



# הסכמים ונהלי עבודה עם בתי ספר במרחב המועצה. בדגש על קרקע ומבנים טיוטה 4



אדמית  
אחיהוד  
אילון  
אפק  
אשרת  
בוסתן הגליל  
בית העמק  
בן - עמי  
בצת  
געתון  
גשר הזיו  
חניתה  
יחיעם  
יסעור  
כברי  
כליל  
כפר מסריק  
לוחמי הגטאות  
לימן  
מצובה  
נס-עמים  
נתיב השיירה  
סער  
עברון  
עין המפרץ  
עמקא  
ערב-אל ערמשה  
ראש הנקרה  
רגבה  
שבי ציון  
שייח דנון  
שמרת

מוגש למליאת המועצה  
ע"י מבקר המועצה

אוקטובר 2016



## תוכן

3.....	מטרת הדו"ח	1.	אדמית
3.....	החכרת האדמות	2.	אחיהוד אילון אפק אשרת
5.....	שכ"ד	3.	בוסתן הגליל
7.....	החזר משרד החינוך על ההשכרות בבתי הספר	4.	בית העמק בן - עמי בצת געתון
8.....	דיון בבתי הספר חורשה וגלים במליאה	5.	גשר הזיו חניתה
10.....	שמאות	6.	יחיעם יסעור כברי
10.....	סיכום והמלצות	7.	כליל כפר מסריק לוחמי הגטאות לימן מצובה נס-עמים נתיב השיירה סער עברון עין המפרץ עמקא ערב-אל ערמשה ראש הנקרה רגבה שבי ציון שייח דנון שמרת
14.....	נספחים	8.	



23.11.16

בדיקת נושא בתי הספר במתחם נעמן

**1. מטרת הדו"ח**

- |   |             |
|---|-------------|
| 1.1. בתאריך 18.1.16 השיב עו"ד המועצה על שאילתות ששאל חבר המליאה ציון יחיאל.   | אדמית       |
| בין היתר השיב העו"ד שהמבקר התבקש לבדוק שני דברים:   | אחיהוד      |
| 1.1.1. הסכמים עם כל בתי הספר.   | אילון       |
| 1.1.2. שכ"ד שמשלמת המועצה לבתי ספר הקיבוציים.   | אפק         |
| 1.2. במסגרת העבודה להלן השתדלתי לענות על שאלות אלה וכן לנתח ולהמליץ על אופן ההתקשרות הכדאית עם מתחם נעמן בהתאם לכללי התקשרות שהמועצה פעלה על פי הם לאורך השנים. | אשרת        |
|   | בוסתן הגליל |
|   | בית העמק    |
|   | בן - עמי    |
|   | בצת         |
|   | געתון       |
|   | גשר הזיו    |

**2. החכרת האדמות.**

- |  |           |
|--|-----------|
| 2.1. ב13.7.03 מפרסם עיתון גלובס מאמר (נכתב ע"י עו"ד חגי שבתאי) שכותרתו: "נפתרה בעיה קרקעית-פדגוגית: המינהל מאפשר השכרת משנה של קרקעות בתי ספר במועצות אזוריות".  | חניתה     |
| 2.1.1. במאמר נכתב בין היתר: "המינהל יאפשר להעביר את קרקעות בית הספר למועצה האזורית, תוך גריעת השטח ממשבצת היישוב. בחוזה שייחתם בין המועצה האזורית למינהל יהיה סעיף המבטיח החזרת השטח ליישוב, כאשר ייפסק השימוש למטרה המקורית לשמה הועברו הזכויות. ויתור היישוב על הזכויות יהיה ללא תמורה. לאחר שייחתם חוזה נפרד בין המינהל למועצה, ניתן יהיה לשעבד את הקרקע או לתת חכירת משנה לטובת משרד החינוך. במידה ומדובר בשיפוץ או הרחבת ביי"ס קיים, יאפשר המינהל חתימת חוזה חכירת משנה בין הישוב למועצה ומתן שיעבוד לטובת משרד החינוך. המדובר בהחלטה שיכולה להקל על דרכן של מועצות אזוריות רבות לקבלת מענקים." (דגש שלי נ.ג.). | יחיעם     |
| 2.1.2. עו"ד המועצה מציין בהקשר זה שמשרד החינוך דורש שהקרקע תוחכר למועצה. משרד החינוך לא תמיד עקבי בדרישה האם צריך חכירה ראשית תמיד או מספיק בחכירה משנית כאשר מדובר על שיפוץ.  | יסעור     |
| 2.1.3. למרות שבהמשך המאמר מציין הכותב שהמינהל לא פרסם החלטה זו (נכון לפחות לתאריך הכתיבה) הרי בפועל, כפי שניתן לראות בהמשך, החלטה זו מיושמת "בשטח". בשיחה שהביקורת קיימה עם עו"ד המועצה עולה שהמנהל במסגרת הנהלתו אישר החלטה זו.   | כברי      |
| 2.1.4. בנספח 1 אפשר לראות שמשרד החינוך אכן דורש שבעת הקמת/הרחבת בתי ספר הקרקע צריכה להיות מוחכרת לרשות.  | כליל      |
| 2.1.5. להלן סקירת הסכמים עם בתי ספר במועצה.  | כפר מסריק |



2.2	סולם צור (הסכם מתאריך 2.9.08).	אדמית
2.2.1	בהסכם נקבע שגשר הזיו (חוכר ראשי) יחכיר למועצה את השטח בחכירת משנה ללא תמורה למעט תשלום של הקיבוץ למנהל בגין החכרה זו. מותנה בהסכמת המנהל.	אחיהוד
2.3	חופי הגליל (הסכם 31.12.2012)	אילון
2.4	גשר הזיו מתחייב שהוא החוכר הראשי והוא מחכיר למועצה בחכירת משנה ל 24 שנים + 11 חודשים.	אפק
2.5	מיתר	אשרת
2.5.1	אין איזכור לנושא חכירת האדמה ע"י המשכיר ו/או השוכר לא בהסכם מול שומרת ולא בהסכם מול הסוכנות.	בוסתן הגליל
2.6	שלום עליכם (טיוטה לא חתומה מתאריך 14.10.14)	בית העמק
2.6.1	המועצה זכאית לחכור חכירה ראשית את שטח בית הספר.	בן - עמי
2.7	גוונים (28.6.99)	בצת
2.7.1	התאגיד מתחייב להעביר למועצה את זכות חכירת המשנה ללא תמורה ולעשות את המירב בכדי שחכירה זו תרשם במנהל.	געתון
2.7.2	אם התאגיד בהחלטת מנהליו חושב שהמוסד לא מקיים את ייעודו הוא רשאי לבטל את החכרת השטח למועצה.	גשר הזיו
2.8	גוונים תוספת להסכם משנת 22.10.07	חניתה
2.8.1	במידה והמוסד יחזור לקיבוצים הם ישלמו בגין המבנים בניכוי פחת.	יחיעם
2.9	חורשה (הסכם 22.10.2007)	יסעור
2.9.1	מתחם נעמן (להלן "המתחם" או "השותפות") מתחייב לרשום את חכירת המשנה אך מציין שהוא החוכר או מי שזכאי להירשם כחוכר.	כברי
2.9.2	המתחם מתחייב להעמיד את השטח והמבנים שעליו לרשות בית הספר כל עוד לא תירשם כדין החכרת המשנה.	כליל
2.10	גלים (הסכם 19.9.2000)	כפר מסריק



- 2.10.1. המתחם מתחייב לרשום את חכירת המשנה אך מציין שהוא החוכר או מי שזכאי להירשם כחוכר.
- 2.10.2. המתחם מתחייב להעמיד את השטח והמבנים שעליו לרשות בית הספר כל עוד לא תירשם כדין החכרת המשנה.
- 2.11. מגרש כדורגל עם המתחם (הסכם מתאריך 8.6.10)
- 2.11.1. המתחם מתחייב שכאשר הקרקע תירשם על שמו המועצה תרשם כחכירת מישנה.
- 2.12. מעיינות
- 2.12.1. על פי הסכם מתאריך 20.8.00 חכירת משנה למועצה ללא תמורה. זאת לצורך הקמת מגרש ספורט.
- 2.12.2. לא מצאתי הסכם מוקדם יותר חתום אבל אפשר להניח שכך היה גם בהסכמים על שאר הקרקע ככל שהיו.
- 2.13. הערת הביקורת
- 2.13.1. ברוב ההסכמים מול החוכר הראשי יש סעיף שבו הנהלת החוכר הראשי יכולה להחליט על הפסקת החכירה (8.1). על פי ההסכמים האלה החוכר הראשי יחזיר את ההשקעה למועצה על פי דרישת משרד החינוך בניכוי פחת. הדרישה להחזרת ההשקעה תסתיים אם עברו 20 שנה ויותר מגמר ההשקעה (8.2)
3. שכ"ד
- 3.1. סולם צור (הסכם מתאריך 2.9.08).
- 3.1.1. אין תשלום שכ"ד
- 3.2. חופי הגליל (הסכם 31.12.2012 והסכם שכירת ח"א 30.3.09)
- 3.2.1. בית הספר נמסר ללא שכ"ד.
- 3.2.2. המועצה תשלם לגשר הזיו 2500 ₪ לחודש בגין שימוש בח"א הישן במשך 10 חודשים בשנה עד 2014 עם אופציה להארכה עד 2019.
- 3.2.3. מבדיקת הביקורת עולה שההסכם בגין ח"א מבוצע כנדרש אך ללא התייחסות למדד.
- 3.3. מיתר

אדמית  
אחיהוד  
אילון  
אפק  
אשרת  
בוסתן הגליל  
בית העמק  
בן - עמי  
בצת  
געתון  
גשר הזיו  
חניתה  
יחיעם  
יסעור  
כברי  
כליל  
כפר מסריק  
לוחמי הגטאות  
לימן  
מצובה  
נס-עמים  
נתיב השיירה  
סער  
עברון  
עין המפרץ  
עמקא  
ערב-אל ערמשה  
ראש הנקרה  
רגבה  
שבי ציון  
שייח דנון  
שמרת



3.3.1. הסכם 5.9.04 (שומרת)

3.3.1.1. השוכר (מועצה) ישלם למשכיר \$2 + מע"מ למ"ר לפי 218 מ"ר עד שנת 2008. לאחר מכן יתקיים דיון על שכ"ד במקרה והמועצה תרצה להאריך את תקופת ההשכרה.

3.3.2. הסכם 2011 (סוכנות)

3.3.2.1. בגין הסכם 2011 2,500 ₪ + מע"מ 450 מ"ר ועוד 1,700 ₪ + מע"מ בגין אחזקה.

3.3.2.2. בהמשך כנראה נוספו עוד 207 מ"ר

3.3.2.3. התשלום למשכיר הסוכנות היהודית דרך חברת "נכסים בישראל בע"מ"

3.3.2.4. מבדיקת הביקורת עולה שההסכם מבוצע כנאמר.

3.4. גוונים.

3.4.1. לא משולם שכ"ד.

3.4.2. גינון מים וכיו"ב משולם על פי השימוש בפועל.

3.5. חורשה (הסכם 22.10.2007)

3.5.1. על פי הסכם 2007 הסכום לתשלום אמור לעמוד על 14,226.65 ₪ כולל מע"מ. הסכם זה (כפי שנמסר לביקורת) עדין לא מופעל שכן בית הספר מפוזר על מבנים נוספים. חשוב לציין שעל פי ההסכם המועצה תשלם שכ"ד גם על מבנים שהיא בנתה (עם משרד החינוך)!!

**התייחסות מנהל מתחם נעמן:** "חורשה - התשלום הוא בגין תוספת עלויות אחזקת תשתיות וגינון, וכן תפיסת שטח נוספת הנגרעת מהמתחם. התעריף הוא נמוך (4 ₪ למ"ר לחודש) ואינו משקף תעריף שכ"ד נורמטיבי."

3.5.2. על פי הפירוט של מנהל המתחם החיוב אמור היה להיות:

• 24,165 ₪ (לפני מע"מ) באופן הבא:

• מ"ר 1,611 \* 15 ₪ = 24,165 לפני מע"מ (החל מ 1.10.15 המע"מ 17%).

**התייחסות מנהל מתחם נעמן:** "ההפרש הוא בגין שינויים בתפיסת המבנים המושכרים."

3.5.3. בפועל התשלום עומד על 26,090.00 ₪ כולל מע"מ

אדמית  
אחיהוד  
אילון  
אפק  
אשרת  
בוסתן הגליל  
בית העמק  
בן - עמי  
בצת  
געתון  
גשר הזיו  
חניתה  
יחיעם  
יסעור  
כברי  
כליל  
כפר מסריק  
לוחמי הגטאות  
לימן  
מצובה  
נס-עמים  
נתיב השיירה  
סער  
עברון  
עין המפרץ  
עמקא  
ערב-אל ערמשה  
ראש הנקרה  
רגבה  
שבי ציון  
שייח דנון  
שמרת



3.5.4. כפי שניתן להבין מהערות ראש המועצה (יהודה שביט ז"ל) בישיבת המועצה 30.1.12 עלות השוטפת של בית ספר חורשה אינה על חשבון המועצה. דברים דומים נמסרו לביקורת גם ע"י סגנית הגזבר.

3.6. גלים (הסכם 19.9.2000)

3.6.1. על פי הסכם (מכתב מנהל מתחם נעמן 2010) 18,868 ₪.

**התייחסות מנהל מתחם נעמן**: "שינויים בשימוש במבנים."

3.6.2. חיוב בפועל 20,523.00 ₪.

3.6.3. ההכנסות של בית הספר מגיעות מאגרת רשויות ומשרד החינוך.

3.6.4. המועצה סוחבת על עצמה גרעון שיש כל שנה לבית הספר שטרם נקבע איך יטופל. לדברי סגנית הגזבר חלק גדול מהגרעון נובע מהעובדה שתשלומי משרד החינוך לא מכסים את עלות שכ"ד אלא רק חלק ממנה.

3.7. מגרש כדורגל במתחם (8.6.10)

3.7.1. המועצה תשלם למתחם דמי שימוש בסך 10,000 ₪ + מע"מ צמוד למדד לשנה.

3.8. שלום עליכם

3.8.1. אין תשלום שכ"ד.

3.9. מעיינות

3.9.1. יש הסכם לא חתום (משנת 2000) בו נקבע שהמועצה תשלם דמי הרשאה לפעול במבנה בית הספר. בפועל לא נמצא העתק חתום של ההסכם וכן אין תשלום כנ"ל ככל הידוע לביקורת.

3.9.2. יש תשלום בגין שימוש באולם הספורט 1,971 ₪ לחודש. לא נמצא הסכם חתום בגינו משולם סכום זה.

4. החזר משרד החינוך על ההשכרות בבתי הספר.

4.1. משרד החינוך מחזיר במידה ומחזיר שכ"ד בשלושה מקרים:

4.1.1. גלים (בגין תשע"ד) 102,465 ₪.

4.1.2. חורשה (בגין תשע"ד) 102,465 ₪.

4.1.3. מיתר (בגין תשע"ד) 46,575 ₪.

אדמית

אחיהוד

אילון

אפק

אשרת

בוסתן הגליל

בית העמק

בן - עמי

בצת

געתון

גשר הזיו

חניתה

יחיעם

יסעור

כברי

כליל

כפר מסריק

לוחמי הגטאות

לימן

מצובה

נס-עמים

נתיב השיירה

סער

עברון

עין המפרץ

עמקא

ערב-אל ערמשה

ראש הנקרה

רגבה

שבי ציון

שייח דנון

שמרת





## 5. דיון בבתי הספר חורשה וגלים במליאה.

### 5.1. כללי

5.1.1. במהלך השנים המליאה נדרשה לדיון או לקבלת הודעות בנושא בתי הספר חורשה וגלים.

5.1.2. הדיונים הרלוונטיים לעבודה זו מוצגים להלן. דיונים נוספים הובאו במסגרת נספח 2 בעבודה זו.

### 5.2. פרוטוקול מליאה מס' 1/12 מיום 30/1/12

#### 5.2.1. סעיף שונות

##### 2. שטח שותפות מוסדות חינוך נעמן –

שטח שותפות מוסד חינוכי נעמן הכולל 400 דונם מורכב משטח של מבני ציבור, מבני משק, שטח ספורט, שטח פתוח ושטח חקלאי. מוסד חינוכי נעמן הינה שותפות רשומה בבעלות הקבוצים עין המפרץ כפר מסריק ויסעור המחזיקים במקום למעלה מ-60 שנה. למרות מאמצים רבים במשך שנים רבות, השטח לא הוסדר בהסכם חכירה עם המינהל. בפגישתי האחרונה עם מנהל המינהל הובהר כי המינהל לא יסכים להעביר שטח חום (מבני ציבור) לקבוצים אלא רק למועצה.

במתחם בו פעל מוסד חינוכי נעמן (השטח המגודר) כ-85 דונם, פועלים היום 3 בתי ספר שלהפעלתם ופיתוחם זקוקה המועצה לכ-40 דונם. הנהלת המתחם דורשת לפדות את ההשקעות שנעשו במבנים בניכוי ההשקעות שבוצעו ע"י המועצה. בעבודת שמאי שהוגשה לנו אנחנו נדרשים לשלם לשותפות נעמן, כ-15 מליון ש"ח על המבנים והתשתיות להם זקוקה המועצה. בישיבה שקיימנו עם עורכי הדין, סוכם שאנחנו נגיש הצעת שמאי נגדית ובמידת הצורך נגיע לשמאי מכריע. תשלום השומה המוסכמת יתפרס לתקופה ארוכה עד 20 שנה ויתבסס על התשלומים המשולמים היום כדמי שימוש במבנים ובתשתיות.

היום אנחנו נידרשים לאישור התאגיד לתחילת בניית ביה"ס חורשה עפ"י הרשאה שקיבלנו. לשם כך ובמקביל אנחנו נידרשים לאישור עקרוני של מליאת המועצה על המתווה. כמובן שהסכם ככל שיוכן יגיע לאישור מליאת המועצה.

ראש המועצה התחייב לסייע לקבוצים בדיונים במינהל כדי להביא להסדרת חוזי חכירה על כלל השטח. החלטת מליאה לאשר המתווה שמוצע.

התייחסות מנהל מתחם נעמן לפרוטוקול: " מליאת המועצה - 15 מיליון מבטא את השמאות רק על המבנים להם זקוקה המועצה."

#### 5.2.2. הערות מתוך ההקלטה של מליאה זו:

5.2.2.1. יהודה שביט: מ"א נעמן לא העבירה מסמכים (בטח לא רלוונטיים לנושא) למטה אשר בעת יסוד מטה אשר.

אדמית
אחיהוד
אילון
אפק
אשרת
בוטנת הגליל
בית העמק
בן - עמי
בצת
געתון
גשר הזיו
חניתה
יחיעם
יסעור
כברי
כליל
כפר מסריק
לוחמי הגטאות
לימן
מצובה
נס-עמים
נתיב השיירה
סער
עברון
עין המפרץ
עמקא
ערב-אל ערמשה
ראש הנקרה
רגבה
שבי ציון
שייח דנון
שמרת





5.2.2.2. יהודה שביט: המנהל לא מסכים להעביר לקיבוצים שטח חום (מבנה ציבור) אלא למועצה בלבד. המועצה תקבל 85 ד' ותשתמש לבתי הספר ב 40 ד'. הנוספים ניתן ליצר נכסים מניבים.

5.2.2.3. יהודה: לא נשלם על מה שבונים בחורשה (הערת הביקורת: למעשה כל המבנים בחורשה חדשים למעט מבנה 1. למרות דברי יהודה יש הסכם מ 2007 שלפי מנהל המתחם אמור להכנס לתוקף ביום מעבר הבית ספר למבנים החדשים. בהסכם זה אנחנו משלמים גם על מבנים שבנינו ההסכם עדין לא הופעל. הסכם זה לדברי עורך הדין של המועצה לא הועבר אליו לפני חתימה לצורך חו"ד<sup>1</sup>)

5.2.2.4. מימוני: הוסכם שהמליאה תאשר את המטווה על הסכום יהיה דיון לאחר שיהיה שמאי "שלנו".

5.2.2.5. משה בן הרוש (מושון- רכז משק עין המפרץ ונציג עין המפרץ): חורשה וגלים לא משרתים את הישובים ולכן נדרש תשלום בגין המבנים.

(הערת הביקורת: נציג עין המפרץ לא מדבר על שכ"ד בגין גוונים (!!))

**התייחסות מנהל מתחם נעמן:** "כפי שהוסבר בסעיף 3.5.1, התשלום הוא על אחזקת תשתיות וגינון ותפיסת קרקע נוספת והוא סמלי."

פרוטוקול מליאה מס' 8/15 מיום 24/8/15 5.3

5.3.1. לסעיף מס' 5 – הצגת מתווה מתחם נעמן.

ראש המועצה הציג את מתווה מתחם נעמן שבמרכזו נמצאים בתי הספר – גלים גוונים וחורשה של מטה אשר כולל מגרש כדורגל ואולם הספורט. קיבוצי הבעלות בנו בזמנו את הנכסים (בתי הספר). נעשתה שמאות על ידי המועצה והקיבוצים וסכום המבנים מוערך בכ- 17 מיליון ₪. היתה כוונה להעביר את הבעלות לרשות המועצה. הישובים ב-מו"מ שהתקיים בתקופתו של ראש המועצה יהודה שביט ז"ל ביקשו ליצור הציבורי של המועצה לבין הקיבוצים, בתמורה לכך הם הציעו למינהל שטחים חילופיים.

ראש המועצה הציג את המתווה המוצע לגבי מתחם נעמן (מצ"ב). חברי המליאה מבקשים לקבל מידע בכתב עם כל הפרטים הרלוונטיים לפני קבלת החלטות. הוחלט להרחיב את צוות המו"מ ולצרף שני חברי מליאה לבדיקת המתווה ולהסדרתו.

5.4. סיכום הדיונים במליאה.

5.4.1. כפי שניתן לראות לעיל וכן בנספח 2 מליאת המועצה לא דנה באף לא הסכם אחד מהאלה שהוצגו לעיל.

5.4.2. על פניו מהדיון ב 30.1.12 ניתן להבין שעל רוב (אם לא על כל) חברי המליאה מקובל שאין דין בית ספר אזורי כדין בית ספר על אזורי.

אדמית  
אחיהוד  
אילון  
אפק  
אשרת  
בוסתן הגליל  
בית העמק  
בן - עמי  
בצת  
געתון  
גשר הזיו  
חניתה  
יחיעם  
יסעור  
כברי  
כליל  
כפר מסריק  
לוחמי הגטאות  
לימן  
מצובה  
נס-עמים  
נתיב השיירה  
סער  
עברון  
עין המפרץ  
עמקא  
ערב-אל ערמשה  
ראש הנקרה  
רגבה  
שבי ציון  
שייח דנון  
שמרת

<sup>1</sup> ראה חוק הרשויות המקומיות (יישוע משפטי), תשל"ו-1975 סעיף 7 (ב) 1 (ג)



## 6. שמאות

6.1. כאמור נעשו שתי שמאיות. השמאות שנעשתה על פי בקשת הקיבוצים הציגה תוצאה  $\pm 24$  מ' ש נכון לנתוני שנת 2011.

6.2. על פי מסמך שככל הנראה התקבל מעו"ד מימוני היו הסכמות שאת תוצאות השמאות של דרורי & שקד יש להכפיל במקדם של 1.2. התחשיב הכספי שיוצג להלן אינו לוקח בחשבון הכפלה זאת.

6.3. מהנתונים של דרורי & שקד עולה שסה' השמאות למחוברים היא 11,510,929 ש + 3,085,000 ש שווי הפיתוח. סה' 14,595,517.00 ש.

6.4. דו"ח השמאות מפרט עד קמת הבית הבודד. מתוך הדו"ח עצמו להלן הנתונים הקשורים לבתי הספר במתחם:

6.4.1. השמאות בגין בית ספר גוונים 3,511,984.00 ש (על סכום זה יש להוסיף את החלק המיוחס לבית הספר בגין תשתיות).

6.4.2. השמאות בגין בית ספר חורשה 2,542,351.00 ש (על סכום זה יש להוסיף את החלק המיוחס לבית הספר בגין תשתיות).

6.4.3. השמאות בגין בית ספר גלים 1,969,543.00 ש (על סכום זה יש להוסיף את החלק המיוחס לבית הספר בגין תשתיות).

6.4.4. רוב המחוברים שאינם כלולים במחוברים של שלושת בתי הספר נמצאים על קרקע שמיועדת לבית הספר הצומח שהקמתו נדונה במסגרת תוכנית האב לחינוך.

6.4.5. מחוברים נוספים שייכים למרפאה האזורית ומס' מבנים נוספים.

## 7. סיכום והמלצות

7.1. מטרת הדו"ח היתה, כאמור, לבדוק את ההסכמים של בתי הספר עם המועצה וביצועם. כמו כן בדיקת תשלום שכ"ד שהמועצה משלמת ליושבים בהם נמצאים בתי הספר האזוריים.

7.2. החכרת הקרקע בגין בתי הספר

7.2.1. בכל ההסכמים למעט במתחם הוסכם שהקרקע שבתי הספר האזוריים נמצאים בה תוחכר בחכירת משנה או חכירה ראשית (שלוש עליכם) למועצה ללא תמורה.

7.2.2. השותפות שמחזיקה בקרקע במתחם מחזיקה את הקרקע ללא הסכם חכירה מול מנהל מקרקעי ישראל ולכן בהסכם נקבע שהשותפות תעשה כל מאמץ לרשום את המועצה כחוכרת משנה ברגע שהיא תהיה חוכרת ראשית.

אדמית  
אחיהוד  
אילון  
אפק  
אשרת  
בוסתן הגליל  
בית העמק  
בן - עמי  
בצת  
געתון  
גשר הזיו  
חניתה  
יחיעם  
יסעור  
כברי  
כליל  
כפר מסריק  
לוחמי הגטאות  
לימן  
מצובה  
נס-עמים  
נתיב השיירה  
סער  
עברון  
עין המפרץ  
עמקא  
ערב-אל ערמשה  
ראש הנקרה  
רגבה  
שבי ציון  
שייח דנון  
שמרת



### 7.2.3. המלצות

✓ לאחר הסדרת הנושאים הכספיים מומלץ למועצה לרכז מאמץ יחד עם השותפות בהסדרת הבעלות על הקרקע.

✓ עוד קודם להסדרת הבעלות יש להסדיר בין השותפות למועצה את חלוקת השטח כך שיאפשר לתכנן את בית הספר החדש עם מינימום אילוצים (ראה מפת המתחם נספח 3).

### 7.3. הסכמים

7.3.1. נמצא שהתשלומים בגין בתי הספר העל אזוריים שנמצאים במתחם מבוצעים על סמך מכתבים ולא על פי הסכמים חתומים כנדרש.

7.3.2. ההסכם שנמסר לביקורת בגין בית ספר שלום עליכם (בצת) נמצא לא חתום.

7.3.3. מהבדיקה עולה שבאף מקרה שנבדק המועצה לא משלמת שכ"ד בגין בית הספר האזורי לחוכר הראשי של הקרקע בה נמצא בית הספר.

7.3.4. המועצה משלמת שכ"ד או גובה דמי שימוש בגין אולמות ספורט.

7.3.5. לדוגמה: המועצה משלמת בגין ח"א בגשר הזיו שהוסב לטובת אולם התעמלות של בית הספר חופי הגליל. תשלום שכ"ד על פי ההסכם מספיק פחות או יותר לתשלום התאמת המבנה שהוחל על המשכיר.

7.3.6. דוגמה: המועצה משלמת דמי שימוש באולם הספורט של כברי בגין שימוש בית ספר מעיינות.

7.3.7. המועצה גובה דמי שימוש במקומות בהן היא הקימה את האולם (אופק ורגבה לדוגמה).

7.3.8. מהאמור לעיל (הסכם עם השותפות בגין גוונים) ברור שהמועצה לא משלמת שכ"ד בגין בית ספר האזורי גוונים המשמש בין היתר את הישובים ששותפים במתחם.

### 7.3.9. המלצות

✓ מומלץ למועצה לא לחרוג מהתנהלותה בעבר לגבי תשלומים על הקרקע והמחוברים בגין בתי ספר אזוריים ועל אזוריים.

✓ מומלץ לבדוק את כל ההסכמים עם בעלי הקרקעות עליהם יושבים בתי הספר האזוריים. במידה וההסכמים לא חתומים יש לדאוג לחתימת הצדדים.

אדמית

אחיהוד

אילון

אפק

אשרת

בוסתן הגליל

בית העמק

בן - עמי

בצת

געתון

גשר הזיו

חניתה

יחיעם

יסעור

כברי

כליל

כפר מסריק

לוחמי הגטאות

לימן

מצובה

נס-עמים

נתיב השיירה

סער

עברון

עין המפרץ

עמקא

ערב-אל ערמשה

ראש הנקרה

רגבה

שבי ציון

שייח דנון

שמרת



✓ מומלץ להנהלת המועצה לתת סקירה בכתב לחברי המליאה על מדיניות ההסכמים עם בעלי הקרקעות והצגת ההסכמים.

✓ מומלץ שבמו"מ מול השותפות לא ישתתפו תושבי השותפות שהם עובדי/חברי המועצה.

7.4. מליאת המועצה 30.1.12

7.4.1. בדיון זה כפי שהוצג לעיל מתגבש ומאושר מטווה להחכרת השטח של המתחם ע"י המועצה.

7.4.2. בדיון מציין ראש המועצה שהמועצה לא תשלם על מבנים חדשים בחורשה/גלים. בפועל כפי שצוין לעיל בהסכם משנת 2007 הוסכמו דברים אחרים. נציג המליאה של עין המפרץ (משה בן הרוש) מציין שמאחר וגלים וחורשה לא משרתים את ישובי השותפות נדרש תשלום שכ"ד. מהדברים האלה אפשר להבין שהשותפות לא מצפה לשכ"ד בגין בתי הספר האזוריים שילדי השותפות לומדים בהם.

7.4.3. לאור האמור לעיל ברור שיש היגיון בדרישת השותפות לתשלום בגין בית ספר גלים היושב במבנים של השותפות. סביר להניח שגם בהמשך משרד החינוך למעשה הוא זה שישלם תשלומים אלה.

7.4.4. לגבי בית ספר חורשה המקרה מסורבל יותר שכן לא סביר שמשרד החינוך יסכים להמשיך ולשלם שכ"ד בגין מבנים שהוא בעצמו מימן. מצד שני יש הסכם שהמועצה חתומה עליו שבו היא מתחייבת לשלם גם בגין אותם מבנים. לאור זאת גובה התשלום לדעת הביקורת צריך להיקבע במו"מ מצד אחד. מצד שני צריך להגיע להסכמות כאלה שגם בעתיד מימון זה יגיע ממשרד החינוך.

7.4.5. המלצות

✓ מומלץ את שאמרו משתתפי מליאת המועצה מתאריך 30.1.12 להפוך לכללים במו"מ עם השותפות.

✓ מומלץ לבקש חו"ד של עו"ד המועצה איזה הסכמים יש להביא לאישור מליאת המועצה.

7.5. שמאות

7.5.1. השמאות מתייחסות למבנים קיימים. היא אינה עוסקת במבנים החדשים שנבנים לטובת בית ספר חורשה. יתרה מזאת גם אם השמאות היתה נעשת לאחר הקמת מבנים אלה הם היו מוצגים במחיר אפס על פי מודל השמאות.

7.5.2. התשלום שהשמאות מטילה על המועצה בגין בתי הספר במתחם היא סבירה בהנחה שבתי הספר הנ"ל ימשיכו ויחזיקו באותם מבנים.

אדמית  
אחיהוד  
אילון  
אפק  
אשרת  
בוסתן הגליל  
בית העמק  
בן - עמי  
בצת  
געתון  
גשר הזיו  
חניתה  
יחיעם  
יסעור  
כברי  
כליל  
כפר מסריק  
לוחמי הגטאות  
לימן  
מצובה  
נס-עמים  
נתיב השיירה  
סער  
עברון  
עין המפרץ  
עמקא  
ערב-אל ערמשה  
ראש הנקרה  
רגבה  
שבי ציון  
שייח דנון  
שמרת



7.5.3. מסכום השמאות יש, לדעת הביקורת, לנכות את שמאות המחוברים שבהם ישתמשו בתי הספר האזוריים גוונים והחדש המתוכנן. זאת לנוכח הממצאים שהוצגו לעיל (עד היום המועצה לא שילמה בגין בתי ספר אזוריים שכ"ד כולל גוונים, והתבטאות נציג עין המפרץ במליאה תומכת בכך).

**התייחסות מנהל מתחם נעמן:** "השמאות היא לצורך פדיון והעברת הבעלות למועצה, שיכולה לעשות במבנים כרצונה ואין העניין קשור להסדר שכ"ד. מה עוד שהחלק הייחסי של ילדי הבעלות של נעמן הולך וקטן עם השנים."

7.5.4. כמו כן מסכום התשלום יש גם להוריד את התשתיות שישמשו את בתי הספר האזוריים.

7.5.5. השמאות לא עוסקת בהערכת שווי הקרקע. זאת מאחר והדרישה של השותפות היתה לקבל פיצוי על המבנים שהשותפות בצורה כזאת או אחרת בנתה על חשבונה.

#### 7.5.6. המלצות

- ✓ מומלץ לקבוע שהמועצה תמשיך לא לשלם שכ"ד או כל תשלום אחר בגין הקרקע או המחוברים בהם שוכנים בתי הספר האזוריים של המועצה. זאת ברוח המאמר בתחילת העבודה וממצאי הדו"ח.
- ✓ המלצה זו רלוונטית גם לבית הספר החדש שאמור לקום במתחם (על פי החלטת מליאת המועצה מתאריך 21.3.16).
- ✓ מומלץ להגיע להסכמה עם השותפות בכל הקשור לתשלומים על השימוש בקרקע ובמבנים של השותפות בבתי הספר העל אזוריים.
- ✓ לאור העובדה שבית ספר חורשה ברובו שוכן במבנים שהמועצה/משרד החינוך הקימו, מומלץ במסגרת ההסכם עם השותפות לבחון את השמאות בגין ערך המבנים שהיו או שקיימים בשטח בית הספר ונבנו ע"י השותפות. שמאות זאת תהווה בסיס לחישוב ההתחשבנות בין השותפות למועצה.
- ✓ מומלץ לוודא ולהתנות בהסכם השתתפות מלאה של משרד החינוך/בתי הספר בתשלומים אלה לפחות כפי שהיה עד כה.

אדמית

אחיהוד

אילון

אפק

אשרת

בוסתן הגליל

בית העמק

בן - עמי

בצת

געתון

גשר הזיו

חניתה

יחיעם

יסעור

כברי

כליל

כפר מסריק

לוחמי הגטאות

לימן

מצובה

נס-עמים

נתיב השיירה

סער

עברון

עין המפרץ

עמקא

ערב-אל ערמשה

ראש הנקרה

רגבה

שבי ציון

שייח דנון

שמרת



8. נספחים

נספח 1 – טופס קרקע (בחלק הרלוונטי מתוך אתר משרד החינוך)

שם הרשות: \_\_\_\_\_ שם המוסד: \_\_\_\_\_  
**5. החזקה בנכס**

אנו הח"מ, מצהירים בזאת כי הנכס שבנדון נמצא בחזקתה הבלעדית של הרשות המקומית, יישאר בחזקתה ולא יושכר בעתיד או יועבר בדרך אחרת לגורם אחר. בכל מקרה שהנכס יוקצה לשימוש לגוף לא עירוני (כגון: רשת חינוך, עמותה וכיוצ"ב), אנו מצהירים בזה כי הדבר יעשה על פי הנוהל להקצאת קרקעות ומבנים, ללא תמורה או בתמורה סמלית, שפורסם בחוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 5/2001, תשרי תשס"ב, ספטמבר 2001.

חותמת הרשות המקומית / שם ראש הרשות / חתימה / שם מהנדס הרשות / חתימה

**6. ראיות לזכות הקניין בנכס**

[ ] 1. הנכס רשום כדין בפנקס המקרקעין ("טאבו") בבעלות/חכירה לדורות על-שם הרשות המקומית, ולא חלים עליו הערות אזהרה, זיקות הנאה או שעבוד כלשהם.

[ ] מצ"ב נסח רישום עדכני בפנקס המקרקעין

[ ] 2. הנכס איננו רשום עדיין כדין בפנקס המקרקעין על שם הרשות המקומית, אולם רשום ע"ש הרשות במנהל מקרקעי ישראל

[ ] מצ"ב הסכם חכירה לדורות ע"ש הרשות

[ ] מצ"ב צלום מסמכים נוספים, המעידים על זכותנו הבלעדית על הנכס, כמפורט בחוות דעת היועץ המשפטי, המצ"ב.

[ ] 3. הנכס הוחכר לרשות המקומית בחכירת משנה, לתקופה שלא תפחת מ – 24 שנים ו – 11 חודשים, כמפורט בחוות דעת היועץ המשפטי, המצ"ב.

ערב-אל ערמשה [ ] מצ"ב הסכם חכירת המשנה ע"ש הרשות.

ראש הנקרה

רגבה

שבי ציון

שייח דנון

שמרת





**נספח 2 - דיונים נוספים במליאת המועצה על בבתי הספר חורשה וגלים**

**פרוטוקול ישיבת מליאה מספר 4/04 מתאריך 10.5.04**

**שונות**

ביצוע פרויקט לסיוע תלמידים ליקוי למידה - תקציב בית ספר גלים - המליאה מתבקשת לאשרר התקציב לביצוע הפרויקט לשנת 2001 :  
סה"כ התקציב - 100,000 ₪. סה"כ הביצוע - 104,662 ₪. (הביצוע היה במהלך מספר שנים).

פרוטוקול ישיבת מליאה אשרן מספר 4/04 מתאריך 10.5.04

ביצוע פרויקט לסיוע תלמידים ליקוי למידה - תקציב ביי"ס גלים.

המליאה מתבקשת לאשרר התקציב לביצוע הפרויקט לשנת 2001.  
סה"כ התקציב - 100,000 ₪. סה"כ הביצוע - 104,662 ₪ (הביצוע היה במהלך מספר שנים).

פרוטוקול מליאה מספר 8/06 מתאריך 28/8/06.

**סעיף שונות**

ב- 3/9 שרת החינוך תבקר בערמשה ובבי"ס חורשה.  
פרוטוקול מליאה מס' 5/13 מיום 26/5/13

**לסעיף 1 - סיור**

התקיים סיור בבית ספר חורשה במתחם נעמן, מגרש הכדורגל החדש ואולם הספורט במתחם נעמן. סיור במושב בוסתן הגליל בהרחבה ובהפרדת מסילת הרכבת. אירן פרנקל משבחת את ההחלטה על יציאה לסיור בשטח - מוסיף ומועיל לקשר. יוסי שספי - מבקש שזה לא יהיה סיור חד פעמי. צפי זמר - סיור מרתק ומלמד. שואל - איך אפשר להעביר את הידע הזה לתושבי המועצה?

פרוטוקול ישיבת מליאה מיוחדת מס' 9/13 תאריך 22.10.13.

סעיף 2 - הנצחת שמו של יהודה שביט ז"ל על שם בית ספר חורשה.

המליאה מבקשת לאשרר לשנות את שם בית הספר חורשה על שמו של יהודה שביט ז"ל.

מוצע כי בית הספר החדש שנבנה במתחם נעמן יקרא בית ספר חורשה ע"ש יהודה שביט ז"ל.

חברי המליאה אישרו פה אחד את ההצעה - ההצעה אושרה .  
פרוטוקול מליאה מס' 4/14 מיום 25/5/14. בעמק המעינות

**סעיף שונות 3**

הגדלת חוזה קבלן/משכ"ל בית ספר חורשה נחתם חוזה מקור ונעשו שתי הגדלות. נדרשת הגדלה שלישית אחרונה. בהתאם לחשבון סופי כתוצאה מכך ההגדלה הכוללת של 28.33%. ההגדלה אושרה. פרוטוקול מליאה מס' 4/14 מיום 25/5/14. בעמק המעינות

אדמית  
אחיהוד  
אילון  
אפק  
אשרת  
בוסתן הגליל  
בית העמק  
בן - עמי  
בצת  
געתון  
גשר הזיו  
חניתה  
יחיעם  
יסעור  
כברי  
כליל  
כפר מסריק  
לוחמי הגטאות  
לימן  
מצובה  
נס-עמים  
נתיב השיירה  
סער  
עברון  
עין המפרץ  
עמקא  
ערב-אל ערמשה  
ראש הנקרה  
רגבה  
שבי ציון  
שייח דנון  
שמרת

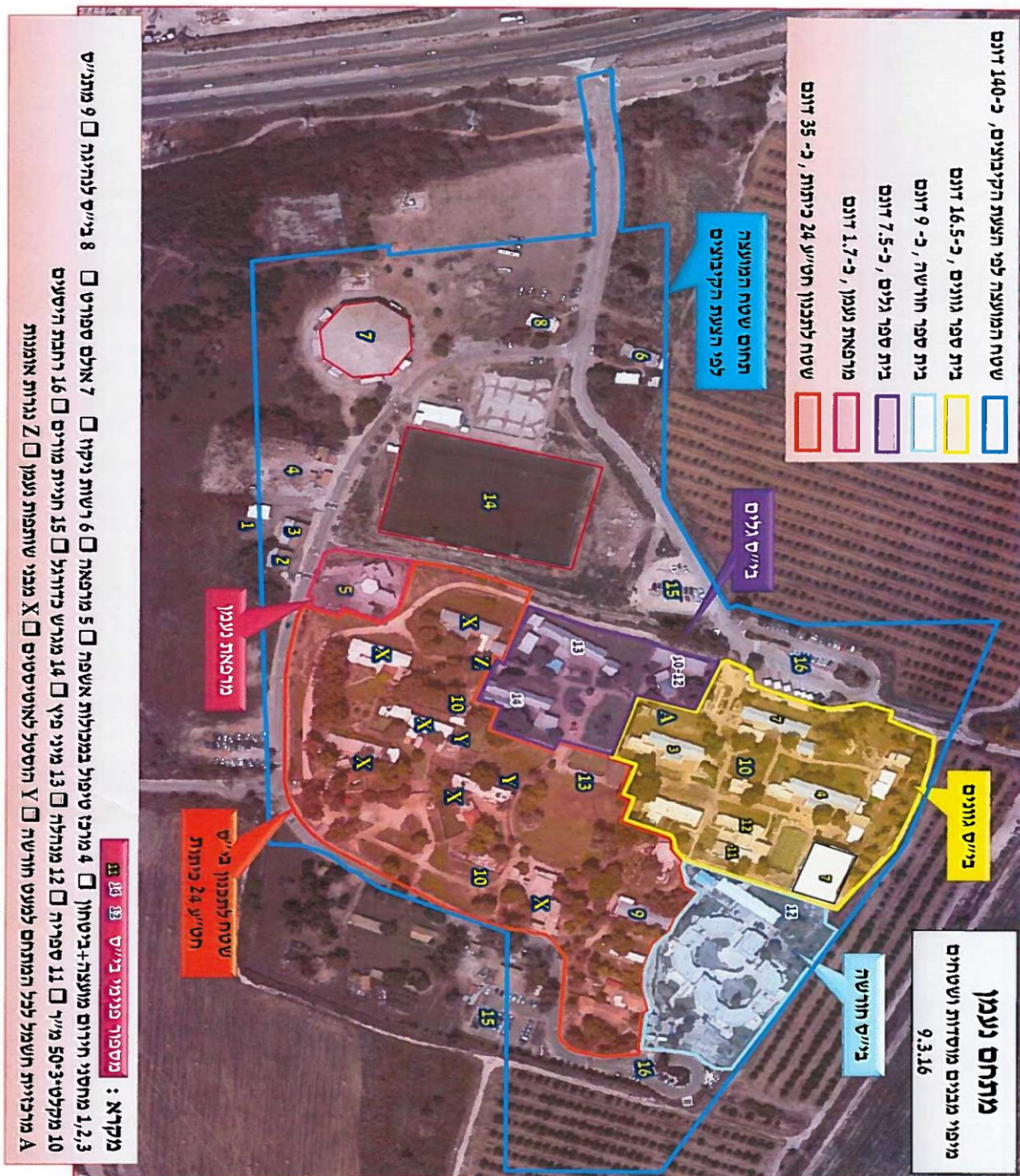


לשכת מבקר המועצה והממונה על תלונות הציבור

טלפון ישיר : 04-9879796 • נייד : 054-5600300

nizan@matteasher.org.il <http://www.matteasher.org.il/>

## נספח 3 – מפת המתחם



- אדמית
- אחיהוד
- אילון
- אפק
- אשרת
- בוסתן הגליל
- בית העמק
- בן - עמי
- בצת
- געתון
- גשר הזיו
- חניתה
- יחיעם
- יסעור
- כברי
- כליל
- כפר מסריק
- לוחמי הגטאות
- לימן
- מצובה
- נס-עמים
- נתיב השיירה
- סער
- עברון
- עין המפרץ
- עמקא
- ערב-אל ערמשו
- ראש הנקרה
- רגבה
- שבי ציון
- שייח דנון
- שמרת