיף 127 -** רכישת זכויות דיירות מוגנת/העברת זכויות נעשית לאחר דיון בועדה בעניין כדאיות כלכלית ובחינת סדר עדיפות להוצאה עירונית בגין נכסים בדיירות מוגנת.
- סעיף 128 -** נעשה
- סעיף 129 -** כל התקשרות/הארכה הינה עסקה נפרדת לכן הינה מתאשרת בוועדת שכירויות אשר מוסמכת לדון בהתקשרויות קצרי טווח.
- סעיף 132 -** נעשה בשגרת היומיומית.
- סעיף 133 -** נעשה באמצעות דף לואי לחוזה

ב כ ב נ ד ר ב .

מנהל אגף נכסי העירייה

העתקים :

מנכ"ל העירייה
סמנכ"ל תכנון ומ"מ
רכזת ביקורת ופרייקטים
ס.מ. אגף הנכסים ומנהל מח' תפעול ותחזוקת נכסים
מ.מח' הקצאת נכסים ודיור