

ישיבת מועצה לא מן המניין מס' 33/2017 מיום שני ז' טבת תשע"ח, 25 דצמבר 2017

הישיבה התקימה בחדר הישיבות של העירייה

נוכחים: ליאת שוחט, ברטה אילה, סבח יוסף, אפי גוטמן, עופר בוזי, טל אשכנזי, עו"ד עוזי אהרון, ימית קרקוקלי, ננה חן, ליאור אגאי, יעקב נחום.

חסרים: ליאת בן בסט, ז'אנה כהן, יניב דאון, דוד חיון, אפי גוטמן.

משתתפים: עופר תודר - מנכ"ל העירייה, עו"ד שלומית שפינדל - יועמ"ש העירייה, רו"ח גיל גבריאל - גזבר העירייה, רמי בן סעדון - מבקר העירייה, אורן קורנפלד - דובר העירייה, איציק הרשקוביץ, אפרת סקעת, חמאני דוד - מפמ"ל.

על סדר היום:

1. הארכת מגבלת גבייה - חוקי עזר עירוניים.
2. זכויות קניין לשני קיוסקים: קיוסק סויה ברח' ההסתדרות 8 וקיוסק דעבול ברח' בן פורת 28, שנבנו בשצ"פים וכיום זכויות הקניין שלהם מוסדרות בתביעות, שהוגדרו עבורם מגרשים בייעוד מסחרי בחלקות סופיות בטאבו.
3. הנחה על שולחן המועצה - אישור הסכמי פשרה עם חייבי ארנונה לפי סעיפים 338 ו- 339 לפקודת העיריות ולפי חוזר מנכ"ל משרד הפנים.

(הישיבה נפתחה בשעה 19:44)

סעיף מס' 1 - הארכת מגבלת גבייה - חוקי עזר עירוניים

(ננה חן ועופר בוזי עזבו את הישיבה)

היועצת המשפטית לעירייה מקריאה את חוות דעתה המובאות להלן.

מחלקה משפטית

ו' בטבת, תשע"ח
24 בדצמבר, 2017

לכבוד
ראש העיר
חברי מועצת העיר
אור יהודה
א.ג.נ.,

הנדון: אישור המשך גבייה מכוח חוק עזר לאור יהודה (תיעול), התשע"ח – 2015, חוק עזר לאור יהודה (שטחים ציבוריים פתוחים), התשע"ב-2012 וחוק עזר לאור יהודה (סלילת רחובות), התש"ע – 2010

שלושת חוקי העזר שבנדון משיתים על תושבי העיר היטלי פיתוח, כדלקמן:

1. **חוק עזר לאור יהודה (תיעול), התשע"ח – 2015** – מטיל על בעלי הנכסים בעיר היטל תיעול לשם מימון הוצאות העירייה בשל התקנת מערכת תיעול בתחומה בלא זיקה לעלות ביצוע עבודות התיעול המשמשות את הנכס החייב או הגובלות בו.
2. **חוק עזר לאור יהודה (שטחים ציבוריים פתוחים), התשע"ב-2012** – מטיל על בעלי הנכסים בעיר היטל שצ"פ לשם מימון הוצאות העירייה לפיתוח שצ"פ שכונתיים או רובעיים בשטחה של אור יהודה או קנייתם. מבלי שתהא זיקה לעלות פיתוחם או קנייתם של שטחי שצ"פ המשמשים את הנכס נשוא החיוב דווקא.
3. **חוק עזר לאור יהודה (סלילת רחובות), התש"ע – 2010** – מטיל על בעלי הנכסים בעיר היטל סלילת רחובות שנועד לכיסוי הוצאות העירייה בשל סלילת רחובות בתחומה, בלא זיקה לעלות ביצוע עבודות סלילת רחוב הגובל בנכס נשוא החיוב או המשמש אותו.

4. בהתאם לסעיף 15 בחוק העזר לאור יהודה (תיעול), התשע"ה – 2015, על הרשות חלה מגבלת גבייה, כך שהרשות רשאית להשית היטל תיעול מכוח חוק העזר עד ליום 1.1.2018 וככל שברצון הרשות להמשיך לגבות את היטל התיעול בהתאם לחוק הנ"ל מעבר לתאריך זה, יש לאשר זאת במועצת העיר ולקבל את אישור שר הפנים להארכה זו.
5. בנוסף, בהתאם לסעיף 15 לחוק העזר לאור יהודה (שטחים ציבוריים פתוחים), התשע"ב – 2012 ולסעיף 16 לחוק עזר לאור יהודה (סלילת רחובות), התש"ע – 2010, קיימת מגבלת גבייה גם על השתת היטל שצ"פ והיטל סלילת רחובות מעבר לתאריך הנקוב בסעיפים אלה. ביחס להארכת תוקף סעיפי מגבלת הגבייה בחוקים אלה, אישרה מועצת העיר בישיבה מס' 39 מיום 5 במאי 2015 ובישיבה מס' 54 מיום 11 בינואר 2016, את המשך מגבלת הגבייה עד ליום 31.12.2017 וזו קיבלה את אישור מנכ"ל משרד הפנים.
6. ביחס לשלושת חוקי העזר שלעיל, התקשרה העירייה עם משרדו של רו"ח אופיר בוכניק, לשם הכנת חוקי עזר עדכניים. לשם כך, נדרש ריכוז הנתונים הרלבנטיים ממחלקות העירייה ועריכת תחשיבים עדכניים ביחס לגובה ההיטלים שעל העירייה לגבות מכוח חוקי העזר הנ"ל. נכון להיום, טרם התקבל אישור חברת גיגה, הבודקת את התחשיבים עבור משרד הפנים, ביחס לעדכון התעריפים.
7. על מנת שהרשות תוכל להמשיך ולגבות את ההיטלים הנ"ל עד לקבלת אישור משרד הפנים לעדכון חוקי העזר, מתבקשת מועצת העיר לאשר את המשך הגבייה בהתאם לתעריפים המופיעים כיום בחוקי העזר, וזאת עד ליום 31.12.2018 או עד לפרסום חוקי העזר המתוקנים ברשומות, לפי המוקדם מביניהם.

לאור האמור, מועצת העיר מתבקשת לאשר את המשך הגבייה מכוח חוקי העזר שבנדון.

בברכה,

שלומית שפינדל, עו"ד
יועצת משפטית לעירייה

ו' בטבת, תשע"ח
24 בדצמבר, 2017

מחלקה משפטית

לכבוד
ראש העיר
חברי מועצת העיר
אור יהודה
א.ג.נ.

הנדון : אישור המשך גבייה מכוח חוק עזר לאור יהודה (הסדרת שירותי שמירה ואבטחה) (תיקון).
התשע"ו - 2016

הריני מתכבדת לפנות אליכם בנוגע להארכת מגבלת הגבייה בחוק העזר שבנדון, כדלקמן:

1. סעיף 9 לחוק העזר שבנדון, קובע מגבלת גבייה לפיה ככל שברצון הרשות להמשיך ולגבות את היטל השמירה בהתאם לחוק הנ"ל מעבר ליום 31.12.2017, יש לאשר זאת במועצת העיר ולקבל את אישור שר הפנים להארכה זו. תוקפה של מגבלת הגבייה נקבע בהתאם לחוק לתיקון פקודת העיריות (הוראת שעה) (תיקון מס' 3) התשע"ה – 2015.
2. ביום 21 בדצמבר 2017 התקיים דיון בפני ועדת הפנים והגנת הסביבה בכנסת בנוגע להצעת חוק לתיקון פקודת העיריות (הוראת שעה) (תיקון מס' 4), התשע"ח–2017 (להלן: "הוראת השעה"), שמטרתו הארכת הוראת השעה המתייחסת להיטלי שמירה ואבטחה עד ליום 31 בדצמבר 2019, קרי, לתקופה של שנתיים נוספות. הצעת חוק זו אושרה אולם טרם פורסמה.
3. בהתאם להנחיית משרד הפנים שנשלחה לרשויות המקומיות, על מועצת העיר לאשר את הארכת תוקף מגבלת הגבייה בהתאם להוראת השעה.

4. לאור האמור בהתאם לסעיף 9 בחוק העזר והוראת השעה ועל מנת שהרשות תוכל להמשיך ולגבות את היטל השמירה מתבקשת מועצת העיר לאשר את המשך הגבייה מכוח חוק העזר שבנדון עד ליום 31.12.2019.

בברכה,

שלומית שפינדל, עו"ד
יועצת משפטית לעירייה

ראש העירייה:

מי בעד אישור המשך גבייה מכוח חוק עזר לאור יהודה (תיעול), התשע"ה – 2015, חוק עזר לאור יהודה (שטחים ציבוריים פתוחים), התשע"ב-2012 וחוק עזר לאור יהודה (סלילת רחובות), התש"ע – 2010, עד לתאריך עד ליום 31.12.2018 או עד לפרסום חוקי העזר המתוקנים ברשומות, לפי המוקדם מביניהם?

בעד: פה אחד.

החלטה: המועצה מאשרת המשך גבייה מכוח חוק עזר לאור יהודה (תיעול), התשע"ה – 2015, חוק עזר לאור יהודה (שטחים ציבוריים פתוחים), התשע"ב-2012 וחוק עזר לאור יהודה (סלילת רחובות), התש"ע – 2010, עד לתאריך עד ליום 31.12.2018 או עד לפרסום חוקי העזר המתוקנים ברשומות, לפי המוקדם מביניהם.

(עופר בוזי חזר לשיבה)

ראש העירייה:

מי בעד אישור המשך גבייה מכוח חוק עזר לאור יהודה (הסדרת שירותי שמירה ואבטחה) (תיקון), התשע"ו – 2016, עד ליום 31.12.2019.

בעד: פה אחד.

החלטה: המועצה מאשרת המשך גבייה מכוח חוק עזר לאור יהודה (הסדרת שירותי שמירה ואבטחה) (תיקון), התשע"ו – 2016, עד ליום 31.12.2019.

סעיף מס' 2 - זכויות קניין לשני קיוסקים: קיוסק סויסה ברח' ההסתדרות 8 וקיוסק זעבול ברח' בן פורת 28, שנבנו בשצ"פים וכיום זכויות הקניין שלהם מוסדרות בתב"עות, שהוגדרו עבורם מגרשים בייעוד מסחרי בחלקות סופיות בטאבו

עו"ד שלומית שפינדל:

יוסי גנון מנהל הנכסים הביא את בקשתו למועצת העיר: לנסות למצוא פתרון לבעיית זכויות הקניין המסחריות של בעלי קיוסקים אשר נבנו בתחילת שנות ה-60 של המאה שעברה בתחום שטחי שצ"פ בהתאם ליוזמה משותפת של המועצה המקומית אור יהודה דאז ומנהל מקרקעי ישראל מחוז ת"א.

הקיוסקים נבנו לאורך מדרכות בדרכים ראשיות ונועדו לתת מענה לפרנסת משפחות קשות יום שסבלו אז ממצוקה כלכלית קשה.

מנהל מקרקעי ישראל חתם אז הסכמי חכירה עם כל בעלי הקיוסקים הנ"ל לתקופות ארוכות, למרות שייעוד הקרקע הוגדר אז כשטח ציבורי פתוח: "שצ"פ".

יצוין כי בתקופת הקמת הקיוסקים הללו טרם הוסדרה תכנית המתאר של העיר אור יהודה ולא הייתה אז פרצלציה מסודרת.

בחלוף השנים אושרה תכנית המתאר של העיר, הוגדרו ייעודי קרקע והחל תהליך פרצלציה שבמסגרתו נקבעו חלקות סופיות בגושים חדשים.

חלק מהקיוסקים זכו להגדרה ייעודית ברורה בחלקות מסחריות קטנות ולכן נותרו בבעלות מנהל מקרקעי ישראל. (מצ"ב דוגמאות לכך)

מעט הקיוסקים שנתרו, כולל הקיוסק של משפחת סוויסה, לא זכו להגדרה ייעודית מסחרית במסגרת תכנית המתאר המקורית של אור יהודה ולפיכך נותרו עומדים על קרקע שצ"פ שהוגדרה בייעוד "דרך" שנרשמה מטבע הדברים בבעלות הרשות המקומית אור יהודה.

חוכרי הקיוסקים הללו המשיכו אומנם לפעול כרגיל ולפרנס את משפחותיהם אולם נוצרה בעיה חמורה של הגדרת זכויות קניין המסחריות שלהם, לאחר שמנהל מקרקעי ישראל התנער מהם בהודיעו כי מפאת היות הקרקע עליו נבנו הקיוסקים, קרקע ציבורית שעברה לבעלות עיריית אור יהודה, אין לו יותר חבות חוזית כלפיהם ולפיכך עליהם לפנות לעירייה בבקשה להסדרת זכויותיהם הקנייניות בקרקע.

כמובן שהתנערות מנהל מקרקעי ישראל מאחריותם לגורל בעלי הקיוסקים הללו, גורם להם עוול משווע כאשר מנגד העירייה חסרת אונים מפאת אי יכולתה לאשר זכויות קניין מסחריות על קרקע ציבורית.

כתוצאה ממצב זה של חוסר וודאות, בעלי הקיוסקים אינם יכולים לממש את זכויותיהם הקנייניות, ובהיעדר רישום מוסדר אין באפשרותם לרשום את זכויותיהם בטאבו, אין להם זכות לקבל משכנתא על נכס שאינו רשום על שםם בשום גוף רשמי, אין להן אפשרות חוקית להוריש ליורשיהם את הנכס כדון, וההשלכות הכלכליות והאישיות לכך הינן קשות מאד.

לאור האמור, לדעתי הפתרון לבעיית הקיוסקים הללו חייב לבוא ביוזמת הוועדה לבנין עיר ע"י הכנת תב"ע נקודתית שבמסגרתה יוסדרו זכויות בעלי הקיוסקים באופן הבא:

1. הכנת תב"ע נקודתית שתגדיר את שטחי הקיוסקים במסגרת מגרש מיוחד בייעוד מסחרי.
2. לאחר אישור התב"ע הנקודתית, הקרקע ששינתה את ייעודה משטח ציבורי לשטח מסחרי, תחזור שוב לבעלות רשות מקרקעי ישראל.
3. לאחר העברת הקרקע מהעירייה למדינת ישראל, יפנו בעלי הקיוסקים לרשות מקרקעי ישראל בדרישה לחתום עימם על הסכם חכירה כדת וכדין.
4. רשות מקרקעי ישראל תצטרך לחתום עימם שוב על הסכם חכירה, על בסיס מגרש בייעוד מסחרי אשר יירשם בבעלותם ובכך יסתיים התהליך.

אני לא רואה שום דרך אחרת לפתרון הבעיה וככל שהבעיה תידחה, ימשיכו בעלי הקיוסקים הללו לחזר על הפתחים עקב הפיכתם בעל כורחם לחסרי זכויות קניין בגין נכסים מסחריים אותם הם מחזיקים למעלה מ- 50 שנים.

עו"ד שלומית שפינדל:

על פניו נראה כי הדרך המוצעת על ידי יוסי גנון, הינה דרך משפטית אפשרית. השלבים הינם:

שלב ראשון: הכנת תכנית ואישורה. כבר כעת אציין כי ייתכן ומדובר בתכנית בסמכות הוועדה המקומית מכח סעיף 62א(א)(3), אשר קובע אפשרות הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצורכי ציבור.

שלב שני: השבת המקרקעין לרשות מקרקעי ישראל.

שלב שלישי: מחזיקי הקיוסקים יחתמו מול רשות מקרקעי ישראל חוזה חכירה חדשים.

עם-זאת, עולות מספר שאלות אליהן כדאי שנדרש כבר מעכשיו:

1. האם הוועדה המקומית רואה לנכון לוותר על חלק מהדרכים שבבעלות העירייה?
2. מי יישא בעלויות הכנת התכנית?
3. לדעתי יש לתאם את המהלך הכולל עם רשות מקרקעי ישראל, כדי שלא יצא מצב שאנחנו נקדם בתכנית והרשות לא תיתן חכירות.
4. יש לקחת בחשבון אפשרות שמחזיקי הקיוסקים יחויבו בהיטל השבחה

ראש העירייה:

אנחנו נקבל אישור עקרוני במועצה על תמיכה במהלך הזה. המחלקה המשפטית תוציא פניה לרשות מקרקעי ישראל על התהליך ורק לאחר קבלת הסכמת המינהל למהלך ובדיקת נושא עלויות התכנון והוצאות משפטיות לעניין זה, תקבל הנהלת העירייה החלטה על המשך המהלך.

בעד: פה אחד.

החלטה: המועצה מאשרת עקרונית על תמיכה במהלך הזה. המחלקה המשפטית תוציא פניה לרשות מקרקעי ישראל על התהליך ורק לאחר קבלת הסכמת המינהל למהלך ובדיקת נושא עלויות התכנון והוצאות משפטיות לעניין זה, תקבל הנהלת העירייה החלטה על המשך המהלך.

סעיף מס' 3- הנחה על שולחן המועצה - אישור הסכמי פשרה עם חייבי ארנונה לפי סעיפים 338 ו- 339 לפקודת העיריות ולפי חוזר מנכ"ל משרד הפנים

ראש העירייה:

מונחות על שולחן המועצה החלטות ועדת הנחות בארנונה בישיבותיה בחודש דצמבר 2017.

בתאריך 11.12.2017 אישרה הוועדה מחיקת חובות במסגרת הסכמי פשרה עם 5 חייבים בסכום כולל בסך 281,733.70 ₪, על פי סעיף 338 לפקודת העיריות ועל פי נוהל מחיקת חובות של מנכ"ל משרד הפנים.

בתאריך 11.12.2017 אישרה הוועדה מחיקת חובות במסגרת הסכמי פשרה עם 8 חייבים בסכום כולל בסך 57,111,841.00 ₪, על פי סעיף 339 לפקודת העיריות ועל פי נוהל מחיקת חובות של מנכ"ל משרד הפנים.

כל הסכמי הפשרה של ועדת הנחות בארנונה, שהונחו על שולחן המועצה, מותנים באישור משרד הפנים.

(הישיבה ננעלה בשעה 19:55)

ליאת שוחט, עו"ד
ראש העירייה

דוד חמאני
מתאם פעולות מינהל ולוגיסטיקה
מרכז ישיבות המועצה