



עיריית מודיעין מכבים-רעות
מבקר העירייה

דו"ח שנתי 2013

אדר, תשע"ד
מרץ 2014

לשכת מבקר העירייה

יום ראשון כ"ח אדר ב תשע"ד
30 מרץ, 2014

לכבוד
מר חיים ביבס – ראש העיר

נכבדי,

הנדון : דוח ביקורת מבקר העירייה לשנת 2013

על פי הוראת סעיף 170ג לדיני העיריות [דו"ח המבקר], אני מתכבד להגיש בזה את דוח הביקורת השנתי על ממצאי הביקורת שנערכה בשנת 2013. דוח הביקורת מתייחס לפעילות העירייה בשנת 2013. דוח זה משקף את עיקר הפעילות של מבקר העירייה בשנה החולפת. בדו"ח נכללו תלונות ציבור שהוגשו למשרדי. המינוי שלי כנציב תלונות ציבור מאז 1998 נדרש על פי הוראות החוק לאישור מחדש על ידי מועצת העיר. נפח תלונות הציבור שהגיע למשרדי הוא משמעותי. הגידול המשמעותי במס' התלונות גורם ל"זניחת" העיסוק בביקורת לטובת הטיפול בתלונות הציבור. הנושא מחייב התייחסות מיוחדת, ובתקציב הקרוב, אבקש הוספת תקן. מינוי עובד/ת נוסף/ת למשרד מבקר העירייה שהגדרת עיסוקו/ה יהיה טיפול בתלונות ציבור.

תפיסת עולמי כמבקר העירייה, כמוצג במאמרו של עו"ד יהודה טוניק : החוק, המשפט והביקורת הפנימית בישראל – "הביקורת פועלת תוך התהוות הדברים ותפקידו של מבקר כמכשיר יעיל לפתרון והדרכה של גוף דינמי מתפקד. ביקורת יכולה וצריכה להיות כלי ניהולי ממדרגה ראשונה." הביקורת עושה כדי לסייע בשיפור הליכים ותיקון ליקויים גם במהלך השוטף של העבודה ותוך כדי ביקורת. תודתי לראש העיר, סגניו, חברי מועצת העיר ועובדי העירייה על שיתוף הפעולה המאפשר עבודה סדירה של הביקורת.

בכבוד רב,

אריק משיח
מבקר העירייה

העתק :

חברי הועדה לענייני ביקורת

דוח מבקר העירייה לשנת 2013

תוכן העניינים

4 - 9	עיקרי הוראות החוק
10 - 42	דוח מס' 1 – תשלומי הורים בבתי ספר
43 - 100	דוח מס' 2 – ניהול ההקצאות בעיריית מודיעין מכבים-רעות
101 - 102	דוח מס' 3 – התנהלות לקויה של מלווה בהסעות ח"מ
	המבקר כנציב תלונות ציבור (נת"צ)
103 - 104	תלונה מס' 1
104 - 105	תלונה מס' 2
105	מעקב תיקון ליקויים לדוחות ביקורת משנים קודמות

עיקרי הוראות החוק על פיהם פועל מבקר העירייה

הבסיס החוקי לעבודת מבקרי העיריות הוא בדיני עיריות, פרק תשיעי סימן א'. מעודכן נוכח החוק לתיקון פקודת העיריות (תיקון מס' 80), התשס"ב – 2002.

1. מינוי מבקר עירייה

סעיף 167 ב בדיני העיריות מחייב מינוי מבקר לעירייה :

" (ב) המועצה, בהחלטה ברוב חבריה, תמנה לעירייה מבקר במשרה מלאה."

2. כשירות להתמנות למבקר עירייה

כדי להבטיח את רמתם המקצועית של המבקרים ולמנוע מינויים בלתי ראויים, נקבעה ההוראה הבאה בסעיף 167(ג)(ד), מינוי מבקר :

" (ג) לא ימונה ולא יכהן אדם כמבקר עירייה אלא אם כן נתקיימו בו כל אלה :

(1) הוא יחיד ;

(2) הוא תושב ישראל ;

(3) הוא לא הורשע בעבירה שיש עימה קלון ;

(4) הוא בעל תואר אקדמי מאת מוסד להשכלה גבוהה בישראל או מוסד להשכלה גבוהה בחוץ לארץ שהכיר בו, לענין זה, מוסד להשכלה גבוהה בישראל, או שהוא עורך דין או רואה חשבון ;

(5) הוא רכש נסיון במשך שנתיים בעבודת ביקורת ;

(6) הוא אינו חבר בהנהלה פעילה של מפלגה או בהנהלה פעילה או בגוף דומה אחר של רשימת מועמדים שהתמודדה בבחירות לרשות המקומית ;".

(ד) על אף הוראות סעיף קטן (ג), רשאי הממונה על המחוז לאשר מינויו של אדם אשר לא

נתמלא בו אחד מן התנאים המנויים בפסקאות (4) ו - (5) לסעיף קטן (ג), כמבקר העירייה,

אם הוא רכש נסיון במשך עשר שנים בעבודת ביקורת בגוף ציבורי כמשמעו בחוק הביקורת

הפנימית התשנ"ב - 1992.

3. תפקידי המבקר

סעיף 170 א ס"ק [א] בדיני העיריות מגדיר את תפקידי המבקר כדלקמן :

" (א) ואלה תפקידי המבקר :

(1) לבדוק אם פעולות העירייה, לרבות פעולות לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, נעשו כדין, בידי המוסמך לעשותם, תוך שמירת טוהר המידות ועקרונות היעילות והחסכון ;

(2) לבדוק את פעולות עובדי העירייה ;

(3) לבדוק אם סדרי הבוחן והוראות הנוהל הנהוגים בעיריה מבטיחים קיום הוראות כל דין, טוהר המידות ועקרונות היעילות והחסכון ;

(4) לבקר את הנהלת חשבונות העיריה ולבדוק אם דרכי החזקת כספי העיריה ושמירת רכושה והחזקתו מניחות את הדעת ;

4 . גופים עירוניים מבוקרים

סעיף 170א ס"ק [ב] מגדיר את הגופים העירוניים המבוקרים כדלקמן :
" (ב) הביקורת לפי סעיף קטן (א) תיעשה גם לגבי המועצה הדתית שבתחום העיריה וכן לגבי כל תאגיד, מפעל, מוסד, קרן או גוף אשר העיריה משתתפת בתקציבם השנתי כדי יותר מעשירית לגבי אותה שנת תקציב, או משתתפת במינוי הנהלתם. למי שעומד לביקורת לפי סעיף קטן זה ייקרא להלן "גוף עירוני מבוקר".

5 . תוכניות עבודה

סעיף 170א ס"ק [ג] מתייחס לקביעת תוכנית העבודה של המבקר כדלקמן :
" (ג) בכפוף לאמור בסעיף קטן (א), יקבע המבקר את תוכנית עבודתו השנתית, את נושאי הביקורת בתקופה פלונית ואת היקף הביקורת -
(1) על פי שיקול דעתו של המבקר ;
(2) על פי דרישת ראש העיריה לבקר עניין פלוני ;
(3) על פי דרישת הועדה לענייני ביקורת ובלבד שמספר הנושאים לביקורת לא יעלה על שני נושאים לשנת עבודה ; "

הוראה זו, הדנה בדרכי קביעת תוכנית עבודת המבקר, מבוססת על העקרון של עצמאות המבקר ואי-תלותו בבואו

לבקר נושא שהוא החליט לבדוק .

6 . דרכי עבודת המבקר

עצמאותו של מבקר העיריה בקביעת דרכי עבודתו נקבעה בדיני עיריות בשלושה מישורים.

6.1 . קביעת דרכי העבודה .

סעיף 170א ס"ק [ד] קובע : "המבקר יקבע, על פי שיקול דעתו את הדרכים לביצוע ביקורתו".

6.2 . הכנת התקציב והתקן

סעיף 170א ס"ק [ה] קובע : "מבקר העירייה יכין ויגיש לראש העירייה מדי שנה הצעת תקציב שנתי ללשכתו לרבות

הצעת תקן, במסגרת הכנת התקציב לפי פקודה. היקף הצעת התקציב לא יפחת משיעור קבוע באחוזים מהתקציב

השנתי של העירייה. כפי שיקבע השר בהתחשב במספר התושבים בתחומה של העירייה ובגודל תקציבה השנתי."

סעיף 170א ס"ק [ו] קובע : "ועדת הכספים והמועצה ידונו בהצעות התקציב והתקן של לשכת מבקר העירייה, כפי שהגיש אותן מבקר העירייה, במסגרת דיוניהן בהצעת התקציב השנתית".

6.3 . מינוי עובדי לשכת מבקר העירייה וכפופותם

סעיף 170 מינוי עובדים ללשכת המבקר קובע :

" (ה) ראש העירייה בהסכמת מבקר העירייה ימנה עובדים ללשכת מבקר העירייה בהתאם לתקנים שיקבע שר הפנים בתקנות ועל פי האמור בהוראות סעיפים קטנים (א) עד (ד). תקנים לפי סעיף קטן זה ייקבעו בידי השר בהתחשב במספר התושבים בתחומה של העירייה ובגודל תקציבה השנתית".

(ה1) לא ימונה עובד ולא יכהן אדם כעובד ביקורת בלשכת מבקר העירייה אלא אם כן התקיימו בו הוראות סעיף 167 (ג) (1) עד (4).

(ה2) על אף הוראות סעיף קטן (ה1), רשאי ראש העירייה, בהסכמת מבקר העירייה, לאשר מינויו של אדם אשר לא נתמלא בו התנאי האמור בסעיף 167 (ג) (4) אם רכש נסיון במשך שבע שנים בעבודת ביקורת בגוף ציבורי כמשמעו בחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב – 1992".

(ו) עובדי לשכת מבקר העירייה דינם כשאר עובדי העירייה, ואולם הם יקבלו הוראות מקצועיות ממבקר העירייה בלבד .

(ז) לא יופסק שירותו של עובד אצל מבקר העירייה שלא בהסכמתו של מבקר העירייה, אלא בכפוף להוראות סעיף 171 א (1) . "

העולה מקובץ הוראות אלו הוא :

קביעת דרכי העבודה היא בסמכותו הבלעדית של מבקר העירייה . קביעת תוכנית העבודה תיעשה עפ"י שיקול דעת המבקר . לראש העירייה ישנה הסמכות לדרוש מן המבקר לבקר עניין פלוני ולועדה לענייני ביקורת ישנה הסמכות להמליץ בפני המבקר בקשר לתוכנית העבודה .

7 . הסמכויות לביצוע התפקיד

7.1 . בסעיף 170ב , "המצאת מסמכים ומסירת מידע" , נקבע בס"ק [א] [ב] כדלקמן :

" (א) ראש העירייה וסגניו, חברי המועצה, עובדי העירייה, ראש המועצה הדתית וסגניו, חברי המועצה הדתית, עובדי המועצה הדתית , וחברים ועובדים של כל גוף עירוני מבוקר , ימציאו למבקר העירייה, על פי דרישתו, כל מסמך שברשותם אשר לדעת מבקר העירייה דרוש לצרכי הביקורת ויתנו למבקר העירייה כל מידע או הסבר שיבקש בתוך התקופה הקבועה בדרישה ובאופן הקבוע בה".

(ב) למבקר העירייה או עובד שהוא הסמך לכך תהיה גישה, לצורך ביצוע תפקידו, לכל מאגר רגיל או ממוחשב, לכל בסיס נתונים ולכל תוכנת עיבוד נתונים אוטומטי של העירייה או של המשרתים את העירייה או של גוף עירוני מבוקר . "

הוראה זו מחייבת את ראש העירייה וחברי העירייה ואת כל עובדי העירייה ואת כל עובדי הגופים העירוניים המבוקרים, להמציא למבקר העירייה (עפ"י דרישתו) את כל המסמכים והמידע שבידיהם .

7.2 . סעיף 170ב ס"ק [ה] קובע :

" (ה) לצורך ביצוע תפקידו, יוזמן מבקר העירייה ויהיה רשאי להיות נוכח בכל ישיבה של מועצת העירייה או כל ועדה מועדותיה או כל ועדה מועדותיו של גוף עירוני מבוקר ; בישיבה שאינה סגורה רשאי הוא להיות נוכח אף על ידי עובד מעובדיו."

יש לשים לב כי ההוראה קובעת חובה להזמין את המבקר לישיבות, אך אין חובה על המבקר להשתתף בכל הישיבות אליהן הוא מוזמן . נוכחותו של מבקר העירייה בישיבות היא לצורך ביצוע תפקידו (ולא לצורך ביצוע תפקידי הועדה שבישיבתה הוא נוכח). ישנם הסבורים שנוכחות מבקר העירייה בישיבות היא על מנת להשגיח שפעולת הועדה תיעשה כהלכה ואם השתתף בישיבה ולא אמר דבר ולא התריע על פגמים, משמע שהדבר אושר על ידיו, הסוברים כך טועים. מטרת נוכחותו של מבקר העירייה או נציגו, בישיבות העירייה או בועדה מועדותיה, היא למטרת הביקורת. יעילות הביקורת מותנית בידיעה מעמיקה ועדכנית, ככל האפשר, של פעולות העירייה על כל ענפיה המרובים. חלק חשוב מכלל פעולות אלו - קביעת מדיניות, קבלת החלטות חשובות והקצאת משאבים - מתבצע בישיבת מליאת מועצת העיר, הנהלתה ומועדות. מבקר העירייה ונציגיו משתתפים בישיבות אלו כדי להיות מעודכנים ולעמוד מקרוב על פעולת העירייה.

8 . מינוי ועדה לענייני ביקורת ותפקידה

8.1 . מינוי ועדה לענייני ביקורת - סעיף 149ג, קובע :

" (א) המועצה תבחר מבין חבריה ועדה לענייני ביקורת שתפקידה לדון בכל דו"ח של מבקר המדינה ושל נציגי תלונות הציבור על הביקורת בעירייה, בכל דו"ח של משרד הפנים על העירייה ובכל דו"ח של מבקר העירייה, ולעקוב אחרי תיקון הליקויים שהעלתה הביקורת, והיא רשאית לדון בכל דו"ח ביקורת אחר על העירייה שהוגש לפי דין ; הועדה תגיש למועצה את סיכומיה והצעותיה.

(ב) מספר חברי הועדה לא יעלה על שבעה ; הרכב הועדה יהיה תואם, ככל שניתן, את ההרכב הסיעתי של המועצה ; ראש העירייה וסגניו לא יהיו חברים בועדה לענייני ביקורת.

(ג) (1) יושב ראש הועדה לענייני ביקורת יהיה מהאופוזיציה ולא יכהן כדירקטור בהנהלת גוף עירוני מבוקר ; לעניין סעיף זה יראו את יושב ראש הועדה לענייני ביקורת כשייך לאופוזיציה אם התקיימו בסיעתו, בין היתר, לפחות כל אלה :

(א) סיעתו שונה מסיעת ראש העירייה ;

(ב) לסיעתו אין ייצוג בועדת ההנהלה ;

(ג) מסיעתו לא מונו סגנים לראש העירייה ;

(ד) סיעתו אינה קשורה בהסכם המתייחס לכהונת ראש העירייה או לניהול העירייה.

- (2) היו הסיעות כולן מיוצגות בוועדת ההנהלה או ישנה במועצה סיעה אחת בלבד, יהיה יושב ראש הוועדה לענייני ביקורת מי שהתקיימו בו לפחות כל אלה:
- (א) הוא אינו חבר בוועדת ההנהלה;
- (ב) הוא אינו מכהן כיושב ראש ועדת הכספים או המכרזים;
- (ג) הוא אינו מכהן כדירקטור בגוף עירוני מבוקר.

לוועדה אין סמכות להתערב בדרכי עבודתו של המבקר או בקביעת תוכניות העבודה, למעט הסמכות להמליץ על נושא לביקורת.

9. דיווח

בסעיף 170ג ס"ק [א - ו] נקבעים מועדי הגשת דו"ח הביקורת והטיפול בו.

" 170ג דו"ח המבקר:

- (א) המבקר יגיש לראש העירייה דוח על ממצאי הביקורת שערך; הדוח יוגש אחת לשנה, לא יאוחר מ- 1 באפריל של השנה שלאחר השנה שלגביה הוגש הדוח; בדוח יסכם המבקר את פעולותיו, יפרט את הליקויים שמצא וימליץ על תיקון הליקויים ומניעת הישנותם בעתיד; בעת הגשת הדוח לפי סעיף קטן זה, ימציא המבקר העתק ממנו לוועדה לענייני ביקורת; אין בהוראות סעיף קטן זה כדי לפגוע בהוראות סעיפים 21א ו- 21ב לחוק מבקר המדינה, התשי"ח – 1958 [נוסח משולב].
- (ב) בנוסף לאמור בסעיף קטן (א) רשאי המבקר להגיש לראש העירייה ולוועדה לענייני ביקורת דו"ח על ממצאי ביקורת שערך בכל עת שייראה לו או כאשר ראש העירייה או הוועדה לענייני ביקורת דרשו ממנו לעשות כן.
- (ג) תוך שלושה חודשים מיום קבלת דו"ח המבקר יגיש ראש העירייה לוועדה לענייני ביקורת את הערותיו על הדו"ח וימציא לכל חברי המועצה העתק מהדו"ח בצירוף הערותיו.
- (ד) הוועדה לענייני ביקורת תדון בדו"ח המבקר בהערות ראש העירייה עליו ותגיש למועצה לאישור את סיכומיה והצעותיה תוך חודשיים מיום שנמסרו לה הערות ראש העירייה כאמור בסעיף קטן (ג). לא הגיש ראש העירייה את הערותיו על הדוח עד תום התקופה האמורה, תדון הוועדה בדוח המבקר ותגיש למועצה לאישור את סיכומיה והצעותיה עד תום חמישה חודשים ממועד המצאתו על ידי מבקר העירייה לוועדה. בטרם תשלם הוועדה את סיכומיה והצעותיה רשאית היא, אם ראתה צורך בכך, לזמן לדיוניה נושאי משרה של העירייה או של גוף עירוני מבוקר כדי לאפשר להם להגיב על הדו"ח.

- (ה) (1) תוך חודשיים מן היום שהגישה הועדה את סיכומיה והצעותיה תקיים המועצה דיון מיוחד בהם ובדוח המבקר ותחליט בדבר אישור הסיכומים או ההצעות כאמור.
- (ה) (2) לא הגישה הועדה את סיכומיה והצעותיה לחברי המועצה עד תום התקופה כאמור בסעיף קטן (ד) או לא המציא ראש העירייה לכל חברי המועצה העתק מהדוח בצירוף הערותיו. ימציא המבקר עותק הדוח לכל חברי המועצה והמועצה תדון בדוח ובהמלצותיו לא יאוחר משבעה חודשים ממועד הגשתו לראש העירייה.
- (ו) לא יפרסם אדם דו"ח מן האמורים בסעיף זה או חלק ממנו או תוכנו, לפני שחלף המועד שנקבע להגשתו למועצה, ולא יפרסם ממצא ביקורת של מבקר העירייה, ואולם מבקר העירייה או ראש העירייה רשאי, באישור הועדה, להתיר פרסום כאמור.
- העקרון הנמצא בבסיס הוראות החוק הוא עקרון הפומביות . על ידי הנחת דו"ח הביקורת על שולחן מועצת העיר, בסוף תהליך הבדיקה וקבלת הערותיו של ראש העירייה, מובא דו"ח הביקורת לדיון פומבי.**

דו"ח מס' 1 – תשלומי הורים בבתי ספר

בתאריך 14 נובמבר 2013, יום חמישי י"א כסלו תשע"ד, הועבר לראש העיר הדוח שבנושא שבנדון, להלן דו"ח הביקורת :

דוח ביקורת : סוגיות בנושא תשלומי הורים לבתי הספר

מבוא

ניהול הפעילויות הכספיות בבית הספר, גביית כספים וביצוע תשלומים, נערכים על פי הנחיות ונוהלי מנכ"ל משרד החינוך ועיריית מודיעין – מכבים – רעות. בית הספר הינו מערכת ארגונית המורכבת ממערכת חינוכית ומערכת מנהלית תקציבית. בית הספר מתקצב ע"י שלושה גורמים עיקריים: משרד החינוך, העירייה ובאמצעות גביית תשלומי הורים. בנוסף, ישנם בתי ספר המקבלים תמיכה מגורמים חיצוניים.

בתי הספר שנבחרו למדגם הינם כדלקמן:

- בית ספר יחד - יסודי ותיכון- בית ספר קהילתי, בעל זהות יהודית ציונית, המשלב דתיים וחילוניים.
- בית הספר הדמוקרטי- בית ספר ייחודי מגיל טרום חובה עד לכיתה יב'. הוקם ע"י גרעין הורים בעל אידיאולוגיה דמוקרטית.
- ישיבת בני עקיבא והאולפנא- בתי ספר תיכוניים המהווים חלק מרשת "בני עקיבא" בהתאם להסכם עם העירייה.
- בית הספר היסודי אופק – בית ספר ממלכתי.
- בית הספר היסודי אבני חושן- בית ספר ממלכתי דתי – תורני בשילוב אומניות.

מטרת הביקורת

הביקורת ביקשה לבדוק ולבחון את תקינות הגבייה של תשלומי הורים במספר בתי ספר במודיעין, בהיבטים הבאים:

- בדיקת תשלומי הורים ובחינה האם ישנה חריגה מנהלי משרד החינוך.
- ניתוח הכנסות בתי הספר: משרד החינוך, תשלומי הורים לבתי הספר ומקורות חיצוניים.
- מדגם התנהלות מול ספקים חיצוניים בבית הספר הדמוקרטי, בישיבת בני עקיבא, באולפנא ובעמותת יחד.
- מתן הנחות .

מתודולוגיה

לצורך ביצוע הביקורת נערכו פגישות עם מנהלי בתי הספר השונים, עם מנהלת המחלקה לחינוך יסודי, עם מנהל עמותת יחד, עם סמנכ"ל מרכז ישיבות בני עקיבא ועם גורמים בגזברות העירייה.

הסתמכות הביקורת הינה, בין היתר, על המסמכים הבאים:

- חוזרי מנכ"ל ביחס לתשלומי הורים בחינוך רגיל, בחינוך תורני;
- נתונים שנתקבלו מבתי הספר: מספר תלמידים בבית הספר, חוזר תשלומי הורים, דוח הכנסות והוצאות, דוח הנחות;
- כרטסת הכנסות והוצאות של בתי הספר הבאים: בית ספר תיכון יחד, בית ספר יסודי יחד, בית הספר הדמוקרטי, ישיבת בני עקיבא ואולפנא.
- מדגם חשבוניות בבתי הספר הבאים: בית הספר הדמוקרטי, ישיבת בני עקיבא ואולפנא.

רקע משפטי

ההנחיות המקצועיות לגביית תשלומי הורים בבתי הספר מבוססות על חוזרי מנכ"ל הבאים, אשר מתעדכנים בסכומים מדי שנה ונקבעים בהם סכומים מומלצים ומרביים לתשלומי הורים:

- חוזר מנכ"ל ארגון ומינהל 3-11-1 תשלומי הורים לשנה"ל תשע"ג(להלן: "חוזר תשלומי הורים"). (ני"ע 1, כולל שאלות נפוצות מאתר משרד החינוך)
- חוזר מנכ"ל ארגון ומינהל 3-11-9 תשלומי הורים מדריך למשתמש (ני"ע 2)
- חוזר מנכ"ל ארגון ומינהל 3-11-13 תשלומי הורים עבור תכנית לימודים נוספת תורנית במוסדות חינוך ממלכתיים-דתיים (להלן "חוזר תוכנית תורנית"). (ני"ע 3)
- נהלי עירייה העוסקים בהתקשרות עם ספקים ובהנחות.

ממצאי הדוח:

1. תשלומי הורים - עמידה בהוראות חוזר משה"ח

מנכ"ל משרד החינוך, לאחר אישור ועדת החינוך של הכנסת מפיץ חוזר למנהלים בתחילת שנת הלימודים לגבי גובה הכספים שניתן לגבות מההורים. מנהל בית הספר נדרש לקבל את הסכמת ועד ההורים הבית ספרי לגביית הכספים מההורים וכן את אישור משרד החינוך באשר לגובה הכספים שהינו מתכוון לגבות מהתלמידים. להלן פירוט ביחס לתשלומים הנגבים ע"פ חוזר תשלומי הורים - תשלומי חובה, רשות, רכישת שירותים מרצון ותל"ו.

א. תשלום חובה:

תשלומי חובה הינם תשלומים כנגד ביטוח תאונות אישיות שהעירייה גובה ישירות מהורי התלמידים ועל כן לא נערכת גבייה ישירה מטעם בתי הספר שנבחנו ע"י הביקורת.

ב. תשלומי רשות

תשלומי רשות הינם תשלומים שמשרד החינוך מתיר לגבות מהורי התלמידים על מנת להעשיר את עולמם התרבותי, במגבלת סכום הגבייה וללא חיוב ההורה בתשלום, כדלקמן (מאתר משה"ח):

"משרד החינוך מתיר לבתי הספר לבקש מההורים תשלום בגין שירותי חינוך ותרבות המומלצים על-ידו במטרה להעשיר את עולמם התרבותי-ערכי של התלמידים. השירותים כוללים: טיולים, מסיבות, סל תרבות, השאלת ספרים, שיעורי שחיה, תל"ן (תוכנית לימודים נוספת), ועד הורים מוסדי וועד הורים ארצי. סל השירותים וגובה התשלומים המקסימלי נקבעים ע"י ועדת החינוך של הכנסת בשיתוף עם ועד ההורים הארצי. התשלום הינו בגדר רשות. באם לא התקבל בעבור התלמיד/ה תשלום הרשות, על בית הספר לשתף את התלמיד/ה בפעילות חליפית".

ג. רכישת שירותים מרצון:

רכישת תשלומים מרצון הינם תשלומים נוספים עבור חוגים, תלבושת ספרי לימוד, במגבלה של 250 ₪ לבית ספר יסודי ו-450 ₪ לתיכון, נכון לשנת תשע"ג, כדלקמן (מאתר משרד החינוך):

"שירותים שהם בגדר חוזה מרצון בין ביה"ס להורה והתשלום עליהם הנו בגדר רשות. ועד ההורים המוסדי בשיתוף עם הנהלת בית הספר רשאי לבקש מההורים תשלום בגין שירותים נוספים שאינם נכללים בתשלומי חובה, בתשלומי רשות או בתשלומים האסורים לגבייה. מטרתם להעשיר את עולמם התרבותי-ערכי של התלמידים (לדוגמה: חוגים, עלון כיתה) או להוזיל עלויות ע"י רכישת שירותים משותפת (לדוגמה תלבושת אחידה, ספרי לימוד)".

ד. תל"ן:

תל"ן- תוכנית לימודים נוספת – הינה תוכנית העשרה שההורים מממנים, בהתאם לסעיף 8 בחוק החינוך הממלכתי, התשי"ג – 1952, המקנה אפשרות לאשר למוסד תוכנית לימודים נוספת על השעות בתוכנית הלימודים, ע"י אישור מפקח המחוז (אתר משרד החינוך ני"ע 1ב). נכון לשנת תשע"ג נקבעה עלות שעת תל"ן ע"ס של 116 ₪ ביסודי, 133 ש"ח בחט"ב ו- 149 ₪ לחט"ע, שניתן לגבות עד 3 שעות תל"ן.

טבלה א' - להלן פרוט הסכומים המאושרים לגביה לשנת תשע"ג, ע"פ חוזר תשלומי הורים:

קדם יסודי	א' ב'	ג'ד'	ה'	ו'	ז'ח'	ט' ש-ש-שנתי	י"א	י"ב	
34	34	34	34	34	+34	+34	34	34	ביטוח תאונות אישיות+ בריאות שן
79	99	99	99	99	149	165	176	176	סל תרבות
54	-----	-----	-----	75	-----	-----	-----	200	מסיבות סיום
8 למסיבה 24 ל-3 מסיבות	24	24	24	24	24	24	24	24	מסיבות כיתתיות
-----	280	280	280	280	280	280	320	320	השאלת ספרי לימוד
-----	3	3	3	3	3	3	3	3	ארגון הורים ארצי וישובי
x2 60	1 יום 101	1 יום 126	x 2 יום 252	יומיים 387	יומיים 387	יומיים 387	יומיים+ 1 יום 513	3 ימים 616	טיולים
					150	150	150		של"ח
251	541	566	692	902	1057	1073	1220	1373	סה"כ

טבלה ב' - להלן ריכוז התשלומים שנדרשו לשנת תשע"ג בבתי הספר שנדגמו במודיעין:

קדם יסודי	א-ב'	ג-ד'	ה	ו	ז-ח'	ט שש שנתי	י-יב	סך מספר תלמידים בבית הספר נכון לתשע"ג	
251	541	566	692	902	1057	1073	1220-1373		סכום חוזר (טבלה א')
454 ***	454	469	544	664	-	-		526 (462 ללא גנים)	יסודי אופק
-	394 א 364 ב	377	440	617				428	יסודי אבני החושן
	380	380	510	510	510	510	י-יב' 620- א-ט-66	265- י-יב-66	דמוקרטי
-	161	176	251	407	-	-	-	597	יסודי יחד
-	-	-	-	-	381	ט-יא 483	יב 545	546	תיכון יחד
-	-	-	-	-	1000	1000	1000	786	בני עקיבא*
-	-	-	-	-	ז' 959 ח 1109	1125	יא-יב 1160 יב' 1463	674	אולפנא**

* בנוסף ישנה תכנית לימודים נוספת תורנית בעלות של 5,000 ש"ח בכל שכבה – התייחסות בסעיף 2.3. לדוח.
 ** בנוסף יש תוכנית לימודים נוספת תורנית בין 3841 ל- 4437 ש"ח בכל שכבה – התייחסות בסעיף 2.4 לדוח.
 *** תקין לאור חוזר מנכ"ל הקובע כי "בגני ילדים במסגרת חטיבה צעירה ייגבו סל תרבות וטיולים במתכונת של כיתות א', ולא ייגבה עבור מסיבת סיום".

הערות הביקורת:

1.1 **בבדיקת עמידת בתי הספר בהנחיות גביית תשלומי הורים, עולים הממצאים הבאים:**

א. בבית ספר אופק נגבו תשלומים עבור – טיפוח בית ספר - 24 ש"ח, פעילות ואירועים כיתתיים – 70 ש"ח, רכישה מרוכזת של שירותים - 84 ש"ח (למעט כיתה ו' 24 ש"ח).

התשלומים - 178 ₪ לשכבות א'-ה' ו- 118 ש"ח לכיתה ו'-מהווים, בהתאם להסבר מנהלת בית הספר, "רכישת שירותים מרצון", בה הסכום המקסימלי הינו 250 ש"ח על כן תקין. ואולם לגבי 2 הנושאים של טיפוח בית הספר ופעילות ואירועים כיתתיים אין ציון בחוזר שהופק להורים כי מדובר ברכישה מרוכזת של שירותים, אלא רק ביחס לסך

של 84 ש"ח. באישור המפקחת שלושת התחומים מצוינים כ"רכישה מרוכזת של שירותים". ראוי היה כי התחומים יוצגו באופן דומה וברור בחוזר להורים.

תגובת מנהלת בית ספר אופק:

"יש פירוט מותאם להחלטות של הנהגה מוסדית, מבלי לתרוג מהסכום המותר, מתוך הסעיף העוסק ברכישה מרוכזת של שירותים....".

הביקורת מסכימה עם המצוין והערטה הייתה לגבי אופן הצגת הנתונים בחוזר להורים באופן ברור.

ב. בבית הספר אבני חושן נגבו מההורים תשלומים עבור התחומים הבאים שאינם מוגדרים בחוזר משה"ח –

- פעילות קהילתית בסך של 115 ₪ לתלמיד, כוללת פרסים, נשמה יתרה, עיתון ביה"ס, שוק פורים, אוגדן לתעודה, ספריה לכיתות א' עד ו'.
 - תוכנית ייחודית (מוזיאונים) לכיתות ב' עד ה' בסך של 100 ₪ לתלמיד ופעילות בעקבות חומש בראשית לכיתה א' בסך של 130 ₪ לתלמיד.
 - ספר + תמונת מחזור + פעילות סוף שנה - 135 ₪ לכיתה ו' בלבד.
- סך התשלומים לכיתה א' הינו 245 ש"ח, סך התשלומים לכיתות ב'-ה' - 215 ש"ח וסך התשלומים לכיתה ו' - 250 ש"ח. בהתאם לאישור ממערכת אפיק אלו תשלומים של רכישת שירותים מרצון - כך שסכום הגבייה תקין (מגבלה של 250 ש"ח) – אך יש לציין זאת מפורשות בחוזר להורים ולא נעשה כך.

1.2. אישורי מפקח משה"ח ביחס לחוזרי הורים: נמסרו אישורי מפקחת משה"ח בסטטוס מאושר מבית ספר יסודי אופק, יסודי אבני חושן, יסודי יחד, תיכון יחד והדמוקרטי. מבית הספר בני עקיבא והאולפנא נמסרו אישורים בסטטוס "טיוטה" ורק במאי 2013 נמסר אישור "מאושר", כך שלאורך כמעט כל שנת הלימודים - פעלו למעשה ללא אישור מפקח.

1.3. בעריכת השוואה בין אישור המפקח לחוזר ההורים:

- ביחס לבית ספר אופק, נמצא כי התחום של השאלת ספרי לימוד, בסך של 280 ש"ח מופיע באישור המפקחת ואינו מופיע בחוזר להורים. כשנשאלה על כך, השיבה מנהלת בית הספר כי תוכנית גביית השאלת ספרי לימוד מאושרת כחלק מהגבייה על ידי המפקחת, אך רק כ- 50% מההורים שותפים לה והגבייה נעשתה כבר בסוף שנת תשע"ב, על כן לא הופיע בחוזר

להורים. הביקורת סבורה כי על מנת להציג בחוזר תמונה מדויקת יש להוסיף הערה בחוזר הורים כי נגבה סכום בהתייחס להשאלת ספרי לימוד בסך של 280 ₪.

תגובת מנהלת בית הספר: "כל הנתונים הוכנסו לתוכנת "אפיק" של משרד החינוך ואושרו על ידי המפקחת – הכול תקין! בשנה"ל תשע"ד, בחוזר התשלומים להורים נוסף את הסעיף, אם כי חשוב להדגיש שהגבייה תעשה כבר בסוף שנה"ל הנוכחית – תשע"ג והיא גבייה שכולה רכישה מרצון של ההורים המעוניינים, שאינה מתייחסת לכלל ההורים בבית הספר..."

- ביחס לתיכון יחד, נמצא כי הנושא של "טיולים" לא מופיע באישור, כיוון שחל בו שינוי ומרביתו ממומן ממשרד החינוך. הביקורת סבורה כי על מנת להציג בחוזר תמונה מדויקת, יש לציין אף את תחום הטיולים, כיוון שעדיין קיימת גבייה מההורים (232 ש"ח בכיתות ז' עד ט', 307 ש"ח בכיתות י' עד יא ו- 369 ש"ח בכיתות יב').
בהתאם לתגובת בית הספר: ניתן אישור והיה מדובר בעניין טכני.
מנהלת בית ספר אבני חושן ציינה כי "הערוטיכם התקבלו בברכה".
מנהלי בתי הספר של יחד (יסודי ותיכון), סיימו את תפקידם לאחר שהתייחסו לטיוטה הראשונה של דוח הביקורת. הטיוטה השני הועברה לעיונם של המנהלים החדשים של ביה"ס.

2. תשלומים לבתי הספר וחישוב תקני שעות

רקע

כפי שצוין בראשיתו של דוח זה, לבתי הספר הכנסות בעיקר מהגורמים הבאים: משרד החינוך, עירייה, הורים וגורמים חיצוניים נוספים.

הביקורת תבחן להלן את הכנסותיהם של בתי ספר שנבחנו ע"י הביקורת מבחינת הגורמים המצוינים.

יצוין באופן כללי כי קיים נוהל המתייחס לגופים חיצוניים המעניקים תוכניות חיצוניות לבתי הספר- נוהל 3-7-63- "הנוהל לאישור תוכניות חינוכיות חיצוניות" (גופים מהמגזר השלישי ומהקהילה העסקית), מטעם משרד החינוך (תשע"א-4 א מדצמבר 2010). (להלן: "נוהל תוכניות חיצוניות"). הנוהל מתייחס לצורך של גופים חיצוניים להגיש תוכניות חינוכיות להפעלה במוסדות החינוך.

כמו כן בהתאם לנוהל 9-3.11 תשלומי הורים, סעיף 6.1. המתייחס לתרומות הורים:

"הורה רשאי לתרום למוסד חינוכי כל כסף וכל שווה כסף, אולם מנהל מוסד חינוך אינו רשאי להתרים הורים או לפנות להורים בבקשת תרומה כלשהי (לפי חוק שירות המדינה סיווג פעילות מפלגתית ומגבית כספים, התשי"ט-1959). ועד ההורים המוסדי יוכל לפנות מיזמתו להורים בבקשת תרומה למימון פעולות מיוחדות. שיעורה של התרומה יהיה לפי החלטת ועד ההורים המוסדי והיא תשמש למימון רכישות המיועדות לשיפור בית הספר שאינן ממומנות על ידי גורם אחר (כגון מזגנים ומחשבים) ואינן מחובות המדינה או רשות החינוך המקומית, וכן לסיוע לתלמידים נזקקים במוסד. ניהול כספי התרומה יהיה במסגרת קופה נפרדת בבית הספר שתנוהל על ידי מנהל בית-הספר. בתכנית השימוש בכספי תרומות ההורים אפשר לכלול גם סיוע לזכאי סיוע. אין לחייב הורה להרים תרומה כלשהיא, ואין למנוע שירות מתלמיד שהוריו לא הרימו את התרומה".

2.1. בתי ספר תיכון "יחד" ויסודי "יחד"

רקע ביחס לבתי הספר יחד:

בשנת 2012 נכנסו לתוקפן תקנות חינוך ממלכתי (מוסד חינוך ממלכתי משלב), התשע"ב – 2011 ופורסם חוזר מנכ"ל תשע"ב/8 (א) החינוך הממלכתי המשלב – הנחיות לבתי הספר המבקשים להיחשב בתי ספר משלבים. בתי הספר "יחד" זכו להיות בין בתי הספר הראשונים אשר הוכרו כבתי ספר משלבים. הכרה בבית ספר המשתייך לזרם הממלכתי – המשלב מחייבת המלצה ואישור התוכניות החינוכיות הן מצד מפקח המחוז והן מצד מנהל המנהל הפדגוגי במשרד החינוך. כמו כן הוכר בית הספר הייחודי יחד כבית ספר ייחודי על-אזורי על פי חוזר מנכ"ל תשע"א/6(א). (מתוך תגובת בתי הספר "יחד", סעיפים 38,39).

הכנסות לבית הספר מתשלומי הורים:

בבית הספר היסודי בסך של 130,487 ₪ לשנה ובבית הספר התיכון סך של 248,691 ₪ לשנה. הסכומים נגבים, כפי שפורט בפרק הקודם, בין היתר, עבור סל תרבות, מסיבות סיום ורכישת מוצרים מרצון.

הכנסות לבית הספר תשלומי עירייה:

בבית הספר היסודי ישנן הכנסות לשנת תשע"ב של 363,883 ש"ח ובתיכון סך של 478,421 ₪ לשנת תשע"ב עבור נושאים שונים כגון: תקציב שוטף, חשמל, הוצאות תחזוקה שונות.

תקני שעות לימוד בבית הספר היסודי והתיכון

עלות בש"ח*	אחוז ש"ש	תקן ש"ש		
1,006,500	15%	183	גורם חיצוני	יסודי
	85%	983	משה"ח	
		-	עירייה	
		1,166	סה"כ	

מנהלת בית הספר נשאלה לגבי הנתונים בטבלה- האם מהווה תקני שעות של משרד החינוך והאם יש שעות נוספות מהעירייה ולא השיבה לאור תחלופת מנהלי בתי הספר.

עלות בש"ח*	אחוז ש"ש	תקן ש"ש		
709,500	10.93%	**129	גורם חיצוני לבית ספר	תיכון
3,333,000	51.36%	606	משה"ח	
	37.71%	445	עירייה	
		1,180	סה"כ	

* הסכום חושב ע"פ הערכה של 5,500 ₪ לשעת תקן.

**117 שעות בחטי"ב ו-12 שעות בחטה"ע. נמסר ע"י מנהל תיכון "יחד".

הערות הביקורת:

2.1.1. נוהל תוכניות חיצוניות: מנהל בית הספר תיכון יחד, ציין ביחס לנוהל תוכניות חיצוניות

השיב כי "הפעילות נעשות על ידי צוות בית הספר ולא על ידי צוות חיצוני ולכן לא צריך לקבל עליהן אישור." הביקורת מאשרת המצוין לעיל.

2.1.2. תוספת שעות תקן בית ספר תיכון יחד: תוספת שעות התקן המתקבלת ע"י הגורם החיצוני מהווה 10% מכלל שעות התקן בבית הספר ומסתכמת בסך של 709,500 ש"ח.

2.1.3. תוספת שעות תקן בית ספר יסודי יחד: לאור אי קבלת נתוני משה"ח והעירייה בהקשר של תקני שעות, לא ניתן היה לערוך השוואה דומה. במידה והנתונים המצוינים אכן משקפים

את המצב בפועל, בבית הספר היסודי תוספת שעות התקן המתקבלת ע"י הגורם החיצוני מהווה 15% מכלל שעות התקן בבית הספר, המסתכמת בסך של 1,006,500 ש"ח.

2.1.4. בבית הספר תיכון יחד, פועלים לפתיחת מגמות רבות, אך לא מתקבל ממשד החינוך תוספת תקציב מגמה בגינן, כיוון שאינן בהתאם לתקני משה"ח. המצוין נתמך בדוח מיתר מטעם משה"ח בו לא מצוינות מגמות בבתי ספר אלה, אלא כלל התלמידים במגמה כללית בלבד.

2.1.5. בהתייחס לתוספת שעות תקן בבית הספר "יחד", במידה ובית הספר מקבל מימון ממקור חיצוני, עליו לפעול ע"פ חוזר תשלומי הורים והנחיותיו, בין היתר, בהתייחס לנושא התרומות. תרומות אמורות לשמש למימון רכישות לשיפור בית ספר שאינן ממומנות ע"י גורם אחר, משמע לא לתשלום למורים עבור תקני שעות. תמוה אם כן שהפיקוח מטעם משרד החינוך אישר תוכניות לימודים הכוללות תוספת שעות תקן שבניגוד לחוזר המנכ"ל.

בעת האחרונה נערכו חילופי מנהלים בבתי ספר יחד (יסודי ותיכון). הטיטה השנייה הועברה לעיון המנהלים. מנהל ביה"ס התיכון מסר לביקורת כי הדוח ילמד על ידו.

2.2 בית הספר הדמוקרטי

כללי

בית הספר הדמוקרטי ע"ש נדב במודיעין נולד מתוך חלום של אנשי חינוך והורים, שחיפשו מסגרת חינוכית אחרת. שאיפתם הייתה ליצור קהילה לומדת ולבנות מסגרת השומרת על זכויות הפרט, ומבוססת על אמון מלא בילד. בית הספר התיכון מנוהל ע"י עמותת הורים חיצונית- עמותת הדמוקרטי.

תקני שעות

	גורם מממן	תקן ש"ש*	עלות בש"ח	אסמכתא לעלות
יסודי	גורם חיצוני	518	2,850,000	אקסל מטעם מנהל ביה"ס- סעיף "עלות שכר" בגובה 3,900,000 מתוך כך
תיכון	לביית הספר			700,000 ש"ח במימון משה"ח ו- 350,000 ש"ח משכורות לגנים (שלא נבדקו ע"י הביקורת) כך
	עירייה	אין	1,800,000	שעלות תקן שעות מגורם חיצוני לביית הספר- 2.85 מיליון ש"ח. אף הנתון של 1,800,000 ש"ח נמסר לביקורת ע"י מנהל ביה"ס
יסודי	משה"ח	**308	700,000	
תיכון		127		

- * על פי נתוני עלות והערכה של הביקורת לפיה עלות שנתית של שעת תקן הינה 5,500 ₪.
- ** נתון זה מאומת אף על פי טבלת אקסל שניתנה לביקורת ע"י מנהל בית הספר.
- *** תגובת העמותה לטבלה לאחר הערה 2.2.6.

הערות הביקורת:

2.2.1. נוהל תוכניות חיצוניות:

בהתאם לתגובה מטעם בית הספר: "בית הספר הדמוקרטי וכן עמותת בית הספר אינן נדרשות לקבל אישור על פי הנוהל האמור לצורך הכנסת תכנים דמוקרטיים לשגרת הלימודים וחינוך בשיטה זו... עמותת בית הספר מוכרת ע"י משרד החינוך... ומחויבת להעביר תכנים מתוקף היותה מפעילה מוסד חינוך... אנשי הצוות המעבירים בבית הספר תכנים דמוקרטיים אושרו באופן פרטני ע"י משה"ח...". בנוסף צוין כי בית ספר פועל על פי תוכנית בעקבותיה הוגדר כמוסד חינוך ייחודי על אזורי.

2.2.2. מעמד בית הספר: בית הספר היסודי הינו מוסד חינוך מוכר ורשמי בבעלות משרד החינוך. התיכון הינו מוסד חינוך מוכר שאינו רשמי, להלן פרטי, כשמנהל בית הספר ציין במפורש כי התיכון אינו בבעלות העירייה, אלא בבעלות ובניהול עמותה חיצונית לבית הספר ואף משה"ח מעביר ישירות את ההקצבה למורי התיכון ישירות לגוף זה. יודגש כי בית הספר מתנהל במבנה ששייך לעירייה. עד למועד הגשת טיוטת דוח הביקורת, לא הועבר חוזה שימוש או אחר בין העירייה לבין התיכון הדמוקרטי. בהתייחס למעמדו של בית הספר, מתבקשת התייחסות ראש אגף החינוך - כיצד פועל תיכון זה בשטחה של עיריית מודיעין מכבים רעות, ללא הסכם. יש צורך להסדיר בהסכם את פעילותו, בשטחה של העירייה.

בתגובה מטעם בית הספר הדמוקרטי צוין כי:

"מזה מספר שנים מנהל בית הספר ונציגי העמותה פונים לעיריית מודיעין בבקשה שתעביר לבעלותה את הרישיון על בית הספר התיכון. המענה שניתן לכך הינו שמדובר במוסד חינוך קטן, ועל כן הפעלתו הינה גרעונית עבור עיריית מודיעין – מכבים – רעות...".

ובהתייחס לשימוש במבנה בית הספר:

"בית המשפט לעניינים מנהליים קבע בספק דינו כי על משרד החינוך להקצות תקציב לבניית מבני קבע לבית הספר ולגנים, לרבות בית הספר התיכון, זאת כבר במהלך שנת 2010.... בהמשך להחלטות בית המשפט הודיעה עיריית מודיעין למשרד החינוך כי היא מקצה את המגרש עליו פעל עד אותו שלב בית הספר, לשם הקמת המבנים... נכון להיום לא קיים הסכם

שימוש בין העירייה ובין העמותה ביחס לחלקים במבנה המשמשים את התיכון. העמותה אינה מתנגדת לעריכת הסכם כאמור, ואף פנתה בנושא בעבר אל הגורמים המקצועיים בעירייה".

הביקורת ממליצה על עריכת הסכם שימוש והקצאת המבנה.

2.2.3. תקני שעות לימוד – ישנה תוספת משמעותית של תקנים המשולמים מגורם חיצוני לבית הספר היסודי והתיכון, לעומת תקני משה"ח.

2.2.4. דיווחים ממוחשבים למשרד החינוך – על פי דוח מיתר עולה כי :

בי"ס דמוקרטי תיכון – דיווח על תלמיד אחד בחינוך המיוחד.

בי"ס דמוקרטי יסודי – שני תלמידים בלבד בחינוך המיוחד (על פי סייעת צמודה).

נתונים אלה אינם עולים בקנה אחד עם כך שבשיחה עם מנהל בית הספר צוין על ידו כי מספר רב של תלמידים בבית הספר אינם מאובחנים כבעלי צרכים מיוחדים, למרות שאמורים להיות. הערת הביקורת מההיבט הכספי הינה כי במידה והייתה נערכת פנייה לועדות אבחון/השמה, גובה הכנסות משרד החינוך לבית הספר היה עולה משמעותית (תקציב של 4.44 ש"ש לתלמיד מאובחן לעומת 1.44 ש"ש לתלמיד רגיל).

בהתייחס לבעלי צרכים מיוחדים, צוין ע"י עמותת בית הספר הדמוקרטי בסעיף 16 לתגובתה כי:

"ההחלטה האם ילד מאובחן או אמור להיות מאובחן כבעל צרכים מיוחדים נתונה לוועדה מקצועית (ועדת השמה או שילוב), ואינה מוכרעת על פי התרשמות הצוות הפדגוגי בלבד..."

בהתייחס להיבט הכספי צוין בסעיפים 17-19 לתגובה כי –

"ההכרה בילד בעל צרכים מיוחדים אינה מעשירה את קופת המוסד החינוכי, אלא מאפשרת לילד עצמו, לקבל סל שירותים כפי שנקבע על ידי העירייה ומשרד החינוך במסגרת ועדת שילוב....מכל מקום בעקבות הערת הביקורת בטיוטת הדוח הראשון מבוצעת למידה נוספת של נושא ההכרה בילדים בעלי צרכים מיוחדים וקבלת סל שילוב עבורם, וככל שיהיו ילדים נוספים, שיהיה מקום לכנס עבורם ועדת שילוב, הדבר יעשה בהתאם לנהלים".

באשר לסוגיית פתיחת מגמות ללא תוספת תקצוב, צוין בסעיף 20 כי:

"נושא זה מצוי בבדיקה מול משרד החינוך והפיקוח על בית הספר במטרה להביא להכרה במספר מגמות ייחודיות הנלמדות בתיכון והגדלת התקצוב עבורן לבית הספר. מכאן שבית הספר מקבל את המלצת הביקורת בנושא זה, המופיעה בסעיף 5.2.2. לטיוטה".

2.2.5. בבית הספר הדמוקרטי, פועלים לפתיחת מגמות רבות, אך לא מתקבל ממשדד החינוך תוספת תקציב מגמה בגינן, כיוון שאינן בהתאם לתקני משה"ח. המצוין נתמך בדוח מיתר מטעם משה"ח בו לא מצוינות מגמות בבתי ספר אלה, אלא כלל התלמידים במגמה כללית בלבד.

2.2.6. בהתייחס לתוספת שעות תקן בבית הספר "הדמוקרטי", במידה ובית הספר מקבל מימון ממקור חיצוני, עליו לפעול ע"פ חוזר תשלומי הורים והנחיותיו, בין היתר, בהתייחס לנושא התרומות. תרומות אמורות לשמש למימון רכישות לשיפור בית ספר שאינן ממומנות ע"י גורם אחר, משמע לא לתשלום למורים עבור תקני שעות. תמוה אם כן שהפיקוח מטעם משרד החינוך אישר תוכניות לימודים הכוללות תוספת שעות תקן שבניגוד לחוזר המנכ"ל.

בהתייחס לכך הגיבה העמותה בסעיפים 4-5 לתגובתה, כדלקמן:

"...לאחרונה פרסם משרד החינוך טיוטת חוזר מנכ"ל בנושא תשלומי הורים, אליה נתבקש הציבור להתייחס ולמסור את עמדתו. מוסדות וארגונים רבים שלחו זה מכבר את הערותיהם, ומשרד החינוך צפוי לפרסם את חוזר המנכ"ל החדש (לאחר שילמד את ההערות), לכל המאוחר ביום 6.2.2014.... קיימת סבירות רבה כי חוזר המנכ"ל החדש ישנה את המציאות הקיימת, ויקבע הוראות חדשות באשר לגביית תשלומי הורים בבתי ספר יסודיים ותיכונים, לרבות בכל הקשור לתרומות הורים ולתוספת שעות לימוד במימון ההורים. זאת במיוחד בהתייחס למוסדות אשר הוכרו כייחודיים... כדוגמת בית הספר הדמוקרטי במודיעין. בית הספר מתכוון לפעול ליישום הוראות החוזר החדש לכשיפורסם".

הביקורת מציינת כי אין בתגובה זו המתייחסת לחוזר עתידי, התייחסות לממצא שצוין שנמצא בפועל כעת.

בהתייחס לטבלת תקני השעות, ציינה העמותה בסעיפים 6-12 לתגובתה כי:

"הטבלה אינה משקפת ואינה יכולה לשקף את המציאות המורכבת הנוהגת בבית הספר הדמוקרטי", זאת לאור היותו מוסד חינוכי המלמד בשיטה של 'מרכזים חינוכיים' ולא בלימוד פרונטלי של כיתה. כמו כן החלוקה למרכזי למידה מבוצעת בשיטה הרב גילאית... בנוסף קיים בבית הספר מערך חונכות שאינו מתוקצב על ידי משרד החינוך, אשר נכלל בסעיף הוצאות השכר, ואין לו רלוונטיות לסוגיית שעות התקן. לפיכך לא ניתן לקבוע מהו מספר שעות ההוראה או התקן המתוקצבות על ידי משרד החינוך לעומת מספר השעות המתוקצבות על ידי גורם חיצוני לבית הספר...".

ישיבת בני עקיבא

כללי

הרשת החינוכית של מרכז ישיבות בני עקיבא מפעילה 60 מוסדות חינוך ברחבי הארץ. הישיבות התיכוניות מקנות לתלמידים חינוך תורני והשקפת עולם דתית. רשת אולפנות בני עקיבא שמה לה למטרה לשקוד על חינוך הבת לחיי מצוות ואהבת הזולת. הרשת דוגלת בהרחבת אופקים, פעילות העשרה וחינוך לאהבת התורה. במודיעין 2 גופים של הרשת: ישיבת מודיעין לבנים ואולפנא לבנות, בכיתות ז' עד יב'.

א. היבט חוקי

הסכום שנגבה מכל הורה לתשלום בישיבת בני עקיבא הינו סך של 5,000 ₪, סכום של כ- 4,000,000 ₪ לשנת תשע"ג. הגבייה מתבצעת בהתאם לנוהל 13-3/11, נוהל תוכנית תורנית. סעיף 3 לנוהל מתייחס לצורך באישור "תכנית לימודים נוספת תורנית" ע"י המפקח של המינהל לחינוך דתי במחוז משרד החינוך. בבקשת האישור יש צורך בפירוט תוכנית הלימודים, מספר שעות הלימודים, העלות הצפויה לקיום התוכנית ומספר התלמידים הצפויים ללמוד במוסד. (ני"ע 3)

תוכנית לימודים נוספת תורנית מוגדרת בסעיף 2 כך: "תכנית לימודים שעניינה תוספת של עד 5 שיעורים ביום של לימודי קודש המשולבים באופן אינטגרלי בתכנית הלימודים הבית ספרית באופן שאינו מאפשר הפרדה ביניהם".

ביחס לעלות קיומה של תכנית לימודים נוספת תורנית, נקבע בסעיף 5 לנוהל כי לא תעלה על העלות של 0.8 ש"ש (שעה שנתית) אשר תוגדר בכל שנה על פי העלות של שעת תקן בחינוך היסודי או שעת שכל"מ בחינוך העל יסודי. בשנת הלימודים תש"ע נקבע עד 5,000 ₪ לנפש.

ב. הסכם רשת בני עקיבא- עירייה

כספי המוסדות מנוהלים בהנה"ח של מרכז הרשת בבני עקיבא, כך שמדובר בניהול עצמי ולא ניהול ע"י עיריית מודיעין מכבים רעות. אף שכל"מ משרד החינוך מועבר ישירות למרכז בני עקיבא. המרכז מנוהל על ידי ועד מנהל המורכב מ-3 נציגי עירייה ו-3 נציגי רשת.

הפעלת המוסדות בעיר מתבססת על חוזה הפעלה בין עיריית מודיעין מכבים רעות למרכז ישיבות בני עקיבא בישראל משנת 2003. ההסכם מתייחס לבית הספר מקיף שש שנתי הכולל חטיבה עליונה וחטיבת ביניים בשם "ישיבת בני עקיבא מודיעין". בהתאם לסמנכ"ל הרשת קיים הסכם דומה אף ביחס לבית הספר אולפנא.

ישנה התייחסות בסעיף 12 להסכם לדמי הניהול כדלקמן: "הכספים שיתקבלו אצל הבעלות בגין בית הספר, ישמשו, בין היתר לכיסוי הוצאותיה לניהול והפעלת בית הספר ובתנאי שהוצאות אלו לא יעלו על 4% מסה"כ תקציב ההוצאות הרגילות בשנת הלימודים התשס"ד ועד 5% החל משנת הלימודים התשס"ה, הכל בהתאם לסיכום בין העירייה לבין הבעלות".

ג. תקני שעות לימוד

טבלה א'- הכנסות לפי סעיפי גבייה שכר לימוד תשע"ג (מסמך ישיבה ני"ע 210)

שכבה	ז'	ח'	ט'	י'	יא'	יב'
מס' תלמידים	160	121	157	137	117	94
1. שוטף* בש"ח	555	555	571	657	657	769
2. תל"ן בש"ח	445	445	429	343	343	231
סה"כ סיכום ביניים בש"ח	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
3. תורני						
3.1. תוספת שעות תורניות בש"ח	3,310	3,310	3,457	3,412	3,412	3,524
3.2. תוספות נלוות הוראה בש"ח**	695	695	695	695	695	695
3.3. העשרה תורנית חברתית בש"ח	995	995	848	893	893	781
סה"כ תורני בש"ח	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
	3,930,000					
						2,675,675
						546,270
						708,005
						3,930,000

* תשלום שוטף- מורכב מסל תרבות, מסיבות כיתתיות, טיולים וימי של"ח.

** תוספת נלוות הוראה כולל -ניהול ומנהלה בשל יום לימודים ארוך.

הערה: מעבר ל- 1000 ש"ח תשלומי הורים בשוטף (הכוללים תל"ן), ו-5,000 חינוך תורני, ישנה תוספת כיתות הלפיד- תורניות 200 ש"ח ותלן 300 ש"ח סה"כ 500 ש"ח.

טבלה ב'- פירוט תוספת שעות תורניות- הכנסה מול עלות (מסמך ישיבה ני"ע 212)

שכבה	מס' כיתות	מס' תלמידים	הכנסה מתלמיד	סך הכנסה	הכנסה בפועל *	עלות שעה	סה"כ שעות תוספת
ז'	6	160	3,310	529,600	344,240	5,000-	11
ח'	4	121	3,310	400,510	260,331	6000	11
ט'	5	157	3,457	460,167	299,109		11
י'	5	137	3,412	467,444	308,839		11
יא'	5	117	3,412	399,204	259,483		10
יב	3	94	3,524	331,256	215,316		13
סה"כ				2,588,181	1,687,318		309

* הכנסה בפועל – בהתאם להסבר מטעם המנהלת האדמיניסטרטיבית, ההכנסה בפועל מבטאת תוספת שעות תורניות בהתחשב בהעדר גבייה של 15-20% ובהנחות. פירוט בסעיף 2.3.2.

ד. הכנסות מול הוצאות – ישיבת בני עקיבא - כרססת 1/9/12-28/2/13

<u>מאזן בוחן 1/9/12-28/2/13</u>	
הכנסות	הוצאות
משה"ח	שכר הוראה
2,635,076	2,499,643
הורים	פעילות חברתית (ג)
2,214,212	861,260
תרומות	שכר מנהלה
553,781	413,612
ספרים (א)	תחזוקה וניקיון
114,808	190,743
עיריית מודיעין (ב)	ספרים וצרכי לימוד
38,373	166,851
שונות	שכר בחשבוניות
74,987	166,828
סהכ	משרדיות
5,631,237	104,939
	שונות
	353,383
	סהכ
	4,757,259
השקעות	
מחשוב	53,000
בנייה	522,512
השקעות	29,216
סהכ	604,728
סה"כ	5,361,987

הסבר סעיפים א-ג מהכרטסת (ני"ע 213)

- א. ספרים- הכנסות מספרי קודש שנכתבו ע"י מורי מרכז בני עקיבא, נשלחים לדפוס ונמכרים במחיר עלות לתלמידי המרכז.
- ב. עירייה – הקצבה חודשית של 9303 ₪ בחודש, עבור 20 ש"ש נוספות, סך של 111,636 ₪ בשנה, המהווה "שעות תמיכה לכל מערך השעות של הישיבה".
- ג. פעילות חברתית – בעיקר טיולים וסמינרים. ההוצאה המרכזית הינה לחברת "טללים", כפי שיפורט בפרק הבא.
- ד. השקעות בנייה – ישנה הוצאה בסך של 522,512 ש"ח עבור "בנייה" – לא ברורה ההחלטה להוציא סכום זה עבור בנייה והאם מקור הכסף הוא תשלומי ההורים ?

הערות הביקורת:

2.2.7. הסכם עירייה- בהתייחס לדמי ניהול ברשת בני עקיבא מדובר בסך של 512,190 ₪ בשנת תשע"ב (הוצאות בשנה זו הינן 10,400,858 ₪) וסך של 566,889 ₪ בשנת תשע"ג (הוצאות לשנה זו- 12,050,889 ₪). ישנה עמידה בתנאי ההסכם, הדורשים עד 5% מההוצאות (נתוני ההוצאות והדמי ניהול הינם בהתאם למסמך תקציבי מטעם סמנכ"ל מרכז בני עקיבא).

2.2.8. תקני שעות לימוד:

א. צפי ההכנסות המקסימאלי הוא בסך של כ- 4 מיליון ₪ בשנה מהורי התלמידים עבור תוכנית תורנית, אך בפועל סכום הגבייה עומד על סך של 3.1 מיליון ש"ח, כשההפרש נובע מהורדת סך של כ- 300,000 ש"ח עבור הנחות תלמידים וסך של כ- 700,000 ש"ח עבור אי גבייה, בהתחשב בגבייה של כ- 80-85% מהורי התלמידים. מתוך כך הסכום שמוקצה לתוספת שעות תורנית הינו 2,588,181 ₪. בפועל- בהתאם לטבלה ב'- מוקצה סך של כ- 1.68 מיליון ש"ח ע"פ "הכנסה בפועל", שמשמעתו 309 שעות תקן בלבד, כתוספת לישיבת בני עקיבא. המשמעות היא שמתוך סך של 3.1 מיליון ש"ח שנגבה למעשה בפועל (מתוך 4 מיליון ש"ח) ומיועד לסעיפי תקציבים נוספים, כפי שצוין, רק סך של 1.7 מיליון ש"ח בלבד מיועד להוצאות שעות תקן, משמע 309 שעות מתוך פוטנציאל של 563 שעות. תגובת המבוקר: הסיבה לכך – ההכנסה הכוללת מתחלקת לסעיפי תקציב נוספים של נלוות תומכות הוראה, העשרה תורנית חברתית, תוספת תל"ן ותוספת כיתות לפיד.

הביקורת מציינת כי אכן בהתאם לטבלה א' ישנו סכום של כ- 1.3 מיליון ₪ עבור סעיפים אלו. בהצגת הממצא הביקורת ביקשה להציג את פוטנציאל שעות התקן האפשרי מול השעות בפועל.

ב. למרות שמקסימום הגבייה האפשרית, בהתאם לנוהל תוכנית התורנית, הינה 5,000 ₪, ישנה גבייה נוספת לכיתות מיוחדות "לפי" – בסך של 500 ש"ח. האסמכתא של המפקח שהומצאה (שנמצאת בסטטוס טיוטה משמע אינה מאושרת עדיין) אף אינה כוללת את הגבייה של כיתות לפיד. המשמעות היא שפועלים ללא אישור מפקח בניגוד להוראת משרד החינוך.

בהתאם לתגובת המבוקר:

"תוספת כיתות הלפיד נמצאת ואושרה באתר אפיק בסעיף- הערה (ניתן לצפות באתר)".

הביקורת מציינת כי אין באפשרותה לצפות בנתוני האתר וכי ולא הומצאה אסמכתא תומכת למצוין.

ג. חוזר תכנית תורנית קובע כי בבקשה להפעלת התכנית יפרט מנהל המוסד החינוכי, בין היתר, את תכנית הלימודים ואת עלותה הצפויה וכי מוסד חינוך ממ"ד לא יהיה רשאי להפעיל את התכנית לפני שיקבל את אישור המפקח על חינוך ממ"ד (להלן - מחמ"ד) במחוז. התוכנית ניתנה בפועל רק במאי 2013.

תגובת המבוקר בהתייחס לעיתוי קבלת האישור:

"ראש הישיבה נפגש עוד בקיץ עם מר דן גרוסמן ואישר את הגבייה על כל סעיפיה. לאחר מכן החוזר אושר ע"י וועד ההורים, נשלח לאישור המפקח ופורסם לכלל ההורים כמתבקש בחוק. בפועל לא הייתה לנו סיבה אמיתית לעקוב אחר סטטוס האישור, ולהבא ודאי שנדאג לכך".

"הישיבה קיבלה בברכה את ההערה, והשנה כבר בשלב זה פועלת לאישור סופי של החוזרים מול הגורמים הרלוונטיים".

הערה: אף בדוח מבקר המדינה ניתנה התייחסות לחוזר התוכנית התורנית, כדלקמן:
 "ניסוח חוזר תכנית תורנית, אשר מתיר גבייה מההורים בגין תכנית תורנית, מעורפל ולא מפורט, ואינו מאפשר למפקחים, למנהלי בתי הספר ולהורים לבדוק אם הסכומים הנגבים תואמים לסכומים שהתיר המשרד לגבות. ממצאי הביקורת העלו כי התחום אינו מוסדר כראוי וכי יש קושי ממשי לפקח עליו."

2.3. אולפנא

א. הרקע הייחוד וההיבט החוקי

המצוין בפרק הקודם, בהתייחס ל"שיבת בני עקיבא", רלבנטי אף לאולפנא. סכום של כ- 2,700,000 ₪ בשנה משולם ע"י הורי תלמידות ה"אולפנא" תחת כותרת "תגבור תורני". הסכום שנגבה נע בין 3,841 ₪ לשכבה ז' לבין 4,437 ₪ לשכבה יב', כפי שיפורט להלן.

ב. תקני שעות

טבלה א' - פרוט הכנסות לפי סעיפי גבייה- מסמך אולפנא

	<u>יב</u>	<u>יא</u>	<u>י</u>	<u>ט</u>	<u>ח</u>	<u>ז</u>	
	74	106	132	129	110	123	מס' תלמידים
	1,016	713	713	726	710	560	שוטף*
	447	447	447	399	399	399	תל"ן
סה"כ לפי מס' אתלמידים סכום לגבייה							תורני
	2,650	2,650	2,650	2,216	2,216	2,216	תוספת שעות תורניות
1,628,992							
492,047	693	680	855	700	750	675	שבתות עיון וסמינריון
	1,094	1,010	535	759	725	950	העשרה תורנית חברתית
553,147							
2,674,186	4,437	4,340	4,040	3675	3,691	3,841	סה"כ תורני
	5,900	5,500	5,200	4,800	4,800	4,800	סה"כ כללי*

* סה"כ כללי מתייחס לכל הגבייה מהורה התלמיד, כולל גבייה שוטפת ותל"ן.

טבלה ב' - פירוט תוספת שעות תורניות- הכנסה מול עלות (מסמך ישיבה ני"ע 212)

שכבה	מס' כיתות	הכנסה מתלמיד כולל נלוות	סך הכנסה	הכנסה בפועל *	עלות שעה	סה"כ שעות תוספת
ז'	4	2,216	272,568	236,760	6,500	7
ח'	4	2,216	243,760	207,936		7
ט'	5	2,216	285,864	228,408		7
י'	5	2,650	349,800	288,877		9
יא'	4	2,650	280,900	233,978		9
יב'	3	2,650	196,100	155,685		9
סה"כ			1,628,992	1,351,644		

ג. הכנסות והוצאות מאזן בוחן 1/9/12-31/12/12 (ני"ע 307) – חצי שנה

הכנסות	הוצאות	
משה"ח	שכר הוראה*	1,739,507
הורים	פעילות חברתית	1,162,656
מחשבים	שכר מנהלה**	77,706
עיריית מודיעין	מחשבים**	42,956
שונות	תחזוקה וניקיון**	69,185
סה"כ	שכר בחשבוניות*	3,092,010
	משרדיות**	128,099
	שונות**	343,576
	סה"כ	3,213,298
השקעות		
	ציוד	86,671
	סה"כ	3,299,969

* בהתאם להסבר המנהלת האדמיניסטרטיבית, השעות הנוספות נכללות בשכר מורים, בקיזוז שאילת מורים מהבעלות, בהוצאות חוגים ובהוצאות שכר בחשבוניות.

** בהתאם להסבר המנהלת האדמיניסטרטיבית, נלוות הוראה נמצאות בהוצאות שכר עובדי מנהלה והוצאות שאינן שכר.

הערות הביקורת:

2.4.1. הסכם עירייה ודמי ניהול- הערות ב"בני עקיבא". דמי הניהול באולפנא הינם 473,447 ₪.

2.4.2. חוזר תשלומי הורים -

למרות שחל שינוי בנושא הטיולים, לפיו המדינה החליטה להשתתף במימון עלות הטיולים לא מעודכן חוזר תשלומי הורים במחירים המעודכנים הנמוכים יותר, אלא יש הערה שהפרש יחזור בסוף השנה – להורים שמשלמים את שכר הלימוד במלואו. אין זה תקין שחוזר תשלומי הורים לא עודכן בסכום שנרשם באישור הפיקוח. כמו כן אין זה תקין שמשולם החזר רק בסוף השנה והוא מותנה בתשלום שכר הלימוד במלואו. מדובר בסכום של 138,485 ₪ שנגבה ביתר.

תגובה: בחודש מאי נשלח חוזר להורים ובו הודענו על החזר התשלום. צורף החוזר.

הביקורת סבורה כי היה מקום לבצע זאת מלכתחילה עם קבלת הכספים ממשרד החינוך.

2.4.3. תקני שעות לימוד-

א. צפי ההכנסות המקסימאלי (בהנחה של גבייה מלאה ללא הנחות) עבור "תוכנית תגבור תורנית" הינו בסך של כ- 2.7 מיליון ₪ בשנה מהורי התלמידות. בפועל, בהתחשב בהנחות בגובה של כ- 300,000 ₪ וב-85% גבייה, משמע כ- 400,000 ש"ח אי גבייה, מתקבל סך של כ- 2 מיליון ₪, משמע ישנו פוטנציאל תוספת שעות תורניות של 307 שעות (לפי עלות של 6,500 לשעת לימוד) (באם היו מקדישים את כלל הסכום לשעות תורניות. בפועל סכום זה כולל שעות תורניות, העשרה תורנית ושבתות עיון).
בפועל- בהתאם לחישוב המובא בהערה ביחס לטבלה ב' - מוקצות 199 שעות תקן בלבד כתוספת שעות תורניות לאולפנא, משמע כ- 1.3 מיליון ש"ח בלבד (ע"פ עלות של 6,500 ש"ח לשעה שנתית).

ב. חוזר תכנית תורנית קובע כי בבקשה להפעלת התכנית יפרט מנהל המוסד החינוכי, בין היתר, את תכנית הלימודים ואת עלותה הצפויה וכי מוסד חינוך ממ"ד לא יהיה רשאי להפעיל את התכנית לפני שיקבל את אישור המפקח על חינוך ממ"ד (להלן - מחמ"ד) במחוז. התוכנית התקבלה רק במאי 2013.

3. רכש - התנהלות מול ספקים

בהתאם ל"נוהל הפעלת התקציב ותשלומי ספקים" של עיריית מודיעין מכבים רעות, רכישת שירותים מספקים הותנתה על פי חוזר מנכ"ל בהמצאת אישור פטור מניכוי מס במקור ואישור העסקה עם גופים ציבוריים. בנוהל נקבע כי :

"בטרם יידרש הספק להמציא מסמכים אלו, על המנהל ומנה"ח לבדק את המחירים הניתנים על ידי הספק, טיב העבודה והשירות הניתן. יש לקבל הצעות מחיר ממספר ספקים, ורק לאחר מכן לקבוע איזה ספק זול ביותר לבית הספר...".

בהתאם ל"נוהל רכישות", כל הוצאה חייבת להיות מלווה בחשבונית מס. התקשרות ששוויה אינו עולה על 5,000 ₪ (כולל מע"מ) תעשה באמצעות ביי"ס ע"י קבלת הצעות מחיר. מעל 5,000 ₪ יש לפנות לאגף החינוך והרכישה תתבצע ע"י הרשות.

הביקורת בדקה מדגמית ב-3 בתי ספר, את הליך ההתנהלות מול ספקים בהתאם לנוהלי העירייה. יצוין כי ביחס למרכז בני עקיבא – ישיבת בני עקיבא והאולפנא – נוהל עיריית מודיעין אינו חל לגביהם והם פועלים על פי נוהל של הרשת, שלא נמסר לביקורת.

תיאור הליך רכש

א. בית הספר הדמוקרטי-

בהתאם למנהלת החשבוניות של בית הספר, נלקחות 3 הצעות מחיר, בכל סכום שמעל 1,000 ₪. הביקורת דגמה חשבוניות מחשבון הורים ומחשבון עירייה בלבד.

ב. ישיבת בני עקיבא ואולפנא

בהתאם למנהלות האדמיניסטרטיביות, מתבקשות הצעות מחיר לפחות מ-3 חברות ומתנהל מו"מ-טרם תחילת השנה בהתאם לקריטריונים של סכום, שירות ותנאי תשלום. במהלך השנה נערכות בדיקות תקינות הסכם 3-4 פעמים בשנה. ישנם ספקים קבועים שעובדים עם מרכז בני עקיבא וכך ישנה הטבה במחיר. דוגמה לכך היא חברת טללים- העוסקת בטיולים ומחויבת למתן המחיר המשתלם ביותר למרכז ישיבות בני עקיבא.

הרכז מבצע הזמנה, החשבונית של הספק מועברת לבדיקת הרכז ולאישור בחתימה של המנהלת האדמיניסטרטיבית של הישיבה. החשבונית מוקלדת לאתר והנתונים מועברים בחשבשבת למרכז ישיבות בני עקיבא שעורכים את התשלום ושולחים העתק תשלום.

הערות הביקורת:

3.1 בית הספר הדמוקרטי:

א. הוצאות עירייה- דגימת 5 חשבונות- שנת תשע"ג

- 2 חשבונות (51, 66) בסכום של מעל 5,000 ₪ לספק "פסטל", ללא הצעות מחיר נוספות. בהתאם למנהלת החשבונות של בית הספר: "ביה"ס עובד עם הספק כ- 10 שנים. מפעם לפעם מגיעים ספקי ציוד אחרים ומציעים את סחורתם...מכיוון שהמחיר גבוה יותר ממשיכים לעבוד עם הספק הנ"ל שנמצא הזול ביותר. לאחר הבדיקה הצעות המחיר האחרות נזרקות...".
 - 2 חשבונות (11, 6) מעל 1,000 ₪ לספק "לכל זמן עט" ו"אחד לבניין" ללא הצעות מחיר נוספות. בהתאם למנהלת החשבונות של בית הספר - בהתייחס לספק "לכל זמן עט"- "הוזמנו פריטים בתחילת שנת הלימודים תשע"ג ע"י הגננות בהתאם לצרכי הגן...ניתנה הנחייה לגננות שלהבא יביאו 2 הצעות מחיר לקניה בסדר גודל זה. לרוב אנו לא קונים מספק זה". ביחס לספק "אחד לבניין" הוסבר כי מדובר בספק שנבחר בעקבות בדיקות של אב הבית אך לא הומצאו הצעות מחיר נוספות.
 - 1 חשבונות (59) בסך של 10,778 ₪ בה קיימת פנייה לעירייה לרשת מחשבים דרכה נרכשו המחשבים.
- הביקורת סבורה כי יש לבצע מדגם מדי מספר חודשים עם מספר ספקים, בהתאם לנוהל עירייה ולתעד את הנתונים- הצעות המחיר- לצרכי השוואה ובקרה עתידיים.

ב. הוצאות הורים שוטף – דגימת חשבונות תשע"ב ותשע"ג

- נדגמו 4 חשבונות בתשע"ג- הגבוהות מסך של 5,000 ₪ (1,6,14,20) המתייחסות לרכישת ספרים. לא צורפו הצעות מחיר לחשבונות אלו. בהתאם להסבר מנהלת החשבונות של בית הספר – "רכישת ספקים אצל ספקים ראשיים או הוצאות לאור באופן ישיר נתגלתה כזולה ביותר...".
- בנוסף נדגמו 3 חשבונות משנת תשע"ב –
 - חשבונות לחברת "מרגלית" ביחס להזמנת אוטובוסים (22) ע"ס 19,400 – יש רק הצעת מחיר של הספק עצמו. לפי הסבר מנהלת החשבונות, "בתחילת שנה ניתנה ע"י הספק הצעת מחיר למפרטים שונים של הסעות...ובבדיקה שביצעה וועדת טיולים..נמצאה חברה זו כמתאימה...".

- חשבוניות 28 ל"חברה להגנת הטבע-ע"ס 4,874 ₪ - נמצאה רק הצעת מחיר של הספק. חשבונית 16 ל"נאות עדת בע"מ" ע"ס 5,810 ₪ נמצאה רק חשבונית.

הביקורת תשוב ותדגיש כי ההסברים שניתנו אינם מהווים תחליף לביצוע הליך הרכש בהתאם לנוהל עירייה ויש להשוות הצעות מחיר ולתעד אותן.

תגובה מטעם בית הספר הדמוקרטי:

"בית הספר אכן ערך בדיקה פנימית בנושא בעקבות הביקורת וחייד את נהלי העבודה, כך שיתאימו בדיוק לקבוע בנוהל".

3.2 ישיבת בני עקיבא

א. לא נערכות התקשרויות בהסכם, אף עם ספקים קבועים ומשמעותיים, כגון חברת "טללים". לא התבקש מחברה זו מחירון של החברה, אלא נבדקה תקינות החשבונית המפורטת שנמסרת. אין אסמכתאות לבדיקות של חברות אחרות. יודגש כי חברת "טללים" מהווה הוצאה המרכזית בפעילות חברתית, כ 53% נכון ל 12/2/2013- הוצאות של כ- 326,000 ש"ח מתוך 615,870 ₪ בכרטיס פעילות חברתית.

תגובה: חברת "טללים" הינה המלצת מרכז ישיבות בני עקיבא, לאחר בחינה שלהם על פרמטרים של מחיר, שירות וזמינות. הישיבה עורכת בדיקת מחירים באופן מדגמי עם בניית תוכנית הטיולים בקיץ מול חברות מסוימות תוך לקיחת הפרמטרים הבאים בחשבון- נתינת שרות מסור וזמין, עמידה בתנאי תשלום ועוד. ע"ס נתונים אלו נבחרה טללים. כל פעילות נבדקת לגופה. לעניין עריכת הסכם, הערת הביקורת מתקבלת בברכה.

הביקורת: אכן צורפו 3 הצעות מחיר לדוגמה עבור טיול גיבושון. המחיר של "טללים" היה הזול ביותר.

ב. בדגימת 10 חשבוניות מכרטיס ההוצאות נמצאה התאמה בין סכום החשבונית לסכום הכרטיס, אך ב-9 מקרים נמצאה רק חשבונית, ללא כל הצעות מחיר נוספות ובמקרה

אחד נמצאה הצעת מחיר של הספק עצמו (215) מדובר בחשבונות בסכומים של 20,000-55,000. עבור 5 מקרים שנדגמו נתקבלו 3 הצעות מחיר:

- גיבוש נגב (שתואר בסעיף הקודם),
- ציוד מעבדה- נתקבלו 3 הצעות. ההצעה שזכתה היא הזולה.
- רכישת ספרים- נתקבלו 3 הצעות. ההצעה שזכתה היא ההצעה הזולה.
- עגלת טעינה- נתקבלו 2 הצעות – מתוכן ההצעה שזכתה היא הזולה. (סכום של 6,178 ש"ח בלבד- אך לאור אי קבלת נוהל הרכש של הישיבה- לא ברור אם תקין לקבל 2 הצעות בלבד).
- ריהוט כיתות- נתקבלו 2 הצעות – מתוכן ההצעה שזכתה היא הזולה. (סכום של 25,462 ש"ח).

3.3. אולפנא

א. למרות שהוסבר לנו ע"י המנהלת האדמי' בישיבת בני עקיבא, כי חברת "טללים" היא ספק מרכז בני עקיבא ביחס לטיולים, באולפנא, אין שימוש רק בחברה זו, כך שאין תיאום בין המרכזים השונים.

ב. בדגימת 9 חשבונות מכרטיס ההוצאות נמצאה התאמה בין סכום החשבונות לסכום הכרטיסות, אך לא נמצאו הצעות מחיר, למעט ב-2 מקרים בהם ההצעה שזכתה הייתה הזולה יותר. מדובר בחשבונות בסכומים של 9,000-90,000. הביקורת ביקשה הצעות מחיר ונתקבלו הצעות ביחס ל-3 חשבונות:

- פרויקט מחשוב בו זכה הספק "נצח ישי" בסך של 90,000 ש"ח, התקבלה הצעה נוספת מטעם בזק בינלאומי.
- פרויקט חולצות- בו זכה "תגוס הלבש"ה במחיר של 18.1 ש"ח לחולצה לפני מע"מ עבור 1,040 חולצות, סך חשבונית – 21,839 ש"ח. נמסרה הצעה נוספת בעלות יקרה יותר.
- הדפסת חוברות ועוד- זכה הספק "נגר" בעלות של 17,647 ש"ח. נמסרו 2 הצעות נוספות יקרות יותר.

ג. ביחס לשאלת הביקורת האם נערך מכרז לבחירת ספק הניקיון נענתה כי נערך מכרז לחברת הניקיון וצוין כי יומצא חוזה התקשרות. חוזה זה עם חברת נוי שירותי ניקיון מיום 23/8/12 הומצא ובו נקבע סך של 17,500 ש"ח לחודש. כמו כן צורפו 2 הצעות נוספות: אחת יקרה יותר ומהספק השני (מודיעין ניקיון) צורפו שתי הצעות שנייה-זולה יותר (15,500 ש"ח) ונוספת של אותו הספק 17,600 ש"ח. לא ניתן הסבר לכך.

4. הנחות

לעיריית מודיעין קריטריונים לועדת הנחות בחינוך כדלקמן (ני"ע 6)

- א. חישוב הכנסה לנפש ע"פ המדרגות הני"ל: החל מכך שהכנסה שבין 2,321 ש"ח ועד 2,500 ש"ח תזכה ב-20% הנחה ועד לכך שהכנסה לנפש עד 1,539 ש"ח תזכה בהנחה בשיעור 65%.
- ב. חישוב הכנסה למשפחה ע"פ המדרגות הני"ל: הכנסה של עד 6,250 ש"ח למשפחה תהיה זכאית להנחה בשיעור 50% ועד 5,000 ש"ח למשפחה – הנחה בשיעור 65%.
- ג. חישוב הכנסה למשפחה חד הורית – הכנסה לנפש עד 3,100 ש"ח- הנחה של 30%.
- ד. הנחה של מעל 65% עד 80% תינתן לפי המלצה מפורשת של מנהל אגף הרווחה. מותנה באישור תקציבי ובאישור ועדת הנחות.
- ה. חישובי ההכנסה נעשים ע"פ ברוטו היא מותנית בתשלום יתרת החלק היחס של מבקש ההנחה ישירות לביה"ס.
- ו. על מנת לקבל את ההנחה יש למלא טופס בקשה ולצרף: צילום ת"ז, תדפיס בנק, 3 תלושי אחרונים/דו"ח שומה לעצמאים, פירוט הכנות נוספות, תעודת חוגר במקרה של חייל או אישור מלשכת עבודה לחסר כל הכנסה.

להלן נתוני ההנחות בבתי הספר ע"י העירייה:

הנחות על תשלומי הורים לפי נוהל עירייה			
מספר תלמידים שאינם זכאים להנחה	מספר תלמידים זכאים להנחה	סכום ההנחה בש"ח מטעם העירייה	בית ספר
1	10	5,607	אבני חושן
--	9	2,575	אופק
3	6	1,094	יחד יסודי
5	12	3,214	יחד תיכון
--	1	533	דמוקרטי
		לא נמצאו	ישיבה ואולפנא

להלן נתוני הנחות שנמצאו שניתנו בבתי הספר, מעבר להנחות עירייה:

הנחות על תשלומי הורים ע"י ועד הורים			
פירוט	סכום ההנחות בש"ח בבית הספר	מהות ההנחה	בית ספר
נתנו הנחות ל - 84 תלמידים בגובה 5%-12 תלמידים בגובה 10%.	2,447 ₪	ילד 2 – 5% ילד 3 - 10%	אבני חושן
אין אישור על כך מטעם משה"ח. קביעת ועד הורים	382 ₪	ילד שלישי-10 אחוז	אופק

הנחות על תשלומי הורים – ע"י מרכז בני עקיבא		
אסמכתא/הערות	סכום ההנחה	
49 תלמידים קיבלו הנחה- על פי דוח שנמסר.	308,746	ישיבת בני עקיבא
עשרות תלמידים קיבלו הנחה - על פי דוח שנמסר.	274,991	אולפנא

הביקורת ביקשה לבדוק מדוע ניתנו הנחות מעבר להנחות עירייה ומה הנוהל בכל בית ספר מבחינת מתן הנחות: קיום פרוטוקול, נימוקים, מסמכים שמצורפים (תלושי שכר, מסמכים רפואיים).

הערות הביקורת:

4.1 הנחות מעבר להנחות עירייה:

- חוזר 3/11 מתייחס לתשלומי ההורים. בסעיף 7.2. ניתנת האפשרות לבתי הספר להעניק הנחות לזכאי סיוע – משפחות נזקקות. נמצאו 2 בתי ספר שמעניקים הנחות מעבר להנחות עירייה, ע"פ נוהג של ועד הורים, ללא אסמכתא חוקית בחוזר מנכ"ל, כדלקמן:
- בית ספר אופק- הנחה בסך 10% לילד שלישי ביחס ל-8 משפחות בסך של 382 ש"ח לשנת תשע"ג. אין חפיפה לעירייה. אין אישור משרד החינוך על כך.

- בית ספר אבני חושן - הנחה בסך 5% לילד שני ובסך 10% לילד שלישי. הביקורת ביקשה לבדוק על סמך מה ניתנו הנחות אלו, שניתנו בשל קיומם של 2/3 אחים בבית הספר ולא בשל זכאות לסיוע כלכלי. מנהלת בית הספר ציינה (מכתבה מ- 10/4/13) כי "אין צורך באישור ממשרד החינוך על ההנחות מכיוון שזהו הליך בית ספרי שנקבע באישור ועדת הכספים הפנימית של בית הספר ובישיבה שנערכה בתחילת שנת הלימודים". מתוך 84 תלמידים שקיבלו 5% הנחה ישנם 2 תלמידים שקיבלו הנחה של 65% אף בעירייה.

מנהלת בית הספר אבני חושן ציינה כי הערות הביקורת התקבלו בברכה.
מנהלת בית הספר אופק ציינה כי אין מניעה לתת הנחה של 10% לילד שלישי וכי מדובר בהחלטה מוסדית שאינה רלבנטיות להנחות עירייה/הנחיות חוזר מנכ"ל.

4.2. מנגנון הנחות ברשת בני עקיבא (ישיבת בני עקיבא ואולפנא):
בבתי ספר אלו, כמצוין, נגבה תשלום עבור תוכנית לימודים נוספת תורנית. חוזר מנכ"ל 3.11-13 מסדיר את נושא תשלומי הורים עבור תוכנית לימודים נוספת תורנית. סעיפים 5.5-5.6 מסדירים את נושא ההנחות ומתייחסים בין היתר להענקת הנחה של 5% לאח שני, 10% לאח שלישי וכיוצא, כמו גם לצורך במנגנון לסיוע למשפחות הזקוקות להנחה בשל מצבן הכלכלי-חברתי, לפי קריטריונים שוויוניים.
בבני עקיבא ובאולפנא הקריטריונים הינם:

- א. לפי חישוב הכנסה לנפש - עד 1,539 ש"ח לנפש - 65% ועד 2,500 שח לנפש - 20%.
- ב. לפי חישוב הכנסה למשפחה - עד 6,250 ש"ח למשפחה - 50%, עד 5,000 ש"ח למשפחה - 65%.
- ג. לפי חישוב הכנסה למשפחה חד הורית – הכנסה לנפש עד 3,100 ש"ח תזכה בהנחה בשיעור של 30%.
- ד. הנחה מעל 65% עד 89% לפי המלצה מפורשת של מנהל אגף הרווחה. מותנה באישור תקציבי ובאישור ועדת הנחות

לביקורת נמסר פרוטוקול הן מישיבת בני עקיבא והן מהאולפנא. הפרוטוקולים מפורטים, ישנם נימוקים, ניתוח הכנסות, מצב משפחתי ומצורפים מסמכים תומכים.

5. ריכוז ממצאי הדוח והמלצות

5.1. תשלומי הורים - עמידה בהוראות חוזר משה"ח

5.1.1. בבדיקת עמידת בתי הספר בהנחיות גביית תשלומי הורים, עולים הממצאים הבאים:
בבית ספר אופק ואבני חושן נגבו תשלומים עבור תחומים שונים כחלק מ"רכישת שירותים מרצון", ללא ציון בחוזר שהופק להורים כי מדובר ברכישה מרוכזת של שירותים. באישור המפקחת כן מצוינים תחומים אלו כ"רכישה מרוכזת של שירותים".
המלצה: יש להציג את תחומי הגבייה השונים בתשלומי הורים באופן שווה להורים ולמפקחת משרד החינוך.

5.1.2. אישורי מפקח משה"ח ביחס לחוזרי הורים: מבית הספר בני עקיבא והאולפנא נמסרו אישורים בסטטוס "טיוטה" ורק במאי 2013 נמסר אישור "מאושר", כך לאורך כמעט כל שנת הלימודים - פעלו למעשה ללא אישור מפקח.
המלצה: יש להקפיד על קבלת אישור מפקח משה"ח ביחס לחוזרי הורים בתחילת השנה.

5.1.3. בעריכת השוואה בין אישור המפקח לחוזר ההורים: ביחס לתיכון יחד, נמצא כי הנושא של "טיולים" לא מופיע באישור, כיוון שחל בו שינוי ומרביתו ממומן ממשרד החינוך.
המלצה: למרות שמדובר בעניין טכני, יש להציג בחוזר תשלומי הורים תמונה מדויקת ביחס לכלל הכספים הנדרשים והגדרתם.

5.2. תשלומים לבתי הספר וחישוב תקני שעות

5.2.1. בתי ספר תיכון ויסודי יחד:

5.2.1.1. תוספת שעות התקן המתקבלת ע"י הגורם החיצוני מהווה בין 10-15% מכלל שעות התקן בבתי הספר ומסתכמת בסך של בין 700,000 ל- 1,000,000 ש"ח.

5.2.1.2. במידה ובית הספר מקבל מימון ממקור חיצוני, עליו לפעול ע"פ חוזר תשלומי הורים והנחיותיו, בין היתר, בהתייחס לנושא התרומות. תרומות אמורות לשמש למימון רכישות לשיפור בית ספר שאינן ממומנות ע"י גורם אחר, משמע לא לתשלום למורים עבור תקני שעות. תמוה אם כן שהפיקוח מטעם משרד החינוך אישר תוכניות לימודים הכוללות תוספת שעות תקן שבניגוד לחוזר המנכ"ל.

5.2.1.3. מגמות: בבית הספר תיכון יחד, פועלים לפתיחת מגמות רבות, אך לא מתקבל ממשרד החינוך תוספת תקציב מגמה בגינן, כיוון שאינן בהתאם לתקני משה"ח. המצוין נתמך בדוח מיתר מטעם משה"ח בו לא מצוינות מגמות בבתי ספר אלה, אלא כלל התלמידים במגמה כללית בלבד.

המלצה: יש לפעול להגדרת מגמות בהתאם לדרישות משה"ח על מנת להגדיל את ההכנסות מטעם משרד החינוך.
נערכו חילופי מנהלים בבתי ספר יחד (יסודי ותיכון). הטיוטה השנייה הועברה לעיון המנהלים החדשים.

5.2.2. בית הספר הדמוקרטי

5.2.2.1. מעמד בית הספר ושימוש במבנה עירייה: בית הספר התיכון הינו מוסד חינוך מוכר שאינו רשמי, להלן פרטי, בבעלות עמותה חיצונית לבית הספר, אך מתנהל במבנה ששייך לעירייה. בית הספר הסכים ופנה לעיריית מודיעין מכבים-רעות בבקשה להעביר לבעלותה את הרישיון לבית הספר התיכון ולערוך הסכם שימוש במבנה.
המלצה: הביקורת ממליצה על עריכת הסכם שימוש והקצאת המבנה.

5.2.2.2. תקני שעות לימוד – ישנה תוספת משמעותית של תקנים המשולמים מגורם חיצוני לבית הספר היסודי והתיכון, לעומת תקני משה"ח, שעלותם מסתכמת בכ- 2,850,000 ש"ח.
המבוקר העיר על כך, כפי שפורט בסעיף עצמו, שלא ניתן לשקף את תקני השעות לאור המורכבות בבית ספר זה.

5.2.2.3. במידה ובית הספר מקבל מימון ממקור חיצוני, עליו לפעול ע"פ חוזר תשלומי הורים והנחיותיו, בין היתר, בהתייחס לנושא התרומות. תרומות אמורות לשמש למימון רכישות לשיפור בית ספר שאינן ממומנות ע"י גורם אחר, משמע לא לתשלום למורים עבור תקני שעות. תמוה אם כן שהפיקוח מטעם משרד החינוך אישר תוכניות לימודים הכוללות תוספת שעות תקן שבניגוד לחוזר המנכ"ל.
המבוקר העיר על כך, כפי שפורט בסעיף עצמו, לעניין חוזר מנכ"ל חדש שעתיד להיות בנושא.

5.2.2.4. דיווחים ממוחשבים למשרד החינוך – על פי דוח מיתר עולה כי בי"ס דמוקרטי תיכון – דיווח על תלמיד אחד בחינוך המיוחד. נתונים אלה אינם עולים בקנה אחד עם כך שבשיחה עם מנהל בית הספר מ- 22/10/12 צוין על ידו כי מספר רב של תלמידים בבית הספר אינם מאובחנים כבעלי צרכים מיוחדים, למרות שאמורים להיות.

המלצה: יש לפנות לוועדות אבחון/השמה וכך גובה הכנסות משרד החינוך לבית הספר יעלה משמעותית (תקציב של 4.44 לתלמיד מאובחן לעומת 1.44 לתלמיד רגיל).
המבוקר העיר על כך, כפי שפורט בסעיף עצמו, כי תבוצע למידה נוספת של נושא ההכרה בילדים בעלי צרכים מיוחדים וקבלת סל שילוב עבורם.

5.2.2.5. מגמות: בבית הספר הדמוקרטי, פועלים לפתיחת מגמות רבות, אך לא מתקבל ממשרד החינוך תוספת תקציב מגמה בגינן, כיוון שאינן בהתאם לתקני משה"ח. המצוין נתמך בדוח מיתר מטעם משה"ח בו לא מצוינות מגמות בבתי ספר אלה, אלא כלל התלמידים במגמה כללית בלבד.

המלצה: יש לפעול להגדרת מגמות בהתאם לדרישות משה"ח, על מנת להגדיל את ההכנסות מטעם משרד החינוך.
המבוקר קיבל את המלצת הביקורת.

5.2.3. ישיבת בני עקיבא

5.2.3.1. תקני שעות לימוד: מתוך הכנסות של כ- 3.1 מיליון ₪ בשנה מהורי התלמידים עבור תוכנית תורנית, משמע פוטנציאל של 563 שעות, בפועל-מוקצה סך של כ- 1.68 מיליון ש"ח שמשמעתו 309 שעות תקן בלבד, כתוספת לישיבת בני עקיבא.

המלצה: יש לבחון ולשקול את הגדלת תוספת שעות התקן בהתאם לפוטנציאל הקיים.
המבוקר הדגיש את סעיפי הגבייה הנוספים הקיימים, לבד מתקני השעות.

5.2.3.2. כיתות לפיד: למרות שמקסימום הגבייה האפשרית, בהתאם לנוהל תוכנית התורנית, הינה 5,000 ₪, ישנה גבייה נוספת לכיתות מיוחדות "לפיד" – בסך של 500 ש"ח. האסמכתא של המפקח שהומצאה (שנמצאת בסטטוס טיוטה משמע אינה מאושרת עדיין) אף אינה כוללת את הגבייה של כיתות לפיד. המשמעות היא שפועלים ללא אישור מפקח בניגוד להוראת משרד החינוך.

המלצה: יש לפעול בהתאם לנוהל ואסורה גבייה המנוגדת אליו.

המבוקר ציין כי ישנו אישור באתר אפיק אך לא ניתנה אסמכתא על כך.

5.2.3.3. תוכנית תורנית בהתאם לחוזר נתקבלה באיחור רק בחודש מאי 2013.

המלצה: יש להקפיד על קבלת תוכנית תורנית חתומה ע"י המפקח, בתחילת השנה.

5.2.3.4. ישנה הוצאה בסך של 522,512 ש"ח בגין "בנייה". לא ברור על סמך מה התקבלה ההחלטה להוציא סכום של כ- חצי מיליון ₪, כמו גם לא ברור אם מקורו תשלומי הורים.

תגובת המבוקר: "הוצאה ע"ס 522,512 לטובת בניוי הינה תרומה ייעודית בגיוס מרכזיב"ע לטובת בית מדרש. מיותר לציין כי אין שום הקשר לכספי תשלומי תלמידים...".

5.2.4. אולפנא

5.2.4.1. חוזר תשלומי הורים - למרות שחל שינוי בנושא הטיולים, לפיו המדינה החליטה להשתתף במימון עלות הטיולים לא מעודכן חוזר תשלומי הורים במחירים המעודכנים הנמוכים יותר, אלא ניתנה הערה שההפרש יוחזר בסוף השנה – להורים שמשלמים את שכר הלימוד במלואו. אין זה תקין שחוזר תשלומי הורים לא עודכן בסכום שנרשם באישור הפיקוח. כמו כן אין זה תקין שמשולם החזר רק בסוף השנה והוא מותנה בתשלום שכר הלימוד במלואו. מדובר בסכום של 138,485 ₪ שנגבה ביתר.

המלצה: עם קבלת החזר ממשרד החינוך, יש להודיע על כך להורי התלמידים ולפעול להחזרתו בהתאם להורים.

5.2.4.2. תקני שעות לימוד - מתוך הכנסות של כ- 2 מיליון ₪ בשנה מהורי התלמידים עבור תוכנית תורנית (הכוללת שעות תורניות, שבתות עיון והעשרה תורנית חברתית), משמע פוטנציאל מקסימאלי של 307 שעות (במידה וכלל הסכום היה מוקצה לתוספת שעות תורניות), בפועל-מוקצה סך של כ- 1.3 מיליון ש"ח שמשמעתו 199 שעות תקן בלבד, כתוספת לאולפנא.

המלצה: יש לבחון ולשקול את הגדלת תוספת שעות התקן בהתאם לפוטנציאל הקיים.

5.2.4.3. חוזר תכנית תורנית קובע כי בבקשה להפעלת התכנית יפרט מנהל המוסד החינוכי, בין היתר, את תכנית הלימודים ואת עלותה הצפויה וכי מוסד חינוך ממ"ד לא יהיה רשאי להפעיל את התכנית לפני שיקבל את אישור המפקח על חינוך ממ"ד (להלן - מחמ"ד) במחוז. התוכנית התקבלה רק במאי 2013.

המלצה: יש להקפיד על קבלת תוכנית תורנית חתומה ע"י המפקח, כבר בתחילת השנה.

5.3. רכש והתנהלות מול ספקים

5.3.1. בית הספר הדמוקרטי:

נמצאו חשבונות ללא הצעות מחיר נוספות הן בכרטיס בהוצאות עירייה והן בכרטיס הוצאות הורים.

המלצה: יש לבצע מדגם מדי מספר חודשים עם מספר ספקים, בהתאם לנוהל עירייה ולתעד את הנתונים - הצעות המחיר - לצורכי השוואה ובקרה עתידיים.

5.3.2. ישיבת בני עקיבא

לא נערכות התקשרויות בהסכם, אף עם ספקים קבועים ומשמעותיים, כגון חברת "טללים". יודגש כי חברת "טללים" מהווה ההוצאה המרכזית בפעילות חברתית, כ 53% נכון ל 12/2/2013- הוצאות של כ- 326,000 ש"ח מתוך 615,870 ₪ בכרטיס פעילות חברתית. נמצאו חשבוניות לגביהן ניתנו 2 הצעות מחיר בלבד.
המלצה: רצוי לעגן בחוזה התקשרות עם ספק קבוע ומרכזי.
המבוקר: ההמלצה התקבלה.

5.3.3. אולפנא

נמצאו חשבוניות לגביהן ניתנה הצעת מחיר 1 נוספת בלבד.

5.4. הנחות מעבר להנחות עירייה:

נמצאו 2 בתי ספר שמעניקים הנחות מעבר להנחות עירייה, ע"פ נוהג של ועד הורים, ללא אסמכתא חוקית בחוזר מנכ"ל: בית ספר אופק- הנחה בסך 10% לילד שלישי ביחס ל-8 משפחות בסך של 382 ש"ח לשנת תשע"ג. בית ספר אבני חושן - הנחה בסך 5% לילד שני ובסך 10% לילד שלישי.
המלצה: יש לפעול לפי חוזרי מנכ"ל ואין להעניק הנחה מעבר לקבוע בהם.

דו"ח מס' 2 – ניהול הקצאות

בתאריך 24 פברואר 2014, יום שני כ"ד אדר א תשע"ד, הועבר דו"ח ביקורת בנושא שבנדון. להלן הדו"ח :

הנדון : ניהול ההקצאות בעיריית מודיעין מכבים-רעות

1 . מבוא

1. בשנת 2003 אוחדה עיריית מודיעין עם המועצה המקומית מכבים-רעות. העיר מודיעין מכבים-רעות שוכנת רובה ככולה על אדמות מינהל מקרקעי ישראל.
2. וועדת ההקצאות היא מנגנון יישומי של הרשויות המקומיות שאמון על הקצאת הקרקעות המיועדות לשימוש ציבורי לעמותות/גופים ציבוריים, בלא תמורה, או בתמורה סמלית. תפקידה של הוועדה הוא לקיים תהליך מקצועי של בחינת בקשות והקצאת קרקעות ציבוריות לטובת עמותות שמעוניינות להקים מבני ציבור בעיר למטרות הבאות :
 - א. בתי כנסת.
 - ב. מועדוני נוער.
 - ג. מקוואות.
 - ד. תנועות נוער.
 - ה. מוסדות חינוך – מעונות יום ומוסדות ייחודיים ולא החינוך הממלכתי.
 - ו. מלכ"ר וגופים התנדבותיים לרווחת הציבור.
3. חברי הוועדה היו בעבר נבחרים ציבור, חברי מועצת העיר. משנת 2007 (בכפוף לחוזר מנכ"ל משה"פ) שונה הרכב הוועדה לפקידים מקצועיים. הגוף מקצועי המרכיב את הוועדה כיום : יו"ר הוועדה, מנכ"ל העירייה וחברים : מהנדס העיר, היועמ"ש, אדריכל העיר, מנהלת מחלקת נכסים וגזבר העיר.
4. התשתית הנורמטיבית לפעילות הוועדה היא : חוזר מנכ"ל שעוסק בתהליך הקצאת הקרקעות, מדיניות העירייה כפי שאושרה במועצת העיר, נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית.

5. הוועדה מתכנסת עפ"י צורך, לדיון בבקשות שמוגשות לה מעת לעת. דיוני הוועדה אינם פתוחים לקהל הרחב. לאחר גיבוש החלטת הוועדה, ההחלטה מועברת לוועדת המשנה לעניין הקצאות (וועדת הנהלה), משאשרה ההחלטה מועברת למועצת העיר. לאחר אישור מועצת העיר, עוברת בקשת ההקצאה לאישור שר הפנים, ורק לאחר אישורו היא עוברת לאישור הנדסי ולקבלת היתר בנייה.
6. וועדת הקצאות דנה ומאשרת בקשות לעמותות ולגופים שיודעים להסביר את הצורך בהקצאת קרקע ויכולים להוכיח את היכולת הכלכלית להקים את המבנה המתוכנן על ידם.
7. וועדת הקצאות, המורכבת מפקידי עירייה, נתונה ללחצים של בעלי עניין שונים, בד"כ נבחרים ציבור/חברי מועצה. החלטותיה/המלצותיה עוברות לוועדת משנה המורכבת מנבחרים ציבור/חברי מועצה, טרם העברת ההמלצות למועצת העיר.

7.א. התייחסות מנכ"ל העירייה

"הוועדה מקצועית, פועלת בשקיפות ושומעת תושבים, על אף שאין חובה לעשות כן. אנו דוחים כל טענה על לחצים, גם אין צורך בהם, שהרי יש וועדת משנה לוועדה המורכבת מנבחרים הציבור ויכולה להמליץ למועצה שלא לאשר המלצת וועדת הקצאות ולכן אין צורך בהפעלת לחצים, כאשר לנבחרים הציבור עמדה קובעת. יצוין כי לפחות במקרה אחד החליטה המועצה לקבל המלצת וועדת משנה ולא את החלטת וועדת הקצאות (ביה"כ התימני)".

7.ב. עמדת הביקורת

לכאורה צודק מנכ"ל העירייה. אבל הלחץ כפי שהביקורת מזהה הינו בעצם העלאת מקרים לדיון בוועדה למרות שלא הבשילו התנאים להעלות את הבקשות לדיון.

8. בתאריך 1/7/2009 מונתה עוזרת מנכ"ל העירייה לרכז את נושא וועדת ההקצאות. תפקידה כולל את ניהול הבקשות והתהליך הבירוקראטי המחייב, כמו גם לקבל את הבקשות ולהכין אותן לאישור, זאת באמצעות הכוונה ובקרה לביצוע השלבים המתחייבים בנוהל שנקבע. כולל הבחינות מול משרדי הממשלה, מול היועמ"ש לעירייה ומול הגופים הפיננסיים, בהיבט היכולת לממן את ביצוע הפרויקט.

2. מטרת הביקורת

בחנית הסדירות והתקינות של הליך הקצאת הקרקעות והמבנים ללא תמורה או תמורה חלקית בעיריית מודיעין מכבים-רעות. בהתאם ל- נוהל ייחודי המפורסם בחוזר מנכ"ל והתוספות בנוהל הפנימי של העירייה (משרד הפנים – חוזר המנהל הכללי – 5/2001, תיקון 7/2004: נוהל הקצאת

קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית (פירוט בנספח א' לדו"ח) ודו"ח מבקר המדינה על השלטון המקומי שנת 2007, הקצאת מקרקעין לצורכי ציבור ברשויות המקומיות והפיקוח על השימוש בהם.

3 . נוהל הקצאות – חוזר מנכ"ל דו"ח מבקר במדינה

התשתית הנורמטיבית: להלן עיקרי חוזר מנכ"ל משרד הפנים, נהלי העירייה ודו"ח מבקר המדינה הרלוונטיים למימוש תהליכי הקצאת קרקעות ברשויות המקומיות:

3.א. חוזר מנכ"ל משרד הפנים

חוזר המנהל הכללי – 5/2001 ותיקון 7/2004: נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית (פירוט בנספח א' לדו"ח):

- 1 . נוהל זה נועד להסדיר הקצאת קרקע או מבנה (להלן: "קרקע") בפטור ממכרז ללא תמורה (גם תמורה סמלית במשמע) מאת רשויות מקומיות לגופים הפועלים בתוך תחום הרשות בנושאי חינוך, תרבות, דת, בריאות, רווחה, ספורט וכיו"ב, כדי לסייע לפעולותיה לטובת הציבור (להלן הקצאת קרקע).
- 2 . בקשות להקצאת קרקע מאת רשות מקומית יידונו בוועדה מיוחדת באותה רשות **(להלן וועדת הקצאות)**. את וועדת ההקצאות תמנה מועצת הרשות המקומית והיא תמנה חמישה חברים: מנכ"ל הרשות או נציג ושהינו עובד הרשות, וברשויות שאין בהן מנכ"ל - מזכיר הרשות או עובד בכיר אחר של הרשות שימנה ראש הרשות; גזבר הרשות או נציגו שהינו עובד גזברות הרשות; היועץ המשפטי לרשות או נציגו שהינו עובד הלשכה המשפטית שלהרשות, וברשויות שאין בהן יועץ משפטי פנימי – היועץ המשפטי החיצוני של הרשות; מהנדס הרשות; מנהל מחלקת הנכסים ברשות, וברשויות שאין בהן מחלקת נכסים - העובד האחראי על תחום הנכסים ברשות.
- 3 . חברי וועדת ההקצאות יהיו אנשים שאינם במצב של ניגוד עניינים ואין להם עניין אישי במישרין או בעקיפין בהחלטות וועדת ההקצאות.
- 4 . בפני וועדת ההקצאות יהיה מונח ספר ההקצאות (כאמור בסעיף 10) שרישומיו עודכנו עד 30 ימים לפני מועד הדיון כאמור בסעיף 7א.
- 5 . מאחר שקרקע הנה משאב מוגבל ומתכלה ומאחר שצורכי הציבור גדלים עם הזמן וראוי לשמור על עתודות קרקע לצרכים עתידיים, יש לנהוג משנה זהירות והקפדה יתרה בהקצאת קרקע ציבורית.

- 6 . לא תוקצה קרקע לשימוש שאינו עולה בקנה אחד עם ייעוד הקרקע כפי שנקבע בתכנית לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
- 7 . לא תאושר בקשה שאינה עולה בקנה אחד עם הפרוגרמה. אולם רשאית וועדת ההקצאות להמליץ, מנימוקים שיפורטו על ידה, על שינוי הפרוגרמה. שונתה הפרוגרמה, ניתן יהיה לשוב ולדון בבקשה שהוגשה, ללא צורך בהגשתה שנית (זולת הגשת מסמכים מעודכנים).
- 8 . תקופת ההקצאה לא תעלה על 25 שנה + אפשרות הארכה בתקופות נוספות שלא יעלו על 10 שנים כל אחת.
- 9 . הגוף המקבל את הקרקע יחויב בפיתוחה בהתאם לתנאי ההקצאה וכפוף לכל דין תוך 3 שנים. אם בתום 3 שנים טרם הושלם פיתוח הקרקע כאמור, תחזור הקרקע לידי הרשות המקומית. במקרים חריגים, בהם יוכח על ידי הגוף כי עשה מצדו את המרב לפתח את הקרקע אך טרם השלים את פיתוחה כאמור מטעמים מיוחדים שירשמו, רשאית הרשות, לבקשת הגוף, לאפשר המשך השימוש בקרקע לתקופה מוגבלת של עד שנתיים נוספות. על הגוף המשתמש להתחייב להשלים את הפיתוח עד תום התקופה כאמור. על הגוף להגיש בקשת הארכה כאמור, לכל המאוחר שלושה חודשים לפני תום 3 שנים שנקצבו לפיתוח הקרקע.
- 10 . גוף המבקש כי תוקצה לו קרקע יגיש לרשות בקשה בכתב על גבי טופס שיקבע לעניין זה בצירוף הפרטים והמסמכים כמפורט בחוזר המנכ"ל (חוזר המנכ"ל, עמוד 7).

3.ב. נהלי העירייה להקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית מיום 5.9.12

- הקריטריונים להקצאת קרקעות ומבנים כפי שאושרו במליאת המועצה מיום 5.9.2012. נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סימלית (פירוט בנספח ב' לדוח).
- 1 . וועדת הקצאות תבחן את הבקשות להקצאת נכס עירוני, המקיימות את דרישות תנאי הסף, עפ"י העקרונות הבאים:

1. קהל היעד

- א . תועדף פעילות הבאה לשרת ולחזק אוכלוסיית השכונה או מתחם המגורים הסובב.
 - ב . תועדף פעילות הבאה לתת שרות לתושבי העיר ברמה הכלל העירונית.
- 2 . השימוש המבוקש בנכס הוא בגדר צורך ונותן מענה לתושבי העיר:**
- א . תועדף פעילות שתשרת את מספר האנשים הגדול ביותר, אלא אם כן מדובר בפעילות המשרתת קהל יעד מועדף.

ב. בקרבת הנכס לא מתקיימת פעילות זהה או דומה במטרותיה ו/או בקהל היעד שלה, בנכסים עירוניים ו/או שאינם עירוניים, אלא אם כן מדובר בפעילות בעלת ביקוש רב וקיים צורך ממשי בהרחבת היקפה באזור זה בנכס נוסף.

3. התאמת השימוש המבוקש לסביבת הנכס מבחינת הפעילות

4. התאמת הנכס מבחינה תכנונית לפעילות המבוקשת

5. הבחנה בין מבקשי ההקצאה

6. התאמת הבקשה לפרוגרמה

לא תאושר בקשה שאינה עולה בקנה אחד עם הפרוגרמה אולם רשאית וועדת ההקצאות להמליץ, מנימוקים שיפורטו על ידה, על שינוי הפרוגרמה. שונתה הפרוגרמה, ניתן יהיה לשוב ולדון בבקשה שהוגשה, ללא צורך בהגשתה בשנית (למעט עדכון מסמכים).

3.ג. דו"ח מבקר המדינה על השלטון המקומי שנת 2007

כתב מבקר המדינה בנושא הקצאת קרקע את הדברים הבאים :

חזרה מקרקעין שנחתם בין רשות מקומית לבין גוף כלשהו ולא אושר על ידי השר או מי שהשר הסמיכו לכך הוא חסר תוקף ואינו יכול להקנות זכויות במקרקעין.

מקרקעין הם משאב יקר, שלעתים נמצא במחסור. המקרקעין ניתנו לרשויות המקומיות כנאמן של הציבור, ועליהן להשתמש בהם ולחלק אותם בזהירות ובשוויוניות תוך שמירה על מכלול האינטרסים הציבוריים הכרוכים בכך.

אולם היא רשאית להקצות קרקע או מבנה בפטור ממכרז וללא תמורה, או בתמורה סמלית, למוסדות ציבוריים שלא למטרות רווח הפועלים בתחום שיפוטה בתחומי החינוך, התרבות, המדע, הדת, הצדקה, הסעד, הבריאות והספורט - לטובת הציבור ביישוב. ההקצאה חייבת להיעשות תוך שמירה על השוויון ועל כללי מינהל תקין.

הנוהל מחייב את הרשות המקומית להכין פרוגרמה לשטחי ציבור, שבה ייקבעו ייעודי הקרקעות שבתחום שיפוטה ולפיה יוקצו הקרקעות.

ההסתמכות על התב"ע בהקצאת קרקעות והיעדרה של פרוגרמה מפורטת וכוללנית עלולים להביא לשימוש בלתי מושכל במשאב יקר ומוגבל זה ולמנוע הקצאת קרקעות ומבנים בהתאם לצורכי האוכלוסייה ולצביונה.

משרד מבקר המדינה העיר לרשויות המקומיות כי תקנוני תב"ע אינם יכולים לשמש תחליף לפרוגרמה. תב"ע קובעת היכן יוקמו מבני ציבור, אך לרוב, שלא כמו פרוגרמה, אינה קובעת איזה סוג של מבנה ציבור יוקם בכל מקום. תב"ע היא תכנית סטטוטורית, ששינויה כרוך בהליכים מורכבים וממושכים. פרוגרמה לעומת זאת, היא תכנית גמישה שהרשות המקומית יכולה לעדכן ולהתאימה במהירות יחסית לצרכים המשתנים של האוכלוסייה בתחום שיפוטה. ההסתמכות על התב"ע בלבד והיעדרה של פרוגרמה יישונית מלאה ומפורטת עלולים להביא לשימוש בלתי מושכל בקרקעות, ולמנוע הקצאת קרקעות ומבנים לפי צורכי האוכלוסייה וצביונה.

משרד מבקר המדינה העיר לרשויות המקומיות כי על מנת למנוע מצבים שבהם בהיעדר מימון תיפסק בניית המבנה על הקרקע שהוקצתה, עליהן להקפיד לדרוש ערובות מספקות לכך שמקורותיהן הכספיים של העמותות יאפשרו להן לסיים את בניית המבנה ולממן את החזקתו - ולא להסתפק במכתבי תורמים. כמו כן

עליהן לבדוק שוב את נתונייהן של העמותות שכבר הוקצתה להן קרקע ולשקול אם יש להן היכולת הכספית הדרושה, ולשקול את ביטול ההקצאה במקרים הנדרשים.

לדעת משרד מבקר המדינה, לנוכח הממצאים מן הראוי שמשרד הפנים ירענן את ההנחיות בנושא זה וינחה את הרשויות המקומיות להקפיד ולדרוש ביטחונות כספיים נאותים או ערבויות של ממש מגורמים בעלי איתנות פיננסית. כמו כן ראוי שאישור שר הפנים יותנה ביכולת כספית מוכחת כנהוג לגבי אישור תקציבים בלתי רגילים. לדעת משרד מבקר המדינה, על הרשויות המקומיות לבדוק בכל שנה אם מוטבי ההקצאה מוסיפים לפעול. כמו כן, לשם פיקוח נאות מן הראוי שהן יבדקו אם גופים אלה עומדים בתנאים מסוימים על ידי דרישת הצגת

אישורים כגון: אישור ניהול תקין של עמותות בכל שנה ושנה; רישיון הפעלה תקף למוסדות חינוך ממשרד החינוך; רישיון הפעלה תקף למוסד רווחה ממשרד הרווחה. זאת, בכל התקופה שבה הנכס נמצא ברשותו ולא רק קודם אישור בקשתם לקבלת הנכס.

משרד מבקר המדינה מעיר לרשויות המקומיות כי כנדרש בנוהל עליהן לרשום ולתעד את הביקורים שנעשו במקרקעין שהוקצו.

קיומו של מערך פיקוח סדיר ויעיל על נכסי העירייה ועל מילוי תנאי ההקצאה הוא תנאי הכרחי לניהולם התקין של נכסי הציבור. בהיעדר פיקוח שיטתי ופעולות אכיפה אפקטיביות נפגמת יכולתה של העירייה לשמור על נכסיה ולוודא שאין נעשה בהם שימוש לא מאושר.

4. בדיקה מדגמית של ההקצאות בעיריית מודיעין מכבים-רעות

נבדקו תיקי הטיפול בבקשות השונות ובכל אחד מהם נבחן האם מצויים כל הנתונים, המסמכים וההתחייבויות אשר מתחייבים על פי הדרישות של חוזר המנכ"ל. נסקרו כל תיקי המעקב והטיפול שמצויים בידי מזכירת הוועדה. הדו"ח משקף תהליך פנימי של מעקב ובקרה אחר בקשות להקצאה, החל משנת 2006, בה הוסדרו הנהלים בעירייה. סה"כ מדובר ב- כ-50 תיקים (ראה נספח). בוצעה בדיקה מעמיקה ב- 13 תיקים. להלן רשימת התיקים:

מס רי	מס התיק	שם המבקש	מטרת ההקצאה	מגרש/ גוש/ חלקה/רחוב	אישור משרד הפנים	קבלת היתר	תחילת בניה על פי הסכם הפיתוח	תקופת הסכם על פי הסכם החכירה
1	1	מכון תורני איילת-השחר	בית כנסת	מגרש 605 גוש 5874 חלקה 10 שש משזר	ניתן ב- 5/12/2006	עפ"י הנדסה - הוצא היתר	הסכם פיתוח מיום 30/07/06, עפ"י סעיף 5.8 להסכם הפיתוח, הקמת המבנה תוך שנה מיום אישור משה"פ עם אופציה להארכה לעוד שנה. – לקראת סיום בנייה.	24 שנים ו- 11 חודש + שתי תקופות בנות 10 שנים כ"א.

מס רי	מס התיק	שם המבקש	מטרת ההקצאה	מגרש/ גוש/ חלקה/ רחוב	אישור משרד הפנים	קבלת היתר	תחילת בניה על פי הסכם הפיתוח	תקופת הסכם על פי הסכם החכירה
4	3	חב"ד	בית כנסת	מגרש 131 גוש 5656 חלקה 25 עמק איילון 19	ניתן ב- 30/10/07	עפ"י הנדסה - הוצא היתר	הסכם פיתוח מיום 10/02/07, עפ"י סעיף 5.8 להסכם הפיתוח, הקמת המבנה תוך שנה מיום אישור משה"פ עם אופציה להארכה לעוד שנה. – החלו ביסודות בנייה.	24 שנים
5	3	חב"ד	מקווה	מגרש 131	ניתן ב- 23/07/07	עפ"י הנדסה - הוצא היתר	תוספת להסכם הפיתוח - החלו ביסודות בנייה.	24 שנים
9	6	שבטי ישראל	בית כנסת	מגרש צ-7 גוש 5814 חלקה 17 דן 10	ניתן ב- 30/08/07	עפ"י הנדסה - הוצא היתר	הסכם מתקציב ברודט: 855,954 ₪ ימומן ע"י העירייה 1,100,000 ₪ ימומן ע"י העמותה. עפ"י סעיף 3.11 להסכם, העירייה מתחייבת להתחיל בעבודות הקמת המבנה תוך 6 חודשים מיום אישור שה"פ – עוד לא החלו בעבודות הבנייה.	24 שנים מיום מסירת המבנה מהעירייה לעמותה
10	7	יד-שרה	מרכז שירותים של יד-שרה	מגרש 648 גוש 5568 חלקה 31 פינת לסקוב-גור	ניתן ב- 21/03/06	עפ"י הנדסה - הוצא היתר	עפ"י סעיף 8א' להסכם הפיתוח, מיום 7/7/04 הסכם הפיתוח הינו ל-3 שנים מיום אישור שה"פ – לא בנוי.	24 שנים ו-11 חודש + שתי תקופות בנות 10 שנים כ"א.
13	10	משכן שלום	בית כנסת	מגרש צ-40 גוש 5687 חלקה 55 נחל ירמוך 2	ניתן ב- 16/12/07	עפ"י הנדסה - הוצא היתר	עפ"י סעיף 5.8 להסכם הפיתוח מיום 30/7/06, העמותה מתחייבת להתחיל בעבודות הקמת המבנה תוך שנה מיום אישור משה"פ עם אופציה להארכה לעוד שנה. – טרם החלו בבנייה.	24 שנים ו-11 חודש + שתי תקופות בנות 10 שנים כ"א.
22	17	עמותת	בית כנסת	מגרש צ-12	????????	עפ"י הנדסה -	בית הכנסת שקיים וניתן לו זכויות על המגרש ע"י ר'	

מס רי	מס התיק	שם המבקש	מטרת ההקצאה	מגרש/ גוש/ חלקה/רחוב	אישור משרד הפנים	קבלת היתר	תחילת בניה על פי הסכם הפיתוח	תקופת הסכם על פי הסכם החכירה
		הודיה				הוצא היתר	העיר משה שכטר במעמד החתימה על החוזה העירייה והעמותה יברר ביניהם את המחלוקת על המגרש ובית הכנסת – בנוי ומאוכלס. עד היום לא הסדירו זכויות במבנה.	
24	18	העמותה הצרפתית	בית כנסת	מגרש 129 גוש 5656 חלקה 24 עמק איילון 57	עדיין אין אישור, יצא למשה"פ 10/2008	עפ"י סעיף 5.7 להסכם הפיתוח העמותה מתחייבת להגיש בקשה להיתר בנייה תוך 6 חודשים מאישור שה"פ – עדיין אין היתר בנייה	עפ"י סעיף 5.8 להסכם הפיתוח מיום 1/10/07, העמותה מתחייבת להתחיל בעבודות הקמת המבנה תוך שנתיים מיום אישור משה"פ עם אופציה להארכה לעוד שנה – לא בנוי – טרם הועברו העתקים מהפקדות לפי כתב ההתחייבות	24 שנים ו- 11 חודש + שתי תקופות בנות 10 שנים כ"א.
25	18	מאיר מודיעין	בית כנסת	מגרש 609 גוש 5869 חלקה 11 עמק זבולון	ניתן ב- 29/09/09	עפ"י הנדסה - הוצא היתר	עדיין אין אישור מועצה. עפ"י סעיף 5.8 להסכם העמותה מתחייבת להתחיל בעבודות הקמה תוך שנה מיום אישור משה"פ – לא בנוי	24 שנים ו- 11 חודש + שתי תקופות בנות 10 שנים כ"א.
26	19	הקהילה המסורתית ידיד נפש	בית כנסת מבנה יביל	מגרש 212 א' גוש 5685 חלקה 80 אלמוגן 61	אישור משה"פ 9.9.2009	עפ"י הנדסה - הוצא היתר	בנוי ומאוכלס,	5 שנים מיום 10/4/2008 ועד ליום 9/4/2013
31	21	כלל ישראל	בית כנסת מבנה יביל	מגרש צ-12 גוש 5818 חלקה 33	ניתן ב- 29/06/11	עפ"י הנדסה - הוצא	עפ"י סעיף 3.1 המבנה יוקם תוך 4 חודשים מיום קבלת	מבנה יביל ל-2 שנים

מס סידו רי	מס התי ק	שם המבקש	מטרת ההקצאה	מגרש/ גוש/ חלקה/רחוב	אישור משרד הפנים	קבלת היתר	תחילת בניה על פי הסכם הפיתוח	תקופת הסכם על פי הסכם החכירה
				אסתר המלכה		היתר	ההיתר. בנוי .	
34	22	ישיבת הסדר					עדיין בהליך הקצאה – פועלת בקרוואנים בשטח	
36	24	נאות מרגלית					הבקשה להקצאה נדחתה	

4.א. להלן הממצאים :

1. נמצא כי כלל הבקשות מתנהלות על-בסיס גיליון ידני וטבלה בלשכת מנכ"ל העירייה. כמו כן, ובמקביל מנוהל ספר הנכסים הממוכן של עיריית מודיעין מכבים-רעות ע"י אגף ההנדסה בעירייה.
2. נמצא כי בחלק מן המקרים מצב הנכסים במציאות אינו תואם למצב הנכסים בטבלה. לדוגמה:
בית הכנסת של קהילת משכן שלום (ספרור 13 בטבלה) – בטבלה מצוין כי בנייתו טרם החלה, אך המבנה בנוי ומאוכלס.



(צולם ב- 24/01/2013)

- 3 . ככלל נמצא שהוועדה מקיימת את דיוניה על כל בקשה, רק לאחר השלמת המענה לדרישות, ובישיבת הוועדה עולים לדיון הנושאים שנדרשים על פי חוזר המנכ"ל המחייב.
- הביקורת מציינת כחריג את ההקצאה של ישיבת ההסדר שעלתה מס' פעמים לדיון בוועדה מבלי שהייתה בשלה לדיון.
- 4 . עוזרת המנכ"ל מסרה לביקורת כי העירייה פועלת ותשלים את ספר הנכסים, ואכן במהלך העברת טיוטת הדו"ח השלימה העירייה ו"העלתה לאוויר" את ספר הנכסים.

5 . התנהלות וועדת ההקצאות

וועדת הקצאות הינה וועדה מקצועית אשר חבריה הם :

- א. מנכ"ל העירייה – יו"ר הוועדה
- ב. מהנדס העיר,
- ג. גזבר העירייה,
- ד. היועמ"ש לעירייה,
- ה. מנהלת נכסים ואדריכלית העיר,

1 . משקיפים:

- א. מבקר העירייה,
- ב. ע. מנכ"ל (מזכירת הוועדה),

2 . התכנסות וועדה

- א. הוועדה מתכנסת מעת לעת עפ"י הצורך. ההתכנסות היא לשם הגשת בקשות או דיונים הנדרשים להמשך טיפול בבקשות שהוגשו כגון השמעת התנגדויות כמתחייב בחוזר המנכ"ל ונהלי העירייה.
- ב. הוועדה מתכנסת לשם הכנת תיקי בקשות לאישור מועצת העיר.
- ג. תנאי מחייב לקיום דיון בוועדה הינו נוכחותם של נציג אגף ההנדסה ונציג המחלקה המשפטית.
- ד. בהתאם לתיקון לחוזר המנכ"ל (7/2004), וועדת ההקצאות הינה וועדה מקצועית ללא נוכחות נבחרי ציבור (בד"כ הם בעלי עניין).

3. לאחר שוועדת ההקצאות מסיימת לגבש את תיק הבקשה ואישרה אותו עפ"י אמות המידה והתבחינים שנקבעו בנהלים, הבקשה עוברת לדיון בוועדת המשנה לוועדת ההקצאות, (בעיריית מודיעין מכבים-רעות, וועדת ההנהלה), לאחר השלמת הדיונים ההקצאה עוברת לאישור מליאת מועצת העיר. הדיון במועצת העיר פתוח לציבור.

להלן הממצאים:

4. הביקורת לא מצאה מסמכים המעידים על תפיסה כוללת - ראייה אסטרטגית - של עיריית מודיעין מכבים-רעות על אופן חלוקת הקרקעות לשימושים השונים. כלומר, לא נמצא מנגנון איזונים בין הצרכים השונים שיאפשר לחברי הועדה לדון בבקשות השונות בהקשר הרחב של בניין העיר ופריסת המוסדות השונים בה בטווח הרחוק.

התייחסות מהנדס העיר

הראיה האסטרטגית נקבעה ע"י תכנית מתאר מד/2020, וע"י התכניות המפורטות השונות בהתאם לפרוגרמות מקובלות בוועדות התכנון.

5. הביקורת ניסתה לאתר תוכנית האב לבתי כנסת (מרבית הבקשות), למקוואות ולמבני ציבור בעיריית מודיעין מכבים-רעות, אך נכון למועד ביצוע הביקורת לא נמצאה תוכנית אב.

הערת הביקורת

בתאריך 8 ביולי 2013, נערך דיון בוועדת ההנהלה של העירייה בנוגע לפרוטוקול וועדת ההקצאות. ראש העיר הציע שלא יידונו הקצאות ולא יאושרו הקצאות עד שלא תוצג תוכנית אב, הצעתו אושרה. כפי שציינתי קודם, מבקר המדינה התייחס לליקויים שעולים מניהול הקצאות לפי תוכניות מתאר, תב"ע או פרוגרמות מקובלות. כתב המבקר כך:

"הנהלה מחייב את הרשות המקומית להכין פרוגרמה לשטחי ציבור, שבה ייקבעו ייעודי הקרקעות שבתחום שיפוטה ולפיה יוקצו הקרקעות. ההסתמכות על התב"ע בהקצאת קרקעות והיעדרה של פרוגרמה מפורטת וכוללנית עלולים להביא לשימוש בלתי מושכל במשאב יקר ומוגבל זה ולמנוע הקצאת קרקעות ומבנים בהתאם לצורכי האוכלוסייה ולצביונה.תקנוני תב"ע אינם יכולים לשמש תחליף לפרוגרמה. תב"ע קובעת היכן יוקמו מבני ציבור, אך לרוב, שלא כמו פרוגרמה, אינה קובעת איזה סוג של מבנה ציבור יוקם בכל מקום. תב"ע היא תכנית סטטוטורית, ששינויה כרוך בהליכים מורכבים וממושכים. פרוגרמה לעומת זאת, היא תכנית גמישה שהרשות המקומית יכולה לעדכן ולהתאימה במהירות יחסית לצרכים המשתנים של האוכלוסייה בתחום שיפוטה. ההסתמכות על התב"ע בלבד והיעדרה של פרוגרמה יישובית מלאה ומפורטת עלולים להביא לשימוש בלתי מושכל בקרקעות, ולמנוע הקצאת קרקעות ומבנים לפי צורכי האוכלוסייה וצביונה

התייחסות מנכ"ל העירייה

"בהתאם להחלטת הנהלה מחודש יולי 2013, תוכן תוכנית אב, טרם המשך הקצאה של בתי כנסת, מעבר למה שהוקצה עד כה."

התייחסות מהנדס העיר

לאור הצרכים העולים מהשטח ובעקבות החלטת מועצת העיר, בכוונת אגף ההנדסה לפעול להכנת תכנית אב לפריסת בתי כנסת בשכונות בשנה הקרובה.

- 6 . נמצא כי הועדה מקיימת את דיוניה בהתאם לנהלים הכתובים בעירייה ובהתאם לצורך הקונקרטי.
- 7 . לא נמצאו מקרים בהם הושהו בקשות שלא לצורך, יתרה מכך, מזכירת הועדה יוזמת דיוני ועדה גם בבקשות בודדות, כשאלה הגיעו לבשלות דיון.
- 8 . הועדה דואגת לקיים דיוני שימוע למתנגדים, כמתחייב ומעבירה את המלצותיה לועדת המשנה של מועצת העיר ולמליאת המועצה כמתחייב בחוזר המנכ"ל ובנהלי העירייה.
- 9 . בדיוני הועדה משתתפים בעלי התפקידים המורשים להשתתף בדיון והדיון סגור לציבור ולאלה שאינם חברי ועדה.

6 . אופן הניהול והבקרה אחר החלטות שהתקבלו

התשתית הנורמטיבית:

- 1 . לאחר שהוועדה סיימה את עבודתה, קבעה את התנאים למימוש הבקשה, בדקה ואישרה את עמידתו של המבקש בתנאי הבסיס, כולל המימון הנדרש עוברת הבקשה לאישור מועצת העיר.
- 2 . לאחר שמועצת העיר אישרה נדרש לקבל את אישור שר הפנים טרם התחלת העבודות באתר.
- 3 . לאחר קבלת האישור משר הפנים תחל הבנייה בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו לבקשה זו, הנשענים על הכללים המופיעים בחוזר המנכ"ל.
- 4 . לאחר קבלת האישור להקצאה ותחילת ביצוע העבודות, נדרש מיחידת הפיקוח על הבנייה לסייר באתרי הבנייה ולדווח על עמידת המבקשים בתנאים שאושרו להם, (התאמת הביצוע להקצאה). הבדיקות/סיורים נערכים אחת לשנה כנדרש.

להלן הממצאים:

- 5 . נמצא כי עוזרת המנכ"ל מנהלת יומן ידני (בטבלת אקסל) בו היא עוקבת אחר סטאטוס הבקשות והפרויקטים שמתנהלים בשטחים שהוקצו ע"י הוועדה.
- 6 . מחלקת ההנדסה החלה השנה (2013) בניהול ממוחשב של ספר הנכסים של העירייה, אשר בו ניתן למצוא תמונת מצב של הפרויקטים בשטחים שהוקצו.

7. מתוך המעקב שמקיימת עוזרת המנכ"ל ניתן לראות מה מצב התקדמות התהליך בכל בקשה, ומה השלב הבא שנדרש בדרך לקבלת האישור. כמו כן מתקיים בטבלה זו מעקב כללי אחר סטאטוס התקדמות הבנייה במקומות בו היא החלה.

8. מתוך כלל התיקים שנבדקו, נמצאו מספר תיקים בהם נחשפו ליקויים.

א. מכון תורני איילת השחר – ביה"כ ברחוב שש משזר, נמצא כי:

1. עפ"י דו"ח מזכירת הוועדה, אישור משה"פ התקבל ב- 5.12.2006, והקמת המבנה הייתה אמורה להסתיים, עפ"י סעיף 5.8 להסכם הפיתוח עם העירייה, בתוך שנה מקבלת האישור עם אופציה לשנה הארכה – לכל המאוחר 12.2008. נמצא כי בתאריך - 2.2013, לאחר סיוור באתר, הבנייה טרם הסתיימה, כמצוין בדו"ח המעקב.
2. במהלך ביקור באתר הבנייה, נמצא כי המבנה עומד נטוש, ולא היו בו סימנים שמעידים על עבודות בנייה בפועל.
3. אתר הבנייה נמצא פרוץ, נגיש לכל אדם, בדגש לילדים, ומהווה סכנה בטיחותית.
4. מבנה הנטוש נמצא ציוד שכולל: ספרי קודש, כסאות ושולחנות, שמעידים על האפשרות שנעשה במקום שימוש באופן ארעי. זאת ועוד, בתקרת בית הכנסת מותקנת באופן "פיראטי" תאורה.



(צולם ב- 24/01/2013. הגדלות בנספח ד' סעיף 1.)

- 5 . בפגישה עם מנהל מחלקת הפיקוח על הבנייה והצגת הממצאים הוחלט על שליחת פקח לאתר. והוצאת דוח ביקורת מפקח באתר. על פי דו"ח הפיקוח, הבנייה תואמת את תוכניות ההיתר. במקום נמצאים פועלים ומתקיימת עבודה.
- 6 . חשוב להדגיש כי ההיתר למבנה הוצא בתאריך 7.2.2008, בחלוף 3 שנים ההיתר למבנה אינו בתוקף.

התייחסות מהנדס העיר

ביכ"נ תורני איילת השחר, האתר מתוחם ומגודר, עפ"י דו"ח מעודכן של מח' הפיקוח, הבניה בשטח תואמת להיתר. הבניה בשלבי סיום. קיים חידוש היתר מתאריך 8.12.13 – 19.2.14.

ב . בית הכנסת ומקווה של חב"ד ברחוב עמק איילון 19, נמצא כי :

- 1 . עפ"י דו"ח עוזרת המנכ"ל, אישור משה"פ התקבל ב- 30.10.2007, והקמת המבנה הייתה אמורה להסתיים, עפ"י סעיף 5.8 להסכם הפיתוח (מתאריך 20.2.2007) עם העירייה, בתוך שנה מקבלת האישור עם אופציה לשנה הארכה – לכל המאוחר 10.2009. ההיתר שניתן על ידי העירייה ב – 5/2006 היה למבנה בית כנסת בשטח 310 מ"ר לערך. ועל כך גם נחתם הסכם הפיתוח בין עיריית מודיעין מכבים-רעות לבין חב"ד. בהתאמה לכך הופקדו על ידי חב"ד כספים אצל נאמן על פי הפירוט הבא : בתאריך 1.12.05 הופקדו סך של 200,000 ₪ ובתאריך 1.3.06 הופקדו 800,000 ₪. בחודש פברואר 2006 הוספה תוספת להסכם הפיתוח, בניית מקווה. בחודש מאי 2007 הוצא היתר הכולל את השטחים הבאים – "ביצוע שלד קומת מרתף למקווה עתידי בשטח 199.75 מ"ר + ממ"מ בשטח 20.75 מ"ר (כמות חפירה סה"כ 660 מ"ק)
- סה"כ שטח בית כנסת + מקווה 530.74 מ"ר במגרש 131.
- בחודש אוגוסט 2009 הוצא היתר ובו סה"כ השטח הכולל המירבי הינו 709.67 מ"ר.

הערת הביקורת

הביקורת מעירה כי נוכח עדכוני השטחים וההגדלות למיניהן שאושרו בפרוייקט חסרה המקבילה לעניין וזה עדכון הסכומים שנדרשו להפקדה, כהוכחת יכולת כספית/כלכלית להקים את המבנה. חב"ד לא נדרשה להפקיד כספים מעבר לסכום של 1 מיליון ₪ שהופקדו אצל נאמן. כמצוין לעיל ולפיכך גם לא נבחנה ההיתכנות הכלכלית של הפרוייקט ובתוספת השטחים שאושרה מעת לעת.

- 2 . באוקטובר 2009 נקרא הרב סלונים מחב"ד להשמיע טיעונים לכך שלא הושלמו התחייבויות חב"ד בהליך ההקצאה, וטען לאילוצים טכניים שמעכבים את הליך הבנייה (ראה M-2443, בנספח ה').
- בתיק הבקשה נמצא מסמך מתאריך 14.2.2012 (ראה 00025686.doc בנספח ה'), בו פונה מנכ"ל העירייה מר יורם כרמון לרב סלונים (מחב"ד) ומציין שהגדר איננה עומדת בדרישות היתר הבנייה ומתרה כי במידה שלא תוסדר הגדר בתוך 14 יום יוצא צו הפסקת עבודה לקבלן.
- באותו מכתב מציין מנכ"ל העירייה: "שמחנו להבחין בניצני חידוש הבנייה..." ודורש כי יועבר לידיו לוי"ז מעודכן להשלמת הבנייה. הוא גם מתרה כי במידה שלא יועבר לוי"ז או שהבנייה לא תהייה בהלימה לוי"ז, תדון וועדת ההקצאות בביטול ההקצאה.
- לאחר סיור באתר בתאריך - 24.01.2013 נמצא כי בניית השלד טרם הסתיימה. בדו"ח המעקב מצוין כי החלו ביסודות בנייה.
- 3 . חשוב לציין כי ההיתר למבנה הוצא בתאריך 29.7.09, בחלוף 3 שנים, **ההיתר למבנה אינו בתוקף**.
- 4 . על פי דוח פיקוח שטחי הבנייה בקומת המרתף, קומת קרקע ובקומה א' תואמים לתוכנית השינויים. בעת הסיור, בתאריך 15/8/2013 לא נכחו פועלים באתר העבודה.

התייחסות מהנדס העיר

ביכ"נ ומקווה חב"ד (ברחוב עמק איילון 19): קיים חידוש היתר מס' 2030412 עד ל 9.8.15 הבניה בשטח תואמת להיתר.



מבנה חב"ד בשלב בניית שלד (צולם ב- 24/01/2013).

ג. מבנה "יד-שרה", ברחוב רא"ל חיים לסקוב פינת רא"ל מרדכי גור, נמצא כי :

1. עפ"י דו"ח מזכירת הוועדה, אישור משה"פ התקבל ב- 21.3.2006, והקמת המבנה הייתה אמורה להסתיים, עפ"י סעיף 8.א להסכם הפיתוח (מתאריך 7.7.2004) עם העירייה, בתוך שלוש שנים מקבלת האישור – לכל המאוחר 3.2009. בניית המבנה הסתיימה בימים אלה (15.8.2013) והמבנה עומד לפני קבלת טופס 4.

התייחסות מהנדס העיר

מבנה יד שרה, קיבל טופס 4.

ד. בית הכנסת של הקהילה המסורתית "ידיד נפש", ברחוב האלמוגן 61, מבנה יביל :

1. המבנה מאוכלס לחמש שנים מתאריך 10/4/08 ועד לתאריך 09/04/13. נמצא אישור משרד הפנים מהתאריך 9.9.2009.
2. עוזרת המנכ"ל מסרה כי מועצת העיר אישרה הארכה בתאריך 23.6.2013.

ה. בית הכנסת של עמותת "כלל ישראל" ברחוב אסתר המלכה

1. ניתן אישור להצבת מבנה יביל לשנתיים מאישור משרד הפנים שניתן ב- 29/6/2011.
2. ניתן היתר בניה ביום 22.2.2009, עבור בית כנסת.
3. בתאריך 18.8.2009 ניתן למבנה טופס 4 לחיבור חשמל בלבד.
4. בתאריך 31.7.2011 פנה מנהל מח' הפיקוח על הבנייה לעמותה וכתב: "לבית הכנסת שבנדון הונפק בתאריך 18/8/09 טופס 4 לחיבור חשמל בלבד. (לא איכלוס) והתחייבתם להשלים את הניירת בתיק הפיקוח בעירייה. עד היום טרם השלמתם את הני"ל, ולכאורה בית הכנסת משמש לתפילה ללא אישורים מהעירייה. במידה ולא ימולאו התנאים לטופס 4- לאיכלוס נאלץ לבטל את ההיתר ולפעול עפ"י החוק."
5. בתאריך 20.2.2014 ניתן לבית הכנסת טופס איכלוס, טופס 4.

ו. בית הכנסת עמותת "אדיר במרום"

1. בית הכנסת "אדיר במרום" במגרש צ-5 קיבל טופס 4 בתאריך 24/9/2012.
2. יש לציין כי היתר האיכלוס הזמני ניתן ל – שלושה חודשים – עד לתאריך 24/12/2012.
3. בתאריך 20/2/2014 ניתן לבית הכנסת טופס איכלוס, טופס 4.

התייחסות מהנדס העיר

בית הכנסת קיבל אישור אכלוס זמני ערב חגי תשרי תשע"ג, לאחר שהועברו למחלקת הפיקוח אישורי יועץ בטיחות וכיבוי אש. כמו כן התחייבות להשלמת התנאים נגישות והג"א. מח' הפיקוח נהלה מעקב צמוד על התקדמות הנושא ואף זימנה את מורשי חתימת בעמותה לפגישה בנושא פגישה שהתקיימה במשרדי. בחנוכה האחרון הושלמו שרותי הנכים ונחתם הסכם עם חברת מעליות לבניית פיר והתקנת מעלית. כמו כן התקדם הטיפול באישור הג"א. במבחן שיקול הדעת של טובת הציבור, במקרה זה קהילת מתפללי בית הכנסת סברתי כי לאחר שניתן האישור הזמני לאכלוס בכפוף לאישורים המבטיחים את בטחון הציבור (כיבוי אש ובטיחות), נכון יהיה לאפשר למתפללים להמשיך ולהתפלל במקום ובמקביל לא להרפות מהנהלת בית הכנסת מהשלמת הפערים שצוינו לעיל עד להשלמתם הסופית. לאור התארכות זמן הטיפול הוגדר להנהלת בית הכנסת זמן שמידה ולא יעמדו בהשלמת התנאים, מתחייבת ההנהלה לסגור את בית הכנסת.

התייחסות הביקורת

הביקורת מברכת על הוצאת טופס איכלוס לבתי הכנסת. **אבל** הביקורת מעירה על האמירה של מהנדס העיר - "שיקול הדעת של טובת הציבור". ברור לביקורת המושג -טופס איכלוס זמני, כמו גם המושג טופס 4. לא ניתן לאפשר למוסד ציבורי או אחר לפעול ללא טופס איכלוס. פעילות בית הכנסת במשך תקופה של שנה ללא טופס איכלוס הינה בניגוד לחוק.

מצורף מסמך סיכום הישיבה שניהל אגף הנדסה מול נציגי העמותה

עיריית מודיעין - אגף הנדסה
סיכום ישיבה

נושא:		בית כנסת צ-5		
תאריך:	07.11.13	מקום:	מהנדס העיר	רשם:
משתתפים	צחי כץ, יובל קליין, אכרם חאג יחיא			
כללי: מעקב השלמת תנאים לטופס 4				
כללי	בית הכנסת אוכלס ללא טופס 4 ולמרות פניות רבות של העירייה, טרם הושלמו התנאים. כמו כן, בית הכנסת ממשיך לפעול בניגוד להנחיות.			
שירותי נכים	אלכס גרוסמן/ יובל קליין מירב דן	<p>1. יש להפוך כיוון אסלה ולרדת עם צינור הביוב בצמוד לפינת הבניין בקומת הקרקע. הצינור האנכי ייעטף באבן כדוגמת הקיים. יש לשים דגש לפרט עיגון האבן.</p> <p>2. הטמנת צינור הביוב בקרקע + תאים- יבוצע במהלך חופשת חנוכה. יש לקבל את אישור תאגיד המים לתכנית הסניטרית.</p> <p>3. צפי גמר ביצוע שירותי נכים 15/12/13.</p>		
מעלית	יובל קליין	<p>1. הוצג הסכם שנמצא ערב חתימה עם חברת מעליות נעמן.</p> <p>2. יש להעביר למח' הפיקוח את ההסכם החתום.</p> <p>3. נדרש היתר בניה . הבקשה תוגש לא יאוחר מה- 31.12.13</p> <p>4. סיום בניה והפעלה לא יאוחר מה- 15.06.13.</p>		
הג"א		אכרם יעדכן בנוגע למסמכי הג"א שהועברו לעירייה.		
	יובל קליין	הנהלת בית הכנסת מתחייבת לסגור את בית הכנסת בעקבות חריגה מלוח הזמנים שנקבע עד 31.12.13		

הערת הביקורת

טיוטת דוח הביקורת העלתה על סדר היום את העובדה כי בית הכנסת פועל ללא טופס 4. פרק הזמן בו פג תוקף האישור (שלושה חודשים ראשונים), ועד תחילת הטיפול האינטנסיבי של התקופה האחרונה היה ארוך ולא סביר. ועדיין, הביקורת מברכת על טיפול אגף ההנדסה בהוצאת טופס איכלוס למבנה.

להלן רשימת בתי הכנסת שלא קיים עימם חוזה ולא "עברו דרך" וועדת הקצאות

דו"ח זה הונפק ממערכת ספר הנכסים של העירייה בעקבות הביקורת נדרש לעדכן ולהוסיף לרשימה את בית הכנסת של עמותת "אודיה", בכתובת נהר הירדן 127 פינת נחל זוהר 68

מספר נכס	גוף מקבל ההקצאה	תאור הנכס	גוש	חל קה	מגר ש	רחוב	מס פר בית	שטח מבנה
10020651	עמותת קול יעקב - ספרדי בשמשוני	בית כנסת "קול יעקב" ברחוב הנביאים	5570	23	651	הנביאים	22	312.63
10040111	בית כנסת קיפודן - נוסח אשכנזי	בית הכנסת "קיפודן" (נוסח ספרד + נוסח אשכנז) ברחוב קיפודן	5655	38	111	קיפודן	21	210.7
10040111	בית כנסת קיפודן - נוסח ספרדי	בית הכנסת "קיפודן" (נוסח ספרד + נוסח אשכנז) ברחוב קיפודן	5655	38	111	קיפודן	21	210.7
10050022	בית הכנסת מגדל דוד	בית כנסת "מגדל דוד" ברחוב מגדל דוד	5685	24	22	מגדל דוד	6	285.39

227.07	31	נחל פארן	15צ	10 9	5688	בית הכנסת "דביר מודיעין" + בית הכנסת "מרכז מודיעין" ברחוב נחל פארן	עמותת בית הכנסת - מרכז מודיעין	20050015
307.69	8	נחל תנינים	54צ	33	5692	בית הכנסת "היכל שמואל" + בית הכנסת "תיתורה" ברחוב נחל תנינים	בית הכנסת תיתורה מודיעין	20050054

ז . בית הכנסת "קיפודן" רח' קיפודן 21 (לא קיים עימם חוזה ולא עברו וועדת הקצאות)

1 . למבנה הוצאו שני היתרי בניה.

הראשון ע"י המבקש משהבייש – לגביו קיים טופס 4.

השני ע"י המבקש עיריית מודיעין שעניינו תוספת חדר לימוד בשטח 41 מ"ר לגביו

לא קיים טופס 4.

2 . קיימת פרגולה מעץ בחזית הקדמית וסגירת מבואות ללא היתר. הוגשה בקשה בשנת 2006

עבור תוספת בנייה ופרגולות אך לא ניתן היתר לכך.

התייחסות מהנדס העיר

ביכ"נ ברחוב קיפודן – לתוספת בניה לא ניתן טופס 4. טופס 4 הוא טופס לחיבור תשתיות חשמל, מים

וכד'. למבנה יש חיבור תשתיות כשניתן טופס 4 מקורי. ניתן להוציא טופס גמר בניה אך לא מחייב

עפ"י חוק.

הערת הביקורת

הביקורת מבהירה, בבית הכנסת קיימות חריגות בניה אשר אינן מטופלות. האבסורד הוא שעיריית

מודיעין מכבים-רעות היא בעלת הנכס.

ח . בית הכנסת "קול יעקב" רח' הנביאים 22 (לא קיים עימם חוזה ולא עברו וועדת הקצאות)

- 1 . בית הכנסת קיבל טופס 4, איכלוס בתאריך 15/3/2001.
- 2 . בבית הכנסת קיימת סגירה של מרפסת הסמוכה לעזרת הנשים ללא היתר כנדרש.

התייחסות מהנדס העיר

ביכ"נ "קול יעקב" רחוב נביאים 22. נפתח תיק פיקוח מס' 646 על תוספת ללא היתר. הוגשה בקשה להיתר להסדרת העבירות הנדונה ואושרה בתנאים בתאריך 22.11.12 החלטת וועדה מס' 20120072, תוקף ההחלטה פג.

ט . בית הכנסת "מגדל דוד" רח' מגדל דוד 6, (לא קיים עימם חוזה ולא עברו וועדת הקצאות)

- 1 . קיימים למבנה שני היתרי בניה הראשון, ע"י המבקש משהב"ש עבור בניית שני בתי כנסת (בפועל נבנה בית כנסת אחד), להיתר זה קיים טופס 4 . היתר שני ע"י המבקש עיריית מודיעין עבור תוספת בניה של 52.33 מ"ר עבור בניית עזרת נשים, לתוספת זו לא קיים טופס 4 . 2 . בית הכנסת הקים פרגולה מעץ ללא היתר, הוגשה בקשה עבור הפרגולה שפג תוקפו.

התייחסות מהנדס העירייה

ביכ"נ "מגדל דוד" רחוב מגדל דוד 16. קיימת פרגולה ללא היתר בגינה. נפתח תיק פיקוח. בקשה להסדרת הפרגולה נדונה בוועדה המקומית ואושרה בתנאים בתאריך: 11.1.2009: החלטת וועדה מס' 20090001, תוקף ההחלטה פג. תוספת עזרת הנשים אינה מחייבת טופס 4.

הערת מהנדס העיר (ביחס לביה"כ קול יעקב ומגדל דוד)

לאחרונה שודרגה מערכת הקומפלוט, כך שהיום באפשרות המערכת לשלוח תזכורות והתראות למחלקת הפיקוח, בין היתר, על כך שתוקף החלטת הוועדה עומד לפוג. בעקבות ההתראה, מחלקת הפיקוח תידרש להקפיד על טיפול שוטף בתזכורת וקבלת הנחיות מהלשכה המשפטית כיצד לטפל בעבירות בנייה, אשר בגינן התקבלה החלטת ועדה שתוקפה פג.

י . בית הכנסת "עמותת אודיה", נהר הירדן 127 פינת נחל זוהר 68

- 1 . הזכויות במבנה, הקצאת המבנה, לא הוסדרה עד ימים אלה.
 - 2 . הוצאו שלושה היתרים להקמת המבנה והרחבתו.
- ההיתר הראשון, המבקש היה משהב"ש, ההיתר השני, המבקש עמותת "אודיה מודיעין" זאת למרות שהם לא היו בעלי זכויות במבנה, ולא הוקצה להם המבנה. ההיתר השלישי, גם בו המבקשת היא "עמותת אודיה", תוקף ההיתר פג, ותוספת הבנייה לא בוצעה.

התייחסות היועמ"ש

היועמ"ש התייחסה כאמור :

מעבר לכך בתי כנסת שאוכלסו לפני נוהל הקצאות נוהל הקצאה לא חל עליהם. בתי כנסת שאוכלסו בעמותות בצמוד לנוהל ולא הוחל הנוהל הח"מ המליצה להתנות כל בקשה לתוספת בניה בהם בחתימה על הסכם לפיו הם יודעים שיצאו בהקצאה ומסכימים לכך. כמו כן הוכן נוסח הסכם ספציפי לכך. לא ידוע אם הופעל.

בהתייחס לעבירות הבניה - לא התקבלו נתונים בלשכה המשפטית. מהעולה מהדו"ח יש מקום להדק את הפיקוח על הבניה לעניין הקצאות ולהעביר תיקים ללשכ"מ- לתביעה/הוצאת צווים שיפוטים. הלשכה המשפטית תפעל עם קבלת התיקים בהתאם לדין המתבקש.

הערת הביקורת

הרשימה לעיל של בתי כנסת אשר בהם יש מתפללים אך לא בוצעה הסדרה של ההקצאה אל מול עמותות המתפללים וכן לא נחתם מול עמותות חוזה המסדיר את אופן השימוש בנכס העירייה. עולה מהביקורת כי בחלק מבתי כנסת אלה יש חריגות בניה, תוספות לא מאושרות וכד'.

7. ישיבת ההסדר – "מאיר הראל"

ישיבת ההסדר – "מאיר הראל" - זוהי בקשה להקצאה שלא "הבשילה" לכדי הקצאה אך נמצאת בדיונים בוועדה. הקרקע המיועדת עבור הקמת ישיבת ההסדר הינה גוש 5567 חלקה 39 מגרש 662, סה"כ 11,890 מ"ר. הקרקע הופקעה לאחר שניתנה הודעה לפי סעיף 19 מתאריך 6.4.2000. חשוב לציין כי זו קרקע המוגדרת כ"רזרבה". להלן ההתנהלות הפורמלית המתועדת בנושא:

1. עיקרי הפרוטוקולים של וועדת הקצאות בנוגע לישיבת ההסדר

על פי פרוטוקול ישיבת מועצת העיר מן המניין 04/06 הוצג מסמך עקרונות של ישיבת ההסדר על ידי עו"ד גדרון. הסכם העקרונות אושר ברוב של חברי המועצה שנכחו בישיבה כאשר שני חברי מועצה התנגדו ושני חברי מועצה נמנעו.

בפרוטוקול וועדת הקצאות מתאריך 22.8.2007 בקשת ישיבת ההסדר להקצאת קרקע נדון בסעיף שונות. הוועדה ביקשה את חו"ד היועמ"ש לוועדה לתכנו"ב בעניין איזה מגרשים ניתן להקצות לישיבה. כמו גם המלצה של הוועדה על קרקע אפשרית להקצאה, במידה ויש כזו.

בפרוטוקול וועדת הקצאות מתאריך 25.12.2007 הוועדה סברה כי לא נכון להקצות קרקע בבניון במבנים יבילים. הוועדה ביקשה לשמוע את עמדתה של וועדת המשנה. הנושא הועבר לוועדת המשנה.

בפרוטוקול וועדת הקצאות מתאריך 6.3.2008 הוחלט כי יחזור לוועדה לאחר בדיקת הפרוגרמה שהוגשה למח' ההנדסה. עוד הוחלט כי הלשכה המשפטית תבדוק את נושא קבלת ההחלטה בהנהלת העיר בעניין מגרשים רזרביים.

בפרוטוקול וועדת הקצאות מתאריך 18.3.2008 התבקשה חו"ד של הלשכה המשפטית לסוגייה, האם ניתן להקצות מגרשים רזרביים.

בפרוטוקול וועדת הקצאות מתאריך 24.6.2009 נערך דיון בבקשת ישיבת ההסדר להקצאת מגרש 662. להלן ציטוט הפרוטוקול: ".....

א. היועמ"ש סוקרת המגרש מיועד עפ"י תב"ע כמגרש רזרבה.

ב. אין עפ"י התב"ע תכלית של ישיבת ההסדר. אולי ניתן לראות בזה תכלית ציבורית לפי חוק תכנו"ב.

- ג . פרוגרמת המגרשים להקצאה שאושרה בעיר קובעת כי לא יוקצו מגרשי רזרבה.
יורם כרמון – מציע לחברי הוועדה את ההצעות הבאות:
- א . מח' ההנדסה תעלה את הנושא של מגרשים הרזרביים לחו"ד משפטית לבדיקה. – האם עפ"י דיני תכנון ובנייה ניתן להקצות מגרשי רזרבה – תכלית למטרה שאינה מופיעה בתב"ע, אך מופיעה בחוק התכנון והבנייה.
- ב . ועדת הקצאות תמליץ בפני מועצת העיר לתיקון פרוגרמה לכלול את המגרש בין המגרשים שניתן להקצותם.
- החלטה – לאחר אישור מועצת העיר להכליל את מגרש הרזרבה להקצאה ובכפוף לבדיקה משפטית בקבלת האישורים הנדרשים ניתן יהיה לצאת לפרסום ראשון. "
- בפרוטוקול ועדת הקצאות מתאריך 29.9.2009** אושר פרסום שני לשיבת ההסדר במגרש 662.
- בפרוטוקול ועדת הקצאות מתאריך 19.1.2010** נשמעו התנגדויות התושבים להקצאת הקרקע להקמת ישיבת הסדר.
- בפרוטוקול ועדת הקצאות מתאריך 24.1.2010** סוכם כי הרב שינוולד יוזמן לוועדת הקצאות.
- בפרוטוקול ועדת הקצאות מתאריך 3.3.2010** הופיע הרב שינוולד, מראשי הישיבה, בפני הוועדה והבהיר כי לצורך גיוס כספים הישיבה צריכה לקבל תחילה את הקצאת הקרקע. הוועדה ביקשה תוכנית בינוי והצגת הבינוי בשלבים.
- בפרוטוקול ועדת הקצאות מתאריך 10.5.2010** הועלתה בקשת העמותה להעביר את המבנים היבילים למגרש 662, המבוקש להקצאה, הועלתה אפשרות להסכם שכירות מול העמותה לחלק מהקרקע להצבת מבנים לזמן מוגבל.
- חברי הוועדה החליטו להשאיר את המבנים היבילים במגרש 617 ולהאריך את תוקף השימוש החורג במידה ויידרש עד לבניית מבנה קבע על מנת לא ליצור עובדות בשטח המיועד להקצאה וכן לא לאפשר הצבת מבנים יבילים ברחבי העיר, (בבית הספר השימוש זמני).
- בפרוטוקול ועדת הקצאות מתאריך 12.10.10**, צוין כי סוכם בעבר כי על ישיבת ההסדר להגיש תוכניות 1:250 טרם אישור ההקצאה, התוכניות שהוגשו לא אפשרו לאגף ההנדסה לבחון אותם כנדרש. **לפיכך** קבעה הוועדה כי עד הגשת תוכניות לא יקודם הליך ההקצאה.
- בפרוטוקול ועדת הקצאות מתאריך 2.5.11** מצוין כי הוועדה דנה והחליטה שהבקשה אינה בשלה לקבלת החלטה מטעמים שפורטו. הוועדה ציינה את עמימות הבקשה ביחס לשטח המבוקש והתכנון למול דרכי המימון. עוד צוין כי כתב ההתחייבות מתאריך 3.1.2010 ע"ס 30 אלף דולר, סכום נמוך שאינו תואם את התוכניות שהגישה הישיבה שעלותן (עפ"י הערכת גורמי מקצוע) מסתכמת ב-30 מליון ₪.

הדיון בוועדה התמשך והעלה את הבעיות שמאפיינות את הבקשה להקצאת שטח לשיבת ההסדר. הפרוטוקול מובא במלאו לאור חשיבותו :

הוועדה סקרה את השתלשלות האירועים. הוועדה עיינה במסמכי הבקשה, בכתב ההתחייבות, בהוראות התב"ע ובתוכנית שהוגשה ע"י ישיבת ההסדר מיום 29.3.11.

הוועדה עיינה פעם נוספת בנוהל הקצאת הקרקע.

לאחר דיון מעמיק החליטו חברי הוועדה כי הבקשה אינה בשלה לקבלת החלטה מהטעמים הבאים :

בתאריך 3.3.10 לאחר שוועדת הקצאות שמעה את בקשת ישיבת ההסדר להקצאה, קבעה הוועדה כי בשלב זה לא ניתן לדון בבקשה לאור עמימותה ביחס לשטח המבוקש והתכנון למול דרכי המימון. סוכם כי הוועדה תדון בבקשה לאחר שתוצג תוכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250, תוך התייחסות לטופוגרפיה במגרש, בהתייחס לפרוגרמה שהוגשה זה מכבר וכן הצגת הבנייה בשלבים. את המסמך יש להגיש תוך 90 לכל המאוחר. בעקבות החלטה זו הגישה הישיבה ביום 29/3/11 תוכנית פיתוח למגרש 662. על אף שתוכנית הפיתוח אינה תואמת את דרישות אגף ההנדסה במלואן, ובכללן תוכנית תנועתית, חתכים, פתרונות לקירות תומכים וכיוצ"ב, התכנסה הוועדה לדון בתוכנית 1:250.

מעיון בתוכנית עולה כי היא מכילה בנייה של 3 מבנים מרכזיים :

א. חדר אוכל + אודיטוריום – 1200 מ"ר.

ב. בית מדרש ובניין מנהלה – 600 מ"ר.

ג. מרכז לימודי – 500 מ"ר.

בנוסף, מדובר בשלושה מבנים של מעונות. סה"כ 1300 מ"ר. חלקם מעונות תלמידים וחלקם מעונות לתלמידים נשואים.

סה"כ עפ"י הפרוגרמה מבוקשים כ- 3,600 מ"ר.

עפ"י מסמך שהציגה העמותה, הבנייה מבוקשת בשלבים.

נוהל הקצאת קרקע קובע כי מבקש הקרקע יגיש לרשות בקשה בצירוף שורה של מסמכים, בכללם תוכנית לפיתוח הקרקע

ופירוט מקורות כספיים מוכחים לפיתוח הקרקע.

מעיון בתיק הבקשה עולה כי כתב ההתחייבות אינו תואם דרישת הרשום כתנאי להוכחת יכולת ראשונית לגבי מקורות הכספיים ועומד על סכום נמוך לאין שיעור מן המבנים המפורטים בתוכנית.

עפ"י כתב ההתחייבות מיום 3.1.10, התחייבה ישיבת ההסדר לממן סך כולל של 30,000 דולר ארה"ב.

לעומת זאת עפ"י התוכנית שהגישה הישיבה נדרש סך של 30 מיליון \$ לבנייה המבוקשת.

גם אם נלך לקולא ונתחשב בשלבים אותם מבקשת הישיבה להקים, הרי שעבור השלב הראשון בבניית הקבע (השלב השני לאחר המבנים היבילים) מדובר על 1,500 מ"ר שטח עיקרי ולהערכת העירייה נדרש סכום של לא פחות מ- 11 מיליון \$, בהתחשב בתנאים הטופוגרפיים של בשטח.

כתנאי להמשך ההקצאה יש להגיש כתב התחייבות מעודכן ע"מ להראות רצינות ולעמוד בתנאי נוהל הקצאת קרקע הדורשים הוכחת יכולת כספית ראשונית.

לפיכך, יש לעדכן את כתב ההתחייבות לסכום של 11 מיליון \$ שיופקדו אצל נאמן לפי שלבים וזאת בכדי להקל עם המבקשים.

כתב ההתחייבות יבהיר כי העמותה המבקשת מתחייבת להפקיד אצל נאמן 1/6 מהסכום מיום אישור ההקצאה ע"י ועדת הקצאות.

2/6 נוספים יופקדו אצל נאמן תוך 90 יום מיום אישור מועצת העיר.

3/6 יופקדו לאחר אישור השר, כמקובל בעירייה.

כמו כן יש לקבל אישור מהנאמן שיפעל רק עפ"י ההוראות בכתב ההתחייבות וישחרר את הכספים רק בהתאם לשלבי הבנייה של הישיבה.

כמו כן מתבקשת ישיבת ההסדר להעביר מסמך מעודכן בדבר שלבי הבנייה תוך התחשבות בעובדה היא על השטח המיועד לבנייה בשלב אי עומדים מבנים יבילים.

בפרוטוקול ועדת הקצאות מתאריך 18.9.11 בה התקיים דיון בהתנגדויות שהוגשו להקצאה

הוחלט לדחות את ההתנגדויות. בהמשך הפרוטוקול צוין כדלקמן :

.....

הוועדה החליטה להמליץ בפני המליאה לאשר הקצאת המגרש להקמת ישיבת ההסדר במגרש 662 גוש 5567 חלקה 39 ברח' עמק בית שאן, בתנאים הבאים :

- ההקצאה תחולק לשלושה שלבים, כאשר לכל שלב יינתן לוח זמנים לביצוע. במידה והישיבה לא תעמוד בלוח הזמנים, תדון הוועדה בביטול ההקצאה של השלב הבא והקרקע שיועדה לאותו שלב תוחזר לעירייה.
- כלל שלב תינתן תקופה של 3 שנים לביצוע.
- להלן פירוט השלבים :
 - שלב א' – בית מדרש 600 מ"ר ("מגרש א").
 - שלב ב' – הקמת מגורים/מעונות ("מגרש ב").
 - שלב ג' – חדר אוכל, אודיטוריום, כיתות, חדרי סגל, אולם מרכזי וספרייה ("מגרש ג").
- ההקצאה למגורים מאושרת אך ורק בכפוף לאישור מינהל מקרעי ישראל בכתב המאפשר הקמת היחידות, שינוי תב"ע ככל שיידרש וחתימה על כתבי שיפוי לעירייה גם בגין תביעות בעניין ירידת ערך הדירות עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה).
- על המבקשים להציג לאגף ההנדסה תוכנית לחלוקת המגרש עפ"י השלבים המבוקשים לשלושה מגרשי משנה שיכוונו א, ב, ג בטרם תובא התוכנית ההמלצה לאישור המועצה. יש לקבל את הסכמת אגף ההנדסה לתוכנית המוצעת ואישור סטטוטורי לה.
- בטרם כל שלב ושלב יש להגיש כתב התחייבות בגין אותו שלב ולהפקיד את הסכום בשלבים כפי שנקבע בכתב ההתחייבות. לא יחל שלב אלא לאחר שהופקד בגינו כל הסכום.
- ההקצאה היא בכפוף לכך שיוצג בפני העירייה אישור שאכן הופקדו אצל נאמן כספים להבטחת הבנייה ובכפוף לחתימה על חוזה שניסוחו יאושר ע"י העירייה.

בפרוטוקול ועדת הקצאות מתאריך 14.4.2013 להלן פרוטוקול הדיון בנוגע לישיבת ההסדר :

"בקשת ישיבת ההסדר במגרש 662 – בקשה מיוחדת למתן ערבות בנקאית ע"ס 2 מלש"ח (במקום הפקדת כספים אצל נאמן).

- הקצאת מגרש 662 לצורך הקמת ישיבת ההסדר אושרה בישיבת המועצה מיום 7.12.11 בהתאם למפורט בפרוטוקול ועדת הקצאות מיום 18.9.11.
- ישיבת ההסדר טרם הציגה אישורים על הפקדת כספים אצל נאמן כספים בהתאם להתחייבותם החתומה וכתנאי לאישור ההקצאה.
- ישיבת ההסדר הגישה לאגף ההנדסה פרוגרמה מעודכנת.

בהתאם לאמור לעיל התעוררו שלוש בעיות:

א. העמותה טוענת כי עליה להפקיד סכומים נמוכים מהסכומים המופיעים בכתב ההתחייבות
ב. ישנה טענה כי הפרוגרמה של המגרש בשלב א' כוללת יותר שימושים ממה שנקבע בוועדת
הקצאות.

ג. העמותה מעוניינת להגיש ערבות בנקאית במקום כתב התחייבות.

החלטה:

אגף ההנדסה יעביר את התייחסותו לסעיף א' ו- ב' לאחר קבלת עמדת המהנדס לעניין העלויות.
היועמ"ש תעביר את התייחסותה בהקדם לסעיף 3. "

בפרוטוקול וועדת הקצאות מתאריך 23.6.2013 להלן פרוטוקול הוועדה בנוגע לישיבת ההסדר: "

**בקשה ישיבת ההסדר להקצאת מגרש 662 גוש 5567 חלקה 39 ברחוב עמק בית שאן בשכונת
המגנים.**

הופיעו בפני הוועדה הרב אליעזר שנוולד וצבי זלצר מנהל ישיבת ההסדר במודיעין.

- הרב שנוולד סקר בפני הנוכחים את המקורות הכספיים העתידיים של ישיבת ההסדר לטובת
הבנייה (עיצובן, משכון נכסי משפחת שרם לטובת הלוואה מהבנק, קרן ספרא ועוד).
- הרב הבהיר את הצורך בקבלת אישור מהעירייה לרשם ההקדשות ורישום הערת אזהרה על
ההקדש.
- חברי הוועדה סיכמו את הפעולות כדלהלן:

- בהתאם למפורט בפרוטוקול ועדת הקצאות מיום 18.9.11 ובהתאם לאישור המועצה מיום
7.12.11, הקצאת המגרש לבניית בית מדרש בהיקף של 600 מ"ר מאושרת.
- ישיבת ההסדר תגיש תוכנית מתקנת לאגף ההנדסה עבור בניית בית המדרש, בהתאם להחלטת
מועצת העיר והשטחים הנזכרים שם.
- ישיבת ההסדר תמציא לוועדה כתב ההתחייבות מעודכן.
- ישיבת ההסדר תגיש ערבות בנקאית בלתי חוזרת שתהווה תחליף להפקדת כספים אצל נאמן,
בנוסף שיאושר ע"י העירייה מבעוד מועד..
- העירייה תפעל לאישור הסכם ההקצאה במועצת העיר, שיכלול אפשרות למתן הערת אזהרה.
-

לאחר אישור ההקצאה ע"י שר הפנים העירייה תפעל לרישום הערת אזהרה על ההקדש. "

2. מסמכים נוספים בעניין ישיבת ההסדר

היתר בניה מתאריך 13.7.10 המאפשר להציב במגרש 662 להציב קראוונים בשטח של 581.35 מ"ר. ההיתר הינו ל – 3 שנים ותוקפו פג בתאריך 13.7.13.

הסכם (מס' חוזה בלשכה המשפטית 1058 , 2010) בין העירייה לבין מורשי החתימה של העמותה.

ההסכם להצבת מבנים יבילים במגרש לצורך הפעלת ישיבת ההסדר בין התאריכים 1.9.10 ועד 31.8.11 בגין זכות השימוש במגרש משלמת העמותה סך – 1,400 ₪ לחודש. על פי ההסכם יוצבו במגרש עד 5 מבנים יבילים.

על פי ההסכם העמותה הייתה אמורה להפקיד ערבות בנקאית אוטונומית ע"ס 50,000 ₪. בסיס החישוב לדמי השכירות מתבססים על דו"ח שמאי המצורף כנספח לדוח.

תוספת להסכם (מס' חוזה בלשכה המשפטית 1297, 2011) בין העירייה לבין העמותה.

ע"פ סעיף 3 להסכם העירייה מעמידה את המגרש לרשות השוכר עד לתאריך 31.8.12. ע"פ סעיף 4 להסכם השוכר מתחייב להאריך את תוקף הערבות הבנקאית עד 90 יום לאחר תום תקופת ההסכם.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובנייה 20090013 בתאריך 2.12.2009. הועלה מגרש 662 לישיבת הסדר. מטרת התוכנית – תוספת תכלית – ישיבת הסדר למגרש 662 - רזרבה בשכונת המגינים. לאחר דיון פנימי הוחלט להוריד את הנושא מסדר היום.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובנייה 20100001 מתאריך 6.1.2010. הנושא ישיבת הסדר למגרש 662 (רזרבה). מטרת התוכנית – תוספת תכלית - ישיבת הסדר למגרש 662 - רזרבה בשכונת המגינים. מצוין בפרוטוקול שלאחר דיון וקבלת חו"ד משפטית לפיה ניתן לעשות שימושים ציבוריים לפי סעיף 188 (ב) לחוק במגרש רזרבי, הוחלט להסיר את הנושא מסדר היום.

הערת הביקורת

"אצייר" את התמונה שעולה מן המסמכים ומהמידע שנמצא לפני הביקורת .

העלאת הנושא של הקצאת קרקע לישיבת הסדר בעיר מודיעין מכבים-רעות הובל על ידי פוליטיקאים ברמה הארצית והמקומית. ועדת ההקצאות החלה בדיוניה כאשר ספק רב מלווה את עבודת הוועדה באשר לנכונות הקצאת שטח לעמותה שפעילותה לא תאמה לאופי הסביבה כמו גם שהרכב התלמידים ממודיעין מכבים-רעות היה קטן מ - 50% והתעוררה שאלה בקשר למי ה"נהנים" מהקמת ישיבת הסדר בתחומי העיר מודיעין מכבים-רעות. המגרש שמספרו 662, אותר ונקבע כמגרש המשתרע על פני כ- 12 דונם.

יש להדגיש, עסקינן במגרש רזרבה .

הועלו ספקות באשר לאפשרות לבצע הקצאה של מגרש רזרבה. הספק גרר בקשה של ועדת ההקצאות לחו"ד משפטית באשר לאפשרות לדון, לשקול ולאפשר הקצאה של מגרש רזרבה.

: להלן חו"ד משפטית כאמור :

לד"ר חיים

עיריית מודיעין מכבים רעות
MUNICIPALITY OF MODI'IN MACCABIM RE'UT

17.05.12



לכבוד
מר רמי זיו
מהנדס העיר
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מודיעין

הנדון: השימושים המותרים במגרש רזרבה בשטח לבנייני ציבור בשכונת
מוריה (בוכמן) – תכנית מד/3/6א

- לפי בקשתך להלן חוות דעתי בעניין שבנדון:
1. מגרש מספר 26 לפי תכנית מד/3/6א' (להלן התכנית) צבוע בתשריט התכנית בצבע חום מותחם בקו חום כהה, ומיועד לפיכך כשטח לבנייני ציבור.
 2. בהתאם לסעיף 13ב' להוראות התכנית "התכליות בכל מגרש ומגרש יהיו על פי הטבלה שבתשריט ובסעיף 29 בהמשך".
 3. בטבלה שבתשריט וכן בטבלה שבסעיף 29 מצוין כי התכליות המותרות במגרש 26 הן "מתנ"ס, רזרבי".
 4. בהוראות התכנית לא פורש מהם השימושים או התכליות המותרים במגרש "רזרבי", לפיכך יש ליתן להוראות התכנית פרשנות תכליתית המקיימת את מטרת התכנית וכוונת מוסדות התכנון.
 5. ברור לנו כי כוונת מוסדות התכנון בקבעם מגרש "רזרבי" היתה להתיר שימושים ציבוריים שהתגלו כנחוצים עם חלוף השנים.
 6. כידוע, סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשל"ה – 1965 מונה שורה ארוכה של שימושים שהם בבחינת צרכי ציבור, לרבות מוסדות חינוך. יכולה להתעורר שאלה האם שימוש זה או אחר מתוך רשימת השימושים בסעיף 188 (ב) יכול להיחשב כשימוש לגיטימי במגרש הרזרבי.
 7. עם זאת, לדעתנו, אין כל ספק כי מגרש רזרבי יכול לשמש עבור כל אחד מהשימושים המותרים ממילא בטבלה שבסעיף 29 להוראות התכנית. זאת מאחר ומוסדות התכנון ביקשו להבטיח את כל השימושים האמורים בשכונה, אם לא ניתן להסדירם כדבעי במגרשים המיועדים לכך. אזי בדיוק לשם כך קיימים המגרשים הרזרביים.
 8. לסיכום, אין מניעה משפטית להשתמש במגרש רזרבי עבור כל אחד ואחד מהשימושים המפורטים בסעיף 29 להוראות תכנית מד/3/6א'.

בברכה
אבי פורטן
יועץ משפטי לוועדה

העתק: אדר' נילי טיכמן – אדריכלית העיר
גב' חיה מוסרי – ע' מהנדס העיר
תיק

hm-120060

www.modi'in.muni.il
עיריית מודיעין מכבים רעות - ת.ד. 1. מודיעין 71710 - טל': 08-9726000
MUNICIPALITY OF MODI'IN MACCABIM RE'UT - P.O.B 1, MODI'IN 71710 ISRAEL - TEL.972-8-9726000

מינהל תכנון והנדסה



מודיעין מכבים רעות

מחלקת הנדסה
סיכום ישיבה

נושא הישיבה		שטרף יועמ"ש		תאריך:	
אבי פורטן		מקום:		28.7.09	
יעל אשל		מהנדס העיר		רשמו:	
מיכל בן שבת		נילי טייכמן		נילי טייכמן	
משתתפים		דורון שורץ		חוה יוסף	
		שולה עמרה			

נושא	הנחית יועמ"ש/סוכם	באחריות
אזור התעסוקה לפי תכנית מד/21 בהתייחס לפנייתו של גיל שולדנפריי מגי 22, מהות הבקשה: 1. הגדלת תכסית מ-35% ל-40%. 2. הגדלת מעטפת הבניה המירבית מ-14.5 מ' ל-16.5 מ'. 3. הגדלת גובה אבסולוטי של הבניין מ-192 מ' ל-194 מ'	בהתאם להוראות התכנית, מגי 22 הינו מגרש המסומן בכוכבית ושם נקבעה תכסית מירבית של 35% מעטפת בניה מירבית וגובה אבסולוטי ככל שנתבקש לחרוג מהוראות אלה, על יזם התכנית להגיש בקשה להקלה והוועדה המקומית תיבחן הבקשה ותחליט באם מדובר בסטייה ניכרת.	דורון
מגי 662 שכונת המגינים (אתר השמשוני) מגרש רוזבה לפי תכנית מד/1/2, האם ניתן לקבוע תכלית למטרת ישיבת הסדר?	במגרש רוזבי ניתן להוסיף שימושים לצרכי הציבור השונים המפורטים בסעיף 188 ב' לחוק התכנון, התשכ"ה 1965	
תכנית מד/מק/9/2/א' האם החלוקה המוצעת של ייעוד הקרקע המקורי "מגורים מיוחד" לשלושה סיווגים שונים של ייעודי קרקע למגורים (א, ב, ג) הינה תכנית בסמכות מקומית, התאמת ייעוד הקרקע מההגדרה הקבועה בתכנית המאושרת להגדרות התואמות מבא"ת ללא שינוי בשימושים אינה מהווה שינוי ייעוד.	החלוקה המוצעת של ייעוד הקרקע המקורי "מגורים מיוחד" לשלושה סיווגים שונים של ייעודי קרקע למגורים (א, ב, ג) הינה תכנית בסמכות מקומית, התאמת ייעוד הקרקע מההגדרה הקבועה בתכנית המאושרת להגדרות התואמות מבא"ת ללא שינוי בשימושים אינה מהווה שינוי ייעוד.	

משרד מהנדס העיר טל: 9726050/52-08 * פקס: 9721841-08 דוא"ל: hani@modiin.muni.il
40 סיכום פגישה - 28.07.09

חו"ד (לעיל), שניתנה לגבי המגרש המצוין בשכונת מוריה, הועברה על ידי מנכ"ל העירייה. חו"ד צוינה כתואמת ומסבירה את איתור מגרש 662, מגרש רזרבה, לתכלית ישיבת הסדר. אציין את סעיף 7 לחו"ד כאמור:

"עם זאת, לדעתנו, אין כל ספק כי מגרש רזרבי יכול לשמש עבור כל אחד מהשימושים המותרים ממילא בטבלה שבסעיף 29 להוראות התוכנית. זאת מאחר ומוסדות התכנון ביקשו להבטיח את כל השימושים האמורים בשכונה, אם לא ניתן להסדירם כדבעי במגרשים המיועדים לכך. אזי בדיוק לשם כך קיימים המגרשים הרזרביים".

לדעת הביקורת ישיבת הסדר היא אינה השימוש אותו רצו להבטיח מוסדות התכנון.

שיחות עם גורמי מקצוע בכירים מעידות על כך שהשטח שהוקצה הוא חורג מהסבירות, ובוודאי שאם היה צריך להישקל היום, 7/2013, לא היה נבחר להקצאה אם בשל גודלו העצום – 12 דונם, ובשל אי התאמתו לאופי השכונה. ובוודאי שלא במימדים הידועים.

וועדת הקצאות, על פי הפרוטוקולים, העלתה באופן חריג את הבקשה לדיונים ללא שהעמותה עומדת בתנאים הנדרשים והמקדימים – כספים למימון הפרוייקט, בחיפוש מתמיד אחר דרכים יצירתיות לאפשר את ההקצאה.

ברור על פי הנתונים שהוצגו, מדובר בבנייה בעלות של עשרות מיליונים ₪. עובדה המחזקת ומבהירה את הקושי ל"התניע" את הפרוייקט.

אחת מהדרכים היצירתיות שנבחנו הייתה לאפשר את ההקצאה באופן של חלוקה מלאכותית של המגרש לשלושה חלקים/שלבים. חלוקה סכמטית שכזו, על פי ציור סכמטי (ללא מדידות שטח כנדרש). ויוצרת פיקציה שניתן לעצור את ההקצאה ולחלקה לשלבים. התנהלות כמתואר תיצור "עובדה בשטח" שתאפשר "תקיעת יתד" במגרש. על פי הנתונים כיום, מצב כספי והתנהלות עד לימים אלה, יוצר מצב שבו - יבנה שלב א', במידה ויצליחו לשחרר את הכספים ה"כלואים" במקומות שונים, בשלב ב' המתוכנן כ - 600 מ"ר, מוצבים כיום קראוונים שהם מבחינת קיימים בשטח ללא סיבה אמיתית לפרקם, וב"שלב ג'" יוותר מגרש ריק לבנייה עתידית, וימתין לכשיגיע כסף.

חלק מהבעייתיות הייתה נפתרת לו הייתה נערכת חלוקה על פי תוכנית על ידי גופי התכנון, פורמלית/תכנונית לתתי מגרשים באופן שיווצרו מס' מגרשים שיאפשרו הקצאה בשלבים.

משמע, שכרגע מוצגת ומבוקשת תוכנית גרנדיוזית המשעבדת את כל המגרש לתקופה ארוכה או עד בכלל ללא אפשרות לשימוש אחר במגרש.

חובה להוסיף את ממצאי הבדיקה ההשוואתית לערים נוספות כמו ראשל"צ, ורמת גן לצורך הדיון. בראשל"צ הישיבה ממוקמת במבנה/שטח של ב"ס לשעבר. השטח בסדר גודל של 14 דונם, נמצא

בשכונת מגורים. מבנה ביה"ס הפך בחלקו לכיתות לימוד ובחלקו למגורי תלמידים. אולם הספורט הפך לבית מדרש וכן, הוצבו במגרש מבנים יבילים המשמשים למגורי משפחות. מבנה במגרש הוסב למטבח וחדר אוכל. השטח של ביה"ס לשעבר, ישיבת הסדר בהווה, הועבר לישיבה ונערכו בו התאמות לרוב כמו הצבת מבנים יבילים הוספת סככות וכד'. בתוך השטח התחום בגדר מוסדית קיים מגרש חנייה גדול מאוד.

ברמת גן הישיבה ממוקמת במגרש בכתובת רחוב אצ"ל 39, מגרש בשטח של דונם לערך ועליו בניין בגובה כ- 5 קומות. הבניין הוקם ותוכנן פונקציונלית לטובת השימוש. הוסבר לי כי מרתף הבניין הינו הספרייה, קומה 1 הינו בית המדרש, המקום משמש את הקהילה כבית כנסת לפיכך יש עזרת נשים. קומה שניה בבניין הינה מטבח וחדר אוכל. בשאר הבניין חדרי לימוד. אין בבניין מגורים לתלמידים/אברכים.

נושא הקצאת שטח לישיבת הסדר נמצא בדיונים בוועדות המקצועיות מזה תקופה ארוכה. השנים שחלפו מאז החלטת מועצת העיר והעובדה שישבת הסדר לא הצליחה בתקופה הארוכה שעמדה לרשותה במשך 7 שנים, להקים את המבנה מעוררת שאלות ומחזירה את הדיון לנקודת הפתיחה שנדונה במועצת העיר בישיבה שמספרה 04/06, בשנת 2006.

לדעת הביקורת נדרש דיון נוסף ומחודש בצורך להקמת ישיבת הסדר בעיר.

במידה ועיריית מודיעין מכבים-רעות תדון בצורך להקמת ישיבת הסדר במודיעין מכבים-רעות ותחליט על הצורך הרי אז חייבת מועצת העיר להתייחס לגודלו הריג של המגרש שהוקצה לפרויקט כמו גם לאי יכולת הכלכלית/פיננסית של העמותה להקים את הפרויקט (כפי שעולה עד כה).

השטח שהוקצה לישיבת הסדר בעיריית מודיעין מכבים-רעות בגודל של 11 דונם לערך, הינו חריג בגודלו. בנייה פונקציונלית כפי שבוצעה בר"ג (על פי הנתונים שמפורסמים לומדים בישיבה 220 תלמידים) עשויה לתת מענה לצרכים של ישיבת הסדר תוך שימוש מושכל במשאב קרקע יקר.

לא נבדקו הקצאות שטחים או פעילות במועצות אזוריות בשל זמינות גבוהה של קרקע במחירים נמוכים.

3. ובאופן פרטני/ספציפי להתנהלות עיריית מודיעין מכבים-רעות מול ישיבת הסדר

החוזה עם העמותה לגבי העמדת המבנים היבילים במגרש 662 הסתיים בתאריך 31.8.2012. העמותה הייתה אמורה עם חתימת החוזה להפקיד ערבות אוטונומית ע"ס 50,000 ₪. כמו כן, העמותה הייתה אמורה להעביר לעירייה סכום חודשי של 1,400 ₪ שהיה אמור להשתלם מחתימת החוזה, 1.9.2010 ועד היום (10/2013), משמע - 49,000 ₪ = 1,400 ₪ X 35 חודשים.

בבדיקה מול הנהח"ש של העירייה, וח"ז העמותה, לא נמצא תשלום כאמור. כמו כן, לא נמצאה ערבות אוטונומית ע"ס 50,000 ₪, בידי מי שמנהלת/מחזיקה את הערבויות שעירייה מנהלת.

הערת הביקורת

בעקבות הערת הביקורת, הועבר לעירייה תשלום בסך 58,325 ₪, בתאריך 27.10.2013 בשש המחאות ע"ס 9,720 ₪ כל המחאה. המחאה ראשונה לתאריך 10/11 ועד 10/4.

התייחסות מהנדס העיר – ישיבת ההסדר

פרוגרמה לישיבה ההסדר הוצגה לוועדת ההקצאות ב 2.5.11. הפרוגרמה כללה שטחי בינוי בשטח כולל של 3600 מר. הפרוגרמה אושרה בישיבה שהתקיימה בתאריך 18.9.11. בישיבה זו אושרה גם שלביות הביצוע ומימוש הפרוגרמה. ההקצאה אושרה במועצה 7.12.11. במהלך שנת 2013 נבדק לבקשת וועדת ההקצאות ע"י הנדסה אומדן ביצוע של שלב א (שלב מתוך שלביות הביצוע שאושרה בישיבת הוועדה בתאריך 18.9.11). לגופו של עניין:

א. בהתייחס להערת הביקורת על שלביות הביצוע ועל חלוקת המגרש לתתי חלקות (פרצלציה), הריני להעיר כי בתחילת חודש פברואר הועברה להנדסה תכנית פיתוח הכוללת חלוקת המגרש בהתאמה לשלביות הביצוע שאושרה בוועדה.

ב. החלטת הוועדה בתאריך 2.7.13 על אישור בניית בית מדרש בשטח 600 מ"ר, מקורה להבנתי בטעות סופר בפרוטוקול. הוועדה אישרה למעשה את הקמת שלב א' בנייתו של בית המדרש בשטח של 600 מ"ר. הוועדה לא ביטלה באותה ישיבה את החלטותיה הקודמות בנוגע לפרוגרמה ולשלביות. אלא אישרה את שלב א' בכפוף ליכולות הכספיות של ישיבת ההסדר באותו הזמן. בישיבתה כאמור ביקשה הוועדה מהנדסה לבחון את האומדנים שהוצגו ע"י הישיבה.

מהנדס העיר, בהתייחסותו, ממליץ כי

- בחוזה ההקצאה בו מאשרת העירייה מימוש בשלבים, יוגדרו לוחות זמנים למימוש השלבים, כמו כן, מתן אפשרות בידי העירייה לקבל חזרה חלקים מהמגרש ולהקצותם לגורם אחר, במידה והגורם לו הוקצה המגרש במקור, לא עומד בלוחות הזמנים שהתחייב להם.
- במידה ויהיה צורך בקבלה חזרה של חלק מהמגרש והקצאתו לגורם אחר, תיבחן ההנדסה את הצורך בביצוע פרצלציה (חלוקת משנה) במגרש, כך שיוגדרו גבולות הקצאה ברורים בין גורמים שונים.

8 . בקרת ביצוע ופיקוח:

התשתית הנורמטיבית:

1. תפקידו של הפיקוח עפ"י נהלי העירייה ועפ"י חוזר מנכ"ל הוא לבצע סיורים ובקרות בשטח ולאכוף בעיקר את חוקי הבנייה. בנוסף לכך אמורים הפקחים לסייר ולהעביר דיווח בכתב אחר התקדמות הבנייה באתרי בנייה שהוקצו בוועדת ההקצאות.
2. הנהוג הוא כי אחת לחצי שנה לערך יעבירו צוותי הפיקוח דיווח עדכני על מצב הבנייה האתרים הרלוונטיים למזכירת ועדת ההקצאות (הנהוג מחייב ביקור בקרקע אחת לשנה).
3. מכאן, שאחריותה של ועדת ההקצאות מסתיימת עם קבלת היתרי בנייה והיציאה לשלב הביצוע בפועל.

להלן הממצאים:

1. נמצא כי דוחות הפיקוח המתויקים בתוך התיקים שנבדקו מלאים באופן חלקי - בעיפרון, בכתב לא ברור ובכתב חלקי, ללא חתימה ולפעמים גם ללא תאריך הסיור.

התייחסות מהנדס העיר

מח' הפיקוח מקבלת את הערת הדו"ח ותפעל לתיקון התנהלותה במילוי הטפסים והדוחות כמתבקש בנוהל ותעבירם לוועדת ההקצאות.

2. בנוסף לכך, נמצא כי אין פורמט מובנה, בתוך המערכת הממוכנת (ספר הנכסים) המאפשר להזין את ממצאי הסיור (המופיעים בטופס) ובכך לאפשר בקרה מיטבית ורב ממדית לכל בעלי התפקידים ובעלי העניין בעירייה.

התייחסות מהנדס העיר

מערכת הנכסים לא תוכננה לבצע מעקב אחר עבירות בניה בנכסים עירוניים. מעקב אחר עבירות נעשה במערכת הקומפלוט, במערכת זו מתועדים כל המסמכים, התמונות והדוחות הרלוונטיים. מוצע כי המעקב השוטף של מח' פיקוח הבניה ימשיך להתבצע במערכת הקומפלוט. יחד עם זאת, מוצע כי הביקורת תמליץ על הכנסת הערה במערכת הנכסים בנוגע לעבירות הבניה.

3. נמצא כי לעוזרת המנכ"ל אין כלי בקרה המסייע לה לוודא ביצוע סיורים בקרקעות שהוקצו בוועדת ההקצאות בהתאם לתאריכי היעד שנקבעו בהסכמי הפיתוח. כמו כן, אין למזכירת הוועדה יכולת מעקב אחר הבדיקות העיתיות לאורך תהליך הבנייה.
4. למחלקת הפיקוח על הבנייה אין תוכנית עבודה ייעודית לנושא ועדת ההקצאות והנושא נתון לשיקול דעתו של הפקח ביחס לעומס העבודה וסדרי העדיפות השונים.

התייחסות מהנדס העיר

למח' הפיקוח תכנית עבודה שנתית. בתכנית משולבים ביקורים תקופתיים באתרים בהם התבצעה הקצאה, כחלק בלתי נפרד מביקורים באתרים אחרים בקרבת מקום בו הוקצה השטח.

5. נמצא כי אין מנגנון בקרה סדור בין הוועדה והחלטותיה לבין יחידת הפיקוח האמונה על מימוש הבקרה של עריית מודיעין בפועל. כלומר, לא מצאנו רצף תהליכי בין שלב קבלת ההחלטה בוועדה (כלומר האישור לבנות) לבין מחלקת הפיקוח האמונה על שלב הבקרה.

9. ניהול המידע הידע.

התשתית הנורמטיבית:

1. בכל אגפי העירייה מתבצע תהליך של מיכון מערכות המידע לסוגיהן ובכלל זה ספר הנכסים.

להלן הממצאים:

1. ניהול הידע של ועדת ההקצאות מתנהל בשתי שיטות מרכזיות:
 - א. תיקי בקשות – לכל בקשה קלסר ייחודי.
 - ב. טבלת מעקב המנוהל במחשב מזכירת הוועדה. הטבלה נשלחת לבעלי תפקידים נוספים ומהווה את תשתית הידע והשפה המשותפת בין הגופים השונים בעירייה.
2. נמצא כי אגף ההנדסה בעירייה מנהל את כלל הנכסים בעיר ע"ב מערכת ממוכנת – ספר הנכסים.

נמצא כי החלטות ועדת ההקצאות מוזנות בספר הנכסים. וכן מתויקות אצל עוזרת המנכ"ל.

כמו כן נערך ראיון עם עוזרת המנכ"ל אשר הפגינה ידע רב בכל מה שקשור לתהליך הבקשה והאישורים. היא הציגה את אופן ניהול המעקב אחרי התהליך ואחר קבלת ההתחייבויות מן המבקשים, טרם העלאת הנושא לדיון בוועדת ההקצאות.

התייחסות היועצת המשפטית לעירייה

התייחסותה של היועמ"ש לטיטות הדו"ח מובאת ככתובה מכוון שהינה התייחסות כללית. להלן ההתייחסות :

"....."

- א . מרבית הנושאים המועלים בדו"ח אינם קשורים לועדת ההקצאות, מאחר והם מתייחסים לפעולות שנעשו בעקבות ההקצאה לאחר שוועדת ההקצאות סיימה את תפקידה.
 - ב . בעקבות הדו"ח עולה כי נכון היה להמליץ למנכ"ל העירייה להקים גוף בעירייה שילווה את ההקצאה מרגע שהסתיימה עבודת ועדת ההקצאות.
 - ג . גוף כאמור יהיה זה שיוודא שההקצאה מתקדמת בהתאם לכתוב בחוזה ולאשור המועצה, ויהיה זה שיפעיל מנגנונים מפקחים לרבות מהנדס העיר, גזברות לעניין כספים וכו'.
 - ד . בעקבות הדו"ח - בכוונת הח"מ להמליץ כי אחת לשנה ישלח פיקוח למוסדות ציבור שנבנו על ידי העירייה והוקצו - לוודא שאין עבירות בניה בנכס וכן להמליץ למועצה לכלול תנאי זה של העדר עבירות בניה בנכס כתנאי לתמיכה כספית מן העירייה. כידוע לי זו גם עמדת מנכ"ל העירייה.
 - ה . ביחד עם תבחיני ההקצאה אישרה המועצה פרוגרמה למקרקעי ציבור להקצאה בהתאם לנוהל. ככל הידוע לנו העירייה פועלת להקצות בהתאם לפרוגרמה ולהוסיף מגרשים לפרוגרמה באישור מועצה אם יש צורך.
 - ו . אכן תמהיל האוכלוסין בשכונות העיר משתנה ויש מקום להתחשב בכך מעבר לפרוגרמה, בדרך של תוכנית אב היא שתקבע יחס בין יח"ד למוסדות ציבור בשכונה לפי תמהיל אוכלוסיה הקיימת בשכונה.
 - ז . עמדה זו הובעה מספר פעמים על ידי הח"מ במסגרת דיונים שונים ובוועדת הקצאות וגם בעניין הקצאה ביה"כ לצעירי הגבעה. הדבר אף היה בסיס להחלטת ועדת הנהלה בהמשך לפיה לא ימשיכו להקצות מוסדות ציבור מסוג בתי כנסת עד שתוצג בהנהלה תוכנית אב לבתי כנסת (החלטה מיום 8/7/13).
 - ח . מעבר לכך בתי כנסת שאוכלסו לפני נוהל הקצאות נוהל הקצאה לא חל עליהם. בתי כנסת שאוכלסו בעמותות בצמוד לנוהל ולא הוחל הנוהל הח"מ המליצה להתנות כל בקשה לתוספת בניה בהם בחתימה על הסכם לפיו הם יודעים שיצאו בהקצאה ומסכימים לכך. כמו כן הוכן נוסח הסכם ספציפי לכך. לא ידוע אם הופעל.
 - ט . בהתייחס לעבירות הבניה - לא התקבלו נתונים בלשכה המשפטית. מהעולה מהדו"ח יש מקום להדק את הפיקוח על הבניה לעניין הקצאות ולהעביר תיקים ללשכ"מ- לתביעה/הוצאת צווים שיפוטים.
- הלשכה המשפטית תפעל עם קבלת התיקים בהתאם לדין המתבקש.

10 . מסקנות

- 1 . במהלך הביקורת הוטמע שינוי ע"י עוזרת המנכ"ל. המעקב אחר הקצאות מבוצע באמצעות תוכנת ניהול נכסי העירייה.
- 2 . ככלל הוועדה דנה בבקשות שהבשילו לדיון על פי הכללים הנדרשים.
- 3 . הוועדה מתכנסת ודנה בבקשות שעומדות לפניה, נקודתית, ללא שעומדת לנגד עיניה תוכנית אב כוללת למבני ציבור – בתי כנסת, מקוואות, וכד'. עובדה המונעת מהחברים לדון בבקשות השונות בהקשר הרחב של בניין העיר ופריסת המוסדות השונים בה בטווח הרחוק.
- 4 . הוועדה מתכנסת כנדרש, מקיימת דיונים סגורים, כל זאת על פי הנהלים המחייבים.
- 5 . מזכירת הוועדה מקיימת מעקב אחר התקדמות הקצאות שאושרו. הוועדה לא נדרשה לדון בהקצאות שלא התקדמו על פי לוחות הזמנים שנקבעו.
- 6 . לא התקיים מעקב ודיון של וועדת הקצאות בהקצאה שאושרה למכון תורני איילת השחר, ביה"כ ברחוב שש משזר. בניית המבנה אמורה הייתה להסתיים ב- 12/2008. חמש שנים מאוחר יותר, 10/2013, הבנייה לא הסתיימה. במהלך הביקורת אף היו סימנים לשימוש במקום ללא היתר. ההיתר למבנה הוצא בתאריך 7.2.2008, תוקפו פג בחלוף 3 שנים בתאריך 2/2011.
- 7 . לא התקיים מעקב ודיון של וועדת הקצאות בהקצאה שאושרה לבית הכנסת ומקווה של חב"ד ברחוב עמק איילון 19. בוצעו שינויים בהיתר והוספו שטחים לפרוייקט ללא בחינה כלכלית של הנושא. אישור משה"פ התקבל ב- 30.10.2007, והקמת המבנה הייתה אמורה להסתיים 10.2009. ההיתר מ- 5/2006 היה למבנה בשטח 310 מ"ר ובהתאמה לכך הופקדו על ידי חב"ד כספים בתאריך 1.12.05 הופקדו 200,000 ₪ ובתאריך 1.3.06 הופקדו 800,000 ₪. עד לחודש אוגוסט 2009 גדל השטח בהיתר בכ- 400 מ"ר לשטח של – 709.67 מ"ר. חב"ד לא נדרשה לעדכן ולהפקיד את הסכומים הנדרשים נוכח ההגדלה של המבנה מעבר לאותם 1 מיליון ₪ שהופקדו אצל נאמן. לא קיים תיעוד לבחינה/היתכנות כלכלית של העמותה להקים את המבנה ויכולתה לממן את תוספת הבנייה של כ- 400 מ"ר. נכון לתאריך 23/10/2013 מבנה שלד הבניין טרם הסתיים, ולא נראית "תנועה" או סימנים של פועלים העובדים באתר. ההיתר למבנה הוצא בתאריך 29.7.09, תוקפו של ההיתר פג ב- 7/2012 בחלוף 3 שנים.
- 8 . בית הכנסת עמותת "אדיר במרום" במגרש ז-5, רח' דן במתחם השבטים, קיבל טופס 4, טופס איכלוס, בתאריך 24/9/2013. **אישור האיכלוס הזמני ניתן לתקופה שלושה חודשים ועד לתאריך 24/12/2012.** בית הכנסת קיבל טופס איכלוס/טופס 4 בתאריך 20/2/2014.

- 9 . **בית הכנסת של עמותת "כלל ישראל" ברחוב אסתר המלכה**. ניתן היתר בניה ביום 22.2.2009, עבור בית הכנסת. בתאריך 18.8.2009 ניתן למבנה טופס 4 לחיבור חשמל בלבד. בית הכנסת קיבל טופס 4 בתאריך 20/2/2014.
- 10 . כפועל יוצא של הביקורת, ניתן לציין את העמותות הפועלות במבני ציבור/בתי כנסת ללא שבוע תהליך ההקצאה לגביהם. פרק 6 לדוח, סעיף 8, מפרט את החריגים, הפועלים במבנים ללא הקצאה, ועל פי הבדיקה, בחלקם קיימות חריגות בנייה כגון, תוספות בנייה לא חוקיות. חריגות אלה אינן מטופלות.
- 11 . הבקשה להקמת ישיבת ההסדר – "מאיר הראל" בשטח של כ-12 דונם, על קרקע "רזרבה", עלתה לדיונים בוועדת הקצאות ללא ש"הבשילו" התנאים לכך. במהלך הדיונים בוועדה, התבקשה חו"ד משפטית באשר לחוקיות הקצאת קרקע המוגדרת קרקע "רזרבה". חו"ד הוצגה, וכפי שצינתי בגוף הדוח : חו"ד צוינה כתואמת ומסבירה את איתור מגרש 662, מגרש רזרבה, לתכלית ישיבת ההסדר. אציין את סעיף 7 לחו"ד כאמור :
- "עם זאת, לדעתנו, אין כל ספק כי מגרש רזרבי יכול לשמש עבור כל אחד מהשימושים המותרים ממילא בטבלה שבסעיף 29 להוראות התוכנית. זאת מאחר ומוסדות התכנון ביקשו להבטיח את כל השימושים האמורים בשכונה, אם לא ניתן להסדירם כדבעי במגרשים המיועדים לכך. אזי בדיוק לשם כך קיימים המגרשים הרזרביים".
- וכפי שהביקורת העירה בגוף הדוח** - ישיבת ההסדר היא אינה השימוש אותו רצו להבטיח מוסדות התכנון.
- 12 . תוכניות הבנייה של ישיבת ההסדר, שהוצגו בישיבות האחרונות של וועדת ההקצאות, הוערכו בעלויות של כ- 30 מליון ₪. בישיבת הוועדה מתאריך 23.6.2013 הוחלט להקצות את המגרש לבניית "בית מדרש בהיקף של 600 מ"ר...". לצד זה, קיימות אמירות של חלוקה של המגרש בגודל 12 דונם על פי שלביות, זה בשל כורח הנסיבות ואי יכולת העמותה לגייס כספים להקמת הפרויקט. בפועל, לא קיימת חלוקה על פי תוכנית מדידה של המגרש. וכן, לא קיימת חלוקת המגרש ל- 3 תתי חלקות, על מנת לתמוך ברעיון של הקצאה של המגרשים על פי שלביות של הפרוייקט. כמובן, באופן שלא יהיו תלויים זה בזה. מכוון שבהחלטת וועדה כאמור, מקצה העירייה שטח של 12 דונם לבנייה של 600 מ"ר ובכך השטח כולו, 12 דונם, הופך לחסר שימוש, יחד עם העובדה כי מוקצים 12 דונם ללא הוכחת היתכנות כלכלית להקמת הישיבה, הרי, **החלטת הוועדה לוקה במבחן הסבירות**.
- 13 . במגרש האמור, מוצבים קראוונים על פי היתר בניה מתאריך 13.7.2010. ההיתר פג לאחר שלוש שנים בתאריך 13.7.2013.

- 14 . החוזה עם העמותה לגבי העמדת המבנים היבילים במגרש 662 הסתיים בתאריך 31.8.2012. העמותה לא הפקידה ערבות אוטונומית ע"ס 50,000 ₪ כמצוין בחוזה.
- 15 . העמותה לא העבירה לעירייה **סכום חודשי** של 1,400 ₪ שהיה אמור להשתלם מחתימת החוזה, 1.9.2010 ועד היום (10/2013), משמע - 49,000 ₪ = 1,400 ₪ X 35 חודשים.
- בעקבות הערת הביקורת, הועבר לעירייה תשלום בסך 58,325 ₪, בתאריך 27.10.2013 בשש המחאות ע"ס 9,720 ₪ כל המחאה. המחאה ראשונה לתאריך 10/11 ועד 10/4.**

11 . המלצות

- 1 . הביקורת מוצאת לנכון לציין לטובה את ניהול הידע באמצעות תוכנת ניהול ספר הנכסים של העירייה. התוכנה הוטמעה ונמצאת בשימוש מזה כחצי שנה, עובדה שגרמה ל"קפיצת מדרגה" באיכות ניהול נכסי העירייה.
 - 2 . הביקורת רוצה לציין ולהדגיש את החלטת ההנהלה שהתקבלה בתאריך 8 ביולי 2013 – לא יידונו הקצאות ולא יאושרו הקצאות עד שלא תוצג תוכנית אב. הביקורת ממליצה לראש העיר לקצוב בזמן את עריכת תוכנית האב למבני ציבור וחינוך בעיר.
 - 3 . הביקורת ממליצה על הקמת גוף בעירייה שילווה את ההקצאה מרגע שוועדת הקצאות סיימה את דיוניה ואישרה את ההקצאות. הגוף יוודא שההקצאה מתנהלת על פי החוזה וע"פ אישור המועצה. הגוף יפעיל את מנגנוני הפיקוח לרבות מהנדס העיר והגזברות. גוף יעיל כמוצע היה עוצר מבעוד מועד את "זליגת המ"ר", גידול בשטח המבונה של ביהכ"נ חב"ד, ללא כיסוי תקציבי לתוספות הבניה שאושרו.
 - 4 . הסתמן פתרון לסיום בניית מבנה בית הכנסת של חב"ד. העברת הקצבה של המדינה בסך 500 אלף ₪, בתנאי שעמותת בית הכנסת של חב"ד תגייס 1 מליון ₪. במידה והפתרון לא יבשיל לכדי ביצוע עד סוף שנת 2014, יוחזר נושא בית הכנסת לוועדת הקצאות לבחינת הנושא, ובמידת הצורך, החזרת הזכויות לעיריית מודיעין מכבים-רעות להקצות את המבנה.
 - 5 . אגף ההנדסה יחד עם הלשכה המשפטית יערכו מיפוי של כלל מבני הציבור, חינוך ודת שמאוכלסים/תפוסים על ידי עמותות או אחר שלא עברו הליך הקצאה. לגבי מבנים כאמור, שאוכלסו על ידי עמותות, ולא עברו נוהל הקצאות, תותנה כל בקשה לשינוי או תוספת למבנה, בחתימה על הסכם שמוודא "יציאה" להליך הקצאה למבנה.
- באחריות אגף ההנדסה.**

- 6 . בהמשך לעריכת המיפוי האמור בסעיף לעיל, אגף ההנדסה יעביר לטיפול הלשכה המשפטית את חריגות הבניה בכלל המבנים - ציבוריים, דת, חינוך.
הלשכה המשפטית תמליץ על דרך הטיפול במבני הדת שמוחזקים על ידי העמותות השונות, ובעצם שייכות לעיריית מודיעין מכבים-רעות ויש בהם חריגות בניה.
- 7 . אגף ההנדסה יקים מערך בקרה שיאפשר איתור ומעקב אחר היתרי בניה שפג תוקפם, והליך הבנייה המותר על פיהם טרם הסתיים.
- 8 . מנכ"ל העירייה יערוך בירור עם מהנדס העיר וכן עם מנהל מח' הפיקוח על הבניה ויציין בפניהם את החומרה שבהפעלת מבני ציבור ללא אישורי איכלוס (טופס 4) כמתחייב בחוק.
- 9 . מנכ"ל העירייה יערוך ברור באשר לעובדה החמורה של שמוש במבני ציבור ללא טופסי איכלוס (טופס 4), ידיעת כלל הגורמים על פעילות במבנים ללא טופס 4 ללא נקיטת פעולה אקטיבית.
המנכ"ל יגיש המלצותיו לראש העיר.
- 10 . המלצת הביקורת היא להחזיר את נושא הקצאת הקרקע לשיבת ההסדר לדיון מחדש במועצת העיר. היום, שבע שנים לערך, אחר ההחלטה על ההקצאה, עדיין עסוקה וועדת ההקצאות במציאת פתרונות יצירתיים. ברור וניכר מההתנהלות בעת האחרונה כי קיים קושי רב לשיבת ההסדר להפקיד כספים אצל נאמן, ולהציג כתיבי התחייבות לבניית 300 מ"ר, שלב ראשון של שלב א'. שוב, התפשרה העירייה והסתפקה בערבויות.
לא ברורה לביקורת ההחלטה להתמיד בניסיונות ו"בהתפתלויות" לממש את ההקצאה של 12 דונם קרקע לבניית ישיבת הסדר בסדרי גודל של 3,600 מ"ר (על פי הפרוגרמה שהוגשה), כאשר ברור ונהיר כי נדרש סכום של 30 מליון ₪, ובעוד ישיבת ההסדר מתקשה לגייס 2 מליון ₪ בלבד !!!
- 11 . המלצת הביקורת היא לערוך בדיקה בכלל החוזים הנמצאים בעירייה על מנת לוודא שגביית הסכומים המגיעים לעירייה משולמים כנדרש.
בדוח מבקר העירייה לשנת 2011, דוח מס' 3, הצבת מיכלי מיחזור טקסטיל בעיר, נמצא כי נערך חוזה עם ספק שהיה אמור להניב לעירייה סכום חודשי של 5,184 ₪, התמורה בגין החוזה לא הועברה.
הדבר דומה להסכם שנחתם עם ישיבת ההסדר בסך 1,400 ₪ בחודש ולא נתקבלה התמורה במשך 35 חודשים, ואובדן הכנסה בסך כ- 50,000 ₪.
המלצת הביקורת היא לערוך בדיקה בכלל החוזים הנמצאים בעירייה על מנת לוודא שגביית הסכומים המגיעים לעירייה משולמים כנדרש.

נספחים

נספח א' - קריטריונים להקצאת קרקעות ומבנים כפי שאושרו במליאת המועצה מיום 5.9.2012

נספח ב' - רשימת כלל ההקצאות

נספח ג' - תכתובות בנושא בית חב"ד

נספח ד' – חו"ד שמאי בנוגע לשכירות הקרקע לעניין קראוונים ישיבת הסדר.

נספח א'

קריטריונים להקצאת קרקעות ומבנים כפי שאושרו במליאת המועצה מיום 5.9.2012

נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סימלית

מאחר והקרקע הנה משאב מוגבל ומתכלה ומאחר וצרכי הציבור גדלים עם הזמן, ראוי לשמור על עתודות הקרקע לצרכים עתידיים ולנהוג משנה זהירות והקפדה בהקצאת קרקע ציבורית.

וועדת הקצאות תבחן את הבקשות להקצאת נכס עירוני, המקיימות את דרישות תנאי הסף, עפ"י העקרונות הבאים:

קהל היעד

- ❖ תועדף פעילות הבאה לשרת ולחזק אוכלוסיית השכונה או מתחם המגורים הסובב.
- ❖ תועדף פעילות הבאה לתת שרות לתושבי העיר ברמה הכלל העירונית.

התאמה פרוגרמטית של השימוש המבוקש לצרכי ציבור

- יש לוודא כי השימוש המבוקש בנכס הוא בגדר צורך ונותן מענה לתושבי מודיעין לפיכך:
- ❖ תועדף פעילות אשר תשרת את מספר האנשים הגדול ביותר, אלא אם כן מדובר בפעילות המשרתת קהל יעד מועדף.
 - ❖ יש לבדוק כי בקרבת הנכס לא מתקיימת פעילות זהה או דומה במטרותיה ו/או בקהל היעד שלה, בנכסים עירוניים ו/או שאינם עירוניים, אלא אם כן מדובר בפעילות בעלת ביקוש רב וקיים צורך ממשי בהרחבת היקפה באזור זה תוך שימוש בנכס נוסף.

התאמת השימוש המבוקש לסביבת הנכס מבחינת הפעילות

- ❖ על השימוש המבוקש להתאים לאופי השכונה/הרובע/השכונות הסמוכות לנכס ולצרכי התושבים שבהם, לכל מסמך יש לצרף קריטריונים של המבקש.
- ❖ לפעילות המיועדת לקהל רב מכל תחומי העיר מודיעין יוקצו ככל האפשר נכסים שאינם נמצאים בשכונות מגורים, בעלי נגישות טובה ככל האפשר, ובקרבת מוסדות אחרים שירותים לכל תושבי מודיעין.

ניתן לשקול מיקום במסגרת שכונה בתנאים הבאים:
❖ בתחומי השכונה קיימים ופועלים מגוון שירותים לתושבי השכונה ו/או נשמר פוטנציאל קרקעות להפעלת שירותים מסוג זה.
❖ אין בפעילות המיועדת להתבצע בנכס משום הכבדה בלתי סבירה על תושבי השכונה.

התאמת הנכס מבחינה תכנונית לפעילות המבוקשת

❖ התאמת נתוני הנכס לצורכי השימוש המבוקש מבחינת שטח, נגישות, אופי ועיצוב, המבנה וכד' על מנת שנתוני הנכס לא יהיו מכשול להשגת מטרות ההקצאה והפעילות מד אחד, וכן ע"מ שלא יימסר שטח מעבר לצורכי הפעילות אשר ניתן היה להקצותו לשימוש אחר.
❖ ההקצאה מאפשרת ניצול יתרת הקרקע ו/או אחוזי הבניה במידה וקיימים לשימושים ציבוריים אחרים ונוספים.

הבחנה בין מבקשי ההקצאה

❖ תינתן עדיפות למוסדות ציבוריים שלהם הצלחה מוכחת בתרומה למען הקהילה בתחום השימוש המבוקש .
"❖ הצלחה מוכחת" תבחן עפ"י פעילות המבקש בתחום מודיעין וברחבי הארץ - מספר הסניפים הפועלים, סוג הפעילות, אפיוני קהל היעד והיקפו, אישורים ע"י גופים רלוונטים בדבר הצלחת הפעילות ותרומתה לקהילה.

נסיבות מיוחדות, נימוקים נוספים

בנוסף לעקרונות אלה רשאית וועדת ההקצאות להתחשב גם בנימוקים עניינים רלוונטים ומיוחדים שיבואו בפניה בהתאם לצורכי השעה ולבעיות חדשות שעשויות לעמוד בפניה בתחום הקצאת נכסים עירוניים ובלבד שוועדת ההקצאות תפרט בכתב את האופן שבו שקלה שיקוליה וקבלה החלטתה.

בנוסף תהיה רשאית וועדת ההקצאות להתחשב גם בנתונים על התנהלות המבקש טרם ההקצאה.

התאמת הבקשה לפרוגרמה

לא תאושר בקשה שאינה עולה בקנה אחד עם הפרוגרמה אולם רשאית וועדת ההקצאות להמליץ, מנימוקים שיפורטו על ידה, על שינוי הפרוגרמה. שונתה הפרוגרמה, ניתן יהיה לשוב ולדון בבקשה שהוגשה, ללא צורך בהגשתה בשנית (למעט עדכון מסמכים).

בנוסף לאמור ולמען הסר ספק - קריטריונים אלה באים להוסיף על דרישות נוהל משרד הפנים .

וועדת הקצאות (מקצועית)

יו"ר הוועדה – מנכ"ל העירייה יורם כרמון

חברי הוועדה:

מהנדס העיר – צחי כץ **גזברית העירייה – שבי דרעי**, **היועצת המשפטית לעירייה - עו"ד דנה חפץ-טוכלר**,

מנהלת מח' נכסים – נילי טייכמן

פניות לוועדה:

-וועדת הקצאות:

המשפט: "את וועדת ההקצאות תמנה מועצת הרשות המקומית והיא תמנה

חמישה חברים: גזבר הרשות אונציגו, היועץ המשפטי לרשות או נציג ווכן 3

חברים מבין חברי המועצה." ה"ימחק.

במקומו יבוא:

"וועדת ההקצאות תמנה חמישה חברים כמפורט להלן:

נספח ב'

רשימת כלל ההקצאות

מס סידורי	מס התיק	שם המבקש	מטרת ההקצאה	מגרש/ גוש/ חלקה/רחוב	אישור משרד הפנים	קבלת היתר	תחילת בניה על פי הסכם הפיתוח	תקופת הסכם על פי הסכם החכירה
1	1	מכון תורני איילת-השחר	בית כנסת	מגרש 605 גוש 5874 חלקה 10 שש משזר	ניתן ב- 5/12/2006	עפ"י הנדסה - הוצא היתר	הסכם פיתוח מיום 30/07/06, עפ"י סעיף 5.8 להסכם הפיתוח, הקמת המבנה תוך שנה מיום אישור משה"פ עם אופציה להארכה לעוד שנה. – לקראת סיום בנייה.	24 שנים ו-11 חודש + שתי תקופות בנות 10 שנים כ"א.
2	1	היכל מיכאל נחום	בית כנסת	מגרש צ-88 גוש 5684 חלקה 60 נחל זוהר 24	ניתן ב- 21/1/2007	עפ"י הנדסה - הוצא היתר	הסכם פיתוח מיום 30/07/06, עפ"י סעיף 5.8 להסכם הפיתוח, הקמת המבנה תוך שנה מיום אישור משה"פ עם אופציה להארכה לעוד שנה. – בנוי.	24 שנים
3	2	הגבעה	בית כנסת	מגרש צ-83 גוש 5683 חלקה 28 נחל צין 39	ניתן ב- 24/12/06	עפ"י הנדסה - הוצא היתר	הסכם פיתוח מיום 12/03/06, עפ"י סעיף 5.8 להסכם הפיתוח, הקמת המבנה תוך שנה מיום אישור משה"פ עם אופציה להארכה לעוד שנה. – בנוי.	24 שנים ו-11 חודש + שתי תקופות בנות 10 שנים כ"א.
4	3	חב"ד	בית כנסת	מגרש 131 גוש 5656 חלקה 25 עמק איילון 19	ניתן ב- 30/10/07	עפ"י הנדסה - הוצא היתר	הסכם פיתוח מיום 10/02/07, עפ"י סעיף 5.8 להסכם הפיתוח, הקמת המבנה תוך שנה מיום אישור משה"פ עם אופציה להארכה לעוד שנה. – החלו ביסודות בנייה.	24 שנים
5	3	חב"ד	מקווה	מגרש 131	ניתן ב- 23/07/07	עפ"י הנדסה - הוצא היתר	תוספת להסכם הפיתוח - החלו ביסודות בנייה.	24 שנים
6	4	יזמ"ה	בית כנסת	מגרש 653 גוש 5568 חלקה 10	ניתן ב- 30/07/07	עפ"י הנדסה - הוצא היתר	הסכם חכירה חתום מיום 21/1/07. העירייה מתחייבת כלפי העמותה	19 שנה

מס סידורי	מס התיק	שם המבקש	מטרת ההקצאה	מגרש/ גוש/ חלקה/רחוב	אישור משרד הפנים	קבלת היתר	תחילת בניה על פי הסכם הפיתוח	תקופת הסכם על פי הסכם החכירה
				חטי' גבעתי 29		היתר	לחבר את המבנה היביל לתשתיות ולבצע פיתוח חצרי במבנה מתקציב שיתקבל ממשרד הבינוי והשיכון- בנוי .	
7	5	יזמ"ה	מעון יום	מגרש 640 גוש 5568 חלקה 7 חטי' גבעתי 27	ניתן ב- 30/08/07	עפ"י הנדסה - הוצא היתר	עפ"י סעיף 5.8 להסכם הפיתוח, העמותה מתחייבת להתחיל בעבודות הקמת המבנה תוך שנה מיום אישור משה"פ עם אופציה להארכה לעוד שנה. – בנוי .	19 שנה
8	5	יזמ"ה	גן ילדים	מגרש 642 גוש 5568 חלקה 9 חטי' גבעתי 31	ניתן ב- 30/08/07	עפ"י הנדסה - הוצא היתר	עפ"י סעיף 5.8 להסכם הפיתוח, העמותה מתחייבת להתחיל בעבודות הקמת המבנה תוך שנה מיום אישור משה"פ עם אופציה להארכה לעוד שנה. – בנוי .	19 שנה
9	6	שבטי ישראל	בית כנסת	מגרש צ-7 גוש 5814 חלקה 17 דן 10	ניתן ב- 30/08/07	עפ"י הנדסה - הוצא היתר	הסכם מתקציב ברודט : 855,954 ₪ ימומן ע"י העירייה 1,100,000 ₪ ימומן ע"י העמותה. עפ"י סעיף 3.11 להסכם, העירייה מתחייבת להתחיל בעבודות הקמת המבנה תוך 6 חודשים מיום אישור שה"פ – עוד לא החלו בעבודות הבנייה .	24 שנים מיום מסירת המבנה מהעירייה לעמותה
10	7	יד-שרה	מרכז שירותים של יד-שרה	מגרש 648 גוש 5568 חלקה 31 פינת לסקוב-גור	ניתן ב- 21/03/06	עפ"י הנדסה - הוצא היתר	עפ"י סעיף 8א' להסכם הפיתוח, מיום 7/7/04 הסכם הפיתוח הינו ל-3 שנים מיום אישור שה"פ – לא בנוי .	24 שנים ו-11 חודש + שתי תקופות בנות 10 שנים כ"א.
11	8	צעירי מודיעין	בית כנסת	מגרש צ-81 גוש 5691 חלקה 20 נחל פארן 14	ניתן ב- 28/02/06	עפ"י הנדסה - הוצא היתר	נחתם הסכם ביום 18/7/04 + תוספת מיום 9/6/05 + נספח מיום 26/01/06. בספטמבר 2005 נשרף בית הכנסת. נחתם הסכם ב- 5/10/06 לגבי בנייה מחדש מכספי הביטוח – בנוי .	24 שנים ו-11 חודש

מס סידורי	מס התיק	שם המבקש	מטרת ההקצאה	מגרש/ גוש/ חלקה/רחוב	אישור משרד הפנים	קבלת היתר	תחילת בניה על פי הסכם הפיתוח	תקופת הסכם על פי הסכם החכירה
12	9	יריב ועידית ויינברג גנים דמוקרטיים	מעון יום	מגרש 605 גוש 5568 חלקה 37 חשמונאים 3	ניתן ב- 10/08/05	עפ"י הנדסה - הוצא היתר	הסכם עירייה-חכ"ל גנים דמוקרטיים יריב ועידית ויינברג מיום 18/10/04 ותוספת להסכם מיום 1/8/05 – בנוי ומאוכלס	24 שנים ו-11 חודש מיום הפעלת הגנים 1/9/05
13	10	משכן שלום	בית כנסת	מגרש צ-40 גוש 5687 חלקה 55 נחל ירמוך 2	ניתן ב- 16/12/07	עפ"י הנדסה - הוצא היתר	עפ"י סעיף 5.8 להסכם הפיתוח מיום 30/7/06, העמותה מתחייבת להתחיל בעבודות הקמת המבנה תוך שנה מיום אישור משה"פ עם אופציה להארכה לעוד שנה. – טרם החלו בבנייה.	24 שנים ו-11 חודש + שתי תקופות בנות 10 שנים כ"א.
14	11	אדיר במרום	בית כנסת	מגרש צ-5 גוש 5812 חלקה 13 רח' דן 20	ניתן ב- 25/09/07	היתר יש לשלב – – עבור יסודות ורצפה	עפ"י סעיף 5.8 להסכם הפיתוח מיום 31/12/06, העמותה מתחייבת להתחיל בעבודות הקמת המבנה תוך שנתיים מיום אישור משה"פ – החלו בבנייה ישלימו בקיץ הקרוב.	24 שנים
15	12	אשכנז בוכמן	בית כנסת	מגרש צ-12 גוש 5818 חלקה 33 אסתר המלכה - פינת אפרים	ניתן ב- 23/10/07	עפ"י הנדסה - הוצא היתר	עפ"י סעיף 5.8 להסכם הפיתוח מיום 14/5/07, העמותה מתחייבת להתחיל בעבודות הקמת המבנה תוך שנה מיום אישור משה"פ עם אופציה להארכה לעוד שנה. – בנוי	24 שנים ו-11 חודש + שתי תקופות בנות 10 שנים כ"א.
16	13	יחד שבטי ישראל	בית כנסת	מגרש 655 גוש 5568 חלקה 29 מוטה גור	ניתן ב- 11/03/08	עפ"י הנדסה - הוצא היתר	עפ"י סעיף 5.8 להסכם הפיתוח מיום 14/5/07, העמותה מתחייבת להתחיל בעבודות הקמת המבנה תוך שנתיים מיום אישור משה"פ עם אופציה להארכה לעוד שנה. – בנוי	24 שנים ו-11 חודש + שתי תקופות בנות 10 שנים כ"א.
17	14	תפארת ישראל	בית כנסת מבנה זמני	מגרש 628 גוש 5693 חלקה 70 יגאל ידין 16	ניתן ב- 11/03/08	יש היתר לתכנית I, לשינויים שהוגשו אין עדיין היתר	עפ"י סעיף 5.8 להסכם הפיתוח מיום 26/9/07, העמותה מתחייבת להתחיל בעבודות הקמת המבנה תוך שנתיים מיום אישור משה"פ. – מבנה הקבע החליף בפועל הקצאה זו	5 שנים

מס סידורי	מס התיק	שם המבקש	מטרת ההקצאה	מגרש/ גוש/ חלקה/רחוב	אישור משרד הפנים	קבלת היתר	תחילת בניה על פי הסכם הפיתוח	תקופת הסכם על פי הסכם החכירה
18	14	תפארת ישראל	בית כנסת	מגרש 655 גוש 5568 חלקה 29 מוטה גור	ניתן ב- 04/01/09	עפ"י סעיף 5.7 להסכם הפיתוח יש להוציא היתר 6 חודשים מיום קבלת אישור משה"פ	עפ"י סעיף 5.8 להסכם הפיתוח מיום 23/7/08, העמותה מתחייבת להתחיל בעבודות הקמת המבנה תוך שנתיים מיום אישור משה"פ. – בשלבי סיום בנייה	24 שנים ו-11 חודש + שתי תקופות בנות 10 שנים כ"א.
19	15	ויצ"ו	מעון יום ומרכז ויצ"ו	מגרש 624 גוש 5870 חלקה 28 רח' אחלמה	ניתן ב- 22/09/08	עפ"י הנדסה - הוצא היתר	הוכנע"י עו"ד יובל קויאטק. עפ"י סעיף 5.8 להסכם הפיתוח מיום 21/1/08 העמותה מתחייבת להתחיל בעבודות הקמת המבנה תוך שנה מאישור משה"פ - בנוי	25 שנים + שתי תקופות בנות 10 שנים כ"א.
20	16	עמותת קהילת השמשוני	בית כנסת ברודט + תוספות	מגרש 654 גוש 5568 חלקה 19 חטי גולני 13	ניתן ב- 30/11/08	עפ"י הנדסה - הוצא היתר	בית הכנסת בנוי	24 שנים
21	17	לב אחים	בית כנסת ברודט + תוספות	מגרש צ-8 גוש 5814 חלקה 15 יששכר 4	ניתן ב- 29/09/09	עפ"י הנדסה - הוצא היתר	בית הכנסת בנוי	24 שנים
22	17	עמותת הודיה	בית כנסת	מגרש צ-12		עפ"י הנדסה - הוצא היתר	בית הכנסת שקיים וניתן לו זכויות על המגרש ע"י ר' העיר משה שכטר במעמד החתימה על החוזה העירייה והעמותה יברר ביניהם את המחלוקת על המגרש ובית הכנסת – בנוי ומאוכלס. עד היום לא הסדירו זכויות במבנה.	
23	17	בית כנסת הרמב"ם	בית כנסת מבנה יביל	מגרש צ-76 גוש 5687 חלקה 39 עמק דותן 31	ניתן ב- 03/05/12	עפ"י הנדסה - הוצא היתר	ביום 9/11/08 הועבר לעמותה תיקון הסכם לחתימה עפ"י שיחה בין אסף זיידה ודנה מיום 3/11/08 – בנוי. אושר במועצה ביום 4/5/11.	5 שנים
24	18	העמותה הצרפתית	בית כנסת	מגרש 129 גוש 5656	עדיין אין אישור,	עפ"י סעיף 5.7	עפ"י סעיף 5.8 להסכם הפיתוח מיום 1/10/07,	24 שנים ו-11 חודש + שתי תקופות בנות

מס סידורי	מס התיק	שם המבקש	מטרת ההקצאה	מגרש/ גוש/ חלקה/רחוב	אישור משרד הפנים	קבלת היתר	תחילת בניה על פי הסכם הפיתוח	תקופת הסכם על פי הסכם החכירה
				חלקה 24 עמק איילון 57	יצא למשה"פ 10/2008	להסכם הפיתוח העמותה מתחייבת להגיש בקשה להיתר בנייה תוך 6 חודשים מאישור שה"פ – עדיין אין היתר בנייה	העמותה מתחייבת להתחיל בעבודות הקמת המבנה תוך שנתיים מיום אישור משה"פ עם אופציה להארכה לעוד שנה – לא בנוי – טרם הועברו העתקים מהפקדות לפי כתב ההתחייבות	10 שנים כ"א.
25	18	מאיר מודיעין	בית כנסת	מגרש 609 גוש 5869 חלקה 11 עמק זבולון	ניתן ב- 29/09/09	עפ"י הנדסה - הוצא היתר	עדיין אין אישור מועצה. עפ"י סעיף 5.8 להסכם הפיתוח מיום 1/10/07, העמותה מתחייבת להתחיל בעבודות הקמת המבנה תוך שנתיים מיום אישור משה"פ – לא בנוי	24 שנים ו-11 חודש + שתי תקופות בנות 10 שנים כ"א.
26	19	הקהילה המסורתית ידיד נפש	בית כנסת מבנה יביל	מגרש 212 א' גוש 5685 חלקה 80 אלמוגן 61	עדיין אין אישור, יצא למשה"פ 5/8/08 (חזר אין אישור ניהול תקין)	עפ"י הנדסה - הוצא היתר	בנוי ומאוכלס, טרם הועבר אישור ניהול תקין	5 שנים מיום 10/4/2008 ועד ליום 9/4/2013
27	19	עמותת חושן מודיעין	בית כנסת ברודט	מגרש 617 גוש 5870 חלקה 22	ניתן ב- 09/06/10	עפ"י הנדסה - הוצא היתר	בית הכנסת בנוי	9 שנים ו-9 חודשים
28	20	בית הכנסת השחר מודיעין	בית כנסת ברודט	מגרש 620 גוש 5870 חלקה 7 רחוב ענבר	ניתן ב- 25/10/09	עפ"י הנדסה - הוצא היתר	עפ"י סעיף 3.9 להסכם העירייה מתחייבת להתחיל בעבודות הקמת המבנה בתוך 6 חודשים מיום אישור משה"פ – בנוי – שני בתי כנסת על אותו מגרש	24 שנים
29	20	עמותת קהילת מיתר לצעירים במודיעין	בית כנסת ברודט	מגרש 620 גוש 5870 חלקה 7 רחוב ענבר	ניתן ב- 13/04/10	עפ"י הנדסה - הוצא היתר	בנית – שני בתי כנסת על אותו מגרש	24 שנים

מס סידורי	מס התיק	שם המבקש	מטרת ההקצאה	מגרש/ גוש/ חלקה/רחוב	אישור משרד הפנים	קבלת היתר	תחילת בניה על פי הסכם הפיתוח	תקופת הסכם על פי הסכם החכירה
30	21	אחדות מודיעין	בית כנסת	מגרש צ-12 גוש 5818 חלקה 33 אסתר המלכה	09/05/12	עפ"י הנדסה - הוצא היתר	עדיין אין אישור מועצה. הועבר ביום 25/9/08 לאופיר לוי הסכם לחתימה, העירו הערות, הועבר לטיפול יובל קויאטק. בנוי – אושר במועצה ביום 4/5/11 . יש הסכם חתום.	5 שנים עם אופציה עפ"י שיקול דעת העירייה ל-5 שנים נוספות
31	21	כלל ישראל	בית כנסת מבנה יביל	מגרש צ-12 גוש 5818 חלקה 33 אסתר המלכה	ניתן ב- 29/06/11	עפ"י הנדסה - הוצא היתר	עפ"י סעיף 3.1 המבנה יוקם תוך 4 חודשים מיום קבלת ההיתר. בנוי .	מבנה יביל ל-2 שנים
32	22	מכבים	בית כנסת	מגרש 122 גוש 5310 חלקה 99 נוף קדומים		עפ"י הנדסה - הוצא היתר	אין להם כסף להפקדה לפי כתב ההתחייבות	24 שנים ו-11 חודש + שתי תקופות בנות 10 שנים כ"א.
33	22	העמותה למען הקשיש	הפעלת מרכז שירות לקהילה תומכת	מגרש 76 גוש 5687 חלקה 39 גינות דותן 31		עפ"י הנדסה - הוצא היתר	הפעלת תקופת הארכה דרושה את אישור השר - בנוי	5 שנים + אופציה ל-5 שנים
34	22	ישיבת הסדר					עדיין בהליך הקצאה	
35	23	אור התורה	צ-88				לא הוגשו התחייבויות כספיות	
36	24	נאות מרגלית					הבקשה להקצאה נדחתה	
37	24	מרגליות	בית כנסת	מגרש 605 גוש 5874 חלקה 10 שש משזר	ניתן ב- 16/03/10	התחילו ישיבת ליווי, עוד אין היתר	עפ"י סעיף 5.8 להסכם הפיתוח העמותה מתחייבת להתחיל בעבודות הקמת המבנה תוך שנה מיום אישור משה"פ בכפוף לקבלת היתר בנייה כדין - לא בנוי	24 שנים ו-11 חודש
38	24;	מנורה 17					ההקצאה בוטלה	
39	24	קופ"ח מאוחדת					הליך ההקצאה הוקפא	
40		אוהל שרה – הסכם תורם דב סלוק	בית כנסת	מגרש 617 גוש 5870 חלקה 22		עפ"י הנדסה - הוצא היתר	סכום התרומה 1,500,000 ₪ - בנוי	10 שנים + 10 נוספות
41	28	עמותת אלעד	בית כנסת	מגרש צ-17 גוש 5817	ניתן ב-	עפ"י הנדסה -	עפ"י סעיף 5.8 להסכם הפיתוח העמותה	

מס סידורי	מס התיק	שם המבקש	מטרת ההקצאה	מגרש/ גוש/ חלקה/רחוב	אישור משרד הפנים	קבלת היתר	תחילת בניה על פי הסכם הפיתוח	תקופת הסכם על פי הסכם החכירה
				חלקה 18	12/01/11	הוצא היתר	מתחייבת להתחיל בעבודות הקמת המבנה תוך שנתיים מיום אישור משה"פ- החלו בבנייה	
42	28	ציפור ברכה	בית כנסת	מגרש 513 גוש 5632 חלקה 12 רחוב טבת	יצא ב- 16/06/11 לא ניתן	עפ"י הנדסה - הוצא היתר	אושר במועצה ביום 4/5/11- המבנה בנוי	
43	29	ויצ"ן	מעון יום	מגרש 513 גוש 5632 חלקה 12 רח' טבת	ניתן ב- 29/05/11	עפ"י הנדסה - הוצא היתר	המבנה בנוי	
44	30	אמונה	מעון יום ומרכז תןמך	מגרש 613 גוש 5868 חלקה 7 אבני החושן	ניתן ב- 02/03/11	עפ"י הנדסה - הוצא היתר	החלו בעבודות בנייה	
45		נעמ"ת	מעון יום	מגרש 616 גוש 5871 חלקה 7 אודם 24	ניתן ב- 29/05/11	עפ"י הנדסה - הוצא היתר	הקצאת קרקע לנעמ"ת להקמת מעון יום - בנוי	תקופת החכירה ל- 4 שנים + 4 נוספות
46		יד עמרם	בית כנסת	מגרש צ-54 גוש 5692 חלקה 33 נחל תנינים 8	ניתן ב- 24/09/12		בנוי	24 שנים ו-11 חודש
47		הרמב"ם	בית כנסת	מגרש 76 גוש 5687 חלקה 39	יצא ב- 06/06/11		בנוי	תקופת החכירה 5 שנים
48		ניצן המרכז הארצי	עריכת אבחונים דידקטיים לליקויי למידה	מקלט ציבורי במכבים גוש 5325 חלקה 27	יצא ב- 01/08/12			תקופת רשות השימוש 9 שנים ו-1 חודשים
49		עמותת הנוער הלאומי העובד והלומד	מועדון נוער	מגרש 613 גוש 5868 חלקה 7 אבני החושן	יצא ב- 01/08/12			24 שנים ו-11 חודש

נספח ג': תכתובות בנושא בית חב"ד

לשכת המנכ"ל

M-2443
20 אוקטובר 2010

לכבוד

פרוטוקול יעדת הקצאת זמן 12.10.10

אשתחפסים: יורם כרמון, רמי זיו, שולי כהן ינאי, מייסמן.
חסרה: גר"ד דנה הפך סוכלי
נכחים: אריק מציד, אהובה האיזר ונציגי העמותה

1. שינוע לבית חב"ד – הקצאת מנרש 131.

הרב שלונים ז"ר עמיתה בית חב"ד זומן להערת הקצאת לשימוע, טרם הבאת ביטול הקצאת מנרש 131 לאישור מועצת האשרי, בשל אי השלמת הליך בקעת הקצאת הקרקע בהתאם לנהל הקצאות ובהתאם להתחייבותם בהסכם שנחתם טרם העירייה.

מנכ"ל העירייה ציין את חוסר שביעות רצון מקצב הליך הבנייה.

הרב שלונים טען כי העיכוב נבע מאילוצים טכניים וציין כי בימים אלה הליך הבנייה יתקדם. סוכם כי בעוד בהודשים ישלח לסקום פקד על מנת לבחון את קצב התקדמות הבנייה.

אישר סה אחד

2. שינוע לעמותת שכני ישראל - הקצאת מנרש צ' 7

נציגי עמיתה שכני ישראל (רמי זרמן, איתן לוי יאלין עפר) זומנו לועדת הקצאות לשימוע, טרם הבאת ביטול הקצאת מנרש צ' 7 לאישור מועצת האשרי, בשל אי השלמת הליך בקעת הקצאת הקרקע בהתאם לנהל הקצאות ובהתאם להתחייבותם בהסכם שנחתם טרם העירייה.

נציגי העמותה הבהירו כי העיכוב נבע בשל הגשת תוכנית הישיבה להסטה המבנה צ"ש להתאמן לתקצוב הקיים.

נציגי העמותה ציינו כי במהלך הדיושים הקריבים יתקיים המכרז.

סוכם להמשיך לפגישת העמיתה עם מנרש העיר (18.10).

אישר סה אחד

טל: 06-9726210 פקס: 08-9726143 דוא"ל: abuva_h@modiin.muni.il

עיריית מודיעין מכבים רעות
MUNICIPALITY OF MODI'IN MACCABIM RE'UT
לשכת המנכ"ל

14 פברואר 2012
00025686.doc



לכבוד

הרב ברוך סלונגם
מב"ד מודיעין

הנדון: בניית בית כנסת ברח' עמק-איילון

בסיוור שקיימנו, עקב תלונות תושבים עלה כי הגדר באתר הבנייה אינה עומדת בדרישות היתר הבנייה.

לאור זאת:

1. במידה שלא תוסדר הגדר תוך 14 יום, יוצא צו הפסקת עבודה לקבלו. הודעה על כך תימסר גם לקבלן.
2. שמחנו להבחין בניצני חידוש הבנייה; יחד עם זאת, הינך נדרש להעביר למהנדס העירייה ולח"מ לו"ז להשלמת הבנייה של בית הכנסת.
3. במידה שלא יועבר לו"ז או שהבנייה תהיה בהלימה ללו"ז (לוח הזמנים צריך להיות סביר), תדון ויעדת הקצאות בביטול ההקצאה.


בברכה,
יו"ם כרמק
מנכ"ל העירייה

העתק: רמי זיו, מהנדס העירייה
אכרם חאגי יחיא, מנהל הפיקוח על הבנייה
צ"ש ת"ת

WWW.MODI'IN.MUNI.IL
טל: 08-9726090 פקס: 08-9726143
עיריית מודיעין מכבים רעות - ת.ד. 1. מודיעין 71710 - טל': 08-9726000
MUNICIPALITY OF MODI'IN MACCABIM RE'UT - P.O.B 1, MODI'IN 71710, ISRAEL - TEL: 972-8-9726000

נספח ד'

Dani Trashenski
Real Estate Appraiser

דני טרשנסקי
שמאות מקרקעין

3194.10
12 מאי, 2010

שווי דמי הרשאה בשטח לבנייני ציבור
מג' 662 גוש: 5567 חלקה: 39
מודיעין מכבים רעות

1. מטרת חוות הדעת

המקרקעין שבנדון מיועדים כשטח לבנייני ציבור, נתבקשתי, לאמוד את דמי ההרשאה החודשיים הראויים בגין המגרש שיוגדר בהמשך להקמת מספר מבנים יבילים לשימוש ישיבת הסדר ולהלן חוות דעתי:

2. פרטי המקרקעין

גוש	5567
חלקה	39
שטח החלקה	11,880 מ"ר
מגרש	כמופיע במפת הצעת להצבת היבילים.
שטח המגרש	1,000 מ"ר

3. תאור הנכס והסיבה

נשוא חוות הדעת מהווה מגרש בשטח של 1,000 מ"ר המצוי בסמוך בית הספר אבני החושן במודיעין.
המגרש ריק ופנוי.



רחוב נחלת יצחק 28 תל אביב 67448 טל 03-6090827 פקס 03-6961259

Dant64@zahav.net.il

4. תכנון הנכס

על השטח הנדון חלה תכנית מ/ד/2/1. הועדה המקומית אישרה תוספת שימוש לישיבת הסדר בשטח הנדון. בהתאם לתרשימים שהועברו לעיוני על השטח ששטחו כ- 1,000 מ"ר מבוקשת הקמת ישיבת הסדר הכוללת בית מדרש, חדר אוכל, שתי כיתות לימוד, ספרייה ומבנה מינהלה בשטח מבונה כולל של 540 מ"ר הכל במבנים יבילים.

5. עקרונות ושיקולים בחוות הדעת

ישוא חוות הדעת מהווה שטח המיועד כשטח למבני ציבור. על המגרש מתוכננת הקמת ישיבת הסדר במבנים יבילים בשטח כולל של 540 מ"ר. נתבקשתי, לאמוד את דמי ההרשאה החודשיים לשטח הנדון. בשיקולי יובא בחשבון מיקומן של המקרקעין בתחום העיר מודיעין בהתחשב במרקם הסביבתי. יובא בחשבון כי על השטח אמור להבנות מבנה בעל אופי ציבורי. יובאו בחשבון השימושים המותרים בשטח. יובאו בחשבון כי השטח הינו 1,000 מ"ר. יובא בחשבון כי זכויות הבנייה הינם לפי המבוקש דהינו בית מדרש, חדר אוכל, שתי כיתות לימוד, ספרייה ומבנה מינהלה בשטח מבונה כולל של 540 מ"ר. יובא בחשבון כי קרקעות המיועדות לצרכי ציבור ולבנייני ציבור מובהקים מיועדות להרשם על שם הרשות המקומית ולשימושה הבלעדי, השימושים המותרים הינם אלו המופיעים בסעיפים 188 ו 190 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה. כתוצאה מהאמור, אין בנמצא עסקאות מכר לקרקעות אלו וממילא אין בנמצא שווי כמשמעותו השמאית המקובלת, עם זאת, אין באמור כדי לשלול את ערכה ו/או שימושיותה של קרקע המיועדת לצרכי ציבור, כשם שאין לשלול את ערכו של הנכס הציבורי שייבנה עליה ונתן מן הסתם את תרומתו לקהילה שעבורה הוקם ובתוכה או מצוי. במצב דברים זה, אומדן השווי משקף למעשה שווי בשימוש או שווי



רחוב נחלת יצחק 28 תל אביב 67448 טל 03-6090827 פקס 03-6961259

Dant64@zahav.net.il

Dani Trashenski
Real Estate Appraiser

דני טרשנסקי
שמאות מקרקעין

למשתמש המייצג ערך כלכלי בעל סחירות נמוכה .
ערך הקרקע המיועדת לשמש למבני ציבור הינו נגזרת של מידת ניצולה ושימושיה , מאחר וכאמור אין
עסקאות השוואה בקרקעות דומות , הרי שאומדן הערך יישען ויתבסס על אומדן שווי קרקעות לתעשייה
בסביבה תוך התאמה ליעודה של הקרקע הנדונה בהתייחס לאכויות הבנייה בהתאם למפה ולהצעת התכנון
שהועברה לעיוני .

תחשיבים .6

שווי מ"ר קרקע מבונה לתעשייה / תעסוקה בעיר מודיעין מוערך על ידי בסכום שבגבולות 900 ₪ למ"ר לא
כולל מע"מ ולא כולל פיתוח
שווי קרקע למבני ציבור בהתחשב בבינוי המוצע הינו 70% משווי זה דהינו 630 ₪ למ"ר
שטח מבונה במתחם הנדון – 540 מ"ר
שווי הקרקע ללא פיתוח ליעוד ישיבת הסדר – 540 מ"ר X 630 ₪ = 340,280 ₪
דמי ההרשאה השנתיים 17,000 ₪
דני ההרשאה החודשיים 1,400 ₪



רחוב נחלת יצחק 28 תל אביב 67448 טל 03-6090827 פקס 03-6961259

Dant64@zahav.net.il

Dani Trashenski
Real Estate Appraiser

דני טרשנסקי
שמאות מקרקעין

שומה .7

בשים לב לכל האמור לעיל, בהתחשב במיקומם של המקרקעין בתחום העיר מודיעין, בשימושים המותרים בהם בזכויות הבנייה ובכל ייתר השיקולים והעקרונות המפורטים בחוות דעתי זו סביר לאמוד את דמי ההרשאה החודשיים הראויים בגין השטח הנדון המהווה 1,000 מ"ר קרקע להקמת מבנים יבילים בשטח כולל של כ 540 מ"ר בסכום שבגבולות

1,400 ₪ (אלף וארבע מאות ₪ לחודש)

הסכומים אינם כוללים מע"מ.

הפיתוח והבנייה יעשו על ידי מקבל ההרשאה לשימוש.



דו"ח מס' 3 – התנהלות מלווה בהסעות חינוך מיוחד

בתאריך 24 פברואר 2014, יום שני כ"ד אדר א תשע"ד, הוגש לראש העיר דו"ח בנושא שבנדון. להלן הדו"ח :

הנדון : הסעות חינוך מיוחד

1. הובאו לידיעתי כשלים בהתנהלות עובד המועסק כמלווה במח' הסעות החינוך המיוחד. הכשלים כדלקמן :
 - א. העובד שתפקידו ללוות ילדים בשעות אחה"צ, משמש בה בעת גם כנהג ההסעה. העובד מקבל שכר מהעירייה כמלווה במח' הסעות. ובאותם שעות מועסק ומקבל שכר מחב' זכיינית לביצוע הסעות, כנהג באותו הקו.
 - ב. העובד מועסק גם כמלווה קו הסעה של החינוך המיוחד בשעות הבוקר. נמצא כי אינו מגיע ליעד ההסעה, לתחנה האחרונה, ויורד בדרך. ולפיכך, אינו מלווה את הילד לביה"ס. כמו גם פעמים שאינו מגיע כלל להסעה, ומדווה על שעות היעדרותו כשעות בהן ביצע את העבודה.
על פי הנתונים שבידי :
- העובד לא נכח בהסעות בתאריכים – 12/1, 14/1, 16/1, 23/1, 30/1, 6/2.
העובד לא הגיע ליעד אליו הוא מלווה בתאריכים הבאים - 20/1, 26/1.
2. לאחר שערכתי בירורים עם הגורמים המקצועיים החלטתי ליזום פגישה בה ניתנה לעובד הזדמנות להגיב על הנתונים שבידי הביקורת. החלטתי לזמן למעמד זה את : סמנכ"לית משאבי אנוש, מנהלת מח' משאבי אנוש, סגנית מנהלת אגף החינוך, ויו"ר וועד העובדים (יו"ר הוועד שמעה על זימון העובד למסירת גרסה, ביקשה להצטרף, ונענתה בחיוב). השיבה עם העובד בנוכחות הגורמים המוזכרים, הוקלטה וצולמה בתאריך 13/2/2014.
3. העובד התבקש למסור את גרסתו בקשר לשתי הנקודות שמצוינות בסעיף 1 לעיל. להלן תמצית התייחסותו כפי שתועדה.
לגבי סעיף 1 (א), הרי עיקרי טענתו : כולם ראו, לא הסתרתי את העובדה שאני עושה גם הסעה וגם ליווי. ההורים מרוצים. לטענתו, עושה את זה רק פעמיים בשבוע, ואז דואג להביא מלווה איתו, מביא את ילדיו כמלווים, או מישהו אחר. לא חשב שצריך לדווח על כך. לדבריו, מרגיש מחויבות לתפקיד, מגיע לביצוע תפקידו בכל מצב בריאותי, לעיתים אף כאשר חולה. עשה זאת מכוון שנוזקק להכנסה נוספת.

- לגבי סעיף 1 (ב), הרי טענתו כי בכל השנים בהם הוא עובד (כ-6 שנות עבודה), לא החסיר יותר מ-5 פעמים. מתקש כי ב-3 חודשים האחרונים לא החסיר עבודה, אולי פעם אחת.
4. על פי דו"ח הנוכחות של העובד שחתום בחתימתו, העובד דיווח על התאריכים המצוינים בסעיף 1 (ב), כימי עבודה רגילים. (פרט לתאריך 6/2 שעדיין לא הוגש דו"ח עובד בגינו אך גם ידוע שלא הוזמן מלווה מחליף לתאריך זה).

מסקנות

5. נקבעה על ידי הגורמים המוסמכים זכאותו של ילד, תושב העיר, להסעה ולליווי ממקום מגוריו למוסד החינוכי אליו שובץ בשנת הלימודים הנוכחית (תשע"ד).
6. נמצא כי העובד/המלווה שאמור היה ללוות את הילד למוסד הלימודים בשעות הבוקר, לא ביצע את תפקידו. ובפועל, הילד הוסע על ידי נהג בלבד, וללא מלווה כמחויב.
7. העובד העביר דיווח שעות לחודש ינואר 2014, למח' ההסעות בעירייה. על פי הנתונים שיש בידי הביקורת נקבע כי העובד העביר דיווח כוזב לעיריית מודיעין מכבים-רעות בקשר לשעות העבודה אותם ביצע.
8. העובד ביצע ככל תפקידים, נהג הסעה וכן מלווה באותו קו הסעה בשעות אחר הצהריים בניגוד לכללים, ומבלי לדוח על כך למח' האחראית על המלווים והמסיעים בעירייה.
9. העובד הגדיל לעשות, ודיווח כי לעיתים צירף מלווים כראות עיניו וללא אישור מח' ההסעות. נמסר לביקורת כי מח' ההסעות קלטה עובד חדש לצורך עריכת בקרה על המלווים ועל מבצעי ההסעות. לא ברור לביקורת אופן ביצוע התפקיד ודרכי הבקרה של המח' לגבי ביצוע עבודתם של המלווים והנהגים בהסעות.

המלצות

10. מח' משאבי אנוש תבצע את ההליך הנדרש לצורך סיום עבודתו של המלווה.
11. מח' משאבי אנוש תנכה משכרו של המלווה את הימים המצוינים בסעיף 1(ב).
11. מח' הסעות באגף החינוך יציגו למנכ"ל העירייה, נוהל עבודה ובקורות על עבודתם של המלווים והנהגים בהסעות.

נציב תלונות ציבור

כפי שהבהרתי בדוח השנתי 2012, המינוי של מבקר העירייה כנציב תלונות ציבור נדרש על פי הוראות החוק לאישור מחדש על ידי מועצת העיר. היקף תלונות הציבור שהגיע למשרדי הוא משמעותי. הגידול המשמעותי במס' התלונות גורם ל"זניחת" העיסוק בביקורת לטובת הטיפול בתלונות הציבור. בדו"ח כללתי מס' תלונות שהוגשו למשרדי ופרטתי את הטיפול באותם הפניות. כפי שצוין בפתיח, הנושא מחייב התייחסות מיוחדת, וחייב לבוא לידי ביטוי בתקציב לשכת מבקר העירייה. נדרש מינוי עובד/ת נוספת/ת למשרד מבקר העירייה שהגדרת עיסוקו/ה יהיה טיפול בתלונות הציבור. התלונות מתקבלות ומנוהלות בד"כ ע"י אתר פניות של העירייה ובמקרים רבים מגיעות אל המייל הישיר של המבקר.

תלונה מס' 1 – קנס שניתן על ידי הפקחים במח' הוטרינר העירוני

להלן פניית התושב שהגיעה למשרדי בתאריך 16.2.2014 :

בתאריך ה 29/1/2014 בשעה 0810 אשתי לקחה את ילדיי הקטנים לגן ויצו שמשוני. לאחר שהכניסה את בתי לגן. אשתי השאירה את בני הקטן ברכב בפיקוח של שומר גן ויצו מקסים והוציאה את הכלבה לכיכר חטיבת הנגב. בשל הלחץ של הבוקר ה והבכי של ילדנו התינוק אשתי ירדה והשאירה את שקית הזבל ברכב.מיד לאחר שהכלבה בצעה את צרכיה אשתי פנתה לרכב להביא את השקית לאיסוף הזבל ובו בזמן פנה אליה הפקח שלא ראה את הכלבה אלא אשתי הודתה בפניו שהצרכים הינם של כלבתה וכי היא בדרך לאסוף אותם כמו כן הוסבר לו כי בנו הקטן בוכה ברכב בפיקוח שומר הגן. אם זאת הפקח התייחס אל אשתי בגסות רבה וגילה אטימות שמביישת כל אדם ובפרט עובד ציבור. אשתי כמובן הרימה את צרכי הכלבה כפי שתכננה מראש אך כל זאת לא הספיקו לפקח הנכבד שהחליט לפרש את החוק כרצונו/אי איסוף מייד(מבלי להתחשב בנסיבות ואף הוסיף ונתן לאשתי קנס והתייחס אלייה בגסות וזילזול. אל אף שערערנו כבר על הקנס הח"מ(משהה בחול בזמן המקרה) לא מתכוון לעבור לסדר היום ומבקש לטפל משמעתית בפקח וכמובן לבטל את הדוח (מס 000002367) החמ יפנה לייצוג משפטי במקרה הצורך.

נ.ב.

אשתי שומרת חוק ואף שלחה אליכם

בעבר פנייה בנושא התקנת מתקני שקיות לאיסוף

צרכי כלבים בעיר. מה שמעיד על אופן התנהלותה בנושא !!!!

בתאריך 18.2.2014 הודעתי לתושב כי הנושא בבדיקה ובתאריך 3.3.2014 השבתי לתושב :

אחר הצהריים טובים,
פנייתך התקבלה במשרדי ונערך בירור עם הקשורים באירוע.
כפי שכתבת, בנוגע לקנס, הרי הגשת ערעור. הערעור יידון על ידי העורך דין האמון על הנושא
בלשכה המשפטית, והוא ישיבך בעניין.
לגבי תלונתך על התנהגות הפקח כלפי אשתך, הרי תגובת הפקח הינה כי נהג בכבוד וביצע את תפקידו.
מכוון שעסקינן בתחושות שיש לכל אחד מהצדדים מהאירוע.
המלצתי למנהל המח' ד"ר עינב, שהנושא יועלה על ידו בישיבת הצוות, ויחודדו הנהלים.

בתאריך 3.3.2014 השיב התושב בזה הנוסח :

אריק שלום,
תגובתך אינה מקובלת ומעידה על תהליך בירור שטחי של המקרה מול העובד,
תקוותי הייתה שתצליח להגיע לשרש הבעיה....
כמו כן, איני מצליח להבין את הפרדת הטיפול בקנס מאופן התנהלות הפקח שכן אופן התייחסות הפקח
ומתן הדוח הינן מקשה אחת של טיפול מזלזל ולא מקצועי בתושבים, רעיתי שומרת חוק ואף במקרה זה פעלה כנדרש!
האטימות שהפגין הפקח ושיקול הדעת המוטעה ביחס לסיטואציה מחייבות התנצלות לכל הפחות!!!!
לא נותרה לי ברירה אחרת אלא לפנות אליכם דרך עו"ד....
בברכה.

בתאריך 11.3.2014 השבתי לתושב כאמור :

בוקר טוב,

התייחסותך התקבלה במשרדי.
החלטתי להפריד בהתייחסותי בין הקנס ובין התנהלות הפקח לכאורה.
הסמכות לביטול קנס ניתנה לעו"ד בלשכה המשפטית, ואין סיבה לחרוג מנהל זה.
התיעוד שהוצג בפני מצייג גירסה שונה משלך, ועדיין לגבי פרשנות של התנהגות, מחמת הספק,
הוטרונר העירוני יחדד את הנהלים הקיימים בהתנהלות מול תושבים.
אין לראות בתשובתי התייחסות או תשובה לערעור שלך על הדוח.

תלונה מס' 2 – בקשה להחזר תשלום עבור השתתפות בתוכנית "אשכולות"

להלן הפנייה שהתקבלה במשרדי בתאריך 25.2.2014 :

בני בן ה 5 התקבל לתכנית מצטיינים אשכולות ברעות. בחודש ינואר השנה הודעתי למנהלת החוג כי
בני מעוניין להפסיק השתתפותו בחוג ולכן דרשתי זיכוי על יתרת הסכום ששולם מראש עבור
ההשתתפות בחוג. מנהלת החוג הודיע לי כי הודעת הביטול שלי התקבלה אומנם אינני זכאית להחזר
כספי כלל. פניתי לדינה קרמונה כדי שתבדוק הנושא או לחילופין תבדוק אופציה שאקבל חלק
מהסכום ששולם מראש, אך לצערי בקשתה לא אושרה עי מנהלת אשכולות והיא הפנתה אותי אליך.
לא מובן לי מדוע בכל חוג במודיעין ובכלל אם מבטלים השתתפות בחוג מקבלים החזר מלא רק אם
מדובר לאחר חודש מרץ ופה הקדימו את המקובל חודשיים קדימה בטענה שמדובר בחוג "אחר"
ש"לא כל אחד יכול להתקבל". מדובר בסכום גבוה מאוד (1850 ש"ח לשנה). אבקש להתחשב ולזכות
אותי ביתרת התקופה בה בני לא משתתף בחוג. זהו סכום לא מבוטל בעבורי כאם שכירה לשלושה
ילדים.
אבקש טיפולך המסור,

דוח ביקורת 2013 - נת"צ

בתאריך 3.3.2014 הודעתי לתושבת כי הנושא בבדיקה, ובתאריך ניתנה לה התשובה
בתאריך 11.3.2014 כמצורף :

לאחר התייחסות הגורמים המקצועיים בעירייה עולה כי בעת ההרשמה כמו גם בתנאים הרשומים
באתר העירייה, מצוין באופן ברור כי היום האחרון של מחצית א' הינו היום
האחרון בהחלט בו ניתן לבצע ביטול ולקבל החזר כספי.
אוסף ואומר כי אכן מדובר בתוכנית ייחודית, המוגבלת במס' המשתתפים ונערכת במקצועיות
ובקפידה, וההשתתפות בתוכנית הינה מבחירה.
מכוון שתנאי ההרשמה ברורים ומוצגים בפני ההורים הרי איני מוצא סיבה לשנות את הכללים ולהמליץ
על החזר כספי.

מעקב תיקון ליקויים – דוח מבקר העירייה לשנת 2012

בוועדת הביקורת שהתקיימה בתאריך 23/3/2014 הוחלט שמבקר העירייה יכין טבלת מעקב תיקון
ליקויים שתידון בוועדה לענייני ביקורת על לוי'ז הוועדה.