



כ"ז אייר, תשפ"ד
4 יוני, 2024
72944/ס

פרוטוקול ישיבת מועצה שלא מן המניין מספר 8/24 מיום 4.6.2024

נוכחים: אבי כץ, יוגב אליעזר, אלירן אליה, בוריס יצחקוב, הבטמו אייאיו, ז'אנה כהן, משה פטל, ספיר חבסוב עופר בוזי, שלמה זלמן סויונוב.

חסרים: עו"ד ליאת שוחט, יוסף סויד, מירי שמאי גיס, עו"ד עוזי אהרון, קובי אבוקרט.

מוזמנים: עו"ד שלומית שפינדל – יועצת משפטית, רו"ח גיל גבריאל – גזבר העירייה, מירב רז – מבקרת העירייה, גל נמרי – אדריכל העיר ומ"מ מהנדסת העיר, עו"ד רן אברון – מנהל אגף הכנסות, אורן קורנפלד – דובר העירייה, מלכה מיכאלי – מרכזת ישיבות המועצה.

על סדר היום:

1. אישור צו ארנונה 2024.
2. אישור צו ארנונה 2025.

הישיבה נפתחה בשעה 18:38

סעיף 1 - אישור צו ארנונה 2024

עופר בוזי – סגן ראש העיר:

הצו יחד עם דברי ההסבר נשלחו לחברי המועצה ב-23.5.2024. רן יסקור את שני הסעיפים יחד ובסוף אנחנו נקיים הצבעה בנפרד על כל סעיף, בהמלצת היועמ"ש. בבקשה רן אברון, מנהל אגף הכנסות.

עו"ד רן אברון:

בחומר שנשלח לחומרי המועצה, הייתה טעות בצו של 2024 ונושא בית בפארק לא הוזכר פה, זה מופיע גם ב-2025.

מפרט את דברי ההסבר שהועברו לראש העירייה, המצ"ב לפרוטוקול זה.



בס"ד

22.5.2024

לכבוד,
עו"ד ליאת שוחט
ראש העיר
וחברי מועצת העיר
א.ג.ג.,

הנדון: אישור צווי הארנונה לשנת 2024 ולשנת 2025 ע"י מועצת העיר

1. מצ"ב נוסח צווי הארנונה של עיריית אור יהודה לשנים 2024 ו 2025 לשם אישורם ע"י מועצת העיר.
2. הנני לפרט את השינויים המבוקשים בצווי הארנונה לשנים אלו.
3. בהתאם לתיקון מס' 9 לחוק ההסדרים במשק המדינה- תשס"ג משנת 2006, שיעור העדכון הארנונה בכל שנה ייעשה באופן אוטומטי עפ"י נוסחה קבועה.
4. בהתאם לנוסחה שבחוק לתיקון פק' העיריות התשע"ד 2014 סעיף 6, שיעור עליית הארנונה ב 1/1/2024 אל מול התעריפים שנקבעו ב 1/1/2023, יהיה בשיעור של 2.68%. שיעור עליית הארנונה ב 1/1/2025 אל מול התעריפים שנקבעו ב 1/1/2024, יהיה בשיעור של 5.29%.
5. צווי הארנונה של אור יהודה לשנת 2024 ולשנת 2025 מוגשים בזאת עם מספר בקשות חריגות וסיווג חדש כדלקמן:

- א. **מוקד טלפוני בנקאי - בקשה לאישור חריג לתעריף בסעיף (710) העוסק בהנהלות בנקים ומחסנים לוגיסטיים של בנק באזור תעשייה דרומי חדש), כך שלסווג האמור יתווסף שימוש של "מוקד טלפוני בנקאי, שבמסגרתו "ניתן שירות ללקוחות הבנק לא באופן פרונטלי", כך שנוסחו המעודכן של הסעיף יהיה כדלהלן:**
"הנהלה ראשית ו/או הנהלת מחוז של בנקים, מחסנים לוגיסטיים של בנקים, **מוקד טלפוני בנקאי ומרכזי מיכון של בנקים המצויים במבנה נפרד מסניפי הבנק שבמסגרתם ניתן שירות ללקוחות הבנק לא באופן פרונטלי**". [התוספת מסומנת בהדגשה].
הסיווג האמור, הינו בתעריף "בנקים" בסכום הקרוב לסכום המזערי בתעריף בנקים – דהיינו בשנת 2024 הינו 510.97 ₪ למ"ר לשנה.
- ב. **סיווג חדש לבתי מלון - בתי מלון לכל מ"ר מקורה מכל סוג שהוא לרבות מחסנים, שטחי עזר, סככות, פרגולות וכו' – התעריף המבוקש הינו 90 ₪ למ"ר לשנה.** לסיווג זה אין צורך באישור חריג שכן מדובר בסיווג חדש שקיים בסיווגים הראשיים בחוק ההסדרים אך אינו קיים בצו של עיריית אור יהודה.
בגין החניונים של המלון החיוב יהיה כפי שאר החניונים לשימושים האחרים בתעריף של 50.7 ₪ למ"ר לשנה בשנת 2024.
- ג. **בקשה לאישור חריג לתעריף מופחת לבתי ספר מקצועיים – בית ספר ללימוד מקצועות מכל סוג -**
בית ספר ללימוד מקצועות מכל סוג שהוא אך ורק בית ספר שמתקיימים בו, כל התנאים שלהלן במצטבר: א. הוא משמש ללימוד שיטתי או הכשרה מקצועית, ב.
המוכר ע"י משרד החינוך והתרבות ו/או שירות התעסוקה ו/או משרד העבודה, ו/או הנתמך על ידם, ג. המקנה הכשרה ו/או השכלה, שמטרתה הנפקת תעודה מטעמו, מטעם שירות התעסוקה או משרד העבודה או משרד החינוך והתרבות, ד. ששטחו הבנוי, לא פחות מ-150 מ"ר, ולא עולה על 500 מ"ר. ה. שאינו מקבל הנחה על פי דין.
בית ספר, שלא מתקיימים לגביו כל התנאים שלעיל, יסווג לפי תעריף מסחר ו/או שירותים – התעריף המבוקש הינו 154 ₪ למ"ר לשנה.
- ד. **חניון בתשלום - בקשה לאישור חריג לקביעת תעריף לחניון בתשלום, התעריף המבוקש הינו: 10 ₪ - בגין כל למ"ר לשנה.**
- ה. **מעברים בקניונים - בקשה לאישור חריג בגין מעברים המשמשים כשטחי לובי ציבוריים בקניונים בלבד, בקניונים ששטחם עולה על 7,000 מ"ר, סגורים ומקורים. התעריף המבוקש הינו: 80 ₪ - בגין כל למ"ר לשנה.**



- יובהר כי הכוונה לשטחי הלובי הציבוריים, המשמשים למעבר הציבור הרחב בקניון בלבד ולא לשטחים המשותפים בקניון- המחויבים לפי תעריף מסחר.
1. **בקשה לאישור חריג להפחתת החיוב בגין שטח משותף בשכונת בית בפארק** -
שטח משותף במגורים בשכונת "בית בפארק" - חלק יחסי, כמפורט להלן, מהשטח המשותף, בבנייני מגורים, (בבניה רוויה), המצויים בשכונת בית בפארק בלבד [בגוש 6321], (להלן: "שכונת בית בפארק"), יחויב לתקופה של 2 שנים (מ-1.1.24 ועד 31.12.25), בתעריף מופחת - לפי התעריף בצו הארנונה לדירות ששטחן עד 70 מ"ר (להלן: "התעריף המופחת") בהתאם למפורט להלן:
בשנת 2024 – 100% מהשטח המשותף, יחויב לפי התעריף המופחת.
בשנת 2025 – 50% מהשטח המשותף, יחויב לפי התעריף המופחת.
יתרת השטח המשותף, תחויב לפי התעריף המלא, החל על דירת המגורים של המחזיק.
החל מ-1.1.26, יחויב מלוא השטח המשותף במגורים בשכונת בית בפארק, בהתאם לתעריף המלא של דירת המגורים, החל על המחזיק, ללא כל הפחתה. אין בקביעת התעריף המופחת לשטח המשותף או לחלקו כמפורט לעיל, כדי להשפיע על חישוב שטח הדירה, לצורך חיובה בהתאם לסיווגים הקבועים בצו הארנונה (בהתאם לגודל הדירה), אשר יישאר בעינו, בהתאם לסך הכולל של שטח הדירה, כולל מלוא השטח המשותף.
2. **בקשה חריגה למדרגות לתעריפים מופחתים לשטחים מעל 5000 מ"ר הנמצאים באזור תעשייה דרומי חדש ומתחם בזק** וזאת על מנת לקדם עסקים גדולים שיגיעו לעיר. התעריפים המבוקשים הינם : לסיווג משרדים (701) לשטח שמעל 5,000 מ"ר עד 15,000 מ"ר – 100 ש"ח למ"ר לשנה ולכל מ"ר מעל 15,000 מ"ר – 80 ש"ח למ"ר לשנה.
לסיווג תעשייה (702) לשטח מעל 5000 מ"ר – 80 ש"ח למ"ר לשנה. לסיווג מסחר (703) לשטח שמעל 5,000 מ"ר עד 15,000 מ"ר – 100 ש"ח למ"ר לשנה ולכל מ"ר מעל 15,000 מ"ר – 80 ש"ח למ"ר לשנה
הערה: כל התעריפים שהוזכרו לעיל הינם התעריפים בערכים של שנת 2024 .
6. על כן, מתבקשים חברי מועצת העיר לאשר את צו הארנונה המעודכנים כולל שיעור העדכון האוטומטי, והבקשות החריגות שפורטו לעיל .
7. אשמח לענות לשאלות במידת הצורך.

רן אברון, עו"ד
מנהל אגף ההכנסות

העתקים :
גיל ממון – מנכ"ל העירייה
גיל גבריאל, רו"ח – גזבר העירייה
עו"ד שפינדל שלומית – יועמ"ש העירייה.

ז'אנה כהן:
אני לא מצליחה להבין את התעריפים ואיפה הם רוצים לעשות את זה.

עופר בוזי – סגן ראש העיר:
את מדברת על חניונים בתשלום?

ז'אנה כהן:
כן.

עופר בוזי – סגן ראש העיר:
כרגע אין חניון בתשלום בעיר. אנחנו מדברים על מצב עתידי שבו יקימו חניונים בתשלום, זה יכול להיות בשכונות הדרומיות, זה יכול להיות אחרי התחדשות עירונית, זה יכול להיות באו-פארק. הם לא כיום קיימים בפועל.



עו"ד שלומית שפינדל:

זה לא חניון עירוני, זה חניון פרטי של יזמים.

עופר בוזי – סגן ראש העיר:

כדי לא להגיע למצב שבו משלמים כמו בתל אביב 24 או 30 שקלים לשעה, אנחנו רוצים להוריד את העומס של ההוצאות על אותם בעלים שיפעילו בעתיד. זה עוד לא קיים, אנחנו עוד לא יודעים. ואז אנחנו מפחיתים את זה ל-10 שקלים למטר לשנה כי אם זה יהיה יותר, זה יבוא על התושבים, כי בעל החניון ייקח מהם עוד כי הוא צריך לכסות את ההוצאות שלו אז אנחנו רוצים בשלב הזה להוריד את ההוצאות. חוק עזר תמיד ניתן לשינוי. אם אנחנו נראה שאור יהודה הופכת לעיר של חניונים ואנחנו רוצים להעלות את זה ל-17 או ל-20 שקלים, נוכל לעשות את זה. אבל כרגע אנחנו רוצים גם לעודד את העניין הזה מצד אחד ולהפחית את העלויות, שבסוף מי שמשלם אותן זה מי שחונה.

עו"ד רן אברון:

לדוגמא, יזם בונה עכשיו בניין של 30,000 מטר, יש לו חניון של עוד 20,000, המטרה היא שגם החניון שלו יהיה פתוח לכלל הציבור ולא רק לשוכרים ולעובדים של הבניין, זאת אומרת שאם אני אבוא לאזור התעסוקה החדש שמתפתח שם ויהיו שם מסעדות, פנאי ובילוי, אז שיהיה לנו אופציה להיכנס לחניון במחיר נמוך. ככל שזה יעלה לו יותר הארנונה, מן הסתם זה יפול על מי שדורש את השירות ולכן, המטרה היא שיקימו חניונים כאלה שיהיו משולבים גם לעסקים עצמם וגם שחלקים מהם יהיו פתוחים לציבור בתשלום.

אבי כץ:

זה ברור, אבל אני רוצה לחדד את השאלה. בעצם כאן נותנים הנחה או הפחתה בתשלום הארנונה של העסקים, אם הם באמת יאפשרו.

רו"ח גיל גבריאל:

אנחנו רוצים לעודד יזמים.

אבי כץ:

הבנתי את הרציונל, השאלה האם תולים בזה, כמו שאתה נתת את הדוגמא, שבאותו חניון שיש בו 500 חניות, ש-400 חניות יהיו חניות לטובת החיבור ולא יעשו אותם חניות לטובת הבניין והם עדיין ירוויחו את ההנחה בארנונה.

עו"ד רן אברון:

אני לא אתן את התעריף הזה אם זה לא יהיה בתשלום. רק אם זה יהיה פתוח.

עופר בוזי – סגן ראש העיר:

לשאלתך, אבי, אם בעל הבניין אומר יש לי נניח 400 מקומות חניה פנויים ואני רוצה להפעיל אותם כחניון פרטי, הוא יבוא לארנונה ויבדוק את הסיווג כמה הוא צריך לשלם. אם הוא יראה שעולה לו 50 שקל למטר, הוא יגיד אני צריך לגבות מכל אחד שנכנס לשעה 35 שקלים, סתם לדוגמא, אז הם לא יבואו. ואנחנו רוצים להפחית את זה ל-10 שקלים כדי לעודד את אותם יזמים פרטיים לפתוח את מקומות החניה שלהם לציבור.

אבי כץ:

אני מבין, השאלה שלי האם זה על פי שטח שהוא שטח ציבורי ולא שטח שהוא פרטי של אותו יזם של הבניין.

עופר בוזי – סגן ראש העיר:

הוא פרטי. אני יכול ברגולציה לעודד את היזמים. ההנחה היא רק על המקומות הייעודיים.

אבי כץ:

אם זה החידוד, אז מצוין.



בוריס יצחקוב עזב את הישיבה בשעה 18:50

אבי כץ:

לשנת 2024 זה מה שהיה מתוכנן להיות?

עופר בוזי – סגן ראש העיר:

זה מה שרצינו בשנת 2023 אבל אף שר לא חתם על זה ולא רק אצלנו, בכל המדינה. כל הבקשות המיוחדות לא נחתמו ב-2023. אז עכשיו אנחנו מדברים על 2024 ו-2025. ב-2024 – 100%.

אבי כץ:

ולמה לא עשות 100% גם בשנת 2025 בבית בפארק?

שלמה זלמן סיונוב:

זה המדיניות של העירייה.

אבי כץ:

בסוף משלמים ארנונה מאוד גבוהה בבית בפארק בגלל שטחים משותפים.

ז'אנה כהן:

אבל אפשר לשקול את זה.

רו"ח גיל גבריאל:

מה זה אפשר לשקול? בסוף זה צריך להתכנס כי בסוף מהארנונה אנחנו עושים דברים חיוניים לעיר. ההחלטה היא החלטה מושכלת.

עופר בוזי – סגן ראש העיר:

גם צריך ששר הפנים יאשר את זה. אם נבקש את האישור בצורה סבירה והגיונית, אז גם יש סיכוי שזה יאושר.

אני רוצה להוסיף בשמה של ראש העירייה מספר נקודות, שגם בשנתיים הקרובות תעריפי הארנונה בעיר יהיו מהנמוכים ביותר באזור המרכז וחשוב לציין את זה. על אף גל ההתייקרויות במשק, העירייה החליטה שלא להגדיל את תעריפי הארנונה. יש דרישה, דרך אגב, של משרד הפנים, מעבר להעלאה האוטומטית להעלות בעוד 2%-3%, אנחנו לא עושים את זה אף פעם וגם השנה לא. יש פה תעריפים שהם נמוכים, גם אם מתייחסים כמובן בערך הנקוב בשקל, אנחנו נמשיך עם נושא הנחה של 5% בארנונה באופן יזום למי שמשרת במילואים, כמובן בתקופה הזו, והנחה של 25% למפקדי מילואים פעילים, שהם תושבי העיר, זה כמובן ימשיך ויהיה.

עו"ד רן אברון:

יש לנו אופציה להעלות את הארנונה בשנים הקרובות, כל שנה, בנוסף לטייס האוטומטי, לפי חוק המטרו, בעד 3.5% ולא אימצנו את זה.

אבי כץ:

מה קורה אם אנחנו לא מאשרים את הטייס האוטומטי הזה?

עופר בוזי – סגן ראש העיר:

קודם כל, עוברים על החוק. משרד הפנים בא עם אותו טייס אוטומטי שרן מדבר עליו ואומר אתם צריכים להעלות את הארנונה באחוזים כך וכך. במידה ואתה לא מעלה, משרד הפנים אומר שאם לא העלית, אני אקצץ לך במענקים.

עו"ד רן אברון:

לא, סליחה, זו בקשה חריגה לא להעלות. אנחנו לא יכולים להעלות כי אנחנו לא עומדים בקריטריונים של רשויות שיכולות לא להעלות את הטייס האוטומטי. אי אישור הטייס האוטומטי, זה אומר בקשה חריגה. אנחנו לא עומדים בקריטריונים ולא יאשרו את זה.



אבי כץ:

אני אשמח שתעבירו לי את הקריטריונים. שאלה שניה, למה אנחנו מצביעים על 2025?

עופר בוזי – סגן ראש העיר:

זו החלטה של הממשלה.

רו"ח גיל גבריאל:

יש תאריכים מוכתבים.

אבי כץ:

יש כאן סעיפים שהם טובים, לעודד עסקים וכן הלאה, זה סעיפים טובים. ויש כאן סעיפים שבהם בעיני קצת פחות טובים, השאלה אם אנחנו יכולים להצביע עליהם בנפרד או שאנחנו מצביעים על כל המכלול הזה?

עופר בוזי – סגן ראש העיר:

לא, מצביעים כמקשה אחת על הצו.

אבי כץ:

אז אני אגיד את דעתי. קודם כל, אני חושב שבתקופה של מלחמה, באמת אני אומר את זה, ואני מבין את כל הטייס האוטומטי ואת כל הדברים הטכניים שעושים אותם, אני חושב שצריכה להיות רשות שצריכה להגיד אמירה ערכית ואפילו לנסות לחתור למגע בנושא של בקשות חריגות ולא להעלות מיסים ולא להעלות את הארנונה. דבר שני, אני חושב שקודם כל בשכונות חדשות שנבנות, זה יכול להיות במקרה שכולנו מכירים בית בפארק, אבל בכל השכונות החדשות שיבנו פה בעיר, ודנו בכל שיטת הגביה של ברוטו ורוטו וכן הלאה, לא ראיתי כאן שום אמירה של מה נעשה כדי לעשות שינוי בנושא הזה ובסוף זה כן מגיע לתושבים. אז אנחנו צריכים להבין בסוף, נכון, כל נושא גביית הארנונה היא חשובה כדי שיהיה לנו הכנסות לעיר, לטובת התושבים, אבל,

רו"ח גיל גבריאל:

לא הבנתי את האמירה שלך, איך אתה אומר שלא כאשר בבית בפארק הגדרנו את השטחים המשותפים כדלתא שבגינה אנחנו נותנים את ההנחה. אז איך אפשר להגיד שאנחנו לא מתחשבים?

אבי כץ:

נותנים את ההנחה מ-70 מטר, תתקן אותי אם אני טועה. שנת 2024 – 100%, שנת 2025 – 50%.

רו"ח גיל גבריאל:

התעריף הוא התעריף של ה-70 מטר אבל כל השטח המשותף יהיה זכאי לדלתא של ההנחה שבין התעריף הרגיל לתעריף המופחת שלנו. 100% הנחה בשנת 2024 ו-50% בשנת 2025.

אבי כץ:

בסדר, 70 מטר, אני חושב שבעבר עשיתי את החישוב הזה אפילו אצלי בדירה וזה לא ממש משמעותי. זה כמובן נהדר שהעירייה נותנת הנחה אבל מעבר לזה שיש שטחים משותפים שלפעמים אזור ה-200 פלוס מטר שטחים משותפים בשכונות חדשות, בגלל חניוני ענק בעיקר ועוד כל מיני שיטות נוספות, שאין לנו את הזמן עכשיו להרחיב לגבי זה, נוצר מצב שעלויות הארנונה על התושבים הן גבוהות וצריך לקחת את זה בחשבון. עכשיו, סבבה, אנחנו מאשרים כאן משהו שהוא אוטומטי וכן הלאה, אבל לדעתי שאנחנו צריכים בהמשך לנסות לראות איך אנחנו יכולים להקל על הנושא הזה. להמשיך את העבודה הזאת, וזה נאמר אגב על ידי ראשת העיר, אני שמעתי אותה כמה פעמים שזה נאמר.

עופר בוזי – סגן ראש העיר:

אני מבין מה אתה אומר אבל זה מאוד לא פשוט. כל הפניות האלה נענות בקיר אטום במשרד הפנים ומשרד האוצר, אף שר לא מוכן לחתום על זה, כי אם יפחיתו לך, יצטרכו להפחית עכשיו לאחרים.



אני שמעתי עוד מלפני שנה שהולכים לעשות רפורמה מאוד משמעותית בכל הקשור לגביית הארנונה ולהביא לאחידות אבל זה ייקח עוד הרבה מאוד זמן, אבל משם אולי תבוא הבשורה.

אבי כץ:

אם נעשים מהלכים מול משרד הפנים, צריך לשקף אותם לתושבים. אם כולנו כתושבים יכולים להפעיל לחץ על משרד הפנים, אז כדאי.

עופר בוזי – סגן ראש העיר:

תודה רבה לכולם, שמענו את ההערות ונעבור להצבעה. ועדת הכספים דנה והמליצה לאשר.

עופר בוזי – סגן ראש העיר:

מי בעד אישור צו הארנונה לשנת 2024?

בעד: יוגב אליעזר, הבטמו אייאיו, ז'אנה כהן, משה פטל, ספיר חבסוב, עופר בוזי, שלמה זלמן סויונוב.

נגד: אבי כץ, אלירן אליה.

החלטה: המועצה מאשרת את צו הארנונה לשנת 2024.

סעיף 2 - אישור צו ארנונה 2025

עופר בוזי – סגן ראש העיר:

ועדת הכספים דנה והמליצה לאשר. מי בעד אישור צו הארנונה לשנת 2025?

בעד: יוגב אליעזר, הבטמו אייאיו, ז'אנה כהן, משה פטל, ספיר חבסוב, עופר בוזי, שלמה זלמן סויונוב.

נגד: אבי כץ, אלירן אליה.

החלטה: המועצה מאשרת את צו הארנונה לשנת 2025.

עופר בוזי – סגן ראש העיר:

אני רוצה להודות לגיל הגזבר על ההיערכות וההכנה וכמובן גם לרן על כל ההסברים.

הישיבה ננעלה בשעה 19:00

עופר בוזי
סגן ראש העיר

מלכה מיכאלי
מרכזת ישיבות מועצה