



מבקר העירייה

דוח ביקורת בנושא

חיוב באגרות בניה והיטלי פיתוח

בקשה להיתר בניה

תוכן העניינים

3	עיקרי הממצאים וההמלצות
9	1. מבוא-רקע חוקי
12	2. מטרת הביקורת
13	3. היקף וגבולות הביקורת
14	4. נהלי עבודה
14	5. פתיחת בקשה להיתר בניה
17	6. חישוב ראשוני של אגרות והיטלים
22	7. חישוב סכום החיוב וקבלת התשלום בבקשה להיתר בניה
25	8. בדיקת מדגם התיקים

עיקרי הממצאים וההמלצות

תקציר זה כולל את עיקרי הממצאים וההמלצות. כדי לקבל מידע מלא יש לפנות לדוח המפורט.
מספור הסעיפים מקביל למספור בדוח המפורט

4. נהלי עבודה

במסגרת הביקורת התבקשו הנהלים הרלוונטיים. לביקורת נמסרו מסמכים הנושאים את הכותרות כדלהלן: נוהל עבודה- עריכת חשבונות והפקת היתר בניה, הוראה- תהליך רישוי בניה.

ממצא

נמצא כי נוהל עריכת חשבון והפקת היתר אינו מאושר בתו איכות ISO, ואינו עומד בסטנדרטים של הנהלים העירוניים.

המלצה

- לערוך נהלי עבודה מפורטים במתכונת המקובלת בעירייה.

5. פתיחת בקשה להיתר בניה

תהליך פתיחת תיק ההיתר, ליווי תהליך האישור בועדה המקומית, וחישוב השטחים לחיוב בגין אגרות בניה והיטלי הפיתוח מבוצע במחלקת רישוי ובנייה. הטיפול בבקשה להיתר מבוצע בהתאם למסמך הגשת בקשה להיתר של העירייה אשר נמסר למבקש ההיתר ומנחה אותו בתהליך. במסגרת הביקורת נבדק תהליך פתיחת תיק ההיתר.

ממצא

– מבדיקת הביקורת עולה כי בארוע "תנאים לפתיחת בקשה" במערכת לא מופיעה התייחסות לבדיקת תוקף הרישיון של עורך הבקשה ומתכנן שלד הבנייה, אשר בהתאם לנוהל "הגשת בקשה להיתר בנייה" של העירייה מהווה תנאי לפתיחת הבקשה.

המלצה

– לפעול לעדכון מערכת הקומפלוט באירוע "תנאים לפתיחת הבקשה" באופן שבדיקת רישיון עורך הבקשה, מתכנן שלד הבניה יהווה תנאי סף.

6. חישוב ראשוני של האגרות וההיטלים

תהליך החיוב בהיטלי פיתוח מתחיל עם העברת תיק הרישוי למחשבת אגרות והיטלי פיתוח במחלקת

רישוי בניה. תהליך החישוב והבקורות השלובות בו מתואר בדוח המפורט.

ממצאים

- מבדיקת הביקורת עולה כי מחלקת הכבישים מעדכנת את הנחיותיה בנוגע לחיוב התיק במערכת הקומפלוט. לאחר שהוזנו הנחיות מחלקת הכבישים, המסמך ננעל אוטומטית ולעובדי המחלקות האחרות, בהם גם עובדי מחלקת רישוי בניה, אין הרשאה לשינוי הנתונים. עוד נמצא כי קבלת התייחסות מחלקת הכבישים הינה אירוע אוטומטי ומחייב במערכת הקומפלוט. רק לאחר קבלת התייחסות מחלקת הכבישים ניתן להמשיך בתהליך הרישוי.
 - נמצא כי תחשיב גובה הערבות מבוצע אוטומטית על ידי המערכת. מחשבת האגרות והיטלים מזינה אירוע "הפקת ערבות בנקאית" במערכת, כאשר לא ניתן לשחרר חשבון אגרות לפני קבלת ערבות בנקאית מקורית.
 - נמצא כי בהתאם לנוהלי המחלקה בכל מקרה של טעות בהזנת השטחים על מחשבת האגרות והיטלים להחזיר התיק לבודק. יחד עם זאת, מבדיקת הביקורת עולה כי למחשבת האגרות קיימת הרשאה לשינוי השטחים שהוזנו על ידי הבודק וכי לא קיימת כל בקרה ו/או חסימה במערכת לאיתור שינויים שבוצעו על ידי מחשבת אגרות והיטלים, דבר הפוגע בעקרון הפרדת התפקידים בין הבודק למחשבת האגרות והיטלים.
 - מבדיקת הביקורת עולה כי חישוב השטחים לחיוב נעשה בגיליון עזר בתוכנת אקסל, כאשר החישובים מבוצעים "מחוץ" למערכות המחשוב של העירייה. הדבר מאפשר עריכת שינויים ללא תיעוד, ופוגם ביכולת הבקרה של מנהלת מחלקת רישוי על החיובים המוזנים למערכת.
 - מבדיקת הביקורת את הנתונים במערכת הקומפלוט נמצא כי בעת הפקת החשבון לתשלום קיימת אפשרות במערכת למתן הנחה. לבקשת הביקורת נערכה סימולציה במסגרתה התבקשה מחשבת האגרות והיטלים להזין למערכת הנחה בחשבון. נמצא כי המערכת מאפשרת הזנת הנחה בחשבון ומפחיתה את הסכום הכולל לתשלום בהתאם לסכום/ אחוז הנחה שהוזן.
 - מבדיקת הביקורת עולה כי לא קיים ממשק עבודה בין מערכת רישוי ובניה (קומפלוט), לבין המערכת הכספית של מחלקת הגבייה, בכל הנוגע לחיובים/ תשלומים בתיקים.
 - הזנת פרטי התשלום למערכת הקומפלוט על ידי מחשבת אגרות והיטלים כוללת רישום של מספר הקבלה בלבד.
- הביקורת בחנה את האפשרות של מחשבת אגרות והיטלים לעדכן/לשנות את פרטי התשלומים במערכת הקומפלוט, שלא בהתאם לנתונים שהועברו ממחלקת הגבייה להלן הממצאים:

1. מבדיקת הביקורת נמצא כי למחשבת האגרות והיטלים יש אפשרות להזין למערכת מספר קבלה פיקטיבי ועל ידי כך לאשר כי בוצע תשלום בתיק ולהדפיס היתר בנייה, גם במקרה בו לא בוצע תשלום.
2. לא קיימת חסימה במערכת על שימוש בקבלה אחת עבור מספר תיקים, כך שמחשבת אגרות והיטלים יכולה לעדכן במערכת מספר קבלה שהופקה בגין תיק א', בפרטי תשלום של תיק ב'. המערכת אינה חוסמת את האפשרות, ומאפשרת לאשר את פעולת התשלום והפקת היתר.
- מבדיקת הביקורת עולה כי לא מבוצעת בקרה על פעולותיה של מחשבת האגרות והיטלים, החל מתהליך הזנת החיובים למערכת הקומפלוט, העברת המסמכים לגבייה וכלה בהזנת אישור התשלום והדפסת היתר.
- נמצא כי מחשבת האגרות והיטלים מזינה את פרטי הקבלה למערכת הקומפלוט מבלי לבדוק כי אכן מדובר על מספר קבלה אותנטי וכי התשלום התקבל בפועל. לעובדת אין גישה למערכת הכספית בכדי לאמת כי הכספים אכן התקבלו.

המלצות

- יש לפעול לעדכון הרשאות המשתמשים במערכת, כך שיתאימו לתפקיד העובד ולדרישות התפקיד, תוך שמירה על עקרון הפרדת התפקידים.
- לבחון הצורך בשדה ההנחה על חיוב במערכת. במידה וימצא כי קיים צורך בהגדרת השדה יש לקבוע הרשאות גישה לשדה זה.
- באחריות מנהלת מחלקת רישוי ובנייה לבצע בדיקה מדגמית של תיקים, בכל הקשור לפעילותה של מחשבת אגרות והיטלים בתיק.
- יש לפעול לסגירת הרשאות המשתמשים במערכת הקומפלוט למתן הנחה בעת הפקת החשבון לתשלום.
- יש לבחון הקמת ממשק עבודה בין מערכת רישוי ובניה (קומפלוט), לבין המערכת הכספית של מחלקת הגבייה, בכל הנוגע לחיובים/ תשלומים בתיקים.
- יש לפעול ליצירת ממשק בין מחלקת הגבייה לבין מערכת הקומפלוט באופן שהקבלה על התשלום תוטמע אוטומטית במערכת ולא תידרש הזנה ידנית של עובדי מחלקת רישוי הבניה.
- לבחון הרשאות המשתמשים במערכת הקומפלוט, בכל הקשור לעדכון/ שינוי מספר הקבלה במערכת כמו כן יש לחסום אפשרות לשימוש במספר קבלה זהה עבור מספר תיקים.

- בחינת הקמה/ קישור אוטומטי של גיליון העזר לחישוב האגרות וההיטלים בתוך מערכת הקומפלוט, באופן שכל החישובים והשינויים יבוצעו ויתועדו במערכת ויהיו חשופים לבקרה ופיקוח של מנהלת המחלקה.

חישוב סכום החיוב וקבלת התשלום בבקשה להיתר בניה

7.

החשבון לתשלום המופק על ידי מחשבת אגרות והיטלים, מועבר באמצעות הדואר האלקטרוני למחלקת הגביה בעירייה.

בדיקת החיובים במחלקת הגביה מבוצע באמצעות חברת בר טכנולוגיות, חברה פרטית, המספקת שירותי יעוץ לעירייה בתחום חיוב באגרות והיטלי פיתוח.

תהליך החישוב והקמת החיוב מפורט בגוף הדוח.

ממצאים

- חיוב היטלי ביוב וניקוז מבוסס על הנתונים במפות סטנדרטיות של העיר, המעודכנות, אחת לכמה שנים, באופן ידני על ידי עובדי בר טכנולוגיות לדברי האחראית מטעם חברת בר טכנולוגיות לא קיימת מערכת מיחשוב עירונית המרכזת את כל המידע.

- נמצא כי לעובדות מחלקת הגביה קיימת הרשאה להזנה ושינוי גודל השטחים לחיוב וסיווג השטחים. לא קיימת בקרה על גודל השטחים וסווג השטחים המוזנים על ידי עובדות מחלקת הגביה. לא נערכת בקרה כי השטחים שהוזנו לחיוב הסופי תואמים את השטחים שחושבו במחלקת רישוי בניה ו/או את השטחים והזיכויים כפי שצויינו בדוח של חברת בר טכנולוגיות.

- לא קיימת בקרת קלט מובנית במערכת לאיתור טעויות בחיוב, לדוגמה: ביצוע הפחתות יתר וקיום מדרג הנחות התואם את חוקי העזר, טעויות בזיכוי יתר בשטחים להריסה, וכל טעות אחרת הקשורה להפקת החיובים.

המלצות

- לבחון האפשרות למחשב נתוני מפת הניקוז והביוב העירוניים, על פיהם נקבע הצורך בחיוב בגין היטל ניקוז וביוב על ידי בר טכנולוגיות. (קיומם של נתונים ממחושבים כאמור היו יכולים למנוע את התקלה כפי שעולה מניתוח הנתונים בתיק בנין 6977, כמפורט בהמשך דוח הביקורת).

- לקבוע גורם שיבצע בקרה מדגמית כי השטחים שהוזנו לחיוב הסופי תואמים את השטחים שחושבו במחלקת רישוי בניה ו/או את השטחים והזיכויים כפי שצויינו בדוח של חברת בר טכנולוגיות.

- לבחון את מערך ההרשאות המאפשר שינוי השטחים לחיוב.

- לבחון קיום בקרת קלט מובנית במערכת לאיתור טעויות כמפורט לעיל.

8.

בדיקת מדגם תיקים

במסגרת הביקורת נדגמו 20 תיקים בהם הוגשה בקשה להיתר בניה. המדגם כלל מגוון של בקשות להיתר: בניה חדשה, תוספת בניה ושימוש חורג.

בדיקת המדגם כללה בחינה של הנושאים כדלהלן:

- א. קיומה של תוכנית מאושרת.
- ב. תשלום פקדון במידה ונדרש.
- ג. קבלת ערבות בתיק.
- ד. בחינת החיוב שהופק על ידי מחלקת רישוי ובנייה.
- ה. בחינת החיוב שהופק על ידי בר טכנולוגיות לרבות המסמכים המבססים אופן החיוב ומתן הפחתות/ הנחות/ זיכויים.
- ו. קיומו של תשלום התואם את החיוב שהופק בתיק.

ממצאים

1. בתיק אחד (תיק מספר 147), לא שולם פיקדון בגין אגרות בנייה כנדרש.
2. בתיק אחד (תיק מספר 4539) לא אותרה ערבות בתיק כנדרש.
3. בתיק אחד (תיק מספר 714) נמצא כי על גבי ההיתר לא נרשם מספר הקבלה ומועד התשלום כנדרש. מבדיקה שערכה הביקורת עם אחראית מחשוב אגף הנדסה במטרה לבחון מדוע המערכת לא חסמה אפשרות הפקת ההיתר למבקש נמסר כי המערכת אינה חוסמת הפקת היתר במקרה הנדון, אלא "מקפיצה" אזהרה למשתמש, במקרה זה התעלמו מהאזהרה במערכת והמשיכו בפעולה.
4. בתיק אחד (תיק מספר 6977) נמצא כי מחלקת הגביה לא חייבה את המבקש עבור היטלי תיעול וביוב על שטח המגרש וכן הקטינה את שטח החיוב בגין היטל כביש. עפ"י דוח של חברת בר טכנולוגיות, בשנת 2010 ניתן אישור לטאבו כי אין חובות על הנכס, ובוצעה העברת בעלות. מבדיקת הביקורת עולה כי בעת הגשת הבקשה הנוכחית התברר כי בוצעו עבודות בתקופת הבעלים הקודמים ואולם מחלקת הגביה לא עודכנה לגביהן ולכן לא נוצר חיוב בשעתו. כעת משהתחלפו הבעלים לא ניתן לחייב את הבעלים החדש היות והעבודות בוצעו בתקופת הבעלים הקודמים וניתן אישור על היעדר חובות במועד העברת הבעלות.
5. במרבית מהתיקים שנבדקו על ידי הביקורת, ריכוז המסמכים שהועבר על ידי בר טכנולוגיות לא כלל העתק הקבלות/ דרישות התשלום/ רשימת חיוב בעלים, בהתבסס עליהם ניתנו זיכויים/ הפחתות תשלום בנכס.

המלצות

- לוודא קבלת תשלום פיקדון/ ערבות בכל תיק בהתאם לנדרש, כחלק מהליך הבקשה לקבלת היתר, ולבצע בקרה מדגמית בנושא מדי תקופה.
- יש לעדכן חסימה במערכת באופן שלא ניתן יהיה להפיק היתר ללא עדכון מספר קבלה במערכת.
- להקפיד כי המסמכים המועברים על ידי בר טכנולוגיות יכללו העתק של קבלות התשלום/ דרישות החיוב הקיימות במערכת, במידה וקיימות.

1.

מבוא –רקע חוקי

סעיף 1 לתקנות רישוי בנייה (הוראת שעה) תש"ן – 1990 קובע כי, תשלום חובה הינו: "אגרות, היטלים או תשלומים אחרים שיש לשלמם לרשות מקומית או לוועדה מקומית לתכנון ולבנייה, לפי הענין, על פי כל חיקוק ואשר מתן היתר בנייה מותנה בתשלומם".

עיריית הרצליה, (להלן – "העירייה"), מחייבת, מכח חוקי עזר עירוניים ותקנות הבניה, באגרות בנייה והיטלי פיתוח (להלן – "היטלי פיתוח") בעלים של נכסי מקרקעין המצויים בשטחה (להלן – "הנישומים") למימון התשתיות העירוניות.

אגרות בניה

העירייה גובה אגרות בניה בגין בקשות להיתרי בניה מכח סעיף 19 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970, אשר קובע: "בעד מתן היתר ישולמו האגרות שנקבעו בתוספת השלישית". התוספת השלישית מפרטת את אופן חישוב האגרות, את אופן חישוב שטחי הבניה או הנפח לחיוב ואת נהלי תשלום האגרות, תשלום בגין הארכת מועדי היתר הבניה והחזרי האגרות.

היטלי פיתוח

היטלי הפיתוח נגבים מכוח חוקי העזר העירוניים (ביוב, כבישים, מדרכות, תיעול ואספקת מים) ומיועדים למימון התשתית העירונית. ככלל, היטלי פיתוח ניתן לחייב בעלים של נכס פעם אחת במהלך חיי הנכס בגין כל אחת מהתשתיות, למעט חיוב בגין תיקוני ביוב.

חוקי העזר הרלוונטיים לחיוב בגין היטלי פיתוח הינם:

חוק עזר להרצליה (ביוב), תשל"ד-1974, (החל מיום 1 בספטמבר, 2009, ישום החוק באחריות תאגיד המים):

- א. סעיף 1: "היטל ביוב- היטל המוטל לכיסוי הוצאות של התקנת ביוב...".
 ב. סעיף 3: "נוספה בניה לנכס... חייב בעלו בהיטל ביוב לכל מ"ר של בניה שנתוספה...".

חוק עזר להרצליה (סלילת רחובות), התשס"ז-2007:

- א. סעיף 2(א): "היטל סלילת רחובות נועד לכסות את הוצאות העירייה בשל סלילת רחובות בתחומה...".
 ב. סעיף 2(ב): "היטל סלילת כביש יוטל על בעל נכס גובל... בשל סלילת כביש הגובל בנכס... בשל בניה חדשה בנכס הגובל בכביש שנסלל אף אם נוספה לאחר סיום עבודות הסלילה... בשל שינוי יעוד של אדמה חקלאית או שימוש חורג באדמה חקלאית...".

ג. סעיף 2(ג): "היטל סלילת מדרכות יוטל על בעל נכס גובל בשל סלילת מדרכה הגובלת בנכס... בשל בניה חדשה בנכס הגובל במדרכה בנסללה, אף אם נוספה לאחר סיום עבודות הסלילה... בשל שינוי יעוד של אדמה חקלאית או שימוש חורג באדמה חקלאית..."

ד. סעיף 3 לחוק מפרט את החייבים בתשלום ההיטל.

חוק עזר להרצליה (תיעול), תשל"ז-1976: סעיף 3(ד) לחוק קובע: "נוספה בניה לנכס או לחק ממנו שאין עליו בנין...ישלם בעליו, בשעת הוספת הבניה, אגרת תיעול נוספת לכל מטר מרובע משטח הבנין הנוסף..."

חוק עזר להרצליה (אספקת מים), התש"ן-1990, (החל מיום 1 בספטמבר 2009, חוק העזר הינו באחריות תאגיד המים): סעיף 4 לחוק העזר קובע כי: "המבקש חיבור למפעל מים...והמבקש לבצע בנכס בניה חדשה, תוספת בניה לבנין קיים או בניה על מגרש שעומד עליו מבנה שנהרס, ישלם לעירייה אגרת הנחת צינורות..."

במסגרת ביקורת זו נבחנו חוב באגרות בניה והיטלי פיתוח הנובעים מבקשה לקבלת היתר בניה בלבד.

הכנסות מהיטלי פיתוח ואגרות בניה:

להלן סך התקבולים נטו בשנים 2011-2013, מהיטלי פיתוח ואגרות בניה, כפי שנתקבלו ממנהלת אגף גבייה ורכות מחשוב- אגף הנדסה בעירייה:

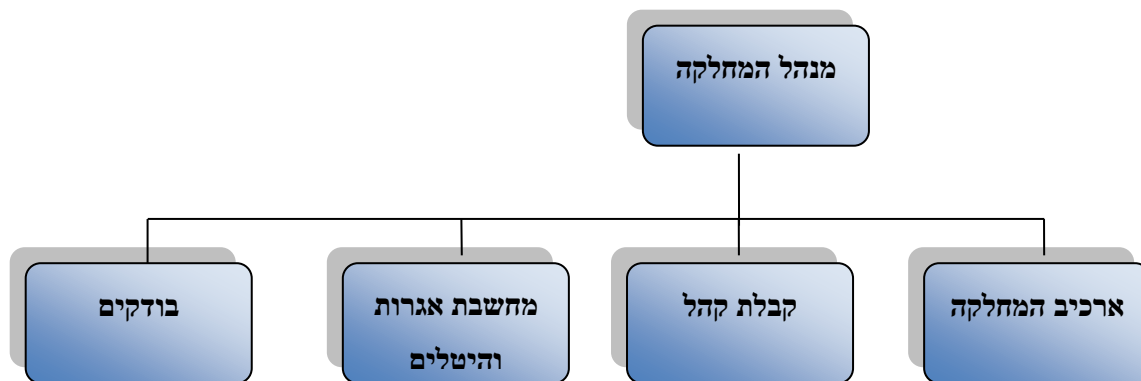
השנה	הסכום בש"ח	מספר היתרים
2011	54,821,352	531
2012	38,137,020	503
2013	לא הועברו נתונים סופיים	418

מבנה מחלקת רישוי ובניה

תהליך פתיחת תיק ההיתר וחישוב השטחים לחיוב בגין אגרות בניה והיטלי הפיתוח מבוצע במחלקת רישוי ובניה. להלן תרשים זרימה מרוכז המתאר הליך הרישוי בבקשה להיתר בנייה, בהתאם ל"הוראת תהליך רישוי" של אגף הנדסה:



להלן תאור מבנה מחלקת רישוי ובנייה:



- קבלת קהל 4 - עובדים עוסקים מתן מענה לקהל הפונים למחלקה. אחד העובדים משמש גם כאחראי על ארכיב המחלקה.
- בודקים - במחלקה בודקים העוסקים בפתיחת בקשות למתן היתר בנייה וטיפול בבקשות עד לשלב השלמת דרישות הוועדה המקומית.
- מחשבת אגרות והיטלים - אחראית על החישוב הראשוני של האגרות וההיטלים ועדכון הנתונים במערכת.

מטרות הביקורת

2.

במסגרת הביקורת נבחנו תהליכי העבודה במחלקת רישוי ובניה במחלקת הגביה בכל הקשור בחיוב אגרות בניה והיטלים, הנובעים מבקשה לקבלת היתר תוך מתן גדש לנושאים כדלהלן:

- בחינה ומיפוי של שלבי העבודה הבאים במחלקת רישוי ובנייה ובמחלקת הגביה.
- קבלת נתוני ההיטלים מהיחידות השונות (תאגיד המים, מחלקת כבישים).
- אופן חישוב היטלי הפיתוח והפקת החיוב.
- בחינת קיומם ומידת יישומם של נהלי עבודה.
- בחינת תהליכי הבקרה הדווח והפיקוח על חיוב וחיוב אגרות בניה והיטלים.

- בחינת תהליך קבלת תשלום בגין ההיטל וממשק העבודה בין מחלקת הגביה למחלקת רישוי בניה.
- להמליץ על צעדים הנובעים מממצאי הביקורת.

היקף וגבולות הביקורת

3.

הביקורת התבססה על נתוני המערכות הממוחשבות ועל התיקים הפיזיים הקיימים במחלקת רישוי ובנייה.

הביקורת כללה שימוש בשיטות העבודה הבאות:

- סקירת הוראות החוק והתקנות הרלוונטיים לביקורת.
- סקירת נהלי העירייה תכתובות ודוחות פנימיים.
- שיחות וברורים עם מנהלים ועובדים.
- בחינת קיומם והלימותם של אמצעי הבקרה הפיקוח.
- בדיקות מבססות ומדגמיות.

תגובת מנהל מחלקת רישוי בניה משולבת בגוף הדוח.

הביקורת התבססה על בדיקות מדגמיות ואין הכרח שתחשוף כל ליקוי, אם קיים.

4. נהלי עבודה

במסגרת הביקורת התבקשו הנהלים הרלוונטיים. לביקורת נמסרו מסמכים הנושאים את הכותרות כדלהלן:

א. נוהל עבודה- עריכת חשבונות והפקת היתר בניה.

ב. הוראה- תהליך רישוי בניה.

ממצאים

– נמצא כי נוהל עריכת חשבון והפקת היתר אינו מאושר בתו איכות ISO, ואינו עומד בסטנדרטים של הנהלים העירוניים.

המלצות

- לערוך נהלי עבודה מפורטים במתכונת המקובלת בעירייה.

תגובת מנהל מח' רישוי בניה

- מקבלים את ההמלצה לעניין נוהל עבודה: נוהל עריכת חשבון והפקת היתר יותאם לנהלי ISO.

5. פתיחת בקשה להיתר בנייה

5.1

כללי

תהליך פתיחת תיק ההיתר, ליווי תהליך האישור בועדה המקומית, חישוב השטחים לחיוב בגין אגרות בניה והיטלי הפיתוח מבוצע במחלקת רישוי ובנייה. הטיפול בבקשה להיתר מבוצע בהתאם למסמך הגשת בקשה להיתר של העירייה אשר נמסר למבקש ההיתר ומנחה אותו בתהליך.

ניהול נתוני תיק המידע להיתר והבקשה להיתר בעירייה מבוצע באמצעות מערכת תכנון וועדה של "קומפלוט" (להלן- "המערכת/ קומפלוט").

מסמך "הגשת בקשה להיתר בנייה" של העירייה, מפרט את תנאי הסף לפתיחת בקשה להיתר בנייה, ובין היתר מחייב הגשת המסמכים כדלהלן:

א. הגשת תיק מידע מאושר הכולל מפה טופוגרפית מעודכנת ל- 6 חודשים הקודמים למועד הגשתה.

ב. נסח טאבו מרוכז מעודכן- עותק מקורי וחתום על ידי לשכת המקרקעין, מעודכן ל- 6 חודשים הקודמים למועד הגשת הבקשה.

ג. עותקים של תוכניות הגשה ממוחשבות מפורטות וצבועות, הכוללות דף ראשון ובו מופיעים כלל הפרטים הנדרשים בחוק. על התוכנית להיות חתומות על ידי המבקש, בעלי הקרקע (לפי הנסח), עורך הבקשה והמהנדס האחראי.

ד. רישיון בתוקף של עורך הבקשה ומתכנן שלד הבנייה.

כל בקשה להיתר נבחנת ע"י בודקים במחלקת רישוי ובניה. במסגרת זו מעדכנים הבודקים במערכת הקומפלוט את הנתונים תחת ארוע "תנאים לפתיחת בקשה" במערכת.

לכל בודק קיים תור תיקים במערכת הקומפלוט לטיפולו, כאשר מנהלת המחלקה מפקחת אחר זמני הטיפול של הבודקים.

בדיקת הבקשה להיתר כוללת בין השאר את הפרטים כדלהלן:

- א. בדיקה כי הבקשה כוללת את כל המסמכים הנדרשים שפורטו לעיל.
- ב. בדיקה ראשונית של התאמת הבקשה לתב"ע: יעוד הקרקע, קווי בניין, בדיקת מספר יחידות הדיור/ הקומות בבניין, בדיקת זכויות הבנייה מבוקשת.
- ג. בדיקת הבקשה ביחס להיתר קודם.
- ד. בדיקת הבקשה בהתאמה למצב בשטח.
- ה. בדיקת חישובי שטחים- סכמות שטחים והתאמתם למידות בתוכנית. חישוב השטחים בשלב זה משמש בהמשך התהליך כבסיס עליו נסמכת מחשבת האגרות לחישוב סכום האגרות וההיטלים.
- ו. בדיקת הבקשה בהתאמה לחוק התכנון והבנייה.

לכל בודק קיים תור תיקים במערכת הקומפלוט לטיפולו, כאשר מנהלת המחלקה מפקחת אחר זמני הטיפול של הבודקים.

הבודק מעדכן ומתעד את פרטי הבדיקות שביצע והערותיו במערכת הקומפלוט.

בשלב זה מועבר עותק מהבקשה למחלקת פיקוח על הבניה, מחלקת כבישים, מחלקת פיקוח סביבתי.

לאחר שלב הבדיקה הטכנית הבודק מעדכן את התנאים לדיון בוועדה, הכוללים את הפרטים כדלהלן:

- הפקדת פיקדון. (למעט מקרים חריגים ויוצאי דופן)

- פרסום וטיפול בהתנגדויות.

בשלב הבא התיק עובר לוועדה מכינה, ועדה פנימית של העירייה בה יושב הצוות המקצועי ביחד עם מהנדס העיר והיועץ המשפטי ומבוצעת בקרה על כלל התיקים, טרם הגשתם לדיון בוועדה המקומית לתכנון ובניה.

בשלב האחרון הבקשה עוברת לאישור הוועדה המקומית, במסגרת האישור בוועדה המקומית נערך פרוטוקול דיון, המפרט את הנחיות הוועדה הכוללות את הדרישות למתן ההיתר, (בהתאם לסוג המבנה המבוקש), פירוט השטחים שאושרו ודרישות פרטניות, ככל שקיימות.

לאחר אישור הבקשה על ידי הוועדה המקומית, הבודק נפגש עם עורך הבקשה ומעביר לו את הנחיות הוועדה.

עורך הבקשה משלים את דרישות הוועדה ומעביר כלל הנתונים הנדרשים למחלקת רישוי ובנייה.

התיק עובר לבודק שבוחן כי הושלמו כלל תנאי הוועדה ומעדכן במערכת הקומפלוט את התנאים המופיעים באירוע "השלמת דרישות וועדה".

ממצאים

– מבדיקת הביקורת עולה כי בארוע "תנאים לפתיחת בקשה" במערכת לא מופיעה התייחסות לבדיקת תוקף הרישיון של עורך הבקשה ומתכנן שלד הבנייה, אשר בהתאם לנוהל "הגשת בקשה להיתר בנייה" של העירייה מהווה תנאי לפתיחת הבקשה.

המלצה

– לפעול לעדכון מערכת הקומפלוט באירוע "תנאים לפתיחת הבקשה" באופן שבדיקת רישיון עורך הבקשה, מתכנן שלד הבניה יהווה תנאי סף.

תגובת מנהל מח' רישוי בניה

מקבלים את ההמלצה בנושא תנאי סף לפתיחת הבקשה להיתר: במסגרת בדיקת תנאי סף לבקשה נכון להיום נהוג לקבל צילום מעותק רישיון של עורך/מהנדס. ההמלצה מתקבלת ותתווסף לתנאי הסף הממוחשבים הקיימים במערכת.

6.

חישוב ראשוני של האגרות וההיטלים

6.1

כללי

תהליך החיוב בהיטלי פיתוח מתחיל עם העברת תיק הרישוי למחשבת אגרות והיטלי פיתוח במחלקת רישוי בניה.

לאחר השלמת דרישות הוועדה מועבר התיק לטיפול מחשבת אגרות והיטלים כמשימת עבודה במערכת הקומפלוט, בצירוף התיק הפיזי של הנכס, לצורך חישוב האגרות וההיטלים.

החישוב בשלב זה נעשה על בסיס נתוני תוכנית הבניה החתומה לרישיון. מבדיקת הביקורת עולה כי מחשבת האגרות והיטלים מבצעת בקרה על הבדיקה שבוצעה על ידי הבודק, ובוחרת התאמה בין הנתונים המופיעים בתוכנית שהוגשה לבין הנתונים בפרוטוקול הוועדה. במידה ואותרה אי התאמה התיק מוחזר לבודק לבדיקת הנתונים.

בנוסף מחשבת האגרות והיטלים בודקת קיום חתימות כנדרש על הבקשות להיתר.

היטל סלילת כביש, היטל ביוב ומים

מלבד מסמכי הבקשה תיק הבקשה כולל גם הנחיות ספציפיות של מחלקת הכבישים בכל הקשור לחיוב בהיטל סלילת כביש והיטל סלילת מדרכות, והנחיות של תאגיד המים בכל הנוגע לחיוב בהיטל ביוב ואגרת מים. לאחר פתיחת תיק המידע לגבי בקשה להיתר בניה מועברת הודעה אוטומטית בדואר האלקטרוני למחלקת הכבישים בדבר הגשת הבקשה והצורך בבדיקת חיוב אפשרי בהיטל סלילת כבישים או בהיטל סלילת מדרכות. הנחיות תאגיד המים בנוגע לחיוב בהיטל ביוב/ מים מתקבלות על גבי התוכנית המועברת לתיק הנכס.

ערבות והבטחת קיום תנאי ההיתר

בבקשה לתוספת בנייה (כאשר אין טופס 4), נדרשת ערבות בנקאית, בהתאם להוראות תיקון מספר 4 לחוק התכנון והבנייה, גובה הערבות קבוע בסעיף 19 לתקנות.

סעיף 21א לתקנות התכנון ובנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970 קובע כי :

"(א) ועדה מקומית תתנה מתן היתר בניה להוספה לבנין קיים, שינויו או תיקונו בכך שבעל ההיתר יפקיד בועדה המקומית ערבות בנקאית אוטונומית (להלן – הערבות) להבטחת קיום תנאי ההיתר, על ידי בעל ההיתר; סכום הערבות יהיה צמוד למדד כמשמעו בתקנה 19א(ג).

(ב) הערבות תהיה בגובה של פי עשרה משיעור האגרה לפי תקנה 19 ובלבד שלא תפחת מסך של 5,000 שקלים חדשים ולא תעלה על סך של 100,000 שקלים חדשים; הסכומים הנקובים בתקנת משנה זו ישתנו לפי שיעור עליית המדד כמפורט בתקנה 19א; שר הפנים יפרסם הודעה ברשומות בדבר הסכומים המעודכנים בהתאם לקבוע בתקנה 19א(ד)."

ניהול הערבויות והבקרה אחר חידוש תוקף הערבות אינו מבוצע במחלקה. בעת קבלת הערבות מהמבקש מחשבת האגרות והיטלים מעדכנת אירוע קבלת ערבות במערכת קוד.

חישוב השטחים והסכומים

חישוב השטחים והסכומים לחיוב (בהתאמה) מבוצע על ידי מחשבת האגרות באמצעות גיליון עזר בתוכנת אקסל בו מפורטים השימושים השונים ופירוט השטחים/ נפחים לחיוב לכל אגרה/ היטל (אגרת בנייה, אגרת תיעול, היטל ביוב, אגרת מים, היטל כביש ומדרכה). חישוב שטחים לחיוב נדרש היות בהתאם לקבוע בחוקי העזר, בחלק מסוגי השימוש קיים הבדל בין גודל השטח הפיזי לבין גודל השטח לחיוב. גיליון האקסל כולל נוסחאות מובנות המתרגמות את השטח הפיזי לשטחי חיוב בהתאם לקבוע בחוקי העזר, כך לדוגמה, הפחתה של 50% בגין חניה (ההיטל יחושב על מחצית משטח החניה).

מחשבת האגרות וההיטלים מזינה את נתוני השטחים כפי שמופיעים בפרוטוקול הוועדה, לגיליון העזר בהתאם לסיווג השימוש בהם, (מגורים, מסחר, חניה מקורה, ממ"ד, מרתף וכדומה), ומבצעת את חישוב השטחים לחיוב. לאחר מכן מעדכנת את נתוני השטחים לחיוב על פי קוד סעיף ההיטל במערכת הקומפלוט.

הפקת חשבון לחיוב

חישוב החיוב כפי שמבוצע על ידי מחשבת האגרות אינו מתחשב בתשלומים קודמים/ זיכויים המגיעים למגיש הבקשה/ זיכוי בגין הריסות/ הנחות והפחתות אחרות הקבועות בחוקי העזר.

– לאחר הזנת כל הנתונים מחשבת האגרות וההיטלים מפיקה חשבון לחיוב במערכת הקומפלוט. החשבון לחיוב בצירוף עם פרוטוקול הוועדה והנחיות מחלקת הכבישים ותאגיד המים נסרקים ומועברים בדואר אלקטרוני למחלקת הגביה. מחלקת רישוי בניה הינה האחראית על הזנת פרטי החשבון לחיוב ברמת השטחים, אך חישוב החיוב הכספי וקביעת סכום החיוב הסופי מבוצע על ידי מחלקת הגביה תוך התחשבות בתשלומים בגין היטלים שבוצעו בעבר. לאחר הסדרת התשלום מחלקת הגביה מעבירה בדואר אלקטרוני את אישור התשלום והקבלה למחשבת האגרות והיטלי הפיתוח לצורך עדכון התשלום ופרטי הקבלה במערכת הקומפלוט.

לאחר הזנת אירוע התשלום מסתיימים הליכי הרישוי ומולאו כל הדרישות, מחשבת האגרות והיטלים מדפיסה את היתר הבניה מתוך מערכת הקומפלוט.

סיום הליכי הרישוי

ההיתר בצירוף העתק קבלת התשלום מועברים לחתימת ראש העיר ומהנדס העיר. מחשבת האגרות והיטלים מעדכנת על גבי ההיתר את מספר קבלת התשלום ואת מועד התשלום ומעדכנת סטאטוס טיפול בתיק במערכת ל- "חתימה על היתר".

הביקורת מציינת כי עדכון מספר הקבלה במסמך ההיתר וצירוף העתק הקבלה מהווים חלק מהבקרה המבוצעת במטרה לוודא כי אכן התקבל תשלום בגין ההיתר.

לאחר קבלת ההיתר החתום מחשבת אגרות והיטלים מודיעה למבקש על ההיתר ועם מסירתו למבקש מעדכנת אירוע מסירת היתר בקוד "1990" במערכת.

ממצאים

6.2

- מבדיקת הביקורת עולה כי מחלקת הכבישים מעדכנת את הנחיותיה בנוגע לחיוב התיק במערכת הקומפלוט. לאחר שהוזנו הנחיות מחלקת הכבישים, המסמך ננעל אוטומטית ולעובדי המחלקות האחרות, בהם גם עובדי מחלקת רישוי בניה, אין הרשאה לשינוי הנתונים. עוד נמצא כי קבלת התייחסות מחלקת הכבישים הינה אירוע אוטומטי ומחייב במערכת הקומפלוט. רק לאחר קבלת התייחסות מחלקת הכבישים ניתן להמשיך בתהליך הרישוי.
- נמצא כי תחשיב גובה הערבות מבוצע אוטומטית על ידי המערכת. מחשבת האגרות והיטלים מזינה אירוע "הפקת ערבות בנקאית" במערכת, כאשר לא ניתן לשחרר חשבון אגרות לפני קבלת ערבות בנקאית מקורית.
- נמצא כי בהתאם לנוהלי המחלקה בכל מקרה של טעות בהזנת השטחים על מחשבת האגרות והיטלים להחזיר התיק לבודק. יחד עם זאת, מבדיקת הביקורת עולה כי למחשבת האגרות קיימת הרשאה לשינוי השטחים שהוזנו על ידי הבודק וכי לא קיימת כל בקרה ו/או חסימה במערכת לאיתור שינויים שבוצעו על ידי מחשבת אגרות והיטלים, דבר הפוגע בעקרון הפרדת התפקידים בין הבודק למחשבת האגרות והיטלים.
- מבדיקת הביקורת עולה כי חישוב השטחים לחיוב נעשה בגיליון עזר בתוכנת אקסל, כאשר החישובים מבוצעים "מחוי" למערכות המחשוב של העירייה. הדבר מאפשר עריכת שינויים ללא תיעוד, ופוגם ביכולת הבקרה של מנהלת מחלקת רישוי על החיובים המוזנים למערכת.
- מבדיקת הביקורת את הנתונים במערכת הקומפלוט נמצא כי בעת הפקת החשבון לתשלום קיימת אפשרות במערכת למתן הנחה. לבקשת הביקורת נערכה סימולציה במסגרתה התבקשה מחשבת האגרות והיטלים להזין למערכת הנחה בחשבון. נמצא כי המערכת מאפשרת הזנת הנחה בחשבון ומפחיתה את הסכום הכולל לתשלום בהתאם לסכום/ אחוז הנחה שהוזן.
- מבדיקת הביקורת עולה כי לא קיים ממשק עבודה בין מערכת רישוי ובניה (קומפלוט), לבין המערכת הכספית של מחלקת הגבייה, בכל הנוגע לחיובים/ תשלומים בתיקים.
- הזנת פרטי התשלום למערכת הקומפלוט על ידי מחשבת אגרות והיטלים כוללת רישום של מספר הקבלה בלבד.

הביקורת בחנה את האפשרות של מחשבת אגרות והיטלים לעדכן/לשנות את פרטי התשלומים במערכת הקומפלוט, שלא בהתאם לנתונים שהועברו ממחלקת הגבייה להלן הממצאים:

3. מבדיקת הביקורת נמצא כי למחשבת האגרות והיטלים יש אפשרות להזין למערכת מספר קבלה פיקטיבי ועל ידי כך לאשר כי בוצע תשלום בתיק ולהדפיס היתר בנייה, גם במקרה בו לא בוצע תשלום.

4. לא קיימת חסימה במערכת על שימוש בקבלה אחת עבור מספר תיקים, כך שמחשבת אגרות והיטלים יכולה לעדכן במערכת מספר קבלה שהופקה בגין תיק א', בפרטי תשלום של תיק ב'. המערכת אינה חוסמת את האפשרות, ומאפשרת לאשר את פעולת התשלום והפקת היתר.

– מבדיקת הביקורת עולה כי לא מבוצעת בקרה על פעולותיה של מחשבת האגרות והיטלים, החל מתהליך הזנת החיובים למערכת הקומפלוט, העברת המסמכים לגבייה וכלה בהזנת אישור התשלום והדפסת היתר.

– נמצא כי מחשבת האגרות והיטלים מזינה את פרטי הקבלה למערכת הקומפלוט מבלי לבדוק כי אכן מדובר על מספר קבלה אותנטי וכי התשלום התקבל בפועל. לעובדת אין גישה למערכת הכספית בכדי לאמת כי הכספים אכן התקבלו.

המלצות

- עיש לפעול לעדכון הרשאות המשתמשים במערכת, כך שיתאימו לתפקיד העובד ולדרישות התפקיד, תוך שמירה על עקרון הפרדת התפקידים.
- לבחון הצורך בשדה ההנחה על חיוב במערכת. במידה וימצא כי קיים צורך בהגדרת השדה יש לקבוע הרשאות גישה לשדה זה.
- באחריות מנהלת מחלקת רישוי ובנייה לבצע בדיקה מדגמית של תיקים, בכל הקשור לפעילותה של מחשבת אגרות והיטלים בתיק.
- סגירת הרשאות המשתמשים במערכת הקומפלוט למתן הנחה בעת הפקת החשבון לתשלום.
- יש לבחון הקמת ממשק עבודה בין מערכת רישוי ובניה (קומפלוט), לבין המערכת הכספית של מחלקת הגבייה, בכל הנוגע לחיובים/תשלומים בתיקים.
- יצירת ממשק בין מחלקת הגבייה לבין מערכת הקומפלוט כך שהקבלה על התשלום תוטמע אוטומטית במערכת ולא תידרש הזנה ידנית של עובדי מחלקת רישוי הבניה.
- לבחון הרשאות המשתמשים במערכת הקומפלוט, בכל הקשור לעדכון/ שינוי מספר קבלה במערכת כמו כן יש לחסום אפשרות לשימוש במספר קבלה זהה עבור מספר תיקים.

- בחינת הקמה/ קישור אוטומטי של גיליון העזר לחישוב האגרות וההיטלים בתוך מערכת הקומפלוט, באופן שכל החישובים והשינויים יבוצעו ויתועדו במערכת ויהיו חשופים לבקרה ופיקוח של מנהלת המחלקה.

תגובת מנהל מח' רישוי בניה

- בהתאם לממצא ולאחר בחינה הוחלט לחסום במערכת את ההרשאה לחשבת האגרות לשנות את השטחים לפני עריכת החישוב. הזנת השטחים למערכת יישאר באחריות בודק תכניות בלבד.
- שדה הנחה במערכת – מבדיקת המערכת נמצא כי לא בוצע שימוש בפועל באפשרות למתן הנחה. בעקבות הממצא נשלחה בקשה לספקית התוכנה לחסימה השדה להזנת הנחה.
- לנושא ממשק העבודה בין מערכת רישוי בניה (קומפלוט), לבין המערכת הכספית של מחלקת הגביה – קיים אפיון מאושר לממשק, במסגרת פרויקט מערכות הליבה המנוהל על ידי אגף המחשוב. הצפי לפיתוח והטמעה הוא במהלך שנת 2015.
- לנושא פרטי התשלום למערכת – עם הפעלת הממשק בין המערכות, מספר הקבלה יתקבל באופן אוטומטי בין המערכות ולא יהיה צורך בהזנה ידנית.
- קישור אוטומטי של גיליון העזר לחישוב האגרה – הנושא עלה בעבר ובשל העובדה כי התוכנה הינה גלובלית למספר רשויות כאשר חוקי העזר לאופן החישוב שונים מרשות לרשות ובשל מורכבות הפיתוח, הוחלט לתעד מסמך זה באמצעות סריקה וקישור לארכיב המסמכים הממוחשב של הבקשה.

7. חישוב סכום החיוב וקבלת התשלום בבקשה להיתר בניה

7.

כללי

7.1

החשבון לתשלום המופק על ידי מחשבת אגרות והיטלים, מועבר באמצעות הדואר האלקטרוני למחלקת הגביה בעירייה.

כאמור חישוב היטלי הפיתוח והאגרות מתייחס לשני סוגי בניה עיקריים:

- בניה חדשה על מגרש ריק- בניה על מגרש שעליו לא הייתה בניה קודמת.
- תוספת בניה או בניה על מגרש עליו הייתה בניה קודמת- במקרה זה מדובר על תוספת למבנה קיים או בניה במקום מבנה קודם שנהרס.

בדיקת החיובים במחלקת הגבייה מבוצע באמצעות חברת בר טכנולוגיות, חברה פרטית, המספקת שירותי יעוץ לעירייה בתחום חיוב באגרות והיטלי פיתוח.

התקשרות העירייה עם חברת בר טכנולוגיות הינה התקשרות ארוכת טווח שחודשה לאורך השנים.

ההתקשרות למועד הביקורת הינה בהתאם להסכם מיום 19 בפברואר, 2013, הקובע כי חברת בר טכנולוגיות תספק לעירייה שירותי בדיקת חבות היטלי פיתוח בהתאם למפורט במסמכי מכרז 2012-17 מכוחו נחתם החוזה, לתקופה של 12 חודש החל מיום 1/1/2013 ועד 31/12/2013.

סעיף 6 להסכם קובע כי שירותי בדיקת חבות היטלי פיתוח יכלול בין היתר הפעולות הבאות:

1. בדיקת חבות היטלי פיתוח במסגרת בקשת אישור להעברת זכויות בטאבו.
2. בדיקת חבות וריכוזי חיובי בעלים בעת ביצוע פרויקט של תשתית עירונית.
3. בדיקת חבות היטלי פיתוח לפני מתן טופס 4 ובהפקת היתר בנייה. הבדיקה תכלול חישוב גובה החבות, אם קיימת.
4. יעוץ שוטף לעירייה בטיפול במחלוקות בנוגע לחבות היטלי פיתוח, השתתפות בפגישות, מתן חוות דעת מקצועית, לרבות בתהליכים המתנהלים בטריבוניס מעין משפטיים ובערכאות משפטיות.
5. שיתוף פעולה עם העירייה לגבי כל הליך משפטי קיים ו/או עתידי הנוגע לתקופת ההתקשרות, וזאת גם לאחר סיום ההתקשרות.
6. מסירת כל מידע לגבי השירות שניתן במהלך תקופת ההתקשרות ולאחריה.

בדיקת חיובי העבר מבוצעת במערכת "מטרו", כמערכת "מצב חשבון היסטורי" (המציגה פרטי תשלומים היסטוריים), כמערכת אוטומציה ובמערכת "קומפלוט", המשמשת את אגף ההנדסה בעירייה.

כפי שנמסר לביקורת על ידי האחראית מטעם חברת בר טכנולוגיות, לא ניתן לבחון תשלומים וחובים שבוצעו לפני שנת 1987. במקרים אלו יוצאים מנקודת הנחה שככל שקיים היתר בניה, הרי שכל ההיטלים על השטחים בגינם ניתן ההיתר שולמו.

בניה חדשה על מגרש ריק

7.2

בכל הקשור לבניה חדשה על מגרש ריק מבוצעות הבדיקות הבאות:
נבחנות התשתיות הגובלות בנכס, (כגון: אגן ביוב, כבישים, מדרכות וכדומה), בנוסף נבחנים תאריכי הביצוע של התשתיות על מנת לבחון האם ניתן לחייב את המבקש בהיטלים הרלוונטיים.
בדיקת תשתיות ניקוז וביוב, מבוצעת על בסיס מפות סטנדרטיות של העיר.
בדיקת תשתיות כבישים ומדרכות נערכת במודול פרויקטים במערכת המחשוב של מחלקת הנדסה.

תוספת בניה

7.3

חיוב היטלים בגין בקשה להיתר לתוספת בניה כרוך מספר פעולות נוספות:
בשלב פתיחת הבקשה וחישוב סכום הפיקדון נשלח מודד מטעם העירייה למדוד את שטח הנכס הקיים.
נערכת השוואה בין השטח שקיים בפועל לשטחים הידועים לעירייה, כאשר מטרת הבדיקה היא לוודא כי שולמו כל האגרות וההיטלים בגין המבנה הקיים. ככל שנמצא כי קיימים שטחים עודפים, מבוצע חיוב ללא כל קשר לבקשה העדכנית וללא קשר לעובדה שהבקשה תאושר או לא בסופו של התהליך.
המדידות נערכות במיקור חוץ, תוצאות המדידות מועברות לחברת בר טכנולוגיות המבצעת את ההשוואה בין המדידות בפועל לבין רישומי העירייה.

בניה במקום מבנה שנהרס

7.4

במקרים בהם מדובר על בניה במקום מבנה שנהרס נערכות בדיקות נוספות המתייחסות לשטחים שנהרסו:
— בשלב פתיחת הבקשה וחישוב סכום הפיקדון נשלח מודד מטעם העירייה למדוד את שטח הנכס המיועד להריסה.
— נבדק האם שולמו ההיטלים בגין השטחים המיועדים להריסה. ככל ששולמו היטלים ולאור העובדה כי ניתן לחייב נכס בגין היטלים פעם אחת, הרי שיש לזכות את המבקש בגין אותם שטחים שנהרסו כך שעל המבקש לשלם היטלים רק על התוספת נטו.
— במקרה זה הדוח כולל התייחסות לשטח הבניה החדשה ולזיכוי המגיע למבקש, ככל שמגיע בגין השטחים שנהרסו ולגביהם שולמו היטלים בעבר.

הקמת החיוב

7.5

בהתאם לדוח של חברת בר טכנולוגיות מוקם חיוב במערכת "מטרו" על ידי עובדות מדור היטלי פיתוח. החיוב שמוקם הינו חיוב חדש שאינו מתבסס על חשבון החיוב שנערך במחלקת רישוי בניה.

לאחר הקמת החיוב במערכת "מטרו", עובדות המדור יוצרות קשר עם המבקש על מנת שיגיע להסדיר התשלום. הקמת החיוב במערכת "אוטומציה" מבוצעת רק כאשר המבקש מגיע להסדיר את התשלום בפועל.

התשלומים מתקבלים בקופה המחלקה באמצעות שיק בנקאי או שיק אישי. במקרה בו מדובר על שיק אישי מחכים 6 ימים עד לאישור פרעון השיק ורק אז ניתנת קבלה המאשרת את התשלום. ניתן לשלם גם באמצעות העברה בנקאית.

לאחר אישור התשלום, מועבר העתק הקבלה למחלקת רישוי בניה, לצורך עדכון הנתונים במערכת הקומפלוט והפקת היתר הבניה. עובדת מדור היטלי פיתוח שטיפלה בתיק חותמת על גבי הטופס כאישור לקבלת התשלום ורושמת בכתב יד את מספר הקבלה.

ממצאים

7.6

חיוב היטלי ביוב וניקוז מבוסס על הנתונים במפות סטנדרטיות של העיר, המעודכנות, אחת לכמה שנים, באופן ידני על ידי עובדי בר טכנולוגיות לדברי האחראית מטעם חברת בר טכנולוגיות לא קיימת מערכת מיחשוב עירונית המרכזת את כל המידע.

נמצא כי לעובדות מחלקת הגבייה קיימת הרשאה להזנה ושינוי גודל השטחים לחיוב וסיווג השטחים. לא קיימת בקרה על גודל השטחים וסווג השטחים המוזנים על ידי עובדות מחלקת הגבייה. לא נערכת בקרה כי השטחים שהוזנו לחיוב הסופי תואמים את השטחים שחושבו במחלקת רישוי בניה ו/או את השטחים והזיכויים כפי שצויינו בדוח של חברת בר טכנולוגיות.

לא קיימת בקרת קלט מובנית במערכת לאיתור טעויות בחיוב, לדוגמה: ביצוע הפחתות יתר וקיום מדרג הנחות התואם את חוקי העזר, טעויות בזיכוי יתר בשטחים להריסה, וכל טעות אחרת הקשורה להפקת החיובים.

המלצות

- לבחון האפשרות למחשב נתוני מפת הניקוז והביוב העירוניים, על פיהם נקבע הצורך בחיוב בגין היטל ניקוז וביוב על ידי בר טכנולוגיות. (קיומם של נתונים ממחושבים כאמור היו יכולים למנוע את התקלה כפי שעולה מניתוח הנתונים בתיק בנין 6977, כמפורט בהמשך דוח הביקורת).

- לקבוע גורם שיבצע בקרה מדגמית כי השטחים שהוזנו לחיוב הסופי תואמים את השטחים שחושבו במחלקת רישוי בניה ו/או את השטחים והזיכויים כפי שצויינו בדוח של חברת בר טכנולוגיות.
- לבחון את מערך ההרשאות המאפשר שינוי השטחים לחיוב.
- לבחון קיום בקרת קלט מובנית במערכת לאיתור טעויות כמפורט לעיל.

תגובת מנהל מחלקת רישוי בניה

הליך עבודה קיים בין אגף ההנדסה לגביה בו מחלקת הרישוי אחראית על הזנת השטחים המבוקשים לבניה, כבסיס לחישוב אגרות והיטלים, כפי שהופיע בבקשה להיתר ללא כל יכולת וסמכות לבצע בדיקה לגבי תשלומים שהתקבלו בעבר בנכס. על כן סכום החיוב הסופי הינו באחריות מחלקת הגביה ואין באפשרות מחלקת רישוי לבצע בדיקה ובקרה של נכונות החיוב, מאחר ואין במחלקת רישוי את המידע לגבי כל הנושאים הכספיים.

בדיקת מדגם תיקים

8.

כללי

8.1

במסגרת הביקורת נדגמו 20 תיקים בהם הוגשה בקשה להיתר בניה. המדגם כלל מגוון של בקשות להיתר: בניה חדשה, תוספת בניה ושימוש חורג.

מסגרת המדגם כללה בחינה של הנושאים כדלהלן:

- ז. קיומה של תוכנית מאושרת.
- ח. תשלום פקדון במידה ונדרש.
- ט. קבלת ערבות בתיק.
- י. בחינת החיוב שהופק על ידי מחלקת רישוי ובנייה.
- יא. בחינת החיוב שהופק על ידי בר טכנולוגיות לרבות המסמכים המבססים אופן החיוב ומתן הפחתות/ הנחות/ זיכויים.
- יב. קיומו של תשלום התואם את החיוב שהופק בתיק.

ממצאים

8.2

להלן ריכוז ממצאי הביקורת:

1. בתיק אחד (תיק מספר 147), לא שולם פיקדון בגין אגרות בנייה כנדרש.
2. בתיק אחד (תיק מספר 4539) לא אותרה ערבות בתיק כנדרש.

3. בתיק אחד (תיק מספר 714) נמצא כי על גבי ההיתר לא נרשם מספר הקבלה ומועד התשלום כנדרש. מבדיקה שערכה הביקורת עם אחראית מחשוב אגף הנדסה במטרה לבחון מדוע המערכת לא חסמה אפשרות הפקת ההיתר למבקש נמסר כי המערכת אינה חוסמת הפקת היתר במקרה הנדון, אלא "מקפיצה" אזהרה למשתמש, במקרה זה התעלמו מהאזהרה במערכת והמשיכו בפעולה.
4. בתיק אחד (תיק מספר 6977) נמצא כי מחלקת הגביה לא חייבה את המבקש עבור היטלי תיעול וביוב על שטח המגרש וכן הקטינה את שטח החיוב בגין היטל כביש. עפ"י הדוח של חברת בר טכנולוגיות, בשנת 2010 ניתן אישור לטאבו כי אין חובות על הנכס, ובוצעה העברת בעלות. מבדיקת הביקורת עולה כי בעת הגשת הבקשה הנוכחית התברר כי בוצעו עבודות בתקופת הבעלים הקודמים ואולם מחלקת הגביה לא עודכנה לגביהן ולכן לא נוצר חיוב בשעתו. כעת משהתחלפו הבעלים לא ניתן לחייב את הבעלים החדש היות והעבודות בוצעו בתקופת הבעלים הקודמים וניתן אישור על היעדר חובות במועד העברת הבעלות.
5. במרבית מהתיקים שנבדקו על ידי הביקורת, ריכוז המסמכים שהועבר על ידי בר טכנולוגיות לא כלל העתק הקבלות/ דרישות התשלום/ רשימת חיוב בעלים, בהתבסס עליהם ניתנו זיכויים/ הפחתות תשלום בנכס.

המלצות

8.3

- לוודא קבלת תשלום פיקדון/ ערבות בכל תיק בהתאם לנדרש, כחלק מהליך הבקשה לקבלת היתר, ולבצע בקרה מדגמית בנושא מדי תקופה.
- יש לעדכן חסימה במערכת באופן שלא ניתן יהיה להפיק היתר ללא עדכון מספר קבלה במערכת.
- להקפיד כי המסמכים המועברים על ידי בר טכנולוגיות יכללו העתק של קבלות התשלום/ דרישות החיוב הקיימות במערכת, במידה וקיימות.

תגובת מנהל מחלקת רישוי בניה

קיימת חסימה במערכת: לא ניתן להפיק היתר בניה ללא עדכון מספר קבלה ואירוע אוטומטי "תשלום אגרות בניה".

פירוט מדגם הביקורת

8.4

תיק בנין 147

8.4.1

הבקשה להיתר הוגשה ביום 27 ביולי, 2008, הבקשה הינה עבור שינויים פנימיים בקומות מסחר ושימוש חורג על ידי שינוי תב"ע מתעשייה למסחר.

התוכנית אושרה על ידי הועדה המקומית ביום 15 בפברואר, 2012. ההיתר ניתן ביום 21 בדצמבר, 2012. חישוב ראשוני של אגרות בניה והיטלי פיתוח הופק על ידי מחלקת רישוי ביום 7 במרץ, 2012, בסכום כולל של 51,774 ש"ח.

התשלום נתקבל ביום 12 בדצמבר, 2012, הסכום ששולם בפועל עבור אגרות בניה והיטלי פיתוח היה 47,341 ש"ח. הסכום ששולם נמוך ב- 4,433 ש"ח לעומת סכום החיוב הראשוני.

מבדיקת הביקורת נמצא כי ההפרש בין סכום החיוב הראשוני לסכום התשלום בפועל נובע מהנחה בשיעור של 55% על תשלום היטל סלילת כביש, כפי שנקבע בדוח של חברת בר טכנולוגיות.

ההסבר להפחתה ניתן בסעיף 2 לדוח של חברת בר טכנולוגיות: "עבודות השלמת כביש ומדרכה ברח' משכית וברחוב אבא אבן בוצעו בשנת 87. היה קיים כביש באזור התעשייה, כנראה נסלל לפני שנת 1966 (לא נמצאו רשימות חיוב מדוייקות)".

הביקורת מציינת כי ההפחתה בשיעור של 55% מסכום ההיטל הינה בהתאם להוראות סעיף 5(ג) לחוק העזר, הקובע הפחתה כאמור במקרים בהם הנכס גובל בכביש אשר שולמו בגינו היטלים על פי החוק הקודם, (דהיינו נסלל לפני שנת אוגוסט 1976).

תיק בנין 504

8.4.2

הבקשה להיתר לבנייה חדשה הוגשה ביום 20 בפברואר, 2012.

פיקדון בגין אגרת בניה שולם ביום 22 במרץ, 2012.

התוכנית אושרה על ידי הועדה המקומית ביום 29 באוגוסט, 2012. ההיתר ניתן ביום 10 במרץ, 2013. חישוב ראשוני של אגרות בניה והיטלי פיתוח הופק על ידי מחלקת רישוי ביום 4 במרץ, 2013. הסכום הכולל לתשלום עבור אגרות והיטלים על פי החיוב הראשוני היה בסך של 83,774 ש"ח.

ביום 6 במרץ, 2013, נתקבל תשלום עבור אגרות בניה והיטלי פיתוח בסך של 70,640 ש"ח, סכום הנמוך ב- 13,134 ש"ח מסכום החיוב הראשוני.

ההפרש בין סכום החיוב הראשוני לבין סכום התשלום בפועל נובע מהקטנת שטחים לחיוב.

מבדיקת המסמכים שנמסרו לביקורת על ידי מחלקת הגבייה נמצא דוח של חברת בר טכנולוגיות, ממנו עולה כי מדובר בזיכוי בגין מבנה שנהרס בגינו שולמו היטלים בעבר. במסגרת הדוח הומצא מסמך המפרט חיובים קודמים ששולמו בנכס והמסמך עליו מבוסס המידע (במקרה האמור קבלות חתומות המאשרות התקבול), יחד עם זאת, הביקורת מציינת כי החיוב שמבוצע במחלקת הגבייה מבוסס על ריכוז התשלומים כפי שנרשם על ידי בר טכנולוגיות וכי מחלקת הגבייה אינה מקבלת לידה העתק הקבלות במסגרת מסמכי החיוב.

8.4.3

תיק בנין 714

הבקשה להיתר לתוספת בנייה הוגשה ביום 19 באפריל, 2012. פיקדון בגין אגרת בניה שולם ביום 3 ביוני, 2012. התוכנית אושרה על ידי הועדה המקומית ביום 11 ביולי, 2012. ההיתר ניתן ביום 14 ביולי, 2013. חישוב ראשוני של אגרות בניה והיטלי פיתוח הופק על ידי מחלקת רישוי ובנייה ביום 2 ביוני, 2013, בסכום כולל של 15,208 ש"ח. ביום 8 ביולי, 2013, נתקבל תשלום עבור היטלים ואגרות בסך של 15,224 ש"ח. (ההפרש נובע מהפרשי הצמדה). מבדיקת הביקורת נמצא כי על גבי ההיתר לא נרשם מספר הקבלה ומועד התשלום כנדרש. מבדיקה שערכה הביקורת עם אחראית מחשוב אגף הנדסה במטרה לבחון מדוע המערכת לא חסמה אפשרות הפקת ההיתר למבקש נמסר כי המערכת אינה חוסמת הפקת היתר במקרה הנדון, אלא "מקפידה" אזהרה למשתמש, כאשר במקרה זה התעלמו מהאזהרה והמשיכו בתהליך.

8.4.4

תיק בנין 1381

הבקשה להיתר הוגשה ביום 4 באוקטובר, 2010, הבקשה הוגשה לתוכנית שינויים. פיקדון בגין אגרת בניה שולם ביום 4 בדצמבר, 2010. התוכנית אושרה על ידי הועדה המקומית ביום 10 ביולי, 2013. ההיתר ניתן ביום 13 בנובמבר, 2013. חישוב ראשוני של אגרות בניה והיטלי פיתוח הופק על ידי מחלקת רישוי ובנייה ביום 21 באוגוסט, 2013. הסכום הכולל לתשלום עבור אגרות והיטלים היה בסך של 162,456 ש"ח. ביום 29 באוגוסט, 2013, נתקבל תשלום בסכום של 162,470 ש"ח. (ההפרש נובע מהפרשי הצמדה).

8.4.5

תיק בנין 1765

הבקשה להיתר לתוספת בנייה הוגשה ביום 9 בינואר, 2012. פיקדון בגין אגרת בניה שולם ביום 12 בפברואר, 2012. התוכנית אושרה על ידי הועדה המקומית ביום 11 ביולי, 2012. ההיתר ניתן ביום 11 בפברואר, 2013. חישוב ראשוני של אגרות בניה והיטלי פיתוח הופק על ידי מחלקת רישוי ובנייה ביום 25 בדצמבר, 2012. הסכום הכולל לתשלום עבור אגרות והיטלים על פי החיוב הראשוני היה בסך של 48,247 ש"ח. ביום 30 בינואר, 2013, נתקבל תשלום עבור אגרות בניה והיטלי פיתוח בסך של 32,788 ש"ח, סכום הנמוך ב- 15,459 ש"ח מסכום החיוב הראשוני.

מבדיקת הביקורת נמצא כי בהתאם לדוח של בר טכנולוגיות חלק מהתוספת המבוקשת, בשטח של 31.7 מ"ר, הוגדרה בהיתר קודם כמרפסת פתוחה בגינה שולמו היטלים בעבר. כמו כן, היות והנכס חוייב בהיטל כביש על פי החוק הישן הרי שהמבקש זכאי להנחה בשיעור של 55% כפי שקבוע בחוק העזר העירוני.

תיק בנין 2302

8.4.6

הבקשה להיתר לבנייה חדשה הוגשה ביום 12 במאי, 2011.

פיקדון בגין אגרת בניה שולם ביום 3 ביולי, 2011.

התוכנית אושרה על ידי הוועדה המקומית ביום 21 בספטמבר, 2011. ההיתר ניתן ביום 19 בספטמבר, 2012.

חישוב ראשוני של אגרות בניה והיטלי פיתוח הופק על ידי מחלקת רישוי ובנייה ביום 24 ביולי, 2012. הסכום הכולל לתשלום עבור אגרות והיטלים על פי החיוב הראשוני היה בסך של 146,155 ש"ח.

ביום 13 בספטמבר, 2012, נתקבל תשלום עבור אגרות בניה והיטלי פיתוח בסך של 96,640 ש"ח, סכום הנמוך ב- 49,515 ש"ח מסכום החיוב הראשוני.

ההפרש בין סכום החיוב הראשוני לסכום התשלום בפועל נובע מזיכוי בגין הריסת מבנה.

מבדיקת המסמכים שנמסרו לביקורת על ידי מחלקת הגביה אותר דוח של בר טכנולוגיות המתייחס לבקשה להיתר קודמת משנת 2007 בלבד. לא נמצא דוח של חברת בר טכנולוגיות המתייחס לבקשה הרלוונטית.

מברור שערכה הביקורת עם מנהלת מחלקת גבייה נמסר כי הבקשה הקודמת, מושא בדיקת בר מיום 2 בדצמבר, 2007 נעשתה בטרם מתן אישור לרשם המקרקעין (לטאבו).

ביום 19 בנובמבר, 2008 ניתן אישור לטאבו לשם העברת הזכויות מן הבעלים הקודמים למבקשי ההיתר. לכן- משנתבקש היתר בניה במקום מבנה שנהרס- זוכה מלוא השטח הבנוי הקודם למתן האישור לטאבו (שהינו השטח על פי הבדיקה).

תיק בנין 2325

8.4.7

הבקשה להיתר הוגשה ביום 3 במרץ, 2011, הבקשה הוגשה לקבלת היתר לתוספת בניה.

פיקדון בגין אגרת בניה שולם ביום 9 במרץ, 2011.

התוכנית אושרה על ידי הוועדה המקומית ביום 16 ביוני, 2011. ההיתר ניתן ביום 23 בינואר, 2012.

חישוב ראשוני של אגרות בניה והיטלי פיתוח הופק על ידי מחלקת רישוי ובנייה ביום 29 בדצמבר, 2011, בסכום כולל של 29,833 ש"ח.

התשלום נתקבל ביום 15 בינואר, 2012, הסכום ששולם בפועל עבור אגרות בניה והיטלי פיתוח היה 24,111 ש"ח, סכום הנמוך ב- 5,722 ש"ח לעומת סכום החיוב הראשוני.

ההפרש בין סכום החיוב הראשוני לבין סכום התשלום בפועל נובע מהנחה בשיעור של 50% על תשלום היטל כביש והיטל סלילה.

מבדיקת הביקורת נמצא כי ההפחתה בוצעה בהתאם לסעיף 5(ב) לחוק העזר הרלוונטי הקובע כי תינתן הנחה בשיעור של 50% בגין נכס פינתי, אשר בגין כביש גובל אחד או מדרכה גובלת אחת שולמו בעבר היטלים על פי חוק העזר הישן.

מבדיקת המסמכים שנמסרו לביקורת על ידי מחלקת הגביה לא נמצא דוח של חברת בר טכנולוגיות המתייחס לכך שמדובר על נכס פינתי ושנערכה בדיקה כי אכן שולמו היטלים כנדרש על פי החוק הישן.

תיק בנין 3202

8.4.8

הבקשה להיתר לבנייה חדשה הוגשה ביום 14 באוקטובר, 2010.

פיקדון בגין אגרת בניה שולם ביום 21 בנובמבר, 2010.

התוכנית אושרה על ידי הועדה המקומית ביום 11 ביולי, 2012. ההיתר ניתן ביום 10 בספטמבר, 2013.

חישוב ראשוני של אגרות בניה והיטלי פיתוח הופק על ידי מחלקת רישוי ובנייה ביום 14 ביולי, 2013. הסכום הכולל לתשלום עבור אגרות והיטלים על פי החיוב הראשוני היה בסך של 1,762,778 ש"ח.

ביום 3 בספטמבר, 2013, נתקבל תשלום עבור אגרות בניה והיטלי פיתוח בסך של 1,200,918 ש"ח, סכום הנמוך ב- 561,860 ש"ח מסכום החיוב הראשוני.

מבדיקת הביקורת עולה כי בהתאם לדוח של בר טכנולוגיות ההפרש בין סכום החיוב הראשוני לסכום התשלום בפועל נובע מהקטנת שטחים לחיוב, ביטול חיוב בהיטלים עבור שטח המגרש ומתן הנחה בשיעור של 55% בגין היטל כביש והיטל מדרכה, בהתאם להנחיות מחלקת כבישים.

הביקורת בחנה מסמך "בדיקת נתוני תשלום" שהוכן על ידי בר טכנולוגיות. מנתוני המסמך עולה כי חלק גדול מהזיכויים מבוסס על סכומים ששולמו לכאורה בעבר בהתאם לדרישות תשלום/ רשימת חיוב בעלים שאותרו במערכות השונות וכי לא קיימות קבלות בגין התשלום האמורים. זאת ועוד בריכוז מסמכי החיוב שהוגשו על ידי בר, כפי שהועבר לביקורת לא נתקבלו העתק דרישות התשלום/ רשימות חיוב הבעלים האמורות.

תיק בנין 4539

8.4.9

הבקשה להיתר בגין תוספת בנייה הוגשה ביום 25 באפריל, 2010.

פיקדון בגין אגרת בניה שולם ביום 16 במאי, 2010.

התוכנית אושרה על ידי הועדה המקומית ביום 23 בפברואר, 2011. ההיתר ניתן ביום 27 בפברואר, 2012.

חישוב ראשוני של אגרות בניה והיטלי פיתוח הופק על ידי מחלקת רישוי ובנייה ביום 19 בינואר, 2012, בסכום כולל של 40,410 ש"ח.

בדיקת הביקורת העלתה כי בקשה זו הינה להלבנת בניה שנעשתה ללא היתר. אותר בתיק דוח פיקוח מיום 8 בינואר, 2012 המאשר כי הבנייה תואמת ההיתר. על סמך דוח זה הוחלט שלא לדרוש ערבות.

התשלום נתקבל ביום 23 בפברואר, 2012. הסכום ששולם בפועל עבור אגרות בניה והיטלי פיתוח היה 7,379 ש"ח, סכום הנמוך ב- 33,031 ש"ח מסכום החיוב הראשוני.

מבדיקת הביקורת עולה כי ההפרש בין סכום החיוב הראשוני לסכום התשלום בפועל נובע מהקטנת שטחים לחיוב בגין היטלי תיעול, ביוב ומים ומביטול מלא של היטל כביש והיטל מדרכה.

מבדיקת המסמכים שנמסרו לביקורת על ידי מחלקת הגביה אותר דוח של חברת בר טכנולוגיות לפיו לגבי חלק מהתוספות המבוקשות שולמו היטלים בעבר במסגרת היתר הבנייה המקורי (היתר בנייה מספר 326 מתאריך 4/11/75), ולכן החיוב הינו בגין שטח בגין הרחבת מרפסת הגג בשטח של 21.36 מ"ר וכן בגין היטלי ביוב, ניקוז וצנרת.

מבדיקת הביקורת לא אותרו הן בתיק הבנין במחלקת רישוי בניה והן במסמכים שנמסרו על ידי מחלקת הגביה הנחיות של מחלקת כבישים ביחס לאופן החיוב בהיטל כביש כנדרש.

תיק בנין 4652

8.4.10

הבקשה להיתר הוגשה ביום 8 בדצמבר, 2011, במסגרת תוכנית תמ"א 38, התוכנית כוללת חיזוק המבנה ותוספת שתי קומות הכוללות 6 דירות מתוכן 4 דירות דופלקס.

פיקדון בגין אגרת בניה שולם ביום 1 בינואר, 2012.

התוכנית אושרה על ידי הועדה המקומית ביום 13 במרץ, 2013. ההיתר ניתן ביום 23 ביוני, 2013.

חישוב ראשוני של אגרות בניה והיטלי פיתוח הופק על ידי מחלקת רישוי ובנייה ביום 17 ביוני, 2013. הסכום הכולל לתשלום עבור אגרות והיטלים על פי החיוב הראשוני היה בסך של 608,054.80 ש"ח.

התשלום נתקבל ביום 18 ביוני, 2013, הסכום ששולם בפועל עבור אגרות בניה והיטלי פיתוח היה 583,296 ש"ח, סכום הנמוך ב- 24,758 ש"ח מסכום החיוב הראשוני.

ההפרש בין סכום החיוב הראשוני לבין סכום התשלום בפועל נובע מהנחה בשיעור של 50% על תשלום אגרות הבניה. לדברי מנהלת מחלקת הגביה ההנחה למתן ההנחה ניתנה על ידי מחלקת רישוי בניה.

במסמכים החיוב שהועברו לביקורת ממחלקת הגביה נמצא חשבון החיוב הראשוני של מחלקת רישוי ובנייה כאשר עליו רשום בכתב יד: "תמ"א 38-50% אגרות בניה". הביקורת מציינת כי על גבי החשבון הראשוני שצולם בתיק הבנין שנתקבל ממחלקת רישוי ובנייה לא אותר רישום של ההערה האמורה.

8.4.11

תיק בנין 5180

הבקשה להיתר לבנייה חדשה הוגשה ביום 16 במרץ, 2010.

פיקדון בגין אגרת בניה שולם ביום 26 באפריל, 2010.

התוכנית אושרה על ידי הועדה המקומית ביום 7 בדצמבר, 2011. ההיתר ניתן ביום 17 במאי, 2012.

חישוב ראשוני של אגרות בניה והיטלי פיתוח הופק על ידי מחלקת רישוי ובנייה ביום 19 באפריל, 2012, בסכום כולל של 161,453 ש"ח.

התשלום נתקבל ביום 1 במאי, 2012, הסכום ששולם בפועל עבור אגרות בניה והיטלי פיתוח היה 130,104 ש"ח, סכום הנמוך ב- 31,347 ש"ח מסכום החיוב הראשוני.

ההפרש בין סכום החיוב הראשוני לבין סכום התשלום בפועל נובע מהקטנת שטחים לחיוב בגין היטלי תיעול וביוב לתאגיד ומביטול מלא של היטל הביוב לעירייה.

מבדיקת המסמכים שנמסרו לביקורת על ידי מחלקת הגביה נמצא דוח של חברת בר טכנולוגיות לפיו לא בוצעו עבודות כביש ומדרכה אחרי שנת 1976 ולכן אין לחייב המבקש בהיטל כביש והיטל מדרכה. בנוסף, אותר מסמך הנחיות של מחלקת כבישים לפיו אין לחייב בהיטל כביש.

מדוח חברת בר טכנולוגיות עולה כי בוצעו חיובים בגין שטחים בתיק בנין זה בשנת 1972 ובשנת 1990, לאור חיובים אלו בוצעו זיכויים בתשלום הסופי.

מבדיקת הביקורת נמצא כי במסגרת המסמכים שצורפו על ידי בר טכנולוגיות אותר העתק חשבון מסי בנייה ביום ומים משנת 1972 וכן העתק דרישה לתשלום היטל ביוב מתאריך 12 בנובמבר 1990 לא אותרו קבלות בגין תשלומים.

8.4.12

תיק בנין 5781

הבקשה להיתר הוגשה ביום 5 ביוני, 2011, הבקשה הוגשה לקבלת היתר לתוספת בניה.

פיקדון בגין אגרת בניה שולם ביום 12 ביוני, 2011.

התוכנית אושרה על ידי הועדה המקומית ביום 6 ביולי, 2011. ההיתר ניתן ביום 3 באפריל, 2012.

חישוב ראשוני של אגרות בניה והיטלי פיתוח הופק על ידי מחלקת רישוי ובנייה ביום 4 במרץ, 2012, בסכום כולל של 4,013.6 ש"ח.

מבדיקת הביקורת עולה כי ביום 28 במרץ, 2012 המבקש קיבל חזר בגין תשלום יתר של פקדון אגרת בניה בסכום של 317 ש"ח. מלוא החיובים בגין ההיטלים בוטלו על ידי מחלקת הגביה.

מבדיקת המסמכים שנמסרו לביקורת על ידי מחלקת הגביה נמצא דוח של חברת בר טכנולוגיות בנתוני הדוח עולה כי מבדיקת תשלומים הסטוריים, תשריט הבקשה החדשה ותשריט המדידה נראה כי השטחים עבורם שולמו בעבר היטלים גדולים מאלו הקיימים במדידה או בקשה החדשה ולאור האמור אין לחייב.

מבדיקת הביקורת מסמך "בדיקת נתוני תשלום לנכס" של בר טכנולוגיות נמצא כי ההנחה על ביצוע תשלומים קודמים מבוססת על 3 דרישות תשלום שלא קיימת בגינן קבלה במערכות השונות וקבלה חתומה אחת. עוד יצויין כי במסגרת המסמכים שהועברו על ידי בר טכנולוגיות לא צורפו העתק דרישות התשלום והקבלה.

תיק בנין 6517

8.4.13

הבקשה להיתר לתוספת בנייה הוגשה ביום 4 באוגוסט, 2011.

פיקדון בגין אגרת בניה שולם ביום 5 בספטמבר, 2011.

התוכנית אושרה על ידי הועדה המקומית ביום 23 בנובמבר, 2011. ההיתר ניתן ביום 12 ביולי, 2012.

חישוב ראשוני של אגרות בניה והיטלי פיתוח הופק על ידי מחלקת רישוי ובנייה ביום 14 ביוני, 2012. הסכום הכולל לתשלום עבור אגרות והיטלים על פי החיוב הראשוני היה בסך של 71,543 ש"ח.

ביום 5 ביולי, 2012, נתקבל תשלום עבור היטלים ואגרות היה בסך של 71,554 ש"ח. (ההפרש נובע מהפרשי הצמדה).

תיק בנין 6667

8.4.14

הבקשה להיתר הוגשה ביום 27 בדצמבר, 2011, הבקשה הוגשה לקבלת היתר לתוספת בניה.

פיקדון בגין אגרת בניה שולם ביום 19 בינואר, 2012.

התוכנית אושרה על ידי הועדה המקומית ביום 16 במאי, 2012. הרישיון ניתן ביום 5 באוגוסט, 2012.

חישוב ראשוני של אגרות בניה והיטלי פיתוח הופק על ידי מחלקת רישוי ביום 12 ביולי, 2012. הסכום הכולל לתשלום עבור אגרות והיטלים על פי החיוב הראשוני היה בסך של 5,084 ש"ח.

התשלום בוצע ביום 5 באוגוסט, 2012, המבקש שילם רק עבור אגרת בניה. מלוא החיובים בגין היטלים בוטלו על ידי מחלקת הגביה.

מבדיקת הביקורת הדוח של חברת בר טכנולוגיות עולה כי השטח המבוקש בהיתר חושב כחניה בהיתר המקורי בגינו שולמו אגרות והיטלים, לכן אין לחייב שוב.

תיק בנין 6977

8.4.15

הבקשה להיתר לבנייה חדשה הוגשה ביום 24 ביולי, 2011.

פיקדון בגין אגרת בניה שולם ביום 28 ביולי, 2011.

התוכנית אושרה על ידי הועדה המקומית ביום 21 במרץ, 2012. ההיתר ניתן ביום 6 בדצמבר, 2012. חישוב ראשוני של אגרות בניה והיטלי פיתוח הופק על ידי מחלקת רישוי ובנייה ביום 29 בנובמבר, 2012, בסכום כולל של 107,615 ש"ח.

ביום 5 בדצמבר, 2012, נתקבל תשלום עבור היטלים ואגרות בסכום של 91,522 ש"ח, סכום הנמוך ב- 16,091 ש"ח מסכום החיוב הראשוני.

ההפרש נובע מהעובדה שמחלקת הגביה לא חייבה את המבקש עבור היטלי תיעול וביוב על שטח המגרש וכן בגין הקטנת שטח החיוב בגין היטל כביש.

הביקורת איתרה דוח של חברת בר טכנולוגיות, לפיו בשנת 2010 ניתן אישור לטאבו לפיו אין חובות על הנכס, ובוצעה העברת בעלות.

מבדיקת הביקורת עולה כי בעת הגשת הבקשה הנוכחית התברר כי בוצעו עבודות בתקופת הבעלים הקודמים אולם מחלקת הגביה לא עודכנה לגביהן ולכן לא נוצר חיוב בשעתו. כעת משהתחלפו הבעלים לא ניתן לחייב את הבעלים החדש היות והעבודות בוצעו בתקופת הבעלים הקודמים וניתן אישור על היעדר חובות במועד העברת הבעלות.

תיק בנין 7573

8.4.16

הבקשה להיתר בגין שימוש חורג הוגשה ביום 6 בדצמבר, 2011.

פיקדון בגין אגרת בניה שולם ביום 11 בדצמבר, 2011.

התוכנית אושרה על ידי הועדה המקומית ביום 3 באפריל, 2012. ההיתר ניתן ביום 1 בינואר, 2013. חישוב ראשוני בגין אגרות בניה הופק על ידי מחלקת רישוי ובנייה ביום 17 באוקטובר, 2012. החיוב בתיק בסך של 9,548 ש"ח הינו בגין אגרות בנייה בלבד.

ביום 30 בדצמבר, 2012, נתקבל תשלום בסך של 9,509 ש"ח, התואם לסכום החיוב הראשוני. (ההפרש הזניח נובע מהפרשי הצמדה).

תיק בנין 7761

8.4.17

הבקשה להיתר לתוספת בנייה הוגשה ביום 29 בנובמבר, 2009.

פיקדון בגין אגרת בניה שולם ביום 15 בספטמבר, 2010.

התוכנית אושרה על ידי הועדה המקומית ביום 16 במאי, 2012. ההיתר ניתן ביום 16 באוקטובר, 2012.

חישוב ראשוני של אגרות בניה והיטלי פיתוח הופק על ידי מחלקת רישוי ובנייה ביום 1 ביולי, 2012. הסכום הכולל לתשלום עבור אגרות והיטלים על פי החיוב הראשוני היה בסך של 29,093 ש"ח.

ביום 16 באוקטובר, 2012, נתקבל תשלום עבור היטלים ואגרות היה בסך של 29,335 ש"ח. (ההפרש נובע מהפרשי הצמדה).

8.4.18 תיק 7794

הוגשה הבקשה להיתר לתוספת בנייה. הפיקדון בגין אגרת בניה שולם ביום 6 במאי, 2013.

התוכנית אושרה על ידי הועדה המקומית ביום 10 ביולי, 2013, כאשר ההיתר ניתן ביום 5 במרץ, 2014.

מבדיקת הביקורת נמצא כי ביום 11 במרץ, 2014, נתקבל תשלום עבור אגרות בניה והיטלי פיתוח בסך של 43,870 ש"ח, סכום התואם לסכום החיוב הראשוני שחושב על ידי מחלקת רישוי ובנייה.

8.4.19 תיק בנין 7925

הבקשה להיתר לתוספת בנייה הוגשה ביום 14 במרץ, 2011.

פיקדון בגין אגרת בניה שולם ביום 23 במרץ, 2011.

התוכנית אושרה על ידי הועדה המקומית ביום 2 בנובמבר, 2011. ההיתר ניתן ביום 9 באפריל, 2013.

חישוב ראשוני של אגרות בניה והיטלי פיתוח הופק על ידי מחלקת רישוי ובנייה ביום 12 בפברואר, 2013, בסכום כולל של 26,771 ש"ח.

ביום 6 במרץ, 2013, נתקבל תשלום עבור אגרות בניה והיטלי פיתוח בסכום התואם את הסכום שחושב על ידי מחלקת רישוי ובנייה.

8.4.20 תיק בנין 7984

הבקשה להיתר לבנייה חדשה הוגשה ביום 7 באוגוסט, 2012.

פיקדון בגין אגרת בניה שולם ביום 19 בדצמבר, 2012.

התוכנית אושרה על ידי הועדה המקומית ביום 14 בנובמבר, 2012. ההיתר ניתן ביום 1 בינואר, 2013.

חישוב ראשוני של אגרות בניה והיטלי פיתוח הופק על ידי מחלקת רישוי ובנייה ביום 3 בדצמבר, 2012, בסכום כולל של 790,358 ש"ח.

ביום 19 בדצמבר, 2012 נתקבל תשלום עבור אגרות בניה והיטלי פיתוח בסכום התואם את הסכום שחושב על ידי מחלקת רישוי ובנייה.