

## מסירת נכסים/קרקע עירונית

### הקדמה - עיקרי הממצאים וההמלצות

#### 1. כללי

- 1.1.** משרד הפנים פרסם בחוזר המנהל הכללי 5/2001 את נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית, וזאת במטרה להסדיר את אופן הקצאתם של קרקע או מבנה בפטור ממכרז וללא תמורה או תמורה סמלית לגופים ציבוריים הפועלים בתחום העיר בת ים בנושאי חינוך, תרבות, דת, בריאות, רווחה, כמפורט, וזאת על מנת לסייע להם בפעילותם לטובת הציבור.
- 1.2.** הנוהל מכוון לקדם בתחום הקצאת הקרקע והמבנים העירוניים את המנהל התקין, שמירת עקרון השוויון, החיסכון, היעילות ושקיפות למניעת פגיעה בטוהר המידות.
- 1.3.** הנוהל אפשר לעירייה תקופת מעבר של שנה מאז פרסומו, הווה אומר, שהחל ממאי 2002, אסור היה לעירייה למסור נכסים עירוניים או קרקע עירונית לשימושים של גופים ציבוריים ללא תמורה, ללא ביצוע הליך של הקצאה, אלא אם הנכס/הקרקע נמסר לאחר פרסום מכרז פומבי כחוק ותשלום כספי מלא.
- 1.4.** לביקורת הגיע מידע אודות 2 נכסים שנמסרו על ידי העירייה במהלך השנים 2007 ו-2008 שלא על פי נוהל ההקצאות, נכסים שנמסרו לפעילות של עמותות ומוסדות דת.
- 1.4.1.** הנכס הראשון - נמסרה קרקע עירונית בתחום בית הספר המר לעמותת "זוג מוצלח" להקמת מבנה שישמש את בית הכנסת "שבת אחים". המבנה שהוקם במסווה של כיתות לימוד לבית הספר המר עלה לכותרות "בזכות" פעילותם הנמרצת של דיירי/שכני בית הכנסת, שפנו והקימו קול זעקה מול העירייה, משרד מבקר המדינה ומשרד הפנים, והביאו למעורבותם הפעילה לבדיקת האירוע על כול היבטיו.
- 1.4.2.** במקרה השני נמסר נכס עירוני - מקלט ציבורי עירוני לגורם פרטי ולא לעמותה ציבורית, שלא על פי נוהל ההקצאות, ללא חוזה מאושר וללא תמורה כספית.
- 1.5.** דוח הביקורת יציג את ממצאי המבקר ומסקנותיו מבדיקת 2 אירועים אלו. לצורך בדיקת האירועים הנ"ל נפגשה הביקורת ושוחחה עם כול בעלי התפקידים בעירייה הנוגעים והעוסקים בנושאים הללו. מנכ"ל העירייה קיים בעקבות אירועים אלו מספר ישיבות סיכום במשרדו, עם כול בעלי התפקידים הנוגעים לנושא בעירייה, ישיבות שבסופן ניתנו הנחיות ביצוע כיצד להסדיר את התקלות והליקויים שנתגלו.

2. ממצאים ומסקנות הבדיקה:

מסירת קרקע לבניית מבנה עבור בית הכנסת "שבת אחים"

**2.1.** המבנה שהוקם בחצר בית הספר המר על קרקע שבבעלות העירייה הוקם "למראית עין" כמבנה נוסף לכיתות לימוד לבית הספר.

מתחקור הנושא על ידי הביקורת ברור לחלוטין, על סמך העובדות הבאות, כפי שתוארו לעיל כי לעיריית בת ים לא הייתה כול תכנית או כוונה לבנות כיתות לימוד לבית הספר המר, וכי המבנה מלכתחילה נועד לשמש את בית הכנסת "שבת אחים" לצרכיו, ועל פי חריגות הבנייה שבוצעו בו כנראה גם לעריכת שמחות ואירועים, ובחוסר תגובה ראוייה מצד העירייה למתרחש בשטח.

**2.2.** הביקורת מגיעה למסקנות אלו על סמך העובדות הבאות:

**2.2.1.** העירייה לא הגישה את תכניות הבנייה, אלא עמותת "זוג מוצלח" המפעילה את בית הכנסת "שבת אחים", באמצעות מתכנן שלא העירייה שכרה את שירותיו.

**2.2.2.** המבנה הוקם בצמידות לבית הכנסת "שבת אחים", ולא בסמוך לבית הספר שהכניסה אליו היא דרך חצר בית הכנסת "שבת אחים".

**2.2.3.** לאחר שעמותת "זוג מוצלח" הגישה את הבקשה להיתר הבנייה, וכשהסתבר כי הקרקע היא בבעלות העירייה, נמחק בטיפקס לבן שמה של עמותת "זוג מוצלח" כמבקשת ההיתר וכבעלת הנכס ועיריית בת ים הוכנסה כמבקשת ההיתר ובעלת הנכס.

**2.2.4.** מנהל אגף החינוך ומנהל בית הספר לא היו מעורים כלל בתכנון ובביצוע ובקביעת יעודי מבנה הכיתות החדש כשם שמקובל והיה נהוג בכול מבנה חינוכי אחר בעיר ששופץ או נבנה.

**2.2.5.** המבנה החדש הוקם מתחילתו ועד סופו על ידי קבלן ששירותיו נשכרו ע"י עמותת "זוג מוצלח" ולא על ידי העירייה, מבלי שלעירייה יהיה כול פיקוח או מידע מה נבנה בפועל בשטח, ולראייה, כול חריגות הבנייה שנעשו במבנה, דבר שלא היה קורה אילו הדבר היה נבנה על ידי העירייה, וגם כאשר נתגלו חריגות בנייה לא נעשה דבר בנושא.

**2.2.6.** היתר הבנייה נמסר מייד עם הוצאתו לידי של יו"ר העמותה, מבלי שבאגף ההנדסה בעירייה ידעו להסביר איך ייתכן שהיתר בנייה שיוצא על שם העירייה נמסר לידיים פרטיות ולא לידי מנהל מחלקה בעירייה האמור להיות המבצע והאחראי על הפרויקט.

**2.2.7.** בחזית המבנה שהוקם נכתב שם המבנה: "שבת אחים ג'וניור", כשם בית הכנסת וגם חזותו החיצונית תואמת לאחיו הבכור בית הכנסת "שבת אחים".

**2.2.8.** המבנה החדש, שבנייתו הסתיימה בחודש יוני 09, נחנך בחגיגה גדולה בהשתתפות ראשי הציבור הדתי, רבני העיר וראשי העירייה, כשכול הטקס אורגן על ידי עמותת "זוג מוצלח", בית הכנסת "שבת אחים", ושוב לא כמקובל לפתיחה וחנוכת מבנה עירוני חדש בבית ספר בעיר.

**2.3.** כול ההליך המתואר לעיל בוצע במהלך שנועד לאגוף את חוסר יכולתה החוקי של העמותה "זוג מוצלח" לקבל את השטח המבוקש, וזאת לאור נוהל ההקצאות החדש של משרד הפנים בנושא הקצאת קרקעות ומבנים, בפטור ממכרז ללא תמורה או תמורה סמלית.

על פי הנוהל, צריך היה להתקיים הליך המוגדר בחוק באמצעות ועדת ההקצאות ואישור במועצת העיר ואישור שר הפנים, כמתואר ב**פרק א'**, כשבבסיסו הכנת פרוגרמה שנועדה להגדיר את השימושים המתוכננים בעתיד של מאגר שטחי הקרקע והמבנים העירוניים. בהעדר פרוגרמה שכזו, שטרם הוכנה ולאור הזמן הארוך של תהליך ההקצאה, פעלה העמותה בשיתוף פעולה מול גורמים שונים בעירייה והביאה את המהלך שתכננה כמעט לידי בשלות. רק "בזכות" מכתבי התלונה של התושבים הדיירים השכנים, מעורבותו מצד אחד של משרד מבקר המדינה מחד, ומנגד פעולה מהירה, החלטית ונבונה של מנכ"ל העירייה, שסגר את המבנה, מנע את השימוש בו מצד העמותה וההחלטה להעבירו לשימוש בית הספר לאחר התאמתו לתכניות וקבלת תעודת גמר, עצרה את התהליך הבלתי תקין שהתקיים בשנה האחרונה בנושא הנדון.

**2.4.** אישור התכניות ההנדסיות לבניית מבנה הכיתות החדש לבית הספר "המר" מציב סימני שאלה. הביקורת מתקשה להבין כיצד יכול מהנדס העירייה ורשות הרישוי לאשר את התכניות לבניית המבנה המדובר, כשהוא כלוא בתווך בין 2 בתי כנסת ("שבת אחים" מזרח, ובית-הכנסת "אשרי-עם" מצפון), כשהמבנה אינו מחובר כלל לבית הספר וכשכול התכנית אינה תואמת ואינה נעשית בעצה אחת ושיתוף פעולה עם מנהל אגף החינוך, סמנכ"לית קהילה או מנהל בית הספר, כפי שמקובל לעשות בכול הליך רגיל ומקובל של בנייה או תוספות בנייה למבני חינוך.

**2.5.** אופן הפיקוח על הבנייה, כפי המתואר בדוח **פרק ג'**, ואי אכיפת חוק התכנון והבנייה וצווי הפסקת עבודה מנהליים שהוציא אגף ההנדסה כלפי האחראים על הבנייה במבנה זה, כמו אי הגשת כתבי אישום על חריגות מהיתר הבנייה, מצביעים אף הם על פעולה בלתי תקינה של אגף ההנדסה בעירייה.

**2.6.** התכתובת הארוכה והמתמשכת בין נציגי תלונות הציבור במשרד מבקר המדינה ומשרד הפנים עם עיריית בת ים, שייצגו בנושא הנדון את התושבים הגרים בסמוך למבנה שהוקם, כמפורט בהרחבה ב**פרק ה'**, ואופן תגובת העירייה, ובעיקר מהנדס העירייה לטענות שהועלו במכתבים היה לא ראוי, לא ענייני ואפילו מתחמק, ובעיקר לא ענה באופן ראוי והוגן לטענות שהועלו על ידי התושבים או משרד מבקר המדינה כלפי העירייה.

הביקורת סבורה כי מכתבה של מנהלת האגף ממשרד מבקר המדינה שבדקה את הנושא מסכם היטב את תמונת המצב הכוללת, כדלקמן:

## מסירת נכס/קרקע עירונית

- 2.6.1.** הבקשה לקבלת היתר הבנייה הוגשה על ידי גורמים מבית הכנסת ולא הייתה פרי יוזמה של בית הספר.
- 2.6.2.** משרד מבקר המדינה קיבל במהלך הבירור מהעירייה תשובות לא מדויקות באשר ליעוד המבנה, והעירייה המשיכה לגרוס כול העת כי השימוש במבנה תואם התב"ע והיתר הבנייה.
- 2.6.3.** מסקנת מבקר המדינה הינה כי העירייה יזמה את הקמת המבנה לשימוש בית הכנסת בשטח בית הספר בניגוד להיתר הבנייה, ובנוסף לכך לא נקטה העירייה באמצעים הנדרשים כנגד האחראים לשימוש החורג שנעשה במבנה.
3. אירוע מסירת המקלט העירוני ברח' קדושי לוצ'ק לשימוש כבית כנסת
- 3.1.** כמתואר בפרק ו', פעלו 2 בעלי תפקידים בעירייה: מנהל ענף המקלטים והממונה על המכרזים בחברת חוף בת ים, בניגוד לנוהלי העירייה, והנחיות וסיכומי מנכ"ל העירייה, שיצאו בעקבות ביקורת שנערכה במקלטים העירוניים ומסרו נכס עירוני לשימוש גורם פרטי לצורכי הפעלתו כבית כנסת, וזאת ללא ביצוע הליך ההקצאה וללא חתימת חוזה מסודר עם העירייה, וזאת מבלי ליידע את הממונים עליהם: סמנכ"ל תפעול ומנכ"ל העירייה.
- 3.2.** כול הנושא לא היה מתגלה לולא ערנותה של מנהלת ענף הרישוי על הבנייה באגף ההנדסה, שגילתה את הדבר בעת שהגוף שקיבל את המקלט לשימוש הגיע אליה להגשת תכניות לבנות קומה נוספת על המקלט הציבורי העירוני.
4. הביקורת מציינת כי ב-2 אירועים אלו של הקמת המבנה לבית הספר "לכאורה", כשבפועל המבנה אמור היה לשמש את בית הכנסת "שבת אחים", ביחד עם אירוע מסירת המקלט העירוני בשכונת עמידר ברח' קדושי לוצ'ק, מעורבים 2 נבחרי ציבור במועצת העיר, האמורים לשמש דוגמה ומופת למנהל הציבורי תקין, כשחלק מהפקידות המקצועית, שטיפלה בנושאים הללו לא עמדה מנגד ועצרה את התהליך הבלתי תקין כפי שמתבקש היה לעשותו.
5. הביקורת משבחת את מעורבותו המהירה של מנכ"ל העירייה, שפעל בהחלטיות, סגר את המבנה שהוקם בבית הספר "המר" ונקט בכול הפעילות המתבקשת בכדי להכשירו כחוק, להתאימו להיתר הבנייה, להסדיר את חריגות הבנייה ולמוסרו לבית הספר "המר" כפי שיועד מלכתחילה, וכמו כן בעת שהובא בפניו על ידי המבקר אירוע מסירת המקלט בקדושי לוצ'ק יזם מייד ישיבה בראשותו לבחון את הדברים להסדרת הליקויים.
6. מנכ"ל העירייה יזם ישיבות בראשותו ב-2 המקרים המתוארים לעיל ונקט בסדרה של פעולות שנועדו להסדיר את המצב. מצורפים סיכומי ישיבות המנכ"ל בנושאים הללו **כנספחים א'-ג'.**

## 7. הביקורת ממליצה:

## מסירת נכס/קרקע עירונית

- א. לזרז את הליך התאמת המבנה לתכניות המאושרות כמבנה כיתות לימוד על פי היעוד המקורי של המבנה (ולא מבנה לעריכת אירועים), ולמסור אותו לשימושו הבלעדי של בית הספר המר.
- ב. להכין בדחפיות פרוגרמה לשטחי ציבור, כנדרש בנוהל בכדי שניתן יהיה בעתיד לבצע בעירייה הליך של הקצאות קרקעות לעמותות המשתמשות בנכסים עירוניים.
- ג. ועדת הקצאות תגבש תבחינים מסודרים וברורים, כמתבקש בנוהל הקצאת הקרקע ולאשרם במועצת העיר.
- ד. יש לגבש "פתרון" משפטי לעובדה שלא מעט מהנכסים נמצאים בשימוש של גופים ציבוריים שאינם מאוגדים כעמותות.
- ה. ועדת הקצאות תהיה חייבת לתת דעתה בתהליך ההקצאה לעמותות לאותם המבנים הנמצאים בשימושן וקיימת בהם חריגות בנייה בניגוד להיתר הבנייה שהוצא ע"י אגף ההנדסה בעבר. יש לדרוש כי עמותה המבקשת את הקצאת המבנה תסדיר את כול חריגות הבנייה לפני שהמבנה יוקצה לה.
- ו. ליישם כלשונן את ההחלטות שהתקבלו בישיבות שנערכו בראשות המנכ"ל, ועיקרן הן:

### המבנה שהוקם בחצר בית הספר "המר"

- (1) היתר הבנייה הוצא לבקשת עיריית בת ים. העירייה חתמה על הבקשה כבעלים לבניית מבנה לכיתות לימוד שישמש את ביה"ס "המר".
- (2) בפועל, נבנה המבנה על ידי עמותת "זוג מוצלח", תוך כדי חריגות בנייה בחלוקתו הפנימית, ולא נבנו בו כיתות לימוד אלא אולם לאירועים. הוגשה בקשה לאישור תכנית שינויים.
- (3) למבנה לא הוצאה תעודת גמר – טופס 4.
- (4) בחודש ינואר 2010, המנכ"ל הורה לסגור את המבנה לשימוש והחליף את הצילינדר של כיתות המבנה, וכרגע המבנה סגור, ללא כול שימוש.
- (5) לאחר שהמבנה נבנה שלא כחוק ובסטייה מההיתר - יש להתאימו להיתר לפני מתן טופס 4.
- (6) העירייה תעביר את המבנה לשימוש בית הספר בהתאם ליעודו המקורי לצורכי שימוש כאולם הרצאות, אולם תפילה, כיתות לחגים, כיתות לימוד.
- (7) העמותה תגיש בקשה לעירייה להקצות לה את המבנה לשימושה בהתאם לנוהל ההקצאות שנקבע ע"י משרד הפנים.
- (8) יוסר הכיתוב המופיע בחזית המבנה "שבת אחים ג'וניור" ויפתח פתח שער מסודר בין בית הספר למבנה על מנת לאפשר בו שימוש של תלמידי בית הספר.

## מסירת נכס/קרקע עירונית

(9) בכדי לבצע את תהליך ההקצאה, מחוייבת העירייה להכין פרוגרמה לשטחי ציבור. במסגרת זו ייקבעו הייעודים לשימוש בקרקע העומדת לרשות העירייה. המנכ"ל ימצא דרך להעמדת תקציב לנושא חשוב זה בכדי שניתן יהיה לפעול בהתאם לנוהל ההקצאות במקרה זה או למקרים נוספים שיהיו בעתיד.

(10) מהנדס העירייה יביא לרשות הרישוי לאישור את תכנית השינויים במבנה. יש לוודא כי תכנית השינויים תואמת לייעוד המקורי של המבנה ובהתאם להיתר מבנה כיתות לימוד לביה"ס "המר", וכי קיימת התאמה בין התכנית המבוקשת למצב בשטח.

(11) מנהל מחלקת תחזוקה ובניין יבצע בדחיפות במבנה את העבודות הנדרשות לצורך התאמתו להיתר.

(12) לאחר אישור טופס 4 ותעודת הגמר למבנה, ולאחר סיום עבודות ההתאמה, יימסר המבנה לשימוש בית הספר "המר". מנהל בית הספר יהיה רשאי לערוך במבנה פעילויות לתלמידי בית הספר ולהשתמש במבנה כאולם הרצאות, אולם תפילה או חדרי חוגים.

(13) חל איסור לאפשר שימוש במבנה זה לגורמים אחרים או לפעילויות אחרות.

### המקלט ברח' קדושי לוצ'ק

(14) האחראית על נכסי העירייה תזרז את הליך בחירת החברה החיצונית שתכין את הפרוגרמה לשטחי ציבור, שמטרתה לקבוע את היעודים לשימוש שמבקשת העירייה לעשות בנכסיה (קרקעות ומבנים). ללא פרוגרמה זו לא ניתן יהיה לבצע את הליך ההקצאה המתחייב כיום בחוק. המנכ"ל אישר את הזמנת העבודה למשימה זו.

(15) עד אשר תוכן הפרוגרמה וניתן יהיה להתחיל לבצע הליך הקצאה של נכסים, תכין העירייה חוזה מעבר זמני עליו יוחתמו כול העמותות/הגופים המשתמשים בנכסים עירוניים, וזאת על מנת להסדיר באופן זמני את השימוש שעושים גופים אלו בנכסים העירוניים.

(16) ההסכם ייחתם רק עם עמותה הרשומה כחוק. גוף כולשהו המשתמש בנכס ואינו מאוגד ורשום כעמותה, יתחייב בתקופת המעבר להסדיר את רישומו כעמותה ולא - העירייה לא תאפשר לו להגיש בקשה להקצאה.

(17) גוף המשתמש בנכס שלא יסדיר את חתימתו על חוזה המעבר, תפעל העירייה לפנותו בהליכים משפטיים. תנאיי השימוש של הגוף המשתמש בנכס יישארו כפי שהם כיום.

(18) במעמד חתימת חוזה המעבר יידרשו המשתמשים בנכס ומאוגדים כעמותה רשומה למלא את טופסי הבקשה להקצאה המצורפים למסמך זה.

## מסירת נכס/קרקע עירונית

(19) לחוזי המעבר לשימוש במקלטים יוכנסו סעיפים מיוחדים על פי המתחייב מהוראות פיקוד העורף מתוקף היותם מתקנים האמורים לשמש את הציבור/העירייה בעת חירום. תקופת ההקצאה למקלטים תהיה 3 שנים עם אופציה של העירייה ל- 3 שנים נוספות.

(20) סגן מנהל מחלקת הביטחון יעדכן את הוראת העבודה העוסקת בנושא מסירת מקלטים עירוניים לשימושם של גופים חיצוניים.

(21) הממונה על הנכסים בחברת חוף בת ים, האחראית על נכסי העירייה וס/מנהל מחלקת הביטחון יקפידו מעתה ואילך כי לא יימסר נכס עירוני לגורם חיצוני כולשהו מבלי שיחתם חוזה מסודר חתום כדת וכדין עם העירייה, וזאת כמתבקש על פי נוהל ההקצאות או עריכת מכרז פומבי.

(22) בכול מקרה חריג שבו הם נדרשים למסור נכס לשימוש לגורם חיצוני בניגוד לנהלים, עליהם לפנות מיידית ולעדכן את המנכ"ל ולקבל את הנחיותיו כיצד לפעול.

## 8. פעולות שננקטו בעירייה לאחר הגשת דוח הביקורת

8.1 לאור העלויות הכספיות הגבוהות שהיו כרוכות בהתאמת מבנה שהוקם בחצר בית הספר "המר" להיתר הבנייה, הוחלט שלא לבצע זאת והמבנה שהוקם נשאר סגור ולא נמסר לשימוש לבית הספר "המר". הוסר הכיתוב החיצוני בחזית המזרחית של המבנה שהוקם.

8.2 הקצאת נכסים - העירייה נקטה בסדרה של פעילויות שנועדו לאפשר הליך מסודר של הקצאת נכסים לעמותות המשתמשות בנכסים עירוניים (מרבית העמותות המשתמשות בנכסים העירוניים יושבות/משתמשות בנכסים אלו שנים רבות ללא תמורה, ולפיכך לא ניתן היה להחתימם על חוזה שכירות נוסף).

8.3 מונתה בעירייה ועדת הקצאות בראשות מנכ"ל העירייה - בוועדה נוטלים חלק: הגזבר, היועצת המשפטית, מהנדס העירייה והממונה על הנכסים. הוועדה החלה להתכנס לישיבות מסודרות בחודש יוני 2010 ועד כה התכנסה ל- 7 ישיבות. הוועדה גיבשה את הליכי עבודתה.

8.4 הוכנו תבחינים ופרוגרמה שאושרו בוועדת ההקצאות ובמועצת העיר והוכן נוהל עבודה להקצאת הקרקעות, וזאת על בסיס נוהל הקצאה שקיים בעיריית ת"א.

8.5 נשלח מכתב פנייה ל- 83 התמיכות המשתמשות בנכסים עירוניים שהנכס המצוי בשימושן לא הוקצה להן או שלא ניתן לחתום חוזה שכירות ללא תמורה ויש לפנות לעירייה ולהגיש בקשה להקצאת הנכס על פי הנוהל.

8.6 העירייה פרסמה לציבור את התבחינים שקבעה להקצאת נכסים.

## מסירת נכס/קרקע עירונית

- 8.7 החלו להתקבל בקשות להקצאת נכסים ובין השאר התקבלה בקשתה של עמותת "זוג מוצלח" לקבלת מבנה שהוקם בחצר בית הספר "המר". חלק מהבקשות להקצאה אושרו לפרסום ראשון לאחר שנבדק ונמצא כי הן הגישו את כול המסמכים המתבקשים במסגרת מסמכי הבקשה להקצאה.
- 8.8 הוועדה מתכנסת באופן קבוע אחת לחודש לדון בבקשות ההקצאה החדשות וטיפול בנושאים שוטפים שעולים על סדר היום.



## פרק א' - הקצאת קרקע ומבנים ע"י העירייה

1. נוהל הקצאת קרקעות ומבנים בפטור ממכרז וללא תמורה או תמורה סמלית פורסם על ידי משרד הפנים, במאי 2001. לנוהל נוספו מספר תיקונים: ביוני 2002, יולי 2004 ו-יולי 2005.
2. הנוהל מסדיר את תהליך ההקצאה של קרקע או נכס/מבנה הפטור ממכרז ללא תמורה או בתמורה סמלית לעמותה/תאגיד הפועל ברשות ללא מטרות רווח. מטרת הנוהל לקבוע הליך המציג שקיפות, חיסכון, שוויוניות ויעילות בהקצאת הקרקע, תוך שמופעל עיקרון המנהל התקין.
3. הנוהל מחייב את העירייה בעת שתבקש לבצע הליך של הקצאה בביצוע הנושאים הבאים:
  - 3.1. הכנת פרוגרמה - לשטחי הציבור שברשותה שנועדה לקבוע יעודים לשימוש בקרקעות על פי צורכי התכנון העירוני החזויים. הנוהל אפשר תקופת מעבר של שנה אחת להכנת הפרוגרמה, והחל מתום השנה לא תקצה העירייה קרקע, אלא אם היא כלולה במסגרת הפרוגרמה שהוכנה.
  - בקשות הקצאה נעשות על פי יוזמת העירייה או שייעשו לאחר פנייה של אגודות/עמותות ציבוריות הפועלות בעיר.
  - 3.2. מינוי ועדת הקצאות - שתדון בבקשות להקצאות קרקע/מבנה.

את הוועדה תמנה מועצת העיר והיא תכלול 5 חברים (הרכב הוועדה שונה בתיקון לנוהל וכולל רק פקידות מקצועיות): מנכ"ל העירייה (או נציגו), גזבר העירייה או נציגו, היועץ המשפטי או נציגו, מהנדס העירייה, מנהל מחלקת נכסים בעירייה או העובד האחראי לניהול הנכסים.
  - 3.3. תבחינים להקצאת הקרקע

ועדת ההקצאות, לאחר שתתייעץ עם הגורמים המקצועיים ברשות תגבש הוועדה הצעה לתבחינים להקצאת הקרקע בתחום הרשות. התבחינים יכללו הוראות בדבר סוג השימושים להם תוקצה הקרקע והוראות בדבר היחס שבין הקרקע ובין צורכי כלל התושבים וצורכי התושבים המתגוררים בסמיכות לקרקע והוראות בדבר צורכי המיוחדים של העירייה.

מועצת העירייה תאשר תבחינים אלו ותפרסם הודעה לציבור בדבר קיומם והאפשרות לעיין בהם במשרדי העירייה.
  - 3.4. כללי ההקצאה ואופן השימוש בקרקע

הנוהל קובע סדרה של כללי הקצאה והנחיות שינחו את הוועדה בשיקוליה לגבי אופן ההקצאה, וכן סדרה של הנחיות בדבר אופן השימוש ופיתוח הקרקע, תקופות ההקצאה ואופן החזרתו לעירייה במהלך ההקצאה או בתום תקופת ההקצאה.
  - 3.5. הגשת הבקשה להקצאה - הנוהל מפרט את אופן הגשת הבקשה על ידי הגוף מבקש ההקצאה ורשימת המסמכים שעליו לצרף לטופס הבקשה.

## מסירת נכס/קרקע עירונית

**3.6.** הליך הקצאת הקרקע - הנוהל מפרט את ההליך- סדר הפעולות שאמור להתבצע בעירייה באחריות ועדת ההקצאות, כשמונחת בפניו בקשה של גוף ציבורי לביצוע הליך של הקצאת קרקע, ובכלל זה:

**3.6.1.** פרסום הודעה לציבור בעיתונות בדבר האפשרות להקצאת קרקע והזמנת הציבור להגיש בקשות להקצאת הקרקע על פי היעוד והשימושים המותרים בו.

**3.6.2.** יידוע התושבים השכנים שבסמוך לקרקע המיועדת להקצאה.

**3.6.3.** קבלת הבקשות ובדיקתן.

**3.6.4.** פרסום בעיתונות של רשימת מבקשי הבקשות לצורכי אפשרות להגשת התנגדויות.

**3.6.5.** דיון בוועדת ההקצאות בבקשות שהוגשו על פי התבחינים שנקבעו, ובכלל זה ההתנגדויות שהוגשו.

**3.6.6.** גיבוש המלצות הוועדה.

**3.6.7.** דיון במועצת העיר בהמלצות הוועדה ובחירת הגוף שלו תוקצה הקרקע.

**3.6.8.** עריכת הסכם בין העירייה לגוף הציבורי שנבחר על ידי המועצה כגוף לו תוקצה הקרקע. בהסכם יכללו כול הנושאים והסעיפים והתנאים המוזכרים בנהל.

**3.6.9.** אישור ההסכם במועצת העיר, ברוב מוחלט של חבריה, כשלדיון במועצת העיר תצורף חוות דעת של היועץ המשפטי בכתב על קיום כול הליכי נוהל ההקצאה.

**3.6.10.** אישור שר הפנים להקצאת הקרקע/הנכס.

**3.6.11.** פיקוח על השימוש בקרקע - הנוהל קובע כללי פיקוח שעל העירייה לקיים לאחר שבוצע הליך ההקצאה שמטרתו לבדוק ולפקח לגבי מילוי התנאים שנכללו בהסכם שנחתם.

**3.6.12.** ריכוז המידע אודות הקצאת הקרקעות בספר ההקצאות. ספר ההקצאות יהיה פתוח לעיון הציבור.

**3.7.** מבדיקת הביקורת את אופן יישום הנוהל בעירייה ולאחר שיחות שקיימה עם היועץ המשפטי ומנהלת נכסי העירייה בעבר, עלו הממצאים הבאים:

**3.7.1.** ועדת ההקצאות התכנסה במהלך השנים 2002-2005, לאחר פרסום הנוהל למספר ישיבות בכדי לדון בבקשות להקצאות קרקע:

לעמותת "יפה בנעימים" - לצורכי הקמת כולל, בית כנסת ומקווה.

לעמותת "ישיבת המיישר" - להקמת בית כנסת.

לעמותת "בית יעקב" - הקמת כולל ובית ספר.

**3.7.2.** מועצת העיר אישרה את ההסכמים לפיתוח וחכירה, שנחתמו בין העירייה ועמותת "יפה בנעימים" - ב- 26/1/03, לעמותת "המיישר" - ב- 26/12/03, לעמותת "בית יעקב" - ב- 29/5/05.

**3.7.3.** ההחלטה התקבלה ברוב של חברי המועצה, כנדרש בנוהל. מאידך, הביקורת מצאה כי ועדת ההקצאות פעלה שלא על פי הנוהל והקצתה את הקרקע, למרות שלא הונחה בפניה פרוגרמה לשטחי ציבור. הביקורת סבורה כי גם התבחינים שהוכנו לכאורה לנושא ההקצאות אינם מגדירים באמת תבחינים, אלא רק סדרי עדיפויות להקצאת הנכסים, אולם כול נושא התבחינים ראוי שיידון ויגובש באופן יסודי ומקצועי כפי שהעירייה נוהגת לעשות לדוגמה בגיבוש התבחינים בוועדת התמיכות.

**3.7.4.** לדברי היועץ המשפטי והממונה בעבר על נכסי העירייה, בתקופת המעבר שלאחר כניסת הנוהל, החלה העירייה לפעול על פי הנחיות הנוהל כשמו וכלשונו, למרות שטרם הוכנה פרוגרמה כנדרש בנוהל.

**3.7.5.** בחוות הדעת המשפטית שצורפה לחברי המועצה על ידי המחלקה המשפטית לקראת הדיונים שקיימה בנושא אישור ההסכמים להקצאת הקרקע עם 3 העמותות הנזכרות צוינו הפעולות שנקטה העירייה ביישום הנחיות הנוהל. נושא אי הכנתה של הפרוגרמה לשטחי ציבור שלא הוכנה ואסרה למעשה על כול דיון בוועדת ההקצאות, לא נכללה בחוות הדעת שהונחה לפני חברי המועצה. לאחר ההקצאה שנעשתה באישור המועצה ב- מאי 05, הפסיקה העירייה לטפל בהקצאת קרקע עד אשר תוכן הפרוגרמה ותובא לאישור המועצה.

**3.7.6.** לדברי הממונה על הנכסים היום בעירייה, הפרוגרמה לא הוכנה עד כה בגלל עלותה הכספית הגבוהה.

רק עתה, בעקבות אירועי בניית מבנה כיתות הלימוד לבית הספר המר וכול התהליך הפתלתל והבלתי תקין שבוצע במטרה לעקוף את הליך ההקצאה שאמור להתבצע על פי חוק, ניתנה הוראה לממונה על הנכסים לשכור את שירותיה של חברת ייעוץ חיצונית שתכין את הפרוגרמה המבוקשת.

## **פרק ב' - ההיבט החוקי של הבקשה להיתר בנייה-**

## להקמת מבנה כיתות הלימוד בביה"ס המר

1. עמותת "זוג מוצלח", המנהלת את בית הכנסת "שבת אחים", ביקשה להקים מבנה שימש את העמותה לפעילויות/אירועים עבור מתפללי בית הכנסת "שבת אחים", פעילות שתצור הכנסות לעמותה.
  2. לשם כך, אותר שטח קרקע הנמצא בסמיכות לבית הכנסת "שבת אחים" מצפון לבית-הכנסת, שטח ששייך לעיריית בת ים ונמצא בתחום המוגדר של בית הספר המר.
  3. הביקורת מציינת כי לשטח אדמה זה צמוד גם בצד צפון בית כנסת נוסף, הסוגר את כול המרחב של בית הספר אל מבנה הכיתות המיועד.
- 3.1.** ב- 26/7/07, הוגשה בקשה על ידי העמותה, החתומה על ידי עמותת "זוג מוצלח" ומתכנן המבנה, הנדסאי מ.כ.פ., להקמת מבנה לכיתות לימוד !
- 3.2.** מאחר שבעלי הקרקע הינה עיריית בת ים, לא ניתן היה להביאה לדיון בפני רשות הרישוי, ולפיכך על הבקשה להיתר בוצעה מחיקה (באמצעות טיפקס) ושם עיריית בת ים נכתב כבעל ההיתר ובעל הנכס.
- 3.3.** הבקשה נדונה ברשות הרישוי, ישיבה מס' 20071662, ב- 20/9/07, בהשתתפות: יו"ר ועדת המשנה, היועץ המשפטי, מהנדס העירייה ומנהלת גף תכנון.
- בהחלטת רשות הרישוי נקבע כי הבקשה להקמת מבנה לכיתות לימוד תאושר, וכי ההיתר יוצא לאחר מילוי הדרישות שבגיליון והשלמת כול החתימות והאישורים הדרושים.
- 3.4.** ב- 14/4/08, הוצא היתר הבנייה, וזאת לאחר השלמת חלק מהאישורים ובטרם הושלמו כול האישורים שנתבקשו, ולפיכך הוכנס תנאי בהיתר לפיו ניתן פטור מהחובה לבנות מקלט ע"י הג"א - פטור מ.פ. 227 מ- 12/3/08. יחד עם זאת, לא יותל בבנייה לפני קבלת אישור לשכת הבריאות ומשרד החינוך, ומאחר שההיתר ניתן ע"ש עיריית בת ים, ניתן גם פטור מתשלום אגרה. על ההיתר חתומים יו"ר הוועדה ומהנדס העירייה.
- 3.5.** ביום 14/4/08, קיבל יו"ר העמותה "זוג מוצלח" את ההיתר לידי וחתם על קבלת ההיתר לבנייה בחתימתו האישית והוחל בביצוע הבנייה באמצעות קבלן שאת שירותיו שכרה עמותת "זוג מוצלח".
- 3.6.** מבדיקת הביקורת את המתואר לעיל מעלה הביקורת מספר שאלות נוקבות:
- 3.6.1.** הגשת התכניות לאישור - לכול המתבונן בתכניות ההנדסיות שהוגשו על ידי עמותת "זוג מוצלח" ועיניו בראשו יכול לראות כי הצגת התכניות במתכונת זו הייתה אחיזת עיניים, שהרי באם מדובר בכיתות בית ספר מדוע המבנה הנ"ל אינו צמוד למבנה בית הספר, אלא צמוד דווקא לבית הכנסת "שבת אחים" ?

- 3.6.2.** מדוע מנהל בית הספר המר, שכיתות אלו היו אמורות לשבת איתו לא היה מעורב כלל בתהליך התכנון ולא ידע כלל במה מדובר כשנשאל על ידי הביקורת למעורבותו בנושא הנ"ל ביקש שלא לענות על שאלות הביקורת ?
- 3.6.3.** מדוע מנהל אגף החינוך בעיריית בת ים שמע לראשונה מהביקורת על תוספת כיתות לימוד לבית הספר המר, כשהוא אינו מצוי בתהליך, כשם שהיה אמור להיות מעורה בשעה שאכן באמת מתבצעת בנייה חדשה או תוספת בנייה עבור בתי הספר ?
- 3.6.4.** בדרך כלל כשמדובר בתוספת כיתות לימוד לבית ספר הנושא מתוקצב וממומן ע"י משרד החינוך, כשהוא מעורה בתהליכי התכנון, אישור התכניות וביצוע העבודה בשטח.
- 3.7.** הביקורת שאלה את מהנדס העירייה איך ייתכן שהוא אישר את התכנית ההנדסית לתוספת כיתות לימוד לביה"ס המר ואת הבקשה להיתר הבנייה, כשהמבנה המיועד כלוא בשטח בין 2 בתי כנסת מצפון ומדרום ואינו מחובר כלל לבית הכנסת. תשובת מהנדס העירייה הייתה שמבחינתו מדובר בכיתות לימוד ולא הייתה לו כול בעיה לגבי תכניות הנדסיות אלו !
- 3.8.** שאלה נוספת שעלתה על הפרק הייתה: כיצד ייתכן שהוצא היתר על שם עיריית בת-ים לבניית מבנה הכיתות לבית הספר כשהיתר הבנייה ניתן משום מה לעמותת "זוג מוצלח" ? והיא התחילה לבנות את המבנה ולא קבלן מטעם העירייה, מבלי שאף אחד באגף ההנדסה בעיריית בת ים או בעירייה שאל לפשר המעשה ?
- יתר על כן, באם החליטה העמותה לתרום ולממן מכספה את הקמת מבנה כיתות הלימוד עבור בית הספר (שיוכל גם לשמש אותו בשעות הערב לפעילות), מדוע לא נחתם הסכם מסודר בין העמותה לעירייה, המסדיר את תרומת העמותה לעירייה בבניית המבנה הנ"ל וכול התהליך המתלווה אליו ?
- 3.9.** בהמשך הדוח, כשיוצג נושא המימון הכספי של הבנייה, תציג הביקורת כי העירייה ממנה חלק מעלות הבנייה כשהעניקה 150 אש"ח במסגרת תמיכת העירייה לעמותה לבנייה חדשה בשנת 2008. סכום דומה עמד על הפרק לתמיכה בשנת 2009, אולם מאחר שלא היה תב"ר מאושר התמיכה לא הוענקה.

**3.10.** כיום, לאחר בדיקת הנושא לעומקו יש לביקורת תשובה ברורה לכול ההליך המעוות שנוצר בשטח.

המבנה מלכתחילה לא נועד לשרת את בית הספר, אלא את פעילותה של העמותה הן לצורכי פעילות בתחום התפילה והן בתחום אירועים שהיא התכוונה לבצע, ולראייה, על המבנה שהוקם נכתב בריש גלי בחזית המבנה "שבת אחים ג'וניור". נוסף לכך, חזיתו החיצונית של המבנה תואמת להפליא למבנה התאום אליו - בית הכנסת "שבת אחים" ולא את חזיתו החיצונית של בית הספר "המר".

## פרק ג' - הבנייה והליך הפיקוח על הבנייה

1. לאחר הוצאת היתר הבנייה ב- 14/4/08 ומסירתו ליו"ר העמותה, החלה העמותה "זוג מוצלח" בבניית המבנה.
2. כאמור, החלה הבנייה להתבצע על ידי העמותה ולא על ידי קבלן מטעם העירייה, כפי שצריך היה להיות.
3. הפעם הראשונה שמפקח מטעם המחלקה לפיקוח על הבנייה ביקר באתר הבנייה הייתה באוקטובר 08. המפקח מצא כי שלד הבניין עמד על מכונו והחלו בביצוע הטיח וכי הבנייה מבוצעת בסטייה מהיתר הבנייה שניתן.
4. מהנדס העירייה הורה את המפקח להוציא בדחיפות צו הפסקת עבודה, ואכן ב- 27/10 הוצא צו הפסקת עבודה מנהלי המורה להפסיק את כול עבודת הבנייה המתבצעת באתר. הצו נמסר ביד למנהלי העמותה באתר העבודה ב- 29/10/08.
5. למרות הצו המנהלי, המשיכה העמותה במלאכת הבנייה. ב- 4/11/08 נמסרה התראה ראשונה בגין הבנייה הבלתי חוקית. ב- 1/12/08 נמסרה התראה נוספת, התראה אחרונה לפני הגשת כתב אישום. ההתראה נמסרה למנהלי העמותה.
- הבנייה המשיכה להתבצע ללא הפסקה. לדברי המפקח, הוא קיבל הנחיות מהממונים עליו שלא לפעול להוצאת כתב אישום בגין הפרת צו הפסקת העבודה.
6. ב- 26/4/09 נערכה ביקורת פיקוח נוספת באתר העבודה, רק אחרי 5 חודשים, על פי הנחיית מהנדס העירייה ונמצא כי הבנייה מתבצעת שלא על פי ההיתר: חלוקה פנימית שונה, פתיחת דלת חיצונית, נבנה מטבחון + דלפק הגשה, קירות כיתות הלימוד לא הושלמו על פי התכנית.
- המפקח נפגש באתר הבנייה עם יו"ר העמותה והציג לו את כול החריגות מהיתר הבנייה. בעקבות גילוי חריגות הבנייה על ידי הפיקוח, הגישה העמותה תכנית שינויים על מנת להסדיר את השינויים שנעשו בניגוד ובסטייה להיתר שניתן ב- 14/4/08. כמו כן על גבי התכנית נוסף בכתב יד כי כיתות הלימוד יהיו חדר חוגים ואולם הרצאות.
- 6.1.** הבקשה הועברה לפיקוח על הבנייה לצורכי ביצוע בדיקת התאמה למציאות. בבדיקה שנערכה ב- 15/6/09 נמצא כי המבנה עדיין לא בשימוש נכון וכי יש לסמן את דלפק ההגשה למטבח ואת דלת המחסן הצמוד למשרד.
- 6.2.** הבקשה הובאה ונדונה ברשות רישוי ב- 22/6/09, כשהעמותה המשיכה להציג את המבנה המיועד כמבנה לכיתות לימוד.
- בקשת השינויים להיתר הבנייה אושרה ברשות הרישוי וסוכם כי ההיתר יוצא לאחר תיקון הבקשה בהתאם להערות מחלקת ההנדסה והשלמת כול החתימות והאישורים הדרושים.
- 6.3.** היתר הבנייה לא הוצא עד היום. הדבר לא מנע מהעמותה לפתוח ולהשתמש במבנה.
- 6.4.** ב- 29/6/09 חנכה העמותה את פתיחת המבנה וחונכתו בטקס רב משתתפים וקביעת מזוזה בהשתתפות: ראשי העיר, ראשי העמותה ורבני העיר (ללא השתתפות ראשי

## מסירת נכס/קרקע עירונית

מערכת החינוך ומנהל ביה"ס), הוכחה נוספת לכך שהמבנה אמור היה לשמש את בית הכנסת "שבת אחים", ולא כמוסד חינוכי לכול דבר ועניין, ולא על פי ייעודו המקורי של המבנה שלשמו הוא הוקם.

**6.5.** למבנה לא הוצאה תעודת גמר וטופס 4, כנדרש בחוק, וזאת ללא כול תגובה של מהנדס העירייה.

**6.6.** ב- 16/12/09, נמסר דוח פיקוח על ידי הפיקוח על הבנייה כי הבנייה הגיעה לסיומה וכי המבנה מאובזר ומאוכלס. לא מצויין בדוח חריגות הבנייה שנמצאו במבנה.  
ב- 11/1/2010, הוכן דיווח לצורכי הגשת כתב אישום, אולם המסמך לא הועבר ולא הוגש לתובעת העירונית במחלקה המשפטית.

**6.7.** בדוח הפיקוח מצייין המפקח את הדברים הבאים:

(1) בוצעה עבודת בנייה בניגוד להיתר הבנייה 20076214.

(2) נבנו שירותים בתוך חדר כמשרד.

(3) נסגרה נישה על ידי קיר בלוקים.

(4) בוצעו שינויים במקום החלונות.

(5) במבנה אין כיתות לימוד וקיים אולם המשמש לאירועים.

(6) טרם הוצא היתר בנייה חדש.

(7) קיים שימוש הנוגד את היתר הבנייה.

**6.8.** ב- 10/1/10, נמסר דיווח נוסף של המפקח על הבנייה אל מהנדס העירייה, המסתמך על ביקורת שבוצעה במבנה ב- 16/12/09 על כך כי הבנייה הגיעה לסיומה, המבנה מאובזר ומאוכלס, וכי בבדיקה שנערכה בשעות היום לא נערכו אירועים, וכי לבקשה החדשה לשינויים שהוגשה על ידי העמותה טרם הוצא היתר הבנייה.

**6.9.** מבדיקת הביקורת עם התובעת העירונית במחלקה המשפטית עולה כי במהלך הבנייה של המבנה האמור, ולאחר שנתגלה כי המבנה נבנה בניגוד להיתר, התייעץ איתה המפקח טלפונית מספר פעמים כיצד לפעול.

לדבריה, הוא תוודך להגיש את ההתראות כנגד האחראים לביצוע הבנייה, ובאם יוצא צו הפסקת עבודה מנהלי לביצוע פיקוח ולבדוק שבמהלך ה- 30 יום של הוצאת הצו לא תימשך הבנייה, ולאחר שהמבנה הסתיים, לבצע ביקורת במהלך שעות הלילה ולבדוק כי אין מתקיימים אירועים והאולם מופעל בהתאם להיתר שהוצא לו.  
לדבריה, הנחיותיה למפקח לא בוצעו ולא יצאו אל הפועל. במהלך כול התקופה לא קיבלה כול מסמך או בקשה להגשת כתבי אישום כנגד האחראים על הבנייה.



## **פרק ד' - תמיכות העירייה לעמותות בתחום הדת - לבנייה חדשה**

1. במסגרת תמיכות העירייה לשנת 2008 הקצתה העירייה 200 אש"ח לצורכי בנייה ושיפוצים של מוסדות דת. 140 אש"ח מתוכם היו מיועדים לתמיכה לבנייה חדשה ו- 60 אש"ח לצורכי שיפוצים במוסדות דת.
2. לבנייה חדשה הוגשה בקשה אחת בלבד של עמותת "זוג מוצלח", העמותה שהקימה את "מבנה כיתות בית הספר המר".
3. הצוות המקצועי לתמיכות העירייה אישר את בקשת העמותה ב- 27/8/08 ואישר התמיכה של 140 אש"ח בכפוף להשלמת המסמכים לבקשת התמיכה שאותה נדרשה העמותה להגיש.
4. לאחר אישור מועצת העיר למתן התמיכה ב- 31/8/08, ולאחר שהתקבל אישורו של רו"ח של העירייה, האחראי על בדיקת הבקשות בנושא הדת, קיבלה העמותה את התמיכה שאושרה ב- 22/9/08, בסך 140 אש"ח. ראוי לציין כי בנוסף לכך קיבלה עמותה זו תמיכה רגילה במסגרת התמיכות לעמותות בתחום הדת בשיעור של 23,249 אש"ח.
5. הביקורת מביעה פליאה על הממונה המקצועי על התמיכות בנושא הדת, כשבדק בקשה זו לתמיכה לבנייה חדשה לא שם לב כי בהיתר הבנייה אין כול אזכור לתוספת בנייה לבית-הכנסת, אלא בקשה ואישור לבנות כיתות לימוד.
6. הביקורת מצינת את המהירות שבה קיבלה עמותה זו את התמיכה הכספית המאושרת, בעוד שעמותה אחרת בנושא הדת שאושרו לה תמיכות בנושא שיפוצים קלים עמותת "תפילת אחים" לה אושרו 30 אש"ח. עד היום לא קיבלה את התמיכה בטענה שבתב"ר אין מספיק תקציב, וגם לאחר שהוגדל התב"ר עמותה זו טרם קיבלה את כספה, כשנה ומחצה לאחר שאושר.
7. לשנת התקציב 2009 קיבלה עמותת "זוג מוצלח" תמיכה רגילה במסגרת התמיכה למוסדות דת בסך 18,695 ₪, והגישה בקשה לתמיכה נוספת במסגרת בנייה חדשה. מאחר שהעירייה טרם אישרה תב"ר לביצוע בנייה ושיפוצים במוסדות דת, הבקשות לנושא זה לא נבדקו ולא נבחנו כלל (הוגשה בקשה נוספת לקבלת תמיכה לבנייה חדשה/שיפוצים במוסדות דת).

## פרק ה' - תלונות התושבים והתייחסות העירייה

1. במהלך הבנייה, למעשה מתחילתה ועד לסיומה, ולמעשה עד לימים אלו, התנהלה התכתבות ענפה בין דיירי הבתים הסמוכים למבנה שהוקם ובין העירייה ובין משרד מבקר המדינה, וכן בין משרד מבקר המדינה והעירייה.
2. מייד כשהחלה הבנייה, במאי 08, בירו דייירים, הגרים בסמיכות למבנה, באגף ההנדסה בעירייה, את מהות הבנייה העומדת להתבצע בקרבתם, והבינו מייד כי המבנה החדש המוקם אינו מהווה חלק מכיתות בית הספר, אלא, תוספת לבית הכנסת, וכי כיתות הלימוד אמורות לשמש כאולם שמחות ואירועים ומטבח לבית הכנסת, בניגוד להיתר הבנייה שהוצא.
3. תלונת הדיירים שנשלחה למהנדס העירייה ב- 19/5/08, נשלחה במקביל גם למשרד מבקר המדינה - נציב תלונות הציבור, שהחל אף הוא לטפל בנושא מול העירייה.
4. ב- 8 ביולי 2009 ענה מהנדס העירייה למכתב התלונה הנ"ל וציין באופן יבש ותמים את ההיתר שהוצא להקמת מבנה לכיתות לימוד, ואת התאמת ההיתר לתכנית בניין עיר, על השטח, תוך שהוא מצרף למכתב התשובה את ההיתר שהוצא להקמת המבנה. המהנדס אינו טורח להסביר כיצד מאושרת התכנית המאושרת וההיתר שהוצא לתוספת כיתות לבית הספר, כשהמבנה מנותק לחלוטין מבית הספר וצמוד לבית הכנסת. כמו כן, מציין המהנדס כי באם יימצא כי ייעשה שימוש בניגוד להיתר שהוצא - כיתות לימוד והוא יופעל כאולם שמחות, תפעל הוועדה המקומית בהתאם לסמכותה להפסקת השימוש בו.
5. מאחר שדיירי הרחוב הסמוך למבנה לא קיבלו את תשובת העירייה, הם יזמו ב- 7/10/08 ביקור באתר הבנייה בליווי עו"ד שרית תירוש ממשרד מבקר המדינה. בתום הסיור ושמיעת טענות התושבים, ערכה עו"ד תירוש ביקור גם אצל מנהל בית הספר.
6. ב- 15 בינואר, התקבל מכתב פנייה נוסף ממשרד מבקר המדינה לקבל את תשובת העירייה נוכח הממצאים שנתגלו בסיור שערכה בשטח וכללו את השאלות הבאות:
  - 6.1. מדוע צריך היה לפתוח שער בין בית הכנסת ל-"מבנה כיתות הלימוד", כשמדובר במבנה כיתות לימוד האמור לשרת את בית הספר ?
  - 6.2. מדוע בקשת ההיתר הוגשה על ידי עמותת "זוג מצלח" - מקווה "שבת אחים" - מה מעמדה של עמותה זו ובקשת בנייה לבית הכנסת הסמוך ולא לבית הספר שהמבנה המיועד אמור לשרת אותו ?
  - 6.3. איך העירייה מתייחסת לכיתוב שנעשה על חזית הפסיפס של המבנה "שבת אחים ג'וניור", עובדה היכולה להעיד על ייעודו האמיתי של המבנה אשר ישמש את בית הכנסת "שבת אחים" ?

7. בדברי תשובתו של מהנדס העירייה למשרד מבקר המדינה ב- 27/1/09, הייתה התעלמות מכול השאלות "המכשילות" שנשאלה העירייה ומהנדס העירייה המשיך בתשובתו הבנאלית. מבקשת ההיתר הייתה עיריית בת ים ולא עמותת "זוג מוצלח" וכי ייעודו של המבנה הינו לכיתות לימוד על פי ההיתר שהוצא, ובמידה שנעשה שימוש אחר, העירייה תפעל על פי חוק, ובנוסף כותב המהנדס כי אין צורך בקיומו של שער נוסף בין חצר ביה"ס ובין בית הכנסת.
8. ראוי לציין כי בתאריך זה ידע מהנדס העירייה על סמך דוחות הפיקוח על הבנייה על חריגות הבנייה שבוצעו בעת הקמת המבנה, ועל צו הפסקת עבודה שהוצא לאחראים על הבנייה בעקבות הוראותיו לעשות כן.
9. משרד מבקר המדינה לא השתכנע מתשובה מתחמקת זו של מהנדס העירייה ופנה אליו במכתב נוסף ב- 25 בפברואר 09. במכתב זה עלות טענות נוספות אודות המבנה שהוקם ללא חלוקה לחללים פנימיים האמורים לשמש את כיתות הלימוד. כמו כן את הקמת המטבחון/דלפק ההגשה והשארית חלל גדול ואודות עמותת "זוג מוצלח" - מקווה "שבת אחים", ששמה מופיע הן על הבקשה להיתר והן על חיפויי הפסיפס בחזית המבנה שהוקם, וכן אודות המגבית לאיסוף כספים להרחבת מבנה "שבת אחים" שנערכה בין מתפללי בית הכנסת, וכיצד כול המידע הזה מתיישב עם תשובת העירייה לפיו מדובר במבנה שייעודו כיתות לימוד לבית הספר ?
10. בדברי תשובתו של מהנדס העירייה למשרד מבקר המדינה מ- 16/3/09 שוב בוחר המהנדס שלא להתייחס לכול השאלות שהופנו אליו וממשיך לדבוק בגרסתו כי ייעודו של המבנה הינו לכיתות לימוד וכי בעלי הנכס המבקשים הינם עיריית בת ים וכי הוצא צו הפסקת עבודה מנהלי בעקבות השינויים שנתגלו בבנייה בפועל ובין ההיתר שהוצא וכי כול שימוש אחר שייעשה במבנה מהייעוד המוגדר בהיתר, יטופל על ידי הוועדה לתכנון ובנייה. מהנדס העירייה אינו טורח להשיב כי צו הפסקת העבודה לא נאכף והבנייה המשיכה להתנהל כסדרה ובניגוד להיתר על ידי עמותת "שבת אחים" וכי במקביל להגשת הצו המנהלי לא נעשה כול טיפול נוסף ומתחייב ביחד עם המחלקה המשפטית לשם הוצאת צו הפסקת עבודה שיפוטי (שאינו מוגבל בזמן) והחשוב מכול - מהנדס העירייה אינו טורח לציין כי למעשה הבנייה נמצאת כבר לקראת סיום.
11. מבקר המדינה לא קיבל את תשובתו של מהנדס העירייה ופנה אליו פעם נוספת ב- 26 במרץ להבהרה והשלמת פרטים חסרים בו נדרש מהנדס העירייה לפרט:
- (1) את השינויים שבוצעו במבנה בפועל ביחס להיתר שהוצא.
  - (2) האם צו הפסקת העבודה המנהלי אושר גם על ידי בית המשפט כנדרש בסעיף 226 לחוק התכנון והבנייה ?
  - (3) מהם הצעדים שנקטה העירייה לאכיפת הצו המנהלי להפסקת הבנייה ?
  - (4) האם אכן ייעוד המבנה לשמש ככיתות לימוד על פי ההיתר למבנה בית הספר ? כמו כן מתייחס המבקר לכיתוב על חזית המבנה שהוקם "שבת אחים ג'וניור", על גביית הכספים בבית הכנסת להקמת המבנה, ועל הכניסה למבנה שהוקם מחצר בית הכנסת.

## מסירת נכס/קרקע עירונית

12. מהנדס העירייה משיב למבקר ב- 6/4/09 ושוב נותן רק מענה חלקי לשאלות, ולדעת הביקורת, מתחמק ממתן התשובות האמיתיות ביחס לחריגות הבנייה שבוצעו בפועל ביחס להיתר, כמו בניית תקרת המבנה הדקורטיבית הפנימית שהוקמה ושאינה מאפיינת אף בית- ספר בעיר, אלא אולם אירועים, אינו מציין את פתיחת דלת חיצונית מצד מערב, אינו מציין את הקמת המטבח ודלפק ההגשה, אינו מציין את הקמת השירותים בתוך מבנה המשרד, שוכח לציין את הקמת הנישה וקיר בלוקים ובטון ואינו מציין את השינויים במקום החלונות.
13. המהנדס שוכח לציין כי לאחר הוצאת צו הפסקת העבודה המנהלי לא התקיים למעשה כול פיקוח בשטח, ולאחר הוצאת מכתב ההתראה ב- 4/11/08, יצא מכתב התראה נוסף ב- 2.4.09 - 5 חודשים תמימים ללא כול פיקוח על הנעשה באתר הבנייה, והגרוע מכול - ממשיך המהנדס לטעון את הטענה כי המבנה אמור לשמש ככיתות לימוד, כשהוא רואה שבפועל אין כול קשר בין הנעשה על ידי עמותת "זוג מוצלח" לכיתות לימוד של בית הספר המר.
14. תכתובת נוספת מצד מבקר המדינה אל מהנדס העירייה ותשובה נוספת באותו סגנון מתנהלת בהמשך ב- 28/4/07 וב- 4/5/09.
15. ב- 22/6/09 פונה משרד מבקר המדינה לראש העירייה, ומעלה על הכתב את כול סדרת השאלות שאותן נשאל מהנדס העירייה, וכותב כי לנוכח העובדה שמהנדס העירייה לא סיפק תשובות מלאות לשאלות שנשאלו מבקשים הם את תשובות ראש העירייה לשאלות העולות במכתבם.
16. פנייה דומה למהנדס העירייה הופנתה לעירייה גם על ידי הממונה על המחוז במשרד הפנים במהלך יוני 09 ומהנדס העירייה השיב ב- 30 ביוני 09 באותו נוסח תשובות כפי שהשיב למבקר המדינה.
17. התשובה מטעם העירייה למשרד מבקר המדינה נשלחה רק ב- 29/9/09, לאחר 3 חודשים. בדברי תשובת העירייה, שהוכנה ע"י עו"ד ע.ש., חוזר הנ"ל ומסכם את תשובותיו של מהנדס העירייה שניתנו קודם לכן, תוך התעלמות מכול חריגות הבנייה ובסטייה מההיתר, ועל כך שהמבנה הוקם על ידי עמותת "זוג מוצלח" ולא על ידי העירייה, ולא ברור כלל ועיקר כיצד נעשה הדבר, מכוח איזה הסכם והחשוב מכול – כיצד המבנה הנ"ל שהוקם בעבור כיתות לבית ספר נבנה והותאם כאולם אירועים תוך ציון התאמת בנייתו החיצונית לבית הכנסת הסמוך "שבת אחים" וכיתוב בחזותו "שבת אחים ג'וניור", ועל כך שב- 29/6/09 נחנך מבנה זה ברוב עם וששון על ידי ראשי הציבור הדתי בבת ים כמבנה נוסף לבית הכנסת ולא כמבנה חינוך.
18. ב- 17 באוגוסט 09, פונה מהנדס העירייה ל- 2 חברי הנהלת עמותת "זוג מוצלח", בתלונה כי במבנה כיתות הלימוד שהוקם בבית הספר המר מתקיימים אירועים שלא קשורים למבנה בית הספר, וכי הדבר נעשה בניגוד להיתר הבנייה ולשימושים המותרים, וכי הדבר ייאלץ את העירייה לפעול נגדם בהליכים משפטיים.

## מסירת נכס/קרקע עירונית

19. זו פעם ראשונה בכול התכתובות שניהל מהנדס העירייה שהוא מציין כי כיתות הלימוד נבנו עבור בית הספר המר, ומנגד אינו מביע כול פליאה לעצם שליטתם או ניצולו של מבנה בית-הספר לצרכיה או שימוש של עמותת "זוג מוצלח", דבר, שלדעת הביקורת, הוא ברור וגלוי לכול אורך הדרך.
20. ב- 18/1/2010, שלח מבקר המדינה מכתב סיכום לראש העירייה על מסקנותיו מסיום הבריור של התלונה הנדונה.
- לאחר הצגת כול הנתונים והעובדות שנתגלו לו מבדיקת האירוע מין מבקר המדינה את המסקנות הבאות:
- 20.1.** המבנה הוקם מלכתחילה כמבנה עבור בית הכנסת "שבת אחים" ולא כמבנה כיתות לימוד לבית הספר המר.
- 20.2.** הבקשה להיתר הבנייה הוגשה על ידי ראשי עמותת "זוג מוצלח" ולא הייתה פרי יוזמה של העירייה או בית הספר.
- 20.3.** הקרקע עליה הוקם המבנה הינה קרקע עירונית.
- 20.4.** במהלך הבריור סיפקה העירייה תשובות לא מדוייקות באשר לייעודו של המבנה, חריגות הבנייה ואי התאמתו להיתר, שהצביעו על הפיכתו לאולם אירועים. העירייה המשיכה לדבוק בגרסתה כי השימוש במבנה תואם את התב"ע ואת היתר הבנייה.
- 20.5.** מסכם מבקר המדינה את בדיקתו:
- נוכח האמור לעיל, נציבות תלונות הציבור מצביעה על הליקוי בכך שהעירייה יזמה את הקמת המבנה לשימוש בית הכנסת בשטח בית הספר ובניגוד להיתר הבנייה, ובנוסף לכך העירייה אינה נוקט באמצעים הנדרשים כנגד האחראים לשימוש החורג שנעשה במבנה.
- 20.6.** מבקר המדינה ביקש לקבל בתוך 60 יום את תגובת העירייה לפעולות שהיא עומדת לנקוט בנושא.
21. מייד עם קבלת המכתב, וכשנודע הדבר למנכ"ל העירייה, הורה הנ"ל לנעול את דלתות המבנה, להחליף את מנעוליו ולאסור בו כול שימוש עד לבריור מעמיק של הנושא.
22. זומנה ישיבה בדחיפות בראשותו ב- 2/2/2010 וסיור במבנה למחרת ב- 3/2/2010 בהם נקבעו ההחלטות הבאות:
- 22.1.** יוסר הכיתוב מחזית המבנה, בצידו המזרחי, והסרת כול השילוט הפנימי של עמותת "זוג מוצלח" מהמבנה בחלקו הפנימי.
- 22.2.** העירייה תוציא מהמבנה את כול הציוד השייך לה.
- 22.3.** המבנה יועבר מיידית לרשות העירייה שתטפל בהתאמת המבנה לתכניות המאושרות ככיתות לימוד.
- 22.4.** ייסגר המעבר בין בית הכנסת "שבת אחים" למבנה החדש ויפתח השער בין המבנה לבית הספר המר.
- 22.5.** בגמר אישור התכניות וביצוע ההתאמות ההנדסיות, יוצא למבנה טופס 4 ותעודת גמר, ורק לאחר מכן יימסר המבנה לשימוש בית הספר.

## מסירת נכס/קרקע עירונית

**22.6.** בית הספר ישתמש במבנה ככיתות לימוד, חדרי חוגים, הרצאות, וכל שימוש שהוא מבקש לעשות על פי ראות המנהל.

**22.7.** חל איסור למסור את השימוש במבנה לגורמים אחרים מחוץ לבית הספר.

**22.8.** עמותת "זוג מוצלח" באם תרצה להשתמש במבנה תפנה כחוק לעירייה על פי נוהל הקצאות בכדי לאפשר לה שימוש במבנה.

## פרק ו' - מסירת השימוש במקלט ציבורי ברח' קדושי לוצ'ק

### 1. כללי

**1.1.** במהלך שנת 2004, ערך מבקר העירייה ביקורת בנושא המקלטים הציבוריים העירוניים, ובין השאר בדק גם את נושא מסירת השימוש במקלטים לגורמי חוץ כמקלט דו תכליתי.

ממצאי הביקורת פורסמו בדוח השנתי מס' 21 לשנת 2004.

**1.2.** בסיכום הביקורת שהתקיים אצל המנכ"ל בנושא נקבע:

"כי בהקצאת מקלטים ציבוריים לשימוש דו תכליתי יש להכיל את נוהל משרד הפנים להקצאת מקרקעין בתמורה סמלית ו/או בתמורה ו/או להחתיים את השוכרים, המשתמשים השונים, על הסכם שכירות בתמורה, כמקובל בהסכמים עם גופים וולנטריים".

**1.3.** בתשובת ראש העירייה לדוח הביקורת השנתי ובהתייחס לדוח הביקורת בנושא המקלטים נכתב בין השאר:

**1.3.1.** "דוח הביקורת חשף ליקויים באופן טיפולה של העירייה בקדנציה הקודמת במקלטים הציבוריים. מאז הביקורת נעשו צעדים משמעותיים של חטיבת התפעול ומחלקת הביטחון להסדרת הליקויים, הן ובפרט של הטיפול הפיזי והן מההיבט המשפטי/נכסי.

**1.3.2.** כיום, כול נכס עירוני או מקלט נמסרים לשימושה של עמותה ציבורית רק לאחר אישור מסודר של ועדת הנכסים העירונית ולאחר חתימה על חוזה.

### 2. מסירת השימוש במקלט ציבורי בעמידר ברח' קדושי לוצ'ק:

**2.1.** המקלט הנ"ל הושכר בתמורה לתשלום במשך שנים רבות לשימוש של הצייר יעקב אפשטיין ז"ל, כסדנה לציור. ב- 1/4/02 פונה המקלט הנ"ל ועמד ריק במשך מספר שנים.

**2.2.** לדברי מנהל ענף מקלטים, בחודש פברואר הוא קיים סיור במקלט הנ"ל עם הרב העומד בראש הגוף הזה, וביחד עם הממונה על המכרזים בחברת חוף בת ים (להלן: "הממונה"), במטרה להציג בפניו את המקלט, ובמידה שירצה אותו, לתת לו את מפתחות המקלט (הוא לא עדכן בנושא את סמנכ"ל תפעול או את מנכ"ל העירייה).

**2.3.** למרות מצבו הפיזי הלא תקין של המקלט (המקלט היה מוצף במי ביוב), הסכים הרב העומד בראש "הגוף" לקבלו, לשפצו מכספו ולהשמישו על מנת להשתמש בו כבית כנסת.

**2.4.** לדברי מנהל ענף מקלטים, נאמר לו בסיור כי החוזה בין העירייה ובין הרב העומד בראש "הגוף" המשתמש בשלבי הכנה וחתימה, ולפיכך אין מניעה מלמסור לו את המפתחות והוא אכן עשה כך.

**2.5.** מבדיקת הביקורת עם הממונה על המכרזים והנכסים בחברת חוף בת ים, נמצא כי היא קיבלה הנחייה להכין חוזה שכירות בין העירייה לגוף המשתמש בנכס. "הממונה" הכינה חוזה שכירות למשך 12 חודשים, עד ל- 17/2/08, בתמורה סמלית של 1 שקל בשנה, והחתימה את בעל התפקיד העומד בראש הגוף הזה באופן אישי, אולם היא לא המשיכה את הטיפול בהחתימת החוזה בעירייה מאחר שידעה כי הוא לא יאושר.

**2.6.** החוזה לא הובא בפני היועץ המשפטי ולא אושר על ידו ולא נחתם על ידי הגזבר וראש העירייה, כנדרש. ממילא, גם תקופת החוזה כבר הסתיימה. "הממונה" לא עדכנה את המנכ"ל כדי לקבל את אישורו לכך.

**2.7.** החל ממאי 2001, מחוייבת העירייה על פי נוהל משרד הפנים כי בעת רצונה למסור נכס ללא מכרז עליה לפעול על פי נוהל ההקצאות החדש, ולפיכך כול ההליך שקיימה "הממונה" בעת הכנת החוזה אסור היה לעשותו.

### **3. הגשת תכניות לבנייה על המקלט העירוני**

**3.1.** בחודש מרץ 2010 הוגשו תכניות ע"י "הגוף" המשתמש במקלט שברח' קדושי לוצ'ק לאגף ההנדסה בעירייה לצורכי בניית מבנה חדש על גג המקלט הציבורי העירוני שבו הוא משתמש, כשהוא מצרף למסמכים גם נסח טאבו, המאשר כי המבנה הינו של העירייה.

**3.2.** מנהלת ענף רישוי בנייה בדקה את המסמכים והבחינה כי מדובר בנכס עירוני, וביקשה ממנו לקבל אישור מהעירייה לבקשתו לבנייה, וחוזה חתום עם העירייה, מסמך שלא היה בידיו, ולפיכך סירבה לקבל את בקשתו לאישור התכנית המבוקשת ולהתחיל בהליך להוצאת היתר בנייה.

**3.3.** כול טענותיו של מגיש הבקשה כי יש לו חוזה מסודר עם העירייה נדחו על הסף והוא חזר כלעומת שבא, מבלי שבקשתו התקבלה.

### **4. סיכום:**

**4.1.** מן העובדות העולות מאירוע זה מתקבלת תמונה עגומה וחמורה של אי קיום נהלים וסיכומים ואי ביצוע הנחיות מפורשות שניתנו על ידי מנכ"ל העירייה.

**4.2.** "הממונה" וראש ענף מקלטים במחלקת הביטחון, פעלו באופן שגוי ובלתי תקין, בניגוד להנחיות משרד הפנים ומנכ"ל העירייה, בניגוד להוראות העבודה של מחלקת הביטחון (נוהל מס' 5.7.4.03 - מסירת מקלטים ציבוריים לשימושם של גורמי חוץ) בשעה שהכינו את החוזה המבוקש ומסרו את המקלט ללא האישורים כמתבקש וללא קיום הליך ההקצאה.

**4.3.** למרות טענתם של מנהלים אלו בדבר הנחיות והוראות שקיבלו למסירת המקלט ועריכת החוזה, אסור היה להם לבצע זאת, והיה עליהם לערב באופן מיידי את הממונים עליהם: סמנכ"ל תפעול ומנכ"ל העירייה, ולקבל את הנחיתם ואישורם.

**4.4.** מנהלת ענף הרישוי על הבנייה באגף ההנדסה ראוייה לטפיחה על השכם. בפעילותה התקינה והנכונה עצרה את התהליך הקלוקל שהיה אמור להתחיל להתבצע.



## מסירת נכס/קרקע עירונית

4.5. הממצאים החמורים של אירוע זה דומים מאוד לאלו של הבדיקה שנערכה בנושא בניית מבנה כיתות הלימוד של בית הספר "המר". בעלי התפקידים בעירייה פעלו באופן לא תקין ובניגוד לנהלים.

נספח א'

מבנה כיתות לימוד בביה"ס "המר" - סיכום ישיבת מנכ"ל

**1. כללי**

**1.1.** בעקבות מכתבי התלונה המגיעים לעירייה מגורמים שונים בנושא הנדון, כשהאחרון שבהם היה מנציבות שירות המדינה מה- 18 בינואר 2010, קיים המנכ"ל פגישה בראשותו על מנת להחליט בצעדים שבהם תנקוט העירייה בכדי להסדיר את הנושא. בדיון שהתקיים ב- 2/2/2010, השתתפו ה"ה: מנכ"ל העירייה, סמנכ"ל תכנון, היועץ המשפטי, המבקר, מהנדס העירייה ועו"ד ש.

**2. להלן סיכום הדיון:**

**2.1.** היתר הבנייה הוצא לבקשת עיריית בת ים. העירייה חתמה על הבקשה כבעלים לבניית מבנה לכיתות לימוד שישמש את ביה"ס "המר".

**2.2.** בפועל, נבנה המבנה על ידי עמותת "זוג מוצלח", תוך כדי חריגות בנייה בחלוקתו הפנימית, ולא נבנו בו כיתות לימוד אלא אולם לאירועים. הוגשה בקשה לאישור תכנית שינויים.

**2.3.** למבנה לא הוצאה תעודת גמר – טופס 4.

**2.4.** בחודש ינואר 2010, המנכ"ל הורה לסגור את המבנה לשימוש והחליף את הצילינדר של כיתות המבנה, וכרגע המבנה סגור, ללא כול שימוש.

**2.5.** במצב שנוצר קיימות כמה אפשרויות לפתרון:

**2.5.1.** לאחר שהמבנה נבנה שלא כחוק ובסטייה מההיתר - יש להתאימו להיתר לפני מתן טופס 4.

**2.5.2.** העמותה "זוג מוצלח" שבנתה את המבנה תעביר בהסכמה את המבנה לשימוש העירייה.

**2.5.3.** העירייה תעביר את המבנה לשימוש בית הספר בהתאם לייעודו המקורי לצורכי שימוש כאולם הרצאות, אולם תפילה, כיתות לחגים, כיתות לימוד.

**2.5.4.** העמותה תגיש בקשה לעירייה להקצות לה את המבנה לשימושה בהתאם לנוהל ההקצאות שנקבע ע"י משרד הפנים.

**2.6.** נקבע סיור ליום ד' ה- 3/2/2010, בראשות המנכ"ל, בהשתתפות ה"ה: המהנדס, המבקר, מנהל מח' תחזוקת בניין ומנהל בית הספר, על מנת לסכם את אפשרויות השימוש במבנה לטובת בית הספר.

**2.7.** יוסר הכיתוב המופיע בחזית המבנה "שבת אחים ג'וניור" וייפתח פתח שער מסודר בין בית הספר למבנה על מנת לאפשר בו שימוש של תלמידי בית הספר.

**2.8.** סמנכ"ל תכנון ייפגש עם יו"ר עמותת "זוג מוצלח" על מנת להסדיר ולסכם את העברת המבנה לשימוש העירייה.

**2.9.** מסירת המבנה לעירייה ע"י העמותה תעוגן בהסכם מסודר.

**2.10.** בכדי לבצע את תהליך ההקצאה, מחוייבת העירייה להכין פרוגרמה לשטחי ציבור. במסגרת זו ייקבעו הייעודים לשימוש בקרקע העומדת לרשות העירייה. המנכ"ל ימצא דרך להעמדת תקציב לנושא חשוב זה בכדי שניתן יהיה לפעול בהתאם לנוהל ההקצאות במקרה זה או למקרים נוספים שיהיו בעתיד.

**2.11.** בגמר התהליך המפורט לעיל יוכן מכתב התשובה לנציב תלונות הציבור במשרד מבקר המדינה ביחד עם הממונה על תלונות הציבור בעירייה. המכתב יועבר לעיונו ואישורו של היועץ המשפטי לפני הפצתו.

נספח ב'

מבנה כיתות לימוד בביה"ס "המר" - סיכום סיוור

1. בהמשך לישיבה שנערכה בנושא הנדון בלשכת מנכ"ל העירייה, ב- 2/2/2010, נערך סיוור ב- 3/2/2010, במבנה הנדון. הסיור נערך בראשות המנכ"ל ובהשתתפות: מבקר העירייה, מהנדס העירייה, מנהל בית-הספר, מנהל מחלקת תחזוקה ובניין ומנהל מחלקת המשק.
2. מטרת הסיור - העברת המבנה לשימוש בית הספר.
3. סיכום הסיור:
  - 3.1. מהנדס העירייה יביא לרשות הרישוי לאישור את תכנית השינויים במבנה. יש לוודא כי תכנית השינויים תואמת לייעוד המקורי של המבנה ובהתאם להיתר - מבנה כיתות לימוד לביה"ס "המר", וכי קיימת התאמה בין התכנית המבוקשת למצב בשטח.
  - 3.2. מנהל מחלקת תחזוקה ובניין יבצע בדחיפות במבנה את העבודות הנדרשות לצורך התאמתו להיתר, ובכלל זה:
    - 3.2.1. סגירת פתח המעבר בין בית הכנסת "שבת אחים" למבנה בכדי למנוע כול מעבר. כניסה למבנה תהיה אך ורק דרך חצר בית הספר.
    - 3.2.2. פתיחת הדלתות הפנימיות במבנה הנעולות היום.
    - 3.2.3. הסרת השלט הפנימי במסדרון המבנה של "שבת אחים ג'וניור".
    - 3.2.4. צביעה או הסרה של כיתוב הפסיפס מחוץ למבנה, בצידו המזרחי, הנושא את השם "שבת אחים ג'וניור".
    - 3.2.5. פתיחת השער המזרחי (הצהוב) על מנת לאפשר מעבר בין בית הספר למבנה.
    - 3.2.6. סגירת פתח דלפק ההגשה.
    - 3.2.7. הסרת הקיר הפנימי הנמוך גובה 50 ס"מ הנמצא בצמידות לאולם התפילה הגדול.
  - 3.3. לאחר אישור טופס 4 ותעודת הגמר למבנה, ולאחר סיום עבודות ההתאמה, יימסר המבנה לשימוש בית הספר "המר". מנהל בית הספר יהיה רשאי לערוך במבנה פעילויות לתלמידי בית הספר ולהשתמש במבנה כאולם הרצאות, אולם תפילה או חדרי חוגים.
  - 3.4. חל איסור לאפשר שימוש במבנה זה לגורמים אחרים או לפעילויות אחרות.

נספח ג'

מקלט ברחוב קדושי לוצ'ק - סיכום ישיבת מנכ"ל

1. כללי

- 1.1.** מבקר העירייה העביר למנכ"ל דוח שערך אודות מסירת נכס עירוני לידי גורם חיצוני לצורך שימוש כבית כנסת, וזאת בניגוד לנוהל שהפיץ משרד הפנים בשנת 2001.
- 1.2.** מממצאי הבדיקה עולה כי מחלקת הביטחון מסרה את המקלט ברח' קדושי לוצ'ק ללא שהעירייה קיימה הליך של הקצאה או מכרז, כמתבקש בחוק ומבלי שנחתם חוזה מסודר של העירייה עם המשתמש בנכס, ומבלי שדאגו לדווח ולעדכן על כך את המנכ"ל.
- 1.3.** המנכ"ל זימן 2 פגישות עבודה במשרדו ב- 6.4.2010 וב- 13.4.2010, בכדי לדון בממצאי הבדיקה ולגבש את הצעדים שיש לנקוט בכדי להסדיר את הנושא, הן בנכס המדובר והן בנכסים עירוניים אחרים, שגם לחלקם הגדול אין חוזה בר תוקף בין העירייה לעמותות המשתמשות בהן.
- 1.4.** בדיון השתתפו: סמנכ"ל תכנון, המבקר, היועץ המשפטי, הממונה על הנכסים בחברת חוף בת ים, הממונה על הנכסים בעירייה, סגן מנהל מחלקת הביטחון והאחראי על המקלטים במחלקת הביטחון.

2. להלן סיכום הדיון:

- 2.1.** האחראית על נכסי העירייה תזרז את הליך בחירת החברה החיצונית שתכין את הפרוגרמה לשטחי ציבור, שמטרתה לקבוע את היעודים לשימוש שמבקשת העירייה לעשות בנכסיה (קרקעות ומבנים). ללא פרוגרמה זו לא ניתן יהיה לבצע את הליך ההקצאה המתחייב כיום בחוק. המנכ"ל אישר את הזמנת העבודה למשימה זו.
- 2.2.** עד אשר תוכן הפרוגרמה וניתן יהיה להתחיל לבצע הליך הקצאה של נכסים, תכין העירייה חוזה מעבר זמני עליו יוחתמו כול העמותות/הגופים המשתמשים בנכסים עירוניים, וזאת על מנת להסדיר באופן זמני את השימוש שעושים גופים אלו בנכסים העירוניים.
- החוזה יוכן באחריות הממונה על הנכסים בחברת חוף בת ים עד ל- 28 באפריל 2010.
- 2.3.** בחוזה המעבר תציין האחראית על נכסי העירייה את הנושאים הבאים:
- 2.3.1.** תקופת ההסכם הינה עד 1 שנה או עד אשר תסיים העירייה את הכנותיה לביצוע תהליך ההקצאה ופרסומו לציבור.
- 2.3.2.** העירייה אינה יכולה להבטיח כי לאחר תהליך ההקצאה תקבל העמותה את הנכס המדובר.
- 2.3.3.** ההסכם ייחתם רק עם עמותה הרשומה כחוק. גוף כולשהו המשתמש בנכס ואינו מאוגד ורשום כעמותה, יתחייב בתקופת המעבר להסדיר את רישומו כעמותה ולא - העירייה לא תאפשר לו להגיש בקשה להקצאה.

## מסירת נכס/קרקע עירונית

- 2.3.4.** גוף המשתמש בנכס שלא יסדיר את חתימתו על חוזה המעבר, תפעל העירייה לפנותו בהליכים משפטיים. תנאיי השימוש של הגוף המשתמש בנכס יישארו כפי שהם כיום.
- 2.3.5.** במעמד חתימת חוזה המעבר יידרשו המשתמשים בנכס ומאוגדים כעמותה רשומה למלא את טופסי הבקשה להקצאה המצורפים למסמך זה.
- 2.4.** לחוזי המעבר לשימוש במקלטים יוכנסו סעיפים מיוחדים על פי המתחייב מהוראות פיקוד העורף מתוקף היותם מתקנים האמורים לשמש את הציבור/העירייה בעת חירום. תקופת ההקצאה למקלטים תהיה 3 שנים עם אופציה של העירייה ל- 3 שנים נוספות.
- 2.5.** באחריות הממונה על נכסי העירייה, לזמן אליה את ראשי העמותות המשתמשות בנכסים העירוניים ולהחתימם על חוזה המעבר. התהליך יתקיים במהלך חודש ימים ויסתיים עד ל- 31 במאי 2010. עמותה שתסרב לחתום על חוזה המעבר יינקטו כנגדה הליכי פינוי משפטיים מהנכס.
- 2.6.** זימון העמותות ייעשה ב- 2 שלבים:
- 2.6.1.** בשלב הראשון (עד ה- 31 במאי 2010) - יזמנו העמותות/הגופים שקיבלו נכסים מהעירייה במהלך השנים 2001 עד היום ואין איתם חוזה מוסדר בר תוקף שנעשה כמתחייב בנוהל ההקצאות.
- 2.6.2.** בשלב השני (במהלך החודשים יוני-אוגוסט 2010) - זימון העמותה/הגופים שקיבלו את הנכסים לפני שנת 2001 וחוזה השימוש שנחתם איתם פג תוקפו ולא ניתן לחדשו, אלא לאחר קיום תהליך ההקצאה או שאין איתם כול חוזה. גופים/עמותות אלו יידרשו לחתום על חוזה המעבר ולמלא את הבקשה להקצאת נכס/קרקע.
- 2.7.** סגן מנהל מחלקת הביטחון יעדכן את הוראת העבודה העוסקת בנושא מסירת מקלטים עירוניים לשימושם של גופים חיצוניים.
- 2.8.** הממונה על הנכסים בחברת חוף בת ים, האחראית על נכסי העירייה וס/מנהל מחלקת הביטחון יקפידו מעתה ואילך כי לא יימסר נכס עירוני לגורם חיצוני כולשהו מבלי שייחתם חוזה מסודר חתום כדת וכדין עם העירייה, וזאת כמתבקש על פי נוהל ההקצאות או עריכת מכרז פומבי. בכול מקרה חריג שבו הם נדרשים למסור נכס לשימוש לגורם חיצוני בניגוד לנהלים, עליהם לפנות מיידית ולעדכן את המנכ"ל ולקבל את הנחיותיו כיצד לפעול.