

פרוטוקול ישיבה מיוחדת 07/17

פרוטוקול ישיבת מועצת בנימינה גבעת עדה מיוחדת, שהתקיימה ביום שני, כה בסיון תשע"ז, 04 בספטמבר 2017, במועצה המקומית בבנימינה.

משתתפים: איתי ויסברג- ראש המועצה.

חברי המועצה: ניבה בגין בן-ארי, זיו רכלבסקי, חנוך אילוז, עופר צדקה, סתוית הדר אבידר, אבירם שהרבני, יוסי רן, שלומי סלמה, רם פיין, אפרת מזרחי.

נעדרו: רותי לפידות.

צוות מקצועי: צור אוריון- גזבר
דיויד ברייטבורד- מהנדס המועצה
מוניק וקנין- אגף חק"ר
אריאל פישר- יועץ משפטי
הילה אטיאס – דוברת המועצה
גלית פלג- מבקרת המועצה וממונה על תלונות הציבור
ניצן גרמן מחנאי- מ.מ מנהלת משאבי אנוש

על סדר היום:

1. אישור בקשה חריגה בארנונה.
2. אישור בקשה לקביעת שיטת חישוב אחודה.

בברכה



איתי ויסברג
ראש המועצה

דיון והחלטות

סעיף מספר 1 – אישור בקשה חריגה בארנונה

איתי ויסברג: האיחוד בוצע מזמן, לפני 14 שנים. משרד הפנים נתן למועצות מתאחדות משהו כמו שנתיים שלוש לפתור את הגביה השונה בין הישובים. לצערי מי שהיה לא חשב שזה נכון לטפל בזה. בהתחלה הלכו על שיטת ההתעלמות ולאחר מכן על ניסיון קירוב בין שיטות החישוב, עקב סירוב ממשרד הפנים בשל הזמן שעבר, ומי שסובל מזה בעיקר זה התושבים.

לפני שנה בערך הוגש בגץ של נווה מונסון ויהוד בנושא ופסיקתו של בגץ פתחה חלון זמנים למועצות שאוחדו. זה מהלך שעושה צדק היסטורי עם כולם, אף אחד לא יכול להרגיש מקופח. כל אחד משלם לפי אותו סיווג ואותה שיטה. נכנסנו לעבודת מטה מאומצת שמטרתה להגיע לצו ארנונה אחוד בין שני הישובים על פי אותו תמחור ואותה שיטת חישוב. זה לא עניין פשוט, אבל הצלחנו. חשוב לציין כבר בשלב הזה אחרי כל המהלך הזה, הכנסות המועצה מארנונה לא צפויות להשתנות בשקל. נכון שזה מתבסס על סימולציה. המטרה העיקרית היא לא להעלות ארנונה לאף אחד אלא לאחד.

תראו שינוי מהותי אחד במגורים בתמחור בגבעת עדה מאידך יש שינוי של שיטת החישוב, גם בגבעת עדה מעתה לא יחשבו שטחים של פרגולות. זה הזמן לעודד בדרך כלשהי הבאת ארנונה עסקית. זה לא יכול להסתמך על מקום קיים.

ארנונה עסקית בגבעת עדה נמוכה משמעותית מבנימינה וזה יישאר כך מתוך כוונה לעודד שם עסקים.

בשיטת חישוב לתחנות דלק בגייע העלנו למקסימום שזו השוואה לתחנת דלק בבנימינה. משרד הפנים אתנו בזה, אם זה יאושר, נוכל להגיד שעשינו צדק היסטורי.

צור אוריון: מגישים בקשה שכפופה לתנאים הרגילים של אישור בקשות מיוחדות כמו שמבקשים בכל שנה ובנוסף הוראת השעה שחוקקה הפעם לחלון זמן מאוד מוגבל שמאפשרת לנו בעצם לבצע גם שינויים שנכללים כל שנה ובקשות סטנדרטיות של רשויות בצו הארנונה ובנוסף בקשות שמאפשרות לרשות לאחד את שיטת המדידה. אנחנו בעצם בבקשה הזאת מאחדים את שתי השיטות זאת אומרת אנחנו מאחדים את הגישה של שיטת החישוב ומטפלים בסיווגים בבת אחת בסופו של דבר אנחנו מגיעים לצו מאוחד שמחייב באופן שווה את כל הנכסים ברשות באותו סיווג.

אנחנו מוסיפים סיווגים של משרדים, מסחר ושירותים בתעשייה ובמלאכה זאת אומרת שאנחנו מוסיפים סיווג חדש שיחול רק בשטחי פיתוח חדשים. הסיווג הזה הינו סיווג שעומד בתנאי משרד הפנים ובא לעודד עסקים באזור שלנו.

בצו המאוחד ייווצרו באופן טבעי שני אזורים שהיו קיימים בצוים נפרדים- בנימינה טרם האיחוד וגבעת עדה טרם האיחוד.

יוסי רן: זה אזורים נוספים?

איתי ויסברג : אנחנו מגדירים אזורים נוספים.

יוסי רן : אזורים וירטואליים או גיאוגרפיים?

צור אוריון : אזורים גיאוגרפיים ע"פ גוש חלקה, זה משהו שאנחנו לא מכירים במועצה שלנו אבל יש

את זה בכמעט כל מועצה, סיווגים לפי רחובות, שכונות. במועצה שלנו אין אפשרות לחלק לפי אזורים גיאוגרפיים הנ"ל בגלל שאין שום הבדל בין הווילות בבנימינה לווילות בגבעת עדה יש הבדל בין בנייה רוויה לבין צמודי קרקע לבין בתים שהם בית בודד וזה הרזולוציה במועצה שלנו.

בשנת 2016 ביקשנו לפצל את השוואת התעריפים בין בנימינה לגבעת עדה בשתי פעימות, משרד הפנים אישר את הפעימה הראשונה ובאופן מפתיע או לא מפתיע לא אישר לנו את הפעימה השנייה, לכאורה נפגענו מזה אבל בדיעבד זה שירת אותנו פה באיחוד הסופי לבצע הסתכלות על משק אחד זאת אומרת בעצם אנחנו בגישה שאנחנו משאירים את בנימינה בחיוב סטטי אין שינוי בחיוב ואנחנו מבצעים בגבעת עדה תהליך שהיינו צריכים לעשות שנה קודמת – השוואת תעריפים בין בנימינה גבעת עדה, משנים את שיטת החישוב בגבעת עדה שתהיה כמו בבנימינה מה זה אומר, שעל פי שיטת החישוב אחודה כל הנכסים לדוגמא מרפסת כניסה/ פרגולה שכרגע הם חלק מהסיווג המרכזי והם מחויבים כחלק בלתי נפרד מהמגורים למעשה לאחר הבקשה הם יפסיקו להיות מחויבים, כמו בבנימינה.

אני מרים את החיובים של גבעת עדה וחוזר חזרה בכך שאני מקטין את בסיס החיוב. נקודת האיזון - אנחנו מדברים היום על העלאה ממוצעת של תעריף היות ובגבעת עדה טרם האיחוד היו 2 סיווגים סיווג עד 100 מטר וסיווג מעל 100 מטר וסיווג כזה היה הן לבית צמוד קרקע והן לדו משפחתי אני לוקח את שני הסיווגים הללו ומעלה אותם לסיווג של בנימינה. ע"פ המשפחה הממוצעת אנחנו נמצאים במצב שתושבי גבעת עדה ככלל יחוו הפחתה אומנם מאוד מינורית אבל עדיין הפחתה ככלל. זאת אומרת בבקשה אני לוקח את משק המגורים אני מעלה את התעריף ומקטין את בסיס החיוב ומבטל את כל סיווגי המשנה (115,116) מגיע למצב שהמושבות מחויבות לפי אותו סיווג ואותו תעריף ואותה שיטת מדידה.

סיווגים שירותים ומסחר – מניח הנחה שבשינוי הזה לא נצליח לאזן את בנימינה וגבעת עדה מבחינת החיוב לעסקים ואין פה כוונה כרגע לבצע את זה כמו שאיתי אמר. מוסיפים סיווג שקיים בבנימינה ואינו קיים בגבעת עדה שנקרא מבנה עזר בעסקים שהוא בסיווג מופחת, מקבל מיסוי יותר נמוך, עכשיו ביצעתי הפחתה ועכשיו אני צריך לבצע החזרה בצורה של, העלאה בתעריף של שירותים ומסחר בשיעור 8.85 אחוז. בנקים וחברות ביטוח- מאחר ואין בנקים בגבעת עדה, אני מבצע ביטול של הסיווג בגבעת עדה אני מוסיף את הסיווג של בנימינה מוסיף לו בהגדרה חברות ביטוח ובעצם אני מבצע שינוי אחוד בהתאמה ללא השפעה.

אדמה חקלאית – במהלך השנים נוצר הפרש (בגבעת עדה משלמים קצת יותר מבנימינה) מבקשת המועצה לעלות תעריפים בסיווגים אלו בבנימינה של נכסים שאינם למגורים בשיעור של 1.77 אחוז. היום התעריפים הם ע"פ מטר רבוע.

קרקע תפוסה – מכילה בתוכה תחנות דלק, לאור השימוש בתחנות דלק שמושכרים לקבלנים אנו מוצאים לנכון שאת התחנה עצמה נחייב כקרקע תפוסה ואת המבנים בתחנה

נחייב ע"פ המהות העיקרית שלהם. (משנים את השיטה וגם את הסיווגים).
קרקע תפוסה המשמשת לאירועים – נכון להיום בגבעת עדה קיימים לנו סיווגים אבל לא
קיימים לנו נכסים, בבנימינה יש לנו סיווג עם נכסים מה שאנו עושים זה בדיוק כמו בבנקים
אנחנו מעדכנים את הסיווג בהגדרה.
אפרת מזרחי – איך מוגדר מה זה אירועי – למשל אירועים קהילתיים זה נכלל, צריך להגדיר אירועים
למתרות רווח
צור אוריון – חניונים – מבקש להוסיף לסיווג חניון הקיים, סיווג 500, העלאה ב-7.5%. בנוסף אנחנו
מבצעים הוספת סיווג חדש לחניון תת קרקעי בבניין שאינו למגורים היות ואנחנו באים
לעודד עסקים שברור לנו שנושא החניות חשוב לעסקים.
אפרת מזרחי: מה ההגדרה של חניון תת קרקעי
צור אוריון: מתחת למפלס 0.
רם פיין: צור, אמרת שלפני שנתיים הגשנו למשי' הפנים בקשה לשתי פעימות.
צור אוריון: לא, הגשנו בקשה לפעימה אחת ותכננו שתיים.
רם פיין: מי מבטיח לך שכל מה שאתה מגיש יאושר? המציאות היא אחרת לגמרי.
צור אוריון: אף אחד.
רם פיין: המציאות תהיה אחרת לגמרי, יאשרו את העלייה ולא יאשרו את הורדת הפרגולות.
צור אוריון: ביצענו לכם הדמיה שבעצם נותנת לכם את ההשפעה של השינוי שיטה, הבקשה נבדקה
בשיטת הממוצע, הלכנו לנקודה הקרובה ביותר לשתי השיטות הקיימות היום. רצינו
ליצור מינימום שינוי למחזיקים של הנכס. השקף הזה מראה לכם איך החיוב לבית צמוד
קרקע ישתנה לפני ואחרי השינוי. מי שהפסיד עד היום, מרוויח. אין נפגעים בקטע הזה,
יש איזון של שיטות. מי שהרוויח עד היום, יפסיד.
בסטיית תקן בממוצעים היכולת להיפגע היא לא גדולה.
אפרת מזרחי: אני לא מבינה מי ישלם יותר?
צור אוריון: יש איזון, בסוף פלוס מינוס ישלמו אותו הדבר למועצה.
להלן טבלה שהוצגה כמצגת בישיבה ואשר נשלחה ע"י חברת המליאה אפרת מזרחי:

ש"ס	ש"ס	ש"ס	ש"ס	ש"ס	ש"ס	ש"ס	סה"כ	תאור הנכס
ש"ס	ש"ס	ש"ס	ש"ס	ש"ס	ש"ס	ש"ס	מ"ר	הנחות
ש"ס	ש"ס	ש"ס	ש"ס	ש"ס	ש"ס	ש"ס	מ"ר	הנחות
2,018	2018	2018	2017	2018	2018	2017		
בקשה חריגה	בקשה חריגה	לפי התקנות	בפועל	בקשה חריגה	לפי התקנות	בפועל		
-0	4,856	4,856	4,752	4,856	4,604	4,506	100	בית דו משפחתי 100 מ"ר
-0	4,957	4,957	4,851	4,957	4,669	4,569	100	בית פרטי 100 מ"ר בנוי
-0	2,974	2,974	2,911	2,974	2,896	2,834	60	בית פרטי מעל 100 מ"ר בנוי
-0	2,671	2,671	2,614	2,671	2,532	2,478	55	מרתף 55 מ"ר גובה תיקרה 2.10 כניסה מתוך הבית
-	-	-	-	-	1,401	1,371	30	ממשל למגורים, עיקרי, שלים בעבר וימשיך לשלם
-	-	-	-	-	-	-	34	פרגולה מקורה בפלסטיק 30 מ"ר
-	-	-	-	-	-	-	34	החישוב מבוצע בהנחת שיטת חישוב אחודה מאושרת
-	-	-	-	-	552	541	12	לא משלם (בהנחה שפתוחה)
-	-	-	-	-	-	-	4	חניה מקורה 34 מ"ר
-	-	-	-	-	-	-	12	מחסן בחצר (לא צמוד לבית) 12 מ"ר
-	-	-	-	-	-	-	4	כניסה מקורה 4 מ"ר
-0	2,771	2,771	2,711	2,771	2,771	2,711	70	דירה רב קומות בגודל 70 מ"ר 8 דירות בבניין
-0	119	119	116	119	119	116	3	חדר מדרגות משותף 24 מ"ר
-0	594	594	581	594	594	581	15	כניסה לבית משותף מקורה 120 מ"ר
-0	158	158	155	158	158	155	4	לובי מחוייב בשניהם
-	-	-	-	-	-	-	4	מחסן לדירה 4 מ"ר

צור אוריון: קיבלנו פה מסמך מחברת המועצה אפרת מזרחי, יש כאן טבלה שהתבקשנו לחשב,

הטבלה בעצם משווה את החיוב לפני ואחרי. את השוות את שנת 2018 ואנחנו משווים

בין 2018 לפי התקנות ו 2018 לפי הבקשה.

כמו שאתם רואים הטור השמאלי הוא מאוזן בשל איזון השיטות.

איתי ויסברג: אזורים לצרכי חיוב ארנונה- האזור שאנחנו רוצים להחיל ארנונה עסקית, אזור צומת ברניצקי ואיזור כרמל החדש בבנימינה. השאיפה שלנו שיהיה אזור תעשייה ממזרח לכביש 4 ואזור תעסוקה כרמל.

צור אוריון: עונה לרם, כמה עדכונים שעשינו, התנינו את הבקשות באופן ברור אחת בשנייה.

להפחית את היכולת שלהם לאשר משהו אחד ולא את האחר.

אנחנו נטייב את המדידה של ההשפעה על התושבים.

טעות סופר בסעיף 36 זו הפחתה ולא העלאה.

ברגע שהמליאה תאשר נפרסם על פי חוק את הבקשה

יוסי רן: מה מונח לפתחנו, האחד זה השוואה ושניה זה אישור בקשה אחודה. לא יאושר א, אנחנו הולכים על ב? יאושר בחלקו א, אנחנו הולכים על ב?

צור אוריון: למקומות הרלוונטיים התנינו, אל תאשר לי שינוי שיטה אם אתה לא מאשר לי שינוי תעריף. בקשה מוגשת על פי החוק.

יוסי רן: למה אנחנו לא יכולים להפריד את שני הדברים האלה רוצים להשוואה כלכלית – תלכו להשוואה כלכלית. רוצים ללכת לאיחוד

צור אוריון: זה לא עובד ככה יוסי, זה ע"פ חוק, זה לא עובד כמו שאנחנו חושבים ורוצים, שאני

מסתכל על בקשה כזאת אני בא ורוצה לשנות את הגביה של נכס X הכי פחות ושל נכס

Y הכי פחות, איך אני עושה את זה? אני שם פתרון באמצע – הם לא מסתכלים ככה הם

בסופו של דבר חושבים מה החוק מאפשר לנו כי הם הרשות המבצעת

יוסי רן: הייתי ממליץ ללכת בשני מהלכים ולא באחד. נקודה נוספת זו נקודה שהעלה רם קודם וזה

מבחינת האוכלוסייה המקומית, אתה נשאר עם אזורים, גבעת עדה/ בנימינה, תשאר זהות

מקומית.

איתי ויסברג: זהות הישוב לא נקבעת על פי צו הארנונה, כמו שההשקעה בישוב היא לא הזהות שלה אלא על פי אופיו של הישוב לכסף אין זהות. ואם כולנו חולקים קופה זה נכון שנתרום שווה בשווה.

יוסי רן: אני חושב שאפשר להגיע כלכלית בדרך ימין ובדרך שמאל, אנחנו מגיעים לאותם מספרים. אפרת מזרחי: פעם אחת ולתמיד, איתי אתה סוחב את האמירות האלה מהתקופה שהיינו חברי מועצה ביחד, גבעת עדה בשיטת החישוב + תעריפים לא נתלתה על בנימינה, אני מבקשת שהאמירה הזו תרד מהשולחן.

איתי ויסברג: הדרך לגשר היא שיהיה סיווג אחד, שיטה אחת ותעריף אחד. ואם זה היה קורה לפני כמה שנים, לא היינו נמצאים בדיון הזה.

אפרת מזרחי: הנה בדוגמה אחת אני מראה לך שגבעת עדה משלמת 20% יותר מבנימינה.

איתי ויסברג: את יודעת מה זה דמגוגיה? דמגוגיה זה לקחת נתון אחד ולהפוך אותו לעיקרי.

אפרת מזרחי: אני בעד השוויון, אני בעד שוויון זכויות ושוויון חובות. אבל בעניין של זהות ישוב מן הראוי יהיה להשאיר שני צווים שונים. גם היום בצורה שאתם מגישים למשרד הפנים מגישים לחוד רובריקת גבעת עדה ולחוד רובריקת בנימינה. היום אנחנו יוצרים את הבעיות של התושבים בעוד 14 שנים. אני אשמח לדעת לגבי המטרזיים על כמה פרגולות

וסככות מדובר היום בגבעת עדה?

איתי ויסברג: המספר לא יושב בראש. אנחנו זוכרים בערך 10,000. עד שהצו לא יאושר במליאה אין מה להכין את זה.

צור אוריון: אנחנו יודעים להעריך את זה ולא להגיד בוודאות ולכן הלכנו בגישה הפוכה, כי לאחד את התעריפים אנחנו חייבים.

אריאל פישר: על פי החוק הם היו אמורים להגיש עד 01/07.

אפרת מזרחי: ואנחנו קיבלנו הארכה לאור הנסיבות.

אריאל פישר: כן.

אפרת מזרחי: אני רוצה לדעת אם ילחמו פה בשולחן המועצה אם זה באמת הכל או לא כלום.

איתי ויסברג: כן

צור אוריון: דיברנו עם משרד הפנים באופן לא פורמלי במידה ויהיה משהו על כף המאזנים הם ידברו אתנו לפני ואנחנו נראה מה עושים.

אפרת מזרחי: אני רוצה שיהיה רשום בפרוטוקול שזה הכל או לא כלום.

זיו רכלבסקי: במהלך 4 שנים אחרונות מנסים לבקש ממשרד הפנים פתרון ולא הצלחנו, הם מאשרים חלקית. אני רואה בתיקון הזה ובהזדמנות זמן שאיתי הציג, תיקון עוול היסטורי לראייתי, צריך לעשות צדק ולאחד את הסעיפים. זה חשוב להמשך שלנו מבחינה כלכלית? לדעתי ארנונה צריכה להיות מטופלת ברמה ארצית, אחודה. לא יתכן שתושב תל אביב ישלם שונה מתושב בנימינה. צריך להיות צדק אחיד ברמה ארצית. אני חושב שחלק מהצדק שנעשה פה זה חלק מהצדק שנעשה בכל הארץ.

אפרת מזרחי: שאלה מהקהל.

איתי ויסברג: את לא יכולה לעשות את זה. לא מעלים הצעות מהקהל, לא בישיבות מליאה.

סעיף 1- המועצה מאשרת צו ארנונה מאוחד לשנת 2018 והגשת בקשה לאישור חריג לשרים כנדרש מצו ארנונה מאוחד.

בעד: 7 (ניבה בגין, זיו רכלבסקי, אבירם שרבני, רות לפידות, עופר צדקה, חנוך אילוז, סתוית הדר אבידר)

נגד: 4 (רם פיין, אפרת מזרחי, שלומי סלמה, יוסי רן).

החלטה מספר 11-

מליאת המועצה מאשרת בקשה חריגה בארנונה

סעיף 2- המועצה מאשרת את שיטת החישוב אחודה לארנונה לבנימינה וגבעת עדה והגשת בקשה לשרים לאישור השיטה.

אפרת מזרחי: רגע, אז מה ההבדל?

אריאל פישר: כדי שלא יהיה מצב שיאשרו רק דבר אחד, ביקשנו להתנות את הדברים.

איתי ויסברג: המועצה מאשרת שיטת חישוב אחודה לבנימינה וגבעת עדה והגשת בקשה לשרים לאישור השיטה.

יוסי רן: תקריא שוב.

אפרת מזרחי: יכול להיות מצב שיאשרו את שיטת החישוב האחודה ושני צווים נפרדים?

אריאל פישר: הכל יכול להיות, שרים יכולים לאשר מה שהם רוצים, אנחנו ביקשנו להתנות את הדברים אחד בשני.

סעיף מספר 2 – אישור בקשה לקביעת שיטת חישוב אחודה

בעד: 7 (ניבה בגין, זיו רכלבסקי, אבירם שרבני, רות לפידות, עופר צדקה, חנוך אילוז, סתוית הדר אבידר)

נגד: 1 (רם פיין, שלומי סלמה)

נמנע: 2 (יוסי רן, אפרת מזרחי)

החלטה מספר 12-

מליאת המועצה מאשרת בקשה לקביעת שיטת חישוב אחודה

בזאת ננעלת ישיבת המליאה,



איתי ויסברג
ראש המועצה