

הפעלת נכסים מניבים באמצעות חברת חוף בת ים - ביקורת מעקב

1. כללי

1.1 במהלך שנת העבודה 2008, ערך המבקר ביקורת על אופן הפעלתם של 10 נכסים מניבים שונים, במטרה לבחון את מכלול הפעילויות הקשורות בבחירת הזכיינים ואת אופן יישום חוזי ההתקשרות שנחתם איתם, ובעיקר את הפיקוח והבקרה השוטפת על פעילות זו.

1.2 בביקורת זו נבחנה הפעלתם של הנכסים המניבים, כדלקמן:

בריכת הבריחוף,
בריכת השחייה בעמידר,
הקיוסק באצטדיון הכדורגל,
חוף אופנועי הים,
מסעדת המרפסת,
מסעדת על גל,
הפעלת חניונים,
הקמת מרפאות ברחוב אימבר והפעלתן,
תחנת המוניות הרכבת הקלה,
מזנון בחוף הים - מול הסלע.

1.3 בביקורת זו נמצאו ליקויים רבים בתחומי הפעילות של חברת חוף בת ים מול הזכיינים ובאי אכיפה של חוזי ההתקשרות איתם כלשונם.
בעקבות הביקורת והגשת דוח הטיוטה המליץ המבקר סדרה ארוכה של המלצות המפורטות בגוף דוח הביקורת, נערכו מספר ישיבות אצל המנכ"ל בהם נדונו הליקויים השונים שהוצגו בדוח הביקורת והמלצותיו, ולאחר מכן המנכ"ל סיכמם. סיכומים אלו שולבו כבר בממצאי הדוח הסופי ובהמלצותיו.

1.4 לאור הליקויים הרבים שנמצאו במהלך הביקורת החליט המבקר לערוך ביקורת מעקב בשנת 2009 על מנת לבדוק ולוודא כי הליקויים הוסדרו וכמו כן הוסיף המבקר נכס נוסף לביקורת המעקב: השכרת כיתות לימוד במכללת בת ים לעמותת "שובו".
ביקורת המבקר נערכה במהלך החודשים אוגוסט - דצמבר 09.

1.5 דוח הטיוטה הועבר לעיונה והערותיה של הממונה על הנכסים בחברת חוף בת ים. נערכו איתה ישיבות, הביקורת התייחסה בכובד ראש להערותיה והדוח תוקן בהתאם לכך.

2. ממצאים עיקריים

- 2.1 לאחר הגשת הדוח השנתי באפריל 09 ובמסגרת הכנת תשובות ראש העירייה לדוח, נערכו 2 ישיבות אצל המנכ"ל בחודש אוגוסט 09 בנושא הפעלת נכסים מניבים על ידי חברת חוף בת ים והפעלת מזנונים בנכסים עירוניים.
- בישיבות אלו נקבעו מספר החלטות עקרוניות באשר לחלוקת תחומי האחריות והגדרת התפקידים בין הממונה על הנכסים בחברת חוף בת ים, האחראית גם על ביצוע מכרזי העירייה ובין הממונה על הנכסים בעיריית בת ים.
- 2.2 בהחלטה זו נקבע כי הממונה על הנכסים והמכרזים בחברת חוף בת ים (להלן: "הממונה") תהיה אחראית על ביצוע הליכי המכרז של כול הנכסים, הן אלו של חברת חוף בת ים והן אלו של העירייה, ביצוע הליכי החתמת החוזה של הזכיון ושל בעלי זכויות החתימה בעירייה/או בחברת חוף בת ים, קבלת התשלום הראשון מהזכיון, קבלת כול המסמכים המחייבים את הזכיון מתוקף חתימת החוזה, ערבות וביטוחים, מסירת הנכס לזכיון והודעה לכול בעלי התפקידים בעירייה על כניסת זכיון חדש.
- בגמר הליך זה, נכסים עירוניים מניבים יועברו להמשך טיפולה של "הממונה" על הנכסים בעירייה שתמשיך את כול המעקב והטיפול בנכס מול הזכיון במשך כול תקופת הזכיון עד לגמר תקופת הזכיון/השכירות, נכסים עירוניים שנמסרו להפעלתה של חברת חוף בת ים יישארו באחריות ההפעלה של הממונה על הנכסים בחברת חוף בת ים.
- 2.3 עוד נקבע והוחלט כי בנכסים שמתקיימות בהן עבודות שיפוץ או פיתוח, וזאת מתוקף החוזה שנחתם עם הזכיינים יישארו באחריות הממונה על הנכסים בחברת חוף בת ים ורק בסיום עבודות השיפוץ/הפיתוח יועברו הנכסים לאחריות טיפולה של "הממונה" על הנכסים בעירייה.
- 2.4 ממצאי ביקורת המעקב מצביעים על כך שחל שיפור באופן המעקב והפיקוח על נכסי העירייה בנושאים שונים שהפעילות בהם הוסדרה ותוקנה על ידי הממונה על הנכסים בחברת חוף בת ים, כגון: הארכת חוזים, ערבויות, ביטוחים, תשלום דמי שכירות, תשלומי ארנונה ומים. מאידך, קיימים נושאים שטרם הוסדרו דיים, כגון: מסירת נכסים חדשים לזכיינים, ביצוע שיפוצים בנכסים על פי חוזה, רישיון עסק, ניהול תיקים ודיווח.
- ראוי לציין כי במהלך ביקורת המעקב נושאים שונים שלא היו תקינים בתחילת הביקורת הוסדרו במהלך תקופת ביקורת המעקב.
- 2.5 חשוב לציין גם כי לא כול הנושאים עליהם הצביעה הביקורת כבלתי מוסדרים מצויים בתחום אחריותה ויכולת טיפולה הבלעדי של הממונה על הנכסים בחברת חוף בת-י. קיימים נושאים שאינם בתחום טיפולה, כגון: רישוי עסקים, גביית ארנונה וכול' או נושאים אחרים.

הפעלת נכסים מניבים

2.6 דוח הביקורת הוגש למנכ"ל העירייה (מ"מ מנכ"ל חברת חוף בת ים), והוא קיים דיון בנושא ב- 23/2/10, בהשתתפות: סמנכ"ל תכנון וארגון, הממונה על הנכסים בחברת חוף בת ים ומבקר העירייה, במטרה לדון בממצאי הדוח ובהסדרת הליקויים שהוצגו בו.

סיכום הישיבה מצורף **כנספח א'** לדוח.

3. דוח נכסים מניבים

3.1 בסיכום ישיבת מנכ"ל, מאוגוסט 09, סוכם כי הממונה על הנכסים בחברת חוף בת ים תכין דוח נכסים חודשי למנכ"ל ולסמנכ"ל תכנון, דוח שבו יפורטו כול הנכסים המניבים שבטיפול החברה מול תנאי החוזים השונים המחייבים את הזכייין, כגון: מועדי חוזה, הארכת חוזה, שיפוצים בנכס, ערבויות, תשלומי שכירות, ביטוח, רישיון עסק, ניהול תיקים וכו'.

כמו כן יוצגו בדוח זה אותם הנושאים שהזכיינים אינם עומדים בתנאי החוזה.

3.2 דוח ראשון הופק רק בחודש נובמבר 09, לאחר תזכורות המבקר. בדוח היו חסרים פרטים שונים שהועברו לתשומת לב "הממונה" והיא פעלה להוצאת דוח מתוקן וערוך טוב יותר.

הביקורת תדון בדוח זה עם מנכ"ל החברה לגבי נושאים שונים שראוי היה להרחיב בהם את המידע המדווח.

4. ניהול תיקי קבלנים/תיקי זכיינים

4.1 בעת שנערכה הביקורת בשנת 2008 תיקי הנכס לא היו מוסדרים והובטח על ידי "הממונה" כי הנושא יוסדר על פי ההוראות שנקבעו בנושא זה – ראה דוח הביקורת סעיף 5.12 וסיכום המנכ"ל סעיף 5.12.6.

4.2 בעת שהחלה ביקורת המעקב נבדקו תיקי הנכס ונמצא כי חסרים בהם מסמכים שונים שהיו במשרדי "הממונה" ולא הוכנסו לתיקי הנכס בגלל היעדרותה של מזכירת "הממונה". לאחר שזו חזרה לעבודה הוסדרו תיקי הנכס.

"הממונה" הזמינה גם תיקים מיוחדים על מנת לעשות סדר בארכיב התיקים.

5. המצב החוזי של הנכסים

5.1 במחצית מהנכסים המפורטים מטה קיימים ליקויים שונים ויש צורך להסדירם, וזאת בהתייחס למועדי החוזים ולאופן הפעלת הנכסים ביחס לחוזה.

5.1.1 מסעדת חוף תאיו - חוף האופנועים טרם הופעל גם לא בעונת הקיץ 09, למרות הבטחת העירייה להסדירו ובניגוד לחוזה המקורי העוסק בהפעלת חוף האופנועים.

הפעלת נכסים מניבים

- 5.1.2 מסעדת המרפסת - על פי החוזה שנחתם ב- 1/5/08, תקופת השכירות של הנכס אמורה להימשך 15 שנה ממועד גמר השיפוץ של הנכס עם אופציה להארכה בעוד 9 שנים ו- 11 חודשים מותנה באישור של משרד הפנים. שיפוץ הנכס טרם החל באופן רשמי ומסודר ולפיכך לא ברור מתי תתחיל תקופת ההפעלה של הנכס. לאחר שהוגשו התכניות המפורטות על ידי השוכר, בדצמבר 09, יש להגדיר את מועד תחילת ההפעלה ולצרף נספח לחוזה.
- 5.1.3 מסעדת על גל - מצב דומה לזה של המרפסת. החוזה נחתם ב- 19/12/05, אולם במקרה זה הסתיימו השיפוצים כבר לפני מספר שנים. בנכס זה הוגדר התאריך 1/7/06 כמועד תחילת ההפעלה של שכירת הנכס ל- 15 שנה. גם בנכס זה וגם בנכס המרפסת צריך יהיה לפעול לאישור החוזה במשרד הפנים.
- 5.1.4 תחנת המוניות - החוזה הסתיים ב- 31/10/09. הארכת החוזה הועברה לבעלי זכות החתימה בחברת המוניות והם חתמו על הארכה עד לתאריך 31/10/2010. החוזה הועבר לחתימת בעלי זכות החתימה בחברת חוף בת ים.
- 5.1.5 מרפאות ברחוב אימבר - לאחר עיכובים ממושכים בהוצאת היתר הבנייה החלו בביצוע העבודות בקיץ 09. העבודות נמצאות בעיצומן. צפי סיום העבודות וההצטיידות הינו פברואר 2010. עם סיום העבודות והוצאת תעודת הגמר תתחיל תקופת הזיכיון של שוכר הנכס.
- 5.1.6 המזנון בחוף הים - זכיון חדש החל להפעיל את הנכס ב- 15/6/09. הזכיון התחייב בתוך 60 יום לפרק את חריגות הבנייה הקיימות בנכס או להגיש תכניות לקבלת היתר בנייה על מנת להסדירן, ומאחר שהתברר כי בדיקתו הראשונה של מנהל הפיקוח על הבנייה בנכס הייתה לא מקצועית (זו נעשתה בשטח ללא התכניות להיתר), הוא נתבקש לבצע בדיקה חוזרת ולדווח על כך בדחיפות. ביקורת חוזרת נערכה בינואר 2010 ונמצאו חריגות בנייה. היועצת המשפטית של החברה שלחה לזכיון מכתב התראה. במידה שהזכיון לא יעמוד בתנאיי החוזה, יש לפעול להגשת כתבי אישום על חריגות הבנייה ולהפסקת החוזה איתו.
- 5.1.7 השכרת חדרי הלימוד במכללת בת ים לעמותת "שובו" - נעשה ללא פרסום מכרז כמתחייב בחוק. תוקפו של החוזה הסתיים בפברואר 09 ומאז מסרבת העמותה לחתום מחדש על החוזה תוך שהיא משתמשת ב- 10 כיתות לימוד באופן שוטף ואינה משלמת דמי שכירות מבלי שהחברה עושה דבר בנושא. מנכ"ל החברה הורה את "הממונה" בנובמבר 09 להכין ולצאת למכרז חדש. טיוטת ההסכם נמצאת בתהליך בדיקה ואישור לקראת פרסום פומבי של המכרז.

6. כניסת זכיון חדש לנכס

התבצעה בשנה האחרונה רק בנכס אחד - מזנון "מול הסלע", הנכלל בנכסים שנבדקו (כמו כן נמסר גם נכס עירוני נוסף - מזנון ביה"ס המר שלא שייך לביקורת זו). אופן קבלת הנכס מהשוכר שעזב ואופן מסירתו לזכיון החדש לא התבצעו על פי המלצת הביקורת ועל פי הסכומים שהביקורת שנקבעו בישיבת המנכ"ל (ראה סעיף 4.1.7 בסיוכום ישיבת המנכ"ל) ובעזרת הטפסים שהביקורת הכינה לכך.

7. הודעה לכול בעלי התפקידים בעירייה על כניסת זכיון חדש

לא התבצעה כנדרש על פי הסיכום מישיבת המנכ"ל (ראה סעיף 4.1.6) ועל פי סיכומי דוח המבקר, ולא יצאה הודעה מסודרת לכול בעלי התפקידים בעירייה שיש להם נגיעה לנושא זה (לדברי "הממונה", מזנון ביה"ס המר לא נמסר באופן מסודר לזכיון עד היום מאחר שלא הגיש לה את כול המסמכים שהתבקשו). כמו כן העבירה הודעה למנכ"ל ולמחלקת הכנסות על כניסת זכיון חדש לנכס שבחוף הים בצרוף החוזה.

8. הארכת החוזים עם הזכיינים

8.1 ב- 5 מהחוזים מאפשרים תנאיי החוזה להאריך לפרקי זמן נוספים, וזאת על פי שיקולי החברה. בתקופה זו, מאז הביקורת, הוארכו חוזיהם של 3 השוכרים בנכסים (ברכת עמידר, הקיוסק באצטדיון הכדורגל, החניונים בשפת הים).

8.2 ב- 2 מהנכסים טרם הוסדר הנושא.

תחנת המוניות - החוזה בתהליכי חתימה בחברת חוף בת ים, לאחר שהתעכבה חתימתו על ידי תחנת המוניות.

עמותת "שובו" - מסרבת לחתום על הארכת חוזה השימוש בחדרי הלימוד של מכללת בת ים. תוקפו של החוזה הסתיים בפברואר 09. הנושא הועבר לטיפולו של היועץ המשפטי של החברה.

8.3 6 מהזכיינים פועלים בנכסים עם חוזים לתקופת התקשרות ארוכה, מעל 5 שנים. ב- 3 מהסכמים אלו (המרפסת, על גל והמרפאות) תקופת התקשרות ארוכה של 10-15 שנה מחייבת קבלת אישור משרד הפנים להתקשרות זו.

8.4 הביקורת מציינת כי "הממונה" אינה מיידעת את בעלי התפקידים בעירייה בכול עת של הארכת חוזה עם הזכיון (לדבריה הנושא מיותר לחלוטין), וזאת בניגוד לסיכום המנכ"ל (ראה דוח הביקורת סעיף 5.8 בדוח המבקר).

הביקורת סבורה שבכול עת של הארכת חוזה יש כן ליידע את כול הנוגעים בדבר בעירייה.

9. ביצוע שיפוצים/עבודות פיתוח בנכסים המושכרים

9.1 ב- 4 מהנכסים המושכרים אפשרו תנאיי החוזה, בחלקם אפילו חייבו את הזכיון בביצוע שיפוצים/שיפוצים, התאמות או הסרת חריגות בנייה, זאת בנכסים הבאים:

המרפסת, חוף האופנועים - מסעדת תאיו, מזנון מול הסלע, מרפאות ברחוב אימבר.

9.2 בביקורת המעקב נמצאו הליקויים הבאים בנושאים הללו:

הפעלת נכסים מניבים

9.2.1 המרפסת - חלפו שנה ומחצה מאז תחילת החוזה והזכיון טרם התחיל בעבודות השיקום והשיפוץ שעליהן התחייב לבצע במסגרת החוזה שנחתם, לא הגיש תכניות מסודרות לשיקום הנכס וללא הוצאת היתר בנייה.

לדברי "הממונה", חלק מהעבודות שעליהן התחייב הזכיון, הקשורות בהחלפת הגג ומערכת הביוב והחשמל בוצעו על ידו, אולם אין בתיק הנכס כול מסמך מסודר היכול לפרט את השקעת הזכיון בנכס ביחס להתחייבויותיו. לדבריה, היא תשלח מהנדס לנכס לבדוק את ההשקעות והשיפוצים שנעשו על מנת לקבל מסמך מסודר שיוכנס לתיק הנכס. כמו כן טוענת היא שהזכיון הגיש תכניות לאישור סמנכ"ל תכנון. לאור פניית "הממונה" אל הזכיון ופנייה של היועץ המשפטי, התחייב הזכיון להגיש עד סוף דצמבר 09 את התכניות כמתבקש, ואכן אלו הוגשו בסוף נובמבר 09. הממונה על הנכסים בחברת חוף בת ים תביאן לאישור הוועד המנהל של החברה על מנת לאפשר לזכיון לפעול להוצאת היתר הבנייה ולבצען.

ראוי לציין כי גם תקופת "הזיכיון" של השכרת הנכס ל- 15 שנים אמורה להתחיל רק בגמר עבודות השיפוץ.

9.2.2 מסעדת תאיו - חוף האופנועים

למרות מספר היתרי הבנייה שאושרו לזכיון, היו קיימות בנכס חריגות בנייה רבות במשך שנים והוקם גם פרגוד חורף ללא היתר שפעל במקום באופן רצוף תקופה ממושכת ולא פורק בתקופת הקיץ. לא הוגשו כתבי אישום בגין חריגות בנייה אלו הנמשכות תקופה ממושכת עוד מתקופת הביקורת בשנת 08. רק בסוף דצמבר 09, גמר הזכיון להסדיר ולהסיר את חריגות הבנייה שבמתחם הגדול של המסעדה, ובעקבות כך מהנדס העירייה חתם על אישור הבקשה לרישיון לעסק ועל הבקשה להיתר להצבת פרגוד החורף והעבירה למנהל מחלקת רישוי עסקים.

השקעות בנכס - לאחר פניות רבות של הממונה על הנכסים ומכתב התראה שנשלח אליו מהיועץ המשפטי, התקבלו מהזכיון בדצמבר 09, 4 תיקי מסמכים המעידים על היקף השקעותיו בנכס.

"הממונה" תעביר את תיקי המסמכים לבדיקת מנהל הכספים של החברה ולבדיקת מהנדס, וזאת על מנת לקבוע באופן מוסדר את גובה השקעותיו של הזכיון בנכס.

9.2.3 מזנון "מול הסלע" - הזכיון התחייב בחוזה לפרק בתוך 60 יום את חריגות הבנייה או להסדירן בהיתר בנייה כחוק.

עד חודש אוקטובר 09, 5 חודשים מאז שקיבל את הנכס, הנושא לא טופל ולא נערכה בדיקה לגבי חריגות הבנייה בנכס. על פי דיווח שהועבר למבקר על פי בקשתו, על ידי מנהל הפיקוח מנובמבר 09, קיימות חריגות בנייה בנכס שלא הוסדרו. מאידך, טוען הזכיון כי הוא הרס את כול חריגות הבנייה שהיו בנכס.

הפעלת נכסים מניבים

לאחר בדיקה נוספת בנכס בחודש ינואר 2010, יצא דוח מסודר של מנהל הפיקוח על הבנייה על חריגות הבנייה בנכס ובעקבותיו נשלח מכתב התראה של היועץ המשפטי של החברה.

9.2.4 מרפאות ברחוב אימבר - בתהליכי ביצוע. על פי הבטחת אדריכל הפרויקט גמר צפוי - ינואר 2010. צפי מועד הפעלה - פברואר 2010.

10. ערבויות

10.1 ערבויות לביצוע החוזה - בכול הנכסים שהושכרו הופקדו הערבויות הנדרשות או שטרי ביטחון מתוקף החוזה או תוקפן הוארך בהתאם לחוזה וגם זכיון חוף האופנועים השלים סוף סוף את הערבות המלאה שנדרשה ממנו על פי החוזה על סך 84,700 ₪, וזאת לאחר שנה וחצי של שליחת תזכורות מצד "הממונה", מ"מ מנכ"ל החברה והיועץ המשפטי.

הנושא מטופל באופן תקין על ידי "הממונה" ועל ידי מנהלת ענף שטרות בגזברות. לביקורת לא ברור מדוע מ- 2 זכיינים/שוכרים דורשים להפקיד שטר חוב בלבד בשעה שבכול מכרזי העירייה/החברה נדרש השוכר/הזכיון להפקיד ערבות בנקאית ?

10.2 ערבות לביצוע שיפוצים - זכיון המרפסת צריך היה על פי החוזה שנחתם איתו להפקיד במעמד החתימה על החוזה ערבות לשיפוץ הנכס בגובה 50% מעלות השיפוץ בסך שלא יפחת מ- 411,000 ₪, כמפורט במסמך ב' סעיף 4 ג'.

הביקורת העירה על כך בדוח הביקורת ועד היום לא נעשה דבר. עד היום לא הופקדה ערבות זו, כש"הממונה" על הנכסים בחברת חוף בת ים מוסיפה מצידה פרשנות שאינה עולה בקנה אחד עם תנאיי החוזה המחייבים את הזכיון להפקיד כתב ערבות לביצוע השיפוץ.

הנושא מובהר במסמך א' - תנאיי המכרז והוראות למשתתפים בעמ' 5 - סעיף ערבויות לשיפוץ וביצוע ההסכם. לדעת הביקורת, הערבות לשיפוץ נועדה להבטיח כי הזכיון אכן יבצע את השיפוץ המיועד ובמועדים שנדרשו לכך.

במידה של"ממונה" יש ספקות בנושא ראוי שתקבל חוות דעת של היועץ המשפטי.

11. רישיון עסק

11.1 אחד מהנושאים "הבעייתיים" והבלתי מוסדרים בביקורת בשנת 2008 ממשיך להיות נושא בלתי מוסדר גם עתה. מתוך 9 הנכסים המחוייבים ברישיון עסק, רק ל- 4 נכסים הוסדר רישיון העסק: בריכת עמידר, קיוסק האצטדיון, חניונים בשפת הים. הבריחוף קיבל היתר זמני שתוקפו פג ב- 1/10/09. לא ניתן יהיה לקבל יותר היתר זמני (כול גורמי הרישוי טרם נתנו הסכמתם למתן רישיון עסק קבוע). גם מסעדת חוף תאיו תוכל לקבל את רישיון העסק לאחר אישור מהנדס העירייה מדצמבר 09 לבקשה.

הפעלת נכסים מניבים

11.2 כול יתר 4 הנכסים: המרפסת, מסעדת על גל, תחנת המוניות הרכבת הקלה והמזנון בחוף הים "מול הסלע" פועלים משך שנים ללא רישיון לעסק. כנגד 4 עסקים הוגשו בעבר המלצות על ידי המחלקה לרישוי עסקים להגשת כתבי אישום, אולם המלצות אלו לא הועברו על ידי הגורמים המאשרים בעירייה לתובעת העירונית להמשך טיפול בהגשת התביעה המשפטית. במהלך הכנת דוח הביקורת, סוף דצמבר 09, חתם מהנדס העירייה על הבקשה לרישיון עסק למסעדת תאיו לאחר שנוכח לראות כי הזכיין הסיר והסדיר את כול ליקויי חריגות הבנייה שהיו בנכס. בעקבות כך, יוכל מנהל מחלקת רישוי עסקים להנפיק את רישיון העסק לנכס זה (יתר גורמי הרישוי אישרו את הבקשה לרישיון העסק).

11.3 הביקורת מציינת כי סוגיית אי הגשת כתבי אישום בעירייה בגין אי קיום חוק רישוי עסקים וכול ההתנהלות סביב סוגייה זו לא ברורה לביקורת כלל ועיקר. לראייה - 66 המלצות להגשת כתבי אישום, שהוגשו ע"י המחלקה לרישוי עסקים בשנים 2007-2009, בגין אי קיום הוראות חוק רישוי עסקים, הועברו לאישור הגורמים הממונים ולא הועברו הלאה להמשך טיפולה של התובעת העירונית ועוכבו תקופה ממושכת. רק בסוף חודש דצמבר 09 הועברו אל התובעת בבת אחת 35 תיקים להמשך טיפול להגשת כתבי אישום ועוד 17 תיקים בינואר 2010, תיקים שהיו אצל "הממונה" פרקי זמן ארוכים, וזאת ללא כול הערות או התייחסות או הסברים באשר לעיכוב בהעברתם.

12. היתר ל-"סגירת חורף" - פרגוד בתי אוכל

12.1 העירייה מאפשרת למסעדות/מזנונים בתי אוכל ברחבי העיר (בפועל הנושא מתמקד בעיקרו של דבר במסעדות ברח' בן גוריון שליד הים) להקים פרגוד חורף בחזית שטח המסעדה ולהציב שם כסאות ושולחנות.

12.2 מכול הנכסים שנבדקו ניצל זכות זו להקמת פרגוד חורף רק בעל נכס אחד: מסעדת תאיו שבשפת הים.

12.3 הקמת פרגוד החורף מחייבת בהגשת בקשה לקבלת היתר מהמחלקה לרישוי עסקים להצבת הפרגוד וקבלת היתר ארעי להעמדת הפרגוד, וזאת לאחר אישור הבקשה במספר גורמי רישוי אליהם הבקשה מועברת לחוות דעת (הנדסה, משטרה, כיבוי אש, איכות סביבה), ולאחר הפקדת ערבות בנקאית שתבטיח כי פרגוד החורף יפורק במועד שבו פג תוקפו של החוזה ובתשלום אגרה.

הצבת הפרגוד מוגבלת לפרק זמן קצוב: חודשי החורף – מה- 1 באוקטובר עד 30 באפריל, ולאחר מכן הפרגוד הארעי צריך להיות מפורק לחלוטין, ריצוף הקירות והגג.

12.4 הזכיין במסעדה בחוף תאיו ניצל את זכותו להגשת בקשה להקמת פרגוד חורף, למרות שמסעדת תאיו המוקמת בשפת הים אין בחזיתה מדרכה ציבורית וביצע סגירת חורף שהפכה להיות שטח אינטגרלי, רצוף וקבוע של מסעדת תאיו בכול ימות השנה, וזאת ללא כול תגובה של גורמי אכיפת החוק, ובעיקר הפיקוח על הבנייה שבאחריות מהנדס העירייה.

הפעלת נכסים מניבים

12.5 בקשת הזכיון להיתר לפרגוד החורף נענתה עד כה בסירוב, זאת מתוקף כך שהמחלקה לרישוי עסקים אינה מוציאה היתר לפרגוד חורף לבעל עסק שאין בידו רישיון לעסק.

12.6 הזכיון הגיש בקשה חדשה להיתר לסגירת חורף ב- 2/12/09 (וזאת ללא קשר לכך שהפרגוד כבר נבנה והוקם זמן רב קודם לכן לפני קבלת ההיתר).

בקשתו הועברה לגורמי הרישוי אליהם מועברות הבקשות לבדיקה ואישור. מהנדס העירייה שסרב לאשר את הבקשה לרישיון לעסק מחמת חריגות הבנייה ויודע על חריגות הבנייה הרבים שבעסק (ראה מכתבו מאוקטובר 09), אישר את הבקשה להצבת פרגוד תוך שהוא מתעלם מכול חריגות הבנייה הקיימות בנכס. כשנשאל מהנדס העירייה לכך השיב: "זהו רק אישור ארכיטקטוני ואינו קשור לכול חריגות הבנייה שבעסק" ולא קשורות לרישיון לעסק.

12.7 הביקורת שוחחה על הנושא עם היועץ המשפטי, ושאלה אותו כיצד ייתכן שיד אחת מסרבת לבקשה לרישיון לעסק והיד השנייה תיתן רישיון להצבת פרגוד לחורף? גם הוא הביע פליאה להליך בלתי תקין זה והבהיר כי ראוי שמהנדס העיר ינהג בעקביות בדומה למחלקה לרישוי עסקים שאינה נותנת היתר לפרגוד חורף בשעה שהיא מסרבת לתת רישיון לעסק.

12.8 מהנדס העירייה עודכן בנושא ולאור זאת פנה במכתב, ב- 3 בדצמבר 09, וביקש לקבל חוות דעתו הכתובה של היועץ המשפטי בנושא הנדון.

12.9 בסוף דצמבר 09, לאחר שהוסרו/הוסדרו ליקויי הבנייה בנכס, ולאחר קבלת דיווח וצילומים ממנהל הפיקוח על הבנייה, אישר מהנדס העירייה את הבקשה לרישיון לעסק, ובמקביל לכך את הבקשה להיתר להצבת פרגוד חורף.

12.10 הביקורת החליטה לייחד ביקורת נפרדת שתעסוק בנושא פרגודי חורף.

13. תשלום דמי שכירות

13.1 11 מזכייני הנכסים ששכרו מחוייבים בתשלום דמי שכירות עבור הנכס שאותו הם מפעילים. המרפאות ברחוב אימבר נמצאות עדיין בתהליכי בנייה ויתחילו בתשלום דמי השכירות עם הפעלתם הצפויה בפברואר 2010.

13.2 מרבית הזכיינים, למעט שוכר אחד, השלימו ושילמו את תשלומיהם כנדרש בחוזה בתוספת מע"מ והצמדה - כמפורט בפרק א'.

13.2.1 זכיון הבריחוף – בתחילת הביקורת, בחודש דצמבר 09, טרם שילם הזכיון את

תשלום המע"מ וההצמדה, כ- 46 אש"ח (נדחתה בקשתו מהוועד המנהל להפחתת שכ"ד). כמו כן ההמחאה האחרונה שהפקיד לתשלום שכ"ד לשנת 2009 חזרה ללא כיסוי. סה"כ חובו של השוכר לחברה מגיע לכדי 81,282 ₪. ראוי לציין כי ב- 1/1/2010 על פי ההסכם צריך יהיה השוכר לשלם לחברה את מחצית משכ"ד השנתית 125,000 ₪ בצרוף מע"מ והצמדה.

בעקבות מכתב התראה ששלחה אליו הממונה על הנכסים בחברת חוף בת ים, הסדיר הזכיון את תשלומיו וב- 27/12/09 שילם את כול חובו לשנת 2009 בסך 81,282 ₪.

הפעלת נכסים מניבים

כמו כן הפקיד הזכייין 4 המחאות תשלום עבור דמי השכירות + מע"מ לשנת 2010 בסך של 291,250 ₪. לתשלומים אלו יש להוסיף את תשלום ההצמדה למדד.

13.2.2 עמותת "שובו" ששכרה את כיתות הלימוד במכללת בת ים שילמה את דמי השכירות באופן מסודר ותקין על פי החוזה עבור השנים 2007, 2008 ומחצית שנת 2009.

סה"כ קיבלה חברת חוף בת ים תשלום דמי שכירות בסך 993,440 ₪. מתוך סכום זה העבירה החברה למכללת בת ים 240,000 ₪ (כ- 10,000 ₪ לחודש). מיולי 09 הפסיקה העמותה לשלם את דמי השכירות, וזאת לאחר שסירבה גם לחתום על החוזה, ולמרות שקיבלה תוספת של מספר כיתות לימוד. מ"מ מנכ"ל החברה הורה את "הממונה" בנובמבר 09 לצאת בדחיפות לפרסום מכרז פומבי חדש להשכרת כיתות הלימוד. כמו כן הנושא הועבר לטיפולו של היועץ המשפטי של החברה.

13.3 מסעדת תאין - דמי השכירות בסך 84,700 ₪ שנקבעו בחוזה עם זכייין מסעדת תאין נקבעו בעבור הפעלת חוף אופנועי ים ולא בעבור הפעלת נכס בסדר גודל כזה כפי שמופעל היום, מתחם מסעדת ענק על שטח של כ- 2000 מ"ר (שטח זה גדל באופן משמעותי לאחר המדידות החדשות שנערכו בנכס בנובמבר 09). מסעדת המרפסת ששטחה קטן פי 2 משלמת כמעט פי 3 דמי שכירות שנתיים, ומסעדת על גל ששטחה קטן פי 3 משלמת אף היא פי 1.5 יותר ממנו. זכייין המזנון בביה"ס רמות, ששטחו כמה עשרות מ"ר משלם כ- 80,000 ₪ בשנה. הביקורת סבורה כי ראוי שיהיה דיון בהנהלת החברה בנושא דמי השכירות של הזכייין תוך התחשבות בהשקעותיו של הזכייין בהקמת הנכס, וזאת לאחר קבלת חוות דעת של שמאי מוסמך ובאם יוחלט להפחית מתשלום שכ"ד של הזכייין יש לקזז זאת מהיקף השקעותיו בנכס.

13.4 בחוזה עם מסעדת על גל - אין התייחסות לתשלום המע"מ. "הממונה" פועלת באופן תקין וגובה את המע"מ כנדרש.

14. תשלומי ארנונה מים וביוב

14.1 מרבית הנכסים הפעילים, למעט המרפאות ברחוב אימבר והשכרת חדרי לימוד במכללת בת ים מחוייבים בתשלום ארנונה מים וביוב: בריכת עמידר והבריחוף מחוייבים רק על פי החוזה בתשלום מים וביוב.

חניונים

14.2 לאחר חודשים ארוכים וישיבות רבות הוסדר נושא תשלום הארנונה של הזכייין מפעיל החניונים "ברק אבני דרך" והוא מחוייב כעת רק על החניונים שאותם הוא מפעיל כול ימות השבוע ועל פי המפורט **בפרק א'**.

בריחוף

14.3 קיים ערעור של הזכייין על גובה החוב בגין תשלום המים בסך של 53,000 ₪, וזאת לאור טענתו כי אין הבריכות מחוברות למערכת הביוב העירונית וכמו כן הוא טוען כי מחלקת הביוב עשתה שימוש במים מתוך צינור המים שבבריחוף לצורכי עבודתה. הנושא נמצא בבדיקת הגזבר ומנהל מחלקת ההכנסות, אולם, במקביל לכך, הועבר הנושא לגבייה מנהלית, ולפיכך הפקיד הזכייין 6 המחאות דחויים לתשלום החוב במלואו. ראוי לציין כי בנוסף לחוב זה לעירייה קיים חוב של הזכייין לתאגיד המים העירוני "מי בת ים" בסך של 46,000 ₪. הזכייין הקודם ב. כ, שסיים את חוזהו ערער בפני בית המשפט על גובה תשלומיו לעירייה בגין חיוב מים וביוב. ניתן פס"ד של בית המשפט המחייבו בתשלום של כ- 200 אש"ח.

מחלקת ההכנסות אמורה לטפל בגביית החוב מהזכייין הנ"ל.

14.4 מסעדת תאין

14.4.1 חיוב הארנונה של שוכר הנכס עודכן ביוני 08, בעקבות דוח הביקורת שערך המבקר.

גם בדוח הביקורת שפורט על ידי המבקר (סעיף 12.6) ציין המבקר כי לדעתו חיוב הארנונה (גם לאחר הגדלת השטח המחוייב בתשלום ארנונה) אינו כולל את כול השטח המופעל על ידי השוכר וכי ראוי לשלוח למקום מודד לבצע מדידות מסודרות של כול השטח המבונה והמופעל על ידי השוכר.

14.4.2 בנובמבר 09 בוצעה מדידה מסודרת של שטחי המסעדה על ידי מודד מוסמך שנשלח על ידי מנהל מחלקת ההכנסות ונמצא כי אכן הייתה הצדקה למדידות חדשות אלו.

שטחי חיוב הארנונה החדשים גדלו בשיעור ניכר ביחס לשטחים שחוייבו בארנונה קודם לכן. סה"כ חיוב כול שטחי הארנונה בשנת 2009 הגיע לכדי 965 מ"ר. חיוב הארנונה החדש שיוחל בינואר 2010 יגיע לכדי 2010 מ"ר.

14.5 הזכייין החדש במזנון "מול הסלע" קיבל פטור ממחלקת ההכנסות ל- 3 חודשים ראשונים מתשלום הארנונה, וזאת עקב השיפוצים שבוצעו בנכס, וזאת ללא ידיעה ואישור של "הממונה" על הנכסים בחברה או בעירייה. לאחר מכן מחוייב הזכייין בתשלום ארנונה כמו כול נכסי החברה.

15. תשלום אגרה לקבלת היתר להצבת כסאות מרגוע בשפת הים

15.1 3 מהשוכרים בנכסים שנבדקו משכירים למתרחצים בחוף הים כסאות מרגוע, ולפיכך הם מחוייבים בקבלת היתר ובתשלום עבור האגרה (ראוי לציין כי בשנתיים האחרונות העלתה העירייה את גובה האגרה עבור כול כסא מרגוע באופן משמעותי – פי 2 מאשר קודם לכן לכדי 270 ₪ לכסא).

הפעלת נכסים מניבים

15.2 בעקבות הביקורת שנערכה בשנת 2008 בנושא הנכסים נערכה ישיבה בראשות סמנכ"ל תפעול, שנועדה להסדיר את כול הליך הוצאת ההיתר להצבת כסאות בשפת הים. בישיבה סוכם כי רק שוכר החתום על הסכם שכירות/חווה מסודר עם העירייה לשכירת נכס בחוף הים יהיה רשאי לבקש היתר להצבת כסאות מרגוע בחוף הים.

15.3 2 מהזכיינים הסדירו את ההיתר כנדרש: מסעדת תאיו ומסעדת על גל שילמו את האגרה המתחייבת בהתאם ושוכר שלישי - מזנון מול הסלע, עשה זאת באמצעות שוכר משנה בניגוד לנהלים שנקבעו בעירייה וגם לא עמד בתשלומי האגרה שנדרשה. הביקורת מעירה כי על הבקשה להיתר להצבת כסאות מרגוע בחוף הסלע לא חתם הזכייין של הנכס אלא מפעיל משנה מטעמו - י. ת., שלעירייה אין כול קשר חוזי איתו, ולראייה הוא הפקיד 3 המחאות תשלום, שרק אחת מהן נפרעה כהלכה ושולמה ונותר חוב כספי של מרבית הכסף. הנושא הועבר לגבייה מנהלית. כמו כן לא ברור לביקורת מדוע נגבה תשלום עבור מספר כה קטן של כסאות - רק 70 כסאות מרגוע! מספר נמוך מאוד ביחס לשוכרים אחרים בשפת הים.

16. פוליסות ביטוח

16.1 הנושא מוסדר באופן תקין בכול הנכסים. בכול הנכסים שנבדקו הגישו השוכרים/זכיינים פוליסות ביטוח או שנעשתה הארכה לפוליסת הביטוח בהתאם לתקופת החוזה המוארכת.

16.2 בעקבות הביקורת שנערכה בשנת 2008 והליקויים שנמצאו בנושא הביטוח נערכה ישיבה בראשות המנכ"ל (ראה סעיף 14.5 בדוח הביקורת) ונקבעו הפעולות שעל הממונה על הנכסים לבצע בתחום זה.

16.3 הממונה על הנכסים נעזרת בשירותיו של יועץ ביטוח חיצוני, המגדיר את תנאי הביטוח הנדרשים לפוליסה בעת הכנת מסמכי המכר והחווה, והזכייין/השוכר ממציא אישור לקיום ביטוחים המצורף כנספח למסמכי המכרז על ביצוע הביטוח על פי התנאים שהוגדרו במכרז.

17. הביקורת ממליצה:

א. ליישם במלואם את סיכומי המנכ"ל כפי שנקבעו בסיכום הישיבה שנערכה בראשותו ב- 23/2/2010 - ראה הסיכום **בנספח א'**.

להלן המלצות בתחומי הנושאים השונים:

ב. ניהול ופיקוח על תיקי נכסים

(1) לארגן את תיקיית הנכסים בחברת חוף בת ים בתיקי הנכסים החדשים ולנהלם באופן שוטף וקבוע, כמתחייב בנוהל ובהחיות המבקר שהופצו (ראה **טופס מס' 1 בנספח ב'**).

(2) לארגן את טופס הדיווח החודשי על מצב הנכסים על פי הערות הביקורת שנמסרו לממונה על הנכסים ולהפיצו למנכ"ל ולסמנכ"ל תכנון וארגון בכול חודש.

הפעלת נכסים מניבים

ג. המצב החוזי של הנכסים

- (1) חוף האופנועים - הפעלת חוף אופנועים על פי החוזה בחוף אופנועי ים.
- (2) מסעדת המרפסת - הגדרת מועד תחילת תקופת ההפעלה של החוזה בין העירייה לזכין.
- (3) תחנת המוניות - אישור הארכת החוזה ע"י חברת חוף בת ים.
- (4) מזנון חוף הים - התחייבות הזכין לפרק את חריגות הבנייה, או, לחילופין, לא להאריך את החוזה איתו ולהגיש נגדו כתב אישום.
- (5) השכרת כיתות לימוד - מכללת בת ים - יציאה למכרז פומבי חדש והוצאת השוכר מבין כותלי המכללה.
- (6) טיפול מול משרד הפנים לאישור החוזים ארוכי הטווח (מעל 5 שנים) (במרפסת, על גל, המרפאות).

ד. כניסת זכיינים חדשים לנכסים עירוניים/חברת חוף בת ים

- (1) מסירת הנכס לזכיינים חדשים והודעה לבעלי התפקידים בעירייה על פי ההנחיות שנקבעו בסיכום המנכ"ל והטפסים שהוכנו על ידי המבקר.
- (2) הודעה לבעלי התפקידים בעירייה בעת הארכת החוזים של הזכיינים על המשך הארכת החוזים.

ה. ביצוע שיפוצים בנכסים

- (1) המרפסת - אישור הנדסי מסודר של השיפוצים שביצע הזכין בעבר בנכס.
- הבאת תכניות הפיתוח שהגיש הזכין לאישור הוועד המנהל של החברה על מנת לאפשר לו להגישן לקבלת היתר בנייה ולבצע בנכס.
- (2) חוף האופנועים - מסעדת תאיו - לאחר שהזכין הגיש את תיקי השקעותיו בנכס, יש לבדוקם באופן מקצועי על ידי מנהל הכספים של החברה ומהנדס ולאשר את גובה ההשקעות המוכרות בנכס.
- (3) מזנון "מול הסלע" - בדיקה מקצועית מסודרת של מנהל הפיקוח על הבנייה וקבלת דוח מסודר של חריגות הבנייה בנכס וטיפול מול הזכין לפרקן.

ו. ערבויות לשיפוצים - קבלת ערבות לשיפוצים מזכין המרפסת כנדרש בחוזה.

ז. רישיון עסק

לפעול כמתחייב בחוק רישוי עסקים ולהגיש כתב אישום כנגד זכיינים/שוכרי הנכסים שטרם הסדירו את רישיון העסק והוגשו כנגדם המלצות לכתב אישום (המרפסת, מסעדת על גל, תחנת המוניות, מזנון "מול הסלע").

ח. היתר לפרגוד חורף

(1) קבלת חוות דעת של היועץ המשפטי לגבי מתן אישור ההנדסה להיתר להצבת פרגוד חורף המתייחסת לנכסים שאין להם רישיון לעסק, שהסיבה לסירוב למתן רישיון העסק הינה בין השאר סירוב של ההנדסה הנובע מחריגות בנייה בנכס.

הפעלת נכסים מניבים

(2) הביקורת **ממליצה** למהנדס העירייה לאמץ את גישתו של מנהל מחלקת רישוי עסקים המסרב לאשר בקשות להיתר לפרגוד חורף לעסק שאין בידו רישיון לעסק.

(3) העירייה צריכה לפעול כחוק כנגד בעלי עסקים המקימים פרגוד חורף ללא היתר, או אינם מפרקים את פרגוד החורף בתקופת הקיץ, הן באמצעות המחלקה לרישוי עסקים והן באמצעות הפיקוח על הבנייה.

ט. תשלום דמי שכירות

(1) לפעול לגביית דמי השכירות מעמותת "שובו" השוכרת את כיתות הלימוד במכללת בת ים ולהיוועץ ביועץ המשפטי של החברה בדרכים המשפטיות שיש לנקוט לגביית דמי שכירות ולסילוקה מתוך כיתות המכללה.

(2) הוועד המנהל של חברת חוף בת ים צריך לקיים דיון בנושא גובה דמי השכירות של זכיון מסעדת תאיו, וזאת לאחר קבלת חוות דעת של שמאי מוסמך באשר לגובה דמי השכירות שעליו לשלם, וזאת בהתייחס לגובה השקעותיו בנכס, דמי השכירות שאינם משקפים את גודל הנכס (ראה מסעדת "המרפסת" ומסעדת "על גל"). באם יוחלט להפחית בגובה תשלומי דמי השכירות יש לקזז זאת מהשקעותיו בנכס.

י. תשלומי ארנונה מים וביוב

(1) מנהל מחלקת הכנסות יסיים את תהליך הביורור לגבי ערעור זכיון הבריחוף לגבי תשלומי אגרת הביוב.

(2) לחייב את זכיון מסעדת חוף תאיו בחיוב ארנונה החל מ- 1/1/10 על כלל השטחים שנמצאו בעקבות המדידה שנערכה בחודש נובמבר 09 בשטח.

(3) לפעול לגביית הארנונה מזכיון מסעדת "מול הסלע".

י"א. היתר להצבת כסאות מרגוע בשפת הים

(1) בעונת הרחצה 2010, חשבת חטיבת התפעול תחתום על הסכם למתן היתר להצבת כסאות מרגוע בחוף הים רק עם שוכרי המזנונים ולא עם שוכרי משנה. אין לעירייה כול קשר חוזי איתם. לצורך כך תיוועץ החשבת עם הממונה על נכסי העירייה ותקבל את אישורה לכך.

(3) מחלקת ההכנסות תפעל לגביית החוב הכספי של י. ח. לשנת 2009, שאותו הוא לא שילם עד היום לעיריית בת ים.

פרק א' - מעקב אחר מצב כול אחד מהנכסים מול החוזים

1. שם הנכס: הבריחוף

1.1 שם הזכייין – "אן חופים ונכסים".

1.2 חוזה - 1/7/08 – שכירות ל- 5 שנים עד 28/2/2013.

1.3 ערבות - על סך 125,000 ₪, הוארכה עד 17/6/2010. הזכייין פנה בבקשה לוועד המנהל להקטין את הערבות. בקשתו נדחתה.

1.4 ביטוח – יש

1.5 הארכת ביטוח עד ל- 30/4/2010.

1.6 שיפוצים בנכס

1.6.1 השוכר רשאי להציע לחברה ולבקש את אישורה בכתב להשקיע על חשבונו עבודות בתחום הפיתוח בתמורה להארכת חוזהו, וזאת בכפוף לקבלת אישורי הבנייה המתבקשים ואישור שר הפנים.

1.6.2 בישיבת הוועד המנהל מ- 23/8/09 ביקש הזכייין להפחית את דמי השכירות מאחר שלטענתו השקיע כסף רב בעבודות שיפוץ מתקן הבריחוף. אין בתיק הנכס כול מסמך או תכניות הנדסיות מאושרות או כתב כמויות, חוות דעת הנדסית המאשרת עבודות אלו, שבוצעו ע"י הזכייין, לטענתו.

1.6.3 לדברי הממונה על הנכסים בחברת חוף בת ים, היא יודעת שהזכייין ביצע עבודות תחזוקה שונות בנכס, אולם, לא ביצע כול השקעות כספיות בשדרוגן. יתר על כן, כול ההשקעות שבוצעו לדברי הזכייין בנכס נעשו ללא אישור מסודר מראש של מ"מ מנכ"ל החברה, כפי שהחווזה מחייב אותו לעשות.

1.6.4 יתר על כן, הזכייין קיבל את הנכס באופן מסודר מהממונה על הנכסים ולא היו לו כול טענות באשר למצבו הפיזי.

הפעלת נכסים מניבים

1.7 רישיון לעסק - ניתן לזכיון היתר זמני עד ל- 1/10/09 (סוף עונת הרחצה). לא ניתן יהיה לתת יותר היתר זמני. כול גורמי הרישוי: הנדסה, כיבוי אש, משרד הבריאות – טרם נתנו היתר קבוע.

1.8 דמי שכירות

1.8.1 הזכיון צריך לשלם על פי החוזה 250,000 ₪ לשנה + מע"מ + הצמדה למדד, ב- 2 תשלומים: 1/1 ו- 1/7 בכול שנה.

1.8.2 בשנת 2009 שילם הזכיון 250,000 ₪ ב- 6 שיקים דחויים שלא על פי החוזה, וזאת לאחר עיכובים ולאחר שנשלחו אליו מכתבי התראה של החברה. מע"מ והצמדה לא שולמו. כמו כן צריך היה הזכיון לספק לחברה דיווח רו"ח בעניין גובה מחזור הכספי של החברה - הדוח לא הומצא.

1.8.3 במהלך הביקורת הסתבר כי ההמחאה האחרונה על סך 45,000 ש"ח חזרה ללא כיסוי, כך שגם את שכ"ד המקורי לא שולם במלואו. לפיכך, בצרוף חוב המע"מ והצמדה נותר חוב כולל בסך 81,282 ₪. "הממונה" על הנכסים הוציאה מכתב ב- 15/12/09 בנושא הנדון אל הזכיון. ראוי לציין כי ב- 1/1/2010 צריך הזכיון לשלם על פי החוזה 125,000 ₪ + מע"מ והצמדה. בעקבות המכתב שילם הזכיון ב- 27/12/09 את חובו לחברה לשנת 2009 – 81,282 ₪ וסגר את חובותיו ותשלומיו לשנה זו. כמו כן הפקיד הזכיון את תשלומיו לשנת 2010 ב- 4 המחאות דחיות, סך הכול 291,250 ₪. התשלום אינו כולל הצמדה.

1.8.4 הזכיון פנה למ"מ מנכ"ל החברה בבקשה להפחית מתשלום השכירות שהוא משלם כול שנה, וזאת לאור העובדה ששילם לשוכר שעזב את המקום 600,000 ₪ במקום 400,000 ₪ שסוכם שישלם, והשקיע כספים בשיפוץ הנכס.

1.8.5 בישיבת הוועד המנהל ב- 23/8/09 נדונה בקשת הזכיון והוחלט לאשר את הבקשה ולהפחית לו 50,000 ₪ מדי שנה, אולם הדבר הותנה ב- 2 תנאים: קבלת חוות דעת משפטית והמצאת הוכחות להשקעותיו בנכס.

הפעלת נכסים מניבים

2 תנאים אלו לא התקיימו עד היום. בעקבות מעורבותה של הביקורת נעשתה שוב פנייה ליועץ המשפטי של החברה, וב- 22/11/09 ניתנה חוות דעתו של היועץ המשפטי האוסרת על החברה לבצע הפחתה מדמי השכירות השנתיים כפי שביקש הזכיון. בעקבות החלטה זו פנתה "הממונה" אל הזכיון ודרשה ממנו להשלים את דמי השכירות הנותרים כמפורט בסעיף 1.7.3.

1.8.6 סה"כ חובו של הזכיון לחברה לדצמבר 09 שטרם שולם הינו 87,282 ₪.

1.9 תשלום ארנונה, מים וביוב -

1.9.1 הזכיון פטור מתשלום ארנונה. זו צריכה להיות משולמת על ידי חברת חוף בת-ים לעירייה.

1.9.2 תשלום מים - הזכיון שילם לעירייה במהלך 2009 - 45,000 ₪. קיימת יתרת חוב לעירייה על סך 53,000 ₪ שהזכיון מערער עליה ולא מוכן לשלמה ועוד יתרת חוב לתשלום לתאגיד המים של בת-ים. הנושא הועבר לגבייה מנהלית. בעקבות זאת הגיע הזכיון להסדר לפריסת חובו והפקיד 5 המחאות לתשלום החוב.

1.9.3 הזכיון הקודם בנר כ"א ערער בפני בית המשפט על חובו לעירייה עבור שימוש במים שהגיע לכדי 450 אש"ח.

ב- 15/11/09 נדון הנושא בבית המשפט וניתן פסק דין שקבע כי עליו לשלם כ- 280 אש"ח לעירייה. הנושא נמצא בטיפול היועץ המשפטי של החברה.

1.9.4 חברת חוף בת-ים משלמת לעירייה את תשלומי הארנונה כנדרש. סה"כ שילמה העירייה 240,000 ₪ במהלך שנת 2009.

2. שם הנכס: בריכת השחייה בעמידר

2.1 הזכיון - א.ל. ס. סער בע"מ.

2.2 חוזה - 1/4/09 ל- 3 שנים. ניתן להארכה לעוד שנתיים, כול שנה מחדש, כלומר עד ל- 1/4/2011.

הזכיון פנה בבקשה להאריך את חוזהו, וזה הוארך עד 1/4/2010.

2.3 ערבות - על סך 30,000 ₪, הוארכה עד 1/4/2010.

הפעלת נכסים מניבים

- 2.4 ביטוח - יש הארכת פוליסת הביטוח עד ל-3/3/2010.
- 2.5 שיפוצים בנכס - בעקבות השיפוצים שביצע הזכייין בנכס כולל בניית חדר כושר צורף נספח לחוזה מ-7/6/06, המאשר לזכייין קבלת החזר כספי בסך 106,000 ₪ מהזכייין שזכה במכרז החדש.
- הנספח לא חתום ע"י בעלי זכויות החתימה בחברה.
- 2.6 רישיון לעסק - ניתן רישיון לעסק עד 31/12/09.
- 2.7 דמי שכירות - 35,000 ₪ לשנה + מע"מ + הצמדה ב-2 תשלומים: 1/4 ו-1/10. הזכייין שילם 45,426 ₪ בתשלום אחד ב-16/7/09.
- 2.8 תשלום ארנונה, מים וביוב - הזכייין פטור מתשלום ארנונה. מחוייב בתשלום מים וביוב. הזכייין משלם באופן מסודר.

3. שם הנכס: קיוסק באיצטדיון הכדורגל

- 3.1 הזכייין - מנשה יונה.
- 3.2 חוזה - מ-8/8/05. חוזה לשנתיים + אופציה להאריכו בשנה עד 3 עד 8/8/2010. הזכייין פנה להאריך את חוזהו. החוזה הוארך עד 31/8/2010. בשנה הבאה צריך יהיה לצאת למכרז חדש.
- 3.3 ערבות - על סך 10,000 ₪. הוארכה עד 31/1/2010.
- 3.4 ביטוח - יש הארכה של תוקף הביטוח עד 31/10/2010.
- 3.5 רישיון לעסק - ניתן לצמיתות מחודש יוני 2004.
- 3.6 דמי שכירות - 32,000 ₪ לשנה + מע"מ והצמדה. עד כה שילם הזכייין 25,240 ₪ ב-3 תשלומים.
- תשלום אחרון בסך 8,000 ₪ + הצמדה ומע"מ ישולם ב-1/12/09.
4. תשלומי ארנונה - הזכייין משלם כנדרש לעירייה את תשלומי הארנונה, המים והביוב.

5. חוף האופנועים מסעדת חוף תאיו

5.1 שם הזכייין - נס חן ניהול חופים בע"מ

5.2 חוזה - 1/6/05 ועד 31/10/06 עם אופציה להארכה ל- 3 עונות רחצה נוספות, כלומר עד 31/10/2009.

ב-12/1/06 צורף נספח להסכם המקורי המאריך את חוזהו של הזכייין עד 1/1/2011 כחוף אופנועי ים, וזאת לאור השקעותיו בפיתוח החוף והקמת המסעדה בחוף.

על פי ההסכם המקורי אמור היה הזכייין להפעיל חוף לאופנועי ים.

בפועל, פועלת מסעדת ענק כשאין כול אזכור לנושא זה ובין ההסכם המקורי של הפעלת חוף אופנועי ים. למרות הערות הביקורת בנושא זה בדוח הביקורת והתחייבות מ"מ מנכ"ל החברה כי העירייה עושה מאמצים ביחד עם המשטרה למצוא פתרונות על מנת שהחוף יופעל מחדש כחוף אופנועי ים בקיץ 2009, לא התקבל אישור לכך.

5.3 ערבות לחוזה - על סך 84,700 ₪. הזכייין הפקיד ערבות חלקית בסך 50,000 ₪ עד 19/5/09 ואחר כך הארכה הערבות עד 15/5/2010, ולא עזרו בקשותיה ומכתביה של "הממונה" על הנכסים אל הזכייין להשלים את הערבות הנדרשת. רק לאחר התערבותו של היועץ המשפטי ומכתבי האזהרות שקיבל, הפקיד הזכייין ערבות נוספת על סך 50,000 ₪ ב- 19/10/09 עד 19/10/2010.

5.4 ביטוח - יש הארכה לפוליסת הביטוח עד 31/1/2010.

5.5 שיפוצים/השקעות בנכס

5.5.1 בנספח להסכם מ-12/1/06 צויין כי בעבור השקעותיו בפיתוח המסעדה ובחוף

האופנועים קיבל הזכייין הפחתה בתשלום דמי השכירות בסך 50%, בשנה הראשונה, וכאשר יפורסם מכרז חדש (באם ייבחר זכייין אחר) יקבל הזכייין מהחזר השקעותיו בנכס.

עד היום לא ברור בחברה מה היה גובה השקעותיו של הזכייין בנכס מאחר שהזכייין לא הגיש את המסמכים הנדרשים.

5.5.2 הביקורת העירה על כך ובעקבות זאת הורה המנכ"ל את "הממונה" על

הנכסים לפנות לזכייין לקבל באופן מסודר את כול הפעילויות הכספיות ולהעבירן לבדיקה של מהנדס מוסמך.

הפעלת נכסים מניבים

"הממונה" פנתה לזכייין וביקשה מסמך המפרט את השקעותיו בנכס, אולם עד כה ללא מענה. בהתערבות היועץ המשפטי מ-14/10/09 נדרש הזכייין להמציא בתוך חודש ימים מסמך המפרט את היקף השקעותיו. הזכייין פנה לממונה על הנכסים וביקש אורכה, וזו ניתנה לו על ידה עד ל-1/12/09.

5.5.3 בתחילת דצמבר 09, קיבלה "הממונה" על הנכסים בחברה 4 תיקים עבי כרס הכוללים את הוצאותיו השונות של הזכייין בהקמת הנכס בכול אחד מ-4 השנים האחרונות: 2006-2009. "הממונה" מתכוונת לשלוח את המסמכים לעיון מנהל הכספים של החברה ולהפריד בין השקעותיו של הזכייין בהקמת הנכס ובין השקעותיו בקניית ציוד וריהוט, ולאחר מכן להעביר את המסמכים לקבלת חוות דעת הנדסית באשר להשקעות אותן מציג הזכייין בהקמה ובניית הנכס.

5.6 רישיון לעסק - המסעדה פועלת כבר שנה רביעית ללא רישיון לעסק. הגורם המעכב ומסרב לבקשה הינו הנדסה, וזאת לאור חריגות הבנייה הקיימות בשטח. הועברה בקשה חדשה להגשת כתב אישום ב-29/6/09 לסמנכ"ל תכנון, אולם עד היום לא ניתן אישור לתובעת המחלקה המשפטית להגיש את כתב האישום. ממכתבו של מהנדס העירייה לזכייין, לאחר סיור במסעדה ב-11/10/09, עולה כי גם בתקופה זו נמשכות חריגות הבנייה במסעדה זו. בסיור שערך מנהל הפיקוח על הבנייה במסעדה ב-19/11/09 נמצאו עדיין חריגות בנייה שלא הוסדרו. ה-ח"מ פנה למהנדס העירייה על מנת שיפעל כחוק כנגד חריגות הבנייה. המהנדס פנה בשנית אל הזכייין וביקשו להסדיר את חריגות הבנייה שנותרו בעסק. בסוף חודש דצמבר 09 אישר מהנדס העירייה את בקשת הרישיון לעסק לאחר שבדק ומצא כי הוסדרו כול חריגות הבנייה במסעדה.

5.7 דמי שכירות

5.7.1 84,700 ₪ לשנה בצרוף מע"מ והצמדה. התשלום אמור להיות משולם מראש לקראת כול עונת רחצה.

הפעלת נכסים מניבים

5.7.2 מבדיקת הביקורת עלה כי הזכייין שילם בשנת 2009 סה"כ 97,828 ₪ (60,000 ₪ ב- 22/6/09 ו- 37,828 ₪ ב- 30/8/09), כלומר שלא על פי מועדי התשלום בחוזה.

5.7.3 גובה דמי השכירות - הביקורת העירה גם בדוח הביקורת שערכה על כך שגובה דמי השכירות שנקבעו לתשלום על ידי הזכייין היו לצורכי הפעלת חוף אופנועי הים וכלל לא התייחסו להפעלת נכס כגון מסעדה.

מאידך, במקום מופעלת כיום מסעדת ענק על שטח של כ- 2000 מ"ר, דבר שלדעת הביקורת מצריך את שינוי גובה דמי השכירות בהתאם לאופי השונה של הנכס המופעל במקום.

לצורך השוואה, מסעדת המרפסת ששטחה כמחצית משטח מסעדת תאיו משלמת דמי שכירות פי 3 ויותר. אפילו מסעדת על גל שקטנה בשטחה לאין שיעור ממסעדת תאיו משלמת פי 1.5 יותר ממסעדה זו.

הנהלת חברת חוף בת ים לא עסקה ולא נתנה דעתה להערות הביקורת בנושא זה וגובה דמי השכירות לא שונה.

5.7.4 הביקורת סבורה כי ראוי היה שתוכן חוות דעת של שמאי מוסמך באשר לגובה דמי השכירות שיש לדרוש מזכייין המסעדה תוך התחשבות בגובה השקעותיו בנכס, ובמידה שלא ישונה גובה דמי השכירות יש להפחית זאת באופן מסודר מהיקף השקעותיו בנכס.

5.8 תשלומי ארנונה

5.8.1 הזכייין מחוייב בתשלום ארנונה בסך 129,250 ₪ על שטחים שונים הנמצאים במתחם המסעדה שהוא מפעיל בחוף האופנועים, סה"כ 965 מ"ר. עדכון לשטחי הארנונה עליהם מחוייב הזכייין נעשה לאחרונה ביוני 08. הזכייין משלם את תשלומיו לעירייה לארנונה, מים וביוב ותשלומיו על פי חיוב שטחים אלו הוסדרו עד לינואר 2010.

5.8.2 מנהל מחלקת ההכנסות הוציא בנובמבר 09 מודד לשטח על מנת למדוד מחדש את כול שטחי המסעדה ולבדוק באם חיוב הארנונה הנוכחי מעודכן.

הפעלת נכסים מניבים

לאחר ביצוע המדידה הסתבר כי חיוב הארנונה כיום הינו בשיעור מופחת מאוד ביחס לכלל שטחי המסעדה וכול השטחים הנוספים הנכללים במתחם מסעדת תאיו על פי תוצאות המדידה החדשות, יש לחייב את הזכיון בארנונה על פי השטחים הבאים:

עסק 4.38 מ"ר.

מטבח 134 מ"ר.

מחסנים 107 מ"ר.

שירותים 60 מ"ר.

קרקע תפוסה 1,310 מ"ר.

סה"כ 2,010 מ"ר.

זאת, לעומת סה"כ 965 מ"ר שבהם מחוייב הזכיון כיום, על כלל שטחי המסעדה. מנהל מחלקת ההכנסות יחייב את הזכיון על פי שטחי החיוב החדשים, החל מ- 1/1/2010.

5.9 היתרי בנייה - במהלך בניית המסעדה הגיש הזכיון מספר בקשות להיתרי בנייה שאושרו בוועדת המשנה לבנייה, אולם במהלך כול התקופה נבנו פעולות בנייה להיתרים המאושרים.

5.9.1 מהנדס העירייה ערך סיור בשטח ב- 30/9/08 ואיתר 11 חריגות בנייה. ב- 10/10/09 הוציא המהנדס מכתב לזכיון והורה אותו להסיר את חריגות הבנייה עד ל- 19/10/09 ובמידה שלא - יינקטו אמצעים משפטיים. חלפו להם כשבועיים ולא נעשתה כול בדיקה על ידי המהנדס או הפיקוח העירוני לבדיקת המצב בשטח, ורק בלחץ הביקורת יצא מנהל הפיקוח על הבנייה ב- 12/11/09 והוציא דיווח על המתרחש בשטח. על פי דיווח זה קיימות עדיין חריגות בנייה שטרם הוסדרו.

5.9.2 פרגוד חורף - בתקופת חודשי החורף מתירה העירייה לבעלי המסעדות ברח' בן גוריון לסגור את השטח הפתוח שבחזית המסעדה באמצעות סגירה קלה (אלומיניום + זכוכית), וזאת לאחר קבלת היתר מיוחד מהמחלקה לרישוי עסקים. בתקופת חודשי הקיץ צריך בעל ההיתר לפרק את הפרגוד.

הפעלת נכסים מניבים

מתברר כי הזכיון הקים פרגוד חורף שפעל במקום כבר החל בחורף 08 ללא היתר מסודר של המחלקה לרישוי עסקים והמשיך לפעול גם בתקופת קיץ 08, מבלי שננקטו כנגדו כול צעדים משפטיים.

5.9.3 הזכיון הגיש בקשה להיתר לפרגוד ב- 21/12/08 ועד היום בקשתו לא אושרה, וזאת מן הטעם הפשוט שהמחלקה לרישוי עסקים לא מאשרת ולא נותנת היתר לפרגוד חורף לעסק שאין לו רישיון לעסק.

למרבית הפליאה, מהנדס העירייה חתם ואישר את הבקשה לפרגוד החורף, כשהוא מתייחס רק להיבט הארכיטקטוני ומתעלם ולא דורש לראות אישור של מהנדס קונסטרוקציה ליציבות וחוזק המבנה, וחמור יותר - מתעלם מכול חריגות הבנייה הקיימות בנכס, שבעטיין אין הוא חותם על הבקשה לרישיון לעסק ובגלל סירוב זה אין רישיון לעסק.

5.9.4 בשיחה שקיימה הביקורת עם היועץ המשפטי גם הוא מסכים כי חייבת להיות מדיניות אחידה ועקבית בנושא מתן ההיתר לפרגוד החורף, וכשם שהמחלקה לרישוי עסקים לא תנפיק אישור להיתר לפרגוד חורף לנכס שאין לו רישיון לעסק, כך לא ראוי שמהנדס העיר ייתן אישור לפרגוד חורף, כשבמקביל הוא מסרב לבקשה לרישיון לעסק מחמת חריגות בנייה שקיימות בנכס. בעקבות פניות מהנדס העירייה אל היועץ המשפטי הוא יוציא גם חוות דעת כתובה בנושא הנדון.

5.9.5 בעקבות הסדרת חריגות הבנייה בעסק הוציא המהנדס כאמור אישור לבקשה לרישיון לעסק, ובעקבות זאת גם את הבקשה להיתר להצבת פרגוד חורף.

5.9.6 מתן ההיתר מותנה במנהל המחלקה לרישוי עסקים, לאחר שהזכיון ישלם את האגרה עבור בניית פרגוד החורף, ולאחר הפקדת כתב הערבות כמתחייב בהיתר.

5.10 אגרת תשלום לקבלת היתר לכיסאות נוח

הזכיון חתם על הסכם עם העירייה להצבת 140 כסאות מרגוע. תשלום האגרה בסך 38,360 ₪ שולם לעירייה ב-2 תשלומים : ב-10/9/09 - 19,180 ₪ וב-10/10/09 - 19,180 ₪ נוספים.

6. שם הנכס : מסעדת המרפסת

6.1 הזכיון - אור דור שירותי מזון.

6.2 חוזה - מ- 1/5/08 – ל- 15 שנה מגמר ביצוע השיפוצים. מותנה באישור משרד הפנים. ניתן להאריכו בעוד 9 שנים ו- 11 חודשים. הזכיון מחוייב בהשקעה בשיפוץ הנכס לפחות ב- 710,600 ₪.

אין כול מסמך בתיק הנכס המגדיר את תום תקופת השיפוץ ואת מועד תחילת תקופת ההפעלה של 15 יום, שהחל מגמר השיפוץ, ולכן לא ברור לביקורת מהם מועדי ההתחלה והסיום של תקופת ההפעלה.

6.3 ערבות- בסך 150,000 ₪ לביצוע החוזה. הערבות הוארכה עד 14/7/2010.

6.4 ערבות לביצוע השיפוצים - בגובה 50% מעלות השיפוץ ולא פחות מ- 411,000 ₪. הערבות לא הופקדה למרות שהחובה מחייב את הזכיון להפקיד ערבות זו במעמד חתימת החוזה. הערבות לא נדרשה ולא הופקדה עד היום, למרות הערות הביקורת בנושא לממונה על נכסי החברה. מספר פעמים היא לא פעלה להסדירה. ערבות זו הייתה אמורה להיות מחולטת במידה שהזכיון לא יבצע את עבודות השיפוץ כפי שנדרש ממנו מייד עם קבלת הנכס.

6.5 ביטוח - פוליסת הביטוח הוארכה עד 31/10/2010.

6.6 שיפוצים בנכס

6.6.1 כאמור, התחייב הזכיון לבצע שיקום ושיפוצים שונים בנכס, לפחות בעלות של 710 אש"ח, בחלקן עבודות דחופות שהיו דרושות לתחזוקת המבנה ולפי דרישות הגורמים השונים בנושא רישוי העסקים כפי שפורטו בנספח ח' לחוזה. על פי החוזה צריך היה הזכיון להגיש את התכניות תוך 30 יום מחתימת החוזה בצרוף לוח זמנים לאישור החברה ולבצע את השיפוץ בתוך 30 יום ממועד אישור התכניות וקבלת היתרי הבנייה. חלפו להם כשנה ומחצה והנושא "תקוע".

לדברי "הממונה", הזכיון הגיש תכניות שונות שברצונו לבצע בנכס לסמנכ"ל תכנון, אולם אלו לא אושרו ולפיכך הנושא לא קודם לתכניות עבודה מפורטות וקבלת היתר בנייה.

הפעלת נכסים מניבים

ב- 15/8/09 הוציאה "הממונה" על הנכסים בחברת חוף בת ים מכתב תזכורת לזכייין להגיש את תכניותיו ולהשלים את עבודות השיפוץ. מכתב דומה נשלח לו בחודש אוקטובר 09 על ידי היועץ המשפטי של החברה.

6.6.2 לדברי הזכייין, חלק מהעבודות שנדרשו לבצע במסגרת השקעותיו בנכס בשווי של 710 אש"ח הוא ביצע מייד עם כניסתו לנכס, כגון: החלפת הרעפים בגג, החלפת התקרה, טיפול במערכת הביוב ועבודות חשמל שונות.

6.6.3 אין בתיק הנכס בחברה כול דיווח בדיקה מסודר המאושר על ידי המהנדס כי עבודות אלו בוצעו ומה היקפן הכספי.

6.6.4 בחודש נובמבר 09 הגיש הזכייין את תיק התכניות לממונה על הנכסים בחברת חוף בת ים והיא תביאו לאישור הוועד המנהל.

6.6.5 הביקורת מציינת כי לאי ביצוע השיפוצים עליהם התחייב הזכייין השלכה לגבי מועד תחולת תקופת ההפעלה שבחווזה ולמעשה על פי השתלשלות העניינים כול התקופה הארוכה שחלפה מאז חתימת החווזה ועד היום לא נכללה כלל בתקופת ההפעלה של 15 שנה המוגדרת בחווזה.

6.7 רישיון לעסק - המסעדה פועלת ללא רישיון לעסק. בקשת הרישיון לעסק אינה מאושרת בגלל סירוב של משרד הבריאות ואיכות הסביבה.

ב- 22/9/09 הועברה המלצה להגיש כתב אישום, אולם זו לא הועברה לתובעת להמשיך טיפול ולא אושרה על ידי סמנכ"ל תכנון. ראוי לציין כי גם ביולי 08 הוגשה בקשה להגשת כתב אישום שלא אושרה.

6.8 דמי שכירות

6.8.1 הזכייין מחוייב בתשלום של 20,055 ₪ לחודש + מע"מ + הצמדה (240,660 ₪ לשנה). על פי החווזה היה צריך הזכייין לשלם את דמי השכירות ב- 4 מועדים בשנה: ב- 1/5, 1/8, 1/11, 1/2 - כול תשלום 60,165 ₪ בצרוף מע"מ והצמדה. כול פיגור בתשלום יחוייב בערבות של 1% לחודש.

6.8.2 בשנת 2009 שילם הזכייין 69,473 ₪ עבור חודשים ינואר-מרץ, 175,689 ₪ עבור חודשים אפריל-אוקטובר ו- 50,166 ₪ עבור חודשים נובמבר-דצמבר, סה"כ 297,536 ₪.

הפעלת נכסים מניבים

- 6.9 תשלומי ארנונה - הזכיון מחוייב בתשלום ארנונה, מים וביוב ומשלם את תשלומיו. קיים חוב כספי בסך 60,000 ₪ שטרם הוסדר.
- 6.10 היתרי בנייה - טרם הוגשו התכניות ההנדסיות שנעשו על פי החוזה לצורכי שיפוץ הנכס. נשלח מכתב תזכורת של היועץ המשפטי של העירייה לזכיון ב- 14/10/09 להגיש בתוך 30 יום את התכניות והמפרטים הטכניים.

7. שם הנכס : מסעדת על-גל

- 7.1 שם הזכיון – "טובגו מסעדות"
- 7.2 חוזה - מ- 19/12/05 ל- 15 שנה לאחר סיום השיפוצים בנכס עם אופציה להארכה 9 שנים ו- 10 חודשים. תקופת השיפוצים שבחוזה הסתיימה ב- 1/7/06 ולמעשה ממועד זה התחילה תקופת ההפעלה שבחוזה.
- 7.3 ערבות - לביצוע החוזה 57,000 ₪. הוארכה עד 1/7/2010. ערבות לביצוע השיפוץ בסך 58,250 ₪ (5% מגובה השיפוץ) הופקדה עד 2/7/06.
- 7.4 ביטוח - הארכת ביטוח עד 31/8/2010.
- 7.5 שיפוצים/השקעות - הזכיון התחייב להשקיע בנכס 1,175 אש"ח. בתיק הנכס קיימות תכניות ואישורים וקבלות לשיפוצים שבוצעו.
- 7.6 רישיון לעסק - אין רישיון עסק למסעדה בגלל סירוב של איגוד הכבאות ומשרד הבריאות. יש אישור זמני של הנדסה עד ל- 22/4/2010. המחלקה לרישוי עסקים מכינה המלצה להגשת כתב אישום.
- 7.7 דמי שכירות – 9,500 לחודש – 114,000 ₪ לשנה. צמוד למדד, ב- 4 תשלומים בשנה : 1/1, 1/4, 1/7, 1/10. בשנת 2009 שילם הזכיון כדלקמן:
ב- 22/1/09 – 51,667 ₪, ב- 12/7 – 56,000 ₪,
ב- 3/11 – 28,500 ₪, סה"כ 136,167 ₪.
- הביקורת מציינת כי בחוזה אין כול התייחסות לתשלום המע"מ. "הממונה" על הנכסים גובה מהזכיון את תשלום המע"מ.
- 7.8 תשלומי ארנונה מים וביוב - חיוב שנתי בסך 98,000 ₪. הזכיון משלם את כול תשלומיו כנדרש כולל מים וביוב.

הפעלת נכסים מניבים

7.9 אגרה להצבת כסאות מרגוע - חתם על הסכם עם העירייה ב- 12/7/09 להצבת 140 כסאות מרגוע. נדרש לשלם 37,940 ₪. הזכיין שילם 17,940 ₪ ב- 18/5, ו- 29,000 ₪ ב- 12/7, סה"כ הוא שילם את כול האגרה הנדרשת.

8. שם הנכס : חניונים בשפת הים

- 8.1 שם הזכיין – "ברק אבני דרך".
- 8.2 תאריך החוזה - 6/6/06 לשנה + הארכה ל- 4 שנים נוספות, כלומר עד - 6/6/2004.
- 8.3 הארכת חוזה – בעקבות פנייה בע"פ של "הממונה" על הנכסים לזכיין נחתמה הארכת חוזה עד 31/10/2010 להפעלת חניוני הסלע והדקלים באופן מלא. חניון הדקלים מורחב כולל תאיו - חלקי.
- 8.4 ערבות - על סך 50,000 ₪ הארכה עד 31/6/2010.
- 8.5 ביטוח - פוליסת הביטוח הוארכה בתוקף עד 31/4/2010.
- 8.6 רישיון לעסק – ניתן רישיון לעסק עד 12/09 לחניוני הסלע, החוף לדוגמה וחוף הדקלים. לחניון חוף תאיו לא ניתן רישיון בגלל סירוב הנדסה.
- 8.7 דמי שכירות – 126,500 ₪ לשנה + מע"מ והצמדה, בתשלום אחד מראש לפני עונת הרחצה. הזכיין שילם בתשלום אחד 153,446 ₪ במרץ 09.
- 8.8 תשלומי ארנונה מים וביוב -

8.8.1 הזכיין חוייב בתשלום ארנונה מלא על כול 5 החניונים שאותם הפעיל במהלך

הקפיץ: חוף הסלע, החוף לדוגמה, מלון סאן, חוף הדקלים וחוף תאיו. מתוך 5 חניונים אלו רק 2 חניונים פעלו באופן מלא כול תקופת הקפיץ: חוף הסלע והחוף לדוגמה. יתר 3 החניונים הופעלו על ידו על פי בקשת חברת חוף בת ים רק בשבתות. העירייה חייבה אותו בתשלום ארנונה מלא על כול 5 החניונים. הזכיין ערער על חיוב ארנונה זה.

בעקבות כך נערכו מספר ישיבות אצל המנכ"ל, הגזבר והיועץ המשפטי, שבסיומם התקבלה החלטה שחיוב הארנונה יחול על הזכיין רק עבור התקופות או הימים שבהם יופעלו החניונים.

הפעלת נכסים מניבים

8.8.2 בעקבות החלטה זו, בוטלו חובות הזכייין שהגיעו למאות אלפי שקלים עבור חניוני תאיו, הדקלים ומלון סאן והושג הסדר לפריסת החוב עבור חניוני הסלע והחוף לדוגמה המגיע לכדי 53,000 ש"ח.

9. שם הנכס : תחנת המוניות – הרכבת הקלה

- 9.1 שם הזכייין - תחנת מוניות.
- 9.2 תאריך תחילת חוזה - 24/7/05 למשך שנתיים.
לחוזה אין תאריך סיום. החוזה האחרון הסתיים ב-31/10/09.
הארכת החוזה עד ל- 31/10/2010 הועברה לחתימה ואישור בעלי זכות החתימה של החברה והוחזרה בדצמבר 2009 ל"ממונה" וזו תחתימו בעירייה.
- 9.3 ערבות - שטר חוב על סך 30,000 ₪ נמצא אצל "הממונה" על הנכסים ללא תאריך סיום.
- 9.4 ביטוח - טרם הוארך תוקף הביטוח.
- 9.5 רישיון לעסק - אין רישיון עסק לתחנה בגלל העדר אישור משטרה ואי אישור משרד התחבורה לתמרור התחנה.
הוגש כתב אישום ב- 22/8/06. לא אושר על ידי התובעת והוחזר למחלקה.
- 9.6 דמי שכירות – 1,470 ₪ לחודש כולל מע"מ והצמדה. תחנת המוניות שילמה במהלך 2009 12 המחאות ב- 15/5/09, סה"כ 20,520 ₪.
- 9.7 תשלומי ארנונה מים וביוב - היה קיים חוב של 13,000 ₪. הנושא הועבר לגבייה מנהלית. בעקבות כך שולם כול החוב במזומן וכול החובות סודרו עד לסוף שנת 2009.

10. שם הנכס : מרפאות ברחוב אימבר

- 10.1 שם הזכייין - קופת חולים כללית – שירותי בריאות כללית.
- 10.2 תאריך חוזה - 14/2/08. משך החוזה – 10 שנים פחות חודשיים לאחר גמר הבנייה של המרפאות.
- 10.3 ערבות - 30,000 ₪. קיימת עד 31/5/2010 לביצוע השיפוץ.

הפעלת נכסים מניבים

- 10.4 דמי שכירות - 2,000 דולר כול חודש מרגע הפעלת המרפאות.
- 10.5 היתר בנייה - יצא היתר בנייה ב- 17/2/09. המרפאות נמצאות בתהליך בנייה.
- צפי לסיום עבודה בתחילת ינואר 2010. צפי הפעלת המרפאות - תחילת פברואר 2010.

11. שם הנכס: מזנון בחוף הים – "מול הסלע" (אודיסאה)

11.1 שם הזכיון - פטקובסקי אלכסנדר. שוכר חדש, לאחר מכרז 6/09 שקיימה העירייה במאי 09.

11.2 תקופת החוזה - 15/6/09 - 11/6/2011.

ניתן להאריכו סה"כ עד 5 שנים על פי שיקול העירייה.

11.3 ערבות לביצוע החוזה – בסך 50,000 ₪ עד ל- 25/6/2010.

11.4 ביטוח - הזכיון המציא אישור קיום ביטוחים של חברת הביטוח בתוקף עד 31/5/2010.

11.5 שיפוצים בנכס - בנכס האמור קיימות חריגות בנייה. שוכר הנכס היה חייב להורסם, או, לחילופין, להגיש בקשה להיתר בנייה. מסתבר שהשוכר שיפץ את הנכס במשך 3 חודשי הקיץ, מבלי שאף אחד שם ליבו לכך (השוכר קיבל פטור מתשלום ארנונה על 3 חודשים אלו של שיפוץ הנכס).

הממונה על הנכסים בחברת חוף בת ים לא בדקה ולא שלחה כול גורם הנדסי אחר לבדוק את מצב הנכס. רק ב- 14/10, בעקבות שאלת הביקורת, שלחה מכתב למהנדס העירייה וביקשה אותו לבדוק את הנכס, אולם דבר לא נעשה. רק בעקבות מכתב של ה-ח"מ למהנדס העירייה ומנהל מחלקת הפיקוח נערך סיור במקום ב- 25/11 ונמצא כי כול חריגות הבנייה קיימות ולא נהרסו.

ה- ח"מ הפנה את תשומת לבם של מהנדס העירייה והממונה על הנכסים בחברת חוף בת- ים ובעירייה לפעול על פי חוק כנגד שוכר הנכס גם בגין אי עמידה בתנאי החוזה. מאחר שהזכיון טען כי הוא הרס את חריגות הבנייה בנכס, לאחר ביקורת חוזרת ע"י מנהל הפיקוח ב- 12/1/2010 הועבר דיווח מפורט בליווי שרטוטים ותמונות אודות החריגות הרבות הקיימות בנכס לממונה על נכסי החברה בחברת חוף בת ים להמשך טיפול בנושא.

הפעלת נכסים מניבים

- 11.6 רישיון לעסק - הנכס פועל ללא רישיון לעסק. הוגשה בקשה לרישיון לעסק על ידי השוכר החדש, אולם ללא התכניות הנדרשות ולפיכך טרם החל ההליך לאישור הבקשה.
- 11.7 דמי שכירות - 87,600 ₪ לשנה + מע"מ. על התשלומים תחול הצמדה. התשלום יבוצע ב-4 תשלומים רבעוניים.
- השוכר שילם לעירייה את תשלום שכ"ד לרבעון הראשון בסך 21,900 ₪ ב-6/7/09 עבור החודשים יוני-אוגי. טרם שולם שכר הדירה עבור הרבעון השני שכבר הסתיים. הודעת התראה יצאה לשוכר על ידי מנהלת מחלקת האכיפה המנהלית.
- 11.8 תשלומי ארנונה - השוכר קיבל פטור מתשלום ארנונה על ידי מנהל מחלקת ההכנסות ל-3 חודשים בגלל השיפוצים שבוצעו בנכס. הפטור ניתן לחודשים יוני-אוגוסט 09. מחודש ספטמבר ואילך צריך היה השוכר לשלם באופן שוטף.
- 11.9 היתר לבנייה - השוכר לא טיפל בהגשת היתר בנייה עבור חריגות הבנייה שבנכס. מהנדס העירייה נתבקש על ידי לפעול כמתבקש כחוק בנושא הנדון.
- 11.10 אגרה להצבת כסאות מרגוע - ההסכם עם העירייה נחתם על ידי מפעיל בשם יוגב חנן ולא על ידי שוכר הנכס (יוגב חנן הפעיל את המזנון בעבר), וזאת בניגוד להחלטות שהתקבלו בעירייה כי רק שוכרי הנכסים החתומים עם חוזה מול העירייה יהיו רשאים לחתום גם על הסכם להצבת כסאות מרגוע.
- ההיתר ניתן להצבת 70 כסאות בלבד! ולפיכך נדרש המפעיל לשלם רק 19,390 ₪. המפעיל הפקיד בעירייה 3 המחאות, מתוכן נפדטה רק המחאה אחת בסך 7,721 ₪. 2 המחאות האחרות לא נפרעו. הנושא הועבר לגבייה באמצעות עו"ד של מחלקת ההכנסות.

12. שם הנכס: השכרת כיתות במכללת בת ים

12.1 שם הזכיון: עמותת "שובו".

12.2 חוזה

12.2.1 מ- 22/2/07 - 22/2/08 למשך שנה.

החוזה הוארך בשנה נוספת מ- 22/2/08 עד 22/2/09.

הפעלת נכסים מניבים

החוזה לא הוארך יותר בגלל סירוב העמותה לחתום על החוזה, ולמעשה, ב-5 החודשים האחרונים העמותה פועלת בתוך מבנה המכללה ומשתמשת ב-10 מחדרי הלימוד ללא חוזה וללא תשלום שכ"ד, למרות פניותיה של "הממונה" על הנכסים בחברת חוף בת ים אל מנהלת בית הספר (מ-24/9/09) לא נענתה העמותה לחתום מחדש על החוזה.

12.2.2 לאור סירוב זה של העמותה הורה מ"מ המנכ"ל בנובמבר 09 את "הממונה" על הנכסים להכין את מסמכי המכרז ולצאת למכרז פומבי.

טיוטת המכרז הוכנה והועברה לאישור גורמי העירייה השונים ב-21/12/09.

12.2.3 הביקורת מציינת כי בחוזה השכירות מדגישה החברה (בסעיף 24) כי בכול מקרה תקופת השכירות לא תוארך מעבר ל-31/7/09 וכי בכוונתה להוציא מכרז לשימוש המושכר. אם כך הדבר, מדוע לא פעלה החברה והתארגנה מראש לפרסם מכרז לקראת התאריך הנקוב שבחוזה ?

12.2.4 הביקורת סבורה כי כול ההליך שנעשה למסירת הנכס והשכרתו ללא מכרז היה בלתי תקין מלכתחילה וצריך היה מראש לבצע הליך של השכרה באמצעות מכרז פומבי, כשם שנוהגת העירייה/החברה לבצע בכול יתר נכסיה, שזהו ההליך החוקי שניתן לבצעו, וזאת באם העירייה אינה מעוניינת לבצע הליך של מסירת הנכס באמצעות הליך ההקצאה.

12.3 ערבות

12.3.1 החברה דרשה שטר חוב על סך 369,000 ₪ (שווה ערך לתשלום השכירות עבור שנת הלימודים הראשונה).

תוקף שטר החוב פג ב-31/8/09 ולכן לא ניתן להפעילו כנגד העמותה בגין אי תשלום דמי השכירות.

12.3.2 הביקורת מביעה פליאה שלא נדרש מהשוכר תשלום כתב ערבות בנקאית כמו בכלל ההסכמים שנוהגת העירייה/החברה לבצע במקרים של השכרת נכסים.

12.4 ביטוח - קיימת פוליסת ביטוח מ-1/9/09 עד 31/8/2010.

12.5 דמי שכירות

12.5.1 על פי החוזה נדרשה העמותה לשלם בשנת הלימודים 2007 ו - 2008
26,000 ₪ + מע"מ, וזאת על פי שער הדולר, שלא יפחת מ:
4 ₪ לדולר = 31,816 ₪ לחודש. בשנת הלימודים 2009 הועלה שכ"ד ל-
32,000 ₪ ש"ח + מע"מ = 36,960 ₪ לחודש.

12.5.2 מבדיקת התשלומים ששולמו לחברת חוף בת ים נמצא כי:

בשנת 2007 שילמה העמותה 369,312 ₪

בשנת 2008 שילמה העמותה 402,368 ₪

בשנת 2009 שילמה העמותה 221,760 ₪

סה"כ 993,440 ₪

התשלומים נמצאו תקינים ועל פי תנאי החוזה.

12.5.3 מתוך תשלומים אלו העבירה החברה למכללת בת ים עבור 2 שנות לימוד:
2007-2008 ו- 2008-2009 120,000 ₪ לשנה, לפי 10,000 ₪ לחודש, סה"כ
240,000 ₪ (כ- 28% מתוך כלל התשלומים שקיבלה מעמותת "שובו").

12.6 תשלומי ארנונה מים וביוב - תשלומי השכירות כוללים בתוכם גם את התשלומים האלו,
לרבות חשמל.

נספח א'

תאריך: י" אדר תש"ע
24 פברואר 2010
סימוכין: הפעלת נכסים
מניבים באמצעות חברת חוף
בת ים - ביקורת מעקב

אל: מנכ"ל העירייה
סמנכ"ל תכנון וארגון
הממונה על הנכסים בחברת חוף בת ים

הפעלת נכסים מניבים באמצעות חברת חוף בת ים -
ביקורת מעקב

1. כללי

- 1.1. המבקר קיים ביקורת מעקב על אופן הפעלתם של 10 נכסים מניבים שונים במטרה לבחון את הפעולות הקשורות באופן הפיקוח והבקרה על יישום חוזי ההתקשרות עם זכיינים העושים שימוש בנכסים של העירייה/חברת חוף בת ים.
- 1.2. בביקורת המעקב נבחנה הפעילות של זכייני הנכסים הבאים:
בריכת הבריחוף,
בריכת השחייה בעמידר,
הקיוסק באצטדיון הכדורגל,
חוף אופנועי הים,
מסעדת המרפסת,
מסעדת על גל,
הפעלת חניונים,
הקמת מרפאות ברחוב אימבר והפעלתן,
תחנת המוניות הרכבת הקלה,
מזנון בחוף הים - מול הסלע,
השכרת כיתות לימוד במכללת בת ים.
- 1.3. דוח הביקורת הועבר למנכ"ל העירייה (מ"מ מנכ"ל חברת חוף בת ים) ובעקבות כך זומן דיון בראשותו, ב- 23/2/2010, בהשתתפות: סמנכ"ל תכנון וארגון, הממונה על נכסי החברה וה-ח"מ.
- 1.4. בישיבה זו נדונו הממצאים שהעלה המבקר בביקורת המעקב שטרם הוסדרו.

הפעלת נכסים מניבים

2. להלן סיכום הישיבה:

2.1. אחריות לטיפול בנכסים

2.1.1. הודגש בשנית המשך אחריות טיפולה בנכסים של הממונה על נכסי החברה גם בנכסים עירוניים, כול עוד מתקיימות בהם עבודות שיפוץ או עבודות פיתוח. רק בסיומן של העבודות בנכסים הללו והוצאת תעודת גמר, הם יועברו לאחריות טיפולה של הממונה על הנכסים בעירייה.

2.1.2. מרגע שנמסרת החזקה בנכס לידי הזכין, לאחר זכייתו במכרז, צריך לבצע את תהליך המסירה כפי שנקבע ובעזרת טופס מסירה מסודר והודעה לכול בעלי התפקידים בעירייה על כניסת זכין חדש לנכס עירוני/חברת חוף בת ים.

2.2. דוח נכסים מניבים

2.2.1. הדוח יוכן ויוגש אחת לרבעון: 1/1, 1/4, 1/7, 1/10 (במקום אחת לחודש) למנכ"ל ולסמנכ"ל תכנון וארגון.

2.2.2. בדוח שהוכן יוכנסו מספר שינויים:

הדוח יחולק ל-3 קבוצות: - נכסים רגילים שאין איתם בעיות.

- נכסים עם תקלות/בעיות מכול סוג שהוא.

- נכסים בחוזי התקשרות ארוכי טווח.

2.2.3. עמודת הארכת החוזה תחולק ל- 2: מועד סיום תקופת ההתקשרות על פי החוזה, והארכת החוזה לתקופות הביניים הנוספות.

2.2.4. בעמודות הערבויות יש להכניס עמודה של ערבויות לביצוע שיפוצים.

2.3. מסעדת חוף תאיו

2.3.1. יש לסיים את הליך בדיקת תיק התכניות והחשבונות שהגיש הזכין להקמת המסעדה, וזאת באמצעות מנהל החשבונות של החברה ומהנדס אזרחי, על מנת להגיע לאומדן כספי מאושר של העלויות הכספיות של הקמת המסעדה. הממונה על נכסי החברה תטפל בקביעת דמי המוניטין של המסעדה, וזאת באמצעות שמאי מוסמך מקובל על החברה והזכין.

2.3.2. העירייה תמשיך לפעול מול משטרת ישראל להפעלת החוף לאופנועי ים.

2.3.3. שינוי דמי השכירות - בנספח שצורף לחוזה הוכנסו שיקולי חישוב עלויות הקמת המסעדה במסגרת אחוז הפחת שיחושב לאחר תקופת השכירות. לא יהיה שינוי בגובה דמי השכירות.

2.3.4. התקבלו כול האישורים של הגורמים השונים הקשורים ברישיון העסק להפעלת המסעדה - התעודה עצמה טרם הוצאה.

2.4. מסעדת המרפסת

2.4.1. יש לדרוש מהזכין להפקיד את הערבות לביצוע השיפוצים בסך 411 אש"ח, כמוגדר בחוזה.

הפעלת נכסים מניבים

2.4.2. יש להגדיר במסמך מסודר את תקופת תחילת החוזה וסיומו ולידע את הזכיון.

2.4.3. במידה שהזכיון ביצע את השיפוצים עליהם התחייב בחוזה, הממונה על נכסי החברה תבדוק ותאשר עבודות אלו, וזאת באמצעות מהנדס בניין, ותדרוש מהזכיון להוציא תעודת גמר לעבודות שבוצעו.

2.4.4. תכניות הפיתוח החדשות שהגיש הזכיון יובאו לאישור הוועד המנהל בישיבתו הקרובה.

2.4.5. במידה שקיימים סעיפים בחוזה, כגון: ערבות לשיפוץ, שלטענת הממונה על הנכסים לא ברורים, או עומדים בסתירה לסעיפי החוזה האחרים, עליה לפנות לקבלת חוות דעת של היועץ המשפטי החיצוני של העירייה.

2.5. תחנת המוניות הרכבת הקלה

2.5.1. החוזה אושר והוארך ע"י החברה עד ל- 31/10/2010.

2.5.2. התקבל אישור זמני לרישיון לעסק ע"י המשטרה. הדבר יאפשר הוצאת רישיון לעסק לתחנה. עמוד תמרור התחנה יישאר במקומו הנוכחי כפי שאושר בחלק הדרום מזרחי של מגרש החנייה.

2.6. ניהול תיקיית הנכסים

הממונה על נכסי החברה תשלים את ארגון תיקיית הנכסים באמצעות תיקי הנכס החדשים שרכשה.

2.7. מזנון "מול הסלע"

2.7.1. יש לפעול ביחד עם היועץ המשפטי לפינוי הזכיון מהנכס לאחר שלא הסדיר את חריגות הבנייה הישנות, והן אלו שנוספו על ידו על פי דיווח מנהל הפיקוח על הבנייה.

2.7.2. יש לעשות זאת בדחיפות לאור עונת הקיץ ההולכת וקרבה והצורך לפרסם מכרז חדש ולבחור זכיון חדש שיפעיל את הנכס.

2.7.3. ללא קשר, מהנדס העירייה ימשיך ויפעל להגשת כתב אישום נגד הזכיון בגין חריגות הבנייה הקיימות בנכס.

2.7.4. סמנכ"ל תפעול יקפיד לוודא כי לא מחתימים על בקשה להיתר להפעלת כסאות נוח בשפת הים גורם שלישי שאינו הזכיון החתום על החוזה עם העירייה.

2.8. השכרת כיתות לימוד במכללת בת ים - עמותת "שובו"

2.8.1. היועץ המשפטי, שלח ב- 17/2/2010 מכתב לעמותת "שובו" המתריע בפניהם על הפרת חוזה השכירות, אי תשלום דמי השכירות ואי פינוי כיתות הלימוד, כמוגדר בחוזה עד ל- 31/7/09.

הפעלת נכסים מניבים

2.8.2. הממונה על הנכסים בחברה תוודא כי באם לא תפעל עמותת "שובו" כנדרש בתוך 10 ימים משליחת המכתב אליה לתשלום חוב דמי השכירות וחתימה על טופס התחייבות לפינוי הנכס עד 31/7/2010, יפעל היועץ המשפטי להגשת תביעה לפינוייה מהנכס ותשלום החוב הכספי פיצוי בגין הפרת החוזה.

2.9. פרגודי חורף

הנושא יטופל על ידי העירייה בהליך שונה מאשר בעבר. כול בקשה לאישור פרגוד חורף תטופל כתוספת בנייה, והפונה יתבקש לבצע הליך של קבלת אישור להיתר בנייה.

2.10. רישיון לעסק

2.10.1. במהלך תקופת הביקורת ולאחריה, הוסדרו האישורים והתנאים להוצאת רישיונות עסק למסעדת תאיו ומתן רישיון זמני לתחנת המוניות.

2.10.2. 4 נכסים נוספים פועלים ללא רישיון לעסק: הבריון פג תוקף רישיון העסק הזמני, המרפסת, מסעדת על גל ומזנון מול הסלע. הנושא מטופל ע"י המחלקה לרישוי עסקים. כנגד חלקם הוגשו כתבי אישום.

2.11. מזנון ביה"ס בית וגן ומזנון העירייה

הנושא יידון במסגרת הדיון שייערך בראשות המנכ"ל ב- 4/3/2010 בנושא הפעלת מזנונים בנכסים עירוניים.

2.12. הממונה על הנכסים בחברה תדווח עד ל- 1/5/2010 על אופן הטיפול בנושאים הללו למנכ"ל ול-ח"מ.

ב ב ר כ ה,

יגאל בן יהודה
מבקר העירייה

עותק לידיעה: סמנכ"ל תפעול.
מהנדס העירייה.

יב/עי

נספח ב'

הטפסים שהוכנו ע"י הביקורת

בנושא ניהול נכסים מניבים והפעלתם

טופס מס' 1 - מסמכים אשר יימצאו בתיק הנכס.

טופס מס' 2 - מסירת נכס עירוני/חברת חוף בת ים לזכיין חדש.

טופס מס' 3 - כניסת זכיין חדש לנכס עירוני/חב' חוף בת ים - הודעה לבעלי תפקידים בעירייה.

טופס מס' 4 - אישור לביצוע שיפוצים בנכס עירוני/חב' חוף בת ים.

טופס מס' 5 - אישור הנדסי לאחר ביצוע שיפוצים.

טופס מס' 6 - הארכת חוזה.

טופס מס' 7 - הארכת חוזה - הודעה לבעלי תפקידים בעירייה.

טופס מס' 8 - קבלת נכס מזכיין.

טופס מס' 9 - הפעלת מזנון בבית הספר - טופס בקרת מנהל.

הפעלת נכסים מניבים

טופס מס' 1

מסמכים אשר יימצאו בתיק הנכס בעיריית בת-ים/בחברת חוף בת-ים/מנהלת בית הספר

מס"ד	מסמכים אשר יתוייקו ויומצאו	תיק נכס אצל הממונה על הנכסים בעיריית בת-ים	תיק נכס אצל מנהלת נכסי החברה בחברת חוף בת-ים	תיק נכס אצל מנהלת בית הספר
1.	מסמכי המכרז והצעת הקבלן	X	X	
2.	פרוטוקול והחלטת ועדת המכרזים	X	X	
3.	חוזה חתום ע"י ראש העירייה, הגזבר והקבלן	X	X	X
4.	צילום של הערבות הבנקאית לקיום החוזה	X	X	X
5.	עותק מפוליסת הביטוח העומדת בתנאים הנדרשים בחוזה	X	X	X
6.	אישור היועץ המשפטי לפוליסת הביטוח	X	X	
7.	טופס מסירת הנכס לזכיין	X	X	X
8.	אישור לביצוע שיפוצים + מפרט וכתב כמויות + אומדן כספי	X	X	X
9.	בדיקה הנדסית ואישור על ביצוע השיפוצים+ עלויות כספיות מפורטות	X	X	X
10.	נספח לחוזה (לאחר ביצוע שיפוצים, הפחתת דמי שימוש	X	X	X
11.	דיווח על החלפת זכיון למח' הכנסות/רישוי עסקים	X	X	
12.	תעודת יושר מהמשטרה לזכיון ועובדיו		X	X
13.	רישיון לעסק – עותק	X	X	X
14.	צילום של 4 המחאות התשלום של הזכיון לביה"ס			X
15.	הארכת חוזי התקשרות מאושרים על ידי ראש העירייה והגזבר	X	X	X
16.	דוחות ביצוע על הפעלת המזנון של מנהל ביה"ס	X	X	X
17.	אישורים על הארכת פוליסות ביטוח	X	X	
18.	מכתבים והתכתבויות של מנהלות בית הספר לגבי הפעלת המזנון/קיוסק	X	X	X
19.	טופס קבלת הנכס מהזכיון המסיים את תקופת חוזהו	X	X	X
20.	טבלת מחירי מוצרים הנמכרים במזנון/קיוסק			X

חברת חוף בת ים

טופס מס' 2

אל: הממונה על נכסי החברה
הממונה על נכסי העירייה

תאריך: _____

הנדון: מסירת נכס עירוני/חברת חוף בת ים לזכיון חדש

הנני _____ שם
_____ ת.ז.

בעלים של חב' _____

מאשר כי בתאריך _____ קיבלתי לידי מחברת חוף בת ים/עיריית בת ים
את הנכס המפורט:

שם הנכס: _____

כתובת הנכס: _____ גוש _____ חלקה _____

למטרה: _____

הנני מאשר בזאת כי הנכס נמסר לי לשביעות רצוני כשהוא במצב תקין וכי אין לי ו/או לחברה
שבעלותי כול תביעה או טענה כלפי חברת חוף בת ים ליזמות ופיתוח בע"מ/עיריית בת ים
ביחס למצב הנכס.

אני מתחייב להחזירו בתום תקופת השכירות כשהוא במצב תקין, ובאם יימצאו בו ליקויים
אשא בכול ההוצאות הכספיות בכדי לתקנם.

הנני מפקיד ערבות בנקאית על סך _____ לאבטחת התחייבויותיי
החוזיות בנכס ולהחזרתו במועד בתום תקופת השכירות.

הנני מתחייב לקבל מהעירייה את כול האישורים המתחייבים מתוקף החוזה שנחתם עמי
והנדרשים להפעלת הנכס.

על החתום:

חתימה

חתימה

שם פרטי ושם משפחה

ת.ז.

הממונה על הנכסים בחברת חוף בת ים

הממונה על הנכסים בעיריית בת ים

חברת חוף בת ים

טופס מס' 3

אל: מנהל מחלקת ההכנסות
מנהל המחי' לרישוי עסקים
מנהלת ענף שטרות

תאריך: _____

הנדון: כניסת זכיון חדש לנכס עירוני/חב' חוף בת ים

הנני מבקש להודיעכם כי החל בתאריך _____ הועבר הנכס
שברחוב _____ גוש _____ חלקה _____
לידי השוכר/חברה _____
בשכירות חופשית, וזאת עד לתאריך _____.
הנכס יופעל למטרת _____
השוכר הקודם גב'מר _____ סיים את תקופת שכירותו בנכס
בתאריך _____.

יש לחייב את השוכר:

בתשלום דמי שכירות בסך _____ לשנה.

תשלום ארנונה מים וביוב.

בהוצאת רישיון לעסק.

אגרת כסאות מרגוע.

השוכר הפקיד ערבות בסך _____ לאבטחת ביצוע החוזה

מתאריך _____ עד תאריך _____.

ב ב ר כ ה,

הממונה על הנכסים
בחברת חוף בת ים

עותק: מ"מ מנכ"ל החברה
סמנכ"ל תכנון וארגון
סמנכ"ל תפעול
גזבר העירייה
הממונה על נכסי העירייה
תיק נכס.

טופס מס' 4

אישור לביצוע שיפוצים בנכס עירוני/חב' חוף בת-ים

הנני מאשר לזכיין/לשוכר _____
(שם)

לבצע שיפוצים בנכס ששכר מהעירייה/חברת חוף בת-ים

כתובת הנכס _____

הזכיין הציג בפני :

תכניות הנדסיות.

אומדן כספי בסך _____.

כתב כמויות.

הזכיין/השוכר מתחייב לקבל ממהנדס העירייה היתר בנייה כחוק לפני תחילת ביצוע

העבודה ולפועל על פי הנחיות העירייה/חב' חוף בת-ים.

מועדי הביצוע הינם _____ חודשים מיום קבלת

היתר הבנייה.

הזכיין/השוכר מתחייב להודיע לממונה על נכסי העירייה/חב' חוף בת-ים את מועד תחילת

ביצוע השיפוצים.

חתימה

מנכ"ל העירייה/חב' חוף בת-ים

תאריך

חתימה

שם הזכיין השוכר

תאריך

טופס מס' 5

תאריך: _____

אל: מנכ"ל העירייה
סמנכ"ל תכנון וארגון
הממונה על הנכסים בעירייה
תיק נכס

הנדון: אישור הנדסי לאחר ביצוע שיפוצים בנכס עירוני/חב' חוף בת-ים

הנני מאשר כי בתאריך _____ בדקתי את עבודות השיפוצים שבוצעו

על ידי הזכייך/השוכר גב' /מר _____

בנכס _____

שם הנכס

כתובת _____.

הזכייך קיבל אישור לביצוע השיפוצים על ידי מנכ"ל העירייה בתאריך _____

הזכייך קיבל היתר בנייה כחוק בתאריך _____ מס' ההיתר _____

האומדן הכספי לביצוע השיפוצים _____

העבודות שבוצעו בנכס: _____

הנני מאשר/אינני מאשר כי העבודות בוצעו/לא בוצעו על פי התכניות המאושרות ועל פי

היתר הבנייה שהוצא ועל פי כתב הכמויות והאומדן הכספי המאושר.

להלן הערותיי לעבודות שבוצעו בנכס:

ב ב ר כ ה,

ס/מנהל מחלקת תחזוקה

טופס מס' 6

תאריך: _____

הארכת חוזה

לכבוד

א.ג.נ.

הנדון: הארכת חוזה מס' _____ עם עיריית בת-ים ל

עפ"י סעיף _____ לחוזה שבנדון מיום _____, הריני להודיעך על הארכת תקופת החוזה עד ליום _____.

1. בתקופה המוארכת יחולו השינויים הבאים:

א. _____

ב. _____

ג. _____

2. הנך נדרש להאריך את מועדם ותוקפם של המסמכים הנדרשים מתוקף החוזה.

3. כל סעיפי החוזה ימשיכו לחול גם בתקופה המוארכת אם לא שונו ע"י מכתבנו זה.

בכבוד רב,

עיריית בת-ים

אני/ו מאשר/ים קבלת מכתב זה ומסכים לפעול על פיו

גזבר העירייה

ראש העירייה

חתימת הקבלן

תאריך

תאריך

תאריך

טופס מס' 7

תאריך: _____

אל: מנכ"ל העירייה
סמנכ"ל תכנון וארגון

הנדון: החזרת נכס מזכיון לעירייה/חב' חוף-ים

הנני מאשרת כי בתאריך _____ קיבלתי מאת השוכר/הזכיון

(שם השוכר/הזכיון)

את הנכס _____

(תאור הנכס)

כתובת הנכס _____

תאור מצב הנכס – הפעילויות הנדרשות להסדרתו:

- השוכר מתחייב לתקן את הליקויים המפורטים תוך 14 יום.
 - ייערך סיור קבלה לבדיקת תיקון הליקויים בתאריך _____.
 - אומדן עלויות נוספות להסדרת הליקויים _____.
- יוכן ע"י מח' בניין ותחזוקה

 בתאריך _____ התקיים סיור נוסף לקבלת הנכס ונמצא כי הוסדר/לא הוסדרו

כול הליקויים שצויינו בדוח הקבלה מתאריך _____.

לאור האמור הנני מאשרת את קבלת הנכס.

אינני מאשרת קבלת הנכס עד לתיקון הליקויים המפורטים:

עותק: תיק הנכס

חברת חוף בת ים

טופס מס' 8

אל: הממונה על נכסי העירייה

הממונה על הנכסים בחברת חוף בת ים

הנדון: קבלת נכס עירוני/חב' חוף בת ים מזכיון המסיים את תקופת שכירותו

הנני מאשרת בזאת כי בתאריך _____

הוחזר לידי הנכס _____ גוש _____ חלקה _____

כתובת

מידי השוכר/חברה _____

הנכס הוחזק/הופעל על ידו עד לתאריך _____

מצב הנכס:

הנכס הוחזר במצב: _____

שוכר הנכס נתבקש לתקן את הליקויים המפורטים עד לתאריך _____.

בתאריך _____ נערך סיור קבלת הנכס.

הנכס הוחזר במצב תקין וכול הליקויים הוסדרו.

חותמת

הממונה על הנכסים

בחברת חוף בת ים

תאריך: _____

חותמת

הממונה על נכסי העירייה

תאריך: _____

הפעלת נכסים מניבים

טופס מס' 9

תאריך: _____

אל: הממונה על נכסי העירייה בחברת חוף בת-ים

הנדון: הפעלת מזנון בבית הספר: _____

שם הזכיון: _____

מסירת הנכס לזכיון בתאריך: _____

תקופת החוזה מתאריך: _____ עד תאריך: _____

הנושא	דיווח ביצוע
דמי שימוש/שכירות שנתיים	<p>תשלום שנתי _____</p> <p>הצמדה למדד _____</p> <p>הפקדת 4 המחאות לבית הספר</p> <p>המחאה ראשונה- מס' _____ גובה התשלום _____</p> <p>המחאה שנייה - מס' _____ גובה התשלום _____</p> <p>המחאה שלישית - מס' _____ גובה התשלום _____</p> <p>המחאה רביעית - מס' _____ גובה התשלום _____</p>
הוצאות כספיות המוכרות לזכיון לביצוע שיפוצים/קניית ציוד	<p>מאושר על ידי _____</p> <p>תאריך: _____</p> <p>גובה ההוצאות המאושרות _____</p>
ערבויות כספיות	<p>גובה הערבות הכספית _____</p> <p>תוקף הערבות מתאריך _____ עד תאריך _____</p> <p>מועד הפקדתה בעירייה _____</p>
רישיון עסק	<p>הוגשה בקשה בתאריך _____</p> <p>קבלת רישיון זמני עד לתאריך _____</p> <p>קבלת רישיון קבוע מתאריך _____ עד תאריך _____</p>
פיקוח על מחירי המוצרים	<p>נקבעה טבלת מחירים מתואמת ומאושרת על ידי _____</p> <p>מנהלות בתי הספר בתאריך _____</p> <p>פרסום רשימת המוצרים הנמכרים בקיוסק/מסעדה</p> <p style="text-align: center;"> <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא </p>

הפעלת נכסים מניבים

דיווח ביצוע	הנושא
<p>הזכיון המציא למנהלת עותק מפוליסת הביטוח בתאריך _____</p> <p>הפוליסה נותנת מענה לכול דרישות הביטוחים שנקבעו בחוזה כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/></p>	<p>ביטוחים</p>
<p>האם הזכיון מעסיק עובדים נוספים (מלבדו או בני משפחתו)?</p> <p>כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/></p> <p>האם המציא הזכיון אישור ממשטרת ישראל לגבי עובדים אלו (על פי חוק למניעת העסקת עברייני מין)?</p> <p>כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/></p>	<p>העסקת עובדים</p>
<p>האם הזכיון מקפיד לשמור באופן נאות על ניקיון המזנון?</p> <p>ברמה <input type="checkbox"/> בינונית <input type="checkbox"/> נמוכה <input type="checkbox"/></p> <p>גבוהה</p>	<p>החזקת המזנון/הקיוסק</p>
<p>האם הזכיון מקפיד לשמור על איכות שירות טובה לתלמידים?</p> <p>ברמה <input type="checkbox"/> בינונית <input type="checkbox"/> נמוכה <input type="checkbox"/></p> <p>גבוהה</p>	<p>איכות השירות לתלמידי בית הספר</p>
<p>המלצת המנהלת להארכת תוקף החוזה עם הזכיון בשנה נוספת (במסגרת האופציה הקיימת בחוזה)</p> <p>ממליצה <input type="checkbox"/> המזנון <input type="checkbox"/> איני <input type="checkbox"/></p> <p>מאוד מופעל ברמה בינונית</p>	<p>הארכת החוזה עם הזכיון</p>
<p> </p> <p> </p> <p> </p> <p> </p> <p> </p>	<p>הערות כלליות של המנהלת לגבי הפעלת המזנון</p>

תאריך

חתימה

שם המנהל/ת