

ח' אלול תשע"ו
11 ספטמבר 2016

לכבוד:

מר ישראל אמרוסי - ראש המועצה מגדל

שלום רב,

הנדון: דו"ח ביקורת בנושא נכסי המועצה מקומית מגדל לשנת 2016.

רקע

א. בתחום שטחה של המושבה מגדל מצויים נכסי מקרקעין ומבנים שלמועצה יש זכויות בהם, לרבות קרקעות, מבנים ציבוריים, בית-ספר, גני ילדים, מקלטים, מגרשי חניה, גנים ציבוריים, דרכים ועוד. על המועצה להבטיח את זכויותיה בנכסים אלה כמפורט בסעיפים הבאים.

לפי סעיף 2 בתקנות הרשויות המקומיות על פנקסי זכויות במקרקעין:

"כל רשות מקומית תנהל פנקס מיוחד שבו תרשום זכויותיה במקרקעין (להלן - פנקס המקרקעין של הרשות המקומית).

פנקס המקרקעין של הרשות המקומית יהיה מורכב משני חלקים:

כרטיסי נכסי דלא-ניידי

ספר נכסי דלא-ניידי.

על מועצת הרשות המקומית להסמיך אחד מעובדיה להיות רשם נכסים ומתפקידו לנהל את פנקס המקרקעין של הרשות המקומית, לפי התקנות הנ"ל.

רשם הנכסים ירשום בפנקס המקרקעין של הרשות המקומית כל זכות במקרקעין לטובת הרשות המקומית וכן כל זכות במקרקעין של הרשות המקומית לטובת אדם זולתה, תוך חודש ימים מיום שנוצרה.

הרישום בפנקס המקרקעין של הרשות המקומית ייעשה על-ידי רשם הנכסים או עובד אחר של הרשות המקומית שהורשה על ידו באישור המועצה. רשם הנכסים ידאג לשמירת פנקס המקרקעין של הרשות המקומית".

ב. הרקע הייחודי

למועצה מקומית מגדל נכסים בבעלותה, שעליה לדאוג לזכויותיה בהם. בתחום זה מטפלים במועצה:

1. מנהלת מח' הנדסה.

2. מזכיר/גזבר המועצה.

ג. בתקופת הביקורת עסק בניהול נכסיה המבונים של המועצה, מזכיר המועצה/מהנדסת, הכולל:

1. השכרה של מבנים השייכים למועצה לגורמי חוץ וטיפול בחובות חשמל ומים של נכסי המועצה שהושכרו.
2. שכירת מבנים, מגורמי חוץ (לבדוק קיימות של מבנים אלו).
3. בדיקת תקינות המבנים בעת מסירתם לגורמי חוץ ובעת קבלתם מהם בחזרה.
4. מכירה וקנייה של נכסים מבונים של המועצה.
5. הקצאות וטיפול בנכסים לעמותות, בתי כנסת וגופים חברתיים.
6. רישום הערות אזהרה בנכסי המועצה.
7. פיקוח על כל הנכסים המבונים של המועצה ובשטחים שעליהם המבנים בנויים.
8. ניהול וריכוז ועדות אכלוס, נכסים והקצאות.
9. אכלוס כל משרדי המועצה.
10. פעילות להשבחת נכסי העירייה (שיפוצים, עסקות קומבינציה וכד').
11. הקצאת שטחי התארגנות לקבלנים הפועלים בתחום הבנייה בעיר.

פעולות הביקורת

הביקורת נפגשה עם מהנדסת המועצה ומזכיר המועצה בעניין נכסיה המבונים של המועצה ושצ"פים שברשות המועצה. הביקורת קיבלה לידיה את הרשימות בהם מופעים נכסי המועצה. הביקורת קיבלה את תיק חוזי השכרה של הנכסים המבונים, פרוטוקולים ועדת הקצאות. בנוסף הביקורת עיינה בדוחות ביקורת בנושא זה של רשויות אחרות ודוחות מבקר המדינה. הביקורת סיירה בנכסי המועצה.

תקופת הביקורת

הביקורת נערכה בתאריכים - 7/2015-4/2016 .

תגובת המבוקר ותגובת המבקרת למבוקר, בסיום הדו"ח.

א. עיקרי הממצאים

1. נמצא כי בנכסי המועצה לא התקיימו מדידות בשום שלב - **נמצא לא תקין**. מהנדסת המועצה עובדת במועצה כ- 20 ובתקופתה לא נערכו מדידות לנכסי המועצה. המידות הרשומות הינן מתוך חוזה חכירה או היתרי בניה.
2. במהלך הביקורת התקיים סקר נכסים בישוב. הביקורת ביקשה גם לקיים סקר נכסים לנכסי המועצה ולעדכן את מידות נכסי המועצה. הביקורת לא קיבלה לידיה סקר נכסים על נכסי המועצה.
3. נמצאו נכסים אשר אינם רשומים ע"ש המועצה ומופיעים ברשימת נכסי המועצה - **לא תקין**. יש לעדכן רשימת נכסי המועצה.
4. מספרי הנכסים אינם מעודכנים - **נמצא לא תקין**. יש לשייך ע"פ תכניות עדכניות. יש לעדכן מספור הנכסים ברשימה. ולשמור על מספור קודם בתיק הנכסים.
5. לא הוצגה לביקורת הערכת שמאי לתשלום שכ"ד למבני ציבור. כיום תשלום שכ"ד אינו אחיד לכולם. שכ"ד נע בין 2.62-14.7 ₪ למ"ר.
6. יש נכסים של המועצה אשר משתמשים בהם ואינם רשומים בהסכמים להשכרת מבני המועצה. המועצה לא מקבלת בעבורם תמורה.
7. לא קיימת רשימה שימוש במבנים של המועצה ע"פ ועדת הקצאות.
8. קיימים מספר חוזי שכירות שאינם בתוקף.
9. יש בנמצא מבנים פנויים של המועצה אשר לא נעשה בהם שימוש.
10. תחזוקת מבנים - על המועצה לבדוק באופן שוטף את המבנים ותחזוקתם. אין בנמצא רישום ומעקב אחר טיפול ותחזוקת מבנים.
11. מקלטי המועצה - קיימים מקלטים אשר אינם תקינים, חדירת מים, בעיות חשמל.
12. קיימים מקלטים שהם דו תכליתיים - בשימוש שוטף. לא גובים שכ"ד לשימוש זה במקלט.
13. מקלט מעון נופים - רשום בנכסי המועצה אך אינו באחריות המועצה אלא באחריות המעון. המועצה לא קיימה בדיקה על מצבו התחזוקתי.
14. בהמשך למסמך "הסכמים להשכרת מבני מועצה" - הכנסת המועצה מהשכרת מבנים הינה - 5002.7 ₪ לחודש.
15. גנים ציבוריים - לא הוצגה בפני הביקורת אישור תקינות המתקנים בגני המשחקים.
16. בנמצא רשימת שטחים ציבוריים משנת 2006 ע"פ תכניות שונות.
17. הביקורת ביקשה מתאגיד המים רשימת כל המונים עליהם משלמת המועצה את תשלומי המים. כמו כן רשימת המונים ממנהל החשבוניות ובוצעה הצלבה.
18. קיימים מבנים/חדרים אשר מתקיימת בהם פעילות ללא ועדת הקצאות.
19. במהלך הביקורת עודכנה רשימת נכסי המועצה בשיתוף עם מהנדסת המועצה. יש להעלות בקובץ מסודר.

20. חשבונות חשמל – המועצה משלמת חשבונות חשמל של משתמשים אשר אינם בשימוש המועצה. יש להפריד במונה חשמל נפרד לשימוש אחר ולא בשימוש המועצה.
21. יש עמודי חשמל אשר אינם מזוהים.

ב. המלצות

1. על המועצה להכין פנקס מקרקעין של הרשות המקומית.
2. יש לעדכן את רשימת נכסי המועצה, לגרוע נכסים ושטחים אשר לא ברשות המועצה.
3. יש לעדכן מספרי הנכסים.
4. מומלץ לבצע סקר נכסים על נכסים מובנים ושצ"פים.
5. יש לקיים הערכת שמאי לנכסי המועצה שבשימוש חיצוני למטרת קביעת שכ"ד.
6. כל נכסי המועצה – ע"פ רישום מהנדסת המועצה יש לעדכן ע"פ סקר נכסים אחרון.
7. יש לגבות שכ"ד מכל המשתמש בנכסי המועצה עבור שימוש בנכס אם לא עבר ועדת הקצאות והוחלט אחרת.
8. לחדש חוזה שכירות למשתמשים בנכסי המועצה.
9. כדי להגדיל הכנסות משכ"ד יש לבדוק נכסים אשר ניתן להשכירם לגורמי חוץ.
10. יש לבצע בדיקה מקיפה של תחזוקת המבנים של המועצה. במידה וימצאו ליקויים יש לתקנם ולהחזיקם כראוי.
11. יש לקיים מעקב תחזוקתי על מבני המועצה.
12. מקלטים אשר אינם תקינים יש לתקנם או לקבל החלטה לגביהם ולקבוע מדיניות.
13. מקלטים/מבנים/חדרים אשר בשימוש שוטף יש לגבות בעבורם שכ"ד או לקיים ועדת הקצאות.
14. יש לעדכן רשימת שצ"פ. ולהעלות ברשימה ממוחשבת. רשימה ידנית הוגשה לביקורת ונמצאת במסמכי הטיוטה.
15. יש לקיים ועדת הקצאות לשימוש במבני המועצה.
16. יש לקיים מעקב אחר חשבונות החשמל זיכויים וחיובים במדויק.
17. יש לבדוק את כל חוזי החשמל של המועצה עם חברת חשמל ולבדוק שימוש של המועצה בלבד או מי מטעמה.
18. יש להתקין מונה חשמל למשתמשים אשר אינם שייכים למועצה והמועצה משלמת עבורם שימוש בחשמל.
19. יש לבדוק את מדי המים, הצורך בשימושם.
20. יש להתקין מדי מים למשתמשים שאינם מטעם המועצה.
21. יש לבדוק הפרשי מים בין החשבונות באותה שנה.

הקדמה: מהנדסת המועצה ערכה את רשימת הנכסים ע"פ תוכנית תב"ע מס' 7182. תוכנית זו הייתה בתוקף עד 1998.

בשנת 19/3/1998 הוכנה תוכנית חדשה מס' 9426. תוכנית זו הוכנה לקביעת ייעודי קרקע. תוכנית לצורך רישום שיכונים ציבוריים.

התוכנית החל מתאריך 10/8/2004 הוכנה לצורך קביעת גבולות וגודל מגרשים. תוכנית זו נתנה אפשרות לרישום בטאבו.

ג. דוח ביקורת מפורט

1. רישום נכסי המועצה המקומית מגדל. טבלה זו נערכה על בסיס טבלה ידנית שהוגשה לביקורת ע"י מהנדסת המועצה. הטבלה המקורית קיימת במסמכי הביקורת.

סידורי	גוש/חלקה/מגרש קודם ע"פ טבלה ישנה	גוש/חלקה/מגרש מערבן	גודל שטח מ"ר	גודל מבנה על השטח	בעלות	תאריך התחלת הזכות	בשימוש	מושכר/לא מושכר/ הערות
1	גוש 15597 ח. 106 גוש 15524 ח. 147	גוש 15524 ח. 148 גן ילדים לשעבר לא בשימוש גוש 15524 ח. 147 - מקווה	1240 360		מ.מ.י.	26.03.95	גן ילדים (לא פעיל)+מקווה חידוש עסקה 01.03.16	לבצע חידוש עסקה
2	גוש 15597 ח/ח 109; ח. 145	גוש 15524 ח. 145 ח/ח 190	950		מ.מ.י.	08.09.97	2 בית כנסת מנחת שלום ושמח זבולון	
3	גוש 15510 ח. 126		909		מ.מ. מגדל	06.10.96	מרפאה	
4	גוש 15510 ח. 127 גוש 15510 ח. 128		922 909		מ.מ. מגדל מ.מ. מגדל	01.08.96	מועדון הקשיש יעוד קרקע מבני ציבור. ניתן לכנות על הקרקע	
5	גוש 15510 ח. 103		3626		מ.מ. מגדל	19.11.81	בנין המועצה	
6	גוש 15510 ח. 112		900		מ.מ. מגדל		גני ילדים סנונית ושלדג	
7	גוש 15513 ח/ח 176		1013		מ.מ.י.	30.11.95	מחסן המועצה לצורכי מ.ל.ח	
8	גוש 15513 ח. 184		1613		מ.מ. מגדל	17.10.88	בית ראשונים	
9	גוש 15513 ח. 117		1764		מ.מ. מגדל	11.06.69	בה"ס "אביגדור" חידוש העסקה ב- 04.05	
10	גוש 15524 ח.ח. 139	בשימוש	273		מ.מ. מגדל	24.02.94	גן ציבורי חתתו	
11	גוש 15597 ח/ח 157	גוש 15523 חלקה 140	970		מ.מ. מגדל	09.05.91	גן ציבורי (ע"ש אייל)	
12	גוש 15597 ח/ח 9; ח/ח 12	גוש 15523 חלקה 162	520		מ.מ.י.	17.09.90	2 גני ילדים מגדלור.. 1 כולל (נבנה כמועדון נוער ממון מפעל הפיס).	
13	גוש 15513 ח. 118		1700		מ.מ. מגדל	1986	מתנ"ס + אולם ספורט	
14	גוש 15510 ח. 89		1952		מ.מ. מגדל		מעון יום רשום בטאבו	
15	15513 ח. 125		889		מ.מ. מגדל		מגרש כדורסל	

16	גוש 15513 ח. 132 שטח מופקע למועצה.		834	בית חב"ד בעלות העמותה	יעוד קרקע מבנה ציבור.	בית כנסת הרב גרוזמן. לטענת הרב נקנה על ידו
17	גוש 15513 ח. 68	מיועד למכירה	552 400	מ.מ. מגדל		יעוד קרקע מגורים
18	גוש 15513 ח. 135		767	בשימוש המועצה	13.11.14	גן הוכפלד
	שטחי אפוטרופוס	לא נבדקו ולא רשומים ברשימה נפרדת.				

ג.2. הבהרות טבלה ע"פ מס' סידורי:

1. במקום שני מבנים – בתוכנית הישנה, שני המבנים שהיו מחוברים ובתוכנית החדשה חילקו את שני המבנים ודרך באמצע. ברשימה שהוגשה לביקורת ח. 106 לפי תוכנית ישנה : לפי תר"ש - גן – 15524, ח – 147 מקווה
ח – 148 גן
או לפי תב"ע 9426 ג' (גי – גליל) גוש 15524 :
גן – חלקה 604, מקווה – חלקה 606. + דרך באמצע.
המקווה פעיל. גן ילדים – מבנה רעוע, יש לממש את המבנה.
2. שני בית כנסת מנחת שלום ושמח זבולון.
3. מרפאה – נרכש ע"י המועצה מפרטי. מספור המבנה לא השתנה.
4. הבית הירוק – חלקה 127 גוש 15510. חלקה 128, לא קיים כלום. מגרש פיטנג ופונה למגרש כדורגל. נמצא בתכנון הרחבת מועדון הקשיש – מתוכננת בניה. כדונם במימון משרד הרווחה.
5. בניין המועצה – מבנה של המועצה. חלוקה של המשתמשים במבנה המועצה :
 - משרדי המועצה ומחלקותיה – ברשות המועצה.
 - מועצה דתית – קיים חוזה שכירות בתוקף לפי 14.7 ₪ למ'.
 - כולל – לא נמצא ברשימת הסכמים להשכרת מבני ציבור.
 - ~~מבנה~~ – קיים חוזה שכירות בתוקף לפי 2.62 ₪ למ'.
 - דואר - לא נמצא ברשימת הסכמים להשכרת מבני ציבור.
 - תאגיד המים – קיים חוזה שכירות בתוקף לפי 10.95 ₪ למ'.
 - מח' גביה חב' מ.ג.ע.ר – קיים חוזה שכירות בתוקף לפי 11.31 ₪ למ'.
 - אגודה חקלאית – לא נמצא ברשימת הסכמים להשכרת מבני ציבור.
 - ~~מבנה~~ – חוזה שכירות לא בתוקף. לפי 2.27 ₪ למ'.
 - בזק מרכזיה – לא קיים חוזה שכירות.

- ארכיון המועצה + משרד פקח המועצה + חדר טיפול ילדים – לא מושכר, ברשות המועצה.

- מקלט חדר מצב – לא מושכר ברשות המועצה.

הערה: בזמן הביקורת החוזים שהיו בתוקף נרשמו ואלו אשר לא היו בתוקף נרשמו גם הם ומצוינים בדו"ח. יתכן ובמהלך הביקורת חודשו החוזים או חלקם.

מבני מועצה נוספים מושכרים או לא, שלא בבניין המועצה:

- מרפאת שיניים – חוזה לא בתוקף. שכירות לפי 11.31 ש"ח למ"ר.
 - מרפאת קופ"ח כללית - קיים חוזה שכירות בתוקף לפי 14.28 ש"ח למ"ר.
 - חוזה בתוקף כל עוד ממלא הרב יגאל ממליה כרב המועצה. [REDACTED]
 - בזמן כתיבת הדוח אושר מכירת הבית לרב. קיים אישור משרד הפנים למכירה.
 - [REDACTED] – קיים חוזה בתוקף לפי 10 ש"ח למ"ר. לא מצוין כמה מטר יש לגבות.
6. גני ילדים סנונית ושלדג - ברשות המועצה, רשום בטאבו.
 7. מחסן המועצה – ליד מחסן הג"א שהפך למל"ח.
 8. בית ראשונים.
 9. ביה"ס אביגדור – חלקו בשימוש [REDACTED] ללא ועדת הקצאות. מים וחשמל משולמים ע"י המועצה.
 10. מתקנים גן חטטו – מתקנים קיימים.
 11. גן ציבורי ע"ש אייל מגדלור – פעיל.
 12. שני גני ילדים מגדלור – גן דתי [REDACTED]. נבנה ב 1992 כמועדון נוער ע"י מפעל הפיס.
 13. מתנ"ס.
 14. מעון יום חדש – רשום בטאבו, נבנה כעת.
 15. מגרש כדורסל – במקום מתקני ספורט – רשום בטאבו.
 16. בית כנסת, בית חב"ד הרב גרוזמן + מקווה. שטח שהופקע למועצה. לטענת הרב נקנה על ידו. בית חב"ד בבעלות העמותה.
 17. משאבת מים לא פעילה. בהמלצת המהנדסת למכור את החלקה.
 18. גן ציבורי – גן הוכפלד.

חלוקת חדרים מתנ"ס וביה"ס אביגדור

מתנ"ס + אולם ספורט

משרד מנהל המתנ"ס, חדר מזכירה, חדר רכזים, 6 חדרי חוגים, סטודיו, מטבחון, כיתת מחשבים, מחסנים: מזון, חומרי ניקוי, ספורט קטן וספורט גדול, שרותי בנים ובנות. אולם ספורט – שרותי בנים, בנות ונכים, ארכיון ומחסן כללי.

ביה"ס לשעבר אגף צפוני – תחתון

ספרייה, חדר שירותים ומועדון נוער.

מעון יום – לאחר מעבר למעון החדש, מתפנה המעון הישן. טרם נקבע שימוש בו בעתיד.

מעון יום חדש – טרם אוכלס בזמן הביקורת. החל לפעול 1/9/2016.

לא באחריות המתנ"ס

בה"ס לשעבר אגף צפון עליון – בית כנסת – אולם גדול – בתפעול [REDACTED], מטבחון, חדר נוסף, [REDACTED] בשימוש ללא ועדת הקצאות. באותו מתחם שתי כיתות בשיפוצים. אין כרגע ייעוד לכיתות אלו.

ג.3. מקלטים בישוב

מס' מקלט	שם המקלט	גודל המקלט מ"ר	רחוב	מצב המקלט	הערות	רשום בדוח בסעיף
1	הרב ממליה	50	הצאלון	תקין	מתקיימים לימודי תורה הרב ממליה/דו תכליתי	
2	ניסים ארביב	25	הצאלון	חדירת מים	בשימוש חרום	
3	דני רחמני	25	הנוריות	תקין	בשימוש חרום	22
4	משה עוקבי	15	האלון	חדירת מים	בשימוש חרום	8
5	מנחם יחיא	15	השיטה	אין חשמל	בשימוש חרום	12
6	יתרו עטייה	25	הצאלון	תקין	בשימוש חרום	21
7	פליקס זוהרי	15	האלה	בחורף תתבצע בדיקה נוספת לחדירת מים	בשימוש חרום	

8	עופר כרסנטי	25	החצב	תקין	בשימוש חרום	4
9	ביה"כ זבולון	70	סמטת היערה	חדירת מים יש לבצע שיפוץ	בשימוש חרום	
10	עוזי מילמן	25	הדר	תקין	בשימוש חרום	
11	גבי יחיא	25	הדר	אין חשמל	בשימוש חרום	
12	בניין המועצה	100	נוף ארבל	תקין	חדר מצב	
13	שכונת מיכאל	25	הרימון	תקין	בשימוש חרום	
14	מרפאה	25	נוף הארבל	תקין	בשימוש חרום	
15	מעון ויצ"ו	17	התאנה	תקין	פועל במקום מעון גפן/דו תכליתי	
16	ביה"ס	81	נוף הארבל	תקין	פועל כמועדון לבני עקיבא/דו תכליתי	
17	יסוד מגדל	25	נוף כנורות	תקין	מתקיימים לימודי תורה הרב גרוזמן/דו תכליתי	35
18	בית ראשונים	25	הראשונים	תקין	בשימוש חרום	
19	מעון נופים	100	נוף כנורות	תקין	באחריות מעון נופים	

ג.4. הבהרות טבלת מקלטים:

1. מקלטים תקינים ובשימוש חרום בלבד – 3, 6, 8, 10, 13, 14, 18, 19 – באחריות המעון.
2. מקלטים שאינם תקינים – יש לתקנם.

ג.5. ועדה להקצאת קרקע או מבנה

ועדה מקצועית – ועדת חובה – בכל סוגי הרשויות.

ועדת משנה – ועדת רשות – המורכבת מנבחרים. לא קיימת במועצה ועדה זו.

מהות הועדה: רק באמצעותה רשאית רשות מקומית להקצות קרקע או מבנה בחינם לגוף הפועל בתוך תחום הרשות, ע"פ הנוהל שפרסם משרד הפנים.

חברי ועדת הקצאות מכהנת מתאריך 24/2/2016 פרוטוקול 3/2016

יחיאל עובדיה – גזבר/מוכיר.

אייל פרח - יועמ"ש.

אנה ברודסקי – מהנדסת המועצה ואחראית נכסי מועצה.

תרצה יחיא – מנהל הלשכה.

פנחס ברלס – מנהל משק.

נתנאל אלפסי – חבר מועצה.

פאני אטייה – מנהלת מח' חינוך (מ"מ).

נבדקו פרוטוקולים של ועדת הקצאות לשנת 2015. התקיימו 5 ישיבות. ישיבה אחרונה התקיימה ב 18/11/2015.

התקבלה בקשה של עמותת "מגדל חסד" 58015607/3 להקצעת קרקע ומבנה בגוש 15523 חלקה 162 ברח' הצאלון למטרת הפעלת גני ילדים. לאחר הליך תקין ע"פ חוזר משרד הפנים, המליצה הועדה להמליץ למליאת המועצה לאשר את הבקשה להקצאת הקרקע לעמותת "מגדל חסד".

קיימים נכסים של המועצה אשר בשימוש הציבור שלא משלמים בעבורם שכ"ד ואינם עברו ועדת הקצאות. על המועצה לטפל בנכסי המועצה על פי חוק.

חלקים ממבנה בית הספר, ליד המתנ"ס, בשימוש הרב איילון - השימוש אינו ע"פ ועדת הקצאות. חדר בבניין המועצה משמש בית כנסת/כולל – השימוש בו אינו ע"פ ועדת הקצאות. מקלטים אשר בשימוש רב תכליתי – השימוש בהם אינו ע"פ ועדת הקצאות.

ג.6. מוני חשמל ומים שהמועצה משלמת

רשימת מונה חשמל – ע"פ בקשת הביקורת התקבלה מהנהלת חשבונות רשימת מונים אותה המועצה משלמת לפי חיוב מונה חברת חשמל. הביקורת עיינה בחשבונות החשמל, לא ניתן לקיים מעקב אחר תשלומי החשמל של המועצה, פר עמודי חשמל/מוני חשמל/מקום. מתוך הרשימה רוב עמודי החשמל זוהו. יש לבצע סימון ורישום אחיד. מתוך הרשימה:

- עמוד חשמל מס' 619 חוזה מס' 1912238 מקלט ליד כרסנטי משמש מחסן ושימוש בית חב"ד. **תשלום החשמל ע"י המועצה.**
- עמוד חשמל מס' 633 חוזה מס' 1658909 – **לא זוהה.**
- עמוד חשמל מס' 51 חוזה מס' 1658759 מקלט בני עקיבא בשימוש קבוע.
- עמוד חשמל מס' 538 חוזה מס' 1860210 בניין המועצה. חדר בקומת קרקע משמש כולל, אין מונה חשמל. **תשלום החשמל משולם ע"י המועצה.**
- עמוד חשמל מס' 6 מספר חוזה 2793322 - מזרקה - לא פעילה ולא הייתה פעילה. יש לבדוק חיוב עבור עמוד זה.
- עמוד חשמל מס' 565 מספר חוזה 1784286 – **לא זוהה.**
- מספר חוזה 2445225 רשום פעמים, עם מספרי עמודי חשמל שונים ואותו מס' מונה 3130605. יש לבטל אחד מהם ולבדוק אם לא מחויב פעמיים.
- עמוד חשמל מס' T*103/289 מספר חוזה 4242456 – תחת חוזה משולמים מספר חדרים בבית הספר אביגדור, פעילות של המתנ"ס ומגרשים. יש לבדוק את כל המשתמשים תחת חוזה זה. חלקם משתמשים ללא ועדת הקצאות והמועצה משלמת בגינם חשמל. **יש לקיים הפרדה ולהתקין מוני חשמל לשימושים אחרים.**
- עמוד חשמל מס' 5512AH מספר חוזה 3948197 – מקלט משמש בית כנסת, יש לבדוק שימוש. **תשלום החשמל ע"י המועצה.**
- עמוד חשמל מס' 620 מספר חוזה 2096849 – מעון תלמוד – גן ילדים ישן. בשימוש ללא ועדת הקצאות. **תשלום החשמל ע"י המועצה.**

רשימת מונה מים – ע"פ בקשת הביקורת התקבלה מהנהלת חשבונות רשימת מונים עליהם מחויבת המועצה.

חיוב חשבונות מים מתבצעים ע"י אגודת המים לפי קריאת מונה. קריאה נוכחית פחות קריאה קודמת.

מד מים אשר אין בו פעילות יחויב ב 21.84 ₪ לחודשיים.

מד מים פעיל יחויב ע"פ קריאת מונה נוכחי וקודם.

• רשימת חיוב מדי מים מתאריך 20/12/2015-22/2/2016 .

מתוך רשימה זו ניתן לראות כי 25 מוני מים לא פעילים בחודשיים אלו והמועצה מחויבת בכל אחד מהם בתעריף 21.84 ₪, שהוא תעריף קבוע ללא שימוש. מדי מים לא פעילים סה"כ 522.43 ₪ לחודשיים אלו.

• בדוחות 2015-2016/22/21/8/21 במשך חצי שנה, 12 מדי מים לא פעילים. המועצה חויבה ב 792 ₪. במשך שנה סה"כ 1584 ₪. יש לבחון את נחיצות מדי מים אלו.

• פערי שימוש מים :

מספר סידורי	מס' מד מים	תאריך קריאה 21/8/15-21/10/15 סה"כ סכום	תאריך קריאה 21/10/2015-20/12/2015 סה"כ סכום	תאריך קריאה 20/12/2015-22/2/2016 סה"כ סכום	כתובת נכס	ערות
1	13044532	1072.26	125.35	21.84	גן הוכפלד	
2	13047104	1245.04	20.96	21.84	גינן נוה נוף מגדל	
3	13038188	2592.07	902.98	996.57	גינן מועצה	לבדוק פער בין החודשים
4	13045404	2792.85	105.17	78.90	גינן גן אייל	לבדוק פער בין החודשים
5	14044560	1677.41	20.96	49.83	גינן מועצה מרכז מסחרי	לבדוק פער בין החודשים
6	13042467	1480.56	735.13	116.71	מגדל בייס גינן	כולל מה?
7	13047061	1578.61	649.08	150.52	טיילת הנוף	
8	14271142	1072.95	20.96	21.84	גינן כביש 807	
9	13038965	483.07	470.36	484.46	בניין המועצה/כולל	כולל הכולל הנמצא במבנה המועצה.
10	13042891	2733.59	475.68	241.49	בית הראשונים	לבדוק פער בין החודשים

לבדוק פער בין החודשים	מגדל	394.48	382.44	2485.84	13037527	11
לבדוק פער בין החודשים	גן משחקים חטטו	21.50	21.31	1458.57	13047435	12
מי המשתמשים?	נוף הגליל ליד הרב ממליה	21.84	670.33	1229.11	13042826	13
	גינן ליד מרכז מסחרי	72.69	44.62	1870.75	13047433	14
	גינן כניסה לישוב	436.04	1529.75	2156.52	13037356	15

- א. יש לבדוק מי המשתמשים במדי מים אלו.
- ב. האם חיובים גבוהים יותר בחודשים 8-10 הם בגין חודשי קיץ או אחר? ומה בגין חודשים לפני.
- ג. לבדוק מתוך רשימת החיובים של המועצה אלו מדי מים לא בשימוש ולקבל בגינם החלטה.
- ד. יש לבדוק את החיובים בפועל האם אכן שימוש צרכי המועצה או גורמים אחרים. יש להתקין מדי מים למשתמשים אחרים שהמועצה משלמת בגין שימושם, מים.
- ה. יש להגדיר מיקום מד המים נכון גם למועצה וגם לתאגיד המים. במועצה נמצא בשם אחד ובתאגיד בשם אחר.

- תגובת המבוקר מר יחיאל עובדיה, גזבר/מזכיר, מצורפת בסיום דו"ח הביקורת ובהדגשה בכל סעיף תגובת המבוקר למבוקר.

בברכה,

איריס שחף

מבקרת המועצה המקומית מגדל
וממונה על תלונות הציבור

העתק: מר יחיאל עובדיה – מזכיר/גזבר המועצה
מהנדסת המועצה – הגב' אנה ברודסקי

יום ראשון ד' כסלו התשע"ז

4.12.2016

תיק: ביקורת כאן

לכבוד:

הגב' איריס שחף

מבקרת פנים

מועצה מקומית מגדל

ג.ג.

הנדון: דו"ח ביקורת בנושא נכסי המועצה מקומית מגדל לשנת 2016

ראשית מודה לך על עבודתך שבנדון ולאמץ את המלצותיך כפי שהועלו בדו"ח.

להלן תשובת המועצה על עיקרי הממצאים על דעת ראש המועצה :

סעיף 1 ו-2 אכן בסקר המדידות האחרון בוצעו מדידות לנכסי המועצה ורצ"ב הסקר לעיוןך.
תגובת המבקרת: לאחר בדיקה עם מועצות שכנות בנושא ספר נכסים נאמר למהנדסת
המועצה כי קיימת חברה אשר מקימה ספר נכסים, ע"פ דרישה של משרד הפנים. הספר כולל
את כל נכסי המועצה, מבנים, כבישים שצ"פ ועוד. בשבוע הבא תתקיים ישיבה עם החברה
ותתקבל הצעת מחיר לביצוע.

בסעיף 3 – תוקן .

בסעיף 4 - בטיפול מהנדסת המועצה .

סעיף 5 – ההסכמים עם שוכרי הנכסים ותשלום שכ"ד נעשה בחלקו ע"י מכרז, שמאי, או הסכמים קודמים הצמודים למדד.

תגובת המבקרת: למרות תגובת המבוקר לא הוצגה הערכת שמאי לביקורת כנ"ל רשימת שוכרים מעודכנת ותוקף החוזים.

סעיף 6 – אכן יש נכסים המשמשים לבית כנסת, מועדון תורני, ומקלטים שאין הסכם שכ"ד עם המשתמשים והמועצה אמורה לדון ולהחליט בעניין.

סעיף 8 – חוזי השכירות בתוקף רצ"ב עותק מכל החוזים למעט מרפאת שיניים שיובא לאישור מליאת המועצה להארכה.

תגובת המבקרת: לא צורף עותק מכל חוזה. וגם לא רשימת אינדס ובה רשימת שוכרים מעודכנת + תאריך סיום חוזה.

סעיף 9 – נכסים שלא בשימוש, המועצה תדון ותחליט על אופן השימוש.

סעיף 10 – תחזוקת מבנים, המבנים המושכרים באחריות השוכרים לתחזוקתם, ויתר המבנים מתוחזקים ע"י המועצה, בעקבות הביקורת ינוהל רישום ומעקב אחר תחזוקתם.

סעיף 11 – מקלטים עם חדירת מים הם מושבתים מאחר ואינם ראויים לשימוש וגם לא ניתן להשמישם ובהתאם לבדיקה שנעשה ע"י פיקוד העורף / מהנדסים המקלטים האלו לא ניתנים לשדרוג ויש להשביתם עקב חדירת מי תהום.

תגובת המבקרת: יש לבדוק הליך השבתת מקלטים ברשויות.

סעיף 12 – שימוש במקלטים, המועצה תמציא דו"ח למבקרת ע"י הקב"ט משה ברלס על השימוש במקלטים.

סעיף 13 – מקלט מעון נופים הוא לא בנכסי המועצה והינו נכס של מעון נופים ובאחריות משרד הרווחה.

סעיף 14 – נתון חשבונאי.

סעיף 15 – גנים ציבוריים רצ"ב אישור תקינות המתקנים בגני המשחקים.

סעיף 16 – שטחים ציבוריים בטיפול מהנדסת המועצה.

תגובת המבקרת: יש לעדכן רשימה זו, יש לעדכן רשימה זו במסגרת ספר נכסים.

סעיף 17 – רשימת מוני המים הומצאה למבקרת ונעשתה הצלבה ע"י הנהלת החשבונות .

תגובת המבקרת: לא התקבלה התייחסות לסעיף 18: "קיימים מבנים/חדרים אשר מתקיימת בהם פעילות ללא ועדת הקצאות".

סעיף 19 – עודכן קובץ נכסי המועצה כפי שהוא מוצג ויועלה בקובץ מסודר.

סעיף 20 – יותקנו מוני חשמל בבית הכנסת כולל צדיק , ומתחם אביגדור .

לידיעתך .

בכבוד רב

יחיאל עובדיה גזבר מזכיר המועצה

העתקים:

ישראל אמרוסי ראש המועצה

אנה ברודסקי מהנדסת המועצה

פנחס ברלס מנהל משק

משה ברלס קב"ט

לכבוד:

מר ישראל אמרוסי – ראש המועצה

חברי ועדת ביקורת

דוח תיקון ליקויים לדוח ביקורת בנושא נכסי המועצה לשנת 2016

1. להלן דוח תיקון ליקויים לממצאי דוח הביקורת - נכסי המועצה, אבקש לעדכן בדוח זה את תיקון הליקויים לכל ממצא.

2. דוח תיקון ליקויים לדוח ביקורת נכסי המועצה.

מס' סעיף הממצא בדוח	ממצאי דוח הביקורת	תוקן/לא תוקן
<u>1.</u>	נמצא כי בנכסי המועצה לא התקיימו מדידות בשום שלב - נמצא לא תקין . מהנדסת המועצה עובדת במועצה כ – 20 ובתקופתה לא נערכו מדידות לנכסי המועצה. המידות הרשומות הינן מתוך חוזה חכירה או היתרי בניה.	<u>תוקן חלקית</u>
<u>2.</u>	במהלך הביקורת התקיים סקר נכסים בישוב. הביקורת ביקשה גם לקיים סקר נכסים לנכסי המועצה ולעדכן את מידות נכסי המועצה. הביקורת לא קיבלה לידיה סקר נכסים על נכסי המועצה.	<u>לא תוקן</u>
<u>3.</u>	נמצאו נכסים אשר אינם רשומים ע"ש המועצה ומופיעים ברשימת נכסי המועצה – לא תקין . יש לעדכן רשימת נכסי המועצה.	<u>לא תוקן</u>
<u>4.</u>	מספרי הנכסים אינם מעודכנים – נמצא לא תקין . יש לשייך ע"פ תכניות עדכניות. יש לעדכן מספור הנכסים ברשימה. ולשמור על מספור קודם בתיק הנכסים.	<u>לא תוקן</u>
<u>5.</u>	לא הוצגה לביקורת הערכת שמאי לתשלום שכ"ד למבני ציבור. כיום תשלום שכ"ד אינו אחיד לכולם. שכ"ד נע בין 2.62-14.7 ₪ למ"ר.	<u>לא תוקן</u>
<u>6.</u>	יש נכסים של המועצה אשר משתמשים בהם ואינם רשומים בהסכמים להשכרת מבני המועצה. המועצה לא מקבלת בעבורם תמורה.	<u>לא תוקן</u>

<u>7.</u>	לא קיימת רשימה שימוש במבנים של המועצה ע"פ ועדת הקצאות.	<u>לא תוקן</u>
<u>8.</u>	קיימים מספר חוזי שכירות שאינם בתוקף.	<u>תוקן</u>
<u>9.</u>	יש בנמצא מבנים פנויים של המועצה אשר לא נעשה בהם שימוש	<u>תוקן</u> <u>חלקית</u>
<u>10.</u>	תחזוקת מבנים – על המועצה לבדוק באופן שוטף את המבנים ותחזוקתם. אין בנמצא רישום ומעקב אחר טיפול ותחזוקת מבנים.	<u>לא תוקן</u>
<u>11.</u>	מקלטי המועצה – קיימים מקלטים אשר אינם תקינים, חדירת מים, בעיות חשמל.	<u>לא תוקן</u>
<u>12.</u>	קיימים מקלטים שהם דו תכליתיים – בשימוש שוטף. לא גובים שכ"ד לשימוש זה במקלט.	<u>לא תוקן</u>
<u>13.</u>	מקלט מעון נופים – רשום בנכסי המועצה אך אינו באחריות המועצה אלה באחריות המעון. המועצה לא קיימה בדיקה על מצבו התחזוקתי.	<u>לא תוקן</u>
<u>14.</u>	גנים ציבוריים – לא הוצגה בפני הביקורת אישור תקינות המתקנים בגני המשחקים.	<u>תוקן</u>
<u>15.</u>	בנמצא רשימת שטחים ציבוריים משנת 2006 ע"פ תכניות שונות. יש לקיים בדיקה מסודרת ומקיפה של השטחים ולגבש במרשימה אחת.	<u>לא תוקן</u>
<u>16.</u>	קיימים מבנים/חדרים אשר מתקיימת בהם פעילות ללא ועדת הקצאות.	<u>לא תוקן</u>
<u>17.</u>	במהלך הביקורת עודכנה רשימת נכסי המועצה בשיתוף עם מהנדסת המועצה. יש להעלות בקובץ מסודר.	<u>לא תוקן</u>
<u>18.</u>	חשבונות חשמל – המועצה משלמת חשבונות חשמל של משתמשים אשר אינם בשימוש המועצה. יש להפריד במונה חשמל נפרד לשימוש אחר ולא בשימוש המועצה.	<u>לא תוקן</u>
<u>19.</u>	יש עמודי חשמל אשר אינם מזוהים.	<u>לא תוקן</u>
<u>הערות הביקורת</u>	התקיימה פגישה במועצה עם חברה אשר בניסיונה לערוך ספר נכסים למועצה בצורה מדויקת ועדכנית. המועצה קיבלה לידה הצעת מחיר וטרם קיבלה החלטה בעניין. במידה והמועצה תקבל החלטה להשתמש בשירותיה של חברה זו רוב הסעיפים אשר לא תוקנו, יתוקנו.	

העתק: מר יחיאל עובדיה, גזבר/מזכיר המועצה.

בברכה,
איריס שחף
מבקרת המועצה

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'איריס' (Aris), enclosed within a large, loopy oval stroke.