

## החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא

### מבוא

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא (להלן: "החברה הכלכלית") נוסדה בשנת 1991 כתאגיד עירוני בבעלות מלאה של עיריית כפר סבא (להלן: "העירייה"). החברה הכלכלית משמשת כזרוע כלכלית עסקית של העירייה והיא הוקמה, בין היתר, בכדי לאתר יזמים ומשקיעים לביצוע פרויקטים כלכליים בעלי זיקה מוניציפאלית לשם קידומה ופיתוחה של העיר כפר סבא.

עיקר מטרותיה של החברה הכלכלית הן יצירת וקידום פרויקטים כלכליים לרווחת תושבי העיר, כשפרויקטים אלו באים לידי ביטוי בעיקר ביזמות בעלת זיקה מוניציפאלית כגון: בניה, תשתיות, שיקום שכונות, פינוי ובינוי שכונות, תחבורה, נוער, ספורט ועוד (מתוך אתר החברה).

בשנת 2009 עמדו הכנסות החברה הכלכלית מפעילות על סך של 56,624 אלפי ₪ ורווחיה הגולמיים עמדו על סך של 4,740 אלפי ₪.  
בשנת 2008 עמדו הכנסות החברה הכלכלית מפעילות על סך של 72,803 אלפי ₪ ורווחיה הגולמיים עמדו על סך של 3,080 אלפי ₪. (בהתאם לדו"חות הכספיים של החברה, לשנים 2007-2009).

נכון לשנת 2009 מועסקים בחברה 11 עובדים בשכר עבודה ועלויות נלוות בגובה של 1,232 אלפי ₪.

### מטרות הביקורת

הביקורת התמקדה בנושאים הבאים:

1. המבנה הארגוני של החברה הכלכלית, לרבות: מטרות החברה, מוסדות החברה, כוח אדם ושכר;
2. הכנסות החברה הכלכלית;

3. אופן ההתחשבות בין החברה הכלכלית לעירייה ;
4. הלוואות שניתנות על ידי החברה הכלכלית בערבות העירייה.
5. בחינת היבטים מרכזיים בפרויקט הפארק - שלב א' ושלב ב' מההיבטים הבאים :  
רקע על הפרויקט, תקציב הפרויקט, תקינות הליך המכרז וההסכם המרכזי  
במסגרת הפרויקט, תקינות ההתחשבות בפרויקט.

הביקורת מודה למנכ"ל החברה, לסמנכ"ל החברה, למנהלת החשבונות של החברה ולכלל עובדיה על שיתוף הפעולה.

### מתודולוגיה

במהלך הביקורת התקיימו פגישות עבודה עם מנכ"ל החברה, סמנכ"ל החברה ומנהלת החשבונות של החברה. הביקורת קיבלה לידיה, בין היתר: דוחות כספיים, מאזני בוחן, כרטיסי הנהלת חשבונות, פרוטוקולים של ישיבות דירקטוריון, דיווחי החברה למס הכנסה על עובדים שהועסקו, תשלומים וניכויים (טופסי 106) של עובדי החברה, רישומי נוכחות של עובדי החברה, נהלים של החברה, נתונים אודות פרויקט הפארק שבאחריות החברה, כרטיסי הנהלת חשבונות של העירייה ומסמכים רלוונטיים נוספים.

**ממצאי הביקורת:****1. המבנה הארגוני של החברה הכלכלית****1.1 מטרת החברה הכלכלית**

תזכיר ההתאגדות של החברה הכלכלית קובע את המטרות העיקריות לשמן נוסדה החברה:

"ליזום, לקיים, לפתח, לתכנן, להקים, לבנות, לייצב ולעודד הקמתם, תכנונם, בנייתם, ופיתוחם של פרויקטים מכל מין וסוג לקידומה, רווחתה ופיתוחה של העיר כפר סבא, עיריית כפר סבא, תושבי העיר כפר סבא..."

במטרות המשנה שקובע תזכיר ההתאגדות מצוין, בין היתר:

"(1) לגייס השקעות ולהשקיע כספים במפעלי שיכון, בניה, תעשייה, מלאכה, תחבורה, חקלאות, תרבות, במסחר ובכל השקעות אחרות בין על ידי רכישה או כנגד בטחון של מניות, סטוקים, אגרות חוב, סטוקים של אגרות חוב, ניירות ערך, התחייבויות, בטוחות, משכנתאות, משכונים ושעבודים מכל סוג."

"(2) לחכור, לשכור, לקנות, לרכוש, לקבל ולרכוש זיכיונות, להחזיק, לשמר, לפתח, לנהל, לנצל, למכור, להחכיר, להעביר, להשכיר, להחליף ולעסוק בכל דרך אחרת בכל נכסים מכל סוג ומין לרבות נכסי דלא נידי, מטלטלין, וזכויות מכל מין וסוג שהוא."

**1.2 מוסדות החברה הכלכלית**

סעיף 46 לחוק החברות, התשנ"ט - 1999 (להלן: "חוק החברות") קובע, כי האורגנים של החברה הינם האסיפה הכללית, הדירקטוריון, המנהל הכללי וכל מי שעל פי דין, או מכוח התקנון, רואים את פעולתו בעניין פלוני כפעולת החברה

לאותו עניין. החוק אף קובע את סמכויותיהם וחובותיהם של כל אחד ממוסדות החברה.

### **אסיפה כללית:**

סעיף 60(א) לחוק החברות וכן סעיף 34(א) לתקנון החברה הכלכלית קובעים, כי החברה תקיים אסיפה שנתית אחת לכל שנה ולא יאוחר מחמישה עשר חודש אחרי קיום האסיפה הכללית הקודמת.

סעיף 173 לחוק החברות קובע, כי דירקטוריון חברה פרטית יביא בפני האסיפה השנתית את הדוחות שאושרו על ידו וכן דין וחשבון הכולל את הסבריו לגבי אירועים ושינויים שחלו בענייני החברה, ושהשפיעו על הדוחות.

סעיף 60(ב) לחוק החברות קובע, כי סדר היום באסיפה השנתית יכלול דיון בדוחות הכספיים ובדיווח הדירקטוריון לפי הוראות סעיף 173.

### **דירקטוריון:**

סעיף 92 לחוק החברות קובע, כי דירקטוריון החברה הוא האורגן אשר מתווה את מדיניות החברה, מפקח על המנהל הכללי ופעולותיו, קובע את תכניות הפעולה של החברה, בוחן את מצבה הכספי של החברה, קובע את המבנה הארגוני ומדיניות השכר בחברה וכו'.

חברי דירקטוריון החברה הכלכלית ממונים על ידי מועצת העירייה. ראש העיר הוא שמכהן כיושב ראש הדירקטוריון.

תקנון החברה קובע, בסעיף 47, כי נציגי העירייה בדירקטוריון החברה יתמנו ככל הניתן בהרכב יחסי של שליש חברי מועצת העירייה, שליש עובדים בכירים בעירייה ושליש נציגי ציבור.

סעיף 97 לחוק החברות קובע, כי הדירקטוריון יתכנס לשיבות לפי צרכי החברה ולפחות אחת לשנה. סעיפים 54 ו-55 לתקנון החברה קובעים, כי אין לקיים דיון וכן אין לקבל כל החלטה בישיבות של הדירקטוריון בהעדר מניין חוקי וכי מניין חוקי הינו מחצית מחברי הדירקטוריון המכהנים במשרתם באותה עת.

### **ועדות הדירקטוריון**

סעיף 110 לחוק החברות וסעיף 63 לתקנון החברה קובעים, כי הדירקטוריון רשאי להקים ועדות לעניינים מסוימים ולמנות להן חברים מקרב הדירקטוריון.

**בחברה הכלכלית פעלו בשנים 2007-2009 הועדות הבאות:**

א. **ועדת ביקורת** - לפי סעיף 117 לחוק החברות, בין תפקידיה של ועדת הביקורת, לעמוד על ליקויים בניהול העסקי של החברה, בין היתר תוך התייעצות עם המבקר הפנימי של החברה או עם רואה החשבון המבקר ולהציע לדירקטוריון דרכים לתיקונם.

ב. **ועדת מכרזים** - ועדה זו עוסקת במכרזים שמקיימת החברה, הליכי המכרז, תוצאותיו, פטור מחובת מכרז וכו'.

**ממצאים:**

1.2.1. באסיפה השנתית שקיימה החברה הכלכלית ביום 10/04/08 לא הועלו לדיון הדוחות הכספיים לשנת 2007 של החברה הכלכלית ואף לא ידוע האם הובאו דוחות אלו בפני האסיפה, כנדרש בחוק.

1.2.2. על פי שאילתא שנערכה למאגר המידע של משרד הפנים על ידי הביקורת ביום 4/8/2010, חסר רישום של 2 נציגי ציבור בדירקטוריון החברה. ישנו רישום ביחס ל-3 חברי מועצה, 3 עובדי עירייה ונציג ציבור אחד בלבד. 2 נציגי ציבור נוספים אמורים להשלים את דירקטוריון החברה לסך של 9 חברים. להלן החברים אשר רשומים כמנהלי החברה ברישומי משרד הפנים.

**חברי הדירקטוריון**

1. ראש העיר - מר יהודה בן חמו
2. גב' אסתר גן אל
3. מר יצחק יואל

**עובדי עירייה בכירים**

1. גזבר העירייה - מר שגיא רוכל
2. מהנדס הרשות - מר ארז אייזנר

3. מנכ"ל העירייה - מר אברהם בן חמו - אשר הוחלף על ידי מנהל משאבי אנוש, מר גדעון צרפתי. החל מחודש דצמבר 2010 מנכ"ל העירייה החדש מר אשל ארמוני ממלא תפקיד זה.

#### נציגי ציבור

1. מר דדי לדרמן

2. גב' ענבר רשף

1.2.3. במהלך השנים 2008-2009 נערכו ישיבות דירקטוריון, כנדרש בחוק, לפחות פעם בשנה ואף יותר. בכל הישיבות נכחו 6 חברים ומעלה, בהתאם לנדרש בחוק, למעט ישיבה מיום 16/10/2007 בה השתתפו 5 חברי דירקטוריון בלבד, משמע לא נתקיים קוורום חוקי.

1.2.4. הביקורת השוותה בין נושאי דיוני הדירקטוריון בשנים 2008-2009, כפי שמוצגים בפרוטוקולים, לבין הנושאים אשר עולים מן הדוחות הכספיים של החברה הכלכלית.

נמצאו נושאים בדוחות הכספיים לגביהם ראוי היה כי דירקטוריון החברה יערוך דיון, כשבפועל לא נערך דיון, על פי הפרוטוקולים כדלקמן:

- לא נערך כל דיון לגבי הירידה ברווחיות מפרויקטים בשנת 2008 לעומת שנת 2007 מ- 4.4 מיליון ל- 1.2 מיליון ₪.
- יצוין כי כן ניתנה התייחסות, לדוגמא, לנושא הירידה ברווחיות של רשות החנייה מ- 448 אלפי ₪ בשנת 2007 ל- 170 אלפי ₪ בשנת 2008.
- במהלך 2008-2009 לא נערך דיון בנושא הכנסות החברה מתפעול מעונות הגיל - 650 אלפי ₪ ו- 602 אלפי ₪ בשנים 2008 ו- 2007 בהתאמה.

1.2.5. בניגוד להוראת סעיף 90(ב) ו- (ג) בתקנון של החברה, אשר קובע מפורשות, כי הדירקטוריון ייקבע נוהל ביקורת פנים, בחברה לא קיים נוהל המסדיר וקובע את פעילותה של ועדת הביקורת, הרכבה וסמכויותיה.

1.2.6. לא הומצאו לביקורת פרוטוקולים שנערכו על ידי וועדת הביקורת בשנת 2009. לביקורת נמסר פרוטוקול מישיבת ביקורת לשנת 2007 ושני פרוטוקולים לשנת 2008 בלבד.

1.2.7. בהתאם לרשימת הנהלים של החברה הכלכלית, חסרים בחברה נהלים בסיסיים לתפקודה בתחומים שאינם מפורטים בחוק ובתקנותיו. לדוגמא, נוהלי מבנה ארגוני, חלוקת תפקידים, סמכויות ואחריות, פיקוח/ניהול פרויקטים על-ידי החברה, התחשבות עם העירייה.

### 1.3 כוח אדם ושכר

#### כללי

בשנת 2009 מנתה החברה הכלכלית 11 עובדים בתפקידים הבאים (ני"ע 201): מנכ"ל, מ"מ מנכ"ל, מנהלת חשבונות ראשית, מנהלת אדמיניסטרטיבית, מזכירת מנכ"ל, מזכירה, מנהלת חשבונות, אם בית מעונות הגיל, מנקה מעונות הגיל, מנהל פארק עירוני ומזכירת מנהלת הפארק.

עלויות השכר והעלויות הנלוות של עובדי החברה בין השנים 2007-2009, כפי שהוצגו בדוחות הכספיים של החברה (ני"ע 4-2) הינן כדלקמן:

שנת 2007	שנת 2008	שנת 2009
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪
1,446	1,157	1,232

#### מינוי מנכ"ל

בישיבת הדירקטוריון מיום 3/3/2009, אושר מינויו של מנכ"ל החברה הקודם, מר אלון ויינגרטן, החל מיום ה-1 למאי 2009, זאת לאחר שפרש ב-10/4/2008 והגיש מועמדותו לשוב לתפקיד זה. יו"ר הדירקטוריון ציין כי משרד הפנים אישר את המשך העסקתו של אלון ויינגרטן כמנכ"ל החברה בתנאים שנהגו בתקופת ההעסקה הקודמת.

הביקורת בחנה את מרכיבי השכר של מנכ"ל וסמנכ"ל החברה כפי שהינם מצוינים בחוזה ההעסקה, לעומת תלושי השכר בפועל לחודש יולי 2009. מרכיבי השכר שנבחנו הינם: הצמדה לשכר מנכ"ל העירייה, דמי כלכלה, שווי רכב, שווי טלפון נייד, קרן השתלמות, זכאות לחופשה שנתית, זכאות לימי מחלה וביגוד.

### עלות העסקה - פארק כפר סבא

כמו כן בנושא הקמת פארק בכפר סבא, נבחנה התוספת להסכם של עיריית כפר סבא והחברה הכלכלית מיום 25/12/2007, לפיו, על פי הסכם מיום - 25/4/2005, הסמיכה העירייה את החברה לנהל, לארגן ולפקח על ביצוע עבודות התכנון וההקמה של הפארק. על כן, בין היתר, בהתאם לסעיף 6.4:

"העירייה תממן את מלוא העסקת מנהל הפארק כפי שתהיה בפועל. עלות ההעסקה, משמע, עלות מעביד וכל הוצאה אחרת שתהיה לחברה בקשר עם העסקתו של מנהל הפארק".

### נוכחות עובדים

בדיקת נוכחות עובדים בחברה הכלכלית נערכת על ידי מילוי ידני של גיליון על ידי כל עובד בסוף כל חודש ובו דיווח הנוכחות של העובד במהלך החודש השוטף, כולל חופשות, ימי מחלה וכו'. גיליונות הנוכחות מועברים להנהלת החשבונות לשם הפקת תלושי שכר. תלושי השכר מועברים בצירוף דיווחי הנוכחות של מנכ"ל החברה לאישור.

### ממצאים:

1.3.1. נמצאה התאמה בין השכר וההטבות להם זכאים המנכ"ל וסמנכ"ל החברה, בהתאם לחוזה ההעסקה, לבין תלושי השכר בפועל לחודש יולי 2009.

1.3.2. הביקורת ערכה השוואה בין הנהלת חשבונות של החברה הכלכלית לשנת 2009, לבין הנהלת החשבונות של עיריית כפר סבא לשנה זו. נמצא כי אכן בוצעו החזרים מהעירייה לחברה הכלכלית בגין שכר עבודה של מנהל הפארק העירוני ומזכירתו.



1.3.3. בחודש ינואר 2011 הנהיגה החברה שיעון נוכחות עבור העובדים. הביקורת מברכת על החלטת הנהלת החברה לאמץ את המלצת מבקר הפנים של החברה בדוח מיום ה- 27.03.2007 ומבקר העירייה משנת 1999 להנהיג שיעון נוכחות.

## 2. הכנסות החברה

### 2.1. כללי

הכנסות החברה הכלכלית נובעות מפרויקטים ביצועיים משתנים ומפרויקטים קבועים. להלן ההכנסות ב-ש, כפי שהוצגו בדוחות הכספיים לשנים 2008-2009 :

רווח (הפסד) 08	רווח (הפסד) 09	עלויות 08	עלויות 09	הכנסות 08	הכנסות 09	
1,212,383	3,026,030	68,073,086	50,279,915	69,285,469	53,305,945	פרויקטים משתנים
						פרויקטים קבועים
620,332	768,613	1,257,993	1,245,399	1,878,325	2,014,012	הפעלת חניונים
170,295	668,197			170,295	668,197	רשות החניה
207,915	255,941			207,915	255,941	ניהול ושרותי תחזוקה
384,437	-376,429	263,890	254,316	648,327	-122,113	תפעול מעונות הגיל
485,507	398,448	128,075	104,150	613,582	502,598	זכויות פרסום ואחרות
<b>3,080,869</b>	<b>4,740,800</b>	<b>69,723,044</b>	<b>51,883,780</b>	<b>72,803,913</b>	<b>56,624,580</b>	<b>סך הכל</b>

הביקורת התמקדה בבדיקתה בפרויקטים הבאים :

- הפעלת חניונים
- תפעול מעונות הגיל

לעניין רשות החניה - ראה דוח ביקורת משנת 2010 בנושא רשות החנייה.

## **2.2 הכנסות מהפעלת חניונים**

בשנת 2009 נרשמו לחברה הכנסות מ- 4 סוגי חניונים :

- חניונים המופעלים באמצעות מדחנים ובאמצעות שירותים סלולאריים ;
- חניון רכב כבד ;
- חניון מפעלות כפר סבא בניינים א', ב' ו- ג' ;
- חניון כיכר העיר ;

נמצא כי מרבית ההכנסות מהפעלת חניונים מקורן בהכנסות חניונים המופעלים באמצעות מדחנים לפיכך הביקורת התמקדה בפריקה והעברת התקבולים של הכנסות המדחנים בשנת 2009, כשתינתן התייחסות להכנסות הנוספות מהפעלות חניונים בפרק ההתחשבות.

### **חניונים המופעלים באמצעות מדחנים**

החברה הכלכלית התקשרה בהסכם עם חברת אי.פי.אי (תנועה וחניה) ישראל בע"מ (להלן: "חברת IPI") ביום 27/2/2007. ההסכם מסמיך את חברת IPI להפעיל חנייה ממוחשבת בתשלום באמצעות מדחנים. להלן עיקרי ההסכם :

- בהתאם לסעיף 5.3.4 להסכם: "דמי החנייה שיתקבלו עבור החנייה באמצעות המדחנים מהווים את התקבולים שבמדחנים".
- בהתאם לסעיף 5.3.5 להסכם: "הקבלן ירוקן את המדחנים, יוציא מתוכם תקבולים עבור החברה ויפקידם במלואם לחשבון בנק של החברה, עליו תורה החברה בכתב, תוך 48 שעות מריקון המדחנים".
- (כשבסעיף 5.3.7 קבוע קנס של 250 ₪ בגין כל יום איחור בהעברת התקבולים לחברה).
- בהתאם לסעיף 9 להסכם, "רישום ודיווח": "יעד ה-5 לכל חודש יעביר הקבלן למנהל דוחות מלאים של כל הפעולות שנעשו בכל מדחן ומדחן בחודש הקלנדרי הקודם". הדוחות יכללו את הפרטים הבאים: התשלומים, תאריך ושעת ריקון, תקלות, תלונות דוחות השבתה.

בנוסף יצורפו סיכומים וחתכים של פעולות המדחנים, אסמכתאות מודפסות שהופקו בתום כל ריקון מדחן, דוח הפקדות כספים וקבלות ההפקדה.

- בהתאם לסעיף 13.1.1, התמורה: "עבור ביצוען לשביעות רצון החברה של כל הפעולות הנדרשות לאספקה, התקנה, הפעלה ואחזקה של מדחני הכרטיס על פי הסכם זה, תשלם החברה לקבלן סכום ב-ש השווה ל- 14.43% מן התקבולים החודשיים שיתקבלו במדחנים בתקופת ההסכם ויופקדו בפועל לחשבון הבנק של החברה".
- תשלום התמורה מתואר בסעיף 14 כדלקמן:
  - א. עד ה-5 לכל חודש הקבלן יגיש חשבונית לחברה בגין העבודות שבוצעו והתמורה המגיעה.
  - ב. המנהל יבדוק את החשבון תוך 14 יום ויקבע את התמורה המגיעה.
  - ג. החברה תשלם לקבלן עד ליום האחרון של החודש העוקב אחרי חודש הגשת החשבונית.

הביקורת בחנה את תקינות העמלות ששולמו לחברת IPI על ידי החברה הכלכלית בחודשים יוני וינואר 2009, כמו גם עמידה בתנאי ההסכם, מבחינת דיווח על ידי הקבלן.

לצורך כך, נבדקו המסמכים הבאים לגבי חודשים אלו: החשבונית שהוגשה מטעם IPI, אישור על הפקדת סך התקבולים בחשבון הבנק של החברה הכלכלית, פירוט חודשי מטעם חברת IPI וקבלה מטעם החברה הכלכלית, כמו גם מחברת IPI.

יצוין כי בהתאם לנתוני הנהלת חשבונות של החברה הכלכלית, לשנים 2008-2009 (כרטיס מספר 645300), בשנת 2008 ההכנסות ממדחנים עמדו על סך של 1,203,592 ₪ ובשנת 2009 על סך של 1,202,238 ₪.

סך העמלות ששולמו ל- IPI בשנת 2008 עמדו על סך של 173,689 ₪ ובשנת 2009 על סך של 164,156 ₪.

### **ממצאים:**

**2.2.1. העברות התקבולים מטעם IPI לחברה הכלכלית בוצעו לאחר כ- 16 יום ממועד הריקון ולא תוך 48 שעות כפי שקובע סעיף 5.35 לחוזה. האמור מהווה הפרה של ההסכם, כשהביקורת לא מצאה ולא הומצאו לה נתונים על קנס שהוטל על חברת IPI, כפי שנקבע בסעיף 5.3.7. להסכם.**

**2.2.2. התשלומים מועברים מחברת IPI לחברה הכלכלית באמצעות שיקים ולא באמצעות הפקדה בחשבון הבנק של החברה, כפי שקובע סעיף 5.35 לחוזה.**

**2.2.3. בבדיקת תקינות העמלות ששולמו לחברת IPI, בהשוואה לסכום שהתקבל במדחנים, נמצאה התאמה ורציפות בעדכון המדחן. כמו כן נמצא כי אכן בפועל, מנוהל גיליון אלקטרוני על ידי מנהלת החשבונות של החברה הכלכלית, אשר מכיל את היתרות עבור כל מדחן ואותו היא מעדכנת מדי חודש.**

**2.2.4. ישנה התאמה בין מכפלת ההכנסות ממדחנים באחוז העמלה לחברת IPI שנקבע בהסכם, לבין העמלה ששולמה בפועל לחברת IPI בשנים 2008 ו- 2009.**

### 2.3. הכנסות מהשכרת דיור לאוכלוסיה מבוגרת - מעונות הגיל

מעונות הגיל (להלן: "מעונות") הינו בניין בהנהלת החברה הכלכלית המשמש למגורים עבור אוכלוסיה מבוגרת. הבניין מחולק לדירות אשר משמשות את מחלקת הרווחה לצורך שיכונם של דיירים שבטיפול המחלקה וכן לדירות בשוק הפרטי, אשר משמשות למגורים עבור אוכלוסיה מבוגרת שמתפקדת באופן עצמאי ללא צורך בסיעוד. קיימים דיירים פרטיים, דיירים אשר מופנים על ידי אגף הרווחה הזכאים למגורים תמורת תשלום מוזל וכן דיירים אשר זכאים לדיור, בהיותם מפוני דיור רופין, כפי שיפורט להלן.

השירותים הניתנים על ידי החברה הכלכלית במעונות אלו הינם: שירותי ניהול, שמירה, אחזקה וחוגים. במעונות הגיל עובדות שתי עובדות של החברה הכלכלית: מנהלת בית ועובדת ניקיון.

בהתאם להסכמים בין החברה הכלכלית לעירייה, מ-27/7/1997 ומ-6/8/2000, הבניין הוא בבעלות העירייה ותפקיד החברה הכלכלית לנהל ולתפעל את המעונות על חשבונה. התשלום עבור המגורים בדירות נגבה על ידי החברה הכלכלית מדיירי המעונות, בתשלום חודשי וכן באמצעות שחיקת פיקדונות שהעמידו הדיירים לרשות החברה הכלכלית בעת תחילת מגוריהם בדירות מעונות הגיל.

כיום דרים במעונות 29 דיירים פרטיים, 18 דיירי רווחה, כשעם כל דייר נחתם הסכם שכירות.

התשלום למעונות הגיל כולל: דמי הרשמה בסך של 1,000 דולר, דמי שכירות חודשיים (לחדר) בסך של 350 דולר, דמי פיקדון בסך של 35,000 דולר ושטר חוב על סך של 50,000 ₪.

### תשלומים חודשיים

#### התשלומים החודשיים הנגבים מהדיירים הינם קבועים ונגזרים מסוג הדירה,

#### כדלקמן:

- א. התשלומים מתקבלים בהעברה בנקאית מהדייר עצמו לחשבון הבנק של המעונות.
- ב. מנהלת החשבונות של החברה הכלכלית מפיקה פירוט של התקבולים שהועברו לחשבון הבנק של מעונות הגיל - עבור מנהלת הבית של המעונות.

ג. מנהלת הבית של המעונות מבצעת מעקב אחר ההכנסות שהתקבלו, באמצעות טבלאות בגיליונות אלקטרוניים, בהן פירוט של שמות הדיירים, פרטי הבנק מהם מועברים כספי השכירות והסכומים לתשלום.

ד. מידי חודש מעבירה מנהלת הבית של המעונות דיווח על התשלומים שהתקבלו במהלך החודש לחברה הכלכלית. בנוסף לכך, מנהלת הבית של המעונות מפיקה לדיירים קבלות באמצעות תוכנת חשבשבת אשר מותקנת במעונות.

### **פיקדונות**

סכומי הפיקדונות שמעמידים הדיירים לרשות החברה עם תחילת מגוריהם בדירות הינם קבועים ונגזרים מגודל יחידת הדיור.

בהתאם להסכמים שנחתמו עם דיירי המעונות, שחיקת הפיקדונות מבוצעת בהתאם למועד החתימה על ההסכם, כדלקמן:

- א. הסכמים שנחתמו לפני שנת 2003 - שחיקה למשך 5 שנים כאשר מידי שנה שוחקים 4% מסך הפיקדון (צמוד דולר) וסך הכל שחיקה של 20% מהפיקדון. 80% מהפיקדון מוחזר לדיירים במועד עזיבתם.
- ב. הסכמים שנחתמו לאחר שנת 2003 - שחיקה למשך 5 שנים כאשר מידי שנה שוחקים 10% מסך הפיקדון (צמוד מדד) וסך הכל שחיקה של 50% מהפיקדון. 50% מהפיקדון מוחזר לדיירים במועד עזיבתם.

### **ביחס להכנסות מעונות הגיל נבדקו ההיבטים הבאים:**

- תשלומי השכירות, דמי הרשמה ודמי הפיקדון של 11 דיירים, מבחינת רציפות תשלומים ומבחינת תקינות גובה דמי השכירות, דמי ההרשמה ודמי הפיקדון.
- התאמה בין הרישום בגיליון האלקטרוני של מנהלת המעונות לבין רישומי הנהלת החשבונות של החברה הכלכלית.
- החזרי פיקדון בניכוי שחיקה בגין 2 דיירים שנפטרו.
- קיומם של הסכמי שכירות המעגנים את התשלומים השונים והביטחונות שפורטו לעיל, ביחס למספר דיירים.

מתוך 11 דיירים שנבדקו על ידי הביקורת – היו 5 דיירים פרטיים, 2 דיירים שהופנו מאגף הרווחה ו-4 דיירים מפוני רופין.

מתוך 5 הדיירים הפרטיים, נמצאו רק 2 דיירות לגביהן קיימים נתונים מלאים:

א. דמי הרשמה, דמי שכירות מלאים ודמי פיקדון מלאים - הן בגיליון האלקטרוני של מנהלת המעונות והן בהנהלת החשבונות של החברה הכלכלית.

ב. נמצאו לגביהן קבלות ביחס להעברת שכר דירה לחשבון בנק החברה (נבדקו חודשים מרץ ויוני 2009), כמו גם קבלות על דמי הרשמה ופיקדון.

ג. נבחנו ההסכמים עם דיירות אלו (ס.מ. ו-ל.א.). מדובר בהסכמים זהים בהם מצוין כי דמי השכירות הינם 350 דולר בחודש, דמי כניסה 2000 דולר ובטחונות - שטר חוב, על סך 50,000 ₪, כמו גם פיקדון בסך 30,000 דולר. ההסכמים חתומים כדין.

לגבי שאר הדיירים - ראה פירוט בממצאים להלן.

### **ממצאים:**

**2.3.1. אין בהסכם העירייה עם החברה הכלכלית, ביחס למעונות הגיל, התייחסות לתמורה שמקבלת החברה הכלכלית מהעירייה על תפעול מעונות הגיל.**

בהתאם לדוח ביקורת מטעם החברה הכלכלית, שנערך ב- 4/2/2010, בתמורה לניהול ותפעול בית הדיור, שומרת החברה את יתרת הרווח מהכנסות בית הדיור בניכוי ההוצאות בגין תפעולו. סמנכ"ל החברה הכלכלית, מסר לביקורת כי הוכנה טיוטה לתוספת להסכם ביחס לתמורה, אך הטיוטה לא נחתמה. נושא התמורה לחברה הכלכלית בגין תפעול המעונות, מחייב עיגון בהסכם.

- 2.3.2 מדגם דיירים שנערך:
- לגבי 3 דיירים פרטיים נוספים שנבדקו על ידי הביקורת עלו הממצאים הבאים:
- 2.3.2.1 הדיירת א.נ. - בכרטיסת הנהלת החשבונות יש פירוט של כלל התשלומים, למרות שבגיליון האלקטרוני מצוין רק כי שולם סך של 2,618 ₪ בכל שנת 2009. (במקום 350 דולר מדי חודש).
- כמו כן, נמצאו קבלות ביחס להעברת שכר דירה לבנק (נבדקו חודשים אוגוסט-ספטמבר וינואר 2009). ההסכם עימה תקין ודומה להסכמים שניתנה לגביהם התייחסות לעיל. הממצא מעיד על אי תיאום בין הגיליון האלקטרוני לכרטיסת הנהלת החשבונות.
- 2.3.2.2 הדיירת ב.א. - הדיירת נפטרה, בהתאם לגיליון האלקטרוני, ב- 5/09 ולמרות זאת שולם עבורה שכר דירה אף בחודש 6/09. בהתאם להסבר שניתן לביקורת, הדירה הוחזרה רק ב- 7/09 ולכן נגבה תשלום עבור חודש נוסף, באופן תקין. לדעת הביקורת תקופת המעבר סבירה, לאור הצורך בהכנת הדירה לדייר אחר.
- 2.3.2.3 הדיירת ב.ס. - בגיליון האלקטרוני נמצא תשלום רק עבור 12/09. בהתאם להסבר שניתן לביקורת דיירת זו נכנסה למעונות רק בחודש זה. אין לביקורת הערות.
- 2.3.2.4 דיירות רווחה- לגבי 2 דיירות - ק.ד. וא.ח. - לא נמצא רישום בגיליון האלקטרוני של תשלום דמי הרשמה ודמי פיקדון ואף גובה התשלום החודשי על ידן הינו 953 ₪ בלבד. לביקורת ניתן הסבר כי אלו דיירות שהופנו על ידי אגף הרווחה ועל כן התשלום החודשי נמוך יותר. לתימוכין הומצאו לביקורת הסכמים עם דיירות אלו, לפיהם התשלום החודשי למעונות הגיל הינו 953 ₪ לחודש בלבד, בכפוף להיות הדיירות בעלות תעודת זכאות לסיוע בשכר ממשרד הבינוי והשיכון.
- בהסכם ישנה התייחסות לשטר חוב בלבד, כשאין דרישת פיקדון. יצוין כי ההסכם עם ק.ד. כולל התייחסות לתשלום חודשי בסך של 953 ₪ ואף קיים בו סעיף בו מצוין כי התשלום החודשי הינו בסך של 1,600 ₪



(גובה תשלום עבור דיירים פרטיים).

בהתאם להסבר שנמסר לביקורת, סעיף זה לא נמחק בטעות מההסכם.

הביקורת סבורה כי יש לתקן ההסכם ולהותיר את התשלום הנכון בלבד בהסכם.

כמו כן, נמסרו אסמכתאות מאגף הרווחה לגבי דיירות אלו. בעוד שלדיירת א.ח. צויין במפורש כי הינה בעלת תעודת זכאות כחסרת דיור, האסמכתא לגבי ק.ד. לא כללה התייחסות להיותה בעלת תעודת זכאות. ישנן 3 דיירות בלבד בשנים 2009-2010 שהופנו מאגף הרווחה ולגבי שלושתן נמסרו אסמכתאות לביקורת. באסמכתא של הדיירת הנוספת השלישית, צ.ת., מצוין כי אגף הרווחה מודיע על היותה מתאימה לדיור מוגן ושעליה להשלים זכותה להוצאת תעודת זכאות. הביקורת ממליצה כי במשרדי מעונות הגיל יהיה תיעוד של תעודות הזכאות של כל דייר שהופנה מאגף הרווחה, ביחוד לאור היות התעודה תנאי לתשלום חודשי נמוך יותר.

2.3.2.5 דיירי רופין - ביחס ל-4 דיירים נוספים שנבדקו לא נמצא תיעוד על קבלת תקבולים לאורך כל השנה בגיליון האלקטרוני של מנהלת המעונות.  
בהתאם להסבר שקיבלה הביקורת, מדובר בדיירים מפוני רופין בעלי תנאים מיוחדים.  
בבחינת הסכמי הדיור עם דיירים אלו עולה כי דמי השכירות החודשיים עבורם, ישולמו על ידי משרד הבינוי והשיכון ו/או על ידי משרד הרווחה, על כן אין תקבולים מדיירים אלה, באופן תקין.  
הביקורת ממליצה לערוך הבחנה בין דיירים פרטיים, דיירי רווחה ודיירים מפוני רופין ברישומי מנהלת המעונות.

2.3.3 החזרי הפיקדון בגין שני הדיירים שנפטרו נמצאו תקינים.

2.3.4 לא קיימים בחברה הכלכלית נהלים המתייחסים למעונות הגיל - גביית תשלומים מדיירים, כניסה ועזיבה של דייר וכו'. לדעת הביקורת ראוי

## שיירשם נוהל בנושא זה.

### 3. אופן ההתחשבות בין החברה הכלכלית לעירייה

#### 3.1 כללי- עירייה - חברה כלכלית

החברה הכלכלית משמשת זרוע מבצעת של העירייה לגבי הפרויקטים המועברים לביצוע על ידי על פי הסכם בו נקבעת אחריות החברה הכלכלית והתמורה בעבור שירותיה. בעבודה מול העירייה, ההתחשבות של החברה הכלכלית עם העירייה מעוגנת בהסכם מפורט לכל פרויקט.

הביקורת ניתחה את נתוני הנהלת חשבונות של החברה הכלכלית ושל העירייה, על מנת לבחון את אופן ההתחשבות בין שני גופים אלו. ניתנה התייחסות לנתונים העיקריים בהתקשרות בין גופים אלו- כרטיס שוטף וכרטיסים של פרויקטים מרכזיים.

להלן הנתונים העולים מכרטסת חו"ז בהנהלת החשבונות של החברה הכלכלית:

- בכרטיס שוטף מספר 416077, בהנהלת החשבונות של החברה הכלכלית, בין היתר, הלוואות, ארנונה של החברה, ארנונה של מעונות הגיל. יתרת הפתיחה בתחילת שנת 2009 הינה בזכות של 6,234,992 ₪. ( חוב של החברה הכלכלית לעירייה). שנת 2009 מסתיימת בזכות של 6,279,434 ₪. (חוב של החברה הכלכלית לעירייה).
- בכרטיס חו"ז מעבר רשות החניה 550511 בהנהלת החשבונות של החברה הכלכלית. יתרת הפתיחה בתחילת שנת 2009 הינה בחובה של 157,828 ₪
- (חוב של העירייה לחברה הכלכלית). שנת 2009 מסתיימת בחובה של 210,081 ₪. (חוב של העירייה לחברה הכלכלית).

- בכרטיס חו"ז פארק שלב ב' 554006, בהנהלת החשבונות של החברה הכלכלית, יתרת הפתיחה בתחילת שנת 2009 הינה בחובה של 1,558,738 ₪ (חוב של העירייה לחברה הכלכלית). שנת 2009 מסתיימת ביתרת זכות של 587,853 ₪ (חוב של החברה הכלכלית לעירייה).
- בכרטיס חו"ז פרויקט האוניברסיטה 562001, בהנהלת החשבונות של החברה הכלכלית יתרת הפתיחה בתחילת שנת 2009 הינה בחובה של 973,570 ₪ (חוב של העירייה לחברה הכלכלית). שנת 2009 מסתיימת בחובה של 101,323 ₪. (חוב של העירייה לחברה הכלכלית).
- בכרטיס חו"ז פארק שלב א' מספר 563004 יתרת פתיחה בתחילת השנה 401,057 ₪ חוב של העירייה ובסופה, חוב של העירייה בסך של 71,712 ₪.

בסיכומו של החו"ז, סך החוב של החברה הכלכלית לעירייה הינו בגובה של **6,036,562 ₪**.

בהתאם לנתוני הנהלת החשבונות של העירייה ביחס לחברה הכלכלית (מספר חשבון 5100017000). יתרת פתיחה נכון לתחילת 2009 הינה בזכות בסך של 4,960,237 ₪ לגבי כלל הפרויקטים וההתחשבנות השוטפת. (חוב של החברה הכלכלית לעירייה).  
שנת 2009 הסתיימה בזכות של **5,751,904 ₪**. **(חוב של החברה הכלכלית לעירייה)**.

**ממצאים:**

3.1.1. לא קיים נוהל מסודר בחברה הכלכלית המפרט את אופן ההתחשבות של

החברה הכלכלית מול העירייה. אומנם קיימים נהלים פנימיים של החברה, המתייחסים להנהלת חשבונות, תשלומים לספקים, אישור חשבונות למתכננים וקבלנים, אך אין התייחסות להתחשבות מול העירייה, בין היתר, לדוגמא, ביחס לחובת עריכתה כל מספר חודשים.

3.1.2. הנהלת החשבונות - החברה הכלכלית - ישנו חוב של החברה הכלכלית

לעירייה, בכרטיס השוטף, בסך של 6,279,434 ₪. חוב זה נמשך לאורך כ- 4 שנים. ממצא זה מעיד על כך שלא נערכת התחשבות שנתית תקינה בין העירייה לחברה הכלכלית.

בנוסף בפרוטוקול ישיבה שנערכה עם רואה חשבון מגזברות העירייה, לא נמצא ניתוח של מהות חוב זה וצפי למועד עריכת האיזון לגבי החוב מול החברה הכלכלית. יש לערוך התחשבות באופן מיידי, על מנת לאזן את ההתחשבות בין העירייה לחברה הכלכלית ועל מנת לערוך הפרדה בין התנהלות החשבונות של החברה הכלכלית והעירייה, המהווים גופים נפרדים.

3.1.3. האמור מקבל משנה תוקף לאור כרטיסי חשבון נוספים בכרטיס בהנהלת

החשבונות של החברה הכלכלית, בהם קיים חוב של העירייה לחברה

הכלכלית:

- חוב של 210,081 ₪ בכרטיס רשות החניה.
- חוב של 101,323 ₪ בכרטיס פרויקט האוניברסיטה.
- חוב של 71,712 ₪ בכרטיס פארק שלב א'.

לביקורת לא הומצאו הסברים ביחס לקיומם של חובות אלו. הביקורת אף ממליצה לשקול ניהול כלל ההתחשבות ביו העירייה לחברה הכלכלית, שיכלול אף את נתוני כרטיסים אלו בהם קיימים חובות של העירייה לחברה הכלכלית.

3.1.4. בהנהלת חשבונות של העירייה - כרטיס העירייה אינו כולל הפרדה בין הפרויקטים או הפרדה של פרויקטים מול התחשבות השוטפת. איחוד הנתונים מקשה על איתור מידי של מצב ההתחשבות בפרויקט זה או אחר של החברה הכלכלית. מומלץ כי תיערך הפרדה ביחס לכל פרויקט בכרטסת העירייה. דוגמא לכך תינתן בפרק המתייחס לפרויקט הפארק בו ההתחשבות מנוהלת בחו"ז ולא ניתן לדעת מהי עלות הפרויקט או החוב לספקים בכל רגע נתון.

3.1.5. ישנו הפרש בסך 284,658 ₪ בין נתוני סך הכול החוב של החברה הכלכלית בסוף שנת 2009 - בין הנהלת החשבונות של העירייה - 5,751,904 ₪ לבין הנהלת החשבונות של החברה הכלכלית - 6,036,562 ₪. הביקורת לא מצאה ולא הומצא לה הסבר ממה נובע הפרש זה.

תגובת החברה: "החברה סבורה כי ההפרש נובע מהעובדה שרישומי הוצאות העירייה מבוססים על חשבון/חשבונות, לעומת רישומי החברה המבוססים על חשבונות בלבד."

הערת הביקורת: הביקורת סבורה כי גם במידה וקיים שוני באופן הרישום בין החברה לעירייה הרי שיש לבצע את ההתאמה הנדרשת בין העירייה לחברה לצרכי התחשבות עתידיים.

**3.1.6. נתונים נוספים לא ברורים העולים מכרטיסת הנהלת חשבונות העירייה  
לשנת 2009 הינם -**

- נרשם תשלום עמלה לחברה הכלכלית ב- 30/6/2009 בסך של 134,190 ₪, ב- 30/9/2008 בסך של 76,699 ₪ וב- 31/12/2009 בסך של 4,584 ₪. הביקורת סבורה כי אין זה תקין שתשלום העמלה לחברה הכלכלית לא נערך באופן קבוע כל חודש/רבעון.
- קיים רישום מוגדר כ"השתתפות בשירות" ל- 31/12/2009 בסך של 163,265 ₪ בחובה שלא ניתן הסבר לגביו.

**תגובת החברה:** "החברה סבורה כי הביקורת צריכה להיות מופנית כלפי העירייה, לפחות במידה שווה לזו המופנית כלפי החברה."

**3.2. קבלת החלטות ביחס לחניונים**

בעבודת החברה הכלכלית מול העירייה כמקבלת שירותים, קיימת התחשבות שוטפת בין העירייה לחברה הכלכלית. כמצוין, העירייה משלמת הוצאות ארנונה עבור משרדי החברה הכלכלית. כמו כן ישנה התחשבות ביחס למעונות הגיל ולחניונים. הביקורת בחנה את ההתחשבות הנערכת ביחס לחניונים השונים המנוהלים על ידי החברה הכלכלית. ההכנסות של החברה הכלכלית מחניונים מתקבלות, בין היתר, מהחניונים הבאים:

- **חניון כיכר העיר - מנוהל כיום על ידי חברת אילות.** בהתאם לפרוטוקול ישיבת דירקטוריון החברה הכלכלית מיום 21/7/2009 - הפעלת החניון גרמה במשך השנים להפסדים כבדים לחברה. עלויות התחזוקה השנתיות של החניון לרבות פחת שנתי, מגיעות לכ- 700,000 ₪. הוחלט להעביר לעירייה את זכויות החברה בחניון זה, בכפוף לשמירת זכויות של אילות השקעות בע"מ מכוח הסכם שחתמה עימה החברה הכלכלית בשנת 2007. על פי הסכם זה מחויב הקבלן לשלם לחברה מידי שנה 250,000 ₪ בתוספת מע"מ. ההכנסות

מחניון זה עמדו בשנת 2008 על 230,195 ₪ (לאור תיקונים שבוצעו) ובשנת 2009 על 250,000 ₪, בהתאם להסכם עם אילות.

- חניון מפעלות כפר סבא בניינים א, ב ו-ג -  
**חניונים א+ב** (בתע"ש 24-26) לא היו הכנסות ב-2009 כי **החניונים עמדו ריקים**. בשנת 2010 הושכרו והניבו הכנסות של 86,643 ₪.
- חניון ג' - (התע"ש 23) - בשנת 2010 הוצאות אחזקת החניון עלו על ההכנסות: הוצאות האחזקה הסתכמו ב- 65,969 ₪ ועלו על ההכנסות מהשכרת המקום שהסתכמו ב- 44,832 ₪.
- חניון רכב כבד - חניון של אוטובוסים ומשאיות החונים במהלך שעות אחר הצהריים והלילה, על ידי מנוי חודשי. חלק מרכזי מההכנסות מחניון זה הן מחברת "דן".  
 שנת 2009 הסתיימה בחוב של חברת "דן" לחברה הכלכלית בסך - 11,526 ₪, אשר מקורו בהפרשי הצמדה בגין צריכת חשמל. חוב זה שולם בחודש פברואר 2010.

### ממצאים:

3.2.1. קיימת בעיתיות בהתנהלות של החברה הכלכלית לגבי ניהול ההכנסות מהחניונים המפורטים לעיל. למרות קיומם של הפסדים מחניונים אלו, לחברה הכלכלית לא קיימת מדיניות לפתרון מקיף ביחס אליהם.

- לגבי חניון כיכר העיר - הביקורת בדקה כי קיים הסכם עם חברת אילות. בהסכם מצוין שעיריית כפר סבא היא הבעלים של החניון ונחתם הסכם על הקרקע עם החברה הכלכלית ב- 15/8/1994. בהתאם להסכם זה, החברה אמורה להפעיל את החניון ולשלם לעירייה דמי שכירות בעבור המקרקעין בגובה של 1% מינימום מהכנסות החברה ברוטו (סעיף 16 להסכם). בפועל כאמור החניון

הוחזר לניהול העירייה, בעקבות הפסדים שנוצרו לחברה הכלכלית בתפעולו.

- לגבי חניונים א' ו-ב' - לדברי סמנכ"ל החברה הכלכלית, היה מכרז פומבי לניהול חניונים אלו והמכרז נכשל, בשל הצורך להשקיע בחניון, בין היתר, במערכת כיבוי אש, בעלות גבוהה. כיום עדיין אין צפי ביחס למדיניות הפעלת חניונים אלו. מדובר בהפסד רווחים פוטנציאליים - הן לגבי שנים 2008-2009 והן לגבי העתיד. מומלץ כי ייערך דיון מושכל ותתקבל החלטה ביחס להפעלת חניונים אלו.
- לגבי חניון ג' - הביקורת סבורה כי ראוי אף במקרה זה לערוך דיון ולקבוע מדיניות לגבי פתרון הבעיה בחניון זה.

3.2.2. הביקורת בחנה את קיומו של הסכם תקין של העירייה מול החברה הכלכלית לגבי חניון רכב כבד. על פי ההסכם בין העירייה לחברה הכלכלית מיום 26/12/1993, החברה מתחייבת לבצע עבודות של הקמת החניון לכלי רכב כבד וניהולו ובתמורה תהיה זכאית לגבות ולקבל דמי כניסה לחניון. הביקורת מצאה הסכם שנחתם עם חברת "דן" אגודה שיתופית לתחבורה ציבורית בע"מ, ביום 18/4/1996, לפיו החברה הכלכלית תקבל דמי הרשאה חודשיים בסך של 2000 ₪ בחודש, עבור מתן שימוש בחניון זה.

#### 4. הלוואות מטעם החברה הכלכלית

הביקורת בחנה את הלוואות שניתנו על ידי החברה הכלכלית לגופים שונים ובדקה האם הלוואות אלו ניתנו בהתאם למדיניות החברה הכלכלית בנושא הלוואות.

בישיבת דירקטוריון של החברה הכלכלית מ- 1/3/2007, צוין על ידי היועצת המשפטית של החברה, "כי היות ותכלית החברה היא לפעול על פי שיקולים עסקיים



להשאת רווחיה, כך על פי החוק, יש לוודא כי מתן ההלוואות המבוקשות מבטיח לחברה  
השאת רווחים וככזה תואם את תכליתה."

לאחר דיון נקבע כי יינתנו הלוואות לעמותות נתמכות בכפוף לתנאי הזכאות  
 כדלקמן (התנאים מתייחסים לשנת 2007, אך רלבנטי גם לשנים שאחרי):

- (א) הלוואות תינתנה אך ורק לעמותות נתמכות על ידי העירייה בשנת הכספיים  
 2006 וזכאיות לקבל תמיכה בשנת הכספים 2007 על פי הקריטריונים  
 שנקבעו בנוהל התמיכות החדש.
- (ב) הלוואות תינתנה על פי פנייה בכתב של העירייה.
- (ג) סכום כל הלוואה לא יעלה על סך של 100% מסכום התמיכה השנתית  
 שניתנה לעמותה בשנת 2006 על ידי העירייה.
- (ד) העירייה תערוב להלוואות.
- (ה) סכום ההלוואות המצטבר לא יעלה על 2 מיליון ₪ ובכל מקרה כפוף לכספים  
 הזמינים שיעמדו לרשות החברה במועד כל פנייה למתן הלוואה.  
 לגבי תנאי ההלוואה צוין, בין היתר, כי תקופת ההלוואה תהיה לתקופה שלא  
 תעלה על 4 חודשים.
- להלן ההלוואות שניתנו על ידי החברה הכלכלית בהתאם לדוחות הכספיים של  
 החברה לשנים 2007-2009:

שנת 2007	שנת 2008	שנת 2009	
₪ 319,777	₪ 344,053	₪ 375,036	מועדון כדורעף
₪ 411,169			מרכז ספיר
<u>₪ 730,942</u>	<u>₪ 344,053</u>	<u>₪ 375,036</u>	סה"כ

להלן נתוני הסכמי ההלוואות שנחתמו בין החברה הכלכלית לגופים אלו:

- א. הסכם מ- 18/11/2006 בין החברה הכלכלית (המלווה) לבין עמותת מועדון הכדורעף (הלווה), מתייחס לעיריית כפר סבא מבקשת מהמלווה את ההלוואה עבור הלווה.
- בהתאם לסעיף 3 להסכם - "בכפוף למילוי המלא והמדויק של התחייבויות הלווה על פי הסכם זה ובכפוף למסירתו למלווה של כתב ערבות בחתימת עיריית כפר סבא בנוסח המצ"ב להבטחת החזר ההלוואה וקיום כל ההתחייבויות הלווה על פי הסכם זה, מתחייב המלווה להעמיד ללווה הלוואה בסך של 300,000 ₪ עד לא יאוחר מיום 9.11.2006.
- בהתאם לסעיף 4, ההלוואה תהיה צמודה למדד ותישא ריבית שנתית של 5.18%.
- בהתאם לסעיף 5, תקופת החזר ההלוואה תהיה בת שנתיים עד ליום 8/11/2008.
- בהתאם לסעיף 9 עיריית כפר סבא ערבה לפירעון מלא של ההלוואה וישנו אף נספח כתב ערבות עליו חתומים מנכ"ל העירייה וגזברה.
- בתוספת להסכם זה מיום 17/4/2008, סוכם על פריסת החזר ההלוואה עד ליום 16/10/2011, כשסכום ההלוואה עודכן ל 319,777 ₪.
- ב. הסכם מ- 15/8/2004 בין החברה הכלכלית(המלווה) לבין חברת המרכז הקהילתי ע"ש שושנה ופנחס ספיר בע"מ (הלווה), מתייחס לעיריית כפר סבא כאל העירייה שפנתה למלווה בבקשה ליתן הלוואה ללווה.
- בהתאם לסעיף 3 להסכם - "בכפוף למילוי המלא והמדויק של התחייבויות הלווה על פי הסכם זה ובכפוף למסירתו למלווה של כתב ערבות בחתימת עיריית כפר סבא בנוסח המצ"ב להבטחת החזר ההלוואה וקיום כל ההתחייבויות הלווה על פי הסכם זה, מתחייב המלווה להעמיד ללווה הלוואה בסך של 400,000 ₪ עד לא יאוחר מיום ....."
- (לא נרשם תאריך במקור).

שאר תנאי ההסכם דומים למפורט לגבי ההסכם בסעיף א', למעט ריבית של 5% ופירעון תוך 3 שנים, עד לתאריך 1/1/2008. על כתב הערבות חתומים ראש העיר וגזבר העירייה.

### ממצאים:

4.1 מטרת החברה הכלכלית, כמצוין במבוא, היא ליצור ולקדם פרויקטים כלכליים לרווחת תושבי העיר, שאלו באים לידי ביטוי בעיקר בייזמות בעלת זיקה מוניציפאלית כגון: בניה, תשתיות, שיקום שכונות, פינוי ובינוי שכונות, תחבורה, נוער, ספורט ועוד. האמור אף נתמך בתזכיר החברה. על כן הביקורת אינה סבורה כי מתן הלוואות לגופים אלו אכן עומד במטרות החברה ועל כן סבורה כי ראוי שתיערך בנושא בחינה משפטית.

תגובת היועצת המשפטית של החברה: "ראשית, הביקורת מופנית, הלכה למעשה, כלפי העירייה המשתמשת לטעמה, בחברה, כצינור של העירייה למתן תוספת תמיכה".

"בנוסף סעיף 3 לתזכיר ההתאגדות של החברה קובע: "מטרות המישינה של החברה לשם ביצוע המטרות העיקריות של החברה: לגייס השקעות ולהשקיע כספים במפעלי שיכון, בנייה... חקלאות ותרבות...". "במתן ההלוואה ניתן לראות השקעה במפעלי תרבות ובספורט, בפרט בהינתן כי הריבית על ההלוואה הינה ריבית ריאלית. כך שניתן לראות את מתן ההלוואה כפעולה במסגרת מטרות מישינה של החברה. יחד עם זאת החברה מקבלת את יתר המלצות הביקורת לעניין זה".

4.2 ההלוואה למרכז ספיר שניתנה ב- 2007 שולמה בשנת 2008. בהתאם לכרטיס הנהלת חשבונות של החברה הכלכלית, העירייה היא ששילמה עבור ההלוואה, על כן לא ברור השימוש העקיף בחברה הכלכלית לשם מתן הלוואות לחברת ספיר. הביקורת סבורה כי הלוואות אלו צריכות להינתן על ידי העירייה עצמה באופן של מתן תמיכה. יש לציין כי ההסדר הקיים הוא שהעירייה תומכת מדי שנה בחברת ספיר על ידי

כיסוי הגירעון השוטף של החברה).

**4.3. ההלוואה למועדון כדור עף- טרם הוחזרה וערכה רק עלה בשנים 2008-2009.**

אף לגבי הלוואה זו סבורה הביקורת, כי אין להשתמש בחברה הכלכלית כצינור של העירייה למתן תמיכה. יצוין כי בפרוטוקול הדירקטוריון מיום 28/1/2009, נערך דיון ביחס להלוואה זו לגביה מצוין כי:

"בשנת 2009 קיבל מועדון הכדורעף הלוואה בסך 300,000 ₪ לתקופה של שנתיים בריבית שנתית של 5.18%. בשלהי 2007 אישר הדירקטוריון את פריסת החזר ההלוואה ל-4 שנים. לאחרונה, משלא פרע את התשלום השנתי, ביקש מועדון הכדורעף דחייה של החזר ההלוואה בשנה נוספת".

לאחר דיון בוועדה, הוחלט לאשר פריסת ההלוואה ולהאריך את תקופת החזר. אכן בפועל כפי שצוין לעיל, נחתמה תוספת להסכם המעגנת החלטה זו.

**4.4. בהתאם לפרוטוקול ישיבת מועצת מנהלים של החברה הכלכלית ביום 9/1/2008, אושרה הלוואה למועדון הכדורגל בית"ר כפר סבא, בסך של 80,000 ₪. יצוין כי הלוואה זו לא הוזכרה בדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2008 היות ששולמה ביום ה-7 למאי 2008.**

**4.5. בהתאם להסכמים שפורטו לעיל, לגבי הלוואות שניתנו בשנים 2007-2009, אומנם ההלוואות ניתנו לגופים נתמכים על ידי העירייה והעירייה נתנה ערבותה להחזר ההלוואות, אך לא התמלא התנאי של החזר הלוואה תוך 4 חודשים, כשביחס להלוואה למועדון הכדורעף אף האריכו את פריסת ההלוואה משנתיים ל-5 שנים.**

**4.6. בפרוטוקול ישיבת מועצת מנהלים של החברה הכלכלית ביום 9/1/2008, ניתנה הערה כי ראוי לבחון כיצד ניתן לשפר את הליך מתן התמיכות לעמותות נתמכות.**

הביקורת סבורה כי ראוי ליתן תמיכה לעמותות - לא באמצעות הלוואה מהחברה הכלכלית - אלא באופן ישיר באמצעות נוהל תמיכות. יודגש כי האמור מקבל חיזוק בטענת אחד מחברי הדירקטוריון באותה ישיבה שציין כי "מנקודת מבטה של החברה לא נוצר חסרון כיס במתן הלוואה, אבל מנקודת מבט כוללת הקופה העירונית מפסידה כסף שכן בדרך זו משולם מע"מ ומס הכנסה על ריבית ההלוואה."

## 5. פרויקט הפארק - כפר סבא

### מבוא

הביקורת בחנה את אופן התנהלות החברה הכלכלית בפרויקט הפארק- שלב א' ושלב ב', מבחינת קיומו של הסכם בין החברה הכלכלית לעירייה, מבחינת תקינות המכרז שהתקיים לגבי בחירת הקבלן המרכזי בכל פרויקט, מבחינת עמידה בלוח זמנים ומבחינת עמידה בתקציב.

יצוין כי בדוח הביקורת מטעם מבקר העירייה בשנת 1999, נבדקו הפרויקטים הבאים שהופעלו על ידי החברה הכלכלית: מפעלות כפר סבא, פרויקט קפלן וחניון כיכר העיר.

מטרתו של פרויקט הפארק הינה הקמת בית קפה, מבנה שירותים ומתקן משחקים. יזום הפרויקט החל כבר בשנת 1999 על ידי העירייה. פרויקט הפארק העירוני חולק לארבעה שלבים:

שלב א' - כולל, בין היתר, בריכה אקולוגית, הקמת בית קפה, מבני שירותים ומתקן משחקים.

שלב ב' - כולל, בין היתר, מזרקות מים, אוהל אירועים ומבני שירותים.

שלב ג' - כולל, בין היתר, בניית אמפיטיאטרון.

שלב ד' - כולל, בין היתר, בניית אגם.

(הנתונים מדוח ביקורת מטעם מבקר פנים של החברה הכלכלית מ- 11/3/08).

הצוות האחראי בחברה הכלכלית לפרויקט זה הינם המנכ"ל והסמנכ"ל, תוך סיוע במנהלת האדמיניסטרטיבית אשר אחראית על חוזים עם ספקים וביטוחים. במקביל עובד מנהל פרויקט שהוא גורם חיצוני לחברה ונמצא באתר.

### הסכם עירייה - חברה כלכלית

ההסכם נחתם ב- 25/4/2006 ביחס לניהול ארגון ופיקוח על ביצוע עבודות התכנון וההקמה של הפארק. עבור ביצוע השירותים תשלם העירייה לחברה הכלכלית את התמורה הבאה (סעיף 10):

"סך השווה לסכום "עלות הביצוע של העבודות"...מכלול ההוצאות שהחברה הוציאה ו/או תוציא בקשר עם הוצאתן לפועל של העבודות..  
בנוסף תשלם העירייה לחברה שכר טרחתה עבור ביצוע השירותים בשיעור של 2.5% מעלות הביצוע של העבודות ובצירוף מע"מ".

**הביקורת התמקדה בבחינת שלב א' וב' של הפרויקט.**

#### פרויקט פארק שלב א':

#### המכרז:

החברה הכלכלית פרסמה מכרז פומבי מספר 05/05 לביצוע עבודות עפר, תשתית ופיתוח בפארק העירוני בכפר סבא.  
בהתאם לכתב הכמויות אומדן המכרז עמד על 16,008,559 ₪, כולל מע"מ (4/12/2005).

הביקורת בחנה את פרוטוקולי ועדת המכרזים בינואר 2006 מהם עולה כי נתקבלו 7 הצעות למכרז זה:

1. ת.ע.ן. עבודות עפר בע"מ - הצעה על סך 15,087,091 ₪.
2. ציוני דרך סלילה חדרה בע"מ - הצעה על סך 14,705,899 ₪.
3. ש. רוטמן ובניו פיתוח בע"מ - הצעה על סך 15,639,286 ₪.
4. אחים רחמה חברה לעבודות עפר- הצעה על סך 15,826,456 ₪.

5. מלרג הנדסה וקבלנות בע"מ - הצעה על סך 14,289,091 ₪.

6. זאבי תשתיות ופיתוח הצפון בע"מ 15,639,286 ₪.

7. אולניק חברה להובלה עבודות עפר 16,805,328 ₪.

ביום 3/1/06 הוצגו ממצאי הבדיקות שבוצעו על ידי היועץ המשפטי, מנהל הפרויקט ורואה החשבון של החברה, נפסלו מספר הצעות עקב אי עמידה בתנאי הסף (לדוגמא – פגמים בערבות ואי עמידה בתנאי סף לעניין הניסיון המקצועי בהצעת ת.ע.ן. והוחלט לזמן את הקבלן זאבי ואולניק להגיש הצעות משופרות למכרז. ביום 10/1/06 נבחר הקבלן זאבי, אשר הגיש הצעה משופרת שערכה בסך של 12,171,663 ₪ ללא מע"מ.

### **הסכם:**

ההסכם עם הקבלן י.זאבי תשתיות ופיתוח הצפון בע"מ נחתם ב- 22/12/2005, כשהסכום הנקוב בו הינו על סך של **15,329,350** ₪ כולל מע"מ. ההסכם חתום כדין וכולל כתב ערבות ואישור לעריכת ביטוח.

### **לוח זמנים בפועל:**

משך הביצוע שנקבע בסעיף 17 להסכם הינו 10 חודשים מהמועד הנקוב בצו תחילת עבודה. צו תחילת עבודה שניתן הוא מיום 25/1/2006, משמע סיום עבודה המתכוון היה 25/11/2006.

בפועל הסתיים שלב זה ב- 11/2/2007 (בהתאם ללוח גאנט שנמסר לביקורת).

### **תקציב:**

על פי הרשום בהנהלת החשבונות של העירייה בשנת 2008, תקציב הפרויקט פארק שלב א', הינו **25,373,000** ₪, כשמתוך זה סך של 8 מיליון ₪ ממומן ממכירת

### **מקרקעין.**

בפועל ביצוע, כולל שריון, של הפרויקט הינו בסך של **25,310,642** ₪. לפי כרטיס הנהלת החשבונות בחברה הכלכלית - בפועל הוצא סך של 24,513,695 ₪.

**פרויקט פארק שלב ב':****המכרז:**

החברה הכלכלית פרסמה מכרז פומבי מספר 10/06 לביצוע עבודות עפר, תשתית ופיתוח בפארק העירוני בכפר סבא - שלב ב'.  
הביקורת בחנה את פרוטוקולי ועדת המכרזים בינואר 2007 מהם עולה כי התקבלו 5 הצעות למכרז זה של הקבלנים הבאים:

1. מלרג הנדסה וקבלנות בע"מ.
  2. זאבי תשתיות ופיתוח הצפון בע"מ.
  3. אולניק חברה להובלה עבודות עפר.
  4. אברהם יצחק בע"מ.
  5. אריה ארז תשתיות בע"מ.
- ההצעה הזולה ביותר שניתנה הייתה של אריה ארז, שהייתה נמוכה בכ-20% ביחס לאומדן ובכ-8% ביחס להצעות אחרות. בנושא זה אף ניתנה חו"ד משפטית לפיה אין בזולות ההצעה כשלעצמה כדי לחייב את פסילתה.  
ביום 28/1/2007 הוחלט לבחור ולאשר את ההצעה הזולה ביותר של אריה ארז בע"מ, על סך של 20,718,126 ₪, לא כולל מע"מ.

**הסכם:**

ההסכם עם הקבלן אריה ארז בנין תשתיות וגינון בע"מ נחתם ב- 8/2/2007, כשהסכום הנקוב בו הינו על סך של 23,929,435 ₪ כולל מע"מ. ההסכם חתום כדין וכולל כתב ערבות ואישור על קיום ביטוח מתאים.

**לוח זמנים בפועל:**

משך הביצוע שנקבע בסעיף 17 להסכם הינו 15 חודשים ממועד הנקוב בצו תחילת עבודה. צו תחילת עבודה שניתן הוא מיום 15/3/2007, משמע סיום מתוכנן הוא ביום 15/6/2008.

בפועל הסתיים בפברואר 2009. הסיבה לעיכוב בלוח הזמנים מקורה בכך שחלה שנת שמיטה ולא ניתן היה לבצע עבודת גינון בשטח הפארק. עבודות אלו החלו בספטמבר 2008 והסתיימו בפברואר 2009.



**תקציב:**

כפי שנרשם בהנהלת החשבונות של העירייה לשנת 2008, תקציב הפרויקט פארק שלב ב' הינו 36,744,000 ₪. בפועל ביצוע כולל שריון של הפרויקט הינו בסך של 32,430,127 ₪, משמע ישנה יתרת זכות של 4,233,872 ₪, בחשבון הנהלת החשבונות של הפרויקט. לפי כרטיס הנהלת חשבונות של החברה הכלכלית ההוצאות בפועל עומדות על סך של 29,805,087 ₪.

**עמלות החברה הכלכלית**

בהתאם לרישומי הנהלת חשבונות של החברה הכלכלית, להלן נתוני העמלות שנתקבלו עבור ניהול פרויקט הפארק, שלבים א'+ב', לגבי השנים 2006-2010:

א. שנת 2006 - 129,459 ₪.

ב. שנת 2007 - 398,771 ₪.

ג. שנת 2008 - 596,694 ₪.

ד. שנת 2009 - 75,096 ₪.

ה. שנת 2010 - 26,322 ₪.

סה"כ - 1,226,342 אלף ₪.

**ממצאים:****5.1 פארק שלב א' -**

**בחינת הליך המכרז** - החברה הכלכלית עמדה בתנאי תקנות המכרזים (והנוהל) לפיהם מסמכי המכרז יכללו, בין היתר, את תנאי המכרז, נוסח החוזה המוצע, לוח זמנים, תוכניות וכתבי כמויות, טפסי הצעת מחירים וערבבויות. (סעיף 10 לתקנות מכרזים).

**ביחס לבחירת הזוכה** - בהתאם לתקנות מכרזים ולנוהל ישנם מסמכים שהמזיע מחויב להגיש ועל ועדת המכרזים לבחון את תקינותם, ובמידת הצורך, לפסול אותם. נימוקי הפסילה במכרז זה היו תקינים והצעתו של הזוכה עמדה ביחס סביר לאומדן שנקבע מראש. (דרישת נימוקי הפסילה בסעיף 20 לתקנות מכרזים).

ביחס לתשלום לספק - בהתאם לחוזה הסכום שנקבע הינו 15,329,350 ₪ כולל מע"מ. בפועל בהתאם לכרטיס הנהלת חשבונות של הספק, שולם לקבלן זה סך של 16,584,584 ₪. מדובר בחריגה בסך של 1,255,234 ₪, המהווה חריגה סבירה של 8% מההסכם. לוח זמנים - איחור של כחודשיים וחצי הינו סביר. מבחינת תקציב - ישנה עמידה בתקציב.

## 5.2 פארק שלב ב' -

בחינת הליך המכרז - החברה הכלכלית עמדה בתנאי תקנות המכרזים (והנוהל) לפיו מסמכי המכרז יכללו, בין היתר, את תנאי המכרז, נוסח החוזה המוצע, לוח זמנים, תוכניות וכתבי כמויות, טפסי הצעת מחירים וערבויות. ביחס לבחירת הזוכה - נבחרה ההצעה הזולה ביותר. לאור היותה נמוכה באופן חריג נערך דיון על תקינותה ואף ניתנה חוות דעת משפטית בנושא. הצעתו של הזוכה הייתה זולה בכ- 20% מהאומדן שנקבע מראש. הצעת ההצעה הזולה הינה בהתאם לסעיף 22 לתקנות המכרזים.

ביחס לתשלום לספק - בהתאם לחוזה הסכום שנקבע הינו 23,929,435 ₪ כולל מע"מ. בפועל בהתאם לרישומים בכרטיס הנהלת החשבונות של הספק, בחברה הכלכלית, שולם לקבלן זה סך של 25,993,893 ₪. מדובר בחריגה בסך של 2,064,458 ₪, המהווה חריגה סבירה של 8% מההסכם. לוח זמנים - ישנו איחור בלתי סביר של כשנה וחצי, כך שבפועל הפרויקט בוצע בזמן כפול מהמתוכנן. לפי הסבר סמנכ"ל החברה הכלכלית, בשל היותה של שנת 2008, שנת שמיטה, שהתקיימה בשנת 2008, לא ניתן היה לנטוע עצים בפארק - נתון שלא הובא בתכנון וגרם לעיכוב. הביקורת סבורה כי ראוי לקחת בחשבון נתון כזה בעת ביצוע פרויקט בסדר גודל כזה.

מבחינת תקציב - ישנה עמידה בתקציב ואף יתרה של כ-4 מיליון ₪ שטרם נוצלה.

5.3 כפי שצוין בפרק ההתחשבות, כרטיס הפרויקט מנוהל בחו"ז בהנהלת החשבונות של החברה הכלכלית ולא ניתן לדעת מהי עלות הפרויקט בכל רגע נתון. בנוסף העמלות לחברה הכלכלית בעבור פרויקט זה רשומות ומשולמות יחד עם

התשלומים לספקים. הביקורת סבורה כי ראוי שתהיה הפרדה בתשלומי העמלות לחברה הכלכלית בכרטיס נפרד.

5.4. בהנהלת החשבונות של החברה הכלכלית, ישנו כרטיס הכנסות מדמי ניהול פארק עירוני. על פי הנתונים שהוצגו לעיל, סך העמלות ששולמו לחברה הכלכלית על ידי העירייה הינו 1,226,342 אלף ₪.  
 סך התשלומים בשלב א' + ב' (לפי הנהלת החשבונות של החברה הכלכלית) הינו  $24,513,695 ₪ + 29,805,087 ₪ = 54,318,782 ₪$ . לאור תשלומים אלה על פי חישובי הביקורת העמלה של החברה הכלכלית אמורה לעמוד על סך של 1,357,969 ₪  
 אי התאמה זו הועברה לבדיקת מנהלת החשבונות של החברה הכלכלית ועד לסיום הביקורת לא התקבלו הסברים בגינה.

## 6. ריכוז ממצאים

### 6.1. המבנה הארגוני של החברה הכלכלית - מוסדות החברה, כח אדם ושכר

6.1.1. מוסדות החברה - התקיימו ישיבות בין השנים 2007-2009 של האסיפה השנתית ושל הדירקטוריון, אולם נמצאו נושאים שלא דנו בהם, בהתאם לפרוטוקולים, כשראו היה, לדעת הביקורת, לדון בהם. במיוחד שמדובר בנתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים של החברה. למשל, אי קיום דיון ביחס לדוחות הכספיים לשנת 2007.

6.1.2. ביקורת פנימית - בחברה לא קיים נוהל המסדיר וקובע את פעילותה של ועדת הביקורת, הרכבה וסמכויותיה. כמו כן, לא הומצאו פרוטוקולים שנערכו על ידי וועדת הביקורת בשנת 2009.

6.1.3. נהלים - בהתאם לרשימת הנהלים של החברה הכלכלית, חסרים בחברה נהלים בסיסיים לתפקודה בתחומים שאינם מפורטים בחוק ובתקנותיו. לדוגמא, נוהלי מבנה ארגוני, חלוקת תפקידים, סמכויות ואחריות, פיקוח/ניהול פרויקטים על-ידי החברה, התחשבות עם העירייה.

6.1.4. שכר - נמצאה התאמה בין הסכמי השכר לשכר בפועל למנכ"ל ולסמנכ"ל החברה ואף התאמה ביחס להחזרים מהעירייה לחברה הכלכלית בגין שכר עבודה של מנהל הפארק העירוני ומזכירתו.

## 6.2. הכנסות החברה הכלכלית

### 6.2.1. הכנסות ממדחנים - העברות התקבולים מטעם חברת IPI לחברה הכלכלית

בוצעו לאחר כ- 16 יום ממועד הריקון ולא תוך 48 שעות כפי שקובע סעיף 5.35 לחוזה. האמור מהווה הפרה של ההסכם, כשהביקורת לא מצאה ולא הומצאו לה נתונים על קנס שהוטל על חברת IPI, כפי שנקבע בסעיף 5.3.7. להסכם. בנוסף התשלומים מועברים מחברת IPI לחברה הכלכלית באמצעות שיקים ולא באמצעות הפקדה בחשבון הבנק של החברה, כפי שקובע סעיף 5.35 לחוזה.

### 6.2.2. הכנסות ממעונות הגיל - אין בהסכם של העירייה עם החברה הכלכלית,

ביחס למעונות הגיל, התייחסות לתמורה שמקבלת החברה הכלכלית מהעירייה על תפעול מעונות הגיל. נושא התמורה לחברה הכלכלית בגין תפעול המעונות, מחייב עיגון בהסכם. בנוסף לא קיימים בחברה הכלכלית נהלים המתייחסים למעונות הגיל - גביית תשלומים מדיירים, כניסה ועזיבה של דייר וכו'. ראוי שיירשמו נהלים בנושא זה.

### 6.2.3. תקינות ניהול רישומים - נבדקו על ידי הביקורת נתוני 11 דיירות במעונות

הגיל. נמצא כי לעיתים קיימת אי התאמה בין הגיליון האלקטרוני שמנוהל על ידי מנהלת המעונות, לבין רישומי הנהלת החשבונות של החברה הכלכלית. כמו כן, לא מבוצעת הפרדה ברישום של דיירים במעמד מיוחד- כגון בעלי זכאות לשיכון המופנים מטעם הרווחה, או דיירים מפוני רופן שהתשלום עבורם משולם על ידי העירייה. ראוי לבצע הפרדה ואף לקיים ניהול מסודר של כלל הנתונים לגבי זכאותם להנחה.

### 6.3. התחשבות עירייה - חברה הכלכלית

6.3.1. הנהלת החשבונות של החברה הכלכלית - בהתאם לרישומי הנהלת החשבונות של החברה הכלכלית, בחשבון השוטף, שנת 2009 הסתיימה בזכות של 6,279,434 ₪, היינו חוב של החברה הכלכלית לעירייה, חוב הקיים לאורך מספר שנים ומעיד על כך שלא נערכת התחשבות שנתית מסודרת וסופית בין העירייה לבין החברה הכלכלית.

6.3.2. הנהלת חשבונות של העירייה - איננה כוללת הפרדה של הפרויקטים מההתחשבות השוטפת. איחוד הנתונים מקשה על איתור מיידי של מצב ההתחשבות בפרויקט זה או אחר של החברה הכלכלית. מומלץ כי תיערך הפרדה ביחס לכל פרויקט בהנהלת החשבונות של העירייה.

6.3.3. אי התאמה בנתוני הנהלת החשבונות של העירייה מול נתוני הנהלת החשבונות של החברה הכלכלית - ישנו הפרש בנתוני סך החוב של החברה הכלכלית בסוף שנת 2009 - בין רישומי הנהלת החשבונות של העירייה - 5,751,904 ₪, לבין נתוני הנהלת החשבונות של החברה הכלכלית - 6,036,562 ₪, בסך 284,658 ₪. הביקורת לא מצאה ולא הומצא לה הסבר על מהות הפרש זה.

6.3.4. התנהלות ביחס לחניונים - קיימת בעייתיות בהתנהלות של החברה הכלכלית לגבי ניהול ההכנסות מחניונים שונים בעיר: חניון כיכר העיר, חניוני מפעלות וחניון רכב כבד. למרות קיומם של הפסדים/אי קבלת תקבולים מחניונים אלו, טרם נתקבלה החלטה סופית לגבי ניהול חניונים אלה, על ידי החברה הכלכלית.

#### 6.4. הלוואות מטעם החברה הכלכלית

6.4.1. מטרת החברה הכלכלית, היא ליצור ולקדם פרויקטים כלכליים לרווחת תושבי העיר, שאלו באים לידי ביטוי בעיקר ביזמות בעלת זיקה מוניציפאלית. על כן הביקורת סבורה כי מתן הלוואות לגופים אלו עומד במטרות החברה הכלכלית.

6.4.2. ההלוואה למרכז ספיר שניתנה ב- 2007 שולמה בשנת 2008 על ידי העירייה לפי רישומי הנהלת חשבונות של החברה הכלכלית. על כן לא ברור השימוש העקיף בחברה הכלכלית לשם מתן הלוואות לחברת ספיר. מקרים כאלו צריכים למצוא פתרוןם בתוך העירייה, בדרך של מתן תמיכות.

6.4.3. ההלוואה למועדון כדורעף- טרם הוחזרה וערכה רק עלה בשנים 2008-2009. אף לגבי הלוואה זו סבורה הביקורת, כי אין להשתמש בחברה הכלכלית כצינור של העירייה למתן תוספת תמיכה.

6.4.4. החברה הכלכלית קבעה מספר תנאים לגבי מתן הלוואות מטעמה, כפי שמופיע בפרוטוקול ישיבת הדירקטוריון מה- 01.03.2007. למרות זאת בהלוואות שבחנה הביקורת, לא עמדו בתנאי החזר ההלוואה תוך 4 חדשים ופריסת החזר ההלוואות נמשכה מעבר למה שנקבע.

#### 6.5. פרויקט הפארק

6.5.1. פארק שלב א'- הליך המכרז ובחירת הזוכה נוהלו באופן תקין. לגבי התשלום לספק- בהתאם לחוזה הסכום שנקבע הינו 15,329,350 ₪ כולל מע"מ. בפועל בהתאם לרישומי הנהלת החשבונות בחברה הכלכלית, שולם לקבלן זה סך של 16,584,584 ₪. מדובר בחריגה בסך של 1,255,234 ₪, המהווה חריגה סבירה של 8% מההסכם. מבחינת לוח זמנים- איחור של כחודשיים

וחצי הינו סביר. מבחינה תקציבית- ישנה עמידה בתקציב.

6.5.2. פארק שלב ב'- הליך המכרז ובחירת הזוכה נוהלו באופן תקין. לגבי תשלום לספק- בהתאם לחוזה הסכום שנקבע הינו 23,929,435 ₪ כולל מע"מ. בפועל בהתאם לרישומי הנהלת החשבונות בחברה הכלכלית, שולם לקבלן זה סך של 25,993,893 ₪. מדובר בחריגה בסך של 2,064,458 ₪, המהווה חריגה סבירה של 8% מההסכם. מבחינת לוח זמנים- ישנו איחור משמעותי של כשנה וחצי המוסבר על ידי היות השנה האמורה, שנת שמיטה. מבחינת תקציב- ישנה עמידה בתקציב ואף תת ניצול של כ-4 מיליון ₪.

6.5.3. ישנה אי התאמה בין גובה העמלה ששולמה לחברה הכלכלית בפועל, בעבור פרויקט הפארק, לבין גובה העמלה שהייתה אמורה להינתן, על סמך נתוני ההוצאות בפרויקט, בהתאם לחישובי הביקורת. אי התאמה זו הועברה לבדיקת הנהלת חשבונות של החברה הכלכלית וטרם נתקבל הסבר לגבי זה.



**7. סיכום**

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא משמשת כזרוע כלכלית עסקית של העירייה ומטרתה לייצר ולקדם פרויקטים כלכליים לרווחת תושבי העיר. בביצוע הביקורת ניתנה התייחסות למספר נושאים מרכזיים ביחס לאופן ההתנהלות של החברה הכלכלית.

ממצא מרכזי הוא אי קיומה של התחשבות מסודרת ועדכנית בין החברה הכלכלית לבין העירייה, לאור קיומו של חוב מהחברה הכלכלית לעירייה בגובה של מעל 6 מיליון ₪, חוב שקיים לאורך מספר שנים, כשלא הומצאו הסברים ביחס למהותו - לא מטעם החברה הכלכלית ולא מטעם הגזברות.

כמו כן נחוצה בחינה ושקילת מדיניות מחודשת ביחס לנושאים הבאים:

- ההלוואות שניתנות מטעם החברה הכלכלית לגופים שונים, גופים שראוי כי ייתמכו על ידי העירייה באופן ישיר באמצעות נוהל תמיכות.
- החניונים המופעלים בהפסד של החברה הכלכלית.
- עריכת תוספת להסכם בין העירייה לבין החברה הכלכלית המעגן את נושא התמורה של החברה הכלכלית עבור ניהול מעונות הגיל.