

חיובים וזיכויים בהיטלי פיתוח והשבחה

ביקורת מעקב - דוח מבקר העירייה מס' 30

להלן ממצאי, מסקנות והמלצות הביקורת כפי שהופיעו בדוח:

1. היטלי פיתוח

- הליך חישוב היטלי הפיתוח אינו מבוצע באופן ממוכן כאשר אופן חישוב היטלי הפיתוח ותוצאותיו נקבע על ידי מנהל מחלקת תשתית אשר קובע בנוסף את מועד שליחת דרישות התשלום לתושבים, מבלי שמבוצעת בקרה של גורם נוסף אחר החלטותיו.
- אי הקפדה על תיעוד ההנחיות הניתנות לביצוע החוזרים כספיים וביצוע תיקונים או ביטולים של סכומי חיוב בהיטלי פיתוח.

2. היטלי תשתית ופיתוח

עיריית כפר סבא מבצעת עבודות תשתית ופיתוח ברחבי העיר בהתאם להחלטות המתקבלות במועצת העיר מכוח חוקי העזר העירוניים.

חיוב בהיטלי כבישים ומדרכות נעשה בהתאם למידע המתקבל ממספר גורמים:

- פרוטוקולים של מועצת העיר הנמצאים במחלקת התשתית בנוגע להחלטות שהתקבלו בדבר סלילת כבישים ומדרכות בעיר.
- מידע הנמצא בתיק הרחוב המציין את עבודות התשתית בהן חויבו התושבים.
- מידע הנמסר ממנהל מחלקת התשתית.

3. חריגות בניה

הביקורת מצאה כי דוח ביקורת אודות חריגות בניה, אשר הפיקה מחלקת פיקוח על הבניה בתאריך 22/5/06 לא חויב בהיטלי פיתוח על ידי מנהלת מדור אגרות והיטלים במערכת הגביה הממוחשבת. על גבי דוח הביקורת נמצאו הערותיו של מנהל מחלקת תשתית מתאריך 25/5/06 אודות סוגי ההיטלים בגינם יש לחייב את התושב והשטח לחיוב. בנוסף, מצוין בכתב יד על גבי הדוח כי הוא הועבר למחלקת הגביה בתאריך 25/5/06 בצירוף חתימתה של סגנית מנהל מחלקת תשתית.

לא ניתן להצביע על הסיבה בגינה דוח זה לא חויב, שכן כאשר החומר מועבר ממחלקת תשתית למנהלת מדור אגרות והיטלים במחלקת הגבייה, לא מתבצע כל רישום.

יצוין, כי בעקבות ממצאי הביקורת מנהלת מדור אגרות והיטלים במחלקת הגבייה חייבה את התושב בגין החריגות בתאריך 29/1/07 בסך של 2,385.85 ₪. מהביקורת עולה כי ביתר המקרים שנבדקו נמצאו אסמכתאות המעידות על נאותות החיוב והזיכוי בהיטלי פיתוח.

4. 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.

במסגרת הביקורת נמצאו פרצות בהליך גביית היטלי השבחה ובבקורות הקיימות, כדלקמן:

- 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.
- לשמאית המקרקעין של העירייה ישנה סמכות להפחית אחוז ניכר 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.

- באפשרות שמאית העירייה לתקן שומה ואף לבטלה, ללא צורך באישור ממנהלת מחלקת הרישוי.

ייצויין כי נמצאו אסמכתאות המעידות על נאותות החיוב והזיכוי בהיטל השבחה לכל המקרים שנבדקו במדגם.

לשמאית העירייה ולשמאי החיצוני אשר נותן שירותיו לעירייה ישנה סמכות להפחית את גובה שומת הועדה המקורית בעשרות אחוזים (כנגד הגשת שומה נגדית או פניה מנומקת אחרת מהתושב כגון מדידת הנכס ע"י מודד מוסמך וכד') ואף לבטלה.

היקף הזיכויים במדגם הביקורת, אשר בוצעו בעקבות הפחתת שומות על ידי שמאית העירייה ועל ידי שמאים חיצוניים אשר נשכרו על ידי העירייה, עומד על סך של 421,613 ₪.

יצויין, כי בשיחה עם מנהלת מחלקת הרישוי ועם שמאית העירייה נמסר כי, שמאית העירייה נוהגת להפחית שומות, ללא התייעצות גם גורם נוסף, עד לשיעור של 15%. בכל הפחתה העולה על שיעור זה, פונה שמאית העירייה לשמאי חיצוני אשר העירייה שוכרת את שירותיו, ומתייעצת עימו לגבי שיעור הפחתה הנדרש. הפניה נעשית באמצעות שיחה טלפונית וללא תיעוד.

בנוסף, שמאית העירייה מעבירה את כל השומות המוסכמות לעיונה של מנהלת מחלקת הרישוי, בטרם העברתן לתיוק בתיק הבניין.

5. לאור האמור לעיל, הביקורת ממליצה כי:

1. כל הפחתת שומה אשר נערכת לאחר התייעצות עם השמאי החיצוני, תתועד על ידי שמאית העירייה באמצעות ציון תאריך השיחה עם השמאי ופרטי השיחה (ההפחתה אושרה או לא אושרה על ידי השמאי החיצוני), על גבי השומה המוסכמת אשר מועברת לתיוק בתיק הבניין.

2. מנהלת מחלקת הרישוי תציין בחתימתה על גבי כל שומה מוסכמת אשר נחתמת על ידי שמאית העירייה או השמאי החיצוני, כי ההפחתה הובאה לידיעתה. השומה החתומה תתויק בתיק הבניין.

ביקורת מעקב:

1. עדיין אין מערכת ממוחשבת לחישובי היטלי פיתוח. גם לא ידוע מתי תוכנה כזאת תופעל.
2. חיוב היטלי פיתוח נעשה לפי תעריפי החיוב המעודכנים מידי חודש על ידי סגן גזבר העירייה. החיוב מחושב לפי מכפלת התעריפים בשטח הקרקע נטו, ושטח הבניה הקיים או המוצע בהתאם לנכס. בפרויקטים נעשית רשימת חיוב במשותף עם אגף הכנסות העירייה, לאחר הכנה ואישור רשימת החיוב, אגף הכנסות העירייה שולח את דרישות החיוב לבעלי הנכסים (כס/1/60'א' וכס/1/80'א').
3. חיוב היטלים במסגרת הוצאת היתר מסומנים לגביה למחלקת הרישוי אשר מוציאה רשימת חיוב בהתאם לתוספת הבניה המבוקשת ובוזכוי השטחים שהיו ידועים ואשר שולם עבורם היטלי פיתוח.
4. חיוב בהיטלי פיתוח בגין חריגות בניה גם כאן אין תוכנה ממוחשבת. החיוב נעשה בהתאם לדוח הפיקוח. השטחים הנוספים שנבנו ללא היתר מחיובים בהיטלי פיתוח עבור תוספת הבניין, בהתאם לחוקי העזר. הודעות החיוב נשלחות על ידי אגף הכנסות העירייה או נגבים במקום באגף הכנסות העירייה כתנאי למתן אישור לרישום או העברת הזכויות של הנכס בטאבו.