

## עיריית כפר-סבא - היטל השבחה

### 1. עיקרי הליקויים וההמלצות

#### כללי

במסגרת הביקורת בנושא היטל השבחה נסקרו נוהלי העבודה והדווח במחלקת הרישוי באגף ההנדסה ובמחלקת הגביה המטפלים בקביעת שומות היטל השבחה.

בבואה לבחון את נהלי העבודה במחלקות השונות, התייחסה הביקורת הן לדרישות החוק בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה (תשכ"ה - 1965) והן להמלצות מבקר המדינה בדו"ח מס' 46 בענין קביעת נהלים פנימיים בנושא שומות מס רכוש.

כפי שעולה ממצאי הביקורת נוהלי העבודה בקביעת שומה ע"י העירייה וכן שינויים בשומה בעקבות ערעור על השומה, אינם חורגים מהוראות החוק. **יחד עם זאת לדעת הביקורת נוהלי עבודה אלו אינם תואמים כללי מינהל תקינים. הליקויים עליהם מצביעה הביקורת מוכיחים כי יש צורך בקביעת נהלים מפורטים אשר יחייבו את מחלקות העירייה העוסקות בגביית היטל השבחה.**

**לצורך קביעת נהלים אלה ממליצה הביקורת על הקמת צוות מקצועי בכיר, במסגרת העירייה אשר יטפל בקביעת נהלים מפורטים לגבי השיטה והבקורות הדרושות בתהליך קביעת וגביית היטל השבחה.**

#### עיקרי הליקויים

##### 1. העדר דווחים מרכזיים

העדר דווחים מרכזיים מהימנים של הפעילות בנושא היטל השבחה במחלקות העירייה השונות. העדר מידע מרכזי בידי הדרג הנהולי בקשר למספר התיקים שנפתחו ומצב הטיפול בהם אינו מאפשר קיום בקרה ארגונית וכספית נאותה.

##### 2. ליקויים בנהלים הקשורים למעקב ותעוד

#### מחלקת רישוי

- קיים קושי באתור מסמכים הקשורים לקביעת סכום היטל השבחה במחלקת הרישוי וכן העדר מסמך המסכם את השומות השונות שהוגשו בגין אותו תיק.
- העדר בקורות מספיקות במערכת המחשוב במחלקת הרישוי. במצב הנוכחי יש אפשרות לבטל תיק הרשום במערכת וכן להפיק דו"ח ע"י עובד מסויים בעוד הכניסה למערכת היתה ב"קוד" של עובד אחר. בנוסף לא קיימת במערכת אפשרות לשמירת מספר גרסאות שונות של שומת היטל השבחה.

- "תיקון" שומה שנערכה ע"י שמאי בידי עובדת המחלקה שנתגלתה בשומה טעות טכנית.

### **מחלקת הגביה**

- אי שמירת ניירות עבודה לחשוב הצמדת היטל השבחה והעדר בקרה על חשובים אלה.
- העדר בקרה על רישום חיובי היטל השבחה בכרטיס הנכס.
- אי הקפדה על צרוף מסמכים מבססים להעתק האשורים לטאבו המתויקים במחלקה.
- פנקסים ריקים של אשורים לטאבו "תעודה על תשלום חובות לעירייה" נשמרים על מדף פתוח בחדר קבלת קהל במחלקת הגביה ללא בקרה על מסירת הפנקסים לעובדות המחלקה וללא תיוק ברצף של עותקי אשורים שנמסרו.

### **ליקויים בשיטת הכנת "שומת הועדה" ו"שומה מוסכמת".**

- ממדגם תיקים שנבדקו ע"י הביקורת עולה כי היתה הקטנה משמעותית בסכומי השומה בעקבות הגשת ערעור - נתון זה מצביע על מדיניות של קביעת שומות "גבוהות" שהבסוס המקצועי לקביעתם אינו איתן דיו.
- "שומה מוסכמת" נקבעת בהסכמת הצדדים ללא כל פירוט והנמקה. לדעת הביקורת נוהל זה אינו תואם כללי מנהל תקינים.

### **איחור בגביית הכנסות ממנהל מקרקעי ישראל.**

- כפי שעולה ממצאי הביקורת הכנסות ממנהל מקרקעי ישראל התקבלו באיחור של כמעט שנה. יש לנהל מעקב רצוף אחר ההתחשבות עם מינהל מקרקעי ישראל, על-מנת לוודא כי לא מצטברים פיגורים בהעברת הכספים לעירייה.

### **המלצות הביקורת מתיחסות לתחומים הבאים:**

- א. שפור ברמה המקצועית של הדו"חות המתיחסים להיטל השבחה במחלקות הגביה והרישוי כך שהדו"חות יוכלו להוות מקור מידע מהימן לדרג הנהולי.
- ב. שפור בנהלי עבודה הכוללים נהלים לגבי תעוד בקרה פנימית ואמצעי בקרה הקשורים לשמוש במחשב.
- ג. מומלץ לשקול בהתיעצות עם גורמים מקצועיים שנוי המדיניות הנוגעת לקביעת "שומת הועדה" כך שלא יוצרו פערים מהותיים בין שומת הועדה לשומה הסופית.

ד. קביעת נוהל המחייב עריכת דו"ח המפרט ומנמק את ההפרשים בין סכומים שנקבעו בשומה המוסכמת בהשוואה לסכומים שנקבעו בשומת הוועדה.

ה. בדו"ח מבקר המדינה מספר 46 יוחד פרק לנושא שומות והשגות במס רכוש. הדו"ח כולל ממצאים הנוגעים לנהלי הטיפול בהשגות ובהערכות שווי שונות הניתנות לנכסים דומים - ממצאים הרלוונטיים גם לנושא היטל השבחה.

**הביקורת ממליצה לשקול הקמת צוות בכיר במסגרת העירייה לקביעת נהלים פנימיים בנושא קביעת שומת היטל השבחה במחלקות השונות, וזאת בהתבסס על דו"ח מבקרת המדינה בנושא מס רכוש.**

## 2. היקף הפעילות הכספית

### 2.1 הכנסות מהיטל השבחה

כפי שעולה מהדו"חות הכספיים של העירייה סה"כ הכנסות העירייה בשנת 1996\* מהיטל השבחה 14,768 אלפי ש"ח. (1995 - 9,980 אלפי ש"ח, 1994 - 12,812 אלפי ש"ח). סכומי התקבולים מהיטלי השבחה הועברו מדי שנה לקרן לעבודות פתוח המיועדת למימון תקציבים בלתי רגילים כפי שמפורט בטבלה להלן:

**טבלה א: תנועה בקרן לעבודות פיתוח הממומן ע"י היטל השבחה.**  
(אלפי ש"ח)

<u>1994</u>	<u>1995</u>	<u>1996</u>	
6,999	6,679	(7,845)	יתרה לתחילת השנה
12,812	9,980	14,768	תקבולי היטל השבחה
<u>(13,132)</u>	<u>(24,504)</u>	<u>(16,709)</u>	העברה לתב"רים
<u>6,679</u>	<u>(7,845)</u>	<u>(9,786)</u>	

\* בלתי מבוקר

התקבולים ממיסי השבחה מהווים בשנת 1996 - 33% מסך כל הכנסות העצמיות של העירייה המועברות למימון התקציב הבלתי רגיל (1995 - 26%, 1994 - 40%) כפי שמפורט בטבלה ב' להלן:

**טבלה ב' : תקבולים ממיסי השבחה כחלק יחסי מההכנסות בתקציב הבלתי רגיל ממקורות עצמיים ואחרים**

(אלפי ש"ח)

<u>1994</u>	<u>1995</u>	<u>1996</u>	
32,124	37,826	44,163	הכנסות בתקציב בלתי רגיל ממקורות עצמיים ואחרים
12,812	9,980	14,380	תקבולים ממיסי השבחה
40%	26%	33%	%התקבולים ממיסי השבחה מהכנסות התקציב הבלתי-רגיל ממקורות עצמיים

**2.2. ניתוח הרכב ההכנסות מהיטל השבחה.**

**2.2.1. הכנסות היטל השבחה נובעות משני מקורות:**

1. גביה מבעלי מקרקעין המבקשים היתר בניה או המבקשים אשור לטאבו להעברת זכויות במקרקעין.
2. העברה ממנהל מקרקעי ישראל.

פירוט סכומי ההכנסות מכל אחד מהמקורות (בהתבסס על כרטיסי הנהלת החשבונות) כמפורט בטבלה להלן:

**טבלה ג': הרכב ההכנסות מהיטל השבחה.**

<u>1995</u>		<u>1996*</u>		
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אחוז מסה"כ</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אחוז מסה"כ</u>	
8,503	85%	9,264	63%	א. היתר בניה/אשור לטאבו
1,477	15%	5,504	37%	ב. מנהל מקרקעי ישראל
<u>9,980</u>	<u>100%</u>	<u>14,768</u>	<u>100%</u>	

\*בלתי מבוקר

**2.2.2. ניתוח התקבולים עבור היתר בניה/אשור לטאבו**

כפי שעולה מהתונים המוצגים בטבלה ג' לעיל, ההכנסות בגין היטל השבחה שגובה העירייה מבעלי מקרקעין המבקשים לממש את זכויותיהם, מהוות את הנתח העיקרי מסך ההכנסות מהיטל השבחה.

בטבלה ד' להלן מוצג ניתוח של התקבולים בגין היטל השבחה בחתכים המתיחסים לגובה התקבולים. (ראה גם נספח 1)

**טבלה ד': נתוח חתכי תקבולים של היטל ההשבחה לפי מספר התיקים שטופלו**

1995		1996		
<u>סה"כ תקבולים (אלפי ש"ח)</u>	<u>אחוז ממספר התיקים</u>	<u>סה"כ תקבולים (אלפי ש"ח)</u>	<u>אחוז ממספר התיקים</u>	
7,136	96%	5,922	<u>96%</u>	תיקים עד 250 אלף ש"ח
1,367	4%	3,342	<u>4%</u>	תיקים מעל 250 אלף ש"ח
<u>8,503</u>	<u>100%</u>	<u>9,246</u>	<u>100%</u>	

כפי שעולה מנתוני הטבלה לעיל בשנת 1996 4% בלבד ממספר התיקים שבטפול העירייה הניבו תקבולים בסך 3,342 אלפי ש"ח. (1995 - 4% מהתיקים סך של 1,367 אלפי ש"ח).

**2.3. הוצאות שכר טירחה לשמאים**

מתוך נתונים שהתקבלו מהנהלת החשבונות עולה כי הוצאות שכר טירחה לשמאים נרשמות כהוצאה המקוזזת מהכנסות היטל השבחה. בטבלה להלן מפורטים סכומי ההוצאה בשנים 1995 - 1996 כפי שעולה מתוך כרטיסי החו"ז של השמאים העיקריים שעבדו עם אגף ההנדסה.

**טבלה ה': הוצאות שכ"ט לשמאים**

1995		1996*		
<u>ש"ח</u>	<u>אחוז מסה"כ</u>	<u>ש"ח</u>	<u>אחוז מסה"כ</u>	
73,907	23%	103,514	26%	שמאי א'
102,242	32%	104,419	26%	שמאי ב'
76,349	24%	138,192	34%	שמאי ג'
<u>65,891</u>	<u>21%</u>	<u>54,312</u>	<u>14%</u>	שמאי ד'
<u>318,389</u>	<u>100%</u>	<u>400,437</u>	<u>100%</u>	סה"כ

\*בלתי מבוקר

כפי שעולה מנתוני הטבלה לעיל סך הוצאות העירייה עבור שמאות עלה בכ- 25% נומינלית בין השנים 1995 ל- 1996. בשנים אלה הועסקו ע"י העירייה בכל שנה ארבעה שמאים.

### 3. רקע חוקי

גבית היטל השבחה מבוססת על "התוספת השלישית" לחוק התכנון והבניה (תשכ"ה - 1965). בחוק מפורטים הנושאים הבאים:

3.1. **שעור היטל השבחה - 50% מההשבחה שנקבעה.**

3.2. **החבות בהיטל השבחה היא על בעל המקרקעין בעת עלית שוויים של המקרקעין עקב אשור תכנית, מתן הקלה בבניה או התרת שמוש חורג.**

3.3. **מועד תשלום היטל השבחה הוא בעת ממוש הזכות במקרקעין באחד מהארועים הבאים:**

1. קבלת היתר בניה.

2. התחלת השמוש בפועל לראשונה.

3. העברת זכויות במקרקעין.

3.4. **אופן קביעת שומת השבחה**

ההשבחה תקבע בידי שמאי מקרקעין בסמוך לאחר הארוע שגרם לעליית ערך המקרקעין כפי שפורט בסעיף 3.2 לעיל. לוועדה המקומית האפשרות לדחות את ביצוע השומה עד לממוש הזכויות בתנאי שתודיע על כך לבעלי המקרקעין. החוק מאפשר לערער על שומה שנקבעה הן כאשר מוצג לוח שומה בעקבות השבחת המקרקעין והן כאשר נעשתה שומה פרטנית בעקבות ממוש זכויות במקרקעין.

3.5. **הצמדת שומת היטל השבחה.**

ההיטל מוצמד למדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבניה כנמוך שבהם.

3.6. **ערעור על שומה**

ניתן לערער על השומה במקרים הבאים:

- כאשר הוצג לוח שומה ישנה אפשרות לכל מי שמקרקעיו כלולים בלוח השומה להגיש ערעור תוך שנה מיום הצגת לוח השומה.

• כאשר הוכנה שומה עקב ממוש זכויות במקרקעין זמן הערעור הוא תוך 30 יום מיום הודעת השומה.

כאשר בעל המקרקעין מערער יש מספר אפשרויות לקביעת שומה סופית:

1. הסכמה בין הוועדה המקומית לבין השמאי של בעל המקרקעין.
2. קביעת שומה מכרעת ע"י שמאי שיבחר ע"י הוועדה המקומית ובעל המקרקעין.
3. לבעל המקרקעין ישנה אפשרות לערער לבית משפט על קביעת השומה המכרעת.

סכומים ששולמו עבור היטל ההשבחה, מעבר למגיע, יוחזרו בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן ו- 0.5% ריבית חודשית.

### 3.7 פטור או הנחה מהיטל ניתנים במקרים הבאים:

- 3.7.1 כאשר ההיטל חל עקב מתן הקלה או התרת שמוש חורג רשאית הוועדה המקומית לתת פטור או הנחה לבעל המקרקעין עקב מצבו החמרי.
- 3.7.2 ינתן פטור בגין מקרקעין למגורים בשכונת שקום או אזור שקום, או באזור שנקבע כפטור ע"י שר הפנים ושר הבנוי והשיכון.
- 3.7.3 ינתן פטור מהיטל השבחה במקרקעין שנועדו לבנית מוסדות שאין עסוקם לשם קבלת רווחים.
- 3.7.4 השבחה במקרקעין לבנית דירות מגורים או הרחבתם שבעליהם זכאי לסיוע ממשרד הבנוי והשיכון.
- 3.7.5 השבחה במקרקעין שהחזיקו בהם לפחות 10 שנים ותכנית שקדמה לתכנית השבחה זו היתה לפני 1.1.1950.
- 3.7.6 בניה או הרחבה של דירות מגורים שלאחר הבניה או ההרחבה שטח אינו עולה על 120 מ"ר.

### 3.8. דחיית תשלומים ומתן ערבות להבטחת התשלום

לפי סעיף 8 ו-14 לתוספת השלישית לחוק מאפשרים במקרים מסויימים מתן ערובות להבטחת התשלום בעתיד.

בתקנות תכנון ובניה (ערובות להבטחת תשלום היטל השבחה דחיית תשלומים) התשמ"א - 1981 מפורט כי צריכה להתקבל ערבות בנקאית לתקופה שלא תעלה על 6 חדשים. אך ישנה אפשרות להארכת הערבות.

### 4. נוהלי עבודה ובקרה

החיוב בגין היטל השבחה חל בעת מימוש זכויות במקרקעין בשני מסלולים:

א. בעת הגשת בקשה לאישור בניה או לשמוש חורג - במסלול זה האחראית היא מנהלת מחלקת הרשוי.

ב. בעת בקשת אשור לטאבו לצורך העברת זכויות במקרקעין - במסלול זה האחראית לחישוב סכום החיוב היא מנהלת מחלקת הגביה.

תרשים זרימה המפרט את סדר הפעולות בקביעת שומת היטל השבחה, ניתן לאחר סעיף 4.1.3 (בעמוד 9 להלן).

#### 4.1. נוהלי עבודה בעת בקשת היתר בניה.

##### 4.1.1. פתיחת תיק במערכת המיחשוב:

המעקב אחר החיובים והגביה בגין היטל השבחה נעשה במחלקת הרשוי שבאגף ההנדסה באמצעות מערכת מחשוב: "תוכנה לנהול ומעקב רשוי ופקוח על הבניה" של החברה לאוטומציה.

בעת הגשת בקשה לקבלת היתר בניה פקידת רשוי ומיכון במחלקת הרשוי פותחת תיק בנין במערכת המחשוב. מספר הבקשה נקבע באופן אוטומטי כמספר רץ ע"י המערכת.

##### 4.1.2. בקרות תהליך עריכת חיוב לתשלום:

##### א. פרטי מפיק השומה.

פרטי הפקיד המפיק את השומה מודפסים באופן אוטומטי ע"י מערכת המחשב על תדפיס השומה (דוגמא בנספח 2 המצ"ב). המערכת מדפיסה את שם המפיק בהתבסס על קוד כניסה למערכת.

## ב. פרטי עורך השומה.

בתחתית תדפיס השומה בגין היטל השבחה יש מקום לחתום בכתב יד את שמו של עורך החשבון. לפי הסבר שקבלנו מפקידת הרשוי, כעורך החשבון נרשם שמו של העורך "המקורי" של השומה כאשר המפיק רק עדכן פרטים כגון תאריך.

שיטה זו אומצה עקב לקוי במערכת המחשוב שאינו מאפשר שמירה של גירסאות קודמות של חישוב שומת היטל השבחה ופרטי העורך של השומה המקורית.

### 4.1.3. תשלום השומה.

במחלקת הגביה מכינים עבור המבקש טופס של קבלה לתשלום על סמך השומה שהוכנה ע"י מחלקת הרשוי. תשלום השומה מבוצע בקופת העירייה. הקופאי ממלא בכתב יד על גבי טופס השומה את הפרטים הבאים:

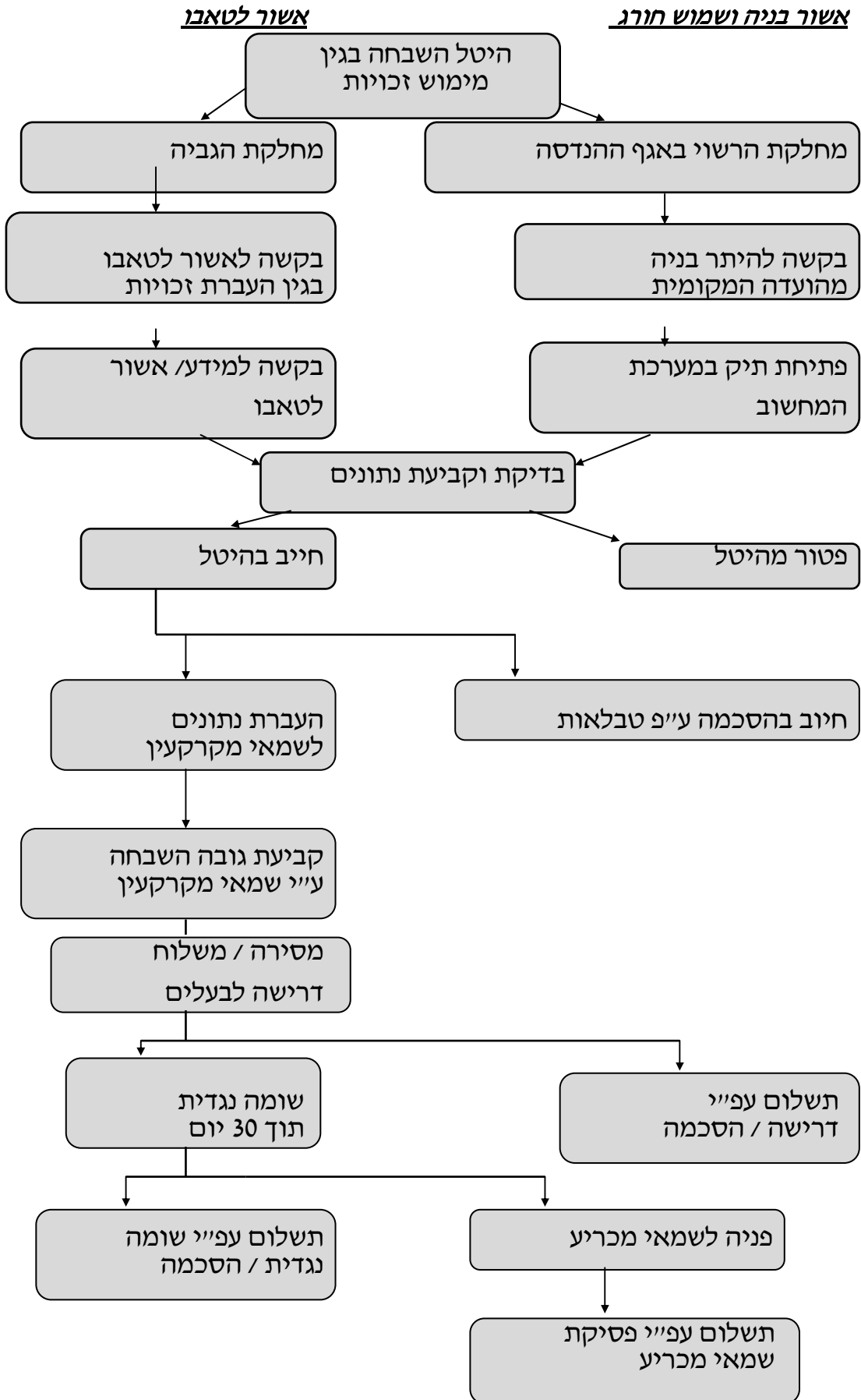
(1). מס' הקבלה.

(2). תאריך התשלום.

(3). חתימת הקופאי וחתימת העירייה.

*ממחלקת הגביה נמסר לביקורת כי הקבלה המופקת ע"י המחלקה הינה קבלה ממוחשבת מתוך המערך אשר הוכן ע"י החברה לאוטומציה. מטעמי נוחות של המחלקה לרישוי הבניה, מציינת הקופאית של העירייה את פרטי הקבלה גם על גבי שומות הועדה.*

תרשים : היטל השבחה בגין מימוש זכויות



#### 4.1.4. חשוב ההחזר בעקבות ערעור.

כאשר בעקבות הגשת ערעור על השומה יש צורך בהחזר חלק מהתשלום ששולם ע"י המבקש, חשוב ההחזר נעשה ע"י מנהלת מחלקת רשוי הבניה.  
 ההחזר צמוד למדד המחירים לצרכן ונושא רבית של 0.5% לחודש.  
 לאחר בצוע החשוב מועבר טופס ההחזר לידי מנהלת מחלקת הגביה לבדיקת חובות המבקש לרשות, וחובות, אם ישנם, יקוזזו מההחזר המחושב. לאחר בדיקת מחלקת הגביה מהנדס הרשות מאשר את הסכום לתשלום.

#### 4.2. נוהלי עבודה בעת בקשת אישור לטאבו לצורך העברת זכויות במקרקעין

##### 4.2.1. פתיחת תיק ובדיקת החיוב בהיטל השבחה.

בעל המקרקעין המבקש לקבל אישור לטאבו לצורך העברת זכויות פונה לפקידת קבלת קהל במחלקת הגביה. הפקידה רושמת את פרטי הבקשה בטופס ידני הממוספר במספר רץ ב- 3 עותקים (ראה נספח מס' 3):

- עותק אחד נשאר לפקידה.
- עותק שני נמסר לפונה.
- עותק שלישי נשלח לאגף ההנדסה לקביעת חיוב בהיטל השבחה.

הטפול בטופס באגף ההנדסה :

- א. מנהל מחלקת תשתית באגף ההנדסה רושם על מזכר את סכום חובות המבקש עבור היטלים של סלילת כבישים, מדרכות, תעול, אבן שפה וביוב.
- ב. מנהלת מחלקת רשוי רושמת על גבי הטופס אם יש היטל השבחה על המקרקעין ומצרפת לוח שומה.

##### 4.2.2. חשוב סכום היטל השבחה במחלקת הגביה

מנהלת מדור היטלים והשתתפות בעלים במחלקת גביה (להלן "מנהלת מדור היטלים") מקבלת ממנהלת מחלקת הרשוי את לוח השומה או שומה פרטנית לנכס ומחשבת את חשובי הצמדה מתאריך קביעת השומה. חשובי ההצמדה נעשים על בסיס עלית מדד המחירים לצרכן או עלית מדד תשומות הבניה כנמוך שבהם, כפי שנקבע בחוק.  
 חשובי ההצמדה מבוססים על לוחות מחושבים של עלית המחירים שמתקבלים מסגן גזבר העירייה האחראי על התקציבים.

#### 4.2.3. אפשרות להחתים קונה על "התחייבות בלתי חוזרת".

מנהלת מדור היטלים מידעת את הפונה שישנה אפשרות להחתים את הקונה על "התחייבות בלתי חוזרת" (ראה נספח מס' 6-7), שבו הרוכש מקבל עליו את ההתחייבות לתשלום היטל ההשבחה בעת נצול הזכות לבנית מרתף או נצול חלל הגג.

#### 4.2.4. רישום היטל השבחה בכרטיס הנכס.

מנהלת מדור היטלים רושמת חיובים לכרטיס הנכס בגין החיוב בהיטל השבחה בהתבסס על לוח השומה שנקבע. לאחר קליטת סכום החיוב ותאריכו מועברים המסמכים המבססים לתיוק על-ידי פקידת קבלת הקהל במחלקת הגביה.

#### 4.2.5. תשלום ההיטל.

במחלקת הגביה מכינים לפונה שובר תשלום ידני "פקודת תשלום לקופה" (ראה נספח מס' 5). לאחר התשלום, הפונה מחזיר את הטופס עם חותמת הקופה למחלקת הגביה לתיוק.

#### 4.2.6. שמירת תעוד בגין אשורים לטאבו.

העתקי אשורים לטאבו "תעודה על תשלום חובות לעירייה" (ראה נספח מס' 10) שניתנו מתויקים בחדר קבלת קהל במחלקת הגביה. האשורים מתויקים לפי סדר של גוש חלקה ולא בסדר מספרי רץ. לכל אשור אמור להיות מצורף טופס בקשה הכולל הערות מהמחלקות הבאות: מחלקת הגביה, מחלקת תשתית ורשוי וכן עותקים מאשורים קודמים ומסמכים רלוונטים נוספים.

#### 4.3. חשוב גובה היטל השבחה במחלקת הרשוי.

##### 4.3.1. הכנת שומה פרטנית.

כאשר לא קימות טבלאות שומה לגבי הנכס הנדון מנהלת מחלקת רשוי הבניה פונה לשמאי לעריכת שומה פרטנית.

##### 4.3.2. הודעת שומה.

הפונה מקבל העתק מהשומה שנקבעה ע"י שמאי העירייה בצרוף מכתב הכולל את סכום ההשבחה שנקבע בשומה (ראה נספח מס' 4).

**4.3.3. שומה אחרת.**

לפונה ישנה אפשרות להגיש "שומה אחרת" של שמאי מטעמו, בהתאם למפורט בחוק.

**4.3.4. שומה מוסכמת**

לפי הוראת החוק המפורטת בתוספת השלישית, קיימת אפשרות לשמאי העירייה להגיע לפשרה עם השמאי המייצג את הפונה לאחר הגשת שומה אחרת.

בעירייה נהוג לאפשר פגישה בין שמאי הפונה לשמאי העירייה לצורך קביעת שומה מוסכמת ללא הגשת שומה אחרת כפי שנדרש בחוק.

**4.3.5. שומה מכרעת.**

במידה ולא הושגה הסכמה בין השמאים של שני הצדדים פונים לשמאי שלישי המוסכם על שני הצדדים לקביעת "שומה מכרעת".

**4.3.6. שומה מכרעת/מוסכמת - הקטנה משמעותית בהשוואה לשומת וועדה.**

לפי נתוני הטבלה להלן המתבסס על מדגם בשנים 1994-1997 השומה המוסכמת המשולמת בפועל ע"י בעל הנכס לאחר הגשת שומה אחרת נמוכה באופן משמעותי מסכום השומה הראשונה שנקבע ע"י שמאי העירייה.

באחד התיקים שנבדק במסגרת מדגם זה גובה השומה (לפני חשוב ההצמדה) היה 3,614 אלפי ש"ח, ולאחר הגשת שומה אחרת הוקטנה השומה בסכום של 1,266 אלפי ש"ח על-מנת להגיע לשומה מוסכמת של 2,348 אלפי ש"ח. במקרה אחר שבו מונה שמאי מכריע הוקטנה השומה בכ- 200 אלף ש"ח והגיעה לסכום של 754 אלפי ש"ח. אחוז ההקטנה בשומה בעקבות הליך של הגשת שומה אחרת כפי שעולה מנתוני הטבלה, נע בין 15% ל- 50%

שעור הקטנת השומה (5) = (4) x 100 (1)	סכום הקטנת השומה (1) - (3) = (4) אלפי ש"ח	שומה מכרעת/ מוסכמת (3) אלפי ש"ח (מוסכמת)	שומה אחרת (2) אלפי ש"ח	שומת וועדה (1) אלפי ש"ח	גוש חלקה
33%	14	29 (מוסכמת)	10	43	6440/62
34%	174	338 (מוסכמת)	לא נמצא בתיק	512	6441/47
19%	25	109 (מוסכמת)	49	134	6426/402
21%	196	754 (מכרעת)	364	950	6435/21
31%	63	139 (מוסכמת)	61	202	6426/405
35%	1,266	2,348 (מוסכמת)	789	3,614	6434/40
43%	411	551 (מוסכמת)	לא נמצא בתיק	962	6434/18 (חלק)
24%	87	269 (מוסכמת)	213	356	6435/53/1
25%	183	557 (מוסכמת)	-	740	6428/556-560
17%	17	82 (מוסכמת)	74	99	6426/243

#### 4.4. הכנסות ממנהל מקרקעי ישראל

בהתאם להסכם בין מינהל מקרקעי ישראל לבין משרד הפנים ומרכז השלטון המקומי, מקבלת העירייה 10% מסך ההכנסות של מנהל מקרקעי ישראל לגבי היטל השבחה הנגבה מהעסקות הנעשות בשטח שפוט של עיריית כפר-סבא.

לפי כרטיס היטל השבחה, התקבלו ממנהל מקרקעי ישראל הסכומים האלו:

<u>1995</u>	<u>1996</u>
<u>1,476,502</u>	<u>5,503,944</u>

ההכנסה המתקבלת הינה חודשית תוך פרוט כל מרכיביה.

מסקירת כרטיסי הנהלת החשבונות עולה כי תקבולים עבור החודשים 10-12/95 בסך כולל של כ- 72 אלפי ש"ח הועברו בתאריך 30.9.96, באחור של כמעט שנה שלמה.

## 5. פירוט הממצאים וההמלצות

### 5.1 העדר דוחים מרכזיים מהימנים בנושא היטל השבחה.

נושא היטל השבחה מטופל במסגרת שתי מחלקות בעירייה:

1. מחלקת רישוי.
2. מחלקת גביה.

בכל אחת מהמחלקות קיימות רשימות מרכזות לגבי תיקי היטל השבחה שבטיפול המחלקה. אך עקב אי התאמות שנתגלו בדו"חות כמפורט להלן, אין הרשימות יכולות להוות מקור מידע מהימן לדרג הנהולי.

#### 5.1.1 הכנסות מהיטל השבחה במחלקת הרישוי - התאמה בין דו"חות שונים במערכת

אי התאמה בין הדו"חות במחלקת הרישוי באגף ההנדסה.

כפי שנראה מהטבלה להלן, קיים הפרש בלתי מוסבר בין הדו"חות המחלקתיים לגבי תשלומי היטל השבחה כפי שהם מרוכזים לפי סעיפים ובין הרכוז לפי חדשים. לא קיבלנו הסבר לאי התאמה זו.

<u>1995</u>	<u>1996</u>	
ש"ח	ש"ח	
4,085,257	6,852,379	סה"כ לפי ד"ח חתכים של סעיפי היטל השבחה
<u>4,694,880</u>	<u>8,452,800</u>	סה"כ לפי הכנסות בפועל (מיון לפי חדשים)
<u>(609,623)</u>	<u>1,600,421</u>	הפרש לא מוסבר בין הדו"חות המקבילים

משמעות קיום אי התאמה בסכומים מהותיים היא כי אין אפשרות לדרגים הנהוליים לקבל נתונים מסכמים לגבי הפעילות הכספית במחלקה.

## 5.1.2. העדר התאמה בין מערכת הגביה לספרי הנהלת החשבונות.

כפי שעולה מנתוני הטבלה להלן, לא קיימת התאמה בין סכומי הכנסות מהיטל השבחה כפי שהם רשומים בספרי הנהלת החשבונות לבין הנתונים בדו"חות הגביה. הנתונים בספרי הנהלת החשבונות מבוססים על דו"חות הקופה והבנקים.

<u>1995</u> <u>ש"ח</u>	<u>1996</u> <u>ש"ח</u>	
3,264,231	9,444,903	הכנסות במחלקת הרישוי (דו"ח 33)
<u>1,321,301</u>	<u>673,995</u>	הכנסות במחלקת הגביה (דו"ח 3)
4,585,532	10,118,898	סה"כ דו"חות
<u>(7,663,270)</u>	<u>(9,263,619)</u>	לפי כרטיס הנהח"ש
<u><u>3,077,738</u></u>	<u><u>855,279</u></u>	הפרש לא מוסבר

אי התאמה של דו"חות הגביה לנתונים אלה גורמת לבעיות הבאות:

1. דו"חות הגביה אינם יכולים לשמש את הדרג הנהולי כמקור מידע בגין נתוני הכנסות העירייה.
2. יתכן והרישומים בכרטיס התושב אינם משקפים את הפעולות כפי שנעשו בפועל.

*מנהלת מחלקת הגביה הסבירה לביקורת כי בהנהלת החשבונות נרשמות הכנסות הקשורות להיטלי השבחה (פרוגרמת הכנסות ממנהל מקרקעי ישראל) ואלה הכנסות שבדרך כלל אינן עוברות באמצעות מחלקת הגביה. הפרשי הסכומים המופיעים בהתאמות בין שתי המערכות (גביה ונהח"ח) הינם עקב אי רישום ההכנסות הנ"ל. החל משנת 1997 נעשות התאמות מלאות ומקפידים על דיוק הרישומים בשתי המערכות. הדבר אושר גם ע"י גזבר העירייה.*

### הביקורת ממליצה:

#### ♦ דו"חות במחלקת הרישוי:

יש לפנות לחברת האוטומציה לקבלת הסברים מקיפים לגבי הדו"חות שניתן להפיק מהמערכת בחתכים שונים כך שניתן יהיה להפיק מהם מידע מהימן עבור הדרג הנהולי.

♦ **דו"חות מערכת הגביה:**

בשנת 1995 הוגש דו"ח לחברת מחשוב אשר בדקה את אי ההתאמה של דו"ח מערכת הגביה (ראה נספח מס' 9) לנתוני הנהלת החשבונות. מדו"ח זה עולה כי רוב הליקויים הגורמים לאי התאמות מקורם בטעויות אנוש הנובעות מחוסר הכרת תוכנת מערכת הגביה. מומלץ לפעול לשפור הידע המקצועי של המשתמשים במערכת ובנוסף לערוך התאמות שוטפות בין המערכות על-מנת לאתר בעיות ולתקן, ובכך להבטיח רמת בקרה נוחה.

*מנהלת מחלקת הגביה הסבירה לביקורת כי במהלך השנתיים האחרונות מלווה חברת מ.ג.ע.ר. את מחלקת הגביה בסיוע שוטף בנושאים מגוונים ומסובכים ובביצועם של פרויקטים מיוחדים, בין יתר הנושאים הושם דגש באפשרויות השימוש הרבות הגלומות במערכת הגביה, הוטמעו נוהלי רישום ושיטות עבודה חדשים וכן שופרו תהליכי הבקרה בין המערכות השונות. כל הפעולות הנ"ל נעשו על-מנת להקטין למינימום האפשרי את אי-ההתאמות.*

5.2. **ליקויים בנהלים הקשורים למעקב ותעוד.**

5.2.1. **עיקרי הליקויים בנוהלי עבודה בעת בקשת היתר בניה.**

א. **קושי באתור מסמכים בגין היטל השבחה**

שומות בגין היטל השבחה מתויקות במחלקת הרישוי בתוך תיקי הנכס הכולל מסמכים רבים נוספים, כך שקשה לעתים לאתר את המסמכים הרלוונטים.

ב. **העדר שיטת תיוק מסודרת כאשר מוגשות מספר בקשות לבניה.**

מתוך סקירת תיקי היטל השבחה בעירייה עולה, כי בחלק מהתיקים מוגשות מספר בקשות לבניה ומתקבלות שומות שונות. החומר הרב המצטבר בתיקים מקשה על ההתמצאות.

ג. **אפשרות לבטל תיק במערכת המחשוב.**

לפקידת הרשוי ישנה אפשרות לבטל תיק בדרך הבאה: פקידת הרשוי נכנסת למספר תיק קיים ומשנה את הפרטים של שם המבקש ופרטי הנכס, כך אותו מספר תיק משמש לטיפול בנכס חדש ואין עקבות לפרטים של התיק הקודם שהיה קיים במערכת.

**.T. אי הקפדה על נוהל כניסה למערכת המחשוב.**

כפי שדווח לביקורת ע"י פקידת הרשוי אין הקפדה על נוהל המחייב כל פקידת רשוי להפיק חשבונות מהמסוף בו נכנסה בקוד הפרטי שלה, כך שיש מקרים שהשם של המפיקה המודפס על השומה אינו זהה לשם המפיקה בפועל.

**.ה. תיקון שומה ע"י פקידת רישוי בעקבות טעות טכנית של שמאי.**

שומה בתיק 15454 בגין תוספת בניה על גג : השומה מתיחסת לבקשה לתוספת בניה של 27.14 מ"ר של גג (מתוך סה"כ 39.11 מ"ר). החיוב שהוצא בפועל הוא בגין 16.11 מ"ר בלבד. חשוב סכום השומה המוקטנת נעשה ע"י פקידת הרישוי בכתב יד על גבי מכתבו של השמאי. נהלי עבודה תקינים מחייבים קבלת שומה מתוקנת מהשמאי כאשר מתגלה טעות בעריכת השומה וזאת גם כאשר מדובר בטעות טכנית לכאורה.

**הביקורת ממליצה לפעול לשפור הנהלים במחלקת הרישוי בתחומים הבאים:**

**• תיוק.**

תיוק שומות, תכתובת והעתקי חשבונות בגין היטל השבחה בתיק נפרד אשר ניתן יהיה לאתר לפי מס' תיק הבנין, ולפי גוש/חלקה. התיק יכלול רשימה מסכמת של המסמכים העיקריים בתיק: שומת ועדה, שומה אחרת, שומה מוסכמת/מכרעת, והסכומים שנקבעו בכל אחת מהשומות.

**• ריכוז נתונים מכל הבקשות בתיק הבנין.**

לדעת הביקורת יש להכין טופס מרכז לכל גוש/חלקה לסיכום נתוני השומות שהוגשו בבקשות השונות כמפורט להלן:

הדו"ח המרכזי יכלול את הנתונים הבאים לגבי כל אחת מהבקשות בתיק:

- ← הבקשה אליה מתיחסת השומה.
- ← תאריך הוצאת השומה.
- ← גובה השומה.
- ← התאריך הקובע של השומה.
- ⇒ שם השמאי.

נתונים אלה יפורטו לכל שומה: שומת ועדה, לשומה אחרת ולשומה מוסכמת/מכרעת.

## ♦ מחשוב

יש לפעול בשיתוף עם חברת האוטומציה לשפור הבקורות במערכת המחשוב שבשמוש המחלקה בהתייחס לנושאים הבאים:

1. נוהלי בקרה שלא יאפשרו ביטול תיק במערכת.
2. שמירה במחשב של כל גרסאות החשבונות שהופקו.
3. בקורות אשר יאפשרו לפקיד רישוי להפיק חשבונות רק ע"י זהוי בקוד הפרטי שניתן לו.

## ♦ "תיקון שומות"

הקפדה על נוהלי בקרה במקרה שמתגלה טעות בשומה, אשר יחייבו החזרה של שומה לשמאי האחראי לעריכתו. אין לאפשר לפקידת הרישוי ל"תקן" שומה גם כאשר מדובר בטעות טכנית בלבד.

### 5.2.2. עיקרי הליקויים בנוהלי עבודה בעת בקשת אשור לטאבו.

#### א. אי שמירת ניירות עבודה לחשוב הצמדת היטל השבחה.

מנהלת מדור היטלים במחלקת הגביה מבצעת את חשובי ההצמדה באופן ידני ללא שמירת תעוד מתאים. בתיקים שנבדקו על-ידינו לא נמצאו ניירות עבודה המפרטים את אופן חשוב ההצמדה להיטל השבחה.

#### ב. טעות בחשוב ההצמדה בסכום מהותי.

לדוגמה, בתיק בגין גוש 7606 חלקה 56-64 הנתונים היו כדלקמן: סכום השבחה לפי לוח שומה שהתאריך הקובע בו הוא 25.5.1992 היה בסך 578,510 ש"ח. חשוב ההצמדה של לוח השומה נעשה בתאריך: 15.12.1996. לפי לוחות המדדים שעור ההצמדה הגיע לגובה של 48.24%. על בסיס נתונים אלה סכום היטל השבחה המחושב הוא 428,793 ש"ח. (50% מההשבחה צמוד למדד). סכום היטל השבחה כפי שנרשם בתיק המבקש היה 377,998 ש"ח. לא היה בתיק ניר עבודה לחשוב סכום ההצמדה. כמו-כן לא קבלנו הסבר לאופן חשוב הסכום הנ"ל. משמעות טעות החשוב היא הפסד של כ- 50,000 ש"ח עבור העירייה.

מנהלת מחלקת הגביה הודיעה לביקורת כי הופסק ביצוע חישובי ההצמדה באופן ידני. החל מ- 1.1.98 החישוב נערך באמצעות תוכנת עזר (חישוב הצמדה למדד/תשומות הבניה הנמוך ביניהם). דפי החישוב מתוייקים בפקודת היומן וגם מצרפים העתק לטופס האישור לטאבו.

**רשום סכום חיוב מוטעה בכרטיס הנכס.**

.ג.

בכרטיס נכס שנבדק על-ידי הביקורת נמצא סכום חיוב בגין היטל השבחה של 49,840 ש"ח לתאריך 16.5.96. לא ניתן היה לקבל הסבר למהות סכום זה. רשום סכומים ללא בקרה מתאימה גורם לכך שהרשומים בכרטיס אינם משקפים את החיובים בפועל ואינם יכולים לספק נתונים מתאימים למקבלי החלטות.

**תיק שחסר בו מסמך מבסס.**

.ד.

טופס תעודה (אשור לטאבו) מס' 230 מיום 23.7.96 לתעודה זו צורף טופס בקשה מיום 5.7.96 בו מחלקת הרישוי מעירה כי יש לבדוק במסמכי הנכס בטאבו האם הגג מוצמד לדירה. לא צורף לאישור כל מסמך בגין בדיקה זו. בעקבות הביקורת הוגש לנו טופס בקשה נוסף בגין תיק זה מיום 21.11.95 ובו הערה של מחלקת הרישוי כי "הגג מוצמד עפ"י הנסח הרצ"ב". הנסח לא נמצא מצורף לבקשה.

*לדברי מנהלת מחלקת הגביה, בעקבות ממצאי הביקורת ותוך כדי הביקורת, הנושא נבדק מחדש ונמצא כי בדרך כלל כל המסמכים הקשורים לבקשת התושב מתוייקים יחד עם העתק האישור שנשאר במחלקת הגביה.*

**תעודות שלא צורפו אליהם טופס "אשור להעברת נכס בפנקסי רשום המקרקעין".**

.ה.

- א. תעודה מס' 210 מיום 11.7.96  
ב. תעודה מס' 408 מיום 1.8.96 :

לתעודות אלה לא צורפו טופסי האשור עליהם חותמים במחלקת הגביה, במחלקת התשתית והרשוי, ובמחלקת השבחה, כי אין לפונה חובות לעירייה. אי צורף טופס אשורים כנדרש אינו תקין.

**העדר בקרה על פנקסים - "תעודה על תשלום חובות לעירייה".**

.ו.

פנקסים של "תעודה על תשלום חובות לעירייה" מונחים על מדף פתוח בחדר קבלת קהל במחלקת גביה. אין כל רישום של מספרי הפנקסים שנתקבלו מבית הדפוס וכמו-כן, אין רישום למי נמסרים הפנקסים. אין תיוק לפי מספר רץ של העתקי התעודות שנמסרו, והתיוק הוא לפי "גוש/חלקה".

*מנהלת מחלקת הגביה הבטיחה כי בעקבות הביקורת הנושא יבדק מחדש ויטופל בהתאם.*

**הביקורת ממליצה לפעול לשפור הנהלים במחלקת הגביה בתחומים הבאים:**

♦ **בקרה על חשובים**

יש לקבוע נוהלי בקרה על חשובי ההצמדה של היטל ההשבחה הכוללים שמירה של ניירות עבודה מפורטים ובדיקה נוספת של האחראי במחלקה.

♦ **בקרה על רישום בכרטיסי התושב**

מומלץ לפעול לשפור הבקרה על הרישומים בכרטיסי התושב כך שישקפו את החיובים והתשלומים בפועל לגבי כל נכס.

♦ תיקו העתקי אושרים שניתנו בצרוף מסמכים מבססים העתקי אשורים לטאבו יש לתייק בצרוף מסמכים מבססים כנדרש.

♦ **בקרה על פנקסים "תעודה על תשלום חובות לעירייה"**

הבקרה לגבי פנקסים אלו תהיה ברמה הדומה לבקרות הדרושות לגבי מסמכים בעלי ערך כספי - הבקרות יכללו את האלמנטים הבאים:

1. מעקב אחר מספרי הפנקסים שנתקבלו מבית הדפוס.
2. מעקב אחר פנקסים שנמסרו לפקידות קבלת הקהל.
3. תיוק לפי מספר רץ של העתק אשורים שניתנו.

5.2.3. **ליקויים בנוהלי ביצוע החזרים.**

בתיק שנבדק על-ידינו בגין גוש 6427 חלקה 139, נמצאו הליקויים הבאים:

א. **רשום הערות בכתב יד על מכתב חישוב ההחזר.**  
הערות של מחלקת הגביה בנוגע לחובות ארנונה, אגרת בית משפט ומס שלוט נרשמו בכתב-יד בשולי מכתב חישוב ההחזר.  
שיטה זו אינה תקינה ויכולה לגרום לחוסר בהירות במערכת.

ב. **אי עדכון סכום ההחזר בריבית ובהצמדה.**

הוראת התשלום בגין ההחזר הנ"ל הוכנה בתאריך 5.6.97 ללא תוספת הצמדה וריבית מיום 12.4.97 שעבורו הוכן חשוב ההחזר.  
אי עדכון סכום ההחזר מנוגד לחוק וגורם להפסד לתושב.

**מתן אשור לביצוע החזר בגין היטל השבחה כאשר חובות ארנונה שולמו בהמחאות דחיות.**

ג.

ביום 5.6.97 אישר מהנדס הרשות ביצוע החזר בגין היטל השבחה לאחר אשור מחי הגביה לגבי העדר חובות. אשור העדר החובות ניתן על סמך תשלום המחאות דחיות לתאריכים שלאחר תאריך מתן הוראה לביצוע החזר (1.6.97, 1.7.97, ו-1.8.97).  
לדעת הביקורת נוהל זה של קבלת המחאות דחיות בגין חובות של הפונה ובמקביל תשלום החזר ע"י העירייה אינו תקין.

*ממחלקת הגביה הוסבר לביקורת כי תהליך ביצוע החזר לתושבים נבחן מחדש ושופר על-מנת לזרז הטיפול בנושא. תרשים הזרימה של אופן טיפול בפעולות החזר, כפי שמתבצע היום:*

1. מחלקת רישוי הבניה  
משלוח מכתב לתושב על זכאותו להחזר (העתק למחלקת הגביה).

2. מחלקת הגביה  
ביצוע חישוב סכום מעודכן להחזר + בדיקת חובות קיימים. ביצוע רישום פעולות החזר והעברת העתק לגזברות העירייה.

3. גזברות העירייה  
הכנת החזר + משלוח המחאה לתושב + העברת העתק למחלקת הגביה לעדכון הרישום בספרים.  
הסדר חדש זה מוצא ביטוי בהוראת עבודה אשר נקבעה על-ידי גזבר העירייה.

**הבקורת ממליצה:**

הבקורת ממליצה לפעול לשפור נהלי בצוע החזרים בתחומים הבאים:

**• תעוד**

נוהל בדיקת חובות הפונה לעירייה כתנאי לקבלת החזר צריך לכלול הקפדה על רשום אשורי המחלקות השונות על טופס מסודר. (ניתן לצורך זה להשתמש בטופס **אשור להעברת נכס בפנקסי רשום המקרקעין** - ראה נספח מס' 3).

♦ **עדכון סכום ההחזר**

יש לקבוע נהלים בנוגע לעתוי בצוע חשוב ההחזר בקשר להיטל השבחה כך שהפונה יזוכה במלוא סכום הריבית וההצמדה המגיעה לו לפי החוק.

♦ **נוהל בדיקת חובות הפונה**

יש להקפיד על נוהל המחייב בצוע החזרים לפונה רק כאשר כל חובות הפונה לעירייה שולמו עד תאריך מתן האשור.

**5.3. מדיניות מקצועית בקביעת "שומת וועדה", "שומה אחרת" ו"שומה מוסכמת".**

**א. אי הגשת "שומה אחרת" ע"י שמאי**

במספר מקרים לא הוגשו שומות ערעור על שומת הוועדה שקבל הנישום. לפי ה"תוספת השלישית" לחוק סעיף 14 (א) רשאי החייב להגיש "שומה אחרת" תוך 30 יום ערוכה ע"י שמאי מוסמך מטעמו.

**לדוגמה:**

בגוש 6428 חלקות 556 - 560 (הקלות).  
בתיק זה הסתכם גובה היטל השבחה עפ"י שומת וועדה מ- 6.12.94 בסך 740 אלף ש"ח (צמוד למדד 10/94) ע"י שמאי מטעם העירייה. ב- 24.1.94 נשלח מכתב למנהלת מחלקת ההנדסה בעיריית כפר-סבא ע"י בעל הפרויקט המערער על גובה התשלום.  
לא הוגשה שומה אחרת כמפורט בתוספת השלישית.  
בעקבות מכתב זה הוצאה ע"י שמאי מטעם העירייה שומה מוסכמת ע"ס 557 אלף ש"ח.

**ב. הקטנה משמעותית בסכום השומה לאחר הגשת "שומה אחרת".**

מנתונים בגין מדגם תיקים (ראה טבלה בסעיף 3.3.6) שבהם הוגשה "שומה אחרת" עולה כי בעקבות ערעור על שומת הוועדה היתה הקטנה משמעותית בסכום השומה.  
הסכום בו הוקטנה השומה נע בין 13 אלף ש"ח ל- 1,266 אלפי ש"ח לתיק (בין 15% ל- 43% מסכו שומת הוועדה). יתכן ושעורי הנחות אלה מצביעים על מדיניות של קביעת שומות גבוהות על-מנת לאפשר מרחב למשא ומתן בעקבות הגשת שומה אחרת.

**ג. העדר הנמקה מקצועית בקביעת "שומה מוסכמת".**

על טופס ובו סכום השומה המוסכמת חותמים נציגי העירייה והנישום כנדרש לפי החוק, לא ניתן כל פירוט או הסבר להפרשים בין הסכום שנקבע בשומת הוועדה לסכום שנקבע בשומה המוסכמת.  
לדעת הביקורת נוהל זה אינו תואם את כללי המנהל התקין מאחר ואינו מאפשר בקרה על השיקולים המקצועיים שהו בסיס להקטנת סכום השומה.

### הביקורת ממליצה:

◆ לשקול בהתיעצות עם גורמים מקצועיים קביעה של מדיניות המחלקה הנוגעת לאופן חשוב שומת הוועדה, כך שיהיה ביסוס מקצועי נאות לסכום השומה שנקבעה וניתן יהיה "להגן" על הקביעה בדיון בפני שמאי מכריע. כל זאת במטרה לצמצם את הפער בין שומת הוועדה לבין השומה הנקבעת לאחר הליכי הערעור. לדעת הביקורת מדיניות ברוח זו תתרום לשפור הבקרה הנהולית והמקצועית בנושא היטל ההשבחה.

◆ קביעת נוהל אשר יחייב עריכת דו"ח לביסוס השומה שנקבעה בשומה המוסכמת אשר יכלול את המרכיבים הבאים:

- ⇒ פירוט הסעיפים בהם יש הפרש בין הסכום שנקבע בשומת הוועדה לסכום שנקבע בשומה המוסכמת.
- ⇐ הנמקה מקצועית לביסוס השינוי בשיטת חישוב השומה בכל סעיף.
- ⇒ הסכום בו משתנה השומה בגין כל סעיף.

◆ לשקול קביעת נוהל המחייב הקפדה על קיום הוראות ה"תוספת השלישית" כלשונן - וביניהן ההוראה המחייבת הגשת שומה אחרת במקרה של ערעור על גובה שומת הוועדה.

#### 5.4. התיחסות לדו"ח מבקר המדינה - שומות והשגות במס רכוש

בדו"ח מספר 46 של מבקר המדינה יוחד פרק לנושא שומות והשגות במס רכוש. שומת מס רכוש, בדומה לשומת היטל השבחה, מבוססת על הערכת שווי מקרקעין.

להלן מובאים מספר ממצאים מתוך דו"ח מבקר המדינה הרלוונטיים גם לנושא היטל השבחה:

- ◆ לא נשמרה הוראת נוהל פנימי שלפיה מי שקבע שומה לא ידון בהשגה על אותה שומה.
- ◆ הביקורת העלתה שבמקרים לא מעטים נקבע מס הרכוש לבעלי נכסים דומים לפי הערכות שווי שונות.
- ◆ להחלטות בענין ההשגות על שומות מס רכוש ניתנו נימוקים סתמיים. מבקרת המדינה הגיעה למסקנה כי לאור הממצאים שהועלו על נציבות מס הכנסה לתת את דעתה למס הרכוש ולתקן את הטעון תקון.

**הבקורת ממליצה:**

לשקול הקמת צוות בכיר במסגרת העירייה על-מנת לקבוע נהלים פנימיים בנושא קביעת שומת היטל השבחה במחלקות הנכסים, הרישוי והתכנון באגף ההנדסה.  
הנהלים יקבעו בהתבסס על נהלים של נציבות מס הכנסה המתייחסים למיסוי מקרקעין וכן על הנסיון שנצבר בעירייה ועל הממצאים שהועלו במסגרת דו"ח זה.

## רשימת נספחים:

- |  |               |
|--|---------------|
| נתוני חתכי תקבולים בתיקי היטל השבחה.                                     | נספח מס' 1 :  |
| דוגמא לטופס של פרטי המבקש לצורך היטל השבחה.                              | נספח מס' 2 :  |
| דוגמא אישור להעברת נכס בפנקסי רשום המקרקעין.                             | נספח מס' 3 :  |
| דוגמא למכתב בגין חיוב בהיטל השבחה.                                       | נספח מס' 4 :  |
| דוגמא לפקודת תשלום בקופה.  | נספח מס' 5 :  |
| דוגמא ל"שומה מוסכמת".  | נספח מס' 6 :  |
| התחיבות בלתי חוזרת בגין ת.ב.ע. כ.ס./1/1/ גג א'.                          | נספח מס' 7 :  |
| התחיבות בלתי חוזרת בגין ת.ב.ב. כ.ס./1/1/ מ'.                             | נספח מס' 8 :  |
| מכתב - דו"ח התאמה לשנת כספים 1993 של מ.ג.ע.ר.<br>מרכז גביה ממוחשבת בע"מ. | נספח מס' 9 :  |
| דוגמא לתעודה על תשלום חובות לעירייה.                                     | נספח מס' 10 : |

נספח 1נתוני חתכי תקבולים בתיקי היטל השבחה לפי מספר התיקים שטופלו\*:

<u>1995</u>		<u>1996</u>		<u>סכומי השומות - ש"ח</u>
<u>מס' תיקים</u>	<u>% מסה"כ</u>	<u>מס' התיקים</u>	<u>% מסה"כ</u>	
88	79%	129	82%	0 - 50,000
7	6%	6	4%	50,000 - 100,000
12	11%	16	10%	100,000 - 250,000
4	4%	6	4%	מעל 250,000
<u>111</u> ===	<u>100%</u> =====	<u>157</u> ==	<u>100%</u> ===	סה"כ מס' תיקים

\* הנתונים מבוססים על דו"חות של מחלקת הרשוי ומחלקת הגביה כפי שפורט בסעיף 4.1 לדו"ח.  
הנתונים הכספיים בדו"חות אלה אינם מתאימים לנתונים בדו"חות הכספיים.

תאריך: 01/06/97

מרחב תכנון מקומי כפר-סבא

היטל השבחה מספר: 1764

סוג השומה: ועדה

פרטי המבקש	כתובת	תעודת זהות

תיק בנין : 6433622000 מספר בקשה: 15454 תאריך הגשת הבקשה: 07/02/95  
 כתובת הבניה: סמטת אביבים 8 כפר סבא  
 גוש : 6433 חלקה: 622  
 שימוש עיקרי: בית משותף  
 תאור הבקשה: הקמת חדר יציאה לגג

סכום	מחיר יח'	יחידה	כמות	תיאור	י
22313.40	1385.07	כ"א	16.11	ה. השבחה בגין ת.ב.ע.	4.05
22313.40	סה"כ לתשלום ש"ח				ה. פגי גרייזס - פקידת מיכון ורישו

היטל השבחה עבור תוספת 16.11 מ"ר מעבר ל-23 מ"ר (עפ"י ת.ב.ע. כס/1/1/ג) בסך 21,665.99 ש"ח צמוד ליום 13.2.97. סה"כ הבניה המבוקשת - 39.11 מ"ר. המבקשים שילמו היטל השבחה עבור חדר על הגג (23 מ"ר) בעת העברה בטאבו.

קוד סעיף	סעיף תקציבי	סה"כ לסעיף
769	היטל השבחה	22313.40

מחלקת רישוי בנייה  
 עורך החשבון פגי גרייזס

שולם עפ"י קבלה 9365

תאריך 12.6.97

תאריך 16.9.97

חתימת הקופאי   

עלית דמי היטל

\*\*\*\*\*  
 \* חשבון זה בתוקף עד מועד פרסום המודד החדש \*  
 \*\*\*\*\*

גוש 6426 חלקה 78  
תאריך 21.11.95

0371

לכבוד עיריית כפר סבא / הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

20439001.  
239570. הנדון: אשור להעברת נכס בפנקסי רישום המקרקעין.

אנו החתומים מטה, בעלי הנכס הידוע כגוש 6426 חלקה 78 תת חלקה  
הנמצא ברחוב 7010 Colla מספר 111 בכפר סבא, מבקשים בזאת אישור להעברת הנכס  
בפנקסי רישום המקרקעין. ת.ז. 054528034  
להייה 067997225

ידוע לי כי במידה ויש חובות בגין הנכס חנייל לא ינתן לי האישור אלא לאחר תשלום מלוא החובות  
במומנן או בציק בנקאי (ולא בהמחאה) לעירייה ו/או לוועדה המקומית.

כתובתנו למשלוח האישור ו/או הודעה על חובות הינה

מכרם

מסי טלפון שבו ניתן להודיעני בעימ הינו

(05)

על החתום  
שם פירע  
ת.ז. 54528034  
שם  
ת.ז.

ח' 3  
ח' 3  
- נחל ח' 3  
- ח' 3  
- ח' 3  
- ח' 3

לטימול משרדי

בניה ביטוח חלוקת המלגה 11-12/95 144.40

מחלקת תשתית מ"ח" ת.ש.ת. מ"ח חינוך וספור  
תאריך חתימה

מחלקת רישוי / היטל השבחה, או מטה, כפי שצוין במסמך זה.  
הנכס מס' 722 או המלגה המצוינת במסמך זה.  
אין להעביר את הנכס או המלגה למי שאינו המעורר במסמך זה.

הנכס מס' 722  
אין להעביר את הנכס או המלגה למי שאינו המעורר במסמך זה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
כפר - סבא

---

11/02/97 : תאריך  
70633 : סימוכין  
6427 : גוש  
140 ו- 139 : חלקות  
15999 : חיק

כ ש ו ם

לכבוד

לכבוד

כפר-סבא

..א

הודון: היטל השבחה בגין הקלה לתוספת 2 דירות  
ובגין הקלה באחוזי בניה לתוספת שטח רצפות  
גוש 6427 חלקות 139 ו- 140

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
(להלן: "התוספת השלישית" "החוק") ולהוראות סעיף 6(ב) לתוספת  
השלישית נערכה שומת השבחה לגבי החלקה הנ"ל, שהינך בעליה.

היטל השבחה בגין הקלה לתוספת 2 דירות והקלה בתוספת שטח רצפות של  
97.14 מ"ר מסתכם בסך של 155,927 ש"ח לתאריך 24.9.96 ונושא בהתאם  
לסעיף 9 לתוספת השלישית הצמדה מאותו מועד עד למועד תשלום ההיטל.

לפי סעיף 7 לתוספת השלישית יש לשלם את ההיטל לא יאוחר מן המועד  
שבו מומשה זכות במקרקעין שלגביהם חל ההיטל וממועד זה ואילך,  
חלות על ההיטל גם הוראות חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי  
הצמדה על תשלום חובה) תש"ם - 1980, על פי הוראת סעיף 7 לתוספת  
השלישית אם תממש דק חלק מן הזכויות במקרקעין, חשלם היטל בשעור  
יהסי לפי מידת הממוש המחיבת בהיטל.

תשומת לבך מופנית להוראות סעיף 14 לתוספת הקובע את ההוראות  
המפורטות להלן:

א. בשומה שהוכנה עקב מימוש זכויות במקרקעין, הנך רשאי להגיש  
שומה אחרת שהכין שמאי מקרקעין מטעמך וזאת תוך 30 יום מיום  
שהודעה לך שומה זו.


ב. היה והועדה המקומית תקבל את השומה האחרת, יותאם החיוב  
בהיטל לשומה שהוסכם עליה.

- ג. היה והועדה המקומית לא תסכים לשומה האחרת, יבחר על ידך ועל ידי הועדה המקומית יחדיו שמאי מכריע ושומתו תהא מכרעת.
- ד. על החיוב בהיטל ועל הכרעת השמאי המכריע רשאי כל אחד מהצדדים לערער בנקודה משפטית בלבד או בעילה שלא ניתנה לצד המערער (לרבות השמאי מטעמו) הזדמנות נאותה לטעון טענותיו ולהביא ראיותיו לפני השמאי המכריע.
- ה. את הערעור יש להגיש לבית משפט השלום שבאזור שיפוטו מצויים המקרקעין חוך 45 יום מהיום שבו הודעה לך החלטת השמאי המכריע.
- ו. הגשת הערעור מותנית בתשלום ההיטל, או אם בקשת היתר בניה לצרכי מגורים או מגורי קרובין וברצונך להגיש ערעור, די' הא במתן ערובה לתשלום סכום ההיטל השנתי במחלוקת. הערובה תהיה על פי הוראות תקנות התכנון והבנייה (ערובות להבטחת תשלום היטל השבחה ודחיית תשלומים) התשמ"א - 1981 (פורסמו בק"ת מס' 4247 עמ' 1154).

הודעה זו אינה מתייחסת לתוכניות קודמות ו/או אחרות ו/או לחובות מס/היטל השבחה קודמים.

תשלום ההיטל יבוצע במשרדי עיריית כפר - סבא  
 בימים א', ג', ה' בין השעות 12:00 - 8:00  
 בימים א', ג' גם בין השעות 18:00 - 16:00  
 בימים ב' ד' ו' - אין קבלת קהל !

בכבוד רב,

מזכיר הועדה המקומית  


העתק:מח' הגביה - לידי שוש  
 43981/ט

פקודת תשלום לקופה מס 1360

עיריית כפר סבא  
מח' חובות  
תשנ"ז, סל. 979111

תאריך	גוש והלקח	מחיר	מטרה
22/3/94	64/64		
		טלפון	



כתובת:

הסכום לתשלום	סוג התשלום
	היטל השבחה 40044440008
	מס השבחה
1120000230	אישורים
1231000410	מפת כפר סבא
999999999	שונות
999999999	ספרים
1312300410	דמי שימוש
1893	

- תושב וכבד,
- מסמך זה מיועד קבלה משותפת עליו התמנת קומת כ"ך.
  - תשלום שופר עיי הסחאה, והחמאה לא נפרעה עיי תבנק, טרמת לכיטול קבלה ור ולחויב תחשבון בתוספת החמאות.
  - שמוד קבלה זו, והנטייד בה בשעת כווד.
  - תשלומים לנודך אישור לשום חסרקעין (טאבו) יש לבצע אך ורק במונב.

נפרע עיי  
המראה מסי

בנק

0004 MEIR TZOR APPRAISER FAX NO 972 5 5718025

27-MAR-97 FRI 7:01 MEIR TZOR APPRAISER FAX NO 972 5 5718025

26.3.97  
9827

מאיר צור - שמאי מקרקעין

אורי הורביץ - שמאי מקרקעין

הנדון: שומה מוסכמת לחיטול השבחה להקלות בבניה  
גוש 6427 חלקות 139 ו-140  
רח' המלאכה 12, 192-ר-שבא

לאור שומות הצדדים בנדון קיימו דיון מקצועי והגענו לכלל שומה מוסכמת כדלהלן:

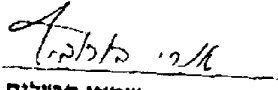
ממשכת: 246,995 ש"ח

מחיטול: 124,197.5 ש"ח

תום הקובץ: 24.9.96

ובאנו על החתום

  
מאיר צור - שמאי תועדה

  
אורי הורביץ - שמאי תועדה

**התחייבות בלתי חוזרת**

- הואיל:** והנני בעל זכות בעלות או חכירה או מחזיק של חלקה 7 בגוש 6429 (להלן הנכס) בהתאם לחוזה מכר המצ"ב ומהווה חלק בלתי נפרד מכתב התחייבות זה.  
רכשתי/מכרתי את הנכס מה"ה שם \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_.
- והואיל:** והיום הנני מבקש מהועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא אישור טאבו על-מנת לרשום את עיסקת המכר על שם ה"ה \_\_\_\_\_ בספרי האחוזה.
- והואיל:** וידוע לי כי תוכנית כס/1/1/גג א' קיבלה תוקף עפ"י י.פ. 4127 מיום 8.7.93 (להלן - "התוכנית"), ועל-פי התוכנית חל על הנכס היטל השבחה בגין אפשרות ניצול בחלל הרעפים בקומת הגג, (להלן - "היטל השבחה"): \_\_\_\_\_
- והואיל:** וטרם הוצאה שומה בגין היטל השבחה הנ"ל היות ורק בעת הגשת תוכנית בניה ניתן יהיה לשים את ניצולת שטח הבניה בחלל הרעפים בקומת הגג.
- והואיל:** וידוע לי כי החוב בגין היטל השבחה רובץ על בעל המקרקעין וכי מועד פרעונו הינו עד מועד מימוש הזכויות במקרקעין לגביהם חל ההיטל: \_\_\_\_\_
- והואיל:** ולאור הנסיבות אשר נוצרו, הסכימה הועדה המקומית לדחות את מועד גביית היטל השבחה אשר חל על הנכס עד לתאריך הוצאת היתר בניה לגבי בניה בחלל הרעפים בגג הנכס. \_\_\_\_\_
- "מימוש זכויות" - בכל מקום בהתחייבות זו כן מופיע הביטוי מימוש זכויות פרושו בהגדרת מימוש זכויות בסעיף 1 לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965: \_\_\_\_\_

**לפיכך הוסכם והותנה כדלקמן:**

המבוא להתחייבות זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

חרף האמור באישור הטאבו אשר ימסר לידי ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא לרישום העיסקה בפנקסי האחוזה, מתחייב הנני הח"מ, לשלם לועדה את מלא סכום היטל השבחה בעד מימוש הנכס על-ידי.

ידוע לי כי הסכמתה של הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא לדחות את מועד גבית ההיטל, מסתמכת, באופן בלעדי, על התחייבותי הח"מ.

אני מתחייב להודיע לעירייה מיוזמתי, בכל עת בה אפנה לועדה לתכנון ובניה כפר-סבא, על עצם קיומו של החוב בגין ההיטל, טרם ביצוע מימוש זכויות כלשהן בדירה.

הנני מתחייב לאפשר לעיריית כפר-סבא ו/או לועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא, לרשום הערת אזהרה בספרי האחוזה על דבר קיומה של התחייבותי זו.

הנני לאשר כי התחייבותי זו נעשתה בהתאם לבקשתי ובהתבסס על רצוני החופשי וחתימתי מטה מהווה הסכמתי לתוכן האמור ולקיום התחייבותי המופיעות לעיל.

הנני לאשר כי התחייבותי זו לשאת בתשלום היטל ההשבחה נעשתה לאחר שעיינתי בהוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 (תוספת שלישי) והבנתי את תוכנו.

הריני לוותר בזאת על כל טענה בדבר עצם חובתי לשלם את ההיטל, למעט זכותי להגיש שומה מטעמי ולערער על גובה ההיטל בהתאם להוראות החוק.

הנני מתחייב להודיע לכל מאן דהוא בעל עניין בנכס בדבר קיומו של היטל ההשבחה הנ"ל.

**ולראיה באתי על החתום:**

---

התחייבות בלתי חוזרת

אנו הח"מ \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

מרחוב \_\_\_\_\_

מתחייבים בזאת לשלם לועדה המקומית לתכנון ולבניה, כפר-סבא את היטל ההשבחה המגיע עקב אישור תוכנית בנין עיר כס/1/1/ מי אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3755 מיום 29.3.90 בגין הבית שבבעלותנו ברחוב

כפר-סבא, הידועה והרשומה בלשכת רישום המקרקעין כחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ (להלן : הנכס).

התשלום יעשה בקרות אחד הארועים הבאים, לפי המוקדם :

- יתקבל היתר לפי חוק התכנון והבניה לבנות עפ"י הוראות התוכנית.

- הנכס, בשלמותו או בחלקו, יועבר או יוחכר או יוענקו בו זכויות כלשהן, הטעונות רישום בפנקסי המקרקעין, בין בתמורה ובין ללא תמורה.

אנו מצהירים בזאת כי התחייבותנו זו לשאת בתשלום ההיטל נעשתה לאחר שעיינו בהוראות החוק והבנו את תוכנו והרינו מוותרים בזאת על כל טענה ולערער על גובה ההיטל, בהתאם להוראות החוק.

הובא לידיעתנו כי היטל ההשבחה בגין התכנית הנ"ל עפ"י שומת הועדה הינו סך \_\_\_\_\_ ש"ח נכון ליום אישור התכנית וכי הסכום הנ"ל צמוד עד ליום התשלום עפ"י הוראות החוק.

התחייבות זו, הינה בלתי חוזרת מאחר שזכויות הועדה המקומית תלויות בה.

אנו מתחייבים לרשום בפנקסי המקרקעין הערת אזהרה על התחייבותנו זו.

ולראיה באתי על החתום

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ תאריך

**מ.ג.ע.ר - מרכז גבייה ממוחשבת בע"מ**  
 רח' ליאונרדו דה וינצ'י 19 תל-אביב 64733 טל: 03-6952012 פקס: 03-6953862  
 M03\_009.DOC  
 9 יולי, 1997  
 יום רביעי, תמוז ד', תשנ"ז

**לכבוד**  
**מר דני בוסטין**  
**גזבר העירייה**  
**עיריית כפר-סבא**

א.נ.,

**הנדון: דו"ח התאמה לשנת הכספים 1995**

1. מוגש בזאת לעיונך, דו"ח התאמה לשנת הכספים 1995.
2. הדו"ח מפרט באופן חלקי, ליקויים אשר נמצאו במהלך ביצוע ההתאמה, כאשר מחלקת הגבייה קיבלה הנחיות לתקנם
3. רוב הליקויים מקורם בטעויות אנוש הנובעות מחוסר הכרת התוכנה ואפשרויות השימוש הגלומות בה.
4. בנוסף, מצ"ב דף התאמת הכנסות בין שתי המחלקות לשנת הכספים 1995.

**בכבוד רב,**

**אליהו תורי**  
**מנכ"ל**

עיריית כפר-סבא



תאריך 5.3.97  
מס פסי 20491101

לכבוד  
רשם המקרקעין  
פתח-תקוה.

תעודה על תשלום חובות לעיריה 2004

הגנו לאשר בזה כי עד ליום 30.11.97

א. שולמו לעיריה כל החובות המגיעים לעיריה מאת:

היה ת.ו. 58779037  
היה ת.ו. 5905851

בעלי הנכס / חלקים בנכס הידוע כחלקה ג.7 נוש 6496 בכפר-סבא  
בגין בעלותם זו.

ב. שולמו או ניתנה ערבות לתשלום כל הסכומים המגיעים כהיטל השבחה, החלים על הנכס  
הגזיל על פי החוק.

אישור זה מתייחס לחובות, לרבות היטל השבחה, ששולמו עד ליום 30.11.97.  
ג. אין מימוש זכויות כמשמעותן בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

יכבוד מינסטר  
מנהלית המקרקעין לגביה  
מחלקת הרשמי

אשור זה כותב יפה  
לרשום במכרז האחרות  
על שמו של הנ"ל בלבד  
אלדד מרחב  
מהנדס העיר

הערה: אישור זה אינו משחרר את בעל הנכס ו/או המחזיק בו מתשלום חוב מדויק על הנכס  
בזמן מתן האישור ואשר מסיבה כלשהי לא נתגלה/ לא נדרש ממבקש האישור ולא  
שולם על ידו בזמן מתן האישור.