

הנדון: התנהלות העירייה בנוגע לנכסיה

כללי

1. לאחר התלבטות ארוכה ומשמעותית, החלטתי לכתוב ביקורת לפחות לגבי שני נכסים ששייכים לעירייה ויכולים להניב הכנסות משמעותיות מידי חודש ומידי שנה, וכתוצאה מהתנהלות לקויה לכאורה של הנהלת העירייה, כפי שיפורט בהמשך, העירייה מפסידה כספים בהיקפים של מאות אלפי דולרים, מידי שנה. כוונתי לנכס באיזור התעשייה בנווה נאמן שמכונה "תימקו בירה" ולנכס נוסף במגדיאל, שמכונה "מגדיאל הקטנה".

פירוט

2. הנכס באזה"ת נווה נאמן

עפ"י נסח רישום מקרקעין מיום 29 יוני 03, רשומה חלקה 137 בגוש 6669 בבעלות עיריית הוד-השרון. שטח החלקה הרשום הינו 5,641 מ"ר. חלקה 109 בגוש 6660 - רשומה בבעלות ק"ל ורשומה שכירות כדלקמן -
א. תימקו בירה בע"מ - 13/20 חלקים.
ב. עיריית הוד-השרון - 7/20 חלקים.

3. עד שנת 2002, חלקה 137 הייתה מושכרת לאדם פרטי ששימש אותו לאחסון עצים ושילם לעירייה דמי שימוש ראויים בסכום של כ- 3,000 דולר לחודש, שהיו שווה ערך באותה תקופה לכ- 10,000 ש"ח לחודש. כשבעל מחסן העצים נקלע לקשיים וביקש להפחית את דמי השימוש ל- 2,500 דולר לחודש, הגזבר סירב ובעל המחסן פינה את הנכס בתום תקופת השכירות. במקביל, בסוף שנת 2002, 13/20 חלקים מחלקה 109, נמכרו ע"י בעליה חב' "הדוודים", לחברת "תימקו בירה". "תימקו בירה" הקימו במקום עסק משגשג וביקשה להרחיב את שטח העסק ע"י רכישת שטחה של העירייה, כלומר, את 7/20 חלקיה של העירייה מתוך חלקה 109 ואת חלקה 137 במלואה, שכולה בבעלות העירייה. היו משאים ומתנים שלא צלחו והמצב המשפטי נשאר ללא שינוי, כשחלקה 137 כולה בבעלות העירייה נשארה פנויה, אחרי פינוי מחסן העצים. מכיוון שמצוקת המקום המשיכה להעיב על "תימקו בירה", הם פנו לסגן ראש העירייה דאז מר משה ארז, שיאפשר להם להשתמש בשטחה של העירייה שפונתה ממחסן העצים, ואכן ניתן האישור לשימוש בשטח, לצורך חניית כלי רכבם, אישור שעם השנים הורחב לשימושים נוספים. השימושים בנכס של העירייה נעשו ללא כל תשלום, לא של דמי שימוש ולא של ארנונה. עניין זה נמשך כבר משנת 2002 לערך, ז"א מזה כ- 8 שנים. להלן הערכת ההפסד הכספי לעירייה בנכס זה:
א. דמי שימוש ראויים לפי 2,500 דולר לחודש, לפי שער דולר של 4 ₪, משנת 2002 ועד סוף 2010, מוערכים בכ- 960,000 ₪.
ב. ארנונה בלבד החל משנת 2002 ועד סוף 2010, לפי ממוצע תעריפים של שנת 2008, מוערכים בכ- 600,040 ₪.
ג. סה"כ ההפסד הכספי לעירייה עד סוף שנת 2010, מוערך בכ- 1,560,040 ₪.

4. גם כיום בשנה שנתיים האחרונות, אין התקדמות של ממש במו"מ בין החברה לבין העירייה, כשהמחלוקת מתמקדת בשני נושאים עיקריים:
א. הוגשה השגה לגבי חישוב הארנונה ככלל ולגבי התעריפים החדשים לפיהם חושבה הארנונה בפרט, לגבי חלקי הנכס שבבעלות "תימקו בירה" (13/20 חלקים).

ב. חברת "תימקו בירה" מתנה את פינוי הנכס שבבעלות העירייה, בהסדר כולל לגבי הארנונה, וכן מחיקה הדדית של החובות שלהם, כלפי העירייה ושל העירייה כלפיהם.

המו"מ בשתי הסוגיות טרם הסתיים, על אף שהוא נמשך כבר קרוב לשנתיים. בינתיים "תימקו בירה" ממשיכים להחזיק בנכס של העירייה, שכאמור היא קיבלה בהשאלה באופן לא חוקי, לפני קרוב ל-8 שנים.

5. לסיכום, אני רואה פגם מהותי בהתנהלות העירייה, לגבי הנכס, שהיה יכול להניב סכומים של מאות אלפי דולרים עבור העירייה והעירייה הפסידה אותם. הפגם הראשון הוא, בהתנהלותו של הגזבר לכאורה, שדחה את בקשתו של בעל מחסן העצים להפחתה בדמי השימוש הראויים, מבלי שהייתה לו אלטרנטיבה, להמשך השכרת הנכס.

הפגם השלישי הוא בכך, שמאז שפונה המחסן בשנת 2002 ועד היום, במשך כ-8 שנים, לא השכילה הנהלת העירייה לפעול באופן נמרץ להשכיר את הנכס לכל המרבה במחיר, באמצעות מכרז, שלא נערך.

פגם נוסף הוא בכך, שניתן אישור ל"תימקו בירה" להשתמש בנכס, ללא שתנאי השימוש והתשלום עוגנו בהסכם "עפ"י כל דין.

כל אלה מעידים על התנהלות **רשלנית** לכאורה, שגרמה לעירייה כאמור להפסדים כספיים ניכרים, כפי שפורט בסעיף 3 לעיל.

הנכס הנוסף הוא "מגדיאל הקטנה"

6. לא אכנס לכל ההיסטוריה של הנכס, משום שהרבה מאוד דיו נשפך עד היום בעניין זה, כולל דוח ביקורת שהוצא ע"י הח"מ עוד בשנת 2004, יחד עם זאת, אזכיר את עיקרי הדברים:

א. החל משנת 74 וככל הנראה גם קודם לכן, הושכר הנכס למר עובדיה סירי ז"ל, במסגרת שיקום מקרי סעד. לאחר מותו, המשיך בנו מר רפי סירי להחזיק בנכס.

בשנת 92, נחתם הסכם ראשון בין מר סירי לבין העירייה, באישור מועצת העירייה שדנה בנושא ביום 9 יולי 92.

יצוין כי במסגרת הסכם זה, העניקה העירייה למפעיל מר סירי, הנחה בסך 104,000 ש"ח (ערך נומינאלי לשנת 92) שנוכחה מדמי השימוש המצטברים, זאת בניגוד לנאמר בהחלטת מועצת העירייה, כי השיפוץ צריך להיות על חשבוננו של מר סירי.

ב. בפבר' 98, נחתם הסכם שני בין רפי סירי לבין העירייה, מבלי שנערך מכרז. תקופת ההסכם שנקבעה הייתה מיום 1 פבר' 98 ועד ליום 31 ינואר 02, כשניתנה אופציית הארכה בשנה אחת, דהיינו בסך הכל ובכל מקרה, לא יותר מ-5 שנים.

לצורך קביעת גובה דמי השכירות, ביקשה העירייה חו"ד שמאית, שלפיה דמי השכירות הראויים, צריכים לעמוד על 1,800 דולר לחודש. יצוין, כי למרות קביעת השמאי בהסכם שנחתם עם מר סירי, נקבעה תמורה לנכס על סך 1,170 דולר כולל מע"מ לחודש בלבד. מכאן עולה, כי הפסדה של העירייה מיום חתימת ההסכם ועד ליולי 2003 עומד על כ- 210,000 ש"ח בתוספת ריבית והפרשי הצמדה. ג. בשנת 2003 ערכה העירייה מכרז להשכרת הנכס. דמי השכירות המינימאליים שנקבעו כתנאי במכרז עמדו על 1,600 דולר. בטרם הסתיימו הליכי המכרז, עתר משתתף במכרז מר צבי פז ביום 31 אוג' 03, כנגד החלטת העירייה בין היתר, בעניין כך שניתנה לשוכר רפי סירי זכות סירוב ראשונה. מר סירי עתר אף הוא ביום 28 אוג' 03, כנגד החלטת העירייה לפרסם מכרז. בסופו של דבר, שתי העתירות נמחקו בטרם התבררו לגופן והמציע צבי פז הסתלק מהצעתו, מטעמים לא ברורים. ד. בין לבין ביום 1 פבר' 04, הגישה התובעת העירונית כתב אישום כנגד רפי סירי בגין ניהול עסק ללא רישיון כנדרש, לפי חוק רישוי עסקים. ביום 13 מאי 04 הורשע רפי סירי עפ"י הודאתו ובמסגרת הסדר טיעון בעבירות שיוחסו לו, בית המשפט פסק לו קנס של 4,000 ש"ח ב- 10 תשלומים חודשיים וכן בנוסף נתן צו לסגירת העסק, דחוי לשנה מיום 13 מאי 04 ועד ליום 13 מאי 05. ה. לאחר שהמכרז להשכרת הנכס לא צלח וכשבועיים לאחר מתן הכרעת הדין, החליטה מועצת העירייה בישיבתה מיום 24 מאי 04, לאמץ את המלצת וועדת המכרזים מיום 3 פבר' 04 ולנהל מו"מ להשכרת הנכס עם מחזיק הנכס, מר רפי סירי. ביום 10 נוב' 04, כנראה לאחר סיום המו"מ, הובא לאישור מועצת העירייה הסכם השכירות בין העירייה לבין מר סירי. תקופת השכירות נקבעה ל- 5 שנים מיום 1 יוני 04 ועד 31 מאי 09. שווי דמי השכירות נקבעו בדרך של שמאי מוסכם, אשר ימונה ע"י שני הצדדים, כשדמי השכירות החודשיים, יהיו בתחום שבין שמאות העירייה לבין שמאות שהוכנה מטעם מר סירי. בסמוך, לאחר החלטת מועצת העירייה שלח עו"ד רוני עמיר ביום 5 דצמ' 04, את ההסכם לחתימתו של מר סירי, אולם האחרון לא חתם על ההסכם. ו. בשנת 2005, לא ידוע המועד המדויק, הפסיק מר סירי את פעילותו "במגדיאל הקטנה", אולי בגלל הצו השיפוטי שהורה על הפסקת פעילותו ב- 13 מאי 05 ואולי מסיבה אחרת. ז. מדצמ' 04, מועד סירובו של מר סירי לחתום על ההסכם ועד יוני 06, נושא "מגדיאל הקטנה" היה רדום ולא טופל כדי שימצא פיתרון לבעיה. הטיפול הותנע פעם נוספת ע"י היועמ"ש ירון סולברג בדצמ' 05, וביתר שאת ביוני 06 ע"י סגן ומ"מ ראש העירייה מר גדעון סעדי. במהלך תקופה זו, שמיוני 06 ועד מרץ 08, נערכו עשרות ישיבות לצורך ניהול מו"מ, אך במרץ 08 לערך, פסק המו"מ ככל שהדבר נוגע לצוות המקצועי, כתוצאה מהתפרצויות מילוליות של מר סירי ואיומים על חלק מהצוות המקצועי, כולל עלי כמבקר העירייה.

ח. על אף הימשכות המו"מ וההפסקות כפי שפורטו להלן, בסופו של דבר גובש הסכם עב' ההסכם שגובש עוד ב- 04, שהיה מקובל גם על העירייה וגם על רפי סירי.

לא אפרט את הסוגיות הבעייתיות בהסכם מבחינתה של העירייה, אך העובדה היא, כי ב- 29 ינואר 09 ההסכם הובא לאישור מועצת העירייה שאישרה את ההסכם על כל מגבלותיו, **פה אחד**, כולל מחיקת חובות העבר בסכום של כ- 670,000 ש"ח והעמדת החובות על גובה עלות השיפוצים במבנה, בסך של כ- 180,000 ש"ח בלבד, כשגם ההוצאה הזו, תהיה ע"ח העירייה.

לאחר אישור המועצה, ההסכם הועבר לאישור משרד הפנים עפ"י הוראת אחד מסעיפי ההסכם, אשר שלל את ההסכם מכמה וכמה היבטים. מאז אישור המועצה ופסילת ההסכם ע"י משרד הפנים, עברו עוד כשנה וחצי, מבלי שיש פיתרון לנכס הנ"ל.

ע"מ להמחיש באופן יותר ברור את ההפסד הכספי לעירייה, בנכס של "מגדיאל הקטנה" כתוצאה מההתנהלות הלקויה, כפי שפורטה בדוח, להלן מספר חישובים תיאורטיים שאינם רחוקים מהמציאות:

- א. יתרת חוב בגין השימוש בנכס עד ליום 1 ספט' 03, עפ"י מכתבו של סגן גיזבר העירייה מיום 4 אוג' 03 - 17,000 ₪.
- ב. דמי שימוש ראויים בגין השימוש בנכס מיום 1 ספט' 03 ועד 31 דצמ' 10, לפי סכום של 1,600 דולר לחודש (לפי שער דולר 4 ₪) מוערכים בכ- 563,200 ₪.
- ג. אגרת ביוב, מים, תשלומי ארנונה ושמירה בגין כל תקופת החזקה בנכס החל מיום 1 פבר' 98 ועד ל- 29 ספט' 05 מוערכים בכ- 83,738 ₪.
- ד. ארנונה בלבד החל מ- 1 אוק' 05 ועד 31 דצמ' 10 לפי ממוצע תעריפים של שנת 2008 מוערכים בכ- 180,504 ₪.
- ה. סה"כ ההפסד הכספי לעירייה עד סוף שנת 2010 מוערך בכ- 844,442 ₪.

סיכום

7. גם בנכס הנ"ל כמו בנכס של "תימקו בירה", הנכס בבעלות העירייה, אך מר סירי מחזיק במפתחות של המבנה תרתי משמע מאז שנת 2005, המועד בו העסק נסגר, והעירייה באוזלת ידה לכאורה, לא עושה את הנדרש, ע"מ להפוך את הנכס למניב. **ההפסדים הכספיים גם במקרה זה, נאמדים במאות אלפי דולרים במהלך כל השנים, בהם מר סירי לא שילם את חובותיו לעירייה, בגין דמי שכירות ראויים וארנונה.**

המלצה

8. מומלץ כי בשני המקרים הללו **שבולטים באופן חריג לשלילה**, ייקח המנכ"ל את הטיפול על עצמו ויוביל תוך תקופה סבירה של מספר חודשים לפיתרון סביר, שעומד בתנאי החוק וכל דין.