

## ביצוע הסכם ההפעלה והניהול של אתר הקאנטרי על-ידי החברה למרכזי תרבות וספורט (מת"ס)

### כללי

1. אתר הקאנטרי היה אתר הפעילות המרכזי בחברת חוף בת-ים. בעשור השנים האחרונות, צברה החברה הפסדים כספיים תפעוליים, הפסדים כספיים שנפלו בסופו של דבר על כתפיה של עיריית בת-ים. בשנת 2002, העבירה העירייה 3,050,000 ש"ח, כסיוע לפעילות החברה. בעקבות המצב אליו נקלעה החברה, הגיעה הנהלת העירייה הקודמת למסקנה להעביר את האתר לתפעולו של גורם חיצוני.
2. לאחר משא ומתן עם החברה למרכזי תרבות ונופש לעובד של ההסתדרות, חברת מת"ס, נחתם הסכם ב- 2/4/03 בין העירייה/חברת חוף בת-ים לחברת מת"ס על מסירת זכויות ההפעלה והניהול של האתר לחברה זו למשך 23 שנה ו- 10 חודשים מיום 1.5.03, זאת לאחר שאושר על-ידי מועצת העירייה.

### 3. עיקרי הממצאים וההמלצות :

#### הסכם ההפעלה

- 3.1. הסכם ההפעלה והניהול של אתר הקאנטרי נמסר לידיה של חברת מת"ס לאחר אישורו במועצת העירייה (בהחלטת רוב חברה, ב-9/1/03) ואישורו בדירקטוריון חברת חוף בת-ים, ב- 2/4/03. למעשה, מועצת העירייה, בהחלטתה אישרה גם את ביצוע ההליך ללא מכרז. תקופת החוזה היא למשך 23 שנים ו- 10 חודשים מיום 1.5.03.
- 3.2. ההסכם טרם אושר על-ידי שר הפנים, וזאת לאחר שמשרד הפנים, החזירו למזכירת חברת חוף בת-ים, ב- 9 ביוני 2003, לצורכי השלמת פרטים ונתונים שחסרו - טרם הושלמו פרטים אלו ומזכירת חברת חוף בת-ים ממתינה להנחיות הנהלת העירייה החדשה בנושא.
- 3.3. במידה שעיריית בת-ים תבקש להפסיק את ההסכם באופן חד-צדדי, ניתן יהיה לעשות זאת בהודעה של שנה מראש, זאת לאחר חמש השנים הראשונות ולאחר החזר השקעותיה של חברת מת"ס באתר הקאנטרי- מרכז הנופש והספורט.
- 3.4. במידה שהחוזה לא יאושר על-ידי משרד הפנים בתוך 60 חודש מיום חתימתו, תהא החברה זכאית לדרוש את החזר כל השקעותיה באתר, מתוך השקעה של 3.5 מיליון ש"ח המתוכננים.

## **ביצוע הסכם ההפעלה והניהול של אתר הקאנטרי**

3.5. חברת מת"ס אמורה להשקיע בפיתוח הפיזי של מרכז הנופש והספורט 3.5 מיליון ש"ח. 3.3 מיליון ש"ח אמורים להיות מושקעים בבנייתו והצטיידותו של חדר הכושר החדש האמור להיבנות בחלל שמתחת לאולם הכדורסל. עוד 200 אלף ש"ח אמורים להיות מושקעים בשיקום פיזי של המתקנים והשירותים באתר.

3.6. לצורך ביצוע ומימוש ההסכם, לקחה עיריית בת-ים הלוואה של חמישה מלש"ח, שנועדו לתשלום פיצויי פיטורין לעובדי חברת חוף בת-ים, תשלומי שכר וחובות למס ההכנסה, לביטוח הלאומי ולספקים.

3.7. **בקשות להיתר בנייה** - החברה הגישה בקשות להיתרי בנייה לאולם הכושר ולבניית אולם מבואה חדש לאתר מרכז הנופש והספורט (בנייה זו עדיין אינה מתקצבת). הבקשות נמצאות בתהליך של בדיקה ואישור של אגף ההנדסה וגורמי חוץ. לאחר אישור ומתן היתר הבנייה, אמורה להתבצע בניית חדר הכושר והצטיידותו בתוך שנה.

3.8. **תשלומי חברת מת"ס לעירייה** - מסתכמים בשלב הראשון בהפסקת ההעברות הכספיות של העירייה לכיסוי גרעונות החברה, כ- 3 מיליון ש"ח בשנה, בהפסקת תשלומי הוצאות החשמל והן בגביית תשלומי ארנונה, מים וביוב (ארנונה רק 1/3 מהתעריף המיועד לצורכי פינוי אשפה, כ- 167 אלף ש"ח בשנה, זאת, מאחר שחברת מת"ס נחשבת כ-מלכ"ר ולפיכך, היא פטורה מתשלום הארנונה). עם חתימת ההסכם, העבירה חברת מת"ס לעירייה 500,000 ש"ח מקדמה על חשבון התשלומים הללו לשנים 2003 ו-2004. בעתיד, כאשר אתר מרכז הנופש והספורט יתחיל לשאת רווחים לאחר שתוחזר ההשקעה הכספית באתר, 50% מהרווחים (לאחר ניכוי דמי תקורה מינהלית) יועברו לעירייה. (להערכתי וגם להערכת הגזבר, שנים רבות יחלפו עד אשר תזכה עיריית בת-ים ליהנות מרווחי מרכז הנופש והספורט, אם בכלל...).

### **בקרה על ביצוע ההסכם**

3.9. **שמירת מסמכי החוזה** - הביקורת מציינת, כי בעיריית בת-ים או בחברת חוף בת-ים לא נמצא חוזה אחד, מלא על כל נספחיו, ורק לאחר פניית הביקורת לחברת מת"ס, נשלח אליה עותק מלא על כל נספחיו. הדבר "שופך אור" על אופן שמירת חוזים בחברה ובעירייה.

3.10. **בקרה על ביצוע ההסכם** - לא התקיימה כל בקרה אחר ביצועו של ההסכם מצדם של הגורמים שרשאים לבצע זאת על-פי ההסכם, הגזבר על הנושא הכספי, והיועץ המשפטי על החלק הקשור בביטוח או כל גורם אחר בחברת חוף בת-ים. הגזבר פנה מספר פעמים לחברת מת"ס כדי לקבל דוחות כספיים, אולם פניותיו לא נענו.

## **ביצוע הסכם ההפעלה והניהול של אתר הקאנטרי**

כמו-כן, לא התקיימה כל בקרה מצד העירייה בדבר התחייבות החברה לבצע את עבודות הפיתוח עליהן התחייבה בהסכם.

3.11. **רישיונות לעסק** - חברת מת"ס דאגה להסדיר את רישיונות העסק למרבית פעולותיה ומתקניה באתר מרכז הנופש לאחר שהשקיעה כ- 123 אלף ש"ח בתיקונים והכשרתם לכך. על-פי סיכום עם יו"ר הוועד המנהל בעבר, צריכה חברת חוף בת-ים להחזיר לחברת מת"ס 63,000 ש"ח לאחר שחברת חוף בת-ים הסכימה, כי תיקונים אלו יבוצעו על-ידי חברת מת"ס. אישור העסקים לחדר הכושר ואולם הספורט מתעכב בגלל אי-קבלת אישור ממינהל הספורט.

3.12. **קליטת עובדי חברת חוף בת-ים** - מתוך המשרות הרבות של עובדי חברת חוף בת-ים בעבר, נקלטו לעבוד בחברת מת"ס 16 עובדים בלבד, וזאת לאחר שדווח לדירקטוריון החברה, כי אמורים להיקלט כ- 50% מהעובדים חזרה בעבודה.

3.13. **עמותת הטניס** - מגרשי הטניס אינם חלק בהסכם של מסירת הניהול והפעלת הקאנטרי. חברת מת"ס חתמה על הסכם עם עמותת הטניס על שימוש של מנויי החברה במגרשי הטניס תמורת תשלום של 20,000 ש"ח, לשנה, וזאת ללא קשר לכמות המנויים המשתמשים במגרשי הטניס.

3.14. **חוזי ביטוח** - חברת מת"ס ביטחה את אתר מרכז הנופש, אולם לא רשמה את העירייה כנהנית ולא העבירה את חוזי הביטוח לאישורו של היועץ המשפטי לעירייה, כנדרש בחוזה.

3.15. **גביית תשלום עבור פרסום ושילוט** - על-פי החוזה, זכות הפרסום והשילוט על גבי השלטים המוצבים על גדרות מרכז הנופש והספורט נשארת בידי העירייה/חברת חוף בת-ים. חברת מת"ס לא הקפידה לשמור על ההסכם וגבתה תשלומים ממפרסמים בגובה של כ- 22,500 ש"ח, כספים שהיו אמורים להכנס לקופתה המדולדלת של חברת חוף בת-ים. צריך יהיה לקזז סכום כסף זה בעת ההתחשבות עם חברת מת"ס על הוצאותיה לביצוע העבודות הקשורות ברשיונות העסק.

3.16. **המזנון בקאנטרי** - חברת חוף בת-ים העניקה זכויות למפעיל המזנון על-פי הסכם שנחתם בין חברת חוף בת-ים לזכייין. על-פי ההסכם עם חברת מת"ס, מתחייבת היא לכבד את הזכויות שהוענקו לזכייין על-ידי חברת חוף בת-ים. לאחרונה פנה הזכייין אל העירייה בתלונה, כי הופרו איתו תנאי ההסכם ולפיכך סגר את המזנון.

לזכייין תלונות נוספות בגין אי-כיבוד ההסכמים איתו גם על-ידי חברת חוף בת-ים. צריך יהיה לברר סוגייה זו על כל מכלול הנושאים הקשורים בה, וזאת מול החובות הכספיים של הזכייין לעירייה.

4. הביקורת ממליצה :

- א. מנכ"ל העירייה מתבקש ליזום דיון אצל ראש העירייה לקביעת עמדתה של העירייה בנושא המשך קיום ההסכם עם חברת מת"ס או בצורך לנסות להכניס בו שינויים, במתואם עם חברת מת"ס, או, לחילופין, לנסות להתנתק מההסכם.
- ב. יש צורך לקבוע צוות פיקוח ובקרה מטעם העירייה שילווה מקרוב את ביצוע ההסכם, יהיה בקשר עם חברת מת"ס וייוודא, כי מתבצעות כל התחייבויות החברה כלפי העירייה, ובעיקר בתחום פיתוח האתר וההשקעות הכספיות ומעקב אחר הדוחות הכספיים ובדיקת הנתונים הכספיים המוצגים בהם.
- ג. יש צורך לקיים פגישה בין גזבר העירייה, מנכ"לית חברת חוף בת-ים ומנכ"ל חברת מת"ס, לבחון ולסכם את טענות חברת מת"ס בנושאים כספיים ותשלומים שלא שולמו לה בעקבות ההסכם.
- ד. המנכ"ל מתבקש לסכם את אופן ביצוע ניקוי מגרשי החנייה ופינוי האשפה בקאנטרי, על-ידי עיריית בת-ים, זאת לאור טענות חברת מת"ס בנושא.
- ה. היועץ המשפטי לעירייה יבדוק את ביטוחי אתר מרכז הנופש, לאור הביטוחים שנעשו על-ידי חברת מת"ס, ולרשום את העירייה כנהנית.
- ו. יש לבחון מחדש את הסכם ההתקשרות בין עמותת הטניס לחברת מת"ס. לא יעלה על הדעת, שחברת מת"ס תשלם 20,000 ש"ח ללא כל הקשר או מגבלה של כמות מנויי החברה המשתמשים במגרשי הטניס. שימוש רב מצד מנויי חברת מת"ס עלול לפגוע בפעילות השוטפת של עמותת הטניס.

פירוט נושאי הבדיקה :

## 5. אישור ההסכם

5.1. הסכם ההפעלה אושר במועצת עיריית בת-ים ובדירקטוריון חברת חוף בת-ים. לפני חתימתו במועצת העירייה התקיימו שני דיונים ארוכים, בישיבות מספר 46/15 מתאריך 29/12/02 ו-מספר 47/15 מתאריך 9.1.03. נוסח החלטה שאושר במועצה: "לאשר חוזה ההתקשרות עם התיקון בסעיף 27.2 בין העירייה לבין חברת חוף בת-ים לבין החברה למרכזי תרבות וספורט לעובד ולמשפחתו, פטור ממכרז. לאחר שהמועצה נוכחה, כי פרסום מכרז לא יביא תועלת, לרבות תועלת כלכלית, החברה היא חברת מלכ"ר אשר התחייבה להשקיע את חלקה בעודף ההכנסות על ההוצאות לאחר ניכוי ההשקעות במרכז הנופש והספורט ובהתחשב בעובדה, שמדובר בחברה "שהיא בעלת ניסיון רב בהפעלת מרכזי נופש וספורט". (בעד החלטה הצביעו 15 חברי מועצה, נגדה הצביעו 2 חברי מועצה ו- 1 נמנע). למעשה, בהחלטתה אישרה המועצה שתי החלטות. האחת, התקשרות ללא מכרז, והשנייה, את התקשרות עם חברת מת"ס.

5.2. התיקון בסעיף 27.2 מקנה זכות לעירייה/חברת חוף בת-ים, בהודעה של שנה מראש, על רצונה להביא לקיצה את ההתקשרות בחוזה שנחתם, וזאת רק לאחר שחלפו חמש שנים מיום 1.5.03.

סעיף זה הוכנס על-פי דרישות של חברים רבים במועצת העירייה.

5.3. ב- 2.4.03, בישיבת דירקטוריון חברת חוף בת-ים, התקבלה החלטה לאשר את הסכם הפיטורין עם עובדי חברת חוף בת-ים, כשעלות הפיצויים תגיע לכדי 2.4 מיליון ש"ח ולאשר את ההסכם עם החברה למרכזי תרבות וספורט. ההצעה התקבלה בדירקטוריון פה-אחד, ללא מתנגדים.

5.4. לצורך מימוש הסכם תשלומי השכר והתנאים הסוציאליים, תשלומי הפיצויים לעובדי החברה המפוטרים ותשלומי חובות לספקים וחובות למס ההכנסה ולביטוח הלאומי, אישרה מועצת העירייה הלוואה בסך חמישה מלש"ח, בישיבת המועצה 46/15, מתאריך 29/12/02.

## 6. נושאים עיקריים בהסכם

6.1. תקופת ההסכם הינה ל- 23 שנים ו- 10 חודשים, מיום 1.5.03, ובלבד שיאושר על-ידי מועצת העירייה ברוב חבריה (ואכן כך נעשה סעיף 4.1), ובאישור שר הפנים (טרם אושר).

## ביצוע הסכם ההפעלה והניהול של אתר הקאנטרי

6.2. חברת מת"ס מתחייבת להשקיע על חשבונה ולהקים חדר כושר ומתקנים בקאנטרי, בהיקף של 3.5 מיליון ש"ח, וזאת בתוך שנה מיום קבלת היתרי הבנייה. החברה מתחייבת להגיש את הבקשות להיתרים בתוך ארבעה חודשים מיום חתימת החוזה.

6.3. לחוזה קיימות נקודות יציאה או ביטול, כמפורט:

6.3.1. חברת מת"ס בהודעה של שנה מראש - ואז היא לא תהיה זכאית להחזר ההשקעות שהשקיעה באתר.

6.3.2. לעיריית בת-ים או לחברת חוף בת-ים, בהודעה לחברת מת"ס שנה מראש, ורק לאחר חמש השנים הראשונות, מיום 1/5/03. במצב זה תהיה זכאית חברת מת"ס להחזר השקעותיה באתר.

6.3.3. במידה ששר הפנים לא יאשר את ההסכם בתוך 60 חודשים מיום חתימתו, תהיה חברת מת"ס זכאית לדרוש את החזר השקעותיה מתוך ההשקעה של 3.5 מיליון ש"ח.

6.3.4. לעירייה או לחברת חוף בת-ים לא תהיינה חובות בהחזר ההשקעות אם מרכז הנופש ינוהל על-ידי חברת מת"ס במשך עשר שנים לפחות.

6.4. ההסכם מעביר לחברת מת"ס את זכות הניהול וההפעלה בלבד. זכות הקניין במרכז הנופש והספורט תישאר בידי עיריית בת-ים.

### **6.5. תשלומים שלהם תהא זכאית העירייה/חברת חוף בת-ים**

6.5.1. תשלום עבור פינוי אשפה - מאחר שהחברה הינה מוסד ללא כוונת רווח - מלכ"ר, תשלם החברה עבור קבלת שירותים עירוניים, פינוי אשפה, בשיעור של 1/3 מגובה הארנונה, כ- 170,000 ש"ח, לשנה.

אם יפעלו עסקים כמסעדות/מזנונים, תשלום עבורם ארנונה רגילה.

6.5.2. חברת מת"ס תישא בכל הוצאות המים, הביוב וצריכת החשמל.

6.5.3. חברת מת"ס תעביר לחברת חוף בת-ים מחצית מעודף הכנסותיה, וזאת לאחר ניכוי השקעותיה במרכז הנופש והספורט, לרבות תשלום החלק היחסי למימון ההוצאות של הנהלת החברה.

6.5.4. חברת מת"ס תקדים ותעביר לעיריית בת-ים 500,000 שקל כמקדמה על חשבון תשלומי אגרות המים והביוב, תוך 30 יום מחתימת החוזה.

6.6. **עובדי אתר הקאנטרי** - ייקלטו על-ידי חברת חוף בת-ים והיא תטפל בקליטתם או בהפסקת עבודתם או בתשלום הפיצויים עבור הפסקת עבודתם. חברת מת"ס רשאית, על-פי שיקול דעתה המוחלט, לקלוט עובדים אשר הועסקו בעבר באתר הקאנטרי.

## ביצוע הסכם ההפעלה והניהול של אתר הקאנטרי

- 6.7. במידה שחברת מת"ס תתבקש להפעיל את האתר, החל מחודש אפריל 2003 ועד 1/5/03 - "תקופת הביניים", תהא חברת מת"ס זכאית לתשלום של 10,500 ש"ח, בצרוף מע"מ עבור כל יום הפעלה וכן תשלום עבור הוצאות ההפעלה האמורות להיות מוגדרות בחוזה - נספח ז'.
- 6.8. העירייה, חברת חוף בת-ים, תמשיך ותהיה רשאית ליהנות מזכויות השילוט והפרסום שהוצבו באתר הקאנטרי. חל איסור על חברת מת"ס להעניק זכויות או רשות להצבת שילוט. הרשאה דומה תהא לגבי המתקנים הסלולריים שהוצבו באתר.
- 6.9. **הבקרה על אופן ניהול כספי החברה** - גזבר העירייה יהיה רשאי לדרוש, לקבל ולבדוק את החשבוניות, הדוחות הכספיים ומאזני הבוחן של מרכז הנופש והספורט של חברת מת"ס.
- 6.10. **ביטוחים** - חברת מת"ס תבטח על חשבונה מפני כל נזק וביטוח צד אישי. הביטוחים בחברת ביטוח יאושרו על-ידי היועץ המשפטי של העירייה. חברת חוף בת-ים/עיריית בת-ים יהיו נהנים על-פי פוליסת הביטוח ביחד עם חברת מת"ס.
- 6.11. **נספחים להסכם** - להסכם צורפו תשעה נספחים, המהווים חלק מההסכם.

## 7. אופן ביצוע ההסכם

- 7.1. חצי שנה לאחר שחברת מת"ס קיבלה על עצמה את האחריות להפעלה וניהול אתר הקאנטרי - מרכז נופש וספורט בת-ים, נפגשה הביקורת ביחד עם גזבר העירייה, בתאריך 24/11/03, אצל מנהל אתר מרכז הנופש, במטרה לבחון את אופן ביצועו של ההסכם, שנחתם ב- 2/4/03.
- 7.2. לצורך הבדיקה, ביקש המבקר לקבל לידי עותק מלא של החוזה שנחתם על כל נספחיו ממזכירת חברת חוף בת-ים. הסתבר, כי באף מקום בעירייה או בחברת חוף בת-ים (מזכירות חברת חוף בת-ים, מנכ"לית החברה, גזבר העירייה) אין בנמצא הסכם חתום ומלא על כל נספחיו. נמצא הסכם חתום, אך ללא נספחיו, ורק לאחר חיפוש נמצאו חלק מהנספחים. לבסוף, קיבל המבקר עותק מלא של ההסכם על נספחיו מחברת מת"ס.
- 7.3. מאחר שלא נתקבלו תשובות מהנושאים שהועלו בפגישה, העביר המבקר ב- 10/12/03 את שאלותיו בכתב למנהל האתר, מר ש. מ., כמפורט:
- 7.3.1. כמה מעובדי חברת חוף בת-ים לשעבר נקלטו בעבודה בחברה למרכזי תרבות וספורט?
- 7.3.2. לקבל עותק מהחוזה שנחתם עם העירייה וחברת חוף בת-ים, חתום ומאושר על כל נספחיו.

## ביצוע הסכם ההפעלה והניהול של אתר הקאנטרי

- 7.3.3. האם קיים הסכם עם עמותת הטניס ומה התשלום שמועבר אליכם ?
- 7.3.4. לקבל את מפרט ההשקעות הכספיות והפרויקטים המתוכננים להתבצע במרכז הנופש, כולל לוח זמנים (נספח ו' לחוזה).
- 7.3.5. מתי תסתיימנה הפעילויות הכרוכות בהוצאת היתרי הבנייה לחדר הכושר ואולם המבואה החדש למרכז הנופש ומתי תתחיל להתבצע הבנייה ?
- 7.3.6. לקבל עותק מפוליסת הביטוח כמוגדר בחוזה - סעיף 58 או נספח ח' לחוזה.
- 7.3.7. מצב רישוי העסקים של הפעילויות השונות המתבצעות בקאנטרי.
- 7.3.8. דוחות כספיים - העברת דוחות כספיים רבעוניים לגזבר העירייה (אבקשך להעביר את שני הדוחות האחרונים) עם עותק למבקר העירייה.
- 7.3.9. מזנון - המזנון שנוהל בעבר על-ידי מר בן חמו סגור ואינו פועל. בכוונת מנהל המרכז לפתוח בעתיד הקרוב מזנון באתר. יש לוודא, כי המזנון לא יופעל בשעות הלילה ולא ישמש לעריכת אירועים פרטיים או אולם שמחות וכי מפעיל המזנון יקבל רישיון לעסק, כנדרש בחוק.
- 7.3.10. מנהל המרכז העלה בעיה הנוגעת לפינוי האשפה. הגזבר ייזום פגישה ביחד עם מנהל המרכז ומנהל אגף חזות העיר.
- 7.4. מנהל מרכז הנופש והספורט לא השיב לפניית המבקר. לפיכך, פנה המבקר, ב- 29 בדצמבר 2003, למנכ"ל חברת מת"ס, ואכן ב- 19 בינואר 2004, הגיעו לידי המבקר התשובות והמסמכים המבוקשים.

## 8. אישור ההסכם במשרד הפנים

- 8.1. מייד לאחר חתימת ההסכם, העבירה מזכירת החברה הכלכלית, ב- 8/4/03, את ההסכם בליווי מסמכים שונים לאישור מנכ"ל משרד הפנים.
- 8.2. ב- 9/6/03, התקבלה תשובת משרד הפנים מקצינת המחוז למזכירת החברה הכלכלית על הצורך להשלים פרטים ומסמכים בכדי שניתן יהיה לדון בהסכם ולאשרו, כדלקמן:
- 8.2.1. בטופס היועץ המשפטי אין התייחסות לכלל הסעיפים - יש להשלים.
- 8.2.2. לא צויין גודל השטח נשוא ההסכם הנדון מתוך חלקה 77, כלומר מחלק ממגרש 27.
- 8.2.3. לא צורף תשריט לחוזה המתאר את פריסת המבנים והמתקנים בקאנטרי.
- 8.2.4. לא צורפו נספחים להסכמים.



## ביצוע הסכם ההפעלה והניהול של אתר הקאנטרי

- 8.2.5. לא צורפה חו"ד שמאי - חו"ד שמאית נחוצה שכן כיצד ישתכנע שר הפנים, כי אין תועלת בעריכת מכרז, לרבות תועלת כספית.
- 8.2.6. לא צורפה חו"ד משפטית לפי סעיף 7 (ב) לחוק הרשומ"ק (אומנם היועץ המשפטי טוען שחו"ד משפטית ניתנה למועצה בהתאם לפרטיכל הדיון המצורף - נא הבהרתך).
- 8.2.7. אבקש לפרט לגבי מפעיל המזנון לכמה זמן בסה"כ ניתנה לו זכות ההפעלה ע"י העירייה.
- 8.2.8. נא לפרט איזה שימושים בדיוק יכלול מרכז הנופש והספורט (שימושים ראשיים ושימושים נלווים).
- 8.2.9. מצ"ב חומר שהתקבל במשרדנו בנושא הנדון ע"י עו"ד עודד שטרוזמן. אבקש תגובתכם.
- 8.3. עד מועד כתיבת הדוח, לא הועברו המסמכים הנדרשים למשרד הפנים, לאחר מכתבם מה- 9/6/03.
- 8.4. לאחר בחירת ראש העירייה החדש ומינוי דירקטוריון חדש לחברת חוף בת-ים ראוי, כי הנושא בכללותו ייבחן בשנית ולאור זה יימשך הטיפול באישור החוזה מול משרד הפנים.
9. להלן התשובות שנמסרו על-ידי חברת מת"ס לאור המסמכים שהעבירה למבקר, ולאחר בדיקת הנושאים השונים עם המנהלים בעיריית בת-ים:

### 9.1. רישוי העסקים

- 9.1.1. על-פי ההסכם, היתה מחוייבת חברת חוף בת-ים להעביר את אתר הקאנטרי במצב שניתן יהיה להוציא את רישיונות העסק המבוקשים להפעלת מתקני החברה השונים שנדרש רישיון עסק לצורך הפעלתם.
- 9.1.2. לאחר בדיקה שנערכה על-ידי מנהל אתר מרכז הנופש והספורט, מחברת מת"ס, מר ש.ס., הועבר מכתב אל חברת חוף בת-ים, לפיו, עלות ביצוע העבודות וההכנות הנדרשות להוצאת רישיון לעסק מסתכמות ב-63,000 ש"ח. יו"ר הוועד המנהל אישר, ב- 29/5/03, את הביצוע על חשבון חברת חוף בת-ים ואת העלות הכספית שהוצגה לו.
- 9.1.3. לטענת סמנכ"ל חברת מת"ס, בפועל, בוצעו עבודות בהיקף נרחב יותר ובעלות כספית כפולה של 129,829 ש"ח. כלומר, חברת מת"ס התעלמה מהסיכום וביצעה עבודות בהיקף נרחב יותר, ולדבריה, חוב זה טרם שולם עד היום.

## ביצוע הסכם ההפעלה והניהול של אתר הקאנטרי

9.1.4. באשר למצב רישוי העסקים, מבדיקה עם מנהל המחלקה לרישוי העסקים נמצא, כי למרבית מתקני החברה קיים רישיון לעסק. לאולם הספורט ולאולם הכושר טרם התקבל אישור ממנהל הספורט להוצאת הרישיון (המסעדה ומגלשות המים סגורות, לכן הן פטורות מהרישיון).

### 9.2. קליטת עובדי חברת חוף בת-ים

9.2.1. על-פי דיווח של חברת מת"ס, נקלטו 16 מעובדי חברת חוף בת-ים לשעבר, בתפקידים שונים, לעבודה בחברה.

9.2.2. הביקורת מציינת, כי בעת שהתכנס דירקטוריון חברת חוף בת-ים לדיון באישור ההסכם וגם בעת הדיון במועצת העירייה דווח, כי כ- 50% מעובדי החברה העומדים להיות מפוטרים יגויסו וייקלטו לעבוד מחדש בחברת מת"ס. מסתבר, כי הדוח שנמסר היה "אופטימי" מאד באשר למציאות. (לפני ההעברה עבדו באתר הקאנטרי 60 עובדים, ובכל החברה כ- 75 עובדים).

### 9.3. ההסכם עם עמותת הטניס

9.3.1. ב- 18/5/03, חתמה חברת מת"ס על הסכם עם מועדון הטניס, ללא הגבלת זמן, במטרה להסדיר את השימוש של מנויי החברה במגרשי הטניס של העמותה. בהסכם נקבע, כי החברה תשלם לעמותת הטניס 20,000 שקל לשנה (כולל מע"מ), ללא הגבלה של מספר המנויים המשתמשים במגרשים.

9.3.2. לדברי מנהל העמותה, חברת מת"ס שילמה בשנת 2003 את התשלום המגיע לעמותה.

### 9.4. מפרט ההשקעות המתוכננות להתבצע באתר

9.4.1. על-פי נספח ו' לחוזה, אמורה חברת מת"ס לבצע באתר הקאנטרי את ההשקעות הפיזיות הבאות. האומדן נערך על-ידי מהנדס החברה:

(1) חדר הכושר

הכשרת המבנה הפיזי, בינוי, מיזוג אוויר,

חשמל, תאורה 2,500,000 ש"ח

הצטיידות במתקני ספורט 800,000 ש"ח

סה"כ 3,300,000 ש"ח

(2) עבודות שונות של בינוי ופיתוח

תיקונים בריכות/סאונות/אולם ספורט

מתקני משחק 200,000 ש"ח

(3) בנוסף לאמור, מתכננת החברה הקמת אולם מבואה/כניסה חדש לאתר הקאנטרי. הקמת האולם עדיין לא תוקצבה כספית.

**9.5. הוצאת היתרי בנייה לחדר הכושר ואולם המבואה**

- 9.5.1. חברת מת"ס העבירה בקשות להוצאת היתר בנייה לשני נושאי בנייה אלו. שתי הבקשות הובאו בפני רשות הרישוי. האחת, מס' 62/15, בתאריך 11/6/03 ו-השנייה, מס' 63/15, בתאריך 23/7/03. בעקבות דיונים אלו, נתבקש האדריכל שהכין את התוכניות עבור החברה להשלים אישורים שונים בכדי שניתן יהיה להוציא את ההיתרים המבוקשים.
- 9.5.2. עד היום לא הושלמו הנתונים והאישורים החסרים, לפיכך לא הוצאו ההיתרים הנדרשים. אגף ההנדסה ממשיך לטפל בנושא ונמצא בקשר עם האדריכל.
- 9.5.3. על-פי החוזה, לאחר קבלת היתרי הבנייה ובתוך שנה, יבוצעו עבודות הבנייה של חדר הכושר וההצטיידות במתקני הספורט.

**9.6. ביטוח**

- 9.6.1. חברת מת"ס ביטחה את אתר הקאנטרי - מרכז הספורט ברחוב הקוממיות 14 בבת-ים, ביטוח צד ג', ביטוח למבנים, לתכולה, חבות מעבידים, ביטוח שבר מכני, ביטוח ציוד מבני הנדסי.
- 9.6.2. על-פי החוזה, היה צריך היועץ המשפטי לקבל עותק מפוליסות הביטוח של החברה ולאשר את סכומי הביטוח. שני הדברים לא נעשו. רק לאחר שהמבקר דאג לקבל עותק מפוליסת הביטוח, הועברו אלו לבדיקתו של היועץ המשפטי.
- 9.6.3. לאחר קבלת המסמכים מחברת מת"ס, ובכלל זה פוליסות הביטוח, הן נבדקו על-ידי היועץ המשפטי, שהעיר את הערותיו, כדלקמן:
- (1) עיריית בת-ים וחברת חוף בת-ים צריכות להיות רשומות כמוטבים.
  - (2) חסר נספח ח' להסכם - אישור על קיום ביטוח.
  - (3) היקף הכיסוי הביטוחי צד ג' בסך 3.4 מיליון דולר - סביר.

**9.7. הדוחות הכספיים**

- 9.7.1. על-פי החוזה, אמור גזבר העירייה לבצע בקרה אחר אופן ביצוע החוזה ומילוי מחוייבותיו כלפי העירייה או כל מי שימונה על-ידו לבצע בקרה זו. לצורך זה, באפשרותו לקבל לעיונו כל מסמך וחוזה שיידרש, לרבות נתוני חשבונות ותשלומים וכל מסמך אחר.
- 9.7.2. הביקורת מציינת, כי אף אחד מגורמי העירייה האחרים או חברת חוף בת-ים שהיו קשורים במשא ומתן ובהכנת החוזה, העירייה או מזכירת חברת חוף בת-ים או המנכ"לית לא בדקו את אופן קיומו של ההסכם וכל סעיפי ההתחייבות של חברת מת"ס כלפי העירייה או חברת חוף בת-ים.

## **ביצוע הסכם ההפעלה והניהול של אתר הקאנטרי**

גזבר העירייה פנה, ב- 18 בספטמבר 2003, אל חברת מת"ס וביקש מהם לקבל דיווח לתקופה של חמישה חודשי ההפעלה הראשונים, שיכלול מאזן בוחן, דוח לגבי מנויים ולגבי מצב ההשקעות. לא נתקבלו תשובות מחברת מת"ס לפנייה זו. ב- 9 לאוקטובר 2003, נעשתה פנייה חוזרת ואף היא לא נענתה.

9.7.3. פעם ראשונה שחברת מת"ס הגישה את דוחותיה הכספיים לעירייה היה בעת שהמבקר ביקש זאת מהם וגם זאת לאחר כ- שלושה חודשים.

9.7.4. על-פי הדוח הכספי שנשלח למבקר העירייה, דוח ביצוע תקציב לתקופה שבין 1/4/03 - 30/11/03, אמור מרכז הנופש לסיים את פעילותו בשנת 2003 בגרעון תפעולי של 608,500 ש"ח, ולאחר ביצוע השקעות של 529,600 ש"ח בגרעון כולל של 1,138,100 ש"ח. הגזבר טרם הספיק לבדוק לעומק את הדוחות הללו, ולפיכך עד אשר לא תיערך בדיקה יסודית של הדוחות על-ידי הגזבר לא ניתן יהיה לדעת את מהימנות הנתונים המוצגים.

9.7.5. כיום רשומים במרכז הנופש והספורט 1250 מינויי משפחות, ולדברי סמנכ"ל חברת מת"ס, נקודת האיזון התפעולי הינה 1750 מנויי משפחות.

## **10. התחייבויות נוספות הקשורות בחוזה :**

### **10.1. עלויות ביצוע עבודות ההכנה לקבלת רישיון לעסק**

10.1.1. על-פי החוזה, אמורה חברת מת"ס לקבל את כל מתקני החברה המחוייבים בקבלת רישיון לעסק כשהם תקינים ומוכנים בכדי שניתן יהיה להגיש את הבקשות לקבלת הרישיון לעסק.

10.1.2. עם קבלת אתר הקאנטרי לאחריותם, ביצעה החברה בדיקה ושלחה ב- 6/5/03 מסמך למנכ"לית חברת חוף בת-ים, המפרט את כל נושאי העבודות המחייבות טיפול והסדרה לצורכי הכנתם לקבלת רישיון לעסק.

10.1.3. סוכם עם חברת מת"ס, שהם יבצעו את העבודות על-פי העלויות הכספיות, שהוגשו על-ידם, בהיקף של 63,000 ש"ח. סוכם, כי לאחר אישורה ובדיקתה של מנכ"לית חברת חוף בת-ים, יועברו החשבונות אל גזבר העירייה לצורך התחשבות כספית מול חברת מת"ס.

10.1.4. העבודות בוצעו ואיפשרו לחברת מת"ס להגיש את בקשותיה לצורכי קבלת רישיון לעסק, אולם עתה טוענת חברת מת"ס, כי העלויות היו גבוהות כפליים 129, 129 ש"ח.

10.1.5. נמצא, כי גם התשלום של 63,000 ש"ח לא שולם לחברת מת"ס, ויהיה צורך לקזזו במסגרת ההתחשבות של העירייה מול חברת מת"ס.

### **10.2. תשלום עבור תקופת הביניים**

## ביצוע הסכם ההפעלה והניהול של אתר הקאנטרי

- 10.2.1. על-פי החוזה, נקבע הסדר תשלום במידה שחברת חוף בת-ים והעירייה יהיו מעוניינות להעביר את האחריות לתפעול אתר הקאנטרי כבר החל מ- 1/4/03 ועד 31/4/03, מועד סיום תקופת פעילותם של המנויים שהיו מנויי חברת חוף בת-ים.
- חברת מת"ס החלה ברישום מנויים, החל מתאריך 1/5/03. להסדר זה נקבע תעריף על בסיס חישוב שערכה חברת חוף בת-ים (על-פי היקפי כ"א ועלויות שהיא הוציאה להפעלת האתר), בסך של 10,500 ש"ח בצרוף מע"מ לכל יום הפעלה ובנוסף לכך, הוצאות הפעלה שהיו אמורות להיות מצורפות לחוזה - נספח ז' ולא צורפו.
- 10.2.2. נעשתה פנייה לחברת מת"ס להקדים ולקבל לתחום אחריותה את תפעול אתר הקאנטרי, החל מתאריך 1/4/03 ועד לסוף חודש אפריל 2003. תמורת תקופת הפעלה זו שילמה חברת חוף בת-ים לחברת מת"ס 359,300 ש"ח, בתאריך 21/5/03.
- 10.2.3. הביקורת מציינת, כי אילו תחשיב עלויות ההפעלה היומיות היה מתבסס על הוצאות ההפעלה של חברת מת"ס, העלויות היו זולות לאין שיעור בהשוואה לתחשיב שנעשה בעת קיום החוזה.
- 10.2.4. לחברת מת"ס טענות על חיוב כספי נוסף בסך של כ- 67,560 ש"ח מתקופת ההפעלה בגין הוצאות ההפעלה שלא שולמו לה.
- לדברי מנכ"לית חברת חוף בת-ים, שבדקה חשבונות אלו, חברת מת"ס קנתה ציוד משרדי וחומרים רבים לתקופה ממושכת, ולאחר בדיקתה היא אישרה תשלום של 2,000 ש"ח בלבד הוצאות הפעלה.

### 10.3. תשלומי ארנונה, מים וביוב

- 10.3.1. על-פי החוזה, הקדימה חברת מת"ס והעבירה לעירייה תשלום בסך 500,000 ש"ח, בתאריך 21/5/03. המקדמה היא עבור חיובי השימוש במים וביוב ותשלום ארנונה לשנים 2003 ו-2004.
- 10.3.2. לטענת סמנכ"ל החברה, עיריית בת-ים היתה אמורה להעביר להם הודעות חיוב על צריכת המים, מיום 1.5.03, והודעות חיוב ארנונה לצורכי רישום הנהלת החשבונות של החברה, אולם הדבר לא נעשה. מנהל מחלקת ההכנסות טוען, כי הוציא לחברת מת"ס את הודעות החיוב ולא ברורה לו טענותיהם.
- 10.3.3. לטענת סמנכ"ל מת"ס, הובטח לו במשא ומתן, כי עיריית בת-ים תגבה ממת"ס תשלום מים על-פי תעריף נמוך, והדבר לא נעשה. לדברי גזבר העירייה, הנושא הועלה כדרישה בתקופת המשא ומתן עם חברת מת"ס, אולם, הוחלט, כי לא תינתן הנחה על השימוש במים, ולפיכך זה לא הוכנס כנושא המוזכר בחוזה שנחתם.

### 10.4. ניקוי אשפה ופינוייה

## ביצוע הסכם ההפעלה והניהול של אתר הקאנטרי

10.4.1. לחברת מת"ס טענות בדבר פינוי אשפה בלתי מספק מאתר הקאנטרי, ואי-ניקוי שוטף של מגרשי החנייה.

לדברי מנהל מחלקת התברואה, הוא התחייב לנקות להם את מגרש החנייה פעם בשבוע ולפנות את מכולת האשפה אחת לשבוע, אולם הדבר אינו מספק את מנהל מרכז הנופש.

10.4.2. מאחר שהחברה משלמת לעירייה ארנונה, שהיא למעשה תשלום עבור פינוי האשפה, כ- 170,000 אלף ש"ח בשנה (1/3 מתשלום הארנונה הרגילה), ראוי, כי העירייה תבחן את טענות החברה באופן יסודי.

## 10.5. גביית תשלום עבור פרסום ושילוט

10.5.1. על-פי החוזה, שמרה לעצמה עיריית בת-ים/חברת חוף בת-ים את הזכות להציג שלטי פרסום על גדרות מרכז הנופש והספורט ולגבות לעצמה את ההכנסות מהשילוט. לחברת מת"ס לא תינתן זכות לבצע כל שילוט או לגבות דמי פרסום.

10.5.2. לדברי מנכ"לית חברת חוף בת-ים, חברת מת"ס חרגה מההסכם על גבה של חברת חוף בת-ים וגבתה תשלומים ממפרסמים שונים. לדבריה, חברת מת"ס גבתה כ- 22,500 אלף ש"ח מפרסום, הכנסות שהיו אמורות להיכנס לקופתה של חברת חוף בת-ים. סמנכ"ל חברת מת"ס מודה בפעילות זו של חברת מת"ס.

10.5.3. בעת ביצוע ההתחשבות עם חברת מת"ס, יהיה צורך לנכות מתשלומי חובות העירייה למת"ס את תשלומי הפרסום הללו.