



TEL תל אביב
AVIV יפו
YAFO יפו



עיר ללא הפסקה



מבקרת
העירייה



מקומות אִמָּאן Places
ניהול המרחב המוניציפלי

משרד הפנים



ביקורת הארנונה

עיריית תל אביב יפו
מבקרת העירייה



תל אביב יפו בראי המספרים 2023

מרכז עסקים ותעסוקה

79,613 עסקים,

472,500 מועסקים, מתוכם 62% יומיים



742 מוסדות חינוך

(כיתות גן, בתי ספר) מתוכם
3.8% חינוך מיוחד, 3.6% מגזר ערבי,
4.9% מגזר חרדי, 7.8% ממלכתי דתי



העיר השנייה בגדלה
עם 474,530 תושבים



בירת היי-טק

5,000 עסקים בענפי ההייטק

22% מכלל העסקים המוגדרים הייטק בישראל



מרכז תרבות ופנאי

27 מוסדות תרבות גדולים
(17 מוזיאונים, 6 תיאטראות,
3 תזמורות, קולנוע סינמטק)



מדד חברתי כלכלי

8

של הלמ"ס



ארכיטקטורה

עיר לבנה

אתר מורשת עולמי, מבנים לשימור,
יפו העתיקה



הכנסה חודשית ממוצעת לנפש

9,009 ש"ח



מרכז תיירות

102 מלונות, 1.4 מיליון תיירים,

15% מכלל התיירים בישראל, קידום
התיירות ופיתוח רצועת החוף ואתרי
מורשת ותרבות



תחבורה

261 אלף

כלי רכב מנועים רשומים
ותנועת מאות קווי תחבורה ציבורית במטרופולין,
פיתוח מערכות הסעת המונים ואמצעי תחבורה בני
קיימא לצמצום הבעלות והשימוש ברכב פרטי:
אוטוטל, "נעים בסופ"ש", "SHARE תל-אביב-יפו", דו-
גלגלי שיתופי (אופניים וגלגינוע)



אוכלוסייה לפי גיל:

21% - גיל 0-17

34% - גיל 18-26

64% - גיל 35-64

15% - גיל +65



תשתית נורמטיבית – ארנונה (חיוב וגביה)

הנחיות היועמ"ש להפעלת הליכים מנהליים (2012)

חוזר מנכ"ל משרד הפנים – נוהל מחיקת חובות.

חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) התשנ"ג 1992 ותקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות)

תקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג, 1993

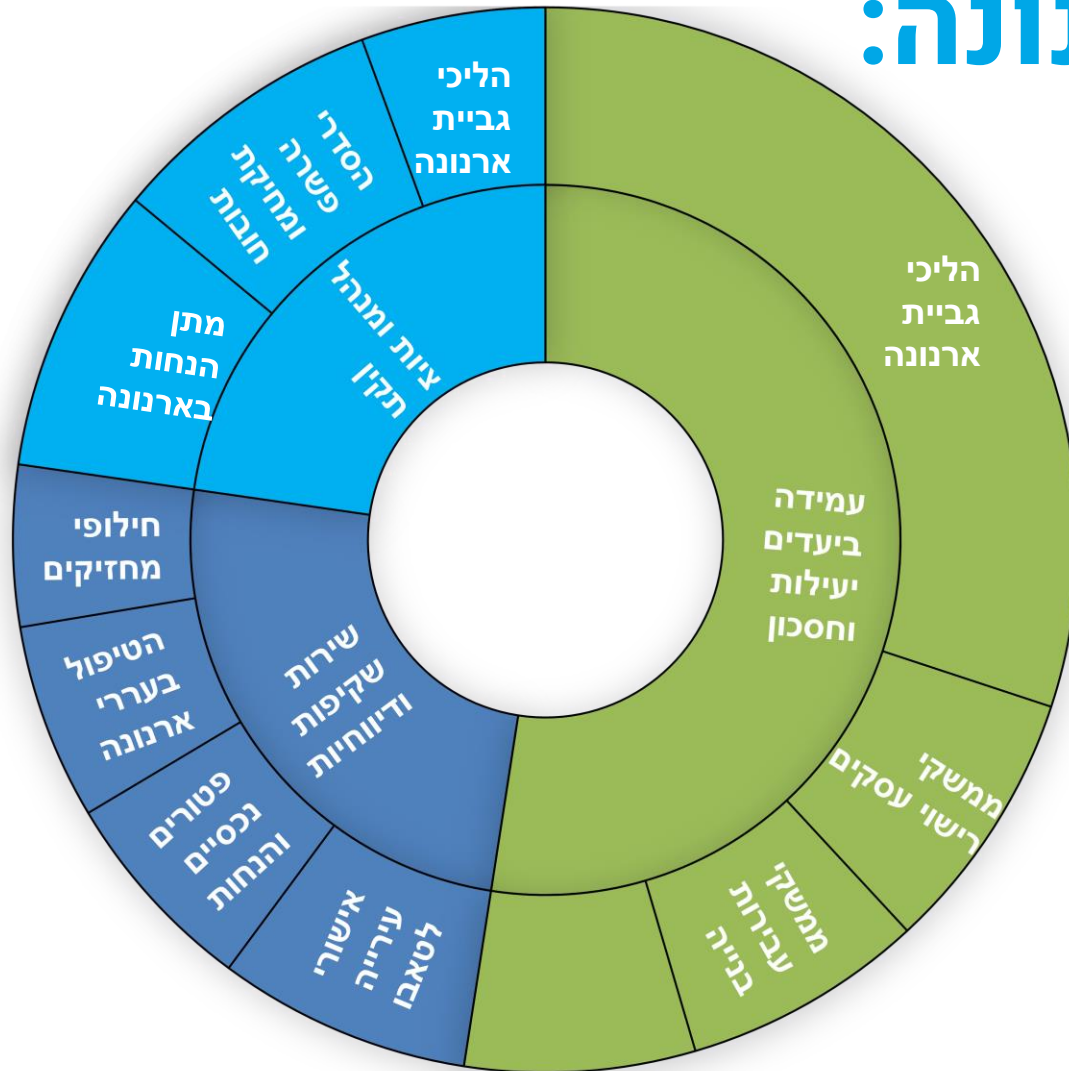
המסד הנורמטיבי פקודת העיריות, חוקים, חקיקת משנה: תקנות וצווים, צווי ארנונה מקומיים.

משמעות קביעת הארנונה כמס - כפולה:

ללא זיקה לשירות בג"צ 764/88 דשנים וח' כימיים נ'ע עיריית קרית אתא.

החלת פקודת המסים (גביה) אכרזת המסים (גביה) התש"ס, 2000.

סרגלי ביקורת בארנונה:



- שירות שקיפות ודיווחיות
- ציות ומנהל תקין
- עמידה ביעדים יעילות וחסכון

מערך ההרשאות במ"מ

ממשקי חיובי ארנונה עם רישוי עסקים

הפעלת קבלני הוצל"פ

הרמות מסך לבע"ש

חיוב ארנונה לעברייני בנייה - ממשק לרו"פ

תכניות עבודה לדוגמא

5

?

4

מחיקת חובות
ארנונה

3

מתן הנחות
בארנונה

2

הליכי גביית
הארנונה

1

הטלת הארנונה
(חיוב)

ביקורת 1: הטלת הארנונה (חיוב)

12 סיווגים עיקריים+תתי-סיווגים. חריגה מהתעריפים בתקנות הארנונה / צו הארנונה.

מתקן רב תכליתי: פיצולי שטח בין סיווגים שונים.

מבחן הזיקה (זיקת תכלית יחידה אחת יחידה הסמוכה)

מבחן השימוש (האם השימוש בחלק המתקן הכרחי למהות המחזיק ולמימוש תכליתו)

סקר נכסים: חריגה בין מספר, שטח ושימוש הנכסים בפועל ובין רישומי הארנונה.

תקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות)

שיטת החיוב והמדידה:

- אחד מחזיק.
- שני שימושים - מגורים, לא למגורים.
- שלוש יסודות - יעוד, שטח ומקום.
- ארבע שיטות – נטו-נטו, נטו, ברוטו, ברוטו-ברוטו.

עדכון תעריף הארנונה: חישוב, אישור צו הארנונה.

$(2) / (\text{מדד המחירים לצרכן} + \text{מדד השכר הציבורי}) * 80\%$

ביקורות נוספות בצד ה"חיוב":

ניהול ועדות ערר, טענת "אינני מחזיק", הליכי חילופי מחזיקים, פטור לנכס ריק, נכס שאינו ראוי לשימוש, ביצוע עדכונים במחוג"ג (הרשאות), בקרת חריגים, אישורי וועדות ועוד..

ביקורת 2: הליכי גביית הארנונה

ביקורת **שלמות** מעגל הגבייה:

- תלוש ← דרישה ← דרישה מיידית ← הליכי אכיפה מנהליים / הליכי אכיפה משפטיים.

ביקורת **יעילות** מערך הגבייה:

- לדוגמא: עמידה בלוחות זמנים: שיהוי / התיישנות, מידתיות הליכי האכיפה.

ביקורת **שירות** מערך הגבייה:

- לדוגמא: הסרת עיקולי צד ג', התנהלות קבלני הוצאה לפועל.

דבר החקיקה העיקרי המסמך רשויות ציבור לנקוט הליכים שונים לגביית חובות הוא **פקודת המסים (גביה)** מכוח אכרזת שר האוצר.

עיריות רשאיות לנקוט הליכים לגביית חובות ארנונה גם מכוח **פקודת העיריות**.

סימן א': (תפיסה ועיקול). הבחירה בידי הרשות (ס' 317 לפקודה).

הנחיות היועמ"ש להפעלת הליכי גבייה **מנהליים** (פברואר 2012).

העדפת **גבייה אקטיבית** על פני גבייה פאסיבית (הנפקת אישור לטאבו, קיזוז חובות).

ביקורת 3: מתן הנחות בארנונה

תקנות ההנחות:

- 1. הנחות חובה - בהן לעירייה אין שיקול דעת.
- 2. הנחות כלליות - אותן העירייה רשאית לאמץ במלואן או בחלקן.
- 3. הנחות בסמכות וועדת הנחות (הנחת נזקק)

ביקורת ציות ומנהל תקין:

- לדוגמא: בהליך מתן ההנחות
אי עמידה בתבחינים
 - ✓ שיעור הנחה גבוה יותר,
 - ✓ תקופת הזכאות להנחה,
 - ✓ השטח לגביו ניתנה ההנחה,
 - ✓ אי ביטול הנחה (נפטרים / רווחה).

ביקורת שירות ושקיפות:

- קביעת תבחינים למתן הנחות ופרסומם (מבחינים סוציו-אקונומיים).

- דוגמאות נוספות: ניהול וועדת הנחות, מסמכים להנחת נזקק, אישורי ועדת כספים / מועצה

ביקורת 4: פשרות ומחיקת חובות ארנונה

פקודת העיריות:

- 1. **סעיף 338** – "כל סכום המגיע לעירייה בשל ארנונות או מסיבה אחרת, **והוא בפיגור לא פחות משלוש שנים ונראה שאינו ניתן לגביה**, מותר, באישורו של הממונה, והעירייה איתנה – באישור המועצה, למחוק אותו מפנקסי העירייה"
- 2. **סעיף 339** – " כל סכום המגיע לעירייה בשל ארנונות, או מסיבה אחרת, מותר למחוק אותו מפנקסי העירייה באישורו של השר ובעירייה איתנה – באישור המועצה, **אם ראו לעשות כן לטובת הציבור**"

ביקורת ציות ומנהל תקין:

- ✓ בחינת הליך ביצוע הפשרות – חשיפות בתהליך
- ✓ ניהול ועדות הפשרות (הרכב, קוורום, פרוטוקול)
- ✓ סקירת הבקורות הקיימות:
- ✓ עמידה בתבחינים שקבעה המועצה
- ✓ איסוף נתונים מעודכן (עיקולם, הוצל"פ, מימוש נכסים וזכויות, חקירות כלכליות, צווי ירושה, הרמת מסך לבעלי שליטה בחברות)
- ✓ הרשאות עובדים בתהליך
- ✓ אופן יישום החלטות וועדת פשרות העירוניות

התוצרים



דוחות ביקורת
לדוגמא

שנת 2018 דוח 47

[עדכון נתוני חיובי ארנונה](#)



הבנת התשתית
הנורמטיבית

שנת 2019 – דוח 48

[היבטים באבטחת מידע וממשקים במערכת המחוג](#)

שנת 2020 – דוח 49

[החזרי תשלום ארנונה ואגרות לאור משבר הקורונה](#)

שנת 2021 – דוח 50

[פשרות ומחיקת חובות ארנונה](#)



תודה

רו"ח אורית שבתאי פרנק

CPA, MBA, CISA, CDPSE

מבקרת עיריית תל אביב יפו