



בס"ד שבט תש"ע ינואר 10 גיליון מס' 20

מנהל הנדסה
אגף רישוי עסקים

רישוי

הגיליון לעדכון שוטף בענייני רישוי עסקים - עיריית תל אביב - יפו

ללקוחות האגף, מגישי הבקשות ועובדי רישוי עסקים שלום.

בתאריך 15/2/2010 יום שני, יערך כנס מגישים / מיצגים במרכז ברודט ברחוב ציטלין מס' 22. הכנס יערך בין השעות 12:30 ועד 15:00.

מגיש חדש, שמעוניין ששמו יפורסם ברשימת המגישים המפורסמת דרך אגף רישוי עסקים ימציא צילום תעודת אדריכל / מהנדס / הנדסאי בניה כמתחייב בחוק רישוי עסקים. כנס מהנה.

העורך - אדלשטיין אסף

מנהל מחלקת רישוי עסקים

שיפור שרות

• צילום מסמכים

בעל עסק המקבל שרות באגף רישוי עסקים ומעוניין לצלם תכניות יכול לעשות זאת בעזרת מכונת הצילום הנמצאת בקומת גג במרתף באגף רישוי ובניה.

מתאמת המידע תמסור לבעל העסק שובר ידני שישולם בקופה, בקומה 2 מתחת למשרדי המחלקה. בעל העסק יפנה עם השובר לגנזך הנדסה ויקבל שרות והתכנית תצולם בהתאם לבקשתו.

עלות השרות הינה 10 ₪ לכל מטר צילום.

על המצלם להשאיר תעודה מזהה אצל מתאם המידע ולקבלה בעת החזרת התכנית.

• קבלת קהל מחלקת רישוי עסקים

עקב עומס רב בקבלת קהל, מגישים מקצועיים יכולים לתאם פגישה מוזמנת מראש ולהתקבל מיד בחדר קבלת קהל.

בכדי לקבל שירות מוזמן מראש יש לפנות בשלב זה לגב' אתי קורן מנהלת חדר קבלת קהל ולהזמין תור לפגישה. הפגישות תערכנה בין השעות 8:00 לשעה 10:00.

• רפורמה ברישוי עסקים

בימים אלו מתקיימים דיונים בכנסת לגבי רפורמה ברישוי עסקים ויצרת "מסלול ירוק" להוצאת רישיון לניהול עסק. המסלול הירוק נועד לאפשר קבלת רישיון בתהליך מזורז לפני פתיחת העסק ובהתאם לכך בעל העסק ימנע מלעבור על החוק. יפורסם צו חדש שיגדיר איזה עסקים יכולים להיות במסלול זה.

• וידומאטים על המדרכה

עיריית תל אביב יפו אינה מאפשרת הצבת מיתקנים למסחר על המדרכות העירוניות בין שמדובר במכונות לשכירת סרטים ובין שמדובר במכונות לממכר מזון או שתיה.

הצבת מיתקנים אלו אפשרית באחת משתי האפשרויות:

כמו כספומט, שקוע בקיר ורק החזית פונה לרחוב.

בתוך מיתחם פרטי או מרכז קניות פרטי.

בהתאם לכך לא ניתן לתת כל היתר להצבת מכונות להשכרת סרטים על המדרכה.

המתקן בעסק טעון רישוי מחוייב להופיע בתכנית העסק.

• החלפת בעלות ותוקף רישיון

בעת הגשת בקשה להחלפת בעלות, קובע חוק רישוי עסקים והתקנות, כי רישיון שהיה לבעלים הקודמים רואים אותו כהיתר זמני לתקופה של שנה או עד תום תוקפו של הרישיון – הקרוב מהשניים.

לכן, ביום הגשת הבקשה לרישיון הופך הרישיון הקיים "למאין" היתר זמני לבעלים החדשים.

במידה והעסק מקבל סרוב, לא תראה הרשות את העסק כבעל היתר זמני.

• כסאות ושולחנות

חל איסור על קיבוע גדר התוחמת את אזור הצבת כסאות ושולחנות למדרכה העירונית על ידי יציקת בטון ועיגון הגדר במדרכה העירונית. יותר שימוש בכרגים ובדיבלים בלבד.

דף הנחיות חובת תשלום היטל השבחה בתהליך שימוש חורג

במסגרת תהליך בדיקת הבקשה לרשיון כשנמצא כי השימוש בנכס לצרכי העסק המבוקש מהווה שימוש חורג, על פי חוק התיכנון בניה, דהיינו שאינו תואם את היתר הבנייה ו/או לתב"ע החלה על המקום – נדרש בתהליך שימוש חורג.

במסגרת הטיפול בתהליך השימוש החורג תובא הבקשה לדיון בפני ועדת המשנה לתכנון ולבניה וזאת לאחר ביצוע פירסומים ומתן אפשרות להתנגדות למי שלדעתו נפגע מהשינוי. לאחר שמיעת ההתנגדויות בפני צוות מיוחד של ועדת המשנה, יומלץ לוועדת המשנה לקבל את הבקשה או לדחותה. לאחר אישור ועדת המשנה, מועבר פרטיכול הועדה בצרוף תוכנית העסק וחווה השכירות למחלקה שומה והשבחה לצורך בחינה האם ישנו יתרון כלכלי וכתוצאה מכך הושבח הנכס.

- פטור מהיטל השבחה - במידה ושטח העסק קטן מ - 70 מ"ר, בעל העסק מקבל פטור מחלום היטל השבחה בפעם הראשונה, לאחר התקופה הראשונה. ידרש לשלם היטל השבחה.

מהוא היטל השבחה?

החלטת ועדת המשנה לאשר את הבקשה לשימוש חורג יוצרת לנכס, ערך חדש, מבחינה של ערכי הנדל"ן, בהתאם לכך שווי הנכס לעיתים עולה או גובה דמי השכירות הנובעים מהשימוש החדש המאושר לנכס. השווי החדש של הנכס נקבע על ידי שמאי מקרקעין שמועסק על ידי הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התוספת השלישית. כתוצאה מאישור שימוש חורג לנכס תגבה הועדה היטל השבחה בשיעור של עליית 50% מערך ההשבחה.

לדוגמא: מחסן שערכו לשכר דירה הוא 10 דולר למטר, לאחר שהועדה מאשרת שימוש במחסן לצרכי מסעדה, ערכו של מטר מסעדה עולה 30 דולר. מכאן שהנכס הושבח בערך של 20 דולר למטר. הסכום מתחלק בין בעל הנכס והרשות המקומית. סכום היטל ההשבחה המוטל על בעל הנכס הוא 10 דולר למטר בהתאם לשטח העסק.

החוק מטיל את חובת התשלום של היטל ההשבחה על בעל הנכס אך כמובן אין הועדה המקומית מתערבת ביחסים בין בעל הנכס לשוכר הנכס שכן לעיתים נקבע ביניהם בחוזה כי התשלום יוטל על השוכר. מחלקת שומה והשבחה תישלח את השומה שנערכה לעסק ובה מצויין גובה ההשבחה המוטל על בעל הנכס לכתובתו של בעל הנכס. לרשותו של בעל הנכס או בעל העסק עומדי 30 יום לערער על גובה היטל ההשבחה.

לועדה המקומית עילה לתקן את השומה כשיש טעות בפרטי המקרקעין, כשיש טעות בנתונים הפיזיים של המקרקעין, כשיש טעות בדבר תכניות בניין עיר שחלות על הנכס או כשיש טעות בזכויות החייב.

במידה וגובה היטל ההשבחה נמוך מ־50 אלף ש"ח אפשר להגיש ערעור על גובה השומה למחלקת שומה והשבחה רחוב פילון 5 קומה ג'.

במידה וגובה היטל ההשבחה עולה על 50,000 ש"ח אפשר להגיש ערעור בפני שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה. ניתן לפנות בבקשה למינוי שמאי מכריע: באמצעות דואר רגיל לכתובת: מועצת שמאי המקרקעין כתובת-רחוב כנפי נשרים 15, גבעת שאול, ת.ד. 34445 ירושלים 91343 באמצעות דואר אלקטרוני לכתובת: tikun84@justice.gov.il

במידה ומדובר בסכום כספי גדול, מומלץ להעזר בשמאות נגדית ע"י שמאי מטעם בעל הנכס או בעל העסק. לצורך הפחתת גובה השומה המוטלת על הנכס או העסק, ניתן להציג קבלות על סכומי כסף שהוצאו על ידי העסק לצורך הכשרתו ליעודו החדש כדוגמת: הוצאות שיפוץ, בניה, התקנת מערכות מים וכיבוי אש, מערכות מיזוג וטיהור אוויר, ריהוט מיוחד והקמת מטבח יקר לשמאי הועדה בעת הכנת חוות דעתו. לאחר קבלת החלטה סופית ממחלקת שומה והשבחה או השמאי מכריע עליך לקבל שובר תשלום מאת המחלקה ולשלם את הסכום בקופת מנהל הנדסה שמצוייה ברחוב פילון 5 קומה ב'.

ללא תשלום היטל ההשבחה, לא ניתן להשלים את תהליך השימוש החורג ולכן גם לא ניתן להשלים את תהליך רישוי העסק. לאחר קבלת השומה של ההשבחה, עליך להשלים את תהליך בהקדם או לערער על גובה התשלום שכן הימנעות מתשלום והמנעות מלערער על גובה התשלום, יביא את אגף רישוי עסקים להוציא סירוב לבקשה לרשיון עסק ולפתיחת בהליכים משפטיים כנגד העסק.

החשוב כנגד העסק נרשם ובעל העסק ידרש לשלמו לכל המאוחר בעת החלפת בעלים בנכס או בעת מימוש זכויות במקרקעין – בעת הוצאת היתר בניה.