

## הליך מתן אישורים לטאבו בגזברות

### רקע

1. סעיף 324 לפקודת העיריות קובע:

”(א) לא תירשם בפנקסי המקרקעין כל העברה של נכס, אלא אם הוצגה לפני הרשם, או לפני עוזר הרשם, תעודה חתומה בידי ראש העיריה, המעידה שכל החובות המגיעים לעיריה מאת בעל הנכס ביחס לאותו נכס עד ליום מתן התעודה והנובעים מהוראות הפקודה או מדין אחר - סולקו במלואם או שאין חובות כאלה...”

סעיף 10 לתיקון מספר 18 (תשמ"א - 1981) לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965, קובע: ”(א) לא תירשם בפנקסי המקרקעין פעולה שהיא בבחינת מימוש זכויות במקרקעין, אלא לאחר שהוצגה בפני הרשם תעודה החתומה ביד יושב ראש הועדה המקומית או ביד מי שהסמיכו לכך, המעידה כי שולמו כל הסכומים המגיעים אותה שעה כהימל החל על המקרקעין על פי תוספת זו, או ניתנה ערובה לתשלומם, כולו או מקצתו, הכל כנדרש על פי תוספת זו. (ב) שר הפנים רשאי בתקנות לקבוע הוראות בדבר שילוב תעודה כאמור בסעיף קטן (א) בתעודה הניתנת מאת רשות מקומית והדרושה על פי דין אחר כתנאי לרישום עסקה במקרקעין בפנקסי המקרקעין...”

סעיף 1 לתקנות התכנון והבנייה (תעודה בדבר תשלום היטל), תשמ"א-1981, קובע: ”תעודה בדבר תשלום היטל השבחה או ערובה לתשלומם לפי סעיף 10 לתוספת השלישית לחוק, יכול שתינתן בנפרד ויכול שתינתן בתוך תעודה המוצאת לפי סעיף 324 לפקודת העיריות, ובלבד שדבר תשלום היטל או מתן ערובה לתשלומם, כולו או חלקו, יצויין במפורש בתעודה.”

סעיף 4.4.1 לצו הארנונה לראשון לציון לשנת 2013 קובע: ”נדרשה העירייה לתת אישור המעיד על גמר חשבון וסילוק חובות כתנאי לביצוע פעולה כלשהי בלשכת רישום המקרקעין (טאבו), להעברת זכויות בנכס למשכנתא ו/או כל אישור אחר כיו"ב ישלם המחזיק לעירייה במזומן בלבד גם את חיוב הארנונה היחסי המגיע ממנו עד המועד הקבוע באישור הנדרש ביום בו פג תוקפו.”

סעיפים שונים בחוקי העזר העירוניים מתייחסים לתעודה על סילוק חובות לעירייה. כך לדוגמה, סעיף 7 לחוק עזר לראשון לציון (תיעול), התשנ"ה (1994), המתייחס לתעודה על סילוק חובות לעירייה (תיקון תשנ"ה), קובע:

”(א) העירייה רשאית להתנות מתן אישור או מסמך כמפורט להלן לבעל נכס, בתשלום היטל תיעול החל עליו; ואלה המסמכים: היתר בניה, הרשאה לשימוש חורג או הקלה, רישיון עסק, תעודת העברה לרשם המקרקעין, תעודת גמר למבנה או מסמך אחר כיוצא בהם שלא פורט בסעיף קטן זה והנוגע לנכס שבעדו נדרש ההיטל.”

מהאמור לעיל עולה אפוא כי העברת זכויות בנכס מקרקעין אצל רשם המקרקעין (להלן - **טאבו**) מותנית בין השאר בהצגת תעודה מהרשות המקומית לפיה שילם בעל הנכס (המעביר/המוכר) את כל חובותיו לעירייה במלואם בגין הנכס. תעודה זו משמשת אישור על סילוק החובות (ארנונה, היטל השבחה, אגרות והיטלי פיתוח ועוד) עד מועד תוקף התעודה (להלן - **אישור לטאבו** או **תעודת אישור לטאבו**).

2. יחידת אישורים לטאבו למגורים ויחידת אישורים לטאבו לעסקים במינהל כספים אחראיות על ביצוע בדיקות כי לבעל הנכס לא נותרו חובות כלפי העירייה, עובר להפקת אישור לטאבו.
3. בשנת 2012 הופקו 3,416 אישורים לטאבו בגין נכסים למגורים ו-258 אישורים לטאבו בגין נכסים המשמשים לעסקים. בתקופה 1.1.13-1.12.25 (מועד איסוף ממצאי הביקורת) הופקו 3,963 אישורים לטאבו בגין נכסים למגורים ו-179 - בגין נכסים לעסקים.
4. באתר האינטרנט של העירייה מפורסמות הוראות לאזרח, באילו מסמכים עליו להצטייד בעת בקשתו להוצאת תעודת אישור לטאבו למגורים או לעסקים.  
הן למגורים והן לעסקים נדרשים המסמכים הבאים: תעודת זהות/תעודת התאגדות מוכר, העתק חוזה מכירה/רכישה חתום ומאושר, העתק נסח רישום בטאבו של בעל הנכס (מעודכן לפחות לשישה חודשים), קריאת מד מים עדכנית ליום העזיבה המתייחסת לנכס. בנכסים לעסקים נדרשים בנוסף גם המסמכים הבאים: הודעה על מועד מסירת החזקה בנכס, תשריט הנכס, דיווח על כתובת חדשה של המוכר ופרטי הרוכשים (שם, ת"ז/ח"פ, כתובת ומספר טלפון).
5. בהתאם להנחיות אלו, לצורך הגשת בקשה לאישור לטאבו, על בעל הנכס לפנות לפקידי יחידות הגבייה במגורים ובעסקים<sup>1</sup> לשם בדיקת החובות הקיימים ומילוי טופס הכנת תעודת אישור לטאבו. הן בעסקים והן במגורים מצוין בהוראות באתר האינטרנט כי "קבלת האישור המיועד לשכת רשם הקרקעות (טאבו), מותנית בסילוק כל חובות בעל הנכס לעירייה, כאשר התשלום הנו במזומן או באמצעות כרטיס אשראי בלבד. ובעבור אגרות והיטלים - יתבצע התשלום בבנק בלבד".

## עבודת הביקורת

1. מטרת הביקורת הייתה לבדוק את הליך הוצאת תעודת אישור לטאבו ביחידות אישורים לטאבו.
2. נושא הביקורת התבקש בידי גזבר העירייה.
3. הביקורת כללה, בין היתר, את הפעולות הבאות:
  - א. פגישות צוות הביקורת עם גזבר העירייה, הממונה על הכנסות העירייה, מנהל אגף שומה, מנהל אגף גבייה ואכיפה וסגניתו המשמשת גם כמנהלת יחידת אישורים לטאבו לעסקים, מנהלת יחידת אישורים לטאבו למגורים, עובדת יחידת אישורים לטאבו למגורים, הממונה על היטל השבחה ותיבעות פיצויים במינהל הנדסה (להלן - **מנהל מחלקת היטל השבחה**), מנהלת אגף השתתפות בעלי נכסים (להלן - **אגף הב"ן**) ועם הממונה על הבקרה במחלקת מחשוב ובקרה במינהל כספים.

<sup>1</sup> נכסים לעסקים מטופלים ביחידה אחת - גבייה וטאבו. נכסים למגורים מטופלים אמנם בשתי יחידות נפרדות - יחידת גבייה ויחידת אישורים לטאבו, אך זו האחרונה מסייעת לעתים ליחידת הגבייה.

- ב. ניתוח קבצים ממוחשבים של תנועות (חיובים וזיכויים) ממערכת הגבייה מ.ג.ע., הכוללים תנועות בנושאים ארנונה, מים, חינוך, השבחה, אגרות והיטלים, לשנים 2010-2012 (להלן - **קובץ נתונים**).
- ג. הביקורת בנתה מאגר מידע ממוחשב של תעודות אישורים לטאבו לנכסים המשמשים למגורים שניתנו ביולי-אוקטובר 2012 (להלן - **קובץ אישורים למגורים**).
- ד. עיון במסמכים רלוונטיים.
4. התקופה שנבדקה הייתה בעיקר שנת 2012.
- תגובת מנהל אגף שומה:**
- "האישורים למגורים שנבדקו הנם משנת 2012 - מועד בו היחידה לא הייתה באחריותי."
5. הליך איסוף ממצאי הביקורת נערך בחודשים יולי-דצמבר 2013.
6. טיטות הדוח הועברו להתייחסות המבוקרים.

## ממצאים

### 1. רקע

#### 1.1 מבנה ארגוני

בשנת 2012 נערך רה-ארגון במינהל כספים, וכך החל מ-1.7.12 אין הפרדה בין אגף הכנסות ממגורים (ממ"ש) לאגף הכנסות מעסקים (עמ"ת), ויחידות האישורים לטאבו אינן משתייכות לאגפים אלו. נכון למועד איסוף הממצאים, יחידת אישורים לטאבו למגורים משתייכת לאגף שומה (מגורים ועסקים) ויחידת אישורים לטאבו לעסקים משתייכת לאגף גבייה ואכיפה (מגורים ועסקים).

לדברי הממונה על הכנסות העירייה, המטרה היא שבשנת 2014 יחידות האישורים לטאבו יאוחדו ומנהלת יחידת אישורים לטאבו למגורים תנהל את היחידה החדשה. מנהלת יחידת אישורים לטאבו לעסקים מסרה לביקורת: "בישיבה מיום 7.11.13 עם גזבר העירייה... הוחלט במסגרת שינוי מבנה ארגוני, כי יחידת האישורים לטאבו עסקים עוברת לאגף השומה והיא איננה עוד באחריות אגף גבייה ואכיפה ו/או באחריותי."

כאמור, נכון למועד איסוף הממצאים, קיימות שתי יחידות אישורים לטאבו נפרדות - מגורים ועסקים.

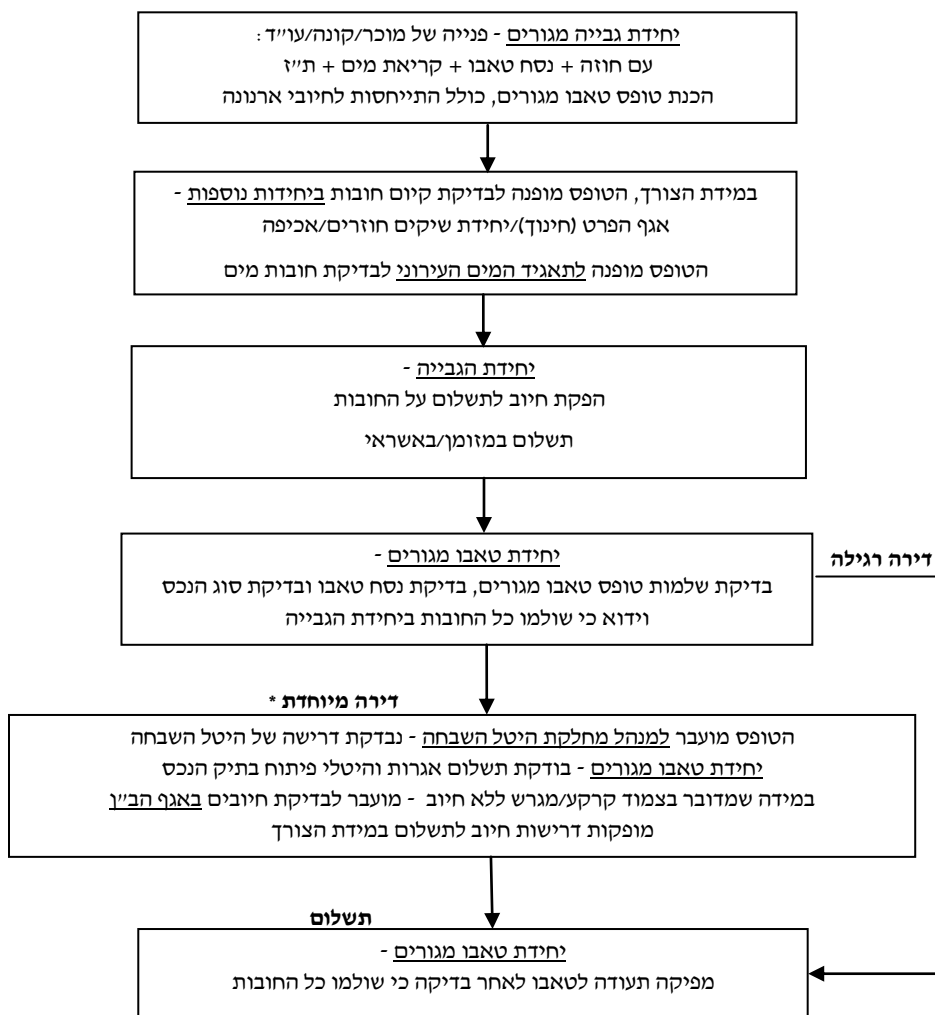
#### 1.2 מערכות ממוחשבות

עבודת יחידות האישורים לטאבו מבוצעת באמצעות תוכנת גבייה מ.ג.ע הכוללת נתונים בדבר תשלומים לכשבע השנים האחרונות. המשמעות היא שחסר מידע לגבי נכסים בעיר. ולכן, בעת הגשת בקשה לקבלת תעודת אישור לטאבו יש צורך בהזמנת תיק הנכס<sup>2</sup> מהארכיון, ולעתים, אף קיים צורך בבדיקת פנקסים משנות השבעים והשמונים בהם נרשמו, בכתב יד, חיובים ותשלומים, לפי גוש וחלקה.

<sup>2</sup> תיק הנכס כולל מסמכי תשלומים של הגזברות, כגון: ארנונה, מים, אגרות והיטלי פיתוח.

הביקורת מציינת כבר בשלב זה כי העדכון במערכת מ.ג.ע ביחס לתעודות אישור לטאבו הוא מזערי: אין מזינים מידע בשדות ייעודיים לכך באופן שניתן יהיה לנצל את יכולות המערכת באופן מיטבי ויאפשר בניית מאגר של תעודות אישור לטאבו. מידע זה ישמש בין היתר לניתוח ובקרה ממוחשבים על האישורים הנמסרים. למעשה, המידע המוזן מסתכם במלל חופשי במסך "ראה פרטים" של הנכס לצורך הסבר הפעולה, כפי שיפורט להלן. מידע זה חשוב מאחר שלמסך "החלפת בעלים" (מספר 8102) ניתן להזין פרטי בעלים חדשים אף אם לא הונפקה תעודת אישור לטאבו למגורים, ומכאן שמסך זה אינו משקף רק את המקרים בהם הונפקה תעודה [ראו גם סעיף 12.1].

## 2. הליך קבלת תעודת אישור לטאבו - מגורים



\* נכס צמוד קרקע, דירת גן, דירת גג או מגרש

2.1 על-פי נוהל פנימי של אגף הכנסות למגורים בנושא "הליך קבלת אישור לרשם המקרקעין (טאבו)" מספר 33.11.400 מדצמבר 2010 (להלן - **נוהל פנימי**), ועל-פי הסבריה של מנהלת יחידת אישורים לטאבו למגורים (להלן - **יחידת טאבו מגורים**), יתואר להלן הליך קבלת תעודת אישור לטאבו בנכס למגורים כשהמבקש הוא בעל נכס רגיל (ישנה התייחסות אף למקרה בו בעל הנכס הוא קבלן, אך נושא זה לא נבחן באופן ממוקד על ידי הביקורת).

#### א. יחידת גבייה מגורים (להלן - יחידת הגבייה)

בעל הדירה (או מיופה כוחו) פונה ליחידת הגבייה בצירוף המסמכים הנדרשים לצורך מילוי טופס "הכנת תעודה לרשם המקרקעין" (להלן - **טופס טאבו מגורים**).

עובדי יחידת הגבייה יוצרים בדרך כלל קשר טלפוני עם היחידות הרלוונטיות (ללא קבלת אישור בכתב מהיחידה) לבירור האם נותרו חובות לבעל הנכס. במידה שיש פניות רבות לקבלת תעודות אישור לטאבו, עובדי יחידת הגבייה מפנים את הפונים ישירות לקבלת אישור חתום על אי-קיום חובות ליחידות כדלקמן:

- אגף הפרט - לבירור על אודות חיובים בנושא חינוך.
- יחידת שיקים חוזרים - לבירור אם קיימות המחאות שחוללו.
- יחידת אכיפה - לבירור על קיום חובות.
- תאגיד המים העירוני - לבירור על אודות חובות מים והוצאת דרישת תשלום.

#### ב. הפקת חיוב לתשלום

עובד יחידת הגבייה מפיק לפונה דרישה לתשלום החובות שאותרו, כולל דרישה לתשלום ארנונה עד למועד המבוקש לתעודה לטאבו, לתשלום במזומן או באשראי. לאחר מכן, בעל הנכס מופנה ליחידת טאבו מגורים.

#### ג. יחידת טאבו מגורים

מנהלת יחידת טאבו מגורים או עובדות היחידה בודקות שטופס טאבו מגורים מולא כנדרש, לרבות בדיקת נסח הטאבו.

- במידה שמדובר בדירה בבניין מגורים, נערך רישום ידני של הבקשה לתעודת אישור לטאבו ב"פנקס אישורים לטאבו". הפנקס כולל את הנתונים הבאים: מספור רציף, תאריך, שם קונה, מספר נכס, גוש וחלקה ושם מקבל האישור.
- במידה שמדובר בנכס צמוד קרקע או מגרש, עובדת יחידת טאבו מגורים בודקת האם נותר חוב בגין אגרות והיטלי פיתוח, באמצעות בדיקת נתוני הנכס במערכת מ.ג.ע ובתיק הנכס. כמו כן, הבקשה מועברת לבדיקת מחלקת היטל השבחה.
- רק במקרים בהם מדובר בבית צמוד קרקע, מגרש או אדמה חקלאית שלא חויבו בעבר מופנית הבקשה לבדיקת עובדות אגף הב"ן.

ההפניה ליחידות אלו נרשמת במסך "ראה פרטים" במערכת מ.ג.ע. במקביל, ההפניה של דירה מיוחדת למחלקת היטל השבחה נרשמת ידנית בפנקס בו נרשמים מועד ההפניה והתשובה ממחלקה זו.

#### ד. מחלקת היטל השבחה

שמאי מחלקת היטל השבחה מזינים את החיוב למערכת מ.ג.ע. ובמקביל נשלחת לפונה דרישת תשלום ושומה בדואר רשום. הנישום רשאי לבקש שומה משמאי מכריע תוך 45 יום מקבלת הדרישה במשרד המשפטים או להגיש ערר לוועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז המרכז. נוסף על כך, יחידת טאבו מגורים מודיעה לפונה על קבלת תשובה ממחלקת היטל השבחה ועל זכותו לערער על הקביעה ישירות במחלקת היטל השבחה.

ממחלקת היטל השבחה נשלח טופס דרישה ידני לתשלום ביחידת הגבייה. לפי דיווח עובדת יחידת טאבו מגורים ומנהל מחלקת היטל השבחה, הטיפול בשלב זה אינו מתמשך על פני יותר מתשעים יום.

#### ה. אגף הב"ן

הבדיקה כי אין לפונה חיובים נוספים בגין אגרות והיטלי פיתוח נעשית באמצעות בדיקה במערכת מ.ג.ע. ובתיק הנכס. באין חיוב קודם, עובדות יחידת טאבו מגורים פונות לאגף הב"ן בטופס "בקשה למידע בדבר חיובי היטלים ואגרות פיתוח" (מספר 010-34). לאחר קבלת תשובה מאגף הב"ן לגבי המידע המבוקש, לרבות דרישת תשלום במידת הצורך, ולאחר התשלום, עובדות היחידה חותמות על טופס טאבו מגורים.

נמצא כי טופס "בקשה למידע בדבר חיובי היטלים ואגרות פיתוח" אינו נחתם בידי עובדות אגף הב"ן, אשר לפי הטופס, הבדיקה על אודות קיום חיובים שלא שולמו נערכה בידיהן. לדברי מנהלת אגף הב"ן, מדובר בטופס ישן המשמש לאישור תשלומים וכך נהגו להתייחס אליו ביחידת טאבו מגורים.

לדברי עובדת יחידת טאבו מגורים, זמן הטיפול בשלב זה הוא כ-14 יום.

במקרה של מכירת קרקע חקלאית - הקונה מפקיד התחייבות לפיה בעת שינוי בייעוד הקרקע ישלם את היטלי הפיתוח.

#### ו. יחידת שומה ויחידת גבייה באגף שומה

טופס בקשה לתעודת אישור לטאבו מועבר ליחידת שומה (באגף שומה) לעדכון הבעלים החדש במערכת מ.ג.ע. לאחר מכן, מוחזר הטופס ליחידת גבייה להפקת שוברי תשלום לגבי החובות, במידה שקיימים. לאחר סילוק החובות, במזומן או באשראי (חוב בגין היטל השבחה משולם רק בבנק), ניתן לקבל תעודת אישור לטאבו.

נמצא כי החלפת הבעלים במערכת מבוצעת לפני הפקת אישור לטאבו. במקרה שלהלן הוחלפו פרטי הבעלים בנכס למגורים במערכת מ.ג.ע. אף על פי שהבעלים הקודם טרם סילק את חובותיו לעירייה:

ב-14.1.16 בוצעה "החלפת בעלים" במערכת מ.ג.ע מאב לבנו. זאת, חרף העובדה שטרם הופק אישור לטאבו, וקיימים חובות בגין אגרות והיטלי פיתוח (נכס מספר 8363027100).

#### ז. רישום האישור

יחידת טאבו מגורים מפיקה תעודה ידנית לטאבו שנחתמת בידי מנהלת היחידה ונרשמת בפנקס האישורים וכן במערכת מ.ג.ע במלל במסך "ראה פרטים". העתק מהתעודה נשמר אצל מנהלת היחידה. כפי שיפורט להלן, בעבר היו תעודות לטאבו נחתמות מראש בעודן ריקות בידי מנהל אגף משימות משותפות (הממונה דאז על יחידת אישורים לטאבו למגורים).

#### 2.2 נוהל עבודה והנחיות נוספות

א. מנהלת יחידת טאבו מגורים הציגה לביקורת נוהל עבודה שערך מנהל אגף משימות משותפות בשנת 2010 (להלן - **נוהל פנימי**), ומסרה כי עובדים לפיו. על-פי הממונה על הכנסות העירייה, אין מדובר בנוהל עבודה רשמי שאושר ונחתם בידי ראש העירייה ומנכ"ל העירייה, אלא בנוהל פנימי שבפועל אינו משקף לדבריו את הליך העבודה התקין. נכון למועד איסוף הממצאים (נובמבר 2013) נכתב נוהל עירוני בנושא אישורים לטאבו, וטיוטה ראשונית שלו הועברה לביקורת.

ב. מטרת הנוהל הפנימי, לפי סעיף 3 לנוהל:

"א. הגדרת תהליך ושיטה למתן אישור לרשם המקרקעין (להלן: 'טאבו');  
ב. הבטחת תשלומי כל יתרות החוב והאגרות העומדים ותלויים כנגד מבקש התעודה במזומן בלבד, כאמור עפ"י דין וצו הארנונה העירוני."

נמצא כי בנוהל הפנימי מצוין שכאשר יחידת הגבייה מפנה את הפונה לבדיקת יחידות נוספות ומופיעים רישומים על התראות או קודי מעקב המעידים על תביעות עו"ד/כונס נכסים/רישום עיקול בטאבו במערכת המ.ג.ע, יופנה הפונה גם ליחידת אכיפה. עובדת יחידת טאבו מגורים אישרה שאכן בדיקה זו מבוצעת. אף על פי כן, נמצא כי בטופס טאבו מגורים לא קיימת "שורה" בטבלה ביחס להפניה ליחידת אכיפה.

ג. ב"הוראות לאזרח" (מאתר האינטרנט של העירייה) ובנוהל הפנימי מצוין כי על הפונה לפנות פיזית ליחידת הגבייה. נמצא כי מנהלת יחידת טאבו מגורים מקבלת פניות אף באמצעות הפקס.

ד. מנהלת יחידת טאבו מגורים מסרה כי במידה שישנם בעלי זכויות רבים בנכס שמתבקשת לגביו תעודת אישור לטאבו, יש צורך באישורים פרטניים לכל אחד מבעלי המניות. אולם, הדבר מעורר בעיה כיוון שבמערכת מ.ג.ע לא קיימת תמיכה בפיצול של גוש חלקה.

נמצא כי בנוהל הפנימי אין התייחסות לאופן בו יש לפעול לגבי נכס עם מספר רב של בעלי מניות/שותפים.

### 2.3 בדיקת אגרות והיטלי פיתוח

א. תפקידן של עובדות יחידת טאבו מגורים, לפי הממונה על הכנסות העירייה, כולל הפקת תעודת אישור לטאבו, לאחר שבדקו כי כל הגורמים השונים בעירייה התייחסו לשאלה האם קיים חוב ולאחר שהחוב, במידה שיש, שולם ביחידת הגבייה. משמע, עליהן לעבור על רשימת תיוג בנוגע לכל היחידות הרלוונטיות.

ב. עובדות יחידת טאבו מגורים בודקות בתיק הנכס את קיומם של חיובים וחובות אגרות והיטלי פיתוח. המצוין אף מעוגן בסעיף 3א) לנוהל הפנימי: "במידה ומדובר בנכס צמוד קרקע, דירת גן, או מגרש יערכו את הבדיקות הנדרשות לחיובי היטל השבחה<sup>3</sup>, חיובי אגרות פיתוח ובקרה כללית על פעולות פקידים קבלת קהל, כולל הוצאות תיקים למטרת בדיקת חובות/תשלומים." מנהלת אגף הב"ן ועובדת יחידת טאבו מגורים מסרו לביקורת, כי רק במקרים של מגרשים ואדמות חקלאיות או שטחים בהם יש שינויים דינמיים, מופנה תיק הנכס לבדיקת אגף הב"ן.

סעיף 3ד) לנוהל הפנימי קובע: "מנהלת יחידת אישורים לטאבו נדרשת לחתום, במקרה של דירות צמודות קרקע, ליד המשבצות בטופס 'הכנת תעודה לרשם המקרקעין' המתייחסות להיטל כבישים ומדרכות, היטל ביוב תיעול וניקוז, במקרים בהם אין חתימה של אגף ה.ב.ן." תגובת מנהלת אגף הב"ן:

"הטופס משמש לתשלומים ועבור תשלומים בהיטלים חותמת מנהלת יחידת אישורים לטאבו. אגף הב"ן מציין את קיומם של חיובים חדשים במערכת מ.ג.ע ב'ראה פרטים'."

נמצא כי עובדות אגף הב"ן אינן חותמות על טופס טאבו מגורים, אלא עובדות יחידת טאבו מגורים. כאמור, מנהלת אגף הב"ן מסרה לביקורת כי הסיבה לכך היא שהאגף עליו היא אמונה אחראי על הטלת חיוב בלבד, בעוד שהחתימה על הטופס מסמלת מבחינתה את גביית החוב.

עוד מסרה מנהלת אגף הב"ן כי עובדות האגף מקיימות התייעצויות מקצועיות על בסיס שבועי עם גורמים מקצועיים בעירייה, כגון מהנדס כבישים ומדרכות, מהנדסי תיעול, ביוב, צנרת ומים. עם זאת, לדבריה, המידע המצוי ברשותה הועבר גם ליחידת טאבו מגורים, כך שלמעט מקרים בהם לא נמצא חיוב במערכת מ.ג.ע ו/או בתיק הנכס, אין סיבה להעביר לבדיקת אגף הב"ן את הבקשה.

תגובת מנהלת אגף הב"ן:

"נוסף לתיקי הנכס, קיימים לעזרתן ספרים הכוללים את כל הגושים והחלקות והחיובים שהוצאו לגבי ראשון הוותיקה."

<sup>3</sup> הכוונה לבדיקה האם מדובר בנכס שיש להפנותו למחלקת היטל השבחה, כגון דירת גג או גן.



מידע על שטחי חריגות בנייה שלא שולמו בגינם אגרות והיטלי פיתוח יש להעביר לאגף הב"ן ליצירת חיוב לפני הפקת תעודת אישור לטאבו. עם זאת, נמצא כי יחידת טאבו מגורים אינה מעבירה את הבקשה ליחידת הפיקוח על הבנייה במינהל הנדסה לבדיקת קיומן של חריגות בנייה בנכס, כחלק משלבי הבדיקה הקבועים לפני הנפקת התעודה.

להלן דוגמה לפנייה שהועברה לבדיקת יחידת טאבו מגורים חזרה מאגף הב"ן, אף שמדובר, לפי מנהלת יחידת טאבו מגורים, בנושא השייך לאגף הב"ן: טופס "בקשה למידע בדבר חיובי היטלים ואגרות פיתוח" מ-17.10.13 הוחזר מאגף הב"ן ליחידת טאבו מגורים עם השאלה: "האם האדמה חקלאית או מיועדת לבנייה?"

מנהלת אגף הב"ן מסרה לביקורת כי על עובדות יחידת טאבו מגורים להעביר את כל המידע הנדרש (על-פי נסח טאבו, שינוי ייעוד ועוד) על מנת שעובדות האגף עליו היא אמונה תבדוקנה האם יש צורך ליצור חיוב ואת מי לחייב. לדבריה, הטופס הוחזר מאחר שלא כלל את כל המידע הנחוץ.

#### תגובת מנהלת אגף הב"ן:

"יש שוני בין חיוב באדמות קרקעיות לקרקע בבנייה מבחינת חוקי העזר. כמו כן, הסמלים במערכת מ.ג.ע לסוג האדמה אמורים להיות רשומים על טופס ההכנה."

עמדתה הנחרצת של מנהלת טאבו מגורים היא כי הבדיקות שעורכות עובדות אגף הב"ן אינן בתחום מומחיות עובדות היחידה עליה היא אמונה. זאת, מאחר שקיימות סוגיות שונות הנמצאות בידיעתן הבלעדית של עובדות אגף הב"ן, דבר העלול להוביל לטעויות במתן אישורים לטאבו בידי עובדות יחידת טאבו מגורים. לדבריה, על כל יחידה מקצועית, כולל אגף הב"ן, לבצע את הבדיקות הנחוצות, ואף לספק את התשובות הרלוונטיות, במידת הצורך, לפונה.

#### תגובת מנהלת יחידת טאבו מגורים:

"חד משמעית יש לפעול למצב שבו כל יחידה אמונה על הבדיקות שבתחומה כולל חיובים במערכת! ואין זה רלוונטי מי יודע מה או מי מומחה במה. הנושא הוא עקרוני מקצועית בלבד עם מחשבה מה נכון למערכת (לדוגמא - היטל השבחה). הצורך בנהלים הוא בדיוק המענה להתנהלות עד כה."

#### תגובת מנהלת אגף הב"ן:

"העובדות ביחידת טאבו מגורים אמורות להיות בעלות מומחיות בקריאת מערכת מ.ג.ע, סוגי נכס ותיקי נכס, ובמיוחד המנהלת. כל הסוגיות ידועות לכולם, מה שעובדות הב"ן יודעות מבחינת סוגי הנכס צריך להיות ידוע גם לעובדות יחידת אישורים לטאבו. התשובות הרלוונטיות ניתנות תמיד, אך יש לבדוק קודם כל ששולמו כל ההיטלים לפי תיק הנכס. ראו גם סעיף 2.6א לדוח הביקורת, לפיו בדיקת שלמות מילוי הטופס הנה אחת הבדיקות שעורכות עובדות יחידת טאבו מגורים."

#### 2.4 סיוע ליחידת גבייה

נמצא כי עובדות יחידת טאבו מגורים עוסקות אף בסיוע ליחידת גבייה. זאת, אף על פי שהממונה על הכנסות העירייה מסר לביקורת במפורש שאין זה מתפקידן. הביקורת מציינת כי בפעולה זו נמנעת בקרה של יחידת טאבו מגורים על יחידת גבייה, שכן אין הפרדת תפקידים בין הגוף המבצע (יחידת גבייה) לגוף המבקר (יחידת טאבו מגורים), שתפקידה, בין היתר, לוודא שאין יתרות חוב ושניתן להפיק תעודת אישור לטאבו, כמבוקש.

#### 2.5 פגמים נוספים ועיכובים בהליך

א. לפי מנהלת יחידת טאבו מגורים, עד אוקטובר 2013 נמסרו לה תעודות אישור לטאבו ריקות חתומות מראש בידי מנהל אגף משימות משותפות.

הליך עבודה זה אף עוגן בסעיף 5ג) לנוהל הפנימי: "למנהלת היחידה ישנם אישורים ריקים חתומים, הנשמרים במגירות נעולות יחד עם החותמות. עובדות יחידת אישורים לטאבו רשאיות להשתמש באישורים אלו, תוך הקפדה על ביצוע הנוהל כמפורט לעיל והקפדה על נעילת המגירות בסיום יום העבודה." הביקורת מדגישה כי חתימה מראש על תעודות האישור מעקרת למעשה את משמעות הבקרה של החותם.

החל מאוקטובר 2013, מנהלת יחידת טאבו מגורים ומנהל אגף שומה הם מורשי החתימה על תעודת אישור לטאבו. בפועל, לדברי עובדת יחידת טאבו מגורים, נותרו בידיה אישורים חתומים.

ב. מתיאור ההליך ומהסברי עובדת יחידת טאבו מגורים עולה כי משך זמן הטיפול בהוצאת תעודת אישור לטאבו הוא בין חודש וחצי לחודשיים. העיכוב העיקרי בהליך הוא במחלקת היטל השבחה (כשלושה-ארבעה שבועות). במקרים בהם הוגש ערר על קביעת השמאי ממחלקת היטל השבחה, עשוי ההליך להתארך אף בשלושה חודשים נוספים.

#### 2.6 הבקורות הקיימות בהליך

א. עובדות יחידת טאבו מגורים עורכות את הבדיקות הבאות: בדיקת שלמות מילוי טופס טאבו מגורים ובדיקת סילוק כל החובות, לרבות בדיקה של תיקי הנכס באשר לאגרות והיטלי פיתוח.

ב. מנהלת יחידת טאבו מגורים עורכת מעקב ידני בפנקס אישורים לטאבו, אשר כולל, כאמור, נתונים חלקיים על נכסים שלגביהם ניתנה תעודת אישור לטאבו. אין רושמים בפנקס תאריכי העברה/קבלה ליחידות הנוספות המעורבות ואין מציינים חובות יוצאי דופן שאותרו בתיקים ישנים כגון תיעול. כמו כן, לא מצוין האם מדובר בדירות רגילות או בדירות מיוחדות.

נוסף על כך, בפנקס לא נרשם מידע על כלל הבקשות שהוגשו לקבלת תעודות אישור לטאבו, כך שאין נתונים על מקרים בהם לא הוצא אישור (מקרה שבעל הנכס חזר בו מבקשתו או שלא שילם את החובות ועל כן לא קיבל תעודה). לפי עובדת יחידת טאבו מגורים, כשהבקשה לאישור לטאבו נותרת פתוחה, נרשמת

הערה במסך "ראה פרטים" במערכת המ.ג.ע כי התיק טופל והמידע לגביו תויק בקלטר נפרד.

ניהול פנקס ידני מקשה אם כן על עריכת בקרה הן בשל רישום מספר מצומצם של נתונים והן בשל קושי באיתור נתונים לאור הצורך בדפדוף בפנקס המכיל מעל ל-3,000 רשומות בשנה. עובדת יחידת טאבו מגורים מסרה כי בשל כך הפנקס משמש לרוב רק לאיתור הגורם שלקח פיזית את תעודת האישור לטאבו.

בבדיקת התאמה בין פנקס אישורים לטאבו לבין קובץ נתונים נמצא כי המידע בפנקס אינו מספק לצורך ביצוע בקרה, כפי שעולה מהדוגמה הבאה: לפי הפנקס, ב-2.1.12 ניתן אישור הממוספר כ-15 לגבי נכס מספר 7078400200. בבדיקת נתוני קובץ נתונים עולה כי ב-2.1.12 היה חוב בגין הנכס בסך 137 ש"ח (נסגר בידי הפונה בהמשך). לפי בדיקתה של עובדת יחידת טאבו מגורים ניתן אישור על היעדר חובות נכון ל-31.12.11 כך שתאריך הנפקת האישור שנרשם בפנקס אינו מעיד למעשה על תאריך תעודת האישור לטאבו ועלול להיות שונה ממועד בדיקת החובות.

ג. עובדות יחידת טאבו מגורים אמנם מקלידות למסך "ראה פרטים" במערכת המ.ג.ע הערה כי ניתנה תעודת אישור לטאבו ואת מספרה בפנקס האישורים לטאבו, וכן כי הבקשה הועברה לבדיקת מחלקת היטל השבחה או אגף הב"ן, אך אי-רישום הנתונים על מתן אישור לטאבו בקוד מיוחד אינו מאפשר לבצע בקרה ובדיקות ממוחשבות ולא ניתן להפיק דוחות סטטוס נכסים נכון לרגע נתון.

ד. הביקורת ביקשה לבצע השוואה בין מועד מתן תעודת אישור לטאבו לפי הנתונים ממערכת מ.ג.ע לבין קיומם של חובות נכון לאותו מועד. אולם, לא ניתן היה לבצע זאת מכיוון שמועד מתן תעודת אישור לטאבו לא נרשם בקוד, אלא במלל במסך "ראה הערות", כך שלא ניתן היה לזהות את כל המקרים בקובץ. סיבה נוספת היא שלא כל דרישת חוב נקלטה במערכת (על מנת לא להעמיס על המערכת חובות, לדוגמה, במקרה שבעל הנכס מחליט שלא למכור את הנכס ומכאן שאין מימוש). הביקורת מעירה כי ניתן היה לרשום חיובים בשני קודים נפרדים: קוד לחיוב מידי וקוד לחיוב מותנה/עתידי, וכך לפתור בעיה זו.

ה. מאחר שרצף מספרי תעודות אישור לטאבו הניתנים בפנקס אישורים לטאבו הוא ידני בלבד, ניתן למסור תעודות אישור לטאבו ללא כל תיעוד (כזכור, התעודות נחתמו עוד לפני שהטופס מולא) - ללא רישום התעודה בפנקס. במידה שהאישור לטאבו היה מופק מהמערכת הממוחשבת, עם מספור רץ, הקלדת אסמכתת אישור מכל יחידה, לפיה שולמו החובות לפי דרישתה, וחתימה דיגיטלית, הייתה בקרה של הגורמים המאשרים על כל אישור והיה נשמר נתיב ביקורת לכל תעודה.

ו. נמצא כי בטופס האישור לטאבו, אומנם חותמים עובדי היחידות השונות על בדיקת היעדר חובות, אך לא מצורפת אסמכתת תומכת מכל יחידה אליה הועבר הטופס. לדוגמה, יחידת שומה באגף השומה מסתפקת בהערה על הטופס במידה שנמצאת אי-התאמה לגבי השטח/שם הבעלים; עובד תאגיד המים העירוני

רושם הערה בלבד בטופס כאשר נותר חוב לתשלום, ללא צירוף מסמך המעיד על גובה החוב. מחלקת היטל השבחה ואגף הבי"ן אמנם מצרפים אסמכתא במידה שקיים חיוב, אך במידה שאגרות והיטלי פיתוח נבדקים ביחידת טאבו מגורים בלבד - נרשמת ההערה "שולם" בלבד ללא הסבר ואסמכתא תומכת למועד תשלום החוב, צילום העתק תיק הנכס ממנו הסיקו כי אין צורך בחיוב נוסף, צילום אישור יועץ משפטי וכדומה.

ז. נכון למועד איסוף ממצאי הביקורת, טרם נסרקו למערכת הממוחשבת כל מסמכי האישורים לטאבו/תיקי הנכס בתחום המגורים.

## 2.7 הנוהל העתידי

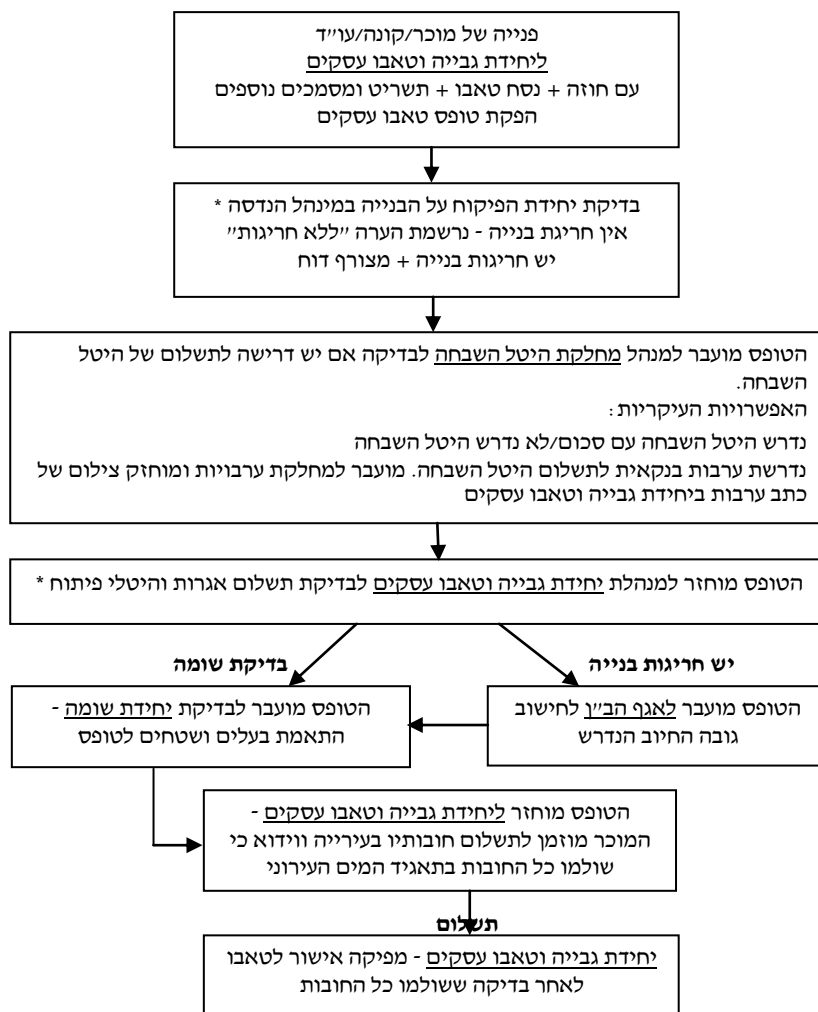
כאמור, נערכים באגף שומה להפצת נוהל חדש בנושא אישורים לטאבו. הממונה על הכנסות העירייה מסר לביקורת: "המטרה שתהליך קבלת אישורים לטאבו יהיה ממוחשב ומובנה בתוך המערכת, לרבות הפקת התעודה עם חתימה דיגיטלית. בתחילה אנו נאפיין את התהליך המקוצר בעיקר בנכס המשמש למגורים בבנייה רוויה ולאחר מכן נאפיין את התהליך הארוך הדורש בדיקה של הרבה תחנות."

### תגובת מנהלת יחידת טאבו מגורים:

"ההתרשמות שלי שהייתה נגיעה נכונה והבנה של תהליכי העבודה הקיימים ועל כל הבעיות. הנושא החשוב הוא הגדרת נוהל ותהליך עבודה תקין עפ"י זיקה ישירה של כל מחלקה לנושאים שלה מראשיתו ועד סופו, כפי שרשום בסעיף 2.3, ומחשוב. משיחות עם חלק מהשותפים לעבודה והמנהלים עולה התקווה שתהליך טאבו ממוחשב שנמצא בשלבי פיתוח מתקדמים, יעזור בפתרון רוב הבעיות ויוביל לפתרונות הנכונים עפ"י המלצת הביקורת." [ההדגשה במקור]

## 3. הליך קבלת תעודת אישור לטאבו - עסקים

3.1 הוצאת תעודת אישור לטאבו עבור עסקים כרוכה בהגעה של בעל הנכס ליחידת גבייה/טאבו לעסקים באגף גבייה ואכיפה (להלן - **יחידת טאבו עסקים** או **יחידת גבייה וטאבו עסקים**) או בשליחת בקשה ומסמכים נדרשים באמצעות דואר אלקטרוני או פקס. להלן תיאור הליך קבלת תעודת אישור לטאבו בנכס לעסקים, לפי הסברי מנהלת יחידת טאבו עסקים:



\* החל מאוגוסט 2013 הבדיקות מבוצעות בידי עובדי חברה חיצונית.

#### א. יחידת גבייה וטאבו עסקים

בעל הנכס פונה ליחידת גבייה וטאבו עסקים בצירוף המסמכים הנדרשים לצורך מילוי "טופס הכנת תעודה לרשם המקרקעין עמ"ת" (להלן - **טופס טאבו עסקים**).

כל פרטי הבקשה מוזנים לגיליון אלקטרוני והבקשה מועברת באופן ידני ליחידת הפיקוח על הבנייה במינהל הנדסה.

#### ב. יחידת הפיקוח על הבנייה

הפקחים בודקים בשטח האם התשריט שהוגש מתאים לשטח ולמסמכים שבתיק הבניין. במידה שקיימות חריגות בנייה נכתבת הערה על טופס טאבו עסקים ומצורף דוח פקח באשר לחריגות הבנייה. במידה שאין חריגות - נרשם "ללא

תוספות שטח/ללא חריגות בנייה". כאמור, החל מאוגוסט 2013 חברה חיצונית עורכת בדיקות כי שולמו אגרות והיטלי פיתוח בגין כל השטח, לרבות חריגות בנייה.

לדברי מנהלת יחידת גבייה וטאבו עסקים, משך הטיפול הוא שלושה שבועות עד חודש, לעתים הטיפול אורך יותר זמן בשל עיכובים ביחידות שונות. הבקשה מועברת באופן ידני למחלקת היטלי השבחה.

### ג. מחלקת היטל השבחה

(1) בדיקת תיק הנכס:

- במידה שקיים חוב - מצורפת דרישת חיוב, וטופס טאבו עסקים מוחזר ליחידת גבייה וטאבו עסקים. תעודת האישור לטאבו תופק לאחר תשלום היטל ההשבחה שנדרש.
- במידה שאין חוב - נרשם בטופס טאבו עסקים שאין דרישת חוב, והטופס מוחזר ליחידת גבייה וטאבו עסקים. תעודת האישור לטאבו שתופק היא אישור לפיו החוב שנמצא הוא אפס.
- דחיית חוב על-פי התחייבות - הוצאת אישור לפיו תשלום היטל ההשבחה נדחה בכפוף לכתב התחייבות. במידה שמדובר בתכניות שיאושרו אחרי מועד העברת הבעלות - הרוכש מוחתם על התחייבות כנגד אישור לטאבו, לפיו ישלם כאשר יבקש לממש את הזכויות בנכס או בכל עת שהעירייה תדרוש את היטל ההשבחה. כתבי התחייבות מקוריים וחתומים מוחזרים ליחידת גבייה וטאבו עסקים. תעודת האישור לטאבו שתופק תכלול העתק חתום של כתב ההתחייבות.
- במידה שמדובר בהעברה ללא תמורה בין קרובים - הוצאת אישור לפיו היטל השבחה נדחה בהתאם להוראות סעיף 1(א)(3) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.
- לגבי אישור לכונס נכסים, מסר מנהל מחלקת היטל השבחה: "עמדת הוועדה המקומית הנה שכונס נכסים חב בתשלום היטל השבחה בעת מימוש זכויות בין אם התכנית המשביחה אושרה לפני שעבוד הנכס או לאחר מכך."
- כשמוגש ערר על קביעת מחלקת היטל השבחה, לאחר הוצאת דרישת ערבות בנקאית בשל חוב היטל השבחה - ההחלטה מועברת לשמאי מכריע. עד לקבלת פסיקתו, באפשרות הנישום לשלם את החיוב או להמציא ערבות. טופס הערבות מאושר בידי מנהל מחלקת היטל השבחה ומועבר למחלקת ערבויות בגזברות. מחלקת ערבויות מעבירה למחלקת היטלי השבחה צילום של כתב ערבות ומתעדת את דבר הערבות בחשבון של הנישום, בתיק ובמסמכי טופס טאבו עסקים. העתק הערבות הבנקאית מועבר אף ליחידת גבייה וטאבו עסקים ומצורף לטופס הבקשה לאישור לטאבו.

משך הבדיקה הוא לפחות שלושה-ארבעה שבועות. במידה שמוגש ערר על קביעת השמאי - ההחלטה בערר יכולה להינתן תוך שלושה חודשים. לדברי מנהלת יחידת גבייה וטאבו עסקים, עובדי היחידה בודקים מדי יום האם ישנן תשובות ממחלקת היטל השבחה.

(2) כאמור, היטל השבחה הוא חוב המתגבש לתשלום בזמן מכר/היתר בנייה. הצורך בהיטל השבחה נבדק לרוב בעסקים ובדירות מיוחדות. ההליך כולל את השלבים הבאים:

- קבלת טופס, נסח טאבו וחווזה - קבלת חותמת ומספר של מחלקת היטל השבחה.
- הזנה לגיליון אלקטרוני (אקסל) ובתוכנה ההנדסית קומפלוט בה עושים שימוש השמאים. הבקשה מקבלת מספר חד-ערכי לפי גוש/חלקה. אחד משני השמאים במחלקת היטל השבחה בודק את התכניות שהשביחו את הנכס ומופקת דרישה במערכת קומפלוט.
- ההחלטה על החיוב מוזנת למערכת מ.ג.ע, השמאי חותם על טופס אישור לטאבו ומצרף את דרישת החוב/ההתחייבות.

נמצא כי אף שיש עדכון במערכת מ.ג.ע ובמערכת קומפלוט, אין סנכרון בין שתי המערכות.

(3) הבקרה על הטיפול בבקשות לתעודות אישור לטאבו במחלקת היטל השבחה נערכת באמצעות שימוש בגיליונות אלקטרוניים שעורך מנהל האגף, בדומה למתואר ביחידות אישורים לטאבו.

#### תגובת מנהל מחלקת היטל השבחה:

"הגיליון האלקטרוני הנו כלי עזר למעקב וטיפול בפניות הציבור ומנוהל לפי גוש, חלקה, תת חלקה..."

בהשוואה שערכה הביקורת בין תאריך קבלת הבקשה לתאריך סיום הטיפול בה כפי שהוזנו לקובץ נמצאו זמני טיפול ממושכים. בשנת 2012 הוגשו 1,155 בקשות לטאבו ומשך זמן הטיפול הממוצע היה 37 ימים. זאת, לא כולל 23 מקרים שמשך זמן הטיפול בהם היה גבוה מ-200 ימים.

להלן דוגמה לטיפול ממושך: ב-28.1.13 מולא טופס בקשה לטאבו ביחידת גבייה עסקים עבור נכס המשמש לעסקים. לפי חותמת "נתקבל", הטופס התקבל במחלקת היטל השבחה ב-4.2.13, בעוד שהדרישה לתשלום נרשמה ב-11.8.13, לאחר כחצי שנה.

#### תגובת מנהל מחלקת היטל השבחה:

"אכן ארעה תקלה בין מועד התייחסות האגף שיש להזמין שומה לבין מועד הזמנת השומה ועריכתה בפועל, נושא שאנו בודקים ומבקרים כל פרק זמן בדוחות האקסל ובכל זאת ארע."

4) לפי מנהל מחלקת היטל השבחה, אחת הסיבות לעיכובים בהליך באגף זה נובעת מאי-סריקה של כלל תיקי הארכיון, מה שמוביל לצורך בהזמנת תיקי נכסים מהארכיון.

5) נמצא כי בשל הוצאת חיוב במחלקת היטל השבחה בתאריך מסוים עם תאריך ערך עתידי (לדוגמה, הוצאת חיוב ב-23.7.12 עם תאריך ערך עתידי - 1.8.12), במידה שהפונה משלם בין שני מועדים אלו, נותר חוב לתשלום במערכת מ.ג.ע, בגובה ההפרש בין שני המועדים. בהתאם להנחיית הממונה על הכנסות העירייה, ההפרש נמחק.

#### ד. יחידת גבייה וטאבו עסקים

מנהלת יחידת גבייה וטאבו עסקים מזמינה את תיק הנכס והיחידה מבצעת בדיקת תשלום חובות עבר בגין אגרות והיטלי פיתוח ומציינת בטופס האישור לטאבו עסקים, האם שולמו חובות אלה.

במידה שלא קיימות תוספות שטח/חריגות בנייה, מנהלת היחידה חותמת על הטופס.

במידה שקיימות חריגות בנייה וחובות קודמים טרם שולמו, הטופס לא נחתם, אלא מועבר באופן ידני לאגף הב"ן.

#### ה. אגף הב"ן

באגף הב"ן נערך תחשיב של החיוב, והוא נרשם בטופס דרישת תשלום המצורף לטופס טאבו עסקים. התחשיב מועבר באופן ידני ליחידת גבייה עסקים.

#### ו. יחידת שומה

יחידת גבייה וטאבו עסקים מעבירה באופן ידני את הבקשה לבדיקת יחידת שומה. זו בודקת האם השטחים הרשומים תואמים לטופס טאבו עסקים. העובד המבצע את הבדיקה חותם על הטופס שמועבר באופן ידני ליחידת גבייה וטאבו עסקים.

#### ז. יחידת גבייה וטאבו עסקים

יחידה זו היא הגורם המקשר בין כל היחידות - אליה מרוכזות כל דרישות החוב והיא מודיעה למבקש על אודות החובות בגין ארנונה, פסולת מוצקה, פסולת דחסנים, שלטים, היטל כביש והיטלי השבחה. היחידה גובה חובות אלה. יתר התשלומים - מים, ביוב ותיעול וצנרת מים - מופנים לתשלום בתאגיד המים העירוני.

ביצוע התשלום מעודכן במערכת מ.ג.ע.

עובר להפקת תעודת אישור לטאבו, מנהלת יחידת גבייה וטאבו עסקים בודקת את תקינות מילוי טופס טאבו עסקים. במידה שבוצע תשלום באמצעות המחאה, יופק האישור לטאבו רק לאחר שלושה ימי עסקים, על מנת לוודא שההמחאה תכובד. מנהלת היחידה או מנהל אגף גבייה ואכיפה חותמים על התעודה לטאבו.

#### 3.2 נוהל עבודה והנחיות נוספות

א. לביקורת הועבר נוהל פנימי שערכה מנהלת אגף הכנסות עמ"ת (עסקים), מסחר ותעשייה) דאז ב-23.1.06. לדברי מנהלת יחידת גבייה וטאבו עסקים, על אף



שכותרת הטופס היא "נוהלי עבודה", "מנהלת האגף דאז רשמה זאת לצורך ריענון בלבד, כי הנוהל קיים שנים רבות" ו"זו הייתה מנהלת חדשה שרצתה לרענן נהלים." [ההדגשה במקור]

ב. הטופס כולל את ההנחיות הבאות:

1. "כאשר מתבקש אישור לטאבו ואין חוב - ניתן להוציאו בכפוף לאישור כל האגפים הרלוונטיים בעירייה.
2. כאשר מתבקש אישור לטאבו, וישנו חוב - האישור לא יינתן עד לתשלום מלוא החוב במזומן (ובאישור כל האגפים הרלוונטיים בעירייה).
3. כאשר מתבקש אישור לטאבו וישנן המחאות עתידיות במערכת, בגין כל חוב שהוא - לא יינתן אישור לטאבו עד לפירעון מלוא המחאות או החלפתן במזומן או קבלת ערבות בנקאית כנגד מלוא הסכום שבהמחאות העתידיות עד למועד ההמחאה הרחוקה ביותר...."

תגובת מנהלת יחידת גבייה וטאבו עסקים:

"[לגבי סעיף 3 להנחיות הנ"ל] במקרים כגון אלו אנו מבטלים את השקים העתידיים כנגד תשלום במזומן. אנחנו לא מקבלים ערבות בנקאית."

הטופס אינו כולל התייחסות לאחראיים בכל שלב ולזמני הבדיקה בכל שלב.

- ג. מנהלת יחידת גבייה וטאבו עסקים הציגה לביקורת הנחייה של הממונה על הכנסות העירייה מיולי 2012 שנשלחה בדואר אלקטרוני: "תעודה לטאבו על היעדר חובות לנכס/מגרש בבעלות מספר שותפים או בעלי מניות, תונפק על כל שטח הנכס/מגרש לאחר פירעון כל החובות, הרובצים על הנכס/מגרש. תשלום חלק יחסי מהחוב הרובץ על הנכס/מגרש, אינו מזכה את המשלם בקבלת תעודה לטאבו על החלק היחסי שבבעלותו. לאחר פירעון כל החובות הרובצים על הנכס/מגרש, אין מניעה להנפיק תעודה לטאבו על החלק היחסי שבבעלות המשלם." [ההדגשות במקור]
- כתוצאה מההנחיה, פונה יחיד המבקש להוציא אישור לטאבו חב גם בתשלום חובותיהם של יתר השותפים.

### 3.3 התייחסות לעיכובים בהליך

- א. באופן דומה לבעייתיות הקיימת ביחידת טאבו מגורים, אף ביחידת טאבו עסקים נערכה עד לאחרונה בדיקת קיום חובות ביחס לאגרות והיטלי פיתוח בידי מנהלת יחידת טאבו עסקים. לדברי מנהלת יחידת טאבו עסקים, בהתאם להנחיית גזבר העירייה מיולי 2013, בדיקות ביחס לאגרות והיטלי פיתוח, כמו גם חריגות בנייה, הועברו לבדיקה של חברה חיצונית, במטרה לצמצם את זמן הטיפול. לפני אוגוסט 2013, מנהלת יחידת טאבו עסקים העבירה את הבקשה לטאבו לבדיקת אגף הב"ן רק אם מצאה בתיק הנכס כי קיימת תוספת שטח/חריגת בנייה. זאת, לצורך חישוב גובה החוב הנדרש.
- מנהלת יחידת טאבו עסקים היא שחותמת על טופס אישור לטאבו עסקים בנושא של אגרות והיטלי פיתוח (תשלומי היטל כבישים ביוב ותיעול).

ב. לדברי מנהלת יחידת גבייה וטאבו עסקים, משך זמן הטיפול בהוצאת אישור לטאבו עסקים הוא בין שלושה שבועות לחודשיים. השלבים בהליך בהם משך זמן הטיפול הוא הארוך ביותר הם: בדיקת יחידת הפיקוח על הבנייה, שנמשכת עד שלושה שבועות, ובדיקת מחלקת היטל השבחה, שנמשכת שלושה-ארבעה שבועות. משהוגש ערר על קביעת השמאי במחלקת היטל השבחה, אזי עלול ההליך להתעכב אף שלושה חודשים נוספים. נמצא כי הבקשה מועברת למחלקת היטל השבחה רק לאחר שהמפקחים מסיימים את בדיקתם בשטח ואינה מתנהלת בו-זמנית.

כאמור, בדיקת קיומם של חובות בגין שטחי בנייה וחריגות בנייה נערכת נכון למועד איסוף הממצאים באמצעות חברה חיצונית ולא בידי מפקחי הבנייה. זאת, במטרה לצמצם את משך הבדיקה לשלושה ימים במקום שלושה שבועות, והתיק מועבר למינהל הנדסה רק אם אותרו חריגות בנייה.

#### 3.4 ניהול מאגר האישורים

א. נתוני אישורים לטאבו עסקים מוזנים לקובץ אלקטרוני (אקסל) (להלן - **קובץ עסקים**): תאריך הבקשה, תאריך האישור, מספר נכס, גוש וחלקה, שמות המוכרים/הקונים, והתשובה שהתקבלה ממחלקת היטל השבחה ומועדה.

ב. הביקורת העלתה כי, לפי קובץ עסקים לשנת 2012, יחידת טאבו עסקים מטפלת בממוצע בעשרים בקשות לתעודות אישורי טאבו בחודש.

ג. כאמור, מנהלת יחידת גבייה וטאבו עסקים עורכת רישום ידני בפנקס על אודות חובות ישנים בגין אגרות והיטלי פיתוח המתגלים בבדיקת אישורים לטאבו. זאת, על מנת להקל על בדיקה עתידית בתיקים נוספים באותם גושים וחלקות.

ד. מסמכי אישורים לטאבו בנושא עסקים נסרקו למערכת המ.ג.ע.

#### 3.5 קביעת סכומי החיוב בחריגות בנייה

לדברי מנהלת יחידת טאבו עסקים, במידה שמקבלים מידע על אודות חריגת בנייה, אין מחשבים הוספת ריבית והצמדה ממועד איתור השטח ודרישת התשלום בגין אגרות והיטלי פיתוח<sup>4</sup>. רק בתשלום לפני קבלת תעודת אישור לטאבו נערך חישוב חדש לפי התעריפים נכון למועד התשלום. בתשובתה לביקורת מ-11.11.13 מסרה מנהלת היחידה כי לגבי היטל ישן "נערך תחשיב חדש ביום המימוש. שיטה אשר הייתה מקובלת עד לא מזמן. **לאחרונה** אנו נוהגים לחייב ההיטל בחשבון והוא נושא ריבית והצמדה עד ליום המימוש/תשלום." [ההדגשה במקור]

הביקורת מעירה כי את חריגות הבנייה יש לחייב באגרות והיטלי פיתוח ללא קשר להליך האישור לטאבו, כך שאת החיוב היה צריך ליצור עם גילוי עבירת הבנייה.

על-פי הנחיית הממונה על הכנסות העירייה מ-3.2.14, בגין חריגות בנייה שיימצאו בהליך אישור לטאבו יש ליצור חיוב במערכת מ.ג.ע ולא להמתין לתשלום.

<sup>4</sup> במועד זה הוציאו דרישת תשלום, אך לא נוצר חיוב במערכת.

**תגובת מנהלת יחידת טאבו עסקים:**

"במקרים של חריגות בנייה, יח' ה.ב.נ עורכת תחשיב בדרישה לתשלום. אין קשר לריבית והצמדה, הנישום יכול לשלם דרישה זו עד 30 יום. היה והנישום החליט לשלם לאחר חודשיים, נערך חישוב חדש בהתאם לתעריף הנכון לאותו מועד."

**3.6 הפרדת תפקידים**

מאחר שאותן עובדות מבצעות את העבודה המוטלת על יחידת טאבו עסקים ויחידת גבייה עסקים, למעשה, אין מבוצעת בקרה של יחידת טאבו על יחידת הגבייה, שכן אין הפרדת תפקידים בין הגוף המבצע (יחידת גבייה) לגוף המבקר (יחידת טאבו). תפקיד עובדות יחידת טאבו הוא, בין היתר, לוודא שאין יתרות חוב ושניתן להפיק תעודת אישור לטאבו, כמבוקש.

**4. היעדר מערכת ממוחשבת ובקרה מיכונית**

4.1 לדעת הביקורת, אחת הסיבות למשכו הארוך של הליך הוצאת תעודת אישור לטאבו היא שמדובר בהליך ידני - מילוי טפסים ידניים והעברה ידנית בין היחידות.

4.2 פועל יוצא נוסף של אי-שימוש במערכת אישורים ממוחשבת הוא שכל דרישה כספית (יצירת חוב), נרשמת רק באופן ידני על טופס דרישה, על מנת להימנע מעדכון חוב במערכת העלול להשתנות בשל עדכון מדד או להידחות בשל חתימה על התחייבות או הפסקת הליך הבקשה לאישור לטאבו. כתוצאה מכך, לא ניתן לדעת בכל רגע נתון מהו סטטוס תיק במהלך הטיפול בו.

4.3 כמו כן, אין מתבצעת בקרה ממוכנת באשר לתקינות ההליך. וכך, לא ניתן לדעת, אלא בבדיקה פיזית של הבקשה ונספחיה, האם קיימות כל החתימות הנדרשות בטופס והאם מצורפות אסמכתאות על ביצוע הבדיקה בכל יחידה. הליך בקרה ממוכן היה מאפשר לקבוע כי לא ניתן להפיק מהמערכת אישור לטאבו, אלא רק במידה שמוקלדת חתימה דיגיטלית מכל מחלקה ומצורף מספר אסמכתא של המחלקה על היעדר חוב או מספר אסמכתא של קבלה על תשלום חוב. מסמכים אלה אף היו נסרקים ומצורפים כקובץ.

**5. נכסים למגורים בהם אותרו בעיות בהליך מתן אישור לטאבו**

לביקורת הועברו דוגמאות לתקלות שאיתרו גורמים שונים המעורבים בהליך בעבודתם השוטפת. בדוגמאות אלה יש כדי להצביע על הבעייתיות שבהליכי העבודה והבקורות הקיימות.

**5.1 מתן אישור לטאבו ללא גביית אגרות והיטלי פיתוח****▪ נכס למגורים מספר 21205000000**

ב-4.1.11 הוגשה בקשה לאישור לטאבו ובמסגרת הליך בקשת האישור לטאבו, הטיל אגף הב"ן חיוב כבישים ומדרכות בסך 521,000 ש"ח.

עובדת יחידת טאבו מגורים לשעבר פנתה למנהלת אגף הב"ן בבקשה לבטל את החיוב, בטענה: "השטח הוא במתחם נחלת יהודה ולפיכך אגרות הקרקע שולמו

בחכ"ר [החברה הכלכלית לראשון לציון בע"מ]. "אף על פי שמנהלת אגף הבי"א לא קיבלה את ההסבר ולא ביטלה את החוב, ב-9.6.11 נתנה עובדת יחידת טאבו מגורים תעודת אישור לטאבו לבעל הנכס, זאת, בהתעלם מדרישת החוב. ב-9.4.13 שונה סוג הנכס במערכת המ.ג.ע מ-"250 מגרש" ל-"6 פיקטיבי - מיועד". ב-13.6.13, כשנתיים לאחר מתן האישור, פנתה עובדת יחידת טאבו מגורים לממונה על ההכנסות בעירייה בבקשה למחוק את החוב "לאחר בירור נוסף הובהר כי השטח הנו במתחם נחלת יהודה ולפיכך אגרות הקרקע שולמו בחכ"ר. ביקשתי מספר פעמים לבטל את החיוב בח-ן אך עד היום לא בוטל... אבקשך להורות על ביטול החיוב במערכת מאחר והח-ן עומד ביתרת חוב שאינו נכון וזאת כדי לסיים ההעברות שבוקשו." הממונה השיב לה בו ביום:

1. "גוש 3927 חלקה 184 שייך למשולש ז'בוטינסקי ולא לנחלת וזאת לאחר בירור עם הנדסה..."

2. בשנת 1998 יצאו חיובים יזומים בגין היטלי פיתוח ע"ש פ' וטרם שולמו עד עצם היום הזה.

3. המגרש שבנדון אינו מופיע בהסכם הגג עם ממ"ע ולכן לא ברור לי הקשר של חכ"ר עם מגרש זה. אשמח לקבל אישור של החכ"ר על גביית תשתיות צמודות במסגרת הסכם הגג.

4. מבדיקת מצב חשבון הנכס מתברר לי **שניתן אישור לטאבו בתאריך 9.6.11 מבלי לגבות את החובות הקיימים בנכס**, לא ברור לי על סמך מה ניתנה התעודה לטאבו. נוכח האמור לעיל אין סיבה למחיקת החובות, נהפוך הוא - צריך לפעול לגבייתם. [ההדגשה במקור]

לפי התייחסותה (מאותו יום) של מנהלת יחידת טאבו מגורים קיימת "תכנית איחוד וחלוקה" השייכת "לנחלת מערב" וכי התשלומים על גוש וחלקה זו ישולמו במסגרת הסכמי פיתוח. בהתאם לתשובת הממונה על ההכנסות בנוגע לתכנית זו "...התכנית עדיין לא אושרה וטרם פורסמו המכרזים של המינהל לגביה... בשלב זה החיובים בתוקף עד להסדרת תשלום תשתיות על וצמודות".

ממקרה זה עולה:

- עובדת יחידת טאבו מגורים התעלמה מקביעתה של מנהלת אגף הבי"א שהיא למעשה אמונה על קביעת קיומו של חוב אגרות והיטלי פיתוח ועל גובהו.
- התעודות לטאבו ידניות ועל כן אין מניעה להפיק תעודות לטאבו אף כשנותר חוב במערכת.
- לא הייתה בקרה על עבודתה של עובדת יחידת טאבו מגורים ועל כן התאפשר מתן תעודה לטאבו ללא תשלום חוב ומבלי שהדבר אותר.
- כפי שיפורט אף במדגם שערכה הביקורת וממצאיו מובאים בפרק הבא, עובדות יחידת טאבו מגורים מסתמכות על שיוך חלקות לתחום נחלת מערב ו/או לתחומים אחרים, דבר הפוטר בעלי נכסים מתשלומי אגרות והיטלי פיתוח, לאור גביית תשלומים על ידי החברה הכלכלית. זאת, אף שהשיוך אינו נכון כאמור ויש לשלם את האגרות וההיטלים בעירייה.

▪ **נכס למגורים מספר 871034000**

ב-30.6.11 הוגשה בקשה לאישור לטאבו ובמסגרת הטיפול בבקשה, אגף הב"ן הטיל ב-17.7.11 חיוב בגין צנרת מים, כבישים ותיעול בסך 46,000 ש"ח. אגף הב"ן העביר דרישת חיוב בטופס, כשעצם דרישת החוב נרשמה על ידי אגף הב"ן במסך "ראה פרטים" במערכת המ.ג.ע, אך לא הוקלד חוב במערכת.

**תגובת מנהלת אגף הב"ן:**

"על פי נוהלי עבודה קיימים."

ב-20.2.12 הפיקה עובדת יחידת טאבו מגורים לשעבר אישור לטאבו אף על פי שהחוב לא שולם. על הטופס נרשם בידי עובדת יחידת טאבו מגורים בכתב יד "שולם", וצוין כי האישור ניתן על סמך הנחיה של גזבר העירייה דאז משנת 1999. לדברי מנהלת אגף הב"ן, הנחיית הגזבר דאז המעודכנת משנת 2004 הייתה כי חיובים בגין היטלי פיתוח ייעשו בעירייה.

מנהלת אגף הב"ן איתרה מקרה זה כשבעל הנכס פנה לקבלת היתר בנייה ב-28.7.13.

במסך "ראה פרטים" הוזן: "ע"פ סיכום פגישה מתאריך 31/10/13 בין [מנהל אגף שומה], [מנהלת אגף הב"ן] ו[מנהלת יחידת טאבו מגורים] חיובו היטלי פיתוח בביוב, תיעול, כביש ומדרכה (למעט היטל צנרת מים), שלא שולמו בעת מתן אישור לטאבו... " משמע, נעשתה דרישה לחיוב בדיעבד.

**5.2 דרישת היטל פיתוח לאחר שבבקשה קודמת לא נדרש חיוב**

▪ **נכס למגורים מספר 7204101000**

ב-17.1.10 ניתן אישור לטאבו ללא דרישת תשלום היטלי פיתוח, זאת, לאחר בדיקת תיק הנכס על ידי יחידת טאבו מגורים והסתמכות עליו.

**תגובת מנהלת אגף הב"ן:**

"לא הועברה בקשה לאישור."

ב-1.10.13 הוגשה בקשה נוספת לקבלת אישור לטאבו לגבי נכס זה שהועברה לבדיקת אגף הב"ן (למרות שלרוב במקרים דומים לא הייתה נשלחת הבקשה לבדיקה על בסיס קיומו של האישור לטאבו שלוש שנים קודם לכן). לאחר בדיקת אגף הב"ן הוטל ב-23.10.13 חיוב בסך 1,640 ש"ח בגין היטל תיעול על בנייה קיימת ללא היתר של 72.89 מ"ר שלא חויבה בעבר. נמצא כי הנכס נמדד בשנת 2007 והשטח שלא חויב כבר היה קיים בשנת 2010, קרי: היה צריך לחייב בהיטל לפני האישור לטאבו הראשון שנמסר.

**5.3 מחיקת הערות במערכת מ.ג.ע**

▪ **נכס למגורים מספר 8300055000**

באפריל 2013 ניתנה הנחיה מטעם עובדת אגף הב"ן לחייב את הנכס בגין היטל תיעול. ביולי 2013 ניתנה הנחיה מטעם הממונה על ההכנסות, שאף הוקלדה בידי עובדת אגף הב"ן למסך "ראה פרטים": "ע"פ הנחיה בכתב מ... הממונה על

ההכנסות, לפי חו"ד המשפטית של עו"ד [חיצוני לעירייה] יש לבטל את דרישת תשלום היטל תיעול ע"ש... (בגין בקשה לאישור לטאבו)."  
ב-28.10.13 ניתן אישור לטאבו ללא חיוב אגרות והיטלי פיתוח, על סמך התשובה של אגף הב"ן שהוקלדה למסך "ראה פרטים" כאמור והנחיות שניתנו.  
בדיקת הביקורת העלתה כי נכון ל-14.11.13, ההערה מיולי 2013 (שהעתק ממנה הודפס ממערכת מ.ג.ע ביום מתן האישור לטאבו - 28.10.13, ונמסר לביקורת), אשר עליה הסתמכה יחידת טאבו מגורים בעת מתן אישור לטאבו ללא חיוב תיעול, נמחקה ממערכת מ.ג.ע.

▪ **נכס למגורים מספר 3015301002**

ב-22.8.12 ניתנה תעודת אישור לטאבו. ב-21.8.12 רשמה עובדת אגף הב"ן הערה במסך "ראה פרטים", לפיה קיים קו ביוב ועקב כך צורפה דרישה לתשלום חיוב ביוב בסך 125,789 ש"ח.  
ב-22.8.13 בוטל החיוב ועובדת אגף הב"ן רשמה הערה במסך "ראה פרטים":  
"על פי מזכר מ[עובד תאגיד המים העירוני], קו הביוב הנו קו מאסף ואינו מיועד למתן חיבור. החיוב בוטל."  
הביטול נרשם על טופס דרישת החיוב של אגף הב"ן. ההערה המבטלת את החיוב הודפסה במועד האישור (22.8.12), אך בהמשך נמחקה ממערכת מ.ג.ע, ונכון לנובמבר 2013 אינה קיימת בה.

**תגובת מנהלת אגף הב"ן:**

"יש לבדוק מי ביטל את ההערות."

**תגובת מנהלת מחלקת מחשוב ובקרה במינהל כספים:**

"לאחר בדיקה מול חברה לאוטומציה הובהר כי לא ניתן לשחזר הערות שנמחקו מ'ראה פרטים'.

יש 2 סוגי מחיקות במערכת: מחיקה לוגית ומחיקה פיזית.

ב'ראה פרטים' מתבצעת מחיקה 'פיזית', לכן לא ניתן להתחקות אחרי המחיקות.

הייתה המלצה לצמצם את בעלי הרשאה לשדה 'ראה פרטים' וזה מה שנעשה.

נכון להיום, יש רשימת עובדים מצומצמת שהם בעלי הרשאות למסך 'ראה פרטים'."

## 6. מדגם ביקורת - נכסי מגורים

6.1 הביקורת ערכה השוואה בין קובץ נתונים לבין קובץ נכסים למגורים על מנת לאתר מקרים בהם הוטל חיוב וניתן אישור לטאבו ללא תשלום החוב. התקופה שנבדקה היא יולי-אוקטובר 2012.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> לא נבדקה כל שנת 2012, אלא מספר חודשים לאור העובדה שכאמור הנתונים אינם ממוחשבים ולא קיים במערכת הממוחשבת קוד זיהוי לנכסים בגינם ניתן אישור לטאבו. בבדיקה זו אותר גם נכס מספר 212050000000 המוזכר בסעיף 5.1.

להלן ממצאים שעלו מבדיקת 21 מקרים :

▪ **נכס מספר 60506000000**

ב-30.7.12 ניתן אישור לטאבו.

ב-30.7.12 הוטל חיוב היטל השבחה בסך 413,415 ש"ח ללא תשלום. במסך "ראה פרטים" נרשמה דרישה להיטל השבחה בהתאם לשומה מכרעת, ולאחר מכן לא נרשם כי הופקדה ערבות בגין הדרישה. כמו כן, לא שונה קוד של חוב (14) לקוד של ערבות (17).

מנהל מחלקת היטל השבחה מסר לביקורת: "מדובר ביתרת חוב לבקשה להיתר בנייה של חב'... במגרש 2004 במתחם צוריאל בגינו ניתנה ערבות בנקאית המצ"ב. לאחר קבלת שומה מכרעת והסדרתה ניתנה הוראה לגזירות לשחרור הערבות (מצ"ב) וזו שוחררה אך משום מה לא מחקו את החוב הקיים במ.ג.ע בקוד מעקב 14. לא ברור כיצד אח"כ חוב זה שהופיע בקוד 14 (ערבות) הפך להיות חוב בקוד 17 (חוב לגבייה)".

▪ **נכס מספר 8520322000**

ב-1.7.12 ניתן אישור לטאבו.

ב-1.6.12 הוטל חוב היטל השבחה בסך 35,000 ש"ח אשר נמחק ב-5.7.12. במסך "ראה פרטים" במערכת מ.ג.ע הוזנה דרישת חיוב ב-31.5.12 לתשלום/ערבות בנקאית בגין היטל השבחה, וב-5.7.12 צוין כי "באישור היועמ"ש עו"ד... הרוכשים חתמו על התחייבות". עובדת יחידת טאבו מגורים הסבירה לביקורת כי חיוב היטל השבחה הומר בהתחייבות, ולכן לא אותר תשלום בגינו, משמע הממצא תקין.

בדיקת הביקורת ביחס ל-19 מקרים נוספים עם עובדת יחידת טאבו מגורים העלתה כי בוצע תשלום באופן תקין במועד שונה מהמועד שנבחן בקובצי הביקורת, וטרם מתן האישור לטאבו.

6.2 לדברי הממונה על ההכנסות, במקרים בהם מוטל היטל השבחה, סביר להניח כי יידרש אף תשלום בגין אגרות והיטלי פיתוח. הביקורת בדקה בקובץ הנתונים האם היו מקרים בהם הוטל חוב בגין היטל השבחה, אך לא הוטל חיוב בגין אגרות והיטלי פיתוח. נמצאו 298 נכסים מתוכם 80 נכסים שהאישור לטאבו עבורם ניתן ביולי-אוקטובר 2012. יודגש כי ייתכנו מקרים בהם יוטל היטל השבחה ללא צורך בחיוב בגין אגרות והיטלי פיתוח, כגון בדירות גן או גג בבתים משותפים.

הביקורת בדקה 19 מהמקרים ומצאה כי בוצע תשלום, כנדרש.

## המלצות

1. יש לסיים בהקדם את הכנת הנוהל הפנימי בנושא הליך הוצאת אישור לטאבו, שיכלול בין היתר התייחסות לבדיקות שעל כל גורם לערוך, למתן אישור במקרה בו יש מספר בעלי מניות לנכס ולעדכון טפסים, לרבות הגורמים הנדרשים לחתום עליהם.  
✓ בישיבת הצוות לתיקון ליקויים הוחלט כי ההמלצה תבוצע.
2. יש להחליט מי נדרש לבדוק מסמכים ולחתום על טופס "הכנת תעודה לרשם המקרקעין" - עובדי יחידות הטאבו (מגורים ועסקים) או עובדי היחידות הרלוונטיות לחיובים, וכפועל יוצא, להתאים את הטופס. בכל מקרה, מומלץ להפריד בין אישור על קיום חיוב לאישור על אודות תשלום, עליו צריכים לחתום עובדי יחידת הגבייה.  
✓ בישיבת הצוות לתיקון ליקויים הוחלט כי ההמלצה תבוצע ו"היחידות הרלוונטיות הן שיערכו את הבדיקות".
3. על עובדות יחידת טאבו מגורים להעביר בתחילת התהליך בקשה לאישור לטאבו לבדיקת עובדי יחידת הפיקוח על הבנייה במינהל הנדסה, או גורם חיצוני, שאין חריגות בנייה. זאת, בדומה להליך המקביל בנוגע לנכס לעסקים.
4. יש לוודא כי נשמרת הפרדת תפקידים בין יחידת גבייה הגובה את התשלומים לבין עובדי יחידת אישורים לטאבו האחראיים לבדוק כי שולמו כל החובות לעירייה ולבצע בקרה על היחידות השונות.  
✓ בישיבת הצוות לתיקון ליקויים נמסר כי ההמלצה בוצעה.
5. יש לסמן במערכת מ.ג.ע את כל הסכמי הגג עם החברה הכלכלית ולרענן את ההנחיות לעובדות יחידת טאבו מגורים בנוגע לשיוך חלקות לתחום נחלת מערב ו/או לתחומים אחרים, באשר לפטור מתשלומי אגרות והיטלי פיתוח, לאור גביית תשלומים על ידי החברה הכלכלית.  
✓ בישיבת הצוות לתיקון ליקויים הוחלט כי ההמלצה תבוצע.
6. חל איסור על שימוש בתעודות אישור לטאבו חתומות מראש. על המורשים בלבד לחתום על התעודות בזמן אמת בלבד.  
תגובת מנהלת יחידת טאבו מגורים: "טופל".  
✓ בישיבת הצוות לתיקון ליקויים נמסר כי ההמלצה בוצעה.
7. חל איסור על עובדי יחידות אישורים לטאבו לפטור בעלים מתשלום חוב. במידה שקיים חיוב במערכת - על עובדי יחידות אלו לוודא תשלום לפני הפקת האישור.  
✓ בישיבת הצוות לתיקון ליקויים נמסר כי ההמלצה מבוצעת.



8. יש לפעול למחשוב הליך הוצאת אישור לטאבו:
- העברת הבקשות ליחידות הרלוונטיות באופן ממוחשב ואישור ממוחשב כי אין חיובים נוספים ובוצעו כל התשלומים לעירייה.
  - לאישור יצורפו מסמכים ואסמכתאות לתשלום החוב שייסרקו ויתויקו בתיק הנכס הרלוונטי במערכת מ.ג.ע.
  - התעודות והאישורים יישמרו בקוד המיועד לכך על מנת לאפשר קיומו של נתיב בקרה שוטפת, בדיקות ממוחשבות ודוחות סטאטוס לבקשות, בכל רגע נתון.
  - מומלץ לבצע הפרדה בין קוד לחיוב מידי לבין קוד לחיוב מותנה/עתידי עבור דרישות חוב שהוחלט לא לקלוט כחיוב על מנת שלא להעמיס חובות על המערכת.
  - יש לקבץ הערות שהוזנו למערכת מ.ג.ע ולמנוע מחיקתן במטרה לשמור על מידע חשוב להבנת פעולות ומתן אישורים שונים.
  - יש לשנות את שם הבעלים במערכת מ.ג.ע רק לאחר הנפקת תעודת אישור לטאבו.

תגובת מנהלת יחידת אישורים לטאבו:

"בתהליך - מתקיימות פגישות כל שבוע ונמצאים כבר בתהליך התחלת הטמעה ובדיקות."

- ✓ בישיבת הצוות לתיקון ליקויים נמסר כי ההמלצה מבוצעת.
9. עד להטמעת הליך אישורים לטאבו באופן ממוחשב, יש להוסיף לטופס טאבו מגורים שורה לבדיקה וחתימה של עובדי יחידת אכיפה.
- ✓ בישיבת הצוות לתיקון ליקויים נמסר כי ההמלצה מבוצעת.
10. על מחלקת מחשוב ובקרה לערוך בדיקות תקופתיות שלא הופקו תעודות לטאבו במקרים בהם נותרו חובות לעירייה. מנהלת יחידת אישורים לטאבו הרלוונטית תבדוק אסמכתאות ואישורים למקרים אלו ותעדכן בשדה הערות כי ערכה את הבדיקה.
- ✓ בישיבת הצוות לתיקון ליקויים הוחלט כי ההמלצה תבוצע.

