

נכסים עירוניים

נכסים עירוניים

תוכן העניינים

224	מבוא
225	עיקרי הממצאים וההמלצות
227	1. נתונים כספיים וכמותיים
233	2. מסגרת חוקית
239	3. תהליכי עבודה
251	4. מדגם נכסי עירייה
263	נספחים

מבוא

במהלך החודשים אפריל - אוקטובר 2020 נערכה ביקורת בנושא נכסים עירוניים. הביקורת נערכה בעזרת רו"ח עמוס אליאב.

בתחילת העבודה, מנהל מח' נכסים אשר מונה בתחילת שנת 2017, העביר לביקורת רשימה המופקת ממערך הנכסים הכוללת כ- 1,400 נכסים והמבוססת על סקר נכסים חלקי משנת 2014. בעקבות בירורי הביקורת הועברה רשימת נכסים מעודכנת בחודש ספטמבר. כמו כן, הועברו רשימות של נכסים מושכרים וספר ההקצאות עד שנת 2003.

הביקורת מציינת, כי לעיריה הוצאות שנתיות בגין שכירות בסכום המגיע ל- 17 מיליון ש"ח, וזאת במקביל להשכרה / הקצאה של עשרות נכסים בבעלות עירונית.

כמו כן, יש להסב את תשומת הלב להעדר תיאום בין אגפי / מחלקות העיריה השונות בהתייחס לניהול נכסי העיריה לטובת תושביה.

ברצוננו להודות למנהל מחלקת נכסים ולמזכירת המחלקה על הסיוע בהכנת דוח זה.

עיקרי הממצאים וההמלצות

ניהול כלכלי - שכירות והקצאות - בספרי העיריה הוצאה של 17 מיליון ש"ח לשנה בגין שכירת נכסים. בספר ההקצאות + קובץ הנכסים מושכרים, עשרות נכסים עירוניים בשימוש אחרים. מומלץ להקים ועדת מעקב לעניין תיעוד שימוש נכסים עירוניים לצרכים שונים.

ליקויים בקבצי נכסי העיריה

• סקר הנכסים חלקי בלבד - סקר משנת 2014, לאיתור זכויות מקרקעין עירוניים, לא הושלם, בניגוד לאמור בתקנות הרשויות המקומיות (ניהול פנקסי זכויות במקרקעין).

מידע חסר במערך הנכסים

* חוסר שימוש בהגדרות סטאטוס עיקריות - בשימוש העיריה / הקצאה.
* העדר נתונים - בעלות 26 נכסים / גוש חלקה 487 נכסים / שטח 704 נכסים.
* ריבוי הגדרות מיותר - דוגמא: פעיל - נכס מבונה / פעיל - משנה מבונה / פעיל / פעיל לידיעה.
* מידע סותר - שורה 199 במערך הנכסים 'לא פעיל' בסטאטוס נכס / 'פעיל' בסטאטוס מבנה.
* מידע חלקי - שורה 586 במערך הנכסים 'לא פעיל' - ללא פירוט הסיבה.

• נכסים מושכרים מעל 5 שנים ללא אישור - נכסים המושכרים למעל 5 שנים, ללא אישור מועצת העיר ושר הפנים כמתחייב בפקודת העיריות.

• ספר ההקצאות - בספר ההקצאות שבמח' נכסים, הקצאות עד 2003. * לא נעשה פיקוח בהתאם לנוהל משרד הפנים, על מנת לוודא שהשימוש בנכס הוא בהתאם להקצאה. מומלץ להשלים את סקר זכויות המקרקעין העירוניות בכל אזורי העיר. מומלץ לשדרג את המידע במערך הנכסים - כך שיהיה בסיס נתונים משמעותי ואפקטיבי.

מומלץ לקיים הוראות בגין נכסים המושכרים מעל 5 שנים.
מומלץ * להעביר ספר הקצאות מלא ומאגר החוזים הרלוונטיים למח' נכסים. * לפקח אחר השימוש בנכסים בספר ההקצאות בהתאם לנוהל מנכ"ל משרד הפנים.
התייחסות המחלקה - המידע החסר במערך הנכסים יתוקן כחלק מתוכנית העבודה של המחלקה. נכסים מושכרים מעל 5 שנים - יתוקנו חוזים חדשים.

העדר תיאום מח' נכסים - מח' רישוי בניה / גזברות / גביה / חירום / חשמל

• נכס עירוני שהועבר ליזם ללא חוזה - רח' י. - לעיריה 25% מהנכס בחכירה מהמנהל משנת 1964. לא טופלה הארכת חוזה החכירה. לא נערך חוזה בין העיריה ליזם בעל היתר הבניה.

• הכנסות שכ"ד בטיפול הגזברות - אין רישום במערך הנכסים - לעיריה הכנסות בגין חניונים של חברת ק.ק וחברת א. מחב' א. אין גביה מתחילת 2019.

• נכס עירוני שהועבר ליזם ללא חוזה במח' נכסים - ג.ד - בתב"ע נרשם כי לעיריה בעלות חלקית במקרקעין. הנכס לא נכלל ברשימה הראשונה של נכסי העיריה שהוגשה לביקורת.

• נכסים "מושכרים" במערכת הגביה העירונית ולא במערך הנכסים - 41 נכסים עירוניים מושכרים במ.ג.ע לא רשומים במערך הנכסים וללא חוזה/הכנסות, לדוגמא: מוסד ד. ברח' ח.

• העדר מידע ואי גביה חכירת חברת חשמל - חדרי טרנספורמציה - למח' נכסים אין מידע על חדרי טרנספורמציה המוכרים לחברת חשמל. אין גורם האחראי לגביית דמי החכירה.

• מקלטים - 60* מקלטים ברשימת הקב"ט ו- 37 בלבד במערך הנכסים. * השימוש במקלטים למטרות: ישיבה / בית כנסת הוא ללא חוזה.

מומלץ * מח' נכסים תאריך חוזי חכירה כנדרש. * היתר הבניה יושעה עד לחתימת הסכם עם היזם. מומלץ כי מח' נכסים תקבל אחריות לתהליך מכירת נכסים עירוניים.

מומלץ להעביר למח' נכסים חוזים ומעקב גביה של נכסים מושכרים, בטיפול הגזברות, מח' נכסים תקבל אחריות לגביית שכירות מכל נכסי העיריה.

מומלץ להעביר חוזה עם היזם בגין נכס עירוני למח' נכסים.
מומלץ כי מח' הנכסים תטפל בחוזים / גבייה בגין נכסים עירוניים הרשומים במ.ג.ע כמושכרים.

מומלץ כי מח' נכסים תסדיר את רישום המקלטים והסכמים בגין שימוש במקלטים.
מומלץ כי מח' נכסים תהיה אחראית לחוזי חכירת חדרי טרנספורמציה.

התייחסות המחלקה - הגזברות תטפל בגביית 20 אש"ח מחברת חשמל. מח' נכסים תבצע השוואה שנתית בין המ.ג.ע למערך הנכסים וכן התאמת מקלטים מול האגף לחירום ובטחון.

העדר רישום בטאבו

- **93 נכסים ללא רישום בטאבו - בדו"ח מערך הנכסים משנת 2020.**
- **לעיריה בעלות חלקית בקרקע - רח' ח. 1 - בתב"ע מקומית מבנים ומוסדות ציבור של כ- 13,000 מ"ר.** לנכסים אלה אין הערת אזהרה בטאבו.
- **קומת עיריה - רח' ב. 12 - לעיריה זכות בנכס עפ"י היתר 28.1.19, אין הערת אזהרה בטאבו.**
- **מכירת קרקע ליום רח' א. 121-125 - ללא עדכון הרישום בטאבו.**
- **העיריה לא קיבלה תקציב של 400 אש"ח לשיפוץ טיפת חלב ברח' ט. - מאחר והרישום בטאבו של הנכס על שם העיריה, טרם טופל.**
- **מומלץ לקבוע נוהל המחייב רישום בטאבו הערת אזהרה של מכירה וכו' לטובת העיריה כתנאי למתן היתר בו כלול שטח למבנים ומוסדות ציבור ורישום הנכס בטאבו בסיום הבניה.**
- **התיחסות המחלקה - ועדת התקשרויות ב- 22.10.20 אישרה 4 עו"ד לטיפול בנושא.**

ליקויים תיפעוליים

- **אי פיננסי פולשים - 20 נכסים עם פולשים מהם צריך בשצ"פ ברח' ס.**
- **העדר הסכם עם המחזיק - בדו"ח מערך הנכסים משנת 2020, 106 נכסים שנרשם בגינם י"ש לערוך הסכם עם המחזיק, לדוגמא: תלמוד תורה ברח' ה.**
- **נכסים בשימוש גורם אחר ללא חוזה / הכנסות - במערכת הנכסים תחנת מוניות ברח' ה., מרכז לוגיסטי של חב' מ., חנות ברח' ר. ללא חוזה שכירות / הכנסות.**
- **תביעת הפינוי הוקפאה - בגין מעון יום ברחוב א. 15 אשר אין בגינו חוזה / הכנסות שכ"ד, הוגשה תביעת פינוי אשר הוקפאה ע"י העיריה.**
- **מומלץ לקבוע נוהל פיננסי פולשים מנכסים עירוניים וביקור תקופתי של פקח בכל נכסי העיריה.**
- **מומלץ לפעול באמצעות עו"ד לעריכת הסכמים עם מחזיקים בפועל בנכסים עירוניים.**
- **מומלץ כי מח' הנכסים תעביר דו"ח שנתי בגין הנכסים ללא חוזה/הכנסות לדרג הניהולי הבכיר.**
- **התיחסות המחלקה - מח' נכסים תערוך הסכמים עם גורמים שקיבלו הקצאה בעבר.**

ליקויי רישום - החכרות

- **מיון מוטעה- שכירות/ חכירה - הכנסות חכירה בסך 1,482 אש"ח לשנת 2019 נרשמו כשכירות.**
- **העדר רישום במערך הנכסים - 2 קומות חניה מוחכרות לא נכללו ברשימת הנכסים.**
- **מעקב הביקורת * מיון ההכנסות תוקן. * הנכסים המוחכרים נוספו למערך הנכסים.**

שטח למוסדות ציבור - העדר הסדרת בסיס חוקי

- **3 תב"עות-3 הגדרות- א. הגדלת שטח למוסדות ציבור ב. שטח במ"ר ג. % מהשטח הנבנה.**
- **2 גני ילדים ל- 88 יח' דיור/2 גני ילדים ל- 150 יח' דיור/1 גן ילדים ל-14 יח' דיור- מבדיקת מספר גנים בהיתרי בניה, עולה כי יש פערים גדולים ב- % שטחי הציבור.**
- **צו מניעה - תב"ע עירונית שטרם אושרה - ניתן צו מניעה לפתיחת גן ברח' ה. בתאריך 12.2.20, עקב התבססות על תב"ע עירונית שטרם אושרה.**
- **מומלץ בתב"ע המקומית יש לרשום % משטח מבונה+ שטח במ"ר של השטח המיועד למבני ציבור.**
- **מומלץ לנסח נוהל המתיחס לקריטריונים לקביעת שיעור השטח הציבורי בתוכניות מבני מגורים.**
- **מומלץ כי בעקבות צו המניעה, אגף ההנדסה יכין תב"ע מקומית עד לאישור התב"ע העירונית.**
- **התיחסות אגף ההנדסה - התב"ע העירונית הופקדה בועדה המחוזית ותאושר בזמן הקרוב. ברח' א. המהווה חלק מפרויקט גדול, שטחי הציבור נקבעים בתיאום עם הועדה המחוזית.**

שטח למוסדות ציבור - אי ביצוע בפועל

- **בתב"ע שטח למבנים ומוסדות ציבור - בפועל שטח חוס לא בנוי- רח' פ. 3-7.**
- **גני ילדים סגורים- רח' א. 121-125 - בתב"ע-גנ"י. בפועל-סגור. כלולים ברשימת נכסי העיריה.**
- **מומלץ כי מהנדס העיר יקיים מעקב אחר הכללה בהיתר של דרישות התב"ע בגין מבני ציבור.**
- **מומלץ לקבוע נוהל המחייב העברת מידע לאגף החינוך בגין גני ילדים שבנייתם הסתיימה.**
- **התיחסות המחלקה - נושא גנ"י מקודם בועדת משנה לקבלת היתר בתיאום עם אגף החינוך.**

1. נתונים כספיים וכמותיים

1.1 הוצאות שכר דירה

גידול של 4.5 מיליון ש"ח בהוצאות שכר דירה בשנים 2017-2019
הוצאות שכר דירה של העירייה בשנת 2019 הגיעו ל- 17 מיליון ש"ח בהשוואה ל-14 מיליון ש"ח
בשנת 2018 ו-12.5 מיליון ש"ח ב-2017. שיעור הגידול בין השנים 2017-2019 מגיע ל- 35%.

הוצאות שכר דירה 2017-2019

2017	שינוי %	2018	שינוי %	2019	יחידה עירונית
9,679,258	12%	10,846,095	28%	13,893,825	חינוך
1,965,288	11%	2,183,661	-5%	2,065,438	רווחה
965,278	-1%	956,665	15%	1,104,738	יחידות שונות אחרות
12,609,825	11%	13,986,421	22%	17,064,001	סה"כ

53 נכסים שכורים על ידי העירייה

בקובץ שכירויות נכסים מצד ג' שהועבר לביקורת מהגזברות רשומים 53 נכסים, 40 מהם לאגף
החינוך ו-5 נכסים לרווחה.

נכסים שכורים על ידי העירייה

מספר נכסים שכורים	יחידה עירונית
40	חינוך
5	רווחה
2	חינוך ורווחה
6	יחידות שונות אחרות
53	סה"כ

1.2 הכנסות שכר דירה

גידול של 104% בהכנסות שכר דירה בשנים 2017-2019
הכנסות מדמי שימוש בנכסי עירייה בשנת 2019 הגיעו ל- 3 מיליון ש"ח בהשוואה ל-2.9 מיליון
ש"ח בשנת 2018 ו-1.5 מיליון ש"ח ב-2017. שיעור הגידול לתקופה משנת 2017 עד 2019, 104%.

הכנסות השכרה / חכירה נכסי עירייה 2017-2019

2017	2018	2019	שנה
1,539,579	2,918,352	3,134,440	הכנסות

1.3 מערכת הנכסים העירונית

מערכת הנכסים העירונית - 1,400 נכסים

במערכת הנכסים העירוניים רשומים 1,400 נכסים בסטאטוסים שונים, מתוכם 1,142 בסטאטוס פעיל - הנכס בשימוש ו-95 נכסים בסטאטוס לא פעיל - שאינו ראוי לשימוש במצבו הנוכחי. כמו כן במערכת 96 נכסים בסטאטוס 'הפרשה לצורכי ציבור' כחלק מהליכי תמ"א/תב"ע (כלומר מקור הזכות של העירייה בנכס הוא תכנית או היתר הכוללים הוראות בדבר חיוב הפרשת שטח לצרכי ציבור), 45 נכסים ללא סטאטוס, 13 נכסים בתהליך בירור ו-6 נכסים רשומים כפנויים להשכרה.

נכסים עירוניים - סטאטוס נכס

סטאטוס	מספר נכסים
פעיל	1,142
הפרשה לצרכי ציבור (תמ"א/תב"ע)	96
לא פעיל	95
ללא סטאטוס	45
נכס עירוני - לברור	13
נכס פנוי להשכרה	6
סה"כ	1,397

856 נכסים בבעלות עירונית במערכת הנכסים - 541 נכסים אשר אינם בבעלות עירונית

סוגי זכויות העירייה בנכסים המפורטים במערכת הנכסים:

- בעלות:** העירייה רשומה כבעל הנכס בנסח הטאבו.
- השתתפות בהוצאות:** מנהל מחלקת נכסים מסר, כי ככל הנראה הזיקה של העירייה לנכס היא שהיא משתתפת באחזקת הנכס.
- תקנה 27 (תקנות המקרקעין) או זכות חוזית-** נרשמה הערה סעיף 126 (לחוק המקרקעין): העירייה לא רשומה כבעלים, אך היא בעלת זכויות במקרקעין ע"פ חוזה או תב"ע וגם נרשמה על כך הערת אזהרה בטאבו.
- זכות לבעלות:** לעירייה יש זכות להירשם כבעלים, על פי תב"ע או כל זכות אחרת.
- חזקה או זכות לתפיסת חזקה-פרסום 7,5 (פקודת הקרקעות):** העירייה מחזיקה במקום בפועל ללא זכות רשומה כל שהיא או זכות לא ברורה או שלעירייה זכות לתפוס חזקה בקרקע על פי פרסום הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות.
- חיוב הפרשת שטח לצרכי ציבור:** מקור הזכות הוא תכנית או היתר הכוללים הוראות בדבר חיוב הפרשת שטח לצרכי ציבור.
- חכ' 49 שנה או חכ' 999 שנה:** חכירה ל-49 שנים או חכירה ל-999 שנים.
- מכר ללא תמורה:** בעלות שנוצרה ללא תמורה כספית, מכח שטר מכר (מסמך המשמש לצורך העברת זכויות במקרקעין). לדוגמא, נכס מספר 6122092301, חנות ברח' ז. : הקבלן שבנה את הבניין התחייב לתת לעירייה חנות בקומת הקרקע (לא מתוקף תכנית בניין עיר החלה על המקום), כך נוצרה עסקת מכר ללא תמורה בין הקבלן לעירייה.
- שכירות:** העירייה שוכרת נכס מצד ג'.
- תכנונית (הוראות הפקעה בתוכנית):** לעירייה זכות בנכס מכח תכנית.

56 בעלי זכות ב-541 נכסים שונים

במערכת הנכסים רשומים 56 בעלי זכות שונים בנכסים, ב-541 נכסים, מתוכם 351 פעילים. קק"ל היא בעל הזכות ב- 98 נכסים, מהם 87 פעילים, יצוין כי לעירייה זכות תכנונית מכוח הסכם חכירה. יתרת 443 הנכסים, רשומים בבעלות גורמים שונים כאשר זכות העירייה נובעת מהגורם להלן:

- **זכות להפקעה שטרם מומשה:** לדוגמה נכס מספר 61950255 ברחוב ז. 93 שמשמש כדירה ודרך (ראה נספח 1ג1 שורה 44).
- **זכות הנובעת מחזקה:** לדוגמה נכס מספר 61950449 ברחוב ז. 77 שייעודו קיוסק (ראה נספח 1ג1 שורה 45).
- **שכירות:** לדוגמה נכס מספר 6123031702 ברחוב י. 3 שהעירייה שוכרת, המשמש כמשרד מחלקת דת (ראה נספח 1ג1 שורה 380).

בעלי זכות בנכסים הרשומים במערכת הנכסים

בעל זכות	פעיל	הפרשה	לא פעיל	אין סטאטוס	לברור	פנוי	סה"כ
עיריית בני ברק	791	5	18	31	6	5	856
בעלי זכות אשר שמם לא פורט במערכת	130	89	38	2	4		263
קרן קיימת לישראל	87		6	5			98
לא צויין בעל זכות	4	2	14	6			26
ג.ח.ש	13						13
...							
56 בעלי זכות אחרים	351	91	77	14	7	1	541
סה"כ	1,142	96	95	45	13	6	1,397

1.4 קובץ אקסל - 25 נכסים מושכרים

בקובץ אקסל של נכסים מושכרים שהועבר לביקורת ע"י מנהל נכסי העירייה, 25 נכסים.

נכס מושכר במערכת הנכסים ולא בקובץ האקסל - אין בדו"ח הקופה הכנסות בגינו - ברשימת הנכסים המעודכנת שהוגשה לביקורת בחודש ספטמבר, חנות ת.ק. ברח' רבי עקיבא (ראה נספח 1זא שורה 7) שאינו כלול בקובץ האקסל של הנכסים המושכרים (ראה נספח 1ז1). בדו"ח הקופה אין רישום הכנסות בגין נכס זה (ראה נספח 1ז1).

נכסים מושכרים בקובץ האקסל ולא במערכת הנכסים - אין בדוח הקופה הכנסות בגינם - בקובץ הנכסים המושכרים באקסל כלולים שני נכסים ברחוב ז. (נספח 1ז1, שורות 2-1). נכסים אלה אינם כלולים במערכת הנכסים (ראה נספח 1זא) ואין בגינם רישום של הכנסות שכ"ד בדו"ח הקופה.

הערת הביקורת

• במערכת נכסי העיריה נכס מושכר שאינו כלול בקובץ הנכסים המושכרים ואין בגינו הכנסות בדו"ח קופה.

• בקובץ הנכסים המושכרים באקסל, 2 נכסים שאינם כלולים במערכת הנכסים העירונית ואין בגינם רישום הכנסות בדו"ח קופה.

מומלץ לערוך התאמה תקופתית בין אקסל הנכסים המושכרים לבין הנכסים המוגדרים כמושכרים במערך נכסי העיריה.

התיחסות המחלקה - המידע החסר במערך הנכסים יתוקן כחלק מתוכנית העבודה של המחלקה.

1.5 מערכת המ.ג.ע - 318 נכסים עירוניים

במערכת הגביה העירונית - מ.ג.ע, רשומים 318 נכסים בבעלות עירונית, להם משויכים 148 משלמים (ראה נספח ד1). הנכסים משויכים בעיקר למשלמים הבאים: גינה ציבורית 62 נכסים, עיריית בני ברק 56 נכסים, גני ילדים 23 נכסים.

מספר נכסים עירוניים - מ.ג.ע

שם משלם	מספר נכסים
גינה ציבורית	62
עיריית בני ברק	56
גני ילדים	23
לשכת הבריאות טיפת חלב	9
הרשות לכבאות והצלה	4
בתי ספר	3
136 משלמים אחרים	161
סה"כ	318

במערכת הנכסים שהועברה לביקורת כלולים 1,397 נכסים, מהם 791 נכסים פעילים בבעלות עירונית, 473 יותר מאשר במערכת המ.ג.ע.

נכסים עירוניים מושכרים במערכת הנכסים ובמערכת המ.ג.ע.

מס' נכסים*	נכסים מושכרים**	
791	25	מערכת נכסים / אקסל נכסים מושכרים
318	66	מערכת מ.ג.ע - נכסים עירוניים
473	41	הפרש

מדגם 9 נכסים בבעלות עירונית במערכת הנכסים ולא במערכת המ.ג.ע.

בטבלה להלן מדגם נכסים הרשומים במערכת הנכסים העירונית ואינם כלולים במערכת המ.ג.ע כנכסים עירוניים, ביניהם מסעדה ומחסן ברחוב ה. אשר מצויין כי מתנהלת תביעת פינוי בגין נכס זה וכן חנויות ברחוב ה. 9.

מדגם נכסים בבעלות עירונית במערכת הנכסים ולא במערכת מ.ג.ע.

כתובת נכס	תאור נכס	סטטוס נכס	
ה. 13	מסעדה ומחסן	פעיל - בתביעת פינוי	1
מ. 89	בית ספר תיכון מקצועי	פעיל	2
ה. 77	בית ספר – מיוחד	פעיל - נכס מבונה	3
צ. 20	חנות	פעיל - נכס מושכר	4
ק. 1	בית כנסת	פעיל-משנה מבונה	5
צ. 15	גן ילדים	פעיל - נכס מבונה	6
י. 16	כולל/בית מדרש	פעיל-משנה מבונה	7
ה. 9	חנות	פעיל - נכס מושכר	8
ה. 9	חנות	פעיל-משנה מבונה	9

66 נכסים עירוניים מושכרים במערכת המ.ג.ע - 25 באקסל נכסים מושכרים

במערכת המ.ג.ע 66 נכסים מושכרים בבעלות העיריה ובאקסל של נכסים מושכרים שבידי מחלקת הנכסים, 25 נכסים בלבד.

דוגמאות לנכסים עירוניים מושכרים במערכת המ.ג.ע שאינם כלולים באקסל מחלקת הנכסים:

1. משלם מ.ד ברחוב ח. 24, לשאלת הביקורת, מנהל מחלקת נכסים ציין כי אין בידו מידע בנוגע לנכס זה.
2. משלם ש.י.ע.ה ברחוב ח. 18, מנהל מחלקת נכסים מסר כי מדובר בהשתלטות עבריינית על שצ"פ של העיריה.

הערות הביקורת

במערכת המ.ג.ע 66 נכסים עירוניים ובאקסל נכסים מושכרים של מח' נכסים, 25 נכסים בלבד. מומלץ לקבוע נוהל המחייב את מח' הנכסים לבצע התאמה תקופתית בין רשימת נכסי העיריה המושכרים במערכת המ.ג.ע ובמערך הנכסים לצרכי בקרה ומעקב. התיחסות המחלקה - מח' נכסים תבצע השוואה שנתית בין מערכת המ.ג.ע למערך הנכסים.

1.6 רשימת הקב"ט - 60 מקלטים עירוניים

23 מקלטים בשימוש חוץ עירוני - ברשימה של קב"ט העירייה 60 מקלטים ציבוריים אשר 23 מהם משמשים גורמים חוץ עירוניים, 36 משמשים גורמים עירוניים ומקלט אחד אינו פעיל. 37 מקלטים בלבד כלולים במערכת הנכסים העירונית, כך שיש צורך בהשלמת רישום של 23 מקלטים למערך הנכסים.

מקלטים ברשימת הקב"ט ובמערך הנכסים

סה"כ	
23	חיצוני
36	עירוני
1	לא פעיל
60	סה"כ ברשימת הקב"ט
37	מקלטים במערך הנכסים
23	הפרש

הערות הביקורת

רשימת המקלטים בידי הקב"ט העירוני כוללת 60 מקלטים ציבוריים, אך רק 37 מתוכם רשומים במערכת הנכסים העירונית.

מומלץ לקבוע נוהל המחייב ביצוע התאמה תקופתית בין רשימות המקלטים בידי הקב"ט ולרשימה שבידי מנהל נכסי העיריה.

התיחסות המחלקה - מח' נכסים תבצע התאמות מקלטים מול האגף לחירום ובטחון.

1.7 ספר ההקצאות

בספר ההקצאות שהועבר לביקורת 188 רשומות בהשוואה ל- 30 הקצאות במערך הנכסים. שנת הקצאה המאוחרת ביותר - 2003. עיון בפסקי דין מעלה כי נעשו הקצאות גם בשנת 2017, כמו כן עיון במדגם פרוטוקולים של מועצת העיר מעלה כי הקצאות אושרו גם בשנת 2018. בקשה לרשימת הקצאות מעודכנת, טרם נענתה.

ביקורת תקופתית להקצאות

בסעיף 9 לנוהל משרד הפנים - הקצאת מקרקעין ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית, נאמר: "הרשות המקומית תקיים פיקוח על מילוי התנאים להקצאת הקרקע ועל השימוש בה. בין השאר יכלול הפיקוח ביקור בקרקע לפחות אחת לשנה. על הביקור ייערך דו"ח על טופס שייקבע לעניין זה". מבדיקת הביקורת עולה כי הוראות הנוהל אינן מבוצעות בפועל.

הערות הביקורת

- ספר ההקצאות ובו 188 רשומות שהועבר לביקורת אינו שלם וכולל הקצאות עד שנת 2003 בלבד.
- נוהל משרד הפנים בנושא הקצאות, מחייב עריכת ביקורת תקופתית ע"י העיריה על מנת לוודא שהשימוש בנכס הוא בהתאם לחוזה. ההוראות אינן מבוצעות בפועל.

מומלץ

- להעביר ספר הקצאות מלא הכולל את כל ההקצאות עד היום.
- כי מנהל מח' נכסים יבצע מעקב ופיקוח אחר השימוש בנכסים בספר ההקצאות בהתאם לנוהל מנכ"ל משרד הפנים.

התיחסות המחלקה לספר ההקצאות מצורפים נספחים עבור הקצאות שנעשו משנת 2016, עד לאישור משרד הפנים (ראה נספח 1א).

2. מסגרת חוקית

מכירת מקרקעין או השכרה מעל 5 שנים - באישור המועצה והשר

פקודת העיריות- בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות: (א) "עירייה לא תהיה רשאית למכור מקרקעין, להחליפם או למשכנם אלא על פי החלטת המועצה ברוב חבריה ובאישור השר או מי שהוא הסמיך לכך". (ב) "עירייה רשאית להשכיר מקרקעין או להרשות שימוש במקרקעין שאין בו משום שכירות, אולם השכרת מקרקעין לתקופה העולה על חמש שנים והשכרת נכס שחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב – 1972, חל על שכירותו, טעונות החלטה ואישור כאמור בסעיף קטן (א)". בהתאם לסעיף 197 "לא תתקשר עירייה בחוזה להעברת מקרקעין או טובין, להזמנת טובין או לביצוע עבודה אלא על פי מכרז פומבי".

רישום נכסים

בהתאם לסעיף 5 לתקנות הרשויות המקומיות (ניהול פנקסי זכויות במקרקעין), תשכ"ז-1967, רשם הנכסים ירשום בפנקס המקרקעין של הרשות המקומית כל זכות במקרקעין לטובת הרשות המקומית וכן כל זכות במקרקעין של הרשות המקומית לטובת אדם זולתה, תוך חודש ימים מיום שנוצרה.

פלישות לנכסים

בהתאם לסעיף 18 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 בעל מקרקעין יכול להגן עליהם מפני פלישת זרים אליהם ולהשתמש בכוח סביר, בד"כ באמצעות המשטרה, לסילוק פולשים, בתוך 30 ימים מיום התפיסה. הביקורת מדגישה כי הוראה זו מאפשרת לרשות המקומית לפנות "פולש טרי" ללא צורך הגשת תביעה לסילוק יד.

הקצאת מקרקעין

חוזר משרד הפנים "הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית"-

חוזר משרד הפנים אשר פורסם לראשונה בשנת 2001, נועד להסדיר הקצאת מקרקעין בפטור ממכרז וללא תמורה או בתמורה סמלית, על ידי הרשות המקומית לגופים הפועלים בתחום שיפוטה בנושאים כגון: חינוך, תרבות, דת, בריאות, רווחה וכיו"ב. מטרתו המוצהרת של החוזר, הינה לקדם את המינהל התקין ואת השמירה על עקרונות השוויון, החיסכון, היעילות והשקיפות בתחום הקצאת המקרקעין ולמנוע פגיעה בטוהר המידות.

פרוגרמה לשטחי ציבור- בהתאם לסעיף 2 לחוזר, על הרשות המקומית להכין פרוגרמה לשטחי ציבור. הרשות המקומית לא תוקצה קרקע, אלא אם היא כלולה במסגרת פרוגרמה כאמור.

ועדת הקצאות- בהתאם לסעיף 3 לחוזר, בקשות להקצאת קרקע מאת רשות מקומית יידונו בוועדת הקצאות. ועדת הקצאות תמנה חמישה חברים כמפורט להלן:

- א. מנכ"ל הרשות או נציגו שהינו עובד הרשות, וברשויות שאין בהן מנכ"ל-מזכיר הרשות או עובד בכיר אחר של הרשות שימנה ראש הרשות;
- ב. גזבר הרשות או נציגו שהינו עובד גזברות הרשות;
- ג. היועץ המשפטי לרשות או נציגו שהינו עובד הלשכה המשפטית של הרשות, וברשויות שאין בהן יועץ משפטי פנימי – היועץ המשפטי החיצוני של הרשות;
- ד. מהנדס הרשות או נציגו שהינו עובד מחלקת ההנדסה של הרשות;

ה. מנהל מחלקת הנכסים ברשות, וברשויות שאין הבן מחלקת נכסים- העובד האחראי על תחום הנכסים ברשות.

בפני ועדת ההקצאות יהיה מונח ספר ההקצאות שרישומיו עודכנו עד 30 ימים לפני מועד הדיון.

תנאים שונים להקצאת קרקע - בהתאם לסעיף 5ג לחוזר, לא תוקצה קרקע לשימוש שאינו עולה בקנה אחד עם ייעוד הקרקע כפי שנקבע בתכנית לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965. בהתאם לסעיף 15ד, לא תאושר בקשה שאינה עולה בקנה אחד עם הפרוגרמה. אולם רשאית ועדת ההקצאות להמליץ, מנימוקים שיפורטו על ידה, על שינוי הפרוגרמה. שונתה הפרוגרמה, ניתן יהיה לשוב ולדון בבקשה שהוגשה. בהתאם לסעיף 5ה, תקופת ההקצאה לא תעלה על 25 שנה עם אפשרות להארכה בשתי תקופות נוספות שלא יעלו על 10 שנים כל אחת. בטרם יוחלט על הארכת תקופת ההקצאה כאמור, תתקבל חוות דעת מאת היחידה המקצועית המתאימה ברשות המקומית המאשרת כי נערכה בדיקה והקרקע עדיין משמשת את אותו גוף לאותו שימוש לה הוקצתה וכי עדיין קיימת נחיצות לאותו שימוש ציבורי בקרקע. מועצת העיר תקיים דיון לבחינה מחודשת של צרכי הציבור ותחליט אם לאשר את הארכת ההסכם. לאחר אישור מועצת העיר יש להביא את ההסכם לאישור שר הפנים בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות.

בהתאם לסעיף 15ו, הגוף המקבל את הקרקע יחויב בפיתוחה בהתאם לתנאי ההקצאה תוך 3 שנים. אם בתום 3 שנים טרם הושלם פיתוח הקרקע כאמור, תחזור הקרקע לידי הרשות המקומית. בהתאם לסעיף 15ז, לא תיעשה בקרקע פעילות שונה מהפעילות עבורה הוקצתה לגוף. כמו כן, לא תעשה בקרקע פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח. בהתאם לסעיף 5ח, לגוף המקבל לא תהיה סמכות להעביר הקרקע או לשעבדה לאחר. בהתאם לסעיף 5ט, לא יעשה שימוש בקרקע לפעילות פוליטית או מפלגתית.

עריכת הסכם בין הרשות המקומית לבין הגוף המקבל - בהתאם לסעיף 8 לחוזר ההתקשרות לצורך הקצאה מחייבת עריכת הסכם בין הצדדים אשר יכלול את תנאים יסודיים כגון: ההקצאה תשמש אך ורק למטרה לשמה נתנה; הגוף המקבל יעמוד בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכלליים שקבעה הרשות המקומית בקשר להקצאה; הגוף ימציא לרשות המקומית מדי שנת כספים דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש בקרקע. ההסכם יוגש לאישור מועצת הרשות המקומית ברוב חבריה, לאחר שקיבלו חוות דעת משפטית מפורטת בכתב ואישור על קיום הליך ההקצאה לפי הנוהל.

פיקוח על השימוש בקרקע - בהתאם לסעיף 9 לחוזר, הרשות המקומית תקיים פיקוח על מילוי התנאים להקצאת הקרקע ועל השימוש בה. בין השאר, יכלול הפיקוח ביקור בקרקע לפחות אחת לשנה אשר יתועד בדו"ח על טופס ייעודי לעניין זה.

ספר ההקצאות - בהתאם לסעיף 10 לחוזר, רשות מקומית תקיים רישום מרוכז של כל הקצאות הקרקע שאושרו בתחומה בספר ההקצאות. בין היתר, יכלול הרישום פירוט מתי הוחלט על הקצאת הקרקע. ספר ההקצאות יהיה פתוח לעיון הציבור.

תבחינים להקצאת מקרקעין בעיר בני ברק ללא תמורה או בתמורה סמלית

בהתאם ובכפוף לדרישות חוזר מנכ"ל משרד הפנים, הכינה העירייה מסמך עירוני של תבחינים להקצאת מקרקעין. המסמך תואם ברובו את האמור בחוזר מנכ"ל משרד הפנים ולהלן מספר סעיפים שונים אשר אינם כלולים בחוזר:

מניין חוקי - בהתאם לסעיף 2.5 למסמך התבחינים, מניין חוקי לפתיחת ישיבת ועדת הקצאות יהא מחצית מספר חבריה לפחות ובלבד שהיו"ר הינו אחד מהם; על אף האמור אם לא היה מניין חוקי וחלפו 15 דקות משעת זימונה, תפתח הישיבה בכל מניין, ובלבד שהמניין כולל את היו"ר או את ממלא מקומו. הביקורת מעירה כי קיים ליקוי טכני בניסוח זה הסותר את הדרישה לנוכחות היועץ המשפטי- הקיימת אף במסמך התבחינים עצמו.

תקופת ההקצאה - בסעיף 4 למסמך התבחינים, לא מוזכרת הדרישה להביא את הארכת תקופת ההקצאה לאישור מועצה ולאישור משרד הפנים.

ביטול הקצאה - בהתאם לסעיף 16 למסמך התבחינים, הקצאה עשויה להתבטל, בין היתר, במקרים הבאים:

- היקף האוכלוסיה הנהנת מהפעילות המתבצעת בנכס ירד ב-____%, מצפי הגוף המבקש בעת הגשת הבקשה להקצאה. הביקורת מעירה כי לא צויין שיעור הירידה במסמך.
- הפעילות המתבצעת בנכס מפריעה לחיי התושבים בסביבת הנכס במידה בלתי סבירה.
- המקרקעין שהוקצו דרושים לעירייה לצורך אחר. במקרה כזה תינתן למבקש ההקצאה הודעה בכתב של 90 יום מראש.

קיום החובות וההתחייבויות כלפי העירייה - בהתאם לסעיף 3, על מבקש ההקצאה להיות מי שקיים ומקיים את מלוא חובותיו ו/או התחייבויותיו כלפי עיריית בני ברק ואין לעירייה תביעות ו/או דרישות כלשהן כלפיו.

מסמכים נדרשים לבקשה - בהתאם לנספח א' למסמך התבחינים לבקשה יצורפו המסמכים הבאים:

- תעודה על רישום הגוף או אישור מאת עורך הדין של הגוף על המעמד המשפטי של הגוף (אם אין תעודה רשמית).
- מסמכי היסוד המעודכנים של הגוף.
- אישור על ניהול תקין שיומצא ע"י הרשם המתאים הצריך לעניין.
- דו"ח כספי הכולל פרטים על נכסי הגוף כולל נכסים פיננסיים.
- תקציב מאושר או הצעת תקציב של הגוף לשנת הכספים בה מוגשת הבקשה (כולל פירוט מלא של ההכנסות, השתתפות משרדי ממשלה או גופים ציבוריים אחרים, מספר העובדים וההוצאה הכוללת לשכר עבודה).
- אישור מעמד הגוף במשרדי מס ערך מוסף ואישור שנתי מרשויות מס הכנסה.
- הוכחת הצורך בהקצאת הקרקע- בין השאר על ידי חוות דעת הגוף הממשלתי המוסמך במקרים שפעילות מוסד הציבור בקרקע טעונה רישון או שהיא עשויה להיות נתמכת או ממומנת במישרין או בעקיפין, על ידי הממשלה. למשל: חוות דעת והמלצת היחידה

המתאימה במשרד החינוך בדבר הצורך בהקמת בית ספר באזור, אישור היחידה המתאימה במשרד לענייני דתות, בדבר הצורך בהקמת מקווה באזור וכיו"ב.

- תצהיר וטופס בקשה בנוסח המופיע כנספח ב' למסמך התבחינים, ערוכים וחתומים כדין.

בהתאם לסעיף 5 למסמך התבחינים, בקשה שאינה עונה על כל הדרישות המפורטות לעיל, לא תתקבל ולא תובא לדיון. היה ולא תושלם הגשת כל המסמכים וחתימת חוזה, ע"י הגוף המבקש, תוך 4 חודשים מיום החלטת העירייה, בדבר אישור ההקצאה, תבוטל החלטת הוועדה והעירייה בדבר הקצאת הקרקע.

תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור

בשנת 2005 פורסם "תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור" אשר הוכן בהנחיית הוועדה הבין-משרדית שהוקמה על פי החלטת ממשלה מיום 08/01/97 ואומץ בהחלטת ממשלה מיום 28/01/2001. התדריך מפרט כלי עבודה להכנת פרוגרמות המבוססות על מאפייני האוכלוסייה בישוב, תוך התבססות על מערכות שירותי ציבור קיימות ונדרשות. בהתאם לתדריך הליך התכנון צורכי ציבור בתוכניות צריך לכלול את השלבים הבאים: שלב א'- הכנת נתוני קרקע לתכנון; שלב ב' - הכנת פרוגרמה כמותית לצורכי ציבור למצב חזוי; שלב ג'- גיבוש מדיניות תכנון ואיתור קרקע לצורכי ציבור; שלב ד'- הכנת מסמך מסכם.

חוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א-1951

רשות מוסמכת- "ראש הגא, מפקד הגא מחוזי או כל אדם שהוסמך בכתב על ידי ראש הגא להיות רשות מוסמכת.. " בהתאם לסעיף 15(א) לחוק לא ישתמש אדם במקלט למטרה אחרת מאשר לחסות בו בשעת התקפה, אלא על פי רשיון מאת הרשות המוסמכת. בהתאם לסעיפים 15(ב), 15(ד), הסכם לשימוש במקלט שלא לצורך התגוננות בעת התקפה ומבלי שקיבל אישור מרשות מוסמכת הינו בטל.

פרשנות ופסיקה

נסקרו פסקי דין הסמוכים למועד הביקורת ומאפשרים ללמוד על הבעיות שעולות בנושא הקצאת מקרקעין ועל החשיבות הרבה לעמידה בהנחיות אשר פורטו - בחוזר מנכ"ל משרד הפנים, בתדריך התכנון וכיו"ב. מהסקירה להלן עולה כי הוועדה המקומית לתכנון בניה התנתה מתן היתרים לפרוייקטים של תמ"א 38, בהקצאת שטחים לצורכי ציבור אך מבלי שיש לה סמכות לכך. עוד עולה כי העירייה ערכה הקצאה במקלט שאינו בבעלותה ומבלי שקיבלה אישור לכך מהג"א. באחד מפסקי הדין שנסקרו צוין כי ישנן עתירות רבות הנוגעות להקצאות בעיר בני ברק.

יעוד שטח פרטי לצורכי ציבור במסגרת תמ"א - רק בסמכות הוועדה המחוזית

עת"מ (ת"א-יפו) 14-02-2337-בית המשפט המחוזי בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים: העתירה דנה בהחלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק, בישיבתה מיום 4.6.12, לקבוע תנאים בהתאם לסעיף 78 לחוק ולפיהם לא יוצאו היתרי בנייה בתחום התוכנית אלא אם היתרים אלה עומדים בתנאים מסויימים אשר אחד מהם הינו: "כל בקשה להיתר ... כפופה לכך שיסומן שטח בקומת הקרקע שלא יפחת מ-40 מ"ר (שטח כולל) או 40% משטח הקומה שמעליו, הגדול מביניהם. השטח יסומן בעת הוצאת היתר הבנייה כשטח עתידי לצורכי ציבור שהבעלות והשימוש בו יהיה כפוף לאישורה של התוכנית החדשה ...". כבוד השופט יפרח קבע בהחלטתו, כי

הוועדה המקומית אינה מוסמכת על פי תמ"א 38 להפקיע שטח פרטי לצרכים ציבוריים, חשובים ונחוצים ככל שיהיו, וממילא אינה מוסמכת לדרוש סימון שטח להפקעה עתידית. הסמכות לשנות ייעודו של שטח מפרטי לציבורי מסורה לוועדה המחוזית. כמו כן כבוד השופט מציין, כי הדרישה לסמן בקומת הקרקע שטח של 40 מ"ר או 40% משטח הקומה שמעליו, כשטח למימוש עתידי לצרכי ציבור, אף היא אינה, ומעולם לא הייתה, בת תוקף ואין ליישמה הלכה למעשה (ראה נספח 1n2).

עת"מ (ת"א-יפו) 19-12-56472-בית המשפט המחוזי בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים: בקשה למתן צו ביניים לפיו יימנע מעיריית בני ברק לבצע כל פעולה שעניינה כניסה ו/או פריצה ו/או שימוש בחלק מקומת הקרקע שבבניין המצוי ברח' ה. 26 בבני ברק וזאת לאחר שבשנת 2014 אז פנתה חברת נ.ה בע"מ לוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק, בבקשה לקבלת היתר בנייה כחלק מפרוייקט תמ"א 38. במסגרת אותו הליך, חתם בא כוח החברה, בשם כל בעלי הזכויות בבניין, על כתב התחייבות להקצאת שטח לצרכי ציבור בבניין. כבוד השופט ורדי קיבל את הבקשה למתן צו ביניים עד התבררות העתירה, ובין היתר ציין בהחלטתו כי העירייה נמנעה מלציין האם קיים אישור תכנית בניין עיר המאפשר שימוש בשטח נשוא העתירה לשימוש ציבורי ולהפעלת גני ילדים (ראה נספח 2n2). הביקורת מציינת כי בקשות דומות הוגשו בעת האחרונה לדוגמה עת"מ (ת"א-יפו) 19-06-22962 הדנה בבקשת דיירים לצו ביניים שהוגשה במסגרת עתירה מנהלית במרכז עומדת שאלת מקור סמכותה של הוועדה המקומית להקצות, כחלק מהליך היתר הבנייה, שטח ציבורי עתידי לעירייה.

הקצאת מקלט שאינו בבעלות עירונית וללא אישור הג"א

עת"מ (ת"א-יפו) 17-12-61796-בית המשפט המחוזי בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים: עניינה של העתירה בבקשה להורות על ביטול החלטת עיריית בני ברק מיום 9.11.17 להקצות מקלט בקומת מרתף בבנין מגורים ברחוב ק. 55 בני ברק, לעמותת ב.ע. ביעוד עמותת חסד. לאור העובדה שהעירייה הקצתה נכס אשר אינו בבעלותה ולאור העובדה שהעירייה אינה מחזיקה ברישיון הג"א להקצות את המקלט [בהתאם לסעיף 15(א) לחוק ההתגוננות האזרחית, כמפורט בפרק זה, לא ישתמש אדם במקלט למטרה אחרת מאשר לחסות בו בשעת התקפה, אלא על פי רשיון מאת הרשות המוסמכת, שהינה על פי הגדרות החוק ראש הג"א מפקד מחוז בהג"א וכיו"ב. בהתאם לסעיפים 15(ב), 15(ד), לחוק כאמור, הסכם לשימוש במקלט שלא לצורך התגוננות בעת התקפה ומבלי שקיבל אישור מרשות מוסמכת הינו בטל ההקצאה בוטלה בפסק הדין והעירייה חויבה בהוצאות משפט בסך של 10,000 ש"ח.

מתן רשות שימוש ללא הליך הקצאה

עת"מ (ת"א-יפו) 18-10-72348-בית המשפט המחוזי בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים: בקשה לצו ביניים בה מבוקש להורות לעירייה שלא לפנות את הגני ילדים העירוניים המצויים ברחוב ר. 22 בני ברק וכן להורות לעירייה ולח.ג., שככל הידוע חסידיה הם הפולשים לקראוון המצוי בסמוך לגני הילדים, שלא לעשות שימוש בקרוואן עד להכרעה בעתירה בה מבוקש להורות לעירייה להימנע מלתפוס חזקה בגנים. לגבי מניעת פינוי הגנים ומניעת תפיסת החזקה בהם, ניתן צו ביניים הנותן תוקף להסכמה שהעירייה לא תעשה כן לפחות עד לתום שנת הלימודים ושם זה ייעשה זה ייעשה בצורה

מסודרת ובהודעה מוקדמת בכתב, כך שהגנים לא יפוגו ולא תיתפס בהם חזקה עד להחלטה אחרת.

לגבי הבקשה שלא ייעשה שימוש במבנים הזמניים הסמוכים, לטענת העירייה מדובר במבנה זמני שהוקצה לטובת בית כנסת עוד בשנת 1988 ולאחר שהמבנים התפנו לפני כשלושה חודשים ועמדו ריקים נכנסו לשם המתפללים ברשות העירייה ולכן לא מדובר בפלישה. כבוד השופט ורדי החליט על מתן צו ביניים כמבוקש עד להכרעה בעתירה, זאת משהעירייה מדברת על הקצאה מלפני 30 שנה שטרם מומשה והמבנים עמדו ריקים לפחות 3 חודשים. לדעת בית המשפט אין מקום ליצירת עובדות ושאלין כל דחיפות בשינוי המצב הקיים בטרם יתבררו העובדות בעתירה. השופט ורדי הנכבד מציין כי הפעולות החד צדדיות נעשות ערב הבחירות לרשויות המקומיות על ידי ראש העיר שהיה מכהן הנמנה על חסידות גור שנטען שחסידיה הם שפלו למבנה. כבוד השופט תמחה כיצד העירייה טוענת שמדובר ברשות ולא בפלישה ובהקצאה שנעשתה כבר לפני 30 שנה ולא מציינת מי הגוף שנעשה לו ההקצאה ולמי הגוף שלמתפלליו ניתנה הרשות להיכנס למבנה. השופט מזכיר את תגובת המדינה לבקשה לפיה ישנן עתירות רבות העוסקות בנושא ההקצאות בעיר בני ברק ויש לבחון את הפעולות הנעשות בזהירות ובקפדנות.

3. תהליכי עבודה

3.1 גורמים עירוניים - ניהול הנכסים



הגורמים העירוניים העוסקים בנושא נכסים:

- **מנהל מחלקת נכסים, סגן מנהל אגף הנדסה ורשם נכסי העירייה** - אחריות לטיפול בנכסי העירייה וניהול מערכת הנכסים העירונית.
- **החברה הכלכלית** - פינוי פולשים, קשר עם ממ"י וזמים, קידום תב"עות בעיקר בצפון העיר. הנושא כלול בדו"ח המבקרת משנת 2015.
- **מנהלת אגף יזמות, גזברות** - טיפול בהכנסות שכירות וניהול חלק מהנכסים.
- **אחראי שכירות, גזברות** - שכירת נכסים מצד ג' וניהול מסד נתוני שכירת נכסים.
- **קב"ט מוסדות חינוך ואחראי מקלטים ציבוריים, אגף ביטחון ושירותי חירום** - אחראי למקלטים וניהול מסד נתוני מקלטים.
- **מנכ"ל העיריה, מזכיר ועדת הקצאות** - הקצאות וניהול ספר הקצאות. הנושא נמצא בתוכנית הביקורת של הדו"ח המפורט של משרד הפנים לשנת 2019.

מחלקת הנכסים באגף הנדסה - מבנה ארגוני



בעלי תפקידים במחלקת נכסים:

- **מנהל מחלקת נכסים** - תחילת עבודה פברואר 2017, מועסק ב- 100% משרה. התפקיד כולל ריכוז כלל הפעולות במחלקה, טיפול בתביעות פינוי, ישיבות עדכון אצל ראש העיר, השבת נכסים וכיו"ב. כמו כן משמש כחבר ועדת הקצאות.
- **הנדסאי** - תחילת עבודה ינואר 2018. מועסק ב- 100% משרה. התפקיד כולל טיפול בהפקעות, עדכון מערכת הנכסים בתב"עות חדשות, סיור ופיקוח על פי הצורך בנכסים, טיפול בכלל הנכסים החדשים, דרישה מהקבלנים לרישום הערות אזהרה וקבלת חזקה בנכסים במסגרת טופס 4.

- **מזכירה** - תחילת עבודה אוגוסט 2017. מועסקת ב- 100% משרה. התפקיד כולל מעקב גביית דמי שכירות, מתן מידע וסיוע ליחידות העירייה השונות בנוגע לנכסים, עדכון מערכת הנכסים בשינויים בשוכרים/מחזיקים, סריקה מסמכים למערכת המידע.

3.2. סקר הנכסים 2014

מערכת הנכסים העירונית

מערך הנכסים הממוחשב, משמש לניהול ובקרת נכסי העירייה, תוך התייחסות להיבטים תכנוניים, כלכליים, משפטיים והתפעוליים. בנספח, צילום מסך מתוך המערכת העירונית הממחיש את האפשרויות הקיימות לניהול מידע באמצעותה. כפי שעולה מהביקורת, במערכת חסרים נתונים רבים. נציין כי יש חשיבות בהשלמת המידע במערכת על מנת לאפשר יכולת הפקת מידע בעל ערך לדרג הניהולי הבכיר בעירייה.

התקשרות עם חברת ב.ט - בשנת 2011 נחתם בין העירייה לחברת ב.ט הסכם הנוגע לעדכון מאגר הנכסים הממוחשב בעירייה. התמורה אשר נקבעה בהסכם:

- 619 ש"ח בגין כל נכס שהחברה תרשום כחלק מהכנת ספר הנכסים, כאשר בגין נכס חדש שיאותר תשולם תוספת של 80% לסכום זה ובגין כל נכס שירשם שאינו מבנה יופחתו 40% מהסכום כאמור.
- כמו כן נקבע תעריף שעתה של 140 ש"ח בגין פעולות רישום והסדרה.

בסקר הנכסים נעשה שימוש במקורות כגון: תוכניות, רשם המקרקעין, מפות מדידה, סיורי שטח, תיקי בניין, מחלקות שונות בעירייה לצורך איתור חוזים ומידע נוסף, חוזי מנהל מקרקעי ישראל, החלטות מועצה/ הנהלה. הסקר בוצע לגושים: 6188, 6122, 6190, 6187, 6124, 6192, 6123, 6184, 6185, 6189, 6191, 6193, 6196.

סקר הנכסים לא הושלם - סקר הנכסים על ידי חברת ב.ט. הסתיים בשנת 2014 מבלי שהושלמה הסקירה לכלל אזורי העיר. לא נערכה סקירת נכסים לאזורים: פרדס כץ, קרית הרצוג, וכל אזור התעשייה הצפוני (ראה נספח 1ג3). מנהל מחלקת נכסים מסר, כי קיימת היתכנות לאיתור נכסים נוספים באזורים שלא נסקרו. לדוגמה אפשר למנות נכסים במסגרת תמ"ל 1045 (תכנון מתחמים לדזור) באזור של מחיר למשתכן בצפון העיר אשר לא נכלל בסקר, לדוגמא: דרך עתידית + מרכז עסקים עתידי בגוש 6641 חלקה 10. לביקורת נמסר כי חלק מהשטחים הציבוריים עודכנו במערכת המידע על ידי מחלקת נכסים, לדוגמא: גני הילדים ברחוב א. גוש 7361 חלקה 165. עם זאת ישנם נכסים באזורים שלא נסקרו, אשר לגביהם קיים מידע חלקי או לא קיים מידע כלל, לדוגמה נכס שלעירייה זכויות בו, ברחוב א. 24 המשמש כגן ילדים לחינוך מיוחד שכלל לא מופיע במערכת נכסי העירייה.

הביקורת מציינת, כי להשלמת סקר הנכסים חשיבות רבה:

- ריכוז כל המידע הנוגע לנכסי העירייה במערכת ייעודית אחת.
- איתור נכסים בעלי פוטנציאל כלכלי לא מנוצל.
- השבחת נכסים להם זכויות לא מנוצלות או נכסים שאינם נמצאים בשימוש המיטבי.
- איתור זכויות לא רשומות וטיפול לרישום זכויות העירייה.

- הטמעת ספר הקצאות מעודכן במערכת.
- עדכון מחזיקים בנכסי עירייה.
- עמידה בדרישות רגולציה לניהול ורישום נכסי מקרקעין (לדוגמה סעיף 5א לתקנות הרשויות המקומיות (ניהול פנקסי זכויות במקרקעין), תשכ"ז-1967 המורה על רישום פנקס המקרקעין העירוני, של כל זכות במקרקעין, תוך חודש ימים מיום שנוצרה. מנהל מחלקת נכסים מסר, כי על מנת להפיק תועלת מירבית מהשלמת הסקר יש להתייחס לנושאים הבאים:
- החלטה בשיתוף עם הנהלת העירייה לאיזה תוצרים חשוב להגיע.
- הטמעת תהליך שיתוף וזרימת מידע מכלל היחידות העירוניות- הסקר האחרון התאפיין באי שיתוף פעולה מצד מספר יחידות בעירייה ומחזיקות בנכסי העיריה, לדוגמא: לא נסקרו כלל הנכסים שהעיריה שוכרת, מכיון שהמידע לא היה קיים במחלקת נכסים ורק בידי מחלקת גזברות.
- הגדרה מראש של מנגנון תחזוקה של הסקר כלומר, איך לגרום לכך ששינויים בנכסים, המידע לגבי שנויים כאמור יגיע למחלקת נכסים.

הערת הביקורת

- סקר משנת 2014, לאיתור זכויות מקרקעין עירוניות ורישומן, לא כלל את כל האזורים. אי השלמות הסקר, מעבר להיבטים תפעוליים, מפרה את האמור בתקנות הרשויות המקומיות (ניהול פנקסי זכויות במקרקעין), המורה על רישום הזכויות בפנקס המקרקעין תוך חודש ימים.
- דווח לביקורת על חוסר שיתוף פעולה עם מחלקת נכסים מצד יחידות עירוניות אחרות המחזיקות בנכסים, מבחינת שיתוף מידע הנדרש לצורך עדכון מערכת הנכסים.

מומלץ

- להשלים את סקר זכויות המקרקעין העירוניות בכל אזורי העיר.
- למסד תהליך עירוני שיבטיח זרימת מידע בין יחידות עירוניות ככל הנוגע למערכת הנכסים.

3.3. השוואה בין מערכת הנכסים 2014 / 2020

א. יש לפנות גורם זר התופס חזקה - 8 נכסים - 2014, 20 נכסים - 2020

בדוח שליפה ממערכת הנכסים משנת 2014 שהתקבל מחברת ב.ט, 8 נכסים בגינם נרשם יש לפנות גורם זר התופס חזקה. בדוח מקביל שהופק מהמערכת המעודכנת בשנת 2020, 20 נכסים בקטגוריה זו.

מהשוואת הדוחות עולה כי נותרו 2 נכסים משנת 2014 אשר גם בשנת 2020 רשום בגינם יש לפנות גורם זר התופס חזקה (ראה שורות 2א בטבלה להלן):

הנכסים ברחוב ס. וברחוב ר. (1+2) הרשומים כנכסים אשר יש לפנות מהם פולש זר - הן בדו"ח 2014 והן בדו"ח 2020. לשאלת הביקורת, מנהל מוח' נכסים מסר כי ישלח פקח לבדיקת המצב בשטח.

בדו"ח 2014 שני נכסים (3+4) אשר אינם כלולים בדו"ח 2020, לשאלת הביקורת בענין פרטי הטיפול בפינוי הפולש הוסבר כי אין תיעוד שהיה פולש כזה / סוכם על מינוי בורר.

3. **נכס מספר 6190039901 ברחוב ש.** - לביקורת נמסר כי אין כל מסמך או תיעוד שאכן היה פולש זר והוא פונה, למעט ההערה במערכת הנכסים שנכתבה על ידי הסוקר של חברת ב.ט.

4. **נכס מספר 6190040101 מפעל א.פ.נ.ט ברחוב ש.** - במערכת הנכסים הערה ארוכה לגבי המחלוקת בעניין בעלות על הנכסים בחלקות 387, 374, 397, 401, 402 ו-407. לביקורת נמסר כי סוכם עם מנהל מקרקעי ישראל למנות בורר לעניין המחלוקת, אין בידי מנהל מחלקת נכסים פרטים נוספים.

מדגם ממערכת נכסי העיריה 2014 - פולש זר

מס' / מספר נכס	תאור נכס	כתובת	גוש	חלקה	האם מופיע גם בדוח ?2020		
1	6122155004	אדמת בור+צריף בשצ"פ	ס	6122	1550	כן*	
2	6187050900	מקלט+תחנת טרנספורמציה+גינה ציבורית ברחוב	ר	34	6187	509	כן*
3	6190039901	רחוב	ש	1	6190	399	לא
4	6190040101	מפעל א.פ.נ.ט.ג	ש		6190	365	לא

הערת הביקורת

בדו"ח הנכסים מ-2020, 20 נכסים עם פולשים בהשוואה ל-8 נכסים ב-2014. במדגם הביקורת 2 נכסים בבעלות עירונית שאותרו בהם פולשים בסקר של חברת ב.ט. בשנת 2014, וברשימת הנכסים נכון ליוני 2020 נרשם בגינם יש לפנות גורם זר התופס חזקה'.

מומלץ

- לקבוע נוהל פינוי של פולשים מנכסים בבעלות העיריה.
 - לקבוע נוהל המחייב ביקור תקופתי של פקח בכל נכס פנוי או נטוש.
- התיחסות המחלקה -** התקימה ועדת התקשרויות ב-22.10.20 ואושרו 4 עו"ד לצורך טיפול בנושאים שונים ביניהם גם נושא הפולשים לנכסים עירוניים.

ב. העדר רישום בעלות בטאבו: 2014 - 10 נכסים, 2020 - 93 נכסים

93 נכסים בדו"ח מערך הנכסים משנת 2020, ללא רישום בטאבו (ראה נספח 4ה3) בהשוואה ל-10 נכסים בשנת 2014, מתוכם 5 נכסים הכלולים ברשימת הנכסים בשנת 2020 ועדיין יש צורך לרשום זכויות בטאבו בגינם.

1. נכס מספר 6188032702 ברחוב ב. .
2. נכס מספר 6122092501 ברחוב ז.
3. נכס מספר 6190034401 ברחוב ה.
4. נכס מספר 6190104501 ברחוב ה. - הנדסאי מחלקת נכסים מסר, כי הנכס בטיפול עו"ד חיצוני לביצוע פעולת רישום אך בשלב זה התיק הוקפא מחוסר תקציב.

5. נכס מספר 6187050701 ברחוב ט. - טיפת חלב הרשומה על שם המינהל. לביקורת נמסר כי העיריה לא קבלה תקציב מהמשרד לפריפריה לשיפוץ המקום בסך 400 אלף ש"ח, כי הנכס טרם נרשם על שם העיריה.
מנהל מחלקת נכסים מסר כי יצא קול קורא לעו"ד כיועץ חיצוני שיטפל ברישום בטאבו.

מדגם ממערכת נכסי העיריה - 2014 - העדר רישום בעלות בטאבו

האם מופיע גם בדוח ב2020?	חלקה	גוש	כתובת	תאור נכס	מספר נכס	שורה בנספח	
כן	327	6188	7 ב.	גינה ציבורית מצפון לרח' ג.	6188032702	1	1
כן	925	6122	ז.	רח' ז-הרחבה (דרום)	6122092501	4	2
כן	301	6190	5 ה.	תלמוד תורה ר.ע.	6190034401	5	3
כן	1045	6190	7 ה.	בניין מגורים+שטחי ציבורי במפלס הקרקע	6190104501	9	4
כן	507	6187	7 ט.	טיפת חלב בדירת מגורים	6187050701	10	5

הערת הביקורת

- בדו"ח מערך הנכסים משנת 2020 93 נכסים ללא רישום בטאבו בהשוואה ל- 10 נכסים בשנת 2014.
- במדגם הביקורת רשימת נכסי העיריה משנת 2014, 5 נכסים אשר טרם נרשמו, עד שנת 2020, כנכסים בבעלות העיריה.
- העיריה לא קיבלה תקציב של 400 אלף ש"ח לשיפוץ טיפת חלב ברח' ט. - מאחר והרישום בטאבו טרם טופל.

התיחסות המחלקה - התקימה ועדת התקשרויות ב- 22.10.20 ואושרו 4 עו"ד לצורך טיפול בנושאים הנוגעים לנכסי העיריה ביניהם גם נושא הרישום בטאבו.

ג. העדר הסכם עם המחזיק - 63 נכסים - 2014, 106 נכסים - 2020

בדוח שליפה ממערכת הנכסים משנת 2014 שהתקבל מחברת ב.ט, 63 נכסים בגינם נרשם י"ש לערוך הסכם עם המחזיק, בדו"ח מקביל ממערכת נכסי העיריה נכון ל- 2020 רשומים 106 נכסים בגינם נרשם י"ש לערוך הסכם עם המחזיק. מההשוואה בין שני הדוחות עולה כי נותרו 26 נכסים משנת 2014 אשר גם בשנת 2020 נרשם בגינם י"ש לערוך הסכם עם המחזיק.
נכסים מספר 6190028701/2/3 (בטבלה) ברחוב א. וברח' ק. המשמשים את ה. ו. נציין כי הקרקע בשטח 3,000 מ"ר בגוש חלקה 6190 חלקה 287 רשומה בטאבו ע"ש העיריה. לשאלת הביקורת, מנהל מחלקת הנכסים מסר כי למחלקה אין הסכמים עם המחזיקים.
נכס מספר 6190034401 ברחוב ה. (4 בטבלה), משמש כתלמוד תורה.

מדגם ממערכת נכסי העיריה - 2014 - העדר הסכם עם המחזיק

שורה בנספח	מספר נכס	תאור נכס	כתובת	גוש	חלקה	האם מופיע גם בדוח 2020?
1	6190028701	ישיבת ו.	ק.	28	287-2295	לא
2	6190028702	בית כנסת כ.י.	א.		287-2295	כן
3	6190028703	הרחבת בית מדרש ה.ת.	א.	2	287	לא
4	6190034401	תלמוד תורה ר.ע.	ה.	5	301	כן

הערת הביקורת

בדו"ח מערך הנכסים משנת 2020, 106 נכסים שנרשם בגינם "יש לערוך הסכם עם המחזיק", בהשוואה ל- 63 נכסים בשנת 2014. בגין 26 נכסים המופיעים בדוח משנת 2014, טרם נערך חוזה עם המחזיק בהתאם לדוח שהופק בשנת 2020.

מומלץ לפעול באמצעות עו"ד לעריכת הסכמים עם מחזיקים בנכסים הרשומים ע"ש העיריה בטאבו.

התיחסות המחלקה - מח' נכסים תערוך הסכמים עם גורמים שקיבלו הקצאה בעבר.

3.4 ליקויים בדו"ח הנכסים

א. מידע סותר/חסר בדבר מצבו של הנכס

במדגם הביקורת נכסים 'לא פעילים' ובאותה שורה מצוין סטאטוס 'פעיל'. לדוגמה נכס מספר 6122018801 ברחוב ס. 21 מופיע כ'לא פעיל' בסטאטוס נכס וכ'פעיל' בסטאטוס מבנה. חסר מידע לגבי המצב הפיזי של הנכס ואם יש בעיה במעטפת המבנה המצריכה בינוי או שיפוץ. לדוגמה נכס מספר 6188038301 ברחוב י. 10 'לא פעיל' בסטאטוס נכס, ללא תיאור מצב הנכס והסיבה להיותו לא פעיל- במקום "לא פעיל" היה ניתן לכתוב בסטאטוס נכס "זקוק לשיפוץ" או "פנוי" או "להריסה".

הערת הביקורת

מידע סותר פעיל / לא פעיל - במדגם הביקורת - שורה 199 במערך הנכסים, נכס ברחוב ס. נרשם כי 'לא פעיל' בסטאטוס נכס ו'פעיל' בסטאטוס מבנה.

מידע חסר - לא פעיל מדוע? בשורה 586 במערך הנכסים נכס ברחוב י. נרשם 'לא פעיל' ללא פירוט הסיבה לכך.

מומלץ לקבוע נוהל המחייב טיוב ובקרה תקופתיים של הרישומים במערך הנכסים, על מנת למנוע מידע סותר / חסר.

ב. ריבוי מיותר של הגדרות סטאטוס

במערכת הנכסים 27 סטאטוסים שונים הכוללים התיחסות לשימוש, תיאור נכס, מצב משפטי, מצב תכנוני ועוד.

השימוש בנכס: 'פעיל', 'לא פעיל', 'נכס פנוי להשכרה'.

תיאור הנכס: 'פעיל - נכס מובנה (שורה 13), 'פעיל - נכס לא מבונה' (שורה 12).

מצב משפטי: 'פעיל- בתביעת פינוי' (שורה 16), 'פעיל- בתהליך רישום ותביעה'.

מצב תכנוני : הפרשה לצרכי ציבור (תמ"א/תב"ע)

נציין כי השימוש בשדה 'סטאטוס נכס' להגדרות מתחומים שונים, מקשה על הפקת מידע בעל ערך למשתמש. מנהל מחלקת נכסים מסר, כי ניתן לבטל סטאטוסים רבים. בטבלה להלן דוגמה של ארבעה נכסים שונים אשר כולם מבנים פעילים (אינם ריקים או נטושים) ובכל זאת הראשון מוגדר כ- 'פעיל נכס מבונה', השני כ- 'פעיל משנה מבונה', השלישי כ- 'פעיל' והרביעי כ- 'פעיל לידיעה', ללא תועלת למשתמשי המערכת, ריבוי הפוגם באיכות מסד הנתונים.

דוגמה של נכסים המסווגים ל- 4 סטאטוסים שונים

שורה בנספח	תאור נכס	סטטוס נכס	כתובת
170	תחנת מוניות ד.צ.	פעיל - נכס מבונה	ה. 4
329	ב.ק. ת"ת	פעיל-משנה מבונה	מ. 47א
738	סמינר ת.ח. בשכירות	פעיל	כ. 86
32	ישיבת א.ג.	פעיל לידיעה	ע. 9

הערת הביקורת

במערכת הנכסים 27 סטאטוסים, אשר רבים מהם מהווים כפילות מיותרת, לדוגמא: פעיל - נכס מבונה, פעיל - משנה מבונה, פעיל, פעיל לידיעה.

מומלץ לקבוע רשימה קצרה של סטאטוסים אשר יאפשר שליפה בעלת משמעות עבור הדרג הניהולי הבכיר.

התיחסות המחלקה - המידע החסר במערך הנכסים יתוקן כחלק מתוכנית העבודה של המחלקה, עם עזרה ותמיכה טכנית מחברת ב.ט.

ג. חוסר שימוש בהגדרות סטאטוס עיקריות: בשימוש העיריה / הקצאה

למרות ריבוי הסטאטוסים לא ניתן להפיק מהמערכת מידע בסיסי: נכסים בשימוש העירייה, נכסים בהקצאה.

בשדה 'שימוש ראשי' מספר סוגי שימוש התיחסים לנכסים בשימוש העיריה, כגון: בית ספר יסודי, גן ילדים, משרדי עיריה, המחלקה לעבודה סוציאלית באגף הרווחה, מוקד עירוני, מחסני עירייה. אין הקפדה על נוסח אחיד והמינוח רבגוני, כך שאין אפשרות לשליפה מרוכזת של נכסים אלה.

הערת הביקורת

בשדה סטאטוס אין הגדרה של שימוש העיריה או נכסים בהקצאה. מומלץ לכלול ברשימת הסטאטוסים- שימוש עיריה ונכסים בהקצאה.

ד. חוסר נתוני בעלות / גוש חלקה / שטח

במערכת 1,397 הנכסים וניכר חוסר משמעותי בהזנה בשדות חשובים:

26 נכסים נכסים שלא מצויין מי בעליהם- לדוגמה נכס מספר 6192074702 ברחוב ב. 42.

487 נכסים שלא מצויין לגביהם גוש חלקה- לדוגמה, נכס מספר 6122036201 ברחוב ר. 97.

704 נכסים שלא מצויין לגביהם שטח- לדוגמה נכס מספר 6122135103 ברחוב ס. 44.

הערת הביקורת

במערכת הנכסים שהוגשה לביקורת 1,397 רשומות - בהן חסר מידע בסיסי, לגבי 26 נכסים לא מצוינת זהות הבעלים, בגין 487 נכסים אין רישום של גוש וחלקה, ועבור 704 נכסים אין רישום של שטח הנכס.

מומלץ לפעול להשלמת מידע חסר במערכת הנכסים: בעלות, גוש חלקה ושטח הנכס. התיחסות המחלקה - על מנת להשלים נתוני שטח המבנים, יש לערוך מדידה של כל נכס ע"י מודד, דבר הכרוך בעלויות משמעותיות.

3.5. נכסים מושכרים - ללא חוזה / ללא דמי שכירות

א. נכסים מושכרים ללא חוזה וללא תשלום

לביקורת הועבר אקסל של 25 נכסים אשר השכירות בגינם בטיפול מחלקת נכסים. מהשוואה שערכה הביקורת לדו"ח הקופה עלה כי בדו"ח הקופה רישומים תשלומי שכירות בגין כל הנכסים למעט 1, 2 ו-6 ברשימת אקסל של 25 הנכסים המושכרים, נכסים ברח' ז. וה., מס' 4, 5 ו-6 במדגם להלן. בנוסף, המדגם כולל 3 נכסים הכלולים במערך הנכסים שלא נרשמו דמי שכירות בגינם בספר הקופה, בין נכסים אלה, תחנת מוניות, מרכז תפעול של חברת המים וחנות ת.ק.

מדגם ממערכת נכסי העיריה - העדר הסכם או תשלום

שורה בנספח	מספר נכס	תאור נכס	כתובת	גוש	חלקה	בפועל
1	6105020501	תחנת מוניות ד.צ.	ה.	4	6102	אין חוזה ואין תקבולים (10ז'3)
2	906189076000	מרכז תפעול ולוגיסטיקה	א.	2		אין חוזה ואין תקבולים (16ז'3)
3	6122069605	נ. חנות	ר.	53	6122	אין חוזה ואין תקבולים (17ז'3)
4	6190034702	קיוסק	ה.	20	6190	חוזה בתוקף, אין תשלומים בשנת 2020. (18ז'3)
5	6122000904	בחזית בנין חנות בחזקת ד.א.	ז.	34	6122	אין חוזה ואין תקבולים
6	7361007903	חנות לאופניים בשצ"פ	ז.	65	7361	אין חוזה ואין תקבולים

הערת הביקורת

באקסל 25 הנכסים המושכרים ובמערכת הנכסים כלולים 6 נכסים, ביניהם תחנת מוניות, מרכז לוגיסטי חב' מי ברק וחנות אשר בגינם אין בידי העיריה חוזי שכירות / הכנסות.

מומלץ לקבוע נוהל המחייב מעקב אחר שלמות רשימת הנכסים המושכרים וכן עריכת חוזים וגביית דמי שכירות בגין כל נכסי העיריה בשימוש מחזיקים שונים - על ידי מחלקת נכסים.

ב. אין ציון תקופת שכירות / שכירות מעל 5 שנים

אי ציון תקופת שכירות - 2 נכסים מושכרים, ללא ציון תקופת שכירות.

נכסים המושכרים למעל 5 שנים - 3 נכסים מושכרים שתקופת השכירות בגין עולה על 5 שנים - תקופה המצריכה אישור מועצת העיר ושר הפנים. מנהל מחלקת נכסים מסר כי העסקאות

שתקופתן מעל 5 שנים, לא אושרו על ידי שר הפנים ולא על ידי מועצת העיר (ראה פרק 2 פקודת העיריה. לגבי עסקאות השכרה של 5 שנים + 5 שנים נוספות כאופציה, השיב מנהל מחלקת נכסים כי אין בידו חוות דעת משפטית לפיה ניתן לבצע עסקאות אלו ללא אישור שר הפנים. דוגמאות לעסקאות כאלה: קיוסק בגוש 6195 חלקה 686, מחסן בגוש 6122 חלקה 79, קיוסק בגוש 6196 חלקה 312 ועוד.

הערת הביקורת

- בקובץ נכסי העיריה המושכרים 2 נכסים שלא צויין לגביהם תקופת שכירות.
- בקובץ הנכסים המושכרים 3 נכסים המושכרים לתקופה של מעל 5 שנים - ללא אישור מועצת העיר ושר הפנים כמתחייב בפקודת העיריות (ראה פרק 2).

מומלץ

- להקפיד על רישום תקופת השכירות ברשימה של נכסים מושכרים ובמערך נכסי העיריה.
- יש לקבוע נוהל מעקב אחר מילוי ההוראות הרלוונטיות בגין נכסים המושכרים מעל 5 שנים.

התיחסות המחלקה - נכסים מושכרים מעל 5 שנים - יתוקנו בחוזים חדשים.

ג. שימוש במקלטים ללא חוזה

בידי מחלקת נכסים אין חוזים בגין מקלטים בבעלות העיריה בשימושים שונים, כגון בית כנסת / ישיבה. הקב"ט האחראי על המקלטים מסר כי גם באגף ביטחון לא מצויים חוזים המסדירים את השימוש במקלטים.

מקלט ברחוב ז. 186 - משמש ישיבה.

מקלט ברחוב נ. 10 המשמש בית כנסת.

הערת הביקורת

בידי מח' נכסים / קב"ט העיריה אין חוזים בגין שימוש במקלטים למטרות שונות, כגון ישיבה או בית כנסת.

מומלץ כי מח' נכסים תסדיר את נושא ההסכמים בגין שימוש במקלטים בשיתוף קב"ט העיריה.

התיחסות המחלקה - הסדרת נושא החוזים באחריות המחלקה המשפטית.

ד. נכס ללא חוזה שכירות - סטאטוס תביעת פינוי

נכס מס 6196029901 ברחוב א. 15 - במדגם ממערכת הנכסים העירונית כלול מעון יום לילדים ברשת ד.מ. מבירור הביקורת עלה כי בגין נכס זה אין חוזה שכירות ואין תקבולים בדו"ח קופה. לשאלת הביקורת, מנהל מחלקת נכסים מסר כי נשלח מכתב התראה על ידי עו"ד של העיריה וכן נפתח תיק בבית המשפט על תביעת פינוי, אך התיק הוקפא.

שורה בנספח	מספר נכס	תאור נכס	כתובת	גוש	חלקה	סטאטוס
1	6105020501	מעון יום לילדים	א.	15	299	פעיל- בתביעת פינוי

הערת הביקורת

במדגם מערכת הנכסים כלול מעון יום ברחוב א. 15 אשר אין בגינו חוזה / הכנסות שכ"ד, הובהר כי התיק בהליך משפטי אשר הוקפא.

מומלץ לקבוע נוהל המחייב דיון בשיתוף הדרג הניהולי / משפטי של העיריה בהתייחס לרשימה "אדומה" של נכסים.

התייחסות המחלקה - הוגשה תביעת פינוי / גבית דמי שימוש, ע"י המחלקה המשפטית.

ה. בדו"ח קופה הכנסות שכירות - אין רישום במערך הנכסים

מסקירת דו"ח הקופה עולה כי רשומים בספרי העיריה הכנסות שכירות בגין נכסים, שאינם כלולים במערך נכסי העיריה ואין למנהל מחלקת נכסים מידע עליהם. לביקורת הוסבר, כי הטיפול בחוזים וגבית דמי שכירות בגין נכסים אלה הוא בידי מחלקת יזמות באגף הגזברות.

חניון ק.ק. - בתדפיס קופת העיריה רשומות הכנסות מחברת ק.ק בגין דמי שימוש בחניה בסך 250 אלף שח לשנה בשנים 2017-2019.

חניון א. - חברת א. שוכרת 10 מקומות חניה מהעיריה ברח' מ. 48, מנהל מח' נכסים מסר כי אין כל הסכם בינם לבין העיריה. נציין כי תקבול השכירות האחרון הוא בגין שנת 2018.

חברת ע.ה. - תשלומי שכירות מחברת ע.ה. בשנת 2019 רשומים בדו"ח הקופה. למחלקת הנכסים אין כל מידע על נכס זה.

מדגם הכנסות שכירות בדו"ח קופה - אינם ברשימת נכסים מושכרים*

חזרה	הערה	סכום	תאריך	כתובת	תאור נכס
אין	דמ"ש 1.2.19-31.12.19	229,166	12.3.19	כ.	חניון ק.ק.
אין		61,718	1.2.18	48 מ.	חניון א.
אין		38,887	26.11.19		ע.ה.

הערת הביקורת

בדו"ח הקופה רשומות הכנסות שכירות בגין נכסים שאינם כלולים ברשימת הנכסים המושכרים של מח' נכסים. הוסבר כי הטיפול בחוזה ובמעקב הגביה בגינם הם בידי מחלקת יזמות בגזברות. מומלץ כי הטיפול בגביית דמי שכירות בגין כל נכסי העיריה תועבר לאחריות מח' נכסים.

3.6 הכנסות מדמי חכירה - קומות חניה מתחת לכביש

מגרש 301 חכירה ב- 999 שנה - מעיון בחוזה החכירה בין העירייה לל.ר.ה בע"מ ומ.ש.מ, מעלה כי מדובר בעסקת חכירה במגרש 301 ל-999 שנה בגין 6 קומות חניה בשטח של 2,093 מ"ר כל אחת ובהם 192 מקומות חנייה, בתמורה ל- 1.9 מיליון ש"ח.

730 אש"ח הכנסות מדמי חכירה נרשמו בטעות כשכירות - בהתאם להסכם בגין מגרש 301 עם ל.ר.ה. בע"מ הועבר סכום בסך של 730 אלפי ש"ח כמקדמת על חלקה בדמי החכירה. ההכנסות נרשמו בקופת דמי שכירות מקרקעין. בעקבות הערת הביקורת מוינו לקרן חכירה. עסקת החכירה של קומות החניה מתחת לכביש אשר תמורתה נקבעה בשמאות אושרה במועצת העיר ביום 31.12.19 ונכון למועד הביקורת העיסקה ממתינה לאישור שר הפנים. נציין כי קומות החניה לא נכללו במערך נכסי העיריה. בעקבות הערת הביקורת הנכס נרשם במערך נכסי העיריה.

מגרש 302 - מעיון במכתב היועמ"ש מיום 26.12.19 למועצת העיר, טרום אישור העסקה במועצה, עולה כי ביום 27.12.17 התקשרה העירייה בעסקת חכירה נוספת בגין 4 קומות מרתף חנייה במגרש 302 בשטח של כ- 1,267 מ"ר. על פי המכתב העסקה הינה ל-999 שנים בתמורה ל-752 אלף ש"ח. הביקורת מציינת כי סכום זה נרשם גם הוא בטעות בדוח קופה של דמי שכירות, בעקבות הערת הביקורת ההכנסות מוינו לקרן חכירה. כמו כן, לביקורת נמסרה רשימת נכסים מעודכנת הכוללת נכס זה.

אי הכללה של נכסים מוחכרים במערכת הנכסים - מחלקת נכסים הבהירה כי הסכמי החכירה לא נערכים על ידי מחלקת נכסים אלא על ידי הגזברות או מחלקת חשכל (חדרי טרנספורמציה). מנהל מחלקת נכסים הוסיף, כי מקרים רבים אף לא מעבירים למחלקת נכסים את העתקי החוזים. לדבריו התנהלות זו פוגמת בתיעוד מסודר במערכת הנכסים. בעקבות הערת הביקורת, הוגשה רשימת נכסים מעודכנת הכוללת נכסים מוחכרים.

הערת הביקורת

- **הכנסות דמי חכירה בסך 1,482 אש"ח לשנת 2019 נכללו בדו"ח קופה של הכנסות שכירות במקום דמי חכירה כנדרש.**
- **2 אתרים בהם קומות חניה מוחכרות בסכום כולל של 2.6 מיליון ש"ח לא נכללו ברשימת נכסי העיריה.**

מעקב הביקורת

- בעקבות הערת הביקורת, תוקן מיון ההכנסות.
- הנכסים המוחכרים נוספו למערכת נכסי העיריה, לאחר הסבת תשומת הלב לנושא.

3.7. חכירה חברת חשכל - חדרי טרנספורמציה

בדו"ח קופה כלולות הכנסות מחברת חשכל בגין חכירת חדרי טרנספורמציה. כפי שהוסבר לביקורת, החוזים בין העיריה וחברת חשכל לחכירת חדרי טרנספורמציה אינם בידי מחלקת הנכסים, אלא במחלקת החשכל. במענה לפניית הביקורת למחלקת החשכל נמסר כי אין בידיה רשימה של חדרי הטרנספורמציה בעיר, כמו כן לא נמצא גורם האחראי למעקב אחר גביית תשלומי חברת חשכל עבור דמי החכירה. בעקבות פניית הביקורת, בגין שני חוזים בשנת 2020, המחלקה המשפטית העבירה לגזברות בקשה לטיפול בגביית תשלום של כ- 20 אש"ח בגין חוזי חכירה.

במערכת הנכסים של העיריה 11 חדרי טרנספורמציה. נציין כי בעקבות פניית הביקורת למחלקה המשפטית הועברו 7 חוזים בגין חכירת חדרי טרנספורמציה, רק 2 נכסים מתוך 11 הרשומים בספר נכסי העיריה תואמים את רשימת 7 החוזים שהתקבלו. בעקבות הערת הביקורת מנהל מח' נכסים הוסיף את שבעת חדרי הטרנספורמציה לרשימת נכסי העיריה.

הערות הביקורת

- **בידי מחלקת חשכל אין מידע על חדרי הטרנספורמציה ברחבי העיר המוחכרים לחברת החשכל.**
- **למח' נכסים לא מועבר מידע שוטף על חדרי טרנספורמציה בגינם נחתם הסכם חכירה עם חברת חשכל.**

- לא נקבע מי הגורם האחראי לגביית תשלומי חברת חשמל בגין דמי של חדרי טרנספורמציה.

מעקב הביקורת

בעקבות ברור הביקורת הועברה לאחראי על ההכנסות בגזברות בקשה לטפל בגביית 20 אש"ח מחברת חשמל.

מומלץ

- כי מנהל מחלקת החשמל יפנה לחברת החשמל לקבלת רשימת חדרי הטרנספורמציה בעיר.
- לקבוע נוהל המחייב העברת חוזי החכרת חדרי טרנספורמציה למח' נכסים לצורך מעקב גביה ורישום במערך נכסי העיריה.

3.8. בקרה כוללת - שכירות והקצאות

חוסר בתהליך עירוני לאיתור וייעוד נכסים לשימוש עצמי

בשנת 2019 הוצאות שכ"ד לצד ג' עמדו על 17 מיליון ש"ח, תוך גידול משמעותי בהוצאות משנה לשנה, עם זאת לעירייה נכסים רבים אשר לא נעשה בהם שימוש עצמי. מנהל מחלקת נכסים מסר, כי לא נקבע נוהל המחייב בדיקת צרכי העיריה כתנאי מוקדם להעברת נכסים לאחרים בדרך של הקצאה או השכרה.

הערת הביקורת

בספרי העיריה הוצאה של 17 מיליון ש"ח לשנה על שכירת נכסים מצד ג' כאשר במקביל, לעיריה מדיניות של הקצאה / השכרה של נכסים עירוניים לגופים שונים. לא נקבעה מדיניות עירונית לתיעוד שימוש בנכסים, בהתייחס לצרכי העיריה. מומלץ להקים ועדת מעקב לעניין תיעוד שימוש נכסים עירוניים לצרכים שונים בהתייחס להוצאה השנתית של העיריה בסך 17 מש"ח בגין שכירות נכסים.

4. מדגם נכסי עיריה

בתב"ע עירונית מס' 501-0511154 תוכנית מתאר BBC גוש 6105 ו- 6196 שהופקדה אך לא אושרה, נכתב שבכל בניה חדשה העיריה תקבל שטחים עבור מבנים ומוסדות ציבור לשימושי חינוך, דת, רווחה, בריאות או קהילה.

בתב"ע עירונית 501-0462721 שהופקדה אך לא אושרה, עקרונות ליישום תמ"א 38. בתב"ע הוראות ליצירת שטחים ציבוריים בבנינים חדשים מכח תמ"א 38: השטח הציבורי יהיה בקומת הקרקע של הבניין. השטח ישמש לגני ילדים, משרדי עירייה, ספריות, למעט שימוש לבית כנסת. שטח פנוי מפולש שלא יפחת מ-125% מ"ר ויהווה לפחות 50% משטח הקומה. שטח החצר יהיה לפחות מחצית מהשטח הציבורי. השטח הציבורי ירשם ע"ש עיריית בני ברק ללא תמורה. בהתאם להוראות מינהל תכנון ובניה - הקצאת שטחים לצורך ציבור (ראה נספח 4א9).

4.1 שטח למבנים ומוסדות ציבור במסגרת תב"ע מקומית או תמא 38

ברשימת נכסי העיריה 1,400 נכסים. מנתוני מדגם הביקורת, עולה כי 96 נכסים הם שטחים ציבוריים שהוקצו למבנים ומוסדות ציבור במסגרת תמ"א 38, מתוכם 69 נכסים נרשמו כמגורים בשימוש ראשוני, 18 נכסים נרשמו כגן ילדים. מנתוני מחלקת החינוך ורשימת מצבת גני ילדים לשנת תשפ"א עולה כי רק ב-11 נכסים קיימים גני ילדים בפועל, 2 נכסים רשומים כגנים אך בפועל הם לא פעילים, גן 338863 וגן 759357.

מדגם מבנים ומוסדות ציבור במסגרת תב"ע / תמא 38

רשימת נכסי עיריה	טאבו	מבני ציבור- היתר	תב"ע	סטטוס 7/2020	בעל ההיתר	כתובת	
לא כלול	אין רישום	בתשריט- הגדלת שטח חום.	תב"ע מקומית 3204 מאושרת : 24.6.14 "הגדלת שטח למבנים ומוסדות ציבור".	מאוכלס 87 יחי דיור.	ת.ב.	רח' פ. 3-7 6790, 23-25-26	1
שורה 817	2.11.16	ק.ק - גן אחד 87.7 מ"ר	תב"ע עירונית שטרם אושרה, אושר לפי תמא 38.	מאוכלס 14 יחי דיור.	ו.ב.ק.	רח' ר. 8 469, 6192	2
רשימה ב		ק.ק - גן אחד 224.35 מ"ר + מקורה 80.51 מ"ר. 29.12.14 : לבצע תוספת דירת נכה, הפחתת השטח הציבורי ל 126 מ"ר.	תב"ע עירונית שטרם אושרה, אושר לפי תמא 38 וסעיפים 77 ו-78 חוק תכנון ובניה.	מאוכלס 24 יחי דיור. דיון משפטי.	נ.ב.	ה. 26 197, 6195	3
שורה 430	אין רישום	ק.ק - שטח ציבורי 138 מ"ר	תב"ע עירונית שטרם אושרה, אושר לפי תמא 38.	מאוכלס 16 יחי דיור	ש.ג.	ד. 23	4

תב"ע - הגדלת שטח למבנים ומוסדות ציבור, ללא הפקעה

1. רח' פ. 3-7

בתב"ע מקומית מס' 3204 מתאריך 24.6.14 נקבע איחוד וחלוקת מגרשים 23,25,26 לצורך הקמת 3 בנינים חדשים, ובנוסף הגדלת שטח למבנים ומוסדות ציבור. לא נמצא רישום בטאבו של השטח הציבורי המופקע. וכן לא נבנה מבנה ציבורי / גן ילדים לילדי 3 הבנינים.

בית המשפט: שטח חוס סמוך הוכנס "בטעות" לתב"ע

בשולי הדברים נציין כי, לעירייה בעלות בחלקה 46, שטח חוס, משנת 1996. לשאלת הביקורת, רשם נכסי העירייה מסר שהחלקה לא הועברה לדיירים במסגרת תב"ע 3204 ונשארת בבעלות העירייה.

בערר שהגישו בעלי חלקה 24 הסמוכה לפרויקט, בהליך 5339/12/בב, נטען שחלקה 46 הוכנסה בטעות לתב"ע 3204, הערר התקבל.

היתר ל- 87 יחידות דיור - ללא גן ילדים

בתב"ע המקומית המאושרת נקבע הגדלת שטח למבנים ומוסדות ציבור, בתשריט ההיתר בחלקה 25 מוגדר שטח ציבורי, השטח לא הופקע ולא נרשם בטאבו. לילדי עשרות הדירות במתחם החדש - אין גן ילדים או מוסד ציבורי בניגוד לנדרש בתב"ע המקומית.

הבדלים בין תב"ע / היתר / תשריט - רח' פ. 3-7

רשימת נכסים	בפועל	תשריט	תב"ע	כתובת הנכס
לא קיים	השטח לא הופקע ולא בנוי	שטח ציבורי בחלקה 25	תב"ע מקומית מאושרת 3204 : הגדלת שטח למבנים ומוסדות ציבור. 24.06.14	רח' פ. 3-7

הערות הביקורת - שטח למבנים ומוסדות ציבור - 3 הגדרות שונות - שלוש תב"עות שונות

בשלוש תב"עות במדגם הביקורת הגדרות שטח למבנים ומוסדות ציבור ב-3 שיטות שונות: אמירה כללית "הגדלת שטח למבנים ומוסדות ציבור", שטח במ"ר, % מהשטח הנבנה.

- בתב"ע מקומית בגין פרויקט מגורים ברחוב פ. 3-7 (מס' 1 במדגם), דרישה ל"הגדלת שטח למבנים ומוסדות ציבור". בפועל במבנים המאוכלסים זה מכבר, לא נבנה מבנה ציבורי עבור 87 יחידות דיור, כמו כן אין כל רישום בטאבו של שטח ההפקעה בבעלות העירייה.

- בתב"ע מקומית מס' 501-0553024 (מס' 8 במדגם) הגדרת שטח המיועד למבני ציבור כ- 125 מ"ר בנוי ו- 40 מ"ר חצר.

- בתב"ע מקומית מאושרת 501-0306019 (מס' 9 במדגם), מבנים ומוסדות ציבור - 8.62% מהשטח המאושר לבניה וכן שטח - 1,655 במ"ר.

מומלץ לקבוע נוהל המחייב הגדרה מפורטת בתב"ע המקומית של השטח המיועד למבני ציבור כשטח במ"ר, בנוי + חצר.

התיחסות אגף ההנדסה - התב"ע העירונית הופקדה בועדה המחוזית ותאושר בזמן הקרוב.

הערת הביקורת - רח' פ. 3-7 - בתב"ע הגדלת שטח למוסדות ציבור - בפועל שטח חום לא בנוי

- בתב"ע מקומית מס' 3204 נרשם: "הגדלת שטח למבנים ומוסדות ציבור".
 - לא נבנה מבנה ציבורי עבור 87 יחידות דיור.
- מומלץ** לקבוע נוהל המחייב מעקב אחר הכללה בהיתר של דרישות התב"ע בגין שטח למבנים ומוסדות ציבור.

בספר הנכסים גן ילדים - הגן לא פעיל

2. רח' ר. 8

הבדלים בין תב"ע / היתר / תשריט - רח' ר. 8

- **בתב"ע** עירונית מס' 501-0462721 **שטרם אושרה** רשום: **שטח ציבורי** בקומת הקרקע ישמש לגני ילדים, משרדי עירייה, ספריות, שטח פנוי מפולש שלא יפחת מ- 125 מ"ר ולפחות 50% משטח הקומה.
- **בהיתר** מס' 18721 מתאריך **21.12.15** נרשם: כולל שטח עתידי לשימוש ציבורי בקומת כניסה 87.7 מ"ר עפ"י תמ"א 38 והחלטת הועדה המקומית מתאריך 30.4.12.
- **בתשריט** המצורף להיתר **אין אזכור לשטח הציבורי**.
- **בטופס 4** ובטאבו מתאריך 2.11.16, **שטח ציבורי** בקומת כניסה בשטח של 88 מ"ר + חצר בגודל של 81 מ"ר.
- **ברשימת גני הילדים** של אגף החינוך, גן 338 סמל מוסד 759357 נרשם רח' ר. 8 - כרגע נמצא בנ.מ.
- **בתמונות** המקום מתאריך 12.08.20, **גן לא פעיל**.
- כפי שהוסבר לביקורת, הגן לא הופעל עקב התנגדות שכנים ונמצא **בהליך משפטי**.
- **ברשימת הנכסים** שורה 817 - רח' ר. 8, נרשם **הפרשה לצרכי ציבור** (תמ"א/תב"ע).

הבדלים בין תב"ע / היתר / תשריט - רח' ר. 8

נכסים	רשימת	כתובת הנכס	תב"ע	היתר ראשון	היתר שני	תשריט	בפועל
817	שורה 817	רח' ר. 8	תב"ע עירונית 501-0462721 שטרם אושרה נרשם: שטח ציבורי בקומת הקרקע ישמש לגני ילדים שלא יפחת מ- 125 מ"ר ולפחות 50% משטח הקומה, אושר לפי תמא 38.	היתר מתאריך 21.12.15: כולל שטח עתידי לשימוש ציבורי, ק.ק: שטח ציבורי 87.7 מ"ר	לא היה	אין	גן קיים אך לא פעיל

הערת הביקורת - הגן סגור

בטופס 4 מתאריך 2.11.16 ברחוב ר. 8 שטח ציבורי של 88 מ"ר וחצר בגודל 81 מ"ר בהתאם לתב"ע שטרם אושרה. הביקורת מציינת כי בתשריט המצורף להיתר אין אזכור של שטח ציבורי. בתמונה של המקום - גן סגור. הגן כלול ברשימה של אגף החינוך - סמל מוסד 759357 - רח' ר. 8, כרגע נמצא בנ.מ.

מומלץ לקבוע נהלים בעניין שטח למבנים ומוסדות ציבור אשר יכללו:

- בקרה על התאמת רישום שטח למבנים ומוסדות ציבור בתשריט, בהתאם להיתר.

- קביעת גורם המתאם בין אגף ההנדסה לאגף החינוך - על מנת לוודא כי גני ילדים יפתחו בפועל בשטח שנקבע בהיתר הבניה.

צו מניעה - אין להתבסס על תב"ע עירונית שטרם אושרה

3. רח' ה. 26 - גן לא פעיל

הבדלים בין תב"ע / היתר / תשריט - רח' ה. 26

• **בהיתר** לבניין מתאריך 14.11.16 המתבסס על תב"ע עירונית מס' 501-0462721 שטרם אושרה רשום: שטח ציבורי בקומת הקרקע ישמש לגני ילדים, משרדי עירייה, ספריות, שטח פנוי מפולש שלא יפחת מ- 125 מ"ר ולפחות 50% משטח הקומה ועפ"י סעיפים 77 ו-78 לחוק תכנון ובניה, "שטח עתידי לשימוש ציבורי בקומת הקרקע".

• **בתשריט** המצורף להיתר, **גן ילדים** עם חותמת של מהנדס אגף החינוך.

• **בטופס 4** רשום יחידה ציבורית בקומת בקרקע.

• בדצמבר 2019 הוגשה לבית המשפט בקשה למתן צו ביניים ע"י בעל ההיתר, למניעת שימוש בנכס הציבורי. הבקשה לצו מניעה התקבלה בתאריך 12.2.2020 עקב היות ההיתר מבוסס על תב"ע עירונית 501-0462721 שטרם אושרה ובה עקרונות ליישום תמ"א 38 (ראה פרק 2 ונספח 2ח2). ואכן הגן לא פעיל.

• נציין כי גן הילדים, אינו כלול **ברשימת נכסי העירייה**. לבקשת הביקורת, הועברה רשימת נכסים מעודכנת עם 5,713 רשומות בתאריך 9.9.20, ברשימה זו הגן רשום בשורה 5008.

הבדלים בין תב"ע / היתר / תשריט - רח' ה. 26

רשימת נכסים	בפועל	תשריט	היתר שני	היתר ראשון	תב"ע	כתובת הנכס
לא קיים	גן קיים אך לא פעיל, נמצא בהליך משפטי	גן ילדים עם חותמת של מהנדס אגף החינוך		מתאריך 14.11.16 תמורה ציבורית 224.35 מ"ר + שטח מקורה 80.51 מ"ר.	תב"ע עירונית שטרם אושרה, אושר לפי תמא 38 וסעיפים 77 ו-78 חוק תכנון ובניה.	רח' ה. 26

הערת הביקורת

צו מניעה לפתיחת גן ברחוב ה. ניתן בתאריך 12.2.20, עקב התבססות הדרישה למבני ציבור על תב"ע עירונית 501-0462721 שטרם אושרה. התב"ע כוללת עקרונות ליישום תמ"א 38 ומפורט בה נושא השטח למבנים ומוסדות ציבור.

התיחסות אגף ההנדסה - לביקורת הוסבר כי בעקבות צו המניעה נקבע נוהל באגף המחייב הכנת תב"ע מקומית לכל בנין אשר תמ"א 38 חל עליו וזאת עד לאישור התב"ע העירונית.

בספר הנכסים גן ילדים, בפועל דירת נכה

4. רח' ד. 23

• **בהיתר** מס' 17302 מתאריך 8.4.13 נרשם: קומת קרקע שטח ציבורי 138 מ"ר, **בתשריט** המצורף להיתר רשום "גן ילדים בעתיד".

• **בהיתר** מס' 17800 מתאריך 28.4.14 נרשם: "לבצע תוספת דירת נכה בקומת הקרקע בשטח של 114 מ"ר + ממד 12 מ"ר".

- **בהיתר** מס' 18085 מתאריך **29.12.14** נרשם: "לבצע תוספת של **דירת נכה** בשטח של 104 מ"ר + ממד 12 מ"ר + הפחתת שטח ציבורי בשטח של 126 מ"ר".
- **בטופס 4** מתאריך **29.3.15** לא נרשם השטח הציבורי או גן הילדים.
- נציין כי **ברשימת נכסי העיריה** בשורה 430 נרשם **גן ילדים** ברח' ד. 23, בפועל אין במקום גן אלא 2 דירות נכה.

הבדלים בין תב"ע / היתר / תשריט - דניאל 23

כתובת הנכס	תב"ע	היתר ראשון	היתר שני	תשריט	בפועל	רשימת נכסים
ד. 23	תב"ע עירונית שטרם אושרה, אושר לפי תמא 38.	מתאריך 8.4.13: שטח ציבורי 138 מ"ר.	מתאריך 28.4.14 ו 29.12.14: אושרו דירות נכה.	גן ילדים בעתיד	דירת נכה	שורה 430

הערת הביקורת

ברשימת נכסי העיריה כולל גן ילדים בשורה 427 בכתובת ד. 23, בהיתר הראשון ובתשריט המצורף אליו נרשם שטח ציבורי / גן ילדים בעתיד, בהתאם לתב"ע עירונית שטרם אושרה. בפועל, יש במקום דירת נכה ולא גן ילדים. מומלץ לקבוע נוהל בקרה לגבי הרישום ברשימת נכסי העיריה הכולל, במקרה של נכס הנרשם על בסיס תב"ע/ היתר, השוואה לטופס 4 וכן ביקור פקח בשטח לאחר גמר בניה.

4.2 נכסים עירוניים שהועברו ליזמים ללא חוזים / ללא העברה בטאבו

במדגם נכסי העיריה שני נכסים בבעלות מלאה או חלקית של העיריה. היזמים קבלו היתרים לבניה במקום. הביקורת לא קבלה חוזים בין העיריה ליזמים בגין תמורה / עסקת קומבינציה.

מדגם נכסים עירוניים שהועברו ליזמים ללא חוזה / העברה בטאבו

	כתובת	בעל ההיתר	סטאטוס 7/2020	תב"ע	בעלות עיריה במקרקעין לפני מתן היתר	מבני ציבור-היתר	טאבו	רשימת נכסי עיריה	אין הסכם
5	רח' כ. 103-109, 6189, 716-717	ג.ד.	בבניה לקראת אכלוס 500 יחי דיור	תב"ע מקומית 501-0363267 מאושרת : 23.11.16 "20,374 מ"ר מבני ציבור, 2,000 מ"ר עבור 16 גנים + קומת משרדים	בעלות חלקית קודמת	בנין 108 ק.ק: 6 גנים, ובניינים 101-102-109-112-113 : ק.ק. 10 גנים.	הפקע ה לפי סעיף 19	רשימה ב	אין הסכם
6	רח' י. 10, 6188, 383	א.ב.	בבניה	לפי תמא 38.	בעלות חלקית, חכירה מהמינהל			שורה 589	אין הסכם

נכס עירוני שהועבר ליזם ללא חוזה שהוגש לביקורת

5. משרדי עיריה וגנים - רח' כ. 103-109

- **בתב"ע** מקומית מס' 501-0363267 שאושרה ברחוב כ. 103-109, נרשם כי לעיריה בעלות חלקית בקרקע: "הבניין הקיים בן שתי קומות, בקומה העליונה משרדים אשר יהיו בבעלות עיריית בני ברק. במרכז המתחם 16 גני ילדים".
- **בתצלום אווירי** ניתן לראות שהמתחם בבניה.
- במגרש 301 במבנה הקיים - קיימת קומת משרדי עיריה של אגף הרווחה.
- במתחם עצמו, נבנים 12 בנינים. לפי התב"ע בקומת הקרקע יבנו **16 גני ילדים**, בתשריט המצורף להיתרים 14 גני ילדים בלבד.
- **ברשימת נכסי העיריה** קומת המשרדים וגני הילדים אינם רשומים למרות בעלות חלקית מוקדמת של העיריה בשטח שנבנה. לבקשת הביקורת, הועברה רשימת נכסים מעודכנת עם 5,713 רשומות בתאריך 9.9.20, ברשימה זו רשומה קומת המשרדים של העיריה בשורה 3568.
- לשאלת הביקורת מנהל מח' נכסים הסביר כי נערך הסכם בין העיריה ליזם בהתיחס לבעלות החלקית של העיריה במקרקעין, אך הוא לא נמצא בידי המחלקה.

היתרים ל- 14 גני ילדים

מגרש	מס' היתר	תאריך	מבנים ומוסדות ציבור
101	19357	24.07.17	קומת קרקע: 2 גנים בשטח של 332.39 מ"ר
102	19359	24.07.17	קומת קרקע תחתונה: 1 גן בשטח של 257.88 מ"ר
108		13.08.18	קומת קרקע תחתונה: 6 גני ילדים 750.74 מ"ר
109	19673	26.02.18	קומת כניסה: 2 גני ילדים בשטח 432.80 מ"ר
112	20214	08.08.19	קומת קרקע תחתונה: 1 גן ילדים 125.25 מ"ר
113	20212	08.08.19	קומת קרקע: 2 גני ילדים 250.47 מ"ר

הבדלים בין תב"ע / היתר / תשריט - רח' כ. 103-109

כתובת הנכס	תב"ע	היתר ראשון	בעלות עיריה	תשריט	בפועל	רשימת נכסים
רח' כ. 103-109	תב"ע מקומית מאושרת 23.11.16 : קומת משרדים + 16 גני ילדים	לכל בנין היתר נפרד בק.ק לפי פירוט בטבלה.	בעלות חלקית קודמת	גני ילדים	בבניה	לא כלול ברשימה הראשונה. נכלל ברשימה ב.

הערות הביקורת

בגין נכס ברח' כ. נרשם בתב"ע כי לעיריה "בעלות חלקית" במקרקעין. הנכס לא נכלל ברשימה הראשונה של נכסי העיריה שהוגשה לביקורת.

מומלץ לדעת הביקורת, מן הראוי לקבוע נוהל המחייב הכללת חוזה עם היזם בנוגע לסוגיית הבעלות, בין מסמכי תיק הבקשה להיתר.

- **טאבו - לפי הרישום בטאבו ברחוב י. 10, העיריה חכרה מהמינהל רבע מהנכס (מס שטר 1950/1964) בתאריך 20.3.64 לתקופה של 49 שנים עד לשנת 2013.**
- **הארכת חכירה -** על מנת להסדיר את זכויותיה של העיריה בנכס יש לדאוג להארכת חוזה החכירה במינהל. לשאלת הביקורת, האחראי על נכסי העיריה מסר כי העיריה לא חידשה את חוזה החכירה "מכיון שאין גורם האחראי לטיפול בעניין".
- **היתר ליזם -** משנת 2017 רשומה חכירה חלקית על שם חברת א.ב. ומשקיעים נוספים. לשאלת הביקורת, באתר העיריה רשומים פרטי היתר בניה שניתן ליזם בתאריך 13.1.20. באתר לא נמצא ההיתר עצמו ותוכנית רלוונטית. בקשת הביקורת לקבלת עותק מההיתר המלא טרם נענתה.
- **בקשה להיתר -** הבקשה להיתר בניה לא נכלל שטח ציבורי בבעלות עירונית למרות הבעלות החלקית הקודמת של העיריה. בפרוטוקול ועדת משנה מתאריך 15.01.18 נרשם: היתר יוצא ע"ג תוכנית מתוקנת ולאחר הסכם חתום בין הצדדים (העיריה והיזם). נציין כי לתרשומת באתר העיריה מצורף תשריט בנין מהעבר הכולל **גן ילדים** בקומת הקרקע. בתצלום אווירי נראה כי המגרש לפני הריסת המבנה ישן.
- **העדר חוזה -** אין חוזה בין העיריה ליזם בעניין הבעלות על הקרקע בחכירה החלקית של העיריה. האחראי על נכסי העיריה מסר כי היזם העומד לבנות בנין חדש אמור לעשות חוזה קומבינציה עם העיריה. בפניה ליועץ המשפטי של ועדת המשנה לקבלת החוזה, צויין כי טרם נערך הסכם מחייב.
- נכון לתאריך הביקורת, הנכס נמצא **בתחילת בניה**.
- נציין כי הנכס כלול ב**רשימת הנכסים** של העיריה, שורה 589 ונרשם **נכס לא פעיל**.

הבדלים בין תב"ע / היתר / תשריט - רח' י. 10

כתובת הנכס	תב"ע	היתר ראשון	בעלות עיריה	תשריט	בפועל	רשימת נכסים
רח' י. 10	תב"ע עירונית שטרם אושרה, אושר לפי תמא 38.	לא נמצא היתר היתר, רק בקשה להיתר 14.01.18: אין אזכור לנכס עירוני.	בעלות חלקית	"גן ילדים קיים בפועל"	בבניה	שורה 589

הערות הביקורת

- ברחוב י. לעיריה 25% מנכס בחכירה מהמנהל משנת 1964. ב-2013 לא טופלה בהארכת חוזה החכירה כנדרש. האחראי על נכסי העיריה מסר כי אין זה גורם האחראי לטיפול בעניין.
- לא נערך חוזה בין העיריה, שבידיה בעלות חלקית על הנכס, ובין היזם שהגיש בקשה להיתר בניה.
- באתר העיריה פרטי היתר בניה שעל פיו אף הוחל בעבודה בשטח, באתר העיריה לא נמצא עותק של ההיתר.

מומלץ

- לקבוע כי מנהל נכסי העיריה האחראי לטיפול בסוגיות כגון הארכת חוזה חכירה בגין נכסי העיריה - על מנת למנוע הפסד כספי לעיריה.
 - לקבוע נוהל המונע פרסום פרטי היתר באתר העיריה בגין נכס עירוני, ללא הסכם חתום בין העיריה ליזם.
- התיחסות המחלקה - נושא הארכת החכירה יועבר למחלקה המשפטית.**

מדגם נכסים עירוניים ללא העברה בפועל ובטאבו

	כתובת	בעל ההיתר	סטטוס 7/2020	תב"ע	בעלות עיריה במקרקעי ן לפני מתן היתר	מבני ציבור- היתר	טאבו	רשימת נכסי עיריה	
7	רח' א. 121-125, 7631, 171-165	צ.ה.	מאוכלס 5 - בנינים 152 יחי' דיור	תב"ע מקומית 501-0418343 מאושרת 11.7.17 : 2 גני ילדים + חצר.	חכל - חכירה מהמינהל	רק בתשריט	בעלות חכל	שורות 1086-1089 העברה בטאבו	ללא
8	רח' א. 117-119, 169, 7361	ש.ה.	בבניה - 88 יחי' דיור	תב"ע מקומית 501-0553024 מאושרת 1.7.18 : ק.ק - 2 גני ילדים - 125 מ"ר + 40 מ"ר חצר.	חכל - חכירה מהמינהל	קרקע - 250 מ"ר + חצר	23.7.19	שורה 1090	

נכס עירוני שהועבר ליזם ללא העברה בטאבו

7. רח' א. 121-125

• **בתב"ע מקומית** מאושרת 501-0418343, בגין רחוב א. 121-125 מתאריך 11.7.17, נרשם : בסעיף 1.8.3 - הקרקע בחכירה של החברה הכלכלית של בני ברק ממינהל מקרקעי ישראל. בסעיף 2.1ה נרשם : קביעת שטח עתידי ל- **2 גני ילדים** בבעלות ציבורית + חצר. השטח לגן ילדים לא יפחת מ- 125 מ"ר למבנה וכן 80 מ"ר לחצר לכל גן.

• **בהיתר** מס' 19498 מתאריך 25.03.18 **אין אזכור של גני הילדים** כפי שנקבע בתב"ע המקומית.

• נציין כי **בתשריט** המצורף להיתר **שני גני ילדים** בבנין 4 ובבנין 5.

• **בטופס 4** רשומים בבנין 4 ובבנין 5 - יחידה ציבורית אחת בקומת קרקע.

• בעת ביצוע הביקורת, **הבניינים אוכלסו**, ובשטחים שנרשמו בתשריט כגני הילדים - **יחידות סגורות**.

• **2 גני ילדים**, שהם בפועל בעת ביצוע הביקורת יחידות סגורות, ברחוב א. 121 כלולים **ברשימת נכסי הנכסים כגני ילדים** בשורות 1086-1089.

• נציין כי השטח היה בבעלות / חכירה עירית בני ברק באמצעות החברה הכלכלית ממינהל מקרקעי ישראל, הקבלן זכה במכרז של העיריה והחכ"ל לרכישת הזכויות בשטח בשנת 2015.

• **העדר העברה בטאבו** - למרות שהקרקע הועברה ליזם שזכה במכרז וחמשת הבנינים אוכלסו, העיריה עדיין רשומה בטאבו כבעלת הנכס.

הבדלים בין תב"ע / היתר / תשריט - רח' א. 121

רשימת נכסים	בפועל	תשריט	בעלות עיריה	היתר ראשון	תב"ע	כתובת הנכס
שורות 1086-1089	הבנין מאוכלס. גני הילדים- יחידות סגורות.	בנין 4 ובנין 5 : 2 גני ילדים	חכירה חברה כלכלית	25.3.18 : אין אזכור בהיתר לגני ילדים	501-0418343 מאושרת 11.7.17 : 2 גני ילדים בבעלות ציבורית + חצר	רח' א. 121-125

הערת הביקורת

- קרקע בחכירת עיריה נמכרה ליזם והיחידות שנבנו אוכלסו ללא עדכון הרישום בטאבו.
- ברח' א. 121-125 שטח מבונה בקומת קרקע המסומן בתשריט לשני גני ילדים. בפועל יש במקום יחידות סגורות. גני הילדים כלולים ברשימת נכסי העיריה.

מומלץ

- לקבוע כי מנהל נכסי העיריה אחראי לטיפול בסוגיות כגון עדכון רישומים בטאבו בגין נכסים בחכירה עירונית שהעוברו ליזם.
- לקבוע נוהל המחייב העברת מידע מאגף ההנדסה לאגף החינוך בגין גני ילדים שבנייתם הסתיימה, כדי לאפשר את שילובם במערך גני הילדים העירוניים.

8. גני עיריה - רח' א. 117 גוש 7361 חלקה 169

- **בהיתר מס' 19843** מתאריך 16.07.18 המתבסס על תב"ע מקומית מאושרת 501-0553024, בקומת קרקע: שטח ציבורי של 250.90 מ"ר.
- **בטאבו** מתאריך 23.7.19 הערת אזהרה: שטח ציבורי לטובת עיריית בני ברק בגודל של 250 מ"ר בקומת הקרקע + חצר.
- **בתשריט** תוכנית קומת קרקע, שני גני ילדים + חצר גן.
- נציין כי בתב"ע המקומית לא נרשם שהשטח היה בחכירת החברה הכלכלית של העיריה מהמינהל. בשנת 2016 היזם זכה במכרז של החברה הכלכלית והעיריה לרכישת הזכויות בשטח.
- בעת ביצוע הביקורת, הפרויקט בתהליך בניה, ראה תצלום אווירי + תצלום מקום. שני גני הילדים כלולים בדוח הנכסים שורה 1090.

תב"ע / היתר / תשריט - רח' א. 117-119

רשימת נכסים	בפועל	תשריט	בעלות עיריה	היתר ראשון	תב"ע	כתובת הנכס
שורה 1090	בבניה	2 גני ילדים + חצר גן	חכירה חברה כלכלית, לא נרשם בתב"ע המקומית	קומת קרקע: שטח ציבורי 250.90 מ"ר	מאושרת 1.7.18 : שטח ציבורי בקרקע 2 - גני ילדים - 125 מ"ר + 40 מ"ר חצר.	רח' א. 117-119

- 2 גני ילדים ל- 88 יחידות דיור/ 2 גני ילדים ל- 150 יחידות דיור/ גן ילדים אחד ל- 14 יחידות דיור**
בתב"ע מקומית מאושרת 501-0553024 ברחוב א.117-119 אושרו 88 יחידות דיור ונקבע שטח ציבורי עבור 2 גני ילדים + חצר.
- בתב"ע מקומית מאושרת 501-0418343 ברחוב א. 121-125 מאושרת אושרו 150 יחידות דיור ונקבע שטח ציבורי עבור 2 גני ילדים + חצר.

לשאלת הביקורת, לסיבה לפערים אלה וכיצד ניתן פיצוי לזום במקרים השונים, מנהלת מחלקת תכנון וסגנית מהנדס העיר ענתה כי בבניין בודד, כמו למשל ברחוב ר, כמות ושטח גני הילדים הם ביחס לשטח הקומה הטיפוסית בבניין, דהיינו 40% משטח הקומה הטיפוסית צריך להקצות בקרקע לגני ילדים. רחוב א. הוא חלק מתכנית גדולה, וגני הילדים לא נקבעים פר מגרש אלא לתכנית כולה, שכוללת גם הקצאות אחרות לשטחים ציבוריים ושצ"פים, כך שאין משמעות לכמות גני הילדים לכל מגרש כי זה עפ"י ראייה כוללת של כל התכנית.

כתובת	יחידות דיור	מבני ציבור	תב"ע
א. 121-125	150 יח' דיור	2 גני ילדים	501-0553024
א. 117-119	88 יח' דיור	2 גני ילדים	501-0418343
ר. 8	14 יח' דיור	1 גן ילדים	501-0462721

הערת הביקורת

מבדיקת מספר הגנים ביחס למספר יחידות הדיור במדגם פרויקטים, עולה כי יש פער גדול הנע בין גן אחד ל- 14 יחידות דיור ברחוב ר. 8 לשני גנים ל- 150 יחידות ברחוב א. 121-125. מומלץ לנסח נוהל המתחייב לקריטריונים לקביעת שיעור השטח הציבורי ביחס לשטח הפרטי בתוכניות למבני מגורים.

התחייבות אגף ההנדסה - רח' א. הוא חלק מפרויקט גדול ששטחי הציבור בו נקבעים בתיאום עם הועדה המחוזית.

4.3 מבנים ומוסדות ציבור במסגרת תוכנית מתאר BBC

בתב"ע עירונית - תוכנית מיתאר BBC - מס 501-0511154 שהופקדה אך טרם אושרה, נקבע כי בכל בניה העיריה תקבל שטחי ציבור, בשיעור של 40% מהשטח העיקרי, לצרכים עירוניים עם שימושים שמתאימים לאזור תעסוקה. הנכסים ירשמו על שם העיריה כחוק. לביקורת הוסבר כי מאחר והתוכנית טרם אושרה נערכת לכל פרויקט תב"ע מקומית פרטנית.

מדגם מבנים ומוסדות ציבור במסגרת תב"ע BBC

רשימת נכסי עיריה	טאבו	מבני ציבור-היתר	בעלות עיריה במקרקעין לפני מתן היתר	תב"ע	סטטוס 7/2020	בעל ההיתר	כתובת	
רשימה ב	אין	אין עדיין היתר	חלקה 341 - בעלות חלקית	תב"ע מקומית - 501-0306019 מאושרת 9.4.18 : "1,655 מ"ר + 4,739 מ"ר.	לפני היתר- תצלום אווירי	ה.ה.	רח' ח. 1. 6196, 115,341	9
שורה 997	אין	קומה 1 1160.77 מ"ר	לא היה	תב"ע מקומית - 501-0511154 מאושרת 10.2.19 : "הפקעת שטחים עבור מבנים ומוסדות ציבור."	בבניה	ת.	רח' ב. 10- 12 6196, 94, 95	10

מוסדות ציבור ובריאות

9. רח' ה. 1 גוש 6196 חלקות: 115, 341 בנין C

- **בתב"ע מקומית** מאושרת 501-0306019 מתאריך 9.4.18 נרשם כי לעיריה בעלות חלקית בקרקע. אושרו מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 1,655 מ"ר 8.62% מהשטח העיקרי וכן מבנים ומוסדות ציבור לבריאות בשטח 4,739.38 מ"ר - 24.72% מהשטח העיקרי.
- **בתב"ע מקומית** המיועדת להפקדה 501-0852566 מתאריך 20.7.20, הבאה להחליף את התוכנית הקודמת מתאריך 9.4.18, נרשם כי מתוך 22 קומות, 8 קומות מיועדות למבנים ומוסדות ציבור לבריאות בשטח 11,500 מ"ר וכן מוקצה שטח ציבורי בשטח של 1,460 מ"ר.
- בגין בניין C הוגשה בקשה להיתר, בבניין זה מתוכננים מבנים ומוסדות ציבור.
- בנין C הכולל שטחי ציבור לא היה רשום ברשימת נכסי העיריה שהועברה לביקורת. בעקבות הערת הביקורת, הועברה רשימת נכסים מעודכנת עם 5,713 רשומות בתאריך 9.9.20. ברשימה זו כלולות קומות המשרדים של העיריה בשורה 5176.
- הביקורת מציינת כי לא נמצאה הערת אזהרה בטאבו בהתייחס לשטחים אשר יועברו לעיריה.
- **בתצלום אווירי** משנת 2018 נראים 3 הפרויקטים באתר, באוגוסט 2020, בנין A מאוכלס - טופס 4 ניתן ב 17.2.20, בנין B בבניה.

הבדלים בין תב"ע / היתר / תשריט - רח' ה. 1 - בנין 3

כתובת הנכס	תב"ע	היתר ראשון	תשריט	בפועל	רשימת נכסים
רח' ה. 1	תב"ע מקומית מאושרת 9.4.18 : מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 1,655 מ"ר, מבנים ומוסדות ציבור לבריאות 4,739 מ"ר. 501-0852566 מתוכננת : שטח ציבורי בשטח של 1,460 מ"ר, 11,500 מ"ר מרכז בריאות.	אין עדיין היתר בניה		לפני בניה	שורה

הערת הביקורת

בתב"ע מקומית בגין רח' ה. 1 בנין 3, נרשם כי לעיריה בעלות חלקית בקרקע. בתב"ע מבנים ומוסדות ציבור של כ- 13,000 מ"ר. לנכסים עירוניים אלה אין הערת אזהרה בטאבו. מומלץ לקבוע נוהל המחייב רישום הערת אזהרה בטאבו לטובת העיריה כתנאי למתן היתר בו כלול שטח למבנים ומוסדות ציבור.

קומת עיריה

10. רח' ב. 10-12

- **בתב"ע מקומית** 501-0458828, בגין רח' ב. 10-12, שאושרה בתאריך 10.2.19 נקבעו שטחים למבנים ומוסדות ציבור.
- **בהיתר** 20084 מתאריך 28.1.19, המחליף את היתר 19579, תוספת של קומות ואישור קומת עיריה בשטח של 1,160.77 מ"ר.
- לפי כתב ההתחייבות בתיק הבניין: על פי תוכנית בנין עיר, השטח הציבורי לעיריה לא יפחת מ- 65% משטח המגרש ויימסר לעיריה כשהוא בנוי ברמת גמר על חשבון היזם.
- תצלום אווירי.

• השטח הציבורי בפרויקט כלול ב**רשימת הנכסים** של העיריה, שורה 997.

• אין הערת אזהרה בטאבו.

הבדלים בין תב"ע / היתר / תשריט - רח' ב. 10-12

• **בתב"ע המקומית** מס' 501-0458828 מתאריך 10.2.19, נקבע כי יש להפקיע שטח למבנים ומוסדות ציבור.

• **בהיתר השני** שניתן בתאריך 28.1.19 אושרה קומה עיריה, בעת כתיבת הדו"ח, הבניין בהליכי בניה.

הבדלים בין תב"ע / היתר / תשריט - רח' ב. 10-12

כתובת הנכס	תב"ע	היתר ראשון	היתר שני	תשריט	בפועל	רשימת נכסים
רח' ב. 10-12	תב"ע מקומית - 501-0458828 מאושרת 10.2.19 : מבנים ומוסדות ציבור	24.12.17 19579 : אין אזכור למבנים ומוסדות ציבור	28.1.19 : קומה 1 קומת עיריה : 1,160.77 מ"ר	קומה 1 - קומת עיריה	בניה	שורה 997

הערת הביקורת

לעיריה זכות בנכס עפ"י היתר מתאריך 28.1.19 ברח' ב. 10-12. נכון לכתיבת הדו"ח הפרויקט לקראת סיום בניה, אך אין רישום הערת אזהרה לטובת העיריה בטאבו.

מומלץ לקבוע נוהל המחייב רישום הערת אזהרה בטאבו לטובת העיריה כתנאי למתן היתר בו כלול שטח למבנים ומוסדות ציבור.

רשימת נספחים

- נספח מס 1 - נתונים כספיים
- נספח מס 2 – מסגרת חוקית
- נספח מס 4 – מדגם נכסי עירייה

נספח 1א

From: [REDACTED]
Sent: Monday, December 21, 2020 1:05 PM
To: גולדפינגר שושנה <mevaker@bbm.org.il>
Subject: ספר הקצאות

להלן תשובת מחלקת נכסים להערת הביקורת בנושא ספר ההקצאות

ספר ההקצאות מעודכן ופתוח לכלל הציבור
מה שהועבר לביקורת בתחילת זה אכן ההקצאות עד שנת 2003, כל ההקצאות החדשות שנעשו
משנת 2016 ואילך מצורפים כנספחים לספר ההקצאות והם חלק בלתי נפרד מספר ההקצאות
זה יעודכן באופן סופי בתוך ספר ההקצאות לאחר שיתקבלו אישורי משרד הפנים לכלל ההקצאות

בברכה,

[REDACTED]
סגן מנהל אגף הנדסה
ורשם נכסי העירייה

03-577 [REDACTED] ☎

[REDACTED]@bbm.org.il ✉



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

01 יוני 2014

עת"מ 14-02-2337 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
בני ברק נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז תל
אביב ואח'

לפני: **כבוד השופט מאיר יפרח**
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק

נגד

המשיבים
1. ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב
2. משה שוב
ג' סיוון תשע"ד (01 יוני 2014)
עו"ד ; עו"ד
עו"ד ; עו"ד ב"כ המשיבה 1
עו"ד ; עו"ד ב"כ המשיב 2

חקיקה שאוזכרה:

[חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965](#) : סע' 77, 78

פסק דין

הוועדה המקומית (העותרת) הודיעה כי היא שוקלת הכנת תוכנית לקביעת הוראות למימוש תמ"א 38 בתחומי הרשות המקומית (י"פ 6585 מיום 1.5.13). ההודעה נעשתה לפי [סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה](#), התשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק"). הודעה זו הינה בהמשך להחלטת הוועדה המקומית בישיבתה מיום 4.6.12. ההודעה כללה בין השאר את החלטת הוועדה המקומית להחיל את עקרונות התוכנית החדשה על בקשות להיתר, באופן הבא (בין היתר) " ... לקבוע תנאים בהתאם לסעיף 78 לחוק ולפיהם לא יוצאו היתרי בנייה בתחום התוכנית אלא אם היתרים אלה עומדים בתנאים של הודעה זו ...". אחד מן התנאים שנכללו בפרסום הוא זה: "כל בקשה להיתר ... כפופה לכך שיסומן שטח בקומת הקרקע שלא יפחת מ-40 מ"ר (שטח כולל) או 40% משטח הקומה שמעליו, הגדול מביניהם. השטח יסומן בעת הוצאת היתר הבנייה כשטח עתידי לצורכי ציבור שהבעלות והשימוש בו יהיה כפוף לאישורה של התוכנית החדשה ...". (סעיף ג להודעה).

... – הוועדה המקומית אינה מוסמכת על פי תמ"א 38 להפקיע שטח פרטי לצרכים ציבוריים (חשובים ונחוצים ככל שיהיו) וממילא אינה מוסמכת לדרוש סימון שטח להפקעה עתידית. הסמכות לשנות ייעודו של שטח מפרטי לציבורי מסור לוועדה המחוזית. הוועדה המקומית נטולת כל סמכות בעניין זה ודומה שעל כן, החליטה הוועדה המקומית, ביום 4.6.12, להמליץ לוועדה המחוזית לפרסם התוכנית על פי [סעיפים 77 ו-78 לחוק](#). אולם, חרף ההחלטה האמורה, הוועדה המקומית היא זו שביצעה את הפרסום, לא הוועדה המחוזית. מכאן, שפרסום זה אינו תקף ופשיטא שהדרישה לסמן בקומת הקרקע שטח של 40 מ"ר או 40% משטח הקומה שמעליו, כשטח למימוש עתידי לצרכי ציבור – אף היא אינה, ומעולם לא הייתה, בת תוקף. אין ליישמה הלכה למעשה; כל סימון כאמור שנעשה בבקשה כלשהי להיתר בנייה שניתן בעבר על פי ההודעה שפורסמה בי"פ 6585 – אין לו תוקף...

עתי"מ (תל-אביב-יפו) 56472-12-19

1.

ע"י ב"כ עו"ד

נגד

1. עיריית בני ברק

2. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - בני ברק

ע"י ב"כ עו"ד

בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

[12.02.2020]

כב' השופט קובי ורדי, סגן נשיא

בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

החלטה

1. לפניי בקשה למתן צו ביניים לפיו יימנע מהמשיבות לבצע כל פעולה שעניינה כניסה ו/או פריצה ו/או שימוש בחלק מקומת הקרקע שבבניין המצוי ברח' 26 בבני ברק (להלן: "הבניין").

2. ראשית העובדות הרלוונטיות לבקש דן הינה בשנת 2014 אז פנתה המבקשת למשיבה 2 בבקשה לקבלת היתר בנייה (במסגרת תמ"א 38). במסגרת אותו הליך, חתם בא כוח המבקשת, בשם כל בעלי הזכויות בבניין, על כתב התחייבות להקצאת שטח לצרכי ציבור בבניין.

3. עתה, טוענת המבקשת, בין היתר, כי כתב ההתחייבות אינו תקף וכי המשיבות אינן יכולות לעשות בו שימוש ולפעול מכוחו. זאת, לטענתם, נוכח התניה הקבועה בכתב ההתחייבות לפיה "תוקף כתב התחייבות זה כפוף לפס"ד בעתירה מנהלית שמתנהלת בקשר לעניין זה" ונוכח פסק הדין שניתן בעת"מ 2337-02-14 ביום 1.6.14, שקבע כי הדרישה לחתימה על כתב ההתחייבות אינה חוקית ואין לכתב ההתחייבות כל תוקף והעירייה אינה זכאית לקבל שטחים מכוח חתימה עליו.

4. המשיבות טוענות כי מדובר בעתירה שדינה להידחות על הסף נוכח השיהוי העצום שדבק בהגשתה, השתק, חוסר תום לב ואי גילוי מידע בפני בית המשפט. לגופו של עניין טוענות המשיבות כי התנאי בדבר הקצאת השטח הציבורי בהיתר הבנייה ניתן כדין וכי בפסק הדין אליו מפנה המבקשת לא נקבע כי עצם דרישת ההקצאה הינה בלתי חוקית. עוד טוענות המשיבות שהסיבה האמיתית להגשת העתירה דן כלל אינה קשורה בבניין שברחוב השניים אלא לעבריינות בנייה של המבקשת ברחוב פנקס, תוך ניסיון להפעיל לחץ על המשיבות להכשיר את העבריינות האמורה.

5. כך או כך, אין חולק בין הצדדים על כך שבחודשים האחרונים העירייה נכנסה לשטח השנוי במחלוקת וביצעה בו עבודות התאמה, כאשר הדבר נעשה בהסכמת הצדדים. כך גם, לטענת המשיבות, כל העבודות כבר הושלמו והושקעו בהן מאות אלפי שקלים חדשים.

6. המשיבות טוענות כי בשטח הציבורי עתידיים להיות מופעלים שני גני ילדים שחשיבותם להתפתחות השכונה מהותית וכי מתן הצו עלול לגרום לנזק בלתי הפיך להן ולילדי השכונה כולה.

7. לאחר שעיינתי בבקשה למתן צו ביניים, בתשובה לבקשה ובתגובה לתשובה, אני סבור כי בנסיבות העניין דין הבקשה להתקבל.

8. מאזן הנוחות בנסיבות העניין מטה את הכף אל עבר קבלת הבקשה. זאת, בין היתר בהתחשב בכך שמדובר בצו שמטרתו לשמור על המצב הקיים ולמנוע את הפעלת גני הילדים בטרם הוכרעה העתירה. כך גם, מדובר בצו שנועד למנוע מעשה עשוי וקביעת עובדות בשטח, כאשר ברי כי דווקא פתיחת גני הילדים בטרם הוכרעה העתירה עלולה לגרום לנזק לילדי השכונה ככל שבסופו של יום תתקבל העתירה והגנים ייסגרו.

9. בהקשר זה יש לציין כי המשיבות נמנעו מלציין מהו המועד בו צפויים גני הילדים להיפתח, ובהתחשב בכך שמחצית משנת הלימודים הנוכחית חלפה, ספק רב בעיניי אם הייתה כוונה לעשות כן בחודשים הקרובים. כמו כן, המשיבות נמנעו מלציין האם קיימת אישור תכנית בניין עיר המאפשר שימוש בשטח נשוא העתירה לשימוש ציבורי ולהפעלת גני ילדים.

10. לכל האמור יש לצרף את העובדה כי על אף שניתן על ידי, עוד ביום 23.12.19, צו ארעי המקפיא את המצב בשטח כפי שהוא, הרי שהמשיבות לא נמנעו מלפנות לבית המשפט בבקשות חוזרות ונשנות להארכות מועד, ודבר זה מלמד גם הוא על היעדר הדחיפות שבהפעלת גני הילדים.

11. במצב דברים זה, ובהתחשב בכך שלטענת המשיבות עצמן על העבודות הושלמו, הרי שגם לא ייגרם כל נזק ככל ותיאסר הכניסה לשטח הציבורי עד להכרעה בעתירה.

12. יחד עם האמור, ובהתחשב גם באינטרס הציבורי שבפתיחת גני ילדים תוך מתן מענה לצרכי התושבים, אני סבור כי האיזון הראוי שבין הצורך במתן צו ביניים ובין האינטרס האמור יימצא בקביעת העתירה לדיון בהקדם האפשרי.

13. לאור כל האמור לעיל, הבקשה למתן צו ביניים מתקבלת וניתן בזאת צו לפיו המצב בשטח שבמחלוקת יוקפא ולא ייעשה בו שימוש עד להכרעה בעתירה המנהלית.

מתכנתת לדפיץ את "המדריך להקצאת שטחים לצורכי ציבור" שאושר בקבינט הדיור
ובהמשך בממשלה (אוגוסט 2016).

שטחי הציבור (הכוללים את מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים) הינם אחד
מהמרכיבים המרכזיים המשפיעים על איכות חייה התושבים במרחב הבנוי, ומשמשים
מרכיב חיוני בחיי הפרט והקהילה. תכליתם להוות בפועל את נחלת הכלל - אותו משאב
ציבורי העומד לרשות הכלל ושנועד לספק את מענה לצרכי האוכלוסייה השונים.

לאור זאת, ועל רקע הגידול המהיר של האוכלוסייה במדינה, מתחדדת ביתר שאת ההכרה
בחיובות הקצאת השטחים לצרכי ציבור בשכונות החדשות ובהתחדשות העירונית. זאת
באופן שיספק הן את המענה הפדוגוגמי הנדרש והן את התאמתו לצורך בניגול מיטבי
של הקרקע בצפיפויות בנייה הולכות וגוברות.

על רקע כל אלה נועד מדרוך זה לשמש כלי עזר למתכנן ולמוסד התכנון בעת גיבוש
תוכנית וקידומה בהליך הסטטוטורי, ולרשות המקומית לצורך ניהול שוטף של שטחי
הציבור שברשותה.

מאז אישורו, ביצע מינהל התכנון פעולות הדרכה רבות שנועדו להטמיע את עקרונות
המדריך וכללי ההקצאה שפורטו בו בקרב קהילת התכנון, ואני תקווה שכולנו נדע לעשות
בו שימוש מושכל לטובת כלל הציבור שלמענו תכנון זה נועד.

בברכה

2018.5.5

דלית זולבר

מנהלת מינהל התכנון

גן ילדים

למוסדות או ליום החינוך
הממלכתי-ממלכתי דתי-חרדי (בנות) →

אוכלוסיית יעד

3 עד 6

3 שנתיים:

- טרום-חובה: 3-4, 4-5
- חובה: 5-6



שיעור השתתפות

100%

מקובצת היג'ל*
תלמידי חינוך מיוחד לא הופחתו
משיעור ההשתתפות (כ-2%).



מס' ילדים ממוצע בניתה

30



שעות פעילות

13:30-07:30

+ צהרון (עד 16:30)



מכסות שטח

אפשרות ב:	אפשרות א:	מספר כיתות
הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחור (במ"ר)	הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי (בדומם)	

1.5/1.0/0.5
ברחבתה (לפי מפתח של 0.5 דונם לכיתה)

3-1

1.5

3 כיתות בקומת קרקע, כיתה נוספת + חצר/
מרכסת בקומה שמעל (על גג הכיתות שמתחת)

130 (לכל כיתה)

+ 200 מ"ר חצר/ מרכסת

20

4 כיתות בקומת קרקע, עד שתי כיתות נוספות
+ חצר/מרכסת בקומת שמעל (על גג הכיתות
שמתחת).

6-5

1.5-1.0

בהתאם למספר הכיתות היכולות בשכבת בי"ס (2-4)
המגווש יוקצה צמוד למגרש בי"ס יסודי

**חטיבה
צעירה**

מרכיבי יסוד:

- כיתה בשטח של 130 מ"ר
- חצר משדוקים בשטח של 200 מ"ר
- יחס מידות אורך-רוחב - 1:1 עד 1:3 לחצר

שילובים

- ראו סעיף שילובים מומלצים לעיל.
- שילוב עם מבני ציבור: ניתן לשלב עם מוסדות ציבור אחרים, למשל מוסדות דת ומוסדות רווחה - בתנאי שיסופקו שטחי חוץ בהיקף הנדרש לפני הילדים. שילוב עם שימושים סחירים: ניתן לשלב במבני מגורים/ מסחר בקומת קרקע או בקומה אחרת, ובלבד שיוקצה שטח פתוח (חצר) או מרכסת) שלא יקטן מ-200 מ"ר לכיתה לשימוש חגן.

המחיות תכנון

- בשכונות חדשות המתוכננות באפיקות גבוהה מומלץ לתכנן כשליש עד מחצית ממני הילדים במבנה של אשכולות (לפחות 5 כיתות גן במגורש).
- מומלץ למקם את המגנים כך שמרחקי הלילה מהגן למרבית מגרשי המגורים יהיה בטווח של 250-500 מ' (בהתאם לצפיפות הבינוי באזור).