

## הפעלת נכסים מניבים באמצעות

### חברת חוף בת-ים

#### הקדמה - עיקרי הממצאים

#### 1. כללי

1.1 חברת חוף בת-ים אחראית על הפעלתם של נכסים שהועברו לאחריותה התפעולית על ידי עיריית בת-ים, וזאת מתוקף ההסכם שנחתם בין העירייה לחברת חוף בת-ים בדבר פיתוח פרויקטים. על פי הסכם זה, העירייה מפעילה את חברת חוף בת-ים ומטילה עליה פרויקטים שונים באזור חוף הים, שפת הים וברחבי העיר, הסכם שאושר במועצת העירייה בפרוטוקול מס' 10/10 ב- 13/6/04. הפעלתם/השכרתם של נכסים אלו נעשית באמצעות זכיינים חיצוניים שזכו במכרז פומבי אותו קיימה החברה ולאחר הליך בחינת ההצעות שהוגשו על ידי ועדת המכרזים של החברה.

1.2 הביקורת בדקה את אופן הפעלתם של 10 נכסים מניבים שונים (בחלקם עירוניים) במטרה לבחון את מכלול הפעילויות הקשורות בבחירת הזכיינים ואת אופן יישום חוזי ההתקשרות שנחתמו עמם, ובעיקר את אופן הפיקוח והבקרה על פעילות זאת.

1.3 במסגרת ביקורת זאת, נבחנה הפעלתם של הנכסים המניבים כדלקמן:

בריכת הבריחוף,

בריכת השחייה בעמידר,

הקיוסק באיצטדיון הכדורגל,

חוף אופנועי הים - (מסעדת תאיו),

מסעדת המרפסת,

מסעדת על גל,

הפעלת חניונים לחניית רכב לאורך שפת הים,

הקמה והפעלת מרפאות ברח' אמבר,

תחנת המוניות הרכבת הקלה,

מזנון בחוף הים "מול הסלע".

## הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים

1.4 כאמור, מכלול הנושאים הקשורים בהכנת המכרז, פרסומו, בחירת הזכיינים, הפיקוח על מכלול נושאי ההתקשרות, נעשים על ידי חברת חוף בת-ים באמצעות הממונה על הנכסים בחברת חוף בת-ים, האחראית על הפעלת הנכסים המניבים הן של החברה והן של עיריית בת-ים.

1.5 הביקורת מציינת כי לפני ביקורת זו ערכה ביקורת הפעלת מזוננים בנכסים עירוניים. מספר נושאים בעלי עניין דומה לאלו המפורטים בדוח זה נדונו בדיון מסכם שנערך אצל המנכ"ל ב- 13 בנובמבר 2008, וסיכומה הופץ ב- 16 בנובמבר 2008 לכול המנהלים בעירייה העוסקים בנושא.

## 2. תכנית הביקורת

2.1 הביקורת בחנה את הנושאים הבאים:

2.1.1 ביצוע המכרזים והליך בחירת הזכיינים.

2.1.2 חתימת החוזים והמצאת המסמכים המתבקשים מתוקף החוזה.

2.1.3 אופן יישום חוזי ההתקשרות על פי התנאים המוגדרים בחוזה, ערבויות, ביטוחים.

2.1.4 קבלת ההיתרים הנדרשים להפעלת הנכס, בנייתו או שיפוצו.

2.1.5 ביצוע תשלומי השכירות, הארנונה, אגרה להיתר לכסאות מרגוע.

2.1.6 הפיקוח והבקרה על יישום ההסכמים כמוכתב בחוזה.

2.2 הביקורת נפגשה עם הגורמים השונים הקשורים בנושא הביקורת בחברת חוף בת-ים ובעירייה: הנדסה, הכנסות, רישוי עסקים, ענף שטרות, מחלקת חוף הים וחטיבת התפעול.

2.3 דוח הביקורת הוגש למ"מ מנכ"ל חברת חוף בת-ים, לסמנכ"ל תכנון וארגון - דירקטור בחברה, ולממונה על נכסי החברה, ונערכו שתי ישיבות לסיכום ממצאי הביקורת ומתן מענה להמלצותיה ולליקויים המוצגים בדוח. הסיכומים וההתייחסות מישיבות אלו משולבים בפרק ההקדמה.

**ממצאי הביקורת העיקריים:**

**3. ניהול הנכסים**

3.1 ניהול הנכסים בחברת חוף בת-ים, הן אלו של החברה והן אלו של עיריית בת-ים, מתבצע באחריות הממונה על הנכסים בחברה. זו מבצעת את כול מכלול הפעילויות שעקרונותיה נקבעים בתיאום ואישור של מנכ"ל העירייה - מ"מ מנכ"ל החברה, וסמנכ"ל תכנון וארגון בעירייה - דירקטור בחברה.

הכנת מסמכי המכרזים (בסיוע היועץ המשפטי ו/או עו"ד יועצים חיצוניים), מכירת מסמכי המכרז למציעים, בדיקת המסמכים של מגישי ההצעות, הבאת המלצות בפני ועדת המכרזים בחברה, ניהול תיקי הנכסים, חתימה על החוזים, הכנסת הזכיינים לנכסים שזכו בהם, החתמתם על כול המסמכים הנדרשים, בדיקת ערבויות מסמכי הביטוח, טיפול בתשלום דמי השכירות, הארכת חוזים, קבלת הנכס בגמר סיום החוזה ומסירתו לזכיין החדש וכול'.

לכול הדעות, מכלול נרחב מאוד של פעילויות שאותן היא מבצעת הלכה למעשה מול כול אחד ואחד מהזכיינים הללו, פעילות שדורשת כיום סיוע הן בגיבוי של תוכנה לניהול נכסים והן בכ"א לעזרה בעיקר בהיבט הפיקוח והבקרה וניהול הפעילות השוטפת מול הזכיינים השוכרים.

3.2 הביקורת בדקה קבוצת נכסים בתחומי פעילות שונים שאותם משכירה חברת חוף בת-ים לזכיינים פרטיים, כדלקמן:

שם הנכס	שם הזכיין/השוכר	תחילת חוזה
"הבריחוף"	בניר כ"א בע"מ. החברה הוחלפה ע"י בניר 2 2005 בע"מ (ב-21 בינואר 2007) *	3.1.2005
בריכת עמידר	אן חופים ונכסים בע"מ (מכרז חדש)	1.7.2008
קיוסק באיצטדיון הכדורגל	א.ל.ס. סער בע"מ	1.4.2006
חוף האופנועים - מסעדת "חוף תאיו"	"הדוד קרי" לאחר מכן הוחלפה ע"י נס חן ניהול חופים בע"מ ב-12 ינואר 2006	1.6.2006
מסעדת "המרפסת"	"איתי שירותי מזון" הוחלפה ע"י "אור דור שירותי מזון" (ב- 28 בספטמבר 2001) *	1.1.1998
	"אור דור שירותי מזון" (מכרז חדש)	1.5.2008

**הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים**

שם הנכס	שם הזכייין/השוכר	תחילת חוזה
מסעדת "על גל"	אדי כהן, הוחלף ע"י "טובגו מסעדות". אין תאריך להודעה זאת של הזכייין *	12.9.2005
	אדי כהן לא משתייך לחברה, הוחלף ע"י רונן דוד (ב-23 במאי 08)*	23.5.2008
מרפאות ברח' אמבר	שירותי בריאות קופ"ח כללית	14.2.2008
חניונים לאורך שפת הים	"ברק אבני דרך" שירותים ואחזקות בע"מ	6.6.2006
תחנת מוניות	תחנת מוניות "הרכבת הקלה"	24.7.2005
מזנון בחוף הים - "מול הסלע"	א.א. אודיסאה שירותי מזון יוגב חנן *	27.2.2007

\* הודעה חד-צדדית של הזכייין.

**4. בחירת הזכיינים/השוכרים**

4.1 בכול הנכסים, פרט ל-2 (תחנת הרכבת הקלה והמזנון בחוף הסלע) קיימה החברה מכרז פומבי כמתבקש בחוק לבחירת הזכיינים שיפעילו נכסים אלו. השכרת מבנה קופות האיצטדיון כמשרד לתחנת מוניות ומתן הזכיון להפעלת תחנת מוניות נעשתה ללא מכרז, ולדעת הביקורת בניגוד לחוק, ואילו המזנון בחוף הסלע הוחזר לעירייה על ידי הדייר המוגן שהפעיל את הנכס משך שנים רבות ביחד עם שוכר משנה שפעל מטעמו והחוזה עמו הסתיים כבר במרץ 2008. לדברי הממונה על הנכסים, ניתנה ארכה לשוכר המפעיל את הנכס עד לסוף עונת הרחצה 2008. החברה פרסמה מכרז פומבי חדש בימים אלו לבחירת זכייין להפעלתו. בקיץ 2009 יופעל הנכס באמצעות הזכייין החדש.

4.2 הביקורת רואה **בחיוב** את הצעד החשוב שנקטה חברת חוף בת-ים, כשהפריטה ומסרה לזכיינים פרטיים את הפעלת אתר הבריחוף ובריכת השחייה בעמידר ועל ידי כך הפסיקה את ההפסדים התפעוליים שהיו לחברה משך שנים רבות מהפעלה עצמית של 2 נכסים אלו וחסכה לחברה מאות אלפי שקלים בשנה, ומנגד מרוויחה הכנסות המתקבלות מהשכרת נכסים אלו.

4.3 מספר הקבלנים הזכיינים שהגישו הצעותיהם להשכרת/הפעלת הנכסים הינו מועט ביותר ובחלקם הגדול של המכרזים הוגשה הצעה אחת בלבד, זו של המציע שנבחר או 2 הצעות בלבד (ראה מכרז הבריחוף, מכרז בריכת עמידר, מכרז המרפסת, מכרז הפעלת החניונים, מכרז מסעדת על גל, מכרז שיפוץ המרפאות).

## הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים

למעשה, רק למכרז הפעלת חוף האופנועים הוגשו 3 הצעות. לדעת הביקורת, מספרם המועט של מגישי הצעות המחיר מחייב מתן דעת וחשיבה מחודשת באשר לתנאים המוקדמים המתבקשים מהזכיינים, הצורך בהרחבת פרסום המכרז או בפרסום המכרז פעם נוספת, בעת שמתקבלות הצעות מועטות, וזאת על מנת שיתקבלו הצעות מזכיינים רבים.

4.4 לדברי הממונה על הנכסים בחברת חוף בת-ים, רווחיות הפעלת נכסים מניבים בחוף הים מוטלת בספק, ולפיכך אין מציעים רבים שמוכנים להסתכן בהגשת הצעות לשכירת נכסים אלו, שבחלקם נדרש הזכיין להשקיע סכומי כסף גדולים בשיקום מצבם הפיזי. לדעתה, אסור להפחית ולהקל בתנאים הנדרשים במכרז ואולי ראוי לבחון ולפרסם את המכרז פעם נוספת באם לא יהיו מספיק מציעים.

4.5 הביקורת מציינת כי לוועדת המכרזים של חברת חוף בת-ים סמכות רבה והחלטותיה הן סופיות ואינן דורשות את אישורו של הוועד המנהל של החברה או יו"ר מועצת המנהלים של החברה, וזאת בהשוואה לוועדת המכרזים של העירייה שלהחלטותיה נדרש אישור ראש העירייה והוא אף רשאי שלא לקבל את המלצותיה ולהביא את הנושא למועצת העירייה. הביקורת מציינת נושא זה חרף העובדה שהוועד המנהל של החברה הסמיך בישיבתו מ-7/11/05 את ועדת המכרזים של החברה להכריז על הזוכים במכרזים.

## 5. חתימה על החוזים והארכתם

5.1 חתימה ואישור החוזים - החוזים עם הזכיינים נחתמו על ידי מ"מ מנכ"ל החברה ויו"ר מועצת המנהלים או יו"ר הוועד המנהל. אין תאריכים ליד חתימותיהם המאשרות את החוזים, ולדעת הביקורת, הממונה על הנכסים בחברה חייבת להקפיד על כך.

### 5.2 הארכת חוזים

5.2.1 לא מתבצעת באופן תקין. החברה או הזכיינים אינם פועלים על פי תנאי החוזה ואינם מודיעים בהודעה בכתב 30 יום לפני תום החוזה על כוונתם להאריך את משך החוזים.

5.2.2 אין מתבצעת הארכת החוזים וחתימה עליהם על ידי הזכיין ובעלי זכויות החתימה בחברה, כמתבקש בנספח שהוכן במיוחד לנושא זה בנוהל שקבעה העירייה בנושא הנדון. הביקורת סבורה כי יש לצרף נספח זה כחלק קבוע מנספחי החוזים שמוציאה החברה במסגרת מסמכי המכרז.

## הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים

- 5.2.3 בעקבות הביקורת שערך המבקר בנושא הפעלת מזנונים בנכסים עירוניים ושם גם עלה נושא זה, הורה המנכ"ל בנובמבר 2008 את המנהלים בעירייה ואת הממונה על הנכסים בחברת חוף בת-ים לפעול על פי המלצת הביקורת.
- 5.3 הביקורת סבורה כי הממונה על הנכסים בחברת חוף בת-ים אינה צריכה להאריך חוזים באופן אוטומאטי וזכיינים שאינם מסדירים או עושים מאמצים להסדיר את רשיון העסק הנדרש להפעלת העסק, מבצעים בנייה ללא היתר בנייה ובניגוד לחוק או מפגרים בתשלומי השכירות. חייבים לדעת כי החברה לא תאריך איתם את חוזה ההתקשרות באופן אוטומאטי.
- 5.4 לדברי הממונה על הנכסים, היא אינה מיודעת על אי הסדרת רשיון העסק או חריגות בנייה בנכס ובאם יועבר אליה מידע זה ראוי יהיה לשקול את הנושא בתאום עם מ"מ מנכ"ל החברה ולבחון את הצעדים שיש לנקוט בנושאים הללו בטרם יוארך החוזה.
- 5.5 בישיבה בראשות מ"מ מנכ"ל החברה סוכם כי הממונה על הנכסים בחברה תנהל מעקב מסודר אחר מועדי הארכת החוזים, ובכול פעם שיהיה צורך להאריך חוזה היא תבדוק את הנושא עם כול גורמי העירייה הקשורים בנכס (הכנסות, רישוי עסקים, תשלומי שכירות וכול') ותעביר המלצתה לאישור סמנכ"ל תכנון וארגון ומ"מ מנכ"ל החברה. במידה שהם לא יאשרו את המשך ההתקשרות, הנושא יובא לדיון בפני הוועד המנהל של החברה.
- 5.6 הודעה למנהלים בעירייה הקשורים בחוזה על כניסת זכיין חדש/או סיום חוזה  
הביקורת מציינת כי לא מצאה בכול תיקי הנכסים הודעות מסודרות שהועברו עם תחילת החתימה לכול המנהלים בעירייה שיש להם נגיעה או פעילות בהקשר של הפעלת החוזה.
- 5.7 הממונה על הנכסים בחברה טענה בתוקף כי היא נוהגת להודיע על כך באופן מסודר ולהוציא מכתבי הודעה למחלקות, שלדעתה יש להן נגיעה לנושא, על כול כניסת זכיין/שוכר חדש לנכס עירוני.
- 5.8 מנכ"ל העירייה קבע בעקבות דיון שנערך בראשותו בנושא זה כי מנהלת נכסי החברה תוציא הודעה מסודרת על גבי טופס שיוכן לנושא, שיופץ לבעלי התפקידים הבאים בכל עת של חתימה על חוזה עם זכיין חדש להשכרת נכס עירוני/של החברה/העירייה או הארכת חוזה: מנכ"ל החברה, סמנכ"ל תכנון וארגון, גזבר העירייה, מנהל מחלקת הכנסות, מנהל מחלקת חשבות, מנהל המחלקה לרישוי עסקים, מנהלת ענף שטרות, מנהלת גף תכנון ומנהלת מחלקת החשמל.

## הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים

5.9 כמו כן סוכם כי הממונה על נכסי החברה תכין נוסח הודעה מסודר, שיופץ לכול בעלי העניין בעירייה בכול עת על כניסת זכיון חדש לנכס עירוני. מכתב זה יופץ בו זמנית לרשימת התפוצה שבסעיף 5.7. בעלי התפקידים הבאים יידרשו גם לאשר את קבלתו: מנהל מחלקת ההכנסות, מנהל המחלקה לרישוי עסקים, מנהלת ענף שטרות ומנהלת גף תכנון.

### 5.10 התאמה בין המכרז והחוזה ובין הביצוע בפועל

5.10.1 הביקורת מציינת כי בכול המכרזים והחוזהים שנחתמו עם זכיינים קיימת התאמה בין החוזה ותנאי המכרז לבין אופן הפעלת הנכס וקיום תנאי החוזה בפועל, למעט מקרה אחד "חריג" שהוא "ייחודי" בחוסר התאמתו בין המכרז שעליו התחרו הזכיינים ובין המתבצע בפועל. המדובר בחוזה להפעלת חוף אופנועי הים. המכרז שפורסם עסק בעיקר בהפעלת חוף אופנועי הים על כול מכלול הפעילויות הקשורות בו בכדי לאפשר שימוש לאופנועי ים, כשהמכרז איפשר לזכיון גם להקים קיוסק מזנון.

5.10.2 בפועל, כיום, שלוש שנים אחרי תחילת הפעילות, "לב" הפעילות המתקיימת בחוף זה הינו הפעלת מסעדת ענק המשתרעת על שטח של מאות מ"ר, נושא שאינו נכלל כלל בתנאי המכרז. חוף אופנועי הים אינו מתופעל כלל בשטח מזה כשנתיים, וזאת ללא כול התייחסות של העירייה או החברה. קרי, החוזה המקורי על כול מרכיביו כולל הצעת השכירות של הזכיון אינו רלוונטי כלל ועיקר לפעילות המתנהלת בפועל בשטח חוף הים.

5.10.3 לדברי מ"מ מנכ"ל חב' חוף בת-ים, הזכיון הפעיל את החוף כחוף אופנועי ים על פי המכרז שזכה, אולם בשנת פעילותו השנייה המשטרה הפסיקה את פעילותו כתוצאה מפגיעה של אופנוע ים במתרחץ. העירייה עושה מאמצים ביחד עם המשטרה למצוא פתרונות על מנת שהוא יופעל מחדש כחוף אופנועי ים בקיץ 2009. הזכיון הגיש בקשה להקמת המסעדה וזו אושרה בוועד המנהל וקיבלה גם את אישור גורמי הרישוי באגף ההנדסה בעירייה.

5.10.4 הביקורת סבורה כי דמי השכירות שנגבים מהזכיון בעבור הפעלת חוף אופנועי הים על פי המכרז, אין להם התאמה לגובה דמי השכירות שאותם צריך היה לשלם הזכיון לחברת חוף בת-ים אילו היה מתפרסם מכרז להפעלת מסעדה זו.

## הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים

הביקורת סבורה שהנושא אינו תקין וחייב להיבדק מחדש על ידי הנהלת החברה באופן יסודי ולהסדירו הן בהיבט התפעולי של חוף אופנועי הים והן בגובה תשלום דמי השכירות, וזאת בהתאמה לגובה השקעותיו המאושרות של הזכייין בחוף הים.

5.10.5 לדברי מ"מ מנכ"ל החברה, הזכייין השקיע השקעות בחוף הים בסכומי כסף גדולים מאוד ולפיכך דמי השכירות לא שונו.

## 5.11 החלפת בעלים החברות/הזכיינים שחתמו על הסכם מול חברת חוף בת-ים

5.11.1 הביקורת מציינת כי ב-5 חוזים שחתמה חברת חוף בת-ים מול זכיינים שזכו במכרז התבצעה במהלך תקופת החוזה החלפה של החברות שחתמו על החוזה או החלפת בעלים. במרביתם הנושא לא קיבל כול ביטוי במסמך הסכמה של חברת חוף בת-ים, בחתימה על חוזים חדשים או נספח לחוזה הקיים כמתבקש.

מדובר כאמור ב-5 חוזים שחתמה החברה מול זכייני/שוכרי הנכסים בחוף אופנועי הים, הבריוחוף, מסעדת המרפסת, מסעדת על גל ומסעדת מול הסלע.

5.11.2 רק במקרה אחד, להסכם עם הזכייין בחוף אופנועי הים, צורף נספח לחוזה חצי שנה מאוחר יותר ובו נכללו גם שינויים ותוספות, החלפת שם החברה ושמות הבעלים בחברה, וזאת במסגרת נושאים רבים שנוספו לחוזה המקורי. בכול יתר המקרים כאמור לא נמצאה כול התייחסות מסודרת של חברת חוף בת-ים להחלפות בעלים, ולדבר זה השלכות משפטיות על החוזה.

5.11.3 סוכס בישיבה שנערכה בראשות מ"מ מנכ"ל החברה כי בכול עת שהחברה תאריך חוזה עם זכייין, יידרש הוא לצרף לטופס הארכת החוזה אישור עו"ד החברה המאשר את שם החברה ושמות בעלי החברה. בסעיפי החוזה עליו יחתום הזכייין, יוכנס סעיף האוסר עליו לשנות את שם החברה או בעליה, וזאת ללא תיאום ואישור עם הממונה על הנכסים בחברת חוף בת-ים.

## 5.12 ניהול תיקי נכסים

5.12.1 בחברת חוף בת-ים מנהלת הממונה על נכסי העירייה ארכיב ובו תיקים לכול אחד מהנכסים המושכרים. בתיקי נכסים אלו אמורים להימצא כול המסמכים המלווים את הפעילות בנכס, החל משלב תחילת המכרז ואילך.



## הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים

מבדיקת הביקורת עולה כי קיימת תיקיית נכסים במשרדה של הממונה על הנכסים, אולם לא כול המסמכים האמורים להימצא בכול אחד מתיקי הנכס אכן מצויים בהם.

5.12.2 הממונה על הנכסים מודעת לכך ובכוונתה לעשות סדר בתיקייה זו ולארגנה כנדרש. לדבריה, קיבלה אותה בעבר באופן מאוד לא מסודר מקודמתה לתפקיד זה, ולאחר שלדבריה לפני מספר חודשים נעלמו מסמכים רבים בחלק מהתיקים לאחר שאלו נלקחו ממשרדה והועברו לצורך עיון בהם על ידי גורמים שונים.

5.12.3 הביקורת מפנה שוב את תשומת הלב ל**נוהל 3.03.2** באוגדן נוהלי העירייה, המגדיר את רשימת המסמכים שיש לשומרם ולהחזיקם למשמרת בתיק הנכס ולתייקם באופן מסודר בכדי שניתן יהיה למוצאם בכול עת שיידרש, ובעיקר לצורכי ניהול משפטים בפני תביעות עתידיות.

5.12.4 לדברי הממונה על הנכסים בחברת חוף בת-ים, כיום מנוהלת תיקיית הנכסים כנדרש בנוהל וחל איסור להוציא תיקים מהמשרד או מסמכים מקוריים מהתיקים.

5.12.5 הביקורת סבורה כי על החברה לאמץ ולפעול על פי נוהלי העירייה בכול אותם תחומים המשיקים לפעילות העירייה. במקרה זה של ניהול נכסים עבור העירייה צריכה הממונה על הנכסים לפעול ולאמץ את הנוהל העירוני העוסק בנושא - נוהל עריכת חוזה - **מס' 3.03.2**.

5.12.6 לדברי מ"מ המנכ"ל, הממונה על הנכסים בחברת חוף בת-ים הונחתה לפעול על פי נוהלי העירייה בכול אותן הפעילויות שהיא מבצעת עבור העירייה.

## 6. ביצוע שיפוצים, התאמות ועבודות פיתוח בנכסים המושכרים

6.1 ב-6 מהנכסים המושכרים: הבריוחוף, בריכת עמידר, המרפסת, על גל, חוף האופנועים והמרפאות, איפשרו תנאי החוזה או אפילו חייבו את הזכיין לבצע שיפורים/שיפוצים/התאמות ושדרוג הנכס, וזאת באם יעמוד הזכיין בתנאים הבאים:

6.1.1 הצגת מפרט טכני וכתב כמויות ועלות השיפוץ/הפיתוח לאישור מוקדם בפני מנכ"ל חברת חוף בת-ים וקבלת אישורו בכתב לפני הביצוע.

6.1.2 קבלת כול האישורים וההיתרים הנדרשים, היתרי בנייה לביצוע העבודות הללו ומראש לפני ביצוע העבודות.

## הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים

- 6.1.3 ב- 2 מהחוזים: המרפסת ו-על גל, התחייבו הזכיינים להשקיע בפיתוח ושדרוג האתר סכום כספי מוגדר, שהוכתב בתנאי המכרז, שכתוצאה מקיומו שופרו גם תנאי הזכיין במכרז מבחינת משך זמן החוזה ו/או הפחתה בתשלום שכ"ד לפרק זמן מוגדר.
- כמו כן, בעוד שני חוזים: בריכת עמידר והבריחוף, מוגדרות מספר עבודות הנדסיות שעל הזכיין היה לבצען בתוך פרק זמן מוגדר לאחר חתימת החוזה.
- 6.1.4 בשניים מהחוזים נדרשו הזכיינים להפקיד ערבויות לביצוע השיפוצים והשיפורים.
- 6.2 מבדיקת הביקורת את תיקי הנכס המצויים בחברת חוף בת-ים מציינת הביקורת ליקויים באופן הפיקוח והבקרה של חברת חוף בת-ים על הזכיינים וחוסר במסמכים חשובים, כדלקמן:
- 6.2.1 באף אחד מתיקי הנכסים לא נמצאו התכניות ההנדסיות המאושרות, כתבי הכמויות והעלויות הכספיות של השיפוצים/עבודות הפיתוח המבוקשים לביצוע על ידי הזכיין, שאותם היה אמור לאשר מנכ"ל חברת חוף בת-ים בכתב ומראש לפני הביצוע, על בסיסן ניתנו לזכיין השוכר הטבות מתוקף ההתחייבויות שבחוזה. לביקורת נמסר על ידי הממונה על הנכסים כי בחלק מהנכסים בוצעו עבודות הנדסיות, אבל לביקורת לא ברור מתי נעשו ומה היתה עלותן הכספית. לא נמצאו חשבוניות הביצוע של אותן העבודות שבוצעו בפועל.
- 6.2.2 ביצוע השיפוצים ההנדסיים - עבודות הבנייה והפיתוח - הביקורת לא מצאה בתיקי הנכס כול אישור מסודר על ידי גורם כולשהו בחברת חוף בת-ים או על ידי גורם הנדסי כולשהו בעיריית בת-ים המאשר את ביצוע העבודות שבוצעו בפועל בשטח, תאריכי הביצוע ועלותן הכספית, וזאת אל מול התכניות והאומדנים הכספיים.
- 6.2.3 רק ב- 2 מהחוזים (על-גל והמרפסת), הוגדרו באופן ברור ומסודר במסמכי המכרז והחוזה מה תהיינה ההטבות שלהן יהיה זכאי הזכיין הן מבחינת תשלום שכ"ד והן מבחינת משך החוזה באם ישקיעו את ההשקעה הנדרשת בנכס, בעוד שבשאר המכרזים הנושא לא מצא את ביטויו.
- 6.2.4 לדברי הממונה על הנכסים, בתיק הבריחוף נמצא אומדן כספי של העבודות בהיקף של 1.23 מיליון ₪, אותם נדרש הזכיין לבצע, אולם אין כול אישור בכתב על ביצוע העבודות הללו, למרות שהיא ראתה את ביצוען.

## הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים

בבריכת עמידר ביקש הזכיון להשקיע 700 אש"ח בעבודות שיפוץ נבחרות וביקש סל הטבות בתשלום שכ"ד והארכת החוזה, אולם קיבל מכתב תשובה ממנכ"ל החברה שאינו מאשר לו לקבל את ההטבות שביקש. זכיון מסעדת המרפסת, התחייב להשקיע כ- 710 אש"ח+מע"מ בהחלפת הגג והתקנת בור שומן הנדרשים לרישוי העסק, אולם עד כה הנושא בוצע לדברי הממונה על הנכסים בחוף בת-ים. עבודות אלו יבוצעו עם סיום עונת הרחצה 2008. בימים אלו מגיש הזכיון את תכניותיו לאישור. הערבות הכספית לביצוע השיפוצים תופקד עם תחילת העבודות (הביקורת אינה מסכימה לחלוטין לקביעה זו. ערבות זו הייתה צריכה להינתן מייד עם תחילת החוזה על מנת להבטיח את ביצוע השיפוצים).

6.3 הביקורת מדגישה במיוחד את ה-"נספח" שצורף לחוזה עם זכיון להפעלת חוף אופנועי הים, וזאת לאחר שנחתם החוזה. החל בהסכמה להחלפת בעלים ושם החברה דרך עבודות שונות שהעירייה תבצע מכספה לפיתוח תשתיות, הארכת תקופת ההתקשרות, הפחתה בתשלום שכ"ד ועד להחזרי השקעות ותשלום דמי מוניטין. סדרה של הטבות שונות שלדעת הביקורת צריך היה לפרסמן בתנאי המכרז לכול הזכיינים שיהיו מעוניינים להגיש הצעות למכרז ולא יינתנו רק לזכיון מסויים ולאחר שכבר חתם על החוזה עם חברת חוף בת-ים.

6.4 לדברי מ"מ מנכ"ל החברה, נספח השינויים לחוזה אושר באופן מסודר בהנהלת החברה. עבודות הפיתוח שנעשו באזור זה הן חלק מעבודות הפיתוח של טיילת חוף בת-ים והעבודות בתחום הביוב קשורות למכון הביוב המרכזי של העיר. עבודות פיתוח החוף שיוזם הזכיון נעשו בהתאמה לחוזה שנחתם איתו והמאפשר לו יוזמות אלו בתנאי שתאושרנה על ידי הנהלת החברה.

6.5 לדעת הביקורת, החזר ההשקעות בגובה 70%, שהובטח לזכיון בנספח זה בגין השקעותיו בהקמת המסעדה, השקעות שאינן ברורות בהיקפן הכספי עד היום, והן בתשלום דמי מוניטין, ימנעו בעתיד מכול זכיון אחר להגיש הצעה למכרז שתפרסם חברת חוף בת-ים לגבי הפעלת חוף האופנועים.

6.6 הביקורת סבורה גם כי ההסדר שנעשה עם זכיון הבריחוף באשר להחזר חלק מהשקעותיו באתר אינן ברורות כלל ועיקר ולא ברורים התחשיבים הכספיים שאושרו לזכיון עבור השקעותיו באתר בגובה של 200 אש"ח לשנה, וזאת בהעדר המסמכים היכולים לאשר ולהעיד באמת על גובה השקעותיו הכספיות באתר.

6.7 בדיון שהתקיים בראשות מ"מ מנכ"ל החברה בנושאים הללו סוכמו הנושאים הבאים:

## הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים

- 6.7.1 בכול חוזה שבו נדרש הזכיין לבצע שיפוצים/עבודות הנדסיות, יתקיים מעקב ופיקוח אחר הנושא באחריות הממונה על הנכסים בחברת חוף בת-ים.
- 6.7.2 לפני חתימת העירייה על בקשת ההיתר לבנייה יודא מזכיר העירייה (המשנה למנכ"ל) את קבלת אישורו של סמנכ"ל תכנון וארגון. אישור זה יינתן רק לאחר שהממונה על הנכסים בחברת חוף בת-ים תאשר כי קיבלה את כול התכניות ההנדסיות, האומדנים הכספיים והמסמכים אותם יידרש להמציא הזכיין כמתחייב בחוזה. עותק מהיתר הבנייה יועבר לתיק הנכס.
- 6.7.3 מהנדס העירייה יסמן בסימון מיוחד את כול תיקי הנכסים של חברת חוף בת-ים על מנת שבתהליך הבקשה להיתר תופנה הבקשה במסגרת סבב האישורים גם לממונה על הנכסים בחברה.
- 6.7.4 בגמר ביצוע העבודות ההנדסיות, יידרש הזכיין לבקש ולקבל תעודות גמר מאגף ההנדסה. הדבר יפוקח באמצעות הממונה על הנכסים בחברת חוף סת-ים. הנושא גם יוכנס כסעיף בחוזה.
- 6.7.5 לאחר שהזכיין יסיים את העבודות ההנדסיות, תדרוש ממנו הממונה על הנכסים להמציא לה אישור של המהנדס המאשר את ביצוע העבודות על פי התכניות המאושרות ואת העלויות הכספיות שבוצעו.
- 6.7.6 הממונה על הנכסים בחברה תפנה בדחיפות לזכיין חוף האופנועים על מנת לקבל מסמך מסודר, מאושר על ידי מהנדס של כול עלויות הפיתוח והקמת המסעדה על מנת שיימצאו בתיק הנכס, כולל תכניות מאושרות בצרוף כול ההיתרים המאושרים.
- סמנכ"ל תכנון וארגון ומ"מ המנכ"ל יבחנו ויבדקו עלויות כספיות אלו ויאשרו אותן.
- 6.7.7 מסעדת המרפסת - הממונה על הנכסים בחברה תבדוק מדוע אין מבוצעות עבודות השיפוצים שאותן התחייב הזכיין לבצע ולסיים, עבודות הנדרשות גם להוציא רשיון העסק.
- 6.7.8 מרפאות ברחוב אמבר - לאחר התהליך הארוך של אישור קבלת היתר הבנייה, תדרוש הממונה על הנכסים מקופ"ח לקבל לויז לכניסה לעבודות הפיתוח המאושרות להם לביצוע.

## 7. קבלת היתרי בנייה לפני ביצוע העבודות ההנדסיות

7.1 בחוזים שנחתמו, התחייבו הזכיינים לפעול ולקבל טרם ביצוע העבודות ההנדסיות את כול האישורים וההיתרים הנדרשים מראש ולפני ביצוע העבודות, ובכלל זה היתרי הבנייה.

8. ממצאי הביקורת מעלים שורה ארוכה של פעילויות בתחום הבנייה שבוצעה בפועל על ידי הזכיינים בטרם היו בידם האישורים והיתרי הבנייה כמתחייב בחוזה. במקרים רבים פעילויות הבנייה בשטח החלו טרם הגשת התכניות והבקשות לאישור והוצאת היתרי בנייה. במרבית המקרים הבקשה להיתר הוגשה לאחר מעשה, וגם כשאושרו היתרי הבנייה הסתבר כי בשטח הוקמו ונעשו עבודות נוספות מעבר להיתר הבנייה המאושר.

8.1 כתוצאה מהעבודות ההנדסיות הנוספות שבוצעו וללא היתר בנייה, לא ניתן היה לאשר את הבקשות לרשיון עסק כשהוגשו במקביל על ידי זכיינים אלו מחמת חריגות הבנייה שהיו קיימות כבר בפועל בשטח.

8.2 הפיקוח על הבנייה באגף ההנדסה שהיה אמור לפעול נוכח חריגות הבנייה הללו, שנעשו בניגוד לחוק התכנון והבנייה כמעט ולא פעל להוציא צו הפסקת עבודה במקרה אחד בשנת 2005 בחוף האופנועים בעת שהחלה הקמת הקיוסק ללא היתר בנייה הוצא צו הפסקת עבודה.

8.3 גם בעת שהתקבלו הבקשות לרשיון לעסק ואלו סורבו על ידי ההנדסה מחמת אי התאמה לתכניות וחריגות הבנייה שנתגלו באתר, לא הוגשו כתבי אישום כנגד הזכיינים בגין עבירות הבנייה הללו ואגף ההנדסה "ישב על הגדר" וחיכה שהמחלקה לרישוי עסקים תוציא את "הערמונים מן האש" ותגיש במקומו כתבי אישום. מצב דומה נתגלה באי טיפול ובאי הגשת כתבי אישום על בניית פרגודי חורף ללא היתר/רשיון הנדרש.

8.4 גם נגד בעלי מסעדת "אודיסאה" שהועמד לדין על חריגות הבנייה וניתן גזר דין בשנת 2003 המחייבו להרוס את הבנייה הבלתי חוקית, לא בדקו פקחי הפיקוח על הבנייה את הדבר במכוון מחשש שייאלצו להגיש כתב אישום בגין אי ביצוע צו ההריסה של בית המשפט והדבר יביא למאסרו בפועל של שוכר הנכס וכהתוצאה היא, שהעירייה שאמורה לאכוף את החוק אינה מבצעת את תפקידה. חריגות הבנייה קיימות בשטח ולא ניתן להוציא רשיון עסק למקום.

8.5 תעודת גמר - חוק התכנון והבנייה מחייב כי בגמר עבודות הנדסיות תוצא תעודת גמר על-ידי מבצע העבודות ההנדסיות, וזאת במטרה כי העבודות ייבדקו ויאושרו על-ידי כול הגורמים המקצועיים המופקדים על הנושא.  
לביקורת הסתבר כי למעט מקרה אחד, מסעדת חוף תאינו, לא התבקש ולא הוצאה באף אחד מהנכסים (להם הוצא היתר בנייה) תעודת גמר לעבודות ההנדסיות שבוצעו, בחלקן עם היתר הבנייה.  
גם במקרה של המסעדה בחוף תאינו, הוגשה בקשה להוצאת תעודת גמר. היא נבדקה על ידי חלק מהגורמים המקצועיים. תעודת גמר לא יצאה עד היום.

8.6 ללא קשר לביקורת זו, הביקורת מציינת כי מצב היחידה לפיקוח על הבנייה באגף ההנדסה בעירייה מתדרדר מדחי אל דחי. כיום פועל במחלקה זו פקח בנייה אחד בלבד כשגם הוא נתון בחקירה משטרתית, ללא מנהל פיקוח וללא פקחים, כך שאין סיכוי ולו הקלוש ביותר שניתן לקיים פיקוח מסודר בנושא הנדון, אולם הביקורת מציינת כי גם בשעה שמצבת הפקחים במחלקה זו היתה גדולה יותר ועם מנהל פיקוח רמת הפיקוח על הבנייה בנכסים המצויים בחוף הים היתה נמוכה ביותר ולראייה - בשנים האחרונות כמעט ולא מוגשים כתבי אישום בגין עבירות על פי חוק התכנון והבנייה. מנהל הפיקוח על הבנייה לשעבר הודה בפני הביקורת כי גם בעבר אופן הפיקוח על הבנייה בנכסים בחוף הים לא הייתה ראוייה.  
אכיפת נוהלי העירייה בנושא פרגודי חורף לא מתקיימת וגם באותם המקרים הרבים שניתן סרוב על בקשות לרשיון עסק על חריגות בנייה/אי התאמה לתכניות אין מגישים כתבי אישום כנגד בעלי/שוכרי הנכסים הללו.  
הביקורת מציינת כי בימים אלו פרסמה העירייה מכרז לבחירת מנהל פיקוח על הבנייה באגף ההנדסה.

## **9. הפקדת ערבויות להבטחת קיום החוזה**

9.1 בהסכמים שנחתמו עם הזכיינים השוכרים נדרשים הם להפקיד ערבויות בנקאיות שנועדו להבטיח את קיום תנאי החוזה, ביצוע תשלומיו לעירייה/לחברה, או פינוי הנכס במועדו והחזרתו באופן תקין לחברה. כמו כן קיימות ערבויות לביצוע שיפוצים שהתחייב הזכייין לבצע בנכס על מנת לאפשר את הפעלתו המסודרת מתוקף ההסכם שנחתם.

9.2 מביקורת אופן ביצוע הפקדת הערבויות על ידי הזכיינים/השוכרים שזכו במכרז וחתמו על חוזה מול חברת חוף בת-ים, בדיקת נושא הארכת הערבויות ונושא שחרור הערבויות, מציינת הביקורת את הממצאים הבאים:

- 9.2.1 ערבות לביצוע שיפוצים - ב- 3 מההסכמים (הבריחוף, המרפסת ומסעדת על-גל) נדרשו הזכיינים להפקיד ערבויות לביצוע השיפוצים שהוכתבו בהסכם (לא ברור לביקורת מדוע לא נדרשה ערבות שכזו גם להסכם הפעלת בריכת עמידר ולביצוע שיפוץ ובניית המרפאות ברח' אמבר ?). 2 זכיינים נדרשו להפקיד ערבות לביצוע שיפוצים ביצעו זאת: זכיין הבריחוף וזכיין על גל, בעוד שזכיין "המרפסת" שנדרש להפקיד ערבות שכזו לא הפקידה, וזאת ללא כול תגובה והתייחסות של החברה.
- לדברי הממונה, הזכיין יפקידה עם תחילת ביצוע השיפוצים לאחר עונת הרחצה 2008. הביקורת דוחה קביעה זו מכול וכול.
- הממונה על הנכסים נתבקשה לוודא כי הזכיין יתחיל את ביצוע השיפוצים בדחיפות ויפקיד את הערבות הנדרשת ממנו.
- 9.2.2 הערבות לשיפוץ הוחלפה בשלב מסויים בערבות רגילה לקיום החוזה, מבלי שנמצא בתיק הנכס מסמך מסודר ומאושר על ידי גורם כולשהו בחברת חוף בת-ים המאשר כי בוצעה בדיקה הנדסית המאמתת את ביצוע כול השיפוצים שנדרשו לביצוע על ידי הזכיין על פי החוזה ואישור של הממונה על הנכסים להחזרת ערבות השיפוץ וקבלת ערבות רגילה לביצוע החוזה.
- 9.2.3 ערבויות לביצוע תנאי החוזה מופקדות בענף שטרות, אולם גם כאן מצאה הביקורת מספר ליקויים:
- א. ניתנו ערבויות על ידי זכיינים/שוכרים שחתמו על הסכם מול חברת חוף בת-ים, אולם הן לא ניתנות על שמם אלא על ידי גורמים אחרים. הביקורת מצאה בשלושה חוזים את הליקוי המפורט:
- ב. הערבות של הזכיין בבריחוף בניר 2 2005 בע"מ בשנת 2007 ניתנה על ידי החברה הקודמת לה שהפעילה את הבריחוף בניר כ"א בע"מ וסיימה את פעילותה במקום. לדברי הממונה על הנכסים, היא ביצעה הארכה של העברות שהיו מופקדות בידי העירייה כבר קודם לכן.
- ג. ההערבות שהופקדה על ידי זכיין מסעדת על גל אדי כהן שחתם על החוזה מול החברה - ניתנה על שם "טובגו מסעדות" שאדי כהן היה בעליה ולא על ידי הזוכה עצמו שחתם על החוזה, וזאת לאחר שבדצמבר 2005 הקים את חברת "טובגו מסעדות".
- הביקורת מציינת כי במאי 2008 הגיע מסמך מהזכיין ללא תאריך בו מודיע אדי כהן באופן חד צדדי לחברת חוף בת-ים על כך שאיננו נמנה יותר על בעלי חברת "טובגו מסעדות".

## הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים

הממונה על הנכסים בחברת חוף בת-ים טוענת שלא ידעה כלל על מסמך זה אותו מצאה הביקורת במחלקה לרישוי עסקים. הערבות התקבלה ללא כול הערות.

ד. הערבות לשכירת מזנון מול הסלע הופקדה בעירייה על שם יוגב חנן-שוכר משנה של חברת אודיסאה ולא על ידי חברת "אודיסאה" עצמה שחתמה על הסכם השכירות מול חברת חוף בת-ים. לדברי הממונה על הנכסים, יוגב חנן הינו בפועל בעל החברה ולפיכך מבחינתה ערבות זו תקינה. יתרה מכך, איתו היא מנהלת את כול המו"מ לגבי סיום עבודתו במסעדה ופרסומה למכרז חדש.

9.2.4 הביקורת מצאה שתי ערבויות נמוכות מאשר הערבות שהוכתבה בתנאי החוזה:

א. הערבות של שוכר הקיוסק באיצטדיון הכדורגל היתה נמוכה ביחס לנדרש בחוזה 5,000 ₪ במקום 10,000 ₪. הדבר תוקן במהלך הביקורת והופקדה ערבות נוספת על סך 5,000 ₪.

ב. הזכיון בחוף האופנועים - נס חן ניהול חופים סרב להאריך את הערבות שהסתיימה ב- 15/12/07 וכמעט חצי שנה חלפה עד שהנ"ל הואיל בטובו להפקיד ערבות חדשה ב- 10/5/08, וזאת אחרי שנדרשה מעורבותם ואחרי קבלת מכתבי התראה של הממונה על הנכסים, מנכ"ל החברה והיועץ המשפטי שלה.

הביקורת מציינת כי גם הערבות שהופקדה הינה נמוכה ביחס לנדרש בחוזה 50,000 ₪ במקום 84,700 ₪ מוצמד למדד כנדרש, וזאת מבלי שאף אחד בחברה לא שם ליבו לכך ודרש כי תופקד ערבות מתאימה. עד היום הנושא טרם הוסדר, למרות הערות הביקורת. לדברי הממונה על הנכסים, הדבר נבע מטעות טכנית שלה והיא הבטיחה כי הדבר יוסדר בהקדם.

ג. הביקורת מציינת כי למרות הבטחה זו של הממונה על הנכסים בחברה, חלפו עוד מספר חודשים והערבות הנדרשת טרם הופקדה, וזאת ללא כול תגובה של החברה!

ד. להסכם השכירות לתחנת המוניות הרכבת הקלה לא נדרש מהשוכרים להפקיד ערבות אלא שטר חוב שנחתם על ידי 2 מבעלי התחנה ולא ברור מדוע ניתנה הקלה זו לבעלי תחנת המוניות בהשוואה להסכמי שכירויות אחרות שעורכת החברה לנכסיה.



## הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים

ה. בעקבות הליקויים שמצאה הביקורת היא גיבשה ביחד עם מנהלת מחלקת שטרות שינוי ושיפור בדפוסי הפקדת ערבויות המתבצעת בענף שטרות ובנוהל 3.02.6 - רישום ומעקב ערבויות.

9.25 בשיבה שנערכה בראשות מ"מ מנכ"ל החברה סוכמו הנושאים הבאים:

9.25.1 הממונה על הנכסים בחברת חוף בת-ים תוודא כי הערבות המתקבלת להפעלת הנכסים היא על שם הבעלים החתומים בחוזה מול החברה ובמידה שמתחלפים בעלים באישורה יש להתאים את הערבות בהתאם.

9.25.2 הממונה על הנכסים תדרוש בתקיפות ובכתב מזכ"ן חוף האופנועים להמציא ערבות כספית בגובה הכספי המוגדר בחוזה. עותק מהמכתב יישלח למ"מ המנכ"ל, לסמנכ"ל תכנון וארגון והיועץ המשפטי של החברה.

9.25.3 גובה הערבות למכרז/חוזה ייקבע בסכום כספי קבוע ולא כאחוזים מההצעה.

9.25.4 הממונה על הנכסים בחברה ומנהלי המחלקות והחשבים יוודאו כי גובה הערבות אותה הפקידו הקבלנים יהיה תואם להיקף העבודות שאותן הם מבצעים, ובייחוד כשמדובר במכרזי המסגרת, ובמידת הצורך, באם היקף העבודות יעלה על גובה הערבות שאותה הפקיד הקבלן, יש לדרוש ערבות נוספת.

9.25.5 הממונה על הנכסים בחברה ומנהלי המחלקות יוודאו כי הערבות ניתנה על ידי אותו זכ"ן שחתום על החוזה מול העירייה (ובאם במהלך החוזה התחלפו הבעלים יש לדרוש החלפת הערבות בהתאם).

9.25.6 הממונה על הנכסים בחברה תוודא כי באותם המקרים שבהם נדרשים הזכיינים לבצע עבודות שיפוץ או עבודות פיתוח במסגרת החוזה, הם יפקידו את כתבי הערבויות הנדרשים לכך, מייד עם ביצוע החוזה.

## 10. רישון עסק לנכסים המופעלים

**10.1.** בכול החוזים שנחתמו עם הזכיינים השוכרים מתחייבים הם למלא בקפדנות אחר כול דין בכול הנוגע להסכם ולטפל ולקבל את האישורים והרשיונות הנדרשים לניהול העסק אותו הם מפעילים, כשהטיפול אמור להתבצע ישירות על ידי הזכ"ן/השוכר מול המחלקה לרישוי עסקים.

**10.2.** מבדיקת הביקורת עולה כי רק ב- 3 מתוך 9 הנכסים הפעילים שנבדקו, פעלו הזכיינים השוכרים כנדרש, הסדירו ועמדו בדרישות המתחייבות של הגורמים המקצועיים הכרוכות בקבלת רשיון העסק:  
א.ל.ס סער בע"מ - המפעיל את בריכת השחייה בעמידר,  
מנשה יונה - המפעיל את הקיוסק באיצטדיון הכדורגל,  
ברק אבני דרך - הפעלת החניונים ברח' בן-גוריון.  
כול יתר 6 הנכסים פעלו בעבר וממשיכים לפעול גם היום תקופות ממושכות ללא רשיון לעסק. כנגד חלקם הגדול גם הוגשו במהלך השנים המלצות לכתב אישום, שמרביתן לא "הבשילו" לכתב אישום, כמפורט להלן:

**10.2.1.** הבריחוף פעל ב- 3 עונות רחצה 2005 – 2007, מבלי שהצליח להסדיר ולקבל רשיון לעסק. במרץ 2007, בעקבות המלצה לכתב אישום של המחלקה לרישוי עסקים, שהוגשה ביולי 06, הועמד הזכייין לדין וניתן צו סגירה לעסק. הזכייין נקט בצעד מתוחכם והחליף את שם החברה המפעילה את המקום ופתח מחדש בכול ההליכים להוצאת רשיון לעסק על שם החברה החדשה, מבלי שהדבר זכה לתגובה או התייחסות מצד הממונה על הנכסים בחברת חוף בת-ים.

הזכייין החדש, אן חופים ונכסים, שהחל להפעיל את המקום בעונת הקיץ 2008 הגיש בקשה לרשיון לעסק רק לאחר שקיבל מכתב התראה מהמחלקה לרישוי עסקים. הבקשה נמצאת בהליכי רישוי וטרם הוסדר רשיון העסק.

**10.2.2.** המסעדה בחוף האופנועים - "מסעדת תאיו" פועלת אף היא כבר בשנתה הרביעית ללא רשיון לעסק, ולאחר שמספר המלצות להגשת כתב אישום כנגד הזכייין לא אושרו! הועברה המלצה מחדש להגשת כתב אישום ביוני 2008 כנגד מפעיליו נס חן ניהול חופים.

**10.2.3.** מסעדת "המרפסת" פועלת בשנתיים האחרונות ללא רשיון לעסק וגם הזכייין החדש (ישן) שהפעיל גם קודם לכן את המסעדה החל להפעיל את המקום בקיץ 2008. "אור דור שירותי מזון" הגיש בקשה לרשיון לעסק. הועברה המלצה חדשה להגשת כתב אישום ביולי 08, ובעקבות כך הזדרז הזכייין להגיש את הבקשה וזו נמצאת בטיפול. לציין כי בעבר הגישה המחלקה לרישוי עסקים המלצה לכתב אישום בגין הפעלת עסק ללא רשיון, אולם הן לא אושרו!

**10.2.4.** מסעדת על גל - פועלת ללא רשיון לעסק. הועברה המלצה להגשת כתב אישום כנגד מפעילו אדי כהן, בחודש אוקטובר 2006. מאז הבקשה ממתינה להחלטתה. כנ"ל המזנון הנמצא מתחת למסעדת המרפסת.

## הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים

לאחרונה נקט הזכייין אדי כהן בצעד מתוחכם והוציא עצמו מהבעלות על החברה המפעילה את המקום "טובגו מסעדנות".

**10.2.5.** תחנת המוניות הרכבת הקלה - בשנתה הראשונה פעלה התחנה כראוי וקיבלה רשיון לעסק, אולם משהועתקה התחנה לקרבת הכביש הראשי בקיץ 06 ניתן סרוב לאשר את הבקשה על ידי גורמי רישוי רבים ולפיכך היא פועלת ללא רשיון לעסק עד היום. הוגשה המלצה של המחלקה לרישוי עסקים להגשת כתב אישום כנגד בעלי החברה, אולם זו לא אושרה.

**10.2.6.** מזנון "מול הסלע" קיבל רשיון לעסק עד דצמבר 06. הביקורת מציינת כי רשיון העסק ניתן למרות שהיו במקום חריגות בנייה רבות שבעקבותיהם הוגשו כתבי אישום כנגד שוכר המקום, כולל פסקי דין של בית-המשפט עם צווי הריסה וקנסות הן בשנת 2001 והן בשנת 2003. המחלקה לרישוי עסקים לא עודכנה בכך ע"י ההנדסה או המחלקה המשפטית. מינואר 07 פועלת שוב המסעדה ללא רשיון לעסק. הוגש כתב אישום, וביולי 08, החלו הליכים משפטיים כנגד שוכרי המסעדה החדשים אסולין דוד ויוגב חנן וחברת "אודיסאה" שחתומה על החוזה עם חברת חוף בת-ים.

**10.2.7.** בחלוף 7 חודשים מאז נערכה הביקורת, המצב נשאר בעינו. רק בנכס אחד- המסעדה בחוף האופנועים תוכל לקבל בקרוב את רשיון העסק לאחר שכול נושא הבנייה החריגה והבלתי חוקית במקום נמצאת בתהליך הסדרה במסגרת אישור היתרי הבנייה.

**10.2.8.** הביקורת סבורה, שעל מ"מ מנכ"ל החברה ביחד עם סמנכ"ל תכנון להפעיל את אמצעי האכיפה העומדים לרשותם בחוק על מנת לחייב את שוכרי הנכסים לפעול ולהסדיר את רשיונות העסק בנכסים המושכרים.

**10.2.9.** הביקורת מציינת **בהערכה** את פעילותה המסודרת והעקבית של המחלקה לרישוי עסקים מול בעלי העסקים להסדרת רשיון העסק ואת פעולותיה התקיפות לאכיפת החוק. ברבים מהעסקים הגישה המחלקה המלצות לכתבי אישום כנגד השוכרים הזכיינים, אולם רק באחד מהמקרים ניתן האישור וההמלצה לכתב אישום "הבשילה" לכדי הגשת כתב אישום. התוצאה הכללית היא עגומה מאוד.

נכסים עירוניים רבים פועלים שנים רבות ללא רשיון לעסק ומבלי שהשוכרים נותנים את הדין על כך, ומבלי שהעירייה אוכפת כראוי את החוק המחייב את המחזיק בנכס לפעול להוצאת רשיון העסק, והדבר אומר דרשני!

**10.3.** הממונה על נכסי החברה/העירייה הלינה בפני הביקורת על כך שהמחלקה לרישוי עסקים אינה מעדכנת אותה כלל על העדר רישיון לעסק ועל הגשת כתבי אישום כנגד שוכרי נכסים אלו.

## **11. תשלום דמי שכירות בעבור השימוש בנכס**

**11.1.** בכול אחד ואחד מהחוזים שנחתמו עם הזכיינים מחוייבים הם בתשלום דמי שכירות בהתאם לחוזה שנחתם איתם ובמועדי תשלום המוגדרים בחוזה באופן ברור. לכול תשלום צריך להתווסף מע"מ כחוק וכול תשלום צמוד למדד יוקר המחייה.

**11.2.** היקף ההכנסה לחברת חוף בת-ים מהשכרת 10 הנכסים שהביקורת בדקה מגיע סה"כ ל- 1,045,300 ₪ בשנה (בתוספת מע"מ והצמדה):  
הבריחוף - 250,000 ₪ לשנה, ב- 3 תשלומים שווים (2 תשלומים שווים-זכיון חדש).  
בריכת עמידר - 35,500 ₪ לשנה, ב- 2 תשלומים שווים.  
קיוסק באיצטדיון - 32,000 ₪ לשנה, ב- 4 תשלומים שווים.  
חוף האופנועים - 84,700 ₪, בתשלום אחד מראש לפני עונת הרחצה.  
מסעדת המרפסת - 240,660 ₪, ב- 4 תשלומים.  
מסעדת על גל - 114,000 ₪, ב- 4 תשלומים שווים.  
חניונים בשפת הים - 126,500 ₪, בתשלום אחד מראש לפני תחילת עונת הרחצה.  
מרפאות - 24,000 דולר לשנה = 84,000 ₪ ב- 2 תשלומים שווים (עדיין לא מבוצעים תשלומים כי הנכס אינו פועל).  
תחנת מוניות - 17,760 ₪ לשנה ב- 12 תשלומים שווים.  
מזנון בחוף הסלע - 1,433 דולר לחודש = 60,186 ש"ח לשנה.

**11.3.** מבדיקת הביקורת את תשלומי הזכיינים בשנים 2006-2008, עולה כי מרבית הזכיינים משלמים את דמי השכירות במלואם ועל פי מועדי התשלום שנקבעו בחוזה כולל המע"מ וההצמדה ליוקר המחיה.  
בין אלו נכללים זכיון הבריחוף הקודם בנ"א כ"א והזכיון החדש, זכיון בריכת השחייה בעמידר, זכיון מסעדת המרפסת, זכיון מסעדת על גל, זכיון החניונים וזכיון המזנון בחוף הים מול הסלע.

**11.4.** מאידך, קיימים פיגורים בתשלומים על ידי מספר זכיינים או הם לא משלמים על-פי המועדים שהוגדרו בחוזה:  
הזכיון החדש בבריחוף - לא משלם על פי מועדי תשלום שבחוזה ואין מתבצע תשלום מע"מ. הסתבר לביקורת כי הנושא אושר על ידי הוועד המנהל של החברה בחודש יולי 08.

## הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים

הביקורת מציינת כי הזכיין טרם השלים את תשלום דמי השכירות לשנת 2008, למרות פניותיה הרבות של הממונה על הנכסים בחברה. מ"מ מנכ"ל החברה שיגר לזכיין מכתב התראה בפברואר 2009 ונראה כי החברה תנקוט בצעדים משפטיים כנגדו.

זכין קיוסק האינטרנט - חובות בתשלום מהשנים 2006 ו-2007 (כגון הצמדות למדד).

זכין חוף האופנועים - עדיין לא שילם את דמי השכירות לשנת 2008. התשלום הוסדר רק באוגוסט 08 לאור הערת הביקורת ולאחר בקשות רבות של הממונה על הנכסים.

תחנת המוניות הרכבת הקלה - היו חובות כספיים מהשנים 2006, 2007 ו-2008, אולם הנושא הוסדר לאחר התערבות של היועץ המשפטי ושליחת מכתב איום אליהם. נערכה התחשבות כוללת עם בעלי תחנת המוניות ואלו הפקידו את תשלומיהם עד לסוף שנת 2008 כנדרש.

**11.5.** המרפאות ברח' אמבר שנשכרו על ידי קופ"ח בריאות כללית - טרם מתבצע תשלום דמי השכירות מאחר שטרם החלו בשיפוץ/בניית המרפאות כמוגדר בחוזה וטרם אכלסו אותן.

**11.6.** הביקורת סבורה כי חברת חוף בת-ים צריכה לאכוף את גביית תשלומי השכירות באופן תקיף יותר ובמועדים שנקבעו בחוזה וכי במקום "לרדוף" אחרי תשלומיהם של הזכיינים. יש לדרוש מהזכיינים בתחילת כל שנה בחודש ינואר להגיע למשרדה של הממונה על הנכסים בחברה ולהפקיד את תשלומיהם במספר המחאות דחיות כפי שמחייב החוזה.

**11.7.** הביקורת מציינת כי בחלק מהחוזים ניתנו "הקלות" שונות לזכיינים השוכרים בשנים מסויימות, הן בתשלום שכ"ד או בהארכת תקופת החוזה, וזאת כתוצאה מהשקעותיהם בפיתוח/בניית הנכס.

בחלק מהמקרים הדבר היה מוגדר באופן ברור בתנאי המכרז הדבר ראוי ותקין, אולם בכול אותם מקרים שהקלה זו ניתנה לאחר חתימת החוזה הביקורת סבורה כי הדבר אינו יכול להיעשות ללא הגדרה ברורה של תבחינים או מתן דברי הסבר ברורים להחלטות שהתקבלו.

**11.8.** הביקורת מציינת כי לחלק מהנושאים הנ"ל ניתן מענה בסיכום המנכ"ל לדוח הביקורת על הפעלת המזנונים בנכסים עירוניים בנובמבר 2008.

**11.9.** הביקורת מציינת שוב כי לדעתה דמי השכירות שחוייב לשלם זכין חוף האופנועים, וזאת מתוקף ההסכם על הפעלת חוף אופנועי ים אינו רלוונטי יותר לאתר המסעדה הענק המופעל כיום בחוף האופנועים.

דמי השכירות בגובה 84,700 ₪ לשנה אינם משקפים לדעת הביקורת את דמי השכירות האמיתיים שנדרש היה לשלם לו היה מתקיים המכרז מראש להפעלת מסעדה זו - ראה לדוגמה דמי השכירות של מסעדת "המרפסת". לדעת הביקורת, הנושא צריך להיבחן באופן יסודי.

**11.10.** לדברי מ"מ מנכ"ל חברת חוף בת-ים, דמי השכירות לא שונו, וזאת בהתחשב בהיקף השקעותיו העצמיות הגבוהות של הזכיין בהקמת המסעדה ופיתוח השטח.

## **12. תשלומי הארנונה**

**12.1.** ב- 8 מתוך 10 הנכסים שנבדקו מחוייבים השוכרים בתשלום ארנונה, מים וביוב לעירייה. באתר הבריחוף משלמת חברת חוף בת-ים את תשלום הארנונה בעוד הזכיין מחוייב רק בתשלום מים וביוב. בנכס הנוסף בריכת עמידר לא הוטל תשלום הארנונה על הזכיין.

**12.2.** נמצאו 2 נכסים שלא חוייבו כלל בארנונה, מאחר שלטענת מנהל מחלקת ההכנסות הוא לא קיבל הודעה על כך, ולא נשלחו אליו החוזים על ידי הממונה על הנכסים בחברת חוף בת-ים (תחנת המוניות וקיוסק האיציטדיון). הממונה על הנכסים בחברת חוף בת-ים דחתה בתקיפות טענה זו ולדבריה, העבירה את החוזים וגם הוציאה מכתבים מסודרים למחלקת ההכנסות בעת החלפת הזכיינים, ואי גביית הארנונה נובע מחוסר סדר בגזברות.

**12.3.** 5 הנכסים שחוייבו בארנונה משלמים אותה כנדרש עם פיקוח מלא של מחלקת ההכנסות.

**12.4.** קיים חוב כספי גדול של הזכיין - "ברק אבני דרך", המפעיל את 5 מגרשי החנייה בחוף הים. נכון לאוקטובר 2008, הגיע חובו לכדי 660 אש"ח, חוב שכולל את חיוב הארנונה ל- 2008, ותשלומי ארנונה שלא שולמו משנים עברו על חלק מהמגרשים. הנושא הועבר לגבייה מנהלית. לדברי הממונה על הנכסים בחברת חוף בת-ים, מחלקת ההכנסות לא הייתה אמורה לחייב את הזכיין בתשלומי ארנונה על 2 מגרשי הכורכר הגדולים בדרום העיר, היות והזכיין לא רצה כלל להפעילם, זאת מאחר שבאמצע השבוע לא קיימת כלל דרישה לחנייה בהם והיא זו שביקשה ממנו להפעילם אך ורק בסופי השבוע. הממונה על הנכסים הוציאה מכתב בנושא זה במרץ 07 למנהל מחלקת ההכנסות. הממונה על הנכסים הבטיחה לטפל בנושא זה גם עם גזבר העירייה.

לדעת הביקורת, יש לחייב את הזכיין אך ורק בתשלומי הארנונה על אותם החניונים שאותם הוא מפעיל בפועל על פי דרישת חברת חוף בת-ים.

## הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים

סמנכ"ל תכנון וארגון הבטיח בישיבה שנערכה אצל המנכ"ל להתערב בנושא, לקיים דיון ולהנחות את מחלקת ההכנסות כיצד לפעול.

**12.5.** החוב הכספי הגדול של זכיון הבריחוף לשעבר בניר כ"א שהגיע ל- 416 אש"ח בגין אי-תשלום מים וביוב הגיע למסדרונות בית המשפט, ולמרות החלטת בית המשפט לא מילא הזכיון את החלטת בית המשפט ולשלם עד 10/7/08 25% מהחוב הכספי שהוטל עליו לשלם. העירייה תמשיך כנגדו בהליכים משפטיים.

**12.6.** הביקורת מציינת כי גביית הארנונה שנעשתה ממסעדת תאין לא תאמה את גודלה הריאלי של המסעדה. המסעדה חוייבה בתשלום ארנונה רק על שטח חלקי של מסעדה. כול שטח פרגוד החורף בגודל של קרוב ל- 400 מ"ר, שהתווסף למסעדה ע"י בעליה באופן לא חוקי, לא יחוייב בתשלום ארנונה וכנ"ל המטבח החדש רו השטחים המקוריים.

רק בעקבות סיור שערכה הביקורת במקום עם מנהל מחלקת ההכנסות הוגדל חיוב הארנונה של שטחי המסעדה ולדעת הביקורת גם היום החוב הארנונה אינו כולל את כול השטח וראוי היה לבצע במקום מדידות מסודרות של כול השטחים והמבנים שבעלי המסעדה בנו במקום.

**12.7.** בסיכום הישיבה שנערכה בראשות מ"מ מנכ"ל החברה סוכם כי אחריות גביית הארנונה הינה על מחלקת ההכנסות והיא זו שאחראית לקבל את החוזים שנחתמים עם החברה והזכיינים ולגבות את הארנונה בהתאם לחוזה, וזאת לאחר ההודעה שיקבל ממנהלת הנכסים בחברה על כניסת זכיון חדש לנכס.

## **13. תשלום אגרה לקבלת היתר להצבת כסאות מרגוע בשפת הים**

**13.1.** בעלי המזנונים המבקשים להציב כסאות מרגוע בשפת הים במטרה להשכירם לנופשים, נדרשים על פי חוק העזר העירוני לשלם אגרה עבור קבלת היתר להשכרת כסאות מרגוע אלו.

**13.2.** מ- 10 הנכסים שנבדקו בביקורת זו, רק 3 מהנכסים/מזנונים משכירים כסאות מרגוע בחוף הים ולפיכך הם נדרשים לשלם אגרה עבור ההיתר: מזנון מול הסלע, מסעדת טובגו המופעלת על ידי זכיון מסעדת המרפסת ומסעדת חוף תאין - חוף אופנועי הים.

**13.3.** מבדיקת הביקורת נמצא כי תשלומי אגרת כסאות הנוח בשנים 2006 ו- 2007 שילמו 3 זכייני מסעדות אלו את האגרה כנדרש.

**13.4.** בעונת הרחצה 2008 רק השוכר של מזנון מול הסלע שילם כנדרש את מלוא תשלום האגרה בסך 23,484 ₪ (עבור הפעלת 90 כסאות מרגוע) וחתם על הסכם הרשאה להיתר להצבת כסאות מרגוע מול העירייה. מאידך, 2 זכייני מסעדת תאיו והמרפסת שילמו חלקית את האגרה, כול אחד מהם שילם 30,000 ₪.

למסעדת תאיו נותר חוב לתשלום של 17,352 ₪ (היתר ל- 180 כסאות) ואילו למסעדת המרפסת – טובגו נותר חוב של 11,760 ₪, היתר ל- 160 כסאות מרגוע. שני זכייני/שוכרי מסעדות אלו טרם חתמו על הסכם הרשאה מול העירייה, למרות שהדבר היה צריך להתבצע כבר בתחילת עונת הרחצה.

**13.5.** הביקורת מציינת כי חצי שנה לאחר כתיבת הדוח (מרץ 09), טרם שילמו 2 בעלי חוב אלו את חובם לעירייה. לדברי חשבת חטיבת התפעול, סמנכ"ל תפעול סיכם עם בעלי המזנונים כי חובם ישולם בתחילת עונת הרחצה 2009 ובמידה שלא יעשו כן, הם לא יקבלו את ההיתר להצבת כסאות לשנת 2009 וכתוצאה מכך יוגשו כנגדם דוחות ברירת קנס.

**13.6.** בישיבה שהתקיימה בראשות המנכ"ל, נתבקש המבקר לבדוק את גובה האגרה המוטלת על בעלי המזנונים לשלם בגין ההיתר להצבת כסאות נוח בשפת הים.

לדברי סמנכ"ל תפעול, גובה התשלום נקבע בחוק העזר העירוני וגם אם התשלום הנגבה הינו גבוה מעט ביחס לחופי רחצה אחרים, בעלי המזנונים יכולים להקטין את כמות הכסאות שאותם הם מבקשים להפעיל ולהקטין בכך את גובה תשלום האגרה.

**13.7.** הביקורת מציינת כי חשבת חטיבת התפעול ובמחלקת חוף הים מחתימים על ההסכמים עם העירייה גורמים/אנשים שונים שלא ברור מי הם ובאיזה זכות חותמים הם על הסכמים מול העירייה, מאחר שלא הם הזכיינים ששכרו מסעדות/מזנונים אלו מהעירייה וחותרים על ההסכמים איתם. לדוגמה: על חוזה המרפסת חתומה חברת אור דור שירותי מזון, מאידך, על ההסכם עם העירייה לרשיון להצבת כסאות חתום איציק אוחנה.

מזנון "מול הסלע" חתומה העירייה על ההסכם מול חברת "א.א. אודיסאה שירותי מזון", מאידך ההסכם על הרשיון להצבת כסאות מרגוע חתום אדם בשם יעקב כהן, שהוא שוכר משנה של יוגב חנן שרכש את חברת אודיסאה, אבל הוא עצמו לא חתום על חוזה מול העירייה !



## הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים

**13.8.** ברשיון הניתן להשכרת כסאות המרגוע, עליו חתומה העירייה או מי מטעמה, אין כול התייחסות לנושא הביטוח, המגן על העירייה כתוצאה מתביעה של אלו מהנופשים הנפגעים כתוצאה משימוש בכסאות מרגוע, ולדברי היועץ המשפטי, מוגשים כול שנה תביעות רבות של נופשים הנפגעים משימוש בכסאות מרגוע בעיקר באצבעות הידיים.

**13.9.** הביקורת מציינת כי נושא הפיקוח השוטף של מחלקת חוף הים וטיפולו הכולל בנושא החתמת בעלי המזנונים על ההיתרים והפיקוח על כמות הכסאות שמפעילים בעלי המזנונים לוקה בחסר ואינו מסודר.

**13.10.** לאור כול הליקויים שהוצגו על ידי הביקורת בנושא הנדון, סוכם עם סמנכ"ל תפעול לזמן ישיבה עם כול הגורמים הנוגעים בנושא בכדי לסכם דרכי פעולה להסדרתם. התקיימה ישיבה ב- 8/9/08 ביחד עם כול הגורמים הקשורים בנושא, ובה סוכם הנושאים השונים הקשורים בנושא זה, כדלקמן:

### **13.10.1** הנוסח המשפטי של ההסכם/הרשיון/ההיתר

(1) הממונה על הנכסים בחברת חוף בת-ים תכין טיוטה של נוסח היתר (דוגמת ההיתר להצבת כסאות ושולחנות של המחלקה לרישוי עסקים), שתשלב את הנושאים הכלולים ברשיון הניתן היום לבעלי המזנונים.

(2) היתר זה יינתן למבקשים להשכיר כסאות בחוף הים ובאם יעמדו בתנאים ובדרישות שהעירייה קבעה. הטיוטה תועבר להתייחסות היועץ המשפטי, סמנכ"ל תפעול, מנהל מחלקת חוף הים וה-ח"מ.

(3) בהיתר ייכלל ויפורט נושא התשלומים והביטוחים שעל מקבל ההיתר יהיה לבצע כתנאי לקבלת ההיתר.

(4) הכנת טופס ההיתר תסתיים עד סוף חודש ספטמבר 08.

### **13.8.2** זרות מבקש ההיתר

(1) סוכם כי רק שוכר החתום על הסכם/חוזה מסודר עם העירייה לשכירת נכס בחוף הים יהיה רשאי לבקש את ההיתר להצבת כסאות בחוף הים.

## הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים

(2) העירייה לא תחתום על הסכמים או לא תיתן היתרים לשוכרי משנה הפועלים בשטח מתוקף הסכמים פרטיזניים שעשו עם שוכר הנכס, בין אם הוא דייר מוגן או שוכר רגיל של הנכס.

(3) הנושא חייב להיות ברור. הזכות להפעיל ולהשכיר כסאות בחוף הים אינה דבר מובן מאליו ואינה מהווה חלק מהשכרת הקיוסק/המזנון. זכות זו היא של העירייה בלבד. העירייה תיתן היתר לבעלי מזנונים שהיא תקבע להשכיר כסאות בחוף הים ובתמורה לתשלום אגרה שנקבע בחוק.

### 13.8.3 הליך הוצאת ההיתר להצבת כסאות נוח בחוף הים

(1) מנהל מחלקת חוף הים יסכם בתוך השבועיים הראשונים לתחילת עונת הרחצה עם כול אחד מבעלי המזנונים/מסעדות בחוף הים המעוניינים להשכיר כסאות את כמות הכסאות שברצונם להפעיל בחוף. מנהל מחלקת חוף הים ימלא ויאשר את טופס הבקשה להצבת כסאות ובה תצויין כמות הכסאות המבוקשת.

(2) אישור לזהות שוכרי הנכסים - מנהל מחלקת חוף הים יעביר רשימה מרוכזת של שוכרי המזנונים המבקשים לקבל היתר להצבת כסאות אל הממונה על הנכסים בחברת חוף בת-ים בכדי לקבל את אישורה בדבר התאמת זהות שוכרי הנכסים בחוף הים לאלו מבקשי ההיתר.

(3) מבקש ההיתר יפנה עם הטופס המאושר ע"י מנהל מחלקת חוף הים לחשבת החטיבה ויסדיר את תשלומיו לעירייה בעבור קבלת ההיתר. לאחר אישורה ייתן ההיתר. סוכם בישיבה כי מבקש ההיתר רשאי יהיה להפקיד כתשלום גם המחאות שאינן נושאות את שמו, ובלבד שהוא יהיה אחראי להן.

(4) על ההיתר יהיה חתום סמנכ"ל תפעול. תוקף ההיתר יהיה לעונת הרחצה בלבד.

(5) באם שוכרי המזנונים לא יסדירו את ההיתר בתוך חודש הימים הראשון של עונת הרחצה, ייאסר עליהם להציב ולהפעיל כסאות בשפת הים.

(6) באם מקבל ההיתר לא ישלים עד סוף עונת הרחצה וישלם את מלוא אגרת ההיתר, בעונת הרחצה שלאחר מכן לא תתקבל בקשתו להיתר ויאסר עליו להפעיל כסאות בחוף הרחצה עד להשלמת החוב הכספי.

#### 13.8.4 פיקוח ובקרה

מנהל מחלקת חוף הים יקיים פיקוח ובקרה מסודרים אחר הנושא ועל כמות הכסאות שבהם משתמשים בעלי המזנונים.

#### 13.8.5 נושאים כלליים

(1) מזנון בחוף הסלע - "מול הסלע" – החוזה עם העירייה הסתיים במרץ 08. הממונה על הנכסים בחברת חוף בת-ים תפרסם מכרז בסיום עונת הרחצה הנוכחית. עם סיום העונה ייסגר המזנון והעירייה תהרוס את כול הבנייה הבלתי חוקית שנעשתה במקום בשנים האחרונות. שוכר הנכס נדרש לשקם ולשפץ את אשר יידרש ולהסדיר את כול אשר נדרש לקבלת רישיון העסק.

(2) מנהל מחלקת חוף הים יודיע באופן מסודר לכול בעלי המזנונים כי בעונת הרחצה הבאה קיץ 2009 לא יותר השימוש בכסאות נוח מעץ, וזאת לאור מקרי קטיעות אצבעות המתרחשים מעת לעת. יותר שימוש רק בכסאות פלסטיק ומיטות שיזוף. על בעלי המזנונים יהיה להיערך לכך מראש. ההיתר יינתן רק לכסאות מפלסטיק (הממונה על הנכסים בחברה תכליל זאת בנוסח ההיתר).

(3) הממונה על הנכסים בחברה תיידע גם את מנהל מחלקת חוף הים בכול עת שייחתם הסכם שכירות חדש עם שוכרים בנכסים הנמצאים בחוף הים.

#### 14. המצאת פוליסות ביטוח

**14.1.** בכול אחד מהחוזים שעליהם חתמו והתחייבו הזכיינים השוכרים את נכסי העירייה, חתמו הם על התחייבות לבטח את עצמם ואת עובדיהם ולבטח את עצמם בביטוח צד ג' ולהחתים את חברת הביטוח על נספח המאשר את קיום כול דרישות הביטוח הנדרשות בחוזה.

**14.2.** הביקורת מציינת כי בחוזים הוכנסו סעיפי ביטוח רבים ומקצועיים שמהווים בעייה, היות שאף מנהל לא בודק אותם ומאידך, עלות ביצועם הכספית לזכיון המכרז גבוהה (עלות אותה משקלל הקבלן בתחשיב הכספי שהוא מגיש בהצעתו למכרז). כמו כן אין המנהלים נוהגים לבקש ולהחזיק אצלם עותק מפוליסת הביטוח שאותה אמור הזכיון להאריך ולחדש בעת הארכת תקופת החוזה.

**14.3.** מבדיקת הביקורת את תיקי הנכסים המושכרים עולה כי הנושא לוקח בחסר, אינו מתקיים כנדרש, ובהמשך לישיבה שהתקיימה אצל סמנכ"ל תכנון לאחר הביקורת שנערכה במזנונים בבתי הספר סוכם כי כלל סעיפי הביטוח הנדרשים בחוזים השונים ייבדקו באופן מקצועי על ידי יועץ ביטוח חיצוני, וזאת בכדי שלא לכלול סעיפי ביטוח רבים שעלותם הכספית לזכיין גבוהה ובאופן עקיף מוטלת על העירייה.

**14.4.** לאור הליקויים ואי אכיפת הנושא על ידי המנהלים בחוזים השונים בעירייה סוכם כי מנכ"ל העירייה יקיים ישיבה עם ה-ח"מ, היועץ המשפטי וסמנכ"ל תכנון וארגון במגמה לבחון את כלל נושאי הביטוח שבחוזים השונים, כיצד ייקבעו, מי יבדוק אותם וכיצד לאכוף את ביצועם. ישיבה שכזו התקיימה ב- 23/10/08 ובה נדונו נושאי הביטוח בחוזים ונושאים שונים נוספים אותם העלה המבקש, הקשורים בנושאי ערבויות וביצוע עבודות שיפוץ/פיתוח בנכסים עירוניים.

#### **14.5.** להלן סיכום המנכ"ל מישיבה זו:

- (1) הממונה על הנכסים בחברה תיפגש עם יועץ ביטוח חיצוני שייקבע על ידי היועץ המשפטי במטרה להגדיר את דרישות הביטוח שיש לכלול בסוגי החוזים השונים שהעירייה עורכת עם קבלנים חיצוניים/ספקי שירותים שונים ועם שוכרי נכסים.
- (2) כול קבלן/שוכר נכס החותם על חוזה עם העירייה יידרש להמציא את פוליסת הביטוח עם תחילת החוזה עם העירייה כחלק מהתנאים ומהדרישות של העירייה ל-"הפעלת החוזה". הנושא ייבדק על ידי הממונה על הנכסים בחברה ועל ידי המנהל הממונה על ביצוע החוזה.
- (3) פוליסת הביטוח שתובא על ידי הקבלן תועבר ע"י הממונה על הנכסים בחברה לבדיקה ואישור יועץ הביטוח החיצוני.
- (4) עלויות תשלום שכר יועץ הביטוח ייכללו במסגרת עלויות הכנת מסמכי המכרז.
- (5) בעת הארכת תקופת החוזה עם הקבלן/שוכר הנכס הם יידרשו להמציא פוליסת ביטוח חדשה שתכסה את תקופת החוזה הנוספת.

#### **15. נהלים בחברה**

**15.1.** בחברה אין קובץ נהלים משלה המסדיר את פעולותיה המנהליות והתפעוליות בקשת הפעילויות שבהן החברה עוסקת.

## הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים

**15.2.** הממונה על הנכסים קיבלה את קובץ אוגדן נוהלי העירייה ביחד עם המנהלים בחברה לתרבות פנאי וספורט ועם כול מנהלי העירייה, אולם לביקורת הסתבר כי קובץ הנהלים נזרק במשרדים כלאחר יד וזמן ממושך נדרש למוצאו.

**15.3.** הביקורת סבורה כי על מ"מ מנכ"ל החברה להורות את עובדיו לפעול על פי נוהלי העירייה באותם התחומים שהחברה מבצעת עבור העירייה פעולות שונות, כגון: מכרזים והפעלת נכסים.

**15.4.** לדברי מ"מ מנכ"ל החברה הוא הנחה את הממונה על הנכסים בחברה לפעול על פי נוהלי העירייה בכול אותם תחומים שהחברה מבצעת פעילויות עבור העירייה.

## **16. סיכום הביקורת**

נערכו שתי ישיבות לסיכום הביקורת עם מ"מ מנכ"ל החברה (מנכ"ל העירייה) וסמנכ"ל תכנון וארגון, וזה הנחה את הממונה על הנכסים בחברת חוף בת-ים לפעול בדחיפות להסדרת הליקויים שהוצגו בדוח הביקורת ולדווח לו על תיקונם.

## **17. הביקורת ממליצה:**

### **17.1 פרסום המכרז**

א. לאור מיעוט הזכיינים המגישים הצעות למכרזים להפעלת נכסים יש צורך לתת את הדעת בנושא זה, החל בנושא הפרסום ועד ההחלטה לפרסם את המכרז פעם נוספת כאשר יש מיעוט מציעים.

ב. בתום תקופת החוזה הנוכחי יש להפסיק את הסכם השכירות החד-צדדי עם השוכר תחנת המוניות הרכבת הקלה ולפרסם מכרז כחוק.

ג. מהנדס העירייה ירז את הליכי אישור הבקשה וזרוז כול הנושאים והפעולות המתבקשות בכדי שניתן יהיה להוציא היתר בנייה להקמת המרפאות ברח' אמבר בכדי לאפשר לזכיין שירותי בריאות קופ"ח כללית להתחיל לפעול באתר על פי תנאי החוזה שנחתם איתו, ולאפשר לעירייה לקבל את דמי השכירות מהשכרת נכס זה.

17.2 חתימה על חוזים והארכתם

- א. יש לוודא כי כול החוזים יהיו חתומים על ידי 2 בעלי זכות החתימה בחברת חוף בת-ים כולל מועדי החתימה.
- ב. הממונה על הנכסים בחברת חוף בת-ים תקפיד לוודא כי הזכיינים שחתמו על ההסכם עם החברה לא יחליפו בעלויות או שמות של חברות, וכי בכול עת שזכייין יבקש לשנות את שם החברה או בעלים בחברה הדבר ייעשה אך ורק לאחר קבלת אישור ותאום עם הממונה על הנכסים בחברת חוף בת-ים, לאחר קבלת חוות דעת של היועץ המשפטי של החברה ואישור מנכ"ל החברה, ולאחר חתימה על נספח מסודר שיצורף לחוזה. הממונה על הנכסים תכין נספח לנושא הנדון.
- ג. יש לפעול על פי תנאי החוזים ולהודיע בכתב 30 יום לפני תום סיום החוזה לזכייין או שהזכייין יודיע לחברה על רצונו בהמשך הארכת החוזה.
- ד. יש להאריך את החוזים ולחתום עליהם על הטופס שהוכן לנושא זה על ידי המחלקה המשפטית, וזאת על פי הנוהל שקבעה העירייה בנושא הנדון (נוהל מס' 3.03.2).
- ה. בעת הארכת החוזים, יצרף הזכייין אישור של עו"ד החברה המאשר את שם החברה ושמות בעלי החברה בעת החתימה.
- ו. באותם המקרים שבהם יסתבר כי הזכייין אינו פועל כראוי להסדרת רשיון העסק או מבצע עבודות הנדסיות/פיתוח ללא היתר בנייה, לא תאריך חברת חוף בת-ים את החוזה איתו באופן אוטומאטי, אלא לאחר בירור יסודי של הנושא אצל מ"מ מנכ"ל החברה וקביעת עמדה ברורה כיצד להמשיך לנהוג בנושא.
- ז. לאחר בחירת זכייין חדש להפעלת נכס עירוני תוציא הממונה על נכסי העירייה/החברה בחברת חוף בת-ים מכתב הודעה מסודר לכול בעלי התפקידים בעירייה שיש להם עניין וטיפול בנושא הנכסים כדלקמן: מנכ"ל העירייה, סמנכ"ל תכנון וארגון, גזבר העירייה, מנהל מח' הכנסות, מנהל המח' לרישוי עסקים, מנהל מחלקת חוף הים, מנהלת ענף שטרות, מנהלת גף תכנון, מנהלת מחלקת החשמל, וזאת על מנת ליידעם ולדרוש מהם לקיים את הפעולות הנדרשות מול הזכייין, כול אחד בתחום שעליו הוא אחראי.

## הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים

הממונה על נכסי החברה/העירייה תכין טופס הודעה מסודר שיופץ לכול בעלי התפקידים ותוודא כי הם קיבלו אותו. עותק מההודעה יישאר בתיק הנכס.

ח. הממונה על נכסי החברה בחברת חוף בת-ים תקיים סיור קבלה עם הזכין המסיים את פעילותו בנכס העירוני. יוכן טופס קבלה מסודר של הנכס ועליו יירשמו בפירוט ובמדוייק מצבו של הנכס. במידה שבנכס קיימים נושאים שעל השוכר לתקן הוא יידרש לבצע זאת על חשבונו בפרק הזמן שיסוכם עליו. שחרור הערבות של הזכין יותנה רק לאחר מסירת הנכס כשהוא במצב תקין.

ט. הליך דומה יבוצע מול הזכין השוכר מקבל הנכס, וזאת באמצעות טופס מסירת נכס עליו יחתום השוכר מקבל הנכס. בטופס זה תירשם התחייבות של הזכין לשמור על תקינות הנכס ולמסרו במצב תקין חזרה לחברה בתום תקופת החוזה.

### 17.3 פיקוח ובקרה על ביצוע החוזים

א. סמנכ"ל תכנון וארגון יבחן את מכלול הנושאים הדורשים את פיקוח השוטף של הממונה על הנכסים בחברת חוף בת-ים במטרה להגביר את נושא הפיקוח והסדרת כול מכלול הנושאים המתבקשים מתוקף החוזים של הנכסים המניבים אל מול הזכיינים/השוכרים.

ב. לדרוש את כתבי הערבויות בגובה הכספי המוכתב בחוזה משוכרי המזונן באיצטדיון ושוכרי מסעדת חוף האופנועים.

ג. תיאום רוחבי בתוך העירייה - מנהל המחלקה לרישוי עסקים, המחלקה המשפטית, מנהלת ענף שטרות ומנהלת גף תכנון עיר, יעדכנו את הממונה על נכסי החברה/העירייה בכול הנושאים/הבעיות המתרחשות בנכסים בתחומים עליהם הינם מופקדים: בנייה חריגה, רשיון עסק, ערבויות, הגשת כתבי אישום, משפטים וכול'.

### 17.4 כתבי ערבויות

א. יש להקפיד ולדרוש את כתבי הערבויות המוגדרים בחוזים, הן אלו שנועדו להבטחת קיום תנאי החוזה והתשלומים והן אלו שנועדו להבטיח את ביצוע השיפוצים הנדרשים. יש לכלול בכתב הערבות גם את החזרת הנכס באופן תקין ומסודר לחברה.

## הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים

- ב. יש לרכוש את התוכנה לניהול נכסים על מנת לאפשר לממונה על הנכסים לנהל באופן מסודר יותר את הפיקוח והמעקב על נכסי החברה/העירייה.
- ג. שחרור הערבות לשיפוצים תבוצע רק לאחר אישורה של הממונה על הנכסים בכתב לענף שטרות כי הסתיימה תקופת השיפוץ וכי כול השיפוצים בוצעו כמתחייב בחוזה, כולל אישור הנדסי לעבודות שבוצעו.
- ד. הממונה על נכסי החברה תבדוק ותוודא כי הערבות שאותה מפקיד הזכיהן שחתם על החוזה תהיה זהה לאותם הבעלים/החברה שחתמה על החוזה מול חברת חוף בת-ים. הדבר ייעשה גם בעת הארכת תקופת החוזים שמשמעותה הארכת הערבויות.
- ה. שחרור ערבויות ייעשה לאחר שהממונה על נכסי החברה/העירייה תקבל את הנכסים באופן תקין ומסודר משוכר הנכס ולאחר שמנהל מחלקת ההכנסות יאשר כי שולמו כנדרש כול תשלומי הזכיהן השוכר לעירייה: דמי שכירות ותשלומי ארנונה, מים וביוב, וחשבת חטיבת התפעול באותם המקרים שהזכיהן נדרש לשלם עבור אגרת כסאות נוח.
- ו. מנהל מח' החשבות יכין טופס בקרה פנימית ("טופס טיולים"), עליו יחתמו כול בעלי התפקידים הנ"ל בטרם ישוחרר כתב הערבות. הביקורת ממליצה כי שחרור הערבויות בענף שטרות ייעשה רק לאחר אישורו של מנהל מח' החשבות.
- ז. מנהלת ענף שטרות תדרוש את חתימתה ואישורה של הממונה על הנכסים בעת קבלת טופסי ערבויות, הארכת הערבויות כי הערבות רשומה ע"ש אותם הבעלים בחברה שחתומה על החוזה מול החברה/העירייה.
- ח. יש לדרוש ערבות בנקאית כמו בכול החוזים משוכרי תחנת הרכבת הקלה, ובאם כן תחליט החברה להמשיך הסדר זה, יש לדרוש את כול המסמכים המשפטיים המבהירים מי הם בעלי זכויות החתימה באותה חברה שיכולים לחתום על שטרי החוב להבטחת תשלום דמי השכירות.

## 17.5 ביצוע שיפוצים – שדרוג הנכסים

- א. באותם הנכסים שבהם יידרש הזכיהן לבצע שיפוצים/עבודות פיתוח בנכס המושכר, יש להגדירם באופן מסודר במסגרת תנאי המכרז המתפרסם, לצרף נספח מסודר של תאור העבודות המבוקשות, כתב הכמויות והאומדן הכספי, ולהגדיר את ההטבות שאותן יקבל הזכיהן באם יבצע עבודות אלו, הן במשך החוזה והן בתשלום דמי השכירות.



## הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים

- ב. הממונה על הנכסים תקפיד לוודא ולפקח כי כול עבודת שיפוץ/שדרוג שיבקש הזכיין לבצע תאושר מראש ובכתב על ידי מנכ"ל חברת חוף בת-ים, כולל הצגת תכניות ועלויות ביצוע.
- עותק ממסמכים/תכניות אלו יישמרו בתיק הנכס שבחברה, ולפני כול בקשה לרשיון לעסק בנכס עירוני המוגש למחלקה לרישוי עסקים תועבר לאישורה של הממונה על הנכסים, שתאמת את שם מגיש הבקשה לזה שחתם על חוזה השכירות של הנכס, ובאם תוך 30 יום לא תאשרה, הבקשה תמשיך את מסלול האישורים הקבוע כחוק.
- ג. לפני ביצוע העבודות ההנדסיות על ידי הזכיין, תוודא הממונה על הנכסים בחברת חוף בת-ים כי הזכיין קיבל את היתר הבנייה לעבודות ההנדסיות המתבקשות. יש לפקח על כך באופן מסודר ושיטתי. יש להפסיק את הנוהג הפסול שעל פיו השוכרים מבצעים את העבודות ההנדסיות ורק לאחר מכן מטפלים בהוצאת היתר הבנייה. מנהלת גף תכנון תעדכן את הממונה על הנכסים בנושא.
- ד. תעודת גמר - הממונה על הנכסים תדרוש מהזכיינים המבצעים עבודות הנדסיות להוציא תעודת גמר מאגף ההנדסה בכדי לוודא כי כול הגורמים המקצועיים מאשרים עבודה זו. יש לכלול דרישה זו גם בחוזים.
- מנהלת גף תכנון תקפיד לדרוש ממקבלי ההיתר את יישום הליך הוצאת תעודת הגמר ותעדכן את הממונה על הנכסים.
- ה. הממונה על נכסי החברה והפיקוח על הבנייה באגף ההנדסה יקיימו פיקוח מסודר בביקורים בנכסים לפחות פעמיים בשנה על הנכסים המושכרים לזכיינים בכדי שהשוכרים לא יבצעו בהם פעולות בנייה שלא כחוק ושלא על פי היתר בנייה מאושר. יש להגיש כתבי אישום כנגד שוכרים אלו שלא יקפידו על קיום החוק ויבצעו פעולות בנייה ללא היתר מאושר.

### 17.6 רשיונות לעסק

- א. מצב הסדרת רשיונות העסק בנכסים שאותם משכירה חברת חוף בת-ים לזכיינים הוא בכי רע ועל העירייה לאכוף את החובה להוצאת רשיון העסק באופן תקיף יותר מכול אותם הזכיינים השוכרים את נכסיה.
- ב. יש לזרז ולקצר את הליך הגשת כתב האישום כנגד אותם שוכרים שלא יפעלו כנדרש להוצאת רשיון העסק ולהגיש כתבי אישום.

#### הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים

ג. על חברת חוף בת-ים לסרב להחלפת בעלים שנעשתה שלא בתאום איתה וכתוצאה מהגשת כתבי אישום או העמדה לדין של חברות או שוכרים שלא פעלו כחוק להסדרת רשיון העסק.

#### 17.7 תשלום דמי השכירות

- א. הממונה על הנכסים תאכוף את תשלום דמי השכירות על פי המועדים המוגדרים בחוזים שנחתמו.
- ב. הממונה על הנכסים תפעל בנחרצות לגבות דמי שכירות מהזכיינים שטרם הסדירו את תשלומיהם לשנת 2008 או שחייבים כספים משנים עברו.
- ג. הממונה על הנכסים תגבה בראשית כול שנה את התשלום השני מכול אחד ואחד משוכרי הנכסים באמצעות המחאות דחיות.

#### 17.8 תשלום ארנונה לעיריית בת-ים

- א. הממונה על הנכסים תעביר את חוזהיהם של זכיינים חדשים השוכרים נכסים עירוניים למנהל מחלקת ההכנסות ותוודא כי מוסדר נושא גביית תשלום הארנונה.
- ב. יש להמשיך בתהליך הגבייה המנהלי כנגד זכיין הבריחוף לשעבר חברת בניר כ"א בע"מ שאינו פועל בהתאם להחלטת בית המשפט ואינו משלם את חובו לעירייה.
- ג. גזבר העירייה יפעל להסדיר את החוב של חברת חוף בת-ים לעירייה בגין תשלום הארנונה עבור הבריחוף.
- ד. הממונה על נכסי החברה תברר את החוב הכספי הגבוה של קבלן החניונים "ברק אבני דרך" בגין החיוב על החניונים הבלתי מרוצפים שעליהם לדבריה לא היה צריך כלל לשלם דמי שכירות ותשלומי ארנונה.
- ה. יש לוודא חיוב בארנונה בקיוסק האיצטדיון ובתחנת המוניות.

#### 17.9 קבלת היתר ותשלום אגרה להצבת כסאות מרגוע בשפת הים

- א. מנהל מחלקת חוף הים וסמנכ"ל תפעול יוודאו עם הממונה על הנכסים כי ההיתר להצבת כסאות בשפת הים יינתן אך ורק לשוכרים/זכיינים החתומים עם העירייה/חב' חוף בת-ים על הסכמי שכירות של המזנונים בחוף הים.

## הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים

- ב. רשימת השוכרים מבקשי ההיתר להצבת כסאות נוח תועבר לאישור של הממונה על הנכסים בחברת חוף בת-ים.
- ג. חשבת חטיבת התפעול תוודא כי לפני מתן ההיתר יסדיר מבקש ההיתר את תשלומיו לעירייה בעבור אגרת כסאות הנוח, וזאת על פי כמות הכסאות אותה מבקש ההיתר מבקש להפעיל בחוף.
- ד. ההיתר לשוכרי המזנונים להצבת הכסאות בחוף הים יינתן על ידי סמנכ"ל תפעול ותוקפו יהיה לעונת רחצה אחת בלבד.
- ה. מחלקת חוף הים תפעל בתקפות ונמרצות לאכוף על שוכרי המזנונים את חובת קבלת ההיתר להצבת כסאות ואת תשלומיהם לעירייה, ותקיים פיקוח שוטף ועיקרי על כמות הכסאות המופעלת בחוף על ידם והתאמה להיתר שניתן.
- ו. הממונה על הנכסים בחברת חוף בת-ים תכין את טופס ההיתר להצבת כסאות נוח בשפת הים (בדומה להיתר להצבת כסאות ושולחנות). בטופס ההיתר ייכללו דרישות ממבקש ההיתר שבהן הוא יידרש לעמוד ושאותן תקבע העירייה, ובין השאר דרישות ביצוע הביטוח על מנת להגן על העירייה מפני תביעות וכן נושא התשלומים לעירייה.

### 17.12 הפיקוח על הבנייה

לאור המצב החמור וחוסר בכ"א שאפיון את פעולות הפיקוח על הבנייה בעירייה, חייבת הנהלת העירייה לתת דעתה ולהסדיר בדחיפות את איוש המנהל וכ"א מקצועי של מערכת הפיקוח על הבנייה בעירייה על מנת לאפשר לו לפעול כחוק כנגד הפרות או חריגות הבנייה המתבצעות "לאור היום" וללא כול תגובה מצד בעלי עסקים/שוכרי עסקים.

### 17.13 נהלים בחברת חוף בת-ים

- א. מנכ"ל החברה יאכוף את ביצועם של הנהלים שהעירייה הכינה גם בחברת חוף בת-ים.
- ב. הממונה על הנכסים בחברה תשתמש בנושאים אלו באותן פעולות שיש להן נגיעה או ממשקים לפעילויות העירייה.

## פרק א' - בחירת הזכיינים המפעילים את הנכסים

### 1. כללי

1.1 הביקורת בדקה את אופן הפעלת 10 נכסים באמצעות זכיינים חיצוניים. חברת חוף בת-ים (להלן החברה) קיימה 8 מכרזים פומביים לבחירתם של זכיינים שיפעילו את האתרים נשואי המכרז, כמפורט להלן:

1.1.1 2 בריכות שחייה - הבריחוף ובריכת עמידר.

1.1.2 3 מזנונים/מסעדות קיוסקים - קיוסק באיצטדיון, מסעדת המרפסת, מסעדת על גל.

1.1.3 הפעלת חניונים בתקופת הקיץ באזור חוף הים.

1.1.4 הפעלת חוף אופנועי ים.

1.1.5 הפעלת אתר למרפאות.

1.2 שני נכסים נוספים נמסרו לזכיינים ששכרו את הנכסים מחברת חוף בת-ים, מבלי שהתקיימו הליכי מכרז: תחנת המוניות הרכבת הקלה והמזנון מול הסלע.

1.3 הליך הכנת המכרז, פרסומו ומכירתו לזכיינים המציעים נעשה באחריות הממונה על הנכסים בחברת חוף בת-ים, כשהליך פתיחת הצעות המציעים ובחירת הזכיינים נעשה על ידי ועדת המכרזים של חברת חוף בת-ים.

1.4 פרסום המכרז להפעלת אתרי הבריחוף ובריכת השחייה בעמידר נעשה על ידי חברת חוף בת-ים בהמשך למהלך החשוב של העברת האתר המרכזי של החברה לאתר הקאנטרי לניהולה והפעלתה של החברה לתרבות פנאי וספורט של ההסתדרות, וזאת לאור מדיניות הנהלת החברה להפריט את 3 אתרי החברה ולהפעילם באמצעות זכיינים חיצוניים ועל ידי כך לחסוך בעלויות ההפעלה הגבוהות של אתרים אלו, עלויות שגרמו בעבר להפסדים כספיים לחברה. למעשה, נשאר היום אתר אחד בלבד של החברה באחריות הפעלתה והוא איצטדיון הכדורגל.

1.5 במהלך הביקורת איתרה הביקורת הליך לא מוסדר שהיה קיים בחברה באופן הגשת הצעות למכרזים, שמירתם בתיבת המכרזים ופתיחת התיבה, וגיבשה בעצה אחת עם המנכ"ל נוהל לנושא וכיום הנושא הוסדר.

## להלן פירוט המכרזים שנעשו והזכיינים שנבחרו:

2. שכירות והפעלת מתקן הבריחוף בחוף לדוגמה בבת-ים.  
במכרז פומבי שקיימה החברה בשנת 2004 נבחר הזכייין בניר כ"א בע"מ על-ידי ועדת המכרזים של החברה ולאחר משא ומתן שניהלה עם הזכייין.
- 2.1 הביקורת לא מצאה את מסמכי המכרז והחלטת ועדת המכרזים של החברה. החוזה איתו נחתם ב- 3/1/05. בשלב ראשון נדרש השוכר לבצע שיפוצים דחופים באתר כמפורט בנספח לחוזה, וזאת עד ל- 31/3/05 ורק לאחר סיומם יוארך החוזה מ- 1/4/05 ועד ל- 31/3/10. אישור ביצוע השיפוצים על ידי המנכ"ל מהווים תנאי להמשך ההתקשרות.  
הביקורת לא מצאה במסמכי תיק הבריחוף את אישור המנכ"ל לעבודות השיפוצים שבוצעו ועלותן הכספית. כמו כן לא מצאה הסכם חתימה חדש החל מ- 1/4/05.
3. חברת בניר כ"א הפעילה את אתר הבריחוף בעונות הרחצה 2005 ו- 2006.  
בחודש ינואר 07, לאחר צו סגירה של בית המשפט, הוחלף שם החברה המפעילה את האתר ל- בניר 2 2005 בע"מ, מהלך אשר חייב, לדעת הביקורת, את הסכמת חברת חוף בת-ים, אולם הנושא עבר ללא כול תגובה.
- 3.1 בתחילת שנת 2008 הודיעה חברת בניר כ"א לחברת חוף בת-ים שהיא לא מעוניינת להמשיך את הסכם ההתקשרות עם חברת חוף בת-ים לעונת הרחצה 2008.  
לאור זאת, נערכה הממונה על ההכנסות בחברת חוף בת-ים, הכינה ופרסמה במאי 08 מכרז חדש להפעלת אתר הבריחוף. בוועדת המכרזים שקיימה החברה ב- 12.6.08, נפתחו ההצעות שהוגשו למכרז 5/08.
- 3.2 הוגשה הצעה אחת בלבד של חברת אן חופים ונכסים בע"מ, כשהצעתה בגובה של 250,000 ₪ לשנה תאמה בדיוק את דרישות המינימום למכרז זה (250,000 ₪ לשנה, אומדן שהיה מבוסס על גובה דמי השכירות ששולמו לחברת חוף בת-ים עד כה).  
כמו כן נדרש הזכייין לשלם למפעיל היוצא 400,000 ₪ בעבור החזר השקעותיו באתר עבור שתי שנות הפעלה בלתי מנוצלות. ההסכם עם הזכייין נחתם ב- 1/7/08 והוא עד ל- 28/2/2013.
4. אחזקה והפעלת בריכת השחייה בעמידר
- 4.1 חברת חוף בת-ים פרסמה מכרז לאחזקה והפעלת בריכת השחייה העירונית בעמידר-מכרז מס' 1/06 ב- 1/3/06.  
למכרז הוגשה הצעה אחת בלבד של א.ל.ס. סער בע"מ.

## הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים

ב- 27/2/06 התכנסה ועדת המכרזים של החברה לפתוח את תיבת ההצעות, ובכלל זה את הצעת המציע א.ל.ס. סער בע"מ. לאחר בדיקת מסמכי המציע הכינה הממונה על הנכסים בחברת חוף בת-ים חוות דעת לוועדת המכרזים. לפי חוות דעת זו נבדקו מסמכי ההצעה והם תקינים והמציע עומד בכול התנאים שנדרשו במכרז.

4.2 ועדת המכרזים אימצה חוות דעת זו ובחרה ב- א.ל.ס סער כזוכה במכרז. ההסכם נחתם ב- 1/4/06 למשך 3 שנים עם אופציה לחברה להאריכו ב- 2 תקופות של שנה כול אחת, סה"כ 5 שנים. על ההסכם חתמו בשם החברה יו"ר מועצת המנהלים ומנכ"ל החברה.

4.3 על פי ההסכם נדרש הזכיין לבצע מספר עבודות שיפוצים בבריכה כגון: קירוי לבריכה, תיקון מערכת חימום המים, איזורור הבריכה והתקנת תאורת פנים בתוך הבריכה. בגמר העבודות מנכ"ל החברה צריך לבדוק את סיומם ולאשר בכתב את ביצועם.

4.4 הביקורת לא מצאה כול מסמך בתיק הנכס של זכיין הבריכה היכול להעיד ולאשר את היקף עבודות השיפוץ ועלותן הכספיות שביצע הזכיין בשטח הבריכה.

4.5 בעקבות השיפוצים שביצע הזכיין בבריכה כולל בניית חדר כושר על ציודו המלא הוכן נספח לחוזה מ- 7/6/06 המבהיר כי בתוך ה- 5 שנים יפורסם מכרז חדש וכי הזכיין יפוצה בהחזר השקעות על סך 106,000 ₪.

4.6 על הנספח להסכם לא נמצאו חתימותיהם של היו"ר ומנכ"ל החברה.

## 5. שכירת והפעלת הקיוסק באיצטדיון הכדורגל

5.1 הביקורת לא מצאה את מסמכי המכרז שהתקיים בנושא הנ"ל.

5.2 חוזה השכרת הקיוסק בתוך איצטדיון הכדורגל נערך ב- 8/8/05 עם הזכיין יונה מנשה.

על ההסכם חתמו מנכ"ל החברה ויו"ר הוועד המנהל שלה.  
תוקפו של ההסכם הינו ל-שנתיים מ- 31/8/07-31/8/05. לשוכר אופציה להאריך את תקופת שכירתו 3 פעמים נוספות של שנה אחת כול פעם, סה"כ 5 שנים.

5.3 לא ברור לביקורת מדוע בחוזה זה ניתנה האופציה לשוכר להארכת החוזה ולא כפי שמקובל לחברת חוף בת-ים שהארכת החוזה הינה אופציה של החברה.

## 6. הכשרת והפעלת חוף אופנועי ים - חוף תאיין

- 6.1 חברת חוף בת-ים פרסמה מכרז לבחירת זכיין להכשרת והפעלת חוף אופנועי ים בחוף הים בדרום העיר.
- למכרז הוגשו 3 הצעות. ועדת המכרזים התכנסה ב- 7/6/05 ובחרה בהצעתה של חברת "הדוד קריי", בתי קפה ומסעדנות, ת.פ. 513590539. הצעתה של חברת נ.ד.ן שיווק מוצרי ריצוף שהיתה גבוהה יותר נפלה היות שעל פי חוות דעתה של הממונה על הנכסים בחברת חוף בת-ים הנ"ל ביקש לפסול את עצמו. החוזה שנחתם עם הזכיין "הדוד קריי" בתי קפה ומסעדנות, ב- 7 ביוני 05, העניק לחברה זו להכשיר את מתחם החוף (שהיה בעבר חוף הנכים) כחוף ים סגור לאופנועי ים ולהפעיל בו את כול השירותים הנדרשים להפעלתו ובין השאר להקים במקום קניוסק והשכרת כסאות ושמשיות, וזאת לאחר שיקבל את כול ההיתרים והאישורים הנדרשים על פי חוק מהעירייה, מהחברה או מכול גורם אחר, שכול העבודות תיעשנה על חשבוננו ואחריותו, כולל חיבור לתשתיות חשמל, מים, טלפון או כול תשתית אחרת.
- 6.2 ההסכם מדגיש כי קבלת האישורים בכתב מהחברה מהווים תנאי להקמתו ולהפעלתו של כול אחד מהמתקנים או הפעילויות ובמידה שלא קיבל אותם חל עליו איסור להפעילם.
- תקופת ההסכם הינה ל- 13 חודש החל ב- 1/6/05 ועד 31/10/06. לחברת חוף בת-ים ניתנה הזכות להמשיך ולהרשות לזכיין להמשיך ולהפעיל את חוף האופנועים ל- 3 עונות רחצה נוספות כול פעם לעונה אחת בלבד.
- 6.3 ב- 12/1/06 הוכן וצורף נספח להסכם הכולל תוספות להסכם המקורי שנחתם בקיץ 06. ההסכם החדש נבע כתוצאה מהשקעותיו של הזכיין בחוף האופנועים, אולם בעיקר לקראת השקעותיו העתידיות בבניית המסעדה הגדולה שהתכוון לפתוח במקום ולא היוותה חלק מהתנאים עליהם התקיימה התחרות במכרז.
- 6.4 החוזה עם הזכיין הוארך עד 1/1/2011 במקום 31/10/09 על פי החוזה המקורי.
- 6.5 חברת "הדוד קריי", הזכיינית שחתמה על החוזה עם חברת חוף בת-ים הוחלפה בחברה חדשה בשם נס חן ניהול חופים בע"מ – ת.פ. 513703363 קיבלה על עצמה את מלוא התחייבויות החוזה.
- 6.6 העירייה קיבלה על עצמה לבצע את תשתית קו הביוב וכול אשר התבקש מכך, מהאתר לרשות העירונית.

## הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים

6.7 ניתן היתר לזכיון לשפץ ולשקם את הקיוסק שהוקם במקום חודשים ספורים קודם לכן, ולמעשה להקים מסעדה.

6.8 הזכיון נדרש להגיש לאישור את גובה השקעותיו במקום.

6.9 הפחתת דמי השכירות בשנה הראשונה בגין המבנה שהוקם ב- 50%-  
42,350 ₪.

6.10 לאחר תקופת ההפעלה יפורסם מכרז חדש להשכרת הנכס ל- 5 שנים נוספות. במסגרת תנאי החוזה החדש יתחייב הזכיון החדש (באם לא יהיה זה "נס חן ניהול חופים") להחזיר לזכיון הנוכחי 70% מהשקעותיו באתר וסכום נוסף שייקבע על ידי שמאי מוסכם כהחזר דמי מוניטין.

6.11 לדעת הביקורת סעיף זה מקבע את הזכיון הנוכחי "נס חן ניהול חופים" להמשיך להפעיל את המתחם בשנים הבאות היות שאף זכיון בעתיד לא יעמוד בהחזר ההשקעות שאף אחד היום לא יודע להעריך את עלותן הכספית.

## 7. שיפוץ והשכרת מסעדת המרפסת (החלק הצפוני של החוף לדוגמה)

7.1 החוזה עוסק בהשכרת מבנה המצוי בחלקו הצפוני של החוף לדוגמה המשמש בחלקו העליון כמסעדה ובחלקו התחתון קיוסק.

החוזה נחתם עם חברת "איתי שירותי מזון" שזכתה במכרז שפרסמה חברת חוף בת-ים.

לא נמצאו בתיק הנכס מסמכי המכרז שנערך והחלטות ועדת המכרזים שבחרה את הזכיון במכרז זה.

תקופת השכירות על פי החוזה החלה ב- 1/1/98 וסיומה ב- 30/11/07.

ב- 23/2/00 נוסף נספח להסכם המקורי, וזאת לאחר שהזכיון לא השלים את השיפוצים במועד כמוכתב בחוזה, לפיכך החברה מסכימה להאריך את המועד להשלמת השיפוץ עד 15/5/00. דמי השכירות הופחתו ב- 20% עד 15/6/03.

7.2 תקופת השכירות הוארכה ל- 4 שנים ו- 11 חודשים, החל מ- 1/6/00.

7.3 כמו כן סוכם כי אם ישפץ הזכיון את מבנה המלתחות יקוּוּזו מדמי השכירות 55,000 ₪ בתמורה לקבלות.



## הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים

- 7.4 ב- 28/9/01 הודיעה החברה הזכיינית "איתי שירותי מזון" על שינוי שם החברה ל-"אור דור שירותי מזון", וזאת לאור הפסקת פעילותה של חברת "איתי שירותי מזון". הביקורת לא מצאה מסמך הסכמה לכך מחברת חוף בת-ים.
- 7.5 ב- 28/9/05 נחתם הסכם פשרה בין החברה לזכיון "אור דור שירותי מזון" בדבר סיום חוזה השכירות ביניהן.  
על פי ההסכם תפעל חברת חוף בת-ים להכנתו של מכרז חדש בראשית שנת 2007 לבחירת זכיון חדש שיפעיל את הנכס.
- 7.6 חברת חוף בת-ים פעלה להכין מכרז חדש להשכרת הנכס, אולם המכרז הוכן רק בתחילת שנת 2008.  
למכרז 2/08 שפורסם בסוף מרץ 08 הוגשו 2 הצעות בלבד.
- 7.7 דרישות המכרז היו דמי שכירות מינימליים בגובה של 20,000 ₪ לחודש והשקעה בשיפוץ בגובה של 710,525 ₪. לפחות הצעתה של חברת "אור דור שירותי מזון" שזכתה במכרז עמדה על דמי שכירות חודשיים בגובה 20,055 ₪ והשקעה בשיפוץ בגובה של 710,600 ₪.  
ההצעה השנייה של "טובגו מסעדנות" היתה קרובה מאד. דמי שכירות 20,020 ₪ לחודש ושיפוץ בגובה 700,500 ₪. הצעה זו נפסלה בהעדר ערבות מתאימה.
- 7.8 הביקורת מציינת כי ההתאמה המדהימה בין 2 ההצעות הן בגובה דמי השכירות והן בגובה ההשקעה והשיפוץ לאומדן למכרז "מעוררת מחשבה" כיצד ייתכן הדבר!!  
יתרה מכך, הצעתה של "טובגו מסעדנות" מלכתחילה היתה לא רצינית היות והערבות שהוגשה לא היתה ערבות בנקאית אלא רק אישית ולפיכך הצעה זו הוגשה למראית עין בלבד.
- 7.9 ועדת המכרזים של החברה התכנסה ב- 9/4/08, פתחה את ההצעות ו**בחרה בהצעה היחידה למעשה העומדת בדרישות של "אור דור שירותי מזון" כזוכה במכרז.**
- 7.10 ההסכם עם חברת חוף בת-ים נחתם ב- 1/5/08.
- 8. שכירות והפעלת מבנה המשמש מסעדה ובית קפה - מסעדת על גל**
- 8.1 חברת חוף בת-ים פרסמה מכרז לשיקום ושיפוץ, השכרה והפעלת מסעדת על גל מכרז 3/05.

## הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים

8.2 למכרז הוגשו 2 הצעות בלבד של אדי כהן - חבי אלומנליום – 9,500 ₪ דמי שכירות לחודש והשקעה בגובה 1,175,000 ₪ והצעה שנייה של י.ס. פרויקטים דמי שכירות 5,555 ₪ לחודש והשקעה בשיפוץ בגובה של 955,555 ₪.

8.3 הביקורת לא מצאה את החלטת ועדת המכרזים של החברה.

8.4 הסכם עם הזכיין אדי כהן נחתם ב- 12/9/05, כשתקופת השכירות הינה מ- 1/10/05 וסיומה ב- 21/12/06. הזכיין התחייב לגמור את השיפוץ בנכס תוך 6 החודשים הראשונים תקופת ההרשאה הראשונה ובאם זה לא יבוצע תבוטל ההרשאה והוא לא יהיה זכאי לכול החוב מהשקעותיו והוא יהיה חייב בתשלום פיצוי בגובה 20,000 דולר.

8.5 תקופת הזיכיון הינה ל- 15 שנה מגמר השיפוץ, וזאת באם תקבל את כול האישורים המתאימים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות – קרי, אישור משרד הפנים. תקופת השכירות הראשונה על פי שיקול דעתה של החברה תהיה ל- 9 שנים ו- 11 חודשים. האופציה היא בידי החברה בלבד. כול התקשרות מעל 5 שנים תחייב גם את אישור מועצת העירייה. באם לא תצליח החברה להשיג את האישורים לתקופת החוזה המוצע היא תפעל לאחר 4.5 שנים מחתימת החוזה לפרסום מכרז חדש ל- 5 שנים נוספות כאשר במסגרתו ייקבע סכום מוגדר שיהיה פיצוי בשיעור שלא יעלה על 60% מגובה השקעות הזכיין בביצוע השיפוצים במבנה. תנאי מוקדם להחזר השקעות הינו שהזכיין אשר זכה בכול אחת מהתקופות במכרז הראשונה או השנייה ישתתף בעצמו במכרז. במידה שלא - החברה תהא פטורה מתשלום החזר השקעותיו.

8.6 מייד לאחר החתימה על החוזה הודיע הזכיין אדי כהן כי הוא הקים חברה חדשה בשם טובגו מסעדנות והוא הבעלים של החברה. חברת חוף בת-ים לא נתנה דעתה והתייחסותה לנושא. הביקורת בדקה ברשם החברות ונמצא כי בחברת "טובגו מסעדנות" על פי עדכון מ- 23/5/08, אדי כהן כבר אינו מופיע בין בעלי החברה. יתרה מכך, ב- 28/7/08 מודיעה חברת "טובגו מסעדנות" למחלקה לרישוי עסקים בעירייה כי אדי כהן אינו נכלל יותר בין בעלי החברה. החליפו רונן דוד. הודעה זו לא הגיעה לידי הממונה על הנכסים והיא עודכנה על ידי הביקורת.

8.7 הביקורת מציינת כי מכול המהלך הזה עולה כי בפועל, כיום חתומה חברת חוף בת-ים על חוזה עם אדם זר שכבר אינו שייך לעסקה שבוצעה, ולמעשה החברה פועלת מול גוף זר שהחליף בעלויות ללא כול התקשרות חוזית חדשה עם החברה.

## 9. השכרה, הפעלה, ניהול ותחזוקה של מגרשי החנייה בחוף הים בבת-ים

9.1 חברת חוף בת-ים פרסמה מכרז לבחירת זכיין להפעלת החניונים ברח' בן-גוריון בתקופת עונת הרחצה. למכרז 4/06, שפורסם ב-10/5/06, הוגשה הצעה אחת בלבד של "ברק אבני דרך שירותים ואחזקות 2003 בע"מ". ההצעה נדונה בוועדת המכרזים של החברה ב- 28/5/06 ואושרה.

9.2 ההסכם עם הזכיין נחתם ב- 6/6/06 להפעלת 4 חניונים לאורך רחוב בן-גוריון (הסלע, החוף לדוגמה, המרינה וחניון הדקלים). ההסכם נחתם לעונת רחצה אחת מיום החתימה על ההסכם ועד לסיום עונת הרחצה 2006 - תקופת השכירות. על ההסכם חתום יו"ר הוועד המנהל והמנכ"ל.

9.3 לחברה שמורה האופציה לחדש את החוזה ל- 4 תקופות שכירות נוספות, כול תקופת שכירות לעונת רחצה רשמית נוספת, וזאת לאחר הודעה לשוכר בכתב כי ברצונה להאריך את תקופת השכירות.

9.4 בסוף כול עונת רחצה פנה הזכיין לחברה וביקש את אישורה להארכת החוזה ולממש את האופציה בשנה נוספת. הביקורת לא מצאה בתיק הנכס הארכת חוזים כנדרש. הארכה נעשתה באישורה של הממונה על הנכסים.

## 10. שיפוץ והפעלת מבנה עירוני למרפאות (רח' אמבר)

10.1 חברת חוף בת-ים פרסמה מכרז פומבי 2/06 לקבלת הצעות לשיפוץ והפעלת מבנה עירוני ששימש בעבר כמשרדי אגף החינוך בעירייה והפעלתו כמבנה מרפאות.

10.2 ועדת המכרזים התכנסה לדון בהצעות שהוגשו ב- 19/1/06 והתקבלה הצעה אחת של בר צבי ויעקובסון לריסה.

10.3 בחוות דעתה לוועדה המליצה הממונה על נכסי העירייה בחברה לפסול את ההצעה מאחר שההצעה לא עמדה בתנאים שנדרשו ולא הוגשו המסמכים הנלווים הדרושים. הוועדה אימצה את ההמלצה והחליטה ב- 26/1/06 לפסול את ההצעה ולצאת לפרסום מכרז חדש.

10.4 פורסם מכרז חדש ב- 8/2/06. הוגשו 2 הצעות למכרז: שירותי בריאות כללית – דמי שכירות – 24,000 דולר בשנה והשקעה בשיפוץ בגובה של 189,000 דולר.

## הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים

תשלום דמי השכירות יבוצע ב- 2 תשלומים שווים, וחב' די אנד אל קליניק בע"מ – שיפוץ הנכס ב- 100,000 דולר ודמי שכירות בסך של 14,400 דולר (חברה זו היא גלגולה החדש של אותה קבוצת האנשים שהגישו את ההצעה בפעם הראשונה במכרז הראשון ונפסלו).

10.5 משום מה הנושא נכנס לקפאון לתקופה ממושכת ולא הובא לדיון לוועדת המכרזים לקבלת החלטה.

10.6 ב- 11/9/06, לאחר 7 חודשים, התכנסה ועדת המכרזים ופתחה את ההצעות ורק ב- 21/12/06 התכנסה בשנית לקבלת החלטה. בישיבה זו הובא בפני הוועדה נתון חדש שלא נכלל כלל בתנאי המכרז ונועד לסייע לחברת די אנד אל קליניק בע"מ והוא תשלום הארנונה. על פי תחשיב שהובא בפני הוועדה, תשלום הארנונה של חברת די אנד אל קליניק בע"מ יגיע לכדי 146,107 ₪ בשנה, ואילו זה של קופ"ח שירותי בריאות כללית יגיע רק ל- 19,940 ₪ בשנה בהיותה מלכ"ר, לפיכך דמי השכירות + ארנונה של חב' די אנד אל קליניק יהיו גבוהים יותר משל שירותי הבריאות הכללית.

10.7 הוועדה קיבלה החלטה להמליץ ולקבל את הצעתה של חברת די אנד אל קליניק כזוכה במכרז.

10.8 הביקורת מציינת כי בפני הוועדה עמדה גם חוות דעתו של מנהל המחלקה למבני ציבור בעירייה שבחן את הצעות השיפוץ של המציעים וקבע כי הצעתה של חברת די אנד אל קליניק אינה עומדת בקריטריונים שנדרשו בתנאי המכרז ואין אפשרות להעריך את טיבה ואת האומדן הכספי שהוגש, בעוד הצעתה של קופ"ח שירותי בריאות כללית מקצועית ועומדת בכול התנאים והתבחינים שהתבקשו במכרז.

10.9 קופ"ח שירותי הבריאות הכללית הגישה כפוי ומייד בג"צ ולפיכך הנושא התעכב שוב ב- 8 חודשים עד אשר הנושא נדון בבית המשפט. בהחלטתו קבע בית המשפט כי מאחר שנושא הארנונה לא הוכנס כרכיב בשיקולי בחירת הזוכה במכרז, בטלה החלטתה של ועדת המכרזים של העירייה כי הזוכה במכרז הינה קופ"ח שירותי בריאות כללית.

10.10 ב- 14/6/07 הודיעה הממונה על נכסי העירייה בחברת חוף בת-ים לקופ"ח שירותי בריאות כללית לחתום על מסמכי החוזה, אולם הנושא התעכב ורק ב- 14/2/08 נחתם החוזה.

10.11 תקופת השכירות הינה למשך 10 שנים פחות חודשיים מגמר השיפוצים על ידי הזכייך, וזאת באם יתקבלו כול האישורים הנדרשים על פי סעיף 188 לפקודת העיריות.

10.12 השוכר מתחייב להפעיל את המבנה 120 יום ממועד קבלת ההיתר וביצוע השיפוצים במבנה. במידה שלא תקבל העירייה אישור כמתחייב ממועד הפנים בתקופת החוזה הארוכה, תקופת השכירות הראשונה 59 חודשים - תקופת ההפעלה, יפורסם מכרז חדש ל- 59 חודשים נוספים ובו תנאים להחזר חלקי של השקעת הזכייין 50% באם ההשקעה בשיפוץ תהיה עד 100,000 דולר ואם סכום ההשקעה יהיה גבוה יותר, ייקבע מראש סכום מאושר אחר. התנאי להחזר ההשקעות הינו השתתפותו של הזכייין במכרז שיפורסם בפעם השנייה.

## **11. תחנת המוניות הרכבת הקלה**

11.1 חברת המוניות הרכבת הקלה פנתה לחברת חוף בת-ים בבקשה להפעיל תחנת מוניות באזור האיצטדיון. לצורך כך ביקשו הם לשכור את מבנה הבטון של קופות האיצטדיון ולאשר להם להעמיד 3 מוניות בחלק הדרום מזרחי של מגרש החנייה הנמצא בסמוך לקאנטרי ולאיצטדיון.

11.2 חברת חוף בת-ים חתמה על חוזה עם חברת המוניות למשך שנתיים, החל מ- 24/7/05, להשכרת מבנה הקופות שישמש כמשרד לתחנת המוניות. הביקורת סבורה כי חברת חוף בת-ים פעלה באופן בלתי תקין בכך שהשכירה נכס השייך לה לגוף פרטי מבלי לפרסם מכרז כפי שהחוק מחייב.

11.3 מעיון במסמכי הנכס בחברת חוף בת-ים לא נמצא כול מסמך היכול להעיד מי הם בעלי זכות החתימה בחברת המוניות או כול מסמך משפטי אחר היכול להוות תוקף לחתימותיהם הבלתי מזוהות של אלו שחתמו על ההסכם מול חברת חוף בת-ים.

11.4 מעיון במסמכים ובתהליכים שהתנהלו לאחר מכן מצאה הביקורת כי כוונתם של בעלי תחנת המוניות היתה להציב ולהפעיל תחנת מוניות על הכביש הראשי מנחם בגין מתוך ראייה וידיעה כי במקום זה אמורה להתנהל בעתיד לבוא פעילות תחבורתית ענפה עם הפעלתה של תחנת הרכבת הקלה באזור האיצטדיון. פעולה זו זכתה לשיתוף פעולה של חברת חוף בת-ים/עיריית בת-ים.

11.5 הביקורת מצאה תהליך הדרגתי של פניות ואישורים שניתנו לבעלי התחנה ב- 4/5/06 להעמיד מבנה קראוון בגודל של 12 מ"ר לשימוש כקיוסק ופרגולה בשטח של 15 מ"ר. המבנה אכן הוצב אולם בסמוך לכביש הראשי והוכשר בתוך פרק זמן קצר כמשרד לתחנת מוניות. למעשה, מבנה הבטון של קופות האיצטדיון לא פעל כלל כמשרד תחנת המוניות בהתאם ליעוד שלשמו הוא הושכר.

## הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים

11.6 במקביל לכך, הובאה בקשת בעלי תחנת המוניות בפני ועדת התנועה המרכזית ואושרה בקשתם ב- 17/5/05 על ידי משרד התחבורה ומשטרת ישראל להקמת תחנת מוניות ול- 3 עמדות חנייה ולהצבת התמרורים הנדרשים בצד הדרום מזרחי של מגרש החנייה הציבורי של הקאנטרי.

11.7 זמן קצר לאחר מכן נדונה בקשתם בוועדת משנה ב- 13/8/06 לשימוש חורג במבנה המשמש כקיוסק לתחנת מוניות + שינוי במקום העמדתו ובכך הושלם תהליך האישור סופית להזזת מבנה תחנת המוניות מקופות האיצטדיון למקומו הנוכחי בסמוך לכביש הראשי.

11.8 בקשתם החוזרת ונשנית בתמיכת העירייה בוועדת התנועה להעתיק גם את מקום החנייה המאושר של 3 המוניות ליד הכביש הראשי לא אושרה בוועדת התנועה, בהתנגדות המשטרה ומשרד התחבורה, למרות ניסיונות חוזרים ונשנים להעלות את הנושא ולאשרו כול פעם מחדש !

## 12. מזנון החוף הסלע – מול הסלע (אודיסאה)

12.1 בחוף הים מופעלים מזנונים שבבעלות העירייה ומושכרים בדמי מפתח לשוכרים הנמצאים במקום שנים רבות. בשנת 1995, הכינה העירייה תכנית אב חדשה שנועדה לאפשר לשוכרים לבצע שינויים במזנונים הללו ולהתאימם לתכנון שהכינה העירייה ועל ידי כך לקבל היתר בנייה כחוק שיאפשר להם בעתיד לקבל רשיון לעסק. בעקבות מהלך זה הוקמו בחוף הסלע 2 מזנונים על בסיס 2 מזנונים ישנים שהיו קיימים במקום קודם לכן. אחד מהמזנונים האלו מזנון מול הסלע הוקם לאחר שהמזנון שהיה במקום נשרף כליל. שוכר המזנון החליט לקיימו מחדש על פי התכנית שהכינה העירייה ולאחר שסיים את בנייתו מחדש נחתם הסכם שכירות מוגנת בין שוכר המזנון ישי קרניאל לבין העירייה ב- 1/1/06. בשנת 2004 השכירו השוכרים את הנכס בשכירות משנה לחברת א.א. אודיסאה שירות מזון בע"מ, מבלי שהעירייה כבעלת הנכס מודעת כלל לפעילות זו. בעקבות הצטרפות חובות כבדים על הנכס בגין אי תשלום מסי ארנונה, מים וביוב ודמי שכירות שהגיע לכדי 690 אש"ח, הושג הסדר ונחתם הסכם פינני בין שוכרת הנכס קרניאל בת שבע לעיריית בת-ים, ב- 27/2/07, לפיו הנכס יוחזר במלואו לבעלות העירייה בתמורה למחיקת החובות. העירייה עשתה הסדר זה לאחר קבלת חוות דעתו של שמאי העירייה.

12.2 לאור העובדה כי בנכס החזיק שוכר משנה של חברת א.א. אודיסאה, נחתם במקביל ב- 27/2/07 הסכם שכירות בלתי מוגנת בין העירייה לחברת א.א. אודיסאה, שעל פיו ימשיך השוכר להפעיל את הנכס שנה נוספת עד ל- 12/3/08 ובסיום התקופה לפנותו בכדי לאפשר לעירייה לפרסם מכרז חדש.

## הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים

לביקורת הסתבר כי גם חברת א.א. אודיסאה המשיכה והשכירה בשכירות משנה את הנכס לשוכר נוסף יוגב חנן והוא זה שמשלם היום את דמי השכירות, תשלומי הארונה ומפקיד את הערבויות לחוזה.

12.3 חלפה כמעט חצי שנה ועד למועד הביקורת הנכס ממשיך להיות מופעל על ידי חברת אודיסאה והעירייה טרם פרסמה מכרז, זאת למרות שמנהלת נכסי העירייה הודיכה בכתב ב- 1/4/08 לחברת א.א. אודיסאה שעליה לפנות את הנכס ולהשיב את מפתחותיו לחברת חוף בת-ים.

## 13. אישור בחירת הזכיינים

13.1 הביקורת מציינת כי ועדת המכרזים בחברה מהווה את הגורם המחליט בחברה לבחירת הזכיינים וכי החלטותיה של ועדה זו אינן מובאות לאישור הוועד המנהל או יו"ר מועצת המנהלים כפי שמקובל בעירייה, שהחלטות ועדת המכרזים מהוות המלצה. החלטות אלו חייבות להיות מאושרות על ידי ראש העירייה.

13.2 הביקורת סבורה כי יש לבחון את הנושא בחברה ולגבש נוהל בדומה לנוהל המכרזים בעירייה.

## 14. ניהול תיקי נכס

הביקורת מצאה כי לכול נכס מושכר קיים בחברה תיק ובו מרוכזים המסמכים שלדעת מנהלת נכסי החברה צריך לשמורם, אולם הביקורת מציינת כי הנושא אינו מוסדר דיו וכי בחלק מהמקרים חסרים מסמכים חשובים שהוגדרו באופן מסודר בנוהל שקבעה העירייה מס' 3.03.2, החל משלב מסמכי המכרז, חתימת חוזים ואילך לאורך חיי תקופת החוזה.

## 15. הודעה לגורמי העירייה השונים על בחירת זכיינים חדשים

14.1 מממצאי הדוח וכפי שעולה בפרקים הבאים, מצאה הביקורת כי לא מתקיים הליך מסודר ושיטתי של הודעה למנהלים בעירייה שיש להם נגיעה למימוש תנאים/נושאים שונים הקיימים בחוזים עם הזכיינים, כגון:

14.1.1 מנהל המחלקה לרישוי עסקים - טיפול בהוצאת רשיון העסק של הזכיינים.

14.1.2 מנהל מחלקת הכנסות - גביית ארנונה, תשלומי מים וביוב.

## הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים

- 14.1.3 מנהלת גף רישוי ותכנון - הוצאת היתר בנייה לעבודות שיפוץ ופיתוח הנכסים.
- 14.1.4 המחלקה המשפטית – בנושא פוליסות הביטוח של הזכיינים.
- 14.1.5 מחלקת החשבות – הפקדת ערבויות לקיום החוזה.
- 14.2 במקרים אחדים מצאה הביקורת כי יצאו הודעות של הממונה על הנכסים בחברת חוף בת-ים לרישוי עסקים ומחלקת ההכנסות, אולם הדבר לא נעשה באופן שיטתי ומסודר לכולם.
- 14.3 כשמדובר בגביית ארנונה צריך יהיה גם לצרף את החוזה עליו חתם הזכייין עם החברה.

## **15. הארכת חוזים**

- 15.1 בכול החוזים שנחתמו מוגדרות במסגרת תנאי החוזה התקופות השונות לקיום החוזים והאופציה להארכות לתקופות המוגדרות בחוזה.
- 15.2 הביקורת לא מצאה כי בחברה מקיימים את המוגדר בחוזה, אין מודיעים לזכייין או הזכייין לחברה (בהתאם לחוזה) על הרצון להאריך את תקופת החוזה 60/30 יום לפני מועד סיום החוזה, והחשוב מכול – לא מתקיים הליך חתימה על טופס הארכת החוזה עליו צריך להחתים את הזכייין ובעלי זכות החתימה בחברה.



## פרק ב' - ביצוע עבודות פיתוח/שיפוצים

### בנכסים המושכרים

#### 1. כללי

1.1 בחלק מהנכסים שאותם השכירה חברת חוף בת-ים (להלן החברה) לזכיינים, אפשרה להם החברה לבצע בנכסים עבודות פיתוח/שיקום או שיפוצים, שבחלקם הם היו הכרחיים לצורך הסדרת הפעילות במקום ועל מנת שיתאפשר לקבל את אישור הגורמים המקצועיים לרשיון העסק, או, לחליפין, פיתוח או ייזום פעולות נוספות במקום על מנת לשדרג את הנכסים ולהגדיל את קהל הצרכנים המשתמש בשירותי המקום.

1.2 בכול החוזים שנחתמו נדרש הזכיין היוזם לבצע את השינויים או עבודות הפיתוח והשיפוצים רק לאחר הצגת תכניות, מפרט טכני וכתב כמויות ולאחר קבלת אישור מנכ"ל חברת חוף בת-ים ובכתב ולאחר שהזכיין קיבל את אישורם של גורמי האישור ההנדסי, קרי, קבלת היתר בנייה, תעודת גמר וכו'.

1.3 בחלקם של החוזים התחייבו הזכיינים במסגרת המכרז להשקיע בפיתוח האתר סכום כספי מוגדר שהוכתב כתנאי בחוזה וכתוצאה מהשקעה כספית זו גם שופרו בהמשך תנאי החוזה מבחינת משך זמן החוזה, הפחתה בתשלום שכ"ד וכדומה.

#### להלן ממצאי הביקורת מבחינת חוזה הזכיינים, תיקי הבנייה והוצאת היתרי

#### הבנייה והמצב שהתרחש בפועל:

#### 2. בריכת הבריחוף

2.1 הזכיין "בניר כ"א בע"מ". חתם על החוזה עם חברת חוף בת-ים ב-3/1/05. השוכר התחייב בחוזה לבצע עד 31/3/05 עבודות שיפוצים בהיקף שפורט בנספח לחוזה על חשבונו ובהיקף שלא יפחת מסכומי השקעותיו שבהצעתו. כמו כן התיר החוזה לזכיין לבצע השקעות נוספות, וזאת לאחר קבלת הרשאה והסכמה של החברה, וזאת לאחר קבלת אישור גורמי התכנון והרישוי בעירייה וקבלת כול ההיתרים הנדרשים, כול זאת בכתב.

## הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים

גם הזכיין החדש "אן חופים ונכסים" שחתם על הסכם עם חברת חוף בת-ים ב-1/7/08, מאפשר לו החוזה לבצע השקעות בפיתוח האתר בתמורה להפעלתו לתקופות זמן ארוכות יותר מהחוזה בתנאי שהשקעותיו לא תפחתנה מ-3 מיליון ₪ ורק לאחר שתכניותיו הנוספות יאושרו על ידי החברה ויקבלו את האישורים וההיתרים של מוסדות התכנון המוסמכים. כמו כן מתחייב הזכיין להחזיר 400,000 ₪ לזכיין שהפעיל את האתר קודם לכן (בניר כ"א בע"מ) עבור החזר השקעותיו היחסי במתקן.

2.2 הביקורת מציינת כי בעת שחברת בניר כ"א ביקשה לסיים את החוזה עם העירייה, וזאת לאחר שהפעילה את האתר היא דרשה מהחברה החזר השקעות של 2 מיליון ₪ עבור השקעותיה בנכס.

לא ברור לביקורת על בסיס מה נדרשו סכומי כסף אלו ?

חברת חוף בת-ים בחנה את הנושא ובמכתב של הממונה על הנכסים לזכיין מ-12/11/07 הודיעה לו זו כי החברה מכירה בהשקעות בסך 1 מיליון ₪ בלבד (ושוב לא ברור על פי איזה תחשיב כספי או מסמכים היכולים להעיד על השקעותיו) הופחת החזר של 200 אש"ח לשנה ?

לפיכך, באם הזכיין הפעיל את אתר הבריחוף 3 עונות רחצה, מכירה החברה בפחת של 600 אש"ח ו-400 אש"ח הנותרים יוחזרו לו על ידי הזכיין החדש.

2.3 הביקורת אינה מצליחה לרדת לשורשי תחשיבים כספיים אלו מאחר שלא מצאה בתיק הנכס כול בסיס מסודר של מסמכים וחשבונות שאושרו על ידי גורמים מקצועיים בעירייה/בחברה והאם הוצגו מסמכים היכולים להעיד על הוצאות כספיות כולשהן ?

2.4 בבדיקה שקיימה הביקורת באגף ההנדסה בעירייה נמצא כי בניר כ"א הגישה ב-7/4/05 בקשה אחת בלבד להיתר בנייה להגבהת הגדר החיצונית. הנושא הובא לרשות הרישוי ואושר ב-19/4/05. מעבר לזאת לא נמצאו כול בקשות אחרות נוספות לפיתוח האתר.

2.5 עוד מציינת הביקורת כי גם לא מצאה בתיק הנכס דוח מסודר או מסמך קבלה היכול לאשר את ביצוען של עבודות השיפוצים שנדרש לבצע הזכיין בעת קבלת הנכס במרץ 05, כולן או חלקן.

2.6 לגבי הזכיין החדש "אן חופים ונכסים" לא נמצאה בתיק הנכס תכנית הנדסית כלשהי היכולה להעיד על תכנית השקעות שהוכנו לנכס.

### **3. בריכת עמידר**

3.1 הזכייין א.ל.ס. סער חתם על החוזה עם חברת חוף בת-ים ב-1/3/06. הזכייין התחייב בתוך 14 יום מחתימת ההסכם לבצע מספר עבודות שיפוץ דחופות הקשורות לבטיחות הפעלת הבריכה, כגון: התקנת מערכת חימום המים בבריכה, מערכת האוורור וחילוף האוויר והסדרת התאורה ושיפוץ המלתחות ותאי ההלבשה והאחסון והסדרת גג הבריכה, והכול על חשבונו. לא הובטחו לזכייין בחוזה כול ההטבות בגין ביצוע עבודות שיקום ופיתוח אלו.

3.2 הזכייין ביצע עבודות אלו, אולם הביקורת לא מצאה גם בתיק נכס זה כול אישור ותיעוד בכתב או מסמך כלשהו היכול להעיד על ביצוע עבודות ועל היקף ההשקעות הכספיות בהן.

3.3 הזכייין השקיע ביוזמתו בהקמת חדר כושר חדש בכדי להביא להגדלת מנויי החברה וביקש להכיר לו בהשקעות בהיקף של 700 אש"ח. הביקורת לא מצאה גם לכך כול תיעוד או מסמכים מסודרים. בעקבות השקעות אלו הוכן וצורף ספח להסכם המקורי ב-7/6/06 בנושא השקעות בשיפוץ והקמת חדר הכושר שאושר על ידי מנהל חברת חוף בת-ים. ההסכם הוארך ל-5 שנים ולאחר מכן יפורסם מכרז שהזכייין החדש יצטרך להחזיר 106,500 ₪ בלבד.

3.4 לצורך ביצוע עבודות השיפוץ בבריכה הגיש הזכייין בקשה להיתר בנייה ב-4/4/06. הבקשה נדונה ואושרה ברשות הרישוי ב-4/5/06 ובעקבות כך הוצא לזכייין היתר בנייה ב-6/12/06.

3.5 מבדיקת הביקורת עולה כי לא היו בקשות נוספות להיתרי בנייה. כמו כן נמצא כי לא הוצאה תעודת גמר המאשרת באופן מסודר את ביצוען של העבודות הללו על ידי מהנדס העירייה והגורמים המקצועיים האמורים לאשר זאת.

### **4. חוף האופנועים – מסעדת תאיו**

4.1 חברת "הדוד קרי" שזכתה במכרז חתמה על חוזה עם חברת חוף בת-ים ב-7/6/05 להפעלת חוף האופנועים. במקביל לפעילותה להפעלת חוף האופנועים שנדרשה על פי החוזה, החל הזכייין בפעילות ענפה בבנייה בחוף. בתחילה הוקם קיוסק עם פרגולה ובהמשך בתהליך הדרגתי הוקמה מסעדה שהתרחבה בהדרגה עד למימדים הנרחבים שעליהם היא יושבת ופועלת כיום.

4.2 כתוצאה מהשקעות היזם בפיתוח החוף ובניית הקיוסק/מסעדה ובהסכמת החברה הוכן וצורף נספח לחוזה כתוספת ב-12/1/06.

## הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים

4.3 בנספח נכללו מספר שינויים עקרוניים לחוזה המקורי, שינויים מהותיים מאוד שלא נכללו כלל בתנאי המכרז המקורי: שינוי שם החברה מ-"הדוד קריי" ל-"נס חן ניהול חופים", ובכלל זה שינוי חלק מבעלי החברה, הארכת הסכם ההתקשרות עד ל-1/1/2011, השלמת קו הביוב וחיבורו לרשת העירונית, וזאת ע"ח העירייה, אישור לזכיין לשיקום ושיפוץ המבנה הקיים והתאמתו למסעדה.

כמו כן כול התכניות וההשקעות צריכות להיות מאושרות על ידי החברה, כשהתנאי לביצוע הינו אישור מוקדם לתכניות והגשת בקשות להיתר בנייה ורישוי עסקים.

4.4 בסוף תקופת ההתקשרות יפורסם מכרז חדש שבו יידרש הזכיין החדש להחזיר 70% מהשקעותיו של הזכיין הנוכחי. כמו כן תשלום עבור דמי מוניטין של העסק כפי שייקבע על ידי שמאי מוסמך.

תנאי לכול זאת הינו אישור של מנכ"ל חברת חוף בת-ים על גובה השקעות הזכיין בפיתוח הנכס, השקעות שיקבלו אישור בכתב ומראש וכן השתתפות של הזכיין עצמו במכרז.

4.5 הפחתה בדמי השכירות בעונת הרחצה הראשונה לכדי 50%.

4.6 מבדיקת הליך האישור לעבודות שבוצעו בחוף בחברת חוף בת-ים והן קבלת היתרי הבנייה לעבודות הפיתוח והבנייה שנעשו נמצאו הממצאים הבאים:

4.6.1 לא נמצא בתיק הנכס ולו מסמך אחד היכול להעיד כי הוגשה באופן מסודר תכנית פיתוח והשקעות של הנכס וגובה ההשקעות שאושרו ומראש על ידי מנכ"ל חברת חוף בת-ים, השקעות שהוא אמור בעתיד לקבל עליהן החזרים כספיים ולפיכך עד לרגע זה של עריכת הביקורת לא ברור כלל ועיקר מה היה גובה השקעותיו של הזכיין בנכס זה והאם חברת חוף בת-ים הסכימה להשקעות בהיקף כספי שכזה.

לדעת הביקורת, מצב בלתי ברור זה יצר בעתיד לבוא ובעת שתגיע העת לפרסום מכרז חדש דרישות עתק להחזרי השקעות בהיקפים כספיים גבוהים ביותר כולל דמי מוניטין ש-"יבריחו" מהמכרז כול זכייני פוטנציאלי שיהיה מוכן להתמודד ולהגיש הצעה למכרז החדש.

4.6.2 מייד לאחר חתימתו על החוזה החל הזכיין לעסוק בעבודות פיתוח בחוף ובבניית הקיוסק והמחסן, וזאת עוד בטרם הגיש את בקשתו להיתר בנייה, תהליך שיטתי ועקבי לאורך כול עבודות הפיתוח הנוספות שביצע הזכיין באתר זה ורק לאחר מכן הגשת בקשות להיתר בנייה, וזאת בניגוד מפורש להסכם שעליו חתם עם חברת חוף בת-ים.

בעקבות בנייה בלתי חוקית זאת, הוצא כנגדו צו הפסקת עבודה מנהלי ב-3/7/05 על ידי הפיקוח על הבנייה באישור מהנדס העירייה.

- 4.6.3 הביקורת מציינת כי זו הייתה הפעם הראשונה וגם האחרונה שהפיקוח על הבנייה ניסה לאכוף את חוק התכנון והבנייה אל מול הזכיין שהמשיך, פיתח ובנה באתר זה מסעדת ענק וכאמור כול תהליך קבלת ההיתרים היה בדיעבד ורק לאחר שהעבודה הייתה בעיצומה או בסיומה.
- 4.6.4 בעקבות צו הפסקת העבודה הזדרז הזכיין ומהר להגיש את בקשתו להיתר בנייה ב- 14/7/05 להקמת הקיוסק בשטח של 27 מ"ר, מחסן בגודל 15 מ"ר ופרגולה בשטח של 23.4 מ"ר.
- הבקשה הובאה במהירות שיא בפני רשות הרישוי ואושרה ב- 19/7/05 והיתר הבנייה הוצא ב- 28/7/05. כול זה בלוי"ז מהיר וזריז.
- 4.6.5 לקראת עונת הקיץ 2006 הגיש הזכיין בקשה חדשה שהייתה מתואמת כבר לפני כן עם חברת חוף בת-ים להקמת מקבץ בנייה על שטח גדול של 400 מ"ר הכולל מסעדה, בית קפה, שירותים, מחסנים, פרגולה ומשטחי עץ. הבקשה הובאה בפני רשות הרישוי ב- 4/1/06 ואושרה. היתר הבנייה הוצא ב- 23/2/06.
- 4.6.6 גם בשלב זה בנה הזכיין בשטח דברים נוספים מעבר להיתר המאושר ולראייה, כשהגיש בקשה לרשיון לעסק זו נבדקה על ידי הפיקוח על הבנייה ונמצא כי הוקם דלפק משקאות נוסף – קיוסק ולפיכך הבקשה לרשיון עסק סורבה.
- 4.6.7 מספר חודשים לאחר מכן הגיש הזכיין בקשה נוספת, ב- 27/8/06, שלישית במספר להקמת דלפק משקאות מקורה מחוץ למבנה המסעדה, בקשה שנועדה לאשר את הבנייה הבלתי חוקית שהוקמה על ידו בשטח. הבקשה הובאה לרשות הרישוי ואושרה ב- 20/9/06, ובעקבותיה הוצא היתר בנייה ב- 16/1/07.
- 4.6.8 בקשה נוספת מאוחרת יותר לרשיון לעסק, מדצמבר 06, שוב נבדקה בשטח על ידי ההנדסה ונמצא כי קיים פרגוד חורף בלתי מאושר ולפיכך סורבה הבקשה. סירוב זה חזר פעם נוספת בבקשה חדשה שהוגשה במרץ 07 וגם כאן ניתן סירוב לאור הקמתו והפעלתו של שטח מקורה כפרגוד חורף. בכול המקרים הללו לא הגיש הפיקוח על הבנייה המלצה להגשת כתב אישום על בנייה שלא כחוק.
- 4.6.9 מספר חודשים מאוחר יותר ב- 14/5/07, הגיש הזכיין בקשה נוספת רביעית במספר לאישור 3 סככות הצללה, 2 פרגולות, שינוי פיתוח, ריצוף, הדק. הבקשה הובאה ואושרה בישיבת רשות הרישוי ב- 6/6/07. היתר הוצא ב- 20/10/07. הביקורת מציינת **בחומרה** כי אושר היתר בנייה מבלי שהזכיין נדרש להרוס את פרגודי החורף שהמשיכו לפעול גם בעונת הקיץ ללא היתר.

- 4.6.10 ב- 2/9/07 הגיש הזכייין בקשה נוספת - חמישית במספר להקמת מטבח בשטח של 41.5 מ"ר. סככת הצללה, שינוי בריצוף, רצפת הדק והריסת המכולה המשמשת כמחסן.
- הבקשה הובאה לרשות הרישוי ואושרה ב- 5/11/07, וזאת למרות הבנייה שהוקמה במקום ללא היתר והייתה ידועה היות שבקשתו לרשיון עסק סורבה על ידי אגף ההנדסה והן על ידי רישוי עסקים.
- הזכייין הקים פרגוד חורף בשטח של 300 מ' סביב המסעדה ללא אישור/היתר ובניגוד לנוהל המקצועי שקבעה העירייה ע"י סמנכ"ל תכנון וארגון, מהנדס העירייה ומנהל רישוי עסקים, מבלי שגורם כלשהו באגף ההנדסה יוצא לשטח לבדוק האם הבקשה תואמת את המציאות כפי שנהוג לבדוק כול בקשה אחרת.
- למעשה הייתה זו בקשה שנעשתה בדיעבד למטבח שהוקם בשטח ופועל כמעט שנה ללא היתר בנייה, וזאת ללא כול תגובה של הפיקוח על הבנייה או הגשת כתבי אישום.
- הבקשה לא אושרה עד היום מאחר שסוף סוף התעוררו באגף ההנדסה ולאחר שהביקורת הסבה את תשומת ליבם, יצאו מהנדס העיר ומנהלת גף תכנון לשטח לראות את כול חריגות הבנייה הקיימות במקום.
- 4.6.11 מדוח המפקח על הבנייה מ- 5/5/08 עולה כי קיימות חריגות בנייה רבות בשטח בניגוד לחוק שחלקן התחייב הזכייין להרוס או לתקן כבר קודם לכן. גם במקרה זה לא הוגש כתב אישום למחלקה המשפטית בעירייה.
- 4.6.12 בעקבות הסיור שבוצע בשטח במסעדת חוף תאיו הוציא המהנדס ב- 15/6/08 מכתב מפורט לזכייין ובו פירוט של 8 חריגות בנייה מהותיות הקיימות באתר שעליו להסדירן או לסלקן. כצפוי לא התרחש דבר בעקבות מכתב זה והזכייין לא נקט בכול צעד מעשי להסרת חריגות הבנייה ולהסדרתם וגם לא הוגש כתב אישום נגדו.
- 4.6.13 ב- 29/7/08 הגיש הזכייין בקשה מתוקנת לקבלת היתר בנייה העוסקת באישור להקמתן של סככות הצללה נוספות שהקים בשטח ותוספות לפרגולות הצללה. מהנדס העירייה טרם הביא את הבקשה בפני רשות הרישוי עד לבדיקה שתיעשה בשטח על ידי מפקח לבדוק האם הוסרו חריגות הבנייה הרבות והלא חוקיות הקיימות באתר.
- 4.6.14 הביקורת מציינת כי בניגוד לתנאי החוזה לא נמצאו בתיק הנכס תכניות השקעותיו של הזכייין, לא כתבי כמויות ולא עלויות כספיות, וזאת בניגוד גמור לחוזה המחייבו לקבל אישור מוקדם להשקעותיו לפני ביצוען.

4.6.15 תעודת גמר - הזכיון קיבל טופס 4 לחיבור חשמל ומים והוא הגיש בקשה לתעודת גמר ל- 2 מההיתרים שקיבל היתר להקמת המקבץ והקמת דלפק המשקאות. טופס הטיולים הנלווה לתעודת הגמר אושר על ידי כול הגורמים המקצועיים שאמורים היו לאשרו בינואר-פברואר 07, אולם תעודת הגמר לא הוצאה לזכיון באופן מסודר.

## 5. מסעדת המרפסת

5.1 הזכיון "אור דור שירותי מזון" מפעיל את הנכס מ- 1/1/98 ולאחר הסכם השכרה עם חברת חוף בת-ים מ- 28/9/05 סיים את תקופת שכירותו ב- 30/5/07.

5.2 בעקבות הסכם זה פרסמה החברה מכרז חדש ובו זכה שוב "אור דור שירותי מזון" והנ"ל חתם על הסכם ב- 1/5/08.

גם בהסכם זה מתחייב הזכיון לבצע שיפוץ בנכס בגובה 710,600 ₪ + מע"מ ולהגיש תכניות עבודה ולוח זמנים הכוללים החלפת גג המבנה, עבודות חשמל ואינסטלציה ובניית בור שומן. על הזכיון לקבל את כול ההיתרים הנדרשים על פי חוק התכנון והבנייה ורישוי עסקים הדרושים לשיפוץ הנכס. השיפוצים חייבים להסתיים תוך 90 יום מיום אישור התכניות. החברה לא תכיר בהשקעות/הוצאות שלא הוצגו ולא קיבלו את אישורה קודם לכן ובכתב ממנכ"ל החברה. הזכיון יהיה רשאי להגיש תכניות נוספות להשבחת הנכס מלוות במפרט טכני ועלויות ביצוע והנושא יהיה תלוי בשיקול דעתו של מנכ"ל החברה. החזר ההשקעות לזכיון מוגדרות בחוזה על פי תקופת השכירות ובכול מקרה לא תעלנה על 60% מגובה השקעותיו לשיקום הנכס.

5.3 מבדיקת הביקורת עולה כי הזכיון הגיש בקשות לקבלת היתרי בנייה לביצוע השינויים במבנה המסעדה, תוספת לבנייה והקמת צובר גז. בקשות אלו אושרו ברשות הרישוי ב- 17.4.00 וב- 8.5.00, ובעקבות כך הוצאו 2 היתרי בנייה: ב- 6/3/00 מס' 927 וב- 12/12/00 מס' 992.

הביקורת לא מצאה כי הוצאו להיתרי בנייה אלו תעודות גמר כמתחייב.

5.4 הזכיון החדש "אור דור שירותי מזון" טרם הגיש כול בקשה לקבלת היתרי בנייה הקשורים בשיפוץ הנכס כמתחייב בחוזה וגם בתיק הנכס לא נמצא כול מסמך אחר היכול להבהיר את הנושא. להזכיר כי חלפו לפחות 3 חודשים שהוגדרו בחוזה.

## 6. מסעדת על גל

6.1 הזכיון אדי כהן חתם על חוזה עם חברת חוף בת-ים ב- 12/9/05. הזכיון התחייב לבצע עבודות שיפוץ בנכס בהשקעה כספית בגובה של 1,175,000 ₪ ובאם לא תאושר הארכת החוזה מעל 5 שנים תקופת השכירות הראשונה, יפורסם מכרז חדש לאחר 4.5 שנים ובין שאר סעיפיו יחוייב הזכיון החדש להחזיר השקעות עודפות בגובה 60% מההשקעות לשיקום הנכס, בתנאי שהוא נטל חלק במכרז.

6.2 הזכייין התחייב לקבל את כול הרישיונות וההיתרים הדרושים כחוק לצורכי שיפוץ הנכס ופיתוח הסביבה ולקבל אישור בכתב ומראש ממנכ"ל החברה לגבי השקעות הזכייין בנכס.

6.3 הזכייין הגיש בקשה להיתר בנייה ב- 25/12/05 לשיפוץ המסעדה, לתוספת לבנייה ובניית פרגולה. הבקשה הובאה לרשות רישוי ואושרה ב- 4/1/06. ההיתר הונפק ב- 27/2/06.

6.4 פעם נוספת הגיש הזכייין בקשה להיתר בנייה ב- 6/9/07 לבנייה לתוספת שטח לאחסון ציוד חוף ותוספת בנייה על הגג, שינויים בפיתוח ובפרגולה. הבקשה הובאה לדיון ואושרה בוועדת המשנה ב- 27/5/08 עם הסתייגות משמעותית בדבר הצורך לקבל את הסכמת הוועדה המחוזית, וזו לא התקבלה עד היום.

6.5 הביקורת לא מצאה בתיק הנכס כול מסמך היכול להעיד ולאשר באופן מקצועי את גובה השקעות הזכייין בשיפוצי הנכס שבעבורן הוא אמור לקבל בעתיד החזרים כספיים.

6.6 תעודת גמר – מבדיקת הביקורת עולה כי לא הוצאה תעודת גמר לעבודות ההנדסיות שבוצעו בנכס על פי ההיתרים שהוצאו לזכייין שמשמען אישורן על ידי מהנדס העירייה והגורמים המקצועיים.

## 7. תחנת המוניות הרכבת הקלה

7.1 ההסכם הראשון עם בעלי תחנת המוניות נחתם ב- 24/7/05 עד ל- 30/7/07. לביקורת לא ברור מי הם בעלים אלו מאחר שלא ראתה בתיק הנכס כול מסמך מי זה הגוף המשפטי הקרוי תחנת מוניות הרכבת הקלה ומי ראוי לחתום בשם על הסכמים מול העירייה (גם בהסכמים שנחתמו מול חברת חוף בת-ים על חותמת מוניות הרכבת הקלה מתנוססת חתימה בלתי מזוהה).

7.2 ההסכם הראשון נועד להסדיר את שכירות מבנה קופות האצטדיון לשמש כתחנת מוניות בתמורה לתשלום של 1,800 ₪ לחודש. בין סעיפי ההסכם נכללו תנאים המאשרים את החוזה רק באם ועדת התנועה המרכזית תאשר את מקום תחנת המוניות – התמרור ומקום חניית המוניות והשוכרים יקבלו רשיון לעסק להפעלת התחנה ובאם עד ל- 31/12/05 לא יתקיימו תנאים אלו - לחוזה לא יהיה תוקף.

7.3 ב- 17/12/06 נחתם הסכם חדש עם נציגי תחנת המוניות (שוב לא ברור מי הם ומה מעמדם המשפטי) המתיר להם להציב קרוואן בשטח של 12 מ"ר אשר ישמש כמבנה זמני לתחנת המוניות, וזאת אחרי המהלך המתוחכם שבוצע באמצעות רשות הרישוי (ראה בהמשך הדוח). דמי השכירות הופחתו ל- 1,420 ₪ + מע"מ על בסיס חוות דעת שמאי שקיבלה החברה מהשמאי יורם ברק בנושא הנדון.

ההסכם השלישי שנחתם עם נציגי תחנת המוניות ב- 29/10/07 עוסק בהשכרת המבנה הזמני לתחנת המוניות.



## הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים

- 7.4 בדיקת הביקורת בנושא ההיתרים מצאה כי ועדת התנועה המרכזית מס' 1/05 מ-17/5/05 אישרה את בקשת העירייה להקים תחנת מוניות לנסיעות מיוחדות ולאשר את הצבת התמרור ועמדות חנייה ל-3 מוניות במגרש החנייה הציבורי של הקאנטרי ובכך ניתן למעשה האישור החוקי להפעלת התחנה ומשרד בתוך מבנה קופות האצטדיון. מכאן ואילך התחיל תהליך זוחל של הגשת בקשות של שינוי מיקום התחנה והעמדתה בסמוך לכביש הראשי מנחם בגין.
- 7.5 חברת המוניות הגישו בקשה חדשה לקבלת היתר להעמדת מבנה קרוואן בשטח של 12 מ"ר לשימוש כקיוסק + פרגולה בשטח של 15 מ"ר. הבקשה אושרה ברשות הרישוי 42/16 ב-4/5/06 וההיתר ניתן ב-20/7/06.
- 7.6 עוד בטרם יבשה הדיו הוגשה בקשה חדשה לשימוש חורג להיתר ממבנה המשמש לקיוסק לתחנת מוניות + שינוי במקום העמדה בסמוך לכביש הראשי. הנושא נדון בוועדת משנה 30/16 ב-18/8/06 ואושר. ההיתר ניתן ב-24/1/07 ובכך הושלם המהלך כולו.
- 7.7 בקשות מקבילות שהובאו מספר פעמים בפני ועדת התנועה להזזת מקום תמרור התחנה וחניית המוניות בסמוך הכביש הראשי נדחו בתקיפות על ידי נציג משרד התחבורה והוועדה דחתה את הבקשה וסוכם כי הנושא יידון במסגרת התכנון של המסוף לתחנת הרכבת הקלה. בפועל, פועלת בשטח תחנת המוניות בסמוך לכביש הראשי, כשהמוניות עומדות גם הן בסמוך למבנה התחנה, למרות שאין אישור כחוק לכך.

## 8. מבנה המרפאות ברח' אמבר

במכרז זכתה שירות בריאות כללית שחתמה על ההסכם עם העירייה ב-14/2/08. שירותי בריאות כללית הגישו בקשה להיתר בנייה ב-6/4/08 לאגף ההנדסה בעירייה להקמת מרפאות בגובה קומה אחת בשטח של כ-500 מ"ר. הבקשה נדונה ואושרה ברשות הרישוי מס' 1670 ב-27/5/08. אחד התנאים שהוצבו לזכיין היה לבצע איחוד חלקות על מנת לאפשר את הקמת המבנה ומציאת פתרון לבעיית החנייה. הנושא הובא לדיון בוועדת משנה ב-5/8/08, אולם טרם התקבלה החלטה בנושא. הבקשה נמצאת בתהליכי בדיקה של הגורמים המקצועיים.

## 9. מזנון ומסעדה בחוף הסלע – מול הסלע (א.א. אודיסאה שירותי מזון)

- 9.1 בעקבות שריפת המסעדה ולאור התכנית שהכינה העירייה לבניית המסעדות בחוף הים, הגישו דוד שאול וישי קרניאל בקשה להיתר בנייה ב-18/10/95 להריסת 2 המזנונים הישנים והקמת מקבץ מסעדות חדש שיכלו 2 מסעדות + 2 מרפסות מקורות וניצול השטח שמתחת למסעדות לאחסנה בגובה 1.8 מ'. הקשה אושרה ברשות הרישוי מס' 29/14 ו-30/14.
- 9.2 חודשיים מאוחר יותר ותוך כדי ביצוע העבודה הוגשה בקשה נוספת לביתר בנייה ב-5/12/95 לתוספת פרגולה בשטח של 36.2 מ"ר והגבהת מרתפי האחסון לגובה 2.10 מ'. גם בקשה זו אושרה ברשות הרישוי מס' 38/14.

#### הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים

9.3 מכאן ואילך החל תהליך שיטתי של חריגות בנייה שביצעו שוכרי/בוני הנכס בכך שהקימו קיוסק חדש נוסף ללא היתר בנייה ופרגולות ומחסנים. הפיקוח על הבנייה הגיש כנגדם כתב אישום על בנייה לא חוקית. בינואר 2001 הנושא הובא ונדון בבית משפט. על שוכרי הנכס להרוס את הבנייה הבלתי חוקית בתשלום קנס של 500 ₪.

9.4 שוכרי הנכס לא ביצעו את צו בית המשפט ובעקבות כך הוגש דוח של הפיקוח על הבנייה על אי ביצוע הצו. לאור זאת הוגש כתב אישום לבית המשפט. הנושא נדון בשנית בספטמבר 2003 ושוב הוטל עליהם מאסר על תנאי וקנס של 15,000 ₪ וביצוע ההריסה של הבנייה הבלתי חוקית. ההריסה לא בוצעה עד היום. הפיקוח על הבנייה באגף ההנדסה לא בדק את יישום צו ההריסה של חריגות הבנייה ולא הגיש דוחות פיקוח נוספים עד היום על אי ביצוע החלטת בית המשפט. בשנים האחרונות נוספו במקום חריגות בנייה נוספות של שטחי פרגולות נוספים שהקים שוכר הנכס. ביולי 2008 החל להתנהל משפט כנגד שוכרי העסק בבית המשפט לעניינים מקומיים בגין הפעלת המסעדה ללא רשיון לעסק.

## פרק ג' - הפקדת ערבויות להבטחת קיום החוזה

### 1. כללי

1.1 בהסכמים שנחתמו עם הזכיינים הזוכים במכרז נדרשו הם להפקיד ערבות בנקאית שנועדה להבטיח את תשלומיו של הזכיין לחברה, קיום תנאי החוזה, או פינוי הנכס במועד והחזרתו או לביצוע השיפוצים שנדרשו בנכס, גם זאת על פי התחייבותם מתוקף ההסכם שנחתם.

1.2 הביקורת בדקה את אופן ביצוע סעיפי הערבויות הללו על פי החוזה שנחתם עם הזכיינים וכמו כן את ביצוע הארכות הערבות שנדרשו מתוקף הארכת החוזה איתם וכן את נושא שחרור הערבויות לאור סיום החוזה.

### 2. הבריחוף

2.1 הזכייין בניר כ"א בע"מ נדרש להפקיד עם חתימת החוזה ב- 31/1/05 ערבות על סך 150,000 ₪ עבור ביצוע עבודות השיפוצים שנדרשו בתקופת ההרשאה, וזאת עד ל- 31/3/05, עבודות שפורטו בנספח א' לחוזה ובהיקפים כספיים שלא יפחתו מסכום השקעותיו שבהצעתו, ערבות הניתנת לחילוט ולמימוש ללא תנאי או נימוק. לאחר מכן תוחלף ערבות זו בערבות לביצוע החוזה על סך של 100,000 ₪ עד תום תקופת החוזה.

2.2 הביקורת מצאה כי אכן הופקדה ערבות על סך 150,000 ₪ בעירייה עם תחילת ההסכם לביצוע השיפוצים ולאחר מכן הוחלפה הערבות של 100,000 ₪, מבלי שהביקורת מצאה לכך כול אישור מסודר מהממונה על הנכסים בחברת חוף בת- ים על כך שבוצעו כול העבודות והשיפוצים שנדרשו לשיקום ושיפוץ הנכס, ובהיקף הכספי שנדרש בהסכם. הערבות הוארכה עד לתום תקופת החוזה 30/9/08 על ידי בניר כ"א בע"מ.

2.3 הביקורת מציינת כי בינואר 07 הודיעה חברת בניר כ"א בע"מ על החלפת שם החברה המנהלת את המקום ל-בניר 2005 בע"מ, אולם בפועל הערבויות המשיכו להינתן על ידי חברת בניר כ"א שסיימה את פעילותה במקום זה.

2.4 בעקבות בקשתו של הזכייין בניר כ"א לסיים את חוזהו עם החברה בתחילת שנת 2008 יצאה העירייה למכרז חדש ונבחר זכייין חדש אן חופים ונכסים וזה נדרש עם חתימת חוזהו ב- 18/6/08 להפקיד ערבות בסך 125,000 ₪ (6 חודשי תשלום שכירות). הזכייין הפקיד את הערבות הנדרשת שמועד סיומה הוא ה-17/6/08.

## **הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים**

2.5 בעקבות הפקדת ערבות חדשה זו, הוציאה הממונה על נכסי החברה בחברת חוף בת-ים אישור לענף שטרות לשחרר את הערבות של חב' בניר כ"א, וזאת למרות שהנ"ל נשאר חייב סכומי כסף גדולים לעירייה בגין שימוש במים וההליכים המשפטיים שבו הוא מצוי מול העירייה, כול זאת נעשה בניגוד לחוזה. משום מה גם גזבר העירייה לא היה ערני לנושא והוצא מכתב אישור בחתימתו לבנק שהנפיק את הערבות לשחררה לזכיון.

### **3. בריכת עמידר**

3.1 הזכיון א.ל.ס סער בע"מ הפקיד ערבות על סך 30,000 ₪ עם תחילת חוזהו עם החברה ב- 1/4/06.  
הערבות הוארכה כנדרש עד ל-1/4/08 ובעת הביקורת הוארכה שוב עד ל-1/4/09.

### **4. קיוסק באיצטדיון הכדורגל**

4.1 הזכיון יונה מנשה נדרש להפקיד עם חתימת החוזה ב- 8/8/05 ערבות של 10,000 ₪ להבטחת פינוי הנכס והחזרתו במועד.

4.2 הביקורת מצאה כי הופקדה ערבות חסרה עד כה על סך של 5,000 ₪ בלבד. ערבות זו בתוקף עד 31/1/09. הביקורת הסבה את תשומת ליבה של הממונה על נכסי החברה לטעות זו. הדבר תוקן והוגשה ערבות נוספת ב- 4/7/08 על סך 5,000 ₪. תוקף הערבות החדשה הינו עד ל- 3/1/09.

### **5. חוף האופנועים – מסעדת תאיו**

5.1 הזכיון "הדוד קרי" נדרש עם חתימת החוזה ב- 1/6/05 להפעלת חוף האופנועים להפקיד ערבות בנקאית בגובה דמי שימוש בשנה ובכול מקרה לא פחות מ- 50,000 ₪. דמי השכירות/שימוש לשנה הינם על פי החוזה 84,700 ₪ (דמי השימוש לזכיון הופחתו בשנה הראשונה לכדי 42,350 ₪ החזר על השקעותיו בהקמת המבנה, אולם משנת 2006 ואילך חוזרים דמי השכירות להיות 84,700 ₪).

5.2 הביקורת מצאה כי הופקדה ערבות בסך 100,000 ₪ עד ל- 15/12/07 וכי זו לא הוארכה כנדרש בהסכם.

לביקורת הסתבר כי הזכיון סרב להפקיד ערבות חדשה ורק אחר מכתבי תזכורת ואיומים של מנהלת נכסי החברה, מנכ"ל החברה והיועץ המשפטי, הואיל בטובו הזכיון נס חן ניהול חופים להפקיד ערבות חדשה על סך של 50,000 ₪. זו הופקדה רק ב- 19/5/08, באיחור של חצי שנה ותוקפה הינו עד ל- 19/5/09. הביקורת מצאה כי ערבות זו הינה נמוכה מהנדרש על פי החוזה (גובה דמי השכירות לשיפוץ הם 84,700 ₪ לשנה).

## הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים

הממונה על הנכסים לא נתנה דעתה ולא שמה לב לערבות נמוכה זו והיא התקבלה כמו שהיא ללא כול התייחסות או דרישה לתקנה. עד מועד כתיבת הדוח טרם הופקדה הערבות החסרה.

### 6. מסעדת המרפסת

6.1 הזכיין אור דור שירותי מזון (בעבר איתי שירותי מזון) חתם על הסכם מ- 1/1/98 ועד ל-דצמבר 07. הזכיין נדרש להפקיד ערבות בסך 150,000 ₪ לצורך הבטחת התחייבויותיו על פי החוזה. הזכיין הפקיד ערבויות כנדרש והאחרונה שבהן עד ל- 14/7/08. בעקבות המכרז החדש שפורסם להשכרה ושיפוץ המסעדה זכתה שוב במכרז חב' אור דור שירותי מזון ונחתם חוזה ב- 1/5/08.

6.2 הזכיין החדש נדרש להפקיד ערבות בגובה 50% מהיקף השקעותיו בשיפוץ הנכס עליהן התחייב בחוזה 710,600 ₪ לפחות (גובה הערבות לא יפחת מ- 411,000 ₪), וכן ערבות בגובה 6 חודשי שכירות, קרי 20,055 ₪ X 6 חודשים ובתוספת מע"מ.

6.3 הביקורת מצאה כי לביצוע השיפוצים לא הופקדה ערבות כמתחייב בחוזה. ללא כול התייחסות של החברה לביצוע השכירות הופקדה ערבות על סך 150,000 ₪ מ- 14/1/08-14/7/08. נשלחה הודעה על ידי העירייה לבנק להאריך את הערבות ל- 29/6/08. טרם התקבלה תשובת הבנק. נשלחה תזכורת ב- 17/7/08. הגיעה הארכה של הבנק והערבות הוארכה עד 14/7/09.

### 7. מסעדת על גל

7.1 הזכיין אדי כהן חתם על חוזה שכירות עם החברה ב-12/9/05. להבטחת ביצוע התחייבויותיו נדרש הזכיין על פי החוזה להפקיד ערבות בסך 5% מהיקף השקעותיו בנכס עליהן התחייב בסך 1,175,000 ₪, שמשמעותו ערבות בגובה 58,750 ₪. בנוסף לכך, נדרש הזכיין להפקיד ערבות לביצוע החוזה בגובה של 6 חודשי שכירות שמשמעותה 9,500 ₪ X 6 חודשים = 57,000 ₪.

7.2 הביקורת מצאה כי לשיפוץ הופקדה ערבות ב- 19/12/05 על סך 58,750 ₪ עד 2/7/06. לא נמצא בתיק כול אישור על ביצוע השיפוצים הנדרשים וההיקף הכספי עליו התחייב הקבלן.

7.3 להבטחת תשלומי השכירות הופקדה ערבות על סך 57,000 ₪ על-ידי הזכיין עד 1/7/08. הערבות תמה וטרם התקבלה ערבות חדשה. הביקורת מציינת כי הערבות ניתנה על שם טובגו מסעדות ולא על ידי הזכיין אדי כהן שזכה במכרז ואיתו נחתם החוזה.

7.4 גזבר העירייה פנה לבנק הפועלים להאריך את הערבות עד ל- 1/7/09 וזו הוארכה כנדרש על שם טובגו מסעדות.

## 8. הפעלת חניונים ברח' בן גוריון

- 8.1 הזכיון "ברק אבני דרך" חתם על הסכם עם החברה ב- 6/6/06. הזכיון נדרש להפקיד ערבות בסך 50,000 ₪ להבטחת תשלום דמי השכירות השנתיים השווים ל- 126,500 ₪ בשנה, קרי 40% מדמי השכירות השנתיים. הביקורת מביעה פליאה לגובה דמי הערבות הנמוכים שאינם לפחות 50% מדמי השכירות השנתיים כמו בחוזים אחרים.
- 8.2 הביקורת מציינת כי הזכיון הפקיד את הערבות הנדרשת בסך 50,000 ₪' כנדרש ב- 4/6/06 וזו התארכה מספר פעמים לפני כול עונת רחצה. לאחרונה הוארכה עד ל- 3/6/08 והוארכה שוב עד ל- 3/6/09.

## 9. שיפוץ והפעלת מרפאות ברח' אימבר

- 9.1 הזכיון קופ"ח - שירותי בריאות כללית טרם החל בשיפוץ בניית המרפאות, וזאת בגלל עיכוב בקבלת היתרי בנייה ולפיכך טרם הופקדה כול ערבות מטעמו.

## 10. תחנת מוניות הרכבת הקלה

- 10.1 השוכר מוניות הרכבת הקלה נדרש להפקיד בעת חתימת ההסכם עם החברה שטר חוב לפירעון על סך 25,000 ₪, חתום על ידי השוכרים. בעת החתימה על ההסכם החדש ב- 1/11/07, הוגדל הסכום הכספי של שטר החוב לכדי 30,000 ₪ שצריך להיות חתום על ידי השוכרים ובחתימת מורשי החתימה של חברת המוניות.
- 10.2 לא ברור לביקורת מדוע לא הופקד כתב ערבות בנקאי כמו בכול ההסכמים האחרים שהעירייה מקיימת? הביקורת מצאה בתיק הנכס שטר חוב עליו חתימה אחת שלא ברור למי היא שייכת, וזאת מאחר שחברת המוניות לא הציגה כול מסמך רשמי מי נכלל בהנהלת חברת המוניות ומי הם בעלי זכויות החתימה בחברה זו? לדברי הממונה על הנכסים, כתב הערבות הופקד בידי אחד מבעלי זכויות החתימה של החברה.

## 11. שכירת מזנון מול הסלע

- 11.1 העירייה חתמה על הסכם שכירות עם חברת אודיסאה שירותי מזון ב- 27/2/07. בהסכם נדרש השוכר להפקיד כתב ערבות בנקאית על סכום כספי השווה ל- 3 חודשי שכירות, ערבות הניתנת לחילוט על הפרת התחייבויות השוכר בהסכם עם החברה.
- 11.2 לביקורת הסתבר כי הופקד כתב ערבות, אולם על שם יוגב חנן שהוא למעשה שוכר משנה של חברת אודיסאה, והוא לא זה שיחתום על ההסכם עם חברת חוף בת-ים. כתב הערבות גם אינו מפרט עבור מה ניתנת ערבות זו. הערבות הופקדה ב- 15/3/07 והוארכה שוב בעקבות פניות העירייה לבנק הערב ב- 15/3/08 עד ל- 15/9/08.

## פרק ד' - רישוי עסקים

### 1. כללי

- 1.1 בכול החוזים שנחתמו עם הזכיינים מתחייבים השוכרים למלא בקפדנות אחר הוראת כול דין בכול הנוגע להסכם ולטפל ולקבל את כול הרישיונות הדרושים כדי לנהל את העסק (רשיון העסק) אותו הם מפעילים.
- 1.2 השוכרים נדרשים במקרה של ביצוע שיפוצים או עבודות פיתוח גם לפעול לקבל היתרי בנייה.
- 1.3 הטיפול אמור להתבצע ישירות על ידי הזכייין מול הגורמים בעיריית בת-ים המופקדים על הנושאים הללו.
- 1.4 הביקורת בדקה את אופן עמידת הזכיינים בדרישות החוזה להוצאת רישיונות עסק הנדרש לעסק אותו הם מפעילים.

### 2. הבריחוף – בריכת השחייה בחוף הים

- 2.1 הזכייין "בניר כ"א בע"מ", תחילת חוזה ב- 3/1/05, הגיש בקשה לרשיון לעסק בינואר 05. במהלך 2005 נבדקה הבקשה ולא אושרה כתוצאה ממפגעי רעש וקיום אירועים ללא אישור. הזכייין הפעיל את הנכס וביצע במקום גם אירועים. ב- 3/7/06 הועברה המלצה על ידי המחלקה לרישוי עסקים למחלקה המשפטית להגשת כתב אישום.
- 2.2 הממונה על נכסי העירייה כתבה לזכייין מכתב המורה לו לפעול באופן דחוף להוצאת היתרי בנייה ורשיון עסק כנדרש על פי החוזה.
- 2.3 רק שנה מאוחר יותר, ולאחר שהאתר הופעל במשך 2 עונות רחצה ללא רשיון לעסק, הגיע ב- 8/3/07 הנושא לבית המשפט ונדון וניתן צו סגירה על ידי השופט לתאריך 1/5/07 ל-בניר כ"א בע"מ, ובאם עד לתאריך זה יקבל הזכייין אישור משרד הבריאות ואישור הממונה על בריכות השחייה יידחה צו הסגירה לתאריך 1/11/07.
- 2.4 בעקבות פסק הדין של בית המשפט נקט הזכייין בצעד "מתוחכם" והחליף את שם החברה המפעילה את המקום ועל שמה ניתן פסק דין של בית-המשפט, לחברה החדשה "בניר 2005 בע"מ", ומבלי שהממונה על הנכסים בחברת חוף בת-ים הגיבה לכך.

### **הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים**

2.5 הזכייין הגיש בקשה חדשה למחלקה לרישוי עסקים בחודש מרץ 07 ע"ש החברה החדשה בניר 2 2005 בע"מ בצרוף ההסכם. הבקשה הועברה לחוות דעת של הממונה על הנכסים בחברת חוף ב-ים ולא התקבלה כול התייחסות. במהלך 2007 הושגו האישורים למעשה מכול גורמי הרישוי: משרד הבריאות, איגוד הכבאות, בטיחות בריכות שחייה והמשטרה. היה חסר רק אישור אגף ההנדסה, וזאת בגלל חריגות בנייה באתר ולפיכך לא הוצא רשיון העסק. כמו כן הפסיק הזכייין לקיים אירועים בשטח הסוכה. למעשה, במשך כול 3 העונות שבהן הופעל מתקן הבריחוף באמצעות זכייין זה הוא פעל ללא רשיון לעסק.

2.6 בתחילת 2008 הודיע הזכייין כי ברצונו להפסיק את חוזה ההתקשרות עם חברת חוף בת-ים. בעקבות כך, פורסם מכרז חדש ונבחר זכייין חדש "אן חופים ונכסים" הפועל בימים אלו להסדרת רשיון לעסק.

2.7 כמסקנה מבדיקת הנושא הנדון סבורה הביקורת כי על התובעת העירונית לדרוש כי צו סגירה שניתן על ידי בית המשפט יהיה למקום ולא לבעלים המחליפים את הזהות ומחליפים רישומי חברות ללא כול בעיה.

2.8 חברת חוף בת-ים אינה צריכה לקבל כדבר המובן מאליו את רצונם של הבעלים להחליף זהויות של חברות הזכות במכרז כשהדבר מהווה מקום מפלט להתחמקות מפיסקות של בתי משפט.

### **3. בריכת עמידר**

3.1 הזכייין "אל.ס. סער בע"מ", תחילת חוזה ב- 1/4/06. הזכייין הגיש בקשה לרשיון לעסק באפריל 06. הבקשה נבדקה ואושרה. הוא קיבל רשיון לעסק בחודש דצמבר 06 להפעלת בריכת שחייה, מכון כושר וסאונה. הרשיון ניתן ל- 3 שנים עד לדצמבר 09. הרשיון לחדר כושר הינו לצמיתות. טרם הוסדר רשיון לקיוסק שפועל במקום.

### **4. הקיוסק באיצטדיון הכדורגל**

הזכייין "מנשה יונה", תחילת חוזה ב- 8/8/05. הזכייין הנ"ל הפעיל את הקיוסק הנ"ל בתקופת השכירות שקדמה לה. מאחר שרשיון העסק שניתן לקיוסק ביוני 2004 היה לצמיתות, הוא תקף גם כעת.



**5. הפעלת חוף האופנועים – מסעדת חוף תאיו**

5.1 הזכיון "הדוד קרי". תחילת החוזה: 7/6/05 ולאחר מכן "נס חן ניהול חופים", החל מ-12/1/06. הזכיון החל בהפעלת חוף האופנועים בעונת הרחצה 05. הזכיון בנה והחל להפעיל קיוסק באתר. הוגשה כנגדו התראה על ידי המחלקה לרישוי עסקים בכדי שיפעל להסדיר את רשיון העסק. ב-ספטמבר 2005, הוגשה על ידי הזכיון בקשה לרשיון עסק להפעלת קיוסק, אולם קיוסק זה הופעל תקופה קצרה מאד מאחר שהזכיון פעל במקביל לבניית מסעדה.

5.2 ב- 19/6/06 הוגשה בקשה חדשה על ידי הזכיון להפעלת מסעדה, וזאת לאחר שקיבל שוב התראה מהמחלקה לרישוי עסקים על הפעלת המסעדה ללא רשיון לעסק.

5.3 משך שנת 2006 פעלה המסעדה ללא רשיון עסק. הבקשה הועברה לטיפולם של גורמי הרישוי המעורבים באישור הבקשה ומאחר שלא התקבל האישור מהנדסה ומלשכת הבריאות, העבירה המחלקה לרישוי עסקים המלצה למחלקה המשפטית ב- 5/8/07 להגשת כתב אישום על הפעלת עסק ללא רשיון.

5.4 באוקטובר 07 הוחזרה הבקשה למחלקה לרישוי עסקים על ידי סמנכ"ל תכנון וארגון, דרכו עוברת הבקשה לבחינה לפני טיפולה של המחלקה המשפטית בבקשה, היות שבינתיים הגיש הזכיון בקשה נוספת להיתר בנייה ואישור שטחי בנייה נוספים ובכלל זה המטבח שמשד הבריאות דרש.

5.5 מאחר שהזכיון טרם קיבל את היתר הבנייה המבוקש להקמת המטבח, וזאת לאור חריגות הבנייה הגדולות הקיימות באתר, ובכלל זה שטחי פרגודי החורף הבלתי מאושרים, הבקשה לרשיון לעסק שהועברה לאישור ההנדסה הוחזרה עם סרוב לאשרה, וזאת ב- 24/6/08, לאחר שקודם לכן מחוסר ידיעת כול הפרטים כפי שמתרחשים בשטח אושרה הבקשה באופן זמני ב- 17/6/08. הזכיון גם לא פעל על-פי נוהלי העירייה לקבלת היתר להקמת פרגוד חורף.

5.6 המחלקה לרישוי עסקים העבירה מחדש המלצה להגשת כתב אישום לאישור סמנכ"ל תכנון וארגון ב- 29/6/08. מסיכום הבדיקה עולה כי בחוף האופנועים הפעיל הזכיון ומפעיל היום מסעדה גדולה, וזאת ללא רשיון לעסק במשך 3 עונות רחצה, מבלי שהנ"ל הועמד לדין בגין הפעלת עסק ללא רשיון.

## 6. מסעדת המרפסת

6.1 הזכיון "איתי שירותי מזון", שזכה במכרז, ולאחר מכן חברת "אור דור שירותי מזון", שהחליפה את החברה הזוכה, מפעיל את הנכס החל מ- 1/1/98 ועד 1/5/08. החל מתאריך זה מפעיל את המקום אותו זכיון שנבחר במכרז פומבי חדש שפרסמה העירייה "אור דור שירותי מזון". הזכיון פעל לקבלת רשיון לעסק והצליח להסדיר את כול האישורים הנדרשים להפעלתו עד ל- 31/12/05.

6.2 עם סיום תקופת הרשיון הוגשה בקשה חדשה בינואר 06, ולמעשה בקשה זו לא אושרה עד למועד סיום הפעלת העסק והוצאת מספר מכתבי התראה על ידי המחלקה לרישוי עסקים. חלק מהאישורים הנדרשים הושגו: משטרה והנדסה, אולם הבעיה המרכזית לעיכוב במתן הרשיון נבעה מסרוב של משרד הבריאות לאשר את הבקשה לאור העובדה שהמטבח שהופעל במקום לא תאם לדרישות המתחייבות לאולם אירועים.

6.3 ב- 23/8/07 הוגשה המלצה להגשת כתב אישום לסמנכ"ל תכנון וארגון. הנושא התעכב על שולחנו. הבקשה הוחזרה למחלקה לרישוי עסקים ב- 9/3/08 מאחר שהזכיון הגיש בקשה לסיים את חוזהו ומאחר שחברת חוף בת-ים נערכה ליציאה למכרז חדש.

6.4 משנבחר הזכיון החדש שוב "אור דור שירותי מזון" הוא נתבקש לפעול ולהגיש בקשה לרשיון לעסק. מאחר שהזכיון לא עמד בדרישה הוגשה המלצה להגשת כתב אישום ב- 13/7/08. בעקבות זאת, הזדרז הנ"ל והגיש בקשה חדשה, אולם מאחר שהוא לא שלח את האגרה הנדרשת ממשיכים ההליכים כנגדו.

6.5 לסיכום, מינואר 06 פעלה המסעדה ללא רשיון עסק במשך כשנתיים מבלי שהזכיון הועמד לדין משפטי.

## 7. מסעדת על גל

7.1 הזכיון אדי כהן מפעיל את המסעדה ובית הקפה החל מ- 12/9/05. הזכיון הגיש בקשה לרשיון לעסק בחודש מאי 06, וזו הועברה לבדיקת גורמי האישור ולא אושרה. ב- 10/10/06 הועברה המלצה לכתב אישום על ידי המחלקה לרישוי עסקים לסמנכ"ל תכנון וארגון לאחר סרוב של הנדסה ושל משרד הבריאות לבקשה. למרות שחלק מגורמי הרישוי אישרו את הבקשה לרשיון לעסק עדיין קיים סרוב של הנדסה בגלל חריגות בנייה.

## הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים

בשלב זה נמצאת הבקשה על שולחנו של היועץ המשפטי להחלטה האם להגיש כתב אישום.

7.2 גם למסעדה הנמצאת מתחת למסעדת המרפסת הוגשה המלצה לכתב אישום ב- 23/9/07 בגין אי עמידה בתנאי הרישוי. המלצה זו טרם הגיעה להגשת כתב אישום. בשלב זה ההמלצה נמצאת על שולחנו של סמנכ"ל תכנון וארגון.

## 8. הפעלת חניונים לאורך רח' בן-גוריון

8.1 הזכייין שזכה במכרז ב- 6/6/06 "ברק אבני דרך" מפעיל 5 חניונים לאורך רח' בן-גוריון, ל- 4 מתוכם הוסדר רישיון לעסק:

8.1.1 חניון חוף לדוגמה בן-גוריון 115. אושר רישיון לעסק ב- 28/2/08 עד 12/09.

8.1.2 חניון מצפון למלון סאן - כנ"ל.

8.1.3 חניון חוף הסלע - כנ"ל.

8.1.4 לחניון חוף הדקלים אושרה בקשת הרישיון לעסק ב- 7/8/08 עד 31/12/09.

8.1.5 חניון חוף תאיו פעל כול השנים ללא רישיון עסק. המחלקה לרישוי עסקים הגישה מספר כתבי התראה ב- 5/11/07 וב- 13/5/08. הוגשה בקשה לרישיון לעסק והיא נמצאת בטיפול של גורמי הרישוי.

## 9. תחנת המוניות הרכבת הקלה

9.1 תחנת המוניות מופעלת באזור איצטדיון הכדורגל החל משנת 2005. בתחילת פעילותה פעלה תחנת המוניות מתוך מבנה קופות מכירת הכרטיסים ולפיכך הוצא רישיון לעסק עד 23/11/05 לאחר שעמדו בכול הדרישות, ובכלל זה קבלת אישור ועדת התנועה המרכזית ומשרד התחבורה להצבת תמרור התחנה וחניית המוניות.

9.2 ביוני 06, הועתקה התחנה למבנה ארעי בסמוך לכביש הראשי מנחם בגין. המחלקה לרישוי עסקים העבירה למפעילי התחנה התראה לכתב אישום מאחר שהם לא פעלו להגשת בקשה חדשה. ב- 22/8/06 הועברה לסמנכ"ל תכנון וארגון המלצה לכתב אישום. מפעילי התחנה הגישו בקשה חדשה לרישיון לעסק ב- 24/12/06 לאחר שקיבלו את היתר הבנייה למבנה שהציבו בסמוך לכביש הראשי ב- 8/06, לפיכך המלצת המחלקה לכתב אישום הוחזרה למחלקה לרישוי עסקים.

## הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים

בקשת התחנה לאשר את העתקת חניית המוניות ותמרור התחנה בסמוך לכביש הראשי נתקלה בסרוב תקיף של נציג משרד התחבורה בוועדת התנועה.

9.3 בינואר 08 העביר מנהל המחלקה לרישוי עסקים מכתב ליועץ המשפטי עם המלצה לכתב אישום בהסתמכו על סרוב לבקשת הרישוי מצד כול הגורמים: הנדסה, משטרה, מחלקת תנועה ומשרד התחבורה וכיבוי אש. עד כה טרם הבשיל הנושא לכדי הגשת כתב אישום והעמדה לדין פלילי.

## 10. המזנון בחוף הסלע – מול הסלע (מסעדת אודיסאה)

10.1 לאחר הקמת 2 המסעדות החדשות הוגשה בקשה לרשיון לעסק. הבקשה קיבלה את אישור ההנדסה וגורמי הרישוי. ב- 3/5/99 ניתן רשיון עסק למסעדה עד ל- 31/12/02 ולהגשת משקאות חריפים עד ל- 31/12/00. לאחר התחלפות הבעלים הוגשה בקשה נוספת לרשיון לעסק ב- 23/1/01 והועברה לגורמי הרישוי. במחלקה לרישוי עסקים הסתמכו על האישור שניתן למסעדה ע"י ההנדסה קודם לכן, ובהסתמך על הנוהל להוצאת רשיון עסק ולא ביקשו אישור פעם נוספת.

10.2 בינואר 2003 הוצא למסעדה רשיון עסק חדש שתוקפו עד דצמבר 06, וזאת לאחר שבהנדסה אישרו ב- 2004 בקשה לרשיון להגשת משקאות משכרים ועריכת מופעים, וזאת למרות שב- 2003 ניתן צו הריסה של בית המשפט כנגד בעל הנכס בצרוף קנס כספי גדול. המחלקה לרישוי עסקים לא עודכנה בנושא.

10.3 שוכר המשנה של המזנון ששכר את המזנון מחברת א.א. אודיסאה היה מודע לחריגות הבנייה הקיימות במזנון והתחייב כלפי חברת חוף בת-ים לטפל בהן ולהסדירן, אולם לא עשה זאת, וזאת ללא כול תגובה של הפיקוח על הבנייה בהנדסה בעירייה.

10.4 לאחר חתימת ההסכם בין העירייה לחברת א.א. אודיסאה במרץ 07, שלחה המחלקה לרישוי עסקים התראה לשוכר לטפל ולהגיש בקשה לרשיון העסק. מאחר שהנושא לא טופל על-ידו הוגשה המלצה לכתב אישום באוגוסט 07. מייד שנודע לו הדבר, הזדרז השוכר והגיש בקשה לרשיון לעסק. הבקשה הועברה לגורמי הרישוי ונדחתה על ידי הנדסה בגלל חריגות הבנייה ולא אושרה. כמו כן היה סרוב של כיבוי אש, משטרה ומשרד הבריאות.

10.5 ההמלצה לכתב אישום הבשילה לכתב אישום וב- 10/7/08 החלו ההליכים. בבית-המשפט התקיימו מספר דיונים שטרם הגיעו לפסק דין. המזנון ממשיך ופועל באופן גלוי, למרות ההליכים המשפטיים נגדו ולמרות שמוזה שנתיים הוא פועל ללא רשיון לעסק.

## פרק ה' - תשלום דמי שכירות

### 1. כללי

1.1 בכול אחד מהחוזים שנחתמו עם הזוכים במכרז מתחייבים הזכיינים בתשלום דמי שכירות לחברת חוף בת-ים בגובה כפי שמוגדר בחוזה ובמועדים שנקבעו בחוזה. לכול התשלומים נוסף מע"מ והם צמודים למדד. להלן ממצאי הביקורת מבדיקת נושא זה:

### 2. בריחוף

2.1 הסכם עם בניר כ"א בע"מ נחתם ב- 3/1/05. דמי שכירות 250,000 + מע"מ, 3 תשלומים בשנה (כול 4 חודשים): 1 בינואר, 1 במאי, 1 בספטמבר. כול תשלום צמוד למדד יוקר המחייה (לא יופחתו אם יירד המדד). הזכין החדש אן חופים ונכסים חתם על חוזה ב- 1/7/08, דמי שכירות 250,000 ₪ בשנה + מע"מ, ב- 2 תשלומים מראש: 1 בינואר, 1 ביולי. תשלום ראשון ביום חתימת החוזה. התשלומים צמודים למדד. בנוסף, נדרש הזכין לשלם לזכין שסיים את החוזה 400,000 ₪ עבור חלק מההשקעות בנכס.

### 2.2 ביצוע התשלומים

2.2.1 בשנת 2006 - שילמה חברת בניר כ"א 251,442 ₪ ב- 3 תשלומים: 30/7, 30/8, לתשלומים נוסף המע"מ כנדרש.

2.2.2 בשנת 2007 - שילמה חברת בניר כ"א 254,093 ₪ במספר תשלומים בחודשים יוני-אוג' 07. לתשלומים נוסף מע"מ כנדרש בחוזה.

2.2.3 בשנת 2008 - חברת אן חופים ונכסים - הזכין החדש שילם לחברת חוף בת-ים 6 המחאות אותן פרס על פני כול השנה מיולי - דצמבר 08, 6 תשלומים, סה"כ 125,000 ₪. הביקורת מציינת כי הזכין לא שילם את המע"מ כנדרש ובחברת חוף בת-ים שכחו לדרוש זאת ממנו.

תשלום ה- 400,000 ₪ נסגר באופן ישיר בין הזכין החדש אן חופים ונכסים לחב' בניר כ"א, מבלי מעורבותה של הממונה על נכסי העירייה. לדברי הממונה על הנכסים, הוועד המנהל של החברה אישר לזכין בישיבה ב- 23/6/08 כי החצי הראשון של התשלום יפרס על פני 6 תשלומים, וזאת לאור השקעותיו הכספיות בפיתוח האתר, והתשלום שהיה עליו לשלם לזכין הקודם בסך 400,000 ₪.

### 3. בריכת השחייה בעמידר

3.1 הסכם עם א.ל.ס. סער החל מ- 1/4/06. תשלום דמי השכירות 35,500 ₪ לשנה בתוספת מע"מ צמוד למדד. התשלום יבוצע ב- 2 תשלומים שווים: 1 באפריל ו- 1 באוקטובר.

#### 3.2 ביצוע התשלומים

3.2.1 בשנת 2006 - בוצעו 2 תשלומים: באפריל ואוקטובר, סה"כ 35,652 ₪. בנוסף שולם מע"מ כנדרש.

3.2.2 בשנת 2007 - בוצע תשלום אחד ב- 1/7/07, סה"כ 35,000 ₪. כמו כן שולם המע"מ.

3.2.3 בשנת 2008 – הזכיהן שילם ב- 1/7/08, סה"כ 42,519 ₪ בתשלום אחד. התשלום כולל מע"מ.

### 4. הקיוסק באיצטדיון הכדורגל

4.1 הסכם עם מנשה יונה נחתם ב- 8/8/05. דמי השכירות עפ"י החוזה הינם 32,000 ₪ לשנה + מע"מ + הצמדה למדד. ביצוע ב- 4 תשלומים, 8,000 ₪ כול תשלום.

#### 4.2 ביצוע התשלומים

4.2.1 בשנת 2006 שילם הזכיהן סה"כ 26,666 ₪ ב- 4 תשלומים במקום 36,960 ש"ח. מהתשלום האחרון ע"ס 8,000 ₪ שילם הזכיהן רק 2,660 ₪.

4.2.2 בשנת 2007 - שולם סה"כ 29,038 ₪ ב- 4 תשלומים (7,705 ₪, 8,000 ₪, 5,333 ₪, 8,000 ₪) במקום 36,960 ₪ ושוב נותר חוב שלא שולם כמו ב- 2006. הוועד המנהל אישר באוגוסט 06 להפחית חודש תשלום דמי שכירות, בגובה 2,666 ₪.

4.2.3 בשנת 2008 - שולמו 2 תשלומים + מע"מ, סה"כ 19,155 ₪.

### 5. חוף האפנועים – מסעדת תאיו

5.1 הזכיהן "הדוד קרי" מ-7/6/05 ולאחר מכן "נס חן ניהול חופים" מ-12/1/06, נדרשו לשלם עפ"י החוזה דמי שכירות 84,700 ₪ לעונת רחצה + מע"מ + הצמדה.

## הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים

מהתשלום הראשון יופחת סכום של 42,350 ₪, חצי מתשלום שכ"ד השנתי. התשלום לביצוע מראש עבור כול עונת הרחצה או כול אחת מתקופת האופציה.

### 5.2 ביצוע התשלומים

5.2.1 בשנת 2006 - בוצעו 3 תשלומים (1/8, 14/11, 1/12). כול תשלום 10,587 ₪, סה"כ 31,824 ₪. לכול תשלום צורף המע"מ כנדרש. עוד 52,878 ₪ שולמו בשנת 2007 ב- 5 תשלומים של 10,648 ₪ כול תשלום, בחודשים ינואר – מאי 07.

5.2.2 בשנת 2007 - בוצעו 4 תשלומים, בחודשים יולי-אוק' 07 (22,124 ₪, 18,383 ₪, 22,121 ₪ ו- 22,121 ₪), סה"כ 84,699 ₪. לכול התשלומים צורף מע"מ.

5.2.3 בשנת 2008 – במועד הביקורת לא שילם עדיין הזכייין כול תשלום. לאור הערת הביקורת, נדרש הזכייין לשלם את תשלומיו ורק ב- 21/8/08 הוא הסדיר זאת ושילם 97,828 ₪. סכום זה כולל את התשלום שבחווה בצרוף מע"מ, אולם משום מה שכחו לדרוש את ההצמדה החל מ- 7/6/05.

## 6. מסעדת המרפסת

6.1 הזכייין "איתי שירותי מזון" – מ- 1/1/98, דמי שכירות 63,000 \$. התשלום יבוצע בתשלום אחד ב- 1 בינואר של כול שנת פעילות. לכול התשלומים ישולם מע"מ והצמדות.

6.2 הזכייין החדש "אור דור שירותי מזון" פועל במקום מחודש מרץ 08. דמי השכירות עפ"י החוזה 20,055 ₪ לחודש, שהם 240,660 ₪ לשנה. ביצוע התשלום ב- 4 תשלומים 1/5, 1/8, 1/11, 1/2 בתוספת מע"מ והצמדה, סה"כ 277,962 ש"ח.

### 6.3 ביצוע התשלומים

6.3.1 בשנת 2006 - שולם סה"כ 289,800 ₪, ב- 2 תשלומים (6/1, 15/2). לכול התשלומים צורף מע"מ.

6.3.2 בשנת 2007 - סה"כ שולם 258,188 ₪ ב- 4 תשלומים לאורך כול השנה: 3/1, 15/4, 11/10 ו- 20/12.

## הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים

6.3.3 בשנת 2008 - הזכיין החדש אור דור שירותי מזון שילם עד כה (אוגוסט 2008) 114,664 ₪, ב- 4 תשלומים. מופקדות בחברה 2 המחאות נוספות לפרעון ע"ס 44,078 ₪ עד לחודש ספטמבר 08. כלומר, סה"כ שילם הזכיין 158,742 ₪. על פי חישובי הביקורת, צריך הזכיין לשלם סה"כ 185,308 ₪.

## 7. מסעדת על גל

7.1 הזכיין אדי כהן מ- 1/10/05. דמי שכירות עפ"י חוזה 9,500 ₪ לחודש, סה"כ 114,000 ₪ לשנה. לתשלומים יש להוסיף מע"מ. התשלום יבוצע כול 3 חודשים החל ב- 1 בינואר של תחילת שנה. השוכר יהיה פטור מדמי שכירות לתקופה של 6 חודשי השיפוץ. התשלום הראשון יהיה ב- 1/7/06. הזכיין מתחייב לשלם 300,000 ₪ דמי זכייה חד-פעמים עבור הכנת המכרז ועבור ההשקעות שנעשו בעבר במושכר.

## 7.2 ביצוע התשלומים

7.2.1 בשנת 2006 - בוצעו 2 תשלומים: ב- 2/7 וב- 1/10. כול תשלום 25,034 ₪, סה"כ 50,068 ₪ במקום 65,835 ש"ח. נותר חוב כספי של 15,767 ש"ח.

7.2.2 בשנת 2007 - בוצעו סה"כ 7 תשלומים במשך השנה מינואר - אוקטובר, סה"כ 148,770 ₪. תשלום זה מכסה את כול התשלום לשנת 2007 – 131,167 ₪, כול החוב שנשאר משנת 2006 וכולל ההצמדה.

7.2.3 בשנת 2008 - בוצעו סה"כ 2 תשלומים עד 1/9/08 - 88,576 ₪. נותרו לתשלום דמי השכירות עבור 4 החודשים האחרונים של השנה.

## 8. החניונים בחוף הים

8.1 הזכיין "ברק אבני דרך". נחתם חוזה ב- 6/6/06. דמי שכירות עפ"י החוזה 126,500 ₪ לכול עונת רחצה בתוספת מע"מ והצמדה. דמי שכירות ישולמו מראש לכול עונת רחצה.

## ביצוע התשלומים

8.1.1 בשנת 2006 - 3 תשלומים (1/6-20/7), סה"כ 136,655 ₪. לכול התשלומים צורף מע"מ. סה"כ כולל מע"מ שולם 159,023 ₪.

8.1.2 בשנת 2007 - 2 תשלומים (10/5, 12/6), סה"כ 126,500 ₪. שולם מע"מ כחוק 15.5%, סה"כ שולם 146,107 ₪.



8.1.3 בשנת 2008 - 3 תשלומים במהלך מרץ-אפריל 2008. שולם בסה"כ 148,901 ₪. התשלום כולל תוספת מע"מ והצמדה.

## 9. תחנת המוניות הרכבת הקלה

9.1 הסכם נחתם עם חברת "מוניות הרכבת הקלה" ב- 24/7/05. דמי שכירות שנקבעו בחוזה היו בסך 1,800 ₪ לחודש. בהסכם השני שנחתם ב- 17/12/06 הוקטנו דמי השכירות ל- 1,430 ₪ לחודש אותם צריך יהיה לשלם ב- 12 תשלומים שיימסרו לחברה בעת החתימה על החוזה. לתשלומים יתווסף מע"מ והצמדה והם ישולמו עד 10 בכול חודש. בהסכם זה ניתן פטור לתשלום ע"ס 5,600 ₪ בעבור חיבור מבנה תחנת המוניות לרשת החשמל. בהסכם השלישי שנחתם ב- 29.10.07 חישוב דמי השכירות נשאר דומה לזה שלפניו 1,480 ₪ לחודש. בגלל עבודות הנדסיות של הרכבת הקלה המתבצעות באזור תחנת המוניות, ביקשו נציגי ההנהלה פטור מתשלום דמי שכירות. הוועד המנהל של חברת חוף בת-ים אישר להם הנחת תשלום בגובה 50% החל מחודש מאי 08 ועד אוקטובר 2008, שמשמעותה פטור מכספים בגובה של 5,128 ₪ הכולל כבר את המע"מ.

## 9.2 ביצוע התשלומים

9.2.1 בשנת 2006 - בוצע תשלום אחד ב- 17/12 בסך 2,164 ₪ במקום 21,600 ₪. נותר חוב של 19,436 ₪. מחוב זה יש להפחית את הפטור שניתן להם ע"ס 5,128 ₪.

בשנת 2007 - בוצעו 4 תשלומים, סה"כ 10,247 ₪ במקום 17,760 ₪. נותר חוב של 7,513 ₪. על כך יש להוסיף הצמדות ומע"מ.

9.2.2 בתחילת שנת 2008 עשתה הממונה על הנכסים התחשבות כספית עם חברת המוניות על תשלומיה וחובותיה על 3 השנים 2006 – 2008. בסיומה הפקידה חברת המוניות 12 תשלומים של 2,959 ₪ כ"א. עד כה שולמו בשנה זו 23,674 ₪ ועד לסיום השנה 35,508 ₪, ובכך סגרה חברת המוניות את חובותיה לחברת חוף בת-ים.

## 10. המזנון בחוף הסלע - מול הסלע א.א. אודיסאה

10.1 על פי החוזה בין חברת חוף בת-ים לשוכר א. א. אודיסאה שירותי מזון מ-18/2/07, נדרש השוכר לשלם לעירייה דמי שכירות חודשיים בסך 1,433 דולר לחודש בערכם השקלי. חברת א. א. אודיסאה השכירה את הנכס בשכירות משנה לשוכר אחר יוגב חנן בהסכמת העירייה, והוא הוחתם על טופסי הוראות הקבע לתשלום מחשבון הבנק שלו עבור תשלום הארנונה ותשלום דמי השכירות החודשיים.

10.2 מבדיקת הנושא במחלקת ההכנסות עולה כי החשבון של הזכייין מחוייב בתשלום דוח-חודשי של 14,900 ₪, וזאת מחודש מאי 07 ואילך. לדעת הביקורת, סכום כספי זה מקזז את החוב של הדוח-חודשי הראשון מרץ-אפריל 07, אולם הדבר צריך להיבדק באופן מסודר על ידי מחלקת ההכנסות בעירייה. בכול מקרה, התשלום מתבצע גם בחודשים אלו למרות שלא נחתם חוזה חדש בין העירייה לשוכר. כזכור, במרץ 08, פג תוקפו של ההסכם החתום.

## פרק ו' - תשלומי ארנונה

### 1. כללי

1.1 בהתאם להסכמים עליהם חתמו הזכיינים עם חברת חוף בת-ים, במרביתם נדרשים הזכיינים לשלם את כול התשלומים החלים על המקום, ובכלל זה תשלומי ארנונה, מים וביוב, אלא אם הוגדר אחרת בחוזה.

#### להלן ממצאי הביקורת בנושא:

### 2. תשלום הארנונה

2.1 מתוך 10 הנכסים שנבדקו, רק 5 מהם נכסים מחוייבים ומשלמים ארנונה על פי החוזה.

2.2 2 נכסים לא חוייבו ומנהל מחלקת ההכנסות לא ידע על קיומם (תחנת המונויות וקיוסק האצטדיון).

2.3 1 נכס טרם פועל ולכן אינו מחוייב (המרפאות).

2.4 שוכרי 2 נכסים פטורים מתשלום ארנונה (הבריחוף ובריכת עמידר).

### 3. הבריחוף

3.1 הזכייין "בניר כ"א בע"מ", מ-3/1/05.

הזכייין נדרש לשלם רק את תשלומי המים והביוב ואילו חברת חוף בת-ים תישא בתשלומי הארנונה בגין הנכס המושכר כלפי העירייה. התשלום יבוצע ישירות לעיריית בת-ים.

3.2 אותו הסדר חל גם על הזכייין החדש "אן חופים ונכסים", שחתם על הסכם ב-1/7/08.

3.3 לביקורת לא ברור מדוע לא חוייב שוכר הנכס בתשלום הארנונה ישירות לעירייה ומדוע לקחה החברה על עצמה תשלום זה? למעשה, תשלומי השכירות של הזכייין מכסים את תשלומי הארנונה.

#### **הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים**

3.4 הביקורת מצאה כי הזכין חייב לעירייה עבור תשלום של מים וביוב, אולם הוא לא שילם וחובותיו הצטברו לכדי 416,730 ₪. הזכין מערער על גובה התשלום ובייחוד תשלום אגרת הביוב.

3.5 תיק הגבייה הועבר לגבייה מנהלית והועבר לבית המשפט. בהחלטת ביניים של בית המשפט נקבע כי הזכין ישלח עד 10/7/08 25% מהחוב ועד 2/10/08 יתקיים המשך דיון בתיק. הזכין טרם שילם נכון ל- 5/8/08 את החוב כנדרש, והניסיונות לקבוע איתו פגישה להסדרת החוב לא צלחו. הנושא יטופל בשנית בהליך משפטי לגביית החוב.

3.6 מנהל מחלקת ההכנסות לא קיבל כול הודעה על כניסת זכין חדש להפעלת הבריחוף "אן חופים ונכסים" ב- 1/7/08. הביקורת העבירה אליו את החוזה עם הזכין החדש.

3.7 חברת חוף בת-ים מחוייבת על תשלום הארנונה. ב- 30/1/08 העבירה החברה לעירייה תשלום על סך 243,000 ₪ לשנת 2007, אולם נותר חוב גדול בחשבונה משנים עברו על סך של 572,000 ₪. הנושא נמצא בטיפול גזבר העירייה.

#### **4. בריכת עמידר**

4.1 הזכין "א.ל.ס סער בע"מ", מ- 1/3/06. על הזכין חלים כול התשלומים למעט תשלומי ארנונה. כמו כן ניתן לזכין פטור על שימוש במים בכמות שלא תעלה על 72,000 קוב לשנה.

4.2 גם במקרה זה לא חוייב הזכין בתשלום הארנונה ולביקורת לא ברור מדוע ?

4.3 עם כניסת הזכין החדש, הוציאה מנהלת נכסי העירייה מכתב למנהל מחלקת ההכנסות ובו הודיעה לו על כניסת הזכין ועל הפטור שניתן לו מתשלום הארנונה היות והוא מפעיל את הבריכה כבריכה עירונית עבור העירייה, ועל הפטור שניתן לו על תשלום המים עד 72,000 קוב לשנה.

4.4 בבדיקת הביקורת נמצא כי הזכין אינו חורג מכמות המים המוקצבת לו על- פי ההסכם.

#### **5. הקיסק באיצטדיון הכדורגל**

5.1 הזכין מנשה יונה, מ- 8/8/05.

על הזכין השוכר יחולו כול התשלומים בגין צריכת מים וביוב וכן תשלומי הארנונה וצריכת החשמל.

- 5.2 הביקורת לא מצאה במחלקת ההכנסות חיוב ארנונה לקיוסק הנ"ל.
- 5.3 נמצא כי החוזה עם הזכייין לא הועבר למחלקת ההכנסות ולפיכך לא הוצא לו כול חיוב בגין תשלומי הארנונה לשנים אלו.
- 5.4 הביקורת העבירה את החוזה למחלקת ההכנסות על מנת להוציא חיוב ארנונה כנדרש ואכן החיוב הופעל.

## **6. מסעדת חוף תאיו – חוף האופנועים**

- 6.1 הזכייין "נס חן ניהול חופים", מ- 12/1/06 (לפני כן "הדוד קריי" – 7/6/05). הזכייין נדרש לשלם את כול התשלומים החלים על פי חוק, לרבות תשלומי ארנונה לעיריית בת-ים, מים וביוב וכן את החשמל ואת כול האגרות וההטלים החלים על הפעלת המסעדה.
- 6.2 בבדיקת הנושא מצאה הביקורת כי הוצא חיוב ארנונה, מים וביוב לנכס הנ"ל וכי הזכייין משלם את תשלומיו לעירייה, אולם הביקורת מצאה חיוב בארנונה רק על חלק מהשטחים שהינו מפעיל. מסיוור שעשתה הביקורת בנכס הגדול שהוקם, בחלקו באופן לא חוקי, מצאה הביקורת כי הזכייין חוייב רק בתשלום עבור חלק מהשטחים הבנויים של המסעדה, שטחים גדולים שסגר הזכייין כפרגודי חורף, והמטבח החדש לא חוייבו כלל בתשלום ארנונה, והמדובר בשטח גדול של כ- 300 מ"ר.
- 6.3 רק עתה, חודשים ארוכים אחרי שהביקורת הסבה את תשומת לבו של מנהל מחלקת ההכנסות ואחרי שיזמה סיור איתו ועם סגנו באתר, הוצא תיקון לשטח המסעדה ונוספו עוד 218 מ"ר שטח פרגוד לחיוב בארנונה.
- 6.4 הביקורת סבורה כי יש לשלם ולבצע במקום סיור מדידה מסודר בכדי להכליל במדוייק את כול השטחים הבנויים הקיימים במקום.

## **7. מסעדת המרפסת**

- 7.1 הזכייין "אור דור שירותי מזון" מ- 1/1/98. זכה פעם נוספת במכרז וחתם על חוזה ב- 1/5/08. על פי החוזה, יישא הזכייין בכול תשלומי הוצאות החשמל, המים והביוב ובגין השימוש במושכר כולו, וכן בתשלומי ארנונה בעד השטח המושכר וכן עבור השטח שתינתן לזכייין הרשאה להפעיל.

## הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים

7.2 בבדיקת הביקורת נמצא כי הוצא חיוב ארנונה כנדרש וכי הזכיון שלח את תשלומי הארנונה, המים והביוב לעירייה כנדרש, כ- 130,000 ₪ בשנה. נכון לחודש דצמבר 07 אין לזכיון חובות.

## 8. מסעדת על גל

8.1 הזכיון אדי כהן מ- 12/9/08. על השוכר יחולו תשלומי מים וביוב והוצאות החשמל וכן תשלום בעבור הארנונה, לעיריית בת-ים, וזאת לאחר שיחתום על הוראת קבע לתשלומה, וכן תשלום עבור אגרה להצבת כיסאות מרגוע בחוף הים.

8.2 הביקורת מצאה כי עד לסוף שנת 2007 שילם הנ"ל את תשלומיו וחובותיו לעירייה בנושא מים, ביוב וארנונה. החיוב השנתי מגיע לכדי 94,000 ₪. נכון למועד הביקורת, קיים חיוב של 4 החודשים האחרונים על סך של 35,000 ₪.

## 9. החניונים ברח' בן-גוריון

9.1 הזכיון "ברק אבני דרך", מ- 6/6/06. השוכר מתחייב לשאת בכול התשלומים, המסים, האגרות וההטלים החלים על המחזיק בנכס, כולל ארנונה ותשלום בעבור הספקת מים, חשמל, טלפון וכולי.

9.2 מבדיקת הביקורת נמצא כי קיימים 3 חשבונות חיוב של הקבלן הנ"ל:

9.2.1 חניון אחד- "הסלע" - 1,700 מ"ר - תשלומיו לשנת 2007 על סך 25,400 ₪ שולמו.

9.2.2 חניון "חוף לדוגמה" על שטח 3,067 מ"ר. תשלומיו לשנת 2007 על סך 30,000 ₪ שולמו.

9.2.3 בחשבון השלישי נכללים 3 החניונים. לדעת הביקורת הוצא חיוב שאינו משקף את פעילותו בשטח על סך 75,000 ₪ ובניגוד להודעת החיוב של הממונה על נכסי החברה למנהל מחלקת ההכנסות. חשבון זה לא שולם ונמצא כיום בגבייה מנהלית ובטיפול הגובר. הביקורת הסבה את תשומת הלב של מנהל מחלקת ההכנסות לנושא ועד כה הנושא לא הוסדר.

## 10. תחנת המוניות הרכבת הקלה

10.1 חברת המוניות הרכבת הקלה, מ- 24/7/05. על פי החוזה, יחולו על השוכרים תשלומי מסי עירייה, כגון: ארנונה ותשלומי חשמל ומים.

10.2 מביקת הביקורת נמצא כי הממונה על הנכסים בחברת חוף בת-ים לא הודיעה למנהל מחלקת ההכנסות על חתימת החוזה עם חברת המוניות הרכבת הקלה ובמשך 3 השנים האחרונות לא הוצא כול חיוב ארנונה בגין המשרד המנוהל על ידי חברה זו בתחנת המוניות.

10.3 הביקורת העבירה את החוזה למחלקת ההכנסות ובעקבות זאת הוצא להם חיוב כנדרש.

## 11. מזנון בחוף הסלע - מול הסלע (א.א. אודיסאה)

11.1 על פי ההסכם עם חברת אודיסאה שירותי מזון מ- 13/2/07, נדרש השוכר לשלם לעירייה את תשלומי הארנונה. בדומה לתשלום דמי השכירות גם במקרה זה הוחתם שוכר המשנה של חברת אודיסאה שירותי מזון יוגב חנן על הוראות הקבע לתשלום לעיריית בת-ים והוא זה שמשלם.

11.2 מביקת הביקורת עולה כי השוכר משלם בהוראת קבע את תשלומי הארנונה, כ- 8,200 ₪ לכול דו-חודשי ומבחינת העירייה הנושא מוסדר.

## פרק ז' - תשלום אגרה עבור קבלת היתר להצבת

### כיסאות מרגוע בשפת הים

#### 1. כללי

- 1.1 בעלי המזנונים בחוף הים מציבים כיסאות מרגוע/מיטות שיזוף בשפת הים, אותם הם משכירים לבאים לרחוץ בשפת הים.
- 1.2 על פי חוק העזר לבת-ים בדבר הסדרת מקומות רחצה, בעלי המזנונים נדרשים לשלם אגרה לעירייה בעבור קבלת היתר/רשיון להעמדת הכיסאות והשכרתם לרוחצים בשטח החולי של שפת הים המהווה שטח ציבורי השייך לעירייה.
- 1.3 מחיר אגרת כיסאות נקבע לשנה זו - 2008 ל- 261 ₪ לכיסא. הביקורת מציינת כי בשנים האחרונות לא גבתה העירייה את מחיר האגרה המלא עבור כיסאות המרגוע בשפת הים. על פי הנחיית הגזבר, בתהליך הדרגתי שהחל בשנת 2006, הועלה התעריף מ- 96 ₪ בשנת 2005 ל- 160 ₪ בשנת 2006, ל- 200 ₪ בשנת 2007 עד למחירו המלא כיום 261 ₪ בשנת 2008.
- 1.4 כמות הכיסאות שאותה רשאי להפעיל כול בעל קיוסק נקבעת על ידי מנהל מחלקת חוף הים במתואם עם בעלי המזנונים, כמות המשקפת את כמות הכיסאות הממוצעת, הן זו המופעלת בימי אמצע השבוע בהם הפעילות מועטה ובין סופי השבוע שישי-שבת שבהם מופעלת כמות כיסאות מרגוע גדולה ביותר.
- 1.5 עם כול אחד מבעלי המזנונים נחתם הסכם באחריות סמנכ"ל תפעול ומנהל מחלקת חוף הים, הסכם המסדיר את קבלת ההיתר להשכרת כיסאות ואת תשלומיו לעירייה בגין היתר זה.
- 1.6 מבדיקת הביקורת ועל פי דיווח מנהל מחלקת חוף הים, נמצא כי רק 3 נכסים מתוך 10 הנכסים שנבדקו בביקורת זו והשייכים לחברת חוף בת-ים: מסעדת טובגו השייכת לזכייין המרפסת ומסעדת תאיו, השייכת לזכייין חוף האופנועים ומזנון מול הסלע, משכירים כיסאות מרגוע/שיזוף לתושבים הבאים לשפת הים ולפיכך נדרשו הם לשלם אגרה.

#### להלן פירוט החיוב והתשלומים ששולמו על ידי זכייני מסעדות/מזנונים אלו

#### בשנים 2006-2008:

#### 2. מסעדת טובגו - המרפסת

- 2.1 שנת 2006 - ניתן היתר ב- 28/4/06 להצבת 120 כיסאות X 160 ₪ לכיסא, סה"כ 19,200 ₪.
- בעל המסעדה הפקיד בעירייה 5 המחאות של 3,965 ₪ כ"א, סה"כ 19,825 ₪.



## הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת ים

2.2 שנת 2007 - ניתן היתר ב-14/5/07 להצבת 120 כיסאות, על פי תעריף של 200 ₪ לכיסא, סה"כ 24,000 ₪.  
הזכיון שילם לעירייה 4 המחאות דחויים (מיולי-אוקטובר), סה"כ 24,250 ₪.

2.3 שנת 2008 - במועד הביקורת, במחצית יולי 08, טרם הוסדר הרשיון עם בעלי המזנונים. הם טרם חתמו על ההסכם. על פי המוסכם בין מנהל מחלקת חוף הים לזכיון, הוא יקבל רשיון ל-160 כיסאות X 261 ₪ לכיסא, סה"כ 41,769 ₪. הזכיון שילם מפרעה לעירייה בסך של 30,000 ₪ וטרם הסדיר את יתרת חובו וחתימה על הרשיון להצבת הכיסאות.

## 3. מסעדת תאיו - חוף האופנועים

3.1 בשנת 2006 - לא נחתם הסכם ולא ניתן רשיון להצבת כיסאות לזכיון, למרות שלדברי המפקח במחלקת חוף הים האחראי על הנושא, במשך תקופה מסויימת הוא השכיר כיסאות למתרחצים.

3.2 בשנת 2007 - הנושא הוסדר. ניתן היתר ב-21/6/07 להצבת 100 כיסאות בלבד (למרות שבפועל הופעלו במקום מספר כיסאות גדול הרבה יותר), על פי תעריף של 200 ₪ לכיסא, סה"כ 20,000 ₪.  
הזכיון שילם ב-4 המחאות (מיולי-אוקטובר) סה"כ 20,209 ₪.

3.3 בשנת 2008 - טרם נחתם הסכם וטרם ניתן הרשיון להצבת כיסאות מרגוע. על פי הסכם עם מנהל מחלקת חוף הים, כמות הכיסאות שתאושר להפעלה הינה 180 כיסאות, על פי תעריף של 261 ₪, סה"כ 46,980 ₪. הזכיון שילם מפרעה של 30,000 ₪ וטרם הסדיר את יתרת תשלומיו לעירייה.

## 4. מזנון "מול הסלע"

4.1 המזנון מופעל כיום על ידי שוכר משנה בלתי מוכר שאינו חתום על כול הסכם מול חברת חוף בת-ים.

4.2 התשלומים המגיעים לעירייה על מתן ההיתר לרשיון להצבת והפעלת כסאות מרגוע מתבצעים באופן תקין.  
בשנת 2006 - הוצא חיוב כספי על 125 כסאות מרגוע, סה"כ 192,000 ₪. התשלום בוצע.  
בשנת 2007 - הוצא חיוב כספי על 120 כסאות מרגוע, סה"כ 24,000 ₪. התשלום בוצע.  
בשנת 2008 - בוצע חיוב כספי על סך 23,848 ₪ להיתר להצבת 90 כסאות. התשלום בוצע.

5. מבדיקת הביקורת נמצאו מספר ליקויים, כדלקמן:

- 5.1. במספר מזוננים נחתמו הסכמים עם שוכרים שאינם מוכרים בעירייה ואין להם כול הסכם עם חברת חוף בת-ים ולא קשורים עם זכייני הנכסים העירוניים, ולפיכך אסור היה למחלקת חוף הים או לחשבת חטיבת התפעול לחתום איתם על הסכמים.
- 5.2. הסכם הרשיון עליו חותם שוכר המזונן מפעיל כסאות המרגוע איננו נותן מענה ביטוחי לעירייה במקרה של פגיעה או נזק לנופש בשפת הים שניזוק/נפגע מכסאות מרגוע אלו.
- 5.3. הביקורת מציינת לאור בדיקת ההסכמים שנחתמו עם בעלי המזוננים כי על ההסכמים עליהם חותמים הזכיינים לקבלת ההיתר יש להוסיף את שם המזונן/המסעדה ואת פרטיו של בעל המזונן החותם ותאריך החתימה.
- 5.4. לדברי היועץ המשפטי לעירייה אין צורך שהעירייה תחתום על הסכם זה ויש לערוך הסכם/היתר להצבת כיסאות מרגוע בשפת הים בדומה להיתר הזמני שמנפיקה המחלקה לרישוי עסקים למזוננים, מסעדות וקיוסקים ברחבי העיר להעמדת שולחנות וכיסאות על המדרכה, היתר שבעבורו הם משלמים אגרה לעירייה.
- 5.5. עוד מציינת הביקורת כי הפיקוח, הרישום והדיווח שמנהלת מחלקת חוף הים על מספר כיסאות המרגוע אותם מפעילים בעלי המזוננים בחוף הים הינו לקוי ביותר (לפחות רישומים), וגם מנהל הפיקוח במחלקת חוף הים מודה כי בשנת 2007 הדבר כמעט ולא התבצע. אם התבצע, לא נערך כול רישום אחר הנושא. הביקורת תוהה היכן הפיקוח והבקרה של מנהל מחלקת חוף הים על נושא זה והן מצד הממונים עליו?

## פרק ח' - ביטוחים

### 1. כללי

- 1.1. בכול אחד מהחוזים שהוכנו על ידי חברת חוף בת-ים ועליהם חתמו הזכיינים התחייבו הם בעת החתימה על החוזה לבטח את עצמם, עובדיהם או הציוד אותו הם מפעילים, ביטוח צד ג', ובנושאים אחרים, כפי שהוגדרו בחוזה. כמו כן נדרשו הזכיינים להחתים נספח המאשר את קיום הביטוחים עליו חותמת חברת הביטוח המבצעת את פוליסת הביטוח.
- 1.2. מבדיקת הביקורת בנושא הנדון עולה כי נושא זה פרוץ וצריך לעבור בחינה יסודית ביותר ולארגנו בשנית.
- 1.3. בחוזים לסוגיהם הוכנסו סעיפי ביטוח רבים מאד המהווים נטל ביטוחי בעל משמעויות כספיות כבדות על הזכיינים ולפיכך צריך לבדוקם באם הם נדרשים.
- 1.4. בחברת חוף בת-ים דורשים לקבל ברוב המקרים ולא תמיד עם חתימת החוזים עותק מפוליסת הביטוח, אולם אף אחד לא בודק אותה בהיבט המקצועי האם היא נותנת מענה ראוי לדרישות הביטוח שהוכנסו בחוזה.
- 1.5. פוליסות הביטוח אינן מועברות לבדיקתו המקצועית של היועץ המשפטי הממונה על הביטוח בעירייה וגם אם יועברו, הביקורת לא בטוחה שיהיה הזמן בידו לעסוק ולבדוק אותן כהלכה.
- 1.6. לדברי הממונה על הנכסים בחברת חוף בת-ים, חברות הביטוח מסרבות לחתום על הנספח לקיום ביטוחים מאחר שהנושאים המוכתבים בנספח אינם נראים להן.
- 1.7. עם חידוש או הארכת החוזה יש להאריך במקביל את פוליסות הביטוח וגם דבר זה אינו נבדק באופן שיטתי ומהווה חלק מהתהליך העוקב של הארכת החוזים.

**להלן מצב קיום הביטוחים כפי שנמצא בתיקי הנכסים של הזכיינים**  
**שהפעילו את הנכסים המושכרים:**

**2. הבריחוף**

2.1. הזכייין חברת בניר כ"א – נמצאה הפוליסה הראשונה מ- 1/5/05. לא נמצאו הארכות הפוליסות.

2.2. השוכר החדש אן חופים ונכסים מ-1/7/08, טרם המציא את פוליסת הביטוח, למרות דרישתה התקיפה של הממונה על נכסי החברה, אולם הוא הפקיד את הנספח המאשר את קיום הביטוחים.

**3. בריכת עמידר**

הזכייין א.ל.ס סער מ- 1/4/06. הזכייין המציא את פוליסת הביטוח והאישורים לקיום הביטוחים עד ה-31/8/07. לא נמצא אישור להארכת תוקף הביטוח.

**4. קיוסק האיצטדיון**

הזכייין יונה מנשה מ- 8/8/05. לא נמצא בתיקי הנכס עותק של פוליסת הביטוח בעלת תוקף.

**5. חוף האפנועים – מסעדת תאיו**

הזכייין נס חן ניהול חופים מ- 7/6/05 – קיים בתיק עותק של פוליסת ביטוח בעלת תוקף עד 31/1/09.

**6. מסעדת המרפסת**

הזכייין אור דור שירותי מזון מ- 1/1/98. נמצאה בתיק פוליסת ביטוח בעלת תוקף מ- 31/7/08-31/8/07. פוליסה זו תקפה עדיין וצריכה להתחדש בימים הקרובים על שם אותו הזכייין, שזכה במכרז החדש ב- 1/5/08.

**7. מסעדת על גל**

הזכיון אדי כהן מ- 12/9/05. נמצאה בתיק הזכיון פוליסת ביטוח שתקפה עד לתאריך 31/5/08.  
לא נמצאה הארכת ערבות או הודעה לזכיון לפעול להאריכה.

**8. הפעלת חניונים ברח' בן גוריון**

הזכיון ברק אבני דרך מ- 6/6/06. לא נמצא בתיק הנכס עותק מפוליסת הביטוח שהזכיון אמור להמציא לחברה.

**9. הפעלת המרפאות ברח' אמבר**

טרם פועלות.

**10. תחנת המוניות הרכבת הקלה**

אין בהסכם עם תחנת המוניות כול סעיף העוסק בנושא ביטוח.

**11. מזנון בחוף הסלע - מול הסלע (א.א. אודיסאה)**

- 11.1** על פי ההסכם עם השוכר א.א. אודיסאה שירותי מזון מפברואר 07 נדרש הוא לבצע ביטוח של עצמו ועובדיו בביטוח צד ג' וכן לרשום את העירייה כנהנית.
- 11.2** לא נמצא בתיק הנכס עותק מפוליסת ביטוח והנושא לא נבדק באם הוא קיים.