

עיריית קריית אונו – נוהל עבודה מחלקת היטלי השבחה

כללי:

היטל השבחה הינו היטל החל על בעל או חוכר לדורות מקרקעין בעת עליית שוויים של המקרקעין, עקב אישור תכניות, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. גביית היטל השבחה מבוססת על התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1985.

שיעור היטל השבחה הינו על-פי חוק, 50% מערך ההשבחה שנקבעה.

עבור תוכנית - ההשבחה נקבעת ליום כניסתה לתוקף י.פ. +15.

עבור הקלה ושימוש חורג וזכויות מותנות מתוכנית – ההשבחה נקבעת ליום אישור הבקשה להיתר בוועדה המקומית / ועדת רישוי / ועדת משנה.

הרשות המקומית גובה את היטל השבחה בעקבות השבחת ערך המקרקעין שבתחומה.

גובה היטל השבחה נקבע באמצעות הערכת שווי על ידי שמאי מקרקעין.

מועד תשלום היטל השבחה הינו בעת מימוש הזכות במקרקעין באחד המקרים הבאים:

- קבלת היתר בניה/התרת שימוש חורג.
- העברת זכויות במקרקעין.

היטל השבחה מוצמד למדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבניה, הנמוך מבניהם. בנוסף, קיימים מנגנונים לגביית ריבית פיגורים בגין אי דיווח לוועדה המקומית על העסקה בעת מכר. (חובת דיווח על הסכם מכר עד ל- 30 יום מיום חתימתו, ומעבר לכך חלה ריבית פיגורים בגין כל יום, ע"פ חוק ההצמדה והריבית של הרשויות המקומיות).

בעל המקרקעין יכול לבקש לשלם את היטל השבחה עוד בטרם ביצוע "מימוש זכויות" – בקשה למידע מוקדם לפני מכר. שומה זו תיערך למימוש מלא.

הבקשה לדרישת תשלום היטל השבחה תבוצע בפנייה בכתב ע"י המבקש.

בעת הגשת בקשה ל "הזמנת שומה בטרם מימוש זכויות" ישלם המבקש סכום של 3,000 ₪ כמקדמה. סכום המקדמה יקוזז מסכום היטל השבחה בעת התשלום.

על השומה אשר הופקה בטרם מימוש הזכויות, יחולו כל הליכי תיקון 84 והנישום יהיה זכאי להגיש ערר בהתאם לקבוע עפ"י תיקון 84. במידה והנישום לא יגיש ערר בהתאם ללוח הזמנים הקבוע עפ"י תיקון 84 אזי השומה תהפוך להיות "חלוטה" ותחייב את הנישום בעת המימוש העתידי לכשיתבקש.

מטרות הנוהל

- להגדיר את תהליך העבודה הפנים ארגוני בנושא היטל השבחה.
- לקבוע גבולות סמכות ואחריות של העובדים במחלקה ובמחלקות אחרות בוועדה.

הליך הפקת שומות היטל השבחה

הצורך בביצוע שומה לקביעת היטל השבחה נובע משלושה סוגי בקשות:

- בקשה להיתר בניה/ בקשה לשימוש חורג.
- בקשה לשם קבלת אישור להעברת זכויות בטאבו.
- פניות לקבלת מידע אודות עצם החבות בהיטל השבחה והיקפו בטרם המימוש.

בקשה להיתר בניה / בקשה לשימוש חורג

הבקשה להיתר (פרוטוקול הוועדה + תוכנית) מתקבלת במחלקת השבחה מבודקת/ת תוכניות באגף הרישוי כעותק סופי להשבחה, לאחר אישור כי השטחים בבקשה מעודכנים ותואמים את תוכנית הבקשה להיתר שמוגשת ע"י האדריכל לאגף הרישוי.

תיק הבקשה נבחן, תוך שימת דגש על מועד הרכישה של מבקש הבקשה ומימושים אשר בוצעו לנכס הנבדק.

במידה ולא חלה עילה לחבות בהיטל השבחה:

חתימה על "טופס בדיקת חבות בתשלום היטל השבחה" תוך פרוט הסיבות למתן הפטור (סיבה משפטית, מימוש אשר בגינו שולם בעבר תשלום היטל השבחה, עילה אחרת למתן פטור והכל בהתבסס על אסמכתאות).

תחתם תכנית הבקשה להיתר במערכת ניהול הוועדה הממוחשבת (גיליון דרישות).

העתק חתום של הטופס, יתויק בתיק הנכס המצוי במחלקת ההשבחה ויהווה אסמכתא לאישור מתן הפטור בעתיד ו/או שומת השבחה נוספת אשר תופק לנכס בעתיד.

במידה וחלה עילה לחבות בהיטל השבחה:

מופק "טופס הזמנת עבודה לביצוע עבודת שמאות".

הטופס יכול את השדות הבאים: מספר בקשה להיתר, מהות הבקשה, גוש וחלקה, מס' תיק בניין של הבקשה, כתובת, הבעלים המבקש, תאריך מימוש זכויות ראשון ואחרון / אסמכתא לתשלום מימושים בעבר. רשימת תכניות תקפות ורשימת היתרים אשר הופקו לנכס.

הבקשה מופנית לשמאי חיצוני לביצוע השומה תוך ציון המימושים הקודמים בחלקה.

סיים השמאי החיצוני לבצע את השומה בהתאם להנחיות אשר הוצגו בפניו, השומה עוברת לבקרה לשמאי היועץ הוועדה המקומית, השמאי היועץ יבצע בקרה על שומת ההשבחה תוך התייחסות להנחיות אשר הוצגו בפני השמאי החיצוני.

לאחר אישור השומה ע"י השמאי היועץ, מופקת דרישת התשלום לנישום.

בשובר התשלום אשר יופק יירשמו התכניות ו/או המימושים בגינם משולם השובר, במידה והשובר מגלם גם פטור ל-140 מ"ר אזי עניין זה יצוין גם בשובר התשלום המופק.

דרישת התשלום תשלח לנישום במייל או במסירה אישית - נדרשת חתימת הנישום ע"י השובר או במייל חוזר, המעידה על תאריך קבלת דרישת התשלום לצורך מניין ספירת הימים המאפשרים הגשת בקשה לשמאי מכריע/ועדת ערר).

לאחר התשלום, יאושר תשלום היטל השבחה במערכת ניהול הוועדה הממוחשבת.

*הליך מעקב אחר התשלום התנהלות במקרי עררים/שמאי מכריע מופיע במרוכז בהמשך.

בקשה לשם קבלת אישור להעברת זכויות בטאבו.

לשם העברת זכויות בטאבו יש לקבל אישור מהרשות המקומית על היעדר חובות.

מבקש האישור ייגש למחלקת הגביה באגף הגזברות וימלא "טופס טיולים" בצירוף המסמכים הרלוונטיים, כגון, תצהירים, הסכמים, ייפוי כוח, נסחי טאבו עדכניים, הסכמי שיתוף וכדומה.

מחלקת הגביה תעביר למחלקת ההשבחה את הבקשה לקבלת אישור על העדר חובות היטל השבחה.

תיפתח בקשה חדשה במערכת הממוחשבת, הבקשה להעברת זכויות נבחנת באופן יסודי.

במידה ולא חלה עילה לחבות בהיטל השבחה:

מופק טופס "אישור לצורך רישום בספרי המקרקעין לפי סעיף 10 בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה", הטופס יכלול את פרוט הסיבה למתן הפטור (סיבה משפטית, מימוש אשר בגינו שולם בעבר תשלום היטל השבחה, אי תוחלת תכנית משביחות מיום הרכישה אשר בגינה שולם היטל השבחה, עילה אחרת למתן פטור וכדומה).

כחלק בלתי נפרד מהליך הכנת "טופס בקשה לאישור פטור מהיטל השבחה בגין העברת זכויות" בעקבות בקשה להעברת זכויות, מועבר טופס בדיקה למחלקת הפיקוח על הבנייה לבדיקת חריגות בנייה בנכס המבוקש.

במידה ובעת הבקשה להעברת זכויות, יתקבל מידע ממחלקת הפיקוח כי לא קיימות חריגות בנייה בנכס נשוא הבקשה, ימולא ע"י מחלקת הפיקוח טופס המעיד על העדר חריגות בנייה בנכס נשוא הבקשה.

במידה ובעת הבקשה להעברת הזכויות, נתקבל מידע ממחלקת הפיקוח כי קיימת חריגת בנייה בנכס נשוא הבקשה, לא תאושר העברת הזכויות אלא בכפוף לביצוע אחת מהפעולות הבאות :

- הסדרת החריגות באמצעות היתר בניה.
- רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 בדבר חריגות הבניה.
- קבלת התחייבות חתומה מהמבקש על הסדרת החריגות. - תצהיר חתום בפני עו"ד.

במידה וקיימת עילה לחבות בהיטל השבחה:

הבקשה מועברת לשמאי חיצוני לביצוע השומה ויצוין בפנייתו את המימושים הקודמים בחלקה (שומות קודמות אשר הופקו לנכס הנישום, שובר תשלום שהופקו ושולמו לנכס הנישום, חוזה רכישה של המוכר, אישור היתר בנייה וכד').

סיים השמאי החיצוני לבצע את השומה בהתאם להנחיות אשר הוצגו בפניו, השומה עוברת לבקרה לשמאי היועץ הועדה המקומית, השמאי היועץ יבצע בקרה על שומת ההשבחה תוך התייחסות להנחיות אשר הוצגו בפני השמאי החיצוני.

לאחר אישור השומה ע"י השמאי היועץ, מופקת דרישת התשלום לנישום.

בשובר התשלום אשר יופק יירשמו התכניות ו/או המימושים בגינם משולם השובר, במידה והשובר מגלם גם פטור ל-140 מ"ר אזי עניין זה יצוין גם בשובר התשלום המופק.

דרישת התשלום תשלח לנישום במייל או במסירה אישית - נדרשת חתימת הנישום ע"ג השובר או במייל חוזר, המעידה על תאריך קבלת דרישת התשלום לצורך מניין ספירת הימים המאפשרים הגשת בקשה לשמאי מכריע/ועדת ערר).

לאחר התשלום וקבלת דוח מפקח (עפ"י המופיע בפירוט מעלה) מופק טופס "אישור לצורך רישום בספרי המקרקעין לפי סעיף 10 בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה", הטופס יכלול את תאריך ההסכם, תשלומי ההשבחה שולמו ועד איזו תוכנית שולם.

האישור מועבר לאגף הגבייה בצירוף המסמכים שנתקבלו מהם עם הגשת הבקשה.
*הליך מעקב אחר התשלום התנהלות במקרי עררים/שמאי מכריע מופיעה במרוכז בהמשך.

קבלת מידע אודות עצם החבות בהיטל השבחה והיקפו בטרם מימוש.

בקשה לתשלום מדי- בעל המקרקעין רשאי לדרוש לשלם את היטל השבחה עוד בטרם ביצוע "מימוש זכויות".
הבקשה לדרישת תשלום היטל השבחה תבוצע בפנייה בכתב ע"י המבקש. משנתקבלה פנייה זו, תיערך שומת השבחה.
בעת הגשת בקשה ל "הזמנת שומה בטרם מימוש זכויות" ישלם המבקש סכום של 3,000 ₪ כמקדמה. סכום המקדמה יקוזז מסכום היטל השבחה בעת התשלום.
באשר לדירות בבנייה רוויה, מוגשת בקשה לבדיקה במייל, בצירוף כל המסמכים הרלוונטיים. המסמכים נבדקים ע"י השמאי היועץ לוועדה הקובע האם קיימת/לא קיימת חבות בהיטל השבחה בעת מכירה הדירה.
באם קיימת, מופקת שומה, באם התשובה שלילית, נשלחת תשובה במייל חוזר.

מעקב אחר תשלומים ואפשרויות הנישום:

- לשלם את דרישת התשלום בגזברות העירייה.
- לשלם מקדמה "על חשבון" היטל השבחה.

בהתאם להוראות סעיף 14 לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, המבקש רשאי להגיש השגה על שומת הוועדה המקומית במקרים הבאים:

- אם ישנה טעות בפרטי המקרקעין, רשאי הנישום לפנות לוועדה המקומית בתוך 45 ימים מקבלת דרישת התשלום ולבקש את תיקון השומה, יובהר כי כל תיקון שומה ללא פנייה לשמאי מכריע ו/או וועדת הערר עפ"י תיקון 84 תבוצע באישורו של שמאי הוועדה ובאישורו של היועץ המשפטי לוועדה.
- השגה בדבר גובה החיוב, יש לפנות ליו"ר מועצת שמאי המקרקעין בבקשה למינוי שמאי מכריע בתוך 45 ימים מקבלת דרישת התשלום.
- השגה לעניין עצם החיוב תוגש לוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה מחוז תל אביב, תוך 45 ימים מקבלת דרישת התשלום.

קבלת הודעה ממועצת השמאים על מינוי שמאי מכריע:

מתבצעת בדיקה באם הפנייה למינוי של השמאי המכריע התבצעה במסגרת 45 הימים הקבועים בחוק.
במידה והמינוי בוצע לאחר 45 יום נשלחת הודעה על כך למבקש וליו"ר מועצת השמאים.

הליך התנהלות מול שמאי מכריע

לקראת הדיון בפני השמאי המכריע, מגיש השמאי המכריע דרישת תשלום עבור שכר טרחתו. דרישת התשלום בצירוף "טופס תשלום שכ"ט שמאי מכריע" מועברת לחתימת מהנדס העיר וגזבר העירייה אשר יאשרו את החזר בהתבסס על המידע אשר הוצג בטופס.

בעת הגשת השומה האחרת, השמאי החיצוני אשר ערך את שומת הוועדה מגיש את התייחסותו לשומה האחרת אשר הוגשה ע"י השמאי מטעם הנישום.

ההתייחסות תועבר לשמאי הוועדה אשר יבחן את ההתייחסות השמאי החיצוני ולאחר מכן יעביר השמאי החיצוני את התייחסותו לשמאי המכריע.

בתיקים הרלוונטיים ובמידה וקיימת התייחסות משפטית בשומה האחרת, מועברת השומה לעיונו ולהתייחסותו של היועץ המשפטי לוועדה.

חובת ייצוג הוועדה בפני שמאי מכריע חלה על השמאי החיצוני גם במקרים בהם לא הגיש כל התייחסות לשומה הנגדית.

בדיון בפני השמאי המכריע ישתתפו גם שמאי הוועדה המקומית, השמאי היועץ לוועדה והיועץ המשפטי של הוועדה, במקרים הרלוונטיים.

הליך התנהלות לאחר קבלת שומת שמאי מכריע

כאשר מתקבלת שומת השמאי המכריע, ימסור השמאי החיצוני את התייחסותו להכרעת השמאי המכריע לשמאי היועץ לוועדה המקומית, והתייחסותו תכלול המלצה האם יש/אין מקום להגשת ערר בנושא השומה לוועדת הערר.

השומה המכרעת נקלטת במערכת הממוחשבת ומופק שובר תשלום/החזר תשלום בהתאם לתוצאת ההכרעה הסופית.

במידה והנישום שילם את דרישת התשלום אשר הפיקה הוועדה ורק לאחר מכן ביצע ערר בפני שמאי מכריע והשמאי המכריע ביצע הפחתה משומת הוועדה, מופק "טופס החזר בעקבות החלטת שמאי מכריע".

לטופס זה יוצמדו העתק שובר תשלום אשר שולם בפועל, שומת שמאי העירייה, שומת השמאי המכריע, פלט של תחשיב ההצמדות והריביות. (חישובי הריביות וההצמדות נעשות ע"י רו"ח) וכן התייחסות מיוחדות באם קיימות.

הטופס על כלל נספחיו מועבר לגזבר העירייה אשר מאשר את החזר בהתבסס על המידע אשר הוצג בטופס.

לאחר תשלום מלוא היטל ההשבחה על ידי המבקש, יופק טופס "אישור לצורך רישום בספרי המקרקעין לפי סעיף 10 בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה" אשר מועבר למחלקת הגבייה ומערכת הממוחשבת מעודכנת בהתאם.

מחלקת הגבייה מנפיקה למבקש אישור להעברת זכויות בטאבו.

אישור לפטור מחישוב היטל השבחה עבור 140 מ"ר ראשוניים:

חוק התכנון ובנייה מאשר להעניק פטור ל 140 מ"ר לדירה (בגבולות הזכות ללא פלישות ולבניה מקורה בהיתר בלבד) בעת תחשיב שומת השבחה בשני מקרים:

- בקשה להיתר בנייה
- העברת זכויות

בעת בקשה להיתר בנייה : הנישום ימלא תצהיר שהוכן ע"י יועמ"ש הועדה, אשר יהיה חתום ע"י עו"ד לאחר החתימה על הטופס השמאי החיצוני שביצע את השומה יבצע תחשיב בהתבסס על פטור ל 140 מ"ר.

בעת בקשה להעברת זכויות : הנישום מגיש את הבקשה לקבלת פטור ל 140 מ"ר בכתב, אל בקשה זו ייצרף הנישום נסח טאבו עדכני המעיד כי למבקש לא קיימת דירה נוספת באותה החלקה, מצורף לטופס הבקשה "טופס אישור ממחלקה הגבייה לשם מתן פטור ל 140 מ"ר" החתום מחלקת הגבייה.

עפ"י הנחיית היועמ"ש של הועדה, לאחר חתימה על תצהיר בפני עו"ד ואישור אגף הגבייה, ניתן לאשר את הפטור ולהעבירו לשמאי החיצוני לחישוב.

מופק שובר לתשלום חדש עפ"י חישוב הפטור ומועבר לנישום לתשלום.