



מבקר העירייה

דוח ביקורת בנושא

החברה הכלכלית ניהול חניונים

תוכן העניינים

1. מבוא.....	3
2. מטרות הביקורת.....	5
3. היקף וגבולות הביקורת.....	5
4. הסכמי ההתקשרות להפעלת החניונים העירוניים.....	6
5. הסדרי חניית בכירים בעירייה ובמועצה.....	15
6. חניות מקורות – לקוחות מזדמנים.....	17
7. הסדרים עם בתי העסק בחניונים המקורים.....	22
8. תפעול החניונים הפתוחים.....	26
9. מנויים.....	29
10. תשלום דמי שימוש לרשות.....	34
11. קביעת שיעור דמי השימוש.....	38
12. מדחנים עירוניים.....	42

מבוא

1.

החברה לפיתוח הרצליה בע"מ (להלן "החברה") הוקמה בשנת 1994 במטרה לשפר את היכולת הביצועית של הרשות בפרויקטים המיועדים לפיתוח העיר הרצליה. כחלק מפעילותה, משמשת החברה כזרוע הביצועית של הרשות בבנייה ציבורית, פרסום בחוצות העיר והפעלת חניונים ומדחנים עירוניים. החברה נמצאת בבעלות מלאה של עיריית הרצליה, ומעסיקה כ- 15 עובדים במשרדה וכ- 20 עובדים בחניונים. כחלק מפעילותה, אחראית החברה לניהול ותפעול שוטף של 10 חניונים עירוניים הנמצאים בשטח המוניציפאלי של הרשות ומספקים כ- 2,400 מקומות חניה. תפעול החניונים מעוגן בהסכמי התקשרות שנחתמו בין החברה לבין הרשות. החניונים העירוניים מחולקים לשלוש קבוצות:

חניונים מקוריים (תת קרקעיים) - חניונים בעלי מספר מפלסים תת קרקעיים הממוקמים במרכז העיר. בחניונים אלו קיימת מערכת ממוחשבת מסוג fastpark של חברת "אפקון" (להלן: "המערכת הממוחשבת") המורכבת משלושה רכיבים:

- מסוף הכולל מחסום חשמלי ומצלמה המאפשרים לזהות את מספר רישוי הרכב בעת כניסת הלקוח לחניון והפקת כרטיס חניה עבור מספר הרישוי שנקלט במצלמה. (בחניון מגדל אזורים המערכת אינה כוללת מצלמה לזיהוי מספרי רישוי).
- מכונת תשלום אוטומטית המבצעת את ההתחשבות עבור החניה בהתאם לשעת הכניסה המופיעה על גבי כרטיס החניה שהונפק על ידי המסוף החשמלי.
- מערכת ניהול חניון מרכזית אליה מתממשקים נתוני המסוף ונתוני מכונת התשלום האוטומטיות. תפקידה העיקרי של המערכת הינו ניהול רישום הכניסות והיציאות של הרכבים בזמן אמת וריכוז נתוני התשלום. בנוסף, מאפשרת המערכת להפיק דוחות מרכזים ייעודיים לצורכי מעקב ובקרה. בחניונים המקוריים מוצב עובד חברה שתפקידו העיקרי לתת מענה ללקוחות במקרים בהם לא התאפשר ללקוח לבצע תשלום עבור החניה באמצעות מכונת התשלום האוטומטיות.

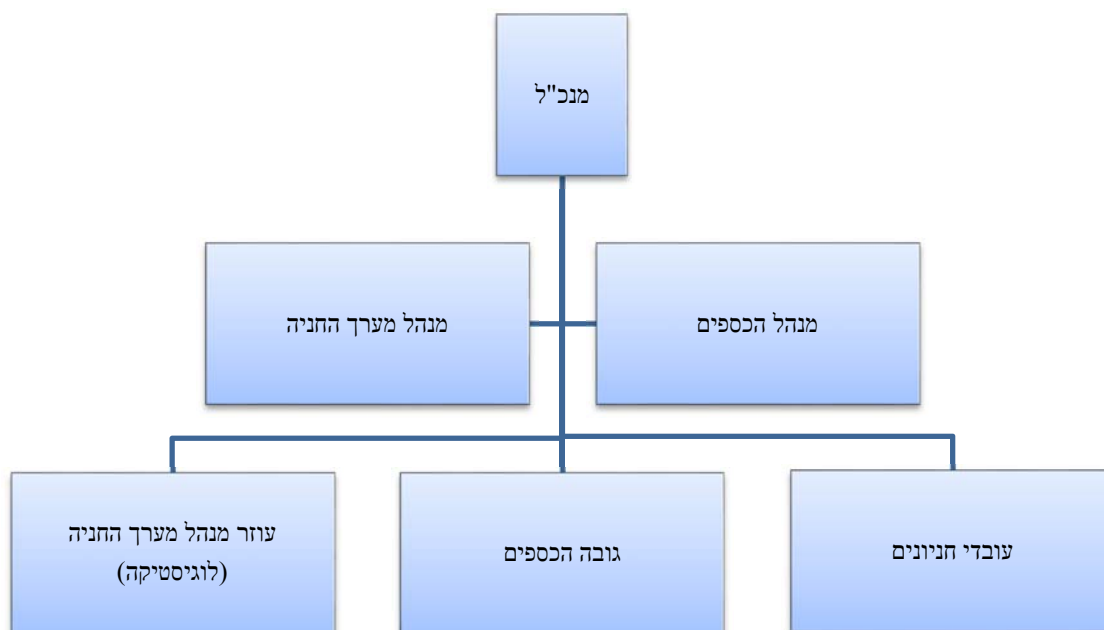
חניונים פתוחים - חניונים הממוקמים באזור התעשייה ובמרינה. בחניונים אלו (למעט חניון המדע) מותקנת מערכת של חברת "אלגו טים" המתופעלת על ידי עובדי החברה האחראים על רישום הכניסות וגביית התשלום בפועל מהלקוחות בעת כניסתם או יציאתם מהחניונים.

חניוני החוף - חניונים הממוקמים באזור חוף הים. בחניונים אלו מופעלים מסופונים ניידים של חברת "וריון" המתופעלים על ידי עובדי חברת "קסם מילניום". אחראי המשמרת בחניוני החוף הינו עובד החברה.

בחברה קיים נוהל עבודה המגדיר את תחומי אחריותם של הקופאים/ הגובים בחניונים. מנהל מערך החניה בחברה אחראי על הניהול, הפיקוח והבקרה של החניונים העירוניים המתופעלים על ידי החברה.

רישומי ההכנסות וההוצאות של כל חניון מנוהלים על ידי החברה באמצעות מערכת הנהלת החשבונות מסוג "פריורטי" (להלן: "מערכת הנהלת החשבונות")

להלן תרשים סכמתי של מבנה מערך החניה בחברה בעת עריכת הביקורת:



להלן נתוני הכנסות החניונים העירוניים והרווח התפעולי לשנים 2012 ו 2013

(הנתונים באלפי ש"ח)

פרטים	2012	2013
הכנסות	10,652	11,579
הועבר לעיריית הרצליה	<u>5,350</u>	<u>5,751</u>
רווח תפעולי	<u>2,282</u>	<u>2,058</u>

2.

מטרות הביקורת

במסגרת הביקורת נבחנו מנגנוני התפעול והפיקוח על החניונים והמדחנים. כמו כן נבדקה מידת עמידת החברה בתנאי ההסכמים מול עיריית הרצליה (להלן: "הרשות") ונאותות הדיווחים השוטפים בגין ההכנסות וההוצאות מהפעלת החניונים והמדחנים העירוניים.

הביקורת כללה, בין היתר, את הנושאים כדלהלן:

- בחינת הסכמי ההתקשרות בין הרשות ובין החברה בדבר תפעול החניונים העירוניים, לרבות בחינת עמידתה של החברה בתנאים הקבועים בהסכמים ויישומם בפועל.
- בחינת ניהול הקופה ונאותות הגבייה מלקוחות מזדמנים וממנויים בחניונים העירוניים.
- בחינת נאותות הפיקוח והמעקב של החברה בכל הקשור בניהול המנויים בחניונים העירוניים.
- בחינת נאותות רישומי הכנסות החניונים העירוניים במערכת הנהלת החשבונות של החברה.
- בחינת נאותות תשלום דמי השימוש לרשות.
- בחינת תהליך בחירת מפעיל המדחנים על ידי החברה.
- בחינת הסכמי ההתקשרות בין החברה לבין מפעיל המדחנים לרבות בחינת עמידתו של מפעיל המדחנים בתנאים הקבועים בהסכמים ויישומם בפועל.
- בחינת אופן התפעול וההתחשבנות בין החברה לבין מפעיל המדחנים.
- להמליץ על צעדים הנגזרים מממצאי הביקורת.

3.

היקף וגבולות הביקורת

הביקורת התבססה על נתונים משנת 2013 וכללה שימוש בשיטות העבודה כדלהלן:

- סקירת נהלי החברה, דוחות פנימיים ותכתובות.
- סקירת מערכת ההסכמים שבין הרשות לחברה ובין החברה לגורמים חיצוניים בכל הקשור בתפעול החניונים והמדחנים.
- שיחות וברורים עם מנהלים ועובדים.
- בחינת קיומם והלימותם של אמצעי הבקרה, הפיקוח והדיווח.
- ביצוע בדיקות מבססות באמצעות מדגמים.

תגובת מנכ"ל החברה הכלכלית משולבת בגוף הדוח.

הביקורת התבססה על בדיקות מדגמיות ואין הכרח שתחשוף כל ליקוי אם קיים.

הסכמי ההתקשרות להפעלת החניונים העירוניים

4.

רקע

4.1

החברה אחראית לניהול, להפעלה ולאחזקת החניונים העירוניים זאת, בכפוף להסכמי ההתקשרות שנחתמו בין החברה לבין הרשות. הסכמי ההתקשרות כוללים שלושה הסכמים פרטניים עבור החניונים בלב העיר ושער העיר וחניון עירוני לרכב כבד והסכם אחד ל-7 חניונים נוספים. בתחילת כל שנה מתכנס פורום הכולל את נציגי הרשות והחברה. להלן "פורום החניה" הדן בתעריפי החניה, בהנחות ובהסדרים מיוחדים הקשורים לחניה בחניונים העירוניים.

להלן נתונים אודות החניונים העירוניים ומספר מקומות החניה בניהול החברה:

מיקום החניון	שם החניון	בעלות	מספר חניות	הרכב לקוחות	תקופת פעילות
מרכז העיר	לב העיר	17% עיריית הרצליה 83% החברה לפיתוח הרצליה	230	מזדמנים ומנויים	כל ימות השנה
	שער העיר	42.2% דיזנגוף חברה לסחר בע"מ 57.8% עיריית הרצליה	120 (1)	מזדמנים ומנויים	כל ימות השנה
אזור התעשייה	מגדל אזורים	100% עיריית הרצליה	118 (2)	מזדמנים ומנויים	כל ימות השנה
	משכית	100% עיריית הרצליה (3)	200	מזדמנים ומנויים	כל ימות השנה
חוף הים	גלגלי הפלדה	100% עיריית הרצליה (4)	380	מזדמנים ומנויים	כל ימות השנה
	המדע	100% עיריית הרצליה (3)	250	מזדמנים	כל ימות השנה
חוף הים	מרינה	100% עיריית הרצליה	400	מזדמנים	כל ימות השנה
	זבולון צפון	100% עיריית הרצליה	500	מזדמנים	מאי-ספטמבר
	זבולון דרום				

הערות:

- (1) חניון שער העיר כולל 360 מקומות חניה, חלק החניון הציבורי 120 מקומות חניה.
- (2) חניון מגדל אזורים כולל כ-355 מקומות חניה, חלק החניון הציבורי 118 מקומות חניה.

חניונים מקורים

4.2

להלן פרוט נתוני החניונים המקורים בהתאם להסכמי ההתקשרות ולהחלטות פורום החניה לשנת 2013:

חניון "לב העיר"

4.2.1

בעלות: של החברה והרשות. 83% בבעלות החברה ו-17% בבעלות הרשות.

תפעול: במהלך שעות היום מתופעל החניון על ידי עובדי החברה והחל מהשעה 16:00 על ידי חברת מיקוד אבטחה בע"מ.

הסכם התקשרות: הסכם התקשרות פרטני נערך ביום 1 באוגוסט 2008 וחודש ביום 18 ביולי, 2012.
מספר מקומות חניה: החניון ממוקם במרכז העיר ומונה כ-230 מקומות חנייה הפרוסים בארבע מפלסים.
לקוחות עיקריים: לקוחות מזדמנים ומנויים.
מחיר ללקוחות מזדמנים: 12 ש"ח לשעה ראשונה 3 ש"ח לכל רבע שעה נוספת. המחיר המקסימאלי ליום הינו 46 ש"ח.
מחיר למנויים: 330 ₪ לחודש כולל מע"מ וצמוד מדד.

הסדרים מיוחדים, הטבות והנחות:

- הרשות שוכרת 85 מקומות חניה לעובדיה במפלס ייעודי המאפשר כניסה באמצעות זיהוי המשוך למספר רישוי. תמורת השכרת מקומות החניה משלמת הרשות לחברה 22,834 ₪ לחודש כולל מע"מ.
- קיימים הסדרים עם בתי עסק במתחם לב העיר המסבסדים את עלות החנייה או חלק מעלות החניה ללקוחותיהם באמצעות מדבקות חד פעמיות. במסגרת הביקורת נבחנו באופן פרטני ההסדרים מול בתי העסק ומצאי בדיקתנו מפורטים להלן.
- במטרה לעודד את המסחר במרכז העיר מאפשרת הרשות חנייה חינם החל מהשעה 16:00 אחה"צ, בכפוף להצגת חשבונית רכישה באחד מבתי העסק במרכז העיר או כרטיס כניסה לסינמטק או תיאטרון היכל בעיר.
- בחניון קיימים מחסנים המושכרים לבתי עסק במתחם במחיר אחיד של 30 ש"ח למ"ר כולל מע"מ למ"ר.
- נכים בעלי תו חניה לנכה "כסא גלגלים", זכאים לחניה חינם בכפוף להצגת תעודת נכה.

חניון "שער העיר"

4.2.2

בעלות: החניון בבעלות משותפת של חברת "דיזנגוף חברה לסחר 1952 בע"מ" ושל הרשות.

הסכם התקשרות: הסכם התקשרות פרטני מיום 26 במאי, 2010.
מספר מקומות חניה: החניון ממוקם במרכז העיר ומונה כ-360 מקומות חנייה הפרוסים בשלושה מפלסים.
לקוחות עיקריים: לקוחות מזדמנים ומנויים.
מחיר ללקוחות מזדמנים: 10 ש"ח לשעה ראשונה ו- 3 ש"ח לכל רבע שעה נוספת. המחיר המקסימאלי ליום הינו 46 ש"ח.

מחיר למנויים: 406 ₪ כולל מע"מ.

הסדרים מיוחדים הטבות והנחות:

- קיימים הסדרים עם בתי עסק במתחם המסבסדים חלק מעלות החניה ללקוחותיהם באמצעות מדבקות. הסבסוד ללקוח הינו 7 ש"ח לשעת חנייה.

- לקוחות המרכז הרפואי הנמצא בסמוך מקבלים הנחה לשעתיים הראשונות של החנייה.
- ניתנת הנחה של 10% ממחיר המחירון לחברות להן 5 מנויי חניה ומעלה.
- לקוחות "אגדה" משלמים 10 ש"ח ללא הגבלת זמן.
- מתנדבי הביטוח הלאומי מחיר הנחה 10 ש"ח לכל היום לכניסה חד פעמית.
- נכים בעלי תו חניה לנכה "כסא גלגלים" זכאים לחניה חינם בכפוף להצגת תעודת נכה.

חניון "מגדל אזורים"

4.2.3

בעלות ומספר מקומות חניה: החניון ממוקם במרכז העיר ומונה כ-355 מקומות חנייה מתוכם 118 מקומות חניה בבעלות מלאה של הרשות, 141 מקומות חניה נמצאות בבעלות פרטית של דיירי הבניין, שאר מקומות החניה נמצאים בבעלות בתי העסקים במתחם אזורים.

הסכם התקשרות: התנאים להפעלת 118 מקומות החנייה הנמצאים בבעלות הרשות הוסדרו כחלק מהסכם התקשרות אחיד להפעלת החניונים העירוניים. הסכם ההתקשרות הינו מיום 28 בפברואר, 2012.

תפעול: החברה חתמה על הסכם עם חברת "ארגמן" לאחזקת החניון. כחלק מתנאי ההסכם, מבצעת חברת "ארגמן" שירותי ניקיון וטיפול, הדברה ואחזקה שוטפת של מתקני החניון. תמורת השירותים האמורים, חברת "ארגמן" זכאית לתשלום חודשי בסכום של 8,681 בתוספת מע"מ. יצוין כי ההסכם האמור אינו כולל בידוק בטחוני ותפעול המערכת הממוחשבת בחניון.

לקוחות עיקריים: לקוחות מזדמנים ומנויים.

מחיר ללקוחות מזדמנים: 12 ש"ח לכניסה חד פעמית יומית.

מחיר למנויים: 250 ש"ח כולל מע"מ.

פירוט בעלויות, הסדרים מיוחדים הטבות והנחות:

- לדיירי מגדל אזורים קיימים 141 מקומות חניה פרטיים במתחם ייעודי.
- לבתי העסק הממוקמים במתחם אזורים קיימים 96 מקומות חנייה פרטיים.
- עבור אחזקת החניון משלמים בעלי מקומות החניה הפרטיים, דמי ניהול ישירות לחברת "ארגמן".
- נכים בעלי תו חניה לנכה "כסא גלגלים", זכאים לחניה חינם בכפוף להצגת תעודת נכה.

ממצאים

- מבדיקה שערכנו לבחינת נאותות גביית התעריפים בחניוני "לב העיר", "שער העיר" וחניון "מגדל אזורים" נמצא כי בחודש מאי 2013, נגבו בחניונים תעריפי חניה התואמים לתעריפים שנקבעו בפורום החניה לשנת 2013.

4.3 חניונים פתוחים

להלן פירוט נתוני החניונים הפתוחים באזור התעשייה ובשטח המרינה, בהתאם להחלטת פורום החניה לשנת 2013:

4.3.1 חניון משכית

בעלות: החניון נמצא בבעלות מלאה של הרשות.

הסכם התקשרות: התנאים להפעלת החניון הוסדרו כחלק מהסכם ההתקשרות שנערך ביום 28 בפברואר, 2012.

מספר מקומות חניה: החניון ממוקם באזור התעשייה ומונה כ-200 מקומות חניה.

לקוחות עיקריים: לקוחות מזדמנים ומנויים.

מחיר ללקוחות מזדמנים: 6 ש"ח לשעה ראשונה ו- 2 ש"ח לכל רבע שעה נוספת. המחיר המקסימאלי ליום הינו 25 ש"ח.

מחיר למנויים: 467 ש"ח כולל מע"צ.

הסדרים מיוחדים הטבות והנחות:

- נכים בעלי תו חניה לנכה "כסא גלגלים", זכאים לחניה חינם בכפוף להצגת תעודת נכה.
- תושבי הרצליה זכאים ל-50% הנחה בהצגת מדבקה "אני מהרצליה".
- החל מהשעה 16:00 תשלום של 18 ש"ח לכניסה חד פעמית.

4.3.2 חניון גלגלי הפלדה

בעלות: כמחצית משטח החניון נמצא בבעלות הרשות, מחציתו השניה בבעלות פרטית.

הסכם התקשרות: התנאים להפעלת החניון הוסדרו כחלק מהסכם ההתקשרות שנערך ביום 28 בפברואר, 2012.

מספר מקומות חניה: החניון ממוקם באזור התעשייה ומונה כ-380 מקומות חניה.

לקוחות עיקריים: לקוחות מזדמנים ומנויים.

מחיר ללקוחות מזדמנים: 16 ש"ח לכניסה חד פעמית יומית.

מחיר למנויים: 399 ש"ח כולל מע"מ.

הסדרים מיוחדים הטבות והנחות:

- תושבי הרצליה זכאים ל-50% הנחה בהצגת מדבקה "אני מהרצליה".
- נכים בעלי תו חניה לנכה "כסא גלגלים" זכאים לחניה חינם בכפוף להצגת תעודה נכה.

4.3.3 חניון "המרינה"

בעלות: החניון נמצא בבעלות מלאה של הרשות.

- **הסכם התקשרות:** התנאים להפעלת החניון הוסדרו כחלק מהסכם ההתקשרות מיום 28 בפברואר, 2012. **מספר מקומות חניה:** החניון ממוקם במתחם המרינה ומונה כ-400 מקומות חניה. **לקוחות עיקריים:** לקוחות מזדמנים. **מחיר ללקוחות מזדמנים:** 22 ש"ח לכניסה חד פעמית יומית. **הסדרים מיוחדים הטבות והנחות:**
 - תושבי הרצליה זכאים ל-100% הנחה בהצגת מדבקה "אני מהרצליה".
 - נכים בעלי תו חניה לנכה "כסא גלגלים", זכאים לחניה חינם בכפוף להצגת תעודת נכה.

ממצאים

- מבדיקה שערכנו לבחינת נאותות גביית התעריפים בחניון "משכית", "גלגלי הפלדה" וחניון "המרינה". נמצא כי בחודש יוני 2013 נגבו בחניונים תעריפי חניה התואמים לתעריפים שנקבעו בפורום החניה לשנת 2013.

4.4

חניון "המדע"

- חניון ה"מדע" ממוקם ברחוב המדע באזור התעשייה בהרצליה, בסמוך למתחם של חברת "גב-ים". חניון זה מושכר ברובו לחברת "גב-ים" לקרקעות בע"מ ("להלן גב ים") (100 מקומות חניה) וכן לחברת "אקרשטיין" (10 מקומות חניה) ולחברת "ערבה" (4 מקומות חניה) וסגור בפני לקוחות מזדמנים. **בעלות:** חניון הנמצא בבעלות מלאה של הרשות. **הסכם התקשרות:** התנאים להפעלת החניון הוסדרו כחלק מהסכם ההתקשרות מיום 28 בפברואר, 2012 ע"פ הנחיות הרשות לחברה. **מספר מקומות חניה:** החניון מונה כ-120 מקומות חניה. **לקוחות עיקריים:** בהתאם להסכם התקשרות להשכרת החניון שנערך בין החברה ובין חברת "גב ים" מיום 7 במרץ, 2011, מושכר החניון ברובו לחברת "גב ים".

ממצאים

- מבדיקה שערכנו לבחינת נאותות גביית התעריפים בחניון המדע נמצא כי בחודש אוקטובר 2013, הועבר לידי החברה סכום של 48,000 ש"ח בהתאם להסכם ההתקשרות.

4.5

חניוני הים "זבולון צפון" ו"זבולון דרום"

- **בעלות:** החניונים בבעלות מלאה של הרשות. **הסכם התקשרות:** התנאים להפעלת חניונים אלו הוסדרו כחלק מהסכם ההתקשרות מיום 28 בפברואר, 2012.

מספר מקומות חניה: החניונים ממוקמים באזור חוף הים ומונים כ-750 מקומות חניה (כ-500 מקומות חניה ב"זבולון צפון" וכ-250 מקומות חניה ב"זבולון דרום").

שעות פעילות: חניון "זבולון דרום" גובה תשלום כל ימות השנה. חניון "זבולון צפון" גובה תשלום בעונת הרחצה וכן בתקופת החורף בעיקר בימי שישי, שבת והג.

לקוחות עיקריים: לקוחות מזדמנים.

מחיר ללקוחות מזדמנים: 22 ש"ח לכניסה חד פעמית יומית.

הסדרים מיוחדים הטבות והנחות:

תושבי הרצליה זכאים לתעריף חניה בסך של 10 ש"ח בהצגת מדבקה "אני מהרצליה".

נכים בעלי תו חניה לנכה "כסא גלגלים", זכאים לחניה חינם בכפוף להצגת תעודת נכה.

ממצאים

- מבדיקה שערכנו לבחינת נאותות גביית התעריפים בחניוני הים נמצא כי בחודש אפריל 2013, נגבו על ידי חניון זבולון דרום תעריפי חניה התואמים לתעריפים שנקבעו בפורום החניה לשנת 2013.

הסדר חניה חינם לנכים

4.6

בבדיקתנו נמצא כי בכל החניונים העירוניים מתאפשרת חניה חינם לנכים בעלי תו חניה לנכה "כסא גלגלים" בהתאם להחלטת פורום חניה לשנת 2013.

חניונים מקורים - בחניונים המקורים אזרחים נכים נכנסים לחניון באמצעות הפקת כרטיס חניה. בעת היציאה מהחניון הם נדרשים להזדהות בפני הקופאי באמצעות תג חניה לנכה "כסא גלגלים". לאחר שלב ההזדהות, קופאי החניון מדביק על גבי הכרטיס מדבקה מיוחדת המאפשרת את פתיחת המחסום החשמלי. במקביל לפתיחת המחסום החשמלי, קופאי החניון (בחניונים לא ממוכנים) מבצע רישום ידני בדוח חריגים המאפשר ניהול מעקב אחר יציאות ללא תשלום.

חניונים פתוחים - בחניונים הפתוחים לקוחות נכים נדרשים להזדהות בעת כניסתם לחניון אצל הקופאי באמצעות הצגת תג חניה לנכה "כסא גלגלים". גם בחניונים אלו מנוהל מעקב אודות כמות הכניסות בגינן לא נגבה תשלום עבור לקוחות המזדהים כנכים.

תגובת המבוקר

לאור מקרים לא מעטים בהם נטען לאפליה בין הנכים הזכאים להטבה, בכוונת החברה לדון בנושא זה בפורום החניה לשנת 2014 מתוך מגמה לבטל את ההטבה.

הסדר חניה חינם לקונים במרכז העיר – חניון לב העיר

4.7

במטרה לעודד את המסחר במרכז העיר הוחלט בפורום החניה לאפשר כניסה חינם החל מהשעה 16.00 למציגים חשבונית קניה מעסקים במרכז העיר. בהקשר זה נציין כי 83% מהבעלות בחניון הינה של

החברה הכלכלית. הסדר זה החל בינואר 2012.

ממצאים

- ההסדר לא כלל סכום מינימלי לרכישה באופן המאפשר לעובדים באזור מרכז העיר לחנות את רכבם ולהציג חשבונית בסכום של שקלים בודדים, בכך לא מושגת המטרה של עידוד המסחר מחד ומאידיך נפגעות הכנסות החברה הכלכלית.
- מהלך זה גרם לאובדן הכנסות מ"הסדר המדבקות" במסגרתו מימנו בתי העסק במתחם את השעתיים הראשונות של החניה ללקוחותיהם.
כדוגמא נציין את הכנסות החברה ממדבקות של מגה קמעונאות (שפע שוק) הפועל במתחם:

הכנסות מהשתתפות בחניית הלקוחות מגע קמעונאות	שנה
262,826	2009
264,967	2010
276,862	2011
224,358	2012
184,584	2013

מהנתונים עולה כי ההכנסות ממגה קמעונאות כתוצאה מסבסוד חניית לקוחותיה ירדה מסכום של 277 אלפי ₪ בשנת 2011 לסכום של 185 אלף ₪ בשנת 2013. ירידה של כ-33% ובסה"כ כ-92 אלפי ₪. מכאן שמהלך זה העניק הטבה של 32 אלפי ₪ בשנה לחברת מגה קמעונאות. ניתן להניח כי גם שאר בעלי העסקים במתחם נהנו ממהלך זה.

המלצות

- אנו ממליצים לשקול התניית מתן הטבה זו של חניה חינם בסכום מינימלי של קניה ולהגבילה למספר שעות כדי למנוע שימוש לרעה.
- אנו ממליצים לבחון על בסיס הנתונים שנאספו בשנה האחרונה את השגת המטרה של מהלך זה שהינו תוספת של קונים לעסקים במרכז העיר ועל בסיס זה לקבל החלטה בדבר המשך הסדר זה במתכונתו הנוכחית.

תגובת המבוקר

הנושא יועלה להחלטת פורום חניה לשנת 2012.
המלצת החברה סכום מינימלי 35 ₪ וזמן חניה מקסימלי 3 שעות.

בקרה ופיקוח – "מגדל אזורים"

כפי שיפורט להלן, חניון "מגדל אזורים" הינו חניון משותף לעירייה, לבעלי עסקים במתחם ולבעלי הדירות במגדל.

החניון אינו כולל תתי חניונים באופן שרכב הנכנס לחניון יכול לחנות בכל אחד ממתחמי החניון.

ממצאים

- חברת הניהול "ארגמן" מנפיקה כרטיסי כניסה לבעלי הדירות באופן שכל בעל דירה יכול לקבל מספר כרטיסים שלא בהתאם למספר החניות בבעלותו. במבנה החניון הנוכחי אין לחברה את היכולת התפעולית לוודא כי בעלי הדירות ואורחיהם כמו גם בעלי העסקים ועובדיהם אינם עושים שימוש במקומות החניה המוקצים לחניון הציבורי.
- במסגרת הביקורת נמצאו שני רכבי אספנות המאופסנים דרך קבע בחניון הציבורי בלא שבעליהם רכשו מינוי.

להלן פרטי הרכבים:

רכב מספר – 97-901-61

רכב מספר – 98-085-68

מאחר ומערכת המנויים אינו מאופיינת עפ"י מספר רישוי, אין לחברה יכולת לוודא כי הרכבים החונים בחניון הינם מנויים.

המלצות

- לפעול לחלוקת החניון לתתי חניונים באופן שלא יאפשר חניה בכל המתחמים ללא מגבלה.
- לאפיין במערכת המנויים את מספר הרכב באופן שיאפשר זיהוי חד ערכי של המנוי לצורכי בקרה ופיקוח, להוסיף מרכיב של מצלמות זיהוי מספרי רישוי.
- לפעול באופן אקטיבי נגד דיירים או בעלי עסקים המחנים את רכביהם במתחם החניון הציבורי.
- לבדוק כי הרכבים שצוינו לעיל הינם של מנויים ובמקרה הצורך לפעול נגד בעלי הרכבים.

תגובת המבוקר

כלי הרכב מסוג אספנות פונו מהחניון הציבורי.

התקנת מצלמות לזיהוי מספרי רישוי בחניון זה עלותה מוערכת בכ-100 אש"ח לאור חוסר רווחיות של החניון מזה כשנתיים, נדחתה ההתקנה, בכוונת החברה לבצע זאת בתחילת שנת 2015. חלוקת החניון "לתתי חניונים" אפשרית אך יקרה מאוד, תפוסת החניון מאז הפעלתו בשנת 2008 לא מצדיקה זאת.

לא ניתן לפעול נגד דיירים או אחרים החונים בשטח החניון הציבורי שכן לא ניתן לגרור, או לסנדל או להגיש דוח של פקח.

רישיונות עסק

4.9

במסגרת הביקורת נבדק קיומם של רישיונות עסק לחניונים העירוניים. נמצא כי לחניונים העירוניים קיים רישיון עסק בתוקף. לחניוני הים קיים רישיון זמני לשנה.

הסדר חניית בכירים בעירייה ובמועצה

41 גורמים בכירים בעירייה ובמועצה הכוללים את ראש העיר וסגניו חברי מועצת העיר ומנהלי החברות העירוניות רשאים להשתמש בחניונים העירוניים ללא תשלום. החניה הינה בכפוף להצגת תעודת זהות.

בחניונים הממוכנים באופן מלא ("שער העיר" ו"לב העיר") הזיהוי באמצעות מספר רישוי. ביתר החניונים הגורמים הבכירים ברשות נדרשים להזדהות מול הקופאי בעת יציאתם מהחניון באמצעות תעודת זהות. הקופאי בודק כי אכן שמו של הגורם הבכיר מופיע ברשימה. לאחר שלב ההזדהות קופאי החניון מזין קוד קופאי מיוחד המאפשר את פתיחת המחסום החשמלי. במקביל לפתיחת המחסום החשמלי, קופאי החניון מבצע רישום ידני בדוח חריגים המאפשר לנהל מעקב אחר יציאות ללא תשלום. בחניונים הפתוחים הגורמים הבכירים נדרשים להזדהות מול הקופאי בעת כניסתם לחניון באמצעות הצגת תעודת זהות.

ממצאים

- נמצא כי הסדר זה אינו מעוגן בכתובים, ואינו נזכר בפורום החניה הקובע את הסדרי החניה בחניונים, והינו בבחינת "תורה שבעל פה".
 - רשימת הגורמים הבכירים שהוצגה לביקורת אינה עדכנית, כך למשל כוללת רשימה זו חברי מועצה לשעבר ואינה כוללת את חברי המועצה הנוכחית.
 - נמצא כי הרשימה אינה כוללת את כל מנהלי העירייה הבכירים מחד ומאידיך כוללת מנהלים בדרגי ביניים.
- דוח מבקר המדינה על השלטון המקומי לשנת 2013 עסק בין השאר בנושא "הסדרי החניה", בסוגיה של חניה חינם לנבחרי ציבור ולעובדי העירייה – העיר מבקר המדינה כדלהלן:
- "לדעת משרד מבקר המדינה הענקת פטור מתשלום חניה לחברי המועצה בכל חלקי העיר ובכל שעות היממה היא הטבה כספית או גמול כספי שאינו עומד בקנה אחד עם הוראות חוזר המנכ"ל ובכך נפגע עקרון השוויון בין תושבי העיר".
- לגבי עובדי עירייה וכן נבחרי ציבור ממליץ מבקר המדינה כדלהלן:
- "...על העיריות לקבוע הסדרי חניה בלא תשלום בדרך סבירה ומידתית, למשל רק כשהחניה היא לצורך מילוי תפקיד".
- הדברים נכתבו לגבי חניה חינם ברחבי העיר אולם לדעתנו כוחם יפה גם לגבי הסדרי החניה בחניוני העיר.

המלצות

- לעגן הסדר זה של כניסה חינם לבכירי העירייה וחברי המועצה בכתובים.

- לעדכן מעת לעת את רשימת הבכירים הזכאים לכניסה חינם לחניונים בהתאם לצרכים ולשינויים פרסונליים בעירייה ובמועצה.
- לשקול הסדר זה לנוכח הערות מבקר המדינה על הסדרי החניה בשלטון המקומי.

תגובת המבוקר

רשימת מורשי כניסה חינם לחניוני החברה עודכנה.
הסדר זה יועלה להחלטת פורום חניה לשנת 2014 לאור המלצות מבקר המדינה.

חניונים מקורים – לקוחות מזדמנים

6.

כללי

6.1

החברה אחראית לניהול ותפעול שלושה חניונים מקורים: "לב העיר", "שער העיר" ו"מגדל אזורים". בחניונים "לב העיר" ו"שער העיר" קיימת מערכת ממוחשבת הקוראת את לוחית הרישוי של הרכב בכניסה לחניון ומבצעת את ההתחשבות בגין תשלום החניה באופן אוטומטי בעת יציאת הרכב מהחניון. גביית התשלום מבוצעת על ידי מכונות תשלום המתמשקות למערכת הממוחשבת.

בחניון "מגדל אזורים" קיימת מערכת ממוחשבת שאינה כוללת מצלמה המאפשרת קריאת לוחית הרישוי של הרכב.

בחניונים המקורים מוצבים עובדים בכניסה לחניון שתפקידם העיקרי, לתת מענה במקרים בהם קיימת תקלה במערכת הממוחשבת. העובד משמש גם כבודק בטחוני ועובר ריענון בנושא בידוק בטחוני אחת לחצי שנה בהתאם להוראות חוק רישוי עסקים תשכ"ח, 1968.

לקוחות מזדמנים מוגדרים לקוחות המבקשים להחנות את רכבם לפרק זמן קצוב. עם כניסתם לחניון מונפק כרטיס כניסה המציין את שעת הכניסה לחניון. ההתחשבות בגין הסכום לתשלום וגביית דמי החניה מתבצעת בעת יציאת הלקוח באמצעות מכונת תשלום אוטומטית.

רישום כניסות ויציאות במערכת

6.2

פירוט הכניסות והיציאות בגין לקוחות מזדמנים ובגין מנויים מסוכם בדוח תפעולי יומי. במסגרת הביקורת נסקרו דוחות אלו למספר תאריכים ונבדקו מספר הכניסות לעומת מספר היציאות. להלן ממצאי בדיקתנו:

שם החניון	תאריך	יום בשבוע	כמות כניסות	כמות יציאות	פער בין כניסות ליציאות
לב העיר	20/05/2013	ב	538	528	10
	21/05/2013	ג	524	508	16
	18/06/2013	ג	524	502	22
	19/06/2013	ד	569	571	(-2)
	22/08/2013	ה	526	480	46
סה"כ			2,681	2,589	92 3.4%

(-1)	77	76	ו	17/05/2013	שער העיר
1	306	307	ג	25/06/2013	
0	305	305	ד	26/06/2013	
<u>0</u>	<u>273</u>	<u>273</u>	ד	28/08/2013	
<u>0</u>	<u>961</u>	<u>961</u>			סה"כ

ממצאים

- מנתוני הטבלה עולה כי מספר הכניסות לחניון "לב העיר" גבוה ממספר היציאות. בחניון זה ההפרש הגיע ל-3.4% במדגם הביקורת. יצוין כי התשלום בחניון זה הינו ביציאה. לביקורת ניתנו הסברים להפרשים האמורים שעיקרם מנויים המשאירים את רכבם למשך הלילה ומשכך, לא נרשמת בגינם יציאה באותו היום. אולם הפרשים אלו בכניסות כלי הרכב אמורים להסגר ביום למחרת ואין בכך כדי לתת הסבר מלא לעובדה שמספר הכניסות גבוה באופן סיסטמתי ממספר היציאות.
- מנהל החניון ומנהל מערך החניה בחברה עורכים בקרות על יציאות מהחניון. יחד עם זאת, לא קיים נוהל מסודר המגדיר את מהות הבקרה ופרקי הזמן בהם יש לבצע בקרה זו.

המלצות

- מומלץ למסד נוהל עבודה שיסדיר את מהות הבקרה ואת פרקי הזמן שיש לבצע במטרה לפקח על יציאות ללא תשלום.
- מומלץ כי בקרה זו תכלול בחינה מפורטת של ההפרשים בין הכניסות ליציאות לרבות השוואה אל מול המקרים הפרטניים שנרשמו בדוחות המעקב הידניים באותו החודש המנוהלים על ידי העובדים בחניון.

תגובת המבוקר

סיבות לאי ההתאמה בין מספר הכניסות למספר היציאות בטווח של 24 שעות כפי שנמדד בביקורת:

1. מנוי שאינו מזוהה בכניסה, לוקח כרטיס רגיל אך ביציאה הזיהוי תקין והמחסום נפתח.
2. מנויים המגיעים אל הכניסה כאשר נוהגים ברכב חלופי, לוקחים כרטיס בכניסה מזדהים ביציאה ויוצאים ללא תשלום.
3. דיירים אשר לא משלמים וזכאים לחניה בחינם בין 17:00 ל-8:30 למחרת, מגיעים לפני 17:00 לוקחים כרטיס ויוצאים למחרת עד 8:30 גם הסדר זה ראוי לדון בו בפורום החניה לשנת 2014.
4. אובדני כרטיס – הלקוח מקבל כרטיס חדש במכונת התשלום אך הכרטיס האבוד לא נסגר במערכת.

5. אירועים באולם האירועים הגולשים מעבר לשעת חצות יופיעו במערכת בתאריך עוקב לתאריך הכניסה.
6. הפסקות חשמל וכשלי מערכת המוגדרת מראש ל-95% הצלחה.
7. הנתון האחוזי נמוך ומבוקר יומית.
בקה ברמה יום יומית מבוצעת על ידי מנהל החניון לגבי נתוני יום האתמול, יעוגן בנוהל פנימי.

מכונות התשלום

6.3

הגביה מהלקוחות המזדמנים מבוצעת באמצעות מכונות תשלום. התשלום במכונות מתאפשר באמצעות מטבעות, שטרות וכרטיסי אשראי. מכונת התשלום האוטומטית מתממשקת למחשב הקיים בחניונים המקורים המאפשר הצגת יתרת המזומנים העדכנית בכל מכונת תשלום.

ריקון מכונות התשלום מהכסף המזומן מבוצע ע"י אחראי הגביה, פעם ביומיים נאספים השטרות ופעם בשבוע נאספים גם המטבעות. בעת פתיחת המכונה, מפיקה מכונת התשלום דוח פתיחת מכונה (להלן: "דוח X") המציג את יתרת המזומנים במטבעות ובשטרות למועד פתיחת המכונה. בעת סגירת המכונה מפיקה המכונה דוח X מעודכן המציג את יתרת המזומנים למועד סגירת המכונה בהתאם לכמות השטרות והמטבעות שהוזנו ידנית על ידי אחראי הגביה בחניונים.

בהקשר זה נציין כי קיימת יתרה קבועה של מזומנים הנשארים בקופת המכונה עליה חתום הגובה. הכסף שנאסף ממכונות התשלום מועבר לכספת הנמצאת בחניון "לב העיר" עד להפקדתו בבנק. בכספת מותקנת מערכת אזעקה וחיבור למוקד אבטחה.

במידת הצורך חלק מהמטבעות מופקדים חזרה למכונות התשלום ומשמשים למתן עודף.

ממצאים

- מבחינת תהליך ריקון מכונות התשלום עולה כי בעת ריקון המכונה, הכולל לעיתים הוספת מטבעות לצורך מתן עודף, מזין הגובה ידנית את סכום המזומן שנמצא במכונה. דהיינו, עם כל סגירת מכונה דוח ה-X המופק מתבסס על היתרה שהוזנה ידנית ע"י הגובה.
- מהעמדה הממוחשבת בחברה לא קיימת האפשרות לצפות ביתרת המזומנים העדכנית במכונות התשלום. לאור האמור, אין באפשרות מנהל החניונים לבצע בקרה מרחוק אחר הליך ריקון/הפקדה של מזומנים במכונות התשלום.

המלצות

- אנו ממליצים לבצע ספירות מלאי מדגמיות במכונות התשלום במטרה להגביר את הפיקוח על הליך ריקון המכונות.
- אנו ממליצים לבדוק את האפשרות לקשר את מכונות התשלום למחשבי החברה באופן שיאפשר בקרה בזמן אמת על יתרות המזומנים.

תגובת המבוקר

מאחר ובכל חניון תת קרקעי מוצבת מכונת תשלום אחת בלבד, הפסקת פעולתה למשך שעות לביצוע ריקון, ספירה והטענה היא בגדר פגיעה קשה בשרות שכן קיים בחברה רק מקום אחד מרכזי בו מוצבת מכונה לספירת מטבעות (חניון "לב העיר").
 חוסר או עודף מטבעות היה "צף" במסגרת הפקדת המזומן לבנק כמו בכל קופה אחרת בכל חניון שאיננו ממוחשב.
 במסגרת פרויקט מיכון חניוני החברה הנמצא בעיצומו, יקושרו כל החניונים הממוחשבים להנהלת החשבונות של החברה בממשק ישיר.

6.4

הפקדת המזומנים בבנק

מערכת החניון מפיקה דוחות הכוללים את ההכנסות היומיות שנקלטו במכונות התשלום. אולם ההפקדות בבנק אינם תמיד מתאימות לדוחות ההכנסות מאחר וחלק מהמזומנים משמשים למילוי מכונות התשלום למתן עודף. מכאן שלא ניתן לבצע התאמה שוטפת בין דוחות ההכנסות היומיות (דוחות Z) לבין ההפקדות בבנק. במסגרת הביקורת נערכה סכימה של דוחות ההכנסות היומיות (דוחות Z) לחודש מאי 2013 מול סכימה של ההפקדות בבנק לחודש זה.
 להלן תוצאות בדיקתנו לחודש מאי 2013, הנתונים בש"ח:

שם החניון	הכנסות מזומן בהתאם לדוחות Z	הפקדות בהתאם לטופסי הפקדה	הפרש
אזורים	16,690	16,702	12
לב העיר	18,603	18,568	(35)
שער העיר	24,407	24,410	3

נמצא כי קיימים הפרשים זניחים בין סך התשלומים במזומן בהתאם לדוחות Z לבין סך ההפקדות לבנק.

6.5

התאמת כרטיסי אשראי

חיובי כרטיסי האשראי של לקוחות החניונים משודרות ישירות לחברות כרטיסי האשראי המזכות את חשבון הבנק של החברה. הרישומים בספרי החברה מסתמכים על הזיכויים בחשבון הבנק.

במסגרת הביקורת נערכה השוואה בין נתוני ההכנסות מכרטיסי האשראי כפי שמופיעות במערכת קופות החניונים לבין הרישום בהנהלת החשבונות המסתמך על זיכויי חברות האשראי.

להלן תוצאות בדיקתנו לחודש מאי 2013, הנתונים בש"ח :

שם החניון	הכנסות ע"פ דוח Z	הכנסות ע"פ הנה"ח	הפרש
אזורים	26,842	25,923	919
לב העיר	43,400	41,425	1,975
שער העיר	41,822	42,373	(551)

מנהל הכספים של החברה מסר כי פערים אלו נובעים מהפרשי עיתוי ונסגרים בחודש העוקב.

המלצה

- לערוך התאמות כרטיסי אשראי מידי חודש ולהבטיח כי כל תשלומי האשראי נקלטו במערכת הסליקה של חברות האשראי.

תגובת המבוקר

החל מחודש 2/2014 הוכנסה לשימוש מערכת להתאמת תנועת כרטיסי האשראי בין מערכת החניונים לחברות האשראי.

הסדרים עם בתי עסק בחניונים המקורים

7.

כללי

7.1

לחברה הסדרים שונים עם בתי עסק הנמצאים בסמוך לחניונים המקורים שעיקרם מתן חניה חינם ללקוחות בתי העסק. מרבית ההסדרים נדונו במסגרת פורום החנייה ומטרתם עידוד המסחר במרכז העיר. במסגרת זו נקבע כי לקוחות זכאים לחניה חינם משעה 16.00 עם הצגת חשבונית קניה של בית עסק הממוקם במרכז העיר. בשעות הבוקר והצהריים ניתנה אפשרות לבתי עסק לממן חניה ללקוחותיהם בתשלום מופחת.

הסדרים עם בתי עסק – חניון לב העיר – סבסוד לקוחות

7.2

בפורום החניה לשנת 2013 נקבע כי עסקים המבקשים לסבסד חניה ללקוחותיהם יחוייבו ב-7 ש"ח לשעת חניה או חלק ממנה. הסבסוד הינו למקסימום שעתיים לאחר מכן נושא הלקוחה בעלות החניה עפ"י התעריפים המקובלים ללקוחות מזדמנים. בית העסק מדביק על כרטיס החניה מדבקה ייעודית המאפשרת למכונת התשלום לחייב את בית העסק ב-7 ש"ח לשעת חניה או חלק ממנה, לשעתיים הראשונות.

ממצאים

– במסגרת הביקורת נערכה השוואה בין דוח חיוב מדבקה לחודש אוקטובר 2013 המסכם את כמות המדבקות שנוצלו ע"י לקוחות בית העסק ברמה יומית לבין החיובים לבית העסק.

להלן ממצאי בדיקתנו- הנתונים בש"ח:

שם בית העסק	מספר מדבקות בגינן חויב בית העסק	סכום לחיוב עפ"י מערכת החניונים	סכום החיוב בפועל עפ"י הנה"ח	הפרש (בש"ח)
מגה קמעונות (שפע שוק)	1,408	16,464	16,464	---
ביו קונספט	13	102.7	103	0.3
קופת חולים מאוחדת	24	1,000	1,000	---
מעדניית דליקטס	26	312	312	---
אל-רום	41	287	287	---
מי הרצליה	38	619	469	150

- תאגיד "מי הרצליה" חויב ב-150 ש"ח ביתר.
- בשאר המקרים שנדגמו נמצאה הקבלה בין חיוב בית העסק כפי שהופיע בדוח חיוב מדבקות חודשי לבין החיוב שנרשם במערכת הנהלת החשבונות של החברה.
- נמצא כי עם כל בתי העסק שעלו במדגם נחתם חוזה המפרט את תנאי ההסדר כנדרש.
 - נמצא כי בית העסק ביו קונספט מחויב בתעריף של 7.9 ש"ח לשעת חניה זאת, שלא בהתאם לחוזה ההתקשרות עם בית העסק ולא בהתאם לתעריף שנקבע בפורום החניה.

המלצות

- להתאים את תעריפי החניה של בתי העסק לתעריף שאושר בפורום החניה ובמקרה הצורך, לתקן את חוזי ההתקשרות.
- לנהל מעקב הדוק על חיובי בתי העסק ולבצע התאמות חודשיות.

תגובת המבוקר

לגבי מי הרצליה הנושא יטופל.

פורום חניה ראשון החל רק בשנת 2011, עד אז הסכמים אשר היו בתוקף מול לקוחות המשיכו בין אם הסכום היה נמוך או גבוה. מאז פורום החניה הראשון, כל לקוח חדש משלם במדויק לפי החלטות הפורום כך גם במקרה של "ביו קונספט".

חניון "לב העיר" – הסדר עם אולם האירועים

7.3

לחברה הסכם עם אולם האירועים "א.ח.מ. שמחות ואירועים בע"מ להלן (אולם האירועים). במסגרת ההסכם נקבע כי אולם האירועים ישא בעלות החניה של אורחיו. בגין 10 הרכבים הראשונים באותו החודש לא תשולם תמורה. החל מהרכב ה-11 ואילך ישלם אולם האירועים סך של 5 ש"ח בתוספת מע"מ בגין כל שעת חניה של רכב.

בפורום החניה לשנת 2014 הוחלט על הסדר חדש עם אולם האירועים שיעקרו תשלום קבוע של -400 ש"ח לאירוע, זאת במטרה לעודד עריכת אירועים במרכז העיר.

ממצאים

- ההסדר הנוכחי בין החברה לאולם האירועים אינו מעוגן בכתובים.
- ההסדר הנוכחי אינו מגביל את מספר כלי הרכב הזכאים לחניה חנינם הדבר רלוונטי במיוחד באירועי הצהריים המוגדרים בין השעות 14.00 – 16.00.
- מסקירת דוחות חיוב המדבקות עולה כי קיימים כניסות באמצעות מדבקות של אולם האירועים גם בימים ובשעות בהם לא נערכים אירועים. בממוצע כ-6 כניסות ביום.

- המדבקות באמצעותם פוטר אולם האירועים את אורחיו מחולקות לאולם האירועים באופן שוטף על פי דרישה ללא ניתור או בקרה על מספר המדבקות המסופקות.

המלצות

- אנו ממליצים לעגן את הסדר החניה עם אולם האירועים במסגרת של תוספת לחוזה תוך הדגשת העובדה שנדרש אישור מידי שנה להסדר זה.
- אנו ממליצים להגביל את מספר כלי הרכב באופן שמעל מספר מסוים של רכבים יחויב אולם האירועים לפי מספר הרכבים.
- אנו ממליצים להגביר את הפיקוח על כניסת הרכבים באמצעות מדבקות אולם האירועים שלא בשעות בהם נערכים אירועים.
- במטרה להגביר את הפיקוח על חלוקת המדבקות וכדי למנוע שימוש לא ראוי אנו ממליצים לנהל מעקב אחר מספר המדבקות המסופקות לאולם האירועים.

תגובת המבוקר

בעיית "משמעת" של בעלי האולם, עימם סוכם כי ישלמו מחיר מלא על ניצול לרעה של מדבקות, הדבר יעוגן בתוספת להסכם בה יקבע גם מספר החונים המרבי לאירוע. קיים הסכם חתום ובו כל התנאים לקיום אירוע, פורום החניה של שנת 2014 החליט על מחיר של 400 ₪ ללא הגבלת זמן או מספר כלי רכב, יחד אם זאת לאור המלצת המבקר הוכנה על ידי היועץ המשפטי של החברה תוספת להסכם המקורי ובו מוגבל הן הזמן והן מספר כלי הרכב. מנוהל מעקב חודשי אחרי ניצול מדבקות של כל העסקים איתם החברה חתומה בהסכם. לגבי כניסות שלא בזמן אירועים מדובר בבעיית "משמעת"

חניון "מגדל אזורים" הסכם עם מכון הכושר "ספיס"

7.4

בבעלות מכון הכושר הנמצא ב"מגדל אזורים" קיימים 49 מקומות חנייה מסומנים שנרכשו מהקבלן שבנה את המגדל. לחברה קיים הסכם לשירותי ניהול עם מכון הכושר (להלן: "הסכם הניהול") המפרט את התנאים לשירותי הניהול הניתנים על ידי החברה והתחייבות מכון הכושר לעמידה במכסת החניות שבבעלותו. שירותי הניהול כוללים שימוש עצמאי במערכת הממוחשבת של החניון לצורך ניהול ורישום מנויי מכון הכושר. תמורת השימוש במערכת הממוחשבת ואספקת שירותי תחזוקה שוטפים למערכת, משלם מכון הכושר לחברה דמי ניהול חודשיים גלובאליים המסתכמים ב- 1,500 ש"ח בתוספת מע"מ. לקוחות מכון הכושר משתמשים בצ'יפ "המקודד" במערכת הממוחשבת של החניון המאפשר כניסה ויציאה בכל שעות היממה. האחריות לחלוקת הצ'יפים, לרישומם ולהפעלתם במערכת הממוחשבת הינה של מכון הכושר.

בעת הפעלת מנוי חדש, מזין הגורם האחראי במכון הכושר את תאריך פקיעת תוקף המנוי של הלקוח במערכת הממוחשבת של החניון. לאחר פקיעת תוקף המנוי, המערכת הממוחשבת אינה מאפשרת כניסה של הלקוח עם הצי"פ.

ממצאים

- חוזה הניהול המעגן את פרטי ההסדר בין החברה לבין מכון הכושר אינו בנמצא. ההתנהלות עם מכון הכושר מבוססת על נוהג בן מספר שנים.
- לא קיימת הגבלה על מספר הצי"פים שמכון הכושר רשאי לחלק ללקוחותיו. יחד עם זאת, במערכת הממוחשבת קיים מנגנון שאינו מאפשר חריגה ממכסת החניות הנמצאות בבעלות מכון הכושר. דהיינו, מעבר ל-49 מכוניות לא תתאפשר כניסה לחניון.
- החניות בבעלות מכון הכושר נמצאים במפלס 3 -, אולם לא קיימת מגבלה על מנויי מכון הכושר לחנות בשטח החניון הציבורי. לחברה אין יכולת לוודא כי מנויי חדר הכושר חונים במתחם המיועד להם ולא תופסים חניות המיועדות ללקוחות המזדמנים.

המלצות

- אנו ממליצים לפעול לאיתור הסכם הניהול עם מכון הכושר באמצעות פניה למכון הכושר ובמקרה הצורך לחתום על הסכם חדש.
- אנו סבורים שיש מקום להפעיל את מחסום הכניסה למתחם החניות של מכון הכושר באופן שיבטיח כי מנויי חדר הכושר חונים במתחם המיועד להם בלבד.

תגובת המבוקר

הסכם ניהול חדש בין החברה למכון הכושר נמצא בהליכי הכנה על ידי היועץ המשפטי של החברה. הפעלת המחסום בכניסה למתחם מקומות החניה של מכון הכושר איננו באחריות החברה, עלות התיקון, התחזוקה והביטוח השנתי גבוהה ואיננה כלכלית. תפוסת החניון הציבורי הנמוכה, מחיר החניה הנמוך ליום חניה מלא, וההוצאות השוטפות אינם מצדיקים בעת הזו השקעות כספיות בצידוד אשר איננו בבעלות החברה.

תפעול החניונים הפתוחים

8.

רקע

8.1

בחניונים הפתוחים – "משכית", "גלגלי הפלדה" ו"מרינה" מותקנת מערכת ניהול חניה של חברת "אלגו-טיים", בחניוני חוף הים - "זבולון צפון" ו"זבולון דרום" מופעלים מסופונים ניידים של חברת "וריון" באמצעותם מבוצע רישום הכניסות וגביית התשלום. בחניוני הים הגובים הינם עובדים של חברת "קסם מילניום" ומנהל המשמרת הינו עובד החברה. בחניונים הפתוחים אין דרישה בהוראות חוק רישוי עסקים להעסקת בודקים ביטחוניים ועל כן עובדי חניונים אלו משמשים כגובים בלבד.

תשלום החניה הינו במועד הכניסה או היציאה, בהתאם לתעריף החניון, לאחר ביצוע התשלום מנפיק הגובה בחניון קבלה והמערכת פותחת את המחסום החשמלי. פירוט מספר החניות ותיעוד סכום הפדיון מסוכם באמצעות דוח קופה רושמת.

אמצעי הבקרה

8.2

בחניוני חוף הים לא קיימת בקרה ממוכנת המתעדת את מספר הכניסות ביחס לתקבולים, באופן שלא ניתן לקשור בין מספר הכניסות (הלקוחות) לבין הכנסות החניון ולוודא שלמות ההכנסות. מכאן חשיבות קיומם של בקורות מפצות.

משיחה שערכנו עם מנהל מערך החניה בחברה עולה כי אחת לתקופה שאינה מוגדרת על ידי החברה, נערכת בדיקה חשאית לחברה המפקדת על תפעול חניוני הים שמטרתה לאתר קופאים המאפשרים כניסות לחניון ללא תשלום.

בחניונים בהם מועסק עובד חברה נוהגת החברה לערוך ביקורות פתע ומבדקי אמינות אחת לתקופה שאינה מוגדרת בנוהל עבודה.

בקרה נוספת הינה באמצעות מצלמות המתעדות מתן הקבלה לכל רכב נכנס. כמו כן נמסר לנו כי מתבצעים ניתוחים סטטיסטיים של מספר הכניסות של לקוחות נכים או תושבי הרצליה לאיתור חריגים.

המלצה

- לקבוע בנוהל את תדירות ביקורות הפתע והבדיקות החשאיות ולשמור תיעוד בדיקות אלו לצורכי בקרה.

תגובת המבוקר

יעוגן נוהל תדירות ותיעוד ביקורות פתע ובדיקות חשאיות.

התאמה בין דוחות הקופה להפקדות בבנק

בחניונים הפתוחים ניתן לשלם במזומן ובכרטיסי אשראי, חיובי כרטיסי אשראי נרשמים ישירות במערכת הנהלת החשבונות של החברה. התשלומים במזומן מופקדים בחשבון הבנק של החברה. במסגרת הביקורת הושו דוחות ה-Z היומיים לחודשים יוני ואפריל 2013 לעומת דוחות ההפקדה החודשיים. להלן תוצאות בדיקתנו, הנתונים בש"ח :

שם החניון	חודש	מזומן עפ"י דוחות קופה	סה"כ הפקדות לבנק	הפרש	הסבר
משכית	יוני 2013	90,982	90,866	(116)	
מרינה	יוני 2013	345,691	345,689	(2)	
גלגלי הפלדה	אפריל 2013	98,952	96,784	(2,168)	(1)
חניוני הים	אפריל 2013	84,446	83,428	(1,018)	(2)

- (1) נמצא כי בחניון "גלגלי הפלדה" קיים הפרש חודשי של 2,168 ש"ח בין ההכנסות שנרשמו בדוחות Z לבין סכום הפדיון החודשי שהופקד בחשבון הבנק של החברה. מבדיקתנו עולה כי עיקר ההפרש האמור נובע מפדיון יומי בסכום של 2,000 ש"ח שלא הופקד בחשבון הבנק אלא הועבר לקופה הקטנה המשמשת את החברה.
- (2) נמצא כי בחניוני הים קיים הפרש חודשי של 1,018 ש"ח בין ההכנסות שנרשמו בדוחות Z לבין הסכום הפדיון החודשי שהופקד בחשבון הבנק של החברה. מבדיקתנו עולה כי עיקר ההפרש האמור נובע מטעויות בהקלדת ההכנסה בקופה הרושמת של חניון "זבולון צפון" ומשטרות מזויפים שלא הופקדו בחשבון הבנק של החברה. יצוין כי במהלך בדיקתנו נמסרו לנו אסמכתאות התומכות בהפרשים האמורים לרבות צרוף השטרות המזויפים ותיעוד לביטול הקלדה שנרשמה בטעות על ידי הקופאי בחניון "זבולון צפון".

רישום ההכנסות בספרי החברה

במסגרת הביקורת נבדק סך ההכנסות בהתאם לדוחות כפי שהופקו ממערכת הקופות לבין רישום ההכנסות בספרי החברה. בדיקה זו כוללת גם את ההכנסות מכרטיסי אשראי. להלן ממצאי בדיקתנו – הנתונים בש"ח :

שם החניון	חודש	סה"כ הכנסות ע"פ דוחות הקופה	סה"כ הכנסות בספרי החברה	הפרש
"משכית"	יוני 2013	92,254	92,095	159
"מרינה"	יוני 2013	349,705	349,741	(36)
"גלגלי הפלדה"	אפריל 2013	105,664	106,141	(477)

נמצא כי קיימים הפרשים זניחים בין סך ההכנסות על פי דוחות Z לבין סך ההכנסות בספרי החברה. פערים אלו נובעים מהפרשים בתאריכי התך של חיובי כרטיסי האשראי.

המלצה

- אנו ממליצים לערוך התאמת כרטיסי אשראי חודשית במטרה לוודא כי כל חיובי כרטיסי האשראי נקלטו במערכת הסליקה.

תגובת המבוקר

החל מחודש 2/2014 הוכנסה לשימוש מערכת להתאמת תנועת כרטיסי האשראי בין מערכת החניונים לחברות האשראי.

מנויים

9

רקע

9.1

רכישת מנוי מאפשרת כניסה בלתי מוגבלת לחניונים תמורת תשלום חודשי קבוע. לקוח המעוניין לרכוש מנוי נדרש למלא טופס ייעודי המכיל את פרטיו האישיים. מנהלת החשבונות של החברה מקימה את הלקוח במערכת הנהלת החשבונות. במקביל, נשלח ללקוח חוזה התקשרות המעגן את תנאי ההתקשרות בין החברה ללקוח. לאחר חתימת חוזה ההתקשרות, מונפק למנוי כרטיס כניסה מגנטי שמקודד בקופה הרושמת של החניון ומאפשר כניסות ויציאות של המנוי לחניון ללא הגבלה. בחניונים הפתוחים, מנוהלים המנויים בקובץ אקסל המתעדכן מידי חודש. מנהלת החשבונות של החברה עורכת תחשיב הכנסות ממנויים על בסיס רשימת המנויים החודשית המועברת מהחניונים הפתוחים. הליך ביטול מנוי מבוצע באופן ידני ע"י הסרת המנוי ממערכת הקופה הרושמת. בחניון "לב העיר" ו"שער העיר" קיימת מערכת ממוחשבת המציגה את מספר המנויים באופן שוטף. לקוח המבקש לבטל את המנוי נדרש לעדכן את הנהלת החניון אודות הביטול. הנהלת החניון מעדכנת את החברה בדבר המנוי שבוטל ובחברה מבוצעת הקפאת המנוי במערכת הממוחשבת.

ממצאים

9.2

תעריף המנויים

9.2.1

במסגרת פורום החניה השנתי נקבעו בחניון "לב העיר" שני תעריפי מנויים. 330 ש"ח למנוי רגיל ו-150 ש"ח למנוי המוגבל ל-26 שעות חניה חודשיות. בנוסף, קיימים הסכמים פרטניים לרכישת מנויים עם מספר בתי עסק בהם נקבעו תעריפים שונים עוד לפני העברת החניון לניהול החברה. במסגרת הביקורת נבדקו תעריפי המנויים של בתי העסק בהשוואה לתעריפי החניה שנקבעו בפורום החניה או בהשוואה לחוזי שכירות שנחתמו לפני מועד קבלת החניון לניהול החברה. להלן ממצאי בדיקתנו:

שם בית העסק	מספר מנויים	תעריף מנוי חודשי	תעריף מנוי חודשי	תעריף מנוי חודשי	הפרש (בש"ח)
קופת חולים	20	275	330	330	(55)
מאוחדת	1	165	330	330	(165)
מי הרצליה	17	300	330	330	(30)
	11	150	330	330	(180)

בירור שערכנו העלה כי מנויים אלו הינם בתעריפים שנקבעו לפני מועד קבלת החניון לניהול החברה. בשאר החניונים תעריפי המנויים תאמו את התעריפים כפי שנקבעו בפורום החניונים או שהיו בהתאם

לתעריפים שנקבעו לפני העברת הניהול לידי החברה.

9.2.2

התחשבוניות בגין לקוחות מנויים – תניונים פתוחים

המנויים בחניונים המקורים מנוהלים במערכת באופן ממוכן, אולם בחניונים הפתוחים מנוהלים המנויים בדוחות אקסל.

במסגרת הביקורת הושאו דוחות המנויים בחניונים המקורים לחודש יוני 2013 מול רישום ההכנסות במערכת הנהלת החשבונות.

להלן תוצאות בדיקתנו: (הנתונים בש"ח ללא מע"מ)

מס"ד	חודש דיווח	שם החניון	מספר מנויים	סכום הכנסות ממנויים ע"פ דיווחי החניון	סכום הכנסות ממנויים ע"פ הנהלת החשבונות	הפרש
1	יוני 2013	"גלגלי הפלדה"	268	82,349	202,318	119,969
2		"משכית"	75	29,536	21,007	8,579
3	יולי 2013	"גלגלי הפלדה"	304	94,781	82,890	11,891
4		"משכית"	122	48,348	21,548	28,923
5	2013/14	"לב העיר"	194	130,548	149,631	19,082

להלן ההסברים להפרשים שנתגלו בין דוחות המנויים בחניונים הפתוחים לבין הנתונים בהנהלת החשבונות:

1. חניון "גלגלי הפלדה" יוני 2013 – ההפרש בסך 119,969 ש"ח נובע מהגורמים כדלהלן:
 סכום של 72,542 ש"ח השייך לחודש יולי ונרשם במערכת הנהלת החשבונות ע"ח חודש יוני.
 סכום של 45,617 ש"ח עבור מנויים חדשים שהצטרפו במהלך החודש ולא נכללו בדוחות החניון.
2. חניון "משכית" יוני 2013 – ההפרש בסך 8,529 ש"ח נובע מהגורמים כדלהלן:
 סכום של 8,923 ש"ח ששולם ע"י ערוץ הספורט בחודש אפריל נכלל בדוחות החניון לחודש יוני.
 סכום נוסף של כ-394 ש"ח הינו בגין זיכויים למנויים שלא נכללו בדוחות החניון.
3. חניון "גלגלי הפלדה" יולי 2013 – ההפרש בסך 11,891 ש"ח נובע מהגורמים כדלהלן:

סכום של 52,000 ₪ שויך במערכת הנהלת החשבונות לחניון "גלגלי הפלדה" ולמעשה שייך לחניון "משכית".

סכום של כ-3,300 ₪ נובע מזיכויים בגין ביטול מנויים ואירועים שלא נכללו בדוחות החניון.

סכום של 9,085 ₪ מופיע בדוח התפעול לחודש יולי וחשבונית הופקה בחודש יוני לרבעון

7.9.13

4. חניון "משכית" יולי 2013 – ההפרש בסך 28,923 ₪ נובע מהגורמים כדלהלן:

סכום של 52,000 ₪ שויך במערכת הנהלת החשבונות לחניון "גלגלי הפלדה" ושויך לחניון "משכית".

סכום של 22,847 ₪ בהנה"ח הופקה חשבונית בחודש יולי עבור התקופה 7.9.13, בדוח

התפעולי מופיע רק חודש 7.13.

5. חניון "לב העיר" רבעון רביעי 2013 – ההפרש בסך 19,082 ₪ נובע בעיקרו ממנויי העירייה

בחניון ע"ס 18,700 ₪ שלא מופיעים בדוח התפעולי. היתרה הינה מזיכויים בגין ביטול מנויים

במהלך הרבעון. זיכויים שלא קבלו נכללו בדוח התפעולי הרבעוני של החניון.

ממצאים

- מהנתונים עולה כי לא ניתן לבצע בקרה ברמה החודשית על המנויים מאחר ובמערכת הנהלת החשבונות אין הקפדה על פילוח חודשי של ההכנסות והקפדה על ייחוס ההכנסות לחניונים השונים. כמו כן הדוחות התפעוליים של החניונים אינם מעודכנים במנויים חדשים או בזיכויים כתוצאה מביטול מנויים.

המלצות

- מומלץ לבחון הטמעת מערכת ממוכנת לניהול החניונים הפתוחים שתאפשר מעקב אחר כמות המנויים החודשית באופן ממוחשב.
- אנו ממליצים לבצע בקרה שוטפת של הדוחות התפעוליים הנערכים בחניונים הפתוחים ולהביא לטיוב הנתונים של מנויי החניונים.
- להקפיד על סווג ההכנסות מהמנויים במערכת הנהלת החשבונות ברמה החודשית באופן שיאפשר בקרה חודשית על הכנסות אלו.

תגובת המבוקר

השיוך המוטעה נובע מכך שהכנסנו מערכת ניהול חוזים והחזרה החדש של "גב ים" נרשם בטעות בקוד של חניון "גלגלי הפלדה". לאחר מס' חיובים עלינו על טעות השיוך והיא תוקנה בהנה"ח. סיבה נוספת להפרשים הינה הפקת חשבוניות רבעוניות בהנה"ח בעוד בדוח התפעולי מופיע חודש אחד. כמו כן לעיתים לבקשת הספק מוקדמת הפקת החשבונית (לדוגמה חשבונית חודש יולי מופקת בסוף יוני) מטעמי הקדמת תשלום ולכן נוצרה אי התאמה בין ההכנסה בהנה"ח לדוח המנויים.

חניון "המדע" – רכישת מנויים חברת "גב ים"

חניון "המדע" נמצא ברחוב המדע בסמוך לבניינים של חברת "גב ים". עד לחתימת ההסכם עם חברת "גב ים" היה חניון זה פתוח לציבור ללא תשלום. בנובמבר 2011 הושכר רוב החניון לחברת "גב ים". חברת "גב ים" עושה שימוש במנויים אלו לטובת חניית כלי הרכב של עובדי ואורחי חברת "גב ים" וחברת EMC.

להלן עיקרי הסכם ההתקשרות בין החברה ובין חברת גב ים:

"החניון עתיד לשמש כחניון מנויים בין הימים ראשון עד חמישי (כולל), בין השעות 6:00-24:00 ובימי שישי וערבי חג בין השעות 6:00-15:00".

"החברה תספק לגב ים 120 מנויים חודשיים לחניון אשר מקנים זכות חניה במקומות לא מסומנים ו/או שמורים וזאת למשך תקופה של 24 חודשים אשר תחילתה ביום 1 בנובמבר, 2013".

מוסכם כי החברה תספק לידי גב ים כרטיסי מנוי לחניון כמספר המנויים וזאת בתוספת "רזרבה טכנית" בלבד בת 120 כרטיסי מנוי, ובסה"כ 240 כרטיסי מנוי. הכניסה לחניון תעשה באמצעות כרטיסי המנוי הנ"ל, תוך ששימוש בכרטיסי מנוי יגרום להרמת מחסום אשר יוצב על ידי ועל חשבון החברה בכניסה לחניון.

"הסכם זה יחול בשינויים המחייבים גם לעניין הזמנת מנויים נוספים על ידי גב ים, וזאת בכפוף לכך שהדבר יתאפשר מבחינת תפוסת החניון"

"גב ים תעשה שימוש במנויים אך ורק למטרת חניית רכבים של גב ים ו/או חברת EMC מטעמה ו/או עובדיהם ו/או אורחיהן.

תמורת כל אחד מבין המנויים תשלם גב ים 400 ₪ בתוספת מע"מ כחוק ל-120 כרטיסי מנוי ובסך הכל סך חודשי של 48,000 ש"ח אשר ישולמו מדי רבעון".

גידור השטח והצבת מחסום כניסה חייב הוצאת היתר. הועדה המקומית הרצליה נתנה את ההתר לשימוש חורג במקרקעין להקמת מגרש חניה בתשלום למנויים, וערר שהוגש ע"י שני חברי הועדה המקומית כנגד החלטה זו (ערר הר/12/5355) נדחה ע"י ועדת הערר המחוזית.

למועד הביקורת מוקצים לחברת "גב ים" 100 מקומות חניה. לחברה הסכם עם חברת "אקרשטיין" לשכירת 10 מקומות חניה ועם חברת "ערבה" להשכרת 4 מקומות חניה.

עריכת מכרז

בתקנון החברה נקבע כי "החברה תפעל עפ"י חוק חובת המכרזים תשנ"ב – 1992 והתקנות שיותקנו לפיו ועד להתקנת התקנות תפעל עפ"י תקנות העיריות (מכרזים) תשמ"ח – 1987".

ההתקשרות עם חברת "גב ים" להשכרת החניון הינה לשנתיים באופן שהיקף ההתקשרות הינו כ-1,152 אלפי ש"ח לפני מע"מ. סכום התקשרות זה מחייב עריכת מכרז בהתאם לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987.

ממצאינו מעלים כי השכרת המנויים לחברת "גב ים" לא לווה בהליך של מכרז כנדרש.

המלצות

- אנו סבורים שיש מקום לפעול בהתאם לתקנון החברה ולערוך מכרז להשכרת חניון זה.
- לנוכח מצוקת החניה באזור אנו ממליצים לשקול הקצאת מספר מקומות חניה בתשלום ללקוחות מזדמנים בחניון זה.

תגובת המבוקר

ראשית, הנחיות עיריית הרצליה לחברה היו לבצע התקשרות ספציפית מול חברת "גב ים" לקרקעות בע"מ למען קידום אזור התעשייה וקליטת חברת היי-טק מובילה.

גם בחניונים אחרים כאשר לקוח "גדול" מבקש לשכור עשרות מנויים, ההסתכלות הינה חודשית ולא שנתית, גם כאן בראייה חודשית אין כל הכרח לביצוע מכרז.

החניון מושכר ל-3 חברות ולא רק ל"גב ים", מנויים בחניון גם חברות "אקרשטיין" ו"ערבה".

כמחצית השבוע (ימי חול מן השעה 17:00 ועד למחרת בשעה 7:00 וכן מיום חמישי בשעה 17:00 ועד יום ראשון בשעה 7:00) החניון פתוח לציבור הרחב ללא תשלום, זאת על"פ המלצת החברה לוועדת הערער המחוזית ובירכתה להסדר.

תשלום דמי השימוש לרשות

10.

רקע

10.1

תמורת הזכות להפעלת החניונים העירוניים משלמת החברה לרשות דמי שימוש תקופתיים. בהסכמי ההתקשרות הפרטניים להפעלת החניונים "לב העיר" ו"שער העיר" נקבע שעור דמי שימוש קבוע. ב-6 חניונים עירוניים נוספים, שיעור דמי השימוש מבוסס על הערכת שמאי תקופתית לחלוקת מחזור ההכנסות בין החברה לבין הרשות. בחניון "המדע" טרם נערכה שומה המפרטת את שיעור דמי השימוש שעל החברה להעביר לרשות.

תשלום דמי שימוש עבור הפעלת חניון "לב העיר"

10.2

בהסכם ההתקשרות להפעלת חניון "לב העיר" נקבע כי דמי השימוש ישולמו אחת לחצי שנה בהתאם לחלקה היחסי של הרשות בבעלות על החניון, דהיינו 17%. עוד נקבע בהסכם כי דמי השימוש משולמים מתוך רווחי החניון, דהיינו כל הכנסות החניון בניכוי כל ההוצאות. במסגרת הביקורת נבחן חישוב דמי השימוש בהשוואה להוראות החוזה. להלן ממצאי בדיקתנו. הנתונים בש"ח

שנה	סה"כ רווחים	סה"כ דמי שימוש שהועברו לרשות	שיעור דמי השימוש ששולמו בפועל	הערה
2011	252,093	42,856	17%	תקין
2012	216,774	36,852	17%	תקין

ממצאים

- נמצא כי דמי השימוש שהועברו לרשות בגין הפעלת חניון "לב העיר" בוצעו בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם ההתקשרות.

תשלום דמי השימוש עבור הפעלת חניון שער העיר

10.3

הבעלות בחניון "שער העיר" מתחלקת בין הרשות לבין חברת דיזנגוף סחר 1952 בע"מ.

תשלום דמי השימוש בגין הפעלת חניון שער העיר הינו מדורג.

בהסכם ההתקשרות להפעלת חניון "שער העיר" נקבע כי תמורת השימוש בחניון, החברה תעביר לידי הרשות סכום שנתי קבוע בסך 29,478 ש"ח. בנוסף, נקבע כי במידה ומחזור ההכנסות השנתיות יעלה על סך של 590,000 ש"ח לפני מע"מ (להלן: "מחזור היעד"), תעביר החברה לחברת "דיזנגוף סחר 1952

בע"מ" ולרשות סכום בשיעור כולל של 70% מההפרש בין ההכנסות בפועל למחזור היעד. מאחר ושיעור הבעלות של העירייה בחניון זה הינו 57.8% הרי ששיעור דמי השימוש האפקטיבי מההכנסות שמעל מחזור היעד הינו 40.46%.

במסגרת הביקורת נבחן חישוב דמי השימוש בהשוואה להוראות החוזה.

להלן ממצאי בדיקתנו – הנתונים בש"ח:

שנה	סה"כ הכנסות	סה"כ דמי שימוש	הסבר לחישוב דמי השימוש	הערה
2011	836,541	129,228	29,478 ₪ בתוספת 40.46% מהיתרה שמעל 590,000 ₪	תקין
2012	896,302	153,407	29,478 ₪ בתוספת 40.46% מהיתרה שמעל 590,000 ₪	תקין

ממצאים

- נמצא כי התמלוגים שהועברו לרשות בגין הפעלת חניון "שער העיר" בוצעו בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם ההתקשרות.

10.4

תשלום דמי השימוש עבור הפעלת שאר החניונים העירוניים

בהסכם ההתקשרות האחיד להפעלת החניונים העירוניים נקבע כי דמי השימוש יגזרו ממחזור הכנסות החניון ברוטו וישולמו אחת לחודשיים. שיעור דמי השימוש מבוסס על הערכת שמאי לחלוקת מחזור ההכנסות בין החברה לבין הרשות. להלן פירוט שיעור חלוקת מחזור ההכנסות עבור החניונים העירוניים כפי שנקבעו על ידי הערכת שמאי בחודש יולי 2011:

שם החניון	אזורים	משכית	גלגלי הפלדה	מרינה (*)	חניוני הים
חלק הרשות	28%	70%	50%	74%	29%
חלק החברה	72%	30%	50%	26%	71%

(*) שיעור דמי השימוש בחניון המרינה משתנה בהתאם למחזור החודשי ע"פ מדרג אחוזים שנקבע בשמאות.

במסגרת הביקורת נבחן חישוב דמי השימוש בהשוואה להערכת השמאי כפי שנקבע בהסכם. להלן ממצאי בדיקתנו – הנתונים בש"ח:

שם החניון	שנה	סה"כ הכנסות	סה"כ דמי שימוש	שיעור דמי השימוש	הערות
אזורים	2011	307,785	86,152	28%	תקין
	2012	335,479	100,789	30%	1
משכית	2011	948,859	664,199	70%	תקין
	2012	1,098,736	769,115	70%	תקין
גלגלי הפלדה	2011	2,008,527	1,004,266	50%	תקין
	2012	2,356,238	1,216,326	(1)51.6%	1
מרינה (*)	2011	2,647,228	1,961,116	74%	תקין
	2012	2,740,812	2,048,749	74.7%	תקין
חניוני הים	2011	831,248	204,667	(2)24.6%	2
	2012	1,820,895	528,061	29%	תקין

(*) שיעור דמי השימוש בחניון המרינה משתנה בהתאם למחזור החודשי על פי שיעור האחוזים שנקבע בשמאות.

ממצאים

- נמצא כי בשנת 2012 הועברו לרשות דמי שימוש גבוהים מהנדרש בחניונים "מגדל אזורים" ובחניון "גלגלי הפלדה". מבדיקתנו עולה כי ההפרש בנוגע לחניון "מגדל אזורים" קוּזו כנגד דמי השימוש שהועברו בשנת 2013.
- נמצא כי בשנת 2011 העבירה החברה לרשות 4.4% דמי שימוש פחות מהסכום שהייתה אמורה להעביר עבור חניוני הים.

המלצות

- אנו ממליצים לבחון את ההפרשים בדמי השימוש לגבי חניון גלגלי הפלדה וחניוני החוף ולתקן את התשלומים בהתאם.

תגובת המבוקר

החברה מבקשת להבהיר כי כמחצית מחניון "גלגלי הפלדה" מושכר על ידי החברה מחברת "אמישראגז" שכירות זו מתבצעת תמורת סכומי כסף ניכרים בראייה שנתית, למרות זאת החברה משלמת תמלוגים על מלוא הכנסות החניון.

חניון "מגדל אזורים" מניב הפסד שנתי ע"ס עשרות אלפי ₪ משנת 2012, רק לאחרונה הופצה הערכת שמאי עדכנית המתקפת עובדה זו.

קביעת שיעור דמי השימוש

11.

כללי

10.1

שיעור דמי השימוש נקבע לחניון שער העיר בהתאם לשיעור האחזקה של העירייה ובחניון "לב העיר" שילוב של סכום קבוע ושיעור מהרווח. זאת מאחר ושיעור האחזקה של העירייה בחניונים אלו הינו חלקי. שיעור דמי השימוש בשאר החניונים שהינם בבעלות מלאה של הרשות נקבע כאחוז מהכנסות החניון על בסיס הערכת שמאי תקופתית שניתנה בחודש יולי 2011. הערכת שמאי זאת התבססה על נתוני הכנסות החניונים בשנת 2010. להלן נתונים אודות רווחיות החניונים בבעלות מלאה של החברה (למעט חניון "לב העיר" וחניון "שער העיר"). הנתונים באלפי ₪:

שם החניון	סעיף	2011	2012	2013
"מגדל אזורים"	הכנסות	308	335	300
	חלק הרשות	86	101	87
	חלק החברה	19	(61)	(84)
	שיעור הרווח	<u>6%</u>	<u>(18%)</u>	<u>(27%)</u>
"גלגלי הפלדה"	הכנסות	2,009	2,356	2,134
	חלק הרשות	1,004	1,216	1,029
	חלק החברה	382	523	387
	שיעור הרווח	<u>19%</u>	<u>22%</u>	<u>18%</u>
"מרינה"	הכנסות	2,647	2,740	3,043
	חלק הרשות	1,961	2,049	2,344
	חלק החברה	391	429	419
	שיעור הרווח	<u>15%</u>	<u>16%</u>	<u>14%</u>
"משכית"	הכנסות	949	1,099	1,593
	חלק הרשות	644	769	1,059
	חלק החברה	91	138	207
	שיעור הרווח	<u>10%</u>	<u>13%</u>	<u>14%</u>
"זבולון דרום וצפון"	הכנסות	831	1,821	1,602

464	528	205	חלק הרשות	
777	868	370	חלק החברה	
48%	48%	45%	שיעור הרווח	
566	525		הכנסות	חניון "המדע"
433	403		חלק הרשות	
130	60		חלק החברה	
23%	11.5%		שיעור הרווח	

בהקשר זה נציין כי שיעור התקורות של החברה עמד על 4.8% בשנת 2011 ו-4.11% בשנת 2012.

שיעורי הרווח

10.2

מניתוח נתוני הרווחיות של החניונים עולה כי סך הרווח התפעולי שנבע לחברה מהפעלת כל החניונים הגיע בשנת 2012 לסכום של כ-2.2 מיליון ₪ ובשנת 2013 לסכום של כ-2 מיליון ש"ח. בחניוני החוף שיעור הרווח התפעולי לאחר תשלום דמי השימוש הגיע לכ-48%, בחניון "גלגלי הפלדה" לכ-22% בשנת 2012 ול-18% בשנת 2013, ובחניון "המדע" לכ-23% בשנת 2013. שיעורי רווח חריגים.

בחניוני החוף חלק החברה מהרווח בשנת 2012 עמד על כ-48%.

אנו סבורים שהעיקרון לקביעת שיעורי הרווח של החברה הינו העברת כל העודפים לקופת הרשות מלבד שיעור רווח קבוע שיכסה את התקורות של החברה. נציין כי שיעור התקורות של החברה עמד על כ-4.8% בשנת 2013.

למעט חניון "מגדל אזורים" המסב הפסדים לחברה, כל שאר החניונים מניבים רווח חריג לחברה. הדבר רלוונטי לחניונים בבעלות מלאה להוציא חניון "שער העיר" ו"לב העיר" שבהם מבנה הבעלות שונה. בהקשר זה נציין כי העברת ניהול החניונים לחברה הכלכלית מטרתו להשיא לרשות את התשואה על נכסים עירוניים אלו ולא להשאיר עודפים בשיעור חריג בקופת החברה הכלכלית המהווה את זרועה הארוכה של הרשות. ומכאן המלצתנו לקבוע לגבי החניונים הנמצאים בבעלות מלאה של העירייה את דמי השימוש כשיעור מהרווח התפעולי ולא מסך ההכנסות. מהלך זה ייתר את הצורך בשומות לקביעת שיעור דמי השימוש.

חישוב דמי השימוש כחלק מהרווחים ייתן פתרון גם לחניון "מגדל אזורים" בו רושמת החברה הפסדים לאחר תשלום דמי השימוש.

המלצה

- לקבוע כי עקרון חלוקת דמי השימוש יתבסס על העברת כל הרווח לקופת הרשות לאחר כיסוי.

- לקבוע את שיעור דמי השימוש בחניונים בבעלות מלאה מהרווח התפעולי ולא מההכנסות.

תגובת המבקר

פיתוח ושדרוג החניה והחניונים העירוניים הינם בסיס לקיום תחבורתי של העיר. החברה ביצעה ומבצעת בדיקות היתכנות למיזמים שונים, סקרים תחבורתיים, מחשוב חניונים ופעולות רבות נוספות אשר לא נלקחו בחשבון בעת הביקורת. מבט על צד ההכנסות בלבד טועה ומטעה שכן רק בשנים האחרונות השקיעה ומשקיעה החברה מעל מיליון ₪ בשדרוג ומחשוב החניונים כאשר יעד זה הוא אחד מהמלצות המבקר בעצמו. בצד ההכנסות, לחברה אין עצמאות לקבוע את מחירי החניה בעיר. המלצתנו לרוב מתקבלת אך לא תמיד, לכן גורם חוץ אובייקטיבי (שמאי) מיטיב לראות את התמונה כולה ועל פי נתונים כספיים בלבד, להגיש המלצותיו.

הנחות היסוד ששימשו להערכת השמאי בקביעת שיעור דמי השימוש

10.3

כאמור, עבור 6 חניונים עירוניים לגביהם נערך הסכם התקשרות אחיד, שיעור דמי השימוש המשולם לרשות נקבע על בסיס הערכת שמאי תקופתית שניתנה לאחרונה בחודש יולי 2011. הערכת השמאי התבססה, בין היתר, על נתוני הכנסות החניונים עד שנת 2010. במסגרת הביקורת נבדק שיעור השינוי שחל בהכנסות החניונים העירוניים בין השנים 2010-2013. נדגיש כי מבנה ההוצאות של החניונים הינו ברובו המוחלט הוצאות קבועות באופן שהרווח גדל במלוא תוספת ההכנסות.

במסגרת הביקורת בחנו את הגידול בהכנסות החניונים משנת 2010 ששימשה בסיס להערכת השמאי להכנסות שנת 2013.

להלן תוצאות בדיקתנו, הנתונים באלפי ₪ :

חניוני הים	מרינה	גלגלי פלדה	משכית	אזורים	
357	2,802	1,516	1,141	222	2010
1,602	3,093	2,134	1,593	300	2013
1,245	291	618	452	78	גידול
<u>349%</u>	<u>10%</u>	<u>40%</u>	<u>40%</u>	<u>35%</u>	שיעור גידול

מהנתונים עולה כי ההכנסות בחניונים "מגדל אזורים" "גלגלי הפלדה" וחניוני הים עלו בשיעורים שבין 40% ל-349%. אולם החברה המשיכה לשלם דמי שימוש עפ"י הערכת השמאי שהסתמכה על נתוני ההכנסות של שנת 2010 ובכך השאירה ברשותה עודף חריג.

אנו סבורים שאין צורך בהערכת שמאי לקביעת שיעור דמי השימוש מאחר ובידי החברה והרשות נתוני אמת בדבר ההכנסות ושיעורי הרווח מהחניונים השונים.

המלצות

- לנוכח הניסיון שנצבר בחברה וברשות לגבי ההכנסות ושיעורי הרווח מהחניונים השונים אנו סבורים שאין מקום לקביעת דמי השימוש באמצעות הערכות שמאי.
- אני ממליצים לקבוע מנגנון התאמה שנתי של דמי השימוש בהתאם להכנסות ולשיעורי הרווח בפועל.

תגובת המבוקר

הגידול בחניוני הים נובע מהפעלת החניונים גם בעונת החורף, כמובן שגם כאן ההוצאות גדלו בהתאמה. החברה מתנגדת לשינוי שיטת קביעת דמי השימוש, יש לברור את התמונה הרחבה והכוללת את צד ההוצאות וההשקעות, אשר בוצעו ומבוצעות ובהיבט הרווח השנתי של החברה כולה.

12.

מדחנים עירוניים

12.1

רקע

כחלק מהסדרי החניה פרוסים ברחבי העיר מחשבי חניה המאפשרים רכישת כרטיס חניה זמני (להלן: "מדחנים"). למועד הביקורת דצמבר 2013, פרוסים כ-50 מדחנים באזור התעשייה וכ-25 מדחנים במרכז העיר. תפעול ותחזוקת המדחנים מבוצע ע"י חברת "אורפק ניהול ופיקוח בע"מ" (להלן: "הקבלן") ניהול המדחנים העירוניים מבוצע באמצעות מערכת בקרה המאפשרת מעקב אחר המדחנים העירוניים בכל שעות היממה לרבות איתור תקלות, פדיון יומי וכו'. הכנסות דמי החניה מהמדחנים העירוניים בשנת 2013 הסתכמו בכ- 1,121,000 ש"ח.

המלצה

- לשקול הצגת מפת המדחנים באתר העירייה לידיעת תושבי העיר ומבקריה.

תגובת המבוקר

מפת המדחנים העירוניים מוצגת מזה כשנתיים על גבי מערכת ה-GIS העירונית באתר העירייה.

12.2

בחינת הליך בחירת מפעיל המדחנים העירוני

הליך בחירת מפעיל המדחנים העירוני נוהל באמצעות מכרז במסגרתו נידונו שתי הצעות שניתנו על ידי חברת מד פארק בע"מ ועל ידי חברת אורפק ניהול ופיקוח בע"מ. מעיון בפרוטוקול ועדת המכרזים מיום 28 בנובמבר 2012 עולה כי חברת אורפק בע"מ נבחרה כמפעיל מערך המדחנים העירוני לאחר שחברת מד פארק בע"מ נפסלה לאחר שלא עמדה בתנאי הסף המחייבים צרוף ערבות.

בינואר 2013 נחתם חוזה עם חברת אורפק לאחר שהצעתה זכתה במכרז.

להלן פרטי הסכם ההתקשרות:

הקבלן מחויב להציב עד 30 מדחנים במרכז העיר ועד 80 מדחנים באזור התעשייה בכפוף להזמנה/ דרישה של החברה.

בסעיף 4.1 נקבע כי: "החברה מוסרת בזה לקבלן והקבלן מקבל בזה על עצמו את ביצוע העבודות הכוללות בין היתר אספקת, הצבת, תפעול ואחזוקת מחשבי החניה במקומות חניה מוסדרים בתחום העיר הרצליה".

הקבלן מחויב לבצע תיקון ליקויים/ תקלות במדחנים לא יאוחר משמונה שעות ממועד מסירת ההודעה הראשונית על ידי החברה או על ידי המוקד העירוני. במידה והקבלן אינו עומד בפרק הזמן האמור עליו יהיה לשלם קנס.

פריקת המדחנים מבוצעת על ידי הקבלן בהתאם לצורך אך לא פחות מאשר פעם אחת בשבוע.

תהליך פריקת המדחנים מבוצע על ידי הקבלן ונציג של החברה (להלן: "בקר"). הקבלן מחויב להעביר את כל הפדיון הכספי לחברה תוך 24 שעות ממועד פריקת המדחנים. תמורת ביצוע העבודות והתחייבות המפעיל תשלם החברה 30% מכלל הפדיון החודשי המרוקן מכלל המדחנים העירוניים. זאת בכפוף לסכום תשלום מינימאלי של 535 ש"ח המשולם לקבלן עבור כל מדחן במקרים בהם הפדיון החודשי אינו מגיע לסכום האמור. במדחנים הקוראים כרטיסי אשראי, סכום התשלום המינימאלי הינו 705 ש"ח.

במסגרת הביקורת נבחן תהליך התפעול של המדחנים העירוניים ומידת עמידתו של הקבלן בתנאי ההסכם.

12.3

ריקון המדחנים

להלן תהליך ריקון המדחנים:

אחת לשבוע מבוצע תהליך ריקון מדחנים המבוצע על ידי הקבלן עם בקר של החברה. בעת פתיחת המדחן מופק דוח Z הכולל את הפדיון הכספי ברגע פתיחת המדחן. לאחר ריקון המדחן מתבצעת ספירה של הפדיון הכספי והשוואתו לסכום המופיע בדוח Z. בסיום שלב הספירה הקבלן ובקר החברה חותמים על טופס ייעודי המאשר את הסכום שרוקן. דוחות Z של המדחנים, טופסי ההפקדה לבנק וטופס ספירת הפדיון מועברים לבקרה של כלכלנית החברה.

ממצאים

- במסגרת הביקורת נערכה השוואה של 4 דוחות ספירה שהופקו ממדחנים עירוניים וסכומי ההפקדות בחשבון הבנק של החברה. להלן ממצאי בדיקתנו, הנתונים בש"ח:

מספר המדחנים שרוקנו	תאריך ריקון	סך הפדיון לפי דוח ספירה	תאריך הפקדה	סך סכום הפקדה לבנק	הפרש
12	06/10/2013	33,515.2	06/10/2013	33,515.2	-
18	29/09/2013	28,607.9	29/09/2013	28,607.9	-
12	11/08/2013	40,763.6	12/08/2013	40,763.6	-
18	30/07/2013	33,104.1	30/07/2013	33,104.1	-

- ממצאי בדיקתנו עולה כי ההפקדות החודשיות בוצעו בהתאם לדוחות הספירה שנחתמו ואושרו על ידי בקר החברה.

- נמצא כי הקבלן מקפיד להפקיד את הפדיון הכספי בחשבון הבנק של החברה בהתאם למסגרת הזמנים הקבועה בהסכם ההתקשרות, דהיינו תוך 24 שעות ממועד הספירה.

12.4

טיפול בתקלות

רוב הדיווחים על תקלות במדחנים העירוניים מתקבלות במוקד העירוני או ישירות למפעיל המדחנים שמספרו מופיע על גבי כל מדחן עירוני. במקרים בודדים מגיע הדיווח על תקלה במדחן לידי החברה. בהתאם לסעיף 8.4.4 להסכם ההתקשרות, מחויב הקבלן אחת לחודש, להעביר למנהל מערך החניה דוח מדחנים תקולים, תוך ציון פרק הזמן שעבר עד לתיקון התקלה. עפ"י החוזה חריגה מפרק הזמן שהוגדר לתיקון מאפשר הטלת קנסות על הקבלן.

ממצאים

- נמצא כי באפשרות מנהל מערך החניה להתחבר למערכת הבקרה של הקבלן ולבצע מעקב אחר הטיפול במדחנים תקולים.
- הבקרה על נאותות הטיפול במדחנים תקולים מתבססת על דוחות שהופקו ע"י הקבלן.
- נמצא כי עד כה לא נקנס הקבלן כתוצאה מחריגות טיפול בתיקון המדחנים. לדברי מנהל מערך החניה מקרים אלו מועטים. יחד עם זאת אין בידי החברה נתונים אודות מספר המקרים בהם טופלו מדחנים בחריגה מהוראות החוזה.

המלצות

- במקרה בו הוחלט שלא לקנוס את הקבלן הרי שיש לנהל מאגר מידע שיצביע על שיעור החריגות מזמני התיקון שהוגדרו בחוזה.

תגובת המבוקר

קיימת בקרה יומית בזמן אמיתי, דרך המערכת הממוחשבת, הקבלן מעביר דוח תקלות חודשי ומשכי ההשבתה, קנס בגובה 3,700 ₪ הוטל על הקבלן בגין אי עדכון מחירים בזמן ובגין אי העברת דוח חודשי במועד אשר נקבע בהסכם.