

נכסי מקרקעין של העירייה

אגף מוניציפלי - מחלקת הנכסים

הקדמה - עיקרי הממצאים וההמלצות

1. כללי

- 1.1. בהתאם לתכנית הביקורת השנתית של מבקרת העירייה לשנת 2020, נערכה ביקורת במחלקת הנכסים (להלן: "המחלקה"), אשר אחראית על ניהול נכסי המקרקעין שבבעלות העירייה ו/או שלעירייה זכויות בהם, רישום פרטיהם, מעקב ופיקוח אחר השימוש בהם, השכרתם או הקצאתם לאחרים, ועוד.
- 1.2. היקף הנכסים שבבעלות העירייה או שלעירייה זכויות בהם, מסתכם במאות נכסי מקרקעין אשר כוללים, בין היתר, קרקעות, דירות, מבני ציבור, מוסדות חינוך, מרכזים קהילתיים, מקלטים, מחסנים ועוד.
- 1.3. ניהול נכסים אלו נרחב וכולל בתוכו היבטים משפטיים, מנהליים וכספיים. ישנה משמעות רבה לניהול, לפיקוח ולמעקב אחר נכסי המקרקעין של העירייה, בין היתר, בשל העובדה שמדובר בערכים כספיים ניכרים. אי לכך, קיימת חשיבות להקפדה על רישומם של נכסים אלו הן בספרי העירייה והן בספרי לשכת רישום המקרקעין (טאבו).

2. תכנית הביקורת

- 2.1. הביקורת בחנה את הפעילות שהתבצעה במחלקת הנכסים והתמקדה בנושאים שלהלן:
 - 2.1.1. המבנה הארגוני של המחלקה, בעלי התפקידים ותחומי אחריותם.
 - 2.1.2. חקיקה רלוונטית והוראות העבודה.
 - 2.1.3. תחומי פעילות המחלקה, אחריותה, סמכויותיה, יעדיה וכו'.
 - 2.1.4. נתונים ומידע: היקף הנכסים השייכים לעירייה, תיאור הנכסים לסוגיהם, אופי השימוש בנכסים, סוגי החוזים הקיימים ואופי ההתקשרות עם המחזיקים בנכסים, זהות המחזיקים בנכסים, ועוד.
 - 2.1.5. תהליך עדכון נתוני הנכסים בתוכנה הייעודית.
 - 2.1.6. רישום הנכסים על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
 - 2.1.7. פיקוח ומעקב אחר השימוש בנכסים, חילופי מחזיקים, תוקף ההסכמים ועוד.
 - 2.1.8. פיקוח מעקב אחר ההכנסות בגין הנכסים המניבים.
- 2.2. יש לציין שמספר נכסים מניבים (כמפורט בפרק ד' של דוח זה) הועברו לניהולה של חברת חוף בת ים.

נכסי מקרקעין של העירייה

2.3 להדגשה, הביקורת בדקה בדוח זה את אופן ניהול הנכסים שהועברו לטיפול של חברת חוף בת ים מנקודת מבטה של מחלקת הנכסים, ולא ערכה ביקורת בחברה.

3. סיכום הביקורת

3.1. בתום הביקורת נדונו ממצאיה עם מנכ"לית העירייה, מנהלת האגף המוניציפלי ומנהל מחלקת נכסים.

3.2. העירייה בהובלת מנכ"לית העירייה, פתחה תכנית אסטרטגית שיעדיה מכוונים להבראתה הכלכלית של העירייה לאור מצבה, הכוללת התייחסות להגדלת הכנסותיה. תפיסתה של מנכ"לית העירייה בעניין זה, הינה שמחלקת הנכסים מהווה מנוע משמעותי לצמיחה כלכלית, ובשל כך יזמה פעולות רבות במאמץ לרכז את כלל המידע אודות נכסי העירייה, ולעשות כל מאמץ על מנת לנצל את הפוטנציאל הטמון בהם בכל דרך ובהתאם לצרכי העירייה.

3.3. הביקורת אכן התרשמה כי בתקופה האחרונה, מאז כניסת מנכ"לית העירייה לתפקידה, ביוזמתה ובהנחייתה, עברה העירייה במאמצים מרובים, מרביתם של מנהלת האגף המוניציפלי ומנהל מחלקת הנכסים, כברת דרך משמעותית שניתן להגדירה כמהפכה של ממש בהשוואה לשנים עברו, בטיפול בנכסי העירייה, על כל המשתמע מכך.

3.4. כמו כן, הוקצו תקציבים רבים ומשמעותיים על מנת לקדם נושאים הנוגעים לטיפול בנכסי העירייה, כגון: ביצוע סקר נכסים מקיף והסדרת שימושים, ביצוע סקר מוני חשמל ומים וטיפול בהתקנתם, בחינת הנכסים המצויים ברצועת החוף תוך מקסום רווחים מנכסים מניבים אלו, רישום נכסים, הפקעת קרקעות, הכנת שומות חדשות להערכת שווי נכסים, ועוד. לשם כך, נרכשו שירותיהם של יועצים מקצועיים שונים. על כך פירוט בהמשך הדוח.

3.5. מנהלת האגף המוניציפלי מסרה לביקורת, כי כיום קיימת ההבנה אודות הפוטנציאל הכלכלי הגלום בנכסי העירייה, והנושא נמצא על סדר היום העירוני ומטופל באופן מקצועי. מנהלת האגף המוניציפלי ומנהל מחלקת הנכסים קבלו סמכויות נרחבות לצורך הטיפול המקצועי, המקיף והיסודי בנכסי העירייה.

3.6. הביקורת מציינת בהערכה את שיתוף הפעולה המלא של מנהלת האגף המוניציפלי ומנהל מחלקת הנכסים עם עבודת הביקורת.

3.7. באופן כללי הביקורת התרשמה, כי למרות המאמצים המרובים המושקעים בנושא זה מכל הבחינות, עדיין ישנם נושאים בניהול נכסי העירייה שאינם מוסדרים כנדרש. הדוח מפרט נושאים אלו בהרחבה, ואף מציג דוגמאות לממצאים אלו.

3.8. יש לציין בחיוב, כי במהלך הביקורת פעלו מנהלת האגף ומנהל המחלקה לתיקון הליקויים אותם ניתן היה לתקן באופן מיידי. אולם עדיין נדרשת עבודה רבה להסדרת הליקויים כפי שהביקורת מציגה אותם. יש לציין, כי ישנם נושאים שעל מנת לקדם אותם דרושים תהליכים ממושכים.

נכסי מקרקעין של העירייה

3.9. נכסי העירייה מטופלים על ידי מנהלת האגף המוניציפלי מזה כעשור, וזאת בנוסף לתפקידי הרבים.

4. ממצאי הביקורת העיקריים

4.1. באופן כללי, התרשמה הביקורת, כי ניהול נכסי העירייה נעשה בשנים עברו, ללא התייחסות ראויה לכך שמדובר במשאב כלכלי משמעותי, שיש לנהלו באופן נכון על מנת שיניב הכנסות לעירייה. הדבר מתעצם לאור העובדה שמצבה הכלכלי של העירייה קשה, ובשל כך מונה לה לפני מספר שנים חשב מלווה.

4.2. היעדרו של ניהול הנכסים באופן שוטף, ממוקד ומוקפד במהלך השנים, גרם לליקויים רבים שכיום תיקונם מצריך תהליכים ממושכים הטעונים משאבים רבים.

4.3. עם כניסתה לתפקיד של מנכ"לית העירייה, עלה ביוזמתה נושא זה לסדר היום, והיא החלה בשורה של פעולות, ובראשן כינוס פורום פיתוח כלכלי מקצועי על מנת לקבל החלטות כלכליות הנוגעות גם לאופן ניהול נכסי העירייה. בפורום זה שותפים: נציגי מאגף ההנדסה, גזברות העירייה, היועצת המשפטית, מנהלת האגף המוניציפלי ועוד.

4.4. בנושא ההקצאות, הנחתה מנכ"לית העירייה לשכור שירותים של יועץ מומחה לענייני הקצאות, שינחה וילווה את העירייה בנושא זה.

4.5. לדבריה, נכסי העירייה טעונים טיפול משמעותי בשל הפוטנציאל הכלכלי הגלום בהם, ולכן דרושה עבודה מקצועית וביצוע סדר בשלל המסמכים על מנת לדעת אלו נכסים שייכים לעירייה ואלו הסכמים קיימים בגינם. הנתונים נחוצים גם לצורך גביית דמי השכירות במלואם ובאופן אחיד. בהתאם לכך, הנחתה מנכ"לית העירייה את מנהלת האגף המוניציפלי ומנהל המחלקה.

4.6. בנוסף, החל טיפול בגביית דמי שכירות ממחזיקים שאינם משלמים, כגון: חברת "דן".

4.7. מנכ"לית העירייה הורתה על פרסום מכרז על מנת לערוך סקר נכסים שמטרתו, בין השאר, לבחון את ההיבט הכלכלי של נכסי העירייה. לשם כך הקצתה מנכ"לית העירייה תב"ר על סך 600,000 ₪. המכרז לביצוע סקר נכסים פורסם לאחרונה.

4.8. בהנחייתה של מנכ"לית העירייה, לפני כשנה וחצי החלה מחלקת הנכסים, באמצעות חברת "גדיר" בבדיקת הימצאותם של מוני חשמל נפרדים, בנכסי עירייה, אשר מוחזקים על ידי גורמי חוץ, והתקנתם של מונים אלו בנכסים בהם לא היו קיימים. יובהר, כי מנהל מחלקת הנכסים מסר לביקורת, כי הימצאותם של מוני מים בנכסי העירייה הינו באחריות תאגיד המים. הרחבה לעניין זה בפרק ב'.

4.9. מנכ"לית העירייה פעלה לגבייה בעבור חריגות הבנייה שבוצעו בנכסים שהעירייה משכירה ברחבי העיר ובחופי הים. לשם כך, בוצעו בדיקות ומדידות, ובחודש נובמבר 2019 נשלחו מכתבי דרישה למחזיקים בנכסים אלו לתשלום דמי שכירות בגין השטחים שנתגלו בהם פערים בין הרשום בספרי העירייה לבין המציאות הקיימת.

נכסי מקרקעין של העירייה

4.10. במכתבי הדרישה צויין, כי הדרישה מתייחסת לפנים משורת הדין לשלוש שנים הקודמות בלבד, למרות שידוע לעירייה, כי חריגות הבנייה בוצעו שנים רבות קודם לכן. יש לציין, כי חיובים אלו טרם נרשמו בספרי העירייה. עד לתום הביקורת, לא שולמו תשלומים כלשהם בגין דרישות תשלום אלו. כמו כן, בעקבות משבר הקורונה לא בוצעו הליכים נוספים בעניין זה, למעט במקרה אחד.

4.11. בנוסף, הועצם הטיפול בגבייה מקבלנים בגין שטחי התארגנות, כולל שימוש שנעשה בחריגה בשטחים הגדולים מהשטחים שבהיתר הבנייה. מדובר בהכנסה משמעותית.

4.12. קיימים נכסים, בבעלות ו/או בחכירת העירייה, אשר זכות הבעלות ו/או החכירה טרם נרשמה על שם העירייה. מנכ"לית העירייה הורתה על הטיפול בנושא זה והקצאת משאבים כספיים בהתאם. לצורך כך, הוקם תב"ר, על סך 300,000 ₪. בסוף שנת 2019, נבחרו 4 משרדי עורכי דין לצורך רישום זכויות הבעלות ו/או החכירה על שם העירייה, בלשכת רישום המקרקעין ו/או מנהל מקרקעי ישראל, אשר החלו לפעול למטרה זו.

4.13. בשנת 2019 שכרה מנכ"לית העירייה את חברת "פז כלכלה והנדסה" על מנת לבחון את האופן בו ניתן להשביח את נכסי העירייה. מטרת העבודה הייתה מקסום נכסי העירייה, 500 במספר, באמצעות ייעול המנגנון: שכירות, חכירה וכו', תוך כדי התמקדות בבדיקתם של נכסים סחירים. החברה סקרה כ- 2,000 נכסים המסווגים ב- 115 סיווגים, מהם 250 נכסים סחירים (בסיווגים של: מגורים, חניונים, מסחר ותעסוקה, פנוי/מתוכנן וקיוסקים), ומצאה, כי באפשרות העירייה להגדיל את דמי השכירות מנכסים אלו באופן משמעותי ביותר. טרם הוכנה תוכנית עבודה לעניין זה.

5. ההיבט החוקי

5.1. להלן החוקים והתקנות המרכזיים המהווים את המסגרת המשפטית בכל הנוגע לנכסי מקרקעין אשר בבעלות העירייה (יובהר כי הובאו חלקי סעיפים בלבד, בהם התמקדה הביקורת):

5.1.1. פקודת העיריות [נוסח חדש] סעיפים: 187, 188 (א) – (ב), 197.

5.1.2. תקנות הרשויות המקומיות (ניהול פנקסי זכויות במקרקעין), תשכ"ז-1967, סעיפים (1-4).

5.1.3. חוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 4/2001 – "נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה".

6. נהלים

6.1. למחלקת הנכסים שני נהלים, האחד, "פיקוח העירייה על נכסיה" (נוהל מס' 5.3.3) והשני, "הקצאת מקרקעין ללא תמורה או בתמורה סמלית" (נוהל מס' 5.7.6).

6.2. הביקורת מצאה, כי הנוהל מפורט, באופן יחסי, אולם אינו מתייחס לכלל ההיבטים, כולל החוקיים, הקיימים בנושא. הביקורת סבורה, כי יש לעדכן את הנוהל הקיים ולהוסיף לו את הנושאים החסרים, כגון: הגדרת הרכב פנקס המקרקעין, שעל הרשות

נכסי מקרקעין של העירייה

- המקומית לנהל, בהתאם לתקנות הרשויות המקומיות (ניהול פנקסי זכויות במקרקעין), תשכ"ז-1967.
- 6.3. בנוסף, מצאה הביקורת כי בנוהל זה, ניתנו לוועדת הנכסים סמכויות אשר על פי החוק והתקנות נתונות לוועדת הקצאות או טעונות פרסום מכרז. לפיכך, הביקורת סבורה, כי יש לשנות את הנוהל כך שיתאים לדרישות החוק ו/או התקנות.
- 6.4. בעקבות הערת הביקורת, מנהלת האגף המוניציפלי ומנהל מחלקת הנכסים, פועלים, בימים אלו, על מנת לשנות את הנוהל כך שיתאים להוראות החוק ו/או התקנות.
- 6.5. נוהל "הקצאת מקרקעין ללא תמורה או בתמורה סמלית", עודכן לאחרונה בשנת 2013 לפני 7 שנים. הביקורת סבורה, כי יש לבחון את עדכון הנוהל והתאמתו לשינויים הפנים ארגוניים. לדברי מנהלת האגף המוניציפלי ככל שיהיה שינוי בנוהל משרד הפנים הנוהל העירוני יתוקן בהתאם.
- 6.6. הביקורת מצאה כי הנוהל קובע (בנספחים ו-ז') שבקשה לשימוש במקלט תוגש ב"טופס בקשה להקצאת מקרקעין" (נספח א'). במקביל קיים טופס בקשה ספציפי להקצאת מקלט (נספח ב'). מכאן, שקיימות בנוהל שתי התייחסויות שונות לבקשה להקצאת מקלטים ויש לבצע תיקון בנוהל ולהפנות לנספח הספציפי (נספח ב').

7. ועדת הנכסים

- 7.1. לוועדת הנכסים תפקיד חשוב ומשמעותי כמפורט בנוהל "פיקוח העירייה על נכסיה".
- 7.2. הביקורת בדקה ומצאה, כי ועדת הנכסים התכנסה בשנת 2018 פעמיים בלבד, ואילו בשנת 2019 שהיתה שנת בחירות (בה יש להימנע לפחות במחציתה השנייה מאישור הקצאות), לא התכנסה הוועדה כלל. יש לציין, כי החלטות הוועדה מעוגנות בפרוטוקול כנדרש בנוהל.
- 7.3. מנהל מחלקת הנכסים מסר לביקורת, כי בעקבות קיום פורום פיתוח כלכלי, בראשות מנכ"לית העירייה, המתכנסת אחת לחודש, אין צורך בקיום ועדת הנכסים. לפיכך, הנוהל יתוקן בהתאם.

8. ניהול נכסי העירייה המוחזקים על ידי גורמים עירוניים / ציבוריים שונים:

- 8.1. הביקורת ערכה בדיקה מדגמית ומצאה, כי בהתאם לאמור בסעיף 5.1.3 לנוהל "פיקוח העירייה על נכסיה", יש במחלקת הנכסים תיעוד להגשת בקשות לשימוש בנכסי העירייה.
- 8.2. הביקורת סבורה, כי על מנהל מחלקת הנכסים לבצע בדיקה גורפת בדבר הימצאות בקשות לשימוש בנכסים עירוניים לכלל הנכסים שנעשה בהם שימוש עירוני להוציא משרדים שהשימוש בהם קבוע.

9. המבנה הארגוני

- 9.1. מחלקת הנכסים כפופה לאגף המוניציפלי אשר אחראי על קשרי הגומלין בין נבחרי הציבור ובין נציגי העירייה.
- 9.2. באגף המוניציפלי מועסקות מנהלת אגף ומזכירת האגף, ואילו במחלקת הנכסים שבאגף זה מועסק מנהל מחלקה שבהכשרתו הינו עו"ד, והוא למעשה העובד היחיד במחלקה.
- 9.3. מנהלת האגף המוניציפלי אחראית על מספר תחומים שונים: מרכזת ישיבות מועצה, מרכזת ועדת התקשרויות, אחראית על ניהול הוועדות העירוניות רשות וחובה, יו"ר ועדת תמיכות ויו"ר ועדת רכש וניהול נכסי העירייה בשיתוף עם מנהל מחלקת הנכסים.
- 9.4. מנהל מחלקת הנכסים אחראי על פי הנוהל על הנושאים הבאים: פיקוח ובקרה על השימוש בנכסי העירייה, ריכוז וטיפול שוטף בהסכמים עם המחזיקים, טיפול להוצאת מכרז חדש לנכס, מעקב אחר גביית דמי השכירות מהשוכרים, עדכון מערכת הנכסים בשינויים ופרטים חדשים, ביצוע סיורי שטח לבקרה ומעקב, רישום נכסים בטאבו ובמינהל מקרקעי ישראל, ביצוע תהליך של הפקעות, התנהלות מול רשויות שונות לצורך הסדרות שונות.
- 9.5. מנכ"לית העירייה סבורה, כי בשל היותם של הנכסים בעלי פוטנציאל כלכלי, מקומם במבנה הארגוני צריך להיות בכפיפות לגזבר העירייה. העירייה נמצאת בתהליך של בניית מבנה ארגוני חדש, במסגרתו מתוכנן ביצוע שינוי זה.

10. תכנית עבודה

- 10.1. תכנית עבודה שנתית היא כלי ניהולי חשוב לצורך הצבת מטרות ועמידה ביעדים. הביקורת מצאה, כי בשנים עברו לא הוכנה במחלקת הנכסים תוכנית עבודה שנתית. אולם, במהלך הביקורת, לאור רה הארגון המבוצע בעירייה, הוכנה תכנית עבודה שנתית, למחלקת הנכסים, לשנת 2020 במסגרתה הובאו מספר יעדים עליהם ביקשה מנכ"לית העירייה לשים דגש. יש לציין, כי לדברי מנכ"לית העירייה, ניהול נכסי העירייה מהווה יעד אסטרטגי מרכזי במפה האסטרטגית של העירייה.
- 10.2. תכנית העבודה כוללת ארבעה פרויקטים שמטרתם להביא להגדלת הכנסות. להלן פירוט הפרויקטים:
- 10.2.1. ביצוע סקר בנכסי העירייה והסדרת שימושים.
- 10.2.2. ביצוע סקר חשמל ומים.
- 10.2.3. טיפול ברצועת החוף, תוך מקסום רווחים מנכסים מניבים.
- 10.2.4. רישום נכסים והפקעת קרקעות.

נכסי מקרקעין של העירייה

10.3. הביקורת סבורה, כי על תכנית העבודה השנתית לכלול, בין היתר, גם את הנושאים הבאים:

10.3.1. הצבת יעדים שנתיים בנושאים נוספים שונים.

10.3.2. קביעת לוחות הזמנים לביצוע ביקורת בנכסי העירייה, בהתאם לכללים שנקבעו בנוהל "פיקוח העירייה על נכסיה". מנהלת האגף המוניציפלי מסרה לביקורת כי בכל חודש, טרם משבר הקורונה, הוצאה רשימה של כ-30 נכסים בהם עתיד להתבצע ביקור. הביקורת סבורה כי תוכנית עבודה שנתית, המתוכננת מראש, תסייע לבצע מעקב ובקרה אודות ביקורים אלו ותוודא שהם יבוצעו בכלל הנכסים.

10.3.3. טיפול בנכסים שאינם מוצעים להשכרה משום שהם טעונים תיקונים ושיפוצים על מנת שניתן יהיה להשכירם.

10.3.4. מעקב אחר כלל הסכמי השכירות שתקופת השכירות בהם תמה באותה שנה על מנת להיערך בהתאם. יובהר, כי מנהל מחלקת הנכסים שלח לביקורת רשימה מסודרת של כלל הנכסים המושכרים בשכירות חופשית בצירוף תאריך מועד סיום השכירות.

11. תקציבים ייעודיים לטיפול בנכסי העירייה

11.1. מנהלת האגף המוניציפלי מסרה לביקורת, כי לאור החלטת מנכ"לית העירייה בדבר הטיפול הממוקד בכל הנוגע לנכסי העירייה כפי שתואר לעיל, הקצתה המנכ"לית תקציבים בלתי רגילים (תב"רים) נכבדים, על מנת לקדם את הנושא. להלן פירוט בטבלה:

הערות	סכום התקציב	ייעוד התקציב
	₪ 320,000	שמאות נכסים
	₪ 900,000	רישום נכסים על שם העירייה
סקר כלכלי לבחינת מקסום רווחים של הנכסים העירוניים	₪ 87,750	ייעץ ובחינה
אומדן	₪ 150,000	תביעות פינוי
אומדן תוכנית עתידית ל-5 שנים לצורכי ציבור בהתאם לקצב גידול האוכלוסייה	₪ 150,000	ליווי כלכלי

נכסי מקרקעין של העירייה

הערות	סכום התקציב	ייעוד התקציב
	₪ 500,000	סקר נכסים
אחוז יחסי	₪ 87,750	ייעוץ כלכלי
	₪ 2,195,500	סה"כ

11.2. מנכ"לית העירייה ומנהלת האגף המוניציפלי החלו לעשות שימוש בתקציבים אלו, כפי שמפורט בדוח זה.

12. תוכנת ניהול הנכסים

12.1. מחלקת הנכסים משתמשת בתוכנת ניהול נכסים של חברת "בר טכנולוגיה", לצורך ניהול הנכסים. במכרז סקר הנכסים שפורסם לאחרונה, נתבקשו המציעים להציע גם תוכנה לניהול נכסים, על מנת לקבל רעיונות נוספים לניהול הנכסים.

12.2. החברה אמורה הייתה לסרוק את כלל המסמכים הרלוונטיים לכל נכס. הביקורת רואה חשיבות רבה בסריקת כלל המסמכים הנוגעים לכל נכס. לדברי מנהלת האגף המוניציפלי, לאחר ביצוע סקר הנכסים הקרוב, יסרקו כלל המסמכים.

12.3. הביקורת מציינת, כי מספרי הנכסים הרשומים בתוכנת הנכסים במחלקה אִנְג תואמים למספרי הנכסים הרשומים באגף ההכנסות (בחשבונות ארנונה). הביקורת סבורה, כי קיימת חשיבות רבה שתהיה הלימה בין הרישום כפי שהוא מופיע במחלקת הנכסים לבין הרישום באגף ההכנסות. לדברי מנהלת האגף טרם נמצא פתרון טכני לעניין זה.

13. קשרי עבודה עם מחלקות בעירייה

13.1. מחלקת הנכסים נעזרת באנשי מקצוע מומחים מבין המנהלים בעירייה, כגון: היועצת המשפטית וצוות עורכי הדין שלה, מהנדסת העיר, צוותים מקצועיים ועוד.

13.2. בנוסף, היא אמורה לנהל קשרי עבודה שוטפים עם כל המחלקות אשר משתמשות בנכסים עירוניים, במטרה לעקוב ולפקח אחר השימוש שנעשה בנכסים אלו.

13.3. הביקורת מצאה, כי בנוהל אין התייחסות למחלקות הרלוונטיות שיש לנהל איתם קשרי עבודה על מנת להתעדכן במידע המצוי אצלם אודות נכסי העירייה, ולכן הביקורת ממליצה להסדיר זאת גם בנוהל.

13.4. אי לכך, יש להגדיר בנוהל את מחלקות העירייה, איתם על מחלקת הנכסים לנהל קשרי עבודה שוטפים על מנת לאפשר את זרימת המידע הרלוונטי המלא למחלקה.

14. היועצים המקצועיים החיצוניים

- 14.1. מנכ"לית העירייה יזמה שימוש בשמאים מקצועיים על מנת להעריך מחדש את גובה דמי השכירות בנכסי העירייה במטרה להגדיל הכנסות. (לדוגמא: דמי השכירות הנגבים בנכס ברחוב אימבר שאותו שוכרת קופת החולים – כללית עלו בשיעור ניכר בהשוואה לשנים עברו).
- 14.2. בנוסף, מסתייעת מחלקת הנכסים בעורכי דין לרישום נכסים על שם העירייה ועוד.
- 14.3. הביקורת בחנה את ההליך לבחירת עורכי הדין לרישום הנכסים על שם העירייה, וכן בחירת השמאים ומצאה, כי ההליכים בוצעו כנדרש בהתאם לנוהל ועדת ההתקשרויות.

15. הטיפול בפניות

- 15.1. בחודש יוני 2020 פורסם דוח פניות ותלונות הציבור לשנת 2019.
- 15.2. בדוח זה מפורטות שתי פניות, בלבד, הנוגעות לתחום ניהול נכסי העירייה, המומלצות לדיון בהנהלת העירייה. מתיאור הפניות עולה, כי אחת הפניות שמהותה התרעה על פולש לנכס עירוני, לא טופלה בזמן משום שמחלקת הנכסים טענה שלא מדובר בנכס עירוני, ולאחר מכן התברר, כי אכן מדובר בנכס עירוני. בסופו של דבר הפנייה טופלה עד תום. תגובת מנהלת האגף המוניציפלי לעניין זה הינה שהמחלקה הופנתה לנכס אחר (קיימים שני נכסים באותה הכתובת) ולאחר שהתברר למחלקת הנכסים אודות זהות הנכס היא פעלה על מנת להחליף מנעול, ולוודא כי לא קיים בו פולש.
- 15.3. הפנייה השנייה שמהותה ביצוע תיקונים בחצר בית כנסת המצוי בנכס עירוני (בית ספר), "נפלה בין הכסאות" משום שהיו חילוקי דיעות בקרב המנהלים בעירייה, לגבי האגף/המחלקה האחראים על הטיפול והתחזוקה של נכסי העירייה. מנהל מחלקת הנכסים מסר לביקורת כי הנושא טופל על ידי אגף שפ"ע.
- 15.4. מסקנה: יש לקבוע תחומי אחריות בנושא תחזוקה וטיפול בנכסי עירייה ולהביא לידיעת כל הגורמים הרלוונטיים בעירייה. תגובת מנהלת האגף המוניציפלי לעניין זה הינה שלפני כשנה נקבע שנושא זה יטופל באמצעות חטיבת תשתיות אשר אחראית על נושא זה.
- 15.5. הביקורת סבורה כי יש לאסוף את המידע על נכסי העירייה בכל דרך שהיא, כולל ביצוע סקר נכסים על ידי גורם מקצועי חיצוני לעירייה. מנהלת האגף המוניציפלי, מסרה לביקורת כי פורסם מכרז לביצוע סקר נכסים.

16. רישום הנכסים

- 16.1. על פי סעיף 187 בפקודת העיריות כל מקרקעין שהם קניינה של עירייה יירשמו בספרי האחווה על שם העירייה.
- 16.2. תקנות הרשויות המקומיות (ניהול פנקסי זכויות במקרקעין) התשכ"ז (1967), קובעות, כי כל רשות מקומית תנהל פנקס מיוחד שבו תרשום את זכויותיה במקרקעין. ספר הנכסים יהיה מורכב משני חלקים: כרטיסי נכסי דלא-ניידי וספר נכסי דלא-ניידי.
- 16.3. מחלקת הנכסים מנהלת את רישום נכסי העירייה באמצעות תוכנת מחשב. הביקורת בדקה ומצאה, כי נכסים מסויימים לא נרשמו בתוכנת ניהול הנכסים של העירייה. לדוגמא: גני ילדים חדשים שנבנו בשנים האחרונות. מנהל מחלקת הנכסים מסר לביקורת, כי בזמן הוצאת היתר בנייה, לבניית גן ילדים, הנושא מועבר למחלקת הנכסים לפתיחת תיק נכס. מנהלת האגף המוניציפלי הסבירה, כי בעת הפקת דוח כללי, ייתכן כי לא יכללו כלל הנכסים בשל רישומם כתתי נכסים, וזהו למעשה דוח הנכסים שהוצג לביקורת.
- 16.4. לעומת זאת, נמצא נכס (בית הכנסת "מרום ישראל") שהופיע ברשימה כנכס השייך לעירייה, אולם הוא שייך לעמותה המנהלת אותו, וכן מבנה של קופת חולים לאומית ברחוב מוכרי הסיגריות. מנהלת האגף המוניציפלי מסרה לביקורת, כי מדובר בנכס שהיה שייך לעירייה בעבר ולכן הנכס מופיע ברשימת נכסי העירייה.
- 16.5. בנוסף, בשל שיטת הרישום כפי שקיימת בתוכנת המחשב, במקרה של נכס נוסף הקיים במתחם של נכס אחר והשימוש בו שונה במהותו, נרשם נכס זה ככת נכס. לדוגמא: מרכז קהילתי בתוך בית ספר. הדבר מקשה מאוד כאשר עולה צורך בהפקת דוח הכולל את כלל נכסי העירייה. ככל שיתאפשר בתוכנת רישום הנכסים, הביקורת ממליצה לשנות את אופן הרישום של נכסים אלו, כך שכל נכס ירשם בנפרד. מנהלת האגף המוניציפלי מסרה לביקורת, כי הדבר יבוא לידי ביטוי בעתיד.
- 16.6. במקרים אחרים, נמצא כי הרישום אינו מעודכן. לדוגמא: במתחמים בהם קיימות כיתות גן נמצאו מקרים בהם מספר הכיתות הרשום היה נמוך ממספר הכיתות הקיים בפועל.

17. ניהול הנכסים על פי חוק

- 17.1. על פי סעיף 188 (א) בפקודת העיריות, עירייה לא תהיה רשאית למכור מקרקעין, להחליפם או למשכנם, אלא על פי החלטת המועצה ברוב חבריה ובאישור השר או מי שהוא הסמיך לכך.

נכסי מקרקעין של העירייה

- 17.2. הביקורת בדקה ומצאה, כי נושא זה נוהל באופן תקין, כך שהנושאים הובאו בפני מועצת העיר, ורק לאחר אישורה נשלחו לאישור משרד הפנים.
- 17.3. על פי סעיף 188 (ב) בפקודת העיריות, 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).
- 17.4. הביקורת בדקה ומצאה, כי לא קיים חוזה שכירות שתקופת השכירות בו הינה למעלה מ- 5 שנים. עם זאת, מצאה הביקורת, כי ישנם שוכרים שהחזיקו בנכס למעלה מ- 5 שנים בשל סיבות שונות ועיקרן עיכוב בפרסום מכרז חדש. ישנם מקרים בהם שוכר נכס ניגש למכרז, פעם נוספת, וזכה בו כך שתקופת השכירות המצטברת הינה למעלה מ- 5 שנים. במקרה כזה מחלקת הנכסים נוהגת על פי חוות דעת של היועצת המשפטית.

18. רשם הנכסים

- 18.1. תקנה 4 לתקנות הרשויות המקומיות (ניהול פנקסי זכויות במקרקעין), תשכ"ז-1967 קובעת כי "מועצת הרשות המקומית תסמיך אחד מעובדיה להיות רשם נכסים ומתפקידו יהיה לנהל את פנקס המקרקעין של הרשות המקומית לפי תקנות אלה". הביקורת בדקה ומצאה, כי מנהל מחלקת הנכסים משמש כרשם הנכסים, אולם מינויו לא הוגש לאישור מועצת העיר.
- 18.2. בעקבות הערת הביקורת פעלה העירייה לאשר את מינויו של מנהל מחלקת הנכסים לשמש, כרשם הנכסים, במועצת העיר, בהתאם לדרישת החוק. האישור ניתן בישיבת מועצת העיר 5.2.2020.
- 18.3. 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. כאמור לעיל, הביקורת בדקה ומצאה כי היו נכסים שלא נרשמו בפנקס המקרקעין.
- 18.4. לא ייעשה שום רישום בפנקס המקרקעין של הרשות המקומית אלא על ידי רשם הנכסים או עובד אחר של הרשות המקומית שהורשה על ידיו באישור המועצה. מנהלת האגף המוניציפלי ומנהל מחלקת הנכסים מסרו לביקורת, כי הם העובדים היחידים המורשים לעדכן את תוכנת רישום נכסי העירייה.

19. דוח נכסי העירייה

- 19.1. בחודש יולי 2019 העביר מנהל המחלקה לביקורת, בהתאם לבקשתה, דוח נכסים אשר הופק מתוכנת ניהול הנכסים של חברת "בר טכנולוגיות". הביקורת לא יכלה להסתמך בבדיקתה על דוח זה, משום שהיו חסרים בו פרטים חיוניים.

נכסי מקרקעין של העירייה

19.2. לאור העובדה, כי הדוח לא היה מעודכן ונמצא חסר בפרטים, אותם רצתה הביקורת להביא לידי ביטוי בדוח, נאלצה הביקורת במשך תקופה לא מבוטלת, להשלים את דוח הנכסים, בשיתוף עם מנהלת האגף המוניציפלי ומנהל מחלקת הנכסים, ולערוך טבלה מסודרת, אשר מפרטת את כלל הנכסים המוחזקים על ידי העירייה. מנהלת האגף המוניציפלי מסרה לביקורת כי ניתן להפיק, מהמערכת הממוחשט, דוח בהתאם לחתכים. אולם, כאשר עולה צורך בדוח הכולל את כלל נכסי העירייה, בשל שיטת הרישום הנהוגה היום במערכת הממוחשט, הדוח לא ברור, לא מעודכן וחסר בפרטים.

20. סקר נכסים

20.1. בשנת 2015 נערך עדכון סקר נכסים, בחוף הים, שמטרתו לעדכן את פרטי הנכסים הקיימים במאגר. ואכן, במסגרת סקר זה בוצעו עדכונים שונים במאגר. כגון: זהות המחזיקים, שטחי הנכסים המוחזקים ועוד.

20.2. מנהלת האגף המוניציפלי דיווחה לביקורת, כי בכוונת העירייה לפרסם מכרז לביצוע סקר נכסים. נכון לחודש מאי 2020, לבקשת הגזברית, נבחר יועץ להכנת המכרז באמצעות ועדת התקשרויות. היועץ החל לפעול לכתיבת מכרז. בתום הביקורת נמסר כי המכרז פורסם.

21. פירוט נכסי העירייה לפי סיווגם

21.1. הביקורת בחנה את נכסי העירייה העיקריים, ביניהם, שכירות חופשית, דיירות מוגנת, הקצאות ועוד. הביקורת לא בחנה חלק מנכסי העירייה, כגון: ביתני מפעל הפיס, גינות ציבוריות, שצ"פ, סוכות מציל, מדרכות ועוד. כמו כן, לאור העובדה, שרשימת נכסי העירייה שנמצאה במחלקת הנכסים, לא הייתה מלאה, ייתכן ויהיו נכסים שלא יקבלו ביטוי בדוח הביקורת.

21.2. רשימת הנכסים לסוגיהם מופיעה בנספחים א' – ז' המצורפים לדוח זה.

21.3. מנתוני הטבלה עולה, כי העירייה מחזיקה במאות נכסים, בהתאם לחלוקה הבאה: נכסים בבעלות העירייה, נכסים בבעלות מדינת ישראל ומוחזרים לעירייה ונכסים בבעלות מדינת ישראל שהעירייה נוהגת בהם כמנהג בעלים.

21.4. הביקורת בחנה את רשימת בתי הכנסת המתנהלים בנכסים עירוניים ומצאה, כי חלקם פועלים ללא הקצאה. יש לציין כי קיימים בתי כנסת בתוך מבנים של בתי ספר.

21.5. יובהר לעניין זה, כי לא מעט בתי כנסת מחזיקים בנכסים שנים רבות, טרם החוק חייב העברת נכס באמצעות הקצאה. יש לציין, כי מנהלת האגף המוניציפלי שלחה מכתבים לכלל בתי הכנסת בבקשה להסדיר את מעמדם בנכסים העירוניים.

נכסי מקרקעין של העירייה

21.6. בעיר קיימים 21 מקלטים ציבוריים השייכים לעירייה. הביקורת בדקה ומצאה, כי 15 מקלטים משמשים לפעילות שאינה קשורה ליעוד העיקרי של המקום, כגון: מועדוניות, בתי כנסת, תנועות נוער ועוד. יש לציין כי פעילות זו מותרת על פי החוק אולם יש לוודא, כי השימוש במקלטים לפעילות אחרת יעשה בהתאם לנוהל ההקצאות.

22. פיקוח ובקרה על הנכסים

22.1. בהתאם לנוהל העירוני "פיקוח העירייה על נכסיה", על מחלקת הנכסים לבצע פיקוח ומעקב שוטפים ושיטתיים אחר נכסי העירייה.

22.2. הביקורת מצאה, כי אין תהליכי עבודה מוסדרים, הקובעים את אופן ניהול המעקב, הפיקוח והביקורות בנכסים ואת תדירותן, כפי שמכתיב הנוהל העירוני וכן לא קיימת התייחסות לכך בתוכנית העבודה השנתית. על אף שמדובר בפעילותה השוטפת של המחלקה, לאור ריבוי המשימות, הקיימות במחלקה, הביקורת ממליצה לכלול את נושא הביקור בנכסים בתוכנית עבודה שנתית.

22.3. הביקורת המקיפה, בכל נכסי העירייה, למעט נכסים בשימוש עירוני, בוצעה בשנת 2019 על ידי מנהלת האגף המוניציפלי ומנהל מחלקת הנכסים.

22.4. בעת ביצוע הביקורות, מולא גליון ביקורת, בהתאם לנוהל ותויק בתיק פיזי הנמצא במשרדי המחלקה.

22.5. ממצאי הביקורת העלו כי בשנת 2020, מנהל מחלקת הנכסים, עורך ביקורות בנכסי העירייה שבשימוש עירוני ובנכסי העירייה המניבים לעיתים רחוקות, ואף לא באופן שיטתי, אלא בעיקר כאשר עולה צורך (למשל, כשמנהל בכיר בעירייה מבקש זאת ו/או כאשר מגיע מידע שנעשים שימושים אחרים בנכס ו/או לצורך השכרת נכס). יובהר, כי מדובר בשנה בה פרצה מגפת הקורונה ולכן מנהל המחלקה, אשר מבצע את הסיורים בעצמו, לא עבד תקופה ארוכה והרבה מהנכסים היו סגורים.

22.6. בנוסף, מנהלת האגף המוניציפלי ומנהל מחלקת הנכסים עורכים ביקורות בנכסים הפנויים, אחת לכמה ימים וזאת לצורך בדיקה, כי אין פולשים בנכס.

22.7. יש לציין, כי בהיעדרו של עובד האחראי לביצוע הביקורות בנכסים, עושה זאת מנהל מחלקת הנכסים בשילוב עבודתו השוטפת, ולכן תדירות הביקורים נמוכה באופן יחסי.

22.8. מנהלת האגף המוניציפלי פנתה למנכ"לית העירייה בבקשה לתגבר את המחלקה בכוח אדם לצורך ביקורת בנכסים. מנכ"לית העירייה השיבה, כי תבחן את הנושא.

22.9. הביקורת המליצה להסתייע בעובדים המועסקים כיום במנהלות הרובעים, אשר ממילא מנהלים את הרובע, ויכולים לפקח באופן שוטף על נכסי העירייה המצויים בתחום אחריותם והשימוש הנעשה בהם.

23. נכסים טעוני רשיון עסק

- 23.1. הביקורת בדקה ומצאה, כי קיימים נכסים בבעלות העירייה, אשר השימוש בהם מחייב רישיון עסק.
- 23.2. הביקורת פנתה אל מנהל המחלקה לרישוי עסקים לקבלת נתונים על נכסים שבבעלות העירייה וסטטוס רשיון העסק שלהם. מנהל המחלקה לרישוי עסקים העביר לביקורת דיווח על הסטטוס של רישיון עסק, לעסקים אשר מזוהים אצלו כמנוהלים בנכסים עירוניים. הביקורת סבורה, כי על מנהל המחלקה לרישוי עסקים להשלים את הנתונים לגבי כל נכסי העירייה אשר השימוש בהם מחייב רישיון עסק.
- 23.3. מהנתונים עולה, כי מתוך 65 עסקים המזוהים במחלקה לרישוי עסקים כמנוהלים בנכסים עירוניים והטעונים רשיון עסק:
- 23.3.1. 29 עסקים הינם בעלי רשיון עסק לצמיתות.
 - 23.3.2. 9 עסקים הינם בעלי רשיון עסק תקופתי, בתוקף.
 - 23.3.3. 1 פטור מחובת רישוי (בעבר היה טעון רישוי וכיום ישנו פטור).
 - 23.3.4. 1 אישור מנהל מחלקה (לאחר האישור מועבר להוצאת רישיון עסק).
 - 23.3.5. 7 עסקים מצויים בהליך רישוי / חידוש.
 - 23.3.6. 25 עסקים (כ-40% מכלל העסקים המנוהלים בנכסים עירוניים) מצויים בהליך של כתב אישום או התראה אחרונה לפני כתב אישום או בהכנת כתב אישום.
 - 23.3.7. 3 עסקים קיבלו סירוב למתן רישיון עסק.
 - 23.3.8. עסק אחד - אי קיום צו סגירה
 - 23.3.9. עסק אחד - הודעה על ביטול רשיון העסק.
- 23.4. לאור הנתונים לעיל, ובהתייחס לעסקים שלהם אין רשיון עסק או/ו קיים הליך משפטי כזה או אחר בעניין רשיון העסק, על העירייה לבחון את המשך ההתקשרות החוזית עם המחזיק בנכס.
- 23.5. הביקורת מצאה, כי מחלקת הנכסים ומחלקת רישוי עסקים לא החליפו ביניהם את המידע המפורט לעיל, וממילא לא פעלו לדרוש מהמחזיקים שאין להם רשיון עסק, לפעול להוצאתו, או לעזוב את העסק במקרים חריגים. לטענת מנהלת האגף המוניציפלי, היא יכולה לפעול רק בעת הוצאת צו מבית משפט. כמו כן, מנהלת האגף המוניציפלי מסרה לביקורת, כי מחלקת רישוי עסקים פונה למחלקת הנכסים בעת כל בקשה או חידוש לרישיון עסק כאשר מדובר בנכס עירוני על מנת לקבל התייחסותה.

נכסי מקרקעין של העירייה

- 23.6. הביקורת מצאה, כי בשלושה מקרים פורסמו מכרזים להשכרת נכסים שקיימות בהם חריגות בנייה, אולם העירייה לא ציינה זאת במסמכי המכרז. כתוצאה מכך, לא ניתן למחזיק רשיון עסק בשל התנגדות אגף ההנדסה. לדוגמא: פורסם מכרז להשכרת מזנון ברחוב השקמה 21. שטח המזנון שהוצג במכרז: שטח רצפה נטו בהתאם למדידה: 19 מ"ר, שטח המחסן ושירותים: כ-7 מ"ר. ככל הנראה חריגת הבנייה מתייחסת למחסן ולשירותים.
- 23.7. ביום 28.1.2018 נחתם הסכם להשכרת הנכס. המחזיק בנכס פעל על מנת לקבל רשיון לניהול עסק. באותה העת, התברר למחזיק, כי לנכס קיימת חריגת בנייה, ולפיכך לא ניתן היה לקבל את אישור אגף הנדסה להוצאת רשיון לניהול עסק.
- 23.8. ביום 23.9.2019 התקיימה ישיבה, שדנה בין היתר, בעניין נכסים עירוניים שבהם קיים סירוב אגף הנדסה. הנוכחים בישיבה: היועצת המשפטית, מהנדס העיר, מנהל מחלקת רישוי עסקים, מנהלת האגף המוניציפאלי ומנהל מחלקת הנכסים. במהלך הישיבה הובאה חוות דעתה של היועצת המשפטית בעניין, כדלקמן: "אם כן, אז תשימו לכם תזכורת לעוד שנתיים, כך שהנכס יושכר פעם נוספת תוודאו שהחריגה תיהרס, ולהכניס תנאי בחוזה. כמו כן, בעת השכרת נכס עליכם לבדוק האם לנכס יש חריגות בניה, ולקבל נתונים ממחלקת רישוי עסקים, מהנדסה ומהמחלקה המשפטית". עוד ציינה היועצת המשפטית, כי "תישקל אפשרות להוצאת היתר זמני לרישיון עסק".
- 23.9. ביום 17.3.2020 הוצא לנכס רשיון זמני לניהול עסק כאשר אחד התנאים המיוחדים ברשיון הינו "המצאת אישור לרשיון העסק מאת אגף ההנדסה, עד לתאריך 1.02.2023 (הריסת חריגת הבניה או הוצאת היתר בניה) לכל המאוחר ועמידה בכל דרישותיהם כמפורט בחוות דעת מיום 26.03.2019".
- 23.10. יובהר, כי הביקורת מצאה עוד 2 מקרים דומים למקרה הנ"ל, ברחוב המלאכה 5 וברחוב מוכרי הסיגריות 9.
- 23.11. על מנת למנוע הישנות מקרים מסוג זה הביקורת ממליצה, שבנכסים אשר נמצאים על שצ"פ ו/או בקומת קרקע, תתבצע בדיקה של אגף הנדסה, אודות חריגות בנייה בנכס, כחלק מתהליך היציאה למכרז.
- 23.12. מנכ"לית העירייה הנחתה את מנהלת האגף המוניציפלי לקיים דיון עם הגורמים המקצועיים הרלוונטים כולל היועצת המשפטית, טרם פרסום מכרז לנכס אשר קיימות בו חריגות בנייה וזאת על מנת לקבל החלטות על דרך פרסומו.

24. נגישות מבנים ציבוריים

- 24.1. על פי חוק הנגישות נכסים המצויים בבעלות העירייה והמוחזקים על ידה, אשר בהם ניתנים שירותים ציבוריים לקהל כמו חינוך, בריאות ורווחה, חייבים להיות מוגשים לבעלי מוגבלויות, כאשר החובה מוטלת על העירייה.

נכסי מקרקעין של העירייה

- 24.2. נכסי עירייה המוחזקים על ידי צדדים שלישיים מכוח שכירות חופשית, דיירות מוגנת, חכירה, הקצאה, ברי רשות ועוד, החובה להגשתם נחלקת לשניים, בתנאי שבאותם נכסים ניתנים שירותים ציבוריים לקהל הרחב, כדלקמן: ביצוע התאמות הנגישות, אשר דרושות היתרים, כמשמעותו בסעיף 145(א) לחוק התכנון והבנייה, חלות על הבעלים (קרי העירייה), ואילו ביצוע התאמות הנגישות שאינן דרושות היתר חלות על המחזיק או המפעיל של המקום.
- 24.3. הביקורת בדקה ומצאה, כי נושא הנגישות בנכסים בבעלות העירייה מטופל, אולם טרם הושלם, בעיקר בשל העלויות הכבדות שטומן בחובו מימוש על פי החוק.
- 24.4. עוד נמצא, כי הגורמים הממונים בעירייה לא נתנו את הדעת להבחנה בין אחריות העירייה (כבעלים) לאחריות המחזיק באשר להגשתו, ובשל כך לא נערכה פנייה למחזיקים בנכסים עירוניים אשר אמורים לשאת בעלויות ההגשה.
- 24.5. הביקורת סבורה, כי על מחלקת הנכסים לפעול בהתאם לחוות דעת יועץ הנגישות בעירייה. יובהר כי מנהלת האגף המוניציפלי לא קיבלה כל הנחייה בעניין זה.

25. שכירויות בנכסי העירייה

- 25.1. העירייה משכירה חלק מנכסיה לגורמים חיצוניים שונים אשר עושים בהם שימוש למטרות שונות.
- 25.2. לצורך השכרת הנכסים העירייה מחויבת לפעול בהתאם לנוהל מכרזים המחייב בפרסום מכרז, על מנת לאפשר לכל החפץ להציע הצעה.
- 25.3. חלק מהנכסים המניבים הועבר לניהולה של חברת חוף בת ים. (ראה פרק ד' לדוח)
- 25.4. במקביל, שוכרת העירייה מספר נכסים לשימושים שונים עבור מחלקות שונות בעירייה.
- 25.5. הביקורת ריכזה את המידע על נכסי עירייה המושכרים ועל נכסים שהעירייה שוכרת ובחנה את אופן ניהולם של שני תחומים אלו.

26. פרסום מכרז להשכרת נכס עירוני

- 26.1. על פי סעיף 197 בפקודת העיריות, לא תתקשר עירייה בחוזה להעברת מקרקעין או טובין, להזמנת טובין או לביצוע עבודה אלא על פי מכרז פומבי.
- 26.2. הביקורת בדקה ומצאה, כי על מנת להשכיר נכס עירוני נוהגת העירייה לפרסם מכרז ולבחור באמצעות ועדת המכרזים את הזוכה מבין המציעים.
- 26.3. במקרים בהם לא הוגשו הצעות למכרז (לאחר פעמיים בהם פרסם המכרז), פנתה הנהלת העירייה למועצת העיר על מנת לאשר השכרת הנכס העירוני בדרך של ניהול משא ומתן.
- 26.4. עם זאת, נמצאו מקרים חריגים בהם נמסרו נכסים לשימושם של אנשים/גופים מחוץ לעירייה, ללא פרסום מכרז. לדוגמא: נכס ברחוב אנה פרנק נמסר לאמן

נכסי מקרקעין של העירייה

בתמורה לקבלת שירותים אמנותיים. לדברי מנהלת האגף המוניציפלי הנכס נמסר לאמן על בסיס הסכם שיתוף פעולה ואושר על ידי היועצת המשפטית ומורשי החתימה.

27. רשימת נכסים בשכירות חופשית

- 27.1. קיימת חשיבות רבה לניהול רשימה מסודרת המרכזת את כל הנכסים המצויים בסטטוס של שכירויות, על מנת לנהל פיקוח, מעקב ובקרה אחר קיום תנאי הסכם השכירות, מועד תום תקופת השכירות, תשלום שוטף של דמי השכירות ועוד.
- 27.2. נוהל "פיקוח העירייה על נכסיה" קובע, כי מנהל מחלקת נכסים ינהל מעקב שוטף אחר תאריכי הסיום של חוזי השימוש בנכסים העירוניים, ויעביר אחת לרבעון למנהלת אגף מוניציפלי דוח מצב חתימת החוזים, כולל דוח יתרת הפיגורים, במידה וישנם. יובהר, כי מנהלת האגף המוניציפלי מפקה את הדוח, באמצעות תוכנת המחשב, באופן עצמאי.
- 27.3. מחלקת הנכסים מנהלת רשימה מרוכזת של מידע מפורט על נכסים אלו.
- 27.4. הביקורת בדקה ומצאה, כי בתוכנת המחשב של המחלקה לנכסי העירייה קיימת אופציה של קבלת התראה ארבעה חודשים, טרם תום תקופת השכירות.
- 27.5. הביקורת ממליצה לכלול בתוכנית העבודה השנתית רשימה מסודרת של כל הנכסים המושכרים, אשר בהתאם להסכם השכירות, תקופת השכירות תמה, באותה השנה, ולהיערך בהתאם.
- 27.6. הביקורת מצאה, כי ישנם מספר נכסים בהם העירייה פרסמה מכרז לאחר שהסתיים תוקף הסכם השכירות, והשוכר החזיק בנכס ללא חוזה בתוקף (בחלק מהמקרים, היו נסיבות אשר מנעו יציאה למכרז כמפורט בגוף הדוח, פרק ג'). יצוין, כי מחלקת הנכסים דואגת להסדיר את התנאים ואת אמצעי התשלום בטווח זמן זה.

28. הסכמי שכירות חופשית

- 28.1. הביקורת בדקה את קיומם של הסכמי השכירות של הנכסים אותם משכירה העירייה לגורמים חיצוניים שונים, תנאי הסכמים אלו, תוקפם וההכנסות מהשכרת נכסים אלו.
- 28.2. באופן כללי, קיימים לא מעט מקרים בהם העירייה לא נערכה מבעוד מועד לקראת סיומם של הסכמים עם המחזיקים, וכך נוצרו מצבים בהם המחזיקים נותרו בנכס, והמשיכו לשלם דמי שכירות ללא שינוי. אולם, קופת חולים כללית, השוכרת נכס ברח' אימבר 9, שילמה את דמי השכירות, מתום תקופת השכירות שבהסכם הישן בהתאם להסכם החדש.

נכסי מקרקעין של העירייה

- 28.3. יובהר כי השכרת נכס, בשכירות חופשית, מצריך הוצאת מכרז. לעיתים, לא מוגשות הצעות ולכן יש להוציאו בשנית. בשל העובדה שתהליך זה לוקח לעיתים זמן ממושך הביקורת ממליצה להיערך מבעוד מועד.
- 28.4. מנהלת האגף המוניציפלי מסרה לביקורת כי קופת החולים כללית מחזיקה ופועלת שנים רבות בשני נכסים, האחד ברחוב השקמה 21 והשני ברחוב סטרומה 3, וזאת ללא הסכמים וללא כל תשלום לעירייה. העירייה החלה בתהליך משפטי של פינוי. לדברי מנהלת האגף המוניציפלי, קופת חולים כללית טוענת, כי בוצעה העברת זכויות ולכן אין היא צריכה לשלם דמי שכירות, הנושא במשא ומתן.
- 28.5. תוקפו של ההסכם עם המחזיק בנכס ברחוב המעפילים 17 (המשמש כמכולת), פג, אולם המחזיק ממשיך להשתמש בו בהתאם לתנאי ההסכם שתוקפו פג. לטענת מנהלת אגף מוניציפלי, פורסם מכרז באיחור בשל הבחירות שנערכו בסמוך לסיומו של ההסכם. בתום הביקורת, עדכנה מנהלת האגף כי המחזיק זכה בשנית, ודמי השכירות המשולמים על ידו מסתכמים ב- 2,100 ₪ בתוספת מע"מ צמוד למדד לחודש.
- 28.6. תוקפו של ההסכם עם המחזיק בנכס ברחוב יוספטל 13, המשמש כמספרה, פג. פורסם, פעמיים, מכרז חדש להשכרת הנכס אליו לא הגישו הצעות. קיימת תביעת פינוי במסגרתה העירייה מבקשת דמי שכירות ראויים מאז תום תקופת השכירות. הביקורת ממליצה, כי בנוסף לאמצעי הפרסום הקיימים היום, מחלקת הנכסים, תתלה שלטים בנכסים או בסמוך לנכסים המוצעים להשכרה עם כלל פרטי מחלקת הנכסים וזאת על מנת להרחיב את החשיפה למכרז.
- 28.7. חברת חוף בת ים שוכרת מהעירייה משרד ברחוב ניצנה 21 בת ים. בהתאם להסכם תקופת השכירות הינה מאפריל 2018 ועד מרץ 2020, ודמי השכירות הינם 3,000 ₪ לא כולל מע"מ, לחודש. בתאריך 10.9.19 שולם על ידי חברת חוף בת ים סך של 77,220 ₪ עבור דמי השכירות, באיחור של שנה וחצי. הסכם השכירות הוארך בשנה נוספת. לדברי מנהלת האגף המוניציפלי דמי השכירות משולמים בהתחשבות בין העירייה לחברת חוף בת ים.
- 28.8. בנוסף, יש לציין, כי גם תשלומי הארנונה, שעל פי ההסכם חלים על השוכר, דהיינו חברת חוף בת ים, לא שולמו לעירייה, והנכס אשר סווג כמוסד עירוני, קיבל פטור מתשלום ארנונה.
- 28.9. הביקורת סבורה, כי מצב זה נוצר בשל אי העברת מידע בין המנהלים האחראים (מחלקת נכסי העירייה ואגף ההכנסות), ומתריעה על הישנותם של מקרים כגון אלו, הגורמים נזקים כספיים לעירייה.
- 28.10. ההסכם עם המחזיק במזנון "שירת היס" (החוף הנפרד) פג בחודש ספטמבר 2019 ונותרה יתרת חוב בסך של כ- 60,000 ₪ שלא שולמו.

נכסי מקרקעין של העירייה

- 28.11. לדברי מנהלת האגף המוניציפלי, פורסם מכרז חדש וההצעה היחידה שהוגשה, על ידי אותו מחזיק, הייתה בסטייה ניכרת מהשומה. בסופו של דבר, ועל מנת לתת שירות לציבור הדתי, סוכם כי המחזיק ימשיך להפעיל את הנכס החל מ-1.6.2020 וישלם דמי שכירות על פי השומה שנקבעה במכרז. זאת, בתנאי שישלם את יתרת חובו. נמצא, כי המחזיק עמד בתנאים שהוכתבו לו.
- 28.12. תוקפו של ההסכם עם המחזיק בנכס (אמן) ברחוב אנה פרנק 38 פג לפני שבעה חודשים וטרם הוארך. מנהלת האגף המוניציפלי מסרה, כי יצא מכרז חדש, המחזיק לא עמד בתנאי המכרז. לפיכך, נשלח מכתב לפינוי מיידי של הנכס.
- 28.13. מעיון בהסכם שנחתם בין העירייה לבין המחזיק שהינו אומן, סוכם כי התמורה עבור השכירות תבוא לידי ביטוי בקיום פעילות במתחם וברחבי העיר:
- 28.13.1. בר הרשות יזמין אמנים עירוניים או מחוץ לעיר להציג בגלריה במבנה 3 פעמים בשנה.
- 28.13.2. בר הרשות יפעיל פרויקט קהילתי למען תושבי העיר לאורך השנה כולה ובהיקף שלא יפחת משעתיים שבועיות.
- 28.13.3. לחילופין, העירייה תוכל להזמין את שירותי בר הרשות כפסל סביבתי עד להיקף של 100 שעות עבודה בשנה עבור השתתפותו באירועים עירוניים או הקמת פסל סביבתי ברחבי העיר.
- 28.13.4. האחריות על בחינה של תוצרי הפעילות אחת לשנה כפי שהוגדרו לעיל, הוטלה על מנהל אגף התרבות.
- 28.13.5. הביקורת ביקשה וקיבלה לידיה ממ"מ מנהל אגף התרבות מסמכים שונים המעידים על פעילויות כאלו ואחרות שביצע האמן בעיר בת ים בשנים 2019 ו-2020. לדוגמא: פעילות העשרה בנושא אמנות במרחב הציבורי שהתקיימה אחת לשבוע עם מש"צים בבית הספר רמות, שמטרתה הכשרת גרעין מש"צים שינהיג במשימות התנדבות לשיפור חזות העיר והסביבה. בנוסף, סדנת אמן אורח במכון לאמנות.
- 28.13.6. כמו כן, הגיש האמן מסמך המפרט את הפעילויות שביצע במהלך השנים 2014-2019 ברחבי העיר בת ים, כגון: שיעורי ציור למבוגרים ושיעורי קומיקס לילדים במתנ"ס גאולים, שיפוץ פסלים, ציורי קיר ועוד.
- 28.13.7. בשנת 2020 הגיש האמן תכנית עבודה שנתית המפרטת את פעילות מרכז הלמידה וכן יציאה לפעולות אמנותיות ברחבי העיר.
- 28.14. הביקורת מצאה, כי חברת "דן" משתמשת בביתנים המצויים ברחובות: יצחק שדה 1 ו- מנחם בגין (צמוד לאצטדיון הכדורגל). חברת "דן" משלמת דמי שכירות רק עבור הביתנים המצויים ברחוב יצחק שדה 1. מנהלת האגף המוניציפלי מסרה לביקורת, כי בעקבות הנחיית מנכ"לית העירייה, הוכנה תביעת פינוי, כנגד חברת

נכסי מקרקעין של העירייה

"דן", בכל הנוגע לביתנים המצויים ברחוב מנחם בגין אולם התקבלה תשובה, ממשרד התחבורה, כי המסוף נבנה על ידי משרד התחבורה.

29. ניהול גביית דמי השכירות החופשית

- 29.1. בהתאם לנוהל "פיקוח העירייה על נכסיה", סעיף 5.3.5, מנהל מחלקת הנכסים יערוך מעקב ובקרה אחר תשלום השכירות של נכסי העירייה המניבים.
- 29.2. הביקורת בדקה את אופן ניהול גביית דמי השכירות מהמחזיקים, בנכסים המושכרים, ומצאה כי קיים דוח יתרות נכסי עירייה, במחלקת הגבייה, המתעדכן בכל חודשיים. הדוח כולל את הנתונים הבאים: מספר תיק, מספר משלם, מספר נכס, שם משלם, כתובת הנכס וחיוב שכ"ד, ומציג את יתרות החוב הקיימות.
- 29.3. ממצאי הביקורת העלו כי קיימים פערים, **בתחנות המוניות בעיר**, בין שכר הדירה שנקבע בהסכם עם המחזיקים לבין שכר הדירה שנגבה בפועל.
- 29.4. בעקבות הערת הביקורת, בנוגע לפערים אלו (הרחבה לעניין זה בפרק ג') הוסבה תשומת ליבה של מנהלת האגף המוניציפלי לכך שיש לעקוב, באופן שוטף, אחר תשלום דמי השכירות בכלל הנכסים המושכרים. כמו כן, מנהלת האגף המוניציפלי קיבלה הרשאה לצפייה בדוחות אלה באופן ישיר, ממחלקת הגבייה.
- 29.5. נוהל "פיקוח העירייה על נכסיה", סעיף 5.1.7 קובע, כי מנהל מחלקת נכסים יחתים את השוכרים על הוראת קבע ויערוך פיקוח על ההכנסות באמצעות דוח תשלומים ממחלקת הכנסות. לדברי מנהל המחלקה השוכרים משלמים את דמי השכירות החודשיים באמצעות הוראת קבע או צ'קים.
- 29.6. בהתאם לנוהל במידה והמחזיק בנכס עירוני לא ישלם את התמורה כנדרש בחוזה – תשלח אליו התראה לאחר שני פיגורים. באם התשלום לא יוסדר תוך 4 חודשים או פיגור של שני תשלומים, לפי המאוחר מביניהם, יפעל מנהל נכסים להוצאת צו פינוי בשל הפרת ההסכם, באמצעות היועץ המשפטי. לדברי מנהל המחלקה, כאשר המחזיק אינו משלם את דמי השכירות, מחלקת הנכסים יוצרת איתו קשר טלפוני וככל שלאחר מכן התשלום לא משולם, נשלח מכתב התראה או שפועלים לגביית החוב באמצעות ההוצאה לפועל דרך הגבייה. לדברי מנהלת האגף המוניציפלי, היו מקרים בהם מחלקת הנכסים עשתה הסדר תשלומים למחזיקים שלא שילמו מספר תשלומים של דמי השכירות וזאת על מנת למנוע הוצאת צו פינוי כנגד המחזיק בנכס.

30. חריגות בנייה

- 30.1. בנכסים המנוהלים בחופי העיר בת ים (מרביתם מזנונים ומסעדות) בוצעו במהלך השנים חריגות בנייה, חלקן משמעותיות ביותר.

נכסי מקרקעין של העירייה

- 30.2. מנכ"לית העירייה שנכנסה לתפקידה לפני כשנה, פעלה בסוף שנת 2019 על מנת לדרוש מהמחזיקים בנכסים אלו דמי שכירות מותאמים לגודל הנכס כפי שהוא כיום.
- 30.3. לשם כך, בצעה מחלקת הנכסים בדיקות ומדידות, אשר ערכו אבחנה בין השטחים המוגדרים כדיירות מוגנת לבין השטחים המוגדרים בשכירות חופשית. מדידה זו כללה גם את השטחים התפוסים.
- 30.4. בחודש נובמבר 2019 שלחה מנהלת האגף המוניציפלי מכתבי דרישה למחזיקים בנכסים אלו לתשלום דמי שכירות בגין השטחים שנתגלו בהם פערים בין הרשום בספרי העירייה לבין המציאות הקיימת.
- 30.5. במכתבי הדרישה צויין, כי הדרישה מתייחסת לפנים משורת הדין לשלוש שנים הקודמות בלבד, למרות שידוע לעירייה, כי חריגות הבנייה בוצעו שנים רבות קודם לכן. יש לציין, כי חיובים אלו טרם נרשמו בספרי העירייה.
- 30.6. עד לתום הביקורת, לא שולמו תשלומים כלשהם בגין דרישות תשלום אלו. כמו כן, בעקבות משבר הקורונה לא בוצעו הליכים נוספים בעניין זה, מלבד הגשת תביעה כספית כנגד חוף וילה מרה.
- 30.7. להלן בטבלה, שהתקבלה ממחלקת הנכסים, פירוט הנכסים שאליהם נשלחו מכתבי דרישה אלו כולל הנתונים לחישוב התשלום הנדרש. טבלה זו מתייחסת לנכסים שבניהולה הישיר של מחלקת הנכסים:

סה"כ תשלום כולל (ש"ח)	שטח תפוס		שכירות חופשית		שטח מדוד בפועל (מ"ר)	דיירות מוגנת		שם העסק
	תשלום תלת שנתי על שטח תפוס (ש"ח)	שטח תפוס (מ"ר)	תשלום דמי שכירות חופשיים תלת שנתי (ש"ח)	סך החריגה משטח הדיירות המוגנת (מ"ר)		דמי שכירות "בדיירות מוגנת" שנתי (ש"ח)	שטח דיירות מוגנת (מ"ר)	
255,099.60	30,438.00	84.55	224,661.60	69.34	107.95	14,130.00	38.61	וילה מרה (תותים)
255,099.60	30,438.00	84.55	224,661.60	69.34	107.95	-	38.61	וילה מרה
495,795.60	124,459.20	345.72	371,336.40	114.61	146.66	44,590.00	32.05	פטרה ביץ (לשעבר מובידיק)
223,430.40	31,752.00	29.4	191,678.40	59.16	79.6	28,250.00	20.44	לוג ביץ
178,394.40	32,400.00	30	145,994.40	45.06	75.1	-	30.04	בוקה
548,024.40	56,808.00	52.6	491,216.40	151.61	199.1	42,000.00	47.49	מסעדת ברברה ביץ (חוף רומנו)
701,989.20	110,592.00	102.4	591,397.20	182.53	232	14,130.00	49.47	יולנדה
428,932.80	88,344.00	81.8	340,588.80	105.12	148.1	14,130.00	42.98	קלדרון
350,816.40	154,440.00	143	196,376.40	60.61	95.61	14,130.00	35	חוף איילנד בר (שאנטי)
105,840.00	54,000.00	50	51,840.00	16	36	8,800.00	20	החוף הנפרד
3,543,422.40	713,671.20	1,004.02	2,829,751.20	873.38	1,228.07	180,160.00		סה"כ

הערות לטבלה :

- בהתבסס על 90 ש' למטר לחודש לשטח מדוד לפי עסק, משרד חנות עפ"י אומדן שמאי .
- בהתבסס על 30 ש' לחודש לשטח מדוד תפוס עפ"י אומדן שמאי .
- בחוף הנפרד התשלום הכולל הינו עבור שכירות חופשית.

30.8 . מנתוני הטבלה עולה, כי :

- 30.8.1 . מדובר בעשרה נכסים שבניהול ישיר של מחלקת הנכסים.
- 30.8.2 . סה"כ הפערים, בין השטח המושכר בדיירות מוגנת, לבין השטח אותו מחזיקים השוכרים, בכל הנכסים הללו, מסתכמים ב- 873.38 מ"ר לשטחים בשכירות חופשית ו- 1,004.02 מ"ר לשטחים תפוסים.
- 30.8.3 . סה"כ הדרישה מנכסים אלו מסתכמת ב- 3,543,422.40 ש' עבור שלוש השנים שחלפו.

31. שטחי התארגנות

- 31.1 . לדברי מנהלת האגף המוניציפלי, מאז כניסת מנכ"לית העירייה לתפקידה, החלה העירייה בגבייה בעבור דמי שימוש מקרקעין מקבלנים אשר מחזיקים בשטחים באתרי הבנייה.
- 31.2 . מתברר, מביצוע מדידה של אגף הנדסה, כי חלק מהקבלנים פלשו לשטחים נוספים מעבר לשטחי ההתארגנות שהוגדרו בהיתרי הבנייה שנמסרו להם.
- 31.3 . מנהלת האגף המוניציפלי שלחה מכתבי דרישה לתשלום עבור שטחי ההתארגנות. ל- 4 קבלנים ומסרה לביקורת כי שלושה מהם שילמו.
- 31.4 . נמצא, כי סך שטח הפלישה שביצעו ארבעת הקבלנים הסתכם ב- 2,894 מ"ר. סך הדרישה לתשלום בגין שטחי הפלישה הסתכמה ב- 3,289,478 ש' לסוף שנת 2020.
- 31.5 . בנוסף, ישנם 2 קבלנים אשר לא פלשו מעבר לשטח שהותר להם בהיתר הבנייה.

32. סולאריים

- 32.1 . בשנת 2011 חתמה העירייה על הסכם התקשרות להתקנת מתקנים לייצור חשמל עם חברת "ברימאג" על גגות נכסי העירייה.
- 32.2 . לפי ההסכם ההתקנה אושרה בשישה בתי ספר : אולפנת צביה, חשמונאים, אורט ניצנה (לשעבר), תחכמוני, הראל והרצל.
- 32.3 . הביקורת בדקה במחלקה לאיכות הסביבה ומצאה, כי בפועל קיימים מתקנים בבתי הספר הבאים : ניצנה 13 – מרכז קהילתי, ביי"ס תחכמוני – רחוב הרצל 58, ביי"ס הראל – רחוב חרמון 4, הרצל - סמטת הדקל 4, בריכת השחייה – השלושה 48, תיכון החשמונאים – רחוב אנה פרנק 10.

נכסי מקרקעין של העירייה

32.4. על פי ההסכם היה על החברה הזוכה במכרז לשלם דמי שכירות (כהגדרתם בהסכם "דמי הרשאה") בסך 36,180 ₪ לשנה, לא כולל מע"מ, קיזוז מול חיובים מחברת החשמל וכן תשלומים נוספים (ארנונה).

32.5. הביקורת בדקה ומצאה, כי בעת קבלת ההתחשבות השוטפת עם חברת החשמל והקיזוזים בגין קניית החשמל המיוצר, מתבצעת התחשבות עם הספק גם על דמי ההרשאה הללו. אולם, תשלומי הארנונה אינם משולמים, בשל סתירה בסעיפי ההסכם.

33. שיעור הגבייה

33.1. הביקורת בדקה את שיעור הגבייה של שכר הדירה לגבי הנכסים המושכרים בשכירות חופשית ובדיירות מוגנת, להלן בטבלה הממצאים:

שנת תקציב	אומדן התקציב	גבייה בפועל	שיעור הגבייה
2018	3,300,000	3,039,280	92%
2019	3,300,000	2,809,417	85%
2020 (עד למחצית נובמבר)	3,300,000	3,515,681	106%

33.2. מנתוני הטבלה ניתן לראות כי שיעור הגבייה ירד בשנת 2019 בהשוואה לשנת 2018 בכ- 7%, אולם בשנת 2020 עלה שיעור הגבייה מעבר לאומדן וזאת בהתייחס לנתונים עד למחצית חודש נובמבר 2020, וזאת על אף שמדובר בשנה בה פרצה מגפת הקורונה אשר גרמה בין היתר גם למשבר כלכלי במדינה. פעילות זו של מחלקת הנכסים ראוייה לשבח.

33.3. עם זאת, הביקורת מעירה על כך שאומדן ההכנסות נותר שלוש שנים ללא שינוי, למרות השינויים שאירעו בפועל. ככל הנראה, לא בוצע תחשיב על סמך נתוני השטח. הדבר פוגם ביכולתה של העירייה לערוך מעקב אחר ההכנסות משכר דירה ולוודא, כי אכן מתקבלות ההכנסות בגינם.

34. נכסים פנויים ו/או לא ראויים לשימוש

34.1. מחלקת הנכסים מנהלת רשימת מעקב של נכסים פנויים ו/או שאינם ראויים לשימוש. מנהלת האגף המוניציפלי מסרה לביקורת את התוכניות העתידיות להתקיים בנכסים אלו.

34.2. סה"כ כ- 25 נכסים פנויים ו/או שאינם ראויים לשימוש.

34.3. הביקורת סבורה, כי בנוגע לנכסים שלא ראויים לשימוש, מחלקת הנכסים צריכה לבחון, את העלות שנדרשת העירייה להשקיע על מנת שתוכל להניב ממנו הכנסות ואת ההכנסות הצפויות מכך שהנכס ניתן לשימוש.

נכסי מקרקעין של העירייה

34.4. כמו כן, ככל שהעירייה תחליט, כי עלויות ההשקעה גדולות יש לשקול הטלתן על המשכיר וקיזוז השכירות בהתאם, כך שלטווח הארוך העירייה תרוויח הן את שיפוץ הנכס והן את הכנסותיו העתידיות.

34.5. לדברי מנהלת האגף, הנכס ברחוב רוטשילד 30 שהוגדר כנכס לא ראוי לשימוש, הושכר לאחר פרסום מכרז לעמותת קשב אשר תישא בעלויות השיפוץ.

35. מבנים שהעירייה שוכרת

35.1. מחלקת הנכסים מטפלת גם במבנים שהעירייה שוכרת לשימושים שונים. בעת הביקורת נבדק ונמצא, כי העירייה שוכרת 4 מבנים : מועדון יוצאי קהילת אתיופיה, אולם למפגשי א.א., משרדים עבור מחלקות תברואה וטיאוט ותחנת שיטור.

35.2. בשנת 2019 הסתכמו דמי השכירות ששילמה העירייה עבור שכירת מבנים אלו בסך של 219,838 ₪, לא כולל התשלומים לחברת חוף בת ים בסך של כ-198,000 ש"ח המשולמים במסגרת התחשבנות כוללת של העירייה מול החברה. סה"כ 417,838 ₪ לשנה.

35.3. בנוסף, משלמת העירייה תשלומי ועד בית ל-26 ועדי בתים בסך, 31,836 ש"ח.

35.4. תשלומים אלו אינם כוללים את התשלומים לחברת הניהול במבנה ברוב רוטשילד 29 בו שוכרת העירייה משרדים עבור המחלקה לרווחת הזקן של אגף הרווחה. תשלומים אלו מסתכמים בכ-7,000 ₪ לחודש.

36. נכסי עירייה בניהול חברת חוף בת ים

36.1. עיריית בת ים הסמיכה את חברת חוף בת ים לנהל חלק מבין נכסי המניבים, תמורת דמי ניהול. מדובר על נכסים המיועדים לשימושים שונים. חלקם מצוי בחופי הים בבת ים והם משמשים כמסעדות.

36.2. חברת חוף בת ים אחראית על השכרתם לאחרים, במטרה למצות את פוטנציאל ההכנסות מנכסים מניבים אלו.

37. ההסכם בין העירייה ובין החברה

37.1. בשנת 2018 נחתם הסכם בין העירייה לחברת חוף בת ים שמטרתו להסדיר את העברתם של פרויקטים ופעילויות שונות לניהול ולביצוע החברה בתמורה לתשלום דמי ניהול.

37.2. בין יתר תחומי הפעילות המפורטים בהסכם זה מופיע בסעיף 3.2.5 להסכם: "ניהול, הפעלה, השכרה, אחזקה והשבחה של נכסים עירוניים, שימסרו לה לטיפול על ידי העירייה פרטנית, לרבות קידום, תכנון וטיוב התכנון ושיווק שטחים בבעלות

נכסי מקרקעין של העירייה

העירייה לרבות האצטדיון העירוני וברכות השחייה בעיר, כאשר החברה תיגבה תמורה במישרין מהמשתמשים במתקנים אלו".

37.3. במסגרת הסכם זה, סעיף 4.1: "מוסכם על הצדדים כי הסכם זה מסדיר את מערכת היחסים המשפטית ביניהם, אולם בכל הנוגע לביצוע פרויקט ספציפי, ייחתם נספח להסכם בין הצדדים המסדיר את אופן ביצוע הפרויקט ובכלל זה: תיאור הפרויקט, היעדים של החברה בביצוע הפרויקט, התקורה לה תהיה זכאית החברה עבור ביצוע וניהול הפרויקט, מועד ביצוע התשלומים לחברה, סמכויות החברה במסגרת הפרויקט וכיו"ב. החברה לא תתחיל לביצוע פרויקט כלשהוא טרם קבלת נספח ג' חתום כדין על ידי העירייה".

37.4. על פי הסכם זה, סעיף 6.1: "העירייה תשלם לחברה דמי ניהול עבור ביצוע פרויקטים, והכול כפי שיקבע בין הצדדים בהתאם לתוכניות עבודה שתאושרנה על ידי העירייה ודירקטוריון החברה ובהתאם לאמור בהסכם זה, בהסכם הקודם ובתוספת שלו ובתוספות להסכם זה שיחתמו מעת לעת כאמור בסעיף 4 לעיל".

37.5. הביקורת לא מצאה נספח להסכם זה או מסמך כלשהו אחר המסדיר את אופן ניהול נכסי העירייה על ידי החברה. בנוסף, לא נמצאה רשימת נכסים שלגביהם מוסכם וידוע שחברת חוף בת ים תנהל עבור העירייה.

37.6. בהתאם לסעיף 6.5.1.1 בהסכם, העירייה אמורה לשלם לחברה כדלקמן: "בגין ניהול פרויקטים פסיים תהא החברה זכאית לסך של תקורה + 5% (לא כולל מע"מ) מאומדן התקורה". הביקורת מצאה, כי לא קיימת התחשבות בין העירייה לחברה בהתאם לסעיף זה בעניין ניהול נכסי העירייה.

37.7. בהסכם שנחתם בין העירייה לבין חברת חוף בת ים ביוני 2004, ואשר מהווה נספח להסכם המתואר לעיל, סוכם בסעיף 6 א' כי: "העירייה מתחייבת לכסות את כל עלויות החברה לביצוע הפרויקט, כולל תשלום לצד ג' כלשהו וכל הוצאה לתכנון, פיקוח ולביצוע הפרויקט".

37.8. בסעיף 6 ב': "בנוסף להחזר כל ההוצאות בפועל כאמור בס"ק א. לעיל, תשלם העירייה לחברה, לכיסוי הוצאות המימון והניהול שלה, עמלה שתקבע לכל פרויקט בהסכמה ובנפרד ושלא תעלה על בשיעור 5% (חמישה אחוז) מהוצאות החברה הנזכרות בס"ק א. לעיל". (השיבוש בניסוח במקור).

37.9. יש לציין, כי בהסכם זה לא צויין ברשימת הפרויקטים נושא ניהול נכסי העירייה, כך שלא ניתן להסתמך על סיכום זה בעניין ניהול נכסי העירייה.

37.10. נמצא, כי בפועל דמי השכירות הנגבים מהמחזיקים בנכסי העירייה משמשים במלואם את חברת חוף בת ים לפעילותה, ואינם מועברים לעירייה. כספים אלו לדברי מנהלת החשבונות של החברה, מיועדים לתשלום שכר עובדים, תחזוקה שוטפת של משרדי החברה ואצטדיון הכדורגל.

נכסי מקרקעין של העירייה

37.11. לדבריה, הוצאות אלו מתועדות בכרטסות הנהלת החשבונות של החברה והאסמכתאות מתויקות בהתאם.

37.12. עם זאת, יש לציין, כי חברת חוף בת ים נושאת בהוצאות אחזקת אצטדיון הספורט העירוני במלואן. מדובר בנכס מתוקצב כהגדרתו (הפסדי מלכתחילה) אשר בעבר תוקצב בסכום שכיסה את מלוא ההוצאות, אולם לאחר שהעירייה הפחתה תקציב זה, נאלצה חברת חוף בת ים לממן 800,000 ש"ח בשנה לנכס עירוני שאינו מהווה עבור החברה נכס מניב והיא אף מפסידה כספים בגינו.

38. הנכסים המושכרים

38.1. להלן פירוט הנכסים המושכרים באמצעות חברת חוף בת ים ודמי השכירות שנקבעו בהסכמים איתם (נכון לחודש ספטמבר 2020):

נכסי מקרקעין של העירייה

מספר מכרז	תאריך חתימת חוזה	מתקן	שוכר	מספר שנים	תאריך התחלה	תאריך סיום	תשלום חד פעמי	שכ"ד שנתי בש"ח (לפני מע"מ)	תשלום בפועל (לפני מע"מ)	
4/17	22.11.17	בריכת עמידר	הפועל שחיה בת-ים	5	1.1.18	31.12.22		95,000	79,167	
2/14	29.6.14	חניון משאיות	אבני דרך	1+4	1.10.14	31.12.20		132,000	132,000	
5/14	23.10.14	תאיו (חוף אופנועים)	נס חן ניהול חופים בע"מ	5	1.11.14	31.10.19		120,000	90,000	
8/13	11.07.13	מסעדת טובגו (על גל)	טובגו מסעדות בע"מ	2+3	1.8.13	31.07.18		132,000	55,000	
2/20	3.2020	בריחוף	אן חופים ונכסים בע"מ	5+10	3.2020	3.2025	עבודות הכשרה לפחות 3,000,000 ש"ח	382,000 ש"ח או 6% מהמחזור השנתי. לפני מע"מ. על פי הסכום הגבוה.	-----	
7/13	30.10.13	המרפסת + סטלה ביץ	אור דור	5	01.4.14	30.04.19	600,000	288,000	108,000	
11/16	1.11.16	המלאכה 2	אייל צבעים בע"מ	5+5	1.11.16	29.10.26		90,000	67,500	
5/15	07.01.16	מזנון האצטדיון	כ.ש. מזנון (גרינשטיין)	5	10.01.16	09.01.21		26,400	2,182	
5/17	1.5.18	חוף הסלע	ל.ר. שרת יזמות	5	1.8.18	31.7.21		109,200	109,200	
7/16		הבורסקאי 4	אקווה	5+3	7.5.15	28.2.20		292,500	243,750	
7/17	11.17	הבורסקאי 4	עירית בת-ים	5	1.1.17	28.2.21		198,000	115,500	
סה"כ									1,002,299	1,768,100

נכסי מקרקעין של העירייה

38.2. בנוסף לנכסים שבטבלה שלעיל, חברת חוף בת ים, משכירה שטח, לטובת חברות הסלולר, אשר מפעילות עליו אנטנות סלולריות. סך השכירות מסתכמת ב- 284,312 ₪ לשנה לא כולל מע"מ.

38.3. וכן, משכירה החברה מגרשים ואולמות לטובת שימושים שונים, כגון: לקיום חוג כדורגל, עבור חברת דן ועוד. סך השכירות מסתכמת ב- 162,480 ₪ לשנה לא כולל מע"מ.

38.4. מנתוני הטבלה עולה, כי:

38.4.1. סה"כ דמי השכירות השנתיים האמורים להתקבל מהנכסים המושכרים מסתכם ב- 1,768,100 ₪. נכון לחודש נובמבר 2020 נותרה יתרת חוב בסך של 765,801 ש"ח המהווים 43% מסך החיובים בגין שכר הדירה של כלל המחזיקים בנכסים המושכרים. חלק מחובות אלו נוצרו בשל משבר הקורונה אשר פגע מבחינה כלכלית בעסקים של מחזיקים אלו.

38.4.2. להדגשה, "אן חופים ונכסים" השוכרים את מתחם הבריחוף, לא שלמו כל תשלום מאז החתימה על ההסכם בחודש מרץ 2020. לטענתם, הם הפעילו את הבריכה במשך שלושה שבועות בלבד מאז הקורונה, ומתכוונים לפנות לדירקטוריון החברה על מנת שיפטרו אותם מתשלום בשל כך.

38.4.3. העירייה שוכרת מבנה ברחוב הבורסקאי ומשלמת דמי שכירות לחברת חוף בת ים. דמי השכירות השנתיים מסתכמים בכ- 200,000 ₪. העירייה הפסיקה תשלומים אלו בחודש ספטמבר 2018. בתחילת שנת 2020 ניתן אישור, כי בתאריך 15.3.2020 תעביר העירייה, לחברת חוף בת ים, את דמי השכירות בגין שנת 2019. לגבי התשלום בגין שנת 2020 העירייה ביקשה לבצע מדידה בנכס. בתום הביקורת, עדכנה מנהלת החשבונות של חברת חוף בת ים, כי העירייה העבירה תשלומים בגין דמי השכירות עד לחודש יולי 2020.

38.4.4. על פי נתוני הטבלה, ב- 5 מבין כלל הנכסים המושכרים, פג תוקפו של ההסכם, (במקרה אחד לפני למעלה משנתיים) אולם הוא טרם חודש. למרות זאת, המחזיק נמצא בנכס ומשלם את דמי השכירות. מעבר לחובת הסדרת ההסכם, במידה והעירייה היתה פועלת לפרסום מכרז במועד כפי שהיא מחוייבת, סביר להניח כי דמי השכירות היו גבוהים יותר.

38.4.5. לדברי מנהלת החשבונות בחברה, פרסום מכרזים לנכסים טובגו, תאיו והמרפסת, הינם מורכבים בשל ההזנחה שהיתה בטיפול בנכסים אלו במשך שנים רבות. כעת, החברה נערכת לביצוע סדרה של בדיקות בתחומי: הסטטוטוריקה, הרישוי (חריגות הבנייה הקיימות), הבינוי הנגישות והבטיחות.

נכסי מקרקעין של העירייה

38.4.6. משבר הקורונה והבעיות שהוא הביא איתו בזעזוע למשק ובסגירת העסקים לתקופה ממושכת של מספר חודשים, גרמו לעיכוב נוסף.

38.4.7. החברה פועלת בשאיפה למצוא שוכרים איכותיים שיתפעלו נכסים אלו המצויים בחופי הים של העיר ברמה גבוהה, ומדובר בתהליך ממושך.

38.4.8. חברת אקווה חוייבה בתשלום הנמוך ביותר מ- 50% מדמי השכירות שהיה עליה לשלם על פי ההסכם. לדברי מנכ"ל חברת חוף בת ים, ההפחתה בוצעה בעבר באישורו של מ"מ מנכ"ל העירייה (א.א.), וזאת משום שהם הודיעו על שימוש במחצית השטח המקורי כפי שהופיע בהסכם.

38.4.9. בהסכם עם המחזיק של המזנון באצטדיון הכדורגל, לא מצויין סך דמי השכירות שעל המחזיק לשלם. חברת חוף בת ים הציגה את פרוטוקול ועדת המכרזים של החברה, בו מופיע הסכום שהציע מחזיק זה שהצעתו זכתה במכרז.

39. מכרזים

39.1. הביקורת מצאה, כי המכרזים שפורסמו על מנת לקבל הצעות לשכירת נכסי העירייה, בוצעו לעיתים על ידי העירייה ולעיתים על ידי החברה.

39.2. על פי ההסכם, סעיף 8.4 : "העירייה והחברה יחליטו איזה מכרזים ו/או חוזים ו/או התקשרויות אחרות עם קבלנים, ספקים ואנשי מקצוע, לביצוע היעדים, ייערכו על ידי העירייה, איזה מהם על ידי החברה ואיזה מהם על ידי שני הצדדים יחד".

39.3. נמצא, כי ההסכמים הנוגעים לניהול נכסי העירייה באמצעות חברת חוף בת ים נערכו ונחתמו על ידי החברה בלבד.

40. תשלומי ארנונה

40.1. במקביל לדוח זה, ערכה הביקורת דוח על השומה בעסקים. ממצאי הדוח העלו, כי בחלק מהנכסים לא נגבתה ארנונה.

40.2. הדבר בא לידי ביטוי באחד משני האופנים הבאים: האחד, בהסכם עם הזוכה סוכס מפורשת, כי הוא יהיה פטור מתשלומי הארנונה. הביקורת מדגישה, כי לא ניתן לתת הנחה או פטור שאינם מעוגנים בחוק. השני, סוכס כי דמי השכירות כוללים גם את תשלומי הארנונה, אולם בפועל לא העבירה חברת חוף בת ים כל תשלום בגין הארנונה.

40.3. מדובר על הנכסים המושכרים האלו: בריכת עמידר, חניון המשאיות, מזנון האצטדיון, הבריחוף ושטח חלקי במבנה ברחוב הבורסקאי 4.

41. חריגות בנייה

- 41.1. בנכסים המנוהלים בחופי העיר בת ים (מרביתם מזנונים ומסעדות) בוצעו במהלך השנים חריגות בנייה, חלקן משמעותיות ביותר.
- 41.2. מנכ"לית העירייה שנכנסה לתפקידה לפני כשנה, פעלה בסוף שנת 2019 על מנת לדרוש מהמחזיקים בנכסים אלו דמי שכירות מותאמים לגודל הנכס כפי שהוא כיום.
- 41.3. לשם כך, בוצעו בדיקות ומדידות, אשר ערכו אבחנה בין השטחים המוגדרים כדיירות מוגנת לבין השטחים המוגדרים בשכירות חופשית. מדידה זו כללה גם את השטחים התפוסים.
- 41.4. בחודש נובמבר 2019 נשלחו מכתבי דרישה למחזיקים בנכסים אלו לתשלום דמי שכירות בגין השטחים שנתגלו בהם פערים בין הרשום בספרי העירייה לבין המציאות הקיימת.
- 41.5. במכתבי הדרישה צויין, כי הדרישה מתייחסת לפנים משורת הדין לשלוש שנים הקודמות בלבד, למרות שידוע לעירייה, כי חריגות הבנייה בוצעו שנים רבות קודם לכן.
- 41.6. יש לציין, כי חיובים אלו טרם נרשמו בספרי העירייה.
- 41.7. עד לתום הביקורת, לא שולמו תשלומים כלשהם בגין דרישות תשלום אלו. כמו כן, בשל משבר הקורונה לא נעשו הליכים נוספים בעניין זה.
- 41.8. להלן בטבלה פירוט הנכסים שאליהם נשלחו מכתבי דרישה אלו כולל הנתונים לחישוב התשלום הנדרש. טבלה זו מתייחסת לנכסים שבניהולה של חברת חוף בת ים בלבד.

שם העסק	שטח שבהסכם	דמי שכירות שנתי	שטח מדוד	שטח אופציונלי	דרישת תשלום ל- 3 שנים
מון ביץ חוף הסלע	210	109,200	210	0	-
טובגו	916	132,000	1187.87	271.87	176,646
תאיו	386.19	120,000	703.48	317.29	178,815
סטלה ביץ + המרפסת	720	288,000	937.44	217.44	382,446
המלאכה 2	293	90,000	293	0	-
סה"כ		739,200	3,331.79	806.60	737,907

נכסי מקרקעין של העירייה

41.9. מנתוני הטבלה עולה, כי :

41.9.1. מכתבי הדרישה נשלחו לשלושה שוכרים המחזיקים בנכסים שבניהול ישיר של חברת חוף בת ים.

41.9.2. סה"כ הפערים בכל הנכסים הללו מסתכמים ב- 806.60 מ"ר לשטחים אופציונליים.

41.9.3. סה"כ הדרישה מנכסים אלו מסתכמת ב- 737,907 ₪ עבור שלוש השנים שחלפו.

הביקורת ממליצה:

א. להכין תוכנית עבודה שנתית שתכלול את כלל מטלות המחלקה הנוגעות לניהול הנכסים, וכן את היעדים הספציפיים לאותה שנה.

ב. לאשר את מינויו של מנהל מחלקת הנכסים כרשם הנכסים, במועצת העירייה וזאת על פי הוראות החוק. בהתאם להערת הביקורת, אושר מינויו של מנהל מחלקת הנכסים במועצת העיר, כנדרש בפקודת העיריות.

ג. להשלים את רישום הנכסים שנמצאו במהלך הביקורת ופרטיהם בתוכנת המחשב שבה מנוהלים נכסי העירייה.

ד. לערוך מחדש את נוהל העבודה - "פיקוח העירייה על נכסיה" (נוהל מס' 5.3.3), להתאימו לחוק ולתקנות ולהשלים בו את הנושאים החסרים כמפורט בפרק א' של דוח זה.

ה. להטמיע בקרב כל המנהלים הרלוונטיים לנושא את ההנחייה המפרטת את הפעולות שעל המנהלים לבצע על מנת לעשות שימוש בנכסי העירייה לקיום פעולותיהם, ובכללם הגשת בקשה בכתב על גבי הטופס המצורף לנוהל "פיקוח העירייה על נכסיה". מנהלת האגף המוניציפלי הפיצה דוא"ל, בקרב המנהלים, על מנת לחדד את ההנחייה.

ו. לוודא כי כלל המנהלים העושים שימוש בנכס עירוני (שאינו משרד קבוע), חתמו על גבי טופס שימוש בנכס עירוני (נספח ג' לנוהל מס' 5.3.3 - "פיקוח העירייה על נכסיה"), על מנת שיפנימו את ההנחיות הנוגעות לעניין זה ובכללם אופי השימוש בנכס, הפיקוח על השימוש בנכס וכו', ויפעלו בהתאם.

ז. לרכוש עבור מחלקת הנכסים תוכנה ייעודית לניהולם של נכסי העירייה באופן יעיל. לחילופין לדרוש, כי השדרוג יעשה במסגרת תוכנת המטרופולינט שנרכשה לפני זמן מה ומופעלת במספר אגפים בעירייה. להשלים ולסרוק את כלל המסמכים הנוגעים לכל נכס לתוכנת ניהול הנכס, על מנת שתוכנת ניהול הנכסים תהיה מסודרת, מעודכנת ותכיל את כלל המסמכים הנוגעים לכל נכס. יש לשים לב לעובדה כי קיימת גם ניירת ישנה אשר מתבלה במהלך הזמן והמידע בה עלול ללכת לאיבוד. השלמת הסריקה תביא לכך שכלל המסמכים יהיו נגישים למחלקה במהלך עבודתה השוטפת. הנושא בא לידי ביטוי במכרז סקר הנכסים שפורסם לאחרונה ומהווה חלק מתנאי הסף של החברה שתיבחר.

ח. להקפיד על עריכת ביקורים בנכסים העירייה בקרב כל המחזיקים/משתמשים לסוגיהם, בתדירות של לפחות פעמיים בשנה. במהלך הביקור יש לתעד את הממצאים ולהמליץ המלצות לפעולה בהתאם לכך. במסגרת זו יש לקבל החלטה האם יש צורך לשוב ולבקר בנכס בתדירות גבוהה יותר. עריכת הביקורים צריכה להיכלל בתוכנית העבודה השנתית באופן מוסדר וברור. יש להקצות לכך את המשאבים הראויים ולבחון את האפשרות של ביצוע ביקורים בנכסי העירייה גם על ידי מפקחים המצויים ממילא ברחבי העיר, וזאת לפי

נכסי מקרקעין של העירייה

תוכנית מוסדרת שיכון עבורם מנהל מחלקת הנכסים. בנוסף, ניתן להסתייע בעובדים המועסקים כיום במנהלות הרובעים, אשר ממילא מנהלים את הרובע, ויכולים לפקח באופן שוטף על נכסי העירייה המצויים בתחום אחריותם והשימוש הנעשה בהם.

ט. להשלים את בדיקת הימצאותם של מוני חשמל בנכסי העירייה המוחזקים על ידי גורמי חוץ, ולהתקינם בנכסים בהם הם לא קיימים, כך שהמחזיק בנכס ישלם את תשלומי החשמל. להמשיך את עבודתה של החברה שנשכרה לצורך בדיקת מוני החשמל בנכסי עירייה שהועברו למחזיקים אחרים, ולהשלים את התקנתם.

י. בדיקה זאת, יש לעשות גם לגבי מוני המים. יובהר כי נושא זה נמצא בתוכנית העבודה לשנת 2020 ואף לשנת 2021.

יא. לקבוע שם גן לכל מבנה בו מצוי גן ילדים עירוני מבלי לשנותו (בדיוק כפי שמתנהל בנכסים בהם מופעלים בתי הספר), וזאת על מנת למנוע את הבלבול הקיים כיום בשמות גני הילדים כפי שהם רשומים במחלקת הנכסים.

יב. לבחון פתרון ליצירת הלימה בין מספרי הנכסים הרשומים בתוכנית הנכסים במחלקה ובין מספרי הנכסים הרשומים באגף ההכנסות (בחשבונות ארנונה).

יג. לשנות את אופן הרישום, בתוכנית ניהול הנכסים, של נכסים הרשומים כתני נכסים ברישום של נכס אחר, כך שכל נכס ירשם בנפרד וניתן יהיה לאתרו בקלות. הדבר יתאפשר אם וכאשר תוחלף תוכנית רישום הנכסים. עניין זה בא לידי ביטוי במכרז סקר הנכסים.

יד. לבצע בדיקה יסודית ומקיפה של נכסי העירייה, שימושם, לרבות חוזים עם שוכרים על מנת לאתר נכסים "אבודים" השווים כסף רב. הדבר יבוצע במסגרת סקר נכסים.

טו. לבצע בדיקה של ההתאמה בין שכר הדירה אותו על המחזיק לשלם, בהתאם להסכם השכירות או הסכם הדיירות המוגנת, לבין הסכום הנגבה בפועל בהתאם לרשימה במערכת הגבייה.

טז. לקבוע תחומי אחריות בנושא תחזוקה וטיפול בנכסי עירייה ולהביא לידיעת כל הגורמים הרלוונטיים בעירייה. במסגרת הקמתו של אגף תחזוקה בעירייה, נקבעו תחומי אחריות אלו.

יז. להבהיר למחזיקים בנכסי העירייה את אחריותם בנוגע לתחזוקת הנכס ואת חלקה של העירייה בעניין זה, על מנת שהנושא "לא יפול בין הכסאות" ולא יטופל. לדברי מנהלת האגף המוניציפלי הנושא טופל.

יח. להשלים את התהליך של דרישת תשלום דמי השכירות מחברת "דן" עבור השימוש בביתנים המצויים ברחוב מנחם בגין (צמוד לאצטדיון הכדורגל). הנושא מטופל על ידי המחלקה ונמצא בהליך משפטי.

נכסי מקרקעין של העירייה

יט. לבחון את חיובי המיס בנכסי עירייה שהועברו למחזיקים אחרים, וככל שימצא כי חיובים אלו מושטים על העירייה, יש לדרוש העברתם לחשבון המחזיקים.

כ. לבחון את המשך ההתקשרות החוזית עם המחזיק בנכס בעסקים שלהם אין רשיון עסק או/ו קיים הליך משפטי כזה או אחר בעניין רשיון העסק.

כא. לבחון בכל נכס שאינו ראוי לשימוש, את העלות שנדרשת העירייה להשקיע על מנת שתוכל להניב ממנו הכנסות ואת ההכנסות הצפויות מכך שהנכס ניתן לשימוש. כמו כן, ככל שהעירייה תחליט כי עלויות ההשקעה גדולות יש לשקול הטלתן על משכיר וקיזוז השכירות בהתאם, כך שלטווח הארוך העירייה תרוויח הן את שיפוץ הנכס והן את הכנסויות העתידיות. יש לציין כי במחלקה קיימת רשימה מסודרת של נכסים אלו. לדברי מנהלת האגף המוניציפלי העניין מטופל בעת שקיימת החלטה לצאת למכרז ולאחר שמתקבלת שומה.

כב. הביקורת ממליצה, כי בנוסף לאמצעי הפרסום הקיימים היום, מחלקת הנכסים, תתלה שלטים בנכסים או בסמוך לנכסים המוצעים להשכרה עם כלל פרטי מחלקת הנכסים וזאת על מנת להרחיב את החשיפה למכרז.

פרק א' : מחלקת הנכסים

1. כללי

1.1 בבעלות העירייה ו/או בחזקתה ו/או בחכירתה מאות נכסים, חלקם רשומים על שמה בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) וחלקם, מסיבות שונות, טרם נרשמו על שמה.

1.2 נכסי העירייה מנוהלים באמצעות מחלקת הנכסים אשר כפופה ישירות למנכ"לית העירייה.

1.3 חלק מהנכסים משמשים את העירייה לפעילותיה (כגון: מוסדות החינוך, משרדי עירייה ועוד), חלקם נמסרו לגופים ציבוריים שונים לצורך פעילותם (במסגרת הקצאה או בדרך אחרת), חלקם מושכרים בשכירות חופשית ובשכירות מוגנת כאשר חלק מהנכסים המניבים מנוהלים באמצעות חברת חוף בת ים.

1.4 חובתה של העירייה לקיים פיקוח ומעקב אחר נכסים אלו מהיבטים שונים: רישום בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) באופן מלא ומדויק, תחזוקתם, אופי השימוש בהם, גביית דמי שכירות וכו'. לשם כך, על מחלקת הנכסים לנהל רישום מלא, מדויק ומפורט של נכסים אלו, ולתעד את כל העניינים השוטפים המתנהלים בגינם, כגון: שינוי מחזיקים.

1.5 לניהול הנכסים משמעויות משפטיות וביטוחיות רחבות היקף, אי לכך מנהל מחלקת נכסים ומנהלת האגף המוניציפלי מסתייעים בעבודתם ביועצים מקצועיים, כגון: עו"ד ושמאים. יש לציין, כי מנהל מחלקת נכסים הינו עו"ד במקצועו.

1.6 ערכם הכלכלי של הנכסים הוא רב מאוד, ויש להוסיף על כך את ההכנסות שהעירייה יכולה לגייס, באמצעות חלק מהם, כאשר הם מושכרים לאחרים.

1.7 הביקורת סבורה, כי בשל העובדה, כי מדובר בהתנהלות בעלת משמעות כספית נכבדה, נחוצה מעורבותה של גזברית העירייה. במסגרת השינוי הארגוני המתקיים בעירייה קיימת כוונה להעביר את מחלקת הנכסים לכפיפות גזברית העירייה.

2. נהלים

2.1 למחלקת הנכסים שני נהלים, האחד, "פיקוח העירייה על נכסיה" (נוהל מס' 5.3.3) והשני, "הקצאת מקרקעין ללא תמורה או בתמורה סמלית" (נוהל מס' 5.7.6).

2.2 **נוהל מס' 5.3.3 "פיקוח העירייה על נכסיה"** (עודכן לאחרונה ב - 11/2019):

2.2.1 מטרת הנוהל:

2.2.1.1 להסדיר ולפרט את תהליך ניהול הנכסים ואת תהליכי הבקרה

והפיקוח על סוג ואופי השימוש בהם ועל מצבם התחזוקתי.

נכסי מקרקעין של העירייה

- 2.2.1.2 להסדיר ולפרט את תהליך עדכון חוזי ההתקשרות עם המשתמשים בנכסים המניבים ואת אופן גביית התשלום מהמחזיקים בנכסים אלו.
- 2.2.1.3 להסדיר את נוהל הקצאת הנכסים שבשימוש עירוני.
- 2.2.1.4 להסדיר את דרך השכרת ו/או מכירת נכסים עירוניים מניבים.
- 2.2.2 הביקורת מצאה, כי הנוהל מפורט, באופן יחסי, אולם אינו מתייחס לכלל ההיבטים, כולל החוקיים, הקיימים בנושא. הביקורת סבורה, כי יש לעדכן את הנוהל הקיים ולהוסיף לו את הנושאים החסרים, כגון: הגדרת הרכב פנקס המקרקעין, שעל הרשות המקומית לנהל, בהתאם לתקנות הרשויות המקומיות (ניהול פנקסי זכויות במקרקעין), תשכ"ז-1967.
- 2.2.3 בנוסף, מצאה הביקורת כי בנוהל זה, ניתנו לועדת הנכסים סמכויות אשר על פי החוק והתקנות נתונות לועדת הקצאות או טעונות פרסום מכרז, והכל כפי שיפורט להלן:
- 2.2.3.1 סעיף 5.1.2 לנוהל קובע, כי "בקשות לשימוש בנכסים, הן של עמותות ציבוריות והן של גופים עירוניים, תועברנה על גבי טופס בקשה לשימוש בנכסי העירייה (ראה נספח א') לממונה על נכסי העירייה. הממונה יעלה את הנושא / הפניה בפני מנהלת אגף מוניציפלי ובהמשך הפניה תועלה לדיון ולהחלטה בועדת הנכסים."
- 2.2.3.2 סעיף 5.1.3 לנוהל קובע, כי "היתר לשימוש בנכסים עירוניים לעמותות ציבוריות **בתמורה** ינתן באמצעות ועדת הנכסים. **לאחר שהנושא יידון בועדה ויקבל את אישורה**, מנהלת האגף המוניציפלי ומנהל מחלקת נכסים יחתמו על טופס הבקשה לשימוש בנכס שהוגשה לועדה. הועדה תקבע את דמי השימוש הראויים עבור השימוש בנכס. המשתמש ישלם בעבור שימוש במים וחשמל."
- 2.2.4 לפיכך, הביקורת סבורה, כי יש לשנות את הנוהל כך שיתאים לדרישות החוק ו/או התקנות.
- 2.2.5 בעקבות הערת הביקורת, מנהלת האגף המוניציפלי ומנהל מחלקת הנכסים, פועלים, בימים אלו, על מנת לשנות את הנוהל כך שיתאים להוראות החוק ו/או התקנות.
- 2.2.6 הסכם ההתקשרות המצורף לנוהל כנספח ה', הינו הסכם התקשרות כללי אשר כולל נתונים עם שוכר ספציפי למטרה ספציפית. הביקורת סבורה, כי יש לתקן נספח זה כך שיכול להתאים לכלל השוכרים ויהיה נתון לשינויים בסעיפים הנדרשים.

נכסי מקרקעין של העירייה

2.3 נוהל מס' 5.7.6 "הקצאת מקרקעין ללא תמורה או בתמורה סמלית":

2.3.1 מטרות הנוהל:

2.3.1.1 לפרט את הליך הקצאת המקרקעין בעירייה לעמותות/גופים ציבוריים הפועלים בעיר בת- ים למען תושבי העיר.

2.3.1.2 להגדיר את העקרונות והתבחינים להקצאת המקרקעין.

2.3.1.3 לפרט את סמכויות ותפקידי הוועדה ובעלי התפקידים השונים בעירייה שיטפלו באישור והקצאת המקרקעין.

2.3.2 הנוהל עודכן לאחרונה בשנת 2013 לפני 7 שנים. הביקורת סבורה, כי יש לבחון את עדכון הנוהל והתאמתו לשינויים הפנים ארגוניים. לדברי מנהלת האגף המוניציפלי ככל שיהיה שינוי בנוהל משרד הפנים הנוהל העירוני יתוקן בהתאם.

2.3.3 הביקורת מצאה כי הנוהל קובע (בנספחים וי-ז') שבקשה לשימוש במקלט תוגש ב"טופס בקשה להקצאת מקרקעין" (נספח א'). במקביל קיים טופס בקשה ספציפי להקצאת מקלט (נספח ב'). מכאן, שקיימות בנוהל שתי התייחסויות שונות לבקשה להקצאת מקלטים ויש לבצע תיקון בנוהל ולהפנות לנספח הספציפי (נספח ב').

3. ועדת הנכסים

- 3.1 לועדת הנכסים תפקיד חשוב ומשמעותי כמפורט בנוהל "פיקוח העירייה על נכסיה".
- 3.2 סעיף 3.2 לנוהל מגדיר את ועדת הנכסים: "ועדה שנועדה לתת הרשאה לשימוש עירוני בנכסים עירוניים ולקבוע את דרך הניצול המיטבית של הנכסים שאינם בשימוש עירוני. הועדה מתכנסת אחת לרבעון בראשות מנהלת אגף מוניציפלי, יועמ"ש, מנהל מחלקת נכסים, מזכירת הועדה שהינה המזכירה של הממונה על הנכסים העירוניים".
- 3.3 הביקורת בדקה ומצאה, כי ועדת הנכסים התכנסה בשנת 2018 פעמיים בלבד, ואילו בשנת 2019 שהיתה שנת בחירות (בה יש להימנע לפחות במחציתה השנייה מאישור הקצאות), לא התכנסה הועדה כלל. יש לציין, כי החלטות הוועדה מעוגנות בפרוטוקול כנדרש בנוהל. מנהל מחלקת הנכסים מסר לביקורת, כי בעקבות קיום וועדה כלכלית, בראשות מנכ"לית העירייה, המתכנסת אחת לחודש, אין צורך בקיום ועדת הנכסים. לפיכך, הנוהל יתוקן בהתאם.

4. ניהול נכסי העירייה המוחזקים על ידי גורמים עירוניים / ציבוריים שונים:

4.1 הביקורת ערכה בדיקה מדגמית ומצאה, כי בהתאם לאמור בסעיף 5.1.3 לנוהל "פיקוח העירייה על נכסיה", יש במחלקת הנכסים תיעוד להגשת בקשות לשימוש בנכסי העירייה.

נכסי מקרקעין של העירייה

4.2 הביקורת סבורה, כי על מנהל מחלקת הנכסים לבצע בדיקה גורפת בדבר הימצאות בקשות לשימוש בנכסים עירוניים לכלל הנכסים שנעשה בהם שימוש עירוני להוציא משרדים שהשימוש בהם קבוע.

5. המבנה הארגוני של המחלקה, בעלי התפקידים ותחומי אחריותם

5.1 מחלקת הנכסים כפופה לאגף המוניציפלי אשר אחראי על קשרי הגומלין בין נבחרי הציבור ובין נציגי העירייה.

5.2 באגף המוניציפלי מועסקות מנהלת אגף ומזכירת האגף, ואילו במחלקת הנכסים שבאגף זה מועסק מנהל מחלקה שבהכשרתו הינו עו"ד, והוא למעשה העובד היחיד במחלקה.

5.3 מנהלת האגף המוניציפלי אחראית על מספר תחומים שונים, להלן:

5.3.1 מרכזת ישיבות מועצה.

5.3.2 מרכזת ועדת התקשוריות.

5.3.3 אחראית על ניהול הוועדות העירוניות רשות וחובה.

5.3.4 יו"ר ועדת תמיכות ויו"ר ועדת רכש.

5.3.5 ניהול נכסי העירייה בשיתוף עם מנהל מחלקת הנכסים.

5.4 מנהל מחלקת הנכסים אחראי על פי הנוהל על הנושאים הבאים:

5.4.1 פיקוח ובקרה על השימוש בנכסי העירייה.

5.4.2 ריכוז וטיפול שוטף בהסכמים עם המחזיקים בנכסי העירייה, כולל חידושם.

5.4.3 טיפול בכל הנוגע להוצאת מכרז חדש לנכס.

5.4.4 מעקב אחר גביית דמי השכירות מהשוכרים בנכסי העירייה.

5.4.5 עדכון מערכת הנכסים בשינויים ופרטים חדשים.

5.4.6 ביצוע סיורי שטח לבקרה ומעקב.

5.4.7 רישום נכסים בטאבו ובמינהל מקרקעי ישראל – התנהלות מול ספקים חיצוניים (כגון: אדריכלים, שמאים ועו"ד).

5.4.8 ביצוע תהליך של הפקעות.

5.4.9 התנהלות מול רשויות שונות (בתי משפט, מינהל מקרקעי ישראל, משרד הפנים, טאבו ועוד) לצורך הסדרות שונות (כגון חכירה, הקצאה וכו').

6. תכנית עבודה

6.1 תכנית עבודה שנתית היא כלי ניהולי חשוב לצורך הצבת מטרות ועמידה ביעדים. הביקורת מצאה, כי בשנים עברו לא הוכנה במחלקת הנכסים תוכנית עבודה שנתית. אולם, במהלך הביקורת, לאור רה הארגון המבוצע בעירייה, הוכנה תכנית עבודה שנתית, למחלקת הנכסים, לשנת 2020. יש לציין, כי לדברי מנכ"לית העירייה, ניהול נכסי העירייה מהווה יעד אסטרטגי מרכזי במפה האסטרטגית של העירייה.

6.2 תכנית העבודה כוללת ארבעה פרויקטים שמטרתם להביא להגדלת הכנסות. להלן פירוט הפרויקטים:

6.2.1 **ביצוע סקר נכסי העירייה והסדרת שימושים**: סקירה פיזית ותכנונית של כלל נכסי העירייה ליצירת מס"ד נתונים ושימוש מיטבי כלכלי ועירוני בנכסי העירייה. הערכה לסיום סקר הנכסים כ- 8 חודשים מתחילתו. הביקורת סבורה, כי סקר נכסים יביא למקסום כלכלי ותועלת של הנכסים. התקציב הנדרש לפרויקט הינו כ- 350,000 ₪.

6.2.2 **ביצוע סקר חשמל ומים**: מיפוי משתמשים בנכסים עירוניים בחשמל ומים המשולמים ע"י העירייה והתקנת מוני חשמל ושעוני מים נפרדים בנכסים בשימוש חיצוני. היעד לפרויקט הינו חסכון והתייעלות כך שעלויות החשמל והמים השנתיות לכלל נכסי העירייה, המשולמות ע"י העירייה, ואשר מסתכמות ב- 5,022,000 ₪ לחברת החשמל ו-600,000 ₪ לתאגיד המים, יופחתו ויצומצמו בכ- 20%. קרי, התשלום לחברת החשמל יצומצם בכ- 1,000,000 ₪ והתשלום לתאגיד המים יצומצם בכ- 120,000 ₪. התקציב הנדרש להמשך ביצוע סקר, אשר החל בסוף שנת 2019, הינו 20,500 ₪ והתקציב הנדרש להתקנת מונים הינו 200,000 ₪.

6.2.3 **טיפול ברצועת החוף, תוך מקסום רווחים מנכסים מניבים**: טיפול ברצועת החוף בהיבט התכנוני והכלכלי של הנכסים בחוף הים - חיוב שטחים בשכירות חופשית בחריגות בניה, יצירת מכרזים ומקסום הרווחים ושיפור השירות לתושבים ומשתמשים בחוף הים. הצורך בפרויקט נובע מכך שבחופי הים קיימים קיוסקים אשר נמסרו לדיירים מוגנים בשנות ה-60, שלא על פי הנהלים (אין אישור משרד הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות) ובנוסף, בוצעו, לאורך השנים, חריגות בניה אשר לא טופלו בהיבט ההנדסי, ולא נגבה עבורם תשלום בגין שכירות. היעד לפרויקט הינו הגדלת הכנסות בכ- 400,000 ₪ בשנה. התקציב הנדרש הינו 100,000 ₪ בהתאם לחישוב של 10,000 ₪ עלות ממוצעת לתביעה בגין אי תשלום.

6.2.4 **רישום נכסים והפקעת קרקעות**: בניית תוכנית לרישום נכסים עפ"י התועלת הכלכלית והעסקית לעירייה, רישום נכסים בחזקת העירייה בבעלות אחרת (מדינת ישראל, חברות קבלניות אשר בחלקן אינן קיימות).

נכסי מקרקעין של העירייה

6.3 הביקורת סבורה, כי על תכנית העבודה השנתית לכלול, בין היתר, גם את הנושאים הבאים:

- 6.3.1 הצבת יעדים שנתיים בנושאים נוספים שונים.
- 6.3.2 קביעת לוחות הזמנים לביצוע ביקורת בנכסי העירייה, בהתאם לכללים שנקבעו בנוהל "פיקוח העירייה על נכסיה". מנהלת האגף המוניציפלי מסרה לביקורת כי בכל חודש, טרם משבר הקורונה, הוצאה רשימה של כ-30 נכסים בהם עתיד להתבצע ביקור. הביקורת סבורה כי תוכנית עבודה שנתית, המתוכננת מראש, תסייע לבצע מעקב ובקרה אודות ביקורים אלו ותוודא שהם יבוצעו בכלל הנכסים.
- 6.3.3 טיפול בנכסים שאינם מוצעים להשכרה משום שהם טעונים תיקונים ושיפוצים על מנת שניתן יהיה להשכירם.
- 6.3.4 מעקב אחר כלל הסכמי השכירות שתקופת השכירות בהם תמה באותה שנה על מנת להיערך בהתאם. יובהר, כי מנהל מחלקת הנכסים שלח לביקורת רשימה מסודרת של כלל הנכסים המושכרים בשכירות חופשית בצירוף תאריך מועד סיום השכירות.

7. תקציבים ייעודים לטיפול בנכסי העירייה

7.1 מנהלת האגף המוניציפלי מסרה לביקורת, כי לאור החלטת מנכ"לית העירייה בדבר הטיפול הממוקד בכל הנוגע לנכסי העירייה כפי שתואר לעיל, הקצתה המנכ"לית תקציבים בלתי רגילים (תב"רים) נכבדים, על מנת לקדם את הנושא. להלן פירוט בטבלה:

הערות	סכום התקציב	ייעוד התקציב
	₪ 320,000	שמאות נכסים
	₪ 900,000	רישום נכסים על שם העירייה
סקר כלכלי לבחינת מקסום רווחים של הנכסים העירוניים.	₪ 87,750	ייעץ ובחינה
אומדן	₪ 150,000	תביעות פינוי
אומדן תוכנית עתידית ל-5 שנים לצורכי ציבור בהתאם לקצב גידול האוכלוסיה.	₪ 150,000	ליווי כלכלי
	₪ 500,000	סקר נכסים
אחוז יחסי	₪ 87,750	ייעוץ כלכלי

נכסי מקרקעין של העירייה

הערות	סכום התקציב	ייעוד התקציב
	2,195,500 ₪	סה"כ

7.2 מנכ"לית העירייה ומנהלת האגף המוניציפלי החלו לעשות שימוש בתקציבים אלו, כפי שמפורט בדוח זה.

8. תהליכי העבודה

8.1 הביקורת בדקה את תהליכי העבודה הנהוגים במחלקת הנכסים ומצאה, כי הם אינם מתקיימים במלואם, כגון:

8.1.1 הפיקוח על הנעשה בנכסי העירייה, בעיקר בשנת 2020, חסר ביותר הן מבחינת מיעוט הביקורים בנכסים אלו, והן מבחינת בדיקה ותיעוד של חלק מהנתונים הנוגעים אליהם. יובהר, כי מדובר בשנה בה פרצה מגפת הקורונה ולכן מנהל המחלקה, אשר מבצע את הסיורים בעצמו, לא עבד תקופה ארוכה והרבה מהנכסים היו סגורים.

8.1.2 מנהלת האגף ומנהל המחלקה עדכנו נתונים אודות נכסים תוך כדי תהליך הביקורת. הביקורת התרשמה, כי הן מנהל מחלקת הנכסים והן מנהלת האגף המוניציפלי שולטים בחלק ניכר של המידע הנוגע לנכסים העירוניים.

8.1.3 פרטי הנכסים אשר מופעלים בהם גני ילדים עירוניים אינם מעודכנים. העירייה מפעילה כ-150 גני ילדים עירוניים. הביקורת מצאה, כי במחלקה לגיל הרך, באגף החינוך, האחראית על הפעלת 150 כתות גן, מעבירים מידי שנה גנים עירוניים מכתובת אחת לשנייה, ללא עדכון מחלקת הנכסים. כתוצאה מכך, במחלקת הנכסים רשומים גני ילדים בכתובת שאינה מעודכנת.

8.1.4 הביקורת רואה חשיבות רבה לכך שבמחלקת הנכסים, תהיה בכל רגע נתון, מצבת נכסים מעודכנת, ולפיכך ממליצה לקבוע שם גן לכל מבנה בו מצוי גן עירוני מבלי לשנותו (בדיוק כפי שמתנהל בנכסים בהם מופעלים בתי הספר).

8.1.5 ככל ששמות הגנים ישתנו והמחלקה לגיל הרך תעדכן, בכל שנה, את מחלקת הנכסים, עדכון הנכסים יצריך זמן עבודה רב ועבודה מיותרת במחלקת הנכסים.

9. תוכנת ניהול הנכסים

9.1 מחלקת הנכסים משתמשת בתוכנת ניהול נכסים של "בר טכנולוגיה", לצורך ניהול הנכסים.

9.2 תוכנה זו אינה תואמת את הצרכים הקיימים כיום לניהול הנכסים, כדלקמן:

נכסי מקרקעין של העירייה

9.2.1 התוכנה בנויה כך שישנו כרטיס לכל נכס. אולם כאשר ישנם מס' נכסים, באותה כתובת, ישנו כרטיס אחד כאשר תחתיו ישנם תתי נכסים. מחד, האפשרות לקבל את המידע על מספר תתי נכסים, המצויים באותה הכתובת, הינו חשוב. מאידך, הדבר מקשה על ניהול הרישום ואיתור הנכסים בתוכנה. הביקורת ממליצה, שלכל נכס, אף שמצוי בכתובת בה ישנם נכסים נוספים, יהיה כרטיס נפרד.

9.3 הביקורת מציינת, כי מספרי הנכסים הרשומים בתוכנת הנכסים במחלקה אינם תואמים למספרי הנכסים הרשומים באגף ההכנסות (בחשבונות ארנונה). הביקורת סבורה, כי קיימת חשיבות רבה שתהיה הלימה בין הרישום כפי שהוא מופיע במחלקת הנכסים לבין הרישום באגף ההכנסות. לדברי מנהלת האגף טרם נמצא פתרון טכני לעניין זה.

9.4 במכרז סקר הנכסים שפורסם לאחרונה, נתבקשו המציעים להציע גם תוכנה לניהול נכסים, על מנת לקבל רעיונות נוספים לניהול הנכסים.

סריקת המסמכים לתוכנה מאז ועד היום

9.5 תוכנת ניהול הנכסים הותקנה במחלקת הנכסים לפני כ- 10 שנים. הנכסים אשר היו מוחזקים על ידי העירייה, באותה העת, עודכנו בתוכנה, על ידי החברה, טרם התקנתה במחלקה. כמו כן, החברה אמורה הייתה לסרוק את כלל המסמכים הרלוונטיים לכל נכס.

9.6 במסגרת הביקורת עלה, כי חלק מהמסמכים (הסכמי התקשרות, הסכמי חכירה וכו') לא נסרקו למערכת על ידי החברה, ובחלוף עשור עדיין אינם סרוקים (נכון למועד הביקורת). גישה לאותם המסמכים נעשית באמצעות עיון בתיק הנכס הפיזי הנמצא במחלקה המשפטית.

9.7 הביקורת רואה חשיבות רבה בסריקת כלל המסמכים הנוגעים לכל נכס לתוכנת ניהול הנכס, הן לצורך כך שתוכנת ניהול הנכסים תהיה מסודרת, מעודכנת ותכיל את כלל המסמכים הנוגעים לכל נכס, הן בשל העובדה שישנם נכסים המכילים ניירת ישנה אשר מתבלה במהלך הזמן, והן לצורך כך שכלל המסמכים יהיו נגישים למחלקה במהלך עבודתה השוטפת.

9.8 עם זאת מצאה הביקורת, כי הסכמי ההתקשרות בין העירייה לבין שוכרי נכסים, אשר מנוהלים על ידי חברת חוף בת ים, סרוקים כנדרש בתוכנה.

10. קשרי עבודה עם מחלקות בעירייה

- 10.1 על מנת לנהל את נכסי העירייה ולטפל בכל ההיבטים הנוגעים להם נעזרת המחלקה באנשי מקצוע מומחים מבין המנהלים בעירייה, כגון: היועצת המשפטית וצוות עו"ד שלה, מהנדסת העיר, צוותים מקצועיים ועוד.
- 10.2 מחלקת הנכסים אמורה לנהל קשרי עבודה שוטפים עם כל המחלקות אשר משתמשות בנכסים עירוניים, במטרה לעקוב ולפקח אחר השימוש שנעשה בנכסים אלו.
- 10.3 הביקורת מצאה, כי בנוהל אין התייחסות למחלקות הרלוונטיות שיש לנהל איתם קשרי עבודה שוטפים, ולכן הביקורת ממליצה להסדיר זאת בנוהל. (אגף הנדסה, אגף החינוך, אגף ההכנסות).
- 10.4 הביקורת סבורה, כי על מחלקת נכסי העירייה לפנות באופן קבוע (אחת לשנה) לכל המחלקות הרלוונטיות על מנת לקבל דיווח עדכני.

11. היועצים המקצועיים החיצוניים

- 11.1 מחלקת הנכסים נעזרת ביועצים חיצוניים, כגון: שמאים לקביעת שומות, עו"ד לרישום נכסים על שם העירייה ועוד.
- 11.2 הביקורת בחנה את ההליך לבחירת עורכי הדין לרישום הנכסים על שם העירייה, ואלו ממצאיה:
- 11.2.1 במסגרת קול קורא 4/18 "מאגר יועצים משפטיים בעיריית בת ים" הוגשו חמש בקשות להיכלל במאגר. כלל משרדי עורכי הדין אושרו בועדת התקשרויות 7.18 מיום 12.8.18.
- 11.2.2 ביום 27.11.2019 החליטה ועדת התקשרויות (פרוטוקול 33.19), כדלקמן: "לאשר את ההצעות הזולות של משרד ש.וה.ט. ולפנות למציעים הנוספים: משרד כ., משרד ע. ומשרד ש. לבקש להוזיל את המחיר... ולהשוות ל-2 ההצעות הזולות ביותר. במידה ויסכימו תחולק העבודה בין כל המציעים. יש להגדיר מדרג מתי ואיך יוגדל סכום הטיפול ברישום (הגשת תביעה וכו')."
- 11.2.3 לצורך ההתקשרות הוקם תב"ר, רישום נכסים על שם עיריית בת ים, שמספרו 2042512750.
- 11.2.4 תקופת ההתקשרות אינה תלויה בזמן אלא ברישום הנכסים על שם העירייה. כמו כן, לא קיים הסכם היות וסכום ההתקשרות מתחת לסכום המחייב הסכם.

11.3 בנוסף, הביקורת בחנה את ההליך לבחירת שמאים :

11.3.1 במסגרת קול קורא 11/18 "הצטרפות למאגר שמאי מקרקעין לעיריית בת ים" הוגשו מס' בקשות להיכלל במאגר. שתי הצעות אושרו בוועדת התקשרויות 1.19 מיום 7.1.2019.

11.3.2 ביום 4.4.19 החליטה ועדת התקשרויות (פרוטוקול 7.19), כדלקמן: "... למסור את ביצוע היטל השבחה למר י.ב. למסור למר ג. ד. את ביצוע שומות תקן 21 ובחינה כלכלית של פרויקטים וכן מעת לעת שומות להערכת נכסים עירוניים מכרזים וכו'.

11.3.3 ישנם מקרים בהם נדרשת מחלקת הנכסים לשומת מקרקעין, כגון: לצורך הוצאת מכרז להשכרת נכס, לצורך מכירת זכויות וכו'. לשם כך מחלקת הנכסים פונה לשמאים שאושרו במסגרת קול קורא וכן מבקשת את אישור ועדת ההתקשרויות לבחירת השמאי שיבצע את העבודה.

12. הטיפול בפניות

12.1 בחודש יוני 2020 פורסם דוח פניות ותלונות הציבור לשנת 2019.

12.2 בדוח זה מפורטות שתי פניות, בלבד, הנוגעות לתחום ניהול נכסי העירייה, המומלצות לדיון בהנהלת העירייה כדלקמן:

12.2.1 השתלטות על נכס עירייה

הפונה טען כי שכנו השתלט על נכס השייך לעירייה ברחוב החשמונאים 40. לאחר כ- 10 ימים נמסר ממנהל מחלקת הנכסים כי ביקר בנכס והוא מושכר למועדון יוצאי אוקראינה.

מיד לאחר מכן הפונה פנה פעם נוספת, באמצעות מבקרת העירייה. בשיחה טלפונית הוא הסביר, כי בכתובת זו קיימים 2 נכסים של העירייה. האחד מושכר ליוצאי אוקראינה והשני זו דירה, מול המקלט, שהייתה ריקה במשך 20 שנה, ובימים האחרונים השתלט עליה דייר מהבניין והחל לשפץ אותה.

ביום 17.3.19 אישר מנהל מחלקת הנכסים, כי הנכס בבעלות העירייה, בהתאם לבדיקה שביצע באגף הנדסה, וכי הוגשה תלונה במשטרה.

ביום 19.3.19 הגיעו לנכס, בליווי משטרת, נשמעו רעשי שיפוץ מחוץ לנכס והוסבר ע"י השוטר כי יש צורך בצו על מנת להיכנס לנכס. מחלקת הנכסים פעלה בהתאם והפולש עזב את הנכס.

נכון להיום, הנכס הוחזר ונמצא בידי העירייה.

מסקנה: יש לבצע בדיקה יסודית ומקיפה של נכסי העירייה, שימושים, לרבות חוזים עם שוכרים על מנת לאתר נכסים "אבודים" השווים כסף רב.

נכסי מקרקעין של העירייה

תגובת מנהלת האגף המוניציפלי לעניין זה הינה שהמחלקה הופנתה לנכס אחר (קיימים שני נכסים באותה הכתובת) ולאחר שהתברר למחלקת הנכסים אודות זהות הנכס היא פעלה על מנת להחליף מנעול, ולוודא כי לא קיים בו פולש.

12.2.2 חצר בית כנסת משובשת

הפונה טען, כי חצר בית הכנסת, השייך לעירייה, משובשת ואנשים נופלים בה ולפיכך יש לתקן את החצר.

הפנייה נשלחה תחילה למחלקת אחזקת מוסדות חינוך היות, שלטענת הפונה, בית הכנסת הינו בשטח בית ספר "עקיבא". מנהל המחלקה טען, כי בית הכנסת אינו בשטח בית הספר ואינו בתחום אחריותו. הפנייה הועברה לאגף שפ"ע ולאחר מכן לכתק"ל (כיתת תיקונים קלים המסונפת למוקד העירוני), אשר מסרו כי יש לבצע אספלט חדש ובשל מורכבות העבודה היא אינה מתאימה לצוות.

ממנהל אגף שפ"ע נמסר, כי יש לבדוק מה ההגדרות החוקיות מול היועמ"ש/מנהלת האגף המוניציפלי על מנת להחליט מה סטטוס המקום.

בהתאם לכך נשלח מייל ליועצת המשפטית ולמנהל מחלקת הנכסים ביום 13.3.19. נכון להיום לא התקבלה תשובה בנושא.

לא ברור איזה אגף/מחלקה אחראים על הטיפול והתחזוקה של נכסי העירייה.

מסקנה: יש לקבוע תחומי אחריות בנושא תחזוקה וטיפול בנכסי עירייה ולהביא לידיעת כל הגורמים הרלוונטיים בעירייה.

מנהל מחלקת הנכסים מסר לביקורת כי הנושא טופל על ידי אגף שפ"ע. תגובת מנהלת האגף המוניציפלי לעניין זה הינה שלפני כשנה נקבע שנושא זה יטופל באמצעות חטיבת תשתיות אשר אחראית על נושא זה.

12.3 הביקורת סבורה כי יש לאסוף את המידע על נכסי העירייה בכל דרך שהיא, כולל

ביצוע סקר נכסים על ידי גורם מקצועי חיצוני לעירייה. מנהלת האגף המוניציפלי, מסרה לביקורת כי פורסם מכרז לביצוע סקר נכסים.

פרק ב' : ניהול נכסי העירייה

1. כללי

- 1.1 מחלקת הנכסים אחראית על פי חוק לנהל רישום מפורט של נכסי העירייה, ולתיעוד שוטף של כלל השינויים הנוגעים לנכסים אלו.
- 1.2 ממצאי הביקורת העלו, כי רישום נכסי העירייה לא היה מלא, ולעיתים אף שגוי. הסיבות לכך, הן שונות ומגוונות (מידע חסר, מגבלות של תוכנת המחשב, טיפול לקוי בנושא שנים רבות קודם לכן, מגבלות תקציב ועוד) ומפורטות בהמשך הדוח.

2. רישום הנכסים

- 2.1 על פי סעיף 187 בפקודת העיריות כל מקרקעין שהם קניינה של עירייה יירשמו בספרי האחוזה על שם העירייה.
- 2.2 תקנות הרשויות המקומיות (ניהול פנקסי זכויות במקרקעין) התשכ"ז (1967), קובעות, כי כל רשות מקומית תנהל פנקס מיוחד שבו תרשום את זכויותיה במקרקעין. ספר הנכסים יהיה מורכב משני חלקים: כרטיסי נכסי דלא-ניידי וספר נכסי דלא-ניידי.
 - רישום בפנקס המקרקעין של הרשות המקומית ייעשה על סמך הודעות:
 - (1) לפי טופס א' שבתוספת השניה, לגבי זכות בנכס;
 - (2) לפי טופס ב' שבתוספת השניה, לגבי מצב הנכס;
 - (3) לפי טופס ג' שבתוספת השניה, לגבי פעולות רישום בפנקסי לשכת רישום המקרקעין;
 - (4) לפי טופס ד' שבתוספת השניה, לגבי שינויים.
- 2.3 ההודעות האמורות ימולאו בדיוקנות על כל פריטיהן על ידי עובד הרשות המקומית שהוסמך לכך על ידי ראש הרשות המקומית.
- 2.3 מחלקת הנכסים מנהלת את רישום נכסי העירייה באמצעות תוכנת מחשב. הביקורת בדקה ומצאה, כי נכסים מסויימים לא נרשמו כלל בתוכנת ניהול הנכסים של העירייה. לדוגמא: גני ילדים חדשים שנבנו בשנים האחרונות. מנהל מחלקת הנכסים מסר לביקורת, כי בזמן הוצאת היתר בנייה, לבניית גן ילדים, הנושא מועבר למחלקת הנכסים לפתיחת תיק נכס.
- 2.4 לעומת זאת, נמצא נכס (בית הכנסת "מרום ישראלי") שהופיע ברשימה כנכס השייך לעירייה, אולם הוא שייך לעמותה המנהלת אותו, וכן מבנה של קופת חולים לאומית ברחוב מוכרי הסיגריות. מנהל המחלקה מסר, כי לא ברור מדוע נכסים אלו מופיעים בתוכנת המחשב ופעל על מנת למחוק נכסים אלו.

נכסי מקרקעין של העירייה

2.5 מנהלת האגף המוניציפלי מסרה לביקורת, כי מדובר בנכס שהיה שייך לעירייה בעבר ולכן הנכס מופיע ברשימת נכסי העירייה.

2.6 בנוסף, בשל שיטת הרישום כפי שקיימת בתוכנת המחשב, במקרה של נכס נוסף הקיים במתחם של נכס אחר והשימוש בו שונה במהותו, נרשם נכס זה כתת נכס. לדוגמא: מרכז קהילתי בתוך בית ספר. הדבר מקשה מאוד כאשר עולה צורך בהפקת דוח הכולל את כלל נכסי העירייה. ככל שיתאפשר בתוכנת רישום הנכסים, הביקורת ממליצה לשנות את אופן הרישום של נכסים אלו, כך שכל נכס ירשם בנפרד. מנהלת האגף המוניציפלי מסרה לביקורת, כי הדבר יבוא לידי ביטוי בעתיד.

2.7 במקרים אחרים נמצא, כי הרישום אינו מעודכן. לדוגמא: במתחמים בהם קיימות כיתות גן נמצאו מקרים בהם מספר הכיתות הרשום היה נמוך ממספר הכיתות הקיים בפועל.

3. ניהול הנכסים על פי חוק

3.1 על פי סעיף 188 (א) בפקודת העיריות, עירייה לא תהיה רשאית למכור מקרקעין, להחליפם או למשכנם אלא על פי החלטת המועצה ברוב חבריה ובאישור השר או מי שהוא הסמיך לכך.

3.2 הביקורת בדקה ומצאה כי נושא זה נוהל באופן תקין, כך שהנושאים הובאו בפני מועצת העיר, ורק לאחר אישורה נשלחו לאישור משרד הפנים.

3.3 על פי סעיף 188 (ב) בפקודת העיריות, 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).

3.4 הביקורת בדקה ומצאה, כי לא קיים חוזה שכירות שתקופת השכירות בו הינה למעלה מ- 5 שנים. עם זאת, מצאה הביקורת, כי ישנם שוכרים שהחזיקו בנכס למעלה מ- 5 שנים בשל סיבות שונות ועיקרן עיכוב בפרסום מכרז חדש.

4. רשם הנכסים

4.1 תקנה 4 לתקנות הרשויות המקומיות (ניהול פנקסי זכויות במקרקעין), תשכ"ז-1967 קובעת כי "מועצת הרשות המקומית תסמיך אחד מעובדיה להיות רשם נכסים ומתפקידו יהיה לנהל את פנקס המקרקעין של הרשות המקומית לפי תקנות אלה".

4.2 הביקורת בדקה ומצאה, כי מנהל מחלקת הנכסים משמש כרשם הנכסים, אולם מינויו לא הוגש לאישור מועצת העיר.

4.3 בעקבות הערת הביקורת פעלה העירייה לאשר את מינויו של מנהל מחלקת הנכסים לשמש, כרשם הנכסים, במועצת העיר, בהתאם לדרישת החוק. האישור ניתן בישיבת מועצת העיר 5.2.2020.

נכסי מקרקעין של העירייה

4.4 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. כאמור לעיל, הביקורת בדקה ומצאה כי היו נכסים שלא נרשמו בפנקס המקרקעין.

4.5 לא ייעשה שום רישום בפנקס המקרקעין של הרשות המקומית אלא על ידי רשם הנכסים או עובד אחר של הרשות המקומית שהורשה על ידיו באישור המועצה. מנהלת האגף המוניציפלי ומנהל מחלקת הנכסים מסרו לביקורת, כי הם העובדים היחידים המורשים לעדכן את תוכנת רישום נכסי העירייה.

5. דוח נכסי העירייה

5.1 בחודש יולי 2019 העביר מנהל המחלקה לביקורת, בהתאם לבקשתה, דוח נכסים אשר הופק מתוכנת ניהול הנכסים של חברת "בר טכנולוגיות". הביקורת לא יכלה להסתמך בבדיקתה על דוח זה, משום שהיו חסרים בו פרטים חיוניים.

5.2 לאור העובדה, כי הדוח לא היה מעודכן ונמצא חסר בפרטים, אותם רצתה הביקורת להביא לידי ביטוי בדוח, נאלצה הביקורת במשך תקופה לא מבוטלת, להשלים את דוח הנכסים, בשיתוף עם מנהלת האגף המוניציפלי ומנהל מחלקת הנכסים, ולערוך טבלה מסודרת, אשר מפרטת את כלל הנכסים המוחזקים על ידי העירייה. מנהלת האגף המוניציפלי מסרה לביקורת, כי ניתן להפיק מהמערכת הממוחשבת דוח בהתאם לחתכים. אולם, כאשר עולה צורך בדוח הכולל את כלל נכסי העירייה, בשל שיטת הרישום הנהוגה היום במערכת הממוחשבת, הדוח לא ברור, לא מעודכן וחסר בפרטים.

5.3 במהלך השלמת דוח הנכסים בוצעו פעולות כגון: סריקת הסכמים ו/או מסמכים אשר לא היו סרוקים למערכת, השלמת נתונים ועדכונים שונים.

6. סקר נכסים

6.1 בשנת 2015 נערך עדכון סקר נכסים, בחוף הים, שמטרתו לעדכן את פרטי הנכסים הקיימים במאגר. ואכן, במסגרת סקר זה בוצעו עדכונים שונים במאגר. כגון: זהות המחזיקים, שטחי הנכסים המוחזקים ועוד.

6.2 מנהלת האגף המוניציפלי דיווחה לביקורת, כי בכוונת העירייה לפרסם מכרז לביצוע סקר נכסים. מטרת המכרז לשכור שירותיו של ספק חיצוני לביצוע סקר נכסים. נכון לחודש מאי 2020, לבקשת הגזברית, נבחר יועץ להכנת המכרז באמצעות ועדת התקשוריות. היועץ החל לפעול לכתיבת מכרז. בתום הביקורת נמסר כי המכרז פורסם.

7. פירוט נכסי העירייה לפי סיווגם

- 7.1 הביקורת בחנה את נכסי העירייה העיקריים, ביניהם, שכירות חופשית, דיירות מוגנת, הקצאות ועוד. הביקורת לא בחנה חלק מנכסי העירייה, כגון: ביתני מפעל הפיס, גינות ציבוריות, שצ"פ, סוכות מציל, מדרכות ועוד.
- 7.2 רשימת הנכסים לסוגיהם מופיעה בנספחים א' – ז'.
- 7.3 מנתוני הטבלה עולה כי העירייה מחזיקה במאות נכסים, בהתאם לחלוקה הבאה: נכסים בבעלות העירייה, נכסים בבעלות מדינת ישראל ומוכרים לעירייה ונכסים בבעלות מדינת ישראל שהעירייה נוהגת בהם כמנהג בעלים.
- 7.4 הביקורת בחנה את רשימת בתי הכנסת המתנהלים בנכסים עירוניים ומצאה, כי חלקם פועלים ללא הקצאה, מהם בתי כנסת הפועלים בתוך מבנים של בתי ספר.
- 7.5 יובהר לעניין זה, כי לא מעט בתי כנסת מחזיקים בנכסים שנים רבות, טרם החוק חייב העברת נכס באמצעות הקצאה. כמו כן, מנהלת האגף המוניציפלי שלחה מכתבים לכלל בתי הכנסת בבקשה להסדיר את מעמדם בנכסים העירוניים.
- 7.6 בעיר קיימים 21 מקלטים ציבוריים השייכים לעירייה. הביקורת בדקה ומצאה, כי 15 מקלטים משמשים לפעילות שאינה קשורה לייעוד העיקרי של המקום, כגון: מועדוניות, בתי כנסת, תנועות נוער ועוד. יש לציין כי פעילות זו מותרת על פי החוק אולם יש לוודא, כי השימוש במקלטים לפעילות אחרת יעשה בהתאם לנוהל ההקצאות.

8. פיקוח ובקרה על הנכסים

- 8.1 בהתאם לנוהל העירוני "פיקוח העירייה על נכסיה", על מחלקת הנכסים לבצע פיקוח ומעקב שוטפים ושיטתיים אחר נכסי העירייה.
- 8.2 הפיקוח והמעקב חיונים על מנת לקבל מידע על מצבו הפיזי של הנכס, אופן השימוש שנעשה בו על ידי המחזיקים, התאמת השימוש בנכס לשימוש שנקבע, שינויים פיזיים שנעשו בנכס והאם הם אושרו מראש על ידי העירייה, שינוי זהות המחזיקים שלא בידעת העירייה ו/או באישורה, ועוד.
- 8.3 להלן הסעיפים הנוגעים לעניין זה:
- 8.3.1 סעיף 5.1.11 "בנכס בשימוש עירוני תערך ביקורת פיזית פעם בשנה ע"י הממונה על נכסי העירייה, או באמצעות עריכת סקר נכסים".
- 8.3.2 סעיף 5.3.6 בנכסי העירייה המניבים, "מנהל מחלקת נכסים יערוך ביקורת בנכסים הללו בתדירות של אחת לחצין, על מנת לוודא כי המשתמש בנכס אכן רשאי להשתמש בו ולא נעשה שימוש אחר בנכס, שלא עפ"י המוסכם בין הצדדים, וימלא גליון ביקורת (ראה נספח ו'), אשר יתויק בתיק הנכס".

נכסי מקרקעין של העירייה

8.4 הביקורת מצאה, כי אין תהליכי עבודה מוסדרים, הקובעים את אופן ניהול המעקב, הפיקוח והביקורות בנכסים ואת תדירותן, כפי שמכתיב הנוהל העירוני, וכן לא קיימת התייחסות לכך בתוכנית העבודה השנתית. על אף שמדובר בפעילותה השוטפת של המחלקה, לאור ריבוי המשימות, הקיימות במחלקה, הביקורת ממליצה לכלול את נושא הביקור בנכסים בתוכנית עבודה שנתית.

8.5 הביקורת המקיפה, בכל נכסי העירייה, למעט נכסים בשימוש עירוני, בוצעה בשנת 2019 על ידי מנהלת האגף המוניציפלי ומנהל מחלקת הנכסים.

8.6 בעת ביצוע הביקורות, מולא גליון ביקורת, בהתאם לנוהל ותויק בתיק פיזי הנמצא במשרדי המחלקה.

8.7 ממצאי הביקורת העלו, כי בשנת 2020, מנהל מחלקת הנכסים, עורך ביקורות בנכסי העירייה שבשימוש עירוני ובנכסי העירייה המניבים לעיתים רחוקות, ואף לא באופן שיטתי, אלא בעיקר כאשר עולה צורך (למשל, כשמנהל בכיר בעירייה מבקש זאת ו/או כאשר מגיע מידע שנעשים שימושים אחרים בנכס ו/או לצורך השכרת נכס). יובהר כי מדובר בשנה בה פרצה מגפת הקורונה ולכן מנהל המחלקה, אשר מבצע את הסיורים בעצמו, לא עבד תקופה ארוכה והרבה מהנכסים סגורים.

8.8 בנוסף, מנהלת האגף המוניציפלי ומנהל מחלקת הנכסים עורכים ביקורות בנכסים הפנויים, אחת לכמה ימים וזאת לצורך בדיקה כי אין פולשים בנכס.

8.9 יש לציין, כי בהיעדרו של עובד האחראי לביצוע הביקורות בנכסים, עושה זאת מנהל מחלקת הנכסים בשילוב עבודתו השוטפת, ולכן תדירות הביקורים נמוכה באופן יחסי.

8.10 בהמשך לשאלת הביקורת בנוגע לנכס ברחוב הגבול (בסמוך לבי"ס גורדון), השיבה מנהלת האגף המוניציפלי, כי מדובר במשפחה אשר פלשה לחלקה אשר בבעלות העירייה ובנוסף לכך- 2 מ"ר מביה"ס גורדון אשר אף הוא בבעלות העירייה. נושא זה נמצא בהליך משפטי.

9. התקנת מוני חשמל

9.1 בהתאם לנוהל "פיקוח העירייה על נכסיה", סעיף 5.1.6 על מנהל מחלקת הנכסים לוודא, כי לכל נכס עירוני הנמסר לגורם חיצוני לעירייה, מותקנים שעוני מים וחשמל עצמאיים, וכי חיובי החשמל והמים יועברו על שם המשתמש החדש בנכס.

9.2 הביקורת בדקה ומצאה, כי בחלק מנכסי העירייה שנמסרו לגורמי חוץ ללא תמורה כספית, לא מותקנים מונים של חשמל ומים, כך שהצריכות נרשמות לחובת העירייה.

9.3 לפני כשנה וחצי החלה מחלקת הנכסים, בהנחייתה של מנכ"לית העירייה, באמצעות חברת "גדיר" בבדיקת הימצאותם של מוני חשמל נפרדים, בנכסי עירייה, אשר מוחזקים על ידי גורמי חוץ, והתקנתם של מונים אלו בנכסים בהם לא היו קיימים.

נכסי מקרקעין של העירייה

9.4 נכון לחודש מאי 2020 החלו ביקורות במוסדות החינוך בלבד. בעקבות משבר הקורונה הופסקה עבודתה של החברה. יש לציין, כי טרם הותקנו מוני חשמל בנכסים שבהם נמצא כי אין מונה, וזאת בשל ההמתנה לאישור התקציב לרכישתם.

9.5 מנהל המחלקה מסר כי הימצאותם של מוני מים נפרדים והתקנתם הינם באחריות תאגיד מי בת ים. הסרת אחריות, בנוגע למוני המים, מהמחלקה מנוגדת לסעיף 5.1.6 לנהל. הביקורת סבורה, כי יש לפעול בהתאם לנהל או לתקנו בהתאם.

10. רישום נכסים על שם העירייה

10.1 קיימים נכסים, בבעלות ו/או בחכירת העירייה, אשר זכות הבעלות ו/או החכירה טרם נרשמה על שם העירייה וזאת על אף שהעירייה זכאית, מזה שנים רבות (לעיתים עשורים), להירשם כבעלת זכות בעלות ו/או חכירה.

10.2 רישום נכס על שם העירייה כרוך בתהליך ארוך ומורכב שכולל אף לעיתים רבות פנייה לבית המשפט, וזאת בנוסף לעלויות גבוהות אשר משולמות ליועצים חיצוניים שמבצעים את תהליך הרישום.

10.3 נכון לחודש אוגוסט 2020 ישנם 44 נכסים אשר מצויים בהליך רישום. יובהר כי 9 נכסים מתוכם, מצויים באותו גוש וחלקה, כך שרישומם, ככל הנראה, יעשה באותה העת.

10.4 ביום 27.11.2019, נבחרו 4 משרדי עורכי דין לצורך רישום זכויות הבעלות ו/או החכירה על שם העירייה, בלשכת רישום המקרקעין ו/או מנהל מקרקעי ישראל. לצורך כך, הוקם תב"ר, על סך 300,000 ₪, "רישום נכסים על שם עיריית בת ים" שמספרו 2042512750.

10.5 להלן רשימת הנכסים אשר בבעלות ו/או בחכירת העירייה שיש לבצע לגביהם רישום:

נכסי מקרקעין של העירייה

מס'	גוש/ חלקה/ ת"ח	שטח ת"ח וקומה	חלק ברכוש המשותף	כתובת	שימוש	מצב קנייני
1	7133/43 ת"ח 1	13.50 מ"ר קומה ראשונה	7/906	ניצנה 21	קיוסק	לעיריית בת ים חוזה חכירה ל- 49 שנה משנת 1963 . החוזה מול חברת שיכון ופיתוח לישראל בע"מ, חוזה החכירה אינו רשום בפנקסי רשם המקרקעין.
2	7133/43 ת"ח 2	18.20 מ"ר קומה ראשונה	18/20	ניצנה 21	משרדי התחדשות עירונית	כניל
3	7133/43 ת"ח 5	30 מ"ר קומה ראשונה	15/906	ניצנה 21	מספרה	כניל
4	7133/43 ת"ח 7	20 מ"ר קומה ראשונה	10/906	ניצנה 21	חנות	כניל
5	7133/43 ת"ח 8	43.20 מ"ר קומה ראשונה	22/906	ניצנה 21	תרבות הדיור	כניל
6	7133/43 ת"ח 9	30 מ"ר קומה ראשונה	15/906	ניצנה 21	משרדי התחדשות עירונית	כניל
7	7133/43 ת"ח 11	13.50 מ"ר קומה ראשונה	7/906	ניצנה 21	מספרה	כניל
8	7133/43 ת"ח 12	16.20 מ"ר קומה ראשונה	8/906	ניצנה 21	חנות פנויה	כניל
9	7141/224 ת"ח 3	174 מ"ר קומת מרתף	19/879	בלפור 84	פנוי	כניל

נכסי מקרקעין של העירייה

מס'	גוש/ חלקה/ ת"ח	שטח ת"ח וקומה	חלק ברכוש המשותף	כתובת	שימוש	מצב קנייני
10	7147/70 ת"ח 13	33.10 מ"ר	23/350	רמב"ס 27	פנוי	בעלות פסו יהושע מתאריך 16/3/1959 לעירייה זכות בהתאם לזיכרון דברים מיום 24/5/1957.
11	7149/208 ת"ח 1	61.90 מ"ר קומת מרתף	21/1007	רוטשילד 58	עמותת ארקאדאש- יוצאי טורקיה בישראל	בעלות חברת אחים דוניץ וחברת מרדכי גלבלום בע"מ, לעירייה הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 17/1/2005.
12	7148/36 ת"ח 5	127 מ"ר קומת קרקע	63/799	שד' עצמאות 35/ירושלים 38	מכון לציור ופיסול	בעלות חברת גילת בת-ים בע"מ מיום 28/10/1958, קיים זכרון דברים מיום 16/5/1957 לפיו העירייה תקבל מד. לבינקר אולם בשטח של 75 מ"ר בקומת המרתף.
13	7156/41	שטח חלקה 295 מ"ר	אין רכוש משותף	הנרייטה סולד 20	חנויות	על פי נסח הטאבו עדיין פנקס זכויות ולא בית משותף, בבעלות ממ"י מיום 3/6/1979. על פי מסמך בתיק הנכס החנויות הוקמו על ידי משרד השיכון עבור עיריית בת ים לשיקום של מקרים סוציאליים.
14	7133/52	247 מ"ר	אין רכוש משותף	קק"ל 15	חנויות	על פי נסח הטאבו עדיין פנקס זכויות ולא בית משותף, בבעלות ממ"י מיום 17/2/1975. מקור הזכות של העירייה אינו ברור.
15	7150/329 ת"ח 30	90.60 מ"ר קומת מרתף	49/726	מ"ג 13	עירוני	בעלות חברות חלקה 143 ו-145 בגוש 7150, לעירייה זכות בהתאם להחלטת ועדה מיום 31/1/1962.

נכסי מקרקעין של העירייה

מס'	גוש/ חלקה/ ת"ח	שטח ת"ח וקומה	חלק ברכוש המשותף	כתובת	שימוש	מצב קנייני
16	7152/240 ת"ח 1	40 מ"ר קומה ראשונה	1/4	הגליל 6	עירוני	בעלות ממ"י, העירייה רכשה את תת החלקה מחברת עמידר
17	7152/242 ת"ח 2	64 מ"ר קומה ראשונה	1/4	הגליל 3	עירוני	בעלות ממ"י, העירייה רכשה את תת החלקה מחברת עמידר
18	7153/244 ת"ח 1	167.70 מ"ר קומה ראשונה	1/4	ויצמן 5	עירוני	בעלות מינהל מקרקעי ישראל, לעירייה זכות ע"פ חוזה מיום 12/3/1958
19	7153/244 ת"ח 2	36.40 מ"ר קומה ראשונה	1/4	ויצמן 5	המשמר האזרחי	בעלות מינהל מקרקעי ישראל, לעירייה זכות ע"פ חוזה מיום 12/3/1958
20	7153/296 ת"ח 2	64 מ"ר קומה ראשונה	1/4	ויצמן 16	עירוני- מרכז טיפולי לגיל הרך	בעלות מינהל מקרקעי ישראל, לעירייה זכות ע"פ חוזה מיום 7/4/1964 .
21	7150/442 ת"ח 1	77.10 מ"ר קומת מרתף	39/526	עוזיאל 17	פנוי	בעלות רחוב עוזיאל 17 בבת ים בע"מ. החלקה נרכשה ע"י העירייה בשנות ה-50. אין נתונים נוספים בתיק הנכס.
22	7134/89 ת"ח 1	36.80 מ"ר קומת קרקע	1/4	כצלסון 50	דירת חיילים	בעלות מינהל מקרקעי ישראל על פי מסמך בתיק הנכס עיריית בת ים רכשה את תת החלקה מממ"י, לא קיים מידע אודות תנאי הרכישה.
23	7134/89 ת"ח 2	36.80 מ"ר קומת קרקע	1/4	כצלסון 50	דירת חיילים	כנ"ל

נכסי מקרקעין של העירייה

מס'	גוש/ חלקה/ ת"ח	שטח ת"ח וקומה	חלק ברכוש המשותף	כתובת	שימוש	מצב קנייני
24	7136/308 ת"ח 1	46.50 מ"ר קומת מרתף	47/841	טשרניחובסקי 16	גרעין נח"ל-צעירי בת ים	בעלות חברת חלקה 31 בגוש 7136 בע"מ. לעירייה זכות בהתאם להחלטת ועדת הסדר מיום 4/5/1962.
25	7131/25 ת"ח 1	7.10 מ"ר קומת קרקע	7/589	קרן קיימת 4	מחסן	בעלות חברת חלקה 59 בגוש 7151 קיים חוזה מתאריך 1/7/1975 לפיו החברה העבירה את ת"ח לעירייה.
26	7120/66 ת"ח 1	56.70 מ"ר קומה ראשונה	8/232	האורגים 6	פנוי	בעלות חברת הימנותא בע"מ העירייה קיבלה בשנת 1978 את תת החלקה ביוזמת חברת רוטרי.
27	7142/161 ת"ח 1	24.60 מ"ר קומת קרקע	25/786	שד' יוספטל 13	מספרה	בעלות קחטן אליהו ועזרא מתאריך 24/2/1976. העירייה רכשה את החנות ע"פ חוזה מיום 8/5/1968.
28	7136/377 ת"ח 6	31.80 מ"ר קומת קרקע	15/676	הרצל 86 בלפור 97	חנות	בעלות אחים קחטן חברה קבלנית לבניה בע"מ קיים חוזה משנת 1971 לפיו תת החלקה תעבור לידי עיריית בת ים.
29	7149/147 ת"ח 2	81.23 מ"ר קומת מרתף	41/705	הרב הרצוג 1	מחסן פיקוח עירוני	בעלות חברת מעונות רח' דניאל בע"מ לעירייה זכות בהתאם להחלטת מועצה מיום 8/3/1962.
30	7146/92 ת"ח 32	100 מ"ר קומה ראשונה	33/707	ארלוזורוב 3	ספריה לעולי רוסיה	בעלות חברת ב.י.א.צ. בע"מ מקור זכות העירייה אינו ידוע.
31	7148/12 ת"ח 3	94.25 מ"ר קומת מרתף	47/955	בלפור 39	ארגון חיילים פרטיזנים	בעלות חברת חלקה 12 בגוש 7148 בע"מ מקור זכות העירייה אינו ידוע.

נכסי מקרקעין של העירייה

מס'	גוש/ חלקה/ ת"ח	שטח ת"ח וקומה	חלק ברכוש המשותף	כתובת	שימוש	מצב קנייני
32	144/3 ת"ח 1	36 מ"ר קומת מרתף	18/940	הרצל 52	פנוי	קיים תיק נכס ולפיו הקבלן אשר בנה את בית המגורים בנה תת חלקה בקומת מרתף לשימוש העירייה, למטרת מקלט.
33	7148/22 ת"ח 4	76 מ"ר קומת מרתף	38/886	רוטשילד 30	פנוי	בעלות חברת חלקה 22 בגוש 7148 בע"מ לעירייה זכות בהתאם להחלטת מועצה מיום 25/3/1962.
34	7148/27 ת"ח 7	50.40 מ"ר קומת מרתף	25/884	רוטשילד 24	פנוי	בעלות חברת חלקה 27 בגוש 7148 בע"מ לעירייה זכות בהתאם להחלטת מועצה מיום 28/12/1958.
35	7148/57 ת"ח 1	80 מ"ר קומת מרתף	40/744	קדושי קהיר 15	פנוי	בעלות חברת חלקה 57 בגוש 7148 מתאריך 3/8/1960 קיים חוזה מתאריך 27/4/1967 לפיו החברה מכרה לעירייה את תתי החלקות.
36	7148/57 ת"ח 4/15	20 מ"ר קומת קרקע + 3 מ"ר מחסן בקומת	10/744 48/744	קדושי קהיר 15	פנוי	בעלות חברת חלקה 57 בגוש 7148 מתאריך 3/8/1960 קיים חוזה מתאריך 27/4/1967 לפיו החברה מכרה לעירייה את תתי החלקות.
37	7148/191 ת"ח 1	34.29 מ"ר קומת מרתף	17/645	שד' העצמאות 38	פנוי	בעלות חברת חלקה 86 בגוש 7148 בע"מ לעירייה זכות בהתאם להחלטת מועצה מיום 9/2/1960.

נכסי מקרקעין של העירייה

מס'	גוש/ חלקה/ ת"ח	שטח ת"ח וקומה	חלק ברכוש המשותף	כתובת	שימוש	מצב קנייני
38	7149/220 ת"ח 1	72 מ"ר קומת מרתף	39/927	ירושלים 65-67	עירוני	בעלות חברת חלקה 5 ו-6 בגוש 7150, לעירייה זכות בהתאם להחלטת מועצה מיום 3/3/1963.
39	7150/451 ת"ח 3	26.28 מ"ר קומת קרקע	13/976	אנילביץ' 7	חנות	בעלות גולדבין חברה לבנין והשקעות בע"מ. קיים חוזה מכר לפיו העירייה רכשה את החנות מחברת גולדבין.
40	7151/345 ת"ח 4	8.53 מ"ר קומת קרקע	5/664	ירושלים 81	חנות	בעלות אבא רז חברה לבנין. לעירייה זכות ע"פ חוזה מיום 26/3/1969.
41	7151/345 ת"ח 6	18.60 מ"ר קומת קרקע	10/664	ירושלים 81	חנות	בעלות אבא רז חברה לבנין. לעירייה זכות ע"פ חוזה מיום 26/3/1969.
42	7136/308 ת"ח 2	47.90 מ"ר קומת מרתף	48/841	טשרניחובסקי 16	גרעין נח"ל-צעירי בת ים	בעלות חברת חלקה 31 בגוש 7136 בע"מ, לעירייה זכות בהתאם להחלטת ועדת הסדר מיום 4/5/1962.
43	7153/141 ת"ח 2	104.80 מ"ר קומת מרתף	3/860	שד' העצמאות - 62 64	קיוסק	בעלות חברת הכיכר המרכזית בת ים בע"מ. העירייה רכשה את תת החלקה לשיקום מקרה סוציאלי.
44	7153/141 ת"ח 17	229.50 מ"ר קומת מרתף	23/860	שד' העצמאות - 62 64	מועדון נוער	בעלות חברת הכיכר המרכזית בת ים בע"מ. לעירייה זכות בהתאם להחלטת מועצה מיום 10/3/1966.

11. נכסים טעוני רשיון עסק

11.1 הביקורת בדקה ומצאה, כי קיימים נכסים בבעלות העירייה, אשר השימוש בהם מחייב רישיון עסק.

11.2 הביקורת פנתה אל מנהל המחלקה לרישוי עסקים לקבלת נתונים על נכסים שבבעלות העירייה וסטטוס רשיון העסק שלהם. מנהל המחלקה לרישוי עסקים העביר לביקורת דיווח על הסטטוס של רישיון עסק, לעסקים אשר מזוהים אצלן כמנוהלים בנכסים עירוניים. הביקורת סבורה, כי על מנהל המחלקה לרישוי עסקים להשלים את הנתונים לגבי כל נכסי העירייה אשר השימוש בהם מחייב רישיון עסק.

11.3 להלן בטבלה הסטטוס של רישיון עסק, לעסקים אשר היו מזוהים, במחלקה לרישוי עסקים, כמנוהלים בנכסים עירוניים:

נכסי מקרקעין של העירייה

שם עסק	רחוב	מס'	תוקף	תאריך פקיעה	תאריך בקשה	סוג בקשה
	הפלמ"ח	4	התראה אחרונה לפני כתב אישום		22/01/2020	לא הוגשה בקשה
moon	אזור חוף-הים	0	כתב אישום כללי		16/10/2018	בקשה חדשה
מובי דיק/ פטרה	אזור חוף-הים	0	כתב אישום הפרת צו		18/09/2005	חידוש לפי תקנות 2000
מוניות בת ים אקספרס	הרב מימון	26	רשיון לצמיתות	31/12/2099	26/10/1997	חידוש לפי תקנות 1998
מרבדטקס	המלאכה	7	רשיון לצמיתות	31/12/2099	29/10/1974	בקשה חדשה
אלימלך צבעים וחומרי	המלאכה	2	התראה אחרונה לפני כתב אישום		01/12/2019	לא הוגשה בקשה
דן בע"מ	הקוממיות	2	פטור מחובת רישוי		09/04/2002	בקשה חדשה
חוף הדקלים	אזור חוף-הים	0	כתב אישום כללי		24/04/2014	הוספת פריט
חוף הדקלים	אזור חוף-הים	0	הודפס רשיון/היתר זמני	01/07/2020	14/02/2018	הוספת פריט
מוניות קניון בת-ים	רזיאל	6	רשיון לצמיתות	31/12/2099	13/10/1999	חידוש לפי תקנות 1998
מוניות קניון בת-ים	רזיאל	6	רשיון לצמיתות	31/12/2099	14/03/2005	הוספת פריט
עיצוב שיער מנשה	ניצנה	21	רשיון תקופתי	31/12/2023	26/12/2017	חידוש לפי תקנות 2012
מינימרקט לב	המעפילים	17	רשיון לצמיתות	31/12/2099	22/01/2007	הגדלת שטח (איחוד)
מפגש קק"ל	קק"ל	15	התראה אחרונה לפני כתב אישום		21/02/2019	בקשה חדשה
מיזם קפה קפה לנוער ב	נורדאו	17	בהליך רישוי/חידוש		07/03/2018	בקשה חדשה
מרכז רב נכויות- מטבח	אהוד קינמון	10	רשיון תקופתי	31/12/2024	26/03/2019	בקשה חדשה
	ניצנה	11	התראה אחרונה לפני כתב אישום		14/12/2000	שינוי פריט
יורי סטייל	ניצנה	21	רשיון תקופתי	31/12/2029	26/12/2017	חידוש לפי תקנות 2012
מוניות סלע	העצמאות	26	רשיון לצמיתות	31/12/2099	16/12/1998	חידוש לפי תקנות 1998
מזנון מכללת בת-ים	רהב	7	רשיון לצמיתות	31/12/2099	07/12/2008	שינוי בעלות
מזל	הרצוג	9	התראה אחרונה לפני כתב אישום	31/12/2099	26/09/2005	שינוי בעלות

נכסי מקרקעין של העירייה

שם עסק	רחוב	מס'	תוקף	תאריך פקיעה	תאריך בקשה	סוג בקשה
מכולת בכר	ירושלים	81	רשיון לצמיתות	31/12/2099	02/06/1971	בקשה חדשה
טעם הידע בע"מ	הדקל	4	רשיון תקופתי	31/12/2020	26/10/2016	שינוי בעלות
	יוספטל	108	סירוב לבקשה		19/05/2011	לא הוגשה בקשה
הפרלמנט של בלסטרה	כ"ט בנובמבר	15	רשיון לצמיתות	31/12/2099	26/01/1986	בקשה חדשה
מפגש מזרחי	בר אילן	10	בהליך רישוי/חידוש		29/04/2018	שינוי בעלות
הסורי חומוס פול	אהוד קינמון	12	בהליך רישוי/חידוש		12/12/2019	חידוש לפי תקנות 2012
מזנון ב"ס רמות	קרן היסוד	14	הכנת כתב אישום		26/01/2017	שינוי בעלות
מפגש הנוסטלגיה	השקמה	21	אישור מנהל מחלקה	01/01/2022	14/08/2018	שינוי בעלות
קיוסק פקס	יוספטל	97	רשיון לצמיתות	31/12/2099	11/01/1983	בקשה חדשה
פינת המזל	ניסנבאום	26	בהליך רישוי/חידוש		12/05/2019	בקשה חדשה
נגרית רהיט	המלאכה	2	כתב אישום כללי		15/08/1975	בקשה חדשה
אורגון מעצב החלונות	המלאכה	8	רשיון לצמיתות	31/12/2099	31/05/2015	שינוי בעלות
בריא לי	פרנק אנה	10	רשיון תקופתי	31/12/2021	06/12/2016	שינוי בעלות
מפגש בגן	הדדי	14	רשיון לצמיתות	31/12/2099	18/06/2015	בקשה חדשה
טיב תשלובת טקסטיל	אורט ישראל	11	הודעה על ביטול רשיון	31/12/2029	14/07/1978	בקשה חדשה
מפגש חי	קק"ל	15	אי קיום צו סגירה		03/11/2013	לא הוגשה בקשה
E&E	ליבורנו	1	רשיון תקופתי	31/12/2030	26/12/2017	חידוש לפי תקנות 2012
חוף קלדרון	אזור חוף-הים	0	כתב אישום הפרת צו	16/07/2017	31/05/2010	שינוי בעלות
שירת הים	אזור חוף-הים	0	כתב אישום כללי		21/09/2014	בקשה חדשה
אוחנה נהורי	ויצמן	57	סירוב לבקשה		24/02/2008	שינוי בעלות
אלגור נתיבי אור	המלאכה	5	כתב אישום כללי	01/08/2016	08/07/2014	בקשה חדשה

נכסי מקרקעין של העירייה

שם עסק	רחוב	מס'	תוקף	תאריך פקיעה	תאריך בקשה	סוג בקשה
קיוסק הצומת	כצנלסון	30	רשיון לצמיתות	31/12/2099	14/10/2010	שינוי בעלות במקרה פטירה
חוף בוקה (לונג ביץ')	אזור חוף-הים	0	כתב אישום הפרת צו		16/06/1997	הגדלת שטח (איחוד)
חוף התותים/ וילה מאר	אזור חוף-הים	0	כתב אישום הפרת צו		03/07/2012	שינוי בעלות
יולנדה	אזור חוף-הים	0	סירוב לבקשה		27/01/1998	חידוש לפי תקנות 2012
מיוזיק ביץ'	אזור חוף-הים	0	כתב אישום כללי		26/06/2013	שינוי בעלות
ברברה	אזור חוף-הים	0	כתב אישום הפרת צו		10/06/2014	שינוי בעלות
ברברה ביץ'	אזור חוף-הים	0	התראה אחרונה לפני כתב אישום		14/08/2018	שינוי בעלות
שאנטי ביץ'	אזור חוף-הים	0	כתב אישום הפרת צו		15/05/2006	שינוי בעלות
איילנד	אזור חוף-הים	0	התראה אחרונה לפני כתב אישום		15/07/2018	שינוי בעלות
פיצה דון איטליאנו /	הרב לוי	8	כתב אישום כללי		27/08/2013	לא הוגשה בקשה
מכולת מזרחי	חלמית	9	רשיון לצמיתות	31/12/2099	20/02/2013	שינוי בעלות במקרה פטירה
קיוסק עופר	רהב	7	רשיון לצמיתות	31/12/2099	30/12/1986	בקשה חדשה
מינימרקט סייג השפע ו	קק"ל	15	רשיון לצמיתות	31/12/2099	29/06/2004	שינוי בעלות
מכולת אליהו	סולד הנרייטה	20	רשיון לצמיתות	31/12/2099	31/10/1993	בקשה חדשה
מכבסת אבנר	סולד הנרייטה	20	רשיון לצמיתות	31/12/2099	14/03/1975	בקשה חדשה
מספרה	יוספטל	13	בהליך רישוי/חידוש		12/02/2019	חידוש לפי תקנות 2012
הבגט הלוהט	גנרל קניג	1	בהליך רישוי/חידוש		20/03/2019	חידוש לפי תקנות 2012
קיוסק לב הדרך	כצנלסון	9	רשיון לצמיתות	31/12/2099	16/10/2001	שינוי בעלות
מכולת שרם	ניצנה	21	רשיון לצמיתות	31/12/2099	27/10/1993	בקשה חדשה
פוליסטיק	אהוד קינמון	12	רשיון לצמיתות	31/12/2099	02/09/1997	בקשה חדשה

נכסי מקרקעין של העירייה

שם עסק	רחוב	מס'	תוקף	תאריך פקיעה	תאריך בקשה	סוג בקשה
pets 4 go	הרצל	55	התראה אחרונה לפני כתב אישום		02/12/2019	לא הוגשה בקשה
פירות סלים	קק"ל	15	רשיון לצמיתות	31/12/2099	12/06/1997	בקשה חדשה
שורשים	אנילביץ'	41	רשיון תקופתי	31/12/2020	08/11/2016	חידוש לפי תקנות 2012
מפגש אבי	מבצע סיני	30	רשיון לצמיתות	31/12/2099	08/05/2006	שינוי בעלות
פינת השדרה	העצמאות	37	רשיון לצמיתות	31/12/2099	27/01/2002	שינוי בעלות
קיוסק טלבי	ברנר	3	רשיון לצמיתות	31/12/2099	25/06/1992	בקשה חדשה
מוניות פאן אמריקאן	בן גוריון	136	התראה אחרונה לפני כתב אישום	31/12/2099	26/11/1997	חידוש לפי תקנות 1998
מוסך דוד בת-ים	אורט ישראל	9	רשיון לצמיתות	31/12/2099	16/04/1991	בקשה חדשה
מוסך דוד בת-ים	אורט ישראל	9	רשיון לצמיתות	31/12/2099	15/04/1989	בקשה חדשה
פונדק סמי	האורגים	30	רשיון תקופתי	31/12/2029	17/02/2019	חידוש לפי תקנות 2012
עיצוב שיער יעל	המעפילים	27	בהליך רישוי/חידוש		12/02/2019	חידוש לפי תקנות 2012
פיצוחי ויקטור	סולד הנרייטה	20	רשיון לצמיתות	31/12/2099	06/07/2006	בקשה חדשה
מזנון של יעקב	נורדאו	17	רשיון לצמיתות	31/12/2099	04/11/2009	בקשה חדשה
קיוסק עמידר	גוש עציון	14	כתב אישום הפרת צו		24/08/2011	שינוי בעלות

נכסי מקרקעין של העירייה

11.4 מהנתונים בטבלה עולה, כי מתוך 65 עסקים המזוהים כמנוהלים בנכסים עירוניים והטעונים רשיון עסק:

- 11.4.1 29 עסקים הינם בעלי רשיון עסק לצמיתות.
- 11.4.2 9 עסקים הינם בעלי רשיון עסק תקופתי, בתוקף.
- 11.4.3 1 פטור מחובת רישוי (בעבר היה טעון רישוי וכיום ישנו פטור).
- 11.4.4 1 אישור מנהל מחלקה (לאחר האישור מועבר להוצאת רשיון עסק).
- 11.4.5 7 עסקים מצויים בהליך רישוי / חידוש.
- 11.4.6 25 עסקים (כ-40% מכלל העסקים המנוהלים בנכסים עירוניים) מצויים בהליך של כתב אישום או התראה אחרונה לפני כתב אישום או בהכנת כתב אישום.
- 11.4.7 3 עסקים קיבלו סירוב למתן רשיון עסק.
- 11.4.8 עסק אחד - אי קיום צו סגירה.
- 11.4.9 עסק אחד - הודעה על ביטול רשיון העסק.
- 11.5 לאור הנתונים לעיל, ובהתייחס לעסקים שלהם אין רשיון עסק או/ו קיים הליך משפטי כזה או אחר בעניין רשיון העסק, על העירייה לבחון את המשך ההתקשרות החוזית עם המחזיק בנכס.
- 11.6 הביקורת מצאה, כי מחלקת הנכסים ומחלקת רישוי עסקים לא החליפו ביניהם את המידע המפורט לעיל, וממילא לא פעלו לדרוש מהמחזיקים שאין להם רשיון עסק, לפעול להוצאתו, או לעזוב את העסק במקרים חריגים. לטענת מנהלת האגף המוניציפלי, היא יכולה לפעול רק בעת הוצאת צו מבית משפט. כמו כן, מנהלת האגף המוניציפלי מסרה לביקורת, כי מחלקת רישוי עסקים פונה למחלקת הנכסים בעת כל בקשה או חידוש לרשיון עסק כאשר מדובר בנכס עירוני על מנת לקבל התייחסותה.
- 11.7 הביקורת מצאה, כי בשלושה מקרים פורסמו מכרזים להשכרת נכסים שקיימות בהם חריגות בנייה, אולם העירייה לא ציינה זאת במסמכי המכרז. כתוצאה מכך, לא ניתן למחזיק רשיון עסק בשל התנגדות אגף ההנדסה. לדוגמא: פורסם מכרז להשכרת מזנון ברחוב השקמה 21. שטח המזנון שהוצג במכרז: שטח רצפה נטו בהתאם למדידה: 19 מ"ר, שטח המחסן ושירותים: כ-7 מ"ר. ככל הנראה חריגת הבנייה מתייחסת למחסון ולשירותים.
- 11.8 ביום 28.1.2018 נחתם הסכם להשכרת הנכס. המחזיק בנכס פעל על מנת לקבל רשיון לניהול עסק. באותה העת, התברר למחזיק, כי לנכס קיימת חריגת בנייה, ולפיכך לא ניתן היה לקבל את אישור אגף הנדסה להוצאת רשיון לניהול עסק.
- 11.9 ביום 23.9.2019 התקיימה ישיבה, שדנה בין היתר, בעניין נכסים עירוניים שבהם קיים סירוב אגף הנדסה. הנוכחים בישיבה: היועצת המשפטית, מהנדס העיר, מנהל

נכסי מקרקעין של העירייה

מחלקת רישוי עסקים, מנהלת האגף המוניציפאלי ומנהל מחלקת הנכסים. במהלך הישיבה הובאה חוות דעתה של היועצת המשפטית בעניין, כדלקמן: "אם כך, אז תשימו לכם תזכורת לעוד שנתיים, כך שהנכס יושכר פעם נוספת תוודאו שהחריגה תיהרס, ולהכניס תנאי בחוזה. כמו כן, בעת השכרת נכס עליכם לבדוק האם לנכס יש חריגות בניה, ולקבל נתונים ממחלקת רישוי עסקים, מהנדסה ומהמחלקה המשפטית". עוד ציינה היועצת המשפטית, כי "תישקל אפשרות להוצאת היתר זמני לרישיון עסק".

11.10 ביום 17.3.2020 הוצא לנכס רישיון זמני לניהול עסק כאשר אחד התנאים המיוחדים ברשיון הינו "המצאת אישור לרישיון העסק מאת אגף ההנדסה, עד לתאריך 1.02.2023 (הריסת חריגת הבניה או הוצאת היתר בניה) לכל המאוחר ועמידה בכל דרישותיהם כמפורט בחוות דעת מיום 26.03.2019".

11.11 יובהר, כי הביקורת מצאה עוד 2 מקרים דומים למקרה הנ"ל, ברחוב המלאכה 5 וברחוב מוכרי הסיגריות 9.

11.12 על מנת למנוע הישנות מקרים מסוג זה הביקורת ממליצה, שבנכסים אשר נמצאים על שצ"פ ו/או בקומת קרקע, תתבצע בדיקה של אגף הנדסה, אודות חריגות בניה בנכס, כחלק מתהליך היציאה למכרז.

12. נגישות מבנים ציבוריים

12.1 על פי חוק הנגישות נכסים המצויים בבעלות העירייה והמוחזקים על ידה, אשר בהם ניתנים שירותים ציבוריים לקהל כמו חינוך, בריאות ורווחה, חייבים להיות מונגשים לבעלי מוגבלויות, כאשר החובה מוטלת על העירייה.

12.2 נכסי עירייה המוחזקים על ידי צדדים שלישיים מכוח שכירות חופשית, דיירות מוגנת, חכירה, הקצאה, ברי רשות ועוד, החובה להנגשתם נחלקת לשניים, בתנאי שבאותם נכסים ניתנים שירותים ציבוריים לקהל הרחב, כדלקמן: ביצוע התאמות הנגישות, אשר דרושות היתרים, כמשמעותו בסעיף 145(א) לחוק התכנון והבנייה, חלות על הבעלים (קרי העירייה), ואילו ביצוע התאמות הנגישות שאינן דורשות היתר חלות על המחזיק או המפעיל של המקום.

12.3 הביקורת בדקה ומצאה, כי נושא הנגישות בנכסים בבעלות העירייה מטופל, אולם טרם הושלם, בעיקר בשל העלויות הכבדות שטומן בחובו מימוש על פי החוק.

12.4 נמצא, כי הגורמים הממונים בעירייה לא נתנו את הדעת להבחנה בין אחריות העירייה (כבעלים) לאחריות המחזיק באשר להגשתו, ובשל כך לא נערכה פנייה למחזיקים בנכסים עירוניים אשר אמורים לשאת בעלויות ההנגשה.

12.5 הביקורת סבורה, כי על מחלקת הנכסים לפעול בהתאם לחוות דעת יועץ הנגישות בעירייה. יובהר, כי מנהלת האגף המוניציפלי לא קיבלה כל הנחייה בעניין זה.

פרק ג' : שכירויות בנכסי העירייה

1. כללי

- 1.1 העירייה משכירה חלק מנכסיה לגורמים חיצוניים שונים אשר עושים בהם שימוש למטרות שונות.
- 1.2 לצורך השכרת הנכסים העירייה מחויבת לפעול בהתאם לנוהל מכרזים המחייב בפרסום מכרז, על מנת לאפשר לכל החפץ להציע הצעה.
- 1.3 חלק מהנכסים המניבים הועבר לניהולה של חברת חוף בת ים . (ראה פרק ד' לדוח)
- 1.4 במקביל, שוכרת העירייה מספר נכסים לשימושים שונים עבור מחלקות שונות בעירייה.
- 1.5 הביקורת ריכזה את המידע על נכסי עירייה המושכרים ועל נכסים שהעירייה שוכרת ובחנה את אופן ניהולם של שני תחומים אלו.

2. פרסום מכרז להשכרת נכס עירוני

- 2.1 על פי סעיף 197 בפקודת העיריות, לא תתקשר עירייה בחוזה להעברת מקרקעין או טובין, להזמנת טובין או לביצוע עבודה אלא על פי מכרז פומבי.
- 2.2 הביקורת בדקה ומצאה, כי על מנת להשכיר נכס עירוני נוהגת העירייה לפרסם מכרז ולבחור באמצעות ועדת המכרזים את הזוכה מבין המציעים.
- 2.3 במקרים בהם לא הוגשו הצעות למכרז (לאחר פעמיים בהם פורסם המכרז), פנתה הנחלת העירייה למועצת העיר על מנת לאשר השכרת הנכס העירוני בדרך של ניהול משא ומתן.
- 2.4 עם זאת, נמצאו מקרים חריגים בהם נמסרו נכסים לשימושם של אנשים/גופים מחוץ לעירייה, ללא פרסום מכרז. לדוגמא: נכס ברחוב אנה פרנק נמסר לאמן בתמורה לקבלת שירותים אמנותיים. לדברי מנהלת האגף המוניציפלי הנכס נמסר לאמן על בסיס הסכם שיתוף פעולה ואושר על ידי היועצת המשפטית ומורשי החתימה.

3. רשימת נכסים בשכירות חופשית

- 3.1 קיימת חשיבות רבה לניהול רשימה מסודרת המרכזת את כל הנכסים המצויים בסטטוס של שכירויות, על מנת לנהל פיקוח, מעקב ובקרה אחר קיום תנאי הסכם השכירות, מועד תום תקופת השכירות, תשלום שוטף של דמי השכירות ועוד.
- 3.2 רשימה זו חיונית ביותר על מנת להיערך מבעוד מועד במקרים בהם תמה תקופת השכירות.
- 3.3 נוהל "פיקוח העירייה על נכסיה" קובע, כי מנהל מחלקת נכסים ינהל מעקב שוטף אחר תאריכי הסיום של חוזי השימוש בנכסים העירוניים, ויעביר אחת לרבעון למנהלת אגף מוניציפלי דוח מצב חתימת החוזים, כולל דוח יתרת הפיגורים, במידה

נכסי מקרקעין של העירייה

וישנם. יובהר, כי מנהלת האגף המוניציפלי מפיקה את הדוח, באמצעות תוכנת המחשב, באופן עצמאי.

- 3.4. מחלקת הנכסים מנהלת רשימה מרוכזת של מידע מפורט על נכסים אלו.
- 3.5. היערכות זו נועדה למנוע מצב בו נכסים מניבים יישארו ריקים, דבר הגורם להפסד הכנסות לעירייה או לחילופין שהמחזיק יממש את האופציה ללא מסמך כתוב או חמור יותר שהמחזיק יישאר בנכס ללא חוזה בתוקף.
- 3.6. הביקורת בדקה ומצאה, כי בתוכנת המחשב של המחלקה לנכסי העירייה קיימת אופציה של קבלת התראה ארבעה חודשים, טרם תום תקופת השכירות.
- 3.7. הביקורת ממליצה לכלול בתוכנית העבודה השנתית רשימה מסודרת של כל הנכסים המושכרים, אשר בהתאם להסכם השכירות, תקופת השכירות תמה, באותה השנה, ולהיערך בהתאם.
- 3.8. הביקורת מצאה, כי ישנם מספר נכסים בהם העירייה פרסמה מכרז לאחר שהסתיים תוקף הסכם השכירות, והשוכר החזיק בנכס ללא חוזה בתוקף (בחלק מהמקרים, היו נסיבות אשר מנעו יציאה למכרז כמפורט בגוף הדוח, פרק ג'). יצויין, כי מחלקת הנכסים דואגת להסדיר את התנאים ואת אמצעי התשלום בטווח זמן זה.
- 3.9. בשנת 2019 שכרה מנכ"לית העירייה את חברת "פז כלכלה והנדסה" על מנת לבחון את האופן בו ניתן להשביח את נכסי העירייה. מטרת העבודה הייתה מקסום נכסי העירייה, 500 במספר, באמצעות ייעול המנגנון: שכירות, חכירה וכו', תוך כדי התמקדות בבדיקתם של נכסים סחירים. החברה סקרה כ- 2,000 נכסים המסווגים ב- 115 סיווגים, מהם 250 נכסים סחירים (בסיווגים של: מגורים, חניונים, מסחר ותעסוקה, פנוי/מתוכנן וקיוסקים), ומצאה, כי באפשרות העירייה להגדיל את דמי השכירות מנכסים אלו באופן משמעותי ביותר. טרם הוכנה תוכנית עבודה לעניין זה.
- 3.10. בין היתר בדקה החברה באופן פרטני את הנכסים הבאים: אולם אירועים "המרפסת" ומסעדת "סטלה ביץ", מסעדת "טובגו", חוף "בורה בורה" ומבנה עמותת "הגל שלי" ומצאה, כי באפשרות העירייה להגדיל את דמי השכירות מנכסים אלו באופן משמעותי ביותר.

4. הסכמי שכירות והכנסות בפועל משכירות חופשית

- 4.1. הביקורת בדקה את קיומם של הסכמי השכירות של הנכסים אותם משכירה העירייה לגורמים חיצוניים שונים, תנאי הסכמים אלו, תוקפם וההכנסות מהשכרת נכסים אלו.
- 4.2. להלן בטבלה ממצאי הביקורת:

נכסי מקרקעין של העירייה

מס' נכס	תיאור הנכס/שימוש	רחוב	מס' בית	הסכם קיים / לא קיים	שם המחזיק	* דמי שכירות בהתאם להסכם	** דמי שכירות בהתאם לנתוני גבייה (3/20)	הערות
7128031502	קיוסק	הרב לוי	10	אין הסכם. מסרבים להתפנות. תוגש תביעת פינוי.	ח. י.	600 ₪ לפני מע"מ בהתאם להסכמה.	1,700.42 ש"ח	פורסם במכרז חדש בפברואר 2020 לא היו מציעים מלבד המחזיק בנכס שהציע דמי שכירות פחותים מאומדן שמאי.
71280269	חנות 30 מ"ר	ליבורנו	28	הסכם שכירות 1.7.20-1.7.22	מ. א.	2,200 ₪ לפני מע"מ	תחילת השכירות 1.7.20, לאחר דוח הגבייה.	פורסם פעמיים מכרז, אולם לא התקבלה אף הצעה. העירייה ניהלה מו"מ בהתאם לגובה השומה.
7133004308	משרדים	ניצנה	21	הסכם שכירות 1.4.18-30.3.20 ההסכם הוארך בשנה נוספת.	חברת חוף בת ים בשם התחדשות עירונית	3,000 ₪	לא מופיע בדוח גבייה.	התשלום עבור דמי שכירות אלו בוצע במלואו על ידי חברת חוף בת ים בחודש ספטמבר 2019 בסך של 77,220 ₪ (במסגרת ההתחשבות של העירייה מול חברת חוף בת ים). יש לציין, כי מדובר באיחור של למעלה משנה וחצי.
71330014	מכולת	המעפילים	17	תקופת השכירות עד 12.2019 נכון ל- 3.2020 עדיין מחזיק בנכס ומשלם לפי ההסכם שפג תוקפו.	ל. ב.	18,700 ₪ לשנה לא כולל מע"מ (צמוד למדד, ההסכם החל משנת 2013).	3,294.55 ₪	פורסם מכרז חדש באיחור בשל מגפת הקורונה. המחזיק זכה במכרז החדש דמי שכירות 2,100 ₪ לחודש לפני מע"מ. תקופת השכירות 1.8.20-30.7.2025

נכסי מקרקעין של העירייה

מס' נכס	תיאור הנכס/שימוש	רחוב	מס' בית	הסכם קיים / לא קיים	שם המחזיק	* דמי שכירות בהתאם להסכם	** דמי שכירות בהתאם לנתוני גבייה (3/20)	הערות
71420161	מספרת אפללו	יוספטל	13	הסכם שכירות עד 25.11.2019	א. א.	7,352 ₪ לשנה לפני מע"מ	1,245.52 ₪	פורסם מכרז חדש, לא היו מציעים. בתביעת פינוי בטיפול המחלקה המשפטית.
71400251	שרותי בריאות כללית	אימבר	9	פג תוקפו של ההסכם באפריל 2019.	שירותי בריאות כללית	17,167 ₪ לחודש (נלקחו בחשבון עלויות השיפוץ והבנייה).	17,134.34 ₪	פורסם מכרז חדש ב – 12/2019 בגלל שנת הבחירות. שירותי בריאות כללית זכו במכרז ונחתם הסכם חדש שתוקפו 1.12.19-31.12.24. דמי השכירות 45,000 ₪ לפני מע"מ. מנהלת האגף המוניציפלי מסרה לביקורת כי דמי השכירות, שנקבעו בהסכם החדש, שולמו מסוף תקופת ההסכם הישן.
71540355	קופת חולים כללית	השקמה	21	לא היה הסכם	שירותי בריאות כללית	לא משלמים דמי שכירות.	-----	הוגשה תביעת פינוי. נמצא בהליך משפטי
71310139	קופת חולים כללית	סטרומה	3	לא היה הסכם	שירותי בריאות כללית	לא משלמים דמי שכירות.	-----	בתביעת פינוי. נמצא בהליך משפטי
7123019901	מזנון	הרב ניסנבוים יצחק	26	הסכם שכירות 1.2.18-1.2.20 הווארך בשנה נוספת.	מ. ט.	2,000 ₪ בתוספת מע"מ	4,791.55 ₪	יתרת חוב בסך 46,668 ₪ הוסדרה כתנאי להארכת ההסכם. ההסדר משולם בנפרד בקופת העירייה.

נכסי מקרקעין של העירייה

מס' נכס	תיאור הנכס/שימוש	רחוב	מס' בית	הסכם קיים / לא קיים	שם המחזיק	* דמי שכירות בהתאם להסכם	** דמי שכירות בהתאם לנתוני גבייה (3/20)	הערות
7121002204	קיוסק (בחוף הנפרד)	בן גוריון	10	הסכם שכירות 31.8.18 – 1.9.13 הארכה עד 1.9.19	עמותת חן החיים	הסכם עד 9.2020 הסכם חדש בסבב חתימות	2,751.39 ש"ח	פורסם מכרז חדש. השוכר היה היחיד שניגש ולא זכה. בשל העובדה שמדובר בשירות לתושבים ניתנה הארכה עד ל-9.2020 בסכום של אומדן שמאי.
71540358	מזנון	השקמה	21	הסכם שכירות עד פברואר 2020 הוארך עד 2.23	ד. ל.	2,340 ₪ כולל מע"מ	4,772.38 ₪	
7120014102	ביתן מוניות "פאן אמריקן בע"מ"	בן גוריון	151	הסכם שכירות 1.1.20-31.12.23	מוניות פאן אמריקן בע"מ	4,000 ₪ + מע"מ צמוד למדד 12/19	7,873.31 ₪	העירייה לא גבתה את דמי השכירות במלואם. לדברי מנהל מחלקת הנכסים, לאור הערת הביקורת, החוזים הועברו למחלקת הגבייה ובוצע עדכון במערכת בהתאם.
7124018702	משרד לתחנת מוניות בת ים "אקספרס" + דרך שירות + 4 חניות	הרב מימון	26	הסכם שכירות 1.3.2019-28.2.2021	תחנת מוניות אקספרס	4,000 ₪ דמי השכירות יועלו לפי שיעור עליית מדד המחירים לצרכן אחד לשלושה חודשים.	5,227.85 ₪	העירייה לא גבתה את דמי השכירות במלואם. אין בהסכם כל התייחסות לתשלום מע"מ. לדברי מנהל מחלקת הנכסים, לאור הערת הביקורת, החוזים הועברו למחלקת הגבייה ובוצע עדכון במערכת בהתאם.

נכסי מקרקעין של העירייה

מס' נכס	תיאור הנכס/שימוש	רחוב	מס' בית	הסכם קיים / לא קיים	שם המחזיק	* דמי שכירות בהתאם להסכם	** דמי שכירות בהתאם לנתוני גבייה (3/20)	הערות
71290080	עמודים לתחנת מוניות פאן אמריקן בע"מ + בת ים "אקספרס"	הרב ניסנבויס יצחק	21	הסכם שכירות פאן אמריקאן – <u>לא בתוקף משנת 2010</u> 31.12.2006-30.10.2010 הסכם שכירות בת ים אקספרס- ראה בהערות	מוניות פאן אמריקן בע"מ ומוניות אקספרס	ראה בהערות	פאן אמריקן – 2,257.87 ₪ בת ים אקספרס 2,257.87 ש"ח	<u>בת ים אקספרס</u> – המושכר בהסכם העיקרי כולל "...דרך שירות בחזית מבנה הבת-ימון ברחוב הרב ניסיבאום יצחק 33 בת ים...". לפיכך, <u>לא ברור מהות החיוב. פאן אמריקאן</u> - הסכם השכירות לא בתוקף <u>משנת 2010</u> . לפיכך, לא ברור מהות החיוב.
7128031503	תחנת מוניות קניון בת ים	רזיאל דוד	6	הסכם שכירות 1.3.2019-28.2.2021	מוניות קניון בת ים בע"מ	4,000 ₪ לא כולל מע"מ. על פי מדד הבסיס חודשי לכל חודש מחודשי השכירות.	5,940.42 ₪	העירייה לא גבתה את דמי השכירות במלואם. לדברי מנהל מחלקת הנכסים, לאור הערת הביקורת, החוזים הועברו למחלקת הגבייה ובוצע עדכון במערכת בהתאם.
7144004402	תחנת מוניות "סלע"	העצמאות	26	הסכם שכירות 1.3.2019-28.2.2021	תחנת מוניות סלע	2,760 ש"ח	6,892.89 ש"ח	
7128032101	עמודים לתחנת מוניות קניון בת ים	יוספטל	94	לדברי מנהל מחלקת הנכסים – <u>לא קיים הסכם</u>	תחנת מוניות קניון בת ים	-----	לא מופיע בדוח גבייה	
71280205	מזנון ביי"ס שז"ר	מוכרי הסיגריות	4	הסכם שכירות אופציה עד 2024.	קפה בחווה	62,260 לשנה	-----	התשלום מועבר ישירות לבית הספר.

נכסי מקרקעין של העירייה

מס' נכס	תיאור הנכס/שימוש	רחוב	מס' בית	הסכם קיים / לא קיים	שם המחזיק	* דמי שכירות בהתאם להסכם	** דמי שכירות בהתאם לנתוני גבייה (3/20)	הערות
71240082	מזנון ביי"ס חשמונאים	אנה פרנק	10	הסכם שכירות עד חודש יוני 2021.	קפה בחווה	88,080 ש"ח לשנה	-----	התשלום מועבר ישירות לבית הספר.
7124021601	מזנון ביי"ס רמות	קרן היסוד	12	הסכם שכירות עד חודש יוני 2021.	פ. פ.	91,500 לשנה	-----	התשלום מועבר ישירות לבית הספר.
7124008204	הצבת מתקני מערכת ניטור סביבתית ואכיפה תעופתית	אנה פרנק	10	הסכם שכירות עד חודש מאי 2024.	רשות שדות התעופה בישראל	3,000 ₪ לשנה	לא מופיע בדוח גבייה התשלום שנתי. משלמים בסוף שנה.	בבי"ס חשמונאים
71280017	קיוסק	כהן אלי	34	-----	ב. י.	1,500 ₪ לחודש בהתאם להחלטת בית המשפט	3,065.30	הסכם חדש ממתין לחתימת החשב המלווה. תקופת ההסכם 1.12.2020-1.12.2022 המחזיק ממשיך לשלם.
7129128	חדר שנאים	העבודה	10	הסכם חכירה מ-2011 לשתי תקופות, 49 שנים כל אחת.	חברת החשמל	229,143 ₪ לכל תקופת ההסכם	לא מופיע בדוח גבייה. התשלום שנתי. משלמים בסוף שנה.	

נכסי מקרקעין של העירייה

מס' נכס	תיאור הנכס/שימוש	רחוב	מס' בית	הסכם קיים / לא קיים	שם המחזיק	* דמי שכירות בהתאם להסכם	** דמי שכירות בהתאם לנתוני גבייה (3/20)	הערות
71240157	סדנה לפיסול	אנה פרנק	28	הסכם שכירות מ- 31.12.19 – 1.1.2015	א. כ. – ניניו	לא נגבו דמי שכירות וההסכם הותנה בקיום פעילות אמנותית במתחם וברחבי העיר.	שימוש עירוני. תמורה שאינה כספית.	החוזה לא הוארך והמחזיק עדיין בנכס. לדברי מנהל האגף, פורסם מכרז חדש, המחזיק לא עמד בתנאי המכרז. לפיכך, נשלח מכתב לפינוי מיידי של הנכס.
71210029	משרד מכירות בשטח פתוח	בן גוריון (קוממיות)	140	כתב התחייבות 1.1.2018 עד שמסיימים למכור את הדירות.	חברת טופבן בע"מ	82,376 ₪ לשנה	13,924.30 ₪	
71310189	מגדל מים עליו אנטנות- מוקד שידור סלולרי סלקום +חדר תקשורת+ מחסן	סטרומה	4	הסכם שכירות 8.2015-7.2021	עיריית בת ים	7,586 ₪	----	התשלום מבוצע אחת לשנה
71480022	משרדים בקומת ביניים	רוטשילד	30	הסכם שכירות 1.7.2020-1.6.2025	עמותת שק"ל	5,616 ₪ כולל מע"מ	תחילת השכירות 1.7, לאחר דוח הגביה.	

נכסי מקרקעין של העירייה

מס' נכס	תיאור הנכס/שימוש	רחוב	מס' בית	הסכם קיים / לא קיים	שם המחזיק	* דמי שכירות בהתאם להסכם	** דמי שכירות בהתאם לנתוני גבייה (3/20)	הערות
שטחי התארגנות								
71210751	שטחי התארגנות	הקוממיות	2	כתב התחייבות עד לסיום הבנייה	זיגדון בנימין בע"מ	כתבי ההתחייבות באגף הנדסה	11,622.85	
				כתב התחייבות	רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ	כתבי ההתחייבות באגף הנדסה	73,070.16	
71210299	שטחי התארגנות	הקוממיות	2	כתב התחייבות עד לסיום הבנייה	מבנים ונתיבים בע"מ	כתבי ההתחייבות באגף הנדסה	30,127.01	
7121029994		הקוממיות	2		מבנים ונתיבים בע"מ	כתבי ההתחייבות באגף הנדסה	6,124.47	
7121992	שטחי התארגנות	הקוממיות	2	כתב התחייבות עד לסיום הבנייה	שלומות חברה לבניין והשקעות	כתבי ההתחייבות באגף הנדסה	10,293.18	
71450144	שטחי התארגנות	רוטשילד	2	כתב התחייבות עד לסיום הבנייה	מיכאל בר-און, פסו רומי ניהול ופיתוח בע"מ	כתבי ההתחייבות באגף הנדסה	7,512.87	

• * דמי השכירות בהתאם להסכם, המעודכנים בטבלה, הינם חודשיים אלא אם צויין אחרת.

• ** דמי השכירות, בהתאם לנתוני הגבייה, מאגף הכנסות, המוצגים בטבלה הינם מחודש מרץ 2020, בעבור החודשים ינואר – פברואר 2020.

4.3. מנתוני הטבלה עולה, כי:

4.3.1. באופן כללי, קיימים לא מעט מקרים בהם העירייה לא נערכה מבעוד מועד לקראת סיומם של הסכמים עם המחזיקים, וכך נוצרו מצבים בהם המחזיקים נותרו בנכס, והמשיכו לשלם דמי שכירות ללא שינוי. אולם, קופת חולים כללית, השוכרת נכס ברח' אימבר 9, שילמה את דמי השכירות, מתום תקופת השכירות שבהסכם הישן בהתאם להסכם החדש. יובהר כי השכרת נכס, בשכירות חופשית, מצריך הוצאת מכרז. לעיתים, לא מוגשות הצעות ולכן יש להוציאו בשנית. בשל העובדה שתהליך זה לוקח לעיתים זמן ממושך הביקורת ממליצה להיערך מבעוד מועד.

4.3.2. מנהלת האגף המוניציפלי מסרה לביקורת כי קופת החולים כללית מחזיקה ופועלת שנים רבות בשני נכסים, האחד ברחוב השקמה 21 והשני ברחוב סטרומה 3, וזאת ללא הסכמים וללא כל תשלום לעירייה. העירייה החלה בתהליך משפטי של פינוי. לדברי מנהלת האגף המוניציפלי, קופת חולים כללית טוענת, כי בוצעה העברת זכויות ולכן אין היא צריכה לשלם דמי שכירות, הנושא במשא ומתן.

4.3.3. תוקפו של ההסכם עם המחזיק בנכס ברחוב המעפילים 17 (המשמש כמכולת), פג, אולם המחזיק ממשיך להשתמש בו בהתאם לתנאי ההסכם שתוקפו פג. לטענת מנהלת אגף מוניציפלי, פורסם מכרז באיחור בשל הבחירות שנערכו בסמוך לסיומו של ההסכם. בתום הביקורת, עדכנה מנהלת האגף כי המחזיק זכה בשנית, ודמי השכירות המשולמים על ידו מסתכמים ב- 2,100 ₪ בתוספת מע"מ צמוד למדד לחודש.

4.3.4. תוקפו של ההסכם עם המחזיק בנכס ברחוב יוספטל 13, המשמש כמספרה, פג. פורסם, פעמיים, מכרז חדש להשכרת הנכס אליו לא הגישו הצעות. קיימת תביעת פינוי במסגרתה העירייה מבקשת דמי שכירות ראויים מאז תום תקופת השכירות.

הביקורת ממליצה, כי בנוסף לאמצעי הפרסום הקיימים היום, מחלקת הנכסים, תתלה שלטים בנכסים או בסמוך לנכסים המוצעים להשכרה עם כלל פרטי מחלקת הנכסים וזאת על מנת להרחיב את החשיפה למכרז.

4.3.5. חברת חוף בת ים שוכרת מהעירייה משרד ברחוב ניצנה 21 בת ים. בהתאם להסכם תקופת השכירות הינה מאפריל 2018 ועד מרץ 2020, ודמי השכירות הינם 3,000 ₪ לא כולל מע"מ, לחודש. הביקורת מצאה, כי תשלומים אלו אינם מופיעים בדוח הגבייה באגף ההכנסות של העירייה. מנהלת האגף המוניציפלי הציגה לביקורת קבלה המעידה על כך שבתאריך 10.9.19 שולם על ידי חברת חוף בת ים סך של 77,220 ₪ עבור דמי השכירות, באיחור של שנה וחצי. הסכם השכירות הוארך בשנה נוספת. לדברי מנהלת האגף המוניציפלי דמי השכירות משולמים בהתחשבות בין העירייה לחברת חוף בת ים.

נכסי מקרקעין של העירייה

- 4.3.6. בנוסף, יש לציין, כי גם תשלומי הארנונה, שעל פי ההסכם חלים על השוכר, דהיינו חברת חוף בת ים, לא שולמו לעירייה, והנכס אשר סווג כמוסד עירוני, קיבל פטור מתשלום ארנונה.
- 4.3.7. הביקורת סבורה, כי מצב זה נוצר בשל אי העברת מידע בין המנהלים האחראים (מחלקת נכסי העירייה ואגף ההכנסות), ומתריעה על הישנותם של מקרים כגון אלו, הגורמים נזקים כספיים לעירייה.
- 4.3.8. ההסכם עם המחזיק במזנון "שירת הים" (החוף הנפרד) פג בחודש ספטמבר 2019 ונותרה יתרת חוב בסך של כ- 60,000 ₪ שלא שולמו.
- 4.3.9. לדברי מנהלת האגף המוניציפלי, פורסם מכרז חדש וההצעה היחידה שהוגשה, על ידי אותו מחזיק, הייתה בסטייה ניכרת מהשומה. בסופו של דבר, ועל מנת לתת שירות לציבור הדתי סוכם, כי המחזיק ימשיך להפעיל את הנכס החל מ- 1.6.2020 וישלם דמי שכירות על פי השומה שנקבעה במכרז. זאת, בתנאי שישלם את יתרת חובו. המחזיק עמד בתנאים שהוכתבו לו.
- 4.3.10. תוקפו של ההסכם עם המחזיק בנכס (אמך) ברחוב אנה פרנק 38 פג לפני שבעה חודשים וטרם הוארך. מנהלת האגף המוניציפלי מסרה, כי פורסם מכרז חדש, המחזיק לא עמד בתנאי המכרז. לפיכך, נשלח מכתב לפינוי מיידי של הנכס.
- 4.3.11. מעיון בהסכם שנחתם בין העירייה לבין המחזיק שהינו אומן, סוכם כי התמורה עבור השכירות תבוא לידי ביטוי בקיום פעילות במתחם וברחבי העיר:
- 4.3.11.1. בר הרשות יזמין אמנים עירוניים או מחוץ לעיר להציג בגלריה במבנה 3 פעמים בשנה.
- 4.3.11.2. בר הרשות יפעיל פרויקט קהילתי למען תושבי העיר לאורך השנה כולה ובהיקף שלא יפחת משעתיים שבועיות.
- 4.3.11.3. לחילופין, העירייה תוכל להזמין את שירותי בר הרשות כפסל סביבתי עד להיקף של 100 שעות עבודה בשנה עבור השתתפותו באירועים עירוניים או הקמת פסל סביבתי ברחבי העיר.
- 4.3.12. האחריות על בחינה של תוצרי הפעילות אחת לשנה כפי שהוגדרו לעיל, הוטלה על מנהל אגף התרבות.
- 4.3.13. הביקורת ביקשה וקיבלה לידיה ממ"מ מנהל אגף התרבות מסמכים שונים המעידים על פעילויות כאלו ואחרות שביצע האמן בעיר בת ים בשנים 2019 ו- 2020. לדוגמא: פעילות העשרה בנושא אמנות במרחב הציבורי שהתקיימה אחת לשבוע עם מש"צים בבית הספר רמות, שמטרתה הכשרת גרעין מש"צים שינהיג במשימות התנדבות לשיפור חזות העיר והסביבה. בנוסף, סדנת אמן אורח במכון לאמנות.

נכסי מקרקעין של העירייה

- 4.3.14. כמו כן, הגיש האמן מסמך המפרט את הפעילויות שביצע במהלך השנים 2014-2019 ברחבי העיר בת ים, כגון: שיעורי ציור למבוגרים ושיעורי קומיקס לילדים במתנ"ס גאולים, שיפוץ פסלים, ציורי קיר ועוד.
- 4.3.15. בשנת 2020 הגיש האמן תכנית עבודה שנתית המפרטת את פעילות מרכז הלמידה וכן יציאה לפעולות אמנותיות ברחבי העיר.
- 4.3.16. הביקורת מצאה, כי חברת "דן" משתמשת בביתנים המצויים ברחובות: יצחק שדה 1 ו-1 מנחם בגין (צמוד לאצטדיון הכדורגל). חברת "דן" משלמת דמי שכירות רק עבור הביתנים המצויים ברחוב יצחק שדה 1. מנהלת האגף המוניציפלי מסרה לביקורת, כי בעקבות הנחיית מנכ"לית העירייה, הוכנה תביעת פינוי, כנגד חברת "דן", בכל הנוגע לביתנים המצויים ברחוב מנחם בגין אולם התקבלה תשובה, ממשרד התחבורה, כי המסוף נבנה על ידי משרד התחבורה.
- 4.4. הביקורת ביצעה בדיקה של ההתאמה בין שכר הדירה אותו על המחזיק לשלם, בהתאם להסכם השכירות, לבין הסכום הנגבה בפועל בהתאם לרשימה שהוצאה ממערכת הגבייה ומצאה כי:
- 4.4.1. מוניות פאן אמריקאן:
- 4.4.1.1. מוניות פאן אמריקאן מחזיקה במבנה המשמש לתחנת מוניות ברח' בן גוריון 151 ובנוסף, בעמודים לתחנת מוניות ברח' הרב ניסנבאום 21.
- 4.4.1.2. קיים הסכם שכירות, בעבור הביתן, המשמש לתחנת המוניות. תקופת ההסכם 31.12.2023-1.1.2020. דמי השכירות נקבעו על סך 4,000 ₪ + מע"מ צמוד למדד 12/19, לחודש.
- 4.4.1.3. כמו כן, קיים הסכם, בעבור העמודים, לתחנת מוניות, ברח' הרב ניסנבאום 21, שאינו בתוקף משנת 2010.
- 4.4.1.4. בחודש מרץ 2020 בוצעו שני חיובים: האחד בסך 7,873 ₪ (ככל הנראה בעבור הביתן. סכום הנמוך מהקבוע בהסכם) והשני בסך 2,257 ₪ (ככל הנראה בעבור העמודים). החיובים דו חודשיים.
- 4.4.1.5. מנהל מחלקת הנכסים מסר, כי לאור הערת הביקורת, הסכם השכירות בעבור הביתן, המשמש לתחנת המוניות, הועבר למחלקת הגבייה ועודכן במערכת.
- 4.4.1.6. בנוגע לעמודים, הביקורת סבורה כי יש לבחון האם הם קיימים והאם נעשה בהם שימוש. בנוסף, יש לבחון את מהות החיוב בסך 2,257 ₪ ואת האפשרות להארכת ההסכם.

4.4.2. מוניות בת ים אקספרס:

נכסי מקרקעין של העירייה

4.4.2.1. מוניות בת ים אקספרס מחזיקה במבנה המשמש לתחנת מוניות ברח' הרב מימון 26 ובנוסף, בעמודים לתחנת מוניות ברח' הרב ניסנבאום 21.

4.4.2.2. קיים הסכם שכירות, בעבור "ביתן מורכב מחדש וחדר שירותים בשטח של 4.44 מ"ר חד קומתי ונפרד בנוי מחומרי בנייה מסיביים, שלד, רצפה וגג מבטון מזוין וקירות מבלוקים, שמשמש כמשרד לתחנת מוניות, שהוקם בגוש 7124 חלקה 187 ברחוב הרב מימון 26 בת ים, ובנוסף דרך שירות בחזית מבנה הבת-ימון ברחוב הרב ניסנבאום יצחק 33 בת ים, באופן שיוצב במקום עמוד שיפרט את מספר המוניות שתוכלנה לחנות במקום בלבד כמו כן 4 חניות בהתאם לתשריט בגוש 7129 חלקה 80". תקופת ההסכם -1.3.2019-28.2.2021. דמי השכירות נקבעו על סך 4,000 ₪ לחודש (ויעלו לפי שיעור עליית מדד המחירים לצרכן אחד לשלושה חודשים). אין התייחסות לתשלום המע"מ.

4.4.2.3. בחודש מרץ 2020 בוצעו שני חיובים: האחד בסך 5,227 ₪ והשני בסך 2,257 ש"ח. החיובים דו חודשיים. לא ברור מדוע פוצלו החיובים לשניים, ובנוסף צירוף הסכומים נמוך מהסכום שנקבע בהסכם.

4.4.2.4. מנהל מחלקת הנכסים מסר, כי לאור הערת הביקורת, הסכם השכירות בעבור הביתן, המשמש לתחנת המוניות, הועבר למחלקת הגבייה ועודכן במערכת.

4.4.3. מוניות קניון בת ים:

4.4.3.1. מוניות קניון בת ים מחזיקה במבנה המשמש לתחנת מוניות ברחוב רזיאל דוד 6 ובנוסף, בעמודים לתחנת מוניות ברחוב יוספטל 94.

4.4.3.2. קיים הסכם שכירות, בעבור הביתן, המשמש לתחנת המוניות תקופת ההסכם 1.3.2019-28.2.2021. דמי השכירות נקבעו על סך 4,000 ₪ +מע"מ (על פי מדד הבסיס חודשי לכל חודש מחודשי השכירות), לחודש.

4.4.3.3. כמו כן, לדברי מנהל מחלקת הנכסים לא קיים הסכם, בעבור העמודים, לתחנת מוניות, ברח' יוספטל 94.

4.4.3.4. בחודש מרץ 2020 בוצע חיוב אחד בסך 5,940 ₪, בעבור חודשיים. סכום זה נמוך באופן משמעותי מהסכום הקבוע בהסכם.

4.4.3.5. מנהל מחלקת הנכסים מסר, כי לאור הערת הביקורת, הסכם השכירות בעבור הביתן, המשמש לתחנת המוניות, הועבר למחלקת הגבייה ועודכן במערכת.

5. נכסי העירייה המניבים

- 5.1. בהתאם לנוהל "פיקוח העירייה על נכסיה", בידי מנהל מחלקת הנכסים תמצא רשימה של נכסי העירייה בשכירות מוגנת ובשכירות חופשית.
- 5.2. על מנהל מחלקת נכסים לזמן את השוכר לחתימה על הסכם התקשרות - לשכירות בלתי מוגנת (נספח ה' לנוהל). לאחר החתימה יועבר החוזה לחתימה ע"י מורשי החתימה בעירייה (גזבר / רה"ע).
- 5.3. הביקורת ערכה בדיקה מדגמית ומצאה, כי המחלקה פועלת בהתאם לנוהל. קרי, מחלקת הנכסים מזמנת את השוכר לחתימה על הסכם התקשרות אשר מועבר לחתימה ע"י מורשי החתימה בעירייה.
- 5.4. בהתאם לנוהל, הנכס יימסר לשוכר רק לאחר מילוי כל התנאים המתחייבים מתוקף החוזה: הצגת פוליסת ביטוח והפקדת שטר חוב. שטר החוב יופקד בעירייה למשמרת בענף שטרות.
- 5.5. לדברי מנהל המחלקה פוליסת הביטוח מוצמדת לחוזה השכירות ושמורה במחלקת הנכסים. כמו כן, שטרי החוב מופקדים בענף שטרות.

6. ניהול גביית דמי השכירות החופשית

- 6.1. בהתאם לנוהל "פיקוח העירייה על נכסיה", סעיף 5.3.5, מנהל מחלקת הנכסים יערוך מעקב ובקרה אחר תשלום השכירות של נכסי העירייה המניבים.
- 6.2. הביקורת בדקה את אופן ניהול גביית דמי השכירות מהמחזיקים, בנכסים המושכרים, ומצאה כי קיים דוח יתרות נכסי עירייה, במחלקת הגבייה, המתעדכן בכל חודשיים. הדוח כולל את הנתונים הבאים: מספר תיק, מספר משלם, מספר נכס, שם משלם, כתובת הנכס וחיוב שכ"ד, ומציג את יתרות החוב הקיימות.
- 6.3. ממצאי הביקורת העלו כי קיימים פערים, **בתחנות המוניות בעיר**, בין שכר הדירה שנקבע בהסכם עם המחזיקים לבין שכר הדירה שנגבה בפועל.
- 6.4. בעקבות הערת הביקורת, בנוגע לפערים אלו (הרחבה לעניין זה בפרק ג') הוסבה תשומת ליבה של מנהלת האגף המוניציפלי לכך שיש לעקוב, באופן שוטף, אחר תשלום דמי השכירות בכלל הנכסים המושכרים. כמו כן, מנהלת האגף המוניציפלי קיבלה הרשאה לצפייה בדוחות אלה באופן ישיר, ממחלקת הגבייה.
- 6.5. נוהל "פיקוח העירייה על נכסיה", סעיף 5.1.7 קובע, כי מנהל מחלקת נכסים יחתים את השוכרים על הוראת קבע ויערוך פיקוח על ההכנסות באמצעות דוח תשלומים ממחלקת הכנסות. לדברי מנהל המחלקה השוכרים משלמים את דמי השכירות החודשיים באמצעות הוראת קבע או צ'קים.
- 6.6. בהתאם לנוהל במידה והמחזיק בנכס עירוני לא ישלם את התמורה כנדרש בחוזה – תשלח אליו התראה לאחר שני פיגורים. באם התשלום לא יוסדר תוך 4 חודשים או פיגור של שני תשלומים, לפי המאוחר מביניהם, יפעל מנהל נכסים להוצאת צו פינוי

נכסי מקרקעין של העירייה

בשל הפרת ההסכם, באמצעות היועץ המשפטי. לדברי מנהל המחלקה, כאשר המחזיק אינו משלם את דמי השכירות, מחלקת הנכסים יוצרת איתו קשר טלפוני וככל שלאחר מכן התשלום לא משולם, נשלח מכתב התראה או שפועלים לגביית החוב באמצעות ההוצאה לפועל דרך הגבייה. לדברי מנהלת האגף המוניציפלי, היו מקרים בהם מחלקת הנכסים עשתה הסדר תשלומים למחזיקים שלא שילמו מס' תשלומים של דמי השכירות וזאת על מנת למנוע הוצאת צו פינוי כנגד המחזיק בנכס.

הכנסות בפועל מנכסים שנמכרו

6.7. להלן פירוט ההכנסות בפועל מנכסים שנמכרו, כפי שהם מוצגים בדוח יתרות נכסי העירייה לחודש מרץ 2020.

6.8. נכסים אלו נמכרו אולם טרם הועברה החזקה בהם, ולכן העירייה גובה בגינם דמי שכירות.

מס' נכס	כתובת הנכס	משלם	חיוב שכ"ד לחודשיים	הערות
71290042	המלאכה 6-8	מטלפרס יצוא (1982) בע"מ		תחילת השכירות 1.4.20 לאחר דוח הגבייה. דמי שכירות בהתאם להסכם 56,789 ₪ לפני מע"מ.
7129035101	המלאכה 7	מרבד טקס בע"מ	15,997.57	
7129021104	אורט ישראל 9	מ. מ., ל. מ., פ. ח., מ. ב.	4,402.25	
7129044003	קינמון אהוד 12	פוליסטיק בע"מ	7,171.16	
7129071004	קינמון אהוד 12	ס. א. אלגור	9,286.42	

הכנסות בפועל מנכסים בהקצאה

6.9. להלן פירוט ההכנסות בפועל מנכסים שהוקצו, כפי שהם מוצגים בדוח יתרות נכסי העירייה לחודש מרץ 2020:

נכסי מקרקעין של העירייה

מס' נכס	כתובת הנכס	משלם	חיוב שכ"ד לחודשיים	הערות
7124173001	פרנק אנה 32	אמונה ת. האשה הדתית	611.43	מופיע ברשימת הקצאות.
7058104001	הצנחנים 9	אגודת ישראל -גני ילדים	368.03	מופיע ברשימת הקצאות.
7050381001	השלושה 39	רשת חינוך תורנית	477.08	מופיע ברשימת גני ילדים (הקצאה).
7156061001	סולד הנרייטה 11	"אל המעין"	148.84	מקלט בניהול מחלקת מורשת. מנהל המחלקה מסר לביקורת, כי בעקבות הערת החיוב בוטל.
7153252001	העצמאות 66	אוהבים עמותה לקידום רווחה בישראל	1,256.04	בתהליך הקצאה. ברשימת הקצאות.
7139224002	בורוכוב 10	ז. ש., ז. מ. (מזנון בייס "המר")	752.19	מנהל המחלקה מסר לביקורת, כי בעקבות הערת הביקורת, החיוב בוטל.
7123164100	הרב ניסנבויס יצחק 7	מדינת ישראל	726.29	

7. דיירות מוגנת או שכירות מעל חמש שנים

- 7.1. חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972 (להלן: "החוק") מסדיר את היחסים שבין הדייר המוגן לבעל הנכס.
- 7.2. בהתאם לחוק הגנת הדייר דייר מוגן הוא אחד מאלה:
- 7.3. אדם המחזיק בדירה או בעסק ושילם עבורם דמי מפתח (הדיירים המתגוררים בדמי מפתח לא מקבלים זכויות בעלות בנכס).
- 7.4. דייר שלא שילם דמי מפתח אך נכנס לנכס המדובר לפני שנת 1940.
- 7.5. דייר שהיה זכאי להחזיק בנכס עד ליום 20.08.1968, ושכחוזה השכירות לא צויין במפורש כי חוק הגנת הדייר לא חל עליו.
- 7.6. דייר שנכנס לנכס לאחר יום 20.08.1968, ובחווזה השכירות נכתב כי יקבל מעמד של דייר מוגן.
- 7.7. דייר ששכר דירה לתקופה של יותר משבע שנים לאחר ה-28.9.1954, ובחווזה השכירות לא צויין כי חוק הגנת הדייר לא חל עליו.
- 7.8. כל בן משפחה שהפך לדייר מוגן, לאחר שעברה אליו הזכות מהדייר המוגן המקורי (דייר ממשיך).
- 7.9. בעיר בת ים ישנם כ-57 נכסים המוחזקים בדיירות מוגנת להלן בטבלה:

נכסי מקרקעין של העירייה

נכסים בהם קיימים דיירים מוגנים

מס' נכס	תיאור הנכס	רחוב	מס' בית	הסכם קיים / לא קיים	הבעלים	שם המחזיק	חיוב שכ"ד לחודשיים בהתאם לנתוני גבייה 3/2019	הערות
145009505	חוף קלדרון	ירושלים בן גוריון	5 41	דיירות מוגנת משנת 2014	מדינת ישראל	ז.ד., ל.ד. י.ח. (סלע א ויטל)	7,361.90	
7129004002	נגריה	אורט ישראל	11	דיירות מוגנת	קיימת מחלוקת עם רשות הפיתוח. בשלב בירור עם המנהל.	ש.ב.ר	3,043.46 ₪	נמכר לחלום בים. עדיין משלם עד שיתפנה מהנכס.
7128031501	קיוסק	מוכרי הסיגריות	9	דיירות מוגנת משנת 2003	עיריית בת ים	י.ג. ש.ל.	2,318.96 ₪	נמכר
71560092	קיוסק	ארזים מבצע סיני	3	דיירות מוגנת משנת 2005	עיריית בת ים	א.ש.	753.58 ₪	
7133004306	חנות בגדים	ניצנה	21	דיירות מוגנת משנת 2005	קק"ל. העירייה משתמשת בנכס כמנהג בעלים.	א.א.	336.58 ₪	
71510253	מספרה	אנילביץ	41	דיירות מוגנת	עיריית בת ים	י.ב.	946.81 ₪	

נכסי מקרקעין של העירייה

מס' נכס	תיאור הנכס	רחוב	מס' בית	הסכם קיים / לא קיים	הבעלים	שם המחזיק	חיוב שכ"ד לחודשיים בהתאם לנתוני גבייה 3/2019	הערות
7133005201	מכולת	קרן קיימת לישראל	15	דיירות מוגנת	רמ"י העירייה נוהגת בנכס מנהג בעלים	ס. א. י.	267.46 ₪	בהסדר מול רמ"י
71360312	קיוסק	דניאל	60	דיירות מוגנת משנת 1991	עיריית בת ים	א. ר. מ.	334.68 ₪	
71330019	מכון יופי	המעפילים	27	דיירות מוגנת	עיריית בת ים	ח. א. מ. י.	359.61 ₪	
7148021101	קיוסק	העצמאות	34	דיירות מוגנת משנת 2002	עיריית בת ים	א. ס.	418.86 ₪	
7160008902	קיוסק	ניצנה	11	דיירות מוגנת משנת 1992	עיריית בת ים	א. ש.	263.32 ₪	
7151034501	חנות	ירושלים	81	דיירות מוגנת	עיריית בת ים	ע. מ.	250.69 ₪	
71450025	משרד תיווך	הרצל	44	דיירות מוגנת	עיריית בת ים	א. ז.	2,129.21 ₪	
7128024902	מכון יופי	כ"ט בנובמבר ליבורנו	33 1	דיירות מוגנת	עיריית בת ים	ז. א. ב.	402.62 ₪	
71340095	קיוסק	כצנלסון ברל	30	דיירות מוגנת משנת 1959	עיריית בת ים	א. א.	247.79 ₪	

נכסי מקרקעין של העירייה

מס' נכס	תיאור הנכס	רחוב	מס' בית	הסכם קיים / לא קיים	הבעלים	שם המחזיק	חיוב שכ"ד לחודשיים בהתאם לנתוני גבייה 3/2019	הערות
7153014101	קיוסק	העצמאות	62	דיירות מוגנת משנת 1987	עיריית בת ים	ש. י.	141.62 ₪	
71300254	קיוסק	ברנר	3	דיירות מוגנת משנת 1980	עיריית בת ים	י. ט.	636.53 ₪	
7156004104	מכולת	סולד הנרייטה	20	דיירות מוגנת משנת 1968	עיריית בת ים	י. א.	326.17 ₪	
71360377	חנות	הרצל	86	דיירות מוגנת	עיריית בת ים	פ. א.	1,173.63 ₪	הנכס ניתן כנכס חלופי לחנות שהייתה במעברה.
71520290	קיוסק	השלושה הפלמי"ח	31 4	דיירות מוגנת משנת 2006	עיריית בת ים	י. ק.	243.47 ₪	
71500451	חנות לתיקוני בגדים	אנילביץ	7	הסכם שלא בתוקף. נאמר להם שהם דיירים מוגנים, למרות שלא היו.	עיריית בת ים	צ. פ.	3,608.27 ₪	החלטה עירונית שלא מפנים.
7156004103	קיוסק	סולד הנרייטה	20	דיירות מוגנת משנת 1998	עיריית בת ים	ה. ו. מ.	294.04 ₪	

נכסי מקרקעין של העירייה

מס' נכס	תיאור הנכס	רחוב	מס' בית	הסכם קיים / לא קיים	הבעלים	שם המחזיק	חיוב שכ"ד לחודשיים בהתאם לנתוני גבייה 3/2019	הערות
7129003701	מזנון "השניצליה"	העבודה	12	דיירות מוגנת	עיריית בת ים	ת.ש.	267.46 ₪	
7156004102	מכבסה	סולד הנרייטה	20	דיירות מוגנת	עיריית בת ים	כ.א.	376.41 ₪	
7136038302	קיוסק לא פעיל	מנדלי מוכר ספרים	12	דיירות מוגנת	עיריית בת ים	ש.ח.ש.	275.77 ₪	
7128024901	סנדלריה	כ"ט בנובמבר	33	דיירות מוגנת	עיריית בת ים	א.	165.45 ₪	
71600289	קיוסק	גוש עציון	2	דיירות מוגנת משנת 2011	עיריית בת ים	ש.צ.	159.93 ₪	
71200112	קיוסק	האורגים	28	דיירות מוגנת משנת 1994	עיריית בת ים	ר.ס.	309.47 ש"ח	
7133004309	מספרה	ניצנה	21	דיירות מוגנת	שיכון ופיתוח. קיים הסכם בין העירייה לשיכון ופיתוח.	י.א.	913.82 ₪	
7135024302	חנות ומחסן	הפועל חשמונאים	2 27	דייר מוגן	עיריית בת ים	א.	444.43 ₪	

נכסי מקרקעין של העירייה

מס' נכס	תיאור הנכס	רחוב	מס' בית	הסכם קיים / לא קיים	הבעלים	שם המחזיק	חיוב שכ"ד לחודשיים בהתאם לנתוני גבייה 3/2019	הערות
6997027504	מכולת	חלמית	9	דיירות מוגנת	מדינת ישראל. העירייה משתמשת בנכס כמנהג בעלים.	מ. ש. א. כ. י. מ.	1,122.62 ₪	
7131009202	קיוסק	רהב	7	דיירות מוגנת משנת 2005	עיריית בת ים	א. א.	225.39 ₪	מופיע ברשימת גבייה פ. א.
7150038801	קיוסק (בבי"ס נחשונים)	הרב הרצוג	9	דיירות מוגנת משנת 2005	עיריית בת ים	ש. מ.	552.61 ₪	
71550213	חנות בגדים	רייק חביבה	30	דיירות מוגנת	עיריית בת ים	ד. מ. מ. ט.	317.83 ₪	
7128020902	קיוסק	כ"ט בנובמבר	13	שכירות חופשית שבהתאם להחלטת בימ"ש מוארכת כל ימיו	עיריית בת ים	א. ב.	862.91 ₪	
7155031801	קיוסק	יוספטל	97	דיירות מוגנת משנת 1981	עיריית בת ים	פ. י.	518.95 ₪	

נכסי מקרקעין של העירייה

מס' נכס	תיאור הנכס	רחוב	מס' בית	הסכם קיים / לא קיים	הבעלים	שם המחזיק	חיוב שכ"ד לחודשיים בהתאם לנתוני גבייה 3/2019	הערות
7156004105	מחסן המכולת	סולד הנרייטה	20	דיירות מוגנת משנת 1994	רשות הפיתוח. קיים הסכם בין העירייה למשרד השיכון.	א. י.	887.16 ₪	
7133005205	חנות ירקות	קרן קיימת לישראל	15	דייר מוגן	רשות הפיתוח	ב. ס. ד.	326.17 ₪	עיריית בת ים משתמשת בנכס כמנהג בעלים. בתהליך רישום ע"ש העירייה
71530273	קיוסק	ויצמן	31	דיירות מוגנת משנת 1998	עיריית בת ים	נ. י.	134.34 ₪	
7133004307	מספרה	ניצנה	21	דיירות מוגנת	שיכון ופיתוח. קיים הסכם בין העירייה לשיכון ופיתוח.	מ. מ. נ.	317.83 ₪	
71300217	קיוסק "מזרחי"	יוספטל בר אילן	10	דיירות מוגנת משנת 2000	עיריית בת ים	מ. ר.	612.03 ₪	
71510339	קיוסק "לב הדרך"	כצלסון ברל	9	דיירות מוגנת משנת 2001	עיריית בת ים	ח. א. ג. י.	275.77 ₪	

נכסי מקרקעין של העירייה

מס' נכס	תיאור הנכס	רחוב	מס' בית	הסכם קיים / לא קיים	הבעלים	שם המחזיק	חיוב שכ"ד לחודשיים בהתאם לנתוני גבייה 3/2019	הערות
7133005202	קיוסק	קרן קיימת לישראל	15	דיירות מוגנת משנת 2016	רמ"י. העירייה משתמשת בנכס כמנהג בעלים	ל. ע.	1,466.93 ₪	
7144004502	קיוסק	העצמאות הרצל	19 53	דיירות מוגנת	עיריית בת ים	ל. ש. ג. י.	4,324.46 ₪	הדיירות המוגנת נמכרה. ההסכם נחתם ואושר במועצה.
7129004001	מפעל	אורט ישראל	11	דיירות מוגנת	עיריית בת ים	טיב תשלובת טקסטיל משפחת גוטרייך	7,562 ₪	קיימת מחלוקת בין העירייה למנהל בנוגע לבעלות בנכס.
71520393	קיוסק	קדושי לוצק ויצמן	9 57	דיירות מוגנת משנת 2008	עיריית בת ים	נ. נ.	305.52 ₪	נמכר
7151034502	חנות	ירושלים	81	דיירות מוגנת משנת 1969	עיריית בת ים	ב. ח.	250.69 ₪	

נכסי מקרקעין של העירייה

מס' נכס	תיאור הנכס	רחוב	מס' בית	הסכם קיים / לא קיים	הבעלים	שם המחזיק	חיוב שכ"ד לחודשיים בהתאם לנתוני גבייה 3/2019	הערות
7133004301	חנות מכולת ומחסן	ניצנה	21	דיירות מוגנת	חברת שיכון ופיתוח. הסכם חכירה 1963-2012	ב. ב. ש. מ.	410.04 ₪ 426.74 ₪	מדובר בשני נכסים מכולת ומחסן. במקום חידוש הסכם החכירה הנכס יירשם ע"ש העירייה.
71520261	חנות	ויצמן	62	דיירות מוגנת משנת 1986	קק"ל הסכם חכירה לעירייה עד 2034	ש. ר. ש.	410.04 ש"ח	
7121002203	מזנון חוף הדקלים	הקוממיות		דיירות מוגנת משנת 1983	מדינת ישראל	נ. ר.	21,187.82 ₪	
7133043	חנות כלי בית	ניצנה	21	דיירות מוגנת	חברת שיכון ופיתוח	ס. צ. (נצח)	384.88 ש"ח	
7145009501	מסעדת "שאנטי"	בן גוריון	41	דיירות מוגנת	מדינת ישראל	א. ר. י. ד. ד. ד. ז.	0 ש"ח	מנהל המחלקה מסר לביקורת כי השכ"ד משולם אחת לשנה.
7143000103	מסעדת לונג ביץ	דרך בן גוריון	65	דיירות מוגנת	מדינת ישראל	האחים ש. ב.	0 ש"ח	מנהל המחלקה מסר לביקורת כי השכ"ד משולם אחת לשנה.

נכסי מקרקעין של העירייה

מס' נכס	תיאור הנכס	רחוב	מס' בית	הסכם קיים / לא קיים	הבעלים	שם המחזיק	חיוב שכ"ד לחודשיים בהתאם לנתוני גבייה 3/2019	הערות
7145009505	מסעדת "חוף קלדרון" + מסעדת ברברה	בן גוריון	41	דיירות מוגנת	מדינת ישראל	ע. ר. ק.	0 ש"ח	מנהל המחלקה מסר לביקורת כי השכ"ד משולם אחת לשנה.
7143000101	מסעדת וילה מרה	דרך בן גוריון	65	הסכם דיירות מוגנת 2002	מדינת ישראל לעירייה זכות שימוש	ל. ע. ט.	0 ש"ח	מנהל המחלקה מסר לביקורת כי השכ"ד משולם אחת לשנה בתביעת פינוי על חלק מהנכס.
7133005203	חנות 11.14 מ"ר	קרן קיימת לישראל	15	הסכם דיירות מוגנת משנת 1990	ממ"י בתהליך רישום ע"ש העירייה	ש. כ.	0 ש"ח	
71600321	דירה 39 מ"ר	ניצנה	14	דירת רווחה	עולה חדש חברה לשיכון ותעשיות בע"מ	נ. ח.		במועצה מ-1967 הוחלט לקבל דירת מגורים בת 2 חדרים מעולה חדש חברה לשיכון ותעשייה בע"מ ללא תמורה.

נכסי מקרקעין של העירייה

7.10. יודגש כי הביקורת **לא** ביצעה בדיקה של ההתאמה בין שכר הדירה אותו על המחזיק לשלם, בהתאם להסכם הדיירות המוגנת, לבין הסכום הנגבה בפועל אלא רק צוינו הסכומים הנגבים בפועל, בהתאם לרשימה שהוצאה ממערכת הגבייה.

7.11. הביקורת ממליצה לערוך **בדיקה גורפת**, בנוגע לחיובים, לכלל הנכסים המושכרים בשכירות מוגנת.

8. הכנסות העירייה בפועל משכירות חופשית ודיירות מוגנת

8.1. הביקורת רכזה את הנתונים על הגבייה בגין דמי השכירות החופשית והדיירות המוגנת לשנים 2018 – 2020 (חודש אוקטובר) כפי שהם מופיעים בדוחות הכספיים של העירייה, להלן:

שנה	הכנסות העירייה בפועל משכירות חופשית ודיירות מוגנת
2018	₪ 3,039,279
2019	₪ 2,809,416
2020 (עד חודש אוקטובר)	₪ 3,304,081

8.2. בשנת 2019 חלה ירידה, בהכנסות משכירות, בהשוואה לשנת 2018, בשיעור של 7.6%.

8.3. בשנת 2020 חלה עלייה, בהכנסות משכירות, בהשוואה לשנת 2019, בשיעור של 17.6% (עד לחודש אוקטובר 2020). ככל שמגמת העלייה תשמר, הצפי בסוף שנת 2020 הוא עלייה בשיעור 41%.

9. חריגות בנייה

9.1. בנכסים המנוהלים בחופי העיר בת ים (מרביתם מזנונים ומסעדות) בוצעו במהלך השנים חריגות בנייה, חלקן משמעותיות ביותר.

9.2. מנכ"לית העירייה שנכנסה לתפקידה לפני כשנה, פעלה בסוף שנת 2019 על מנת לדרוש מהמחזיקים בנכסים אלו דמי שכירות מותאמים לגודל הנכס כפי שהוא כיום.

9.3. לשם כך, בצעה מחלקת הנכסים בדיקות ומדידות, אשר ערכו אבחנה בין השטחים המוגדרים כדיירות מוגנת לבין השטחים המוגדרים בשכירות חופשית. מדידה זו כללה גם את השטחים התפוסים.

9.4. בחודש נובמבר 2019 שלחה מנהלת האגף המוניציפלי מכתבי דרישה למחזיקים בנכסים אלו לתשלום דמי שכירות בגין השטחים שנתגלו בהם פערים בין הרשום בספרי העירייה לבין המציאות הקיימת.

נכסי מקרקעין של העירייה

9.5. במכתבי הדרישה צויין, כי הדרישה מתייחסת, לפני משורת הדין, לשלוש שנים הקודמות בלבד, למרות שידוע לעירייה, כי חריגות הבנייה בוצעו שנים רבות קודם לכן. יש לציין, כי חיובים אלו טרם נרשמו בספרי העירייה.

9.6. עד לתום הביקורת, לא שולמו תשלומים כלשהם בגין דרישות תשלום אלו. כמו כן, בעקבות משבר הקורונה לא בוצעו הליכים נוספים בעניין זה מלבד הגשת תביעה כספית כנגד חוף וילה מרה.

9.7. להלן בטבלה, שהתקבלה ממחלקת הנכסים, פירוט הנכסים שאליהם נשלחו מכתבי דרישה אלו כולל הנתונים לחישוב התשלום הנדרש. טבלה זו מתייחסת לנכסים **שבניהולה ישיר של מחלקת הנכסים** :

נכסי מקרקעין של העירייה

סה"כ תשלום כולל (ש"ח)	שטח תפוס		שכירות חופשית		שטח מדוד בפועל (מ"ר)	דיירות מוגנת		שם העסק
	תשלום תלת שנתי על שטח תפוס (ש"ח)	שטח תפוס (מ"ר)	תשלום דמי שכירות חופשיים תלת שנתי (ש"ח)	סך החריגה משטח הדיירות המוגנת (מ"ר)		דמי שכירות "בדירות מוגנת" שנתי (ש"ח)	שטח דיירות מוגנת (מ"ר)	
255,099.60	30,438.00	84.55	224,661.60	69.34	107.95	14,130.00	38.61	וילה מרה (תותים)
255,099.60	30,438.00	84.55	224,661.60	69.34	107.95	-	38.61	וילה מרה
495,795.60	124,459.20	345.72	371,336.40	114.61	146.66	44,590.00	32.05	פטרה ביץ (לשעבר מובידיק)
223,430.40	31,752.00	29.4	191,678.40	59.16	79.6	28,250.00	20.44	לוג ביץ- ברכה בנימין
178,394.40	32,400.00	30	145,994.40	45.06	75.1	-	30.04	בוקה - ברכה שלום
548,024.40	56,808.00	52.6	491,216.40	151.61	199.1	42,000.00	47.49	מסעדת ברברה ביץ (חוף רומנו)
701,989.20	110,592.00	102.4	591,397.20	182.53	232	14,130.00	49.47	יולנדה
428,932.80	88,344.00	81.8	340,588.80	105.12	148.1	14,130.00	42.98	קלדרון - עמליה ורבקה
350,816.40	154,440.00	143	196,376.40	60.61	95.61	14,130.00	35	חוף איילנד בר (שאנטי)
105,840.00	54,000.00	50	51,840.00	16	36	8,800.00	20	החוף הנפרד
3,543,422.40	713,671.20	1,004.02	2,829,751.20	873.38	1,228.07	180,160.00		סה"כ

הערות לטבלה :

*** בהתבסס על 90 נ"מ למטר לחודש לשטח מדוד לפי עסק, משרד חנות עפ"י אומדן שמאי

*** בהתבסס על 30 נ"מ לחודש לשטח מדוד תפוס עפ"י אומדן שמאי

*** בחוף הנפרד התשלום הכולל הינו עבור שכירות חופשית (לא קיימת דיירות מוגנת)

נכסי מקרקעין של העירייה

9.8. מנתוני הטבלה עולה, כי:

- 9.8.1. מדובר בעשרה נכסים שבניהול ישיר של המחלקה לנכסי עירייה.
 9.8.2. סה"כ הפערים בכל הנכסים הללו מסתכמים ב- 873.38 מ"ר לשטחים בשכירות חופשית ו- 1,004.02 מ"ר לשטחים תפוסים.
 9.8.3. סה"כ הדרישה מנכסים אלו מסתכמת ב- 3,543,422.40 ₪ עבור שלוש השנים שחלפו.

10. שטחי התארגנות

- 10.1. העירייה פעלה לגבייה עבור דמי שימוש מקרקעין מקבלנים אשר מחזיקים שטחים אלו באתרי הבנייה.
 10.2. מתברר, מביצוע מדידה שבוצעה על ידי אגף הנדסה, כי חלק מהקבלנים פלשו לשטחים נוספים מעבר לשטחי ההתארגנות שהוגדרו בהיתרי הבנייה שנמסרו להם.
 10.3. מנהלת האגף המוניציפלי שלחה מכתבי דרישה לתשלום עבור שטחי ההתארגנות. ל- 4 קבלנים ומסרה לביקורת כי שלושה מהם שילמו.
 10.4. נמצא, כי סך שטח הפלישה שביצעו ארבעת הקבלנים הסתכם ב- 2,894 מ"ר. סך הדרישה לתשלום בגין שטחי הפלישה הסתכמה ב- 3,289,478 ₪ לסוף שנת 2020.
 10.5. בנוסף, ישנם 2 קבלנים אשר לא פלשו מעבר לשטח שהותר להם בהיתר הבנייה.
 10.6. להלן פירוט החיובים בגין הפלישות:

שם האתר	שטח מאושר לפי ההיתר	שטח כולל פלישה	פער	חיוב בפועל	ת. התחלת שימוש	חיוב חודשי לתשלום פלישה	סה"כ חיוב מתקופת השימוש ועד סוף שנת 2020
וואי בוקס	אין	1,071	1,071	0	23.6.2018	17543	526,289
מבנים ונתיבים	720	1,159	439		1.8.2017	5,852	234,074
אלקטרה	759	1,217	462	0	18.4.2016	31,034	1,737,904
זיגדון	1640	1,144	0	5,822		24,596	295,152
מגדל הים	820	1,743	922	0	1.12.2018	19,842	496,058
שלומות	600	600	0	9,792	18.8.2018	0	0
סה"כ							3,289,478

הערה: חיובים שוטפים ראה בסעיף 4 בפרק זה.

11. סולאריים

- 11.1. בשנת 2011 חתמה העירייה על הסכם התקשרות להתקנת מתקנים לייצור חשמל עם חברת "ברימאג" על גגות נכסי העירייה.
- 11.2. לפי ההסכם ההתקנה אושרה בשישה בתי ספר: אולפנת צביה, חשמונאים, אורט ניצנה (לשעבר), תחכמוני, הראל והרצל.
- 11.3. הביקורת בדקה במחלקה לאיכות הסביבה ומצאה, כי בפועל קיימים מתקנים בבתי הספר הבאים:
- 11.3.1. ניצנה 13 – מרכז קהילתי
 - 11.3.2. בי"ס תחכמוני – רחוב הרצל 58
 - 11.3.3. בי"ס הראל – רחוב חרמון 4
 - 11.3.4. הרצל - סמטת הדקל 4
 - 11.3.5. בריכת השחייה – השלושה 48
 - 11.3.6. תיכון החשמונאים – רחוב אנה פרנק 10
- 11.4. על פי ההסכם היה על החברה הזוכה במכרז לשלם דמי שכירות (כהגדרתם בהסכם "דמי הרשאה") בסך 36,180 ₪ לשנה, לא כולל מע"מ, קיזוז מול חיובים מחברת החשמל וכן תשלומים נוספים (ארנונה).
- 11.5. הביקורת בדקה ומצאה, כי בעת קבלת ההתחשבות השוטפת עם חברת החשמל והקיזוזים בגין קניית החשמל המיוצר, מתבצעת התחשבות עם הספק גם על דמי ההרשאה הללו. אולם, תשלומי הארנונה אינם משולמים, בשל סתירה בסעיפי ההסכם.

12. שיעור הגבייה

- 12.1. הביקורת בדקה את שיעור הגבייה של שכר הדירה לגבי הנכסים המושכרים בשכירות חופשית ובדיירות מוגנת, להלן בטבלה הממצאים:

שנת תקציב	אומדן התקציב	גבייה בפועל	שיעור הגבייה
2018	3,300,000	3,039,280	92%
2019	3,300,000	2,809,417	85%
2020 (עד למחצית נובמבר)	3,300,000	3,515,681	106%

- 12.2. מנתוני הטבלה ניתן לראות כי שיעור הגבייה ירד בשנת 2019 בהשוואה לשנת 2018 ב- 7%, אולם בשנת 2020 עלה שיעור הגבייה מעבר לאומדן וזאת בהתייחס לנתונים עד למחצית חודש נובמבר 2020.

נכסי מקרקעין של העירייה

12.3. עם זאת, הביקורת מעירה על כך שאומדן ההכנסות נותר שלוש שנים ללא שינוי, למרות השינויים שאירעו בפועל. ככל הנראה, לא בוצע תחשיב על סמך נתוני השטח. הדבר פוגם ביכולתה של העירייה לערוך מעקב אחר ההכנסות משכר דירה ולוודא, כי אכן מתקבלות ההכנסות בגינם.

13. נכסים פנויים ו/או לא ראויים לשימוש

13.1. מחלקת הנכסים מנהלת רשימת מעקב של נכסים פנויים ו/או שאינם ראויים לשימוש. מנהלת האגף המוניציפלי מסרה לביקורת את התוכניות העתידיות להתקיים בנכסים אלו. להלן בטבלה:

נכסי מקרקעין של העירייה

נכסים פנויים ו/או לא ראויים לשימוש

מס' נכס	תיאור הנכס	רחוב	מס' בית	*מצב הנכס	הבעלים	הערות
7141022402	מבנה- מקלט 168 מ"ר	בלפור	84	סביר +	עיריית בת ים	
70380043	חנות מהחברה לפיתוח יפו	חלפנים	42	משופץ	עיריית תל אביב עיריית בת ים דיירות מוגנת	בתהליך יציאה למכרז
7133004303	חנות 16.25 מ"ר	ניצנה	21	דרוש שיפוץ	חברת שיכון ופיתוח. הסכם חכירה 1963-2012. צריך לחדש את ההסכם. עדיין בחזקת העירייה.	נכס ריק מזה שלושה חודשים.
71780018	מבנה	דליה	25	דרוש שיפוץ	עיריית בת ים	
7129003202	מבנה	המלאכה	1	מיועד להריסה	עיריית בת ים	
71520194	מבנה הרוס	השלושה	37	מיועד להריסה	עיריית בת ים	*לשעבר בית ספר בני ציון
71480191	קומת מרתף (מגורים) 34.29 מ"ר	העצמאות	38	דרוש שיפוץ	לעירייה זכות בהתאם להחלטת מועצה מיום 9.2.1960	
7148003702	דירת מגורים 60.20 מ"ר קומת מרתף	שד' העצמאות	51	דרוש שיפוץ	נכס שהורישו לעירייה לטובת עמותות.	קיימת בעיית רטיבות ועכברים.
	מקלט פנוי	רבינוביץ	3	בהליך שיפוץ		
71490212	מבנה 136 מ"ר	ירושלים	55	דרוש שיפוץ	חברת ירושלים 55	ע"פ פס"ד יש לעירייה זכות שימוש ולא בעלות.

נכסי מקרקעין של העירייה

מס' נכס	תיאור הנכס	רחוב	מס' בית	*מצב הנכס	הבעלים	הערות
7148005703	מבנה פנוי 20 מ"ר	קדושי קהיר	15	דרוש שיפוץ	עיריית בת ים	פורסם מכרז חדש בפברואר 2020. לא היו מציעים.
7148005701	נכס פנוי בקומת ביניים	קדושי קהיר	15	דרוש שיפוץ	עיריית בת ים	פורסם מכרז. לא היו מציעים.
71500442	77 מ"ר בקומת מרתף בבית מגורים	הרב עוזיאל	17	דרוש שיפוץ	עיריית בת ים	פורסמו 2 מכרזים למכירת הנכס – לא היו מציעים.
71470070	33 מ"ר בקומת מרתף	רמב"ם	27	דרוש שיפוץ	עיריית בת ים	
71480027	מבנה 50 מ"ר במרתף	רוטשילד	24	דרוש שיפוץ	עיריית בת ים	
7135017402	מבנה 124 מ"ר במרתף	החשמונאים	40	דרוש שיפוץ	עיריית בת ים	
7145006702	מבנה בקומת מרתף 52.19 מ"ר	הרצל	37		עיריית בת ים	
7130030002	מבנה 17.2 מ"ר	משעול אייל	7	באר שאיבה לשעבר. לא ניתן לשימוש	עיריית בת ים	
71200066	חנות 56.7 מ"ר	האורגים	6		עיריית בת ים	
7124015701	מבנה שירותים לא פעיל בגן אנה פרנק	פרנק אנה	38		עיריית בת ים	
7133005204	מבנה חנות	קרן קיימת לישראל	15		רמ"י. העירייה משתמשת בנכס כמנהג בעלים.	קיים פולש בנכס. בתביעת פינוי.

נכסי מקרקעין של העירייה

מס' נכס	תיאור הנכס	רחוב	מס' בית	*מצב הנכס	הבעלים	הערות
71280319	שטח להקמת סינמטק בקומה 3 בקניון בת ים (קולנוע לשעבר)	שד' יוספטל גיורא	92		קניון בת ים. מועבר לעירייה בהתאם להסכם עם הקניון - בי/662/מק	
71290055	מבנה 8 מ"ר	העבודה	31	מיועד להריסה	עיריית בת ים	
71240223	מבנה שירותים 60 מ"ר	אנה פרנק	25		עיריית בת ים	העירייה מעוניינת להפוך את הנכס לקיוסק. פורסם מכרז, לא היו מציעים.
71200086	מעון יום ויצי"ו	האורגים	18		עיריית בת ים	עובר תהליך פינוי בינוי

*מצב הנכס בהתאם לטבלה שהתקבלה ממחלקת הנכסים. יש לציין, כי מעת לעת מתפנים גם מבנים של כתות גני ילדים.

נכסי מקרקעין של העירייה

13.2. סה"כ כ- 25 נכסים פנויים ו/או שאינם ראויים לשימוש.

13.3. הביקורת סבורה, כי בנוגע לנכסים שלא ראויים לשימוש, מחלקת הנכסים צריכה לבחון, את העלות שנדרשת העירייה להשקיע על מנת שתוכל להניב ממנו הכנסות ואת ההכנסות הצפויות מכך שהנכס ניתן לשימוש. כמו כן, ככל שהעירייה תחליט, כי עלויות ההשקעה גדולות יש לשקול הטלתן על המשכיר וקיוזו השכירות בהתאם, כך שלטווח הארוך העירייה תרוויח הן את שיפוץ הנכס והן את הכנסותיו העתידיות.

13.4. לדברי מנהלת האגף, הנכס ברחוב רוטשילד 30 שהוגדר כנכס לא ראוי לשימוש, הושכר לאחר פרסום מכרז לעמותת קשב אשר תישא בעלויות השיפוץ.

14. מבנים שהעירייה שוכרת

14.1. מחלקת הנכסים מטפלת גם במבנים שהעירייה שוכרת לשימושים שונים. בעת הביקורת נבדק ונמצא, כי העירייה שוכרת 4 מבנים, להלן בטבלה:

תיאור הנכס	כתובת	מהות השימוש	דמי השכירות החודשיים (לא כולל מע"מ)	הערות
יחידות בקומת הקרקע	אורט ישראל 1 א'	מועדון יוצאי קהילת אתיופיה	8,000	קיים הסכם שתוקפו פג בדצמבר 2019. אופציה עד 31.12.23.
אולם כ- 170 מ"ר	העבודה 29	מפגשים אלכוהוליסטים אנונימיים	3,000	קיים הסכם שתוקפו פג בדצמבר 2019. אופציה עד 31.12.23.
400 מ"ר ו- 5 חניות	בורסקאי 4	מחלקות תברואה וטיאוט.	16,000 חניות – 500 ₪	תוקף ההסכם עם חברת חוף בת ים עד 2.21. החברה שוכרת את המבנה בשלמותו משנת 2015 ב- 60,000 לחודש.
חנות בקומת קרקע	בן גוריון 99 מלון מרקור	תחנת שיטור	4,200 ו- 450 דמי ניהול	תוקף ההסכם עד מרץ 2021.

14.2. דמי השכירות ותשלומי ועד הבית משולמים מסעיף תקציבי "שכר דירה ודמי חכירה" - 9381/410.

14.3. בשנת 2019 הסתכמו דמי השכירות ששילמה העירייה עבור שכירת מבנים אלו בסך של 219,838 ₪, לא כולל התשלומים לחברת חוף בת ים בסך של כ-198,000 ש"ח

נכסי מקרקעין של העירייה

המשולמים במסגרת התחשבות כוללת של העירייה מול החברה. סה"כ 417,838 ₪ לשנה.

14.4. בנוסף, משלמת העירייה תשלומי ועד בית ל- 26 ועדי בתים, להלן בטבלה:

מס' סד'	כתובת הנכס	שימוש מעודכן בנכס	תשלום חודשי	תשלום שנתי
1.	בלפור 33/4 כניסה ב'	אגף הרווחה - האגודה למען העיוור	60	720
2.	בלפור 84 א'	מקלט דו תכליתי	185	2,220
3.	בן גוריון 43	בית המהנדס	96	1,152
4.	הרצל 37 ב'	דירת חיילים	50	600
5.	הרצל 37 ד'	דירת חיילים	50	600
6.	הרצל 65	ארכיון עירוני	50	600
7.	הרצל 68	גן ילדים	330	3,960
8.	הרצל 29	אגף הרווחה- טיפול בהתמכרויות נוער	50	600
9.	הרצוג 1	מחסן – עירוני פיקוח	50	600
10.	הרצוג 10	דירת חיילים	140	1,680
11.	חשמונאים 32	שרות פסיכולוגי	50	600
12.	חשמונאים 40 חשמונאים 36	מועדון עולים שירות פסיכולוגי חינוכי	170	2,040
13.	טשרניחובסקי 16	דירת חיילים	100	1,200
14.	ירושלים 55	נכס ריק	150	1,800
15.	ירושלים 67	אגף רווחה - התמכרויות	70	840
16.	מ"ג 13	דירת חיילים	70	840
17.	עצמאות 51/5 א'	תרבות תורנית	252	3,024
18.	עוזיאל 5	אחסון גמ"ח עירוני לאזכרות	200	2,400

נכסי מקרקעין של העירייה

מס' סד'	כתובת הנכס	שימוש מעודכן בנכס	תשלום חודשי	תשלום שנתי
19.	קדושי קהיר 15 א'	מועדון לניצולי השואה	100	1200
20.	רוטשילד 54 ב'	אגף הרווחה – טיפול בנוער במצוקה ואלומות במשפחה	70	840
21.	רימון 6	אגף הרווחה - יחידת רוני	100	1200
22.	זמנהוף 4	מחסן	100	1200
23.	ההגנה 11	תחנת משטרה קהילתי	30	360
24	אלה שאול – בן יוסף 6	דירת חיילים	70	840
25		מכון בר מצווה	60	720
26	רבינוביץ 3	מקלט	210	2520
	סה"כ		2,653	31,836

14.5. תשלומים אלו אינם כוללים את התשלומים לחברת הניהול במבנה ברחוב רוטשילד 29 בו שוכרת העירייה משרדים עבור המחלקה לרווחת הזקן של אגף הרווחה. תשלומים אלו מסתכמים בכ- 7,000 ₪ לחודש.

פרק ד': נכסי עירייה בניהול חברת חוף בת ים

1. כללי

- 1.1. עיריית בת ים הסמיכה את חברת חוף בת ים לנהל חלק מבין נכסיה המניבים, תמורת דמי ניהול.
- 1.2. מדובר על נכסים המיועדים לשימושים שונים. חלקם מצוי בחופי הים בבת ים והם משמשים כמסעדות.
- 1.3. חברת חוף בת ים אחראית על השכרתם לאחרים, במטרה למצות את פוטנציאל ההכנסות מנכסים מניבים אלו.

2. ההסכם בין העירייה ובין החברה

- 2.1. בשנת 2018 נחתם הסכם בין העירייה לחברת חוף בת ים שמטרתו להסדיר את העברתם של פרויקטים ופעילויות שונות לניהול ולביצוע החברה בתמורה לתשלום דמי ניהול.
- 2.2. הובהר, כי הסכם זה אינו מבטל או גורע מההסכם שנחתם בין העירייה לחברת חוף בת ים בתאריך 13.6.2004 לרבות התוספת להסכם זה.
- 2.3. בין יתר תחומי הפעילות המפורטים בהסכם זה מופיע בסעיף 3.2.5 להסכם: "ניהול, הפעלה, השכרה, אחזקה והשבחה של נכסים עירוניים, שימסרו לה לטיפול על ידי העירייה פרטנית, לרבות קידום, תכנון וטיוב התכנון ושיווק שטחים בבעלות העירייה לרבות האצטדיון העירוני ובריכות השחייה בעיר, כאשר החברה תיגבה תמורה במישרין מהמשתמשים במתקנים אלו".
- 2.4. במסגרת הסכם זה, סעיף 4.1: "מוסכם על הצדדים כי הסכם זה מסדיר את מערכת היחסים המשפטית ביניהם, אולם בכל הנוגע לביצוע פרויקט ספציפי, ייחתם נספח להסכם בין הצדדים המסדיר את אופן ביצוע הפרויקט ובכלל זה: תיאור הפרויקט, היעדים של החברה בביצוע הפרויקט, התקורה לה תהיה זכאית החברה עבור ביצוע וניהול הפרויקט, מועד ביצוע התשלומים לחברה, סמכויות החברה במסגרת הפרויקט וכיו"ב. החברה לא תתחיל בביצוע פרויקט כלשהוא טרם קבלת נספח ג' חתום כדין על ידי העירייה".
- 2.5. על פי הסכם זה, סעיף 6.1: "העירייה תשלם לחברה דמי ניהול עבור ביצוע פרויקטים, והכול כפי שיקבע בין הצדדים בהתאם לתוכניות עבודה שתאושרנה על ידי העירייה ודירקטוריון החברה ובהתאם לאמור בהסכם זה, בהסכם הקודם ובתוספת שלו ובתוספות להסכם זה שיחתמו מעת לעת כאמור בסעיף 4 לעיל".
- 2.6. הביקורת לא מצאה נספח להסכם זה או מסמך כלשהו אחר המסדיר את אופן ניהול נכסי העירייה על ידי החברה. בנוסף, לא נמצאה רשימת נכסים שלגביהם מוסכם וידוע שחברת חוף בת ים תנהל עבור העירייה.

נכסי מקרקעין של העירייה

- 2.7. בהתאם לסעיף 6.5.1.1 בהסכם, העירייה אמורה לשלם לחברה כדלקמן: "בגין ניהול פרויקטים פיסיים תהא החברה זכאית לסך של תקורה + 5% (לא כולל מע"מ) מאומדן התקורה". הביקורת מצאה, כי לא קיימת התחשבות בין העירייה לחברה בהתאם לסעיף זה בעניין ניהול נכסי העירייה.
- 2.8. בהסכם שנחתם בין העירייה לבין חברת חוף בת ים ביוני 2004, ואשר מהווה נספח להסכם המתואר לעיל, סוכם בסעיף 6 א' כי: "העירייה מתחייבת לכסות את כל עלויות החברה לביצוע הפרויקט, כולל תשלום לצד ג' כלשהו וכל הוצאה לתכנון, פיקוח ולביצוע הפרויקט".
- 2.9. בסעיף 6 ב': "בנוסף להחזר כל ההוצאות בפועל כאמור בס"ק א. לעיל, תשלם העירייה לחברה, לכיסוי הוצאות המימון והניהול שלה, עמלה שתקבע לכל פרויקט בהסכמה ובנפרד ושלא תעלה על בשיעור 5% (חמישה אחוז) מהוצאות החברה הנזכרות בס"ק א. לעיל". (השיבוש בניסוח במקור).
- 2.10. יש לציין, כי בהסכם זה לא צויין ברשימת הפרויקטים נושא ניהול נכסי העירייה, כך שלא ניתן להסתמך על סיכום זה בעניין ניהול נכסי העירייה.
- 2.11. נמצא, כי בפועל דמי השכירות הנגבים מהמחזיקים בנכסי העירייה משמשים במלואם את חברת חוף בת ים לפעילותה, ואינם מועברים לעירייה. כספים אלו לדברי מנהלת החשבונות של החברה, מיועדים לתשלום שכר עובדים, תחזוקה שוטפת של משרדי החברה ואצטדיון הכדורגל.
- 2.12. לדבריה, הוצאות אלו מתועדות בכרטיסות הנהלת החשבונות של החברה והאסמכתאות מתויקות בהתאם.
- 2.13. יש לציין, כי חברת חוף בת ים נושאת בהוצאות אחזקת אצטדיון הספורט העירוני במלואו. מדובר בנכס מתוקצב כהגדרתו (הפסדי מלכתחילה) אשר בעבר תוקצב בסכום שכיסה את מלוא ההוצאות, אולם לאחר שהעירייה הפחתה תקציב זה, נאלצה חברת חוף בת ים לממן 800,000 ש"ח בשנה לנכס עירוני שאינו מהווה עבור החברה נכס מניב והיא אף מפסידה כספים בגינו.

3. הנכסים המושכרים

- 3.1. להלן פירוט הנכסים המושכרים באמצעות חברת חוף בת ים ודמי השכירות שנקבעו בהסכמים איתם (נכון לחודש ספטמבר 2020):

נכסי מקרקעין של העירייה

מספר מכרז	תאריך חתימת חוזה	מתקן	שוכר	מספר שנים	תאריך התחלה	תאריך סיום	תשלום חד פעמי	שכ"ד שנתו בש"ח (לפני מע"מ)	תשלום בפועל (לפני מע"מ)
4/17	22.11.17	בריכת עמידר	הפועל שחייה בת-ים	5	1.1.18	31.12.22		95,000	79,167
2/14	29.6.14	חניון משאיות	אבני דרך	1+4	1.10.14	31.12.20		132,000	132,000
5/14	23.10.14	תאיו (חוף אופנועים)	נס חן ניהול חופים בע"מ	5	1.11.14	31.10.19		120,000	90,000
8/13	11.07.13	מסעדת טובגו (על גל)	טובגו מסעדות בע"מ	2+3	1.8.13	31.07.18		132,000	55,000
2/20	3.2020	בריחוף	אן חופים ונכסים בע"מ	5+10	3.2020	3.2025	עבודות הכשרה לפחות 3,000,000 ש"ח	382,000 ש"ח או 6% מהמחזור השנתי. לפני מע"מ. על פי הסכום הגבוה.	-----
7/13	30.10.13	המרפסת + סטלה ביץ	אור דור	5	01.4.14	30.04.19	600,000	288,000	108,000
11/16	1.11.16	המלאכה 2	אייל צבעים בע"מ	5+5	1.11.16	29.10.26		90,000	67,500
5/15	07.01.16	מזנון האצטדיון	כ.ש. מזנון (גרינשטיין)	5	10.01.16	09.01.21		26,400	2,182
5/17	1.5.18	חוף הסלע	ל.ר. שרת יזמות	5	1.8.18	31.7.21		109,200	109,200
7/16		הבורסקאי 4	אקווה	5+3	7.5.15	28.2.20		292,500	243,750
7/17	11.17	הבורסקאי 4	עירית בת-ים	5	1.1.17	28.2.21		198,000	115,500
סה"כ									
								1,768,100	1,002,299

נכסי מקרקעין של העירייה

3.2. בנוסף לנכסים שבטבלה שלעיל, חברת חוף בת ים, משכירה שטח, לטובת חברות הסלולר, אשר מפעילות עליו אנטנות סלולריות. סך השכירות מסתכמת ב- 284,312 ₪ לשנה לא כולל מע"מ.

3.3. וכן, משכירה החברה מגרשים ואולמות לטובת שימושים שונים, כגון: קיום חוג כדורגל, עבור חברת דן ועוד. סך השכירות מסתכמת ב- 162,480 ₪ לשנה לא כולל מע"מ.

3.4. מנתוני הטבלה עולה, כי:

3.4.1. סה"כ דמי השכירות השנתיים האמורים להתקבל מהנכסים המושכרים מסתכם ב- 1,768,100 ₪. נכון לחודש נובמבר 2020 נותרה יתרת חוב בסך של 765,801 ש"ח המהווים 43% מסך החיובים בגין שכר הדירה של כלל המחזיקים בנכסים המושכרים. חלק מחובות אלו נוצרו בשל משבר הקורונה אשר פגע מבחינה כלכלית בעסקים של מחזיקים אלו.

3.4.2. להדגשה, "אן חופים ונכסים בע"מ" השוכרת את מתחם הבריחוף, לא שילמה כל תשלום מאז החתימה על ההסכם בחודש מרץ 2020. לטענתם, הם הפעילו את הבריכה במשך שלושה שבועות בלבד מאז הקורונה, ומתכוונים לפנות לדירקטוריון החברה על מנת שיפטר אותם מתשלום בשל כך.

3.4.3. העירייה שוכרת מבנה ברחוב הבורסקאי ומשלמת דמי שכירות לחברת חוף בת ים. דמי השכירות השנתיים מסתכמים בכ- 200,000 ₪. העירייה הפסיקה תשלומים אלו בחודש ספטמבר 2018. בתחילת שנת 2020 ניתן אישור, כי בתאריך 15.3.2020 תעביר העירייה, לחברת חוף בת ים, את דמי השכירות בגין שנת 2019. לגבי התשלום בגין שנת 2020 העירייה ביקשה לבצע מדידה בנכס. בתום הביקורת, עדכנה מנהלת החשבונות של חברת חוף בת ים, כי העירייה העבירה תשלומים בגין דמי השכירות עד לחודש יולי 2020.

3.4.4. על פי נתוני הטבלה, ב- 5 מבין כלל הנכסים המושכרים, פג תוקפו של ההסכם, (במקרה אחד לפני למעלה משנתיים) אולם הוא טרם חודש. למרות זאת, המחזיק נמצא בנכס ומשלם את דמי השכירות. מעבר לחובת הסדרת ההסכם, במידה והעירייה הייתה פועלת לפרסום מכרז במועד כפי שהיא מחויבת, סביר להניח כי דמי השכירות היו גבוהים יותר.

3.4.5. לדברי מנהלת החשבונות בחברה, פרסום מכרזים לנכסים טובגו, תאיו והמרפסת, הינם מורכבים בשל ההזנחה שהייתה בטיפול בנכסים אלו במשך שנים רבות. כעת, החברה נערכת לביצוע סדרה של בדיקות בתחומי: הסטטוטוריקה, הרישוי (חריגות הבנייה הקיימות), הבינוי הנגישות והבטיחות.

נכסי מקרקעין של העירייה

- 3.4.6. משבר הקורונה והבעיות שהוא הביא איתו בזעזוע למשק ובסגירת העסקים לתקופה ממושכת של מספר חודשים, גרמו לעיכוב נוסף.
- 3.4.7. החברה פועלת בשאיפה למצוא שוכרים איכותיים שיתפעלו נכסים אלו המצויים בחופי הים של העיר ברמה גבוהה, ומדובר בתהליך ממושך.
- 3.4.8. חברת "אקווה" חויבה בתשלום הנמוך ביותר מ- 50% מדמי השכירות שהיה עליה לשלם על פי ההסכם. לדברי מנכ"ל חברת חוף בת ים, ההפחתה בוצעה בעבר באישורו של מ"מ מנכ"ל העירייה (א.א.), וזאת משום שהם הודיעו על שימוש במחצית השטח המקורי כפי שהופיע בהסכם.
- 3.4.9. בהסכם עם המחזיק של המזנון באצטדיון הכדורגל, לא מצוין סך דמי השכירות שעל המחזיק לשלם. חברת חוף בת ים הציגה את פרוטוקול ועדת המכרזים של החברה, בו מופיע הסכום שהציע מחזיק זה שהצעתו זכתה במכרז.

4. מכרזים

- 4.1. הביקורת מצאה, כי המכרזים שפורסמו על מנת לקבל הצעות לשכירת נכסי העירייה, בוצעו לעיתים על ידי העירייה ולעיתים על ידי החברה.
- 4.2. על פי ההסכם, סעיף 8.4: "העירייה והחברה יחליטו איזה מכרזים ו/או חוזים ו/או התקשרויות אחרות עם קבלנים, ספקים ואנשי מקצוע, לביצוע היעדים, ייערכו על ידי העירייה, איזה מהם על ידי החברה ואיזה מהם על ידי שני הצדדים יחד".
- 4.3. נמצא, כי ההסכמים הנוגעים לניהול נכסי העירייה באמצעות חברת חוף בת ים נערכו ונחתמו על ידי החברה בלבד.

5. תשלומי ארנונה

- 5.1. במקביל לדוח זה, ערכה הביקורת דוח על השומה בעסקים. ממצאי הדוח העלו, כי בחלק מהנכסים לא נגבתה ארנונה.
- 5.2. הדבר בא לידי ביטוי באחד משני האופנים הבאים: האחד, בהסכם עם הזוכה סוכס מפורשת, כי הוא יהיה פטור מתשלומי הארנונה. הביקורת מדגישה, כי לא ניתן לתת הנחה או פטור שאינם מעוגנים בחוק. השני, סוכס כי דמי השכירות כוללים גם את תשלומי הארנונה, אולם בפועל לא העבירה חברת חוף בת ים כל תשלום בגין הארנונה.
- 5.3. מדובר על הנכסים המושכרים האלו: בריכת עמידר, חניון המשאיות, מזנון האצטדיון, הבריחוף ושטח חלקי במבנה ברחוב הבורסקאי 4.

6. חריגות בנייה

- 6.1. בנכסים המנוהלים בחופי העיר בת ים (מרביתם מזנונים ומסעדות) בוצעו במהלך השנים חריגות בנייה, חלקן משמעותיות ביותר.
- 6.2. מנכ"לית העירייה שנכנסה לתפקידה לפני כשנה, פעלה בסוף שנת 2019 על מנת לדרוש מהמחזיקים בנכסים אלו דמי שכירות מותאמים לגודל הנכס כפי שהוא כיום.
- 6.3. לשם כך, בוצעו בדיקות ומדידות, אשר ערכו אבחנה בין השטחים המוגדרים כדיירות מוגנת לבין השטחים המוגדרים בשכירות חופשית. מדידה זו כללה גם את השטחים התפוסים.
- 6.4. בחודש נובמבר 2019 נשלחו מכתבי דרישה למחזיקים בנכסים אלו לתשלום דמי שכירות בגין השטחים שנתגלו בהם פערים בין הרשום בספרי העירייה לבין המציאות הקיימת.
- 6.5. במכתבי הדרישה צויין, כי הדרישה מתייחסת לפנים משורת הדין לשלוש שנים הקודמות בלבד, למרות שידוע לעירייה, כי חריגות הבנייה בוצעו שנים רבות קודם לכן.
- 6.6. יש לציין, כי חיובים אלו טרם נרשמו בספרי העירייה.
- 6.7. עד לתום הביקורת, לא שולמו תשלומים כלשהם בגין דרישות תשלום אלו. כמו כן, בשל משבר הקורונה לא נעשו הליכים נוספים בעניין זה.
- 6.8. להלן בטבלה פירוט הנכסים שאליהם נשלחו מכתבי דרישה אלו כולל הנתונים לחישוב התשלום הנדרש. טבלה זו מתייחסת לנכסים שבניהולה של חברת חוף בת ים בלבד.

שם העסק	שטח שבהסכם	דמי שכירות שנתי	שטח מדוד	שטח אופציונלי	דרישת תשלום ל- 3 שנים
מון ביץ (משה רומי) חוף הסלע	210	109,200	210	0	-
טובגו	916	132,000	1187.87	271.87	176,646
תאיו	386.19	120,000	703.48	317.29	178,815
סטלה ביץ + המרפסת	720	288,000	937.44	217.44	382,446
המלאכה 2	293	90,000	293	0	-
סה"כ		739,200	3,331.79	806.60	737,907

נכסי מקרקעין של העירייה

- 6.9. מנתוני הטבלה עולה כי :
- 6.9.1. מכתבי הדרישה נשלחו לשלושה שוכרים המחזיקים בנכסים שבניהול ישיר של חברת חוף בת ים.
- 6.9.2. סה"כ הפערים בכל הנכסים הללו מסתכמים ב- 806.60 מ"ר לשטחים אופציונליים.
- 6.9.3. סה"כ הדרישה מנכסים אלו מסתכמת ב- 737,907 ₪ עבור שלוש השנים שחלפו.

נספח א – נכסים בהסכם חכירה

שם המחזיק	הבעלים	הסכם קיים / לא קיים	מס' בית	רחוב	תיאור הנכס	מס' נכס
המועצה הדתית	עיריית בת ים	הסכם חכירה עם המועצה הדתית 1.5.13 – 20.4.23	6	הוורדים	בית כנסת "האוהל" ומקווה המועצה הדתית - המדרשה ע"ש מרן	71560016
עמותת "זוג מוצלח שבת אחים"	עיריית בת ים	הסכם חכירה 1.6.11 – 31.5.21 ואופציה ל-5 שנים	14	בורוכוב	בית כנסת "שבת אחים" + מרכז קהילתי תורני + מקווה	71390188
המועצה הדתית	עיריית בת ים	הסכם חכירה 1.5.13 – 20.4.23	9	החלוצים	בית כנסת "אוהל מועד" + מקווה המועצה הדתית	7160013903
המועצה הדתית	עיריית בת ים	הסכם חכירה 2012-2037	2	השר פנקס	הרבנות הראשית (המועצה הדתית) + בית כנסת "יהודה מנחן אוהל גד" + אולם המשמש לחלוקת מזון לנזקקים	7136045503
עמותת ישיבת קול רפאל	עיריית בת ים	הסכם חכירה 2011-2021	34	ליבורנו	בית כנסת "פאר יפית" + ישיבה "קול רפאלי"	71280075
עמותת מרכז רוחני אורות התורה	עיריית בת ים	הסכם חכירה 1992-2041	17	מוהליבר	מרכז רוחני + בית ספר "אורות התורה"	71230196
הרבנות הראשית בת ים	עיריית בת ים	הסכם שימוש 2009-2058	7	משעול אייל	בית כנסת "אור ישראל" + מקווה לנשים	71300300
אקי"ם	עיריית בת ים	חכירה עד 2042	11	אילת	הוסטל ע"ש ישראל כרמון בזל-שוויץ	71310168
עמותת אנוש	עיריית בת ים	הסכם חכירה עד 2022	97	בלפור	מרפאה לבריאות הנפש	7136038702

נספח ב – הקצאה / ללא הקצאה / בתהליך הקצאה

נכסים בהקצאה

מס' נכס	תיאור הנכס	רחוב	מס' בית	הסכם קיים / לא קיים	הבעלים	שם המחזיק	הערות
71410225	בית כנסת מ.ש.מ.א	ארלוזורוב	83	הוקצה במלואו עד 2026	עיריית בת ים	עמותת "מ.ש.מ.א"	
71200159	בית כנסת בבנייה	הנביאים	59	הוקצה במלואו ל-20 שנה.	עיריית בת ים	עמותת בית הכנסת ע"ש "מ"ג קדושים"	
7156012901	בית כנסת "שערי בנימין"	סולד הנרייטה	11	הוקצה במלואו עד 2062	עיריית בת ים	עמותת "היכל המצוות"	
7129010802	עמודי התורה והחסד	החרושת	12	הוקצה במלואו עד 2038	עיריית בת ים	עמותת "עמודי התורה והחסד"	
71280275	ישיבת כולל אברכים - בית יעקב	הכרמל	4	הוקצה במלואו	עיריית בת ים	"עמותת ישיבת כולל אברכים - בית יעקב"	מוכר שאינו רשמי
7123019701	נתיבות ישראל "אורות התורה"	מוהליבר	15	הוקצה במלואו עד 2021	עיריית בת ים	עמותת "אורות התורה"	מוכר שאינו רשמי
71520278	מעון נעמ"ת "בית בס"	השלושה	9	הוקצה במלואו עד 2022	קק"ל. העירייה חוכרת עד 2027	נעמ"ת	
7156010903	מעון ויצ"ו	כצנלסון ברל	53	הוקצה במלואו עד 2021	עיריית בת ים	ויצ"ו	

מס' נכס	תיאור הנכס	רחוב	מס' בית	הסכם קיים / לא קיים	הבעלים	שם המחזיק	הערות
71560075	מעון נעמ"ת	סולד הנרייטה	1	הוקצה במלואו עד 2022	עיריית בת ים	נעמ"ת	
71240158	מעון ילדים "אמונה"	פרנק אנה	34	הוקצה במלואו עד 2021	הסוכנות היהודית. העירייה חוכרת עד 2023.	עמותת "אמונה"	
7138034402	מעון יום ויצי"ו	שאול המלך	4	הוקצה במלואו עד 2021	עיריית בת ים	ויצי"ו	
71520262	מועדון נוער (בתוך מקלט)	הפלמ"ח	17	הוקצה במלואו עד 2021	עיריית בת ים	עמותת "תהילת משה"	
7120011301	בית כנסת "זכרון קדושים" (בתוך ביי"ס יעד)	ד"ר נחום ניר	23-27	הוקצה במלואו עד 2022	עיריית בת ים	בית כנסת "זכרון קדושים"	
69970269	עמותת יסוד "ברכת כהן" (בית תמחוי), חלוקת מזון	חלמית	7	הוקצה במלואו 2005-2020	עיריית בת ים	עמותת "ברכת כהן יסוד"	
71520286	"עמית לתורה" (בתוך מקלט)	קדושי לוצק	10	הוקצה במלואו עד 2021	קק"ל. העירייה חוכרת עד 2027	עמותת "עמית לתורה"	
7160025603	האגודה למען הקשיש	השומר	1	הוקצה במלואו עד 2022	עיריית בת ים	עמותת קש"ב	
7160025601	האגודה למען הקשיש	קיבוץ גלויות	28	הוקצה במלואו	עיריית בת ים	האגודה למען הקשיש	

מס' נכס	תיאור הנכס	רחוב	מס' בית	הסכם קיים / לא קיים	הבעלים	שם המחזיק	הערות
71240155	מבנה בבנייה עמותת "נזר שלמה" (מרכז תורני)	הרב צבי יהודה	12	הוקצה במלואו	עיריית בת ים	עמותת "נזר שלמה"	הבנייה נעצרה. העמותה לא מצליחה להתקדם בבנייה.
נכסים ללא הקצאה / בתהליך הקצאה							
מס' נכס	תיאור הנכס	רחוב	מס' בית	הסכם קיים / לא קיים	הבעלים	שם המחזיק	הערות
7152037202	בית הכנסת "שערי רצון" (בתוך בית ספר עקיבא)	נגבה	10	ללא הקצאה	עיריית בת ים	"שערי ציון"	
7131012001	בית כנסת "תפארת שלום" (בתוך מקלט)	הדדי ציון שאול	8	ללא הקצאה	עיריית בת ים	בית כנסת "תפארת שלום"	בתביעת פינוי
71280272	בית כנסת "בית יעקב"	הכרמל	9	בתהליך הקצאה הוגשה בקשה	עיריית בת ים	עמותת בית כנסת "בית יעקב"	ממתינים לוועדת הקצאות
71290107	בית כנסת "חיי נועם"- ישיבת המיישר (בתוך מקלט)	אורט ישראל	5	בתהליך הקצאה	עיריית בת ים	עמותת "המיישר"	

מס' נכס	תיאור הנכס	רחוב	מס' בית	הסכם קיים / לא קיים	הבעלים	שם המחזיק	הערות
7154029301	בית כנסת "אור החמה" (בתוך בית ספר "בני ציון")	הנביאים	43	לא קיים	עיריית בת ים	עמותת "אור החמה"	
7154029302	בית "אל המעיין" בת-ים	הנביאים	43	לא קיים	עיריית בת ים	עמותת "אל המעיין"	
71300175	בית כנסת "בית אל" ליוצאי לוב	ישראל בן ציון	15	לא קיים	עיריית בת ים	בית הכנסת "בית אל" ליוצאי לוב	
7120016302	בית כנסת "אבני הנחל"	הנביאים	77	לא קיים	עיריית בת ים	עמותת בית כנסת "אבני הנחל"	
71200180	בית כנסת "גיבורי ישראל" + מחסן	הנביאים		לא קיים	עיריית בת ים	עמותת בית כנסת "גיבורי ישראל"	
71520391	בתי כנסת "אור החיים" + "מאור א-ל"	הפלמ"ח	16	לא קיים	בבעלות קק"ל הוחכר לעירייה 2027 - 1978	עמותת "אור החיים" עמותת "מאור א-ל"	
7058010402	מבנה בבנייה - בית כנסת "אוהל אברהם"	הצנחנים	9	לא קיים	בבעלות קק"ל הוחכר לעירייה 2027 - 1978	עמותת "אוהל אברהם"	

מס' נכס	תיאור הנכס	רחוב	מס' בית	הסכם קיים / לא קיים	הבעלים	שם המחזיק	הערות
71280312	בית כנסת "בת קול בת ים"	הרב נסנבאום יצחק	66	ללא הקצאה	בבעלות קק"ל הוחזר לעירייה 1999 - 2023	עמותת "בת קול" בת ים	
71490117	בית כנסת "אחדות ישראל"	ירושלים	40	ללא הקצאה	עיריית בת ים	עמותת בית כנסת "אחדות ישראל"	
7128003301	בית כנסת "אוהל ששון"	כובשי החרמון	4	ללא הקצאה	עיריית בת ים	עמותת בית כנסת "אוהל ששון"	
71310112	בית כנסת "עדת ישורון"	כצנלסון פ. מודליאני	39	ללא הקצאה	עיריית בת ים	עמותת בית כנסת "עדת ישורון"	
71600244	בית כנסת "היכל אליהו"	ניצנה	2	בתהליך הקצאה	עיריית בת ים	עמותת בית הכנסת "היכל אליהו"	
7156007601	בית הכנסת המרכזי "היכל אליהו"	סולד הנרייטה	6	ללא הקצאה	רמ"י. עיריית בת ים פועלת לרישום הנכס על שמה.	עמותת בית כנסת "היכל אליהו"	
7156007603	בית כנסת מניין לצעירים "צור משה" (בתוך מקלט)	סולד הנרייטה	6	ללא הקצאה	רמ"י. עיריית בת ים פועלת לרישום הנכס על שמה.	עמותת "צור משה"	
7124015703	בית כנסת "משכן נתן"	אנה פרנק	38	ללא הקצאה	עיריית בת ים	אגודת "משכן נתן"	

מס' נכס	תיאור הנכס	רחוב	מס' בית	הסכם קיים / לא קיים	הבעלים	שם המחזיק	הערות
7154029802	בית כנסת ליוצאי בוכרה	רבינוביץ	15	ללא הקצאה	עיריית בת ים	בית כנסת ליוצאי בוכרה	
7154029803	בית כנסת בית ישראל	רבינוביץ	15	ללא הקצאה	עיריית בת ים	בית כנסת "בית ישראל"	
71470123	בית כנסת "נצח שמואל"	שמחה הולצברג	26	בתהליך הקצאה	עיריית בת ים	עמותת "נצח שמואל"	
7147012303	בית כנסת "זכרון משה"	שמחה הולצברג	26	ללא הקצאה	עיריית בת ים	עמותת בית כנסת "זכרון משה"	
7130022701	בית כנסת "יששכר שמואל" בתוך מקלט	החרושת	5	ללא הקצאה	עיריית בת ים	בית כנסת "יששכר שמואל"	
71470071	עמותת "אוהבים" (בית תמחוי)	הלפר	27	בתהליך הקצאה	עיריית בת ים	עמותת "אוהבים"	
7153025201	עמותת "אוהבים" (בית תמחוי) + מחסן	ויצמן	11	בתהליך הקצאה	עיריית בת ים רשות הפיתוח עיריית תל אביב	עמותת "אוהבים"	
7155031601	עמותת "עזר מציון" (בית תמחוי)	שרת משה	6	ללא הקצאה	עיריית בת ים	עמותת "עזר מציון"	
7156004101	נכס עירוני בית תמחוי (חלוקת מזון לנזקקים)	סולד הנרייטה	20	ללא הקצאה	רשות הפיתוח (עיריית בת ים משתמשת בנכס כמנהג בעלים)	גמ"ח כדורי אפרים	

מס' נכס	תיאור הנכס	רחוב	מס' בית	הסכם קיים / לא קיים	הבעלים	שם המחזיק	הערות
71490217	בית הכנסת המרכזי	ירושלים	67	ללא הקצאה	עיריית בת ים	עמותת "בית הכנסת המרכזי"	
71460179	האגודה למען העיוור	בלפור	33	ללא הקצאה	עיריית בת ים	האגודה למען העיוור	
71520270	בית עמותת "הפועל"	השלושה	9	ללא הקצאה	קק"ל הסכם חכירה בין העירייה לבין קק"ל עד 2027	עמותת "הפועל"	
69980072	בית כנסת זוהר החיים (בתוך מקלט)	הגיבורים	38	בתהליך הקצאה	עיריית בת ים		
7160013904	בית כנסת אוהל מועד (בתוך מקלט)	החלוצים	9	ללא הקצאה	עיריית בת ים	בית כנסת "אוהל מועד"	
71310120	בית כנסת "תפארת שלום" (בתוך מקלט)	כצנלסון ברל	45	בתהליך הקצאה	עיריית בת ים	עמותת "תפארת שלום"	
71280278	בית כנסת "קדושי עם ישראל"	ליבורנו	12	בתהליך הקצאה	עיריית בת ים	בית כנסת "קדושי עם ישראלי"	
7128027802	בית כנסת "מורשת אבות" + מרכז קהילתי ליהדות צפון אפריקה	ליבורנו	12	בתהליך הקצאה	עיריית בת ים	עמותת "מורשת אבות". המרכז קהילתי חלק מבית הכנסת.	
71330049	בית כנסת "אהבה ואחוה"	ניצנה	16	ללא הקצאה	עיריית בת ים	עמותת "אהבה ואחוה"	

מס' נכס	תיאור הנכס	רחוב	מס' בית	הסכם קיים / לא קיים	הבעלים	שם המחזיק	הערות
7129012805	מבני מע"ש בית הכנסת הרב מלכה	הבונים (אורט ישראל)	7	ללא הקצאה	עיריית בת ים	הרב מלכה	
7155031604	בית כנסת מקדש מלך	שרת משה	6	בתהליך הקצאה	עיריית בת ים	עמותת "מקדש מלך"	
7144000801	בית כנסת היכל צבי (בתוך בית ספר תחכמוני)	הרצל	58	ללא הקצאה	בית וגן בע"מ	בית כנסת "היכל צבי"	המחזיקה בכל המתחם עיריית בת ים
71390224	בית כנסת "אשרי העם" (בתוך בית ספר המר)	בורוכוב	10	ללא הקצאה	עיריית בת ים	בית כנסת "אשרי העם"	טוענים שזה בית כנסת של בית הספר.
71360307	בית כנסת "מגן אברהם" (בתוך בית ספר ראשוניים)	פרלשטיין	18	ללא הקצאה	עיריית בת ים	בית כנסת "מגן אברהם"	בתהליך להקמת עמותה
71280198	בית כנסת "משכן ישראלי"	מוכרי הסיגריות	5	ללא הקצאה	עיריית בת ים	בית כנסת "משכן ישראלי"	
7147012301	בית כנסת עמותת נצח שמואל	הראשוניים	11	בתהליך הקצאה	עיריית בת ים	עמותת "נצח שמואל"	
7147012301	בית כנסת "זכרון משה"	הראשוניים	11	ללא הקצאה	עיריית בת ים	בית כנסת "זכרון משה"	
7120011302	תלמוד תורה "שערי רחמים" בית ספר	ד"ר ניר נחום	23	ללא הקצאה	עיריית בת ים	"שערי רחמים"	

מס' נכס	תיאור הנכס	רחוב	מס' בית	הסכם קיים / לא קיים	הבעלים	שם המחזיק	הערות
7120011303	תלמוד תורה "שערי יוסף"	ד"ר ניר נחום	23	בתהליך הקצאה עבר פרסום שני	עיריית בת ים	עמותת "בית יעקב"	
71470124	מרכז חב"ד	ברדיצ'ב אבא	8	בתהליך הקצאה	עיריית בת ים	חב"ד	
71520269	בית כנסת "מאיר בעל הנס"	השלושה	8	בית הכנסת פועל במשך 50 שנה, ולכן לא קיימת הקצאה.	קק"ל הסכם חכירה לעירייה 1978-2027	בית כנסת "מאיר בעל הנס"	

נספח ג - בר רשות

מס' נכס	תיאור הנכס	רחוב	מס' בית	הסכם קיים / לא קיים	הבעלים	שם המחזיק	הערות
7144000802	בית כנסת "שערי שמים" (בתוך מקלט)	הרצל	58	הסכם בר רשות	עיריית בת ים	עמותת בית כנסת "שערי שמים"	
71520294	בית הכנסת "מעיינות החיים" (בתוך מקלט)	השלושה	16	הסכם בר רשות	השטח בבעלות קק"ל. הוחכר לעירייה 1978-2027	עמותת מוסדות ברסלב "נחמת ציון"	
69980159	בית כנסת "יד הקדושים" לעולי בבל	השלושה	47	הסכם בר רשות	השטח בבעלות קק"ל. הוחכר לעירייה 1978-2027	עמותת בית כנסת "יד הקדושים"	
7152026401	בית הכנסת ע"ש חסן	ויצמן	65	הסכם בר רשות	עיריית בת ים	עמותת בית הכנסת ע"ש חסן	
7152026402	בית הכנסת "סוכת שלום"	ויצמן	65	הסכם בר רשות	עיריית בת ים	עמותת בית הכנסת "סוכת שלום"	
7152026403	בית הכנסת "אגודת נצח"	ויצמן	65	הסכם בר רשות	עיריית בת ים	עמותת בית הכנסת "אגודת נצח"	

מס' נכס	תיאור הנכס	רחוב	מס' בית	הסכם קיים / לא קיים	הבעלים	שם המחזיק	הערות
71440009	בית כנסת "שלום ורעות"	שד' העצמאות	17	הסכם ברשות	בית וגן.		העירייה קיבלה את החלקה והקימה עליה ביי"ס ובית כנסת, בתמורה לשימוש בבית הכנסת.
7129012803	איגוד ערים לשירותי כבאות אזור, חולון ובת ים (תחנת כיבוי אש)	אורט ישראל	7	הרשאה לשימוש	עיריית בת ים	איגוד ערים לכבאות	
71540264	תחנת מד"א	רבינוביץ	4	הרשאה לשימוש	קק"ל עיריית בת ים משתמשת כמנהג בעלים	מד"א	
71210027	מסוף תחבורתי של חברת "דן"	הקוממיות		קיימים חילוקי דעות לגבי אופי ההסכם.	עיריית בת ים	חברת "דן"	בהליך הגשת תביעה לדמי שכירות ראויים.
7120014101	ביתן לנהגי חברת "דן"	יצחק שדה	1	קיימים חילוקי דעות לגבי אופי ההסכם.	עיריית בת ים	חברת דן	בהליך הגשת תביעה לדמי שכירות ראויים.

נספח ד - מוסדות החברה לתרבות, פנאי וספורט

מס' נכס	תיאור הנכס	רחוב	מס' בית	הבעלים
71600297	מועדון פיס לגיל הזהב	השלושה	38	קק"ל. העירייה חוכרת עד 2025
71510255	מרכז קהילתי כנרת	כנרת	6	עיריית בת ים
71420199	כותר פיס	ז'בוטינסקי	3	עיריית בת ים
7129012801	אולם פיס הבונים	הבונים (אורט ישראל)	7	עיריית בת ים
7128002102	מרכז נוער ע"ש רעיה יגלום	ליבורנו	19	
71460213	מתנ"ס גורדון	שמחה הולצברג (הגבול)	12	
71240159	מתנ"ס עופר	הבנים	5	עיריית בת ים
7160008903	מרכז קהילתי גאולים / ניצנה	ניצנה	13	עולה חדש - חברה לשיכון ותעשייה בע"מ העירייה חוכרת עד 2037
71380344	מרכז קהילתי בית שלום צדיק	שאול המלך	4	
71410212	מועדון קשישים בית לוסטיגר	הרצל	74	
7128019702	מועדון לגיל הזהב + תנועת נוער בית דויטש	מוכרי הסיגריות	3	
71520273	מועדון קשישים נגבה	נגבה	12	עיריית בת ים
	מועדון קשישים רזיאל	רזיאל	6	
	מכון לאומנויות	שמחה הולצברג	18	

מס' נכס	תיאור הנכס	רחוב	מס' בית	הבעלים
	מעון צליל רון	סמטת שטרן	1	
	מעון גן העיר	הנביאים	56	

	1	בילו	מעון שירה	
	9	חלוצים	מרכז לגיל הרך	

מס' נכס	תיאור הנכס/המחזיק	רחוב	מס' בית	הבעלים
	הצופים	חביבה רייך	1	
	צופי ים (חוף הסיפאלס)	יורדי הים		
	הנוער העובד	הגבעות	16	
	המחדשים	חשמונאים	27	
	הנוער הלאומי	ביה"ס יצחק שדה		
	בני עקיבא מרכז	הרצל	68	
	בני עקיבא רמת הנשיא	מוכרי הסיגריות	5	
	אריאל	אולפן שרת		
	אריאל	ביה"ס אלון		
	כנפיים של קרמבו	מרכז רב איכויות		
	מכבי צעיר	ביה"ס בן גוריון		
71560074	מגדלור אילת	התחיה	17	
	מגדלור נגבה	נגבה	12	
71280207	מגדלור ניסנבאום	ניסנבאום	68	
	מרכז צעירים	רהב	7	
	מועדון מתחברים			

מס' נכס	תיאור הנכס	רחוב	מס' בית	הבעלים
7124021602	אולם עופר	קרן היסוד	12	
	אולם הבונים	אורט ישראל	7	
	אולם מלטון	הדקל	4	
	אולם עמידר	הצנחנים	4	
	אולם חשמונאים	אנה פרנק	19	
	אולם היובל	י.ל פרץ	19	
	אולם ספורט התחיה	רהב	7	
	אולם חשמונאים הישן	חשמונאים	27	

מס' נכס	תיאור הנכס	רחוב	מס' בית	הבעלים
	היכל התרבות	סמטת אופיר	3	
71560110	אודיטוריום	הדדי	6	עיריית בת ים
71280024	קונסרבטוריון	ליבורנו	17	

מס' נכס	תיאור הנכס	רחוב	מס' בית	הבעלים
	מרכז רב איכויות	אהוד קינמון	10	

מס' נכס	תיאור הנכס/מחזיק	רחוב	מס' בית	הבעלים
7131009201	מכללת בת ים + מרכז נוער "אילת"	רהב	7	עיריית בת ים

מס' נכס	תיאור הנכס/מחזיק	רחוב	מס' בית	הבעלים
71490125	דירת חיילים משמש לגרעין נח"ל של "עמותת אחרי"	הרב הרצוג	10	עיריית בת ים
71360308	גרעין דווקא אי"ש קבוצת צעירי בת ים נח"ל (דירת חיילים)	טשרניחובסקי	16	עיריית בת ים
7156007401	ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י מועצת פועלי בת ים הנוער העובד והלומד קן רמת יוסף	סולד הנרייטה	18	עיריית בת ים
7142017203	מועדון נוער (בבי"ס דוד אלעזר)	מסריק	24	
7156007402	מועדון פיס לנוער (במתנ"ס אילת)	סולד הנרייטה	18	
7155031602	מועדון פיס לנוער + שבט הצופים "דן בת ים"	שרת משה	6	עיריית בת ים
7136030801	מועדונית "ציפורי"	טשרניחובסקי	16	עיריית בת ים
7145006701	דירת חיילים	הרצל	37	עיריית בת ים
71560074	ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י מועצת פועלי בת ים הנוער העובד והלומד - קן רמת יוסף	סולד הנרייטה		עיריית בת ים
71500329	של"ף בת ים - דירת בני נוער לפני גיוס מתנדבים בקהילה	מ"ג	13	עיריית בת ים
71340089	דירת חיילים	כצלסון ברל	50	קק"ל. העירייה חוכרת עד 2056
71220128	קאנטרי קלאב בת ים ומגרשי טניס	הקוממיות	14	עיריית בת ים מחזיקה עד 2027 נמכר למגדלי הים אופק ייזום ובניה בע"מ

מס' נכס	תיאור הנכס/מחזיק	רחוב	מס' בית	הבעלים
7155031603	עמותת לשובע + בית הנוער "קדימה ליטל דרים"	שרת משה	6	עיריית בת ים
71530296	מרכז טיפולי לגיל הרך	ויצמן	16	קק"ל. העירייה נוהגת בנכס כמנהג בעלים
71280314	אולם ספורט אשכול פיס	הדקל	6	עיריית בת ים
71490190	דירת חיילים	בן יוסף שלמה	6	עיריית בת ים
71280198	תנועת נוער "בני עקיבא"	מוכרי הסיגריות	5	עיריית בת ים
71530292	מקלט - תנועת בני עקיבא	נגבה	13	הסכם חכירה עם העירייה עד 2027. קק"ל. העירייה יכולה להפקיע את המקלט, אבל לא טיפלו בכך.
71510257	מועדון קשישים	כנרת	6	עיריית בת ים

נספח ה - נכסים בשימוש עירוני

מס' נכס	תיאור הנכס	רחוב	מס'	הבעלים	שם המחזיק
71300175	ספרייה עירונית	ישראל בן ציון	15		אגף תרבות
71500309	מבנה בקומת מרתף 17.30 מ"ר המשמש לסדנת יצירה	הרב עוזיאל	15	עיריית בת ים	אגף תרבות
71480036	מבנה המשמש לסדנת יצירה	ירושלים	38	עיריית בת ים	אגף תרבות
71470106	נכס 50 מ"ר משמש לאגודה לקידום ילדים מאותגרים שכלית	הלפר	28	עיריית בת ים	אגף רווחה
71560008	מבנה על שצ"פ 20 מ"ר קרוואן	הדדי ציון שאול	12	עיריית בת ים	חטיבת תפעול ושפ"ע מנהל רובע עירוני
71360209	חדר במרתף המשמש כבית כנסת	הרב עוזיאל	24	עיריית בת ים	
7147016001	מבנה 16 מ"ר	העמדות	2	עיריית בת ים	חטיבת תפעול ושפ"ע מנהל רובע עירוני
71560008	משרד עירוני מנהל רובע	הדדי	12	עיריית בת ים	חטיבת תפעול ושפ"ע
71410066	ארכיון עירוני (בקומת מרתף)	הרצל	65	עיריית בת ים	עיריית בת ים
71220133	אתר אשפה	הקוממיות		עיריית בת ים	עיריית בת ים
71560002	2 יח"ד במבנה דיור מוגן של עמיגור	כצלסון	63	רשות הפיתוח עמיגור	עיריית בת ים (אגף הרווחה)
71450034	כיתת לימוד לעולים חדשים	בן גוריון	43	עיריית בת ים	מחלקת קליטה עיריית בת ים

מס' נכס	תיאור הנכס	רחוב	מס'	הבעלים	שם המחזיק
71520136	הוסטל לבעלי צרכים מיוחדים	ויצמן	48	קק"ל מוכר לעירייה 1978-2027	חטיבת קהילה עיריית בת ים
6997027503	חנות	חלמית	9	עיריית בת ים	בשימוש מחלקת חינוך ורווחה
71290130	עמותת תמחוי	קינמון		רשות הפיתוח	עיריית בת ים חטיבת קהילה
71480012	ארגון חיילים והפרטיזנים נכי המלחמה בנאצים + מוזיאון בית הלוחמים	בלפור	39	עיריית בת ים	עיריית בת ים מחלקת קליטה
71350174	מועדון מחלקת קליטה התאחדות יוצאי אוקראינה בבת ים	החשמונאים	40	עיריית בת ים	עיריית בת ים מחלקת קליטה
71450119	יחידה לטיפול בנפגעי סמים של אגף שח"ם	הרצל	29	עיריית בת ים	עיריית בת ים אגף שח"ם
71490206	המרכז לשלום המשפחה	רוטשילד	54	עיריית בת ים	עיריית בת ים חטיבת קהילה
71540360	משטרת ישראל ומרכז שיטור קהילתי רובע דרום + מועדונית "רעות"	רבינוביץ	42	עיריית בת ים	עיריית בת ים חטיבת תפעול וחטיבת קהילה
71500355	תחנת משטרה משמר אזרחי	ההגנה	11	עיריית בת ים	עיריית בת ים חטיבת תפעול
71490147	מחסן פיקוח עירוני	הרב הרצוג	1	עיריית בת ים	חטיבת תפעול ושפי"ע
7148019801	מחסן לגמ"ח - השאלת ציוד ללא עלות	הרב עוזיאל	5	עיריית בת ים	מחלקת מורשת
7148019802	איחוד הצלה ישראל	הרב עוזיאל	5	עיריית בת ים	מחלקת מורשת
71360333	מחסן חזות העיר (בקומת קרקע)	זמנהוף	4	עיריית בת ים	חטיבת תפעול ושפי"ע

מס' נכס	תיאור הנכס	רחוב	מס'	הבעלים	שם המחזיק
71310025	מחסן עירוני בקומת קרקע (6 מטר)	קרן קיימת לישראל	4	עיריית בת ים	חטיבת תפעול ושפ"ע
7147012302	מעון סיעודי שח"ם	הראשונים	11	עיריית בת ים	עיריית בת ים אגף שח"ם
7160013902	מקווה	החלוצים	11	עיריית בת ים	המועצה הדתית.
71470129	מקווה לנשים טהרת אסתר	הלפר	38	עיריית בת ים	המועצה הדתית
7135024304	מקלט במתחם חשמונאים	החשמונאים	25	עיריית בת ים	עיריית בת ים
71440003	מקלט	הרצל	52	עיריית בת ים	עיריית בת ים
7137016503	מקלט	יצחק שדה	27	עיריית בת ים	עיריית בת ים
71540369	מקלט	רבינוביץ	3	עיריית בת ים	עיריית בת ים
71550196	בית כנסת ושיעורי תורה (בתוך מקלט)	רמז	7	עיריית בת ים	עיריית בת ים מחלקת מורשת
7129012806	מבנה רב איכויות	אורט ישראל	7	עיריית בת ים	נמצא ברחוב קינמון 10
71490213	תחנה קהילתית לגמילה מסמים	ירושלים	57	עיריית בת ים	חטיבת קהילה
71490220	תחנה קהילתית לגמילה מסמים	ירושלים	65	עיריית בת ים	חטיבת קהילה
71510215	אגף הרווחה -יחידה לרווחת הנער והנערה	רימון	6	עיריית בת ים	חטיבת קהילה
7124008202	המרכז לחינוך חקלאי ואיכות הסביבה (ליד ביי"ס חשמונאים)	אנה פרנק	10	עיריית בת ים	חטיבת קהילה
71350167	שירות פסיכולוגי חינוכי	החשמונאים	32	עיריית בת ים	חטיבת קהילה
71380289	מרכז פסג"ה	השר שפירא	35	עיריית בת ים	חטיבת קהילה
71480178	מועדון פנסיונרים לשחמט וקלפים	רוטשילד	22	עיריית בת ים	חטיבת קהילה

שם המחזיק	הבעלים	מס'	רחוב	תיאור הנכס	מס' נכס
מחלקת קליטה	עיריית בת ים	33	שד' העצמאות	עמותת עצמאות ותיקי מלח"ע השניה "צוות" אגודת גמלאי שרות הקבע בצה"ל- מחוז דן	71480176
חטיבת קהילה	הימנותא בע"מ (חברה משכנת)	77	בר אילן	בית הדס	71540295
אגף תרבות	עיריית בת ים	4	הדקל	מרכז פיס קהילתי	7128031702
מחלקת קליטה	עיריית בת ים	43	בן גוריון	מחלקת עלייה וקליטה	7145003401
בית הכנסת - מחלקת מורשת	עיריית בת ים	25	החשמונאים	עיריית בת ים מתחם חשמונאים + בית כנסת	7135024301
עיריית בת ים	עיריית בת ים	25	החשמונאים	מבנה המשמש כמוקד עירוני	7135024303
אגף חינוך	עיריית בת ים	34	החשמונאים	שירות פסיכולוגי חינוכי	71350169
אגף הנדסה	עיריית בת ים	1	סטרומה	משרדי אגף ההנדסה	71310138
חטיבת קהילה - השירות לאזרח הותיק ומשפחתו	עיריית בת ים	29	רוטשילד	קומה ראשונה בבניין משרדים בשטח של 250 מ"ר	71470164
אגף התרבות	עיריית בת ים	51	העצמאות	מכון לפיסול	7148003701
חטיבת קהילה	עיריית בת ים	97	בלפור	מרכז אנוש – ייעוץ לבריאות הנפש	7136038701
חטיבת קהילה	עיריית בת ים	23	ירושלים	טיפת חלב תחנה לבריאות המשפחה	71480211
חטיבת תפעול ושפי"ע	עיריית בת ים	23	ירושלים	שירות וטרינרי	71480211
חטיבת קהילה	עיריית בת ים	68	ניסנבאום יצחק	מרכז לאומניות	71280206
חטיבת קהילה	עיריית בת ים	18	הרב מימון	תחנה לבריאות המשפחה	7124016001

מס' נכס	תיאור הנכס	רחוב	מס' בית	הבעלים	שם המחזיק
71280087	תחנה לבריאות המשפחה	התבור	7	עיריית בת ים	חטיבת קהילה
7133004302	מבנה משרדי האגודה לתרבות הדיור	ניצנה	21	קק"ל. העירייה משתמשת כמנהג בעלים	אגף תרבות
7143000106	מבנה משרד חברת חוף בת ים	בן גוריון	65	עיריית בת ים	חברת חוף בת ים
71220118	מחסני הג"א	הקוממיות		עיריית בת ים	רכז מל"ח
71220118	תיאטרון נוצר + להקת כלים	הקוממיות		עיריית בת ים	הסכס שת"פ עם חברת חוף בת ים
71240082	המרכז לחינוך חקלאי ואיכות הסביבה	אנה פרנק	10	עיריית בת ים	חטיבת קהילה
71380272	תחנה לבריאות האם והילד + מועדון ליונס נשים בת ים	הגלעד	2	עיריית בת ים	חטיבת קהילה
71520273	המחלקה לעבודה קהילתית והתנדבות (משרדי עירייה)	נגבה	12	עיריית בת ים	חטיבת קהילה
71230111	משרדי עירייה במקום משרדי המשק הוקצו 3,000 מ"ר לטובת העירייה על פי חוזה עם מצלאווי שעתיד לבנות במקום	ניסנבאום יצחק	7	עיריית בת ים	עיריית בת ים
71290107	מרכז קהילתי בית העולה	אורט ישראל	5	עיריית בת ים	מחלקת קליטה
7156012903	מועדון עמותת "אל המעיין" (בתוך מקלט)	סולד הנרייטה	11	עיריית בת ים	מחלקת מורשת
7124016001	תחנה לבריאות המשפחה	הרב מימון	18	עיריית בת ים	חטיבת קהילה
מס' נכס	תיאור הנכס	רחוב	מס' בית	הבעלים	שם המחזיק

מחלקת מורשת	עיריית בת ים	62	שד' העצמאות	מועדון נוער עירוני "הוד"	7153014102
אגף תרבות	מדינת ישראל	3	הראשונים	מכללת בת ים לאומנות	71470089
עיריית בת ים מחלקת הביטחון	עיריית בת ים בזמן הבנייה העירייה ביקשה לבנות מקלט לזמן חירום	138	בן גוריון	מקלט של העירייה במלון קולוני ביץ	71200135
עיריית בת ים חטיבת קהילה	עיריית בת ים	16	המעפילים	מרכז "רעות" (יעוץ לנוער)	71520084
עיריית בת ים	קק"ל הסכם חכירה עד 2053	92	שד' יוספטל	מקלט 150 מ"ר + 500 מ"ר שטח עיקרי לעיריית בת ים בבניין מגורים עתידי	71280320
אגף תרבות	עיריית בת ים	98	שד' יוספטל	ספרייה עירונית	71280300
מחלקת הביטחון	עיריית בת ים	98	שד' יוספטל	מקלט (מרכז הפעלה מל"ח)	71280300
מחלקת מורשת	עיריית בת ים	11	כובשי החרמון	כולל עירוני	7128028901
מחלקת הביטחון	עיריית בת ים	1	הצנחנים	3 מקלטים עירוניים	7058000600
חטיבת קהילה	עיריית בת ים	3	החשמונאים	תחנה לאם ולילד (טיפת חלב)	71540372
אגף תרבות	עיריית בת ים	13	קלויזנר	בית יד לבנים	71500396
אגף תרבות	עיריית בת ים	4	שד' העצמאות	אמפיפארק	71430078
חטיבת תפעול ושפ"ע	עיריית בת ים	13	כ"ט בנובמבר	משרד קצין שכונה למשטרה	7128020901
מחלקת מורשת - בית כנסת	עיריית בת ים	25	הרב עוזיאל	חדר במרתף 25.36 מ"ר	71500314

נספח ו - מוסדות חינוך

בתי ספר

מס' נכס	תיאור הנכס	רחוב	מס' בית
בתי ספר יסודיים ממלכתיים			
71360307	"ראשונים"	פרלשטיין	18
71370164	"יצחק שדה"	השקמה	28
71460213	"גורדון"	שמחה הולצברג	12
71560107	"יד מרדכי"	ניל"י	4
7150038802	"נחשונים"	הרב הרצוג	9
7128002101	"הנשיא"	ליבורנו	19
71510337	"ירושלים"	המעפילים	18
71420110	"סוקולוב"	סוקולוב	12
71550204	"משה שרת"	רייק חביבה	3
7128020101	"הרצל"	הדקל	6
7138023201	"טבנקין"	עגנון	53
7154029801	"בן גוריון"	רבינוביץ	15
7123019801	"יגאל אלון"	הרב ניסנבוים יצחק	22
7142017202	"דוד אלעזר"	מסריק	24
בתי ספר לחינוך מיוחד			
71550317	"מסילות"	כצנלסון ברל	56
7120011301	יעד	נחום ניר	23-27
717800701	"שחר"	י.ל פרץ	15

מס' נכס	תיאור הנכס	רחוב	מס' בית
בתי ספר יסודיים ממלכתי - דתי			
7144000801	"תחכמוני"	הרצל	58
7152037201	"עקיבא"	נגבה	10
71360332	"ציפורי"	ביאליק	29
7128003302	"הראלי"	כובשי החרמון	4
7124016602	"אורות התורה"	פרנק אנה	18
בתי ספר יסודיים מוכר שאינו רשמי			
	בנות ציון באבוב	האדמור מבאבוב	12
71540293	"בני ציון"	בר אילן	73
71520390	"נתיבות רבקה"	השלושה	41
7120011303	"ישועות יעקב" - בנים	ד"ר ניר נחום	23
	"ישועות יעקב" בנים	הנריטה סולד	10
71280273	"ישועות יעקב" בנות	הכרמל	1
69980162	האיש משה	הגבורים 33	
	שובו	י.ל. מפרץ 15	
חטיבות ביניים			
71280200	שז"ר	הרב ניסנבוים יצחק	64
7128031701	"אורט מילטון"	הדקל	4
7124021601	"רמות"	קרן היסוד	12
71310145	"אורט רמת יוסף"	מבצע סיני	22
71240082	"חשמונאים"	פרנק אנה	10

מס' נכס	תיאור הנכס	רחוב	מס' בית
	חט"ב תיכון חדש	אורט	7
71390224	"זבולון המר"	בורוכוב	10
בתי ספר מקיפים ממלכתיים			
71280205	שז"ר	מוכרי הסיגריות	4
7128031701	"אורט מילטון"	הדקל	4
7124021601	"רמות"	קרן היסוד	12
71310145	"אורט רמת יוסף"	מבצע סיני	22
71240082	"חשמונאים"	פרנק אנה	10
7129012802	"דרכא"	אורט ישראל	7
	ברנקו וייס	הגיבורים	33
בתי ספר מקיפים ממלכתי - דתי			
71390224	"זבולון המר"	בורוכוב	10
71480143	"בית וגן"	הרב קוק	15
71540199	ישיבת "אדרת"	השקמה	21
7156007602	אולפנת צביה	סולד הנרייטה	6
בתי ספר על יסודיים מוכר שאינו רשמי			
71520390	"נתיבות רבקה"	השלושה	41
	ישיבת מגיני ארץ	סמטת הכרמל	9
	ישיבת קול רפאל	ליבורנו	36
	תורת יעקב		

הערות:

1. בתי הספר המוגדרים כמוסדות מוכר שאינו רשמי טעונים הקצאה.
2. בתי הספר שנמסרו להפעלת רשתות חינוך – קיימים הסכמים עם עיריית בת ים.
1. אולפנת צביה - פורסם מכרז שנפסל בעקבות עתירה מנהלית. בתהליך הוצאת מכרז חדש.

גני ילדים

הביקורת ערכה השוואה בין הרישום של גני הילדים, במחלקת הנכסים, לבין הרישום של גני הילדים, באגף החינוך, ומצאה כי קיימים **פערים ברישום** שמות גני הילדים ומיקומם, בעיקר משום שהשינויים המבוצעים באגף החינוך לא מתעדכנים במחלקת נכסים.

להלן בטבלה:

מס' נכס	רישום במחלקת הנכסים	רישום באגף החינוך	רחוב	מס' בית	הערות
71370164	כוכב ים + אלמוג	כוכב ים + אלמוג	השקמה	28	
71310182	ימית + באר מרים	נחלים + באר מרים	אילת	22	שם הגן לא זהה הכתובת המופיעה באגף החינוך - אילת 27.
71450050	ממ"ד לב הים + מבואות ים	אפיק + לב הים	ארלוזורוב	24	שם הגן לא זהה.
71500271	דגיגון 2 כתות גן	דגיגון וימית	בית וגן	5	שם הגן לא זהה.
71540294	חינוך מיוחד השייטים	אוקיינוס + סייפן	בר אילן	75	שם הגן לא זהה.
71390254	דוגית + דוברה + רפסודה + סירה	דוגית + דוברה + רפסודה + סירה	גינור	3	

מס' נכס	רישום במחלקת הנכסים	רישום באגף החינוך	רחוב	מס' בית	הערות
717800071	גן ילדים עמותת ישועות יעקב	גן ילדים עמותת ישועות יעקב	דליה	25	הכתובת המופיעה באגף החינוך - דליה 3.
717800072	גן ילדים עמותת שובו	גן ילדים עמותת שובו	דליה	25	הכתובת המופיעה באגף החינוך - דליה 3.
71560024	המזח + גאות	המזח + גאות	האילנות	6	
71290107	המלחים + חיל הים	חיל הים + מנור + כספיון + שקנאי	הבונים (אורט ישראל)	5	חסרה/ות כיתת/ות גן.
71540330	שייטת + קברניט	שייטת + קברניט + מיצר + קורל	הבונים (אורט ישראל)	5	חסרה/ות כיתת/ות גן.
71520242	ממ"ד הפלגה	הנכס נמסר לאגף הרווחה.	הגליל	3	גן שנסגר – לא מעודכן.
71520240	אקסודוס	הנכס נמסר לאגף הרווחה.	הגליל	6	גן שנסגר – לא מעודכן.
71380272	שחפים + מפרש	שחפים + מפרש	הגלעד	2	
71280202	גדות ים + שדות ים + אורות התורה	גדות ים + שדות ים + אורות התורה	הדקל	3	
7128020102	גן ילדים	קונכיה + צדף	הדקל	5	לא מצויין שם הגן.
71560017	סוף ים + נופר	3 כתות גן, חדשות נופר + מצילים + ירקון	הורדים	4	שם הגן לא זהה חסרה/ות כיתת/ות גן קיים גן מוכר שאינו רשמי.
71600302	מיוחד הימאים + גן ילדים דתי	-----	החלוצים	16	נמסר לאגף הרווחה לא מעודכן- גן שנסגר.

מס' נכס	רישום במחלקת הנכסים	רישום באגף החינוך	רחוב	מס' בית	הערות
71290108	כספיון + קורל עמודי התורה והחסד	לא מופיעים בכתובת זו.	החרושת	12	לא מעודכן.
7130022702	מפרץ + מיצר + שונית	מפרץ	החרושת	5	חסרה/ות כיתת/ות גן.
71460215	נתיבי הים + הנמל	נתיבי הים + הנמל	העמדות	3	
7124016002	הנחל + המעיין	הנחל + המעיין	הרב מימון	18	
7123019802	בועה + נחשול + גלי הים	בועה + נחשול + גלי הים (חטיבה צעירה בביה"ס יגאל אלון).	ניסנבאום יצחק	20	
71240156	יונה הנביא + מצולות	יונה הנביא + מי מרום (מוכר שאינו רשמי)	הרב צבי יהודה	12	שם הגן לא זהה.
71410213	מספנה	מספנה + מלחים	הרב קוקיס	31	חסרה/ות כיתת/ות גן.
71410077	גן ילדים	מעמקים (חני"מ)	הרצל	68	חסר שם הגן
71410212	דקר	ימאים	הרצל	74	שם הגן לא זהה.
71360467	מכמורת + ממ"ד הרשת	מכמורת + הרשת + גלים	הרשת	5	חסרה/ות כיתת/ות גן
71360471	המצוף + העוגן	המצוף + העוגן	הרשת	11	
71220103	מגדלור + מצפה הים	מגדלור + מים חיים	השבטים	3	שם הגן לא זהה.
71520381	גני ילדים דתיים רשת חינוך תורנית-בני ציון	מוכר שאינו רשמי (עמותה) מעייין החינוך התורני.	השלושה	39	בהליך הקצאה
71520385	גן ילדים דתי "האיש משה"	3 כתות גן ילדים "האיש משה" - מוכר שאינו רשמי	השלושה	41	חסרה/ות כיתת/ות גן

מס' נכס	רישום במחלקת הנכסים	רישום באגף החינוך	רחוב	מס' בית	הערות
7154019903	כוכב הים + אלמוג	גולשים + יורדי הים + השקמה 17	השקמה	21	שם הגן לא זהה.
71360456	פוסידון + דיונון	פוסידון + דיונון	השר פנקס	2	
7136045501	דג הזהב + ממ"ד דולפין	דג הזהב + ממ"ד דולפין	השר פנקס	2	
71310089	הגולשים + הצוללנים	צוללנים + סוף הים	התחיה	16	שם הגן לא זהה.
6997027505	תמנון	4 כתות גן חינוך מיוחד תמנון	חלמית	9	
71280096	הצדף + קונכייה	מעבורת + ארמון חול	חצור	7	שם הגן לא זהה.
71390161	ריביירה + מיוחד הספנים + הספינה	ספינה + סוס הים + ריביירה	טבנקין	17	שם הגן לא זהה.
7137016501	האוקיינוס + ירדן	ירדן + דולב	יצחק שדה	27	שם הגן לא זהה.
7137016502	יורדי הים + צי	לא מופיעים בכתובת זו	יצחק שדה	27	לא מופיעים בכתובת זו
71240170	האיים + גן ילדים עמותת "מוסדות באבוב קדושת ציון"	איים + 2 כתות גן ילדים מוכר שאינו רשמי	כ"ט בנובמבר	16	חסרה/ות כיתת/ות גן
71280053	שושנת הים + בת הים	שושנת הים + בת הים	כהן אלי	4	
71280060	מדע + אדווה	אטלנטיס + תורן	כהן אלי	16	שם הגן לא זהה.
71510255	כנרת + אגם	כנרת + אגם	כנרת	6	
71280277	גן ילדים בית יעקב	2 כיתות גן ילדים מוכר שאינו רשמי	ליבורנו	12	חסרה/ות כיתת/ות גן.

מס' נכס	רישום במחלקת הנכסים	רישום באגף החינוך	רחוב	מס' בית	הערות
71360207	זהרון + לויתן	זהרון + לויתן	מנדלי מוכר ספרים	10	
71430064	מצפן + פעמון ים	מצפן + פעמון ים	מסריק	9	
7152037201	פנינת הים + שירת הים	פנינת הים + שירת הים + גן אקסודוס	נגבה	10	חסרה/ות כיתת/ות גן.
71520273	ההפלה	טללים + מפרשית + שובר גלים	נגבה	12	חסרה/ות כיתת/ות גן שם הגן לא זהה.
71330044	ניצנה/ לשון הים + הלגונה	לשון הים + לגונה	ניצנה	21	
71420088	נווה ים + נווה חוף	נווה ים + נווה חוף	סוקולוב	28	
71240168	כיתות גן ילדים "ישועות יעקב"	2 כתות גן מוכר שאינו רשמי	אנה פרנק	10	
71500335	חול הים + צוללת	חול הים + צוללת	קלויזנר	3	
7155031802	ים המלח + המצילים	ים המלח + ספנים + קיפוד ים	שד' יוספטל גיורא	97	חסרה/ות כיתת/ות גן שם הגן לא זהה.
7155031804	השחיינים + החובלים	שחיינים + חובלים + ריף	שד' יוספטל גיורא	97	חסרה/ות כיתת/ות גן.
71460303	גן ילדים - 4 כתות גן	סלעים + צוק + פלמינגו + צבי הים מוכר שאינו רשמי	שינדלר אוסקר	4	לא מצויין שם הגן.
71380364	צוק + חוף הסלע	חוף הסלע + סיפון האונייה	שלמה המלך	12	שם הגן לא זהה.
71550303	בת גלים + חופי הים + סכר	בת גלים + חופי הים + סכר	ששת הימים	13	
71310052	אריות הים + דגים + תנין	דגים + רב החובל	תנין	4	חסרה/ות כיתת/ות גן.
71300226	מיוחד דייגים + הים התיכון	מיוחד דייגים + הים התיכון	החשמונאים	83	
71240220	גן ילדים חדש + הקפיטן + גן לא עירוני לבנים	אמנון + מצפה הים + שונית	שפרבר חיים	4	שם הגן לא זהה.

מס' נכס	רישום במחלקת הנכסים	רישום באגף החינוך	רחוב	מס' בית	הערות
71440078	אנפה	אנפה	ארלוזורוב	50	
7128003302	מעגן + רציף	מעגן + רציף	כובשי החרמון	4	
71450168	טיילת + ים	טיילת + ים	ליבסקינד	10	
7138023201	דקר	דקר + צדפים	שי עגנון	53	חסרה/ות כיתת/ות גן.
71560109	חרטום האונייה + התורן	חרטום האונייה + נמו	כצנלסון ברל	53	שם הגן לא זהה.
71400291	גן ילדים "אופק"	אופק + כחל	אלמליח	5	חסרה/ות כיתת/ות גן.
71500396	"המעפילים" + גן ילדים מיוחד "רב החובל"	מעפילים + חולות הים	קלויזנר	13	שם הגן לא זהה.
71470123	גן ילדים טיפולי לנפגעי נפש (אגודת אנוש גן עירוני)	-----	שמחה הולצברג	26	שייך לאגף הרווחה.
71410225	גן ילדים דתי עירוני חב"ד בנות	כיתת גן חרדי	ארלוזורוב	83	
71280271	גן ילדים "כספיון" מעון כספיון לשעבר	גומא, לוטוס, איריס	ליבורנו	20	לא מעודכן.
71540372	סנפיר + תכלת	לא מופיעים בכתובת זו	החשמונאים		לא מעודכן.
71300300	בריזה + הרחפת	לא מופיעים בכתובת זו	משעול אייל	7	לא מעודכן.
71280071	גן ילדים חינוך מיוחד	לא מופיעים בכתובת זו	מצדה	7	לא מעודכן.
7147012301	גן ילדים עירוני לחינוך מיוחד	לא מופיעים בכתובת זו	הראשונים	11	לא מעודכן.
7154029801	חופים + מפל	לא מופיעים בכתובת זו	רבינוביץ	15	לא מעודכן.

מס' נכס	רישום במחלקת הנכסים	רישום באגף החינוך	רחוב	מס' בית	הערות
71460092	נכס עירוני (ספרייה לעולי רוסיה לשעבר) מוסד חינוכי חב"ד	כיתת גן חב"ד	ארלוזורוב	3/5	
70580104	גן ילדים ממ"ד נתיבות רבקה	2 כתות גן חרדי	הצנחנים	9	הוקצה במלואו.
	אין רישום	ברבור חסידה עגור	נורדאו	17	מדובר בגנים חדשים שנבנו לאחרונה.
	אין רישום	הרדוף הנחלים קפיטן שבלולים	הגיבורים 33		מדובר בגנים חדשים שנבנו לאחרונה. אחד מהם מוכר שאינו רשמי.
	אין רישום	מבואות ים צי הימי	בר אילן	83	
	אין רישום	גן ילדים – אל המעיין	השלושה	73	
	אין רישום	שתילים	משה שרת	23	
	אין רישום	גן ילדים שלדג	ארלוזורוב	50	
	אין רישום	פינגווין + שייטים	רבינוביץ	42	
	אין רישום	אונייה + אדווה + יובל + פלג	ליבורנו	17	
	אין רישום	טורקיז + מרינה	רמב"ם	7	
	אין רישום	4 כיתות גן חרדי	הכרמל	6	במתחם ביה"ס
	אין רישום	2 כיתות גן חרדי	הנרייטה סולד	1	במתחם ביה"ס

מס' נכס	רישום במחלקת הנכסים	רישום באגף החינוך	רחוב	מס' בית	הערות
	אין רישום	גן חרדי	נחום ניר	23	במתחם ביה"ס
	אין רישום	2 כיתות גן חרדי	י.ל. פרץ	15	במתחם ביה"ס
	אין רישום	2 כיתות גן חרדי	מעפילים	1	במתחם ביה"ס

הערה: גני הילדים המוגדרים כמוסדות מוכר שאינו רשמי טעונים הקצאה.

נספח ז - שונות

מס' נכס	תיאור הנכס	שימוש ראשי / ראשון	רחוב	מס' בית	הסכם קיים / לא קיים	הבעלים	שם המחזיק	הערות
71440067	בית שלום אש	מוזיאון	ארלוזורוב	50				
71310129	מוזיאון בית ריבק	מוזיאון	הדדי ציון שאול					
71310113	מוזיאון בת ים לתולדות האומנות	מוזיאון	סטרומה	6				
7148003703	מוזיאון ליוצאי עדות טריפולי	מוזיאון	העצמאות	51				
71340043	מבנה בקומת קרקע בשטח 1,074 מ"ר	עמותת מופת - אולם ספורט בית הפועל בת ים מועצת פועלי בת ים	ההסתדרות	3	קיים חוזה בין ממ"י לבין "חברת העובדים העבריים השיתופית הכללית לישראל" 1.4.68-31.3.17	ממ"י	חברת העובדים העבריים השיתופית הכללית. עיריית בת ים.	לעירייה זכות שימוש בנכס לאולם ספורט. הוגשה בקשה למנהל ע"י העירייה לחכירת כל הנכס.
71450020	מסעדת תוחלת הקשיש	מסעדה	ירושלים	5		חברת בית וגן בע"מ	עיריית בת ים שוכרת מאגודת "היכל יעקב".	

מס' נכס	תיאור הנכס	שימוש ראשי / ראשון	רחוב	מס' בית	הסכם קיים / לא קיים	הבעלים	שם המחזיק	הערות
70500090	בית הכנסת המרכזי של יוצאי תימן "תפארת ציון"	בית כנסת	הגיבורים	1				
69970274	בית כנסת "שיבת אחים"	בית כנסת	מחרוזת	36	ללא הקצאה	ממ"י		משנת 2007 העירייה יכולה להפקיע את השטח. בתהליך הפקעה.
71240156	בית כנסת נזר יוסף	בית כנסת	הרב צבי יהודה	12				
71340035	מקלט		דב הוז	4		קק"ל	מקלט ריק	
71530252	זכות תכנונית	זכות תכנונית	ויצמן	11		קק"ל		מדובר בבניין מגורים. קיימת זכות תכנונית לעיריית בת ים בהתאם לתוכנית 36/364 אשר ניתן לעיריית בת ים עבור גן ילדים.
71230111	בית משפט	בית משפט	הרב ניסנבויס יצחק	7		עיריית בת ים	מדינת ישראל חוכרת מהעירייה עד 2063.	

מס' נכס	תיאור הנכס	שימוש ראשי / ראשון	רחוב	מס' בית	הסכם קיים / לא קיים	הבעלים	שם המחזיק	הערות
71280199	עמותת הפועל מופת בת- ים+ מרכז תרבות יוצאי גאורגיה+ מגרש כדורסל+ מגרש ריק	מועדון	מוכרי הסיגריות	7		עיריית בת ים	עמותת הפועל מופת בת ים מחזיקה בכל הנכסים בהתאם להסכם פשרה בבית המשפט.	
7138037301	מרכז גלישה חינוכי	מרכז גלישה חינוכי	דרך בן גוריון		חוזה הפעלה עד 2022	עיריית בת ים	עמותת הגל שלי	
71530244	משטרת ישראל	משטרה	ויצמן	5		קק"ל. יש להסדיר את זכויות העירייה מול קק"ל.	עיריית בת ים	
7128019701	קופ"ח "לאומית"	קופת חולים	מוכרי הסיגריות	3			קופת חולים	