

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

יום ראשון י"ט שבט תשע"ב
יום ראשון 12 בפברואר 2012

עיקר ממצאי ומסקנות הביקורת על ניהול הנכסים העירוניים.

1. ישנם נכסים עירוניים רבים, אשר בבעלותה ו/או בחוזה חכירה ע"ש העירייה כבר שנים רבות, אך עדיין אינם רשומים במינהל רישום המקרקעין כחוק וכדין.
 2. נהלי הקצאת מקרקעין אינם מופעלים כראוי. העירייה לא הוציאה עדיין תכנית כללית ברמה עירונית לשטחים המיועדים להקצאה (פרוגרמה). במח' הנכסים אין תיעוד ורישום של הקצאות ואין מקום, בו מרוכזים כל הנתונים על הליכי הקצאות שעשתה העירייה.
 3. קיימת חריגה מנהלי אישור ורישום המקרקעין העירוני בספרי העירייה כדין.
 4. באופן סדרתי לא מתבצע חידוש הסכמי שכירות/שימוש לנכסים העירוניים. והמחזיקים ממשיכים להשתמש בנכסי העירייה בפועל ללא בסיס חוקי וחלקם אף לא משלמים דמי שכירות/שימוש כדין.
 5. העירייה שוכרת נכסים רבים ומשכירה אותם לגורמי חוץ שונים, עליהם היא משלמת דמי שכירות והוצאות אחרות, אך אינה גובה את הכספים ממחזיקי הנכסים בפועל. כתוצאה מכך העירייה נושאת בהוצאות מיותרות רבות. על העירייה לגבות כספים אלו ולעגן את ההתקשרויות הללו.
 6. במקרים רבים מחלקת הנכסים אינה שולטת ואינה מעודכנת במה שקורה עם נכסים העירוניים.
 7. לא מתבצע מעקב שוטף אחר חיוב וגביה של דמי שכירות/שימוש בגין הנכסים העירוניים. העירייה אינה פועלת לגביית חובות של דמי שכירות במשך שנים. המחזיקים בנכסים העירוניים חייבים לעירייה סה"כ קרוב ל- 6 מליון ₪. ישנם מחזיקים, אשר לא חויבו כלל או חויבו בחסר במאות אלפי שקלים ואולי יותר, לא מתבצע עדכון תעריפי שכר הדירה על פי הסכמים השונים.
- מתוך מדגם אקראי לעניין חיוב שכר דירה נמצא כי רוב הנכסים לא חויבו בשכ"ד במשך מספר שנים. ואילו המחזיקים היו מחויבים בגין כל התקופה, החוב בגין שכ"ד היה גדול יותר מ- 6 מליון ₪.
- בחלק מהמקרים שנדגמו נמצא כי העירייה חייבה רק כאשר הגיע תשלום מהחייב, כך שחייבים שלא שילמו ממילא גם לא חויבו. לכן לדעת הביקורת חובות שכ"ד הרשומים בספרי העירייה אינם משקפים את המציאות.

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

8. לא מתבצע מעקב והתאמת הוצאות המשולמות ע"י העירייה בגין הנכסים העירוניים המוחזקים ע"י גורמי חוץ ו/או ע"י מחלקות שונות בעירייה.
- החייב בגין ההוצאות לא תואם בהכרח את סעיפים התקציבים של המחלקות האחריות לשימוש בנכסים העירוניים, בגינם שולמו ההוצאות. הדבר מקשה על הבקרה אחר ההוצאות.
9. העירייה משכירה מקלטים ציבוריים לגורמי חוץ ללא ביצוע הליכי הקצאה, ללא החתמת הסכמי הרשאה לשימוש. העירייה אינה גובה דמי הרשאה מהמחזיקים במקלטים ציבוריים ונושאת בנטל ההוצאות במקום המחזיקים.
10. המצב הקיים היום במח' הנכסים רחוק מלהיות מסודר מבחינת שליטה במלאי הנכסים הקיים ובגובה ההכנסות וההוצאות, השייכות לנכסים הללו.
11. תכנת מחשב, המנוהלת ע"י אנשי החב' "בר טכנולוגיות" והמשמשת את מנהל הנכסים בעבודתו השוטפת אינה עונה על מלוא דרישות התקנתה. התכנה נרכשה במטרה לספק למנהל הנכסים ולגזבר העירייה כלי עזר בעבודתם השוטפת לצורך ריכוז ועדכון הנתונים הקיימים וזאת כדי להקל עליהם בהפעלת מנגנוני ניהול של הנכסים העירוניים וכדי לאפשר שליטה בכל הנכסים העירוניים ללא יוצא מן הכלל.
- הביקורת מצאה כי בתכנה לא מופעל נהל רשום של פרטים חיוניים, הנחוצים לניהול המידע על הנכסים. כמו כן, אותרו מקרים, כאשר הנתונים שהוקלדו במאגרי התכנה, לוקים בחוסר דיוק.
- לדעת הביקורת חסרה בקרה מקצועית מעמיקה של נציג העירייה על פעולות החברה.
12. במחלקת הנכסים חסרים נהלי עבודה ותכנית עבודה כתובים, המסדירים את הליכי הטיפול בנכסים ואת סדרי העדיפויות בעבודה.
13. הפיקוח על הנכסים אינו מוסדר ואינו עקבי.
14. לא אותרו מסמכים רבים ותיקים שלמים השייכים לנכסים עירוניים. הדבר מצביע על חוסר אחריות והזנחה לאורך שנים מצדם של הגורמים המעורבים בעניין. אובדן מסמכים, המתעדים והמאשרים הליכי רישום והעברת המקרקעין העירוני מהווה עבירה חמורה בפני עצמה, העלולה לגרום לעירייה הוצאות רבות מיותרות ואף נזקים כבדים יותר בעתיד.
15. במשך כעשר שנים מח' הנכסים מנוהלת ע"י עובדים מזדמנים, אשר מונו לניהול המחלקה ללא מכרז כדן וללא כישורים הנחוצים לביצוע מטלות התפקיד.

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

עיקר הממצאות הביקורת:

- א. יש להקפיד על רישום כל הנכסים העירוניים בספר הנכסים בעירייה ובטאבו כדין.
- ב. העירייה נדרשת להוציא פרוגרמה להקצאת מקרקעין/נכסים ולהפעיל את נהלי הקצאת מקרקעין/נכסים על כל הנכסים המוחזקים ע"י גורמים חיצוניים שהוקצו ויוקצו בעתיד.
- ג. יש לערוך בדיקה של תעריפי דמי השכירות הנגבים ולעדכןם לפי החוזים הקיימים.
- ד. מומלץ להיערך להפעלת חיובי גביה אוטומטים ממוחשבים.
- ה. יש לפעול לגביית הכספים המגיעים לעירייה בגין נכסיה ולפעול לכך שהנכסים יחויבו באופן סדיר.
- ו. יש להפעיל מנגנוני טיפול בחייבים לפי חוק ו/או לפי הרשום בהסכמים.
- ז. חובה לערוך בדיקה יסודית לצורך איתור הנכסים, אשר אין להם הסכם שכירות/חכירה/שימוש בתוקף.
- ח. מומלץ להקפיד ולרשום באמצעות תכנת נכסים ממוחשבת את מועדי הטיפול הנדרשים בכל נכס עירוני כדי להקל על עריכת מעקב וטיפול בנכסים בטרם יפוג תוקף של החוזים הקיימים.
- ט. מומלץ לערוך בקרה יסודית על רישום הנכסים, אשר מתבצע על ידי החברה החיצונית "בר טכנולוגיות" במאגר הנתונים של העירייה ולהתאים את שיטות הרישום בתכנה לצרכי העירייה.
- י. מומלץ למצוא פתרון לשילוב ממוחשב בין פרטי הנכסים עם לוח הזמנים להפעלתם. כמו כן מומלץ לבצע שילוב הנתונים באופן ממוחשב עם מערכת השילומים בגין הנכסים האלה.
- יא. מומלץ לפעול לאכיפת הסכמי השימוש במקלטים הציבוריים לגורמי חוץ כלשון ההסכמים.
- יב. מומלץ לנסח נוהלי עבודה כתובים בכל הנושאים המרכזים של הטיפול בנכסים ולהגדירם בתור ברירת מחדל בתוכנת הנכסים הממוחשבת.
- יג. מומלץ להכין תוכנית עבודה שנתית, המגדירה באופן ברור את פעילויות המחלקה לפי סדרי עדיפות הקבועים מראש.
- יד. לדעת הביקורת, רק בשילוב בין שיטות עבודה המתואמות היטב לנוהלי עבודה תקינים וברורים לבין תשתית הנתונים, הנמצאת בשליטה מלאה של המשתמשים ניתן להגיע לשליטה מרבית בניהול הנכסים העירוניים.
- טו. מומלץ להגדיר בבירור את היקף הסמכויות וההתחייבויות של מחלקת הנכסים במקרים של הטיפול המשותף שלה עם החברה הכלכלית בנכסים העירוניים. מומלץ לנסח נוהלי עבודה

עיריית עכו
משרד מבקר העירייה
טל' 04-9956107/8
פקס' 04-9956109
diai@akko.muni.il

בס"ד

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

כתובים המסדירים את יחסי הגומלין בין מחלקת הנכסים לבין החברות העירוניות בעניין הניהול המשותף בנכסים העירוניים.

טז. מומלץ להכשיר את האחראים על תפעול המחלקה במידע הרלוונטי על ניהול הנכסים העירוניים ועל שימוש בתכנת מחשב המנוהלת ע"י חב' "בר טכנולוגיות בע"מ".

יז. מומלץ לערוך בדיקה והתאמת נתונים הממוחשבים הנמצאים בשימושן של מחלקות שונות בעירייה: מח' הגביה, מח' הנהלת החשבונות ומח' הנכסים – דבר האמור לסייע להפעלה יעילה יותר של מערכות הנתונים בכל המחלקות.

בכבוד רב

יוסי דיעי
מבקר העירייה

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

יום ראשון י"ט שבט תשע"ב
 יום ראשון 12 בפברואר 2012

תוכן העניינים

סעיף	שם הסעיף	מס' עמוד
	עיקר ממצאי ומסקנות הביקורת על ניהול הנכסים העירוניים.	1
	עיקר המלצות הביקורת.	2
1	מטרות הביקורת.	6
2	תכנית הביקורת.	6
3	גבולות הביקורת.	8
4	רקע כללי:	8
4.1	זכות השימוש במקרקעין - הגדרות.	9
4.2	רישום נכסים עירוניים.	9
4.3	נהלים למכירה/השכרה/הקצאת נכסים עירוניים.	10
5	סיכום ממצאי ומסקנות הביקורת על נכסים עירוניים המושכרים.	10
6	המלצות הביקורת.	14
7	פרוט הממצאים:	16
7.1	רישום המקרקעין והנכסים העירוניים, אשר הושכרו לשימושים שונים.	16
7.2	רישום הנתונים בתכנת מחשב.	17
7.3	מעקב אחר גבייה של דמי שימוש/דמי שכירות.	19
7.4	מעקב אחר תשלומים והוצאות בגין הנכסים המושכרים לגורמי חוץ.	23
7.5	בדיקת תיקי נכסים, המושכרים לגורמי חוץ.	25
7.6	השכרת נכסים לחברה/לתאגיד עירוניים:	40
7.6.2	נכסים, אשר נמסרו לשימוש של התאגיד "מי עכו".	40
7.7	השכרת נכסים עירוניים באמצעות החברה הכלכלית העירונית.	41
7.8	הסכמי רשות השימוש לחברות סולאריות.	42
7.9	שימוש במקלטים ציבוריים:	45
7.9.1	ההוראות המחייבות	45
7.9.2	ממצאי בדיקה מדגמית למקלטים.	46
7.9.3	סיכום ממצאי הביקורת לגבי כלל המקלטים.	47
7.9.4	המלצות הביקורת בעניין הפעלת המקלטים הציבוריים ברחבי העיר.	47
7.10	בדיקת נהלי עבודה:	48
7.10.1	תחום הפעילות של מנהל מחלקת הנכסים בעיריית עכו כולל.	48
7.10.2	תחומי הפעילות, אשר לא עוברים בדיקה ומעקב במח' הנכסים.	48
7.10.3	בדיקת נהלי הקצאת קרקע או מבנה לגוף שאינו עירוני.	48
7.10.4	בדיקת נהלי עבודה הקיימים במח' הנכסים.	49
נספח א'	ההליך הרגיל והמקוצר להקצאת קרקע לגוף שאינו עירוני.	51

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

דו"ח ביקורת על ניהול נכסים העירוניים בעכו.

1. מטרת הביקורת:

העירייה מחזיקה בנכסים עירוניים שונים. ניהול הנכסים מתבצע במחלקת הנכסים. מטרת הביקורת - לבדוק ניהול נכסים עירוניים כדלקמן:

- רישום הנכסים ושליטה ברישום לענייני אכיפת ההסכמים הקיימים.
- קיום התקשרות חוקית עם הגורמים.
- קיום מעקב שוטף אחר התנהלות כספית כגון: קיום בדיקה פרטנית של חיוב הנכסים בשכ"ד, קיום מנגנון הצמדה של תעריפי שכ"ד, התאמה בין החיוב בשכ"ד לבין ההסכמים הקיימים עם השוכרים, קיום ביקורת סדורות לצורך איתור שינויים בנכסים כגון: תוספת בניה, העברת בעלות, שימוש לא לפי יעדים, בדיקת אחוזי גביה בגין דמי שכירות/דמי חכירה/ דמי שימוש בנכסים עירוניים.
- בדיקת חיובי הנכסים בגין הוצאות חשמל, מים, טלפון, ארנונה ואח' (מי משלם, מי אמור לשלם, איתור תמיכות סמויות).
- בדיקת נהלי עבודה במח' הנכסים ונהלי עבודה המשותפים עם מחלקות אחרות, אשר פעילותן קשורה לטיפול בנכסים העירוניים.

2. תכנית הביקורת.

- 2.1 בדיקת **ספרי רישום**: ספר הקצאת קרקעות, רשימת הנכסים וקרקעות, אשר בבעלות העירייה, כולל זכויות שימוש בגגונים המושכרים לחב' סולאריות על מבני ציבור, בדיקת רישום הנכסים בטאבו.
- 2.2 בדיקת **תוכן התיקים** והתאמת נתוני התיקים לנתונים שבמחשב:
 - קיום חוזה רכישה/שכירות/חכירה חתום בתוקף.
 - התאמת השימוש בנכסים לייעודם.
 - קיום מעקב אחר תשלומי שכירות לנכסים שנבחרו.
 - קיום מעקב אחר הוצאות/תשלומי חובה/ביטוחים לנכסים שנבחרו.
- 2.3 שימוש **בתכנת המחשב**:
 - הנפקת רשימת הנכסים העירוניים.

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

- הנפקת דו"ח שוטף של החיובים לבעלי הנכסים ובדיקת שיטת רישום ההכנסות בספרי הנה"ח.
 - הנפקת דו"ח תשלומי העירייה בגין הנכסים שבאחזקתה ובדיקת שיטת רישום ההוצאות בספרי הנה"ח.
- 2.4. בדיקת הכנסות והוצאות בגין הנכסים המושכרים לגורמי חוץ:
- בדיקת מנגנון עדכון דמי שכירות.
 - בדיקת עומדן ההכנסות מדמי שכירות/שימוש/חכירה מול הכנסות בפועל.
 - בדיקת ההוצאות בגין הנכסים העירוניים המושכרים לגורמי חוץ ושייכותם לפי הוראות הסכם/חוזה, המחייב את העירייה או את המחזיק בנכס להשתתף בתשלום.
- 2.5. השימוש במקלטים:
- בדיקת הסכמי רשות לשימוש במקלטים ציבוריים.
 - בדיקת נהלי עבודה משותפים עם האחראי על המקלטים לשע"ח.
 - בדיקת חיובים ותשלומים דמי שימוש עבור המקלטים המוחזקים ע"י גורמי חוץ.
 - בדיקת הוצאות (חשמל, מים, ארנונה, טלפון, ביטוחים) : מי משלם, כמה ומדוע.
 - בדיקת מדגמית של התיקים. האם התיקים כוללים את כל המסמכים הנדרשים כגון: הסכם שימוש במקלט, התחייבות של המחזיק על תחזוקה תקינה ופינוי מידי במידת הצורך, פרטים מלאים על המשתמש, אישורים על העברת מד חשמל ומים על שם המשתמש).
- 2.6. יחסי גומלין בין העירייה לבין החברה הכלכלית העירונית עכו בנוגע להכנסות העירייה מנכסים עירוניים, המושכרים ע"י חב' עירוניות לגורמי חוץ.
- 2.7. הסכמי רשות השימוש עם חברות סולאריות.
- 2.8. בדיקת נהלים במחלקת הנכסים:
- קיום ושימוש בנהלי הקצאה/רכישה/מכירת קרקעות, מבנים וכלל הנכסים.
 - קיום ושימוש בנהלי עבודה לאיתור המחזיקים בנכסים, עמם פג תוקף לחוזה/הסכם שכירות/חכירה/שימוש.
 - נהלי חיוב שוטף בגין שכ"ד והפעלת מנגנון ההתראה לחייבים.
 - קיום ושימוש בנהלי קבלת החלטות בעת איתור השינויים, שחלו בנכסים עירוניים המושכרים לשימוש חיצוני.

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

3. גבולות הביקורת.

3.1. הביקורת התמקדה במגוון רחב של הנושאים, אך בדקה מדגמית כמות קטנה מכלל הנכסים, אשר באחזקת העירייה:

- 2 דירות מתוך סה"כ 24 דירות המושכרות ע"י העירייה בשכירות מוגנת.
- 9 דירות מתוך 45 סה"כ דירות המושכרות ע"י העירייה בשכירות בלתי מוגנת.
- 2 מקלטים מתוך סה"כ 55 מקלטים בתחום השיפוטי של העיר.
- 2 באסטות מתוך סה"כ 65 באסטות בשוק הירקות
- 2 דוכנים מתוך סה"כ 49 דוכנים בשוק הבגדים בעיר.
- 3 מבנים מתוך סה"כ מבנים המושכרים ע"י העירייה לגורמי חוץ.
- 1 מגרש מתוך סה"כ מגרשים אשר נמסרו ע"י העירייה לשימוש של גורמי חוץ.

3.2. הביקורת לא בדקה נכסים כגון:

- מוסדות חינוך, בתי ספר, גני ילדים.
- מוסדות דת, בתי כנסת, מקוואות.
- גנים ציבוריים, דרכים, מגרשי חניה, מדרכות, שצ"פים.

3.3. בדיקת החיובים וההוצאות השוטפות בגין הנכסים העירוניים נדגמה בשנים האחרונות.

3.4. הביקורת התבססה על בדיקות פרטניות בנכסים בודדים, אשר נבחרו מדגמית באופן אקראי. הממצאים הושלמו ע"י בירור עם הגורמים, האחראים לטיפול בעניין. לכן סיכום הממצאים מאפיין את כלל שכבת הנכסים, אשר נבדקה במדגם.

בשל מורכבות הנושאים הנבדקים וריבוי הפרטים המשפיעים זה על זה, הביקורת התרכזה באיתור ואבחון מגמות כלליות בלבד בניהול הנכסים, ע"מ להצביע על שכבה עבה של פעילות, הנדרשת לטיפול ו/או לשינוי בתפיסה מגמתית.

4. הרקע הכללי

בתחום שטחה של העיר מצויים נכסי מקרקעין ומבנים שלעירייה יש זכויות חזקה בהם, לרבות קרקעות (גנים ציבוריים, דרכים, מגרשי חניה ועוד) ומבנים ציבוריים (בתי-ספר, גני ילדים, מקלטים, בתי כנסת, דוכנים, תחנות דלק, מפעלים, חנויות ועוד). על העירייה להבטיח את זכויותיה בנכסים אלה כמפורט בהמשך.

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

4.1. זכות השימוש במקרקעין - הגדרות.

חוק המקרקעין התשכ"ט-1969 מגדיר את המושגים הרלוונטיים כדלקמן:

מקרקעין – "קרקע, כל הבנוי והנטוע עליה וכל דבר אחר המחובר אליה חיבור של קבע, זולת מחוברים הניתנים להפרדה";

בין הזכויות האפשריות במקרקעין, על פי החוק מוכרת זכות הבעלות וזכות השכירות.

הבעלות במקרקעין היא "הזכות להחזיק במקרקעין, להשתמש בהם ולעשות בהם כל דבר וכל עסקה בכפוף להגבלות לפי דין או לפי הסכם".

שכירות - "זכות שהוקנתה בתמורה להחזיק במקרקעין ולהשתמש בהם שלא לצמיתות".

מכוח סעיפים 21 ו-31 לחוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971, הוגדרה זכות **רשות השימוש** במקרקעין – "מתן רשות שימוש במקרקעין ללא כוונה להקנות בה סמנים קנייניים, בין אם היא ניתנת בתמורה בין אם לא".

הקצאת קרקע - הרשויות המקומיות נהוגות לבצע הקצאת קרקע או מבנה בפטור ממכרז, ללא תמורה או בתמורה סמלית לגופים הפועלים בתוך תחומה של הרשות המקומית כדי לסייע בפעילות למען הציבור בנושאי: חינוך, תרבות, דת, בריאות, רווחה, ספורט וכו'.

תמיכות - משרדי הממשלה כולל רשויות המקומיות מעניקים בכל שנה תמיכות מתקציב המדינה למוסדות ציבור ולגופים אחרים הפועלים למטרות חינוך, תרבות, דת, מדע, אמנות, רווחה, בריאות, ספורט או מטרות דומות.

משנת 1992 מוסדרת תמיכת המדינה במוסדות ציבור בהתאם להוראת סעיף 3 א' לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985, שתוקן אז בכנסת. על פי הוראת חוק זה, חייבת תמיכת המדינה להינתן על פי מבחנים שוויוניים, הנקבעים על ידי השרים הממונים בתחומי משרדיהם, ולאחר התייעצות עם היועץ המשפטי לממשלה.

4.2. רישום נכסים עירוניים.

בתקנות הרשויות המקומיות (ניהול פנקסי זכויות במקרקעין) תשכ"ז - 1967, מוגדרת החובה על הרשות המקומית לנהל ספר וכרטסת נכסים עירוניים, בה ירשמו כל נכסי הרשות ופרטים נוספים הקשורים לנכסים העירוניים. כ"כ חובה לעדכן בכרטסת זו כל תנועה ו/או שינוי החל בנכסים האלה.

על מועצת הרשות המקומית להסמיך אחד מעובדיה להיות רשם נכסים ומתפקידו לנהל את פנקס המקרקעין של הרשות המקומית, לפי התקנות הנ"ל.

"רשם הנכסים ירשום בפנקס המקרקעין של הרשות המקומית כל זכות במקרקעין לטובת הרשות המקומית וכן כל זכות במקרקעין של הרשות המקומית לטובת אדם זולתה, תוך חודש ימים מיום שנוצרה הזכות".

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

4.3. נהלים למכירה/השכרה/הקצאת נכסים עירוניים.

לפי פקודות העיריות [נוסח חדש] נוסח מלא ומעודכן פרק 10 סימן א' סעיף 188

(א): "עירייה לא תהיה רשאית למכור מקרקעין, להחליפם או למשכנם אלא על פי החלטת המועצה ברוב חבריה ובאישור השר או מי שהוא הסמיך לכך.

(ב) עירייה רשאית להשכיר מקרקעין או להרשות שימוש במקרקעין שאין בו משום שכירות, אולם השכרת מקרקעין לתקופה העולה על חמש שנים והשכרת נכס שחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב 1972 – חל על שכירותו, טעונות החלטה ואישור כאמור בסעיף קטן (א).

הקצאת הקרקעות אמורה להתבצע לפי הוראות חוזר מנכ"ל משרד הפנים 5/01, ותיקונים בחוזרי מנכ"ל משרד הפנים 6/02, 7/04, 7/05 ו- 4/07. העירייה נדרשת לקיים רישום מרוכז של כל הקצאות קרקע ומבנים שאושרו בתחומה בספר ההקצאות. הרישום חייב לכלול פירוט:

- מתי הוחלט על הקצאת הקרקע,
- אם הוגשה בקשה להארכת הזמן לפיתוח הקרקע,
- אם נתקבלה החלטה בהקשר להקצאת הקרקע ומתי,
- מידע על הקצאות קרקעות שאושרו טרם פרסום נוהל זה,
- ספר ההקצאות יהיה פתוח לעיון הציבור הרחב של המבקרים.

ההליך הרגיל והמקוצר להקצאות קרקע לגוף שאינו עירוני מפורט בנספח א' הרצ"ב.

גם בהיעדר נוהל להקצאה הרשות המקומית כפופה לדרישה שההקצאה תיעשה על-פי כללים וקריטריונים הוגנים, שוויוניים, ברורים וגלויים, ועל-פי שיקולים סבירים ומידתיים.

כל עסקה לרכישה/מכירה, שכירות/השכרה או הקצאת מקרקעין ונכסים חייבת החתמת חוזה המגדיר את זכות השימוש במקרקעין בין המעביר למקבל. בפקודת העיריות (נוסח חדש) סעיף 196 נקבע:

"חוזה של עירייה למתן זיכיון או מונופולין, או חוזה שאין להוצאות הכרוכות בו הקצבה מתאימה בתקציב המאושר, טעון אישור המועצה וכן אישור השר בכתב."

5. סיכום ממצאי ומסקנות הביקורת על נכסים עירוניים המושכרים.

5.1. הביקורת מצאה כי ישנם נכסים עירוניים רבים, אשר בבעלותה ו/או בחוזה חכירה ע"ש העירייה כבר שנים רבות, אך עדיין אינם רשומים במינהל רישום המקרקעין כחוק וכדין. (ראה סעיפים 7.5.12.3, 7.7.1.7). לדבריו של מנהל מח' הנכסים המדובר בעשרות נכסים עירוניים. לפי ההסבר שנתן, הוא לבד אינו מספיק לטפל בעניין הרישום הדורש מעקב מתמיד אחר הניירות, אשר נשלחה למוסדות הרישום ולא פעם אבדה שם. גם בסדר יום הנוכחי, קיים לחץ מתמיד המונע ממנו התעסקות קפדנית הנחוצה לביצוע הליכי רישום כדין.

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

הביקורת עיינה בחוזה ההתקשרות עם חב' "בר טכנולוגיות". בסעיף 4.1.4 (ראה נספח כ') רשום כי החברה התחייבה לבצע עבור העירייה "שרותי ייעוץ שוטפים" הכוללים בין היתר מעקב שוטף אחר רישום נכסי העירייה במשרדי רשם המקרקעין. מכאן לא ברור, מדוע לנכסים עירוניים רבים (לפי דבריו של מנהל מח' הנכסים) - עדיין לא הוסדר רישומם כדן.

5.2. נהלי הקצאת מקרקעין אינם מופעלים כראוי (7.5.2.9, 7.5.3.6, 7.5.6.5, 7.5.7.4, 7.5.8.5, 7.5.9, 7.5.10.5, 7.5.12.4 ואח'). במח' הנכסים אין תיעוד ורישום של הקצאות ואין מקום, בו מרוכזים כל הנתונים על הליכי הקצאות שעשתה העירייה.

העירייה לא הוציאה עדיין תכנית כללית ברמה עירונית לשטחים המיועדים להקצאה (להלן: פרוגרמה). הביקורת לא איתרה כל רישום ו/או תיעוד במחלקת הנכסים על הקצאות, אותן ביצעה העירייה (ראה 7.10.3). לטענת מנהל מחלקת הנכסים הוא צריך לחפש ולאסוף את ההחלטות בעניין הקצאות שביצעה העירייה.

5.3. קיימת חריגה מנהלי אישור ורישום המקרקעין העירוני בספרי העירייה כדן (7.1.2, 7.7.1.6, 7.5.12.1, 7.6.2.2, 7.8.1.3).

לבקשת הביקורת להראות ספר הקצאת מקרקעין, מנהל הנכסים ענה כי אין ספר כזה.

לדברי מנהל המחלקה: גם לא קיימים חוזים בתוקף למתן רשות השימוש במקרקעין. הרי על פי הנהל לאחר קבלת אישור להקצאת מקרקעין חייב להיחתם חוזה בין מקבל ההקצאה לבין העירייה. החוזים צריכים להיות מפוקחים ע"י העירייה לצורך מילוי התנאים שבחוזים. כאמור ללא חוזים בתוקף העירייה חורגת מסמכויותיה מנהלי הקצאת המקרקעין העירוני כדן.

קיימת חריגה מהנקבע בתקנות: "על מועצת הרשות המקומית להסמיך אחד מעובדיה להיות רשם נכסים ומתפקידו לנהל את פנקס המקרקעין של הרשות המקומית, לפי התקנות הנ"ל" (7.1.5). בפועל בעירייה אין תפקיד של רשם נכסים ורישום הנכסים מתבצע ע"י חברה קבלנית חיצונית, אשר מסיימת את שירותיה בזמן הקרוב.

5.4. באופן סידרתי לא מתבצע חידוש הסכמי שכירות/שימוש לנכסים העירוניים והמחזיקים ממשכירים להשתמש בנכסי העירייה בפועל ללא בסיס חוקי וחלקם אף לא משלמים דמי שכירות/שימוש כדן (ראה סעיפים: 7.5.1.6, 7.5.2.9, 7.5.6.3).

5.5. העירייה שוכרת נכסים רבים ומשכירה אותם לגורמי חוץ שונים, עליהם משלמת דמי שכירות והוצאות אחרות, אך אינה גובה את הכספים ממחזיקי הנכסים בפועל (סעיפים: 7.5.1.7, 7.5.2.10, 7.5.3.9, 7.5.4.3, 7.5.7.5 ואח'). על העירייה לגבות כספים אלו ולעגן את ההתקשרויות הללו.

5.6. במקרים רבים מחלקת הנכסים אינה שולטת ואינה מעודכנת במה שקורה עם נכסים העירוניים (7.5.3.6, 7.5.1.6, 7.5.1.7, 7.6.2.5).

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

הנכסים עוברים לחזקה של מחזיקים כאלה ואחרים מבלי שהדבר עובר דרך מחלקת הנכסים. העברת החזקה מתבצעת על ידי גורמים שאינם מורשים (7.5.8.3, 7.7.1.6, 7.5.7.3).

5.7. לא מתבצע מעקב שוטף אחר חיוב וגביה של דמי שכירות/שימוש בגין הנכסים העירוניים (סעיף 7.3).

העירייה אינה פועלת לגביית חובות של דמי שכירות במשך שנים. המחזיקים בנכסים עירוניים חייבים לעירייה סה"כ קרוב ל- 6 מליון ₪.

יתרה מכך, מבדיקה מדגמית נמצא כי חלק מהמחזיקים בנכסים העירוניים לא חויבו בשכ"ד במשך תקופות ארוכות. מדובר באי חיוב בסכומים של מאות אלפי שקלים (7.3.5, 7.5.12.5). בחלק מהמקרים שנדגמו נמצא כי העירייה חייבה רק כאשר הגיע תשלום מהחייב, כך שחייבים שלא שילמו ממילא גם לא חויבה.

לכן לדעת הביקורת חובות שכ"ד הרשומים בספרי העירייה אינם משקפים את המציאות.

5.8. לא מתבצע מעקב והתאמת הוצאות המשולמות ע"י העירייה בגין הנכסים העירוניים המוחזקים ע"י גורמי חוץ/או ע"י מחלקות שונות בעירייה (סעיף 7.4). במח' הנכסים אין נהל, הקובע סדרי הבדיקות והמעקב אחר ההוצאות במסגרת תכנית העבודה של המחלקה.

במצב התנהלות העניינים היום אין בשימוש מח' הנכסים גישה ישירה לנתוני ההוצאות, המנוהלים ע"י מח' הנהלת החשבונות בעירייה לפי סמלים/קודים שונים, אשר אינם בהכרח תואמים את הפרטים הרשומים במח' הנכסים – דבר המקשה מאד על ביצוע המעקב.

החיוב בגין ההוצאות לא תואם בהכרח את סעיפים התקציבים של המחלקות האחריות לשימוש בנכסים העירוניים, בגינם שולמו ההוצאות. רישום אינו מדויק של סעיף תקציבי בהנהלת החשבונות מקשה על זיהוי מקור האמיתי של ההוצאה בעת בדיקת מאזנים (סעיף 7.4.2). הרי רישום שאינו מדויק ואינו מחובר לקוד זיהוי של הנכסים, בגינם משולמת ההוצאה - אינו מסמל את המחלקה הרלוונטית האחראית על פעילות בנכס הזה. רישום כזה אינו תורם, אלא גורם לשיבוש תמונת המצב הקיים בעירייה.

הרי כהגדרתו, סעיף תקציבי בנוי כך שמראה את היחס בין כל הוצאה בהתאם להכנסת היעד שלה. זהו כלי המאפשר קיום מעקב שוטף אחר ניהול כלל הנכסים העירוניים. בשימוש נכון בכלי הזה המידע הופך להיות שקוף לבדיקה ופשוט לביצוע מעקב שוטף.

5.9. העירייה משכירה מקלטים ציבוריים לגורמי חוץ ללא ביצוע הליכי הקצאה, ללא החתמת הסכמי הרשאה לשימוש וללא אישור מועצת העיר כחוק. העירייה אינה גובה דמי הרשאה מהמחזיקים במקלטים ציבוריים ונושאת בנטל ההוצאות במקום המחזיקים (ראה סעיף 7.9.3).

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

5.10. הביקורת מצאה כי במח' הנכסים עובדים לפי שיטות מיושנות של הפעלת החיובים וביקורת הנתונים. (ראה סעיפים 7.3.1-7.3.3, 7.4.1, 7.8.1.2, 7.1.6, 7.10.4). אי לכך, המצב הקיים היום במח' הנכסים רחוק מלהיות מסודר מבחינת שליטה במלאי הנכסים הקיים ובגובה ההכנסות והוצאות, השייכות לנכסים הללו.

5.11. תכנת מחשב, המנוהלת ע"י אנשי החב' "בר טכנולוגיות" והמשמשת את מנהל הנכסים בעבודתו השוטפת אינה עונה על מלוא דרישות התקנתה.

התכנה נרכשה במטרה לספק למנהל הנכסים ולגזבר העירייה כלי עזר בעבודתם השוטפת לצורך ריכוז ועדכון הנתונים הקיימים וזאת כדי להקל עליהם בהפעלת מנגנוני ניהול של הנכסים העירוניים וכדי לאפשר שליטה בכל הנכסים העירוניים ללא יוצא מן הכלל.

מחד גיסא, בתכנה לא רשומים פרטים חיוניים כגון: פרטים על מצב הנכס (תקופת שכירות/חכירה/שימוש, שלבי הקצאה שהנכס עבר, מצב השילומים בגין הנכס וכו'), פרטים על המחזיק בנכס (מס' המשלם שלו, כתובתו, מס' טלפון וכו') (ראה סעיפים 7.2.7, 7.2.8, 7.5.4.2, 7.5.5.4, 7.5.6.7 ואח').

מאידך גיסא, הנתונים, אשר הוקלדו במאגרי התכנה, לוקים בחוסר דיוק ו/או כוללים ריבוי מידע מטעה ולא מעודכן (סעיף 7.5.1.3, 7.5.2.4, 7.5.3.1, 7.5.3.9, 7.5.7.2, 7.5.10.1, 7.5.12.1 ואח'). במקום להוות כלי עזר בידי גזבר העירייה ומנהל מח' הנכסים להפעלה תקינה של הנכסים העירוניים, השימוש בנתוני התכנה גורם לעתים קרובות לשיבוש תמונת המצב הקיים ולאיבוד יכולת השליטה למשתמשים בה.

לדעת הביקורת חסרה בקרה מקצועית מעמיקה של נציג העירייה על פעולות החברה.

5.12. במחלקת הנכסים חסרים נהלי עבודה ותכנית עבודה, המסדירים את הליכי הטיפול בנכסים ואת סדרי העדיפויות הרצויים. הביקורת מצאה כי מח' הנכסים לעיתים קרובות מופעלת לא בהתאם לנהלים כתובים המתואמים להוראות חוק, אלא לרוב על פי הבנות של תמונת המצב באותה עת (סעיף 7.10.4).

במח' הנכסים חסרים כללי ההתארגנות להפעלת קשרי גומלין ושיתוף הפעולה עם החברה הכלכלית העירונית ועם התאגיד "מי עכו" לגבי ניהול הנכסים העירוניים (ראה סעיפים 7.6.2.2, 7.6.2.5, 7.7.1.4, 7.7.1.6, 7.8.1.1). כל הנכסים העירוניים, המנוהלים ע"י החברות עירוניות חייבים רישום וניהול בהתאם לתקנות העירייה ונהליה.

5.13. הפיקוח על הנכסים אינו מסודר ואינו עקבי (7.5.4, 7.5.6.6, 7.5.11.2, 7.6.2.3). ע"י הביקורת אותרו נכסים, בהם בוצעה תוספת בניה, אך חוזה השכירות של הנכס לא עבר שינוי כנדרש (סעיף 7.5.6.7). כנ"ל גם נכסים עירוניים, בהם בוצעו שינויים, ללא ידיעה של מח' הנכסים וללא הליכי קבלת אישור כנדרש. מנהל מח' הנכסים עושה מירב מאמציו כדי להתגבר על מורכבות דרישות התפקיד ולהתגבר על מלוא מטלות השוטפות

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

כגון: ביקורים ופיקוח על הנכסים בשטח, איתור התנהגות חריגה של גורמי חוץ השוכרים את הנכסים העירוניים, חידוש חוזי שכירות הקיימים לפי לוח השנה המתואם לכל נכס ונכס, הפעלת מערכת מעקב אחר תשלומים והוצאות בגין הנכסים ופיקוח על פעילותם של אנשי חב' "בר טכנולוגיות" בתכנת המחשב. גם כאשר הוא עולה על חריגות שימוש בנכסים ופועל לפי הנהלים, הטיפול להחזרת המצב לתקין דורש הקצאת מאמצים, משאבים וזמן רבים, אשר בסופו של התהליך אינם בוודאות מוכתרים בהצלחה (ראה לדוגמא נספח ו').

5.14. מבדיקה במח' הנכסים לא אותרו מסמכים רבים כולל תיקים שלמים של הנכסים העירוניים (7.5.3.4, 7.5.3.6, 7.5.4.1, 7.5.9.2, 7.5.9.4, 7.5.10.3 ואח').

5.15. ריבוי התפקידים המוטלים על מנהל מח' הנכסים מחייב את המנהל להיות בעל רקע מקצועי בתחומים כגון: הנדסה, כלכלה, משפטים, שמאות (7.10.4).

לעומת זאת, הביקורת מצאה כי בתקופה של עשר שנים האחרונות מח' הנכסים מנוהלת ע"י עובדים מזדמנים, אשר מונו לניהול המחלקה ללא מכרז כדין וללא כישורים הנחוצים לביצוע מטלות התפקיד.

כל אלה לחוד וכולם ביחד גורמים לבזבוז של כספי ציבור. יתרה מכך, העירייה חשופה להשלכות משפטיות הכרוכות באי מימוש זכויותיה לנהל את הנכסים באופן מסודר.

6. המלצות הביקורת:

- א. יש להקפיד על רישום הנכסים העירוניים בספר הנכסים ובטאבו כדין.
- ב. העירייה נדרשת להוציא פרוגרמה להקצאת מקרקעין/נכסים ולהפעיל במיידית נוהלי הקצאת המקרקעין על כל הנכסים המוחזקים ע"י גורמים חיצוניים שהוקצו ויוקצו בעתיד. או לחלופין להחל בנוהל תמיכות לפי דין.
- ג. מומלץ לערוך בדיקת תעריפי דמי שכירות הנגבים לפי חוזים הקיימים. במסגרת הבדיקה מומלץ לבדוק כדלקמן:
* האם כל המחזיקים מחויבים כדין בגין השימוש בנכסים העירוניים.
* האם מופעלים מנגנוני העדכון של התעריפים: בהתאם לחוק ההצמדה ו/או לפי חוק הגנת הדייר החלים עליהם.
- ד. מומלץ להיערך להפעלת חיובי גביה אוטומטים ממוחשבים והמתואמים לנתוני תכנת הנכסים המשמשת את מנהל מח' הנכסים.
- ה. מומלץ לפעול לגביית הכספים המגיעים לעירייה בגין נכסיה ולדאוג לכך שהנכסים יחויבו באופן סדיר.
- ו. יש להפעיל מנגנוני טיפול בחייבים לפי חוק ו/או לפי הרשום בהסכמים. יש למנוע הצטברות חובות של דמי שכירות/שימוש בנכסים באמצעות הפעלת הטיפול הנדרש כגון: שליחה

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

מכתבי ההתראה, עיקולים ו/או אף פינוי המחזיקים המפרים את ההסכמים. מומלץ להוסיף בהסכמים החדשים דרישה להפקדת ערבות ולעדכן את הסכומים מדי שנה.
בעלי הנכסים, אשר באופן עקבי מפרים את ההסכמים, מומלץ ללא דיחוי לנקוט באמצעים משפטיים לסילוקם מהנכסים.

ז. חובה לערוך בדיקה יסודית לצורך איתור הנכסים, אשר אין להם הסכם שכירות/חכירה/שימוש בתוקף.

ח. מומלץ להקפיד ולרשום באמצעות תכנת המחשב את מועדי הטיפול הנדרשים בכל נכס עירוני כדי להקל על עריכת מעקב וטיפול בנכסים בטרם יפוג תוקף של החוזים הקיימים.

ט. מומלץ לערוך בקרה יסודית על רישום הנכסים, אשר מתבצע על ידי החברה החיצונית "בר טכנולוגיות" במאגר הנתונים של העירייה ולהתאים את שיטות הרישום בתכנה לצרכי העירייה.

י. בתכנת הנכסים מומלץ למצוא פתרון לשילוב ממוחשב בין פרטי הנכסים (שם המחזיק, שם הנכס וכתובת) עם לוח הזמנים להפעלת הנכסים (תאריך חידוש הליכי הקצאה/השכרה, חידוש חוזה, ביצוע מעקב וכו'). כמו כן מומלץ לבצע שילוב הנתונים באופן ממוחשב עם מערכת השילומים בגין הנכסים האלה (מי שילם, מי לא שילם, ובמה מסתכם סכום החוב).

יא. מומלץ לפעול לאכיפת הסכמי השימוש במקלטים הציבוריים לגורמי חוץ כלשון ההסכמים (ראה סעיף 7.9.4).

יב. מומלץ לנסח נוהלי עבודה כתובים בכל הנושאים המרכזים של הטיפול בנכסים ולהגדיר בתור ברירת מחדל בתוכנת הנכסים הממוחשבת. כך שבפתיחת כרטיס של כל נכס הדרישות יופעלו באופן אוטומטי והמחייב לטיפול תקין ומסודר.

יג. מומלץ להכין תוכנית עבודה שנתית, המגדירה באופן ברור את פעילויות המחלקה לפי סדרי עדיפות הקבוע מראש. תוכנית זו אמורה לשמש לעזרו של מנהל המחלקה להחזירו למסלול של הפעילות שוטפת הנחוצה, אשר נדחתה בגלל מטלות אחרות עליו.

יד. לדעת הביקורת, רק בשילוב בין שיטות עבודה המתואמות היטב לנוהלי עבודה תקינים וברורים לבין תשתית הנתונים, הנמצאת בשליטה מלאה של המשתמשים ניתן להגיע לשליטה מרבית בניהול הנכסים העירוניים.

טו. מומלץ להגדיר בבירור את היקף הסמכויות וההתחייבויות של מחלקת הנכסים במקרים של הטיפול המשותף שלה עם החברה הכלכלית בנכסים העירוניים. מומלץ לנסח נוהלי עבודה כתובים המסדירים את יחסי הגומלין בין מחלקת הנכסים לבין החברות העירוניות בעניין ניהול המשותף של הנכסים העירוניים.

טז. מומלץ להכשיר את האחראים על תפעול המחלקה במידע הרלוונטי על ניהול הנכסים העירוניים ועל שימוש בתכנת הנכסים, המנוהלת כעת ע"י אנשי החב' "בר טכנולוגיות".

יז. מומלץ לערוך בדיקה והתאמת נתונים הממוחשבים הנמצאים בשימושן של שלושת המחלקות בעירייה: מח' הגביה, מח' הנהלת החשבונות ומח' הנכסים. התאמה הנתונים תחסוך התרוצצויות מיותרות ותסייע להפעלה יעילה יותר של מערכות הנתונים בכל אחת מהמחלקות הללו.

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

7. פרוט הממצאים:

7.1. רישום המקרקעין והנכסים העירוניים, אשר הושכרו לשימושים שונים.

7.1.1. מבדיקת ספרי רישום כגון: ספר הקצאת קרקעות, רשימת הנכסים וקרקעות, אשר בבעלות העירייה, כולל זכויות שימוש בגגונים המושכרים לחב' סולאריות וסולאריות על מבני ציבור ובדיקת רישום הנכסים בטאבו, מנהל מח' הנכסים מסר לביקורת רשימות הנכסים העירוניים כדלקמן:

- 24 דירות בשכירות מוגנת.
- 20 נכסים בשכירות לא מוגנת, אותם העירייה משכירה לגורמים חיצוניים.
- 25 נכסים בשכירות חופשית לא מוגנת.
- 49 דוכנים בשוק הבגדים החדש בשכירות לא מוגנת.
- 65 באסטות בשוק הירוקות בשכירות מוגנת.
- 53 מקלטים ציבוריים.
- לא ידוע בוודאות כמה סה"כ מתקנים סולאריים, אשר הותקנו על המקרקעין העירוני, ישנם ברשות העירייה.

7.1.2. לבקשת הביקורת לקבל רשימת המקרקעין, אשר בבעלות העירייה, מנהל מח' הנכסים התקשה לעשות זאת. הרשימה אכן הונפקה בסיוע של אנשי החברה "בר טכנולוגיות" הנותנת שרותי רישום מקרקעין עירוני לעירייה.

7.1.3. לבקשת הביקורת להראות ספר הקצאת מקרקעין מנהל הנכסים ענה כי אין ספר כזה.

7.1.4. לבקשת הביקורת להראות חוזה כלשהו למתן רשות השימוש במקרקעין, מנהל המחלקה אמר: לא קיימים בתוקף חוזים למתן רשות שימוש במקרקעין. ישנו חוזה אחד בלבד הנמצא בשלבי הכנתו עוד משנת 2009.

7.1.5. עם רכישת שירותי חברה "בר טכנולוגיות (ד.ש.) בע"מ" (להלן: חב' "בר טכנולוגיות") במחלקת הנכסים החל להתנהל לראשונה רישום המקרקעין, הנמצא ברשות העירייה. כולל רישום המקרקעין, אשר הופקע.

הרישום מתבצע ע"י אנשי החברה בתוכנת ניהול נכסים עירוניים וזאת בהתאם לנדרש ב**פקודות העיריות** **[נוסח חדש] נוסח מלא ומעודכן** פרק 10 סימן א' סעיף 187 כי:

" כל מקרקעין שהם קנינה של עירייה יירשמו בספרי האחזקה על שם העירייה."

אך בניגוד למוגדר בתקנות הרשויות המקומיות (ניהול פנקסי זכויות במקרקעין) תשכ"ז - 1967, :

"על מועצת הרשות המקומית להסמיך אחד מעובדיה להיות רשם נכסים ומתפקידו לנהל את פנקס המקרקעין של הרשות המקומית, לפי התקנות הנ"ל."

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

ובניגוד למוגדר באותו המקור לא כל זכויות במקרקעין השייכים לעירייה רשומות כדן. לפי בדיקת הביקורת רישום המקרקעין העירוני כולל הנכסים השייכים לעירייה חסר בלקוי לא רק מבחינת רישומו בפנקס המקרקעין של הרשות המקומית, אלא גם מבחינת רישומו בספרי האחוזת בטאבו (ראה סעיפים 7.5.12.3, 7.7.1.7 להלן).

7.1.6. לפי הגדרתו של מנהל הנכסים: "שכירות חופשית – המדובר בנכסים, אשר הושכרו מחב' "עמידר" ע"י העירייה ונמסרו בשכירות לא מוגנת למחזיקים חיצוניים". לשאלת הביקורת מדוע ישנן שתי רשימות שונות: אחת לשכירות חופשית והשנייה לשכירות לא מוגנת, לא התקבלה תשובה ברורה.

7.1.7. הביקורת מצאה נכסים רבים (ראה סעיפים 7.5.12, 7.5.13) אשר אינם מחויבים בדמי שכירות, כאשר סכומי החיוב מגיעים למאות אלפי שקלים. החזקה בחלק מהנכסים נמצאת בידי גופים שלא מורשים חלק בידיעה וחלק שלא בידיעה של העירייה.

נמצאו מקרים שנכסי העירייה נמסרו לגורפים חיצוניים בידי גורמים לא מוסמכים ושלא על פי התקנות והנהלים וללא ידיעת הגורמים המוסמכים בעירייה.

7.2. רישום הנתונים בתכנת המחשב.

לבקשת הביקורת מנהל הנכסים הגיש רשימות הנכסים העירוניים כמפורט בסעיף 7.1 לעיל. הביקורת עיינה מדגמית ברישומים של הנכסים המושכרים לגורמי ומצאה ליקויים שלהלן:

7.2.1. ברוב הרשימות, אשר הוגשו לביקורת ע"י מנהל מח' הנכסים היו חסרים פרטים חיוניים כגון: תאריך קבלת הנכס, תום תקופת החוזה, פרטי חיובי לפי הסכמים הקיימים, פרטי הנכס ופרטי המחזיקים בנכס. חלקם הגדול של הנתונים החיוניים הללו אינם נמצאים כלל במאגר הנתונים הממוחשבים.

7.2.2. רשימת "דירות לא מוגנת" משום מה כללה בתוכה שלטים ואינה תאמה את רשימת הנכסים, אשר הונפקה באמצעות תכנת הנכסים, המנוהלת ע"י חב' "בר טכנולוגיות". במילים האחרות, במח' הנכסים מנוהלים כמה מאגרי מידע, אשר לא תואמים זה את זה.

7.2.3. רשימת "דירות בשכירות חופשית" אינה כללה פרטי המחזיקים ואיתור לפי גוש וחלקה של הנכסים המושכרים. ואילו לפי הנתונים של חב' "בר טכנולוגיות" פרטי גוש וחלקה קיימים, אך לא רשום סוג ההתקשרות בין המשכירים לשוכרים (שכירות מוגנת, בלתי מוגנת וכו'). לכן הרשימה שהוגשה ע"י מנהל מח' הנכסים "דירות בשכירות חופשית" אינה נתמכת ואינה מעודכנת לפי נתוני התכנה של חב' "בר טכנולוגיות", הדבר רק מקשה על מנהל מח' הנכסים לשלוט במידע הרלוונטי בזמן האמת.

7.2.4. גם יתר הרשימות, אותן הגיש מנהל מח' הנכסים לביקורת: "דיירים מוגנים", "בסטות בשוק הירקות", "בסטות בשוק הבגדים", "נכסים בשכירות חופשית" – הרשימות אינן תואמות את לנתוני תכנת נכסים המנוהלת ע"י חב' "בר טכנולוגיות". ריבוי המידע וחוסר התאמה בין

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

הנתונים מכביד על המשתמשים לצורך ביצוע מעקב אחר תשלומים ומקשה על ניהול השוטף של הנכסים העירוניים.

7.2.5. הרשימה של "שכירות חופשית" כללה בין היתר גם נכסים, עליהם משלמת העירייה לחב' "עמידר" וגם נכסים, עליהם המחזיקים משלמים ישירות לחב' "עמידר". לא ברור, מדוע העירייה צריכה להיות מתווכת ולשאת בהפרשי תשלום במידה והמחזיקים לא ישלמו בזמן ו/או יפרו את תנאי השכירות. שאלה נוספת: איך העירייה מפקחת, אם בכלל, על התשלומים הישירים אל חב' "עמידר"?

7.2.6. הביקורת בדקה התאמת רישום המקלטים הציבוריים בין 3 הגורמים שונים בעירייה: הרישום המנוהל במח' הנכסים, הרישום המנוהל באגף הפיקוח (ע"י האחראי על המקלטים) והרישום המנוהל בהנהלת החשבונות (במסגרת רישום הוצאות חשמל בגין המקלטים). נמצא כי יש אי התאמות בין 3 הרשימות הללו. רשימת מח' הנכסים כללה 53 מקלטים ציבוריים, לעומת 55 מקלטים ציבוריים שברשימתו של האחראי על המקלטים באגף הביטחון. בנוסף לכך, אותרו מקלטים עם מספר מקלט או עם כתובת שונה בשתי הרשימות. ברשימת הוצאות חשמל, המנוהלת ע"י מח' הנהלת החשבונות נמצאו אין ספור של אי התאמות בין הרישום שברשימת מנהל הנכסים וברשימתו של האחראי על המקלטים בשעת חרום. מעיון ברשימה של מח' הנה"ח כמעט ולא ניתן היה לזהות על איזה מקלט מדובר בגלל שוני בפרטים המזהים כגון: מספרי המקלט, כתובתו או מס' מד חשמל, המותקן בו. הדבר מקשה מאד על איתור הנכסים לצורך שיוך ההוצאות המשולמות ע"י העירייה בגין הנכסים הללו.

7.2.7. בעת עריכת הביקורת הוער למנהל מח' הנכסים על הצורך בהשלמת נתוני המחשב בתכנת הנכסים כדלקמן: פרטי המחזיקים (שם, כתובת, טלפון, מס' משלם), פרטי נכס (מס' מד מים, חשמל), פרטי תקופת השכירות (מתי מתחילה, מתי מסתיימת). לדעת הביקורת, דבר, האמור להקל באופן משמעותי ביצוע מעקב שוטף אחר חיובים, זיכויים בגין הנכסים, וטיפול שוטף בנכסים, הדורש חידוש הליכי טיפול בעת סיום תוקפם של ההסכמים הקיימים.

7.2.8. צורת מילוי הפרטים לא אחידה בתוך תכנת המחשב המנוהלת ע"י חב' "בר טכנולוגיות" מקשה על מנהל הנכסים להשתמש במלאי הנתונים שברשותו. כך מתוך "דו"ח של נכסים מבונים" (כל מה שאינו קרקע) עולה כי מילוי שדות "תאור מבנה" ו"שימוש במבנה" - צורת הרישום בהם אינה אחידה ו/או חסרה בלקוי.

לדוגמא, מתוך נתוני הדו"ח נמצא כי בטור של "שימוש המבנה" לא רשום דבר ובטור של "תאור המבנה" רשום "לשכת בריאות" במקום שיהיה רשום תאור אחיד המתאר את הנכס כגון: "דירה" או "בניין". ראה קטע מהדו"ח להלן:

מספר נכס	כתובת	גוש / חלקה	תאור המבנה	שימוש במבנה	מחזיק במבנה
18002008200	נוי דוד	גוש 18002 חלקה 67	משרד הבריאות		הליגה למניעת מחלות ריאה ושחפת בישראל

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

18002008200 נוי דוד גוש 18002 חלקה 67
לשכת בריאות נפתית
הליגה למניעת מחלות ריאה ושחפת בישראל

7.2.9. לריבוי הנתונים הלא מתואמים בתוך תכנת הנכסים מוסיף גם חוסר ההתאמה בין פרטי זיהוי של הנכסים העירוניים הרשומים במח' הנכסים לאלו הרשומים במח' הגביה. כך לדוגמה בתכנת נכסים במח' הנכסים פרטי גוש וחלקה של הנכס שלהלן רשומים:

מספר נכס	כתובת	גוש / חלקה	תאור המבנה	שימוש במבנה	מחזיק במבנה
18021012000	חטיבת גולני	גוש 18021 חלקה 120	חנות בבעלות העירייה	במבנה חנות (כללי)	ר. ש.

לעומת זאת על **אותו נכס** במח' הגביה קיים רישום שונה:

ר.ש., כתובת: ח. גולני 26/6, עכו, גוש 18021 **חלקה 16 תת חלקה 34**.

הערה: בעת עריכת הביקורת מנהל מח' הנכסים החל בביצוע עבודות התאמה בין פרטי הנכסים שברשותו לבין פרטי הנכסים, הרשומים במח' הגביה. וזאת כשלב הכנה לביצוע חיוב בדמי שכירות/שימוש אוטומטי באמצעות תכנת נכסים, אשר ברשותו. לדבריו של מנהל מח' הנכסים – לא ניתן לשנות נתוני הגביה.

מעיון בהסכם עם חב' "מלגם שרותי גביה בע"מ" (סעיף 16.21) עולה כי **החברה חייבת לבצע פעולות עדכון של פרטי המחזיקים בנכסים כולל עדכון גוש וחלקה עד ליום 1/11/11. מבדיקת הביקורת ביום 4/12/11 העדכון של גוש וחלקה לא בוצע.**

7.2.10. הרישום בתוך תכנת המחשב אינו תואם את נתוני התיק פיזי. ראה סעיפים 7.5.1.3, 7.5.3.1, 7.5.3.8, 7.5.4.2, ואח'.

7.3. מעקב אחר גבייה של דמי שימוש/דמי שכירות.

הביקורת ביקשה לקבל דוח גבייה מרוכז של כל הנכסים המושכרים לגורמי חוץ. הנתונים המבוקשים היו צריכים להיות מוצגים בדו"ח המרכז את כל הנכסים העירוניים וכולל המידע על: חיוב המחזיקים בגין שכ"ד, תשלום בפועל ויתרות חוב המצטבר, במידה וישנו.

7.3.1. נמצא כי למנהל מח' הנכסים אין שליטה בהנפקת הדו"ח המבוקש. נדרשו שלושה חודשים לקבלת רק חלק מהנתונים המבוקשים. במח' הנכסים לא קיים דו"ח מרוכז של נתוני גבית שכ"ד בהשוואה לתשלומי שכ"ד לגורמי חוץ בגין שכירות והשכרת הנכסים העירוניים. כדי לקבל תמונה כללית של המצב יש לאסוף באופן ידני נתונים על חיוב העירייה מחב' "עמידר" על כל נכס ונכס. על חיובי בשכ"ד ע"י העירייה ועל יתרות החוב של הנכסים

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

העירוניים, לבקשת הביקורת הונפק דו"ח ע"י מח' הגבייה, לאחר ובקשות חוזרות למנהל מח' הנכסים לקבל את הנתונים שלא הועילו.

למנהל מח' הנכסים נדרשו חודשים רבים כדי לאסוף רק חלק מהנתונים, אשר חייבים להיות בהישג ידו מדי חודש בחודשו לצורך ביצוע מעקב שוטף ופעילות שוטפת הכרוכה בהפעלה תקינה של הנכסים העירוניים.

7.3.2. נתוני המידע הנמצאים במחלקות שונות בעירייה אינם קשורים זה לזה וניסיון לאתר מידע על הנכס המבוקש נתקע במכשולים מיותרים, אותם היה אפשר למנוע, אילו מערכות המידע היו מתואמות זו עם זו (ראה סעיפים: 7.2.9, 7.4).

7.3.3. לא מתבצע מעקב שיטתי על ביצוע התשלומים. במח' הנכסים לא יודעים לתת מענה לשאלה: האם קיימים חובות וכמה בגין דמי שכירות שלא שולמו, ללא עריכת חקירה יסודית במחלקות שונות בעירייה,

7.3.4. מתוך הנתונים, אשר בסופו של דבר הוצגו לעיון, הביקורת לא קיבלה הסבר ממנהל הנכסים כיצד מתבצע עדכון תעריפי דמי השכירות המשולמים לעירייה והאם התעריפים משקפים את עלותם הריאלית המכסה את הוצאות השכירות, אשר משלמת העירייה לגופים חיצוניים בגין הנכסים המושכרים האלה. נתון זה לא נבדק אמפירית בגלל שלא הוגש דו"ח מפורט של תשלומי שכ"ד לגורמי חוץ מול גבית שכ"ד בגין הנכסים העירוניים מגורמי חוץ המושכרים להם ע"י העירייה. מנתוני התקציב השנתי 2011 עולה כי תקבולי העירייה בגין נכסים ציבוריים מהווים פחות מ- 1% מתוך התשלומים שמשלמת לפי סעיף זה (נספח ל').

7.3.5. לפי דו"ח יתרות ממח' הגבייה עולה כי המחזיקים בנכסים עירוניים חייבים לעירייה סה"כ קרוב ל- 6 מיליון ₪. ראה נספח י'. נמצא גם כי המחזיקים בנכסים עירוניים לא חויבו ע"י העירייה בשכ"ד במשך שנה ויותר. אילו המחזיקים היו מחויבים בגין כל התקופה, החוב היה גדול עוד יותר.

מבדיקה מדגמית בדו"ח יתרות לנושא נכסים, אשר הונפק לביקורת ע"י מח' הגבייה עולה כי המחזיקים בנכסים חייבים יתרות חוב בגין דמי שכירות מוגנת ולא מוגנת כדלקמן:

7.3.5.1. נכס עירוני הרשום במח' הגבייה:

שם לקוח	מספר נכס	כתובת נכס	שנה	שנה מקורית	שירות	יתרה לשרות	יתרה ללקוח
מ. ג.	18008001005	שני אליהו עכו	2011	2008	שכ"ד לא מוגן	389615.4	389615.4

המחזיק בנכס חייב סך הקרוב ל- 400 אלף ₪ בגין החיובים הקודמים. החל שנת 2002/2003 לא מחויב בדמי שכירות.

7.3.5.2. נכס עירוני הרשום במח' הגבייה:

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

שם לקוח	מספר נכס	כתובת נכס	שנה	שנה מקורית	שירות	יתרה לשרות	יתרה ללקוח
ב.ה.	18020121000	ירושלים 20 עכו	2011	2004	שכ"ד לא מוגן	26805.7	173745.5
ב.ה.	18020121000	ירושלים 20 עכו	2011	2005	שכ"ד לא מוגן	26805.7	
ב.ה.	18020121000	ירושלים 20 עכו	2011	2006	שכ"ד לא מוגן	26805.7	
ב.ה.	18020121000	ירושלים 20 עכו	2011	2007	שכ"ד לא מוגן	26805.7	
ב.ה.	18020121000	ירושלים 20 עכו	2011	2008	שכ"ד לא מוגן	26805.7	
ב.ה.	18020121000	ירושלים 20 עכו	2011	2009	שכ"ד לא מוגן	26805.7	
ב.ה.	18020121000	ירושלים 20 עכו	2011	2010	שכ"ד לא מוגן	12911.3	
ב.ה.	18020121000	ירושלים 20 עכו	2011	2011	שכ"ד לא מוגן	0	

המחזיק בנכס חויב חד פעמית בחודש יוני 2010 רטרואקטיבית בגין התקופה משנת 2004 עד 6/2010 בסך כ- 23,000 ₪ לשנה.

החל מחודש יוני 2010 עד סוף שנת 2011 לא בוצע חיוב בשכ"ד. כלומר, אילו המחזיקים היו מחויבים בגין כל התקופה, החוב היה גדול עוד יותר.

7.3.5.3. נכס עירוני הרשום במח' הגביה:

שם לקוח	מספר נכס	כתובת נכס	שנה	שנה מקורית	שירות	יתרה לשרות	יתרה ללקוח
מ.א.וד.ג.	18036025011	דרך הארבעה 1 עכו	2011	2008	שכ"ד לא מוגן	168318.3	168318.3
מ.א.וד.ג.	18036025011	דרך הארבעה 1 עכו	2011	2011	שכ"ד לא מוגן	0	

המחזיקים מחויבים בשכ"ד לא מוגן עד סוף שנת 2008 בלבד. יתרת החוב לתשלום מעל 168 אלף ₪.

מבירור עולה כי היום מחזיק בנכס מר.ס.א., אשר אינו מחויב בדמי שכירות בכלל.

כלומר, אילו המחזיקים היו מחויבים בגין כל התקופה, החוב היה גדול עוד יותר.

7.3.5.4. נכס עירוני הרשום במח' הגביה:

שם לקוח	מספר נכס	כתובת נכס	שנה	שנה מקורית	שירות	יתרה לשרות	יתרה ללקוח
א.ג.כ.	18004050001	ס.אייזיק 4 עכו	2011	2006	שכירות	3675.8	93504.1
א.ג.כ.	18004050001	ס.אייזיק 4 עכו	2011	2007	שכירות	33317.6	

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

א.ג.כ.	18004050001	ס.אייזיק 4 עכו	2011	2008	שכירות	28890.5	
א.ג.כ.	18004050001	ס.אייזיק 4 עכו	2011	2009	שכירות	25695.3	
א.ג.כ.	18004050001	ס.אייזיק 4 עכו	2011	2010	שכירות	1924.9	
א.ג.כ.	18004050001	ס.אייזיק 4 עכו	2011	2011	שכירות	0	
א.ג.כ.	18004050001	ס.אייזיק 4 עכו	2011	2011	שכ"ד לא מוגן	0	

המחזיקים בנכס חייבים לעירייה מעל 90 אלף ₪ בגין שכירות מוגנת, כאשר החיוב בסך של 400 ₪ ברבעון הופסק משום מה עוד בשנת 2010. כלומר, אילו המחזיקים היו מחויבים בגין כל התקופה, החוב היה גדול עוד יותר.

7.3.5.5. נכס עירוני הרשום במח' הגביה:

שם לקוח	מספר נכס	כתובת נכס	שנה	שנה מקורית	שרות	יתרה לשרות	יתרה ללקוח
ע.ו.	18013240002	רחוב 13 עכו	2011	2008	שכירות	70583.8	72426.6
ע.ו.	18013240002	רחוב 13 עכו	2011	2009	שכירות	976.6	
ע.ו.	18013240002	רחוב 13 עכו	2011	2010	שכירות	866.2	
ע.ו.	18013240002	רחוב 13 עכו	2011	2011	שכירות	0	

המחזיקים בנכס חייבים לעירייה סל מעל 70 אלף ₪ בגין שכירות מוגנת. כאשר החיוב בסך 180 ₪ לרבעון הופסק משום מה עוד בסוף שנת 2010.

כלומר, אילו המחזיקים היו מחויבים בגין כל התקופה, החוב היה גדול יותר.

7.3.5.6. נכס עירוני הרשום במח' הגביה:

שם לקוח	מספר נכס	כתובת נכס	שנה	שנה מקורית	שרות	יתרה לשרות	יתרה ללקוח
ס.א.	18004098001	ד.הארבעה 49 עכו	2011	2008	שכירות	9602.5	54926.7
ס.א.	18004098001	ד.הארבעה 49 עכו	2011	2009	שכירות	3852.5	
ס.א.	18004098001	ד.הארבעה 49 עכו	2011	2010	שכירות	3416.7	
ס.א.	18004098001	ד.הארבעה 49 עכו	2011	2011	שכירות	0	
ס.א.	18004098002	ד.הארבעה 49 עכו	2011	2008	שכ"ד לא מוגן	38055	

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

המחזיקים בנכס חייבים לעירייה סך כ- 55 אלף ₪ בגין נכס בשכירות מוגנת ובגין נכס בשכירות לא מוגנת. כאשר החיוב בסך 661 ₪ לרבעון לשכירות מוגנת הופסק ע"י העירייה בסוף שנת 2010. והחיוב בסך 680 ₪ לחודש בגין שכירות מוגנת הופסק ע"י העירייה עוד בסוף שנת 2008.

כלומר, אילו המחזיקים היו מחויבים בגין כל התקופה, החוב היה גדול יותר.

7.4. מעקב אחר תשלומים והוצאות בגין הנכסים המושכרים לגורמי חוץ.

7.4.1. שיטת ניהול הוצאות הקיימת בהנהלת החשבונות אינה מסייעת לביצוע מעקב שוטף אחר הוצאות השייכות לנכסים עירוניים שונים. הביקורת ביקשה לקבל דו"ח הוצאות החשמל עבור כל הנכסים העירוניים, אשר העירייה משתתפת בתשלום החשמל עבורם. מהדו"ח עולה כי רישום הנכסים בדו"ח אינו תואם את רישום הנכסים במח' הנכסים. להלן האי התאמות לדוגמא:

7.4.1.1. דו"ח הוצאות חשמל של הנה"ח מופיע תשלום חשמל בגין מקלט מס' 19:

מ.צרכן	חזזה	מס' מונה	קריאה	מ.סעיף	שם צרכן	ינואר	מרץ
4024-4040-019-20006	1699651	30389529	10400	938-000-430	מקלט 19	400.58	544.77

מבדיקה בתיק הנכסים מס' המונה הרשום דו"ח הוצאות החשמל לעיל בפועל מותקן במקלט מס' 24 ולא במקלט מס' 19 (ראה נספח ג').

לפי הרישום במח' הנכסים המקלט בשימוש של עמותת "לב לאחים". מכאן לא ברור, מדוע הוצאות החשמל משולמות ע"י העירייה.

7.4.1.2. דו"ח הוצאות חשמל של הנה"ח מופיע תשלום חשמל בגין מקלט 8 כדלקמן:

חזזה	מס' מונה	קריאה	מ.סעיף	שם צרכן	ינואר	מרץ
1716817	3778037	207474	938-000-430	מקלט 8 מועדון הרצוג 4	4027.65	3822.85

מבדיקה ברשימת המקלטים שהנפיקה מח' הנכסים עולה כי מקלט מס' 8 נמצא בכתובת שונה : רח' גיבורי סיני 25 ולא ברח' הרצוג 4 כפי שרשום במח' הנה"ח.

לשאלה : מדוע בחודשי חורף ואביב הוצאות החשמל היו בסכומים חריגים כאלה (3,822.85 ₪ לחודשיים), מתגובתו של האחראי על המקלטים עולה כי במקום נמצא מועדון לזקנים מטעם אגף הרווחה בעירייה והם מפעילים מזגנים ללא הפסקה.

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

לשאלה: מדוע הוצאות החשמל משולמות מסעיף תקציבי של בית העירייה (938) ולא של הרווחה (841) (או אחר), מנהל מח' הנכסים לא נתן תשובה.

7.4.1.3. בדו"ח הוצאות חשמל של הנה"ח מופיע תשלום חשמל בגין מקלט 16 כדלקמן:

חזזה	מס' מונה	קריאה	מ.סעיף	שם צרכן	ינואר	מרץ
1691939	3778030	הערכה	938-000-430	ערבית יהודית מקלט 16	2957.03	1653.94

מבדיקה ברשימת המקלטים של האחראי על המקלטים בשע"ח עולה כי במקלט מס' 16 הותקן מס' מונה חשמל שונה ומספרו : 1484267 (נספח ד'). מס' מונה המצוין בדו"ח הוצאות חשמל של הנה"ח (3778030) אינו רשום כמותקן באף אחד מהמקלטים ברשימתו של האחראי על המקלטים הציבוריים בעירייה.

לשאלה: מדוע הוצאות החשמל גבוהות, מנהל מח' הנכסים ענה כי במקום נמצא גן ילדים מטעם אגף החינוך בעירייה.

לשאלה: מדוע הוצאות החשמל משולמות מסעיף תקציבי של בית העירייה (938) ולא של החינוך וגני ילדים (18122), מנהל הנכסים לא נתן תשובה.

7.4.1.4. בדו"ח הוצאות חשמל של הנה"ח מופיע תשלום חשמל בגין המקלט:

מ.צרכן	חזזה	מס' מונה	קריאה	מ.סעיף	שם צרכן	ינואר	מרץ
4024-4040-026-16009	1699596	1620550	72213	938-000-430	עטרות 6 מקלט מאחורי ב"כ		

לפי הרישום בהנה"ח אי אפשר להבין על איזו מספר מקלט מדובר. גם חיפוש לפי הכתובת לא מסייע.

לפי מס' מונה המדובר במקלט מס' 29 הנמצא ברח' הנשר 1.

7.4.1.5. בדו"ח הוצאות חשמל של הנה"ח מופיע תשלום חשמל בגין המקלט:

מ.צרכן	חזזה	מס' מונה	קריאה	מ.סעיף	שם צרכן	ינואר	מרץ
3924-4035-042-07013	1810848	4245088	הערכה	938-000-430	גורדון א ד 34	1345.45	1905.33

לפי הרישום בהנה"ח אי אפשר להבין כי המדובר במקלט.

לפי מס' מונה המדובר במקלט מס' 34 הנמצא ברח' בורוכוב - בכתובת שונה מהרשום בהנה"ח.

7.4.1.6. בדו"ח הוצאות חשמל של הנה"ח מופיע תשלום חשמל בגין המקלט:

מ.צרכן	חזזה	מס' מונה	קריאה	מ.סעיף	שם צרכן	ינואר	מרץ
--------	------	----------	-------	--------	---------	-------	-----

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

		מטווח ברוכב 2	722-100- 780	3957	4473130	1565044	3924-4030- 114-15000
--	--	------------------	-----------------	------	---------	---------	-------------------------

לפי הרישום בהנה"ח אי אפשר להבין כי המדובר במקלט.

לפי מס' מונה המדובר במקלט מס' 36, הנמצא בקדושי השואה 3 – בכתובת שונה מהרשום בהנה"ח.

7.4.2. הביקורת מצאה כי ברוב המקרים חשבונות החשמל של המקלטים הציבוריים משולמים מאותו סעיף תקציבי 938000430 - "מאור כך חימום מים" השייך לבית העירייה. רישום כזה מקשה על זיהוי מקור האמיתי של ההוצאה בעת בדיקת מאזנים. הרי רישום שאינו מדויק ואינו מחובר לקוד זיהוי של הנכסים, בגינם משולמת ההוצאה - מחד גיסא ואינו מסמל את המחלקה הרלוונטית האחראית על פעילות הנכס הזה - מאידך גיסא, רישום כזה אינו תורם, אלא גורם לשיבוש תמונת המצב הקיים בעירייה.

כך, אם המקלט מס' 16 משמש כגן ילדים, מדוע סעיף תקציבי ממנו משולמת ההוצאה לא רשום בהתאם בהנה"ח (סעיף 812-200-430 – "גני ילדים")? כהגדרתו, סעיף תקציבי בנוי כך שמראה את היחס בין כל הוצאה בהתאם להכנסת יעד שלה. זהו כלי המאפשר קיום מעקב שוטף אחרי ניהול כלל הנכסים העירוניים. בשימוש נכון בכלי הזה המידע הופך להיות שקוף לבדיקה ופשוט לביצוע מעקב שוטף.

7.4.3. לסיכום: מחד גיסא, במח' הנכסים אין נהל, הקובע סדרי בדיקות והמעקב אחר ההוצאות. מאידך גיסא, מאגר נתוני ההוצאות, המנוהלים ע"י מח' הנהלת החשבונות בעירייה לפי סמלים/קודים שונים – הגישה לנתונים האלה מעוותת בגלל חוסר תאום בין המחלקות.

7.5. בדיקת תיקי נכסים, המושכרים לגורמי חוץ.

הביקורת בדקה מספר תיקים פיזיים של הנכסים מושכרים כדלקמן:

7.5.1. פרטי הנכס לפי הרשום בתכנת מחשב :

מספר נכס	כתובת	גוש / חלקה	תאור המבנה	שימוש במבנה	מחזיק במבנה
18006002700	צורי משה 21		דירה מס' 11	מועדון	האגודה למען האסיר

7.5.1.1. מעיון ברשימות הנכסים, אשר נמסרו לביקורת ע"י מנהל מח' הנכסים, הנכס לא מופיע לא ברשימה של "דיירות לא מוגנת" ולא ברשימה של "שכירות חופשית".

7.5.1.2. מעיון בתיק פיזי עולה כי כתובת הנכס הרשומה על התיק: "רח' משה צורי 21/11". למרות זאת הכתובת הרשומה בחוזה השכירות: "רח' משה צורי 21/6". משום מה בתכנת המחשב הכתובת רשומה "רח' צורי משה 21" ואילו מס' דירה 11 רשומה בשדה של "תאור מבנה".

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

7.5.1.3. החוזה המעודכן ביותר עם המחזיקים, אשר אותר בתוך התיק פיזי תקף לתקופה "מיום 4/7/93 עד יום 3/7/94". משום מה בתכנת המחשב הנתונים שונים: "תחילת הזכות: 1/11/85 סיום הזכות 31/12/86".

7.5.1.4. המסמכים מתויקים בתוך התיק הפיזי לא בסדר הכרונולוגי.

7.5.1.5. בתיק אותרה החלטת מועצת העיר מס' 35 מיום 23/9/90 המאשרת הקצאת הנכס ברח' משה צורי 21/6 לאגודה למען האסיר עם גובה דמי שכירות בהתאם לתשלום, אשר משולם לחב' "עמידר". מועצת העיר מס' 73 מיום 4/7/93 אישרה פטור מתשלום שכ"ד עבור הנכס.

7.5.1.6. לפי פתק ללא זיהוי עולה כי האגודה למען האסיר עברה מדירה מס' 6 לדירה מס' 11 בשנת 1998. דירה מס' 6 הוחזרה לחב' "עמידר". לא נמצא אף אישור רשמי המאשר העברת זכויות שכירות מדירה 6 לדירה 11 לפי חוק ו/או הנהלים הקיימים. כמו כן, לא אותר חוזה שכירות לדירה החדשה.

7.5.1.7. הביקורת ביקשה לצפות בדו"ח תשלומי העירייה לחב' "עמידר" בגין הנכסים המושכרים. מנהל מח' הנכסים התקשה לתת לביקורת את הדו"ח, וזאת משום שאין בידיו הנתונים המבוקשים. לדבריו של מנהל מח' הנכסים כעת העירייה לא משלמת לחב' "עמידר" שום דבר בגלל העובדה שהדירה נמצאת בשיפוץ. הוצאות מים וחשמל משולמים ע"י המחזיקים.

לפי דוח אחר שהמציא מאוחר יותר מנהל מח' הנכסים, העירייה אכן משלמת לחב' "עמידר" דמי שכירות חודשים בסך של 1392.70 ₪ (נכון ל- 10/2011).

העירייה אינה גובה דמי שכירות מהאגודה.

7.5.2. פרטי הנכס לפי הרשום בתכנת מחשב :

מספר נכס	כתובת	גוש / חלקה	תאור המבנה	שימוש במבנה	מחזיק במבנה
18003004900	נוי דוד 38	גוש 18003 חלקה 49	דירת מגורים	עיריית עכו	עיריית עכו
18003004900	נוי דוד 38	גוש 18003 חלקה 49	דירת מגורים	מ. א.	מ. א.
18003004900	נוי דוד 38	גוש 18003 חלקה 49	דירת מגורים	הסתדרות העובדים הלאומית בארץ ישראל	הסתדרות העובדים הלאומית בארץ ישראל
18003004900	נוי דוד 38	גוש 18003 חלקה 49	דירת מגורים	הסתדרות צעירי אגודת ישראל	הסתדרות צעירי אגודת ישראל
18003004900	נוי דוד 38	גוש 18003 חלקה 49	דירת מגורים	מתנ"ס בית היימן	מתנ"ס בית היימן
18003004900	נוי דוד 38	גוש 18003 חלקה 49	דירת מגורים	קיבוץ בעיר	קיבוץ בעיר
18003004901	נוי דוד 38	גוש 18003 חלקה 49	דירת מגורים לשחקני	מגורים	המרכז לתיאטרון של עכו

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

חלקה 49 התיאטרון

7.5.2.1. מעיון ברשימות הנכסים, אשר נמסרו לביקורת ע"י מנהל מח' הנכסים, הנכסים לא מופיעים לא ברשימה של "דיירות לא מוגנת" ולא ברשימה של "שכירות חופשית".

7.5.2.2. בשלב מאוחר יותר מנהל הנכסים מסר רשימה נוספת הנקראת "דו"ח נכסים", בו לדבריו רשומות כל הדיירות המושכרות ע"י העירייה מחב' "עמידר" ומושכרות ע"י העירייה לגורמי חוץ. מהרשימה לא ניתן להבין איזה נכס בשכירות מוגנת, ואיזה בשכירות לא מוגנת. מתוך הרשימה עולה כי ברח' דוד נוי 38 יש 2 דירות "עמידר" בלבד המושכרות ע"י העירייה לשחקני תיאטרון ולעמותה "קבוץ בעיר".

7.5.2.3. בשלב מאוחר עוד יותר מנהל מח' הנכסים מסר כי ברח' דוד נוי 38 יש 3 דירות "עמידר". שתי דירות מושכרות לעמותה "קבוץ בעיר" ואחת לשחקני תיאטרון (ראה נספח ח').

7.5.2.4. מאחר ובתכנת המחשב מופיעים 7 נכסים באותה הכתובת עם שמות מחזיקי הנכסים שונים, לא ברור איך מנהל מח' הנכסים יכול להיעזר בנתוני המחשב לצורך שליטה ומעקב אחרי תשלומים בגין הנכסים העירוניים. מכאן, הרישום בתכנת מחשב אינו נכון, מטעה ומשבש את תמונת המצב הקיים.

7.5.2.5. מעיון בתיק פיזי עולה כי כתובת הנכס הרשומה על התיק ובתכנת מחשב: "רח' דוד נוי 38". למרות זאת הכתובת הרשומה בחוזה השכירות: "רח' דוד נוי 38/1". מהסבר של מנהל הנכסים עולה כי בתיק אחד מתויקים מסמכים הקשורים ל- 3 נכסים עירוניים שונים, הנמצאים בבית מס' 38.

7.5.2.6. החוזה המעודכן ביותר עם המחזיקים, אשר אותר בתוך התיק פיזי תקף לתקופה "מיום 1/9/04 עד יום 31/7/07" ואינו חתום על ידי הצדדים. ישיבת מועצה מס' 29/05 (12) מיום 12/12/05 אישרה חוזה שכירות לא מוגנת לארגון "נשות עכו". לא ברור איזה חוזה אושר ולאילו תקופה. הנתונים על החוזה אינם רשומים כלל בתכנת המחשב.

7.5.2.7. לפי המסמכים בתיק עולה כי העירייה ניהלה משפטים עם ארגון "נשי עכו" וחב' "עמידר" על אחזקה ועל בניה בלתי חוקית בנכס ע"י הארגון (תיקי ביה"מ השלום בחיפה א 20572/05, א 20572.1/05). אין החלטת פסק/גזר דין בתיק.

7.5.2.8. לפי המסמכים בתיק עולה כי החל משנת 2005 ואילך ארגון "נשות עכו" הגיש מספר פעמים את בקשתו להקצאת הדירה בתמורה סמלית ובפטור

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

ממכרז. אך לא נמצא ולו מסמך אחד של ועדת ההקצאות המאשר את בקשתו של הארגון.

7.5.2.9. לשאלה: מי בפועל מחזיק בנכס היום התשובה הייתה: ארגון "קיבוץ בעיר". הנכס נמסר לארגון ללא תהליך הקצאה חוקי, ללא אישור מועצת העיר, ללא חוזה שכירות חתום וללא חיוב בהוצאות בגין אחזקה בנכס.

7.5.2.10. מדוח של מנהל מח' הנכסים עולה כי העירייה משלמת לחב' "עמידר" דמי שכירות בסך של : 1,101.64 ₪, 622.72 ₪ ו- 81.79 ₪ בגין 3 הדירות המושכרות בדוד נוי 38. העירייה גובה שכ"ד רק משחקני התיאטרון בסך של 82 ₪ בחודש.

העמותה "קיבוץ בעיר" לא נדרשה לשלם דמי שכירות בגין 2 הדירות ברח' דוד נוי 38.

7.5.3. פרטי הנכס לפי הרשום בתכנת מחשב :

מספר נכס	כתובת	גוש / חלקה	תאור המבנה	שימוש במבנה	מחזיק במבנה
18018006900	האשל 9	גוש 18018 חלקה 69	מגורי סטודנטים	מגורים	עמותה י. ל.
18018003300	האשל 9	גוש 18018 חלקה 33	מגורי סטודנטים	מגורים	עמותה י. ל.
18018003400	האשל 9	גוש 18018 חלקה 33	מגורי סטודנטים	מגורים	עמותה י. ל.
18018003401	האשל 9	גוש 18018 חלקה 34	מגורי סטודנטים	מגורים	עמותה י. ל.

7.5.3.1. הרישום בתכנת המחשב כולל 4 רישומים שונים על אותו הנכס באותה הכתובת, אשר נמצאים ב- 3 חלקות שונות בעיר. בתיק פיזי נמצא חוזה שכירות בלתי מוגנת בין חב' "עמידר" לבין העירייה לתקופה מיום 1/6/83 עד 30/6/84 עבור הנכס הנמצא ברח' חטיבת גולני 57/30 – כתובת השונה מזו הרשומה בתכנת המחשב.

הכותרת הרשומה על גבי התיק הפיזי של הנכס:

18018006900 "דירת מגורים עמידר בשימוש העמותה י. ל., האשל 4/14

- כתובת השונה מזו שרשומה בתכנת המחשב ומזו שרשומה בתוך חוזה שכירות הנמצא בתיק פיזי עצמו.

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

7.5.3.2. כל ההתכתבות בתיק רשומה על הכתובת של רח' חטיבת גולני 57/30 ולא על הכתובת האשל 9, ולא על הכתובת האשל 4/14. לכן לא ברור ממה נובעת הטעות.

7.5.3.3. בתיק נמצא אישור מועצת העיר מס' 3 מיום 29/1/84 המאשר השכרת הדירה מחב' "עמידר" לצרכי מגורי מורות חיילות לתזמורת הנוער.

7.5.3.4. בתיק נמצא חוזה שכירות לא מוגנת בין העירייה לבין גב' ט.ר. ומר ח.ר. לתקופה מ- 15/6/99 עד 15/12/99. לא אותר בתיק אישור מועצת העיר, המאשר את חוזה ההתקשרות. לפי המסמכים בתיק משפחת ר. התגוררו בדירה עד אפריל 2000 כולל.

7.5.3.5. ביום 30/10/2000 הדירה הוחזרה לחב' "עמידר". משום מה התיק לא נסגר באופן רשמי, אלא ממשיך להיות פעיל בתור נכס אחר בכתובת אחרת: רח' האשל 9.

7.5.3.6. על הנכס שברח' האשל 9 בתיק לא נמצא שום תיעוד מלבד רשימה נכסים שהנפיק מנהל מח' הנכסים ביום 7/09 על זיכוי חב' "עמידר" בגין שכ"ד של העמותה י.ל. ברח' האשל 4/14 בסך של 2,802.60 ₪ בחודש וברח' האשל 9/7 בסך 1675.95 ₪. מאחר וקיים בלבול ברישום לא ברור לאיזה נכס בין השניים שייך התיק. אם כי ברור כי ישנם שני נכסים שונים, המושכרים מחב' "עמידר", עליהם לא אותרו אישורים ומסמכים המתעדים תהליכי הקצאת הנכסים כחוק.

7.5.3.7. מעיון בתכנת המחשב המנוהלת על חב' "בר טכנולוגיות" כתובת הנכס בגוש וחלקה זו רשומה כ: "רחוב האשל 9". מכאן לא ברור האם כל הבית מס' 9 הינו נכס עירוני או רק דירה מסוימת שבבית, ואם כן, איזו דירה בדיוק.

7.5.3.8. בתכנת מחשב זו מתוך מעט הפרטים הרשומים בתכנה מופיעים נתונים, אשר אינם מבוססים על מסמכים הנמצאים בתוך התיק הפיזי של הנכס. למשל, בתכנה רשום:

בעל הזכות בנכס: "עמותה י.ל". מקור הזכות: "חוזה/הסכם".

לא ברור על סמך מה הוקלדו הנתונים ע"י עובדי החב' "בר טכנולוגיות", אם בתיק פיזי של הנכס לא אותר הסכם שכירות ולא כל מסמך אחר, המאשר את כוונת העירייה לבצע הקצאת הנכס לעמותה.

7.5.3.9. בתכנת מחשב אותר הנכס נוסף באותו גוש וחלקה:

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

מספר נכס	כתובת	גוש / חלקה	תאור המבנה	שימוש במבנה	מחזיק במבנה
18018006900	האשל 4	גוש 18018 חלקה 69		מגורים	עמותה י. ל.

הרישום בתכנת מחשב מופיע בדיוק על אותו גוש ואותה חלקה שבמקרה הקודם, אך בכתובת שונה: רח' האשל 4 במקום רח' האשל 9.

במקרה הזה המידע הלא מדויק והלא מלא מבלבל במקום לסייע למנהל מח' הנכסים בעבודתו השוטפת. אם הדברים אינם ברורים ו/או אינם סגורים, יש לציין זאת במקומות המיועדים לכך בתכנת מחשב. אין לרשום דברים לא נכונים.

כאשר אין חוזה שכירות, כפי שזה נמצא מבדיקה בתיק, אין לרשום בתכנת מחשב כי החוזה ישנו, כפי שרשמו בנכס הזה עובדי החב' "בר טכנולוגיות". זה מטעה את מנהל הנכסים לגבי אילו צעדים עליו לנקוט כדי לטפל בנכס.

גם הרישום בתכנת מחשב בתור של: "בעלי זכות שונים" רשום סוג הזכות: "פרטי" - נראה מטעה ומיותר המוסיף לחוסר הבנת המצב בתיק.

7.5.3.9. מדוח תשלומים שהגיש מנהל מח' הנכסים עולה כי העירייה משלמת לחב' "עמידר" דמי שכירות (נכון ל- 8/11) בסך של 429 ₪ עבור הדירה 9 ברח' האשל וסך של 394 ₪ עבור הדירה 4.

לא נגבים דמי שכירות מהמחזיקים בשתי הדירות.

7.5.4. פרטי הנכס לפי הרשום בתכנת מחשב:

מספר נכס	כתובת	גוש / חלקה	תאור המבנה	שימוש במבנה	מחזיק במבנה
18018006500	האורן 28	גוש 18018 חלקה 65	מגורי סטודנטים	מגורים	המכללה האקדמית גליל מערבי

7.5.4.1. מעיון בתוך התיק הפיזי של הנכס נמצא כי התיק ריק לגמרי מהתוכן. לא אותר בו ולו מסמך אחד!

7.5.4.2. מעיון בתכנת מחשב המנוהלת ע"י אנשי החב' "בר טכנולוגיות" עולה כי:

הכתובת הרשומה מתייחסת לבית ללא ציון מס' דירה.

בעל הזכות בנכס: "עיריית עכו", מקור הזכות: "חוזה/הסכם".

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

בעל הזכות בנכס: "בעלי זכות שונים", מקור הזכות: ריק.

בעל הזכות בנכס: "עמידר", מקור הזכות: ריק.

בעל הזכות בנכס: "המכללה האקדמית גליל מערבי", מקור הזכות: "חוזה/הסכם".

מכאן לא ברור על סמך מה אנשי החב' "בר טכנולוגיות" הגיעו למסקנותיהם, כאשר מילאו בתכנה מחשב בשדות "מקור הזכות" מלל: "חוזה/הסכם". אם היו נדרשים להכניס פרטי החוזה/ההסכם כגון: תאריך ההסכם או תוקפו, אז סביר להניח כי הייתה מתקבלת תמונת המצב מהימנה יותר.

7.5.4.3. מדו"ח תשלומים שהגיש מנהל מח' הנכסים עולה כי העירייה משלמת לחב' "עמידר" דמי שכירות חודשים בסך של 765 ₪ (בכונן ל- 8/11).

לא נגבים דמי שכירות מהמחזיקים בדירה.

7.5.4.4. תיק שאין בו מסמכים ניתן לדון כתיק שאינו עומד באף קריטריון של הקצאת וניהול הנכסים הנדרשים לפי חוק.

7.5.5. פרטי הנכס לפי הרשום בתכנת מחשב:

מספר נכס	כתובת	גוש / חלקה	תאור המבנה	שימוש במבנה	מחזיק במבנה
18013038704	סלאח אל – דין	גוש 18013 חלקה 387	מספרה	מספרה	ע. ע. מ.

7.5.5.1. מעיון בתיק הפיסי של הנכס נמצא כי מועצת העיר מס' 64 מיום 8/11/87 אישרה העברת הנכס בשכירות מוגנת למחזיק הנוכחי.

7.5.5.2. ב- 1/84 נחתם חוזר שכירות מוגנת עם מחזיקים קודמים לתקופה של שנה ושלושה חודשים מיום 1/1/84 עד 31/3/85. ב- 12/87 נחתם חוזה שכירות עם המחזיקים הנוכחים לתקופה מ- 1/1/88 עד 31/12/88. אין בתיק הסכמי שכירות מעודכנים יותר.

7.5.5.3. מעיון בתכנת מחשב המנוהלת ע"י אנשי החב' "בר טכנולוגיות" עולה כי:

בעל הזכות בנכס: "עיריית עכו", מקור הזכות: "ספר האחוזה".

בעל הזכות בנכס: "עיריית עכו", מקור הזכות: "תכנית מאושרת", תחילת הזכות: "02/07/2008".

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

בעל הזכות בנכס : "ע. ע. מ.", מקור הזכות : "חוזה/הסכם", תחילת הזכות:
"01/01/1988" ..

בעל זכות קודמים : "ט. ח.", מקור הזכות : "חוזה/הסכם", סיום הזכות: "
"08/11/87

יעוד הקרקע, עליו מוקם הנכס: "דרך משולבת או חניה ציבורית", החל מיום
"04/09/2007

7.5.5.4. מכאן כמה שאלות:

א. לפי חוזה שכירות המדובר בחנות מספרה בגודל של 7 מ"ר. לפי תכנת
המחשב לא מצוין גודל הנכס, אלא מצוין שטח החלקה בלבד בגודל של
179.10 מ"ר.

גודל הנכס הרשום באגף רישוי ובניה 11.2 מ"ר. החנות מחויבת בארנונה
על שטח של 11 מ"ר. אנשי החב' "בר טכנולוגיות" ביצעו סיורים בנכס ביום
5/7/10 ע"מ לאתר בין היתר חריגות הבניה ו/או השימוש בנכס, שלא
בהתאם לחוזה שכירות. אך לא נרשמו הערות במקום המיועד לכך בתכנת
המחשב לאחר הביקור.

ב. מכאן השאלה: אם נעשה שינוי יעוד הקרע לדרך או לחניה ציבורית החל מ-
4/9/07 (לפי נתוני התכנה המנוהלת ע"י "בר טכנולוגיות"), מדוע העירייה
לא פעלה לפינוי הנכס, אשר חוזה שכירות שלו כבר אינו בתוקף ובנוסף גם
הופר ע"י השוכר (תוספת בניה מ- 7 מ"ר ל- 11 מ"ר)?

7.5.5.5. דמי שכירות לפי ההסכם נכון ליום 1/1/88 היו 27.98 ₪ בחודש
צמודים לחוק הגנת הדייר. מנהל מח' הנכסים לא נתן תשובה מהו גובה של
שכ"ד המעודכנים להיום. לפי נתוני מח' הגביה הנ"ל חייב סך של 22,529
ש"ח נכון ליום 1/1/11 כולל פיגורים ליום 1/12/11. נכון ליום כתיבת הדו"ח
(1/12/11) הדייר טרם חויב בתשלום שכ"ד בגין שנת 2011.

7.5.6. פרטי הנכס לפי הרשום בתכנת מחשב :

מספר נכס	כתובת	גוש / חלקה	תאור המבנה	שימוש במבנה	מחזיק במבנה
18013038703	סלאח אל – דין	גוש 18013 חלקה 387	מסעדת ע.	מסעדה	ע. ב.

7.5.6.1. בתיק הפיסי של הנכס מספר נכס רשום: **18013038708** – רישום
שגוי של הנכס במחשב (לאחר הערת הביקורת תוקן).

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

7.5.6.2. מעיון בתיק הפיסי של הנכס נמצאה החלטת מועצת העיר המעודכנת ביותר : מס' 18 מיום 4/12/66 המאשרת חוזה שכירות עם מר ע. ב. מ. לתקופה מיום 1/10/66 עד 31/3/68.

7.5.6.3. כ"כ נמצא חוזה שכירות המעודכן ביותר לתקופה מיום 1/4/69 עד 31/3/70, דהיינו לנכס לא עודכן חוזה שכירות במשך יותר מ- 40 שנים. הנכס רשום עד היום כמושכר לדייר, אשר נפטר.

7.5.6.4. כל החוזים שנחתמו הינם חוזי שכירות לא מוגנת ואין בתיק מסמך כלשהו, המאשר כי הדייר שילם דמי מפתח. לעומת זאת, מאז פטירתו של השוכר מר ע. ב. מ. ז"ל ביום 7/3/77 הנכס עבר מספר ידיים בירושה קודם לאשתו גב' מ. ז"ל (נפטרה ביום 10/6/96) ואחר כך לבנו מר ס. ע. מ. לפי חוק הגנת הדייר, מעיון בתיק עולה כי מתנהל דיון סביב העניין של שכירות מוגנת או בלתי מוגנת בנכס.

7.5.6.5. העברת הנכס נעשתה שלא לפי הנהלים הקיימים, דהיינו לא התקבל אישור המועצה ולא נערך חוזה שכירות עם הדיירים החדשים.

7.5.6.6. בגלל אי ביצוע מעקב שוטף על המתרחש בנכסים : אי ביצוע ביקורים בשטח, אי חידוש חוזי שכירות וכל מה שכרוך בנהלי השכרת הנכסים העירוניים - הנכס ממשיך להיות רשום עד היום ע"ש הדייר, אשר נפטר לפני יותר מ- 30 שנה!

7.5.6.7. מעיון בתכנת מחשב המנוהלת ע"י חב' "בר טכנולוגיות" עולה כי לפי ההסכם החתום גודל הנכס שווה 23.6 מ"ר. גודל הנכס אינו רשום בתכנה, רשום רק גודל החלקה (179.10 מ"ר) בלבד. הדבר עלול להוות פריצת דרך לעברייני בניה בלתי חוקית. גודל הנכס לפי מדידות המעודכנות ביותר ברישוי ובניה 26.13 מ"ר. הדבר דורש התייחסות של בעל הנכס ושינוי ההסכם הקיים.

7.5.6.8. דמי שכירות לפי ההסכם הקיים נכון ליום 14/4/69 היו 55.46 ל"י בחודש. בשנת 2011 נגבה סך של 261 ₪ פעם ברבעון.

7.5.7. פרטי הנכס לפי הרשום בתכנת מחשב :

מספר נכס	כתובת	גוש / חלקה	תאור המבנה	שימוש במבנה	מחזיק במבנה
18004020100	הרצל 55	גוש 18004 חלקה 201	דירת מגורים	מגורים	עמותה י. ה. ע.
18004020101	הרצל 55	גוש 18004 חלקה 201	דירת מגורים	מגורים	עמותה י. ה. ע.

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

7.5.7.1. בתכנת מחשב של חב' "בר טכנולוגיות" רשומים 2 נכסים באותה הכתובת. הכתובת אינה כוללת את מספר הדירה בכל נכס ולא ברור על איזה נכס בדיוק מדובר.

7.5.7.2. לפי נתוני התכנה:

- א. בעל הזכות: "בעלי זכות שונים", מהות הזכות: "בעלות", מקור הזכות: ריק.
- ב. בעל הזכות: "עיריית עכו", מהות הזכות: "שכירות", מקור הזכות: "חזזה/הסכם",
- ג. בעל הזכות: "עמידר", מהות הזכות: "בעלות", מקור הזכות: ריק,
- ד. בעל הזכות: "עמותה י. ה. ע.", מהות הזכות: "שכירות", מקור הזכות: חזזה/הסכם.

לבקשת הביקורת לקבל תיק פיסי לעיון, מנהל מח' הנכסים אמר כי אין לנכס זה תיק פיסי הכולל כל ההתכתבות על הנכס. אם כך, לא ברור על סמך מה אנשי החב' "בר טכנולוגיות" רשמו את הנתונים בסעיף 7.5.7.2.

7.5.7.3. כ"כ לדבריו של מנהל מח' הנכסים הנכס מנוהל ע"י יועץ רה"ע, אשר לא מיידע אותו מה מתרחש בנכס ואילו הליכים הנכס עובר.

7.5.7.4. תיק שאין בו מסמכים ניתן לדון כתיק שאינו עומד באף אחד מהקריטריונים הנדרשים לפי חוק להקצאה וניהול הנכסים.

7.5.7.5. מדוח שמסר מנהל מח' הנכסים ביום 28/11/11 עולה כי העירייה משלמת לחב' "עמידר" בגין 3 דירות ברח' הרצל 55 כדלקמן: 267 ש, 1062 ש ו- 1062 ש (נכון ל- 8/11). דירה אחת בחזקת העמותה ג. א. ושתי דירות בחזקת הארגון ה. ה.

לא נגבים דמי שכירות מהמחזיקים.

7.5.8. פרטי הנכס לפי הרשום בתכנת מחשב:

מספר נכס	כתובת	גוש / חלקה	תאור המבנה	שימוש במבנה	מחזיק במבנה
18004020500	סר אייזיק 3	גוש 18004 חלקה 205	מגורי תלמידים	מגורים	עמותה י. ה. ע.
18004020501	סר אייזיק 3	גוש 18004 חלקה 205	מגורי תלמידים		

7.5.8.1. בתכנת מחשב של חב' "בר טכנולוגיות" רשומים 2 נכסים באותה הכתובת. ללא רישום של מס' דירה – לא ברור על איזה נכס מתוך הבית שברח' סר אייזיק 3 מדובר.

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

7.5.8.2. לפי נתוני התכנה:

בעל הזכות בנכס: "בעלי זכות שונים", מקור הזכות: ריק.

בעל הזכות בנכס: "עיריית עכו", מהות הזכות: "שכירות", מקור הזכות: "חוזזה/הסכם",

בעל הזכות בנכס: "עמידר", מהות הזכות: "בעלות", מקור הזכות: ריק,

מחזיקים במבנה: "עמותה י. ה. ע.", שימושים: "מגורים"

לבקשת הביקורת לקבל תיק פסי לעיון, מנהל מח' הנכסים אמר כי אין לנכס זה תיק פסי הכולל כל ההתכתבות על ניהול הנכס. אם כך, לא ברור על סמך מה אנשי החב' "בר טכנולוגיות" רשמו את הנתונים בסעיף 7.5.8.2.

7.5.8.3. לדבריו של מנהל מח' הנכסים הנכס מנהל ע"י יועץ רה"ע, אשר לא מיידע אותו מה מתרחש בנכס ואילו הליכים הנכס עובר.

7.5.8.4. מדווח של מנהל מח' הנכסים מיום 28/11/11 עולה כי העירייה משלמת לחב' "עמידר" בגין שתי דירות ברח' סיר אייזיק 3 כדלקמן: 284 ש"ו-1136 (נכון ל-8/11). הדירות "בהמתנה" – משמע ריקות במשך .

לא נגבים דמי שכירות מאף אחד.

7.5.8.5. תיק ללא מסמכים ניתן לדון כתיק שאינו עומד באף מהקריטריונים הנדרשים לפי חוק להקצאה וניהול הנכסים.

7.5.9. פרטי הנכס לפי הרשום בתכנת מחשב:

מספר נכס	כתובת	גוש / חלקה	תאור המבנה	שימוש במבנה	מחזיק במבנה
18105000101	אגד 32- תחנת הארבעה דרך	גוש 18105 חלקה 1	דוכן בגדים	דוכן בגדים	ב. ג. מ.

7.5.9.1. מעיון בתכנת מחשב המנוהלת ע"י חב' "בר טכנולוגיות" עולה:

בעל הזכות בנכס: "ב. ג. מ.", מקור הזכות: "חוזזה/הסכם", תחילת הזכות: "1/4/11".

לא מצוינת מילה אחת על בעלי הזכות האמיתיים בנכס כגון: חב' "ניצבה מפעלי תחנות בע"מ", אשר השכירה את שטח לעירייה. גם העירייה לא רשומה כבעלי הנכס מכח הסכם החכירה עם החב' "ניצבה מפעלי תחנות בע"מ". מי שמופיע כבעל הזכות בנכס בתכנת המחשב, הוא זה שצריך להופיע בתור "מחזיק הנוכחי" ולא כ"בעל הזכות בנכס".

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

7.5.9.2. תיק פיס' במח' הנכסים לא אותר. מההסבר שהתקבל ממנהל מח' הנכסים עולה כי כל חוזי שכירות בגין דוכני הבגדים בשוק הבגדים החדש נמצאים בשלבי חתימה אצל היועצ"מ של העירייה. בעלי הדוכנים מחזיקים בדוכנים החל מיום 1/4/11.

7.5.9.3. מדווח של מנהל מח' הנכסים עולה כי העירייה גובה מהמחזיק מר ב.ג. מ. סך של 590 ₪ בחודש, דהיינו סך של 5310 ₪ לתקופה של מיום 1/4/11 עד 31/12/11. מבדיקה במח' הגביה עולה כי גובה שכ"ד השנתי מהווה סך של 4,362 ₪ בלבד (לשנת 2011) ישנה אי התאמה בין הנתונים שבידי מנהל מח' הנכסים לבין אלו, אשר רשומים במח' הגביה בעירייה.

7.5.9.4. לבקשת הביקורת להציג את רשימת בעלי הדוכנים בשוק הבגדים הקודם (לפני השריפה ב- 2011), מנהל מח' הנכסים ענה כי אין בידיו לא רישום ולא תיקים המבוקשים. לביקורת לא ברור כיצד בעלי הדוכנים בשוק החדש של הבגדים קיבלו את זכאותם לדוכנים.

7.5.10. פרטי הנכס לפי הרשום בתכנת מחשב :

מספר נכס	כתובת	גוש / חלקה	תאור המבנה	שימוש במבנה	מחזיק במבנה
18005017602	כתובת תחנת אגד	גוש 18005 חלקה 176	דוכן בגדים מספר 2	דוכן בגדים	מ. ש.

7.5.10.1. מעיון בתכנת מחשב המנוהלת ע"י חב' "בר טכנולוגיות" עולה:

בעל הזכות בנכס : "מ. ש.", מקור הזכות : "חוזה/הסכם", תחילת הזכות: "1/4/11".

בשדה "חוזי קבלה לנכס" רשום:

צדדים לחוזה : צד א- מפעלי תחנות בע"מ, קרן הגמלאות של חברי אגד בע"מ, צד ב – עיריית עכו.

בגלל חוסר אחידות בכללי הרישום רישום כזה אינו תורם להבנת תמונת המצב בנכס. בעלי הזכות במקרקעין אינם רשומים במקום המיועד לו בתוכנה. במקומם רשום "מר מ. ש." בתור "בעל הזכות בנכס", אשר אמור להיות רשום בתור "מחזיק הנוכחי".

7.5.10.2. הרישום בתכנה כולל בתוך כרטיס נכס אחד 2 דוכנים שונים. רישום כזה מבלבל ואינו מאפשר מעקב מפורט בכל נכס לגופו של עניין.

7.5.10.3. במח' הנכסים לא אותרו תיקים פיזיים של הנכסים. מהסבר שהתקבל ממנהל מח' הנכסים, כל חוזי השכירות בגין דוכני הבגדים בשוק

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

הבגדים החדש נמצאים בשלבי חתימה אצל היועצ"מ של העירייה. בעלי הדוכנים מחזיקים בדוכנים החל מיום 1/4/11.

7.5.10.4. מדווח של מנהל הנכסים עולה כי העירייה גובה ממר מזוז שמואל סך של 2,125 ₪ בחודש בגין דמי השכירות.

7.5.10.5. לבקשת הביקורת להציג את רשימת בעלי הדוכנים בשוק הבגדים הקודם (לפני שריפתו בשנת 2011), מנהל מח' הנכסים ענה כי אין בידיו לא רישום ולא תיקים המבוקשים. אי לכך, לביקורת לא ברור על סמך אילו מסמכים ואו תהליכים בעלי הדוכנים בשוק החדש של הבגדים קיבלו את זכאותם לדוכנים.

7.5.11. פרטי הנכס לפי הרשום בתכנת מחשב :

מספר נכס	כתובת	גוש / חלקה	תאור המבנה	שימוש במבנה	מחזיק במבנה
18105000225		גוש 18105 חלקה 2	דוכן ירקות	דוכן ירקות	מ. ו.
18105000225		גוש 18105 חלקה 2	דוכן ירקות	דוכן ירקות	מ. פ.
18105000225		גוש 18105 חלקה 2	דוכן ירקות	דוכן ירקות	פ. מ.

7.5.11.1. לפי תכנת המחשב הנכס: דוכן ירקות מספר 25 נמצא כעת באחזקתם של שלושה מחזיקים שונים: מר מ. ו., גב' מ. פ., מר פ. מ..

7.5.11.2. מעיון בתיק פיזי של הנכס נמצא כי הדוכן הועבר ממר פ. מ. לגב' מ. פ. ואחר כך מגב' מ. פ. למר מ. ו.. מועצת העיר מס' 36 מיום 27/4/88 אישרה העברת זכויות בבסטה למר מ. ו.. דהיינו, ישנו מחזיק אחד בלבד בדוכן לפי המסמכים בתיק: מר מ. ו..

7.5.11.3. לפי חוזה שכירות המעודכן ביותר הבסטה הושכרה בשכירות מוגנת לתקופה מיום 1/1/89 עד יום 31/12/89 תמורת דמי שכירות חודשית בסך 29.86 ₪ צמוד לחוק הגנת הדייר. מאז החוזה לא חודש.

7.5.11.4. מדווח של מנהל מח' הנכסים עולה כי העירייה גובה ממר מ. ו. סך של 420 ₪ בשנה. מבדיקה במח' הגביה עולה כי גובה שכ"ד השנתי מהווה סך של 493 ₪ (לשנת 2011) והנ"ל חייב סך של 7,125 ₪ בגין השנים הקודמות. ישנה אי התאמה בין הנתונים שבידי מנהל מח' הנכסים לבין אלו, אשר רשומים במח' הגביה בעירייה.

7.5.12. פרטי הנכס לפי הרשום בתכנת מחשב :

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

מספר נכס	כתובת	גוש / חלקה	תאור המבנה	שימוש במבנה	מחזיק במבנה
18105000218		גוש 18105 חלקה 2	דוכן ירקות	דוכן ירקות	ע. פ.
18105000218		גוש 18105 חלקה 2	דוכן ירקות	דוכן ירקות	י. מ.
18105000218		גוש 18105 חלקה 2	דוכן ירקות	דוכן ירקות	א. א.

7.5.12.1 לפי תכנת המחשב הנכס: דוכן ירקות מספר 18 נמצא כעת באחזקתם של שלושה מחזיקים שונים: מ/ר/ת ע. פ., מר י. מ., מר א. א.. מרישום כזה ניתן להסיק מסקנה מטעה.

7.5.11.2 מעיון בתיק פיזי של הנכס נמצא כי ישנו דוכן אחד שמספרו 18. הדוכן הועבר ממר א. א. למר י. מ. לפי החלטת מועצת העיר מס' 48 מיום 6/7/86. ב- 1/8/01 נעשה ניסיון להעברת הדוכן ממר י. מ. למר ד. מ., אך תהליכי ההעברה לא הושלמו (לא שולמו כספי החלקה של העירייה בדמי מפתח, לא התקבל אישור מועצת העיר ולא נחתם חוזה שכירות כדיון). העירייה החלה בהליכי תביעה משפטית כנגד הדיירים, המפרים את החוק, אך הפסיקה אותם בעקבות ניהול מו"מ להעברת הדוכן לבעליה החדשים. מאז, הטיפול בתיק הופסק ללא תוצאות. הופסק גם הטיפול בגביית החובות הקודמים (כספי דמי מפתח, דמי שכירות וכו'). מבירור עם מנהל מח' הנכסים מר ד. מ. עד היום לא שילם לקופת העירייה את חלקה בדמי מפתח (עשרות אלפי ₪ בתעריפים של דאז).

7.5.11.3 לפי חוזה שכירות המעודכן ביותר (מיום 20/3/08) הבסטה הושכרה בשכירות מוגנת למ/ר/ת ע. פ. תמורת דמי שכירות חודשית בסך 200 ₪ צמוד לחוק הגנת הדייר. מועצת העיר מס' 3/08 מיום 10/3/08 אישרה את החוזה, למרות שהחוזה ולדעת הביקורת לקוי בחסר (החוזה לא חתום ע"י הבעלים ולא צוין בו תוקף).

7.5.11.4 מדווח של מנהל מח' הנכסים עולה כי העירייה גובה סך של 227 ₪ בחודש, דהיינו 2,724 ₪ בשנה בגין דמי שכירות. מבדיקה במח' הגביה עולה כי גובה שכ"ד השנתי מהווה סך של 2,578 ש"ח (לשנת 2011) והנ"ל חייבת סך של 8,785 ₪ בגין השנים הקודמות. ישנה אי התאמה בין הנתונים שבידי מנהל מח' הנכסים לבין אלו, אשר רשומים במח' הגביה בעירייה.

7.5.12 פרטי הנכס לפי הרשום בתכנת מחשב :

מספר נכס	כתובת	גוש / חלקה	תאור המבנה	שימוש במבנה	מחזיק במבנה
1800601220		גוש 18006 חלקה 122	מפעל "מ"		

7.5.12.1 מעיון בתכנת המחשב הנכס הזה לא רשום.

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

- 7.5.12.2. לבקשת הביקורת להוציא תיק פיסוי של הנכס, התיק לא אותר ע"י מנהל מח' הנכסים.
- 7.5.12.3. מבדיקת הרישום בנוסח טאבו עולה כי "אין מידע על הליך רישום בנכס", דהיינו הנכס, אשר נמצא בבעלותה של עיריית עכו עשרות שנים עדיין אינו רשום בטאבו כדיון.
- 7.5.12.4. בדיקת הביקורת בשטח העלתה כי הנכס מוחזק שלא על ידי הגורם הרשום במחלקת הנכסים. בדיקה נוספת העלתה כי יועץ רה"ע מסר את החזקה בנכס לחברת "מ. מ." זאת ללא כל אישור של כל גורם מוסמך וללא ידיעת הגורמים בעירייה.
- "מ. מ." עד היום מחזיק בנכס ובתקופה שקדמה לגילוי הביקורת על המסירה הלא חוקית לא נגבו במקום שכ"ד וארנונה.
- כמו כן הסתבר לביקורת כי מפעל "מן" שהיה דייר מוגן בנכס התפנה לאחר הליך של כינוס נכסים. למחלקת הנכסים לא ידוע מאומה על הנעשה בנכס על כספים שצריך לגבות מהכנס ועל שטחים ששינו את ייעודם ועל הסכמים שנעשו עם גופים מסחריים בשטחים שהיו בזמנו בחזקת מפעל "מן".
- הרי לפי פקודות העירייות [נוסח חדש] נוסח מלא ומעודכן פרק 10 סעיף א' סעיף 188
- (א): "עירייה לא תהיה רשאית למכור מקרקעין, להחליפם או למשכנם אלא על פי החלטת המועצה ברוב חבריה ובאישור השר או מי שהוא הסמיך לכך.
- (ב) עירייה רשאית להשכיר מקרקעין או להרשות שימוש במקרקעין שאין בו משום שכירות, אולם השכרת מקרקעין לתקופה העולה על חמש שנים והשכרת נכס שחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב 1972 – חל על שכירותו, טעונות החלטה ואישור כאמור בסעיף קטן (א).
- (ג) התמורה שנתקבלה ממכירת מקרקעין של העירייה תשמש אך ורק לקניית מקרקעין; ואולם רשאי שר הפנים אם ראה שטובת הציבור דורשת זאת, להתיר עשיית שימוש אחר בתמורה.

7.5.12.5. מבדיקה במח' הגביה עולה כי משנת 2008 לכל הפחות העירייה הפסיקה לגבות שכ"ד בגין הנכס. עקב כך הפסידה את כספיה הרבים.

7.5.13. פרטי הנכס לפי הרשום בתכנת מחשב :

מספר נכס	כתובת	גוש / חלקה	סוג השטח	מחזיק במקרקעין
18039000800		גוש 18039 חלקות 7, 8	רשם מקרקעין	מפעל י. ר.

7.5.13.1. מעיון בתיק פיזי של הנכס נמצא מסמך אחד בלבד – הסכם בר-רשות בין העירייה לבין חב' ה. בע"מ, המאשר שימוש במגרש רטרואקטיבית לתקופה מיום 1/1/00 עד 31/12/05 ולתקופה החל מ- 1/1/06 ללא ציון תום התקופה. התמורה בסך 57,500 ₪ לשנה בצירוף מע"מ הפרשי הצמדה לפי מדד הידוע ביום 12/6/02 תשולם ב- 12 תשלומים חדשים שווים.

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

7.5.13.2. בהתאם להסכם זה אסור לחברה להעביר זכויותיה לאחר בין בתמורה ובין שלא. לעומת זאת נמצא כי השטח נמסר לשימושם של הבעלים החדשים מפעל י. ר. ללא הסכם בר תוקף ובניגוד לרשום בהסכם הקודם המאשר חזקה במקרקעין.

7.5.13.4. מבדיקה במח' הגביה עולה כי מפעל י. ר. שילמה דמי רשות לעירייה עד שנת 2007 בלבד. מאז העירייה לא מחייבות ולא גובה דמי רשות בגין השימוש במקרקעין מאף אחד – מדובר במאות אלפי שקלים.

7.6. השכרת נכסים לחברה/לתאגיד עירוניים.

7.6.2. נכסים, אשר נמסרו לשימוש של התאגיד "מי עכו".

7.6.2.1. עם הקמת התאגיד העירוני "מי עכו" ב- 3/2010 העירייה לפי הסכם חכירה מסרה לשימוש התאגיד בנינים ונכסים שונים בשווי 105,340 אלש"ח.

כעולה מתכנת מחשב, המנוהלת ע"י חב' "בר טכנולוגיות" רשימת הנכסים כוללת:

מספר נכס	כתובת	גוש / חלקה	תאור המבנה	שימוש במבנה	מחזיק במבנה
		גוש 18010		תחנת	
18010014701	ההגנה	חלקה 147	תחנת שאיבה	תחנת שאיבה	מי עכו בע"מ
		גוש 18017			
18017001101	דושניצקי אריה	חלקה 11	שלושה מחסנים	מחסן תחנת	מי עכו בע"מ
		גוש 18017			
18017300100	דושניצקי אריה	חלקה 29	מכון שאיבה	תחנת שאיבה	מי עכו בע"מ
		גוש 18041		תחנת	
18041002100	משה בורנשטיין	חלקה 21	תחנת שאיבה	תחנת שאיבה	מי עכו בע"מ
		גוש 18042		מתקן	
18042012401	שלום הגליל	חלקה 38	תחנת ביוב	תחנת ביוב	מי עכו בע"מ
		גוש 18043		מתקן	
18043300401	עפרוני	חלקה 34	מתקן ביוב	תחנת ביוב	מי עכו בע"מ
		גוש 18051		תחנת	
18051016700	בבל	חלקה 167	תחנת שאיבה	תחנת שאיבה	מי עכו בע"מ
		גוש 18057		תחנת	
18057002508	גרשון יוסף	חלקה 25	תחנת שאיבה	תחנת שאיבה	מי עכו בע"מ
		גוש 18105		בריכת	
18105009500	גדיש יוסף	חלקה 95	בריכת מים	מיים	מי עכו בע"מ
		גוש 18108		תחנת	
18108006400	גרשון יוסף	חלקה 64	תחנת שאיבה	תחנת שאיבה	מי עכו בע"מ

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

הרשימה אינה תואמת את הרשימה שנמסרה לביקורת ע"י מנהל מח' הנכסים (ראה נספח ז'). לכן לא בוודאות ברור לביקורת אילו נכסים נמסרו בפועל לשימוש התאגיד "מי עכו".

7.6.2.2 העברת הנכסים לא נרשמה בספר הנכסים העירוניים בתור עסקת החכירה/שכירות/שימוש ולא נרשם לאיזו תקופה העסקה בתוקף.

הרי בתקנות הרשויות המקומיות (ניהול פנקסי זכויות במקרקעין) תשכ"ז - 1967, מוגדרת החובה על הרשות המקומית לנהל ספר וכרטסת נכסים עירוניים, בה ירשמו כל נכסי הרשות ופרטים נוספים הקשורים לנכסים העירוניים. כ"כ חובה לעדכן בכרטסת זו כל תנועה ו/או שינוי החל בנכסים האלה.

7.6.2.3 לא נבדק שווי מרכיב הקרקע המשמשת לתשתיות מים וביוב וצנרת הסמוכה אליה. מנהל מח' הנכסים לא ידע להסביר מה הדין של הקרקע הזו: האם נשאר ברשות העירייה או נמסר לתאגיד.

7.6.2.4 לא ניתנו תשובות לשאלות כגון: מה התמורות שהתקבלו בגין כל נכס ונכס ולאיזה סעיף תקציבי נרשמו התקבולים?

7.6.2.5 במח' הנכסים לא אותרו המסמכים המתעדים את הליכי מסירת המקרקעין/נכסים לתאגיד "מי עכו". לבקשת הביקורת לעיין בהסכם העברת הנכסים לתאגיד, מנהל מח' הנכסים אמר שאין ברשותו ההסכם המבוקש ושאינו מתעסק בעניינים הלא שייכים לו.

7.6.2.6 לדעת הביקורת, העירייה מאבדת את שליטתה בניהול נכסיה הן מבחינת תקינות הליכי מסירת הנכסים והן מבחינת הרישום הנדרש לפי הוראות החוק.

7.7 השכרת נכסים עירוניים באמצעות החברה הכלכלית העירונית.

7.7.1 פרטי הנכס לפי הרשום בתכנת מחשב :

מספר נכס	כתובת	גוש / חלקה	תאור המבנה	שימוש במבנה	מחזיק במבנה
18036000301	יהונתן החשמונאי	גוש 18036 חלקה 3	מועדון קיאקים	מועדון	ט. ט.

7.7.1.1 מבדיקה במח' הנכסים נמצא כי הנכס בנוי על קרקע השייך לעיריית עכו מכוח הפקעה לפי סעיף 19 מיום 18/1/66. לפי הסכם מיום 1977 עם חב' "ג. ב. ג.", אשר בנתה את הנכס והעבירה אותו לבעלים בתום חוזה השכירות. במח' הנכסים לא אותר תיק פיסי של הנכס, אלא אותרו מסמכים בודדים המפוזרים בתוך תיקים אחרים.

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

7.7.1.2. העירייה העבירה את ניהול הנכסים בחוף ארגמן לחב' הכלכלית העירונית במסגרת הסכם הפעלה מס' 5231 מיום 9/5/10. במסגרת ההסכם החב' הכלכלית התחייבה לשלם לעירייה 50% מדמי שכירות מהשכרת נכסים הנמצאים בחוף.

7.7.1.3. לפי הסכם שכירות 7/4/10, אשר נחתם בין החב' הכלכלית לעכו בע"מ לבין "ט. ס. בע"מ" הנכס (בגודל כ- 100 מ"ר) הושכר לתקופה מיום 1/4/10 עד 31/12/11 ללא ביצוע הליכי מכרז המתחייבים לפי נוהל אסדרת חברה עירונית של משרד הפנים סעיף 9.2.6 :

"חובת מכרז – לא תתקשר החברה בחוזה לביצוע עסקה בטובין או במקרקעין, או לביצוע עבודה או לרכישת שירותים אלא עלפי מכרז, על פי חוק חובת המכרזים תשנ"ב – 1992 (והתקנות שיותקנו לפיו, ועד להתקנת התקנות, על פי הכללים החלים על הרשות המקומית בשינויים המחויבים."

7.7.1.4. מברור במח' הנכסים, נכון לעת כתיבת הדו"ח (10/2011) החב' הכלכלית לא הפרישה לעירייה במשך שנתיים ולו שקל אחד מדמי השכירות, להם העירייה זכאית בגין הנכס המושכר.

7.7.1.5. מעיון בנתוני נכסים בחוף הארגמן עולה כי לפי הערכת שמאי מקרקעין מיום 27/3/08 דמי שכירות הראויים לנכס בגודל של 33 מ"ר הינם 900 ₪ לחודש. מכאן לא ברור כיצד החב' הכלכלית השכירה את הנכס (בשטח של 100 מ"ר) בסכום מופחת תמורת סך של 500 ₪ בחודש בלבד.

7.7.1.6. נכון לתאריך כתיבת הדו"ח (10/11) החב' הכלכלית לעכו בע"מ לא העבירה באופן מסודר את כל ההתכתבות הכרוכה להשכרת הנכס לידיעתו של המנהל מח' הנכסים בעירייה. לכן הנכס אינו רשום בעירייה ע"ש המחזיקים הנוכחים. הדבר מהווה הפרה על המוגדר בתקנות הרשויות המקומיות (ניהול פנקסי זכויות במקרקעין) תשכ"ז - 1967 :

"חובה על הרשות המקומית לנהל ספר וכרטסת נכסים עירונית, בה ירשמו כל נכסי הרשות ופרטים נוספים הקשורים לנכסים העירוניים. כ"כ חובה לעדכן בכרטסת זו כל תנועה ו/או שינוי החל בנכסים האלה."

7.7.1.7. מבדיקה בלשכת הרישום במקרקעין (טאבו) עולה כי הנכס עדיין לא רשום ע"ש הבעלים.

7.8. הסכמי רשות השימוש לחברות סולאריות.

7.8.1. מחלקת הנכסים מטפלת בתשלומי רשות השימוש מחברות המפעילות תקשורת סולארית.

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

7.8.1.1. לדבריו של מנהל מח' הנכסים כעת ישנם סה"כ 4 אנטנות סלולאריות פעילות, אשר לעירייה הסכם רשות השימוש עמן .

כמו כן על המקרקעין העירוני קיימות 5 אנטנות נוספות, עליהן הוא עדיין לא קיבל דווח רשמי מחברה הכלכלית לעכו על ידה מטופלים העניינים.

בתכנת הנכסים במחשב נמצא כי מתבצע רישום של המתקנים סלולאריים, אך לא כל המתקנים רשומים בתכנה. ראה את הרישום בתכנה הכולל 3 מתקנים בלבד:

מספר נכס	כתובת	גוש / חלקה	תאור המבנה	שימוש במבנה	מחזיק במבנה
18001010707	הרצל	גוש 18001 חלקה 107	אנטנה	מתקן	
18043300400	עירוני	גוש 18043 חלקה 34	אנטנה	תקשורת/אנטנה	ע. ב.
18043300400	עירוני	גוש 18043 חלקה 34	אנטנה	תקשורת/אנטנה	חב' פ. ת.

7.8.1.2. לא קיים מנגנון חיוב אוטומטי בגין רשות השימוש של החברות הסלולאריות.

מנהל מח' הנכסים פעמיים בשנה מגיש הוראת חיוב ידנית למח' הגביה עבור כל חברה בנפרד. במח' הגביה מחייבים את המחזיקים בהתאם. כך, אם ההוראה לא הוגשה למח' הגביה בטעות או הוגשה באיחור – לא מתבצע מעקב ממוחשב על סכום הפיגורים המדויק. לשאלה: איך מנהל הנכסים עוקב אחרי סיום תוקף הסכמי רשות השימוש, לא ניתנה תשובה ברורה.

בטיפול לגביית הכספים מהחברות סלולאריות מעורבות שלוש מחלקות לפחות: מח' הגביה, מח' הנה"ח ומח' הנכסים. לפי הנוהל הקיים: לאחר תשלום דמי השימוש ע"י החברות במח' הגביה בעירייה, החברות שולחות את הקבלות למנהל מח' הנכסים. מנהל הנכסים מכין דיווח עסקת אקראי במחלקת הנהלת החשבונות בעירייה על סכומי המע"מ מתוך התשלומים, שבוצעו. עם ביצוע הרישום בהנהלת החשבונות מנהל מח' הנכסים הולך לשלם לדואר את כספי המע"מ לטובת אגף המכס ומע"מ.

כך במקום לעסוק במעקב אחרי חידוש ההסכמים ואחוזי הגביה בגין הנכסים המושכרים, מנהל הנכסים מבצע פעולות מיותרות רבות, הכרוכות גם בהפעלת יתר של הפקטור האנושי וגם מהוות בזבוז זמן ומאמץ. כל זאת במקום שימוש במערכת המחשוב כראוי בעידן המאה ה-21, המאפשרת לחסוך בכל הפעולות המיותרות הללו.

לדעת הביקורת, חוסר התארגנות הראויה מקשה על מח' הנכסים לעקוב אחרי לוח הזמנים של תוקף ההסכמים וביצוע ההכנסות של דמי רשות השימוש מחב' הסלולאריות.

7.8.1.3. בהתקשרויות החדשות עם מפעילים סלולאריים חדשים, אשר מטופלים ע"י

החברה הכלכלית עכו לא ברור מה היקף סמכותו ואחריותו של מנהל מח' הנכסים. כך, במח' הנכסים חסר מידע על הקמת והפעלת חמש האנטנות הסלולאריות, אשר מופעלות באמצעות החב' הכלכלית העירונית.

למנהל מח' הנכסים לא ידוע האם בוצע הליך פורמאלי תקין לאישור הקצאת הנכסים.

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

האם משולמים דמי רשות השימוש ובאיזה סכום. לחשבון מי מופקדים הכספים ומדוע.

לא מתבצע רישום הנכסים בספרי הנכסים העירוניים ולא בטאבו.

מח' הנכסים אינה מעורבת ואינה מעודכנת כלל בהליכי הטיפול הקשורים בהשכרת הנכסים העירוניים הללו.

7.8.2. מעיון בתיק הרשום בתכנת מחשב על הנכס שלהלן עולה:

מספר נכס	כתובת	גוש / חלקה	תאור המבנה	שימוש במבנה	מחזיק במבנה
18043300400	עירוני	גוש 18043 חלקה 34	אנטנה	מתקן תקשורת/אנטנה	ע. ב.
18043300400	עירוני	גוש 18043 חלקה 34	אנטנה	מתקן תקשורת/אנטנה	חב' פ. ת.

7.8.2.1. רישום הנכס בתכנת מחשב שגוי : במקום 18043300400 היה צריך להיות רשום 18043003400.

7.8.2.2. מרישום בתכנה ניתן להבין כי במקום מוצבות 2 אנטנות בלבד. במציאות ישנן 3 אנטנות על טורן אחד מ- 3 חב' שונות: חב' פ. ת., חב' ע. ב. וחב' ס. . בתיק פיזי של הנכס מצויים מסמכים, המתעדים התקשרות תקינה עם חב' אחת בלבד : חב' ע.ב.. בתיק פיזי אחר נמצא הסכם רשות נוסף מיום 5/2/2002 עם חב' פ..

7.8.2.3. מהסכם רשות השימוש עם החב' חב' ע.ב., אשר נחתם בשנת 2004 עולה כי העירייה הסכימה כי החברה תוסיף מפעיל נוסף למפעיל הקיים כבר במקום, לאנטנה של חב' ס., לתקופה של 5 שנים מיום 1/8/04 עד 31/7/09 תמורת \$1500 בחודש בתוספת מע"מ.

כ"כ מההסכם עולה כי הוספת כל מפעיל חדש תזכה את העירייה בדמי הרשאה נוספים בסכום זהה.

ב- 24/1/06 התווסף מפעיל נוסף – חב' ס.. בכך כמות המפעילים עלתה לשלושה.

הביקורת ניסתה להשוות את הנתונים שקיבלה במח' הנכסים עם הנתונים הנמצאים במח' הגביה לגבי כמה מתקנים ומאילו מפעילים סולאריים נגבים דמי שימוש ע"י העירייה. אך הבדיקה לא הצליחה בגלל חוסר תאום בנתונים. כך במח' הגביה אותר מפעיל סולארי אחד בלבד, הרשום בדו"ח יתרות לנושא נכסים כדלקמן:

נכס עירוני הרשום במח' הגביה:

שם לקוח	מספר נכס	כתובת נכס	שנה	שנה מקורית	שירות	יתרה לשרות	יתרה ללקוח
פ. ת.	18022032000	צפון הכרם עכו	2011	2008	שכ"ד לא מוגן	128621.4	145167
פ. ת.	18041021006	אזור התעשייה 1 עכו	2011	2008	שכ"ד לא מוגן	16545.6	

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

המפעיל חב' פ.ת. מחויב במח' הגבייה עבור 2 מתקנים סלולאריים במקומות שונים. לפי הדו"ח המפעיל חייב לעירייה סך של מעל 145 אלף ₪ בגין שנת 2008 בלבד. לפי הדו"ח לא ידוע האם המפעיל חויב בשכירות/שימוש בשנות 2009, 2010 ו- 2011.

יתר המפעילים הסלולאריים בכלל אינם מופיעים בדו"ח יתרות לנושא נכסים. וזאת לדעת הביקורת בגלל שהתשלומים בגין דמי השימוש שולמו בדרך הלא תקינה, אשר גרמה לשיבוש הנתונים במערכת הממוחשבת בספרי הגבייה. לדבריו של מנהל מח' הנכסים התשלומים האלו מתבצעים היום בסדר שלהלן:

המפעיל פונה למח' הגבייה ומשלם בקופת העירייה סכום, עליו סוכם בעת חתימת ההסכם בזמנו. אחר כך מעביר את הקבלה למח' הנכסים. מנהל מח' הנכסים מצלם את הקבלה ומעביר אותה למח' הנה"ח ולמשרדי המע"מ כמפורט בסעיף 7.8.1.2. לעיל. לדעת הביקורת סדר הפעולות חייב להיות שונה לחלוטין:

בעת החתמת ההסכם עם המפעילים על מח' הנכסים להעביר למח' הגבייה את נתוני החיוב ודרכי עדכון בהתאם לרשום בהסכם. על מח' הגבייה לשלוח חיובים למפעילים ולדאוג לגביית הכספים כדין. במקביל על מנהל מח' הנכסים לעקוב אחר ביצוע התשלומים ואחר עדכון התעריפים בהתאם לרשום בהסכמים.

7.8.2.4. הסכם רשות מיום 5/2/2002 עם חב' פ. נערך לתקופה של 4 שנים ו- 11 חודשים מיום קבלת היתר בניה למתקן (3/3/04) עם אופציה להארכה ב- 5 שנים נוספות באישור של שר הפנים. הביקורת מצאה כי העירייה לא פנתה לשר הפנים על מנת לקבל את האישור כאמור בהסכם.

בהתאם להסכם חב' פ. התחייבה לשלם עבור המתקן שבצפון הכרם דמי הרשאה חודשיים בסך 7,650 ₪ לחודש צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום 15/4/02 בצירוף מע"מ.

מדוח של מנהל מח' הנכסים עולה כי העירייה גובה סך של 10,900 ₪ בחודש.

7.9. שימוש במקלטים ציבוריים.

7.9.1. ההוראות המחייבות

חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951, קובע כי מקלט ציבורי הוא מקלט שאושר ככזה על ידי ועדת התכנון ונקבע ככזה על ידי רשויות הג"א והעירייה.

החוק קובע:

"המקלט יצויד בציוד שחובה להחזיק בו על פי כל תקנה או הוראת ראש הג"א. לא יימצא במקלט ציוד או ריהוט קבוע התופס יותר מ-20% משטח המקלט, ועלול לעכב את פינויו בעת מצב הכן בהתגוננות האזרחית."

מקלטים ציבוריים בעיר - הם נכסים עירוניים. העירייה מאפשרת להעמיד המקלטים לשימוש גורמי חוץ ופנים המעוניינים לקיים פעולות חברה, פעולות תרבות, פעולות תורניות ופעילויות ציבוריות שונות.

עם המשתמשים חייב להיערך חזזה רשות השימוש, הקובע כי התשלום עבור השימוש יתבצע

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

באמצעות מח' הגבייה בעירייה וייעושה מראש לתקופה של שנה בעת חתימת החוזה. כל ההוצאות השוטפות (מים, חשמל, טלפון, ארנונה וכדומה) אינן כלולות בדמי השימוש וחלות על המשתמש, והוא בלבד אחראי לתשלומים השוטפים. מלבד זאת השוכר יישא בתשלומי ביטוח למקלט וימציא לעירייה פוליסת ביטוח ברת תוקף.

7.9.2. ממצאי בדיקה מדגמית למקלטים.

במסגרת הבדיקה המדגמית נבדקה רשות השימוש לשני מקלטים. להלן הממצאים:

7.9.2.1. מקלט ציבורי מס' 24.

- המקלט נסמר לשימוש של ארגון ל. ל. החוזה האחרון (להלן: "החוזה") נחתם ב- 18/5/2000 לשנה עם אופציה להארכת החוזה לעוד 4 שנים. מאז המקלט ממשיך להיות בשימוש הארגון. דהיינו: המקלט מושכר לארגון מעל 10 שנים ללא חוזה מאושר, ללא גבית דמי הרשאה לשימוש במקלט, ללא תשלום הוצאות השוטפות וללא אישור מועצת העיר כפי שמחייבים הנהלים.
- בחוזה חסרים בו פרטים חיוניים כדלקמן:
 - מספר המקלט וכתובתו.
 - מתי מתחילה ומסתיימת תקופת השכירות.
 - חתימת מורשי החתימה בעירייה.
- מבדיקה במחלקת הנכסים עולה כי הוצאות החשמל, מים וטלפון משולמות ע"י העירייה:

מ.צרכן	חוזה	מס' מונה	קריאה	מ.סעיף	שם צרכן	ינואר 2011	מרץ 2011
4024-4040-019-20006	1699651	30389529	10400	938-000-430	מקלט 19	400.58	544.77

- מספר המקלט הרשום בהנהלת החשבונות שגוי (ראה סעיף 7.4.1.1). הדבר מקשה על הבדיקה, אם רוצים לשייך את ההוצאות לנכסים, בגינם הן משולמות.
- השוכר לא מבטח את המקלט בפוליסת ביטוח ברת תוקף.

7.9.2.2. מקלט מס' 12.

- המקלט מוחזק ע"י העמותה ת. ל. ב- 19/7/07 ועדת הקצאות מקרקעין אישרה להחל בהליך הקצאת הנכס בהתאם לנהלים. הנכס אושר לפרסום ולהכנת חוזה לשימוש. בזה תם הטיפול בנכס. דהיינו:
 - לא בוצע הליך הקצאת הנכס לפי הנוהל המחייב.
 - לא התקבל אישור מועצת העיר.
 - לא נחתם חוזה הרשאה לשימוש במקלט ציבורי.

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

- לא חויבו המחזיקים בתשלומים השוטפים של ההוצאות על שימושם בנכס. ראה חיוב בגין צריכת חשמל לתקופה של 8-9/11:

מ.צרכן	חוזה	מס' מונה	קריאה	מ.סעיף	שם צרכן	אוגוסט 2011	ספטמבר 2011
4024-4058-018-18001	1691769	1484178	4052	938-000-430	מקלט 12 - מועדון ינוש קרצק 16		2540.91

7.9.3. סיכום ממצאי הביקורת לגבי כלל המקלטים.

ברחבי העיר מצויים **55** מקלטים ציבוריים. מתוכם אותו ע"י הביקורת 24 מקלטים, אשר נמסרו לגורמי חוץ. במח' הנכסים מתנהל רישום של כל המקלטים הציבוריים בעיר, וביניהם אלה, הנמצאים בחזקת גורמי חוץ.

עם המחזיקים במקלטים לא נערך/לא חודש חוזה רשות השימוש, הקובע את תנאי השימוש במקלטים. כמו כן, לא הוגדר התשלום עבור השימוש במקלטים, אשר אמור להתבצע באמצעות מח' הגבייה בעירייה.

לפי ההסכם הסטנדרטי הקיים המחזיקים מחויבים בתשלום מראש עבור דמי רשות השימוש במקלטים. המחזיקים לא חויבו בתשלום מראש ולא חויבו בכלל בדמי שימוש במקלטים.

כל ההוצאות השוטפות (מים, חשמל, טלפון, ארנונה, ביטוח למקלט וכו'), אשר אינן כלולות בדמי השימוש וחלות על המחזיקים – בפועל משולמות ע"י העירייה. במקום לחייב את המחזיקים על השימוש במקלטים העירייה ויתרה למחזיקים על התשלומים כולל עריכת פוליסות ביטוח ונשאה בנטל ההוצאות המיותרות.

בתיקים שנבדקו לא אותרו הליכי הקצאת המקלטים לגופים החיצוניים, להם נמסרו המפתחות לצורך השימוש במקלטים.

7.9.4. המלצות הביקורת בעניין הפעלת המקלטים הציבוריים ברחבי העיר.

- מומלץ ליידע את המחזיקים, אשר פרטיהם נמצאים ברשות מח' הנכסים, על זכותם לעבור הליך הקצאת הנכס לשימושם בהתאם לנהל הקיים.
- לבצע הליך הקצאת הנכס בהתאם לנהל.
- לקבל אישור מועצת העיר להקצאת הנכס.
- להכין הסכמי שימוש במקלטים הציבוריים.
- להעביר לאחראי על המקלטים לשעת חירום רשימת המקלטים, אשר בשימוש של גורמי חוץ עם פרטי המחזיקים במקלטים. וזאת כדי שיוכל להשגיח על המצב ואף לאתר מקלטים נוספים בשימוש, אשר לגביהם לא נחתם ההסכם.
- לפעול לאכיפת הסכמי השימוש במקלטים כלשון ההסכמים, דהיינו:

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

- יש להחתים כל שנה מחדש את ההסכמים עם המשתמשים במקלטים ציבוריים אך ורק לאחר צירוף כל המסמכים הרלוונטיים. **המסמכים ההכרחיים, אותם מומלץ לקבל לפני למסירת המפתחות של המקלטים הציבוריים למשתמשים הם:**

- ** קבלה על תשלום מראש של דמי השימוש שנתיים.
- ** אישור מחב' החשמל ומתאגיד "מי עכו" על העברת המונים על שם המשתמשים.
- ** פוליסת ביטוח בתוקף למקלט.
- ** הצהרת המשתמש שהינו אחראי לציוד הנמצא במקלט לפי רשימת הציוד המצורפת.

7.10. בדיקת נהלי עבודה.

7.10.1. תחום הפעילות של מנהל מחלקת הנכסים בעיריית עכו כולל:

- ניהול הליכי השגת מקרקעין, רכישה/הפקעה, החלפה. הסדרת תשלום פיצויים, תשלום בדיקה ומתן אישורים לצורכי מס.
- ניהול הליכי רכישה, השכרה ומכירת של הנכסים העירוניים.
- מעקב וניהול הליכי שכירות נכסים, מגורמי חוץ למטרות הציבור.
- מעקב וניהול הליכי השכרת נכסים עירוניים לגורמים חיצוניים.
- הקצאות וטיפול בנכסים לעמותות, בתי כנסת וגופים חברתיים.
- בדיקת תקינות הנכסים בעת קבלתם מגורמי חוץ ובעת מסירתם לגופים חברתיים.
- פיקוח על שימוש תקין בכל הנכסים וקרקעות העירוניים.
- מעקב אחרי גבית דמי שימוש עבור שלטים גדולים בעיר.

7.10.2. תחומי הפעילות, אשר לא עוברים בדיקה ומעקב במח' הנכסים:

- מעקב אחרי ניהול הסכמי חכירה/שכירות של מבנים ציבוריים כגון מוסדות חינוך, דת, קהילה השייכים לעירייה.
- מעקב וטיפול בחיובי חשמל, מים וארנונה של הנכסים העירוניים.
- טיפול בנושאי משכנתאות ורישום הערות אזהרה בנכסי העירייה.
- מעקב וטיפול במחזיקים הלא משלמים דמי שכירות/שימוש בזמן.
- פעילות להשבחת נכסי העירייה (שיפוצים, עסקאות קומבינציה וכו').

7.10.3. בדיקת נהלי הקצאת קרקע או מבנה לגוף שאינו עירוני.

- מבדיקה במח' הנכסים נמצא כי בעירייה קיימת ועדת הקצאת המקרקעין העירוני בהרכב הכולל את: מנכ"ל העירייה, גזבר העירייה, היועצת המשפטית לעירייה, המנדסת העיר ומנהל מח' הנכסים. הועדה התכנסה מספר פעמים, אך הביקורת לא איתרה **ולא נכס אחד, אשר הוקצה בוועדה בהתאם לנהל הקצאה הרגיל /או המקוצר** (ראה נספח א').

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

מנהל מח' הנכסים הסביר כי העירייה משנת 2008 נמצאת בהליך סקר נכסים הממפה את כל נכסיה. עם סיום הסקר תוכל העירייה לפעול להקצאת נכסיה באופן מסודר על פי הנהלים לרבות הנכסים המוחזקים כיום על ידי מוסדות שונים ללא הקצאה ו/או ללא הסכם.

לדעת הביקורת, סקר הנכסים יאפשר לראות את התמונה הכוללת של כל הנכסים, אשר נמסרו ללא הליכי הקצאה כדין. יחד עם זאת, בעבודה השוטפת אין לחכות להשלמת נתוני המחשב כדי להקצות כל נכס/קרקע המועלה לדיון כעת לפי עיקרי הנוהל המחייב, דהיינו לפי הכלל של שוויוניות וחובת הפרסום ברשות הרבים. אי שימוש בנהלי ההקצאה לאחר פרסומם ע"י משרד הפנים - מהווה ליקוי אשר חייב להיות מתוקן במיידית.

7.10.4. בדיקת נהלי עבודה הקיימים במח' הנכסים.

מנהל מח' הנכסים משקיע מאמצים רבים ועובד כמיטב יכולתו להפעלת מירב התחומים, המוטלים עליו. אך לדעת הביקורת חסרים לו כלים חשובים והתארגנות נכונה כמפורט להלן:

- במח' הנכסים חסרים נהלים פנימיים המסדירים את סדרי העבודה החל מאופן רישום נכסי העירייה בפנקס המקרקעין של העירייה ובלשכת הרישום במ.מ. עד אופן סגירת התיקים בסיום הפעלת הנכסים. לכן ישנם נכסים עירוניים, אשר בבעלותה ו/או בחוזה חכירה ע"ש העירייה כבר שנים רבות, אך עדיין אינם רשומים בנסח טאבו כחוק וכדין. לדבריו של מנהל מח' הנכסים המדובר בעשרות נכסים עירוניים כאלה. לפי ההסבר, הוא אינו מספיק לשלב את הטיפול בעניין הזה בתוך הסדר העדיפויות הקיים.
- חסרים נהלים המסדירים פעילות משותפת עם מחלקות אחרות בעירייה, איתן יש יחס גומלין משותפים. לכן כל פניותיו לקבלת מידע הנחוץ לו לוקח זמן רב, אותו ניתן היה לחסוך בקיום מערכת אחידה של המידע הממוחשב. לדוגמא, לבקשה לקבל דו"ח הוצאות חשמל ממח' הנהלת החשבונות, נדרש חודש ימים של התרוצצויות אחר רואה חשבון, האחראי למידע הרלוונטי.
- המחלקה לא פועלת לפי שיטות העבודה המסודרות והמאורגנות מראש. מירב פעילותיה מתבצעת סביב הנושאים הדחופים ביותר בהתאם לשיקול דעתו של גזבר העירייה ולפי דרישות ההנהלה. לעיתים קרובות מנהל הנכסים מנוע מליצור שיטות עבודה מסודרות עקב מצב המתמיד של "כיבוי שריפות בשטח".
- מנהל מח' הנכסים אחראי על עבודתם של עובדי החב' "בר טכנולוגיות", הנתנים "שירותי יעוץ שוטפים בנושא נכסים" כפי שהוגדר בחוזה עם החברה (ראה נספח ח'). בפועל הוא זקוק לעובדים, המבצעים את העבודה ולא רק ל"מייעצים" איך לבצע אותה.
- השתתפות מנהל המחלקה משום מה אינה נדרשת בכל הדיונים המתקיימים בעירייה, אשר קשורים לנושאי הפעלת הנכסים העירוניים. ישנם נכסים עירוניים רבים, אשר מנהלים ע"י יועץ רה"ע וע"י החב' הכלכלית העירונית שלא לפי הנהלים המחייבים וללא שיתוף הפעולה של מנהל מח' הנכסים.

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

- אין נוהל לחידוש הסכמי שכירות/שימוש לנכסים העירוניים, הקובע סדרי עבודה ולוח זמנים נוקשה והמחייב. המחזיקים בפועל ממשיכים להשתמש בנכסי העירייה ללא חידוש הסכמים.
- אין נוהל לביצוע מעקב שוטף אחר חיוב וגביה של דמי שכירות/שימוש בגין הנכסים העירוניים. המחזיקים ממשיכים להשתמש בנכסי העירייה ללא תשלום חובות שכ"ד.
- אין נוהל לביצוע מעקב שוטף אחר מקור ההוצאות הכרוכות בהשכרת הנכסים עירוניים לגופי חוץ. העירייה נושאת בנטל ההוצאות במקום המחזיקים בנכסים.
- מנהל מח' הנכסים עוסק בפעילות שאינו חייב לעסוק בה (למשל טיפול בשלטים או טיפול במע"מ (7.8.1.2)) ואינו מתפנה לפעילות, ההכרחית כמפורט בסעיף 7.10.2.
- בתקופה של קרוב לעשר שנים מח' הנכסים מנוהלת ע"י עובדים מזדמנים, אשר מונו לתפקיד ללא מכרז כדין וללא כישורים הנחוצים לביצוע מטלות התפקיד. גם מנהל הנכסים הנוכחי רכש את הידע בנושאי ניהול הנכסים העירוניים תוך כדי ביצוע משימות התפקיד, אשר נבחר אליו ללא מכרז. העדר השכלה רלוונטית של מנהלי הנכסים בעת מינוים לתפקיד השאירה סימנים כבדים בהתנהלות המחלקה לאורך כל אותה התקופה. עצם עקרונות הניהול, המבוססים על ידע וניסיון בתחומים חשובים כגון: כלכלה, הנדסה ומשפטים - נפגעו. כנ"ל גם ההתארגנות וסדרי העבודה במחלקה. עם זאת יש לציין, כי מנהל המחלקה הנוכחי במשך שנות עבודתו במחלקה התמקצע וצבר ניסיון רב בנושאי ניהול הנכסים העירוניים - דבר המהווה נכס בפני עצמו למערכת הארגונית.
- הביקורת הסתייעה בשיתוף פעולה מלא מצידו של מנהל מח' הנכסים, אשר הפגין התמצאות בעניינים, קפדנות, יושר ויסודיות בשיטות עבודתו.

בכבוד רב

יוסי דיעי
מבקר העירייה

רשימה ביבליוגרפית:

1. פקודות העיריות [נוסח חדש] נוסח מלא ומעודכן (תיקון 121, 12/01/11).
2. דו"ח ביקורת "מתן רשות שימוש והשכרת נכסים עירוניים", עיריית ירושלים, 2004.
3. חוק המקרקעין התשכ"ט-1969
4. חוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971
5. חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951
6. תקנות הרשויות המקומיות (ניהול פנקסי זכויות במקרקעין) תשכ"ז – 1967
7. חוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985
8. חוזרי מנכ"ל משרד הפנים

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

נספח א'

ההליך הרגיל להקצאות קרקע לגוף שאינו עירוני.

- במקרה של פנייה להקצאת קרקע תעניין ועדת ההקצאות בספר ההקצאות, תקבל במידת הצורך חוות דעת מהיועץ המשפטי ותקבע האם ניתן בנסיבות המקרה לשקול את הקצאת הקרקע המבוקשת.
 - הרשות המקומית תפרסם הודעה בעיתונות בדבר האפשרות להקצאת קרקע. הציבור יוזמן להגיש בקשות להקצאת הקרקע בתוך 90 ימים ממועד הפרסום.
 - ועדת ההקצאות תוודא כי ההודעה בדבר הקצאת הקרקע המבוקשת תגיע לידיעתם של התושבים השכנים שבסמוך לקרקע.
 - הוועדה תבחן במסגרת סינון ראשוני אם מולאו הבקשות על מכלול הפרטים ותכין רשימת בקשות שפרטיהן מולאו כנדרש.
 - רשימת הבקשות תפורסם בעיתונות כדי לאפשר לציבור להגיש התנגדויות בתוך 90 ימים מיום פרסום ההודעה.
 - היה ולא הוגשו התנגדויות, יועברו הבקשות לדיון בוועדת ההקצאות. היה והוגשו התנגדויות, תזמן ועדת ההקצאות את כל המתנגדים להשמיע את טענותיהם.
 - ועדת ההקצאות תיוועץ עם מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובנייה וכן עם הגורמים המקצועיים הרלוונטיים.
 - התייחסות הגורמים המקצועיים תוגש לוועדת ההקצאות. כאשר תקבל חוות דעת מקצועית שלילית לעניין פנייה להקצאת הקרקע, יובא העניין להכרעת ועדת ההקצאות.
 - ועדת ההקצאות תדון בבקשות ובהתנגדויות שהוגשו, ועל פי הקריטריונים תגבש רשימה מומלצת ומנומקת שבה ידורגו הבקשות לפי סדר עדיפות להקצאת הקרקע.
 - המלצת ועדת ההקצאות תועבר למועצת הרשות המקומית תוך זמן סביר מקבלת ההתנגדויות וחוות הדעת המקצועית.
- הוועדה רשאית להמליץ כי אין מקום להקצאת הקרקע בשלב זה לגוף כלשהו.
- סעיף 7 ה' לנוהל קובע כי אם הוקצתה קרקע בהליך מקוצר, לא תוארך תקופת ההקצאה, לא יוגדל שטח ההקצאה ולא תוקצה אותה קרקע בשנית לאותו גוף בהליך מקוצר, ואם הצורך מתמשך יש לנקוט בהליך הרגיל.
- הקצאה לתקופה של פחות משנה, שבה אפשר לנקוט בהליך המקוצר, תיעשה על פי השלבים הבאים, כמפורט בסעיף 7א' שהוסף בחוזר הנ"ל (6/2002) לנוהל הקצאות כדלקמן:

- פרסום

- התנגדות בתוך 14 ימי עבודה מיום הפרסום

עיריית עכו
משרד מבקר העירייה
טל' 04-9956107/8
פקס' 04-9956109
diai@akko.muni.il

בס"ד

ביקורת ניהול נכסים עירוניים

- דיון בוועדה וגיבוש המלצה
 - דיון ואישור במועצה
 - בתוך 30 יום ממועד מסירת ההודעה בדבר החלטת מועצת העירייה יהיו מבקשי הבקשות רשאים לעיין בהחלטה הסופית ובנימוקה.
- חוזר מנכ"ל משרד הפנים מיולי 2004 קבע שינוי בהרכב ועדת ההקצאה. לא עוד ועדה של נבחרי ציבור אלא ועדה בת חמישה חברים המורכבת מעובדי עירייה אלו: מנכ"ל העירייה או נציגו, גזבר העירייה או נציגו, היועץ המשפטי לעירייה או נציגו, מהנדס העירייה ומנהל מחלקת הנכסים.