

דו"ח הביקורת הפנימית

בנושא

פרויקט הבינוי בירושלים

| עמוד | פרק הדוח: |
|------|--|
| 2 | <u>חלק א'</u> : נתוני רקע ובדיקה הביקורת |
| 6 | <u>חלק ב'</u> : תמצית ממצאי הבדיקה |
| 11 | <u>חלק ג'</u> : תמצית התוצאות שהתקבלו |
| 14 | [REDACTED] |
| 21 | <u>חלק ד'</u> : תקציב הפרויקט וביקורת תשומות |
| 25 | <u>חלק י'</u> : דוחים למועצה התאגיד |
| 27 | <u>חלק ז'</u> : סיכום והמלצות הביקורת |
| 30 | <u>נספח</u> : תגבות המנכ"ל |

רו"ח איליה ורדי
מבקרת פנימית

10.3.2019
(עדכון לדוח מיומן 22.11.18)

חלק א': נתונים רקע

א.1. מבוא – הרקע לרכישת המבנה

חוק השידור הציבורי הישראלי, תשע"ד – 2014, קובע כי "מקום מושבם של המועצה ושל הנהלת התאגיד הישראלי הוא בירושלים, עיקר שידוריו של תאגיד השידור הישראלי ישורדו מירושלים לא אחר מיום י"ח סיוון התשע"ח (1 ביוני 2018)".

בהתאם להוראה זו, עם הקמתו של התאגיד, אחת הפעולות הראשונות שנעשו ע"י הנהלת התאגיד היא לאתר משכן קבוע לתאגיד בירושלים. כבר בישיבתה ראשונה של מועצת התאגיד, מיד עם כינונה ב - 3.5.2016, על סדר יומה עמד הצורך הדוחף לרכישת נכס קבוע לשיכון התאגיד בירושלים.

בפני המועצה היו מספר הצעות לבנייה משרדים בירושלים, אך כולם לא התאימו לצרכי התאגיד ו/או לא עמדו בלוח הזמנים הדורש.

התקבלת החלטת מועצה: "הסכם קניית הנכס ברוח' כנפי נשים 35 בירושלים" אשר פה אחד, בכפוף לקבלת אישור משרד האוצר לעסקה".

מדובר בבניין משרדים שהיה בשלבי בניית השלב, והתאגיד רכש 4 קומות עליאנות בבניין (מתוך כ- 8-10 קומות מתוכנות). רכישת הקומות בבנייה, תחת האילוצים שהיו בעסקת רכישה זו, הצריכה שינויים והתאמות לצרכים הייחודיים של תאגיד השידור (בנייה אולפנית וכד').

לפיכך, התאגיד סיכם עם בעל הנכס על אופציה לקבלת 4 הקומות התחנות, במקום 4 הקומות העליונות. ואולם, מימוש אופציה זו, כפי שלבסוף קרה, הצריכה עוד התאמות ושינויים, בנוסף למעבר מרכישת 4 הקומות העליונות של הבניין לקומות התחנות שלן, כגון: תוספת שתלים להשלמה, פינוי דירות אחרות שהיו בבניין בקומות המיועדות לתאגיד, התגברות על מכשולי מבנה שצמודים לקומת התחנות ועוד.

לפיכך, הסכם סופי לרכישת המבנה (4 קומות התחנות בבניין) נחתם לבסוף בדצמבר 2016, כשבמקביל החלו עבודות התכנון לעבודות הגמר של הבנייה, לרבות בניית אולפנים.

כלומר, התאגיד רכש את שלד הבניין בקומות התחנות במצב כפי שהיא בסוף להקמתו. מאז הוחל בתכנון הגמר ובדיקות ביןיה של המבנה הפנימי והן נעשו (השיאפה הייתה לשלב בזמנים בין עבודות הבניה להשלמת שלד הבניין, שנעשו ע"י בעל הנכס, בין עבודות הגמר, של תכנון ובניה לפנים הקומות).

נכון למועד הוצאת הדוח, הבניה טרם הושלמה והتابיגד טרם נכנס למבנה החדש. בסוף חודש נובמבר 2018 הושלמה בניית קומת הנהלה, שהיא הקומה היחידה שהושלמה עד כה.

א.2. בדיקת הביקורת

עבודות הבינוי לאחר רכישת הנכס הן נשוא בדיקת הביקורת הפנימית שתוצאתה מסוכמתה בדו"ח זה. הפרויקט הנבדק לא התיחס לשלב רכישת הבינוי אלא לעבודות הבינוי בלבד.

יחד עם זאת, הביקורת מודעת לכך כי הסתכלות על עבודות הבינוי של התאמת המבנה אין יכולות להיות מנותקות מהailוצים של רכישת המבנה הספציפי, כפי שהוסבר, ויש לתת משקל לכך בהערכת תוכאות הבדיקה.

מטרת הבדיקה הייתה לעמוד על תהליכי העבודה בחובלת הפרויקט, בהתייחסות אל מול הלוייז המתוכנן, מול התקציב המתוכנן ואחריותם של gorמים השונים לשבי התקדמות הפרויקט, ולהציג המלצות בפני הנהלה ככל שיש אפשרות להפיק לקחים מתוכאות הבדיקה – הן לגבי המשך התנהלות הפרויקט והן לגבי תהליכי עבודה בעבודת התאגיד בכלל.

לצורך הבדיקה, הביקורת הסתיימה בשירותי ייעוץ של

[REDACTED]

א.3. עיקרי הפרויקט ובניית דרך

כאמור, ביולי 2016 התאגיד רכש █ חלק מהבנייה שנבנה על ידו ברחוב כנפי נשרים. החלק שנרכש הוא ארבע מוקומותיו וכן שטחי שירות בקומות תחתונות. בנובמבר 2016 הסטיימנו עבודות בניית השדרה של הבניין. █
█
█
█

הקומות שנרכשו במבנה יועדו להיבנות בחלוקת לפי נושאי הפעולות של התאגיד כדלקמן:

| טבלה שטחים – כנפי נשרים | |
|-------------------------|-----------------|
| קומת | שטח ברוטו |
| 2 – הנהלה | 1912 מ"ר |
| 1 – חדשות | 1862 מ"ר |
| 0 אולפני TV | 850 מ"ר |
| G – גלריה | 280 מ"ר |
| 1 – רדיו | 1954 מ"ר |
| 2 – חווות שרטטים | 494 מ"ר |
| 3 – חדרים טכניים | 55 מ"ר |
| סה"כ | 7407 מ"ר |

עד כה, הושלמה בנייתה של קומת הנהלה (קומת 2). במקביל, מתבצעת הבניה בקומת החדשות (קומת 1), באולפניהם וברדיו וכן בקומת המסדים התשתיתונה ובתדרים הטכניים (קומות 2 ו-3). █

להשלמת הרקע לפרויקט, להלן ציון אבני דרך בהתקדמות הפרויקט (יאוזכו בהמשך):

בניית דרך – הקמת מבנה כנפי נשרים – 35

05.2015 – תחילת פעילות תאגיד השידור.

█ 2 █

█

█ 1 █

– נחתם הסכם לרכישת הנכס.

█ 7.11.16 – בעל הנכס הודיע על גמר שלד הבניין.

█

8.12.16 – גמר חיפוי חוץ, כולל קירות מסך של המבנה כולו. קבלת המבנה.

.27.7.16 – תוספת לחוזה המכר מיום 26.3.17

█

13.6.17 – החלטת ועדת מרכזים להרחבת הסכם האזריכלי לירושלים.

11.7.17 – החלטת ועדת מרכזים להרחבת הסכם המכר [REDACTED] – תוספת כ – 400 מ"ר.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

31.12.17 – תוספת שנייה לחוזה מכון מיום 27.7.16 (פטרה, גג, הפרשי שטחים עבורות גمرا).

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

10.5.18 – אישור תוכנית בטיחות ע"י הרשות לככבי האש לקומות 2 "ההנלה", 1 (-2) ו (-3).

התפקידים העיקריים:

הקבלן המבצע – [REDACTED]
משרד אזריכליים – [REDACTED]
חברת ניהול ופיקוח – [REDACTED]

מימון הפרויקט :

הימון כולם, הן לרכישת המבנה והן לעבודות הבניין להתאמת המבנה לתאגיד ועובדות הגמר והחצטיידות, הוא מת慷慨יב ההקמה של התאגיד. ת Kapoor זה הינו ת Kapoor מיוחד שהועמד ע"י משרד האוצר לתאגיד לצורך שלבי הקמתו הראשוניים. ת Kapoor זה הוא בנוסף ובנפרד לתקציב השוטף של התאגיד לפועלותיו.

סך ת Kapoor ההקמה לתאגיד עומד על כ- 457.5 מיליון ש"ח. מתוךו, חלק המועד לנדל"ן ולהחצטיידות הינו כ – 250 מיליון ש"ח, לרבות רכישת הבניין שעלותו כ – 120 מיליון ש"ח ולבאות שכירותיות זמניות של אתרי משרדיה התאגיד.

חלק ב': תמצית ממצאי הביקורת (בכל הפרקים) (נכון לנובמבר 2018)

להלן עיקרי ממצאי הביקורת שעלו מבדיקה היושם מהנדס והמברכת הפנימית:

• 1 •

The image shows a single page of white paper with numerous horizontal black bars of varying lengths and positions. These bars are used to redact sensitive information. There are approximately 25 such bars, some longer than others, distributed across the page.

This image shows a document page where all the original content has been completely obscured by thick black horizontal bars. The bars are of varying lengths and are placed at different vertical intervals across the page, covering every line of text and leaving no white space.

A large black rectangular redaction box covers the majority of the page content, starting below the header and ending above the footer. The redaction is composed of several horizontal black bars of varying lengths, creating a stepped effect across the page area.

המועצהדרשה לקבל דיווחים תכופים לעניין התקדמות הפרויקט, והנושא יהיה מצוי על סדר היום כמעט בכל ישיבת מועצה.

חלק ג': תמצית התגובהות שהתקבלו

הערה: תוגבות נוספות משלבות בפרק היזח. תוגבות המלאה של המנכ"ל מצורפת בסוף דוח זה.

This image shows a document page where most of the content has been redacted. There are approximately 18 horizontal black bars of varying lengths across the page, obscuring the original text. The redacted areas are primarily located in the upper half of the page, with a few smaller redacted sections appearing in the lower half.

This image shows a document page that has been completely redacted. The entire page is covered by numerous thick, solid black horizontal bars of varying lengths. There are also a few vertical black bars on the right side. No original text or figures are visible.

חלק ד': דוח ביקורת של המהנדס

בנושא הקמת מבנה תאגיד השדרה הישראלי ברת. כנפי נשרים 35 בירושלים

א. כללי:

התבקשתי ע"י המורשים להתחייב יחד בשם תאגיד השדרה הישראלי, לתת שירות סיעודי לביקורת הפנים, בראשות ר"ח איליה ורדי, בנושא פרויקט הבנייה בירושלים.

לצורך ביצוע הביקורת נפגשתי עם הגורמים הבאים:

- המנכ"ל הזמןי מר אלעד קובלנצ.
- סמנכ"ל הכספי מר רן היילפרין.
- מלא מקום סמנכ"ל הדסה וטכנולוגיה מר קורי קורקeo.
- ראש מטה מנכ"ל התאגיד עו"ד איליה מזרחי.
- התקציבן הראשי של התאגיד מר יניב כהן.
- ██████████
- ███████████
- ███████████
- ███████████
- ███████████

כמו כן ביקרתי בנכוס בתאריך 28.05.18 ועינתי במסמכים הבאים:

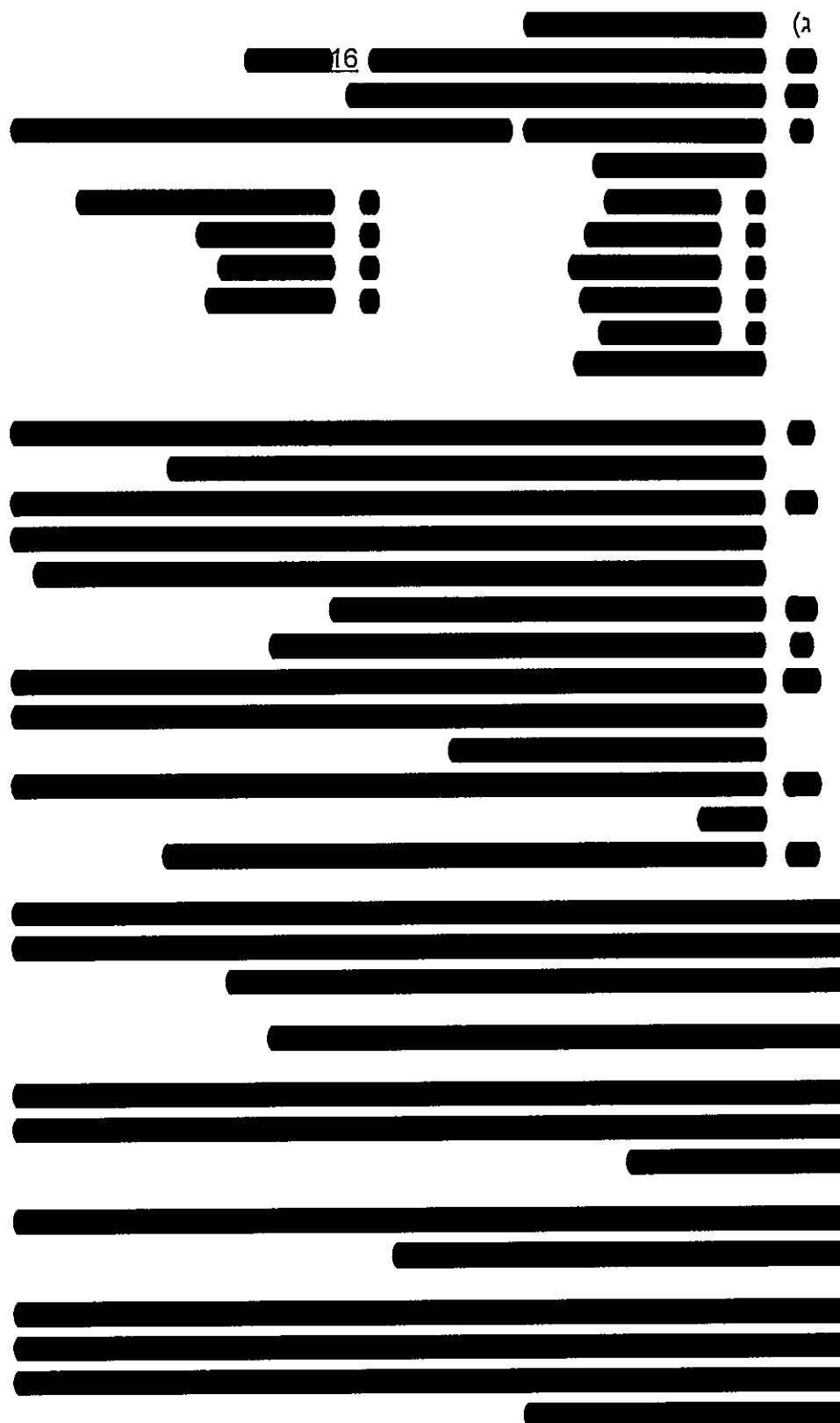
- א) חוזה ההתקשרות של התאגיד עם בעל הבניין מיום 27.07.16, על וספחיו.
ב) תוספת שנייה ל חוזה מכיר מיום 27.07.16 שנחתם בתאריך 2.01.18.
- ג) ██████████
███████████
███████████
███████████
███████████
███████████

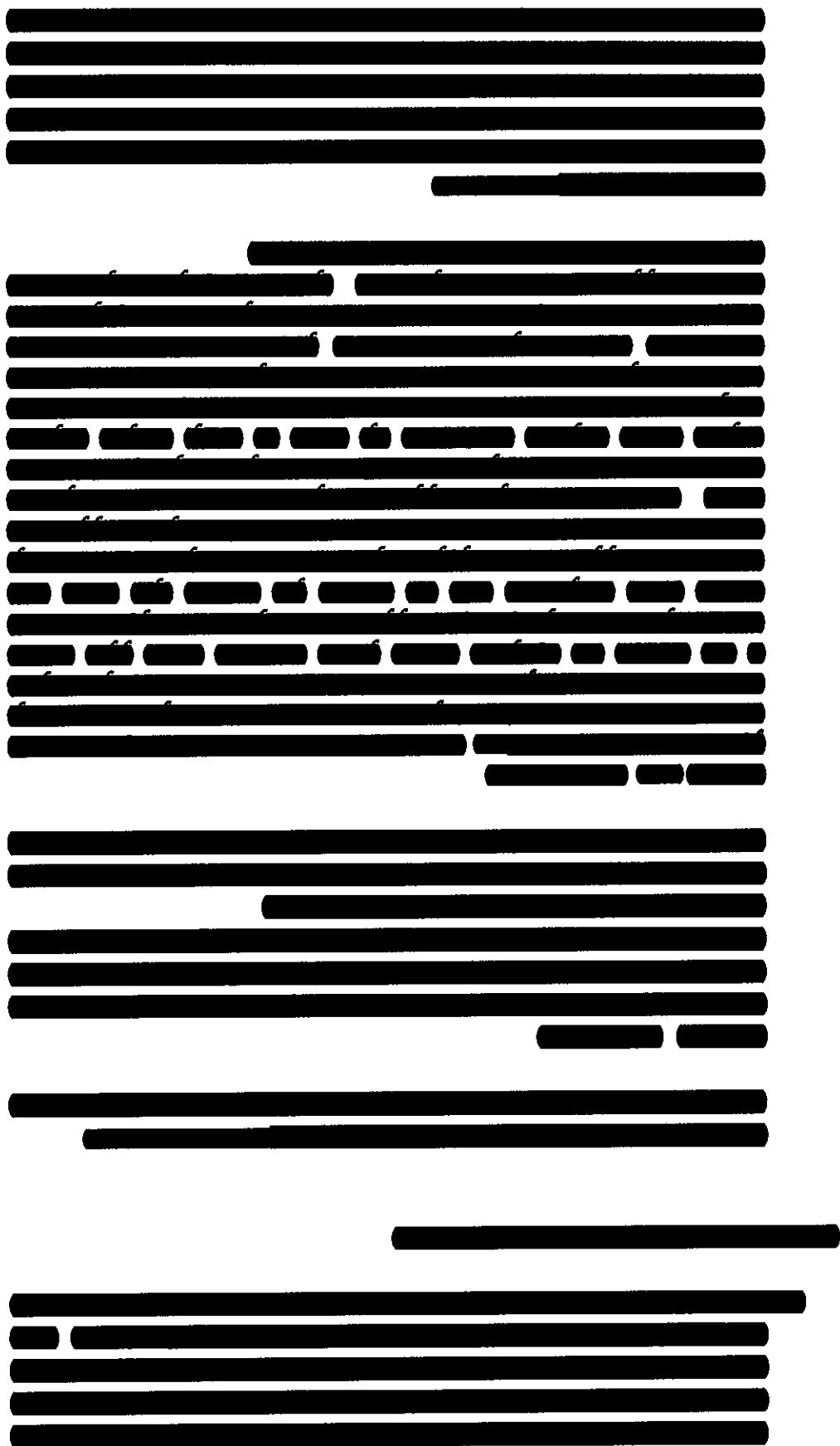
ח) סטטוס פרויקט ירושלים נכון ל – 24.05.18.

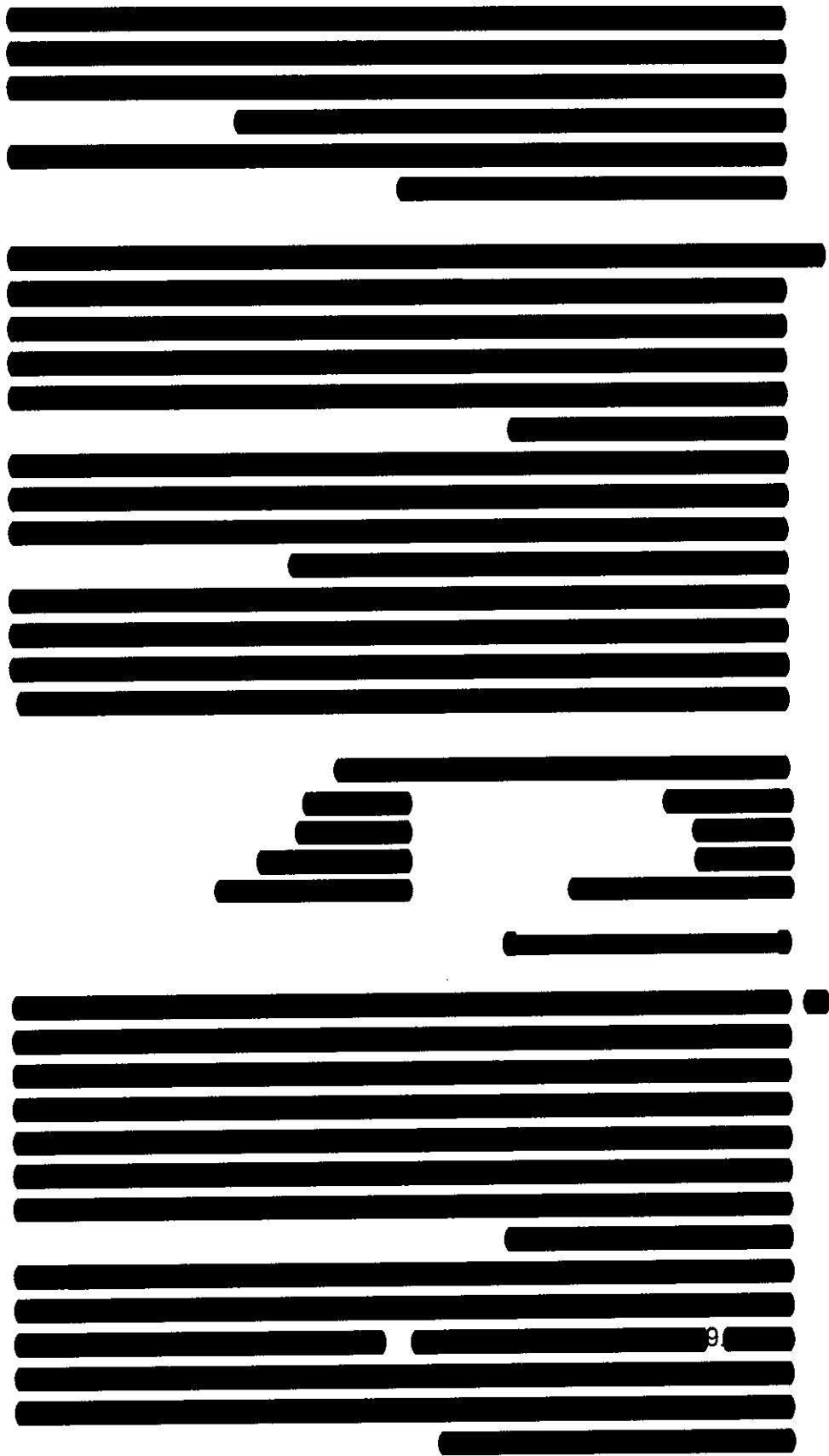
במהלך הבדיקות התגלו הממצאים הבאים

(1)

███████████
███████████
███████████
███████████
███████████
███████████
███████████







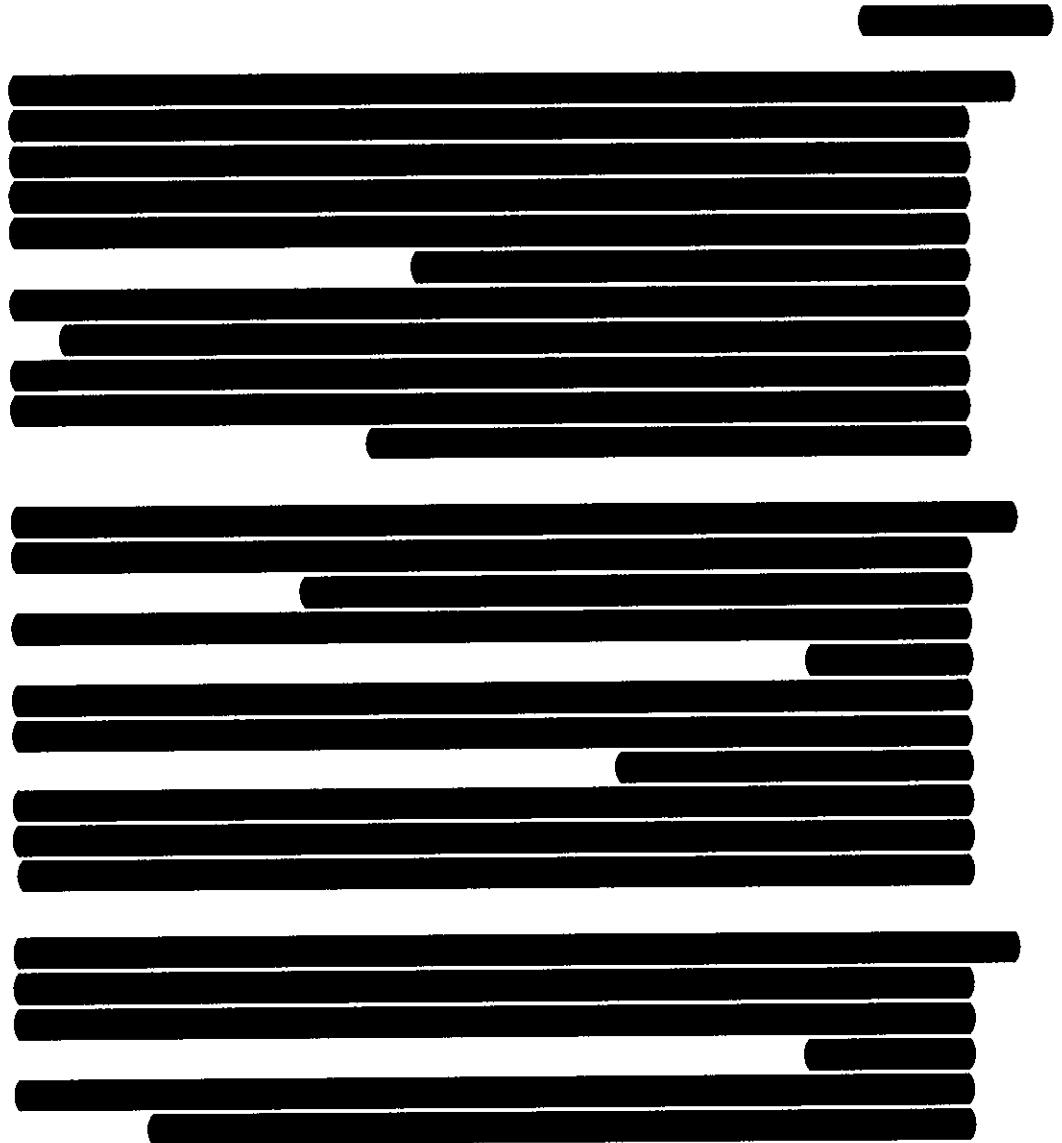
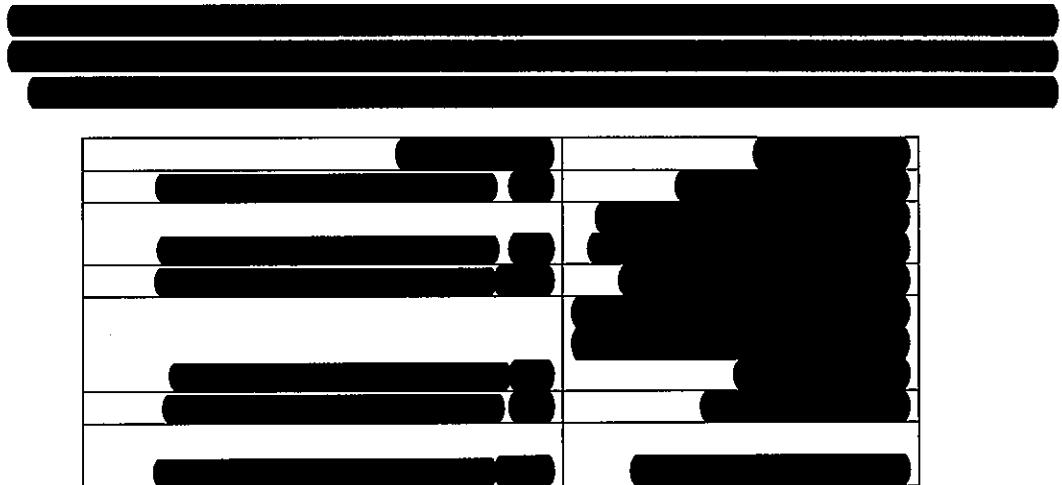
The image consists of a grid of approximately 20 horizontal black bars of varying lengths. The bars are arranged in a staggered pattern, creating a sense of depth. Some bars are longer and positioned higher up, while others are shorter and located lower down. The bars are set against a plain white background.

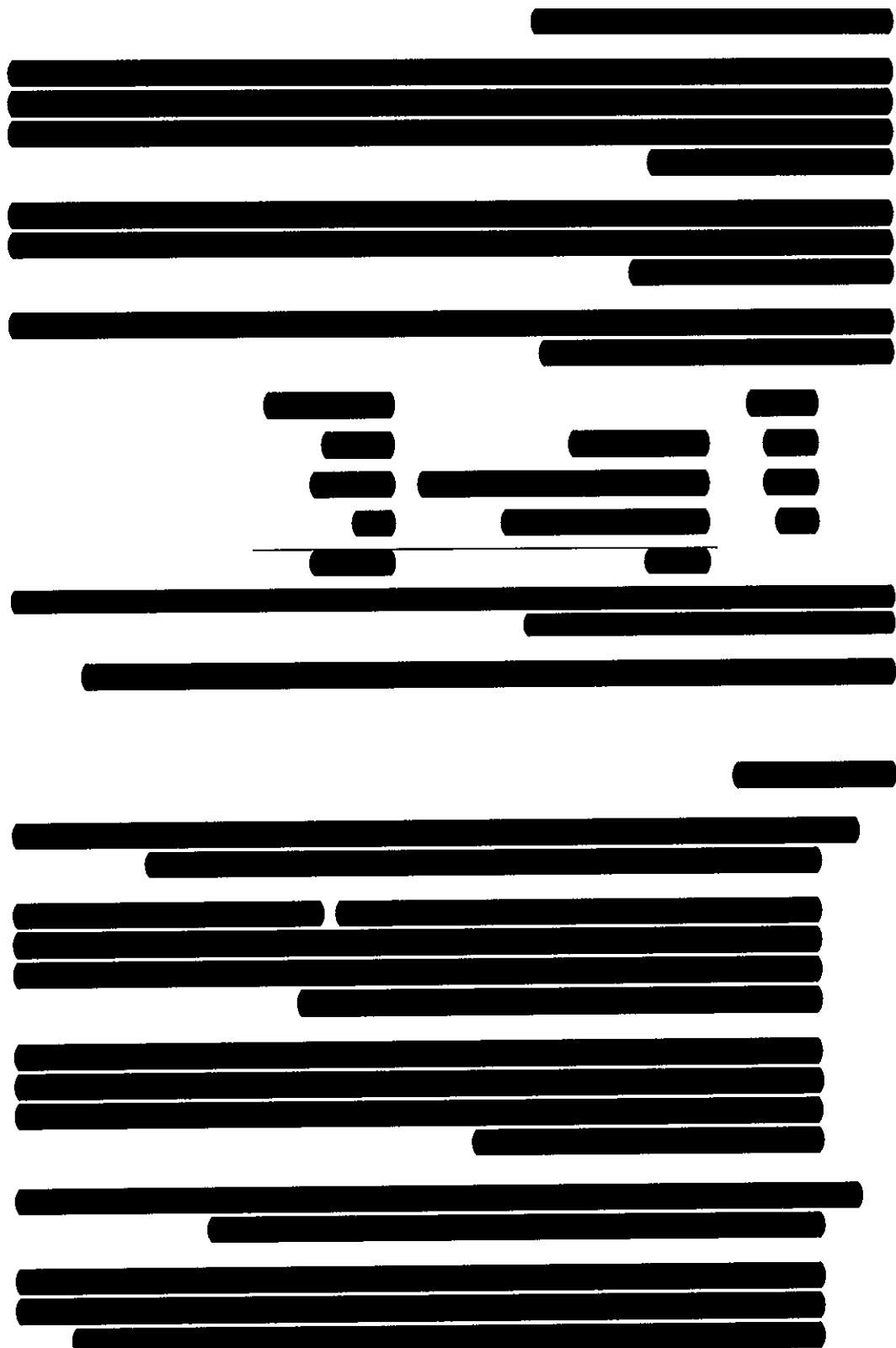
חלק ה': תקציב הפרויקט ותקציב תשלומים

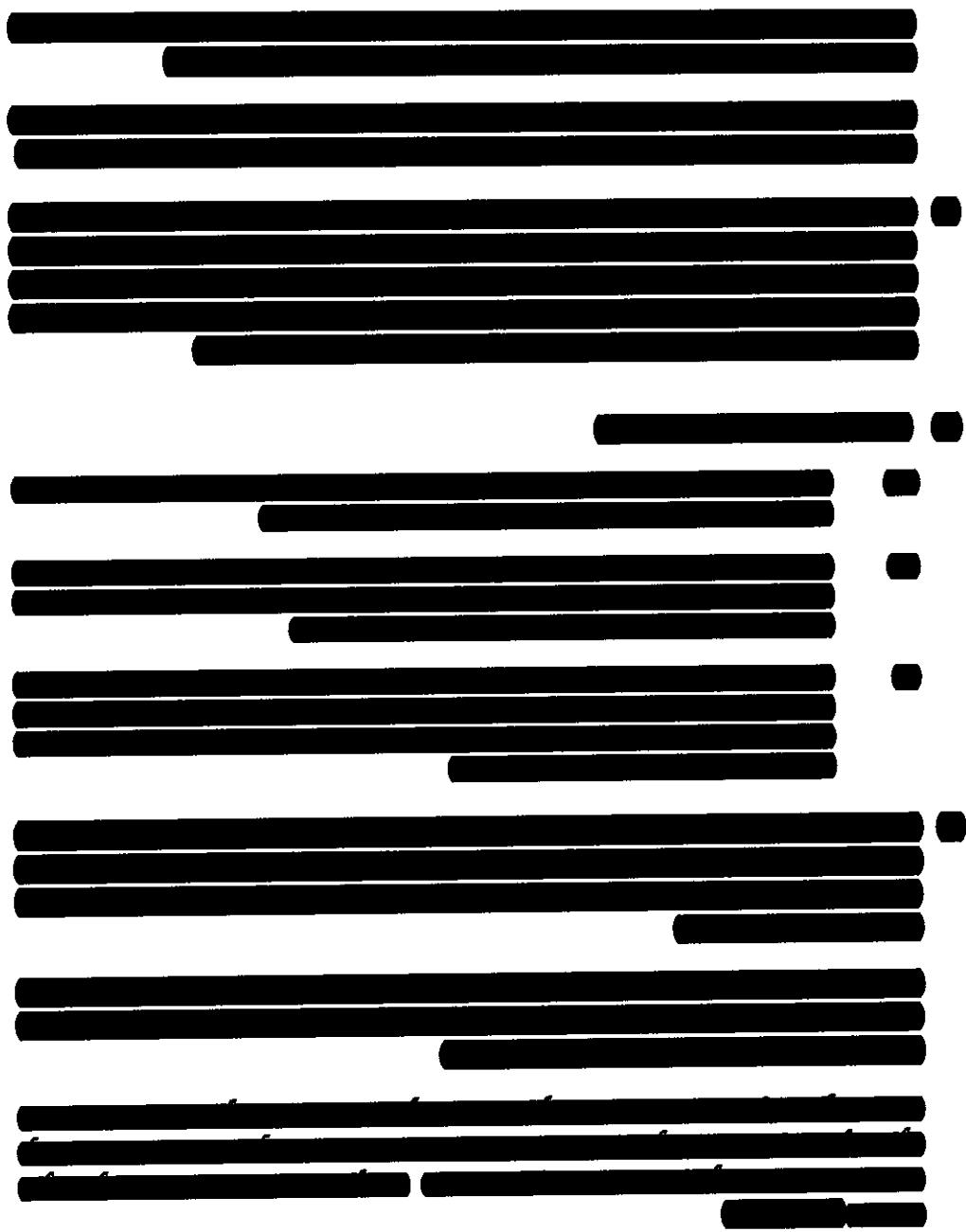
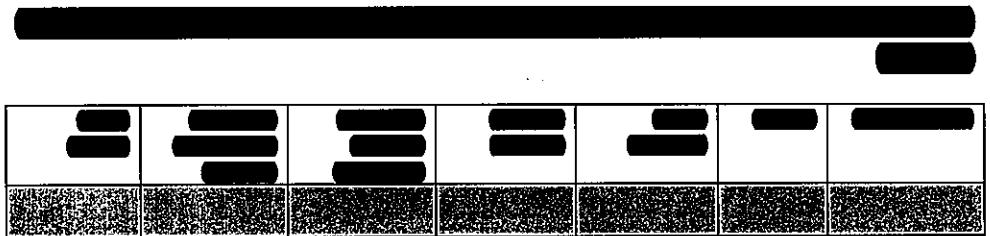
ד.1. תבנו התקציב ומעקב ביצוע

מקור המימון לרכישת הבניין לשיכון התאגיד בירושלים וכן證據 הבינוי להתאמתו לצרכי, לרבות האטיידות במבנה. הינו תואביב הקמה שהוקצת לתאגיד עבור הסמתן.

כאמור, הבדיקה הנוכחית עסיקה בעבודות הבניין של הגמר לבניו בירושלים לאחר הרכישת...







חלק ז: - סיכום והמלצות הביקורת

הביקורת הפנימית, בסיווע יועץ מיוחד - בדקה את התהליכיים המרכזיים בפרויקט הבנייה בירושלים, שעניינו בנית המשרדים והאולפנים לפעילות התאגיד בבניין החדש בירושלים, ברוחב כנפי נשרים, שקומוטויו התחתוננו נרכשו ע"י התאגיד.

במועד הוצאות הדוח, הושלמה בנייתו של קומה אחת – קומת משרדי הנהלה והמעבר אליה צפוי להתבצע בקרוב, ואילו 4 הקומות עדין מצויות בבניה

הבדיקה עוסקת בכל התהליכיים המלווים את הפרויקט – התכנון, החיקשויות, הביצוע, הבקרה והתקציבית והדוחות למועצה התאגיד.

רו"ח איליה ורדי
המקרות הפנימית

גנשוף 1: תגوبת מנכ"ל התאגיד

בגלוּת: קראתי בעיון את הדוח שバンドן ולהלן התייחסות לדברים המובאים בו, ובראשיהם, התייחסות

- במסגרת קריafari את דוח'ה הביקורת נערך על ידי בירור מكيف עם העוסקים בפרויקט, וכן מופיע הביצועי - [REDACTED] 1.

התוצאות [REDACTED] לדוח'ה הובאה בפניי ולאחר שקרהתי אותה גיבשתי את התיאחות למצאים שעלו מהביקורת. 2.

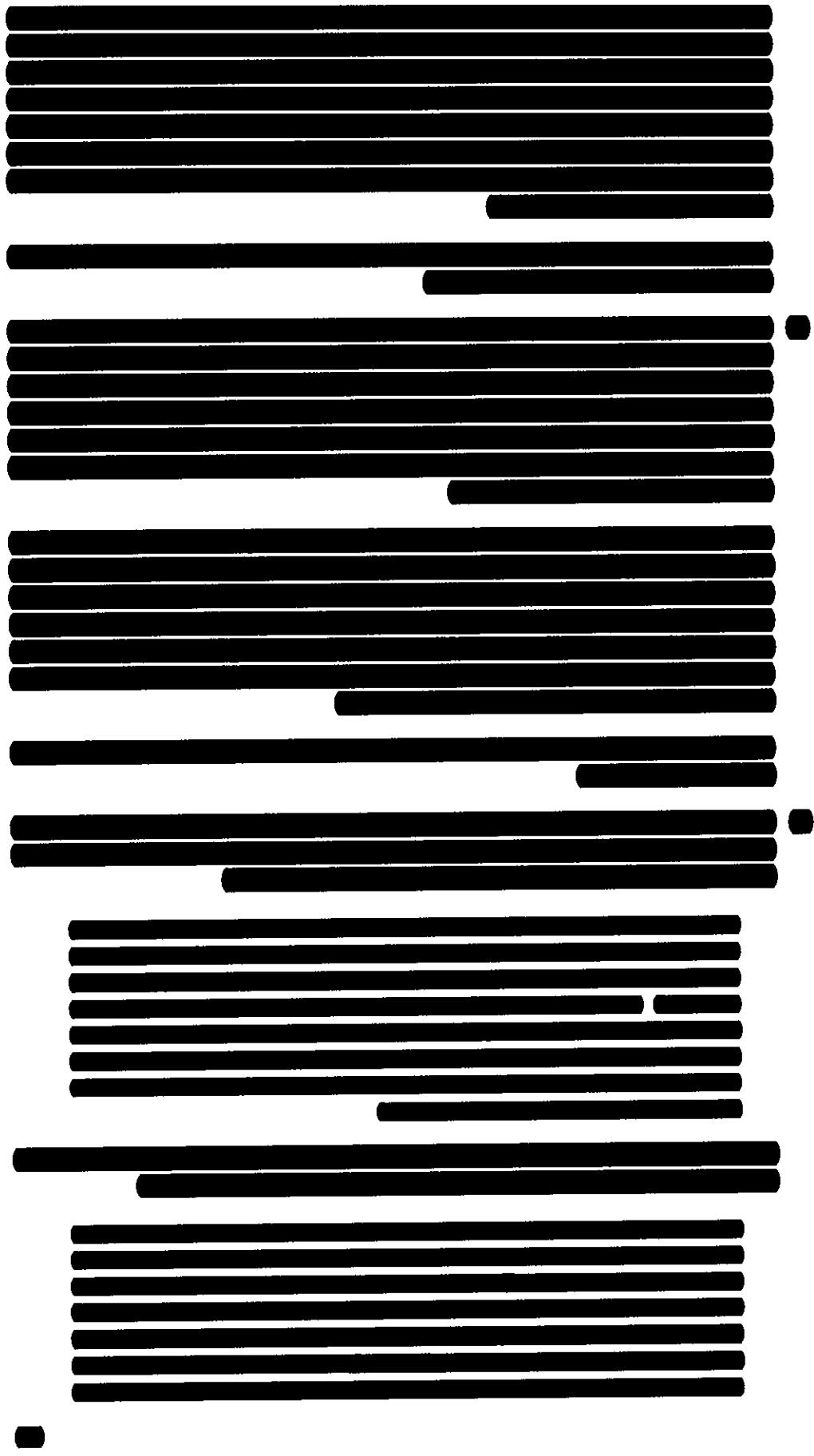
בראשית הדברים אבקש להביא בפניי מרווח שזו לא נסקרה בדו"ח ואינה נשוא הביקורת. הנהלת התאגיד רואה חשיבות עליונה במעבר התאגיד לירושלים, פרויקט זה נמצא בראש סדר העדיפויות של התאגיד מיום הקמתו ועד בשנת 2015, אז נעתה על ידי צוות מקצועי מטעם התאגיד עבודה מקצועית ומקופה לאיתור נכס שהוויה את בית השידור הציבורי לשורות השנים הבאות. במסגרת זו נסקרו ונבדקו כשרה נכסים שונים, על יתרונויהם וחסרוןיהם וונזק הבאה בחשבון של כל הצרכים המורכבים במבנה כאמור. 3.

התאגיד הוא גוף שידור שמטרתו הינה להביא לעם ישראל שידור איקוטי, מגוון ומעשי. מומחיותו של התאגיד איננה בבניין אולפניט ולשם כך, בכל שלב של הדרך נבחרו על ידי הנהלה אנשי המקצוע הטוביים והמקצועיים ביותר לטיפול בפרויקט. גם אני הבעתי מעורבות בפרויקט לאורך כל הדרך. קימתי טוטויסים שבועיים, קיבלתי תכניות בעבודה ודיוחים שוטפים ואף נפגשתי עם הקבלן מספר פעמים בטרחה לפתח חסמים שונים שעל לאוך חזך. 4.

לצערנו, הקמתו של התאגיד לא הتبיעה בנسبות רגילות, ומהר מאוד התאגיד מצא את עצמו במתקפה פוליטית **חרשת תקגיד**. מתקופה זו באה לידי ביתוי בין היתר באירועים ממשיים כי אם התאגיד לא יתקשר עם מבנה קיים בירושלים באופן מיידי הדבר יביא לסגירותו. באותו שלב התקבלה החלטה המכרצה על כניסה לבנייה בכיפוי נשרים, החלטה שהייתה לה השכלה תפעוליות מכיוון שהמבנה לא היה המבנה המתאים ביותר להקמת ביתו של השידור הציבורי. יחד עם זאת, בהינתן הנسبות והבחירה שעמדו לפני התאגיד, אני סבור כי מדובר בחילטה הנכונה ביותר. 5.

התיעיחסות פרטנית לדו"ח:

- .6



בהתיקח הנקהית המועצה לגבי חתימות סמכ"לים על התאמות התקניות - הנקהיה זו קיימה. מונה יועץ בשלכת מנכ"ל שיעקוב אחר הנושא וನחלו לכל הסמכ"לים התקניות שליהם למעבר. מצ"ב טבלה המשכמת התקיחסות כל הסמכ"לים הרלוונטיים לתנקיות. ההתייחסות הוועריה לקורי קורקוס אשר קיבל חלק מההערות. לפיכך, הערת זו בעניין קיום חלק של הנקהיה אינה ברורה.

12. בקרה תקציבית - אגף תקציבים בתאגיד קיים בקרה מפורטת על הוצאות הפROYKT כמו גם ניהול הפROYKT וחברת הנהול והפיקוח מטעם התאגיד שעברו וביקרו את כל הוצאות הפROYKT. בשלב שבו אותרתו חריגה עתידית הדבר הובא לאיישורי ולאישור המועצה. בנוסף, תקציב הבינוי, לרבות העדכון האחרון שבוצע בו, אושרו על ידי משרד האוצר.

יחד עם זאת, בפגישתנו בנושא העלה בפני הצעות להתייעלות בנושא הבקרה התקציבית והנחהית את הגורמים המڪוציאים לבחון אותו באופן מיידי. למיטב ידיעתי וכפי שנמסר לי הצעות הביקורת התקבלו ופורטת הבקרה התקציבית אכן שונה.

לטיכום, פרויקט הקמת בית השידור הציבורי הינו פרויקט מורכב לכל גוף באשר הוא, על אחת כמה וכמה לגוף שידור שטרם החל לשדר והקים את תשתיותיו מאפס, תוך מאבקים בלתי נגמרים לשיגרתו ולחצים פוליטיים חרשי תקדים. כל החלטות בפרויקט נלקחו בזמן אמת מתוך אמונה כי הן החלטות הנכונות ביותר לאור הנסיבות שהיו קיימות באותה העת. מطبع הדברים, בהתאם מרכיב נעשו גם טעויות ואנו למדים מהן ומסיקים מהן את המסקנות הנדרשות, גם בזמן אמת וגם לאחר מכן.

בברכה
אליז קובלנץ
מנכ"ל זמני