

שם הוראה: ועדה לקביעת שומות מוסכמות	מס' ההוראה: 5.3.1.01	עדכון מס': 1
תאריך קודם: 16.1.08	תאריך עדכון: 24.12.08	דף מס': 1
		מתוך: 2

1. מטרת ההוראה

מטרת ההוראה: תיאור ייעוד ועבודת "ועדה לקביעת שומות מוסכמות".

2. הגדרות

2.1. א.מ.ל.

3. תוכן ההוראה

3.1. מטרת הקמת הועדה - הועדה הוקמה כדי למסד את אופן קבלת ההחלטות בנושאים הקשורים בקביעת שומות מוסכמות. מתוך רצון ליצור שקיפות מלאה וקבלת החלטה מושכלת לאחר חוות דעת של כמה גורמים.

3.2. תפקיד הועדה – החלטה בדבר גובה שומת השבחה מוסכמת בין הועדה המקומית לבין בעל הנכס.

3.3. רקע –

3.3.1. לפי חוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965) – סעיף 196 א' וכן התוספת השלישית לחוק זה (מסמך ישים 1) יש חבות בהיטל השבחה בגין עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית מתאר, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. מועד תשלום ההיטל חל כאשר בעל הנכס מבקש לממש את זכויותיו באחת משתי הדרכים:
א. בעת מכירת הנכס
ב. בעת בניה

3.3.2. ההשבחה של הנכס מוערכת ע"י שמאי לפי קריטריונים מקצועיים. השמאי מגיש את הערכתו השמאית ע"י מסמך שנקרא "שומה". גובה היטל ההשבחה נקבע על פי חוק מחצית (50%) מערך ההשבחה.

3.3.3. על שומת הועדה רשאי מבקש ההיתר לערור ע"י הגשת "שומה נגדית" שמבוצעת ע"י שמאי מטעמו.

3.3.4. ברוב המקרים השמאים מנהלים הידברות ביניהם ומנסים להגיע ל"שומה מוסכמת" – בהקשר זה הוקמה הועדה שמפורטת בנוהל זה.

3.3.5. במקרים בהם לא הושגה הסכמה בנושא השומה המוסכמת מועבר התיק להכרעת "שמאי מכריע". על פי החוק יש לקבל הסכמת שני הצדדים לגבי זהותו של השמאי המכריע. הכרעתו היא סופית ואינה ניתנת לערעור (אלא בבית משפט ובנסיבות מיוחדות).

3.4. הרכב הועדה – מהנדסת המועצה, היועצת המשפטית, גזבר המועצה, מרכזת הועדה, שמאי הועדה.

3.5. מועדי הדיון - לפי הצורך עם הצטברות החומר, לפי זימון של מרכזת הועדה.

שם הוראה: ועדה לקביעת שומות מוסכמות	מס' ההוראה: 5.3.1.01	עדכון מס': 1
תאריך קודם: 16.1.08	תאריך עדכון: 24.12.08	דף מס': 2
	מתוך: 2	

- 3.6.** מהות הדיון – שמאי הועדה מציג את השומות שהכין לכל אחד מהנושאים. בכל נושא הוא מציג את הרקע, מה כללה הבקשה, הערכתו המקצועית ועמדת השמאי הנגדי (או מבקש ההיתר). כמו כן הוא מציג את ההצעה בדבר גובה ה"פשרה" שמוצעת בין הצדדים.
- חברי הועדה רשאים להעלות שאלות מקצועיות או סוגיות נוספות שלא נלקחו בחשבון ע"י שמאי הועדה ובהקשר רחב יותר כגון: שיקולים כספיים, שיקולים ציבוריים, מה היה נהוג בסביבה, כוונות תכנוניות עתידיות וכו'.
- 3.7.** החלטת הועדה – הועדה רשאית לאשר את הפשרה המוצעת, לדחותה או לקבלה בתנאים.
- 3.8.** תוקף ההחלטה – החלטת הועדה היא פנימית. הועדה מסמיכה את שמאי הועדה לנהל מו"מ עד לגובה המינימלי שנקבע.

4. אחריות ביצוע

4.1. מהנדסת המועצה

5. מסמכים ישימים

5.1. חוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965 - סעיף 196 א' וכן התוספת השלישית לחוק זה.

6. נספחים

6.1. א.מ.ל

7. תפוצה

- 7.1.** ראש המועצה המקומית
- 7.2.** סגני ראש המועצה
- 7.3.** מנכ"ל המועצה
- 7.4.** מהנדס המועצה

כותב ההוראה: אדר' יעקב ירקוני	תפקיד: מהנדס המועצה
מאשר ההוראה: שי אברהמי	תפקיד: מנכ"ל המועצה
חתימה:	תאריך: