

היטלי פיתוח והשבחה

ביקורת מעקב - דוח מבקר העירייה מס' 29

עיריית כפר סבא מבצעת עבודות תשתית ופיתוח ברחבי העיר בהתאם להחלטות המתקבלות במועצת העיר מכוח חוקי העזר העירוניים. החלטות המועצה בדבר ביצוע העבודות נרשמות בפרוטוקולים שהעתק מהם מועבר למחלקת תשתית אשר מיידעת את התושבים אודות כוונת העירייה לבצע עבודות תשתית, באמצעות פרסום בשני עיתונים יומיים נפוצים ובמקומון.

העירייה מקיימת מכרז לבחירת הקבלן שיבצע את עבודת התשתית. עם סיום המכרז ובחירת הקבלן מוציאה העירייה צו התחלת עבודה חתום על ידי מהנדס העירייה, אותו נדרש הקבלן לאשר בחתימתו. התאריך הנקוב בצו הינו המועד הקובע לעניין מועד גביית ההיטלים נשואי הצו.

לאחר קבלת ההחלטה על ביצוע עבודות התשתית יוצרת העירייה חיובים בגין היטלי הפיתוח אותם נדרשים לשלם תושבים שבבעלותם נכס הגובל בשטח ביצוע עבודות התשתית, כאשר לאחר מועד הוצאת צו התחלת העבודה שולחת העירייה דרישות תשלום לתושבים אלו.

ממצאי הביקורת והמלצותיה, כפי שהובאו בדוח שנתי 29 מובאים להלן:

היטלי כבישים, ביוב ותיעול:

1) העירייה מעדכנת את התושבים בנוגע להחלטות המתקבלות לביצוע עבודות תשתית באמצעות פרסום בעיתונים, אף על פי שבחוקי העזר נקבע כי על העירייה לעדכן את התושבים באמצעות משלוח הודעה במסירה אישית או בדואר רשום ורק אם לא ניתן לבצע את המסירה האישית כאמור, יש לפרסם את ההודעה באמצעות פרסום בשני עיתונים יומיים.

משמעות:

העירייה פועלת בניגוד לחוקי העזר באופן שיש בו כדי לפגוע, לכאורה, בתושבים.

המלצות:

יש לעדכן את התושבים באמצעות משלוח ההודעות באופן אישי לכל תושב, כקבוע בחוקי העזר, באופן המבטיח כי התושבים ידעו על כוונת העירייה לבצע עבודות תשתית וכי בעתיד ייגבו מהם היטלי פיתוח בגין ביצוע עבודות אלה.

2) העירייה אינה נוהגת לגבות היטלי כביש במסגרת בקשות למתן היתרי בניה ואישורים לטאבו בגין סלילת כביש אשר התקבלה החלטה בעירייה על ביצועה אך טרם החלו לבצעה, וכן במסגרת הליך שינוי ייעוד קרקע חקלאית לקרקע בנייה, אלא רק בעת מימוש הזכויות בקרקע ולאחר שהחלה בביצוע העבודה, בניגוד לאמור בסעיף 7(ג) בחוק העזר (סלילת רחובות).

המשמעות:

אי גביית היטל כביש מתושבים כאמור פוגע בהכנסות העירייה ויוצר קושי בגביית ההיטל בשלב מאוחר יותר.

המלצות:

יש לגבות את ההיטלים בהתאם לקבוע בחוקי העזר על מנת למנוע אובדן הכנסות לעירייה. כמו כן, מומלץ לבצע בדיקה לכימות סכומי ההיטלים שלא נגבו כאמור ולפעול לאכיפת גבייתם.

3) חישוב שטח החלקה לחיוב בעת גביית היטל כביש, בחלקות עליהם קיימת יותר מיחידת דיור אחת, נעשה באופן שווה לכל יחידות הדיור ולא בהתאם לשטח בפועל של כל יחידה, בניגוד לחוק העזר.

4) לא נמצאו נהלים כתובים בנוגע לאופן חישוב שטח הקרקע בחלקה שבה יותר מיחידת דיור אחת בעת גביית היטלי ביוב ותיעול, למרות שאין התייחסות לכך בחוקי העזר העוסקים בגביית היטלים אלו.

המשמעות:

סכומי היטלי הכביש הנגבים מהתושבים אינם בהתאם לקבוע בחוק העזר וישנם תושבים אשר מחויבים ביתר ותושבים אשר מחויבים בסכומים נמוכים מאלה שעליהם לשלם בפועל. כמו כן, בעת גביית היטלי ביוב ותיעול מתבצע חישוב שטח הקרקע בחלקה שבה יותר מיחידת דיור אחת באופן הפוגע בתושבים ובעירייה מבלי שישנם נהלים כתובים המסמיכים את העירייה לעשות כן.

המלצות:

יש לבצע את חישוב שטח החלקות בעת גביית היטלי כביש כקבוע בחוק העזר, בהתאם לגודל הקרקע השייך לכל בעל נכס ולא באופן יחסי בהתאם למספר יחידות הדיור הנמצאות על החלקה. את נתוני חלוקת גודל הקרקע של נכסים הבנויים על חלקה אחת ניתן לקבוע בהתבסס על היתרי הבנייה של נכסים אלו, המצויים בתיקי הבניין במחלקת הרישוי והבנייה.

כמו כן, יש לקבוע נהלים כתובים בנוגע לאופן חישוב שטח הקרקע בחלקה שבה יותר מיחידת דיור אחת בעת גביית היטלי ביוב ותיעול.

5) שטח הקרקע לחיוב בעת גביית היטל כביש (שלא במסגרת בקשות למתן היתרי בניה או אישורים לטאבו) לתושבים אשר מימשו את כל זכויות הבנייה בנכס שבבעלותם, או מרביתן, אינו נקבע בהתאם לתוצאת מכפלת שטח הבניין ב- 1.5 (והכפלתה בתעריף למטר קרקע) אלא לפי כל שטח הקרקע שבבעלותם (והכפלתו בתעריף למטר קרקע), בניגוד לקבוע בחוק העזר. נציין, כי חוק העזר מאפיין את תשלום היטלי הפיתוח בגין הקרקע כמעין מקדמה כאשר התשלום בגין יתרת שטח הקרקע מבוצע בעת מימוש זכויות הבנייה (כולן או מקצתן) או בעת הגשת בקשה לביצוע העברת בעלות בנכס.

המשמעות:

ישנם תושבים אשר נאלצים לשלם היטל כביש בסכום גבוה יותר מהנדרש מאחר והינם מחויבים בהתאם לשטח כל הקרקע שבבעלותם ולא לפי חישוב שטח הקרקע החייב, בהתאם לקבוע בחוק עזר לכפר סבא (סלילת רחובות).

המלצות:

יש לבצע את חישוב היטל הכביש בהתאם לקבוע בחוק העזר ולחייב עבור שטח קרקע בהתאם לתוצאת מכפלת שטח הבניין ב- 1.5 והכפלת התוצאה בתעריף למטר קרקע כאשר הפרש בגין יתרת שטח הקרקע (במידה וישנו) ייגבה בעת הגשת בקשה למתן היתר בניה או בעת הגשת בקשה לביצוע העברת בעלות בנכס.

- 6) חישוב שטח הבניין במסגרת גביית היטל ביוב לא נעשה בהתאם לשטח הבנוי למעשה, כקבוע בחוק, אלא בהתאם לשטחים המחויבים בארנונה, למרות שישנם שטחים בנויים אשר אינם מחויבים בתשלום ארנונה.
- 7) יציין, כי חישוב דומה מבוצע בפועל גם לגבי היטלי כביש ותיעול. לא מצאנו התייחסות ברורה בחוקי העזר העוסקים בגביית היטלים אלו לאופן חישוב שטח הבניין הנדרש.
- 8) בתגובתה לטיוות הדוח מסרה מנהלת מחלקת הגבייה כי "המלצה לגביית היטלי הפיתוח על פי השטח הבנוי למעשה ולא על פי השטח לחיוב הארנונה הינה צודקת ונכונה. החלטה זו תבוצע על ידי מחלקת הגבייה בכפוף להנחיה", אך יחד עם זאת יש להמתין להמלצות ועדת הביקורת ומועצת העירייה בנושא.

המשמעות:

גביית היטלי פיתוח שלא לפי כל השטח הבנוי למעשה, פוגעת בהכנסות העירייה.

המלצות:

יש לגבות את היטלי הביוב בהתאם לקבוע בחוק על מנת למנוע אובדן הכנסות לעירייה. כמו כן, יש לבחון את מדיניות החישוב, כאמור, גם לגבי היטלי כביש ותיעול ולקבוע נהלי עבודה בנושא.

- 9) אין גורם אחראי העוקב אחר שלבי גביית היטלי הפיתוח מהתושבים, החל ממועד ההכרזה על ביצוע עבודת התשתית, דרך הכנת רשימת החלקות וגודלן על ידי מחלקת התשתית, העברתה למחלקת הגבייה לשם ביצוע החישוב והזנת החיובים במערכת הממוחשבת ועד לשליחת דרישות התשלום לתושבים מייד עם תחילת ביצוע העבודה.

הביקורת מצאה, כי בשנת 1999 ניתנה הנחייה בכתב מאת מנהל מחלקת תשתית למחלקת הגבייה לגבות היטלי פיתוח מתושבים בגין עבודות תשתית שבוצעו בשכונת הפארק בעיר ואולם, מסיבה כלשהי, לא בוצעה הנחייה זו והדבר התגלה רק לאחר ארבע שנים, בשנת 2003, לאחר שנגרמו לעירייה נזקים כספיים בהיקף של עשרות אלפי ₪, בגין הפסד ריבית והפרשי ההצמדה.

יציין, כי עד תחילת שנת 2005, בעקבות מקרה שכונת הפארק, כאמור, ביצעה חשבת אגף ההנדסה מעקב אחר עבודות התשתית וגביית היטלי הפיתוח בגינן.

הביקורת העלתה כי בהעדר בקרה ממוחשבת, קיים קושי בביצוע מעקב כאמור, המצריך שיתוף פעולה מאת כל הגורמים העוסקים בנושא.

המשמעות:

קיים חשש כי מנהל מחלקת התשתית לא יוציא הנחייה במועד למחלקת הגבייה לשלוח את הודעות התשלום לתושבים, מסיבה כלשהי. כמו כן, קיים חשש כי מחלקת הגבייה, לא תבצע במועד הנחיות אלו עם קבלתן. מאחר ולא קיים גורם אשר עוקב אחר שלבי גביית היטלי הפיתוח במחלקות השונות, לא יתגלה הדבר אלא לאחר זמן רב, באופן שייגרם לעירייה נזק כספי רב.

המלצות:

מומלץ לבצע בקרה מיכונית אשר תעקוב אחר שלבי הליך גביית היטלי הפיתוח במחלקות השונות, מתחילתו ועד לסיומו. עד למחשוב התהליך כאמור, אנו ממליצים לבצע את הבקרה באופן ידני על ידי גורם אשר ימונה לצורך כך.

10) קביעת נתוני חישוב היטלי הפיתוח אינו מתבצע באופן ממוכן.

11) מנהל מחלקת התשתית קובע את אופן חישוב היטלי הפיתוח ותוצאותיו בין היתר, קביעת סוג הכביש הגובל בביצוע העבודה ושיעור החיוב בהתאם לסוג הכביש, חיוב חלקי של תושב מסיבה כלשהי וכו'. כמו כן, קובע מנהל המחלקה את עיתוי שליחת דרישות התשלום לתושבים.

12) בביקורת נמצא כי המידע נמסר על ידי מנהל מחלקת תשתית למחלקת הגבייה או הרישוי באופן ידני, על גבי מזכר מבלי שמבוצעת בקרה של גורם נוסף אחר החלטותיו.

המשמעות:

ליקוי זה מאפשר גביית היטלי פיתוח מתושבים שלא בהתאם לחוק, עקב נתונים שגויים שנמסרו על ידי מנהל המחלקה המהווים בסיס לחישוב, כתוצאה מטעות או במטרה להיטיב עם תושב מסוים.

המלצות:

יש למנות גורם אשר יבצע מעקב אחר נאותות הנחיותיו של מנהל מחלקת תשתית בנוגע לאופן חישוב היטלי הפיתוח וגבייתם מהתושבים. כמו כן, יש לתעד בכתב כל חיוב חריג/חלקי של תושב והסיבות לכך.

בנוסף, מומלץ להפיק מהמערכת הממוכנת את המידע בנוגע לסוג הכביש הגובל בשטח ביצוע עבודת התשתית אשר יימסר למחלקת הגבייה או הרישוי והבנייה לשם ביצוע החישוב.

(13) רשימת החלקות הגובלות בעבודות התשתית וגודלן, המשמשת בסיס לחיוב התושבים נוצרת במחלקת התשתית באופן ידני ולא מופקת מהמערכת הממוכנת.

(14) לא מבוצעת בקרה אחר התאמת רשימת החלקות הנמסרת על ידי מחלקת התשתית למחלקת הגבייה לנתוני החלקות המופיעים במפות העירייה ולמידע הנמצא במערכת הממוכנת "GIS".

המשמעות:

ליקויים אלה מאפשרים השמטת חלקה מהרשימה או הזנת נתוני גודל חלקות שגויים ובאופן זה קיים חשש כי העירייה לא תיגבה היטלי פיתוח מתושב כלשהו או שתיגבה בסכומים שגויים.

המלצות:

מומלץ להפיק את נתוני מספרי החלקות וגודלן מהמערכת הממוכנת ולא בצורה ידנית. כמו כן, מומלץ כי מלבד נתוני החלקות כאמור יופקו מהמערכת הממוכנת נתונים בנוגע לגודל הנכסים על חלקות אלה, שמות בעלי הנכסים וכתובתם. עד למחשוב התהליך כאמור, אנו ממליצים למנות גורם אשר יבצע מעקב אחר רשימת החלקות שנמסרת למחלקת הגבייה, על מנת לוודא אמיתות ושלמות הנתונים המופיעים בה.

(15) חישוב היטלי הפיתוח, המבוצע במחלקת הגבייה, מבוצע באמצעות תוכנת "EXCEL" אליה מוזנים הנתונים באופן ידני. הנתונים נשמרים ברשת הממוכנת ולכל עובדי המחלקה קיימת גישה אליהם.

(16) לא קיימת בקרה העוקבת אחר התאמת סכומי היטלי הפיתוח, כפי שנדרשו מהתושבים במכתבי דרישת התשלום לסכומי החיוב שאושרו על ידי מחלקת התשתית.

17) טבלת החישוב מתוכנת ה- "EXCEL" שנמסרת לעובדת מחלקת הגבייה לשם הזנת החיובים במערכת הממוחשבת אינה הטבלה המאושרת בחתימתו של מנהל מחלקת התשתית אשר בדק את נתוניה, אלא מופקת שנית מתוכנת ה- "EXCEL".

18) הבקרה המבוצעת על ידי מנהלת מדור אגרות והיטלים אחר התאמת נתוני החיובים שהוזנו למערכת הממוכנת ושנרשמו בדרישות התשלום לנתונים בטבלת החישוב אשר בתוכנת ה- "EXCEL" הנה מדגמית ולא מתועדת.

המשמעות:

טעות בהזנת נתונים לתוכנת ה- "EXCEL" עלולה לגרום לגביית סכומים שגויים מתושבים רבים. כמו כן, מאחר ולכל עובדי המחלקה גישה לתוכנת ה- "EXCEL" ויכולת לבצע שינויים בנתונים המוזנים בטבלת החיוב, קיים סיכון כי עובד יבצע שינוי בחיוב לתושב מסוים מבלי שהדבר יתגלה.

מאחר שהטבלה שנמסרת לעובדת מחלקת הגבייה, לשם הזנת החיובים במערכת הממוחשבת, אינה הטבלה שאושרה ונחתמה על ידי מנהל מחלקת התשתית ומאחר ולא מבוצעת בקרה אחר התאמת הסכומים, כאמור, במידה ויבוצעו שינויים בנתוני ההיטלים שבטבלת ה- "EXCEL", לאחר אישורה, יוצר קושי לאתרם וכתוצאה יחויבו תושבים שלא בהתאם לנדרש או יתכן אף שלא יחויבו כלל.

המלצות:

מומלץ לבצע את חישוב היטלי הפיתוח במחלקת הגבייה באופן ממוכן. כמו כן, יש לחסום את הגישה לנתוני החישוב המרוכזים בטבלת החיוב ב- "EXCEL" לגורמים שאינם עוסקים בנושא.

יש להזין את נתוני החיוב למערכת הממוחשבת בהתבסס על הטבלה אשר אושרה על ידי מנהל מחלקת התשתית. בנוסף, יש לבצע בקרה מלאה ומתועדת אשר תתאים בין החיובים שהוזנו למערכת הממוחשבת ולמכתבי דרישות התשלום הנשלחים לתושבים לטבלה שאושרה על ידי מנהל מחלקת התשתית.

19) אין הקפדה על תיעוד הנחיותיו של מנהל מחלקת התשתית למחלקת הגבייה בנוגע לתיקונים אשר מבוצעים בנתוני החיוב המופיעים בטבלת ה- "EXCEL".

המשמעות:

באופן זה לא ניתן לבצע בקרה נאותה אחר שינויים המבוצעים בנתוני חישוב היטלי הפיתוח שרוכזו על ידי מחלקת הגבייה, אחר זיכוי תושבים שונים ואחר הסיבות להם.

המלצות:

יש להקפיד כי ההנחיות בנוגע לביצוע התיקונים הנדרשים יתועדו וישמרו על ידי הגורמים הרלוונטיים, כאשר יינתן הסבר מתועד בנוגע לכל חיוב חריג או מתן זיכוי. יש לשמור את טבלת החיובים טרם השינוי ולאחריו.

20) תעריפי היטלי הפיתוח המעודכנים נשלחים למחלקת הגבייה, למחלקת התשתית ולמחלקת הרישוי והבנייה על ידי גזברות העירייה באמצעות דואר אלקטרוני ומוזנים לצורך החישוב באופן ידני ואינם מעודכנים באופן ממוכן.

המשמעות:

באופן זה, ניתן להזין נתוני תעריפים שגויים כתוצאה מטעות או בכוונה תחילה על מנת להיטיב עם קבוצת תושבים מסוימת.

המלצות:

מומלץ למחשב את התהליך ולבצע הזנה מיכונית של התעריפים או לחילופין לבצע בקרה נוספת אחר התאמת התעריפים לתעריפים שנמסרו ממחלקת הגזברות.

היטל מדרכה:

1) ניגוד לאמור בחוק העזר, העירייה אינה מחייבת את התושבים בגין כל ההוצאות שהיו בביצוע סלילת מדרכות, כגון הוצאות בגין הפקעת שטחים והשבת המצב לקדמותו שאינם נכללים במסגרת חישוב ההוצאות.

2) לא נקבעו נהלים כתובים בנושא.

המשמעות:

אופן חישוב זה של ההוצאות שהיו לעירייה בסלילת מדרכות פוגע בהכנסות העירייה.

המלצות:

יש לחשב את דמי השתתפות בגין סלילת מדרכות בהתאם לכל ההוצאות שהיו לעירייה בעת סלילת מדרכה, כקבוע בחוק העזר.

(3) העירייה אינה נוקטת במדיניות גבייה אחידה בעת גביית דמי השתתפות מתושבים בגין סלילת מדרכה המבוצעת בעת הגשת בקשה למתן היתר בניה או למתן אישור לטאבו (שלא במסגרת מכירת נכס אלא במסגרת רישום דירה על שם המבקש, רישום ירושה וכד'). הביקורת מצאה, כי ישנם תושבים אשר מחויבים בהתאם לאומדן הוצאות, ישנם תושבים אשר נדרשים לחתום על טופס התחייבות לפיו ישלמו את דמי השתתפות בגמר ביצוע העבודה וישנם תושבים אשר לא נדרשים לחתום על טופס התחייבות כאמור.

(4) הביקורת לא מצאה נהלים כתובים בנושא.

המשמעות:

העירייה עלולה להיות חשופה לתביעות משפטיות מצד תושבים בשל נקיטת מדיניות גבייה שאינה אחידה לכלל התושבים.

המלצות:

על העירייה לנקוט במדיניות גבייה אחידה מהתושבים במקרים כאמור וכמו כן לקבוע נהלים כתובים המסדירים את אופן גביית דמי השתתפות בגין סלילת מדרכה, במקרים כאמור.

(5) אין גורם אחראי העוקב אחר שלבי גביית דמי השתתפות מתושבים בגין סלילת מדרכה, החל ממועד ההכרזה על ביצוע סלילת המדרכה, דרך הכנת רשימת החלקות וגודלן על ידי מחלקת התשתית, העברתה לסגנית מנהל מחלקת פיתוח ובינוי, העברת נתוני החיוב למחלקת הגבייה לשם הזנתם במערכת הממוחשבת ועד לשליחת דרישות התשלום בגמר סלילת המדרכה.

הביקורת מצאה מקרה בו ניתנה הנחייה מאת סגנית מנהל מחלקת פיתוח למחלקת הגבייה בשנת 2001 לגביית דמי השתתפות מתושבים בגין מדרכה

שסללה העירייה ברחוב ויתקין אך מסיבה כלשהי, לא בוצעה הנחייה זו והדבר התגלה לאחר כשנתיים, בשנת 2003.

המשמעות:

קיימת אפשרות כי סגנית מנהל מחלקת פיתוח ובינוי לא תוציא הנחייה במועד למחלקת הגבייה לשלוח את הודעות התשלום לתושבים, מסיבה כזו אחרת. כמו כן, קיים חשש כי מחלקת הגבייה, מסיבה כלשהי לא תבצע במועד הנחיות אלו. מאחר ולא קיים גורם אשר עוקב אחר שלבי גביית דמי ההשתתפות בגין סלילת מדרכות במחלקות השונות, לא יתגלה הדבר אלא לאחר זמן רב, באופן שייגרם לעירייה נזק כספי רב.

המלצות:

מומלץ לבצע בקרה מיכונית אשר תעקוב אחר שלבי הליך גביית דמי ההשתתפות בגין סלילת מדרכות במחלקות השונות, מתחילתו ועד לסיומו. עד למחשוב התהליך כאמור, אנו ממליצים לבצע את הבקרה באופן ידני על ידי גורם אשר ימונה לצורך כך.

6) מנהל מחלקת תשתית קובע את אופן גביית דמי ההשתתפות בגין סלילת מדרכות מתושבים וחישובם וכן מורה על חיוב חלקי של תושב, מבלי שמבוצעת בקרה נוספת אחר החלטותיו.

המשמעות:

ליקוי זה מאפשר גביית דמי ההשתתפות מתושבים בגין סלילת מדרכה שלא בהתאם לחוק, מבלי שניתן לפקח כיאות על הסכומים הנגבים מהתושבים ואופן חישובם. מנהל מחלקת תשתית עלול להשמיט הוצאות שהיו לעירייה בעת סלילת המדרכה מביצוע החישוב, שלא כדיון, ועל ידי כך תיגבה העירייה מהתושבים סכומים נמוכים מהנדרש וכמו כן עלול להעניק לתושבים הנחות שלא בהתאם לחוק.

המלצות:

יש למנות גורם נוסף אשר יבצע מעקב אחר נאותות הנחיותיו של מנהל מחלקת תשתית בנוגע לאופן חישוב דמי ההשתתפות בגין סלילת מדרכות וגבייתם מהתושבים. כמו כן, יש לתעד בכתב כל חיוב חריג/חלקי של תושב והסיבות לכך.

- (7) רשימת החלקות הגובלות בסלילת המדרכה ואורך החזית לחיוב של כל נכס, המשמשת בסיס לחיוב התושבים, נוצרת במחלקת התשתית באופן ידני ולא מופקת מהמערכת ממוכנת.
- (8) לא מבוצעת בקרה אחר התאמת רשימת החלקות ואורך החזית לחיוב הנמסרת על ידי מחלקת התשתית לסגנית מנהל מחלקת פיתוח ובינוי לנתוני החלקות המופיעים במפות העירייה ולמידע הנמצא במערכת הממוחשבת "GIS".
- (9) רשימת נתוני חישוב דמי ההשתתפות בגין סלילת מדרכות נוצרת על ידי סגנית מנהל מחלקת פיתוח ובינוי באופן ידני ואינה מופקת מהמערכת הממוחשבת.
- (10) לא מבוצעת בקרה אחר התאמת רשימת נתוני החיוב הנמסרת על ידי סגנית מנהל מחלקת פיתוח ובינוי למחלקת הגבייה לרשימת החלקות שנמסרה לה על ידי מחלקת תשתית.

המשמעות:

ליקויים אלו מאפשרים השמטת חלקה מהרשימה או הזנת נתוני אורך חזית שגויים על ידי סגנית מנהל מחלקת התשתית או על ידי סגנית מנהל מחלקת פיתוח ובינוי ובאופן זה קיים חשש כי העירייה לא תיגבה דמי השתתפות בגין סלילת מדרכה מתושב כלשהו או שתיגבה בסכומים שגויים.

המלצות:

מומלץ להפיק את נתוני מספרי החלקות ואורך החזית מהמערכת הממוכנת ולא בצורה ידנית. עד למחשוב התהליך כאמור, אנו ממליצים למנות גורם אשר יבצע מעקב אחר רשימת החלקות שנמסרת לסגנית מנהל מחלקת פיתוח ובינוי ולמחלקת הגבייה, על מנת לוודא נאותות ושלמות הנתונים המופיעים בה.

- (11) חישוב דמי ההשתתפות בגין סלילת מדרכות, המבוצע במחלקת הגבייה, מבוצע באמצעות תוכנת "EXCEL" אליה מוזנים הנתונים באופן ידני. הנתונים נשמרים ברשת הממוחשבת ולכל עובדי המחלקה קיימת גישה אליה.

12) לא קיימת בקרה העוקבת אחר דרישות התשלום שנשלחות לתושבים על ידי מחלקת הגבייה והתאמתם לסכומי החיוב שאושרו על ידי סגנית מנהל מחלקת פיתוח ובינוי.

13) טבלת חיובי הבעלים שנמסרת לעובדת מחלקת הגבייה לשם הזנת החיובים במערכת הממוחשבת אינה העתק של הטבלה אשר אושרה ונחתמה על ידי סגנית מנהל מחלקת פיתוח ובינוי.

14) הבקרה המבוצעת על ידי מנהלת מדור אגרות והיטלים אחר התאמת נתוני החיובים שהוזנו למערכת הממוכנת ושנרשמו בדרישות התשלום לנתונים בטבלת החישוב אשר בתוכנת ה- "EXCEL" הנה מדגמית ולא מתועדת.

המשמעות:

טעות בהזנת נתונים לתוכנת ה- "EXCEL" עלולה לגרום לגביית סכומים שגויים מתושבים רבים. כמו כן, מאחר ולכל עובדי המחלקה גישה לתוכנת ה- "EXCEL" ויכולת לבצע שינויים בנתונים המוזנים בטבלת החיובים, קיים סיכון כי עובד יבצע שינוי חיוב לתושב מסוים מבלי שהדבר יתגלה.

מאחר שהטבלה שנמסרת לעובדת מחלקת הגבייה, לשם הזנת החיובים במערכת הממוחשבת, אינה הטבלה שאושרה ונחתמה על ידי סגנית מנהל מחלקת פיתוח ובינוי ומאחר ולא מבוצעת בקרה אחר התאמת הסכומים, כאמור, במידה ויבוצעו שינויים בנתוני ההיטלים שבטבלת ה- "EXCEL", לאחר אישורה, יוצר קושי לאתרם וכתוצאה יחויבו תושבים שלא בהתאם לנדרש או יתכן אף שלא יחויבו כלל.

המלצות:

מומלץ לבצע את חישוב דמי ההשתתפות בגין סלילת מדרכה במחלקת הגבייה באופן ממוכן. כמו כן, יש לחסום את הגישה לנתוני החישוב המרוכזים בטבלת החיוב ב- "EXCEL" לגורמים שאינם עוסקים בנושא.

יש להזין את נתוני הגבייה למערכת הממוחשבת בהתבסס על הטבלה אשר אושרה על ידי סגנית מנהל מחלקת פיתוח ובינוי. בנוסף, יש לבצע בקרה מלאה ומתועדת

אשר תתאים בין החיובים שהוזנו למערכת הממוחשבת ולמכתבי דרישות התשלום הנשלחים לתושבים לטבלה שאושרה על ידי סגנית מנהל מחלקת פיתוח ובינוי.

15) לא קיים נוהל כתוב אשר מסדיר את אופן ביצוע אומדן הוצאות סלילת מדרכות, כגון האם יש לבצעו בהתאם להוצאות שהיו לעירייה בעבר בסלילת מדרכה דומה או בהתאם למחיר מחירון של הוצאות הכרוכות בסלילת מדרכה דומה, באילו מקרים יש לבצעו וכו'.

16) לא קיימת בקרה אחר ביצוע חישוב האומדן כנדרש בהתאם לסוג המדרכה הנסללת.

17) לא מבוצעת בקרה אחר נאותות הנתונים שנמסרים על ידי מחלקת התשתית לסגנית מנהל מחלקת פיתוח ובינוי בנוגע למדרכה שנסללת ושבהתבסס עליהם מבוצע חישוב האומדן.

18) לא מבוצעת בקרה העוקבת אחר החישוב המבוצע במחלקת התשתית של הסכום אותו נדרש התושב לשלם, והתאמתו לנתוני אומדן הוצאות ואורך חזית הנכס שבבעלות התושב.

המשמעות:

ליקויים אלה מאפשרים ביצוע אומדן הוצאות סלילת מדרכות באופן שגוי ושלא בהתאם למדרכה הנסללת וכן ביצוע אומדן אשר אינו כולל את כל ההוצאות הכרוכות בסלילת המדרכה, על מנת להיטיב עם התושב. באופן זה, עלולה להיגרם פגיעה בהכנסות העירייה או בתושבים אשר יחויבו ביתר.

המלצות:

יש לקבוע נהלים כתובים המסדירים את אופן ביצוע אומדן הוצאות סלילת מדרכות ולבצע בקרה נוספת אחר אופן ביצוע האומדן המבוצע על ידי סגנית מנהל מחלקת פיתוח ובינוי ואחר אופן חישוב סכומי החיוב לתושבים המבוצע על ידי מחלקת תשתית.

19) אין הקפדה על תיעוד הנחיותיהם של מנהל מחלקת התשתית או סגניתו למחלקת פיתוח ובינוי בנוגע לאופן חישוב תעריף למטר הוצאות סלילת

מדרכות, לביצוע אומדן הוצאות סלילת מדרכות ובנוגע לחישוב סכומי החיוב לתושבים.

המשמעות:

באופן זה לא ניתן לבצע בקרה נאותה אחר אופן חישוב ההוצאות הכרוכות בסלילת מדרכות, אחר שינויים המבוצעים בנתוני החישוב, אחר זיכוי תושבים שונים ואחר הגורם שנתן את הוראת התיקון והסיבות לכך.

המלצות:

יש להקפיד כי מתן הוראות בנוגע לחיוב תושבים בתשלום דמי השתתפות בגין סלילת מדרכה (לרבות באמצעות אומדן הוצאות), אופן ביצוע החישוב והתיקונים הנדרשים יתועדו ויישמרו על ידי הגורמים הרלוונטיים, תוך מתן הסבר בכתב בנוגע לכל חיוב חריג.

20) לא מבוצע מעקב, בעת תשלום דמי השתתפות בגין סלילת מדרכה לפי אומדן, אחר הוצאות הסלילה שהיו בפועל בביצוע העבודה, על מנת לחייב (או לזכות) תושבים בהפרשי הוצאות סלילת מדרכה.

21) העירייה אינה גובה את הפרשי התשלום מהתושבים וכמו כן אינה מבצעת החזרים כספיים לתושבים אלא רק במידה שתושב מבקש כי תבוצע בדיקה בנוגע לסכום שנגבה ממנו מול ההוצאות שהיו בפועל.

המשמעות:

אי גביית הפרשי תשלום מתושבים ששילמו פחות מהנדרש בהתאם לאומדן הוצאות שבוצע פוגע בהכנסות העירייה. כמו כן, ביצוע החזרים כספיים לתושבים רק בעקבות פנייה של התושב עלול לגרום לעירייה נזק כספי במקרה בו תושב יפנה לאחר זמן רב, שכן ההפרש ישולם לו כשהוא נושא הפרשי הצמדה וריבית.

המלצות:

יש לבצע רישום מרוכז של כל התושבים אשר שילמו דמי השתתפות בגין סלילת מדרכות טרם מועד סיום הסלילה, בהתאם לאומדן הוצאות, ולאחר סיום סלילת המדרכה לבצע בדיקה מול הרשימה על מנת לבצע החזר כספי לתושבים אשר שילמו יותר מהנדרש או לגבות את ההפרש מתושבים אשר שילמו פחות מהנדרש.

אופן חישוב היטלי הפיתוח:

- 1) באפשרותן של פקידות מחלקת הרישוי והבנייה לבחור בעת חישוב היטלי הפיתוח סוג היטל שונה מזה אשר לפיו יש לבצע את החישוב.
- 2) לא מבוצעת בקרה אחר חישובי היטלי הפיתוח המבוצעים על ידי פקידות מחלקת הרישוי והבנייה על מנת לבדוק נכונותם והתאמתם להנחיות שניתנו על ידי מנהל מחלקת התשתית בנוגע לאופן ביצוע החישוב.
- 3) לא מבוצעת בקרה המוודאת כי חשבונות היטלי הפיתוח המשולמים על ידי המבקשים הינם בהתאם לתעריפים המעודכנים.
- 4) לא מבוצעת בדיקה לאימות תשלום חובות היטלי פיתוח ישנים על ידי הבעלים הקודמים של הנכס במקרים בהם לא נרשמה הערה בנושא על ידי מחלקת הרישוי והבנייה על גבי חשבון התשלום שנמסר למבקש.
- 5) לא קיימת בקרה אחר הבדיקה המבוצעת על ידי מנהלת מדור אגרות והיטלים לאיתור תשלום חובות היטלי פיתוח ישנים על ידי מבקשים.
- 6) מחלקת הרישוי והבנייה אינה יכולה לצפות באופן ממוכן במידע אודות תשלום חובות ישנים בגין היטלי פיתוח על ידי מבקשי היתרי בניה ומשכך מתבצעת הבדיקה על ידי מחלקת הגבייה בלבד, כאמור לעיל.

המשמעות:

ליקויים אלה מאפשרים חישוב היטלי הפיתוח באופן שגוי וביצוע החישוב לפי סוג היטל שגוי או נתוני גודל קרקע ובניין שגויים בטעות, או שלא כדין, על מנת להיטיב עם המבקש. כמו כן, קיים חשש כי ייגבו היטלי פיתוח ממבקשים שלא בהתאם לתעריפים המעודכנים.

בנוסף, קיים חשש כי לא ייגבו ממבקשים תשלומים בגין חובות היטלי פיתוח ישנים, בין אם כתוצאה מטעות ובין אם מאחר שמנהלת מדור אגרות העלימה עין מחובות אלה.

המלצות:

יש למנות גורם אחראי אשר יבצע בקרה אחר אופן ביצוע חישוב היטלי הפיתוח במחלקת הרישוי והבנייה בהתאם להנחיות מנהל מחלקת תשתית ובקרה אחר הבדיקה המבוצעת על ידי מנהלת מדור אגרות והיטלים לאיתור חובות היטלי פיתוח ישנים של מבקשים וגבייתם מהם. כמו כן, יש לבדוק תשלום חובות היטלי

פיתוח ישנים מהבעלים הקודמים של הנכס גם במקרים בהם לא נרשמה הערה בנושא על גבי חשבון התשלום.

כמו כן, יש ליצור ממשק ממוכן בין מחלקת הגבייה לבין מחלקת הרישוי והבנייה באופן שעובדי מחלקת הרישוי והבנייה יוכלו לצפות בנתונים לגבי תושבים ששילמו חובות ישנים בגין היטלי פיתוח.

7) המידע התכנוני נמסר על ידי סגנית מנהל מחלקת מידע ותכנון, בעל פה או בכתב, לבקשת התושב כאשר אגרה בגין המידע נגבית רק בעת מסירת המידע בכתב.

8) לא נקבעו נהלי עבודה המסדירים את אופן מסירת המידע התכנוני למבקשים.

המשמעות:

באופן זה, יתכן ונגרמת פגיעה בהכנסות העירייה, היות שהדבר לא נעשה בהתאם לנהלים כתובים.

המלצות:

יש לקבוע נהלים כתובים המסדירים את אופן מסירת המידע התכנוני וגביית האגרה תמורת המידע.

גביית היטלים במסגרת בקשות אישור לטאבו

9) נתוני חישוב היטלי הפיתוח במסגרת בקשות המוגשות למתן אישור לטאבו נרשמים באופן ידני ואינם מופקים בצורה ממוכנת, כגון: מספר החלקה, גודלה וגודל הנכס. כמו כן, לא מופק מידע ממוחשב בנוגע לעבודות תשתית קודמות שביצעה העירייה הגובלות בנכס נשוא הבקשה וכו'.

10) חישוב היטל הפיתוח מבוצע על ידי סגנית מנהל מחלקת תשתית באמצעות מחשבון או בתוכנת ה-"EXCEL" ולא במערכת ממוחשבת.

11) לא מבוצעת בקרה אחר חישובי היטלי הפיתוח אותם מבצעת סגנית מנהל מחלקת תשתית והנחיותיה, בהתאם לחוק.

12) לא קיימת בקרה אחר גביית היטלי הפיתוח המבוצעת על ידי מחלקת הגבייה ומידת התאמתם להנחיות סגנית מנהל מחלקת תשתית.

המשמעות:

ליקויים אלה מאפשרים ביצוע חישוב בהתאם לנתוני גודל חלקה וגודל נכס שגויים. כמו כן, קיימת אפשרות כי סגנית מנהל מחלקת תשתית לא תורה על גביית היטל מסוים או על בדיקת תשלומו בעבר על ידי המבקש כתוצאה מטעות או בשל רצונה להיטיב עם המבקש.

בנוסף, קיים חשש כי מנהלת מדור אגרות והיטלים תזין חיובים בגין היטלי פיתוח באופן שגוי במערכת הממוכנת או תימנע מהזנת חיובים למבקש, מבלי שהדבר יתגלה.

המלצות:

מומלץ להפיק את נתוני החלקה וגודלה, גודל הנכס, שם בעל הנכס, מידע בגין עבודות תשתית שבוצעו בעבר בחלקות אלו, סוג הכביש הגובל בנכס וכו' באופן ממוכן. כמו כן, יש לבצע את חישוב סכומי היטלי הפיתוח באמצעות מערכת ממוכנת ולא באופן ידני. בנוסף, יש למנות גורם אחראי אשר יבצע בקרה אחר הנחיות סגנית מנהל מחלקת תשתית בנוגע לגביית היטלי פיתוח מהמבקש, בהתאם לחוק.

כמו כן, יש למנות גורם אחראי אשר יבצע בקרה אחר גביית היטלי פיתוח ממבקשים על ידי מחלקת הגבייה וביצועה בהתאם להנחיות סגנית מנהל מחלקת תשתית.

חריגות בניה אשר מתגלות באופן יזום:

1) טרם חודש יוני 2004 לא גבתה העירייה היטלי פיתוח בגין חריגות בניה שאותרו באופן יזום על ידי מחלקת הפיקוח (ולא במסגרת בקשות למתן אישור לטאבו).

המשמעות:

באופן זה נפגעות הכנסות העירייה.

המלצות:

מומלץ לבצע כימות של סכומי ההיטלים שלא נגבו כאמור ולפעול לגבייתם.

- (2) לא מבוצעת בקרה העוקבת אחר גביית היטלי פיתוח מתושבים בגין חריגות בנייה שנתגלו על ידי העירייה באופן יזום.
- (3) נתוני חישוב היטלי הפיתוח במסגרת בקשות המוגשות למתן אישור לטאבו נרשמים באופן ידני ואינם מופקים בצורה ממוכנת, כגון: מספר החלקה, גודלה, גודל הנכס וגודל חריגת הבנייה. כמו כן, לא מופק מידע ממוחשב בנוגע לעבודות תשתית קודמות שביצעה העירייה הגובלות בנכס נשוא הבקשה וכו'.
- (4) לא מבוצעת בקרה אחר הנחיותיו של מנהל מחלקת תשתית בנוגע לאופן חישוב היטלי הפיתוח, בהתאם לחוק.
- (5) דוח הביקורת של מחלקת הפיקוח המפרט את חריגות בנייה שנמצאו ואשר בהתבסס עליהן מחושבים היטלי הפיתוח, אינו מצורף לטופס הבקשה.
- (6) חישוב היטל הפיתוח מבוצע על ידי מנהלת מדור אגרות והיטלים באמצעות מחשבון או בתוכנת ה-"EXCEL" ולא במערכת ממוחשבת.
- (7) לא קיימת בקרה אחר גביית היטלי הפיתוח המבוצעת על ידי מחלקת הגבייה ומידת התאמתם להנחיות מנהל מחלקת תשתית.

המשמעות:

קיימת אפשרות כי מנהל מחלקת תשתית לא יורה על גביית היטל מסוים או על בדיקת תשלומו בעבר על ידי המבקש כתוצאה מטעות או בשל רצון להיטיב עם המבקש וכמו כן, קיימת אפשרות כי מנהלת מדור אגרות והיטלים תזין חיובים בגין היטלי פיתוח באופן שגוי במערכת הממוכנת או תימנע מהזנת חיובים למבקש, מבלי שהדבר יתגלה.

בנוסף, ליקויים אלה מאפשרים חישוב היטלי הפיתוח באופן שגוי ובהתאם לנתוני גודל חלקה וגודל נכס שגויים.

המלצות:

מומלץ להפיק את נתוני החלקה וגודלה, גודל הנכס, גודל חריגות הבנייה, שם בעל הנכס, נתונים לגבי עבודות תשתית שבוצעו בעבר בחלקות אלו, סוג הכביש הגובל בנכס וכו' באופן ממוכן. כמו כן, יש לבצע את חישוב סכומי היטלי הפיתוח באמצעות מערכת ממוכנת ולא באופן ידני. לחילופין, יש למנות גורם אחראי אשר יבצע בקרה אחר הנחיות מנהל מחלקת תשתית בנוגע לאופן חישוב היטלי פיתוח מהמבקש, בהתאם לחוק ובהתאם לדוח הביקורת של מחלקת הפיקוח.

בנוסף, יש למנות גורם אחראי אשר יבצע בקרה אחר גביית היטלי פיתוח ממבקשים על ידי מחלקת הגבייה וביצועה בהתאם להנחיות מנהל מחלקת תשתית.

היטלי השבחה:

1) לא מבוצעת בקרה העוקבת אחר גביית היטלי השבחה על ידי מחלקת הגבייה במסגרת בקשות למתן אישורי טאבו ומידת התאמתם לשומה שנקבעה על ידי מנהלת מחלקת הרישוי והבנייה ושמאית העירייה.

2) מחלקת הרישוי אינה יכולה לצפות באופן ממוכן במידע אודות מבקשים ששילמו היטלי השבחה במסגרת הליך בקשה למתן אישור לטאבו. על מנת לקבל מידע זה, נדרשת מחלקת הרישוי והבנייה לבצע בדיקה, בנוגע לכל מבקש, באמצעות מחלקת הגבייה.

המשמעות:

ליקויים אלה מאפשרים גביית היטלי השבחה על ידי מחלקת הגבייה, במסגרת בקשות למתן אישור לטאבו, שלא כדין או בסכומים שגויים, בניגוד לשומה המוסכמת שנקבעה. מאחר ולא מבוצעת בקרה אחר סכומי היטלי השבחה הנגבים מהמבקשים ומאחר ומחלקת הרישוי והבנייה אינה יכולה לצפות בנתוני התשלום, קיים חשש כי הדבר לא יתגלה.

המלצות:

יש למנות גורם אחראי אשר יבצע בקרה אחר גביית היטלי השבחה על ידי מחלקת הגבייה, בהתאם לשומה המוסכמת.

כמו כן, יש ליצור ממשק ממוכן בין מחלקת הגבייה לבין מחלקת הרישוי והבנייה באופן שעובדי מחלקת הרישוי והבנייה יוכלו לצפות בנתוני תשלום היטלי השבחה על ידי מבקשים

3) לשמאית המקרקעין של העירייה ישנה סמכות להפחית כ-30% משיעור השומה שנקבעה על ידה לתושבים הפונים אליה ללא חוות דעת נוגדת, מבלי שמבוצעת בקרה הולמת בנושא. נציין, כי במקרה כזה, נחתמת שומה מוסכמת בין הצדדים.

המשמעות:

ליקוי זה מאפשר מתן הנחות שלא כדין.

המלצות:

יש לבצע בקרה אחר ההנחות הניתנות על ידי שמאית העירייה לתושבים וכן לקבל אישור להנחות אלה.

ביצוע תיקונים והחזר תשלומי היטלים:

- 1) לא מקפידים לתעד את ההנחיות הניתנות לביצוע ההחזרים הכספיים וביצוע התיקונים/ביטולים של סכומי חיוב.
- 2) נמצאו מקרים בהם בוצעו זיכויים ותיקוני סכומי חיוב במערכת הממוחשבת מבלי שתועדו הסיבות להן וההנחיות לביצוען.
- 3) לא קיים נוהל כתוב המסדיר את אופן ביצוע ההחזרים כספיים לתושבים וביצוע התיקונים והביטולים במערכת הממוחשבת.

המשמעות:

ליקויים אלה מאפשרים מתן הנחות לתושבים בהיטלי פיתוח וביטולי חיובים שלא בהתאם לחוק.

המלצות:

יש לבצע בקרה על ידי גורם נוסף למנהל מחלקת התשתית אחר מתן הנחיות לביצוע זיכויים, תיקונים וביטולי חיובים של היטלי פיתוח, כאמור.

כמו כן, יש לתעד בכתב כל מתן הנחיה לביצוע החזרים כספיים לתושבים והסיבות לביצוען.

מומלץ לבצע בדיקה של הזיכויים שבוצעו בעבר ועמידתם בהוראות החוק.

חובות עבר בגין היטלי פיתוח:

סכום החוב נכון לשנת 2004		סכום החוב נכון לשנת 2003		סכום החוב נכון לשנת 2002		סוג היטל
סה"כ גבייה	סה"כ חיוב	סה"כ גבייה	סה"כ חיוב	סה"כ גבייה	סה"כ חיוב	
996,592	11,868,889	630,136	11,701,840	464,965	10,040,904	כביש
1,247,673	6,766,628	207,882	7,574,072	354,879	5,593,682	תיעול
559,613	3,056,697	289,451	2,930,891	491,599	2,461,967	מדרכה
509,706	1,895,726	290,597	2,006,964	328,934	1,712,703	ביוב
19,691	119,007	25,959	142,253	18,797	139,352	אבני שפה
<u>3,333,275</u>	<u>23,716,929</u>	<u>1,444,025</u>	<u>24,356,020</u>	<u>1,659,174</u>	<u>19,948,608</u>	סה"כ
	<u>14%</u>		<u>6%</u>		<u>8%</u>	אחוזי גבייה

נציין, כי כבחלק החובות לעיל, במיוחד עד שנת 2002, נוצרו מעל לשבע שנים ויתכן וחלה עליהם התיישנות ולכן יתכן קיים קושי לגבותם.

ראש העיר מינה צוות בראשות סגנו, בו חברים נציגי מחלקת הגזברות, מחלקת הגבייה, חברת מ.ג.ע.ר והיועצת המשפטית של העירייה לבדיקת מצבת החובות הקיימת בגין היטלי פיתוח, בחינת מדיניות גביית ואכיפת חובות אלה כיום ומתן המלצות לגבי הדרכים בהן צריכה העירייה לנקוט לגביית חובות אלה.

ביקורת מעקב

בקרה העוקבת אחר התאמת סכומי היטלי הפיתוח, כפי שנדרשו מהתושבים במכתבי דרישת התשלום לסכומי החיוב שאושרו על ידי מחלקת התשתית מבוצעת, בהתאם להנחיות מהנדס הרשות, ע"י מנהלת מחלקת רישוי הבנייה.

הממשק הממוחשב בין אגף הכנסות העירייה לבין אגף ההנדסה טרם קיים אך הוא מטופל ע"י אגף המחשוב של העירייה, במסגרת מכרז המחשוב אשר יצא לדרך בשנה האחרונה.

יחד עם זאת ייצויין כי אין עדיין מאגר מידע עירוני לגבי שטחי קרקע ובניין של כל הנכסים בעיר האמור לשמש בסיס לחיוב הנכסים, מרגע הוצעת היתרי הבנייה וחיוב בהיטלים בעת הוצאת ההיתר, תוכניות שינויים ושטחים לחיוב ארנונה. הת.ב.ר. שהוקצה לנושא בניית מאגר המידע של "תיק בניין" טרם מומש ובגלל שפרוייקט כלל עירוני כזה דורש מיפוי הנדסי של כל המבנים, סריקת ההיתרים ותוכניות השינויים, תיעוד החיובים בגין היטלי פיתוח וכד' פרויקט כזה יכול להתממש אך ורק ע"י שיתוף פעולה מלא בין אגף ההנדסה לבין אגף הכנסות העירייה.

תיקון 84 לחוק התכנון והבנייה, התשס"ח-2008 פורסם ברשומות ב-10.07.2008 מסדיר את הליכי הדיון וההכרעה בדרישות לבקשה לתשלום היטל ההשבחה, כולל הדרכים לתיקון השומה ולערעור על השומה. ייצויין כי לשמאית הועדה הסמכות להפחית עד כ-30% משיעור השומה שנקבע על ידה לתושבים הפונים אליה, ללא חוות דעת נגדית. שמאית הועדה פועלת על פי הוראות התיקון החדש לחוק. נושא הטיפול בשומות בצורה ממוחשבת ובאמצעות ממשק ישיר אל אגף הכנסות העירייה, נימצא באחריות אגף המחשוב.

ביום 12.06.2008 אושר חוק עזר לכפר-סבא סלילת רחובות התשס"ח - 2008. החוק מתקן ומסדיר את חיוב היטלי הפיתוח כביש ומדרכה ומתקן בעצם חלק מהליקויים שהיו בדרך החיוב כפי שנעשו בשנת הביקורת, 2005.

רוב הממצאים התייחסו לנכסים אשר חויבו בהיטלי פיתוח בגין עבודות פיתוח, הגובלות בנכס בנוי עם מספר יחידות דיור. הנחת צנרת ניקוז, הנחת צנרת ביוב,

סלילת כביש או הרחבת כביש, סלילת מדרכה. נכון להיום, למעשה, מרכז העיר קיבל פיתוח מלא וכמעט אין שטחים שלא מפותחים או נכסים שטרם חויבו בהיטלים.

השטחים, הנכסים שמחויבים בהיטל פיתוח, כיום, הם שטחים חקלאיים שמכוח תוכנית בנין עיר חדשה ועבודות פיתוח אנו מחייבים את בעלי הנכסים בהיטל פיתוח לפי החוק.

לגבי הערת הביקורת בדבר הודעה אישית מוקדמת לבעלי נכסים, נמסר ע"י אגף ההנדסה כי לא תמיד ישנו המידע מי בעלי הנכס, במיוחד בשטחים חקלאיים וכאלה אשר ביצעו בהם עסקאות במושה של "זכויות בניה עתידיות ליחידות דיור בודדות".

טרם נקבע גורם אחראי או גורם נוסף אשר יבטיח בקרה נאותה של רשימת החיוב ודרישת החיוב.

רשימות החיוב כפי שנעשות ע"י עובדי מחלקת תשתיות או חיובי ההשבחה הנעשים ע"י מחלקת קישוי הבנייה נבדקות שנית ע"י מנהל מחלקת תשתיות.

מבחינת אגף הכנסות העירייה לא ניתן אישור על העדר חובות ללא סילוקו המלא של החוב. אגף הכנסות העירייה קבע לעצמו, על מנת לבחון את החיוב של היטלים בעת הוצאת היתר ביחס למצב המבנה לאחר סיום בנייתו ומתן טופס 4, כי תעשה בקרה של השטחים שנבנו ביחס לשטחים שבהיתר באמצעות מדידה מדגמית של המבנה. כל חריגה שמתגלית מדווחת אל אגף ההנדסה.

בקשות העירייה למשרד הפנים לצאת למבצע גביית חובות העבר מבעלי החוב תמורת ויתור חלקי על ריבית פיגורים, נדחו עד כה. לא נתקבלה כל החלטה בהנהלת העירייה לגבי הטיפול אכיפת גביית חובות אלה ולמעשה הן ממשיכות לצבור ריבית. יחד עם זאת ביוזמת גזבר העירייה ומנהלת אגף הכנסות העירייה, נעשו בדיקות לגבי מבנים מסכרים ותעשייתיים בעיר. חלק מנשומים אלה כבר אמורים לקבל חשבונות על חיוב עבור השטחים שנבנו ללא היתר ובחריגה לאורך שנים.