

דוח ביקורת בנושא: **מגרש מספר 605 בנווה דניאל**

הישוב נווה דניאל בחר בחל"פ כחברה קבלנית לבנות 45 דירות במספר מבנים במגרשים מספר 601 - 607.

ב-10,8,09 הגישה החל"פ את תוכניות הבניה למועצה וב-17,8,09 נתנה המועצה היתר בניה לחל"פ.

- ב-19,6,11 אישרה הוועדה מתן טופס 4 למגרש 601.
- ב-19,6,11 אישרה הוועדה מתן טופס 4 למגרש 602.
- ב-19,6,11 אישרה הוועדה מתן טופס 4 למגרש 603.
- ב-29,11,12 אישרה הוועדה מתן טופס 4 למגרש 604.
- ב-15,12,12 אישרה הוועדה מתן טופס 4 למגרש 605.
- ב-10,9,12 אישרה הוועדה מתן טופס 4 למגרש 606.
- ב-17,10,12 אישרה הוועדה מתן טופס 4 למגרש 607.

ב-27,1,13 ניתן טופס 4 למגרש מספר 605. הסיבה שהטופס ניתן רק בינואר 2013 ולא בספטמבר 2012, נבעה מהעובדה שבבדיקה של פקח הבניה נמצאו אי התאמות בכניסה לבניין לעומת תוכנית הבניה וכן מחסור בגדרות באותו מגרש.

למרות שטופס 4 ניתן כאמור למגרש 605 רק בינואר 2013, כבר בספטמבר 2012 דיווחה החל"פ למועצה שחמישה רוכשים קבלו את המפתחות לדירתם וזאת כדי שבחגים הם כבר יוכלו לגור בבתים החדשים שלהם.

הביקורת רואה בחומרה את העובדה שעוד לפני שהדירות במגרש 605 קיבלו טופס 4, נתנה החל"פ מפתחות ל-5 דירות. טופס 4 אינו סתם אישור פורמלי אלא הוא אישור המעיד על כך שבבניין אין עבירות בניה ויותר מכך שבבניין אין ליקויים בטיחותיים שעלולים לסכן את מי שגר בבניין.

בעקבות הדיווח הזה הודיעה רכזת הנכסים למחלקת הגבייה שצריך לשלוח לאותם חמשת הדיירים הוראות חיוב בארנונה לחודשים ספטמבר- אוקטובר והשוברים הנ"ל נשלחו אליהם.

בפועל כל חמשת הרוכשים לא נכנסו לדירותיהם באותה תקופה אלא רק בתחילת שנת 2013 לאחר שהבניין כולו קיבל טופס 4.

כשנודע לרכזת הנכסים שהרוכשים לא נכנסו לדירותיהם בספטמבר 2012, היא הודיעה למחלקת הגבייה לבטל את שוברי התשלום וכך אכן נעשה. כחודשיים לאחר מכן שוב הודיעה רכזת הנכסים למחלקת הגבייה שהרוכשים עדיין לא נכנסו לגור בדירות ושוב אגף הגבייה ביטל את שוברי התשלום לחודשים נובמבר- דצמבר 2012 (שכבר נשלחו לרוכשים).

הביקורת ממליצה שבכל פעם שקבלן או חברה קבלנית מדווחים למועצה על כך שהם מסרו מפתחות לרוכשים, תבדוק המועצה, שלבתיים יש טופס 4. במידה ויתברר למועצה שלבית מסוים אין טופס 4, צריכה המועצה להתריע בפני הקבלן שאין לאפשר לדייר להיכנס לדירה לפני מתן טופס 4, מכיוון שבביקורת שנעשית לצורך קבלת הטופס נבדק גם נושא הבטיחות.

כאמור רק בתחילת שנת 2013 נכנסו חמשת הרוכשים לדירותיהם והם חויבו בארנונה למגורים.

חישובי השטחים לחיוב בארנונה של כל הדירות נעשו ע"י רכזת הנכסים וזאת על פי הדיווח שמסרה החל"פ לגבי מספרי הדירות שקיבלו הרוכשים והתאמתם לגודל כל דירה כפי שמופיע בתוכניות שהחל"פ הכינה והגישה למועצה בבקשות להיתרי הבנייה.

חישובי השטחים היו:

דירה 1- 134 מ"ר.

דירה 2- 157 מ"ר.

דירה 3- 202 מ"ר.

דירה 4- 178 מ"ר.

דירה 11- 165 מ"ר

מיד לאחר קבלת שוברי התשלום מהמועצה בינואר 2013 פנו דיירי דירה מספר 4 למועצה וטענו שהשטח שהם חויבו עבורו בארנונה (178 מ"ר) אינו נכון ושטח דירתם הינו רק 100 מ"ר. הדיירים אפילו צרפו את החוזה שלהם עם החל"פ ובו מצוין בפרוש ששטח הדירה שהם קנו הינו 100 מ"ר.

רכזת הנכסים יצאה לשטח ומצאה שאכן טענתם נכונה, ולכן היא בדקה עוד פעם את תוכניות הבניה של כל המגרש ואז התברר לה לתדהמתה, שהדיווח שהחל"פ העבירה למועצה בנוגע למספרי הדירות שהרוכשים קיבלו אינו תואם את מספרי הדירות כפי שנמסרו להם בפועל. כלומר שיוך מספרי הדירות לרוכשים השונים לפי התוכניות המאושרות אינם תואמות את המציאות. כך לדוגמא רוכשי דירה 4 קיבלו חיוב של 178 מ"ר בהתאם למופיע בתוכניות הבניה כשטח של דירה מספר 4. בבדיקה של החוזה שלהם רשום ששטח דירתם הינו כ- 100 מ"ר בלבד שזה גם שטח הדירה בפועל. רכזת הנכסים הבינה שמספרי הדירות כפי שהם רשומים בתוכניות הבניה וכפי שמסרה החברה למועצה אינו תואם את מספרי הדירות שקיבלו הרוכשים בפועל וזה נכון לגבי כל הדירות במגרש מספר 605.

בחודש מרץ 2011 פנתה הרכזת לחל"פ וביקשה מהם לתקן את השגיאות שהתגלו במספרי הדירות ולדווח לה בהתאם. במשך כ- 4 חודשים משכה החל"פ את הרכזת ומסרה תשובות חלקיות וחסרות שלא אפשרו לרכזת הנכסים לפתור את הבעיה. רק לאחר שהרכזת דרשה ונפגשה עם מנכ"ל החל"פ בחודש יולי 2013 היא קיבלה את המידע הדרוש לצורך שיוך הדירות לרוכשים בהתאם לדירות שהם גרים בפועל. בנוסף לכך גילתה הרכזת חריגות בניה שבנתה החל"פ עבור הרוכשים בשתי דירות ובעקבות כך הם הגישו למועצה תוכניות בניה חדשות להסדרת היתרים לחריגות. לפי תוצאות הבדיקה, השטחים הנכונים של חמשת רוכשי הדירות הראשונים היו:

דירה 1- 157 מ"ר.

דירה 2 - 157 מ"ר.

דירה 3- 161 מ"ר.

דירה 4- 101 מ"ר.

דירה 11- 167 מ"ר.

לגבי הדירות ששטחם נמצא קטן לעומת הדיווח של החלי"פ (דירות 3,4) החיוב בארנונה שלהם הוקטן לפי השטח האמיתי רטרואקטיבית מינואר 2013. לעומת זאת לגבי דירה מספר 1 ששטחה נמצא גדול ב-23 מ"ר לעומת הדיווח של החלי"פ החיוב החדש, על שטח של 157 מ"ר נעשה רק בספטמבר 2013 כאשר מינואר 2013 ועד אוגוסט 2013 החיוב נשאר לפי שטח של 134 מ"ר. סה"כ הפסידה המועצה סכום של כ- 570 ₪.

במשך אותו הזמן מינואר 2013 עד אוגוסט 2013 התאכלסו שאר 8 הדירות הנוספות במגרש. בשל הבעיה שהתגלתה החליטה המועצה שלא לחייב את אותם שמונה הדירות בארנונה כלל, עד לברור הנושא עם החלי"פ (החיוב נעשה החל מה- 1,9,13)

יצויין כי במשך כל זמן הבנייה שילמה החלי"פ למועצה ארנונת אדמת בניין על כל המגרש ומרגע שניתן טופס 4 למגרש 605 והרוכשים הראשונים נכנסו לדירות והתחילו לשלם ארנונה למגורים, הפסיקה החלי"פ לשלם את ארנונת אדמת הבניין על כל המגרש.

הביקורת ממליצה שהמועצה תבדוק מבחינה חוקית וצודקת את סוגיית מועד סיום חיוב הקבלנים בארנונת אדמת בנין (שמחויבת על כל שטח המגרש) בבית דירות, כאשר הדירות מתאכלסות במועדים שונים וזאת כדי שלא ייוצר מצב בו הקבלן אינו משלם ארנונת אדמת בנין ובאותו הזמן חלק מהדירות אינן מחויבות בארנונה למגורים.

סה"כ השטחים של כל שמונה הדירות הנ"ל הינו כ- 950 מ"ר. אם ניקח בממוצע שכל הדירות אוכלסו בסוף אפריל 2013. נוצר למועצה הפסד כספי מאי גביית ארנונה מאותן דירות למשך 4 חודשים בסך של כ- 11,000 ₪. בנוסף לכך יש להוסיף להוצאות הכספיות של המועצה את הפסד מאות שעות העבודה של עובדי אגף ההנדסה ועשרות השעות של עובדי מחלקת הגביה שהיו צריכים להתמודד ולפתור את הבעיה.

לדעת הביקורת המועצה צריכה לתבוע את החלי"פ על ההפסדים וההוצאות שנגרמו לה בגלל ההתנהלות הבלתי תקינה של החלי"פ.

את התנהלות החל"פ בנושא הבניה באופן כללי ובמגרש 605 בפרט היטיב לתאר מהנדס המועצה :
"על חברה שבונה ומשווקת דירות למגורים להתנהל מתוך מודעות גבוהה לא רק להיבטים
המקצועיים של הבניה אלא גם למשמעויות של שמירת החוק, בניה על פי ההיתרים, פעולות על פי
חוק מכר דירות והקפדה מוחלטת על דיוק במסמכים ובפרטי הזיהוי המחייבים בהיתרי בניה
והתקשרויות עם הדיירים. מסירת מפתחות לדיירים לפני השלמת כל הביקורות הנדרשות בחוק,
בניה שלא על פי היתרי הבניה ואי הקפדה על התאמת מסמכים אינם עולים בקנה מידה אחד עם
המצופה מקבלן הבונה ומשווק דירות!"

כל מילה נוספת מיותרת.