



י"ג חשוון, תשפ"ב  
19 אוקטובר, 2021

אל: משתתפי הדיון

עיריית כפר יונה

ד"ר' ביקורת לשנת 2020 – הדוח פורסם 2021 היטלי פיתוח-דיון בוועדה לתיקון ליקויים מתאריך 18/10/21

סיכום המלצות הביקורת, אחריות ול"ז ביצוע

נוכחים: הח"ם, אורית בז'רנו שפירא - מבקרת העירייה, עו"ד שלומית גבע - יועמ"ש העירייה, ענבל דרור היימן - מזכירת העירייה, נאור דויד - סגן מזכירת העירייה, מיטל ששון - מנהלת מח' התש' העירוניים, יסמין יצחקי - מנהלת הוועדה המקומית, עדי אליאס - מנכ"לית החכ"ל, מאיה גבריאלי - מזכירת חכ"ל. יעל אשל - ביצעה את הביקורת (בזום).

רקע: הביקורת בוצעה על היטלים שנגבו ע"י החב' הכלכלית בשרונה ויפה נוף. חלק מההיטלים נגבו עפ"י חוקי עזר וחלק עפ"י הסכמי מנהל מקרקעי ישראל. 22 המקרים שיטת החישוב שונה. במן הביקורת לא היו נהלי עבודה לעניין החיובים. יעל המליצה על הוצאת נהלים ואלו אכן נכתבו בחכ"ל. עדי אליאס מנכ"לית חכ"ל- בראשית הדברים ציינה כי כלל ההערות הוטמעו ובוצעו.

נושא	פרק בד"ר'ח	הערה	המלצה	אחריות	ל"ז לביצוע
נהלים	4	אין ספר נהלים. הנהלים הקיימים אינם ממוספרים ולא ברור מתי ועל ידי מי אושרו. הנהלים הנוגעים להכנסות אינם מספקים. לא כוללים הוראות ביחס לאופן החישוב והגבייה, הזנת נתונים והוצאת אישורים. כמו כן אין הוראות הנוגעות לבקרה על שלמות החיובים ולהכנת דוחות ניהוליים.	יש להוציא נהלים ממוספרים שיאושרו על ידי ההנהלה והדירקטוריון של חכ"ל. יש לנסח נהלים מפורטים לגבי אופן החישוב וגבייה ההיטלים ולבקרה על התהליך ובדיקת שלמות מול הוועדה המקומית. יש לקבוע עריכת דוחות ניהוליים כגון – מספר היתרים שיצאו על ידי הוועדה, מספר מטרים, סכום שנגבה בכל היטל וכו'	הנהלה ודירקטוריון	6 חודשים סטאטוס: הנוהל הוצג לראש העיר בפורום רחב. לעניין חייבים על גביית יתר באפריקה ישראל ואשדר. לא זוהתה בעיה מערכתית בחישוב אלא נקודתית. יש לתאם ישיבה ספציפית לעניין החייבים עם יעל- זימון הישיבה



באחריות יסמין					
מידי סטאטוס: לא בוצע. לא ניתן להעביר את הנתונים בין מערכות. ש להזין את הנתונים ידני ע"י אדם. יש להוציא להתמחרו ת.	עירייה - גזברות חכ"ל - הנהלת החכל וועדה - מזכירות הוועדה	יש להעלות באופן מידי את כל הנתונים למערכת המידע בעירייה ובחכ"ל. יש לקבוע מספר מזהה משותף לוועדה ולחברה הכלכלית, כך שניתן יהיה לערוך השוואת נתונים. יש לפעול בשיתוף אנשי התוכנה, על מנת לבנות דוחות ניהוליים כגון ריכוז סה"כ מטרים עליהם בוצעה גבייה, סכומי גבייה לכל היטל, סה"כ מטרים לבניה שקיבלו היתרי בניה ועוד	כל הנתונים שנרשמו בתוכנת בר טכנולוגיות (שפעלה עד לפני שנתיים), לא הועברו למערכת המידע החדשה, של חברת קומפלוט ואינם נמצאים בעירייה או בחכ"ל. אין מספר מזהה או שם משותף לחכ"ל ולוועדה, מה שמקשה על השוואת נתונים ביניהן לא מתבצע ריכוז נתונים - סה"כ סכום היטלים שנגבו, סה"כ מטרים, סכום לפי היטל ועוד	5	שימוש בתוכנת ושמירת מידע
ל"ז לביצוע	אחריות	המלצה	הערה	פרק בד"ח	נשא
6 חודשים 4 חודשים 6 חודשים סטאטוס:	וועדה מקומית + הנדסה גזברות + חכל גזברות + חכל	יש להזין גודל נכס. במסגרת פרויקט טיוב נתונים, יש להכליל רישום גודל נכס. יש למצוא פתרון טכני, לעדכון סכומים הנגבים בעירייה בתוכנת הניהול קומפלוט, ובאם לא נמצא פתרון, יש להימנע מגבייה דרך העירייה יש לבדוק ולעדכן, סכומים שנגבו בעבר הרחוק במערכת הממוחשבת.	בתוכנת הוועדה לא הוזנו נתונים של גודל הנכס סכומים שנגבים במערכת הגבייה העירונית, אינם מעודכנים בתוכנת המחשב בחכ"ל. חלק מהסכומים ששולמו בעבר - בשנים 2010-2012, לא מעודכנים במערכת. <b>לדברי הגזברית והחכ"ל לא מוכרים מקרים כאלה. ביקשנו דוגמאות מיעל.</b>	5	שימוש בתוכנת - המשך
מידי סטאטוס: לדברי עדי כיום מאיה עובדת עם המערכת של הוועדה- קומפלוט. לעניין טפסי 4 כיום מפקחי הבניה פונים לחכ"ל לפני אישור טופס 4 על מנת	וועדה מקומית + חכל	יש לחבר את החכל לתוכנת הוועדה, כך שנתוני היתרים יעודכנו אצלה אוטומטית. עד החיבור - יש לעדכן את החכ"ל בהיתרים שיוצאים וכן להעביר אליה נתונים טפסי 4.	נתוני היתרים מוזנים ידנית למערכת החכל לא קיבלה בחודשים האחרונים מידע על בקשות להיתרים שהוגשו לוועדה החכ"ל לא מקבלת עדכונים מהוועדה על טפסי 4 שיצאו.	6	גבייה בתים פרטיים



שתאשר את תשלום כלל הכספים.						
מיידי	וועדה מקומית+ חכל	יש לעדכן את כל נתוני בר טכנולוגיות לתכנת קומפלוט, כך שתהיה תמונה מלאה של היטלים. יש ליצור מערכת מידע אחת לוועדה ולחכ"ל, כך שנתוני היתרים יעודכנו בחכ"ל אוטומטית.	יש לעדכן את כל נתוני בר טכנולוגיות לתכנת קומפלוט, כך שתהיה תמונה מלאה של היטלים. יש ליצור מערכת מידע אחת לוועדה ולחכ"ל, כך שנתוני היתרים יעודכנו בחכ"ל אוטומטית.	נתוני גביית היטלים נמצאים חלקם בתוכנת בר טכנולוגיות וחלקם בתוכנת קומפלוט, כך שמסובך לקבל תמונה מלאה של כל היטלים שנגבו. אין עדכון נתונים בין מערכת גביית היטלים, למערכת הוועדה המקומית. כתוצאה מכך, אין התאמה בנתונים. אין גם התאמה בנתונים בין מערכת גביית היטלים למערכת הכספית של החכ"ל.	7	שלמות הגבייה בתים פרטיים
ל"ז לביצוע	אחריות	המלצה	ממצא	סעיף בד"ח	נשוא	
6 חודשים סטאטוס: יש להכין את הרשימה על שרונה ע"י הוועדה וחכ"ל וכן להוסיף עמודה של שטחים- תוך חודש.	וועדה מקומית+ חכ"ל	על הוועדה המקומית בשיתוף החכ"ל, להכין דוח ממוחשב, שיכלול פרטים של כל הבתים בהם ניתן היתר, האם נגבה היטל באותו בית וכמה, האם ניתן טופס 4. לאחר הכנת דוח זה, ניתן יהיה לקבל תמונה של מספר בתים בהם ניתן היתר, על כמה בתים נגבו היטלים מלאים, על כמה בתים נגבה היטל חלקי (על מרכיב הקרקע בלבד) ומכמה בתים טרם נגבה היטל כלל. בהתאם, ניתן יהיה להעריך את סכומי הגבייה העתידית.	אין דוחות מרכזים ואין נתונים מלאים על הבתים הפרטיים – בכמה בתים ניתן היתר, בכמה ניתן טופס 4 וכו'. כאמור, אין התאמה בין מספר היחידות עליהן נגבה, על פי מערכת ניהול היטלים, לבין מספר היחידות הרשומות במערכת הכספית ונתוני הוועדה ולמעשה לא ניתן לקבל מידע מלא על הגבייה.	7	שלמות הגבייה בתים פרטיים המשך	
מיידי סטאטוס:	חכ"ל	יש לבצע את החישובים, ככל הניתן, בתוך המערכת הממוחשבת עצמה. ככל שהדבר לא ניתן, יש לשמור אותם כקובץ במערכת ניהול היטלים, כדי לשמור עליהם ולהעבירם לידיעת ממלאי תפקידים עתידיים.	הגבייה בוצעה בצורה טובה. מערכת המידע לניהול היטלים לא עודכנה בכל הסכומים ששולמו. כל החישובים לצורך הגבייה בוצעו ידנית ונשמרו במחשב של מנהל החברה. שמירה כזו, חושפת את הנתונים לסיכוני אובדן ופריצה.	9	גביה מקבלני ע"פ הסכם עם רמ"י	



גביה 10 מקבלני על פי חוקי העזר	כפי שצוין, חלק מהסכומים שנגבו בעבר לא מעודכנים במערכת. בנוסף, חלק מהסכומים שנגבו דרך העירייה, לא מעודכנים במערכת. יש קושי לייחס חלק מהתשלומים לנכס, כי אין מספר אחד של נכס משותף. לעיתים מספר המגרש או שמות המחזיקים משתנים וקשה לקבל תמונה מלאה על מה שולם במגרש.	ראה המלצות לפרק 5	חכל+ גזברות	6 חודשים
נושא סעיף בד"ח	ממצא	המלצה	אחריות	ל"ז לביצוע
חיוב קבלנים על פי חוקי העזר - המשך	10 התשלום מבוצע לעיתים על מספר דרישות, מה שמקשה על קבלת תמונה מלאה, על מה שולם ועל מה וכמה טרם שולם בחלק מהמקרים חויבו תשלומי אחרים יחד עם ההיטלים (כגון תשלום עבור בניית צומת), ושניהם שולמו יחד. רישום כזה, שמקשה גם הוא, על קבלת תמונה כוללת של ההיטלים בלבד. <b>לדברי הגזברית הנושא לא מוכר ומבקשים מיעל לקבל דוגמאות.</b>	יש לנסות לבצע גבייה בנפרד, עבור כל חיוב. בכל מקרה, יש לייחס כל תשלום לדרישה או למספר דרישות, כך שתיווצר התאמה בין התשלומים לחיובים. יש להפריד בין חיובים עבור תשלומים לכיסוי הוצאות, לבין תשלומים עבור היטלים. אין לאפשר ערבוב ביניהם, הן בחיוב והן בתשלום. כך ניתן יהיה לקבל תמונה כוללת על ההיטלים ששולמו.	חכ"ל	מיידי <b>סטאטוס: יש לסכם את הנושא של יצחקי, נדרשת פגישה בנושא הדר יצחקי ביפה נוף+אשדר ואפריקה ישראל- באחריות חכ"ל לתאם עם עו"ד שגית גליקסמן.</b>
הוצאות ואומדני ס	11 מבוצעים אומדנים הן להוצאות והן להכנסות הפרויקט. אך לא נערך אומדן מאז 6.19. אין הפרדה בין הכנסות והוצאות בסוג ההיטל השונים. כך שלא ניתן לדעת, כמה נגבה עבור כל היטל וכמה היו סך ההוצאות.	יש לבצע אומדנים כנוהל אחת לחצי שנה. יש לבצע מידית אומדן הוצאות והכנסות ל 31/12/19. מומלץ להפריד, הן בגביית הכספים והן בהוצאות של כל היטל. כך, ניתן יהיה לוודא ולשמור על כך, שכספי כל היטל, שימשו למטרה עבורה שולמו.	חכ"ל	מיידי <b>סטאטוס: בוצע.</b>

בברכה,

ששי מגידו  
מנכ"ל העירייה