



פרוטוקול ישיבת מועצה שלא מן המניין מס' 7/17

מיום 18 ליוני 2024

מתן כצמן - ראש המועצה	נוכחים:
מי-גל אבינועם - סגנית ראש המועצה	
לימור גיל שני - סגנית ראש המועצה	
מירב שניר - חברת מועצה	
טל רגב - חברת מועצה	
שלומית גוטרמן כספי - חברת מועצה	
אמיר טטרסקי - חבר מועצה	
שירלי עזרא שרון - חברת מועצה	
טלי אגסי עידו - חברת מועצה	
יוסי אלבז - חבר מועצה	
שמשון רחמנפור - חבר מועצה	
נדב לוי - חבר מועצה	חסרים:
טל הרמן - חבר מועצה	
רינת אורן - מנכ"לית המועצה	משתתפים:
אשר שמע - גזבר המועצה	
מתן זוהר - דובר המועצה	

על סדר היום:

1. אישור צו ארנונה לשנת 2024, לרבות בקשות לאישורים חריגים:

- דברי הסבר
- צו ארנונה לשנת 2024

סדר היום:

מתן כצמן: לטובת אישור צו ארנונה לשנת 2024 מונח לפניכם מסמך שערך אשר שמע, גזבר המועצה. המסמך מפרט את הסוגיות וההחלטות לצורך אישור צו המיסים והמכסות לשנת הכספים 2024. אבקש מאשר לעבור ולהסביר את המסמך.

אשר שמע: להלן נוסח מכתב דברי ההסבר, אשר צורף לסדר היום לישיבה-



הנדון: סוגיות והחלטות לצורך אישור צו המיסים והמכסות לשנת הכספים 2024

להלן מסמך המרכז את הסוגיות העיקריות הקשורות לצו הארנונה לשנת 2024, שיובאו לדיון בישיבות הקרובות של ועדת ההנהלה ושל מליאת המועצה. מסמך זה הוכן בהמשך לישיבות מקדימות, ולדיונים שנערכו בסוגיות המפורטות במסמך זה.

1. אישור צו המיסים והמכסות לשנת 2024 במועצה.

על פי סעיף 7 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג - 1992 נקבע שיעור העדכון לשנת 2024 בהתאם לנוסחה הבאה:

מדד מחירים לצרכן התעדכן לתקופה הקובעת בשיעור של 4.99% והוא תורם לעליית שיעור הארנונה ב- 2.5%.
מדד השכר הציבורי התעדכן לתקופה הקובעת בשיעור של 0.37% והוא תורם לעליית שיעור הארנונה ב- 0.18% נוספים.

סה"כ שיעור עדכון הארנונה על פי הדין לשנת הכספים 2024 הינו: $0.18\% + 2.5\% = 2.68\%$

יצויין, כי שיעור העלאה זה הינו על פי הוראות הדין, וככל שהמליאה תרצה לסטות ממנו (אם בהעלאה נוספת של השיעור האמור ואם בהפחתה שלו) ידרש אישור מיוחד של שרי האוצר והפנים.

2. הוספת סיווג למערכות סולאריות- הטלה לראשונה

בצו הארנונה של אבן יהודה לא קיים סיווג המתאים לחיוב ארנונה של מערכות סולאריות. נכון להיום נכסים שכאלו גם אינם מחוייבים בארנונה במועצה כלל. אי לכך מתבקש אישורכם להוספת סיווג למערכות סולאריות, המהווה הטלה לראשונה של ארנונה על סוגי נכסים אלו. כן מתבקש להוסיף לסעיף ההגדרות שבצו הגדרה "מערכת סולארית", וכדלקמן:-
יתווסף סעיף 1.ה-

"מערכת סולארית"- מערכת לייצור חשמל על ידי שימוש באנרגיית השמש בטכנולוגיה פוטו-

וולטאית או תרמו- סולרית, אשר אינה עושה שימוש בדלקים פוסיליים מעבר לקבוע בפסקה (2)

להגדרה "מיתקן אנרגיה מתחדשת" שבסעיף 1 לכללי משק החשמל (עסקאות עם ספק שירות חיוני),

התש"ס- 2000."

יתווסף סיווג ראשי 2.3.1- מערכות סולריות- הסכום לכל מ"ר

סעיף	תיאור	סוג נכס	תעריף ב- ש"ח למ"ר בשנת 2024
2.3.24	מערכת סולארית הממוקמת על גג נכס	903	0.70
2.3.25	מערכת סולארית שאינה ממוקמת על גג נכס-	904	2.79
	לכל מ"ר עד 10 דונם	905	1.39
	לכל מ"ר מעל 10 דונם		

הואיל ומדובר בהטלת ארנונה לראשונה על סוג נכס שאינו מחוייב כיום בארנונה, לא נדרש אישור מיוחד של השרים.

3. חדרי טרנספורמציה לחשמל- הגשת בקשה לאישור העלאה חריגה

ברחבי הישוב פרוסים חדרי טרנספורמציה לחשמל. נכון להיום מחוייבים חדרים אלו בארנונה לפי סיווג של 'תעשייה' (סוג נכס 401 שבצו) העומד על 157.43 ש"ח לכל מ"ר. קיים ספק האם מדובר בסוג נכס המתאים לסיווג של 'תעשייה', ומכל מקום מדובר בתעריף הנמוך מהתעריף הנפתי המקובל לנכסים דומים ברשויות מקומיות אחרות.



מועצה מקומית אבן-יהודה

לשם ההשוואה, צו הארנונה של עיריית נתניה קובע לחדרי טרנספורמציה לחשמל תעריף של 197.24 ₪ לכל מ"ר. לפיכך מתבקש אישורכם לפנות לשרים בבקשה לאישור קביעת תעריף ייחודי לחדרי טרנספורמציה לחשמל, כדלקמן :-

יתוסף סיווג ראשי 2.3.2- חדרי טרנספורמציה- הסכום לכל מ"ר

סעיף	תיאור	התעריפים המופיעים בצו המיסים החוקי הקיים (תעריף 'תעשייה')	התעריף המבוקש בתת סיווג חדש	התוספת ב- ₪	התוספת ב- %
2.3.26	חדרי טרנספורמציה לחשמל	157.43	197	39.57+	25.13%+

4. הוספת תת סיווג- חניון מקורה תחת סיווג ראשי של תעשייה ושל משרדים ושירותים

באזור התעשייה החדש קיימת בניה מואצת של בנייני משרדים ו/או תעשייה הכוללים חניונים במרתפי חניה תת קרקעיים. נכון להיום אין בצו הארנונה של המועצה סיווג המתאים לחניה תת קרקעית שאינה בשטח מסחרי, ובהתאם לכך מסווגים שטחים אלו בהתאם לתעריף העיקרי. מדובר בתעריף יקר ביחס לשירותים אשר אותם שטחי חניה תת קרקעיים צורכים, כשמנגד שטחי החניונים התת קרקעיים הם נרחבים באופן יחסי. למועצה קיים אינטרס לעודד בניית חניוני חניה תת קרקעיים, אשר יקלו על מצוקת חניה עתידית שוודאי תהיה בעתיד באזור התעשייה לאחר אכלוסו המלא. המציאות מלמדת שכיום, בין היתר בשל תעריפי החניה הגבוהים של החניונים התת קרקעיים, בעיקר ביחס לערים שכנות, קיימים נכסים באזור התעשייה אשר אינם מאוכלסים למרות שבנייתם הסתיימה. יצוין, כי בכל הנוגע למבנים מסחריים קיים תעריף בצו הארנונה, והכוונה הינה לבקש תעריף זהה לחניונים של מבני תעשייה ושל משרדים ושירותים.

להלן טבלת השוואה לרשויות-

שם הרשות המקומית	מעמד מוניציפאלי	נפה	סיווג רשות	פריפריאליות	אשכול חברתי- כלכלי	מחיר למ"ר
כפר יונה	עירייה	השרון	יציבה	6	7	חניון בתשלום- 62.59 ₪ חניון לא בתשלום- 84.30 ₪
פרדסיה	מועצה מקומית	השרון	יציבה	6	9	חניון- 59.48 ₪
גדרות	מועצה אזורית	רחובות	ביניים	6	9	חניון - 70.63 ₪
ברנר	מועצה אזורית	רחובות	יציבה	7	9	חניון - 71 ₪
שהם	מועצה מקומית	רמלה	יציבה	7	9	חניון מקורה- 74.05 ₪

אנו מבקשים אישורכם לפנות לשרי הפנים והאוצר בבקשה לאשר הפחתת תעריף הארנונה לחניונים תת קרקעיים לנכסים ביעוד של משרדים ושירותים, ולנכסים ביעוד של תעשייה ותעשייה עתירת ידע, על דרך של הוספת תתי סיווגים מתאימים, וכדלקמן :-



מועצה מקומית אבן-יהודה

תחת סיווג ראשי 2.3- משרדים, שירותים ומסחר, **יתוסף תת סיווג 2.3.23 המיועד לחניות מקורות הממוקמות במבנים המשמשים למשרדים או לשירותים-**

סעיף	תיאור	התעריפים המופיעים בצו המיסים החוקי הקיים (תעריף משרדים)	התעריף המבוקש בתת סיווג חדש	התוספת ב- ₪	התוספת ב- %
2.3.23	חניה מקורה במבנה המשמש למשרדים או לשירותים	199.29	75.36	-123.93	-62.19%

תחת סיווג ראשי 2.5- תעשייה, **יתוסף תת סיווג 2.5.7 המיועד לחניות מקורות הממוקמות במבנים המשמשים לתעשייה, לרבות תעשייה עתירת ידע-**

סעיף	תיאור	התעריפים המופיעים בצו המיסים החוקי הקיים (תעריף משרדים)	התעריף המבוקש בתת סיווג חדש	התוספת ב- ₪	התוספת ב- %
2.5.7	חניה מקורה במבנה המשמש לתעשייה, לרבות לתעשייה עתירת ידע	157.43	75.36	-82.07	-52.14%

5. ארנונה הנגבית מגני ילדים פרטיים- הגשת בקשה להפחתה חריגה

באבן יהודה פועלים גני ילדים פרטיים (סוג נכס 331), אשר התעריף הקבוע להם בצו הקיים הינו תעריף גבוה הקרוב לתעריף הנגבה ממשרדים וחנויות. פעילות גני הילדים הינה פעילות בעלת צביון ציבורי, כשלמועצה אינטרס לעודד הפעלת גני ילדים פרטיים לגיל הרך, בייחוד לגילאים שעד לגיל 3, על מנת לספק צורך ציבורי ממשי. לפיכך מתבקש אישורכם **לפנות לשרים בבקשה להפחתה חריגה** של תעריף 2.3.9 כדלקמן:-

סעיף	תיאור	התעריפים המופיעים בצו המיסים החוקי הקיים (תעריף משרדים)	התעריף המבוקש בתת סיווג חדש	ההפחתה ב- ₪ למ"ר	ההפחתה ב- %
2.3.9	גני ילדים ו/או מעונות יום	191.40	154.90	-36.5	-19.07%

6. שכונות מגורים חדשות- בקשה להעלאה חריגה בארנונה

ברחבי הישוב שכונות מגורים חדשות הנמצאות בבנייה. הסיווג של שכונות אלה, כמתחייב, יהיה לפי רמת הבנייה ותשתיות הפיתוח שיבוצעו בהן, כמו גם משיפורים שיידרשו כחלק מפיתוחן של השכונות החדשות, הכוללים בין היתר את אלה:

- השכונות החדשות יבנו בצפיפות גדולה יותר, דבר שיצריך פריסה גדולה של נקודות מחזור למיניהן, ופינוי אשפה וגזם בתדירות גבוהה יותר.
- בשכונות החדשות יהיו שבילים להולכי רגל, ושבילי אופניים, דבר שיצריך טיפוח ושימור.
- שטחי הגינןן הציבורי בשכונות החדשות גדולים, ויצריכו טיפוח ושימור אדוקים יותר.
- הכבישים בשכונות החדשות רחבים יותר, ומספר החניות הציבוריות רב יותר, כל אלו יצריכו משאבים לאחזקה שוטפת ולניקיון.
- בנוסף, במסגרת פיתוח התשתיות של שלוש השכונות הצפוניות (הצ / 250/1/1 א'; הצ / 1/1 / 428; הצ / 1/1/394 א') נבנו שני מאגרים תת קרקעיים בגודל של 4,500 ו- 2,000 מ"ק, לטובת אגירת מי ניקוז עודפים ולמניעת



מועצה מקומית אבן-יהודה

הצפות בשכונות אלו. מאגרים תת קרקעיים אלו של מי ניקוז ידרשו באופן טבעי תחזוקה שוטפת כמו גם ביצוע מעקב על תקינותם.

בהתחשב בשטחי הבניה הצפויים, הכוללים צפיפות יחידות דיור גבוהה ביחס לצפיפות הקיימת היום בישוב, ברמת הבניה והפיתוח, ובמיקומן הגיאוגרפי של השכונות החדשות, השירותים אשר ינתנו בשכונות אלו יהיו יקרים יותר. לפיכך מתבקש אישורכם לפנות לשרים בבקשה לאשר העלאה חריגה בארנונה של 10% (כולל שיעור העדכון האוטומטי) של תעריפי הארנונה אשר יגבו בשכונות אלו ביחס לתעריפי הארנונה למגורים הנהוגים בישוב הקיים, וכדלקמן :-

סעיף	תיאור	התעריפים המופיעים בצו המיסים החוקי הקיים למגורים	התעריף המבוקש	ההעלאה ב- ₪ למ"ר	ההעלאה ב- %
2.1.8	לכל מ"ר משטח דירה ששטחה אינו עולה על 70 מ"ר	43.86	46.99	3.13	7.14%+
2.1.9	מעל 70 מ"ר עד 150 מ"ר 110	49.26	52.77	3.51	7.13%+
2.1.10	לכל מ"ר נוסף מעל 150 מ"ר עד 200 מ"ר	56.40	60.42	4.02	7.13%+
2.1.11	לכל מ"ר נוסף מעל 200 מ"ר עד 300 מ"ר	64.71	69.32	4.61	7.12%+
2.1.12	לכל מ"ר נוסף מעל 300 מ"ר עד 400 מ"ר	70.70	75.74	5.04	7.13%+
2.1.13	לכל מ"ר נוסף מעל 400 מ"ר	74.26	79.55	5.29	7.13%+
2.1.14	שטחי עזר ביתיים	38.38	41.12	2.74	7.14%+

נודה לאישורכם.

בכבוד רב,

אשר שמע,
גזבר המועצה

מר מתן כצמון, ראש המועצה
גב' רינת אורן, מנכ"לית המועצה
עו"ד קרן קדמי, יועמ"ש למועצה

העתק:



מועצה מקומית אבן-יהודה

אשר שמע (ממשיך): נאשר היום גם את צו הארנונה לשנת 2024 וגם את צו הארנונה לשנת 2025. בשתי ישיבות נפרדות. זאת תוצאה של מערכת בחירות מתמשכת. בזמנו משרד הפנים הוציא הנחיה למועצה הקודמת, לאור הבחירות, לא לאשר את הצו ארנונה עד ה- 30 יוני 2023, אלא לחכות לאחר הבחירות למועצה החדשה. בינתיים הבחירות התעכבו. זה בכל הרשויות. לא רק באבן יהודה. אישור של שני הצווים בעת ובעונה אחת זה מקרה מאוד חריג.

אני רוצה להסביר לגבי הטייס האוטומטי.

מה זה טייס אוטומטי? זה אומר שאף רשות לא יכולה לנגוע בנוסחה שנקבעה בחוק ההסדרים במשק המדינה כיווני חקיקה להשגת יעדי התקציב התשנ"ג שנת 1992. בסעיף 7 בחוק נקבעה נוסחה. הנוסחה אומרת שלוקחים 50% ממדד המחירים לצרכן + 50% ממדד השכר הציבורי, מחברים אותם וזה הטייס האוטומטי. לרשות מקומית אין אפשרות לסטות ולהחליט לקבוע אחוז אחר ממה שקבע החוק. ניתן לבקש לא להחיל עלינו את הטייס האוטומטי או להחיל אותו אבל לא במלואו. אני יכול להגיד במפורש שלא קיים מצב שמשרד הפנים מאשר בקשה של הרשות שלא להעלות את הטייס האוטומטי. עד היום לא היה מצב כזה. בגלל שזה חל בצורה גורפת אנחנו כבר מיישמים את זה מתחילת 2024. החיוב השנתי שאתם קיבלתם כולל את הטייס האוטומטי, כלומר ב- 2024 זה 2.68%. ככה שמבחינת התושבים זה שמאשרים אותו באיחור של חצי שנה הם כבר משלמים את זה באופן אוטומטי. לפי הנחיות היועמ"ש אנחנו פועלים אך ורק ע"י חוות דעת של היועמ"ש, ומאחר ואנחנו יודעים שגם אם מליאת המועצה תחליט שהיא לא רוצה לקבל על עצמה את ההעלאה של ה- 2.68% בסופו של דבר יחול על המועצה ההעלאה של 2.68% מאחר והשרים לא יאשרו את הבקשה שלא להעלות את העדכון האוטומטי.

מתן כצמן: שר הפנים כבר הודיע שלא יאשר הפחתות.

יוסי אלבז: אתה אומר שאת זה כבר מיישמים?

אשר שמע: עוד לפני תחילת הקדנציה הזאת.

יוסי אלבז: ואת 2025 אתה רוצה לאשר היום?

אשר שמע: מחויבים לאשר את צו הארנונה לשנת 2025 עד ה- 30.6. אבל אני רק אגיד שהשינויים שהכנסנו ב- 2024 גם נמצאים ב- 2025. כשאנחנו נעבור שינוי שינוי. השינויים כולם, אנחנו הדפסנו את זה וגם אליכם זה נשלח במייל באדום. כדי שהשינויים יהיו ברורים. כל שאר הסיווגים הועלו ב- 2.68% לעומת 2023. ניגע עכשיו רק בשינויים. אתם קיבלתם גם את דברי ההסבר שלי וגם את צו הארנונה של 2024.

השינוי הראשון המפורט בדברי ההסבר – מערכות סולריות. התקיימה ישיבת הנהלה שהיא גם וועדת הכספים באותה ישיבה, וועדת הנהלה וועדת כספים, והנהלה ברשות מתן, החליטו לא לבצע או ליישם או לאשר את המלצת הגזברות והגבייה להכניס סיווג למערכות סולריות. מכאן שהסעיף הזה יורד בצו הארנונה לשנת 2024 והוא גם ירד בצו הארנונה לשנת 2025.

שמסון רחמפור: סעיף 2 לא רלוונטי.

אשר שמע: אנחנו עשינו שינוי קטן לעומת החומר שקיבלתם במייל. קוראים לזה חדרי טרנספורמציה.

רינת אורן: סעיף 3. עכשיו קיבלתם את המעודכן.

אשר שמע: היה כתוב חדרי טרנספורמציה של חברת חשמל. אחרי מחשבה שניה שינינו את זה לחדרי טרנספורמציה לחשמל. למה עשינו את זה? כי חברת חשמל מוכרת היום חלק מהתחנות כח שלה, מחר היא תמכור חדרי טרנספורמציה. ואמרנו אנחנו נרשום חדרי טרנספורמציה לחשמל. לא משנה מי החברה שתחזיק, יהיה לנו ארנונה. אנחנו שינינו את זה לחדרי טרנספורמציה לחשמל וצריך להגיד את זה לפרוטוקול. ואני צריך להדגיש בפניכם את כל



מועצה מקומית אבן-יהודה

השינויים שאנחנו עושים, כדי שתהיו מודעים אליהם ותאשרו את הצו שאנחנו מעבירים למשרד הפנים. עכשיו חדרי הטרנספורמציה אנחנו עשינו שינוי גם בתעריפים. השינוי של התעריף כמו שאתם רואים אותו הוא שינוי ב- 157.43 ש. הקיים ל- 197 ש. למ"ר. שימו לב, השינוי הזה יכניס למועצה תוספת של 24,603 ש. אבל זה לא כולל את החדרי הטרנספורמציה של המתחמים החדשים. במתחמים החדשים יש לנו עוד 8 עד 10 חדרי טרנספורמציה חדשים בגדלים שונים. זה לא לוקח את זה בחשבון, כי הם עדיין לא מחוייבים, כי הם בשלבי עבודה שונים או שעוד לא התחילו לבנות אותם. מה שהיה פעם על עמודים הורידו את זה על בטונדות. למשל ברחוב הברקן, עכשיו זה תת קרקעי.

שמשון רחמנפור: מה שאתה אומר שווה 24,000 שקל?

אשר שמע: כרגע, נכון להיום. לנכסים המשמשים כחדרי טרנספורמציה היום תהיה תוספת של 24,000 ש. לא כולל את החדרי טרנספורמציה החדשים, חלקם גדולים מאוד.

שמשון רחמנפור: החדרים כוללים גם חדרי טרנספורמציה שנמצאים במרכז המסחרי לדוגמה? בזמנו מכרתי חדר טרנספורמציה וחברת חשמל לא מסכימה.

מירב שניר: עכשיו יש הבדל, יש חדר טרנספורמציה שמשרת למשל מבנה תעשייה מסוים. אלה אמורים לשרת בעיקר מרחב ציבורי מסחרי.

אשר שמע: מסחרי מקבל את המסחרי. מדברים על מבנים בשטח הציבורי. שבבעלות היום של חברת חשמל.

שמשון רחמנפור: נצביע אח"כ על הכל?

אשר שמע: כן, על כל צו 2024.

שמשון רחמנפור: למה עוברים סעיף סעיף? אין לי בעיה עם חברת חשמל ויש לי בעיה עם משהו אחר.

מתן כצמן: אנחנו מאשרים עכשיו את כל צו הארנונה כלשונו.

אשר שמע: מדברים רק על החריגות והשינויים שאנחנו מבצעים. משרד הפנים בודק שקיבלתם את כל הנתונים. עכשיו אנחנו מדברים על הוספת הסיווג של חניון מקורה. כלומר זה החניות התת קרקעיות באזור התעשייה החדש.

שמשון רחמנפור: רק באזור התעשייה החדש?

אשר שמע: מדברים על כל אזור התעשייה. החניונים נמצאים באזור התעשייה החדש.

יש חניונים למשל בקניון. יש קולנוע שם. אלו חניונים של מסחר. להם יש תעריף בצו, ולכן אנחנו לא מדברים עליהם. מדברים על נכסים המשמשים למשרדים, לשירותים, ולתעשייה. הם יהיו באזור התעשייה. על שני החניונים שאתה מדבר עליהם, חניונים של קניונים, כרגע יש דיון בבית המשפט העליון, ואנחנו לא עוסקים בזה. אנחנו עוסקים אך ורק בחניונים המשמשים לנכסים לתעשייה או למשרדים או לשירותים. מדובר באזור התעשייה החדש, כי ביטן אין חניונים תת קרקעיים. אנחנו מדברים על סיווג של משרדים ושירותים ולאחר מכן נתעסק בסיווג של תעשייה אבל ההסבר אותו הסבר לגבי שני סוגי החניונים. הכנתי איזשהו תקציר, אקריא אותו בכוונה כדי לא לשכוח שום דבר כדי שהדברים יהיו מסודרים בתוך הפרוטוקול.

עד לשנת הכספים 2023 לא היו באזור התעשייה של אבן יהודה חניות תת קרקעיות כך שלא היה צורך בתעריף לחניות תת קרקעיות. בסוף שנת 2023 התחלנו להתמודד עם נושא התעריף שיש לקבוע לחניונים תת קרקעיים שנבנו באזור חדש של אזור התעשייה. כל המבנים החדשים נבנים עם חניות תת קרקעיות בשטחים גדולים מאוד. מאחר ולא היה סיווג מתאים התחלנו לחייב את החניות התת קרקעיות בתעריף עיקרי, דהיינו במחיר של 199.29 ש. זה לפני הקדנציה שלכם, התחלנו לחייב את התחנות התת קרקעיות במחיר של 199.29 שקל למטר מרובע. המחיר לא הגיוני, הוא גבוה מאוד. בעקבות זה בעלי נכסים שאכלסו את המבנים הגישו השגות ועררים על גובה החיוב של החניות התת קרקעיות. שתבינו, הגשת ערר מבצעת חסימה של תשלום הארנונה שבמחלוקת. אותם בעלי



מועצה מקומית אבן-יהודה

הנכסים לא משלמים ארנונה למועצה עד שמסתיים הליך הערר. כל ההליך הזה לא משלמים ארנונה. אחרי זה יהיה תשלום רטרו בהתאם למה שיקבע בבית המשפט. יש עוד נושא. הבעלי נכסים האלה ברובם הגדול לא מצליחים להשכיר את הנכסים מהסיבה של המחיר הגבוה של החניות התת קרקעיות. ואנחנו נשארים עם אזור תעשייה לתפארת, מבנים יפים ומסודרים, אבל אין אכלוס. הגישו ערר על חיוב הארנונה של החניות. למועצה יש אינטרס להתחיל לגבות כסף, שיהיה אכלוס, שהמבנים יעבדו ויכניסו כסף למועצה. כרגע מנסים לשחרר את הפלונטר הזה ע"י הורדת הארנונה. זה לא שאנחנו באים וקובעים שרירותית סכום. אנחנו לוקחים דוגמאות מישובים שסמוכים אלינו או מישובים שדומים לנו מבחינה סוציאקונומית וסיווגים נוספים שמשרד הפנים מבקש מאיתנו. ואתם רואים את התעריפים שנקבעו באותן רשויות. לעומת 199.29 ₪.

שלומית גוטרמן כספי: 199.29 ₪ זה לחניה או למטר?

אשר שמע: לכל מטר. זה התעריף של המשרד עצמו. לקחו את התעריף של המשרד עצמו והורידו אותו לחניה. אנחנו מתקנים טעות, עכשיו יוצרים מצב חדש ומותאם.

מתן כצמן: יוצרים סיווג מתאים לחנייה.

שמשון רחמנפור: בתל מונד רצו להחיל עלינו את זה כדי שאנשים יבינו. כל השטחים הציבוריים מחלקים באופן יחסי לגודל השטח של המשרד. עכשיו מה שקורה, יוצא שבן אדם יש לו סתם אני אומר חנות של 40 מטר והוא משלם על 120 מטר כי כל השבילים והחניות וכל העסק מתחלקים אליו. ואני מבין את הרעיון. אנחנו הגענו להסכמה עם המועצה ושילמנו שטח תפוס. ככה זה הוגדר. אבל אתה אומר בוא נוריד את המחיר ונגיד שזה יהיה נכון ושנצביע בעד. האם לא נשאר באותו פלונטר שאנשים יערערו?

אשר שמע: הסכומים הם שנתיים. מה שאתם מאשרים זה צו ארנונה לשנה. אנחנו לא תלושים. אנחנו צריכים לבדוק את עצמנו מול הרשויות באזור שלנו כדי להוות תחרות. אנחנו גם כפופים להנחיות של משרד הפנים. הרשות הנפתית היא עיריית נתניה. היא המודל במשרד הפנים לגבי תעריפים שונים. אבל לא רק היא. יש את הרשויות שהן באותו גודל ובאותו סיווג אוכלוסייה. אני לא לקחתי את נתניה פה כי נתניה מבחינה פריפריאלית ומבחינת אשכול חברתי לא דומה. אנחנו לקחנו רשויות שהן כן דומות לאבן יהודה. אז מצאנו את כפר יונה ופרדסיה ולקחנו את גדרה ושוהם כדוגמה. מבחינת משרד הפנים זה מקובל עליהם הטבלה הזו. היה דיון עם משרד הפנים בקשר לתעריפים האלה. הם מקבלים את התעריף הזה. אתה אומר מה קורה עם החברה באזור התעשייה?

שמשון רחמנפור: לא, במחיר הזה אתה שומט את הרגליים של התביעה שלך על קרסו ועל אחרים. או שאין קשר. רק אני שואל.

אשר שמע: תאמין לי שעשינו עבודה ואנחנו יודעים.

מירב שניר: אתה אומר שככה נשפר את הביקושים אצלנו.

מתן כצמן: אנחנו בתוך הטווח של מה שמקובל במקומות אחרים. אולי קצת יותר למעלה. אבל בסופו של דבר של זה לא עניין של תחרות. בסוף אנחנו היום גובים מחיר לא הגיוני ולא סביר, וזה אפילו יותר ממה שאנחנו רוצים. ממש חסם כניסה. ואני אומר לכם ברמה האישית, מדבר עם העסקים האלה וזה ממש סוג של חסם. החניות הן תת קרקעיות ובסוף הרצון שלנו הוא לייצר הכנסה מארנונה עסקית והדרך שלנו בראש ובראשונה לאכלס את המבנים האלה שחלקם עומדים ריקים עדיין.

שלומית גוטרמן כספי: מה זה המספר הזה 75.36 ₪?

אשר שמע: זה התעריף המבוקש.

שמשון רחמנפור: מה הסכום שגובים על שטח תפוס?



מועצה מקומית אבן-יהודה

אשר שמע: יש לך את זה בצד. הקיטון הוא של 266,953 שקל. כלומר ירידה מ- 199.29 ל- 75. מקטין לנו את ההכנסות.

שמשון רחמנפור: קיטון פוטנציאלי.

אשר שמע: מבחינה כלכלית קופת המועצה לא נפגעת מהורדת התעריף לחניות, מאחר ומדובר במבנים חדשים שרובם עדיין לא מאוכלסים. ואלה שמאוכלסים הגישו ערר על גובה הארנונה שחוייבו על חניות תת קרקעיות. בנוסף, בתקציב 2024 לקחנו בחשבון, כשדנו על התקציב, אמרנו שם שנדבר על זה כשנאשר את הצו. אנחנו מאשרים את מה שדיברנו בישיבת תקציב. ושם אין גרעון כי כבר לקחנו את זה בחשבון.

שלומית גוטרמן כספי: המועצה הקודמת קיימה דיון בנושא הזה? בתעריפי חניה? זאת היתה ברירת מחדל?

אשר שמע: זו לא ברירת מחדל. ברגע שאין לך תעריף את הולכת לתעריף העיקרי. עכשיו אני אמרתי שהחייבים התחילו רק בסוף 2023. היה צריך להיות דיון בצו ארנונה של 2024. זה נדחה כמעט שנה.

שלומית גוטרמן כספי: אבל אתה מכין תשתית של אזור תעשייה ורוצה שזה יהיה אטרקטיבי אז איך זה יכול להיות שאף אחד לא נגע בזה? או שהחליטו הפוך?

אשר שמע: אחד הנושאים הראשונים עם כניסתו של מתן זה החניות התת קרקעיות. הפלונטר של החניות התת קרקעיות.

מירב שניר: זה משהו שרק בשנים האחרונות התחיל להיות פה רלוונטי.

שמשון רחמנפור: אני רוצה דבר אחד להגיד ואולי להכניס לעניין הזה הסתייגות. בגלל שחייתי את זה גם כשוכר וגם כמשכיר. כשאדם בא ורוצה להקים בניין משרדים הוא מחויב לפי יחס חניות. עכשיו מצד שני כשהוא כבר בנה וקיבל את ההיתר ואת הכל ובא למשכיר ואומר לו אדוני היקר, על החניה תשלם. המשכיר עכשיו צריך להחליט אם הוא רוצה או לא רוצה, משלם על השכירות או לא משלם, ואני שילמתי על שכירות של חניה 700 שקל בחודש בנוסף לארנונה. אבל אחרים לא לקחו אז יצאו לחנות בחוץ חזרה. למה עושים את החניונים האלה? שיהיו לצורך המשתמשים. אדם שבא למשרד בא למפעל, צריך לחנות שם כדי שהאזור בחוץ יהיה פנוי לאחרים. זה מאוד הגיוני מה שאתה אומר, אני מבין את העניין הזה שאנחנו לא יכולים לחנוק את העסקים. רוצים שעסק ירוויח, יצליח, ותהיה לו היכולת לשלם את הארנונה ושזה לא יהיה חור עמוק. אבל מאידך אני רוצה שהיחס חניות לעסקים, שהבן אדם השכיר חנות או משרד, חייב להיות שהחניה תהיה צמודה לנכס.

אשר שמע: זה לא רלוונטי לצו ארנונה. זה סיווגים בתעריפים שאנחנו צריכים לגבות ארנונה.

שמשון רחמנפור: אתה יכול כשאתה חותם על ההיתר לעשות את זה?

אשר שמע: אני ממשיך לסיווג הבא. סעיף 2.57. סיווג חניון מקורה במבנה תחת סיווג ראשי תעשייה. אותו סיפור יש לנו. כאן יש לנו קיטון של 804,879. אותו הסבר בדיוק שנתתי לכם לגבי הסעיף הקודם. ומ-157.43 אנחנו יורדים גם ל-75.36.

אני ממשיך לנושא הבא. גני ילדים. מעונות יום. אני מדבר על הפרטיים. אנחנו הקטנו את הסכום מ-191.40 ל-154.90 מתוך כוונה שיפתחו כאן גנים באבן יהודה. המועצה רוצה לעודד פתיחת גנים לגילאים הרכים והחלטנו שאנחנו נלך לקראתם בנושא של הארנונה ונקטין את הארנונה, נשווה אותה בעצם לעיריית נתניה וההקטנה הזאת מסתכמת בירידה של כ-38,051.

אמיר טטרסקי: יש פה הגבלה של גיל?

שמשון רחמנפור: בעיקרון עד גיל 3 כי מגיל 3 בחינם.

מתן כצמן: הרעיון הוא באופן כללי לעודד גנים פרטיים.



מועצה מקומית אבן-יהודה

שמשון רחמנפור: הגנים הפרטיים נטמעים בתוך שכונות מגורים נכון? השטח הוא לא מיועד לגן, הוא מיועד למגורים. אתה מחייב על פי השימוש. יש את העניין המשפטי וזה שיסדירו אחרים.

אשר שמע: נכון בדיוק ככה. הנושא האחרון הוא שכונות מגורים חדשות, פירוט השכונות. יש לכם את זה בסעיף 211 של צו הארנונה. למתחמים החדשים, לאורך כל הקדנציה הקודמת, נקבעו להם תעריפים נפרדים מאשר הישוב הוותיק. התעריף היה גבוה מהישוב הוותיק בכ-15%.

שמשון רחמנפור: יש אזורים, לכל אחד יש איזה סכום אחר.

מתן כצמן: כמעט כולם היו כ-15% מעבר לשאר הישוב.

שירלי עזרא שרון: מה היה הרציונל?

אשר שמע: תיכף נגיע לרציונל. היה תמיד ספק אם התעריפים האלה חוקיים או לא חוקיים, אם הם יושבים נכון או לא, אם חל עליהם חוק ההתיישנות, האם תקפים או לא תקפים, ומשרד הפנים אפשר בצו מיסים של 2024 לעשות תיקונים לקבוע תעריפים חדשים לאזורים חדשים. אמרנו אנחנו לא לוקחים ריזיקה ומכניסים את זה פנימה ומבקשים יישור קו. כדי ליישר קו, אנחנו צריכים לעבוד לפי ההנחיות של משרד הפנים ולהנמיך את מה שהמועצה הקודמת אישרה, במקום 15% יכולים לעלות עד 10% לעומת התעריף של 2023. כלומר את המקדם התייקרות. 2.68 בנוסף להפרש עד 10%. מורידים את תעריפי הארנונה למתחמים החדשים לעומת הקדנציה הקודמת.

שמשון רחמנפור: פעם היה תעריף יקר יותר. שוב אנחנו מדברים על פוטנציאלי, לא בפועל.

אשר שמע: אנחנו לא גובים במתחמים האלה ארנונה למעט 2 או 3 בתים בשכונת 267, בשכונת שדות בכניסה לישוב, יש כמה בתים שחויבו. זה יתוקן בהתאם לחיוב שנחליט. בשאר המתחמים אין חיובים. בניה חלקה רוויה וחלקה צמודת קרקע. ברובה צמודת קרקע. במתחמים החדשים אנחנו מעלים אבל מורידים לעומת שנים קודמות.

מתן כצמן: במקום שנגבה קרוב ל-15% נוספים בפועל, נהיה גבוהים יותר רק ב-7.5%. כל השינויים האלה כבר בתוך התקציב. רק אגיד לפני שאתה ממשיך, שהמטרה היא בסופו של דבר להסדיר. מה שאנחנו עושים פה מעבר לזה שבעצם מפחיתים לעומת שנים קודמות, הסיבה העיקרית זה כדי להסדיר את זה.

שלומית גוטרמן כספי: צריך לזכור שהתקציב יושב גם על הנחות בארנונה.

אשר שמע: לקחנו את זה בחשבון. עכשיו לגבי הרציונל. השכונות החדשות ייבנו בצפיפות יותר גדולה דבר שיצריך פריסה גדולה של שירותים כגון נקודות מחזור, פינוי אשפה וגזם בתדירות גבוהה יותר. בשכונות החדשות יהיו שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים, דבר שיצריך טיפוח ושימור הרבה יותר גדול מאשר ביישוב הוותיק. שטחי הגינון הציבוריים בשכונות החדשות גדולים ויצריכו טיפוח ושימור הדוקים יותר. הכבישים בשכונות החדשות רחבים יותר ומספר החניות רב יותר, כל אלו יצריכו משאבים להחזקה שוטפת ולניקיון. במסגרת פיתוח תשתיות של 3 השכונות הצפונית-הצ25א. 428 והצ397 נבנו שני מאגרים תת קרקעיים בגודל של 4,500 ו-2,000 קוב לטובת אגירת מי ניקוז עודפים ומניעת הצפות בשכונות האלו. מאגרים תת קרקעיים אלו של מי ניקוז ידרשו באופן טבעי תחזוקה שוטפת כמו גם ביצוע מעקב על תקינותם.

מתן כצמן: רק רוצה להבהיר. קרוב לשבע שנים הארנונה בשכונות האלה בצו גבוהה ב-15%. לא רק מהקדנציה הקודמת כי אם מזאת שלפניה. שיקולים שנעשו וסה"כ הם שיקולים מקובלים הגיוניים לאור זה שהשכונות הן שונות. לנו, לי באופן אישי, פחות היה עניין עם אחוז וגובה הארנונה למרות שסה"כ אני חושב שזה דבר חיובי במובן מסוים שהורדנו לשכונות האלה את הארנונה. הסיבה העיקרית שעשינו את זה, כדי להסדיר את הנושא. השנה משרד הפנים יצא בקווים מנחים ואפשר לנו להיות במצב שאי אפשר לטעון נגד זה או להגיד שזה לא הוסדר או לא חוקי. מאפשרים לנו במועצה לפעול באופן הכי תקין שאפשר.



מועצה מקומית אבן-יהודה

שמשון רחמנפור: אם לא מצביעים על זה ככה אז הם יהיו 15%. ואם מצביעים הם יהיו 10%. לא נותן לנו הרבה ברירה.

טל רגב: יש לך בהרבה מקומות בארץ שיש שם דיפרנציאליות.

שירלי עזרא שרון: הדיפרנציאליות היא קצת בעייתית בעיני. אנחנו ישוב יחסית קטן ודווקא בשכונות הצפופות אנחנו מעלים את הארנונה כשמי שצריך לשלם יותר אלה הבתים והשטחים הגדולים יותר. חיים ברווחה יותר. **שלומית גוטרמן כספי:** הארנונה נגזרת מהגודל של הבית. אם את יושבת על דונם ויש לך בית בנוי 300 מטר את משלמת לפי 300. אם יש לך דירה אבל בדירה הזו בגלל שאת יושבת באזור שהמועצה צריכה להשקיע יותר. **שירלי עזרא שרון:** אני מבינה יחד עם זאת יש לי צרימה שדווקא האנשים שגרים בבנייה רוויה ובצפיפות הם אלו שמשלמים יותר.

טל רגב: הם דורשים יותר שירותים.

מי-גל אבינועם: בגינה שלך את מגננת. בגינה שלהם אנחנו מגננים.

יוסי אלבז: הטעונונים לא נכונים. כשיש בניין רווי ההוצאות הן יותר קטנות בפינוי אשפה וכדומה. אבל עצם העובדה שנוריד את הארנונה זה מה שמשנה את הדברים.

שירלי עזרא שרון: אני בעד. רק אומרת שגם אחרי ההורדה בארנונה הם ישלמו יותר גם אחרי – יש ישיבה – שהם יותר וזה באיזשהו מקום צורם לי. בעלי הנכסים –

מתן כצמן: גם בתוך צו הארנונה למגורים יש דיפרנציאליות לפי גודל המבנה. בכל מקרה גם בתוך זה, זה משפיע על גובה הארנונה. דירה של עד 70 מטר משלמת פחות לפי המטר. אבל השכונות דורשות מאיתנו יותר. זה צריך להבחין. העלות הסביבתית גבוהה יותר.

יוסי אלבז: אני חולק עליך. אם את לוקחת בניין, יש לו פח אשפה אחד. אם את לוקחת עשרים בניינים יש לך עשרים פחים. ההוצאה יותר גדולה.

אשר שמע: מבקש לאשר את צו הארנונה לשנת 2024.

הצבעה: צו הארנונה לשנת 2024 מאושר פה אחד.

הישיבה הסתיימה.

מתן כצמן
ראש המועצה

רינת אורן
מנכ"לית המועצה