

## היטלי פיתוח והשבחה

### כללי

פקודת העיריות (נוסח חדש) מעניקה לרשויות המקומיות סמכות לממן את עלות השירותים והמטלות המצויים בתחום סמכותן באמצעות אגרות, היטלים ודמי השתתפות, מכוח חוקי עזר המתוקנים על ידי הרשות המקומית, כלהלן:

"250. הסמכות להתקין חוקי עזר

מועצה רשאית להתקין חוקי-עזר כדי לאפשר לעיריה ביצוע הדברים שהיא נדרשת או מוסמכת לעשותם על פי הפקודה או כל דין אחר או לעזור לה בביצועם, או כדי לדרוש מבעל-נכס או מחזיקו לבצע באותו נכס עבודה הנחוצה למטרה האמורה.

251. אגרות, היטלים ופיצויים

בחוקי עזר רשאית המועצה לקבוע הוראות בדבר –

(1) תשלום אגרות, היטלים או דמי השתתפות על-ידי כל אדם, זולת

העיריה גופה, בקשר לדברים האמורים בסעיף 250..."

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.

בהתאם לחוקי העזר העירוניים העוסקים בגביית היטלי הפיתוח השונים, עולה כי התושבים נדרשים לשלם היטלים בגין עבודות תשתית אותן מבצעת העירייה רק במידה והוחל בביצוען. להבנת הביקורת ובהתבסס על האמור בסעיף 7(ב) לחוק עזר לכפר סבא (סלילת רחובות), התשנ"ח-1998 הקובע כי מועד התחלת הסלילה הינו התאריך שקבע המהנדס, יש לראות את התאריך הנקוב בצו התחלת העבודה כמועד 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.

למעט תשלום דמי השתתפות בגין סלילת מדרכות, הנקבע בהתאם לסך כל ההוצאות בפועל שהיו לעירייה בביצוע העבודה, קבועים תעריפי היטלי הפיתוח בחוקי העזר. סכומי ההיטלים נקבעו בהתבסס על הוצאות עבודה משוערכות ואשר אושרו על ידי משרד הפנים.

נציין, כי מחוקי העזר העירוניים העוסקים בגביית היטלי הפיתוח השונים, עולה כי התושבים נדרשים לשלם היטלים בגין עבודות תשתית אותן מבצעת העירייה רק במידה והוחל בביצוען, כאשר בסעיף 7 לחוק עזר לכפר סבא (סלילת רחובות), התשנ"ח-1998, נקבעו מספר מקרים חריגים בהם תיגבה העירייה מהתושבים היטל כביש וכן דמי השתתפות בהוצאות סלילת מדרכה אף אם טרם החלה בביצוע העבודה.

"7. (ג) על אף האמור בסעיף קטן (א) ישולם ההיטל במועדים שנקבעו להלן, אף לפני התחלת הסלילה, אם השטח הגובל בנכס נועד לכביש בתוכנית כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, החלה על אותו נכס, ובהתקיים אחד מאלה:

(1) בעת הגשת בקשה לעירייה, מאת בעל נכס או על דעתו, לקבלת

היתר בניה כדין; או היתר לבניה נוספת;

(2) בעת הגשת בקשה לעירייה לקבלת תעודה כמשמעותה בסעיף 324

לפקודה;

(3) בעת שהתגלה לעירייה שבעל נכס בנה בנכסו בנין או חלק ממנו

ללא היתר בניה או בסטיה מתכנית או מהיתר בניה;

(4) בעת שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לקרקע בניה."

### היטלי כבישים, ביוב ותיעול

- (1) עם קבלת החלטה בעירייה בדבר סלילת כביש והתקנת ביוב ותיעול מכינה סגנית מנהל מחלקת תשתית רשימת חלקות, הגובלות בפרויקט, בה מצוינים השטח (קרקע) ברוטו של כל חלקה, השטח נטו לחיוב (לאחר ניכוי הפקעות) ומהות החיוב. רשימת החלקות נקבעת בהתאם לתוכנית העבודה של העירייה המפרטת את השטח בו תבוצע העבודה ובהתאם למפות ממוחשבות המפרטות את מספרי החלקות השונות, אותן מפיקה סגנית מנהל מחלקת תשתית מתוכנת "GIS". שטח החלקות נקבע בהתאם לאמור ב"מפת גוש" המציינת את שטח הברוטו של כל חלקה. נציין, כי כאשר מדובר בבית משותף, מחושב שטח החלקה בגין כל אחת מהדירות באופן יחסי, בהתאם לטופס גוש חלקה המופק במחלקת הגבייה ואשר מפרט את מספר הדירות הנמצאות באותה חלקה.
- (2) רשימת החלקות נמסרת למנהלת מדור אגרות והיטלים במחלקת הגבייה לשם הפקת רשימת שמות בעלי הנכסים הנדרשים לשלם היטלים בגין עבודת התשתית המבוצעת וסכום החיוב בנוגע לכל אחד הם, בהתבסס על רשימת החלקות שנמסרה לידיה. לרשימת החלקות מצורף מזכר מאת מנהל מחלקת התשתית המורה על הכנת רשימת החיוב.
- (3) מנהלת מדור אגרות והיטלים מפיקה ממערכת המידע הממוחשבת רשימה של בעלי הנכסים המתגוררים בחלקות, בהתאם לרשימה שנמסרה לידיה ואת שטח הנכס שבבעלות כל אחד מהם ומחשבת על גבי תוכנת "EXCEL" את גובה ההיטל אותו נדרש לשלם כל אחד מבעלי הנכסים בהתאם לתעריפי ההיטלים הקבועים בחוקי העזר העירוניים. הסכום לחיוב הינו תוצאת מכפלת שטח החלקה והנכס בתעריף המעודכן לחיוב מטר קרקע, כקבוע בחוקי העזר.

נציין, כי חוק עזר לכפר סבא (סלילת רחובות), התשנ"ח-1998, קובע כי לגבי בית צמוד קרקע יחושב שטח הקרקע לצורך גביית היטל כביש, כלהלן:

"6. (ג) ההיטל יחושב לפי השיעורים שנקבעו בתוספת לפי שטח הקרקע ושטח הבניין או נפחו, לפי העניין, בעת הטלת ההיטל; ולגבי בית צמוד קרקע יחושב ההיטל כלהלן:

שטח הבית – לפי השיעורים הקבועים בתוספת;

**שטח הקרקע – לפי השיעורים שנקבעו בתוספת למ"ר קרקע כפול**

**1.5 של שטח הבית**<sup>1</sup>, ובלבד ששטח הקרקע לחיוב בהיטל

לא יעלה על שטח הקרקע בפועל;

ראתה העירייה כי ישנו הפרש בין שטח הקרקע בפועל של בית צמוד קרקע לבין שטח הקרקע שבעדו שולם היטל (להלן – יתרת שטח), ישלם בעלו של הבית לעירייה, בעת מימוש זכויות הבניה, כולן או מקצתן, או בעת הגשת בקשה לעירייה לקבלת אישור לרישום העברת הבעלות בדירה בספרי המקרקעין, לפי המועד המוקדם מביניהם, היטל סלילה בעד יתרת השטח."

(4) טבלת החיוב בהיטלי הפיתוח אשר מודפסת מתוכנת "EXCEL" בסיוס החישוב, מועברת לבדיקתה של סגנית מנהל מחלקת התשתית אשר בודקת האם הנתונים שנמסרו על ידה לגבי מספרי החלקות ושטחן הוזנו כראוי לטבלה, האם החישוב נעשה בהתאם לתעריף המעודכן וכמו כן מבצעת בדיקה מדגמית של אופן החישוב. במידה ומתגלית טעות כלשהי, מבקשת סגנית מנהל מחלקת תשתית ממנהלת מדור אגרות והיטלים לבצע את התיקונים הנדרשים.

<sup>1</sup> הדגשת הביקורת.

בתום ביצוע הבדיקות, כאמור, מעבירה סגנית מנהל מחלקת תשתית את טבלת החיוב לבדיקתו של מנהל המחלקה. במידה ומנהל המחלקה מאתר טעויות בחישוב או מבקש לשנות את החיוב לתושב מסיבה כלשהי, מתבקשת מנהלת מדור אגרות והיטלים לבצע את התיקונים הנדרשים, בהתאם להנחיותיו של מנהל המחלקה. הטבלה המתוקנת נמסרת לסגנית, אשר מוודאת כי התיקונים נעשו כנדרש. מנהל מחלקת תשתית חותם לבסוף על טבלת החיוב המאושרת ומוסר העתק חתום למנהלת מדור אגרות והיטלים.

(5) לאחר תחילת ביצוע העבודה ובהתאם לפניית מחלקת התשתית בנושא מוזנים החיובים למערכת הממוחשבת, לכרטיסי החשבון הקיימים לכל אחד מבעלי הנכסים, על ידי אחת מעובדות מחלקת הגבייה, בהתאם להעתק טבלת החיוב שנמסר לידיה. עם סיום הזנת כל חיוב למערכת הממוחשבת מופק שובר תשלום מהמערכת. בתום הקלדת כל החיובים ממולא ידנית טופס "פקודות יומן" על ידי עובדת המחלקה המפרט את רשימת החיובים שהוזנו על ידה למערכת ובנוסף מכינה מכתבי דרישת תשלום לתושבים, המפרטים את אופן חישוב ההיטל לכל תושב.

(6) מכתבי דרישות התשלום וטופס פקודות היומן נמסרים לבדיקתה של מנהלת מדור אגרות והיטלים אשר מבצעת התאמה בין הנתונים המופיעים בטבלת החיוב שמסרה לעובדת לבין טופס פקודות היומן שהעובדת מילאה וכמו כן, מבצעת התאמה, באופן מדגמי, בין טופס פקודות היומן לבין נתוני החיובים שהוזנו על ידי העובדת למערכת הממוחשבת.

(7) בתום הבדיקה נמסר טופס פקודות היומן לבדיקתה של הקופאית הראשית במחלקת הגבייה, אשר מבצעת התאמה, באופן מדגמי, בין הפקודות הרשומות בטופס לבין הפקודות שהוזנו למערכת הממוחשבת, ולאחר מכן מאשרת את ביצוע הבדיקה בחתימתה על גבי הטופס ומקבעת את פקודות היומן במערכת הממוחשבת.

(8) דרישות התשלום נשלחות על ידי עובדת מחלקת הגבייה לתושבים בצירוף שובר התשלום, דף הסבר בנוגע לאופן התשלום וכך מכתב נלווה ממנהל מחלקת התשתית.

**הביקורת מצאה, כי:**

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.

**המשמעות:**

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) נציין, 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 לטיוטת 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 הצמדה.

נציין, כי עד תחילת שנת 2005, בעקבות מקרה שכונת הפארק, כאמור, ביצעה חשבת אגף ההנדסה מעקב אחר עבודות התשתית וגביית היטלי הפיתוח בגינן. מבדיקת הביקורת עולה, 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 ובין 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 הממוחשבת "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 הממוחשבת 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 הממוחשבת 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 ינתן 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) בהתאם לחוק עזר לכפר סבא (סלילת רחובות), התשנ"ח-1998, רשאית העירייה לסלול מדרכות בתחומה, כלהלן:

- "12. העירייה רשאית לסלול מדרכה או לחייב בעלי נכסים גובלים במדרכה לסלול את המדרכה, הכל לפי הוראות חוק עזר זה.
13. החליטה העירייה לסלול מדרכה, רשאית היא לבצע את הסלילה בבת אחת או בשלבים המפורטים להלן, כולם או מקצתם, הכל לפי החלטתה, בין אם לכל אורך הרחוב ובין אם קטעים:
- (1) יישור הקרקע על ידי חפירה או מילוי, בין אם ברוחבה המלא של המדרכה ובין אם לא ברוחבה המלא;
  - (2) אבני שפה;
  - (3) ריצוף המדרכה או כיסויה, בין אם ברוחבה המלא ובין אם לא ברוחבה המלא;
  - (4) השלמת סלילת המדרכות, בבת אחת או בשלבים כאמור;
  - (5) סידור שדרות, מדשאות, נטיעת עצים וצמחים, סידורם וגידורם ומערכות השקיה;
  - (6) התקנתם של מתקני תאורה;
  - (7) ריהוט רחוב."

(2) טרם תחילת ביצוע העבודה ממנה העירייה מפקח אשר תפקידו ללוות את ביצוע העבודה ולבדוק את איכותה. חשבונות התשלום מוגשים על ידי הקבלן המבצע את העבודה למפקח, בהתאם להתקדמות העבודה ולתנאי החוזה. המפקח בודק אמיתות הנתונים שדווחו בחשבונות בהתאם לעבודה שביצע הקבלן (בשטח) ומאשרם בחתימתו.

החשבונות נמסרים לסגנית מנהל מחלקת פיתוח ובינוי אשר בודקת התאמת הנתונים לתנאי החוזה שנחתם עם הקבלן, לנתונים הטכניים ולקיומן של חריגות ומאשרת בחתימתה.

לאחר מכן, מעבירה סגנית מנהל מחלקת פיתוח ובינוי את החשבונות לאישורם של מהנדס העיר ומנהל אגף ההנדסה אשר מאשרים בחתימתם את החשבון. לאחר אישורם, נמסרים החשבונות לגזברות העירייה לשם ביצוע התשלום לקבלן.

בהתבסס על חשבונות ההוצאות שאושרו, מתבצע חישוב תשלום דמי ההשתתפות בגין סלילת המדרכה כאשר בעלי הנכסים הגובלים באותה מדרכה נושאים בהוצאות הסלילה. סך ההוצאות מחולק באורך המדרכה שנסללה, כאשר בעלי הנכסים מחויבים באופן יחסי, בהתאם לאורך חזית הנכס שבבעלותם הגובל במדרכה שנסללה.

"14. (א) בהוצאות סלילת מדרכה, כאמור בחוק עזר זה, ישאו בעלי נכסים גובלים באותה מדרכה, לפי היחס שבין אורך חזית נכס פלוני גובל כאמור לבין אורך המדרכה.  
(ב) הוצאות סלילת מדרכה יכללו, בין היתר, הוצאות תקורה, תכנון, גביה, מימון והוצאות אחרות של העירייה לסלילת המדרכה..."

(3) בגמר ביצוע העבודה, מכינה סגנית מנהל מחלקת תשתית רשימת גושי חלקות, הגובלים בפרויקט, ואורך החזית לחיוב בגין כל חלקה בהסתמך על מפות הנמצאות במחלקה והמדידות שבוצעו בשטח.

רשימת החלקות נמסרת לסגנית מנהל מחלקת פיתוח ובינוי, אשר מחשבת את התעריף למטר סלילת מדרכה, מטר התקנת תאורה ומטר עבודות גינון, בהתאם לסך כל ההוצאות שהיו לעירייה בביצוען. טרם ביצוע החישוב מורה מנהל מחלקת תשתית לסגנית מנהל מחלקת פיתוח ובינוי אילו מההוצאות יכללו בביצוע החישוב ואילו יש להשמיט.

(4) לאחר חישוב ההוצאות מכינה סגנית מנהל מחלקת פיתוח ובינוי רשימה המפרטת את מספרי החלקות הגובלות בפרויקט ואורך החזית לחיוב של כל חלקה, בהתאם לנתונים שנמסרו לה על ידי סגנית מנהל מחלקת תשתית, את תעריפי החיוב למטר סלילת מדרכה, למטר תאורה וגינון (במידה והיו) ואת סכום ההוצאות הכולל לחיוב מטר חזית.

טרם העברת הרשימה למחלקת הגבייה לשם הזנת החיובים במערכת הממוחשבת ושליחת דרישות תשלום, נמסרת הרשימה לבדיקתו של מנהל מחלקת תשתית אשר בודק, בין היתר, האם יש לחייב תושב כלשהו באופן חלקי בלבד. במידה ומנהל מחלקת תשתית מורה על חיובו של תושב באופן חלקי, מציינת זאת סגנית מנהל מחלקת פיתוח ובינוי על גבי הרשימה. לאחר בדיקתו של מנהל מחלקת תשתית נמסרת הרשימה למזכירות מחלקת הגבייה על ידי סגנית מנהל מחלקת פיתוח ובינוי, בצירוף מזכר בקשה לביצוע הגבייה. מזכירות מחלקת הגבייה מאשרת בחתימתה את קבלת המזכר.

(5) הרשימה נמסרת לטיפול של מנהלת מדור אגרות והיטלים במחלקת הגבייה, אשר מפיקה רשימה של שמות בעלי הנכסים המתגוררים בכל חלקה, כמפורט ברשימה שנמסרה לידיה ומחשבת באמצעות תוכנת "EXCEL" את סכום התשלום לחיוב, על ידי הכפלת אורך חזית הנכס שבבעלות כל אחד מהתושבים בסך ההוצאות למטר אורך חזית, כמצוין ברשימה.

טבלת החישוב בתוכנת ה-"EXCEL" מודפסת ומועברת לאישורה של סגנית מנהל מחלקת פיתוח ובינוי אשר מוודאת כי כל הנתונים שנמסרו על ידה הוזנו כנדרש בטבלת החיוב ולאחר מכן מחזירה למנהלת מדור אגרות והיטלים את הטבלה המאושרת בחתימתה. במידה וסגנית מנהל מחלקת פיתוח ובינוי מצאה כי יש לבצע תיקונים בטבלת החיוב, מסמנת היא את התיקונים הנדרשים על גבי הטבלה ומחזירה לתיקונה של מנהלת מדור אגרות והיטלים.

- (6) סכומי החיוב מוזנים על ידי עובדת מחלקת הגבייה למערכת הממוחשבת, בכרטיסי החשבון הקיימים לכל אחד מבעלי הנכסים, בהתאם להעתק טבלת החיוב הנמסר לידיה. עם סיום הזנת כל חיוב למערכת הממוחשבת מופק שובר תשלום מהמערכת.
- בתום הקלדת כל החיובים ממולא ידנית טופס "פקודות יומן" על ידי עובדת המחלקה המפרט את רשימת החיובים שהוזנו על ידה למערכת ובנוסף מכינה מכתבי דרישת תשלום לתושבים, המפרטים את אופן חישוב ההיטל לכל תושב.
- (7) מכתבי דרישת התשלום וטופס פקודות היומן נמסרים לבדיקתה של מנהלת מדור אגרות והיטלים אשר מבצעת התאמה בין הנתונים המופיעים בטבלת החיוב שמסרה לעובדת לבין טופס פקודות היומן שהעובדת מילאה וכמו כן, מבצעת התאמה, באופן מדגמי, בין טופס פקודות היומן לבין פקודות היומן שהוזנו על ידי העובדת למערכת הממוחשבת.
- (8) בתום הבדיקה נמסר טופס פקודות היומן לבדיקתה של הקופאית הראשית במחלקת הגבייה, אשר מבצעת התאמה, באופן מדגמי, בין הפקודות הרשומות בטופס לבין הפקודות שהוזנו למערכת הממוחשבת, ולאחר מכן מאשרת את ביצוע הבדיקה בחתימתה על גבי הטופס ומקבעת את פקודות היומן במערכת הממוחשבת.
- (9) דרישות התשלום נשלחות לתושבים על ידי עובדת מחלקת הגבייה בצירוף שובר התשלום, דף הסבר בנוגע לאופן התשלום וכך מכתב נלווה ממנהל מחלקת התשתית.

### חיוב תשלום בגין סלילת מדרכה קודם למועד סיום הסלילה

חוק עזר לכפר סבא (סלילת רחובות) קובע את מועד תשלום דמי ההשתתפות בגין סלילת מדרכה לאחר סיום ביצוע העבודה, כלהלן:

"15. (א) את סכום ההשתתפות בהוצאות סלילת מדרכה לפי חוק עזר זה החלות על בעלי נכסים גובלים ישלם לעירייה כל אחד מבעלי הנכסים כאמור מיד עם השלמת הסלילה, לפי חשבון ששלח אליהם המהנדס..."

לעיתים נדרשים תושבים לשלם דמי השתתפות בגין סלילת מדרכה עוד קודם להשלמת הסלילה. סעיף 15(ב) לחוק העזר האמור מחיל את הוראות סעיף 7(ג) לעניין הקדמת מועד תשלום היטל כבישים, כאמור, בשינויים המחויבים על תשלום דמי השתתפות בגין סלילת מדרכה.

בהתאם להוראות סעיף 7(ג) לחוק העזר האמור, בעת הגשת בקשה למתן אישור לטאבו, בקשה למתן היתר בניה או לשינויי יעוד קרקע חקלאית לקרקע בנייה או בעת שהעירייה מאתרת חריגות בנייה בנכס מסוים, נדרשים התושבים לשלם דמי השתתפות בגין סלילת מדרכה אותה מבצעת העירייה אף אם טרם הסתיימה העבודה או טרם הוחל בביצועה.

סכום דמי ההשתתפות נקבע בהתאם לאומדן הוצאות משוערות המבוצע על ידי סגנית מנהל מחלקת פיתוח ובינוי ולפי אורך חזית הנכס שבבעלות התושב.

לצורך ביצוע האומדן מוסר מנהל מחלקת התשתית לסגנית מנהל מחלקת פיתוח ובינוי את נתוני המדרכה שבכוונת העירייה לסלול ואשר לגביה מתבקש ביצוע האומדן וסגנית מנהל מחלקת פיתוח ובינוי מבצעת את אומדן ההוצאות בהתבסס על נתוני הוצאות שהיו לעירייה בעבר בגין סלילת מדרכה דומה מבחינת הרכבה והיקף העבודה או בהתאם למחיר מחירון שפורסם על ידי חברת דקל שרותי מחשב להנדסה (1986) בע"מ של ההוצאות הכרוכות בסלילת מטר מדרכה.

חישוב סכום החיוב לתושב מבוצע על ידי סגנית מנהל מחלקת התשתית על ידי הכפלת אורך החזית בתעריף המשוער למטר סלילת מדרכה.

**הביקורת מצאה, כי:**

- (1) בניגוד 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 אף 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 השתתפות 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 השתתפות 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 השתתפות בגין סלילת מדרכות מתושבים וחישובם וכן מורה על חיוב חלקי של תושב, מבלי שמבוצעת בקרה נוספת אחר החלטותיו.

**המשמעות:**

ליקוי זה מאפשר גביית דמי השתתפות 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 השתתפות 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 השתתפות 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 ההוצאות 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.

### גביית היטלים במסגרת בקשה להיתר בניה

- (1) בהתאם לחוקי העזר העירוניים, נדרשים תושבים לשלם היטלי פיתוח בעת בניית נכס ובגין כל תוספת בנייה אותה הם מבצעים.
- (2) טרם הגשת בקשה לקבלת היתר בניה פונים התושבים למחלקת אדריכלות באגף ההנדסה לשם קבלת מידע תכנוני (לפי תיקון 33 לחוק התכנון והבניה) אודות הנכס. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (מסירת מידע), התשמ"ט-1989, המידע יינתן לתושב תמורת תשלום אגרה. סכומי האגרה המעודכנים נכון להיום הינם 157 ש"ח לכל חלקה לגביה נמסר מידע כאשר במידה והחלקות שלגביהן נמסר המידע הינן צמודות, עומד סכום האגרה על סך 253 ש"ח לשתי החלקות הראשונות ו- 84 ש"ח לכל חלקה נוספת.
- שובר האגרה נמסר לתושב על ידי סגנית מנהל מחלקת מידע ותכנון במחלקת האדריכלות ומשולם במחלקת הגבייה אשר מאשרת את התשלום באמצעות חותמת של העירייה על גבי השובר. השובר החתום נמסר על ידי התושב לסגנית מנהל מחלקת מידע ותכנון ונשמר על ידה בתיק הבניין שבמחלקת הרישוי והבניה.
- (3) לעיתים, לשם תכנון הבנייה נדרש התושב לקבל מאת העירייה סימון קווי בניין. לשם כך מגיש התושב לסגנית מנהל מחלקת מידע ותכנון שלוש מפות טופוגרפית בצירוף אישור תשלום אגרת המידע.
- המפות נמסרות למחלקת תשתית לשם סימון קווי הבניין בהתאם לתב"ע ולשם בדיקת היטלי הפיתוח אותם נדרש התושב לשלם, לרבות היטלים בגין עבודות תשתית שהעירייה הכריזה על ביצוען אך טרם החלה לבצען. מחלקת תשתית מצרפת לכל מפה נספח על גביו מסומנים קווי הבניין, הפקעות ומצוינים היטלי הפיתוח אותם נדרש התושב לשלם בגין הבנייה. עותק מהמפה הטופוגרפית המסומנת, בצירוף הנספח, נמסר למבקש על ידי סגנית מנהל מחלקת מידע ותכנון, בצירוף מידע ממוחשב אודות הנכס. בהתאם למידע המצוין על גבי הנספח יודע התושב כבר בשלב זה האם הוא נדרש לשלם היטלי פיתוח והאם עליו להמציא אישור ממחלקת הגבייה בדבר תשלום היטלים קודמים.

(4) לאחר גיבוש תוכנית הבנייה, ובדיקתה על ידי אדריכל מחלקת התכנון, מגיש התושב לפקידת הרישוי את בקשת ההיתר, בצירוף נסח טאבו מרוכז. פקידת הרישוי פותחת בקשה במערכת הממוחשבת, בתוכנת קומפלוט. בקשת ההיתר נמסרת לאישורם של הגורמים המקצועיים, כגון: מהנדס העיר, מנהל אגף ההנדסה מנהלי מחלקת התשתית, הפיקוח ורישוי בנייה וכן אדריכל העיר וראש העיר, אשר דנים בבקשות בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה. לאחר אישור הבקשה, נשלחת ההחלטה למבקש בדואר רשום, בצירוף גיליון דרישות, המפרט את האישורים השונים אותם נדרש המבקש להמציא ואת סוגי ההיטלים השונים אותם הוא נדרש לשלם, כקבוע בחוק.

(5) פקידות מחלקת הרישוי והבנייה מצרפות לתיק הבקשה דף ביקורת על גביו נרשמים פרטי הנכס והבקשה. תיק הבקשה נמסר למנהל מחלקת התשתית לשם בדיקת התאמת התוכנית לקווי הבניין שסומנו על ידי מחלקת התשתית על גבי המפה הטופוגרפית שנמסרה למבקש ולרישום היטלי הפיתוח אותם נדרש המבקש לשלם ואת אופן ביצוע חישובם על גבי דף הביקורת.

### **אופן חישוב היטלי הפיתוח**

מחלקת הרישוי והבנייה מחשבת את שטחי הבניין והקרקע של הנכס בהתאם לתשריט שהגיש המבקש ובהתאם לתוכנית שאושרה ולאחר מכן מחשבים את היטלי הפיתוח, בהתאם להנחיותיו של מנהל מחלקת התשתית, לפי שטח הבניין והקרקע, כאמור.

חישוב ההיטלים נעשה במערכת הממוחשבת, בתוכנת הקומפלוט, כלהלן: פקידות מחלקת הרישוי והבנייה נכנסות לבקשה שנפתחה במערכת, בוחרות את סוג ההיטל הנדרש (כגון: היטל כביש 100% קרקע, היטל כביש 100% בניין וכד') ומזינות את השטח לחיוב המתאים. חישוב סכום ההיטל נעשה באופן אוטומטי במערכת, בהתאם לשטח הבניין והקרקע שהוזנו ולפי תעריפי ההיטלים המעודכנים במערכת הממוחשבת. נציין, כי מדי חודש מתבצע עדכון של מדד המחירים לצרכן במערכת וכי המערכת אינה מאפשרת ביצוע החישוב במידה ולא עודכן המדד.

לאחר ביצוע החישוב, מופק למבקש מהמערכת הממוחשבת חשבון לתשלום בגין אגרות בניה ובגין היטלי פיתוח, המפרט את סוגי ההיטלים השונים ואת הסכום לתשלום בגין כל היטל. בסוף החשבון נרשם הסך הכולל לתשלום. במקרים בהם ציין מנהל מחלקת תשתית כי יש לבדוק תשלום היטלי פיתוח קודמים על ידי התושב, רושמות פקידות מחלקת הרישוי והבנייה הערה בנושא על גבי החשבון על מנת שמחלקת הגבייה תבצע בדיקה כאמור.

יצוין, כי נמסר לנו על ידי מנהלת מחלקת הרישוי והבניה שכיום אין הם נוהגים לרשום הערה כאמור על גבי החשבון אלא המבקש נדרש להמציא למחלקת הרישוי והבניה אישור ממחלקת הגבייה על העדר חובות לעירייה.

החשבון נמסר למבקש, במסירה אישית או באמצעות משלוח בדואר. במקרים בהם נקבע על ידי שמאית העירייה כי נוצרה השבחה כתוצאה מהבניה, נמסר בנוסף למבקש חשבון לתשלום היטל השבחה.

לאחר חישוב ההיטלים מבוצע במחלקת הרישוי והבנייה קישור ממוחשב בין בקשת ההיתר שנפתחה בתוכנת הקומפלוט לבין תוכנת המגה שבמחלקת הגבייה. באמצעות הקישור מוזנים נתוני הבקשה לתוכנת המגה כך שעובדי מחלקת הגבייה יכולים לצפות בנתונים אלה.

טרם ביצוע התשלום נדרש המבקש לפנות למנהלת מדור אגרות והיטלים במחלקת הגבייה אשר בודקת את חשבונות התשלום והתאמתם לנתוני הבקשה המופיעים במערכת הממוחשבת. בתום בדיקת החשבונות יוצרת מנהלת מדור אגרות והיטלים במערכת מספר שובר לתשלום, הנרשם על ידה ידנית על גבי החשבונות.

תעריפי היטלי הפיתוח מתעדכנים, כאמור, מדי חודש, בהתאם למדד המחירים לצרכן. במידה וחלף זמן ממועד הפקת החשבונות לתושב במחלקת הרישוי והבנייה והתעריפים השתנו, נדרש התושב לפנות למחלקת הרישוי על מנת שיפיקו לו חשבון מעודכן.

לאחר בדיקת החשבונות ויצירת מספר שובר לתשלום, בודקת מנהלת מדור אגרות והיטלים קיומם של חובות קודמים בגין היטלי פיתוח בכרטיס החשבון של המבקש במערכת הממוחשבת.

במקרים בהם מופיעה הערה על גבי החשבון לפיה יש לבדוק תשלום היטלי פיתוח קודמים על ידי המבקש, בודקת מנהלת מדור אגרות והיטלים בנוסף האם לבעלים הקודמים של הנכס קיים חוב בגין היטלי פיתוח. מבקש לא יקבל היתר בניה טרם תשלום מלוא ההיטלים בגין הנכס.

במקרים בהם נמצא כי למבקש חוב קודם בגין היטלי פיתוח, יוצרת מנהלת מדור אגרות והיטלים במערכת הממוחשבת שובר תשלום בגין יתרת חוב זה.

תשלום היטלי הפיתוח (לרבות תשלום חובות קודמים) נעשה אצל פקידות מחלקת הגבייה, המוסמכות לגבות תשלומים מאזרחים, לאשרם במערכת הממוחשבת ולהנפיק קבלה מתאימה. מבקש אשר משלם באמצעות המחאה, לא יקבל היתר בניה אלא רק לאחר שבוע ממועד התשלום, לאחר שנמצא שההמחאה נפרעה בחשבון הבנק של העירייה.

פקידות הגבייה מאשרות בחתימתן, על גבי ארבעת העתקי החשבונות, את ביצוע התשלום, מועד התשלום ומספר הקבלה שהופקה. העתק חשבון אחד נמסר למבקש, העתק שני נמסר למנהלת מדור אגרות והיטלים ושני העתקים הנוספים נמסרים למחלקת הרישוי.

**הביקורת מצאה, כי:**

- (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 כדיון, 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

(1) בקשת אישור לטאבו מוגשת כאשר תושב מעוניין לממש את הנכס שבבעלותו (כגון: מכירה, רישום ירושה, העברה על שם וכו'). אחד מהתנאים לביצוע הרישום בטאבו הוא קבלת אישור מהעירייה כי לתושב אין חובות כלפיה.

תושב המעוניין באישור לטאבו פונה לפקידות מחלקת הגבייה אשר ממלאות "טופס מתן אישור להעברת נכס בפנקסי רישום מקרקעין" בו מציינים את סוג הבקשה, פרטי הנכס והבעלים. לאחר קליטת הבקשה פותחות פקידות מחלקת הגבייה בכרטיס החשבון של המבקש במערכת הממוחשבת סוג שירות "אישורים ושונות" ובו מזינות קוד של הגשת בקשה לאישור לטאבו.

פקידות הגבייה בודקות בנוסף בכרטיס החשבון של המבקש במערכת הממוחשבת האם קיימים חובות בגין תשלומי ארנונה, אותם נדרש המבקש לשלם. תושב אשר שילם חוב באמצעות שיקים דחויים, לא יקבל אישור לטאבו עד לגמר ביצוע התשלומים.

(2) טפסי הבקשה, בצירוף המסמכים שהוגשו, נמסרים לבדיקתה של מנהלת מדור אגרות והיטלים אשר ממיינת את הבקשות בהתאם לסוג הנכס נשוא הבקשה. במקרים בהם מדובר בנכסים אשר ניתן לבצע בהם תוספות בנייה (לדוגמא: בניין צמוד קרקע, דירת גן, דירת גג וכד') נדרשת מחלקת הפיקוח על הבנייה לבדוק את הנכס ולראות האם בוצעו בו חריגות בנייה שכן במידה ונמצאו חריגות, נדרש המבקש להכשיר חריגות אלה באמצעות בקשה למתן היתר בנייה וכן לשלם בגינן היטלי פיתוח.

### נכס אשר לא ניתן לבצע בו תוספות בנייה

כאשר מדובר בנכס אשר לא ניתן לבצע בו תוספות בנייה (כגון: דירה אמצעית בבניין משותף וכד') מעבירה מנהלת מדור אגרות והיטלים את טופס הבקשה לסגנית מנהל מחלקת תשתית אשר בודקת האם המבקש נדרש לשלם היטלי פיתוח בגין הנכס, כלהלן:

ברשותה של סגנית מנהל מחלקת תשתית מפת העיר בה מסומנים האזורים אשר חוברו לביוב ומפת העיר בה מסומנים האזורים אשר חויבו בתשלום היטל תיעול, מפה המעודכנת למועד תחילת עבודתה בעירייה בשנת 2000. במידה והנכס נשוא הבקשה נמצא באזור ישן אשר חובר לביוב והן חויב בתשלום היטל תיעול, לא מחויב המבקש בגין היטל תיעול וביוב. כמו כן, במידה והנכס נמצא באזור אשר אינו מסומן על גבי המפה אך חובר לתיעול במסגרת עבודות שבוצעו לאחר שנת 2000 (מועד תחילת עבודתה בעירייה), מציינת סגנית מנהל מחלקת תשתית למחלקת הגבייה על גבי הבקשה לבדוק האם המבקש שילם היטלים אלו כנדרש.

הבדיקה בנוגע לחיוב בהיטלי כבישים ומדרכות נעשית בהתאם לפרוטוקולים של המועצה הנמצאים במחלקת התשתית בנוגע להחלטות שהתקבלו בדבר סלילת כבישים ומדרכות בעיר, בהתאם למידע הנמצא בתיק הרחוב המציין את עבודות התשתית בהן חויבו התושבים ובהתאם למידע הנמסר ממנהל מחלקת התשתית. במידה ונמצא כי המבקש נדרש בעבר לשלם היטל בגין סלילת הכביש או המדרכה מציינת סגנית מנהל מחלקת תשתית הערה על גבי הבקשה כי יש לבדוק תשלום היטלים אלו על ידי המבקש.

במידה ונמצא כי המבקש שילם היטל כביש בעבר שלא לפי כל גודל הקרקע שבבעלותו (אלא לפי הכפלת שטח הבניין ב- 1.5, כאמור לעיל) וכעת עליו לשלם היטל כביש בגין יתרת הקרקע שבבעלותו, מבצעת סגנית מנהל מחלקת תשתית חישוב ידני של ההיטל באמצעות הכפלת גודל הקרקע, כפי שמצוין ב"מפת גוש" (בניכוי גודל הקרקע שבגינו שולם בעבר ההיטל) בתעריף למטר קרקע והכפלת נתון גודל הנכס, המתקבל ממחלקת הגבייה, בתעריף למטר בניין.

במידה והעירייה סוללת מדרכה באותו מועד, מחשבת סגנית מנהל מחלקת תשתית את סכום דמי ההשתתפות בגין סלילת המדרכה באמצעות הכפלת תעריף למטר הוצאות משוערות, בהתאם לאומדן שבוצע על ידי סגנית מנהל מחלקת פיתוח ובינוי, באורך חזית הנכס שבבעלות המבקש, כמפורט לעיל.

סגנית מנהל מחלקת התשתית מבצעת את החישובים כאמור ומציינת על גבי הבקשה את ההיטלים אותם נדרש המבקש לשלם וסכומם כאשר טופס החישוב מצורף על ידה לבקשה. טופס הבקשה נמסר למנהלת מדור אגרות והיטלים אשר בודקת תשלום היטלי פיתוח קודמים על ידי המבקש, בהתאם להנחיות סגנית מנהל מחלקת התשתית ומזינה פקודות חיוב בכרטיס החשבון של המבקש במערכת הממוחשבת בגין סכומי היטלי הפיתוח שצוינו על ידי סגנית מנהל מחלקת התשתית.

הבקשה נמסרת לפקידת הגבייה אשר קלטה אותה במערכת הממוחשבת שגובה מהמבקש את התשלומים הנדרשים, בהתאם לפקודות החיוב שהוזנו על ידי מנהלת מדור אגרות והיטלים ומוסרת למבקש אישור המעיד על העדר חובות לעירייה.

**הביקורת מצאה, כי :**

- (1) 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'.
- (2) חישוב היטל הפיתוח מבוצע על ידי סגנית מנהל מחלקת תשתית באמצעות מחשבון או בתוכנת ה-"EXCEL" ולא במערכת ממוחשבת.
- (3) לא מבוצעת בקרה אחר חישובי היטלי הפיתוח אותם מבצעת סגנית מנהל מחלקת תשתית והנחיותיה, בהתאם לחוק.
- (4) 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.

### נכס אשר ניתן לבצע בו תוספות בנייה

במקרים בהם מדובר בנכס אשר ניתן לבצע בו תוספות בנייה, נמסרת הבקשה למחלקת הרישוי והבנייה. מנהלת מדור אגרות והיטלים מבצעת רישום של הבקשות אשר נמסרות על ידה למחלקת הרישוי ובנייה ומועד המסירה. העתק מהרישום נמסר למזכירתה של מנהלת מחלקת הרישוי והבנייה אשר מבצעת מעקב אחר הבקשות שנמסרות לטיפול.

מחלקת הרישוי והבנייה מעבירה מדי יום את הבקשות שהתקבלו למנהל מחלקת הפיקוח, בצירוף דף המעקב, לשם בדיקת הנכסים וקיומן של חריגות בנייה בהם.

המפקחים במחלקת הפיקוח מאתרים בתיק הבניין שבמחלקת הרישוי והבנייה את תשריט היתר הבנייה האחרון שהוצא על ידי העירייה לגבי אותו נכס ובהתאם לתשריט בודקים בשטח האם בוצעו חריגות בנייה. ממצאי הבדיקה נרשמים על גבי טופס הבקשה כאשר במידה ונתגלו חריגות בנייה ממלאים המפקחים דוח ביקורת המציין את החריגות שנמצאו. תשריט הנכס מצורף לדוח כאשר על גביו מסומנים החריגות.

הבקשות נמסרות למנהלת מחלקת הרישוי ובנייה אשר בודקת יחד עם שמאית מטעם העירייה האם המבקש נדרש לשלם היטל השבחה בגין הנכס ובגין חריגות הבנייה, במידה ונתגלו, ומציינות את הממצאים ואת שיעור ההשבחה על גבי הבקשה. במקרים בהם הייתה השבחה בנכס, נשלחת למבקש השומה בדואר רשום. תשלום היטל ההשבחה נעשה במחלקת הגבייה.

בגמר ביצוע הבדיקה נמסרות הבקשות למחלקת תשתית אשר בודקת האם התושב נדרש לשלם היטלי פיתוח. במקרים בהם לא נמצאו חריגות בנייה, מבצעת סגנית מנהל מחלקת תשתית את חישוב ההיטלים באופן ידני, כאמור לעיל, חותמת על הבקשה ומעבירה אותה חזרה למחלקת הגבייה בצירוף טופס החישוב.

במקרים בהם נמצאו חריגות בנייה, עוברת הבקשה לבדיקתו מנהל מחלקת תשתית. מנהל מחלקת תשתית בודק את דוח הביקורת שהוגש על ידי צוות הפיקוח ומציין על גבי הדוח את סוגי היטלי הפיתוח השונים אותם נדרש המבקש לשלם בגין חריגות הבנייה, אופן חישובם ושטח הבניין לחיוב, כאשר מחלקת הגבייה מבצעת את חישוב סכום ההיטלים בהתאם להנחיותיו. במידה ובאותו מועד ישנה הכרזה על ביצוע עבודות תשתית שטרם הוחלל בביצוען, מציין זאת מנהל מחלקת תשתית על גבי דוח הביקורת.

ההערות שנרשמו על ידי מנהל מחלקת התשתית על גבי דוח הביקורת בנוגע לחיוב בהיטלי פיתוח נרשמות על ידו (או על ידי סגניתו) על גבי טופס הבקשה. במקרים בהם מעתיקה סגניתו את ההערות, מצרפת היא לבקשה צילום של הערותיו שנרשמו על גבי דוח הביקורת. בהתאם לנמסר לנו, לאחרונה נוהגת הסגנית לצרף צילום של דוח הביקורת גם במקרים בהם מנהל מחלקת התשתית הוא אשר העתיק את הערותיו לטופס הבקשה.

סגנית מנהל מחלקת תשתית מתייקת את דוחות הביקורת של מחלקת הפיקוח, בצירוף הערותיו של מנהל המחלקה, בתיקי הבניין שבמחלקת הרישוי והבנייה. במועד זה בודקת היא האם מנהל המחלקה העתיק את הערותיו על גבי טופס הבקשה ובמידה ולא, מעתיקה אותן בעצמה.

הבקשות נמסרות למנהלת מדור אגרות והיטלים, אשר מחשבת את ההיטלים באמצעות מחשבון או בתוכנת ה-"EXCEL" ומזינה, כאמור, את החיובים במערכת הממוחשבת כאשר התשלום נעשה אצל פקידות הגבייה.

על גבי האישור שנמסר למבקש מצוין כי נתגלו חריגות בנייה בנכס.

### חריגות בניה אשר מתגלות באופן יזום

העירייה מבצעת פעולות יזומות לאיתור חריגות בנייה על ידי תושבים. במקרים בהם נתגלה כי מבוצעות עבודות בנייה המהוות חריגות מהיתר הבנייה שהוציאה העירייה ממלאים המפקחים דוח ביקורת אשר נבדק על ידי מנהל מחלקת הפיקוח והעירייה מוציאה צו להפסקת עבודה. במקרה בו נתגלו חריגות בנייה קיימות, ממלאים הפקחים דוח ביקורת אשר נרשם על ידי מזכירות מחלקת הרישוי והבניה במערכת הממוחשבת והעתק מדוח הביקורת הממוחשב, בצירוף תשריט הנכס, נמסר לבדיקתו של מנהל מחלקת תשתית.

מנהל מחלקת התשתית מציין על גבי דוח הביקורת את סוגי היטלי הפיתוח אותם נדרש התושב לשלם בגין חריגות הבנייה, אופן חישובם ושטח הבניין לחיוב, והעתק מהדוח נמסר למנהלת מדור אגרות והיטלים אשר מחשבת את סכום ההיטלים באמצעות מחשבון או בתוכנת ה-"EXCEL", בהתאם להנחיותיו של מנהל מחלקת תשתית. מנהלת מדור אגרות והיטלים מזינה את החיובים במערכת הממוחשבת כאשר התשלום נעשה אצל פקידות הגבייה.

### הביקורת מצאה, כי:

2) טרם חודש יוני 2004 לא גבתה העירייה היטלי פיתוח בגין חריגות בנייה 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**

היטל השבחה הינו מס המוטל מכוח חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 על בעלים (או על חוכר לדורות) של קרקע או של בית בגין עליית הערך שלהם בעקבות אישור תוכנית משביחה, מתן הקלות בניה או מתן היתר לשימוש חורג.

היטל השבחה משולם בעת "מימוש הזכויות". "מימוש זכויות" במקרקעין הוא אחד משלושת המקרים הבאים:

- 1) קבלת היתר לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתת אותו אלמלא אישור התוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג, שבעקבותיהם חל היטל השבחה.
- 2) התחלת השימוש במקרקעין בפועל, כפי שהותר לראשונה עקב אישור התוכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה.

3) העברת המקרקעין או החכירה לדורות, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה.

העברה מכוח הדין (ירושה וכד') והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו אינה נחשבת למימוש זכויות ומשכך אין חובת תשלום היטל השבחה.

שמאי מקרקעין מטעם העירייה קובע את שיעור השבחת הנכס בהתאם לתב"ע והיתרי הבנייה, כאשר העירייה גובה 50% מסכום זה. השומה נשלחת לתושב בדואר רשום. תושב המעוניין לערער על קביעת השמאי חייב להציג תוך 30 יום חוות דעת נוגדת של שמאי מקרקעין מטעמו. במידה והשמאים מגיעים להסכמה בנוגע לשיעור השבחה נחתמת ביניהם שומה מוסכמת. במידה ושני השמאים אינם מגיעים לעמק השווה, מתמנה על ידי הצדדים שמאי מכריע שהחלטתו היא סופית ולא ניתן לערער עליה.

בעת הגשת בקשה למתן היתר בנייה מפיקות פקידות מחלקת הרישוי והבנייה את חשבון התשלום מהמערכת הממוחשבת, בהתאם לשומה המוסכמת כאשר התשלום נעשה במחלקת הגבייה. במסגרת בקשות למתן אישור לטאבו, מציינת שמאית העירייה על גבי הבקשה האם התושב נדרש לשלם היטל השבחה ואת סכום השבחה כאשר מנהלת מדור אגרות והיטלים מצמידה את הסכום למדד המחירים לצרכן (או למדד תשומה בבניה - לפי הנמוך מביניהם) באמצעות בתוכנת "כל נתון", ממועד השבחה ועד ליום התשלום וגובה את הסכום המעודכן. טופס הצמדת שיעור השבחה מצורף לבקשה.

במקרים בהם מוגשות בקשות למתן אישור לטאבו אשר נמצא במסגרתן כי הייתה השבחה בנכס ואולם לא מדובר במימוש זכויות, כאמור לעיל, מציינות מנהלת מחלקת הרישוי והבנייה ושמאית העירייה על גבי טופס הבקשה כי ניתן להחתיים את המבקש על טופס התחייבות בלתי חוזרת לפיו ישלם את היטל השבחה בעת מימוש הנכס. מנהלת מדור אגרות והיטלים מחתימה את המבקש כאמור, כאשר טפסי ההתחייבות החתומים נשמרים על ידה בקלסר המיועד לכך.

נציין, כי שמאית המקרקעין מטעם העירייה מבצעת מעקב אחר שומות ההשבחה הנשלחות לתושבים על ידי העירייה, המציין את סכומי השומות שנקבעו על ידי העירייה, השומות שהוסכמו בין הצדדים, קיומן של שומות מכריעות ותשלום היטלי ההשבחה כנדרש על ידי התושבים.

### הביקורת מצאה, כי:

- (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 ההשבחה 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) תושבים אשר שילמו היטלי פיתוח בגין עבודות תשתית שהעירייה הכריזה על ביצוען אך טרם החלה בביצוען (כגון, במסגרת בקשה למתן היתר בנייה או בקשה למתן אישור טאבו) ותוך שנה לא החלה לבצען, זכאים לקבל חזרה את סכומי ההיטלים ששולמו על ידם.

סעיף 15 לחוק עזר לכפר סבא (סלילת רחובות) קובע, כאמור, בין השאר, את אופן התשלום בגין סלילת מדרכה ומועד התשלום. בהתאם להוראות סעיף זה רשאית העירייה לגבות מהתושבים מקדמה בגין הוצאות משוערות של הסלילה, כלהלן:

"15 (ג) העריה רשאית לחייב את בעלו של נכס גובל לשלם מראש, אף לפני תחילת סלילת מדרכה, מחצית מתשלום סכום חובו בחלקו בהוצאות המשוערות של הסלילה (להלן - מקדמה לסלילת מדרכה), ובלבד שיתרת סכום חובו כאמור ישולם בגמר הסלילה, לאחר שערוך המקדמה לסלילת מדרכה וסיכום הוצאות הסלילה, לפי חשבון שיגיש המהנדס.

(ד) לא סללה העירייה את המזרחה כאמור בתוך שנה<sup>2</sup> מיום תשלום המקדמה לסלילת מדרכה, תחזיר העירייה למשלם את סכום המקדמה<sup>3</sup> כאמור, בכפוף להוראות כל דין."

בהתאם לדברי מנהל מחלקת תשתית, מכוח הוראות סעיף זה מבצעת העירייה החזרים כספיים לתושבים אשר שילמו היטלים בגין עבודות תשתית שלא הוחל בביצוען לאחר שנה ממועד התשלום.

ההנחיות בדבר ביצוע ההחזר הכספי מתקבלות על ידי מנהל מחלקת התשתית אשר מוציא מזכר בכתב למחלקת הגבייה המציין את הסכום הכספי אותו יש להחזיר לתושב ואת התאריך לפיו יש לבצע הצמדה למדד המחירים לצרכן.

לצורך ביצוע ההחזר בודקת מנהלת מדור אגרות והיטלים בכרטיס החשבון של התושב במערכת הממוחשבת קיומם של חובות לעירייה. במקרה בו חייב התושב כספים לעירייה, יבוצע ההחזר באמצעות זיכוי הסכום הנדרש (כשהוא צמוד למדד, כאמור) בכרטיס החשבון של התושב במערכת הממוחשבת. במידה ונותרת יתרת זכות לתושב או במקרים בהם שלא קיימים לתושב חובות כלפי לעירייה, מקבל התושב החזר כספי. מנהלת מדור אגרות והיטלים מזינה פקודת זיכוי בסכום הנדרש אשר נמסר לאישור מנהלת מחלקת הגבייה וגזברות העירייה, בצירוף טופס הצמדת הסכום למדד ובצירוף מכתב זיכוי לתושב המופק מהמערכת הממוחשבת ובצירוף הנחייתו של מנהל מחלקת תשתית בנוגע לביצוע ההחזר.

(2) לעיתים, לאחר משלוח דרישות תשלום לתושבים בגין עבודות תשתית שביצעה העירייה, מועלות טענות על ידי תושבים כי שילמו בעבר את היטלי הפיתוח נשוא הדרישה או כי אופן ביצוע החישוב הינו שגוי ויש לבטל את החיוב או לחייבם בשיעור נמוך יותר.

<sup>2</sup> הדגשת הביקורת.  
<sup>3</sup> הדגשת הביקורת.

ההנחיות בדבר ביצוע תיקון סכום החיוב או ביטולו במערכת הממוחשבת מתקבלות על ידי מנהל מחלקת התשתית ו/או מחלקת רישוי הבנייה אשר מוציאים מזכר למחלקת הגבייה המציין את הסכום המתוקן אותו יש לחייב או את הסכום אותו יש לבטל והתאריך לפיו יש לבצע הצמדה למדד המחירים לצרכן.

מנהלת מדור אגרות והיטלים מבטלת את החיוב המקורי שהוון למערכת הממוחשבת ומזינה את סכום החיוב המתוקן. במקרה בו שילם התושב בעבר את ההיטל וכעת נדרש ביטול החיוב מבצעת מנהלת מדור אגרות והיטלים הצמדה של הסכום ששולם למדד, בהתאם להנחיות שניתנו על ידי מנהל מחלקת תשתית ומזכה את התושב בסכום שהתקבל.

נציין, כי בהתאם למידע שנמסר לביקורת על ידי מנהלת מחלקת הגבייה, בעת ביצוע זיכויים כספיים ו/או ביצוע תיקונים/ביטולים של סכומי חיוב בגין היטלים, נדרשת מנהלת מדור אגרות והיטלים לצרף לטופס פקודת היומן הנרשם על ידה בעת ביצוע התיקונים במערכת הממוחשבת, את ההנחיות שהתקבלו בנוגע לביצועם.

**הביקורת מצאה, כי:**

- (1) לא מקפידים לתעד את ההנחיות הניתנות לביצוע ההחזרים הכספיים וביצוע התיקונים/ביטולים של סכומי חיוב.
- (2) נציין כי בבדיקות שביצעה הביקורת, 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

מכוח חוקי העזר העירוניים, גובה עיריית כפר סבא היטלים בגין עבודות תשתית אותן היא מבצעת ברחבי העיר. בהתאם לחוקי העזר, כאמור, נדרשים התושבים לשלם היטלים לפי הודעות שנשלחות אליהם מטעם העירייה במידה והוחל בביצוע העבודה.

הביקורת מצאה כי למעט שליחת מכתבי התראה לחייבים, לא נקטה העירייה בפעולות אכיפה נוספות לגביית חובות בגין היטלי פיתוח מתושבים ושיעור החובות עמד בהתאם להתפלגות כלהלן:

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
<b><u>3,333,275</u></b>	<b><u>23,716,929</u></b>	<b><u>1,444,025</u></b>	<b><u>24,356,020</u></b>	<b><u>1,659,174</u></b>	<b><u>19,948,608</u></b>	<b>סה"כ</b>
<b><u>14%</u></b>		<b><u>6%</u></b>		<b><u>8%</u></b>		<b>אחוזי גבייה</b>

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

משיחות שקיימנו עם גורמים בעירייה, עולה כי מדיניות העירייה הייתה שלא לבצע פעולות אכיפה לגביית חובות בגין היטלי פיתוח, תוך הנחה כי חובות אלו ייגבו בשלב מאוחר יותר, בעת שהחייבים יבקשו לממש את הנכס שבבעלותם, אם במסגרת בקשה למתן היתר בנייה ואם במסגרת למתן אישור לטאבו, בניגוד לחוקי העזר העירוניים.

משיחות שקיימנו עם מנהלת מחלקת הגבייה, עולה כי במהלך השנה האחרונה נעשה פילוח של חובות היטלי הפיתוח לחובות אשר חלפה תקופת ההתיישנות לגביהם וחובות אשר טרם התיישנו. עוד נמסר כי מחלקת הגבייה החלה לנקוט בפעולות אכיפה של חובות בעלי העסקים בעיר שטרם התיישנו. ואולם, בכל הנוגע לחובות היטלי פיתוח של משקי בית נשארה מדיניות אי האכיפה בעינה, עקב ההשלכות המשפטיות שהתעוררו כתוצאה ממדיניות אי אכיפת החובות בעבר.

### **מינוי צוות לבדיקת מדיניות גביית חובות היטלי פיתוח**

המדיניות הקיימת בעירייה לפיה נדחית גביית היטלי הפיתוח עד למועד מימוש הזכויות בנכס, כאמור, הביאה לדילול קופת העירייה ויצרה קושי בגביית חובות אלו. כמו כן, הביאה המדיניות לפגיעה בתושבי העיר מאחר וסכומי החוב תפחו בשל הפרשי הצמדה וריבית פיגורים.

לאחרונה מינה ראש העיר 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.

בישיבה מיום 30.6.2005, גיבש הצוות המלצות בנושא שעיקרן, שינוי המדיניות הקיימת בנושא גבייה ואכיפת חובות בגין אגרות והיטלי פיתוח, הן בנוגע לחובות משנים קודמות והן בנוגע לחובות אשר ייווצרו ממועד זה ואילך וכמו כן, קביעת נהלים והנחיות מפורטים ליישום המדיניות החדשה.

מסקנות והמלצות הצוות נדונו אצל מנכ"ל העירייה בנוכחות סגן ראש העיר, היועצת המשפטית לעירייה ונציגי הגזברות והגבייה בעירייה. נשקלו כל האפשרויות והוחלט לבצע צעדים ממשיים לקראת קידום מערכת קביעת השומות וגביית היטלי הפיתוח כולל גביית החובות מהיטלים.

**מומלץ כי הביקורת תלווה את תהליך המחשוב וקביעת הנהלים החדשים בנושא.**