

עיריית טירת כרמל

דוח

מבקר העירייה

לשנת 2024

דוח מבקר העירייה לשנת 2024

<u>דף</u>	<u>תוכן העניינים</u>
2	1. מכתב מבקר העירייה לראש העיר
	2. נושאים שנבדקו בשנת 2024
4	2.1 קליטת עובדים חדשים בשנים 2022 – 2023
20	2.2 בנייתו של בית ספר לאומנויות – חטיבה עליונה ואולם ספורט מכרז 13/21
96	מעקב אחר תיקון ליקויים שנרשמו בדוחות מבקר העירייה בשנים הקודמות.
103	3. ההיבט החוקי לביקורת העירייה :
104	4.1 פקודת העיריות בנושא מבקר העירייה
110	4.2 מבקר המדינה ומבקר מטעם משרד הפנים
	5 הערות ראש העיר לנושאי הדוח

י"ז אדר תשפ"ה

17 מרץ 2025

מ/ 334 א

לכבוד

מר דודו כהן

ראש העיר

אדוני ראש העיר.,

אני מתכבד להגיש לך את הדוח השנתי של מבקר העירייה לשנת 2024, לפי סעיף 170 ג (א) לפקודת העיריות ועל פי תקנות העיריות (דין וחשבון מבקר העירייה) – הדוח האחרון שלי.

חוברת הדוח כוללת נושאים מתחומים שונים כדלהלן:

- קליטת עובדים חדשים בשנים 2022 – 2023.
- בנייתו של בית ספר לאומנויות – חטיבה עליונה ואולם ספורט מכרז 13/21.

תודתי, באמצעותך, לעובדי האגפים שבוקרו ולמנהלים על שיתוף הפעולה.

העתק מהדוח מועבר לוועדה לענייני ביקורת, כנדרש בחוק.

בכבוד רב,

יאיר זהבי, עו"ד

מבקר העירייה

נושאים שנבדקו

בשנת 2024

קליטת עובדים חדשים בשנים 2022 – 2023

1. כללי :

1.1 נתבקשתי ע"י ראש העיר לבדוק את הסיבה לקליטתם של עובדים חדשים בשנים 2022 ו-2023.

1.2 בהתאם לנתונים שהוצגו לביקורת ע"י מנהלת אגף משאבי אנוש , בשנת 2022 נקלטו 75 עובדים חדשים ובשנת 2023 נקלטו 153 עובדים חדשים.

1.3 בשנים האחרונות קיימת תנופת בניה גדולה בעיר , שבעקבותיה , הגיעו להתגורר בעיר מספר רב של משפחות צעירות ולהן ילדים בגילאי גן ובתי ספר.

2. מטרת הביקורת

2.1 לבדוק את הסיבה לקליטתם של אותם עובדים בשנים 2022 ו- 2023.

2.2 לוודא , כי לכל המשרות יש אישור תקציבי ואישור הגזבר.

3. שיטת הביקורת

3.1 פגישה עם מנהלת האגף למשאבי אנוש.

3.2 עיון במסמכים שהתקבלו ממנהלת האגף למשאבי אנוש.

3.3 פגישה עם גזבר העירייה.

3.4 פגישה עם מנהלת מדור גני ילדים.

4. פגישה עם מנהלת האגף למשאבי אנוש

- 4.1 בתאריך 05.06.2024 נפגשה הביקורת עם מנהלת האגף למשאבי אנוש וקיבלה ממנה נתונים המתייחסים לנושא הביקורת.
- 4.2 מנהלת משאבי אנוש הציגה לביקורת ריכוז שמות עובדים שהתקבלו לעבודה בשנים 2022 ו- 2023.
- 4.3 בשנת 2022 התקבלו לעבודה 75 עובדים ובשנת 2023 התקבלו לעבודה 153 עובדים. מפאת צנעת הפרט לא צורפו הרשימות שהתקבלו לדוח. (ברשימות מופיעים שמות העובדים שהתקבלו ומספרי תעודות הזהוי שלהם).
- 4.4 רוב העובדים שהתקבלו בשנים הנ"ל , איישו משרות נתוצות באגף החינוך ובאגף לשירותים חברתיים.
- 4.5 לדברי מנהלת האגף למשאבי אנוש , כל המשרות , הן הייעודיות והן המוניציפלית מאוישות , לאחר אישור ותיאום תקציבי ובחתימתו של הגזבר.

4.6. להלן פירוט המשרות שאוישו בשנת 2022, שאינן קשורות למערכת החינוך או לשירותים חברתיים, כפי שנמסר לביקורת ע"י מנהלת האגף למשאבי אנוש.

<u>מס' עובדים</u>	<u>פירוט המשרה</u>	<u>הסיבה</u>
1	אגף הגביה	במקום עובדת שפרשה
1	דובר – עובד עירייה	במקום דובר במיקור חוץ
1	עובד אחזקה	- לבי"ס שנפתח מתוקצב משרד החינוך
3	עובדי אחזקה בתקן	באישור הגזבר
2	מהנדסים	1 במקום מהנדס שפרש
1	פקח עירוני	באישור הגזבר
1	רכז פרויקטים	במקום רכזת שפרשה
	בקידום נוער	
1	מנהלת קליקה	במקום מנהלת שפרשה
1	עובד תברואה	באישור גזבר

סה"כ 12 עובדים

4.7 להלן פירוט המשרות שאוישו בשנת 2023, שאינן קשורות למערכת החינוך או לשירותים חברתיים, כפי שנמסר לביקורת ע"י מנהלת האגף למשאבי אנוש.

<u>מס' עובדים</u>	<u>פירוט המשרה</u>	<u>הסיבה</u>
2	אבות בית	יש אישור נחיצות משרה – משרד הפנים
3	הקמת מינהלת	
	התחדשות עירונית	המשרות מתוקצבות
1	רכז דיגיטאלי	באישור היועמ"ש (תקופת בחירות)
1	מזכירה לביה"ס חדש	
	(ביה"ס לאומנויות)	מתוקצבת - ייעודית
1	מהנדס	במקום מהנדס שפרש
2	טכנאי מיחשוב	במקום 2 טכנאים במיקור
		חוץ (המכרז היה בחודש נובמבר 2022)
1	פקח חוקי עזר	באישור היועמ"ש (תקופת הבחירות)
1	רכוזת מקצועית משלבת	במקום עובדת שיצאה לחופשת לידה
1	רכוזת בהון האנושי	במקום רכוזת שסיימה עבודתה
1	מנהלת חשבונות	עבדה בחברה למוסדות חינוך עברה מכרז לעירייה.

סה"כ 15 עובדים

- 4.8 בשנים 2019, 2022 ו- 2023 נפתחו 3 בתי ספר חדשים, ובעקבות פתיחתם אישר משרד החינוך מספר משרות ייעודיות שאושרו, באישור הגזבר.
- 4.9 גם לאגף לשירותים חברתיים אושרו תקנים נוספים ע"י משרד הרווחה, בעקבות הגידול באוכלוסייה והצטרפותם של משפחות רווחה נוספות.
- 4.10 הביקורת קיבלה מדגם של 6 אישורים לגבי אישור משרות שהתקבלו ממשרד הפנים / האוצר לפי פירוט כדלהלן ;
- 4.10.1 רכז דיגיטלי במחלקת דוברות – התקבל אישור של היועץ המשפטי לעירייה מיום 26.12.2022 (רצ"ב העתק האישור מסומן א').
- 4.10.2 משרות מורים לבית הספר התיכון החדש לאומנויות - התקבל אישור משרד הפנים מנהלת תחום שלטון מקומי מחוז חיפה מיום 31.10.2023 (רצ"ב העתק האישור מסומן ב').
- 4.10.3 מנהל יחידת החינוך העל יסודי – נתקבל אישור נחיצות משרה ע"י הממונה על מחוז חיפה מיום 20.07.2023 יש אישור גזבר (רצ"ב העתק האישור מסומן ג').
- 4.10.4 משרות פקיד עובד כללי בספרייה – נתקבל אישור נחיצות משרה ע"י הממונה על מחוז חיפה מיום 20.07.2023 . יש אישור גזבר (רצ"ב העתק האישור מסומן ד').
- 4.10.5 רכז רישום לגני ילדים ובתי ספר – נתקבל אישור נחיצות משרה ע"י הממונה על מחוז חיפה מיום 20.07.2023 יש אישור גזבר (רצ"ב העתק האישור מסומן ה').
- 4.10.6 אבות בית (2 משרות) נתקבל אישור נחיצות משרה ע"י הממונה על מחוז חיפה מיום 20.07.2023 . יש אישור גזבר (רצ"ב העתק האישור מסומן ו').

4.11 מנהלת האגף למשאבי אנוש המציאה לביקורת מכתב הצהרה בחתימתה מיום 06.06.2024 בו נרשם בין היתר, כי " כל עובד שנקלט לעיריית טירת כרמל – ב 2 תנאים, או באיוש של משרה שהתפנתה או בתיאום ואישור תקצוב עם הגזבר, כולל משרות ייעודיות שמתקצבות (רצ"ב העתק המכתב מסומן ז) .

5. פגישה עם מנהלת מדור גני ילדים

5.1 בתאריך 05.06.2024 נפגשה הביקורת עם מנהלת מדור גני ילדים וקיבלה ממנה נתונים לגבי פתיחתם של גני ילדים חדשים משנת 2022 ואילך, כדלהלן ;

גנים מונטסוריים

ירח + כוכב – הגל 2

קשת + שמים – ורדים 5

גני חינוך מיוחד

גן הדס – כלניות 6

גן כרכום – הספורטאים 8

גן חינוך מיוחד תקשורתיים

גן סתונית – שי עגנון 10

גן חורש – ויצמן 15

גן יסמין - דולפין 7

גן נרקיס – דולפין 7

גן חינוך רגיל

ממ"ד דרור + עפרוני – האנפה 1.

גנים ממלכתיים

אנפה + דוכיפת – הסייפן 14

חופית + שלדג – העגור 2

פעמונית – השחף 9

שחף + יסעור – יסעור 8

צופית + סלעית – הגל 13

פטל + דובדבן – השחף 13

5.2 בסה"כ נפתחו 23 גנים חדשים בשנים 2022 ו- 2023.

6. שיחה עם גזבר העירייה

בתאריך 11.07.2024 שוחחה הביקורת עם גזבר העירייה.

לדברי הגזבר, עפ"י הנתייתו, אין לקלוט עובדים ללא אישור תקציבי ובחתימתו.

לדבריו, עבר על רשימות העובדים שהתקבלו לעבודה בעירייה בשנים

2022 ו- 2023, עפ"י הרשימה שהוכנה ע"י מנהלת משאבי אנוש, ולכל העובדים

שהתקבלו יש אישור תקציבי או תקן שהתפנה.

7. סיכום ומסקנות

- 7.1 בשנים האחרונות, טירת כרמל עוברת הליך תנופת בניה גדולה, שבמסגרתה נבנות שכונות חדשות אליהן מצטרפות משפחות רבות עם ילדים בגילאי גני ילדים ובתי ספר.
- 7.2 עפ"י הנתונים שהוצגו לביקורת ע"י מנהלת האגף למשאבי אנוש, בשנת 2022 נקלטו 75 עובדים חדשים ובשנת 2023 נקלטו 153 עובדים חדשים.
- 7.3 עפ"י הנתונים הנ"ל, רוב העובדים שהתקבלו בשנים הנ"ל, איישו משרות נחוצות באגף החינוך ובאגף לשירותים חברתיים.
- 7.4 לדברי מנהלת האגף למשאבי אנוש, כל המשרות, הן הייעודיות והן המוניציפליות מאוישות, לאחר אישור ותיאום תקציבי ובחתימתו של הגזבר.
- 7.5 כפי שנמסר לביקורת ע"י מנהלת האגף למשאבי אנוש, בשנת 2022 אוישו 12 משרות שאינן קשורות למערכת החינוך או לשירותים חברתיים, ובשנת 2023 אוישו 16 משרות שאינן קשורות למערכת החינוך או לשירותים חברתיים.
- 7.6 כפי שנמסר לביקורת ע"י מנהל אגף החינוך, בשנים 2019, 2022 ו- 2023 נפתחו 3 בתי ספר חדשים, ובעקבות פתיחתם אישר משרד החינוך מספר משרות ייעודיות שאוישו, באישור הגזבר.
- 7.7 גם לאגף לשירותים חברתיים אושרו תקנים נוספים ע"י משרד הרווחה, בעקבות הגידול באוכלוסייה והצטרפותן של משפחות רווחה נוספות.

7.8 נמסר לביקורת ע"י גזבר העירייה, עפ"י הנחייתו, אין לקלוט עובדים ללא אישור תקציבי ובחתימתו.

7.9 לדעת הביקורת, בהתאם לנתונים שהוצגו בפניה, הגידול בקליטת עובדים חדשים בשנים 2022 ו- 2023 נבע מהצורך, בעיקר, לאייש משרות באגף החינוך, כתוצאה מפתיחתם של 3 כתי ספר חדשים ו- 23 גני ילדים בשנים 2022 ו- 2023. ובאגף לשירותים חברתיים, כתוצאה מגידול באוכלוסייה והצטרפותן של משפחות רווחה נוספות.



**טירת
כרמל**
מביבה טובה
בין כרמל לים



הלשכה המשפטית עיריית טירת כרמל

The Legal Bureau Municipality of Tirat Carmel

ב' טבת, תשפ"ג

26 דצמבר, 2022

לכבוד

גב' רחל מקובסקי

כאן

שלום רב,

הנדון: מכרז קבלת רכז דיגיטלי

הריני לאשר כי המכרז שבנדון לקבלת עובד אשר אחראי על התחום הדיגיטלי במחלקת דוברות בעירייה הינו תפקיד הכרחי למערך הדוברות העירוני ע"פ דרשותיו המקצועיות של דובר העירייה.

על אף שמדובר בשנת בחירות יש הכרח מקצועי לקבל את המכרז כאמור לעיל ואין בו משום פגיעה בהנחיות היועץ המשפטי לממשלה בדבר קבלת עובדים או מכרזים המתקיימים במהלך שנת בחירות.

לפיכך אני מאשר את פרסום המכרז באישור תקציבי להעסקת העובד שיבחר.

בכבוד רב,

ערן ארבל, עו"ד

יועמ"ש עיריית טירת כרמל

עיריית טירת כרמל – רחוב מוצקין 17, ת.ד. 49, טירת כרמל, מיקוד 3910001

טלפון: 04-8547039 ; פקס: 04-8547007

www.tirat-carmel.muni.il

13

רחל מקובסקי

מאת: <Angham@moin.gov.il> אנגאם ג'חשאן
נשלח: יום שלישי 31 אוקטובר 2023 13:59
אל: לשכת ראש העיר
עותק: הרצל רגב; ציון סודרי; רחל מקובסקי; ערן ארבלי; אירית זליג; רביע מקלדה
נושא: טפסי אישור נחיצות חתומים על ידי הרצל הגזבר וראש העיר אריה טל RE:

שלום רב,
בהמשך לפנייתכם לאייש משרות מורים לביה"ס התיכון החדש לאומנויות בעבודה שעתית ואחרי בירור הנושא מול המפקח מטעם משרד החינוך אין מניעה לאישור משרות אלו כפוף להליך אישור שוויוני הגון ושקוף

בברכה,

אנגאם ג'חשאן
מנהלת תחום שלטון מקומי
מחוז חיפה
Angham@moin.gov.il | 073-3320930 | 0526286873
www.moin.gov.il השינוי מתחיל מהפנים



משרד הפנים

From: אירית זליג <iritz@tirat-carmel.muni.il>

Sent: Tuesday, October 24, 2023 1:39 PM

To: אנגאם ג'חשאן <Angham@moin.gov.il>

Cc: רחלי <zion_s@tirat-carmel.muni.il> סודרי ציון (ז. מקומית); <hertzeln@tirat-carmel.muni.il> הרצל רגב (ז. מקומית); אריה טל (ז. מקומית); <earbeli@tirat-carmel.muni.il> ערן ארבלי; <rachelm@tirat-carmel.muni.il> מקובסקי (ז. מקומית); <lishkatc@tirat-carmel.muni.il>

Subject: וראש העיר אריה טל טפסי אישור נחיצות חתומים על ידי הרצל הגזבר

אנגאם שלום,
מצ"ב טפסים חתומים ע"י הרצל שמשמש בנוסף לתפקידו גם כמ"מ מנכ"ל העירייה וגם ראש העיר,
אודה לאישורך
יום טוב

אירית זליג
מנהלת בתי"ס על-יסודיים
ממונה על מכלול חירום ובינוי
עיריית טירת כרמל
04-8146760
050-2205620



7

מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל מחוז חיפה
לשכת הממונה על המחוז

ב' באב תשפ"ג
20 ביולי 2023
0600-1070-2023-0001062

לכבוד
אריה טל
ראש עיריית טירת כרמל

שלום וברכה,

הנדון: אישור נחיצות משרת מנהל/ת יחידת החינוך העל יסודי - עיריית טירת כרמל

1. בהמשך לבקשת הרשות המקומית לאישור נחיצות משרת לתפקיד מנהל/ת יחידת החינוך העל יסודי בהיקף של 100% ולאחר חתימת כלל הגורמים הרלוונטיים ברשות, והצורך באיש המשרה, הריני לאשר את נחיצות המשרה כאמור.
2. במכרז פנימי יוכל להתמודד אך ורק עובד העומד בהנחיות חוזר מנכ"ל 3/2011 "תקופת אכשרה לצורך התמודדות במכרז פנימי".
3. איש המשרה יעשה מתוך מסגרת כ"א המאושרת במסגרת תקציב הרשות המקומית המאושר.
4. נוסח פרסום המכרז יעשה בהתאם להנחיות אוגדן התפקידים המפורסם באתר משרד הפנים וההנחיות הנלוות לו, וככל ומדובר במכרז פומבי, נוסח המכרז יפורסם במערכת הנמ"ר המפורסם באתר המשרד.
5. דירוג המשרות יותאם לאמור בחוברת מסלולי הקידום לעובדים ברשויות המקומיות. במידה והרשות תהיה מעוניינת להעסיק את העובד בחוזה אישי, עליה לציין זאת בנוסח המכרז.
6. הרכב ועדת הבחינה יותאם לאמור בתקנות העיריות (מכרזי לקבלת עובדים ברשויות המקומיות) תש"ס-1979 ואו להוראות הדין החלים בענין זה.
7. אין לקיים את הוועדה אלא בקוורום הנדרש כמפורט בתקנות העיריות (מכרזים לקבלת עובדים ברשויות המקומיות) ובחברת הנחיות מפורטות מיום 1.5.21.
8. העסקת קרובי משפחה ללא אישור ועדת השירות. במידה ונבחר קרוב משפחה של מי מעובדי או נבחרי הרשות המקומית על הרשות לפעול בהתאם להנחיות חוזרי מנכ"ל 3/2011 ו-4/2011.
9. תוקף האישור הינו לשנת תקציב זו בלבד ולא יאוחר מיום 31.12.2023.

בכבוד רב,
פאז חנא, רו"ח
הממונה על מחוז חיפה

העתק:

מר רביע מקלדה – סגן הממונה על המחוז
רו"ח אנג'ל ג'חשאן – מנהלת תחום שלטון מקומי
הרצל רגב – גזבר עיריית טירת כרמל
רחלי מקובסקי – מנהלת משאבי אנוש

15



מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל מחוז חיפה
לשכת הממונה על המחוז

ב' באב תשפ"ג
20 ביולי 2023
0600-1070-2023-0001059

לכבוד
אריה טל
ראש עיריית טירת כרמל

שלום וברכה,

הנדון: אישור נחיצות משרת פקיד עובד כללי בספריה - עיריית טירת כרמל

1. בהמשך לבקשת הרשות המקומית לאישור נחיצות משרת לתפקיד פקיד עובד כללי בספריה בהיקף של 100% ולאחר חתימת כלל הגורמים הרלוונטיים ברשות, והצורך באישור המשרה, הריני לאשר את נחיצות המשרה כאמור.
2. במכרז פנימי יוכל להתמודד אך ורק עובד העומד בהנחיות חוזר מנכ"ל 3/2011 "תקופת אכשרה לצורך התמודדות במכרז פנימי".
3. אישור המשרה ייעשה מתוך מסגרת כ"א המאושרת במסגרת תקציב הרשות המקומית המאושר.
4. נוסח פרסום המכרז ייעשה בהתאם להנחיות אוגדן התפקידים המפורסם באתר משרד הפנים וההנחיות הנלוות לו, וככל ומדובר במכרז פומבי, נוסח המכרז יפורסם במערכת הנמ"ר המפורסם באתר המשרד.
5. דירוג המשרות יותאם לאמור בחוברת מסלולי הקידום לעובדים ברשויות המקומיות. במידה והרשות תהיה מעוניינת להעסיק את העובד בחוזה אישי, עליה לציין זאת בנוסח המכרז.
6. הרכב ועדת הבחינה יותאם לאמור בתקנות העיריות (מכרזי לקבלת עובדים ברשויות המקומיות) תש"ס-1979 ואו להוראות הדין החלים בענין זה.
7. אין לקיים את הוועדה אלא בקוורום הנדרש כמפורט בתקנות העיריות (מכרזים לקבלת עובדים ברשויות המקומיות) ובחברת הנחיות מפורטות מיום 1.5.21.
8. העסקת קרובי משפחה אסורה ללא אישור ועדת השירות. במידה ונבחר קרוב משפחה של מי מעובדי או נבחרי הרשות המקומית על הרשות לפעול בהתאם להנחיות חוזרי מנכ"ל 3/2011 ו-4/2011.
9. תוקף האישור הינו לשנת תקציב זו בלבד ולא יאוחר מיום 31.12.2023.

בכבוד רב,
פאיו חנא, רו"ח
הממונה על מחוז חיפה

העתק:

מר רביע מקלדה – סגן הממונה על המחוז
רו"ח אנגאם ג'חשאן – מנהלת תחום שלטון מקומי
הרצל רגב – גזבר עיריית טירת כרמל
רחלי מקובסקי – מנהלת משאבי אנוש



מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל מחוז חיפה
לשכת הממונה על המחוז

ב' באב תשפ"ג
20 ביולי 2023
0600-1070-2023-0001060

לכבוד
אריה טל
ראש עיריית טירת כרמל

שלום וברכה,

הנדון: אישור נחיצות משרת רכז/ת רישום לגני ילדים ובתי ספר - עיריית טירת כרמל

1. בהמשך, לבקשת הרשות המקומית לאישור נחיצות משרה לתפקיד רכז/ת רישום לגני ילדים ובתי ספר בהיקף של 100% ולאחר חתימת כלל הגורמים הרלוונטיים ברשות, והצורך באישור המשרה, הריני לאשר את נחיצות המשרה כאמור.
2. במכרז פנימי יוכל להתמודד אך ורק עובד העומד בהנחיות חוזר מנכ"ל 3/2011 "תקופת אכשרה לצורך התמודדות במכרז פנימי".
3. אישור המשרה ייעשה מתוך מסגרת כ"א המאושרת במסגרת תקציב הרשות המקומית המאושר.
4. נוסח פרסום המכרז ייעשה בהתאם להנחיות אוגדן התפקידים המפורסם באתר משרד הפנים וההנחיות הנלוות לו, וככל ומדובר במכרז פומבי, נוסח המכרז יפורסם במערכת הנמ"ר המפורסם באתר המשרד.
5. דירוג המשרות יותאם לאמור בחוברת מסלולי הקידום לעובדים ברשויות המקומיות. במידה והרשות תהיה מעוניינת להעסיק את העובד בחוזה אישי, עליה לציין זאת בנוסח המכרז.
6. הרכב ועדת הבחינה יותאם לאמור בתקנות העיריות (מכרזי לקבלת עובדים ברשויות המקומיות) תש"ס-1979 ואו להוראות הדין החלים בענין זה.
7. אין לקיים את הוועדה אלא בקוורום הנדרש כמפורט בתקנות העיריות (מכרזים לקבלת עובדים ברשויות המקומיות) ובחוברת הנחיות מפורטות מיום 1.5.21.
8. העסקת קרובי משפחה אסורה ללא אישור ועדת השירות. במידה ונבחר קרוב משפחה של מי מעובדי או נבחרי הרשות המקומית על הרשות לפעול בהתאם להנחיות חוזרי מנכ"ל 3/2011 ו-4/2011.
9. תוקף האישור הינו לשנת תקציב זו בלבד ולא יאוחר מיום 31.12.2023.

בכבוד רב,
פאיז חנא, רו"ח
הממונה על מחוז חיפה

העתק:

מר רביע מקלדה – סגן הממונה על המחוז
רו"ח אנגאם ג'חשאן – מנהלת תחום שלטון מקומי
הרצל רגב – גזבר עיריית טירת כרמל
רחלי מקובסקי – מנהלת משאבי אנוש



מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל מחוז חיפה
לשכת הממונה על המחוז

ב' באב תשפ"ג
20 ביולי 2023
0600-1070-2023-0001061

לכבוד
אריה טל
ראש עיריית טירת כרמל

שלום וברכה,

הנדון: אישור נחיצות משרת אב בית - עיריית טירת כרמל

1. בהמשך לבקשת הרשות המקומית לאישור נחיצות משרה לתפקיד אב בית לבית ספר בהיקף של 200% ולאחר חתימת כלל הגורמים הרלוונטיים ברשות, והצורך באיוש המשרה, הריני לאשר את נחיצות המשרה כאמור.
2. במכרז פנימי יוכל להתמודד אך ורק עובד העומד בהנחיות חוזר מנכ"ל 3/2011 "תקופת אכשרה לצורך התמודדות במכרז פנימי".
3. איוש המשרה ייעשה מתוך מסגרת כ"א המאושרת במסגרת תקציב הרשות המקומית המאושר.
4. נוסח פרסום המכרז ייעשה בהתאם להנחיות אוגדן התפקידים המפורסם באתר משרד הפנים וההנחיות הנלוות לו, וככל ומדובר במכרז פומבי, נוסח המכרז יפורסם במערכת הנמ"ר המפורסם באתר המשרד.
5. דירוג המשרות יותאם לאמור בחוברת מסלולי הקידום לעובדים ברשויות המקומיות. במידה והרשות תהיה מעוניינת להעסיק את העובד בחוזה אישי, עליה לציין זאת בנוסח המכרז.
6. הרכב ועדת הבחינה יותאם לאמור בתקנות העיריות (מכרזי לקבלת עובדים ברשויות המקומיות) תש"ס-1979 ואו להוראות הדין החלים בענין זה.
7. אין לקיים את הוועדה אלא בקוורום הנדרש כמפורט בתקנות העיריות (מכרזים לקבלת עובדים ברשויות המקומיות) ובחוברת הנחיות מפורטות מיום 1.5.21.
8. העסקת קרובי משפחה אסורה ללא אישור ועדת השירות. במידה ונבחר קרוב משפחה של מי מעובדי או נבחרי הרשות המקומית על הרשות לפעול בהתאם להנחיות חוזרי מנכ"ל 3/2011 ו-4/2011.
9. תוקף האישור הינו לשנת תקציב זו בלבד ולא יאוחר מיום 31.12.2023.

בכבוד רב,
פאיז חנא, רו"ח
הממונה על מחוז חיפה

העתק:

מר רביע מקלדה – סגן הממונה על המחוז
רו"ח אנגאס ג'חשאן – מנהלת תחום שלטון-מקומי
הרצל רגב – גזבר עיריית טירת כרמל
רחלי מקובסקי – מנהלת משאבי אנוש

Municipality Of Tirat Carmel

אגף משאבי אנוש

T

כ"ט אייר תשפ"ד
06 יוני 2024

לכבוד
מר יאיר זהבי
מבקר העיריה
כאן

א.נ.,

הי יאיר בהמשך לפגישתנו שהתקיימה אתמול בנושא קליטת עובדים בשנים 2022 ו-2023 ,
הנני מצהירה כדלקמן -

1. כל עובד שנקלט לעיריית טירת כרמל – ב-2 תנאים או באיוש של משרה שהתפנתה או בתיאום ואישור תקצוב עם הגזבר. כולל משרות ייעודיות שמתוקצבות.
2. שעות כוננות – אושרו מכסות לעובדים ע"י מנכ"ל או ראש רשות ולכל עובד בתיק , או מצוין בחוזה העסקה בהתאם לסוג המשרה כגון פקחים, קב"ט וכו'.
3. שעות נוספות – מאז ומעולם לא חתמתי מעל מכסה של 60 שעות בחודש .

בכבוד רב
רנן ארנל
רחלי מקובסקי
מנהלת אגף משאבי אנוש

בית ספר לאומנויות
חטיבה עליונה ואולם ספורט

מכרז 13/21

1. **כללי :**
- 1.1 בשנת 2021 פירסמה עיריית טירת כרמל מכרז פומבי 13/21 – הזמנה להציע הצעות ומסמכי תווה לבנייתו של בית ספר לאומנויות – חטיבה עליונה ואולם ספורט (להלן – בית הספר).
- 1.2 האומדן לבנייתו של בית הספר היה 68,359,651 ₪ לא כולל מע"מ.
- 1.3 האומדן לבנייתו של אולם הספורט היה 10,977,131 ₪ כולל מע"מ.
- 1.3 **תנאי הסף להשתתפות במכרז**
- * קבלן רשום בסיווג 1009 קבוצה ג' סיווג 5.
- * על המשתתף להיות בעל ניסיון קודם מוכח בביצוע , ב – 7 שנים האחרונות , לפחות ב – 3 (שלושה) פרויקטים בעבודות מסוג העבודות נשוא המכרז (בית ספר) , שהסתיימו כולל תעודת גמר , עד מועד חתימת הסכם זה שהיקף של שניים מהם לפחות 20,000,000 ₪ ואחד מהם לפחות 40,000,000 ₪ ללא מע"מ. האמור בערכים נומינליים של עבודות ללא מע"מ או רכיב הצמדה.
2. **מטרת הביקורת**
- 2.1 לוודא , כי הליכי המכרז היו תקינים ,
- 2.2 לוודא , כי קיים תב"ר מאושר.
- 2.3 לבדוק אם היתה חריגה ממסגרת המכרז ואם כן מהי הסיבה לחריגה.

3. שיטת הביקורת

- 3.1 פגישה עם מהנדסת העיר.
- 3.2 פגישה עם היועץ משפטי של העירייה.
- 3.3 עיון במסמכים הקשורים למכרז.
- 3.4 פגישה עם מתכנן הפרויקט.
- 3.5 פגישה עם מנהל הפרויקט.
- 3.6 פגישה עם גזבר העירייה.

4. הליכי המכרז

- 4.1 בתאריך 28.02.2021 אישרה מועצת העיר תב"ר מס' 665 להקמתו של בית ספר מקיף 36 כיתות , בסך 16,449,848 ₪ .
- 4.2 בתאריך 19.01.2022 אישרה מועצת העיר תוספת לתב"ר 665 בסך של 25,236,143 ₪
- 4.3 לדברי גזבר העירייה , מדובר בתקציב ראשוני שהתקבל ממשרד החינוך להקמתו של בית הספר מקיף 36 כיתות , בשכונת נוף ים , זהו תקציב ראשוני ובהמשך יגיעו תקציבים נוספים.
- 4.4 בתאריך 20.06.2021 נשלח מכתב לחברה למשק וכלכלה לפרסום המכרז.
- 4.5 בתאריך 21.06.2021 פורסם המכרז בעיתון כלכליסט ובתאריך 22.06.2021 פורסם המכרז בעיתון גלובס.

4.6 בתאריך 21.06.2021 פורסם המכרז באתר העירייה .

4.7 בתאריך 03.11.2022 אישרה מועצת העיר תוספת לתב"ר 665 בסך של 12,819,750 ₪.

4.8 בסה"כ אושרו תוספות לתב"ר 665 שהסתכמו בסך של 54,505,741 ₪.

4.9 עפ"י תנאי המכרז, סיור קבלנים – חובה, נקבע לתאריך 05.07.2021 ומועד ההגשה האחרון נקבע לתאריך 29.07.2021.

4.10 בסיור קבלנים השתתפו 11 קבלנים, 3 קבלנים רכשו את חוברת המכרז.

4.11 בתאריך 01.08.2021 התקיימה ישיבת ועדת מכרזים, מעטפות המכרז נפתחו. הוגשו 3 הצעות. ועדת מכרזים החליטה להעביר את ההצעות לבדיקה, למחלקת מהנדסת העיר.

4.12 להלן פירוט המציעים עפ"י סדר הדירוג שלהם:

דירוג	שם המציע	סכום ללא מע"מ	אחוזים מהאומדן	הפרש %	מהאומדן ש"ח
0	אומדן	68,359,651	100 %	0	0
1	מחמיר תופיק	56,929,917	83 %	- 16.72 %	- 11,429,734
2	שתית בע"מ	63,506,116	93 %	- 7.1 %	- 4,853,535
3	פולדמיר בנין 1986 בע"מ	89,899,643	131.5 %	31.5 %	21,539,992

4.13 להלן ניתוח ההצעות כפי שנערכו ע"י מנהל הפרויקט – מצר – תכנון וייעוץ הנדסי.

ניתוח ההצעות

1. כל הקבלנים רשומים ובעלי סוג ג' על פי הנדרש.
2. כל הקבלנים נכחו בסיוור הקבלנים שנערך ב- 05/07/2021.
3. כל הקבלנים מוכרים לעבודות ממשלתיות ועמדו בדרישות הביצוע.
4. הקבלנים שתית בעי"מ ופולדמיר הם בעלי הסמכה לתקן iso כנדרש.
5. לעניין ביצוע פרויקטים של תשתיות תחבורתיות, נבדק בהתאם לטבלאות שצוינו ע"י הקבלנים.

תנאי סף	שתית בעי"מ	מחאמיד תופיק	פולדמיר בנין (1986) בעי"מ
קבלן רשום בנין קבוצה ג סוג 5	✓	✓	✓
ביצוע בית ספר בהיקף של 40 מלשי"ח לפחות	קרית חינוך מדעי - גני תקווה - 72 מלשי"ח	בית ספר הר - הצופים רחובות - 53 מלשי"ח	בית ספר לתקשורת - ראשון לציון - 72 מלשי"ח
ביצוע בית ספר בהיקף של 20 מלשי"ח לפחות	מאגד הר חומה - ירושלים - 31 מלשי"ח	בית ספר סתריה - מ.א. גזר - 42 מלשי"ח	בית ספר להוראת השואה - יד ושם - 32 מלשי"ח
ביצוע בית ספר בהיקף של 20 מלשי"ח לפחות	בית ספר תיכון - נס ציונה - 36.6 מלשי"ח	בית ספר מקיף מערבי - באקה אלגרבייה - 25 מלשי"ח	בית הספר הארצי לכבאות - 56 מלשי"ח
השתתפות בסיוור קבלנים	✓ (לא צורף פרוטוקול)	✓ (לא צורף פרוטוקול)	✓
הצהרה בדבר קיום הוראות סעיף 22 ב' ו- 22 ב'1	✓	✓	✓

נתונים	שתית בעי"מ	מחאמיד תופיק	פולדמיר בנין (1986) בעי"מ
בעל הסמכה לתקן iso 9001: 2015	✓	לא צורף מסמך	✓
התחייבות לקיום ביטוח	לא צורף	✓	✓
תשלום רכישת מכרז	לא צורף	✓	✓

1. ע"פ ששת הקריטריונים שנבדקו על ידנו בלבד, בהתאם להנחיות האגף המשפטי, כל המציעים עומדים בתנאי הסף אשר כאמור נבדקו על ידנו. יתרת תנאי הסף נבדקים ע"י האגף המשפטי.
2. הצעת פולדמיר בנין (1986) בע"מ גבוהה מאוד ולא נראית ראלית.
3. בוצע ממוצע הצעות בנטרול הצעת פולדמיר ועומד על 60,218,017 ₪.
4. הצעת הקבלן מחאמיד תופיק היא הנמוכה ביותר ועומדת על סכום 56,929,917 ₪ אשר נמוך ב - 16.72% מהאומדן וב - 5.5% ממוצע ההצעות.
5. הצעת הקבלן שתית בע"מ היא השנייה הנמוכה ביותר ועומדת על סכום 63,506,116 ₪ הנמוכה ב - 7.1% מהאומדן וגבוהה ב - 5.5% ממוצע ההצעות.
6. ההצעות עומדות בתנאי הסף, עם כי צריך לבדוק את החוסרים המצוינים בטבלאות מעלה.

הפרויקט מחולק ל - 4 מבנים כדלקמן:

בית הספר -

- א. מבנה 1 - עבודות פיתוח ויסודות
- ב. מבנה 2 - עבודות שלד
- ג. מבנה 3 - עבודות גמר

אולם ספורט -

- ד. מבנה 4

נאמר לקבלנים שהיות והפרויקט ממומן על-ידי משרד החינוך והטוטו ייתכן וייצא בשלביות. בנוסף תתכן עצירת עבודה של עד כשנה בין שלב עבודות הפיתוח ליתר השלבים.

היות וההצעה נמוכה באחוז גבוהה מהאומדן ההנדסי וממוצע ההצעות, אנו ממליצים לדרוש מהקבלן להוכיח יכולת עמידה במחירים שהציע.

נציין כי פרקים של אינסטלציה, מיזוג אוויר, תאורה וגמרים נלקחו ממחירון משכ"ל. מחירי היחידה של מחירון זה הנם נמוכים גם כך ולכן לדעתנו לא סבירה הנחה הגבוהה מ - 1% ממחירון זה. יתר המחירים נלקחו ממחירון דקל 7/2020 או בהתאם למחירי שוק. ממחירים אלא הנחה של עד 20% היא הנחה סבירה.

המלצות:

בהתאם לממצאים אשר פורטו לעיל, נמצא הקבלן מחאמיד תופיק הזול ביותר. לפיכך הננו ממליצים לדרוש מהקבלן הבהרות בנוגע להנחה הגבוהה שנתן ולוודא את יכולתו לבצע את העבודות במחירי הצעתו לרבות שמירה על הבטיחות לאורך כל תקופת הפרויקט.

בברכה,



אינג' עוז מצר M.Sc.

4.14 בתאריך 12.08.2021, נערכה ישיבה עם הקבלן שהגיש את ההצעה הזולה ביותר, כדי לדרוש ממנו הבהרות בנוגע להנחה הגבוהה שנתן ולוודא את יכולתו לבצע את העבודות במחירי הצעתו, לרבות שמירה על הבטיחות לאורך כל תקופת הפרויקט.

4.15 להלן סיכום הישיבה עם הקבלן :

אי.די.סי.אס. בע"מ, היחמה 3, ת.ד. 2053, טירת כרמל, 3912001 | טל': 04-8671140 | פקס: 04-8674753 | office@edcs.co.il | www.edcs.co.il
מספרנו: 1054+1055-10748
תאריך: יום חמישי 12 אוגוסט 2021

בית ספר לאומניות ואולם ספורט – סיכום ישיבה עם הקבלן

להלן סיכום ישיבה שנערכה בתאריך 12/08/2021 במשרדי עיריית טירת הכרמל – אגף הנדסה בהשתתפות ה"ח:

נוכחים:

- | | |
|----------------|--|
| לנה אוסטר | - מהנדסת העיר – עיריית טירת הכרמל |
| גנאדי גורליק | - מהנדס תשתיות וביצוע – עיריית טירת הכרמל |
| מחאמיד אחמד | - מנכ"ל חברת מחאמיד תופיק חברה לבנין ופיתוח בע"מ |
| אחמד מחאמיד | - חברת מחאמיד תופיק חברה לבנין ופיתוח בע"מ |
| מחאמיד איברהים | - חברת מחאמיד תופיק חברה לבנין ופיתוח בע"מ |
| מוחמד מחאמיד | - חברת מחאמיד תופיק חברה לבנין ופיתוח בע"מ |
| עוז מצר | - מנה"פ - אי.די.סי.אס בע"מ (רשם) |

נושא	לטיפול	עד תאריך	בוצע
1. הקבלן הציג ניסיון שלו ברחבי המדינה בעיקר בחריש של בנית בתי ספר	כללי		
2. הקבלן ציין כי המשרד הראשי שלו נמצא באום אל פחם	כללי		
3. מנה"פ ביקש מהקבלן שיעביר את תעודת ה - ISO שלו.	קבלן	מידי	
4. נאמר לקבלן כי הפרויקט של בניית בית הספר הנו בין הפרויקטים הגדולים שיצאו לביצוע בטירת הכרמל ולכן יש חשיבות רבה לביצוע.	כללי		
5. הוסבר לקבלן שהפרויקט ממומן ע"י משרדי הממשלה ולכן התשלומים יהיו בהתאם לקבלת התקבולים מהמשרדים השונים – משרד החינוך והטוטו	כללי		
6. מנה"פ ציין כי יושם דגש על לוחות הזמנים.	כללי		
7. תכניות לביצוע יועברו לקבלן לאחר חתימת חוזה והשלמות בטוחים מצד הקבלן	יועצים	חתימת חוזה	
8. הוסבר לקבלן כי אנשי המקצוע מטעמו יידרשו להיות באופן צמוד בביצוע כגון מהנדס ביצוע, מנהל עבודה וכו'	קבלן	שוטף	
9. מנה"פ מסר כי לא יהיו פשרות בבטיחות באתר. האתר נמצא בלב שכונת מגורים. יש לבצע גידור השטח ע"י איסכורית הכוללת הדמיות	קבלן	שוטף	
10. מהנדסת העיר אמרה כי באחריות הקבלן לבדוק תכניות.	קבלן	שוטף	
11. העירייה תעביר דוגמת שילוט לפרויקט. יש להציב שלט פרויקט לפני תחילת העבודות.	קבלן	תחילת ביצוע	
12. מנה"פ יעביר רשימת אנשי קשר	מנה"פ	מידי	
13. הקבלן יגיש לברזאני לצורך קבלת טופס טיולים וחיבור לחשמל למגרש	קבלן	מידי	
14. הקבלן נתבקש לאחר קבלת צ.ה.ע. להתחיל בהתארגנות לרבות התארגנות למשרדי המנהלת באתר.	קבלן		
15. מנה"פ הדגיש כי הפרויקט חולק ל - 4 מבנים. 3 מבנים לבית הספר ומבנה 4 לאולם הספורט.	כללי		
16. העירייה תוציא לקבלן צ.ה.ע לבית הספר וצ.ה.ע. נפרד לאולם הספורט	עירייה		
17. מנה"פ ציין כי קיימת נקודת עצירה בהתאם לחוזה. לאחר סיום מבנה 1 יש לקבל אישור בכתב מהעירייה למעבר למבנה 2.	קבלן		

אי.ד.סי.אס. בע"מ, היחמה 3, ת.ד. 2053, טירת כרמל, 3912001 | טל': 04-8671140 | פקס: 04-8674753 | office@edcs.co.il | www.edcs.co.il

נושא	לטיפול	עד תאריך	בוצע
18. הקבלן נשאל על גובה ההנחה שנתן במכרז. בנוסף מנהי"פ חידד כי עלויות ביצוע של עבודות אינסטלציה, מיזוג אוויר, תאורה וגמרים – נלקחו ממחירון משכ"ל. הקבלן מסר שהוא עומד במחירים שנתן.	כללי		
19. הקבלן נתבקש להעביר את קבלני המשנה שיעבדו מטעמו לאישור המזמין, ככל שיהיו.	קבלן	שוטף	
20. הוסבר לקבלן כי יש לקבל אישור לכל החומרים שיגיעו לאתר.	קבלן	שוטף	
21. נמסר לקבלן כי לכל שאלה יש לפנות לניהול הפרויקט לקבלת התייחסות	קבלן	שוטף	
22. תיקבע ישיבת התנעה עם היועצים והקבלן	מנהי"פ	מייד	
23. אוהל לכולם בהצלחה			

בברכה,



אינג' עוז מצר M.Sc.

העתק:

• נוכחים + תפוצת מייל

4.16 בתאריך 18.08.2021 התכנסה ועדת מכרזים , כדי לקבל החלטה , אם להמליץ על מגיש ההצעה עם ההנחה הגבוהה ביותר , וזאת לאחר שהתקיימה פגישת הבהרה עם מגיש ההצעה .

4.17 להלן החלטת הוועדה :

" מכרז 13/21 – בניית בי"ס לאומנויות + מגרש ספורט

קבלנו 3 הצעות: מחמיד תאופיק בע"מ , שתית בע"מ , וחברת פולדמיר בניין בע"מ. ההנחה הגדולה ניתנה ע"י חברת מחמיד תאופיק בשיעור % 16.72 מהאומדן . נעשתה פגישת הבהרה כדי לבחון רמת הציפיות במשרדה של מהנדסת העיר בנוכחות נציגי החברה ועוז מצר ממתכנני הפרויקט . לאחר דיון , הוחלט לבחור את ההצעה זולה ביותר של חב' מחמיד תאופיק בע"מ. לפיכך ממליצה הוועדה להתקשר עמם לפי הצעתם הזולה ביותר , הנחה בסך % 16.72 מאומדן.

החלטה : למסור את ביצוע העבודה לחב' מחמיד תאופיק חב' לבניין ופיתוח בע"מ
עפ"י הצעתם."

4.18 המלצה הוועדה הובאה לראש העיר , אשר קיבל את המלצת הוועדה.

4.19 בתאריך 19.08.2021 פנה מנכ"ל העירייה למהנדסת העיר והודיע לה , כי ועדת מכרזים המליצה על מסירת העבודה לחברת תאופיק מחמיד בע"מ עפ"י הצעתם הזולה ביותר – הנחה של % 16.72 מהאומדן.

4.20 רצ"ב מכתבו של מנכ"ל העירייה ואישורו של ראש העיר להמלצת ועדת מכרזים.

י"א אלול, תשפ"א

19 אוגוסט, 2021

ומ/10751

לכבוד

גב' לנה אוסטר

מהנדסת העירייה

ג.נ.

הנדון: מכרז מס' 13/21 – בניית בי"ס לאומנויות + מגרש ספורט

להודיע כי וועדת מכרזים, בישיבתה מיום 18.8.21,

המליצה על מסירת העבודה עפ"י המכרז הנ"ל, לחברת תאופיק מחמיד בע"מ,

עפ"י הצעתם הזולה ביותר, בסך 16.72% מהאומדן.

רצ"ב אישור ראש העיר להמלצת הוועדה.

להמשך טיפולך והזמנת הקבלן לחתימה על הסכם.

בכבוד רב,

אבישי כהן

מנכ"ל העירייה

30

לשכת מנכ"ל העירייה - עיריית טירת כרמל

טל': 04-8547031 / 04-8547041 • פקס: 04-8547043 • כתובת: רח' הרצל 6, טירת כרמל
ת.ד. 49, טירת כרמל, מיקוד 39100, ישראל • דוא"ל: avishayc@tirat-carmel.muni.il
אתר: www.tirat-carmel.muni.il

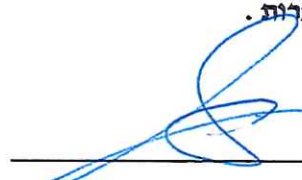
י"א אלול, תשפ"א
 19 אוגוסט, 2021
 ומ/10749

לכבוד
 מר אריה טל
 ראש העיר

א.נ.,

הנדון: מכרז מס' 13/21 – בניית בי"ס לאומנויות + מגרש ספורט

להודיע כי וועדת מכרזים, ישיבתה מיום 18.8.21, המליצה על מסירת העבודה עפ"י המכרז הנ"ל, לחברת תאופיק מחמיד בע"מ, עפ"י הצעתם הזולה ביותר, בסך 16.72% מהאומדן. במכרז השתתפו 3 חברות.


 מאשר / לא מאשר
 אריה טל, ראש העיר

בכבוד רב,


 אבישי כהן
 מנכ"ל העירייה

31

4.21 בתאריך 26.08.2021 נשלח מייל ממהנדסת העיר למנהל הפרויקט כדלהלן ;

" עוז

אבקש לקבל כתב כמויות מצומצם (בהתאם לגובה התקציב שעומד לרשותנו כעת)
על מנת לצרף לחוזה מול קבלן תאופיק.

ענבל

לאחר קבלת כתב הכמויות עליך להחתים את גובר העירייה , יועמ"ש ומנכ"ל העירייה
ע"ג החוזה להחתים את הקבלן ורק אז להוציא צו התחלת עבודה
דחוףףףףףף.

4.22 בתאריך 29.08.2021 נשלח מייל נוסף ממהנדסת העיר למנהל הפרויקט כדלהלן ;

" עוז שלום

התקציב שעומד כעת לרשותנו הוא 14 מיליון ₪ תקציבי
לאחר הורדת מע"מ (17 %) , פיקוח צמוד ופיקוח עליון של צוות המתכננים (7 %)
בצ"מ (15 %) אנו נגיע לכתב כמויות בגובה של כ 10 מיליון ₪.
לפי כך , אבקש להכין כתב כמויות על סך 10 מיליון ₪
ולהוציא צו התחלת העבודה בהתאם להרשאה המאושרת

בברכה

לנה אוסטר

מהנדסת העיר "

4.23 בתאריך 30.08.2021 נשלח מייל נוסף ממהנדסת העיר למנהל הפרויקט כדלהלן ;

" עוז קבל עדכון

יש להכין כתב כמויות בגובה 11.5 מיליון ₪ .

נא טיפולך

לנה אוסטר

מהנדסת העיר "

4.24 בתאריך 09.09.2021 נשלח מכתב ממנהל הפרויקט למהנדסת העיר ובו המליץ להוציא צו התחלת עבודה במגבלות תקציב של 11.5 מ"ש"ח לקבלן .

4.25 בתאריך 14.09.2021 נשלח צו התחלת עבודה מס' 1 ע"י מהנדסת העיר לקבלן מחמיד תאופיק ע"ס 11,500 אש"ח לא כולל מע"מ.

4.26 בתאריך 24.01.2023 נשלח צו התחלת עבודה מעודכן מס' 2 ע"י מהנדסת העיר לקבלן מחאמיד תאופיק , ע"ס 42,000 אש"ח כולל מע"מ.

4.27 בתאריך 12.02.2023 נשלח צו התחלת עבודה מס' 1 ע"י מהנדסת העיר לקבלן מחאמיד תאופיק , לביצוע העבודות באולם הספורט בסך של 7,900 אש"ח כולל מע"מ.

הצווים הנ"ל מצ"ב.

אי.די.סי.אס. בע"מ, היחמה 3, ת.ד. 2053, טירת כרמל, 3912001 | טל': 04-8671140 | פקס: 04-8674753 | office@edcs.co.il | www.edcs.co.il
מספרנו: 10771-1055-1054
תאריך: יום חמישי 09 ספטמבר 2021

לכבוד
אינג' לנה אוסטר
מהנדס העיר
טירת כרמל

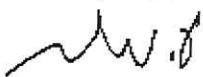
ג.נ.,

הנדון: טירת הכרמל – בית ספר לאומנויות ואולם ספורט

בהמשך למייל שהתקבל ב- 30.08.2021 בנושא תקציב הביצוע העומד על סך 11.5 מיליון ₪ להלן התייחסותנו:
אנו ממליצים להוציא צו התחלת עבודה במגבלת תקציב של 11.5 מיליון ₪ לקבלן.

היות והן במכרז והן בסיור הקבלנים נמסר לקבלן כי המכרז יוכל לצאת לביצוע במקטעים אנו ממליצים להחתימו על כתב הכמויות המלא ועל התכניות לביצוע בכך יהיה בעתיד, במידה ויתקבל עוד תקציב, להוציא הודעה לקבלן עם הסכום החדש ללא צורך לזמנו לחתימות מחדש.

בברכה,



אינג' עוז מצר M.Sc.

ח' בתשרי תשפ"ב
14 ספטמבר 2021
מספרנו – 17205

לכבוד
מתמיד תאופיק
ת.ד. 4384
אום אל פתם
30010

אדוניים נכבדים,
מכרז 13/21 - בית ספר לאומנויות חטיבה עליונה ואולם ספורט
הצעתכם מיום: 29/07/2021 בסכום של: ₪ 56,929,917
לתקופה של 28 חודשים
צו התחלת עבודה מס' 1

בית ספר לאומנויות חטיבה עליונה ואולם ספורט	2113
שם העבודה	תוזה התקשרות מס'

- הואיל ותברתכם זכתה בביצוע העבודות נושא תוזה זה, ניתן לכם בזאת "צו התחלת עבודה".
- ניתן לכם בזאת צו התחלת עבודה מס' 1 לביצוע הנ"ל.
- ההיקף הכספי של הצו הינו בסך של 11,500,000 ₪ לא כולל מע"מ.
- תקופת הביצוע לצו זה 5 חודשים מיום מסירת השטח לקבלן.
- השטח יימסר לקבלן לאחר השלמת כל המסמכים הנדרשים מצידו.
- המפקח באתר יהיה: אינג' עוז מצר, אי. די. סי. אס בע"מ
- הננו מאחלים לכם הצלחה בביצוע העבודה.

אינג' נחמיה אוסטר
מהנדסת העיר
עיריית טירת כרמל
אינג' לנה אוסטר
מהנדסת העיר

העותק: אריה טל – ראש העיר
הרצל רגב – גזבר העירייה
עו"ד משה אליק – סגן יועמ"ש

לא/עפ

ב' שבט תשפ"ג
24 ינואר 2023

לכבוד
מתאמיד תאופיק
ת.ד. 4384
אום אל פחם
30010

אדוניס' נכבדים,

מכרז 13/21 - בית ספר לאומנויות חטיבה עליונה ואולם ספורט

עדכון צו התחלת עבודה
בניית בי"ס לאומנויות (ללא אולם ספורט)

בית ספר לאומנויות	2113
שם העבודה	חוזת התקשרות מס'

1. הואיל וחברתכם זכתה בביצוע העבודות נושא חוזת זה, ניתן לכם בזאת "צו התחלת עבודה".
2. ניתן לכם בזאת צו התחלת עבודה מעודכן לביצוע הנ"ל.
3. ההיקף הכספי של הצו הינו בסך של 42,000,000 ₪ כולל מע"מ.
4. תקופת הביצוע לצו זה 30 חודשים מיום מסירת השטח לקבלן.
5. השטח נמסר לקבלן בתאריך: 01.02.2022
6. המפקח באתר יהיה: אינג' עוז מצר, אי. די. סי. אס בע"מ
7. הננו מאחלים לכם הצלחה בביצוע העבודה.
8. בשלב ביניים עד 01.08.2023 הקבלן יסיים לבנות וימסור לידי העירייה אגף 1 (3 קומות) ו- אגף 2 (קומה) לשם פתיחת 6 כיתות לימוד +חדרי מנהלה לקראת שנת הלימודים תשפ"ג.

בברכה לנה אוסטר
מהנדסת העיר
אינג' לנה אוסטר
מהנדסת העיר

העתק: אריה טל- ראש העיר
הרצל רגב- גזבר העירייה
אבישי כהן - מנכ"ל העירייה
עו"ד ערן ארבל - יועמ"ש

כ"א שבט תשפ"ג
12 פברואר 2023

לכבוד
מתמיד תאופיק
ת.ד. 4384
אום אל פחם 30010

אדונים נכבדים,

מכרז 13/21 - בית ספר לאומנויות חטיבה עליונה ואולם ספורט

צו התחלת עבודה
בניית אולם ספורט במתחם בי"ס לאומנויות

2113	אולם ספורט בית ספר לאומנויות
חווה התקשרות מס'	שם העבודה

1. הואיל וחברתכם זכתה בביצוע העבודות נושא חווה זה, ניתן לכם בזאת "צו התחלת עבודה".
2. ניתן לכם בזאת צו התחלת עבודה לביצוע הנ"ל.
3. ההיקף הכספי של הצו הינו בסך של 7,900,000 ₪ כולל מע"מ.
4. תקופת הביצוע לצו זה 13 חודשים מיום מסירת השטח לקבלן.
5. השטח נמסר לקבלן לשם התארגנות בתאריך: 12.02.2023.
6. המפקח באתר יהיה: **אינג' עוז מצר**, אי. די. סי. אס בע"מ.
7. הננו מאחלים לכם הצלחה בביצוע העבודה.

אינג' לנה אוסטר
בברכה, מהנדסת העיר
עיריית טירת כרמל
אינג' לנה אוסטר
מהנדסת העיר

העתק: אריה טל- ראש העיר
הרצל רגב- גזבר העירייה
אבישי כהן - מנכ"ל העירייה
עו"ד ערן ארבל - יועמ"ש

4.28 מפאת חשיבות התנהלות מנהל הפרויקט מול הקבלן, החליטה הביקורת לצרף לדוח הביקורת את סיכום הישיבות בהן השתתפו מנהל הפרויקט מצד הרשות המקומית ונציגי הקבלן בדלהלן:

תאריך: 06 אוקטובר 2021
מספרנו: 1054+1055 / 10788

סיכום ישיבת טרום ביצוע מס' 1.

פרויקט/נושא: ביה"ס לאומנויות ואולם ספורט – טירת כרמל
מועד הישיבה: 05/10/2021
מקום: משרד מנה"פ

א. רשימת נוכחים:

מנהל פרויקט, מתכננים, נציגי הרשות	קבלן – מחמید תאופיק
- טניה בלשין – אדריכלית "פוצ'ינסקי אדריכלים". - רוני בכר – מנה"פ.	- בילאל כיוואן – מנה"פ. - אחמד מחמיד – מהנדס ביצוע.

ב. הערה: נשלח לקבלן צו התחלת עבודה. על הקבלן לסור למשרדי העיריה בדחיפות ולהסדיר כל הנדרש לחתימת החוזה.

ג. מהלך דיון:

מס	תיאור	אחראי	תאריך יעד
1.	צוות הקבלן וקבלני משנה: - הקבלן העביר פרטי צוות הביצוע המוצע. הקבלן מתבקש העביר מסמכי הצוות המוצע: תעודות השכלה והכשרה, קורות חיים וניסיון ביצועי. 00.12.3 מנהלי עבודה: - מנהלי העבודה יהיה מנהלי עבודה רשויים כחוק, בעלי ניסיון מוכח של לפחות 12 שנה בעבודות מסוג נשוא הסכם זה. כמות מנהלי העבודה כפופה לאישור המפקח. 00.10 אחריות לביצוע השלד: - המהנדס האחראי של הקבלן הינו "המהנדס האחראי לביצוע השלד" כהגדרתו בחוק התכנון והבניה; עם תחילת הביצוע, במועד עליו יורה המפקח, יחתום מהנדס הביצוע של הקבלן במשרד מהנדס העיר טירת הכרמל על טופס מתאים בדבר אחריותו כמהנדס האחראי לביצוע השלד. כמו כן יחתום המהנדס על כל אישור שיידרש במהלך ביצוע העבודות ועד להשלמת הליך האכלוס. - מודד מוסמך: 00.26 מדידה: - העמדת הבניין, קביעת קווי בנין, קביעת מפלסים ומדידה של כל קומה בבניין וכ"י יבוצעו על ידי מודד מוסמך מטעם הקבלן. - לאחר כל מדידה יגיש המודד תכנית תחומה על ידו המאשרת את ביצוע עבודת המדידה ואת נכונותה. הנתונים יימסרו גם במדידה מגנטית. - עבור עבודות המדידה לא ישולם שכר נפרד. הוצאות המדידה תישבנה ככלולות במחירי היחידה של הסעיפים השונים שבהצעת הקבלן.	קבלן	15/10/21



אי.די.סי.אס. בע"מ, היוזמה 3, ת.ד. 2053, טירת כרמל, 3912001 | טל': 04-8671140 | פקס: 04-8674753 | office@edcs.co.il | www.edcs.co.il

מס	תיאור	אחראי	תאריך יעד
	00.33 קבלני משנה של הקבלן הראשי הקבלן יגיש לאחר קבלת צו התחלת עבודה רשימה של קבלני משנה לאישורו של מנה"פ/המוזמין. מנה"פ/המוזמין רשאי לדרוש את החלפתם של קבלני המשנה מתוך הרשימה שתוגש. לאחר אישור קבלני המשנה אסור לקבלן להחליפם ללא אישור מוקדם מהמפקח. על הקבלן להגיש רשימת קבלני משנה שבדעתו להיעזר בהם זמן מספיק לפני ביצוע העבודה ולפני חתימת החוזה עימם ולקבל אישור המפקח בכתב. אסור לקבלן ואו לקבלן המשנה למסור עבודה לקבלן משנה שלא אושר מראש ע"י המפקח.		
2.	בטיחות: 00.05 בטיחות: הפרויקט גובל במבנים פעילים ובתוך שכונת מגורים. לאור זאת, מחובתו של הקבלן לנקוט בכל אמצעי הבטיחות הדרושים כדי להגן על האוכלוסייה והעובדים כגון: גידור, שלטים, שומר, אביזרי בטיחות, תאורה ומילוי כל ההוראות והתקנות של הרשויות ומפקח הבטיחות הקבלן יהיה האחראי הבלעדי לכל נזק או פגיעה לגורם כל שהוא כתוצאה מאי שמירתם ועקב ביצוע לא נכון ולא זהיר של העבודה. על הקבלן המבצע להעסיק מנהל עבודה מוסמך צמוד לאתר שיהיה, בין היתר, אחראי לבטיחות בעבודה. הקבלן יידרש להציג את תעודת ההסמכה של מנהל העבודה גם לנושא הבטיחות ואת טופס הדיווח למשרד העבודה. 00.12.2 מהנדס/ממונה בטיחות: הקבלן יעסיק מהנדס/ממונה בטיחות כנדרש ע"פ כל דין וע"פ הוראות המפקח.	קבלן	שוטר
3.	לוחות זמנים: הקבלן יכין לוח זמנים לפי דרישות החוזה לשלב הפיתוח הראשוני, הביסוס ורצפות ראשונות לרבות מערכות חשמל, תקשורת מים וביוב וכל הנדרש בתקציב שהוגדר לשלב זה בסך 11.2 מלש"ח. 00.07 דרכי ביצוע ולוח זמנים: הקבלן יגיש לוח זמנים מפורט תוך 30 יום מיום מתן צו התחלת העבודה, לאישור המפקח. הלוח יחיה ממוחשב על פי הנחיות המפקח.	קבלן	20/10/21
4.	התארגנות: 00.18 שטחי התארגנות: תוך 30 ימים מיום הוצאת צו התחלת העבודה ימציא הקבלן למפקח תכנית התארגנות בשטח. תכנית ההתארגנות תכלול את סימון הגידור, מקומות איחסון, משרדי האתר, דרכים זמניות, נקודות כניסה ויציאה מהאתר, גידור שטחי פעילות ומעברים לכניסות המוגדרות, הסדרי תנועה זמניים של רכב והולכי רגל לכל שלבי הביצוע, מיקום הזנות חשמל ומים לצרכי עבודה וכיו"ב. התכנית כפופה לאישור המפקח.	קבלן	31/10/21



מס	תיאור	אחראי	תאריך יעד
	00.37 התארגנות באתר והבהרות: 00.37.1 הקבלן יקים על חשבונו גדר היקפית להגנה על בני אדם ורכוש, הכל עפ"י חוקי הבטיחות ותקנות משרד העבודה. הגדר תקיף את שטח האתר כולל שטחי החפירה והגישה. הגדרות יהיו עשויות מפחי אלפא דגם איסכורית בעובי 0.6 מ"מ לפחות מתוצרת חברת איסכור כולל שלד פלדה (עמודים ומרשיים) ויהיו בגובה 2 מ' מפני הקרקע לפחות. מפתח בין העמודים – 3 מ' מקסימום. הקמת הגדר תכלול אספקת חומרים, ביסוס עמודים ע"י יסודות בטון, תיכנון הגדר והקמתה. צבע הגדר – לבן ויכלול הדמיה של בית הספר הנבנה. ההדמיה תקבל את אישור מנהל הפרויקט. הגדר תתוכנן לעמידה בפני כוחות רוח לפי ת"י 1414 והעומסים שיילקחו בחשבון יהיו 70% מהמקסימום (בהתאם לדרוש למבנה זמני). הקבלן יתכנן ויקים את הגדר באחריותו הבלעדית. הגדרות ילוו בשילוט אזהרה מתאים (צפיפות השלטים וגודלם יהיה כנדרש בחוק ואו על פי הנחיות המפקח) ובתאורה (באם תידרש). הקבלן אחראי לשמירה על תקינות ושלימות כל הגדר עד למועד מסירת העבודה הנ"ל ישמש תנאי לאישור חשבון סופי. בגמר העבודה, או עפ"י הוראת המפקח, יהיה על הקבלן לפרק הגדר והציוד הנלווה לה ולפנותה מהשטח. על הקבלן לכלול ההוצאות הנ"ל במחירי הצעתו, ולא תשולם עליהן כל תוספת נפרדת.		
5.	בקרת איכות: 00.39.01 הקבלן ימנה לתפקיד ממונה על בקרת איכות מהנדס רשום, או אדריכל רשום, בעל ניסיון של לפחות 3 שנים בבקרת איכות בפרויקט בנייה, הדומה לפרויקט נשוא החוזה. מינוי הממונה טעון אישור המנהל מראש, לפני שהממונה על ב"א יתחיל בפעילותו. הקבלן לא יחליף את הממונה על ב"א במהלך ביצוע הפרויקט, אלא באישור של המנהל. הממונה על ב"א לא יהיה כפוף לגורמי הביצוע של הקבלן. הממונה על ב"א יהיה כפוף ישירות לקבלן, וידווח לו ישירות ובזמן אמת, בהתאם לדרישות הדיווח המפורטות בהמשך. הממונה יעסוק אך ורק בב"א. פעילות הממונה תהיה הן באתר, הן במפעלים המבצעים בעבור הפרויקט והן במעבדות, הכל על פי הצורך ובצמידות ללוח הזמנים ולהתקדמות העבודות. הממונה על ב"א יפעיל את צוות ב"א, המפורט בסעיף 00.39.03 להלן, ויהיה אחראי לפעילות הצוות. תחום אחריותו ותפקידו של בקר האיכות מוגדר בפרק המוקדמות של המפרט המיוחד.	קבלן	שוטף
6.	היתרי חפירה: הקבלן צריך לפעול במלוא המרץ לקבלת כל היתרי החפירה הדרושים לתחילת הביצוע מהרשויות השונות לרבות הרשות המקומית. לשני המבנים התקבלו היתרי בניה.	קבלן	31/10/21
7.	סקר עצים: על הקבלן להתארגן לביצוע מידי של כריתות, העתקות ושימור עצים עפ"י סקר העצים. מייד עם סיום סימון העצים לביצוע כריתות/העתקות ושימור, יוזמן הסוקר לשטח למתן אישור להתקדם בביצוע.	קבלן	20/10/21
8.	מצב קיים: הקבלן נדרש להודיע אם יש לו או אין לו ערעור על המצב הקיים כפי שמופיע בתכניות. הקבלן הודיע שבכוונתו לבצע מדידת מצב קיים לבדיקה והשוואה למצב הקיים בתכנון.	קבלן	20/10/21



MEZER
EDCS
תכנון וייעוץ הנדסי



אי.די.סי.אס. בע"מ, היחמה 3, ת.ד. 2053, טירת כרמל, 3912001 | טל': 04-8671140 | פקס: 04-8674753 | office@edcs.co.il | www.edcs.co.il

מס	תיאור	אחראי	תאריך יעד
9.	תכניות לביצוע: - הנהלת הפרויקט תעביר לקבלן תכניות חתומות לביצוע לשלב הראשון ב-3 עותקים מודפסים ובקבצים דיגיטליים. - האדריכלית תעביר חוברת פרטי פיתוח שטח חתומה לביצוע.	מנה"פ + מתכנן	13/10/21
10.	ישיבות אתר קבועות: - מנה"פ ייקבע מועד קבוע לקיום ישיבות אתר אחת לשבוע. - עד לבניית המנהלה יתקיימו הישיבות במשרד מנה"פ או בעירייה.	מנה"פ	שוטף

בהצלחה!

רשם: רוני בכר

תפוצת מייל:
נוכחים (@) +

אי.די.סי.אס. בע"מ, היחמה 3, ת.ד. 2053, טירת כרמל, 3912001 | טל': 04-8671140 | פקס: 04-8674753 | office@edcs.co.il | www.edcs.co.il

תאריך: 28 נובמבר 2021

מספרנו: 1054+1055 / 10

סיכום ישיבת ביצוע מס' 3.

פרויקט/נושא: ביה"ס לאומנויות ואולם ספורט – טירת כרמל
מועד הישיבה: 28/11/2021
מקום: משרד מנה"פ

א. רשימת נוכחים:

מנהל פרויקט, מתכננים, נציגי הרשות	קבלן – מחמיר תאופיק
- עוז מצר – מנה"פ. - רוני בכר – מפקח.	מוחמד סאלם – מנה"פ.

ב. מהלך דיון:

מס	תיאור	אחראי	תאריך יעד
1.	צוות הקבלן וקבלני משנה: - הקבלן העביר פרטי צוות הביצוע המוצע. הקבלן מתבקש העביר מסמכי הצוות המוצע: תעודות השכלה והכשרה, קורות חיים וניסיון ביצועי. 00.12.3 מנהלי עבודה: - מנהלי העבודה יהיה מנהלי עבודה רשויים כחוק, בעלי ניסיון מוכח של לפחות 12 שנה בעבודות מסוג נשוא הסכם זה. כמות מנהלי העבודה כפופה לאישור המפקח. - הקבלן מתבקש להעביר מספר זהות של מנהל העבוד ה לבדיקת המינוי במשרד העבודה. 00.10 אחריות לביצוע השלד: - המהנדס האחראי של הקבלן הינו "המהנדס האחראי לביצוע השלד" כהגדרתו בחוק התכנון והבניה; עם תחילת הביצוע, במועד עליו יורה המפקח, יחתום מהנדס הביצוע של הקבלן במשרד מהנדס העיר טירת כרמל על טופס מתאים בדבר אחריותו כמהנדס האחראי לביצוע השלד. כמו כן יחתום המהנדס על כל אישור שיידרש במהלך ביצוע העבודות ועד להשלמת הליך האכלוס. מודד מוסמך: מצו"ב מסמך העברת השטח ובו רשמת הקואורדינטות והגבהים (משמך זה הועבר במייל). יש לחתום על המסמך ע"י מודד הקבלן ולהעביר חזרה למנה"פ.	קבלן	15/11/21



מס	תיאור	אחראי	תאריך יעד
	00.26 מדידה: העמדת הבניין, קביעת קווי בנין, קביעת מפלסים ומדידה של כל קומה בבניין וכי יבוצעו על ידי מודד מוסמך מטעם הקבלן. לאחר כל מדידה יגיש המודד תכנית חתומה על ידו המאשרת את ביצוע עבודת המדידה ואת נכונותה. הנתונים יימסרו גם במדיה מגנטית. עבור עבודות המדידה לא ישולם שכר נפרד. הוצאות המדידה תישבנה ככלולות במחירי היחידה של הסעיפים השונים שבהצעת הקבלן. 00.33 קבלני משנה של הקבלן הראשי הקבלן יגיש לאחר קבלת צו התחלת עבודה רשימה של קבלני משנה לאישורו של מנה"פ/המומין. מנה"פ/המומין רשאי לדרוש את החלפתם של קבלני המשנה מתוך הרשימה שתוגש. לאחר אישור קבלני המשנה אסור לקבלן להחליפם ללא אישור מוקדם מהמפקח. על הקבלן להגיש רשימת קבלני משנה שבדעתו להיעזר בהם זמן מספיק לפני ביצוע העבודה ולפני חתימת החוזה עימם ולקבל אישור המפקח בכתב. אסור לקבלן ו/או לקבלן המשנה למסור עבודה לקבלן משנה שלא אושר מראש ע"י המפקח. יש להעביר פרטי קבלני משנה מוצעים: קבלן חשמל ותאורה, קבלן אינסטלציה וקבלן קידוח כלונסאות.		
2.	בטיחות: 00.05 בטיחות: הפריקט גובל במבנים פעילים ובתוך שכונת מגורים. לאור זאת, מחובתו של הקבלן לנקוט בכל אמצעי הבטיחות הדרושים כדי להגן על האוכלוסייה והעובדים כגון: גידור, שלטים, שומר, אבזורי בטיחות, תאורה ומילוי כל ההוראות והתקנות של הרשויות ומפקח הבטיחות הקבלן יהיה האחראי הבלעדי לכל נזק או פגיעה לגורם כל שהוא כתוצאה מאי שמירתם ועקב ביצוע לא נכון ולא זהיר של העבודה. על הקבלן המבצע להעסיק מנהל עבודה מוסמך צמוד לאתר שיהיה, בין היתר, אחראי לבטיחות בעבודה. הקבלן יידרש להציג את תעודת ההסמכה של מנהל העבודה גם לנושא הבטיחות ואת טופס הדיווח למשרד העבודה. 00.12.2 מהנדס/ממונה בטיחות: הקבלן יעסיק מהנדס/ממונה בטיחות כנדרש ע"פ כל דין וע"פ הוראות המפקח.	קבלן	שוטף
3.	לוחות זמנים: הקבלן יכין לויז לפי דרישות החוזה לשלב הפיתוח הראשוני, הביסוס ורצפות ראשונות לרבות מערכות חשמל, תקשורת מים וביוב וכל הנדרש בתקציב שהוגדר לשלב זה בסך 11.2 מלש"ח. 00.07 דרכי ביצוע ולוח זמנים: הקבלן יגיש לוח זמנים מפורט תוך 30 יום מיום מתן צו התחלת העבודה, לאישור המפקח. הלויז יהיה ממוחשב על פי הנחיות המפקח.	קבלן	15/11/21
4.	התארגנות: הקבלן נדרש לשלוח תכנית התארגנות שהוצגה בישיבה בקובץ פי די אף, מתחוקן לפי ההערות הבאות: - יש להראות דרכי גישה פנימיים למשרדים ולאזור החניה. - יש לשריין 2 מקומות חנייה שמורים למנה"פ. - יש להציג בתכנית חיבורי מים, ביוב וחשמל.	קבלן	15/11/21



מס	תיאור	אחראי	תאריך יעד
	00.18 שטחי התארגנות: תוך 30 ימים מיום הוצאת צו התחלת העבודה ימציא הקבלן למפקח תכנית התארגנות בשטח. תכנית ההתארגנות תכלול את סימון הגידור, מקומות איחסון, משרדי האתר, דרכים זמניות, נקודות כניסה ויציאה מהאתר, גידור שטחי פעילות ומעברים לכניסות המוגדרות, הסדרי תנועה זמניים של רכב והולכי רגל לכל שלבי הביצוע, מיקום הזנות חשמל ומים לצרכי עבודה וכיו"ב. התכנית כפופה לאישור המפקח. 00.37 התארגנות באתר והבהרות: 00.37.1 הקבלן יקים על חשבונו גדר היקפית להגנה על בני אדם ורכוש, הכל עפ"י חוקי הבטיחות ותקנות משרד העבודה. הגדר תקיף את שטח האתר כולל שטחי החפירה והגשה. הגדרות יהיו עשויות מפחי אלפא דגם איסכורית בעובי 0.6 מ"מ לפחות מתוצרת חברת איסכור כולל שלד פלדה (עמודים ומרשיים) ויהיו בגובה 2 מ' מפני הקרקע לפחות. מפתח בין העמודים – 3 מ' מקסימום. הקמת הגדר תכלול אספקת חומרים, ביסוס עמודים ע"י יסודות בטון, תיכנון הגדר והקמתה. צבע הגדר – לבן ויכלול הדמיה של בית הספר הנבנה. ההדמיה תקבל את אישור מנהל הפרויקט. הגדר תתוכנן לעמידה בפני כוחות רוח לפי ת"י 1414 והעומסים שילקחו בחשבון יהיו 70% מהמקסימום (בהתאם לדרוש למבנה זמני). הקבלן יתכנן וייקם את הגדר באחריותו הבלעדית. הגדרות ילוו בשילוט אזהרה מתאים (צפיפות השלטים וגודלם יהיה כנדרש בחוק ואו על פי הנחיות המפקח) ובתאורה (באם תידרש). הקבלן אחראי לשמירה על תקינות ושלימות כל הגדר עד למועד מסירת העבודה הנ"ל ישימש תנאי לאישור חשבון סופי. בגמר העבודה, או עפ"י הוראת המפקח, יהיה על הקבלן לפרק הגדר והציוד הנלווה לה ולפנותה מהשטח. על הקבלן לכלול ההוצאות הנ"ל במחירי הצעתו, ולא תשולם עליהן כל תוספת נפרדת.		
5.	בקרת איכות: 00.39.01 הקבלן ימנה לתפקיד ממונה על בקרת איכות מהנדס רשום, או אדריכל רשום, בעל ניסיון של לפחות 3 שנים בבקרת איכות בפרויקט בנייה, הדומה לפרויקט נשוא החוזה. מינוי הממונה טעון אישור מנהל מראש, לפני שהממונה על ב"א יתחיל בפעילותו. הקבלן לא יחליף את הממונה על ב"א במהלך ביצוע הפרויקט, אלא באישורו של המנהל. הממונה על ב"א לא יהיה כפוף לגורמי הביצוע של הקבלן. הממונה על ב"א יהיה כפוף ישירות לקבלן, וידווח לו ישירות ובזמן אמת, בהתאם לדרישות הדיווח המפורטות בהמשך. הממונה יעסוק אך ורק בב"א. פעילות הממונה תהיה הן באתר, הן במפעלים המבצעים בעבור הפרויקט והן במעבדות, הכל על פי הצורך ובצמידות ללוח הזמנים ולהתקדמות העבודות. הממונה על ב"א יפעיל את צוות ב"א, המפורט בסעיף 00.39.03 להלן, ויהיה אחראי לפעילות הצוות. תחום אחריותו ותפקידו של בקר האיכות מוגדר בפרק המוקדמות של המפרט המיוחד.	קבלן	15/11/21
6.	היתרי חפירה: הקבלן צריך לפעול במלוא המרץ לקבלת כל היתרי החפירה הדרושים לתחילת הביצוע מהרשויות השונות לרבות הרשות המקומית. לשני המבנים התקבלו היתרי בניה.	קבלן	15/11/21
7.	סקר עצים: על הקבלן להתארגן לביצוע מידי של כריתות, העתקות ושימור עצים עפ"י סקר העצים. מייד עם סיום סימון העצים לביצוע כריתות/העתקות ושימור, יוזמן הסוקר	קבלן	15/11/21



אי.ד.סי.אס. בע"מ, היחמה 3, ת.ד. 2053, טירת כרמל, 3912001 | טל': 04-8671140 | פקס: 04-8674753 | office@edcs.co.il | www.edcs.co.il

מס	תיאור	אחראי	תאריך יעד
	לשטח למתן אישור להתקדם בביצוע. מצוין בזאת כי חסר בכ"ב החוזי סעיפי כריתות והעתקות עצים. סעיפים אלו ישולמו כחריגים לפי מלירון דקל עדכני בעת ביצוע העבודה.		
8.	<u>מצב קיים:</u> - הקבלן נדרש להודיע אם יש לו או אין לו ערעור על המצב הקיים כפי שמופיע בתכניות. - הקבלן הודיע שבכוונתו לבצע מדידת מצב קיים לבדיקה והשוואה למצב הקיים בתכנון.	קבלן	20/10/21
9.	<u>תכניות לביצוע:</u> - הנהלת הפרויקט העבירה לקבלן סט תכניות חתומות לביצוע מלא של ביה"ס ואולם ספורט. - האדריכלית תעביר חוברת פרטי פיתוח שטח חתומה לביצוע.	מנה"פ + מתכנן	31/10/21
10.	<u>ישיבות אתר קבועות:</u> - מנה"פ קבע מועד קבוע לקיום ישיבות אתר אחת לשבוע. - עד לבניית המנהלה יתקיימו הישיבות במשרד מנה"פ או בעירייה.	מנה"פ	שוטף

הערה:

מצו"ב מפרט טכני חוזי וכ"ב חוזי.

רשם: רוני בכר

תפוצת מייל:
נוכחים (@) +

5. מינוי נאמנים לקבלן

- 5.1 בסוף שנת 2021 נקלע הקבלן לקשיים כספיים גדולים ביותר וקשיים בתזרים מזומנים.
- 5.2 יצוין, כי היקף חובות החברה עפ"י הדיווח לבית המשפט הגיעו לכ – 500 מ"ח.
- 5.3 ביום 16.12.21 הוגשה בקשה לבית המשפט לעיכוב הליכים, לצורך גיבוש הסדר חוב לפי הוראות תיקון מס' 4, הוראת שעה "נגיף הקורונה החדש", התשפ"א – 2021 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח – 2018 (להלן: "החוק"). באותו היום ניתן צו ארעי לעיכוב הליכים לחברות ולבעלי המניות.
- 5.4 ביום 19.12.21 וביום 29.12.21 האריך בית המשפט את הצווים שניתנו ומינה בעלי תפקיד לניהול ההסדר. ביום 13.3.22 ניתן פסק דין המאשר את הסדר הנושים ועורכי הדין ארז חבר, רון חכים וליאור מזור מונו לנאמנים לביצוע ההסדר (להלן: "הנאמנים").
- 5.5 עם מתן הצו, שהובא לידיעת העירייה, ניהל מנכ"ל דאז, מר אבישי כהן, מגעים אל מול הקבלן והנאמנים במטרה לבחון את המשך ההתקשרות, כשהמטרה, לנסות להגיע להסכם בין העירייה לנאמנים על המשך ביצוע העבודות.
- 5.6 יודגש, בהסכם זה נוספו סעיפי ביצוע שלא היו כלולים במסגרת המכרז המקורי וביניהם, פינוי פסולת באתר אשר התגלתה במהלך החפירות במקום.
- 5.7 עלות פינוי הפסולת והטמנתה באתרים מורשים הוערכה בכ – 7 מ"ח.

5.8 לאחר משא ומתן שניהלו הנאמנים עם העירייה, הושגו הסכמות שמצאו ביטויין בהסכם שהוגש לאישורו של בית המשפט (להלן: "ההסכם"), לפיו, החברה תמשיך בביצוע העבודות בפרויקט, בהתאם להסכם המקורי שבין הצדדים וההסכמות הנוספות בהסכם זה.

5.9 ביום 18.1.22 אישר בית המשפט הנכבד את ההסכם שהוגש על ידי הנאמנים לאישורו.

5.10 הביקורת סבורה, כי יתכן בדיעבד, שהיתה טעות להתקשר עם הנאמנים ולא לסיים את ההתקשרות עם הקבלן.

5.11 מאז מינויים של הנאמנים הוגשו ע"י הקבלן שעבד תחת חסותם חשבונות מנופחים, שלא אושרו ע"י העירייה וכיניהם :
חשבון 3 – אולם ספורט
חשבונות 16,17 שאוחדו לחשבון 18 – בית הספר.
וכן חשבון 19 שכלל עבודות שלא בוצעו באתר, לטענת העירייה, וכן סעיפים שלא אושרו בחשבונות קודמים.
חשבון 19 הוגש לאחר בקשה שהגיש ב"כ העירייה לסיים את ההתקשרות עם הנאמנים והקבלן.

5.12 רצ"ב הסכמים נוספים שנחתמו בקשר לפרויקט, כולל התנהלות הנאמנים בבית המשפט, והחלטת בית המשפט מיום 14/11/2024, מסומנת א'74.

חדל"ת 36046-12-21

בקשה מס'

בבית המשפט המחוזי בחיפה

בפני כב' ס' הנשיא, השופטת ב. טאובר

תאריך החתימה על המסמך: 13 בנובמבר 2023

א' כסלו תשפ"ד, 14/11/2023 החלטה
בקשה 352 בתיק 36046-12-21
ש' בטינה טאובר
לתגובת עיריית טירת הכרמל עד ליום
22/11/23
בשל הדחיפות העולה מן הבקשה נקבע
לדיון 26/11/23 שעה 13:00
המזכירות תמציא העתק ההחלטה לצדדים.
*** נחתם דיגיטלית ***

חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-018

ובעניין:

מחאמיד תופיק – חברה לבנין ופיתוח בע"מ, ח.פ.

ובעניין:

1. חסן מחאמיד, ת"ז 023458367

ובעניין:

2. אבראהים מחאמיד, ת"ז 026385484

3. מחמוד מחאמיד, ת"ז 059864785

כולם ע"י ב"כ עוה"ד חובב ביטון ואח'
משרד חובב ביטון – עורכי דין
מרח' קהילת ציון 5, עפולה
טל': 04-6491010 ; פקס: 04-6491014

ובעניין:

עו"ד ארז חבר, נאמן ליישום הסדר
ממשרד עמית פולק מטלון ושות'
רח' ראול ולנברג 18, תל אביב
טל': 03-5689000 ; פקס: 03-5689001

עו"ד רון חכים, נאמן ליישום הסדר
ממשרד אטיאס, גראור, ושינצקי, ענבר, חכים ושות'
שדרות פל-ים 6, חיפה
טל': 04-8147100 ; פקס: 04-8625508

עו"ד ליאור מזור, נאמן ליישום הסדר
ממשרד מזור, בית הלחמי חברת עו"ד
מרח' שיבת ציון 21, חיפה
טל': 04-8660605 ; פקס: 04-6022984

ובעניין:

עיריית טירת הכרמל
באמצעות היועץ המשפטי מטעמה, עו"ד ערן ארבל

(להלן: "מזמין העבודה");

ובעניין:

הממונה על הליכי חדלות הפירעון ושיקום כלכלי
שד' הפלי"ם קריית הממשלה 15, חיפה
טל': 073-3921200 ; פקס: 02-6467566

(להלן: "הממונה");

בקשה דחופה לחיוב עיריית טירת הכרמל

בתשלום מידי לקופת ההליך

עניינה של בקשה זו בחוב בסכום עתק של כ-13 מיליון ₪ שחייבת עיריית טירת הכרמל (להלן: "עיריית טירת הכרמל" ו/או "מזמין העבודה") לקופת הנאמנים, חוב שאינו שנוי במחלוקת, שאינו משולם ללא כל

סיבה, ותוך שהנאמנים נדרשים על ידי העירייה, פעם אחר פעם, להתאזר בסבלנות, ללא כל התחייבות וצפי לתשלום.

לאור האמור, מתבקש בזאת בית המשפט הנכבד להורות למשיבה, עיריית טירת הכרמל לשלם לקופת ההליך, לאלתר, סכום כולל של **5,138,478 ש"ח בגין חשבונות מאושרים**, בתוספת ריבית החשב הכללי החל מיום 13.9.23 ועד למועד התשלום המלוא בפועל בגין עבודות שביצעה החברה בפרויקט להקמת ביה"ס לאומניות ואולם ספורט בטירת הכרמל, וזאת בהתאם להסכם שנחתם בין החברה, באמצעות הנאמנים, לבין מזמין העבודה בתחילת ההליכים דכאן.

כבר ברישא הבקשה יודגש כי סכומים אלו נדרשים לתשלום בגין **חשבונות מאושרים**, אשר בוצעו באישור הנאמנים ותחת פיקוחם, בהתאם להסכמות שהושגו במסגרת הליך זה ואשר קיבלו את אישורו של בית משפט נכבד זה, כשהמועד לביצוע התשלום חלף זה מכבר.

כן מתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את עיריית טירת הכרמל בתשלום **נוסף בסך של 8,064,075 ש"ח בגין חשבונות אשר טרם אושרו וזאת בניגוד להוראת ההסכם הקובעת במפורש כי על עיריית טירת הכרמל לאשר את החשבונות בתוך 5 ימים ממועד הגשתם**, בתוספת ריבית החשב הכללי על כל חשבון המצורף לבקשה זו, מיום הוצאתו ועד למועד התשלום בפועל בגין הפרת התחייבויותיה של עיריית טירת הכרמל על פי המערכת ההסכמית, אשר כאמור אושרה על ידי בית משפט נכבד זה, לאישור חשבונות המוגשים לה בתוך פרק זמן קצוב.

הנאמנים סבורים כי הפרת התחייבות עיריית טירת הכרמל לאישור החשבונות בתוך פרק זמן קצוב, מהווה מנגנון בידי העירייה לעיכוב התשלום בגין חשבונות אלו, מטעמים שאינם ממן העניין, ולפיכך מתבקש בית המשפט להורות על ביצוע תשלום מלוא סכום החשבונות כפי שהוגשו.

למען שלמות התמונה יצויין כי בקשה זו הוכנה בעת שחוב עיריית טירת הכרמל לנאמנים עמד על כ-23 מיליון ש"ח. כשבוע לפני הגשת הבקשה העבירה העירייה סך של 10,302,783 ₪ לקופת החברה, זאת ללא שנתנה טעם מדוע העבירה סכום המהווה מחצית מהסכום בו היא חבה, וללא שנתנה מועד להשלמת יתרת התמורה. לאחר שהנאמנים פנו טלפונית, מספר פעמים, לנציגי העירייה לנסות ולקבל התחייבות למועד תשלום היתרה ונענו בתשובה שלפיה עיריית טירת הכרמל איננה יודעת מתי תוכל לשלם את יתרת הסכומים, לא נותרה בידי ברירה אלא להגיש בקשה זו.

וידוגש, מדובר באי תשלום סכומים, המצטברים לכדי למעלה מ-13 מיליון ₪ (ז) על ידי עיריית טירת הכרמל, רשות מינהלית, אשר פוגעים קשות בתזרים המזומנים של החברה בתקופת מימוש ההסדר בעניינה. לפיכך, **קיימת דחיפות בבירור הבקשה**, ובשל כך מתבקש בית המשפט הנכבד לקצוב מועד קצר למתן תגובת מזמין העבודה לבקשה וכן לקבוע, כבר כעת ככל הניתן, מועד קרוב ככל האפשר לפי יומנו של בית המשפט הנכבד לשמיעת הבקשה חרף תקופת החירום השוררת כיום במדינה.

להלן נימוקי הבקשה:

א. כללי

1. ביום 16.12.21 הגישו החברה, חברת אורעם למגורים בע"מ ובעלי המניות של החברה בקשה לעיכוב הליכים לצורך גיבוש הסדר חוב לפי הוראות תיקון מס' 4, הוראת שעה "נגיף הקורונה החדש", התשפ"א-2021 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 (להלן: "**החוק**"). באותו היום ניתן צו ארעי לעיכוב הליכים לחברות ולבעלי המניות.

2. ביום 19.12.21 וביום 29.12.21 האריך בית המשפט קמא את הצווים שניתנו ומינה בעלי תפקיד לניהול ההסדר, הם הח"מ. ביום 13.3.22 ניתן פסק דין המאשר את הסדר הנושים ועורכי הדין ארז חבר, רון חכים וליאור מזור מונו לנאמנים לביצוע ההסדר (להלן: "**הנאמנים**").
 3. עובר למתן צו פתיחת הליכים בתיק זה, חתמה החברה על הסכם עם מזמין העבודה לביצוע פרויקט הקמת בית ספר לאומניות ואולם ספורט בטירת הכרמל (להלן: "**הפרויקט**"). המדובר בהסכם בהיקף כולל של 58 מיליון ₪ במימון של משרד החינוך (בית הספר) ומשרד השיכון והמועצה להסדר ההימורים בספורט (אולם הספורט) (להלן: "**ההסכם המקורי**").
 4. כבר כעת יאמר כי בעת פתיחת ההליכים הפרויקטים היו בתחילת דרכם, עת ניתן צו תחילת עבודה רק ביום 14.9.2021, לביצוע השלב הראשון בפרויקט והחלו עבודות התשתית.
 5. לאחר משא ומתן שניהלו הנאמנים למן כניסתם לתפקיד עם מזמין העבודה, הושגו הסכמות שמצאו ביטוי בהסכם שהוגש לאישורו של בית המשפט הנכבד (להלן: "**ההסכם**"), במסגרת ההליך דכאן, לפיו החברה תמשיך בביצוע העבודות בפרויקט, בהתאם להסכם המקורי שבין הצדדים וההסכמות הנוספות בהסכם זה.
 6. ביום 18.1.22 אישר בית המשפט הנכבד את ההסכם שהוגש על ידי הנאמנים לאישורו כאמור במסגרת בבקשה מס' 73.
- העתק הבקשה וההחלטה לאישור ההסכם, מצ"ב ומסומן נספח 1.**
7. סמוך לאחר מתן אישור בית המשפט הנכבד להסכם, חידשה החברה את העבודה באתר הפרויקט במרץ, והגישה חשבונות לתשלום בגין העבודות שביצעה החברה, כשהחשבונות הונפקו בנפרד לפי עבודות שבוצעו בבית הספר לאומניות ולפי עבודות שבוצעו באולם הספורט.
 8. לאחר שהחשבונות אושרו על ידי הפיקוח ולא שולמו על ידי מזמין העבודה, על אף היותם חשבונות מאושרים, ועל אף פניות חוזרות ונשנות של הנאמנים ואו מי מטעמם למזמין העבודה, הגישו הנאמנים ביום 14.6.22 בקשה דחופה לבית המשפט הנכבד, לחיוב עיריית טירת הכרמל בתשלום חשבונות מאושרים (סומנה בקשה מס' 190).
 9. ביום 21.6.22 התקיים דיון בפני בית משפט נכבד זה בבקשה זו (בקשה מס' 190). לאחר הדיון, ועוד באותו יום, ניתנה החלטת בית המשפט הנכבד שבמסגרתה הבקשה התקבלה ובית המשפט חייב את מזמין העבודה בתשלום החשבונות המאושרים באופן מיידי, בתוספת הפרשי ריבית.
 10. לאחר מתן ההחלטה כאמור, שילם מזמין העבודה, באופן חלקי בלבד, את החשבונות המאושרים. עם זאת, באו הצדדים בדברים והגיעו לכדי הסכמה אשר מצאה ביטוי בנספח להסכם להשלמת ביצוע פרויקט טירת הכרמל, אשר הוגש לאישור בית המשפט הנכבד ביום 8.11.22 (להלן: "**הנספח להסכם**").
 11. במסגרת ההסכמות שהושגו והובאו לכדי ביטוי בנספח להסכם, התחייבה העירייה בתשלום במועד השלמת גג המבנה, ולכל היותר, בתוך 30 ימים ממועד זה, את מלוא החשבונות המגיעים ושיגיעו לחברה עד לאותו מועד, בסכום אשר נצפה להיות, על פי הערכת החברה כבר במועד זה, בסך של כ-22 מיליון ₪, בצירוף מע"מ.
 12. כך על פי לשון סעיף 6 לנספח להסכם:

"מזמין העבודה מתחייב כי במועד השלמת גג מבנה הפרויקט (כאמור – שלד בלבד) הוא ישלם לחברה וללא כל דיחוי וזאת עד 30 יום את מלוא החשבונות המגיעים ושיגיעו לחברה עד לאותו המועד, בסכום הצפוי לעמוד על סך של 22-24 מ"ח פלוס מע"מ שזוהי לפי הערכת החברה".

13. עוד התחייב מזמין העבודה, בנספח להסכם, כי החל ממועד השלמת הגג, ישלם חשבונות שיוגשו, בתוך 21 מיום אישור החשבון שיוגש. כשלעניין זה, הוזכר כי מזמין העבודה התחייב בהסכם לאישור חשבונות המוגשים בתוך 5 ימי עסקים (ראי בסעיף 7 לנספח להסכם).
14. ההסכמה קיבלה תוקף של החלטה על ידי בית המשפט הנכבד בהחלטתו מיום 9.11.22. למען הנוחות, ההחלטה והבקשה – בהסכמה – לאישור נספח להסכם עם עיריית טירת הכרמל וההחלטה, מצ"ב ומסומן **נספח 2**.
15. ואולם, פעם נוספת מזמין העבודה מפר ברגל גסה הסכמות מפורשות שהושגו במהלך ניהול ההליך דנא, אשר קיבלו תוקף של החלטה על ידי בית משפט נכבד זה, נמנע מתשלום סכומים משמעותיים לקופת ההליך של למעלה מ-13 מיליון ₪ (!) לקופת ההליך תוך פגיעה קשה בתזרים השוטף של החברה ומבלי שיש לכך כל הצדקה.
16. כך נמנעת עיריית טירת הכרמל, מזמין העבודה, מתשלום חשבונות מאושרים בפרויקט בית הספר לאומנויות ובפרויקט אולם הספורט בסכומים אסטרונומיים של 5,138,478 ש"ח לקופת ההליך.
17. כך נמנעת עיריית טירת הכרמל, מזמין העבודה, מאישור חשבונות שהוגשו בסכום כולל של 8,064,075 ש"ח נוספים, על אף שהתחייבה לעשות כן בתוך 5 ימי עסקים ובאופן אשר מהווה מנגנון לעיכוב ביצוע התשלומים בגין עבודות שמבצעת החברה.
18. התנהלות זו יש לראות בחומרה יתרה, על רקע ההפרות החוזרות והנשנות של מזמין עבודה אשר הפכו לשיטה של מזמין העבודה, ליטול אשראי מהחברה, ללא הסכמתה וללא תשלומי ריבית, כנהוג בעת נטילת הלוואה, בוודאי בסכומים משמעותיים של למעלה מ-13 מיליון ש"ח. בוודאי ובוודאי אל נוכח הצהרת מזמין העבודה בהסכם כי תקציב הפרויקט, לפחות ברובו, מוחזק בידיו וקביעת בית המשפט הנכבד בעניין זה בהחלטתו מיום 21.6.22. בכך מתעשר מזמין העבודה שלא כדין על חשבון חברה, המצויה בהליכי חדלות פירעון, הנהנה מכספים שמצויים בידיו שלא כדין ותוך יצירת חסרון כיס לחברה ופגיעה בתזרים השוטף של החברה.
- כל זאת, בשעה שמזמין העבודה, הינו רשות מינהלית, שההתקשרות והתנאים לה, באו לידי ביטוי בהסכמות שהושגו במסגרת ההליך המתנהל בפני בית משפט נכבד זה, ואושרו על ידי בית המשפט הנכבד.

מטעמים אלו, יתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את מזמין העבודה, לא רק בתשלום המלא לקופת ההליך, אלא גם בתוספת ריבית החשב הכללי, והכל כפי שיפורט להלן.

ב. חיוב מזמין העבודה בתשלום חשבונות מאושרים

19. כאמור, לאחר מתן אישור בית המשפט להסכם, חודשו העבודות בפרויקט בית הספר לאומנויות ואולם הספורט, אשר היו בתחילת דרכם.
20. למן מועד זה, אושרו חשבונות בגין העבודות שבוצעו להקמת בית הספר לאומנויות (לרבות, חשבון

סילוק פסולת מאתר פרויקט זה) בסכום מצטבר של 45,686,408 ש"ח וכן אושרו חשבונות בגין העבודות שבוצעו להקמת אולם הספורט בסכום מצטבר (נוסף) של 1,125,755 ש"ח.

21. בפועל, מתוך החשבונות המאושרים שפורטו לעיל, מזמין העבודה שילם באופן חלקי בלבד: סכום של 41,473,380 ש"ח בגין העבודות שבוצעו להקמת בית הספר לאומנויות וסכום נוסף של 200,000 ש"ח בגין העבודות שבוצעו להקמת אולם הספורט.

העתק סטטוס חשבונות מאושרים מעודכן ליום 29.10.23 מצ"ב ומסומן **נספח 3**.

22. מהפירוט לעיל עולה, באופן שאינו משתמע לשני פנים, כי מזמין העבודה חייב בתשלום בגין חשבונות מאושרים לפרויקט ב"ס לאומנויות בסך 4,212,723 ₪ וכן חייב מזמין העבודה בתשלום בגין חשבונות מאושרים בסך של 1,125,755 ₪ ובסך הכל מזמין העבודה חייב בתשלום סכום של 5,138,478 ש"ח לקופת ההליך רק בגין אותם חשבונות מאושרים.

23. ביום 13.9.23 הושלמה בניית שלד כלל אגפי הפרויקט.

צילום רחפן גמר שלד וגמר רצפה של אולם הספורט, מצ"ב ומסומן **נספח 4**.

24. לפיכך, בהתאם להוראות ההסכם והנספח להסכם (ובפרט, סעיף 6 לנספח להסכם), אשר אושרו על ידי בית משפט נכבד זה כפי שפורט לעיל, לא יכול להיות חולק כי המועד לביצוע תשלום מלוא החשבונות שהגיעו ושיגיעו לחברה - חלף. בכלל זה, שומה הייתה על מזמין העבודה לשלם את מלוא החשבונות שאושרו, לרבות הסכום שנותר לתשלום בסך 5,138,478 ₪ כפי שפורט לעיל, עד ולא יאוחר מיום 13.10.23 (להלן: "המועד האחרון לביצוע התשלום").

25. דא עקא, מזמין העבודה שילם ביום 10.10.23, סכום חלקי בלבד, של 5,394,528 ש"ח ע"ח החשבונות המאושרים, ורק ביום 8.11.2023 שולם סך חלקי נוסף של 10,302,783 ₪. למען הסר ספק, יובהר כי הסכום ששולם אינו חלק מהסכום שנותר לתשלום כפי שפורט לעיל (5,138,478 ₪) ומדובר ביתרה לתשלום לאחר שסכום זה הופחת מסך הסכומים לתשלום על פי החשבונות המאושרים.

זאת ועוד, התשלום החלקי בוצע על אף שמזמין העבודה היה מודע היטב לכך שיתרת התשלום, לפי החשבונות המאושרים, במועד ביצוע התשלום על ידו הינה בסכום של למעלה מ-13 מיליון ש"ח.

26. יובהר כי בפי נציגי מזמין העבודה אין כל מענה מדוע סכומי החשבונות המאושרים אינם משולמים במלואם, והפניות החוזרות והנשנות של הנאמנים, נדחות בלך ושוב. בשיחה שבוצעה לאחר העברת הסכום האחרון נטען כי יתרת הסכומים תחת בקשת תשלום והוא אינו יודע מתי תתקבל.

27. מדובר על אי תשלום סכומים משמעותיים של עשרות מיליוני ש"ח לקופת ההליך באופן אשר פוגע קשות בתזרים המזומנים השוטף של החברה.

28. בהתנהלות זו, מזמין העבודה מתעשר שלא כדין, על חשבון קופת ההליך, וזוכה לקבלת אשראי ללא תשלום ריבית כנהוג וכמקובל במשק בעת מתן הלוואה, לא כל שכן הלוואה שהיה נוטל בסכומים משמעותיים מעין אלו.

29. לאור האמור לעיל, מתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את מזמין העבודה, עיריית טירת הכרמל בתשלום מיידי בסכום כולל של 15,441,261 ₪ בגין חשבונות מאושרים, בתוספת ריבית החשב הכללי החל מיום 13.9.23 ועד למועד התשלום המלוא בפועל.

ג. חיוב מזמין העבודה באישור ותשלום חשבונות נוספים שהוגשו

30. כאמור, בהסכם אשר אושר על ידי בית משפט נכבד זה, התחייב מזמין העבודה באישור חשבונות בתוך 5 ימי עסקים. כך נקבע בסעיף 6 להסכם:

"החברה תגיש למזמין העבודה חשבון בגין עבודות שבוצעו על ידה על למועד החתימה על הסכם זה ומזמין העבודה יפעל לאשר את החשבון בתוך 5 ימי עסקים, ותקדם תשלום החשבון באמצעות הגורמים המשלמים באופן מיידי ותוך השקעת מאמץ מירבי בעניין"

31. הנספח להסכם, שאושר גם הוא על ידי בית משפט נכבד זה, אינו גורע מהסכמה זו ומוסיף וקובע כי חשבונות מאושרים עד למועד גמר השלד ישולמו עם השלמתו, ללא דיחוי, ולכל המאוחר עד 30 יום לאחר מועד זה (ראי בסעיף 6 לנספח להסכם). כמו כן, מוסיף הנספח להסכם וקובע כי לאחר מועד השלמת הגג, מזמין העבודה ישלם חשבונות בתוך 21 יום תוך אזכור, מפורש, של התחייבות מזמין העבודה בהסכם, לאשר את החשבונות המוגשים בתוך 5 ימי עסקים (ראי בסעיף 7 לנספח להסכם).

32. כאמור לעיל, ביום **13.9.23** הושלמה בניית שלד כלל אגפי הפרויקט.

33. עובר למועד זה, בגין ביצוע עבודות בבית הספר לאומנויות, ביום 3.8.23 הופק חשבון חלקי מס' 16 בסכום של 4,621,213 (כולל מע"מ) והוגש למזמין העבודה לאישורו אך חשבון זה לא זכה להתייחסות כלשהי על ידי מזמין העבודה.

העתק חשבון חלקי מס' 16, מצ"ב ומסומן **נספח 5**.

34. עוד בגין ביצוע עבודות בבית הספר לאומנויות, ביום 5.11.23 הופק חשבון חלקי מס' 17 בסך 3,281,516 ש"ח (כולל מע"מ) והוגש למזמין העבודה לאישורו אך חשבון זה לא זכה להתייחסות כלשהי על ידי מזמין העבודה.

העתק חשבון חלקי מס' 17, מצ"ב ומסומן **נספח 6**.

35. גם לאחר מועד השלמת השלד, בגין ביצוע עבודות להקמת אולם הספורט הופק ביום 27.9.23 חשבון חלקי מס' 3 בגין בסך ששל 161,346 ש"ח (כולל מע"מ) והוגש למזמין העבודה לאישורו אך חשבון זה לא זכה להתייחסות כלשהי על ידי מזמין העבודה.

העתק חשבון חלקי מס' 3, מצ"ב ומסומן **נספח 7**.

36. ודוק: על אף התחייבות מפורשת של מזמין העבודה לפעול לאישור החשבונות בתוך 5 ימי עסקים, התחייבות אשר הובאה בפני בית משפט נכבד זה ואושרה על ידו ביום 18.1.22, מזמין העבודה הפר פעם נוספת וברגל גסה את ההסכמות אשר הושגו (ואושרו), עת לא פעל לאישור החשבונות שהוגשו כמתחייב הימנו, וממילא גם לא פעל לביצוע התשלום בגין חשבונות אלו.

37. הנאמנים סבורים כי הפרת התחייבות עיריית טירת הכרמל לאישור החשבונות בתוך פרק זמן קצוב, מהווה מנגנון – נוסף – בידי העירייה להימנעות ו/או עיכוב התשלום בגין חשבונות אלו, הא ותו לא.

38. לפיכך יש להורות על תשלום מיידי של מלוא החשבונות כפי שהוגשו, בסכום כולל 8,064,075 ש"ח, בתוספת ריבית החשב הכללי על כל חשבון המצורף לבקשה זו, מיום הוצאתו ועד למועד התשלום בפועל.

ד. סיכום ועתירות

39. נוכח מכלול הדברים האמורים לעיל, ההפרות החוזרות ונשנות של התחייבויות מזמין העבודה, עיריית טירת הכרמל, הפגיעה הקשה בתזרים המזומנים של החברה בתקופת מימוש הסדר הנושים בעניינה, והדחיפות בבירור הבקשה, מתבקש בית המשפט הנכבד להורות כלהלן:

39.1. לחייב את עיריית טירת הכרמל בתשלום מיידי בסכום כולל של 5,138,478 ₪ בגין חשבונות מאושרים, בתוספת ריבית החשב הכללי החל מיום 13.9.23 ועד למועד התשלום המלוא בפועל, כמפורט בחלק ב' לעיל.

39.2. לחייב את עיריית טירת הכרמל בסכום נוסף של 8,064,075 ש"ח, בתוספת ריבית החשב הכללי על כל חשבון המצורף לבקשה זו, מיום הוצאתו ועד למועד התשלום בפועל כמפורט בחלק ג' לעיל.

39.3. לקצוב מועד קרוב ככל האפשר להגשת תגובת מזמין העבודה וכן לקבוע, כבר כעת ככל הניתן, מועד קרוב ככל האפשר לפי יומנו של בית המשפט הנכבד לשמיעת הבקשה על אף תקופת החירום השורר כיום במדינה, לפי יומנו של בית המשפט הנכבד.



ב/ ליאור מזור, עו"ד



רון חכים, עו"ד

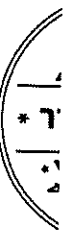


ב/ארז חבר, עו"ד

נאמנים לביצוע ההסדר

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	העתק הבקשה וההחלטה מיום 18.1.22 לאישור ההסכם	10
2	העתק ההחלטה והבקשה לאישור הנספח להסכם עם עיריית טירת הכרמל	20
3	העתק סטטוס חשבונות מאושרים מעודכן ליום 29.10.23	28
4	צילום רחפן גמר שלד וגמר רצפה של אולם הספורט	30
5	חשבון חלקי מס' 16	32
6	חשבון חלקי מס' 17	34
7	חשבון חלקי מס' 3	36



נספח 1

העתק הבקשה וההחלטה מיום
18.1.22 לאישור ההסכם

עמ' 10

תאריך: 18.1.22
בית המשפט המחוזי
בחיפה

חל"ת 21-12-36046; בקשה מס' _____
בפני כב' ס' הנשיא, השופטת ב. טאובר

החלטה 18/01/2022, ט"ז שבט תשפ"ב, 36046-12-21
בקשה 73 בתיק
ש' בטינה טאובר

הנני נעתרת לבקשת מנהל ההסדר ומאשרת את ההתקשרות בהסכם להמשך ביצוע עבודות בפרויקט טירת הכרמל. המזכירות תמציא העתק ההחלטה לצדדים.

*** נחתם דיגיטלית ***

להלן: ("בעלי המניות");

בעניין:

ובעניין:

ובעניין:

ובעניין:

ובעניין:

ובעניין:

חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ו

1. מחאמיד תופיק – חברה לבנין ופיתוח בע"מ, ח.פ. 513869602

2. אורעם למגורים בע"מ, ח.פ. 023458367

1. חסן מחאמיד, ת"ז 026385484

2. אברההים מחאמיד, ת"ז 059864785

3. מחמוד מחאמיד, ת"ז 046491010

כולם ע"י ב"כ עוה"ד חובב ביטון ואח'

משרד חובב ביטון – עורכי דין

מרח' קהילת ציון 5, עפולה

טל': 046491010; פקס: 04-64910114

עו"ד ארז חבר, מנהל ההסדר

ממשרד עמית פולק מטלון ושות'

רח' ראול ולנברג 18, תל אביב

טל': 03-5689000; פקס: 03-5689001

עו"ד רון חכים, מנהל ההסדר

ממשרד אטיאס, גראור, ושינצקי, ענבר, חכים ושות'

שדרות פל-ים 6, חיפה

טל': 04-8147100; פקס: 04-8625508

עו"ד ליאור מזור, מנהל ההסדר

ממשרד מזור, בית הלחמי חברת עו"ד

מרח' שיבת ציון 21, חיפה

טל': 04-8660605; פקס: 04-6022984

עיריית טירת הכרמל

באמצעות היועץ המשפטי מטעמה עו"ד ערן ארכלי

הממונה על הליכי חדלות הפירעון ושיקום כלכלי

שד' הפליימ קריית הממשלה 15, חיפה

טל': 073-3921200; פקס: 02-6467566

בקשה דחופה

לאישור הסכם להמשך ביצוע עבודות בפרויקט בטירת הכרמל

בית המשפט הנכבד מתבקש להתיר לחברה להתקשר עם עיריית טירת הכרמל (להלן: "מזמין העבודה") לגבי השלמת ביצוע פרויקט הקמת ביה"ס לאומניות ואולם ספורט בטירת הכרמל (להלן: "הפרויקט").

העתק ההסכם עם מזמין העבודה מצ"ב כנספח "1".

דחיפות הבקשה נובעת מדרישת מזמין העבודה לחידוש ביצוע העבודות בפרויקט בדחיפות על מנת שניתן יהיה ככל האפשר, לנסות (Best Effort) לפתוח כיתות לימוד בבית הספר בחודש ספטמבר 2022, כמו גם מאחר שביצוע הפרויקט צפוי להביא לרווח לחברה לתועלת הנושים, כפי שיפורט להלן.

להלן נימוקי הבקשה:

1. ביום 19.12.21 התקיים דיון בפני בית המשפט הנכבד במסגרתו מונו עו"ד ארז חבר, עו"ד רון חכים ועו"ד ליאור מזור כבעלי תפקיד במסגרת הליך הסדר החוב של החברה (להלן: "בעלי התפקיד"). עוד נקבע במסגרת החלטת בית המשפט הנכבד כי לבקשת בעלי המניות ובהעדר התנגדות מטעם מי מהצדדים, ר"ח חוסאם בשארה יטול על עצמו את סמכויות מורשי החתימה של החברה ויעמוד בקשר במישרין עם בעלי התפקיד, וזאת עד למתן החלטה אחרת.
2. בהחלטת בית המשפט הנכבד מתאריך 29.12.21 מונו הח"מ כמנהלי הסדר. בהמשך, ולבקשת מנהלי ההסדר בהסכמת החברה, מונה מר ברוך פרי כמורשה חתימה נוסף מטעם מנהלי ההסדר, זאת בעיקר לטובת פיקוח מנהלי ההסדר על כל הוצאה בתקופת עיכוב ההליכים.
3. עובר למתן צו פתיחת הליכים, חתמה החברה על הסכם עם מזמין העבודה לביצוע פרויקט הקמת ביה"ס לאומניות ואולם ספורט בטירת הכרמל. המדובר בהסכם בהיקף כולל של 58 מיליון ₪ במימון של משרד החינוך (בית הספר) ומשרד השיכון והמועצה להסדר ההימורים בספורט (אולם הספורט). הפרויקט נמצא בתחילת דרכו, עת בשלב זה ניתן צו תחילת עבודה (ביום 14.9.2021) לביצוע השלב הראשון בפרויקט והחלו עבודות התשתית.
4. מאז כניסתם לתפקיד ניהלו מנהלי ההסדר והחברה דין ודברים עם מזמינת העבודה (באמצעות מנכ"ל העירייה, מר אבישי כהן, והיועץ המשפטי של העירייה, עו"ד ערן ארבל) מתוך מטרה להגיע להבנות שיאפשרו המשך ביצוע העבודות בפרויקט, שכן על פי בדיקות הנאמנים המדובר בפרויקט ריווחי שקיימת תועלת כלכלית בביצועו.
5. במהלך ההידברות עם מזמינת העבודה הובהרה חשיבות חזרתה של החברה לביצוע העבודות באופן מיידי וזאת לנוכח העובדה שברצון מזמין העבודה לפתוח כבר בשנת הלימודים הבאה (ספטמבר 2022) שש כיתות לימוד בבית הספר. יודגש כי עניין זה אינו עומד בקנה אחד עם לוחות הזמנים הקבועים בהסכם המקורי, ואולם החברה הבטיחה להשתדל (Best Effort) לעמוד במועד זה, ככל הניתן.
6. עוד הובהר במהלך ההידברות עם מזמינת העבודה, כי תקציב הפרויקט, לפחות לשני השלבים הראשונים שלו, כבר נמצא בחזקתה.
7. בסופו של דבר, במהלך פגישה שנערכה בין נציג מזמינת העבודה לבין מנהלי ההסדר ונציגי החברה, הושגו הבנות הדדיות ואף גובש הסכם בין החברה לבין מזמינת העבודה שנוסחו מקובל על הצדדים שעיקריו כדלקמן:

- 7.1. טרם החתימה על ההסכם נערכה מדידת כמויות פסולת וסוכם שהחברה תבצע בנוסף לעבודות לפי ההסכם, את פינוי פסולת זו עד כמות של 7,775 מ"ק לפי מחיר של 171 ₪ בצירוף מע"מ למ"ק. התשלום לחברה עבור פינוי הפסולת יהיה בהתחשבות שבועית. ככל שיתברר שקיימת כמות נוספת של פסולת באתר מעבר ל- 7,775 מ"ק, כי אז זו תפונה באותו מחיר לפי כמויות בפועל. מזמין העבודה לא יהיה זכאי להפחית את עלות פינוי או הזזת הפסולת כאמור לעיל מהסכומים המגיעים לחברה בהתאם להסכם המקורי.
- 7.2. מזמין העבודה יקצה במידי מקום בשטח המוניציפאלי לפינוי עודפי עפר.
- 7.3. החברה תגיש למזמין העבודה חשבון בגין עבודות שבוצעו על ידה עד למועד החתימה על ההסכם ומזמין העבודה יפעל לאשר את החשבון בתוך 5 ימי עסקים, ויקדם תשלום החשבון באמצעות הגורמים המשלמים באופן מידי ותוך השקעת מאמץ מירבי בעניין.
- 7.4. לאור העובדה שבין הצדדים הושגה הבנה לפיה החברה תעשה כל מאמץ (best effort) לאפשר פתיחת 6 כיתות בחודש ספטמבר 2022, וזאת בניגוד לתכנון על פי ההסכם הקיים שבין הצדדים ולפי בקשת מזמין העבודה, מזמין העבודה מתחייב לעשות את מלוא הנדרש לצורך קבלת כל האישורים והתכניות ואישורן במוסדות המתאימים. יובהר כי שינוי ואישור התוכניות וקבלת כל האישורים על ידי מזמין העבודה מהווה תנאי יסודי לביצוע המאמץ על ידי החברה להשלמת 6 הכיתות.
- 7.5. חשבונות שוטפים ישולמו בהתאם לקבוע בהסכם שבין הצדדים, לחשבון סגור שתנהל החברה בעבור פרויקט זה בלבד.
- 7.6. החברה תחל בעבודות מיד עם אישור בית המשפט הסכם זה.
- 7.7. כל המועדים המנויים בהסכם המקורי שבין הצדדים (בכפוף לשינויים שיבוצעו בתכנון כמפורט בסעיף 7.4 לעיל) יספרו החל מיום אישור ההסכם על ידי בית המשפט.
- 7.7. ההסכם מותנה באישור בית המשפט הנכבד.
8. לנוכח המתואר לעיל, משמצאו מנהלי ההסדר כי עסקינן בפרויקט ריווחי לחברה שיש כדאיות כלכלית בביצועו, תוך שעל פי ההסכם בתוך מספר ימים ישולם לחברה חשבון ראשון על עבודות שכבר ביצעה, ותוך שתקציב הפרויקט כבר מצוי בידי מזמין העבודה, מתבקש בית המשפט הנכבד להיעתר לבקשה בדחיפות, לאשר את התקשרות החברה בהסכם עם מזמין העבודה, באופן שיאפשר תחילת ביצוע העבודות בפרויקט לאלתר.



ב/ ליאור מזור, עו"ד



רון חכים, עו"ד
מנהלי ההסדר



ב/ ארז חבר, עו"ד

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	20220117150956909	6

נספח 1

20220117150956909

עמ' 6



טיוטה למסמך מ"מ בלבד
לא ישמש ראיה בהליכים משפטיים
רק חתום חתום יחייב את הצדדים

הסכם להשלמת ביצוע פרויקט טירת הכרמל
 מחאמיד תופיק - חברה לבנין ופיתוח בע"מ, ח.פ. 512638149 (בעיכוב הליכים)

נערך בחיפה ביום 14/04/2022

- בין:** עיריית טירת הכרמל
 באמצעות היועץ המשפטי מטעמה עו"ד ערן ארבל
 להלן: "מזמין העבודה"
- לבין:** מחאמיד תופיק - חברה לבנין ופיתוח בע"מ, ח.פ. 512638149 (בעיכוב הליכים)
 באמצעות מורשה החתימה על פי החלטת בית המשפט, רו"ת חוסאם בשארה
 להלן: "החברה"
- הואיל** וביום 16.12.2021 ניתן צו ארעי על ידי בית המשפט המחוזי בחיפה במסגרת תיק חדל"ת 36046-12-21 לפיו עוכבו כל ההליכים נגד מחאמיד תופיק - חברה לבנין ופיתוח בע"מ (להלן: "החברה");
- והואיל** ובהתאם להחלטות בית המשפט המחוזי בחיפה מיום 19.12.2021 ומיום 29.12.2021, הוארך צו עיכוב הליכים לחברות ועוה"ד ארז חבר, רון חכים וליאור מזור מונו כמנהלי ההסדר לחברות, ורו"ת חוסאם בשארה מונה כמורשה חתימה לחברה. כן נתן בית המשפט צו המונע סילוק ידה של החברה מאתרים היא פועלת וצו המונע חילוט ערבויות בנקאיות שהונפקו לבקשת החברה למזמיני העבודות;
- והואיל** ומזמין העבודה והחברה חתמו על הסכם לפיו החברה תבצע עבור מזמין העבודה פרויקט הקמת ביה"ס לאומניות ואולם ספורט בטירת הכרמל (להלן: "ההסכם" ו/או "ההסכם המקורי" והפרויקט" בהתאמה);
- והואיל** וביום 14.9.2021 ניתן צו התחלת עבודה לפרויקט (שלב 1) והחברה החלה לבצע את העבודות עד למתן צו עיכוב ההליכים בעניינה;
- והואיל** ותקציב הפרויקט לשלב 1 ולשלב 2 כבר אושר ומוחזק בידי מזמין העבודה;
- והואיל** והחברה ומזמין העבודה מעוניינים להביא להשלמת העבודות בפרויקט על פי התנאים שיפורטו להלן.

לפיכך הגיעו הצדדים להסכמות שלהלן:

מבוא ופרשנות

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. כותרות הסעיפים בהסכם זה הינן לשם הנוחות בלבד ואין ליחס להן משמעות לצורך פירוש ההסכם.
3. בחתימתו על הסכם זה מאשר מזמין העבודה את החתימה על ההסכם שבין הצדדים:

עדות מיוחדת
 3674

63.6

טיוטה למסרת מו"מ בלבד
לא ישמש ראיה בהליכים משפטיים
רק תוצה חתום יתייב את הצדדים

השלמת העבודות והתחשבות

4. טרם החתימה על הסכם זה נערכה מדידת כמויות פסולת והחברה תבצע את פינוי וניקיון הפסולת שבאתר הפרויקט עד לכמות של 7,775 מ"ק (כאמור במדידה) לפי מחיר של 171 ₪ בצירוף מע"מ למ"ק. תשלום בגין פינוי הפסולת כאמור יבוצע בהתחשבות שבועית. ככל שיתברר שקיימת כמות נוספת של פסולת באתר מעבר ל- 7,775 מ"ק, כי אז זו תפונה באותו מחיר לפי כמויות בפועל. מזמין העבודה לא יהיה זכאי להפחית את עלות פינוי או הזזת הפסולת כאמור לעיל מהסכומים המגיעים לחברה בהתאם להסכם המקורי.
5. מזמין העבודה יקצה במידי מקום בשטח המוניציפאלי לפינוי ענפי עפר נעפר שיושב לאתר הבניה). (כאמור לפי הוראות החוזה אשר נחתם לאחר הזכייה במכרז).
6. החברה תגיש למזמין העבודה תשבון בגין עבודות שבוצעו על ידה עד למועד החתימה על הסכם זה ומזמין העבודה יפעל לאשר את התשבון בתוך 5 ימי עסקים, ותקדם תשלום התשבון באמצעות הגורמים המשלמים באופן מידי ותוך השקעת מאמץ מירבי בעניין.
7. לאור העובדה שבין הצדדים הושגה הבנה לפיה החברה תעשה כל מאמץ (best effort) לאפשר פתיחת 6 כיתות בחודש ספטמבר 2022, וזאת בניגוד לתכנון על פי ההסכם הקיים שבין הצדדים ולפי בקשת מזמין העבודה, מזמין העבודה מתחייב לעשות את מלוא הנדרש לצורך קבלת כל האישורים והתוכניות ואישורן במוסדות המתאימים. יובהר כי שינוי ואישור התוכניות וקבלת כל האישורים על ידי מזמין העבודה מהווה תנאי יסודי לביצוע המאמץ על ידי החברה להשלמת 6 הכיתות.
8. מוסכם, כי מזמין העבודה יאפשר לחברה לבצע את העבודות באופן מאומץ בשעות ערב, ולילה ובאחריותו להנפיק את כל האישורים הנדרשים לעניין זה. מוסכם על הצדדים כי עבודה בשעות לא שגרתיות תחייב את מבצע העבודה ו/או מי מטעמו לקבל את הסכמתה המפורשת של מהנדסת העיר ו/או מנכ"ל העירייה.
9. חשבוניות שוטפים ישולמו בהתאם לקבוע בהסכם שבין הצדדים, לחשבון סגור שתנהל החברה בעבור פרויקט זה בלבד.

לוח זמנים

10. החברה תחל בעבודות מיד עם אישור בית המשפט הסכם זה.
11. כל המועדים המנויים בהסכם המקורי שבין הצדדים (בכפוף לשינויים שיבוצעו בתכנון כמפורט בסעיף 7 לעיל) יספרו החל מיום אישור הסכם זה על ידי בית המשפט.

עו"ד מרתה כרמי
סגנית
מנהל
למשפט

טיוטה למסרת מו"מ בלבד
לא ישמש ראיה בהליכים משפטיים
רק חזרה חתום יתייב את הצדדים

12. מוסכם בין הצדדים כי בהגדרת "כח עליון" כפי שמופיעה בהסכם המקורי יכללו גם המקרים המנויים להלן: מחסור כללי ארצי בעובדים ובפועלים, בשל הטלת סגר בשטחים ואו בשל הוראות והנחיות ממשלת ישראל ואו משרד הבריאות על רקע התפרצות וירוס ה"קורונה".

מובהר כי ככל שלא ניתן יהיה להשלים את העבודות בנסיבות המפורטות לעיל, תינתן לחברה ארכה להשלמת העבודות לתקופה שתידרש מעת לעת ועד להסרת הנסיבות המהוות "כח עליון" ולפרק זמן סביר נוסף הנדרש לשם התארגנות החברה להמשך ביצוע העבודות.

עוד מוסכם כי במקרה שבו יחול עיכוב בהשלמת ביצוע העבודות בשל אי אספקת שירות, עבודה, חומר גלם, הנתוצים לשם השלמת העבודות ואו כל חלק מהן, על ידי ספק חיוני, או ספק שהחברה שילמה לו בגין שירותיו, המסרב לספק את אותו שירות או עבודה לחברה, ללא צידוק סביר או עילה חוקית או חוזית, לא ייחשב עיכוב זה במניין התקופה להשלמת העבודות, ובלבד שמנהלי ההסדר יעתרו בבקשה מתאימה למתן הוראות כנגד אותו ספק, לבית המשפט הדן בתיק חדלות הפירעון של החברה, וזאת בתוך עד ולא יאוחר מ- 7 ימים מהמועד שבו ייודע למנהלי ההסדר אודות הסירוב ועילתו.

תנאי מתלה

13. הסכם זה מותנה באישור בית המשפט המחוזי בחיפה בתיק חדלת 36046-12-21. בסמוך לאחר חתימת הסכם זה יפנו מנהלי ההסדר בבקשה דחופה לבית המשפט לאישור התקשרות החברה בהסכם זה.

שונות

14. הוראות הסכם זה באות בהשלמה ובשינויים המחויבים להסכם שבין הצדדים ואולם גוברות על הסכמות קודמות שסוכמו בין הצדדים, בין בעל פה ובין בכתב. בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם המקורי להסכם זה, יגברו הוראות הסכם זה בהתייחס להבנות בהסכם זה בלבד. שאר הוראות ההסכם הקודם יישארו על כנם ללא כל שינוי.

15. בכפוף לאמור בו, הסכם זה משקף את כלל הסכמות הצדדים ביחס לשינויים מהוראות ההסכם המקורי, נכון ליום חתימת הסכם זה.

16. הצדדים מצהירים ומתחייבים כי בכפוף לקיום הצדדים את תנאי הסכם זה ותנאי ההסכם המקורי, הם מוותרים זה כלפי זה על כל טענה ולא תהא להם זה כלפי זה כל דרישה ואו תביעה בכל הקשור ואו כרוך בפריקט ואו בביצוע העבודות ואו בהסכם עם החברה, עבור התקופה הקודמת להסכם זה.

17. כל שינוי להוראות הסכם זה יהיה תקף ומחייב רק אם ייערך בכתב ויחתם כדון על ידי הצדדים להסכם זה. הסכמה מצד אחד הצדדים לסטות מתנאי הסכם פשרה זה מסתירה את כל הוראות ההסכם המקורי, לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה.

טיוטה
חתימת
החברה
המחייבת
את הצדדים

חתימת
החברה
המחייבת
את הצדדים

5.10

8

טיוטה למסרת מו"מ בלבד
לא ישמש ראיה בתליכים משפטיים
רק חוזה חתום יחייב את הצדדים

18. ידוע למזמין העבודה ומוסכם עליו כי מנהלי ההסדר ואו מי מטעמם לא יישאו באחריות ואו חבות אישית כלשהי לביצוע איזה מהוראות ההסכם וההסכמות לעיל, ומזמין העבודה מוותר מראש על כל דרישה ואו טענה ואו תביעה כאמור כלפי מנהלי ההסדר ואו מי מטעמם.

19. מוסכם בזאת כי כל מחלוקת בקשר עם הסכם זה תובא, אך ורק, להכרעתו של בית המשפט (כהגדרתו לעיל) המפקח על שיקום החברה, במסגרת תיק חדל"ת 36046-12-21.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ר"ח חוסאם בשארה
בשם מחאמיד תופיק - חברה לבנין ופיתוח בע"מ


עיריית טירת כרמל

עיריית טירת כרמל



עו"ד ערן ארבל
יועץ משפטי
עיריית טירת כרמל

I:\commitdocs\1840\00029\G508313-V001.docx

המחוזי
אמן
4259



נספח 2

העתק ההחלטה והבקשה לאישור
הנספח להסכם עם עיריית טירת
הכרמל

עמ' 20



תאריך: 08.11.2022
בית המשפט המחוזי
בחיפה

חדל"ת 36046-12-21; בקשה מס'
בפני כב' ס' הנשיא, השופטת ב. טאובר

בעניין: חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 **להלן: ("החוק")**

ובעניין: 1. מחאמיד תופיק – חברה לבנין ופיתוח בע"מ, ח.פ. 512638149

2. אורעם למגורים בע"מ, ח.פ. 69602 **ובעניין:** 1. חסן מחאמיד, ת"ז 023458367
2. אברהמים מחאמיד, ת"ז 26385484
3. מחמוד מחאמיד, ת"ז 059864785

כולם ע"י ב"כ עוה"ד חובב ביטון וא
משרד חובב ביטון – עורכי דין
מר' קהילת ציון 5, עפולה
טל': 046491010; פקס: 046491014

ובעניין: עו"ד ארז חבר, נאמן לביצוע ההסד
ממשרד עמית פולק מטלון ושות'
רח' ראול ולנברג 18, תל אביב
טל': 03-5689000; פקס: 03-5689001

עו"ד רון חכים, נאמן לביצוע ההסדר
ממשרד אטיאס, גראור, וישינצקי, ענבר, חכים ושות'
שדרות פל-ים 6, חיפה
טל': 04-8147100; פקס: 04-8625508

עו"ד ליאור מזור, נאמן לביצוע ההסדר
ממשרד מזור, בית הלחמי חברת עו"ד
מר' שיבת ציון 21, חיפה
טל': 04-8660605; פקס: 04-6022984

ובעניין: עיריית טירת הכרמל
באמצעות היועץ המשפטי מטעמה עו"ד ערן ארבל
להלן: ("העירייה")

ובעניין: הממונה על הליכי חדלות הפירעון ושיקום כלכלי
שדי הפלי"ם קריית הממשלה 15, חיפה
טל': 073-3921200; פקס: 02-6467566 **להלן: ("הממונה")**

בקשה – בהסכמה - לאישור נספח להסכם עם עיריית טירת הכרמל

בית המשפט הנכבד מתבקש להתיר לחברה להתקשר עם עיריית טירת הכרמל (להלן: "העירייה") עפ"י
הנספח להסכם להשלמת ביצוע פרויקט הקמת ביה"ס לאומנויות ואולם ספורט בטירת הכרמל.

להלן נימוקי הבקשה:

1. כזכור, עובר למתן צו פתיחת הליכים בתיק זה, התקשרה החברה עם העירייה לביצוע פרויקט להקמת ביה"ס לאומניות ואולם ספורט בטירת הכרמל בהיקף כולל של כ-58 מלש"ח (להלן: "הפרויקט"). עם פתיחת ההליך, בעוד הפרויקט בראשיתו ובהתאם להסכמות שהושגו, נחתם הסכם להמשך ביצוע העבודות עם מנהלי ההסדר שקיבל את אישור בית המשפט הנכבד ביום 18.1.22 (בקשה מס' 73) (להלן: "ההסכם") והחברה חידשה את העבודות בפרויקט.
2. לאחר חידוש העבודות כאמור, התגלעה מחלוקת בין החברה לבין העירייה אשר לא פרעה חשבונות מאושרים, המצטברים לסכום כולל של 7,457,686 ש"ח, באופן אשר פגע קשות בתזרים המזומנים של החברה. לאור הפרה זו של ההסכם, הגישו הנאמנים ביום 14.6.22 בקשה דחופה לחיוב העירייה (בקשה מס' 190). במסגרת זו הנאמנים טענו כי ההתקשרות בהסכם עם העירייה להמשך ביצוע העבודות בפרויקט נסמכה, בין היתר ובמיוחד, על הצהרת העירייה בהסכם לפיה תקציב הפרויקט אושר ומוחזק בידה. טענת הנאמנים היתה כי הצהרה זו של העירייה היוותה תנאי מהותי אשר אלמלא ניתנה, לא היו מחדשים הנאמנים את המשך ההתקשרות החוזית לאחר פתיחת ההליך.
3. ביום 21.6.22 נערך דיון בבקשת הנאמנים נגד העירייה אשר לאחריו ניתנה החלטת בית המשפט הנכבד לפיה נדרשה העירייה בתשלום מלוא החשבונות המאושרים לאלתר.
4. מאז מתן ההחלטה כאמור העירייה שילמה על חשבון חובה לחברה סכום כולל של 4.2 מלש"ח ונותרה חייבת, על פי החלטת בית המשפט, סך של 3,247,369 ש"ח.
5. בנוסף, מאז מתן ההחלטה האמורה הצטברה לעירייה יתרת חוב בגין העבודות נוספות אשר בוצעו על ידי החברה בסכום נוסף של 3,327,945 ₪.
- לפיכך, סך יתרת החוב המיידית של העירייה לחברה עומדת על סך של 6,575,314 ₪.
6. בהיעדר פירעון התשלום המלא בפועל נותרה בידי החברה הברירה, אם לבטל את ההסכם אל נוכח ההפרה הצפויה אשר התבררה בדיעבד בדבר אי החזקה בפועל של מלוא תקציב הפרויקט בידי העירייה, תוך הגשת תביעה נגד העירייה בגין יתרת החוב בגין עבודות שבוצעו בפועל ולא שולמו ובגין אובדן הרווח הצפוי, או לחילופין להמשיך לבצע את העבודות בפרויקט, תוך שהעירייה תתחייב למועד תשלום מוגדר.
7. על רקע הדברים האמורים, לאור טענות העירייה להיעדר כספים לפירעון יתרת החוב באופן מידי מחד, ומנגד לנוכח העובדה כי עסקינן בפרויקט ריווחי לחברה ולנוכח נכונות העירייה להגיע להבנות שיסדירו חן את חוב העבר בגין העבודות שכבר בוצעו והן את המשך העבודות תוך התחייבות למועד תשלום מוגדר, הנאמנים באו בדברים עם העירייה והגיעו עימה להסכמות לפתרון כלל המחלוקות הכספיות שביניהם, תוך שהחברה תמשיך לבצע את העבודות בפרויקט, כפי שהוסכם ואושר על ידי בית המשפט הנכבד.
8. ההסכמות האמורות מצאו ביטויין בנספח להסכם להשלמת ביצוע פרויקט טירת הכרמל (להלן: "הנספח"), שאלו עיקריו:
- 8.1. החברה תפנה באופן מיידי להשלמת גג מבנה הפרויקט (רק בניית שלד), ותבצע עבודה זו בלבד, תוך שעבודה זו תושלם עד ליום 30.4.23.

8.2. במטרה לאפשר את המשך העבודות עד להשלמת בניית גג הפרויקט כאמור, העירייה תיטול הלוואה בסך של 3.5 מיליון שותועבר לחברה בסכומים ובמועדים כדלקמן:

8.2.1. סך של 2 מיליון ששולם בתוך שבעה ימים לאחר אישור הנספח להסכם על ידי בית המשפט.

8.2.2. סך נוסף של 1.5 מיליון ששולם עד ולא יאוחר מיום 30.11.22.

8.3. העירייה התחייבה כי במועד השלמת גג מבנה הפרויקט (כאמור – שלד בלבד) היא תשלם לחברה וללא כל דיחוי, וזאת עד 30 יום, את מלוא החשבונות המגיעים ושיגיעו לחברה עד לאותו המועד, בסכום הצפוי לעמוד על סך של 22-24 מיליון בצירוף מע"מ, וזאת לפי הערכת החברה.

8.4. החל מיום השלמת גג הפרויקט כאמור, העירייה תשלם כל חשבון עתידי שיוגש מאותו מועד ואילך לא יאוחר מ- 21 יום מיום אישורו, בין מכספי העירייה ובין מכל מקור אחר. לעניין זה יוזכר כי בהתאם לאמור בהסכם שאושר על ידי בית המשפט הנכבד, אישור כל חשבון שיוגש יתבצע בתוך 5 ימי עסקים.

העתק הנספח להסכם להשלמת ביצוע פרויקט טירת הכרמל חתום ע"י העירייה, מצ"ב בנספח 1 לבקשה זו.

8. לאור האמור לעיל, הנאמנים סבורים כי ההסכמות שהושגו ומצאו ביטויין בנספח עדיפות על המשך ניהול הסכסוך אל מול העירייה, ולפיכך בית המשפט הנכבד מתבקש להיעתר לבקשת הנאמנים לאשר את התקשרות החברה בנספח עם העירייה באופן שיאפשר להמשיך את ביצוע העבודות בפרויקט לאלתר.


ב/ ליאור מזור, עו"ד


רון חכים, עו"ד
הנאמנים

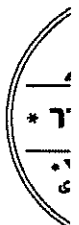

ב/ ארזי חבר, עו"ד


עו"ד ערן ארבלי
יועץ משפטי
עיריית טירת הכרמל
ערן ארבלי
יועץ משפטי
עיריית טירת הכרמל


אבישי כהן
מנכ"ל עיריית טירת הכרמל

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	העתק הנספח להסכם להשלמת ביצוע פרויקט טירת הכרמל חתום ע"י העירייה	6



נספח 1

העתק הנספח להסכם להשלמת ביצוע
פרויקט טירת הכרמל חתום ע"י
העירייה

עמ' 6

טיוטה למסורת מו"מ בלבד
לא ישמש ראיה בהליכים משפטיים
רק חוזה חתום יחייב את הצדדים

נספח להסכם להשלמת ביצוע פרויקט טירת הכרמל
מתאמיד תופיק - חברה לבנין ופיתוח בע"מ, ח.פ. 512638149 (בהסדר נושים)
נערך בחיפה ביום _____

בין: עיריית טירת הכרמל
באמצעות היועץ המשפטי מטעמה עו"ד ערן ארבל

להלן: "מזמין העבודה"

לבין: מתאמיד תופיק - חברה לבנין ופיתוח בע"מ, ח.פ. 512638149
(בעיכוב הליכים)

להלן: "החברה"

הואיל וביום 16.12.21 ניתן צו ארעי על ידי בית המשפט המחוזי בחיפה במסגרת תיק חדל"ת 36046-12-21 לפיו עוכבו כל ההליכים נגד מתאמיד תופיק - חברה לבנין ופיתוח בע"מ (להלן: "החברה") ובהתאם להחלטות בית המשפט המחוזי בחיפה מיום 19.12.2021 ומיום 29.12.2021, הוארך צו עיכוב הליכים לחברות, עו"ד ארז חבר, רון חכים וליאור מזור מונו כמנהלי ההסדר לחברות וניתן צו המונע סילוק ידה של החברה מאתרים היא פועלת וצו המונע חילוט ערבויות בנקאיות שהונפקו לבקשת החברה למזמיני העבודות;

והואיל וביום 13.3.22 אישר בית המשפט המחוזי בחיפה את הסדר החוב בעניינה של החברה ומנהלי ההסדר מונו כנאמנים ליישום הסדר תחוב (להלן: "הנאמנים");

והואיל וביום 18.1.22 אישר בית המשפט המחוזי בחיפה במסגרת תיק חדל"ת 36046-12-21 (בקשה מס 73) הסכם שנחתם בין הצדדים להשלמת ביצוע עבודות להקמת ביה"ס לאומניות ואולם ספורט בטירת הכרמל, ואשר במסגרתו אישר מזמין העבודה כי תקציב הפרויקט לשני השלבים הראשונים מוחזק בידי (להלן: "ההסכם");

והואיל וביום 14.6.22 הנאמנים הגישו נגד מזמין העבודה בקשה לחיובו בתשלום שישה חשבונות מאושרים שהצטברו עד אותה העת בסך כולל של 7,457,686 ₪ (כולל מע"מ) בגין חודשים פברואר, מרץ, אפריל ויוני 2022 (בקשה מס' 190, להלן: "בקשת הנאמנים"), זאת עקב הפרת מזמין העבודה את ההסכם;

והואיל וביום 21.6.22 ניתנה החלטת בית המשפט בבקשת הנאמנים לפיה חוייב מזמין העבודה בתשלום מלוא החשבונות המאושרים לאלתר (להלן: "ההחלטה");

והואיל ועד למועד החתימה על הסכם זה שילם מזמין העבודה לחברה סך של 4.2 משי"ח מתוך הסכום בו חוייב על פי ההחלטה וסך של 3,247,369 ₪ טרם שולם;

והואיל ומאז מותן ההחלטה אישר מזמין העבודה חשבון נוסף לחברה בסך של 3,327,945 ₪ ש"ח באופן בו יתרת החוב המיידית של המזמין לחברה עומדת על סך של 6,575,314 ₪;

והואיל ולאור הפרת ההסכם על ידי המזמין כמפורט לעיל וטענותיו ביחס להיעדר כספים לפירעון יתרת החוב באופן מידי, הנאמנים ומזמין העבודה באו ביניהם בדברים

מתוך מטרה להביא לפתרון המחלוקות הכספיות שביניהם תוך המשך ביצוע העבודות בפרויקט כפי שסוכמו בהסכם שאושר על ידי בית המשפט, הכל לפי התנאים שיפורטו להלן.

1. נספת זה מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם.

2. האמור בנספח זה מתקן את ההסכם בנושאים המפורטים לחלן בלבד ובכל נושא שאינו מוזכר בנספח זה, ימשיך לחול האמור בהסכם.

3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם לגספת זה, יגברו הוראות נספת זה.

4. חוסכם בין הצדדים כי החברה תפנה באופן מיידי להשלמת גג מבנה הפרויקט (רק בניית שלד), ותבצע עבודה זו בלבד, תוך שעבודה זו תושלם עד ליום 30.4.23.

5. במטרה לאפשר את המשך העבודות עד להשלמות בניית גג הפרויקט כאמור, מזמין העבודה יטול חלואה בסך של 3.5 משי"ח שיועבר לחברה בסכומים ובמועדים כדלקמן:

5.1.1. סך של 2 משי"ח ישולם מיד לאחר אישור נספח זה על ידי בית המשפט של חדלות הפירעון ובתוך 7 ימים ממועד זה.

5.2. סך נספ של 1.5 משיח יסולם עד ולא יאולר מיום ליום 30.11.22.

6. מזמין העבודה מתחייב כי במועד השלמת גג מבנה הפרויקט (כאמור – שלד בלבד) הוא ישלם לחברה וללא כל דיחוי וזאת עד 30 יום את מלוא התשלומות המגיעים ושיגיעו לחברה עד לאותו המועד, בסכום הצפוי לעמוד על סך של 24-22 משי"ח פלוס מע"מ שו וזאת לפי הערכת החברה.

7. בנוסף, תחל מיום השלמת גג הפרויקט כאמור, מזמין העבודה ישלם כל חשבון עתידי שיוגש מאותו מועד ואילך לא יאוחר מ- 21 יום מיום אישורו. לענין זה יוזכר כי בהתאם לאמור בהסכם, אישור כל חשבון שיוגש יתבצע בתוך 5 ימי עסקים.

8. נספח להסכם זה מותנה באישור בית המשפט המחוזי בחיפה בתיק בתיק חדל"ת 36046-12-21. בסמוך לאחר חתימת הסכם זה יפנו הנאמנים בבקשה דחופה לבית המשפט לאישור התקשרות התברה בנספח זה.

9. יובהר כי נספח זה נחתם לפני משורת הדין וככל שמזמין העבודה לא יעמוד במלוא התחייבותיו על פי נספח זה, במלואן במועדן, אזי כל הטענות החברה והנאמנים נגד מזמין העבודה, לרבות אלו המפורטות במבוא לנספח זה, תישמרה במלואן.

ולראיה באו הצדדים על התתום:

מחאמיד תופיק - חברה לבנין ופיתוח בע"מ

עו"ד ערן ארבל
יועץ משפטי
עיריית טירת כרמל

עיריית טירת הכרמל

8/1/2022.



בית המשפט המחוזי בחיפה

חדל"ת 21-12-36046 מחאמיד תופיק - חברה לבנין ופיתוח בע"מ ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז חיפה והצפון ואח'

מספר בקשה: 352

1

בפני כבוד השופטת בטינה טאובר, סגנית נשיא

בעניין: חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018

ובעניין: 1. מחאמיד תופיק – חברה לבנין ופיתוח בע"מ, ח.פ. 512638149
2. אורעם למגורים בע"מ, ח.פ. 513869602 (בעיכוב הליכים)

להלן: "החברות"

ובעניין: 1. חסן מחאמיד, ת"ז 023458367
2. אבראהים מחאמיד, ת"ז 026385484
3. מחמוד מחאמיד, ת"ז 059864785

להלן: "בעלי המניות"

ובעניין: 1. עו"ד ארז חבר, מנהל ההסדר
2. עו"ד רון חכים, מנהל ההסדר
3. עו"ד ליאור מזור, מנהל ההסדר

להלן: "הנאמנים"

עיריית טירת הכרמל

ובעניין: להלן: "מזמינת העבודה"

ובעניין: הממונה על הליכי חדלות הפירעון ושיקום כלכלי, מחוז חיפה והצפון
להלן: "הממונה"

2

החלטה

3

4

5

מבוא

1. בפניי בקשה שהוגשה על ידי הנאמנים של חברת מחאמיד תופיק – חברה לבנין ופיתוח בע"מ (להלן: "החברה") לחיוב עיריית טירת הכרמל (להלן: "העירייה") לשלם לקופת הנאמנים סך של כ-13 מיליון ₪, אשר לטענת הנאמנים לא שולם. בהמשך, לאחר התדיינות שהתקיימה בין הצדדים ולאחר תשלום מקדמה על ידי העירייה סכום החוב נשוא הבקשה הצטמצם לסך של 7,557,926 ₪.

11

2. בתגובה שהגישה העירייה לבקשה טענה העירייה כי טענות הנאמנים בדבר קיומם של חובות הינם מצג שווא, שעה שהחשבונות שהוגשו על ידי הנאמנים לא אושרו על ידי אף גורם בעירייה לרבות לא על ידי הגורם המאשר חשבונות, מר רונן הלפנד. בנוסף, טענה העירייה, כי לעירייה נגרם נזק בלתי הפיך בשל הפסקת העבודות או בשל הארכה בביצוען.

15

3. בדיון שהתקיים ביום 13/12/23, נחקר מר רונן הלפנד, מנהל פרויקטים בחברת EDCS, על תצהיר שניתן בתמיכה לעמדת העירייה. בתום הדיון ביקשו הצדדים אפשרות לשקול ניהול משא ומתן ישיר ביניהם מחוץ לכתלי בית המשפט.

19

20



בית המשפט המחוזי בחיפה

חדל"ת 36046-12-21 מחאמיד תופיק - חברה לבנין ופיתוח בע"מ ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז חיפה והצפון ואח'

4. לאחר שהמשא ומתן שהתנהל בין הצדדים נקלע למבוי סתום, הגישו הנאמנים טיעונים בכתב ולאחר ארכות רבות, הוגשו סיכומי עיריית טירת הכרמל על ידי משרד עורך דין חדש, אשר מלכתחילה לא ייצג את העירייה בהליך.

5. בין הצדדים נסובה מחלוקת ביחס להיקף הטיעונים שהוגשו על ידי העירייה והטענות שהועלו במסגרתם, כאשר לעמדת הנאמנים טיעוני העירייה חורגים מהמסגרת שהוגדרה ואף הטענות שהועלו בטיעוני העירייה חורגים מן הטענות שהועלו במסגרת תשובת העירייה לבקשה.

תמצית התשתית העובדתית וטענות הצדדים

6. ביום 16/12/21 הגישו החברה וחברת אורעם חברה למגורים בע"מ (להלן ביחד: "החברות") ובעלי המניות של החברה (להלן: "בעלי המניות") בקשה לעיכוב הליכים לצורך גיבוש הסדר חוב לפי הוראת תיקון מס' 4, הוראת שעה נגיף הקורונה החדש, התשפ"א-2021 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, השתע"ח-2018 (להלן: "החוק"). בו ביום ניתן צו ארעי לעיכוב הליכים לחברות ולבעלי המניות. הצווים הוארכו מעת לעת וביום 29/12/21 מונו הנאמנים כבעלי תפקיד לניהול ההסדר, כאשר ביום 13/03/22 ניתן פסק דין המאשר את הסדר הנושים ובעלי התפקיד מונו לנאמנים לביצוע ההסדר.

7. עובר למתן צו פתיחת ההליכים, חתמה החברה על הסכם עם עיריית טירת הכרמל - מזמינת העבודה לביצוע פרויקט הקמת בית ספר לאומניות ואולם ספורט בטירת הכרמל (להלן: "הפרויקט") בהיקף כולל של כ-58 מיליון ₪, במימון של משרד החינוך, משרד השיכון והמועצה להסדר ההימורים בספורט.

8. בעת פתיחת הליכי חדלות הפירעון הפרויקטים היו בתחילת דרכם, שכן צו תחילת עבודה ניתן רק ביום 14/09/21 לביצוע השלב הראשון בפרויקט, שנגע לביצוע עבודות תשתית.

9. לאחר משא ומתן שניהלו הנאמנים למן כניסתם לתפקיד עם העירייה הושגו הסכמות שמצאו ביטוי בהסכם שהתגבש בין הצדדים, נושא תאריך 17/01/22, שהוגש לאישורו של בית המשפט ואשר אושר ביום 18/01/22 ובמסגרתו החברה תמשיך בביצוע עבודות בפרויקט בהתאם להסכם המקורי שבין הצדדים והסכמות נוספות אליהן הגיעו הצדדים בהסכם שאישורו התבקש.

10. סמוך לאחר מתן האישור להסכם חידשה החברה את העבודות בפרויקט והגישה חשבונות לתשלום בגין העבודות שביצעה החברה, כאשר החשבונות הונפקו בנפרד, לפי עבודות שבוצעו בבית הספר לאומניות ולפי עבודות שבוצעו באולם הספורט.



בית המשפט המחוזי בחיפה

חדל"ת 21-12-36046 מחאמיד תופיק - חברה לבנין ופיתוח בע"מ ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז חיפה והצפון ואח'

11. לאחר שחשבונות שאושרו על ידי הפיקוח לא שולמו על ידי העירייה, על אף היותם חשבונות מאושרים ועל אף פניות חוזרות ונשנות מטעם הנאמנים לעירייה, הגישו הנאמנים ביום 14/06/22 בקשה דחופה לחיוב עיריית טירת הכרמל בתשלום חשבונות מאושרים. בקשת הנאמנים נדונה ביום 21/06/22 ולאחר הדיון ניתנה החלטה שקיבלה את בקשת הנאמנים וחייבה את העירייה בתשלום החשבונות המאושרים באופן מיידי ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית.
12. לאחר מתן ההחלטה, שילמה העירייה באופן חלקי בלבד את החשבונות המאושרים. הצדדים ניהלו משא ומתן נוסף והגיעו לכדי הסכמות שמצאו ביטוין בנספח להסכם להשלמת ביצוע פרויקט טירת הכרמל אשר הוגש לאישור בית המשפט ביום 08/11/22. במסגרת ההסכמות שקיבלו ביטוין בנספח, התחייבה העירייה בסעיף 6 לנספח לבצע את התשלום בגין החשבונות שמגיעים ו/או שיגיעו לחברה עד למועד השלמת גג המבנה ולכל היותר תוך 30 ימים לאחר מכן, תוך שצוין שמדובר בסכום העומד להערכת החברה על סך של 22-24 מיליון ₪. כן הוסכם במסגרת הנספח להסכם מיום 08/11/22, כי החל ממועד השלמת הגג תשלם העירייה חשבונות שיוגשו בתוך 21 יום מיום אישור החשבון ואישור כל חשבון שיוגש יבוצע בתוך 5 ימי עסקים. לבקשת הצדדים, להסכמות אלה ניתן תוקף של החלטה ביום 09/11/22.
13. הנאמנים טענו כאמור, כי חרף ההסכמה שקיבלה תוקף של החלטה, נמנעה העירייה מתשלום סכום של כ-13 מיליון ₪, כאשר בסכום זה נכללים חשבונות מאושרים בפרויקט בית הספר ואולם ספורט העומדים על סך של כ-5.1 מיליון ₪ וחשבונות נוספים שהוגשו עם התקדמות ביצוע עבודות בפרויקט בסכום כולל של כ-8 מיליון ₪ אשר העירייה נמנעה מלאשר, חרף התחייבותה להביא לאישור החשבונות בתוך 5 ימי עסקים ועל פי המנגנון שהוסכם על ידי הצדדים, כעולה מהבקשה המוסכמת שהוגשה על ידם ביום 08/11/22.
14. בתגובה שהוגשה על ידי העירייה אשר החזיקה 3 עמודים ונתמכה בתצהיר מטעם מר רונן הלפנד, מנהל פרויקטים ממשד EDOS מצר תכנון וייעוץ הנדסי (להלן: "**המצהיר מטעם העירייה**") ביקשה העירייה לדחות את בקשת הנאמנים ולקבוע כי העירייה לא חבה כלום לקופת ההליך. נטען כי ניסיון הנאמנים להציג לכאורה מצב בו חבה העירייה כספים כלשהם לקופת הנאמנים מהווה מצג שווא; בעיריית טירת הכרמל לא קיים כל חשבון מאושר פתוח לתשלום וכל החשבונות המאושרים נכון למועד הגשת התגובה שולמו במלואם; טענת הנאמנים כי קיים לעירייה חוב כספי נוסף בסך של 8,064,075 ₪ אינה מבוססת עובדתית או משפטית; טענת הנאמנים כי הוגשו לאישור העירייה חשבונות 16 ו-17 אינה נכונה כאשר ניתן להיווכח מעיון בנספחים שצורפו על ידי הנאמנים כי חשבונות אלה הוגשו רק עם חותמת הקבלן. עוד טענה העירייה כי החברה מבצעת עבודות ללא כל אישור מהמהנדס המלווה, בניגוד לכתבי כמויות וכאלו שלא מצויים בתכניות לביצוע, ולאחר מכן מגישה חשבונות לתשלום לאחר שקבעה עובדות בשטח.



בית המשפט המחוזי בחיפה

חדל'ת 21-12-36046 מחאמיד תופיק - חברה לבנין ופיתוח בע"מ ואח' נ' ממונה על
חדלות פירעון – מחוז חיפה והצפון ואח'

- 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - 5
 - 6
 - 7
 - 8
 - 9
 - 10
 - 11
 - 12
 - 13
 - 14
 - 15
 - 16
 - 17
 - 18
 - 19
 - 20
 - 21
 - 22
 - 23
 - 24
 - 25
 - 26
 - 27
 - 28
 - 29
 - 30
 - 31
 - 32
 - 33
 - 34
 - 35
15. ביום 13/12/23 התקיים כאמור דיון בו נחקר המצהיר מטעם העירייה על תצהירו. בתום
החקירה הגיעו הצדדים להסכמה לפיה תתקיים ביניהם הידברות מחוץ לכתלי בית משפט
במטרה להביא לסיום המחלוקות וככל שהדבר לא יצלח יגישו הצדדים טיעונים בכתב
לסיכום טענותיהם.
16. משלא עלה בידי הצדדים להגיע לפתרון מוסכם מחוץ לכתלי בית משפט, ניתנה ביום 07/03/24
החלטה המורה לצדדים להגיש טיעונים בכתב בהתאם להסכמה שקיבלה ביטוייה בפרוטוקול
הדיון מיום 13/12/23.
17. במסגרת הטיעונים שהוגשו על ידי הנאמנים, טענו הנאמנים כי לאחר חקירת המצהיר מטעם
העירייה לא ניתן כבר לחלוק כי גרסת העירייה בדבר אי תבות כספית לקופת הנאמנים קרסה
באופן מוחלט, כאשר במסגרת החקירה הנגדית נחשפו הכשלים והכאוס השורר בעירייה בכל
הנוגע להתנהלות בפרויקט אותו מבצעת החברה עבורה. נטען כי המצהיר מטעם העירייה עבד
בחברת הפיקוח של הפרויקט במשך חודשיים בלבד ולא ידע לענות באופן ענייני על לא מעט
שאלות הרלוונטיות למחלוקת. נטען כי ניתן היה לצפות כי בתגובה לבקשה לחיוב העירייה
בסכום עתק של כ-13 מיליון ₪ תציג העירייה את גרסתה באמצעות עד המכיר את פרטי
ההסכמים בין הצדדים ואת ההתנהלות למן תחילת ההליכים בתיק. בהקשר זה נטען כי
המצהיר מטעם העירייה לא ידע אף לענות מדוע מי שפיקח ברוב המכריע של התקופה בה
בוצע הפרויקט, ואשר בין לבין יצא לגמלאות, לא נקרא לעדות.
18. עוד טענו הנאמנים כי מדברי העד בחקירתו לא ניתן להשתחרר מן הרושם כי התנהלות
העירייה אשר מחזירה את החשבונות לפיקוח הינה מכוונת, נוגדת את הסכמות הצדדים
ונועדה להביא לשיהוי נוסף בביצוע התשלומים נשוא חשבונות 16 ו-17 ואשר אושרו על ידי
הגורמים הרלוונטיים מטעם העירייה. בהקשר זה הובהר במסגרת טיעוני הנאמנים כי לאחר
הדיון מיום 30/01/24 ולאחר ישיבות שהתקיימו בין הצדדים נעשה סיכום להתחשבות,
בסופם החשבונות שאושרו לתשלום עמדו על סך של 12,556,926 ₪ מתוכם שילמה העירייה
מקדמה ונותר סך של 7,557,926 ₪ שעל העירייה להעביר לקופת הנאמנים. נטען כי לאחר
שהצוותים המקצועיים מטעם הצדדים הגיעו להבנות בעניין, הועברו החשבונות לאישורה של
מהנדסת העירייה, אינג' לנה אוסטר, אשר הודיעה לחברה באופן חד צדדי שאינו תואם את
ההסכמות שבין הצדדים כי בדעתה לבדוק מחדש את החשבונות תוך העלאת דרישות קיזוז
מחשבונות קודמים של הפרויקט אשר כבר נבדקו, אושרו ושולמו ותוך מינוי גורם חיצוני
"כמא"י" לבדיקת כמויות ללא שיתוף החברה או הנאמנים בכך, וכאשר תוצאות בדיקותיו
הסתברו כשגויות, מגמתיות והן התייחסו רק לחלק מן הפרויקט.





בית המשפט המחוזי בחיפה

חדל'ת 21-12-36046 מחאמיד תופיק - חברה לבנין ופיתוח בע"מ ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז חיפה והצפון ואח'

19. לאור כל האמור, מבקשים הנאמנים להורות לעירייה לשלם באופן מיידי וללא כל דיחוי נוסף את החשבונות המאושרים, בניכוי המקדמה ששולמה, ובסך של 7,556,926 ₪.
20. העירייה בסיכום טיעוניה שבה וטענה לדחיית בקשת הנאמנים. לטעמה, עמדת הנאמנים מבוססת על כשל לוגי משתמע לפיו "מקום בו העירייה לא אישרה את החשבון תוך 5 ימי עסקים מיום הגשתו, זה הופך למאושר וכעת נדרש "רק" לשלמו". נטען כי אין לטיעון זה כל יסוד ושחר, לא משפטי ולא עובדתי, כאשר למעשה עיקרו של הכשל בו נפלו הנאמנים הוא ניסיון החברה להתחמק מהוראות הסכם הבסיס בין החברה לבין העירייה, אשר קובע כי למעט ההוראות החוזיות שבהסכם הנאמנים, הסכם הבסיס נותר בתוקף.
21. עוד טענה העירייה כי אף בפן העובדתי אין יסוד לבקשה. נטען כי טענות הנאמנים נטענו על דרך הסתם, ללא כל הוכחה, תוך הצגת חלקי מסמכים והותרת פערים עובדתיים. כך למשל נטען כי הנאמנים לא צירפו חשבונות מלאים או כתבי כמויות, אלא צורף רק דף הסיכום שלא ניתן ללמוד ממנו דבר; הנאמנים לא צרפו את הסכם המקור; הנאמנים לא צירפו הוכחה כלשהי כי נגרם לחברה נזק עקב אי אישור התשלום תוך חמישה ימי עסקים; הנאמנים נכשלו מלהוכיח כי הגישו את החשבונות נשוא הבקשה (חשבונות חלקיים 16 ו-17) לעירייה. עוד נטען כי המסד העובדתי שביסוד הבקשה שונה על ידי הנאמנים עם הגשת חשבון 18 לעירייה שכלל גם את חשבונות חלקיים 16 ו-17, אשר נבדקו על ידי הפיקוח וכמאי מומחה מטעם העירייה ונמצא כי הם מנופחים, במיליוני ₪ ואינם משקפים את העבודה שבוצעה בפועל.
22. הנאמנים הגישו תשובה לטיעוני העירייה הכוללת בקשה להורות על מחיקת טיעוני העירייה בשל הגשתם בניגוד להוראות הדיוניות שנקבעו בסיומו של דיון ההוכחות שהתקיים בעניינה של הבקשה נשוא ההחלטה, תוך ביצוע הרחבת חזית אסורה, הוצאת דברים מהקשרם והטעייה של בית המשפט. לחילופין, ביקשו הנאמנים כי בית המשפט יורה לעירייה להגיש את טיעוניה כשהם מתוקנים, תוך השמטת חלקי הטיעון הנרחבים המהווים הרחבת חזית.
23. לגוף העניין, טענו הנאמנים כי בניגוד לטענות העירייה חשבונות חלקיים 16 ו-17 הוגשו על ידי החברה למפקח הקודם בפרויקט וחשבון 17 המתוקן הוגש למפקח החדש שהוא העד מטעם העירייה ולעניין זה צירפו הנאמנים צילום של הגשת הדוחות, פניות שבוצעו על ידי מר פרי נציג הנאמנים לעירייה בקשר לאי ביצוע התשלומים נשוא החשבונות וצילום המעיד על כך שהחשבונות נשלחו על ידי נציג הנאמנים פעם נוספת ביום 08/11/23 באמצעות הווטסאפ ליועץ המשפטי של העירייה. עוד טענו הנאמנים כי בניגוד לטענות העירייה החשבונות שהוגשו כללו את כל הנדרש ובכלל זה חישובי כמויות וסקיצות.
24. בנוסף, וביחס לטענות העירייה בקשר לחשבון 18 טענו הנאמנים כי במהלך הפגישות בין הצדדים סוכם כי חשבון 15 אכן מאושר ואינו שנוי במחלוקת, ואילו חשבונות 16 ו-17 אוגדו



בית המשפט המחוזי בחיפה

חדל"ת 21-12-36046 מחאמיד תופיק - חברה לבנין ופיתוח בע"מ ואח' נ' ממונה על
חדלות פירעון – מחוז חיפה והצפון ואח'

- 1 לשם הנוחות לחשבון אחד הוא חשבון 18, ואלה אושרו לתשלום על ידי העירייה עד שמהנדסת
- 2 העירייה החליטה באופן חד צדדי ובניגוד להסכמות שבין הצדדים להעביר את חשבון 18
- 3 לבדיקת "כמא"י" חיצוני לא מוכר ולא מוסכם, שאינו גורם אובייקטיבי, ואשר החליט ללא
- 4 כל קשר לעבודות נשוא החשבונות, לבדוק את החשבונות המאושרים ואשר כבר שולמו למן
- 5 תחילת הפרויקט ולפסול סעיפים מאושרים ומשולמים מחשבונות קודמים שלא נכללים
- 6 בחשבונות שנקבעו לבדיקה בהחלטת בית משפט ובכך לקזז מחשבון 18 סכומים משמעותיים
- 7 שכבר אושרו על ידי הפיקוח וחלקם כבר שולמו על ידי העירייה במסגרת חשבונות קודמים
- 8 שאינם קשורים לבקשה הנוכחית. בכל מקרה טענו הנאמנים כי "הכמא"י" החיצוני עבד על
- 9 מסמכים לא מעודכנים מהם קיזז שלא כדין תשלומים מאושרים ואף משולמים מחשבונות
- 10 קודמים, דבר המהווה הרחבת חזית בוטה שאין לאפשרה.
- 11
- 12 ביחס לטענות העירייה המופנות להסכם הבסיס שנחתם בינה לבין החברה, למועדים לבדיקת
- 13 חשבונות שנקבעו שם והתניית התשלום בקבלת המימון ממשרד החינוך, טענו הנאמנים כי
- 14 מדובר בעוד ניסיון של העירייה לשנות מההסכמות המאוחרות שנחתמו עם הנאמנים לאחר
- 15 פתיחת ההליך. כך נטען כי העירייה התעלמה בטיעוניה מכך שבהסכמים המאוחרים נקבע כי
- 16 המועד לאישור חשבונות הוא 5 ימים מיום הגשתם; מכך שבהסכם הראשון שחתמה העירייה
- 17 עם הנאמנים הצהירה העירייה כי מלוא תקציב הפרויקט נמצא ברשותה וכי בהסכם המשנה
- 18 שנחתם, לאחר שהעירייה לא עמדה בתשלום, נקבע כמועד לתשלום אבן דרך של גמר שלד
- 19 ויציקת גג, וזאת ללא קשר או תלות במימון משרד החינוך. על רקע האמור טענו הנאמנים כי
- 20 למעשה אין רלוונטיות להוראות הסכם הבסיס שבין הצדדים ביחס למועד בדיקת החשבונות
- 21 ולכספים שאמורה העירייה לקבל ממשרד חינוך שכן הוראות ההסכמים המאוחרים גוברים
- 22 בעניין זה.
- 23
- 24 בכל הנוגע לטענות העירייה ביחס לתשלומי שינויים חריגים והגדלות, ציינו הנאמנים כי
- 25 העבודות שביצעה החברה תחת הגדרת שינויים והגדלות היו לפי בקשת המפקחים מטעם
- 26 העירייה, מהנדס העירייה ומנכ"ל העירייה והדבר מתועד היטב בדוחות הפיקוח ובסיכומי
- 27 הישיבות עם מנכ"ל העירייה.
- 28
- 29 בתשובה שהגישה העירייה לתשובת הנאמנים, ציינה העירייה כי הנאמנים לא ציינו
- 30 בתשובתם אלו טענות או אלו סעיפים בטיעוני העירייה יש למחוק בהיותם הרחבת חזית. מכל
- 31 מקום נטען כי אין יסוד לטענות הנאמנים בכל הנוגע לקיומה של הרחבת חזית, שכן עיקר
- 32 טיעוני העירייה מבוסס על טענות משפטיות ביחס להסכם, סעיפיו, פרשנותם ויישומם.
- 33
- 34 מעבר לכך טענה העירייה כי יש למחוק את בקשת הנאמנים למחיקת טיעוני העירייה בשל
- 35 הרחבת חזית אסורה מצד הנאמנים המתבטאת בצירוף ראיות חדשות, עובדות חדשות,



בית המשפט המחוזי בחיפה

חדל"ת 21-12-36046 מחאמיד תופיק - חברה לבנין ופיתוח בע"מ ואח' נ' ממונה על
חדלות פירעון – מחוז חיפה והצפון ואח'

- 1 התכתבויות חדשות, הודעות דוא"ל חדשות שלא בא זכרן בבקשה המקורית לחיוב העירייה
2 בתשלום, במיוחד שעה שבקשת הנאמנים הוגשה ללא תצהיר.
3
- 4 29. לגופו של עניין, שבה העירייה וטענה כי היא לא קיבלה את החשבונות, אולם בכל מקרה
5 חשבון שקיימת לגביו מחלוקת רשאית העירייה שלא לאשרו, שכן העירייה אינה מהווה
6 חותמת גומי של החברה, ובמצב דברים זה חובה על העירייה לערוך בירור בין החברה לגורם
7 הבודק.
8
- 9 30. בכל הנוגע לטענות הנאמנים כי החריגים שבוצעו בפרויקט נעשו לבקשת העירייה, טענה
10 העירייה כי טענה זו עלתה לראשונה במסגרת בקשת הנאמנים למחיקת טיעוני העירייה וזו
11 הוכחשה על ידי העירייה עוד טרם נטענה כאשר הוצע לחברה להפריד חריגים ולאשר בנפרד
12 תשלומים אשר אינם שנויים במחלוקת והחברה סירבה להצעה זו.
13
- 14 31. לבסוף, הדגישה העירייה כי חשבונות ישולמו לחברה בהתאם להסכם המקורי שנחתם בין
15 החברה לבין העירייה כפי שעולה מהוראות ההסכם, וטענות העירייה בעניין זה אינן מהוות
16 הרחבת חזית, שכן פרשנות הסכם הינה טענה משפטית שאינה יכולה להיות הרחבת חזית
17 אסורה, וכך גם יש לקבוע כי טענה עובדתית שנולדה לאחר ההליך אף היא אינה הרחבת חזית.
18
- 19 32. בתשובה לתשובת העירייה לבקשת הנאמנים למחיקת טיעוני העירייה, חזרו הנאמנים על
20 טענתם לקיומה של הרחבת חזית אסורה השזורה לכל אורך טיעוני העירייה, לרבות בטענות
21 המתייחסות לבדיקת חשבון 18, ואשר נוספו לאחר החלפת ייצוגה של העירייה בהליך.
22 בהקשר זה טענו הנאמנים כי החלפת ייצוג אין בה כדי להצדיק פתיחה מחדש את חזית הדיון.
23 מעבר לכך, דחו הנאמנים טענות העירייה לקיומה של הרחבת חזית בטיעוני הנאמנים וביקשו
24 לדחות טענת העירייה בדבר אי צירוף תצהיר מטעם הנאמנים, שכן בעלי תפקיד אינם נדרשים
25 לתמוך כתבי טענות המוגשים על ידם בתצהיר.
26
- 27 **דיון**
28
- 29 33. כאמור, עובר למתן צו פתיחת ההליכים לחברה התקשרה החברה בהסכם עם העירייה לביצוע
30 פרויקט הקמת בית ספר לאומניות ואולם ספורט בטירת הכרמל, בהיקף כולל של 58 מיליון
31 ₪ במימון משרד החינוך, משרד השיכון והמועצה להסדר ההימורים בספורט בנוגע להקמת
32 אולם הספורט. זמן קצר לאחר מכן נקלעה החברה להליכי חדלות פירעון.
33
- 34 34. לאחר מינויים של הנאמנים, התנהל בין הצדדים משא ומתן שבסופו הגיעה העירייה
35 להסכמות עם הנאמנים שמצאו ביטוין בהסכם שהוגש לאישור בית המשפט, לפיו החברה



בית המשפט המחוזי בחיפה

חדל'ת 21-12-36046 מחאמיד תופיק - חברה לבנין ופיתוח בע"מ ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז חיפה והצפון ואח'

- 1 תמשיך בביצוע העבודות נשוא הפרויקט בהתאם להסכם המקורי שנקשר בין הצדדים
2 וההסכמות נוספות שקיבלו ביטויין בהסכם שאושר בהחלטה מיום 18/01/22.
3
4 35. אין מחלוקת כי לאחר מתן אישור בית המשפט להסכם המשלים חידשה החברה את העבודות
5 נשוא הפרויקט. אין גם מחלוקת שבמהלך ביצוע הפרויקט הגישה החברה לעירייה מספר
6 חשבונות שאושרו על ידי הגורם הרלוונטי מטעם העירייה ושולמו, והיו גם חשבונות שלגביהם
7 התקיימה התדיינות משפטית שבתומה חויבה העירייה לשלם סכומים נוספים (ראה למשל
8 החלטה מיום 21/06/22).
9
10 36. במסגרת בקשה זו עולה מחלוקת ביחס לתשלום חשבונות 16 ו-17. מתמליל חקירתו של העד
11 מטעם העירייה עולה כי חשבונות 16 ו-17 נשוא המחלוקת שבין הצדדים נבדקו ואושרו על
12 ידי הפיקוח עוד בחודש אוגוסט 2023. ראה: עמ' 5, 8 ו-16 לתמליל הפרוטוקול. ממקרא כתבי
13 הטענות שהוגשו על ידי הצדדים עולה כי המחלוקת שבין הצדדים נוגעת בעיקרה לפעולות
14 קיזוז שהחברה מבקשת לבצע מחשבונות קודמים שאושרו ושולמו על ידי העירייה ופעולות
15 קיזוז שהחברה מבקשת לבצע מחשבונות 16 ו-17 נשוא הבקשה; כן חלוקים הצדדים ביחס
16 לטענת העירייה לביצוע עבודות חריגות שלא הוסכם עליהן במסגרת ההסכמות שבין הצדדים.
17
18 37. העירייה תמכה עמדתה בתצהיר המפקח של הפרויקט מטעם העירייה אשר נחקר על תצהירו
19 בדיון שהתקיים ביום 31/12/23. ממקרא תמליל חקירתו של העד מטעם העירייה עולה כי
20 נכון למועד החקירה העד עבד בחברת הפיקוח סך הכל משך 4 חודשים בלבד, ופיקח במסגרת
21 הפרויקט משך חודשיים בלבד, כאשר הפרויקט כבר היה בפעילות משך למעלה משנה (ראה:
22 עמ' 1 ו-2 לתמליל הפרוטוקול). עוד עלה מעדותו של העד מטעם העירייה כי לפניו בוצע
23 הפיקוח בפרויקט על ידי מפקח אחר שבין לבין יצא לגמלאות. העד אישר כי עובר להגשת
24 תצהירו שוחח עם המפקח הקודם (ראה עמ' 2 לתמליל הפרוטוקול), ואולם העירייה נמנעה
25 מלתמוך את גרסתה בתצהירו של המפקח הקודם ונמנעה מלזמנו לעדות.
26
27 38. בנסיבות אלה, ושעה שהעד לא ידע להשיב על לא מעט שאלות בנוגע לפרויקט, לא ברור מדוע
28 בחרה העירייה לתמוך עמדתה בתצהירו של העד הנ"ל ולא להביא תצהיר מטעם המפקח
29 העיקרי בפרויקט שסביר להניח שהיה בקיא בפרטי הפרויקט יותר מאשר העד מטעם
30 העירייה. יתר על כן, הלכה ידועה היא כי הימנעות בעל דין מזימון עד רלוונטי, פועלת לחובתו
31 של בעל הדין. ראה: ע"א 465/88 הבנק למימון ולסחר בע"מ נ' סלימה מתתיהו, פ"ד מה(4)
32 651 (1991); ע"א 240/77 שלמה כרמל בע"מ נ' פרפורי ושות' בע"מ, פ"ד (1) 701 (1979).
33 משכך, סבורני כי למעשה אין בתגובת העירייה עיגון עובדתי ראוי לטענות שהועלו על ידי
34 העירייה ולטעמים שלעמדתה מצדיקים את אי פירעון החשבונות, שנוגעים לאירועים
35 שהתרחשו כולם טרם הועסק העד מטעם העירייה כמפקח על הפרויקט.
36



בית המשפט המחוזי בחיפה

חדל'ת 21-12-36046 מחאמיד תופיק - חברה לבנין ופיתוח בע"מ ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז חיפה והצפון ואח'

39. לגופו של עניין, ובכל הנוגע לפעולות הקיזוז שהעירייה מבקשת לבצע אציין כבר כעת כי העירייה מנועה מלקיזז בדיעבד סכומים מחשבונות שכבר אושרו ושולמו על ידה. חזקה היא כפי שאישר גם העד מטעם העירייה, שחשבונות אלה נבדקו על ידי המפקח מטעם העירייה (ראה עמ' 2 לתמליל הפרוטוקול). משאלה אושרו על ידי הגורמים הרלוונטיים מבלי שעלתה טענת קיזוז בזמן אמת, סבורני כי אין מקום להעלות כיום טענת קיזוז בדיעבד. טענת קיזוז יש לטעון בזמן אמת. יתר על כן העירייה אף לא הצביעה על טעם המצדיק היעדרות לביצוע הקיזוז בשלב זה ובדיעבד מתוך חשבונות שנבדקו, אושרו ושולמו על ידי העירייה.
40. כך גם לא מצאתי לקבל בשלב זה טענות הקיזוז הנוגעות לחשבונות 16 ו-17. ככל שעלה בידי לרדת לסוף דעתה של העירייה עולה כי טענת הקיזוז בקשר לחשבונות 16 ו-17 נוגעת לעבודות חורגות שהחברה ביצעה שלא בהתאם להסכמות שבין הצדדים. כאמור בכל שלבי הביצוע הפרויקט היה תחת פיקוח מפקח מטעם חברת הפיקוח של העירייה. ככל שהיו מבוצעות עבודות חריגות על ידי החברה שאינם על פי ההסכם, חזקה שהמפקח מטעם העירייה היה מורה על הפסקתן ולכל הפחות היה מציין את האמור בדוחות הפיקוח. העירייה לא הציגה תיעוד כלשהו מזמן אמת מצד הפיקוח המעיד על ביצוע עבודות חורגות שבוצעו על ידי החברה ותוך חריגה מאישור המפקחים ועל כן, אינני סבורה כי העירייה יכולה היום ליהנות מעבודות שבוצעו ולא לשלם עבורן בטענה כי אלה חורגות מההסכמות.
41. ככל שלעירייה טענות קיזוז שאינן נוגעות לעבודות חורגות ו/או לחשבונות שאושרו ושולמו, רשאית העירייה לברר טענותיה בבקשה מתאימה שתוגש על ידה ותידון על פי סדרי הדיון המקובלים בהליך.
42. לבסוף, לא מצאתי לקבל טענת העירייה כי החשבונות נשוא הבקשה לא הוגשו על ידי הנאמנים לעירייה, שעה שבמסגרת תשובת הנאמנים לטיעוני העירייה הוכח כי החשבונות הועברו למפקח מטעם העירייה באמצעות דוא"ל, ובהמשך הועברו גם על ידי נציג הנאמנים ליועץ המשפטי של העירייה.
43. למעלה מן הצורך אציין כי התנהלות העירייה חרגה מהסכמות ברורות שקיבלו ביטוי בנספח להסכם המקורי שאושר על ידי בית המשפט בהחלטה מיום 09/11/22 לפיו נקבע כי המועד לאישור חשבונות הוא 5 ימים מיום הגשתם. משכך המתווה שבו בחרה אינני לנה אוסטר, אשר הודיעה לחברה באופן חד צדדי שאינו תואם את ההסכמות שבין הצדדים כי בדעתה לבדוק מחדש את החשבונות תוך העלאת דרישות קיזוז מחשבונות קודמים של הפרויקט אשר כבר נבדקו, אושרו ושולמו ותוך מינוי גורם חיצוני "כמא"י לבדיקת כמותיות ללא שיתוף החברה או הנאמנים בכך, עמד בניגוד להסכמות החוזיות שהתגבשו בין הצדדים, ולא ברור הבסיס החוזי וההסכמי מכוחו פעלה המהנדסת מטעם העירייה באופן שהביא לאי פירעון





בית המשפט המחוזי בחיפה

חדל"ת 21-12-36046 מחאמיד תופיק - חברה לבנין ופיתוח בע"מ ואח' נ' ממונה על
חדלות פירעון – מחוז חיפה והצפון ואח'

של חשבונות שהומצאו על ידי החברה, על סכומים לא מבוטלים בגין עבודות רחבות היקף
שכבר בוצעו על ידי החברה בפרויקט.

סוף דבר

44. סיכומו של דבר - הבקשה מתקבלת ברובה. העירייה תשלם את חשבונות 16 ו-17 בכפוף
לאמור לעיל ובשערוך כדין. הנאמנים יגישו פסיקתא לחתימתי, ככל שיידרשו לכך, בהתאם
לאמור בהחלטה זו.

45. העירייה תישא בהוצאות הנאמנים בגין הבקשה בסך כולל של 10,000 ₪. תשלום זה יועבר
לקופת הנאמנים תוך 30 ימים מהיום שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום
ועד למועד התשלום בפועל.

46. המזכירות תמציא העתק ההחלטה לצדדים.

ניתנה היום, י"ג חשוון תשפ"ה, 14 נובמבר 2024, בהעדר הצדדים.

בטינה טאובר, שופטת, סגנית הנשיא



6. פגישה עם מתכנן הפרויקט – ב"ס לאומנויות

- 6.1 בתאריך 27.11.2024 נפגשה הביקורת עם מתכנן בית הספר (להלן – "המתכנן ") , וקיבלה ממנו הסברים על התנהלות התכנון של בית הספר . הפגישה התקיימה יחד עם היועמ"ש של העירייה.
- 6.2 בשנת 2019 זכה המתכנן ומשרדו במכרז (נוהל הצעות מחיר) לתכנון של בית ספר לאומנויות , בהתאם להנחיות שקיבל ממנהל אגף החינוך דאז.
- 6.3 הצעת המחיר שהגיש המתכנן כללה שכ"ט עבור שירותיהם של יועצים שונים , הנדרשים לקידום הפרויקט.
- 6.4 המתכנן הכין את התכנית הראשונית וביקש להגישה למשרד החינוך לקבלת הסכמה עקרונית , אך מהנדס העיר ומנהל אגף החינוך סירבו להגשתה של התכנית הראשונית למשרד החינוך , וביקשו להשלים את התכנון עפ"י הרעיון שלהם.
- 6.5 לאחר תיקון התכנית , הוגשה בקשה , כולל מצגת למשרד החינוך , שלמעשה , התכנון היה בצורה של קמפוס , אולם הבקשה נדחתה ע"י משרד החינוך , והמתכנן נתבקש לבצע תכנון מחדש בליווי של רפרנט של משרד החינוך.
- 6.6 משרד החינוך דרש לאחד את האגפים למבנה אחד ולהרחיב את המבנה , כדי ליצור שיטת לימודים חדשה.
- 6.7 הנחיית משרד החינוך בוצעה ע"י המתכנן והתקבלה ע"י משרד החינוך.

6.8 המתכנן הכין קבוצות של מתכננים ויועצים בתחומים שונים , כדי שכל אחד בתחומו יכין את המטלה הנדרשת ולהכין בקשה מרוכזת כדי להגישה לוועדה המקומית לתכנון ובניה לקבלת היתר בניה.

6.9 בהכנתו של החומר למכרז , עפ"י הנחייתו של מהנדס העיר דאז , בתיאום עם ראש העיר דאז ובתיאום עם משרד החינוך , אושר להוריד את האודיטוריום מהמכרז ובמקומו לתכנן את המשכן לאמנויות , שנכון להיום טרם נבנה , ואת תקציב האודיטוריום להעביר למשכן לאמנויות , כחלק מהתקציב הכולל לבנייתו.

6.10 לגבי בית הספר , יצא היתר בניה (ללא האודיטוריום) החומר למכרז יצא בליווי של מנהל הפרויקט.

6.11 לשאלת הביקורת , אילו גורמי מקצוע מטעם הרשות נפגשו איתו לצורך תכנון בית הספר , השיב המתכנן , כי הוא נפגש עם נציגי אגף ההנדסה , אגף החינוך וראש העיר דאז.

6.12 לשאלת הביקורת , האם במהלך ביצוע העבודה חלו שינויים תכנוניים ו/או קונסטרוקטיביים , השיב המתכנן , כי לאחר שהקבלן זכה במכרז ולפני שהתחיל לעבוד , ביקש המתכנן להיפגש עם הקבלן יחד עם היועצים השונים שעבדו בתכנון הפרויקט , כדי לשמוע ממנו על התאמות או אי התאמות בין האומדן לבין הביצוע בפועל . בתחילת ביצוע הפרויקט , הקבלן התחמק מלהיפגש עם המתכנן והיועצים , אולם , בהמשך , לאחר שהתחיל בביצוע העבודה נקבעו מספר פגישות עם הקבלן ללא תוצאות כלשהן , ולכן , פנה המתכנן למנהל הפרויקט על מנת שידאג להמציא לו את טענותיו של הקבלן לגבי חוסרים ו/או אי התאמות , כדי לבדוק את נכונות הטענות שהעלה הקבלן ולהשלים במידת הצורך.

6.13 לשאלת הביקורת, מי נתן את ההוראה לשנות את התכנון והאם כתוצאה משינוי התכנון חלו שינויים בעלות הפרויקט, השיב המתכנן, כי היו 3 שינויים שניתנו ע"י מהנדס העיר דאז.

(1) ביטול האודיטוריום.

(2) צמצום מגרש בית הספר עבור הקצאת המקום לתחנת משטרה (כ- 2 דונם).

(3) מהנדס העיר דאז, נתן הנחיה, להוריד את סעיף האיטום מהמכרז, אחרת לא יאשר את המכרז. מהנדס העיר הודיע למתכנן כי יטיל את ביצוע האיטום על הקבלן.

6.14 לשאלת הביקורת, מי הכין את כתב הכמויות ועל סמך איזה פרט תכנוני, השיב המתכנן, כי כתב הכמויות הוכן ע"י ה"כמאי" באמצעותו של המתכנן, עפ"י מחירון דקל, שהוגש ואושר ע"י מנהל הפרויקט לפני המכרז.

האומדן הוכן ע"י היועצים שהועסקו ע"י המתכנן כהכנה למכרז. האומדן נמסר למהנדס העיר דאז ולמנהל הפרויקט כדי שיעירו את הערותיהם ויאשרו את האומדן סופית.

6.15 המהנדס ומנהל הפרויקט אישרו את האומדן, ולאחר האישור, הפך האומדן להיות חלק מהמכרז.

6.16 לשאלת הביקורת, מי הכין את חוברת המכרז בהיבט התכנוני והמקצועי שלו, השיב המתכנן, כי חוברת המכרז הוכנה ע"י מנהל הפרויקט על סמך האומדן שהוגש לו ע"י המתכנן ואושר ע"י מהנדס העיר ומנהל הפרויקט.

6.17 לשאלת הביקורת, האם לאחר הזכייה ותחילת ביצוע העבודות בשטח, חלו שינויים בתכנון ובביצוע הפרויקט ואם כן, האם השינויים הגדילו את עלות הפרויקט, השיב המתכנן, כי לאחר שהקבלן זכה במכרז, לא זכור לו שהיו שינויים דרמטיים בתכנון ובביצוע הפרויקט.

6.18 לשאלת הביקורת, איך אתה רואה את הכשלים בביצוע הפרויקט, השיב המתכנן, כי נודע לו בדיעבד שהקבלן היה בקשיים כספיים. במשך תקופה ארוכה נתבקש הקבלן להמציא רשימת כמויות להתאמה ובדיקה מול הכמויות שהוכנו על ידי היועצים מטעמינו, אולם הקבלן התחמק מלהמציאם, וכשהוא המציא אותם אחרי תקופה ארוכה מתחילת ביצוע הפרויקט, ראינו שיש פער גדול בכמויות ובמחיר שהוגש מול המחיר והכמויות שבאומדן.

- 6.19 עוד הוסיף המתכנן, כי לפני מספר חודשים נתבקש ע"י הנהלת העיר לבצע מספר שינויים בפרויקט והשלמות שכללו:
- (1) תוספת בניה של האודיטוריום, שכלול בתכנית ההגשה ותכנית הביצוע. נכון להיום, הדבר בוצע חלקי, מאחר שהיועצים מסרבים לעבוד כי לא שילמו להם בעבור עבודתם בעבר.
 - (2) שינויים פנימיים בבית הספר, שכללו, העברה של כיתות לימוד מוסיקה (קונסרבטוריון), שהיה מתוכנן חלקית בתוך המבנה של המשכן לאומנויות ולהעבירו לאגף של הספרייה, והעברת הספרייה למקום אחר בתוך מבנה בית הספר.
 - (3) תכנון כיתות מחול במקום כיתות לימוד, בתוך מבנה בית הספר.
 - (4) שינוי בתכניות הפיתוח, עקב הקצאת מגרש (כ-2 דונם) להקמת תחנת משטרה.
 - (5) עדכון מערכות הנדסיות עקב שינוי תקנים של התקן הישראלי.
 - (6) שינוי במערכת הדרכים בקירבת בית הספר, עקב בניה של בית ספר סמוך.
 - (7) בדיקת אופציות, לבקשתו של ראש העיר הנוכחי, לשימוש גגות בית הספר לצרכי ציבור. נערכה בדיקה של המתכננים והיועצים השונים.
 - (8) בדיקה להקמת תוספת קומה באולם הספורט, לצורך הקמת מתקן לאומנות לחימה.

6.20 כל החומר הוגש בצורה מרוכזת להנהלת העירייה, כולל צוות מהנדסת העיר לצורך קידום הפרויקט.

6.21 לסיכום דבריו של המתכנן ולדעתו, היו שינויים מהותיים שהגדילו את מחירי הפרויקט:

- (1) הגדלה ניכרת של כמות הברזל וקוטר הברזל ביחס לתכנון. כמות הברזל נבדקה מספר פעמים ע"י המתכנן וגם ע"י חברת הניהול והפיקוח לפני המכרז ובמשך ביצוע העבודה וזה תאם לכתב הכמויות שהוגשו למכרז.

לדברי המתכנן, היו מספר סיבות שגרמו להגדלת כמות הברזל:

- (א) בזמן ביצוע עבודות בניית השלד היו הפסקות ארוכות. אחת מהן מעל שנה והברזל שנשאר בשטח היה חלוד ולא מתאים לשימוש זיון של המבנה.
- (ב) בהפסקה אחרת, טען הקבלן, כי ברזל שהוזמן על ידו לפני הפסקת העבודה נגנב משטח העבודה.
- (ג) בתהליך הפיקוח העליון התגלו מקרים רבים בהם הקבלן השתמש שלא לצורך בברזל בקטרים גדולים יותר מהמתוכנן ובכך, הגדיל את כמות הברזל הכללית.
- (ד) לפי דרישת העירייה, לזרז את תהליך הבניה, הקבלן ביקש לשנות חלק מהתקרות לוח"דים לתקרות מקשית (קונבנציונליות). שינוי זה נעשה בתקרות של חלק עליון ב- 2 אגפים, ב- 2 מפלסים (7.67 + וגם - 11.58 +) וזה גרם להגדלת כמות הברזל.
- (ה) עקב הסטיות בקידוחים של הכלונסאות, הוספו ראשי כלונס.

- (2) מחיר הריצוף עלה ביותר מ- 200% עקב התייקרות, במקום 48 ₪ למ"ר שהיה במכרז, המחיר התייקר לכ- 150 ₪ למ"ר בממוצע ומדובר בכ- 7,000 מ"ר.

6.22 כמו כן, הקבלן טעה בביצוע, במיקום של הקלונסאות ונאלץ לשנות תכניות קונסטרוקציה לראשי קלונס, כדי להתאים את הביצוע למיקום המתוכנן.

7. פגישה עם מנהל הפרויקט – בי"ס לאומנויות

- 7.1 בתאריך 28.11.2024 התקיימה בעירייה פגישה בין הביקורת, מנהל הפרויקט והמפקח מטעמו (להלן – "מנהל הפרויקט") ויועמ"ש העירייה, בנוגע לפרויקט בנית בית הספר לאומנויות.
- לבקשת נציגי העירייה מנהל הפרויקט סייע להם במתן הבהרות בנוגע לפרויקט למיטב זכרוננו כמפורט להלן.
- 7.2 לקראת אמצע שנת 2020 נחשף מנהל הפרויקט לתכנון בית הספר, אשר תוכנן ע"י המהנדס יורי פוצ'ינסקי (להלן – "המתכנן").
- 7.3 בחודש דצמבר 2020 מנהל הפרויקט קיבל את כל החומר התכנוני, כולל זה של היועצים השונים אשר הועבר אליו על ידי המתכנן. לאחר שמהנדס העיר אישר את התכנון ואת כתב הכמויות, הוחלט על ידי העירייה לפרסם את המכרז.
- 7.4 האומדן נערך ע"י המתכנן בעזרת היועצים שעבדו איתו (להלן: "היועצים"), אשר הועבר לבדיקתה של כמאית, שהוציאה את האומדן הכולל שצורף למכרז.
- 7.5 לפני שהעירייה קיבלה החלטה לפרסם את המכרז, כל היועצים אישרו בכתב את התחשיב שערכו, ואשר הועבר על ידם למתכנן.
- 7.6 עם תחילת ביצוע העבודות, התגלתה באתר כמות גדולה של פסולת, אשר לא הייתה ידועה לעירייה ועל כן לא הייתה כלולה בתכולת העבודה של המכרז.
- 7.7 לאחר שהתגלתה כמות גדולה של פסולת כאמור, מנהל הפרויקט התריע בפני מהנדסת העיר ע"מ שתדאג לפינוי הפסולת באמצעות קבלן של העירייה.

- 7.8 מנכ"ל העירייה החליט שפינוי הפסולת יתבצע באמצעות הקבלן המבצע.
- 7.9 בהתאם לכך, מנכ"ל העירייה סיכם עם הנאמנים של הפרויקט, אשר מונו ע"י בית המשפט בחודש ספטמבר 2022, כי פינוי הפסולת יתבצע על ידי הקבלן המבצע בעלות של כ – 1.8 מ"ח.
- 7.10 הסכום כאמור נקבע לפי תחשיב לקוב של פינוי במכפלה של סך כל הקובים בשטח.
- 7.11 הסיכום הנ"ל קיבל תוקף של החלטה ע"י בית המשפט המחוזי.
- 7.12 לאחר שהקבלן המבצע החל בחשיפת השטח התגלה כי האתר הינו מטמנה לפסולת אשר הושלכה ע"י קבלנים שעבדו בעיר לאורך השנים
- 7.13 מנהל הפרויקט הביא נושא זה לידיעתו של מנכ"ל העירייה, אשר אישר את המשך פינוי הפסולת בהתאם לתנאים שסוכמו עם הקבלן המבצע. נערכה מדידה משותפת של הפסולת (על ידי מודד הקבלן ומודד מטעם העירייה) והנתון הובא לידיעתו של מנכ"ל העירייה במספר ישיבות.
- 7.14 הקבלן הגיש חשבון לתשלום לעירייה בקשר לפינוי הפסולת (חשבון מס' 15), אולם, הואיל והעירייה אישרה לקבלן תשלום חלקי בלבד רק עבור חלק מהכמות שפונתה, הקבלן הפסיק לפנות את הפסולת מהאתר.
- 7.15 לגבי טענות הקבלן בעניין חוסרים בברזל, נתבקש הקבלן להמציא חישובים המאמתים את טענותיו, וזאת מאחר שהמתכנן והיועצים טענו כי המציאו תכנון ללא חוסרים התואם את כתב הכמויות שהוכן.

7.16 הואיל וחלף זמן רב מאז פרסום המכרז ועד למועד הביצוע חלו שינויים , כגון לגבי אבן טרצו. כך למשל , לבקשתו של ראש העיר הנוכחי , אבן טרצו שהיה מתוכנן לרצף איתה על פי כתב הכמויות ואינה קיימת עוד במלאי (עקב המלחמה וכיו"ב) הוחלפה . עתה ככל שהעירייה תחליט לרצף באבן טרצו , הואיל ומחירה קפץ מ – 48 ₪ למ"ר לכ – 140 ₪ למ"ר , הפער בעליית המחיר הוא כ – 1.8 מ"ש"ח.

7.17 עוד הוסיף מנהל הפרויקט , כי לכל פרויקט הנדסי יש את " החיים שלו " ולעיתים תכופות מתגלים דברים בלתי צפויים.

7.18 לשאלת העירייה לדעתו של מנהל הפרויקט בנוגע לאופן מוצע לסיום הפרויקט , מנהל הפרויקט הציע לעירייה לשקול לסיים את הפרויקט בהסכם פאושלי מטעמים שונים אשר הובהרו לעירייה , לשיקול דעתה הבלעדי.

7.19 עפ"י תחשיב שנערך , כדי לסיים את הפרויקט, ההערכה היא כי העלות הכללית תגיע לסך של 100 מ"ש"ח בצרוף 7 % בצ"מ.

7.20 לשאלת העירייה , מנהל הפרויקט ציין כי במסגרת השיקולים אשר על העירייה לשקול כאשר היא בוחנת את האפשרות לסיומו המידי של הפרויקט , עליה לקחת בחשבון כי הותרת בטון חשוף לאורך זמן עלולה לגרום לנזק בלתי הפיך לבטון.

7.21 לבקשת העירייה מנהל הפרויקט המציא לביקורת טבלה ובה פירוט שינויים ו/או פריטים חסרים בחוזה עם הקבלן, אשר לא נכללו בתכנון המקורי ואשר הקבלן נדרש לבצע (רצ"ב הטבלה).

7.22 עפ"י הטבלה , עלות השינויים ו/או הפריטים החסרים מוערכת בסכומים ניכרים.

7.23 עפ"י הערכה של מנהל הפרויקט , סה"כ תוספת לקבלן לסיום פאושלי של בית הספר ואולם ספורט כולל מע"מ מוערך בסך של כ – 60,107,902 ₪ (בהנחה שעד כה שולם לו סך של 47 מלש"ח) כאשר הסכום הנ"ל חושב לפי מע"מ 17% וכולל את חשבון 15 בית ספר וחשבון 1 אולם ספורט (ששולמו לקבלן – בהתאם לכרטיס תשלומים מהגזברות של העירייה).

מס' סעיף (פרק 99)	תיאור	בירה ס' לאומנות חריגים חשבון 15	חריג כמותי מ:	חריג כמותי מ:	חריג כמותי מ:
1	מוטות פלדה	02.01.0001	מחיר	מחיר	מחיר
2	רשתות פלדה	02.01.0002	מחיר	מחיר	מחיר
3	קוויים בקוטר 8 מ"מ	02.02.0001	מחיר	מחיר	מחיר
4	חומסת בטון קופינג בטוב 7 ס"מ בקוטר 5 ס"מ	02.02.0002	מחיר	מחיר	מחיר
5	קירות בטון בטוב 35 ס"מ	02.02.0003	מחיר	מחיר	מחיר
6	בליטות בטון	02.02.0004	מחיר	מחיר	מחיר
7	קירות בטון בקוטר 4"	02.02.0005	מחיר	מחיר	מחיר
8	שכבת איטום מביטומן עם מנתר ליריעות איטום	02.05.0001	מחיר	מחיר	מחיר
9	פינוי פסולת	40.01.0002	מחיר	מחיר	מחיר
10	חומסת עובר יקרת בלונסאות גמורת צינור טרמי	40.01.0004	מחיר	מחיר	מחיר
11	גולק פומט 25 לעוקה גג		מחיר	מחיר	מחיר
12	מזאפוט טרמו -		מחיר	מחיר	מחיר
13	ביצוע בלונסאות בהתאם להחלטות יועץ הקרקע בקיר		מחיר	מחיר	מחיר
14	היקפי של בית הספר		מחיר	מחיר	מחיר
15	יקרת קירות חומת היקפת מבטון		מחיר	מחיר	מחיר
16	חופי חומת היקפת		מחיר	מחיר	מחיר
18	חומסת חלול מתח מתן עובר חלול דן כנפי	59.01.0001	מחיר	מחיר	מחיר

מס' סעיף (פרק 99)	תיאור	אולם ספורט חריגים חשבון 4	מחיר כמותי מ:	מחיר כמותי מ:	מחיר כמותי מ:
1	עורבן במחיות בל"כ	מחיר	מחיר	מחיר	מחיר
4	עורבן במחיות פיהר בללית	מחיר	מחיר	מחיר	מחיר
7	בניה - קיר פסל	מחיר	מחיר	מחיר	מחיר
8	ספירקלרים	מחיר	מחיר	מחיר	מחיר
9	צינורות 6" וחברת חשמל	מחיר	מחיר	מחיר	מחיר
10	עורבן במחיות של קירות בטון	מחיר	מחיר	מחיר	מחיר

8. פרוטוקולים משיבות עבודה

- 8.1 בתאריך 22.01.2023 , הוציא מנהל הפרויקט סיכום ישיבת עבודה , שהתקיימה במשרדו של מנכ"ל העירייה דאז , אבישי כהן.
בסיכום הפגישה נמסר כדלהלן :

עלות ברזל "

1. בנקודת זמן זו סיים הקבלן את כמויות הברזל שאושרו לעבודת השלד של הפרויקט.
 2. מכאן ואילך הברזל הינו תוספתי וחריג.
 3. דרישת הקבלן שתשלום הברזל התוספתי והחריג יהיה לפי מחירון דקל ולא לפי מחירון ההסכם שכן יש עליית מחירים משמעותית ומחיר הפרויקט הפסדי לקבלן.
 4. אבישי – נדרש אישור דחוף לסוגיה !! "
- יש לציין , כי מצב העבודות בפרויקט לפני גמר שלד .

אולם תיאטרון ואולם מחול

1. העירייה מבקשת לקדם שינויים בפרויקט ולהוסיף להיתר בניית אולם תיאטרון ואולם מחול.
2. באחריות העירייה להגיש לקבלן את התוספת לבחינה תקציבית של הקבלן – עד לפגישה ב – 12.02.2023.
3. לאחר האישור התקציבי יש לעגן התוספת כנספח להסכם.

אולם ספורט

1. חלק תוספתי של הפרויקט הממומן ע"י מפעל הפיס.
2. תקציב – 8 מ"ח.
3. אבן דרך לתשלום – גמר שלד.
4. הקבלן ביצע עד כה רק קידוח ויציקת כלונסאות.
5. בהעדר מקור תקציבי שוטף הקבלן לא יוכל להמשיך בעבודות אולם ספורט.
6. באחריות העירייה להעביר לאלתר לקבלן צו התחלת עבודה.
7. המשך עבודות תלוי מקור תקציבי לתשלום חשבונות שוטפים.
8. עד לחודש מאי 2023 צפי לעבודות בקצב של כ – 1 מ"ח לחודש ובסה"כ 3 מ"ח.
9. ככל שהעירייה תדע להעמיד תקציב זה הקבלן יכנס לביצוע עבודות של אולם הספורט.
10. במידה ולא ימצא מקור תקציבי לתשלום חשבונות שוטפים הקבלן יכנס לביצוע אולם הספורט לאחר תשלום גמר שלד בפרויקט המרכזי.
11. באחריות אבישי לעדכן בעניין בישיבה ב – 12.2.2023.

סיכום ישיבות

8.2 הוצגו בפני הביקורת סיכומי ישיבות שנערכו בקשר לפרויקט .

04.01.2023	ישיבת ביצוע מס' 14 -
09.01.2023	ישיבת ביצוע מס' 15 -
16.01.2023	ישיבת ביצוע מס' 16 -
13.02.2023	ישיבת ביצוע מס' 17 -
28.02.2023	ישיבת ביצוע מס' 18 -
02.05.2023	ישיבת ביצוע מס' 19 -

8.3 מתוך פרוטוקולי הישיבות הנ"ל הציג הקבלן כדלהלן :

"גידול בכמויות חוזה

לטענת הקבלן נבדקו כמויות להגשה בחשבונות ונמצא כי יש גידול משמעותי בחלק מהסעיפים לעומת כמויות החוזה.
הקבלן יעביר חישוב כמויות לנ"ל בהקדם לבדיקה מול המתכנן.
הקבלן יכין חשבון פרפורמה עם כמויות מחושבות סופיות."

סיכום

1. הקבלן מבצע העבודות כמרץ.
2. מדובר בפרויקט עצום ועלויות השלד שלו גבוהות.
3. פער התקצוב מחייב אישור והתאמת כמויות מיידית ודחוף, שכן לא נוכל להמשיך בביצוע ללא הסכמה על תקצוב עבודות השלד.
4. סיכום הסוגיה בדיון ב – 12.02.2023 .

9. פגישה עם מהנדסת העיר

- 9.1 בתאריך 08.01.2024 נפגשה הביקורת עם מהנדסת העיר ושמעה את דעתה בקשר להתנהלות במכרז לבנייתו של בית הספר לאומנויות.
- 9.2 לדעתה, פרויקט בהיקף גדול שכזה לא צריך להיעשות ישירות ע"י העירייה אלא ע"י גופים גדולים עם ניסיון בתחום, שנצבר מרשויות אחרות ועבודות אחרות.
- 9.3 למרות המלצתה להיפרד מהקבלן לאחר מספר חדשים, כשזיהו את הקושי הכלכלי של הקבלן ופשיטת הרגל שלו, ראש העיר הקודם החליט להמשיך את הביצוע עם הקבלן הנוכחי באמצעות הנאמנים שמונו ע"י בית המשפט.
- 9.4 לדעתה של המהנדסת, היה צריך להכניס אבני דרך להסכם בין העירייה לבין הנאמנים.
- 9.5 כמו כן, לא היה מיתאם במכרז, בין אבני דרך לתשלום של העירייה לקבלן לבין אבני דרך של התשלום שהתקבל ממשרד החינוך (את רוב החשבונות היה על העירייה לממן עד לקבלת ההחזרים ממשרד החינוך).
- 9.6 בנוסף, היו דרישות רבות של אגף החינוך בעירייה לשינויים תוך כדי ביצוע העבודה, לדוגמא: ביטול הספרייה ובניית כיתת מחול.
- 9.7 לדעת המהנדסת, היתה צריכה להיעשות בקרת כמויות לפני פרסום המכרז, ע"י גוף חיצוני, אך בקרת הכמויות לא נעשתה.

9.8 התפיסה התקציבית היתה , להתחיל בביצוע הפרויקט ללא תקציב סגור.

9.9 האומדן המקורי לבניית בית הספר היה כ – 70 מ"ח כולל מע"מ והקבלן שזכה במכרז הציע כ – 57 מ"ח כולל מע"מ.
אולם הספורט הוערך בסך של 10,977,130 ₪ כולל מע"מ והצעתו של הקבלן הזוכה במכרז היתה 9,141,754 ₪ כולל מע"מ – הנחה של 16.72 % מהאומדן.

9.10 כמו כן , לדעת המהנדסת , באותו רגע שנודע לעירייה שהקבלן עומד לפשוט רגל, היה על העירייה להתקשר עם ייעוץ משפטי חיצוני כדי שילווח את המהלך.

10. פגישה עם היועץ המשפטי של העירייה

10.1 בתאריך 13 באוקטובר 2024 נפגשה הביקורת עם היועץ המשפטי של העירייה , ושמעה את התייחסותו לגבי התנהלות המכרז.

10.2 היועץ המשפטי נכח והיה שותף לכל התהליך , לגבי התנהלות המכרז ולא מצא בו כל דופי , בהתאם להוראות החוק והפסיקה.
לעומת זאת , עם אישורי החשבונות שהגיש הקבלן שזכה במכרז , הסתבר , כי היקף העבודות שנדרש הקבלן לבצע היו גדולים מהיקף העבודות המפורטים באמדן , כך שנוצר פער גדול בין תמחור העבודות שעפ"י האומדן לבין הביצוע בפועל.

10.3 עוד ציין היועץ המשפטי , כי בתאריך 07.08.2024 אישרה מועצת העיר הגדלה של היקף ההתקשרות במכרז בשיעור של 50 % ובסה"כ , סכום ההגדלה עמד על 28,464,958 ₪ בתוספת מע"מ , כך שסך כל העבודות המאושרות לקבלן כולל הנחה הינו סך של 95,072,961 ₪ כולל מע"מ.

11. פגישה עם גזבר העירייה

11.1 בתאריך 16.01.2025 נפגשה הביקורת עם גזבר העירייה ושמעה ממנו על ההתנהלות הכספית בקשר למכרז לבנייתו של בית הספר לאומנויות.

11.2 בכל שלב שקיבל אישור תקציבי, העביר לאישור מועצת העיר לפתיחת תב"ר, בהתאם לגובה התקציב המאושר.

11.3 לאחר קבלת תוצאות המכרז ובשלב ההתקשרות הודיע לנוגעים בדבר על הגבלת ביצוע העבודה לגובה התקציב תוך הנחיה ברורה שלא לחרוג מסכום התקציב המאושר, שכן, כל חריגה מהתקציב המאושר לא תשולם.

11.4 הפרויקט מחולק לשני תב"רים :

אולם ספורט – 699 – אומדן העלויות 14,100 מ"ח, לפי נתוני מחלקת הנדסה.

סך המימון המאושר עבורו, 8,068 מ"ח מהמקורות כדלהלן :

משרד התרבות והספורט – 3,647,680 ₪

משרד השיכון 4,420,360 ₪

קיים חוסר מימון בסך של 6,032,000 ₪

בית ספר לאומנויות- תב"ר 665

סך המימון הקיים- 57,660,158 ₪

אומדן עלות לפי מחלקת הנדסה – 89,200,000 ₪

מקורות מימון :

משרד החינוך -	₪ 50,567,454
משרד השיכון -	₪ 7,192,704

סה"כ אומדן לביצוע שני חלקי הפרויקט (בית הספר לאומנויות ואולם ספורט)
₪ 103,300,000.

סך המימון הקיים עפ"י מקורות המימון דלעיל מסתכם בסך של ₪ 65,828,198
דהיינו : קיים תוסר במימון בסך של – 37,471,802 ₪.

11.5 ע"מ להשלים את הפרויקט , פעלה העירייה לגיוס התקציב החסר באמצעות הלוואה
בסך של 37,500,000 ₪. ההלוואה אושרה ע"י משרד הפנים וע"י מועצת העיר ,
ובהתאם לכך , נלקחה הלוואה מ – 2 בנקים כמפורט להלן :

בנק מרכנתיל – הלוואה בסך של 20,000,000 ₪
בריבית משתנה על בסיס הפריים % 0.64 – ל – 15 שנים.

בנק לאומי – הלוואה בסך של 17,500,000 ₪
בריבית משתנה על בסיס הפריים % 0.63 – ל – 15 שנים.

12. סיכום ומסקנות

12.1 בבדיקה שערכה הביקורת, הליכי המכרז לבנייתו של בית הספר לאומנויות ואולם ספורט היו תקינים, והתנהלו על פי הוראות החוק והדין.

12.2 סכום האומדן כולל מע"מ – 79,980,792 ₪.

12.3 סכום הצעת הקבלן הזוכה לאחר הנחה של 16.72 % כולל מע"מ – 66,608,003 ₪.

12.4 הסכום ששולם לקבלן עד היום, כולל מע"מ הינו, 48,743,941 ₪.
כמו כן, 6,500,000 ₪ הופקדו בקופת בית המשפט כתוספת לסכום הנקוב לעיל
ובסה"כ 55,243,941 ₪.

12.5 על פי תחשיב שערך מנהל הפרויקט, הצפי לחשבון סופי הינו 100,059,622 ₪ בתוספת
בצ"מ 7 % ובסה"כ 107,063,796 ₪.

12.6 סה"כ תוספת לקבלן לסיום הפרויקט – חישוב פאושלי הינו 58,319,855 ₪ כולל מע"מ.

12.7 בפגישה שקיימה הביקורת עם היועמ"ש של העירייה, שהיה שותף לכל התהליך,
לדעתו, לא היה כל דופי בהתנהלות המכרז, אשר נעשתה בהתאם להוראות החוק
והפסיקה.

12.8 לעומת זאת, עם אישורי החשבונות שהגיש הקבלן שזכה במכרז, הסתבר, כי היקף
העבודות שדרש הקבלן המבצע היו גדולים מהיקף העבודות המפורטים באומדן, כך
שנוצר פער גדול בין תמחור העבודות שעפ"י האומדן לבין הביצוע בפועל.

- 12.9 בתאריך 07.08.2024 אישרה מועצת העיר הגדלה של היקף ההתקשרות במכרז בשיעור של 50% ובסה"כ, סכום ההגדלה עמד על 28,464,958 ₪ בתוספת מע"מ, כך שסך כל התקציב המאושר עמד ע"ס 95,072,961 ₪, כולל מע"מ.
- 12.10 יוצא איפוא, כי נכון להיום, קיים פער כספי לסיום העבודות, לאחר אישור התוספת שאישרה מועצת העיר בסך של 11,990,835 ₪.
- 12.11 לדברי מתכנן הפרויקט, הקבלן שזכה במכרז התחמק מלהמציא רשימת כמויות להתאמה, כדי לבודקם מול הכמויות שהוכנו ע"י היועצים מטעמו.
- 12.12 הקבלן המציא את הכמויות מטעמו רק לאחר תקופה ארוכה מתחילת ביצוע הפרויקט, ורק אז ראה המתכנן כי קיים פער גדול בכמויות ובמחיר שהגיש הקבלן מול המחיר והכמויות שבאומדן.
- 12.13 לדעתו של המתכנן, היו שינויים מהותיים שהגרילו את מחיר הפרויקט:
- (1) הגדלה ניכרת של כמות הברזל וקוטר הברזל ביחס לתכנון.
 - (2) מחיר הריצוף עלה ביותר מ- 200% עקב התייקרות, במקום 48 ₪ למ"ר שהיה במכרז, המחיר עלה לכ- 150 ₪ למ"ר בממוצע ומדובר בכ- 7,000 מ"ר.
- 12.14 במהלך ביצוע הפרויקט, התגלה כמות גדולה של פסולת בנין שהיה צורך לפנותה, בעלות של כ- 1.8 מ"ש.ת. הסכום גדל לאחר שהתגלתה כמות גדולה נוספת של פסולת בניין, שהיה צורך לפנותה.

- 12.15 לדברי מהנדסת העיר , פרויקט בהיקף גדול שכזה לא צריך להיעשות ע"י העירייה , אלא ע"י גופים גדולים עם ניסיון בתחום , שנצבר מרשויות אחרות ועבודות אחרות.
- 12.16 כמו כן , לדברי המהנדסת , לא היה מיתאם בין אבני דרך לתשלום של העירייה לקבלן לבין אבני דרך של התשלום שהתקבל ממשרד החינוך ולכן , היה על העירייה לממן עד לקבלת ההחזרים ממשרד החינוך.
- 12.17 לדעת המהנדסת , היתה צריכה להיעשות בקרת כמויות לפני פרסום המכרז , ע"י גוף חיצוני , אך בקרת הכמויות לא נעשתה.
- 12.18 לדעת המהנדסת , באותו רגע שנודע לעירייה שהקבלן עומד לפשוט רגל , היה על העירייה להתקשר עם ייעוץ משפטי חיצוני , כדי שילווה את המהלך .
- 12.19 לאחר שהקבלן נקלע לקשיים כספיים גדולים , לרבות חוסר בתזרים מזומנים , מינה לו בית המשפט נאמנים , כדי שימשיכו לנהל את עסקיו , לרבות המשך בניית הפרויקט בפיקוחם.
- הביקורת סבורה , כי בדיעבד היה מקום לשקול אם להמשיך את הפרויקט עם פיקוח של הנאמנים או להתנתק מהקבלן , כאשר הוא נקלע לקשיים כספיים.
- 12.20 מכל האמור לעיל , סבורה הביקורת , כי יש לשקול התקשרות עם בעל מקצוע בתחום , כדי שיבדוק באופן יסודי את מקור הפער שבין התכנון לבין האומדן , ולהצביע ביניהם – האם הפער נובע מהתכנון או מהאומדן או משניהם.
- כמו כן , סבורה הביקורת , כי יש לבדוק את החשבונות שהגיש הקבלן והתשלומים ששולמו לו באופן יסודי ולוודא , כי החשבונות שהגיש הקבלן והתשלומים ששולמו לו תואמים את ביצוע העבודה בפועל.

מעקב
אחר תיקון ליקויים
משנים קודמות

מעקב אחר תיקון ליקויים משנים קודמות

מס' סידורי	הליקוי שנרשם בשנים קודמות	נכלל כבר בדוח משנת	מצב לחודש מרץ 2025
1.	בגני ילדים , שבהם פתיחת הדלת הייתה לכיוון הגלגלון מומלץ להפוך את פתיחת הדלת ולחילופין, להסיר את הדלת כך שהגישה לגלגלון תהיה פנויה מכל מחסום שהוא	2007	לדברי מנהל אגף החינוך לכל גני הילדים יש אישורי בטיחות.

מעקב אחר השימוש ברכבי העירייה

2.	יש להגדיר את תפקידו של אחראי רכב בעירייה ולקבוע את אחריותו.	2017	אחראי רכב הלך לעולמו. בימים אלו פורסם מכרז לתפקיד אחראי על רכבי העירייה.
----	---	------	---

מעקב אחר תיקון ליקויים משנים קודמות

מס' סידורי	הליקוי שנרשם בשנים קודמות	נכלל כבר בדוח משנת	מצב לחדש מרץ 2025
------------	---------------------------	--------------------	-------------------

חישוב אגרות והיטלי פיתוח

3.	לא קיימת בקרה אחר נכונות הנתונים והסכום הסופי שמפיקה בודקת התוכניות	2020	הליקוי לא תוקן.
----	---	------	-----------------

ניהול הקצאת מקרקעין ברשות המקומית

4.	הביקורת ממליצה , לסרוק את כל המסמכים הרלבנטיים הקשורים להקצאות הקרקע ולאחסנם בתיקיות נפרדות , כך שלכל הקצאת קרקע תהיה תיקיה נפרדת.	2021	הפלטפורמה הוקמה מפעם לפעם העירייה מעדכנת נכסים נוספים.
----	--	------	--

מעקב אחר תיקון ליקויים משנים קודמות

מס' סידורי	הליקוי שנרשם בשנים קודמות	נכלל כבר בדות משנת	מצב לחודש מרץ 2025
5.	במספר תיקים שבדקה הביקורת , לא נמצאו הסכמי בר רשות ואישור שר הפנים להקצאת הקרקע.	2021	קיימים הסכמי בר רשות משנים קודמות שנחתמו לפני עשרות שנים וקיים קושי למצוא העתקים מהם.
6.	הביקורת ממליצה , כי יהיה פיקוח יזום ע"י העירייה לשימוש שנעשה בקרקע שהוקצתה לעמותה	2021	מהנדסת העיר מסרה לביקורת , כי הפיקוח על המקרקעין שהוקצו לעמותות השונות אינו בתחום אחריותה ולפיכך , על העירייה לאתר גורם מתאים שיקיים את הפיקוח האמור.
7.	יש להכין בהקדם ספר הקצאות קרקע , שיהיה מעודכן באופן שוטף , וזאת כדי שניתן יהיה לפקח באופן יעיל על השימושים בקרקע.	2021	ראה הערה 4 לעיל.

מעקב אחר תיקון ליקויים משנים קודמות

מס' סידורי	הליקוי שנרשם בשנים קודמות	נכלל כבר בדוח משנת	מצב לחודש מרץ 2025
------------	---------------------------	--------------------	--------------------

מכרז 15/21 – שצ"פ

פארק נחל גלים, מתחם החותרים

8.	הביקורת סבורה, כי קיימת חשיבות גדולה, שנציג מחלקת הנדסה יעקוב אחר ביצוע עבודות התשתיות באתרים השונים גם במקרים שקיימת חברה מנהלת חיצונית לביצוע העבודות.	2022	כרגע, ישנו חוסר בכח אדם. ממתנים לרה - ארגון במבנה הארגוני של העירייה.
9.	הביקורת סבורה, כי בצו התחלת עבודה החתום ע"י מהנדסת העיר, יש לציין גם את מועד סיום העבודה.	2022	לדברי מהנדסת העיר בהסכם נרשם מועד סיום העבודות ואילו צו התחלת העבודה מהווה אשור של העירייה לגבי תחילת העבודה בלבד.

אחזקתם של המקלטים הציבוריים

ואמצעי ההתרעה

10.	בדוח מבקר העירייה לשנת 2023 נתגלו ליקויים שונים ברוב המקלטים שנבדקו	2023	לאור חשיבות הנושא הביקורת ממליצה לערוך ביקורת נוספת במקלטים הציבוריים כדי לוודא שהליקויים שהתגלו תוקנו ואין ליקויים נוספים.
-----	---	------	---

מס' סידורי	הליקוי שנרשם בשנים קודמות	נכלל כבר בדוח משנת	מצב לחודש מרץ 2025
11.	הביקורת ממליצה לבצע הדרכה לתפעולם של מטפי כיבוי אש, במיוחד במקלטים המשמשים כגנים או כמועדוניות.	2023	לדברי קב"ט מוס"ח , בחודש נובמבר 2024 ביקר איש בטיחות וכיבוי אש באותם מקלטים , השלים מטפי כיבוי חסרים והדריך את הצוות במקום.
12.	מקלטים המשמשים לפעילות שוטפת של ילדים, מומלץ להתקין בהם טלפון קוי ולחצן מצוקה המחובר למוקד העירוני.	2023	בשיחה שקיימה הביקורת עם מנהלת האגף לשירותים חברתיים , הותקנו טלפונים נייחים ולחצני מצוקה בכל המועדוניות.
<u>בטיחות בגני הילדים – עיריית טירת כרמל</u>			
13.	הביקורת העלתה , כי קיימים ליקויים מהותיים שעניינם אי מילוי הנחיותו ונהליו של משרד החינוך ע"י העירייה , וכן חוסר פיקוח ואכיפה יעילים של אגפי העירייה ובהם אגף החינוך , מהנדסת העיר ואגף הביטחון בקשר לקיום כללי הבטיחות בגני הילדים.	2023	לדברי מנהל אגף החינוך , לכל גני הילדים יש אישורי בטיחות בתוקף שנבדקים מידי שנה ע"י יועץ חיצוני.

מס' סידורי	הליקוי שנרשם בשנים קודמות	נכלל כבר בדות משנת	מצב לחדש מרץ 2025
14.	על הרשות להקפיד על בדיקות סדירות של גני הילדים ואיתור ליקויים תוך הפעלת אמצעי בקרה	2023	לדברי מנהל אגף החינוך , מידי שנה עושים מיפוי של כל הגנים ומתקנים את הליקויים שנתגלו בהתאם לדוח.
15.	יש למנות ממונה בטיחות באגף החינוך ו/או באגף ההנדסה אשר יעבור הכשרה דרך משרד החינוך.	2023	טרם מונה ממונה בטיחות.
16.	הביקורת ממליצה , כי ייקבע גורם מתכלל בראשות מנהל אגף החינוך ו/או מי מטעמו והקמת צוות היגוי אשר יכלול את נציגי אגף החינוך , מהנדסת העיר , קב"ט מוסדות חינוך , מנמ"ר וכל גורם רלבנטי אשר ינסחו נוהל עבודה מסודר תוך קביעת גזרת פעולה של כל אגף.	2023	לדברי מנהל אגף החינוך , נערכה פגישה עם כל הגורמים הרלבנטיים בהובלתו של קב"ט מוס"ח שהעלה את הליקויים שצוינו בדוחות בפני כל הגורמים שהשתתפו בפגישה.
17.	על הרשות לקיים בקפידה את הוראות החוק , את הנהלים , את דרישות התקן ואת ההנחיות הנוגעות לבטיחות בגני הילדים הנתונים לאחריותה, במטרה לשמור על הבטיחות ועל ביטחון השהיה בגני הילדים, וזאת כדי למנוע מפגעי בטיחות בהם ולהסירם מיד לכשיתגלו.	2023	לדברי מנהל אגף החינוך, העירייה פועלת בהתאם להוראות החוק והנהלים.

ההיבט החוקי לביקורת העירייה

פקודת העיריות בנושא מבקר העירייה

ועדה לענייני ביקורת

- 149 ג' (א) המועצה תבחר מבין חבריה ועדה לענייני ביקורת, שתפקידה לדון בכל דוח של מבקר המדינה ושל נציגי תלונות הציבור על הביקורת בעירייה, בכל דוח של משרד הפנים על העירייה ובכל דוח של מבקר העירייה, ולעקוב אחרי תיקון הליקויים שהעלתה הביקורת, והיא רשאית לדון בכל דוח 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, סגניו וחברי ועדת ההנהלה לא יהיו חברים בוועדה לענייני ביקורת.
- (ג) (1) יושב ראש הועדה לענייני ביקורת יהיה מהאופוזיציה ולא יכהן כדירקטור בהנהלת גוף עירוני מבוקר; לענין סעיף זה יראו את יושב ראש הועדה לענייני ביקורת כשייך לאופוזיציה אם התקיימו בסיעתו, בין היתר, לפחות כל אלה:
- (א) סיעתו שונה מסיעתו של ראש העירייה;
 - (ב) לסיעתו אין ייצוג בוועדת ההנהלה;
 - (ג) מסיעתו לא מונו סגנים לראש העירייה;
 - (ד) סיעתו אינה קשורה בהסכם המתייחס לכהונת ראש העירייה או ניהול העירייה.
- (2) היו הסיעות כולן מיוצגות בוועדת ההנהלה או ישנה במועצה סיעה אחת בלבד, יהיה יושב ראש הועדה 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.
 - (ד) סיעתו שונה מסיעתו של ראש העירייה, אם יש במועצה יותר מסיעה אחת.

מועמד למשרה ללא הרשעה

- 170 (ב) (1) במהלך מינוי למשרת גזבר, יועץ משפטי, מבקר, מהנדס, מנהל כללי או פקח, תונח לפני ועדת המכרזים חוות דעתו של היועץ המשפטי של העירייה, בדבר קיום הרשעה של המועמד בעבירה שבשל אופייה, חומרתה או נסיבותיה אין הוא ראוי לשמש בתפקיד; במהלך מינוי למשרת יועץ משפטי תונח לפני ועדת המכרזים חוות דעת כאמור, על ידי היועץ המשפטי של משרד הפנים; החליטה ועדת המכרזים בניגוד לחוות דעתו של היועץ המשפטי, תחליט המועצה בענין מינוי אדם למשרה כאמור; בפסקה זו, "פקח" – לרבות נושא משרה בעירייה הממלא תפקידי פיקוח.

מינוי עובדים ללשכת מבקר העירייה

- 170 (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, יקבעו בידי השר, בהתחשב במספר התושבים, בתחומה של העירייה ובגודל תקציבה השנתי.
- (ה 1) לא ימונה עובד ולא יכהן אדם כעובד ביקורת בלשכת מבקר העירייה, אלא אם כן התקיימו בו הוראות סעיף 167 (ג) (1) עד (4).
- (ה 2) על אף הוראות סעיף קטן (ה1), רשאי ראש העירייה, בהסכמת מבקר העירייה לאשר מינוי של אדם אשר לא נתמלא בו התנאי האמור בסעיף 167 (ג) (4) אם רכש ניסיון במשך שבע שנים בעבודת ביקורת בגוף ציבורי, כמשמעו בחוק הביקורת הפנימית התשנ"ב – 1992.
- (ו 1) עובדי לשכת מבקר העירייה דינם כשאר עובדי העירייה, ואולם הם יקבלו הוראות מקצועיות ממבקר העירייה בלבד.
- (ו 2) לא יופסק שירותו של עובד אצל מבקר העירייה, שלא בהסכמתו של מבקר העירייה, אלא בכפוף להוראות סעיף 171 א' (1).
- (ז) בסעיף זה, "עובד ביקורת" – עובד המבצע פעולת ביקורת.

תפקידי המבקר

- 170 א' (א) : ואלה תפקידי המבקר :
- (1) לבדוק אם פעולות העירייה , לרבות פעולות לפי חוק התכנון והבנייה , תשכ"ה 1965 , נעשו כדין , בידי המוסמך לעשותן , תוך שמירת טוהר המידות ועקרונות היעילות והחסכון.
- (2) לבדוק את פעולות עובדי העירייה.
- (3) לבדוק אם סדרי הבוחן והוראות הנוהל הנהוגים בעירייה , מבטיחים קיום הוראות כל דין , טוהר המידות ועקרונות היעילות והחסכון.
- (4) לבקר את הנהלת חשבונות העירייה ולבדוק אם דרכי החזקת כספי העירייה ושמירת רכושה והחזקתו, מניחות את הדעת.
- (ב) הביקורת לפי סעיף קטן (א) תיעשה גם לגבי המועצה הדתית שבתחום העירייה וכן לגבי כל תאגיד , מפעל , מוסד , קרן או גוף , אשר העירייה 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".
- (ג) בכפוף לאמור בסעיף קטן (א) , יקבע המבקר את תכנית עבודתו השנתית, את נושאי הביקורת בתקופה פלונית ואת היקף הביקורת :
- (1) על פי שיקול דעתו של המבקר.
- (2) על פי דרישת ראש העירייה לבקר עניין פלוני.
- (3) על פי דרישת הועדה לעניני ביקורת ובלבד , שמספר הנושאים לביקורת , לא יעלה על שני נושאים לשנת עבודה.
- (ד) המבקר יקבע על פי שיקול דעתו את הדרכים לביצוע ביקורתו.
- (ה) מבקר העירייה יכין ויגיש לראש העירייה מידי שנה , הצעת תקציב שנתי ללשכתו , לרבות הצעת תקן , במסגרת הכנת התקציב לפי הפקודה.
- היקף הצעת התקציב , לא יפחת משיעור קבוע באחוזים מהתקציב השנתי של העירייה , כפי שיקבע השר בהתחשב במספר התושבים , בתחומה של העירייה ובגודל תקציבה השנתי.
- (ו) ועדת הכספים והמועצה ידונו בהצעות התקציב והתקן של לשכת מבקר העירייה , כפי שהגיש אותן מבקר העירייה , במסגרת דיוניהן בהצעת התקציב השנתי.

המצאת מסמכים ומסירת מידע

- 170 ב' (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 לצורכי הביקורת ויתנו למבקר העירייה כל מידע או הסבר שיבקש, בתוך התקופה הקבועה בדרישה ובאופן הקבוע בה.
- (ה) למבקר העירייה או לעובד שהוא הסמיך לכך תהיה גישה, לצורך ביצוע תפקידו, לכל מאגר מידע רגיל או ממוחשב, לכל בסיס נתונים ולכל תוכנת עיבוד נתונים אוטומטי של העירייה או של המשרתים את העירייה או של גוף עירוני מבוקר.
- (ו) לגבי מידע החסוי על – פי דין, יחולו על מבקר העירייה ועל עובדים מטעמו, המגבלות הקבועות בחוק או לפיו לגבי המורשים לטפל באותו מידע.
- (ז) עובדו של מבקר העירייה שאינו עובד העירייה, יחולו עליו, לענין עבודתו האמורה, כל איסור והגבלה החלים על עובד הציבור שהוא עובד מבקר העירייה.
- (ה) לצורך ביצוע תפקידו יוזמן מבקר העירייה ויהיה רשאי להיות נוכח בכל ישיבה של מועצת העירייה או כל ועדה מועדונית או כל ועדה מועדונית של גוף עירוני מבוקר; בישיבה שאינה סגורה, רשאי הוא להיות נוכח אף על ידי עובד מעובדיו.

דוח המבקר

- 170 ג' (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 לעניני ביקורת; אין בהוראות סעיף קטן זה כדי לפגוע בהוראות סעיפים 21 א' ו – 21 ב' לחוק מבקר המדינה. התשי"ח – 1958 (נוסח משולב).
- (ב) בנוסף לאמור בסעיף קטן (א), רשאי המבקר להגיש לראש העירייה ולוועדה לעניני ביקורת, דוח על ממצאי ביקורת שערך, בכל עת שייראה לו, או כאשר ראש העירייה או הוועדה לעניני ביקורת דרשו ממנו לעשות כן.
- (ג) תוך שלושה חודשים מיום קבלת דוח המבקר, יגיש ראש העירייה לוועדה לעניני ביקורת את הערותיו על הדוח וימציא לכל חברי המועצה העתק מהדוח בצירוף הערותיו.
- (ד) הוועדה לעניני ביקורת תדון בדוח המבקר ובהערות 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 הועדה בדוח המבקר ותגיש למועצה לאישור את סיכומיה והצעותיה עד תום תמישה חודשים ממועד המצאתו על ידי מבקר העירייה לוועדה. בטרם תשלם הועדה 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 הדוח.

(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.

(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.

(1) לא יפרסם אדם דוח 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.

(2) היה למבקר העירייה יסוד להניח, שראש העירייה או היועץ המשפטי של העירייה, הוא צד לעשיית עבירה לפי הוראות פרק ה' סימן ב' לחוק העונשין, התשל"ז – 1977, יעביר המבקר את הענין במישרין לידיעת מבקר המדינה.

170 ג' 1 דוחות המבקר, חוות דעת או כל מסמך אחר שהוציא או שהכין מבקר העירייה במילוי תפקידו, לא יישמשו ראיה בכל הליך משפטי, אך לא היו פסולים בשל כך לשמש ראיה בהליך משמעותי.

פיטורי עובדים בכירים

171 (ב) (2) לא יפוטר מבקר העירייה שהוא עובדה, אלא באישור המועצה ברוב של שלשה רבעים מחבריה, לאחר שניתנה הודעה כדין, לכל חברי המועצה שדבר הפיטורים יידון באותה ישיבה.

(ג) לא תתקבל במועצה החלטה לפיטוריו של מבקר העירייה או היועץ המשפטי לעירייה אלא, לאחר שניתנה להם הזכות לשאת לפני המועצה את דברם בעניין הפיטורים.

(ד) הוראות סעיפים קטנים (ב) 1 – (ג) יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על השעיית מבקר העירייה או היועץ המשפטי לעירייה.

(ה) האמור בסעיף זה אינו בא לגרוע מסמכותו של בית הדין למשמעת לפי חוק הרשויות המקומיות (משמעת) התשל"ח – 1978, לפסוק בדבר פיטוריו של עובד עירייה שסעיף זה דן בו, בשל עבירת משמעת כמשמעותה בחוק האמור.

334 א המפרסם דוח או חלקו או תוכנו או ממצא ביקורת, ומפר בכך את סעיף 170 ג' (ו) או תנאי בהיתר שניתן לו לפי הסעיף האמור, דינו – מאסר שנה.

תקנות

347 תקנות כאמור לעניין פעולתו של מבקר העירייה או לעניין הטיפול בדוח שהוא מגיש, טעונות אישור הוועדה לענייני ביקורת המדינה של הכנסת.

תקנות בדבר דוח מבקר העירייה

בתוקף סמכותי לפי סעיף 347 לפקודת העיריות, אני מתקין תקנות אלה:

1 עד 3. כלולות בסעיף 170 ג. (א) בפקודת העיריות.

4 רשימת מעקב

הדוח יפרט את המעקב אחר התיקון של ממצאי הביקורת בדוחות קודמים ושל ממצאי הביקורת של מבקר המדינה בנושאים שהם בתחום סמכויותיו של מבקר העירייה, והוא יציין אם הליקוי שעליו הצביעו – תוקן.

5 תחילה

תחילתן של תקנות אלה – ביום השלושים לאחר פירסומן.

6 השם

לתקנות אלה ייקרא " תקנות העיריות (דוח מבקר העירייה) . תשל"ד 1974 " .
י"ז באדר תשל"ד (11 במרס 1974) .

יוסף בורג
שר הפנים

מבקר המדינה ומבקר משרד הפנים

מבקר המדינה

כפיפותה של העירייה לביקורתו של מבקר המדינה נקבעה בסעיף 9 (4) לחוק מבקר המדינה, התשי"ח – 1958 (נוסח משולב) ובהתאם חייבת העירייה כלפי מבקר המדינה את כל החובות החלות על גופים אחרים המבוקרים על ידיו. בד בבד חלה ביקורתו של מבקר המדינה גם על הגופים האחרים הכפופים לביקורתו של מבקר העירייה עפ"י הוראת סעיף 170 א. (ב) לפקודת העיריות.

לפי סמכותו זו מינה מבקר המדינה מבקרים המבצעים מטעמו, עפ"י שיקול דעתו, פעולות ביקורת קבועות ברשויות המקומיות.

אם במהלך הביקורת התגלו ליקויים שלא הוסברו, פגיעות בחוק, בעקרונות החסכון והיעילות או בטוהר המידות, ימסור מבקר המדינה את ממצאיו ודרישותיו לתיקון הליקויים.

עפ"י הוראת סעיף 20 (א) לחוק מבקר המדינה יכין המבקר דין וחשבון על תוצאות ביקורתו. הדו"ח יומצא לראש העירייה בצירוף העתקים לכל חברי המועצה וכן ישלח העתק הדוח גם לראש הממשלה ולשר הפנים ולוועדה לענייני ביקורת המדינה של הכנסת.

ועדת הכנסת תדון בדוח זה כפי שהיא דנה בדוחות האחרים של המבקר.

דיוניה של ועדת הכנסת אינם פוגעים בזכותה ואינם מפחיתים מחובתה של ועדת הביקורת של העירייה, עפ"י הוראת סעיף 149 ג' (א) לפקודת העיריות, " לדון בכל דוח של מבקר המדינה ושל נציבות תלונות הציבור על הביקורת בעירייה ".

מבקר העירייה יערוך רשימת מעקב אחרי תיקון ממצאי הביקורת של מבקר המדינה, כאמור בתקנות העיריות – דין וחשבון מבקר העירייה (התשל"ד 1974) – רשימת מעקב.

רואה חשבון - מבקר מטעם משרד הפנים

כפיפותה של העירייה למבקר משרד הפנים מעוגנת בפקודת העיריות (נוסח חדש) ובחוק יסודות התקציב, התשמ"ה – 1985.

להלן מפורטות סמכויות פיקוח, שהוקנו למשרד הפנים על פעולותיה של הרשות המקומית :

1. ארגון מועצת הרשות המקומית ודרך פעולתה.
2. עובדי הרשות המקומית.
3. נכסי הרשות המקומית.
4. חוזים ומכרזים.
5. תקציב הרשות המקומית.
6. כספים, חשבונות וביקורת.
7. ארנונה כללית.
8. חוקי עזר.
9. חוק יסודות התקציב.

**הערוות ראש העיר
לדוח מבקר העירייה
לשנת 2024**

תאריך: 22/4/2025

לכבוד

עו"ד יאיר זהבי

מבקר העירייה

כאן

שלום וברכה,

הנדון: דוח מבקר העירייה לשנת 2024

רצ"ב הערותיי לממצאי הדוח:

1. קליטת עובדים חדשים בשנים 2022-2023

עפ"י הנתונים שהוצגו לביקורת ע"י מנהלת האגף למשאבי אנוש, בשנת 2022 נקלטו 75 עובדים חדשים ובשנת 2023 נקלטו 153 עובדים חדשים. בהתאם למסקנתו של מבקר העירייה, עפ"י הנתונים שהוצגו בפניו, הגידול בקליטתם של עובדים חדשים בשנים 2022 ו- 2023 נבע מהצורך, בעיקר, לאישי משרות באגף החינוך, כתוצאה מפתיחתם של 3 בתי ספר חדשים ו- 23 גני ילדים בשנים 2022 ו- 2023, ובאגף לשירותים חברתיים, כתוצאה מגידול באוכלוסייה והצטרפותן של משפחות רווחה נוספות.

יחד עם זאת, יש לאתר עובדים מתוך המערכת במטרה לשלבם באיוש המשרות החדשות שמתפנות טרם קליטת עובדים חדשים.

בשנת 2024 החל תהליך בחינת נחיצות משרות קיימות אל מול מיפוי עדכני של צרכי העירייה.

בשנת 2024 החל תהליך תכנון פרישת עובדים מהארגון אל מול איוש או ביטול משרה.

החל משנת 2024 מבוצע תהליך של הרחבת תחום האחריות לעובדים קיימים באותו היקף משרה, טרם איוש משרות שהתפנו.

במהלך 2025 יבוצע תהליך התייעלות במערך מלוות ההיסעים.

2. בית ספר לאומנויות חטיבה עליונה ואולם ספורט מכרז 13/21

סעיף 12.8 – אני דורש לקבל הסברים מגורמי המקצוע השונים, הן מתוך העירייה והן מהיועצים שהועסקו ע"י העירייה, אשר היו אחראים לביצוע חישובי הכמויות, כיצד קיים פער גדול בין תמחור היקף העבודות שבגינן דרש הקבלן המבצע תשלום עבור ביצוע לבין היקף העבודות המפורטים באומדן.

סעיף 12.11 ו- 12.12 – אם הקבלן שזכה במכרז התחמק מלהמציא רשימת כמויות להתאמה, כדי לבדוק מול הכמויות שהוכנו ע"י היועצים מטעם המתכנן, היה על המתכנן להודיע על כך למנהל הפרויקט ולבקשו להפסיק את המשך העבודות עד לקבלת רשימת הכמויות מהקבלן.

סעיף 12.14 – לפני ביצוע עבודות מעין אלו, יש לבצע בדיקה יסודית, ע"י אנשי מקצוע, של הקרקע עליה עומדים לבנות, וזאת כדי לתמחר את פינוי הפסולת הטמונה בקרקע.

סעיף 12.5 – הערת מהנדסת העיר מקובלת עלי ותיושם בפרויקטים עתידיים.

סעיף 12.17 – הערת מהנדסת העיר מקובלת עלי ואני דורש ליישמה בפרויקטים עתידיים.

סעיף 12.18 – הערת מהנדסת העיר מקובלת עלי ואני דורש ליישמה בפרויקטים עתידיים.

סעיף 12.19 – הערת הביקורת מקובלת עלי.

סעיף 12.20 בהתייחסות להליך המשפטי העדכני – השלמת בית ספר לאומנויות:

1. עיריית טירת כרמל נמצאת בהליך משפטי מתמשך מזה כשנתיים אל מול קבלן בית הספר לאומנויות- מחאמיד תופיק חברה לבניין ופיתוח בע"מ ואל מול הנאמנים שמונו לו מצד ביהמ"ש.
2. במהלך השנה האחרונה קיימו דיונים רבים בנושא במטרה לקדם את השלמת ביה"ס בהקדם.
3. לטעמי מדובר בכשל מתמשך הנוגע למספר היבטים: הנדסי, פיקוחי, משפטי, כלכלי ובעיקר ניהולי.
4. כלל האחראים האמונים על הנושא בעירייה ובחברת הפיקוח לא פעלו בסנכרון וחדבר פעל לרעתנו בהיבט העובדתי, כפי שבא לידי ביטוי בהחלטת בית המשפט מתאריך 14/11/24.
5. מדובר בנוק בלתי הפיך לעתיד החינוך של ילדי טירת כרמל, אשר לא יכלו להשתמש בבית הספר התיכון בזמן וכיוצא מכך- נימצא במצוקה תשתיתית חינוכית חמורה ביותר בפתיחת שנת הלימודים הבאה- ספטמבר 2025.
6. המטרה העיקרית העומדת לפנינו כעת היא המשך בניית בית הספר בקצב המהיר ביותר האפשרי.
7. בפנינו עמדו מספר אפשרויות:
 - א. קבלת הכרעת הדין ותשלום על פי דין
 - ב. ערעור על ההחלטה
 - ג. גישור/ פשרה
 - ד. הסלמה משפטית

החלטות ומהלכים שבוצעו:

1. העברת התיק המשפטי ליועצים משפטיים חיצוניים המתמחים בנושאים דומים (חדלות פירעון, כשל פרויקטים, פשיטות רגל) – בוצע.
2. הנעת מהלכי גישור מול שופט מחוזי בדימוס – בוצע.
3. עדכנית, במהלך הגישור, הוסכם עקרונית מול הנאמנים והקבלן על הגעה להסכם פאושלי בסכום מוסכם על שני הצדדים, לטובת המשך בניית ביה"ס ע"י הקבלן והשלמתו עד לחודש מאי 2026.
4. בימים אלו מוחלפות טיוטות ההסכם בין הצדדים במטרה להגיע לסיומה של הסאגה בהקדם.
5. לאחר שיחלו מחדש עבודות הבניה, בכוונתי לגייס אנשי מקצוע מתחומים שונים, במטרה לבחון באופן יסודי ומעמיק את מקור הליקויים שגרמו לכשלים בתחום ההנדסי, המשפטי, הפיקוחי, הכלכלי והניהולי ושהובילו למצב המורכב עימו אנו מתמודדים.

3. מעקב אחר תיקון ליקויים משנים קודמות :

- 1) יועץ הבטיחות יידרש להתייחס באופן פרטני לליקוי שהעלה מבקר העירייה.
- 3) גזברית העירייה תידרש להתייחס לליקוי שהעלה מבקר העירייה ולתקן את הליקוי.
- 4) מנהל תיק הנכסים בעירייה ידאג לסריקתם של כל המסמכים הקשורים להקצאות קרקע ולעדכן נכסים נוספים.
- 5) מנהל תיק הנכסים יעשה מאמץ לאיתורם של כל הסכמי בר רשות שנחתמו בעבר.
- 6) מנהל תיק הנכסים יקיים פיקוח יזום ויוודא, כי העמותה שהוקצתה לה קרקע ע"י העירייה עושה שימוש בקרקע בהתאם ליעודה.
- 7) יש לזרז את סיום הכנתו של ספר הקצאות קרקע ולעדכן באופן שוטף.
- 8) בשלב ראשון, מהנדסת העיר תעשה מאמץ לאיתורו של עובד מקצועי בעל ניסיון בפיקוח על ביצוע עבודות תשתית כדי שניתן להעסיקו בעירייה. במקביל, העירייה נמצאת בשלבי התקשרות מתקדמים מול אשכול המפרץ בנוגע לפיקוח מקצועי במיקור חוץ לליווי פרויקטים עירוניים.
- 9) אני מורה למהנדסת העיר לפעול עפ"י המלצתו של מבקר העירייה.
- 10) לאור חשיבותו של הנושא – מקלטים ציבוריים, מבקרת העירייה הנכנסת תתבקש לבדוק שוב את מצבם הפיזי והבטיחותי של המקלטים הציבוריים.
- 11) לאור חשיבות הנושא, קב"ט מוס"ח יעקוב אתר ביצוע ההדרכות השנתית הניתנת לצוותי מוסדות החינוך, לתפעולם של מטפי כיבוי אש כולל אלו המצויים במקלטים המשמשים כגנים או כמועדוניות.
- 12) בימים אלו מאתרים ממונה בטיחות.



בברכה,
דודו כהן

ראש העיר