



ועדה לענייני ביקורת

כ"ט בחשוון תשפ"ו
20 בנובמבר 2025
סימוכין: 2025-103-955

דו"ח משיבה מס' 19 של ועדת ביקורת שהתקיימה ביום שני, י"ח בתמוז תשפ"ה (14.7.2025)

השתתפו: מר אלדד רבינוביץ, חבר מועצה ויו"ר ועדת ביקורת

נכחו: גבי עופרה ברכה, מבקרת העירייה
גבי ריטה לדיז'נסקי, מנהלת אגף נכסי העירייה
גבי תהילה אלחרט, ממונה על הקצאות וחוזים
גמיל שרקה, ממונה על חינוך יסודי
גבי טליה הלל, ממונה על מערך נכסים למוסדות חינוך
מר עוויסאת מחמד, מנהל מחלקת חוזים
מר פאדי אבו טאעה, קצין בטיחות וחירום במוסדות חינוך במגזר הערבי
מר ינון נוימן, מנהל אגף לביקורת ובקרת יועצים
גבי אורטל אריה, מנהלת מחלקה בכירה לפיתוח תכנון ובקרה
עו"ד דני ליבמן, משנה ליועמ"ש לנושאים מיוחדים
עו"ד מוטי סטי, ראש צוות בכיר נכסים - ייעוץ וחקיקה
עו"ד רונן יאס, עוזר ראשי ליועמ"ש
גבי רחל ברנשטיין, עוזרת ראשית ליועמ"ש
רו"ח דוד קניאל, יועץ הביקורת
רו"ח יוסי ארנסט, יועץ הביקורת
מר צבי עבו, מזכיר ועדת ביקורת

על סדר היום:

דוח מבקרת העירייה בנושא: שכירת נכסים המשמשים לבתי ספר באגף לחינוך הערבי

פתיחת הדיון:

מר אלדד רבינוביץ, יו"ר הוועדה: אנחנו פותחים כעת את הדיונים בדוחות הביקורת של 2024 למנינם.

אנחנו פותחים את הדיונים בדוח מהחמורים שהובאו בפניי. בראש ובראשונה חומרנו נובעת ממה שכתוב בו, כפי שנראה בדיון בהרחבה. לא פחות חמור, דוח כמעט זהה הוגש לוועדה בשנת 2020. הליקויים היו ולא תוקנו.

הרבה מאמצים וממון מושקעים בדוחות הביקורת לא ייתכן שהם נהפכים לאות מתה. לא ייתכן שצריך לעשות דוח ביקורת מקביל אחרי מספר שנים, ומקבלים את אותם הממצאים. במידה שלא יינתנו תשובות טובות לממצאים, המסקנות מוועדה זו יהיו חריפות בתקווה שיושמו בדחיפות.

גבי עופרה ברכה, מבקרת העירייה: מתסכל לראות דוח ביקורת חוזר באותו נושא מבלי שהממצאים טופלו. הביקורת מודעת למצוקה במבני החינוך במזרח העיר, אך נדרשים צעדים ממשיים ודרמטיים ליצירת תהליך מוסדר ונהלים ברורים.

Audit Committee | ועדה לענייני ביקורת | لجنة المراجعة

כיכר ספרא 1, ירושלים 9100707 | טל: 02-6295723 Tel פקס: 02-6297153 Fax:

mazkir_haeir@jerusalem.muni.il



ועדה לענייני ביקורת

דיון הוועדה:

פרק 1:

המלצת המבקר:

- לעגן בנוהל את הפעילות של אגפי העירייה בנושא שכירות מבנים. הנוהל יגדיר את תהליך איתור הנכס, ניהול משא ומתן, מתכונת ההגדרה של פעולות הבינוי וההתאמות שעל המשכיר לבצע, קבלת הנכס והאחריות למעקב אחרי קבלת האישורים הנדרשים וביצוע של התניות הייעוץ המשפטי וסעיפי ההסכם עם המשכיר.
- הנוהל יגדיר בין היתר את התהליך והמדרג של קבלת ההחלטות במקרים חריגים כגון חוסרים באישורים מסוימים ומיקום בעייתי של מבנה בית הספר.

תגובת המבוקר:

אין נוהל אך קיימת שיטת עבודה ידועה. הממונה על נכסים לחינוך אחראי על בדיקת הנכס המוצע ודרישת ההתאמות, ואגף נכסים אחראי על ההתקשרות עצמה. **עם זאת, עולה שאין אחראי על מעקב עמידה בתנאים והתחייבויות לאחר החתימה.** אגף נכסים לקח אחריות לכתיבת הנוהל עם הלשכה המשפטית. צפי לתיקוף שלו באוק' – נוב' 2025.

המלצת ועדת ביקורת:

לקבל את המלצת המבקר. בנוסף אגף נכסים מתבקש לעגן בנוהל את החובה לקבלת אישור אגף נכסים לפני התקשרות של מנכ"י. הנוהל יועבר לעיון מבקרת העירייה ויו"ר הוועדה לביקורת עם השלמתו לפני העברתו לתיקוף. בתוך 30 ימים האגף לחינוך ערבי יעביר למבקרת וליו"ר ועדת ביקורת טבלה הכוללת את כל המוסדות השכורים שבשימושם, תוך ציון של מספרי נכס, קיומם/ היעדרם של אישורי הבטיחות השונים וטופסי 4.

פרק 2:

המלצת המבקר:

- בתהליך העבודה שייקבע ויעוגן בנוהל עבודה יש להגדיר את הצמתים והממשקים בין אגף נכסי העירייה לאגפים השונים במנכ"י וליישם את הערות הביקורת בפרק זה.
- במסגרת טיפול הייעוץ המשפטי בתהליך העבודה, יש להגדיר לוחות זמנים, הנחיות ברורות (ככל האפשר) לטיפול במקרים חריגים או סבוכים וכן הוראות ברורות בדבר מצב הנכס שיוחזר בסיום ההסכם.
- לשפר את השימוש במערכת התפעולית כך שתתמוך בפועל בתהליך המעקב אחר קיום התנאים שנקבעו בפרוטוקול קבלת הנכס ובהסכם שנחתם עם בעל הנכס.

תגובת המבוקר:

לייעוץ המשפטי יש רשימת חובה של מסמכים ואישורים שמהווים תנאי סף לפתיחת הליך התקשרות לשכירת נכס. עם זאת כיום כ- 50% מהתלמידים תושבי ירושלים הזכאים לחינוך עירוני לומדים במסגרות ממלכתיות בתוכנית הישראלית וכ- 50% במסגרות מוכש"ר ופטור. העירייה מחזיקה בזכויות קבע במעט נכסים ונאלצת לשכור נכסים רבים.



ועדה לענייני ביקורת

העירייה רוצה להגדיל את האפשרות ללמוד במסגרות ממלכתיות בתוכנית הישראלית. עקב החוסר הגדול במבנים ולחץ הזמנים לפתיחת שנת לימודים נוצר מצב שהצורך של העירייה גדול מההיצע ומתקשים לעמוד בהנחיות.

הפיתרון הנדרש הוא פרוגרמה למבני חינוך במגזר הערבי ומימוש שטחי ציבור בהתאם לתב"ע תקיפה, זה ימנע צורך להתפשר ולקיים התקשרויות מפוקפקות.

המלצת ועדת ביקורת:

לקבל את המלצות המבקרת.

בנוסף יש ליצור פרוגרמה לצורכי חינוך במזרח העיר, לרבות מלאי קיים ומלאי פוטנציאלי, היתכנות למימוש, דרכי מימוש, עלויות ורווחים.

כחלק ממטרת ההעברת האוכלוסייה לחינוך ממלכתי ולא מסית נדרשת בקרה קפדנית להכשרת המורים ולמניעה של הוראה בידי מורים שהוכשרו במוסדות המטפחים שנאת ישראל.

פרק 3:

המלצת המבקרת:

- להגדיר בונהל את המסמכים והאישורים שיש לקבל מהמשכירים בטרם קבלת הנכס ולהנחות את בעלי התפקידים הרלוונטיים בעירייה להימנע לאלתר מקבלת נכס לפני שיתקבלו טופס 4 ואישורי בטיחות רלוונטיים אחרים, כפי שיוגדר. במקרים שבהם הגורם המתאים אישר חריגה והתניה, יש לוודא מעקב אחר ביצוע ההתניות וקבלת האישורים שנדרשו.
- לבצע "יישור קו" רוחבי ולוודא שקיימים כל האישורים הנדרשים (תכנון בנייה ובטיחות) עבור הנכסים השכורים, בהתאם לדרישות גורמי המקצוע.
- להקפיד לתעד את כל האישורים בתיקי הנכסים או במערכת ניהול הנכסים הייעודית באופן המאפשר גישה מהירה ונתיב ביקורת זמין.
- במקרים שבהם שכר הדירה גבוה מהערכת השמאי, יש לקיים דיון בנושא בהשתתפות אגף הנכסים, ראש מנח"י והגזברות. יש להעביר את ההחלטות המנומקות לאישור מנכ"ל העירייה ולתעד בתיק הנכס את הנימוקים להחלטה ואת אישור המנכ"ל.
- לפעול לאיתור נכסים חלופיים למבנים עם חריגות בנייה. יש להימנע ככל האפשר משכירת נכסים שבהם יש חריגות בנייה, ובמקרה הצורך לקבל אישורים משפטיים מיוחדים לשכירת הנכס.
- להקפיד על טיפול שוטף לקבלת היתר לשימוש חורג בגין הנכסים הרלוונטיים ולבצע מעקב תקופתי מובנה אחר סטטוס הטיפול.

תגובת המבוקר:

ההמלצות מקובלות.

בנוסף, בכל פעם שהשכירות עולה על 10% מעל להערכת השמאי, נדרש אישור של פורום נכסים וההליך מתועד בפרוטוקול.

המלצת ועדת ביקורת:

לקבל את המלצות המבקרת, בנוסף, בתוך 30 ימים אגף נכסים יעביר טבלה עם מספרי הנכסים שהשכירות שלהם עולה על 10% מעל הערכת השמאי למבקרת העירייה ועותק ממנה יועבר ליו"ר ועדת הביקורת.

בתוך 30 ימים אגף חינוך ערבי יעביר למבקרת וליו"ר ועדת ביקורת טבלה הכוללת את המוסדות השכורים שבשימושם שבהם יש חריגות בנייה או חסר אישור לשימוש חורג.



ועדה לענייני ביקורת

פרק 4:

המלצת המבקר:

- לבחון בכל בתי הספר (לפי הרלוונטיות) אם קיימים 19 האישורים הנדרשים בהתאם לחזון משרד החינוך ולהקפיד לבצע את בדיקות הבטיחות הנדרשות לפי התדירות שהוגדרה בחזון.
- לתעד באופן מסודר במערכת פטרולית את כלל האישורים המתקבלים מהבודקים השונים, ובכלל זה לפרט את הליקויים שצוינו באישורים אלה. האחריות לוודא קבלת האישורים הנדרשים (בהתאם לתדירות הנדרשת) תוטל על החברה החיצונית המבצעת את המבדק השנתי.
- לרכז את כלל הליקויים הקיימים במוסדות החינוך כפי שעולה מדוחות הבטיחות השונים ולכמת את עלות הטיפול בליקויים אלו. דוח כאמור יועבר לאישור הגורמים המתאימים במנח"י כדי להקצות את משאבים הנדרשים לתיקון הליקויים לפי תעודת שיוגדר בידי צוות מקצועי.
- להזין במערכת פטרולית כל ליקוי שיתקן במהלך השנה (יוזן בידי הגורם המבצע), תוך תיעוד של תאריך התיקון ומהות התיקון, באופן המאפשר נתיב ביקורת והטלת אחריות.
- לתעד בעירייה את כל אישורי המוכנות השנתיים שעליהם חותם מהנדס הבטיחות כבסיס לפתיחת בתי הספר בתחילת שנת הלימודים – באופן המאפשר איתור מהיר, מבלי להזדקק לשליפת הנתונים מפורטל משרד החינוך.

תגובת המבקר:

לא קיימים דיווחים חריגים על פציעות ממפגעים בטיחותיים, לא ניתן לדעת אם זה כיוון שאין פציעות או כיוון שהן לא מדווחות. מטפלים באופן שוטף בבעיות בטיחות, אבל רק בתוך בתי הספר עצמם ולא בסביבתם. קיים דוח בטיחות שמקטלג את רמת ליקוי הבטיחות במספרים. 0- סכנת חיים וצריך טיפול מיידי. 1- מפגע בטיחות עד רמת קטיעת אצבע, נדרש לטיפול בזמן סביר. 2- דורש טיפול.

המלצת ועדת ביקורת:

לקבל המלצות הביקורת.

בנוסף, בתוך 30 ימים אגף חינוך ערבי יעביר למבקר וליו"ר ועדת ביקורת טבלה הכוללת פילוח של ליקויי הבטיחות בבתי הספר ברמת בטיחות 0 ו-1 ואת הצפי לטיפול בהם.

פרק 5:

המלצת המבקר:

- לעגן בנוהל את תהליך העבודה להחזרת מבנים במזרח העיר. הנוהל יבוסס על נוהג העבודה הקיים בהתאם לסיכומים הפנימיים ויביא לידי ביטוי, בין היתר, את הערות הביקורת.
- במועד קבלת ההחלטה על החזרת נכס לבעלים יש להגדיר את מועד ההחזרה הצפוי, בהתחשב בתקופת ההודעה מראש שנקבעה בחוזה ובתקופה הנדרשת לצורך פינוי הנכס והבאתו למצב ראוי לשימוש.
- להגדיר גורם יחיד שיתכלל את כל תהליך החזרת הנכס, תוך תיאום בין כל הגורמים הרלוונטיים, ובכלל זה יהיה אחראי לעמידה בלוח הזמנים שהוגדר להחזרת הנכס לבעלים ולהפסקת תשלומי השכירות.



ועדה לענייני ביקורת

- להגדיר באופן אחיד בהסכמי השכירות כי הנכס יוחזר כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ ולהימנע מניסוחים מעורפלים המותירים מרחב תמרון, אפשרות לפרשנות וכדומה בכל הקשור למצב הנכס בעת החזרתו לבעלים.
- בטרם קבלת הנכס יש להקפיד לבצע בדיקות שיוודאו התאמת הנכס לשימוש כמוסד חינוך. וכן להקפיד לקבל ולתעד את כל אישורי הבטיחות הנדרשים.
- לנקוט פעולות אכיפה וסנקציות נגד בעלי נכסים שאינם מבצעים את ההתאמות או את תיקון הליקויים שהתחייבו לבצע במסגרת החוזה.
- לזרז ולייעל את תהליך איתור משתמש עירוני אחר לנכסים שהיו בשימוש מנח"י ועומדים ריקים, במטרה למנוע תשלומים מיותרים של דמי שכירות.
- במקרה של נכס שיש בו ליקויים הנדסיים ואינו ראוי לשימוש בטוח במצבו הנוכחי, יש לפנות לבעלים בדרישה לבצע או לממן את התיקון ולא לשלם שכר דירה עד לביצוע התיקון כנדרש.

תגובת המבוקר:

בכל חידוש חוזה כדאי להוציא צוות שיראה את הנכס ומצבו ויוודא את כל הטפסים הנדרשים. נדרש גם סייר שטח נוסף שיסייר בנכסים במזרח העיר, יכיר את הנכסים ויבדוק את מצבם ותקינותם.

יש יתרון מובהק ששיפוץ הנכסים יבוצע בידי העירייה באמצעות הקבלנים שעובדים איתה בשגרה ולא לאפשר לבעל הנכס לשפץ בעצמו במסגרת ההסכם, כך ניתן יהיה לוודא עמידה בסטנדרטים הנדרשים בעניין בטיחות ותקינות הנכס ללימוד.

המלצת ועדת ביקורת:

לקבל את המלצת המבוקר.

בנוסף, יש להכין תוכנית אב למוסדות חינוך במזרח העיר ובמסגרתה לבחון את כל השטחים החומים והאפשרות להשמישם.

בהתאם לזאת, יש לבחון לפני שכירות נכס במזרח העיר את אפשרות המיצוי של שטחי הציבור באזור, ובהתאם לכך להגדיר את תנאי ההסכם ומשכו באופן המינימאלי לצורך תכנון של שטח למוסד בסמוך לו.

מומלץ למהנדס העיר להורות כי בכל תכנון עתידי במזרח העיר, בין אם פינוי בינוי בין אם תוכניות אב או מפורטות יש לצופף את הבנייה ולהכפיל את שטחי הציבור למוסדות.

מוצע לשקול לקחת את אחריות לשיפוץ על העירייה, על מנת לוודא עמידה בסטנדרטים הנדרשים בעניין בטיחות ותקינות הנכס ללימוד וכן לוודא שכל העבודות שהוגדרו ותומחרו אכן בוצעו.

צוות מטעם מנח"י נדרש לסייר בנכס בכל הארכה וחידוש חוזה לוודא את מצב תחזוקת הנכס ואת קיומם של כל האישורים הנדרשים. לצורך כך מוצע לשקול הוספת סייר שטח לצוות מנח"י במזרח העיר.

סיכום:

מר אלדד רבינוביץ, יו"ר הוועדה: ראשית יש לברך על דוח הביקורת החשוב ועל הדיון שהתפתח בעקבותיו.

ישנה חשיבות רבה לפיתוח ולעידוד החינוך הממלכתי במזרח העיר והמעבר לתוכנית הלימוד הישראלית. כך נפחית את ההסתה ונשפר את איכות החיים בירושלים. **כחלק מהטיפול בהסתה חשוב כמובן לטפל גם בהכשרת המורים ולמנוע ככל הניתן הוראה בידי מורים שהוכשרו במוסדות המטפחים שנאת ישראל.**



ועדה לענייני ביקורת

האחריות ליצירת מוסדות חינוך ממלכתיים מוטלת עלינו כעירייה, דרך המלך היא ניצול מיטבי של השטחים הציבוריים, תכנון ובנייה. בפועל, מזרח העיר רוויה בבנייה לא חוקית ולא מסודרת. זה קודם כל אחריות שלנו כעירייה, אחריות לתכנון בר קיימא ואחריות לפיקוח. עלינו להקצות יותר ויותר שטחים ציבוריים, גם ירוקים וגם חומים, לטובת הציבור. כמובן שאת כל השטחים החומים הקיימים אנחנו צריכים לנצל ולמצות עד תום.

אנחנו נמצאים במיטה חולה, היעדר אכיפה ותכנון גורם למצוקת מבנים שגורמת לנו לשכור מבנים לא מתאימים ולא ראויים. את הבעיה צריך לפתור מלמעלה למטה. ראשית, עלינו לאפיין את כלל השטחים למוסדות במזרח העיר, להבין מה הניצול המיטבי שלהם ומה השלבים הנדרשים לצורך יישומם. בהתאם לאפיון אנו נדרשים ליישם אותם בפועל לצורכי מוסדות. רק כך נוכל לתת מענה לעוד הרבה ילדים ורק כך נוכל לפתור את הבעיות הקריטיות של בטיחות.

עלתה טענה של מחסור בכיתות לימוד, לצערי לא הוצגה בפניי פרוגרמה שמאששת זאת. בהתאם לטענה שעלתה, במוסדות הממלכתיים לומדים רק בכ-50% מתלמידי מזרח העיר. אנו נדרשים לתת מענה רחב יותר. **בהתאם לזה בכל תכנון עתידי במזרח העיר, בין אם פינוי בינוי בין אם תוכניות אב או מפורטות יש לצופף את אזורי הבנייה ולהכפיל את שטחי הציבור למוסדות, כמובן שלא על חשבון השטחים הירוקים.**

לסיום. במהלך הדיון עלו טענות לאי סדרים בנוגע לגובה השכירות ועלות השיפוצים. חלק מהטענות היו על השולחן וחלקן נרמזו. אין ביכולת הוועדה להתייחס לדברים שלא הובאו במפורש בפניה בצירוף ראיות, וטענות אלה צריך שייבדקו בידי גורמי המקצוע המתאימים בעירייה. הוועדה פונה לייעוץ המשפטי לעירייה לבחון את הדברים לעומק ולטפל בהם בהתאם לנדרש.

אני מקבל את המלצות הדוח בהתאם למפורט לעיל, ממליץ למועצה לאמץ את מסקנות הוועדה. טבלת הממצאים וההמלצות המצורפת, מהווה חלק בלתי נפרד מפרוטוקול הדיון.

הישיבה נעולה.

בברכה,

אלדד רבינוביץ

חבר מועצת העיר ירושלים
יו"ר ועדת ביקורת

פרק ארבעה עשר

שכירת נכסים המשמשים למוסדות

חינוך במזרח העיר

תוכן העניינים

תקציר // 823

מבוא // 829

פירוט הממצאים

פרק ראשון:

נוהלי עבודה // 833

פרק שני:

תהליך איתור וקבלה של נכסים שכורים // 835

פרק שלישי:

קיום מסמכים רלוונטיים בתיקי הנכסים // 841

פרק רביעי:

קיום של אישורי בטיחות ומבדקי בטיחות שנתיים // 852

פרק חמישי:

החזרת נכסים לבעלים // 861

סיכום // 871

תקציר

רקע

חוק לימוד חובה, התש"ט-1949 קובע כי "קיום מוסדות חינוך רשמיים למתן חינוך חובה חנם לפי חוק זה לילדים ולנערים הגרים בתחום שיפוטה של רשות חינוך מקומית מסוימת, יהא מוטל על המדינה ועל אותה רשות חינוך מקומית במשותף".

כחלק ממערך החינוך בעיריית ירושלים, העירייה אחראית אף על המבנים שבהם פועלים בתי הספר. לעירייה יש מחסור בכיתות לימוד, ובמטרה לתת מענה לצרכים, העירייה שוכרת מדי שנה מבנים משמשים ככיתות לימוד.

בעבר נערכו כמה ביקורות בנושא שכירת מבנים עבור מוסדות חינוך.

במסגרת דוח זה נערכה ביקורת בעניין היבטים מסוימים בקשר לשכירה והחזרה של מבנים המשמשים לכיתות לימוד באגף לחינוך ערבי.

עיקרי הממצאים

1. אין נוהל עירוני בנושא שכירת מבנים. היעדר נוהל הוא ליקוי המנוגד לכללי המבדק הפנימי ואינו מאפשר תהליך עבודה סדור ואחיד והטלת אחריות.

מהבדיקות והבירורים שביצעה הביקורת, עולה כי היעדר הגדרה ברורה מיהם הגורמים האחראים על היבטים מגוונים הקשורים לתהליך שכירת המבנים גורם לכך שהאגפים השונים בעירייה מתנערים מאחריות. הם אף מטילים זה על זה את האחריות על הטיפול בקבלת האישורים הנדרשים להפעלת הנכס ובתיעוד האישורים. מצב זה פוגע ביעילות ובמועילות של התהליך ובאפשרות לבצע בקרה ופיקוח נאותים.

2. מערכת ניהול הנכסים המרכזית אמורה להיות שקופה לכלל האגפים הרלוונטיים, והם אמורים לנהל באמצעותה את כל שלבי התהליך ולתעד בה את כל האישורים הנדרשים. אולם בפועל שימוש לא מיטבי במערכת מקשה את ניהול הנושא ואת הבקרה על קיום כל התהליכים הנדרשים בהתאם לרגולציות בנושא בטיחות מבני החינוך השכורים.

3. נוצר צוואר בקבוק בשלב קבלת חוות הדעת המשפטית כחלק מתהליך שכירת הנכסים. התארכות הטיפול עלולה לעיתים לעכב את פתיחת שנת הלימודים ולמנוע את ביצוע ההתאמות הנדרשות לתיקון הליקויים. זה כשנה משתמשים במערכת ממוחשבת ובטופס מובנה לקבלה וניהול של המסמכים המעורבים בתהליך. ייתכן שהדבר יקצר וישפר את התהליך המשפטי.

4. בנכסים שבדקה הביקורת היו חסרים אישורים ומסמכים דוגמת אישור אכלוס (להלן: טופס 4) ואישורי בטיחות – שנדרשו גם על ידי הייעוץ המשפטי וגם במסגרת ההסכמים עם בעלי הנכסים. היעדר טופס 4 ואישורי בטיחות מהגורמים הרלוונטיים הוא הפרה של החוקים שהעירייה אמונה על אכיפתם. כמו כן ללא טופס 4 ואישורי בטיחות יש חשיפה מהותית לקיומם של ליקויי בטיחות וגובר הסיכון לפגיעה בשלום התלמידים.
5. התקשרויות העירייה עם בעלי נכסים שבהם יש חריגות בנייה עומדות בסתירה לפעילות העירייה נגד חריגות בנייה.
6. בנכסים שנדגמו לא נמצא היתר לשימוש חורג, זאת למרות חוות הדעת ותכתובות בנושא הקיימות בתיק הנכס.
7. במקרים מסוימים התגלו פערים מהותיים בין שכר הדירה שנקבע בהסכם לשכר הדירה בהערכת השמאי, מבלי שנמצא לכך תיעוד תומך. בלא תיעוד לנסיבות החריגה מהערכת השמאי, אי-אפשר לאמת את תקינות שכר הדירה שנקבע.
8. אי-ביצוע ואי-תיעוד של אישורי בטיחות שונים ואישורי מוכנות המתחייבים בהתאם לחוזרי משרד החינוך הם ליקוי שמשמעותו חשיפה מהותית לקיומם של ליקויי בטיחות ולפגיעה בשלומם של התלמידים.
9. ללא ריכוז נתונים, פיקוח ובקרה, וללא תוכנית עבודה לתיקון הליקויים העולים מדוחות הבטיחות השונים, אין אפשרות לבצע תעדוף לטיפול בתיקון הליקויים.
10. חלוקת אחריות לא ברורה והגדרת תפקידים מעורפלת של כל אגף בתהליך החזרת נכס גורמות לחוסר בהירות בכל הקשור לפעולות שיש לבצע בהחזרת נכס, גם בתוך העירייה וגם מול הבעלים. זהו ליקוי הגורם לעלויות מיותרות לעירייה, ובין היתר אף לתשלומים עבור נכסים שאין בהם שימוש עקב התארכות התהליכים והיעדר סנכרון בין הגורמים המטפלים בנושא.
11. אין אחידות ואין הגדרה ברורה בנוגע למצב הפיזי שבו יוחזר הנכס למשכיר. הדבר יוצר חילוקי דעות עם בעל הנכס בעת החזרתו וגורם לעלויות משמעותיות לעירייה.
12. אי-נקיטה של סנקציות ופעולות אכיפה במשך שנות השכירות נגד בעלי נכסים שלא סיפקו את האישורים הנדרשים ולא ביצעו התאמות שנדרשו לבצע במסגרת החוזה.
13. יש עיכובים משמעותיים בהליך איתור משתמש חלופי לנכסים שהיו בשימוש מינהל חינוך (להלן: מנח"י) ועומדים ריקים מספר שנים, בלא שהעירייה משתמשת בהם. הדבר גורם לעלויות משמעותיות ומיותרות של תשלום דמי השכירות.

המלצות מרכזיות

1. לעגן בנוהל את הפעילות של אגפי העירייה בנושא שכירת מבנים. הנוהל יגדיר את תהליך איתור הנכס, ניהול משא ומתן, מתכונת ההגדרה של פעולות הבינוי וההתאמות שעל המשכיר לבצע, קבלת הנכס והאחריות למעקב אחרי קבלת האישורים הנדרשים וביצוע של התניות הייעוץ המשפטי וסעיפי ההסכם עם המשכיר.

- הנוהל יגדיר בין היתר את התהליך והמדרג של קבלת ההחלטות במקרים חריגים כגון חוסרים באישורים מסוימים ומיקום בעייתי של מבנה בית הספר.
2. בתהליך העבודה שייקבע ויעוגן בנוהל עבודה יש להגדיר את הצמתים והממשקים בין אגף נכסי העירייה (להלן: אגף הנכסים) לבין האגפים השונים במנח"י וליישם את הערות הביקורת בעניין זה.
3. במסגרת טיפול הייעוץ המשפטי בתהליך העבודה, יש להגדיר לוחות זמנים, הנחיות ברורות (ככל האפשר) לטיפול במקרים חריגים או סבוכים וכן הוראות ברורות בדבר מצב הנכס שיוחזר בסיום ההסכם.
4. לשפר את השימוש במערכת התפעולית לניהול נכסים (ייעודי קרקע) כך שתתמוך בפועל בתהליך המעקב אחר קיום התנאים שנקבעו בפרוטוקול קבלת הנכס ובהסכם שנחתם עם בעל הנכס.
5. להגדיר בנוהל את המסמכים והאישורים שיש לקבל מהמשכירים בטרם קבלת הנכס ולהנחות את בעלי התפקידים הרלוונטיים בעירייה להימנע לאלתר מקבלת נכס לפני שיתקבלו טופס 4 ואישורי בטיחות רלוונטיים אחרים, כפי שיוגדר. במקרים שבהם הגורם המתאים אישר חריגה והתניה, יש לוודא מעקב אחר ביצוע ההתניות וקבלת האישורים שנדרשו.
6. להקפיד לתעד את כל האישורים בתיקי הנכסים או במערכת ניהול נכסים ייעודית, באופן המאפשר נתיב ביקורת זמין.
7. במקרים שבהם שכר הדירה גבוה מהערכת השמאי, יש לקיים דיון בנושא בהשתתפות אגף הנכסים, ראש מנח"י והגזברות. יש להעביר את ההחלטות המנומקות לאישור מנכ"ל העירייה ולתעד בתיק הנכס את הנימוקים להחלטה ואת אישור המנכ"ל.
8. לפעול לאיתור נכסים חלופיים למבנים עם חריגות בנייה. יש להימנע ככל האפשר משכירת נכסים שיש בהם חריגות בנייה, ובמקרה הצורך לקבל אישורים משפטיים מיוחדים לשכירת הנכס.
9. להקפיד על טיפול שוטף לקבלת היתר לשימוש חורג בגין הנכסים הרלוונטיים ולבצע מעקב תקופתי מובנה אחר סטטוס הטיפול.
10. לבחון בכל בתי הספר (לפי הרלוונטיות) אם קיימים 19 האישורים הנדרשים בהתאם לחוזר משרד החינוך ולהקפיד לבצע את בדיקות הבטיחות הנדרשות לפי התדירות שהוגדרה בחוזר.
11. לתעד באופן מסודר במערכת "פטרולית" (ניהול בטיחות) את כלל האישורים המתקבלים מהבודקים השונים, ובכלל זה לפרט את הליקויים שצוינו באישורים אלה. האחריות לוודא קבלת האישורים הנדרשים (בהתאם לתדירות הנדרשת) תוטל על החברה החיצונית המבצעת את המבדק השנתי.
12. לרכז את כלל הליקויים הקיימים במוסדות החינוך כפי שעולה מדוחות הבטיחות השונים ולכמת את עלות הטיפול בליקויים אלו. דוח כאמור יועבר לאישור הגורמים המתאימים במנח"י כדי להקצות את המשאבים הנדרשים לתיקון הליקויים לפי תעדוף שיוגדר בידי צוות מקצועי.

13. לעגן בנוהל את תהליך העבודה להחזרת מבנים במזרח העיר. הנוהל יבוסס על נוהג העבודה הקיים בהתאם לסיכומים הפנימיים ויביא לידי ביטוי, בין היתר, את הערות הביקורת בדוח זה.
 14. להגדיר גורם שיתכלל את כל תהליך החזרת הנכס, תוך תיאום בין כל הגורמים הרלוונטיים, ובכלל זה יהיה אחראי לעמידה בלוח זמנים שהוגדר להחזרת הנכס לבעלים ולהפסקת תשלומי השכירות.
 15. להגדיר באופן אחיד בהסכמי השכירות כי הנכס יוחזר כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ ולהימנע מניסוחים מעורפלים המותירים מרחב תמרון, אפשרות לפרשנות וכדומה בכל הקשור למצב הנכס בעת החזרתו לבעלים.
 16. לנקוט פעולות אכיפה וסנקציות נגד בעלי נכסים שאינם מבצעים את ההתאמות או את תיקון הליקויים שהתחייבו לבצע במסגרת החוזה.
 17. לזרז ולייעל את התהליך לאיתור משתמש עירוני אחר לנכסים שהיו בשימוש מנח"י ועומדים ריקים, במטרה למנוע תשלומים מיותרים של דמי שכירות.
 18. במקרה של נכס שיש בו ליקויים הנדסיים ואינו ראוי לשימוש בטוח במצבו הנוכחי, יש לפנות לבעלים בדרישה לבצע או לממן את התיקון ולא לשלם שכר דירה עד לביצוע התיקון כנדרש.
- תמצית זו אינה כוללת את כל הממצאים שעלו וגם אינה מוסרת את כל ההמלצות והפרטים המופעים בגוף הדוח. לקבלת מידע זה יש לקרוא את הדוח המפורט.

תגובת המבוקרים

אגף לתפעול ופיתוח מבני חינוך במנח"י

גיבוש נוהל תהליכי עבודה וממשקי עבודה בתהליך שכירת נכסים ובתהליך החזרתם בתום תקופת השכירות הוא באחריות אגף הנכסים.

ההנחיות לקבלת אישור בטיחות וחתימה על קבלת מבנה חדש הן באחריות מחלקת בטיחות במנח"י. נכון להיום קיימים כלל אישורי הבטיחות הנדרשים במבנים אלו. מחלקת בטיחות פועלת ככל האפשר לקבלת אישורים. בשנת 2024 גובשה תוכנית חומש רב-שנתית המציגה פערי בטיחות במוסדות חינוך ותוכנית עבודה מוצעת.

ההמלצה להקפיד על תיעוד אישורים בתיקי הנכסים מקובלת. נבקש לאפשר קבלת אישור וגישה למערכת ארכיב אופטי לממונה על מערך נכסים למוסדות חינוך במנח"י ולמהנדסת קבלת מבנים במנח"י.

מערכת הפטרולית מרכזת את דוחות הבטיחות ואישורי הבטיחות הנדרשים בכל מוסד. בודק חיצוני המבצע סקר בטיחות במוסד מציין בדוח הבטיחות אילו אישורים נדרשים. קיימים פערים גדולים בתחום הבטיחות במוסדות חינוך. בשנת 2024 גובשה תוכנית לטיפול בליקויים הממתינה לתקציב.

ההמלצות בנוגע לעדכונים שוטפים של תיקון ליקויי בטיחות ותיעוד אישורי המוכנות השנתיים מקובלות.

אגף הנכסים

תהליכי העבודה מעוגנים במערכת התפעולית ויעודכנו לאחר אישור הנוהל. במערכת התפעולית מתועדים כל המסמכים והאישורים הנדרשים טרם קבלת מבנה. פעולות אכיפה וסנקציות נגד בעלי נכסים שאינם מבצעים את הנדרש מהם יש לעגן במסגרת ההסכם.

במקרים שבהם קיימת חריגה מסכום השומה בעת קבלת נכס, הנושא מועבר לאישור פורום נכסים בראשות מנכ"ל.

בעת החזרת נכסים פועלים בהתאם להסכם עם בעל הנכס. מועד ההחזרה הצפוי נקבע בהתחשב בתקופת ההודעה מראש שהוגדרה בהסכם, ובהתאם לתקופה הנדרשת לפינוי הנכס והבאתו למצב ראוי לשימוש. האגף מבצע את תהליך החזרת הנכס לבקשת האגף המשתמש.

מינהל היועץ המשפטי

צוות נכסים במינהל היועץ המשפטי הכין בעבר, בשיתוף עם עו"ד חיצוני, מסמך המפרט אילו מסמכים נדרש להמציא לצורך ביצוע בדיקות קנייניות משפטיות – כדי לקצר את לוחות הזמנים למתן חוות הדעת. כיוון שמועברות פניות לקבלת חוות דעת משפטיות קניינית קודם שהושלמה הדרישה הטכנית להמצאת מסמכים, העיכוב במתן חוות הדעת נובע מכך שהיועץ המשפטי נאלץ לעסוק בהיבט הטכני של דרישה להשלמת מסמכים. אנו סבורים כי כיום ביצוע בדיקה מקדמית בנוגע למצב הרישוי והתכנון של הנכס, עוד בשלב קבלת ההצעות, יחסוך את הצורך לבצע בדיקות קנייניות מורכבות בנוגע לנכסים שלגביהם יימצא כי מצב הרישוי ממילא אינו מאפשר את שכירתם.

אנו סבורים כי הנוסח הקיים כיום בחוזים חדשים הוא ברור. בעת הארכת חוזים, יש קושי משפטי לבצע שינויים בניסוח המקורי. על אגף הנכסים לנהל משא ומתן עם המשכיר על שינוי בהסכמה של הנוסח המקורי.

התייחסות הביקורת

על פי תגובת המבוקרים, לא ברור כיצד התקבלו ארבעת הנכסים שבדקה הביקורת, כמפורט בפרק שלישי, ללא קבלת טופסי 4 ואישורי בטיחות.

למרות קיומה של מערכת ארכיב אופטי, בפועל לא קיבלנו את האישורים שביקשנו. יש להקפיד לתעד בפועל את כל האישורים במערכת התפעולית.

יש לתעד בתיק הנכס את הנימוקים להחלטות ואת אישור המנכ"ל.

כפי שצוין בגוף הדוח, בפועל לא כל הליקויים באישורי הבטיחות משתקפים במערכת הפטרולית.

סיכום

עקב מחסור בכיתות לימוד, בעיקר באגף לחינוך ערבי, העירייה שוכרת מבנים כדי שישמשו כבתי ספר. כחלק מההתקשרות עם המשכירים, מבוצעות בנכסים התאמות בנייה (לעיתים משמעותיות) טרם כניסת התלמידים.

במקרים רבים מדובר בנכסים שלהם היתר שימוש למגורים בלבד, ללא היתר שימוש למוסד חינוכי, או במבנים עם חריגות בנייה. עקב כך יש חשיבות מהותית לקבלה מסודרת של האישורים הנדרשים, במטרה לשמור על בטיחות התלמידים.

מבדיקת הביקורת עולה כי אין נוהל בנושא תהליך איתור נכסים ושכירתם, לרבות אופן קבלת הנכס ואופן קבלת האישורים הנדרשים ותייעודם. עוד עולה כי בפועל יש חוסרים משמעותיים באישורים שונים.

כמו כן, למרות התניות של הייעוץ המשפטי ולמרות התניות ברורות בהסכמים עם המשכירים, לא בוצע מעקב אחר קיום ההתניות ויישומן.

אומנם הביקורת התבססה על מדגם מצומצם, אך נראה שהממצאים משקפים את המציאות ומלמדים כי לא חל שיפור משמעותי במצב ממועד הביקורת הקודמת בנושא, שנערכה בשנת 2020.

נוסף על כך עולה כי אין נוהל בנושא החזרת הנכס לבעלים בסיום השכירות, וכיום יש אי-אחידות והגדרה מעורפלת באשר למצב הפיזי שבו יש להשיב את הנכס.

עוד עולה מהביקורת כי קיימים ליקויים בביצוע, בתיעוד ובפיקוח בכל הקשור לעריכת בדיקות בטיחות מגוונות הנדרשות בהתאם לחוזרים של משרד החינוך. כמו כן אין נתונים לגבי מצב הטיפול בליקויים שעלו מהדוחות השונים ולגבי עלויות תיקון הליקויים.

על העירייה להפיק לקחים ולתקן את הליקויים שהועלו בדוח זה, למען בטיחותם של המשתמשים בנכסים ושמירה על כספי ציבור.

מבוא

סעיף 7(ב) לחוק לימוד חובה, התש"ט-1949, קובע כי "קיום מוסדות חינוך רשמיים למתן חינוך חובה חנים לפי חוק זה לילדים ולנערים הגרים בתחום שיפוטה של רשות חינוך מקומית מסוימת, יהא מוטל על המדינה ועל אותה רשות חינוך מקומית במשותף".

מערכת החינוך בעיר מורכבת מחינוך כללי (ממלכתי וממלכתי דתי), חינוך חרדי וחינוך ערבי.

להלן פירוט התפלגות מוסדות, כיתות ותלמידים לפי מגזרים בשנת הלימודים תשפ"ד:

לוח 1: נתוני מערכת החינוך בירושלים לשנת תשפ"ד לפי מגזרים

מספר מוסדות	מספר כיתות	מספר תלמידים	מגזר
815	2,803	61,866	חינוך כללי
1,710	3,627	89,050	חינוך חרדי
1,022	3,296	82,560	חינוך ערבי
3,547	9,726	233,476	סך הכול

לעירייה יש מחסור בכיתות לימוד, ובמטרה לתת מענה לצרכים העירייה שוכרת מדי שנה מבנים לשם הפעלת מוסדות חינוך.

המבנים השכורים הם בדרך כלל ביעוד למגורים, וכדי להתאימם לשמש כמוסדות חינוך העירייה דורשת מבעלי הנכסים לבצע שינויים והתאמות.

בעבר הוגשו מספר דוחות ביקורת בנושא שכירת מבנים עבור מוסדות חינוך.

במסגרת דוח זה בוצע מעקב אחר תיקון ליקויים בהיבטים מסוימים הקשורים לתהליכי עבודה, למסמכים ולאישורים נדרשים בגין מבנים שכורים המשמשים לכיתות לימוד באגף לחינוך ערבי.

להלן נתונים על היקף הוצאות שכירות עבור בתי ספר וגני ילדים באגף לחינוך ערבי לשנים 2022–2023, לפי נתוני התקציב הרגיל לשנת 2023:

לוח 2: היקף הוצאות שכירות באגף לחינוך ערבי בשנים 2022–2023

פרטים	2023 (אלפי ש"ח)	2022 (אלפי ש"ח)
בתי ספר יסודיים	46,607	44,874
גני ילדים – חובה	4,861	4,850

מטרות הבדיקה

לבחון היבטים מסוימים בתהליך שכירת הנכסים וקבלתם על ידי נציגי העירייה, זאת בעקבות דוחות ביקורת קודמים בנושא. להלן כמה מההיבטים שנבחנו:

- קיום אישורים נדרשים (אישורי בטיחות, אישור קונסטרוקציה וכדומה).
- ביצוע הנחיות שנקבעו בחוות הדעת המשפטיות ומעקב אחר ביצוע ההנחיות.
- התאמת המחיר שנקבע בהסכם לשמאות (אם קיימת).

היקף הבדיקה

הביקורת סקרה מסמכים מתוך ארבעה תיקי נכסים שכורים המשמשים לבתי ספר במזרח העיר. נבדקו מסמכים בארבעה תיקי נכסים, ובכלל זה: חוות דעת משפטיות, הסכמי שכר דירה (להלן: שכ"ד), שמאוויות, פרוטוקולי קבלת נכס, אישורים שונים וכדומה. כמו כן קוימו פגישות, שיחות ובירורים עם גורמים רלוונטיים.

דוחות קודמים בנושא

דוח מבקרת העירייה לשנת 2022: "שכירת מבנים עבור גני ילדים".
דוח מבקרת העירייה לשנת 2020: "שכירת מבנים עבור מוסדות חינוך במזרח העיר".
דוח מבקרת העירייה לשנת 2015: "אכלוס מוסדות חינוך במבנים ניידים ובדירות שכורות".

תקופת הביקורת

הביקורת נערכה בחודשים יולי 2023 – מאי 2024.

פירוט הממצאים

פרק ראשון נוהל עבודה

נכון למועד הביקורת, **לא קיים בעירייה נוהל עבודה** בנושא שכירת מבנים, המגדיר את תהליך שכירת הנכסים, לרבות: פרסום קול קורא לציבור, קבלת ההצעות ובחינתן, בחירת ההצעה הזוכה, תהליך גיבוש של רשימת ההתאמות שבעל הנכס נדרש לבצע ומתכונת הגשתן לבעל הנכס, ניהול משא ומתן עם הזוכה, חתימת חוזה, מסמכים ואישורים נדרשים ותהליך קבלת הנכס.

הרחבה בגין נושאים נוספים שיש לעגן במסגרת הנוהל והמלצות בדבר חלוקת האחריות בין הגורמים – ראו בפרק שני להלן.

בהיעדר נוהל, שוררת אי-בהירות מיהם הגורמים האחראים לביצוע התהליכים השונים, ובכלל זה יידוא של קיום האישורים הנדרשים ואופן תיעודם בתיק הנכס.

כפי שיפורט להלן, היעדר נוהל ואי-הגדרת הגורמים האחראים על קבלה ותיעוד של האישורים הנדרשים הם בין הגורמים לכך שקיים חוסר משמעותי באישורים קריטיים לצורך פתיחת בית ספר.

במהלך הבדיקה מסר לביקורת הממונה על הקצאות וחוזים באגף נכסי העירייה (להלן: אגף הנכסים) כי נוהל בנושא נמצא בתהליך גיבוש.

בהקשר זה יצוין כי בדוח ביקורת בנושא "שכירת מבנים עבור מוסדות חינוך במזרח העיר", שנכלל בדוח לשנת 2020, נכתב שלא קיים נוהל בנושא. הומלץ אז לגבש נוהל עירוני בנושא שכירת מבנים. תאריך היעד שהוגדר לביצוע היה 1.1.2022.

כאמור, עד למועד סיום הביקורת (מאי 2024) טרם גובש נוהל בנושא.

מסקנות

היעדר נוהל עירוני בנושא שכירת מבנים הוא ליקוי המנוגד לכללי המבדק הפנימי ואף מונע תהליך עבודה סדור ואחיד והטלת אחריות.

מבדיקת הביקורת עולה כי היעדר הגדרה ברורה מיהם הגורמים האחראים על היבטים מגוונים הקשורים לתהליך שכירת המבנים גורם לאגפים בעירייה להתנער מאחריות ולהטיל זה על זה את האחריות לטיפול בקבלת האישורים הנדרשים לשם הפעלת הנכס ובתיעוד האישורים. הדבר אף פוגע ביעילות ובמועילות התהליך, ובבקרה ובפיקוח עליו.

המלצות

לעגן בנוהל את הפעילות של אגפי העירייה בנושא שכירות מבנים. הנוהל יגדיר את תהליך איתור הנכס, ניהול משא ומתן, מתכונת ההגדרה של פעולות הבינוי וההתאמות שעל המשכיר לבצע, קבלת הנכס והאחריות למעקב אחרי קבלת האישורים הנדרשים וביצוע של התניות הייעוץ המשפטי וסעיפי ההסכם עם המשכיר.

הנוהל יגדיר בין היתר את התהליך והמדרג של קבלת ההחלטות במקרים חריגים כגון חוסרים באישורים מסוימים ומיקום בעייתי של מבנה בית הספר.

תגובת המבוקרים

אגף לתפעול ופיתוח מבני חינוך במינהל חינוך

גיבוש הנוהל באחריות אגף הנכסים.

אגף הנכסים

קיים נוהל עבודה סדור. נוהל שכירויות בשלבים מתקדמים לאישורו.

פרק שני

תהליך איתור וקבלה של נכסים שכורים

כפי שצוין בפרק ראשון לעיל, אין נוהל בנושא תהליך שכירת מבנים.

הביקורת בחנה ומיפתה את תהליך העבודה כפי שמבוצע בפועל, החל משלב האיתור עד לשלב קבלת הנכס השכור.

בגין חלק משלבי התהליך, הגורמים הרלוונטיים בעירייה כפי שיפורט להלן, ציינו מספר הערות שישומן ייעל את התהליך. כמו כן הביקורת ביצעה בדיקה מדגמית לקיום אישורים שונים ואופן תיעודם. לדעת הביקורת, כחלק מגיבוש נוהל העבודה יש להביא בחשבון את ההערות הללו.

מאגף הנכסים ואגף לתפעול ופיתוח מבני חינוך במנח"י נמסר לביקורת כי תהליך שכירת הנכסים מעוגן במערכת התפעולית לניהול נכסים הנגישה לעובדי אגף הנכסים ולעובדי מנח"י הרלוונטיים. המערכת כוללת מערכת שמ"ש (שלב מוליד שלב) – המאפשרת את ניהול התהליך, קביעת המועדים לביצוע כל שלב, קביעת האחראי לביצוע, האפשרות לצירוף מסמך בכל שלב, שמירת מסמכים מרובים לרכיב האופטי והפקת שאליות לכל שלב ולכל מועד. בפועל, וכפי שפורט בהמשך, נמצא שלא מתבצע מעקב ממוחשב אחר מילוי התנאים שנקבעו בפרוטוקול קבלת הנכס ובהסכם החתום.

תרשים 1: תיאור סכמטי של תהליך שכירת נכסים על ידי העירייה



להלן הערות הביקורת לגבי שלבים מסוימים בתהליך העבודה:

סיור מקדים בנכסים

כאמור, טרם ההחלטה על בחירת הנכס, מתבצע סיור בשטח במטרה לבחון אם הנכס מתאים לצורכי התלמידים ומהן התאמות הבינוי שיידרש לבצע בעל הנכס.

לביקורת נמסר שאין רשימה קבועה של בעלי התפקידים הנדרשים להשתתף בסיור המקדים. כמו כן לא מוגדר מיהם הגורמים שיקבלו את פרוטוקול הסיור והערות הצוות שסייר בשטח.

לדעת הביקורת, בכל סיור נדרשים להשתתף נציגי הגורמים שלהלן:

- בטיחות
- חירום וביטחון
- בדק בית
- תקשוב
- נגישות
- האגף לחינוך ערבי
- אגף הנכסים

הביקורת סוברת שבסיום הסיור יש לשמור עותק מפרוטוקול הסיור באגף הנכסים ואצל מנהלת אגף לתפעול ופיתוח מבני חינוך במנח"י, האחראית על שכירת נכסים.

התאמות בינוי לביצוע בידי בעל הנכס

בהתאם לנתוני המבנה (כפי שעולה מסיור הנכסים), המחלקה לבדק בית במנח"י מעבירה לאגף הנכסים רשימת התאמות בינוי שנדרשות למבנה כדי שיעמוד בדרישות של בטיחות, פדגוגיה, תקשוב וכדומה. לרשימה מצורף אומדן כספי של עלויות ההתאמות במטרה לסייע לאגף הנכסים בניהול המשא ומתן עם בעל הנכס. כמו כן אמורים לצרף את רשימת האישורים שעל בעל הנכס להגיש.

לביקורת נמסר שפעמים רבות בעלי הנכסים מעסיקים קבלנים שאינם רשומים או שמבצעים את העבודות ברמה מקצועית נמוכה. לעיתים בעל הנכס מבצע בעצמו או באמצעות בני משפחתו את עבודות הבינוי כדי לחסוך בעלויות.

הביקורת קיבלה מדגם הסכמים שנחתמו עם משכירים, ומבדיקתם עלה שאין בהסכמים התייחסות לאיכות הבנייה או לסיווגים ולאישורים הנדרשים מהקבלנים המבצעים.

בשל כך, נמסר לביקורת, במקרים רבים מתגלים בשלב מאוחר יותר ליקויים משמעותיים (כגון מזילות) שעקב אי-בהירות וחילוקי דעות אם בעל הנכס או העירייה אחראים לתיקון הליקוי – הליקויים מתוקנים בידי המחלקה לבדק בית, על חשבון העירייה.

יתרה מזו, לעיתים תכופות עקב לחץ הזמנים (בין היתר בגלל עיכובים בהעברת חוות הדעת המשפטית) מפרטי ההתאמות הנדרשות מועברים לבעלי הנכסים באיחור. וכפועל יוצא מכך בעל הנכס לא מסיים את עבודות הבינוי טרם פתיחת שנת הלימודים ומסירת הנכס לעירייה. במקרים אלו מהנדסת קבלת המבנה מציינת בפרוטוקול שקבלתו מותנית בסיום ביצוע הבינוי כנדרש.

לדברי מהנדסת קבלת מבנים והממונה על תכנון וביצוע פרויקטים, שניהם במנח"י, לא בכל הנכסים מתבצע מעקב מסודר אחר עמידה בתנאי פרוטוקול קבלת המבנה.

לדעת הביקורת, על אגף הנכסים לבצע מעקב ממוחשב אחר השלמת כל הנדרש בהתאם לפרוטוקול קבלת הנכס. כמו כן על האגף להיות מעורב אף בתיקון ליקויים שוטפים שמתגלים לאחר קבלת הנכס ולעמוד על כך שבעל הנכס יתקן את הליקויים בהתאם לתנאי ההסכם.

חוות דעת משפטית

על רקע המצב התכנוני והמשפטי במגזר הערבי, קיימות חריגות בנייה, בעיות זיהוי הבעלות בנכס וסוגיות משפטיות מורכבות אחרות.

לביקורת נמסר כי צוואר הבקבוק העיקרי בתהליך שכירת הנכס הוא בהמתנה לקבלת חוות הדעת המשפטית.

העיכוב הזה דוחה את חתימת ההסכם עם בעל הנכס, וכך ביצוע התאמות הבינוי מתחיל זמן קצר לפני תחילת שנת הלימודים. לכן במקרים רבים עבודות הבינוי לא מסתיימות לפני פתיחת השנה. לעיתים קורה שתלמידים כבר נרשמים לבית הספר החדש עוד טרם קבלת חוות הדעת המשפטית.

מורכבות הנושאים גורמת להימשכות תהליך מתן חוות הדעת המשפטית ולעיכוב בחתימת ההסכם ובביצוע ההתאמות הנדרשות.

נאמר לביקורת שכדי לפשט את התהליך, האגף המשפטי נותן לעיתים אישור מיוחד לויתור על אישור אכלוס (להלן: טופס 4) ואישור לשימוש חורג למוסדות חינוך בשכונות מסוימות דוגמת מחנה הפליטים שועפט וכפר עקב.

ראש צוות בכיר לנכסים במינהל היועץ המשפטי מסר לביקורת שהבעיה המשפטית העיקרית במזרח העיר היא חוסר במסמכים נאותים המעידים על הבעלות בנכס. לדבריו, בשנה וחצי האחרונות החלו להשתמש ברשימת תיוג (צ'ק ליסט) שגובשה בהתייעצות עם עורך דין חיצוני ומפרטת את כלל המסמכים הנדרשים כבר משלב פרסום הקול קורא. כמו כן משתמשים במערכת ממוחשבת לניהול בעלויות ולתהליך קליטת חוזה. התוכנה מתממשקת למערכת הנכסים של העירייה, ובעת פתיחת משימה במערכת הנכסים – נפתחת משימה גם במערכת המשפטית. אולם לעת עתה הגדרות התוכנה אינן מאפשרות הפקה של חתכים, שאילתות ודוחות מצב.

גיבוש הסכמי שכירות עם בעלי נכסים, מעקב אחר עמידה בתנאיהם והארכת ההסכמים

במקרים מסוימים, כחלק מהסכם שנחתם עם בעל הנכס, נכתב שיש לבצע התאמות, לתקן ליקויים ולקבל אישורים כגון טופס 4 והיתרי בנייה.

לדברי הגורמים העוסקים בכך במנח"י וכן לדעת הביקורת, מבחינה ארגונית-מערכתית על אגף הנכסים לעקוב אחר קיום תנאי ההסכם עם בעל הנכס, שכן ההסכמים אינם מועברים בדרך כלל לידי מנח"י.

כפי שיפורט בפרק רביעי להלן, ממדגם שבחנה הביקורת עלה שלא מבוצע מעקב אחר קיום תנאי ההסכם.

כמו כן מסרו הגורמים במנח"י כי בעת הארכת חוזה לא מועברת למחלקת בטיחות במנח"י ולמחלקה לבדק בית בקשה לקבל את אישורן להארכה אם אין ליקויים או התאמות שלא בוצעו. זאת למרות שמועד הארכת הסכם הוא הזדמנות לחייב את בעל הנכס לתקן ליקויים וכדומה.

קצין בטיחות וחירום במוסדות חינוך במגזר הערבי במחלקת בטיחות במנח"י (להלן: מהנדס הבטיחות) ציין שלעיתים בעת החזרת נכס לבעלים העירייה מבצעת תיקונים משמעותיים כגון טיפול באבנים משתלבות, זאת למרות שבתקופת השימוש בנכס לא טופל הליקוי עקב בעיות תקציב.

מסקנות

1. חלוקת אחריות לא ברורה ואי-הגדרת תפקידו של כל אגף בתהליך שכירת נכס גורמות לחוסר שקיפות במצב הטיפול בנכס ופוגעות במעקב אחר ביצוע השלבים בתהליך קבלת הנכס וביצוע התאמות הבנייה בנכס.
2. התארכות הטיפול המשפטי טרם אישור הסכם השכירות מעכבת את פתיחת שנת הלימודים כסדרה ומונעת את ביצוע ההתאמות ותיקון הליקויים כראוי טרם פתיחתה.
3. אין במערכת התפעולית מעקב ממוחשב אחר מילוי תנאי שכירת הנכסים שנקבעו בפרוטוקול קבלת הנכס ובהסכם שנחתם עם בעל הנכס.

המלצות

1. בתהליך העבודה שייקבע ויעוגן בנוהל עבודה יש להגדיר את הצמתים והממשקים בין אגף הנכסים לאגפים השונים במנח"י וליישם את הערות הביקורת בפרק זה.
2. במסגרת טיפול הייעוץ המשפטי בתהליך העבודה, יש להגדיר לוחות זמנים, הנחיות ברורות (ככל האפשר) לטיפול במקרים חריגים או סבוכים וכן הוראות ברורות בדבר מצב הנכס שיוחזר בסיום ההסכם.
3. לשפר את השימוש במערכת התפעולית כך שתתמוך בפועל בתהליך המעקב אחר קיום התנאים שנקבעו בפרוטוקול קבלת הנכס ובהסכם שנחתם עם בעל הנכס.

תגובת המבוקרים

אגף לתפעול ופיתוח מבני כינוך במנח"י

המלצה 1: באחריות אגף הנכסים יחד עם גורמים רלוונטיים במנח"י.

אגף הנכסים

המלצה 1: תהליך העבודה מעוגן במערכת התפעולית, והוא יעודכן לאחר אישור הנוהל.

מינהל היועץ המשפטי

המלצה 2: צוות נכסים במינהל היועץ המשפטי הכין בעבר, בשיתוף עם עו"ד חיצוני, מסמך המפרט אילו מסמכים יש להמציא לצורך ביצוע בדיקות קנייניות משפטיות – כדי לקצר את לוחות הזמנים למתן חוות הדעת. כיוון שמועברות פניות לקבלת חוות דעת משפטית קניינית קודם שהושלמה הדרישה הטכנית להמצאת מסמכים, העיכוב במתן חוות הדעת נובע מכך שהיועץ המשפטי נאלץ לעסוק בהיבט הטכני של דרישה להשלמת מסמכים. אנו סבורים כי כיום ביצוע בדיקה מקדמית בנוגע למצב הרישוי והתכנון של הנכס, עוד בשלב קבלת ההצעות, יחסוך את הצורך לבצע בדיקות קנייניות מורכבות בנוגע לנכסים שלגביהם יימצא כי מצב הרישוי ממילא אינו מאפשר את שכירתם.

פרק שלישי

קיום מסמכים רלוונטיים בתיקי הנכסים

במסגרת הביקורת נסקרו המסמכים הקיימים בארבעה תיקי נכסים שכורים המשמשים כבתי ספר באגף לחינוך ערבי. מדובר במסמכים הקשורים לאופן קבלת הנכס וכן אישורי בטיחות שנדרשו בעת חתימת ההסכם עם המשכיר ושהיה מצופה, כפי שיורחב להלן, כי יתקבלו ויתועדו בתיקי הנכסים באופן המאפשר איתור מהיר.

יצוין כי אין שיטת עבודה סדורה בנושא או רשימת תיוג המגדירה את המסמכים ואת האישורים שיש לקבל בטרם קבלת הנכס ואת אופן תיעוד האישורים השונים. קיימים מסמכים שבשל אופי הפעילות, מצופה שיתקבלו מהמשכיר ויתועדו בתיק הנכס (טופס 4, אישור בטיחות, אישור כיבוי אש, אישור קונסטרוקציה וכיוצא בזה).

כמו כן עולה כי לעיתים בעל הנכס מעביר לעירייה אישורים של גורמים שאינם מאושרים בידי הרשויות הישראליות ואינם כתובים בנוסח המקובל.

מסקירת המסמכים אף עלו ממצאים שונים בקשר לביצוע שומה לנכס וסבירות דמי השכירות.

לדברי מנהל מחלקת חוזים באגף הנכסים ולדברי מהנדסי מנח"י בטרם קבלת הנכס, אנשי המקצוע מטעם מנח"י בודקים שהנכס מתאים לדרישות ושקיימים האישורים הנדרשים. במידת הצורך הם מוציאים דוח המפרט את החוסרים. כן נמסר כי בעת הכנת פרוטוקול מסירת הנכס, מהנדסי מנח"י בודקים שהתקבלו האישורים הרלוונטיים.

מנהל מחלקת חוזים באגף הנכסים מסר כי קבלת האישורים הנדרשים ותיעודם הם באחריות מנח"י וכי יש מקרים שהאישורים נשארים במנח"י ולא מועברים כלל לאגף הנכסים.

לדברי הממונה על הקצאות וחוזים באגף הנכסים, בשנים האחרונות החל האגף באיסוף האישורים. לדבריו, קיום פרוטוקול מסירה חתום בידי מנח"י מספק מבחינתם.

כמו כן צוין כי לאנשי מנח"י אין כלל גישה למערכת המתעדת את האישורים באגף הנכסים.

כאמור, במסגרת הביקורת נסקרו המסמכים בארבעה תיקי נכסים שכורים המשמשים כבתי ספר באגף לחינוך ערבי. מדובר בתיקיות ממוחשבות מתוך מערכת ייעודי קרקע – נכסים ומתוך ספריות הנכסים של מהנדסי הבטיחות ומהנדסי קבלת מבנים במנח"י.

מבדיקת הביקורת עולה כי חסרים מסמכים רבים שהיה מצופה כי יתקבלו ויתועדו בתיקי הנכסים באופן המאפשר איתור מהיר.

בגין שלושה נכסים שעלו במדגם, מהנדס הבטיחות מסר לביקורת כי המסמכים נשמרו במחשבו של המהנדס שקיבל אותם וכי אי-אפשר כיום לקבל מידע היסטורי שכן מהנדס קבלת המבנה ומהנדס הבטיחות שקיבלו את המבנה יצאו לפנסיה, ולכן אין ברשותו מסמכים לנכסים אלו. לגבי נכס נוסף שנבדק במדגם, מהנדס הבטיחות במנח"י מסר כי מהנדסת קבלת המבנה סירבה לקבל אותו ולכן לא חתמה על פרוטוקול קבלת המבנה, אלא גורמים אחרים חתמו על קבלתו.

כפי שיפורט להלן, פרוטוקול הקבלה בגין נכס זה אכן נחתם בידי מנהלת האגף לחינוך ערבי ולא בידי מהנדסי מנח"י. מהנדס הבטיחות מסר כי בנכס זה סירבה מהנדסת קבלת מבנה לאשר את קבלת הנכס עקב מצבו הפיזי והבטיחותי. לפיכך הורה מנהל מנח"י למחלקה לבדק בית לתקן את הליקויים הקריטיים על חשבון העירייה במשך הלילה, ולבסוף הוא נתן אישור מוכנות בפורטל משרד החינוך.

למותר לציין כי האישורים הרלוונטיים טרם קבלת הנכס אמורים להימצא בתיקי הנכסים המנוהלים באגף הנכסים או מנח"י, ללא קשר להמשך כהונתו של המהנדס המסוים שקיבל את המבנה.

תיעוד מסמכים בסיסיים בעת קבלת נכס במחשב אישי של עובד במקום תיעוד במערכת מידע עירונית, הנגישה לגורמים נוספים, הוא ליקוי המנוגד לכללי המבדק הפנימי.

כפי שיורחב להלן, במהלך הביקורת ועקב בקשת הביקורת, העביר אגף הנכסים אישורים חדשים (שהופקו בדיעבד בחודשים אוגוסט – ספטמבר 2023) הקשורים לבתי הספר שנדגמו. יודגש כי מדובר באישורים ובבדיקות שביצעו יועצים שאינם מורשים על ידי משרד החינוך ושהזמין בעל הנכס לאחר הערות הביקורת בסוף שנת 2023.

יובהר כי המצאת האישורים הנ"ל לאחרונה אינה מספקת ואינה מסבירה מדוע אישורים ומסמכים אלו לא התקבלו במועד שכירת הנכסים המדוברים. אף האישורים החדשים שהתקבלו הם לקוניים ומציינים באופן כללי שנבדקו אישורים, אך אינם יכולים להיחשב אישור בטיחות כולל לנכס.

מהאמור לעיל עולה שקיימת אי-בהירות בין אגפי העירייה בנוגע לחלוקת האחריות על הפיקוח והמעקב בנושאים של קבלת נכסים, קבלת אישורי בטיחות ותיעודם, מעקב אחר החלטות היועץ המשפטי וקיום תנאי הסכמי השכירות.

לוח 3: ריכוז הממצאים – קיום מסמכים במדגם תיקי הנכסים שנבדקו

שם המסמך	נכס מספר 10939 בי"ס אל אמג'אד בשועפט	נכס מספר 9253 בי"ס מכין אטורי בנות אבו תור	נכס מספר 9255 בי"ס אום טובא	נכס מספר 9769 בי"ס אשבאל אלקודס יסודי
טופס 4	✗	✗	✗	קיים טופס 4 משנת 2015. אין טופס 4 לאחר עבודות בינוי שבוצעו בשנת 2018.
אישור מהנדס קונסטרוקציה	✗	✓	✓	✗
אישור מהנדס בטיחות	✗	✗	✗	✗
כיבוי אש	אישור לתקינות ציוד כיבוי אש בלבד.	✓	אישור לתקינות מערכת גילוי אש בלבד.	✗
פרוטוקול מסירה	נחתם בכפוף להשלמת הליקויים, ללא פירוט הליקויים.	✓	✓	✓
הסכם שכ"ד	✓	✓	✓	✓
בחינת סבירות סכום שכ"ד שנקבע בהסכם	✓	קיימת שמאות משנת 2015, אולם שכ"ד ששולם בפועל חורג משכ"ד שהוערך במסגרת השמאות.	✗	✓
פירוט ונתונים נוספים	א	ב	ג	ד

פירוט ונתונים נוספים:

נכס 10939 – בית ספר אל אמג'אד בשועפט

בהצעה משנת 2021, שהוצגה במסגרת המענה לקול קורא, ציין המציע שכ"ד של 1,000,000 ש"ח לשנה.

לאחר משא ומתן, שכה"ד הופחת לסך 700,000 ש"ח. ב-18.12.2021 השמאי א"א ערך שומה לנכס. במסגרת השמאות הושווה הנכס למשרדים בהר חוצבים, והשמאי קבע שכ"ד של 59,000 ש"ח לחודש (708,000 ש"ח לשנה).

בהתכתבות בדואר אלקטרוני משנת 2022, שנמצאה בתיק הנכס, ציין מנהל מחלקת חוזים באגף הנכסים כי לא נמצאו היתר בנייה וטופס 4.

פרוטוקול קבלת נכס נחתם ב-1.8.2022 בידי מנהלת האגף לחינוך ערבי, בכפוף להשלמת כל הליקויים. אולם בטופס לא פורטו הליקויים שיש לתקן, ובתיק הנכס לא נמצא תיעוד לתיקון ליקויים כלשהם.

כאמור לעיל, מההסברים שהתקבלו עולה כי מהנדסת הבטיחות במחלקת בטיחות, שהייתה האחראית על האגף לחינוך ערבי, סירבה לחתום על קבלת הנכס עקב מצבו הפיזי והבטיחותי, ועל כן מנהלת האגף לחינוך ערבי חתמה על פרוטוקול קבלת הנכס.

בתיק הנכס יש חוות דעת משפטית מ-2.8.2022 (יום לאחר מסירת הנכס), ובה מצוין כך:

- במנח"י יוודאו קיומו של פרוטוקול בחירת הנכס, אשר טרם התקבל.
 - קיימות בעיות משפטיות בנוגע לזכויות בבעלות על הנכס.
 - אישור להיבטי רישוי ניתן בכפוף לאישורי קונסטרוקציה, בטיחות וכיבוי אש.
- בסעיף 10 לחוות הדעת המשפטית צוין כי אישור ראש התביעה להיבטי רישוי בכפוף לאישורים הנ"ל.

יתרה מזו, מנהל מנח"י אישר בהודעת דואר אלקטרוני מ-11.8.2022 להתחיל בהחתמת החוזה בכפוף לאישורי בטיחות. באותה הודעה צוין גם שהיעדר האישורים לא ימנע את סבב החתימות, וזאת לאחר שמנהל מחלקת חוזים באגף הנכסים מסר ב-9.8.2022 שיתקבלו כל האישורים (קונסטרוקציה, בטיחות ועוד) בטרם מסירת המפתחות. כן ציין מנהל מחלקת חוזים שקיים דוח על יציבות המבנה.

לפי פרוטוקול קבלת הנכס, המבנה התקבל בפועל ב-1.8.2022, בטרם שליחת הודעות הדואר האלקטרוני הללו. לא ברור מדוע בוצעה קבלת הנכס בטרם קבלת אישורי הבטיחות ומדוע נחתם החוזה בפועל חרף היעדר האישורים.

בפני הביקורת הוצג קובץ אישורים חתומים עבור בית הספר המדובר (דואר אלקטרוני מ-30.8.2022), ובהם:

- אישור מהנדס למדרגות חירום מפלדה.
- בדיקת תקינות חשמל.
- בדיקת תקינות ציוד כיבוי אש (גלגלונים).

אולם, הן מעיון בתיק הנכס והן מסקירת החומרים שקיבלה הביקורת, לא נמצאו אישורים נוספים שנדרשו בחוות הדעת המשפטית ובהודעתו של מנהל מנח"י: אישורי קונסטרוקציה, אישורי רשויות כיבוי אש ואישורי בטיחות.

מכיוון שכאמור אין רשימה מוגדרת של מסמכים ואישורים שיש לקבל בטרם קבלת הנכס, הביקורת בדקה עם מהנדס מהו האישור הנדרש בתחום כיבוי אש. מהבדיקה עלה כי יש צורך באישור בטיחות מלא, כולל אישור מרשות הכבאות וההצלה, על עמידה בכל דרישות כיבוי האש במקום.

בעקבות הערות הביקורת, התקבלו חוות דעת הנדסית מ-9.8.2023 בנוגע לתקינות המבנה מבחינת קונסטרוקציה ואישור בטיחות מבנה מ-26.9.2023. יודגש כי מדובר באישורים חדשים ולא באישורים שהיו בעת קבלת המבנה בשנת 2022.

נכס 9253 – בית ספר מכין אטורי לבנות באבו תור

שמאיות

בשנת 2014 ביקש בעל הנכס שכ"ד שנתי בסך 2 מיליון ש"ח.

בהמשך, בחודש נובמבר 2014, בעל הנכס הפחית את הסכום שדרש לשכ"ד שנתי בסך **1.6 מיליון ש"ח**.

בחודש ינואר 2015 השמאי ד"ד ערך שמאות וקבע שכ"ד בסך 93,000 ש"ח לחודש **(כ-1.1 מיליון ש"ח לשנה)**.

השמאי ציין כי השימוש המתוכנן הוא **בניגוד להיתרים ולתב"ע**.

בפועל, שכה"ד שנקבע כהכנה לדיון בוועדת הכספים וכן שכה"ד שאושר לשנה הראשונה **הסתכם ב-1.7 מיליון ש"ח (כולל שיפוץ)**.

לא נמצא בתיק הנכס תיעוד לפער המשמעותי בין דמי השכירות שנקבעו בהסכם (1.7 מיליון ש"ח לשנה הראשונה ו-1.45 מיליון ש"ח לאחר מכן) ובין דמי השכירות שנקבעו בשמאות משנת 2015 (1.1 מיליון ש"ח לשנה). כמו כן לא נמצא בתיק הסבר להחלטה להתקשר עם בעל הנכס על אף הפער הגדול. ממצאים דומים בנושא זה כבר עלו בדוח ביקורת משנת 2020 בנושא "שכירת מבנים עבור מוסדות חינוך במזרח העיר". במהלך הביקורת הנוכחית הממונה על הקצאות וחוזים באגף הנכסים מסרה לביקורת כי למרות הפער, לעיתים יש יתרונות לנכס מסוים וכי במקרים של פער, מבקשים את אישורם של ראש מנח"י ומנכ"ל העירייה. גם בדוח משנת 2020 צוין שלא היה תיעוד מספק להחלטות ואישורים.

במהלך הביקורת הנוכחית נערך בירור לפשר הפער בין השמאות משנת 2015 ובין שכה"ד שאושר. לאחר הבירור, הממונה על הקצאות וחוזים באגף הנכסים העביר לביקורת **שמאות משנת 2020** התומכת בסכומים.

בהתאם לשומה הכוללת הזו, שערך לנכס השמאי א"א **ב-6.9.2020** (שומה הכוללת דירה נוספת שלא הייתה קיימת לפני כן, כפי שיפורט להלן), הערכת שכ"ד היא 1.6 מיליון ש"ח לשנה. **אולם לא התקבל הסבר** לפער בין שכה"ד שנקבע **בשנת 2015** לבין השמאות **מאותה תקופה**.

הסכמים ואישורים שונים

בתיק יש חוות דעת משפטית מיולי 2015, שאישרה לחתום על הסכם לשנה אחת בלבד, בתנאי שבסוף השנה הראשונה יתקבל טופס 4, ואז העירייה תאריך את ההסכם. בפועל, עד מועד סיום הביקורת טרם התקבל טופס 4.

עוד צוין בחוות הדעת המשפטית שדמי השכירות לשנה הראשונה יעמדו על 1.7 מיליון ש"ח, ולאחר מכן על 1.45 מיליון ש"ח. כמו כן צוין כי מחצית שכה"ד השנתי ישולם במועד מסירת החזקה, בכפוף לקבלת אישורי בטיחות.

ביולי 2015 נחתם חוזה לשנה, בכפוף לקבלת טופס 4 ואישורי בטיחות. בהתאם לחוזה, בשנה הראשונה ישולם סך 1.7 מיליון ש"ח ולאחר מכן 1.45 מיליון.

לפי פרוטוקול קבלת הנכס מספטמבר 2015, קבלת הנכס אושרה בכפוף לאישורים סופיים של כיבוי אש, חיבור למוני חשמל ואישור בודק מוסמך, מדרגות חירום ומהנדס מבנים (להלן: קונסטרוקטור). אך קיימים רק אישור משנת 2015 של הקונסטרוקטור ע"ז בדבר יציבות המבנה וכן אישור כיבוי אש. יתר האישורים (טופס 4 ואישורי בטיחות) לא נמצאים בתיק.

לדברי מנהל מחלקת חוזים באגף הנכסים, כל האישורים הנדרשים אמורים להימצא במנח"י.

מתוספת להסכם, שנחתמה עם המשכיר בשנת 2018 בגין דירה נוספת במבנה, עולה שהעירייה לא השתמשה עד אז בחלק מהנכס (דירה נוספת במבנה), ולכן לא שילמה עבורו. סוכם על תשלום שכ"ד נוסף בסך 84,000 ש"ח לשנה בגין הדירה הנוספת והתניה לקבלת טופס 4 לאחר הבינוי בדירה.

בפרוטוקול מסירת הדירה הנוספת צוין שקבלת הנכס כפופה לבדיקת חשמל. אך בפועל אין בתיק תיעוד לבדיקת חשמל.

קיים תצהיר של מהנדס מספטמבר 2020, שבו מתוארת ההתקדמות בהכנה לטופס 4. אולם בפועל, אין בתיק טופס 4.

בשנת 2021 החלה העירייה בתהליך הארכת ההסכם לשכירת הנכס.

מהמסמכים בתיק הנכס עולה כי בהודעת דואר אלקטרוני מ-14.3.2021 אישר סגן היועץ המשפטי לחתום על הארכת ההסכם, לאור קבלת אישור כיבוי אש.

יצוין כי אישור כיבוי אש משנת 2021 אינו בתיק, אך אישור קונסטרוקטור נמצא בתיק.

בתיק נמצאה חוות דעת משפטית מ-15.3.2021, שבה צוין כי למבנה אין טופס 4 וכי החוזה יוארך לשנה אחת בלבד, עד אוגוסט 2021. כן צוין שנכון לאותו מועד קיימים אישורי כיבוי אש ואישור מהנדס.

בהודעת דואר אלקטרוני נוספת, מ-14.6.2021, ציין היועץ המשפטי כי ניתנו אישורים מכיבוי אש ומיועץ בטיחות מטעם העירייה (בפועל האישור אינו נמצא בתיק).

כן עולה מהמסמכים שהנהלת העירייה סיירה במקום במהלך שנת 2021 במטרה למצוא פתרון להכשרת הבניין, למרות שחסרים חלק מהאישורים. הפיקוח התנגד מכיוון שקיימות בנכס חריגות בנייה רבות.

בסוף התהליך, ב-25.3.2021 הוארך הסכם השכירות ונקבע שכ"ד בסך 1.534 מיליון ש"ח לשנה +מע"מ (עבור נכס הבסיס + הדירה הנוספת).

כל האמור לעיל מלמד כי בקרב דרגים שונים בעירייה הייתה מודעות לבעייתיות בקבלת אישורים שונים הנדרשים למבנה.

אולם כאמור עד למועד סיום הביקורת טרם התקבלו טופס 4 ואישור בטיחות.

נכס 9255 – בית ספר אום טובא

ב-6.8.2015 נחתם הסכם שכירות עם א"ל בע"מ, ולפיו דמי השכירות יסתכמו ב-375,000 ש"ח לשנה + מע"מ. ההסכם נחתם **בכפוף** לעבודות בנייה, **לקבלת טופס 4** טרם המסירה **ולקבלת כ-12 אישורי בטיחות נוספים**.

בחומרים שהתקבלו אין תיעוד לביצוע עבודות הבנייה, לקבלת טופס 4 ולאישורי הבטיחות הנדרשים.

לדברי מנהל מחלקת חוזים באגף הנכסים, בעבר לא היה נדרש לקבל טופס 4 ולכן לא בוצע מעקב אחר קבלת טופס 4.

בעקבות הביקורת, הממונה על הקצאות וחוזים באגף הנכסים מסר כי בעת קבלת הנכס מהנדס מטעם מנח"י ציין את החוסרים, וככל הנראה חל עיכוב בקבלת טופס 4 בשל היעדר אישור כיבוי אש. כן הוא ציין שבהתאם לחלוקת העבודה בין האגפים, **תפקיד מנח"י** לוודא המשך עמידה בתנאים ההנדסיים וקיום טופס 4.

לעומת זאת, מנהלת האגף לחינוך ערבי במנח"י ציינה כי האחריות לקבלת האישורים ומעקב אחר קיומם ותיעודם היא באחריות **אגף הנכסים**.

בבקשה להעלאת הנושא לדיון בוועדת הכספים צוין שכ"ד בסך 750,000 ש"ח לשנה, אך כאמור לעיל, בהסכם סוכם על שכ"ד בסך 375,000 ש"ח לשנה.

לביקורת לא ברור מה פשר הפער. כמו כן אין בתיק תיעוד לביצוע שמאות. לדברי מנהל מחלקת חוזים באגף הנכסים, נוהל ביצוע שמאות החל בתקופה מאוחרת יותר (בשנים 2016–2017). יצוין כי בבדיקת נכס מספר 9253 (בית ספר אטורי לבנות באבו תור) נמצא שבוצעה שמאות כבר בשנת 2015. אי לכך לא ברור מדוע לנכס זה לא נערכה שמאות.

קיים פרוטוקול קבלת נכס מ-30.8.2015, ולפיו קבלת הנכס אושרה **בכפוף לאישור כיבוי אש ובודק חשמל**.

בפועל, אין בתיק הנכס אישורי כיבוי אש ובדיקת חשמל כנדרש. נמצא אישור לבדיקת מערכת גילוי אש בלבד.

כמו כן בחוות הדעת המשפטית שצורפה להסכם צוין כי מחצית שכר הדירה תשולם במועד מסירת הנכס, **בכפוף לטופס 4**, ומחצית שנייה תשולם ב-31.1.2016, **בכפוף לתעודת גמר**.

אך בפועל, במועד הביקורת אין בתיק הנכס טופס 4 ואף אין תעודת גמר.

בשנת 2017 התקיימה פגישה עם היועץ המשפטי בקשר לטיפול בבקשה להיתר בנייה במבנה. בפרוטוקול הישיבה צוין כי **לא נראה** שיתקבל היתר לקומה השנייה במבנה, ונקבע כי יש לבדוק בהסכם אם המשכיר התחייב לקבל היתר לקומה שנייה.

לאור הערות הביקורת, הועבר אישור קונסטרוקטור חדש ועדכני מ-3.9.2023, אולם האישור המקורי טרם התקבל.

נכס 9769 – בית ספר יסודי אשבאל אלקודס

בין ההתכתבויות שנמצאו בתיק, קיימת בקשה של מנח"י ליועץ המשפטי מ-13.6.2018 להכנת חוזה לשכירת הנכס. היועץ המשפטי ציין כי הייעוד בהיתר הבנייה הוא למגורים בלבד, ולכן יש לקבל היתר למוסדות חינוך. היועץ המשפטי קבע שכיוון שמדובר בשימוש חורג בלבד, ומאחר שיש מחסור במוסדות חינוך במגזר הערבי – אפשר לאשר.

בתיק הנכס נמצאו תעודת גמר לבניין מ-16.6.2015 וכן טופס 4 מאותו תאריך, המתייחסים למגורים. בהתאם לשומה של השמאי א"א משנת 2018, דמי שכירות ראויים הם בסך 122,000 ש"ח לחודש (1.46 מיליון ש"ח לשנה). בהסכם צוין כי שכ"ד שנתי יסתכם ב-1.5 מיליון ש"ח. בחוות דעת משפטית צוין שיש חריגה של 2.5% מהשומה.

ב-6.6.2018 נחתם ההסכם. בהתאם להסכם, יש לבצע עבודות בינוי ולקבל טופס 4 לבינוי עד מועד המסירה.

אולם בפועל לא נמצא בתיק טופס 4 משנת 2018 (לאחר ביצוע עבודות ההתאמה). כאמור, קיים טופס 4 (למגורים) משנת 2015 בלבד.

פרוטוקול קבלת הנכס מ-30.8.2018 נחתם בכפוף למספר תנאים.

בפרוטוקול צוין שכבר קיים טופס 4. כמו כן נכתב בפרוטוקול כי נדרשים: אישור בודק חשמל מוסמך עד ספטמבר 2018, אישור של חברת החשמל, אישור קונסטרוקטור למדרגות חירום ודרישות נוספות בתחום הבינוי.

בפועל אין בתיק הנכס אישורי קונסטרוקטור ואישורי חשמל משנת 2018.

בעקבות הערות הביקורת, גם עבור נכס זה הועבר אישור מהנדס מ-31.8.2023 בדבר תקינות הקונסטרוקציה בנכס. אך, כאמור לעיל, המצאת אישור משנת 2023 אינה תחליף להמצאת האישורים הנדרשים ב"זמן אמת".

היתר לשימוש חורג במבני בתי ספר

על פי תיקון 43 לחוק התכנון והבנייה, שימוש חורג מוגדר כשימוש למטרה שלא הותרה לפי כל תוכנית או תקנה אחרת בקרקע או בבניין.

קיימים שני סוגים של שימוש חורג שבגינם ניתן לקבל היתר:

- שימוש חורג מתוכנית בניין עיר (תב"ע) – מצב שבו השימוש שונה מהשימוש המותר בתוכנית החלה במקום.
- שימוש החורג מהיתר – מצב שבו השימוש שונה מזה שעבורו ניתן ההיתר.

הגורם המוסמך לאשר את השימוש החורג ואת פרק הזמן שהאישור תקף, הוא הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

סעיפים 146-149 בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 – עוסקים בנושא מתן היתר לשימוש חורג. על פי האמור בסעיפים אלו, היתר לשימוש חורג מתוכנית יינתן לתקופה מוגבלת מראש והוועדה המקומית לא תתיר שימוש חורג ולא תיתן הקלה ולא תאשר בתשריט חלוקת קרקע או סטייה מתוכנית, אלא לאחר שנתמלאו אלה: פורסמה, על חשבון המבקש, בעיתון הודעה המפרטת את מהות הבקשה להקלה או להתרת שימוש חורג או לאישור תשריט חלוקת קרקע בסטייה מתוכנית והקובעת כי התנגדויות לבקשה כאמור יוגשו תוך 15 ימים ממועד הפרסום לפי פסקה זו.

על פי סעיף 244 (א) לחוק התכנון והבנייה, המבצע עבודה אסורה על פי היתר שאינו תואם תוכנית, דינו – מאסר שנתיים או קנס. על פי סעיף (ב) מי שעושה שימוש אסור על פי היתר שאינו תואם תוכנית דינו – מאסר שנתיים או קנס, וכן קנס נוסף על עבירה נמשכת לכל יום שבו נמשכה העבירה.

במדגם הנכסים שבדקה הביקורת נמצא כי:

- בית ספר אשבאל אלקודס (מס' נכס 9769) – מתכתובת מייל מ-15.6.2018 עולה, כי אושר ע"י היועץ המשפטי לשכור את המבנה. בהתאם להנחייתו, על מנח"י להתחיל בהליך קבלת היתר לשימוש חורג ע"י העירייה.
- בית ספר אל אמג'אד (מס' נכס 10939) – מתכתובת מייל משנת 2022 עולה, כי ייעוד הנכס הוא מגורים וכי על מנח"י לדאוג להיתר לשימוש חורג.
- בית ספר אום טובא (מס' נכס 9255) – על פי מייל משנת 2017 עולה, כי הנכס המדובר נדון בפגישה משנת 2017 בעניין "סטטוס שימושים חורגים בתי ספר מנח"י במזרח ירושלים" שבה השתתפו מספר גורמים עירוניים ובין היתר נציגי אגף הנכסים, הייעוץ המשפטי ומהנדס חיצוני. בהתאם לתכתובת המייל נראה, כי למרות תזכורות הנושא לא טופל.
- בית ספר אטורי בנות (מס' נכס 9253) – קיימות תכתובות מייל משנת 2021 שבהן דובר על הצורך בפתיחת הליך לשימוש חורג בנכס. בנוסף, בחוות הדעת המשפטית שצורפה לחוזה צוין, כי על האגף המשתמש לפתוח באופן מיידי בהליך הוצאה של היתר לשימוש חורג.

בפועל, בכל תיקי הנכסים לא נמצאו היתרים לשימוש חורג או תיעוד המעיד כי הנכס נמצא בתהליך הפקת היתר לשימוש חורג.

לדברי הממונה על מערך הנכסים של מוסדות חינוך במנח"י בגין כל מבנה חדש ששוכרים מאז שהיא נכנסה לתפקיד (כשנתיים) מבוצע תהליך קבלת היתר לשימוש חורג. תהליך הביצוע הוא באחריות אדריכל חיצוני שנשכר ע"י העירייה.

לדבריה, אין לה מידע לגבי נכסים שנשכרו לפני כניסתה לתפקיד.

מדוח המפרט את סטטוס הבקשות להיתר לשימוש חורג בגין 15 נכסים (רובם במערב העיר). שהועבר לביקורת עולה כי, רק בגין בית ספר אחד (במערב העיר) הופק היתר לשימוש חורג. יודגש כי ארבעת הנכסים שצוינו לעיל, אינם מופיעים בדוח הסטטוס הנ"ל.

יצוין כי סוגיית השימוש החורג עלתה אף בדוחות ביקורת קודמים.

מסקנות

1. חוסרים באישורי אכלוס (טופסי 4) ובאישורי בטיחות מהגורמים המוסמכים הם הפרה של החוקים שהעירייה אמונה על אכיפתם. כמו כן ללא טופס 4 ואישורי בטיחות קיימת חשיפה מהותית לקיומם של ליקויי בטיחות וגובר הסיכון לפגיעה בשלום התלמידים.
2. התקשרויות העירייה עם בעלי נכסים שבהם יש חריגות בנייה עומדות בסתירה לפעילות העירייה נגד עבירות בתחום התכנון והבנייה.
3. התקשרויות העירייה עם בעלי נכסים שבהם לא קיים אישור לשימוש חורג והיעדר טיפול בהסדרת הנושא, הוא בניגוד לחוק התכנון והבנייה.
4. במקרים מסוימים התגלו פערים מהותיים בין שכ"ד שנקבע בהסכם לבין שכ"ד בהערכת השמאי, מבלי שנמצא לכך תיעוד תומך. בלא תיעוד לנסיבות החריגה מהערכת השמאי, אי-אפשר לאמת את תקינות שכר הדירה שנקבע.

המלצות

1. להגדיר בנוהל את המסמכים והאישורים שיש לקבל מהמשכירים בטרם קבלת הנכס ולהנחות את בעלי התפקידים הרלוונטיים בעירייה להימנע לאלתר מקבלת נכס לפני שיתקבלו טופס 4 ואישורי בטיחות רלוונטיים אחרים, כפי שיוגדר. במקרים שבהם הגורם המתאים אישר חריגה והתניה, יש לוודא מעקב אחר ביצוע ההתניות וקבלת האישורים שנדרשו.
2. לבצע "יישור קו" רוחבי ולוודא שקיימים כל האישורים הנדרשים (תכנון ובנייה ובטיחות) עבור הנכסים השכורים, בהתאם לדרישות גורמי המקצוע.
3. להקפיד לתעד את כל האישורים בתיקי הנכסים או במערכת ניהול הנכסים הייעודית באופן המאפשר גישה מהירה ונתיב ביקורת זמין.
4. במקרים שבהם שכר הדירה גבוה מהערכת השמאי, יש לקיים דיון בנושא בהשתתפות אגף הנכסים, ראש מנח"י והגזברות. יש להעביר את ההחלטות המנומקות לאישור מנכ"ל העירייה ולתעד בתיק הנכס את הנימוקים להחלטה ואת אישור המנכ"ל.
5. לפעול לאיתור נכסים חלופיים למבנים עם חריגות בנייה. יש להימנע ככל האפשר משכירת נכסים שבהם יש חריגות בנייה, ובמקרה הצורך לקבל אישורים משפטיים מיוחדים לשכירת הנכס.
6. להקפיד על טיפול שוטף לקבלת היתר לשימוש חורג בגין הנכסים הרלוונטיים ולבצע מעקב תקופתי מובנה אחר סטטוס הטיפול.

תגובת המבוקרים

אגף הנכסים

המלצה 1: תהליך העבודה המעוגן במערכת התפעולית כולל את המסמכים והאישורים הנדרשים טרם קבלת מבנה, ובלעדיהם אי-אפשר להתקדם להכנת הסכם ולקבלת הנכס. מודגש לעניין היתר בנייה כי לגבי מבנים שלא נמצא להם היתר בנייה, האגף פונה לקבלת אישור מהיועץ המשפטי.

המלצה 3: המערכת התפעולית כוללת מערכת ארכיב אופטי המאפשר שמירת כל מסמך.

המלצה 4: במקרים שבהם קיימת חריגה מסכום השומה, הנושא מובא לאישור פורום נכסים בראשות מנכ"ל העירייה.

המלצה 5: ההמלצה מבוצעת בפועל.

אגף לתפעול ופיתוח מבני חינוך במנח"י

המלצה 1:

- הנוהל הוא באחריות אגף הנכסים.
- מחלקת הבטיחות במנח"י מעבירה הנחיות לגבי האישורים הנדרשים.
- מבנים ללא היתר בנייה – אגף הנכסים פונה לייעוץ המשפטי לקבלת אישור.
- המוסמך לחתום על קבלת מבנה חדש הוא מהנדס קבלת מבנים בלבד. נוסף לכך מהנדס בטיחות מנחה לעניין אישורים נדרשים וליקויי בטיחות.

המלצה 2: נכון להיום קיימים כלל אישורי הבטיחות הנדרשים במבנים אלו.

המלצה 3: ההמלצה מקובלת. נבקש לאפשר קבלת גישה למערכת ארכיב אופטי שבמערכת התפעולית – לממונה על שכירויות ולמהנדסת קבלת מבנים במנח"י.

המלצה 4: באחריות אגף הנכסים.

התייחסות הביקורת

המלצה 1: יש לעגן את האמור בהמלצה בנוהל שכירת נכסים. על פי תגובת המבוקרים, לא ברור כיצד התקבלו ארבעת הנכסים שנבדקו במסגרת ביקורת זו ללא קבלת טופסי 4 ואישורי בטיחות.

המלצה 3: למרות קיומה של מערכת ארכיב אופטי, בפועל הביקורת לא קיבלה את האישורים שביקשה. יש להקפיד לתעד בפועל את כל האישורים במערכת התפעולית.

המלצה 4: יש לתעד בתיק הנכס את הנימוקים להחלטה ואת אישור המנכ"ל.

פרק רביעי

קיום של אישורי בטיחות ומבדקי בטיחות שנתיים

להלן מספר קווים מנחים הנוגעים למסמכים ולאישורים הנדרשים למבני חינוך:

- על פי סעיף 145 (א)(2) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, לא יעשה אדם אחד מאלה ולא יתחיל לעשותו אלא לאחר שנתנה לו רשות הרישוי המקומית היתר לכך, ולא יעשה אותו אלא בהתאם לתנאי ההיתר: הקמתו של בניין, הריסתו והקמתו שנית, כולו או מקצתו, הוספה לבניין קיים וכל תיקון בו, למעט שינוי פנימי בדירה.
- חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, פרק ה': סעיפים 146–149 עוסקים בנושא מתן היתר לשימוש חורג.
- תקנה 5 לתקנות התכנון והבנייה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים, טלפון), התשמ"א-1981, קובעת כי אישור לאספקת חשמל, מים או חיבור טלפון לבניין יהיה לפי טופס 4.
- בהתאם לחוק, מבני חינוך המוקמים במבנים שכורים שייעודם שונה (מגורים, משרדים, מסחר וכדומה) טעונים היתר לשימוש חורג. בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לתת היתר לשימוש חורג אשר מוגבל בזמן.
- הוראת נציב כבאות 523, סידורי בטיחות אש במוסדות חינוך, מרכזת דרישות בנושא בטיחות האש במוסדות החינוך.
- תקנות התכנון והבנייה, בקשה להיתר, תנאים ואגרות, התש"ל-1970: תקנה 11א קובעת כי יש להגיש נספח תיאור האמצעים לבטיחות אש, הכולל בין היתר דרכי מוצא מן הבניין תוך פירוט כל מרכיביו.
- תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות במוסד חינוך קיים), התשע"א-2011, כוללות הנחיות לעניין נגישות מוסדות חינוך.
- הוראת קבע מס' 0143 של משרד החינוך בנושא "ניהול שגרת הבטיחות בבית הספר".
- להלן עיקרי התפקידים של הרשויות המקומיות להבטחת הבטיחות במוסדות החינוך, על פי הנחיות משרד החינוך בהוראת קבע מס' 0143:
- לדאוג לתקינות של המבנים, המקלטים, המתקנים, החצרות, הגדרות והשערים הכלולים בשטח המוסד החינוכי ושל דרכי הגישה אליו, לרבות חניות, תחנות הסעה והסדרי תעבורה אחרים.
- לוודא שמוסדות החינוך שבתחום הרשות, על מתקניהם, ייבנו בהתאם למפרטי הבטיחות שפרסם משרד החינוך, ובכפיפות לכל דין החל על הרשות המקומית בנושא (כגון חוק התכנון והבנייה ותקנותיו).

- לתכנן באופן שוטף בדק בית, שיפוצים ותיקונים בטיחותיים במוסדות החינוך שבבעלות הרשות המקומית, ולדאוג לביצועם בחופשות ובפגרת הקיץ. כמו כן מוטלת על הרשות אחריות שוטפת להבטחת התקינות והבטיחות של המבנים שבבעלותה באופן רציף וסדיר.
- להפעיל בעדיפות עליונה וללא דיחוי את שירותי הרשות, כגון שירותי תחזוקה ובדק בית, שירותי תברואה ושירותי הנדסה, כדי לתקן או להסיר מפגעים העלולים לגרום לתאונות במוסדות החינוך.
- לגבש וליישם תוכנית לסילוק מפגעים ולביצוע פעולות מתקנות במבנים, בתשתיות, בחצרות ובמתקנים במוסד החינוך ובסביבתו המיידית.
- הכנת המוסד החינוכי לקראת פתיחת שנת הלימודים.

ביצוע מבדקי בטיחות שנתיים

בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד החינוך מס' 0143, על הרשות לערוך אחת לשנה מבדקי בטיחות במוסדות חינוך. הבדיקה מתבצעת בהתאם ל"רשימה מנחה לעריכת מבדקי בטיחות במוסדות חינוך" (להלן: "רשימה מנחה"), המפורסמת בידי משרד החינוך וכוללת מספר מרכיבים. להלן עיקריה:

- ריכוז בדיקות בטיחות במוסדות חינוך – בדיקות תקופתיות למתקנים ומערכות על ידי גורמים מקצועיים.
- בדיקה חזותית של הסביבה החיצונית של המוסד – לאיתור מפגעי בטיחות בקרבת המוסד, כגון: רעש, קווי מתח, דרכי גישה שאינן בטוחות.
- בדיקה חזותית של חצר המוסד – לאיתור מפגעי בטיחות בתשתית החצר, ארגון החצר, שבילים, מדרגות, גדרות, שערים, מתקני משחקים וספורט וכיוצא בזה.
- היערכות למצב חירום – קיום ציוד חירום דוגמת מטפי כיבוי אש, ציוד עזרה ראשונה, מכשיר החייאה, דרכי מילוט.
- אלמנטים וחומרים במבנה – מפגעים קבועים וניידים, חלונות וסורגים, דלתות, מעקים, מגיני אצבעות, מסעדי יד וכיוצא בזה.
- תכולת הכיתות וארגון הכיתות – שולחנות ופרטי ריהוט, כלים חשמליים, תמונות, קישוטים, ארונות, צעצועים, אחסון חומרי ניקוי וכיוצא בזה.

יצוין כי עורך מבדקי בטיחות במוסדות חינוך נדרש להיות בעל הסמכה ייעודית מטעם משרד החינוך ומכון התקנים ובעל תעודת בוגר קורס "עורכי מבדק בטיחות במוסדות חינוך".

ביצוע המבדק השנתי כולל שתי פעולות עיקריות:

1. **בדיקה חזותית** – בדיקה חזותית של המוסד החינוכי לאיתור מפגעים וליקויים בטיחותיים. ממונה הבטיחות העירוני עורך את הבדיקות החזותיות בכל מוסדות החינוך בעיר, מדי שנה, מחודש פברואר ועד חודש יולי.

2. **קיום בדיקות בטיחות תקופתיות ואישורים נדרשים בתוקף** – בחוקים ובתקנות שונות הוגדרו: רשימת אישורי הבטיחות הנדרשים בתחומים מגוונים, התכיפות של עריכת בדיקות הבטיחות וכן הגורמים המוסמכים לתת את האישורים. מדובר בכ-19 אישורים שונים, ובהם לדוגמה: אישור יציבות מבנים – אחת לחמש שנים על ידי קונסטרוקטור, אישור תקינות מערכת חשמל – אחת לחמש שנים על ידי חשמלאי בודק, מוכנות ותקינות ציוד כיבוי אש – אחת לשנה, אישור יציבות עצים וענפים – אחת לשנה על ידי אגרונום או גזם עצים מוסמך.

על עורך מבדקי הבטיחות לציין בדוחות המבדק, עבור כל מפגע שנמצא, את קדימות הטיפול בו בהתאם לרמת המסוכנות ובהתאם לתרחיש אירוע בטיחות פוטנציאלי שעלול להתרחש בעתיד.

להלן סדר הקדימויות בהתאם לרשימה המנחה:

- **קדימות 0 (אפס):** מתייחסת למפגע חמור במיוחד (סכנת חיים), המחייב סגירה מיידית של המקום/האתר במוסד החינוך ואיסור השימוש בו עד להשלמת הטיפול במפגע וקבלת הודעה ממהנדס הבטיחות ברשות על המשך שימוש.

- **קדימות 1:** מתייחסת למפגע בטיחותי אשר קיומו מחייב הסרתו המיידית.

- **קדימות 2:** מתייחסת לליקוי בטיחותי המחייב טיפול של הרשות המקומית בתוכנית עבודה סדורה.

במקרה שקיימים ליקויים במוסד חינוך, מהנדס הבטיחות לא פותח את שנת הלימודים במוסד או מגדר ותוחם את הליקוי.

לדברי מהנדס בטיחות מנח"י, הבדיקות מבוצעות בעיקר בידי יועצים חיצוניים. כמו כן מבוצעת בדיקה חזותית שנתי על ידי חברה חיצונית שזכתה במכרזים שפרסמה העירייה.

מבדיקת הביקורת עולה כי נציג החברה החיצונית מתחבר מרחוק לתוכנת "פטרולית", שבאמצעותה מנוהלת מערכת הבטיחות בנכסי העירייה, ומעדכן בה את ממצאי בדיקתו החזותית.

מערכת זו אף מתריעה בעת פקיעת אישור מסוים לבית ספר מסוים.

לאחר קבלת תוצאות הבדיקות השנתיות מהחברה החיצונית, מהנדס הבטיחות של מנח"י מאשר בפורטל משרד החינוך מוכנות לכל בתי הספר שתחת אחריותו.

הביקורת ביקשה לקבל עבור ארבעת הנכסים השכורים – שבהם התמקד הפרק השלישי לעיל – את אישורי הבטיחות הקיימים בתיק הבטיחות של כל נכס לשנים 2018–2023 (בהתאם לדרישות החוק וחוזר משרד החינוך). כמו כן ביקשה הביקורת לקבל את אישורי המוכנות שנחתמו בידי מהנדס הבטיחות בפורטל משרד החינוך עבור שנים אלה.

נוסף לכך ביקשה הביקורת את תוצאות המבדקים שערכה החברה החיצונית, שעל בסיסן מאשר מהנדס הבטיחות את מוכנות בית הספר בפורטל משרד החינוך.

לוח 4: ריכוז ממצאים – אישורי בטיחות למדגם הנכסים שנבדקו

סוג האישור	תדירות המבדק הנדרש	בית ספר אשכנזי אלקודס סמל 617019	בית ספר אל אמג'אד סמל 353458	בית ספר אום טובא יסודי סמל 118042	בית ספר אטורי בנות סמל 148239
מספר נכס		9769	10939	9255 (*)	9253
אישורי מוכנות למשרד החינוך	שנתי	לא התקבל	לא התקבל	לא התקבל	לא התקבל
סיכום בדיקה חזותית שנתי (ממערכת פטרולית)	שנתי	2.9.2020 1.7.2021 12.7.2022 (לא התקבל עבור 2023)	לא התקבל	26.7.2022 27.5.2023	20.10.2020 לא התקבלו אישורים לאחר שנת 2020
אישור אגרונום	שנתי	15.11.2022	8.5.2023	15.5.2023	לא התקבל
טיפול בצידוד כיבוי אש	שנתי	לא התקבל	לא התקבל	10.6.2019	יולי 2019
אישור יציבות	במקרה שבו נצפו כשלים	16.9.2023	29.8.2023	12.6.2023	לא התקבל
בטיחות מתקני ספורט	שנתי	לא התקבל	לא התקבל	2.8.2023	לא התקבל
תקינות מערכת חשמל	אחת ל-5 שנים	31.8.2023	29.8.2022	14.3.2019	4.3.2019
סקר בטיחות עצים	שנתי	15.11.2022	לא התקבל	לא התקבל	לא התקבל

(*) כפי שיפורט בפרק חמישי להלן, נכס זה פנוי מאוגוסט 2019 ושולם עבורו שכ"ד למשכיר. למרות שהנכס פנוי, בוצעו בו בדיקות בטיחות שונות וכן מבדק שנתי.

מהלוח לעיל עולה שחסרים מספר אישורים, שחלקם נדרשים בתדירות שנתי, וכן חסרים סיכומי מבדקים חזותיים שנתיים מתוכנת פטרולית. יוזכר כי אישורי המוכנות שעליהם חותם מהנדס הבטיחות של העירייה בפורטל משרד החינוך מבוססים על המבדקים השנתיים של החברה החיצונית. אולם כאמור בחלק מבתי הספר ובחלק מהשנים חסרות התוצאות של מבדקים אלו! במקרים הללו לא ברור מה הבסיס לאישורי המוכנות השנתיים של מהנדס הבטיחות.

מהנדס בטיחות מנח"י מסר כי בבית ספר אל אמג'אד נערך שיפוץ, ובתקופת השיפוץ החברה החיצונית לא ביצעה בו מבדק. לדבריו, כדי לחתום על אישור המוכנות למשרד החינוך לאחר השיפוץ, הוא ביצע בעצמו מבדק, אולם בפטרולית אין תיעוד למבדק שביצע. כך או כך, ההסבר על אודות השיפוץ אינו מנמק מדוע לא מתועדים בפטרולית מבדקים מהשנים שלפני השיפוץ.

אומנם חלק מהאישורים הם חמש שנתיים (מערכת חשמל ועוד), אולם אישורים אחרים (ובהם אישור אגרונום ואישור טיפול בצידוד כיבוי אש) **הם אישורים שנתיים**, ואפשר להבחין שבפועל בחלק מבתי הספר או בחלק מהשנים הם חסרים.

בבירור שערכה הביקורת עם המנהל המקצועי של החברה החיצונית שמבצעת את המבדקים השנתיים, הוא ציין כי הבדיקות מבוצעות בהתאם לחוזר משרד החינוך. אולם לדבריו, החברה בודקת את האישורים הנדרשים בחוזר רק אם האישורים זמינים במוסד החינוכי. כמו כן הוא ציין כי אם קיימים ליקויים באישורי הבטיחות האחרים – בדיקה המבוצעת בידי עורכי מבדקים אחרים – דוגמת אישור יציבות של קונסטרוקטורים, **החברה לא מציינת ליקויים אלה במערכת פטרולית** כחלק מתוצאות המבדקים השנתיים שהיא עורכת. במצב המתואר אין למעשה בקרה על קבלת האישורים הנדרשים ועל הליקויים שאיתרו היועצים, והם אינם מעודכנים במערכת פטרולית.

המשמעות היא שליקויים שהעלו גורמי מקצוע שונים אינם משתקפים במערכת המידע. אי-ריכוז הליקויים במערכת מידע אחת הוא ליקוי במבדק הפנימי. במצב כזה אף קשה לבצע מעקב מובנה אחר תיקון הליקויים.

כמו כן הביקורת לא קיבלה את אישורי המוכנות של בתי הספר מפורטל משרד החינוך. התקבלה התכתבות של מהנדס הבטיחות עם משרד החינוך, וממנה עולה שקיימת תקלה במערכות המידע של המשרד ואי-אפשר להפיק העתק מאישורים אלו.

העובדה שאישורי המוכנות אינם מתועדים במערכת זמינה בעירייה היא ליקוי המנוגד לכללי המבדק הפנימי. מדובר בתיעוד בסיסי שחייב להימצא בעירייה, ללא צורך להסתמך על התיעוד זמינות המידע במערכות של משרד החינוך.

ליקויי בטיחות ותיקונם

כאמור, המפגעים במוסדות החינוך מסווגים לשלוש דרגות: קדימות 0 מיוחסת למפגע מסכן חיים, קדימות 1 מחייבת טיפול מיידי, וקדימות 2 טיפול במסגרת תוכנית העבודה.

להלן פרטי ליקויים העולים מהמבדקים השנתיים ומאישורי הבטיחות שהתקבלו במהלך השנים האחרונות.

לוח 5: פירוט ליקויים שעלו במבדקים השנתיים ובאישורי הבטיחות

תאריך המבדק	שם הדוח	תחום	תיאור המפגע	קדימות מפגע	מצב הטיפול במועד הביקורת (מאי 2024)
בית ספר אשבאל אלקודס סמל 617019, מספר נכס: 9769					
2.9.2020	מבדקי בטיחות מפטרולית	חשמל	שקעים לא תקינים, לא מוגנים ונגישים לתלמידים	1	טופל
2.9.2020	מבדקי בטיחות מפטרולית	מיקום המוסד	אין מעקה בטיחות מול השער, אין חנייה לאיסוף תלמידים ומעכב תנועה	1	נפתחה קריאה
1.7.2021	מבדקי בטיחות מפטרולית	מיקום המוסד	כניסה מהכביש ללא מעקה	1	נפתחה קריאה במחלקת פניות ציבור -205 5737741
1.7.2021	מבדקי בטיחות מנח"י מפטרולית	מפגע	חלון נפתח לחלל הפנימי, החלון עם פינות חדות וכו'	1	טופל
בית ספר אל אמג'אד סמל 353458, מספר נכס: 10939					
29.8.2023	אישור יציבות	כיתות	גופי תאורה אינם יציבים	1	טופל ויש אישור יציבות עד 2028
29.8.2023	אישור יציבות	כיתות	חלק מקיר הגבס הרוס	1	טופל ויש אישור יציבות עד 2028
בית ספר אום טובא יסודי סמל 118042, מספר נכס: 9255					
26.7.2022	מבדקי בטיחות מנח"י מפטרולית	מפסקים ושקעים	שקעים ללא תריס / מגן פנימי	1	הבניין ננטש
26.7.2022	מבדקי בטיחות מנח"י מפטרולי	מדרגות	מדרגות מחליקות, יש להוסיף פסים למניעת החלקה	1	הבניין ננטש
27.5.2023	מבדקי בטיחות מנח"י מפטרולית	מפגעים קבועים וניידים	דלת זכוכית וחלון שבורים	1	הבניין ננטש

תאריך המבדק	שם הדוח	תחום	תיאור המפגע	קדימות מפגע	מצב הטיפול במועד הביקורת (מאי 2024)
27.5.2023	מבדקי בטיחות מנח"י מפטרולית	רצפה	יש צורך בפסים למניעת החלקות במדרגות	1	הבניין ננטש
27.5.2023	מבדקי בטיחות מנח"י מפטרולית	חיווט וכבלי חשמל	כבלים ללא תעלות, כבלים בהישג ידם של ילדים	1	הבניין ננטש
בית ספר אחמד סאמח סמל 662452					
8.6.2023	אישור יציבות	יציבות ותקינות מבנים (לרבות מבנים יבילים)	קיימת רטיבות בקירות של הכיתות, קיימים סדקים בקירות של ביה"ס, שקעי חשמל וכבלים במגע קל עם הילדים, ספסלים בחצר אינם תקינים, אין שלטים בבניין	לא ידוע	טופל ואין ליקויים מסכני חיים, המבנה יועבר לשיפוץ בקיץ
8.6.2023	אישור יציבות	מעקים פנים	המעקה אינו יציב	לא ידוע	טופל

לדברי מהנדס הבטיחות, הוא מבקש מהמחלקה לבדק בית אומדן לעלות תיקון הליקויים ובודק אם יש תקציב לתיקון הליקויים.

הביקורת ביקשה ממהנדס הבטיחות לקבל פירוט של כלל הטיפול בליקויים בקדימות "1" הקיימים בבתי הספר במזרח העיר (בבעלות העירייה או בשכירות). אולם המהנדס מסר שאי-אפשר לשלוף את הנתונים המדוברים והם אינם קיימים במערכת כדוח מרכז. כן הוא ציין כי אין לו תוכנית עבודה המפרטת את כל ליקויי הבטיחות בקדימות "1" או "2" בכלל בתי הספר ואת האומדן לתיקונם, וכי לא כל הליקויים מטופלים עקב "בעיות תקציב". יצוין כי בשל אי-קבלת הנתונים כדוח מרכז מהמערכת, אי-אפשר לכמת את עלויות התיקון.

לדברי מהנדס הבטיחות, תקציב תיקון ליקויי הבטיחות בבתי הספר במזרח העיר מסתכם ב-700,000 ש"ח בשנה בלבד, וזאת, לדבריו, בהתאם לסיכום בעל פה עם מנהל המחלקה. לא התקבל תיעוד להגדרת תקציב זה.

עוד ציין מהנדס הבטיחות כי אין תוכנית עבודה סדורה לטיפול בליקויים, והוא קובע את התעדוף לטיפול באופן שרירותי או בהתאם ללחצים מגורמים חיצוניים. כמו כן אם הליקוי עדיין קיים, במבדק השנתי בשנה שלאחר מכן ידווח על כך, כלומר במהלך השנה אין אינדיקציה במערכת המידע אם הליקוי תוקן. לדבריו גם במקרה שמפגע תוקן, לא מדווח על כך בפטרולית.

יצוין שבפועל לא כל הליקויים שעלו באישורי הבטיחות השתקפו גם בפטרולית. לדוגמה: בעניין בית הספר אל אמג'אד צוין באישור יציבות מ-29.8.2023 כי גופי התאורה אינם יציבים. אך מפגע זה לא דווח בפטרולית.

במהלך הביקורת ביצעה מחלקת הבטיחות בדיקה טלפונית ובירורים לגבי מצב הטיפול בליקויים המפורטים בלוח לעיל.

הביקורת ביקשה לקבל את המועדים שבהם טופלו הליקויים האמורים, אולם הנתונים לא התקבלו עד מועד סיום הביקורת.

מסקנות

1. היעדר תיעוד של הדיון בתקציב המיועד לתיקון ליקויי בטיחות, של תוכנית עבודה לטיפול בליקויי בטיחות, של המועדים שבהם טופל כל ליקוי ושל מבצע הטיפול – מנוגד לכללי מבדק פנימי בסיסיים.
2. אי-ביצוע ואי תיעוד של אישורי בטיחות שונים ואישורי מוכנות המתחייבים בהתאם לחוזרי משרד החינוך הם ליקוי שמשמעותו חשיפה מהותית לקיומם של ליקויי בטיחות ולפגיעה בשלום התלמידים.
3. חוסרים בתיעוד זמין בעירייה של אישורי המוכנות שנחתמו בפורטל משרד החינוך בידי מהנדס הבטיחות (של מנח"י) כבסיס לפתיחת בתי הספר מדי שנה וכן, עקב כך, הצורך לקבלם ממשרד החינוך – הם ליקוי משמעותי.
4. אין הגדרה ברורה של המטלות שהחברה החיצונית נדרשת לבצע בכל הקשור לבדיקת אישורי בטיחות של יועצים מקצועיים ולעדכון במערכת פטרולית של הליקויים שהעלו היועצים. זהו ליקוי משמעותי.
5. ללא ריכוז נתונים, פיקוח ובקרה, וללא תוכנית עבודה לתיקון הליקויים העולים מדוחות הבטיחות השונים, אין אפשרות לבצע תעדוף לטיפול בתיקון הליקויים.

המלצות

1. לבחון בכל בתי הספר (לפי הרלוונטיות) אם קיימים 19 האישורים הנדרשים בהתאם לחוזר משרד החינוך ולהקפיד לבצע את בדיקות הבטיחות הנדרשות לפי התדירות שהוגדרה בחוזר.
2. לתעד באופן מסודר במערכת פטרולית את כלל האישורים המתקבלים מהבודקים השונים, ובכלל זה לפרט את הליקויים שצוינו באישורים אלה. האחריות לוודא קבלת האישורים הנדרשים (בהתאם לתדירות הנדרשת) תוטל על החברה החיצונית המבצעת את המבדק השנתי.
3. לרכז את כלל הליקויים הקיימים במוסדות החינוך כפי שעולה מדוחות הבטיחות השונים ולכמת את עלות הטיפול בליקויים אלו. דוח כאמור יועבר לאישור הגורמים המתאימים במנח"י כדי להקצות את המשאבים הנדרשים לתיקון הליקויים לפי תעדוף שיוגדר בידי צוות מקצועי.
4. להזין במערכת פטרולית כל ליקוי שיתוקן במהלך השנה (יוזן בידי הגורם המבצע), תוך תיעוד של תאריך התיקון ומהות התיקון, באופן המאפשר נתיב ביקורת והטלת אחריות.

5. לתעד בעירייה את כל אישורי המוכנות השנתיים שעליהם חותם מהנדס הבטיחות כבסיס לפתיחת בתי הספר בתחילת שנת הלימודים – באופן המאפשר איתור מהיר, מבלי להזדקק לשליפת הנתונים מפורטל משרד החינוך.

תגובות המבוקרים

אגף לתפעול ופיתוח מבני חינוך במנח"י

המלצה 1: מחלקת הבטיחות פועלת ככל האפשר לקבלת אישורים. המחלקה מבצעת את הבדיקות שדורש משרד החינוך. בשנת 2024 גובשה תוכנית חומש רב-שנתית המציגה פערי בטיחות במוסדות חינוך ותוכנית עבודה מוצעת. נשמח להעבירה לעיון הביקורת.

המלצה 2: במערכת הפטרולית מרוכזים דוחות הבטיחות ואישורי הבטיחות הנדרשים בכל מוסד. אם קיים ליקוי (למשל בהארקת חשמל), לא יתקבל אישור (של בודק חשמל במוסד). בודק חיצוני המבצע סקר בטיחות במוסד מציין בדוח בטיחות אילו אישורים נדרשים.

המלצה 3: קיימים פערים גדולים בתחום הבטיחות במוסדות חינוך עקב אי-טיפול במשך שנים. בשנת 2024 גובשה תוכנית לטיפול בליקויי הבטיחות. התוכנית הוצגה להנהלת העירייה וממתינה לתקצוב.

המלצה 4: ההמלצה מקובלת.

המלצה 5: ההמלצה מקובלת. הדבר כבר מיושם במערב העיר, ונפעל ליישמו גם במזרח העיר.

התייחסות הביקורת

המלצה 2: כפי שצוין בגוף הדוח, בפועל לא כל הליקויים באישורי הבטיחות משתקפים בפטרולית.

פרק חמישי

החזרת נכסים לבעלים

הביקורת בחנה היבטים שונים הקשורים בתהליך החזרת נכסים למשכירים בסיום חוזה.

כפי שצוין בפרק ראשון לעיל, אין נוהל בנושא תהליך שכירת מבנים. אין נוהל גם בנושא החזרת נכס למשכיר.

לביקורת הועבר סיכום פגישה מ-24.10.2021 בנושא החזרת מבנים שכורים במזרח העיר. במסגרת זו סוכמו מספר פעולות שיש לבצע בעת החזרת נכס.

כמו כן לאחרונה קבעו הממונה על הקצאות וחוזים באגף הנכסים ומנהלת אגף לתפעול ופיתוח מבני חינוך במנח"י (בהודעות דואר אלקטרוני ממאי 2024) מספר המלצות ודגשים לתהליך סדור ונכון.

להלן מספר דגשים שנקבעו בתכתובות האמורות:

- כחודש לפני החזרת הנכס, על המחלקה לבדק בית במנח"י ונציגי אגף הנכסים לערוך סיור במבנה כדי לקבל תמונה בנוגע למצבו הפיזי של הנכס והתאמתו להוראות החוזה.
- יש לוודא שהנכסים המוחזרים יהיו פנויים מכל אדם וחפץ בעת ההחזרה.
- המחלקה לבדק בית תבצע את ההכשרה הנדרשת לקראת החזרת הנכס, בהתאם למחויבות העירייה בזמן חתימת החוזה.
- יש להקפיד על צילום הנכס כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, וכן לצלם את מוני החשמל והמים.
- יש לשלם את חשבונות החשמל והמים.
- יש מקרים שבהם קיימות מחלוקות עם הבעלים ויש צורך לנקוט הליך משפטי. כדי שהעירייה תוכל להתגונן כראוי, עליה להתנהל בהחזרת המבנה בהתאם לחוזה.
- לשם שמירה על כספי הציבור יש להודיע מבעוד מועד על החזרת נכס, באופן מסודר ובכתב, לאגף הנכסים ולמנהלת אגף לתפעול ופיתוח מבני חינוך במנח"י. כמו כן יש להיערך בהתאם.
- עדיף לבדוק את מצב הנכס מוקדם ככל האפשר לפני ההחזרה (שלושה חודשים ולא חודש) – כדי שזמן ביצוע העבודות, אם יידרשו, לא יצריך תקופת שכירות נוספת.
- עם קבלת ההודעה על החזרת נכס יש לפנות לכלל אגפי העירייה ולעניין אותם בנכסים המתפנים, בהתאם לצרכים שלהם. לכן כדאי להודיע מוקדם ככל האפשר על היתכנות להחזרת נכס.
- בכל חוזה יש דרישות שונות למצב הנכס בעת החזרתו, בהתאם להסכמות שהתקבלו בעת חתימת החוזה. כמדיניות יש להעדיף להחזיר את הנכס כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ ובמצב טוב וראוי לשימוש (ללא התחייבות להשבת המצב לקדמותו וכדומה), ולכן יש לבדוק את הוראות החוזה. האחריות להתאמת המצב בפועל למצב החוזי מוטלת על האגף המשתמש.

- במקרים שמתגלעת מחלוקת עם הבעלים, נדרש לקבל חוות דעת מגורם מקצועי (מלווה בתיעוד) שיוכל להעיד בהליך משפטי, אם יתקיים. יש לפעול להשבת הנכס גם במקרים של מחלוקות.

ממדגם הסכמים שבדקה הביקורת עולה כי ההגדרה שנקבעה בהם למצב שבו יש להחזיר את הנכס היא: **"מצב טוב וראוי לשימוש"**. אולם לביקורת נמסר כי לעיתים ההגדרה בהסכם היא "להחזיר לקדמותו". ההגדרות הללו אינן ברורות ואינן מפורטות דיין ועלולות לגרום לחילוקי דעות בעת החזרת נכס. ואכן, הממונה על תכנון וביצוע פרויקטים במנח"י ציין כי בעלי נכסים הגישו תביעות נגד העירייה מאחר שלטענתם על העירייה להחזיר את הנכס למצבו המקורי בייעוד מגורים.

מהנדס בטיחות במחלקת בטיחות במנח"י ציין כי לעיתים בעת החזרת נכס לבעלים מבצעים תיקונים משמעותיים בנכס כדי להביאו למצב טוב או ראוי לשימוש. למשל בוצע טיפול באבנים משתלבות למרות שבתקופה שהעירייה השתמשה בנכס כבית ספר ליקוי זה לא טופל עקב מגבלה תקציבית.

במסגרת הביקורת נבחן הליך החזרת אחד הנכסים שנדגמו – נכס שמספרו 9255, בית הספר היסודי אום טובא (סמל מוסד 118042).

בהסכם השכירות עם בעלי הנכס צוין (סעיף ג') כי השוכרת רשאית לסיים את החוזה לפני תום תקופת השכירות, וזאת בהודעה של לפחות 90 יום מראש, והמשכירה תחזיר לשוכרת את ההפרשים עבור תקופת השכירות שלא נוצלה. כן נקבע בהסכם (סעיף 27) כי בתום תקופת השכירות, או בכל מקרה שבו מסתיימת תקופת השכירות, מתחייבת השוכרת לפנות את הנכס ולהחזירו כשהוא נקי מכל אדם וחפץ ובמצב טוב וראוי לשימוש.

בחינת השתלשלות האירועים הקשורים בהחזרת הנכס האמור מעלה מספר ליקויים ותמיהות הקשורים הן לתקופת השימוש בנכס בידי העירייה והן לתהליך ההחזרה. חלק מההערות נוגעות לבעייתיות שבהגדרת סעיף מצב הנכס בעת החזרתו, כמתואר לעיל.

להלן השתלשלות האירועים על פני ציר הזמן, בהתאם למידע, לדיווחים ולתכתובות דואר אלקטרוני שקיבלה הביקורת ממנהלת האגף לחינוך ערבי במנח"י וממנהלת אגף לתפעול ופיתוח מבני חינוך במנח"י:

תרשים 2: הליך החזרת נכס 9255



להלן פירוט לתרשים הנ"ל:

א. דווח כי בית הספר אום טובא לבנים פעל בשלושה מבנים מפוצלים מאז הקמתו.

בספטמבר 2022 התקבל מבנה חדש של 24 כיתות לטובת בית הספר. אי לכך, בית הספר פינה בשנה זו **שני מבנים שכורים**:

- מבנה אחד (נכס מספר 9652), בבעלותו של ע"א, שימש להקמת בית ספר תיכון חדש לבנים עבור כיתות ט' + י' והוגדר כבית ספר צומח.

- המבנה השני (נכס מספר 9255), בבעלותו של א"א, הוחזק כדי שיסופץ **במהלך 2023** ויעמוד שוב לרשות בית הספר היסודי, עקב מצוקת כיתות במבנה החדש.

ב. עקב אילוצי תקציב השיפוץ לא בוצע, הוחלט להחזיר את המבנה, ונמסרה הודעה על כך לאגף הנכסים **בינואר 2024**.

הביקורת ביקשה לקבל את ההערכה התקציבית שבוצעה לצורך שיפוץ הנכס בשנת 2023, אך נמסר כי לא בוצעה הערכה כזו.

כמו כן ביקשה הביקורת לקבל מידע כגון למי הוגשה בקשה לתקציב השיפוץ, ומתי נודע או הוחלט שאין תקציב לשיפוץ. בתשובה נמסר שעל פי התקציב שאושר לאגף ניתנה עדיפות לפרויקטים דחופים יותר לפתיחת השנה.

ג. מתכתובות דואר אלקטרוני שקיבלה הביקורת, עולה כי **בינואר 2024** מנהל מחלקת חוזים באגף הנכסים הנחה את ראש צוות בטיחות ועבודה מזרח העיר במחלקה לבדוק בית, לבדוק את מצב הנכס, **לקראת החזרתו לבעלים**. במענה נמסר לו באותו חודש, **ינואר 2024**, כי הנכס במצב טוב וראוי לשימוש וכי הוא יהיה פנוי מריהוט תוך מספר ימים.

ד. בפברואר 2024 שלח הבעלים לעירייה בדואר אלקטרוני דרישה לתיקון ליקויים שעלו מבדיקה שערך במבנה, ואף צירף רשימת תיקוני מזקים שיש לבצע במבנה: צביעת הבניין, החלפת ארון במטבח, החלפה של דלתות כניסה ראשיות ודלתות פנים, החזרת ריצוף של הדירה והבניין למצבו הקודם, שיפוץ ותיקון מזגנים ונושאים נוספים שפורטו. יומיים לאחר קבלת ההודעה מהבעלים, פנתה הממונה על הקצאות וחוזים באגף הנכסים למספר גורמים וציינה שקיים מתווה להחזרת נכסים במנח"י בהתאם לסיכום פגישה שנערכה בעניין בשנת 2021. היא צירפה את סיכום הפגישה האמורה ואת מסקנותיה וציינה כי תאריך החזרת הנכס נקבע **למרץ 2024** ויש להיערך עד אז.

עוד ציינה הממונה כי לטענת הבעלים הנכס אינו במצב ראוי, ואם תהיה מחלוקת עם הבעלים יש לקבל חוות דעת מהנדס להערכת העלויות לשיקום המבנה.

החל **מפברואר 2024** נערכה העירייה להחזרת הנכס לבעלים. **תאריך ההחזרה נקבע ל-11.3.2024**. המחלקה לבדק בית הכינה אומדן עלויות לשיפוץ שנדרש לערוך בנכס במטרה להחזירו לבעלים כמסכם בחוזה לפי הבנתה. אומדן עלויות השיפוץ בנכס לפי חישוב הבעלים הוא **137,477 ש"ח**. מנגד, אומדן עלויות השיפוץ לפי חישוב העירייה הוא **89,938 ש"ח**. אומדן הבעלים גבוה בכ-50% מאומדן העירייה. חלק מהפער נובע מוויכוח בין הצדדים בנוגע לתיקון מיזוג האוויר ותיקון הריצוף. **עד למועד סיום הביקורת לא התקבל תיעוד המבסס את הערכות הצדדים**.

הממונה על הקצאות וחוזים באגף הנכסים ציינה כי לדעתה הפער בין אומדן העלויות של הבעלים לזה של העירייה נובע מפרשנות שונה של הגדרת החזרת הנכס בהתאם להוראות סעיף 27 לחוזה – **"כשהוא פנוי ונקי מכל אדם וחפץ" ו"במצב טוב וראוי לשימוש"**. כפי שהורחב לעיל, במקרים רבים אי-הבהירות בהגדרת ההסכם יוצרת נקודת מחלוקת בין העירייה לבין בעלי הנכס.

ה. **ב-15.4.2024** ביקר הבעלים בנכס וסירב לקבלו. בדואר אלקטרוני ששלחה הממונה מאגף הנכסים היא ציינה: **"נפגשנו היום עם הבעלים – הוא מסרב לקבל את מפתחות הנכס**

ומתמיד בדרישתו לקבלת סך של 250,000 ש"ח עבור הכשרת הנכס – למצב טוב וראוי לשימוש בהתאם להוראות החוזה".

עקב היעדר ההסכמות, סוכם בין הצדדים ששני קבלנים, אחד מטעם העירייה והשני מטעם הבעלים, יבחנו במשותף את רכיבי התיקונים הנדרשים בהתאם לחוזה ויגיעו להכרעות בעניין.

הממונה אף הדגישה בהודעתה כי יש להזדרז בבדיקה מכיוון שבכל חודש של עיכוב בהחזרת הנכס העירייה משלמת 31,250 ש"ח. לדבריה: **"גם ככה בגלל ההודעה המאוחרת של הפינני והסכסוך המתמשך ספגנו הוצאה של מעל 120,000 ש"ח!!"**.

לבסוף המחלקה לבדק בית לא ביצעה את התיקונים כהכנה להשבת הנכס לבעלים, אלא נעשה ניסיון להשתמש במבנה עבור בית ספר אחר.

ו. דווח כי אגף הנכסים פנה לאגף לחינוך ערבי **בתחילת מאי 2024** וביקש לבחון אופציה להמשיך בשכירת המבנה. צוין שהבעלים מוכן לשאת בעלויות השיפוצים.

ז. מתכתובות דואר אלקטרוני שקיבלה הביקורת עולה כי **ב-9.5.2024**, לבקשת מנהלת האגף לחינוך ערבי, ביקרו בנכס מספר אנשי מקצוע מהעירייה במטרה לבחון את מצבו ולהגדיר את מפרט העבודות שנדרש הבעלים לבצע על חשבונם בטרם הארכת החוזה.

בעקבות הביקור, **ב-12.5.2024** מהנדס הבטיחות העביר דרישות בטיחות כדלקמן:

- הוספת חדר מדרגות חירום לפי תוכנית קונסטרוקטור.
 - התקנת מערכת כיבוי אש על ידי חברה מוסמכת.
 - הנפקת אישורי בטיחות ואישורים המחויבים לפי חוזר מנכ"ל משרד החינוך (אישור בודק חשמל, אישור חזותי של חשמלאי, אישור יועץ בטיחות, אישור קונסטרוקטור ליציבות של אלמנטים שונים, אישור תקינות ציוד כיבוי אש, אישור אגרונום).
 - טיפול במפגעי בטיחות שונים במבנה (צורפו תמונות):
 - החלפת שער הכניסה והתקנת שער דו-כנפי.
 - התקנת מסעדי יד בכל המבנה.
 - החלפת הריצוף או הדבקת ריצוף חדש.
 - התקנה של מגיני אצבעות, מחזירי שמן וסטופרים בכל הדלתות.
 - התקנת מגבילי פתיחה לחלונות בשירותים.
 - התקנת פסים נגד החלקה.
 - התקנת מעקה בטיחות בגובה 2 מטר בחצר העליונה.
 - התקנת מעקה בטיחות במקומות שונות למניעת כניסת התלמידים למקומות נסתרים.
- כמו כן ממונה על תכנון וביצוע פרויקטים ציין שיש ליקויי נגישות ואין חצר למבנה.

רכז הנגישות במזרח העיר פירט בהודעת דואר אלקטרוני מ-13.5.2024, בהמשך לסיור שערך, את הליקויים האלה:

אין כניסה נגישה

אין מעלית ואין פיר מעלית

אין תא שירותים נגיש ואין כיתות שמיעה.

המבנה קטן יחסית ולא מתאים לאנשים עם מוגבלות.

ח. בעקבות הממצאים ודרישות אנשי המקצוע מטעם העירייה, ב-19.5.2024 הנחתה מנהלת האגף לחינוך ערבי את מנהל מחלקת חוזים באגף הנכסים להחזיר את המבנה לבעלים.

אולם נכון לתחילת יוני 2024, הנכס טרם הוחזר בפועל עקב חילוקי דעות בין אגף הנכסים למחלקה לבדק בית בדבר זהות הגורם שעליו לנהל משא ומתן עם הבעלים. לביקורת נמסר כי בישיבה אצל מנהל מנח"י סוכם שייערך סיור משותף עם הבעלים ועם נציגים מהמחלקה לבדק בית ומאגף הנכסים במטרה להגיע לפשרה והסכמה בנוגע לתיקונים הנדרשים.

להלן ריכוז הליקויים והתהיות העולים מהשתלשלות האירועים המתוארת:

- במבחן התוצאה הנכס המדובר עמד ריק מחודש ספטמבר 2022 במשך כ-20 חודשים, כשהעירייה שילמה עבורו לבעל הנכס שכ"ד בהיקף של 439,000 ש"ח (כולל מע"מ) לשנה. כלומר בתקופה שהמבנה עמד ריק שולמו לבעל הנכס כ-730,000 ש"ח בלא שהעירייה השתמשה בנכס.

למרות שבינואר 2024 החלו באגפים השונים לטפל בהחזרת הנכס, עד תחילת יוני 2024 הנכס טרם הוחזר.

- כאמור, לא בוצעה הערכה תקציבית לשיפוץ שתוכנן לשנת 2023. למותר לציין כי בהיעדר הערכה תקציבית (עובדה תמוהה כשלעצמה) וכשלא ידוע מיהם הגורמים שהחליטו כי אין תקציב לשיפוץ, אי-אפשר לבחון את הנאותות והשקיפות של תהליך קבלת ההחלטות בעניין. יתרה מזו, ההחלטה הנטענת שלא לבצע שיפוץ על חשבון העירייה עקב היעדר תקציב התקבלה רק בינואר 2024 – 15 חודשים לאחר פינוי הנכס. במהלך התקופה הזו הנכס עמד ריק ושולם עבורו שכ"ד.

- אף על פי שהנכס עמד ריק, בשנת 2023 ביצעו יועצי בטיחות (הן מטעם חברה חיצונית המבצעת מבדק שנתי והן יועצים אחרים) בדיקות בנכס עבור אישורי בטיחות הנדרשים במבנים המשמשים כמוסדות לימוד. פירוט בנושא מובא בפרק רביעי לעיל.

- חרף בקשת הביקורת, לא התקבל תיעוד לביצוע סיור בנכס על ידי גורמי המקצוע השונים כבר בספטמבר 2022 – מועד פינוי בית הספר מהנכס.

לא סביר שבמועד פינוי המבנה, בספטמבר 2022, לא סיירו בנכס אנשי מקצוע מטעם העירייה כדי לבחון מקדמית היתכנות, טכנית ותפעולית, להמשך שימוש בנכס. וזאת עוד טרם הניסיון לאתר מקור תקציבי לשיפוץ הנכס.

- לכאורה נראה שהליקויים שציינו גורמי המקצוע לאחר ביקורם בנכס במאי 2024 הם ליקויים הקשורים במהות התאמת הנכס לשימוש כמוסד חינוך. גם העובדה שבסופו של יום הוחלט להחזיר את הנכס לבעלים מבלי להעביר את דרישות אנשי המקצוע לבעל הנכס, מדברת בעד עצמה.

כמו כן לכאורה עולה כי מרבית הליקויים שציינו אנשי המקצוע מטעם העירייה במאי 2024 הם ליקויים מבניים שהיו קיימים אף בשנים קודמות. לא ברור מדוע ליקויים אלו עלו רק בשלב בדיקת האפשרות לשימוש בנכס למטרה אחרת, לאחר שבית הספר אום טובא כבר סיים להשתמש בו.

עוד יצוין כי אף בהתאם לסעיף 14 להסכם השכירות, כבר בעת קבלת הנכס בשנת 2015 נדרש הבעלים לספק לעירייה אישורים על ביצוע בדיקות והתאמות הנוגעות בין היתר לנגישות ולהתקנת מעקות. מכיוון שהליקויים הללו דווחו לאחרונה בעת הדיונים על החזרת הנכס, נראה כי הפעולות הרלוונטיות לא בוצעו בזמן אמת וכי אישורים אלו לא התקבלו כנדרש מבעל הנכס בעת קבלתו בשנת 2015 (ראו עוד בפרק רביעי לעיל בכל הקשור לחוסר מסמכים בתיק הנכס וכן בפרק שני בנוגע למעקב אחר קיום תנאי ההסכמים עם המשכירים).

בצל כל אלה, לא ברור כיצד נמשכו ההתקשרות עם הבעלים והשכירות של הנכס לאורך שנים, מבלי שבעל הנכס נדרש להסדיר את הליקויים שצוינו ומבלי שננקטו נגדו פעולות אכיפה או סנקציות כלשהן.

- לביקורת נמסר שקיימים שלושה נכסים נוספים שעבורם העירייה משלמת דמי שכירות, אולם בפועל אין בהם שימוש זה מספר שנים. מסקירת כרטסות הנהלת חשבונות עבור הנכסים האלו עולה כי משולם שכ"ד בגינם עד למועד סיום הביקורת. להלן פרטים על אודות הנכסים הריקים:

לוח 6: ריכוז פרטי הנכסים הריקים

שם המוסד החינוכי ומיקומו	מס' נכס	סכום שכ"ד לשנה	מועד פינוי הנכס (בהתאם לדיווחים שקיבלה הביקורת)	פרטים נוספים והערות
אלקודס בנים בשער הפרחים	1940	כ-40,000\$	שנת 2020	(1)
אל מלהב בבית חנינא	2689 (חלק מנכס 4199)	1,950,000 ש"ח לכל המבנה	שנת 2022	(2)
אליזתונה באבו תור	2201	80,000\$	-	(3)

פרטים נוספים:

- (1) הנכס מושכר בשכירות מוגנת. מתכתובת שהתקבלה עולה שמנהל מחלקת חוזים באגף הנכסים ציין כי **הנכס פנוי כארבע שנים**. מאגף הנכסים נמסר שהנושא נדון מספר פעמים עם מנכ"ל העירייה, ואף נדון בפורום נכסים והוחלט להמשיך ולהחזיק בנכס. הנכס הוצע לגורמים עירוניים ואחרים, אך הם לא היו מעוניינים להשתמש בו. לביקורת הועבר פרוטוקול של פורום נכסים, בהשתתפות מנכ"ל העירייה ממרץ 2023, שבו הוחלט להמשיך לשכור את הנכס למרות שאין בו שימוש וכי על אגף הנכסים לאתר משתמש עירוני אחר לנכס.

מבלי להיכנס לשיקולי ההחלטות הניהוליות במקרה זה, במבחן התוצאה ברור שאי-שימוש בנכס על ידי גורם כלשהו במשך מספר שנים גורם לבזבז משאבים.

(2) גן הילדים הוא חלק ממבנה גדול שמספרו 4199. סכום שכר הדירה המצוין הוא עבור המבנה כולו. הנכס מושכר בשכירות מוגנת. הממונה על הקצאות וחוזים מסרה, שבהתאם לחוות דעת הנדסית מ-15.5.2022, קיימים ליקויים משמעותיים בתקרת הנכס שחייבו פינוי מידי של הגן. לפי הערכת מנח"י, עלות תיקון התקרה נאמדת בכ-1.5 מיליון ש"ח. צוין כי במנח"י ביקשו להחזיר את הנכס לבעלים, אולם על פי מדיניות העירייה הנכס לא הוחזר.

התקבל פרוטוקול של פורום נכסים בהשתתפות מנח"ל העירייה ממרץ 2023, שבו הוחלט להמשיך לשכור את הנכס וכי על אגף הנכסים לאתר משתמש עירוני אחר לנכס.

לא התקבל הסבר מדוע לא נדרש בעל הנכס לבצע את התיקון או לשלם לעירייה בגינו, ומדוע ממשיכה העירייה לשלם שכ"ד מלא עבור נכס שבו ליקוי בטיחותי משמעותי.

(3) ב-25.10.2022 הועבר הנכס לשימוש מחלקת רווחה. התקבל פרוטוקול העברה. באוקטובר 2024 מסר הממונה על מערך פרויקטים במינהל לשירותי קהילה כי המבנה מצוי בשיפוץ עומק וכי בעוד כחודשיים הוא יאוכלס על ידי לשכת הרווחה. אין מידע על המועד שבו פונה בית הספר מהנכס.

מסקנות

1. חלוקת אחריות לא ברורה והגדרת תפקידים מעורפלת של כל יחידה בתהליך החזרת נכס גורמות לחוסר בהירות בכל הקשור לפעולות שיש לבצע בהחזרת הנכס, הן בתוך העירייה והן מול הבעלים. זהו ליקוי הגורם לעלויות מיותרות לעירייה, כולל אף תשלומים עבור נכסים שאין בהם שימוש עקב התארכות התהליכים והיעדר סנכרון בין הגורמים המטפלים בנושא.
2. אין אחידות ואין הגדרה ברורה בנוגע למצב הפיזי שבו יוחזר הנכס למשכיר. מצב זה יוצר חילוקי דעות עם בעל הנכס בעת החזרתו וגורם לעלויות משמעותיות לעירייה.
3. אי-נקיטה של סנקציות ופעולות אכיפה במשך שנות השכירות נגד בעלי נכסים שלא סיפקו את האישורים הנדרשים ולא ביצעו התאמות שנדרשו לבצע במסגרת החוזה – היא ליקוי.
4. יש עיכובים משמעותיים בהליך איתור משתמש חלופי לנכסים שהיו בשימוש מנח"י ועומדים ריקים מספר שנים, בלא שהעירייה משתמשת בהם. הדבר גורם לעלויות משמעותיות ומיותרות של תשלום דמי השכירות.

המלצות

1. לעגן בנוהל את תהליך העבודה להחזרת מבנים במזרח העיר. הנוהל יבוסס על נוהג העבודה הקיים בהתאם לסיכומים הפנימיים ויביא לידי ביטוי, בין היתר, את הערות הביקורת.
2. במועד קבלת ההחלטה על החזרת נכס לבעלים יש להגדיר את מועד ההחזרה הצפוי, בהתחשב בתקופת ההודעה מראש שנקבעה בחוזה ובתקופה הנדרשת לצורך פינוי הנכס והבאתו למצב ראוי לשימוש.
3. להגדיר גורם יחיד שיתכלל את כל תהליך החזרת הנכס, תוך תיאום בין כל הגורמים הרלוונטיים, ובכלל זה יהיה אחראי לעמידה בלוח הזמנים שהוגדר להחזרת הנכס לבעלים ולהפסקת תשלומי השכירות.
4. להגדיר באופן אחיד בהסכמי השכירות כי הנכס יוחזר כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ ולהימנע מניסוחים מעורפלים המותירים מרחב תמרון, אפשרות לפרשנות וכדומה בכל הקשור למצב הנכס בעת החזרתו לבעלים.
5. בטרם קבלת הנכס יש להקפיד לבצע בדיקות שיוודאו התאמת הנכס לשימוש כמוסד חינוך. וכן להקפיד לקבל ולתעד את כל אישורי הבטיחות הנדרשים.
6. לנקוט פעולות אכיפה וסנקציות נגד בעלי נכסים שאינם מבצעים את ההתאמות או את תיקון הליקויים שהתחייבו לבצע במסגרת החוזה.
7. לזרז ולייעל את תהליך איתור משתמש עירוני אחר לנכסים שהיו בשימוש מנח"י ועומדים ריקים, במטרה למנוע תשלומים מיותרים של דמי שכירות.
8. במקרה של נכס שיש בו ליקויים הנדסיים ואינו ראוי לשימוש בטוח במצבו הנוכחי, יש לפנות לבעלים בדרישה לבצע או לממן את התיקון ולא לשלם שכר דירה עד לביצוע התיקון כנדרש.

תגובות המבוקרים

אגף הנכסים

המלצה 1: בהחזרת נכסים יש לפעול בהתאם להוראות הסכם השכירות. המערכת התפעולית לניהול נכסים כוללת מערכת שמ"ש (שלב מוליד שלב).

המלצה 2: ההמלצה מבוצעת בשגרה.

המלצה 3: אגף הנכסים מבצע את תהליך ההחזרה לבקשת האגף המשתמש, וכן קיים גורם המתכלל את משימות האגף.

המלצה 4: ההמלצה מבוצעת. במקרים חריגים עולה בקשה שונה במסגרת המשא ומתן, ואז העניין נבחן ספציפית ובהתאם לצורך ולחלופות.

המלצה 6: יש לעגן במסגרת החוזה.

אגף לתפעול ופיתוח מבני חינוך במנח"י

המלצה 1: באחריות אגף הנכסים. נציין כי מנהלת האגף לחינוך ערבי נדרשת להודיע ללא דיחוי לאגף הנכסים ולממונה על שכירויות במנח"י על בקשתה להחזרת נכסים.

המלצה 5: מחלקת בטיחות מעבירה הנחיות נדרשות בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד החינוך וכן פועלת לתיעוד אישורי בטיחות נדרשים.

המלצה 6: ההמלצה מקובלת. באחריות אגף הנכסים.

מינהל היועץ המשפטי

המלצה 4: אנו סבורים כי הנוסח הקיים כיום בחוזים חדשים הוא ברור. בעת הארכת חוזים יש קושי משפטי לבצע שינויים בניסוח המקורי. על אגף הנכסים לנהל משא ומתן עם המשכיר על שינוי בהסכמה של הנוסח המקורי.

סיכום

עקב מחסור בכיתות לימוד, בעיקר באגף לחינוך ערבי, העירייה שוכרת מבנים כדי שישמשו כבתי ספר. כחלק מההתקשרות עם המשכירים, מבוצעות בנכסים התאמות בנייה (לעיתים משמעותיות) טרם כניסת התלמידים.

במקרים רבים מדובר בנכסים שלהם היתר שימוש למגורים בלבד, ללא היתר שימוש למוסד חינוכי, או במבנים עם חריגות בנייה. עקב כך יש חשיבות מהותית לקבלה מסודרת של האישורים הנדרשים, במטרה לשמור על בטיחות התלמידים.

מבדיקת הביקורת עולה כי אין נוהל בנושא תהליך איתור נכסים ושכירתם, לרבות אופן קבלת הנכס ואופן קבלת האישורים הנדרשים ותיעודם. עוד עולה כי בפועל יש חוסרים משמעותיים באישורים שונים.

כמו כן, למרות התניות של הייעוץ המשפטי ולמרות התניות ברורות בהסכמים עם המשכירים, לא בוצע מעקב אחר קיום ההתניות ויישומן.

אומנם הביקורת התבססה על מדגם מצומצם, אך נראה שהממצאים משקפים את המציאות ומלמדים כי לא חל שיפור משמעותי במצב ממועד הביקורת הקודמת בנושא, שנערכה בשנת 2020.

נוסף על כך עולה כי אין נוהל בנושא החזרת הנכס לבעלים בסיום השכירות, וכיום יש אי-אחידות והגדרה מעורפלת באשר למצב הפיזי שבו יש להשיב את הנכס.

עוד עולה מהביקורת כי קיימים ליקויים בביצוע, בתיעוד ובפיקוח בכל הקשור לעריכת בדיקות בטיחות מגוונות הנדרשות בהתאם לחוזרים של משרד החינוך. כמו כן אין נתונים לגבי מצב הטיפול בליקויים שעלו מהדוחות השונים ולגבי עלויות תיקון הליקויים.

על העירייה להפיק לקחים ולתקן את הליקויים שהועלו בדוח זה, למען בטיחותם של המשתמשים בנכסים ושמירה על כספי ציבור.

דוח שנתי 2024

שכירת נכסים המשמשים למוסדות חינוך במזרח העיר

ברצוני להודות למבקרת העירייה על הכנת הדוח המקיף בנושא שכירת נכסים למוסדות חינוך במזרח העיר.

כידוע, העיר ירושלים מתמודדת עם מחסור מתמשך בכיתות לימוד הנובע מהיקף האוכלוסייה המתגוררת בעיר ומקצב ריבוי גבוה מהממוצע, בפרט במזרח העיר. לצד תכנון, הקמה ובניית מוסדות חינוך עירוניים, כדי לתת מענה מידי לצרכים החינוכיים, שוכרת העירייה מדי שנה מבנים שישמשו ככיתות לימוד ובתי ספר. תהליך זה חיוני להבטחת זכות התלמידים לחינוך, אך מאידך גיסא מחייב ניהול מוקפד, סדור ושקוף, תוך שמירה על בטיחות התלמידים ועל כספי הציבור. יש לציין בעניין זה כי אגף הנכסים והגורמים השונים במנח"י פועלים ללא הפסקה לאיתור כיתות לימוד ומבנים העשויים לשמש לטובת מוסדות חינוך, תחת אתגרים לא פשוטים הנובעים מהקשיים המשפטיים והתכנוניים המובנים והברורים הכרוכים בשכירת מרבית המבנים במזרח העיר.

על גורמי המקצוע להמשיך בעבודתם המסורה ולאחר ככל הניתן נכסים שמאפייניהם הקניינים והתכנוניים מאפשרים את שכירתם בצורה מהירה ויעילה, אשר מאפשרת העמדת מבנים ראויים ובטיחותיים לתלמידי ותלמידות מזרח העיר.

מבלי לגרוע מהעבודה המקצועית והמסורה הנעשית בנושא, הביקורת הצביעה על מספר ליקויים בתהליך שכירת הנכסים והחזרתם. בין היתר, נמצא כי לא קיים בעירייה נוהל עבודה סדור בנושא שכירת מבנים המפרט את תהליך העבודה, לא קיימת חלוקת תחומי אחריות לטיפול בנושא בין האגפים הנוגעים לעניין, לא קיימות הנחיות בדבר תיעוד מסמכים וכד'. עוד עלה מהביקורת כי קיים שימוש לא מיטבי במערכת ניהול הנכסים המרכזית, דבר המקשה על ניהול הנושא ואת הבקרה על קיום כל התהליכים הנדרשים בהתאם לרגולציות בנושא בטיחות מבני החינוך השכורים. כמו כן, עולה כי קיימים חוסרים משמעותיים באישורים ומסמכים דוגמת טופס 4 ואישורי בטיחות.

על בסיס הממצאים, הדוח כולל שורה של המלצות אשר העיקרית ביניהן היא להכין נוהל מסודר שיעגן את כלל ההיבטים הנוגעים לנושא ובכלל זה, חלוקת התפקידים בין האגפים השונים העוסקים בנושא, הגדרת לוחות זמנים והנחיות ברורות ככל האפשר לטיפול במקרים חריגים או סבוכים וכן הוראות ברורות בדבר מצב הנכס שיוחזר בסיום ההסכם, שיפור השימוש במערכת התפעולית לניהול נכסים והגדרה בנוהל את המסמכים והאישורים שיש לקבל מהמשכירים בטרם קבלת הנכס.

עיינתי בתגובות הגורמים המקצועיים לדוח, וביניהם אגף לתפעול ופיתוח מבני חינוך במנח"י, אגף הנכסים ומינהל היועץ המשפטי. על פי תגובת אגף הנכסים, המלצת הביקורת בנוגע לקיומו של נוהל סדור בנוגע להשכרת נכסים מקובלת וכי נוהל כזה, במסגרתו ייכללו הנחיות המתייחסות לממצאי הביקורת ונותנות להם מענה, מצוי בשלבי אישור מתקדמים. אישור הנוהל ועבודה על פיו אמורה, על פי עמדת אגף הנכסים, לתת מענה לרוב המוחלט של ממצאי הדוח. ברצוני לשבח את אגף הנכסים על הנכונות לאמץ את ההמלצות ועל התחלת יישום הממצאים בלוח זמנים קצר.

אני מנחה את מנכ"ל העירייה לבחון את הפעולות הנדרשות לאימוץ המלצות הביקורת מול הגורמים הרלוונטיים וכן, לדאוג לכך שיבוצע מעקב אחר תיקון הליקויים שהועלו בדוח.



הוועדה לביקורת – תמליל

מספר הוועדה : 19

מקום ההתכנסות : אולם חדר ישיבות קומה 0

תאריך הוועדה : ו' בתמוז תשפ"ה (2.7.2025)

מזכיר הוועדה בדיון : צבי אבו

שעת תחילת הוועדה : 10:13

שעות סיום הוועדה : 12:14

התמליל נכתב ע"י חברת גולד וורק ולא עבר בדיקה או הגהה ע"י גורם כל שהוא בעיריית ירושלים
עיריית ירושלים וחברת גולד וורק עושים כל שביכולתם על מנת לייצר תמליל איכותי ובעל ערך. עם
זאת מודגש כי קריאה בתמליל צריכה להיעשות באופן מושכל תוך הבנה שיתכנו טעויות ו/או
השמטות מסיבות אובייקטיביות שונות.



גולד-וורק ת M ג R ים גולד וורק תמלול והקלטה

יו"ר אלדד רבינוביץ:

שלום. אז דבר ראשון תודה רבה לכולם שבאו ותודה רבה על הדו"ח, דו"ח הביקורת המאוד מאוד חשוב. אני מתכבד לפתוח את הדיון בוועדת ביקורת מספר 19 שכירת נכסים משמשים למוסדות חינוך במזרח העיר. אנחנו בעצם פותחים עכשיו את, את הדיון בדוחות הביקורת של 2024. אנחנו פותחים אותו בדוח שבעיניי, בדיקה ראשונית לפני ששמעתי את הכול הוא, הוא מאוד חמור. החומרה של בראש ובראשונה זה מה שכתוב בו. כתובים בו דברים שצריכים צריכים לקבל מענה, אבל לא פחות חמור, כי דו"ח ממש דומה ממש מקביל הוגש ב 2020 ובעצם נראה של ליקויים. לא תוקנו, דוחות ביקורת מושקעים בהם המון המון אנרגיות. הם לא יכולים להיות אות מתה. לא יכול להיות שדוח ביקורת צריך לעשות אחרי מספר שנים ומקבלים את אותם את אותם הממצאים. אני מאוד מקווה שאני טועה ושכל מה שאמרתי הוא לא נכון ובאמת יש תשובות טובות להכל. אם לא, המסקנות יהיו כנראה חריפות, ויהיה חובה ליישם אותם בדחיפות וצריך לחשוב איך מיישמים אותם בדחיפות. המבקרת עם רוצה לומר כמה דברים?

עפרה ברכה:

האמת אני מסכימה איתך בכל מילה. זה באמת אחד הדברים היותר מתסכלים כשאתה עושה דוח ביקורת שאתה באמת חוזר לאותו נושא ואיכשהו מגלה שהדברים לא השתנו. למרות בוועדות כאלה ואחרות נמסר אחרת מהגורמים מקצועיים. אין ספק שבנושא זה צריך לתת את הדעת, אלא לתקן את הדברים ולהיכנס לאיזשהו תהליך מוסדר, כי ככל שיש בו יותר בלגאן אז זה נראה כמו שזה נראה היום, ואנחנו מודעים לעובדה שבאמת שוכרים לא מעט נכסים לצורך שימוש כמוסדות חינוך, ואנחנו חייבים לעשות פה איזשהו צעד לאור הליקויים, משהו ממש ממש ודרמטי על מנת להיכנס לאיזשהו תהליך מסודר, שגם כך יש לו לא מעט גורמים מקצועיים שנוגעים בתהליך, וככל שאין לנו נהלים מסודרים ותיכף דוד ויוסי ירחיבו בממצאים אז, אז זו בעיה לשלוט עליו ולוודא שהוא נעשה בצורה תקינה. מי שעשה מטעמנו את הביקורת זה דוד רואה חשבון, דוד קניאל ויוסי ארנסט ממשד רוזנבלום הולצמן, ודוד יתחיל עם רקע, ויוסי ישלים.

דוד קניאל:

אוקי, אני רוצה להתחיל ברקע של הנושא. ננסה לעשות את זה מה שיותר מהר, כדי להתמקד בתוכן. העירייה כמובן אחראית על לפי חוק חינוך, חינוך,

עפרה ברכה:

חינוך חובה.

דוד קניאל:

חוק חינוך, חינוך חובה חינוך. אז צריך לתת כמובן לספק שירותים ושירותים כוללים, חינוך וכוללים מבנים. חסרים הרבה מבנים, במיוחד במערב, במזרח העיר, ויש כמה נקודות מסוימות שהם רלוונטיות וייחודיות למזרח העיר ולכן כתוצאה מזה יש חלק מהליקויים הם ליקויים שאולי לא

רלוונטיים למזרח העיר, והם רלוונטיים רק למערב העיר, למזרח, לא למערב, רק למזרח העיר. קיים חוסר מאוד גדול באגף לחינוך ערבי, אין בניינים ייעודיים שמיועדים ומתאימים לבתי ספר, אלא יותר למגורים שצריך לעשות שינוי היתרים חורגים ושינוי ייעוד, וכמובן להשמיש אותם מבחינה טכנית, שיפוצים ונגישות וכל מיני כללים לחינוך, ולכן זה נושא שהוא מאוד אקוטי וקריטי. בדקנו היבטים מסוימים. אפשר,

טליה הילל:
להעביר שקף.

דוד קניאל:

בחנו היבטים מסוימים בתהליך שכירת הנכסים. לא, לא את הכול מהתחלה עד הסוף. יש גם עניין של פרוגרמה, יש עניין של שטחים חומים, כמה אפשר, כמה לא אפשר, זה כמובן יותר. במסגרת ביקורת של תחום אגף התכנון או הדברים האלה. פה נגענו יותר בשטח בשכירות של ה - , בנוהל, בהתנהלות השכירות. פעילות השכירות מהתחלה עד להחזרה של הנכס. אז בדקנו כמה היבטים, בין היתר קיום אישורים נדרשים, טופס 4 היתרי בנייה, שימוש חורג, אישורי בטיחות, קונסטרוקציה, כל מיני אישורים שונים. בדקנו את המעקב ואת היישום של הנחיות שנקבעו בחוות הדעת המשפטיות שנמצאות מצורפות לכל הסכמי שכירות. גם ל - , ופרוטוקולי המסירה היו כל מיני תנאים שראינו שלא התקיימו ורצינו לראות איך זה עוקבים אחרי זה, ואם מבצעים את זה. יש עניין של התאמה לשמאות ותהליכים הקשורים גם להחזרת הנכסים. נתחיל בנושא הראשון כמה שאלות.

אלדד רבינוביץ:

אני רוצה לשאול, כמה שאלות אולי שנדבר באותה שפה, אנחנו מדברים כל הנכסים המושכרים, מדובר בנכסים של החינוך הרשמי. נכון?

ג'מיל שרקייה:
כן,

טליה הילל:
כן, כן,

אלדד רבינוביץ:

זאת אומרת, לא מדובר כאן בכלל במוכשר,

ג'מיל שרקייה:
לא,

טליה הילל:

91 נכסים, של מזרח העיר שכורים.

ג'מיל שרקייה:

רשמי,

אלדד רבינוביץ:

של החינוך?

ג'מיל שרקייה:

רשמי, רשמי, אין לנו (לא ברור).

אלדד רבינוביץ:

שמצוין. עכשיו כולם לומדים כמוהן בתוכנית הישראלית. נכון?

ג'מיל שרקייה:

90% לומדים על תוכנית הישראלית נשאר רק בכפר עקב, השנה שני מבנים או שלושה מבנים בעיקר שהם שכורים, שניים שכורים. שאנחנו מנסים כבר עכשיו להכניס להם תוכנית ישראלית יחד עם המחוז עושים פעולות.

אלדד רבינוביץ:

זאת אומרת זה חינוך רשמי, זאת אומרת, זה שייך למנהל חינוך ערבי בירושלים, בירושלים. ולא לומדים, וזה לא לומד תוכניות הישראליות?

ג'מיל שרקייה:

כן, עד לפני שמונה שנים היו סך הכול בתוכנית הישראלית כ-4000 תלמידים. היום אנחנו עומדים על 28 אלף תלמידים מתוך 50 אלף שלומדים בתוכנית הישראלית, פעולה המשותפת, יחד עם תקציבי החומש אנחנו מטמיעים את התוכנית הישראלית יחד עם גופים מלווים שלא רק להביא תוכנית, אלא לדעת לחנך אותם וללמד אותם. זה לקח. היום אנחנו שמונה שנים בתוך האירוע הזה, עם הישג מאוד מאוד מצוין, והשנה אנחנו העלינו מ-67% כמעט שלמדו, לכמעט 92%, ששנה הבאה יפתחו בתוכנית הישראלית יחד עם ראש העיר. מהלך לא פשוט, אבל אנחנו רואים שזה מצליח ומתקדם.

אלדד רבינוביץ:

זה מה שאני מברך על זה מאוד. דבר שני, כל המורים בעצם יש להם הכשרה ישראלית להוראה?

ג'מיל שרקייה:

לא, הם לרוב סיימו באוניברסיטאות פלסטיניות, עשו הכשרה כאן לתעודות הוראה במכללות
ואוניברסיטאות ישראליות,

אלדד רבינוביץ:

מוכרות,

ג'מיל שרקייה:

מוכרות, והשנה חל החוק, עדיין הוא לא חל בפועל. צריך לעבור נראה לי לקריאה שלישית שיאסור
על קבלת מורים שמסיימים באוניברסיטאות פלסטיניות. וזה כאילו החוק הזה תקף לארבע שנים
קדימה, לא לאלה שלומדים עכשיו שם.

אלדד רבינוביץ:

הבנתי.

ג'מיל שרקייה:

אבל ללא ספק מי שמגיע עושה שקילות תואר. יש משהו שנקרא שקילות תואר, ומשרד חינוך מגיש
את המסמכים שלו. המשרד קובע אם התואר שלו מוכר,

אלדד רבינוביץ:

מוכר,

ג'מיל שרקייה:

ועושים לו שקילות תואר ומציינים באיזה תחומי דעת הוא יכול ללמד.

אלדד רבינוביץ:

הבנתי. עוד שאלת מבוא מבחינתי, אם יש לנו מוסדות שהם בבעלות העירייה גם במזרח העיר, או
שהכול בשכירות?

ג'מיל שרקייה:

לא,

טליה הילל:

בבעלות פרטית, שכירות,

אלדד רבינוביץ:

הכול שכירות?

דוד קניאל:

בבעלות העירייה,

ג'מיל שרקייה:

לא, העירייה, כן,

אלדד רבינוביץ:

בבעלות העירייה,

טליה הילל:

מעט,

ג'מיל שרקייה:

כן,

טליה הילל:

מעט, רובם שכירויות.

אלדד רבינוביץ:

אם תגיד לי איזשהו אחוזים משהו? בערך, בגדול, כמה בעצם, כמה בבעלות העירייה על שטחים חומים ממה שזה, וכמה, וכמה בשכירות?

טליה הילל:

אני חושבת שיש בערך 200 ומשהו בעצם נכסים, סך הכול במזרח העיר, אני לא מדייקת, כי אין לי את זה בדיוק מולי, ויש לפחות כ – 100 שכירויות מבנים.

אלדד רבינוביץ:

50%.

טליה הילל:

בערך.

אלדד רבינוביץ:

בערך.

עפרה ברכה:

אז הנותרים זה בבעלות העירייה?

טליה הילל:

כן.

עפרה ברכה:

זה מה שאנחנו אומרים?

אלדד רבינוביץ:

מצוין,

ג'מיל שרקייה:

כן, חומש, הייתה תנופת בנייה מאוד מאוד חזקה לפני המלחמה. נעצרה, לא.

אלדד רבינוביץ:

כן, אני יודע שיש, לכן אני,

ג'מיל שרקייה:

אבל ללא ספק בשנים האחרונות נמסרו הרבה מבנים תקניים, בינוי חדש, ואנחנו עוד בכמה שנים. כאילו בשנים הקרובות נקבל עוד מבנים,

מוטי סטי:

יש גם את הקרקע,

טליה הילל:

יש, יש מבנים שאמורים להימסר.

מוטי סטי:

לבנות את הקריית חינוך שם, בכפר עקב.

טליה הילל:

נכון,

מוטי סטי:

אם אני,

ג'מיל שרקייה:

וקריית חינוך ב – מ"פ שועפט. ובאמת בכפר עקב יש אירוע שלנו (לא ברור), אז התקבלו החלטות בהתאם.

טליה הילל:

יש בנייה עתידית.

אלדד רבינוביץ:

עוד שאלה מקדימה סליחה, אני פשוט רוצה לסדר את הראש לפני שאנחנו רצים על זה. בעצם, כל התלמידים הרשומים באותם מוסדות רשמיים הם תושבי ישראל, תושבי ירושלים.

ג'מיל שרקייה:

נכון,

אלדד רבינוביץ:

זאת אומרת אין רישום של, של תלמידים שבעצם אין להם תעודת, תעודת זהות כחולה, תעודת תושבות כחולה, נכון?

ג'מיל שרקייה:

כן,

טליה הילל:

מה עם מ"פ שועפט?

ג'מיל שרקייה:

כולם, מ"פ שועפט וכפר עקב, כולם, תעודת זהות כחולה.

אלדד רבינוביץ:

עכשיו הנחה שיש מחסור, מה שהיה כתוב פה בשקף היא מבוססת על איזושהי פרוגרמה? זאת אומרת, אנחנו יודעים את המספרים ואת הדרישה ואת הצורך במוסדות רשמיים, ואנחנו יודעים שיש מחסור במוסדות רשמיים?

ג'מיל שרקייה:

כן, כי גם במקביל של הרשמי יש מוכר שאינו רשמי שמתנהל באותה כמות תלמידים. היעד שלנו הוא במשך השנים הקרובות להביא ל 75% מכלל התלמידים, אל המערכת הרשמית, היום לומדים,

אלדד רבינוביץ:

למוכשר, לרשמי.

ג'מיל שרקייה:

נכון.

אלדד רבינוביץ:

הבנתי.

ג'מיל שרקייה:

היום לומדים כ - 50 אחוז במערכת הרשמית ו - 50 אחוז במערכת המוכר שאינו רשמי והפרטי.

אלדד רבינוביץ:

תודה רבה.

דוד קניאל:

אוקי, אז נתחיל בנהלי עבודה. נהלי עבודה זה לא צריך להרחיב, וודאי לא בוועדת ביקורת. מה החשיבות שלה, זה מנוגד לכללי המבדק הפנימי ולא מאפשר תהליך עבודה סדור ויכול לגרום להרבה ליקויים בדרך ודברים לא תקינים. הנושא הזה עלה כבר בדו"ח הקודם.

טליה הילל:

הגעת בזמן.

דוד קניאל:

כבר אז אמרו שזה אוטוטו, בדו"ח שהיה בשנת 2010, אבל כמובן זה עדיין לא כמובן, וזה עדיין לא, לא קרה. יש הבנתי נוהל בהליכי אישור או משהו כזה, אולי יעדכנו פה.

עפרה ברכה:

דוד, יש פה עניין של הנוהל, שזה דבר חשוב בכל מקום. אולי יש פה חשיבות, במיוחד במקרה הזה לנוהל,

דוד קניאל:

כן, אני,

עפרה ברכה:

אז תדגיש את זה.

דוד קניאל:

כן, אני אדגיש, מעורבים פה הרבה, הרבה מחלקות או אגפים בעירייה, וחלק גדול ממה שאנחנו ראינו זה שבעצם מרוב המעורבים כל אחד לא לוקח את האחריות ואומר - זה אני ואני צריך לעשות את זה. אלא כל אחד אומר - הנוהל הוא צריך לטפל, ובוהל הזה - ההוא צריך לטפל אפילו מי אמור לתייק את האישורים. האם האישורים אמורים להיות מתויקים באגף הזה או האישורים אמורים להיות מתויקים באגף ההוא. וברגע שאין נוהל, זה בעצם גורם שלא יהיה תיוק בכלל. או כמו שראינו אפילו בדוח עצמו, אישורים בסיסיים היו מדויקים בדסקטופ של המהנדס שפרש,

אלדד רבינוביץ:

כן,

דוד קניאל:

שזה ברמת המחשוב כמובן לא תקין ולא אמורים להגיע. אבל זה בדיוק שאין נוהל אז זה בדיוק מה שקורה. זו אחת הדוגמאות הבולטות ולכן הנוהל הזה. אני חושב שזה אולי הדבר הכי חשוב פה בכמעט, ראיתי שגם ראש העיר יתייחס לזה באמת כדבר אולי הכי חשוב בדו"ח. מבחינת התיקון, ליקוי שיוכל אחר כך להתחיל בכלל לכסות את הנושא עצמו ולטפל בליקויים, בתהליך עצמו. אבל קודם כל שהתהליך יהיה ברור מי אחראי על מה ומה לוחות זמנים ומה כל, כל, כל. הבאנו פה דוגמאות, כל מיני, גם בקבלת הנכס, גם בקבלת אישורים, גם בהחזרת הנכס. כל תחום ותחום בכל נושא ונושא בתחום של נכסים.

אלדד רבינוביץ:

אז באמת, כמו שאמרה המבקרת, ליקוי בנוהל זה באמת מופיע כמעט בכל כל דוח. כאן זה. לפעמים זה טכני, לפעמים זה מהותי, כאן זה מהותי, באמת הרבה מאוד מהכשלים, לא כולם נובעים מזה שאין, אין סדר ואין אין, אין סדר עבודה ברור, אין תהליכי עבודה ואין תהליכי ביקורת פנימי. תוך כמה זמן אמור להיות מענים? מי בעצם אחראי לעשות את הנוהל? אני מבין שהיה גם על זה איזה שהיא מחלוקת.

תהילה אלחרט:

אנחנו, אגף הנכסים,

אלדד רבינוביץ:

אתם, מוסכם שאתם ואתם עושים אותו,

תהילה אלחרט:

ואנחנו כבר לקראת הסוף שלו. אנחנו ישבנו מספר ישיבות עם הלשכה המשפטית. לניסוח, לחלוקת האחריות לכל מה שצריך, ויש לנו עוד כמה פגישות עם ה - , עשינו כבר פגישה אחת עם הגורמים שמעורבים. אנחנו צריכים לעשות עוד איזה פגישה אחת ועוד אחת עם היועץ המשפטי למחלוקות שלא הגענו להסכמה בינינו, עליהם, עם הצוות הנכסים.

אלדד רבינוביץ:

יש לך הערכה מתי הוא יתוקף?

תהילה אלחרט:

אולי אוקטובר, נובמבר.

עפרה ברכה:

וזה גם היה בדו"ח הקודם. זהו חסר נהלים ואנחנו שומעים בערך את ההסברים האלה,

תהילה אלחרט:

זה מאוד, זה היה מאוד מורכב, זה היה ממש,

עפרה ברכה:

אין לי ספק שזה מורכב, אבל אנחנו בביקורת שנייה מוצאים את אותה הבעיה, פחות או יותר, אז,

תהילה אלחרט:

נגיד שאת אשת שיטת העבודה אני חושבת שכולם יודעים, כאילו חלוקת האחריות היא לא. אנחנו יודעים כאילו מה, מה המשימות שלנו, מה המשימות של מנח"י, מה התפקידים של כל אחד,

דוד קניאל:

יש למשל ויכוחים ביניכם, ביניכם, הזכרת אתכם ואת מנח"י. אז מנח"י טוענים שאתם צריכים לתייק את המסמכים, ואתם טוענים שמנח"י צריכים לתייק את הפרוטוקול מסירה, קונסטרוקטור, אפילו דברים בסיסיים. אני לא מדבר על, על פה, על דברים מורכבים מדי, על דברים ממש בסיסים אלמנטאריים.

טליה הילל:

מבחינת מנח"י כמובן שאנחנו עובדים בסדר עבודה ואנחנו יודעים, אגף הנכסים מוביל את העניין שלה,

עפרה ברכה:

את יכולה להזכיר לי,

טליה הילל:

טליה ממונה על מערך הנכסים, מוסדות חינוך וגם חינוך.

עפרה ברכה:

את מנח"י גם.

טליה הילל:

כן.

דובר לא מזוהה:

של עקיבא.

טליה הילל:

אוקי, אז באופן כללי באמת אגף הנכסים מוביל את כל נושא השכרת הנכסי,

עפרה ברכה:

התקשרות,

טליה הילל:

התקשרות, לנו יש בעצם את התפקיד שלנו שאנחנו יודעים מה אנחנו צריכים לעשות במינהל חינוך. אני בנתי איזשהו לוח גאנט פנימי שלנו, שאני יודעת מה אני אמורה לעשות, אם זה להתחיל בסיוור היתכנות, אני בעצם מצרפת את אנשי הבטיחות, תכנון חירום וביטחון. כל הצוות המלא שלנו נגישות הולכים ורואים נכס, אנחנו מכינים מפרט, מכינים אומדן,

אלדד רבינוביץ:

יש מסמך רשום של כל תהליך העבודה הזה?

טליה הילל:

אני עשיתי משהו שלי, אני לא יודעת אם זה פורמאלי, אבל אנחנו כמובן נצמדים לאגף הנכסים. הם מובילים את הנושא הזה. ההתייחסות שלנו, אנחנו יודעים פחות או יותר מה אנחנו אמורים לעשות,

תהילה אלחרט:

כל הצד הפיזי, אנחנו בצד ההתקשרות.

טליה הילל:

כו,

תהילה אלחרט:

והם בצד הזה.

טליה הילל:

אנחנו עושים בעצם את כל הצעד הזה שאנחנו צריכים בעצם בסיורי הנכס, בהכנת אומדן כל אישורי הבטיחות, כל הנושא, ההתאמות. מה, מה בעצם מנח"י מבקש כדי להתאים את המוסד כדי שיקבל את האישור של משרד החינוך, ואז אנחנו בעצם מתמזגים, עם כל העניין של חוזה והשכירות והכל זה בעצם אגף הנכסים מובילים עד קבלת הנכס ששם בעצם מי שצריכה לקבל את הנכס זה מהנדסת קבלת מבנים. לראות שיש את כל האישורים שאת כל שאנחנו בעצם עובדים.

תהילה אלחרט:

אצלכם.

טליה הילל:

זה בעצם החלק שלנו.

דוד קניאל:

מי אחראי לאכוף,

טליה הילל:

רק בשיתוף פעולה.

דוד קניאל:

מי אחראי לאכוף ולעקוב אחרי? למשל, כשיש בחוזה הסכמי, בהסכם כל מיני תנאים שבעל הנכס צריך, משלמים לו חצי שנה שכר דירה כזה או שנה שלמה ומחדשים את זה עוד שנה, רק בתנאי שהוא מביא א', ב', ג', ד', ה', מתקן משפץ.

טליה הילל:

זה,

דוד קניאל:

לא ראינו מעקב,

טליה הילל:

אז זהו,

דוד קניאל:

בכלום. לא, לא קורה, לא מעכב, לא אישורים.

תהילה אלחרט:

א', חוזה כזה הוא חוזה מאוד חריג,

דוד קניאל:

במקרים, ב - 4 מקרים שאנחנו ראינו כמעט כולם כאלה.

עפרה ברכה:

אנחנו עשינו מדגם של ארבעה,

דוד קניאל:

כולם הם כאלה חריגים,

עפרה ברכה:

דברים חריגים הארבעה האלה.

דוד קניאל:

במערב העיר, מזרח העיר כולם חריגים.

תהילה אלחרט:

לא, נכון שמזרח העיר, זה חוזים יותר מורכבים, ובעלי הנכסים הם גם אלה שמבצעים את ההתאמות, בשונה ממערב העיר שמנח"י מבצעים על פי רוב. לעיתים גם בעלי הנכסים מבצעים את ההתאמות, אבל במזרח העיר אבל יותר, יותר בעלי הנכסים,

דוד קניאל:

יותר במזרח.

תהילה אלחרט:

וזה, וזה מה שנקרא, כדי לחסוך לקופה הציבורית בסופו של דבר, כי העלויות של בעלי הנכסים.

דוד קניאל:

גם בשכר.

אלדד רבינוביץ:

וגם (לא ברור).

תהילה אלחרט:

הם זולים אבל, הם זולים יותר מאשר כשהעירייה עושה את זה.

אלדד רבינוביץ:

אני רוצה להגיד הערה.

עו"ד דני ליבמן:

רגע השאלה הייתה מי עוקב אחרי הביצוע היום,

טליה הילל:

בדיוק.

תהילה אלחרט:

אז אני אומרת,

עו"ד דני ליבמן:

אם זה חריגות,

תהילה אלחרט:

אז אנחנו,

עו"ד דני ליבמן:

אם זה אתם או הם.

אלדד רבינוביץ:

אנחנו מייצרים את החוזה, ההתנעה. בסופו של דבר מי ש - את קבלת את הנכס אנחנו עושים ביחד, כי אנחנו מזמנים את בעל הנכס, והם באים לבדוק את הצד הפיזי, ויש פרוטוקול שמתבצע במקום. אחר כך אם צריך לקבל אישורים להפעלת המוסד. כל מה ש –

עו"ד דני ליבמן:

טוב.

תהילה אלחרט:

כל, כל סוגיה שקשורה בסופו של דבר זה להפעלת המוסד. כל סוגיה שקשורה להפעלת המוסד זה מנח"י.

עו"ד דני ליבמן:

טוב, אני,

אלדד רבינוביץ:

השאלה אם יש תנאים, שנייה, השאלה אם יש תנאים שאומרים שאנחנו, שאתם תוך חצי שנה צריכים להביא לנו מסמך הזה, לא מצד הפעלת המוסד, מצד כל מיני דברים של בטיחות שאנחנו עלינו עליהם, או היו סוגיות של בעלות, או כל מיני סוגיות שהפריעו לנו. כעירייה, מי דואג שתוך חצי שנה זה מתקבל. מי אומר, מתריע שם נורה אדומה זה לא התקבל וצריך לפנות לבעל הנכס. צריך לנהל נגדו הליך הפרה וכולה. מי במעקב שוטף?

תהילה אלחרט:

אתה מתכוון על נושא הבטיחות?

אלדד רבינוביץ:

גם,

דוד קניאל:

הכול, הכול, כל הנושאים.

אלדד רבינוביץ:

אישור שימוש חורג,

אלדד רבינוביץ:

חורג.

יוסי ארסנט (זום):

לתת דוגמה, אפשר לתת דוגמא מתוך הדו"ח,

עו"ד דני ליבמן:

רגע שנייה,

יוסי ארסנט (זום):

שדיברנו על, על למשל על טופס 4 בשלושה מתוך ארבעה נכסים שבדקנו, לא היה טופס 4 למרות שזה היה, למרות שזה היה נדרש כחלק מההסכם, בהסכם אמרו שצריך להביא טופס 4.

דוד קניאל:

אי אפשר לחדש,

יוסי ארסנט (זום):

זה בדיוק בהסכם שצריך טופס 4 מי יאכופ את זה שבאמת מביאים טופס 4?

תהילה אלחרט:

עוד פעם,

דוד קניאל:

בנוהל, בנוהל שאתם בונים עכשיו? מי? מי אמור?

תהילה אלחרט:

כל הנושא היום,

עפרה ברכה:

מי היום עושה את זה, ואיך קורה ששלושה נכסים, מתוך ארבעה שבדקנו.

אלדד רבינוביץ:

אבל זה לא בטיחות, זה גם שימוש חורג, זה גם סוגיות של בעלות,

תהילה אלחרט:

נכון, שימוש חורג, אני תיכף אתייחס.

אלדד רבינוביץ:

לא, אני אומר. מי עוקב אחרי שזה כבר. נגיד, יש שאלה בבעלות. גמרנו, אין לנו ברירה. פותחים שנת לימוד. הם התחייבו לתת לנו את ייפוי כוח מ-, ממשה ליצחק, תוך חצי שנה,

דוד קניאל:

זה פחות קורה.

תהילה אלחרט:

לא, בעלות זה לא קורה, בעלות,

דוד קניאל:

זה פחות, זה לא קורה.

תהילה אלחרט:

הבעלות נבדקת לפני,

דוד קניאל:

זה בסיסי.

תהילה אלחרט:

האישור שכירות.

דוד קניאל:

אבל זה קורה למשל, אפילו בפרוטוקול המסירה. תעזבו את החוזים. אוקי.

תהילה אלחרט:

לא היה חוזה פרוטוקול מסירה.

דוד קניאל:

אני אומר שלפעמים.

תהילה אלחרט:

אגף הנכסים חתם עליו.

דוד קניאל:

אוקי, אני לא נכנס. לפעמים בפרוטוקול המסירה יש תנאים. מקבלים את זה בגלל הלחץ שתמיד זה קורה, לחץ, בודקים ואנחנו מחייבים, מתנים את זה בקבלת א', ב', ג', ד', ה'. וזה לא קרה,

טליה הילל:

מהנדס קבלת,

דוד קניאל:

עד היום. עכשיו, אז נכון שלפעמים יש ויכוחים גם מי חותם, הם לא מוכנים לחתום, הם כן מוכנים לחתום. זה מגיע עד רמות כאלה שלא ברור מי אמור לחתום על הפרוטוקול מסירה.

טליה הילל:

מהנדס קבלת מבנים.

דוד קניאל:

אבל במקרה הזה מהנדס קבלת מבנים לא הסכים, במקרה הספציפי הזה הוא קיבל,

טליה הילל:

הוא האדם הם מוסיפים

דוד קניאל:

נכון,

טליה הילל:

הוא האדם המוסמך,

דוד קניאל:

נכון, אבל הוא לא הסכים, אבל הוא לא הסכים.

טליה הילל:

אז זה צריך להסדיר את זה.

דוד קניאל:

זה מה שאני מדבר, אז אני שואל מי אמור להיות אחראי על זה.

טליה הילל:

אז צריך לדבר,

דוד קניאל:

בסדר,

טליה הילל:

מנהלת האגף של טיפול פיזי. היא צריכה להסדיר ודיברתי איתה גם על הנושא הזה של להמציא את המהנדס, קבלת מבנים שזה בעצם בתחום סמכותו לחתום על קבלת נכס ועל פרוטוקול קבלת נכס ולבדוק.

אלדד רבינוביץ:

מי מהנדס המבנים?

טליה הילל:

במזרח העיר,

דוד קניאל:

(לא ברור).

טליה הילל:

במזרח העיר, כרגע זו (לא ברור).

אלדד רבינוביץ:

יש איזה התייחסות בנוהל ספציפית לכל הסוגיה הזאת? של מעקב אחרי תנאים?

תהילה אלחרט:

יש מקבלים, לא אמורים לקבל נכס. וגם היה לנו מחלוקת על זה שאם נקבל, אם אין את כל האישורים אז הם אמרו בנוהל אנחנו לא כותבים את החריגים האלה.

דוד קניאל:

אבל אני אפשר, זה 90% מהמקרים.

תהילה אלחרט:

זה לא 90%.

דוד קניאל:

80, 70,

תהילה אלחרט:

אפילו לא 70, בוא אני קצת. יש לנו קצת ניסיון בדברים האלה.

דוד קניאל:

אז זה מוזר שדווקא,

תהילה אלחרט:

אם זמן,

דוד קניאל:

הארבעה שנפלו, אצלנו באומדן, זה כולם כאלה.

תהילה אלחרט:

אז אני אומר לך, כי זה מה שפנו אליכם, בוא.

דוד קניאל:

לא, לא, לא,

תהילה אלחרט:

כן,

דוד קניאל:

לא, לא, .

אלדד רבינוביץ:

אפשר לקבל טיוטה של הנוהל לראות אותו?

תהילה אלחרט:

כן.

מוטי סטי:

ברור, זה ועדת ביקורת.

עפרה ברכה:

מתי הוא יהיה מוכן סופי? כאילו,

מוטי סטי:

תראי אנחנו את ההערות שלנו סיימנו, אגף נכסים, אגף נכסים מבקש לדבר עם היועץ המשפטי, אני דיברתי איתו והוא אמר לי שמבחינתו מה ש - , הצוות שלי העיר מקובל עליו, מנהלת אגף נכסים ביקשה להיפגש איתו בכל זאת, תדברו, יש עוד איזה סט אחד שניים.

עפרה ברכה:

נקבעה פגישה?

תהילה אלחרט:

סוף החודש.

מוטי סטי:

הם קבעו?

תהילה אלחרט:

כן,

דוד קניאל:

הנוהל מתאים למערכת המחשוב שקיימת?

תהילה אלחרט:

אנחנו שדרגנו גם את מערכת המחשוב,

דוד קניאל:

בסדר, זה, (לא ברור).

תהילה אלחרט:

וגם היום אני עובדת על מערכת רק לשכירות, כי אנחנו מבינים.

מוטי סטי:

לא, אבל זה מערכת שונה, תסבירי לי.

תהילה אלחרט:

אז אני אגיד,

מוטי סטי:

הוא מדבר על מה שיש.

עפרה ברכה:

מי עושה את זה בפועל?

תהילה אלחרט:

לא,

עפרה ברכה:

את או, (לא ברור)?

דוד קניאל:

שלך מתממשק לתוך שלה.

מוטי סטי:

נכון, נכון, אתה זוכר שהיה לנו.

דוד קניאל:

כן, כן, זוכר, כתוב,

מוטי סטי:

מצוין.

עפרה ברכה:

עושה את זה, אז אולי,

תהילה אלחרט:

עוויסאת של מזרח העיר.

עפרה ברכה:

כן,

תהילה אלחרט:

ושלום מערב העיר.

עפרה ברכה:

אז אולי קצת עוויסאת יספר לנו.

מוחמד עוויסאת:

בקשר לקבלת נכס, אתם מדברים על קבלת נכס, שאנחנו קודם כל, אנחנו הצד החוזי, אנחנו עושים את החוזה, תנאי החוזה, דמי השכירות, תקופת החוזה. כל זה אנחנו עושים בנכסים. עכשיו שי שמבקרים בנכס מנח"י, הם יודעים אם הנכס מתאים להם או לא מתאים להם, זה דבר באחריותם. הרי זה אחרי שאנחנו מביאים את בעל הנכס, לאחר שאנחנו מקבלים מפרט עבודות של מנח"י, לביצוע עבודות על חשבון המשכיר והתאמת המבנה, לפי התנאים של מנח"י ולפי הייעוד שלהם, אם זה גן ילדים, אם זה,

תהילה אלחרט:

שימוש.

מוחמד עויסאת:

בית ספר והשימוש. אחר זה בהתאם למפרט, אנחנו קובעים תאריך קבלת נכס ואנחנו הולכים לקבל את הנכס ביחד עם הם אנשי מנח"י, שהם מהנדס קבלת מבנים, מהנדס בטיחות וכל זה. ואנחנו, אני מבחינתי רק הולך עם הפרוטוקול והולך עם החוזה. הם לא מקבלים את הנכס. מנח"י לא יקבלו את הנכס ואף פעם לא יקבלו את הנכס, לפי מה שאני זוכר.

דוברת לא מזוהה:

לא נכון,

מוחמד עויסאת:

אלא אם יש להם את כל האישורים, כי הם לא מכניסים תלמידים, אם חסר טופס 4 או חסר תעודה,

עפרה ברכה:

אז איך אתה מסביר את זה, שאין פה,

מוחמד עויסאת:

מה?

תהילה אלחרט:

לא, כשאנחנו היינו,

מוחמד עויסאת:

לא,

עפרה ברכה:

איך אתם מסבירים את זה,

מוחמד עויסאת:

עכשיו סליחה,

עפרה ברכה:

בית ספר שאין להם טופס 4,

מוחמד עויסאת:

עכשיו אני אגיד לך,

עפרה ברכה:

לא משנה איך הגענו לבית ספר,

מוחמד עויסאת:

לא, אז אני אסביר, אז אני אסביר, בקשר לנכס במחנה, סליחה. מ"פ שועפט, זה נכס שהיה, רודיינה, רודיינה אל – חטיב, זה נכס 10939 כמה שזכור לי,

עפרה ברכה:

כן,

מוחמד עויסאת:

כן, וזה נכס שאנחנו לא קיבלנו אותו. מי שקיבל אותו, (לא ברור) חתמה עליו, אנחנו לא חתמנו בזמנו.

תהילה אלחרט:

ראינו.

מוחמד עויסאת:

לא, לא ראינו, אבל,

אלדד רבינוביץ:

לא הייתם אמורים?

מוחמד עויסאת:

לא היינו במסירה, לא, לא היינו בקבלת הנכס,

אלדד רבינוביץ:

לא הבנתי. סליחה שנייה, רגע,

תהילה אלחרט:

הם החותמת,

אלדד רבינוביץ:

איך שאישרת להביא נכסים?

תהילה אלחרט:

ככה, תתפלא.

מוחמד עוויסאת:

לא היינו בקבלת,

תהילה אלחרט:

למסור נכסים,

ג'מיל שרקיייה:

רגע, זה לא, זה לא מדויק.

מוחמד עוויסאת:

מה?

ג'מיל שרקיייה:

זה לא מדויק. אני אגיד לך, אני אזכיר לך, עוויסאת, ולכולם, רודאינה חטיב הפעילה בית ספר פרטי ברמה מאוד, 50 תלמידים. והחליטה ב – 1.7,

תהילה אלחרט:

לא, עכשיו,

ג'מיל שרקיייה:

שהיא לא רוצה להמשיך. זה מבנה שנמצא בראש חמיס, בתוך שכונה מורכבת. והייתה החלטה שלנו, או שאנחנו מפקירים את התלמידים האלה נגיד אנחנו לא אחראים ואין לי מקום ב – מ"פ שועפט, או לבוא לקחת צעד ולקחת את המבנה ולהתאים אותו. לקחנו את המבנה בדקה ה – 99 עד שהיא חתמה והסכימה לתנאים של, של העירייה ונכנסנו לשם. וכפר – עקב ו – מ"פ שועפט, אין טופס 4, ברוב המבנים אין טופס 4,

אלדד רבינוביץ:

איך נכנסים למעורבים בתהליך?

ג'מיל שרקיייה:

רגע, הנכסים מעורבים. אני לא יודע מה הם אומרים,

טליה הילל:

מי שחתם על זה על הפרוטוקול?

ג'מיל שרקייה:

אני לא זוכר.

טליה הילל:

מי לקח את זה?

ג'מיל שרקייה:

מה?

טליה הילל:

מאנשי הצוות, בטיחות, וכל,

ג'מיל שרקייה:

זה היה קודם כל היה שם. היה שם, עקיבא הייתה שם אסיל הם מוזמנים, אסיל מוזמנת לכאן. אני לא יודע למה לא הגיעה, אבל בסוף, בסוף אנחנו ומנח"י עושים לפי צרכים המערכת. אני בסוף, אני גם לא רוצה לקבל מבנים, ולא רוצה לנהל משא ומתן עם שום בעל מבנה. אין לי אינטרס. אני בא לעירייה, אומר להם יש לי עכשיו 10 אלף תלמידים בכפר עקב, לא לומדים אצלי. אני רוצה שילמדו אצלי.

אלדד רבינוביץ:

בעצם מה שלקחנו את ה - 450 תלמידים,

ג'מיל שרקייה:

מה עושים? אני לא יודע, נכון,

אלדד רבינוביץ:

אבל אני לא מבין איך אנחנו יכולים לקחת אחריות, התלמיד שלומד בלי שעבר שם על מהנדס חשמל לא יודע. מי שיש טופס 4,

ג'מיל שרקייה:

נכון,

אלדד רבינוביץ:

זאת אומרת אם יקרוס משהו, אנחנו לקחת אחריות על דבר כזה?

ג'מיל שרקייה:

ההתאמה של המבנה הייתה מבעל הנכס, ואחר כך, כמה חודשים לאחר מכן העירייה נכנסה. עשתה שיפוץ בהנחיה. האם אתם זוכרים אחרי שהילדים נהרגו שם נדרסו ליד בית ספר.

אלדד רבינוביץ:

השם ישמור.

ג'מיל שרקייה:

שלושה ילדים.

אלדד רבינוביץ:

לא עזרת לנו עכשיו.

ג'מיל שרקייה:

לא, לא, זה אמיתי, זה אמיתי.

אלדד רבינוביץ:

אז עד אז זה היה אחריות של גברת חסרת אחריות. ומשם זה כבר שלנו.

ג'מיל שרקייה:

אבל מה שהיה, אגיד לכם מה שהיה.

אלדד רבינוביץ:

ולכן זה חייב להיות,

ג'מיל שרקייה:

הבית ספר,

אלדד רבינוביץ:

(לא ברור),

ג'מיל שרקייה:

אני אגיד משהו.

דוד קניאל:

הקונסטרוקטור,

ג'מיל שרקייה:

שנייה, אני אגיד משהו שמשרד החינוך, איך אנחנו לקחנו את הנכס? הרי נכס מוכר שאינו רשמי קיבל היתר ממשרד החינוך לפעול. והלכנו לשם על בסיס זה שיש לו אישור.

אלדד רבינוביץ:

לא, אנחנו אחראים על עצמנו,

עפרה ברכה:

מה? אנחנו לא,

אלדד רבינוביץ:

לא סומכים על אף אחד.

ג'מיל שרקייה:

אז לכן,

עפרה ברכה:

מה? אתה יודע איזה בבדיקה עשו משרד החינוך.

תהילה אלחרט:

איפה האישורים?

עפרה ברכה:

מה זה משנה?

אלדד רבינוביץ:

כמו שלך יש לחצים, והמנהלת יש לחצים, וכמו שאתה וויתרת על זה,

ג'מיל שרקייה:

יחפה.

אלדד רבינוביץ:

הם ויתרו,

עפרה ברכה:

אתה לוקח על עצמך,

אלדד רבינוביץ: גם בתור מה שהם ויתרו, ולא ויתרת, על מה שאתה ויתרת.

ג'מיל שרקייה:

אז מה שכן,

אלדד רבינוביץ:

ואתה לא יודע אם להם היו תנאים שהתחייבו להם ולא קיימו.

ג'מיל שרקייה:

אני חושב,

אלדד רבינוביץ:

אני חושב שלא. שנייה רגע, אני חושב שימור, זה גם המלצה. לא יכול להיות שיהיה קבלה של אגף בלי נכסים. אין דבר כזה.

ג'מיל שרקייה:

אני לא מעוניין לקבל,

דובר לא מזוהה:

זה רק יהיה (לא ברור).

אלדד רבינוביץ:

לא, (לא ברור),

תהילה אלחרט:

שאנשים שלנו אמורים לראות,

אלדד רבינוביץ:

(לא ברור) לא יודע, לארה זה לא משלך?

טליה הילל:

חירום וביטחון, כל האנשים שלנו כשאנחנו מקבלים נכס.

אלדד רבינוביץ:

לארה? זה לא מאצלך? כשלארה חותמת,

ג'מיל שרקייה:

לא,

אלדד רבינוביץ:

זה,

תהילה אלחרט:

לארה היא מנהלת אגף,

אלדד רבינוביץ:

כן אני יודע,

טליה הילל:

זה כל המבנים האלה היו עוד לפני שאני, לא משנה, באופן עקרוני אנחנו מתנהלים היום אחרת, כשהם מקבלים נכס,

אלדד רבינוביץ:

יש כאן 4 מבנים בדו"ח, וזה לא נראה,

דוד קניאל:

עד היום, עוד פעם,

אלדד רבינוביץ:

אין ישנים, ברגע שהיום לומד שם תלמיד,

מוחמד עוויסאת:

סליחה, אבל,

אלדד רבינוביץ:

ואין שם, יש שם מישהו קונסטרוקטור.

טליה הילל:

אז רגע,

אלדד רבינוביץ:

אנחנו בבעיה.

טליה הילל:

תתייחס לאישורים של הבטיחות.

מוחמד עוויסאת:

עכשיו לגבי סליחה, לגבי נכס 9253, לפי מה שמופיע בביקורת, זה נכס באבו תור זה יש לי טופס 4 ותעודת גמר, ולמה התעכב? התעכב בגלל, בגלל שהחליפו, הכניסו במקלטים, הכניסו תלמידים בתוך המקלט. הוא לא היה מתאים, זה אנשי המקצוע.

טליה הילל:

לא היה מקום,

מוחמד עוויסאת:

בקיצור קיבלנו אט 4 עם תעודת גמר.

דוד קניאל:

רואים משהו חדש.

עפרה ברכה:

אז מה קורה עם (לא ברור) שלא בדקנו, ואולי גם להם אין טופס 4?

מוחמד עוויסאת:

זה מה שאני אומר, עכשיו לגבי, לגבי כל נכס,

דוד קניאל:

יש איזה רשימה,

מוחמד עוויסאת:

סליחה, סליחה, ברשותך, לגבי כל נכס, שאנחנו כנכסים מוסרים את זה למנח"י, אני, לא יודע אם זה טופס 4, אם זה חסר תעודת בטיחות, או תעודת חשמלאי מוסמך או תעודה

דוד קניאל:

זה לא התפקיד שלך.

מוחמד עויסאת:

זה לא תפקיד שלי, ואני לא מוכן, ואני לא בדקתי את זה אף פעם ואני לא אבדוק את זה בעתיד, כי אני לא מכיר את זה, זה לא תפקידי.

טליה הילל:

לכן אני אומרת, בשביל זה,

מוחמד עויסאת:

מי שבודק את זה, מי שבודק את זה, את מי שמקבל את הנכס.

תהילה אלחרט:

מהנדסת קבלת,

מוחמד עויסאת:

אם זה רווחה, זה, מנח"י אם, זה לא משנה, הם אחראים על זה.

טליה הילל:

מבנה (לא ברור) צריך לבדוק את הנושא.

מוחמד עויסאת:

אנחנו,

דוד קניאל:

היום יש רשימה שלכם?

טליה הילל:

יש רשימה, יש מערכת,

דוד קניאל:

יש רשימה היום,

טליה הילל:

עקרונית,

דוד קניאל:

שיכול נגיד כמה,

טליה הילל:

יש רשימה,

דוד קניאל:

שנייה אחת, פטרולית, לא משהו אחר עושה. אני שואל האם היום משהו יכול להוציא רשימה לוועדת הביקורת? לאיזה בתי ספר? לאיזה מבנים?

אלדד רבינוביץ:

אני מבקש את זה,

דוד קניאל:

אין טופס 4.

אלדד רבינוביץ:

תתקן אותי אם אני טועה.

דוד קניאל:

היתר חורג,

אלדד רבינוביץ:

הייתי רשימה. ראיתי טבלה מאוד מאוד יפה שהכנתם. אני אשאל אם אפשר לקבל טבלה כזאת לכל אותם נכסים, נראה לי, נראה לי בסיסי, שיש, לדעת אם יש טופס 4,

דוד קניאל:

גם הפטרולית, שזה התוכנה,

אלדד רבינוביץ:

אישור חורג.

דוד קניאל:

של מחלקת בטיחות שדנים עליה, אנחנו דנים על זה יותר מאוחר. הפטרולית עצמו.

אלדד רבינוביץ:

שלום ריטה.

ריטה לדיז'ינסקי:

לא הזמינו אותי, אבל באתי.

דוד קניאל:

בפטרולית גם עצמה,

אלדד רבינוביץ:

(לא ברור),

דוד קניאל:

גם חסרים נתונים. חלק ביקשנו ולא, ולא נמצא בפטרולית, גם האישור החודשי השנתי שעושה חברה חיצונית שנשכרת על ידי העירייה שעושה בדיקת בטיחות חודשית שנתית כל שנה, היא אומרת שאם יש כזה, וראינו את מנהל החברה, ראינו את מנהל החברה החיצונית של העירייה ששכרה העירייה. הוא אמר לנו בפירוש, אם יש אישורים בעירייה אני בודק בבית ספר. אם אין אישורים בבית ספר, אני לא בודק. אני לא מציין את זה אפילו. כלומר, הוא בעצם נותן אישור שנתי שהוא בודק את הכול, בעיקר חזותי וכל מיני, לפי כללים של משרד החינוך. אבל בשיחה איתו הוא אומר לנו שאם, אם אין אישורים הוא לא מעלה את זה והוא לא מביא אישורים חלופיים, הוא אומר. אם מראים לי אז אני רושם שיש, לא מראים לי.

טליה הילל:

אז אני דיברתי עם הממונה על הבטיחות אצלנו, והוא אמר שבעצם שהתפקיד פה של מנח"י של קצין בטיחות לוודא שישנה את האישורים ולעקוב אחרי קבלת האישורים.

אלדד רבינוביץ:

אז אני מבקש, כן, שוב כמנגנון ביקורת.

תהילה אלחרט:

זה לא נפל, זה חד משמעית (לא ברור),

דוד קניאל:

אז עובדה שאין, אני חוזר שוב על זה.

תהילה אלחרט:

בסדר, אז זה שמנח"י.

דוד קניאל:

אין אישורי בטיחות.

תהילה אלחרט:

סליחה על זה שזה לא נופל בינינו. זה לא נופל.

דוד קניאל:

לא אמרתי ביניכם, לא, אמרתי,

תהילה אלחרט:

לא, אבל,

דוד קניאל:

בין קצין הבטיחות.

תהילה אלחרט:

אמרת שלא יודעים את חלוקת האחריות,

אלדד רבינוביץ:

לא, זה הוא משהו אחר,

דוד קניאל:

כן, זה חלוקת אחריות אחרת.

אלדד רבינוביץ:

אז אני כועדת ביקורת מבקש, כיוון שעכשיו שמענו נתון מאוד מזעזע. שהאמת, לא ידעתי אותו. אם הייתי יודע הייתי מגיע יותר עצבני. ששלושה ילדים נהרגו.

ג'מיל שרקייה:

לא, אבל לא תוצאה, של,

דוד קניאל:

לא כתוצאה.

אלדד רבינוביץ:

לא, נדרסו ביציאה מהמבנה, כאילו לא היה להם הסדרי תנועה,

ג'מיל שרקייה:

לא, לא, לא השלמתי.

אלדד רבינוביץ:

אוקי, השכונה מורכבת. אירוע קרה ליד בית הספר, שלוש,

עפרה ברכה:

איזה שכונה זו? סליחה,

ג'מיל שרקייה:

ראס חמיס בתוך מ"פ שועפט, ליד בית הספר, רחוק זה לא צמוד, אבל ראש העיר ביחד עם השר באותו יום נכנסו לנחם את ההורים וביקרו בבית הספר והחליטו אז לעשות שיפוץ עומק ועשינו שיפוץ עומק, והוקצו תקציבים, כי לא שמחנו בעצם, הוא הבית ספר, המנהלת שמסרה אותו הקודמת לא מסרה אותו בצורה הכי נאותה שיש, אבל מבחינת בטיחות כן היה אישור בטיחות. לא פתחנו את המוסד ללא אישורים.

אלדד רבינוביץ:

אז אני מבקש, אני מבקש לקבל טבלה כזאתי או אחרת, שבעצם תכלול את הנקודות המרכזיות, זה לא בשבילי כדי שיהיה לכם, אבל אני מבקש לראות אותה, שתכלול, שתכלול דבר ראשון אישור בטיחות עדכני, זה צריך להיות. להבנתי צריך להיות כל שנה אישור בטיחות. התכנית צריכה לכלול אם יש אישור לשימוש חורג, אישור יציבות. אני מבין שבמסגרת בטיחות אמור להיות גם חשמל לכיבוי אש. אם אני מבין נכון, אם לא, אז, אז צריך כמובן להיכנס. זה בעצם מה שחשוב לי. אישור בטיחות שכולל בעצם כל הדברים האלה שזה יציבות, קונסטרוקטור, חשמל וכולי. אישור שימוש חורג ו - , זה מה שאמרתי.

פאדי אבו טאעה:

אבל זה נכון להיום, נכון?

ג'מיל שרקייה:

כיבוי אש,

אלדד רבינוביץ:

כיבוי אש הוא לא חלק בטיחות?

תהילה אלחרט:

כן,

פאדי אבו טאעה:

שנייה, אבל זה אישורים נכון להיום, לא כאילו אישורים בזמן של קבלת.

אלדד רבינוביץ:

אני רוצה שעכשיו לא ימותו ילדים.

עפרה ברכה:

ועכשיו זה בסדר.

פאדי אבו טאעה:

כן, עכשיו זה בסדר.

אלדד רבינוביץ:

אני הועדת ביקורת,

פאדי אבו טאעה:

כן,

אלדד רבינוביץ:

אנחנו אוהבים להתעסק בעבר, אני רוצה שעכשיו לא ימותו ילדים. מהיום, בסדר?

עפרה ברכה:

ועותק מהנוהל.

אלדד רבינוביץ:

עותק מהנוהל, ביקשתי כבר, כן,

פאדי אבו טאעה:

אבל יש מבנה שאנחנו החזרנו אותו.

דוד קניאל:

בסדר, לא, לא, הוא מדבר לא עליהם, הוא מדבר כללי,

אלדד רבינוביץ:

לא, אני רוצה, המטרה שלי שלא ימותו יותר ילדים.

פאדי אבו טאעה:

לא, אבל איזה,

אלדד רבינוביץ:

זה המטרה,

פאדי אבו טאעה:

באיזה מבנים?

תהילה אלחרט:

9255,

דוד קניאל:

לא, לכולם,

עפרה ברכה:

לא,

אלדד רבינוביץ:

כל המבנים,

טליה הילל:

מה המצב כרגע לראות ש - ,

עפרה ברכה:

כמה יש כאלה?

דוד קניאל:

נגיע אחרי זה יותר מאוחר, אבל גם נושא ה - ,

עפרה ברכה:

כמה יש מבנים כאלה?

טליה הילל:

של מה?

אלדד רבינוביץ:

100 היא אמרה,

עפרה ברכה:

100 זהו,

תהילה אלחרט:

כן, כן,

אלדד רבינוביץ:

טוב, בואו נתקדם.

פאדי אבו טאעה:

מה לשלוח לכם, אישור של יציבות, אישור שכאילו אתם רוצים לקבל,

אלדד רבינוביץ:

היה צריך את האישורים, ואני לא אעבוד על זה, תשלח לי טבלה.

טליה הילל:

רשימה,

אלדד רבינוביץ:

יש, אני לא יכול, אני לא אצליח לקרוא עכשיו. אבל הטבלה פשוטה. נכס, מספר נכס, אישור זה יש
איסור זה יש אישור, זה אין,

עפרה ברכה:

כל האישורים שצריך,

אלדד רבינוביץ:

אפשר לעשות לזה מעקב,

עפרה ברכה:

ומה יש, ומה אין.

דוד קניאל:

בואו נתקדם,

עפרה ברכה:

אחר כך הוא יחליט מה הוא רוצה לראות.

דוד קניאל:

הבנתי שרוצים להתקדם. אז לגבי קבלת הנכסים, נוצר איזושהו צוואר בקבוק במחלקה המשפטית, באגף המשפטי עקב המורכבות של בעלויות, בעיקר במזרח העיר. של מי הבעלים על הדירה. בכל אופן, עוד פעם, מראייה במייל, מנבירה במיילים רבים שעברנו, אפשר לראות שזה גם מגולגל מאחד לשני, ותכלס בסוף בדקה האחרונה בסוף מישו מהעירייה מלמעלה שזה או המנכ"ל העירייה. או זימי היה כל מיני כאלה שצריכים קודקודים, איך אומרים? לתת על הראש או להחליט אני מחליט, ככה תעשו. זה לפעמים חסר וזה תוקע, יוצר איזושהו צוואר בקבוק, שהוא משתחרר רק אחר כך.

אלדד רבינוביץ:

אמר עוויסאת, אתה אמרת שבעצם כל הנכסים מגיעים אחרי חוות דעת משפטית. אין דבר כזה.

דוד קניאל:

מסירה מסירה יש אחרי, כן,

מוטי סטי:

החוזה,

טליה הילל:

מבחינת החוזה.

דוד קניאל:

בדיוק, אפשר הכול,

אלדד רבינוביץ:

אפשר לבקש שפתיחת תיק תהיה אחרי שכל המסמכים, שלא יצטרכו לרדוף אחרי זה?

תהילה אלחרט:

יש לנו שני שלבים, יש לנו שני שלבים.

מוטי סטי:

לא, אנחנו עושים בדיקה קניינית,

תהילה אלחרט:

בדיקת היתכנות?

מוטי סטי:

אני עם היועץ המשפטי.

אלדד רבינוביץ:

כן,

מוטי סטי:

אנחנו עושים קודם כל בדיקה קניינית למזרח העיר, אתה יודע יש בלגאן, אין טאבו ומביאים לך מסמכים, לא מסמכים. אז האמת שאני אפילו לא ידעתי שיש פה הליך ביקורת על כל הנושא הזה, וכשנכנסתי לתפקיד ב 23 יצרתי מסמך ביחד עם רחל מהצוות שלי,

אלדד רבינוביץ:

צ'ק – ליסט,

מוטי סטי:

צ'ק – ליסטו, מה להביא.

אלדד רבינוביץ:

ובלעדיו אי אפשר לפתוח.

מוטי סטי:

כן,

אלדד רבינוביץ:

מצוין.

מוטי סטי:

עכשיו מה קורה? אנחנו לא באמת מקבלים את המסמכים האלה, ומתחילים פינג פונג. עכשיו אני לא יכול להתקדם, לא, לא יכול לתת להם אישור להתקדם.

אלדד רבינוביץ:

זה גם לא אמור להיות התפקיד שלך לרדוף אחרי הבן אדם.

מוטי סטי:

נכון, אבל אנחנו מנסים לקדם הרבה.

תהילה אלחרט:

אבל אין לנו הרבה נכסים,

מוטי סטי:

אני באמת מנסה לקדם.

תהילה אלחרט:

יש לנו בקושי,

דוד קניאל:

חוסר, אנחנו חוזרים לחוסר.

רחל ברנשטיין:

הוא מציע (לא ברור).

טליה הילל:

ואז אנחנו,

מוטי סטי:

אין בעיה, אבל כן, אבל אחרי זה יש לחץ של פתיחת שנה, את יודעת מה קורה.

אלדד רבינוביץ:

(לא ברור) מסמך שהגיע חצי שנה אחרי שהוא ביקש, יכל גם להגיע חצי שנה לפני.

תהילה אלחרט:

או שלא.

מוטי סטי:

תראה, אנחנו עושים את זה במסגרת הקול קורא כבר.

אלדד רבינוביץ:

מייצרים,

תהילה אלחרט:

לא, לא מייצרים, אבל קודם כל הולכים ומחפשים או הולכים ומשחזרים כל מיני דברים שלא נמצאים אצלם.

טליה הילל:

זו הסיבה שבפורום נכסים אנחנו רוצים להקציב את זה בפרק זמן מסוים סביר תהליך השכרה של הנכס.

תהילה אלחרט:

לא יבואו, מה דעתך,

טליה הילל:

שחושבים האם כן ללכת לנכס על הנכס הזה, או,

תהילה אלחרט:

אם יש נכס, אחר בבקשה כן, אנחנו מתקדמים.

טליה הילל:

יש מצבים שאנחנו מחליטים להפסיק.

תהילה אלחרט:

היו נכסים, שהיה איתם בעיית בעלות ולא התקדמנו איתם, נכון,

ריטה לדיז'ינסקי:

במזרח העיר יש אילוצים ויש לנו את זה כל הזמן. וגם יש מקרים שלפעמים גם אם אין מסמך בעלות ויש לנו מקרים על השולחן, מחפשים דרכים איך לעגן את זה בהסכם. כי אין פתרון אחר למוסד חינוכי של הרבה ילדים, ואומרים לנו אין ברירה, מנח"י מבקשים לשכור את המבנה וכולם, כולם צריכים להתגייס לשכח משפטית ואנחנו כדי למצוא פתרון במסגרת החוזה, להגן, לאפשר לשכור את הנכס למרות כל הקשיים שיש ולנסות לפתור את כל הבעיות שיש במסגרת החוזה.

אלדד רבינוביץ:

נתייחס לזה בסיכום, אבל מדובר כאן במצב מעוות שמייצר פתרונות מעוותים.

תהילה אלחרט:

נכון.

אלדד רבינוביץ:

אנחנו צריכים לחשוב.

ריטה לדז'ינסקי:

אנחנו צריכים,

תהילה אלחרט:

אבל הוא מתחיל בזה שאין,

אלדד רבינוביץ:

מחוץ (לא ברור).

ריטה לדז'ינסקי:

אנחנו ממש מסכימים ש –

תהילה אלחרט:

זה ברמת המדינה.

אלדד רבינוביץ:

זה לא רק זה,

תהילה אלחרט:

זה מתחיל בזה,

אלדד רבינוביץ:

שיש שטחים חומים,

ריטה לדז'ינסקי:

נוצרים פתרונות מעוותים.

אלדד רבינוביץ:

מתחילים משם.

תהילה אלחרט:

לא מופקעים,

אלדד רבינוביץ:

לא מופקעים,

תהילה אלחרט:

אין תב"ע,

אלדד רבינוביץ:

(לא ברור),

תהילה אלחרט:

זה מתחיל,

אלדד רבינוביץ:

אני אומר יש שטחים חומים גדולים מאוד במזרח העיר. אני כל פעם בוועדת הכספים בא ומקבל בקשה לשכירות, רגע, ימצאתי 300 מטר משמה שטח אחוס, למה? למה אנחנו משלמים 10 שנים שכירות, זה במקום לבנות באותו מחיר נכס משלנו. אז זה מתחיל מפרוגראמה, נדבר על זה בסיכום קצת יותר, יותר יאריך, בסדר.

תהילה אלחרט:

זה לא אצלנו בסוף.

ריטה לדיז'ינסקי:

זה ממש, תראה, אתה יודע את זה, לא צריך אפילו להגיד זה לא תלוי גם בנו. זאת אומרת, יש החלטה עירונית,

אלדד רבינוביץ:

בשביל זה זה בא לפה.

ריטה לדיז'ינסקי:

של משרד החינוך, קודם כל נותן תקציב לבנות באותו מקום הוא לא, כי חומים אנחנו מכירים אותם, הם מרושטים אצלנו יש גם חומים שצריך להפקיע ואנחנו לא מפקיעים, כי זה החלטה עירונית, עד שאין תקציב ויודעים שהולכים ויש לנו שטחים שמשרד האוצר אישר וזה הטבלאות שמאשרים לנו. אנחנו את השטחים האלה הולכים, מפקיעים ומתחילים לבנות בשטחים.

אלדד רבינוביץ:

זה יהיה (לא ברור),

ריטה לדז'ינסקי:

וזה לא בפנים,

אלדד רבינוביץ:

ועדת ביקורת הזאת, יהיה חשיבה מחדש של פרוגרמה כלל עירונית שמתייחסת לנכסים במזרח העיר, לבנות נכסים עירוניים בטיחותיים, נוחים, שנותנים מענה אמיתי לתלמידים, ולא כל פעם להתעסק עם שכירויות שזה מעוות.

ריטה לדז'ינסקי:

אנחנו נשמח מאוד.

אלדד רבינוביץ:

אגב באחת מוועדת הכספים האחרונות עלה הנכס של, אחר כך אחרי בירור. למיטב ידיעתי אני יודע מי הבעלים שלו, וזה ממש לא בן אדם שישכיר הוא יהודי במקרה. אז כאילו יש בעיות קשות מאוד עם דברים אחרים.

ריטה לדז'ינסקי:

אתה מקבל,

אלדד רבינוביץ:

כן לא, לא באזור ארמון הנציב. שם מתחת לנוף ציון, לא משנה. זה סיפור אחר. יש שם בעיות בעלות, יש שם הליכים משפטיים. הבן אדם, לא ניכנס לכל הפרטים, אבל אנחנו משלמים המון המון כסף לאנשים ללא בעלות.

ריטה לדז'ינסקי:

אנחנו נשמח מאוד אם יהיה יותר נכסים בנויים שלנו, ולא נצטרך לשכור בכל מיני קונסטלציות בעייתיות.

אלדד רבינוביץ:

בוודאי.

דוד קניאל:

אוקי, הסעיף הבא זה בעצם דיברנו עליו, אז אין טעם לחזור עליו, קיום מסמכים רלוונטיים בתיקי הנכסים. זה מה שעברנו וראינו שחסרים נכסים. אז בואו אולי נעבור,

אלדד רבינוביץ:

רק אני אעיר לגבי הערות שמאי, לגבי הערכת שמאי,

דוד קניאל:

לא, הנכסים (לא ברור),

אלדד רבינוביץ:

אני אשמח לקבל גם, עוד פעם רשימה של, בכמה נכסים אנחנו משלמים יותר 10 אחוז יותר מהערכת שמאי, ולהבין אם הדבר הזה באמת עבר ועדת מנכ"ל. סתם לסמן וי באיקס ולא, אם יש. יש פרוטוקול של ועדת מנכ"ל לדבר כזה, כי אם אנחנו משלמים מראש.

ריטה לדז'ינסקי:

כל מקרה שעובר את ה – 10%, אנחנו מביאים לפורום נכסים ויש פרוטוקול.

אלדד רבינוביץ:

בסדר, אז אני רוצה. אם אפשר טבלה,

דוד קניאל:

אז פה, במקרה הדוגמה.

אלדד רבינוביץ:

אז כיוון שאין,

ריטה לדז'ינסקי:

לא, 10%,

אלדד רבינוביץ:

כיוון שהם, כיוון שבטבלה שלהם יש,

תהילה אלחרט:

לא היה,

אלדד רבינוביץ:

הם מצאו נכסים, אני מבקש טבלה כזאת,

ריטה לדיז'ינסקי:

מאיזה שנה?

דובר לא מזוהה:

4,

דוד קניאל:

4 שנים, אני חושב, זה לפני 4 שנים.

ריטה לדיז'ינסקי:

4 שנים,

דוד קניאל:

20, 21,

ריטה לדיז'ינסקי:

אולי,

אלדד רבינוביץ:

אני מבקש בקשה,

ריטה לדיז'ינסקי:

אבל היות זה מאוד מאוד מסודר. אם אנחנו עוברים את הזה, אנחנו מגיעים לפורום נכסים,

טליה הילל:

שכאן כן.

אלדד רבינוביץ:

אפשר רשימה כזאת לקבל? של נכסים שאנחנו משלמים 10%,

עפרה ברכה:

מי זה וועדת נכסים, מי?

ריטה לדיז'ינסקי:

פורום נכסים, זה מנכ"ל, גזבר, יועץ משפטי, מהנדס העיר ואני.

אלדד רבינוביץ:

לא מופיע בטבלאות כמה (לא ברור).

ריטה לדיז'ינסקי:

כל הפונקציות ה - הבכירות שצריכים לקבל החלטה.

עפרה ברכה:

שיהיה ממה,

ריטה לדיז'ינסקי:

יש המון המון נושאים קנייניים שאנחנו מביאים לאישור, שכירויות זה אחד הנושאים הקטנים יחסית. כל העסקאות קומבינציה, כל מיני הסכמים, חכירות מיוחדות, עם רמ"י מול הגיחון למשל, יש המון המון נושאים.

תהילה אלחרט:

כן, זה (לא ברור).

אלדד רבינוביץ:

בסדר.

דוד קניאל:

כאן אנחנו דנים אחרי מעקב אחר קיום אישורי בטיחות ומבדקי בטיחות שנתיים, לא קשור לקבלת הנכס אלא בשוטף באופן, בכל השנה, יש כללים, יש 19 אישורים נדרשים של בהתאם לחוזר משרד החינוך, מה צריך להיות ולאשר, מי שרשאי לאשר זה מהנדס בטיחות עם הסמכה מיוחדת וזה פאדי, יש לו את ההסמכה המיוחדת הזאת. הוא זה שחותם כל שנה על פתיחת השנה. בתחילת שנה הוא חותם על פתיחת השנה, אחרי שיש את כל ה - , אמורים לבדוק את האישורים הרלוונטיים. גם פה אנחנו ביקשנו מדגם של, של מסמכים, לא בכולם יש, היה חסר אגרונו, מה חסר פה, זה פה פה. בפטרולית גם, זה התוכנה שאמורה לעקוב אחרי זה. התוכנה לא הייתה מתוחזקת ברמה שהיה בה את הכול, אנחנו חושבים שצריך ל - , יותר להקפיד על ה - , על התיעוד המסודר בפטרולית, גם וזה נושא.

יוסי ארסנט (זום):

אני רק רוצה לחדד, אני רק רוצה לחדד בנושא הזה שדוד ציין קודם יש את האישור, המוכנות לזה של משרד החינוך שצריך לחתום, על זה שבעצם משרד הוא חותם על זה בכל הנכסים שדגמנו ובארבעה נכסים, לא קיבלנו את התיעוד הפורמאלי. זאת אומרת, זה נחתם בפורטל של משרד החינוך, אבל את התיעוד עצמו לא מצאנו, ואנחנו חושבים שזה תיעוד שחייב להיות בעירייה.

דוד קניאל:

עכשיו משרד החינוך טוענים או אנשי המחשוב אמרו לפאדי בכל אופן, זה התגובה של פאדי הייתה שאחרי שחתמת דיגיטלית אי אפשר להוציא עותק מהחתימה הדיגיטלית שלך. זה דבר שעוד לא שמענו, אבל ככה משרד החינוך אמרו לו. אני מניח שיש שם איזה פקיד שלא היה לו סבלנות או לעבוד מספיק ולהוציא את זה, אבל במשרד החינוך, אבל,

אלדד רבינוביץ:

אני רוצה רגע להסתכל מהעניינים של לקוחות הקצה. יש לנו רשימה כמה ילדים נפגעים במוסדות החינוך או בסמוך למוסדות החינוך? יש לנו? יש איזשהו מידע כזה? מישהו אוסף מידע כזה?

תהילה אלחרט:

ביטוח אולי.

אלדד רבינוביץ:

מה? רק אם הגישו תביעה.

תהילה אלחרט:

תביעה.

אלדד רבינוביץ:

לצערי המודעות מאוד נמוכה במזרח העיר להגשת תביעות זה לא אינדיקציה טובה. אנחנו מקבלים דיווח? אנחנו אמורים לקבל דיווח כזה, נכון? על כל, כל אירוע בטיחות במוסד אמורים לקבל דיווח, נכון?

ג'מיל שרקייה:

כן כן.

אלדד רבינוביץ:

כן.

ג'מיל שרקייה:

יש דיווח.

אלדד רבינוביץ:

אמור להיות רשימה.

ג'מיל שרקייה:

של דיווח אירוע חריג.

אלדד רבינוביץ:

מישהו אסף את כל הדיווחים האלה?

ג'מיל שרקייה:

אין הרבה, כאילו אני לא מגיע. אני בתור ממונה לא מגיע אליי על דיווחים חריגים. כל שבוע שילד נפל או לא יודע מה, מפגע בטיחותי. אם קורה דבר שהוא, ילדים משחקים כדורגל וילד נפל, אבל לא ממפגע, אבל ללא ספק,

אלדד רבינוביץ:

יש לי חשש,

ג'מיל שרקייה:

כשמגיע מגיעה תלונה הן ממורים הן מתלמידים על מפגע בטיחותי. פאדי מעורב, אנחנו הולכים, בודקים בתוך בית הספר. פאדי מוציא דו"ח מה צריך לעשות, מוקצה לזה תקציב ייעודי, אז יש,

אלדד רבינוביץ:

אני מבין שלא קיימים נתונים מסודרים. יכול להיות שזאת באמת גם בעיה בדיווח, וזה משהו שאני מאמין שגם לא בהכרח אצלנו. מוסדות, מן הסתם לא, לא רוצים לדווח. בהקשר,

יוסי ארסנט (זום):

בהקשר הזה לחדד בנושא זה שציינתם עם אירועי הבטיחות, שיש יש אירועי בטיחות או ליקויי בטיחות, או יותר נכון שהם מוגדרים לפי דמויות של 1 עד 2 לפי הכללים של משרד החינוך, ובעצם לא ראינו איזה שהוא תוכנית שאומרת אוקי, זה הסך הכול הליקויים שיש, התקציב לתקן אותם זה כך וכך ולמצוא את התקציב. זאת אומרת,

אלדד רבינוביץ:

אבל ענו לך על זה, ענו לך על זה שבעצם אין דיווחים.

דוד קניאל:

אין תקציב. לא לא, לא מדברים על גורמי בטיחות.

יוסי ארסנט (זום):

אין תקציב,

דוד קניאל:

בוא בוא אני אתן רקע, יוסי. יש את האישור השנתי, לא אישור, דו"ח ביקורת,

אלדד רבינוביץ:

אתה לא מדבר,

דוד קניאל:

בדיקה שעושה חברה, עושה חברה חיצונית,

אלדד רבינוביץ:

רק הליקויים,

דוד קניאל:

שזכתה במכרז והיא בודקת את זה במשך והיא עושה ריג'קטים לפי כללים של משרד החינוך אחד, שתיים, שלוש, זה חייבים זה, זה סכנה. אנחנו ביקשנו לקבל, תנו לי את כל הדוחות.

אלדד רבינוביץ:

תוכנית עבודה של,

דוד קניאל:

של אחד,

אלדד רבינוביץ:

של התיקון,

דוד קניאל:

לא, תנו לי תוכנית, היה קשה להוציא נתונים וחתכים מתוך התוכנה. בעצם כמה ליקויים ברמה אחת, כמה הם עולים. אין שום, אין שום הערכה תקציבית אפילו. וכמובן אין תוכנית עבודה שהשנה אנחנו מתקנים את ליקוי אחד באזור ההוא, וליקוי אחד הכוונה,

אלדד רבינוביץ:

כן, כן,

דוד קניאל:

הליקויים החמור, ואין אפילו צפי או תוכנית, אומרים - אין תקציב.

אלדד רבינוביץ:

מי אחראי על זה?

ג'מיל שרקייה:

אפס, (לא ברור).

אלדד רבינוביץ:

מי? מי אחראי על זה?

דוד קניאל:

כן אפס אין,

מוחמד עויסאת:

עונה לך.

דוד קניאל:

כן, אפס, נכון,

ג'מיל שרקייה:

אני אגיד לכם גם אנחנו. בסוף אני איש מקצוע. כאילו אני יושב, אני לא מקבל את הדיווחים ישירות אליי. לפעמים מגיעות אליי או דרך המפקח עצמו של בית הספר שהוא מטעם משרד החינוך שאין לו ממשק עם מנח"י מה עושים עם הדוח הזה, ואז אני מעביר לפאדי שיראה אם זה 012, לפעמים אנחנו נותנים הנחיה אם זה פסים של החלקה, מנהל לפעמים הוא עושה, ואם אפס אני מסכם עם פאדי על איזה תקציב מדובר, מקבלים אומדנים ויוצאים, אבל ללא ספק אני אשמח לקבל, לפחות בגזרה שלי.

אלדד רבינוביץ:

אני סיכמתי עם פאדי,

ג'מיל שרקייה:

או באופן כללי,

אלדד רבינוביץ:

זה בדיוק הפוך ממערכת מסודרת ומנוהלת שבעצם מקבלים,

דוד קניאל:

תוכנית עבודה שנתית,

אלדד רבינוביץ:

מקבלים רשימה של זה מנתחים אותם, עושים תכנית עבודה ומבצעים, מעלים דרישה, תקציב ומבצעים.

ג'מיל שרקייה:

מצוין.

אלדד רבינוביץ:

זה בדיוק, זה בדיוק הפוך מזה.

דוד קניאל:

בדק בית לא מעורבים אפילו.

אלדד רבינוביץ:

מי, מי אחראי על הדבר הזה?

פאדי אבו טאעה:

לא, לא, אני רוצה להגיש משהו שנייה, קודם כל יש לנו חברת ממון תקן שהיא חברה חיצונית עושה לנו מבדקי בטיחות לכל מוסדות החינוך פעם בשנה.

אלדד רבינוביץ:

מצוין.

פאדי אבו טאעה:

בסדר? החברה הזאת מוציאה לנו דו"ח בטיחות. הדו"ח הבטיחות רמת ליקוי הבטיחות זה 012, אפס זה סכנת חיים, צריך טיפול מיידי. 1 זה גם מפגע בטיחות, אבל אפשר כאילו עד רמת קטיעת אצבע, צריך לטפל, אבל כאילו בזמן הסביר. ו – 2, זה צריך לטפל. אבל צריך המון תקציב. עכשיו במערכת הפטרולית אפשר לעשות חיתוך ולראות כמה יש לנו מפגעי בטיחות, אבל אם אני רוצה יש לנו 1000 מוסד בירושלים, כאילו גני, גני ילדים ובתי ספר, והעלות שלהם כמעט 50 60 מיליון שקל לטפל בכל המפגעים. לכן אנחנו כאילו למזרח העיר, יש לנו התקציב שלנו מיליון שקל בלבד.

אלדד רבינוביץ:

כן, אבל חיים של ילד קצת יותר יקרים מזה,

פאדי אבו טאעה:

לא, אומר, בסדר,

אלדד רבינוביץ:

לא, צריך, צריך להיות,

דוד קניאל:

אני אתן דוגמא לזה,

אלדד רבינוביץ:

(לא ברור),

פאדי אבו טאעה:

לא,

דוד קניאל:

מה שאתה אומר.

פאדי אבו טאעה:

לא, שנייה, תן לי להמשיך,

עפרה ברכה:

אתם מכירים מישוהו שיש איזושהי סכנה?

דוד קניאל:

הנה אין מעקה בטיחות מול השער, אין חניה לאיסוף תלמידים, הוא מעכב תנועה, כלומר את המעקה בטיחות הזה שחוסם את היציאה שאתה מדבר עליו בבית ספר מסוים, ב – 2.9.20 הם דיווחו על זה. הממון תקן החברה הזאת, עד למועד הביקורת. כתוב לנו - נפתחה קריאה.

אלדד רבינוביץ:

זה מפגע 0, 1, או 2?

דוד קניאל:

זה 1, זה 1, 1,

פאדי אבו טאעה:

לא, במקרה הזה,

דוד קניאל:

זה 1,

פאדי אבו טאעה:

אנחנו לא מטפלים, זה מחוץ למוסד. אנחנו מנחים את המנהל בית הספר לפתוח קריאה ב - 106 זה לא בטיפול שלי.

אלדד רבינוביץ:

גם במערב העיר זה ככה?

פאדי אבו טאעה:

כן, גם במערב העיר, אותו דבר.

אלדד רבינוביץ:

חוסר אחריות,

פאדי אבו טאעה:

אז לא, זה כל אחד באחריות שלו. זה מחוץ למבנה.

אלדד רבינוביץ:

ואם יש משהו.

פאדי אבו טאעה:

בפנים,

אלדד רבינוביץ:

רלוונטי מאוד לילדים שיוצאים,

פאדי אבו טאעה:

כן,

אלדד רבינוביץ:

אז אפשר לא להנחות את זה, לפתוח פנייה ב 106 ולעקוב אחרי זה.

פאדי אבו טאעה:

פותחים פנייה ב – 106,

דוד קניאל:

המנהל, המנהל, לא הוא.

עפרה ברכה:

מי? מנהל בית הספר?

דוד קניאל:

ככה הוא אומר, זה הנחיה.

פאדי אבו טאעה:

הוא גם,

אלדד רבינוביץ:

מי אחראי על מנהל בית הספר?

פאדי אבו טאעה:

שנייה, מנהל בית הספר, גם הוא אחראי על הבטיחות והביטחון של התלמידים.

אלדד רבינוביץ:

אתם אמורים לעקוב אחרי שפתח את הפנייה ומטפל בזה, נכון?

ג'מיל שרקייה:

כן, הוא שולח אלינו ואנחנו מנחים אותו. אני, אני מעדיף שזה יהיה דרכנו.

דוד קניאל:

ב – 2.9.20 עד היום לא טופל.

אלדד רבינוביץ:

אפשר לקבל? עוד פעם סליחה שאני מבקש כל כך הרבה מסמכים, אבל נראה לי שמהו ב – 20 לא טופל ועכשיו חוזר. אז אני רוצה קצת לרכז את זה.

פאדי אבו טאעה:

אז לגבי,

אלדד רבינוביץ:

אני רוצה לקבל את ה – 0, 1,

פאדי אבו טאעה:

לגבי החיתוך, אני יכול לתת לך חיתוך מפטרולית,

אלדד רבינוביץ:

בדיוק, 0, 1,

פאדי אבו טאעה:

כאילו 0, 1,

אלדד רבינוביץ:

של כל הזמנים,

פאדי אבו טאעה:

הוא 0, 1, ו – 2, כאילו, לא, אפס אין לנו.

אלדד רבינוביץ:

בינתיים אף אחד לא התעסק, אני מבין,

פאדי אבו טאעה:

שנייה, שנייה, קודם כל, אפס אין לנו, אפס זה סכנת חיים, אנחנו מטפלים באותו רגע, אין לנו אפס. מדובר במפגעים 1 ו – 2, לכן אנחנו עושים תעדוף. למשל איפה שיש חידוש רישיון אנחנו מטפלים

איפה שיש, לא יודע איפה. כל זמן שיש לי תקציב אנחנו מטפלים, אין מצב שיש לי תקציב, ואנחנו לא מטפלים.

אלדד רבינוביץ:

יכול להיות שזה צריך לבקש כאן תקציב ויכול להיות שזה משהו שצריך לעשות רעש בחלונות הגבוהים.

פאדי אבו טאעה:

כן, זה,

אלדד רבינוביץ:

אם יש לך עכשיו אלף, אלף מוסדות,

פאדי אבו טאעה:

(לא ברור) בנושא הזה,

אלדד רבינוביץ:

ומתוכם לכולם יש בין אחד לשניים מפגעים שהם ברמת אחד, אז זה משהו שהוא אירוע.

פאדי אבו טאעה:

בסדר, אז אני אשלח לך חיתוך של מפגעים אחד ואני,

אלדד רבינוביץ:

מצוין.

פאדי אבו טאעה:

אשמח לעשות את זה.

אלדד רבינוביץ:

עכשיו עוד בהקשר הזה, עוד איזושהי המלצה שקראתי דברים שקראתי בדו"ח. הרבה מהצהרות אני חושב זה כי אם נותנים את השיפוץ לבעלים. בסופו של דבר אנחנו עירייה ואנחנו זה מוסדות מדובר כאן במוסדות רשמיים. זה לא מוכשר ולא פטור ולא פרטי ולא שום דבר. אם אנחנו רוצים לדעת שהמוסד הזה יש בו בולם דלת, או שיש לו חוסס לזה של (לא ברור), אנחנו צריכים לעשות את זה. שאנחנו יודעים שהבורג שהוברג הוא באמת בורג, ושאנחנו שהיו תא ששמו היא באמת יוטה, ואנחנו רוצים לעשות את זה בסטנדרטים שלנו. עכשיו, בסופו של דבר הרי אנחנו משלמים על זה. מה?

להגיד שאנחנו משלמים, שזה יותר זול שהוא עושה זה להגיד שאנחנו מוכנים שיעשה סטנדרט נמוך, וזה אני חושב שאנחנו לא מוכנים.

טליה הילל:

הוא חייב להיות להראות,

אלדד רבינוביץ:

בוא נעשה את זה בעצמנו,

דוד קניאל:

ולא בודקים את זה,

פאדי אבו טאעה:

שנייה, שנייה,

אלדד רבינוביץ:

אם זה לא נכון, ואני רוצה להבין שזה לא נכון, אז נעשה את זה בעצמנו, אם אנחנו דורשים את אותו סטנדרט,

תהילה אלחרט:

גם אנחנו צריכים,

אלדד רבינוביץ:

אם אנחנו עושים את אותו סטנדרט,

פאדי אבו טאעה:

תשמע, אני רוצה להגיד לך אתה צודק במיליון אחוז.

תהילה אלחרט:

נכון, שהוא צודק,

פאדי אבו טאעה:

אז כל התקנות שאנחנו מדברים פה עליהם שבעל המבנה הוא מתקן את המבנה ואין הצורך. עכשיו במידע כמו במערב העיר, אני מבקש את זה שבעל המבנה ימסור לנו את המבנה עם הטופס 4, זהו. אנחנו משפצים,

אלדד רבינוביץ:

תעשה השמשה.

פאדי אבו טאעה:

אני מביא את כל האישורים.

אלדד רבינוביץ:

תחזוקה?

פאדי אבו טאעה:

איפה התקלה בכל הדוח? התקלה בכל הדוח שבעל המבנה הוא צריך להביא לי את האישור. אני לא יכול להביא את האישור, העירייה שילמה לו לעשות את השיפוץ ולהביא את האישור. לכן אנחנו בלחץ, פותחים שנת הלימודים ללא אישור, למשל כיבוי אש, ואחר כך זה נעלם לנו. למה? אני לא מתעסק רק בשכירויות.

עפרה ברכה:

הם לא עוקבים אחרי זה,

פאדי אבו טאעה:

אחרים אנחנו מתעסקים ב - .

אלדד רבינוביץ:

אנחנו צריכים לתמחר אחרת, אנחנו צריכים אנחנו לעשות את הדברים.

פאדי אבו טאעה:

כן,

אלדד רבינוביץ:

אנחנו צריכים לקבל.

פאדי אבו טאעה:

אז שנייה, במידה וקבלן העירייה בדק בית עושים לנו את השיפוץ של המבנה, אז הקבלן של העירייה מביא לנו כל האישורים,

אלדד רבינוביץ:

מצוין.

פאדי אבו טאעה:

ואז אנחנו נשמור על השיפוף, לא משנה כאילו.

אלדד רבינוביץ:

זה צריך לתמחר את זה, וזה גם פותר עיוות נוסף, שאם אנחנו,

פאדי אבו טאעה:

יש לנו ב. מ. בשועפט השנה זו, יש לנו במ. בשועפט השנה הזו. בבוקר היינו בעל המבנה מקבל 5 מיליון שקל כאילו זה לא סכום, לא חוסכים כסף.

עפרה ברכה:

לא הסכום, אבל זה יותר,

פאדי אבו טאעה:

כאילו לא, לא, לא, לא, אומר לך,

דוד קניאל:

על שיפוף?

פאדי אבו טאעה:

על שיפוף,

דוברת לא מזוהה:

זה מבנה ללא,

פאדי אבו טאעה:

אז זה לא סכום קטן.

אלדד רבינוביץ:

אין בעיה, זה מצוין, אבל אנחנו נעשה את זה בעצמנו.

דוד קניאל:

אבל אני מתווכח על האיכות ועל הזה.

אלדד רבינוביץ:

עיריית ירושלים,

פאדי אבו טאעה:

איכות, אין, בעל המבנה לא עושה לנו איכות.

אלדד רבינוביץ:

אני רוצה לשמוע, אני רוצה לשמוע עוד רגע,

דוד קניאל:

הוא אומר שבעל המבנה לא עושה איכות.

תהילה אלחרט:

למה אתם מעדיפים את זה כל הזמן?

דוד קניאל:

חד-משמעית 5 מיליון,

פאדי אבו טאעה:

זה יותר נוח,

דוד קניאל:

הוא לא עושה באיכות.

תהילה אלחרט:

בשביל מי?

פאדי אבו טאעה:

לא יודע בשבילו, אני אומר אני מעדיף כקצין בטיחות שהעירייה תעשה את ה - , את השיפוץ.

עפרה ברכה:

בסדר, אבל העירייה לא מעדיפה.

תהילה אלחרט:

תדבר בשם עצמך,

פאדי אבו טאעה:

בסדר.

תהילה אלחרט:

כשאנחנו יושבים במשאים ומתנים, אבל מנהלי האגפים, אומרים לנו - אנחנו מעדיפים שבעל הנכס יעשה את השיפוץ.

ריטה לדיו'נסקי:

תמיד מעדיפים,

תהילה אלחרט:

נכון, תמיד מעדיפים,

ריטה לדיו'נסקי:

שבעל הנכס יעשה.

תהילה אלחרט:

במזרח העיר בעל הנכס יעשה את השיפוץ. מה כן,

אלדד רבינוביץ:

אז אני מבקש, אני מבקש לשקול,

תהילה אלחרט:

לא רק במזרח, גם במזרח עדיפה.

אלדד רבינוביץ:

אני מנמק את זה אחד ממה שאני הבנתי, שאנחנו נדע שסטנדרט הבטיחות,

תהילה אלחרט:

היינו עכשיו בביקור חולים,

אלדד רבינוביץ:

סטנדרט הבטיחות, הוא באמת ברמה שלנו.

תהילה אלחרט:

בית הדפוס.

אלדד רבינוביץ:

הוא יידע שהאיכות של הדברים בסטנדרט שלנו ולא פחות מזה. בסופו של דבר כשאנחנו מתמחרים, אנחנו מתמחרים את זה, ביקר כי הוא עושה הרבה פעמים החוזים, אם אני מבין נכון תתקנו אותי אם אני טועה, החוזים האלה ממשיכים אחרי שכבר שיפוץ ובעצם הוא מקבל, הוא מקבל את אותו תשלום שהוא קיבל בשביל השיפוץ, גם לחידוש חוזה, והוא לא מוריד שכירות,

טליה הילל:

מגלמים לו את זה,

אלדד רבינוביץ:

מגלמים וזה בחידוש חוזה חוזר. אז אנחנו נעשה בסטנדרט שלנו. נהיה אחראים על האישורים שלנו, אבקש לשקול את הדבר הזה מחדש,

תהילה אלחרט:

אנחנו עושים שומה עדכנית. זה לא עובד ככה.

אלדד רבינוביץ:

כל חידוש?

תהילה אלחרט:

אנחנו כל חידוש עושים שומה עדכנית, וההוא לא מקבל יותר מהשומה.

מוטי סטי:

כן, אבל הוא צודק.

תהילה אלחרט:

אבל אני חושבת (לא ברור),

מוטי סטי:

התעריף של המחיר,

תהילה אלחרט:

זהו,

מוטי סטי:

של הנכסים כבר,

תהילה אלחרט:

זה מעלה את הערך,

אלדד רבינוביץ:

אנחנו שילמנו על השיפוף, והוא מקבל את התוצר של זה,

תהילה אלחרט:

גם אני חושבת,

אלדד רבינוביץ:

נכון, אבל אנחנו שילמנו על זה,

תהילה אלחרט:

בסדר,

אלדד רבינוביץ:

זה גולם אצלנו.

דוד קניאל:

ובסוף כשאתה מחזיר את הנכס אתה צריך להחזיר את זה לפעמים למצב של,

טליה הילל:

הקודם,

דוד קניאל:

של הקודם, של, של דיור,

תהילה אלחרט:

נכון,

דוד קניאל:

המעבר.

תהילה אלחרט:

אני חושבת,

אלדד רבינוביץ:

ויש להם (לא ברור).

דוד קניאל:

דיור לא היה,

ריטה לדיז'ינסקי:

לא היה, במקרה שהם צריכים לדיור, אין דבר כזה,

אלדד רבינוביץ:

ויש בדיוק דוגמאות שהיה מריבה עם בעל הנכס,

דוד קניאל:

כן,

אלדד רבינוביץ:

שהוא רצה,

ריטה לדיז'ינסקי:

יש, יש,

אלדד רבינוביץ:

הסטנדרט יהיה,

תהילה אחרט:

בסדר, כי יש בתי ספר שמשחיתים את המבנים, אנחנו היינו בסיטואציות כאלה, שהלכנו לשם יחד עם מנח"י,

טליה הילל:

נכון,

תהילה אחרט:

מטעם מנח"י, גורמים מהנדסים שבדקו ואמרו וואלה, בית ספר,

דובר לא מזוהה:

הרוס,

ריטה לדיז'ינסקי:

צריך לשפות.

תהילה אלחרט:

הרוס.

טליה הילל:

אני חושבת שנכון,

תהילה אלחרט:

שלקחו את כל הדברים, בסדר.

טליה הילל:

בכל מצב של חידוש שכירות מאוד כדאי שהצוות שלנו, של התפעול, אחזקת מבנים, ילכו יראו את הנכס, את המצב שלו לפני שאנחנו.

דוד קניאל:

זה גם אחד מהמלצות.

טליה הילל:

לפני שאנחנו עושים חוזה חדש כדי לראות מה המצב שלו גם,

אלדד רבינוביץ:

ולעבור את כל הניסוחים בתיק נכס,

דוד קניאל:

בדיוק,

אלדד רבינוביץ:

לראות שבאמת יש כאן קונסטרוקטור,

דוד קניאל:

טופס 4,

אלדד רבינוביץ:

יש שם הכול, כל חידוש, לעשות חידוש, לעשות,

טליה הילל:

כל חידוש.

אלדד רבינוביץ:

נכון, חידוש זה כמו השכרה כמו שכירות.

עפרה ברכה:

זה בדיוק,

טליה הילל:

נכון,

עפרה ברכה:

מה נדרש ממנו.

דוד קניאל:

כן בנוהל זה צריך להיות כללי,

טליה הילל:

נכון,

אלדד רבינוביץ:

אז ההמלצה שלי, שהעירייה תעשה את ה - ,

ג'מיל שרקייה:

אבל קח בחשבון שאם העירייה עושה את השיפוץ העליות פי שלוש.

תהילה אלחרט:

גבוהות יותר.

דוד קניאל:

זה מכרז, זה זה,

טליה הילל:

זה כוח זול של פועלים,

ג'מיל שרקייה:

אז מה שקורה.

טליה הילל:

שהם מבנים שמחוץ,

ג'מיל שרקייה:

מה שקורה שעכשיו נגיד בשיפוץ של 5 מיליון שקלים ו - 2500 מטר. אם אני מעביר לעירייה, אני אין לי בעיה, כיוון שאני מבין את האירוע, זה עולה לי 15 מיליון שקל כי אנחנו עובדים לפי דקל.

אלדד רבינוביץ:

אין בעיה, המנכ"ל בסוף יקבל את ההחלטה, אבל בסופו של דבר, אם יש איזה משמעויות גדולות לבטיחות וביכולת שלנו לתת שירות טוב לתלמיד ומדובר כאן במוסדות רשמיים, אני חושב שהבסיס הוא שאנחנו עושים, יהיה חריגות, יש דברים. בסוף המנכ"ל יקבל החלטה אד הוק.

ג'מיל שרקייה:

יכול להיות שהפיקוח על זה,

אלדד רבינוביץ:

אני חושב שהסטנדרט,

ריטה לדיז'ינסקי:

מה שצריך להיות זה,

אלדד רבינוביץ:

הבסיס שאנחנו עושים,

ג'מיל שרקייה:

אבל הפיתוח על זה הוא יותר,

ריטה לדיז'ינסקי:

קובעים להם מפרט,

פאדי אבו טאעה:

בקרה, איכות.

ריטה לדיז'ינסקי:

צריכים לוודא

אלדד רבינוביץ:

מה זה פיקוח, לצערי,

ריטה לדיז'ינסקי:

עומדים במפרט.

טליה הילל:

נכון,

אלדד רבינוביץ:

אבל זה, זה המצב שקיים היום. אם אני מבין נכון, יש בקרה ויש קושי בבקרה. היא לא מצליחה, אולי בגלל האזור, אולי בגלל האופי, אולי בגלל, בגלל מיליון, מיליון דברים שחלק כדאי לפרט. חלק לא כדאי לפרט. הבקרה לא יעילה. אפשר לקבל החלטה שמחליפים. יכול להיות שבסופו של דבר מה שהמנכ"ל יחליט, מחליפים חברת בקרה, מביאים חברת בקרה מתל אביב, לא קשורה לאף אחד, לא לראש המוסד, לא לראש ועד ההורים, ולא לאף אחד בעירייה. יכול להיות שזה הדבר הנכון לעשות.

עפרה ברכה:

יכול להיות.

אלדד רבינוביץ:

יכול להיות, אבל בסופו של דבר הסיטואציה הזאת שאנחנו משלמים גם אם זה לפני (לא ברור), 5 מיליון, מקבלים סטנדרט נמוך, לא יכול להיות.

טליה הילל:

צריך נהלים ברורים,

אלדד רבינוביץ:

נהלים חוזרים על הנהלים,

עפרה ברכה:

הם הלו"ז.

מוטי סטי:

כן, הנוהל, תראו, טליה.

טליה הילל:

צריכים לעשות מה, תחומי אחריות,

דוד קניאל:

יש את החזרת נכסים, אנחנו מבינים שזה השתפר.

טליה הילל:

לא, לא (לא ברור) את המענה אצלכם, דיברתי עכשיו על העניין הזה של הבטיחות.

עפרה ברכה:

בנוסף לנוהל שלנו, לעשות נוהל לכם.

פאדי אבו טאעה:

כל הזמן שהוא בעל המבנה הוא עושה, את השיפוץ, הוא מקבל את האישור מזמן.

עפרה ברכה:

שנייה, שנייה, תנו לה לדבר.

טליה הילל:

אני אומרת שחשוב שנראה בעצם את הנוהל,

ג'מיל שרקייה:

אפשר להכניס את לארה?

טליה הילל:

שכירת המבנים, של נכסים.

ריטה לדיז'נסקי:

נוהל שכירויות לא רלוונטי לבטיחות.

טליה הילל:

נכון,

ריטה לדז'ינסקי:

זה נוהל שכירויות, לא נוהל בקרת בטיחות.

טליה הילל:

ולעשות נוהל בפני עצמו.

ריטה לדז'ינסקי:

נוהל שכירויות זה לא נוהל בקרת בטיחות.

אלדד רבינוביץ:

נכון,

טליה הילל:

בסדר, זה מה שאני אומרת,

ריטה לדז'ינסקי:

זה שני דברים שונים,

אלדד רבינוביץ:

אנחנו לא,

ריטה לדז'ינסקי:

מנח"י וכל האגפים.

טליה הילל:

נכון,

ריטה לדז'ינסקי:

צריכים שיהיה להם,

אלדד רבינוביץ:

זאת המלצה, שאני מבקש,

ריטה לדז'ינסקי:

מספיק חשוב, כדי שיהיה נוהל נפרד.

טליה הילל:

נכון,

אלדד רבינוביץ:

אני מבקש שזה גם, אם תוכלו להכין טיוטה ומישהו לוקח זמן התקף, טיוטה של נוהל שלכם. בעצם לכל הבקרת בטיחות וכל הבטיחות בעצם כל התהליכי עבודה שאת אמרת שיש לך, בעצם את יודעת מה את צריכה לעשות, כל הרשימות, וניכנס באיזשהו נוהל שיהיה נוהל משלים לנוהל של נכסים.

טליה הילל:

אוקי, זה צריך בעצם לפנות (לא ברור).

אלדד רבינוביץ:

בסדר, תודה רבה, כן,

דוד קניאל:

סיכום, אז אני אומר שהסיכום הוא כמו שדיברנו,

עפרה ברכה:

שנייה, רגע שנייה, טליה, את כל מה שתיארת קודם שאת עושה שעשית לעצמך איזה גאנט. ובשלב האלה.

טליה הילל:

כן, אבל זה בעצם.

עפרה ברכה:

את צריכה מחר בבוקר יתחיל מתקדמת ומישהו מחליף אותך, הוא צריך לדעת איך עובדים.

טליה הילל:

אוקי,

עפרה ברכה:

אז צריך להיות נוהל מסודר, מה השלבים שצריך לעבור כל.

טליה הילל:

זה כן, אבל כל העניין הזה של המבדקים של הבטיחות.

עפרה ברכה:

כן,

טליה הילל:

יש ממונה על הבטיחות, הם יסדירו את זה,

תהילה אחרט:

במנח"י?

אלדד רבינוביץ:

וגם בקרה,

טליה הילל:

בטח, בטח יש (לא ברור) איכות.

עפרה ברכה:

גם בבטיחות, וגם בכל,

טליה הילל:

תבואי (לא ברור).

פאדי אבו טאעה:

מקבלת (לא ברור).

טליה הילל:

כן,

אלדד רבינוביץ:

עוד נקודה שהייתה בדף 8, בעמוד 8 יש, כתוב שיש נכסים ריקים. יש לנו רשימה של נכסים ריקים?

טליה הילל:

לא, לא, יש שלושה נכסים,

תהילה אחרט:

יש נכסים,

אלדד רבינוביץ:

יש שלושה שהיו בביקורת ראיתי,

תהילה אלחרט:

רגע, רגע,

אלדד רבינוביץ:

כן,

תהילה אלחרט:

יש נכסים ש - , יש נכס אחד שהיה, שברגע שזוהה כאילו לא דווחנו עליו. אבל ברגע שהבנו שהוא פנוי, החזרנו,

טליה הילל:

באום – טובא

תהילה אלחרט:

זה הנכס,

טליה הילל:

9255,

אלדד רבינוביץ:

9255,

דוד קניאל:

שהוא היה 750 אלף שקל, שילמו,

תהילה אלחרט:

יש שני נכסים, יש שני נכסים,

אלדד רבינוביץ:

יש מודעות מוקדמת, ויש מדיניות לא להחזיר, זה אני מבין.

תהילה אלחרט:

גן האחוה, שהיה להם,

טליה הילל:

שער הפרחים,

תהילה אלחרט:

בסוף,

אלדד רבינוביץ:

כן,

תהילה אלחרט:

החזירו את זה וזהו

מוחמד עוויסאת:

ו – 750,

תהילה אלחרט:

יש נכסים,

אלדד רבינוביץ:

אם יש דיירות מוגנת.

עפרה ברכה:

איך?

טליה הילל:

פשוט שנודע לי, שהוא ריק, אז באנו.

ריטה לדיז'נסקי:

יש גם נכסים בדיירות מוגנת,

אלדד רבינוביץ:

זהו, זה אני אין לי בעיה, נכס של דיירות מוגנת, החלטה לשמור אותו,

ריטה לדיו'נסקי:

יש (לא ברור) עירוני,

אלדד רבינוביץ:

זה בסדר, זה לגיטימי,

דוד קניאל:

אם (לא ברור) מודעת.

אלדד רבינוביץ:

צריך למצוא לו שימוש,

ריטה לדיו'נסקי:

וגם אם אנחנו משלמים, אנחנו מחפשים בין האגפים, יש לנו מבנה אחד בשער הפרחים וניסינו.
הצענו לכל האגפים.

אלדד רבינוביץ:

זה אין לי בעיה, אני רק שואל, האם יש נכסים שהם לא דיירות מוגנת והם.

טליה הילל:

לא, שאנחנו יודעים,

תהילה אלחרט:

הם מוחזקים ע"י מנח"י.

טליה הילל:

אני ביקשתי במסגרת העבודה שלי,

מוחמד עוויסאת:

אנחנו כנכסים,

טליה הילל:

התפקיד שלי גם להוסיף לי כוח אדם בנושא שיהיה לי סייר שיבקר במבנים של מזרח ומערב העיר.
נבדוק את המבנים, יראה אם הם מאוישים, יראה בכלל שיהיה לי עין בוחנת בכל הזה,

דוברת לא מזוהה:

בשטח.

טליה הילל:

בשטח.

אלדד רבינוביץ:

אז ניתן את זה בהמלצה,

טליה הילל:

אני ביקשתי,

אלדד רבינוביץ:

תוכנית עבודה מסודרת שצריך לעבור,

טליה הילל:

צריך לתת תקן כדי שיהיה,

אלדד רבינוביץ:

בסדר, בסדר,

טליה הילל:

אין לי דרך אחרת.

אלדד רבינוביץ:

במערב יש, יש סייר?

עפרה ברכה:

לא, אין לה,

טליה הילל:

אין לי, אין לי, זאת אומרת אני עדיין לא איישתי את המחלקה שלי,

אלדד רבינוביץ:

אז צריך סייר לנכסים שכורים, בסוף,

טליה הילל:

ואחד הבקשות שלי, זה,

אלדד רבינוביץ:

בסוף מה שבניירת שזה לא תמיד מה שבמציאות,

טליה הילל:

סייר שטח, חייב.

אלדד רבינוביץ:

אתה רוצה לסכם?

דוד קניאל:

כן, אולי עפרה, את רוצה לסכם?

עפרה ברכה:

לא.

דוד קניאל:

לא, הסיכום באופן כללי הוא אמרנו יש מחסור, יש הרבה שיקולים שמעבר לשיקולים ה – אולי נגיד היעילים ביותר, כמו הרצון לקחת את אלה שלומדים במוכשר או אלה שלומדים בשיטת ב - ,

ג'מיל שרקייה:

תווגייה,

דוד קניאל:

תוכנית הלימוד הפלסטינית ולהעביר אותם לתוכנית לימוד ישראלית. זה אסטרטגיה והיא מטרת על של ראש העיר ושל האנשים. זה נכון וזה ברור, אבל עדיין צריך, גם עם כל ההתחשבות בדבר הזה, כדאי כן לעשות איזשהו או רצוי שהדבר הראשון זה כמובן הנוהל שיעזור לזה. כן, לעשות את זה שדברים מיינמאליים שכן ייקרו וכן יבוצעו למרות הרצון העז והמובן להכניס את כולם תחת כנפי השכינה, מה שאני מכיר את זה.

אלדד רבינוביץ:

יש לך משהו לסכם?

עפרה ברכה:

אני חושבת שזה דיון חשוב. הדו"ח הזה הוא נתחיל בזה שהדו"ח הזה מאוד מאוד חשוב, מה גם שהוא לא הראשון בנושא הזה. אני מאוד מקווה שלא נצטרך לגעת בנושא הזה פעם נוספת ולא לעשות איזשהו מעקב. התבקשו פה לא מעט חומרים על ידי יושב ראש. אנחנו מקווה שהם יוגשו במהרה ונראה שהדברים באמת קורים, חייבים להיות 30 יום.

אלדד רבינוביץ:

אולי נגדיר שהם מוגשים תוך 30, 60 יום? כמה אתם יכולים?

עפרה ברכה:

אם יש לך טיוטה של נוהל, הוא יוכל להגיש לך,

אלדד רבינוביץ:

טיוטה, זה כבר מידי,

עפרה ברכה:

לא צריך 60 יום.

אלדד רבינוביץ:

אבל יש טבלאות שביקשתי חיתוכים. בואו נגיד תוך 30 יום.

עפרה ברכה:

30 יום,

אלדד רבינוביץ:

בסדר.

עפרה ברכה:

בסדר.

אלדד רבינוביץ:

טוב, אני דבר ראשון אני באמת מברך על הדיון הזה, דיון חשוב מאוד. אני גם מברך על הרצון שעולה כאן, שיהיה כמה שיותר מבנים, כמה שיותר תלמידים ממזרח העיר, שהם בחינוך רשמי שבאמת לומדים את ה - , את תכני הלימוד הישראליים ושיהיה להם. יהיה להם תנאים סבירים. הדבר הזה מאוד, מאוד מאוד חשוב. אני כן מברך גם על עבודה של, של תהילה ושל טליה ושל כולם, על כל המאמצים. בסופו של דבר, כל המערכת הזאת בהחלט יסודה. זה הדבר שהזכרנו קודם. אני רוצה לסכם איתו. אזור עם בנייה לא מסודרת ללא פיקוח שלנו. אני לא מדבר עכשיו על התושבים, אני

מדבר עלינו, אנחנו לא מפקחים כמו שצריך, על הבנייה במזרח העיר. אנחנו לא מתכננים באופן ראוי את השטחים. אנחנו לא מקצים מספיק שטחים ציבוריים, לא שטחים ירוקים ולא שטחים חומים. את השטחים החומים הקיימים אנחנו לא מנצלים. יש לזה הרבה סיבות, והרבה הרבה נימוקים. כל הסיבות טובות. בסופו של דבר אנחנו נמצאים במיטה חולה, במיטה חולה, נהיים בה חולים. את הבעיה צריך לפתור מהראש לזנב. דבר ראשון, צריכים ליישם את כל השטחים החומים וזה מה שהוועדה כאן קוראת ליישם כל שטח, לעשות אפיון ואני מאמין שקיים, שקיים אצל ריטה, את האפיון של השטחים החומים והשימות שלהם והיעילות שלהם, ניישם כמה שיותר שטחים חומים במזרח העיר לצורכי, לצורכי מוסדות. אנחנו נפתור כזה הרבה בעיות של בטיחות. ניתן מענה לעוד הרבה מאוד, לעוד הרבה מאוד ילדים, וכל תכנון עתידי, בין אם זה פינוי בינוי, בין אם זה תוכניות אב, צריך לתת דגש משמעותי הרבה יותר על שטחי הציבור. אם יש כאן טענה שיש מחסור, לא ראיתי פרוגרמה. יש טענה שיש מחסור גדול במוסדות לימוד ואנחנו מסתמכים רק על כ – 50% מהילדים לומדים במוכשר. אנחנו צריכים לתת מענה כפול בכל פרוגרמה לשטחי ציבור. זה אומר שצריך לצופף יותר. זה אומר שצריך לתת יותר שטחי ציבור. אנחנו ממליצים להכין תוכנית אב למוסדות חינוך רשמיים במזרח העיר. אנחנו ממליצים לבחון את השטחים החומים, להשמיש אותם, לקבוע שבכל תוכנית בנייה יילקחו בחשבון צורכי מנח"י והפער שקיים הוא קיים. אני ממליץ בבחינה של שכירות נכס לבדוק את מיצוי השטחים החומים וסביבתו לפני ששוכרים שזה חלק ממערכת הבדיקה לשכירה. לשכור אותו מספר שנים המינימאלי עד ליכולת ההשמשה של הנכס ולהתחיל לפעול לבנייה של נכס. העניין הכספי של גובה השכירות של השיפוצים שבחירת הנכסים עלו קודם כל מיני, של (לא ברור) הנכסים. היו כאן כל מיני טענות, חלקם היו על השולחן, חלקן חלק. אנחנו מתעסקים עם מה שאנחנו יודעים להתעסק. אם יש טענות נוספות שנרמזו, אז אני לא יודע לבחון אותם. זה צריך יהיה להיבחן בידי גורמי המקצוע. אני מקבל את המלצות הדו"ח בכפוף להערות והוספות שאמרנו, ממליץ הוועדה ועדה לאמץ את מסקנות הוועדה. הישיבה נעולה.

עפרה ברכה :

תודה רבה לכולם.

פאדי אבו טאעה :

תודה רבה.

אלדד רבינוביץ :

ושוב סליחה על האיחור.

סיום דיון