

הטיפול במבנים נטושים ומסוכנים

1. בעקבות מספר תלונות שהתקבלו אצל מבקר המועצה בתפקידו כממונה על תלונות הציבור, וכן תלונה שהוגשה למבקר המדינה אודות הטיפול במבנים נטושים ומסוכנים על ידי המועצה, החליט מבקר המועצה לערוך דוח בדיקה ולבדוק את טיפול המועצה בנושא מבנים נטושים ומסוכנים. היחידות העירוניות שנבדקו הן אגף ההנדסה ומחלקת הגבייה.
2. דוח זה יתמקד בסוגיית הטיפול במבנים נטושים ו/או מסוכנים בהתאם לחוק העזר לקדימה צורן מבנים מסוכנים. וכן על פי דיני התכנון והבנייה ועל פי דיני הרשויות המקומיות.
3. גופי השלטון המקומי הינם בעלי הסמכות והאחריות לפעול להבטחת יציבותם ובריאותם של מבנים הנמצאים בתחום שיפוטם. בהקשר זה יצוין, כי באגף ההנדסה במועצת קדימה צורן, אין מחלקת רישוי ופיקוח על הבנייה ואין פיקוח ייעודי.
4. הרשות המקומית משמשת נאמן הציבור בכל פעולותיה. בפקודת העיריות נקבע: *"לעשות בדרך כלל, כל מעשה הדרוש לשם שמירה על תחום העירייה, בריאות הציבור והביטחון...".* אי לכך, על הרשות המקומית, בין היתר לנקוט פעולות שמירה על מקרקעין. סמכויותיה של המועצה המקומית בעניין זה הן לפעול בכל עניין הנוגע לציבור בתחומי השיפוט שלהן, בדומה לעירייה.
5. בתחומי המועצה המקומית מצויים נכסים אשר אינם בשימוש. מבנים אלו שימשו בעבר כמבני מגורים, מבני מסחר ותעשייה, וחלקם אינם בשימוש במשך זמן רב ועומדים נטושים ומוזנחים. כמו כן, נמצאו מבנים אשר בנייתם לא הושלמה והם עומדים במצב של שלד בניין.
6. לנכסים אלא פעמים רבות השפעה שלילית על המרקם העירוני ועל המרחב סביבם. נכסים שאינם בשימוש, פוגעים בהתפתחות העירונית ובערך הנכסים שבסביבתם, והם בבחינת בזבוז של משאב הקרקע שהינו משאב יקר שאינו מנוצל לייעודו.
7. נכסים שאינם בשימוש זמן רב, הופכים לרוב למפגע חמור – סביבתית, תברואתית וחברתית.

המסגרת הנורמטיבית

1. סוגיית האחריות והטיפול במבנים מסוכנים מוסדרת בחקיקה ראשית - חוק התכנון והבניה¹, ואף בתכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה² (תכנית הידועה בשם תמ"א 38), בפקודת העיריות³, וכן בחקיקה משנית בחוקי עזר עירוניים.
2. לקדימה צורך חוק עזר⁴ {חוק עזר לקדימה צורך (הריסת מבנים מסוכנים), תשכ"ח 1968} המסדיר את הטיפול והאחריות בנושא מבנים מסוכנים בתחומי הרשות המקומית.
3. חוק עזר נוסף אשר מהווה סמכות לטיפול במבנים שאינם בשימוש וגורמים למפגע תברואתי סביבתי ובטיחותי הינו חוק העזר לקדימה צורך (שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים), התשע"ו 2016.
4. בפנייה שפנתה הביקורת לעניין הסמכות והאחריות בנושא הטיפול במבנים נטושים ומסוכנים לוועדה המרחבית לתכנון ובנייה "שרונים" (להלן-"שרונים") שהיא בעלת הסמכות בכל ענייני תכנון ובנייה בין היתר בקדימה צורך, התקבלה התשובה הבאה:
 1. נושא הטיפול במבנים מסוכנים הינו בסמכות מהנדס הרשות המקומית, להבדיל ובמובחן ממהנדס הוועדה המקומית.
.....
 5. ככל שבועדה מתקבלת תלונה או מידע בדבר קיומו של מבנה שיש חשד שהוא מסוכן, נשלח מפקוח מטעם הוועדה לשם עריכת דוח פיקוח. דוח הפיקוח וממצאיו בהקשר זה מועברים לידיעה והמשך טיפול של מהנדס הרשות, שהוא בעל הסמכות לפעול בעניין...."
 6. סוגיית הטיפול במבנים נטושים ומסוכנים הינה רחבה וכוללת היבטים הנדסיים, נורמטיביים, פיקוחיים, משפטיים ועוד.
 7. על פי דיני העיריות והדינים החלים על המועצה המקומית (צו המועצות המקומיות התשי"א 1950) וכאמור חוק העזר יש לרשות המקומית סמכויות וחובות בנוגע למבנים שבתחומן. לרבות נכסים שאינם בשימוש בבעלות פרטית או ציבורית. זאת בין היתר לצורך שמירה על בריאות הציבור וביטחונו ועל חזות פני העיר. בין היתר סמכות המועצה המקומית, הינה להרוס מבנים מסוכנים בתחומה.

1 חוק התכנון והבניה, התשכ"ח-1965.

2 תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה-תמ"א 38.

3 פקודת העיריות [נוסח חדש]. סעיף 236 (א), (ב).

4 חוק עזר לקדימה צורך (מבנים מסוכנים), 1965

הטלת תשלום ארנונה למבנים נטושים או שאינם ראויים לשימוש

1. סעיף 162 לצו המועצות המקומיות (א) התש"א 1950, קובע כך:
"בניין שחלות עליו ארנונות לפי צו זה והוא נהרס או ניזוק במידה שאינו ראוי לשימוש, ואין משתמשים בו, ונמסרה למועצה הודעה בכתב על כך, לא יהיו הבעלים והמחזיק אחראים לתשלום כל שיעור משיעורי הארנונות על הבניין שפירעונו חל אחרי מסירת ההודעה".
(ההדגשות לא במקור).
2. על פי החוק לשם קבלת פטור מתשלום ארנונה על בניין שנהרס או ניזוק יש להוכיח שלושה תנאים מצטברים:
(א) הבניין נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.
(ב) אין יושבים בו בפועל.
(ג) בעל הנכס מסר הודעה בכתב לפיה תנאים אלה מתקיימים בנכס שבבעלותו.
3. סיווג נכס ככזה שאינו ראוי לשימוש מעניק לבעליו הטבה כלכלית בדמות פטור מתשלום ארנונה לזמן רב, ואף עשוי לצור כדאיות כלכלית לאי השמשת המבנה. לעומת זאת מבחינת הרשות המקומית, לא זו בלבד שהכרזה כזו טומנת אובדן הכנסות מתשלומי ארנונה, אלא הכרזה שכזו עלולה לחייב את הרשות להשקיע משאבים בשמירת הניקיון והסדר בקרבת המבנה.
4. יצוין, כי הפטור אינו ניתן לנכס אשר אינו בשימוש, אלא לנכס שאינו ראוי לשימוש. על כן, על הרשות המקומית להקפיד לוודא כי אכן התקיימו התנאים שנקבעו בחוק לקבלת הפטור ולמנוע ניצולו לרעה.
5. אי הגשת בקשות לפטור מארנונה על נכסים שאינם ראויים לשימוש- הביקורת פנתה למחלקת הגבייה וביקשה לקבל נתונים אודות החיוב בארנונה לנכסים נטושים שאינם בשימוש.
- לביקורת נמסר, כי מחלקת הגבייה נותנת פטור מארנונה רק לנכס שנהרס או ניזוק כליל ולא ניתן להתגורר בו. נכסים ריקים מחויבים בארנונה מלאה בהתאם לצו המיסים של המועצה.
6. עוד נמסר לביקורת, כי במהלך שנת 2019 ניתנו כ-41 פטורים, אשר ניתנו לאחר מסירת הודעה בכתב של המחזיק/בעלים בנכס וכן תמונות וביקורת פקח. כמו כן, הפטור תמיד מוגבל בזמן.
7. עד לחודש ינואר 2013 קבע סעיף 330 לפקודת העיריות הוראות דומות, שמשמעותן פטור מארנונה ללא הגבלת זמן למבנה שנהרס או ניזוק ולכן אין משתמשים בו.
8. בחודש ינואר 2013, כאמור נכנס לתוקפו תיקון לפקודת העיריות – ונקבע כך:

”נהרס בניין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחלו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק:

(1) על מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים לשלוש השנים שממועד מסירת ההודעה (תקופת פטור ראשונה).

(2) חלפה תקופת הפטור הראשונה, יהיה חייב בארנונה לגבי אותו בניין בחמש שנים שמתום אותה תקופה, בסכום המזערי בהתאם להוראות סעיפים 8 ו-9 לחוק ההסדרים במשק המדינה(תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב) התשנ”ג-1992, הקובע לסוג הנכס המתאים לפי השימוש האחרון שנעשה בבניין.

(3) חלפה תקופת התשלום והבניין נותר במצב של נכס הרוס או ניזוק כאמור ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה בכתב על כך ולא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים.

9. יצוין, כי התיקון לעיל, אשר תוקן בפקודת העיריות, אינו חל על המועצות המקומיות. נמצא, כי קיים פער משמעותי בין הוראות החלות על בעלי מבנים בתחומי הערים לבין הוראות החלות על בלי מבנים נטושים בתחומי המועצות המקומיות.

10. גביית תשלום ארנונה הוא המקור להכנסות העצמיות של הרשות המקומית. גובה הארנונה שהרשות המקומית מטילה על מחזיקי הנכסים שבתחומה נקבע בין היתר לפי ייעוד השימוש בנכס, וכן על פי פרמטרים כמו שטח ומיקום.

11. המניעים לתיקון חקיקה שהוצג לעיל היו בין היתר, שבאזורי הביקוש במרכז אך גם בפריפריה, ליכולת לקבל פטור עקב מצב הנכס יש השפעה שלילית על המוטיבציה של בעלי נכסים לשפץ להשמיש ולהפוך את הנכס כראוי למגורים.

12. המטרה העולה מדברי חקיקה אלה, הינה שיש לקצר את משך הפטור שמעניקה הרשות לבעלי נכסים נטושים. מהאמור, עולה איפה, כי מטרת כוונת המחוקק הייתה לקצר את תקופת הפטור בין היתר על מנת למנוע מצבים של מבנים ההופכים למטרד וסכנה לציבור, כמו גם מטרות חיוביות נוספות שעמדו לנגד עיניו של המחוקק.

13. באמצעות מס הארנונה הרשות המקומית מממנת שירותים מוניציפאליים אחרים שהיא מספקת לתושבים.

חשוב לציין, כי משרד הפנים לא החיל כאמור על המועצות המקומיות ועל המועצות האזוריות את התיקון לסעיף 330 לפקודת העיריות, אשר הגביל את תקופת הפטור הראשונה מארנונה על נכס שאינו בשימוש לשלוש שנים, זאת אף שמטרת התיקון הייתה לעודד את השמשתם של מבנים

שאינם בשימוש בכל מדינת ישראל, בין היתר ככלי להתמודדות עם מצוקת הדיור. בכך, נוצרה אבחנה שלא צורך בגביית הארנונה בין תושבי הערים לתושבי המועצות המקומית והאזוריות.

המועצה לא פעלה לאיתור בעליהם של נכסים עזובים בתחומה ולא פעלה לחייב אותם בארנונה. על פי החוק על אגף ההנדסה ומחלקת הגבייה לפנות לאפוטרופוס הכללי כדי ליידע אותו על הנכסים העזובים או הנראים כעזובים בתחומה כפי שנקבע בסעיף 5(א) לחוק האפוטרופוס הכללי התשל"ח 1978.

הביקורת בדעה, כי על מחלקת הגבייה לפעול להקטין את מתן הפטור לנכסים אשר הינם ריקים זמן רב ובעליהם מבקשים את הפטור שלא על מנת לשפץ ולהשמיש את הנכסים. הביקורת פנתה לאגף הגבייה וציינה את הנכסים שלגביהם יש ספק שהם ראויים לקבל פטור מתשלום מיסי ארנונה.

עד למועד הביקורת, לא בוצעו פעולות על ידי המועצה לאיתור וטיפול בנכסים שאינם ראויים לשימוש אשר הפכו למסוכנים ולמפגע סביבתי תברואתי ובטיחותי וזאת על אף שחלק מן הנכסים היה ידוע על קיומם ועל הסיכון הבטיחותי הטמון בהם.

נמצא, כי לא הועבר מידע באופן מיטבי בין מחלקות המועצה מאגף ההנדסה, אגף שפ"ע ומחלקת הגבייה אודות נכסים אלה.

המלצות:

1. על המועצה לקבוע מדיניות ונהלים ברורים שיאפשרו טיפול יעיל ומהיר בנכסים נטושים. כמו כן, להגביר את האכיפה על בעלי נכסים אשר אינם בשימוש ו/או אשר אינם ראויים לשימוש ויוצרים מפגע סביבתי ועלולים להפוך ברבות הימים למבנים מסוכנים.
2. על המועצה, לבחון את מערך גביית הארנונה כדי להטיל על נכסים אלה ארנונה כדין בהתאם לחוק.
3. על המועצה להסדיר מעבר מידע שוטף וסדיר בין מחלקת הגבייה לאגף ההנדסה ולאגף שפ"ע על מנת שאלה יטפלו במפגעים שנוצרים במבנים הנטושים.

ניהול ספר נכסים

1. תקנות הרשויות המקומיות (ניהול פנקסי זכויות במקרקעין) השתכ"ז-1967 קובעות, כי על רשות מקומית תנהל פנקס מיוחד שבו תרשום את זכויותיה במקרקעין (להלן – ספר נכסים).

2. ספר הנכסים יהיה מורכב משני חלקים: כרטיסי דלא נידי וספר נכסי דלא נידי (מבנים וקרקות). מועצת הרשות תסמיך אחד מעובדיה להיום רשם נכסים ותפקידו יהיה לנהל ולשמור על ספר הנכסים בהתאם לתקנות.

3. רשם הנכסים ירשום בספר הנכסים של הרשות כל זכות במקרקעין לטובתה. הספר יכלול גם בין היתר פרטים על שטח החלקה, הזכות עליה וביקורות שבוצעו בנכס.

הביקורת מעירה, כי למועצה המקומית אין ספר נכסים, אין עובד שהינו מוסמך לנהל ספר נכסים ואין מסד נתונים זמין אשר ניתן למעקב ובקרה. ספר נכסים הינו בסיס לפעולות גבייה ופעולות הנדסיות.

הטיפול בנכסים שאינם בשימוש הגורמים למפגע סביבתי

1. נכסים שאינם בשימוש הופכים פעמים רבות למפגע סביבתי ותברואתי חמור ואף מפגע בטיחותי. ראה הרחבה בתיאור מקרי בוחן 1 ו-2. המפגע יכול ויהיה עקב סכנת התמוטטות, התפרקות חלקי בטון וכן בשל גרמי מדרגות רעועים, זכוכיות פזורות ובורות פתוחים (מסוכנות כללית ולא הנדסית).

2. פעמים רבות, הופכים מבנים נטושים אלה למקום התכנסות לבני נוער, או לחסרי בית ודרי רחוב אשר מבצעים פעולות עברייניות כמו שימוש בסמים ועוד.

3. כאמור בפרק המסגרת הנורמטיבית, הוסכמה המועצה המקומית לטפל במבנים נטושים בתחומה גם אם מדובר בנכס פרטי.

4. חוקי העזר לקדימה צורן (מבנים מסוכנים), ושמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים) מקנים למועצה בין היתר סמכות להורות על אטימת המבנה או הריסתו על ידי הבעלים ובמקרים קיצוניים אף להרוס את המבנה ולחייב את הבעלים בעלות ההריסה. חוקי העזר לשמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים, מקנים סמכות למועצה לדרוש סילוק מפגע, וכן להיכנס לנכס ולפעול לסילוק המפגע ככל שידוע על כך ולחייב את הבעלים בעלות סילוק המפגע.

פניות ציבור בנושא מבנים נטושים ומסוכנים

1. הביקורת פנתה למוקד העירוני לקבלת נתוני פניות ציבור בנושא מבנים נטושים, אך בתשובת המוקד נמסר לביקורת, כי לא היו פניות בנושא זה בשנים המבוקרות.

2. יצוין, כי מבקר המועצה קיבל בשנת 2019 כ-5 תלונות שונות, תלונה אחת התקבלה מנציבות תלונות הציבור במשרד מבקר המדינה בנושא מבנים נטושים אשר מהווים סכנה לציבור.
3. הביקורת בחרה לציין את הטיפול בשני מקרים של מבנים נטושים ומסוכנים, אשר התקבלו כתלונות. תלונה אחת התקבלה ממשרד מבקר המדינה, ותלונה נוספת התקבלה מעורכת דין פרטית אודות מבנה השייך למועצה.
4. שתי התלונות טופלו ונסגרו לשביעות רצון המתלוננים.
5. יחד עם זאת, קיימת חשיבות רבה לתובנות שעלו מתוך הטיפול בקשר וביחס בין המחלקות במועצה אגף ההנדסה ואגף שפ"ע, דרך הטיפול, ואופן הטיפול וכן ללקחים שעלו לאור הטיפול בשני מקרים אילו.

מקרה בוחן 1 – היובל 11 /מעלה שלמה 6 קדימה

1. בתאריך 2.4.2019 התקבלה תלונה מאת מבקר המדינה, אודות מבנה נטוש ומסוכן. התלונה נסובה אודות מפגעי תברואה ברחוב היובל 11 קדימה.
2. בתאריך 28.04.2019 התקבלה תלונה נוספת, גם היא ממבקר המדינה, אודות מטרדי רעש, לכלוך וכד' במבנה ברחוב מעלה שלמה 6 קדימה.
3. בבדיקה התברר כי מדובר באותו מבנה. וכי זהות המתלוננת דומה בשתי התלונות.
4. ברחוב היובל/מעלה שלמה ישנם שני בתים צמודי קרקע.
5. עיקרי התלונה כפי שהגישה המתלוננת למבקר המדינה : בבתים התנהל כעשור בית ספר חרדי. ולפני כשלוש שנים בהתאם לצו בית משפט נסגר בית הספר. מאז הסגירה הדירות נטושות, מזוהמות ומשמשות בני נוער. החצרות של הדירות מזוהמות עשביה ופסולת וזוהמה. המתלוננת פנתה בהודעות למועצה שיפנו לבעלי הנכס או לחילופין למחזיק מטעם בעלי הנכס שאמור לטפל בנכסים אך לא נעשה דבר. המתלוננת צירפה לתלונתה צרור תמונות הממחישות את מצבם התחזוקתי הירוד של המבנים ומצבם התברואתי.
6. בבדיקה פיסית נמצא, כי לדירות נכנסים בני נוער קטינים, מעשנים, גורמים למטרדי רעש, מבעירים אש ועוד. החצר נמצאה מלאה בעשביה וזוהמה דבר שיכול לגרום לשרפה ונזק לרכוש של הבתים הגובלים.

המבנים הנטושים ברחוב היובל 11 ומעלה שלמה 6 קדימה



הטיפול בתלונה בסמוך לקבלתה:

מבקר המועצה ומהנדס המועצה ביצעו סיור במבנה ובסביבתו בשני מועדים שנים.

מהנדס המועצה הורה למחזיק הנכס לבצע את הפעולות הבאות:

1. לגדר את המבנה, על מנת למנוע כניסת בני נוער או דרי רחוב למבנה הנטוש.
2. לאטום את המבנה כך שגם אם תהיה הסגת גבול לחצר הפנימית לא ניתן יהיה להיכנס לבית ללא פריצה של חלון או דלת, דבר אשר יכול להרתיע נערים.

מבקר המועצה ביצע את הפעולות הבאות:

1. בוצע סיור בתאריך 06.03.2019 בסיור נכחה המתלוננת ובעלה. נכתב מזכר סיור.
2. המחזיק זומן לבירור במשרדי מבקר המועצה על מנת לתת תשובות לשאלות שעלו במהלך הסיור.
3. במהלך הבירור הוסכם כי המחזיק יטפל בנכס באופן מידי וללא שהות. מבקר המועצה, ביצע מעקב אחר הוראות מהנדס המועצה.
4. בנוסף, הורתה ראש המועצה להגביר את הסיורים במקום, עד למציאת פתרון קבע.
5. נמצא, כי המחזיק השמיש את הנכס, ביצע את הטיפול התברואתי כפי שהטיל עליו מהנדס המועצה והנכס הושכר.

להלן יובאו תמונות שצולמו בסיור שנערך במקום לאחר הצהרת בעלי הנכס כי הם משמישים את הנכס למגורים:



המבנה בתהליכי שיפוץ, המבנה גודר



במקום נבנית גדר



פנים הבית עובר שיפוץ יסודי

מצורף לדוח נספח, תשובת מבקר המועצה ונציב תלונות הציבור למבקר המדינה למקרה זה.

מקרה בוחן 2 – קרקע ציבורית עם מבנה נטוש ברח' שבט שמעון 9 בקדימה

בעקבות תלונה שהתקבלה בתאריך 10.12.2019 להלן יובאו עיקרי התלונה:

1. המתלוננת ביצעה בדיקה מול הוועדה המרחבית לתו"ב "שרונים" ומצאה, כי מדובר בקרקע ציבורית השייכת למועצה.
2. המתלוננת טענה, כי הקרקע לא מטופלת, צמחייה ופסולת שלא פונתה מזה תקופה ארוכה.
3. כמו כן, טענה המתלוננת ואף צירפה מספר תמונות, כי בקרקע נמצא מבנה נטוש ומסוכן אשר מהווה סכנה לתושבי השכונה.

עוד באותו היום בוצע סיור על ידי מבקר המועצה ומנהל אזור קדימה באגף שפ"ע.

בסיור נמצאו הליקויים הבאים:

1. נמצאה קרקע עליה בנוי מבנה נטוש ללא תקרה שלא היה ידוע עליו.
2. ניכר, כי במבנה נעשה שימוש נמצאה פסולת לכלוך רב והגישה אליו הייתה פתוחה.
3. עוד נמצא, כי הקרקע הציבורית אינה מטופלת, מוזנחת ומהווה מפגע בגלל פסולת בניין.

הטיפול בליקוי:

1. לאחר הסיור במקום, פנה מבקר המועצה לסגן ראש המועצה ומחזיק תיק ההנדסה בהקשר למבנה נטוש זה.
2. סגן ראש המועצה טיפל במקרה באופן מידי ולשביעות רצון המתלוננת.

להלן יובאו תמונות של המבנה והשדה שעליו הוא היה בנוי
מבנה נטוש ברחוב שבט שמעון 9 קדימה- הבנוי על קרקע חומה (שטח ציבורי)



השדה ברחוב שבט שמעון 9 לאחר פירוק המבנה והוצאתו



להלן תובא תמונה של המבנה לאחר הפינוי



להלן יובאו מספר מבנים נטושים אשר ידועים למועצה ויש לטפל מול הבעלים או המחזיקים:

רחוב הרצוג 2 קדימה













סיכום

1. בעקבות מספר תלונות שהתקבלו אצל מבקר המועצה בתפקידו כממונה על תלונות הציבור, וכן תלונה שהוגשה למבקר המדינה אודות הטיפול במבנים נטושים ומסוכנים על ידי המועצה, החליט מבקר המועצה לערוך זוח בדיקה ולבדוק את טיפול המועצה בנושא מבנים נטושים ומסוכנים. היחידות העירוניות שנבדקו הן אגף ההנדסה ומחלקת הגבייה.
2. מחלקת הגבייה נותנת פטור מארנונה רק לנכס שנהרס או ניזוק כליל ולא ניתן להתגורר בו. נכסים ריקים מחויבים בארנונה מלאה בהתאם לצו המיסים של המועצה.
3. במהלך שנת 2019 ניתנו כ-41 פטורים, אשר ניתנו לאחר מסירת הודעה בכתב של המחזיק/בעלים בנכס וכן תמונות וביקורת פקח. הפטור תמיד מוגבל בזמן.
4. המועצה לא פעלה לאיתור בעליהם של נכסים עזובים בתחומה ולא פעלה לחייב אותם בארנונה. על פי החוק על אגף ההנדסה ומחלקת הגבייה לפנות לאפוטרופוס הכללי כדי ליידע אותו על הנכסים העזובים או הנראים כעזובים בתחומה כפי שנקבע בסעיף 5(א) לחוק האפוטרופוס הכללי התשל"ח 1978.
5. הביקורת בדעה, כי על מחלקת הגבייה לפעול להקטין את מתן הפטור לנכסים אשר הינם ריקים זמן רב ובעליהם מבקשים את הפטור שלא על מנת לשפץ ולהשמיש את הנכסים. הביקורת פנתה לאגף הגבייה וציינה את הנכסים שלגביהם יש ספק שהם ראויים לקבל פטור מתשלום מיסי ארנונה.
6. עד למועד הביקורת, לא בוצעו פעולות על ידי המועצה לאיתור וטיפול בנכסים שאינם ראויים לשימוש אשר הפכו למסוכנים ולמפגע סביבתי תברואתי ובטיחותי וזאת על אף שחלק מן הנכסים היה ידוע על קיומם ועל הסיכון הבטיחותי הטמון בהם.
7. נמצא, כי לא הועבר מידע באופן מיטבי בין מחלקות המועצה מאגף ההנדסה, אגף שפ"ע ומחלקת הגבייה אודות נכסים אלה.
8. על המועצה לקבוע מדיניות ונהלים ברורים שיאפשרו טיפול יעיל ומהיר בנכסים נטושים. כמו כן, להגביר את האכיפה על בעלי נכסים אשר אינם בשימוש ו/או אשר אינם ראויים לשימוש ויוצרים מפגע סביבתי ועלולים להפוך ברבות הימים למבנים מסוכנים.
9. על המועצה, לבחון את מערך גביית הארנונה כדי להטיל על נכסים אלה ארנונה כדין בהתאם לחוק.
10. על המועצה להסדיר מעבר מידע שוטף וסדיר בין מחלקת הגבייה לאגף ההנדסה ולאגף שפ"ע על מנת שאלה יטפלו במפגעים שנוצרים במבנים הנטושים.
11. למועצה המקומית אין ספר נכסים, אין עובד שהינו מוסמך לנהל ספר נכסים ואין מסד נתונים זמין אשר ניתן למעקב ובקרה. ספר נכסים הינו בסיס לפעולות גבייה ופעולות הנדסיות.
12. הביקורת בחרה לציין את הטיפול בשני מקרים של מבנים נטושים ומסוכנים, אשר התקבלו כתלונות. תלונה אחת התקבלה ממשרד מבקר המדינה, ותלונה נוספת התקבלה מעורכת דין פרטית אודות מבנה השייך למועצה.

13. בתאריך 2.4.2019 התקבלה תלונה מאת מבקר המדינה, אודות מבנה נטוש ומסוכן. התלונה נסובה אודות מפגעי תברואה ברחוב היובל 11 קדימה. בתאריך 28.04.2019 התקבלה תלונה נוספת, גם היא ממבקר המדינה, אודות מטרדי רעש, לכלוך וכד' במבנה ברחוב מעלה שלמה 6 קדימה. בבדיקה התברר כי מדובר באותו מבנה וכי זהות המתלוננת דומה בשתי התלונות.
14. מהנדס המועצה הורה למחזיק הנכס לבצע את הפעולות הבאות: לגדר את המבנה, על מנת למנוע כניסת בני נוער או דרי רחוב למבנה הנטוש. לאטום את המבנה כך שגם אם תהיה הסגת גבול לחצר הפנימית לא ניתן יהיה להיכנס לבית ללא פריצה של חלון או דלת, דבר אשר יכול להרתיע נערים.
15. המחזיק בנכס זומן לבירור במשרד מבקר המועצה על מנת לתת תשובות לשאלות שעלו במהלך הסיור. במהלך הבירור הוסכם, כי המחזיק יטפל בנכס באופן מידי וללא שהות. מבקר המועצה, ביצע מעקב אחר הוראות מהנדס המועצה. בנוסף, הורתה ראש המועצה להגביר את הסיורים במקום, עד למציאת פתרון קבע.
16. נמצא, כי המחזיק השמיש את הנכס, ביצע את הטיפול התברואתי כפי שהטיל עליו מהנדס המועצה והנכס הושכר.

מקרה בוחן 2 – קרקע ציבורית עם מבנה נטוש ברח' שבט שמעון 9 בקדימה

17. תלונה שהתקבלה בתאריך 10.12.2019: המתלוננת ביצעה בדיקה מול הוועדה המרחבית לתו"ב "שרונים" ומצאה, כי מדובר בקרקע ציבורית השייכת למועצה, על הקרקע נמצא מבנה נטוש.
18. עוד באותו היום בוצע סיור על ידי מבקר המועצה ומנהל אזור קדימה באגף שפ"ע. בסיור שנערך במקום, נמצאה קרקע עליה בנוי מבנה נטוש ללא תקרה שלא היה ידוע עליו. ניכר, כי במבנה נעשה שימוש נמצאה פסולת והגישה אליו הייתה פתוחה. עוד נמצא, כי הקרקע הציבורית אינה מטופלת, מוזנחת ומהווה מפגע בגלל עשבייה ופסולת בניין.
19. לאחר הסיור במקום, פנה מבקר המועצה לסגן ראש המועצה ומחזיק תיק ההנדסה בהקשר למבנה נטוש זה. סגן ראש המועצה, טיפל במקרה באופן מידי ולשביעות רצון המתלוננת.

נספח א' – תשובה לנציב תלונות הציבור לתלונה בדבר מבנה נטוש ברחוב היובל 11/מעלה שלמה
6 קדימה:

יצוין, כי שמות המתלוננים לא מוצגים מפאת צנעת הפרט ושמירה על הפרטיות.

הנדון: תלונת פלונית - מפגעי תברואה בדירה נטושה ברחוב היובל 11 קדימה

סימוכין: מכתבכם מיום 2, אפריל 2019 כ"ו באדר ב' התשע"ט תיק מספר: 1078233/1

הריני מתכבד להשיבך לתלונת הגב' הנכבדה פלונית.

רקע כללי:

1. הנכס המדובר נמצא ברח' מעלה שלמה 6 – ולא ברחוב היובל 11 כפי שנרשם בטעות בתלונה.
 2. הנכס נמצא בבעלות עמותה בשם ישיבת קדמת דוד (ע"ר) מספר עמותה: 58-018-254-1. לעמותה נציג אשר נמצא בימים אלה בקשר עם המועצה.
 3. ברחוב המדובר נמצאים 2 נכסים צמודים (בית דו משפחתי קוטג'ים) נטושים אשר בעבר שימושו כמוסד חינוכי פרטי של זרם החינוך החרדי ללא סמל מוסד. מי שהפעילה את המוסדות עבור הבעלים הינה עמותת אחדות ישראל שמקום מושבה רח' הראשונים 4 בני ברק (מספר עמותה 58-0262622). במקום פעלו גני ילדים, מעונות ילדים וכן בית ספר.
 4. לח"מ נמסר, כי בעבר ניתנה הרשאה בע"פ להפעלת המקום מטעם המועצה, אך בבירור שנעשה וכן ממסמכים שהוצגו לביקורת נראה כי לא ניתן ללמוד על מדיניות העבר של המועצה בנושא שימוש חורג בנכסים המדוברים.
 5. עוד יצוין, כי בשעתו המועצה צורפה כמשיבה להליך אזרחי בבית משפט לעניינים מנהליים. הצדדים להליך היו עמותת אחדות ישראל – שהייתה המפעילה של המוסד החינוכי, השכנים ברחוב וכן צורפה המועצה כמשיבה להליך.
- החשוב לענייננו הינו כי בית המשפט הנכבד הורה עוד בשנת 2013 לסגור את המקום לפעילות ציבורית היות ומדובר בשכונת מגורים.
- וכך נכתב בהחלטת כב' בית המשפט בהחלטת ביניים למתן צו סגירה: "ביום 11.07.2013 במסגרת דיון בהליך משפטי שנוכל נגד המבקשת על ידי השכנים בבית הפרטי (ת"א-13327-07-13) הוסכם בין הצדדים, כי המבקשת תוכל להפעיל את המוסד החינוכי בבית הפרטי על ליום 30.12.2013 ולאחר מכן יהיה עליה לפנות המקום".
- בתחילת שנת 2014 כאמור בפסק הדין, המוסד החינוכי פונה מהמקום ובמקומו לא נכנסו דיירים אחרים לנכסים אלה.

6. לאחרונה נפרצו הבתים ונבזזו וכן על פי עדות השכנים וביניהם המתלוננת מתבצעים בבית מעת לעת פעולות מסוכנות כמו הדלקת אש, עישון, שתיית אלכוהול ועוד על ידי בני נוער מהסביבה. דבר הגורם למטרד ולהפרעה ממשית בחיי השגרה של תושבי הרחוב והשכונה.

פעולות שנעשו על ידי המועצה ועל ידי הח"מ:

7. לאחר שהח"מ קיבל את תלונות פלונית, נקבע עוד באותו היום סיור משותף במקום.
8. בתאריך 4, מרץ 2019 ביצע הח"מ ביחד עם המתלוננת ובן זוגה סיור במקום בשעה 19:00 ואף נערך מזכר לאחר הסיור. במהלך הסיור צולמו תמונות של המקום ונקבע כי הח"מ יקבל לידיו את הבירור של האחריות לנעשה במקום וכן מעקב טיפול אחר המצב.
מצ"ב מזכר הסיור.
9. בתאריך 6, מרץ 2019 פנה הח"מ במייל ליו"ר הוועדה המרחבית לתכנון ובניה "שרונים" (להלן- "שרונים"). בתאריך 7, מרץ התקבלה תשובת "שרונים" בשם מהנדסת הוועדה. במייל נכתב, כי הנושא הועבר לטיפולו של מר ניסים מנהל מחלקת פיקוח על הבניה בוועדה.
תכתובת המייל מצ"ב.
10. בתאריך 12, מרץ זומן נציג מטעם הבעלים לשיחת בירור במשרדי הח"מ. בשיחה הובהר המצב ואחריות הבעלים למצב הבטיחותי של המבנים וכי המועצה לא תקבל התנהלות מסוג זה במבנים בתחום אחריותה. נציג הבעלים הבטיח להעביר את המסר לבעלי העמותה.
11. בתאריך 14, מרץ מסר הבעלים מכתב למועצה עם התחייבויות אשר אינן עומדות בקנה אחד עם רצון המועצה לתיקון וטיפול במבנה.
מצ"ב מכתב מטעם נציג העמותה בנושא.
12. לאחר שתשובת הוועדה בנוגע לסוגיית האחריות בוששה להגיע. הח"מ לא הסתפק בפניות במייל ובשיחות טלפון ופנה לקבלת קהל במשרדי הוועדה ב"שרונים".
13. נערכו 2 פגישות בנושא זה בוועדה ב"שרונים" במועדים שונים. בפגישה נכתו מזכירת המחלקה הגב' אתי וכן מר ניסים עצמו (המאוזכר במייל מטעם מהנדסת הוועדה) וכן מאוחר יותר התקיימה פגישה נוספת עם יו"ר הוועדה מר דורון אוזן אשר מצדו מסר לח"מ כי לוועדה אין כלל סמכות בנושא מבנים מסוכנים ונטושים והסמכות נתונה לרשות המקומית בלבד.
14. הח"מ ביקש לקבל את תגובת והתייחסות הוועדה בכתב. כלל החומר שנמצא ברשות הח"מ נמסר לוועדה נסרק והועבר לידי מר ניסים, לא לפני שה"מ מברר כי כלל החומר והוראות יו"ר הוועדה מגיעות לידי של הפקיד המיועד. המועצה עדיין ממתינה לתשובה בכתב לעניין סוגיית

הסמכות לפעול במקרה של מבנה מסוכן מטעם הוועדה המקומית. יצוין, כי למועצה אין פקח רישוי על הבניה.

15. יצוין, כי המועצה לא הסתפקה בפעולות שתוארו לעיל וקיימה דיון בנושא. בדיון השתתפו כב' ראש המועצה, מנכ"ל המועצה ומבקר המועצה ונציב תלונות הציבור. לאחר הדיון יצאה הנחיה משולחנה של כב' ראש המועצה במייל לקב"ט המועצה להגביר את הסיורים היזומים במקום וכן להקפיץ סייר בכל פנייה למוקד. כן נקבע לקיים דיון נוסף בנוכחות המשתתפים לאחר שתקבל תשובת שרונים לנושא הסמכות. **מצ"ב העתק המייל לקב"ט המועצה.**

16. עוד יצוין, כי לאור התלונה הנ"ל שובץ נושא מבנים מסוכנים ברחבי המועצה בתכנית העבודה לשנת 2019 כביקורת רוחב.