

בס"ד

פרוטוקול משיבת הוועדה לענייני ביקורת 5/2019 שנערכה ביום כ"ח אב תשע"ט 29/08/2019

הועדה התקיימה בלשכת המבקר בשעה 18:00

משתתפים:
ברוך שלסר יו"ר הועדה
דורון אורגיל חבר ועדה
פלורי שטרלינג חברת ועדה
שי אהרונוף מבקר העירייה

על סדר היום:

דיון בדוח מבקר העירייה לשנת 2018 פרקים 7-9

פרק 7 - ביצוע פרויקט הנגשת רובע האומנים למתחם ישפרו סנטר

הביקורת עוסקת בתב"ר בינוי שתוכנן ביחד עם העירייה ובוצע תחת פיקוח העירייה.

מהביקורת עולה שלא תוכנן מספיק האם יש צורך כלל ברמפה זו והאם הפרויקט כדאי.

עוד עולה מהביקורת, כי המבוקר - מנהל מחלקת הביצוע, לא שיתף פעולה עם הביקורת ובחר שלא להגיב לממצאים. תגובות המבוקר בביקורת הן ממנכ"ל העירייה.

בפועל, נמצא כי ניהול הפרויקטים לא עומד בקריטריונים מינימליים של מנהל תקין, ואף לא נבחן כלל אם מקיים את ייעודו (הנגשה).

כמו כן עלו בעיות בהתנהלות וועדת המכרזים, חוסר פיקוח על תשלומים בעבודות לא צפויות ודרך קביעתם, חוסר בקיום אסמכתאות לתהליך הפיקוח, חשש להצעה תכסיסנית של הזוכה במכרז.

המלצות הועדה:

1. בכל תכנון עתידי, העירייה תבחן באופן מקיף אם יש צורך בפרויקט, מהו מספר המשתמשים הפוטנציאלי, וכן תבחן השגת המטרה באמצעים חלופיים וזולים יותר (כגון מדרגות). יש להקפיד על חוקי הנגישות בעיקר בפרויקטים שעיקר מטרתם נגישות.
2. בכל מקרה של תמחור בלתי סביר של פריט במכרז, לקבל את הסברי הקבלן לתמחור, וככלל לא לקבל הצעות קבלנים שבהן מחירים בלתי סבירים. מן הראוי כי הנושא יבחן גם לאחר ביצוע העבודה, על מנת לוודא כי הסברי הקבלן התקיימו, ככל שלא התקיימו יש לעתיד לקחת בערבון מוגבל את הסברי הקבלן (לטענת המבקר, מדובר כבר בפעם שניה באותו קבלן).

3. מהביקורת עולה כי תיעוד הפיקוח על הפרויקט לקה בחסר, בעיקר בכל הנוגע לעבודות נוספות. אלו שולמו על ידי העירייה, בלא שיהיה בידה תיעוד מספק על הצורך בהן, על מחירן ועל היקף העבודה. הועדה ממליצה, לשקול דרישת השבה מהקבלן, על סעיפים לגביהם לא אושר מראש עבודות נוספות בתמחור מפורט, או שלגביהן הכמויות שחויבו על ידו הן בלתי סבירות (כגון בטון), וזאת, לאחר שתינתן לקבלן אפשרות להסביר את החריגות.
4. הועדה ממליצה לעירייה לעשות בדק בית ולהקפיד על הוראות הפיקוח, כפי שמקובלות בפרויקטים, ולכלל הפחות על פי הוראות החוזה וכתב הכמויות של העירייה עצמה. על העירייה לדרוש מהקבלן תיקון הליקויים שהתגלו בביקורת לאלתר.
5. מומלץ להגדיר מחדש את דרך עבודת העירייה בנושא פרויקטים, תוך הקפדה על הפרדת תפקידים ועל נהלי עבודה המבטיחים מנהל תקין ניטור ובקרה על תשלומים לקבלנים (לדוג': חברה מפקחת או מפקח רשמי רק לדברים כאלו). יש לאכוף את הנהלים ולקבוע סנקציות על אי קיומם. זאת על מנת להבטיח כי העירייה משלמת רק על העבודות אותן הזמינה, בהתאם למחירי שוק, ובאיכות ראויה.

פרק 8 - החברה הכלכלית לערד בע"מ – ניהול נכסים

הביקורת עסקה בפעילות הנכסים המניבים אל החכ"ל.

מהביקורת עולה כי בבעלות החכ"ל חמישה מבנים באזור התעשייה בגודל של כ-7,600 מ"ר, וחצי קומה במבנה במרכז המסחרי של העיר, כ-350 מ"ר. המבנים נרכשו על מנת להשכירם ליוזמים ולהוות מקור הכנסה לחברה. נמצא כי אין כל ניהול מקצועי בנושא הנדל"ן המניב לא מבחינת שימור ושיפור המוצר, או תוכנית רב שנתית עם יעדים ומדדים לפעילות. רוב הרווח הגולמי של פעילות החכ"ל מקורו בפעילות הנדל"ן המניב, לעומת זאת אין כל השקעה בנדל"ן ואין כל תוכנית אחזקה/שימור/שיפור הנדל"ן. כתוצאה מהזנחה ארוכת שנים של הנדל"ן המניב מצבו גרוע, יכול לשמש לאחסנה בלבד ובשנים האחרונות אף עמד ריק מאחר והוא לא אטרקטיבי ליוזמים (וזאת בניגוד להצהרות שכיום אין מ"ר פנוי באזור התעשייה).

המלצות:

1. מומלץ לנהל את נושא השכרת הנכסים כמשק סגור ולבנות תוכנית עסקית מתאימה לשדרוג הנכסים ובהתאם הגדלת ההכנסות מהם.
2. מומלץ לשכור שירותים של מקצוען המתמחה באחזקת מבנים, על מנת להביא למצב בו המבנים יתחזקו כראוי, וכן ששיפוצים נדרשים/תיקונים ייעשו במועדם, בהתאם לתכנון כלכלי מושכל לנדל"ן מניב.
3. מומלץ לבנות נוהל מסודר של בחינה תקופתית של הנכסים, כולל קבלת נכס ואופן מסירתו מהשוכר בתום תקופת השכירות.

4. מומלץ כי דירקטוריון החברה יקבע מדיניות בנושא נכסי החכ"ל, כולל בחינת מכירת/שינוי יעוד/שיפוץ הנכסים ככל שלא מצליחים למצוא להם שוכרים, או שמחיר השכירות אינו כלכלי.

פרק 9 – מעקב אחר תיקון ליקויים

מהביקורת עולה כי 70% מהליקויים של דוחות מבקר העירייה לשנים 2010-2015 הרלוונטיים ליום בדיקת מעקב הליקויים, טרם תוקנו.

מהביקורת עולה כי צוות תיקון הליקויים לא ממלא את תפקידו המוגדר בדין, חלק גדול מהליקויים לא מטופלים כלל. ככלל, טענה זו חוזרת על עצמה בדו"חות היוצאים מדי שנה. באחריות צוות תיקון הליקויים לעבור על הליקויים בכל שנה, לאחר דיון בדוח במועצת העירייה ולדווח לוועדה, מה שבפועל לא קורה.

כרגע הצוות בפיגור של כ-400 ליקויים מדו"חות שנים קודמות, כשבנובמבר עליו לדון בדוח המבקר לשנת 2018.

מכיון שנושא זה חוזר על עצמו מדי שנה, הועדה ממליצה להקדיש זמן מיוחד כדי להתחיל לטפל בכל הליקויים. בנוסף, הועדה ממליצה כדלהלן:

1. להחליט אילו ליקויים לא יטופלו, במסגרת החלטה ניהולית (מסיבות שונות כגון חוסר מהותיות, עלות מול תועלת וכד') ולנמק על כך בפרוטוקול של צוות התיקון.
2. לגבי הליקויים שיש לתקן עליו להגדיר אחראי, אופן ומועד לתיקון.
3. לדווח לוועדה לענייני ביקורת בכל 3 חודשים מצב תיקון הליקויים מסעיף 2.

מצ"ב סטטוס תיקון ליקויים דוח המבקר לשנת 2016

נושא הביקורת	סך ליקויים שתוקנו	סך ליקויים שתוקנו חלקית	סך ליקויים שלא תוקנו	הפסקת מעקב	סה"כ ליקויים
גזברות – רישום בספרים וניהול ספקים, חוזים וערבויות.	2	2	11	2	17
הנהלת העירייה – תהליך בניית תוכנית אסטרטגית.	1	---	---	19	20
הנהלת העירייה - תהליך תכנון פרויקט המסלול המוטורי.	---	---	16	17	33
התנהלות ואפקטיביות הוועדה לענייני ביקורת.	2	1	12	2	17

16	5	9	2	---	התנהלות הסניף העירוני של האגודה לתרבות הדיור.
15	3	6	---	6	סקר הבטחת איכות חיצוני לפעילות הביקורת בעירייה.
118	48	54	5	11	סה"כ ליקויים
100%	41%	46%	4%	9%	באחוז מכלל הליקויים (118 סה"כ)
100%	----	77%	7%	16%	באחוז רק מהליקויים הרלוונטיים (70 סה"כ)

מצ"ב סטטוס תיקון ליקויים מדוחות שנים קודמות 2010-2015

נושא הביקורת	סך ליקויים שתוקנו	סך ליקויים שתוקנו חלקית	סך ליקויים שלא תוקנו	סך ליקויים בהם הופסק המעקב	סה"כ ליקויים
כלל הנושאים	40	59	227	62	388
באחוז מכלל הליקויים (388 סה"כ)	10%	15%	59%	16%	100%
באחוז רק מהליקויים הרלוונטיים (326 סה"כ)	12%	18%	70%	---	100%

הועדה סיימה את דיוניה לדו"ח 2018 ומעבירה את המלצותיה למועצת העירייה.

בברכה
 ברוך שלסר
 יו"ר הועדה