

# דוח ביקורת 2018

סלאמה זחאלקה, רו"ח  
מבקר הפנים במועצה וממונה על תלונות הציבור



לכבוד

מר מחמוד עאסי

ראש המועצה

שלום רב,

הנדון: דוח מבקר המועצה לשנת 2018

הריני מתכבד להגיש אליך את דין וחשבון מבקר המועצה לשנת 2018 שערכתי בנושא היטלי השבחה.

הדו"ח מוגש על פי הוראות סעיף ( 145 א ) לפקודת המועצות. בה בעת מועברים עותקים מהדו"ח לחברי הוועדה לענייני ביקורת כנדרש בפקודת המועצות.

הדו"ח מקיף את ממצאי הביקורת אשר בוצעה במהלך השנה שלגביה מוגש הדו"ח, לאחר קבלת הערות ותגובת המבוקרים, באשר הייתה, ובעלי התפקידים מולם נערכה הביקורת.

כולי תקווה שדו"ח זה יעזור לכולנו, הנהלת המועצה, מנהלי בכירים, פקידים ושאר העובדים במועצה, על מנת לשפר את המועצה ועל מנת לעשות עבודתנו בצורה הטובה, הנכונה, היעילה, והאפקטיבית עפ"י כללי המנהל התקין.

תשומת הלב מופנת לאופן הטיפול הנדרש בדו"ח הביקורת כמפורט בסעיף 170 ג (ג) – (ו) לפקודת המועצות. כן מודגש עניין איסור פרסום פרטי הדו"ח בטרם חלף המועד להגשתו למועצה.

בברכה

סלאמה זחאלקה, רו"ח

מבקר המועצה



# תוכן העניינים



תוכן עניינים

6.....	מבוא	1
9.....	מטרת הביקורת	2
9.....	מתדולוגית הבדיקה	3
10.....	ממצאים	4
14.....	נתונים כללים	5
15.....	סכומי היטל השבחה	5.1
16.....	סכומים שנגבו לפי כרטסת הכנסות הוועדה	5.2
17.....	מספר השומות שבוצעו על ידי שמאי הוועדה	5.3
18.....	פטור מתשלומי היטל השבחה	6
21.....	הפחתה בשומות הוועדה	7
24.....	אישור לרישום נכס בטאבו	8
26.....	נהלי עבודה, התקשרות עם השמאי	9
26.....	נהלי עבודה	9.1
27.....	התקשרות עם השמאי	9.2
28.....	שכר טרחה לשמאי	9.3
29.....	הסכמי סודיות	9.4



30	מערכות מידע תומכות בתהליך היטל השבחה	10
31	שומות הוועדה ואופן החיוב בהיטלי השבחה	10.1
32	פירוט עסקאות השוואה בשומות הוועדה	10.2
35	פירוט תחשיב בשומות הוועדה	10.3
37	בקרה על שומות הוועדה	10.4
38	מקדמי השבחה בשומות הוועדה	10.5
39	גביית היטלי השבחה	11
39	פירוט הליכי החיוב והגביה	11.1
41	השומות שבוצעו לפי תאריכי הבקשות אך לא שולמו מצד הנישום-חובות לשומות	11.2
46	הצמדת חיובי היטלי השבחה	11.3
53	גביית ריביות בגין היטלי השבחה	11.4
54	גביית היטלי השבחה בגין שימוש חורג	12
57	ערבויות לקבלת תשלומי היטלי השבחה	13
58	תקבולים ממינהל מקרקעי ישראל	14
66	מעקב על תיקון הליקויים דוחות ביקורת שנים קודמות	
73	דו"ח סיכום פניות הציבור לשנת 2018	



## 1. מבוא

המועצה גובה היטלי השבחה מבעלים או מחוכרים לדורות של מקרקעין בעקבות עליית שוויים, עקב אישור תכנית בניין עיר (תב"ע), מתן הקלה מהוראות התב"ע, או התרת שימוש חורג מהשימושים המותרים עפ"י התב"ע.

כאשר גביית היטלי השבחה מעוגנת בסעיף 13 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה (תשכ"ה 1965) בה נקבע:

(א) סכומים שנגבו כהיטל מיועדים, אחרי ניכוי הוצאות הגביה לרבות הוצאות של ערעור לפי תוספת זו, לכיסוי ההוצאות של הועדה המקומית או של רשות מקומית אשר הועברו לה לפי סעיף 12 להכנת תכניות במרחב התכנון או בתחום הרשות המקומית, לפי הענין, ולביצוען, לרבות הוצאות פיתוח ורכישת מקרקעין לצרכי ציבור, כפי שהוגדרו בסעיף 188 לחוק זה, ולרבות הוצאות שימור אתר או הפקעתו לפי התוספת הרביעית.

הסמכות לגביית היטל השבחה מופקדת בידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה דבר המעוגן בסעיף 196 א בה נקבע"

196א. ועדה מקומית תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובדרכים שנקבעו בתוספת השלישית ועל פיה.

החבות בהיטל השבחה באה בעת קיום אחת מאלה: אישור תכנית, אישור הקלה או התרת שימוש חריג. כאמור בסעיף 1 לתוספת השלישית נקבע:

"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה:

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח



אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה כמימוש זכויות ;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכוח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו; ואולם לא יראו כמימוש זכויות רישום בפנקסי המקרקעין של זכויות במקרקעין אשר המחזיק בהם בפועל לפני יום כ"ט בסיון תשמ"א (1 ביולי 1981), היה בעלם כהגדרתו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961 ;

סכום היטל ההשבחה יהיה מחצית משווי ההשבחה שנוצרה במקרקעין, ומועד תשלום היטל יהיה לא מאוחר ממועד מימוש הזכויות במקרקעין.

עוד נקבע, כי ההשבחה תקבע בידי שמאי מקרקעין בסמוך לאחר אישור התכנית, התרת השימוש החורג או מתן ההקלה כאמור, וכי לוועדה המקומית קיימת אפשרות לדחות את ביצוע השומה עד למימוש בפועל של הזכויות, בתנאי שתודיע על כך לנישום.

7. (א) ההיטל ישולם לא יאוחר מהמועד שהחייב בו מימש זכות במקרקעין שלגביהם חל ההיטל, ורשאי החייב לשלם מקדמות על חשבונו עוד לפני קביעת שומת ההשבחה.

הנישום רשאי לשלם מיידית את היטל ההשבחה המוטל עליו. אז הוועדה המקומית מחויבת לבצע חישוב היטל השבחה תוך תשעים יום מקבלת הדרישה. וזאת כפי שנקבע בסעיף 4 (14) לתוספת השלישית בו נקבע :

(4) (א) החליטה הוועדה המקומית על דחיית עריכת השומה עד למימוש הזכויות, רשאי כל בעל מקרקעין לדרוש מהוועדה המקומית בכל עת, לערוך את שומת ההשבחה בעבור אותם מקרקעין; משנתקבלה דרישה כזו, תיערך שומת ההשבחה לגבי מקרקעין אלה תוך 90 ימים מיום קבלת הדרישה;

סכום היטל ההשבחה מוצמד למדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבנייה, כנמוך מבניהם, החל מיום אישור התכנית, אישור ההקלה או אישור השימוש החורג, בגינם חל ההיטל ועד ליום התשלום. כאמור בסוף 9 לתוספת השלישית



9. עלה מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בסמוך לפני המועד לתשלום ההיטל או כל חלק ממנו, לעומת מדד כאמור שפורסם בסמוך לפני תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש החורג, שבעקבותיהם חל ההיטל, יוגדל הסכום שהחייב בהיטל חייב בו, לפי שיעור העליה הנמוך ביותר של שני המדדים האמורים.

תחום היטלי ההשבחה במועצה טופל במועד הביקורת על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה

לצורך קביעת החיובים התקשרה הועדה עם שמאים חיצוניים, שערכו את שומות הוועדה בהן נקבע שווי ההשבחה. השומות הועברו למרכזת הוועדה המקומית לצורך קביעת החיוב, והתשלום בפועל של ההיטל בוצע במשרדי הוועדה במחלקת הגביה ומזכירת הוועדה.

מידע בדבר בקשות למימוש זכויות שהוגשו ליחידת השבחה ניתן לאתר בתוכנה הניהולית של הוועדה – בר טכנולוגי, מודול " היטלי השבחה ", אליה מזינה פקידת השומות. וכן מידע בדבר תשלומים ויתרות חוב של נישומים בגין היטלי השבחה .

ניתן לאתר במערכת החשבשבת. מידע בדבר הזמנות עבודה ותשלומים ששולמו לשמאים. וכן מידע לגבי הכנסות וחוו"ז של הרשויות המנהלות את הוועדה





## 2. מטרת הביקורת

הביקורת נועדה לבחון יישום התאמת התהליכים וכלל הפעילות בהיטלי השבחה להוראות החוק, להנחיות המחייבות ולכללי מינהל תקין.

ובדיקת אם התנהלות הגורמים האחראים לנושא הביקורת פועלים בהתאם להוראות המחייבות ובאופן מסודר, יעיל וחסכוני, תוך בקרה נאותה ופיקוח הולם.

, וזאת במטרה להצביע על ליקויים, באם ישנם, במצב הקיים ולהמליץ על דרכים לתיקונם, כל זאת מתוך כוונה לשפר ולייעל את פעילות בתחום היטלי השבחה.

## 3. מתודולוגית הביקורת

לצורך ביצוע הביקורת

1. פגישות ושיחות עם בעלי תפקידים רלוונטיים בוועדה, לרבות מזכירת הוועדה, מהנדס הוועדה, פקידות השומה, שמאי היחידה, כמו כן נערכו פגישות ושיחות עם מהנדס המועצה
2. דוח תנועות להיטלי השבחה לשנים 2013-2018
3. דוח שוברים וחייבים מהיטלי השבחה 2013-2018
4. הסכמי התקשרות עם שמאי הוועדה
5. כרטסת התחשבות המועצה מול וועדת תכנון ובנייה המקומית "קסם"
6. שומות שבוצעו בין השנים 2013-2018
7. רשימת היתרי בנייה
8. רשימת הפחתות בהיטלי השבחה
9. קובץ "טבלת עבודות ושכ"ט שמאי"
10. בקשות לאישור לטאבו
11. נסקרו פרוטוקולים



#### 4. ממצאים

##### 4.1 עיקרי הממצאים וההמלצות

תחום היטלי ההשבחה נמצא מטופל בצורה נאותה ומקצועית, תוך הקפדה על דרישות החוק והתקנות המחייבות. עם זאת, נמצאו ליקויים במספר תחומים הטעונים שיפור והתייחסות, כמפורט בהרחבה במסקנות ובהמלצות הדוח. עיקרי הממצאים המפורטים להלן אינם מוצגים לפי סדר חשיבות, אלא לפי סדר הופעתם בסעיפי הדוח.

במהלך ה - 6 שנים שנסקרו (שנים 2013-2017) הסתכמו הכנסות המועצה מהיטלי השבחה ב - 2 אלפי ₪ בלבד וזאת כאשר המועצה קיבלה ממינהל מקרקעי ישראל סך כולל של כ - 68 אלפי ₪, בהתאם להסכם בין המינהל, משרד הפנים ומרכז השלטון המקומי, לפיו אמורה המועצה לקבל 12 % מסך היטלי ההשבחה שנגבו ע"י המינהל בגין עסקאות שנעשו בשטח השיפוט של היישוב. **מומלץ לרשום הכנסות מהיטלי השבחה בכרטיס הכנסות הייעודי ורק לאחר מכן לזקוף הכנסות אלה לקרן הון**

במהלך ה - 6 שנים שנסקרו (שנים 2013-2017) הסתכמו הכנסות המועצה מהיטלי השבחה ב - 2 אלפי ₪ בלבד וזאת כאשר נזקפו לזכות המועצה בכרטיס הוועדה סך של כ- 1,652 אלפי ₪ מהיטלי השבחה שכולן כיסו את דמי ההשתתפות לאותן השנים ואף הותירו חוב אך יחד עם זאת היה צורך לרשום הכנסות אלה. **מומלץ לרשום הכנסות מהיטלי השבחה בכרטיס הכנסות הייעודי ורק לאחר מכן לרשום הוצאות בגין דמי השתתפות בוועדה.**

כרטיס המועצה חויב באחוז השתתפות הוועדה בהיטלים בסך 10% הן בשנת 2014 והן בשנת 2016 בסך 17,863 ₪ בגין היטלי ההשבחה של שנת 2014. **מומלץ לתקן רישום הוצאות חלק הוועדה בהיטל של שנת 2014 ולזקוף קיטון בהוצאות כנגד קיטון בחוב המועצה**



לפי השומות שהתקבלו מדגמית – כל השומות כללו את הפטור של ה-140 מ"ר הראשונות וזאת למרות הצורך לבדוק זכאות ו/או לקבל הצהרה שהמחזיק במקרקעין או קרובו הגישו את הבקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד. מומלץ ליצור נוהל עבודה למתן פטור עד ל-140 מ"ר הכולל קבלת תצהיר ממחזיק המקרקעין בדומה למצורף בזאת.

עד למועד הביקורת טרם הוכנו נוהלי עבודה כתובים לגבי כלל הפעילויות בתחום היטלי השבחה, ובכלל זה אופן ההתקשרות עם שמאים, תהליכי העברת הדרישות לביצוע שומות, לוחות זמנים, קביעת מנגנוני בקרה ופיקוח, הקשר בין האחראית על היטלי השבחה בהנדסה למחלקת הגביה, אופן הטיפול בערבויות, הליך מתן אישורים לטאבו, ועוד. יש לציין שאין רישום על מעקב לאחר הדרישות שנשלחו לשמאי ולוחות הזמנים להערכה. מומלץ להכין נוהלי עבודה כתובים בנושא היטלי השבחה במסגרת נוהלי האיזו של המועצה, כמפורט בסעיפי הדוח.

החל בשנת 2015 חיוב שכ"ט שמאי בכרטיס המועצה המקומית כפר ברא היה מתחת לחיוב התיאורטי שהינו מכפלה של השמות בתעריף הגלובלי שנקבע בהסכם. הביקורת ממליצה כי במקרים בהם בוצע סיכום מראש על שכ"ט נוסף לשמאי יציין זאת בכרטיס המועצה.

חלק מהשומות שנערכו על ידי שמאי הוועדה נערכו בגישת השוואה כאשר נאמר: " הובאו בחשבון מחירי נכסים דומים בסביבה, תוך כדי ביצוע התאמות הנדרשות לנכס נשוא חוות הדעת" כאשר בפועל השמאים לא כללו פירוט של עסקאות השוואה שעמדו בבסיס ההערכה לקביעת ה"שווי למ"ר", פירוט האמור להוות בסיס לחישוב השומה עפ"י ההוראות האמורות. מומלץ להנחות את שמאי הוועדה להקפיד על הכללת עסקאות השוואה בכל שומות הוועדה.

בבדיקה מדגמית שערכה הביקורת ב-5 שומות של הוועדה נמצאו תחשיבים אריתמטיים שאינם מפורטים כפי הנדרש, שלפיהם נקבע גובה השומה. מומלץ להורות לפעול בהתאם לאמור במכתב של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה מתאריך

26.5.11



נמצא, כי לאחר קבלת השומה משמאי הוועדה, לא בוצעה בקרה ע"י גורם כלשהו במועצה, במטרה לוודא שהשומה בוצעה כראוי ובהתאם לכללים המחייבים. מומלץ לערוך בקרה כאמור, שתוודא בין היתר כי השומה מתייחסת לכל מרכיבי החלטת הוועדה המקומית, שהשומה כוללת עסקאות השוואה ותחשיב מפורט, שהמקדמים בתחשיב סבירים, וכד'.

קיים שומות שלא ייוחסו בהכנסות כרטיס הכנסות מהיטלי השבחה למועצה מקומית כפר ברא, בגלל אי יחוס תקין להכנסות מהיטלים למועצה מקומית כפר ברא. מומלץ לערוך בקרת העברת הכנסות מהכרטיס הכללי של הוועדה לכרטיסי הרשויות החברות ולא להסתפק בהעברת סכום כולל בשורה אחת מומלץ לערוך יחוס תקין לבקשות שיש בגינן היטלי השבחה מומלץ לעקוב אחר ביצוע ההצמדה והריבית על בקשות שלא שולמו ולבחון אפשרות להודיע לנישומים על חובות אלה.

בבדיקה מדגמית של נאותות חיוב ההצמדה של היטלי השבחה, נמצא שקיימת אי התאמה בין הגביה בפועל לחישוב ההצמדה על ידי הביקורת הביקורת ממליצה לבחון את הסיבות לפערים בחישובי ההצמדה שצוינו לעיל, ובכלל זה את המקרה בו לא בוצעה הצמדה כלל. ולבחון אפשרות לבצע קיזוזים/חיובים של נישומים בגין הפערים שנמצאו.

הביקורת העלתה, כי להיטלי השבחה שלא שולמו תוך 30 ימים, לא התווספו "תשלומי פיגורים", כפי הנדרש. הביקורת ממליצה להקפיד על חיוב הנישומים ב"תשלומי פיגורים" כקבוע בהוראות החוק



במועד הביקורת, לא נמצאו באגף הנדסה בוועדה ובמועצה נתונים לגבי עסקים הפועלים בתוך בתי מגורים, שהמועצה גובה מהם ארנונה לפי תעריף עסקים. כתוצאה מכך, לא נערכות בדיקות שיטתיות לגבי חובתם של בעלי העסקים האמורים לקבל אישור לשימוש חורג, המחייב בתשלום היטל השבחה.

הביקורת ממליצה לשפר את ממשקי העבודה והעדכון ההדדי בין מחלקת הגביה ואגף הנדסה, על מנת להבטיח העברת נתונים מסודרת בנושא, ולאפשר בדיקות לגבי חובת העסקים האמורים לקבל אישור לשימוש חורג, המחייב בתשלום היטל השבחה. הביקורת ממליצה לבצע פעילות שיטתית ויזומה לאיתור עסקים הפועלים בדירות מגורים, במטרה לבדוק אם הם חייבים בקבלת היתר לשימוש חורג וכתוצאה מכך בתשלום היטל השבחה.

המועצה טרם קיבלה את כל הכספים המגיעים לה ממינהל מקרקעי ישראל, שאמורים לכלול 12% מסך הכנסות מהיטלי השבחה שנגבו על ידי המינהל בגין עסקאות שנעשו בתחום היישוב. בבדיקת השוואה שנערכה בין עסקאות הנכסים ששווקו ע"י המינהל בשטח המועצה לבין הסכומים שהתקבלו בפועל מהמינהל באותה תקופה, נמצא כי טרם התקבלו כ - 441 אלפי ש"ח מהכספים שלכאורה מגיעים למועצה. מומלץ להתחיל בביצוע בקרה על גביית הכספים המגיעים מהמינהל, והתחיל בהליך לצורך טיפול בגביית הכספים.

נמצא, כי מלבד מרכזת הוועדה האחראית על תחום היטלי השבחה, אין באגף הנדסה גורם נוסף הבדוק את העברת כל התיקים הנדרשים לבדיקת השמאים, ואת נכונות סכום ההשבחה שהוקלד למערכת והתאמתו לשמאות שהוגשה על ידי שמאי הוועדה או השמאי המכריע. מומלץ לבצע בקרה נוספת בנושא ע"י מהנדס המועצה או נציגו, במטרה לוודא התנהלות תקינה ולאתר מבעוד מועד תקלות או טעויות. עוד מומלץ, שהמהנדס יקבל דוחות פעילות תקופתיים לגבי הטיפול בנושא היטלי השבחה ממרכזת הוועדה האחראית על הנושא, לצורך שיפור המעקב והבקרה.



### 5. נתונים כלליים

התקבולים מהיטלי השבחה נרשמים במסגרת הקרן לעבודות פיתוח של המועצה ומיועדים למימון עבודות פיתוח ופרויקטים שונים שנכללו במסגרת ייעודית של תקציבים בלתי רגילים (תב"רים) שאושרו ע"י משרד הפנים ומליאת המועצה.

עפ"י נתוני הדוחות הכספיים, המועצה מנהלת את כספי הקרן לעבודות פיתוח בחשבונות בנק ייעודיים, בנפרד מחשבונות הבנקים השוטפים של המועצה. כמו כן, המועצה נוהגת לזקוף את התשואה המתקבלת בגין ההשקעות של כספי הקרנות הייעודיות, לתקציב הרגיל.

להלן תנועות כספי היטלי השבחה בקרן במהלך השנים שנבדקו, עפ"י נתוני הדוחות הכספיים של המועצה (באלפי ₪):

שנה	יתרה לתחילת שנה	תקבולים בשנת הדוח	העברה לתקציב הרגיל	סה"כ תשלומים	יתרה לסוף השנה
2012	30	2	32	32	-
2013	-	-	-	-	-
2014	-	-	-	-	-
2015	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-
2017	-	-	-	-	-

מנתוני הטבלה עולה, כי במהלך ה - 6 שנים שנסקרו הסתכמו הכנסות המועצה מהיטלי השבחה ב - 2 אלפי ₪ בלבד. עוד עולה מהטבלה, כי כל הכספים שהתקבלו מגביית היטלי השבחה הופנו במהלך אותן שנים לתקציב הרגיל.

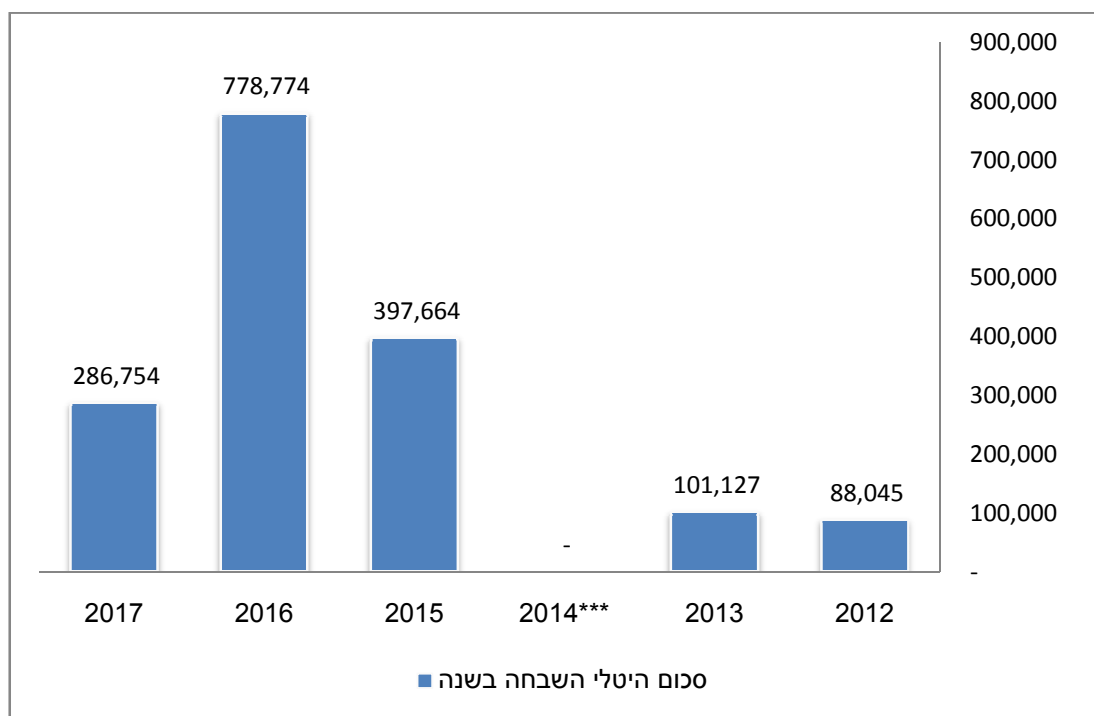
יצוין, כי במהלך 6 השנים שקדמו לעריכת הביקורת, קיבלה המועצה ממינהל מקרקעי ישראל סך כולל של כ - 68 אלפי ₪, בהתאם להסכם בין המינהל, משרד הפנים ומרכז השלטון המקומי, לפיו אמורה המועצה לקבל 10% מסך היטלי השבחה שנגבו ע"י המינהל בגין עסקאות שנעשו בשטח השיפוט של היישוב. מאחר והסכום האמור התקבל ישירות מהמינהל, קיים פער מהותי בין הסכומים המופיעים בדוחות הכספיים של המועצה כתקבולים מהיטלי השבחה, לבין תיעוד ההיטלים שנגבו בפועל ע"י מחלקת הגביה. ממצאי הביקורת בנושא קבלת הכספים מהמינהל מפורטים בהמשך. (פקודה 10372, 170308, 170213, 160043, 160042, 150120)



5.1 להלן סכומי היטלי השבחה שנקבעו בשומות הוועדה המקומית לפי כרטסת המועצה ,

בהתפלגות לפי שנים : (\*)

(\*)הנתונים התקבלו ממזכירת וועדת הבניה קסם. בכרטסת המועצה



מנתוני התרשים עולה, כי במהלך ה - 6 שנים שנסקרו הסתכמו הכנסות המועצה מהיטלי השבחה

ב - 1,652 אלפי ₪. עוד עולה מהתרשים, כי בשנת 2014 לא בוצע גביית מהיטלי השבחה וזאת למרות חיוב כרטסת המועצה ב-10% מהיטל השבחה של 2014 בסך של 17,863.2 ₪ דהיינו לא נזקפו סך של 178,632 ₪ היטלים בגין 2014 .

יש לציין שסכומים אלה בגין היטלי השבחה לא התקבלו לזכות המועצה וזאת בשל קיום חוב של המועצה בתחילת שנת 2012 בסך של כ- 1,181 אלפי ₪.

חוב זה לסוף שנת 2017 עומד על 62,976 ₪.



5.2 להלן הסכומים שנגבו בפועל בגין היטלי השבחה שמופיעים בכרטיס הכנסות השבחה לכפר ברא.

שנה	סכומי גביית היטלי השבחה בפועל
2013	101,127
2014	178,632
2015	397,664
2016	600,142
2017	286,754
2018	268,696

מהטבלה לעיל ניתן לראות כי נוצר פער עיתוי בין נתוני ההכנסות בפועל שמופיעות בכרטיס הכנסות מהיטלי השבחה של המועצה לבין זיכוי סכומי היטלי השבחה שנקבעו בשומות הוועדה המקומית לפי כרטיס המועצה .

לאחר ניתוח ההפרש ניתן להסיק שבשנת 2014 שכללה היטלי השבחה בסך 178,632 נזקפו לזכות המועצה רק בשנת 2016 כאשר הזיכוי כלל היטלי השבחה שוטפים בסך 600,142 ₪ ו- 178,632 של 2014.

יחד עם זאת כרטיס המועצה חויב באחוז השתתפות הוועדה בהיטלים בסך 10% הן בשנת 2014 והן בשנת 2016 בסך 17,863 ₪.

#### תגובת הוועדה

לגבי הטענה שחשבון המועצה חויב בכפל 10% בשנת 2014, כמו כן הטענה נכונה.





5.3 להלן נתונים לגבי מספר השומות שבוצעו על ידי שמאי הוועדה, בהתפלגות תאריכי

הבקשות על פני השנים: (\*)

(\*) בהתאם לנתונים שהתקבלו ממרכזת הוועדה המקומית האחראית על היטלי השבחה.

שנים	מספר השומות שבוצעו לפי תאריכי הבקשות לקבלת היתרים	מספר השומות שבוצעו לפי תאריכי הבקשות להעברה בטאבו	מספר השומות שבוצעו לפי תאריכי הבקשות אך לא חל היטל משיקולי השמאי	מספר השומות שבוצעו לפי תאריכי הבקשות אך לא שולמו מצד הנישום	סך הבקשות הפטורות שלא נתבקש שמאי להעריך אותן	סך מספר הבקשות להיתר/העברת טאבו
2013	21	-	1	3	23	48
2014	4	2	-	-	17	23
2015	8	4	-	1	17	30
2016	29	5	5	3	33	75
2017	2	1	-	-	9	12

בטבלה לעיל, ניתן לראות שמספר השומות שבוצעו בשנת 2013 הן 25 שומה שמתוכן 21 שומה לקבלת היתר בניה ושומה אחת לא חל עליה היטל משיקולי השמאי ושלוש שומות שלא שולמו מצד הנישום וסך הבקשות הפטורות מגיע ל 23 בקשות

בטבלה לעיל, ניתן לראות שמספר השומות שבוצעו בשנת 2014 הן 6 שומה שמתוכן 4 שומה לקבלת היתר בניה ו 2 שומות להעברת טאבו וסך הבקשות הפטורות מגיע ל-17 בקשות

בטבלה לעיל, ניתן לראות שמספר השומות שבוצעו בשנת 2015 הן 13 שומה שמתוכן 8 שומה לקבלת היתר בניה ו-4 שומות להעברת טאבו ושומה אחת שלא שולמו מצד הנישום וסך הבקשות הפטורות מגיע ל-17 בקשות

בטבלה לעיל, ניתן לראות שמספר השומות שבוצעו בשנת 2016 הן 42 שומה שמתוכן 29 שומה לקבלת היתר בניה ו-5 שומות להעברת טאבו ו 31 שומות שלא שולמו מצד הנישום ו-5 שומות שלא חל היטל משיקולי השמאי וסך הבקשות הפטורות מגיע ל-33 בקשות

בטבלה לעיל, ניתן לראות שמספר השומות שבוצעו בשנת 2017 הן 3 שומה שמתוכן 2 שומה לקבלת היתר בניה ו-1 שומות להעברת טאבו וסך הבקשות הפטורות מגיע ל 9 בקשות בהמשך הדוח ננתח כל מספרי הטבלה



6. פטור מתשלום היטל השבחה

בסעיף 19 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבעו המקרים בהם קיימת הזכאות לפטור מתשלום היטלי השבחה, כדלקמן:

” (א) חל היטל על בעל מקרקעין עקב מתן הקלה או התרת שימוש חורג, רשאית הועדה המקומית לפטור את בעל המקרקעין מחובת תשלום ההיטל, כולו או חלקו, בגלל מצבו החמרי.

(ב) לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה.....:”

על כן ובהתאם לאמור בחוק תכנון ובניה (תשכ”ה) תושבי כפר ברא קבלו פטור מטעם העילות הבאות:

- 1- לא יראו כמימוש זכויות רישום בפנקסי המקרקעין של זכויות במקרקעין אשר המחזיק בהם בפועל לפני יום כ”ט בסיון תשמ”א (1 ביולי 1981), היה בעלם כהגדרתו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ”א-1961; ואז יחול פטור מתשלום היטל השבחה
- 2- השבחה במקרקעין של מוסד לחינוך, לתרבות, למדע, לדת, לצדקה, לסעד, לבריאות או לספורט, או במקרקעין של הקדש ציבורי, כמשמעותו בחוק הנאמנות, התשל”ט-1979, שאין עיסוקו לשם קבלת רווחים, אם אותם מקרקעין או התמורה בעדם, משמשים או מיועדים לשמש למטרות האמורות;
- 3- העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, מאדם לקרובו



על כן נבדקו כל הבקשות הפטורות שלא נתבקש שמאי להעריך אותן

שנת 2013

כמות	סיבת הפטור/אי התשלום
14	בקשה להעברה בטאבו לנכס חקלאי
9	בקשה להעברה בטאבו לנכס מגורים במתנה
<b>23</b>	<b>סה"כ</b>

שנת 2014

כמות	סיבת הפטור/אי התשלום
11	בקשה להעברה בטאבו לנכס חקלאי
2	בקשה להעברה בטאבו לנכס מגורים במתנה
4	הוגשה בקשה ולא עמד בתנאי הוועדה
<b>17</b>	<b>סה"כ</b>

שנת 2015

כמות	סיבת הפטור/אי התשלום
1	בקשה להעברה בטאבו כאשר בעלים קודמים מינהל לא חל היטל
2	מבני ציבור
10	בקשה להעברה בטאבו לנכס חקלאי
1	בקשה להעברה בטאבו לנכס מגורים במתנה
3	הוגשה בקשה ולא עמד בתנאי הוועדה
<b>17</b>	<b>סה"כ</b>

שנת 2016

כמות	סיבת הפטור/אי התשלום
19	בקשה להעברה בטאבו לנכס חקלאי
14	בקשה להעברה בטאבו לנכס מגורים במתנה
<b>33</b>	<b>סה"כ</b>



שנת 2017

כמות	סיבת הפטור/אי התשלום
5	בקשה להעברה בטאבו לנכס חקלאי
4	בקשה להעברה בטאבו לנכס מגורים במתנה
9	סה"כ



## 7. הפחתה משומות הוועדה

ניתן לקבל הפחתה בהיטלי ההשבחה בשני מקרים העולים בחוק תכנון ובניה (תשכ"ה) כאמור לדלקמן :

1- בסעיף 19 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבעו המקרים בהם קיימת הזכאות לפטור מתשלום היטלי השבחה, כדלקמן :

” (א) חל היטל על בעל מקרקעין עקב מתן הקלה או התרת שימוש חורג, רשאית הוועדה המקומית לפטור את בעל המקרקעין מחובת תשלום ההיטל, כולו או חלקו, בגלל מצבו החמרי.

לפי מה שנמסר ממהנדס הוועדה – אין מקרים כאלה שבהם הופחת היטל ההשבחה שנקבע ע"י השמאי מחמת מצב חומרי, יחד עם זאת הוגשו בקשות להפחתה באגרות הבניה שבהם דנה הוועדה לשם מתן הפחתה עקב מצב חומרי.

2- לפני כניסתו לתוקף של תיקון 84 היה בסמכות ועדת שומות לאשר הפחתות משיעורי ההשבחה שנקבעו על ידי שמאי הוועדה, וזאת על סמך שומות נגדיות שהוגשו על ידי הנישומים. שיעור ההשבחה שנקבע בוועדה, היווה למעשה” שומה מוסכמת” המקובלת על שני הצדדים.

בתיקון 84 לחוק התכנון והבניה נקבע, כי לאחר הצגת לוח שומה בפני הנישום, הוא רשאי להגיש שומה נגדית מטעמו, בהתאם ללוחות הזמנים הקבועים בחוק, ושומת הוועדה והשומה הנגדית יועברו להכרעה שלי” שמאי מכריע”הממונה על ידי משרד המשפטים. החלטתו של השמאי המכריע הנתפש כגורם אובייקטיבי לבחינת השומות, מחייבת את שני הצדדים ומהווה מעין שומה חלוטה.

לפי מה שנמסר ממהנדס הוועדה – אין מקרים בתחום שיפוט מועצה מקומית כפר ברא שבהן הייתה פנייה לשמאי מכריע. למעט מקרה בודד שקרה בעבר שדאז חברות התקשורת אשר הגישו



בקשה להיתר לאנטנת שידור אולם לאחר קבלת שומת שמאי הוועדה החליטו להגיש שומה נגדית מטעמם, בהתאם ללוחות הזמנים הקבועים בחוק, ושומת הוועדה והשומה הנגדית הועברו להכרעה של "שמאי מכריע" הממונה על ידי משרד המשפטים. החלטתו של השמאי המכריע שנתפש כגורם אובייקטיבי לבחינת השומות, מחייבת את שני הצדדים ומהווה מעין שומה חלוטה.

המהנדס ציין שהדבר אינו כך בכפר קאסם אשר בה קיים מקרים עכשוויים שעדיין בדיונים מול השמאי המכריע לרבות באזור התעשייה החדש.

3- בסעיף 19 (ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבעו המקרים בהם קיימת הזכאות לפטור מתשלום היטלי השבחה, כדלקמן:

(1) בניה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת.

(2) העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1) או שניתן להרחיבה לפי תכנית, לא יראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום ההיטל, אם המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים; לענין זה, "גמר הבניה" – כמשמעותו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961.

לפי השומות שהתקבלו מדגמית – כל השומות כללו את הפטור של ה-140 מ"ר הראשונות וזאת למרות הצורך לבדוק זכאות ו/או לקבל הצהרה שהמחזיק במקרקעין או קרובו הגישו את הבקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד.

מומלץ ליצור נוהל עבודה למתן פטור עד ל-140 מ"ר הכולל קבלת תצהיר ממחזיק המקרקעין בדומה למצורף בזאת.

#### תגובת הוועדה

בתאריך 06/02/18 התקבלה תשובה ממהנדס הוועדה לתכנון ובניה קסם ש "כל השנים נהגה הוועדה לתת פטור 140 מ"ר הראשונות בכל מגרש"





8. אישור לרישום נכס בטאבו

בסעיף 10 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבע, בין היתר, כדלקמן:

10. (א) לא תירשם בפנקסי המקרקעין פעולה שהיא בבחינת מימוש זכויות במקרקעין, אלא לאחר שהוצגה בפני הרשם תעודה החתומה ביד יושב ראש הועדה המקומית או ביד מי שהסמיכו לכך, המעידה כי שולמו כל הסכומים המגיעים אותה שעה כהיטל החל על המקרקעין על פי תוספת זו, או ניתנה ערובה לתשלומו, כולו או מקצתו, הכל כנדרש על פי תוספת זו.

במועד הביקורת, הטיפול בבקשות לקבלת אישור לטאבו על כך ששולמו כל ההיטלים החלים על הנכס, רוכז ע"י באגף הנדסה בוועדה.

נמצא, שבכדי להעביר טאבו הנישום צריך לקבל אישור מהוועדה ומהרשות המקומית שכל החובות שלו שולמו. על כן המערכת אינה מאפשרת הפקת אישור העברה בטאבו בעת קיום חוב בגין היטל, ובכך נוצרת בקרה לשם הבטחת התשלום לפני מתן אישור הוועדה. מצד המועצה, מהנדס המועצה בעת הגשת הבקשה מהנישום לקבלת אישור על העברה בטאבו מבקש אישור ממחלקת הגביה שכל חובותיו כלפי המועצה שולמו וזאת בכדי לתת לו האישור הנדרש.

יש לציין שאישור טאבו לנכס שהועבר כמתנה אינו חב בחבות היטל השבחה (מאדם לקרובו).





השומות שבוצעו לפי תאריכי הבקשות אך לא חל היטל משיקולי השמאי

שנים	מספר השומות שבוצעו לפי תאריכי הבקשות אך לא חל היטל משיקולי השמאי
2013	1
2014	-
2015	-
2016	5
2017	-



## 9. נוהלי עבודה, התקשרות עם שמאים, ומערכות מידע

### 9.1 נוהלי עבודה

תחום היטלי השבחה בוועדה כרוך בחיובים כספיים משמעותיים הנקבעים בין היתר עפ"י שומות שמאים חיצוניים. עובדה זו מדגישה את הצורך בהסדרת הנושא באמצעות קביעת כללים ברורים במסגרת נוהלי עבודה כתובים, ובקיום סדרי בקרה ופיקוח.

בוועדה קיים נוהל שלא בכתב שלפיו נהוג, כך שמהנדס הנישום (להלן: העורך) מגיש בקשה להיתר, הבקשה נבדקת אם היא עומדת בתקנון ומעבירים אותה לישיבת וועדה מצומצמת (וועדת השניים – שבה חברים מהנדס הוועדה ויו"ר הוועדה) למעט במקרים חריגים שבהם הנישום מבקש הקלה ואז תתקיים ישיבת וועדה מורחבת הכוללת את חברי הוועדה (ראשי הרשויות בנוסף ליו"ר הוועדה ומהנדס הוועדה). בישיבת הוועדה מבוצע אישור לבקשה. אז העורך נדרש להשלים את בקשת הוועדה ורק בעת ההשלמה מועברת הדרישה לשמאי להערכת ההשבחה.

מרכזת השומות מעבירה לשמאי דרישה להערכת ההשבחה במייל, שלדבריה ההערכה מבוצעת עד שבועיים מיום שליחת הדרישה. יש לציין שאין רישום על מעקב לאחר הדרישות שנשלחו לשמאי ולוחות הזמנים להערכה.

הביקורת העלתה כי בוועדה טרם הוכנו נוהלי עבודה כתובים לגבי כלל הפעילויות בתחום היטלי ההשבחה, תהליכי העברת הדרישות לביצוע שומות, לוחות זמנים, צורת ומבנה השומות, קביעת מנגנוני בקרה ופיקוח.

מומלץ להכין נוהלי עבודה כתובים בנושא היטלי השבחה במסגרת נוהלי האיזו של הוועדה, שייכללו התייחסות לכלל הפעילות בתחום, לרבות תהליכי העבודה ודרכי הפיקוח והבקרה.

### תגובת הוועדה

בתאריך 06/02/18 התקבלה תשובה ממהנדס הוועדה לתכנון ובניה קסם ש: "בימים אלה עובדים על הכנת נוהלי עבודה בכל הקשור לעניין תשלום היטלי השבחה"



## 9.2 התקשרות עם שמאי הוועדה

במועד הביקורת העסיקה הוועדה המקומית לתכנון ובניה 2 שמאי מקרקעין לצורך קביעת סכומי חיובי היטלי ההשבחה לנישומים .

### הסכמי התקשרות

פעילות שמאי הוועדה המקומית הינה מהותית בהליך קביעת חבות היטלי ההשבחה, המתבצעת בהתאם לשיפוטם והערכתם של השמאים ובהתבסס על עסקאות להשוואה, מקדמי חישוב ההשבחה, פרטי הנכס, זכויות הבניה, ועוד. שמאי הוועדה פועלים מטעם המועצה, ומייצגים את הוועדה למול "שמאים מכריעים" וגורמים נוספים.

נמצא, כי הוועדה חתמה על הסכמי התקשרות עם השמאים בסוף שנת 2016 לצורך הסדרת ההתקשרות בין הצדדים, כמתחייב עפ"י כללי מינהל תקין.

לביקורת הוצג הסכמי ההתקשרות עם השמאים הכולל את נושא תעריף השמאים

כאמור בהסכם בסעיף 4.1: " בגין כל חוות דעת ו/או שומה , שערך השומה הוא יותר מ-1000 ₪ , ישולם סך של 600 ₪ , למעט אם סוכם אחרת בין הצדדים ובכתב ומראש . בגין כל חוות דעת ו/או שומה , שערך השומה הוא פחות מ-1000 ₪ , לא תשולם תמורה כלל. "



9.3 שכר טרחה לשמאי

להלן נתונים לגבי שכר הטרחה ששולם לשמאי הוועדה המקומית, בהתפלגות לפי שנים: (\*)

שנה	סך שכ"ט בש"ח ששולם בפועל	מספר שומות בתחום שיפוט כפר ברא לפי תאריכי הבקשות	שכ"ט תיאוריטי	הפרש
2013	-	25	16,088	16,088
2014	-	6	3,861	3,861
2015	6,468	13	8,366	1,898
2016	20,592	42	27,027	6,435
2017	11,934	3	1,931	-10,004
<b>סה"כ</b>	<b>38,994</b>	<b>89</b>	<b>57,272</b>	<b>18,278</b>

מנתוני הטבלה עולה, כי החל משנת 2015 החלה הוועדה לחייב את כרטיס המועצה בשכ"ט של השמאי. כאשר סה"כ ששולם לשמאי בין השנים 2015-2017 הוא 39 אלפי ₪.

וכן מנתוני הטבלה עולה, כי החל בשנת 2015 חיוב שכ"ט שמאי בכרטיס המועצה המקומית כפר ברא היה מתחת לחיוב התיאוריטי שהינו מכפלה של השמות בתעריף הגלובלי שנקבע בהסכם. הביקורת בדקה את חיוב ואת החשבונות ששולמו כשכ"ט שמאי ונמצא שקיים הפרש עיתוי בין תאריך הבקשה שלה בוצע בדיקת שמאות לבין התשלום בגין העבודה שבוצעה על כן הפער צפוי להסגר עם השמאי בגין שנים אלה בחשבון שנת 2018.

הביקורת ממליצה כי במקרים בהם בוצע סיכום מראש על שכ"ט נוסף לשמאי יציין זאת בכרטיס המועצה.

תקופת ההתקשרות

כאמור בהסכם בסעיף 6: "תוקף הסכם זה נערך לתקופה.....וסך כל ההתקשרות ותקופת ההארכה לא יעלה על 5 שנים ממועד תחילת תקופת ההתקשרות."

וכן נאמר: "הצדדים מסכימים כי הוועדה רשאית לסיים את פעילותו של השמאי במסגרת חוזה זה אף לפני סיומו בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של הוועדה, וחייבת להודיע לשמאי 30 ימים מראש ובכתב"



הסמכת השמאי לפעול בשם הוועדה ולייצגה בפני גורמים חיצוניים  
ההסכם כלל הופעה בשם הוועדה ולייצגה בפני גורמים חיצוניים כגון בתי משפט, וועדת ערר, כל  
גורם או מוסד בהתאם לצורכי העובדה של הוועדה ולפי בקשתה

#### 9.4 הסכמי סודיות

שמאי הוועדה המקומית הינם שמאים חיצוניים, המעניקים מטבע הדברים שירותים גם לאזרחים  
וגופים נוספים. מתוקף תפקידם, נחשפים שמאי הוועדה למידע אודות עסקאות מקרקעין ביישוב,  
פעילות הוועדה המקומית, מתן פטורים לנישומים, ועוד.

נמצא כי שמאי הוועדה חתומים על מסמך סודיות, נאמנות והימנעות ממצב של ניגוד עניינים  
בהליך מתן השירות לוועדה.

הביקורת ממליצה להחתים את השמאים על הסכם התקשרות, שיפרט, בין היתר לוחות זמנים,  
תהליכי פיקוח ובקרה.

לשאלת הביקורת כיצד מנתבת פקידת השומות את העבודות בין שמאי הוועדה, השיבה כי היא  
מחלקת את עבודות השמאות בהתאם לחלוקה שווה לאזורי שיפוט המועצות. ובכך לצורך  
הדוגמה בתחום שיפוטה של מועצה מקומית כפר ברא נבחר שמאי אחד שהוא יהיה אחראי  
להערכות השומה למועצה.



### 10. מערכות מידע תומכות בתהליך היטל השבחה

מערכת המידע המרכזית בוועדה הייתה במועד הביקורת של חברת" בר-טכנולוגי" המערכת לניהול ועדה מקומית של חברת בר טכנולוגיות משמשת כלי לניהול, למעקב ולבקרה של כל התהליכים הקיימים בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

המערכת מאפשרת קישוריות ונגישות למידע באופן חכם, מהיר ובזמן אמת.

המערכת כוללת את כלל המודולים הנדרשים כיום בוועדה המקומית:

- תהליכי רישוי בניה לרבות ניהול בקשות מקוונות
- ניהול בקשות מידע להיתר
- תהליכי תכניות בנין עיר
- תהליכי פיקוח על הבניה
- פתרון מלא לניהול הכספי בוועדה
- ניהול ישיבות והחלטות
- תהליכי ניהול וגביית היטלי השבחה
- ניהול יעודי קרקע לרבות זכויות בניה והפקת דף מידע
- בקשות למידע תכנוני
- בקשות להעברה בטאבו
- דיווחים על בניה פטורה מהיתר
- נושאים כללים כגון: דיונים עקרוניים, קביעת מדיניות, ניהול פניות ועוד
- ישויות תכנוניות כגון: תביעות פיצויים, הפקעות ועוד

המערכת מותאמת לדרישות תיקון 101 לחוק התכנון והבניה ותומכת בתהליכי העבודה החדשים בוועדה לרבות תאימות למערכת רישוי זמין בניהול גרסאות של בקשות, ניהול לוחות הזמנים ועוד.

עבור כל בקשת מימוש שמגיעה ליחידת השבחה אמורים בוועדה לפתוח דוח שנתי במודול" היטלי השבחה" בתוכנה ההנדסית, תיק בקשה למימוש זכויות, הכולל סריקת מסמכים רלוונטים, הזנת אירועים וסטטוס הבקשה, פטורים שניתנו, מתשלומים שנתקבלו, ערבויות ועוד. בבקשות לאישור לטאבו ובבקשות למידע כל הפרטים מוזנים ידנית.



בקשות להיתר בנייה מתועדות במחלקת רישוי ובנייה במודול" רישוי ופיקוח על בנייה "בתוכנה ההנדסית בוועדה מזינים את מספר הבקשה להיתר בנייה במודול" היטלי השבחה, "ונתוני בעלי עניין נמשכים באופן אוטומטי ממודול" רישוי ופיקוח על בנייה. "יתר הנתונים והפעולות מוקלדים בידי שמאי היחידה למודול" היטלי השבחה."

### 10.1 שומות הוועדה ואופן החיוב בהיטלי השבחה

לפי השיטה האמריקאית, המקובלת במדינות רבות וגם בישראל, קיימת חלוקה לשלוש גישות שומה עיקריות. אלה הן גישת ההשוואה, גישת היוון ההכנסות, וגישת העלות.

על השמאי לקבוע איזה מהגישות ניתנת ליישום בנכס מסוים, ולפי זה להעריך את שווי.

גישת ההשוואה - זוהי גישת השומה החשובה ביותר, והיא תועדף בכל מקרה בה ניתן ליישמה. גישת ההשוואה מתבססת על ניתוח עסקאות לנכסים דומים בסביבה וביצוע התאמות להבדלים בין הנכס הנישום לבין נכסי ההשוואה. גישת ההשוואה רווחת במיוחד בשומת נכסי מגורים. גישה זו כמורה כהערכת שווייה של חברה עסקית לפי המכפיל בו נסחרות בבורסה חברות דומות.

גישת היוון ההכנסות או הגישה הכלכלית - מבוססת על היוון הרווח התפעולי (לפני מס) שמפיק הנכס מדמי-שכירות, לפי שיעור תשואה המקובל בנכסים דומים בשוק תוך ביצוע התאמות לנכס הרלוונטי. גישה זו מקובלת בעיקר בנכסים מניבים סטנדרטיים כגון בנייני מסחר ומשרדים. גישת היוון ההכנסות דומה להערכת שווי חברה לפי תחזית תזרים מזומנים. גישת היוון ההכנסות היא הגישה המועדפת באשר להערכת שווי נכסים תפעוליים המוגדרים בתחום שמאות המקרקעין כ"עסק חי" בהם: בתי אבות, תחנות דלק, חניונים, מקבצי דיור ועוד. גישת היוון ההכנסות לא תיושם בעת אומדן שווי נכסי מגורים.

גישת העלות - מתבססת על סכימה של כל מרכיבי השווי של הנכס: שווי הקרקע ושווי מופחת של המבנה. בהערכת הפחת יש להתייחס לא רק לפחת פיזי, אלא גם לפחת כלכלי או פחת פונקציונלי הנובע מאי התאמות של המבנה לסביבה, או לסטנדרטים מקובלים בבנייה כיום. גישה זו כמורה כהערכת שווייה של חברה על-פי הונה העצמי. היא תיושם בנכסים לגביהם לא קיימות עסקאות להשוואה וגם לא תזרים הכנסות.



10.2 פירוט עסקאות השוואה בשומות הוועדה

כדרוש בתקנות מועצת שמאי המקרקעין הוועדה לתקינה שמאית, יוצג בסעיף "גורמים ושיקולים" הבסיס הרעיוני לאופן עריכת תחשיב השומה.

על כן מהבדיקה המדגמית לשומות שהתקבלו נמצא שאכן ניתנו הגורמים והשיקולים לביצוע השומה, אף על פי זאת נמצא, כי חלק מהשומות שנערכו על ידי שמאי הוועדה נערכו בגישת ההשוואה כאשר נאמר:

" הובאו בחשבון מחירי נכסים דומים בסביבה, תוך כדי ביצוע התאמות הנדרשות לנכס נשוא חוות הדעת"

לא כללו פירוט של עסקאות השוואה שעמדו בבסיס ההערכה לקביעת ה"שווי למ"ר", פירוט האמור להוות בסיס לחישוב השומה עפ"י ההוראות האמורות. להלן דוגמאות לשומות בהן לא צוינו עסקאות השוואה:

מס' בקשה להיתר	תאריך שומה
20170016	20.03.2017
20160161	06.06.2016
20140701	22.08.2015

נמצא, כי בשומות האמורות לא נכלל פירוט של עסקאות השוואה, שאמורות לאפשר את בחינת השומה ואת ערך ההשבחה שנקבע בה. כתוצאה מכך, אין לכאורה פירוט ראוי של בסיס הנתונים לפיו נקבעו ערכי השומה, בסיס שאמור להיות בידי הנישום, האזרח מן השורה שמן הסתם אינו בקיא ומצוי בתחום השמאות.

הביקורת סבורה, כי במקרים האמורים הוראות משרד המשפטים לגבי אופן עריכת שומות לקביעת היטלי השבחה, לא בוצעו באופן מלא.

מומלץ להנחות את שמאי הוועדה להקפיד על הכללת עסקאות השוואה בכל שומה כפי הנדרש.

במכתב של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, עו"ד שרית דנה, מתאריך 26.5.11 שנשלח ליועצים





המשפטיים ברשויות המקומיות, לוועדות המקומיות ולשמאי הוועדות, נקבע (מצ"ב):

מדינת ישראל  
משרד המשפטים

המשנה ליועץ המשפטי לממשלה  
(משפט אזרחי)  
ירושלים: כ"ב אייר תשע"א  
26 מאי 2011  
סימוכין: 2011-0067-79

לכבוד  
יועצים משפטיים לוועדות מקומיות  
שמאי ועדות מקומיות

שלום רב,

הנדון: פירוט תחשיב בשומות

לאור פניות שהגיעו למשרדנו בעניין שומות מקרקעין שנערכות לצורך חיוב נישומים בהיטל השבחה שאינן מפורטות די הצורך בכל הנוגע לתחשיב הכלול בהן, מצאנו לנכון להבהיר עמדתנו בנושא;

תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 קובעות, בתוספת הקבועה בהן, מהם הפרטים שיש לכלול בשומת מקרקעין, כמו כן, בתקינה השמאית שקבעה הוועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין, נקבעו העקרונות ורמת הפירוט שיש לכלול בשומות מקרקעין.

בין היתר קובעות התקנות כי השומה תכלול את פירוט המצב התכנוני החל על המקרקעין, לרבות התכניות החלות בהם והייעודים המותרים לפיהן, כן תתייחס השומה לפירוט אפשרויות השימוש בנכס, זיהוי המפורט, תיאור הסביבה וכו'.

כחלק מהפירוט המזערי הנדרש בשומת מקרקעין הנערכת למטרת הערכת היטל השבחה שהנישום יחוייב בו, יש צורך למרט אף את התחשיב לפיו נעשתה השומה, הכולל את פירוט בסיס הנתונים והעסקאות שעמדו בבסיס התחשיב, כמו גם המסמכים שהם בעלי חשיבות לעניין קביעת השווי, שעמדו לנגד השמאי עת הכין את השומה וקבע את שווי המקרקעין.

ללא פירוט הולם של בסיס הנתונים והעסקאות העומדים בבסיס התחשיב, תפגע אפשרות הנישום להשיג או לחלוק על שומת הוועדה המקומית, או לחילופין להשתכנע בעניין נכונות החיוב ולא לערור, שכן לא יהיו בידי מלוא הנתונים שהנחו את הוועדה עת קבעה את שומתה.



חשיבות יתירה נודעת לפירוט זה עת מדובר בשומה של ועדה מקומית שבגינה נגבת היטל מהנישום. כלל בסיסי הוא שלא ניתן לחייב בהיטל אלא אם כן קיים פירוט ראוי של בסיס הנתונים שהביאו לקביעת גובהו של ההיטל, ובענייננו, הנתונים שעמדו בבסיס התחשיב שהובילו לקביעת גובהה של השומה.

כתיבת שומות מפורטות נדרשת לטעמנו הן לאור הוראות הדין והן לאור התכליות העומדות בבסיסו.

בבסיס מטרת תיקון מס' 84 לחוק התכנון והבניה שקבע את מעמדו וסמכויותיו של השמאי המכריע ואת דרך ההתדיינות בין נישום לוועדה המקומית ביחס להיטל השבחה, עמדה המטרה של ייעול הליך ההתדיינות באופן שמלוא הנתונים יעמדו בפני השמאי המכריע והצדדים כבר בראשיתו של ההליך, הכל על מנת להביא לכך שההליך יהיה מקצועי ויעיל, כאשר לכל אחד מהצדדים תינתן ההזדמנות ההוגנת להתייחס למלוא הטענות והנתונים עליהם התבססה שומתו של הצד השני.

לאור האמור, הרי שגם על מנת לייעל את הליך ההתדיינות בפני השמאים המכריעים, חלה החובה לפרט היטב בשומות המקרקעין את בסיס הנתונים והתחשיב שהביאו לקביעת שווי המקרקעין. לאור עמדתנו, הפנינו את תשומת ליבם של השמאים המכריעים לעניין זה, ולרמת הפירוט שהנדרשת בשומות מקרקעין של הצדדים הנדונים בפניהם.

ב ר כ ה  
שדית דנה

משנה ליועץ המשפטי לממשלה

העתק: גבי כרמית יוליס, מ"י יעוץ וחקיקה, משרד המשפטים

רח' צלאח א-דין 29 ת.ד. 49029 י-ם מיקוד 91490 טל': 02-6466547 פקס: 02-6462740

### תגובת הוועדה

בתאריך 06/02/18 התקבלה תשובה ממהנדס הוועדה לתכנון ובניה קסם ש"אולם לא פורטו העסקאות אך מוזכר כי הערכים לפי עסקאות מס שבח /נתוני ממכרי רמ"י "



### 10.3 פירוט תחשיב בשומות הוועדה

שומת הוועדה אמורה לכלול תחשיב אריתמטי מפורט, לפיו נקבע גובה היטל ההשבחה שהנישום נדרש לשלם. תחשיב כאמור מבטא את מהות שומת הוועדה, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. וזאת בהתאם לאמור במכתב של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה מתאריך 26.5.11 שצורף לעיל.

בבדיקה מדגמית שערכה הביקורת ב – 5 שומות של הוועדה נמצאו תחשיבים אריתמטיים שאינם מפורטים כפי הנדרש, שלפיהם נקבע גובה השומה .  
להלן דוגמאות לשומות בהן לא צוין פירוט התחשיב כנדרש :

#### 1- מספר בקשה 20160161 שבוצעה בתאריך 06.06.2016

- חסר פירוט התחשיב של זכויות הבנייה עם מקדמים דהיינו פירוט המעבר מ-  
"סה"כ שטח ברוטו מבוקש לבניה על המגרש במ"ר" ל-"סה"כ שטח אקוויוולנטי  
לבניה על המגרש במ"ר"
- חסר פירוט סקירת המחירים במיוחד שבשומה זו חל פיצול לתחשיב ההשבחה  
לתב"ע ק/1009 ב-247 ש"ו-לתב"ע 0322479-451 ב-296 ש"ו
- חסר פירוט תאריכי ההצמדה שבוצעה ע"י השמאי

#### 2- מספר בקשה 20140701 שבוצעה בתאריך 22.08.2015

- חסר פירוט התחשיב של זכויות הבנייה עם מקדמים דהיינו פירוט המעבר מ-  
"סה"כ שטח ברוטו מבוקש לבניה על המגרש במ"ר" ל-"סה"כ שטח אקוויוולנטי  
לבניה על המגרש במ"ר"
- חסר פירוט סקירת המחירים במיוחד שבשומה זו חל פיצול לתחשיב ההשבחה  
לתב"ע ק/1009 ב-247 ש"ו-למרתף ב-222 ש"ו
- חסר פירוט תאריכי ההצמדה שבוצעה ע"י השמאי



3- מספר בקשה 20160233 שבוצעה בתאריך 01.07.2018

- חסר פירוט התחשיב של שטח אקו' במצב הקודם
- חסר פירוט התחשיב של המעבר מ-"שטח אקו' בניכוי שטח במצב הקודם" אל - "סכום ההשבחה נכון למועד הקובע"
- חסר פירוט תאריכי ההצמדה ומדדים הקובעים את מידוד ההיטל
- חסר פירוט סקירת המחירים להשבחה

4- מספר בקשה 20160307 שבוצעה בתאריך 03.07.2018

- חסר פירוט התחשיב של המעבר מ-"שטח אקו' בניכוי פטור" אל - "סכום ההשבחה נכון למועד הקובע"
- חסר פירוט תאריכי ההצמדה ומדדים הקובעים את מידוד ההיטל
- חסר פירוט סקירת המחירים להשבחה

5- מספר בקשה 20170016 שבוצעה בתאריך 20.03.2017

- חסר פירוט התחשיב של זכויות הבנייה עם מקדמים דהיינו פירוט המעבר מ-"סה"כ שטח ברוטו מבוקש לבניה על המגרש במ"ר" ל-"סה"כ שטח אקוויוולנטי לבניה על המגרש במ"ר"
- חסר פירוט התחשיב של המעבר מ-"שטח אקו' בניכוי שטח במצב הקודם" אל - "סכום ההשבחה נכון למועד הקובע"
- חסר פירוט תאריכי ההצמדה שבוצעה ע"י השמאי

#### תגובת הוועדה

בתאריך 06/02/18 התקבלה תשובה ממהנדס הוועדה לתכנון ובניה קסם ש"השמאי עדכן אותנו כי בשומות האחרונות שערך צירף תחשיבים אולם בעבר לא היו מצורפים תחשיבים, נדאג שהשמאים יצרפו כל התחשיבים בשומות "



#### 10.4 בקרה על שומות הוועדה

הוועדה המקומית לתכנון ובניה מעסיקה 2 שמאים חיצוניים, לעריכת השומות וקביעת היטלי ההשבחה לנישומים. לאחר שמרכזת הוועדה המקומית באגף הנדסה מפיקה הזמנת עבודה לשמאים, הם עורכים מסמך שומה מחייב, בהתאם לנתונים ולבדיקות המבוצעות על ידם. הביקורת העלתה, כי לאחר קבלת השומה מהשמאים, לא מבוצעת בקרה ע"י גורם כלשהו במועצה, אף לא מדגמית, במטרה לוודא שהשומות בוצעו כראוי בהתאם לכללים ולהנחיות משרד המשפטים.

הביקורת ערה לעובדה שהשומות מבוצעות על ידי שמאים מקצועיים בהתאם להערכתם ולמיטב ניסיונם המקצועי. יחד עם זאת, הביקורת בדעה שאגף הנדסה אמור לבצע בקרה שוטפת בנושא, על מנת לוודא שהשומות נערכו כפי הנדרש. מומלץ לערוך בקרה כאמור, שתוודא בין היתר כי השומה מתייחסת לכל מרכיבי החלטת הוועדה המקומית, שהשומה כוללת עסקאות השוואה ותחשיב מפורט, שהמקדמים בתחשיב סבירים, וכד'.

#### תגובת הוועדה

בתאריך 06/02/18 התקבלה תשובה ממהנדס הוועדה לתכנון ובניה קסם ש"לא נהוג להעביר שומות לבדיקת המועצה המקומית, מבחנתנו השמאי הוא הגורם המקצועי "



#### 10.5 מקדמי השבחה בשומות הוועדה

חישוב היטל השבחה בנכס מורכב, בין היתר, מקביעת " מקדם ההשבחה " ע"י השמאי, המוכפל בשווי הבסיס של הנכס (שווי למ"ר). מטרת מקדם ההשבחה היא לקבוע שווי יחסי של השבחה בנכס, ביחס לשווי מ"ר עיקרי . לשם המחשה, שווי של תוספת מרפסת פתוחה או פרגולה בנכס, נמוך באופן יחסי מתוספת שטח עיקרי של חדר מקורה . בעת חישוב היטל השבחה, נדרש שמאי הוועדה לקבוע את מקדם ההשבחה הרלוונטי, בהתאם לסוג מתן ההקלה בזכויות הבניה, מיקום ההקלה, מיקום הנכס, וכד'.

במהלך הביקורת נבחנו, בין היתר, מקדמי ההשבחה שנקבעו בשומות הוועדה .

נמצא, כי השומות שנבדקו בשנת 2018 נעשה שימוש במקדמי השבחה זהים בגין אותו סוג של הקלה ובמיקום נכס דומה עפ"י הפירוט הבא.

להלן מספר דוגמאות :

סוג שימוש	מקדם באק'
ממ"ד	0%
ח.מדרגות	20%
ק.ע.מ	20%
בליטות	20%
ח.כביסה	40%

אולם יחד עם זאת בשומות שהתקבלו מלפני שנת 2018 לא כללו את פירוט השימוש במקדמי השבחה שונים

הביקורת ממליצה לבצע בקרה באגף ההנדסה על מקדמי ההשבחה שנקבעו בשומות הוועדה, שתכלול בדיקות השוואתיות בין השומות, תוך שימת לב למקדמים שנקבעו בשומות השמאים המכריעים.

#### תגובת הוועדה

בתאריך 06/02/18 התקבלה תשובה ממהנדס הוועדה לתכנון ובניה קסם ש"השמאי עדכן אותנו כי בשומות האחרונות שערך צירף תחשיבים אולם בעבר לא היו מצורפים תחשיבים, נדאג שהשמאים יצרפו כל התחשיבים בשומות "



## 11. גביית היטלי השבחה

### 11.1 פירוט הליכי החיוב והגביה

הליך הגביה בגין היטל ההשבחה מתחיל בפתירת הבקשה בתכנה הייעודית ושליחת החומר לבדיקת השמאי. זה המקום לציין שמלבד המייל אין ריכוז לפניות שבוצעו לבדיקת השמאי. ודאז במידה וקיימת חבות תשלום היטל השבחה, מרכזת הוועדה האחראית על הנושא שולחת הודעה על גובה החבות לנישום.

ויש לציין שמלבד מרכזת הוועדה אין בקרה נוספת על העברת התיקים הנדרשים לבדיקת שמאי הוועדה בנושא היטלי השבחה.

מומלץ לבצע בקרה נוספת בנושא ע"י מהנדס המועצה ומהנדס הוועדה או נציג מטעמם מלבד האחראית על היטלי השבחה (במטרה לוודא התנהלות תקינה ולאחר מבעוד מועד תקלות או טעויות).

עוד מומלץ, שמהנדס המועצה יקבל דוחות פעילות תקופתיים לגבי הטיפול בנושא היטלי השבחה ממרכזת הוועדה המקומית האחראית על הנושא, לצורך שיפור המעקב והבקרה בנושא.

עפ"י כללי מינהל תקינים, הסכום הסופי לחיוב בהיטל השבחה אמור להיקבע ע"י האחראית על הנושא באגף הנדסה, ואילו התשלום בפועל של ההיטל אמור להתבצע במשרדי מחלקת הגביה.

לצורך חישוב הסכום המדויק לתשלום, הפקידה במחלקת הגביה הקלידה למערכת הייעודית של ההנדסה את "התאריך הקובע" לצורך חישוב היטל השבחה, שהוא יום אישור הבקשה ע"י הוועדה. בהתאם לנתונים שהוקלדו, התכנה הייעודית חישה את הסכום לתשלום עפ"י מדד תשומות הבניה או מדד המחירים לצרכן, לפי הנמוך מביניהם.

נמצא, כי מקרים שנבדקו המפורטים בהמשך הדוח המערכת הייעודית לא חישה את הסכום לתשלום עפ"י ההנחיות ועל כן קיימת אי התאמה בין הגביה בפועל לחישוב ההצמדה על ידי הביקורת

הביקורת ממליצה לבחון את הסיבות לפערים בחישובי ההצמדה שצוינו לעיל, ובכלל זה את המקרה בו לא בוצעה הצמדה כלל. ולבחון אפשרות לבצע קיזוזים/חיובים של נישומים בגין הפערים שנמצאו.



לאחר ביצוע הפעולות האמורות, הפקידה במחלקת הגביה הפיקה "טופס השבחה" מהתכנה הייעודית של ההנדסה, המתעד את הקלדת הנתונים למערכת ומהווה אסמכתא לסכום החיוב.

בהמשך, אותה פקידה קיבלה בפועל את התשלום, והפיקה ממערכת הגביה קבלה למשלם. הביקורת ממליצה שהקלדת הנתונים לתכנה הייעודית באגף הנדסה לצורך קביעת סכום החיוב בהיטל השבחה והפקת "טופס השבחה" כאמור, תתבצע על ידי מרכזת הוועדה המקומית האחראית על היטלי השבחה. פעולות הפקידה במחלקת הגביה אמורות לדעת הביקורת להסתכם בקבלת התשלום בפועל, הנפקת קבלה למשלם, ושליחת העתק מהקבלה למרכזת הוועדה.

#### תגובת הוועדה

בתאריך 06/02/18 התקבלה תשובה ממהנדס הוועדה לתכנון ובניה קסם ש"אתה צודק עד היום רק פקידת הוועדה ראידיה שמרכזת ואחראית על תחום היטל השבחה היא זאת שהייתה בודקת, נדאג בהקדם למנות גורם נוסף שיבדוק"





**11.2 השומות שבוצעו לפי תאריכי הבקשות אך לא שולמו מצד הנישום - חובות לשומות**

בוצעה בדיקה לסכומי השומות וזאת בכדי לאתר שומות ששולמו וחובות בגין שומות בהיטלי ההשבחה. וזאת דרך בדיקת מספר הבקשות שנגבו (בכרטיס הנח"ש) לעומת דוח ריכוז הבקשות.

להלן טבלה המציגה את מספר השומות שבוצעו לפי תאריכי הבקשות אך לא שולמו מצד הנישום. בהתבסס על נתונים שהתקבלו מרכזת הוועדה לענייני היטלים ורישומים.

שנים	מספר השומות שבוצעו לפי תאריכי הבקשות אך לא שולמו מצד הנישום
2013	3
2014	-
2015	1
2016	3
2017	-

השומות שבוצעו לפי תאריכי הבקשות לקבלת היתרים ואושר להן היתר

שנים	מספר השומות שבוצעו לפי תאריכי הבקשות לקבלת היתרים	מספר השומות שבוצעו לפי תאריכי הבקשות להעברה בטאבו
2013	21	-
2014	4	2
2015	8	4
2016	29	5
2017	2	1

כאמור לבדיקת טבלאות אלה בוצעה הצלבה בין כרטיס הכנסות מהיטלי השבחה למועצה מקומית כפר ברא לבין דוח ריכוז בקשות ממוין לפי הבקשות שנערך להן שומה והוחלט על סכום לגבייה בגין היטלי השבחה



שנת 2013

מספר בקשה	האם מופיע תשלום בכרטיס הכנסות מהיטלי בשבחה
20130034	V
20130043	V
20130070	V
20130086	V
20130106	תוכנית מתוקנת ששולמה בעבר
20130134	בניה ציבורית
20130187	לא שולם
20130211	V
20130232	חקלאי
20130261	חקלאי
20130263	חקלאי
20130268	V
20130279	חקלאי
20130293	V
20130297	לא שולם
20130325	בניה ציבורית
20130328	חקלאי
20130330	חקלאי
20130534	לא שולם
20130559	V
20130584	חקלאי
20130591	V
20130617	V
20130643	V

קיים 13 שומות שלא מופיע בגינן תשלום בכרטיס הכנסות מהיטלי השבחה .  
 שמתוכן 3 שלא ניתן היתר בגלל אי תשלום, 2 עבור בניה ציבורית בידי המועצה, 1 תכנית מתוקנת ששולמה בעבר, 7 בגין נכס חקלאי שאין חבות תשלום היטל השבחה



שנת 2014

מספר בקשה	האם מופיע תשלום בכרטיס הכנסות מהיטלי בשבחה
20140033	V
20140101	V
20140103	V
20140109	בניה ציבורית
20140371	לא שולם
20140562	שולם היטל אך לא מופיע

קיים 3 שומות שלא מופיע בגינן תשלום בכרטיס הכנסות מהיטלי השבחה .  
 שמתוכן 1 שלא ניתן היתר/אישור העברה בטאבו בגלל אי תשלום , 1 עבור בניה ציבורית בידי המועצה, 1 ייחסו בהכנסות כרטיס הכנסות מהיטלי השבחה למועצה מקומית כפר ברא, בגלל אי יחוס תקין להכנסות מהיטלים למועצה מקומית כפר ברא.

שנת 2015

מספר בקשה	האם מופיע תשלום בכרטיס הכנסות מהיטלי בשבחה
20150115	שולם היטל אך לא מופיע
20150086	V
20150176	V
20150371	V
20150400	V
20150420	V
20150421	V
20150487	V
20150495	בניה ציבורית
20150548	V
20150550	V
20150628	V

קיים 2 שומות שלא מופיע בגינן תשלום בכרטיס הכנסות מהיטלי השבחה .  
 שמתוכן בקשה אחת עבור בניה ציבורית בידי המועצה, ובקשה אחת ייחסו בהכנסות כרטיס הכנסות מהיטלי השבחה למועצה מקומית כפר ברא, בגלל אי יחוס תקין להכנסות מהיטלים למועצה מקומית כפר ברא.



שנת 2016

האם מופיע תשלום בכרטיס הכנסות מהיטלי בשבחה	מספר בקשה
V	20160014
שולם היטל אך לא מופיע	20160016
V	20160020
V	20160023
V	20160066
V	20160089
V	20160098
V	20160134
V	20160138
תוכנית מתוקנת ששולמה בעבר	20160140
תוכנית מתוקנת ששולמה בעבר	20160149
V	20160151
V	20160153
תוכנית מתוקנת ששולמה בעבר	20160155
V	20150157
V	20160161
V	20160168
V	20160170
חקלאי	20160198
חקלאי	20160200
V	20160311
V	20160336
V	20160385
שולם היטל אך לא מופיע	20160387
שולם היטל אך לא מופיע	20160389
בניה ציבורית	20160391
V	20160393
בניה ציבורית	20160422
תוכנית מתוקנת ששולמה בעבר	20160611
בניה ציבורית	20160648
חקלאי	20160687
חקלאי	20160691
V	20160698



קיים 14 שומות שלא מופיע בגינן תשלום בכרטיס הכנסות מהיטלי השבחה .  
שמתוך 3 בקשות עבור בניה ציבורית בידי המועצה, ו-3 בקשות שלא ייוחסו בהכנסות כרטיס  
הכנסות מהיטלי השבחה למועצה מקומית כפר ברא, בגלל אי יחוס תקין להכנסות מהיטלים  
למועצה מקומית כפר ברא.  
4, תכנית מתוקנת ששולמה בעבר, 4 בגין נכס חקלאי שאין חבות תשלום היטל השבחה

שנת 2017

מספר בקשה	האם מופיע תשלום בכרטיס הכנסות מהיטלי בשבחה
20170016	V
20170066	שולם היטל אך לא מופיע
20170109	שולם היטל אך לא מופיע

שתי שומות לא ייוחסו בהכנסות כרטיס הכנסות מהיטלי השבחה למועצה מקומית כפר ברא  
בגלל אי יחוס תקין להכנסות מהיטלים למועצה מקומית כפר ברא

#### לסיכום

מומלץ לערוך יחוס תקין לבקשות מספר 20140562, 20150115, 20160016, 20160387, 20160389,  
20170109, 20170066 להכנסות מהיטלים למועצה מקומית כפר ברא

מומלץ לעקוב אחר ביצוע ההצמדה והריבית על בקשות שלא שולמו ולבחון אפשרות להודיע  
לנישומים על חובות אלה.

#### תגובת הוועדה

לאחר בדיקת תיקים אלה נמצא

תיק 20170109 – מבדיקת הטענה של הביקורת, הדבר נכון בסך 13,100.בוצע  
תיקון וזוכה כרטיס כפר ברא לשנת 2018

תיק 20170066- נמצא בכרטיס כפר ברא בתאריך 03.04.17

תיק 20160389 – הועבר לתיקון רישום מכרטיס אגרות בנייה להיטלי השבחה

תיק 20160387 – נמצא שאין השבחה שכן הקרקע אדמת מינהל

תיק 20160016 - נמצא שאין השבחה שכן הקרקע אדמת מינהל

תיק 20150115 – נמצא בכרטיס כפר ברא בתאריך 20.04.15

תיק 20140562 –אין השבחה על העברת הנכס בטאבו



### 11.3 הצמדת חיובי היטלי השבחה

בסעיף 9 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה, -1965 נקבע, בין היתר, כי יש להצמיד את חיובי היטלי השבחה, כדלקמן:

9. עלה מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בסמוך לפני המועד לתשלום ההיטל או כל חלק ממנו, לעומת מדד כאמור שפורסם בסמוך לפני תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש החורג, שבעקבותיהם חל ההיטל, יוגדל הסכום שהחייב בהיטל חייב בו, לפי שיעור העליה הנמוך ביותר של שני המדדים האמורים.

מכאן, שהיטל השבחה אמור להיות מוצמד מה"תאריך הקובע" הנקוב בשומה בהתאם להחלטת הוועדה המקומית, ועד למועד התשלום בפועל, לפי הנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה.

הביקורת ביצעה בדיקה מדגמית לנאותות חיוב ההצמדה של היטלי השבחה, זאת בהתאם למודול ומחשבון הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל.

### תגובת הוועדה

בתאריך 06/02/18 התקבלה תשובה ממהנדס הוועדה לתכנון ובניה קסם ש"הנושא יטופל"



להלן פירוט המקרים והדוגמאות להיטלים ששולמו:

**1- מקרה 1**

רשות מקומית: מ.מ. ברא      כתובת: כפר ברא

גושים חלקות: גוש: 8893 חלקה: 17 מגרש: 60

תוכניות: 3580/ק

תאור בקשה: תוכנית מתוקנת      שטח המגרש: 650.00      שטח הבנין:      יח"ד: 3

שימוש עיקרי: מגורים

הטלי השבחה

סעיף	תאור	תבע	ת. קובע	מחיר כמות	תאריך הצמדה	סכום מוצמד בש"ח
9.00.2	היטל השבחה		06/08/2017	24,769.00	06/08/2017	24,769.00
					סה"כ:	24,769.00
					סה"כ שולם:	24,769.00

עורך הדרישה: עיסא ראידה - בודקת תכניות      לתשלום עד לתאריך: 15/08/2017

קבלה מס': 19029      תא. תשלום: 15/10/2017      סכום: 24,769.00

תאריך קובע: 06/08/17 (מדד חודש יולי 2017)  
 תאריך תשלום: 15/10/17 (ממד חודש אוקטובר 2017)  
 שינוי באחוזים לפי מדד המחירים לצרכן לפי חישוב: 0.7%  
 שינוי באחוזים לפי מדד תשומות לבניה לפי חישוב: 0.8%  
 הנמוך מבין המדדים, הוא מדד המחירים לצרכן לכן הסכום המשוערך 24,944 ₪  
 קיים הפרש בין החיוב בפועל לחיוב שצריך להיות הוא 175 ₪

**2- מקרה 2**

רשות מקומית: מ.מ. ברא      כתובת: כפר ברא

גושים חלקות: גוש: 8891 חלקה: 40 מגרש: 45

תוכניות: 1009/ק, 451-0322479

תאור בקשה: בניה חדשה      שטח המגרש: 488.34      שטח הבנין:      יח"ד: 1

שימוש עיקרי: מגורים

הטלי השבחה

סעיף	תאור	תבע	ת. קובע	מחיר כמות	תאריך הצמדה	סכום מוצמד בש"ח
9.00.2	היטל השבחה		29/01/2017	7,778.00	29/01/2017	7,778.00
					סה"כ:	7,778.00
					סה"כ שולם:	7,778.00

עורך הדרישה: עיסא ראידה - בודקת תכניות      לתשלום עד לתאריך: 15/02/2017

קבלה מס': 19757      תא. תשלום: 03/03/2017      סכום: 7,778.00

תאריך קובע: 29/01/17 (מדד חודש ינואר 2017)  
 תאריך תשלום: 03/03/17 (מדד חודש פברואר 2017)  
 שינוי באחוזים לפי מדד המחירים לצרכן לפי חישוב: 0.2%  
 שינוי באחוזים לפי מדד תשומות לבניה לפי חישוב: 0.2%  
 הנמוך מבין המדדים, הוא מדד המחירים לצרכן לכן הסכום המשוערך 7,792 ₪  
 קיים הפרש בין החיוב בפועל לחיוב שצריך להיות הוא 14 ₪



**3- מקרה 3**

רשות מקומית: מ.מ. ברא  
כתובת: כפר ברא  
גושים חלקות: גוש: 8891 חלקה: 49 מגרש: 518, חלקה: 43 מגרש: 518  
תוכניות: 1009/ק, 451-0322479, 451-0291039  
שימוש עיקרי: מגורים  
תאור בקשה: בניה חדשה

הטלי השבחה

סעיף	תאור	תבע	ת. קובע	מחיר כמות	תאריך הצמדה	סכום מוצמד בש"ח
9.00.2	היטל השבחה		16/03/2017	31,766.00	22/03/2017	31,766.00

סה"כ: 31,766.00  
סה"כ שולם: 31,766.00  
עורך הדרישה: עיסא ראידה - בודקת תכניות  
לתשלום עד לתאריך: 15/04/2017  
קבלה מס': 19891  
תא. תשלום: 27/03/2017  
סכום: 31,766.00

תאריך קובע: 16/03/17 (מדד חודש מרץ 2017)  
תאריך תשלום: 03/03/17 (מדד חודש מרץ 2017)  
שינוי באחוזים לפי מדד המחירים לצרכן לפי חישוב: 0  
שינוי באחוזים לפי מדד תשומות לבניה לפי חישוב: 0  
לכן הסכום המשוערך 31,766 ₪

**4- מקרה 4**

רשות מקומית: מ.מ. ברא  
כתובת: כפר ברא  
ש"ים חלקות: גוש: 8891 חלקה: 49 מגרש: 7, מגרש: 7  
תוכניות: 1009/ק, 451-0322479  
שימוש עיקרי: מגורים  
תאור בקשה: בניה חדשה

הטלי השבחה

סעיף	תאור	תבע	ת. קובע	מחיר כמות	תאריך הצמדה	סכום מוצמד
9.00.2	היטל השבחה		31/07/2016	27,629.00	31/07/2016	27,629.00

סה"כ: 27,629.00  
סה"כ שולם: 27,629.00  
עורך הדרישה: עיסא ראידה - בודקת תכניות  
לתשלום עד לתאריך: 15/08/2016  
קבלה מס': 16874  
תא. תשלום: 22/08/2016  
סכום: 27,629.00

תאריך קובע: 31/07/16 (מדד חודש יולי 2016)  
תאריך תשלום: 22/08/16 (מדד חודש אוגוסט 2016)  
שינוי באחוזים לפי מדד המחירים לצרכן לפי חישוב: (0.3)  
שינוי באחוזים לפי מדד תשומות לבניה לפי חישוב: 0%  
הנמוך מבין המדדים, הוא מדד המחירים לצרכן לכן הסכום המשוערך 27,545  
קיים הפרש בין החיוב בפועל לחיוב שצריך להיות הוא (84) ₪





5- מקרה 5

רשות מקומית: מ.מ. ברא  
 כתובת: כפר ברא  
 גושים חלקות: גוש: 8891 חלקה: 49 מגרש: 518, חלקה: 43 מגרש: 518  
 תוכניות: 451-0291039, 451-0322479, ק/1009,  
 שימוש עיקרי: מגורים תאור בקשה: בניה חדשה  
 הטלי השבחה

סעיף	תאור	תבע	ת. קובע	מחיר כמות	תאריך הצמדה	סכום מוצמד בש"ח
9.00.2	היטל השבחה		15/03/2017	41,473.00	22/03/2017	41,473.00
					סה"כ:	41,473.00
					סה"כ שולם:	41,473.00

עורך הדרישה: עיסא ראידה - בודקת תכניות  
 קבלה מס': 19893 תא. תשלום: 27/03/2017 סכום: 41,473.00  
 לתשלום עד לתאריך: 15/04/2017

תאריך קובע: 15/03/17 (מדד חודש מרץ 2017)  
 תאריך תשלום: 27/03/17 (מדד חודש מרץ 2017)  
 שינוי באחוזים לפי מדד המחירים לצרכן לפי חישוב: 0%  
 שינוי באחוזים לפי מדד תשומות לבניה לפי חישוב: 0%  
 לכן הסכום המשוער 41,473 ₪



להלן פירוט המקרים והדוגמאות להיטלים שלא שולמו:

**1- מקרה 1**

רשות מקומית: מ.מ. ברא      כתובת: כפר ברא

גושים חלקות: גוש: 8891 חלקה: 49 מגרש: 1

תוכניות: 1009/ק, 451-0322479

תאור בקשה: בניה חדשה      שטח המגרש: 474.00      שטח הבנין: 471.35

שימוש עיקרי: בית מגורים 3 יח"ד

הטלי השבחה

סעיף	תאור	ת. קובע	מחיר כמות	תאריך הצמדה	סכום מוצמד בש"ח
9.00.2	היטל השבחה	03/07/2018	52,541.00	09/08/2018	52,588.00
סה"כ:					52,588.00

עורך הדרישה: עיסא ראידה - בודקת תכניות      לתשלום עד לתאריך: 15/08/2018

תאריך קובע: 03/07/18 (מדד חודש יוני 2018)  
 תאריך הפקת הדוח: 04/10/18 (מדד חודש ספטמבר 2018)  
 שינוי באחוזים לפי מדד המחירים לצרכן לפי חישוב: 0.2%  
 שינוי באחוזים לפי מדד תשומות לבניה לפי חישוב: 0.4%  
 הנמוך מבין המדדים, הוא מדד המחירים לצרכן לכן הסכום המשוער 52,644 ₪  
 קיים הפרש בין החיוב במערכת לחיוב שצריך להיות הוא 56 ₪

**2- מקרה 2**

רשות מקומית: מ.מ. ברא      כתובת: כפר ברא

גושים חלקות: גוש: 8887 חלקה: 12 מגרש: 12/1

תוכניות: 1004/ק

שימוש עיקרי: מגורים

תאור בקשה: בניה חדשה

הטלי השבחה

סעיף	תאור	ת. קובע	מחיר כמות	תאריך הצמדה	סכום מוצמד בש"ח
9.00.2	היטל השבחה	02/07/2018	16,858.00	02/07/2018	16,858.00
סה"כ:					16,858.00

עורך הדרישה: עיסא ראידה - בודקת תכניות      לתשלום עד לתאריך: 15/07/2018

תאריך קובע: 02/07/18 (מדד חודש יוני 2018)  
 תאריך הפקת הדוח: 04/10/18 (מדד חודש ספטמבר 2018)  
 שינוי באחוזים לפי מדד המחירים לצרכן לפי חישוב: 0.2%  
 שינוי באחוזים לפי מדד תשומות לבניה לפי חישוב: 0.4%  
 הנמוך מבין המדדים, הוא מדד המחירים לצרכן לכן הסכום המשוער 16,891 ₪  
 קיים הפרש בין החיוב במערכת לחיוב שצריך להיות הוא 33 ₪



**3- מקרה 3**

רשות מקומית: מ.מ. ברא  
 כתובת: כפר ברא  
 גושים חלקות: גוש: 8891 חלקה: 39 מגרש: 73  
 תוכניות: 1009/ק  
 שימוש עיקרי: מגורים  
 תאור בקשה: בניה חדשה  
 הטלי השבחה

סעיף	תאור	תבע	ת. קובע	מחיר כמות	תאריך הצמדה	סכום מוצמד בש"ח
9.00.2	היטל השבחה		27/04/2016	16,620.00	28/04/2016	16,620.00
16,620.00	סה"כ:					16,620.00

עורך הדרישה: עיסא ראידה - בודקת תכניות  
 לתשלום עד לתאריך: 15/05/2016

תאריך קובע: 27/04/16 (מדד חודש אפריל 2016)  
 תאריך הפקת הדוח: 04/10/18 (מדד חודש ספטמבר 2018)  
 שינוי באחוזים לפי מדד המחירים לצרכן לפי חישוב: 3%  
 שינוי באחוזים לפי מדד תשומות לבניה לפי חישוב: 4.9%  
 הנמוך מבין המדדים, הוא מדד המחירים לצרכן לכן הסכום המשוער 17,126 ₪  
 קיים הפרש בין החיוב במערכת לחיוב שצריך להיות הוא 506 ₪

**4- מקרה 4**

רשות מקומית: מ.מ. ברא  
 כתובת: כפר ברא  
 גושים חלקות: גוש: 8887 חלקה: 50 מגרש: 16, חלקה: 49 מגרש: 16  
 גוש: 8891 חלקה: 61 מגרש: 16  
 תוכניות: 1009/ק  
 שימוש עיקרי: מגורים  
 תאור בקשה: בניה חדשה  
 הטלי השבחה

סעיף	תאור	תבע	ת. קובע	מחיר כמות	תאריך הצמדה	סכום מוצמד בש"ח
9.00.2	היטל השבחה		28/04/2016	34,928.00	28/04/2016	34,928.00
34,928.00	סה"כ:					34,928.00

עורך הדרישה: עיסא ראידה - בודקת תכניות  
 לתשלום עד לתאריך: 15/05/2016

תאריך קובע: 28/04/16 (מדד חודש אפריל 2016)  
 תאריך הפקת הדוח: 04/10/18 (מדד חודש ספטמבר 2018)  
 שינוי באחוזים לפי מדד המחירים לצרכן לפי חישוב: 3%  
 שינוי באחוזים לפי מדד תשומות לבניה לפי חישוב: 4.9%  
 הנמוך מבין המדדים, הוא מדד המחירים לצרכן לכן הסכום המשוער 35,991 ₪  
 קיים הפרש בין החיוב במערכת לחיוב שצריך להיות הוא 1,063 ₪



**5- מקרה 5**

רשות מקומית: מ.מ. ברא  
 כתובת: כפר ברא  
 גושים חלקות: גוש: 8892 חלקה: 81 מגרש: 73, חלקה: 4 מגרש: 73  
 תוכניות: אפ/1005, ק/מק/1005/א'  
 תאור בקשה: קוטג' קיים מוצע שטח המגרש: 433.00 שטח הבנין:  
 שימוש עיקרי: בית פרטי חד משפחתי  
 הטלי השבחה

סעיף	תאור	ת. קובע	מחיר כמות	תאריך הצמדה	סכום מוצמד בש"ח
9.00.2	היטל השבחה	16/06/2013	4,206.00	23/06/2013	4,206.00
4,206.00	סה"כ:				

עורך הדרישה: עיסא ראידה - בודקת תכניות  
 לתשלום עד לתאריך: 15/07/2013

תאריך קובע: 16/06/13 (מדד חודש יוני 2013)  
 תאריך הפקת הדוח: 04/10/18 (מדד חודש ספטמבר 2018)  
 שינוי באחוזים לפי מדד המחירים לצרכן לפי חישוב: 1.7%  
 שינוי באחוזים לפי מדד תשומות לבניה לפי חישוב: 7.6%  
 הנמוך מבין המדדים, הוא מדד המחירים לצרכן לכן הסכום המשוער 4,277 ₪  
 קיים הפרש בין החיוב במערכת לחיוב שצריך להיות הוא 71 ₪

**לסיכום**

במהלך הביקורת נמצא שבמקרי שההיטל לא משולם המערכת אינה מעדכנת את תאריך ההצמדה באופן יומי על כן ב-5 מתוך ה-5 שנדגמו, קיימת אי התאמה בין הגביה בפועל לחישוב ההצמדה על ידי הביקורת

במהלך הביקורת נמצא שבמקרי שההיטל משולם המערכת אינה מחשבת תמיד את ההצמדה בצורה נכונה על כן ב-3 מתוך ה-5 שנדגמו, קיימת אי התאמה בין הגביה בפועל לחישוב ההצמדה על ידי הביקורת.

הביקורת ממליצה לבחון את הסיבות לפערים בחישובי ההצמדה שצוינו לעיל, ובכלל זה את המקרה בו לא בוצעה הצמדה כלל. ולבחון אפשרות לבצע קיזוזים/חיובים של נישומים בגין הפערים שנמצאו.

**תגובת הוועדה**

בתאריך 06/02/18 התקבלה תשובה ממהנדס הוועדה לתכנון ובניה קסם ש"הנושא יטופל"



#### 11.4 גביית ריביות בגין פיגור בתשלומים

בסעיף 15 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה הדין בנושא היטלי השבחה, נקבע בין היתר, כי על היטלי השבחה יחול חוק הרשויות המקומיות בנושא ריבית והפרשי הצמדה, כדלקמן:

15. על תשלום ההיטל יחול חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תש"ם-1980 (להלן – חוק ההצמדה), ויראו לענין זה ועדה מקומית כאילו היתה רשות מקומית כמשמעותה בחוק ההצמדה ואת ההיטל כאילו היה כלול בתוספת לחוק האמור.

בסעיף 2 א (לחוק הרשויות המקומיות) ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה, (התש"ם-1980 – נקבע בין היתר, כדלקמן):

2. (א) תשלום חובה שלא שולם תוך 30 ימים מהמועד שנקבע לשילומו, ישולם בתוספת תשלומי פיגורים.

עוד נקבע בחוק האמור, כי "תשלומי פיגורים" יהיו כדלקמן:

"תשלומי פיגורים" – ריבית צמודה בשיעור של 0.5% לחודש, או בשיעור אחר כפי שקבעו שר הפנים ושר האוצר, ממועד החיוב בתשלום החובה עד יום שילומו, בהוספה או בהפחתה של הפרשי הצמדה.

הביקורת העלתה, כי להיטלי השבחה שלא שולמו תוך 30 ימים, לא התווספו "תשלומי פיגורים" כפי הנדרש.

הביקורת ממליצה להקפיד על חיוב הנישומים ב"תשלומי פיגורים" כקבוע בהוראות החוק.

#### תגובת הוועדה

בתאריך 06/02/18 התקבלה תשובה ממהנדס הוועדה לתכנון ובניה קסם ש"מהיום הראשון שהעלתה את הנושא בפגישה אצלנו ניתנה הנחיה לפקידה בנושא היטל השבחה. הנושא טופל "



12. גביית היטלי השבחה בגין " שימוש חורג"

"השבחה " מוגדרת בסעיף 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה כדלקמן :

1. (א) בתוספת זו –

"השבחה" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;

"שימוש חורג", בקרקע או בבנין – השימוש בהם למטרה שלא הותר להשתמש בהם, הן במיוחד והן מהיותם באזור או בשטח מיוחד, לפי כל תכנית או תקנה אחרת שלפי חוק זה החלות על הקרקע או הבנין או לפי היתר על-פי כל חוק הדין בתכנון ובניה ;

במועד הביקורת, לא נמצאו באגף הנדסה בוועדה ובמועצה נתונים לגבי עסקים הפועלים בתוך בתי מגורים, שהמועצה גובה מהם ארנונה לפי תעריף עסקים. כתוצאה מכך, לא נערכות בדיקות שיטתיות לגבי חובתם של בעלי העסקים האמורים לקבל אישור לשימוש חורג, המחייב בתשלום היטל השבחה.

להלן דוח שנמסר לביקורת, אודות דירות מגורים שחויבו בארנונה לפי תעריף עסקים בשנת 2018 :

17/09/2018 נתאריך

שם הרשות: כפר ברא

אלפון נכסים (ממוין לפי סוג גורם חיוב)

פרמטרים: נשא 3 וכספים  
שרית 5 ארנונה  
גרסה: 325, 321

שם מושלם	נוספר משלם	מספר נכס	גודל	כיתובת נכס	גוש	חלקה	נוספר בעלים	שם בעלים
סוג נכס	2	משרדים שירות ומסחר						
גורם חיוב	325	עסקים בבניי מגורים						
508	50801		30.00	מחפאה כפר ברא			1	
נכס ברא מיקוד: 4586300								
2840	284001		113.00	דג' אסימילטין			0	
כפר ברא כפר ברא מיקוד: 4585300								
250	25001		58.00	חומת כפר ברא			250	
כפר ברא כפר ברא מיקוד: 4585300								
3270	327001		128.48	חומת חסלה כפר ברא			3270	
כפר ברא כפר ברא מיקוד: 4585300								
5370	537000		299.48	כפר ברא כפר ברא	88891	16	5370	
ד ד 516 דג' רג								
840	84001		64.00				840	
כפר ברא כפר ברא מיקוד: 4585300								
1320	132001		49.38	מחפאה			1320	
כפר ברא כפר ברא מיקוד: 4585300								
2240	224003		121.00	מחפאה 79 כפר ברא			2240	
כפר ברא כפר ברא מיקוד: 4586300								
2220	222001		76.00	חשפתחן-גן			2220	
כפר ברא כפר ברא מיקוד: 4585300								
3800	380001		1278.00	מחפאה			3800	
כפר ברא כפר ברא מיקוד: 4586300								
443	44300		53.00	כפר ברא			443 19 3803	
כפר ברא כפר ברא מיקוד: 4586300								
459	45901		1278.00	מחפאה			459	
כפר ברא כפר ברא מיקוד: 4586300								







### תגובה

#### מהנדס הוועדה לתכנון ובניה

ציין בתגובתו לטיטת הדוח, כי ההמלצות מקובלות עליו אך לדעתו, הגורם האמור לפקח הוא לא הוועדה.

כמו כן ציין מהנדס הוועדה שהוועדה לא ביצעה פעילות יזומה לאיתור עסקים בבתי מגורים, אך קרא מקרים בודדים שהיה קיים אזכור בכתב אישום בעת ביצוע עבירה בנכס. וציין שהתהליך התקין הוא בכך שכל בעל עסק צריך להוציא היתר בניה לכל עסק, אשר הדבר כרוך באישור תכנית מפורטת המאפשרת הוצאת תכנית בניה לחזית מסחרית שכוללת תשריט מצד המועצה.

#### תגובת מהנדס המועצה

בכפר ברא קיים בשכונה המזרחית אפשרות להקמת חזית מסחרית אז בעל העניין יכול להגיש לחוד להיתר חנות על פי התכנית החלה במקום. במקרה שמדובר באזור אחר מהאזור המאוזכר לעיל אז בעל העניין עליו להגיש שימוש חורג או לחליפין תכנית מפורטת נקודתית לחזית מסחרית.

יש לציין שהמועצה יוזמת תכנית להקמת איזור תעסוקה ותעשייה ייעודי אך עם זאת מעודדת הסדרת הנושא מצד התושבים.





### 13. ערבויות להבטחת תשלום היטל

אחד התנאים לניפוק היתר בניה הינו תשלום מלוא סכום היטלי ההשבחה כנדרש . עם זאת, בהתאם לסעיף 1 לתקנות (התכנון והבניה) ערובות להבטחת תשלום היטל השבחה ודחיית תשלומים, (התשמ"א , 1981- ) רשאית הרשות לקבל ערבות להבטחת תשלום היטל השבחה, כדלקמן :

"ערובה להבטחת תשלום היטל השבחה לפי סעיפים 8 ו- 14 של התוספת השלישית לחוק – תהא ערבות בנקאית לתקופה שלא תעלה על ששה חדשים; הוגשה בקשה לשומה חוזרת או שהוגש ערעור, רשאית הועדה המקומית לדרוש הארכת הערבות עד תום ההליכים בשומה החוזרת או בערעור".

בבדיקה המדגמית שערכה הביקורת, נמצא שלא הופקו היתרים ללא תשלום מלא של היטל ההשבחה.

עם זאת נמסר ממהנדס הוועדה שככל במקרים שהנישום מגיש בקשה להיתר והשלים את כל התנאים אולם לא שלם את ההיטל , לא יקבל היתר בניה. בד בבד במידה והנישום ירצה לערער על השומה ובכל זאת ירצה את ההיתר אז הוא יהא מחויב להמציא ערבות בנקאית על גובה השומה שקבעה הוועדה או לחלופין ישלם חלק מהשומה והחלק האחר ימציא בגינו ערבות בנקאית.

נמצא, כי מזכירת אגף הנדסה מעבירה את הערבויות שהתקבלו למשמורת בכספת ושומרת ברשותה העתקים מהם המתויקים בתיק נפרד ומסודרים לפי חודשים לצורך בקרה ומעקב.



14. תקבולים ממינהל מקרקעי ישראל

בהתאם להסכם בין מינהל מקרקעי ישראל לבין משרד הפנים ומרכז השלטון המקומי, המועצה אמורה לקבל 10% / 12% מסך ההכנסות של המינהל מהיטלי השבחה שנגבו בגין עסקאות שנעשו בתחום שטח השיפוט של המועצה.

הביקורת ערכה בדיקת השוואה בין עסקאות הנכסים ששווקו ע"י המנהל בשטח מועצת כפר ברא מתאריך 01.01.2012 עד 31.07.2018 ופורסמו לציבור באתר האינטרנט של ממ"י, לבין הסכומים שהתקבלו במועצה מממ"י במהלך אותה תקופה.

להלן סיכום העסקאות והתקבולים כאמור, בהתפלגות לפי שנים:

מספר מכרז	שנת ההחלטה על זוכה	מספר מגרשים ששווקו	סך סכומי זכויות במכרזי המנהל (כולל מע"מ)	אחוז הפרשה	תשלומים נדרשים מהמנהל לכפר ברא (כולל מע"מ)	תקבולים בפועל ממינהל מקרקעי ישראל בכרטסת המועצה	הפרש
מר/2009/92	2009	7	1,520,506	10%	152,051	29,750	122,301
מר/2010/169	2010	2	703,772	10%	70,377	95,673	-25,296
-	2011	-	-	-	-	17,633	-17,633
-	2012	-	-	-	-	224,802	-224,802
-	2013	-	-	-	-	-	-
-	2014	-	-	-	-	-	-
-	2015	-	-	-	-	46,472	-46,472
-	2016	-	-	-	-	667	-667
מר/2017/164	2017	5	6,494,670	12%	779,360	-	779,360
מר/2017/160	2017	1	317,194	12%	38,063	5,039	33,024
מר/2017/155	2017	22	17,047,807	12%	2,045,737	6,040	2,039,697
מר/2018/131	2018	1	996,840	12%	119,621	1,298,428	-1,178,807
-	2018	-	-	-	-	1,039,121	-1,039,121
סה"כ		38	27,080,788		3,205,209	2,763,625	441,584

יש לציין שסכומי הזכויות במכרזים בהתאם למידע המפורסם לציבור באתר הרשמי של מינהל מקרקעי ישראל. הנתונים לגבי התקבולים מהמינהל בהתאם לכרטיסי הנהלת חשבונות שהתקבלו מהנהלת החשבונות של המועצה.



כמו כן ההכנסה של סך 10,570 ₪ שהתקבלה בשנת 2013, הכנסה של סך 298,434.85 ₪ בשנת 2015 ו-הכנסה של סך 473,841 ₪ בשנת 2016 לא נלקחו בחשבון כחלק מהתקבולים בפועל ממינהל מקרקעי ישראל וזאת היות הסכומים שייכים לחלק המנהל בהשתתפות בתכנון. יחד עם זאת ההכנסה בסך 3,124 אלפי ₪ שהתקבלה בתאריך 18.04.18 לא נלקחה בחשבון כחלק מהתקבולים בפועל ממינהל מקרקעי ישראל וזאת היותם שייכים לחלק המנהל בהשתתפות בפיתוח שכונה צפונית ק/1009 שלב א.

מנתוני הטבלה לעיל עולה, כי לפי הנתונים שפורסמו באתר האינטרנט של ממ"י בלבד, טרם התקבלו עד למועד הביקורת כ- 441,584 ₪ מהכספים שלכאורה מגיעים למועצה, בגין עסקאות שבוצעו על ידי המינהל בשטח השיפוט של היישוב.

לאחר עריכת פגישה במינהל במחוז מרכז לבדיקת הנושא התקבלה הטבלה הבאה

מספר יחיד בעסקאות	אחוז הפרשה	סכום הפרשה	- סמל גביה ראשי	תעמ	תקבול למינהל+תעמ	מספר מרכז	מרחב	פרטי תקבול
100	-	2,546,545.02		3,649,362.75	25,175,140.93			
8	10.00	90,745.59	דמי היזון 30	149,730.18	1,057,196.05	מרכז	מ"ר/92/2009	
3	12.00	3,384.62	דמי היזון 30	4,794.87	33,000.00	מרכז	מ"ר/131/2018	
63	12.00	1,634,829.43	דמי היזון 30	2,316,008.13	15,939,598.75	מרכז	מ"ר/155/2017	
1	12.00	32,532.72	מכר קרקע 39	46,088.01	317,194.02	מרכז	מ"ר/160/2017	
15	12.00	666,120.01	דמי היזון 30	943,669.95	6,494,670.00	מרכז	מ"ר/164/2017	
2	10.00	60,670.00	דמי היזון 30	97,071.98	703,772.00	מרכז	מ"ר/169/2010	
0	-	28,435.64	דמי חכירה שנתיים 8	47,273.78	336,163.60	מרכז	-	
8	-	653.70	דמי היזון 30	965.85	6,697.51	מרכז	-	
0	12.00	29,173.32	מכר קרקע 39	43,760.00	296,871.00	מרכז	-	

מהטבלה לעיל ניתן להסיק :

- 1- שחישובי המינהל להיטלי ההשבחה של המועצה אינם כוללים את מס הערך המוסף בגין העסקאות
- 2- במכרז 92/2009 סך העסקאות לפי סכומי הזכויות בהתאם למידע המפורסם לציבור באתר המינהל ללא מע"מ הוא 1,316 אלפי ₪ לעומת הסכום של העסקאות בחישוב המינהל הוא סך של 907 אלפי ₪, דהיינו הפרש של סך 409 אלפי ₪ מסכומים העסקאות, והפרש בסך 40 אלפי ₪ בהיטלים



3- במכרז 155/2017 סך העסקאות לפי סכומי הזכיות בהתאם למידע המפורסם לציבור באתר המינהל ללא מע"מ הוא 14,570 אלפי ₪ לעומת הסכום של העסקאות בחישוב המינהל הוא סך של 13,623 אלפי ₪, **דהיינו הפרש של סך 947 אלפי ₪, והפרש בסך 113 אלפי ₪ בהיטלים**

4- במכרז 131/2018 סך העסקאות לפי סכומי הזכיות בהתאם למידע המפורסם לציבור באתר המינהל ללא מע"מ הוא 852 אלפי ₪ לעומת הסכום של העסקאות בחישוב המינהל הוא סך של 28 אלפי ₪, **דהיינו הפרש של סך 824 אלפי ₪, והפרש בסך 98 אלפי ₪ בהיטלים**

להלן טבלה המסכמת את ההפרשים

הפרשי מע"מ	הפרש בהיטלים	הפרש בסכומי העסקה	חישוב המינהל			מכרזים בפועל		מס' מכרז
			מעמ	סכום לאחר מע"מ	סכום לפני מע"מ	סכום לאחר מע"מ	סכום לפני מע"מ	
17,381	98,855	823,794	4,794	33,000	28,206	996,840	852,000	מכר/131/2018
297,244	113,664	947,197	2,316,008	15,939,586	13,623,578	17,047,807	14,570,775	מכר/155/2017
5,531	-	-	46,088	317,194	271,106	317,194	271,106	מכר/160/2017
113,240	-	-	943,670	6,494,670	5,551,000	6,494,670	5,551,000	מכר/164/2017
11,649	-	-	97,071	703,772	606,701	703,772	606,700	מכר/169/2010
24,486	40,900	408,999	149,730	1,057,186	907,456	1,520,506	1,316,455	מכר/92/2009
<b>469,530</b>	<b>253,419</b>	<b>2,179,990</b>	<b>3,557,361</b>	<b>24,545,408</b>	<b>20,988,047</b>	<b>53,164,737</b>	<b>45,484,072</b>	סה"כ

על כן סך ההפרש בגלל הפרשים בסכומי העסקאות הוא סך של 253 אלפי ₪, וההפרש הנובע מאי חישוב העסקאות בסכום שהוא כולל את המע"מ סך של 469 אלפי ₪.

### תגובת מינהל מקרקעי ישראל

באתר מפורסמים סכומי הזכיה במכרז, חלף היטל ההשבחה מגיע בסוף לפי עסקאות שנחתמו בפועל ותשלום ששולם לרמ"י עבור העסקה.  
במספר מקרים פה, הזוכה במכרז ויתר על הזכיה ולא חתם על עסקה כך שעסקה בוצעה בפועל על פי ההצעה הבאה, הנמוכה יותר.  
לדוגמה מכרז מר/92/2009 מגרש 76 תיק עסקה ברמ"י א52715488 הזוכה שפורסם באתר הוא עאצי לואי לפי מחיר זכיה של 149,000 ₪ בפועל, לא נחתמה איתו עסקה לאחר שויתר על המגרש אלא עם המציע הבא בתור ריאן מוחמד לפי 120,000 ₪.



בהמשך לפגישתנו עם המינהל ביקשה הביקורת אסמכתאות על התשלומים המהותיים שבוצעו  
לזכות המועצה



רשות מקרקעי ישראל

25.11.18  
תיק ניקויים:  
941079568  
מספר מזהה של משרד:  
500101761

לכבוד:  
מ. מ. כפר-ברא  
כפר ברא  
כפר ברא, 4586300  
פקס: 03-9026259  
מספר מזהה: 500206339

הודעת תשלום מספר: 2000005510

תאריך פירעון: 29.05.18  
מספר חשבון זכאי: 20000077

ש"ח	על חשבון/פרטי החשבונות
315,383.00	900000000463776 חלף היטל השבחה 04/2018
315,383.00	סה"כ
315,383.00	נטו לתשלום

חשבונך זוכה  
בחשבון 226340016  
סמל הבנק: בנק דקסיה - סניף מרכזי  
התשלום בוצע לחשבונכם באמצעות העברה בנקאית - מס"ב

לברורים יש לפנות ל סיג'י חלול 073-2021387  
דוא"ל: sigiml@land.gov.il

# مجلس محلي كفر برا



# מועצה מקומית כפר ברא



רשות מקרקעי ישראל

25.11.18  
תיק ניכויים:  
941079568  
מספר חוזה של משרד:  
500101761

לכבוד:  
מ. מ. כפר-ברא  
כפר ברא  
כפר ברא, 4586300  
פקס: 03-9026259  
מספר חוזה: 500206339

הודעת תשלום מספר: 2000007391

תאריך פירעון: 01.07.18  
מספר חשבון זכאי: 20000077

ש"ח	סכום במטבע	על חשבון/פרטי החשבונות
1,035,540.00		9000000000471905 חלף היטל הטובה 05/2018
1,035,540.00		סה"כ
1,035,540.00		נסו לתשלום

חשבונך זוכה  
בחשבון 226340016  
סמל הבנק: בנק דקסיה - סניף מרכזי  
התשלום בוצע לחשבונכם באמצעות העברה בנקאית - מס"ב

לבירורים יש לפנות ל סיג'י מלול 073-2021387  
דוא"ל: sigim1@land.gov.il

# مجلس محلي كفر برا



# מועצה מקומית כפר ברא



רשות מקרקעי ישראל

25.11.18  
תיק ניכויים:  
941079568  
מספר מזהה על משרד:  
500101761

לכבוד:  
מ. מ. כפר-ברא  
כפר ברא  
4586300  
פקס: 03-9026259  
מספר מזהה: 500206339

הודעת חשלום מספר: 2000004543

תאריך פירעון: 29.04.18  
מספר חשבון זכאי: 20000077

על חשבון/פרטי החשבונות	סכום בחטבע ש"ח
900000000457623 חלף היטל השבחה 03/2018	949,726.00
סה"כ	949,726.00
נסו לתשלום	949,726.00

חשבונך זוכה  
בחשבון 226340016  
סמל הבנק: בנק דקסיה - סניף מרכזי  
התשלום בוצע לחשבונכם באמצעות העברה בנקאית - מס"ב

לברורים יש לפנות ל סיגי מלול 073-2021387  
דוא"ל: sigiml@land.gov.il

על כן נבדקו כרטיסי המועצה בכדי לנסות לאתר סכומים אלה.



מבדיקת כרטיס המינהל במועצה נמצא

- 1- הסכומים 315,383 ₪, 949,726 ₪ שויכו לקרן היטל השבחה בכל הסכום
- 2- הסכום 1,035,540 ₪ התקבל ונרשם בכרטיס המינהל אך טרם שויך לקרן היטל השבחה

הביקורת פנתה למינהל מקרקעי ישראל לצורך קבלת פירוט העסקאות שלפיהן חושב היטל ההשבחה המגיע למועצה, וכן לאחר פתיחת הרשאה במערכת המרכב"ה התקבלה הטבלה להלן:

תיק במנהל	סכום של סכום התקבול ללא מע"מ
א52939674	-640,000
א52939682	-550,000
א52939690	-780,999
א52939708	-1,060,000
א52939716	-1,281,197
א52939724	-1,011,197
א52939732	-1,111,000
א52939740	-271,106
א52939757	-1,031,197
א52939765	-712,000
א52939773	-657,000
א52939781	-670,000
א52939799	-680,000
א52939807	-707,000
א52939815	-707,000
א52939864	-840,999
א52939872	-595,788
א52939880	-601,000
א52939922	-950,000
א52939930	-811,000
א52939948	-511,999
א52939955	-691,000
א52939963	-851,100
א52942470	-600,000
א52942488	-500,000
א52942496	-547,890
<b>סכום כולל</b>	<b>-19,370,471</b>

לאחר שיוך התקבולים לעסקאות המפורסמות באתר מינהל מקרקעי ישראל נמצא :

- 1- שהעסקה בגוש 8891 חלקות 22-23 בסך סכום של 966 אלפי ₪ ממכרז 155/2017/מר לזוכים רייאן מהדא ו-רייאן משדי לא התקבל היטל השבחה בגינה
- 2- שהעסקה בגוש 8889 בחלקה 1,16,84 ובגוש 8891 בחלקה 22 בסך סכום של 852 אלפי ₪ ממכרז 131/2018/מר לזוכים עאסי מואמן ו-עאסי מחמוד לא התקבל היטל השבחה

בגינה





תגובה

מהנדס המועצה מסר לביקורת בעניין זה:

שתי העסקאות העולות ממסקנות הביקורת מוכרות למחלקת ההנדסה, כאשר על פי נתוני מחלקת ההנדסה שתי עסקאות אלה, אשר האחת ממכרז 155/2017 והשנייה ממכרז 131/2018, בוצע וויתור מצד הזוכים ועל כן לא צפוי תקבול להיטלי השבחה בעניין

גזבר המועצה מסר לביקורת בעניין זה:

בשנים האחרונות המינהל מעביר את האחוז הקבוע מערך העסקה בפעילות, ומכאן קיימת יתרת חוב קבועה של המינהל למועצה.

המלצה

הביקורת ממליצה לערוך בדיקת התחשבות בגין היטלי השבחה ממנהל למקרקעי ישראל, וליצור קשר עם אחראי המחוז ממנהל למקרקעי ישראל ולדרוש סגירה להתחשבות איתם ו/או בירור מהות התשלום במיוחד שהחוב מגויל לשנת 2017.



**מעקב על**

**תיקון**

**הליקויים**

**דוחות ביקורת**

**שנים קודמות**



דוח ביקורת ביקורת פנים 2015

שנת הדוח	נושא הדוח	לקויים שעולים מהדוח	סטטוס טיפול
דוח שנת 2015	דוח התחשבות מחלקת הרווחה עם משרד הרווחה	1. יש לדווח את כל הפעילות שכן חייבים לשמור על אחוז השתתפות הקרוב ככל האפשר ל- 25% כחלק הרשות, דהיינו לצמצם את חלק הרשות.	מדווחים
		2. אף על פי שחלק מההוצאות אינן מתוקצבות, אנו ממליצים לבצע דיווח גם על הוצאות אלה כי המשרד עשוי להגדיל את התקציב גם על סעיפים אלה, מאחר והקריטריונים תמיד משתנים.	משתדלים לדווח על כל ההוצאות שאנחנו מקבלים עבורם, ומנסים לקבל תקצוב, למשל עבור הסעות המע"ש אנחנו מדווחים למרות שהתקציב מוגבל אנחנו מדווחים עבור כל ההוצאות.
		3. על המחלקה לעקוב אחר הרישום החשבונאי ולוודא הלימה בין הפעילות בפועל לרישום החשבונאי של ההוצאה לסעיף המתאים וזאת כדי לאתר חסרים בדוחות הביצוע של המועצה.	זה בטיפול מול איאד
		4. לכל מסגרת, יש לערוך דוח ביצוע המצביע על תוצאות הפעולות הכספיות ולהימנע מביצוע גירעון בכל אחת מהמסגרות.	זה בתהליך טיפול
		5. יש לוודא ביצוע המרת מכסות בהקדם האפשרי במהלך שנת הכספים וזאת בכדי שלא יופחתו תקציבים בשל אי ניצול תקציבים כי שנת הכספים נגמרת.	טופל וסודר
		6. יש לדווח את כל מרכיבי השכר העדכניים כגון היקף המשרה ודירוג והדרגה וגמולי השתלמות. שכן אי דיווח מתאים למה שמשולם בפועל יצור קיטון בחלק משרד הרווחה בהשתתפות.	מדווחת
		7. יש לעדכן בדוח עלויות שכר את מרכיבי המשרה בהתאם למימונה דהיינו לרשום את המשרה המתוקצבת כתקן משרד הרווחה במחלקת הרווחה וחלק המשרה המתוקצב מפעילות לפרט לאיזה פעילות המשרה משתייכת.	טופל ודווח
		8. במת"ס יש לעמוד בהורות התע"ס ולבקש מספר הצעות הנדרש בהתאם לסכום המבוקש מהלקוח. בסכומים שמצריכים מספר הצעות מומלץ להסתייע בגזברות המועצה. להודיע מראש ללקוח על חובת המצאת	אנחנו מבקשים אך לא כל המטופלים מתמידים להמציא כמה הצעות, וחלק מהמטופלים מתחשבים במצבם



מאחר וקשה להם להמציא יותר מהצעה למשל הזקנים	חשבונית ביצוע.		
קיים שיתוף פעולה בינינו לבין המתנ"ס אך עדיין לא היתה אפשרות לרכוש מהם שרותים	9. אנו ממליצים להגביר את הפעילות במתנ"ס אפילו על בסיס הסכם התקשרות לרכישת שירותים עם המועצה, שכן הגדלת הפעילות במתנ"ס תביא לטובת האוכלוסייה הנזקקת ובכך להביא לטובת התושבים המועצה והמתנ"ס		
קיימת גבייה בחלק מהנושאים	10. אחוזו השתתפות צד ג' - אנו ממליצים להגביר את הגבייה דרך יישום הורות התע"ס במת"ס, וכן גבייה בנושאים אחרים.		
קיים מעקב ע"י העו"ס וגם ע"י החברה	11. יש לקיים מעקב הדוק של המחלקה על ביצוע שעות עבודה על ידי עובדי הסמך		

דוח ביקורת פנים 2016

שנת הדוח	נושא הדוח	לקויים שעולים מהדוח	סטטוס טיפול
דוח שנת 2016	דוח על הסעות תלמידים למוסדות חינוך	<p>1. מומלץ להכין נוהל עבודה בכתב, המקיף את כלל נושא הסעות לתלמידים במישור המנהלי והמישור הבטיחותי בתיאום עם קב"ט הרשות</p> <p>2. ככל שהעניין יהא אפשרי – עדיף שהמזכירה במחלקת החינוך תעבור השתתפות בקורס או השתלמות בנושא הסעות לתלמידים</p> <p>3. מומלץ שמחלקת החינוך ירענן בנוהל בכתב לכל מנהלי מוסדות החינוך לגבי הנחיות חוזר מנכ"ל הקשור אליהם.</p>	<p>נרשם צעדים אופרטיביים לביצוע ההסעות בשנת הלימודים הבאה</p> <p>קיבלה הדרכה ממנהל המחלקה, יחד עם זאת טרם התקיים קורס בנושא ממרכז השלטון המקומי או ממשרד החינוך, יש לציין שהמחלקה התחייבה להירשם בעת הפרסום</p> <p>נשלחו מכתבים למנהלים הכוללים את חוזר משרד החינוך הרלוונטי וכוללים דרישת פירוט שם מטעם המנהל שיהיה איש קשר</p>



<p>כיום נשלחו רשימות התלמידים המוסעים וכן נשלחו מכתבים למנהלים הכוללים את חוזר משרד החינוך הרלוונטי וכוללים דרישת פירוט שם מטעם המנהל שיהיה איש קשר</p>	<p>4. מומלץ לקבל בתחילת שנת לימודים שמות מסודרים, לרכז ההסעות במוסדות הלימוד אליהם מוסעים התלמידים – שיפקחו על הורדת והעלאת התלמידים להסעות</p>		
<p>חולקו מודעות להורי התלמידים המוסעים הכוללים הכללים לביצוע ההסעות, מסלולים ורשימת תחנות איסוף</p>	<p>5. מומלץ להפיץ בחודשי הקיץ חוזר להורים בנושא הסעות תלמידים לבתי הספר, בחוזר האמור מביאים לידיעת ההורים מועדי ונהלי הרישום להסעות, ופורטו הכללים לביצוע ההסעות, מסלולים ורשימת תחנות איסוף</p>		
<p><b>לא בוצע צעד זה</b>, צפוי לביצוע תוך חודש בסמסטר ב' בשנת הלימודים תשע"ט</p>	<p>6. מומלץ להחתים את המלוות על הסכמי העסקה שמגדירה את חובותיהם ותפקידיהם כמפורט בחוזר מנכ"ל ולא להסתפק בישיבות המתקיימות בתחילת שנה</p>		
<p>עדיין מבוצע טלפונית תימסר הנחייה באותה ישיבה שתתקיים בסמסטר ב' בשנת הלימודים תשע"ט</p>	<p>7. מומלץ לקבל מהמלוות להסעת החינוך מיוחד דיווח שוטף בכתב על התנהלות היומית של ההסעה, תוך מתן דגש על אירועים חריגים</p>		
<p>כיום לאחר ביצוע הדיווח בחודשיים, במקרה שלא מועבר מתחילים בבדיקות נוספות מול גף הסעות במחוז מרכז</p>	<p>8. מומלץ לערוך בדיקה במהלך שנת הלימודים על תקבולי ההסעות ממשרד החינוך לאותה שנה, וליצור קשר עם אחראית ההסעות ממשרד החינוך ככל שיש בכך צורך</p>		
<p>כיום בבוקר מבוצע סקירה להסעות היוצאות מהישוב ולשעות אחר הצהריים היה קב"ט שהפסיק, שהמחלקה תנסה למצוא חלופה לכך.</p>	<p>9. מומלץ לבצע ביקורי פתע על המסיעים במהלך שנת הלימודים</p>		
<p>כיום בבוקר מבוצע סקירה להסעות היוצאות מהישוב ולשעות אחר הצהריים היה קב"ט שהפסיק, שהמחלקה תנסה למצוא חלופה לכך.</p>	<p>10. מומלץ לקיים שגרת בדיקות ודיווחים מהשטח על מערך ההסעות</p>		



דוח ביקורת פנים 2017

שנת הדוח	נושא הדוח	לקויים שעולים מהדוח	סטטוס טיפול
דוח שנת 2017	דוח על עיר ללא אלימות	1- מומלץ לערוך נהלי עבודה כתובים אשר יערכו על ידי מנהל התוכנית ויאושרו על ידי הנהלת המועצה. כאשר בנהלים יהא פירוט ל: ממשקים עם מחלקות אחרות במועצה, תהליכי העבודה הנדרשים בכל אחד מהפרויקטים השונים	לא נערך נהלי עבודה וזאת עקב עיקוב תקציבי בפעילות התכנית
		2- מומלץ לקבל מספר הסעיף ההוצאתי המתקצב בתחילת כל שנה ולוודא במהלך השנה רישום חשבונאי של ההוצאה לסעיף זה	כיום קיים סעיף יעודי לעיר ללא אלימות
		3- מומלץ לערוך דוח ביצוע המצביע על תוצאות הפעולות הכספיות ולהימנע מביצוע גירעון מהתקרה של תכנית העבודה המאושרת. וכאשר קיים הצורך בביצוע פעילויות נוספות, יש לעבוד לפי אחת החלופות הבאות: לבקש אישור בכתב מראש המועצה, לבדוק את האפשרות לקבל הקצאת תקציבית נוספת במסגרת תוכנית העבודה.	לא נערך נהלי עבודה וזאת עקב עיקוב תקציבי בפעילות התכנית
		4- מומלץ לערוך בדיקת התחשבות בגין שנת הכספים 2017 על תקבולי משרד ביטחון הפנים, וליצור קשר עם אחראי המחוז ממשרד לביטחון הפנים ולדרוש סגירה מיידית להתחשבות איתם.	היתרה של 2017 שולמה בתחילת שנת 2018
		5- מומלץ לערוך בתום כל רבעון בדיקת על תקבולי משרד ביטחון הפנים בגין הרבעון השוטף	לא נערך נהלי עבודה וזאת עקב עיקוב תקציבי בפעילות התכנית
		6- מומלץ לאחד הוצאות השכר של עובדי התכנית תחת מחלקת תרבות (82)	החל מתקציב שנת 2019 החלוקה של העובד תתוקן
		7- מומלץ לייעל תשלום הוצאות השכר לעובדי התכנית בהתאם לתקציב המתקבל ממשרד לביטחון הפנים	בוצע
		8- מומלץ לבצע רישום של ההכנסות שהתקבלו בשיקים ממשרד לביטחון הפנים לסעיפים היעודים לכך	לא בוצע



<p>כל חודשיים מתקיימות ישיבות עם פרוטוקול בכתב המתעד את הפעילות הדו חודשית</p>	<p>9- מומלץ בפרויקט הפעלת מדריכי מוגנות לערוך תיעוד בכתב לכל ההתפתחויות עבור כל החודשים ולשמור תיעוד זה, וזאת בכדי ליצור מעקב אחר נתוני התלמידים ובחינת אפקטיביות ליווי התלמידים. וכן בשביל לסמן מטלות ומטרות שבוצעו לאורך השנה</p>		
<p>סיכום של מספר אירועי האלימות במוסדות החינוך מתועד אך יחד עם זאת בכלל בתחום שיפוט המועצה אין תיעוד ומעקב מספרי</p>	<p>10- מומלץ לערוך סיכום של מספר אירועי האלימות בתחום שיפוט המועצה בכלל ובמוסדות החינוך בפרט ברמה השנתית תוך מיון לקטגוריות וזאת בכדי לאתר בעיות רוחביות הקיימות</p>		
<p>מתועד ונשמר במועצה וכן קיים תיעוד לחלק מהמשתתפים באתר התאחדות הספורט</p>	<p>11- מומלץ בפרויקט פעולות ספורט לשמור אישורי בטיחות למגרש שמתקבל בתחילת כל שנה, וכן אישורי התלמידים שהיו נרשמים, ואישורי הבדיקה הרפואית של התלמידים</p>		
<p>בוצע</p>	<p>12- מומלץ בפרויקט פעולות ספורט לקבל מהמדריך במגרש הספורט תיעוד של מספר המשתתפים ולבצע השוואה לחודשים קודמים לצורך בחינת אפקטיביות הפרויקט</p>		
<p>לא בוצע</p>	<p>13- מומלץ לתעד בפרוטוקול ועדת האכיפה שכן בוועדה זו מעלים הגורמים המשטרתיים נתונים סטטיסטים על מקרי אלימות בישוב ובוועדה זו נקבעים משימות לביצוע בשנה השוטפת ומעקב על משימות משנים עברו.</p>		
<p>לא בוצע</p>	<p>14- מומלץ לתעד בפרוטוקול ועדת החינוך הפורמאלי שכן בוועדה זו מעלים את נוסחת שיתוף הפעולה בין גורמי החינוך במועצה והקב"ס ומדריך המוגנות. וכן מומלץ שדרך וועדה זו להקים נהלי עבודה בכתב לשיתוף הפעולה.</p>		
<p>לא בוצע</p>	<p>15- מומלץ בוועדת הפנאי לתעד מכלול ההחלטות האופרטיביות אשר יסייעו להתמודד עם הבעיות אשר מוצגות על ידי המשתתפים השונים בוועדה.</p>		



<p>לא בוצע</p>	<p>16- מומלץ בוועדת הרווחה להתייחס : למשאבים הדרושים מעבר לתקציבים כגון שימוש במבני ציבור וכדומה לצורך ביצוע אותם הפרויקטים. , לבניית נהלי עבודה למעקב אחר אפקטיביות הפרויקטים בכדי להסיק תובנות מהתוכניות שמבוצעות בשטח. ובניית נהלי עבודה בכתב לפעילויות המשיקות בין המחלקות. , לבעיות הקיימות בקהילת בני הנוער בכלל ובני נוער בסיכון בפרט ולנסות לגבש פתרונות לאותם הבעיות.</p>	
<p>לא בוצע</p>	<p>17- מומלץ במכלול הוועדות לבנות נהלי עבודה לכל אחת מהוועדות שיכיל מטרות ואופן עריכת הפרוטוקולים, וכן בנהלים אלה לקבוע תדירות קבועה לוועדות ולא להסתפק בישיבה אחת לשנה</p>	