

## חיוב בגין חריגות בניה

### ביקורת מעקב - דוח מבקר העירייה מס' 30

להלן ממצאי, מסקנות והמלצות הביקורת כפי שהופיעו בדוח:

מבקר העירייה ערך לסירוגין במהלך שנת 2006 ביקורת בנושא חיוב היטלים וארנונה בגין חריגות בניה, המאותרות על ידי מחלקת הפיקוח. הביקורת בחנה את תהליכי העבודה והבקרה מהשלב בו אותרה חריגת בניה או שימוש חורג בנכס, דרך קביעת החיוב הנדרש ועד ליצירת החיוב בגין החריגה במחלקת הגביה.

מדיניות העירייה בנושא חיוב בגין חריגות בניה

ממצאים:

1. לא קיימים נוהלי עבודה כתובים המפרטים את דרך הטיפול בדוחות חריגות בניה משלב יצירתם במחלקת הפיקוח ועד להעברתם לחיוב במחלקת הגביה.
  2. דוחות חריגות הבניה מהשנתיים האחרונות הועברו למנהלת השומה (אשר תפקידה לבדוק באם יש לחייב בגן החריגה בארנונה), אך עדיין לא טופלו על ידה.
- הטיפול בדוחות אלו מתעכב עקב חילוקי דעות מתמשכים בין מחלקת הפיקוח למחלקת הגביה אודות השאלה בידי מי נתונה האחריות להמצאת נתונים להם זקוקה מנהלת השומה. לצורך חישוב הארנונה.
- כתוצאה, דוחות חריגה חדשים מתווספים לרשימת הדוחות שיש לטפל בהם.

המשמעות:

הכנסות העירייה נפגעו עקב מדיניות אי הגביה בעבר. גם כיום, לאחר שינוי המדיניות כאמור, לא מטופלים דוחות החריגה באופן נאות על ידי מנהלת השומה, וכן דוחות חדשים אינם מטופלים ובאופן זה הכנסות העירייה ממשיכות להיפגע.

**המלצות:**

- א. יש לקבוע נהלים המפרטים את תהליך העברת דוחות חריגות הבניה ממחלקת הפיקוח למחלקת תשתית ולמחלקת הגביה.
- ב. הנהלים יקבעו בידי איזה גורם נמצאת האחריות לאיתור הפרטים הנחוצים למנהלת השומה בכדי שתוכל לבחון האם יש לחייב בארנונה עבור החריגה.
- ג. יש לפעול בהקדם האפשרי לבדיקת כל דוחות החריגה שהצטברו אצל אחראית השומה ולשלוח חיובי ארנונה בהתאם.
- ד. יש לבחון באמצעות המחלקה המשפטית את האפשרות לחייב בגין דוחות חריגה מלפני יותר משנתיים, ובמידה שמתאפשר, לפעול לבדיקה וחייב כל התיקים שלא חויבו בשנים האחרונות.

**ממצאים:**

3. לא מתבצע רישום ומעקב אחר דוחות חריגות בניה המועברים ממחלקת פיקוח למנהלת השומה. דוחות החריגה מועברים באופן ידני, ללא רישום או חתימות בעת העברתם וקבלתם אצל הגורמים הרלוונטיים.
4. לא מתבצע רישום ומעקב אחר דוחות חריגות בניה המועברים ממחלקת הפיקוח אל מחלקת תשתית וממחלקת תשתית אל מנהלת מדור אגרות והיטלים. הדוחות מועברים באמצעות הדואר הפנימי, ללא רישום או חתימות בעת העברתם או קבלתם אצל הגורמים הרלוונטיים.
5. דוחות המעקב של מחלקת הפיקוח אחר דוחות בניה שהתגלו בעבר, מועברים למחלקת הגביה ללא ציון על גבי הדוח כי מדובר בדוח אודות נכס שנבדק בעבר ונמצאו בו בעבר חריגות בניה.

**המשמעות:**

קיים קושי לבצע בקרה ומעקב אחר נאותות הטיפול בדוחות חריגות בניה. קיימת האפשרות כי דוחות חריגה לא יועברו אל אחראית השומה או אל מחלקת תשתית, יתעכבו במחלקות השונות ו/או יאבדו בין המחלקות. כתוצאה, ייתכן שהחייבים לא יחויבו בארנונה ובהיטלי פיתוח ובכך ייפגעו הכנסות העירייה.

ללא ביצוע מעקב על ידי גורם מפקח, לא ניתן לדעת האם כל דוחות החריגות מועברים אל מנהלת השומה ואל מנהלת מדור אגרות והיטלים והאם הם נבדקים על ידן.

בנוסף, קיים חשש כי דוחות חריגה לא יחויבו על מנת להיטיב עם תושב מסוים.

#### המלצות:

- א. מומלץ כי יבוצע רישום של דוחות חריגות הבניה המועברים ממחלקת הפיקוח למחלקת תשתית ולמנהלת השומה, וכן רישום של העברתם ממחלקת תשתית למדור אגרות והיטלים. הרישום יכלול את תאריך העברת הדוח וחתימות של הפקידות המעבירות.
- ב. מומלץ כי סגנית מנהל מחלקת תשתית תשמור העתק מכל דוח פיקוח המועבר ממחלקת תשתית, בתיק שייועד לכך במחלקה.
- ג. מומלץ כי מנהלת מחלקת הגביה או גורם אחר שיוסמך לכך, יבצעו מעקב באופן מדגמי אחר נאותות החיובים שיוצרות מנהלת השומה ומנהלת מדור אגרות והיטלים במערכת הגביה, כתוצאה מדוחות חריגות בניה העוברים לטיפולן.
- ד. מומלץ להדגיש על גבי דוחות מעקב אחר חריגות בניה כי מדובר בדוח מעקב אחר נכס בו חריגות שנתגלו בעבר (יש לצרף העתק מהדוח הקודם לדוח החדש או לציין את תאריך הדוח הקודם), שכן כך יכולה מחלקת הגביה לבחון האם החייב שילם בעבור החריגה בעבר, או שמא יש לחייבו כעת.

#### חריגות בניה המתגלות במסגרת בקשות לאישור טאבו

##### ממצאים:

6. אין נהלים כתובים המסדירים את אופן הטיפול הנדרש באישורי טאבו בהם נתגלו חריגות בניה.
7. דוחות חריגות בניה אשר נוצרו עקב בקשות לאישור לטאבו, אינם מועברים למנהלת השומה שכן לא מוגדר הגורם שאחראי להעברת דוחות אלו.

נציין, כי קיימים מקרים בהם מנהלת מדור אגרות והיטלים מחליטה על דעת עצמה להעביר לבדיקתה של מנהלת השומה דוחות חריגות פיקוח, מבלי שנקבעו קריטריונים בנושא.

#### המשמעות:

דוחות חריגות בניה במסגרת אישורי טאבו אינם מועברים באופן סדיר למנהלת השומה ועל כן לגבי מרביתם לא נוצרים חיובי ארנונה וכתוצאה נפגעות הכנסות העירייה.

העדר נהלים כתובים ותהליכי עבודה מסודרים בנושא עלולים לגרום לאיפה ואיפה בין מבקשי אישורי טאבו במסגרתם נתגלו חריגות בניה.

#### המלצות:

א. יש לקבוע נהלים המפרטים את הליך הטיפול בדוחות חריגות בניה אשר מתגלים במסגרת בקשה לאישורי טאבו. על הנהלים לקבוע גורם אחראי להעברת דוחות חריגות בניה למחלקות הרלוונטיות.

ב. מנהלת השומה תפעל באופן מידי לאתר ולטפל בכל דוחות החריגה שלא טופלו שכן במידה ויש לבצע חיוב ארנונה רצוי לבצעו טרם התיישנות החוב.

#### ממצאים:

8. סגנית מנהל מחלקת תשתית אינה מזינה בטבלת המעקב אחר בקשות לאישורי טאבו, את התאריך בו האישורים (אשר בחלקם נתגלו חריגות בניה) הועברו ממחלקת התשתית למחלקת הגביה.

#### המשמעות:

באופן זה קיים קושי לבצע בקרה ומעקב אחר נאותות הטיפול בבקשות לאישורי טאבו. כתוצאה מכך, אישורי טאבו עלולים להיאבד או להתעכב במחלקת תשתית.

#### המלצות:

סגנית מנהלת תשתית תזין בטבלת המעקב בה משתמשות מזכירת הפיקוח ומנהלת מדור אגרות והיטלים את התאריך בו אישורי הטאבו עזבו את מחלקתה והועברו אל מנהלת מדור אגרות והיטלים.

9. אישורי טאבו במסגרתם נתגלו חריגות בניה ניתנים למבקשים, בטרם בדיקה של מנהלת השומה באם יש לחייב עבור החריגה בארנונה, וזאת למרות שעל גבי הבקשה לאישור הטאבו מצוין כי מחלקת הפיקוח איתרה חריגות בניה.

#### המשמעות:

מתן אישור טאבו למבקשים, טרם בדיקת הצורך בחיוב ארנונה בגין חריגת בניה, פוגע בהכנסות העירייה במקרים בהם נדרש חיוב. נציין, כי מתן אישור לטאבו משמעותו מתן אישור כי למבקש אין חובות כלפי העירייה. סיכויי העירייה לגבות כספים אלו פוחתים.

#### המלצות:

א. לא יינתן אישור לטאבו במסגרתו נתגלתה חריגת בניה, בטרם נבדקה החריגה במחלקת השומה. מומלץ לייעד מקום מיוחד בטופס בקשה לאישור לטאבו בו מנהלת השומה תחתום כי האישור לטאבו, אשר בו נתגלתה חריגת בניה, עבר את בדיקתה וחויב במידת הצורך.

ב. מנהלת מחלקת הגביה, או גורם אחר שיוסמך לכך, יבצעו בדיקה מדגמית שאישורי טאבו אשר נתגלו בהם חריגות בניה, ניתנים למבקשים רק לאחר שהועברו לבדיקתה של מנהלת השומה, וזו חייבה אותם בהתאם.

ג. מומלץ ליצור ממשק ממוחשב לבקשות לאישורי טאבו כך שהאישור יועבר באופן אלקטרוני ממחלקה למחלקה. באופן כזה, לא יתקבל אישור (בין אם הוא מכיל חריגת בניה או לאו) בטרם הוא נבדק בכל המחלקות הרלוונטיות.

#### ביקורת מעקב:

1. מידע על גילוי חריגות בנייה מועבר לידיעת אגף הכנסות בעיקר בתהליך בחינת הנכסים באישור לטאבו. שטח הנכס מהיבט הארנונה מחויב על ידי פקידי השומה ובהיבט של אגרות והיטלים מחויב ע"י אחראית תחום האגרות וההיטלים.

2. כל נכס המקבל טופס 4 ומסתיימת בנייתו נמדד ומצורף למאגר הממוחשב המשרת את בעלי הנכסים וכל הנוגעים בדבר, במחלקות העירייה השונות.

3. טרם אופיין תהליך האישור על העדר חובות המלווה בכלי מקוון. הנושא הוגדר בתוכנית העבודה לשנת 2011 כולל אפיון תיק בניין.

לסיכום: נעשה מאמץ כן ולאורך זמן של עדכון שטחים המאותרים ע"י מחלקת הפיקוח באגף ההנדסה כגורם אחד המידע את אגף הכנסות העירייה, לגבי חריגות שטחים לחיוב בארנונה ובהיטלים לקלוט המידע ולבצע, פעילות חיוב כנדרש. בנוסף ממשיך להתקיים הליך הבקרה על שטחים, שימושים ומחזיקים, המבוצע על ידי אגף ההכנסות העירייה באמצעות פקחי השומה מטעמו. יחד עם זאת, לעצם הנושא אין עדיין כלי מחשובי המקשר בין אגף הכנסות העירייה לבין אגף ההנדסה.

יחד עם זאת, רוב ההמלצות בנושא זה, טרם בוצעו מסיבה של העדר שיתוף פעולה מלא בין שני האגפים להובלת בחינה ויצירת תהליכי עבודה שלהם ממשק ביניהם. לדעת מנהלת אגף הכנסות העירייה ישנן ארבע נקודות עיקריות הצריכות להגיע לידי פתרון:

(א) הקמת בסיס מידע עירוני של כלל הנכסים (תיק בניין) שהוגדר בתוכנית העבודה של אגף הכנסות בתחילת אופיין בשנת 2011 והתהליך הנדרש הוצג בפני מהנדס העיר.

(ב) פיתוח כלים ל = טכנולוגיים המלווים פעילויות חיוב.

(ג) מנהל פרויקט המלווה תהליכי חיוב ובקרה.

(ד) יצירת נוהלי עבודה לכל אחד מהתהליכים.