

לשכת מנכ"ל המועצה

יד' שבט תשס"ט
08.02.2009

ישיבת מליאת המועצה שלא מן המניין מס' 4 מיום א' 1.2.09 שעה 19:00

נוכחים:

יצחק גולברי – ראש המועצה

עופר גואטה – סגן ומ"מ

דודו סלע – סגן

מנדי רבינוביץ – סגן

מאיר חסן – חבר

יוסי ברקן – חבר

מנחם בנימין – חבר

אייל אלבלק – חבר

אבי קולמן – חבר

שביט מס – חבר

יצחק גלאם – חבר

יוסי ברק – מנכ"ל

יזהר קמחי – גזבר

עו"ד ברוך חייקין

מדויל ליאורה – מנהלת מח' הגביה

נעדרו:

בהשתתפות:

ס ד ר ה י ו ם

יצחק גולברי: אני מתכבד לפתוח את ישיבת מליאת המועצה שלא מן המניין לדיון ואישור צו הארנונה לשנת 2009, כפי שהוגש לכם.

עפ"י החוק שנקבע בכנסת אנו אמורים להעלות את הארנונה למגורים בשיעור של 4.57% ואין לנו מנוס. אנו גם מציעים להכניס תיקון לצו הארנונה של קדימה-צורן לשנת 2009 ודברי הסבר לשינויים ולתיקונים הופצו לחברי המועצה טרם הדיון, כדלהלן:

תיקון צו הארנונה של מ.מ. קדימה צורן לשנת 2009

דברי הסבר

תמצית השתלשלות השינויים/תיקונים בצו הארנונה משנת 2004

הגדרות (פרק א' של צו הארנונה):

- 2004 הייתה הגדרה של מחסן למגורים. לא היו הגדרות מחסן אחרות.
- 2005 נוספו / שונו הגדרות:
- א. נוספה הגדרת מחסן של מבנה תעשייה.
- ב. כותרת ההגדרה שהיתה קיימת בשנת 2004 שונתה מ-"מחסן" ל-"מחסן ביתי" אך ההגדרה זזה להגדרה שבשנת 2004.
- ג. נוספה הגדרה שיורית של מחסן (שעבורה התווסף קוד נכס 683 בפרק ב' של הצו). למעשה לא נתקבל אישור מהשרים להגדרות הנ"ל.

סיווגים (פרק ב' של צו הארנונה):

2004 במסגרת בניני תעשייה היה קוד נכס 685 (סיווג 2.4.1) למחסנים – כשהתעריף היה 11.24 ₪.

2005 שינויים:

א. המלל של סיווג 2.4.1 (685) הפך מ-"מחסנים" ל-"מחסנים של מבני תעשייה" (בתעריף של 11.24 ₪). (לא אושר ע"י השרים).

ב. נוסף קוד נכס 683 מחסנים (סיווג 2.25) – **שאושר ע"י השרים בתעריף 11.77 ₪**, למרות שהמועצה אישרה ובקשה את התעריף המינימלי שהיה קבוע בחוק לעסקים – 50 ₪.

2006 קוד נכס 683 מחסן (שיורי), סיווג 2.25 - המועצה אישרה שוב ובקשה את התעריף של 50 ₪. שרי הפנים והאוצר אישרו רק העלאה ל- 19.38 ₪. במכתב מיום 26.12.06 של משרד הפנים הובהר, ביחס להיתר החריג לשנת 2006, כי הסיווג מחסנים אושר עם תעריף מינימלי לסיווג "תעשייה". התעריף של קוד נכס 685 (סיווג 2.4.1) "מחסנים של מבני תעשייה" נשאר 11.24 ₪.

בשנת 2007 – אושרה העלאה חריגה בארנונה לסוגי הנכסים 683, 311 ותו לא.

צו ארנונה לשנת 2008 - הבקשה לשינויים בצו הארנונה לא נדונה במועצה וממילא לא הוגשה לשרים.

3.3.08 – ניתן אישור של עוזר מנכ"ל משרד הפנים, כי פריט 683 בצו הארנונה הינו מחסן לתעשייה.

שינויים מוצעים לצו הארנונה 2009

א. מחיקת הגדרת **"מחסנים של מבני תעשייה"** בפרק א' שהוספה ללא אישור השרים בצו לשנת 2005.

ב. מחיקת הגדרת **"מחסן"** בפרק א' שהוספה ללא אישור השרים בצו לשנת 2005.

ג. מחיקת סוג נכס **"מחסן"** בפרק ב'2 סוג נכס 683 (סיווג 2.25), אשר אושר בשנת 2005.

הסבר:

(1) כוונת המועצה בשנת 2005 הייתה לאשר "מחסן" לעסקים בתעריף מינימאלי לעסקים של 50

₪ למ"ר. בפועל אישרו השרים תעריף מינימאלי לתעשייה, אישור אשר יצר עיוות במיסוי.

(2) לפי פרשנות משרד הפנים, סיווג זה מכווון למחסן לתעשייה. לפיכך למעשה עסקים יחויבו

בתעריף גבוה ביותר, שכן כאשר אין סיווג ספציפי למחסן, כל שטח של מחסן יחויב לפי

השימוש העיקרי. לכן מובא התיקון שלהלן ביחס לסוג נכס חדש 687.

ד. **הוספת תת סיווג חדש 2.3.2 סוג נכס 687 "מחסנים של מבנה שירותים ומסחר עד 20% משטח המבנה"**.

הסבר:

(1) מטרת השינוי לסייע לסוגי נכסים של שירותים ומסחר באופן שמחסנים המשרתים אותם

יקבלו חיוב מינימאלי שכן אחרת גם המחסנים מחויבים בתעריף המלא (104.17 ₪ או

81.56 ₪) לפי העיקרון כי ככלל, מחייבים לפי השימוש העיקרי בנכס.

(2) נקבעת מגבלה של חיוב מחסן עד 20% משטח המבנה במטרה למנוע מצב בו שטחים נרחבים

ביותר יחויבו בתעריף מופחת.

(3) יובהר כי התעריף לשימושי אחסנה לעסקים, שירותים ומסחר ברשויות אחרות **גבוה בהרבה**

מהתעריף בקדימה-צורן, בין אם יש בהן תעריף מיוחד לאחסנה ובין אם לאו:

דוגמאות לאופן חיוב "מחסן" ברשויות סמוכות למ"ר לשנת 2008 (היינו טרם ההעלאה של שנת 2008) (תוך עיגול סכומים):

אבן יהודה	143 ₪
כפר סבא	237 ₪ (ובמקרים מסוימים 163 ₪)
לב השרון	32 ₪
נתניה	בין 55 ₪ עד 146 ₪ (תלוי באזורים)
כפר יונה	59 ₪
דרום השרון	55 ₪ – 93 ₪ (תלוי באזורים)
עמק חפר	92 ₪
תל מונד	55 ₪

(4) התעריף החדש המוצע בקדימה צורן לשנת 2009 (58.05 ₪) הינו התעריף המינימאלי האפשרי לעסקים בתוספת ההשלמה ל 7.5% בה מבוקש להעלות את כל צו הארנונה.

ה. הוספת תת סיווג חדש 2.4.1.1 סוג נכס 688 "מחסנים של מבנה תעשייה כל מטר מעל 20% משטח המבנה".

הסבר:

(1) מטרת השינוי למנוע מצב בו נכס שלם או חלקו הניכר מחויב בתעריף נמוך ביותר לפי סיווג 685. לפיכך נקבעת מגבלה של חיוב נכס בתעריף מופחת רק עד 20% משטחו. מעבר לכך, יחויב בתעריף המלא של תעשייה.

(2) יובהר כי התעריף לשימושי אחסנה לתעשייה ברשויות אחרות **גבוה בהרבה** מהתעריף בקדימה-צורן, בין אם יש בהן תעריף מיוחד לאחסנה ובין אם לאו:

דרום השרון	61 ₪
עמק חפר	85 עד 500 מ"ר ראשונים והתעריף פוחת לפי הגודל עד 24.73 מ"ר.
תל מונד	128 ₪

ו. תיקון סיווג 2.6.4 סוג נכס 960 למילים "סככות ומבנים" הוסף "שאינו להם תעריף אחר בפרק 2.6".

הסבר:

ראשית, בשנת 2005 הוספה המילה "מבנים" אולם ההוספה לא נרשמה בפרוטוקול ישיבת המועצה ובהתאם לא הוגשה למשרד הפנים בקשה לאישור חריג לשינוי זה בצו הארנונה. שנית, הוספת המילים "שאינו להם תעריף אחר בפרק 2.6" נועדה למנוע אי בהירות באשר להתייחסות למילים "סככות ומבנים".

יצחק גולברני: אני מבקש מעו"ד חייקין למסור לנו סקירה תמציתית.

עו"ד חייקין: בארנונה אנו מדברים על הטלת הארנונה ועל שומת הארנונה. בקשר להטלת ארנונה, עד שנת 1985 יכלו הרשויות המקומיות לעשות כרצונן מבחינת הסיווגים והתעריפים בארנונה. החל מחקיקת החוק לייצוב המשק בשנת 1985 הוגבלו הרשויות מבחינת אפשרות לשינוי התעריפים והחל משנת 1993 מוסמכות הרשויות להתקין צווי ארנונה מכוחו של חוק ההסדרים, כאשר אינן רשאיות לשנות סיווגים, תעריפים וכד' אלא בקבלת אישור חריג. כל שנה מתפרסמות תקנות הסדרים ובהם נקבעות הוראות בדבר הגדרות לסיווגי נכסים, תעריפים מזעריים ומירביים ואופן הגשת בקשה לשינוי חריג בצו הארנונה.

בכל הנוגע לשומת הארנונה, כל תושב מקבל בתלוש השנתי את שומת הארנונה ויכול להגיש השגה תוך 90 יום, על שטח הנכס גודלו ומיקומו וכן בטענה כי אינו מחזיק בנכס. מנהל הארנונה משיב להשגה ועל החלטת מנהל הארנונה ניתן לערור לועדת הערר.

בקדימה צורן הוגשו הליכים רבים לועדת הערר בעיקר עקב התקלות שהיו בהקשר להגדרות ולחיובי שטחי מסחר ותעשייה כמחסנים.

צרפנו לכם לקראת ישיבת המועצה שני דפים - דברי הסבר לשינויים המבוקשים לצו הארנונה של שנת 2009 שכותרתם "תיקון צו הארנונה של מ.מ. קדימה צורן לשנת 2009 – דברי הסבר". בתמצית, בשנת 2004 עם איחוד הרשויות אוחדו צווי הארנונה אולם במהלך השנים נתגלה כי ככל הנראה נעשו טעויות מבחינת השינויים בצווים, כפי שמפורט בדברי ההסבר.

- עו"ד חייקין מסביר את השינויים בצווי הארנונה במהלך השנים לפי דברי ההסבר ואת השינויים המוצעים:

בעניין התעריפים אני מבקש לציין כי מחלקת המחקר של חב' מגע"ר עשתה עבור המועצה, ובתיאום עימי, עבודה יסודית וערכה השוואה בין חיובי מחסן לפי צווי ארנונה ברשויות סמוכות. התעריפים המוצעים עבור מחסנים בצו הארנונה לשנת 2009 כפי שמוצגים בפניכם הם על הצד הנמוך ביותר וקרובים ביותר למינימום לפי תקנות ההסדרים.

כפי שניתן לראות עיקר השינויים נוגעים להגדרת מחסן על סוגיו השונים והתעריפים בעניין זה. בשנים קודמות פנינו לשרים בבקשות לשינויים. בשנת 2007 הגשנו בקשה למליאת המועצה אך זו לא דנה בבקשה. נפגשנו עם מנכ"ל משרד הפנים והובהר לנו שוב כי פרשנות משרד הפנים לסיווג 683 הינו מחסן לתעשייה.

הבהרה לשאלת החברים: בחלק ניכר מצווי הארנונה אין סיווג נפרד למחסן ובמקרה כזה מחייבים לפי השימוש העיקרי.

הבהרה לשאלת החברים: במקרה של מקום לאחסנה בלבד, הכוונה היא כי עדיין החיוב יהיה עד 20% למבנה כמחסן והיתרה לפי העיסוק העיקרי, תעשייה או מסחר וכד'.

יצחק גולברי:

- העלאה למגורים ע"פ חוק בשיעור של 4.57% בלבד.
- את השינויים, התיקונים והתעריפים כדלקמן:

1. **מחיקת הגדרת "מחסנים של מבני תעשייה"** בפרק א'.
2. **מחיקת הגדרת "מחסן"** בפרק א'.
3. **מחיקת סוג נכס "מחסן"** בפרק ב'2 סוג נכס 683 (סיווג 2.25).
4. **הוספת תת סיווג חדש 2.3.2 סוג נכס 687 "מחסנים של מבנה שירותים ומסחר עד 20% משטח המבנה"**. בתעריף 57.12 ש"ל למ"ר.
5. **שינוי תעריף למחסנים של מבנה תעשייה (685) לתעריף 22.27 ש"ל למ"ר.**
6. **הוספת תת סיווג חדש 2.4.1.1 סוג נכס 688 "מחסנים של מבנה תעשייה כל מטר מעל 20% משטח המבנה"**. בתעריף 95.33 ש"ל למ"ר.
7. **תיקון סיווג 2.6.4 סוג נכס 960 למילים "סככות ומבנים" הוסף "שאינן להם תעריף אחר בפרק 2.6"**.

ג. תוספת לצו כולל טבלת ההנחות למשפחות חד-הוריות כדלהלן:

"התושבים יקבלו את ההנחה המירבית המותרת ע"פ תקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחות בארנונה) תשנ"ג 1993 ועל תיקוניו ובתיקונים כדלהלן:

1. לא יינתן פטור לנכס ריק מכל סוג שהוא.
2. הנחת אי כושר (סעיף 2(2) ו-2 ב' לתקנות) תהיה 80%.
3. הנחות למשפחות חד הוריות תינתן בכפוף למבחן הכנסה ע"פ הטבלה המצ"ב.
4. המועד האחרון להגשת הבקשות 30.4.2009.

תקרות הכנסה לצורך קבלת הנחות למשפחות חד-הוריות 20% לשנת 2009

מספר נפשות	הכנסה חודשית ממוצעת לשנת 2009
2	8,352 ₪
3	9,142 ₪
4	10,142 ₪
5	12,158 ₪
6	14,382 ₪
7	16,614 ₪
8	18,836 ₪
9	21,068 ₪

בעד אישור צו הארנונה הצביעו 5 חברים : יצחק גולברי, דודו סלע, עופר גואטה, מאיר חסן, מנדי רבינוביץ.
נגד : אין .
נמנע : אין
צו הארנונה לשנת 2009 עם התיקונים והשינויים אושר.

ח ת ו פ

יוסי ברק – מנכ"ל המועצה

יצחק גולברי – ראש המועצה