



מבקר העירייה

דוח ביקורת בנושא

החברה העירונית לפיתוח תיירות

בהרצליה בע"מ

תוכן העניינים

3.....	עיקרי הממצאים וההמלצות
20.....	1. כללי
23.....	2. מטרות הביקורת
23.....	3. גבולות והיקף הביקורת
23.....	4. נהלי עבודה
26.....	5. התקשרות עם עיריית הרצליה
28.....	6. המעגנה
38.....	7. הכנסות משכירות
43.....	8. מספנה
46.....	9. תחנת הדלק
50.....	10. טיפול בחייבים
52.....	11. השכרת מסעדה לחברת אביאל
57.....	12. כוח אדם ושכר
64.....	13. התקשרות עם חברת הניקיון
67.....	14. קופות קטנות
70.....	15. הפקת ארועים

עיקרי הממצאים וההמלצות

תקציר זה כולל את עיקרי הממצאים וההמלצות. כדי לקבל מידע מלא יש לפנות לדוח המפורט מספור הסעיפים מקביל למספור בדוח המפורט

- 1. כללי**
- החברה העירונית לפיתוח הרצליה בע"מ הינה חברה עירונית בבעלות ובשליטת עיריית הרצליה. החברה עוסקת בפיתוח ותפעול פרויקטים תיירותיים באזור החוף הדרומי. בין השאר תחזוקת טיילת החוף וניהול המרינה והמעגנה.
- 4. נהלי עבודה**
- לחברה נהלי עבודה המגדירים את אופן הפעולות שעל העובדים לבצע בעת מילוי תפקידם. הנהלים נושאים, בין היתר: מספר סידורי רץ, תאריך תחולה, תאריך עדכון ואחראי ביצוע הנוהל, כנדרש. יחד עם זאת, הנהלים לא עברו אישור על פי תקן איכות ISO 9001, כמקובל בעירייה.
- המלצה**
- לשקול קבלת הסמכה לתקן איכות ISO 9001 כמקובל בעירייה
- 5. התקשרות עם עיריית הרצליה**
- 5.1 הסכם עם העירייה**
- בין העירייה לחברה נחתם חוזה המעגן את אופן הזמנת ביצוע הפרויקטים כנדרש.
- ממצאינו מעלים כי מסמכי "אישור הפרויקט" אינם חתומים בחותמת גזבר העירייה וראש העיר, כנדרש בהסכם בין הצדדים.
- 5.2 דמי ניהול**
- בדיקה שערכנו העלתה כי דמי הניהול משולמים ע"י העירייה בהתאם לחוזה כנדרש.
- 5.3 ניקיון רחבת קניון ארנה**
- לדברי מנהל החברה עלויות ניקיון רחבת קניון ארנה מתחלקים בין החברה, העירייה ובעלי הקניון.
- בשנים האחרונות, קניון ארנה הפסיק להעביר את חלקו בעלות הניקיון וגם העירייה הפסיקה את התשלום באופן שהחברה נושאת לבדה בעלויות ניקיון רחבת קניון ארנה. החברה מחייבת באופן חד צדדי את העירייה בשליש מעלויות ניקיון הרחבה, בדיקה שערכנו העלתה כי העירייה מצידה אינה משלמת ואינה רושמת הוצאות אלו.

- ממצאנו מעלים כי חיוב הוצאות ניקיון רחבת קניון ארנה, כמו גם החזר הוצאות חשמל תאורת רחוב אינו מעוגן במסגרת של חוזה או סיכום בכתב בין החברה ובין העירייה.

המלצות

- להקפיד כי "מסמך אישור פרויקט" המועבר מהעירייה יהיה חתום ע"י הגורמים הנדרשים בהתאם להוראות החוזה.
- להסדיר את נושא עלויות ניקיון רחבת קניון ארנה בין העירייה, החברה ובעלי הקניון.
- לפעול לעיגון הסדרי השתתפות בהוצאות בין העירייה לחברה בכתב.

המעגנה

6.

במסגרת פעילותה מעניקה החברה לבעלי סירות ויאכטות שירותי עגינה בתחומי המרינה בהרצליה. הכנסות החברה מהמעגנה לשנת 2014 הסתכמו לסך של כ- 15,221 אלפי ש"ח מההווים כ- 56.75% מסך הכנסות החברה. למועד הביקורת בתאריך 05/08/15, עוגנים במרינה 728 כלי שיט.

הסכמי עגינה, אישורי ביטוח וכושר שיט

6.2

כלי השיט העוגנים במעגנה חייבים להיות מבוטחים ובעלי כושר שיט, זאת בהתאם להוראות תקנות הנמלים (מעגנות). בעלי כלי שיט חייב לחתום על הסכם עגינה המסדיר את התחייבויותיו בטרם כניסתו למרינה.

ממצאים

- מבדיקת הביקורת עולה, כי למועד הביקורת ל- 12 כלי שיט העוגנים במרינה, הסכם העגינה אינו בתוקף.
- ממצאי הביקורת העלו כי ל- 65 כלי שיט העוגנים במרינה לא נמצא כושר שיט. כמו כן, ל- 33 כלי שיט נוספים כושר השיט אינו בתוקף.
- ממצאי הביקורת העלו כי ל- 40 כלי שיט העוגנים במרינה לא נמצא אישור על קיום ביטוח. כמו כן, ל- 62 כלי שיט נוספים הביטוח שהוגש לחברה אינו בתוקף למועד הביקורת.
- החברה אינה מבצעת שימוש בכלי הבקרה העומדים לרשותה במסגרת המערכת הממוחשבת ואינה מנהלת מעקב שיטתי אחר חידוש הסכמי העגינה, תוקף כושר השיט ואישורי הביטוח.

המלצות

- להקפיד על בחינה ממוכנת של תוקף הסכמי העגינה באופן ממוכן.
- לא לאפשר עגינה של כלי שיט ללא ביטוח וללא כושר שיט.
- לעקוב באופן ממוכן על פקיעת מועדי הביטוח וכושר השיט ולהתריע בפני בעלי כלי השיט כי עליהם להציג ביטוח וכושר שיט בתוקף, בהתאם לחוזה ולהוראות החוק.

6.3

תעריף דמי עגינה

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

6.3.2

תדירות עדכון התעריפים

תעריף דמי העגינה נקבע בינואר 2014. מסקירת פרוטוקול ישיבת הדירקטוריון מיום 02/01/14 עולה, כי עד לינואר 2014, תעריפי דמי העגינה לא עודכנו במשך כ- 6 שנים. אנו סבורים כי ישנה חשיבות לבחינת התעריפים מידי שנה כדי לשמור על גמישות ולהגיב בטווח זמן קצר לשינויים בשוק.

המלצות

- להביא לאישור הדירקטוריון את תעריפי העגינה מידי שנה או שנתיים גם במקרים בהם בוחרת הנהלת החברה לא לשנות את תעריף דמי העגינה.

6.3.3

השוואת מחירי עגינה במרינה למעגנות בארץ

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

- בקטגוריה 1 וקטגוריה 2 (כלי שיט עד 10 מטר) המהווים כ-20% מהכנסות העגינה, מחירי העגינה בתל אביב גבוהים בכ- 35% ממחירי העגינה של הרצליה.
- בקטגוריה 3, 4, ו-5 (כלי שיט מ-10 מטר ועד 20 מטר) המהווים כ-68% מהכנסות העגינה, מחירי העגינה בתל אביב גבוהים בכ-15% ממחירי העגינה בהרצליה.
- רק בקטגוריה 6 (כלי שיט מעל 20 מטר) המהווה כ-11% מהכנסות העגינה, מחירי העגינה בהרצליה גבוהים בשיעור של כ-30% ממחירי העגינה בתל אביב. בהקשר זה נציין כי במרינה בתל אביב קיימת מגבלה על עגינת מגה יאכטות.
- החלת מחירי העגינה של תל אביב במרינה בהרצליה בקטגוריה 1-5 יכולה לתרום להכנסות החברה כ-200 אלפי ש"ח בחודש, ובמונחים שנתיים כ-2.4 מיליון ש"ח.

המלצות

- לבחון את תעריפי העגינה לעומת תעריפי העגינה במרינה בתל אביב שהינה המתחרה העיקרית למרינה בהרצליה.

- ליצור פער בין תעריפי העגינה השנתיים לתעריפי העגינה החודשיים כמקובל בענף.

הנחה לבעלי כלי שיט תושבי הרצליה

6.3.4

- ההנחה לתושבי הרצליה המעודכנת במחירון דמי העגינה בשיעור של כ-1% בממוצע אינה תואמת את שיעור ההנחה בפועל העומד על כ-10%.
- לביקורת לא הומצא תיעוד לשיעור ההנחה הניתן לתושבי הרצליה בשיעור של 10%. החלטת דירקטוריון החברה שדנה בנושא קבעה כי תושבי הרצליה זכאים להנחה אך לא קבעה את שיעור ההנחה.

המלצה

- לאשרר את שיעור ההנחה לתושבי הרצליה במסגרת החלטת הנהלה או דירקטוריון.
- לעדכן את שיעור ההנחה במחירון דמי העגינה לתושבי העיר בהתאם למבוצע בפועל.

החייב החודשי בדמי עגינה

6.3.5

- נמצא, כי לא נערכות בקרות על החיובים המופקים ללקוחות המעגנה מידי חודש לוודא שלמותן, סבירותן ונאותותן, כמו כן, המערכת הממוחשבת אינה תומכת בהפקת דוחות בקרה, כגון: דוח חריגים בין החיובים בפועל לבין החיובים על פי מחירון החברה וכדומה.
- במסגרת הביקורת בוצעה בדיקה ממוחשבת לנאותות החיוב המבוסס על מחירון דמי העגינה של החברה. מהבדיקה המדגמית עולה, כי חיוב כלי השיט בוצע באופן נאות ובהתאם לתעריפי דמי העגינה שנקבעו על ידי החברה.
- הבדיקה נערכה רק לגבי דמי העגינה אולם חיובים נוספים כגון צריכת חשמל, שירותי אחסנה, שירותי ביקורת כניסה לא נכללו בבדיקה מאחר ולא ניתן לקבל מהמערכת דוחות וניתוחים הכוללים חיובים אלו.

המלצות

- במטרה לשפר את תהליכי הגבייה מומלץ להטמיע דוחות בקרה חודשיים לפני הפקת החיוב הסופי והעברתו לעוגנים, כגון:
 - דוח השוואה חיובים בין החודש הקודם לחודש הנוכחי ברמת הלקוח הבודד לבדיקת פערים בדמי החיוב החודשיים.
 - דוח סך חיובים חודשי ביחס לחודש קודם לבדיקת סבירות סך ההכנסות החודשי.
 - דוח התפלגות כלי השיט לקטגוריות חיוב ביחס לקטגוריות כלי השיט בפועל.
- למסד מנגנוני בקרה על החיובים האחרים הכוללים צריכת חשמל, שירותי ביקורת כניסה, שירותי אחסנה וכדומה.

7. הכנסות משכירות

7.2 מכרז להשכרת נכסים - בית המספנה

המכרז "לשכירת נכסים במסגרת בית מספנה ב' במרינה הרצליה" כלל מחירי מינימום לדמי השכירות.

- ממצאינו מעלים כי דמי השכירות המינימליים לא נסמכו על חו"ד שמאית. רק לאחר כ-3 שבועות מפרסום המכרז, קיבלה החברה לראשונה חו"ד, אומדנית, באשר לגובה דמי השכירות הראויים.
- מחירי דמי השכירות שנקבעו בחו"ד השמאית גבוהים בשיעורים שבין 14% - 46% ממחירי המינימום שנקבעו במכרז.
- בשלב המכרז השני עמדו בפני הנהלת החברה מחירי השמאות למרות זאת בחרה החברה לקבוע במכרז שלב ב' מחירי מינימום נמוכים מהערכת השמאי. נציין כי קביעת מחירי מינימום במכרז נועדה להבטיח כי החברה תקבל לכל הפחות את דמי השכירות הראויים הדבר נכון במיוחד בנכסים מעין אלו הרלוונטיים לציבור שוכרים מצומצם.

7.4 ערבות וביטוח

במסגרת הביקורת בדקנו לגבי 4 הסכמי התקשרות קיומו של הסכם בתוקף, תוקף הערבות הבנקאית ותוקף הביטוח בהתאם להוראות החוזה.

- ממצאנו מעלים כי בשני מקרים שנדגמו אין לחברה חוזה בתוקף עם השוכרים. נמצא כי לכל השוכרים שנדגמו ערבות הבנקאית ופוליסת ביטוח בתוקף.

7.5 בקרה ופיקוח

- נמצא כי החברה מנהלת מעקב ידני (גיליונות אקסל) אחר קיום מסמכי ההסכם, בין היתר: חידוש הסכמים שתוקפם פג, קבלת ערבות בנקאית בתוקף ואישור על קיום ביטוחים בתוקף.
- בדיקה שערכנו העלתה כי ההכנסות משכירות ומדמי ניהול אוחדו עם ההכנסות מחניה לאחד הלקוחות לתקופה של יולי ספטמבר 2015. ניהול ידני של חיובי השוכרים, הינו מוגבל, וחשוף לטעויות. זאת לעומת ניהול ממוכן של חיובי השוכרים באמצעות תוכנה ייעודית.

המלצות

- להקפיד כי דמי השכירות המינימליים המצוינים במכרזי החברה יתבססו על הערכות שמאי וישקפו את דמי השכירות הראויים
- מומלץ לבחון אפשרות לניהול ומעקב אחר חידוש ההסכמים ותוקף הערבות והביטוחים באופן ממוחשב, באמצעות מערכת הפריוריטי של החברה.

8. **המספנה**

המספנה משמשת כמרכז לטיפול בספינות. המספנה החלה לפעול בינואר 2000. שיטחה כולל כ-8 דונם. במספנה מתבצעות עבודות תיקונים, שיפוצים ותחזוקת כלי השייט ע"י בעלי מלאכה שונים.

8.2 **ניהול פעילות המספנה**

- המספנה מנוהלת באמצעות גיליונות אקסל, תאום ביצוע העבודות לכלי השיט מנוהל באמצעות מערכת האוטלוק. מערכות אלו שאינן ממוכנות, מוזנות ידנית ומועדות לטעויות אנוש ולאובדן מידע, ניהול הפעילות במערכות אלו פוגע באפקטיביות ניהול הפעילות והתהליכים. נציין כי בחברה מותקנת מערכת פריורטי שהינה מערכת ממוחשבת לניהול כלל הפעילויות באופן אינטגרלי וממוכן וכוללת מערכות בקרה וניהול מובנות.

המלצות

- לפעול לניהול פעולות המספנה באמצעות מערכת הפריורטי באופן שייעל את ניהול פעולות המספנה ויאפשר בקרה פיקוח וניהול באופן ממוכן ואפקטיבי.

8.3 **התקשרויות עם בעלי מקצוע במספנה**

ממצאי הביקורת מעלים כי אין הקפדה על קיומם של אישורי ביטוח תקפים והחתמת הקבלנים על הטפסים הנדרשים.

המלצות

- לנהל מעקב אחר תוקף הביטוחים ולהקפיד כי כל קבלן הפועל במרינה או במעגנה יחתום על הטפסים כנדרש בנהלי החברה.

8.4 **הקמת מבנה המספנה**

- החברה הקימה בשטח המרינה מבנה חדש למטרת אחסנה יבשה של כלי שיט. הכולל גם שטחי משרדים. בפני דירקטוריון החברה לא הוצג התקציב הכולל לבניית המבנה המספנה, דירקטוריון החברה התבקש לאשר מידי שנה את התקציב השנתי באופן שלא הוצגו בפניו העלויות הכוללות של הפרויקט.

- הצגת הפרויקט בכללותו וקבלת אישור הדירקטוריון לפרויקט כולו מקבלת משנה תוקף לנוכח השינוי המהותי שעבר הפרויקט, מפרויקט מצומצם בעלות של כ- 2.5 מיליון ש"ח לפרויקט בעלות של 9.2 מיליון ש"ח.

המלצות

- להקפיד על הצגת תקציב הפרויקטים בשלמותם בדירקטוריון החברה לצורך אישורם, זאת בנוסף לאישור התקציב השנתי.

9. תחנת הדלק

החברה מפעילה תחנת דלק ייעודית לתדלוק כלי שיט בשטח המרינה ומאפשרת לשייטים שירות תדלוק עצמי לכלי השיט.

9.2 רישוי

- ממצאנו מעלים כי לחברה האישורים הנדרשים להפעלת תחנת הדלק בין היתר רישיונות הפעלה ורישיון עסק.

9.3 בקרות על מלאי הדלק והסולר

- אחד מאמצעי הבקרה החשובים הינו ניהול מלאי הדלקים והשוואתו למלאי הדלקים בפועל מידי תקופה.
- בחברה לא נוהגים לבצע ספירת מלאי דלק וסולר, דהיינו לא בודקים מידי תקופה את כמויות הדלק והסולר במכלים, בדיקת מלאי מתבצעת לצורך תכנון רכש הדלקים ולא כאמצעי בקרה על שיעורי הפחת והאובדן.
 - בדיקות מלאי הדלקים המבוצעת מידי תקופה לצורך קביעת הזמנת הדלקים, אינן מתועדות וכאמור אינן משמשות כאמצעי בקרה.
 - תחנת הדלק מנוהלת באמצעות מערכת SITOMAT מערכת זו מאפשרת ניהול ובקרה של מלאי הדלקים. כמויות הדלקים הנמכרות והנרכשות מתועדות ע"י המערכת ומכאן נגזר מלאי הדלקים התאורטי (בהנחה שקיימת הקפדה על טיוב הנתונים). השוואת המלאי התאורטי אל מול המלאי בפועל מידי תקופה מהווה אמצעי בקרה חיוני להתראה על חוסרים או שיעור אובדן חריגים וזאת בנוסף לניהול הזמנות של הדלקים. כאמור בחברה לא מבצעים בדיקת מלאי באופן קבוע ואין משווים את המלאי בפועל למלאי התאורטי וכמובן שאין מעדכנים את המלאי בפועל במערכת המחשוב כהכנה לבדיקת המלאי בתקופה הבאה.
 - לצורך קבלת אומדן על שיעור החוסרים או הפחת נערך ע"י הביקורת חישוב תיאורטי לאמידת שיעור הפחת והאובדן. החישוב העלה כי כמות האובדן או החוסר מגיע לשיעור של 6.8% בסולר כ-34,227 ליטרים, בדלק האובדן הינו בשיעור נמוך יותר של 1.38%. ממצאים אלו מחזקים את הצורך בקיום מנגנוני בקרה ופיקוח על מלאי הדלקים של החברה.

המלצות

- למסד מערך בקרה על מלאי הדלקים שיתבסס על חישוב המלאי התיאורטי המחושב באמצעות מלאי הפתיחה המכירות והקניות התקופתיות והשוואת מלאי זה למלאי הדלקים בפועל.
- לנהל מעקב על שיעור האובדן של מלאי הדלקים.
- לבצע בדיקות מלאי תקופתיות לצורכי בקרה ולצורכי ניהול קניות הדלקים.

תדלוק כלי השיט של החברה

9.4

החברה משתמשת בדלק ובסולר לתדלוק המנוף וכלי השיט של החברה. התדלוק נעשה באמצעות צ'יפ אלקטרוני הנמצא בידי מנהלת הלקוחות.

- החברה אינה מנהלת מעקב אחר צריכת הדלק העצמית. לצורך הביקורת הופק דוח ניפוק באמצעות הצ'יפ לשנת 2015 במטרה לאמוד את היקף הצריכה העצמית של החברה. הנתונים מפורטים בגוף הדוח.
- דוח הניפוק באמצעות הצ'יפ אינו כולל פרטים אודות הכלי שתודלק ואודות זהות המתדלק בכך אבדה החברה את האפשרות לוודא כי לא נעשה שימוש לא ראוי בצ'יפ התדלוק. אנו סבורים שיש מקום לפקח על ניפוק הדלקים לצורכי החברה זאת באמצעות הצעדים כדלהלן:
 1. להפיק דוח תקופתי חודשי או רבעוני למנכ"ל החברה במטרה לבחון את סבירות הצריכה העצמית.
 2. להקפיד לציין במערכת את הכלי שתודלק, סירה, מנוף וכדומה במטרה להגביר את הביקורת על צריכת הדלק.
 3. למסד טופס תדלוק בו יצוין שם המתדלק בעת מסירת הצ'יפ, דוח זה יוכל לשמש כבקרה נוספת על זהות המתדלקים.

המלצות

- לנהל פיקוח הדוק על השימוש בדלקים לצורכי החברה בין השאר לנהל רישום על הכלי שתודלק וזהות מבצע התדלוק
- מידי תקופה להפיק דוח צריכה עצמית ולוודא סבירות כמויות הדלקים הנצרכות.

מחירון הדלקים

9.5

צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (מחירים מרביים בתחנות תדלוק), תשס"ב-2002 קובע את המחיר המרבי שניתן לגבות על רכישת דלק. המחיר מתעדכן בראשון בכל חודש.

- בדיקה שערכנו העלתה כי החברה מוכרת בניזין במחיר התואם את צו הפיקוח על המחירים.
- מחירי הדלק המפורסמים באתר האינטרנט של החברה אינם מעודכנים ונכונים לחודש מרץ 2012.

המלצות

- לעדכן את תעריפי התדלוק באתר החברה, או לחילופין לציין כי התעריפים נתונים לשינויים בהתאם לשינויים במחירים הנקבעים בפרסומים הרשמיים של משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים.

10. טיפול בחייבים

- מסקירת הלקוחות החייבים עולה כי יתרת חובות השוכרים מעל 90 יום עומדת על סך של כ- 144 אלפי ש"ח המהווים כ- 2% ממחזור ההכנסות השנתי של החברה מהשכרת נכסים.
- במסגרת הביקורת נבחנו החובות הבעייתיים למעט חוב חברת אביאל שענייניו יפורטו להלן. שאר החובות הינם בסכומים שאינם מהותיים לפעילות החברה.

11. השכרת מסעדה לחברת "אביאל מסעדות"

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

11.1 הליך המכרז

חברת אביאל הגישה הצעה לשכירת והפעלת הקיוסק והמסעדה בסכום של 2,401 אלפי ש"ח זאת לעומת דמי השכירות שהוערכו ע"י שמאי בסכום של 1,535 ש"ח דהיינו הצעתה של חברת אביאל הייתה גבוהה בכ-866 אלפי ש"ח בשנה 56% יותר מאומדן דמי השכירות הראויים. ועדת המכרזים החליטה לאשר את חברת אביאל כזוכה במכרז לאחר שחברת אביאל הציגה בפני ועדת המכרזים תוכנית עסקית להפעלת המתחם. ביום 18.03.2012 נחתם ההסכם בין החברה לבין חברת "אביאל מסעדות" לביצוע עבודות הכשרה למסעדה ולקיוסק ולהפעלתם למשך 5 שנים. כפי שיפורט להלן בהרחבה, למועד הביקורת, דצמבר 2015 המסעדה טרם נפתחה.

11.2 טיפול החברה בסכסוך עם חברת אביאל

לאחר החתימה על החוזה התבקשה חברת אביאל להחריג את הוראות סעיף 16.6 לחוזה המאפשר עריכת אירועים פרטיים במסעדה. דרישה זו עמדה בבסיס הסכסוך שהלך והסלים בין החברה לבין חברת אביאל. לא כאן המקום לפרט את השתלשלות העניינים בין השנים 2012 ועד לינואר 2016 מועד בו נחתם הסכם פשרה עם חברת אביאל, הסכם שגובש בהליך של גישור, אולם אין להתעלם מתוצאות "ניהול הסכסוך", כדלהלן:

- פתיחת המסעדה

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

– תשלומים

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

– חריגות בניה

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

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

– הפעלת הקיוסק ללא רישיון עסק

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

– שימוש במבנה המסעדה

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

בסיכום הדוח כותב מנהל המחלקה הוטרנירית:

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

החברה אפשרה לחברת אביאל שימוש במבנה המסעדה כאשר הגורמים המופקדים על בריאות הציבור, קרי המחלקה הוטרנירית ומחלקת רישוי עסקים אינם מודעים לפעילות המתבצעת במקום וממילא לא כללו פעילות זו במסגרת הביקורות השוטפות הנערכות במסעדות. נחזור ונדגיש כי עוסקים אנו בנכס עירוני אשר התאפשרה בו פעילות ללא רישיון עסק, ללא אישורי משרד הבריאות תוך סיכון בריאות הציבור.

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

המלצות

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

הסכם פשרה

11.3

דירקטוריון החברה החליט ביום 25.05.2015 לנהל הליך גישור ובהתאם לצורך גם הליך בוררות. הסכם הגישור הונח בפני דירקטוריון החברה בינואר 2016 שאישר את המתווה שהוצע ע"י המגשר. במסגרת הסכם הפשרה ניתן מענה למחלוקות הכספיות בין הצדדים כאשר המגשר יקבע (לאחר אישור ההסכם) את דמי השכירות הראויים בהתחשב בטענות הצדדים בקשר לאי הפעלת המסעדה. חוזה השכירות עם חברת אביאל כולל אופציה לחברה להאריך את החוזה ב-5 שנים נוספות. במסגרת הסכם הפשרה התחייבה החברה להפעלת האופציה, דהיינו לחברת אביאל ניתנה האפשרות להפעיל את המתחם 5 שנים נוספות. תנאי ההפעלה לרבות דמי השכירות יקבעו ע"י הבורר.

אנו סבורים כי גם אם הוחלט לקיים הליך בוררות, מן הראוי היה לתחום הליך זה למחלוקת הכספיות ובכל מקרה לא לממש את תקופת האופציה הנוספת בתנאים שונים מאלו שנקבעו במכרז. נחזור ונדגיש כי הבורר יקבע לא רק את דמי השכירות הראויים בעבר בזמן שהמסעדה לא פעלה, אלא יקבע את גובה דמי השכירות גם בתקופה בה תפעל המסעדה וכמובן בתקופת האופציה. שינוי תנאי חוזה שנחתם לאחר הליך של מכרז פוגע בעקרונות העומדים בבסיס שיטת המכרזים כדלהלן:

– פגיעה בעקרון השוויון

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

– אינטרס הציפיה של המתמודדים

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

– מסר בעייתי לציבור המציעים ולנציגי הרשות

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

– פגיעה באמון הציבור ובהליך המכרז

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

– פגיעה כלכלית

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

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

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

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

המלצה

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

12. **כוח אדם ושכר**
- 12.2 **הסכמי העסקה**
- מסקירת תיק העובדים עולה, כי ככלל, החברה מחתימה את העובדים על הסכמי שכר, הכוללים את פרוט תנאי העבודה.
 - למעט מקרה אחד בו תיעוד שינוי תנאי העסקה צוין בכתב יד על גבי המלצת המנהל. בכל שאר המקרים, נמצא תיעוד כנדרש.
- המלצה**
- להקפיד כי כל שינוי בשכר יתועד באופן ראוי בתיקו האישי של העובד, ועותק מהחלטת העלאת השכר תועבר לעובד.
- 12.3 **אישור דירקטוריון ואישור משרד הפנים – מנכ"ל החברה**
- מבדיקת הביקורת עולה, כי שכר המנכ"ל כמו גם עדכון השכר אושר בדירקטוריון החברה כנדרש. למועד הביקורת טרם התקבל אישור משרד הפנים לחוזה העסקה של מנכ"ל החברה ומנהל המעגנה. לביקורת נמסר כי החוזים נשלחו למשרד הפנים אך החברה טרם זכתה למענה.
- המלצה**
- להמשיך ולפעול מול הגורמים במשרד הפנים במטרה לאשר חוזי העסקה אלו.
- 12.4 **הפרשה לגמל**
- הוראות החוק מחייבים להפריש לעובד חדש לביטוח פנסיוני לאחר 6 חודשים רטרואקטיבית מתחילת עבודתו. במסגרת הביקורת נמצאו מספר עובדים שהחלו לעבוד בחברה בחודש יולי 2014 ולא הופרשו להם סכומים לגמל במשך שנת 2014 בניגוד להוראות צו ההרחבה לפנסיות חובה.
- המלצה**
- לנהל מעקב אחר תקופת עבודתם של העובדים ולהקפיד על הפרשות פנסיוניות כמתחייב מהוראות החוק.
- 12.5 **החזר הוצאות רכב**
- הנחיית הממונה על השכר קובעת כי תשלום הוצאות הרכב המשתנות תשולם עד גובה של 500 ק"מ לחודש ללא פירוט נסיעות, ומעל 500 ק"מ לחודש ועד המכסה המרבית הקבועה לכל עובד ע"פ דיווח מפורט של נסיעות. ממצאינו מעלים כי בחברה משלמים את כל מכסת ההוצאות המשתנות ללא דיווח נסיעות פרטני כנדרש.

המלצה

- לפעול ע"פ הוראות הממונה על השכר ולשלם החזר הוצאות משתנות שמעל ל- 500 ק"מ ע"פ דיווח נסיעות פרטני.

12.6

חזוה מנכ"ל החברה – נסיעות בנתיב המהיר

סעיף 8.3 לחוזה העסקה עם מנכ"ל החברה קובע כי החברה תישא בעלויות נסיעה בתפקיד בכבישי אגרה. ממצאינו מעלים כי היקף החשבונות ששולמו בשנת 2015 בגין נסיעות מנכ"ל החברה בנתיב המהיר הסתכם ב- 11,201 ₪, ממוצע של 935 ₪ בחודש. בהסכם ההעסקה צוין כי הסדר זה של תשלום הנסיעות בנתיב המהיר כפוף לנוהג בשירות המדינה והינו בכפוף להוראות החשב הכללי. הוראות תכ"ם (תקנות כספים ומשק) 11.4.3 נסיעת רכב ממשלתי בכביש אגרה. אוסרת על נסיעה בנתיב המהיר למעט שר, סגן שר, אישים מאובטחים וראשי הגופים הביטחוניים ובנוסף נסיעת "מנהל כללי ומקביליו" בהנחה שמנכ"ל החברה כלול בקטגוריה זו של "מנהל כללי" הרי שהוראת התכ"ם מאפשרת תשלום הנסיעות ע"י החברה. יחד עם זאת עד לתאריך 4.11.2015 קבעה ההוראה כי נסיעת "רכב מנהל כללי" כרוכה בהשתתפות עצמית של 15 ₪ בגין כל נסיעה.

- ממצאינו מעלים כי החברה נשאה במלוא עלות הוצאות המנכ"ל בנתיב המהיר מבלי לחייב את המנכ"ל בהשתתפות עצמית כנדרש, בהקשר זה נציין כי ב- 14 לנובמבר 2015 שונתה הוראה זו.

13

התקשרות עם קבלן ניקיון

הוצאות ניקיון חוף הים והמרינה הסתכמו בשנת 2014 לסך של כ- 977 אלפי ₪ כ- 6.7% מסך ההוצאות התפעוליות בשנה זו.

13.1

ניקיון החוף הדרומי

החברה אחראית לניקיון של רצועת חוף באורך של כ- 800 מטר בשטח השיפוט של העיר הרצליה. הניקיון של יתר רצועות החוף בתחום השיפוט של הרשות הינו באחריות העירייה, אשר מפעילה קבלן ניקיון אחר, על פי מכרז אחר ובהסכם התקשרות נפרד.

- אנו סבורים כי פיצול עבודת ניקיון החופים בין הרשות לבין החברה עלול ליצור חוסר אחידות ברמת הניקיון והשירותים, גורם לאיבוד היתרון לגודל, הן לחברה והן לעירייה, ומצריך מנגנוני ניהול פיקוח ובקרה כפולים.
- בעוד שברשות קיימים מפקחי ניקיון שתפקידם לוודא את רמת הניקיון ואת מילוי כלל תנאי התחייבות קבלן הניקיון הרי, שלמועד הביקורת, בחברה לא מועסק מפקח ניקיון באופן שהבקרה על קיום תנאי החוזה לוקה בחסר כמפורט בגוף הדוח.

המלצה

- לשקול ניהול כלל ניקיון החופים תחת החברה או הרשות במטרה לנצל את היתרון לגודל, ליעל את הפיקוח והבקרה, ולהבטיח אחידות ברמת הניקיון.

אישור חשבונות

13.2

הוראות החוזה עם קבלן הניקיון קובעות כי בגין איחור התייצבות של פועלי הניקיון או במקרה כי לא סיפק הקבלן את מספר העובדים בהתאם לתוכנית ינוכה מחשבון הקבלן עלות העסקת העובדים שלא סופקו.

- מידי סוף חודש מגיש קבלן הניקיון את פירוט שעות עבודת הניקיון. הפירוט אינו ברמה יומית לכל עובד, כפי שמתחייב בהסכם ההתקשרות, אלא סך השעות לחודש.
- דיווח חודשי כולל על שעות העבודה הקבועות, ללא פירוט מדויק של שעות העבודה בפועל לכל עובד, אינו מאפשר בקרה ומעקב של החברה אחר ביצוע עבודת הניקיון בפועל ותשלום התמורה בהתאם.
- סקירת החשבונות שהוגשו מעלה כי שעות העבודה הינן עגולות ובשעות קבועות. דהיינו לא קיימים איחורים או חיסורים לכל העובדים. נחזור ונציין כי למועד הביקורת אין לחברה מפקח ניקיון המוודא כי הקבלן עומד בהתחייבויותיו וכי כוח האדם המועסק ע"י הקבלן הינו בהתאם למצוין בחוזה.

המלצות

- להקפיד, על קבלת דיווח יומי של שעות העבודה בהתאם למצוין בחוזה ההתקשרות.
- למסד מנגנוני בקרה ופיקוח על שעות התייצבות עובדי הניקיון ולוודא כי כוח האדם המועסק ע"י הקבלן הינו בהתאם לחוזה.

קופות קטנות

14

קופה קטנה מנכ"ל

14.2

- נמצא, כי החברה משלמת הוצאות ארוחות מכספי הקופה הקטנה, בניגוד לנוהל הקופה הקטנה הקובע, בין היתר, כי אין לשלם אש"ל לעובדים מכספי הקופה קטנה. בשולי הדברים נציין כי סעיף 8.6 לחוזה העסקה של מנכ"ל החברה נקבע כי "העובד לא יהיה זכאי להוצאות אש"ל בארץ".

קופה קטנה מנהל המרינה

14.3

- ממצאינו מעלים כי כספי הקופה הקטנה של מנהל המרינה משמשים, בין היתר, למימון הוצאות תיקונים שונים, בין היתר: לטיפול רכב במוסך, טיפולים לכלי השיט ועוד.
- במקרה אחד בוצעה רכישה בסכום הגבוה מהסכום המרבי המותר על פי הנוהל.

14.4 תשלום הוצאות בחול – קופה קטנה

- נמצאו הוצאות נציגת החברה שטסה לטורקיה לצורכי שיווק וקידום מכירות לאליפות גלשני מפרש שתוכננה להתקיים במרינה. החברה שילמה את הוצאות השהייה בחו"ל כ- 3,500 ₪ מכספי הקופה הקטנה, ללא קבלת אסמכתאות וללא חתימה על הצהרה כי אלו הוצאותיה במהלך הנסיעה.
- הנציגה שנשלחה לטורקיה אינה עובדת החברה. עם הנציגה לא נחתם חוזה או סיכום דברים המעגן את מטרת הנסיעה ומסדיר את תנאי ההתקשרות עם החברה.

המלצות

- להקפיד על נוהל קופה קטנה בכל הקשור בהחזר הוצאות אש"ל ולגבש כללים לגבי הוצאות אירוח.
- לצמצם, ככל האפשר, את הרכישות מהקופה הקטנה ולהגבילם לרכישות דחופות וחד פעמיות, כפי שנקבע בנוהל החברה.
- אין לבצע רכישה בסכום הגבוה מהסכום המרבי המוגדר לקופה קטנה, אלא במקרים חריגים
- להקפיד כי כל התקשרות עם גורם המספק שירותים לחברה תעוגן במסגרת של חוזה או סיכום דברים
- להקפיד על תשלום מקופה קטנה כנגד קבלות ובמקרים חריגים כנגד הצהרה בכתב.

15. **הפקת אירועים**

החברה מנצלת את שטח המרינה ורצועת החוף הסמוכה לקיום אירועים במטרה לעודד את התיירות לעיר הרצליה.

15.1 **תקציב**

- בשנת 2013 נקבע תקציב שיווק התיירות בסך 1,985 אלפי ₪, בפועל הוצאות החברה הסתכמו בחריגה תקציבית של כ- 1,100 אלפי ₪ (כ- 50% חריגה).

המלצה

- לנהל מעקב אחר ניצול התקציב במהלך השנה ולהקפיד על מסגרת התקציב.

15.2 **פסטיבל הבירה 2015**

הביקורת בדקה את הפקת אירוע הבירה לשנת 2015 שהתקיים בתאריכים 8-9/7/2015.

- מבדיקת הביקורת עולה, כי החברה ערכה אומדן להפקת האירוע, פנתה למספר מפיקים מתוך רשימת מפיקים קבועים ובחרה את המפיק המתאים ביותר.
- בין המפיק לחברה נחתם הסכם התקשרות במסגרתו נקבעו התנאים להפקת האירוע. מסקירת ההסכם עולה, כי החברה מקפידה להחתים את המפיק על שמירת אינטרס הציבור, בין היתר:

פנייה לקהל יעד באופן שוויוני, אפשרות תנועה חופשית בחופים ושטחים הציבוריים הסמוכים למקום האירוע, קביעת מחירי מקסימום לעלות כוס בירה, וכדומה.

- מבדיקת הביקורת עולה, כי המפיק הציג אישור על קיום ביטוחים וערבות בנקאים, כנדרש. המפיק הגיש תכנית בטיחות כנדרש מאושרת על ידי משטרת ישראל לכל אחד מימי האירוע. ככלל, לא נמצאו ליקויים בהתנהלות החברה להפעלת האירוע.

אופי האירועים

סקירת האירועים שנערכו ע"י החברה מעלה כי חלקם כולל קבלת חסויות מחברות מסחריות המשווקות משקאות אלכוהוליים המנצלות את האירועים לקידום צריכת האלכוהול בקרב באי האירוע. עריכת אירועים המעלים על נס צריכת אלכוהול סותרת את מאמצי העירייה להגברת מודעות לנזקי צריכת האלכוהול. בקיץ 2013 ערכה העירייה מסע הסברה כנגד שתית אלכוהול ופרוט הסכנות הרבות הכרוכות בהן. בינואר 2014 החלה העירייה בהפעלת תוכנית למניעת אלכוהול ועישון בקרב בני נוער זאת בנוסף לקמפיין הסברה על גבי שלטי חוצות על הסכנות בשתיית אלכוהול.

זאת ועוד "במידעון אורה חיים בריא" שהופץ לבתי האב בעיר, הצהירה הרשות על גישתה לסכנות שבשתיית אלכוהול כדלהלן:

"הרצליה שמה דגש על קידום בריאות התושב והמודעות לסכנות שבשתיית אלכוהול. בשנים האחרונות חלה עליה בשיעור שימוש המשתמשים באלכוהול בקרב האוכלוסייה בכלל ובקרב בני הנוער ובמקביל חלה ירידה בגילם. אלכוהול החל לתפוס מקום משמעותי בתרבות הבילוי והפנאי, מה שמצריך התערבות של חינוך הסברה ואכיפה רחבה בנוגע להשפעות צריכת אלכוהול שיכולות להיות מסוכנות חיים. אלכוהול הוא סם ממכר שהשפעתו כמעט מידית. שתית אלכוהול מטשטשת את יכולת השיפוט, פוגעת בזיכרון, מורידה את הריכוז, מעלה את הביטחון העצמי ויכולה להוביל להתנהגות מסוכנת. בהרצליה ישנו שיטור עירוני המבצע פיקוח בגינות ציבוריות ובפארקים כדי לוודא שצעירים אינם שותים ומסכנים את עצמם ואחרים, במקביל ישנה הסברה רחבה ופעילות בבתי הספר ובעיר בנושא שתית אלכוהול והתנהגות מסוכנת.

המסר בעריכת אירועים המושתתים על צריכת אלכוהול וקבלת חסויות מחברות מסחריות המשווקות משקאות אלכוהוליים אינו מתיישב עם מדיניות ומאמצי הרשות במניעת צריכת אלכוהול.

המלצה

- לבחון את אופי האירועים הנערכים ע"י החברה לתיירות ולהתאימם למדיניות העירייה.

- הדוח המפורט -

1. כללי

החברה העירונית לפיתוח תיירות בהרצליה בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה עירונית בבעלות ובשליטת עיריית הרצליה. החברה הוקמה ביום 22 באפריל 1985 והחלה את פעילותה העסקית ביום ה-1 באוגוסט 1988. היא מתנהלת כלכלית כחברה עצמאית, ואינה נסמכת על תקציבים ותמיכות. 15 חברי הדירקטוריון בחברה כוללים: 5 חברי מועצת עיר, 5 עובדי עירייה, 3 נציגי ציבור ו-2 נציגי החברה הממשלתית לתיירות. החברה עוסקת בפיתוח ותפעול פרויקטים תיירותיים בהרצליה, ביניהם המרינה באזור החוף בהרצליה, טיילת החוף ובקידום התיירות בעיר. החברה מפעילה במתחם המרינה מעגנה ומעניקה לבעלי סירות ויאכטות שירותי עגינה בתחומי המרינה, בה עוגנים כיום כ-700 כלי שיט. המרינה הוקמה בתחילת שנות התשעים ובשנת 1995 נפתחה רשמית כנמל בינלאומי. כמו כן, החברה מבצעת פרויקטים בשיתוף עם העירייה, בין היתר:

- פעולות לחיזוק בוהן מצוק אפולוניה (במימון העירייה) באמצעות הקמת סוללה וחומת אבנים, שתגן על המבצר הצלבני בגן הלאומי אפולוניה מפני התמוטטות מצוק הכורכר שנשחק על ידי הגלים.
- פיתוח ותפעול טיילת החוף, פרויקט שעוסק בפיתוח החוף המרכזי של העיר תוך שילוב המרינה כחלק מהמתחם התיירותי מדרום לטיילת.
- הקמת מעלית ירידה לחוף הים.
- שיפוץ רחוב רמות ים.
- ריצוף טיילת המרינה.

להלך התוצאות העסקיות של החברה על פי הדוחות הכספיים לשנים 2013-2014

החברה העירונית לפיתוח תיירות בהרצליה בע"מ

דוחות רווח והפסד

בסכומים מדווחים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
2013	2014		
אלפי ש"ח			
25,795	26,819	15	הכנסות
(*) 22,402	18,729	16	הוצאות אחזקה ותפעול
3,393	8,090		רווח תפעולי
(*) 3,450	1,780	17	הוצאות הנהלה וכלליות
3,102	945	18	הוצאות שיווק, פרסום וארועי שייט
(3,159)	5,365		רווח (הפסד) לפני הכנסות מימון
142	78	19	הכנסות מימון, נטו
-	1		הפסד הון מממוש רכוש קבוע
(*) 1,944	607		השלמת הוצאות, הפרשי הצמדה וריבית בגין דמי חכירה - שנים קודמות
(4,961)	4,835		רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
-	-	20	מיסים על הכנסה
(4,961)	4,835		רווח נקי (הפסד) לשנה
=====	=====		

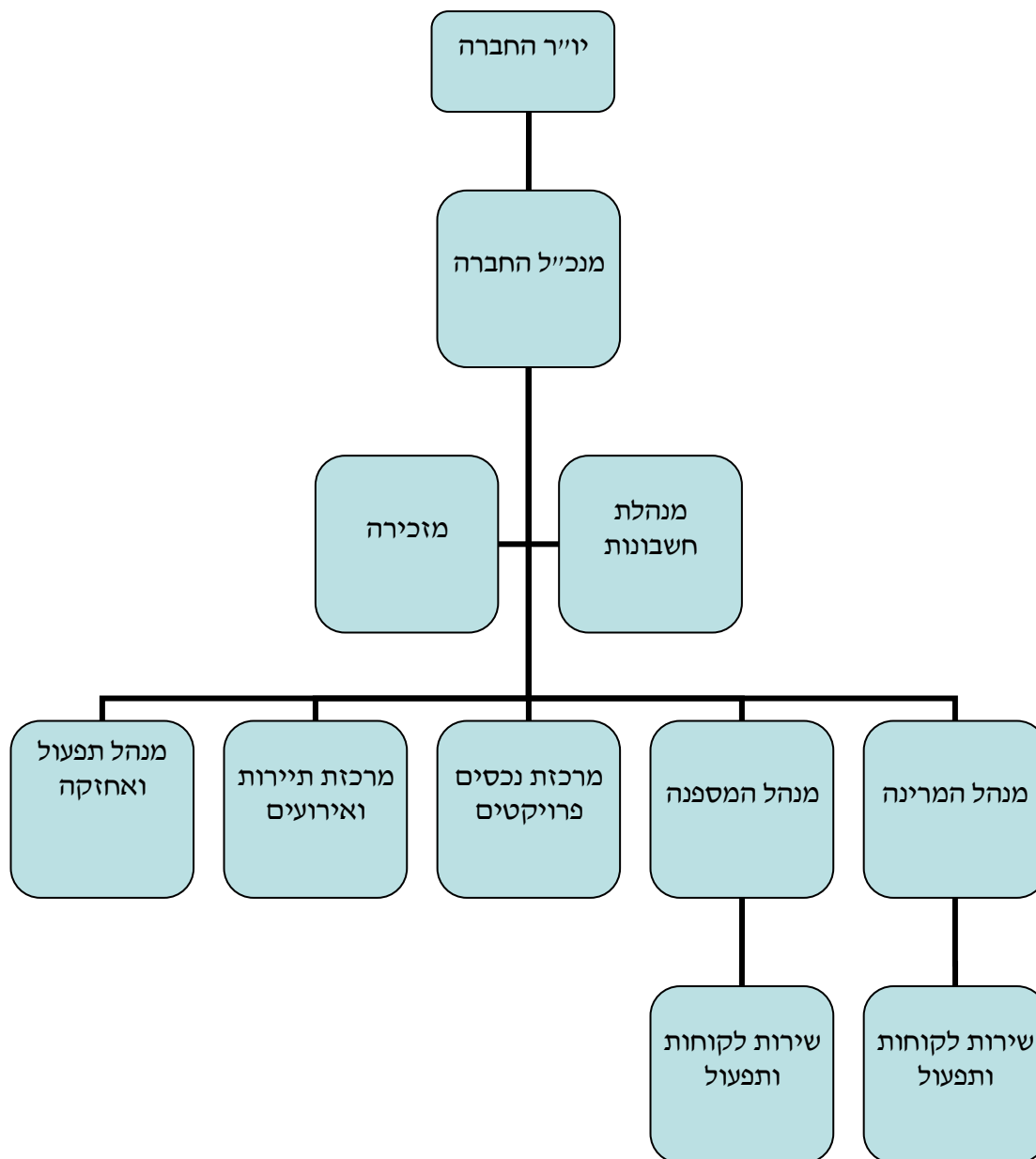
(*) סווג מחדש

הוצאות השכר בחברה הסתכמו בשנים 2013 ו-2014 בסך של 2,873 אלפי ש"ח ו-2,680 אלפי ש"ח בהתאמה.

מסקירת הדוחות הכספיים עולה, כי החברה עברה מהפסד בגובה של כ-5 מיליון ש"ח בשנת הכספים 2013 לרווח בסך של כ-4.8 מיליון ש"ח בשנת הכספים 2014.

למועד הביקורת, מאי 2015 בחברה מועסקים 21 עובדים.

להלן תיאור המבנה הארגוני של החברה:



פעילות החברה מנוהלת באמצעות מערכות ממוחשבות כדלהלן:

- מערכת הנהלת החשבונות – פריוריטי
- מערכת לניהול המעגנה – פריוריטי
- מערכת ממוחשבת לקריאת מונה חשמל ומים

- מערכת תדלוק – sitomat
- מערכת לניהול שכר והפקת תלושי שכר – מיכפל

2. מטרות הביקורת

במסגרת הביקורת נערכה סקירת פעילות החברה ובתוך כך נבחנו תהליכי העבודה תוך מתן דגש לנושאים כדלהלן:

- התקשרויות החברה עם מקבלי שרות ושוכרים
- בחינת שלימות ההכנסות ומנגנוני הבקרה בתהליך הגביה
- שכר בכירים
- בחינת הוצאות החברה
- להמליץ על צעדים הנגזרים ממצאי הביקורת

3. היקף וגבולות הביקורת

הביקורת נערכה במהלך שנת 2015 ומתייחסת לשנים 2013-2015, הביקורת כללה שימוש בשיטות העבודה כדלהלן:

- סקירת נהלים, דוחות פנימיים ותכתובות
- שיחות וביורורים עם מנהלים ועובדים
- ביצוע בדיקות מדגמיות ומבססות
- בדיקת קיומם והלימתם של אמצעי הבקרה הפיקוח והדיווח

**הביקורת התבססה על בדיקות מדגמיות ואין הכרח שתחשוף כל ליקוי אם קיים.
תגובת מנכ"ל החברה משולבים בגוף הדוח**

4. נהלי עבודה

נהלי הארגון הם הכלי שנועד להבטיח תפעול שוטף של הארגון באופן קבוע וידוע מראש ע"פ חוק וע"פ הכללים המוסכמים ועקרונות המדיניות של הדירקטוריון. תפקיד הנהלים, בין היתר, להבטיח המשכיות אחידה של התפעול הרלוונטי גם כאשר מתחלפים בעלי התפקידים. הנהלים מאפשרים הגדרה ברורה של בעלי התפקידים מבחינת מי עושה מה תוך שמירה על המתאם הנדרש בין אחריות לסמכות.

בהתאם למתודולוגיות ניהול מקובלות, יש חשיבות לעיגון נהלי עבודה בכתב לכלל פעילויות הארגון, ולשלב בהן בקורות ומנגנוני פיקוח אחר דרכי הביצוע של תהליכים על כל שלביהם.

ממצאים

מבדיקת הביקורת עולה, כי קיימים נהלי עבודה בחברה, המגדירים את אופן הפעולות שעל העובדים לבצע בעת מילוי תפקידם.

לחברה אוגדן נהלי עבודה שעודכן לאחרונה בחודש ינואר 2014. האוגדן כולל 14 נהלי חברה ו- 18 נהלי מרינה, כמפורט להלן:

נהלי חברה

מס"ד	נוהל	קובץ	אינדקס
1	נוהל הנהלים	ניהול ובקרה	CM-10-00
2	נוהל ועדות	ניהול ובקרה	CM-10-01
3	נוהל ניהול פרויקטים בחברה	ניהול ובקרה	CM-10-02
4	נוהל השכרת נכסים	ניהול ובקרה	CM-10-03
5	נוהל תפעול ואחזקה בחברה	ניהול ובקרה	CM-10-04
6	נוהל טיפול בתלונת לקוח	ניהול ובקרה	CM-10-05
7	נוהל כוח אדם	כוח אדם	CM-20-01
8	נוהל רכש והתקשרויות	רכש	CM-30-01
9	נוהל ניהול קופה קטנה בחברה	הנהלת חשבונות	CM-40-01
10	נוהל תשלומים לספקים בחברה	הנהלת חשבונות	CM-40-02
11	נוהל הכנה ואישור של משכורות	הנהלת חשבונות	CM-40-03
12	נוהל ניהול קופה בחברה	הנהלת חשבונות	CM-40-04
13	נוהל גיבויים למערכות המחשב בחברה	מערכות מידע	CM-50-01
14	נוהל סיסמאות והרשאות	מערכות מידע	CM-50-02

נהלי מרינה

מס"ד	נוהל	קובץ	אינדקס
1	נוהל תפעול ואחזקה במרינה	ניהול ובקרה	MR-10-01
2	נוהל גביה במרינה	ניהול ובקרה	MR-10-02
3	נוהל עדכון מחירון	ניהול ובקרה	MR-10-03

MR-10-04	ניהול ובקרה	נוהל בדיקות לשימור רישיון עסק במרינה	4
MR-10-05	ניהול ובקרה	נוהל שמירה ואבטחה במרינה	5
MR-10-06	ניהול ובקרה	נוהל ניהול מועדון שייטים	6
MR-20-01	בטיחות	נוהל בטיחות במרינה	7
MR-30-01	עגינה	נוהל שירותי עגינה במרינה	8
MR-30-02	עגינה	נוהל שינויים בתקופת עגינה במרינה	9
MR-30-03	עגינה	נוהל שינוי עמדות עגינה במרינה	10
MR-30-04	עגינה	נוהל עגינה יבשה	11
MR-40-01	אספנה	נוהל התנהלות עובדי מספנה	12
MR-40-02	אספנה	נוהל שירותי אספנה במרינה	13
MR-50-01	צלילה	נוהל צלילה במרינה	14
MR-60-01	דלק	נוהל דלק	15
MR-70-01	דליקה בכלי שייט	נוהל פעולה של צוות המעגנה בעת דליקה בכלי שייט	16
MR-70-02	דליקה בכלי שייט	נוהל הפעלת חדר בקרה בעת דליקה בכלי שייט	17
MR-80-01	שובר גלים	נוהל תחזוקת שובר גלים במרינה	18

סקירת נוהלי העבודה מעלה, כי הנהלים נושאים, בין היתר: מספר סידורי רץ, תאריך תחולה, תאריך עדכון ואחראי ביצוע הנוהל.

מבדיקת הביקורת עולה, כי הנהלים אושרו בדירקטוריון החברה בישיבתו מיום 16/09/15. עם זאת, הנהלים לא עברו אישור על פי תקן איכות ISO 9001, כמקובל בעירייה.

המלצה

- לשקול קבלת הסמכה לתקן איכות ISO 9001 כמקובל בעירייה.

תגובת המבוקר

החברה בוחנת מעת לעת את התאמת נהלי העבודה לצרכים בפועל. דבר זה נעשה גם לאחר חודש ינואר 2014, אולם החברה לא מצאה צורך בעדכון נהלי העבודה מאז.

אין במסגרת תאגידים עירוניים חובה לעמידה בתיקני ISO דבר המחייב השקעה כספית משמעותית

התקשרות עם עיריית הרצליה

5.

כללי

5.1

כללי מנהל תקין מחייבים, כי התקשרות של הרשות המקומית עם גופים אחרים תוסדר בהסכם כתוב אשר יקבל את כל האישורים הנדרשים בדין, ויכלול, בין היתר, את תנאי ההתקשרות, השירותים שכל צד מתחייב לתת, התשלום בעד שירותים אלה, חלוקת השתתפות בהוצאות הכרוכות בביצוע המטלות, וכיו"ב. במהלך השנים ביצעה החברה מיזמים שהופנו אליה לעירייה, מיזמים אלו כוללים בין השאר עבודות שיפור ושדרוג מתחם המרינה וחוף הים. להלן הפרויקטים העירוניים בביצוע החברה למועד הביקורת כפי שמשקפים בתקציבי הרשות (תבר"ם)

סטאטוס תברים 2015

מסד	מס' תבר	שם התביר	תיאור הפרויקט	היקף כספי	טופס בקשה	אומדנים	חשבוניות+ חותמת+ טופס סיום פרויקט
1	1519	תביע חזית חוף הים	הגנה על מצוק ועל בטיחות המשתמשים בחוף הים. תוכנית תביע מחנבל הדרומי עם תיאור לאפליניה למעט המרינה, להסדרת הכניסה - הרחבת חוף הים - פיתוח תחנים לאורך החוף - הגנת מצוק באמצעות פנרונות הנדסיים רכים - פיתוח פארק חופי.	1,500,000 ₪	הוגש	הוגש	נשלח חשבוניות
2	1784	מזה נכי צהל	הקמת רציף צף עייתן מוענה לבנייה מוגבלות ונכי צה"ל. המימשה באורך של כ- 10 מטר ורוחבו כ- 1.2 מטר עם סניקה בטיחות.	150,000 ₪	הוגש	הוגש	התקבל
3	1785	מגרש חנייה אזוריים	הכשרת מגרש חנייה לשני וחייטי מרינה הרצליה שממצא במגלות חברת אזוריים וחברת קנדיאל פיתוח.	150,000 ₪	הוגש	הוגש	עבר לתביר חוף דרומי
4	1786	שיפורים ברחוב השומית	ביצוע עבודות ניקון ושיפור פני הרחוב מבחינת תשתיות ומיתות.	500,000 ₪	הוגש	הוגש	עבר לתביר חוף דרומי
5	1787	שיפורים ברחוב העוגן	הסדרת כיכר תצפית הים ומיתות על פי דרישות אנף התנועה בעיריית הרצליה.	85,000 ₪	הוגש	הוגש	עבר לתביר חוף דרומי
			תשתיות רחוב העוגן מחייבים ביצוע עבודות שיפור כולל מתן פיתרון בטיחות לדורו. הקיימות במרינה, במסוף לאור מיתות מסוף הרודוס יש לשפר תות רחוב.	800,000 ₪	הוגש	הוגש	עבר לתביר חוף דרומי
6	1788	טיילת שובר גלים, תאורה	חידוש והסדרת התאורה, שיפור הבטיחות בטיילת המשתמשת לחולכי רגל בשובר הגלים במרינה. החלפת גופי תאורה תכונות תחזוקה ושיפור שכלי החליכה: בטיחותית וסביבתית.	300,000 ₪	הוגש	הוגש	התקבל
7	1789	שידרוג מיטות לבני הרצליה	הוספת מוחטמטות לחיפוף רחבי במתחם הפעננה באורך של 11 מטרים וברוחב של כ- 1.2 מטר	150,000 ₪	הוגש	הוגש	התקבל
8	1829	חנייה בדרומי	הכשרת מגרש חנייה במסוד למצוק הדרומי	65,000 ₪	הוגש	הוגש	התקבל
9	1830	גדרות בדרומי	החלפת גדרות בטיחות במצוק הדרומי	300,000 ₪	הוגש	הוגש	התקבל
10	1823	שילוט בני מסוף	חידוש שילוט הכוונה לבני המסוף בהרצליה	84,960 ₪	הוגש	הוגש	התקבל

במסגרת הביקורת נבחנו קיומו של הסכם פורמאלי לאופן העברת הפרויקטים לחברה ונאותות חישוב דמי הניהול.

הסכם עם העירייה

5.2

הסכם פורמלי בין העירייה לחברה נחתם בשנת 2011. ההסכם מסדיר את יחסי הגומלין בין עיריית הרצליה ובין החברה העירונית לפיתוח תיירות בהרצליה שעיקרן הזמנת ביצוע מיזמים תיירותיים ופיתוח פרויקטים לרווחת העיר, כולל ניהולם הכלכלי וההנדסי. בסעיף 2.3 להסכם נקבע, בין היתר, כי:

" כל העברת פרויקט כאמור מאת העירייה לידי החברה, תבוצע באמצעות מסמך בכתב, אשר ייקרא "מסמך אישור לפרויקט", ואשר יהא בנוסח המצורף להסכם זה כנספח 2.1.. אשר יפרט את מהות הפרויקט, לרבות את עיקרי ההוראות הנדרשות לביצוע על ידי החברה עבור העירייה וכולל את אומדן הפרויקט והתקופה המוערכת לביצועו (להלן: "מסמך אישור הפרויקט").

"עוד מוסכם, כי מסמך אישור הפרויקט יחתם על ידי שני הנציגים המוסמכים מטעמה של העירייה - ראש העירייה וגזבר העירייה, וכן יחתם בידי מורשי החתימה המוסמכים בשמה של החברה.

ממצאינו מעלים כי מסמכי "אישור הפרויקט" אינם חתומים בחותמת גזבר העירייה וראש העיר, כנדרש בהסכם בין הצדדים.

התמורה (דמי ניהול)

5.3

סעיף 7.13 לחוזה מגדיר את דמי הניהול בגין ניהול וביצוע הפרויקטים כדלהלן:

- 6% (ששה אחוזים) מאותו חלק של החשבונות המאושרים במסגרת הפרויקט, אשר סכומם המצטבר מגיע עד 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים);
- 5% (חמישה אחוזים) נוספים - מאותו חלק של החשבונות המאושרים במסגרת הפרויקט, אשר סכומם המצטבר הוא החל מ - 1,000,001 ₪ (מיליון ואחת שקלים חדשים) ועד 3,000,000 ₪ (שלושה מיליון שקלים חדשים);
- 4% (ארבעה אחוזים) נוספים מאותו חלק של החשבונות המאושרים במסגרת הפרויקט, אשר סכומם המצטבר הוא 3,000,001 ₪ (שלושה מיליון ואחת שקלים חדשים) ומעלה;

ממצאים

דמי ניהול

- בדיקה שערכנו העלתה כי דמי הניהול משולמים ע"י העירייה בהתאם לחוזה כנדרש.

ניקיון רחבת קניון ארנה

- החברה נושאת בעלות ניקיון רחבת קניון ארנה ומחייבת את העירייה במחצית מעלות הניקיון. לדברי מנכ"ל החברה הסדר זה מבוסס על סיכום פגישה בו נקבע כי תוקם קרן משותפת לניקיון הרחבה, שלישי במימון העירייה, שלישי במימון קניון ארנה ושלישי במימון החברה לתיירות, "סיכום פגישה" זה לא הומצא לביקורת. בשנים האחרונות, קניון ארנה הפסיק להעביר את חלקו בעלות הניקיון וגם העירייה הפסיקה את התשלום באופן שהחברה נושאת לבדה בעלויות ניקיון רחבת קניון ארנה.
- החברה מחייבת באופן חד צדדי את העירייה בשליש מעלויות ניקיון הרחבה, בדיקה שערכנו העלתה כי העירייה מצידה אינה משלמת ואינה רושמת הוצאות אלו.

ממצאנו מעלים כי חיוב הוצאות ניקיון רחבת קניון ארנה, כמו גם החזר הוצאות חשמל תאורת רחוב אינו מעוגן במסגרת של חוזה או סיכום בכתב בין החברה ובין העירייה.

המלצות

- להקפיד כי "מסמך אישור פרויקט" המועבר מהעירייה יהיה חתום ע"י הגורמים הנדרשים בהתאם להוראות החוזה.
- להסדיר את נושא עלויות ניקיון רחבת קניון ארנה בין העירייה, החברה ובעלי הקניון.
- לפעול לעיגון הסדרי השתתפות בהוצאות בין העירייה לחברה בכתב.

תגובת המבוקר

החברה תפנה לעירייה על מנת שזו תפעל בהתאם להסכם החברה מקבלת את המלצת המבוקר, ותפעל לעיגון הסדר השתתפות העירייה בהוצאות כמומלץ ע"י המבוקר

המעגנה

6.

כללי

6.1

במסגרת פעילותה מעניקה החברה לבעלי סירות ויאכטות שירותי עגינה בתחומי המרינה בהרצליה. בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה ליום 31/12/14, הכנסות החברה מהמעגנה לשנת 2014 הסתכמו לסך של כ- 15,221 אלפי ש"ח המהווים כ- 56.75% מסך הכנסות החברה. להלן התפלגות ההכנסות מהמעגנה בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח			
12,464	12,785	14,604	עגינת יאכטות
<u>1,591</u>	<u>832</u>	<u>617</u>	עגינת מגה יאכטות
<u>14,055</u>	<u>13,617</u>	<u>15,221</u>	סה"כ הכנסות מעגינה

כלי השיט מחולקים ל- 8 קטגוריות, בהתאם לאורך כלי השיט.

על פי נתוני מערכת הפרוייקטי של החברה למועד הביקורת בתאריך 05/08/15, עוגנים במרינה 728 כלי שיט על פי ההתפלגות כדלהלן:

כמות כלי השיט לכל סוג עגינה (ביחידות)				תיאור קטגוריה אורך כלי השיט במטרים	קטגוריה לחיוב
סה"כ	עגינה זמנית	הסכם עגינה	אספנה		
116	3	110	3	0-7	1
106	5	91	10	7-10	2
187	6	178	3	10-12	3
220	8	212	-	12-14	4
73	3	69	1	14-20	5
22	2	20	-	20-24	6
3	3	-	-	מגה יכטה	7
<u>1</u>	-	<u>1</u>	-	טראסנטה	8
<u>728</u>	<u>30</u>	<u>681</u>	<u>17</u>		סה"כ כלי שיט

לכל כלי שיט אשר עוגן בשטח המרינה נפתח תיק בו מתועדים, בין היתר:

- א. רישיון כלי שיט.
- ב. ביטוח כלי שיט.
- ג. התכתבויות בין הצדדים.

הסכמי עגינה, אישורי ביטוח וכושר שיט

6.2

כללי

6.2.1

כלי השיט העוגנים במעגנה חייבים להיות מבוטחים ובעלי כושר שיט, כל בעל כלי שיט חייב לחתום על הסכם עגינה בטרם כניסתם למרינה.

סעיף 17 לתקנות הנמלים (מעגנות), התשע"א – 2010 (להלן: "תקנות הנמלים") קובע, בין היתר, כי:

17. (א) לא יעגון כלי שיט במעגנה, ולא יתיר מפעיל מעגנה עגינת כלי שיט במעגנה, אם נתקיים אחד מהתנאים המפורטים להלן, זולת אם אישר הממונה על הנמלים את עגינתו, לתקופה ובתנאים שהתנה –

(1) אם השטת כלי השיט טעונה רישיון שיט או היתר שיט לפי תקנות הבטיחות – בעל כלי השיט או משיטו לא הציג למפעיל המעגנה רישיון שיט או היתר שיט ברי"תוקף;

(2) מפקח כלי שיט הודיע למפעיל המעגנה כי כלי השיט אינו כשיר לשיט.

בסעיף 20 לתקנות הנמלים נקבע, בין היתר, כי:

20. (א) מנהל המעגנה רשאי לאסור את כניסתו של כלי שיט למעגנה או את עגינתו בה אם לא הוכיח בעל כלי השיט או מי מטעמו כי כלי השיט מבוטח מפני אחריותו למשיית כלי שיט שטבע או עלה על שרטון בתחום המעגנה, לפי פרק ד' לפקודה, או שהופקדה בידי ערבות בנקאית או פיקדון לפיצוי מפני אחריותו כאמור, בכפוף לאמור בתקנת משנה (ב).

(ב) הסכום המזערי לכיסוי חבות בפוליסת ביטוח, ערבות בנקאית או פיקדון לפי תקנת משנה (א) יהיה כמפורט להלן, בהתאם לאורך כלי השיט:

הוראות אלו מעוגנות במסגרת תקנון המרינה בסעיף 4 "שירותי עגינה ונוהליהם" כדלהלן:

- בעלים המעוניין לעגון כלי שיט במרינה ימלא את כל מחויבויותיו כאמור בהסכם העגינה, ובפרט:
- (א) ימציא לחברה העתק רישיון כשר שיט בר-תוקף לכלי השיט, כמשמעו בתקנות בטיחות השיט.
- (ב) ימציא לחברה אישור על קיומה של פוליסת ביטוח בר-תוקף לכלי השיט כאמור בפרק 7 להלן.
- (ג) ימלא ויחתום על הוראת קבע בכרטיס אשראי, או הוראת קבע בבנק, להבטחת תשלומיו בקשר עם עגינת כלי השיט והשירותים הנלווים לעגינת כלי השיט.
- (ד) ימסור שטר חוב חתום למיטחון לקיום ההתחייבויות הבעלים האמורות בתקנון זה לעיל ולהלן (ובפרט במסגרת הפרק "אמצעים להבטחת תשלום").
- (ה) יסדיר את תשלום דמי העגינה, כאמור בפרק התשלומים להלן.
- (ו) יחתום על הסכם העגינה.

סעיף 4.1.8 לנוהל "שירותי עגינה במרינה" וס' 4 לתקנות קובעים, כי לאחר שהנהלת המרינה אישרה את הבקשה לשירותי עגינה, נדרש בעל כלי השיט לחתום על הסכם עגינה (להלן: "הסכם עגינה"). ולהציג אישור כושר שיט ואישור על קיום ביטוחים.

6.2.2 הסכמי עגינה

ממצאים

מבדיקת הביקורת עולה, כי לחברה הסכם עגינה סטנדרטי. על כל העוגנים במרינה לחתום על הסכם זה, אשר מעגן את החובות והזכויות של החברה. הביקורת ערכה בדיקה באמצעות כלי ניתוח ממוחשבים לבדיקת קיום ותוקף הסכם עגינה לכל כלי השיט העוגנים במרינה. מבדיקת הביקורת עולה, כי למועד הביקורת ל-12 כלי שיט העוגנים במרינה, הסכם העגינה אינו בתוקף.

להלן מספר דוגמאות:

מספר לקוח	תאריך תחילת הסכם	תאריך סיום הסכם	מס' ימים לעגינה	מחיר דמי עגינה כולל מע"מ
100537	01/11/13	31/10/14	365	38,674.81
100036	30/11/12	11/09/13	286	3,566.82
2008	11/06/06	11/03/14	2,831	21,643.81
1025	01/01/12	30/04/14	851	43,489.20

החברה אינה מבצעת שימוש בכלי הבקרה העומדים לרשותה במסגרת המערכת הממוחשבת ואינה מנהלת מעקב שיטתי אחר חידוש הסכמי העגינה.

ביטוח וכושר שיט

6.2.3

סעיף 3 להסכם העגינה האחיד קבע, בין היתר, כי:

" היתר עגינה ניתן בזאת לכלי השייט, בכפוף להצגת תעודת כושר שייט לכלי השייט וביטוח כנדרש בתקנון...".

כלי השייט בעל "כושר שיט" מורשה להפליג בתחום המים הטריטוריאליים של מדינת ישראל וכולל את האביזרים והציוד הדרושים להפעלתו באופן תקין ובטוח.

בסעיף 7 לתקנון המרינה נקבע, בין היתר, כי:

1.7 הבעלים יחזיק בכל עת בתקופת עגינתו את כלי השייט במרינה רישיון כושר שייט בתוקף לכלי השייט, כמשמעו בתקנות בטיחות השייט. הבעלים יציג את רישיון כושר השייט של כלי השייט בעת שיחתום על הסכם העגינה, ובכל עת שיידרש לכך על ידי מנהל המרינה.

בסעיף 7 לתקנון המרינה נקבע, בין היתר, כי:

61.7 הבעלים מתחייב להביא לתיקון ו/או לשינוי פוליסת הביטוח בכל אופן שיידרש על ידי מנהל המרינה על מנת להתאים לנדרש על פי תקנון זה, וכן מתחייב הבעלים לחדש את הפוליסות בעצמו לפני תום תקופת הכיסוי ולהמציא לידי החברה העתקים של הפוליסות החדשות (אשר תנאיהן תתאמנה להוראות תקנון זה).

ממצאים

- הביקורת ערכה בדיקה ממוחשבת לבדיקת קיום כושר שיט בתוקף. נמצא כי ל- 65 כלי שיט העוגנים במרינה לא נמצא כושר שיט. כמו כן, ל- 33 כלי שיט נוספים כושר השיט שהוגש לחברה אינו בתוקף למועד הביקורת.
- בבדיקה שערכה הביקורת לבדיקת קיום ביטוח תקף לכלי השיט העוגנים במרינה עולה כי ל- 40 כלי שיט העוגנים במרינה לא נמצא אישור על קיום ביטוח. כמו כן, ל- 62 כלי שיט נוספים הביטוח שהוגש לחברה אינו בתוקף למועד הביקורת.

המלצות

- להקפיד על בחינה ממוכנת של תוקף הסכמי העגינה.
- לא לאפשר עגינה של כלי שיט ללא ביטוח וללא כושר שיט.
- לעקוב באופן ממוכן אחר פקיעת מועדי הביטוח וכושר השיט ולהתריע בפני בעלי כלי השיט כי עליהם להציג ביטוח וכושר שיט בתוקף, בהתאם לחוזה ולהוראות החוק.

תעריף דמי עגינה

6.3

כללי

6.3.1

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

דמי העגינה מחושבים באופן הבא: אורך הסירה * מחיר למטר = דמי העגינה.

להלן מחירוני דמי עגינה נכון לחודש 2/2014:

מחירון עגינה חדש - פברואר 2014					
קט' 6	קט' 5	קט' 4	קט' 3	קט' 2	קט' 1
מ-20 עד 24	מ-14 עד 20	מ-12 עד 14	מ-10 עד 12	מ-7 עד 10	עד 7 מטר
2.75	1.99	2.07	2.08	2.04	2.52
56.76	41.07	42.59	42.87	42.07	51.83
657.59	477.07	495.8	499.11	489.78	603.29
56.2	40.66	42.17	42.45	41.65	51.32
651.08	472.35	490.89	494.17	484.93	597.32
87.00	54.60	42.90	30.00	25.00	16.00
4989.2	2242.42	1827.11	1286.1	1051.75	829.28

נציין כי מחירון דמי עגינה מפורסם באתר האינטרנט של החברה. על פי הפרסום באתר המחירון עודכן לאחרונה בחודש פברואר 2014. עדכון המחירון אושר על ידי דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 02/01/14.

6.3.2

תדירות עדכון התעריפים

מסקירת פרוטוקול ישיבת הדירקטוריון מיום 02/01/14 עולה, כי עד לינואר 2014, תעריפי דמי העגינה לא עודכנו במשך כ- 6 שנים. מנכ"ל החברה עדכן את חברי הדירקטוריון, כי חלו עלויות בהוצאות התפעול של החברה, וכי החברה משקיעה בתשתיות לרווחת השייטים, ומכאן הצורך בהעלאת דמי העגינה. במסגרת הדיון עדכן מנכ"ל החברה, כי נעשה ניתוח מחירים של דמי העגינה במרינות בארץ ובאגן הים התיכון ונמצא, כי בפרמטרים רבים החברה זולה יותר ממרינות אחרות.

במסגרת הישיבה הוצגה לחברי הדירקטוריון השוואה של מחירי העגינה במרינה בהרצליה ביחס למרינות אחרות בארץ, תל אביב, חיפה ואשקלון, כן השוואה למחירי העגינה במרינה במדינות סמוכות באגן הים התיכון, כגון: קפריסין תורכיה ויוון. מהצגת הנתונים עולה, כי מחירי העגינה בהרצליה נמוכים למועד האישור פברואר 2014 בכ- 5%-10% במוצע ממחירי העגינה בתל אביב ונמוכים באופן משמעותי ממחירי מרינות באגן הים התיכון.

לאור האמור התקבלה החלטה, להעלות את דמי העגינה בשיעור של 8.75%. המחירון המעודכן פורסם באתר האינטרנט של החברה ונכנס לתוקף בחודש פברואר 2014, בחודש העוקב לחודש בו התקיימה ישיבת הדירקטוריון.

ממצאים

העלאת דמי העגינה התבססה על השוואת תעריפים למרינות בארץ ובאגן הים התיכון כנדרש, יחד עם זאת מסקירת פרוטוקול הישיבה עולה כי התעריפים לא עודכנו במשך כ-6 שנים. אנו סבורים כי ישנה חשיבות לבחינת התעריפים מידי שנה כדי לשמור על גמישות ולהגיב בטווח זמן קצר לשינויים בשוק.

המלצה

- להביא לאישור הדירקטוריון את תעריפי העגינה מישי שנה או שנתיים גם במקרים בהם בוחרת הנהלת החברה לא לשנות את תעריף דמי העגינה.

6.3.3

השוואת מחירי עגינה במרינה למעגנות בארץ**כללי**

החברה ממצבת עצמה כמפעילת מרינה איכותית ברמה גבוהה הכוללת שירות מועדון שייטים ושירותים נוספים ללא עלות לרווחת השייטים. ביטוי מעשי לכך, ניתן למצוא בתפוסה הגבוהה של מקומות העגינה.

מרינה הרצליה קיבלה הכרה של ארגון ה-FEE הבינלאומי (Foundation of Environmental Education) המקדם חינוך סביבתי ומודעות לקיימות וקיבלה את הדגל הכחול, תו איכות בינלאומי למצוינות סביבתית בחופים ובמרינות המוענק לחופי ים ולמרינות העומדים בדרישות מחמירות בתחומי הבטיחות, התברואה והחינוך הסביבתי. נציין כי מרינה ת"א ומרינה אילת וכן 25 חופים ברחבי הארץ קיבלו הכרה דומה מארגון ה-FEE ואף הן קיבלו את הדגל הכחול.

במסגרת הביקורת נערכה השוואה של מחירי העגינה של המרינה בהרצליה למרינה בתל אביב ואשדוד.

מחירי העגינה מבוססים על גודל כלי השיט אולם בעוד שבמרינות תל אביב ואשדוד המחירון מבוסס על אורך כלי השיט ומקדם הכפלה המבוסס על רוחב כלי השיט הרי שמחירי העגינה במרינה הרצליה מבוססים על מ"ר של כלי השיט.
בדיקתנו העלתה כי מחירי העגינה במרינה הרצליה ובתל אביב גבוהים משמעותית ממחירי העגינה במרינה באשדוד ומכאן שהמתחרה העיקרית למרינה בהרצליה הנה המרינה בתל אביב.

ממצאים

במסגרת הביקורת החלנו את מחירי העגינה של המרינה בתל-אביב על מצבת כלי השיט העוגנים במרינה בהרצליה בתאריך 16.02.2016.

להלן תוצאות בדיקתנו:

הפרש	הכנסות תעריף ת"א בש"ח	הכנסות תעריף הרצליה בש"ח	פרטים				
			מספר כלים	אורך	קטגוריה		
32%	27,137	113,186	7.3%	86,048	134	עד 7 מ"ר	קטגוריה 1
37%	56,429	208,234	13%	151,805	177	מ 7 עד 10 מ"ר	קטגוריה 2
14%	34,260	273,726	20.4%	239,466	153	מ 10 עד 12 מ"ר	קטגוריה 3
14%	38,231	305,936	22.8%	267,705	131	מ 12 עד 14 מ"ר	קטגוריה 4
15%	43,790	335,449	24.9%	291,659	107	מ 14 עד 20 מ"ר	קטגוריה 5
-26%	(35,408)	99,606	11.5%	135,014	20	מ 20 עד 24 מ"ר	קטגוריה 6
14%	164,440	1,336,137	100%	1,171,697	722		סה"כ

מהנתונים עולה כדלהלן:

1. בקטגוריה 1 וקטגוריה 2 המהווים כ-20% מהכנסות העגינה, מחירי העגינה בתל אביב גבוהים בכ- 35% ממחירי העגינה של הרצליה.
2. בקטגוריה 3, 4, ו-5 המהווים כ-68% מהכנסות העגינה, מחירי העגינה בתל אביב גבוהים בכ- 15% ממחירי העגינה בהרצליה.
3. רק בקטגוריה 6 המהווה כ-11% מהכנסות העגינה, מחירי העגינה בהרצליה גבוהים יותר בשיעור של כ-30% ממחירי העגינה בתל אביב. בהקשר זה נציין כי במרינה בתל אביב קיימת מגבלה על עגינת מגה יאכטות.
4. החלת מחירי העגינה של תל אביב במרינה בהרצליה בקטגוריה 1-5 יכולה לתרום להכנסות החברה כ-200 אלפי ש"ח בחודש, ובמונחים שנתיים כ-2.4 מיליון ש"ח.

המלצות

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

הנחה לבעלי כלי שיט תושבי הרצליה

6.3.4

סעיף 4.6 לתקנון המרינה קובע, כי:

מדמי העגינה מופחתים מהנו בעלים תושבי הרצליה וכמו כן מלכ"רים ונכים - זאת בהתאם לשיעורים המפורסמים במחירון המרינה ובכפוף לכל יתר הוראות תקנון זה להלן.

עיון במחירון המפורסם באתר האינטרנט הרשמי של החברה, מצביע כי ההנחה בדמי העגינה המוענקת לתושבי הרצליה הינה בשיעור זניח ביחס למחיר העגינה הכללי (כאחוז אחד בלבד). להלן מספר דוגמאות (המחירים למ"ר):

שיעור ההנחה %	מחיר לתושב הרצליה ₪	מחיר מלא ₪	סוג כלי השיט
0.98%	51.32	51.83	קט' 1 תעריף לחודש
0.99%	597.32	603.29	קט' 1 תעריף לשנה
1.00%	41.65	42.07	קט' 2 תעריף לחודש
0.99%	484.93	489.78	קט' 2 תעריף לשנה
0.99%	56.20	56.76	קט' 6 תעריף לחודש
0.99%	651.08	657.59	קט' 6 תעריף לשנה

מבדיקת הביקורת במערכת החיובים הממוחשבת של החברה עולה, כי בניגוד למפורסם, תושבי הרצליה מקבלים הנחה בפועל בשיעור של 10% בדמי העגינה. ההחלטה על מתן הנחות לתושבי הרצליה אושרה בישיבת הוועד המנהל של החברה מיום 25/11/09 אולם החלטה זו לא התייחסה לשיעור ההנחה המגיע לתושבי העיר, להלן נוסח ההחלטה האמור:

<u>הנחות לעוגנים</u>	
3.	כיום ניתנות לעוגנים מגוון רחב של הנחות, לא אחת זוכים העוגנים להנחה כפולה ומשולשת דבר היוצר אי סדרים, לבקשת רה"ע הוקדם צוות בדיקה ולהלן המלצותיו:
1.	תושבי הרצליה א. הוחלט שלא לשנות את ההנחות והתנאים הניתנים, רק לתושב שגר בהרצליה ושהוכח שהוא תושב הרצליה. תושב שקיבל אישור או ממחי' הגבייה של העירייה שהוכח שאכן משלם ארנונה או שהוא יאשר לחברה בכתב לבדוק את הפרטים מול מוסדות העירייה. ב. ההטבת ניתנת לעוגן יחיד ולא תכרה. ג. במידה וימצא שישנם מספר שותפים בכלי שיט, ההנחה תינתן לתושב העיר בלבד.
2.	הנחה לכלי שיט שני – תבוטל.
3.	היעדרות ארוכה - תבוטל.
4.	הנחת מלכ"ר – 50% הנחה למלכ"ר שהציג את כלל המסמכים הנדרשים להיותו מלכ"ר.
5.	לא תפגע ההנחה הניתנת היום לעלי"מ. הנחה מסחרי – להקטין את גובה התשלום ולשנותו מתשלום פי 2.5 ל פי 1.75 מתשלום עגינה רגיל.
6.	הנחות כלליות שניתנו לכל כלי השיט יבוטלו באופן גורף, ביטולם לא ישפיע על המחירון הקיים.
7.	הנחת נכים 15% הנחה על נכות של 90% ומעלה.
8.	תוקף החלטות אלו מיום 1/1/2010.

ממצאים

- ההנחה לתושבי הרצליה המעודכנת במחירון דמי העגינה בשיעור של כ-1% בממוצע אינה תואמת את שיעור ההנחה בפועל העומד על כ-10%.
- לביקורת לא הומצא תיעוד לשיעור ההנחה לתושבי הרצליה בשיעור של 10%. החלטת דירקטוריון החברה שדנה בנושא קבעה כי תושבי הרצליה זכאים להנחה אך לא קבעה שיעור הנחה.

המלצות

- לאשרר את שיעור ההנחה לתושבי הרצליה במסגרת החלטת הנהלה או דירקטוריון.
- לעדכן את שיעור ההנחה במחירון דמי העגינה לתושבי העיר בהתאם למבוצע בפועל.

החוב החודשי בדמי עגינה

6.3.5

ב- 25 לכל חודש, מנהלת מחלקת שירות לקוחות מפיקה חיובים חודשיים ממערכת הפריוריטי, החיובים עוברים ישירות לבעלי כלי השיט בדואר אלקטרוני.
לא נערכות בקרות על החיובים המופקים ללקוחות המעגנה מידי חודש לוודא שלמותן, סבירותן ונאותותן, כמו כן, המערכת הממוחשבת אינה תומכת בהפקת דוחות בקרה, כגון: דוח חריגים בין החיובים בפועל לבין החיובים על פי מחירון החברה וכדומה.
במסגרת הביקורת בוצעה בדיקה ממוחשבת לנאותות החיוב המבוסס על מחירון דמי העגינה של החברה. להלן תוצאות בדיקת מספר חריגים לכאורה שעלו מניתוח הקבצים:

מספר לקוח	קטגוריה כלי השיט	קטגוריה לחיוב בפועל	תוצאות בדיקת הביקורת
100997	6	7	כלי שיט בקטגוריה 6 על פי גודלו שעוגן במקום עגינה המיועד לגודל מגה יכטה, שהיא קטגוריה גבוהה יותר. משלם את המינימום לקטגוריה הגדולה - תקין
100732	6	7	כלי שיט בקטגוריה 6 על פי גודלו שעוגן במקום עגינה המיועד לגודל מגה יכטה, שהיא קטגוריה גבוהה יותר. משלם את המינימום לקטגוריה הגדולה - תקין
1828	6	7	כלי שיט בקטגוריה 6 על פי גודלו שעוגן במקום עגינה המיועד לגודל מגה יכטה, שהיא קטגוריה גבוהה יותר. משלם את המינימום לקטגוריה הגדולה - תקין

הביקורת ערכה בדיקה מדגמית של חיוב כלי שיט בקטגוריות נוספות, להלן תוצאות המדגם:

מספר לקוח	קטגוריה כלי השיט	קטגוריה לחיוב בפועל	חיוב במערכת שו לחודש	חיוב לפי בדיקה שו לחודש	תוצאות בדיקת הביקורת
2217	1	1	894	894	תקין
100898	4	4	935	933	תקין
1919	1	1	839	839	תקין
2686	5	5	2,597	2,597	תקין
3041	5	5	59,520	58,400	תקין
2980	6	6	9,399	9,399	תקין
2483	3	3	2,010	2,010	תקין

ממצאים

- מהבדיקה המדגמית עולה, כי חיוב כלי השיט בוצע באופן נאות ובהתאם לתעריפי דמי העגינה שנקבעו על ידי החברה.
- הבדיקה נערכה רק לגבי דמי העגינה אולם חיובים נוספים כגון צריכת חשמל, שירותי אחסנה, שירותי ביקורת כניסה לא נכללו בבדיקה מאחר ולא ניתן לקבל מהמערכת דוחות וניתוחים הכוללים חיובים אלו.

– החיובים מבוצעים באופן ממוכן ללא שנערכות אי אלו בקורות להבטיח את ניאותרות החיוב, כפי שפורט לעיל.

המלצות

- במטרה לשפר את תהליכי הגבייה מומלץ להטמיע דוחות בקרה חודשיים לפני הפקת החיוב הסופי והעברתו לעוגנים, כגון:
 - דוח השוואה חיובים בין החודש הקודם לחודש הנוכחי ברמת הלקוח הבודד לבדיקת פערים בדמי החיוב החודשיים.
 - דוח סך חיובים חודשי ביחס לחודש קודם לבדיקת סבירות סך ההכנסות החודשי.
 - דוח התפלגות כלי השיט לקטגוריות חיוב ביחס לקטגוריות כלי השיט בפועל.
- למסד מנגנוני בקרה על החיובים האחרים הכוללים צריכת חשמל, שרותי ביקורת כניסה, שרותי אחסנה וכדומה.

תגובת המבוקר

החברה סבורה כי תהליכי הגבייה הנוכחיים והבקרה עליהם הינם נאותים וככול שמבוקש שהחברה תהיה "רזה" אין מקום לדוחות נוספים אשר יחייבו הוספת כ"א ותשומות נוספות החברה מקבלת את המלצת המבקר, ותקפיד לנהל מעקב אחר חידוש הסכמי עגינה. הנהלת החברה בוחנת מידי מספר חודשים את התאמת תעריפי העגינה ובהתאם להמלצותיה מובא הנושא לדיון בדירקטוריון החברה, מאחר ומדובר בעניין שבמדיניות. לטעמנו מקום שהנהלת החברה איינה מוצאת מקום לשנות את תעריף דמי עגינה, אין מקום לקיים דיון בדירקטוריון. דמי העגינה נקבעים ע"י הגורמים המקצועיים בחברה, הבקאים בתעריפי עגינה בכל המרינות בארץ ובעולם, ואשר נקבעים בין היתר לאור מיצובה של המרינה כמרינה האיכותית ביותר במזרח התיכון. בימים אלה משלימה החברה עדכון מקיף לתקנון המרינה ובמסגרתו בין היתר התייחסות לנושא הנחות לתושבי הרצליה / אחרים התקנון יובא לאישור דירקטוריון החברה.

הכנסות משכירות

7.

כללי

7.1

החברה משכירה שטחי משרדים במבנה המרינה לעסקים תמורת דמי שכירות חודשיים. בנוסף, החברה משכירה שטחים במבנה המספנה לבעלי מלאכה הנותנים שירותים במספנה וכן לשוכרים שונים מתחום השיט הימי. להלן הכנסות החברה מהשכרות במבנה המרינה והמספנה, כפי שמשקפות בדוחות הכספיים המבוקרים של החברה לשנת 2014:

באור 15 - הנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
 2013 2014
 אלפי ש"ח

נכסים:

	2013	2014	
	1,111	1,204	<u>שכירות</u>
	<u>944</u>	<u>931</u>	בית מנהלה
	2,055	2,135	מבני מספנה
	-----	-----	
	224	221	<u>דמי ניהול</u>
	<u>81</u>	<u>92</u>	בית מנהלה
	305	313	מבנה מספנה
	-----	-----	

להלן פירוט השטחים המושכרים במבני החברה השונים:

מבנה מספנה שלב ב'	מבנה מספנה שלב א'	בית המנהלה	
10	4	13	מספר שוכרים
351.7	704	833.3	שטח מושכר (מ"ר)

מכרז להשכרת שטחים במבנה המספנה

7.2

החברה מחויבת לחוק חובת המכרזים.

בסעיף 9.2.6 לנהל הקמה והסדרת חברה עירונית שפרסם משרד הפנים נקבע כי:

9.2.6. **חובת מכרז** – לא תתקשר החברה בחוזה לביצוע עסקה בטובין או במקרקעין, או לביצוע עבודה או לרכישת שירותים אלא על פי מכרז, על פי חוק חובת המכרזים תשנ"ב – 1992 והתקנות שיותקנו לפיו, ועד להתקנת התקנות, על פי הכללים החלים על הרשות המקומית בשינויים המחויבים.

מכאן שחברה עירונית מחויבת להוראות חוק חובת המכרזים ותקנות העיריות בנושא מכרזים. על כל פנים, החברה החילה על עצמה את חובת המכרזים (על אף שטרם הותקנו תקנות).

בתאריך 28/02/14 פרסמה החברה מכרז "לשכירת נכסים במסגרת בית מספנה ב' במרינה הרצליה". במסגרת מסמכי המכרז פורסמו מחירי מינימום לדמי השכירות במבנה, לשוכרים הפוטנציאליים ניתנה האפשרות להגיש הצעות שאינן פחותות ממחירי המינימום. להלן פירוט מחירי המינימום לדמי השכירות כפי שפורסמו במסמכי המכרז:

מחיר בשייח למ"ר לחודש	חדר	קומה
115	A	1
115	B	
115	C	
מיועד למשרדי מרינה	D	
105	1	2
105	2	
105	3	
105	4	
95	5	3
95	6	
95	7	
95	8	
95	9	
75	10	
75	11	

מחירי המינימום לא נסמכו על חו"ד שמאית, רק בתאריך 19/03/14, 3 שבועות לאחר פרסום המכרז, קיבלה החברה לראשונה חו"ד, אומדנית באשר לגובה דמי שכירות פוטנציאליים בשטח המלאכה והמסחר של מבנה המספנה להלן הערכת השמאי לדמי השכירות הראויים.

4. טבלת השטחים המיועדים להשכרה ורמות דמי השכירות

קומה	סימון חדר בתשריט	שטח נטו במ"ר	דמי שכירות ראויים למ"ר נטו (מגלם העמסת שטחי ברוטו)
1	A	24.9	165
	B	21.0	165
	C	18.3	165
	D	26.5	משרדי מרינה
2	1	18.1	120
	2	17.7	120
	3	17.3	120
	4	14.3	120
3	5	21.6	110
	6	16.6	110
	7	16.6	110
	8	16.6	110
	9	16.2	110
	10	12.9	110
	11	14.1	110
	סה"כ	272.65	

מחירי דמי השכירות שנקבעו בחו"ד השמאית גבוהים בשיעורים שבין 14% - 46% ממחירי המינימום שנקבעו במכרז.

בתאריך 15/07/14, אישרה ועדת המכרזים את הזוכים במכרז ל- 7 יחידות במבנה, ההצעות הזוכות היו במחירי המינימום ואושרה יציאה למכרז נוסף לשטחים שלגביהם לא הוגשו הצעות. בתאריך 24/08/14 פרסמה החברה מכרז נוסף לשכירת נכסים במסגרת בית מספנה ב'. עיון בפרוטוקול ישיבת ועדת המכרזים מיום 11/09/14 עולה, כי מחירי המינימום שנקבעו במכרז היו זהים למחירי המינימום שנקבעו במכרז הראשון, כלומר, המחירים לא עודכנו למחירים שנקבעו כדמי שכירות ראויים.

עוד עולה מפרוטוקול ישיבת ועדת המכרזים, כי הוגשו הצעות לשכירת 3 חדרים במבנה, 2 במחיר המינימום ואחד במחיר הגבוה ממחיר המינימום בשיעור של כ- 10%. מאחר ול- 2 משרדים נוספים לא הוגשו הצעות קבע היועמ"ש כי אין תועלת בפרסום מכרז נוסף והנחה את החברה לפעול לאיתור שוכרים פוטנציאליים שיאישו את החדרים הפנויים במבנה.

מצאים

בשלב המכרז הראשון לא ברור על סמך איזו הערכה נקבעו מחירי המינימום. בשלב המכרז השני עמדו בפני הנהלת החברה מחירי השמאות למרות זאת בחרה החברה לקבוע במכרז שלב ב' מחירי מינימום נמוכים מהערכת השמאי. נציין כי קביעת מחירי מינימום במכרז נועדה להבטיח כי החברה תקבל לכל הפחות את דמי השכירות הראויים. הדבר נכון במיוחד בנכסים מעין אלו הרלוונטיים לציבור שוכרים מצומצם

המלצה

- להקפיד כי דמי השכירות המינימליים המצוינים במכרזי החברה יתבססו על הערכות שמאי וישקפו את דמי השכירות הראויים

תגובת המבקר

במועד פרסום המכרז כבר היו נתוני חוות הדעת בידי הנהלת החברה, חוות הדעת עצמה נחתמה רק מאוחר יותר. החברה מקבלת את המלצת המבקר וכך נהגה גם בעבר

מכרז להפעלת הקיוסקים

7.3

בתאריך 10/01/12 פרסמה החברה מכרז לבחירת 3 חברות שונות להפעלת הקיוסקים בטיילת החוף. במכרז זכו החברות הבאות:

- הרנט חופים הרצליה בע"מ
- הרנט נכסים והשקעות (2007) בע"מ
- אביאל ים מסעדות (2012) בע"מ (להלן: "חברת אביאל")

נציין כי בדיקה שערכנו העלתה כי שני המפעילים הראשונים הינן שתי חברות שונות בבעלות אותו גורם, לא נמצאה מגבלה במכרז לזכייתם של חברות בבעלות אחת בשני מכרזים.

7.4

ערבות וביטוח

סקירת הסכמי השכירות מעלה, כי השוכרים משלמים בנוסף לדמי שכירות גם דמי ניהול. נציין כי החברה משכירה לחלקם גם מקומות חנייה. במסגרת הביקורת בדקנו לגבי 4 הסכמי התקשרות קיומו של הסכם בתוקף, תוקף הערבות הבנקאית ותוקף הביטוח בהתאם להוראות החוזה. להלן תוצאות בדיקתנו הנכונה למועד הביקורת 13/10/2015:

שם השוכר	חתימה על הסכם התקשרות	תוקף ההסכם	תוקף ערבות בנקאית	תוקף ביטוח	הערות
א.י	ההסכם בשלב טיוטה טרם נחתם הסכם סופי		19/02/16	31/03/16	השוכר עבר משרדים באותו מבנה וטרם חתם על הסכם השכירות החדש
א.מ	קיים הסכם	31/12/14	30/11/15	30/11/15	תוקף ההסכם ותקופת הארכה בהסכם הסתיימו. השוכר לא חתם על הסכם הארכה תקופת השכירות.
ס.	קיים הסכם	11/8/16	26/07/16	31/01/16	השוכר הודיע על רצונו להאריך את תקופת החוזה בכתב 3 חודשים לפני תום תקופת השכירות כמתחייב בחוזה - תקין
ג.א.י	קיים הסכם	31/01/16	30/11/15	30/11/15	תקין

ממצאנו מעלים כי בשני מקרים שנדגמו אין לחברה חוזה בתוקף עם השוכרים. נמצא כי לכל השוכרים שנדגמו ערבות הבנקאית ופוליסת ביטוח בתוקף.

7.5

בקרה ופיקוח

נמצא כי החברה מנהלת מעקב ידני (גיליונות אקסל) אחר קיום מסמכי ההסכם, בין היתר: חידוש הסכמים שתוקפם פג, קבלת ערבות בנקאית בתוקף ואישור על קיום ביטוחים בתוקף. סקירת גיליון האקסל המשמש למעקב אחר ההכנסות משכירות לשנת 2015 מעלה, כי בגיליון מפורטים כלל התשלומים ששולמו על ידי השוכרים, סיכומי ההכנסות מכל סעיף הכנסה (שכירות, דמי ניהול וחניה) וסיכום כולל של ההכנסה לחודש. בדיקה שערכנו העלתה כי ההכנסות משכירות ומדמי ניהול אוחדו עם ההכנסות מחניה לאחד הלקוחות. לתקופה של יולי ספטמבר 2015. להלן העתק הטעות בגיליון האקסל:

סה"כ הכנסות לפי פירוט הלקוחות שונה מסה"כ הכנסות מרוכזות לכלל הלקוחות לפי סוג ההכנסה

הכנסות משכירות (המודגשות בצהוב) ודמי ניהול נכללות גם במסגרת סה"כ הכנסות מחניה

שם לקוח	ינואר	פברואר	מרץ	אפריל	מאי	יוני	יולי	אוגוסט	ספטמבר	אוקטובר	נובמבר
סה"כ	127,936	128,681	128,681	130,227	130,227	130,507	130,688	127,908	128,043	15,086	15,086
סה"כ הכנסות משכירות	106,169	106,913	106,913	108,459	108,459	108,749	108,929	106,298	106,433	13,792	13,792
סה"כ הכנסות מדמי ניהול	18	18,128	18,128	18,128	18,128	18,119	18,119	17,970	17,970	1,294	1,294
סה"כ הכנסות מחניה	3,044	3,640	3,640	3,640	3,640	3,640	11,409	11,409	11,409	-	-
	127,936	128,681	128,681	130,227	130,227	130,507	130,688	127,908	128,043	15,086	15,086
	34,113	34,092	34,092	34,092	34,092	34,092	34,065	24,017	24,017	24,017	24,017
	57,897	57,897	57,897	57,897	57,897	57,897	61,371	61,371	61,371	-	-
	219,946	220,670	220,670	222,216	222,216	222,496	233,893	221,064	221,199	39,102	39,102

ניהול ידני של חיובי השוכרים, הינו מוגבל, וחשוף לטעויות. זאת לעומת ניהול ממוכן של חיובי השוכרים באמצעות תוכנה ייעודית.

המלצה

- מומלץ לבחון אפשרות לניהול ומעקב אחר חידוש ההסכמים ותוקף הערבות והביטוחים באופן ממוחשב, באמצעות מערכת הפריוריטי של החברה.

תגובת המבוקר

החברה תקפיד על קיום מעקב בנוגע לערבויות וביטוחים בתוקף.

המספנה

8.

כללי

8.1

המספנה משמשת כמרכז לטיפול בספינות. המספנה החלה לפעול בינואר 2000. שיטחה כולל כ-8 דונם. במספנה מתבצעות עבודות תיקונים, שיפוצים ותחזוקת כלי השייט. במספנה מקומות עגינה לכ-60 סירות הנגררות באמצעות מנוף ו-15 מקומות עגינה לסירות המועלות באמצעות טרקטור ועגלה. העלאת סירות לאזור המספנה מתבצעת באמצעות מנוף, המסוגל להרים משקל עד 50 טון. על מנוף זה מותקן מנוף זרוע להוצאת מנועים ותרנים. שירותי המנוף הינם תמורת תשלום. להלן מהירון אספנה של החברה:



החברה העירונית לפיתוח תיירות בהרצליה בע"מ
The Herzliya Municipal Tourism Development Corporation Ltd

החברה לפיתוח התיירות הרצליה בע"מ
הצדף 1
הרצליה

מטבע	מחיר כולל מע"מ	מחיר	מחירון מספנה		תאור מוצר	מק"ט
			יח'	כמות		
ש"ח	67.86	58.00	מ"ר	1.000	אספנה באמצעות עגורן	3100
ש"ח	34.65	29.62	מ"ר	1.000	אספנה באמצעות עגורן עד שעתיים	3101
ש"ח	11.55	9.87	מ"ר	1.000	שטיפת תחתית בלחץ מים	3102
ש"ח	173.25	148.08	יח'	1.000	משייה מהמים באמצעות טרקטור	3103
ש"ח	173.25	148.08	יח'	1.000	השקה למים באמצעות טרקטור	3104
ש"ח	462.00	394.87	יח'	1.000	עבודת מנוף זרוע לשעה	3105
ש"ח	2.08	1.78	מ"ר	1.000	שהייה מחוץ למים ליום לעוגן המרינה	3106
ש"ח	3.47	2.97	מ"ר	1.000	שהייה מחוץ למים ליום למדמן	3107
ש"ח	391.89	334.95	ש"ע	1.000	מנוף זרוע (שעת ראשונה)	3108
ש"ח	567.57	485.10	שב'	1.000	קבמ מספנה זמני	3119

להלן ההכנסות משירותי המספנה כפי שמוצגים בדוחות הכספיים המבוקרים:

01/01/15- 16/06/15 אלפי ₪ (*)	2014 אלפי ₪	2013 אלפי ₪	2012 אלפי ₪
672	1,194	1,292	996

(*) נתוני הנהלת החשבונות של החברה שאינם מבוקרים.

ניהול פעילות המספנה

8.2

המספנה מנוהלת באמצעות גיליונות אקסל, תאום ביצוע העבודות לכלי השיט מנוהל באמצעות מערכת האאוטלוק.

מערכות אלו שאינן ממוכנות, מוזנות ידנית ומועדות לטעויות אנוש ולאובדן מידע, ניהול הפעילות במערכות אלו פוגע באפקטיביות ניהול הפעילות והתהליכים.

נציין כי בחברה מותקנת מערכת פריורטי שהינה מערכת ממוחשבת לניהול כלל הפעילויות באופן אינטגרלי וממוכן וכוללת מערכות בקרה וניהול מובנות.

המלצה

- לפעול לניהול פעולות המספנה באמצעות מערכת הפריורטי באופן שייעל את ניהול פעולות המספנה ויאפשר בקרה פיקוח וניהול באופן ממוכן ואפקטיבי.

8.3

התקשרויות עם בעלי מקצוע במספנה

נוהל החברה "שירותי אספנה במרינה" סעיף 4.4 מסדיר את פעילות בעלי המקצוע ומחייב את בעלי המקצוע להציג את המסמכים כדלהלן:

- 4.4.1 בעל המקצוע המבקש לבצע פעילות בשטחי המרינה מחויב להגיש:
 - 4.4.1.1 טופס בקשה לביצוע עבודה במרינה (נספח ג').
 - 4.4.1.2 טופס אישור עריכת הביטוחים (נספח ד'), חתום על ידי חברת הביטוח.
 - 4.4.1.3 טופס כללי התנהגות ונוהלי עבודה בשטח האספנה (נספח ה'), חתום על ידי הלקוח.

לביקורת הוצג מסמך הנושא את הכותרת: "נוהל עבודה לבעלי מקצוע", ללא תאריך, במסגרתו נקבע, בין היתר, כי:

"בעקבות ישיבת הנהלה בנושא נוהלי עבודה במרינה, הנהלת המרינה החליטה כי בעלי המקצוע החיצוניים יחלו לשלם בכל שלושה חודשים את התשלום לעבודה במרינה. התשלום הינו 1,800 ש"ח + מע"מ למשך כל שלושת חודשי העבודה במרינה."

מבדיקת הביקורת עולה, כי עד לחודש אוגוסט 2015 פעלו בשטח המרינה קבלני משנה מאושרים על ידי החברה בעלי הסכמים תקופתיים ל- 3 חודשים, כפי שנקבע בישיבת הנהלת המרינה. הביקורת סקרה מסמכים של מס' קבלני משנה שעבדו בשטח המרינה בשנת 2015. להלן תוצאות בדיקתנו:

בעל מקצוע	טופס בקשה לביצוע עבודה	תום תוקף אישור על קיום ביטוחים	חתימה על כללי התנהגות ונוהלי עבודה
א.ד.	אין	ביטוח עד 31/5/13 לא בתוקף	תקין
ר.א.י.	אין	ביטוח עד 30/4/13 לא בתוקף	תקין
ה.י.	אין	בתוקף עד 30/10/16	תקין
ש.ג.מ.	אין	ביטוח עד 31/8/12 לא בתוקף	אין

נמצא כי אין הקפדה על קיומם של אישורי ביטוח תקפים והחתמת הקבלנים על הטפסים הנדרשים.

נציין כי למועד הביקורת קבלנו המשנה פועלים, במסגרת הסכם ההתקשרות ומתחייבים להעביר לחברה אישור על קיום ביטוחים והתחייבות להתנהג בשטח המספנה על פי הכללים והנהלים שנקבעו על ידי החברה, דבר המקל על הנגשתם של האישורים והבקרה על פעילותם.

המלצה

- לנהל מעקב אחר תוקף הביטוחים ולהקפיד כי כל קבלן הפועל במרינה או במעגנה יחתום על הטפסים כנדרש בנהלי החברה.

הקמת מבנה המספנה

8.4

החברה הקימה בשטח המרינה מבנה חדש למטרת אחסנה יבשה של כלי שיט. הכולל גם שטחי משרדים. מבנה המספנה הוקם בשני שלבים. שלב א' החל לפעול בשנת 2000. שלב ב' של מבנה המספנה תוכנן בשנת 2007. בחודש מרץ 2008, לאחר קבלת חוות דעת שמאי בדבר הכדאיות הכלכלית של הקמת הפרויקט, יצאה החברה למכרז להקמת מבנה בן 3 קומות שישרת את המספנה ואת המשתמשים בה ובחרה קבלן לביצוע הפרויקט.

בתאריך 26/04/09, טרם תחילת ביצוע הפרויקט, הודיעה החברה לקבלן הזוכה, כי הוחלט לבטל את ביצוע הפרויקט, בהתאם לזכות השמורה לחברה כפי שנקבעה במסמכי המכרז. בחודש אוקטובר 2012 החליטה החברה לחדש את ביצוע פרויקט הקמת שלב ב' של מבנה המספנה. החברה ערכה תחשיב כלכלי של כדאיות הפרויקט במסגרתו נקבע, כי:

"מבחינת הכדאיות הכלכלית של הפרויקט, מסתמן כי יש כדאיות כלכלית גבוהה וכי החזר ההשקעה הצפוי הוא כ-7 שנים בשיעור תפוסה מלא".

בתאריך 08/05/13 פרסמה החברה מכרז 004/2013 "לביצוע עבודות הקמת מבנה לאחסון סירות בקומות". ועדת המכרזים בישיבתה מיום 14/07/13 אישרה את הצעתו של הקבלן "אניס קבלנות בניין ופיתוח בע"מ" וביום 15/09/13 הועבר לו צו התחלת עבודה.

בתאריך 26/03/14 הונחה הקבלן לעצור את המשך ביצוע העבודות לטובת בחינה מחודשת של המשך ביצוע הפרויקט וביצוע סקר ביקושים.

תוצאות הסקר העלו, כי קיים ביקוש פוטנציאלי לשיווק מידי של 70% משטח המלאכה והמשרדים בפרויקט והחברה הנחתה את הקבלן לסיים את ביצוע הפרויקט ולהשלים את הקמת המבנה. התחשיב הכלכלי התבסס על עלות כוללת של כ- 4,500,000 ₪ להקמת הפרויקט.

אישור תקציב המספנה

ממצאינו מעלים כי תקציב הפרויקט בכללותו כ-9.2 מיליון ₪ לא הוצג בפני דירקטוריון החברה. הדירקטוריון אישר מידי שנה את חלק התקציב המיועד לניצול באותה השנה.

ביום 05/02/12, אישר הדירקטוריון, במסגרת אישור התקציב השנתי, ביצוע פרויקט מספנה שלב ב' בתקציב מתוכנן של 2.5 מיליון ₪. בישיבת דירקטוריון החברה מיום 23/12/12 אושר המשך ביצוע הפרויקט בתקציב של 3.6 מיליון ₪.

תוכנית שלב ב' יצרה שטח בלתי מנוצל בין שני המבנים של המספנה. הנהלת החברה החליטה לנצל שטח זה ולהקים מבנה מלאכה ומשרדים. נערך תקציב חדש להקמת מבנה המספנה הכולל את המבנה הנוסף בסך כולל של 9.2 מיליון ₪. בפני דירקטוריון החברה לא הוצג התקציב הכולל לבניית מבנה המספנה, כאמור התבקש דירקטוריון החברה לאשר מידי שנה את התקציב השנתי באופן שלא הוצגו בפניו העלויות הכוללות של הפרויקט. הצגת הפרויקט בכללותו וקבלת אישור הדירקטוריון לפרויקט כולו מקבלת משנה תוקף לנוכח השינוי המהותי שעבר הפרויקט, מפרויקט מצומצם בעלות של כ- 2.5 מיליון ₪ לפרויקט בעלות של 9.2 מיליון ₪.

המלצה

- להקפיד על הצגת תקציב הפרויקטים בשלמותם בדירקטוריון החברה לצורך אישורם, זאת בנוסף לאישור התקציב השנתי.

תגובת המבוקר

החברה סבורה כי בהינתן שינויים בדרישות המקצועיות, הייתה פעילות החברה כשורה, עם זאת החברה מקבלת את המלצות המבקר לעתיד.

תחנת הדלק

9

כללי

9.1

החברה מפעילה תחנת דלק ייעודית לתדלוק כלי שיט בשטח המרינה ומאפשרת לשייטים שירות תדלוק עצמי לכלי השיט. בפני הלקוחות עומדות שתי אפשרויות תשלום:

1. תשלום באמצעות כרטיס אשראי בעמדת התדלוק המאפשר תדלוק כלי שיט עד לסכום של 1,500 ₪.
2. תשלום מראש במשרדי החברה ללקוחות המעוניינים לבצע תדלוק בסכומים גבוהים. התשלום מתבצע במזומן או בהעברה בנקאית לחשבון הבנק של החברה. להלן פירוט הכנסות והוצאות הדלק של החברה לשנים 2013 ועד יוני 2015 מועד הביקורת:

01/01/15-16/06/15 אלפי ₪	2014 אלפי ₪	2013 (*) אלפי ₪	
855	2,783	(*) 3,325	הכנסות ממכירת דלק
870	2,508	2,409	הוצאות רכישת דלק

<u>15</u>	<u>275</u>	<u>916</u>	עודף לתקופה (**)
-----------	------------	------------	-------------------------

(*) כולל הכנסות משנים קודמות בסך כ- 687 אלפי ₪.

9.2

רישוי

ממצאנו מעלים כי לחברה האישורים הנדרשים להפעלת תחנת הדלק בין היתר רישיונות הפעלה ורישיון עסק.

9.3

בקרות על מלאי הדלק והסולר

אחד מאמצעי הבקרה החשובים הינו ניהול מלאי הדלקים והשוואתו למלאי הדלקים בפועל מידי תקופה, דהיינו יתרת הפתיחה של המלאי בתוספת הקניות ובניכוי המכירות אמורה להביא ליתרת המלאי התאורטי. השוואת המלאי התאורטי למלאי בפועל יכולה להצביע על חוסרים ועל שיעור האובדן.

ממצאים

בחברה לא נוהגים לבצע ספירת מלאי דלק וסולר, דהיינו לא בודקים מידי תקופה את כמויות הדלק והסולר במכלים, בדיקת מלאי מתבצעת לצורך תכנון רכש הדלקים ולא כאמצעי בקרה על שיעורי הפחת והאובדן.

תגובת המבוקר

נתונים אודות כמויות הדלקים קיימים באופן שוטף במערכות הממוחשבות של החברה.

תחנת הדלק מנוהלת באמצעות מערכת sitomat מערכת זו מאפשרת ניהול ובקרה של מלאי הדלקים. כמויות הדלקים הנמכרות והנרכשות מתועדות ע"י המערכת ומכאן נגזר מלאי הדלקים התאורטי (בהנחה שקיימת הקפדה על טיוב הנתונים). השוואת המלאי התאורטי אל מול המלאי בפועל מידי תקופה מהווה אמצעי בקרה חיוני להתראה על חוסרים או שיעור אובדן חריגים וזאת בנוסף לניהול הזמנות של הדלקים. כאמור בחברה לא מבצעים בדיקת מלאי באופן קבוע ואין משווים את המלאי בפועל למלאי התאורטי וכמובן שאין מעדכנים את המלאי בפועל במערכת המחשוב כהכנה לבדיקת המלאי בתקופה הבאה.

לצורך קבלת אומדן על שיעור החוסרים או הפחת סיכמנו את כמויות הדלק והסולר לתקופה של כשנתיים בהנחה שהכמויות הנמכרות והנרכשות אמורות להיות שוות לאורך זמן.

להלן תוצאות בדיקתנו לתקופה שבין יולי 2013 - ספטמבר 2015:

סולר - ליטרים	דלק - ליטרים	
503,517	455,405	רכישה
<u>469,290</u>	<u>449,098</u>	מכירה
<u>34,227</u>	<u>6,307</u>	הפרש לתקופה

6.8%	1.38%	שיעור אובדן/פחת
------	-------	------------------------

נדגיש שנית, כי חישוב זה הינו תיאורטי ומניח כי רמת המלאי נשארה קבועה לאורך התקופה. מנתוני החישוב עולה כי כמות האובדן או החוסר מגיע לשיעור של 6.8% בסולר כ-34,227 ליטרים, בדלק האובדן הינו בשיעור נמוך יותר של 1.38%. ממצאים אלו מחזקים את הצורך בקיום מנגנוני בקרה ופיקוח על מלאי הדלקים של החברה.

המלצות

- למסד מערך בקרה על מלאי הדלקים שיתבסס על חישוב המלאי התיאורטי המחושב באמצעות מלאי הפתיחה המכירות והקניות התקופתיות והשוואת מלאי זה למלאי הדלקים בפועל.
- לנהל מעקב על שיעור האובדן של מלאי הדלקים
- לבצע בדיקות מלאי תקופתיות לצורכי בקרה ולצורכי ניהול קניות הדלקים.

תגובת המבוקר

בדיקות מלאי הדלקים המבוצעת מידי תקופה לצורך קביעת הזמנת הדלקים, אינן מתועדות ואינן משמשות כאמצעי בקרה. כאמור לחברה מערכת ממוחשבת המיידעת לגבי מלאי הדלקים סוגיה זו היינה מורכבת שכן "אובדן" דלק הינו פונקציה של טמפ' ושיטות חישוב. לטעמה של החברה פועלת החברה בקשר לסוגיה זו היינה מספקות.

9.4

תדלוק כלי השיט של החברה

החברה משתמשת בדלק ובסולר לתדלוק המנוף וכלי השיט של החברה. התדלוק נעשה באמצעות צ'יפ אלקטרוני הנמצא בידי מנהלת הלקוחות. החברה אינה מנהלת מעקב אחר צריכת הדלק העצמית לצורך הביקורת הופק דוח ניפוק באמצעות הצ'יפ לשנת 2015 במטרה לאמוד את היקף הצריכה העצמית של החברה. להלן התוצאות:

צריכה לשנת 2015			
בנזין		סולר	
שווי בש"ח	ליטרים	שווי בש"ח	ליטרים
16,095	2,541	37,407	5,235

דוח הניפוק באמצעות הצ'יפ אינו כולל פרטים אודות הכלי שתודלק ואודות זהות המתדלק בכך אבדה החברה את האפשרות לוודא כי לא נעשה שימוש לא ראוי בצ'יפ התדלוק. אנו סבורים שיש מקום לפקח על ניפוק הדלקים לצורכי החברה זאת באמצעות הצעדים כדלהלן:

4. להפיק דוח תקופתי חודשי או רבעוני למנכ"ל החברה במטרה לבחון את סבירות הצריכה העצמית.
5. להקפיד לציין במערכת את הכלי שתודלק, סירה, מנוף וכדומה במטרה להגביר את הביקורת על צריכת הדלק.
6. למסד טופס תדלוק בו יצוין שם המתדלק בעת מסירת הצ'יפ, דוח זה יוכל לשמש כבקרה נוספת על זהות המתדלקים.

המלצה

- לנהל פיקוח הדוק על השימוש בדלקים לצורכי החברה בין השאר לנהל רישום על הכלי שתודלק וזהות מבצע התדלוק.
- מידי תקופה להפיק דוח צריכה עצמית ולוודא סבירות כמויות הדלקים הנצרכות.

תגובת המבוקר

החברה מקבלת את המלצת המבוקר.

מחירון הדלקים

9.5

צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (מחירים מרביים בתחנות תדלוק), תשס"ב-2002 קובע את המחיר המרבי שניתן לגבות על רכישת דלק. המחיר מתעדכן בראשון בכל חודש. להלן תעריפי התדלוק נכון ליום 14/10/15, כפי מפורסמים באתר החברה:

סוג הדלק	ליטרים	מחיר לליטר	אופן התדלוק
בנזין 95 אוקטן	---	7.74 ₪	תדלוק עצמי באמצעות כרטיס אשראי
סולר רגיל	עד 1,000	9.23 ₪	תדלוק עצמי באמצעות כרטיס אשראי
סולר מוזל	מעל 1,000	8.73 ₪	תדלוק דרך המשרד

ממצאים

– בדיקה שערכנו העלתה כי ליום 10/01/16, החברה מוכרת בנזין במחיר של 5.78 ₪ לליטר, כפי שנקבע בצו הפיקוח על המחירים, ואילו סולר שאינו תחת פיקוח משרד ממשלתי נמכר ע"י החברה במחיר של 6.10 ₪ לליטר.

– כפי שניתן להיווכח, מחירי הדלק המפורסמים באתר האינטרנט של החברה אינם מעודכנים ונכונים לחודש מרץ 2012.

המלצה

- לעדכן את תעריפי התדלוק באתר החברה, או לחילופין לציין כי התעריפים נתונים לשינויים בהתאם לשינויים במחירים הנקבעים בפרסומים הרשמיים של משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים.

תגובת המבוקר

החברה תשקול בחיוב את המלצת המבוקר

10. טיפול בחייבים

10.1 רקע כללי

לקוחות החברה נדרשים לשלם בגין השירותים השונים בהתאם לתנאים שסוכמו בין הצדדים, על פי העקרונות הבאים:

- בעלי כלי שיט העוגנים במרינה משלמים דמי עגינה בהתאם לתעריף העגינה הקבוע של החברה.
 - בעלי כלי שיט המשתמשים בשירותי המספנה משלמים בגין השירות שקיבלו, על פי תעריף החברה.
 - לקוחות השוכרים שטחי מסחר במבנה המנהלה או במבנה המספנה משלמים דמי שכירות בהתאם להסכם ההתקשרות בין הצדדים.
- ככלל, החברה גובה את התשלומים מראש, באמצעות תשלום בהוראות קבע ו/או כרטיסי אשראי. לקוחות השוכרים משרדים משלמים, לרוב באמצעות המחאות.

10.2 חובות שוטפים

להלן פירוט בעלי חוב (שוכרים) מעל 90 יום בהתאם לדוח גיול חובות ליום 18/11/15: (חובות אלו אינם כוללים את חוב חברת אביאל, לה ייחדנו פרק נפרד)

שם הלקוח	חוב מעל 90 בש"ח	חוב כולל בש"ח
אול פור יאכט בע"מ	16,005	16,005
אקווה מרינה יאכטות בע"מ	6,705	6,827
בלו וויב-פוגטש יואב	6,109	25,900
גל - ים עבודות ימיות	4,994	4,994
ווי.סי.אייץ בע"מ	1,074	131,287

121,646	87,824	מד-מר בע"מ
4,564	4,564	סקאל דיוטי פרי בע"מ
11,288	11,288	סקיפרס 2003
1,368	1,368	צמרות המרינה בע"מ
<u>3,876</u>	<u>3,876</u>	תלתנית בע"מ
<u>327,755</u>	<u>143,807</u>	סה"כ

מהנתונים עולה כי יתרת חובות השוכרים מעל 90 יום עומדת על סך של כ- 144 אלפי ש"ח המהווים כ- 2% ממחזור ההכנסות השנתי של החברה מהשכרת נכסים.

חובות בעייתיים

10.3

להלן פירוט החובות הבעייתיים העיקריים בהתאם לדוח גיול חובות:

שם הלקוח	סוג הלקוח	תאריך היווצרות החוב	סכום החוב ש"ח
א.פ.י.	שוכר במשרדי המרינה	אוגוסט 2007	16,005
ס.2003	שוכר במשרדי המרינה	יוני 2006	11,288
ג.י.	שוכר במשרדי המרינה	שנת 2008	4,994
ז.ה.	שוכר מקום עגינה	שנת 2010	1,368
ס.ד.פ.	שוכר במשרדי המרינה	אפריל 2011	4,564
ת. בע"מ	שוכר במשרדי המרינה	לפני שנת 2014 חוב במחלוקת בגין חיובי חשמל	3,876

כאמור חובות אלו הינם בסכומים שאינם מהותיים לפעילות החברה והסיכוי לגבותם נמוכים אנו ממליצים לשקול מחיקת חובות אלו מספרי החברה.

11. השכרת מסעדה לחברת אביאל

11.1 הליך המכרז

כללי

הרשות העבירה לטיפול החברה את רצועת החוף הדרומית הסמוכה למרינה, הכוללת ניהול השכרת הקיוסקים והמסעדה ברצועת החוף הדרומית. החברה פרסמה שלושה מכרזים להשכרת הקיוסקים והמסעדה. שניים משלושת הקיוסקים הוצעו במסגרת מכרזים נפרדים ואילו המכרז השלישי (מכרז 001/2012) כלל הפעלת המסעדה והקיוסק הסמוך אליה, ובנוסף השכרת מיטות שיזוף ושמשיות. המועד האחרון להגשת ההצעות נקבע ל-26.01.2012. חברת אביאל הגישה הצעה לשכירת והפעלת הקיוסק והמסעדה בסכום של 2,401 אלפי ש"ח זאת לעומת דמי השכירות שהוערכו ע"י שמאי בסכום של 1,535 ש"ח דהיינו הצעתה של חברת אביאל הייתה גבוהה בכ-866 אלפי ש"ח בשנה, 56% יותר מאומדן דמי השכירות הראויים. בתאריך 13.02.2012 הגיעו נציגי חברת אביאל לשיבת שימוע בפני ועדת המכרזים בעניין הצעתה וביורור באשר לחוסנה הפיננסי של החברה. נציגי חברת אביאל הציגו תכנית עסקית לתפעול המתחם, ותקציב מפורט להכשרת וציוד המסעדה. ועדת המכרזים החליטה לאשר את חברת אביאל כזוכה במכרז. ביום 18.03.2012 נחתם ההסכם בין החברה לבין חברת אביאל מסעדות לביצוע עבודות הכשרה למסעדה ולקיוסק ולהפעלתם למשך 5 שנים. כפי שיפורט להלן בהרחבה, למועד הביקורת, דצמבר 2015 המסעדה טרם נפתחה.

11.2 טיפול החברה בסכסוך עם חברת אביאל

לאחר החתימה על החוזה התבקשה חברת אביאל להחריג את הוראות סעיף 16.6 לחוזה השכירות המאפשר עריכת אירועים פרטיים במסעדה. דרישה זו עמדה בבסיס הסכסוך שהלך והסלים בין החברה לבין חברת אביאל. לא כאן המקום לפרט את השתלשלות העניינים. בין השנים 2012 ועד לינואר 2016 מועד בו נחתם הסכם פשרה עם חברת אביאל, הסכם שגובש בהליך של גישור. אולם אין להתעלם מתוצאות "ניהול הסכסוך", כדלהלן:

– פתיחת המסעדה

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

– תשלומים

עד אוגוסט 2013 שילמה חברת אביאל כ-900 אלפי ש"ח (כולל מע"מ). נדגיש כי במסגרת ההסכם מפעילה חברת אביאל גם קיוסק ופורסת כסאות על חוף הים. מאוגוסט 2013 הפסיקה חברת אביאל לשלם. בהקשר זה נציין כי חשבונות החשמל משולמים ע"י החברה ומוגשים לפירעון לחברת אביאל, גם חשבונות אלו לא שולמו ע"י חברת אביאל. החברה נמנעה מלחלט את ערביות השוכר ותביעת פינוי הוגשה רק בנובמבר 2014, לאחר יותר משנה ממועד התשלום האחרון. למותר לציין כי בין החברה לבין חברת אביאל קיימות מחלוקות על גובה התשלום. החברה הפסיקה לחייב את חברת אביאל בספריה ביוני 2014, עד יוני 2014 עמד חובה של חברת אביאל בספרי החברה על כ-2,439 אלפי ש"ח. בשולי הדברים נציין כי במסגרת הסכם הפשרה דרשה החברה הגדלת הערביות של חברת אביאל. לנוכח מדיניות החברה שלא לחלט ערביות במקרה של הפרה, לא ברורה התועלת בדרישה להגדלת סכום הערבות. השיהוי בטיפול במחלוקות הכספיות הגשת תביעת הפינוי לאחר יותר משנתיים כמו גם הימנעות החברה מחילוט הערביות גם בשעה שהשוכר הפסיק לחלוטין את התשלומים גם אלו המוסכמים, כגון חשבונות החשמל, פגעה ביכולת החברה לגבות את החובות ולהפעיל את המסעדה באמצעות שוכר אחר.

– חריגות בניה

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

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

– הפעלת הקיוסק ללא רישיון עסק

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

– שימוש במבנה המסעדה

כאמור, המסעדה לא נפתחה כמתוכנן, אולם ממצאנו מעלים כי חברת אביאל השתמשה במבנה המסעדה לצורך אחסון מזון, הכנת מזון ועוד.

השירות הוטרנירי העירוני האמון על עריכת ביקורות במסעדות ברחבי העיר במטרה לוודא עמידה בהוראות החוק ושמירה על בריאות הציבור לא היה מודע לשימוש הנעשה במבנה המסעדה.

בתאריך 8 למרץ 2016 נערכה לראשונה ביקורת ע"י המחלקה הוטרנירית. הביקורת כללה כניסה למבנה המסעדה. להלן פרטים מדוח המחלקה הוטרנירית שהופנה להנהלת המסעדה:

- הגך משתמש במבנה ללא רישיון עסק למטרת אחסון מזון רגיש, הכנת מנות, חיתוך ירקות, הפשרת מוצרים מהחי ופעילויות נוספות בניגוד לחוק וללא אישורי משרד הבריאות.

- הושמדו 176 ל"ג מוצרי מזון מהחי שאינם ראויים למאכל.

- סימון מוצרים אינו תקין ואריזות מזון פגומות.

- אין הפרדה בין מדורים – סכנה ממשית לזיהום צולב והרעלות מזון.

- מקרר סליים אינו מסודר ומלוכלך.

- מצב הניקיון הכללי ירוד ביותר.

- אין מים חמים בכיורים ואין אמצעי חיטוי וניקוי.

- חצר המבנה מלוכלכת באופן המהווה משיכה ומסתור למזיקים.

- אין בעסק תעודות ווטרניריות למוצרי המזון מהחי כנדרש בחוק, ומקור המוצרים אינו ידוע.

- אין פינה לכלי ניקיון.

בסיכום הדוח כותב מנהל המחלקה הוטרנירית:

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

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

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

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

המלצות

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

הסכם פשרה

11.3

דירקטוריון החברה החליט ביום 25.05.2015 לנהל הליך גישור ובהתאם לצורך גם הליך בוררות. הסכם הגישור הונח בפני דירקטוריון החברה בינואר 2016 שאישר פה אחד את המתווה שהוצע ע"י המגשר. במסגרת הסכם הפשרה ניתן מענה למחלוקות הכספיות בין הצדדים כאשר המגשר יקבע (לאחר אישור ההסכם) את דמי השכירות הראויים בהתחשב בטענות הצדדים בקשר לאי הפעלת המסעדה. חוזה השכירות עם חברת אביאל כולל אופציה לחברה להאריך את החוזה ב-5 שנים נוספות. במסגרת הסכם הפשרה התחייבה החברה להפעלת האופציה, דהיינו לחברת אביאל ניתנה האפשרות להפעיל את המתחם 5 שנים נוספות. תנאי ההפעלה לרבות דמי השכירות יקבעו ע"י הבורר. אנו סבורים כי גם אם הוחלט לקיים הליך בוררות, מן הראוי היה לתחום הליך זה למחלוקות הכספיות ובכל מקרה לא להתחייב לממש את תקופת האופציה הנוספת בתנאים שונים מאלו שנקבעו במכרז. נחזור ונדגיש כי הבורר יקבע לא רק את דמי השכירות הראויים בעבר בזמן שהמסעדה לא פעלה, אלא גם את גובה דמי השכירות בתקופה בה תפעל המסעדה כוללת תקופת האופציה. שינוי תנאי חוזה שנחתם לאחר הליך של מכרז פוגע בעקרונות העומדים בבסיס שיטת המכרזים כדלהלן:

פגיעה בעקרון השוויון

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

אינטרס הציפיה של המתמודדים

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

מסר בעייתי לציבור המציעים ולנציגי הרשות

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

פגיעה באמון הציבור ובהליך המכרז

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

– פגיעה כלכלית

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

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

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

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

המלצה

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

תגובת המבוקר

בפני דירקטוריון החברה אשר קיבל את החלטות בקשר להסכם הגישור עמדו חוות דעת משפטיות של משרד עו"ד שליווה את תהליך התביעה המשפטית ובין היתר נדונה סוגיית שינוי התנאים המסחריים והמשפטיים. בהתאם לכך, סבורה החברה כי החלטה על מימוש תקופת האופציה נתקבלה כדין.

12. כוח אדם ושכר

12.1

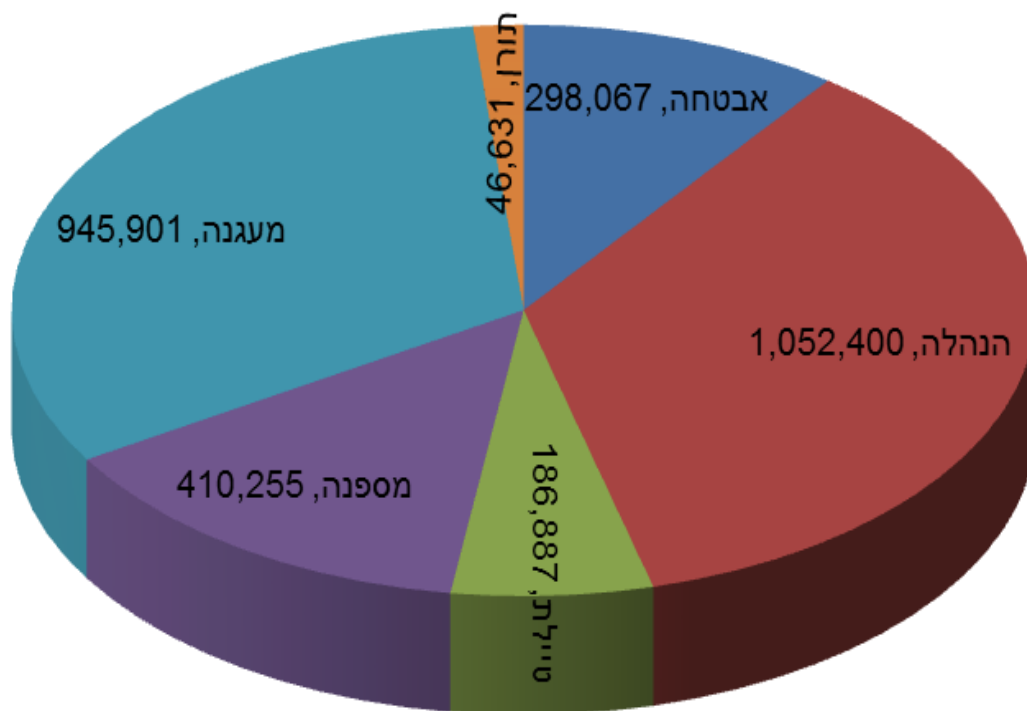
כללי

12.1

הוצאות השכר בחברה הסתכמו בשנת 2014 בסך כ- 2,940 אלפי ש"ח, המהווים כ- 13.7% מכלל הוצאות החברה לשנה זו. להלן התפלגות השכר בחברה לפי מחלקות:

מספר עובדים	שיעור מהוצאות החברה	עלות שכר ש"ח	שם המחלקה
3	10%	298,067	אבטחה
4	36%	1,052,400	הנהלה
3	6%	186,887	טיילת
3	14%	410,255	מספנה
6	32%	945,901	מעגנה
1	2%	46,631	תורן
20	100.00%	2,940,142	סה"כ

להלן התפלגות עלות השכר במחלקות השונות בשנת 2014:



בחודש דצמבר 2014 הועסקו בחברה 20 עובדים, למועד הביקורת בחודש מאי 2015 מועסקים בחברה 21 עובדים.

הסכמי העסקה

12.2

בחוק הודעה לעובד (תנאי עבודה), תשס"ב-2002 (להלן: "חוק הודעה לעובד") נקבע, בין היתר, כי:

1. "מעביד ימסור לעובד, לא יאוחר משלושים ימים מהיום שהעובד התחיל לעבוד אצלו, ... הודעה בכתב שבה יפרט את תנאי העבודה של העובד לפי הוראות חוק זה.

2. (א) פירוט תנאי העבודה של העובד בהודעה יהיה בעניינים אלה:

- (1) זהות המעביד וזהות העובד;
- (2) תאריך תחילת העבודה ואם חוזה העבודה הוא לתקופה קצובה - תקופת העבודה; היה חוזה העבודה שלא לתקופה קצובה, יציין זאת המעביד;
- (3) תיאור עיקרי התפקיד;
- (4) ציון שמו או תואר תפקידו של ממונה ישיר על העובד;
- (5) סך כל התשלומים המשתלמים לעובד כשכר עבודה ומועדי תשלום השכר ואולם אם נקבע שכר עבודתו על פי דירוג, מכוח הסכם קיבוצי או לפיו - דירוג העובד ודרגתו;
- (6) אורכו של יום העבודה הרגיל או שבוע העבודה הרגיל של העובד, לפי העניין;
- (7) יום המנוחה השבועי של העובד;

(8) סוגי תשלומים של המעביד ושל העובד בעבור תנאים סוציאליים של העובד, וכן פירוט הגופים שאליהם המעביד מעביר בפועל את התשלומים האמורים, ואולם אם התחיל מעביד להעביר בפועל את התשלומים לאחר מסירת ההודעה, ימסור על כך הודעה נפרדת לעובד;

(9) לגבי מעביד שהוא או שארגון מעבידים שהוא חבר בו, צד להסכם קיבוצי כמשמעותו בסעיף 1 לחוק הסכמים קיבוציים, תש"ז-1957, המסדיר את תנאי העבודה של העובד - שם ארגון העובדים שהוא צד לאותו הסכם והמען לפניה אליו;

...

(ב) בנוסח ההודעה יצוין כי אין באמור בה כדי לגרוע מכל זכות המוקנית לעובד מכוח כל דין, צו הרחבה, הסכם קיבוצי, חוזה עבודה או חוזה אחר הנוגע לתנאי עבודתו.

ממצאים

מסקירת תיק העובדים עולה, כי ככלל, החברה מחתימה את העובדים על הסכמי שכר, הכוללים את פרוט תנאי העבודה.

מבדיקה מדגמית שערכנו עולה, כי בגין כל שינוי בתנאי העסקה של העובדים נמצא תיעוד בתיק העובד.

להלן מדגם הסכמי העסקה לעובדים חדשים שנבדקו במסגרת הביקורת:

מספר עובד	תאריך תחילת עבודה	תאריך הסכם העסקה	הערות
11	02/03/09	05/03/09	תקין
2	01/07/14	12/07/14	תקין
1	01/07/14	12/07/14	תקין
9	18/01/15	20/01/15	תקין
22	28/10/14	26/11/14	תקין
25	23/12/12	01/01/13	תקין

להלן מדגם שינוי תנאי העסקה לעובדים שנבדקו במסגרת הביקורת:

מספר עובד	מהות השינוי	תאריך תחילת השינוי	תאריך האסמכתא	הערות
15	תוספת שכר	אוגוסט 2014	07/08/14	אישור שינוי תנאי העסקה בכתב יד של מנכ"ל החברה, על גבי מכתב המלצה מהמנהל הישיר.
11	תוספת שכר	יוני 2009	07/07/09	תקין
	אחזקת רכב	ינואר 2011	30/12/10	תקין
4	תוספת שכר	יולי 2008	02/07/08	תקין
	תוספת שכר	ינואר 2011	30/12/10	תקין
14	אחזקת רכב	ינואר 2015	07/08/14	תקין
	תוספת שכר	נובמבר 2014	01/11/14	תקין
	תוספת שכר	יולי 2015	01/07/15	תקין

למעט מקרה אחד בו תיעוד שינוי תנאי העסקה צוין בכתב יד על גבי המלצת המנהל. בכל שאר המקרים, נמצא תיעוד כנדרש.

המלצה

- להקפיד כי כל שינוי בשכר יתועד באופן ראוי בתיקו האישי של העובד, ועותק מהחלטת העלאת השכר תועבר לעובד.

תגובת המבוקר

החברה שמחה על תוצאות בדיקת המבקר המצביעות על תיעוד ראוי ומלא ביחס לשכר העובדים, ותמשיך להקפיד על עניין זה גם בעתיד.

12.3

אישור תנאי העסקה לבכירים

כללי

על אף שלא נקבעו כללים ברורים בנושא אישור שכר בכירים בחברות עירוניות, נהוג לאשר את שכר הבכירים בדירקטוריון החברה. כמו כן תנאי העסקה הינם בהתאם למקובל ברשויות מקומיות ומצריכות את אישור משרד הפנים.

לעניין זה נקבע בנוהל הקמה ואסדרת חברה עירונית של משרד הפנים בין היתר, כדלקמן:

9.2.9. **תנאי קבלה לעבודה ותנאי העסקה** – כללי קליטת עובדים יהיו כמקובל ברשויות המקומיות ועל פי הנחיות משרד הפנים. תנאי העסקת עובדים ייקבעו בהתאם להנחיות משרד הפנים.

עוד נקבע לעניין מינוי בכירים, כדלקמן:

9.2.11. **מינוי מנכ"ל ועובדים בכירים** – מינוי כזה יבוצע בהתאם להוראות חוזרי מנכ"ל משרד הפנים, המתפרסמים מעת לעת.

ממצאים

אישור דירקטוריון – מנכ"ל החברה

בסעיף 4.3 להסכם העסקה של המנכ"ל נקבע, כי המנכ"ל כפוף ישירות ליו"ר דירקטוריון החברה. מבדיקת הביקורת עולה, כי שכר המנכ"ל אושר בישיבת דירקטוריון החברה מיום 12/07/11 ונחתם ביום 06/10/11.

מעיון בתלושי השכר של המנכ"ל עולה, כי בחודש ינואר 2015 עודכן שכר המנכ"ל ל- 85% משכר מנכ"ל עיריית הרצליה. העלאת השכר אושרה בישיבת דירקטוריון החברה מיום 13/01/15 רטרואקטיבית מיום 15/07/14, הפרשי השכר שולמו למנכ"ל החברה בשכר חודש ינואר 2015.

אישור משרד הפנים

התקשרות החברה עם מנכ"ל החברה ומנהל המעגנה כפופים לאישור ממשרד הפנים. למועד הביקורת טרם התקבל אישור משרד הפנים לחוזה העסקה של מנכ"ל החברה ומנהל המעגנה. לביקורת נמסר כי החוזים נשלחו למשרד הפנים אך החברה טרם זכתה למענה.

המלצות

- להמשיך ולפעול מול הגורמים במשרד הפנים במטרה לאשר חוזי העסקה אלו.
- לקבל את אישור הדירקטוריון לחוזה העסקה של מנהל המעגנה.

תגובת המבוקר

החברה מקבלת את המלצת המבוקר.

12.4

הפרשה לגמלכללי

צו ההרחבה (נוסח משולב) לפנסיית חובה נכנס לתוקף ביום ה- 1.1.08 וקובע, שהחל מיום זה חלה חובה על כל מעסיק במשק לבטח את עובדיו בביטוח פנסיוני.

בסעיף 3 לצו הרחבה (נוסח משולב) לפנסיה חובה לפי חוק הסכמים קיבוציים, התשי"ז – 1957 (להלן: "צו ההרחבה") נקבע, בין היתר, כי:

"א. כל עובד כהגדרתו להלן, שאין לו הסדר פנסיוני מיטיב כהגדרתו להלן, אשר מועסק או שיועסק בכל מקום עבודה, יהיה זכאי להיות מבוטח על פי צו זה, ולבחור, בהודעה בכתב למעסיקו בפרק הזמן הקצוב שלהלן בפנסיה; מקיפה לרבות קופת גמל לקצבה, שאושרה ע"י הממונה, שבה יהיה מבוטח החל במועד שבו קמה לו זכאותו כקבוע בסעיף 6ה' עד ז' לצו זה, ובלבד שתכלול גם כיסויים למקרה מוות ונכות באותה קופה או בקופה אחרת...".

בהתאם לסעיף 6ה. להוראות החוק: במקרה שהעובד לא היה מבוטח בביטוח פנסיוני לפני תחילת עבודתו, הוא יהיה זכאי לביטוח הפנסיוני רק לאחר שהשלים 6 חודשי עבודה, רטרואקטיבית מיומו הראשון בחברה.

במקרה שהעובד היה מבוטח בביטוח פנסיוני לפני שהתקבל לעבודה, הוא יהיה זכאי להפרשות לביטוח פנסיוני לאחר השלמת 3 חודשי עבודה או בתום שנת המס, לפי המוקדם מבניהם. להלן ציטוט הוראות סעיף 6 ה. לצו ההרחבה:

"... עובד יהיה זכאי לביטוח הפנסיוני ולביצוע ההפרשות על פי צו זה, כמפורט בסעיף ד' לעיל, מיד בתום 6 חודשים מתחילת העבודה (להלן - תקופת המתנה). עובד שיתקבל לעבודה כשהוא מבוטח בביטוח פנסיוני כלשהו, יהיה זכאי לביצוע ההפרשות החל ביום הראשון לעבודתו בשיעורים שנקבעו בפסקה (ד) לעיל; ההפרשות יבוצעו לאחר 3 חודשי עבודה או בתום שנת המס - המועד המוקדם מבניהם, רטרואקטיבית ליום תחילת עבודתו אצל המעסיק ולא תחול לגביו תקופת ההמתנה האמורה...".

ממצאים

במסגרת הביקורת נמצאו מספר עובדים שהחלו לעבוד בחברה בחודש יולי 2014 ולא הופרשו להם סכומים לגמל במשך שנת 2014.

יודגש, כי בהתאם להוראות צו ההרחבה כפי שמובאים לעיל, עובדים שהשלימו 6 חודשי עבודה מלאים בחברה יהיו זכאים מיד בתום התקופה לביטוח פנסיוני. כלומר, עובד שהתחיל לעבוד בתאריך ה- 01/07/14 השלים 6 חודשי עבודה בתאריך 31/12/14 על כן יש להפריש לעובד סכומים לביטוח פנסיוני במשכורת חודש דצמבר 2014 בגין התקופה שמיום תחילת העסקתו בחברה ועד לחודש דצמבר 2014. להלן פרוט ממצאינו:

מספר עובד	תאריך תחילת עבודה	משכורת ראשונה מזכה לגמל	חודש בו שולם גמל לראשונה	הערות
1	01/07/14	דצמבר 2014	ינואר 2015	לא הופרשו סכומים לגמל בגין חודשים קודמים, כמתחייב בהוראות החוק
2	01/07/14	דצמבר 2014	ינואר 2015	
14	01/07/14	דצמבר 2014	ינואר 2015	

כאמור, לעובדים אלו לא הופרשו תשלומים לביטוח פנסיוני החל מתחילת עבודתם בחברה, כמתחייב בהוראות צו ההרחבה.

המלצה

- לנהל מעקב אחר תקופת עבודתם של העובדים ולהקפיד על הפרשות פנסיוניות כמתחייב מהוראות החוק.

תגובת המבוקר

החברה מקבלת את המלצת המבקר

החזר הוצאות רכב

12.5

עובד רשות מקומית הזכאי להחזר הוצאות רכב יקבל את החזר ההוצאות באחת משלוש דרכים: פקיד נדרש, רכב אישי או הקצבה גלובלית. השתתפות זו מתבטאת בשני סעיפי תשלום:

א. רמת ניידות (המכונה גם הוצאות קבועות):

סעיף זה קיים בשניים משלושת סוגי ההשתתפות: פקיד נדרש ורכב אישי. עובד שאושרה לו השתתפות מסוג הקצבה גלובלית אינו זכאי לסעיף תשלום זה. התשלום בגין סעיף זה מחושב כדלקמן: שני שלישים – ברוטו, שלישי – נטו.

ב. מכסת ק"מ (המכונה גם הוצאות משתנות):

לכל רמת ניידות נקבעה מכסת ק"מ. התשלום נעשה בדרך של מכפלת מספר הק"מ בסכום כספי.

למנהל המעגנה משולם החזר הוצאות רכב של 1,200 ק"מ לחודש, הנחית הממונה על השכר קובעת כי תשלום הוצאות המשתנות תשלום עד גובה של 500 ק"מ לחודש ללא פירוט נסיעות, ומעל 500 ק"מ

לחודש ועד המכסה המרבית הקבועה לכל עובד, ע"פ דיווח מפורט של נסיעות. ממצאינו מעלים כי בחברה משלמים את כל מכסת ההוצאות המשתנות ללא דיווח נסיעות פרטני כנדרש.

המלצה

- לפעול ע"פ הוראות הממונה על השכר ולשלם החזר הוצאות משתנות שמעל ל- 500 ק"מ ע"פ דיווח נסיעות פרטני.

תגובת המבוקר

החברה מקבלת את המלצת המבוקר

12.6

חוזת מנכ"ל החברה – נסיעות בנתיב המהיר

סעיף 8.3 לחוזת העסקה עם מנכ"ל החברה קובע כדלהלן:

"החברה תעמיד לשימוש העובד, לצורך מילוי התפקיד, רכב ותישא בכל ההוצאות הכרוכות... לרבות עלויות תשלום בגין נסיעה בתפקיד בכבישי אגרה... הכל בהתאם לנוהג, מפעם בפעם, בשירות המדינה ובכפוף להוראות החשב הכללי במשרד האוצר...".

ממצאינו מעלים כי היקף החשבונות ששלמו בשנת 2015 בגין נסיעות מנכ"ל החברה בנתיב המהיר הסתכם ב- 11,201 ש"ח ממוצע של 935 ש"ח בחודש. בהסכם ההעסקה צויין כי הסדר זה של תשלום הנסיעות בנתיב המהיר כפוף לנוהג בשירות המדינה והינו בכפוף להוראות החשב הכללי.

הוראות תכ"ם (תקנות כספים ומשק) 11.4.3 נסיעת רכב ממשלתי בכביש אגרה. אוסרת על נסיעה בנתיב המהיר למעט שר, סגן שר, אישים מאובטחים וראשי הגופים הביטחוניים ובנוסף נסיעת "מנהל כללי ומקביליו" בהנחה שמנכ"ל החברה כלול בקטגוריה זו של "מנהל כללי" הרי שהוראת התכ"ם מאפשרת תשלום הנסיעות ע"י החברה.

יחד עם זאת עד לתאריך 4.11.2015 קבעה ההוראה כי נסיעת "רכב מנהל כללי" כרוכה בהשתתפות עצמית של 15 ש"ח בגין כל נסיעה, להלן הוראת התכ"ם האמורה.

4.3 נסיעת רכב ממשלתי בכביש אגרה הנתיב המהיר

4.3.1 בכניסה למטרופולין תל אביב נחנך כביש אגרה הנתיב המהיר, מטרת הפרויקט הינה עידוד השימוש בתחבורה ציבורית. במסגרת זו הנסיעה בכביש בכלי רכב מרובי נוסעים היא ללא עלות, כמו כן הוקם חניון לכ- 2,100 כלי רכב ושירותי הסעה למרכז תל אביב גם הם ללא עלות לנוסעים.

4.3.2 נסיעת רכב ממשלתי בכביש אגרה הנתיב המהיר אינה מאושרת במימון המשרד למעט במקרים המפורטים להלן:

4.3.2.1 שר, סגן שר, ראשי הגופים הביטחוניים ואישים מאובטחים שבאחריות שירות הביטחון הכללי.

אישור נסיעה בנתיב המהיר לבעלי תפקידים אלו כפוף לרישום פרטני באמצעות פנייה למינהל הרכב הממשלתי ועלות נסיעתם תמומן באופן מלא ע"י המשרדים.

4.3.2.2 נסיעת'רכב מנהל כללי' כהגדרתו בסעיף 3.3 לעיל בנתיב המהיר מאושרת במימון המשרד והשתתפות עצמית של בעל התפקיד אליו צמוד הרכב של עד 15 שו"ע עבור כל נסיעה בנתיב. אישור נסיעה בנתיב המהיר לרכב מנהל כללי !!!

ממצאנו מעלים כי החברה נשאה במלוא הוצאות נסיעת המנכ"ל בנתיב המהיר מבלי לחייב את המנכ"ל בהשתתפות עצמית כנדרש. בהקשר זה נציין כי ב-14 לנובמבר שונתה הוראה זו וחויב בהשתתפות עצמית של העובד בנסיעה בנתיב המהיר בוטלה.

13. התקשרות עם קבלן ניקיון

ניקיון החוף הדרומי

13.1

הוצאות ניקיון חוף הים והמרינה הסתכמו בשנת 2014 לסך של כ-977 אלפי ש"ח כ-6.7% מסך ההוצאות התפעוליות בשנה זו. בתאריך 02/11/11 פרסמה החברה מכרז מספר 004/2011 לביצוע שירותי ניקיון המתחם המרינה ובטיילת חוף הים בהרצליה. ועדת המכרזים של החברה בישיבתה מיום 01/12/11 בחרה בהצעתה של חברת השביל הירוק בע"מ (להלן: "השביל הירוק") כהצעה הזוכה במכרז. בהתאם, החברה התקשרה עם חברת השביל הירוק למתן שירותי ניקיון במתחם המרינה ובטיילת חוף הים בהרצליה. צו התחלת עבודה נמסר לחברת השביל הירוק בתאריך 06/12/11 ותאריך תחילת העבודה נקבע 14 יום לאחר קבלת הצו.

במסגרת ההסכם נקבעו אתרי העבודה לניקיון שבאחריות חברת השביל הירוק כדלקמן:

מתחם המרינה, ובכלל זה, בניין בית המנהל; בניין בית המספנה; שטח מי הים במתחם המרינה; רחבת השטח הציבורי, המצויה באחריות החברה, הכל כמסומן על גבי מפת איזורי הניקיון שבמסגרת נספח ג(1)(ה) המצ"ב להסכם זה ומהווה חלק הימנו; ובנוסף טיילת חוף הים, ובכלל זה, השטח המרוצף (הטיילת עצמה) וכן שטח חוף הים עצמו, אשר בין הטיילת לבין קו המים, וזאת החל ממרינה הרצליה (בדרום) ועד 50 (תמישים) מ' דרומית למלון "דניאל" (בצפון), ולרבות 3 (שלושה) מתחמים של מבנה מלתחות/שרותים לאורך הטיילת, וכן רחבת מגרשי כדורעף החופים, הכל כמסומן על גבי מפת איזורי הניקיון שבמסגרת נספח ג(1)(ה) המצ"ב להסכם זה ומהווה חלק הימנו.

"האתרים" או
 "אתרי העבודות"

כלומר החברה אחראית לניקיון של רצועת חוף באורך של כ-800 מטר בשטח השיפוט של העיר הרצליה. הניקיון של יתר רצועות החוף בתחום השיפוט של הרשות הינו באחריות העירייה, אשר מפעילה קבלן ניקיון אחר, על פי מכרז אחר ובהסכם התקשרות נפרד. אנו סבורים כי פיצול עבודת ניקיון החופים בין הרשות לבין החברה עלול ליצור חוסר אחידות ברמת הניקיון והשירותים, גורם לאיבוד היתרון לגודל, הן לחברה והן לעירייה, ומצריך מנגנוני ניהול פיקוח ובקרה כפולים. בהקשר זה נציין כי בעוד שברשות קיימים מפקחי ניקיון שתפקידם לוודא את רמת הניקיון ואת מילוי כלל תנאי התחייבות קבלן הניקיון הרי, שלמועד הביקורת, בחברה לא מועסק מפקח ניקיון באופן שהבקרה על קיום תנאי החוזה לוקה בחסר כפי שיפורט להלן.

המלצה

- לשקול ניהול ניקיון כלל החופים תחת החברה או הרשות במטרה לנצל את יתרון הגודל, ליעל את הפיקוח והבקרה להבטיח אחידות ברמת הניקיון.

תגובת המבוקר

בימים אלו מתקיימים דיונים בעניין אחידות הטיפול בנושא חופי הים במסגרת העירייה והחברה.

אישור חשבונות

13.2

בסעיף 4.6 להסכם ההתקשרות עם קבלן הניקיון קובע, בין היתר, כי:

"4.6 הקבלן יבצע את השירותים בהתאם לתוכנית העבודה החודשית,...

הקבלן יבצע רישום יום-יומי שוטף, ובו תפורט כמות העובדים אשר עבדו בכל יום נתון, וכן שעות העבודה שבוצעו בפועל, זאת עבור כל חודש בנפרד. רישום יום-יומי זה יצורף לחשבונות כמפורט בסעיף 14.2 להלן.!!"

בסעיף 14.2 להסכם ההתקשרות נקבע, בין היתר, כי:

"14.2.1 בגין ביצוע התחייבויות הקבלן,, יגיש הקבלן חשבונות שוטפים, בצירוף הדיווח היום-יומי השוטף, עבור על חודש בנפרד, כמפורט בסעיף 4.6 לעיל, ..."

הוראות החוזה קובעות כי בגין איחור התייצבות של פועלי הניקיון או במקרה בו לא סיפק הקבלן את מספר העובדים בהתאם לתוכנית ינוכה מחשבון הקבלן עלות העסקת העובדים שלא סופקו. כמו כן כולל החוזה דרישות יעדי ניקיון וקנסות בגין אי עמידה ביעדים.

ממצאים

- מידי סוף חודש מגישה חברת השביל הירוק חשבונית מס לתשלום בגין שירותי הניקיון בחודש הקודם, בצירוף פירוט שעות עבודת הניקיון בפועל. הפירוט שמגישה חברת השביל הירוק אינו פירוט ברמה יומית, כפי שמתחייב בהסכם ההתקשרות, אלא סך השעות לחודש. להלן דוגמה לפירוט שעות העבודה שצירפה חברת השביל הירוק לחשבונית בגין שירותי הניקיון לחודש 08/2014:

טיילת חוף הים

ימים א-ה	כמות עובדים	תחום אחריות	משעה	עד שעה	סה"כ שעות	סה"כ ימים בחודש	מחיר לשעה	סה"כ עלות חודשית
	2	ניקיון שירותים	07:00	15:00	8	24	36	13,824 ₪
	2	ניקיון שירותים	15:00	22:00	8	24	36	13,824 ₪
	2	ניקיון חוף	06:00	16:00	10	24	36	17,280 ₪
	1	ניקיון חוף	16:00	20:00	4	24	36	3,456 ₪
יום ו,ש					8			
	3	ניקיון שירותים	07:00	15:00	8	24	36	20,736 ₪
	3	ניקיון שירותים	15:00	22:00	8	24	36	20,736 ₪
	4	ניקיון חוף	06:00	15:00	8	24	36	27,648 ₪
	3	ניקיון חוף	14:00	22:00	8	24	36	20,736 ₪
טיילת המרינה								
	1	ניקיון טיילת מרינה	07:00	16:00	9	16	36	5,184 ₪
		ניקיון טיילת מרינה	16:00	22:00	8	16	36	0 ₪
								0 ₪
ימים ו,ש	1	ניקיון טיילת מרינה	06:00	15:00	8	12	36	3,456 ₪
	1	ניקיון טיילת מרינה	15:00	23:00	6	12	36	2,592 ₪
מרינה ומספנה								
ימים א-ו	1	ניקיון מרינה רציפים	07:00	17:00	10	24	36	8,640 ₪
		ניקיון מספנה	08:00	16:00	8	24	36	0 ₪
	1	ניקיון בית מינהלה	07:00	17:00	10	24	36	8,640 ₪
ימי שבת	1	ניקיון בית מינהלה	07:00	17:00	10	4	36	1,440 ₪
חוף דרומי								
ימים א-ש		מנהל עבודה	06:00	16:00	10	30	36	10,800 ₪
סה"כ עלות חודשית לפני מע"מ 168,192 ₪								
סה"כ עלות שנתית כולל מע"מ 2,381,599 ₪								

סקירת דיווח השעות מעלה, כי חברת השביל הירוק מדווחת על שעות עבודה קבועות מידי יום במשך כל החודש, ולא דיווח יומי על ביצוע השעות בפועל על ידי כל עובד, כפי שמתחייב בסעיפים 4.6 ו-14.2 להסכם ההתקשרות בין הצדדים.

דיווח חודשי כולל על שעות העבודה הקבועות, ללא פירוט מדויק של שעות העבודה בפועל לכל עובד, אינו מאפשר בקרה ומעקב של החברה אחר ביצוע עבודות הניקיון בפועל ותשלום התמורה בהתאם. סקירת החשבונות שהוגשו מעלה כי שעות העבודה הינן עגולות ובשעות קבועות. דהיינו לא קיימים איחורים או חיסורים לכל העובדים. נחזור ונציין כי למועד הביקורת אין לחברה מפקח ניקיון המוודא כי הקבלן עומד בהתחייבויותיו וכי כוח האדם המועסק ע"י הקבלן הינו בהתאם למצוין בחוזה.

המלצה

- להקפיד, על קבלת דיווח יומי של שעות העבודה בהתאם למצוין בחוזה ההתקשרות.
- למסד מנגנוני בקרה ופיקוח על שעות התייצבות עובדי הניקיון ולוודא כי כוח האדם המועסק ע"י הקבלן הינו בהתאם לחוזה.

תגובת המבוקר

החברה מקבלת את המלצת המבקר

14. קופות קטנות

14.1 כללי

קופה קטנה משמשת לתשלום במזומן של הוצאות חד פעמיות בניגוד לתשלום באמצעות הזמנה. נהוג לאשר החזר הוצאות לעובדים בסכומים קטנים מקופה קטנה.

בנוהל "ניהול קופה קטנה בחברה" נקבע, בין היתר, כי:

"4.2 עסקאות שניתן לבצע מכספי קופה קטנה -

4.2.1 כספי קופה קטנה נועדו לביצוע עסקאות דחופות וחד פעמיות של רכש ציוד וחומרים מתכלים, שירותים המיועדים לשימוש החברה ואירוח אורחים.

4.2.2 אין לשלם מכספי הקופה סכומים ותשלומים המגיעים לעובד החברה והמשולמים לו באמצעות תלוש השכר, כגון: ביגוד, אש"ל, אחזקת רכב ו/או טלפון או מפרעות ו/או מקדמות.

4.3.1 סכום מרבי לעסקת רכישה בודדת לא יעלה על סך של 1,000 ₪ כולל מס ערך מוסף.!!

עוד נקבע בנוהל, כי:

"4.4.3 החזר הוצאה ששולמה ל"ע עובד החברה בגין רכישת טובין או שירותים עבור החברה, תעשה מכספי הקופה בכפוף לתנאים כדלקמן:

4.4.3.1 העובד קיבל מראש אישור האחראי לבצע את העסקה.

4.4.3.2 העובד המציא לאחראי הקופה חשבונית מס כחוק בצירוף הוכחה שהחשבונית נפרעה.

4.4.3.3 העובד יאשר בחתימתו כי הוא קיבל את הסכום ששולם על ידו, בגין אותה חשבונית המס.

14.2 קופות קטנות מנהלי החברה

בשנת 2015 קימות בחברה 2 קופות קטנות, למנכ"ל החברה ולמנהל המרינה. המנהלים מבצעים רכישות שונות מכספם הפרטי, ממלאים דוח חודשי ומקבלים החזר תשלום כנגד קבלות, באמצעות המחאה לפקודתם.

להלן פירוט היקף ההוצאות מהקופה הקטנה לשנת 2014 ולשנת 2015 עד למועד הביקורת (16/06/15):

2015 (עד 16/6/2015)	2014	
6,219	17,361	מנהל המרינה
1,240	5,648	מנכ"ל החברה

במסגרת הביקורת נדגמו מספר הוצאות ששולמו מקופה קטנה ונבדקה התאמה בין הרכישות שבוצעו לבין הנחיות נוהל העבודה המחייב של החברה. להלן הממצאים:

קופה קטנה מנכ"ל

נמצא, כי החברה משלמת הוצאות ארוחות מכספי הקופה הקטנה, בניגוד לנוהל הקופה הקטנה הקובע, בין היתר, כי אין לשלם אש"ל לעובדים מכספי הקופה קטנה. להלן מדגם הוצאות:

שם המסעדה	תאריך הרכישה	סכום בש"ח
התחתית בע"מ	24/02/15	86
בונז'ור	19/02/15	38
שווארמה פצ'ץ	02/03/15	40

על פי הסכומים ניכר כי מדובר בתשלום עבור צריכה אישית במקרה בו מדובר בהוצאות אירוח יש למסד כללים במסגרת הנוהל להוצאות אירוח. בשולי הדברים נציין כי סעיף 8.6 לחוזה ההעסקה של מנכ"ל החברה נקבע כי "העובד לא יהיה זכאי להוצאות אש"ל בארץ".

קופה קטנה מנהל המרינה

ממצאינו מעלים כי כספי הקופה הקטנה של מנהל המרינה משמשים, בין היתר, למימון הוצאות תיקונים שונים, בין היתר: לטיפול רכב במוסך, טיפולים לכלי השיט ועוד. במקרה אחד בוצעה רכישה בסכום הגבוה מהסכום המרבי המותר על פי הנוהל דהיינו 1,000 ש"ח. להלן מס' דוגמאות:

מהות הרכישה	תאריך הרכישה	סכום
תיקון נזק לרכב	05/09/14	1,400
צינור גמיש לאגוזו מנוף	03/09/14	550
טסט שנתי למלגזה	16/08/15	413

400	09/02/15	ספקים לספינת עבודה
300	13/04/15	שמשונית למעלית

המלצות

- להקפיד על נוהל קופה קטנה בכל הקשור בהחזר הוצאות אש"ל ולגבש כללים לגבי הוצאות אירוח.
- לצמצם, ככל האפשר, את הרכישות מהקופה הקטנה ולהגבילם לרכישות דחופות וחד פעמיות, כפי שנקבע בנוהל החברה.
- אין לבצע רכישה בסכום הגבוה מהסכום המרבי המוגדר לקופה קטנה, אלא במקרים חריגים בלבד ובאישור מנכ"ל החברה.

תגובת המבוקר

החברה תבחן את המלצת המבקר בחיוב

קופות קטנות בשנת 2014

14.3

עיון במאזן הבוחן של החברה מעלה, כי בשנת 2014 היו בחברה 3 קופות נוספות, ובסך הכל 5 קופות קטנות, כאמור למועד הביקורת, קיימות רק שני קופות קטנות. להלן פירוט הקופות הקטנות הנוספות שהיו בשנת 2014 לעובדי החברה, בהתאם לנתוני מאזן הבוחן:

הערות	מתזר שנת בשנת 2014	הגורם האחראי על הקופה בחברה
נציגת החברה שטסה לטורקיה לצורכי שיווק וקידום מכירות לאליפות גלשני מפרש שתוכננה להתקיים במרינה. החברה שילמה את הוצאות השהייה בחו"ל מכספי הקופה הקטנה, ללא קבלת אסמכתאות להוצאות.	3,500	קופה קטנה א.ג.
המזכירה אינה עובדת כיום בחברה, המזכירה	1,501	מזכירת החברה

המחליפה לא קיבלה קופה קטנה.		
מזכירה שעבדה במשך תקופה קצרה, החזירה את כספי הקופה הקטנה לאחר ניצול של חלקי.	2,000	קופה קטנה א.כ

ממצאינו מעלים כי הנציגה שנשלחה לטורקיה אינה עובדת החברה. עם הנציגה לא נחתם חוזה או סיכום דברים המעגן את מטרת הנסיעה ומסדיר את תנאי ההתקשרות עם החברה. לביקורת נמסר כי הנציגה לא קיבלה שכר בגין השירותים שסיפקה לחברה. לנציגה שולמו 3,500 ש"ח עבור הוצאותיה בחו"ל ללא הצגת אסמכתאות (קבלות) וללא חתימה על הצהרה כי אלו הוצאותיה במהלך הנסיעה.

המלצות

- להקפיד כי כל התקשרות עם גורם המספק שירותים לחברה תעוגן במסגרת של חוזה או סיכום דברים
- להקפיד על תשלום מקופה קטנה כנגד קבלות ובמקרים חריגים כנגד הצהרה בכתב.

תגובת המבוקר

החברה מקבלת את המלצת המבוקר

הפקת ארועים

15.

תקציב

15.1

החברה מנצלת את שטח המרינה ורצועת החוף הסמוכה לקיום אירועים במטרה לעודד את התיירות לעיר הרצליה. בחברה מועסקת "אחראית תיירות" אשר במסגרת תפקידה, מופקדת על קיום האירועים. להלן פירוט האירועים העיקריים שארגנה החברה בשנים 2013-2015:

2015	2014	2013
פסטיבל יין לבן	פסטיבל יין לבן	פסטיבל יין לבן
פסטיבל הבירה	פסטיבל הבירה	פסטיבל גולדסטאר זאפה
פסטיבל מוזיקה על המים	פסטיבל מוזיקה על המים (*)	פסטיבל מוזיקה על המים
אירועי שיט	אירועי שיט	אירועי שיט

(*) הפסטיבל התקיים במתכונת מצומצמת עקב מבצע "צוק איתן".

להלן נתונים אודות תקציב הוצאות פרסום, שיווק והפקת אירועים בחברה לשנים 2012-2015:

2015 (*) אלפי ₪	2014 אלפי ₪	2013 אלפי ₪	2012 אלפי ₪	
926	950	1,985	---	תקציב
<u>955</u>	<u>891</u>	<u>3,102</u>	<u>2,091</u>	ביצוע
<u>29</u>	<u>59</u>	<u>1,117</u>	---	חריגה

בשנת 2013 נקבע תקציב שיווק התיירות בסך 1,985 אלפי ₪, בפועל הוצאות החברה הסתכמו בחריגה תקציבית של כ- 1,100 אלפי ₪ (כ- 50% חריגה).

המלצה

- לנהל מעקב אחר ניצול התקציב במהלך השנה ולהקפיד על עמידה במסגרת התקציב.

תגובת המבוקר

החברה מקבלת את המלצת המבוקר

פסטיבל הבירה 2015

15.2

האירועים בטיילת החוף מאורגנים ומבוצעים על ידי מפיק חיצוני. החברה מוסרת את האחריות הכוללת על הפקת האירוע ותפעול האירוע לידי של מפיק חיצוני ואינה גובה תשלום בגין הכניסה לאירועים. הביקורת בדקה את הפקת אירוע הבירה לשנת 2015 שהתקיים בתאריכים 08-09/07/2015. מבדיקת הביקורת עולה, כי החברה ערכה אומדן להפקת האירוע, פנתה למספר מפיקים מתוך רשימת מפיקים קבועים ובחרה את המפיק המתאים ביותר.

להפקת אירוע הבירה נבחר הספק "אלי לוי הפקות (1999) בע"מ" (להלן: "אלי לוי"). בתאריך 02/07/2015 נחתם הסכם התקשרות בין החברה למפיק במסגרתו נקבעו התנאים להפקת האירוע. מסקירת ההסכם עולה, כי החברה מקפידה להחתים את המפיק על שמירת אינטרס הציבור, בין היתר: פנייה לקהל יעד באופן שוויוני, אפשרות תנועה חופשית בחופים ושטחים הציבוריים הסמוכים למקום האירוע, קביעת מחירי מקסימום לעלות כוס בירה, וכדומה.

בסעיף 7 להסכם ההתקשרות נקבע, בין היתר, כי:

"... על המפיק לערוך לקיים, על חשבוננו, ... את הביטוחים המפורטים באישור עריכת הביטוח המסומן כנספח ד' להסכם..."

בסעיף 12 להסכם נקבע, בין היתר, כי:

"... מתחייב המפיק להמציא ערבות בנקאית בסך 25,000 ₪..."

מבדיקת הביקורת עולה, כי המפיק הציג אישור על קיום ביטוחים וערבות בנקאים, כנדרש.

בנספח א' – פרטי האירוע נקבעים נתונים אינפורמטיביים והנחיות ביצוע למפיק באירוע. בין היתר נקבע, כי על המפיק להציג תכנית בטיחות ושרטוט שטח האירוע למשטרת ישראל/ כיבוי אש ומד"א. מבדיקת הביקורת עולה, כי המפיק הגיש תכנית בטיחות כנדרש מאושרת על ידי משטרת ישראל לכל אחד מימי האירוע.

ככלל, לא נמצאו ליקויים בהתנהלות החברה להפעלת האירוע.

אופי האירועים

15.3

סקירת האירועים שנערכו ע"י החברה מעלה כי חלקם כולל קבלת חסויות מחברות מסחריות המשוקות משקאות אלכוהוליים המנצלות את האירועים לקידום צריכת האלכוהול בקרב באי האירוע. צריכת אירועים המעלים על נס צריכת אלכוהול סותרת את מאמצי העירייה להגברת מודעות לנזקי צריכת האלכוהול. בקיץ 2013 ערכה העירייה מסע הסברה כנגד שתית אלכוהול ופרוט הסכנות הרבות הכרוכות בהן. בינואר 2014 החלה העירייה בהפעלת תוכנית למניעת אלכוהול ועישון בקרב בני נוער זאת בנוסף לקמפיין הסברה על גבי שלטי חוצות על הסכנות בשתיית אלכוהול.

זאת ועוד "במידעון אורח חיים בריא" שהופץ לבתי האב בעיר, הצהירה הרשות על גישתה לסכנות שבשתיית אלכוהול כדלהלן:

"הרצליה שמה דגש על קידום בריאות התושב והמודעות לסכנות שבשתיית אלכוהול. בשנים האחרונות חלה עליה בשיעור שימוש המשתמשים באלכוהול בקרב האוכלוסייה בכלל ובקרב בני הנוער ובמקביל חלה ירידה בגילם. אלכוהול החל לתפוס מקום משמעותי בתרבות הבילוי והפנאי, מה שמצריך התערבות של חינוך הסברה ואכיפה רחבה בנוגע להשפעות צריכת אלכוהול שיכולות להיות מסוכנות חיים. אלכוהול הוא סם ממכר שהשפעתו כמעטמידית. שתית אלכוהול מטשטשת את יכולת השיפוט, פוגעת בזיכרון, מורידה את הריכוז, מעלה את הביטחון העצמי ויכולה להוביל להתנהגות מסוכנת. בהרצליה ישנו שיטור עירוני המבצע פיקוח בגינות ציבוריות ובפארקים כדי לוודא שצעירים אינם שותים ומסכנים את עצמם ואחרים, במקביל ישנה הסברה רחבה ופעילות בבתי הספר ובעיר בנושא שתית אלכוהול והתנהגות מסוכנת

המסר בעריכת אירועים המושתתים על צריכת אלכוהול וקבלת חסויות מחברות מסחריות המשוקות משקאות אלכוהוליים אינו מתיישב עם מדיניות ומאמצי הרשות במניעת צריכת אלכוהול.

המלצה

- יש לבחון את אופי האירועים הנערכים ע"י החברה לתיירות ולהתאימם למדיניות העירייה.

תגובת המבוקר

למיטב הבנתה של החברה אופי האירועים תואם את הנחיות ובקשות הנהלת העירייה מה גם שאירועי החברה מבוצעים בתפיסה תיירותית כנהוג בעולם התיירות.