

ז' בכסלו, התשע"ג
 21 נובמבר 2012
 רש:
 סימוכין: 37283212

לכבוד
 מבקרת העירייה

הנדון: טיוטת ממצאים לדו"ח ביקורת - היטל השבחה - אגף רישוי עסקים

להלן התייחסות אגף רישוי עסקים לדוח" הביקורת - טיוטא.

שימוש חורג – סעיפים 56-59.

בקשות לשימוש חורג וטיפול בהיטל השבחה מטופלות בשני ערוצים: רישוי עסקים ורישוי בנייה ולא רק ברישוי עסקים.

סעיף 60 - הדו"ח צודק, אין קישור ומימש' מחשב בין רישוי עסקים ומחלקת שומה והשבחה.

סעיף 62 א' – המבקר צודק, אגף רישוי עסקים מתנהל מול בעלי העסק ואילו היטל השבחה חל גם על בעלי הנכס. הקושי הנובע מכך שלעיתים קרובות בחוזה ההתקשרות בין שני הצדדים נקבע כי האגרות וההיטלים יחולו על השוכר

סעיף 62 ב' - הנושא תוקן וכיום אנו מקפידים לוודא כי אישור בעל הנכס תואם את הרישום בנסח הטאבו.

סעיף 66 - אגף הנכסים מעודכן על כל בקשה לשימוש חורג פעמיים: פעם בקבלת הפנייה לחוות דעת לשימוש חורג ופעם על ידי חברת "ט-נ" המבצעת עבור מינהל הנדסה את הפירסום לבעלי זכויות בנכס.

העסק בו מדובר מצוי בתיק רישוי 63469 ולא 37410. בתיק זה אכן לא שלחנו בקשה לחוות דעת עקב הטעייה מצד מגיש הבקשה אך אגף הנכסים קיבל הודעה מחברת הפירסום "ט-נ" ויכול היה להתנגד – אם רצה.

בכבוד רב

מנהל אגף לרישוי עסקים

העתקים:

מנהלת אגף המיחשוב
 מנהלת פרויקט מיחשוב רישוי עסקים
 מנהל אגף להכנסות מבנייה ופיתוח
 מנהלת מחלקת שומה והשבחה
 מרכזת וועדות אגף רישוי עסקים



כ"ב בכסלו, התשע"ג
6 דצמבר 2012
סימוכין: 39169512

אל: גובר העירייה
מאת: מנהל האגף להכנסות מבנייה ומפיתוח

הנדון: טיוטת ממצאים לדוח בקורת בנושא היטלי השבחה

להלן הערות האגף להכנסות מבנייה ומפיתוח לטיוטת ממצאי דוח הבקורת שבנדון:

לסעיף 3:

- מבנה מחלקת שומה והשבחה חינו כדלקמן:
- מנהלת המחלקה
- 1 נציג שירות בכיר
- 1 מנהל תחום פרויקטים
- 1 מנהל תחום השגות ועררים
- 1 מנהל תחום בכיר שומה והשבחה
- 3 בוחן היטל השבחה בכיר
- 2 בוחן היטל השבחה
- 1 מבקר שומות
- 1 רכו בקרה

לסעיף 5:

צייל סכום באלפי ₪.

לסעיף 18 ב:

צייל "מסלול פניה ליו"ר מועצת שמאי המקרקעין".

לסעיף 21:

סעיפים ח-יא: התהליך הוא כדלקמן:

העובדת מפיקה שובר תשלום לחייב ע"פ שומת שמאי הועדה ומעבירה את השומה לבדיקת שמאי המחלקה שבודק את השומה והשובר. במקרים בהם לשמאי המחלקה אין הערות לשומת שמאי הועדה - לאחר שהעובדת מקבלת בתזרה את השומה (כשהיא מאושרת על ידי שמאי המחלקה שבדק), היא מעבירה למנהלת המחלקה את השומה בצירוף השובר ומכתב לואי לנישום. בנוסף, מפיקה העובדת אישור תשלום שכ"ט לשמאי הועדה ומעבירה אותו (בצירוף השומה) לאישור מנהלת תחום בכיר שומה והשבחה ואח"כ למנהלת החשבונות. יובהר כי שובר התשלום אינו מועבר לחשבות האגף וכי נכון לומר "מנהלת חשבונות האגף" ולא "חשבות האגף".

הערה טכנית: מקומם של סעיפים יב-יג בעמ' 6 הינו לאחר סעיף ט בעמ' 5.

סעיף יד: במקום "שמאי המחלקה" צייל "מנהלת המחלקה". במקום "העתק השומה" צייל "השומה".

לסעיף 22:

ההערה מקובלת. יצוין, כי בכל מקרה בו לאחר שהוצאה שומה התברר כי אין חבות בהיטל השבחה נשלח מכתב לנישום בדבר העדר חבות בהיטל השבחה. לדעתנו אין צורך בהפקת ומשלוח שובר אפס. בעקבות הביקורת רוענן נוהל סגירת תיקים במקרים אלו.

לסעיף 22 א: בתאריך 10.1.2008 הופק מכתב שאין חבות בהיטל השבחה.



בעקבות הערת הביקורת התיק נסגר ידנית.
לסעיף 22 ב: בתאריך 3.4.2011 חופק מכתב לפיו אין תבות בהיטל השבחה. תמכתב נשלח בתאריך 4.4.2011. בעקבות הערת הביקורת התיק נסגר ידנית.

לסעיף 23:

לסעיף א:

מבדיקת התיק עולה כי הופק מכתב בתאריך 1.11.2011. כמו כן, הופקו באותו יום גם שוברי התשלום. ב"מכתבים לתיק" מצויין שהמכתב נשלח בפקס. סביר להניח שגם השוברים נשלחו ולכן לא נשלחו בדואר. יצוין כי כשגרה התייעוד מתקיים כסדרו.

לסעיף ב:

השומה נתקבלה בתאריך 14.2.2010.
שובר תשלום הופק בתאריך 15.2.2010 ונשלח ב 24/02/10.
בתאריך 7.4.2010 קיבל הנישום את השומה והשובר.
בתאריך 13.7.2010 פנו אל המחלקה בבקשה לשלם עבור השומה בהכחונת של מגרשים 105, 106. לפיכך הוצא שובר מעודכן (חלקי) והסכום שולם בתאריך 14.7.2010.
ניתן לראות כי בהתאם להערה מתאריך 13.7.2010 שמאית המחלקה חילצה מתוך שומת הועדה את החלקים הרלוונטיים על פיהם הופק השובר החדש.
למען הסדר הטוב ביקשנו לקבל תיקון שומה מהשמאי, שאכן התקבל ב- 21.7.10. קודם קליטת השומה המתוקנת במערכת (ובאותו יום) נסגר התיק ולאחר קליטת השומה המתוקנת הוא נפתח בחזרה.
מה שאמור היה להיות בסדר פעילות הפוך.
קיים הפרש של 23 ₪ בין חישוב שמאית המחלקה לבין השומה המתוקנת לטובת הלקוח ואנו נפעל להשבת הסכום ללקוח.

לסעיף ג:

השוברים אכן הופקו בתאריך 6.9.2012.
לבקשת משרד עו"ד שוב התבקשה המחלקה לא לשלוח את השוברים בדואר אלא למסרם ידנית. בעקבות הערת הביקורת נשלח שובר חיוב בדואר.

לסעיף 24:

על פי תקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע), התשס"ט-2008, השמאי המכריע זכאי לקבל מקדמח בשיעור 25% משכר הטרחה ואת היתרה בסיום העבודה.
סעיף ג: ...כי התקבלה בקשה למינוי שמאי מכריע...
סעיף יד: אחרי המילים "היטלי השבחה" יש להוסיף את המילה "בנכס נשוא השומה".

לסעיף 47:

סיק ג:

בהמשך לביקורת, סוכם בין מחלקת שומה והשבחה לרישוי כי מבקש הבקשה יהיה מחויב למלא שדה חובה בדבר כוונתו לחתום או לא לחתום על תצהיר לבניה עצמית. ככל שיבחר לחתום, יחתום על התצהיר בעת חגשת הבקשה.
סיק ד:
מקבלים את התערה ומציעים כי הבדיקה תערך הן מול נתוני המחזיקים בארנונה והן מול נתוני המחזיקים בתו חניה עירוני.

לסעיפים 50-55:

אנו מסכימים עם הביקורת בדבר הצורך בממשק בין מערכות היטל השבחה לבין מערכות המחלקה הפלילית ומערכות בית המשפט לעניינים מקומיים - הן לענין הזמנות העבודה (באופן שלא נדרש להקליד נתונים הקיימים כבר במערכות) והן לצורך מעקב וקבלת המידע והמשלוח של השומה והתשלומים וסגירת התיק.
לפני למעלה משנה קיימנו ישיבה עם מנהלת המחלקה הפלילית ואנשי המיחשוב מטעם שתי המחלקות לצורך יצירת ממשק כאמור, אשר משמעותית היו ברורות. לצערנו הדבר לא התקדם ויועלה פעם נוספת על ידי האגף במסגרת תכנית עבודה לשנת 2014.

יצוין כי בראשית חודש דצמבר התקיימה פגישה משותפת בין מנהלת המחלקה הפלילית בשירות המשפטי ותובעים במחלקה לבין מנהלת מחלקת שומה והשבחה לקביעת הליך ליעול עריכת השומות והעברת מידע בין המחלקות (רצ"ב העתק מסיכום הישיבה)

לסעיף 60:

ההערה מקובלת, הממצא עלה גם בדוח הביקורת לאגף רישוי עסקים.

לסעיף 62 ד:

ככלל, בבוא מחלקת שומה והשבחה לבחון חבות בהיטל השבחה לצורך רישוי עסק, עליה לבחון מי הבעלים או החוקר לדורות ואת המערכת החסכמית ביניהם לבין מבקש הרשיון. ככל שהערת הביקורת כוונה לענין זה, ההערה מקובלת ומבוקש כי הבקשה לרישוי עסק המועברת לבחינת מחלקת שומה והשבחה תלווה במסמכים הנ"ל, ככל שניתן בתקשורת ממוחשבת.

לסעיף 66 א:

סיכום בדבר מילוי שם הבעלים בטופס הבקשה לשימוש חורג לרבות הסכמתם של הבעלים, נעשה מול אגף רישוי עסקים עוד בפברואר 2008 (רצ"ב הסיכום). ביחס לנכסים עירוניים אנו מצאנו את עצמנו מתנהלים שוב ושוב מול אגף הנכסים ואגף רישוי עסקים. לאחרונה התקיימה ישיבה עם מנהל אגף רישוי עסקים, וסוכם בשנית על נוהל עבודה ביחס לנכסים כאלו, רצ"ב הסיכום המעודכן. ראו בנוסף התייחסות מנהל אגף רישוי עסקים לטיוטת דוח הביקורת ביחס לסעיף 62ב.

לסעיפים 66 א 66 ב, 67-68:

במסגרת תחכימי 2012 ביצע האגף תחכים בנושא זה, כתוצאה מכך סוכם כי אגף הנכסים יהווה "תחנה" באישור עירייה לטאבו בנכסים עירוניים. רצ"ב התחכים + סיכום הישיבה עם מנהל אגף הנכסים.

לסעיף 74:

התביעה המשפטית החלה עוד בשנת 2004 ופסה"ד של רות רוזן במחוזי ניתן ב 2007.

לסעיפים 88, 93, 105:

צ"ל: ומנהל תחום תכנון כלכלי באגף הכנסות מבנייה ומפיתוח.

לסעיפים 90 ו 96:

בחינת הלוגיקה מלמדת כי לכל שמאי מוצאות לבדיקה 2 שומות בחודש, הפערים שהתגלו נובעים מחלוקה לא זהה של הזמנות עבודה מחד ואי ביצוע הערכה של כל התיקים מאידך.

לסעיף 95:

בין השנים 2010 ל - 2011 ובשל עומס עבודה, ביקש מנהל האגף להקטין את כמות ההערכות הנדרשות אוטומטית על ידי המחשב ולכן מספר הבדיקות ירד מ 3 הערכות לשמאי בחודש ל 2 הערכות לשמאי בחודש.

לסעיף 97:

הערכת בעל מקצוע חופשי בדרך של ניקוד הינה סובייקטיבית וקשה לביצוע. הציון שמקבלים שמאים הינו אך ורק לצורך עמידה בנוהל ודירוגם לצורך רענון, ככל שידרש. אין בציון הסופי שנקבע ובשונות חקטנה בין ציוני השמאים כדי ללמד על איכות עבודה ירודה המצדיקה צמצום בהיקפי החקיקה. עובדה היא שהמלצות האגף לועדה המייעצת להתקשרות עם שמאים היתה לארכת ההתקשרות עם כלל השמאים וזאת בהתבסס על הערכת המחלקה את עבודת השמאים.

לסעיף 99, 101:

יש להוסיף כי ביום 4.12.11 התקיימה ישיבה נוספת של הועדה הממליצה להתקשרות עם שמאים, שבסיכומה הוחלט להוסיף 4 שמאים חדשים (ולא שניים). ועדת התקשרויות עליונה אישרה החלטה זו בישיבה מיום 16.1.12.

לסעיף 104:

הפער נובע, ככל הנראה, מהעובדה שהחומר שמועבר לוועדה הממליצה מתבסס על נתונים שהופקו במועד מסוים, שאינו בהכרח מביא בחשבון מספר שומות נוספות שנקלטו מאוחר יותר באותו חודש. בכל מקרה אין לפערים זניחים אלו השפעה על החלטות הוועדה המייעצת. עיון בטבלה בסעיף 104 א מלמד כי הפערים הינם זניחים ובחלק מחשמאים אף לא קיימים. עוד יצוין כי הטבלה בסעיף 104 ב אינה נכונה.

לסעיף 108 א:

בכל מקרה המחלקה פתחה תיקים לאחר קבלת הזמנה ממרכז המידע. קיימים מקרים בהם נפתח תיק לאחר קבלת הזמנה ממרכז המידע אך טרם הגשת בקשה לאישור עיריה לטאבו.

לסעיף 109:

לסעיף א:

מבדיקה במערכת היטל השבחה עולה כי מדובר בתיק רגיל ללא חריגות. פניה ליחידת הטאבו בתאריך 20.12.2011 התיק נפתח ביחידת הטאבו בתאריך 21.12.2011 התיק נפתח במחלקת שומה והשבחה בתאריך 27.12.2011 לא מצאנו את התאריכים המצויינים בטיוטת הדוח

לסעיפים ב, ג, ד, ה כנייל, לא ברור לנו מה חריג בתאריכים.

לסעיף 110:

לסעיף (1):

תיק 2009-15710

מדובר בשתי שומות ושני משלוחים/ מסירה. שומה ראשונה - בתאריך 22.12.2009 התקבלה בתאריך 4.1.2010 נשלחה

שומה מתוקנת בתאריך 27.7.2011 התקבלה בתאריך 20.8.2011 נמסרה ידנית

לסעיף (2):

תיק 2010-10657

מדובר בתיק עם שומה ראשונה ושומה נוספת מתוקנת בעקבות הגשת 4 תצהירים לבנייה עצמית שנמסרו לאחר עריכת השומה הראשונה. שומה ראשונה: בתאריך 22.11.2010 התקבלה בתאריך 28.11.2010 נשלחה התצהירים הוגשו בחודש במאי 2011.

שומה שנייה (בעקבות הגשת תצהירים): התקבלה בתאריך 13.6.2011, נשלחה בתאריך 5.7.2011

תיק 2010-10737

נראה כי התיק טופל ללא חריגות: בתאריך 18.1.2011 התקבלה שומה; בתאריך 20.1.2011 נשלחה.



תיק 2010-11738 :

בתיק זה שתי שומות : ראשונה ונוספת.
שומה ראשונה :
בתאריך 4.1.2011 התקבלה שומה ראשונה
בתאריך 11.1.2011 נשלחה
שומה נוספת :
בתאריך 26.7.2011 התקבלה
השומה הזעירה לשמאית המכרעת ולבעלים במייל ע"י שמאי הועדה

תיק 2010-14963 :

הזמנת השומה הוצאה בטעות- הסתבר שהחלקות לא אושרו לפיכך אין קבלת שומה.

לא המשכנו לבדוק את יתר התיקים בסעיפים קטנים 3-5. מברור שערכנו מול אגף המחשוב עלה כי ככל הנראה מדובר בדו"ח שגוי.

לסעיף 124 :

במקרה והוחלט על חילוט, מחלקת /שומה והשבחה מפיקה שובר תשלום עבור החילוט ומודיעה למחלקת הגביה באגף, שפונה למרכזת הערבויות, במפורט בסעיף 124.

לסעיף 125 :

במקרה בו שולם מלוא החוב, לא מופק שובר במינוס אלא נשלחת הודעה למחלקת גביה לשחרור הערבות.

לסעיף 129 א :

צ"ל : "בכל מקרה בו נתבקשו לחפיק שובר, גם ללא ביצוע מימוש בפועל".

לסעיף 130 :

לסעיף א :

תיק 27783 – הערבות חולטה בתאריך 9.9.2012. התיק נסגר.

לסעיף ב :

תיק 30588 – קיימות בעיה בתיקים ישנים בחם נהגנו לאשר פריסה שנתית, נוהג זה הופסק בשנת 2008. בתאריך 25.11.2012 הופקו שוברים מעודכנים ונמסרו באותו יום.

לסעיף ג :

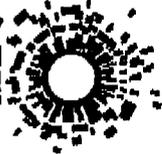
תיק 32688 - מבדיקה שערכנו עם מחלקת רישוי עסקים עולה כי אושר שימוש חורג וניתן רשיון עסק לכחמש שנים (13.1.06 – 31.12.10). היטל השבחה שולם עבור שנה אחת בלבד. בחודש 04/08 בוטל רשיון העסק. באותה תקופה נהוג היה לחייב בהיטל השבחה לשיעורין (מספר תשלומים כמספר שנות השימוש החורג שאושר). בדרך כלל רישוי עסקים היה נותן רשיון זמני "מוגבל" לשנה על מנת לחייב את חלקוח לחזור לקבל שובר תשלום וחידוש רשיון לשנה נוספת.

תנוהל הופסק לכן נושאים אלו אמורים להיות נחלת העבר. לו היה ממשק אוטומטי בין המערכות של היטל השבחה למערכת רישוי עסקים, היתה מופיעה התראה על כך שחלקוח לא חזר לקבל את תרשיון ושיש לבטל לו את הרשיון ורישוי עסקים היה מפעיל אכיפה על נכס שנמצא פועל ללא רשיון.

לסעיף ד :

2007-2886

בתחילה החיוב היה על מלוא הנכס (46 ש' לתוכנית 1680). השובר שהופק היה על 25% מהחיוב היות וחמימוש היה על 25%. השובר שולם בתאריך 09/12/07 ולא עודכן אוטומטית ממערכת קופה (מח שהיום קיים) . ב-10/12/07 נקלט מחדש סכום השומה המתוקן בסך 11 ש"ח במקום 11.5 ש' . התיק יסגר במערכת.



לסעיף ה:

תיק 2007-0451

בעקבות הערת טיוטת הדוח, התיק נסגר במערכת ורועננו החנחיות לפיהן יש להקפיד על סגירת תיק שנפתח מחזש לצורך תשלום שכ"ט שמאי.

לסעיף ו:

תיק 42123

לא ברור האם הנישום קיבל את השומה בשלמותה ואת שוברי התשלום, על כן לא ברור האם השומה חלוטה. הענין נמצא בביור מול ב"כ הנישום. ככל שיתברר שהשומה חלוטה, תפעל המחלקה לאכיפת החיוב.

לסעיף ז:

תיק 10617

בעקבות דו"ח הביקורת נסגר התיק וכן עודכן בחערה הקשר בין התיקים.

לסעיף ט:

תיק 9997

החוב בתיק 28814 שהוצא עקב מימוש בדרך של חיתר כולל את החוב עבור תיק 9997 לגביו לא היה מימוש. בתיק זה חולטה ערבות בנקאית ביום 20.5.2004.

לסעיף יא:

תיק 37410

ראו סיכום הישיבה עם מנהל אגף הנכסים לענין גבית היטל השבחה בנכסים עירוניים (צורף לעיל).

לסעיף יג:

תיק 17988

בעקבות הערת טיוטת דוח הבקורת עודכן בהערה שמדובר ב"תיק מרכזי" וכי ניתן לראות תשלומים בתיקים קשורים. בנוסף, נפעל ליצירת קישור בין תיק מרכז לתיקים פרטניים.

לסעיף יד:

תיק 2008-05037

בעקבות הערת הביקורת התיק נסגר.

לסעיף טו:

תיק 2008-01685

בעקבות הערת הביקורת התיק נסגר.

לסעיף טז:

תיק 2008-14866

תהליכי הגבייה ממשיכים: בתאריך 18.10.2012 נשלח שובר תשלום לשירות המשפטי לצורך הוצאת מכתב דרישה נוסף לתשלום.

לסעיף יז:

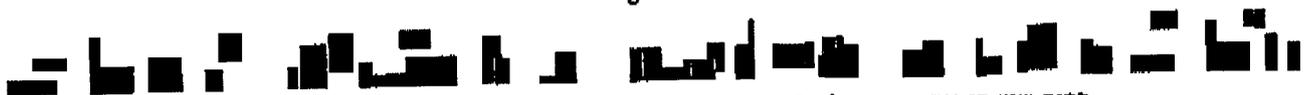
תיק 2009-11925

בעקבות הערת הביקורת, ישלח שובר תשלום לשירות המשפטי למשלוח מכתב דרישה.

לסעיף יח:

תיק 2009-16270

צ"ל: ב- 12/09 החרת הודיעה על פירוקה מתאריך 6/3/05. המחלקה שלחה מספר פעמים דרישות תשלום.



לסעיף יט:

תיק 2009-07072

בכל מקום בו השובר ששולם הינו שובר שחושב ידנית, המערכת תזהה אותו כתשלום בסטאטוס "שולם חלקי" (אף אם שולם במלואו), תיקון למערכת יתבקש במסגרת תיקוני המיחשוב הנדרשים ויוצגו בתכנית העבודה לשנת 2014. יצויין כי התיק שצוין בטיטת הבקורת סגור ויתרת החוב נסגרה.

לסעיף 136:

יש להוריד המילים "בכדי להימנע מהצורך לשלם לעירייה היטל השבחה" ובמקומן לכתוב: "וכתוצאה מכך לא משולם היטל השבחה". במקרים בהם אדם דיווח לטאבו על עסקה, והוצאה לו שומה והשומה חפכה חלוטה ולא שולמה, ניתן להפעיל חליקים משפטיים. במקרים בהם יש שימוש תואם תביע אך שאינו בהיתר – לכך נדרשת הנחיה של השירות המשפטי כיצד לפעול.

לסעיף 141:

הקובץ כולל כ- 150 תיקים מתוכם התקבל תשלום של כ- 2.8 מליון ₪ עבור 20 תיקים.

לסעיף 146:

לסעיפים א', ב' – הוצאו דוחות לפיהם פועלים לסגירת התיקים, ראו התייחסותנו גם לסעיף 22. לסעיף ג' – כרטיס החשבון נמצא כמערכת קופח. מערכת היטל חשבחה משקפת את כל מה שנעשה בה. אין מקום למחוק שורות של שוברים שגויים שהופקו. המערכת מתעדת את כל הפעולות שנעשות בה.

לסעיף 146 ד'ד:

מדובר על תיק מהסבה. לאחר ההחזר שבוצע לא עודכנה מחלקת שומה והשבחה כי יש לסגור את התיק ולכן הופיעה יתרה במסך. כיום הנוהל הוא שמחלקת גבייה מעדכנת את מחלקת שומה והשבחה באופן אוטומטי במייל בעת תשלום ההחזר ומחלקת שומה והשבחה סוגרת את התיק. לאור ממצאי הביקורת התיק נסגר.

לסעיף 146 ד'ה:

המקרה זהה למקרה שחוצג בתשובתנו לסעיף 130 ד'.

לסעיף 146 ד'ו:

לא הוגדר במערכת תיק מרכז. יש צורך להגדיר זאת. צריך להבחין בסדרי העדיפויות מול אגף המחשוב.

לסעיף 146 ד'ז:

1

לסעיף 146 ה.1:

הפער של 9.58 ₪ נובע מתוספת ריבית עקב פער הזמן שחלף בין הנפקת כ"א מחשברים.

לסעיף 147 א.ב:

ראו תגובתנו לסעיף 22.

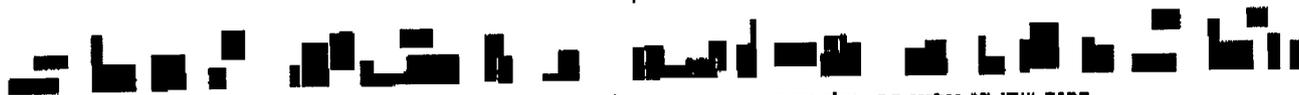
סעיף ג (2) – תיק 2011-02675

בניין לשימור בתאריך 28.7.2011 התקבלח הזמנת שומה בתאריך 27.9.2011 נשלחה הזמנת עבודה לשמאי.

לסעיף 148:

סעיף א' – ראו התייחסותנו לסעיף 109.

סעיף ב' – בכל התיקים הוגשה בקשה לאישור עירייה לטאבו, אין בקשה להזמנת שומה ונשלחה הזמנת עבודה לשמאי ועדה לעריכת שומה.



סעיף ד

תיק שומה 2011-01111 :
 הזמנת שומה לפני עסקה לא עי"י בעל הנכס (ככל הנראה הוזמן בשם הבעלים ללא הסכמתם). קליטת השומה בוטלה והשומה נשמרה למימוש עתידי. יתכן ולא היה נכון למחוק את הפעילות של קבלת השומה אלא רק לסגור את התיק לאחר שנתגלתה הטעות.

תיק שומה 2011-06531 :

הוכנה הזמנת עבודה לשמאי, הוחלט להוציא חיוב על בסיס שומה מוסכמת לנכס קרוב לפי לוח שומה ולא על בסיס השומה שהוזמנה בטעות לא בוטלה ההזמנה המקורית. בעקבות טיוטת דוח הביקורת הזמנת העבודה לשמאי ועדה בוטלה.

תיק 2011-12313 :

במערכת מופיע כי בתאריך 9.10.2011 שומה משמאי בתאריך 11.10.2011 קבלת שומה מתוקנת (לאחר הערת שמאי המחלקה) בתאריך 24.10.2011 קבלת שומה מתוקנת נוספת (לאחר הערת שמאי המחלקה) בתאריך 10.11.2011 התקבלו תצהירים בתאריך 10.11.2011 הכנת הזמנת עבודה בתאריך 17.11.2011 קבלת שומה משמאי בתאריך 4.12.2011 מסירת שובר באופן ידני.

תיק 2011-12909 :

כל הפרטים להלן מופיעים במערכת :
 מכר של 2 בתים בחלקה.
 בתאריך 12.12.2011 הכנת 2 הזמנות עבודה בתאריך 20.12.2011 קבלת 2 שומות בתאריך 21.12.2011 הפקת שובר שבוטל בעקבות עדכון כתובת למשלוח בתאריך 2.1.2012 הפקת שובר בתאריך 11.1.2012 שליחת השובר בדואר רשום

תיק 2010-10737 – מתחם הארגז :

כל הפרטים להלן מופיעים במערכת :
 בתאריך 19.10.2010 הכנת הזמנת עבודה בתאריך 18.01.2011 קבלת שומה משמאי בתאריך 20.01.2011 מסירה שומה ושובר באופן ידני.

תיק 2009-15710 :

כל הפרטים להלן מופיעים במערכת :
 בתאריך 7.12.2009 הכנת הזמנת עבודה בתאריך 22.12.2009 קבלת שומה משמאי בתאריך 4.1.2010 נשלחת השומה והשובר בתאריך 5.6.2011 הכנת הזמנת עבודה לתיקון שומה בתאריך 27.7.2011 קבלת שומה משמאי בתאריך 2.8.2011 מסירת שובר באופן ידני.

לסעיף ה

מבדיקה מול אגף המחשוב עולה כי התיקים נמצאו תקינים. קיימת בעיה בהגדרת חזויות.

לסעיף ו

עובדת המחלקה קלטה בתאריך 10.03.11 מייל מתאריך 05/12/10. תאריך המייל הוא זה שנקלט בפעילות. היה צורך לתקן את הקליטה השגוייה וניתן לראות כי מייד אח"כ יש קבלה של השומה לתאריך הנכון 10/03/11.



לסעיף 150 – ראו התייחסותנו לסעיף 146 ד'3.

לסעיף 151ג' – רוענן הנוהל מול עובדי המחלקה הקולטים את חשומות ואת קבצי האקסל לוודא התאמה בין השומה לדוח אקסל.

לסעיף 153:
יש לחוסף פעילות במערכת של ועדת פשרות. בשלב הביניים נשלח נוהל לרענון טיפול וסגירת תיקים של ועדת פשרות. מצ"ב.

כללי:
הדוח העלה מספר נושאים חדורשים תיאום ופיתוח עם אגף המיחשוב (כדוגמת סעיפים 55-50, 130 ט). לקראת גיבוש תכנית עבודה לשנת 2014 יציג האגף את כל הפיתוחים הנדרשים העולים מן הדו"ח.

בברכה,

מנהל האגף להכנסות מבניה ומפיתוח

ג' בטבת, התשע"ג
16 דצמבר 2012
סימוכין: 40128412

אל: מבקר העירייה

מאת: גזבר העירייה

הנדון: טיוטת ממצאים לדו"ח ביקורת בנושא היטל השבחה

מבקר העירייה: 36019312 מ- 12.11.12

להלן התייחסות מינהל הכספים לטיוטת ממצאים לדו"ח ביקורת בנושא היטל השבחה:

א. רציב התייחסות מנהל האגף להכנסות מבנייה ופיתוח.

ב. לסעיף 32

1.1. סעיף 32 א' - בעת פתיחת בקשה במערכת הסאפ לנכסים שקיימים במערכת הזנת פרטי גוש וחלקה מוצגים באופן אוטומטי כל פרטי הנכס לרבות כתובת הנכס.
כאשר מדובר במגרשים שאינם מחוייבים בארנונה, בהזנת גוש חלקה לא תוצג כתובת הנכס ועל הנציג לכתוב אותה ידנית.

1.2. סעיף 32 ב' - נוכח ממצאי הביקורת התהליך שונה וכיום כאשר קיימים מספר תתי חלקות נציגי השירות מציינים זאת בגוף ההודעה.

ב ב א כ ה.

גזבר העירייה

העתקים:

מנכ"ל העירייה
היועמ"ש
מהנדס העיר
סגן גזבר

סגן הגזבר ומנהלת אגף התקציבים
סגן גזבר ומנהל אגף החשבות
מנהל האגף לגביית ארנונה ואגרת מים
מנהל האגף להכנסות מבנייה ופיתוח
אנהל אגף הנכסים

מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבנייה, מינהל ההנדסה
מנהל אגף רישוי עסקים
סגן מבקר העירייה

סגן מנהל אגף החשבות
סגן מנהל אגף הגבייה לתו"ב
סגן מנהל אגף לתכנון ובקרה, האגף להכנסות מבנייה ופיתוח
מנהלת מחלקת תכנון תקציבי

מנהל מחלקת שומה ושמאי הועדה המקומית, האגף להכנסות מבנייה ופיתוח
מנהלת מחלקת גבייה, האגף להכנסות מבנייה ופיתוח



י" בטבת, התשע"ג
23-דצמבר-12
סימוכין : 40955012

לכבוד : מבקרת העירייה

הנדון: התייחסות לטיוטת ממצאים לדוח ביקורת בנושא היטל השבחה
סימוכין 36019312

להלן התייחסות אגף המחשוב לטיוטת ממצאים לדול ביקורת בנושא היטלי השבחה :

סעיף 21 (עמ' 5)- שימו לב, להבנתנו קיימת סתירה בין סעיף ח לסעיף י לגבי מועד הפקת השובר.

סעיף 22 (עמ' 6)- סגירת תיק מתבצעת באופן אוטומטי רק כאשר הופק שובר מלא המחושב ע"י המערכת. **ע"פ האפיון** במקרה של תשלום חלקי או שומת אפס תבוצע סגירה **ידנית** של התיק. נדגיש כי הוגדר כי במקרה של שומת אפס לא נדרשת הפקת שובר.

סעיף 23 (עמ' 7)-

ב(2) תיק 2010-00280- נבהיר כי לא כל הפקת שובר משנה את סטטוס התיק!, ע"פ האפיון רק **שליחה ראשונה** של שובר ועדה או שליחה ראשונה של שובר שומה מכרעת משנה את סטטוס התיק.
ב(3)- במקרה זה הסטטוס התעדכן באופן תקין בעת קבלת התשלום – ניתן לראות זאת בהיסטוריית הסטטוסים לתיק. בוצע שינוי נוסף מאוחר יותר לאור פעילות נוספת/חדשה של קבלת שומת ועדה מעודכנת בחודש יולי, פעילות זו למעשה עדכנה את הסטטוס הקודם.
ב(4)- בתיק מופיעים מספר פעולות המסבירים את הפער:
ב 14.2.2010 התקבלה שומת הועדה – הסכום שנקבע על ידי שמאי היה 280,980 ₪.
ב 13.7.2010 הופק שובר על 81.45% מסכום שומת הבסיס (שובר חלקי).
ב 14.7.2010 שולם השובר שהופק.
ב 21.7.2010 עודכנה השומה ל 228,835 ₪ (עדכון ידני).
בסה"כ ע"פ בדיקתנו ע"י צפייה בהיסטוריה, ההתנהלות בתיק זו תקינה.

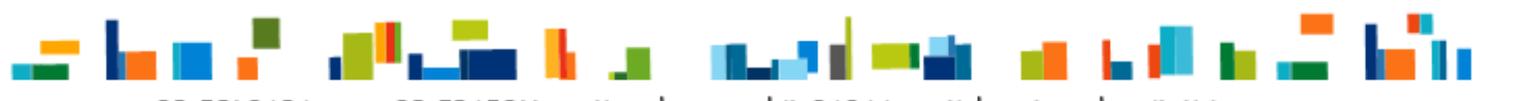
סעיף 47 (ד) (עמ' 13) – לא הועלתה דרישה לממשק ממוחשב בין ארנונה להיטל השבחה לצורך בדיקת התצהיר על שימוש עצמי. והיה והצורך יועלה, ניתן לממשו.

סעיף 50-55 (עמ' 14)- נבהיר כי סעיפים אלו עוסקים ב 3 מערכות שונות:

- 1. מערכת היטל השבחה.
- 2. מפ"ל (מערכת המחלקה הפלילית) – המערכת תומכת בתהליכי העבודה של המחלקה הפלילית כולל הגשת כתב אישום, ניהול דיונים, עדכון החלטות בית משפט ועוד.
- 3. המערך הפלילי- מערכת לניהול מזכירות בית המשפט לעניינים מקומיים תל-אביב יפו. המערכת מטפלת בשיבוץ תיקים לשופטים, הקלדת פסקי דין וגזרי דין וניהול הגביה בהתאם לגזר הדין.

אכן כיום לא קיים ממשק בין מערכת היטל השבחה ומערכת מפ"ל וכן לא קיים ממשק בין מערכת היטל השבחה למערכת המערך הפלילי.

לבקשת מחלקת שומה והשבחה התקיימה לפני כשנה פגישה ראשונית אצל מנהלת המחלקה הפלילית להעלאת הדרישה לקישור המערכות. אך הנושא לא תועדף למימוש.



סעיף 60 (עמ' 15) - לא קיים ממשק בין מערכת רישוי עסקים למערכת היטל השבחה. הנושא אף עלה במסגרת דוח ביקורת שימושים חורגים ברישוי עסקים, בעקבותיו הועלתה דרישה במסגרת תוכנית עבודה 2013 של אגף המחשוב ולא תועדף למימוש ע"י הנהלת העירייה.

סעיף 65 (עמ' 16) - נציין כי ההשוואה אינה על אותו בסיס, שכן הנתון של נכס עירוני הינו נתון דינמי המשקף את נק' הזמן הנוכחית (הרשימה אינה כוללת נכסים שהיו בעבר נכסים עירוניים וכיום אינם עוד ולהיפך) ולכן הדו"ח מהמערכת מציף נכסים עירוניים הנכונים ליום הפקת הדו"ח ואינו משקף את המצב בתקופת ההתנהלות בתיק.

סעיף 66 ב (4) (עמ' 18) - השאלתא בעייתית כפי שצוין בסעיף הקודם - האינדיקציה של נכס עירוני נכונה ליום הפקת הדוח ולא היסטורית. נציין המערכת עלתה לאוויר באמצע 2007 (ולא ב-2009). כל המידע הנוגע לשנים 2005-2007 מקורו במערכת הישנה, במערכת הישנה לא הייתה בדיקה האם הנכס הינו נכס עירוני ובנוסף לא בוצע טיוב לנתונים אלו, כך שאמינות המידע מאותה תקופה בעייתית. מומלץ לבצע ניתוח של המידע משנת 2007 ואילך.

סעיף 90(עמ' 23) - הערכת שמאים - המודול שהוגדר אכן לא מתייחס ל-% השומות שקיבל השמאי אלא לכמות קבועה של שומות לכל שמאי.

סעיף 104 (עמ' 26-27) - לא ברור מהו בסיס ההשוואה, קרי לאיזה סוג תאריך נשלף הקובץ. שכן לכל שומה ישנם במערכת 3 תאריכים רלוונטיים: תאריך הכנה, משלוח, וקבלת תשובה. יש לבחון האם ההשוואה שבוצעה הינה על אותו בסיס זמן.

סעיף 108 ב (עמ' 28) -

א. נבהיר כי אם התיק נפתח במרכז המידע, הימים יספרו מיום העברת התיק להיטל השבחה. ואם התיק נפתח בהיטל השבחה, הימים יספרו מיום פתיחת התיק בהיטל השבחה.
 ב. נציין כי זמן הטיפול במחלקה שהינו שלילי קיים רק בתיקי רישוי בניה. מערכת רישוי בניה מאפשרת חופש עדכון ידני רחב, בין היתר בשדה "תאריך ההעברה להיטל השבחה", לאור זאת נוצר פוטנציאל עיוות בחישוב של משך הטיפול. **יבדק כיצד ניתן למנוע את הישנות הבעיה.**
 ג. בממוצע המחושב לא נלקחים בחשבון תיקים בתהליך אצל שמאי. והיה וידרש ניתן לשנות את החישוב.

סעיף 109 (עמ' 29) - דו"ח זמן טיפול המחלקה בתיקי טאבו היה שגוי - **הדו"ח תוקן**. הדוח פותח לפני הטיפול בתיקי טאבו ולא לקח בחשבון את אוכלוסיית תיקים זו. נציין כי הנתונים בתיקים במערכת תקינים.

סעיף 110 (עמ' 29-30) - קיימת מורכבות רבה בתהליך בעבודה במערכת, לאחר שטיפלנו בסעיף 109 ולאחר שיסתיים הטיפול בסעיף 108, קיימת בעיה נוספת והיא תפעול לא ע"פ האפיון של לקוחות המערכת בנוגע לפעילויות של ביטול קבלת שומה / סגירת הזמנה ועוד. לאחר סיום התיקונים הנ"ל יידרש לבצע ריענון של הנושא בקרב הלקוחות. נציין כי רמת השימוש בדו"ח זה נמוכה (ע"פ סטטיסטיקות הקיימות במערכת).

סעיף 129 (עמ' 33) - הדו"חות במערכת תקינים (למעט הדוח המתייחס לטאבו - שתוקן בינתיים). יתכן ובתיקים ישנים שעברו הסבה ישנם נתונים חלקיים שלא עברו טיוב, נתונים המשפיעים על תוצאות הדו"ח. נמליץ להריץ את הדו"חות על תיקים שנפתחו משנת 2008 ואילך.

סעיף 130 (עמ' 33-34)
 ד - תיק 2007-2886



2ג - מדובר בתיק מהתקופה שעדכון הקופה את מערכת היטל השבחה לא היה מקוון. בוצע ביטול לשובר ששולם. (המערכת מתייחסת לתשלום בעדיפות על הביטול). כיום לא ניתן לבטל שובר ששולם.
 3 - כשהופק השובר ב 2.12.07 השומה הוגדרה כ-46 ש"ח (סכום בסיס). השובר שיצא היה על 25% מהסכום ולכן לא סגר את התיק אוטומטית. לאחר מכן עודכנה השומה הבסיסית במערכת לסכום שאינו זהה במונחי בסיס לסכום ששולם, ולכן עדיין נותרה יתרה בתיק.

יט - תיק 2009-07072, השובר שהופק הינו שובר שחושב **ידנית** ולכן אינו יכול לסגור את התיק באופן אוטומטי. מאחר והחוב שונה מהשובר סטטוס התשלום-שולם חלקית. תיק זה יש לסגור ידנית ולהסביר את הסיבה להפרש.
 במקרה זה מדובר בהתנהלות לא נכונה. לא היה צורך להפיק שובר ידני. היה צריך לתקן את נתוני השומה לפני הפקת השובר, להפיק שובר מלא ואז התיק היה נסגר כנדרש (שינוי יתרת החוב אמור להתבצע ע"י עדכון השומה).

סעיף 143 (עמ 42) - ביולי 2007 עברו למערכת חדשה. (ולא 2009).

סעיף 146 (עמ 42) -

א+ב- יתרות החוב בתיק ממשיכות ל"רוץ" עד לסגירת התיק באופן אוטומטי או ידני.
 תיק ייסגר אוטומטית, רק אם שולם שובר **ממוחשב מלא** שיצא מהמערכת - על כל סכום החוב שנותר. בכל מקרה של הפקת שובר שחושב ידנית - סגירת התיק תבוצע ידנית.
 תשלום של שוברים חלקיים שיצאו מהמערכת ישנה את הסטטוס ל"שולם חלקית".
 על עובדי המחלקה לסגור תיק במקרה של שובר אפס ותיקים בהם בוצעו תשלומים חלקיים.
 ג- כרטיס חשבון מנוהל במערכת הקופה (לא במערכת היטל השבחה), בכרטיס חשבון מנוהלות תנועות תשלום. הכוונה כנראה למסך בו מופיעים שוברים (ולא כרטיס חשבון). במסך זה מופיעים כל השוברים שהופקו (גם מבוטלים ופגי תוקף). שובר יכול להיות חלקי ואינו שווה לחוב התיק.
 ד(1) בעבר עדכון המערכת ע"י הקופה בוצע רק בסוף היום ולכן ניתן היה לבטל שובר. כיום התהליך הוא תהליך מקוון.
 ד(2א)- החל משנת 2011, בעת הפקת שובר מהמערכת, מופק דף אקסל המפרט את כל פרטי החישוב, ואף נשמר במערכת, כך שאין כל בעיה לראות את כל פרטי החישוב בכל עת שיש צורך.
 ד(2ב)- כרטיס חשבון מנוהל במערכת קופה (לא במערכת היטל השבחה), ומופיעות בו תנועות על בסיס תשלום - כפי שהוגדר ע"י הלקוח.
 ד(2ג)- אכן היתרה המוצגת אינה נובעת מסכימת השוברים. **אין קשר בין השוברים ליתרה.** היתרה נובעת מחיוב (שומה) + ריבית והצמדה בניכוי תשלומים, נכון ליום הצגת היתרה.
 השוברים יכולים להיות חלקיים ו/או מבוטלים.
 ד(2ה) - ראה התייחסותנו לסעיף 130 ד.
 ד3 (עמ 46)- לא הועלתה דרישה להגדרה של תיק מרכז ותיקי משנה במערכת. באם נדרש שינוי כזה - יש לאפיינו ולהכניסו לת"ע.

סעיף 147 (עמ 46) -

א - ראה התייחסותנו לסעיף 22.
 ב - ראה התייחסותנו לסעיף 22

סעיף 148 (עמ 48) -

א. ראה התייחסותנו לסעיף 109.
 ב. התיקים המופיעים ברשימה נפתחו כתוצאה של ממשק עם מערכת אישורים לטאבו (מחוג"ג)



בעקבות עדכון מח' היטל השבחה במחוג"ג, ולא ע"י מרכז המידע.
ד. ע"פ בדיקתנו, בתיקים המופיעים ברשימה קיימת פעילות של קבלת שומה משמאי הכוללת תאריך קבלה, פרט למקרה אחד בו מתבססים על שומה קודמת.
ה. בדוח שהופק מופיעה בטעות כותרת לעמודה "תאריך משלוח הודעה ראשונה" למרות שבפועל הנתון המוצג הוא תאריך הפקת השובר הראשון (ללא התייחסות אם השומה נשלחה או לא). כותרת העמודה בדוח תוקנה.

ו. בתיק 2011-01348- לפי בדיקת הנתונים במערכת התבררו הנתונים הבאים, בתאריך 10.3.2011 (לפי הרשום במערכת ושאינו מוצג במסך) התבצע שיוך דואר ישן לתוך תיק זה (כנראה בטעות). תאריך המייל ששויך לתיק היה מתאריך 5.12.2010 ולכן נוצרה הפעילות עם תאריך זה (זהה תאריך אוטומטי, לא ניתן לעדכן את תאריך זה ידנית). לאחר מספר דקות (לפי הנתונים המערכת) העובדת צירפה את הדואר הנכון לתיק (כנראה שמה לב לטעות). היה צורך לבטל את הפעילות השגויה בתיק. נוסף למערכת בדיקה שלא תאפשר קבלת שומה בתאריך המוקדם למועד שליחת ההזמנה.

סעיף 150(עמ 49)- ראה התייחסותנו לסעיף 146 ד(3).

סעיף 151 (עמ 50)- קובץ האקסל המועבר, כולל את נתוני התב"ע ומתבסס על בסיס הנתונים הקיים בעירייה. השמאי אמור רק לעדכן את הסכום. אם השמאי יוסיף שורות נוספות (בנושא תב"ע) לא ניתן לבדוק אותן באופן אוטומטי. תהליך העבודה כולל קליטת קובץ אוטומטית ובקרה ע"י העובד שהנתונים הנקלטים תקינים (המטרה בקליטת הקובץ היתה להקטין עד כמה שניתן את ההקלדה הידנית של פרטי השומה ולמנוע טעויות בהקלדה. בכל מקרה חייבים לבדוק כל קובץ שנקלט מאחר והשמאי יכול לשנות שדות בקובץ)

סעיף 152 (עמ 50)- הנתונים עשויים להגיע ממקורות שונים (מרכז המידע, ממשק מאישורי טאבו במחוג"ג). המערכת מתריעה על אי התאמה, על השמאי במחלקה לבדוק את משמעות אי ההתאמה.

סעיף 153ג (עמ 51) – לא הועלתה דרישה להתייחסות לוועדת פשרות.

בברכה,

מנהלת אגף מחשוב ומ"מ





תל אביב-יפו
עיריית תל-אביב-יפו
אגף נכסי העירייה
מח' מקרקעין

י"ב בטבת, התשע"ג
25 דצמבר 2012
מספרנו: 4 - 41295612

בתשובה נא ציין מס' סימוכין.

אל: מבקר העירייה

מאת: מנהל אגף נכסים

**הנדון: טיוטת ממצאים לדו"ח ביקורת בנושא היטל השבחה
מבקר העירייה מ- 12 נובמבר 2012**

להלן התייחסותנו לממצאי דו"ח ביקורת בנושא היטל השבחה בנוגע לסעיפים הקשורים לאגף נכסי העירייה – סעיפים 63-68.

סעיף 66 א – שמושים חורגים.
אגף נכסי העירייה מבקש כי הבקשות לאשור שימוש חורג, ככל הנוגע לנכסים אשר בבעלות העירייה יועברו לאשור. כל זאת על מנת לוודא כי אכן השימוש החורג מבוצע כחוק ותואם את הסכמי החכירה / שכירות. לצערנו במהלך השנים לא תמיד הועברו הבקשות לאשורנו וניתנו אשורים לשימוש חורג בטרם אשור האגף. לנוכח פניותינו למדור היטל השבחה ואגף דישוי עסקים נוצר שפור משמעותי בהליך.

הדבר אמור גם לגבי קבלת אשורים להעברה בטאבו.

סעיף 68 – על מנת לוודא קיום נוהל מסודר בגין האשורים לשימושים חורגים ו/או אישורים לטאבו קיימנו מספר מפגשים ואף נערך תחכים, בעקבותיו גובשו נוהלים לעבודה בין הגורמים ובין השאר הפיכת אגף הנכסים לתחנה ממחושבת מחייבת במסלול האשור וכן קביעת פרק זמן מחייב לטפול בפניות.

בכ"צ נ.ד. ר.ג

מנהל אגף נכסים

העתק:

מנהל מח' מקרקעין

