

# תשלומי חובה לרשויות

## המקומיות

עו"ד עדי מוסקוביץ

---



# סוגי תשלומי חובה

קנס

מחיר

אגרה

היטל

מס



# סוגי תשלומי החובה המוניציפאליים

- עבירות קנס
- דמי השתתפות (סלילה)
- אגרות מימוניות (ביוב, שמירה, ניקוז אזורי)
- אגרות רגולטוריות (שילוט, תעודת אישור, בניה)
- היטלי פיתוח (סלילה, תיעול, שצ"פ, מים וביוב)
- דמי הקמה (לתאגידי מים וביוב)
- מס (ארנונה, היטל השבחה)

# הזיקה בין היטלי פיתוח לתשתיות

- מים - חיבור
- ביוב – פוטנציאל חיבור
- רכיבי כפל בתעריפי היטלי מים וביוב
- (היטל) סלילה – רחוב גובל/גישה לנכס
- שצ"פ – "ישמש את הנכס"
- תיעול – אין זיקה (למעשה)
- ביצוע עצמי וביצוע באמצעות צד ג' – ניתוק זיקה?



# הזיקה בתשלומי חובה נוספים

- בדמי הקמה – אפשרות חיבור
- קנסות שפכים – פגיעה בעיקרון העלות
- קנסות שפכים וניתוק הזיקה מול איגוד ערים
- אגרת ביוב ללא שירות – פגיעה בעיקרון העלות
- דמי השתתפות בסלילה – חד-חד ערכי



# איך להתנהל? כלים מעשיים לחיסכון עו"ד עדי מוסקוביץ

---



# אל תאמינו למספרים

- כל חיוב הוא פוטנציאל להפחיתה
- בדקו קובעי חיוב (שטח, תעריף, סיווג)
- בדקו את מקור הסמכות
- בדקו אפשרות להנחה (במיוחד בדמי הקמה: פטור לחניון והנחה של 5% בגין תשלומים קודמים)
- בדקו את הזיקה והאפשרות לקבל שירות
- בדקו האם קוזזו הריסות

# אל תתעלמו מדרישה כספית

- שימו לב למועדים!
- תתייעצו לגבי מועדים
- אל תוציאו פניות בכתב ללא יעוץ מקדים
- אל תתנגדו למדידה
- אל תמסרו מידע מטעה
- אל תמהרו לפנות לדרג פוליטי, קודם דרג מקצועי



# תשלול סיכונים בהגדלת החיוב

- עדכנו את בסיס הנתונים לפני שמשיגים על החיוב
- תשאלו אם יש סיכוי להגדלת החיוב ובכמה
- בצעו סימולציות וחישובי תוחלת של רווח והפסד
- אל תתנו רעיונות
- אל תנסו לשכפל פטור מסיטואציה אחת לאחרת
- אל תעסיקו "מאכר"

# היו חשדנים ואקטיביים

- שתפו את ההתאחדות והתייעצו עימה
- שמרו מסמכים ותכתובות וערכו סיכומי שיחות
- אל תבנו על הבטחות בע"פ
- אל תסמכו על הבטחות בכתב שאינן מחייבות
- שמרו לאורך זמן מסמכים הנוגעים להוצאות פיתוח

# באופן ספציפי לארנונה

- קרקע ללא שימוש אינה בת חיוב בארנונה
- יש להגיש השגה תוך 90 ימים וערר על תשובה להשגה תוך 30 ימים
- על חיוב רטרואקטיבי יש להגיש עתירה בתוך 45 ימים
- כל פניה לאחר חיוב נחשבת כהשגה שמקשה לטעון בהמשך טענות נוספות
- כל רשות ושיטת המדידה (השנויה במחלוקת) שלה
- צו הארנונה החוקי, אינו בהכרח צו הארנונה המפורסם באינטרנט
- פטור לנכס שלא הושלמה בנייתו (מעטפת)
- פטור לנכס חדש
- פטור לנכס ריק
- פטור לנכס שנהרס
- חיוב משרדים בתעשייה – בדרך כלל אסור

# באופן ספציפי להיטלי פיתוח

- שימו לב להלכת דירות יוקרה
- הימנעו מהגשת בקשות בכתב לביצוע פיתוח גובל
- הגישו בקשות לעדכון מצב קיים ולא לליגליזציה
- בדקו משמעות של ניתוק ממקורות
- במעבר ממקורות לתאגיד ודאו פטור מהיטלי פיתוח
- בדקו מי ביצע ומי מימן את הפיתוח במתחם שלכם
- חפשו הסכמי פיתוח בין הממשלה לרשות המקומית
- בדקו כל חיוב בהיטלי מים וביוב ודמי הקמה
- היו מודעים להסכמי פשרה ותשלומים קודמים
- ודאו שהריסות קוזזו מהחיוב
- הלכת לרר, התיישנות שיהוי ומניעות

# באופן ספציפי להיטל השבחה

- כל חיוב הוא פוטנציאל גבוה להפחתה
- קודם עו"ד ואח"כ שמאי
- שימושים חורגים לא ממש חורגים
- דווחו על עסקת מכר לרשות המקומית באופן מייד
- אל תנסו להגיע להסכמות עם הוועדה המקומית

# באופן ספציפי לחיובי מים וביוב רגילים

- מים שאינם מסולקים לביוב
- אחדו מדי מים
- התנגדות וטיפול בחיובים לגבי איכות השפכים

# סיכום

- ✓ הנחת המוצא שכל חיוב טעון בדיקה
- ✓ עדכנו בסיסי נתונים, שללו סיכונים ובצעו סימולציות
- ✓ אל תסתירו מידע ואל תתנגדו למדידות
- ✓ היו ערים ללוחות הזמנים
- ✓ בדקו חלופות של פטור
- ✓ אל תלכו שבי אחרי המלצות לפעולה של הרשות
- ✓ שתפו את ההתאחדות
- ✓ הדרג הפוליטי כבול, פעלו תחילה מול דרג מקצועי

תודה על ההקשבה!