

עיריית רחובות

ישיבת מועצה לא מן המניין מס' 2

מיום ראשון, כ"ה בטבת תשע"ט 2/1/2019

באולם הישיבות, קומה 6, בניין העירייה

משתתפים:
רחמים מלול - ראש העיר, ח"מ בן-ציון שרעבי - סגן ומ"מ
רה"ע, ח"מ זוהר בלום - סגן ומ"מ רה"ע, ח"מ עו"ד יניב
מרקוביץ - סגן רה"ע, ח"מ עודד עמרם, ח"מ גיא צור, ח"מ
אבי קינד, ח"מ אורית שרגאי, ח"מ אווה גור, ח"מ עו"ד
שמואל בר דאנזאן, ח"מ ד"ר רוני באום, ח"מ רועי שרעבי,
ח"מ אמיתי כהן, ח"מ עו"ד אבי מוזס, ח"מ פנחס הומינר,
ח"מ שי קזיוף, ח"מ איטל בציר אלשיך, ח"מ שאול צגהון,
ח"מ מתן דיל, ח"מ קארין ברגינסקי, ח"מ דני מרשה, ח"מ
רון אהרוני, ח"מ אביב איטח.

נוכחים:
דורון מילברג - מנכ"ל העירייה ומרכז ישיבות המועצה, עו"ד
מיכל דגן - יועצת משפטית, דניאלה ליבי - גזברית העירייה,
אקרמן נפתלי - מבקר העירייה, ישראל עוקשי - סגן מבקר
העירייה, דודי אשכנזי - רל"ש ראש העיר, ניסים סלמן -
מנכ"ל הלה, ליאור שוקרי - אגף תנועה שילוט פיקוח ושיטור
עירוני, מיכל עבודי - נכסים, מנחם רוזנטל - מנהל
הארנונה, עו"ד אלי אליאס, עו"ד אשר אילוביץ, עו"ד עידית
בן עמי.

חסרים: ח"מ אבנר אקוע, ח"מ אסף אל-בר.

סדר היום:

1. אישור צו הארנונה לשנת 2019.

החלטות המועצה

ישיבת מועצה לא מן המניין מס' 2 מיום 02/1/2019

החלטה מס' 10-2-19: הוחלט פה אחד לאשר את צו הארנונה לשנת 2019

כדלקמן:

בהתאם לסעיף 276(א) לפקודת העיריות [נוסח חדש] ובהתאם לסעיף 9(ב) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) התשנ"ג-1992 (להלן: "חוק ההסדרים") והתקנות מכוחו, מובאת בזאת הצעת החלטה, כדלקמן:-

1. אישור צו הארנונה לשנת 2019 תוספת שיעור העדכון (בשיעור של 0.32%) כהגדרתו בסעיף 7 לחוק ההסדרים.

2. אישור השינויים במפות האזורים למגורים ושאינם למגורים וכן את השינוי בפירוט המילולי של אזורי המיסוי למגורים ושאינם למגורים, המפורטים להלן:-

חלקות 5;4; 6 בגוש 3659:- אזור ב' למסחר ו-א' למגורים.

גוש 3661 במלואו:- אזור ב' למסחר ו-א' למגורים.

חלקות 33,32,31,36,13,30,29,28,52,103,117,121,118,126,35, בגוש 3679:- אזור ב' למסחר ו-א' למגורים.

חלקות 58,57,56 בגוש 3680:- אזור ב' למסחר ו-א' למגורים.

חלקה 24 בגוש 2643:- אזור ב' למסחר ו-א' למגורים.

חלק מחלקה 24 וחלקה 18 במלואה בגוש 2645:- אזור ב' למסחר ו-א' למגורים.

חלקות 610,616,609,612,187,613,615,605,602 בגוש 3657:- אזור ב'

למסחר ו-א' למגורים.

חלק מחלקות 63; 64; ו-36 בגוש 3768:- אזור ב' למסחר ו-א' למגורים.

חלק מחלקות 7; 8 ו-73 בגוש 3777 וחלקות 4; 6; 5; ו-34 בגוש 3777

במלואן:- אזור ב' למסחר ו-א' למגורים.

חלק מחלקות 46; 48; ו-65 בגוש 3778:- אזור ב' למסחר ו-א' למגורים.

3. מחליטים להבהיר את צו הארנונה לשנת 2019 באופן הבא:- הגדרת הסיווג "סופרמרקט, היפרשוק, כל-בו" תובהר כך שיינתן ביטוי לכוונת המועצה לפטור נכסים שבהם ישנן מחלקות שונות ומוכרות מגוון של מוצרים שונים ללא מאפיין מובהק, וכי זו היתה דרך חיוב נכסים אלו לפי פרשנות העירייה שנים רבות ומדיניות העירייה.

נוסח ההגדרה:- "סופר, היפרשוק, כל בו" - חנויות שהן מסוג

סופרמרקט, היפרשוק, כל בו וכיו"ב, בהן מסופק מגוון רב של מוצרים ללא צו מאפיין מובהק ועיקרי, ששטח הכולל של חנויות מסוג זה (למעט מחסנים ומבני עזר) עולה על 500 מ"ר".

הנחות: 4.

על-יסוד סמכות המועצה ומכוח תקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשנ"ג-1993 (להלן: "התקנות"), המועצה מחליטה לקבוע את ההנחות שלהלן:

- א. המועצה מאמצת את שיעורי ההנחות המרביים המותרים בתקנות כפוף לסייגים ולהנחיות שניתנו בשנים עברו, כלומר: ס' 12 לתקנות אינו מאומץ; בס' 13 לתקנות לא מאומצים ס' 13(א)-(2)-(3); צאצאים בוגרים המתגוררים אצל קרוביהם ממדרגה ראשונה שניה ושלישית לא יהיו זכאים להנחה (משוקללת) מארנונה.
- ב. המועצה מאמצת את העדכון האחרון לטבלת ההנחות המנויה בתוספת הראשונה לתקנות למעט הזכאים להנחה בשיעורים 20% ו-30% הנזכרים בטבלת ההנחות שבתוספת הנזכרת.
- ג. התנאים למתן ההנחות ודרכי הוכחתם יוסדרו ויושמו על-ידי מנהל הארנונה, מר מנחם רוזנטל.

1. אישור צו הארנונה לשנת 2019.

רחמים מלול: חברים, ערב טוב לכם. התכנסנו פה בבית אקי"ם, לא רק בגלל שהאולם בקומה 2 עדיין לא מוכן להתרחבותה של המועצה מ-23 ל-25, אני מקווה שזה יקרה בחודש-חודשיים הקרובים, אלא גם לתת כבוד לבית הזה שאנחנו נמצאים בו, בית אקי"ם החדש שנבנה בשנים האחרונות לצורך פעילות הקודש שמתקיימת בו לטיפול באוכלוסיות מיוחדות. אז אני מודה לחברי ההנהלה שקיבלו אותנו, שמאחרים אותנו, ואנחנו באמת מוקירים ומעריכים מאוד את העבודה הנפלאה שהם עושים פה בקרב האוכלוסיות המיוחדות.

אנחנו מתחילים בישיבת מועצה שלא מן המניין. כידוע, יש 2 סוגי ישיבות מועצה, זה אני אומר לחברי המועצה החדשים. ישיבת מועצה שלא מן המניין שמתקיימת פעמיים בשנה בדרך כלל, האחת לאישור התקציב השנתי, שאני מביא שנביא אותו בסוף ינואר, בגלל הבחירות שעיכבו את זה, ואחת לאישור צו הארנונה.

עכשיו אנחנו מקיימים את הישיבה שלא מן המניין. היום יום רביעי, כ"ה בטבת, 2.1.19. אישור צו הארנונה הוא כמעט אוטומטי. מדוע? כי אנחנו לא מתכוונים היום להעלות ארנונה מעבר לעדכון האוטומטי שכנסת ישראל קבעה בחוק ההסדרים. ולשמחתנו, העדכון הפעם מינימאלי, נמוך מאוד. בסך הכל שליש האחוז, 0.32%, שזאת עלייה כמעט אפסית, וזו למעשה המטרה המרכזית של הישיבה הזאת, לאשרר את זה, ושיתחילו לגבות קצת יותר ממה שהיה עד עכשיו, פלוס איזה שהן תוספות בצו הארנונה, שיסבירו עורכי הדין אליאס ואילוביץ, שמלווים אותנו בנושא ארנונה, וגם מנחם רוזנטל ששקד על הכנת הצו. אז בבקשה, נתחיל.

עו"ד אלי אליאס: שלום לכולם, שמי אלי אליאס, משרדנו מייעץ לעיריית רחובות בענייני הארנונה הכלליים. ישנם 3 עניינים שלגביהם בעצם מתבקשת החלטת המועצה. כמו שראש העיר פתח ואמר, יש עדכון אוטומטי של 0.32% כלפי מעלה. העדכון הזה הוא עדכון שמוכתב על פי הוראות חוק ההסדרים במשק המדינה. זוהי נוסחת עדכון אוטומטית, שהנוסחה שלה היא קבועה בחוק, והיא מחושבת מידי שנה על ידי משרד הפנים. ולמעשה מונחתת לרשויות המקומיות, שאין להן שיקול דעת, אלא לאשר את צו הארנונה בתוספת שיעור העדכון. נקרא לזה סוג של "טייס אוטומטי".

הדבר השני שהמועצה, המליאה מתבקשת לאשר במסגרת צו הארנונה, זה את אותם אזורים חדשים שהתווספו לעיר, כפי שציינו בחוות דעתנו, ולשייך אותם ל-2 אזורים, נכסי המגורים שהתווספו באותם אזורים הם יהיו אזור א', ונכסים שאינם משמשים למגורים באותם אזורים, ייכללו תחת אזור ב'.

לפי הבדיקה שאנחנו ביצענו, ההחלטה הזאת מתכתבת עם ההוראות שכבר נקבעו בצו הארנונה ואושרו בשעתו על ידי השרים, הכל כמפורט בחוות דעתנו. ועל כן, אין מניעה שהמליאה תקבל אותם. למעשה, מתבקש שהיא תקבל אותם, על מנת שניתן יהיה לחייב את אותם נכסים שייבנו באזורים החדשים בארנונה, ולא יתעורר קושי ברמת הגבייה.

רחמים מלול: לכשייבנו, אם ייבנו.

עו"ד אלי אליאס:

אם ייבנו.

רחמים מלול:

מדובר על האזורים שהוספו בוועדת הגבולות באזור

ברנר-שילר.

עו"ד אלי אליאס:

אכן, כ-600 דונם. הנושא השני שמביאים לאישור המליאה, הוא נושא ההנחות מארנונה. למליאת המועצה שיקול דעת האם ועד כמה לאשר למערכות הגבייה בעירייה להעניק הנחה מתעריפי הארנונה שקבועים בצו הארנונה. הגבולות של המותר והאסור קבועים בתקנות ההסדרים במשק המדינה הנחה מארנונה תשנ"ג 1993, התקנות האלה מפורסמות, ניתן לאתר אותם באתרי האינטרנט של משרד הפנים. הן גם נמצאות כאן למי שרוצה לעיין בהן. ולמעשה התקנות האלה מעניקות למליאת המועצה שיקול דעת לקבוע את שיעורי ההנחה, ובלבד ששיעורי ההנחה לא יעלו על המקסימום שנקבע באותן תקנות.

במסגרת הזו, ההצעה שמובאת לאישור המליאה, היא בעצם להנהיג את אותן הנחות שניתנו לאורך השנים עד כה, תוך שהמליאה מבהירה. שטור ההחרגות שנקבע לבעלי הכנסות גבוהות, במסגרת תקנות לפי מבחן הכנסה, לא יחול, מפני שהוא מהווה שינוי של מצב לעומת המצב שהונהג והוסדר עד עתה. זאת אומרת, בשורה התחתונה, המליאה בעצם רוצה להמשיך ולהנהיג את אותן ההנחות.

עד כאן זה החלק שקשור למשרד שלנו. לגבי הנושא של ההבהרה של ההגדרה, אני מעביר את השרביט לחברי, לעו"ד אילוביץ.

עו"ד אשר אילוביץ:

ערב טוב, נעים מאוד. אשר אילוביץ, מהמשרד של שרה פריש, מייצגים גם את העירייה בנושאי ארנונה שונים, בעיקר בבתי המשפט, והעתירות שמוגשות על סיווגים.

התעוררה בשנים האחרונות מחלוקת לעניין ההגדרה של סופרמרקט, היפרשוק וכלבו, שהיו חנויות שרצו גם להיכלל בהגדרה הזאת, כי התעריף שקבוע בצמוד להגדרה הזאת, הוא יותר נמוך מאשר לעסקים רגילים. ההגדרה היום במצב הקיים, אומרת שסופרמרקט, היפרשוק, כלבו, זה חנויות ששטחן הכולל, למעט מחסנים ומבנה עזר, הוא עולה על 500 מ"ר. בית המשפט אמר 'זה שכתוב בתחילת הסעיף סופרמרקט, היפרשוק וכלבו, זה לא אומר שרק להם תתנו את התעריף הזה, אלא לכל חנות מעל 500 מ"ר. הבעיה שזה פשוט היה מנוגד לפרשנות שנתנה העירייה במשך מעל 20 שנה להוראת הצו.

הדבר הזה גרם מצד אחד להפחתה לחנויות מסוימות, מצד שני להעלאה לחנויות מסוימות. אנחנו רוצים בסך הכל להבהיר, לא לשנות ולא לתקן, להבהיר את המצב הקיים. והשינוי המבוקש בצו יהיה סופרמרקט, היפרשוק, כלבו, ייחשב חנויות שהן סופרמרקט, היפרשוק, כלבו וכיוצא בהן, בהן מסופק מגוון רב של מוצגים ללא קו מאפיין, מובהק ועיקרי, ששטחן הכולל עולה על 500 מ"ר.

רחמים מלול:

יש שאלות, חברים? מה הנוסח של ההחלטה? תקרא

את זה.

עו"ד אלי אליאס:

הנוסח של ההחלטה נמצא בעצם בנספחים שצורפו לדברי ההסבר לחברי המליאה. יש במסגרת נספח ג' של חברי עו"ד אילוביץ, הנוסח ש-

רחמים מלול:

תקרא אותו לפרוטוקול.

- עו"ד אלי אליאס:** לקרוא את הכל לפרוטוקול? זה ארוך.
- רחמים מלול:** אפשר להגיד פה לפרוטוקול שזה יצורף?
- עו"ד אלי אליאס:** לכן אני מסייג. אני אומר, מה שצורף לדברי ההסבר. לגבי החלק של עו"ד אילוביץ העברה, אנחנו עשינו שינוי בנוסח.
- רחמים מלול:** תגידו את השינוי.
- עו"ד אלי אליאס:** אוקיי, אז שינוי בנוסח, בבקשה.
- עו"ד אשר אילוביץ:** מה שהקראנו עכשיו. להלן ההבהרה שמתבקשת המועצה לאשר. ביחס לנספח ג', בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון ב-ע"מ של מועצה אזורית גני תקווה נגד זאב קופולביץ, ושם בית המשפט העליון אמר שלמועצה יש סמכות להבהיר מצב קיים, וגם אנחנו רוצים להבהיר. השינוי המבוקש הוא שבסעיף סופר מרקט מחליטים להבהיר את צו הארנונה לשנת 2019 באופן הבא, הגדרת סיווג סופר מרקט, היפרשוק, כלבו, תשונה באופן המבהיר כי כוונת המועצה היתה לפטור נכסים המיועדים ממכירה של מגוון מוצרים הפזורים במחלקות שונות ללא קו מאפיין מובהק ועיקרי, ולא לכלל החנויות בעיר ששטחן מעל 500 מ"ר. נוסח ההבהרה יהיה כדלקמן: חנויות שהן סופר מרקט, היפרשוק, כלבו וכיוצא באלה, בהן מסופק מגוון רב של מוצרים, ללא קו מאפיין מובהק ועיקרי, שהשטח הכולל של החנויות מסוג זה, למעט מחסנים ומבני עזר, עולה על 500 מ"ר.
- רחמים מלול:** טוב, תודה רבה. ולגבי ה-0.32%?
- מנחם רוזנטל:** כל שאר הצעות ההחלטה, כפי שמופיעים בפני חברי המועצה, ויוכללו בפרוטוקול, והפרוטוקול מכליל אותם...
- רחמים מלול:** טוב, מי בעד אישור צו הארנונה ככתבו וכלשונו?
- דודי אשכנזי:** פה אחד.
- רחמים מלול:** תודה רבה.

החלטה מס' 10-2-19: הוחלט פה אחד לאשר את צו הארנונה לשנת 2019.

- בהתאם לסעיף 276(א) לפקודת העיריות [נוסח חדש] ובהתאם לסעיף 9(ב) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) התשנ"ג-1992 (להלן: "חוק ההסדרים") והתקנות מכוחו, מובאת בזאת הצעת החלטה, כדלקמן:-
5. אישור צו הארנונה לשנת 2019 תוספת שיעור העדכון (בשיעור של 0.32%) כהגדרתו בסעיף 7 לחוק ההסדרים.
6. אישור השינויים במפות האזורים למגורים ושאינם למגורים וכן את השינוי בפירוט המילולי של אזורי המיסוי למגורים ושאינם למגורים, המפורטים להלן:-
- | | | | | | |
|-------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------------------|
| חלקות 5;4; | 6 | בגוש 3659- | אזור ב' | למסחר ו-א' | למגורים. |
| גוש 3661 | במלואו- | אזור ב' | למסחר ו-א' | למגורים. | |
| חלקות 52,28,29,89,30,13,36,31,32,33 | | | | | 35,126,118,121,117,103 |
| בגוש 3679- | אזור ב' | למסחר ו-א' | למגורים. | | |
| חלקות 56,57,58 | בגוש 3680- | אזור ב' | למסחר ו-א' | למגורים. | |

חלקה 24 בגוש 2643:- אזור ב' למסחר ו-א' למגורים.
חלק מחלקה 24 וחלקה 18 במלואה בגוש 2645:- אזור ב' למסחר ו-א'
למגורים.

חלקות 602, 605, 615, 613, 187, 612, 609, 616, 610 בגוש 3657:- אזור ב'
למסחר ו-א' למגורים.

חלק מחלקות 63; 64; ו-36 בגוש 3768:- אזור ב' למסחר ו-א' למגורים.
חלק מחלקות 7; 8 ו-73 בגוש 3777 וחלקות 4; 5; 6; 34 ו-3777 בגוש
במלואן:- אזור ב' למסחר ו-א' למגורים.

חלק מחלקות 46; 48; ו-65 בגוש 3778:- אזור ב' למסחר ו-א' למגורים.

7. מחליטים להבהיר את צו הארנונה לשנת 2019 באופן הבא:-
הגדרת הסיווג "סופרמרקט, היפרשוק, כל-בו" תובהר כך שיינתן ביטוי
לכוונת המועצה לפטור נכסים שבהם ישנן מחלקות שונות ומוכרות
מגוון של מוצרים שונים ללא מאפיין מובהק, וכי זו היתה דרך חיוב
נכסים אלו לפי פרשנות העירייה שנים רבות ומדיניות העירייה.

נוסח ההגדרה:- "סופר, היפרשוק, כל בו" – חנויות שהן מסוג
סופרמרקט, היפרשוק, כל בו וכיו"ב, בהן מסופק מגוון רב של מוצרים
ללא צו מאפיין מובהק ועיקרי, ששטח הכולל של חנויות מסוג זה
(למעט מחסנים ומבני עזר) עולה על 500 מ"ר".

הנחות: 8.

על-יסוד סמכות המועצה ומכוח תקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה
מארנונה), תשנ"ג-1993 (להלן: "התקנות"), המועצה מחליטה לקבוע את
ההנחות שלהלן:

א. המועצה מאמצת את שיעורי ההנחות המרביים המותרים בתקנות
כפוף לסייגים ולהנחיות שניתנו בשנים עברו, כלומר:- ס' 12 לתקנות
אינו מאומץ; בס' 13 לתקנות לא מאומצים ס' 13(א)-(2)-(3); צאצאים
בוגרים המתגוררים אצל קרוביהם ממדרגה ראשונה שניה ושלשית לא
יהיו זכאים להנחה (משוקללת) מארנונה.

ב. המועצה מאמצת את העדכון האחרון לטבלת ההנחות המנויה
בתוספת הראשונה לתקנות למעט הזכאים להנחה בשיעורים 20% ו-
30% הנזכרים בטבלת ההנחות שבתוספת הנזכרת.

ג. התנאים למתן ההנחות ודרכי הוכחתם יוסדרו ויושמו על-ידי מנהל
הארנונה, מר מנחם רוזנטל.

רחמים מלול

ראש העירייה

דורון מילברג

מנכ"ל העירייה ומרכז ישיבות המועצה