

**פ"כ מס' 45**  
**מישיבת מועצה שלא מן המניין**  
**שהתקיימה ביום שלישי, כ"ג בתשרי תשע"ז, 25.10.16**

פדלון	משה	-	רה"ע – יו"ר הישיבה	<b>נוכחים:</b>
כץ	מאיה	-	סגנית ומ"מ ראש העירייה	
פרישקולניק	איה	-	סגנית ראש העירייה	
וייס	צבי	-	סגן רה"ע	
גוזלן	גרי	-	חבר מועצת העירייה	
לונדון	יוסף	-	חבר מועצת העירייה	
פישר	יריב	-	חבר מועצת העירייה	
עולמי	ירון	-	חבר מועצת העירייה	
ועקנין	משה	-	חבר מועצת העירייה	
תימור	ליאת	-	חברת מועצת העירייה	
קוממי	יוסי	-	חבר מועצת העירייה	
ברדה	אבי	-	חבר מועצת העירייה	
צדיקוב	אלעד	-	חבר מועצת העירייה	
בל	עפרה	-	חברת מועצה	
אתגר	איריס	-	חברת מועצת העירייה	
סטרוגו	תום	-	חבר מועצת העירייה	
יעקובוביץ	יונתן	-	חבר מועצת העירייה	
רפאל	טובה	-	חברת מועצת העירייה	<b>חסרים:</b>
יסעור	יהונתן	-	חבר מועצת העירייה	
יהודה	בן עזרא	-	מנכ"ל העירייה	<b>מוזמנים:</b>
גיו	ניסימוב	-	סמנכ"ל	
דורון	נחום	-	סמנכ"ל תקשורת, תאום ובקרה	
רוני	חדד	-	מ"מ גזבר העירייה	
מורן	סולומון	-	עוזרת למנכ"ל העירייה	
עו"ד ענת	בהרב-קרן	-	יועמ"ש	
רינה	זאבי	-	ע. מנהל אגף, לשכת סמנכ"ל	
דורית	בסמן	-	דוברת העירייה	
עירית	ויינברג	-	מ"מ דוברת העירייה	
חיים	שגיא	-	משנה למנכ"ל למשאבי אנוש	
משה	ביטון	-	מנהל אגף שאיפ"ה	
אמיר	זיו	-	מנהל יחידת המחשוב	
יונה	טאוב	-	סגן הגזבר	
שלומי	אסולין	-	מנהל הכנסות העירייה	
אמיר	זיו	-	אגף התקשוב	
רוני	גאון	-	מ"מ סגן אגף תב"ל	
תמר	פוריה	-	סגן מנהל אגף מהנדס העיר	
ירון	הררי	-	מבקר העירייה	
מייק	סקה	-	מהנדס העירייה	
אהרון	סלצברג	-	מנהל אגף רווחה	
הילה	רוזן	-	מנהלת מחלקת תאגידיים	
יהודה	פישמן	-	עוזר ויועץ למ"מ וסגנית רה"ע	
מישל	עצמון	-	מנהלת מחלקת ועדות העירייה	
מירה	שר שלום	-	לשכת מבקר העירייה	
אבי	ברויטמן	-	סגן מנהל אגף ביטחון, פיקוח וסדר ציבורי	

### סדר היום

דיון בדו"ח מבקר העירייה לשנת 2015, ובהמלצות ועדת הביקורת.

לסדר היום צורפו:

א. דו"ח מבקר העירייה לשנת 2015.

ב. המלצות ועדת הביקורת.

**מנכ"ל מר יהודה בן עזרא** ביקש להבהיר את הבקשה לדחיית השיבה. ההחלטה על דחיית ישיבת המועצה בנושא דוח מבקר העירייה התקבלה בהמלצתו ועל ידו, מאחר ובראיה מקצועית חומר הועדה לא הוגש על פי הנוהל הקיים בעירייה כאשר המלצות מבקר העירייה מועברים בצירוף הערות יו"ר ועדת הביקורת והתייחסות חברי הועדה. ההחלטה הסופית צריכה להיות החלטה של ועדת ביקורת וההמלצות הן המלצות ועדת הביקורת. במקרה זה חלק מחברי ועדת הביקורת לא הצטרפו למסמך ההמלצות ולהם הערות על כך.

### **הוחלט להמשיך ולקיים את הישיבה.**

**מבקר העירייה מר ירון הרני** ציין את השלבים העיקריים והדיונים המוקדמים שנערכו בעניין הדו"ח במסגרת המחלקות המבוקרות, האגפים, מנכ"ל העירייה ורה"ע ובסופו של דבר דיון בוועדת הביקורת. חלק ניכר מההמלצות התפעוליות התקבלו ע"י המבוקרים וחלקן תוקן או יושם במהלך הביקורת או מיד לאחריה. מבקש להודות לחברי הועדה. הוסיף ואמר כי מאחר ומרבית ההמלצות מקובלות ומבוצעות מבקש בישיבה זו להתרכז בהערות מערכתיות.

### **עיקרי הממצאים וההמלצות בנושא – הסעות תלמידים ומטופלי אגף רווחה**

#### **מספור הסעיפים מקביל למספור בד"ח המפורט**

#### **הסעות תלמידים**

העירייה מארגנת שירותי הסעות באמצעות קבלנים, לצורך הסעת תלמידים למסגרות חינוכיות, וכן לצורך הסעת מטופלים למסגרות רווחה.

#### **1. מבוא**

דוח זה עוסק במערך הסעות התלמידים למוסדות החינוך, ובהסעת מטופלי אגף הרווחה למסגרות פנאי ומסגרות תעסוקה.

להלן נתונים אודות היקף ההוצאה בגין הסעים לשנת 2015:

הסעות מטופלי הרווחה		הסעות למוסדות חינוך	
היקף תקציבי	מספר מוסעים	היקף תקציבי	מספר תלמידים
1.5 מליון ש"ח	150	10 מליון ש"ח	829

משרד החינוך ומשרד הרווחה משתתפים בהוצאות ההסעה של התלמידים ושל מטופלי הרווחה בהתאם.

#### 4. מבנה וארגון ביחידות העוסקות בניהול ההסעות

ארגון ההסעות וההתחשבות בגינן מנוהלים בכל אגף בנפרד. העדר גורם המרכז את הנושא, ופיצולו בין אגף הרווחה לבין אגף החינוך עלול לגרום לסיכונים הבאים:

- ליקויים בשיוך התלמידים לקווים: לעתים אותם תלמידים מוסעים מטעם שני האגפים לאותם יעדים. פיצול תהליך השיוך לקווים בין שני האגפים מגדיל את הסיכון לליקויים בתהליך השיוך לקווים תהליך הסבוך ממילא.
  - כפל תשלום: חלק מהקבלנים מבצעים הסעות עבור שני האגפים במקביל, ולעתים מדובר בהסעה של אותם תלמידים או לאותם יעדים, כתוצאה מכך, קיים סיכון שאותו קבלן יחייב בשוגג או במזיד הן את אגף הרווחה והן את אגף החינוך בגין אותן הסעות. (ר' להלן בפרק העוסק בבדיקת חשבונות).
  - חוסר יעילות: כל אגף מטפל באופן עצמאי בפניות ובבעיות בהסעות מול הקבלנים, על אף שייטכן שלפחות חלק מהבעיות משותפות לקווי החינוך ולקווי הרווחה המופעלים לרוב על ידי אותם קבלנים, ריכוז הטיפול בידי גורם אחד ייעל את הטיפול בפניות וירכז את המידע אודות איכות השירות של קבלני ההסעות.
  - העדר מידע: פיצול הטיפול בין האגפים עלול להביא לכך, שלא כל המידע הנדרש יגיע לשני האגפים בהקשר זה נציין כי משכ"ל האמונה על בקרת קבלני ההסעות מדווחת על תוצאות הפיקוח לאגף החינוך בלבד.
- ארגון מערך ההסעות בידי גורם עירוני אחד ייעל את תהליך שיבוץ המוסעים ותכנון הקווים, יאפשר מעקב בקרה ופיקוח אפקטיביים על חברות ההסעה ועל השירותים המסופקים ע"י משכ"ל, ויביא לשירות טוב יותר לתלמידים ולמטופלי הרווחה.

#### המלצות

- לרכז את נושא הסעות התלמידים והסעות מטופלי הרווחה בידי גורם עירוני אחד.
- לנהל את כל נושא ההיסעים במערכת מידע.

**מנכ"ל העירייה** העיר כי שתי ההמלצות בוצעו תוך כדי תנועה. נושא ההיסעים באחריות גב' פאני גואטה, מנהלת המחלקה לשירותים כלליים, והוטמעה מערכת ממוחשבת שנמצאת בתהליך עבודה.

#### נערכה הצבעה

(801) מחליטים פ"א לאשר את ההמלצות בפרק הסעות תלמידים ומטופלי אגף רווחה בנושא מבנה וארגון ביחידות העוסקות בניהול ההסעות.

#### 6. נוסח החוזים עם חברת ההסעות שנערכו באמצעות משכ"ל

משרד החינוך מממן חלק ניכר מהסעות התלמידים. בחוזר מנכ"ל משרד החינוך נקבע כי המכרזים והחוזים עם חברות ההסעות יהיו אך ורק עפ"י הנוסח שהוסכם בין משרד החינוך ומרכז השלטון המקומי. להלן "החווה האחיד". חוזר זה קבע כי משרד החינוך שומר לעצמו את הזכות שלא להשתתף תקציבית במקרה שבו נערך שינוי במכרז. נמצאו שינויים מהותיים בין הנוסח האחיד שאושר על ידי משרד החינוך לשנה"ל תשע"ד, כפי שפורסם על ידי המרכז לשלטון מקומי לבין הנוסח שנחתם בין העירייה לבין קבלני ההסעות (שהועבר לה ממשכ"ל) במסגרת מכרז הס/2013/15.

להלן עיקרי השינויים:

- צירוף וחתימה על הנחיות הבטיחות של משרד החינוך: בחווה שנחתם בין העירייה לבין הקבלן הושמטה החובה כי כל נהג מסייע יחתום על הנספחים הרלוונטים להנחיות בטיחות וביטחון.
- השמטת חלק מהוראות החוק הקשורות לבטיחות: חלק מההוראות החשובות בעניין זה, שפורטו בנוסח האחיד של משרד החינוך, הושמטו מהחווה שנחתם, כמפורט בגוף הדוח. שוני בהנחיות בקשר לקצין הבטיחות של החברה: בחווה האחיד של משרד החינוך, נקבע כי קצין הבטיחות של הקבלן יבקר וינהל את מתן שירותי ההסעות". בחווה שנחתם בין העירייה לבין הקבלן הושמטה חובת הבקרה.
- תוקף החווה: החווה של משרד החינוך, בתוקף לשנת לימודים אחת, עם אופציה להאריכו לשנתיים נוספות. בחווה שנחתם נקבע תוקף החווה ל-36 חודשים.
- קנס על הפרת החווה: בנוסח האחיד נקבעו קנסות שיושטו על הקבלן במקרים אשר לא הוזכרו בחווה בין העירייה לבין הקבלן כמפורט בגוף הדוח.
- גבולות הביטוח: בחווה שנחתם, גבולות האחריות פחותים באופן משמעותי מגבולות האחריות שנקבעו בחווה האחיד כמפורט בגוף הדוח.

#### המלצות

- להקפיד כי נוסח החוזים עם חברת ההסעות יתאים לנוסח החווה הרלוונטי למועד ההתקשרות שאושר ע"י משרד החינוך.

- להתאים את גבולות אחריות הביטוח בפוליסות של חברות ההסעה לדרישות החוזה האחיד של משרד החינוך.

#### נערכה הצבעה

(802) מחליטים פ"א לאשר את ההמלצות בפרק הסעות תלמידים ומטופלי אגף רווחה בנושא נוסח החוזים עם חברת ההסעות שנערכו באמצעות משכ"ל

#### 10. התקשרות עם החברה למשק וכלכלה (משכ"ל)

משכ"ל עוסקת בשני תחומי פעילות עיקריים: האחד - הכנה ופרסום של מכרזי מסגרת עבור הרשויות המקומיות בישראל; השני - מתן שירותי תיאום, ניהול ופיקוח לפרויקטים ברשויות המקומיות תמורת תשלום.

#### חוזה בין העירייה למשכ"ל

– בין העירייה לבין משכ"ל אין מסמך המסדיר את ההתקשרות ביניהם לעניין רכישת שירותי ניהול ופיקוח. אי התקשרות כאמור מנוגדת לסדרי המינהל הציבורי התקין, בהעדר התקשרות פורמלית לא ניתן לדעת את היקף חובותיה של משכ"ל כגון סוגי הבקרה, תדירות ועוד.

#### התחשבות

– מבדיקת החשבונות של משכ"ל לחודש פברואר 2015 עולה, כי משכ"ל מחייבת את העירייה בתעודות החיוב שהיא מפיקה ב-6% עמלה, ובמקביל מפיקה תעודת זיכוי בסך 1.5% מסכום החיוב. דרך התחשבות זו מקשה על הבקרה, מאחר שזיכויים מופקים גם בגין קנסות, שאינם נרשמים במחלקה בצורה שיטתית ומרוכזת וקיים קושי לשייך את הזיכויים להנחה בעמלה או לקנסות שהוטלו על קבלנים בגין הפרת חוזה.

#### המלצות

- לפעול לעיגון ההתקשרות עם משכ"ל במסגרת חוזית באופן שיפורטו הקפי שרותי הניהול והפיקוח שהעירייה מקבלת ממשכ"ל.
- לפשט את ההתחשבות עם משכ"ל באופן שדמי הניהול יופרדו משאר התשלומים ויתאפשר מעקב אחר תשלום דמי הניהול למשכ"ל.

#### נערכה הצבעה

(803) מחליטים פ"א לאשר את ההמלצות בפרק הסעות תלמידים ומטופלי אגף רווחה בנושא התקשרות עם החברה למשק וכלכלה (משכ"ל)

## 11. ביצוע פיקוח ובקרה על ידי משכ"ל

משכ"ל גובה עמלה של 4.5% תמורת פיקוח על מתן שירותי ההסעה לעירייה. 4.5% מעלות ההסעות ובסה"כ כ-495 אלפי ₪ בשנה.

### העדר דיווח לאגף הרווחה על ביצוע בקרה על ידי משכ"ל

– אגף הרווחה לא מקבל דיווחים אודות הבדיקות שמבצעת משכ"ל בקווי ההסעה שבאחריותו. המחלקה לשירותים כלליים שבאגף החינוך, אליה מגיעים דיווחים אלו, אינה מטפלת בקווים המבוצעים עבור אגף הרווחה, למעשה אין כל פיקוח על הבדיקות שמבצעת או נמנעת מלבצע משכ"ל בקווי ההסעות של הרווחה, והממצאים שעלו מבדיקות אלו אינם מטופלים.

### תיעוד הדיווח באגף החינוך על ביצוע הבקרה

– דוחות הבקרה של נציגי משכ"ל מועברים מדי יום למחלקה לשירותים כלליים בדוא"ל, ונשמרים בתיקיה במחשב. עם זאת, נתוני הבקרה של משכ"ל אינם נרשמים במרוכז ואף לא לפי סדר כרונולוגי. במצב דברים זה, קשה לבחון ולנתח באופן יעיל הן את ביצועה השיטתי של עבודת הפיקוח והבקרה והן את איכות שירותי הקבלנים.

### פיקוח על רכבי ההסעה

– ממצאינו המפורטים בדוח המלא מעלים כי הפיקוח שמספקת משכ"ל בתמורה לכ-490 אלפי ₪ אינו מספק.

– הפיקוח אינו מבוסס על תוכנית עבודה. ניתוח פיזור הבדיקה מעלה חשש כי שיקולים כגון זמינות הבודקים הם אלו המכתיבים את מיקום הבדיקות. הבדיקות אינן כוללות מרכיבים חשובים הקשורים לבטיחות ושיעור הליקויים שנמצאו בבדיקות אינו תואם את שיעור התלונות המתקבל במחלקה. נציין כי בהעדר הסכם עם משכ"ל היקף אופי, ותדירות הבדיקות אינו מוגדר ונתון לשיקול דעתה של משכ"ל.

### המלצות

- לפעול ליצירת תוכנית פיקוח שתכסה מדגמית קווים של חברות הסעה שונות.
- לקבוע סעיפי בדיקה שישקפו את התחייבויות חברות ההסעה וייתייחסו לכל אמצעי הבטיחות הנדרשים, רשימת סעיפים אלו תועבר למשכ"ל לביצוע.
- לשקול בעתיד הקמת מערך פיקוח ובקרה שינוהל ע"י הרשות.
- לקבוע עם משכ"ל את היקף, תדירות ואופן הפיקוח ולעגן זאת במסגרת פורמלית.

רה"ע הודה לגב' פאני גואטה על עבודתה המסורה בשם כולם .

### נערכה הצבעה

(804) מחליטים פ"א לאשר את ההמלצות בפרק הסעות תלמידים ומטופלי אגף רווחה בנושא

ביצוע פיקוח ובקרה על ידי משכ"ל.

(805) מחליטים פ"א לאשר כל המלצות המבקר הכלולות בדו"ח בפרק הסעות תלמידים ומטופלי אגף רווחה.

**עיקרי הממצאים וההמלצות בנושא – החברה העירונית לפיתוח תיירות בהרצליה בע"מ.**

**מר הררי, מבקר העירייה** הדגיש כי הדו"ח נדון במספר פורומים ומרבית המלצות המבקר התקבלו על ידי הנהלת החברה ועל כך הינו מברך. הוסיף ואמר כי מאחר ורוב ההמלצות מקובלות ומבוצעות מבקש בישיבה זו להתרכז בהערות מערכתיות.

**כללי**

החברה העירונית לפיתוח הרצליה בע"מ הינה חברה עירונית בבעלות ובשליטת עיריית הרצליה. החברה עוסקת בפיתוח ותפעול פרויקטים תיירותיים באזור החוף הדרומי. בין השאר תחזוקת טיילת החוף וניהול המרינה והמעגנה.

**3. תעריף דמי עגינה**

דמי העגינה נקבעים בהתאם לגודל הספינה וזמן שהותה במרינה, בהתאם למחירון המתעדכן אחת לתקופה.

**6.3.3 השוואת מחירי עגינה במרינה למעגנות בארץ**

במסגרת הביקורת נערכה השוואת מחירי העגינה של המרינה בהרצליה למחירי עגינה במרינות נוספות הפרוסות לאורך חופי הים בישראל  
מחירי העגינה במרינה בהרצליה נמצאו גבוהים מהמחירים שנקבעו במרינות באשדוד ובאשקלון מכאן שהמתחרה העיקרית למרינה בהרצליה הינה המרינה בתל אביב.  
במסגרת הביקורת החלנו את מחירי העגינה של המרינה בתל אביב על מצבת כלי השיט העוגנים במרינה בהרצליה לתאריך 16 לפברואר 2016 לגבי מחירי עגינה לשנה.  
להלן תוצאות בדיקתנו:

- בקטגוריה 1 וקטגוריה 2 (כלי שיט עד 10 מטר) המהווים כ-20% מהכנסות העגינה, מחירי העגינה בתל אביב גבוהים בכ- 35% ממחירי העגינה של הרצליה.
- בקטגוריה 3, 4, ו-5 (כלי שיט מ-10 מטר ועד 20 מטר) המהווים כ-68% מהכנסות העגינה, מחירי העגינה בתל אביב גבוהים בכ-15% ממחירי העגינה בהרצליה.

- רק בקטגוריה 6 (כלי שיט מעל 20 מטר) המהווה כ-11% מהכנסות העגינה, מחירי העגינה בהרצליה גבוהים בשיעור של כ-30% ממחירי העגינה בתל אביב. בהקשר זה נציין כי במרינה בתל אביב קיימת מגבלה על עגינת מוגה יאכטות.
- החלת מחירי העגינה של תל אביב במרינה בהרצליה בקטגוריה 5-1 יכולה לתרום להכנסות החברה כ-200 אלפי ₪ בחודש, ובמונחים שנתיים כ-2.4 מיליון ₪.

### המלצות

- לבחון את תעריפי העגינה לעומת תעריפי העגינה במרינה בתל אביב שהינה המתחרה העיקרית למרינה בהרצליה.
- ליצור פער בין תעריפי העגינה השנתיים לתעריפי העגינה החודשיים כמקובל בענף.

### נערכה הצבעה

(806) מחליטים פ"א לאשר את ההמלצות בפרק החברה העירונית לפיתוח תיירות בהרצליה בע"מ בנושא תעריף דמי עגינה.

## 11. השכרת מסעדה לחברת "אביאל מסעדות"

הרשות העבירה לטיפול החברה את רצועת החוף הדרומית הסמוכה למרינה, הכוללת ניהול השכרת הקיוסקים והמסעדה ברצועת החוף הדרומית. במסגרת זו פרסמה החברה מכרז להפעלת המסעדה והקיוסק הסמוך אליה, ובנוסף השכרת מיטות שיזוף ושמשיות.

### 11.1 הליך המכרז

חברת אביאל הגישה הצעה לשכירת והפעלת הקיוסק והמסעדה בסכום של 2,401 אלפי ₪ זאת לעומת דמי השכירות שהוערכו ע"י שמאי בסכום של 1,535 ₪ דהיינו הצעתה של חברת אביאל הייתה גבוהה בכ-866 אלפי ₪ בשנה 56% יותר מאומדן דמי השכירות הראויים.

ועדת המכרזים החליטה לאשר את חברת אביאל כזוכה במכרז לאחר שחברת אביאל הציגה בפני ועדת המכרזים תוכנית עסקית להפעלת המתחם. ביום 18.03.2012 נחתם ההסכם בין החברה לבין חברת "אביאל מסעדות" לביצוע עבודות הכשרה למסעדה ולקיוסק ולהפעלתם למשך 5 שנים. כפי שיפורט להלן בהרחבה, למועד הביקורת, דצמבר 2015 המסעדה טרם נפתחה.

### 11.2 טיפול החברה בסכסוך עם חברת אביאל

לאחר החתימה על החוזה התבקשה חברת אביאל להחריג את הוראות סעיף 16.6 לחוזה המאפשר עריכת אירועים פרטיים במסעדה. דרישה זו עמדה בבסיס הסכסוך שהלך והסלים בין החברה לבין חברת אביאל.



לא כאן המקום לפרט את השתלשלות העניינים בין השנים 2012 ועד לינואר 2016 מועד בו נחתם הסכם פשרה עם חברת אביאל, הסכם שגובש בהליך של גישור, אולם אין להתעלם מתוצאות "ניהול הסכסוך", כדלהלן:

– פתיחת המסעדה

בהתאם לתוכניות החברה, מועד פתיחת המסעדה נקבע ליום 01.04.2013. כאמור, בינואר 2016 נחתם הסכם הפשרה שיאפשר את פתיחת המסעדה. במבחן התוצאה לא הצליחה החברה לגרום להפעלת המסעדה במשך תקופה של כ-3 שנים, אם באמצעות החברה הזוכה או ע"י יציאה חדשה למכרז ובכך גרמה להפסד הכנסות ולפגיעה במבקרים בחוף שלא נהנו משירותי הסעדה בחוף הדרומי.

– תשלומים

עד אוגוסט 2013 שילמה חברת אביאל בסה"כ כ-900 אלפי ₪ (כולל מע"מ). מאוגוסט 2013 הפסיקה חברת אביאל לשלם. גם חשבונות החשמל המשולמות ע"י החברה לא שולמו ע"י חברת אביאל. החברה נמנעה מלחלט את ערבויות השוכר ותביעת פינוי הוגשה רק בנובמבר 2014, לאחר יותר משנה ממועד התשלום האחרון. החברה הפסיקה לחייב את חברת אביאל בספריה ביוני 2014, עד יוני 2014 עמד חובה של חברת אביאל בספרי החברה על כ-2,439 אלפי ₪. בשולי הדברים נציין כי במסגרת הסכם הפשרה דרשה החברה הגדלת הערבויות של חברת אביאל. לנוכח מדיניות החברה שלא לחלט ערבויות במקרה של הפרה, לא ברורה התועלת בדרישה להגדלת סכום הערבות. השיהוי בטיפול במחלוקות הכספיות הגשת תביעת הפינוי לאחר יותר משנתיים כמו גם הימנעות החברה מחילוט הערבויות גם בשעה שהשוכר הפסיק לחלוטין את התשלומים גם אלו המוסכמים, כגון חשבונות החשמל, פגעה ביכולת החברה לגבות את החובות ולהפעיל את המסעדה באמצעות שוכר אחר.

– חריגות בניה

דוח מחלקת הפיקוח העירוני מיום 23.05.2013 ציין כי קיימות חריגות בניה שנבנו בסטייה מהיתר בחצר המשק של המסעדה. הדוח מציין הקמת במה מעץ בשטח של כ-15 מטר, הקמת סככות בשטח של כ-16 מטר, הצבה של מקרר תעשייתי עם קרוי ובניית מחסן בשטח של כ-9 מטר. המפקח קובע כי "הפעילות הנ"ל מהווה עבירה ובניגוד להוראות חוק התכנון והבנייה". מכתב זה שנשלח הן למחזיק בנכס דהיינו חברת אביאל והן לחברה דורש הסרת עבודות הבניה שנבנו בחריגה מהיתר ומתרה כי מכתב זה הינו לפני כתב אישום.

סעיף 7.4.3 לחוזה ההתקשרות בין העירייה לבין החברה המסדיר את אופן פיקוח החברה על צדדים שלישיים כולל חובת התראה לרשויות האכיפה במקרה של חריגות. בחברה לא נקטו כל צעדים להסדרת בניה זו או להסרתה. לא למותר לציין כי עוסקים אנו בנכס עירוני המנוהל ע"י חברה עירונית שהינה זרועה הארוכה של העירייה, הריבון המופקד על יישום ואכיפת הוראות חוק התכנון והבניה, מן הראוי שהעירייה תיישם ביתר שאת את הוראות החוק במיוחד בנכסים שבבעלותה.

– הפעלת הקיוסק ללא רישיון עסק

כאמור ההסכם עם חברת אביאל כלל השכרת קיוסק בנוסף למסעדה, ממצאנו מעלים כי לקיוסק אין רישיון עסק כנדרש. חריגות הבניה שתוארו לעיל לא אפשרו מתן רישיון עסק לקיוסק, החברה אפשרה במשך שנים, משנת 2012 ועד לכתובת שורות אלו, שנת 2016, להפעיל עסק ללא רישיון עסק בנכס עירוני שנמסר לניהולה.

#### – שימוש במבנה המסעדה

כאמור, המסעדה לא נפתחה כמתוכנן, אולם ממצאנו מעלים כי חברת אביאל השתמשה במבנה המסעדה לצורך אחסון מזון, הכנת מזון ועוד. השירות הווטרינרי העירוני האמון על עריכת ביקורות במסעדות ברחבי העיר במטרה לוודא עמידה בהוראות החוק ושמירה על בריאות הציבור לא היה מודע לשימוש הנעשה במבנה המסעדה. בתאריך 8 למרץ 2016 נערכה לראשונה ביקורת ע"י המחלקה הווטרינרית. הביקורת כללה כניסה למבנה המסעדה. בסיכום הדוח כותב מנהל המחלקה הווטרינרית:

*"אופן תפעול המקום לקוי ביותר ומתבצע שימוש במבנה ללא אישורים. השימוש במוצרי מזון מהחי אשר אינם ראויים למאכל ואשר פג תוקפם מהווה סכנה מיידית לבריאות הסועדים ומצביע על תפעול לקוי וזלזול בבריאות הציבור".*

החברה אפשרה לחברת אביאל שימוש במבנה המסעדה כאשר הגורמים המופקדים על בריאות הציבור, קרי המחלקה הווטרינרית ומחלקת רישוי עסקים אינם מודעים לפעילות המתבצעת במקום וממילא לא כללו פעילות זו במסגרת הביקורות השוטפות הנערכות במסעדות.

נחזור ונדגיש כי עוסקים אנו בנכס עירוני אשר התאפשרה בו פעילות ללא רישיון עסק, ללא אישורי משרד הבריאות תוך סיכון בריאות הציבור.

אנו סבורים כי הטיפול הממושך בסכסוך עם חברת אביאל גרם נזקים לחברה ולמשתמשים בחוף הים. לא קבלנו הסבר מניח את הדעת להתמשכות ההליכים כנגד חברת אביאל, למדיניות החברה שלא לחלט ערבויות לאחר הגשת תביעת הפינוי ובהימנעות החברה מנקיטה באמצעים כנגד חריגות הבניה וכנגד הקיוסק שפעל ללא רישוי.

#### המלצות

- לאמץ מדיניות נוקשה של גביית חובות במיוחד לנוכח העובדה כי עוסקים אנו בכספי ציבור.
- להקפיד על הוראות חוק התכנון והבניה ולא לאפשר חריגות בניה בנכסי הרשות המנוהלים ע"י החברה.

#### 11.3 הסכם פשרה

דירקטוריון החברה החליט ביום 25.05.2015 לנהל הליך גישור ובהתאם לצורך גם הליך בוררות. הסכם הגישור הונח בפני דירקטוריון החברה בינואר 2016 שאישר את המתווה שהוצע ע"י המגשר. במסגרת הסכם הפשרה ניתן מענה למחלוקות הכספיות בין הצדדים כאשר המגשר יקבע (לאחר אישור ההסכם) את דמי השכירות הראויים בהתחשב בטענות הצדדים בקשר לאי הפעלת המסעדה.

חוזה השכירות עם חברת אביאל כולל אופציה לחברה להאריך את החוזה ב-5 שנים נוספות. במסגרת הסכם הפשרה התחיבה החברה להפעלת האופציה, דהיינו לחברת אביאל ניתנה האפשרות להפעיל את המתחם 5 שנים נוספות. תנאי ההפעלה לרבות דמי השכירות יקבעו ע"י הבורר.

אנו סבורים כי גם אם הוחלט לקיים הליך בוררות, מן הראוי היה לתחום הליך זה למחלוקות הכספיות ובכל מקרה לא לממש את תקופת האופציה הנוספת בתנאים שונים מאלו שנקבעו במכרז.

נחזור ונדגיש כי הבורר יקבע לא רק את דמי השכירות הראויים בעבר בזמן שהמסעדה לא פעלה, אלא יקבע את גובה דמי השכירות גם בתקופה בה תפעל המסעדה וכמובן בתקופת האופציה. שינוי תנאי חוזה שנחתם לאחר הליך של מכרז פוגע בעקרונות העומדים בבסיס שיטת המכרזים כדלהלן:

– פגיעה בעקרון השוויון

שינוי תנאי ההתקשרות לזוכה במכרז המקורי ללא עריכת תחרות וללא מתן הזדמנות שווה למציעים אחרים פוגע בזכותם של המתמודדים האחרים לשוויון הזדמנויות ולתחרות הוגנת.

– אינטרס הציפיה של המתמודדים

מציע המתמודד במכרז מצפה למימוש התנאים הקבועים במסמכי המכרז ובחוזה המצורף, ובהתאם לכך, מציעים בפועל או בכח מכלכלים את צעדיהם. שינוי תנאי החוזה פוגע בציפיה זו ובעיקרון המכרז.

– מסר בעייתי לציבור המציעים ולנציגי הרשות

המסר הבעייתי למציעים הינו כי ניתן לפעול מול הרשות ולבסוף ל"השיג" תנאים משופרים מאלו שנקבעו בחוזה. בנוסף האפשרות לשינוי תנאי החוזה לאחר כתיבתו מתמרץ חוסר השקעה ומקצועיות בעיצוב המכרז והחוזה מצד העוסקים במלאכה ברשות, שהרי ניתן לשנותו.

– פגיעה באמון הציבור ובהליך המכרז

שינוי תנאי ההתקשרות פוגע באמון הציבור בהליך המכרז בכללותו ויכול שימנע ממציעים פוטנציאליים השתתפות במכרזים עתידיים של הרשות.

– פגיעה כלכלית

דמי השכירות הראויים נקבעים במקרים רבים כמחירי המינימום במכרז. במקרה דנן בו הוסמך הבורר לקבוע את דמי השכירות העתידיים הפסידה החברה הכנסות פוטנציאליות מהשכרת המתחם.

אנו סבורים כי לא ניתן לשנות את המרכיב המהותי, גובה דמי השכירות, ממה שנקבע בחוזה ויש לצאת למכרז חדש.

גם אם בחרה החברה ללכת להליך של גישור, מן הראוי שהליך זה יוגבל לקביעת דמי השכירות והפיצוי המגיע עד לפתיחת המסעדה ולא לקביעה עתידית של דמי השכירות בתקופת מימוש האופציה.

בהקשר זה נציין את פסיקת בג"צ 1605/94 טליסינימה נ' משרד התקשורת שקבע כי "שינוי מהותי של תנאי ההתקשרות עלול להיחשב לעקיפה של חובת המכרזים". ובמקרה דנן מה לנו מהותי יותר ממחיר השכירות.

### המלצה

- לשקול יציאה למכרז להשכרת המתחם ולהימנע ממימוש האופציה בתנאים השונים מהמעוגן בחוזה השכירות.

התנהלו חילופי דברים, פירוט בתמליל הישיבה.

בסופו של הדיון נערכה הצבעה.

(807) הוחלט לאשר פ"א את המלצות המבקר בפרק החברה העירונית לפיתוח תיירות בהרצליה בע"מ בנושא השכרת מסעדה לחברת "אביאל מסעדות" - לשקול יציאה למכרז להשכרת המתחם ולהימנע ממימוש האופציה בתנאים השונים מהמעוגן בחוזה השכירות.

(808) מחליטים פ"א לאשר כל המלצות המבקר הכלולות בדו"ח בפרק החברה העירונית לפיתוח תיירות בהרצליה בע"מ.

רה"ע פנה ליו"ר ועדת הביקורת בבקשה להפסיק הישיבה ולהמשיך הדיון בסעיפים הבאים בישיבה נוספת בנושא דו"ח המבקר.

## **הישיבה נועלה**

**ראש העירייה:**

---

רשמה : רינה זאבי-ע. מנהל אגף