

מרחב חיפה - טבלת ריכוז ממצאים והמלצות

תגובת המרחב	ביקורת מעקב	המלצה	ממצאים	נושא	פרק
עו"ד מזרחי מהלשכה המשפטית במרחב מסר, כי תקנון עמותה חדשה הוגש לרישום, בהתאם להנחיות משרד המשפטים ואגף המרחבים.	הליקוי תוקן חלקית.	הומלץ לפעול בהתאם לתקנון. לחילופין, לשנותו בהנחיית יועמ"ש.	במרחב חיפה קיים תקנון אגודה. המציאות בפועל, במספר תחומים, שונה מהקבוע בתקנון האגודה.	תקנון אגודה	4
יו"ר המרחב מסר כי למועד ביקורת המעקב הוחלפה הגזברית. לשם קיום הפרדת תפקידים מלאה בניהול כספי המרחב, מבקש המרחב לקלוט מנהל חשבונות.	למועד ביקורת המעקב, נושא הפרדת התפקידים טופל חלקית. ניהול כספי המרחב, חשבון הבנק, התאמות בנקים, הוצאת המחאות, הכנסות משכירויות וניהול התקציב מבוצע על-ידי גזברית המרחב. הגזברית היא מורשית חתימה, שחתימתה מחייבת ביחד עם יו"ר המרחב וסגנו - לנושא הרכש במרחב, מונתה במרחב אחראית רכש.	הומלץ לבצע הפרדת תפקידים בתחומים עליהם אחראים גזברית המרחב ומנהל התחזוקה.	למועד הביקורת הקודמת גזברית המרחב הייתה מעורבת באופן פעיל בתחומים כספיים רבים (בסמכות), ללא הפרדת תפקידים נאותה. מנהל התחזוקה, היה אחראי על רוב תהליך הרכש - הציף את הצורך ברכש אסף הצעות מחיר וקיבל את הטובין.	הפרדת תפקידים	5
	הליקוי תוקן - תוכניות העבודה מוגשות בפורמט אחיד, לאחר אישור על-ידי יו"ר המרחב.	הומלץ להכין תוכנית עבודה מרכזת בפורמט	למועד הביקורת הקודמת, לא נמצאה תוכנית עבודה מרכזת של	תוכנית עבודה שנתית	6

תגובת המרחב	ביקורת מעקב	המלצה	ממצאים	נושא	פרק
		אחיד, בהתאם להנחיית אגף ארגון ומרחבים.	כלל פעילות המרחב בשנים המבוקרות.		
	הליקוי תוקן - המרחב אימץ את ההנחיות לניהול קופה קטנה במרחבים, לפי מכתבו של מנהל מחלקת כספים ופיקוח באגף ארגון ומרחבים, שהן תואמות את המלצות מבקר ההסתדרות.	משרד המבקר סבר כי על נוהל הקופה הקטנה לכלול את סוגי ההוצאות המותרות, סכום ההוצאה, אופן רישום ההוצאה, חתימות וחובת צירוף קבלות.	למועד הביקורת הקודמת, לא נמצא נוהל או הנחיות לניהול הקופה הקטנה.	קופה קטנה	7.3
היועץ המשפטי של המרחב מסר, כי מכתב בעניין נשלח לבנק בו מתנהל החשבון - הסרת השעבוד נמצאת בתהליך מולם.	הליקוי לא תוקן.	הומלץ המרחב לפעול לביטול השעבוד בחשבונו.	למרחב שעבוד בחשבון הבנק שלו, בגין פעילות ישנה במקרקעין.	חשבונות בנק	7.5
יו"ר המרחב מסר כי נושא ועדת ההשקעות יועלה לסדר היום בישיבת מזכירות המרחב הקרובה.	הליקוי לא תוקן.	הומלץ להקים ועדת השקעות.	למועד הביקורת הקודמת והביקורת הנוכחית, אין במרחב ועדת השקעות או גוף מייעץ ומפקח בנושא.	השקעות	7.6
יו"ר המרחב מסר כי הוזמנו מדבקות לצורך סימון רכוש המרחב. בנוסף מסר עו"ד מהלשכה המשפטית במרחב, כי מדבקות הסימון סופקו	הליקוי תוקן חלקית.		למועד הביקורת הקודמת וביקורת המעקב, המיטלטלין במרחב: תמונות, כסאות, ציוד באולם האירועים ועוד, אינם נושאים	רשימת אינוונטר	7.7

תגובת המרחב	ביקורת מעקב	המלצה	ממצאים	נושא	פרק
למרחב, חולקו לעובדים, וניתנה הנחיה להדביק אותם על רכוש המרחב בחדרי העובדים ובמרחבים המשותפים.			סימון או מדבקה כרכוש ההסתדרות.		
	הדוחות לשנת 2019 נערכו על-ידי רואה חשבון חיצוני ואושרו על-ידי יו"ר המרחב וגזברית המרחב ב- 27.6.2021.		למועד ביקורת המעקב, הדוחות הכספיים המבוקרים האחרונים שנערכו במרחב היו לשנת 2019. טרם התקבלו דוחות עבור שנת 2020.	דוחות כספיים מבוקרים	7.8
	הליקוי תוקן - מונה עו"ד מטעם המרחב לטיפול בנכסי המרחב, ביחד עם מנהל התחזוקה המרחבי. הצוות מבקר בנכסים, מטפל בתקלות ומפנה אנשי מקצוע בהתאם לצורך. בעת חידוש הסכמי השכירות, מתנהל עו"ד מול חברת העובדים כגוף מנחה בקיום מו"מ מול השוכרים.	הומלץ לגבש מדיניות ברורה בנושא ניהול הנכסים, ובכלל זה חלוקת אחריות בין המרחב לחברת העובדים.	למועד הביקורת הקודמת, נמצא כי בניגוד לאמור בתקנון מועצות הפועלים, ניהלו עובדי המרחב את הנכסים והשימוש בהם ובכלל זה: פרסום הנכס, מציאת שוכרים, עריכת מו"מ, חתימה על הסכמים, מעקב אחר גבייה וכו'.	ניהול נכסים	8

תגובת המרחב	ביקורת מעקב	המלצה	ממצאים	נושא	פרק
	<p>הליקוי תוקן - הסכמי השכירות נבנים לפי פורמט שאושר על-ידי חברת העובדים ולפי נוהל השכרת נכסים.</p> <p>לעניין מחירי השכירות ומחיר השוק - לקראת חתימת חוזה חדש נשלח לנכס שמאי מטעם המרחב, המעריך את סכום השכירות המבוקש. מחירי השכרה לא תוקנו למפרע.</p> <p>למועד ביקורת המעקב אין בשימוש המרחב תוכנה לניהול הנכסים. עם זאת, עו"ד המטפל בנכסים מטעם המרחב מנהל תיקיות ממוחשבות על הנכסים הנמצאים בטיפולו ובהם הסכמים, מסמכים קשורים, אסמכתאות על שיפוצים ועוד. במקביל מנוהל תיק פיזי לכל נכס ובו המסמכים הרלוונטיים.</p>		<p>למועד הביקורת הקודמת לא גובשה מדיניות בניהול וניסוח הסכמי השכירות מול השוכרים והדיירים בנושאי הצמדה, מע"מ, תנאי תשלום ותקופת השכירות.</p> <p>לא נמצאה אינדיקציה לכך שהמחיר שנקבע בהסכמי השכירות הוא מחיר שוק.</p> <p>לא נמצאה תוכנת מחשב תומכת לניהול הנכסים. הניירת נאגרה באופן פיזי בתיקים רבים.</p>	מדיניות השימוש בנכסים	8.3
<p>לדברי עו"ד המטפל בנכסים, הליקויים שנמצאים בחוזה ידועים אך בשל היותו של החוזה בתוקף, נמנע המרחב לשנותו.</p>	<p><u>נכס 721</u></p> <p>למועד ביקורת המעקב אין שינוי במצבו של הנכס. החוזה שהיה תקף למועד הביקורת הקודמת נמצא בתוקף ולפיכך לא תוקנו כל הליקויים.</p>		<p><u>נכס 721</u></p> <p>אין אינדיקציות לכך שהמחיר שנקבע בהסכמי השכירות הוא מחיר שוק.</p>	ניהול נכסים - מדגם	8.4

תגובת המרחב	ביקורת מעקב	המלצה	ממצאים	נושא	פרק
<p>מנהל אגף הנכסים בחברת העובדים מסר, כי הומצא למנהל הנכסים של מרחב חיפה, נוסח שטר חוב בהתאם לתנאי ההסכם.</p> <p>עו"ד המטפל בנכסים מסר כי נערכה התקשרות למול השוכר לטובת קבלת מסמכי הביטוח ושטר חוב.</p>	<p>במהלך ביקורת המעקב ביום 6.1.2022 הודיע המרחב כי התקבלה פוליסת הביטוח, שטר החוב נחתם אף הוא אך טרם הועבר למרחב.</p>		<p>נכס 849 למועד הביקורת הקודמת, שטר החוב והסכמי הביטוח של השוכר הנ"ל לא נמצאו בידי המרחב.</p>		
<p>מנהל אגף הנכסים בחברת העובדים מסר, כי באשר לדרישות הביטוח בהסכמים - דרישות הביטוח כבר מוגדרות בהן. הומלץ לעו"ד מזרחי מהמרחב לבקש מהשוכר פוליסות ביטוח עדכניות.</p> <p>עו"ד מטעם המרחב מסר, כי נערכה התקשרות למול השוכרים (חברת "מילגם" וחברת "פלגי מוצקין")</p>	<p>במהלך ביקורת המעקב ביום 6.1.2022 הודיע המרחב, כי בעניין חברת "מילגם", התקבלו נספח ביטוח וכתב ערבות עדכני.</p>		<p>נכס 143 למועד הביקורת הקודמת, הסכמי הביטוח וכתבי הערבות של השוכרים, לא נמצאו בידי המרחב.</p>		

תגובת המרחב	ביקורת מעקב	המלצה	ממצאים	נושא	פרק
<p>לטובת קבלת מסמכי הביטוח וכתב ערבות מעודכן.</p> <p>מהתכתבויות ושיחות שנערכו מול נציגי השוכרים (כאשר האחרונה ביום 30.12.2021) עלה כי הנושא נמצא בטיפול - השוכרים פנו לחברת הביטוח לקבלת נספח ביטוח. בנוסף פנתה חברת "מילגם" לבנק הפועלים לטובת חידוש כתב הערבות.</p>					
<p>מנהל אגף הנכסים בחברת העובדים מסר, כי דרישות הביטוח כבר מוגדרות בהסכם מול העמותה השוכרת. הומלץ לעו"ד מזרחי מהמרחב לבקש מהשוכר פוליסות ביטוח עדכניות.</p> <p>עו"ד מטעם המרחב מסר, כי נערכה התקשרות למול נציגת השוכר לטובת קבלת מסמכי הביטוח.</p>	<p>הליקוי תוקן - המרחב מסר, כי השוכר פנה לחברת הביטוח על מנת לקבל נספח ביטוח חתום.</p> <p>ביום 18.1.2022 נשלח למרחב נספח ביטוח, כאמור.</p>		<p>נכס 725</p> <p>למועד הביקורת הקודמת, הסכמי הביטוח של השוכר הנ"ל לא נמצאו בידי המרחב.</p>		

תגובת המרחב	ביקורת מעקב	המלצה	ממצאים	נושא	פרק
עו"ד מטעם המרחב מסר, כי לגבי נכס 721, ישנם ליקויים משפטיים בנכס, חלקם על רקע חתימת ההסכם משנת 2011.	הליקוי לא תוקן.		נכס 721 למועד הביקורת הקודמת בהסכם השכירות, של מגרש החניה בנכס אין התייחסות לנושא הביטוחים, ביטחונות או לערבון מתאים.		
עו"ד מטעם המרחב מסר, כי בנוגע לנכס 699 - אצטדיון קריית חיים, מועד לדיוני הוכחות נקבע לחודשים אוק' - נוב' 2022.	למועד ביקורת המעקב, החוזה בין המרחב לשוכר, שהיה בתוקף עד לחודש יוני 2020, אינו בתוקף. מאחר והשוכר לא משלם מזה מספר שנים את דמי השכירות ומסרב לפנות את הנכס (אצטדיון קריית חיים וקיוסק בשטחו), הוגשה בחודש יולי 2020 תביעה לפינוי המושכר.		נכס 699 למועד הביקורת הקודמת, הסכם השכירות לנכס 699 - מתחם אצטדיון קריית-חיים, לא היה בתוקף.	הליכים משפטיים	
	הליקוי תוקן - מרבית פעילות עובדי המרחב בנושאים הקיבוציים מתועדת באמצעות מערכת הפניות.		למועד הביקורת הקודמת, היו במרחב מזכירי איגוד מקצועי שלא תעדו כלל את עבודתם במערכת הממוחשבת. חלק מהמזכירים תעדו באופן מועט מאוד את פעילותם.	מערכת הפניות	9.3

תגובת המרחב	ביקורת מעקב	המלצה	ממצאים	נושא	פרק
	<p>הליקוי תוקן - יו"ר האגף לאיגוד מקצועי במרחב, מרכז את פעילות המזכירים במקומות העבודה ומוודא עמידה בתוכנית העבודה.</p>	<p>הומלץ, לגבש תוכניות עבודה פרטניות למזכירי האיגוד המקצועי, ולוודא שבעל תפקיד מבקר את הפעילות ומוודא את הוצאתה לפועל.</p>	<p>למועד הביקורת הקודמת, לעובדי האגף לאיגוד המקצועי במרחב גובשה תוכנית יעדים פרטנית. לא גובשו תוכניות עבודה.</p>	<p>תוכנית עבודה למזכירי האיגוד המקצועי</p>	9.4
<p>יו"ר האגף לאיגוד מקצועי במרחב מסר, כי בתוכנית הבחירות במרחב צוין, שיתכנו שינויי תאריכים בביצוע הבחירות עקב משבר הקורונה, ניהול מו"מ, בקשות לדחייה, סכסוכי עבודה ועוד. חלק מהבחירות במשרדי הממשלה התקיימו במתכונת ארצית, כך שהכתיבו למרחב מועדי בחירות שונים מהמתוכנן - בנטרול הגורם הארצי תוכנית הבחירות במרחב עמדו על 72 מערכות בחירות כך שקיום 69 מערכות בחירות מהווה 95% ביצוע.</p>			<p>למועד ביקורת המעקב (דצמבר 2021), התבצעו במרחב 69 מערכות בחירות. על-פי התכנון אמורות היו להתקיים במרחב 87 מערכות בחירות.</p>	<p>בחירות לוועדי עובדים</p>	9.6
<p>יועץ משפטי של המרחב מסר, כי במסגרת פעילות המחלקה המשפטית</p>	<p>הליקוי תוקן - יו"ר האגף לאיגוד מקצועי במרחב, בנה תיקייה</p>	<p>הומלץ להגדיר גורם מרכז להסכמים</p>	<p>למועד הביקורת הקודמת, נמצא שאין משנת עבודה סדורה בניהול</p>	<p>ניהול ושימור</p>	9.7

תגובת המרחב	ביקורת מעקב	המלצה	ממצאים	נושא	פרק
<p>לאג"מ נפתח בסמוך לביקורת המעקב, מאגר ממוחשב (הזמין בתיקייה המשותפת) המרכז את כלל ההסכמים הקיבוציים שנחתמו ע"י ההסתדרות בהתאם להתפלגות מקצועית ומרחבית.</p>	<p>ממוחשבת ובה מרוכזים כל ההסכמים הקיבוציים בהם היה מעורב המרחב בשנים האחרונות. בעת הצורך משמש המידע כחומר רקע לבניית הסכמים חדשים ולעדכון הסכמים קיימים.</p>	<p>הקיבוציים שנחתמים במרחבים השונים. במקביל, להטמיע תוכנת מחשב תומכת לנושא זה.</p>	<p>ושימור הידע המקצועי - אין גורם מסנכרן המרכז את ההסכמים הקיבוציים שנחתמים במרחבים השונים.</p> <p>לא נמצאה תוכנה ייעודית, לניהול ההסכמים ברמה ההסתדרותית.</p>	<p>ידע מקצועי</p>	
	<p>הליקוי תוקן - המרחב הגיש מסמך שכותרתו "מבנה מרחב חיפה", המסמך מפרט את הגדרות התפקיד של כל עובדי המרחב, כולל תחומי אחריותם.</p> <p>בהתאם לנתוני נציבות כ"א, נמצאה התאמה בין הגדרות התפקיד של עובדי המרחב ברישומי הנציבות, לבין המצב בפועל במרחב.</p>	<p>הומלץ לגבש הגדרות תפקיד כתובות לעובדים במרחב.</p>	<p>לא נמצאו הגדרות תפקיד כתובות לעובדי המרחב.</p>	<p>הגדרות תפקיד</p>	<p>10.2</p>

תגובת המרחב	ביקורת מעקב	המלצה	ממצאים	נושא	פרק
	הליקוי תוקן - לכל היעדרות בתפקיד, שנרשמה בדוחות הנוכחות של העובדים, נרשמה סיבתה, מקום העבודה בו ביקר העובד או המשימה אותה ביצע.		למועד הביקורת הקודמת, ליציאות בתפקיד לא נמצאו דיווחים או תיעוד ולא ניתן היה לדעת היכן היו מזכירי האיגוד המקצועי, מה הייתה משימתם (דיון בבית משפט, קיום בחירות, פגישה עם ועד, ניהול מו"מ).	דוחות נוכחות	10.3
	הליקוי תוקן - למרחב קיים אתר אינטרנט פעיל בכתובת www.histadruthaifa.org.il . את אתר האינטרנט הקימה ומפעילה אחראית הרכש במרחב, אשר מקפידה לתחזק אותו ולהשאיר אותו מעודכן ובעל ערך לציבור. למועד הביקורת הנוכחית, המרחב מעסיק דובר, אשר מפרסם ומשווק את פעילות המרחב בעיתונות המקומית.	הומלץ לשקול להקים אתר אינטרנט למרחב על-מנת לשמור על קשר עם הציבור. הומלץ להסתייע באיש יחסי ציבור על-מנת לנהל את פעילות הפרסום והשיווק של המרחב.	למועד הביקורת הקודמת, לא היה למרחב אתר אינטרנט, באמצעותו ניתן היה לעדכן את הציבור על פעילותו, למסור הודעות לוועדים, לנהל תיבת תלונות, תיבת שאלות והצעות וכדומה. למועד הביקורת הקודמת, לא היה למרחב איש יחסי ציבור (חיצוני) שיפעל באופן שוטף על פרסום פעילויות המרחב.	שיווק יחסי ציבור	11
	הליקוי לא תוקן. <u>סניף דלית אל-כרמל</u> תקן נוסף למזכירת איגוד מקצועי, הממונה גם על פעילות נעמ"ת בסניף, אינו מאויש. למבנה הסניף צמודה חצר גדולה וחניה, הגובלת בבתים פרטיים - ישנה		למועד הביקורת הקודמת והביקורת הנוכחית, לא הוצגו למשרד המבקר תוכניות עבודה של הסניפים בנוגע לפעילויות מתוכננות ובנוגע לפעילותם השוטפת.	סניפים	12

תגובת המרחב	ביקורת מעקב	המלצה	ממצאים	נושא	פרק
מר חלבי, העומד בראש הסניף מסר, כי עניין החניה נמצא בטיפול חברת העובדים.	אי בהירות בנוגע לשימוש בשטח החניה, שנמצא בתחום הסניף אך נעשה בו שימוש, לאורך שנים, על-ידי השכנים הגובלים בשטח.				