

היטלי ביוב

1. כללי

במסגרת תפקידי העירייה על פי החוק, מוטלת עליה החובה להתקין ביוב בתחומה. בהתקנת ביוב רשאית העירייה להניח ביבים מתחת לכל רחוב; לבצע כל עבודה במבנה או במתקן שמתחת לרחוב, לרבות הריסתם, הכל במידה הדרושה להסרת מכשולים לביוב, להניח צינורות המחברים נכס לביב ציבורי ולהעביר את הביוב דרך כל קרקע או מתחתיה, לאחר מתן הודעה על כך, לבעלי הנכסים. בעלי הנכסים האמורים, חייבים בהיטל התקנת הביוב על פי הנקבע בחוק עזר עירוני.

חובות וסמכויות עיריית כפר-סבא בנושא ביוב הן מתוקף חוק הרשויות המקומיות (ביוב) התשכ"ב-1962 וחוק עזר לכפר-סבא (ביוב) – תשל"ה-1974.

1.1. בישיבת מועצת העירייה מיום 2 ביוני 2003, בעקבות הצעה לסדר של חבר המועצה, מר בני כברה, נתמנתה ועדת בדיקה המורכבת ממבקר העירייה, היועצת המשפטית לעירייה וחבר מועצת העירייה מר בני כברה, אשר מטרתה לבדוק את נושא תשלומי יתר של היטלי ביוב.

הועדה לא התכנסה ולו פעם אחת, היות ועל פי חוות דעת משפטית, הועלו נימוקים של התיישנות ושיהוי. על אף זאת, החליט מבקר העירייה לערוך בדיקה במחלקת התשתיות לגבי חישוב וחיוב בהיטלי פיתוח תשתיות, ביניהם גם היטלי ביוב.

במסגרת עבודת הביקורת, מבקר העירייה סקר את החוקים האמורים, נפגש עם מנהל מחלקת תשתיות באגף ההנדסה ועם עובדות במחלקת הגבייה. בנוסף, עיין המבקר במסמכים הקשורים לעניין.

1.2. במסגרת בדיקתה מצאה הביקורת מספר ליקויים בגביית היטלי ביוב כפי שיפורטו להלן.

2. ממצאי הביקורת

2.1. משיחות שערכה הביקורת עם מנהל מחלקת תשתיות ועם מנהלת מדור אגרות והיטלים, שורטטה בפניה שיטת העבודה בהתקנת ביוב וגביית היטל בגינו, כלהלן:

2.1.1. מחלקת תשתיות מעבירה לאישור מועצה העיר את תוכנית התקנת הביוב בגוש/חלקה מסויים. התוכנית מאושרת במועצת העירייה. סעיף 16 לחוק הרשויות המקומיות (ביוב) תשכ"ב – 1962, קובע (ראה נספח א'):

"החליטה רשות מקומית להתקין ביוב או לקנותו, תמסור לבעלי הנכס שהביוב ישמש אותו, הודעה על כל שלב העומד להתקנה או הקנייה, היינו ביוב ציבורי, ביוב מאסף, מכון טיהור שאינו מיועד לייצור מי שתיה ומתקנים אחרים; וטענה כאמור כי הודעה כאמור לא נמסרה למי שחייב בתשלום בעקבות ההודעה לא תשמע אלא מאותו חייב עצמו."

הביקורת העלתה כי מחלקת תשתיות פועלת בהתאם ומוסרת הודעה לבעלים על התקנת ביוב על ידי פרסום בדבר עבודות הפיתוח בשני עיתוני ערב נפוצים ובמקומון.

בסעיף 7 לחוק עזר לכפר סבא (ביוב), תשל"ה – 1974, (ראה נספח ב'), המחמיר בדבר מסירת הודעה, נקבע: "מסירת הודעה לפי חוק עזר זה תהא כדין, אם נמסרה לידי האדם, שאליו היא מכוונת, או נמסרה במקום מגוריו או במקום עסקיו הרגילים או הידועים לאחרונה, לידי אחד מבני משפחתו הבוגרים או לידי כל אדם בוגר העובד או המועסק שם, או נשלחה בדואר במכתב רשום ערוך אל אותו אדם לפי מען מגוריו או עסקיו הרגילים או הידועים לאחרונה; אם אי אפשר לקיים את המסירה כאמור,* תהא המסירה כדין אם הוצגה במקום בולט באחד המקומות האמורים או פורסמה בשני עיתונים יומיים הנפוצים בתחום העירייה, שאחד מהם לפחות הוא בשפה העברית."

*הדגשת הביקורת

על אף האמור בחוק העזר העירוני, בוחרת העירייה לפרסם את דבר עבודות התשתית בעיתונות, מלכתחילה, זאת למרות שפרסום כזה הוא החלופה החוקית האחרונה הניתנת לעירייה, על פי האמור בחוק העזר העירוני, רק לאחר שלא הצליחה לקיים את כל החלופות האחרות, שממילא להבנת הביקורת, היא אף לא ניסתה.

לדעת הביקורת קיים ליקוי בפרסום, כפי שתואר לעיל ועל כן, הביקורת ממליצה, בטרם הפרסום הפומבי, על תכתובת ישירה לבעלי נכסים שבחלקותיהם יבצעו עבודות פיתוח ביוב, כפי שנקבע בחוק העזר העירוני. הביקורת ממליצה כי במכתבים אלה, יצוייניו השלבים העומדים להתקנה ותוסבר שיטת חישוב ההיטל, זאת בכדי שבעלי הנכסים האמורים יוכלו להיערך לתשלום העתידי, אותו הם אמורים לשלם לעירייה.

מנהל מחלקת תשתיות מסר בתגובה לממצא זה כי: "לאמרות השקיפות הודעה מוקדמת לתושב כדי שיוכל להיצרק", תביא תושבים להתארגנות לאנוצ אבודות פיתוח בציר ולאת בנוסף לקשיים שאנו נתקלים בהיצוצ הפקעות וכניסה לנכסים".

הביקורת מבקשת לציין, שהעירייה חייבת לפעול בשקיפות מלאה תוך שמירת החוק ועליה לכבד את זכותם של האזרחים לערער בצורה חוקית וראויה על החלטות הרשות. אם העירייה תפעל על פי חוק ובשקיפות מלאה, תמיד החוק יעמוד לצידה, על מנת שהיא תוכל להוציא לפועל את תוכניותיה.

2.1.2. עם תחילת עבודות התשתית, מחלקת תשתיות מעבירה למחלקת הגבייה, רשימה של כתובות על פי גושים וחלקות, על מנת, שמחלקת הגבייה תכין טבלאות, של בעלי הנכסים על מנת להוציא להם חיובים בהתאם.

סעיף 18 בחוק הרשויות המקומיות (ביוב) תשכ"ב – 1962 (ראה נספח א'), מפרט את קנה המידה לחישוב שיעור ההיטל:

18" קנה המידה לחישוב שיעור ההיטל

ואלה הם הכללים שלפיהם ייקבעו שיעורי ההיטל בחוק העזר:

(1) השיעורים ייקבעו לפי כל מטר מרובע של קרקע וכל מטר מרובע או מטר מעוקב של בניה;

(2) מטר מרובע ומטר מעוקב של בניה יחושבו לענין זה, לפי הבנוי למעשה, בכל קומותיו של הבנין, ולפי הניתן לבניה בנכס לפי כל תכנית בנין עיר המחייבת באותו מקום או לפי רשיון בניה לפי פקודת בנין ערים, 1936, הכל לפי השטח והנפח הגדול יותר;

(3) על אף האמור בפסקה (2) רשאית רשות מקומית לקבוע בחוק-עזר כי מטר מרובע או מטר מעוקב של בניה יחושבו לפי הבנוי למעשה בכל קומותיו של הבנין, ומשעשתה כן,

חייבים בעלי הנכס בהיטל על כל תוספות של מטר מרובע או מטר מעוקב של בניה שתיווסף לנכס אחרי מסירת ההודעה לפי סעיף 16, לפי השיעור המחייב בשעת גמר בניית התוספת."

הביקורת מצאה כי אופן חישוב ההיטל מבוצע בצורה הבאה:

על פי סעיף 18, בחוק הראשי, נקבע כי קנה המידה לחישוב שיעור ההיטלים נקבע לפי כל מטר מרובע של קרקע וכל מטר מרובע של בנייה. מטר מרובע של בנייה אמור להיות מחושב, לדעת הביקורת כפי שקבוע בחוק - לפי הבנוי למעשה.

היטל הביוב, מורכב מהתקנת ביב ציבורי, ביב מאסף ומכון טיהור כאשר שיעור ההיטל על כל אחד מאלה, מחושב לפי מטר מרובע של בנייה ולפי מטר מרובע של קרקע, כאשר התעריף נקבע בחוק עזר. מנהל מחלקת תשתיות מסר לביקורת כי תעריף זה נקבע על פי חישוב של עלות עבודה כוללת ואושר על ידי משרד הפנים.

במקרים רבים, התקנת ביוב מבוצעת במקביל לעבודות תשתית אחרות באותה חלקה: סלילת כבישים, הרחבת רחובות סלילת מדרכות וכיו"ב. עבודות אלה דורשות לעיתים, הפקעת קרקע מבעלי הנכסים ולכן מנהל מחלקת התשתיות בעירייה מסר לביקורת, כי במקרה של הפקעה היטל הביוב מחושב לפי שטח קרקע נטו של בעלי החלקות, לאחר ההפקעה.

הביקורת מצאה כי בפועל, החיוב של השטח הבנוי נקבע רק על פי השטח שמחוייב בארנונה.

סגנית מנהלת מחלקת הגבייה, ענתה לשאלת הביקורת, כי בצו המיסים השנתי (ארנונה) קיימים שטחים בנויים שלא מחוייבים בארנונה כך למשל, חניות מקורות בבתים פרטיים ומשותפים, מבני עזר: חדרי אשפה, חדרי גז, חדרי אנרגיה, מקלטים תת קרקעיים ועוד.

הביקורת מצאה כי בינואר 2004, סה"כ השטחים המחוייבים בארנונה עמד על 7,519,607 מ"ר, כאשר 3,653,249 מ"ר מתוכם הן אדמות חקלאיות ו- 3,866,358 מ"ר הם סה"כ שטחים בנויים. לצד אלה, כאמור, מצאה הביקורת כי ישנם שטחים בנויים למעשה, שלא מחוייבים בארנונה בהיקף של כ- 721,196 מ"ר על פי נתונים שקיבלה הביקורת מחברת "דטה מפ", אשר ביצעה את המדידות של הנכסים בעיר.

בתגובה לממצאי הביקורת מסר מנהל מחלקת תשתיות כלהלן: "...נתקבלה הודעת מהנדס הרשות, *kafe לחייב בד"ן חניות מקורות כ"ל*."

הביקורת ממליצה לבדוק משפטית האם בסמכותו של מהנדס הרשות לקבוע ולהנחות את מחלקת תשתיות שלא לחייב כלל בהיטלי פיתוח בגין שטחי החניות המקורות.

הביקורת מצאה כי קיימת אפשרות לפרשנות לשני כיוונים, בעניין השטח הבנוי האמור להיות מחוייב בהיטל ביוב – בין השטח המחוייב בארנונה לבין השטח הבנוי למעשה, כמשתמע מחוק העזר העירוני לביוב, תשל"ה – 1974. הביקורת ממליצה כי בחוק העזר העירוני, או על ידי כל החלטה חוקית אחרת תקבע קביעה ברורה, בעניין אופן קביעת השטח הבנוי, על פיו ייקבע שיעור החיוב בהיטל ביוב.

משמעות הדברים היא, שעל אף, שהוראות החוק קובעות כי החיוב יהיה על פי הבנוי למעשה, החיוב בפועל נעשה רק על פי השטחים המחוייבים בארנונה. הביקורת נעזרה במדידות שנערכו לצורך חיובי הארנונה בעיר והעלתה כי שטחים בנויים למעשה בהיקף משמעותי של כ- 721,196 מ"ר לא מחוייבים

בארנונה. חלק משטחים אלה חייבים אומנם בארנונה, אך על פי החלטת מועצת העירייה קיבלו פטור מתשלום הארנונה.

לגבי חלק מהשטחים האלה בוצעו כבר עבודות ביוב בסמיכותם, אך היטלי הביוב שחוייבו היו אך ורק בהתאם לשטחים שחויבו בארנונה תוך התעלמות משטחים בנויים אחרים הפתורים מארנונה, החייבים בהיטל ביוב.

סגנית מנהלת מחלקת הגבייה, ענתה לשאלת הביקורת, כי בתוכנה איתה עובדת מחלקת הגבייה אין נתונים מספריים על השטחים שלא מחוייבים בארנונה. הביקורת מעירה כי את הנתונים על חלוקת השטחים קיבלה מחברת "דטה מפ" שביצעה את המדידות עבור העירייה. אי לכך, לא ברור לביקורת, מדוע לא ניתן להגדיר שטחים אלה בתוכנת הגבייה.

עוד מצאה הביקורת, כי אין בידי מחלקת הגבייה נתונים על חלוקת שטחי המגרש עליו בנויים יותר מיחידת דיור אחת, בין הדיירים, כך שבפועל במגרשים אלה מחלקת הגבייה מחלקת את המגרש במספר הבתים שנמצאים עליו, באופן שווה, מבלי להתייחס ליחס החלוקה בפועל, שכל נכס תופס מהמגרש.

הביקורת רואה בממצאים אלה ליקוי מהותי. מעבר לעובדה כי הוראות החוק לא ממולאות כנדרש, מן הראוי שבידי מחלקת הגבייה יהיו נתונים על השטחים שלא מחוייבים בארנונה, אותם קיבלה הביקורת, במהלך בדיקתה מחברת "דטה מפ" ועל כן, הביקורת ממליצה כי בסיס נתונים זה יוכנס לתוכנה של מחלקת הגבייה, כך שהגבייה בפועל תהיה בהתאם לשטח הבנוי למעשה, על פי הקבוע בחוק העזר העירוני.

זאת ועוד, נתונים על חלוקת הנכסים הבנויים על מגרש משותף, מצויים בהיתרי הבנייה במחלקת רישוי הבניה. על כן, הביקורת ממליצה שמחלקת הגבייה תעדכן את רישומי מערכת הגבייה, בשטחי המגרשים השייכים לכל נכס, על מנת שיוכלו לחשב במדוייק את גודל הקרקע השייך לנכס, כך שהגבייה תהיה באופן ההוגן ביותר ובאופן שמשקף את גודל השטח השייך לנכס המחוייב בהיטל ביוב.

מנהלת מחלקת הגבייה הגיבה לממצאים אלה כלהלן: "מחלקת הדפ"ה

קיימת קובץ נכסיים ארפי שאיננו קשור למערכת הגבייה התפעולית – מערכת הכסף, אשר יכול להיות בסיס, לביצוע כל החישובים של שטחים וכל התנועות והשינויים המתבצעים בו לאורך זמן. לא רק לחיוב הרישום פיתוח. מזה זמן אני מצפה את הצורך בגניית קובץ נכסיים צירוני המפרט את כל שטח הנכס: שטח לחיוב בארנונה ושטחים פטורים מחיוב כגון מקלטים תת קרקעיים, מרפסות פתוחות, חניות חדרי אשפה וכו' ואנרטיה. וכן, שטחי הקרקע של הנכסים במתים פרטיים וקרקעות אחרות. ואנו פועלים על מנת להקימו."

הביקורת אם כן, שבה וקובעת כי הסדרת נושא חלוקת השטחים הבנויים המחוייבים ושאינם מחוייבים בארנונה, במערכת המחשב במחלקת הגבייה, תביא לגבייה צודקת ואפקטיבית יותר. אי לכך, הביקורת ממליצה כי מנהלי שתי היחידות (הנדסה וגבייה), יערכו תוכנית פעולה משותפת למציאת פתרון הבעיה, כולל קביעת לוחות זמנים מתואמים.

2.1.3. לאחר הכנת הטבלאות, מחלקת הגבייה מעבירה אותן למחלקת תשתיות לביקורת. לאחר שמחלקת תשתיות מעירה את הערותיה, מוחזרות הטבלאות ובהן חישובי ההיטלים, למחלקת הגבייה. מנהלת מדור אגרות והיטלים מסרה לביקורת כי דרישות התשלום ממתניות למשלוח במחלקת הגבייה ורק בהוראת מחלקת תשתיות הן נשלחות לבעלי הנכסים. הביקורת מצאה כי אם בפרק הזמן שבין הכנת דרישות התשלום לבין שליחתן בפועל, משתנה התעריף, נעשה גם שינוי בדרישת התשלום, זאת על פי הוראה של מחלקת תשתיות. כמו כן, בפרק זמן זה מחוייבת הצמדה למדד.

עוד ציינה מנהלת מדור אגרות והיטלים, כי לא קיים נוהל עבודה כתוב לגבי אופן הכנת דרישות התשלום. יתר על כן, גם ההוראה מצד מחלקת התשתיות, בדבר שליחת דרישות התשלום ושינוי תעריפים נעשים בעל-פה ואין עליהם תיעוד בכתב במחלקת הגבייה או בכל מקום אחר.

הביקורת רואה ממצא זה בחומרה. רשות מקומית, כרשות ציבורית, חייבת שתהיה בעבודתה שקיפות מלאה. הוראות שמתקבלות בעל פה, כמו במקרה

האמור, מדגימות למראית עין, את השרירותיות בהחלטות הרשות וכפועל יוצא, מקשות על התושב לקבול עליהן. הביקורת ממליצה, על כן, למסד נוהל עבודה כתוב בכל הקשור לאופן הכנתן ומועד ביצוען של דרישות תשלום היטלי תשתיות.

בנוסף, לדעת ביקורת, מחוייב קיום תכתובת פנימית בין מחלקות הגבייה והתשתיות לגבי שינוי בתעריפים ובכלל, בכל שינוי שחל לגבי ההודעה לביצוע העבודה והחיוב עבורה.

בתגובה לממצאים שפורטו לעיל, מסרה מנהלת מחלקת הגבייה את הדברים הבאים: "בעבר לא היו קיימים נוהלי עבודה בתחום זה בין מחלקת הגבייה למחלקת ההנדסה כלל. אט כניסתו של מהנדס הרשות לתפקידו התחלנו לבחון את החיובים באין היטלי פיתוח והסתבר כי בהיעדר תהליך עבודה מובנה ייתכן והצירייה לא עקבה אחר ביצוע חיובים לתושבים... קבענו כי תיבנה טבלאות מעקב של כל בקשות הנדסה ליצירת חיובים באין היטלי פיתוח, תיעוד תהליכי העבודה (העברה לבקרה או מחלקת תשתיות, מוצד אישור הבקרות ומוצד הוצאת החיובים לתושבים ודיווח על סיום הוצאת החיובים)... בנוסף, יוצא מכתב אל מנהל מחלקת התשתיות על העתק למהנדס הציר על מוצד ביצוע החיובים."

לגבי תכתובת פנימית ובכלל זה שינויי תעריפים הוסיפה מנהלת מחלקת הגבייה כי נכון: "שקביעה בנוהל כי כל שינוי תעריפי ימסר למחלקת הגבייה בכתב. (כפי שנוהגת הצלברות בעת העברת מידע חודשי על צדכונני מדד ותעריפי היטלי הפיתוח בהתאם)".

דברי מנהלת מחלקת הגבייה מאשרים את ממצאי הביקורת בנושא זה, כפי שהובאו לעיל.

בפרק 3 הדן בתשלומי יתר של היטל ביוב, הביקורת תסקור מקרה שבו שונו התעריפים של היטלי הביוב בתקופה שבין תחילת העבודות לבין מועד דרישות

התשלום. (ראה להלן)

2.1.4. לאחר ההוראה על שליחת דרישות תשלום, שולחת מחלקת הגבייה לבעלי הנכסים שבנכסיהם בוצעה התקנת ביוב את דרישות התשלום בדואר רשום. סעיף 33 לחוק הרשויות המקומיות (ביוב), תשכ"ב – 1962 קובע:

" 33. מועד התשלום

ההיטל ישולם תוך שלושה חודשים לאחר מסירת דרישת התשלום לבעל הנכס או במועדים מאוחרים יותר שנקבעו בחוק העזר או בדרישת התשלום או עד תום שלושים יום מיום תחילת עבודת ההתקנה שבקשר אתה הוטל ההיטל, הכל לפי המועד המאוחר יותר; תעודת מהנדס הרשות המקומית בדבר מועד תחילת עבודה כאמור תשמש ראיה לדבר."

על פי הסעיף שלעיל, לחוק הראשי, היטל ביוב ישולם תוך שלושה חודשים לאחר מסירת דרישת התשלום או עד תום 30 יום מיום תחילת עבודת ההתקנה במקום. כמשתמע מהאמור בחוק ועל פי מה שנמסר לביקורת ממחלקת הגבייה, במהלך שלושת החודשים האלה החיוב לא יוצמד למדד ולא ישא ריבית.

למרות האמור לעיל, תזכורות על דרישות התשלום מצויות בחשבון הארנונה הדו-חודשי. יחד עם זאת, לדברי מנהלת מדור אגרות והיטלים, בתזכורת הראשונה, כחודשיים לאחר דרישת התשלום, היטל הביוב מוצמד למדד ונושא ריבית, זאת חרף הוראות החוק כי ניתן לשלם את ההיטל האמור תוך שלושה חודשים. הדבר נובע מפגם בתוכנת המחשוב, היות שלא קיים בתוכנת המחשב קוד המבטל את ההצמדה למדד יחד עם חיוב בריבית עד לתאריך מסויים.

בפועל, במידה וניגשים תושבים למחלקת הגבייה, במהלך שלושה חודשים מיום דרישת התשלום ובידיהם דרישת תשלום שבה מגולמת ההצמדה האמורה, מחלקת הגבייה מבטלת ידנית הצמדה זו. אולם, תושבים במצב דומה, המעדיפים לשלם את ההיטל בדואר/בנק/מענה קולי ממוחשב, משלמים את ההיטל עם הצמדה למדד ובתוספת ריבית פיגורים.

הביקורת רואה בממצא זה ליקוי חמור וממליצה כי מחלקת הגבייה, באמצעות החברה לאוטומציה, תדאג לשנות את תוכנת המחשב וזאת על ידי הוספת קוד מיוחד, אשר לא יצמיד את היטל הביוב למדד ולא יצרף ריבית במהלך שלושה חודשים מיום שליחת הודעת דרישת התשלום.

הביקורת מציינת ומדגישה כי אותם תושבים שאינם ערניים דיים, מחוייבים שלא בצדק בהצמדה לתקופה, שבעצם על פי חוק, אינם חייבים לשלם ריבית פיגורים והצמדה, דבר שלא סביר במערכת של מינהל תקין.

בתגובה לממצאי הביקורת ציינה מנהלת מחלקת הגבייה – "אנחנו הפיתרון לקידום המערכת בתצורה של יום ארץ אתידי פנל 3 חודשים על מנת למנוע תוספת אוטומטית של הפרשי מדד וריבית המתצדכניס הכרטיסי המפנס אוטומטית".

עוד הוסיפה-

"תהיה שימת לב מואכרת למתן קוד מיוחד לאי מפנס תזכורת לתושב המחויב, לפני תום 3 החודשים כנדרש".

3. תשלומי יתר של היטלי ביוב

3.1 גם בחוק הרשות המקומית (ביוב) וגם בחוק עזר לכפר-סבא (ביוב) לא מצויינים לוחות זמנים המפרטים את מועד שליחת דרישות התשלום בגין התקנת ביוב וכן לא קבועים בחוקים אלה מועד קביעת התעריף הנדרש לתשלום.

משמעות הדברים היא שדרישות התשלום עשויות להישלח לתושבים, חודשים רבים לאחר התחלת ו/או סיום עבודות התשתית. יתרה מזאת, התעריפים במהלך התקופה שבין תחילת העבודות לבין דרישת התשלום מתעדכנים במדדים החודשיים ולעיתים תעריפים אלה אף משתנים זאת על ידי שינויי חקיקה.

לדעת הביקורת, התושבים, בעלי הנכסים, אשר צריכים לשלם היטל ביוב בהתאם לחוק העזר העירוני, "שבויים" בידי מחלקת התשתיות, אשר

מחליטה, באופן עצמי, מתי "בדעתה" להורות למחלקת הגבייה לחייב את בעלי הנכסים בהיטל האמור, על אף, שתעריפי ההיטל עשויים להשתנות לאחר ביצוע העבודה בפועל ולפני שליחת דרישת התשלום, שעשויה להישלח זמן רב לאחר ביצוע העבודות.

מנהלת מחלקת הגבייה מסכימה עם קביעת הביקורת, בנוגע ללוחות זמנים, כלהלן:
 "נכון הוא שיש צורך לתחום את לוחות הזמנים לטיפול ותאורה של התהליך של מנת, למנוע ביצוע זמן וכיית ההיטלים קרוב ככל האפשר למניעת מן הזמן של מניון ביניים צירוני."

3.2 להמחשת הליקוי שתואר לעיל, להלן תיאור מקרה שבו תעריף היטל הביוב שונה בחוק עזר בין התקופה של תחילת העבודות לבין מועד דרישת התשלום.

הביקורת רואה לנכון לציין כי היא בחרה בשיטת מחקר אינדוקטיבית, הווה אומר, מקרה המבחן האמור, אשר ייתכן ומשליך על תופעה כוללת – לגבי היטלי תשתיות בכלל והיטלי ביוב בפרט.

בנובמבר 1993, התקינה העירייה, באמצעות מחלקת תשתיות, ביוב במספר חלקות באחד מגושי העיר. על אף, שעבודות אלה בוצעו כאמור בשנת 1993, דרישות התשלום בגין התקנת ביוב נשלחו לבעלי הנכסים רק כשנתיים (!) מאוחר יותר, בנובמבר 1995 (נספח ג')

כאמור, היטלי ביוב נקבעים לפי מטר מרובע של קרקע ומטר מרובע על בנייה.

עבור שלושה רכיבים: ביב ציבורי, ביב מאסף ומכון טיהור.

על פי נספח ד' בדוח זה, בחודש נובמבר 1993, מועד ביצוע העבודות, סך כל החיוב בגין מטר מרובע של קרקע עמד על 6.26 ₪ וסך כל החיוב עבור מטר מרובע של בנייה עמד על 31.59 ₪. על פי נספח ג' בדוח זה, בחודש נובמבר 1995, מועד שליחת דרישות התשלום, סך כל החיוב בגין מטר מרובע של קרקע עמד על 7.72 ₪ וסך כל החיוב בגין מטר מרובע על בנייה עמד על - 73.23 ₪.

העלייה בסכומים אלה מוסברת בדרך הבאה: העלייה בהיטל בגין מטר

מרובע של קרקע נובעת מהצמדה למדד בשיעור של 21% לערך (על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה). העלייה בהיטל בגין מטר מרובע לבנייה מוסברת גם היא בעליית המדד בשיעור האמור, אולם עיקר העלייה במחיר נובעת משינוי בחוק עזר עירוני (ביוב) מיום 13 בדצמבר 1993 וכניסתו לתוקף ב-6 בינואר 1994 (נספח ה').

בחוק זה שונה היטל מכון טיהור לכל מטר מרובע של בנייה מ-6.17 ₪ ל-34.5 ₪ כלומר, היטל מכון הטיהור, עבור כל מטר מרובע של בנייה עלה ב-459% ביחס להיטל מכון הטיהור שהיה בחודש נובמבר 1993.

בעלי הנכסים של החלקות, שבהן בוצעה התקנת הביוב, קיבלו דרישות תשלום על פי התעריפים שהיו נהוגים בחודש נובמבר 1995, אף על פי, שעבודת תשתית זו בוצעה בחודש נובמבר 1993.

מנהל מחלקת תשתיות מסר לביקורת כי בעבר, בחלקות שבהן נעשתה הפקעה לצורכי בנייה עתידית ובנוסף בוצעו בהן עבודות תשתית כדוגמת ביוב, מחלקת תשתיות המתינה עם שליחת דרישות התשלום עד למימוש הבנייה. לדבריו, בשנים האחרונות שונה נוהג זה ודרישות התשלום נשלחות סמוך למועד סיום העבודות.

הביקורת שבה ומדגישה כי בשני החוקים האמורים לא מצויינים לוחות זמנים המפרטים את מועדי שליחת הודעות התשלום ולמעשה, מחלקת התשתיות יכולה לשלוח דרישות תשלום גם חודשים רבים לאחר סיום העבודות.

יתרה מזאת, חוקים אלה לא נותנים מענה לשאלת תעריף החיוב הקובע. כלומר, אם במהלך התקופה שבין ביצוע העבודות לבין מועד שליחת דרישת התשלום, משתנים תעריפי ההיטלים, כפי שהדבר הוצג בדוגמא לעיל, הרשות עצמאית לבחור את התעריף כראות עיניה. בחוקים אלה לא מצויין מה הדין לגבי מועד קביעת החיוב: האם החיוב נקבע על פי מועד ההכרזה על ביצוע העבודה, מועד תחילת העבודה, מועד סיום העבודות או מועד דרישת התשלום.

מנהלת מחלקת הגבייה הגיבה לממצאים אלה כלהלן: "בח'נת חוק הצ'כר ו'ע'ינו' בו, אט יחול, צ'כ'ק א'השפ'י'צ א' מ'א'צ'ד הח'י'וב, א'א'ב'ה הת'צ'ר'י'ף ו'כ'ן א' א'י'ג'ה כ'ס'י'ס n'c'e א'ח'י'וב (ה'ב'נ'ו' א'ו ה'א'ח'ו'ש' א'צ'ו'כ' א'כ'נ'ו'נ'ה). א'ח'ל'ק'ת ה'א'י'י'ה ת'כ'צ'ל א'צ'

פי ההנחיות שניתנו צ"י אצל ההנדסה כנלצרת החוק. יש להתייחס באיחוד?
 בעת קבלת ההחלטות האלה התעריף החלופי המוצע דרשות
 התשלום וכי"ד לנהוג כאשר בין התקופות מתעצבניט הממדיט החודשייט
 א התעריפיט כמתואר בסעיף 3.2.

לאור ממצאי הביקורת ולאור תגובת מנהלת מחלקת הגבייה, לדעת הביקורת, על מועצת העיר, לשקול לשנות את חוק העזר העירוני לכפר סבא (ביוב), תשל"ה-1974 ולקבוע בו סעיף שיציין לוחות זמנים מדויקים בכל הנוגע לדרישות התשלום. עדכון כזה לחוק יקבע, בין היתר, את המועד האחרון לשליחת דרישות התשלום וכן מועד קביעת התעריף הנדרש לתשלום. עד לשינוי חוק העזר העירוני, ניתן להסדיר את הנושא על ידי החלטה מתאימה של מועצת העירייה, אשר תקבע את כללי הנוהל על פיו יש לפעול.

הביקורת ממליצה כי דרישות התשלום ישלחו לתושבים בסמוך, ככל הניתן, למועד סיום העבודות, כך תמנע גם ההצמדה למדד והתשלום ישולם סמוך ככל הניתן, לביצוע העבודות בפועל.

3.3 בבדיקה מדגמית, בשבע חלקות בהן הותקן ביוב, בחודש נובמבר 1993, גילה מבקר העירייה מספר ליקויים נוספים המצביעים על מינהל לא תקין.

3.3.1 החיוב המקורי, שהוגש לתשלום לכל בעלי החלקות חושב על פי שטח קרקע ברוטו ולא על פי שטח קרקע נטו, אף על פי, שבחלקות אלה בוצעה הפקעת קרקעות במקביל לעבודת התקנת הביוב.

לאור האמור לעיל, הביקורת ממליצה על קביעת תהליכי בקרה במחלקות התשתיות והגבייה, לצורך מניעת הישנות מקרים, כגון אלה.

הביקורת מציינת כי בתגובתה לממצאי הביקורת, כפי שצויין לעיל, מסרה מנהלת מחלקת הגבייה כי נקבע מנגנון בקרה במחלקת הגבייה, באמצעות טבלת מעקב של כל בקשות ההנדסה ליצירת חיובים בגין היטלי פיתוח ותיעוד תהליכי העבודה. עוד מסרה מנהלת מחלקת הגבייה, כי אחת לשבוע היא מקיימת ישיבת עבודה ועדכון עם מנהלת מדור אגרות והיטלים.

על אף זאת, הביקורת שבה ומדגישה את החשיבות הרבה בקביעת לוחות זמנים לקביעת מועדי דרישות התשלום ועדכון התעריפים באגף ההנדסה ויצירת מערכת תיאום בין אגף ההנדסה למחלקת הגבייה לצורך ניתוח ומעקב של טבלאות בקרת התהליך המנוהלות במדור אגרות והיטלים, במחלקת הגבייה.

3.3.2 בפועל, החיובים של חלק משבע החלקות האמורות שונו, תוקנו ובוטלו כפי שיוצג להלן:

עבור שלוש חלקות, שונה שיעור החיוב ונקבע על פי שטח קרקע נטו, לאחר הפקעה. הביקורת מצאה, כי הדבר הסתייע בשתיים מתוך שלוש החלקות הודות להתדיינות בכתב בין בעלי החלקות לבין העירייה. לגבי החלקה השלישית, הביקורת לא מצאה כל תכתובת המעידה על שינוי החיוב ועל כן, הביקורת מעריכה כי יתכן והשינוי נבע מחיוב שטח הקרקע נטו, לאחר הפקעה.

עבור חלקה אחרת, היטל התקנת הביוב בוטל לחלוטין. גם במקרה זה הביקורת לא מצאה שום תיעוד בכתב המסביר את פשר הביטול. לאחר עיון במסמכים הנוגעים בדבר, משערת הביקורת כי ייתכן והסיבה לביטול החיוב נובעת משינוי בייעוד החלקה, מחלקה ששימשה בית מגורים פרטי, לחלקה שבתחומה בניין מגורים משותף. כלומר, ייתכן והעירייה חיכתה למימוש בנייה עתידית.

עבור חלקה נוספת, היטל התקנת הביוב שונה הן מבחינת גודל הקרקע המחוייב והן מבחינת התעריפים. כלומר, בדומה לשלוש החלקות הראשונות, המוזכרות לעיל, חיוב הקרקע נעשה על פי שטח הקרקע נטו, לאחר הפקעה. אולם בניגוד ליתר החלקות, התעריפים שונו ונקבעו על פי התעריפים שהיו נהוגים בחודש נובמבר 1993, מועד ביצוע העבודות. במילים אחרות, בעל אותו נכס לא נפגע מהעלייה בהיטל מכון טיהור, בשיעור של 459% ולא מההצמדה למדד, בשיעור של 21%.

לגבי שתי החלקות הנותרות, חיובי היטל הביוב נשארו בעינם. כלומר, לפי שטח קרקע ברוטו ועל פי התעריפים שהיו נהוגים בחודש נובמבר 1995. הביקורת לא מצאה שום ממצא המעיד על התדיינות כלשהי, בין בעלי שתי החלקות הנותרות, לבין העירייה.

הביקורת רואה ממצאים אלה בחומרה יתרה. קיימת אמנם סבירות גבוהה כי חישוב היטל ביוב, על פי גודל קרקע ברוטו, נעשה בתום לב. אולם, ברגע שהובא לידיעת מחלקת

תשתיות מקור הטעות, מן הראוי, לדעת הביקורת, כי היה עליה לבדוק מחדש את יתר החיובים של החלקות הסמוכות.

רשות מקומית על כל שלוחותיה השונות כפופה לעקרונות ונורמות של המשפט הציבורי, אשר מדברים על כלליות, שוויוניות ואי אפליה. רשות מקומית צריכה, כמובן, להיות קשובה לקובלנות הציבור, אך בו בזמן היא מחוייבת במתן תשומת לב יתרה לטעויות לכאורה, העלולות להתרחש. מקרה שבו מחלקת תשתיות שינתה את היטל הביוב וקבעה אותו על פי תעריפי חודש נובמבר 1993 רק לחלקה אחת, רק משום שבעל אותה חלקה התדיין ממושכות עם מחלקת תשתיות, מדגימה יחס לא שוויוני לכאורה.

ממצאי הביקורת, גם ממחישים ביתר שאת, את הממצאים שהוצגו בסעיף 2.1.3, שהתבטאו בהיעדר תכתובת פנימית בין מחלקת תשתיות לבין מחלקת גבייה. בחלק מהחלקות, הביקורת לא מצאה מסמכים המסבירים את השינוי בחיובי היטל הביוב. הביקורת שבה וממליצה על ניהול תכתובת רשמית, מסודרת בין מחלקות העירייה השונות.

3.3.3 על פי תוכנית בנין עיר (ת.ב.ע) מיום 1 בספטמבר 1992, ההפקעה בשש חלקות מתוך שבע החלקות האמורות, עמדה על 174 מטר מרובע ואילו ההפקעה בחלקה השביעית עמדה על 90 מטר מרובע. על אף האמור לעיל, הביקורת מצאה כי בשתי חלקות מתוך השש, ההפקעה הייתה גדולה יותר. בחלקה אחת, ההפקעה הייתה בגודל של 203 מטר מרובע ובחלקה השנייה ההפקעה הייתה בגודל של 255 מטר מרובע.

הביקורת לא קיבלה כל הסבר על השוני בשיעורי ההפקעה לעומת הנקבע ב- ת.ב.ע. לאור האמור לעיל, הביקורת ממליצה כי נושא זה ייבדק ויוסבר על ידי אגף ההנדסה.

3.3.4 הביקורת מצאה כי הודעה בדבר התקנת הביוב בחלקות אלה נעשתה באמצעות תכתובת ישירה, לבעלי החלקות, בדואר רשום.

הביקורת מציינת לטובה התנהלות זו, אך מביעה תמיהה מדוע מחלקת תשתיות לא נוהגת בנוהל זה גם היום וזאת על פי דברי מנהל מחלקת תשתיות כמופיע בסעיף 2.1.1.

4. מסקנות והמלצות

התקנת ביוב והחיוב בגינה נקבעים על פי שני חוקים: חוק הרשויות המקומית (ביוב) תשכ"ב-1962 וחוק עזר לכפר-סבא (ביוב) תשל"ה-1974. בפועל, לצד שני חוקים אלה, היטלי הביוב נקבעים גם על פי נהלי עבודה בלתי כתובים שמתקיימים בין מחלקת תשתיות למחלקת הגבייה. מבקר העירייה ביקש להתחקות אחרי נהלי עבודה אלה וגילה מספר פגמים בכל הקשור להיטלי הביוב.

הביקורת רואה לנכון לציין כי הבדיקה והמסקנות מתייחסות אמנם להיטלי ביוב, אולם, ייתכן והן משליכות, על יתר עבודות התשתית המבוצעות בעיר.

4.1 מחלקת תשתיות בוחרת להודיע את דבר עבודת התקנת הביוב בפרסום בעיתונות, אף על פי, שזו החלופה החוקית האחרונה העומדת בפניה. על פי חוק העזר, מסירת הודעה תינתן לבעלי הנכסים שבחלקותיהם תבוצע התקנת ביוב, במסירת הודעה בכתב ביד או בדואר רשום. אם העירייה באמצעות מחלקת תשתיות לא יכולה לקיים את שני התנאים האלה, היא רשאית לפרסם זאת על גבי לוחות המודעות ובעיתונות. (סעיף 2.1.1 בדוח). הביקורת ממליצה כי מחלקת תשתיות תשלח בדואר רשום כמתחייב מהקבוע בחוק העזר העירוני הודעה על עבודות פיתוח ביוב. במכתבים אלה יצוינו השלבים השונים העומדים להתקנה ותוסבר שיטת חישוב ההיטל, זאת בכדי שבעלי הנכסים יוכלו להיערך לתשלום העתידי האמור לחול עליהם.

4.2 היטל הביוב מורכב משלושה רכיבים: ביב ציבורי, ביב מאסף ומכון טיהור, כאשר שיעור ההיטל של כל אחד מאלה אמור להיות מחושב על פי מטר מרובע של שטח הבנוי למעשה ומטר מרובע של קרקע כפי שנקבע בחוק העזר העירוני. כלומר, היטל הביוב הינו סכום שלושת הרכיבים האמורים המחושבים פעם על פי מטר מרובע של קרקע ופעם על פי מטר מרובע של בנייה למעשה. הביקורת מצאה כי החיוב בפועל מתבצע על פי השטח המחוייב בארנונה כאשר בחיוב הארנונה ישנם שטחים בנויים שאינם מחוייבים כדוגמת חניות מקורות, מבני עזר וכיו"ב.

בתוכנת מחלקת הגבייה, לא קיימים נתונים לגבי גודל השטחים הבנויים

שאינם מחוייבים בארנונה. בנוסף, אין בידי מחלקה הגבייה נתונים על חלוקת שטח המגרש לכל נכס, במגרשים משותפים, למרות שנתונים אלה נמצאים בחברת "דטה מפ", שערכה את מדידות הנכסים בעיר.

במצב בו יש מספר נכסים על חלקה משותפת אחת, מחלקת הגבייה מחלקת את שטח הקרקע באופן שווה בין כל מחזיקי הנכסים ולא על פי החלק היחסי בו מחזיק כל נכס מסך כל שטח הקרקע.
(סעיף 2.1.2. בדוח).

הנתונים האמורים (שטחים בנויים שאינם מחוייבים בארנונה וחלוקת שטח הקרקע המשותף באופן המשקף את החלוקה בפועל) מצויים, כאמור לעיל, בעירייה בידי החברה שביצעה את המדידות לצורך חיובי ארנונה ובידי מחלקת רישוי הבנייה (בהתאמה). על כן, הביקורת ממליצה כי ייבנה קובץ נכסים עירוני המפרט את כל שטח הנכס – שטחים לחיוב בארנונה ושטחים פטורים מחיוב בארנונה וכן, פירוט שטחי הקרקע ונתונים אלה יוכנסו לקובץ הנתונים של מחשבי מחלקת הגבייה וגביית היטלי תשתיות ובכללה היטל הביוב תתבצע על פיהם, כפי שנקבע בחוק העזר העירוני.

4.3. כל ההוראות בין מחלקת תשתיות לבין מחלקת הגבייה נעשות בעל-פה ולא על פי נוהל עבודה מסודר ותכתובת רשמית. מחלקת תשתיות מאשרת את אופן חישוב היטלי הביוב שמחלקת הגבייה מכינה, קובעת את התעריפים וקובעת למחלקת הגבייה את מועד שליחת דרישות התשלום לתושבים.
(סעיף 2.1.3 בדוח).

קשרי העבודה בין המחלקות כפי שתוארו לעיל, מתבצעים בעל פה ולא בכתב בצורה רשמית. לדעת הביקורת, רשות מקומית כרשות ציבורית, חייבת שתהיה בה שקיפות מלאה. החלטות המתקבלות בעל פה, מגדילות את החשש לגבי שרירותיות בהחלטות הרשות, גם אם כזה חשש, ייתכן ואינו מוצדק.

לאור האמור לעיל, הביקורת ממליצה על מיסוד נוהל עבודה כתוב בכל הקשור לאופן הכנתן ומועד ביצוען של דרישות התשלום. הביקורת ממליצה לנהל תכתובת פנימית בין מחלקת תשתיות ובין מחלקת הגבייה לגבי שינויים

אפשריים בתעריפים ובכלל בכל הקשור לחיובים ומועדי החיוב.

4.4. לאחר שליחת דרישות התשלום, עומדים לרשות בעלי הנכסים, שבחלקותיהם בוצעה עבודת התקנת ביוב, שלושה חודשים לשלם את ההיטל ללא הצמדה למדד וללא חיוב בריבית. יחד עם זאת, בתזכורת התשלום הראשונה שנשלחת לחייבים, כחודשיים לאחר דרישת התשלום הראשונה, נכללת כבר הצמדה למדד בתוספת ריבית. (סעיף 2.1.4 בדוח).

הביקורת ממליצה על הוספת קוד מיוחד בתוכנת המחשב של מחלקת הגבייה, אשר לא יצמיד את ההיטל למדד ולא ישא ריבית במהלך שלושה חודשים מיום הודעת דרישת התשלום.

בתגובה לממצאי הביקורת מסרה מנהלת מחלקת הגבייה - "א3מנא הפתרון לקידוד המצרכת בתעריף של יום ארק אתידי הפנל הויפה חודשי אף מנת אנוא תוספת אולוטיא של הפרסי מדד וריבית המתאצכניס בכרטיסי הפנל אולוטיא".

הביקורת שבה וקובעת כי יש למצוא פתרון טכני, למניעת משלוח תזכורות על חובות, עקב אי תשלום לכאורה, של היטלי פיתוח, לתושבים, לפני תום שלושת החודשים, כקבוע בחוק.

4.5. הביקורת סקרה מקרה שבו התקנת הביוב בוצעה בחודש נובמבר 1993, אולם דרישות התשלום בגינה נשלחו רק כשנתיים מאוחר יותר בחודש נובמבר 1995. במהלך השנתיים האלה, תעריפי היטל הביוב עלו בצורה ניכרת, הן בגלל עליית מדד בשיעור של 21% והן בגלל שינוי בחוק העזר העירוני (ביוב), אשר העלה את אחד מרכיבי היטל הביוב בצורה משמעותית ביותר מ- 6.17 ₪ ל- 34.5 ₪ כלומר, עלייה של 459%.

דרישות התשלום שנשלחו לתושבים היו על פי התעריפים שהיו נהוגים בעת שליחת דרישת התשלום, בחודש נובמבר 1995. העיכוב בשליחת דרישות התשלום, כמו גם, השינוי בתעריפים, מתאפשרים בשל לאקונה בחוקים. בשני החוקים האמורים, לא מוגדרים לוחות זמנים המציינים את המועד

לשליחת דרישות התשלום. כמו כן, בשני חוקים אלה אין התייחסות למצב בו משתנים התעריפים במהלך התקופה שבין ביצוע העבודות לבין מועד שליחת דרישת התשלום. (סעיף 3.2 בדוח).

4.6. הביקורת ממליצה כי מועצת העיר תשנה את חוק העזר לכפר-סבא (ביוב), תשל"ה – 1974, כך שייקבע בו סעיף שיציין לוחות זמנים מדוייקים בכל הקשור להיטלי הביוב, תוך מענה חוקי לשאלה מהו מועד קביעת התעריף הנדרש לתשלום: תחילת העבודות, סיום העבודות וכיו"ב וכן מהו מועד שליחת דרישת התשלום.

4.7. הביקורת בדקה מדגמית שבע חלקות בהן הותקן ביוב בחודש נובמבר 1993 וגילתה כי היטלי הביוב חושבו לפי שטח קרקע ברוטו אף על פי שבחלקות אלה בוצעה הפקעה במקביל להתקנת הביוב. (סעיף 3.3.1).

לדעת הביקורת יש להקים מנגנון בקרה במחלקות התשתיות והגבייה, אשר יוכל למנוע הישנות טעויות שונות, בדרך חישוב היטלי תשתיות. בתגובה לממצאי הביקורת מסרה מנהלת מחלקת הגבייה כי מתבצעת בקרה שוטפת באמצעות טבלאות מעקב וישיבות צוות שבועיות במחלקת הגבייה. על אף זאת, הביקורת ממליצה כי ייקבעו נהלי עבודה כתובים בין מחלקת התשתיות למחלקת הגבייה.

4.8. הביקורת מצאה כי החיובים בפועל שונו, תוקנו או בוטלו בחלק משבע החלקות האמורות. ברוב המקרים, התיקון, לחיוב קרקע נטו לאחר הפקעה, נעשה לאחר התדיינויות ממושכות בין בעלי החלקות לבין העירייה. בחלקה אחת בלבד הוחזרו גם התעריפים של היטל ביוב לתעריפים שהיו נהוגים בחודש נובמבר 1993, מועד ביצוע התקנת הביוב.

חיובי הביוב של שתי חלקות, אשר בעליהן לא באו בדיון ודברים עם העירייה, לא שונו ונשארו על פי חיוב קרקע ברוטו לפני הפקעה. (סעיף 3.3.2)

לדעת הביקורת, רשות מקומית על כל שלוחותיה השונות מחוייבת לנורמות

ועקרונות ציבוריים ועל כן, לא ייתכן שרשות מקומית תנהג ביחס שונה כלפי תושביה.

4.9 הביקורת לא מצאה מסמכים המסבירים את השינויים בהיטלי הביוב לגבי שתי חלקות. (סעיף 3.3.2)
הביקורת שבה וממליצה לנהל תכתובת פנימית רשמית בין מחלקות העירייה.

4.10 הביקורת מצאה כי הפקעת הקרקעות בשתיים מתוך שבע החלקות האמורות הייתה גדולה יותר מהקבוע בתוכנית בניין עיר (ת.ב.ע.). (סעיף 3.3.3).

אי לכך, הביקורת ממליצה כי נושא זה ייבדק ויוסבר על ידי אגף ההנדסה.

4.11 הביקורת שבה ומדגישה כי אמנם התייחסה בביקורתה למקרה פרטני בעניין היטלי ביוב, אולם בממצאי ביקורת זו, יש בכדי להשליך, ככל הנראה, על תופעה כוללת יותר בהיטלי תשתיות בכלל.

הביקורת ממליצה כי מועצת העיר תדון בממצאי הביקורת ותיעזר בחוות דעת משפטית, לגבי חוקי עזר עירוניים דומים, לחוק הביוב. בהתאם לחוות הדעת המשפטית, תשנה מועצת העיר, את כלל החוקים בהם נוגעים הממצאים שפורטו בדוח זה.

נספחים

נספח א' - חוקים**חוק הרשויות המקומיות (ביוב) תשכ"ב-1962**

חובת התקנת ביוב, חלה על העירייה, על פי חוק הרשויות המקומיות (ביוב) תשכ"ב-1962. להלן עיקרי החוק:

"חוק הרשויות המקומיות (ביוב) תשכ"ב-1962"

פרק ראשון: פרשנות

1. הגדרות

בחוק זה -

"ביב פרטי" – ביב המשמש נכס אחד, על חיבוריו;

"ביב ציבורי" – ביב המשמש כמה נכסים והשופכין נזרמים אליו מביבים פרטיים בלבד;

"ביב מאסף" ביב שהשופכין נזרמים אליו בעיקר מביבים ציבוריים;

"ביוב" – ביב ציבורי או ביב מאסף על כל מיתקניהם וכן מיתקנים לטיהור מי שופכין;

"בעל" או "מחזיק" של נכס – בעלו ומחזיקו לענין ארנונות העירייה או המועצה המקומית;

"מהנדס הרשות המקומית" – מהנדס שנתמנה לכך על ידי המועצה;

"נכס" – בנין או קרקע בתחום רשות המקומית, למעט רחוב;

"ראש המועצה" – לרבות מי שהוסמך על ידיו בכתב;

"רשות מקומית" – עירייה, מועצה מקומית או איגוד ערים שמתפקידו התקנת ביוב או החזקתו;

"רשות הבריאות" – מי שנתמנה לכך על ידי שר הבריאות בהוראה כללית או מיוחדת;

"שופכין" – פסולת המורחקת מנכסים על ידי זרם המים וכן מי התהום או מי הגשמים העשויים

להימצא במים אלה.

פרק שני: תפקידה וסמכותה של רשות מקומית

2. התקנת ביוב על ידי הרשות

רשות מקומית רשאית, ועל פי דרישת שר הפנים חייבת, להתקין ביוב בתחומה או בחלק ממנו.

3. סמכויות מיוחדות בהתקנת ביוב

בהתקנת ביוב רשאית הרשות המקומית בתחומה-

(1) להניח ביבים מתחת לכל רחוב;

(2) לבצע כל עבודה במבנה או במיתקן שמתחת לרחוב, לרבות הריסתם, הכל במידה הדרושה להסרת מכשולים לביוב;

(3) להניח צינורות המחברים נכס לביב ציבורי ולהעביר את הביוב דרך כל קרקע או מתחתה, לאחר מתן הודעה על כך לבעלי הנכסים.

...

6. פיצויים בעד נזקי התקנת ביוב

בביצוע עבודות ביוב לפי חוק זה תימנע הרשות המקומית ככל האפשר מגרימת נזק ותשלם פיצויים בעד כל נזק שגרמה בביצוע עבודות אלה.

7. בוררות

התובע פיצויים לפי סעיף 6 והרשות המקומית רשאים להסכים על מסירת ההכרעה בתביעה לבוררות שעליה תחול פקודת הבוררות.

8. ביבים - קנין הרשות המקומית

ביוב שהונח על ידי הרשות המקומית בתוך תחומה, הן לפני תחילתו של חוק זה והן לאחר מכן, הוא קנינה של הרשות המקומית.

...

פרק שלישי: היטל ביוב ואגרת ביוב

16. הודעה על התקנת ביוב

החליטה רשות מקומית להתקין ביוב או לקנותו, תמסור לבעלי כל נכס שהביוב ישמש אותו, הודעה על כל שלב העומד להתקנה או הקניה, היינו - ביב ציבורי, ביב מאסף, מכון טיהור שאינו מיועד לייצור מי-שתיה ומיתקנים אחרים; וטענה כי הודעה כאמור לא נמסרה למי שחייב בתשלום בעקבות ההודעה לא תישמע אלא מאותו חייב עצמו.

17. היטל ביוב ייקבע בחוק עזר

בעלי כל נכס שנמסרה להם הודעה כדין על התקנתו או קנייתו של ביוב שישמש אותו נכס, חייבים בהיטל התקנת הביוב (להלן – ההיטל), בשיעור שייקבע בחוק-עזר לכל שלב כאמור בסעיף 16; ההיטל מוטל לשם כיסוי הוצאות של התקנת הביוב או של קנייתו.

18. קנה המידה לחישוב שיעור ההיטל

ואלה הם הכללים שלפיהם ייקבעו שיעורי ההיטל בחוק העזר:

(1) השיעורים ייקבעו לפי כל מטר מרובע של קרקע וכל מטר מרובע או מטר מעוקב של בניה;

(2) מטר מרובע ומטר מעוקב של בניה יחושבו לענין זה, לפי הבנוי למעשה, בכל קומותיו של הבנין, ולפי הניתן לבניה בנכס לפי כל תכנית בנין עיר המחייבת באותו מקום או לפי רשיון בניה לפי פקודת בנין ערים, 1936, הכל לפי השטח והנפח הגדול יותר;

(3) על אף האמור בפסקה (2) רשאית רשות מקומית לקבוע בחוק-עזר כי מטר מרובע או מטר מעוקב של בניה יחושבו לפי הבנוי למעשה בכל קומותיו של הבנין, ומשעשתה כן, חייבים בעלי הנכס בהיטל על כל תוספות של מטר מרובע או מטר מעוקב של בניה שתיווסף לנכס אחרי מסירת ההודעה לפי סעיף 16, לפי השיעור המחייב בשעת גמר בניית התוספת.

...

27. מניעת תשלומי כפל

בנכס שכבר שולמו עליו דמי השתתפות בהתקנת ביוב, לא יחוייב עוד בעל הנכס בהיטל לגבי השלב שעליו שולמו, בין שהביוב נרכש על ידי הרשות המקומית ובין שהותקן על ידיה שנית.

28. דרישת תשלום

ראש המועצה ימסור לבעלי הנכסים החייבים בהיטל, דרישת תשלום המפרטת את סכום ההיטל שבעל הנכס חייב בו, את הפרטים ששימשו יסוד לחישוב ההיטל לפי פרק זה, את מועד התשלום, את זכות הערר וכן פרטים נוספים שנקבעו בחוק עזר של הרשות המקומית או בתקנות.

29. ועדת ערר

(א) שר המשפטים ימנה ועדות ערר לענין חוק זה ויקבע, בהתייעצות עם שר הפנים, לכל אחת מהן את מושבה ואת אזור שיפוט.

(ב) כל ועדת ערר תהא של שלושה, יושב ראש בועדה יהיה שופט, ושני החברים האחרים יתמנו על פי המלצת שר הפנים.

(ג) לועדת ערר יהיו כל הסמכויות שאפשר להעניקן לוועדות-חקירה לפי סעיף 5 לפקודת ועדות החקירה.

(ד) ועדת ערר לא תהא קשורה בדיני הראיה אלא תפעל בדרך שתיראה לה מועילה ביותר לבירור השאלות העומדות להחלטתה.

30. ערר

בעל נכס הרואה עצמו נפגע על ידי דרישת תשלום לפי סעיף 28, רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו הדרישה, לערור עליה לפני ועדת הערר, והועדה רשאית לאשר את דרישת התשלום, בשינויים או בלי שינויים, או לבטלה; יושב ראש הועדה רשאי להאריך את המועד להגשת הערר עד להיום השישים מיום שנמסרה דרישת התשלום הנדונה, אם ראה טעמים סבירים לכך.

...

3.3. מועד התשלום

ההיטל ישולם תוך שלושה חודשים לאחר מסירת דרישת התשלום לבעל הנכס או במועדים מאוחרים יותר שנקבעו בחוק העזר או בדרישת התשלום או עד תום שלושים יום מיום תחילת עבודת ההתקנה שבקשר אתה הוטל ההיטל, הכל לפי המועד המאוחר יותר; תעודת מהנדס הרשות המקומית בדבר מועד תחילת עבודה כאמור תשמש ראיה לדבר.

"...

נספח ב' - חוקי עזר עירוניים

על פי סעיף 17 בחוק הרשויות המקומיות (ביוב) תשכ"ב-1962, היטלי הביוב נקבעים בחוק עזר.

להלן חוק עזר לכפר-סבא (ביוב) תשל"ה-1974, מעודכן על פי תעריפי ינואר 2004.

"חוק עזר לכפר-סבא (ביוב), תשל"ה - 1974

בתוקף סמכותה, לפי סעיף 250 לפקודת העיריות, מחוק הרשויות המקומיות (ביוב), תשכ"ב - 1962 (להלן - החוק), מתקנה מועצת עירית כפר-סבא חוק עזר זה:

הגדרות

1. בחוק עזר זה -

"**ביוב**" - ביב ציבורי או ביב מאסף על כל מיתקניהם, לרבות מכון טיהור שאינו מיועד לייצור מי שתיה ומתקנים אחרים;

"**מ"ר של בניה**" - מ"ר של בניה לפי הבנוי למעשה;

"**מ"ר של קרקע**" - לרבות כל מ"ר של קרקע שעליה עומד הבנין;

"**העיריה**" - עירית כפר-סבא;

"**המועצה**" - מועצת העירייה.

"**ראש העיריה**" - לרבות מי שהוא הסמיך לענין חוק עזר זה;

"**היטל ביוב**" - היטל המוטל לשם כיסוי הוצאות ביוב או קנייתו כאמור בסעיף 17 לחוק;

"**נכס**" - בנין או קרקע בתחום העיריה, למעט רחוב.

היטל ביוב

2. בעלי כל נכס שנמסרה להם הודעה כדין על התקנתו או קנייתו של ביוב שישמש אותו נכס,

חייבים בהיטל ביוב בשיעורים שנקבעו בתוספת לכל שלב כאמור בסעיף 16 לחוק.

בניה נוספת

3. נוספה בניה לנכס אחרי מסירת הודעה כאמור בסעיף 2, חייב בעליו בהיטל ביוב לכל מ"ר של

בניה שנתווספה בשיעורים שנקבעו בתוספת.

חיבור ביב פרטי לביוב

4. (א) חיבור ביב פרטי לביוב לא ייעשה אלא על ידי ראש העיריה.

(ב) בעל נכס או מחזיקו הרוצה בחיבור ביב פרטי שבנכסו לביוב, יגיש למהנדס העירייה בקשה בכתב ותכנית החיבור ואם היה הביב בתחומה של רשות מקומית אחרת, יצרף את הסכמת אותה רשות לכך.
 (ג) בעד חיבור לפי סעיף זה ישלם בעל הנכס או מחזיקו לקופת העירייה אגרת חיבור בשיעור שנקבע בתוספת.

איסור פגיעה בביוב

5. לא יפגע אדם, לא יזיק ולא יפגום ביוב השייך לעירייה.

ענישים

6. העובר על הוראה מהוראות חוק עזר זה, דינו – קנס 600 ₪*, ואם היתה העבירה נמשכת, דינו – קנס נוסף 24 ₪* לכל יום שבו נמשכת העבירה אחרי שנמסרה לו עליה הודעה בכתב מאת ראש העירייה או אחרי הרשעתו.

*תחילה ביום 12.8.1988; תש"ם 391

מסירת הודעות

7. מסירת הודעה לפי חוק זה עזר תהא כדין, אם נמסרה לידי האדם שאליו היא מכוונת, או נמסרה במקום מגוריו או במקום עסקיו הרגילים או הידועים לאחרונה, לידי אחד מבני משפחתו הבוגרים או לידי כל אדם בוגר העובד או המועסק שם, או נשלחה בדואר במכתב רשום ערוך אל אותו אדם לפי מען מגוריו או עסקיו הרגילים או הידועים לאחרונה; אם אי אפשר לקיים את המסירה כאמור, תהא המסירה כדין אם הוצגה במקום בולט באחד המקומות האמורים או פורסמה בשני עתונים יומיים הנפוצים בתחום העירייה, שאחד מהם לפחות הוא בשפה העברית.

ביטול

8. חוק עזר לכפר סבא (ביוב), תשכ"ד-1964 – בטל.

השם

9. לחוק עזר זה ייקרא "חוק עזר לכפר-סבא (ביוב), תשל"ה – 1974".

תוספת

תחילה ביום 8.11.1981 תש"ם 98

1. בתוספת זו -

- "אזור א" - אזור לבניה דלילה, שבו מותר להקים בנין שסכום שטחי כל קומותיו, למעט מרפסות, הוא 40% או פחות משטח המגרש";
- "אזור ב" - אזור לבניה בינונית, שבו מותר להקים בנין שסכום שטחי כל קומותיו, למעט מרפסות, הוא בין 40% - 60% משטח המגרש";
- "אזור ג" - אזור לבניה צפופה, שבו מותר להקים בנין שסכום שטחי כל קומותיו, למעט מרפסות, הוא 60% או יותר משטח המגרש";

2. היטל ביוב (סעיפים 2,3):

ההיטלים בשקלים

אזור א	אזור ב	אזור ג	
1.22	2.46	4.73	א.ביב ציבורי -
16.92	16.92	16.92	לכל מ"ר של קרקע לכל מ"ר של בניה
1.22	2.44	4.73	ב.ביב מאסף -
20.55	20.55	20.55	לכל מ"ר של קרקע לכל מ"ר של בניה
0.59	0.63	1.54	ג. מיתקנים אחרים -
7.31	7.31	7.31	לכל מ"ר של קרקע לכל מ"ר של בניה
59.47**	59.47**	59.47**	ד. מכון טיהור - לכל מ"ר של בניה

*תחילה ביום 6.1.1994, חש"ם 515

3. אגרת חיבור ביב פרטי (סעיף 4(ג)), לכל חיבור 46.92 שקלים."

* * הביקורת מציינת כי תעריף מכון טיהור שונה בחוק העזר העירוני

ב- 6.1.1994 מ-6.17 נח ל-34.5 נח.

עיריית כפר-סבא

נספח ג

חוק הרשויות המקומיות (ביוב) תשכ"ב - 1982
להלן "החוק הראשי"

0015

תקונים: חוק עזר לכפר-סבא בדבר ביוב תשל"ה - 1974
להלן "חוק העזר", על כל תיקונים.

תאריך	16.11.1995
מספר	314.0
מסיה	314.001

8105

הנדון: דרישת תשלום עפ"י סעיף 28 לחוק הראשי

1. בהתאם להוראות סעיף 17 לחוק הראשי, חייב כבי פויטל ביוט לבטל שיעוריו שנקבעו בתוספת לחוק העזר, בטכום מולל של 14,543 ש"ח בגין הנכס הידוע כחלקן _____ בנוש: 6128 (לחוקי והנכס), אשר מבעלות כבי להלן פירוט החיוב עבור התקנת הביוב, עליו הודעה לכבי * 13.11.1995 נמצא באיזור פ"161 כמפורט בתוספת לחוק העזר.

שטח הנכס במייר של קרקע _____ לפי _____ שייח למייר _____ שייח _____ שטח במייר של בניה, לפי הבנוי למעשה _____

לפי _____ שייח למייר _____ שייח _____

שייח _____ שייח _____ שיה ההיטל בגין הנכס _____

ש"ח 5,828 ⁶⁰/₁₀₀ חלק כבי בנכס: קרקע בשלמותה 755 -

ש"ח 8,714 ⁴⁰/₁₀₀ בניה בשלמותה 119 -

ש"ח 14,543 = ההיטל לתשלום

ט.ל.ח.

- עפ"י הוראות סעיף 33 לחוק הראשי, כבי נדרש בזה לשלם את ההיטל בקופת העירייה תוך 3 חודשים מתאריך דרישה זו.
- בהתאם להוראות סעיף 30 לחוק הראשי, רשאי כבי לערוך על דרישה זו תוך 30 יום מיום קבלת הדרישה, לפני ועדת ערר לעניני ביוט שמקום מושבה בביה"מ השלום, ברחובות.
- לאחר המועד האמור יחולו על החיוב ותשלומי פיגורים בהתאם לחוק הרשויות המקומיות (רבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה) תשי"מ-1980, תיקון 1984.

בכבוד רב, עיריית כפר-סבא	772	שייח למייר קרקע ו-	7923	* היטל ביוט עבור ביוב צבאי
שייח למייר בניה	/	שייח למייר קרקע ו-	/	היטל ביוט עבור ביוב מאסף
שייח למייר בניה	/	שייח למייר קרקע ו-	/	היטל ביוט עבור מתקנים אחרים
שייח למייר בניה	/	שייח למייר קרקע ו-	/	היטל ביוט עבור מכון סיהור

3-Oct-93

עיריית כפר סבא אגרות והטלים בתוקף מיום 1/11/93

1

[Handwritten signature]
24.10.93

תעריף ל תעריף ל תעריף ל
1/11/93 1/11/93 1/11/93

0.43

0.75

נספח ד

אזור א אזור ב אזור ג

2.69	1.39	0.69
9.60	9.60	9.60
2.69	1.38	0.69
11.67	11.67	11.67
0.88	0.36	0.33
4.15	4.15	4.15
6.17	6.17	6.17
<u>6.26</u>	<u>3.13</u>	<u>1.71</u>
31.59	31.59	31.59
26.63		

*קרקע 871 - 171
כאן - 31.59*

*קרקע מקלא - 1.15
קרקע סג' - 3.52*

10.59 - 171

27.79
92.58

146.61
21.32
8.51
3.60

26.63
5.03

25.13
25.13

אגרת ביוב
לכל מ"ק צריכה ביתית
לכל מ"ק צריכה לתעשייה ומלאכה

ביוב

היפול ביוב

- א. ביו צבורי-לכל מ"ר של קרקע לכל מ" של בניה
- ב. ביו מאסף- לכל מ"ר של קרקע לכל מ"ר של בניה
- ג. מתקנים אחרים- לכל מ"ר של קרקע לכל מ"ר של בניה
- ד. מכון סיהור-לכל מ"ר של בניה

אגרת חיבור ביו פרטי (סעיף 4 ג-ה)
לכל חיבור
חיבור

בעד תעלה ראשית או ציבורית-
לכל מ"ר משטח הקרקע (כולל קרקע עליה עומד בנין-באזור חקלאי באזור מגורים
לכל מ"ר של שטח בנין לפי מידותיו החיצוניות, כולל מרפסות וגזוזטראות בכל האזורים

לוחית מספר לבתים
בעד לוחיות מספר
בעד מספר מזאן

אגרת תעודה ואישור תעודה

- 1. בענין הנוגע לקרקעות לבנינים או לירושות פרט לרישום דירה בבית משותף בלשכת רישום מקרקעין
- 2. בענין רישום דירה בבית משותף בלשכת רישום מקרקעין
- 3. בכל ענין אחר
- 4. העתק מתעודה

פקוח על בלבים
אגרה בעד רשיון כל כלב (שם)
אגרה בעד לוחית מספר (שם)

מודעות ושלטים

- 1. מודעה המתפרסמת דרך הקרנה או הסמטה א. על בד קולנוע, לרבות כאשר מקדינים בו סרט, כל שבוע ממוצאי שבת ועד יום שישי ועד בכלל, או חלק משבוע, לכל קולנוע או מקום כאמור-
- 1. בשקופית-לכל שקופית
- 2. בסרט פרסום-לכל 10 מטר סרט או חלק מהם
- 1. במתקן הקרנה קבוע שאינו משמש להקרנת

נספח ה'

חוק עזר לכפר-טבא (ביוג) (תיקון), התשנ"ד-1994

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 250 ו-251 לפקודת העיריות, וסעיפים 37, 38 ו-39 לחוק הרשויות המקומיות (ביוג) התשכ"ב-1962, מחקנה מועצה עירונית כפר-טבא חוק עזר זה:

1. בתוספת לחוק עזר לכפר-טבא (ביוג), התשל"ה-1974, בפרט 2 - במקום פרט משנה (ד) יבוא:

שיעור הדיסטל בשקלים חרשים

אזור א'	אזור ב'	אזור ג'
34.50	34.50	34.50

"וד) מכון טיהור - לכל מ"ר של בניה

כ"ט בכסלו התשנ"ד (13 בדצמבר 1993)

(חמ-12-8)

יצחק ולד

ראש עיריית כפר-טבא

¹ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש, עמ' 197.

² סיח התשכ"ב, עמ' 96; התשל"ב, עמ' 156.

³ ק"ח התשל"ה, עמ' 48; ק"ח-חשים, התשמ"א, עמ' 889.