

מחלקת נכסים

ביקורת מעקב - דוח מבקר העירייה מס' 27

להלן עיקרי הממצאים והמלצות ביקורת מבקר העירייה בנושא מחלקת הנכסים, כפי שפורסמו בדוח שנתי מס' 27 של מבקר העירייה לשנת 2003.

לעיריית כפר סבא זכויות בנכסי מקרקעין מסוגים שונים: קרקעות; מבני משרדים; מבני מוסדות חינוך; אולמות תרבות ואולמות ספורט; מקלטים ציבוריים; וכו'. מחלקת נכסים היא האחראית על ניהול כלל נכסי העירייה בהיבטים של רישום וניהול מאגר מידע על כלל נכסי העירייה, מתן רשות שימוש בנכסים, מכירת נכסים וכו'. בנוסף, מחלקת נכסים אחראית לאיתור נכסים ולהשבחת נכסים עירוניים.

1.1 הביקורת מצאה כי לא מבוצע מעקב מרוכז ומסודר על ידי מחלקת נכסים אחר נכסי העירייה שניתנו לשימוש. כך למשל, למחלקות שונות, המטפלות בנכסי העירייה, כגון: מחלקת חשמל, מחלקת הגבייה, האחראית על הטלפונים בעירייה, מחלקת תחזוקת מבנים וכו' וזאת מכיוון שלא נקבע מי האחראי על המעקב, על הדיווח ומי אמור לרכז את הרישום. אי הבהירות פוגמת במעקב אחר קיום כל תנאי החוזים - בהם תקינות תשלומי דמי השכירות/שימוש בנכס, ארנונה, חשמל, טלפון וכו' וכן מילוי חובות השוכר לגבי שמירת תקינות הנכס.

בנוהל חוזים בסעיף 12 נקבע כי מחלקת נכסים תרכז את נושא מכירת מקרקעין או מתן זכות שימוש בו. אחדים מנכסי העירייה מושכרים ליזמים פרטיים וחלק מנכסי העירייה ניתנו לשימוש לגורמים שונים.

לאור כך, הביקורת ממליצה כי מחלקת נכסים תרכז באופן שוטף את כל הנתונים הנוגעים לשימוש בנכסי העירייה כך שינוהל במחלקת נכסים תיק מלא לכל נכס וירוכזו אליו כל הנתונים הקשורים לשימוש בנכסים אלה. כתוצאה מכך, תהיה כתובת אחת ובסיס נתונים אחד לכל נכס.

(סעיפים 3.3 ; 3.4 בדוח)

- 1.2 הביקורת מצאה חסר בנוהלי עבודה מסודרים וכן היעדר קישוריות ממוחשבת בין מחלקת נכסים לבין מחלקות אחרות בעירייה. על כן, הביקורת ממליצה על מיסוד נוהלי עבודה כתובים בין מחלקת נכסים, האחראית על נכסי העירייה, לבין מחלקות אחרות אשר מטפלות בכלל נכסי העירייה. (סעיפים 3.4 ; 4.2 בדוח)
- 1.3 הביקורת מצאה כי קיימת קישוריות ממוחשבת בין מחלקת נכסים למחלקת רישוי ובנייה בלבד. שאר המחלקות הפועלות בשיתוף עם מחלקת נכסים נעדרות קישוריות ממוחשבת למחלקה. היעדר קישוריות ממוחשבת בין מחלקות העירייה השונות הינו נושא אשר שב ועולה, לעיתים תכופות, בדוחות מבקר העירייה השונים.
- הביקורת ממליצה לבדוק ולהסדיר ביסודיות את השימוש במחשבי העירייה על מנת שישמשו כלי יעיל הקושר בין היחידות השונות ומקיים בתוכו מאגרי מידע חיוניים. (סעיפים 4.1 ; 4.2 בדוח)
- 1.4 הביקורת מצאה כי קיימות התקשרויות שונות שלא דרך מחלקת נכסים, כמתחייב מנוהל חוזים. השימוש של עמותות הספורט במתקנים ובאולמות הספורט נעשה בחתימה על כתבי התחייבות של העמותות ולא על ידי חוזים עם העירייה. בנוסף, התקבולים בגין השכרת מזנונים בבתי הספר התיכוניים ובחטיבות הביניים, נזקפים לזכות קופות בתי הספר. הביקורת לא מצאה מסמכים כתובים בגין ההסדר הקיים של המזנונים בבתי הספר ובנוסף, מסירת השימוש בנכסים לעמותות הספורט נעשית כאמור, לא על ידי מחלקת נכסים.
- לדעת הביקורת יש להסדיר פעילות זו, על ידי הגורמים המוסמכים, בהליכים המתחייבים.
- הביקורת שבה וקובעת כי ניתן שמחלקות בעירייה ייזמו התקשרויות שונות בקשר לנכסי העירייה, אולם הן האחריות הכוללת והן הטיפול בכל ההתקשרויות בנוגע לנכסי העירייה, מוטלים על מחלקת נכסים בלבד. (סעיף 3.6 בדוח)

1.5 הביקורת מצאה כי מתן שימוש בנכסים עירוניים לעמותות וגופים שונים כגון - מתן רשות שימוש במתקני העירייה במחיר מופחת משמעותית מהערכת השמאי, לעמותות הספורט, כמו גם מתן היתר שימוש בעמודי התאורה לצורכי פרסום, לעמותה אחרת - כמוהו כמתן תמיכה "בשווה כסף", כפי שקבע, כאמור, מבקר המדינה מספר פעמים.

הביקורת ממליצה כי בעת מתן תמיכות לעמותות השונות יש לכליל בתמיכה הכספית את שווי מתן השימוש בנכסי העירייה, כתמיכה לכל דבר ובהתאם לכך לקבוע את גובה התמיכה הכספית.
(סעיפים 3.6.2 ; 5.1.4 בדוח)

1.6 הביקורת מצאה כי הגבלת תקופת ההתקשרות עם שוכרים שונים, של גני ילדים, על ידי אגף החינוך מקשה על מחלקת נכסים למצוא שוכרים פוטנציאליים לתקופה קצרה בגני ילדים שהתפנו, הניתנים להשכרה.

הביקורת ממליצה לבחון מחדש את הגבלת תקופת השכירות, על ידי אגף החינוך, בצורה שתקל על מחלקת נכסים למצוא שוכרים פוטנציאליים, כך שההכנסות לקופת העירייה יהיו גבוהות יותר. (סעיף 3.5 בדוח)

1.7 הביקורת מצאה כי לא נערך סקר נכסים בעיר ובבדיקה מדגמית שערכה נמצאו אי התאמות במספר נכסים בעיר.
כך למשל, חוסר הבהירות לגבי מספרם המדויק של המקלטים הציבוריים המצויים בעיר וכך גם חוסר הבהירות לגבי החזקה על מתחם בית החולים הגריאטרי, הממוקם בלב אזור מגורים, במרכז העיר.
מנהלת מחלקת נכסים הודיעה לביקורת כי מנכ"ל העירייה בעבר התנגד לעריכת סקר נכסים בעיר מסיבות של חוסר תקציב.

הביקורת ממליצה לשקול עריכת סקר נכסים בעיר, תוך הסתייעות בייעוץ מקצועי בתחום. (סעיפים 2.2 ; 5.2 בדוח)

1.8 פעילות השבחת נכסים

הביקורת מציינת לחיוב פעילויות ויוזמות של מחלקת נכסים שייצרו הכנסות לעירייה כגון - מכירת מספר גני ילדים שהתפנו וניתן היה למוכרם מבחינה חוקית, פעולה שהכניסה לעירייה מעל - 5,000,000 ₪ וכן פינוי של 7 מתוך 35 חנויות בשוק העירוני וכו'.

יחד עם זאת, יוצגו להלן מספר נכסים שעל ראש העיר ומועצת העיר לפעול על מנת להשביחם.

1.8.1 השוק העירוני - הביקורת מצאה כי ראש העיר אימץ את המלצות מבקר העירייה כבר בדוח 22 לשנת 1998/9, לשיפור כלכליות נכסי העיר ובכלל זה מתחם השוק העירוני. עקב כך, קוימו מספר דיונים לבחינת האפשרויות השונות ליזום מבנה כלכלי ורווחי למתחם השוק העירוני, אולם טרם הוחלט על מדיניות ברורה וחד משמעית בנושא.

הביקורת ממליצה כי ראש העיר יחד עם מועצת העיר ידונו ויכריעו כיצד ניתן להשביח את מתחם השוק העירוני על מנת להפוך את המתחם לרווחי יותר. (סעיפים 3.2 ; 5.2.1 בדוח)

1.8.2 מקלטים ציבוריים - בבדיקה עם מהנדס מחוז המרכז של פיקוד העורף העלתה הביקורת כי לא קיים תקן הקובע את מספר המקלטים בעיר.

לאור כך, הביקורת ממליצה כי תיערך בדיקה מלאה מול פיקוד העורף לבדיקת פער מקלוט ברחבי העיר. אם יתברר כי לא קיים פער מקלוט באזורים מסוימים ויתקבלו האישורים המתאימים מטעם פיקוד העורף, ניתן יהיה, לדברי מהנדס מחוז המרכז של פיקוד העורף, להשתמש בקרקע בה מצויים המקלטים הציבוריים "המיותרים" למטרות אחרות: לרווחת הציבור או להכנסות לעירייה על ידי מכירה ליזמים פרטיים או בדרך אחרת. יתרה מזאת, גם אם לא קיים פער מקלוט ניתן, לדבריו, להרוס מקלט ציבורי קיים ולבנות במקומו בניין ובו מקלט ציבורי.

פעולות אלה של השבחת המקלטים הציבוריים עשויות להכניס כסף רב לקופת העירייה. (סעיף 5.2.2 בדוח)

1.8.3 מתחם בית החולים הגריאטרי - בלב אזור מגורים במרכז העיר, קיים מתחם

ששטחו למעלה מ-22 דונם, אשר עיריית כפר סבא היא החוכרת הראשית שלו ממנהל מקרקעי ישראל. שטח זה מוחכר בחכירת משנה לקופת חולים כללית, ומצוי בו בית חולים גריאטרי. הביקורת מצאה כי החוזה בין עיריית כפר סבא לקופת חולים כללית הגיע לסיומו לפני מספר שנים ועל פיו צריכה הייתה קופת חולים להחזיר לעירייה את החזקה בחלקה ללא כל זכות לפיצוי ו/או החזר תמורת פינוי החלקה. בפועל, בית החולים הגריאטרי ממשיך לפעול במתחם זה וקופת חולים טרם החזירה את המתחם לעירייה.

הביקורת ממליצה כי ראש העיר ומועצת העיר יפעלו בהקדם על מנת שקופת חולים תפנה את המתחם בו נמצא בית החולים הגריאטרי בהתאם לקבוע בחוזים בינה לבין העירייה ויפעלו להשביח את המתחם המפונה המשתרע על שטח של כ - 22 דונם בלב אזור מגורים במרכז העיר.

1.8.4 שטחים ציבוריים בקניון ערים ובכיכר העיר - ממצאי מבקר העירייה כפי

שפורסמו בדוח מספר 26 לשנת 2002 הראו כי נעשה שימוש מסחרי בנכסים הציבוריים שבקניון ערים ובכיכר העיר על ידי הנהלת קניון ערים ויזמים פרטיים המשלמים דמי שימוש בתמורה לשימוש בשטחים ציבוריים אלה להנהלת קניון ערים ולא לעיריית כפר סבא.

הביקורת מצאה כי לא חל כל שינוי בממצאים אלה.

לדעת הביקורת, מערכת היחסים הכוללת בין הנהלת קניון ערים לעיריית כפר סבא, בפרט בנושא השימוש בשטחים הציבוריים שבקניון ערים ובכיכר העיר טעונה בדיקה יסודית והסדרה ללא שהות, כפי שכבר קבעה מועצת העיר בסוף שנת 1997, תוך הסתייעות בחוות דעת כלכליות ומשפטיות.

מומלץ כי ההחלטה שתתקבל בפורומים המוסמכים לכך, תועבר לביצוע מחלקת נכסים (סעיף 5.2.4 בדוח)

ביקורת מעקב:

1. תיק נכס

בעקבות דו"ח הביקורת, הונהג נוהל ע"י מח' נכסים, לפיו לאחר שנחתם חוזה, נשלחת "הודעה על חתימת חוזה" למח' גביה (לצורך חיוב שכ"ד וארנונה), מח' תחזוקת מבנים, מח' חשמל ומפעל המים.

כמו כן, כל חוזה מוקלד למחשב כך שניתנת תזכורת אוטומטית 60 יום לפני סיומו. (אפילו בחוזים שיסתיימו בעוד 49 שנים...).

לאחר סיום החתימות, כל המסמכים הרלוונטיים מתויקים יחד בתיק הספציפי של כל נכס.

2. קישוריות ממוחשבת

למרות ניסיונות שנעשו בעבר, לא צלחה עד כה הדרך להגיע לפתרון בסוגיית הקישוריות הממוחשבת.

הדבר נובע, מכך שבסיס הנתונים אינו אחיד:

בסיס העבודה של מח' נכסים הינו גוש - חלקה, ואילו בסיס הנתונים של מח' גביה, למשל, הוא מספר ת.ז. או ח.פ. או מס' עמותה.

בכוונת מחלקת הנכסים לחדש את המאמצים להגיע לפתרון ע"י מי שימונה לתפקיד סגן מנהל מח' נכסים.

3. חוזים עם עמותות ספורט

בהתאם להמלצת הביקורת, נחתמים חוזים עם עמותות ספורט המשתמשות בנכסי עירייה.

התעריף לתשלום הינו בהתאם לחוות דעת שמאית.

4. מזנונים בבתי ספר

העירייה מפרסמת מכרזים להשכרת מזנונים בחט"ב ובתיכונים. וועדת המכרזים ממליצה לקבוע את ההצעות הגבוהות ביותר כזוכות במכרז, ונחתמים חוזים עם הזכיינים. כספי התמורה נכנסים ישירות לקופת בית הספר, ונרשמים בספרי החשבונות של העירייה.

5. תמיכות

מחלקת נכסים אינה הגוף המוסמך לדון בנושא תמיכות הנזכרות בסעיף 1.5 לדו"ח המעקב.

6. השכרת גני ילדים

מח' נכסים שותפה לדעת הביקורת לפיה יש לאפשר השכרת גני ילדים לתקופה ארוכה, (לא לשנה בכל פעם – כפי המצב כיום) ע"מ להגביר הוודאות הכלכלית של השוכר – מחד, ולהגדיל הכנסות העירייה – מאידך. לצערנו, במרבית המקרים אגף החינוך מסכים כי ההשכרה תהיה לתקופה של שנה בלבד, וזאת כדי שאם לעירייה יהיה צורך במבנה בהתאם לנתוני הרישום לגני הילדים, היא תוכל לקבל את הנכס. אין ספק שבשל כך נפגעים הכנסות העירייה מהשכרת נכסיה, מאחר והשוכר הפוטנציאלי חושש להיכנס להשקעות בנכס ובמוניטין לתקופה קצרה.

7. סקר נכסים ותוכנת נכסים

מח' נכסים שותפה להמלצת הביקורת לפיה יש לערוך סקר נכסים מקיף, אולם הדבר כרוך בעלות של מיליוני שקלים. אחד מהתפקידים המיועדים לעובד חדש שישימש כסגן מנהל מח' נכסים הינו לטייב ולשדרג את המידע "בתוכנת נכסים", במגבלות התקציב.

8. שוק ויצמן

בהתאם להמלצות הביקורת, הוכנה ת.ב.ע. חדשה שמספרה כס/37/3/א/7 המתייחסת למתחם השוק העירוני. הת.ב.ע. נמצאת בשלב תיקונים טכניים לקראת תוקף, וכוללת הגדלת שטחי משרדים ו/או מגורים בשטח כולל מעל 10,000 מ', תוך השארת השוק כ"אתר לשימור".

9. מקלטים

בהתאם להמלצות הביקורת, בפרויקטים שונים אכן נהרסים מקלטים ו/או נעשה בהם שימוש מושכל יותר. כך למשל, המקלט ברח' ויצמן 137 משמש כיום כארכיב של אגף הנדסה. המקלט שהיה קיים ברח' ניצנים הינו חלק ממבנה "יד שרה" ומשמש למתן ציוד רפואי למבקשים, ועוד.

10. שטח בי"ח גריאטרי

העירייה קידמה מהלכים ביחס ל- 7 דונם מתוך השטח עליו נמצא בית החולים הגריאטרי ברח' גלר. הנושא נמצא בטיפול החברה הכלכלית.

11. שטחים ציבוריים בקניון ערים

בהתאם להמלצת הביקורת, בתאריך 13/7/07 נחתם "מסמך הבנות" בין העירייה ל"קניון ערים" המתייחס, בין היתר, לשטחים הציבוריים בקניון ערים. כמו כן, סולקו מרחבת כיכר העיר הטרמפולינה ומתקני השעשועים שהיו מוצבים שם, כך שהנהלת הקניון אינה נהנית כיום מתשלומים בגין השימוש בנכס העירוני.