



לשכת ראש המועצה

פרוטוקול ישיבת מועצה שלא מן המניין מס' 13/20 מתאריך 02 בספטמבר 2020

משתתפים: מוטי לנדאו, דנה פינס, יעל ויסמן, ליאור טוביה, רועי הורוביץ, דורון וייסברוד, זאב ליכטנזון, דפנה שפיגלמן, אורן גור.

מוזמנים: עופר שפיר יועמ"ש, מירי לוין גזברית, יניב הדסי מבקר המועצה, אחי קרן מבקר המועצה היוצא.

מוטי פותח את הישיבה:

מוטי: על סדר היום דיון בדוח הביקורת לשנת 2019 בעניין הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מצפה אפק.

אחי: כתוצאה מעריכת הדו"ח לעובדי המועצה יש גישה למערכות המידע של מצפה אפק. ממצא חשוב שעלה במהלך הכנת הדו"ח: התגלה שבועדה יש יתרה גדולה של הפרשה לתביעות של פיצויים בגין ירידת ערך, בסך של כ-3 מיליון ₪.

דורון: היקף הגבייה של היטל השבחה 10-15 מיליון ₪ לשנה. אין הכנסות משימוש חורג. לדעתי ניתן להפריד את ההכנסות מן השכונה החדשה מיתר ההכנסות – בשמות שאינן מן השכונה החדשה יש שומות ובשכונה החדשה אין שומה ספציפית. אין מקום לביצוע סקר של פוטנציאל היטל השבחה. רצוי לקיים בקרה במועצה אם שולם היטל השבחה בעבר או לא. רצוי שביתרת הקרנות ידווחו יתרות ולא תנועות.

מוטי: כשמבוצעת העברה לא נותרת יתרה בוועדה.

אחי: לפי בדיקתי נותרת שם יתרה ממוצעת של 300 אלף ₪, מעבר ל-5% יתרה בגין תביעות ירידת ערך.

מוטי: קרן הביטחון הופחתה מ-10% ל-5% דבר שמגדיל את תקבולי המועצה.

אחי: בקדנציה קודמת היו כספים של סביון שהועברו בטעות לרשויות אחרות. כיום עם מערכת בר ההסתברות לכך פחתה.

דורון: המועצה תפעל לקיום הוראות אוגדן הנהלים בנוגע לקרן הביטחון. הנושא מוסכם. המועצה תחובר למערכת התפעולית של הוועדה המקומית – יושם. התאמה שוטפת בין הכספים במערכת התפעולית ובהנהלת החשבונות. התאמת בנקים לא תעשה על ידי מי שרושם פעולות כספיות.

אחי: מציע לשים דגש על נושא זה, היות שאין הפרדה.

דורון: אין למועצה בקרה על השומות הנערכות מטעמה. האם השומות מוטות לכיוון כלשהו. כדאי לשקול לעשות בדיקה מדגמית של השומות. להתייחס אל כרטיס החו"ז כאל חשבון בנק תוך עדכון שוטף. לקבוע סכום מקסימלי שיגרור העברה אוטומטית. הקמת מאגר של שומות ההשבחה של סביון פתיחת חשבון בנק של כספי סביון בוועדה.

דפנה עוזבת את הישיבה.

אורן: הדבר מקנה שקיפות.

דורון: דוגמה בה שומה של 281 אלף ₪ הופחתה ל-67 ₪. בחיפוש נמצאו מספר שומות מכריעות שהפחיתו משמעותית את סכומים השומה, חלק יותר מ-50%.

אורן: כדאי לבצע בדיקה אם השומות נעשות בצורה מקצועית במבחן התוצאה. מהו שיעור השומות לגביהן מונה שמאי מכריע ומה הפערים שהתבררו.

דוח מבקר המועצה רו"ח אחי קרן:



מצפה אפק
n+נספחים (003).pdf

סיכומי והצעות הוועדה לענייני ביקורת לגבי דו"ח הביקורת בנוגע למצפה אפק

נתוני מימוש זכויות –

2019	2018	2017	
75	79	60	מכירת זכויות
35	35	15	הקלות
9	9	12	תב"עות נקודתיות
9.4 ₪	14.3 ₪	12.8 ₪	היטל השבחה (מיליוני ₪)

סקירת פוטנציאל היטל השבחה בכל הנכסים במועצה (סעיף 3.4)

אין מקום לביצוע סקר של פוטנציאל היטל השבחה בכלל הנכסים במועצה. בבדיקה כזאת יש לבדוק בכל נכס אם שולם היטל השבחה בגין כל קיבולת הבנייה על פי התב"ע הקיימת.

יש לדווח על ההכנסות מהיטל השבחה בכסף לפי 3 סוגי המימוש (מכירת זכויות, הקלה ושימוש חורג), תוך הפרדה בין השכונה החדשה והיתר.



לשכת ראש המועצה

דיווחים למליאת המועצה (סעיף 4.1)

סיכום - בלוח בסעיף 4.1 מוצגות יתרות של הכספים המיועדים לסביון. בדיווחי יתרות הקרנות המוצגות במליאת המועצה מוצגות ההעברות מן הוועדה המקומית למועצה (כלומר התנועות).
הצעה – מוצע שבדיווח במליאת המועצה יכללו גם היתרות בוועדה המקומית. הנתון הרלוונטי הוא כלל המשאבים הקיימים, לא החלק שהועבר לחשבון המועצה.

קרן ביטחון לתביעות ירידת ערך (סעיף 197) (סעיף 4.2)

סיכום – בקרן יש יתרה של 3.3 מיליון ₪ ולא נרשמו תשלומים בגין תביעות ירידת ערך בשנים האחרונות.
הצעה – המועצה תגבש, יחד עם הוועדה המקומית, מדיניות לגבי היקף הקרן.

נגישות למידע

סיכום – למועצה נגישות ישירה לנתוני הוועדה המקומית.

הצעות:

1. (המלצה 6.1) המועצה תפעל לקיום הוראות אוגדן הנהלים לוועדת המרחביות בנוגע קרן ביטחון לתביעות על פי סעיף 197.
2. (המלצה 6.2) המועצה תיישם את ההחלטה המאפשרת לגזברות ולהנדסה גישה ישירה למידע שבמערכת התפעולית של הוועדה המקומית.
3. (המלצה 6.3) יש לקיים התאמה שוטפת של נתוני ההכנסות שנרשמו במערכת "בר" לאלה שנרשמו בהנהלת החשבונות.
4. (המלצה 6.4) התאמת בנקים לא תעשה על ידי מי שרושם פעולות כספיות.
5. (המלצה 6.5) בחינה של הצורך בבדיקה מדגמית של שומות ההשבחה בידי שמאי מקרקעין מטעם המועצה.
6. (המלצה 6.6) יש להתייחס אל כרטיס החו"ז של הרשות כאל חשבון בנק; הוא חייב להיות מעודכן לפי תאריכי ערך של כניסת הכסף. יש לקבוע סכום מכסימלי לזכות המועצה בספרי הוועדה שמחייב העברת כספים למועצה.
7. המועצה תרכז את כל שומות השבחה הנוגעות לסביון.
8. המועצה תפעל שהוועדה המקומית תפתח חשבון בנק נפרד לכל הכספים הנוגעים לסביון.



לשכת ראש המועצה

9. המועצה תקיים מעקב אחרי שומות מכריעות הנוגעות לנכסים בסביון.

להלן נתוני שומות מכריעות משנת 2019 (אלפי ₪):

נכס	שומת הוועדה	שומה מכרעת	שיעור ההפחתה
נתון בדו"ח הביקורת	281	67	-77%
ארז 9	208	157	-25%
השחר 6	27	11	-59%
השלווה 22	202	161	-20%
כלנית 11	1,333	587	-56%

דורון וייסברוד

29.06.2020

מוטי: להלן התייחסותי לסעיפי ההמלצות:

- 6.1 על פי החלטת הנהלת הוועדה, הקיזוז יהיה 5% ולא 10% - לטובת המועצה.
- 6.2 הוסדרה לגזברית ולמהנדסת המועצה האפשרות להתחבר למחשב הוועדה ל"אזורי סביון".
- 6.3 ננחה את הוועדה המקומית.
- 6.4 נבדוק עם הוועדה, סביר שיתקשו בביצועה לאור קיצוצי כ"א המבוצעים בה.
- 6.5 לא ברור מה הטיפול הנדרש, מאחר ויש אינפורמציה זמינה המראה את השמאות הראשונית מול המכרעת.
- 6.6 אני דואג לבדיקה שוטפת חודשית של היתרות ומשיכתם לסביון.

מוטי נועל את הישיבה.