

הפעלת מזנונים בנכסים עירוניים

ביקורת מעקב

1. כללי

1.1 במהלך שנת העבודה 2009 ערך המבקר ביקורת על אופן הפעלתם של 8 מזנונים הפועלים בתוך נכסים עירוניים - מוסדות חינוך, במטרה לבחון את אופן הפעלתם בהתאם לחוזה שנחתם בינם ובין העירייה ואופן הפיקוח והבקרה על אופן פעילותם הן על ידי מנהלות בתי הספר והן על ידי הממונה על נכסי העירייה.

1.2 בביקורת זו נבחנה הפעלתם של המזנונים הבאים:

- (1) המזנון בביה"ס שז"ר.
- (2) המזנון בביה"ס רמות.
- (3) המזנון בביה"ס חשמונאים.
- (4) המזנון בביה"ס המר.
- (5) המזנון בביה"ס בית וגן.
- (6) המזנון במכללת בת ים.
- (7) המזנון בהיכל התרבות.
- (8) המזנון בבניין העירייה.

2. ממצאים עיקריים

כללי

2.1 לאחר הגשת דוח הטיוטה בנושא הפעלת מזנונים בנכסים עירוניים למנכ"ל העירייה ולסמנכ"ל תכנון וארגון, התקיימה ישיבה ב- 24/8/08. ישיבה נוספת התקיימה אצל המנכ"ל לאחר הגשת דוח הטיוטה בנושא הפעלת נכסים מניבים ב- 13/11/08. בישיבות סוכמו והתקבלו על ידי המנכ"ל החלטות וסיכומים של הנושאים הקשורים, כדלקמן:

- (1) חלוקת הסמכויות בין הממונה על הנכסים בחברת חוף בת ים ובין הממונה על הנכסים בעירייה ביחס לטיפול בנכסים.
- (2) הסדרת הפעילויות הקשורות בתפעול הנכס מול החוזה: דמי שכירות, ערבויות, ביטוחים, מסירת נכס לזוכה והודעה לבעלי תפקידים בעירייה.
- (3) הסדרת רישיון העסק, הארכת חוזים, ביצוע שיפוצים בנכסים שונים ותוספות לחוזה.
- (4) פיקוח ובקרה על ביצוע החוזים הן על ידי מנהלי המוסדות שבהם פועלים הזכיינים והן על ידי הממונה על הנכסים בעירייה.

הפעלת מזנונים בנכסים עירוניים

2.2 לאחר הגשת הדוח הסופי ב- 2 הנושאים הללו דוחות שנכללו בדוח השנתי של מבקר העירייה לשנת 2008, ובמסגרת הכנת תשובות ראש העירייה לדוח, נערכו 2 ישיבות נוספות אצל מנכ"ל העירייה בתאריכים ה- 17 וה- 23 באוגוסט 09, וסיכומם הופץ ב- 24 באוגוסט 09.

2.3 בישיבות אלו סוכמה בשנית עם מספר שינויים (בהשוואה לישיבות שנערכו בנובמבר 08), חלוקת הסמכויות בין הממונה על המכרזים בחברת חוף בת ים ובין הממונה על הנכסים בעירייה.

2.3.1 נקבע כי הממונה על המכרזים תהיה אחראית ותבצע לאחר הליך בחירת הזכין את הפעולות הבאות:

(1) הליך ההתקשרות החוזי עם הזכין: חתימה על החוזה, קבלת ערבויות וביטוחים, החתמת החוזה בעירייה/חב' חוף בת ים, מסירת הנכס לזכין (ביחד עם הממונה על הנכסים בעירייה), הודעה לכול בעלי התפקידים בעירייה על כניסת זכין חדש, וגביית התשלום מהזכין לשנה הראשונה והעברתו לעירייה, ניהול תיקי נכסים ותיעוד כול המסמכים המלווים את כול תהליך חיי החוזה וסיומו בנכסים המצויים בתחום טיפולה של חברת חוף בת ים.

(2) בנכסים הדורשים על פי החוזה שיפוצים/עבודות פיתוח או עבודות שיפוץ, שהזכין דורש לבצע בנכס, העבודות תבוצענה באחריותה של הממונה על המכרזים בחברת חוף בת ים עד גמר הליך השיפוץ, ועד אז יישאר הנכס באחריותה. בגמר השיפוץ יועבר הנכס ממנה.

2.3.2 העברת הנכס (כשמדובר בנכסים עירוניים) בליווי כול מסמכי ההתקשרות להמשך טיפולה ואחריותה של הממונה על הנכסים בעירייה לביצוע הפעולות הבאות:

(1) טיפול שוטף בנכס מול הזכין/השוכר בכול ההליכים הקשורים בהארכות החוזים, הארכת ערבויות וביטוחים, תשלום דמי שכירות והודעה לבעלי התפקידים בעירייה על הארכת החוזה.

(2) פיקוח שוטף על הנכסים וקבלת דוחות בקרה.

(3) קבלת הנכס בגמר תקופת השכירות, יציאה למכרז חדש ביחד עם הממונה על המכרזים בחברת חוף בת ים.

(4) ניהול תיקי נכס מסודרים ותיעוד כול המסמכים האמורים להימצא בו, כולל המסמכים שליוו את תחילת התהליך ומצויים בידי הממונה על המכרזים.

2.3.3 הנכסים שבאחריות טיפולה של חברת חוף בת ים יישארו להמשך טיפולה של הממונה על הנכסים בחברת חוף בת ים, והיא תבצע את הפעילויות כמפורט בסעיף 2.3.2.

הפעלת מזנונים בנכסים עירוניים

2.4 כול סיכומי הישיבות הנ"ל הועברו לכול משתתפי הדיונים, ובכלל זה לממונה על הנכסים בעירייה, שמונתה לתפקידה בדצמבר 08, והממונה על המכרזים בחברת חוף בת ים. לסיכומי הישיבות צורפו טפסים שהכין המבקר כעזר לפעולות השונות שאמורות להתבצע על ידי 2 בעלות התפקידים.

2.5 הביקורת סבורה כי יישום מלא של ההחלטות האלו שהתקבלו בסדרות הדיונים ופיקוח הדוק ומסודר יותר של הממונה על נכסי העירייה היו יכולים להבטיח ניהול תקין ומסודר של הנכסים והמזנונים הפועלים בנכסי העירייה לו היו מתקיימים כלשונם על ידי 2 בעלות התפקידים הנ"ל, כפי שעולה מדוח הביקורת המוצג. עדיין נושאים מהותיים בנושא המזנונים אינם מוסדרים כגון: ניהול תיקי נכסים, פיקוח ובקרה על הנכסים, מסירת נכסים לזכיינים חדשים, הפעלת נכסים עם חוזה מסודר, תשלומי שכ"ד ועוד.

2.6 לאחר הגשת דוח הטיוטה לממונה על הנכסים בעירייה התקבלו הערותיה והדוח תוקן בהתאם לכך. הדוח המתוקן הועבר למנכ"ל שקיים דיון בנושא ב- 4/3/2010. סיכום הישיבה מצורף **כנספח א'** לדוח.

3. פיקוח ובקרה

3.1 רמת הפיקוח והבקרה של מנהלות/מנהלי בתי הספר רדודה וכמעט שלא קיימת בכול הפרטים של קיום תנאי החוזה והדוגמאות לכך הן רבות. למעשה, כמעט בכול בתי הספר התיכוניים, שבהם קיימים מזנונים: שז"ר, רמות, המר ובית וגן, ודבר זה מחייב את הממונה על הנכסים בעירייה לבצע פיקוח הרבה יותר הדוק וקפדני ולא להסתמך על מנהלות בתי הספר. הנושא הוצג במלוא חומרתו בדוח הביקורת ב- 2008 ומסקנת הביקורת היא כי בנושא זה אין כול התקדמות לטובה, והנושא חוזר על עצמו גם בדוח מעקב זה.

3.2 מנהל אגף החינוך, האמור לפקח ולדעת היטב מה מתרחש בבתי הספר העירוניים ואת משמעויות הפעלת מזנונים בבתי הספר ללא רישיון לעסק, התעורר לפתע בעקבות המידע שהגיע לאוזניו על הפעלת מזנון בית הספר בית וגן על ידי אדם שאינו כשיר להפעילו ועל העדר רישיון העסק למזנון זה, טרח לעדכן את מנכ"ל העירייה ואת כול גורמי העירייה העוסקים בנושא כי העדר רישיון העסק ימנע מבית הספר לקבל רישיון הפעלה של משרד החינוך, שמשמעותו, הפסקת הקצבות כספיות של משרד החינוך המגיעות למיליוני שקלים בשנה. מנהל האגף נתבקש על ידי הביקורת להעביר הודעה לכול מנהלות בתי הספר ולתזכרן בצורך לפקח על כך שהמזנון המתנהל בבית ספרן יפעל אך ורק לאחר שקיבל רישיון לעסק, אולם משום מה הוא נרתע לעשות כן ולא ביצע זאת עד היום.

3.3 בקרה ופיקוח על הנכסים הפועלים בבתי הספר לא מנוהלים על ידי הממונה על הנכסים בעירייה. מנהלות בתי הספר אמורות להעביר אליה אחת לחצי שנה את טופס הבקרה שהן עורכות באופן עצמאי.

הפעלת מזנונים בנכסים עירוניים

נמצא כי רק חלקן העבירו טופס בקרה וגם זה אחרי תזכורות, וכי אף אחד לא בודק את המהימנות הדיווח ואת תוכנו. לדוגמה: גביית שכ"ד עבור הנכס בליווי הצמדה וכול'.

4. ניהול תיקי נכסים

4.1 בתיקיית הנכסים המנוהלת על ידי הממונה על הנכסים בעירייה קיימים תיקי נכס גם למזנונים, וזאת כחלק מתיק מסמכי הנכס הכולל. לדוגמה: תיק הנכס של בית הספר רמות מנוהל בתוך תיק הנכס הכולל של בית הספר רמות, מחולק בחוצצים (תיק הנכס מזוהה באמצעות מספר הגוש והחלקה וכתובת הנכס).

4.1.1 במסגרת סיכום המנכ"ל לדוח המזנונים בנושא זה נקבעו 2 החלטות:

(1) ינוהל תיק נכס מסודר שבו יישמרו כול המסמכים המחוייבים להימצא בו בהתאם לנוהל חוזה (ראה סעיף 4.1.1.4 לסיכום).

ה-ח"מ גם הכין מסמך מסודר ופרט בשנית את המסמכים האמורים להישמר אצל הממונה על הנכסים - בתיק הנכס ואצל מנהלת בית הספר.

(2) פיקוח שוטף על הנכסים וביקורת על מצב הנכסים לפחות אחת לחצי שנה, ובכלל זה מילוי דוח פיקוח ובקרה (ראה בסעיף 4.4.10 לסיכום). ל-2 ההחלטות הנ"ל נבנו טופסי עזר שנועדו לסייע לממונה על הנכסים בביצוע הפעילות והדיווח.

4.2 מבדיקת הביקורת עולה כי תיקי הנכסים מנוהלים כפי שהיו מנוהלים בעבר ללא כול שינוי.

ב-4 תיקים שבדקה הביקורת: המזנונים בבתי"ס: שז"ר, רמות, חשמונאים והמר, חסרים מסמכים רבים, ונמצא כי לא רוכזו בתיק כול מסמכי הפעילות שליוו את תהליך המכרז (מסמכים שמצויים אצל הממונה על המכרזים בחברת חוף בת ים). כמו כן היו חסרים מסמכים הקשורים לתהליך השוטף של ניהול הנכסים, כגון: הארכות חוזה, פוליסות ביטוח, ערבויות וכול'. הממונה על הנכסים בעירייה הבטיחה כי תטפל ותשלים את כול המסמכים הנדרשים במהלך חודש דצמבר 09.

5. מסירת נכס לזכיון חדש

5.1 בסיכום מנכ"ל נקבע כי נכס יימסר לזכיון באופן מסודר, ימולא טופס עזר שהכין המבקר עליו יחתום הזכיון (ראה סעיף 4.4.1 לסיכום). כמו כן נקבע כי לאחר מסירת הנכס לזכיון תועבר הודעה מסודרת שתופץ למנהלים הנוגעים בדבר בעירייה, וזאת באמצעות טופס שהכינה הביקורת באחריות הממונה על הנכסים (ראה סעיף 7 לסיכום), וכי המנהלים יידרשו לדווח בחזרה כי קיבלו את ההודעה.

5.2 בתקופת ביצוע ביקורת המעקב מסרה הממונה על המכרזים 2 נכסים לזכיינים חדשים: מזנון בחוף הים - "מול הסלע" ומזנון בביה"ס המר. 2 הנכסים הללו נמסרו שלא על פי הנוהל שנקבע, ללא החתמת הזכיון על טופסי קבלת הנכס וללא הודעה מסודרת לבעלי תפקידים בעירייה.

הפעלת מזנונים בנכסים עירוניים

5.3 לדברי הממונה על המכרזים בחברת חוף בת ים, מבחינתה (נכון דצמבר 09), מזנון ביה"ס המר לא נמסר היות שהזכיון לא השלים את הגשת המסמכים והתשלומים שנדרשו ממנו. מנהל בית הספר פעל על דעת עצמו, ולאחר שנתבשר כי נבחר זכיון אפשר לו להיכנס למזנון, לארגנו ולהפעילו, מבלי שטרם לקבל אישור לכך מהממונה על המכרזים ולוודא שהזכיון השלים את כול התחייבויותיו, ומבלי שחווה ההפעלה יהיה בידו. למעשה, עד היום (דצמבר 09), הנושא לא הוסדר על כול היבטיו ותשלומיו. רק בעקבות הביקורת יגיע הזכיון להשלים את כול התחייבויותיו ותשלומיו. הביקורת מביעה פליאה הן על הממונה על המכרזים והן על הממונה על נכסי העירייה, על כך ש- 4 חודשים לאחר סיום המכרז ותחילת שנת הלימודים לא טרחו לבדוק ולוודא מה קורה במכרז זה ולוודא עם מנהל בית הספר, שכול הליך המסירה יתקיים כהלכתו, וכמו כן לא נהגו על פי הנוהל במזנון "מול הסלע".

6. המצב החוזי של הנכסים

6.1 מכלל 8 הנכסים/המזנונים שנבדקו, ב- 7 מתוכם צריך להיחתם חוזה בין העירייה ובין השוכר, אולם רק ב- 3 מהם (המזנונים בבתי"ס: רמות, חשמונאים והמר), הוסדר חוזה כחוק או התבצעה הארכת החוזה במועד כמתבקש. ביתר הנכסים נתגלו לביקורת ליקויים כדלקמן:

6.2 בביה"ס שז"ר - הסתיים החוזה עם הזכיון ב- 30/6/08 ואף אחד לא טיפל בהארכתו. המנהלת ביקשה לצאת למכרז חדש בקיץ 09, על מנת להקים לתלמידים מזנון מרווח ומסודר במקום הקיוסק העלוב הנמצא בביה"ס. חלפו 6 חודשים ורק בדצמבר 09 הסתיימה הכנת מסמכי המכרז.

6.3 בביה"ס בית וגן - מופעל מזנון על ידי "פולש" ללא חוזה עם העירייה, שמסרב לפנות את המקום. במשך שנתיים ומחצה מתנהל נגדו הליך משפטי בגין הפעלת עסק ללא רישיון. הליך משפטי זה "עלה מדרגה" לאחרונה בעקבות הכרזת סנגורו של הנתבע כי מרשו אינו שפוי ואינו כשיר לעמוד לדין. העירייה ממשיכה לפעול להוצאתו. התקבלה החלטה במועצת העיר ב- 29/10/09, המאפשרת לנהל משא ומתן מול מציעים פוטנציאליים לאחר שנכשל הליך המכרז מאחר שלא היו מציעים שענו לדרישות המכרז.

6.4 במכללת בת ים - טרם הוכן החוזה בין העירייה לחברה לתרבות פנאי וספורט לגבי המזנון המופעל במכללה באמצעות פרויקט נוער במצוקה של החברה. נמצא אצל מנכ"ל החברה לחתימה.

6.5 מזנון העירייה - מופעל על ידי שוכר שחווהו עם העירייה הסתיים כבר לפני 4 שנים. לאחר עיכובים ממושכים ובלתי ברורים לביקורת, העירייה פרסמה מכרז פומבי פעמיים במהלך שנת 2009 ולא נתקבלו הצעות ראויות למכרז. טרם התבצע הליך של משא ומתן כפי שמועצת העיר אישרה לבצע ב- 29/10/09. הממונה על הנכסים התחייבה לסיים את המו"מ לבחירת זכיון במהירות ולהסדיר נושא זה.

7. ערבויות לקיום החוזה

7.1 בכול הנכסים שבהם קיים חוזה בר תוקף עם הזכייין הופקד כתב הערבות כנדרש ובסכום הכספי הנדרש (המזנונים בבתי"ס: רמות, חשמונאים, המר ומזנון בית העירייה). באותם המזנונים שבהם לא נחתם עדיין חוזה לא הופקד כתב ערבות. כשיחתם חוזה להפעלת המזנון בבית וגן ו-שז"ר יידרשו הזכיינים להפקיד כתב ערבות.

7.2 הארכת הערבויות נעשית באופן תקין באותם המזנונים שהוארכה תקופת החוזה לשנה נוספת.

8. ביטוח

פוליסת ביטוח או הארכת פוליסת הביטוח מתחייבת מכול השוכרים בעת חתימת החוזה או הארכתו. בחלק מתיקי הנכסים שנבדקו לא מצויות הארכות פוליסות הביטוח הנדרשות (שז"ר, רמות, המר ומזנון בית העירייה). נמצאה רק הארכה אחת של פוליסת הביטוח בתיק הנכס של ביה"ס חשמונאים.

9. רישיון לעסק

9.1 בכול אחד מ- 8 הנכסים/המזנונים מחוייב המפעיל/השוכר לקבל רישיון עסק להפעלת המזנון/הקיוסק. ב- 6 מזנונים מתוך ה- 8 שנבדקו הוסדר רישיון העסק כנדרש.

9.2 בביה"ס המר הוגשה בקשה על ידי הזכייין החדש הנמצאת בהליכי רישוי.

9.3 כנגד "הפולש" המפעיל את המזנון בביה"ס בית וגן מתנהל משפט בגין הפעלת עסק ללא רישיון.

9.4 בסה"כ מצאה הביקורת כי הנושא מוסדר, וזאת בהשוואה לביקורת המקבילה הלא טובה בתחום רישוי העסקים שערך המבקר על הפעלת נכסים מניבים בחברת חוף בת-ים.

9.5 לדברי הממונה על הנכסים, היא מקפידה לבדוק בעת הארכת החוזים כי לזכייין ניתן רישיון לעסק או לפחות הוגשה בקשה לרישיון הנמצאת בהליך רישוי ואישור.

10. תשלום דמי שכירות

10.1 מתוך 8 הנכסים שנבדקו, ב- 6 נכסים אמורים הזכיינים לשלם דמי שכירות מתוקף החוזה שנחתם עם העירייה (2 נכסים פטורים מתשלום דמי שכירות: היכל התרבות ומכללת בת ים).

10.2 הביקורת מצאה כי בנכס אחד בלבד (בביה"ס חשמונאים) גבו תשלומי שכ"ד כנדרש בחוזה בצרוף הצמדה למדד (וזאת לאחר הפחתה שאושרה לזכייין ע"י סמנכ"ל תכנון בשכ"ד).

10.3 בכול יתר הנכסים מצאה הביקורת ליקויים כדלקמן:

10.3.1 ביה"ס שז"ר - עד 30/6/09 שילם הזכייין את שכ"ד כנדרש בחוזה –18,000 ₪ לשנה, אולם ללא תשלום הצמדה למדד, וזאת מבלי שהמנהלת שמה לב לכך.

הפעלת מזנונים בנכסים עירוניים

כמו כן המשיך השוכר להפעיל את המזנון מ- 30/6/09 - 12/09, בלי לשלם כלל שכ"ד, וגם זאת שוב ללא כול תגובה של המנהלת, שהפסיקה מיידית את הפעלתו.

10.3.2 ביה"ס רמות - הזכיין שילם את שכ"ד שנקבע לו לאחר הפחתת התשלומים בגין השיפוצים שביצע בנכס, הפחתה בדמי השכירות שאושרה לו ע"י סמנכ"ל תכנון וארגון. לשכ"ד ששילם הזכיין במשך השנתיים האחרונות לא נוספה תוספת הצמדה למדד.

לא מנהלת ביה"ס ולא מזכירתה טרחו לקרוא את החוזה ולוודא גביית שכ"ד כנדרש.

בדיקה חוזרת שעשה המבקר לאחר שבועיים טרם פעלה מנהלת בית הספר לגביית ההצמדה למדד משכ"ד.

10.3.3 מזנון בית העירייה - הזכיין אמור לשלם 300 ₪ בחודש, שאמורים להיות מקוויזים מהתשלומים שהעירייה מעבירה לו בגין שירותי הכיבוד שהוא מגיש לישיבות המתנהלות בעירייה. בכול מהלך 2009 לא קוויזו דמי השכירות, אלו יקוויזו רק בסוף השנה.

10.3.4 בביה"ס המר - שהחל לפעול בספטמבר 09 לא נגבה שכ"ד עד היום (דצמבר 09). רק בעקבות הביקורת שילם הזכיין לממונה על המכרזים בחברת חוף בת-ים את התשלום הרבעוני הראשון 1,000 ₪ והיא אמורה להפקידו בעירייה. הממונה על הנכסים בעירייה תטפל ותעקוב אחר תשלום יתרת שכ"ד, שאותו אמור לשלם הזכיין.

10.3.5 ביה"ס בית וגן - המזנון מופעל על ידי "פולש" ללא חוזה. הוא אינו משלם במשך כ- 3 שנים שכ"ד לביה"ס או לעירייה.

10.4 הביקורת סבורה כי כול נושא השקעות/שיפוצים בנכסים על ידי זכיינים שזכו במכרז וקיבלו את הנכס ללא כול טענות באשר למצב הנכס, מחייב חשיבה מחודדת. לא ייתכן שזכיין יקבל הפחתה בשכ"ד לאחר זכירתו במכרז ובחירת הצעתו הזוכה, וזאת בגין השקעות בנכס.

באם אמורים להתבצע השקעות בנכס, יש להציג זאת כתנאי מחייב, כולל העלות הכספית של ההשקעה הנדרשת בפני כול הזכיינים, והם אמורים לשקלל זאת במסגרת הצעתם למכרז ולא לדרוש זאת לאחר מעשה ולקבל פטור מתשלום שכ"ד, כשהדבר נעשה כהחלטה אישית של סמנכ"ל תכנון.

10.5 מכול האמור לעיל מצטיירת תמונת מצב בלתי מסודרת בנכסים רבים והדבר מחייב טיפול מהיר להסדירן.

11. תשלום עבור ארנונה מים וביוב

11.1 משולמים על ידי השוכרים שלהם חוזה מסודר עם העירייה. 2 המזנונים המופעלים על ידי החברה לתרבות פנאי וספורט אינם משלמים ארנונה (בהיכל התרבות ובמכללה), וכמו כן פטור מתשלום ארנונה שוכר מזנון בית העירייה.

הפעלת מזנונים בנכסים עירוניים

11.2 הממונה על הנכסים לפני הארכת חוזה מוודאת במחלקת הכנסות שאין לזכיינים חובות ארנונה על הנכס, ובאם יש עליו לשלם באופן מידי לפני הארכת החוזה.

12. הביקורת ממליצה:

א. יש לפעול ולנהל את הפעילות מול שוכרי המזנונים בהתאם לסיכומים ולהחלטות שהתקבלו ב-4 הישיבות שנערכו בחודשים אוגוסט 2008 ונובמבר 2009 אצל המנכ"ל, וב-2 הסיכומים שיצאו לאחר מכן, וכן בסיכום הישיבה שנערכה אצל המנכ"ל ב-4/3/2010. סיכום הישיבה מצורף **כנספח א'**.

ב. ה-ח"מ ערך שוב את כול טופסי העזר שהממונה על המכרזים בחברת חוף בת ים ומנהלת נכסי העירייה תשתמשנה כעזר לניהול הנכסים המניבים והמזנונים. ניהול תיקי הנכסים והבקרה והפיקוח על הנכסים - מצורפים **בנספח ב'** בדוח על נכסים מניבים.

ג. יש לפעול בדחיפות לפרסום המכרז הפומבי להקמת מזנון והפעלתו בביה"ס שז"ר לאחר אישורו ע"י גורמי העירייה.

ד. העירייה חייבת לפעול בנחרצות מול "הפולש" הבלתי חוקי הממשיך ומפעיל את מזנון ביה"ס בית וגן באופן בלתי חוקי ולפנותו בהקדם על מנת לנהל משא ומתן לבחירת מפעיל למזנון שיפעיל את המקום באופן מסודר ועל פי חוזה כתוב מול העירייה.

ה. לפעול בדחיפות לניהול משא ומתן לבחירת מפעיל למזנון העירייה, וזאת לאחר אישור שניתן על ידי מועצת העירייה, באוקטובר 09.

ו. בעת מסירת נכס לזכייין, על הממונה על המכרזים ביחד עם הממונה על הנכסים בעירייה להיפגש עם מנהל המוסד החינוכי שבו פועל הזכייין, למסור לידי את החוזה ולתדרכו בכול היבטי החוזה הנתונים לפיקוחו, ובכלל זה מילוי טופס הבקרה שעליו למלא אחת לחצי שנה.

ז. ליישם את ההחלטה בדבר גביית תשלום שכ"ד מהזכיינים לעירייה, שתדאג לגבות אותו כנדרש בחוזה כולל מע"מ והצמדה למדד. הגזברות תפתח סעיף תקציבי לנושא ותעביר את הכסף הנגבה לבתי הספר.

בשנת השכירות הראשונה ייגבה תשלום השכירות בהמחאות דחיות או הוראות קבע ע"י הממונה על המכרזים שתעביר את התשלום לעירייה.

ח. הממונה על נכסי העירייה תארגן בדחיפות ותשלם את כול המסמכים הנדרשים להימצא בתיקי הנכס, חלקם של מסמכים שהיא אמורה גם לקבל מהממונה על המכרזים בחברת חוף בת ים.

ט. מנהל אגף החינוך יוציא מכתב, המחייב את מנהלות בתי הספר להקפיד ולוודא כי לא יופעל מזנון בבית ספרם בטרם קיבל הזכייין אישור להגשת הבקשה לרישיון לעסק, ולפני קבלת אישור על ביצוע ביקורת תברואה תקינה באמצעות המחלקה לרישוי עסקים, וזאת בכדי שהגורמים השונים המאשרים את רישיון בית הספר לא ישללו את אישורם לרישיון, דבר שיוביל להפסקת הקצבות משרד החינוך לבית הספר.

הפעלת מזנונים בנכסים עירוניים

י. שוב עולה בביקורת זו תמונת מצב עגומה של חוסר פיקוח של מנהלי בתי הספר באשר לבדיקתם ופיקוחם כי הזכייין מקיים את תנאי החוזה. דבר זה מחייב פיקוח יתר של הממונה על הנכסים על מזנונים אלו.

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

שם הנכס: מזנון ביה"ס שז"ר

שם הזכיון: שמאי רפאל "המזנון שלנו".

החוזה: תחילת חוזה 12/2/06 – 30/6/08, אופציה להאריכו ב- 2 תקופות נוספות של 12 חודש כול פעם.

הביקורת לא מצאה בתיק הנכס הארכת חוזה עם הזכיון מ- 30/6/08 ובבדיקה שערך המבקר התברר שמ-30/6/08 ואילך לא הוארך החוזה, למרות שמנהלת בית הספר הייתה סבורה כי הדבר נעשה. החוזה לא הוארך יותר (בקיצ 09), מאחר שמנהלת ביה"ס ביקשה לצאת למכרז חדש, אולם יחד עם זאת, עם תחילת שנת הלימודים, בספטמבר 09, המשיך הזכיון לפעול בנכס ללא חוזה בשלושת החודשים האחרונים, עד סגירתו בדצמבר 09. המנהלת ביקשה לצאת למכרז חדש כבר ביוני 09, אולם רק בדצמבר 09 הוכן מכרז חדש והועבר לבדיקת הגורמים המאשרים בעירייה לפני פרסומו הפומבי.

ערבות: 10,000 ₪. הוארכה עד 9/2/2010.

ביטוח: אין בתיק הנכס הארכת טופס הביטוח מ- 30/6/08, ולמעשה בכול שנת הלימודים 2008-2009, הפעיל הזכיון את המזנון ללא ביטוח.

רישיון לעסק: הוסדר רישיון עסק לצמיתות עד 2/07.

דמי שכירות: 18,000 ₪ לשנה + מע"מ + הצמדה. הזכיון שילם במהלך שנת הלימודים ספטמבר 08-יוני 09 - 21,000 ₪ (3,000 ₪ מתוכם היו חוב משנה קודמת).

הזכיון לא שילם את ההצמדה למדד. מנהלת ביה"ס לא דרשה זאת ממנו וגם הממונה על הנכסים בעירייה לא בדקה זאת במסגרת הפיקוח שהיא אמורה לבצע על הפעלת המזנונים. לאור הכוונה לצאת למכרז חדש גם לא שולמו דמי שכירות עבור החודשים ספטמבר-נובמבר 09. לטענת המנהלת, השוכר סרב לשלם לה, אולם היא הסכימה שהמזנון יופעל בכדי לשרת את תלמידי בית הספר.

ארנונה מים וביוב: הזכיון משלם את תשלומיו לעירייה כנדרש.

טופס בקרת המנהלת: לא התקבל וכנראה לא בוצע כלל.

שם הנכס: מזנון בביה"ס רמות

שם הזכייין: אורלי ושמעון זגורי.

החוזה: מ-23/12/07 – 30/6/09 + אופציה ל-3 שנים נוספות. בוצעה הארכה לחוזה עד 30/6/2010. החוזה מאושר וחתום. כמו כן צורף נספח לחוזה ללא חתימות וללא תאריך הכולל הפחתת תשלום שאושרה לשוכר ע"י סמנכ"ל תכנון בגין השיפוצים שבוצעו בנכס ובהיקף של 68,042 ₪.

ערבות: 30,000 ₪ הוארכה עד 20/12/09 והוארכה בשנית עד 20/12/2010.

ביטוח: לא נמצא בתיק הנכס הארכת פוליסת הביטוח.

רישיון לעסק: הוגשה בקשה ורישיון העסק אושר ב-6/11/09. מבדיקת הביקורת עולה כי הזכייין הכניס לביה"ס מכוונות לממכר שתייה וכריכים באמצעות שוכר משנה מבלי לבקש את אישור ביה"ס ומבלי להציג את האישורים המתבקשים מאותו שוכר משנה: רישיון עסק, אישור משרד הבריאות וכול'.

דמי שכירות: 80,720 ש"ח לשנה + מע"מ + הצמדה. הזכייין ביקש הפחתה בשכ"ד בגלל השקעותיו בנכס בשווי של 68,042 ₪. סמנכ"ל תכנון אישר הפחתה בתשלום לשנת הלימודים 09-08 לכדי 40,632 ₪, ובשנת הלימודים 09-10 לכדי 53,038 ₪ בשנה. התשלום יבוצע עד 1/2/09. הזכייין שילם את דמי השכירות ב-4 המחאות, אולם ללא הצמדה למדד.

הסתבר לביקורת שמנהלת ביה"ס לא הייתה ערה לעובדה שעליה לגבות את דמי השכירות בצרוף תוספת יוקר ולא גבתה זאת בשנתיים האחרונות. לאחר בדיקת הנושא שעשתה מזכירת ביה"ס עם חשב העירייה נמצא כי הזכייין צריך להוסיף לתשלומיו עוד כ-7,500 ₪, אותם הם ידרשו מהזכייין לשלם.

תשלומי ארנונה מים וביוב - משולמים כנדרש.

טופס בקרת המנהלת - מולא ע"י מנהלת ביה"ס ונשלח לממונה על הנכסים ב-30/9/09.

הטופס לא נבדק ע"י "הממונה".

שם הנכס: מזנון בביה"ס חשמונאים

שם הזכייין: זינו מסעוד.

החוזה: מ- 7/6/07 - 30/6/08. אופציה להארכה ל- 3 שנים נוספות. החוזה הוארך עד

30/6/2010 (טופס הארכה ישן).

ערבויות: 30,000 ₪. הערבות הוארכה עד 30/5/2010.

ביטוח: הארכת ביטוח עד 10/9/2010.

רישיון לעסק: הוסדר רישיון לעסק עד 12/2011.

דמי שכירות: 47,500 ₪ לשנה + מע"מ + הצמדה.

יש אישור של סמנכ"ל תכנון מ- 1/1/08 לקיזוז משכ"ד של הזכייין סה"כ 34,650 ₪, בגלל תשלום עבור הציוד שנרכש מהזכייין הקודם, 2,887 ₪ מכול תשלום רבעוני, וזאת במשך 3 שנים. הזכייין שילם 35,952 ₪ בשנת 2009. נותר לו לשלם את המע"מ 1,266 ₪. מנהלת בית הספר והמזכירה מודעות לכך ואוכפות את גביית התשלומים כנדרש.

תשלום ארנונה מים וביוב – משלם לעירייה כנדרש.

טופס בקרה של המנהלת – מולא ע"י המנהלת ב- 18/10/09 ונשלח לממונה על הנכסים.

הטופס לא נבדק ע"י "הממונה".

שם הנכס: מזנון בביה"ס המר

שם הזכייין: זינו מסעוד + זכריה שושי – זכייין חדש.

חווה - מ- 30/6/09 – 30/6/2010. אופציה להארכה ל- 3 תקופות נוספות של 12 חודש כול פעם. לא בוצעה מסירת הנכס לזכייין על פי הנוהל והטפסים שהוכנו בעירייה לנושא זה. לא

יצאה הודעה מסודרת לבעלי התפקידים בעירייה על כניסת זכייין חדש לנכס עירוני.

לדברי הממונה על המכרזים בחברת חוף בת ים, היא לא ביצעה כלל הליך מסירה של המזנון לזכייין מאחר שהזכייין לא הגיש לה את המסמכים המתחייבים, ומנהל ביה"ס על דעת עצמו נתן אישור לזכייין להיכנס ולהפעיל את המזנון מבלי ליידע אותה.

כתוצאה מכך כול הליך המסירה והגשת המסמכים הנלווים השתבש וגם תשלומי הזכייין לא בוצעו כנדרש.

הביקורת שואלת בתמיהה היכן היו עד היום הממונה על הנכסים בעירייה והממונה על המכרזים שנתנו להליך שכזה להתנהל מבלי להיות ערניים ולהסדיר אותו כנדרש ?

הפעלת מזנונים בנכסים עירוניים

ערבות לחוזה: 10,000 ₪. ניתנה עד 21/7/2010.

ביטוח: אין עותק מפוליסת הביטוח בתיק הנכס. זו הוגשה לממונה על המכרזים רק במחצית נובמבר 09.

רישיון לעסק: הוגשה בקשה לרישיון לעסק על ידי זכריה יעקב וזכריה שושי ב- 4/11/09. הבקשה בהליכי אישור.

דמי שכירות: 4,000 ₪ לשנה + הצמדה. הזכיון לא שילם וגם אף אחד לא דרש זאת ממנו ומסתבר כי הוא ביצע שיפוצים שונים בנכס בהסכמה ובאישור מנהל בית הספר תמורת הבטחה שהדבר יקוזז מתשלומי השכירות.

תשלומי ארנונה מים וביוב - יחוייב הזכיון החדש כמו כול שוכר אחר.

טופס בקרה של המנהלת - לא נדרש- זכיון חדש.

שם הנכס: מזנון ביה"ס בית וגן

מופעל מזנון באופן בלתי חוקי על ידי "פולש" במשך 3 השנים האחרונות, שנכנס לביה"ס בהסכמת מנהלת ביה"ס הקודמת.

אין כול הסכם בין "הפולש" – יחזקאל סופר לבין העירייה והוא אינו משלם דמי שכירות עבור הפעלת המקום. המזנון מופעל ללא כול פיקוח.

העירייה פרסמה מכרז פומבי פעמיים במהלך 09 ולא התקבלו הצעות ראויות למכרז. הנושא הובא למועצת העיר שנתנה את אישורה לקיים משא ומתן לבחירת זכיון להפעלת הקיוסק.

רישיון עסק - לא ניתן להוציא רישיון לעסק בהעדר הסכם הפעלה עם העירייה. המחלקה לרישוי עסקים הגישה נגד מפעיל המזנון כתב אישום במאי 2007 בגין הפעלת עסק ללא רישיון. התיק נדון בבית המשפט ועד היום לא התקבלה החלטה להוצאת צו סגירה למקום או פינוי הפולש הבלתי חוקי, זאת מאחר שהנתבע (מר חזי סופר) מתחמק מהופעה לדיונים בבית המשפט.

לאחרונה, במהלך הדיונים, טען סנגורו של הנתבע כי הנ"ל אינו שפוי ואינו כשיר לעמוד לדין, וזאת בשעה שהוא מפעיל מזנון בביה"ס לבנות.

התובעת בעירייה דרשה וקיבלה את חוות הדעת הפסיכיאטרית, ועל בסיסה ביקשה מהממונים עליה אישור להגיש בקשה להוצאת צו סגירה לעסק על פי סעיף 17 לחוק רישוי

עסקים. המשך הדיון בבית המשפט נקבע ל- 10/1/2010.

הפעלת מזנונים בנכסים עירוניים

מנהל אגף החינוך בעירייה "התעורר" לפתע ונזכר להסב את תשומת הלב של גורמי העירייה השונים העוסקים בנושא כי העדר רישיון עסק למזנון בית הספר עלול לגרום לאי קבלת רישיון משרד החינוך לבית הספר, שמשמעותו הפסקת ההקצבות הכספיות של משרד החינוך לבית-הספר, הקצבות כספיות במיליוני שקלים לשנה.

שם הנכס: מזנון היכל התרבות

מופעל על ידי החברה לתרבות פנאי וספורט.

המזנון - מופעל על ידי חניכי פרויקט נוער במצוקה של החברה.

רישיון לעסק - הוגשה בקשה. יש אישור של כול הגורמים, חסר רק אישור משטרת ישראל.

ניתן היתר זמני ב- 11/11/09. ההיתר הזמני הינו עד ל-1/1/2010.

שם הנכס: המזנון במכללת בת ים

מופעל על ידי החברה לתרבות פנאי וספורט.

המזנון מופעל על ידי חניכי פרויקט נוער במצוקה של החברה.

חוזה: אין חוזה התקשרות בין העירייה לחברה לתרבות פנאי וספורט לגבי הפעלת המזנון.

הוכנה טיוטת הסכם וזו תועבר לחברה ולעירייה לחתימה ואישור.

רישיון לעסק - הוגשה בקשה לרישיון לעסק. התקבלו כול האישורים. הבקשה לרישיון העסק

אושרה ב- 16/11/09.

דמי שכירות - אינם מחוייבים בתשלום.

שם הנכס: מזנון בבניין העירייה

שם הזכיון: "איתי שירותי מזון".

החוזה: תוקפו הסתיים בשנת 2005. העירייה פרסמה פעמיים מכרז פומבי חדש בשנת 2009, אולם לא היו הצעות למכרז. בעקבות החלטת המועצה ב- 29/10/09 צריך היה לנהל משא ומתן לבחירת זכיון חדש שלא באמצעות מכרז ועד כה טרם התבצע הליך בנדון ולא ברור כלל לביקורת מפי הממונה מי יהיה אחראי לביצוע המו"מ.

ערבות: 5,000 ₪. הוארכה עד 1/10/2010.

רישיון לעסק: הוסדר רישיון לעסק עד ל- 31/12/09. הוגשה בקשת חידוש רישיון והבקשה הועברה לתהליך חידוש הרישיון.

דמי שכירות: 300 ₪ לחודש מקוזזים מהתשלומים של העירייה לזכיון.

ארנונה ביוב ומים - פטור מתשלום.

הפעלת מזנונים בנכסים עירוניים

תאריך: א' ניסן תש"ע
16 מרץ 2010
סימוכין: הפעלת מזנונים
בנכסים עירוניים

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

הנדון: הפעלת מזנונים בנכסים עירוניים

1. כללי

מבקר העירייה ערך ביקורת מעקב בנושא הנדון. דוח הביקורת הועבר לממונה על נכסי העירייה והממונה על הנכסים בחברת חוף בת ים לקבלת התייחסותם. הדוח תוקן בעקבות הערותיהן והועבר למנכ"ל העירייה. בעקבות כך, זימן המנכ"ל ישיבה בראשותו, ב- 4/3/2010, עם מבקר העירייה, הממונה על הנכסים בחברת חוף בת ים והממונה על הנכסים בעירייה, במטרה לדון בממצאי הדוח ובאופן הסדרתם.

2. להלן סיכום הישיבה:

2.1. פיקוח על הפעלת המזנונים - מאחר שהפיקוח שמקיימות מנהלות בתי הספר על פעילות הזכיינים המפעילים את המזנונים בהתייחס לחוזה שנחתם איתם לקוייה מאוד, מחייב הדבר, שהממונה על נכסי העירייה תקיים פיקוח ובקרה מסודרים לפחות פעמיים בשנה ב- 5 בתי הספר שבהם פועלים מזנונים ותמלא את טופס הפיקוח שהכין המבקר, וזאת על מנת לוודא כי הזכייין מקיים את כול סעיפי החוזה איתו.

2.2. ניהול תיקי נכסים - הממונה על הנכסים בעירייה תנהל תיקייה מסודרת לכול הנכסים שבאחריותה, בה ירוכזו כול המסמכים משלב המכרז בהתנהלות השוטפת ועד לתאום ההתקשרות עם הזכייין. בתיק יישמרו כול המסמכים שהוכתבו על ידי המבקר, האמורים להיכלל בתיק הנכס. הממונה על הנכסים בעירייה תדווח סיום משימה זו עד ה- 1 במאי 2010.

2.3. מסירת נכס לזכייין חדש

2.3.1. מסירת נכס לזכייין חדש תתבצע רק על פי הנוהל שנקבע. הנכס יימסר על ידי הממונה על הנכסים בחברת חוף בת ים/הממונה על הנכסים בעירייה והחתמת הזכייין על טופס קבלת הנכס.

הפעלת מזנונים בנכסים עירוניים

2.3.2. הממונה על המכרזים בחברת חוף בת ים תיידע את כול בעלי התפקידים בעירייה על כניסתו של זכיין חדש להפעלת הנכס (המזנון) (מנהל מחלקת הכנסות, מנהל המחלקה לרישוי עסקים, מנהל מחלקת חשמל, מנהלת ענף שטרות).

2.3.3. הממונה על המכרזים בחברת חוף בת ים תוציא מכתב למנהל המוסד החינוכי על בחירת הזכיין החדש, ותיידע אותו כי חל עליו איסור לאפשר שימוש במזנון על ידי הזכיין כול עוד לא קיבל אישור לכך מהממונה על הנכסים בחברת חוף בת ים, וזאת רק לאחר שהזכיין ישלים את כול תהליכי החתימה על החוזה, ולפני שקיבל אישור מהמחלקה לרישוי עסקים על הגשת הבקשה לרישיון לעסק, ורק לאחר ביצוע ביקורת תברואה תקינה.

2.3.4. עד שלא יושלמו כול הליכים אלו, לא יקבל הזכיין את המפתח למזנון שאותו הוא אמור להפעיל ואישור להפעילו.

2.4. מכרז וחתימת חוזים

2.4.1. הממונה על הנכסים בחברת חוף בת ים תיידע את המנכ"ל בכול אותם המקרים שהליכי פרסום המכרז מתעכבים בגלל עיכוב בבדיקתם ואישורם על ידי הגורמים השונים בעירייה.

2.4.2. מכרז מזנון ביה"ס שז"ר - יש לסיים את הליכי בדיקת מסמכי המכרז ולפרסמו עד ה- 20 במרץ 2010.

2.4.3. מזנון ביה"ס בית וגן - הממונה על הנכסים בעירייה תסיים את הליכי החתימת מסמכי החוזה עם המפעילה כיום את המזנון על בסיס מחירי השכרת מזנון בית הספר המר.

יש לאסור כניסתו של המפעיל הקודם לשערי בית הספר.
יש לסיים את התהליך עד ה- 1 באפריל 2010 ולדווח למנכ"ל ול-ח"מ על סיום הליך החתימה על מסמכי החוזה וכול ההליכים האחרים המתבקשים, כגון: גביית שכ"ד, ערבויות לחוזה וכול'.

2.4.4. מזנון בית העירייה - הממונה על הנכסים בעירייה תסיים את החתימת שוכר המזנון על ההסכם. שכ"ד ייקבע על ידי הערכת שמאי. יש לסיים את התהליך עד ה- 1 באפריל 2010 ולדווח למנכ"ל ול-ח"מ.

2.4.5. מזנון מכללת בת ים - יש לסיים את הליך החתימה על החוזה עם מנכ"ל החברה לתרבות פנאי וספורט עד ה- 1 באפריל 2010.

2.5. פוליסות ביטוח - לדברי הממונה על הנכסים בעירייה, הושלמו בתיקי הנכסים שבאחריותה כול פוליסות הביטוח של שוכרי המזנונים.

2.6. דמי שכירות

2.6.1. בעת חידוש והארכת חוזי ההתקשרות עם הזכיינים יוכנס שינוי לחוזה, לפיו תשלומי דמי השכירות מהזכיין ייגבו על ידי העירייה.

הפעלת מזנונים בנכסים עירוניים

2.6.2. הזכיינים יוחתמו על ידי הממונה על הנכסים בעירייה על הוראת קבע לתשלום דמי השכירות לעירייה.

2.6.3. המבקר יבדוק ויסכם עם הגזבר את אופן העברת דמי השכירות שייגבו מהזכייין לבית הספר.

2.6.4. יש לוודא כי דמי השכירות ייגבו בצרוף ההצמדה למדד כמוכתב בחוזה.

2.7. השקעות בשיפוצי מזנונים

בכול עת שזכייין מעוניין להשקיע בשיפוץ המבנה/החדר המיועד עבור המזנון, יפנה הזכייין לממונה על הנכסים בעירייה בצרוף תכנית השיפוץ ויעביר לה אומדן עלויות. הנושא יועבר למנכ"ל לאישור ולהחלטה באם לאשר את השיפוץ המוצע והאם להפחית לזכייין את שכ"ד בעקבות השקעותיו בנכס.

החלטת המנכ"ל תתקבל לאחר חוות דעת שתינתן על ידי היועץ המשפטי לעניין דמי השכירות וחוות דעת מהנדס העירייה לאחר שבדק את התכניות ההנדסיות.

ב ב ר כ ה,

יגאל בן יהודה
מבקר העירייה

עותקים לידיעה: ראש העירייה
מ"מ ראש העירייה
סגן ראש העירייה

יב/עי