

פרק ב': המקלטים הציבוריים - המעקב והבקרה אחר ההיבט הנכסי

1. כללי

- 1.1 הטיפול העירוני במקלטים ציבוריים מההיבט הנכסי נמצא באחריותה של הממונה על הנכסים בעיריית בת-ים.
- 1.2 על-פי רישומי הממונה על הנכסים, בעיריית בת-ים 21 מקלטים ציבוריים.
- 1.3 מרבית המקלטים מוגדרים כדו-שימושיים, דהיינו: בעת חרום משמשים כמקלט ציבורי ובעת רגיעה משמשים לפעילותם של עמותות/גופים שונים/יחידים, שהמקלטים הוקצו לשימושם על-ידי העירייה.
- 1.4 הביקורת בחנה את אופן הקצאת הנכסים (מקלטים) לשימושם של גופים חוץ עירוניים, קיומם של חוזים מסודרים ועמידה בתנאיהם, האם בתיקי הנכסים מצויים כל המסמכים הרלוונטיים הנדרשים ואת אופן הניהול והבקרה שמקיימת הממונה על הנכסים בעירייה על המקלטים שניתנו לשימושם של גופים שונים.
- 1.5 ממצאי הביקורת נסמכים על החומר המתועד שנמצא בתיקי הנכסים שנבדקו, על שיחות שקיימה הביקורת עם הממונה על הנכסים בעיריית בת-ים ועל הוראות משרד הפנים לעניין הקצאות נכסים.

2. רישום המקלטים כנכסי עירייה ומידע מעודכן על המשתמשים

- 2.1 הממונה על הנכסים הציגה בפני הביקורת דוח ממוחשב שכלל את כלל נכסי העירייה ומתוכו, על-פי השימוש הראשוני כמוגדר בדוחות, מזוהים 21 נכסים כמקלטים.
- 2.2 הביקורת בדקה האם המקלטים רשומים באופן מסודר כנכסים עירוניים, על כל המשתמע מכך, ובין השאר האם רישומי הדוח הממוחשב, כפי שהוצג לה, תואם את המציאות בשטח. הביקורת מצאה מספר מקרים בהם נכסים שהוגדרו כמקלטים כלל אינם כאלה, טעויות בשמות העמותות העושות שימוש במקלטים ומקלטים ציבוריים שכלל אינם מופיעים ברישומי הנכסים העירוניים, כמפורט:
 - 2.2.1 תיק נכס 203 - מקלט ציבורי - רח' השומר 1 (שיקום שכונות) - בדיקת הביקורת העלתה, כי נכס זה אינו מקלט ציבורי, אלא גן ילדים. לדברי הממונה על הנכסים, מדובר בקומה מפולשת שבטעות הוגדרה כמקלט.
 - 2.2.2 תיק נכס 305 - מקלט ציבורי - רח' החרושת 10 (בית-כנסת יששכר שמואל) - אין מקלט ציבורי בכתובת זו, המקום אינו מוכר למנהל ענף מקלטים וכלל לא ברור מדוע מופיע רק ברישומי ענף הנכסים.

הטיפול העירוני במקלטים הציבוריים

לדברי הממונה על הנכסים, מדובר בטעות בשל תיק נכס כפול. הכוונה היתה למקלט של ישיבת "המישר" ברחוב הבונים.

2.2.3 תיק נכס 307 - מקלט- רח' רבינוביץ 3 (פיקוד העורף) - ברישומי הממונה על הנכסים המקלט נמצא בשימוש משטרת ישראל והמשמר האזרחי.

2.2.4 תיק נכס 306 - מקלט דו-שימושי - רח' השלושה 16 - על-פי רישומי הממונה על הנכסים, המקלט נמצא בשימוש המשמר האזרחי/המשטרה ומועצת הנוער. בפועל - המקלט משמש כבית-כנסת וישיבה של "עמותת מייסדי ברסלב נחמת ציון".

2.2.5 מקלט - רח' ישראלים 5 - נמצא בשימוש עמותת "תן לכל" - מקלט זה לא מופיע ברישומי הממונה על הנכסים כנכס עירוני וכלל לא ברור באיזה אופן "התגלגל" והגיע נכס עירוני זה לשימושה של העמותה.

2.2.6 מקלט - רח' הצנחנים 9 - מועדון נוער - (שח"מ) - מקלט זה לא מופיע ברישומי הממונה על הנכסים כנכס עירוני. לדברי הממונה על הנכסים, מדובר בטעות רישומית הואיל והנכס נמצא כל הזמן בשימוש עירוני פעיל.

2.2.7 תיק נכס 453 - מקלט - רח' דוב הוז 4 - על-פי רישומי הממונה על הנכסים, המקלט נמצא בשימוש עמותת מייסדי בת-ים. בפועל, הועבר לרשות עמותת "עזר מגד", ללא ידיעת הממונה על הנכסים.

3. הקצאת מקלטים על-ידי העירייה לשימושן של עמותות/גופים ציבוריים/יחידים:

כללי

3.1 בחודש אפריל 2001, פרסם משרד הפנים נוהל לרשויות המקומיות, המסדיר בפטור ממכרז, הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית, לגופים הפועלים בתוך תחום הרשות המקומית בנושאי חינוך, תרבות, דת, בריאות, רווחה, ספורט וכיוצא בזה, כדי לסייע לפעולותיהם לטובת הציבור.

3.2 על-פי הנוהל, בקשות להקצאת קרקעות/מבנים לטווח ארוך של חמש שנים ומעלה, יובאו לדיון בפני ועדה סטטוטורית שתוקם על-ידי הרשות - "ועדת הקצאות". בנוסף, מסדיר הנוהל את הרכב חברי הוועדה, כללים לעבודתה, הנחיות בדבר קריטריונים ותבחינים, שעל הרשות המקומית לגבש, להקצאת קרקעות/מבנים, המסמכים שעל הגוף המבקש להגיש לוועדה, תהליך הקצאת הקרקע/מבנה למבקש, סעיפים שיש לכלול בחוזה שבין הגוף המקבל לרשות המקומית והפיקוח שעל הרשות המקומית לקיים על הגוף המקבל ועל מילוי התנאים לשימוש בקרקע/מבנה, כפי שהגוף המבקש התחייב להם.

הטיפול העירוני במקלטים הציבוריים

3.3 בחודש יוני 2002, תוקן הנוהל והוא הוחל גם על הקצאות לתקופות הקצרות מחמש שנים ובמתכונת מקוצרת עבור הקצאה לתקופה קצרה (עד שנה).

3.4 מבדיקת התכתובות והמסמכים בתיקי המקלטים עלה, כי באופן גורף, במקלטים שנמסרו לעמותות/גופים/יחידים לבצע בהם פעילות, לא נמצא (למעט במקרה אחד) אישור פורמאלי של ועדה עירונית (ועדת נכסים) או ועדת הקצאות שבחנה ואישרה הבקשה.

3.5 לדברי הממונה על הנכסים, טרם כניסתו לתוקף של נוהל משרד הפנים, מחודש אפריל 2001, ועדת נכסים (ועדת רשות), שמונתה על-ידי מועצת העירייה היתה אמורה לבחון ולאשר בקשות להקצאת נכסים שאמורים היו להיות מובאים בפניה ולהביא את החלטותיה לאישור מועצת העירייה, אולם במהלך הקדנציה שהסתיימה בנובמבר 2003, היא לא כונסה אף לו פעם אחת. לדבריה, מקלטים הוקצו על-ידי הנהלת העירייה לעמותות שונות, לעתים שלא בידעיתה. הדבר נודע לה רק באקראי ובדיעבד ומסביר את חלקם של הליקויים עליהם הצביעה הביקורת והנוגעים לניהול השוטף והפיקוח על המקלטים הציבוריים, הנמצאים בשימושם של גורמים שונים.

3.6 זאת ועוד, לאחר כניסתו לתוקף של נוהל משרד הפנים, מאפריל 2001, ועדת ההקצאות התכנסה לצורך דיונים בהקצאות נכסים לטווח ארוך (מעל חמש שנים), אולם בהקצאות לטווח קצר (עדכון לנוהל המפורט לעיל, שנכנס לתוקף ביוני 2002), הוועדה לא דנה מעולם, וזאת חרף פניות הממונה על הנכסים לראש הרשות המקומית בעניין זה, שעל-פי דבריה, לא נענו.

3.7 עוד מציינת הביקורת, כי בעבר, טרם כניסתו לתוקף של נוהל משרד הפנים, מקלטים/נכסים, ניתנו גם ליחידים שאינם עמותה, בתמורה סמלית. הביקורת סבורה, כי מצב זה אינו תקין, ובאותם המקרים שמקלטים נמצאים כיום בידי מי שאינם עמותה רשומה כדין, יש לחייבם להקים עמותה, או, לחילופין, לחייבם בדמי שכירות ריאליים.

פיקוח הממונה על נכסי העירייה אחר מקלטים דו-שימושיים

3.8 הביקורת בדקה את אופן הניהול והפיקוח של הממונה על הנכסים אחר מקלטים ציבוריים, שהוקצו לשימושם של עמותות ויחידים, וזאת באמצעות החומר שנמצא מתועד בשישה עשר תיקי מקלטים.

3.9 בבדיקה נמצאו ליקויים בכל הכרוך בקיומם של חוזים תקינים ותקפים (נמצאו אף חוזים שנחתמו בדיעבד), חוסר הקפדה על המצאת ביטוחים, אי-אכיפה של תשלומי חשמל, מים וארנונה, כנדרש על-פי סעיפי החוזה, בתיקי המקלטים חסרים מסמכים רלוונטיים ומהותיים, לא נדרשות ערבויות מעמותות ויחידים העושים שימוש בנכסי העירייה ואין כל נוהל עירוני המסדיר מסירת נכס וקבלתו חזרה בתום שימוש, כמפורט:

הטיפול העירוני במקלטים הציבוריים

3.9.1 התקשרויות חוזיות - הביקורת בדקה האם קיימים הסכמים מסודרים בין העירייה לבין כל העמותות/גופים שונים/יחידים, שקיבלו לשימושם מקלטים ציבוריים, כמפורט בטבלה שלהלן:

הערות	חוזה			נמסר לשימוש:	מקום המקלט	מס"ד
	מועד פקיעת החוזה	יש חוזה	אין חוזה כלל			
חוזה הסתיים ולא הוארך. המשתמשת משלמת דמי שכירות חודשיים.	31.1.99	+		סדנה לציור ופיסול (בלחה גביש)	הגיבורים 38-40	.1
המקלט פונה ב-1.4.02 כיום הוא ריק.	31.12.00	+		סדנה לציור (אפשטיין יעקב)	קדושי לוצק 10	.2
המשתמש משלם דמי שכירות חודשיים. החוזה הוארך ב-11.11.03 לתקופה 1.9.03-31.8.04, ללא אישור ועדת הקצאות.	31.8.04	+		סטודיו לציור (פרונט יהושע)	לויתן 1	.3
החוזה הסתיים ולא הוארך.	31.8.98	+		קרן רפאל	הרצל 52	.4
החוזה הוארך ב-9.4.02 לתקופות הבאות: 1.1.00-31.12.01 (בדיעבד) 1.1.02-30.11.06 1.12.06-1.11.08	1.11.08	+		אגודת "אנוש"	הפלמ"ח 17	.5
מקלט בבית מגורים משותף. נמסר לפיקוד העורף לפני שנים רבות ללא חוזה, ללא תשלום דמי שכירות. במקביל, העירייה משתתפת בהוצאות הבית המשותף על-פי חלקה היחסי ברכוש.			+	פיקוד העורף	רבינוביץ 3	.6
			+	בית-כנסת היכל המצוות	הנרייטה סולד 4	.7
המקלט נמסר למשתמשים ללא ידיעת הממונה על הנכסים. (ראה נספח א' סעיף 12).			+	בית-כנסת ש' וכולל מוסדות ברסלב	השלושה 16	.8
חוזה מ-15/7/03 לתקופה של 58 חודש - דמי שכירות של 520 ש"ח לחודש, תמורתם התחייבה העמותה להשקיע 30,000 ש"ח בשיפוץ.	30.4.08	+		עמותת "קרן מעות חיטים"	בלפור 84	.9
ראה פרק א' סעיף 6.3.			+	בני עקיבא	נגבה 13	.10

הטיפול העירוני במקלטים הציבוריים

הערות	חוזה			נמסר לשימוש:	מקום המקלט	מס"ד
	מועד פקיעת החוזה	יש חוזה	אין חוזה כלל			
לשעבר בשימוש עמותת מייסדי בת-ים. נמסר למשתמשים החדשים ללא ידיעת הממונה על הנכסים.			+	עמותת "עזר מגד"	דב הוז 4	.11
המקלט פנוי.		לא רלוונטי			רמו 7	.12
	28.2.04	+		עמותת "מימד"	השלושה 52	.13
במקום בוצעו חריגות בנייה רבות ללא היתר. קיים צו הריסה שלא בוצע. (בהחלטה אחרונה שניתנה ע"י בית-המשפט, מועד ביצוע צו ההריסה נדחה לחודש אפריל 2006).			+	ישיבת "המישר"	הבונים 4	.14
לא מופיע ברישומי הממונה על הנכסים. לא ברור כיצד "התגלגל" המקלט לרשות עמותה זו.			+	עמותת "תן לכל"	ישראלים 5	.15
לא מופיע ברישומי הממונה על הנכסים. נמצא בשימוש שח"ם - יח' רונין -יגאל סמוך (מועדון נוער)				שח"ם	הצנחנים 9	.16
ריק.		לא רלוונטי		מקלט	בן-גוריון 138	.17
ריק.		לא רלוונטי		מקלט	קרן קיימת 13	.18
המקלט כיום פנוי.		לא רלוונטי			יצחק שדה 27	.19
		לא רלוונטי		עירייה מרכז הפעלה עירוני בחרום	רויאל דוד	.20

3.10 מנתוני הטבלה עולה, כי ארבעה עשר מתוך עשרים המקלטים הציבוריים נמצאים בשימוש של גורמים חוץ עירוניים. מתוך ארבעה עשר המקלטים, רק לארבעה מקלטים נמצא חוזה בתוקף. ביתרת עשרת המקלטים, או שהמשתמשים לא חתמו על חוזה שימוש במקלט מול העירייה, או שהחוזה הסתיים ולא הוארך. הביקורת סבורה, כי על הממונה על הנכסים להכין רישום מסודר, רשימה מרוכזת המעודכנת לתקופה נתונה, על מנת לעקוב אחר קיומם של חוזים ומועד פקיעתם. עוד מצינת הביקורת, כי גם באותם המקרים שעל פניו נראה, כי קיים חוזה בתוקף, בדיקה העלתה, כי החוזים, בחלקם נחתמו/הוארכו ללא אישור ועדת ההקצאות, כנדרש, או שהארכת החוזה נעשתה בדיעבד (ראה פירוט בנספח א' לדוח).

הטיפול העירוני במקלטים הציבוריים

- 3.10.1 תשלומי החשמל, המים והארנונה - סעיף 12 לחוזה השכירות (בין אם בתמורה ובין אם ללא תמורה) מטיל על השוכר את תשלומי החשמל, המים והארנונה. בפועל, באותם המקרים בהם נחתמו חוזים, העירייה אינה אוכפת סעיף זה בחוזה, ולמעשה, תשלומים אלו מעולם לא נגבו מהמשתמשים במקלטים. לדברי הממונה על הנכסים, לא ניתן להעביר מוני חשמל ומים במקלטים ציבוריים על שם המשתמשים ולחייבם בתשלום בשל השימוש הראשוני - מקלט. באשר לארנונה, הואיל והמקלט משמש את צורכי הביטחון העירוניים - לא נגבית ארנונה.
- הביקורת אינה מקבלת את הפרשנות של הממונה על הנכסים וסבורה, כי יש מקום לפעול ולגבות ארנונה ותשלומי חשמל ומים בהתאם לצרכיה, כמתבקש בהתאם לסעיף 12 לחוזה.
- 3.10.2 ביטוחים - סעיף 10 ה' לחוזה השכירות (בין אם בתמורה ובין אם ללא תמורה), מחייב את השוכר לבטח את המושכר בביטוח צד ג' מקיף בסכומים ריאליים. השוכר אמור לכלול את העירייה כמבוטחת נוספת לפי הוראות פוליסת הביטוח ולהמציא לעירייה עותק מהפוליסה מייד עם הוצאתה/חידושה. בפועל, באותם המקרים בהם נחתמו חוזים, העירייה מעולם לא אכפה סעיף זה בחוזה ולא דרשה מהשוכרים פוליסת ביטוח כמתבקש. לדברי הממונה על הנכסים, פוליסת הביטוח העירונית מכסה את כלל נכסי העירייה.
- 3.10.3 ערבויות - בחוזה השכירות (במידה שהם נחתמים) עם השוכרים (בין אם בתמורה ובין אם לאו), אין כל סעיף המטיל על השוכר המצאת ערבות לעירייה. במקביל, ממצאי הביקורת מצביעים על נזקים שנגרמו לנכסים העירוניים, כשבחלק מהמקרים העירייה היא זו שנשאה בהוצאות תיקונם של נזקים שהותירו גורמים חוץ עירוניים שפעלו במקלטים. הביקורת סבורה, כי ראוי לתת על כך את הדעת ולהכליל בחוזים סעיף לעניין קבלת ערבויות מהשוכרים ולממשם באותם המקרים שבהם המשתמשים במקלטים גורמים נזק לרכוש העירוני.
- 3.10.4 מעקב אחר תשלומי שכירות - בשלושה מתוך עשרים המקלטים הציבוריים, על-פי החוזים, השוכרים מחוייבים בתשלום דמי שכירות (שניים בשיעור של כ- 80 ש"ח לחודש והשלישי בשיעור של 500 ש"ח לחודש, או שווה ערך בהשבת הנכס בשיפוץ בהיקף של 30,000 ש"ח). בבדיקה נמצא, כי דמי השכירות אינם משולמים באופן סדיר, קיימת הצטברות של חובות בגין אי-תשלום, ובתיקי הנכסים אין תיעוד המעיד על ביצוע בקרה שוטפת ודרישות לתשלום החובות.

הטיפול העירוני במקלטים הציבוריים

3.10.5 מסמכים הנדרשים בתיקי הנכסים - בדיקת הביקורת העלתה, כי באותם המקרים בהם נחתמו חוזי התקשרות עם השוכרים (ובעיקר כאשר השוכרת הינה עמותה), בחלק מתיקי הנכסים חסרים חלקם של המסמכים הנדרשים. הביקורת סבורה, כי באותם המקרים בהם ההתקשרות נעשית מול עמותה, על הממונה על הנכסים לדרוש ולוודא המצאת המסמכים הנדרשים טרם החתימה על החוזה ולוודא חידושם מדי שנה * ובעת חידושו של חוזה, כמו, למשל:

- תעודה לרישומה של עמותה.
- אישור עו"ד/רו"ח על מורשי החתימה. *
- אישור שוטף לניהול תקין של רשם העמותות.
- אישור מלכ"ר.
- אישור שנתי בתוקף מרשויות המס על ניהול ספרים כחוק. *
- תקנון העמותה.
- דוח פעילות, המפרט היקף הפעילות, שעות, מספר המשתתפים וכו'.

3.10.6 פינוי מקלטים בתום חוזה או במהלכו - מעיון בתיקי הנכסים עלה, כי העירייה אינה פועלת על-פי נוהל עבודה המסדיר את הפעולות שיש לבצע בהפסקת התקשרות עם גורם חוץ עירוני הפועל במקלט עירוני, בין אם בתום חוזה ובין אם במהלכו. המינהל התקין בהפסקת התקשרות, מחייב נקיטת פעולות וקבלת מסמכים רלוונטיים, כמו: קבלת אישור חתום, בכתב, על החזרת מפתחות המקלט למחלקת הביטחון, רישום קריאת מוני החשמל והמים, סיכום חובות כספיים (אם יש כאלה) וגבייתם, קבלת דיווח חתום ממחלקת הביטחון על החזרת המקלט במצב תקין ופינוי כל הציוד שהיה בו ושאינו שייך לנכס וכו'. הביקורת סבורה, כי יש להסדיר עניין זה בנוהל עבודה עירוני מסודר.

נספח א'

פירוט הממצאים בתיקי הנכסים

להלן מפורטים עיקרי הליקויים, כפי שנמצאו ב- 12 מתיקי הנכסים שנבדקו על-ידי הביקורת:

1. תיק נכס מס' 310 - קדושי לוצק 10:

המקלט שימש אומן כסדנה לציור. פונה ב- 1.4.02. מעיון בחוזים המתוייקים בתיק עולה, כי שני החוזים האחרונים, האחד מיום 1/1/91 לתקופה של 48 חודשים עד ל- 31/12/95, והשני, מיום 1/1/96 לתקופה נוספת של 48 חודשים עד ל- 31/12/00, נערכו ונחתמו בו זמנית ביום 9/4/98!

לדברי הממונה על הנכסים, הדבר נעשה כדיעבד על מנת שיהיה כיסוי לחוסר בחוזים בכתב. לדבריה, המשך התנהגות הצדדים על-פי החוזה שפקע, ממשיך את ההתקשרות החוזית עד לסיומה בדרך של הוצאת מכתב. לפיכך, החתימות כדיעבד, הן רק לצורך מינהלי טכני.

במישור שונה, הביקורת מעירה, כי הליך פינויו של המקלט לא היה תקין, מחד, התיק מכיל תיעוד על כי הממונה על הנכסים מאשרת את קבלת המקלט, החל מיום 1.4.02. מאידך, התיק מכיל תכתובת של מחלקת הביטחון עם השוכר, מ- 29/9/02, שלפיה המקלט הוחזר מלא פסולת ודברי מטלטלין וכי יש לפנותו תוך שבוע. הביקורת סבורה כי ליקוי זה נובע בראש ובראשונה בשל חסרונו של נוהל המסדיר פעולות והליכים נדרשים בעת מסירת נכס ובעת קבלתו חזרה בתום תקופה.

2. תיק נכס מס' 302 - לויטן 1

2.1 המקלט משמש אומן כסטודיו לציור, משנת 1985. אין בתיק כל אינדיקציה לכך, שוועדת הנכסים אישרה את הקצאת הנכס לאומן. תיק הנכס מכיל, בין השאר, שלוש הארכות חוזה אחרונות, שהוארכו בדיעבד, כמפורט:

▪ הארכת חוזה, מיום 30/5/01, לתקופה 1/4/99 - 31/8/01.

▪ הארכת חוזה, מיום 11/4/02, לתקופה 1/9/01 - 31/8/03.

▪ הארכת חוזה, מיום 11/11/03, לתקופה 1/9/03 - 31/8/04.

2.2 מעבר לליקוי המהותי שבהארכת חוזים כדיעבד, הביקורת הצביעה על כך, שהארכת החוזה האחרונה, מ- 11/03, היתה צריכה להיעשות רק לאחר אישור ועדת ההקצאות, וזאת מכוח נוהלי משרד הפנים, לפיהם החל מיוני 2002, מסירת נכס ללא תמורה או בתמורה סמלית גם לטווח קצר, מחייב אישור ועדת ההקצאות, אולם לא כך נעשה במקרה זה.

הטיפול העירוני במקלטים הציבוריים

לדברי הממונה על הנכסים, ועדת הקצאות בקדנציה הקודמת לא דנה כלל בהקצאות לטווח קצר למרות שהתבקשה לכך. לדבריה, בתחילת הקדנציה הנוכחית, היא הפנתה את תשומת לב הנהלת העירייה לנוהל המחייב התייחסות ועדת הקצאות גם לטווח קצר וההחלטה היא לגבות תמורה בגין השכרות גם למטרות שאינן לרווח. בנוסף הוחלט, שכל בקשה תידון בוועדת נכסים.

עוד מציינת הביקורת, כי חרף גובה השכירות הסמלית, נכון ליום 27/1/04, השוכר חייב 677 ש"ח, ומאידך, תיק הנכס אינו משקף דבר בעניין התרעות לשוכר בגין אי-תשלום.

3. תיק נכס מס' 299 - הרצל 52

המקלט נמצא בשימוש של "קרן רפאל". אין בתיק כל אינדיקציה לכך, שוועדת הנכסים אישרה את הקצאת הנכס לקרן.

הקרן פועלת במקום מ-9/93, וזאת בהסתמך על חוזה מיום 13/9/93 (בשכירות של 30 ש"ח לחודש).

החוזה הוארך מ-1/9/94 ועד 31/8/98 (בשכירות סמלית של 1 ש"ח), אולם, מ-31/8/98 ועד למועד הביקורת, לא הוארך החוזה והקרן פועלת במקום ללא הסכם מסודר. התיק מכיל תעודה לרישומה של עמותה ואישר רואה חשבון באשר למורשי החתימה. הביקורת מעירה, כי מסמכים רלוונטיים רבים חסרים בתיק (ראה פירוט סעיף 3.8.6), ולאור פרק הזמן הארוך שחלף, יש לפנות לעמותה בדרישה מחודשת לקבלת המסמכים. בעקבות הביקורת, הוצא מכתב לעמותה, המפרט את נוהל ההתקשרות החדש, כולל דרישה לתשלום שכירות בסך 500 ש"ח לחודש, או, לחילופין, פינוי.

4. תיק נכס מס' 210 - הפלמ"ח 17

המקלט נמצא בשימושה של עמותת "אנוש" - האגודה הישראלית לבריאות הנפש. העמותה פועלת במקום מ-1.1.95, וזאת בהסתמך על חוזה שנמצא בחוק הנכס, לאור החלטת ועדת הנכסים מיום 16/11/94.

בתיק הארכות לחוזה, אולם חסרה תקופת הזמן 1/1/97 - 1/9/98.

גם בתיק זה, שלוש הארכות האחרונות לחוזה נערכו בו זמנית, בדיעבד, בתאריך 9/4/02, לכיסוי תקופות הזמן: 1/1/2000 - 31/12/2001, 1/1/2002 - 30/11/2006, 1/12/2006 - 1/11/2008.

לשאלת הביקורת, השיבה הממונה על הנכסים, כי הדבר נעשה באישור מנכ"ל העירייה. העמותה פנתה לביטוח הלאומי וביקשה מענק לשיפוץ בסך 100,000 ש"ח, וקבלתו היתה מותנית בתקופת שהייה בנכס של לפחות חמש שנים ואופציה של שנתיים נוספות. עוד מציינת הביקורת, כי גם בתיק זה, כשמדובר בעמותה, נמצאו רק תעודה לרישומה של עמותה ומסמך רואה חשבון מ-16/10/94, המפרט את מורשי החתימה. כל שאר המסמכים הנדרשים אינם בנמצא.

הטיפול העירוני במקלטים הציבוריים

הואיל והחוויה עם העמותה הוארך מספר פעמים, הביקורת סבורה, כי על הממונה על הנכסים לדרוש עם כל הארכת חוזה לקבל לרשותה מסמכים רלוונטיים נדרשים ולבדוק טרם חידושו של חוזה, כי העמותה מתנהלת באופן תקין וכי החותמים על החוזה הם אכן מורשי החתימה.

5. תיק נכס מס' 307 - רבינוביץ 3

מדובר במקלט תחת בניין מגורים, שהינו בבעלות העירייה ורשום על שמה. המקום נמצא בשימוש פיקוד העורף שנים רבות בלא שקיים חוזה מסודר לעניין זה בין העירייה לפיקוד העורף.

על-פי התכתובת בתיק, סגן היועץ המשפטי לעירייה, פנה ב- 6/89 למשרד הביטחון - מערכת הנכסים, כשלהדבריו הנכס הנדון רשום בטאבו על שם העירייה, אולם הוא מוחזק על-ידי הג"א. אין ברשות העירייה כל מסמכים שלפיהם ניתן להבין כיצד נמסרה החזקה בנכס להג"א, ולפיכך הוא מבקש לקבל מסמך כלשהו המאשר מסירת הנכס להג"א ובאלו תנאים. בתשובה נענתה העירייה, כי עליה לפנות למחוז דן לשם בירור הנושא וכי המקלט לא הועמד לרשות הצבא על-ידי משרד הביטחון. מעבר לכך, אין בתיק כל תכתובת נוספת, המעידה על המשך הטיפול בנושא. בפועל, משך כל השנים המקלט ממשיך לשמש את הג"א (פיקוד העורף), כאשר, במקביל, העירייה משלמת לאורך כל השנים את ההוצאות השוטפות בתוקף היותה בעלת הנכס על-פי חלקה היחסי ברכוש המשותף. סך כל ההוצאות הכספיות לשנים 2000-2003 הסתכמו בשיעור של כ- 7,500 ש"ח. לדברי הממונה על הנכסים, על-פי הנחיית מנכ"ל העירייה, המקלט ימשיך לשמש את פיקוד העורף.

6. תיק נכס מס' 91 - יצחק שדה 27

המקלט כיום פנוי. בעבר היה בשימוש עמותת "אנוש". כפי שהדבר עלה בתיקי נכס אחרים, גם בתיק זה נמצא חוזה לתקופה 1.1.93 - 31.8.95, כשהחוויה נערך ונחתם בדיעבד ביום 24.1.95 !

תיק הנכס אינו משקף דבר באשר להליך פינויו והחזרתו של המקלט לרשות העירייה, כיצד ובאיזה מצב הוחזר? האם היו נזקים? מי אישר קבלת המקלט חזרה, באיזה תאריך?

7. תיק נכס מס' 11 - בלפור 84

המקלט נמצא בשימושה של : "קרן מעות חיטים". תיק הנכס מכיל חוזה, שנערך ביום 15/7/03 לתקופה של 58 חודשים, מ- 1/7/03 - 30/4/08.

המדובר בהסכם שכירות בתמורה - דמי שכירות של 520 ש"ח לחודש, שתמורתם התחייבה העמותה להשקיע 30,000 ש"ח בשיפוץ על-פי קבלות בתוך 12 חודשים מקבלת החזקה.

הטיפול העירוני במקלטים הציבוריים

ההסכם אינו מפרט מה הם השיפוצים האמורים להיערך, מהי עלותם הכספית והאם וכיצד הדבר מתיישב עם הוראות החוק ופיקוד העורף בנושא אחזקת מקלטים, מי אמור לבדוק ולאשר את תוכניות השיפוץ וכו'. לחילופין, אין בתיק כל מסמך הנוגע לעניין זה. בפועל, עם סיום הביקורת, דווח על-ידי מנהל ענף המקלטים, כי המקלט שופץ על-ידי העמותה. עוד מציינת הביקורת, כי תיק הנכס מכיל תעודה לרישומה של עמותה, אישור מלכ"ר ואישור ניהול תקין של רשם העמותות, אולם מסמכים נוספים רלוונטיים אינם בנמצא, ובכלל זה אישור רואה חשבון לעניין מורשי החתימה של העמותה, ולפיכך כלל לא ברור באם החוזה נחתם על-ידי מורשי חתימה כדין.

8. תיק נכס מס' 453 - דב הז 4

המקלט נמצא בשימושה של עמותת "עזר מגד". המקלט נמסר לשימוש העמותה בלא ידיעת הממונה על הנכסים, וכמובן בלא שנחתם עם העמותה כל הסכם בעניין זה. עובדה זו הסתברה במהלך הביקורת. בעבר, המקלט שימש את עמותת מייסדי בת-ים.

9. תיק נכס מס' 174 - רמז 7

המדובר במקלט המצוי בבניין רב קומות, כשלעירייה זכויות שנרכשו בשיתוף עם הג"א בגין החלק הארי של קומת המרתף שהותאם למקלט ציבורי. המקום ניתן לפני למעלה מ-20 שנה לשימושה של "אגודת זהבי" ופונה לפני כשנתיים. מעיון בתיק הנכס עולה, כי מעולם לא נחתם חוזה עם המשתמשים בנכס, למרות שלדברי הממונה על הנכסים בעירייה הם התבקשו לכך, אולם סרבו. תיק הנכס מכיל תיעוד על פניות לעמותה בדרישה לחתום על חוזה, ובמידה של אי-הענות, פינוי הנכס - אולם דבר לא נעשה בנושא זה. יתרה מכך, מקובל, שעל המשתמש בנכס חלים תשלומים כגון: ועד בית, תחזוקה וכו'. מתיק הנכס עולה, כי המשתמשים לא שילמו תשלומים שוטפים אלו, ולדברי הממונה על הנכסים, בסופו של דבר, הם שולמו על-ידי העירייה ("הואיל ולא היה חוזה אין אל מי לפנות"). לביקורת לא ברור מדוע לא נעשתה פעולה לאכיפה, בין אם לפינוי העמותה ונעילת המקלט במנעול חדש, ובין אם להחתמתה על חוזה כנדרש, וסבורה, כי בהתנהגותה זו, העירייה הופכת "למשל ולשנינה".

עוד מציינת הביקורת, כי תיק הנכס אינו מכיל כל תיעוד באשר לאופן פינוי המקלט, כיצד הוחזר? האם נמצאו בו נזקים? מי בדק ואישר את קבלת המקלט עם פינויו וכו'?

10. תיק נכס מס' 170 - הבונים 4

המדובר במקלט המשמש כבית-כנסת וישיבה - ישיבת "המישר". תיק הנכס מכיל חוזה מיום 8/3/94 לתקופה 23/1/94 - 22/1/95. החוזה אינו מוחתם בחותמת העמותה והוא נחתם, למרות שתיק הנכס אינו מכיל תעודה לרישומה של עמותה ואישור רואה חשבון באשר למורשי החתימה של העמותה. כמו-כן, חסרים מסמכים רלוונטיים נוספים (כמפורט בסעיף 3.8.6).

הטיפול העירוני במקלטים הציבוריים

הממונה על הנכסים פנתה ב- 22/2/94 לנציג העמותה וביקשה לקבל את המסמכים החסרים וכן ביקשה, כי חותמת העמותה וחתימות מיופי הכוח יהיו על כל עמוד מעמודי ההסכם, ולפיכך צרפה עותק נוסף של החוזה לחתימתם. עניין זה לא הוסדר, אין בתיק כל תכתובת נוספת ממנה ניתן ללמוד איזה פעולות התבצעו על-ידי הממונה על הנכסים כדי לאכוף את בקשתה. לדברי הממונה על הנכסים, כל הניסיונות לחדש החוזה ולקבל מסמכים חסרים לא צלחו והעמותה עושה במקלט כבתוך שלה ותוך עבירה על חוקי התכנון והבנייה בשל בנייה בלא היתר מעל המקלט.

11. תיק נכס מס' 304 - נגבה 13

המקלט נמצא בשימוש תנועת הנוער "בני עקיבא", בלא שנחתם עם המשתמשים חוזה. הביקורת ערכה סיור במקלט בשיתוף עם מנהל ענף המקלטים ומצאה, כי המקלט במצב תחזוקתי ותברואתי ירוד ביותר, עם נזקים רבים ושאינו עומד בסטנדרטים שנקבעו על-ידי פיקוח העורף לתחזוקת מקלטים (ראה פירוט בפרק א' סעיף 6.3).

12. תיק נכס מס' 306 - השלושה 16

המקלט מצוי בשימושה של עמותת "מייסדי ברסלב נחמת ציון". במקום פועל בית-כנסת וכולל. מתוך הנכס עולה, כי המקום הועבר לשימוש העמותה, בלא ידיעת הממונה על הנכסים. לכשהתברר לה עניין זה, פנתה לסגן ראש העירייה לשעבר וזה הורה להחתיים על הנכס, כמקובל. בפועל, הסכם עם העמותה לא נחתם. לדברי הממונה על הנכסים, היא פנתה לעמותה, שלחה חוזה לחתימה, אולם לא קיבלה אותו חזרה. ושוב, חוזר על עצמו אותו דפוס התנהגות של העירייה שאינה מפעילה סמכותה ואינה אוכפת דרישותיה. הביקורת ערכה סיור במקום, בשיתוף עם מנהל ענף מקלטים ומצאה במקום ליקויים רבים שאינם עולים בקנה אחד עם ההוראות הקיימות של פיקוד העורף לתחזוקת מקלטים. (ראה פירוט בפרק א' סעיף 6.4).

לדברי הממונה על הנכסים, בעקבות הביקורת, העמותה נדרשה לחתום על הסכם בתמורה בסך 500 ש"ח, או, לחילופין, פינוי. לדבריה, העמותה בלית ברירה הסכימה לכך ונמצאת בשלבי חתימה על הסכם.