

נכסים מושכרים בחברת חוף בת-ים

כללי

1. חברת חוף בת-ים מפעילה באמצעות זכיינים חיצוניים ומשכירה חמישה נכסים המשמשים כמסעדות- מקומות לעריכת אירועים/מזנונים/קיוסקים.
2. בחירת הזכיינים נעשית במכרז פומבי שמפרסמת החברה, ולאחר הליך של בחינת הצעותיהם של הזכיינים ותהליך ההתמחרות הנערך ביניהם.
3. בעת הכנת מסמכי המכרז החדש למסעדת "על-גל", כשאלו הועברו לבדיקת המבקר, המבקר שם לב, כי במסמכי החוזה הישן באופן תמוה ביותר חל תשלום הארנונה על המשכירה, קרי: חברת חוף בת-ים, ובפועל השוכר אינו משלם מסי ארנונה, לפיכך, החליט המבקר לבדוק באופן יסודי את כל החוזים של הנכסים המושכרים על-ידי החברה ואת היבטי קיום החוזים שהזכיינים נדרשים לעמוד בהם.
4. ראוי לציין, כי הביקורת החלה בשלהי כהונתו של מנכ"ל החברה, מר ע.ש., שסיים במהלך תקופת הכנת הדוח את תפקידו בחברה. ממצאי הדוח אינם נוגעים אפוא לתקופת עבודתה של המנכ"לית החדשה של החברה, שנכנסה לתפקידה בחודש אפריל 2002.

5. תוכנית הביקורת

- 5.1. קיום סעיפים חוזיים - חתימה על חוזים, הארכת חוזים, כתבי ערבות, ביטוחים וכולי.
- 5.2. תשלומי דמי השכירות לחברת חוף בת-ים.
- 5.3. תשלומים לעירייה: ארנונה, מים וביוב ואגרת רישיון כסאות נוח.
- 5.4. תשלומים לחברת החשמל עבור צריכת החשמל.
- 5.5. רישוי העסקים של הנכסים הפועלים.

6. ממצאים עיקריים:

- 6.1. טיפולה של חברת חוף בת-ים בקיום הצד החוזי עם הזכיינים, המפעילים את נכסיה לצורכי מסעדות/מזנונים, נמצא לקוי ובלתי מסודר באופן בסיסי ושורשי. החברה התמקדה בטיפול בנושא אחד שעניין אותה בלבד - תשלום דמי השכירות עבור השימוש בנכסים. מאידך, פעילויות רבות שאותן היו צריכים להסדיר הן מנכ"ל החברה והן הזכיינים בתחום רישוי העסקים, הסדרת פוליסת ביטוח, כתבי ערבויות, תשלום לעירייה עבור מס ארנונה ואגרות מים וביוב, או תשלומים עבור צריכת החשמל או עבור אגרת כסאות נוח, טופלו בחלק קטן מהמקרים. כתוצאה מכך,

הפסידה העירייה הכנסות כספיות או, לחילופין, נשאה העירייה בתשלום ההוצאות הכספיות הכרוכות בהפעלת נכסים בנושאי צריכת המים והחשמל.

6.2. למנכ"ל החברה לא היו תשובות או מענה מסודר מדוע נושאים כה רבים לא הוסדרו או טופלו מול הזכיינים.

6.3. גם בעיריית בת-ים "נרדמו בשמירה" ולא שמו לב לכך שקיימים נכסים המושכרים על-ידי חברת חוף בת-ים והם אינם משלמים כנדרש את מסי העירייה: ארנונה, מים, ביוב או תשלום עבור אגרת כסאות הנוח, כנדרש. המדובר הן באגף הכספים של העירייה והן הממונה על נכסי העירייה, המשמשת גם כמזכירת חברת חוף בת-ים.

7. הנכסים המושכרים

7.1. כאמור, מפעילה החברה סך הכל חמישה נכסים, המשמשים כמסעדות ואולמות אירועים/מזנונים/קיוסקים. שלושה מתוכם נבנו והוקמו כמסעדות ומקום לעריכת אירועים: "המרפסת", "על-גל" ומסעדת הקאנטרי, מזנון הבריחוף וקיוסק אחד באצטדיון הכדורגל.

7.2. מזנון ואולם ריקודים בקאנטרי בת-ים - המבנה הוקם במהלך שנת 2000 ומופעל החל מחודש פברואר 2001. הזכייין נבחר על-ידי ועדת המכרזים של החברה לאחר מכרז פומבי והיה אמור להפעיל את הנכס מחודש מאי 2000. אולם, הפעלת המקום נדחתה מאחר שהחברה לא סיימה את בנייתו במועד שסוכם בחוזה, אלא לאחר כחצי שנה. בניית הנכס והפעלתו מלווים בכשלים רבים בתחום הבנייה, בתחום ההתקשרות החוזית עם הזכייין והן ביכולת להוציא רישיון עסק לנכס.

7.3. מסעדה ומקום לעריכת אירועים - "המרפסת" - המבנה פועל כבר שנים רבות בחוף ימה של בת-ים. במהלך שנת 2000 שופץ המקום והורחב באופן יסודי ופתיחתו מחדש נעשתה בחודש מאי 2000. כזכייין נבחרה חברת "איתי - שירותי מזון", שזכתה במכרז להפעלת המקום, החל ב- 1/1/78 ועד ה- 30/1/2002. במהלך 2001 שופץ המקום וחוזו של המפעיל הוארך עד ל- 1/5/2005.

7.4. מסעדה ומקום לעריכת אירועים - "על-גל" - המבנה פועל כבר שנים רבות בחוף ימה של בת-ים, בחלק הדרומי של החוף לדוגמה. הזכייין שנבחר להפעיל את המקום זכה במכרז, החל ב- 1/1/97 ועד 30/10/2001. החוזה הוארך בחודשיים עד לפרסום מכרז פומבי חדש להפעלת המקום. בחודש ינואר 2002, פרסמה החברה מכרז פומבי חדש ונבחר זכייין חדש.

7.5. מזנון ה-"בריחוף" - המקום פועל כבר שנים רבות, אולם רק בתקופת חודשי הקיץ מאי-אוקטובר. הזכייין שמפעיל את המקום נבחר במכרז והפעיל את המקום מ-

15/6/99 עד 30/10/2001.

לקראת עונת הרחצה 2002, תפרסם החברה מכרז פומבי לבחירת זכיון חדש להפעלת המזנון.

7.6. קיוסק באצטדיון הכדורגל - המקום פועל שנים רבות, אולם רק בימי שבת, כשקיימות תחרויות ספורט באצטדיון. הזכיון זכה במכרז להפעלת המקום. חוזה נחתם ב- 1/9/99 למשך ארבע שנים. בקיץ זה, אוגוסט 2002, מסתיים החוזה עימו.

פרוט ממצאי הביקורת:

8. חתימה על חוזים

8.1. לאחר בחירת הזכיון, צריך היה המנכ"ל לפעול ולחייב כל אחד מהזכיינים במכרז לבייל את החוזה ולחתום עליו, ולהחתים את החוזה וגם על-ידי בעלי התפקידים בחברה: המנכ"ל ו-יו"ר הוועד המנהל או יו"ר מועצת המנהלים. הביקורת מצאה, כי רק חוזה אחד מתוך ה-חמישה היה מבויל כנדרש, ורק חלק מהחוזים היו חתומים באופן מלא ומסודר על-ידי הזכיון ובעלי התפקידים בחברה עם ציון תאריכי חתימתם על החוזים. במרבית החוזים חתם המנכ"ל בלבד בשם החברה, ללא תאריך וללא חתימה נוספת של יו"ר הוועד המנהל/יו"ר מועצת המנהלים של החברה.

8.2. ראוי לציין, כי עד לפני כשנה לא נהגה חברת חוף בת-ים להעביר לבדיקת המבקר את המכרזים/החוזים שהיא מפרסמת לבחירת זכיינים כשם שנהוג בעיריית בת-ים. כתוצאה מכך מצאה הביקורת במכרזים האחרונים שהועברו לבדיקתה נוסחים והגדרות בלתי מסודרות, שאיפשרו בחלק מהחוזים לזכיינים להתחמק מתשלום מסודר של מסי ארנונה או תשלומי מים, ביוב וחשמל.

8.3. בחודש ספטמבר 2001, פנתה החברה השוכרת את המרפסת למנכ"ל חברת חוף בת-ים בבקשה, כי חוזה השכירות יועבר על שם חברה מפעילה אחרת, וזאת ללא כל הסבר. המנכ"ל לא בירר את הנושא עד תום והפנה את הנושא ליועץ המשפטי, מבלי ששוחח איתו או זימן פגישה להסדרת החתימה. בפועל הסתבר לביקורת, כי חברה חדשה בשם אור דור שירותי מזון מפעילה את המרפסת, מבלי שקיים הסכם חוזה בינה לבין חברת חוף בת-ים והיא זו ששילמה בפועל את תשלומי השכירות לשנת 2002.

9. ההתחייבויות החוזיות

9.1. בכל אחד מהחוזים של השכרת הנכסים המוזכרים, נכללים סעיפי תשלום הקשורים לתשלומי דמי השכירות, תשלומי ארנונה, מים, ביוב, חשמל ואגרת כסאות נוח והתחייבויות נוספות הקשורות לקיום החוזה, כגון: ביטוח, כתבי ערבות והוצאת תעודת רישיון לעסק, כמפורט בטבלה:

| הנושא | מזנון ואולם ריקודים בקאנטרי | מסעדת "המרפסת" | מסעדת "על-גל" (1) | מזנון "הבריחוף" (2) | קיוסק באצטדיון |
|----------------|---|--|---|---|--|
| תקופת השכירות | 1/4/00-1/4/03 | 1/1/98-1/5/05 | 4/12/96-30/1/02 | 15/6/99-30/10/99 ניתן להאריך עד 30/10/01 | 1/9/99-31/8/01 ניתן להאריך עד 31/8/02 |
| הזכיון | בן-חמו | איתי שירותי מזון | דואק משה | בן-חמו | יונה מנשה |
| כתב ערבות | 20,000 ש"ח | 150,000 ש"ח | 75,000 ש"ח | 120% מסך כל דמי השכירות (24,720 ש"ח) | 5,000 ש"ח |
| דמי שכירות | 140,000 ש"ח (כולל מע"מ) במעמד חתימת החוזה | \$ 63,000 עד 1/1/2001, צמוד למדד נוב' 1997 פחות 20% השתתפות בשיפוץ | \$ 53,000 (כולל מע"מ) 4 ב- תשלומים | 20,600 ש"ח (כולל מע"מ) ב- מראש ב-1/3/01, צמוד למדד אפריל 1999 | \$ 9,600 (לא כולל מע"מ), ב-4 תשלומים שווים |
| תשלום ארנונה | תשלום ארנונה לעיריית בת-ים | תשלום ארנונה יחול על השוכר, לרבות תשלומים לעיריית בת-ים | המשכירה תישא בתשלום הארנונה | השוכר ישלם את הארנונה לעיריית בת-ים | החוזה אינו עוסק בנושא |
| מים וביוב | תשלומי מים וביוב לעירייה יחולו על השוכר | תשלומי מים וביוב על השוכר יחולו על השוכר | תשלומי מים וביוב יחולו על השוכר | תשלומי אגרות מים לעיריית בת-ים יחולו על השוכר | תשלום הוצאות צריכת המים יחולו על השוכר |
| חשמל | על השוכר יחולו תשלומי צריכת החשמל כפי לחברת החשמל | על השוכר יחולו תשלומי צריכת החשמל | על השוכר יחולו תשלומי צריכת החשמל | על השוכר יחולו תשלומי צריכת החשמל | - |
| אגרת כסאות נוח | --- | --- | אגרת הצבת כסאות נוח לעיריית בת-ים תחול על המשכירה | --- | --- |
| ביטוחים | השוכר יבטח ביטוח צד ג' | כני"ל לא קיים | כני"ל היה | כני"ל לא קיים | כני"ל לא קיים |

| הנושא | מזנון ואולם ריקודים בקאנטרי | מסעדת "המרפסת" | מסעדת "על-גל" (1) | מזנון "הבריחוף" (2) | קיוסק באצטדיון |
|--------------|---|--|---|--|---|
| | את החברה כנהנית | | | | |
| רישוי העסקים | השוכר מתחייב לפעול לקבלת כל הרשיונות הנדרשים כדי לנהל את העסק | השוכר אחראי להוצאת כל היתר וכל רשיון הדרוש כדי לקיים את הפעילות שלמטרתה הושכר המושכר | השוכר אחראי להוצאת ההיתרים הנדרשים על-פי חוק רישוי העסקים | השוכר מתחייב לפעול לקבלת כל הרשיונות הדרושים על-פי החוק כדי לנהל את העסק | השוכר מתחייב לפעול ולקבל את כל הרשיונות הדרושים על-פי החוק כדי לנהל את העסק |

(1) החל מחודש פברואר 2002, מושכר הנכס לזכיין חדש - בן-חמו

(2) בחודש אפריל 2002, פרסמה החברה מכרז חדש להפעלת המזנון.

10. הביקורת בדקה את אופן ביצוע סעיפי ההתחייבות השונים של הזכיינים כלפי החברה ועיריית בת-ים בנושא התשלומים, כתבי ערבויות וביטוחים, ולהלן ממצאיה:

10.1. כתבי ערבויות

10.1.1. בכל אחד מהחוזים נדרש הזכייין להפקיד כתב ערבות לביצוע סעיפי החוזה השונים ולאבטחת תשלומי השכירות ותשלומים אחרים המגיעים לחברה ולעירייה, כמפורט בטבלה בסעיף 9.

10.1.2. נמצא, כי רק בשלושה מהנכסים דאגה החברה לקבל כתבי ערבויות מסודרים ובסכום שנקבע בחוזה: מסעדת "המרפסת", מסעדת "על-גל" והקיוסק שבאצטדיון.

10.1.3. למזנון "הבריחוף" הופקד כתב ערבות, אולם בסכום הנמוך מהמוגדר בחוזה (20,000 ש"ח לעומת 24,720 ש"ח שנדרש בחוזה).

10.1.4. למסעדה ולאולם הריקודים בקאנטרי לא הופקד עד היום כתב ערבות, וזאת מהסיבה שהחברה לא עמדה בהתחייבותה כלפי הזכייין ולא מסרה את המבנה במועד שנקבע בחוזה. כמו-כן, לא השלימה החברה את בניית המבנה כהלכה והדבר מונע את הוצאת האישורים הנדרשים לרישיון העסק.

10.1.5. כתבי הערבויות נמסרים על-ידי הזכיינים לחברה וזו מפקידה אותם למשמרת בגזברות עיריית בת-ים לאחר רישומם המסודר.

10.2 חוזים ברי-תוקף

10.2.1 בשלושה מהחוזים: מסעדת "על-גל", "המרפסת" והמזנון ואולם הריקודים, החוזה שנחתם עם הזכיינים היה לתקופה ארוכה של מספר שנים, כמפורט בטבלה שבסעיף 9. כתוצאה מהשיפוצים שבוצעו במסעדת "המרפסת" מכספו של הזכייין, הוארך החוזה איתו עד לחודש מאי 2005.

10.2.2 בשניים מהחוזים: הקיוסק שבאצטדיון ומזנון "הבריוף", החוזה עם הזכייין היה לשנה אחת עם אפשרות הארכה. החברה לא דאגה עם סיום תקופת החוזה של השנה הראשונה לחתום על הסכם הארכה מסודר עם הזכייין והתייחסה לכל מכלול התקופה כמקשה אחת.

10.3 ביטוחים

10.3.1 בכל החוזים נדרשים הזכיינים לבטח את עצמם, עובדיהם ושלוחיהם בביטוח צד ג' ולרשום את עיריית בת-ים ואת חברת חוף בת-ים כנהנות נוספות.

10.3.2 החברה לא פעלה לקבל עותק מפוליסת הביטוח הני"ל ולבדוק את קיום סעיף חשוב זה בחוזה, וזאת בכדי להימנע ממצב אפשרי של תביעות משפטיות של אזרחים המשתמשים בשירותי מסעדות/מזנונים אלו.

10.4 תשלומי דמי השכירות

בכל אחד מהחוזים נדרש הזכייין לשלם לחברה דמי שכירות, כמפורט בטבלה שבסעיף 9.

10.4.1 המזנון ואולם האירועים בקאנטרי

(1) השוכר שילם במעמד חתימת החוזה באפריל 2000, 140,400 ש"ח, ב- שישה תשלומים, למרות שהנכס נמסר לו להפעלה רק בראשית 2001.

(2) לאור זאת, נערכה ישיבה עם היועץ המשפטי של החברה וסוכם, כי התשלום שניתן יהיה למעשה עבור שנת 2001 ואילו לשנת 2000 ישלם השוכר על-פי המחיר ששילם על המזנון הישן 40,000 ש"ח.

(3) באוגוסט 2001 שילם השוכר 40,000 ש"ח לחברה.

10.4.2 מסעדת "על-גל"

(1) הזכייין היה אמור לשלם לחברה 53,000 דולר לשנה, ב-ארבעה תשלומים.

(2) בבדיקת תשלום השוכר נמצא, כי לשנת 2001 שילם השוכר ארבעה תשלומים של 13,250 דולר כל אחד, בתאריכים 8/12/00, 20/3/01, 26/6/01 ו- 4/10/01, סך הכל 226,641 ש"ח (כולל המע"מ).

(3) כמו-כן, שילם השוכר עבור השימוש בנכס בחודש ינואר 2002, 3,500 דולר - 15,155 ש"ח, וזאת עד לבחירת הזכייין החדש במכרז שערכה החברה.

10.4.3. מסעדת "המרפסת"

(1) הזכייין חתם על החוזה עם החברה לתקופת שכירות של כ-חמש שנים מ- 1/1/98 עד ל- 30/11/2002.

(2) על- פי החוזה, אמור הזכייין לשלם לחברה 63,000 דולר לשנה בתוספת הפרשי הצמדה למדד של חודש נובמבר 1997, כשכל התשלום הינו אחד ואמור להתבצע עד ה- 1 בינואר של כל אחת מהשנים.

(3) בראשית שנת 2000, פעל היזם לבנות, לשפץ ולהרחיב את המסעדה, ועל כן נחתם איתו חוזה נוסף בפברואר 2000 שלפיו, כל עלויות הבנייה יחולו על היזם, ובתמורה לכך הפחיתה החברה את דמי השכירות ב- 20% כחלק של השתתפות החברה בבנייה, וזאת לתקופה שבין 1/6/2000 ועד ל- 15/6/2003. כמו-כן, הוארך חוזה השכירות איתו ב-ארבע שנים ו- 11 חודשים מיום 1/6/2000, כלומר עד ה- 1/5/2005.

(4) עוד נקבע, כי באם יהרוס היזם את מבנה המלתחות המסומן בתוכנית, יקוזזו מדמי השכירות עד 55,000 ש"ח לפי קבלות בהשתתפות החברה בהריסה.

(5) מבדיקת תשלומי השוכר לחברה עולה, כי התשלומים ששולמו לחברה היו מופחתים כל העת וכבר מ- 1/1/98 שילם השוכר לא יותר מאשר 50,400 דולר בלבד ולא 63,000 דולר על-פי החוזה, וזאת על-פי שער הדולר ביום התשלום. התשלומים שולמו בתחילת השנה כנדרש.

(6) מהתשלום לשנת 2001 קיזז השוכר ובהסכמת מנכ"ל החברה 55,000 ש"ח, תוך הצגת חשבונית כללית וסתמית על 70,000 ש"ח, ללא כל פירוט. אף גורם הנדסי בעירייה או מנכ"ל החברה אישרו שאכן ההריסה בוצעה כנדרש ושלא כן הוצגו עבודות הנדסיות בהיקף כספי זה.

(7) מנכ"ל החברה פנה לשוכר מדי שנה להקדים את תשלומיו לחברה ובתמורה לכך הפחית לו בתשלומיו. לדוגמה: לשנת 2000 הופחתו 5% מהתשלום בתמורה לכך שהתשלום הוקדם ל- 9/10/99, הפחתה של 10,224 ש"ח, ריבית מאד משמעותית תמורת ההקדמה של 40 יום בתשלום.

דבר דומה התרחש לקראת שנת 2001. התשלום הוקדם ל- 5/12/00

ובתמורה לכך הפחיתה החברה את התשלום בסך 1.3% (עבור 24 יום) - הפחתה של 1,000 ש"ח מהתשלום.

(8) גם לשנת 2002 פנה המנכ"ל לשוכר להקדים את תשלומיו. התשלום הוקדם ל- 4/11/01 ובתמורה לכך קוזז התשלום מהשוכר ב- 4.2% (ריבית ל- 58 יום), סך הכל הפחתה של 4,367 ש"ח בתשלום. אף אחד מסכומים אלו של קיזוזי תשלום לא הובא לידיעה ולאישור של הוועד המנהל של החברה או לבעלי התפקידים בחברה.

(9) סך הכל שילם השוכר לחברה בשנת 2001 172,769 ש"ח כולל מע"מ. סכום זה כלל כאמור את הקיזוז בסך 55,000 ש"ח וקוזזו תשלומי ריבית ליזם. על-פי חישובים שהביקורת עשתה, צריך היה גם במצב הנתון לשלם סך הכל 238,230 ש"ח פחות 55,000 ש"ח קיזוזים מאושרים. סך הכל 182,230 ש"ח ולא כפי ששולם בפועל 172,769 ש"ח.

(10) לקראת תשלומי שנת 2002, התקיימה ישיבה ב- 27/11/01 בין המנכ"ל לשוכר. בישיבה זו דרש היזם, כי לאור עלויות הפיתוח שבוצעו סביב המרפסת והשקעות בסך 70,000 ש"ח, קיבל הבטחה ממנכ"ל העירייה על כך שסכום זה יוחזר לו ויקוזז בהדרגה מהתשלומים.

(11) המנכ"ל פנה למר אלי יריב, יו"ר הוועד המנהל והנ"ל התנגד לקיזוז תשלום כלשהו ודרש, כי הנושא יובא לדיון בוועד המנהל. למרות זאת, הפחית המנכ"ל על דעתו וללא קבלת אישור 30,000 ש"ח מהתשלום, תוך ציון העובדה, שהוא ביקר במרפסת וראה שבוצעו עבודות פיתוח שאין הוא יכול להעריך את עלותן.

(12) בבדיקת התשלומים נמצא, כי המנכ"ל הפחית בפועל שני תשלומים בסך של 30,000 ש"ח ובנוסף לכך שילם לשוכר מ.ע.מ על סכום זה.

(13) מיותר לציין, שגם קיזוזי תשלומים אלו לא הובאו לדיון ולאישור הוועד המנהל, למרות ש-יו"ר הוועד המנהל אסר על המנכ"ל לבצע קיזוזים אלו!

(14) לדברי מזכירת מנכ"לית החברה, פנה לאחרונה היזם פעם נוספת לחברה וביקש שוב לקזז מתשלומיו סכומי כסף נוספים, וזאת לדבריו לאור ההבטחות שניתנו לו בעבר על-ידי גורמים שונים בעירייה.

10.4.4. מזנון ה-"בריחוף"

(1) הזכייין אמור על-פי החוזה לשלם לחברה 20,600 ש"ח בתחילת השנה, צמוד למדד אפריל 1999.

(2) מבדיקת החשבון ששילם השוכר נמצא, כי החשבון שולם ב-שלושה תשלומים: ב- 7/5/01 - 10,000 ש"ח, ב- 13/5/01 - 9,000 ש"ח וב- 21/6/01 - 5,825 ש"ח, סך הכל 24,825 ש"ח.

(3) לקראת עונת הרחצה 2002, תפרסם החברה מכרז חדש לבחירת הזכייין שיפעיל את המזנון.

10.4.5. הקיוסק באצטדיון

(1) על-פי החוזה, אמור השוכר לשלם לחברה 9,600 דולר, 800 דולר לחודש, ב-ארבעה תשלומים שווים.

(2) בבדיקת אופן התשלומים נמצא, כי השוכר שילם שישה תשלומים כדלקמן:

ב-7/11/00 - 800 דולר - 3,845 ש"ח עבור ינואר 2000

ב-22/11/00 - 800 דולר - 3,845 ש"ח עבור פברואר 2000

ב-1/3/01 - 2,400 דולר - 11,633 ש"ח עבור מרץ-אפריל-מאי 2000

ב-3/5/01 - 2,400 דולר - 11,636 ש"ח עבור יוני-יולי-אוג' 2000

ב-14/10/01 - 800 דולר - 4,043 ש"ח עבור נובמבר 2000

ב-2/12/01 - 800 דולר - 3,962 ש"ח עבור דצמבר 2000

סך הכל שילם השוכר 8,000 דולר - 38,964 ש"ח.

(3) מנכ"ל החברה קיזז לשוכר 1,600 דולר, וזאת כתוצאה מהשיפוצים שבוצעו במגרש באצטדיון ובמגרשי האימונים.

(4) שינוי ההסכם לא הובא לידיעת הוועד המנהל ולאישורו.

10.5. לסיכום:

10.5.1. החברה הקפידה לגבות את כל תשלומי דמי השכירות מהזכיינים השוכרים את נכסיה, וזאת על-פי ההסכם שנחתם איתם.

10.5.2. מנכ"ל החברה דרש הקדמות תשלומים מחלק מהשוכרים תמורת מתן הנחות בתשלום, וזאת עקב בעיות בתזרים מזומנים בחברה. אישורים והסכמים אלו לא הובאו לאישור הוועד המנהל של החברה, כמו שלא הובא לאישור קיזוז התשלומים לשוכר באצטדיון.

10.6. תשלומי הארנונה, המים והביוב

10.6.1. כמו כל נכס המופעל בעיר, עיריית בת-ים אמורה לגבות תשלום ארנונה מהנכס והן אגרה עבור שימוש במים וביוב. בבדיקת החוזים מעלה, כי בחלקם נושא התשלום של מסי הארנונה ואגרות המים והביוב לעיריית בת-ים לא הוגדר באופן שאיפשר לעירייה לגבות את התשלום ישירות מהשוכר. לדוגמה: במסעדת "על-גל".

- 10.6.2. חברת חוף בת-ים לא העבירה את חוזי השכירות עם הזכיינים לידי עיריית בת-ים - מחלקת ההכנסות ולא יידעה אותם בנושא תשלומי הארנונה, המים והביוב. לדוגמה: מנהל מחלקת ההכנסות טען, שלא ידע על מזנון "הבריחוף", על קיוסק האצטדיון ועל המזנון ואולם הריקודים בקאנטרי ולכן לא טרח לגבות מהם תשלומי ארנונה, מים וביוב.
- 10.6.3. מבקר העירייה העביר למנהל מחלקת ההכנסות עותק מחוזה השכירות של מסעדת הקאנטרי וביקשו לפעול באופן דחוף להסדרת הנושא. נשלחו מודדים לבדוק את שטחי הנכס ובעקבות זאת הוצאה שומה והדעת חיוב לתשלומים אלו.
- 10.6.4. פעולה דומה תיעשה עם פתיחת עונת הרחצה ופתיחת "הבריחוף" ובחירת זכייין חדש להפעלת המזנון במקום.
- 10.6.5. מסעדות "המרפסת" ו-"על גל" מחוייבות בתשלומי ארנונה על-ידי העירייה. נכסים אלו צברו חובות. לדברי מנהל מחלקת ההכנסות, הסדירו הזכיינים את חובותיהם לעירייה בגין תשלומים אלו.
- 10.6.6. בחלק מהנכסים אין מותקן שעון מים נפרד (המזנון ואולם הריקודים בקאנטרי, מזנון "הבריחוף", קיוסק האצטדיון) ועד אשר לא יותקן בהם שעון נפרד, הזכייין ימשיך להשתמש באופן חופשי במים על חשבון החברה והעירייה.
- 10.6.7. מנכ"לית החברה נתבקשה לפעול ביחד עם מנהלת מחלקת המים להתקין מוני מים נפרדים לנכסים אלו בכדי שניתן יהיה לחייבם בתשלום עבור הצריכה.

10.7. תשלומי חשמל

- 10.7.1. בכל החוזים מתחייב הזכייין לשלם את תשלומי אגרות צריכות החשמל המשתלמים לחיברת חשמל.
- הביקורת מצאה, כי רק בשני נכסים: "המרפסת" ו-"על-גל" מותקנים שעוני חשמל נפרדים והזכיינים משלמים את תשלומי החשמל ישירות לחברת החשמל.
- 10.7.2. בנכסים האחרים: מזנון ואולם הריקודים בקאנטרי, קיוסק האצטדיון ומזנון "הבריחוף", אין מותקנים שעוני חשמל נפרדים. החשמל במבנים אלו מחובר

לרשת החשמל של אתר החברה ולפיכך החברה או העירייה נושאים בתשלומי הוצאות חשמל אלו ולא הזכייין.

מנכ"ל החברה לא פעל להסדרת הנושא הן בהתקנת מוני חשמל עצמאיים או בחישוב אומדן של צריכת חשמל וחיובם היחסי של הזכיינים בצריכת החשמל, ולמעשה, בפועל ניתן להם פטור מתשלומים אלו.

10.8. תשלום עבור היתר להצבת כסאות מרגוע

10.8.1. כמו כל קיוסק/מזנון הפועל בשפת הים, צריכה היתה עיריית בת-ים לגבות תשלום עבור אגרת כסאות נוח ממסעדת "על-גל".

10.8.2. מנכ"ל החברה הכניס בחוזה סעיף, כי התשלום עבור אגרת כסאות נוח ישולם על-ידי המשכירה - חברת חוף בת-ים !

10.8.3. מנהל אגף חזות העיר פנה בחודש יולי 2001 למנכ"ל החברה וביקשו להסדיר את התשלום עבור אגרת הצבת כסאות הנוח בסך של כ- 21,000 ש"ח, אולם המנכ"ל לא התייחס כלל לפנייתו.

10.8.4. ב- 28 באוגוסט 2001, פנה מנהל אגף חזות העיר לגזבר באותו נושא וביקשו לקזז מסכום ההעברות הכספיות של עיריית בת-ים לחברה את הסכום שבו מחוייבת החברה עבור אגרת כסאות הנוח, אולם דבר לא נעשה בנושא, וזאת בשל מצבה הכספי של החברה.

10.8.5. לאחר בחירת הזכייין החדש למסעדת "על-גל" ולאור התיקון של סעיף זה בחוזה, לקראת עונת הרחצה 2002, שלח מנהל אגף חזות העיר הודעת חיוב ישירות לזכייין.

11. רישוי העסקים

11.1. על-פי חוק רישוי העסקים, מחוייבות הפעילויות המתנהלות בנכסים ברישיון לעסק בכל החוזים עליהם חתמו הזכיינים, נמצא סעיף בחוזה המחייב זאת, כדלקמן:
"שמירת דינים והוראות" - השוכר מתחייב לפעול ולקבל את הרישיונות הדרושים לפי כל דין כדי לנהל את העסק ולקיים את כל הפעילות שלמטרתה הושכר הנכס.

11.2. הביקורת בדקה את אופן ביצוע פעילות זו על-ידי השוכרים. יודגש, כי החוזה מחייב את השוכרים לפעול באופן עצמאי מול המחלקה לרישוי העסקים להוצאת הרישיון הנדרש, אולם יחד עם זאת, אין הדבר פוטר את חברת חוף בת-ים כמשכירת הנכסים לשחרר עצמה מכל מחוייבות או אחריות ולאכוף את ביצועו של סעיף חשוב זה בחוזה, בדומה לבדיקת ביצועם של יתר הסעיפים שבחוזה.

11.3. המזנון ואולם הריקודים בקאנטרי

המקום מחוייב רישיון עסק לשתי פעילויות: האחת לפעילות המזנון והשנייה לעריכת מופעים באולם הריקודים. השוכר הגיש בקשה ב- 29/3/01, אולם עד היום לא הוצא רישיון לעסק מכמה סיבות. היה ניסיון להגיש בקשה לרישיון לעסק למסעדה בניגוד להיתר הבנייה, אולם גם כשהוגשה בקשה מתוקנת, נתגלתה בעיה הקשורה לבטיחות כיבוי אש. אין אישור של איגוד ערים לכבאות, מאחר שכיסוי המבנה אינו עשוי מחומרים שאינם חסיני אש. מעבר לכך, בסיוור שערכו במקום פקחי המחלקה לרישוי העסקים נתגלה, כי בפועל פועלת במקום מסעדה לכל דבר ועניין ולא מזנון כפי שנדרש.

11.4. מסעדת "המרפסת"

מאז השיפוץ היסודי שערכה המסעדה בחודש מאי 2000, פועל המקום ללא רישיון לעסק. החברה השוכרת "איתי שירותי מזון" הגישה בקשה ב- 29/3/2001. מאחר והשוכרת לא פעלה להסדרת הליקויים שנתגלו והתנאים שנדרשו מאגף ההנדסה ומכיבוי אש, הגישה נגדם המחלקה לרישוי העסקים ב- 11/9/01 תביעה משפטית. ב- 3/1/02 נערך דיון בעניינם בבית-המשפט והוצא צו סגירה למקום, ורק אז החלו לפעול הזכיינים באופן מסודר להסדרת הרישיון. נכון לחודש ינואר 2002, התקבלו כל האישורים הנדרשים לרישיון עסק מאגף ההנדסה וכיבוי אש, אולם חסר עדיין אישור ממשרד הבריאות והדבר מעכב את הוצאת הרישיון הנדרש.

11.5. מסעדת "על-גל"

המקום פעל עם רישיון לעסק עד ל- 31/12/99. לאחר שתוקפו של הרישיון פג, הוגשה בקשה חדשה לחידוש הרישיון בתאריך 23/9/99. עד היום לא הוסדר הרישיון, מאחר שהשוכרים לא מילאו אחר הדרישות ותנאי כיבוי האש.

בינואר 2002, הסתיימה תקופת השכירות של השוכרים. החברה פרסמה מכרז חדש להפעלת המקום ונבחר זכיון חדש שיצטרך להתחיל מחדש את תהליך הבקשה להוצאת רישיון לעסק.

11.6. מזנון "הבריחוף"

לא טופל כלל בהוצאת רישיון לעסק וגם מחלקת רישוי העסקים לא ידעה על פעילות מזנון זה, ולפיכך לא אכפה את תיק רישוי העסקים לגביו.

11.7. קיוסק אצטדיון הכדורגל

בדומה לנאמר לגבי מזנון "הבריחוף".

11.8. חברת חוף בת-ים לא דאגה ליידע את המחלקה לרישוי העסקים בנכסים שאותם הינה משכירה לזכיינים או בעת שהתחלפו הזכיינים המשכירים. כמו-כן לא היתה מעורבת כלל בזרז ובקידום הטיפול בהסדרת הרישיונות לעסק.

12. טיפול משפטי כנגד הזכיינים

- המחלקה לרישוי העסקים פועלת באמצעים משפטיים כשם שהחוק מחייב אותה לפעול.
- 12.1. המזנון ואולם הריקודים בקאנטרי - ניתנה התראה לפני הגשת כתב אישום ב-2 בינואר 2002.
- 12.2. מסעדת "המרפסת" - בעקבות הגשת כתב אישום הוצא צו סגירה למקום ב-5/3/02. רק לאחר מכן החלו בעליו לקדם את הנושא באופן רציני.
- 12.3. מסעדת "על-גל" - לא ננקטו כל צעדים משפטיים כנגד הזכיינים שלא פעלו להסדרת רישיון העסק במשך שנתיים.
- 12.4. מזנון "הבריחוף" - פועל שנים ללא רישיון עסק. לא טופל בצעדים משפטיים מאחר שהמחלקה לרישוי עסקים לא ידעה על קיומו.
- 12.5. קיוסק האצטדיון - פעל כאמור שנים ללא רישיון לעסק, אולם המחלקה לא ידעה על קיומו ולכן לא טופל בצעדים משפטיים כנגד הזכייין.

13. הטבלה שלהלן מציגה את סיכום ממצאי הביקורת ביחס לכל הנושאים שנבדקו:

| תחומי הבדיקה | מזנון ואולם הריקודים בקאנטרי | מסעדה ואולם לאירועים "המרפסת" | מסעדה ואולם לאירועים "על-גל" | מזנון "הבריחוף" | קיוסק באצטדיון |
|------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------|----------------|
| הזכייין | בן חמו | איתי שירותי מזון | דואק משה | בן חמו | יונה מנשה |
| חוזה מבוטל וחתום ע"י בעלי התפקידים | --- | --- | + | --- | --- |
| הארכת חוזה | לא נדרש | לא נדרש | לא נדרש | --- | --- |
| ערבות בנקאית | --- | + | + | + | + |
| | | | | סכום נמוך מהנדרש | |

| תחומי הבדיקה | מזנון ואולם הריקודים בקאנטרי | מסעדה ואולם לאירועים "המרפסת" | מסעדה ואולם לאירועים "על-גל" | מזנון "הבריחוף" | קיוסק באצטדיון |
|-------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------|----------------|
| עותק פוליסת ביטוח צד ג' | --- | --- | --- | --- | + |
| תשלום דמי שכירות | + | + | + | + | + |
| תשלום ארנונה, מים וביוב | --- | + | + | --- | --- |
| תשלום חשמל | --- | + | + | --- | --- |
| אגרת כסאות נוח | לא נדרש | לא נדרש | לא נדרש | לא נדרש | לא נדרש |
| רישיון לעסק | --- | --- | --- | --- | --- |
| הליכים משפטיים | --- | + | --- | --- | --- |

14. הביקורת ממליצה:

- א. הביקורת תעביר את הדוח ל-יו"ר הוועד המנהל ותבקשו לקיים דיון עם כל הגורמים הנוגעים לנושא, בכדי לסכם את המשך הטיפול בממצאי הדוח.
- ב. כל מכרז המתפרסם בחברת חוף בת-ים, יועבר בטרם פרסומו לבדיקת מבקר העירייה, כשם שנהוג במכרזי עיריית בת-ים.
- ג. מנכ"לית חברת חוף בת-ים תעביר עותק מכל חוזה שנחתם בחברה עם זכיון שיש לו משמעויות כספיות לעיריית בת-ים, לגזבר העירייה ולמנהל מחלקת ההכנסות.
- ד. מנכ"לית החברה תפעל ותוודא, כי כל נכס המופעל על-ידי זכיון חיצוני בחוזה שכירות, יותקן בו שעון חשמל עצמאי ומונה מים נפרד, בכדי שניתן יהיה לחייב את שוכר הנכס בתשלום עבור צריכת המים והחשמל. המנכ"לית תפעל עם גורמי ההנדסה בעירייה להסדרת הנושאים הללו.
- ה. מנהל מחלקת ההכנסות יפעל לגביית ארנונה ותשלום עבור צריכת מים גם ממזנון "הבריחוף", ומהמזנון ואולם הריקודים בקאנטרי.
- ו. מנהל אגף חזות העיר יפעל לגביית אגרת כסאות נוח באופן ישיר ממסעדת "על-גל" כשם שהוא פועל לגביית אגרה זו מכל המזנונים בחוף הים.

- ז. מנכ"לית החברה תפעל מול הזכיינים לקבלת עותק מפוליסת הביטוח שהם אמורים לעשות על-פי החוזה שנחתם איתם וערבות בנקאית בסכום הכספי שנקבע בחוזה.
- ח. מנכ"לית החברה תדאג לכך שכל החוזים הנחתמים בחברה יהיו מבוטחים כחוק וחתומים כנדרש, הן על-יד הזכין והן על-ידה, והן על-ידי יו"ר הוועד המנהל/יו"ר מועצת המנהלים, בליווי תאריכי החתימה.
- ט. מנכ"לית החברה לא תתיר שימוש בנכסים המושכרים ללא קיום חוזה מסודר וחתום, עותק מפוליסת הביטוח והפקדת ערבויות בנקאיות.
- י. מנכ"לית החברה תוודא, כי הזכיינים פועלים מול המחלקה לרישוי העסקים להסדרת רישונות העסק, ובמידה שהזכין אינו פועל להארכת הרישון, אין להאריך את חוזה השכירות איתו.
- יא. על מנכ"לית החברה והיועץ המשפטי של החברה לפעול להסדרת השכירות של המזנון ואולם הריקודים בקאנטרי עם הזכין.
- יב. בחוזים ארוכי שנים המתחדשים מדי שנה יש לחתום על הסכם עם הזכין המאריך את תקופת השכירות בשנה נוספת. מנכ"לית החברה תפעל עם היועץ המשפטי להכין נוסח הסכם לחתימה עם הזכיינים.
- יג. מנהל המחלקה לרישוי העסקים והיועץ המשפטי בעירייה יפעלו באופן נמרץ ותקיף יותר כנגד הזכיינים שאינם פועלים להסדרת רישון העסק המופעל בבעלותם.
- יד. מנכ"לית החברה תסדיר את תשלומיו של שוכר המרפסת ותדרוש ממנו את מלוא התשלום על-פי החוזה שנחתם איתו. יש להעלות את הנושא לדיון בוועד המנהל וכל סכום שיאושר יש לעגן בנספח לחוזה.
- טו. יש לעגן בחוזה שכירות מוסדר את הפעלת המרפסת באמצעות החברה החדשה המפעילה את המקום.
יש להביא את הנושא לדיון בוועד המנהל ולקבל את חוות דעתו של היועץ המשפטי כיצד להסדיר זאת.

15. סיכום הדיון שנערך על-ידי יו"ר הוועד המנהל

הדיון נערך ב- 20/5/02, בהשתתפות: יו"ר הוועד המנהל, מנכ"לית חברת חוף בת-ים, עוזרת הגובר, מזכירת חברת חוף בת-ים, סגן גובר העירייה, מנהל מחלקת ההכנסות, מבקר העירייה ומנהל הביקורת.

סיכום הנושאים שעלו בדיון:

- 15.1. הדוח מציג שורה של נושאים שלא טופלו כהלכה בחברת חוף בת-ים. המנכ"לים מתבקשת ללמוד את ממצאי הדוח ולטפל בתיקונם של הליקויים וביישום ההמלצות לבל יחזרו שנית.
- 15.2. הסדרת הנושאים עם מר בן חמו השוכר את המזנון ואולם הריקודים בקאנטרי טרם הסתיימה. השבוע יתקיימו פגישות נוספות איתו, במטרה להגיע להסדר בנושא הפעלת המסעדה.
- במהלך הדיון התגבשה הצעה שהעלתה המנכ"לית ומקובלת על משתתפי הדיון, לפיה יקופלו יריעות הצד של אולם הריקודים בכדי שהמקום ישמש כסככת צל בלבד, וזאת בכדי למנוע את הצורך בהוצאת רישיון עסק למקום. כמו-כן, למר בן חמו יוצע להפעיל את המקום ששכר רק כמזנון בלבד, והוא יקבל שטח מצומצם בתוך הרחבה המקורה כדי שיוכל להציב בו מספר שולחנות וכסאות.
- בתמורה לכך, תנסה המנכ"לית להגיע איתו להסכמה על המשך שכירת המקום ב-70,000 ש"ח לשנה.
- 15.3. לאור אי-הבהירות הקיימת באשר לסיום תקופת השכירות של מסעדת המרפסת, תוציא מזכירת החברה מסמך, המגדיר באופן ברור את מועד סיום ההתקשרות עם השוכר של מסעדת המרפסת.
- 15.4. מזכירת החברה תבדוק עם היועץ המשפטי את סוגיית החלפת הבעלויות של חברת איתי שירותי מזון בחברת אור דור שירותי מזון. במצב הנוכחי, מפעילה את המרפסת חברת אור דור שירותי מזון, שאין לה כל קשר חוזי עם חברת חוף בת-ים והמצב כפי שנראה הינו בלתי תקין.
- 15.5. מנהל מחלקת ההכנסות יטפל עם מנהלת מחלקת המים בהתקנת מונה מים נפרד למסעדה בקאנטרי, בכדי שניתן יהיה לחייב את השוכר בתשלום אגרות המים והביוב.
- 15.6. מזנון הבריחוף - מאז המפגש, נחתם הסכם לשכירת המזנון ב-20/5/02, עם מר דני ציון. המנכ"לית תעביר עותק מהחוזה למבקר, למזכירת החברה ולמנהל מחלקת ההכנסות.
- 15.7. המנכ"לית תפעל עם מנהל מחלקת החשמל להתקין מונה חשמל עצמאי למסעדה ולאולם הריקודים בקאנטרי.
- 15.8. לאור החלפת הבעלים במרפסת, "איתי שירותי מזון" ל-"אור דור שירותי מזון", יעקוב ויפקח מנהל מחלקת ההכנסות על ההמחאות הדחויים שניתנו על-ידי חברת איתי שירותי מזון עבור החוב הכספי של החברה לעירייה בגין ארנונה, מים וביוב.
- 15.9. המנכ"לית תדרוש מהשוכרים עותק של פוליסות הביטוח, כמתחייב בחוזה שנחתם איתם.

15.10. המנכ"לית תוודא, כי להבא לא יימסר נכס בשכירות לשוכר ללא חוזה מוסדר, מבויל וחתום על-ידי שני בעלי זכויות החתימה בחברה, ולאחר שהשוכר יפקיד את כתב הערבות, יומצא עותק מפוליסת הביטוח.

15.11. בעת הארכת תקופת השכירות עם השוכרים בשנה נוספת (וזאת באותם הנכסים שקיימת אופציה לכך), ייחתם הסכם להארכת תקופת השכירות עם השוכרים על-פי נוסח שיכין היועץ המשפטי. ההארכה לא תיעשה אוטומאטית, אלא רק לאחר שהמנכ"לית תבדוק עם גורמי הרישוי בעירייה בהנדסה ובמחלקת ההכנסות, כי אין מניעה מבחינתם להמשך תקופת השכירות עם השוכרים הקיימים.

15.12. דרישות השוכר של מסעדת המרפסת להשתתפות העירייה בהוצאות של עבודות הפיתוח בסך של 70,000 ש"ח, אינן מקובלות, ולפיכך תפעל המנכ"לית לקבל בחזרה את התשלום בסך 30,000 ש"ח בתוספת מע"מ שנוכה מהחשבון ששילם השוכר בעבר.