



פרוטוקול ישיבת מועצה שלא מן המניין מס' 8/17

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 2025 כולל בקשות לאישורים חריגים:
 - דברי הסבר
 - צו ארנונה לשנת 2025

סדר היום:

מתן כצמן: לטובת אישור צו ארנונה לשנת 2025 מונח לפניכם מסמך שערך אשר שמע, גזבר המועצה. המסמך מפרט את הסוגיות וההחלטות לצורך אישור צו המיסים והמכסות לשנת הכספים 2025. אבקש מאשר להסביר את המסמך ואת השינויים בינו לבין צו ארנונה 2024.

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



מועצה מקומית אבן-יהודה

תאריך: 6/6/2024

לכבוד

חברי מליאת המועצה המקומית אבן יהודה

הנדון: סוגיות והחלטות לצורך אישור צו המיסים והמכסות לשנת הכספים 2025
להלן מסמך המרכז את הסוגיות העיקריות הקשורות לצו הארנונה לשנת 2025, שיובאו לדיון בישיבות הקרובות של ועדת ההנהלה ושל מליאת המועצה. מסמך זה הוכן בהמשך לישיבות מקדימות, ולדיונים שנערכו בסוגיות המפורטות במסמך זה.

בפתיח הדברים ברצוני להדגיש, כי למעט האמור בסעיף 1 להלן, מדובר בבקשה חוזרת לאישורים חריגים, כפי שהוגשה ביחס לשנת 2024 בהתאמה לתעריפי 2025. בהתאם, ככל שהבקשה לשנת 2024 תאושר, אזי לא תוגש בקשה לאישור חריג (העלאה/הפחתה) נוספת לגבי שנת 2025 ביחס לחלק שאושר.

1. אישור צו המיסים והמכסות לשנת 2025 במועצה.

על פי סעיף 7 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג - 1992 נקבע שיעור העדכון לשנת 2025 בהתאם לנוסחה הבאה:

מדד מחירים לצרכן התעדכן לתקופה הקובעת בשיעור של 2.79% והוא תורם לעליית שיעור הארנונה ב- 1.39%.

מדד השכר הציבורי התעדכן לתקופה הקובעת בשיעור של 7.80% והוא תורם לעליית שיעור הארנונה ב- 3.90% נוספים.

סה"כ שיעור עדכון הארנונה על פי הדין לשנת הכספים 2024 הינו: $1.39\% + 3.90\% = 5.29\%$

יצוין, 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 ל"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 2025
2.3.24	מערכת סולארית הממוקמת על גג נכס	903	0.73
2.3.25	מערכת סולארית שאינה ממוקמת על גג נכס- לכל מ"ר עד 10 דונם	904	2.93
	לכל מ"ר מעל 10 דונם	905	1.46

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 של חברת החשמל. נכון להיום מחוייבים חדרים אלו בארנונה לפי סיווג של 'תעשייה' (סוג נכס 401 שבצו) העומד על 165.75 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. לשם ההשוואה, צו הארנונה של עיריית נתניה קובע לחדרי טרנספורמציה לחשמל תעריף של 197.24 ש"ח לכל מ"ר. לפיכך מתבקש אישורכם לפנות לשרים בבקשה לאישור קביעת תעריף ייחודי לחדרי טרנספורמציה לחשמל, כדלקמן:-

יתווסף 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- ש"ח	התוספת ב- %
2.3.26	חדרי טרנספורמציה לחשמל	165.75	207.42	41.67+	25.14%+

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.

מ ו ע צ ה מ ק ו מ י ת א ב נ - י ה ו ד ה

יצויין, 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 בתעריפי 2024-

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:-

תחת סיווג ראשי 2.3- משרדים, שירותים ומסחר, יתווסף 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	209.83	79.34	130.49-	62.19%-

תחת סיווג ראשי 2.5- תעשייה, יתווסף 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 תעשייה עתירת ידע	165.75	79.34	86.41-	52.13%-

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- %	ההפחתה ב- % למ"ר
2.3.9	גני ילדים ו/או מעונות יום	201.52	163.09	-19.07%	-38.43%

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 הגינון 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 / 428/ 1/1 ; הצ / 1/1/394 אי) נבנו שני מאגרים תת קרקעיים בגודל של 4,500 ו- 2,000 מ"ק, לטובת אגירת מי ניקוז עודפים ולמניעת 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 :-

מ ו ע צ ה מ ק ו מ י ת א ב נ - י ה ו ד ה

סעיף	תיאור	התעריפים המופיעים בצו המיסים החוקי הקיים למגורים	התעריף המבוקש	ההעלאה ב- מ"ר למ"ר	ההעלאה ב- %
2.1.8	לכל מ"ר משטח דירה ששטחה אינו עולה על 70 מ"ר	46.18	48.25	2.07	4.48%
2.1.9	מעל 70 מ"ר עד 150 מ"ר	51.86	54.19	2.33	4.49%
2.1.10	לכל מ"ר נוסף מעל 150 מ"ר עד 200 מ"ר	59.38	62.04	2.66	4.48%
2.1.11	לכל מ"ר נוסף מעל 200 מ"ר עד 300 מ"ר	68.13	71.18	3.05	4.48%
2.1.12	לכל מ"ר נוסף מעל 300 מ"ר עד 400 מ"ר	74.44	77.77	3.33	4.47%
2.1.13	לכל מ"ר נוסף מעל 400 מ"ר	78.18	81.69	3.51	4.49%
2.1.14	שטחי עזר ביתיים	40.41	42.22	1.81	4.48%

נודה לאישורכם.

בכבוד רב,

**אשר שמע,
גזבר המועצה**

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

אשר שמע (ממשיך): הטייס האוטומטי בשנת 2025: העלאה של 5.29% על התעריפים שאתם אישרתם ל- 2024. על התעריפים של 2024 ששם היתה העלאה אוטומטית של 2.68% תהיה העלאה נוספת ב- 2025 של 5.29%.

מי-גל אבינועם: אשר אתה יכול רגע להסביר שוב לפרוטוקול השיחה למה אנחנו מצביעים עכשיו על 2025?

אשר שמע: החוק מחייב אותנו לאשר את צו הארנונה לשנת 2025 עד ה- 30.6.24.

מתן כצמן: אוסיף לפרוטוקול שאנחנו ראשי הרשויות פנינו לשר הפנים בבקשה לאחר את המועד לאישור צו ארנונה לשנת 2025, מאחר וזה נראה לנו לא הגיוני בתקופה כ"כ קצרה אחרי התכנסות מועצה תוך כדי מלחמה ככה לאשר צו ארנונה תוך שיקולים שונים. בין היתר בגלל חוסר תפקוד הממשלה והיכולת שלה לחוקק חוקים לא עשו את זה, ולכן אנחנו נאלצים לאשר צו ארנונה לשנת 2025 עכשיו. צריך לומר שבחודשים הקרובים הולכים לעבוד על אישור תקציב לשנת 2025. ואנחנו נתבסס בין היתר על צו הארנונה של שנת 2025.

אשר שמע: קיבלתם את צו הארנונה לשנת 2025 ואת דברי ההסבר והשינויים המוצעים לשנת 2025. מציע שלא נקיים עוד פעם את הדין.

שמשון רחמנפור: לא מבקשים מעבר לטייס האוטומטי?



מועצה מקומית אבן-יהודה

אשר שמע: אין דברים מעבר להסבר של 2024 ואין שינויים יותר. נטמיע את דברי ההסבר לתוך הפרוטוקול.
שמשון רחמנפור: זה הגיוני מה שאתה אומר אבל אני רוצה רק להבין, אנחנו באבן יהודה משלמים יותר או פחות או שווה בוא נגיד לפרדסיה, תל מונד?

אשר שמע: עשיתי בדיקה. לקחנו בית מדגמי של 250 מטר. השווינו את עצמנו לקדימה, לפרדסיה. ההבדלים נעים בסביבות 3 ₪ לפה ולפה. אנחנו באמצע. אנחנו על בית ממוצע של אבן יהודה.
מתן כצמן: הסיבה שאי אפשר לבדוק בדיוק מאחר שאצלנו זה דיפרנציאלי ולא בכל מקום זה דיפרנציאלי. חייב לעשות ממוצע.

שמשון רחמנפור: רק רציתי דעת איפה אנחנו נמצאים ולקבל נתונים. אבל בכל מקרה זה טייס אוטומטי.
מתן כצמן: רק אוסיף ואומר שאני נמצא בקשר עם ראשי הרשויות בישראל והרבה מאוד רשויות בכל רחבי הארץ מעלים את הארנונה שלהם. הרבה מאוד. תבדקו אותי. בין היתר בגלל צרכי ועלויות המלחמה, בין היתר בגלל עלויות השכר בשירות הציבורי. ועליית המדד ואינפלציה, והם לא מצליחות לאזן את התקציבים שלהם. רואים את זה בהרבה מאוד ערים וישובים. באבן יהודה עשינו מאמץ מאוד גדול בין היתר בהכנה של התקציב של המועצה להיות במצב שאנחנו לא צריכים להעלות את הארנונה מעבר לטייס האוטומטי. ואני רק ארצה להגיד לפני שאנחנו מאשרים, רוצה להודות לאשר וגם לקרן ששניהם עבדו ביחד על הכנת צו הארנונה. ולכל מחלקת הגביה. אני גם רוצה לציין הצגה מאוד מקצועית ורצינית של צו הארנונה.

שמשון רחמנפור: אני רק מוודא, ב-2025 העניין של הסולארי לא נמצא, כמו ב-2024. והיו גם שני סעיפים על בריכות. שמכניסים את הבריכות לשטח הרבוע של הבית.

אשר שמע: זה כבר קיים. זה מההגדרות של צו הארנונה. אנחנו לא שינינו.

מתן כצמן: אשר הציג את השינויים. זה לא חלק מהשינויים.

אשר שמע: כל שאר התעריפים הועלו בקדנציה הקודמת. עברנו על הרבה צווי ארנונה של הרבה מאוד רשויות ורוב הרשויות דורשים תעריפים אפילו יותר גבוהים מהתעריפים שלנו.

שמשון רחמנפור: זה שהרשויות רוצות להכניס את היד לכיס של האזרח זה ברור לנו. אני מברך על זה שלא הוספתם לטייס האוטומטי, באמת החלטה נבונה.

מתן כצמן: נבקש כעת לאשר.

הצבעה: צו הארנונה לשנת 2025 מאושר פה אחד.

הישיבה הסתיימה.

מתן כצמן
ראש המועצה

רינת אורן
מנכ"לית המועצה



מועצה מקומית אבן-יהודה