

שומת ארנונה לעסקים

רקע

1. ארנונה היא מס מוניציפלי המוטל מכוח חוק ההסדרים במשק המדינה¹ (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-1992 ופקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן - **פקודה**), ומכוח חקיקה משנית (תקנות וצווים שהתקינו שרי הפנים והאוצר וצווי ארנונה).
2. נישום בארנונה הוא אדם המשתמש בנכס/מחזיק² בנכס. כל נכס פיזי הוא יחידת שומה, אולם קיימים מקרים בהם באותו נכס נוצרות מספר יחידות שומה. חובת הודעה על חדילת החזקה בנכס מוטלת על הנישום³.
3. רשות מקומית מפיקה חיובי ארנונה לתקופה של 12 חודשים, אלא אם כן חלו שינויים במהלך השנה. סכום הארנונה נקבע כמכפלה של שטח הנכס בתעריף. חברי מועצת העיר מאשרים מדי שנה את אופן קביעת שטח הנכס והתעריף המפורסמים בצו הארנונה.
 - **שטח הנכס** - נקבע על סמך מדידות ופרמטרים שנקבעו בצו ארנונה, כגון תכולת הנכס (מבנה, סככות, מחסנים וכדומה), וגבולות הנכס (קירות פנימיים וחיצוניים, שטחים משותפים ועוד).
 - **תעריף** - נקבע בהתאם לסוג הנכס (בנין, קרקע), שימוש שנעשה בנכס (מגורים, עסקים, שירות וכדומה) ואזור (א', ב', ג').
4. אגף שומת ארנונה (להלן - **אגף**) אחראי על ניהול ספר הנכסים והנישומים⁴ (להלן - **ספר הנכסים**) ועל הפקת חיובי ארנונה. הטיפול בשומות מבוצע במחלקת שומת ארנונה לנכסי מגורים ובמחלקת שומת ארנונה לנכסים המשמשים לעסקים. להלן פירוט שומות ארנונה שהופקו⁵ בשנים 2009-2014:

שנה	שומת ארנונה מגורים, במיליוני ש"ח	שומת ארנונה עסקים, במיליוני ש"ח	סה"כ שומת ארנונה, במיליוני ש"ח
2009	372	359	731
2010	385	368	753
2011	390	392	782
2012	401	434	835
2013	412	442	854

¹ סעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-1992 קובע: "מועצה תמיל בכל שנת כספים ארנונה כללית על הנכסים שבתחומה... הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג נכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס".

² סעיף 1 לפקודה קובע: "מחזיק - אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר, למעט אדם הגר בבית מלון או פנסיון".

³ סעיף 325 לפקודה קובע: "חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעירייה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים..."

⁴ מאגר הנתונים כולל את פרטי הנישומים (שם, מספר זיהוי, כתובת) ואת פרטי הנכסים נשוא השומה (כתובתו של הנכס, גודלו, תיאורו והשימוש שנעשה בו).

⁵ נתוני שומת ארנונה התקבלו מהדוחות הכספיים המבוקרים של העירייה לשנים הרלוונטיות. הנתונים מייצגים חיוב ארנונה ראשוני, בהתעלם מהפרשי הצמדה וריבית, הנחות ופטורים וגבייה בפועל.

שנה	שומת ארנונה מגורים, במיליוני ש"ח	שומת ארנונה עסקים, במיליוני ש"ח	סה"כ שומת ארנונה, במיליוני ש"ח
2014	429	456	885

5. לפי ספר הנכסים, נכון לאוקטובר 2014, נמצאו בעיר כ-12,800 נכסים המשמשים לעסקים בשטח כולל של כ-13 מיליון מ"ר. לצורך קביעת התעריף סווגו הנכסים ביותר מ-100 קבוצות שונות, בהתאם לקריטריונים שנקבעו בצו הארנונה לשנת 2014 (להלן - **צו הארנונה**).

עבודת הביקורת

1. מטרת הביקורת הייתה לבחון את נאותות פעילות מחלקת שומת ארנונה לנכסים המשמשים לעסקים (להלן - **מחלקה**), ובכלל זה אופן ניהול ספר הנכסים, הטלת שומות ארנונה וטיפול בהשגות של תושבים.
2. הביקורת כללה בין היתר, את הפעולות הבאות:
 - א. פגישות עם מנהלת האגף, מנהל המחלקה ויועץ משפטי חיצוני לעירייה.
 - ב. ביקור בנכסים, בליווי מנהל המחלקה ו/או פקחי האגף.
 - ג. ניתוח קבצים ממוחשבים שהופקו ממערכת הגבייה העירונית (להלן - **מערכת גבייה**):
 - ספר הנכסים, נכון ל-16.10.14.
 - פקודות יומן שבוצעו בשנת 2014 בנכסים שסווגו כמשמשים לעסקים (להלן - **קובץ פקודות יומן**).
 - פעולות ורישומי אסמכתאות בנכסים שסווגו כמשמשים לעסקים במהלך שנת 2014 (להלן - **קובץ אסמכתאות**).
 - רשימת עסקים טעוני רישיון עסק בהתאם לדרישות חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-2000 (להלן - **חוק רישוי עסקים**), נכון ל-16.3.15.
 - אגרות שילוט ששולמו במהלך שנת 2014.
 - בקשות שהוגשו לקבלת אישורים לטאבו לעסקים המשמשים לעסקים בשנים 2010-2014.
 - דוח נכסים ריקים ושיפוצים לתקופה ינואר 2012-יולי 2015.
 - דואר נכנס באגף שומה לשנים 2012-2014.
 - ד. קבלת מאגר נתוני "מכתבים יוצאים" של המחלקה, לרבות תשובות לתושבים בעניין השגות, החלפת משלמים, נכסים ריקים ושיפוצים, לשנים 2006-2014.
 - ה. בדיקת תיקים פיזיים של הודעות שומה⁶ ושרטוטים של מדידות שטח בכ-270 נכסים שנכללו במדגם הביקורת.
3. הביקורת לא כללה בדיקת הסכמי פשרה בין העירייה למחזיקים, למעט אלו שהיו בטיפול חברה חיצונית (להלן - **חברת ב'**).

⁶ הודעת שומה כוללת בין היתר, את סכום הארנונה שעל הנישום לשלם בגין כל שנת הכספים או בגין יתרת שנת הכספים.

4. הליך איסוף ממצאי הביקורת נערך בין החודשים נובמבר 2014 לאוגוסט 2015.
5. טיוטות הממצאים הועברו להתייחסות המבוקרים.

ממצאים

1. תהליכי עבודה

- 1.1 הודעה בדבר שומת הארנונה נשלחת לתושבי העיר בימים האחרונים של חודש דצמבר עבור השנה הבאה. החישוב נערך באופן אוטומטי בהסתמך על נתוני ספר הנכסים המעודכנים למועד חישוב השומה.
- 1.2 פקידי האגף אמונים על אימות נתונים חדשים ועל שינוי המידע בספר הנכסים ובשומת הארנונה במהלך השנה. להלן האירועים העיקריים בגינם יש לשנות את השומה:

- שינוי שטח

סעיף 324 לפקודת העיריות: "לא תירשם בפנקסי המקרקעין כל העברה של נכס, אלא אם הוצגה לפני הרשם, או לפני עוזר הרשם, תעודה חתומה בידי ראש העירייה, המעידה שכל החובות המגיעים לעירייה מאת בעל הנכס ביחס לאותו נכס עד ליום מתן התעודה והנובעים מהוראות הפקודה או מדין אחר - סולקו במלואם או שאין חובות כאלה."

בעת פנייה לקבלת תעודה על היעדר חובות לרשם המקרקעין (להלן - **אישור לטאבו**) מזמינה פקידת מחלקת אישורים לטאבו עסקים מדידה של שטח הנכס. המדידה מבוצעת על ידי חברת ב'. בעקבות ממצאי המדידה של חברת ב' או ממצאי בדיקות שעורכים פקחי האגף מתעדכן שטח הנכס ו/או אופן השימוש בו בספר הנכסים.

- סקר נכסים

העירייה התקשרה עם חברת ב' בהסכם לעריכת סקר נכסים שאינם למגורים לצורך בדיקה ואימות סיווגם, מידותיהם ומידת התאמתם להוראות צו הארנונה.⁷

- החלפת מחזיקים בנכס

כאמור, סעיף 325 לפקודה קובע כי מחובתו של התושב לדווח לעירייה על החלפת מחזיקים בנכס. עם הגשת הבקשה להחלפת המחזיק בנכס, בצירוף הסכם השכירות/מכירה, עובדי המחלקה בוחנים האם חל שינוי גם באופי השימוש בנכס. במידה שקיימת סבירות לשינוי השימוש נשלח פקח מהאגף לבדיקה בנכס.

- היתרי בנייה

המחלקה מקבלת ממנהל הנדסה רשימת היתרי בנייה חדשים. עם תחילת הבנייה, על-פי ממצאי ביקור פקח האגף בשטח, מוקמים במערכת גבייה נכסים חדשים עליהם מושטת השומה.

⁷ ההסכם של העירייה עם חברת ב' כולל שלושה שירותים שונים: ביצוע סקר נכסים, מדידות וחישוב שטחים, ייעוץ וליווי משפטי. הנכסים הנבדקים במסגרת סקר הנכסים נקבעים על ידי חברת ב' והנכסים בהם יש לבצע מדידות וחישוב שטחים נקבעים בידי עובדות המחלקה או עובדות מחלקת אישורים לטאבו.

- השגות ועררים

חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976, מתיר לתושב להגיש השגה על השומה שקיבל במסגרת הזמן הקצוב לכך בחוק.

- שימוש במידע אחר

המחלקה חשופה למקורות מידע נוספים העשויים להשפיע על השומה (מידע המתקבל כתלונות מהציבור וכדומה).

1.3 צוות הביקורת ערך ניתוח ממוחשב של נתוני ספר הנכסים, קובץ פקודות יומן וקובץ אסמכתאות לצורך איתור נכסים המשמשים לעסקים בהם בוצעו שינויים בשומת הארנונה במהלך שנת 2014. נמצא כי ב-2,732 נכסים עודכנו פרמטרים שונים הנכללים בספר הנכסים, ועקב כך נערך שינוי בשומת הארנונה והופקו הודעות שומה: בכ-21% נעשה שינוי בשטח הנכס, בכ-17% נעשה שינוי בסיווג הנכס, ובכ-62% - החלפות מחזיקים הנכס.

1.4 לצורך בחינת נאותות תהליכי העבודה במחלקה נדגמו 110 נכסים בהם בוצעו במהלך שנת 2014 שינויים בשומת הארנונה (להלן - **מדגם הנכסים**). בהתבסס על סקירת תיקי מדגם הנכסים בחנה הביקורת את תהליכי העבודה במחלקה, אופן קבלת ההחלטות, תיעוד וניהול התיקים.

2. תיעוד וניהול תיקים

2.1 צוות המחלקה מונה מנהל ושש פקידות. המחלקה אחראית על טיפול בשומת ארנונה עסקים וחיוב אגרות פינוי אשפה לעסקים.

2.2 פקידות המחלקה מעדכנות את ספר הנכסים, כגון שם המשלם החייב בתשלום ארנונה בגין הנכס, שטח הנכס החייב בארנונה, סיווג הנכס לצורכי ארנונה על-פיו נקבע התעריף והנחות ופטורים.

2.3 לצורך הפקת שומת ארנונה, מבקשות פקידות המחלקה לקבל את המסמכים התומכים, כגון חוזה שכירות במקרה של בקשה להחלפת משלם, טופס מדידת שטח הנכס במקרה של שינוי שטח או דוח פקח וצילומים במקרה של שינוי סיווג.

2.4 פרטי שומת הארנונה מתועדים בשלב הראשון בטופס פנימי ממוספר הכולל את הנתונים הבאים:

- תאריך ביצוע השינוי
- פרטי המשלם החדש (מספר המשלם במערכת גבייה, שם, כתובת)
- פרטי המחזיק הקודם
- פרטי הנכס (מספר הנכס במערכת גבייה, כתובת, גוש/חלקה)
- סיווג הנכס - ישן וחדש
- גודל הנכס - ישן וחדש
- שינויים בשומת הארנונה למחזיק ישן וחדש - תקופת השומה, סוג פעולה במערכת גבייה וסכום השינוי
- שם וחתמת העובדת שערכה את הודעת השומה
- הערות - הודעות שומה קודמות הקשורות לשומה ספציפית, מספר טופס מדידה במידה שקיים ועוד

- 2.5 בהסתמך על טופס הודעת השומה מעדכנות כאמור פקידות המחלקה את הנתונים במערכת גבייה ויוצרות פקודות יומן רלוונטיות.
- 2.6 בסיום הפקת שומת הארנונה נשלח לתושב מכתב המודיע על השינויים בשומה.
- 2.7 כל מסמכי השומה (הסכם שכירות, טופס מדידות, דוח פקח וכדומה) בצירוף העתק טופס המדידה וטופס הודעת השומה מתויקים בקלסרים המסודרים לפי מספר טופסי הודעת שומה. נוסף על כך, נשמר בתיק הודעת השומה תדפיס ממערכת גבייה המציג את הפעולה שביצעה עובדת המחלקה.
- טופסי מדידה ממסופרים אף הם ומתויקים בקלסרים נפרדים. מנהל המחלקה נוהג לסמן בצבע שונה את שטחי הנכס בטופס המדידה על מנת להקל בחישוב השטחים. במסך הערות בתיק הנכס במערכת גבייה נרשמים מספר טופס הודעות שומה ומספר טופס המדידה.
- 2.8 שיטת תיעוד כאמור מאפשרת אמנם לאתר כל מסמך ולשחזר בקלות את הפעולות שבוצעו בעבר, עם זאת, נמצא כי עובדות המחלקה אינן סורקות את מסמכי תיקי הודעות השומה לתיק הנכס במערכת גבייה, דבר העלול לגרום לאובדן מסמכים המתויקים בקלסרים. כך לדוגמה, במהלך הביקורת לא אותרו שני קלסרים עם תיקי הודעות שומה. מנהל המחלקה מסר כי התיקים אבדו בעת מעבר המחלקה למשרדים חדשים בבניין העירייה.
- סריקת המסמכים מאפשרת הן גישה מהירה למסמך במהלך עיון בתיק הנכס במערכת גבייה, והן פינוי מקום במשרדי המחלקה, מאחר שלאחר הסריקה ניתן יהיה לשלוח מסמכים ישנים לארכיב מחוץ לעירייה.
- לדברי מנהל המחלקה הסיבה העיקרית לאי-סריקת המסמכים נובעת מיכולת לעיין במסמכים הסרוקים בתיק הנכס במערכת גבייה בידי פקידי קבלת קהל וכל עובד אחר בעל גישה לתיק הנכס. מנהל המחלקה מסר כי חלק ניכר ממסמכי בתי העסק חסויים ואינם מיועדים לעיון יתר עובדי העירייה, ולכן הוא העביר בקשה למידור הרשאות במערכת סריקת מסמכים. מנהלת מחלקת מחשוב ובקרה במינהל הכספים מסרה כי הבקשה התקבלה ומטופלת.
- ביולי 2015 החלו עובדות המחלקה בסריקת מסמכים למערכת גבייה.

תגובת מנהל המחלקה:

"סריקת המסמכים החלה ללא קשר לעבודת הביקורת. יצוין כי מעבר לסריקה שוטפת של החלפות משלם, מחלקת השומה החלה לסרוק גם החלפות משלם ישנות יותר (נכון למועד זה נסרקה שנת 2014)."

תגובת סגנית גזבר להכנסות ומנהלת אגף שומה:

"הנחיה לכלל אגפי ההכנסות היא לסרוק את המסמכים שבתהליך העבודה. יחד עם זאת, מכיוון שקיימת בעיית מידור ב-IFN, כך שכל משתמש במערכת הגבייה יכול לצפות בכל המסמכים הסרוקים עלולה להיווצר בעיה של שימוש במסמכים לרעת העירייה, לא ניתן ליישם בצורה מלאה את ההנחיה. הבעיה ידועה ומטופלת ע"י מחלקת המחשוב במנהל הכספים מול אוטומציה".

3. בקשות להחלפת מחזיקים

3.1 למעלה ממחצית השינויים בשומה נובעים מהחלפת מחזיקים. הבקשה מוגשת ליחידת קבלת קהל או באופן ישיר למחלקה. קיימים שני סוגי בקשות:

- בקשה לכניסת מחזיק חדש עקב רכישת נכס או החלפת שוכר.
- בקשה להחזרת הנכס לבעליו ברישומי ספר הנכסים לאחר עזיבת שוכר.

3.2 בבקשה לרשום מחזיק חדש בנכס, יש להציג הסכם שכירות תקף הכולל את כל פרטי המחזיק החדש, מטרת השימוש בנכס, צילום תעודת זהות של בעלי העסק החדש או תעודת רשם החברות. עובדת המחלקה ממלאת טופס "שינוי פרטי מחזיק בנכס" ומחתימה את מבקש השינוי. כל בקשה לשינוי מחזיק בנכס מוטבעת בחותמת המחלקה המציינת את יום קליטת הבקשה ומספר סידורי לבקשה. כמו כן, לצורך בדיקת סיווג מסתייעות עובדות המחלקה במאגר דן אנד ברדסטריט העומד לרשות העירייה.

תגובת סגנית גזר להכנסות ומנהלת אגף השומה:

"בכל מקרה נשלחת ביקורת לשטח שעל בסיסה כולל תמונות נקבע ע"י שומה הסיווג."

3.3 באחריותה של פקידת המחלקה לבחון האם אופי השימוש משתנה בעקבות החלפת המחזיקים. הבדיקה מבוססת על הגדרת מטרת השימוש בנכס לפי הסכם השכירות, בדיקת אופי פעילות העסק החדש ממידע המפורסם באינטרנט ומידע מרשם החברות. במידה שהיא סבורה כי יבוצע שינוי בשימוש היא שולחת פקח לנכס.

נמצא כי הפקח נשלח לשטח רק במקרים בהם השימוש החדש אמור להעלות את תעריף הארנונה לחישוב השומה.

תגובת מנהל המחלקה:

"בחינת אופי השימוש הנה כפולה. בטרם פקידות המחלקה בוחנות את אופי השימוש, מרבית הודעות הנישומים נבחנות ע"י מנהל השומה במסגרת ניתוב דואר במחלקה. באשר להתייחסות הביקורת כי פקח נשלח רק במקרים בהם שימוש חדש מעלה תעריף - התייחסות זו אינה מדויקת ולא רלוונטית בהרבה מקרים:

- לא לכל שימוש המתואר בחוזה שכירות קיים סיווג ספציפי בצו הארנונה לכן ממילא הסיווג הנו שירי כמסחר.
- ככלל כאשר ייעודו של נכס הנו תעשייתי והוא חוזר לבעליו (ללא שוכר), מסווג הנכס לפי ייעוד התכנוני כתעשייה, הגם שייתכן והשימוש האחרון היה עסקי.
- במקרים רבים מתקבלים חוזי שכירות לפיהם השימוש הנו 'מחסן', יחד עם זאת לא קיים סיווג עצמאי כ'מחסן' ולכן מסווג כ'מסחר'.
- לעתים בחוזי שכירות לא מתוארת כלל פעילות בנכס וגם במקרים אלו יסווג שירות כ'מסחר'.
- בכל מקרה לנישום זכות השגה."

סוגיית חיובו של נכס ריק בארנונה נדונה בבית המשפט (עע"מ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נגד עיריית תל אביב-יפו מ-4.9.12). פסק הדין קבע כי יש לסווג את הנכס

לצורך חיוב בארנונה בהתאם לשימושים המותרים בנכס ולפי הסיווג הנמוך ביותר מבין שימושים אלה. כלומר, עם הגשת בקשה להחזרת נכס לבעליו, אמור לקבל הנכס את הסיווג הנמוך מבחינת תעריף הארנונה על-פי השימושים המותרים בנכס. נמצא כי מדגם הנכסים כלל מקרים בהם הנכס סווג לפי התעריף הגבוה לאחר עזיבת שוכר והחזרתו לבעליו. להלן דוגמאות:

- נכס מספר 200 (שלוש ספרות אחרונות) סווג בעת השכרתו כ"בית מלאכה באזור מגורים" (תעריף 156.73 ש"ח למטר). לאחר החזרתו סווג כ"עסק/מסחר" (תעריף של 255.59 ש"ח למטר) עד למועד השכרתו מחדש, אף שלא נעשה בו שימוש.
- נכס מספר 000 סווג בעת השכרתו כ"מפעלים באזור תעשייה" (134.48 ש"ח למטר). לאחר החזרתו סווג כ"עסק/מסחר" (תעריף של 255.59 ש"ח למטר) עד למועד השכרתו מחדש, אף שלא נעשה בו שימוש.

תגובת מנהל המחלקה:

"עפ"י יעוץ משפטי של העירייה, הלכה פסוקה היא כי כאשר נכס הנו ריק יש לסווגו עפ"י הסיווג הזול ביותר **ובהתאם ליעודו התכנוני**. למיטב ידיעתי הייעוד התכנוני של נכס 200, 000 הנו מסחרי (נכס בתוך מרכז מסחרי 'אחוזת ראשונים' ונכס בתוך קניון הרהיטים, בהתאמה)." [ההדגשה במקור]

- 3.4 בסקירת תיקי מדגם הנכסים נמצא בכל תיק הסכם שכירות תקף או הודעה על הפסקת השכרת הנכס. במספר תיקים בהם לא ניתן להבין את אופי פעילות העסק נמצאו דוחות פקח ו/או תדפיסים מאתרי אינטרנט של בתי העסק או מידע מרשם החברות.
- 3.5 בבדיקת הסיווג שניתן לעשרה מהנכסים באמצעות ביקור בשטח נמצא סיווג נכון.
- 3.6 נמצא כי הטיפול בבקשות להחלפת מחזיקים אורך בין יומיים לשבוע ימים ממועד הגשת הבקשה, בהתאם למורכבות הטיפול ודרישה לביקור פקח בנכס.

4. סקר נכסים

- 4.1 כאמור, העירייה התקשרה עם חברת ב' בהסכם ל"עריכת סקר נכסים שאינם למגורים לצורך בדיקה ואימות של תשלומי האגרות והיטלי הסלילה (היטל סלילת כביש ומדרכות) שחלים ו/או צריכים לחול עליהם בהתאם להוראות חוקי העזר העירוניים ובהתאם לכל דין ולזונוי אחר". שכר הטרחה של חברת ב' בגין עבודה זו הוא אחוז מהסכום שייגבה בפועל בגין השטח הנוסף שיאתרו.
- 4.2 בהתאם להסכם, מטפלת חברת ב' בכל הליך ההפקה של שומת הארנונה המעודכנת בעקבות ממצאי סקר הנכסים, ובכלל זה טיפול בהשגות, סגירת הסכמי פשרה במידת הצורך, ואף גבייה. הטיפול המשפטי בהליך זה מבוצע בידי עורך דין ר' מחברת ב', המנהל את חברת ב' ואף בעל משרד עו"ד עצמאי. בהסכם ההתקשרות נקבע כי "הייעוץ המשפטי כמפורט בהסכם זה יינתן באמצעות היועצים המשפטיים המייצגים את העירייה כדרך קבע. לצורך מתן השירותים, תחקשר [חברת ב'] עם משרד עו"ד שיוגדר ע"י

העירייה". נכון למועד הביקורת, לא נחתם הסכם למתן שירותי ייעוץ משפטי בין עו"ד ר' לעירייה.

תגובת סגנית הגזבר להכנסות:

"מאחר ומשרדו של עו"ד ר' (כעו"ד ולא כתב' ב') ייצג את העירייה בדרך קבע בעשרות הליכים משפטיים (ועדות ערר/ייצוג בבית משפט וכיוצ"ב) במהלך השנים האחרונות הגדירה העירייה את משרדו של עו"ד ר' ככזה המייצג את העירייה כדרך קבע ולכן ההתקשרות עם חב' ב' המפעילה את משרדו של עו"ד ר' תואמת את הוראות ההסכם. לא נרשם בהסכם כי על העירייה לאשר את היועץ המשפטי בוועדת היועצים העירונית, אלא נאמר כי השירות המשפטי ינתן ע"י יועץ משפטי המייצג את העירייה כדרך קבע. מאחר והעירייה אינה משלמת את שכר טרחתו של עו"ד ר', אנו לא רואים ערך מוסף באישורו בוועדת יועצים.

יש לציין כי, עו"ד ר' נותן את שירותיו המשפטיים לעיריית ראשון לציון כגוף נפרד מחברת ב' באמצעות משרד עורכי דין (נ"ר ושו"ת משרד עורכי דין) שהנה חב' בישות משפטית עצמאית...). כמו כן, למשרד עורכי הדין, משרד נפרד עם טלפונים ופקסים נפרדים מזו של חב' ב'.

מובהר כי על ההסכם משנת 2014 חתומה חב' ב' באמצעות מורשה החתימה מטעמה שהוא אינו עו"ד ר'. עו"ד ר' בדרך כלל - לא מעורב בשלב הליכי ההתקשרות בין העירייה לבין חב' ב'.

מעבר לעניינים הפרוצדורליים ולגופו של עניין יובהר כי מלכתחילה חב' ב' ומשרד עורכי הדין שפועל יחד אתה עובדים בזהות אינטרסים מוחלטת לצורך הגדלת הכנסות העירייה. אנו לא רואים כל ניגוד עניינים בכך. יצוין כי שוק הגדלת ההכנסות פועל באופן האמור ע"י רוב הגופים העוסקים בתחום."

תגובת היועצת המשפטית של העירייה:

"[עו"ד] ר' אינו יועץ משפטי, אלא יועץ שמעמיק גבייה ומעמיד לשם כך גם עובד, בדיוק כמו... או גורמים אחרים וגוזר שכרו מעודפי הכנסות לעירייה. לכן, אין מה להסדיר את העסקתו כיועץ משפטי. יחד עם זאת, [עו"ד] ר' מועסק כבר שנים רבות, אין לו יתרון יחסי על פני אחרים, שמבצעים את אותה עבודה ומעניקים את אותן שירותים. יש לשקול הליך של הצעות מחיר לקראת סיום תקופת ההתקשרות עמו."

4.3 צוות הביקורת סקר 25 תיקי נכסים שבדקה חברת ב' במסגרת סקרי נכסים וביקר בעשרה מהנכסים לצורך אימות סיווג הנכסים. לא נמצאו ליקויים בבדיקות.

5. בקשות לאישורים לטאבו

5.1 לפי קובץ הזמנת אישורים לטאבו, במהלך שנת 2014 התקבלו בעירייה כ-360 בקשות לאישורים לטאבו בגין 583 נכסים המשמשים לעסקים.

5.2 כאמור, העירייה התקשרה עם חברת ב', "לצורך מדידה, חישוב שטחים, ייעוץ וסקירה של נכסים... שלא למגורים לצורך בדיקה ואימות סיווגם, מידותיהם ומידת התאמתם להוראות צו ארנונה של העירייה".

- 5.3 לדברי מנהל המחלקה ופקידת מחלקת אישורים לטאבו עסקים, כל בקשה לאישור לטאבו בגין נכסים שלא למגורים עוברת לבדיקת חברת ב'.
- 5.4 נמצא כי ב-25% מתוך 583 נכסים בגינם התבקש אישור לטאבו בשנת 2014 נערכו מדידה ו/או ביקור פקח במהלך שנתיים שקדמו להגשת בקשה לאישור לטאבו במסגרת סקר הנכסים. ב-76 מהנכסים שנבדקו (13% מתוך 583 נכסים) בוצע שינוי בשטח וב-68 מהנכסים (כ-12%) בוצע שינוי סיווג. בבדיקת הסיווג שניתן לחמישה מהנכסים באמצעות ביקור בשטח נמצא סיווג נכון.

תגובת מנהל המחלקה:

"במסגרת הליך אישורים לטאבו נקבע נוהל עבודה של מנהלת האגף בשיתוף עם מנהל המחלקה כי בכל בקשה תוזמן מדידה וזאת אף לצורך בחינת חיוב היטלי פיתוח, למעט מקרים חריגים שמנהלת האגף בהתייעצות עם מנהל המחלקה סבורה שאין צורך בביצוע המדידה (לדוגמא במקרים של מדידות קודמות טריות והיעדר פוטנציאל לשינוי). במסגרת בקשה לאישור לטאבו נדרשת מדידה עדכנית. נכסים עסקיים הנם דינמיים מבחינת השינויים המבוצעים בהם. כמו כן, במסגרת סקר ארנונה, לא בהכרח נבדקים היתרי בנייה."

6. השגות

- 6.1 לפי סעיף 3א לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976, כל תושב רשאי להגיש השגה על שומת הארנונה השנתית שקיבל:
- "מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה ממענות אלה:
- (1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;
 - (2) נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו;
 - (3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות;
 - (4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק הסדרים התשנ"ג - שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס."

סעיף 4 לחוק זה קובע:

"(א) מנהל הארנונה ישיב למשיג תוך ששים יום מיום קבלת ההשגה;

(ב) לא השיב מנהל הארנונה תוך ששים יום - ייחשב הדבר כאילו החליט לקבל את ההשגה, וזולת אם האריכה ועדת הערר האמורה בסעיף, תוך תקופה זו, את מועד מתן התשובה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, ובלבד שתקופת הארכה לא תעלה על שלושים יום."

סעיף 6 לחוק זה קובע:

"(א) רואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה בפני ועדת ערר.

(ב) על החלטת ועדת ערר רשאים העורר ומנהל הארנונה לערער לפני בית משפט לעניינים מנהליים."

כאמור, העירייה מחויבת להשיב לתושב שהגיש השגה תוך שישים יום ממועד קליטת ההשגה בעירייה. בשל כך, ישנה חשיבות רבה בניהול מסודר של כל ההשגות, העררים והתביעות המשפטיות ועמידה בלוחות זמנים. אין מנוהל פנקס השגות ממוחשב הכולל רישום של כל השגה שהוגשה, מועד קבלת ההשגה, שם המשיג, כתובת הנכס, תקציר ההחלטה, מועד מתן ההחלטה בהשגה, אסמכתא למשלוח והחלטות מוסכמות.

6.2 מבדיקת 36 תיקים עולה כי ההשגות נשלחות בדואר, בפקס או מוגשות ידנית ליחידת קבלת קהל בעירייה. מזכירות האגף רושמות כל מכתב המתקבל, לרבות מכתבי השגה, בגיליון אלקטרוני (להלן - **קובץ דואר נכנס**) וסורקות את המכתב למערכת גבייה לכרטיס הנכס, תוך יצירת קישור אלקטרוני מקובץ דואר נכנס למסמך הסרוק. כל מכתב מוחתם בחותמת האגף הכוללת את תאריך קליטתו ונרשם עליו מספר סידורי המהווה מספר פנייה.

קובץ דואר נכנס מכיל את הנתונים הבאים: מספר פנייה, תאריך מסמך, תאריך קליטת מסמך, שם משלם/שוכר/קונה, שם השולח/משכיר/מוכר, תיאור מסמך, מקור מסמך (כיצד התקבל בעירייה), מהות מסמך (השגה, שינוי משלם, שינוי כתובת וכדומה) ושם המחלקה אליה הועבר המסמך להמשך טיפול.

6.3 באחריותה של פקידת המחלקה לסווג מחדש את הדואר הנכנס להשגות ולפניות אחרות. נמצא כי לא כל מכתב שסווג כהשגה במזכירות האגף ועודכן כך בקובץ דואר נכנס קיבל סטטוס "השגה" במחלקה. כך לדוגמה, אותרו מכתבי בקשה לפטור נכס ריק אשר סווגו כהשגות. מנגד, נמצאו מכתבים שמזכירות האגף לא סיווגו אותם כהשגות, אף שכללו תוכן של השגה. המשמעות היא שקובץ דואר נכנס מכיל מידע שגוי ולא ניתן להתייחס אליו כאל פנקס השגות ממוחשב. בפועל, המעקב אחר מתן תשובות בזמן להשגות מבוצע באופן ידני באמצעות תיוק המכתבים בתיקייה הכוללת מחיצות המסומנות בתאריכים.

תגובת מנהל המחלקה:

"עפ"י ייעוץ משפטי שניתן לשומה עסקים, בקשה לפטור נכס ריק מהווה השגה ולכן מבחינת השומה לא נפל כל פגם בסיווג מכתבים אלו כהשגה ע"י מזכירות האגף. כמו כן, תשובות למכתבים אלו מתויקות כיתשובות להשגה/נכסים ריקים". יצוין, כי מזכירות האגף אינה מהווה תחליף מקצועי לעבודת השומה, ולכן לאחר קבלת דברי הדואר, מנהל השומה ופקידות השומה מבצעים סיווג מקצועי נוסף של מכתבים כאשר חלקם מטופלים כהשגות."

6.4 לפי קובץ דואר נכנס, הוגשו לעירייה 931 מכתבי השגה במהלך שנת 2014. עם זאת, בתיקייה ממוחשבת בשם "השגות שנת 2014" הכוללת העתקי תשובות מנהל המחלקה להשגות נמצאו 725 תשובות להשגות בשנה זו. לדברי מנהל המחלקה, הפער נובע מסיווג שגוי של הדואר הנכנס בידי מזכירות האגף.

6.5 הביקורת ערכה השוואה בין תאריך הרישום של 725 מכתבי תשובה שתועדו בתיקית "השגות שנת 2014" לבין נתוני קליטת המכתבים בקובץ הדואר הנכנס⁸ על מנת לבדוק עמידה בזמנים הקבועים בחוק. נמצא כי כל ההשגות נענו במועד.

תגובת סגנית גזבר להכנסות ומנהלת אגף השומה:

"עם הטמעת מערכת ה-CRM של האוטומציה בשני תהליכי שומה ולאור הצלחת הפיילוט המבוצע, העלנו בתחילת שנת 2015 את הצורך המיחשובי בניהול ההשגות גם במודול ה-CRM. הניהול הממוחשב ישקף את כל תהליך הטיפול בהשגה כולל זמני התקן והתחנות המטפלות, החל ממועד קבלת ההשגה בעירייה וכלה בתשובה המוצאת לנישום. בקשתנו נענתה ואנו ממתיינים לפיתוח מערכת ה-CRM."

7. בדיקת סיווג נכסים ספציפיים

7.1 צו הארנונה קובע קבוצות נכסים בעלי אופי שימוש זהה ומגדיר את גובה תעריף הארנונה הנדרש. כך לדוגמה, סעיף 2.1 לצו הארנונה מסווג נכסים המשמשים למשרדים, מסחר ושירותים, וקובע כי תעריף ארנונה (עד 150 מ"ר) יהיה 255.59 ש"ח למ"ר. סעיף 2.14 מסווג נכסים המשמשים לתעשייה וקובע תעריף של 154.88 ש"ח לכל מ"ר. צו הארנונה של ראשון לציון מונה מעל 100 סיווגים שונים הנקבעים בהתאם לאופי שימוש בנכס, גודל הנכס ועמידה בתנאים מסוימים.

7.2 בהתאם לצו הארנונה, הוקמו במערכת גבייה סיווגים להם צורפו תעריפים מתאימים. בדיקת ההתאמה בין הרישומים במערכת גבייה לצו הארנונה נמצאה תקינה.

7.3 לעתים, צו הארנונה אינו חד-משמעי. כמו כן, צו ארנונה של רשות אחת אינו זהה לצו ארנונה של רשות אחרת. עקב כך, קיימת פסיקה רבה בנושא סיווג נכסים לצורכי ארנונה.

הביקורת בחנה מדגם של שמונים נכסים מקבוצות נכסים שונות ונכונות סיווגם בהתאם לצו הארנונה, לפסיקה ולהחלטות ועדות ערר של העירייה. הממצאים יובאו להלן.

7.4 מספרות

בעקבות החלטת בית המשפט העליון מ-19.10.09 בפס"ד 4021/09, מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו נגד חברת מישל מרסייה, שדן בנושא סיווג מספרות לצורכי ארנונה, הוגשו לוועדת ערר של העירייה מספר עררים⁹.

בפס"ד זה מצא בית המשפט העליון דמיון חלקי בין פעילות המספרה לבין פעילות בעלי מלאכה. עם זאת, בשנים 2012-2014 ועדת ערר בראשון לציון לא אימצה את פסק הדין עקב הבדלים מהותיים בין צו הארנונה של תל אביב-יפו לצו הארנונה של ראשון לציון. משכך, נקבע כי כל המספרות בהן מתקיימת מכירת מוצרים יסווגו

⁸ מאחר שקובץ הדואר הנכנס לא תמיד מכיל מידע מלא עליו ניתן לבסס את הבדיקה, כגון מספר נכס ומספר משלם, השלים צוות הביקורת את הבדיקה באמצעות התאמה ידנית בין תאריך המכתב לתאריך קבלת ההשגה כפי שציינו מנהל המחלקה במכתב התשובה.

⁹ דיוני ועדת ערר מ-10.9.12 ומ-12.11.12.

כעסק למסחר עם תעריף ארנונה של 255 ש"ח למ"ר בשנת 2014, במקום תעריף בית מלאכה - 157 ש"ח למ"ר.

נמצאו שתי מספרות שלא סווגו כמסחר :

- נכס מספר 000

מספרה בשטח של 26 מ"ר סווגה בקבוצת מפעלים/תעשייה - תעריף של 128 ש"ח למ"ר (הפרש של 3,173 ש"ח לשנת 2015).

- נכס מספר 200

מספרה בשטח של 24 מ"ר סווגה בקבוצת בית מלאכה באזור מגורים - תעריף של 157 ש"ח למ"ר (הפרש של 2,390 ש"ח לשנת 2015).

בעקבות ממצאי הביקורת שונה תעריף החיוב של עסקים אלו מ-1.1.15 לתעריף מסחר. יש להעיר, כי העסקים רשומים בספר הנכסים כבר משנות התשעים, ומכאן, שהעירייה גבתה בחסר סכום של כ-60,000 ש"ח בגין שני עסקים אלה.

תגובת מנהל המחלקה :

"יצוין כי מדובר בשתי מספרות מכ-150 מספרות בעיר."

7.5 מפעלים עתירי ידע ובתי תוכנה

סעיף 2.16.1 לצו הארנונה מגדיר קבוצת נכסים המשמשים כמפעל עתיר ידע או בית תוכנה וקובע להם תעריף נמוך במיוחד של 51.83 ש"ח למ"ר (בשנת 2014).

סעיף 1.7 לצו הארנונה מגדיר מה יכול להיות מסווג כמפעל עתיר ידע¹⁰ או כבית תוכנה¹¹.

בשנת 2014 סווגו 23 נכסים בשטח כולל של 13,619 מ"ר כמפעלים עתירי ידע ו-22 נכסים בשטח כולל של 8,955 מ"ר סווגו כבתי תוכנה.

¹⁰ מפעל עתיר ידע - "א. על פי זכאות למענק מטעם לשכת המדען הראשי, מכוח היותו מפעל עתיר ידע ושהוצג לגביו אישור זכאות עדכני מטעם המדען הראשי; או ב. מפעל העוסק בפיתוח מוצרים ו/או טכנולוגית בתחומי המחשב, אלקטרוניקה וכיוצ"ב ושהומצאו לגביו אישורים כדלקמן: (1) אישור רו"ח של המפעל כי הוצאות המפעל בנין מחקר ופיתוח, בשנים שבהן הוצאו הוצאות אלו, היו בשיעור 5% לפחות מסך ההוצאות המותרות בניכוי לפי סעיף 17 לפקודת מס הכנסה; (2) אישור רו"ח המפעל כי לפחות 50% מעובדי המפעל הנם חוקרים בעלי תואר אקדמאי מוכר או מהנדסים. יש לצרף רשימת העובדים במפעל והעסקים מאושרים של הדיפלומות. או אישור רו"ח המפעל כי 10% מעובדי המפעל מועסקים באופן ישיר במחקר ופיתוח. יש לצרף רשימה שמית של כלל עובדי המפעל וציון עובדי מחקר ופיתוח."

¹¹ בית תוכנה - "נכס המשמש לייצור תוכנה בלבד, ושהומצאו לגביו אישורים כדלקמן: (א) אישור רו"ח כי: (1) היחיד או החברה תושב ישראל ש-80% מהכנסותיו לפחות צמחו מהמפעל המשמש לייצור תוכנה. (2) היחיד או החברה עוסקת בייצור תוכנה בלבד וכי אינוה עוסקת בעיסוקים אחרים כגון: תחזוקת מחשבים, מכירת מחשבים, שיווק ומכירת תוכנות שלא מייצור עצמי וכיוצ"ב. (3) היחיד או החברה מעסיקה שלושה אנשי פיתוח תכנה לפחות - יש לצרף רשימה שמית בצרף תפקיד ותעודות דיפלומה. (ב) הצהרה מטעם היחיד או החברה לפי/ה היחיד או החברה עוסקת בייצור תוכנה בלבד וכי אינוה עוסקת בעיסוקים אחרים כגון: תחזוקת מחשבים, מכירת מחשבים, שיווק ומכירת תוכנות שלא מייצור עצמי וכיוצ"ב, כי היחיד או החברה מעסיקה לפחות שלושה אנשי פיתוח תוכנה בצרף רשימה שמית, תפקיד ודיפלומה. (ג) רשימת שמות ותיאורי התוכנות אותן מייצרת ומפתחת היחיד או החברה. (ד) העתקי תעודות עוסק מורשה או מסמכי ההתאגדות של החברה - תזכיר, תקנון ותעודת רישום ברשם החברות."

לדברי מנהל המחלקה, לא קיימת הנחייה בדבר בדיקה חוזרת תקופתית של סווג הנכס כבית תוכנה או מפעל עתיר ידע. הביקורת בחנה את תיקי המסמכים שהומצאו לעירייה בנוגע לשמונה בתי תוכנה וארבעה מפעלים עתירי ידע שנבחרו באופן מדגמי. להלן הממצאים:

- נכס בשטח של 52 מ"ר הנכס סווג כבית תוכנה בשנת 2012. לא נבדק סיווגו במשך כמעט שלוש שנים. סיווג העסק נקבע בהתבסס על אישור יועץ מס ולא של רואה חשבון, כנדרש בצו הארנונה. נוסף על כך, האישור איננו מתייחס למספר העובדים המועסקים בחברה ולא צורפה רשימה שמית של העובדים, בניגוד לנדרש.
- נכס בשטח של 58 מ"ר סווג כבית תוכנה בשנת 2011 בהתבסס על אישורי רוי"ח בגין דוחות כספיים לשנת 2011 שנכון למועד האישור טרם בוקרו בידו. ממועד קביעת החברה כבית תוכנה עברו כמעט ארבע שנים, אך מאז שנת 2011 לא נערכה בדיקה חוזרת בנכס. זאת, אף שהחברה הצהירה כי היא מעסיקה 13 אנשי פיתוח תוכנה במשרדים בשטח כולל של 58 מ"ר בלבד (כ-4.5 מ"ר לעובד).
- נכס בשטח של 3,830 מ"ר סווג כבית תוכנה בשנת 2005 בהתבסס על החלטת ראש העירייה דאז. במשך עשר שנים לא נבחן האם העסק עומד בקריטריונים שנקבעו בצו הארנונה. לא אותרו מסמכים המעידים על סיווגו כאמור.

תגובת מנהל המחלקה:

"כיום שומה עסקים מקפידים יותר באשר למסמכים הנדרשים כתנאי לסיווג. לגבי שלושת הנכסים תבוצע ביקורת ותיערך פנייה לקבלת מסמכים. נכס [בשטח של 52 מ"ר] - אמנם האישור המדובר לא התייחס לעובדי החברה, אולם בטופס השומה אותרה רשימה שמית של עובדים ותעודות העובדים וניתן לעיין בהם בשומה. נכס [בשטח של 58 מ"ר] - יצוין כי צו הארנונה קובע כי נדרש אישור רוי"ח בדבר הכנסות ואינו קובע על בסיס אילו דוחות יינתן אישורו. במקרים בהם נדרש, שומה עסקים מתייעצים עם יועצים משפטיים לבחינת המסמכים והאם הם עונים לדרישות צו הארנונה."

7.6 מוסדות חינוך

- א. סעיף 2.5 לצו הארנונה קובע סיווג של בתי ספר לחינוך והשכלה המאושרים ו/או מוכרים על ידי משרד החינוך, גני ילדים, מעונות יום ופעוטונים - התעריף בשנת 2014 עמד על 68.22 ש"ח למ"ר (עד 150 מ"ר).
- סעיף 2.7 לצו הארנונה קובע בין היתר, סיווג של בתי ספר ללימוד מקצועות - התעריף בשנת 2014 עמד על 99.32 ש"ח למ"ר (עד 150 מ"ר).

מבקרת עיריית ראשון לציון

ב. ספר הנכסים נכון לסוף שנת 2014 כלל 169 נכסים בשטח כולל של 30,993 מ"ר ששוויו כבתי ספר לחינוך או גני ילדים, ו-54 נכסים בשטח כולל של 12,946 מ"ר ששוויו כבתי ספר ללימוד מקצועות.

נמצאו שלושה נכסים ששוויו כבתי ספר לחינוך אף על פי שאינם נכללים ברשימת משרד החינוך כבתי ספר מאושרים ו/או מוכרים :

- נכס בשטח של 827 מ"ר ;

- נכס בשטח של 92 מ"ר ;

- נכס בשטח של 259 מ"ר.

ג. בבדיקה מדגמית של 10 נכסים ששוויו כבתי ספר ללימוד מקצועות נמצא כי בנכס בשטח של 23 מ"ר פועלת מספרה.

תגובת מנהל המחלקה :

"בכוונתי לפנות אל בתי הספר ולבקש אישור משרד החינוך לבית ספר מוכר/מאושר. נכס [בשטח של 23 מ"ר] נושא סיווג הנכס ייבדק."

7.7 מפעלים באזור תעשייה

א. לפי סעיף 2.14 לצו הארנונה, מפעלים באזור תעשייה נהנים מתעריף מופחת בכ-50% העומד על 134.48 ש"ח למ"ר עד שטח של 100 מ"ר בשנת 2014.

ב. הביקורת ביקרה ב-15 נכסים הנמצאים באזור התעשייה הישן הכלולים במדגם הנכסים ומסווגים כ"מפעלים באזור תעשייה":

נכס	שטח, במ"ר	ממצאי הביקור	הפרש בחיוב ארנונה לשנה (על-פי צו הארנונה), בש"ח*
1	30	מאפיינה להכנת כריכים. הנכס מפוצל למפעל (כ-240 מ"ר) ולקיוסק למכירת כריכים ללקוחות מזדמנים. בפועל, כל הנכס מסווג כמפעל	3,633
2	96	משרד של חברת מדידות	11,627
3	90	משרד של חברה לבנייה	10,900
4	75	משרדי חברת טלפוניה (המשרדים היו נעולים, ולא נערך ביקור בתוך הנכס)	9,083
5	131	משרד לעיצוב פנים	15,865
סה"כ	422		51,108

* לפי הסיווג המתאים עסק/מסחר - 255.59 ש"ח למ"ר.

תגובת מנהל המחלקה :

"[נכס 1] - נשלחה מדידה ותוקן סיווג.

[נכסים 2 ו-3] - תוקן סיווג.

[נכס 4] - לא מדובר במשרדים של חברת [טלפוניה] אלא במתקן שידור של החברה ולכן לא נפל פגם בסיווג.

[נכס 5] - בנכס נערכה ביקורת בשיתוף עם מנהלת האגף וסיווג הנכס ייבחן."

תגובת מנהלת אגף השומה:

"מדובר במקרים ספורים שאינם מייצגים את אופן הפעולה בשומה עסקים. חודד שוב נוהל העבודה."

7.8 מנהל המחלקה מסר כי פקחי האגף אינם עוסקים בתחום שומת ארנונה בלבד. לדבריו, מאחר שמנהל אגף השילוט אחראי על סדרי העבודה של הפקחים, לא תמיד הפקח שמבקר בנכס הוא בעל מקצוע בתחום השומה. הוא הוסיף כי, להערכתו, יש לבצע סקר נכסים בסיווגים מסוימים, כגון סיווג תעשייה ובתי מלאכה, במטרה לאתר את השימושים בפועל.

תגובת סגנית גזבר להכנסות:

"החל משנת 2015 - כל הפקחים מבצעים עבודה רב תכליתית בכל הביקורות הדרושות בהקשר לתחום ההכנסות. זו המדיניות על מנת לייעל את תהליכי העבודה. אין כוונה לייעד מפקחים ספציפיים רק לשומת ארנונה עסקים. מנהלת אגף בקרה, פיקוח והכנסות אחרות אחראית לביצוע הדרכות מקצועיות בכל שידרשו למפקחים."

8. קשר עם אגף רישוי עסקים

8.1 מידע המצוי ביחידות אחרות בעירייה הוא אחד המקורות לעדכן ספר הנכסים ושומת הארנונה. שיתוף המידע בין היחידות יסייע להציג את ספר הנכסים בצורה מהימנה שתשקף את המצב בפועל.

8.2 חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968, ותקנות רישוי עסקים קובעים כללים לקבלת רישיון עסק לסוגי פעילות עסקית. באגף לרישוי ופיקוח על העסקים (להלן - **אגף רישוי עסקים**) האחראי על הטיפול ברישיון עסק, קיים מידע על אודות עסקים טעוני רישוי בעיר.

8.3 לדברי מנהל אגף רישוי עסקים ומנהל המחלקה, שיתוף המידע בין היחידות מסתכם בהעברת מידע מאגף רישוי עסקים למחלקה על אודות עסקים שנסגרו. כלומר, מידע בדבר בקשות לרישיון עסק או עסקים טעוני רישוי שאותרו בידי תברואני אגף רישוי עסקים אינו מועבר לידיעת המחלקה.

הביקורת בדקה מספר פעמים בעבר את נושא העברת המידע ושיתוף בידע הקיים בעירייה. שונות ואף המליצה על הסדרת ממשקי העברת המידע ושיתוף בידע הקיים בעירייה. דוגמה לכך היא מסקנה בדוח ביקורת בנושא "רישוי עסקים" שפורסם בדוח לשנת 2012 (מספר 33):

"לא נערכת השוואה בין המידע המצוי באגף [רישוי עסקים] לבין המידע שנמצא באגף שומה. מאגף שומה מועברות מדי חודש למנהל האגף רשימות אשר אינן כוללות מידע מפורט בדבר מהות כל עסק (או לחילופין, קוד זיהוי). מאחר שלא כל עסק המחויב בארנונה נדרש להוציא רישיון עסק ומהמידע המועבר לא ניתן לדעת אילו עסקים רלוונטיים לעבודת האגף, עובדי האגף אינם בודקים את הנתונים שהועברו מאגף שומה. בקשתו של מנהל האגף להוסיף לקובצי נתוני העסקים באגף שומה שדה לסיווג כל עסק נענתה כי בקשה זו אינה ניתנת לביצוע."

"ימנהל האגף [רישוי עסקים] מסר: '...נפגשתי עם נציג חברת... שבעתיד תפעיל את מערכת הגבייה בעירייה וביקשתי לשים דגש על נושא זה. הדגשתי את הצורך במסד נתונים שבו הסיווגים יהיו דומים וישמשו את כל אגפי העירייה הרלוונטיים.'"

ההמלצה בדוח הביקורת הייתה "לעגן בנוהל העירוני את נושא התיאום והעברת המידע בין גורמי הפיקוח העירוניים, כל גורם בתחומי האכיפה שבאחריותו" והיא התקבלה בצוות לתיקון ליקויים. נכון לספטמבר 2015 טרם עודכן הנוהל.

8.4 הביקורת ערכה השוואה בין קובץ עסקים טעוני רישיון עסק נכון ל-16.3.15 שהתקבל מאגף רישוי עסקים לבין ספר הנכסים. מטרת הבדיקה הייתה לאתר נכסים הרשומים בקובץ עסקים טעוני רישיון עסק בעוד שבספר הנכסים מסווגים כנכסים המשמשים למגורים. יש להעיר כי קיים קושי רב בהצלבת הנתונים בין הקבצים עקב ניהול נתונים שונה, כך לדוגמה, הקובץ מאגף רישוי עסקים אינו מכיל תמיד מידע על בעל הנכס או מספר תעודת זהות ולעתים רחוקות מכיל מידע על אודות מספר הנכס. נמצאו 33 נכסים שסווגו בספר הנכסים כמגורים. בבדיקה אקראית של עשרה מהם נמצא כי בשניים הופעל בית עסק: באחד פועלת מכולת ובשני עובדת קוסמטיקאית (קיימים שלטים במקום).

תגובת מנהל המחלקה:

"תיערך ביקורת בשני הנכסים המסווגים כמגורים ביחס אליהם נטען כי מופעל עסק, וכן מדידה ככל שיהיה צורך בכך. ייתכן קושי לסווג חלק מנכס מגורים כעסקים ככל שאין הפרדה ברורה... כאמור במידת הצורך תבוצע מדידה והשטח יקבע באופן מדויק.

מבלי לגרוע מכך יצוין, כי ללא קשר לעבודת הביקורת, אגף שומה התקשר עם חברת דן אנד ברדסטריט לצורך איתור נכסים עסקיים בבתי מגורים. התקבל דוח והוא מצוי בשלבי בדיקה מדגמית."

9. קשר עם אגף השילוט

9.1 סעיף 84 לחוק עזר לראשון לציון (שמירת הסדר והניקיון), התשמ"ט-1988 קובע כי "בעבור מתן רישיון לשלט או חידושו ישלם המבקש לעירייה אגרת רישיון שנתי לשלט". אגף שילוט במינהל הכספים אחראי על הליך רישוי השילוט בעיר וחיוב בדמי אגרת שילוט.

חוק העזר מגדיר את השלט כ"הודעה שנועדה לפרסם בית עסק או עיסוק או מצרך או שירות..."

9.2 פקחי העירייה נדרשים לצלם כל שלט ולסרוק את הצילום למערכת גבייה. כמו כן, חיוב ותשלום אגרת שילוט מנוהל באמצעות מערכת גבייה.

9.3 בדוח ביקורת בנושא "שילוט" שפורסם בדוח לשנת 2013 (מספר 34) צוין כי המידע שמועבר מסתכם בקובץ שבועי שמקבל מנהל אגף שילוט מהאגף על אודות עסקים חדשים שנפתחו בעיר לצורך חיוב בארנונה. אגף השומה אינו מקבל מידע מאגף שילוט.

ההמלצה בדוח הביקורת הנ"ל: "...יש לכלול בנוהל [יועדת שילוט - הצבת מודעות ושלטים בתחום העירייה] התייחסות לממשקי עבודה בין האגף לבין יחידות אחרות בעירייה..."

בעדכון הנוהל מספטמבר 2014¹² נרשם כי במסגרת הליך העבודה, "לאחר אישור בקשת שילוט, ולאחר אישור פרוטוקול הוועדה, אגף השומה יחשב את סכום אגרת השילוט ינפיק חיוב בגינה, וישלח הודעת חיוב למבקש, בצירוף הודעה על החלטה הוועדה." עוד נרשם: "הנוהל מותאם למבנה ארגוני עתידי שאושר עקרונית ע"י הנהלת העיר. עד ליישום המבנה הארגוני, מנהל יחידת פיקוח שילוט מבצע את הפעולות הרשומות בנוהל כפעולות בתחום אחריות מנהל השומה."

הביקורת מצאה כי בכל בירור שעורך מנהל המחלקה בעניין סיווג הנכסים הוא נוהג לאמת את המידע מול נתוני השילוט, כגון צילומי שלט ותשלום בגין אגרת שילוט.

תגובת סגנית גזבר להכנסות ומנהלת אגף השומה:

"מחלקת שומת שילוט הנה חלק בלתי נפרד מאגף השומה והנה אחראית על שומת השילוט - הקמת החיובים/טיפול בהשגות תוך כדי הפעלת יחידת הפיקוח הנמצאת באגף בקרה, פיקוח והכנסות שונות ותפקידה לבצע בקרה בשטח לגבי השילוט המוצב ביחס לקיים במערכת. יחידת הפיקוח... מעבירה את הנתונים ליחידת שומת שילוט המצויה באגף שומה."

הביקורת מעירה כי בשלב איסוף הממצאים, נושא השילוט היה באחריות אגף השילוט. בשנת 2015 הוקם אגף בקרה פיקוח והכנסות שונות הממונה גם על נושא השילוט.

9.4 בבדיקת 5,815 השלטים שסווגו כשלטים צמודים לבית העסק בגינם שולמה בפועל אגרת שילוט בשנת 2014 נמצא כי השלטים מדווחים לפי מספר משלם, אך אגף השילוט לא תמיד מקפיד על דיווח מדויק של מספר המשלם. בשל כך, לא ניתן לבצע התאמה מדויקת בין כל השלטים לבין הנכס אליו הם צמודים - הביקורת לא איתרה במערכת גבייה נכסים רלוונטיים ל-101 שלטים. המשמעות היא כי ייתכן שנכסים המוגדרים בשימוש למגורים, משמשים בפועל לעסקים.

תגובת סגנית גזבר להכנסות ומנהלת אגף השומה:

"ייתכן ובשנת 2014 כך נהגו... מחלקת שומת שילוט נכללת באגף השומה והיא זו המעבירה מידע למחלקת שומת עסקים (ארנונה) כאשר מזוהה שלט עסקי בנכס מגורים, גם מידע זה, מועבר לבדיקת שומת עסקים. כלומר, נכון לשנת 2015 - קיים סנכרון בין יחידות השומה השונות."

9.5 מעבר לכך, נמצאו 12 נכסים שסווגו בספר הנכסים בשימוש למגורים למרות שבמערכת גבייה נמצא צילום סרוק של השלט המצביע על הפעלת עסק במקום ואף שולמה אגרת שילוט בשנת 2014:

¹² שם הנוהל שונה ל"הצבת שלטים בתחומי העיר".

מבקרת עיריית ראשון לציון

תעריף חיוב ארנונה למגורים*, בש"ח	שטח, במ"ר	מהות השלט	תעריף סיווג מתאים	שטח מהנכס להפעלת העסק, במ"ר**	הפרש בחיוב ארנונה בש"ח לשנה, בש"ח
59.45	215	גן ילדים	68.22 ש"ח למ"ר עד שטח של 150 מ"ר, ו-73.71 ש"ח למ"ר מעבר לשטח 150 מ"ר (גן ילדים)	215	2,242
59.45	121	גן ילדים		121	1,061
59.45	149	משפחתון		149	1,307
59.45	138	גן ילדים		138	1,210
53.74	66	מעון		20	287
53.74	105	סוכנות לתיווך***	255.59 ש"ח למ"ר (עסק/מסחר)	105	6,358
40.55 + הנחת תקנה 15%	87	מכון יופי		26	5,771
53.74	76	מרפאת שיניים		76	15,341
59.45	165	מרפאה וטרירית		165	33,305
53.74	122	מכון יופי		37	7,388
59.45 + מקבל הנחת תקנה 15%	207	מספרה		62	12,734
53.74	61	מכון יופי		18	3,694
סה"כ				1,059	88,458

* לפי צו הארנונה

** הביקורת מצאה כי בחלק מהמקרים העסק מופעל בחלק מהנכס, לכן החישוב התייחס ל-30% מהנכס בלבד - שיעור המקובל בקרב בעלי עסקים הפועלים מהבית להכרה בהוצאות מס.

*** משיחת טלפון עם סוכנות התיווך מסר אחד הבעלים כי הסוכנות פעלה מספר שנים בכתובת מגוריו - זו הרשומה על השלט. נכון ל-21.10.15, העסק פועל מרחוב רוטשילד בעיר.

תגובות סגנית גזבר להכנסות ומנהלת אגף השומה:

"תשלח מדידה וביקורת בהתאם לצורך. כמו כן, ניתנה הנחיה למחלקת שילוט שבכל מקרה בו מזוהים נכסים עם חיוב שילוט עסקי ללא חיוב ארנונה לעסקים להעביר לטיפול שומה עסקים ולידיעת מנהלת האגף. כמו כן, שילוט מתעדכנים בעניין החלפת שלטים באמצעות דוח חילופי מחזיקים וכן ביקורות יזומות של מפקחים או סקר. מעבר לאמור, בימים אלו וללא קשר לדוח הביקורת, מבוצעת בדיקה של נכסים עסקיים בבתי מגורים בעקבות מידע שרכשה העירייה מחב' דן אנד ברדסטריט."

10. פטור על נכסים ללא שימוש

- 10.1 נכס שאינו בשימוש מזכה את בעליו בהנחה או פטור מתשלומי ארנונה.
- 10.2 נכס ריק מוגדר בצו הארנונה כ"בניין ריק מכל אדם וחפץ, שאין משתמשים בו במשך תקופה רציפה של 30 יום ומעלה." סעיף 3.1.1 לצו הארנונה קובע את שיעורי ההנחה והתקופה במהלכה בעל הנכס יכול לקבל הנחת נכס ריק:
 - "א. לנכס המצוי בקומת הקרקע - עד 6 חודשים - הנחה בשיעור של 100%
 - ב. לנכס המצוי בקומה ראשונה ומעלה מעל קומת הקרקע או העמודים או בקומת מרתף, למעט הנכסים הנכללים בסעיף קטן ג' להלן -

- עד 6 חודשים - הנחה בשיעור של 100%.
- מהחודש ה-7 עד החודש ה-12 - הנחה בשיעור של 50%.
- מהחודש ה-13 עד החודש ה-18 - הנחה בשיעור של 50%.
- ג. לנכס המצוי באזורי מב"ח או תעשייה עפ"י תב"ע והמשמש לתעשייה ו/או למלאכה והמצוי בקומה שניה ומעלה מעל קומת הקרקע או העמודים -
- עד 6 חודשים - הנחה בשיעור של 100%.
- מהחודש ה-7 ועד החודש ה-12 - הנחה בשיעור של 50%.
- מהחודש ה-13 עד החודש ה-36 - הנחה בשיעור של 50%." [ההדגשות במקור]

10.3 במידה שמבצעים בנכס שיפוצים שאינם מאפשרים שימוש בנכס או הנכס אינו ראוי לשימוש, העירייה יכולה להעניק פטור של 100% על חיוב ארנונה, ללא הגבלה בזמן, מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות: "נהרס בניין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראת הפקודה, או שניזוק במידה שאי-אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב, ועם מסירת ההודעה, לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי ארנונה שהגיע זמן - פרעונם לפני מסירת ההודעה."

10.4 להלן הנתונים שהופקו ממערכת גבייה על אודות מקבלי הנחות בנכס ריק, נכס בשיפוצים ונכס לא ראוי לשימוש בשנים 2010-2014:

שנה	נכס ריק		נכס בשיפוצים		נכס לא-ראוי לשימוש	
	מספר עסקים שקיבלו הנחה	סכום, באלפי ש"ח	מספר עסקים שקיבלו הנחה	סכום, באלפי ש"ח	מספר עסקים שקיבלו הנחה	סכום, באלפי ש"ח
2010	333	3,264	1	22	66	2,756
2011	333	3,071	205	2,205	96	3,618
2012	316	2,704	299	2,843	112	5,234
2013	358	3,016	377	3,389	141	4,251
2014	335	3,653	439	3,230	144	3,973

תגובת סגנית גזבר להכנסות ומנהלת אגף השומה:

"לא ברור מהיכן נלקחו הנתונים שבטבלה. בידנו היקפים אחרים, נמוכים יותר."

הביקורת מציינת כי הנתונים הופקו מקובץ שהתקבל מעובדת דאז במחלקת מחשוב ובקרה והושוו לנתונים בדוח נכסים ריקים ושיפוצים לתקופה ינואר 2012 - יולי 2015 שהתקבלו מעובדת המחלקה שהייתה אחראית על הטיפול בבקשות עסקים בנושא נכס ריק ושיפוצים (להלן - פקידת המחלקה).

10.5 סעיף 3.1.2 לצו הארנונה קובע: "ההנחה תינתן בהתקיים כל התנאים המצטברים שלהלן, לנבי כל אחת מהתקופות שבגיונה מתבקשת הנחה מארנונה:

א. המחזיק מסר למנהל הארנונה תצהיר מאושר ע"י עו"ד לא יאוחר מ-90 ימים מיום שהתפנה הנכס.

ב. נמסר התצהיר באיחור מהיום ה-90, הזכאות להנחה תחול מיום קבלת התצהיר בפועל בלבד.

ג. המחזיק מחויב לתאם ביקורת בנכס עם פקח יחידת השומה באגף הכנסות לעסקים.

ד. ההחלטה בבקשה להנחה תינתן אך ורק לאחר מועד ביצוע ביקורת בנכס.

ה. המחזיק מסר למנהל הארנונה במועד שנחבקש לעשות כן כל מסמך ו/או ראייה אחרת שנדרשה על ידו להוכחת היותו של הבניין ריק, כגון תדפיסי חשמל, מלפון, גז וכיוצא"ב..." [ההדגשה במקור]

10.6 לשם קבלת הנחת נכס ריק או פטור משיפוצים או נכס שאינו ראוי לשימוש על התושב לפנות בכתב ליחידת קבלת קהל או למחלקה - בדואר או באמצעות פקס. עד אמצע יולי 2015 פקידת המחלקה הייתה אחראית על הטיפול בבקשות העסקים. נכון לספטמבר 2015, כל פקידות המחלקה מטפלות בבקשות אלו.

10.7 עם קליטת בקשת הנחה לנכס ריק בודקות פקידות המחלקה במערכת גבייה כי התושב לא ניצל את מכסת זכאותו לנכס ריק. לאחר מכן, הן מזמינות ביקור פקח בנכס לצורך אימות הבקשה.

פקידת המחלקה קלטה את כל הבקשות לגיליון אלקטרוני (קובץ אקסל) שיועד לכך. מסמכי תיק הבקשה (טופס הבקשה, ממצאי ביקור פקח וצילומי הנכס) נסרקים ונשמרים בתיקיות בכונן הרשת ובתיק הנכס במערכת גבייה. כמו כן, פקידת המחלקה יוצרת בקובץ האלקטרוני קישור ממוחשב למסמכים הסרוקים.

בקשה לנכס ריק מאושרת בהסתמך על בדיקת זכאות התושב וממצאי ביקור הפקח.

10.8 הביקורת ערכה בדיקה ממוחשבת של שיעורי ההנחה שאושרו לכל הנכסים שקיבלו הנחת נכס ריק בשנת 2014 החל משנת 2000. לא נמצאו ליקויים.

10.9 הביקורת עיינה בתיקיות של 15 נכסים שקיבלו הנחת נכס ריק ונבחרו באופן אקראי - נבדקו הימצאות הבקשה, ממצאי דוח פקח וצילומי הנכס והתאמתם לממצאי הפקח. לא נמצאו ליקויים.

10.10 נמצא כי הפקחים מבקרים בנכסים שקיבלו הנחת נכס ריק אחת לחודשיים לפחות במהלך תקופת מתן ההנחה.

10.11 בבדיקת 25 תיקי נכסים שקיבלו פטור מחיובי ארנונה בגין שיפוצים ו-10 נכסים שלא היו ראויים לשימוש בשנת 2014 לא נמצאו ליקויים.

10.12 פקידת המחלקה מזינה לגיליון האלקטרוני את מועדי הזמנת ביקור הפקח וקבלת ממצאיו. נמצא כי מינואר 2014 ועד יוני 2015 הוחזרו דוחות הפקחים למחלקה לאחר 51 ימים בממוצע. מכאן, שיתכן מצב בו עיכוב בביקור פקח בנכס יגרום לקבלת הבקשה בדיעבד, בהסתמך על בקשתו של בעל הנכס בלבד - במקרה בו שיפוץ יסתיים עד לבואו של הפקח.

לדברי מנהל המחלקה, עובדות המחלקה אחראיות על קביעת מועדי הביקורים החוזרים של הפקחים בנכס. לדעתו, הפקח שביקר בנכס יכול לקבוע את מועדי הביקורת בעצמו ואין צורך שעובדות המחלקה תהיינה מעורבות בכך.

10.13 בחמישה מהתיקים נמצא כי מנהל המחלקה לא קיבל את מסקנת הפקח כי בנכס מבוצעים שיפוצים, ובהסתמך על הצילומים אישר הנחת נכס ריק או דחה את בקשת התושב לפטור מתשלום.

תגובת סגנית גזבר להכנסות ומנהלת אגף השומה:

"החל ממרץ 2015 - החלה מחלקת עסקים לעבוד במערכת ה-CRM (בתחילה בהליך בקשה לנכס ריק ומאוחר יותר גם נבנה תהליך ממוחשב לטיפול בבקשה להנחה בגין נכס בשיפוצים). כך מנוהלות פניות בעלי העסקים בבקשות אלו בצורה ממוחשבת - החל ממועד קבלתן, העברת המשימה ליחידת הפיקוח, קבלת תוצאות הביקורת והוצאת מכתב תשובה ללקוח. בעקבות מחשוב הפניות ותהליך הטיפול בהן, מתבצעת בקרה שוטפת על לוחות הזמנים לטיפול בפנייה ועל איכות הביקורת המבוצעת."

11. בדיקת תלונה

לביקורת הוגשה תלונה בדבר אי-חיוב בארנונה של שטחים בהם נעשה שימוש על ידי סופרמרקט.

בבדיקת התיק במחלקה נמצא כי נכון ל-13.1.14 עודכן שטח העסק בהתאם לסקר מדידות שערכה חברת ב' : שטח כולל של 1,064 מ"ר המתחלק ל-986 מ"ר לשימוש הסופרמרקט (תעריף 321.25 ש"ח למ"ר בשנת 2014) ו-78 מ"ר המשמשים כמחסן לבית העסק (תעריף 160.63 ש"ח למ"ר בשנת 2014). הופקה הודעת שומה לסופרמרקט עם דרישת תשלום רטרואקטיבית משנת 2007 בסכום של 1,559,000 ש"ח (כולל 510,000 ש"ח - הפרשי ריבית והצמדה).

ב-4.5.14 נחתם הסכם פשרה עם העירייה לפיו, שטח הנכס הכולל לא השתנה, אך שטח המשמש למחסנים גדל ל-284 מ"ר ושטח המשמש לסופרמרקט קטן ל-778 מ"ר. כמו כן, במסגרת ההסכם הנישום נדרש לשלם 381,000 ש"ח בלבד.

בתלונה נטען בין היתר, כי הסופרמרקט עושה שימוש בשתי חנויות סמוכות, וכן שבגלריה קיים משרד.

במסגרת ביקור שערכה הביקורת במקום נמצא כי החנויות נשוא התלונה מסווגות לצורכי ארנונה בהתאם לשימוש בפועל.

עם זאת, נמצאו מעברים בכניסה לקומת המסחר בשטח של 87.5 מ"ר המשמשים את הסופרמרקט ואת החנויות הסמוכות: סופרמרקט (נשוא התלונה), מכבסה, מספרה ומרפאת שיניים. בהתאם לצו הארנונה, יש לחייב את שטח המעבר באופן יחסי בין בתי העסק. נמצא כי שטח זה אינו מחויב בארנונה. לפי חישוב הביקורת, מדובר בסכום של כ-27,400 ש"ח לשנה - 24,200 ש"ח מהסכום משויך לסופרמרקט, והיתר, אמור להתחלק באופן יחסי בין העסקים הנוספים.

תגובת סגנית גזבר להכנסות ומנהלת אגף השומה:

"לגבי שטחי המעברים - התלונה תיבדק. השטח המתואר אינו שייך רק לנכס עליו בוצעה הביקורת ע"י חברת ב'."

המלצות

1. על מנהל המחלקה להכין תכנית לבחינת אופן השימוש בנכסים בעיר המסווגים ככאלו שלא בוצעו בהם שינויים במשך שנים לצורכי הארנונה, ולא להסתפק בבדיקות במסגרת החלפת משלמים, אישורים לטאבו או בדיקת נכסים גדולים בידי חברת ב', ביוזמתה.

תגובת סגנית גזבר להכנסות ומנהלת אגף השומה:

"מבוצע בשוטף. בכל מקרה של החלפת משלמים כאשר מבוקש לדוגמא סיווג: תעשייה, מלאכה, מחסן, בטרם מושת החיוב נשלחת ביקורת לצורך קבלת דוח פקח ותמונות לקביעת הסיווג המתאים. מכאן, שביקורת על סיווגים אלו נעשית במסגרת השוטף והיא חלק בלתי נפרד מתכנית העבודה הקבועה בשומה. כמו כן, במסגרת אישורים לטאבו מבוצעות בכל נכס ביקורת ומדידה, כך שגם פעולה זו מהווה פעולת ביקורת סיווגים נוספת. בנוסף, העירייה מבצעת בשוטף סקרי נכסים ו/או מדידות יזומות שוטפות באמצעות חב' ב', כך שגם במסגרת זו נעשית פעולת ביקורת נוספת על הסיווגים." [ההדגשה אינה במקור]

✓ בישיבת הצוות לתיקון ליקויים נמסר כי ההמלצה תבוצע.

2. כל עוד לא קיים סנכרון בין נתוני רישוי עסקים לנתוני שומת ארנונה, אחת לשנה יפיק אגף רישוי עסקים דוח של עסקים פעילים בעיר, ותבוצע התאמה למידע המצוי במערכת גבייה. הביקורת ממליצה כי הבדיקה תבוצע באופן ממוחשב ככל האפשר.

✓ בישיבת הצוות לתיקון ליקויים נמסר כי ההמלצה תבוצע.

3. יש לבדוק את השימוש הנעשה בנכסים שסווגו למגורים, אף על פי שלפי מערכת גבייה נמצא צילום סרוק של השלט המצביע על הפעלת עסק במקום ואף שולמה אגרת שילוט בשנת 2014.

✓ בישיבת הצוות לתיקון ליקויים נמסר כי ההמלצה תבוצע.