נספח א

תאריך:28.8.13

הנדון: תגובה לטיוטת ממצאים לדוח ביקורת בנושא טיפול העירייה בחיוב וגביית אגרות בנייה והיטלי פיתוח

1. **כללי**:
1.1. דוח הביקורת כולל התייחסות למספר מערכות מחשוב שונות, לרוב לא מצויינת המערכת אליה מתייחסים בסעיף.
1.2. להלן פרוט המערכות אליהן קיימת התייחסות בדוח:
1.2.1. **מערכת אופ**- מערכת שעלתה לאויר בשנת 2009, הוסבה ממערכת מג'יק (קיימים נתונים מתחילת שנות ה 90). המערכת כוללת חיובים הנוצרים בתהליך הרישוי, חיובים המבוצעים כחלק מתהליך האישור לטאבו, חיובים מיוחדים בפרויקטים, חיובי מדים של תאגיד המים.התשלום עבור השוברים המוקמים במערכת מתבצע במערכת הקופה. משנת 2012 מופקים שוברים נפרדים לעירייה ושוברים נפרדים לתאגיד המים.
1.2.2. **מערכת GS** – מערכת הקיימת משנות ה-80. כוללת חיובים יזומים של היטלי פיתוח. השוברים מופקים בבית דפוס וניתן לשלם אותם מחוץ לעירייה , התשלום מעודכן דרך מערכת המסלקה.
1.2.3. **מערכת מחוג**- במערכת זו מנוהל המידע הקשור לתהליך אישור לטאבו. אם יש צורך לחייב את הלקוח, החיוב יוקם במערכת הGS או במערכת אופ. מערכת מחוג תעודכן בתשלום החוב.
1.2.4. **מערכת קופה**- מערכת חיצונית המתוחזקת ע"י חברת מערכת זו מנהלת את קבלת התקבולים מסוג: מזומן ,אשראי, צקים. למערכת קיים ממשק online מול מערכת אופ וממשק מול מערכת הנהלת חשבונות עירונית. קיימת קופה נפרדת לעירייה וקופה נפרדת לתאגיד המים. הקופות נפרדות משנת 2012.
1.2.5. **מערכת קופת הנדסה**- מערכת המטפלת בתהליך תשלום בהסדר, מתן ערבות להבטחת תשלום, עדכון תשלום בערבות בנקאית, טיפול בהחזרים וניהול כרטיס החשבון.למערכת ממשק מול מערכת קופה,מערכת אופ ומערכות עירוניות: מערכת ערבויות ומערכת צקים מעותדים.
1.2.6. **מסלקה**- מערכת התומכת בקבלת תשלומים בגין שוברים שהופקו ב GS ומעדכנת את מערכת הGS.
1.3. מצורפת סכמה כללית של המערכות המעורבות והקשרים ביניהן
2. **סעיף 31**- המערכת שומרת את כל השינויים המתבצעים בחישוב החיוב במידה והם עודכנו במחשב.
3. **סעיף 34, סעיף 67 ועוד**- אין במערכת "מחיקה " של חיוב. אם מחליטים לבטל חיוב שהוקם, בעת הביטול המערכת מיד יוצרת חיוב חדש אותו יש לעדכן ולאשר. החיוב המבוטל נשמר וניתן לצפות בנתונים.
4. **סעיף 103**- קיימת אפשרות לעדכן תשלום באופן ידני במקרים מיוחדים. השימוש נעשה במקרים הבאים: צ'קים שממתינים 4 ימים לאישור, העברות בנקאיות והחזרים. עדכון התשלום הינו אפשרי רק בהרשאה דרך מערכת קופת הנדסה.
5. בבדיקה מדגמית של התיקים המופיעים בסעיפים השונים קיימים אזכורים לשוברים שאינם קיימים במערכת, יש לבדוק מה המקור לאזכורים, לדוגמא:
5.1. **סעיף 214 תת סעיף א2**- התשלום בסך 70,000 ₪ לא קיים במערכת
5.2. **סעיף 237 תת סעיף ו 1, 2** - השובר לא קיים במערכת
5.3. **סעיף 237 תת סעיף ט**- סכום ההחזר המצויין במערכת שונה, טרם הופק שובר
5.4. **סעיף 238 תת סעיף ג4** –סכום ההחזר המצויין במערכת שונה,טרם הופק שובר

6. **סעיף 224**- בסעיף מוזכר מספר תוכנית – האם הכוונה למספר בקשת רישוי? אם כן, חלקם לא מופיעים במערכת הממוחשבת. לא קיים תיק טיפול לבקשת רישוי: 900742,891261,210808,260780. האם הנתונים נלקחו מהתיקים הפיזיים?

נספח ב

1 ספטמבר 2013

אל: מבקר העיריה

מאת: סגן בכיר ליועמ"ש, שירות משפטי
עוזרת ראשית ליועמ"ש, שירות משפטי

הנדון: **<u>טיוטת ממצאים לדו"ח ביקורת בנושא טיפול העירייה בחיוב וגביית אגרות בניה והיטלי פיתוח</u>**

טיוטת הדו"ח שבנדון התקבלה בשירות המשפטי.

להלן התייחסותנו לממצאים ולפרטים המצוינים בטיוטה זו.

1. עיקר הדברים המצוינים בטיוטה והרלוונטיים לשירות המשפטי, נמצאים בפרק "ועדת פשרות" (עמ' 29 עד 34), העוסק בממשק בין האגף להכנסות מבניה ופיתוח לבין השירות המשפטי, לענין הליכי המו"מ לפשרות בתיקים והליכים משפטיים בתחום של היטלי פיתוח, אגרות בניה וקרן חניה.
2. יאמר מיד, כל הליך משפטי ו/או תיק המופנה אל השירות המשפטי ומובא לידיעתו ולטיפולו, מקבל ליווי מלא ומקצועי, עד לסיום הטיפול בו. השירות המשפטי הוא גורם מעורב ועיקרי בהליכים, לרבות ההחלטה האם התיק ינוהל לגופו או יערך מו"מ עם הצד השני בנסיון להגיע לפשרה.
3. כחלק בלתי נפרד מכך, השירות המשפטי לוקח חלק פעיל, מלא, שוטף ואינטנסיבי בהליכי המו"מ לפשרות, ובאישורן מול ועדת הפשרות. הצורך בפשרות נובע ממורכבות התחשיבים עליהם מבוססים תעריפי היטלי הפיתוח, פסיקות קיימות בנושא וסיכונים משפטיים רוחביים מוכרים; וכן מטענות פרטיקולריות בתיקים השונים.
4. מודל ההתנהלות של השירות המשפטי ביחס לתביעות **<u>בנושא היטלי פיתוח</u>** הוא כדלהלן:

4.1. ההליך המשפטי נפתח בכתב תביעה או טיוטת כתב תביעה, או מכתב דרישה בו מפורטים טיעוני הצד השני/התובע והעילות עליהן הוא מתבסס בתביעתו להשבת היטלי פיתוח. (עד לעבר הלא רחוק חלק מההליכים המשפטיים היו נפתחים כערעורי ביוב ביחס להיטל הביוב, ובמקביל להם היו מוגשים כתבי טענות ביחס ליתרת ההיטלים – סלילה, תיעול, מים).

4.2. לאחר הגשת כתבי הטענות, וככל שמתברר כי קיימים סיכונים משפטיים המצדיקים הדברות עם הצד השני, מתחיל הליך של משא ומתן מול באי-כח התובעים. ככל שהתיק נפתח בדרך של ערר ביוב/כתב תביעה, מתבקשות ארכות מבית המשפט על מנת לאפשר לצדדים למצות הליכי מו"מ (המנגנון של הגשת טיוטות תביעה נועד למנוע פניות חוזרות ונשנות אלה לבימ"ש, תוך שמירה על זכויות כל הצדדים). בניהול המו"מ לגופו אין הבדל עקרוני בין הליך שנפתח על דרך כתב תביעה או הליך שנפתח בטיוטת כתב תביעה.

4.3. במהלך ניהול המו"מ, ככל הנדרש נערכות תרשומות פנימיות בתיק המשפטי המצוי בשירות המשפטי, הן מישיבות עם באי-כח התובעים, הן מישיבות פנימיות, שיחות טלפוניות וכד'. תרשומות אלה, וכן כל החומר הרלוונטי – עובדתי (שנאסף ונמסר על-ידי אנשי האגף, לרוב המדובר במידע על תשתיות והסברים חשבונאיים על החיובים), וכן החומר המשפטי – מצורף לתיק המשפטי.

4.4. במקביל לניהול המו"מ עם התובעים, נערכות התייעצויות פנימיות וישיבות בין השירות המשפטי למנהל האגף להכנסות מבניה ופיתוח, סגנית מנהל האגף, מנהל מחלקת חיובים ובהתאם לצורך – מנהלת מחלקת גביה וכל איש מקצוע נדרש אחר מהאגף, לצורך קבלת החלטה האם להתפשר בתיק או לנהלו לגופו בבית המשפט, ואם להתפשר – באיזו מידה ועל בסיס אילו טענות (סיכויים-סיכונים). ההחלטה מתקבלת תוך שכל אחד מהמעורבים מביע דעתו בנושא, ולבסוף מתקבלת החלטה.

4.5. עם קבלת החלטה בדבר פשרה מכין האגף להכנסות מבניה ופיתוח את המצע לוועדת הפשרות.

4.6. הטענות מוצגות בפני וועדת הפשרות לרוב ע"י מנהל האגף, תוך השתתפות של מנהל מחלקת חיובים ועוה"ד של השירות המשפטי בכל הסבר נדרש. ברובם ככולם של ההליכים המשפטיים, ההשבה הנתבעת היא בגובה כל סכומי היטלי הפיתוח ששולמו, וזה הסכום המוצג לוועדת הפשרות. יצויין כי במקרים מסויימים בודדים בהם לא הושגה תמימות דעים בין השירות המשפטי לאנשי האגף להכנסות מבניה ופיתוח ביחס לפשרה הרצויה, מוצגות עמדות שני הצדדים בפני הוועדה.

4.7. וועדת הפשרות מחליטה באופן סובריני האם לאשר את הפשרה, לאשרה בתנאים, או לדחותה.

4.8. בעקבות אישור פשרה הכולל לרוב החזר כספים בתביעות השבה, ביצוע הליכי ההחזר לתובעים מצוי באחריות האגף להכנסות מבניה ופיתוח. ההחזר מבוצע לאחר קבלת מכתב ויתור מאת התובעים בו הם מסתלקים מכל תביעותיהם, ובמקרים רבים אף מכל תביעות נוספות אפשרויות ביחס לסכומים נוספים מלבד היטלי פיתוח (כגון קרן חניה, אגרות בניה ותשלומים נוספים) המפורטים בחיוב שנשלח אליהם.

4.9. יצויין כי החל משנת 2010 עם כניסתו של תאגיד המים לפעולה, מצויים היטלי המים והביוב באחריותו, ולכן כל ההליך המפורט לעיל נערך בשיתופו; בכל הקשור לניהול המו"מ – העיריה מייצגת את עמדת התאגיד בתיאום עמו, וככל שמוצא לנכון – שולח נציגים למו"מ (לרבות עורכי הדין המייצגים אותו בהליכים בבית המשפט). לפני עליית התיק לוועדת הפשרות של העיריה מעוגנת הסכמת התאגיד והעיריה לסכום הפשרה, ולאחר שהפשרה עוברת אישור ועדת פשרות של העיריה, עוברת גם אישור של ועדת הפשרות של תאגיד המים. בעניין זה קיים נוהל כתוב מסודר על פיו נוהגים.

4.10. באשר ל"נושאים הנדסיים", המאוזכרים בסעיף 183(ב) לטיוטת דו"ח הביקורת, הרי שהם מהווים חלק מזערי מהנושאים על סדר היום בפשרות. מדובר בנושא טכני עובדתי אשר ביחס אליו אנשי המקצוע של האגף מספקים את הנתונים, הנתונים נבדקים ע"י השירות המשפטי, ובהתאם להם נבחנות הטענות של הצד השני ומקבלות משקל מתאים בפשרה הכוללת.

5. הביקורת סקרה בפרק "תיקים חריגים" (עמ' 37 עד 45) עשרה תיקים כפי שהם מצויים באגף להכנסות מבניה ופיתוח. הביקורת התייחסה לשלושה פנים:

5.1. תיעוד המסמכים בתיק.

5.2. דרך הצגת הסכומים לוועדת הפשרות.

5.3. ביצוע ההחזרים/זיכויים מבחינה חשבונאית.

6. יובהר, כל הנושאים הנ"ל, לרבות הכנת המצע לוועדת הפשרות, מצויים באחריות האגף להכנסות מבניה ופיתוח. התיקים שנבדקו בביקורת הם של האגף, אך יודגש: ביחס להיטלי פיתוח, **לכל אחד מתיקים אלה יש במקביל תיק משפטי המצוי ומתנהל בשירות המשפטי.**

7. למסמך זה מצורף **נספח א'** בו מפורטת התייחסות לכל אחד מתיקי היטלי הפיתוח אשר צוינו בדו"ח בפרק האמור. בדיקת תיקי השירות המשפטי, כפי המפורט בנספח א' האמור, העלתה כי ביחס לכל אחד מההליכים המפורטים בדו"ח הביקורת – קיימים בתיק המשפטי כל המסמכים הרלוונטיים לרבות כתבי טענות, תיעוד ישיבות, התכתבויות פנימיות ועם גורמים חיצוניים, תרשומות שיחות, נתונים עובדתיים בדבר חשבונות ותשתיות שהועברו ע"י האגף, ועוד.

8. בהתאם, כל הסכומים אשר מוצגים לוועדת הפשרות כסכומים המהווים בסיס לפשרה-מעוגנים במסמכים המצויים בתיק; לא מוצגים לוועדת הפשרות סכומים "מנופחים". אדרבא, הסכומים המוצגים לוועדה לא כוללים ריבית והצמדה (אשר נתבעים), ואף לא סכומים נוספים שהסכמי הפשרה מתפרשים עליהם וקובעים שלא ניתן יהיה לתבוע בגינם בעתיד.

9. לסיכום נושא ועדת הפשרות, ברורה אם כן מעורבותו המלאה של השירות המשפטי ושיתוף הפעולה המלא בינו לבין האגף להכנסות מבניה.

10. לענין הפרק שכותרתו "כללי" (עמ' 3 לטיוטת דו"ח הביקורת) - יצויין כי חוק העזר הרלוונטי לענין סלילה הינו חוק עזר לתל-אביב – יפו (סלילת רחובות) התשע"ב-2011.

11. לענין הפרק שכותרתו "הריסה ללא בנייה או בנייה בשטח קטן יותר" (עמ' 13 לטיוטת דו"ח הביקורת) – יצויין, כי במקרים בהם שטח הבנין שנהרס גדול משטח הבנין החדש שבנייתו מתבקשת (כפי המתואר בסעיפים 63-64 לטיוטה), הרי שהחזר סכומים במקרים כאלה אינו מעוגן בהוראות הדין; חוקי העזר העירוניים לענין היטלים אינם מתירים החזרים במקרים אלה. למיטב ידיעת השירות המשפטי, האגף להכנסות מבניה ופיתוח אף לא נוהג לבצע החזרים/זיכויים כאלה.

12. לענין הפרק שכותרתו "השגות בגין חיובים" (עמ' 14 לטיוטת דו"ח הביקורת) – יצויין כי לא קיים בדין מנגנון השגות על חיובים בהיטלי פיתוח (בדומה לארנונה), ובמידה ופניה בכתב מאת הנישום אינה נושאת פרי מבחינתו, הדרך הפתוחה בפניו היא רק הגשת תביעת השבה או עתירה מנהלית לבית המשפט המוסמך (עד לאחרונה גם הגשת ערר ביוב לועדת הערר לענייני ביוב). עוד יצויין כי פשרות הנערכות בעקבות פניות כאמור של נישומים, ככל שמופנות ו/או מובאות לידיעת השירות המשפטי, מבוצעות בשיתוף מלא של השירות המשפטי כפי שתואר לעיל ביחס לפרק "ועדת פשרות".

13. לענין הפרק שכותרתו "יועדות פשרות ודיווח למשרד הפנים" (עמ' 34 לטיוטת דו"ח הביקורת) – יצויין כי כיום קיים נוהל חדש לענין מחיקת חובות, עותקו מצ"ב **נספח ב'** למסמך זה.

14. לענין הפרק שכותרתו "יפויי כוח מעורכי דין" (עמ' 65 לטיוטת דו"ח הביקורת) – יצויין כי אין דרישה שבדין לצרף העתק תעודת זהות של בעל הנכס מייפה הכח ו/או מסמכי חברה של החברה בעלת הנכס מייפת הכח. משמעות חתימת עורך הדין המייצג על יפוי הכח היא כי אימות זהותו וסמכותו של בעל הנכס מייפה הכח, בוצע על-ידו ובאחריותו.

בברכה,

סגן בכיר ליועמ"ש

עוזרת ראשית ליועמ"ש

Municipality of Tel-Aviv-Yafo עיריית תל אביב–יפו
השירות המשפטי
בניין העירייה, רחוב אבן גבירול 69 תל אביב–יפו 64162

כו אלול תשע"ג
1 ספטמבר 2013

לכבוד

מבקרת העירייה

הנדון: **תגובת השירות המשפטי לטיוטת דוח ביקורת בנושא קרן חניה**

תגובת השירות המשפטי תכלול התייחסות כללית להנחות ולמסקנות הכלולות בדוח. המדובר בהתייחסות כללית ולא פרטנית לכל תיק ותיק מאחר ומדובר בפשרות שמקורן במכתבי דרישה לאגף הכנסות ולא בתביעה משפטית. יחד עם זאת, המתווה לפשרות מקורו בפרשנות השירות המשפטי לתקנות החניה והכל כפי שיוסבר להלן.

1. טיוטת הדוח בוחנת הסדרי פשרה שנעשו בקרן חניה והלימתם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג – 1983 (להלן: "**תקנות החניה**") ולהנחיות השירות המשפטי.

2. תקנות החניה מסדירות את חובת הסדרת מקומות חניה בתקן מחייב לתוכניות והיתרים ואת האפשרות לפטור מחובה זו, ומהתקן הקבוע לצידה, בנסיבות ובתנאים מסוימים.

3. סעיף 2 לתוספת לתקנות החניה קובע כי:

> "(א) היתר בניה יחייב להתקין באתר הבניה, או בסמוך לו, מספר מקומות חניה כמפורט בתוספת זו.
>
> (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) רשאית ועדה מקומית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה לפי התקן, כולם או מקצתם, משיקולים שבתכנון, סביבה או תחבורה ולחייב מבקש היתר בניה להשתתף בהתקנתם של אותם מקומות חניה בחניון ציבורי שמחוץ לנכס נושא ההיתר, שלמימונו הוקמה קרן, ובלבד שהחניון מוקם בתוך עשר שנים ממועד מתן ההיתר ושהמרחק בין הנכס לבין החניון הציבורי, לא יעלה על 350 מטרים במרחק אווירי".

4. הוראות תקנות החניה מאפשרות לפטור מבקש היתר מעמידה בחובת התקנת מקומות חניה בנכס ובמקום זאת לחייב אותו להשתתף בהתקנתם של מקומות חניה בחניון ציבורי, שלמענו הוקמה קרן (להלן: "**תשלום לקרן חניה**").

5. שני עקרונות יסודיים אמורים אפוא להבטיח את המענה שתיתן העירייה למשלם קרן החנייה: האחד, הקמת חניון ציבורי באזור סמוך לנכס של משלם הקרן; והשני, הקמת החניון תוך 10 שנים ממועד התשלום לקרן החניה. העקרונות האמורים עוגנו, כאמור, בתקנות החנייה.

6. מאחר ותקנות החניה מאפשרות להקים חניון תוך 10 שנים ממועד התשלום לקרן החניה הרי שרק בחלוף 10 שנים, בהעדר חניון, קמה למבקש ההיתר ששילם לקרן החניה, עילת תביעה לכאורה להשבת כספו. כך שניתן להגיש תביעות/פניות להחזר תשלום קרן חניה מבלי שתהיה התיישנות על הדרישה, עד 17 שנה לאחר התשלום לקרן החניה.

7. יודגש ויובהר, אין בעובדה כי פנייה/תביעה הוגשה בחלוף 17 שנה כדי למנוע ביצוע פשרה בעניינה שכן טענת התיישנות הינה טענת סף בלבד ובתי המשפט אינם נוטים לדחות

36 16324 5 1.2002

תביעות אך בשל התיישנות ודאי כאשר מדובר ברשות מקומית אשר לכאורה לא עמדה בתנאי החוק ומנסה לדחות את התביעה ו/או את הדיון לגופו של עניין בטענת סף בלבד.

8. לאור האמור לעיל, במסגרת הערכת הסיכונים והסיכויים של תביעה הסובלת מהתיישנות כאשר בפועל לא הוקם חניון בהתאם להוראות תקנות החניה, אין מניעה להתפשר גם בתיקים אלה (סעיף 228 לטיוטת הביקורת).

9. הוראת השירות המשפטי לאגף הכנסות הינה הנחיה כללית לפיה בפניות להשבת תשלום ששולם לקרן חניה מכוח תקנות החניה, מקום לא הוקם חניון תוך 10 שנים במרחק של 350 מ״ר מהנכס, יש מקום לנסות ולהתפשר עם הפונה וזאת על מנת להימנע מפסק דין נגד העירייה שעלול ליצור תקדים והשבה גבוהה יותר מאשר זו שתושג בפשרה (סכום קרן גבוה יותר, השבה של הצמדה וריבית גבוהה יותר, הוצאות משפט ושכ״ט עו״ד).

10. הרציונל להסדרי פשרה נובע מהעובדה כי מחד לא מולאו הוראות תקנות החניה במלואן ו/או בחלקן אך מאידך מבקש ההיתר קיבל לידיו היתר בניה מבלי להתקין מקום חניה בנכס וגם העמיס על מצוקת החניה הקיימת.

11. ברוח זו, כאשר מגיעות דרישות לאגף הכנסות בבקשה להשבת כספים ששולמו לקרן חניה מכוח תקנות החניה, נבדק על ידם מימד הזמן והמרחק כאמור. בהעדר עמידה בהוראות התקנות, באפשרותם להתפשר עם הפונה בהתאם לרציונל שהוצג לעיל ובכך להימנע מהשבה מלאה של הקרן בצירוף ריבית והצמדה, הוצאות משפט ושכ״ט עו״ד, אילו היה הפונה מגיש תביעת השבה לבית משפט וזוכה בה.
*באשר להשבת הריבית, יצוין, כי מבקשי ההשבה דורשים לרוב השבה בצירוף ריבית לפי חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תש״ם – 1980 שעומדת על 0.5% לחודש.

12. יובהר ויודגש, אין זה הכרחי שלצורך פשרה פניית הפונה תענה רק ככל שחלפו 10 שנים מיום התשלום לקרן חניה – הוא פרק הזמן העומד לרשות הרשות המקומית להקים חניון. בהחלט ניתן להתפשר גם בטרם חלפו 10 השנים וזאת כאשר ניתן כבר לדעת כי אין סיכוי להקמת חניון במשך הזמן שנותר עד לתום 10 השנים ו/או כי אף אם יוקם חניון הוא אינו עומד בטווח המרחק הקבוע בתקנות. על כן, גם פניות שהתקבלו עוד בטרם חלפו 10 שנים יכולות להצדיק פשרה (סעיף 233 לטיוטת הביקורת) שכן במועד בדיקתן כבר ידוע בודאות כי לא יעמדו בתנאי תקנות החניה.

סגנית ליו״עמ״ש

העתק:
יועמ״ש
משנה ליועמ״ש
מנהל אגף הכנסות מבניה ופיתוח
ס. מנהל אגף הנכסות מבניה ופיתוח
מנהל מחלקת חיובים

12\249\1

נספח ג

עיריית תל־אביב-יפו
מינהל הכספים
לשכת גזבר העירייה

כ״ו בתשרי, תשע״ד
30 ספטמבר 2013
סימוכין: 31646713

אל: מבקר העירייה

מאת: גזבר העירייה

הנדון: <u>טיוטת ממצאים לדו״ח ביקורת בנושא טיפול העירייה בחיוב וגביית אגרות בנייה והיטלי פיתוח</u>
מבקר העירייה: 26051113 מ- 23.7.13

רצ״ב תגובת מנהל האגף להכנסות מבנייה ופיתוח המהווה התייחסות מינהל הכספים לטיוטת הממצאים לדו״ח הביקורת.

ב ב ר כ ה,

גזבר/העירייה

<u>העתקים</u>:
היועמ״ש
סגן גזבר
סגן הגזבר ומנהלת אגף התקציבים
סגן גזבר ומנהל אגף החשבות
מנהל האגף להכנסות מבנייה ופיתוח
מנהלת אגף המחשוב
סגן מבקר העירייה
סגן בכיר ליועמ״ש
סגן מנהל אגף החשבות
סגן מנהל אגף לתכנון ובקרה , האגף להכנסות מבנייה ופיתוח
מנהל מחלקת חיובים, האגף להכנסות מבנייה ופיתוח
מנהלת מחלקת גבייה, האגף להכנסות מבנייה ופיתוח
מנהלת מחלקת תכנון תקציבי

<u>תיק</u>:
מבקר העירייה/טיוטת ממצאים לדו״ח ביקורת בנושא טיפול בחיוב וגביית אגרות ובנייה והיטלי פיתוח

עיריית תל־אביב-יפו
מינהל הכספים
האגף להכנסות מבנייה ופיתוח

כ״א באלול, התשע״ג
30 בספטמבר 2013
סימוכין: 29885713

אל: גזבר העירייה

<u>הנדון: הערות אגף הכנסות מבניה ומפתוח לטיוטת ממצאים לדוח ביקורת בנושא טיפול העירייה בחיוב וגביית אגרות בניה והיטלי פיתוח</u>

<u>כללי ורקע:</u>

הביקורת מתייחסת לפעילות של מחלקת חיובים בתקופה של למעלה משני עשורים.

עד שנת 2012 המצב המשפטי בתחום היטלי הפיתוח היה בעייתי וזאת בלשון המעטה: כידוע, החיובים נעשים מכח חוקי עזר עירוניים, שמעמדם בהיררכיה המשפטית הוא נמוך והם נתקפים בקלות. החוקים שהיו בתוקף בתקופה נשוא הבקורת אושרו בשנת 2003. בנוסף, התעריפים שבבסיס החיוב הינם תעריפים תלויי תחשיב, וככאלה נתקפו באופן תדיר. יצוין, שהתחשיבים שבבסיס חוקי העזר בוצעו בשנת 1997.

פסקי דין (לרבות פסיקות של בימ״ש עליון) החלישו אף יותר את תקיפות וחוזקת החיובים בהיטלי פיתוח, מה שחייב את השירות המשפטי והאגף להכנסות מבניה ופיתוח לנקוט במשנה זהירות בהתעקשות אחר מיצוי הליכים משפטיים.

באשר לגביית תשלומים לקרן חניה: תיקים אלו חריגים במהותם לטיפול השוטף של האגף, הן במספרם והן בהיקפם הכספי. רובם ככולם של התיקים הנדונים בטיוטת הדו״ח עוסקים בגביה לקרן חניה מכח תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ״ג – 1983. בנוסף, בשנת 2004 תוקנו התקנות רטרואקטיבית באופן שפתח אפשרות להגשת תביעות השבה בגין תשלומים ששולמו עד 17 שנים קודם לתביעה. החובה לגבות תשלום לקרן חניה מקום בו היתר הבניה אינו מספק פתרון חניה בפועל מחד, וחובת העירייה לעמוד בתנאי תכנון וביצוע נוקשים בהקמת חניונים מאידך, חשפה את העירייה בפני תביעות השבה רבות וחייבה את העירייה להתפשר ולהשיב סכומים ששולמו לקרן חניה.

המצב המשפטי כמתואר לעיל אילץ את העירייה להתמודד עם תביעות השבה רבות שחייבו ניהול מו״מ באופן תדיר על החיובים שהוצאו. ניהול המו״מ נערך בשיתוף מלא ותוך התיעצויות עם השרות המשפטי בפגישות בכתב ובע״פ. הפשרות סוכמו ואושרו ע״י מנהל האגף בשיתוף עם השירות המשפטי. פרטי הפשרות הועברו על ידי מנהל האגף לועדת הפשרות העירונית. הפשרות הוצגו בפני הועדה, לרוב ע״י מנהל האגף, בהשתתפות מנהל מחלקת חיובים ועורך דין מהשירות המשפטי. ועדת הפשרות, המודעת לקשיים המשפטיים שפורטו לעיל, קיימה דיונים מעמיקים בכל פשרה ופשרה, חברי הועדה הקשו ושאלו, ועל כך מלמדות גם הדוגמאות המובאות בממצאי טיוטת הדו״ח.

<u>להלן התייחסות פרטנית לסעיפי הדו״ח:</u>

סעיף	התייחסות
3.	הכוונה למח׳ חיובים ולא למח׳ גביה.
4.	יש לציין כי החל מה- 1.1.10 העירייה גובה היטלי פיתוח, מים וביוב עבור תאגיד מי אביבים 2010 בע״מ.
7א׳5	עבור שדרוג קו שהונח לפני שנת 1962 (הגדלת קוטר) יש לחייב בהיטל ביוב.

7ב'	יצוין כי קיים חוק עזר חדש לסלילת רחובות שפורסם למתן תוקף בדצמבר 2011.
5ב'7 ו-6ב'7	לא ברור מהיכן נלקחה הפרשנות. האמור בסעיף אינו נכון.
10	בניגוד לאמור, הבקורת לא נפגשה עם מנהל האגף.
.12	אמצעי תשלום נוסף הינו המסלקה (שוברי GS המשולמים בבנקים או בנק הדואר).
.16	הפערים שהוצגו על ידי הבקורת בין מערכת הנהלת חשבונות /קופה לבין מערכת או"פ ייבדקו על ידי האגף בשיתוף עם אגף המיחשוב. יצוין שמדובר בשלוש מערכות נפרדות (GS, או"פ וקופה). הסברים אפשריים לפערים נמסרו לבקורת, אך עם זאת בעקבות הערת הבקורת האגף ילמד לעומק את הנושא. להערכת האגף, במסגרת הסבת מערכת GS למערכת או"פ, ייפתר חלק גדול מהבעיה.
.18	חישוב אגרות והיטלים באגף כוללים גם תשלומים לקרן חניה ותשלומים לתאגיד המים.
.19	הכוונה לתיק בקשה להיתר ולא תיק בניין. התיק מגיע למחלקה לאחר חתימת מהנדס העיר.
21 ב'	חישוב השטחים נערך לצורך חיוב באגרות בניה והיטלי פיתוח. אדריכל התכנית אינו מחשב נפחים.
.29	הערת הביקורת אינה מקובלת. להבנת האגף, עובד/ת שנתקל/ת בשאלה מקצועית צריכ/ה לפנות להתייעצות עם הממונה עליו/ה, דבר שאינו מפחית מאחריותו/ה המקצועית.
.31	חתימת המבקרת נעשית לאחר ביצוע התיקון והוא נעשה לאחר ביקורת. המערכת כן שומרת תיעוד ורישום של גרסאות.
67 + 34	המערכת שומרת על גרסאות חישובים שבוטלו והן אינן נמחקות. אם מחליטים לבטל חיוב שהוקם, בעת הביטול המערכת מיד יוצרת חיוב חדש, אותו יש לעדכן ולאשר. החיוב המבוטל נשמר וניתן לצפות בנתונים.
42+49	יש לתקן במקום G1S ל – GS.
.43	אין הבחנה באופן החישוב של ההיטלים. החישוב נערך לפי חוקי העזר.
.48	להוסיף אחרי המילה "היטלים" את המילים "או דמשי"ם". כמו כן אזור פיתוח רלוונטי אך ורק להיטל ביוב.
.51	המסמכים נשמרים בתיקים באגף וחלקם גם בתיק הבניין. בשנה האחרונה החלה סריקת מסמכים שוטפים לתיקי הבקשה במערכת או"פ.
.52	יש לתקן: הקיזוז אינו בגין קו ביוב ישן אלא בגין <u>שטחים</u> שהיו קיימים במועד הנחתו של קו הביוב הישן.
.53	יש לציין כי בעבר עפ"י הפרשנות המשפטית שנהגה בעירייה אכן נהגה המחלקה שלא לחייב בגין כבישים שנסללו לפני שנת 71. כיום, לאחר השינויים בחוק עזר סלילה (עוד בשנת 2003), השתנתה הפרשנות המשפטית ואין רלוונטיות למועד סלילת כביש.
.54	ראו התיחסותנו לסעיף 29.
60ב'	במקום שמאים צ"ל מודדים.
.62	הפניה למנהל המחלקה היא להתייעצות מה לקבוע. מנהל המחלקה מחליט לפי החומר שלפניו. במקרים בעייתיים מתייעצים גם עם מנהל האגף ו/או עם השרות המשפטי.
.63	יש לציין כי הזיכוי ינתן רק בהוצאת היתר לבניה חדשה בשטח <u>העולה</u> על השטח שנהרס.
64+65	האמור בסעיף אינו נכון. זיכוי במ"ר/נפח מגיע רק במידה ויבנה בעתיד במקרקעין. הזיכוי יינתן בשטח/נפח לפי התעריפים שיהיו בעתיד. לענין זה ראו גם סעיף 11 לתגובת השירות המשפטי. בסעיף 65 ההתייחסות היא לזיכוי בהיטלי פיתוח. אגרות בניה יש לשלם.
.70	יש לציין כי מופקים 2 שוברים: אחד לעירייה ואחר לתאגיד. כמו כן, אם טרם הושלם נושא ההשבחה לא ניתן להפיק שובר.
.73	לא ברורה הערת הביקורת. לא מוכר נוהל כזה.

74	מדובר בחישובים שלא נמחקו אלא בוטלו לאחר שהוכח לממונה החיובים כי יש הצדקה לתיקון החיוב. כניסה לתיק מראה שהיה חישוב קודם.
.76	לאחר שהוכח למנהל כי יש לתקן את החיוב, החיוב הקיים מבוטל ומוקם תחתיו חיוב חדש, כאשר בביטול החיוב הקיים המערכת דורשת רישום סיבת ביטול החיוב הקיים. לאור הערת הבקורת האגף יפעל לחידוד ההנחיות למחלקה לענין תיעוד בתיק או״פ של פגישות שהביאו לשינוי בחישוב.
.79	האמור בסעיף אינו נכון. הצעת הפשרה עוברת לועדה ע״י מנהל האגף. מנהל המחלקה מרכז את החומר והנתונים מול התובעים ובאי כוחם. מנהל המחלקה פועל בתיאום ובהנחיית מנהל האגף והשירות המשפטי ביחס לכל תיק ותיק ובהתאם מתנהל מול באי כח התובעים. לעיתים קרובות סיכומים של פשרות נערכים במשרדו של מנהל האגף בנוכחות מנהל המחלקה, עו״ד מהשירות המשפטי ובא כוח התובעים. הפשרות מוצגות בועדת פשרות ע״י מנהל האגף ו/או מנהל המחלקה ו/או השירות המשפטי.
88 +89	בסוף שנת 2011 התקבלה עובדת חדשה למחלקה, אשר היה צורך בהכשרתה. בנוסף, קיימת שונות גדולה בסוג ומורכבות התיקים ובהחלט יתכן כי בשנת 2012 כמות התיקים המורכבים עלתה על זו של שנת 2011. יצוין כי הנתונים הסופיים של שנת 2012 מבחינת כמות התיקים דומה לשנת 2011 (1275 תיקים ב 2012 לעומת 1306 תיקים בשנת 2011) וממוצע הימים היה 14.29 דהיינו גידול של 34% (לעומת 42% כפי שצוין בטיוטת הדו״ח). עוד מניתוח נתוני שנת 2013 (עד לסוף חודש אוגוסט) עולה כי חושבו אגרות והיטלים עבור 1181 תיקים לעומת 894 תיקים בתקופה המקבילה אשתקד, דהיינו גידול של 32.1% לאותה תקופה.
92	את השוברים המונפקים ניתן לשלם בקופת מחלקת גביה (תשלום אחד או הסדר תשלומים); בבנק הדואר (מתקבל דרך המסלקה); בבנקים (מתקבל בהעברה בנקאית).
93	התשלומים מתקבלים למעשה בשתי קופות נפרדות: קופת העיריה וקופת תאגיד המים). בקופת העיריה מתקבלים בנוסף למתואר בדוח הבקורת, גם שוברי פקדון, גנזך, שפ״ע, שוברי אגף התנועה וכד׳.
.94	מגבלת 25,000 ש״ח הינה בתשלום בכרטיס אשראי ובמזומן.
97	לחלופין ולבחירת המשלם, הקופאית שולחת את הקבלה בדואר למשלם.
100	אישור על ביצוע ההפקדה אינו מועבר לתקציבים, אלא למחלקת הנהלת חשבונות מרכזית, האחראית על התאמות הבנקים.
101	הדבר נעשה גם בשוברי עירייה וגם בשוברי תאגיד המים. בגין שוברי התאגיד מופקת בנוסף חשבונית מס.
102	האמור בסעיף אינו נכון. התשלומים מתקבלים בכל אמצעי התשלום המקובלים, מתן האישור לטאבו נעשה לאחר שהתשלום כובד. אין צורך באישור מנהל האגף.
103-104	תשלום המשולם בשיק אישי בקופה נקלט דרך הסעיף התקציבי ולא דרך מספר השובר. שיטת עבודה זו נועדה להבטיח שלא ינתן אישור (אישור לטאבו או היתר בניה) כל עוד לא כובד השיק בפועל. לאחר 4 ימי עסקים, בודקת עובדת המחלקה מול הבנק אם הסכום נפרע, ואם נפרע – מעדכנת עובדת המחלקה את השובר כמשולם. עדכון השובר כמשולם מעדכן את כל המערכות הנוספות. הערת הבקורת מצריכה חשיבה והיערכות של האגף מול אגף המיחשוב. עם זאת יצוין, כי טעות הקלדה תתכן תמיד.
.108-111	בימים אלו שוקד האגף, ביחד עם האגף המיחשוב, על הסבת מערכת ה GS לאו״פ. במסגרת המערכת החדשה לא יהיה צורך לבצע התאמות בין מערכות שונות.
.113	האמור בדוח אינו נכון. פריסת תשלומים הינה ל 5 תשלומים (מזומן + 4). בנוסף, לא מקבלים יותר ערבות ״ארגון הקבלנים״.
.116	האמור בסעיף אינו מדויק. שחרור ערבות בנקאית תלוי בחיוב שהערבות באה

	להבטיח: אם הערבות באה להבטיח הסדר תשלום – היא תשוחרר על ידי מחלקת הגביה בכפוף לבדיקה שכל השיקים נפרעו; אם הערבות באה להבטיח קיום תנאי היתר – היא תשוחרר בהתאם להנחית המחלקה המקצועית הרלוונטית.
.118	האמור בסעיף אינו מדויק. הפריסה הינה 50% במזומן + 6 תשלומים דחויים.
.127	ההערה נכונה בחלקה. יש להדגיש כי חיוב כאמור יוצא לאחר חתימת מנהל שבדק וביקר את החיוב וזאת על פי נוהלי חיוב יזום וטפסי החיוב המשויכים למערכת ה GS. האגף מצוי בשלבי סיום של אפיון מערכת חיובים יזומים ובמסגרת זו חיוב יצא בהליך המקובל במערכת אופ.
ס'136	ההחלטה היא של היועמ"ש ולא של מנהל המחלקה וזאת לאור תביעה יצוגית של תושבי בבלי .
ס'137	לס"ק א' +ב: ביטול מרכיב הריבית נעשה באישור ו.פשרות ולאחר מכן מובא לאישור משרד הפנים, שלאחריו מבוצע הליך מחיקת הריבית. לס"ק ג': במקרים בהם ביצוע החיוב לראשונה נערך במועד אישור לטאבו, אין חיוב בריבית. לס"ק ד': ההפחתה נעשית בהתאם לחוק העזר לתל אביב יפו (פטור מהיטל), תשמ"ח – 2008.
ס' 139	ישנם איזורים נוספים בהם מחייבים (היכן שלא חוייבו בעבר).
ס'142	גליון החיובים הידני מאושר ע"י מנהל המחלקה טרם הבאתו למחלקת הגביה.
ס' 146 + 151	כאמור בסעיף 151, נערכת בדיקה ידנית פעמיים בשבוע שכל התעודות הידניות הוזנו כראוי למערכת הממוחשבת. בנוסף, האגף נמצא בשלבי סיום של אפיון מערכת חיובים יזומים ובמסגרת זו חיוב יצא בהליך המקובל במערכת אופ.
ס'150-149	הכוונה לאחראית גביה.
164-167	לבקשת גזבר העירייה, כבר בחודש מאי 2013 האגף התקשר עם משרד רו"ח חיצוני לבחינת הסוגיה.
164 א	ככלל, יתרות הזכות שהיו קיימות ביחס לתיקוני ביוב הושבו. נותרו 6 מקרים של יתרות זכות בין תיקוני ביוב. בכל המקרים הללו נשלחו מכתבים בדואר רשום בדבר יתרות הזכות העומדות לרשותם ושהכסף יושב ישירות לחשבון הבנק בהתאם לפרטים שימסרו לאגף. 2 מהמקרים – יצרו קשר עם האגף אך לא העבירו פרטים מספקים לצורך העברת הכספים (יורשים, צו ירושה וכו); 2 מהמקרים – הדואר הרשום חזר כלא ידוע ובעלי יתרות הזכות לא אותרו; 2 מהמקרים – הדואר הרשום לא חזר אך לא יצרו קשר עם האגף להעברת פרטי הבנק.
.178	הערת הביקורת אינה נכונה, ראו הערתנו לסעיף 79
.179	ההסדר הדיוני הונהג על-ידי השירות המשפטי כדי להקל על עומס העבודה, ראו התייחסות בחלק הכללי בראשית התגובה.
179א'	בד"כ הפניה נעשית לשירות המשפטי עם העתק לאגף.
.180	הטיפול בפשרות נעשה על ידי האגף והשירות המשפטי, כמוסבר לעיל.
.181	האמור בסעיף אינו ברור. לועדת פשרות מוצגת הפשרה כאשר סכום התביעה / הדרישה מוצג בד"כ בסכום נומינלי, ללא הפרשי הצמדה וריבית. לענין ההצגה לועדת פשרות – ראו התייחסות לסעיף 79.
.182	ראו התייחסותנו לסעיף 79. ניהול מו"מ לפשרה נערך בשיתוף מלא ותוך התיעצויות עם השרות המשפטי בפגישות שוטפות ובהתכתבויות. כל הגעה לפשרה מסוכמת אצל מנהל האגף ועם השרות המשפטי וכך גם עולות ההצעות לדיון בועדת פשרות. בניגוד לנטען בטיוטת הדו"ח, ועדת הפשרות שואלת וחוקרת ומקשה וניתן לראות גם מהדוגמאות המובאות בדו"ח כי הועדה אינה מאשרת פשרות באופן אוטומטי.
.183	לא ברור כיצד בחנה הביקורת את אופן ניהול המו"מ. מדובר בטענה ללא ביסוס. נבקש להמציא את המידע שעליו מתבססת הבקורת.
183 א.	ראו התייחסות לסעיפים 179, 182, 183. ניהול פגישות מול עורכי דין מייצגים הינו ענין שבשגרה, מעשה של יום ביומו, והאגף אינו רואה שום דבר חריג או בעייתי בענין זה.

183 ב.	ראו התייחסות לסעיפים 179, 182, 183, 183 א ותגובת השירות המשפטי. האמור בסעיף זה אינו ראוי.
183ג'	תמיד יש חשיבות לגובה התביעה ואין זה חשוב אם מדובר באגרות והיטלים או ארנונה או כל תביעה אחרת, נתון זה מהווה שיקול לועדה בין יתר השיקולים והסיכונים המשפטיים שיש בכל תיק. יחד עם זאת, בהצגה לועדה האגף מציג בד"כ את סכום התביעה/דרישה ללא הצמדה וריבית.
183ד'1	תיקים של קרן חניה אלו תיקים חריגים במהותם לטיפול השוטף של האגף. האגף סבור, כי הנכון הוא להציג לו' פשרות את החשיפה המקסימלית שיש לעירייה, ראו גם התייחסות השירות המשפטי (סעיף 11). עיון בסעיף 222 לדו"ח מלמד שהאגף הכין בתחילה הסבר עם חלופות ולאחר מכן תוקן לחשיפה המקסימלית. יש לסמוך על הועדה שחקרה ושאלה ובדקה רבות טרם אישרה את הפשרה. הועדה לא היתה מאשרת כלאחר יד תשלום של 9.1 מ' ₪ או 6.5 מ' ₪ בלי לבדוק ולחקור. ניתן גם לראות כי טרם הבאת הנושא לועדה, עודכנה הועדה בפשרה (ראו סעיף 183 ו' צילום המייל שנשלח ממנהל האגף דאז, <u>ולא מנהל המחלקה כפי שנכתב</u>, למנכ"ל לגזבר וליועמ"ש) לאחר סיכום הדברים עם בא כח התובעים ומנהל המחלקה.
183.ד'2	לרוב הסכום הנתבע הוא מלוא התשלומים ששולמו. ניתן לראות זאת בקלות בדוגמאות שהציגה הביקורת. לענין זה ראו התייחסות השירות המשפטי בסעיף 8.
183.ד'3	הערת הביקורת אינה נכונה. ניתן לראות את כל החומר בכתבי התביעה או כתבי הטענות לרבות מה שנדרש <u>בערר הביוב</u>. החומר הנ"ל מצוי במחלקה המשפטית ואצל מנהל המחלקה ולא נדרש ע"י הביקורת.
183ד'4	אין מקרים שהיו פשרות ללא טיוטות תביעה/מכתבי דרישה/כתבי טענות/ערר ביוב. בניגוד לתמיהת הבקורת, המציאות מלמדת שהדרישות הינן על כל התשלומים ששולמו.
183ה'1	חברת ב. יוצגה ע"י עו"ד ר. (נכס ברחוב ר 34-36). בטיוטת כתב התביעה דרש 6.6 מ' ₪ כפי שכותבת הבקורת, אולם בהליך נפרד הגיש ערר ביוב על תשלום ששולם בסך 1.2 מ' ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית ממועד התשלום בפועל. בנוסף, היזם שילם עוד 1 מש"ח אגרות בניה – סה"כ התשלומים: כ – 8.8 מ' ₪. בחינת החומר שהוצג לו' פשרות מראה שהתביעה מתייחסת לדרישה להשבת התשלום לביוב ושאר היטלי הפיתוח בלבד (ר' בפרוטוקול הועדה תחת העמודה "נושא התביעה").
183ה' 2	רחוב כרמלית: הביקורת ציינה רק את ערר הביוב שמסתכם ב- 120,624 ₪ אך לא ציינה את כתב הטענות של משרד עו"ד א. (מיום 12/12/10) בו נדרש החזר מלא על היטל הסלילה (311 א' ₪) והביוב (120 א' ₪) תוך שמירה על זכויות לטעון טענות נוספות. סה"כ שולם בגין היטלי פיתוח כ- 700 א' ₪. התשלומים שולמו בשנת 2009 והפשרה נעשתה ב- 2011, הסכום שנסגר הוא נומינלי 80 א' ₪. אלמלא היה האגף מגיע לפשרה, היתה העיריה חשופה לטענות גם לגבי מים ותיעול, לרבות ריבית עפ"י חוק, תוך סיכון להשבה של לפחות תשלום ההיטלים ששולמו.
183 ו (1)	זו דוגמא מצוינת לטענה שחוזרת על עצמה שוב ושוב בטיוטת הדו"ח, טענה שאינה נכונה. ראשית, דיון הפשרה נערך במשרדו של מנהל האגף שפרש לגמלאות ולא במשרדו של מנהל המחלקה. בעמ' 33 לדוח מוצג הפרוטוקול בכתב ידו של מנהל האגף דאז, בפרוטוקול מצויינים הסכומים וכן הערה לשיחה עם עו"ד ב מהשירות המשפטי, דבר המוכיח את הקשר הישיר מול השירות המשפטי. כמו כן יידע מנהל האגף במייל את נציגי ועדת הפשרות (מנכ"ל, יועמ"ש וגזבר העירייה) טרם הגשת החומר לועדת פשרות.
185	יש להוסיף כי בזיכוי שמכינה רכזת החיובים נרשמת הערה המתייחסת לאישור הפשרה בפרוטוקול ו' פשרות.
196+ 197	ראו ההתייחסות בפתיח לעיל. הנוהל אינו חל היות ומדובר בתיקון חיוב ולא

	במחיקת חובות.
199 - כללי	בתיקי הפשרות (שלא התבקשו ממנהל המחלקה ע"י הבקורת) נמצאים המסמכים הרלוונטיים. בנוסף, קיימים תיקים מקבילים בשירות המשפטי (ראו התייחסות השירות המשפטי, סעיפים 7-6). תיקים אלו משמשים כבסיס לניהול המשא ומתן להסדר פשרה ו/או להמשך ההליך המשפטי.
199 א'	החומר קיים בתיק המחלקה (תיקי תביעות וערעורים עבי כרס). הבקורת מוזמנת לעיין בתיקים.
199ב'	החומר קיים בתיק המחלקה . הבקורת מוזמנת לעיין בתיקים.
199 ג'	החומר קיים בתיק המחלקה, לרבות התשלומים לקרן חניה המפורטים בכרטיס החשבון. הבקורת מוזמנת לעיין בתיקים.
199 ד'	החומר קיים בתיק המחלקה. אין בתיק זה תשלומים לקרן חניה. הבקורת מוזמנת לעיין בתיקים.
200	זו טענה בעלמא. האגף מבקש לקבל דוגמאות שנמצאו על ידי הביקורת, להן תנתן התייחסות באופן ספיציפי. באופן כללי ניתן לומר כי כל פשרה שנעשית מתועדת בתיק וניתן לראות במערכת כי נעשתה פשרה בעבר. כך מוצג הדבר לועדת פשרות, דוגמא שכזאת ניתן לראות בסעיף 205להלן.
201	מדובר בשיבוש של שני תיקים. התיק שבכותרת הסעיף 0887-2008-1 הינו תיק של שד' הה 17. בתיק הנ"ל מדובר במכתב דרישה מתאריך 31/3/09 של עו"ד פ. אל מר מנהל האגף דאז, בו שולמו לעירייה תשלומים בסך 29.248 מ' ₪ ונדרשה השבה של כל ההיטלים (למעט אגרת בניה) בסך של 27.6 מ' ₪. בפניה לו' פשרות צוין הסך ששולם בשנת 2009 בסך 27 מ' ₪. לועדה הוצג בטעות סכום נוסף של 6 מ' ₪ שכביכול שולם בשנת 2003. סכום זה לא שולם. סכום זה הינו זיכוי שבוטל בגין נכס ברחוב א 96-98, שהיווה מחלוקת בין הצדדים. הוצג כי מדובר על השבה של סך כולל של 5.9 מ' ש"ח, הכולל זיכוי הריסות של 4.4 מ' ₪, כך שבפועל ההשבה היתה בסך של 1.5 מ' ₪. לועדה הוצג כי הפשרה מבוססת על פרשנות של חוזה בנוסף על הטענות האחרות (כמפורט בנספח א' לתגובת השירות המשפטי). הבקורת התיחסה לטיוטת כתב תביעה ע"ס 14 מ' ₪ שאינו שייך כלל לתיק או"פ זה, אלא לתיק או"פ מס' 1120-12002, בו התביעה הוגשה ע"י עו"ד ר.
202	תיק אופ' 1120-2002-1 הסכום הנתבע לגבי כל ההיטלים ע"י עו"ד ר. , מסתכם בסך של 14,988,418 ₪, טיוטת התביעה הוגשה ב- 1/2009. הוגשו בנוסף שני ערערי ביוב: – ע"ס 4.74 מ' ₪ – ע"ס 0.635 מ' ₪ ס ה " כ 5.4 מ' ₪ סכום כל התביעה הוא: 5.4 מ' ₪ 14.988 מ' ₪ 20.5 מ' ₪ במסמך העזר שנשלח לועדה נרשם כי התביעה היא על 20 מ' ₪. בפרוטוקול בועדה יש טעות סופר ונרשם 26 מ' ₪ במקום 20 מ' ₪.
.203	הועדה אישרה 1,127,000 ₪ עקב טעות סופר לא נרשם סכום זה בעמודת הפשרה. רצ"ב מייל ממזכירת הועדה, שנשלח בסמוך למועד אישור וע' הפשרות, המאשר זאת.
.204	מדובר בנכס ברחוב ב 131, שנבנה על ידי הקבלן א., אשר שילם בשנת 1994 בגין הוצאת היתר בניה אגרות והיטלים (לרבות קרן חניה) בסך 168,122 ₪. בגין תשלום זה הגיש עו"ד ר. (מטעם הקבלן) כתב תביעה לבימ"ש להשבת

	אגרות והיטלים (לרבות קרן חניה) ע"ס 407,315 ₪. בגין תיק זה נסגרה פשרה לתשלום סך של 200,000 ₪ (ולא 228,424 ₪ כפי שנכתב בטיוטת הדו"ח), אשר שולמה בשיק לעו"ד ר. בתאריך 21.10.01. במסגרת הפשרה הוסכם על ויתור טענות ביחס לכלל הנכס. אחת מרוכשי הדירות מהקבלן, גב' ל', (שיוצגה גם היא ע"י עו"ד ר.) הגישה בקשה להיתר לביצוע שינויים בדירה (פיצול דירה) וחויבה בקרן חניה בסך של 26,467 ₪, אשר שולם בשנת 2000. בגין תשלום זה פנה בשנת 2002 עו"ד ר. בשם גב' ל' בדרישה להשבת קרן החניה ששילמה. לאור הסדר הפשרה שבוצע נדחתה על ידינו הדרישה להשבה נוספת. עו"ד ר. פנה שוב בשנת 2005ובין היתר טען כי מלכתחילה לא היה צריך לגבות תשלום לקרן חניה נוסף וצירף העתק ממכתבה של עו"ד א , המשנה ליועמ"ש התומך בכך (מכתב זה לא נמצא כעת ברשותנו) ופעם נוספת בשנת 2010 לעו"ד ק . לאחר בחינת הנושא ולאחר שנבדק והתברר כי סכום התשלום לקרן חניה ששילמה התובעת לא הוחזר במסגרת הפשרה עם הקבלן, סוכם להשיב סך של 32,000 ₪ אשר הושבו בפברואר 2010. לסעיף 204ה2ב – ההחזר של 27,033 מתאריך 3/9/2001 אסמכתא מספר 5835047 הינו חלק מההחזר שהושב לקבלן (חלק מתוך ה 200,000 ₪). ניתן לראות בכרטיס החשבון של הקבלן מספר 119931195 את אותו מספר אסמכתא להחזר על סך של 172,967 ₪ (27,033 + 172,967 = סה"כ 200,000 ₪).
205. + 199 א'	לס"ק ב: סכום הפשרה שאושר 1,606,000 ₪ ולא 1,600,000 מ' ₪ כפי שציינה הבקורת. לס"ק ד: האמור בסעיף זה מוצא את ביטויו בהסבר לפשרה כפי שנכתב על ידינו במצע לדיון לועדת הפשרות מיום 6.9.2009. לס"ק ה' ו ו': הסכום שהוחזר עומד על 1,216,000 ₪. הוראת תשלום לבנק 5832073. לס"ק ז: כתבי תביעה (תיקים עבי כרס) נמצאים בתיק אצל מנהל מחלקת חיובים. התיקים לא התבקשו ממנהל המחלקה על ידי הבקורת. לס"ק ח-ט: סכום ההחזר מופיע בסטטוס "הפקת שובר" ולא בסטטוס של "חיוב שולם" היות ומדובר בשיק בטחון שניתן ולא הופקד בבנק עד לבירור המחלוקות. לאחר אישור ועדת הפשרות מס' 7/2010 מיום 18.4.2010 הוחזר השיק. לאור זאת לא עודכן הסטטוס במערכת. לאור הערת הבקורת האגף יפנה לאגף המיחשוב לביצוע תיקון באופן ידני שישקף את האירוע.
206 + 199 ב'	סעיף ב' – תיק הפשרה נמצא במחלקת חיובים, ניתן לפנות למנהל המחלקה לקבלת החומר. סעיף ג' - עפ"י כרטיס החשבון שולמו התשלומים בתאריך 20/2/07 כדלקמן: 200,000 ₪ במזומן 143,546 ₪ בצ'קים דחויים 343,546 ₪. ס ה " כ (ולא 307,000 ₪, כפי שצויין על ידי הבקורת) סעיף ה' – מדובר בפעולה טכנית אשר שימשה לצורך ביצוע ההחזר שנקבע בועדת פשרות. על מנת להגיע לסכום הפשרה לקחו במחלקה את אחד מסעיפי החיוב (סעיף צינורות מים) ועל מנת להגיע לסכום ההחזר שאישרה הועדה, כאשר הכמות (שטח/נפח) קבועה והתעריף קבוע, נעשתה פעולה טכנית של הנחה (במקרה זה של 71%).. ברגע שמפעילים את פעולת "ההנחה" המחשב מזהה כאילו מדובר בקובץ הנחה של הרחבת דיור ורושם תנועה כספית בכרטיס החשבון. סכום זה לא שולם

	לתובע. לת"ל כי סכום ההנחה וסכום ההחזר מביאים לגובה היטל הנחת צינורות מים ששולם. דרך זו - רישום סכום הפשרה בדרך של "מתן הנחה" – נעשה כאילוץ במגבלות מערכת המיחשוב הקיימת. האגף מקבל את הערת הבקורת כי אופן הצגת ההחזר במערכת בשיטה הנ"ל הוא בעייתי ולכן יפעל מול אגף המיחשוב למציאת פתרון מיחשובי שיביא לידי ביטוי ביצוע החזר בהתאם לאישור ועדת פשרות, אשר ישקף נכונה את המציאות.
207 – 199 ג'	מדובר בתשלום לקרן חניה ששולם ב- 11/1994, בסך של 37,365 ₪. סכום הדרישה של עו"ד ר. בטיוטת כתב התביעה עמד על סך של 154,782 ₪. (סעיף 1.4 לטיוטת כתב התביעה). סכום התביעה כפי שהוצג לועדת פשרות הסתכם בסך של 83,485 ₪, (נמוך מסכום התביעה בפועל) . סכום הפשרה מהווה כ 40% מסכום התביעה בניגוד לאמור בסעיף 207ד' לטיוטת הדו"ח. לס"ק ה' -ראו ההסבר שניתן בסעיף 206. לס"ק ו' - במחלקת חיובים נמצאים כל המסמכים.
208	לס"ק ג2 : ראו התייחסות לסעיף 206 לעיל. גם במקרה זה לא שולם מעבר לסכום שאושר בו' פשרות.
209	מדובר בבקשת רישוי מס' 1442-2006 לגביה יצא היתר בניה בגינו שולם בשנת 2007 סך של כ – 600,000 ₪ עבור היטלי פיתוח. לאחר התשלום פנה בעל ההיתר, באמצעות עו"ד א., בדרישת השבת ההיטלים ששילם. בועדה מס' 21/2011 מיום 19.9.11 אושרה פשרה להשבת 65,000 ₪ מתוך הסכום ששולם. בין לבין, ובטרם הושב סכום הפשרה, התברר כי ההיתר לא מומש וכי בעל ההיתר מכר את הנכס לחברת א. לאור זאת, ולמרות אישור ועדת פשרות, עצר האגף את ישום הפשרה בשל חשש מטענות נוספות של הקונה כנגד ההיטלים שנדרשה לשלם בגין היתר חדש שהוציאה. בגין ההיתר החדש חויבה א. בהיטלי פיתוח בסך של כ – 1,500,000 ₪, ומסכום זה ביקשה לקזז את התשלום שבוצע על ידי בעל ההיתר הקודם. נכון להיום, קיימת טיוטת תביעה בשם חברת א. באמצעות עו"ד אחר (עו"ד מ.א.) להשבת 750,000 ₪ המהווה את סכום ההיטלים ששולם בפועל לאחר הקיזוז של ההיתר הקודם.
210	מתוך עיון בהחלטת ועדת פשרות ומערכת המחשוב עולה כי מדובר בהיתר בניה בגוש הגדול בגינו הוגשה דרישה להשבת אגרות והיטלים. בשנת 2006 חוייבה ושולמה מחצית המגרש בבקשה רישוי אחרת מספר 2003-1363. כעולה מחיוב שנערך לצורך ההחזר בבקשת רישוי 2008-0347 (ראו הערות מנהל המחלקה בחיוב ההיטלים), מצויין כי "שטח המגרש חוייב כולו בטעות. החצי חוייב בבקשה מס' 23-1363 בסך 282,400 ₪. ע"פ ועדת פשרות מס' 12/2009 מיום 5/7/09 סעיף מס' 1 הושב סך של 162,800 ₪. סה"כ ההחזר בפועל כמפורט במסמך מתאריך 24/5/09 הוא 445,000 ₪". עולה מן האמור לעיל כי בועדת הפשרות הושגה פשרה ביחס לטענות שהעלה בא כח הבעלים ובנוסף בשל טעות הנובעת מכפל חיוב הוחזר סך נוסף של 282,000 ₪ (רכיב קרקע). לס"ק ג'+ה : הסכום שהושב הינו 445,000 ₪. לס"ק 201ד1 + 210ז' : אין בתיק כל תשלום המתייחס לקרן חניה. לס"ק ז' : במחלקה נמצאים ערר הביוב וטיוטת התביעה שהוגשה להשבת אגרות והיטלים.
216	הסטטוס עודכן ביום 25.6.12.
217	הסטטוס עודכן ביום 21.6.12.
222 - 223	ראו התייחסות לסעיף 183ד1
224	סכום הפשרה שאושר היה 6.5 מ' ₪. ע"מ לשקף בכל תיק ותיק את הפשרה קיבל האגף מהמייצג טבלת חלוקה עקרונית. רישום הפשרה בתיקים נעשה לפי טבלה זו שהכין בא כח המייצגים.

226.	דרישה להשבה ניתן להגיש בכל עת. טענת ההתיישנות הינה טענת הגנה וראו סעיפים 9-7 לתגובת השרות המשפטי .
227.	מדובר על הסכמה דיונית מקובלת אשר הותוותה על ידי המחלקה המשפטית. הנ"ל לא סוכם מול מנהל המחלקה אלא באישור מנהל האגף דאז.
228.	ראו התייחסות לסעיף 226.
229.	פרוטוקול הועדה מטבעו אינו כולל את כלל האמירות שנאמרו בועדה. לועדה נמסר כי חלק מהתיקים הינם בהתיישנות ומדובר על פשרה כוללת. ראו גם סעיף 230 לטיוטת הדוח.
232-233	ראו תגובת המחלקה המשפטית בסעיף 9.
235.	כחלק מהמו"מ עם בא כח הבעלים עלו מספר רב של נושאים, ביניהם התישנות של תיקים, תיקים שעדיין לא הסתיימה תקופת ה 10 שנים וכן תיקים בהם בוצע קיזוז של קרן חניה במסגרת שומת היטל ההשבחה. במהלך המו"מ הועברו הרשימות למחלקת שומה והשבחה לבדיקת הנתונים, אשר שמשו את האגף במסגרת המו"מ. בסופו של המו"מ הוסכמה פשרה כוללת בכלל 104 התיקים. לת"ל כי במסגרת קיזוז של קרן חניה בשומת היטל ההשבחה מקבל הלקוח זיכוי של 50%, כלומר עדיין שילם לטענתו ביתר 50% נוסף של קרן החניה ולכאורה עדיין היה מקום להשבה מבחינה משפטית. עוד יצוין כי התיקים שצוינו ע"י הבקורת מהווים פחות מ 10% מסך התיקים הנתבעים ומבדיקת התיקים הללו עולה כי בחלקם לא בוצעה הפחתה.
237א2	נעשתה טעות סופר ובמקום לבצע החזר לבקשת רישוי 0369-2000 הדבר בוצע בתיק 0369-2002. לאור הערת הביקורת נערך רישום מתאים במערכת.
237ב-י +238 ג'	לא ניתן להפיק שובר במערכת או"פ לפני שנסגר הטיפול בהיטל השבחה. לאור הערת הבקורת, בוצעה סגירת התיקים בהיטל השבחה, הופקו שוברים ועודכן סטטוס התשלום.
238א	נבקש להשיב את החומר שנלקח על ידי הבקורת ולאחר שיושב נבדוק ונתייחס ככל שידרש. יחד עם זאת יצויין, כי בתחילת שנות ה 90 מערכת המג'יק היתה בחיתוליה ויתכן ולא נקלטו/הוזנו כל הפעולות הכספיות שהיו רשומות במסמכים ידניים טרם הקמת המערכת. כ"כ יתכן שהתשלום שולם בתעודת יומן ולכן אין חותמת קופה ע"ג השובר מאחר וכל החומר של "נשיונל", המתעד את התשלומים, חסר. בכל מקרה, כל החומר הקיים בתיקי הבנין מהווה ראשית ראיה שבוצעו תשלומים לקרן חניה. ראו בנוסף התייחסות לסעיף 235. לגבי טענת התיישנות ראו סעיפים 9-7 לתגובת השרות המשפטי.
238ב	ראו התייחסות לסעיף 238א. לס"ק 2 : בתיק הבנין נמצאה בקשה קודמת מס' 1214-89 המתייחסת לתשלום לקרן חניה ביום 9.9.90 לאחר ההסכם מיום 17.2.88, דבר המעיד שאין רלוונטיות להסכם זה הואיל ולאחריו נדרשו מקומות חניה נוספים.
240-241	ראו התייחסות לסעיף 183ד1. בניגוד לנטען שוב ושוב ע"י הביקורת, הפשרה הוצגה ע"י מנהל האגף מר ל (פרוטוקול ועדת פשרות 3/2008 מיום 24.2.2008) ולא על ידי מנהל המחלקה.
243	נבקש להשיב את החומר שנלקח על ידי הבקורת ולאחר שיושב נבדוק ונתייחס ככל שידרש. יחד עם זאת, מכיוון שמדובר בתיקים וטענות שחוזרים על עצמם ומאחר ומדובר ב 136 תביעות הועבר על ידי התובע החומר בצמצום, שאחרת היה מסתכם באלפי עמודים, דבר שהינו מיותר.
244	ראו התייחסות לסעיף 226 ולסעיף 238א
245	ראו התייחסות לסעיף 226 ולסעיף 235
247	טרם הבאת הפשרה לועדה עברו על הנתונים מנהל המחלקה, מנהלת מחלקת גביה וסגן מנהל האגף דאז (ולא סגנית מנהל האגף כמצויין בטיוטת הדוח). בעת ביצוע הפשרות התגלו נתונים שבעקבותיהם עצר האגף 7 מהפשרות עליהן סוכם. הליך הבקרה נמשך תמיד גם לאחר ועדת הפשרות ולכן בתיקים אלו הפשרה לא בוצעה.
248	שני התיקים שצוינו ע"י הבקורת הינם תיקים סגורים בהיטל השבחה ולא קיים חוב בגינם.

249א	בעקבות הערת הביקורת בוטל שובר מספר 120862. בפועל לא היה החזר כפול.
249ב	בחלק מהתיקים הישנים שהוסבו ממערכת המג'יק למערכת או"פ לא ניתן להפיק שובר ולא ניתן לבצע אישור מנהל. תיקים אלו חסומים מבחינה מחשובית. הנושא יבדק מול אגף המחשוב.
249ג	נבקש להשיב את החומר שנלקח על ידי הבקורת ולאחר שיושב נבדוק ונתייחס ככל שידרש. יחד עם זאת, למיטב זכרון מנהל המחלקה מדובר על תיק לגביו התקבל יפוי כח ממשרד עו"ד א' לגביו הוסכם עם עו"ד א' במסגרת פשרה כוללת (136 תיקים) על החזר של 110 אש"ח (כמצויין בס"ק 1). יודגש כי סכומי הפשרה הפרטניים לכל תובע ותובע הועברו לאגף על ידי עו"ד א'. בין לבין פנה לאגף עו"ד ר' בדרישה להשבה עבור אותו לקוח. לטענת עו"ד א' הלקוח לא הסכים לקבל את הפשרה של 110 אש"ח ולפיכך ירדה פשרה זו ממסגרת ההסדר הכולל ונותר התיק הנ"ל מול עו"ד ר', אשר לבסוף הוסכם איתו על השבה של 130 אש"ח. (החלופה היתה להמשיך את ניהול התיק בבימ"ש).
250	ראו התייחסות לסעיף 249ב. כל התיקים הללו הינם תיקים ישנים וחלקם מתקופת מערכת המג'יק שלא הוסבו. האגף יבדוק הנושא מול אגף המחשוב.
252-253-254	נבקש להשיב את החומר שנלקח על ידי הבקורת ולאחר שיושב נבדוק ונתייחס ככל שידרש. במסמך העזר שהופנה לועדת הפשרות והמשמש כמצע לדיון בועדה הוצג סכום הדרישה הכולל. למיטב ידיעת מנהל המחלקה ומנהל האגף לכל תיק פשרה היה חוצץ (נילונית) שכלל את טיוטות התביעה/מכתבי דרישה. ראו ההתייחסות בסעיף 247. כל תיק פשרה נבדק טרם הבאתו לועדה וטרם ביצוע ההחזר. במקרה דנן טרם ביצוע הפשרה התברר כי אין להשיב בגין 4 תיקים ואכן סכומים אלו לא הושבו.
255א	נבקש להשיב את החומר שנלקח על ידי הבקורת ולאחר שיושב נבדוק ונתייחס ככל שידרש. כעולה מהנתונים שמצא האגף, כתב הויתור שניתן ע"י עו"ד ר' התייחס לתיק בקשה 960550. יחד עם זאת האגף יעלה את הסוגיה לשירות המשפטי למתן עמדה.
255ב	הערת הביקורת אינה מובנת. התובע שילם ב 26/9/96 סך של 95608 ₪ אשר במסגרת הסדר פשרה הושבו לו ב 6/11/11 סך של 106732 ₪. ניתן לראות כי מרכיב ההצמדה בלבד היה מביא להחזר של כ 149 אש"ח. הסטאטוס נמצא ב"הפקת שובר" היות ולא נסגר התיק בהיטל ההשבחה. בעקבות הערת הביקורת הנושא טופל על ידי האגף.
255ג	בעקבות הערת הבקורת הופק שובר, התיק נסגר והוא בסטטוס "שולם". ההשבחה. בעקבות הערת הביקורת הנושא הנ"ל יטופל על ידי האגף.
258	מפנה לתגובת השרות המשפטי (סעיף 14). אנו נפעל בהתאם להנחיית השירות המשפטי.

בברכה,

מנהל אגף הכנסות מבניה ומפתוח

נספח ד

עיריית תל־אביב-יפו
מינהל הכספים
האגף להכנסות מבנייה ופיתוח

ד' באדר ב', התשע"ד
6 מרץ 2014
סימוכין: 08482714

אל: מבקרת העירייה

ג.נ.,

הנדון: **דוח ביקורת מח' חיובים - שנת 2013**

הדו"ח עוסק, בין היתר, בפשרות בגין השגות בהיטלי פיתוח וקרן חניה ופשרות שבוצעו בעניינן בשנים האחרונות.

היטלי פיתוח:

כפי שהוסבר, בתקופה בה עסק הדו"ח, חוקי העזר (להיטלי פיתוח) שבתוקף היו משנת 2003, והם התבססו על תחשיב משנת 1997.

בהיררכיה המשפטית, חוקי עזר נחותים מחקיקה ראשית ומתקנות ובמיוחד כאשר חוקי העזר מבוססים על תחשיבים צופי פני עתיד, הם נתקפים בקלות.

באותה תקופה המצב המשפטי החליש את עמדת הרשויות . כנגד הרשויות עמד פס"ד בעליון (פס"ד אל עמי) ופס"ד לוינשטיין, אשר חיזק את הלכת אל עמי, ולפיה לא ניתן לחייב בגין תשתיות ישנות בחלוף שנים ממועד ביצוען. עיקר השפעת ההלכה היתה בהטלת וגביית היטל סלילה.

למרות זאת, ומכיוון שחשבנו כי הלכה זו שגויה (ועובדה כי בסופו של דבר פס"ד זה נהפך בעליון בהלכת אשבד משנת 2012) המשכנו לחייב בהיטלי פיתוח גם במקומות בהם קיימות תשתיות ישנות, היות וזאת שיטת ההיטל, שעיקרה: נשיאה שוויונית בנטל הנחת התשתיות; לא יתכן כי מי שבונה היום ייהנה מתשתיות ללא תשלום.

זו הסיבה העיקרית בגינה נתקפה העירייה בדרישות השבה ועל רקע זה השירות המשפטי אישר שיטה של הסכמה דיונית ל"קניית סיכונים", במסגרתה התובע מגיש טיוטת תביעה ועוצר את מרוץ הזמנים להתיישנות כדי לאפשר מו"מ לפשרה. להשלמת התמונה יצוין, כי ביום 1.1.10 הוקם תאגיד מי אביבים, ומאז העיריה מחייבת בשלושה היטלים: כבישים, מדרכות ותיעול. בעבור התאגיד אנו משמשים "קבלני ביצוע" לחיוב ולגביה של היטל ביוב והיטל הנחת צינורות מים.

החל משנת 2012 נכנסו לתוקף חוקי עזר חדשים, שהתבססו על תחשיבים חדשים, וכמו כן נהפכה הלכת אל עמי. משכך, העירייה שנתה את התנהלותה ואינה מתפשרת כבעבר על תיקים שיצאו לאחר שנת 2012.

רחוב שד' בן גוריון 68, תל־אביב-יפו 64514 טלפון: 03-5217123, פקס: 03-5216809, www.tel-aviv.gov.il

עיריית תל־אביב-יפו
מינהל הכספים
האגף להכנסות מבנייה ופיתוח

קרן חניה:

לגבי קרן חניה, וכפי שצוין בתגובה לטיוטת הדו"ח (מיום 30.9.13), התיקון הרטרואקטיבי לתקנות החניה (משנת 2004) איפשר הגשת תביעות ישנות של תיקים שעד אותו מועד לא ניתן היה לתבוע בגינם. בנוסף, עמדת השירות המשפטי היתה, כי היכן שנגבו כספים לקרן חניה מכח תקנות החניה, ולא נבנו חניונים במרחקים שנקבעו בתקנות, יש להשיב את הכספים. לפיכך בכל מקום בו נדרשה העירייה להשבה שכזו, ולאחר שנמצא שלא נבנה חניון, עדיף היה להתפשר ולהשיב חלק מהתשלום ששולם מאשר להסתכן בהליך משפטי.

רצ"ב, בנוסף, קלסר אסמכתאות בצירוף מכתב לואי.

מכתב זה מיועד לעיני הבקורת בלבד ואינו מיועד להפצה.

בכבוד רב,

מנהל האגף להכנסות מבנייה ופיתוח

C:\Users\x2377153\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.Outlook\CE4BRY9A\דוח ביקורת מח' חיובים - 08482714.doc

רחוב שד' בן גוריון 68, תל־אביב-יפו 64514 טלפון: 03-5217123, פקס: 03-5216809, www.tel-aviv.gov.il

נספח ה

עיריית תל־אביב-יפו
מינהל הכספים
האגף להכנסות מבנייה ופיתוח

כ"ה באייר, התשע"ד
25 מאי 2014

לכבוד

מבקרת העירייה

הנדון: **המשך התייחסות אגף הכנסות מבניה ומפתוח לטיוטת דוח הביקורת**
בנושא טיפול העירייה בחיוב וגביית אגרות בניה והיטלי פיתוח

בהמשך לישיבה שקיימנו מיום 14.05.14, רצ"ב שינויים ותיקונים לתגובת האגף מיום 30.09.13 ומיום 6.3.14

לסעיף 79:

נבקש להוריד מתגובת מנהל האגף את המילים "האמור בסעיף אינו נכון". בנוסף, נבקש להוסיף כי לאור טיוטת הביקורת בכוונת האגף לפעול בפשרות לעתיד לבוא להכנתו של תיק פשרה ולמנות גורם אגפי מרכז לפשרות. בנוסף, הוספנו אפשרות לתעד מפגשים ולרשום הערות בתיק החיוב במערכת הממוחשבת,– מה שיקל בעתיד לתעד את הקורות בתיק.

לסעיף 181:

נבקש לתקן את תגובת מנהל האגף כדלקמן:
רובן המכריע של הפשרות המועברות ע"י האגף הינן בהיטלי פיתוח, ופשרות אלו מוצגות לועדת פשרות בערכים נומינליים.
רובן של פשרות קרן חניה, השונות במהותן מהיטלי הפיתוח, הובאו לועדה עם כל החלופות. מבדיקה עולה כי במצע לדיון ועדת פשרות מיום 06.07.10 (אשר נמסר לביקורת) הוצג על ידי האגף פרוט כל החלופות, במצע לדיון 13/2011 מיום 02.08.11 (רצ"ב) הוצגה חלופה של הצמדה וחלופה של ריבית 4%. לגבי ועדת פשרות מיום 24/02/08 3/08: לא אותרה פנייתנו לועדה וע"פ מסמך העזר אכן הוצגה תביעה בסך 26 מ' ₪ (רצ"ב).

לסעיף 183 ה1 :

נבקש לתקן את התייחסות מנהל האגף כדלקמן:
בתיק זה הוגש ערר ביוב בסך כ- 1.2 מ' ₪ וטיוטת כתב תביעה בסך 6.6 מ' ₪, סה"כ כ- 7.8 מ' ₪ (התומר צורף לתגובתנו מיום 06.03.14). הביקורת צודקת שלא הוצג לועדה סכום התביעה המסתכם בכ 7.8 מ' ₪ והוצג רק הסכום ששולם בסך של 8.8 מ' ₪, סכום שהינו שגוי היות וכאמור שולם בסה"כ 7.8 מ' ₪ (סכום הכולל בתוכו אגרת בניה ואגרות אחרות בהיקף של כ 1 מ' ₪).

לסעיף 183 ה 2:

נבקש לתקן את תגובת מנהל האגף כדלקמן:
מקבלים את הערת הביקורת, כי נכון היה לציין תחת סכום התביעה את גובה התביעה המצוין בטיוטת כתב התביעה. יחד עם זאת ולגופה של פשרה: מכיוון שהתובע שמר על זכותו בטיוטת הטענות לטעון טענות נוספות ומכיוון שרובן של

רחוב שד' בן גוריון 68, תל־אביב-יפו 64514 טלפון: 03-5217123, פקס: 03-5216809, www.tel-aviv.gov.il

התביעות הינן על מלוא ההיטלים ששולמו, התייחסה הפשרה לגובה ההיטלים ששולמו, שעמדו ע"ס כ- 700 אש"ח. (לת"ל כי בתגובת מנהל האגף הקודמת צויין כי שולמו **היטלי פיתוח** בסך של כ- **700 אש"ח**. בפועל, כפי שצויין בטיוטת הדוח, שולם יותר, היות והתשלומים כללו גם אגרות בניה ואגרות אחרות). רצ"ב כרטיס חשבון וכן פרוטוקול ועדת פשרות מיום 18.05.11.

לסעיף 183 ו:

לאחר שקראנו את תגובת הביקורת לתגובת האגף לסעיף 183 ו, אנו מבקשים לשוב ולהדגיש כדלקמן:
כל הפשרות בהן עוסק האגף, הן בהיטלי פיתוח והן בקרן חניה, נערכות בהתאם להנחיות משפטיות של השירות המשפטי. כך הדבר עולה במפורש מהתרשומת בכתב ידו של מנהל האגף מיום 12.12.07 אשר צורפה לטיוטת הדוח, תרשומת המפרטת את הנימוקים המשפטיים לפשרה (לאמור: אי בניית חניון ציבורי במרחק ובמועד הנדרשים בתקנות, שתוקנו עם תחולה רטרואקטיבית). במקרה זה, לאור החדשנות שבריכוז גדול של תביעות להשבת קרן חניה, מצא לנכון מנהל האגף להחמיר ולידע את הגורמים הרלוונטיים (מנכ"ל גזבר ויועמ"ש) עוד טרם הבאת הנושא לוועדת הפשרות (כאשר עם הרפרנט המתאים בשרות המשפטי הנושא תואם – ראו לעניין זה מכתבו של מנהל המחלקה ליועמ"ש מיום 19.06.07 הרצ"ב). ואולם, אין ללמוד מהתרשומת שבמקרים אחרים לא הייתה התייעצות עם השרות המשפטי טרם הבאת תיקים לוועדת הפשרות. לטעמנו, נכון היה לשמוע את השרות המשפטי בעניין בטרם פרסום טיוטת הדוח.
לעניין תיעוד מסודר, דווקא בדוגמא שהביאה הביקורת ישנה תרשומת מלאה של הפרטים והנימוקים בבסיס הפשרה.

לסעיף 199 ב':

רצ"ב:
טיוטת תביעה של משרד ר
תכתובת עם השירות המשפטי ביחס לתביעה ולמו"מ שהתנהל על מספר תיקים
היתר בניה
פרוטוקול ו. משנה לפשרות
כרטיס חשבון
(לת"ל כי בתיק זה רצו להתפשר על 35,000 ₪ ונסגרה פשרה ע"ס 29,500 ₪).

לסעיפים 201 ו- 202:

נבקש לתקן את תגובת מנהל האגף כדלקמן:

רקע לפשרות מתחם א :

מגרש אמקור כלל 3 מגרשי בניה:

1. י' א 96 – בקשה 02-1633 (סה"כ שולם כ- 12.5 מ') תיק בניין 96-0644 – תעסוקה
2. י' א 98 –בקשה 08-0382 (סה"כ שולם כ- 3.3 מ') תיק בניין 96-0644 – תעסוקה
   בקשה 08-0881 (סה"כ שולם כ- 23.7 מ') תיק בניין 96-0644 – תעסוקה
3. שד' ה 17 – בקשה 08-1468 (סה"כ שולם כ- 29.0 מ') תיק בניין 17-0729 - מגורים

בשנת 2003 נחתם הסכם בין העירייה לאמקור ביחס לביצוע תשתיות ציבוריות בקשר עם הפרויקט ונקבעו בו כללים לגבי התשלומים המגיעים לאמקור בגין ביצוע עבודות התשתית בדרך של קיזוז מתשלום ההיטלים על בקשה מספר 02-1633. בנוסף, בנספח ב' להסכם ישנו סיכום עם אמקור לגבי הקיזוזים המגיעים בפרויקט בגין הריסות מבנים וכן שובר תשלום לבקשת רישוי מספר 02-1633 ע"ס של 12.5 מ' ₪.
רצ"ב עותק מהפניה לוועדת התקשרויות לאישור ההסכם וכן ההסכם ונספחיו.

רחוב שד' בן גוריון 68, תל־אביב-יפו 64514 טלפון: 03-5217123, פקס: 03-5216809, www.tel-aviv.gov.il

TEL AVIV YAFO תל אביב יפו
עיריית תל־אביב-יפו
מינהל הכספים
האגף להכנסות מבנייה ופיתוח

לטענת א , ההסכם משנת 2003, התייחס רק להיתר הראשון שיצא (02-1633) ולכן הרשו לעצמם להגיש תביעות השבה גם בבניין המגורים בשד' הו 17 וגם בהיתר השני של בנין המשרדים ב א 98.

כחלק מניהול המו"מ ולאור הגשת התביעות, טענה העירייה שיש לבטל את הסיכום לעניין הקיזוז ויצרה חיוב של 6 מ' ₪ המהווה ביטול קיזוז שניתן (חיוב שבסופו של יום לא מומש), שבפועל גרם להפחתת סכום הפשרה.

התביעות, שהוגשו ע"י משרד ר ועי"י משרד ר פ , התייחסו לסעיפים 2 ו3 לעיל, בהתאמה.
טיוטת כתב תביעה וערר ביוב בשם תב' א , ביחס לסעיף מס' 2, הוגשה ע"י משרד עו"ד ר – החומר הועבר לביקורת ביום 06.03.14.
מכתב דרישה בשם קבוצת רכישה שרכשה את המגרש מתב' א , ביחס לסעיף מס' 3 הוגש ע"י משרד עו"ד ר פ – החומר מצורף כעת.

<u>לסעיף 201</u>:
כאמור לעיל, בשד' ה 17 הוגש מכתב דרישה ע"י עו"ד פ בגין חיוב בהיטלי פיתוח. סך התשלומים ששולמו בהיתר זה עמדו על כ- 29 מ' ₪ (בקשה 08-1468) ודרישת ההשבה עמדה על סך של 27.6 בתוספת הפרשי ריבית והצמדה.
במסגרת החיוב המקורי של פרויקט זה ניתנו זיכויים חלקיים בהריסות והדבר היווה חלק מטענות משרד פ . (רצ"ב מכתבה של עו"ד ר פ מיום 2.6.09 הטוען כי יש לתקן טעויות עובדתיות – הכוונה ליתרת הזיכוי המגיעה בגין בניינים שנהרסו).
במסגרת הסדר פשרה סוכם על סכום השבה של 5.9 מ' ₪ כאשר בפועל הושבו 1.5 מ' ₪ וניתן זיכוי הריסות (שממילא הגיע להם) של 4.4 מ' ₪ (סה"כ 5.9 מ' ₪).

<u>לסעיף 202</u>:
ביחס לסעיף מס' 2 הושגה פשרה מול משרד רו ע"ס של 2 מ' ₪. בטעות יוחסה הפשרה לבקשת רישוי 02-1633 (סעיף מספר 1) וזאת במקום להירשם בבקשות הנכונות: 08-0382 08-0881. (בתיקי הרישוי כל הבקשות נמצאות באותו תיק בניין, וככל הנראהזה מקור הטעות).
מכתבה של חב' אנ מתאריך 26/1/10 מתייחס לבקשה 02-1633 (סעיף מספר 1). יובהר, כי מכתב זה נדרש על ידינו לפני ביצוע הפשרה עם משרד ר ע"מ שלא יעלה טענות חדשות ביחס לסעיף מס' 1 (זאת מעבר להסכם משנת 2003) ועל מנת שלא תפתח חזית נוספת בעתיד. נכון היה לציין בפניה לוועדת פשרות **<u>את כל מספרי</u>** הבקשות להיתר המתייחסות ל א 98 היות והפשרה אמורה הייתה לסגור את כל הבקשות להיתר בניה שהוצאו ע"י אנ . (סעיפים 1 ו- 2).

<u>רצ"ב בנוסף</u>:

התכתבות (קטועה) במייל בין א ל לעו"ד ח כ
סיכום דיון אצל מנהל האגף מיום 03.08.09.
כתב ויתור מיום 10.6.10 על כל הטענות ביחס לפשרה של 2 מ' ₪
כרטיסי חשבון של בקשות בנוגע ליו א 96-98:

02-1633
08-0382
08-0881

<u>לסעיף 203 ה</u> 1 –
נבקש להוסיף לתגובת מנהל האגף כדלקמן:
הביקורת הצביעה על רישום שלא היה מובן בשורת החיוב בכרטיס החשבון. לאור הערת הביקורת נזמן דיון בהשתתפות אגף המחשוב ואגף החשבות כדי למצוא את הדרך הרישומית הנכונה להצגת כרטיס החשבון. יובהר כי לא שולם לתובע מעבר לסכום הפשרה שאושר.

רחוב שד' בן גוריון 68, תל־אביב-יפו 64514 טלפון: 03-5217123, פקס: 03-5216809, www.tel-aviv.gov.il

עיריית תל־אביב-יפו
מינהל הכספים
האגף להכנסות מבנייה ופיתוח

רצ"ב מכתב הבהרה שנמצא בתיק של עו"ד ר המתאר את השתלשלות העניינים.

בברכה,

מנוואגי הכנסות מבניה ומפתות

<u>העתק</u>:
גזבר העירייה

רחוב שד' בן גוריון 68, תל־אביב-יפו 64514 טלפון: 03-5217123, פקס: 03-5216809, www.tel-aviv.gov.il

נספח ו

עיריית תל־אביב-יפו
מינהל הכספים
לשכת גזבר העירייה

ט״ו בטבת, התשע״ה
6 ינו 2015
סימוכין: 00714815

אל: מבקר העירייה

מאת גזבר העירייה

הנדון: טיוטת דו״ח ביקורת בנושא חיוב וגביית אגרות בנייה והיטלי פיתוח
מבקר העירייה: 45346914 מ- 24.11.2014

רצ״ב תשובת מנהל האגף להכנסות מבניה ופיתוח המהווה התייחסות מנהל הכספים לטיוטת דו״ח הביקורת בנושא חיוב וגביית אגרות בנייה והיטלי פיתוח.

ב ב ר כ ה

גזבר העירייה

העתקים:
מנכ״ל העירייה
סמנכ״ל תכנון, ארגון ומ״מ
היועמ״ש
סגן גזבר
סגנית בכירה ליועמ״ש מנ. תחום כספים
מנהל האגף להכנסות מבנייה ופיתוח
סגן מבקר העירייה
סגנית מנהלת אגף התקציבים
סגן מנהל אגף החשבות
סגן מנהל אגף לתכנון ובקרה , האגף להכנסות מבנייה ופיתוח
רכזת בקורת ופרוייקטים
מנהלת מחלקת תכנון תקציבי
מנהל מחלקת חיובים, האגף להכנסות מבניה ומפיתוח
מנהלת מחלקת גבייה, האגף להכנסות מבנייה ופיתוח
מנהל מחלקת שומה ושמאי הועדה המקומית, האגף להכנסות מבנייה ופיתוח
עוזרת ראשית ליועמ״ש
רכז מידע ותאום משרדי ממשלה

תיק:
מבקר העירייה/טיוטת דו״ח ביקורת בנושא חיוב וגביית אגרות בנייה והיטלי פיתוח

עיריית תל־אביב-יפו
מינהל הכספים
האגף להכנסות מבנייה ופיתוח

ט״ו בכסלו, התשע״ה
07 בדצמבר, 2014
סימוכין: 48269914

אל: גזבר העיריה

הנדון: **<u>טיוטת דו״ח ביקורת בנושא חיוב אגרות בניה והיטלי פיתוח – התייחסות האגף</u>**

הביקורת מתייחסת לפעילות של מחלקת חיובים בתקופה של למעלה משני עשורים.

עד שנת 2012 המצב המשפטי בתחום היטלי הפיתוח היה מורכב. כנגד הרשויות עמד פסק דין בעליון (פס״ד אל עמי ופס״ד לוינשטיין, אשר חיזק את הלכת בן עמי) ולפיה לא ניתן לחייב בגין תשתיות ישנות בחלוף שנים ממועד ביצוען. עיקר השפעת ההלכה היתה בהטלת וגבית היטל סלילה, אך טענה זו נטענה רוחבית גם ביחס ליתר ההיטלים.

למרות זאת, ומכיוון שהשירות המשפטי והאגף סברו כי הלכה זו שגויה (ועובדה כי בסופו של דבר ההלכה נהפכה בעליון בהלכת אשבד משנת 2012), המשכנו לחייב בהיטלי פיתוח גם במקומות בהם קיימות תשתיות ישנות היות וזו שיטת ההיטל, שעיקרה: נשיאה שוויונית בנטל הנחת התשתיות; לא יתכן כי מי שבונה היום יהנה מתשתיות ללא תשלום. זו הסיבה העיקרית בגינה נתקפה העיריה בדרישות השבה ועל רקע זה השירות המשפטי אישר שיטה של הסכמה דיונית ל״קנית סיכונים״: התובע מגיש טיוטת תביעה ועוצר את מירוץ הזמנים להתיישנות כדי לאפשר מו״מ לפשרה.

החל משנת 2012 נכנסו לתוקף חוקי עזר חדשים, שהתבססו על תחשיבים חדשים וכפי שנאמר, נהפכה הלכת בן עמי. משכך, העיריה אינה מתפשרת כבעבר על תיקים שיצאו לאחר שנת 2012.

לאחר חלוף 3 שנים מכניסת חוקי העזר החדשים לתוקף, אנו עדים ליותר ויותר תביעות השבה, התוקפות את התעריפים החדשים ובעילות משפטיות נוספות. מובן כי האגף, יחד עם השירות המשפטי, בוחנים כל העת את הסיכונים והסיכויים ופועלים בהתאם.

באשר לגבית והשבת תשלומי קרן חניה: תיקים אלו חריגים במהותם לטיפול השוטף של האגף, הן במספרם והן בהיקפם הכספי. רובם ככולם של התיקים הנדונים בטיוטת הדו״ח עוסקים בגבית קרן חניה מכח תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ״ד – 1983. בנוסף, בשנת 2004 תוקנו התקנות רטרואקטיבית, באופן שפתח אפשרות להגשת תביעות השבה בגין תשלומים ששולמו עד 17 שנים קודם לתביעה. מדיניות הועדה המקומית במתן היתרי בניה במקום בו לא ניתן לספק מקומות חניה בנכס מחד, אל מול חובת העיריה לעמוד בתקנות נוקשות (מבחינת מרחק החניון מהנכס וזמן להקמת החניון) אלצו את העיריה להתפשר ולהשיב סכומים ששולמו לקרן חניה.

התייחסות האגף לממצאי טיוטת הדו״ח נמסרו בהתייחסות האגף ב 30.9.13, 6.3.14 ו - 25.5.14.
להלן התייחסות האגף לפרק המסקנות וההמלצות בטיוטת הדו״ח.

<u>לסעיפים 269 (א) ו-282:</u>
האגף מקבל את המלצת הביקורת.
העובדים הונחו לתעד במערכת או״פ מפגשים ואירועים שקרו בתיק.

<u>לסעיפים 269(ב) ו – (ג) (וכן לממצאים בסעיף 79 לטיוטת הדו״ח)</u>: למנהל המחלקה וגם למנהל האגף וגם לשירות המשפטי אין סמכות לסגור פשרה. סמכותם היא אך להמליץ לועדת פשרות. ככל שמנהל המחלקה המליץ על פשרה בתביעה זו או אחרת, ברור3 כי זה היה בכפוף לאישור מנהל האגף והשירות המשפטי, לאחר שקילת הסיכונים והסיכויים בתביעה ובתנאי שהפשרה תאושר בועדת פשרות. בנוסף, ״גבולות הגזרה״ לצורך פשרות היו ברורים למנהל המחלקה ולמנהל האגף והם הוגדרו בשיתוף פעולה מקצועי בין האגף לשירות המשפטי, לאור החקיקה והפסיקה הרלוונטית, החשיפה לעיריה (בכל תיק ותיק ובראיה רוחבית) והפרקטיקה הנוהגת בועדת פשרות. האמור נכון בכל תחומי העיסוק באגף.

לסעיפים 270 ו-283:
לאור הערת הבקורת, האגף מינה עובדת לריכוז פשרות מטעם האגף. החל מחודש יולי 2014 נקבעה רשימת המסמכים שיש לצרף לפני כל ועדה. העובדת מוודאת קיומם בטרם הבאת פשרה לועדה. העובדת אחראית גם על המעקב אחר ביצוע הפשרה.

לסעיף 271 ו – 287:
לועדה הוצגו סכומי התשלום ששילם היזם (נומינלי) כאשר בד"כ נדרשה העיריה להשבת מלוא סכום התשלום בצירוף הפרשי ריבית והצמדה. בעקבות דו"ח הביקורת הינחה מנהל האגף לרשום את סכום התביעה במלואה. כמו כן ניתן לראות בדוגמאות שהציגה הביקורת ביחס לקרן חניה כי בנייר העזר ששלח האגף לועדת הפשרות נכללו כל החלופות.

לענין בדיקת חובות אחרים: לא קיים נוהל בדיקה מחייב שכזה. ככל שידרש ויונחה לכך, האגף יפעל בהתאם. ביחס להיטל השבחה, מדובר בפשרות לאחר מתן היתר (ולאחר תשלום היטל השבחה).

לעניין קיזוז קרן חניה מההשבחה: הנושא נבדק ע"י האגף. הוצג לועדת פשרות, כמו גם נושא ההתיישנות, והיה חלק משיקול הועדה להגיע להסדר פשרה כולל על מספר רב של תביעות להשבת קרן חניה.

לגבי מחלוקות עם השירות המשפטי: פשרות המגיעות לועדת פשרות מסוכמות, מאושרות ומתואמות מראש עם השירות המשפטי.

לסעיף 272:
מפנה לתשובת מנהל האגף לסעיף 89 לטיוטת הדו"ח.

לסעיפים 273 ו-291:
אופיינו דו"חות בקרה במערכת קופה לבדיקת העדכונים והשוברים הידניים ומנהלת המחלקה הונחתה לבצע בקורת. יצוין, כי העובדת (הקופאית) אשר מקבלת את השיק האישי ובודקת לאחר 4 ימים כי נפרע היא אינה העובדת המעדכנת את התשלום במערכת הייעודית (ההליך מבוצע ע"י 2 עובדות נפרדות). בנוסף, האגף, בסיוע מטה מינהל הכספים, ביצע פילוח סיכונים במח' הגביה. מיפוי הסיכונים הסתיים וכרגע פועלים להמשך פרטני להמלצות.

לסעיף 274:
האגף פעל ויפעל לפי הנחית השירות המשפטי.

לסעיפים 275 ו-294:
בהמשך להמלצת הביקורת, האגף יתאם עם השירות המשפטי ישיבה להצגת הנתונים ולקבלת חוות דעת. יצוין, שהביקורת לא התייחסה כלל לאמור בתגובת האגף לסעיף 201 במסמך מפורט מתאריך 25.5.14.

לסעיפים 276 ו-296:
מפנה לתשובת מנהל האגף לסעיף 205(ה) לטיוטת דו"ח הביקורת ומוסיף כי האגף, בשיתוף אגף המיחשוב, תיקן במערכת והוסיף אפשרות לרישום פשרה כסכום סופי וללא צורך באילוץ מתימטי שיציג את התוצאה.

לסעיפים 277, ו-297:
המלצת הביקורת מקובלת.
הועברה הנחיה למשתמשי מערכת או"פ לעדכן במערכת כל אירוע, לרבות החזרים כספיים, גם במקרים של החזר מרוכז. בנוסף, עובדי מחלקת גביה התבקשו לסרוק את שובר ההחזר (המבוצע במערכת הלוגיסטית) לתיק האו"פ. לגבי פירוט ההחזר לנישומים באמצעות עו"ד מייצג – האגף יפעל בהתאם להנחיות השירות המשפטי.

לסעיף 278:
יובהר כי מדובר ביחסים בין עו"ד מייצג לבין לקוחותיו ובהתיעצות עם השירות המשפטי הובהר כי הדבר אינו מעניינה של העיריה.

לסעיף 279:
האגף פעל ויפעל בהתאם להנחיות השירות המשפטי. ראו גם התייחסות השירות המשפטי לסעיף 225 לטיוטת הדו"ח.

לסעיף 280: מערכת ממוחשבת בנושא היטלי פיתוח נכנסה לראשונה, למיטב הידיעה, בשנת 1991 (מערכת "מג'יק") והוחלפה במערכת או"פ, בה פועלים כיום. במערכות הממוחשבות, כל החיובים מתועדים. עד לכניסת המערכות הממוחשבות, נוהלו רישומי החיובים באופן ידני ונשלחו לתיוק בתיקי הבנין יחד עם קבלות תשלום ידניות. החל משנת 1991 נרשמו השבות כספים (לרבות קרן חניה) במערכת המג'יק וזאת ללא תיעוד של התקבול, שכאמור, נרשם ידנית ונשלח לתיוק בתיק הבנין. במסגרת הסכמי הפשרה שנערכו בנוגע לדרישות השבה של תשלומי קרן חניה, הוצגו קבלות ידניות על ידי התובעים כהוכחת תשלום.

לסעיפים 281, 298, 299:
לאור הערת הביקורת פעל האגף לקבל כתב שיפוי מבאי כח התובעים בפשרות לעתיד. כמו כן, בעקבות הערת הביקורת ובדיקת סיכונים המתבצעת באגף (בשיתוף מטה מינהל הכספים), יגובשו המלצות והאגף יפעל על פיהן. באשר לטענה בדבר המועד הנכון להתפשר בתביעות שעניינן קרן חניה – האגף פעל וימשיך לפעול בהתאם להנחיות השירות המשפטי.

בכבוד רב,

מנהל האגף להכנסות מבנייה ומפיתוח

העתקים:
מנהלת מחקר ופיתוח
ס' מנהל האגף להכנסות מבניה ומפיתוח
מנהל מחלקת חיובים
מנהלת מחלקת גבייה
מנהלת מחלקת שומה והשבחה
מנהל תחום חיובים

נספח ז

7 ינואר 2015

אל: מבקר העירייה

מאת: משנה ליועמ"ש (אזרחית), שירות משפטי

עוזרת ראשית ליועמ"ש, שירות משפטי

הנדון: **דוח ביקורת בנושא חיוב וגביית אגרות בניה והיטלי פיתוח- התייחסות השירות המשפטי**

בתאריך 24.11.14 נמסרה לשירות המשפטי טיוטה מס' 2 לדו"ח הביקורת שבנדון.

תשובה מפורטת מטעמנו לטיוטה הראשונה נמסרה בתאריך 1 ספטמבר 2013. לא מצאנו כי מסקנות הביקורת ביחס לשירות המשפטי עודכנו בהתאם להתייחסות זאת.

להלן התייחסות השירות המשפטי לטיוטה השנייה לדו"ח הביקורת, התייחסות שבחלקה תחזור על הערותינו לטיוטה הראשונה.

1. **עמ' 35 סעיף 182 לטיוטה השנייה**– בסעיף זה מתוארת התייחסותו של מנהל אגף הכנסות מבניה ופיתוח להליך אישור הפשרות, תוך ציון מפורש כי הדבר מתבצע בהתייעצות ושיתוף מלאים ומקיפים של השירות המשפטי. בהמשך הסעיף מובאת תגובת הביקורת להתייחסות זאת של מנהל האגף, על דרך של הפניה להתייחסות הביקורת לסעיף 79 לדוח. סעיף 79 לדוח מביא את התייחסותו המלאה והמפורטת של השירות המשפטי להליך אישור הפשרות; ואילו תגובת הביקורת להתייחסות זאת קובעת כי **"לא נמסרו לביקורת פרוטוקולים/אסמכתאות המתעדים הדיונים שנערכו בין הצדדים (המחלקה, השירות המשפט והנישום), הצגת דעת המעורבים ואופן קבלת ההחלטות. כמו כן, בתיקים שנדגמו לא אותרו מקרים בהם הוצגו עמדות שבמחלוקת בין השירות המשפטי לאנשי האגף. בחלק מהמקרים נמצא כי השירות המשפטי עודכן לגבי הפשרה לאחר שסוכמה כבר מול בא כח המבקשים. ..."** האמור לעיל מתעלם מתגובת השירות המשפטי <u>המפורטת והארוכה</u> אשר צוטטה רק בעמ' הקודם, **לפיה בתיק המשפטי מצויות תרשומות הן מישיבות עם באי כח התובעים, הן מישיבות פנימיות, שיחות טלפוניות וכד', וכן כל החומר הרלוונטי לשם גיבוש מסקנה משפטית ועובדתית בתיק**.

לא ברור אם כן על מה מבוסס ממצא הביקורת הנ"ל. הביקורת מציינת אמנם בסיפת סעיף 79 כי היא מתייחסת רק לחומרים בתיקי הפשרות שהוגשו על ידי המחלקה ולא למסמכים משפטיים הנמצאים בתיק המשפטי שלא נבחן על ידי הביקורת; עם זאת, נראה כי המסקנה לפיה השירות המשפטי אינו מעורב בפשרות, רק בשל כך שתיקי השירות המשפטי לא נבדקו הינה שגוייה. ברור שבדיקתם תיקי השרות המשפטי לו היתה נעשית, היתה מעלה כי כל מה שנמסר ע"י השירות המשפטי לביקורת בדבר ההתנהלות המסודרת ומעורבותו בפשרות, אכן מגובה במסמכים המצויים בתיק.

2. בסעיף 182 לטיוטת הביקורת נרשם כי מבדיקת פרוטוקולים של ועדת הפשרות **"לא נראה במרבית המקרים תיעוד לחקירה ובדיקה המבוצעת על ידי הוועדה. מה עוד שבכדי שיהיה בידי הוועדה האפשרות לבחון הנתונים לעומק ראוי שיוצגו בפניה כלל הנתונים**

הרלוונטיים". בפרוטוקול וועדת הפשרות מופיעים נתונים עובדתיים רלבנטיים וכן ההנמקה לאישור הפשרה. העובדה כי שאלות ותשובות במסגרת הדיון אינן מופיעות בפרוטוקול אינה אמורה להוביל למסקנה לפיה לא נערכה בדיקה על ידי חברי הועדה. בכל ישיבה של ועדת הפשרות נוכח נציג של השירות המשפטי וכל תיק אשר מועלה לדיון עובר את אישור השירות המשפטי, או של עורך דין חיצוני המטפל בתיק ככל שיש כזה.

3. **בעמ' 35 סעיף 183 ב לטיוטה השנייה**, קובעת הביקורת כי **"הפשרה אומנם מועברת לאישור המחלקה המשפטית, אולם מבדיקת הביקורת עולה כי מדובר באישור פורמאלי בלבד. היות ועובדי המחלקה המשפטית אינם בקיאים בנושאים ההנדסיים הקשורים בפשרה, הרי שהם מסתמכים לחלוטין על המלצותיו של מנהל החלקה. במסגרת הבחינה המדגמית של תיקי פשרות הביקורת לא איתרה מקרים בהם המחלקה המשפטית הסתייגה מהמלצתו של מנהל המחלקה."**

באשר לקביעה לפיה אישור השירות המשפט מהווה "אישור פורמלי בלבד" הרי כפי שנאמר לעיל, קביעה זו מתעלמת לחלוטין מהפירוט הממצה שהוצג על ידי השירות המשפטי, הן באופן כללי להליך אישור הפשרות, והן ביחס לכל תיק ותיק פרטנית. לא ברור מדוע מצאה הביקורת להשאיר על כנה הערה זו חרף התשובות שנמסרו.

באשר לענין ה"נושאים ההנדסיים" הרי שהובהר ע"י השירות המשפטי, הבהרה שצוטטה בהמשך הסעיף, כי נושאים אלה, חרף היותם חלק מזערי מהפשרות, וחרף היותם נושאים טכניים-עובדתיים - נבחנים ע"י השירות המשפטי, ומקבלים משקל מתאים בפשרה הכוללת. למנהל המחלקה ידע רב שנרכש במהלך שנות עבודתו בנושא היטלי הפיתוח והוא עובד בשיתוף פעולה מלא עם השירות המשפטי. מנהל המחלקה אף בקי בטענות משפטיות המועלות על ידי התובעים בסיכונים ובסיכויים של התביעה כך שאכן יתכן שרוב המלצותיו מקובלת על השירות המשפטי. במקרים בהם השירות המשפטי סובר כי בשל טעמים משפטיים ההמלצה שגוייה, ההמלצה נדחית.

4. **בפרק הדן פרטנית ב"תיקים חריגים", עמ' 45 סעיפים 201 ואילך לטיוטה השנייה**, מתעלמת הביקורת לצערנו מכל ההסברים שניתנו ע"י השירות המשפטי ואשר יש בהם להבהיר את כל נושא הסכומים בתיקים האמורים, סכומים לגביהם נטען כי הוצגו באופן "מנופח" או שגוי לוועדת הפשרות.

5. כך, ביחס ל**תיק או"פ 0887-2008-1 רח' ה. 17, א' בע"מ א.ה (עמ' 45 עד 48 סעיף 201 לטיוטה השנייה)** תגובת הביקורת בעמ' 47 מציינת כי הוצג לוועדת הפשרות סכום של 34 מיליון בגין ערר ביוב בלבד, בעוד כבר בתגובת השירות המשפטי הקודמת נמסר, והדבר גם עולה מעיון בפרוטוקול ועדת הפשרות, כי צוין בפרוטוקול מפורשות שהסכום הנתבע הוא בגין ערר ביוב <u>ושאר היטלי הפיתוח</u>. בנוסף מתעלמת הביקורת מהעובדה שהשירות המשפטי במסגרת התייחסותו הקודמת מסר כי בגוף פרוטוקול ועדת הפשרות צוינה החלוקה של הסכום של 34 מיליון ₪ המורכב מסך של 27 מיליון ₪ התואם <u>בדיוק</u> את הסכום שנתבע במכתב הדרישה של התובעים, ומסך של 6 מיליון ₪ שהוא זיכוי שבוטל והיווה מחלוקת בין הצדדים, והצגתו לוועדה אינה מהווה "טעות". כל הפירוט הוצג באריכות לוועדת הפשרות (גם אם לא מוצא ביטוי בפרוטוקול), יחד עם עוד מכלול

שיקולים משפטיים לרבות פרשנות הסכמים קודמים אשר נלקחו בחשבון בפשרה והוצגו לוועדה.

6. ביחס לתיק **אופ 1120-2002-1 רח' י.א, א בע"מ, א.ה (עמ' 51-48 סעיף 202 לטיוטה השנייה)**, הובאה תגובת השירות המשפטי שנמסרה והמסבירה ביחס לתיק זה, כי לוועדת הפשרות הוצג סך של כ-20 מיליון ₪ כסכום המתייחס להיטלים בלבד, ללא אגרות ותשלומים נוספים, נומינלי בלבד, כלומר לא סכום "מנופח" ותואם בדיוק את הסכומים שנתבעו. ואילו הביקורת, בעמ' 51 חוזרת על האמור לפיו **"הסכום שהוצג לוועדה הינו 26 מיליון ₪ נומינאלי ולא 20 מיליון ₪ כפי שנטען בתגובת השירות המשפטי, ולפיכך אכן מדובר בסכום "מנופח" אל מול סכומי התביעות שהוגשו המסתכמים ל-20 מיליון ₪ כפי שהוצג לעיל על ידי השירות המשפטי".** יוזכר, תיק זה עלה פעמיים לוועדת פשרות (ולו בשל כך יש להראות שהליך אישורו לא היה פורמלי, לא ע"י השירות המשפטי ולא ע"י וועדת הפשרות); והשירות המשפטי חוזר ואומר, כי עיון בפרוטוקולי ועדת הפשרות מיום 16.9.10 (מצע לדיון + פרוטוקול סופי) מעלה כי נרשם הסכום של 20 מיליון ₪, וכך גם ב"סיבוב הראשון" של התיק, במצע לדיון הוועדה מיום 14.6.10 נרשם סכום של 20 מיליון ₪ (וכמובן בהתאם זה גם הסכום שהוצג לוועדה); ואילו רק בפרוטוקול הסופי מיום 14.6.10, שלא נרשם כמובן ע"י השירות המשפטי, נפלה טעות סופר ע"י רושם הפרוטוקול בציון הסכום ונרשם 26 מיליון.

7. בנוסף, הביקורת ציינה ביחס לשני התיקים האמורים דלעיל, לגבי כל אחד מהם, כי טיוטת כתב התביעה שלהם הציגה סכום של 14,988,418 ₪ וכי סכום זה לא הוצג לוועדה אלא סכום מנופח; זאת, תוך התעלמות מהסברי השירות המשפטי שנמסרו, לפיהם הסכום הנ"ל הופיע רק בטיוטת כתב התביעה של אחד מהתיקים (תיק אופ 1-2002-1120), ויחד עם סכומי היטלי ביוב שנתבעו בנפרד בערר ביוב באותו תיק, משקף באופן מדוייק את הסכום שהוצג לוועדת הפשרות (והדבר מוצא ביטוי מלא במסמכים המצויים בתיק ובפרוטוקול וועדת הפשרות); ואילו לתיק השני (תיק אופ 0887-2008-1), סכום זה כלל לא רלוונטי.

8. **בעמ' 57-56 לטיוטה השנייה, קיימת התייחסות לתיק משפטי 511-018/0 רח' י.נ. על שם ת.ס**, ומובאת התייחסות השירות המשפטי המציינת כי התיק אמנם ישן ומצוי ככל הנראה בארכיב; אך אותרה בקלסר השירות המשפטי התכתבות המתייחסת לכל פרטי הפשרה, על כל סכומיה המדויקים, נתוניה, טענות הצדדים ואף המלצת השירות המשפטי לסכום נמוך יותר ממה שנדרש (דבר אשר כשלעצמו יש בו כדי להראות שוב שלא מדובר ב"אישור פורמלי").

9. **בעמ' 62-61 לטיוטה השנייה,** מצוטטת במלואה התייחסות השירות המשפטי לעובדה שתיקי השירות המשפטי מכילים את מלוא החומר הרלוונטי לצורך אישור הפשרות (ישיבות פנימיות ועם צדדים אחרים, פגישות, שיחות טלפון, התייעצויות פנימיות, נתונים עובדתיים וחומר משפטי, ועוד); וכן מוסברת מתודת הצגת הסכומים לוועדה אשר לא כוללים ריבית והצמדה (אשר נתבעים!), ואף סכומים נפרדים ונוספים שהסכמי הפשרה

מתפרשים עליהם וקובעים שלא ניתן יהיה לתבוע בגינם בעתיד. נוכח הסבר זה, שאף מגובה בדוגמאות מהתיקים הפרטניים אשר נסקרו, הרי שסברנו שהיה מקום לשנות ממסקנות הביקורת ביחס למעורבות השירות המשפטי, דבר אשר לא נעשה.

10. ביחס לפרק ההמלצות, יסייע השירות המשפטי ככל הנדרש לאגף להכנסות מבניה ופיתוח בהתאם להנחיות שניתנו ע"י הביקורת.

_____ _____

6342\190\1