

מכללת רמת-גן – חיובי ארנונה

1. מבוא

מכללת רמת גן הוקמה בשנת 1990 כמרכז הלימוד הראשון של האוניברסיטה הפתוחה. מחלקת הגביה חייבה את המכללה בשנת 2014 לפי הגדרה בצו הארנונה לשנה זו של סוג נכס 383-מוסד חינוכי אזור ב' ולפי שטח בסך של 7,023 מ"ר. התעריף שנקבע בצו הארנונה היה בסך של 102.21 למ"ר כך שסך החיוב השנתי עמד על כ- 718 אלפי ₪.

2. שיטת הביקורת והיקפה

במהלך הביקורת נקטנו בנהלים הבאים:

2.1 עריכת שיחות עם:

2.1.1 סגנית מנהל אגף הכספים.

2.1.2 מנהלת יחידת קבלת קהל.

2.1.3 מודד מוסמך מטעם חברה חיצונית.

2.2 סקירה ועיון במסמכים הבאים:

2.2.1 מצבי חשבון של מכללת רמת גן ממערכת הגביה העירונית.

2.2.2 דוח מבקר המדינה מס' 58א משנת 2007.

2.2.3 תשריטים של שטחי מכללת רמת גן משנת 2003.

2.2.4 צו ארנונה כללית לשנת 2015.

2.2.5 הערכה כלכלית לעסקת שכירות - השכרת מתחם אורט למכללת רמת גן, מיום 1 ביולי 1999.

2.3 ביקור שטח עם מודד מוסמך מטעם חברה חיצונית, המועסקת על ידי העירייה במתן שירותי מדידת שטחים.

2.4 תגובת מנהלת מח' גביה שולבה בדוח.

3. מטרות הביקורת

במסגרת הביקורת נבחנו שטחי מכללת רמת גן המחויבים בארנונה.

הביקורת התבססה על בדיקות מדגמיות ואין הכרח שתחשוף כל ליקוי אם קיים.

ממצאים עיקריים

סעיף בדוח	ממצא
4.3	שטחי המבנים אשר אינם מחויבים בארנונה, הינם בסך של כ- 3,253 מ"ר, דהיינו חיוב שנתי בחסר בסך של כ- 335 אלפי ₪.
4.3	בשנת 2005 שטח המבנים של המכללה הוקטן רטרואקטיבית משנת 2003 מ- 7,379 מ"ר ל- 7,023 מ"ר. לא נמצא הסבר לצמצום זה.
4.4	שטחי החניונים אשר אינם מחויבים בארנונה, הינם בסך של 12,913 מ"ר, דהיינו חיוב שנתי בחסר בסך של כ- 383 אלפי ₪.
4.5	השטח הלא בנוי אשר אינו מחויב בארנונה, הינו בסך של 41,000 מ"ר, דהיינו חיוב שנתי בחסר של כ- 490 אלפי ₪.

4. ממצאים והמלצות

4.1 חיובי הארנונה בגין שטחי מכללת רמת גן נבדקו על ידי הביקורת לרבות הגעה פיזית לשטחים הנ"ל. הביקור בשטח מכללת רמת גן (להלן - "המכללה") בוצע בליווי יועץ מחברה חיצונית (להלן - "המודד").

במדידות שבוצעו בשנת 2003 על ידי היועץ לא נמדדו השטחים בתוך המבנים אלא בוצעה מדידה חיצונית (ברוטו) בלבד.

בתרשימים משנת 2003 מצוין שטח מדוד (ברוטו) וכן שטח לחיוב (לדברי המודד - השטח לחיוב הינו ללא מדרגות).

4.2 מסקירת שטחי המכללה על פי תרשימי המבנים משנת 2003 למול סקירת שטחי המכללה בפועל ובהשוואה לשטחי המכללה המחויבים במערכת הגביה, נמצא כי קיימים שטחי מכללה אשר אינם מחויבים במערכת הגביה בארנונה בסך של כ- 57 אלפי מ"ר ובעלות ארנונה שנתית של כ- 1,206 אלפי ₪.

החישוב בוצע על התעריפים בצו הארנונה הכללית לשנת 2015 של העירייה.

להלן פירוט החישוב:

מהות השטחים	שטח שאינו מחויב במ"ר	מספר סוג נכס לפי צו ארנונה לשנת 2015	תעריף ארנונה למ"ר לפי צו ארנונה לשנת 2015	סה"כ עלות ארנונה שנתית בש"ח	הפניה לסעיף בדוח
מבנים (*)	3,253	383	102.98	334,994	סעיף 4.3
חניונים	12,913	352	29.68	383,258	סעיף 4.4
שטח לא בנוי (קרקע)	41,000	780	11.89	487,490	סעיף 4.5
סה"כ	57,166			1,205,742	

(*) נתוני השטחים אינם נתונים מדויקים מאחר שנמדדו בקירוב ונקבעו על פי אומדן של המודד. פירוט השטחים בנספח מצ"ב.

4.3 **מבנים - שטחי המבנים אשר אינם מחויבים בארנונה הינם בסך של כ- 3,253 מ"ר, דהיינו חיוב שנתי בחסר בסך של כ- 335 אלפי ₪.**

בבדיקה שערכה הביקורת למול מחלקת הגבייה נמצא כי בשנת 2005 שטח המבנים של המכללה הוקטן רטרואקטיבית משנת 2003 מ- 7,379 מ"ר ל- 7,023 מ"ר. לא נמצא הסבר לצמצום זה.

4.4 **חניונים -**

א. בדוח מבקר המדינה מס' 58 משנת 2007 (להלן - "דוח מבקר המדינה") צוין כי "עוד נמצא שהעירייה גם לא חייבה את המכללה לשלם ארנונה בעבור החניונים שבתחומה ששטחם הכולל הוא 12,913 מ"ר (3,773 מ"ר חניון סגל ומרצים ומבנה של שלוש קומות בשטח כולל של 9,140 מ"ר המשמש לחניון)". כמו כן, ציין מבקר המדינה כי ברשימת סוגי המבנים שבצו הארנונה של העירייה נמצא הסוג "חניונים סגורים ופתוחים (כולל חניונים במגרשים ריקים וחניונים ללא תשלום)", והתעריף לשנת 2005 שנקבע לסוג זה היה 18.08 ₪ למ"ר.

בעניין זה העיר משרד מבקר המדינה לעירייה כי החלטתה שלא לחייב את המכללה בארנונה בעד שטחי החניונים אינה עולה בקנה אחד עם הוראות צווי הארנונה שלה.

ב. **כאמור לעיל, שטחי החניונים אשר אינם מחויבים בארנונה, הינם בסך של 12,913 מ"ר, דהיינו חיוב שנתי בחסר בסך של כ- 383 אלפי ₪.**

4.5 **שטח לא בנוי (קרקע) -**

א. בדוח מבקר המדינה צוין כי "לפי פרסומי המכללה באתר האינטרנט שלה, השטח הלא בנוי שברשותה הוא 41,000 מ"ר. נמצא כי עיריית רמת גן לא מדדה כמחצית מהשטח הלא בנוי, ולא בחנה מבחינה משפטית את השימושים שנעשים בו לצורך קבלת החלטה בעניין הארנונה".

ב. **כאמור לעיל, השטח הלא בנוי אשר אינו מחויב בארנונה, הינו בסך של 41,000 מ"ר, דהיינו חיוב שנתי בחסר של כ- 490 אלפי ₪.**

4.6 בדוח מבקר המדינה צוין גם כי סכומי הארנונה שהעירייה דרשה במשך השנים ממכללת רמת גן היו חלקיים, וכי הדבר גרם לה הפסד הכנסה. כמו כן העיר מבקר המדינה, שעל העירייה לפעול במהרה לתיקון החיוב ולבססו על הוראות הדין ועל נתוני השטחים ושימושים.

העירייה לא פעלה לתיקון חיובי השטחים של המכללה וזאת בניגוד לאמור בדוח מבקר המדינה משנת 2007.

הערת הביקורת:

במהלך הביקורת, בעקבות הערת מבקר העירייה, ביצע אגף הגביה מדידה מחודשת של שטחי המכללה לפיה תחויב המכללה בכ- 4,000 מ"ר נוספים המהווים הכנסה שנתית של כ- 360 אלפי ₪.

המלצת הביקורת

לבצע מדידה מחודשת של כל שטחי המכללה לפי סוגי הנכסים השונים במכללה (כיתות לימוד, חניה, שטח לא בנוי) ובהתאם למדידות אלו לעדכן את חיובי הארנונה של המכללה.

תגובת מנהלת מח' גביה

1. כלל השטח – בהתאם להערכת כלכלן ושמאי מקרקעין מיום 1/7/1999 נכתב כי שטח המבנים של המכללה 6,515 מ"ר וקרקע 21,300 מ"ר. יתרת השטח הבנוי שייכת לתיכון שבעבר נקרא "אורט", כמו בעת עריכת השמאות לא חויבה בארנונה וזאת בהתאם למצב החוקי באותה תקופה.
2. שטחי המבנים – ביום 8/10/2003 בוצעה מדידה (וזאת עקב שינוי בחוק לגבי חיוב מוסדות) במסגרתה עלה כי שטח המבנים המשמשים את המכללה עומד ע"ס 7,023 מ"ר לצורך החיוב בארנונה. בהתאם למדידה הנ"ל חויבו שטחי המבנים בקיזוז שטחים שאינם מחייבים על פי צו כגון חדרי מדרגות, (ר"ג מודדת נטו – נטו ללא שטח קירות פנים וחוף) ומפה הפרשי השטח.
3. שטחי הקרקע – הואיל ושטחי הקרקע שימשו הן את הסטודנטים הלומדים במכללה והן את תלמידי ביה"ס התיכון הסמוך, ומאחר ומדובר בשטח קרקע ללא גדרות ולא ניתן להכריע שהשימוש הבלעדי בשטחי הקרקע נעשה על ידי המכללה, הרי ששטח זה לא חויב בארנונה (בתי ספר לא מחויבים בארנונה).
4. חניונים – מדובר בחניון שנבנה ע"י המכללה במטרה להקל על מצוקת החניה בסביבה. מדובר בחניון ללא תשלום המיועד לסגל ההוראה של המכללה בגינו המכללה לא גובה כספים ועל כן הוחלט ע"י העירייה שלא לחייבו בתשלום ארנונה. החניון נבנה לבקשת העירייה. כפי שנמסר למבקר המדינה, העירייה הסבירה את עמדתה ואף הודיעה כי תסטה ממנה.

התייחסות הביקורת לתגובה

1. כלל השטח - ההערכה הכלכלית אשר בוצעה עבור העירייה לפני כ- 16 שנים, בשנת 1999, הייתה הערכה כלכלית לעסקת שכירות בגין השכרת מתחם אורט למכללה. מטרת ההערכה הכלכלית הייתה לצורך בחינת כדאיות כלכלית של העסקה עבור העירייה. המועד הקובע להערכה היה חודש יוני 1999. הביקורת אינה מוצאת קשר בין הערכה כלכלית זו לבין חיובי הארנונה בגין שטחי המכללה המחויבים כיום.
2. שטחי המבנים - שטח המבנים על פי תשריטי המדידות משנת 2003 הינו בסך 7,555 מ"ר. מביקורת שטח אשר ביצעה הביקורת נמצא כי קיימים שטחי מבנים במכללה אשר אינם מחויבים כלל בארנונה על ידי העירייה לרבות שטח בנין 3 אשר נכלל גם בתשריטי המדידות משנת 2003 אך לא חויב כלל בארנונה, וזאת ללא קשר לשיטת חיוב הארנונה הנהוגה על ידי העירייה, שיטת נטו- נטו, כמפורט בנספח לדוח זה.
3. שטחי הקרקע - טענת שימוש משותף אינה אמורה לפטור מחיוב ארנונה. יש לבחון חיוב ארנונה בהתאם לשימוש.
מן הראוי, שהחלטות העירייה כגון אלה שלא לחייב בעד שטחים מסוימים יתבססו על חוות דעת משפטית ועל פי הוראות הדין.
4. חניונים - כפי שצוין גם בדוח המבקר משנת 2007 החלטת העירייה שלא לחייב את המכללה בארנונה בעד שטחי החניונים אינה עולה בקנה אחד עם הוראות צווי הארנונה שלה.

מספר המבנה	שימושי המבנה	שטח מדוד (ברוטו) בתרשים משנת 2003 מ"ר	שטח לחיוב בתרשים משנת 2003 מ"ר	שטח מחויב במערכת הגביה - מ"ר	שטח שאינו מחויב (לפי אומדן של המודד) מ"ר	הערות
בנין 1	לשכת מנכ"ל, מרכז לימודי MBA,BA של האוניברסיטה הפתוחה, יועצים אקדמים, רישום, מזכירות ומחלקת שיווק.	348.58	348.58	348.58	כ- 10	אין חיוב בגין חדר חשמל- לא נמדד בשנת 2003.
בנין 2	המכללה האקדמית לישראל ברמת גן	1,377.97	1,368.61	1,368.61	כ- 1,368	אין חיוב בגין קומה שניה- לא נמדד בשנת 2003.
בנין 3	המכללה האקדמית לישראל ברמת גן	375.09	375.09	-	כ- 375	נמדד בשנת 2003. לא ברור מדוע לא חויב בארנונה.
בנין 4	לשכת נשיא המכללה, חדר מפגשי מידע 411, מעבדות מחשב 420-423, כיתות לימוד 415, 410	1,718.77	1,621.84	1,621.84	-	-
בנין 5	היחידה ללימודים חוץ אקדמים : יועצי לימודים, רישום, מזכירות, השמה חכמה : יחידת השמה לבוגרים, מכללת רמת גן, כיתות לימוד 511-557, ספרייה, כיתה 510 ומקלט	3,734.3	3,683.95	3,683.95	כ- 20	נמדד בשנת 2003. אין חיוב בגין שטחי מעליות וכן מבנה אחזקה שלא נמדדו בשנת 2003.
בנין 6	לשכת סגן הנשיא, מחלקת רכש, תיכון מקיף ר"ג, מרכז פרומטריק (כיתה 605), מעבדות מחשב 623-624, כיתות לימוד 601-637.	-	-	-	כ- 350	לא נמדד בשנת 2003.
בנין 7	מחלקת רשת IT, מעבדות מחשב 704-705, כיתות לימוד 702, 703, 709, 710, 712.	-	-	-	כ- 1,100	לא נמדד בשנת 2003.
אגודת הסטודנטים	משרד ומחסן	-	-	-	כ- 30	לא נמדד בשנת 2003.
סה"כ	מבנים	7,554.71	7,398.07	7,022.9	3,253	

סימוכין : 2015-0002-1089

הערות ראש העיר לדו"ח מבקר העירייה לשנת 2014

מכללת רמת-גן חיובי ארנונה

סעיפים 4.3, 4.4, 4.5

ראש העיר מקבל את המלצת הביקורת כי יש לבצע מדידה מחודשת של כל שטחי המכללה לפי סוגי הנכסים השונים במכללה ובהתאם למדידות אלו לעדכן את חיובי הארנונה של המכללה.