

## חיובים וזיכויים בהיטלי פיתוח והשבחה

### 1. כללי

בדוח שנתי מס' 29 של מבקר העירייה לשנת 2005 פורסם דוח ביקורת בנושא היטלי פיתוח והשבחה.

עיקר הממצאים התייחסו לכך שמערכת חישוב היטלי הפיתוח אינו ממוחשב כלל, החישובים נערכים ע"י גורם אחד באגף ההנדסה (מנהל מחלקת תשתית ו/או סגניתו) ללא כל בדיקה או בקרה נוספת, נתוני החיוב מועברים למחלקת הגבייה לא בממשק ממוחשב אלא במזכרים ידניים, הנתונים מנוהלים במחלקת הגבייה במסמכי EXCEL וכד' (ראה דוח שנתי מס' 29 של מבקר העירייה עמודים 144 - 192).

לגבי היטלי השבחה נמצא כי ההנחות שבסמכות שמאי מטעם העירייה בשיעור של עד 30% ניתנות ללא בקרה מצד גורם נוסף באגף ההנדסה. זאת ועוד, באפשרות שמאי העירייה לתקן שומה ואף לבטלה ללא כל אישור מגורם מוסמך נוסף באגף ההנדסה. כמו כן הועלו ממצאים הקשורים בהיעדר בקרה עוקבת אחר גביית היטלי השבחה (במסגרת הוצאת אישורים לטאבו) והיעדר בקרה בין הסכום שנגבה לבין השומה שנקבע באגף ההנדסה.

הממצאים כפי שפורטו בדוח שנתי מס' 29 של מבקר העירייה גרמו לכך שמבקר העירייה החליט לבדוק מדגם תיקים הן לגבי קביעת היטלי הפיתוח וגבייתם והן לגבי קביעת היטלי השבחה וגבייתם.

### 2. מטרות הביקורת:

- א) בחינת נאותות קביעת חיובי היטלי פיתוח וגבייתם.
- ב) בחינת נאותות קביעת חיובי היטלי השבחה וגבייתם.

### 3. הפעולות שבוצעו:

- א) שיחות עם הגורמים הבאים:

1. מנהל מחלקת תשתית.
  2. סגנית מנהל מחלקת תשתית.
  3. מנהלת מדור אגרות והיטלים.
  4. מנהלת מחלקת רישוי בניה.
  5. מזכירת מחלקת פיקוח ומחלקת רישוי בניה.
  6. שמאית העירייה.
- (ב) עיון במסמכים מתוך תיקי בניין.
- (ג) עיון במסמכים ממערכות המידע הממוחשבות.
- (ד) בחינת מסמכים רלוונטיים נוספים, כגון, ספר פקודות יומן, תיקי רחוב במחלקת תשתית ועוד.

#### 4. עיקרי הממצאים

##### 4.1 היטלי פיתוח

##### א. הרקע לביצוע המדגם

עיריית כפר סבא גובה מהתושבים היטלי פיתוח בגין ביצוע עבודות תשתית ופיתוח ברחבי העיר, כלהלן: היטלי כביש, ביוב ותיעול וכן תשלום דמי השתתפות בגין סלילת מדרכות.

במסגרת הביקורת שנערכה ע"י מבקר העירייה בשנת 2005 בנושא היטלי פיתוח והשבחה, נמצאו פרצות בהליך קביעת וגביית ההיטלים ובבקורות הקיימות, ובין היתר:

- 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 החזרים כספיים וביצוע תיקונים או ביטולים של סכומי חיוב בהיטלי פיתוח.
- מסיבות אלה, קיים חשש לגביית היטלי פיתוח מתושבים שלא בהתאם להוראות החוק, כתוצאה מטעות או על מנת "להיטיב" עם תושב מסוים.

### תגובת מנהל מחלקת תשתית לממצאי הביקורת:

"פיסקת הליך חישוב היטלי הפיתוח . . . היתה פגישה עם חב' תוכנה בהשתתפות מנכ"ל העירייה ומהנדס הרשות, בדבר רכישת תוכנה לקישוריות ממוחשבת בין מח' תשתית ומחלקת הגביה - הליך חיוב היטלי פיתוח. התוכנה טרם נרכשה.

אופן חישוב ומועד החיוב נקבע ע"י מנהל מח' תשתית - "לא נקבע" - החישוב ומועד החיוב נעשה "בהתאם לחוקי עזר של עיריית כפר-סבא".

מח' תשתית מכינה רשימת חיובי בעלים בהיטלי פיתוח והשתתפות בסלילת מדרכה.

הרשימות כיום מבוצעות בתוכנת EXCEL, באמצעות מח' הגביה.

רשימת החיוב נבדקת ע"י מחלקת תשתית ומאושרת בחתימתי, כמנהל המחלקה למשלוח הודעות חיוב.

הרשימה מוחזרת למח' הגביה בצרוף מכתב הסבר לבעלי הנכסים.

מח' הגביה שולחת את הודעות החיוב בהתאם לחוק, לבעלי הנכסים הגובלים לאחר קבלת צו התחלת עבודה לקבלן.

במקרים חריגים - אני מבקש ממח' הגביה לעכב את משלוח ההודעות לאחר החגים, או המועד.

כל הודעה, חיוב, חישוב, תיקון בחישוב, מלווה בכתובים. העתק נשמר בתיק רחוב - תיק הפרוייקט.

אין הוראות בע"פ או טלפוניות.

"קיים חשש" - בכל עבודה בה מדובר בכספים או חישובים, קיים חשש של שגיאה בחישוב, שגיאה חשבונית. טעות קולמוס או מעשה פלילי.

כפי שכתוב בדו"ח בעדינות "להיטיב עם תושב מסוים"

כאן מקומה של הביקורת, ביקורת קבועה ושוטפת או ביקורת אקראית ומזדגמית.

בפועל, את החיוב מבצעת בשלב א' הגבי אינה מכניק - סגנית מנהלת מח' תשתית, או הגבי פאינה פרידמן סמ"מ בינוי ופיתוח.

הרשימה נשלחת להכנה במחלקת הגביה לגבי אילנה רוקח.  
 החישוב והחיוב נבדקים בישיבה משותפת עם מנהל מח' תשתית.  
 רשימת החיוב כאמור נבדקת ומאושרת למשלוח הודעות חיוב לבעלי הנכסים הגובלים".

### ב. כללי

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.

### תגובת מנהל מחלקת תשתית:

"חיוב בהיטלי כבישים ומדרכות:

1. היטל ביוב וניקוז, נעשה בהתאם לחוקי העזר, תעריפים קבועים צמודים למזדז.
2. מחלקת תשתית מביאה את הרקע לקבלת החלטות ואישורים של מועצת העיר.
3. פרסום ההחלטות בעיתון יומי ומקומון.
4. ביצוע העבודות
5. הודעה למח' הגביה להוציא הודעות, דרישת חיוב בהתאם, לבעלי הנכסים הגובלים".

### ג. חריגות בניה

במסגרת בקשות לאישור לטאבו, בוחנת מחלקת הפיקוח על הבניה את הנכסים נשואי הבקשה לצורך איתור חריגות בניה ושימושים חורגים בנכסים. בנוסף, העירייה מבצעת פעולות יזומות לאיתור חריגות בנייה שבוצעו על ידי תושבים.

במקרים בהם נמצאו חריגות בנייה, ממלאים פקחי פיקוח על הבנייה, דוח ביקורת אשר עובר לבדיקתו של מנהל מחלקת תשתית. מנהל מחלקת תשתית בודק את דוח הביקורת ומציין על גביו את סוגי היטלי הפיתוח השונים אותם נדרש המבקש לשלם בגין חריגות הבנייה, אופן חישובם ושטח הבניין לחיוב. הדוח מועבר למנהלת מדור אגרות והיטלים במחלקת הגבייה אשר מחשבת את הסכום לחיוב בהתאם להנחיותיו של מנהל מחלקת תשתית (באמצעות מחשבון או בתוכנת האקסל) ומזינה את החיובים במערכת הממוחשבת כאשר התשלום נעשה אצל פקידות הגבייה.

#### **ד. היקף המדגם**

נבדקו 16 מקרים של זיכויים בתשלום היטלי פיתוח מהשנים 2005-2006. לגבי כל מקרה נבדקה נאותות החיוב טרם הזיכוי, נאותות הזיכוי וכן נאותות החיוב המתוקן (במידה ונדרש כזה חישוב). בנוסף, בוצע מדגם של 15 זיכויים בתשלום היטלי השבחה מהשנים 2005-2006, כפי שיפורט בהמשך.

#### **ה. הפעולות שבוצעו**

נאותות החיוב ונאותות מתן הזיכוי נבחנו באופן הבא:

- נבדקו קיומן של אסמכתאות המתעדות את אופן החיוב הראשוני בהיטלי פיתוח, כגון: דוחות חריגות בניה, היתרי בניה וכד'.
- נבחנה נאותות החיוב בהיטלי פיתוח מההיבטים הבאים: סוג ההיטל שחויב, התעריף והצמדתו למדד.
- נבדקו קיומן של אסמכתאות לזיכוי היטלי הפיתוח, כגון מזכרים ממנהל מחלקת תשתית או ממנהלת מחלקת רישוי בניה, דו"ח ביקורת של מחלקת הפיקוח על הבנייה וכד'.
- נבחנה נאותות מתן הזיכוי בהתאם לאסמכתאות.
- נבחנה נאותות החיוב המתוקן (במידה והתבצע חיוב כזה).

**להלן ריכוז תוצאות מדגם היטלי פיתוח:** .ו

תקין/ לא תקין	הערות	סכום החיוב/זיכוי	תאריך פעולת החיוב/זיכוי	חלקה/גוש	כתובת הנכס	
תקין	חיוב בעקבות דוח פיקוח אודות חריגות בניה	₪ 3,159.74	22/12/04	6435/256	רופין 35/16	<b>1</b>
תקין	זיכוי עקב הסרת החריגות	₪ -3,349.2	28/7/05			
תקין	חיוב בעקבות דוח פיקוח אודות חריגות בניה	₪ 4,984.64	3/4/05	7594/96	הושע 7/2	<b>2</b>
תקין	זיכוי עקב הסרה חלקית של החריגות	₪ -5,138.2	28/06/05			
תקין	חיוב החריגות הנותרות	₪ 2,146.89	28/06/05			
תקין	חיוב בעקבות דוח פיקוח אודות חריגות בניה	₪ 6,820.74	11/11/01	6428/377	ניצנים 21	<b>3</b>
תקין	זיכוי עקב הוצאת היתר בניה	₪ -10,000.3	21/6/05			
לא תקין (נספח א')	נמצא דוח פיקוח חריגות בניה מיום 22/5/06 אשר החריגות לא חויבו במערכת הגביה – הסכום לחיוב עומד על סך של 2,385.85 ₪					
תקין	חיוב בעקבות דוח פיקוח אודות חריגות בניה	₪ 3,386.67	19/6/00	6435/128	הגליל 6/14	<b>4</b>
תקין	חלק מהחריגות הוסרו ועל חלקן הוצא היתר בשנת 2003	₪ -2,086.37				

המשך...

תקין/ לא תקין	הערות	סכום החיוב/זיכוי	תאריך פעולת החיוב/זיכוי	חלקה/גוש	כתובת הנכס	
תקין	חיוב בעקבות דוח פיקוח אודות חריגות בניה	4,264 ₪	27/3/05	7614/136	רמח"ל 1	5
תקין	זיכוי עקב הסרת החריגות	-4432.8 ₪	19/7/05			
תקין	זיכוי בהיטל תיעול בהוראת יוסי הלר.	12,477 ₪	27/11/05	7614/106	הל"ה 14	6
תקין	חיוב מתוקן של היטל תיעול	8,528.02 ₪	27/11/05			
תקין	חיוב בגין חריגות בניה	7,548.9 ₪	23/3/1990	7621/223	ישראל ישעיהו 3	7
תקין	זיכוי בעקבות קיום צו הריסה לחריגות	-14,811.9 ₪	8/5/06			
תקין	חיוב בעקבות דוח פיקוח אודות חריגות בניה	6,452.1 ₪	22/12/05	6435/243	משעול האהבה 16/3	8
תקין	זיכוי עקב הסרת החריגות	-6,452.1 ₪	8/5/06			
תקין	חיוב בהיטל ביוב	19,633.53 ₪	29/6/03	6441/31	ויצמן 92	9
תקין	ביטול חיוב ביוב לפי הוראה מיוסי הלר – הלקוח שילם עבור היטל זה בשנת 75	-22,215.2 ₪	18/12/05			
תקין	חיוב בעקבות דוח פיקוח אודות חריגות בניה	19,464.72 ₪	3/7/05	7614/114	אלחריזי 7	10
תקין	זיכוי בעקבות הסרה חלקית של החריגות	-19,464.72 ₪	18/12/15			
תקין	חיוב בגין יתרת החריגות	6,606.94 ₪	18/12/05			

המשך ...

תקין/ לא תקין	הערות	סכום החיוב/זיכוי	תאריך פעולת החיוב/זיכוי	חלקה/גוש	כתובת הנכס	
תקין	חיוב בגין היטל כביש	37,759.39 ₪	19/11/00	7593/62	ישעיהו 26	<b>11</b>
תקין	ביטול חיוב מקורי בעקבות חיוב ביתר – מזכר מיוסי הלר	-60,472 ₪	6/6/05			
תקין	חיוב מתוקן	22,061.9 ₪	6/6/05			
תקין	חיוב בהיטל תיעול	4,518.9 ₪	10/3/97	7322/28	השופטים 9/3	<b>12</b>
תקין	ביטול חיוב מקורי בעקבות חיוב ביתר – מזכר מיוסי הלר	-10,990.1 ₪	21/3/06			
תקין	חיוב מתוקן	9,792.18 ₪	21/3/06			
תקין	חיוב בעקבות דוח פיקוח אודות חריגות בניה	4,084.6 ₪	28/10/04	6433/563	פינס 21/1	<b>13</b>
תקין	זיכוי חיוב החריגות המקורי עקב הסרה חלקית של החריגות	-4,353.4 ₪	21/6/05			
תקין	חיוב מתוקן בגין יתרת החריגות.	1,444.05	21/6/05			
תקין	חיוב היטל מדרכה בגין אדמה חקלאית	14,260 ₪	2/9/98	7621/382	כצנלסון (אדמה חקלאית)	<b>14</b>
תקין	ביטול החיוב בהוראת יוסי הלר, שכן על אדמה חקלאית לא חל היטל מדרכה	-29,582 ₪	7/3/06			



המשך .....

תקין/ לא תקין	הערות	סכום החיוב/זיכוי	תאריך פעולת החיוב/זיכוי	חלקה/גוש	כתובת הנכס	
תקין	חיוב בעקבות דוח פיקוח אודות חריגות בניה	1,421.33 ₪	9/3/05	7590/43	הזית 14/1	15
תקין	זיכוי עקב הסרת החריגות	-1,479 ₪	21/6/05			
תקין	חיוב בעקבות דוח פיקוח אודות חריגות בניה	4,084.6 ₪	28/10/04	6433/563	פינס 21/1	16
תקין	זיכוי חיוב החריגות המקורי עקב הסרה חלקית של החריגות	-4,353.4 ₪	21/6/05			
תקין	חיוב מתוקן בגין יתרת החריגות.	1,444.05	21/6/05			

## סיכום .ז.

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<sup>1</sup>. 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. (נספח א')

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

<sup>1</sup> ראה סעיף 3 בטבלה (עמוד מס' 4).

יצויין, 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.

#### 4.2 היטלי השבחה

##### א. הרקע לביצוע המדגם

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 שנערכה בנושא היטלי פיתוח והשבחה בשנת 2005, 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.

##### ב. רקע

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 התכנית 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.

### ג. כללי

שמאי מקרקעין מטעם העירייה קובע את שיעור השבחת הנכס בהתאם לתב"ע והיתרי הבנייה, כאשר העירייה גובה 50% מסכום זה. ייצוין כי במקרים בהם מדובר בשומות מורכבות מבוצעת השומה על ידי שמאי חיצוני המועסק על ידי העירייה. 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 ההשבחה כאשר מנהלת מדור אגרות והיטלים במחלקת הגבייה מצמידה את הסכום למדד המחירים לצרכן (או למדד תשומה בבניה - לפי הנמוך מביניהם) באמצעות תוכנת "כל נתון", ממועד ההשבחה ועד ליום התשלום וגובה את הסכום המעודכן.

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 להחתים את המבקש על טופס התחייבות בלתי חוזרת לפיו ישלם את היטל השבחה בעת מימוש הנכס. מנהלת מדור אגרות והיטלים במחלקת הגבייה מחתימה את המבקש כאמור, כאשר טפסי ההתחייבות החתומים נשמרים על ידה בקלסר המיועד לכך.

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

ההנחיות בדבר ביצוע תיקון סכום החיוב או ביטולו במערכת הממוחשבת מתקבלות על ידי מנהל מחלקת התשתית ו/או מנהלת מחלקת רישוי בנייה 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 במחלקת הגבייה מבטלת את החיוב המקורי שהוזן 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, ומזכה את התושב בסכום שהתקבל. במקרה בו התושב עדיין לא שילם את ההיטל, היא מזכה לפי יום הערך בו בוצעה פקודת החיוב ועל כן אין צורך בריבית והצמדה.

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

#### **ד. היקף המדגם**

נבדקו 15 מקרים של זיכויים בתשלום היטלי השבחה מהשנים 2005-2006. לגבי כל מקרה נבדקה נאותות החיוב טרם הזיכוי, נאותות הזיכוי וכן נאותות החיוב המתוקן (במידה ונדרש כזה חישוב).

#### **ה. הפעולות שבוצעו**

נאותות החיוב ונאותות מתן הזיכוי נבחנו באופן הבא:

- נבדקו קיומן של אסמכתאות לחיוב הראשוני בהיטלי השבחה, כגון: שומת ועדה לתכנון ובניה של העירייה.

- נבחנה נאותות החיוב בהתאם לכתוב בשומת הועדה.
- נבדקו קיומן של אסמכתאות לזיכוי בהיטלי השבחה, כגון : שומה נגדית לשומת הועדה, שומה מוסכמת חתומה בידי שמאי הועדה והשמאי מטעם בעלי הנכס , שומה מתוקנת מטעם הועדה וכד'.
- נבחנה נאותות מתן הזיכוי בהתאם לאסמכתאות.
- נבחנה נאותות החיוב המתוקן (במידה והתבצע חיוב כזה).

**להלן ריכוז תוצאות מדגם היטלי השבחה:** .ו

תקין/ לא תקין	הערות	סכום החיוב/זיכוי	תאריך פעולת החיוב/זיכוי	חלקה/גוש	כתובת הנכס	
תקין	חיוב בהיטל השבחה לפי שומת ועדה	151,604 ₪	1/3/04	6451/25	גבול רמות השבים	<b>1</b>
תקין	תיקון שומת הועדה בעקבות הגשת שומה נגדית וקביעת שומה מוסכמת	-168,753 ₪	12/4/05			
תקין	חיוב לפי השומה המוסכמת	109,943 ₪	30/6/04			
תקין	חיוב בהיטל השבחה, בגין בקשה להיתר בנייה, לפי שומת ועדה משנת 1996	26,326 ₪	96 פברואר	7606/83	התע"ש 19	<b>2</b>
תקין	ביטול שומת הועדה בעקבות אי מימוש הבנייה.	-138,171 ₪	26/5/05			
תקין	חיוב לפי השומה המוסכמת, אשר נערכה בעקבות מכירת הנכס.	42,788 ₪	26/5/05			
תקין	תיקון השומה המוסכמת בעקבות הסכם פשרה	-89,792 ₪	8/3/05	6434/471	הר שוקף 8	<b>3</b>
תקין	חיוב על סמך הסכם פשרה	44,668 ₪	5/4/05			
תקין	חיוב בהיטל השבחה לפי שומת ועדה	796,786 ₪	9/8/05	6427/166	חבצלת השרון 15	<b>4</b>
תקין	תיקון החיוב בעקבות הגשת שומה נגדית וקביעת שומה מוסכמת	-834,089 ₪	22/11/05			
תקין	חיוב לפי השומה המוסכמת	510,514 ₪	22/11/05			
תקין	חיוב בהיטל השבחה לפי שומת ועדה	11,775 ₪	31/3/05	6438/193	המיסדים 16/17	<b>5</b>

תקין/ לא תקין	הערות	סכום החיוב/זיכוי	תאריך פעולת החיוב/זיכוי	חלקה/גוש	כתובת הנכס	
תקין	תיקון שומת הוועדה בעקבות שומה מוסכמת	12,138.1 ₪-	26/6/05			
תקין	חיוב לפי השומה המוסכמת	7,913 ₪	26/6/05			
תקין	חיוב בהיטל השבחה לפי שומת ועדה	264,218 ₪	2/10/04	7607/105	השקמה 40	6
תקין	ביטול שומת הוועדה בעקבות הגשת שומה נגדית וקביעת שומה מכרעת	273,185.3 ₪-	28/3/05			
תקין	חיוב לפי השומה המכרעת	74,486 ₪	28/3/05			
תקין	חיוב בהיטל השבחה לפי שומת ועדה – החיוב במחלקת הגבייה בוצע באופן שגוי ושאינו תואם לסכום בשומה	64,194 ₪	4/2/98	6426/541	בלפור 1	7
תקין	ביטול החיוב שכן החיוב המקורי שגוי ולא תואם לכתוב בשומה.	66,770.2 ₪-	17/5/05			
תקין	חיוב מתוקן בהתאם לשומת הוועדה	37,927 ₪	17/5/05			
תקין	חיוב בהיטל השבחה לפי שומת ועדה	25,783.2 ₪	17/11/99	6440/221	הכרמל 18/7	8
תקין	ביטול החיוב בהוראת שמאית העירייה בעקבות בדיקה חוזרת בהיתר הבניה ובנכס	33,533 ₪-	7/4/05			
תקין	חיוב בהיטל השבחה לפי שומת ועדה	38,984 ₪	30/11/05	6433/114	עציון 10/1	9
תקין	תיקון שומת הוועדה בעקבות שומה מוסכמת	39,238.3 ₪-	19/2/06			
תקין	חיוב לפי השומה המוסכמת	27,148 ₪	19/2/06			

המשך...

תקין/ לא תקין	הערות	סכום החיוב/זיכוי	תאריך פעולת החיוב/זיכוי	חלקה/גוש	כתובת הנכס	
תקין	חיוב בהיטל השבחה לפי שומת ועדה	₪ 51,368	7/3/05	6428/215	גולומב 55	10
תקין	תיקון היטל ההשבחה לאחר הגשת שומה נגדית אשר בעקבותיה הוציאה שמאית העירייה שומה מתוקנת לפיה שומת הועדה מבוטלת	₪ -52,199.6	22/5/05			
תקין	חיוב בהיטל השבחה בגין 2 תוכניות בנייה שונות - לפי שומת ועדה משנת 1992	₪ 51,058	10/10/05	6431/200	יהודה הלוי 4 ב'	11
תקין	חיוב מחדש בגין התוכנית שלא חוייבה.	₪ 25,513	16/8/06			
תקין	ביטול היטל ההשבחה בגין שתי תוכניות עקבות חיוב כפול של בעל הנכס אשר שילם היטל השבחה על אחת התוכנות בשנת 1992.	₪ -52,623.4	26/3/06			
תקין	חיוב בהיטל השבחה לפי שומה מוסכמת	₪ 18,774	27/6/06	6428/683	ויצמן 15	12
תקין	העברת החיוב לחשבון של משלם אחר	₪ -18,774	9/11/06			
תקין	ביצוע החיוב במשלם החדש	₪ 18,774	9/11/06			
תקין	חיוב בהיטל השבחה לפי שומת ועדה	₪ 57,097	31/5/06	6430/65	סירקין 5/2	13
תקין	תיקון יתרה - ביטול ריבית והצמדה ליום התשלום	₪ -4701.6	20/6/05			
תקין	חיוב בהיטל השבחה לפי שומת ועדה	₪ 17,646	14/12/04	7621/237	צייטלין 22	14



המשך ...

תקין/לא תקין	הערות	סכום החיוב/זיכוי	תאריך פעולת החיוב/זיכוי	חלקה/גוש	כתובת הנכס	
תקין	ביטול החיוב בעקבות דיונים בין העירייה לעו"ד של בעל הנכס	19,949.5 ₪ -	26/2/06			
תקין	חיוב מתוקן בעקבות דיונים של השמאית עם העו"ד של בעלי הנכס	34,408.9 ₪	26/2/06			
תקין	חיוב בהיטל השבחה לפי שומת ועדה	225,397 ₪	8/9/05	6427/7	משעול הגיל 5	15
	זיכוי בהוראת חנה רנד בעקבות חיוב ביתר באגרות והיטלים עבור שטח המרפסת	30,550 ₪ -	8/9/05			

### סיכום .ז

מן הטבלה עולה כי נמצאו אסמכתאות המעידות על נאותות החיוב והזיכוי בהיטל השבחה לכל 15 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 שערכנו, אשר בוצעו בעקבות הפחתת שומות על ידי שמאית העירייה ועל ידי שמאים חיצוניים אשר נשכרו על ידי העירייה, עומד על סך של 421,613 ₪<sup>2</sup>.**

<sup>2</sup> סך הזיכויים אשר בוצעו בסעיפים: 1,4,5,8,9,10 בטבלת ריכוז הממצאים.

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 ההפחתה 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 הבנין.

#### 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 הבנין.

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 תתיוק בתיק הבנין.

dingoo

**נספח א'**

פרטי תיק פקוח 2060223  
 6428/377

תיק עבירה : 6428377002  
 בנין : 21 ניצנים  
 תאריך פתיחת התיק : 22/05/06  
 גושים / חלקות :  
 גוש : 6428 חלקה : 377 יעוד : מגורים ב'  
 יעוד : מגורים ב'  
 תכניות :  
 שמוש עיקרי : 2 בית פרטי חד משפחתי תאור העבירה : 10 בניה ללא היתר -204 (א)  
 תיקים פליליים : 0

מס' זכויות	שם/פרטים	כתובת	מיקוד	טלפון
	שרגא אבי	ניצנים 21 כפר סבא		

הארוץ	תאריך ארוץ	שם המבצע	תאריך סיום
3010	22/05/06	עברות בניה נוכחי	
3015	08/05/06	עברות בניה עבר	22/05/06

סימונה לוי מזכירת מח' רי  
 גריגורי צירטוק - מהנדס  
 הגבהת חלק של גג בבית מגורים בקטע דרום-מערבי ובנית קירות מקונסטרוקציית פלדה, עץ ולוחות גבס ובכך, בניית תוספת שטח למגורים של כ- 15 מ"ר בקומה א'.

מ"ר אור כהן כ - 15 מ"ר  
 ש"ח ג' גולד' פ"מ ח' א"ר א"ר א"ר א"ר א"ר  
 א"ר א"ר א"ר א"ר א"ר א"ר  
 א"ר א"ר א"ר א"ר א"ר א"ר  
 א"ר א"ר א"ר א"ר א"ר א"ר

*[Handwritten signature]*  
 25.05.06

מס' א"ר א"ר א"ר א"ר א"ר  
 א"ר א"ר א"ר א"ר א"ר א"ר  
 25.5.06