



29 דצמבר 2021
מס. הדיון: 394/2021
סימוכין: ישיבת מליאה

נושא הדיון: פרוטוקול ישיבת מליאה 43

מטרת הדיון: ישיבת מליאה 43
תאריך: 18 אוקטובר 2021 יום ב' 19:00-21:00
פורום: 002 - ישיבה מליאה

משתתפים: אורי בכרך, אפריים חגג, ארנון מינס, בני דגמי, גלית ברגר, יאיר מדר, יצחק יצחק, יצחק סלובודיאנסקי, לביא זמיר, נחמיה חסיד, נתנאל יהודה, סיון חרמוני, עמיר ריטוב, קובי רייך, רוני פרידמן פלומן, רונן חיון, רן להב, שאול דניאל, שאולי בן דוד
משתתפים נוספים: מאיר שביט, עו"ד סיוון בצלאל, פנינה אמויאל משה

1. דו"ח ראש המועצה

1. הודעה אישית של ראש המועצה- על כך שנבחר לראש הרשות כדין וממשיך לנהל את המועצה עד תום הקדנציה.
2. פרידה מרוני שרפי- ראש המועצה ברך את החבר רוני שרפי על שנות פעילותו הציבורית כחבר מליאת המועצה וכחבר ועדות המועצה השונות מזה שנים רבות. חברי המליאה הביעו הוקרה והערכה לרוני על שנות עבודה משותפות.
3. יאיר מדר- איחולי הצלחה לממלא מקומו של רוני שרפי כחבר המליאה נציג גאולים, יכהן בכל הועדות בהן רוני היה חבר.
4. תביעת חברת אורייטק- דווח על הליך הגישור המתנהל מול חברת אורייטק.
5. בדיון קדם משפט שנתקיימו לאחרונה. נתבקשה המועצה והחברה להמשיך בהליך הגישור.
6. תכניות פיתוח מועצה- סגן ראש המועצה מקדם הוצל"פ של תכניות הפיתוח שאושרו לאחרונה ע"י המליאה, הן בישובים והן בפרויקטים מועצתיים. בכוונת המועצה ליזום תכניות פיתוח נוספות שייצגו בעתיד לאישור המליאה.
7. בעיות ניקוז בתחום המועצה- המועצה מקדמת תכניות להסדרת ניקוז בתחומי ישובים, בפרט במושב ינוב. רשות הניקוז שרון מסדירה בעיית ההצפות בסמוך לבי"ס לב הפרדס.
8. כבישי נתיבי ישראל- דווח על פגישה שנתקיימה עם סמנכ"ל נתיבי ישראל ביחס לקידום התכנון והביצוע להסדרת בעיות הבטיחות בכביש ההדר ובכביש גאולים.
9. סירוס חתולים- נתקבלה הרשאה תקציבית ממשרד החקלאות ע"ס כ- 90,000 ש"ח. המועצה נדרשת להשלמת מציג בסכום זהה. יינתן פתרון במסגרת תקציב המועצה לשנת 2021.
10. בית עלמין אזורי- לב השרון- תל מונד- דווח על פגישה שנתקיימה עם ראשת המועצה הגב' לין קפלן, בה הוסכם שמועצת תל מונד תקצה קרקע לטובת בית העלמין לקרקע שתוקצה ע"י לב השרון, או לחילופין יאשרו תקציב ייעודי לטובת הסדרת חנייה ועבודות פיתוח שתשרת את בית העלמין.
11. ראש המועצה דיווח שהגיעו להבנות בנושאים נוספים, כגון: ביטול ההתנגדות להעתקת קו חשמל מתח עליון.

נקבעה פגישה נוספת לדון בנושאים משותפים.

2. אישור תב"רים

- א. אושר תב"ר ע"ס 500,000 ש"ח להקמת כתת לימוד חיצונית בקרית חינוך דרור.
- ב. 300,000 ש"ח מתקציב משרד החינוך- עפ"י הרשאה המצ"ב

- 200,000 ש"ח מקרנות הרשות.
- ב. תיקון מעלית אשכול פייס- אושר תב"ר ע"ס 75,000 ש"ח
- ג. תיקון מיזוג מבנה אשכול פייס- אושר תב"ר ע"ס 50,000 ש"ח
- ד. עבודות פיתוח וגיבון כיכרות המועצה- אושר תב"ר ע"ס 200,000 ש"ח - לביצוע ושיקום כיכרות במתחם ביה"ס לב הפרדס, מתחם בי"ס הדר השרון- בין ההדרים ומסוף תחבורה גני ילדים וחווה בלב.
- ה. שיפוץ מבנה מעצמה- אושר תב"ר ע"ס 80,000 ש"ח לשיפוץ והסדרת מבנה לפרויקט המעצמה שבאחריות מחלקת הנוער

3. הסכם עם מועצה אזורית חוף השרון

במסגרת ההסכם שנחתם עם עיריית נתניה קיימת התחייבות שאם מועצה אזורית חוף השרון תידרש להעברת שטחים מתחומה לתחום נתניה, יחס החלוקה בין המועצות האזוריות ישתנה באופן כך שהתמורה למועצה תשונה ל 40% ומתוכם תעביר 20% לחוף השרון.

לאור העובדה שאזור התעשייה המצוי בתחום חוף השרון (גרנד נטר) הועבר לתחום שיפוץ נתניה. נדרשת חתימת המועצה על הסכם עם חוף השרון להסדרת היחסים בין המועצות.

לבקשת החברים ההסכם עם עיריית נתניה יופץ לחברי המליאה.

4. מסמך מדיניות ארנונה

סגן ראש המועצה מסר סקירה על התהליך בגיבוש מסמך מדיניות ארנונה שהופץ לחברי המליאה. מליאת המועצה מינתה ועדה לנושא זה בהרכב החברים: יצחק יצחק, רן להב, איציק סלובודיאנסקי, לביא זמיר, אפרים חג'ל.

הועדה קיימה מספר ישיבות בשיתוף יועמ"ש חיצוני, גזבר המועצה, יועץ משפטי למועצה. מסמך המדיניות מבוסס בעיקרו על החלטות המועצה מהעבר ומסמך המדיניות שהופץ לחברה שמבצעת את סקר הארנונה בישובים. המסמך מהווה בסיס לביצוע הסקר ונוסח כך שיהא נהיר וברור ויופץ בקרב התושבים.

בעניין סוגיית הפרגולות, הועדה ממליצה לפעול עפ"י חו"ד היועצים המשפטיים של המועצה והיועצת המשפטית החיצונית. ובהתבסס על התיקון לחוק משנת 2019 לא לחייב בארנונה פרגולות בקירוי שקוף (סנטף) שאינו חדיר למים (סעיף 16 במסמך המדיניות).

חברי ועדה נוספים התייחסו לתהליך גיבוש המסמך כולל מתן פירוט לפרטי הסעיפים. להלן מסמך המדיניות:

הנחיות – מדיניות חיוב ארנונה - המועצה האזורית לב השרון 2021 כללי

רשות מקומית חייבת על-פי דין לחייב את הנכסים בתחומה בתשלום ארנונה כללית. אופן החיוב נקבע בצו הארנונה למועצה, אשר קובע כללים לחיוב הארנונה, כמו גם את תעריפי החיוב בגין השימושים השונים שנעשים בנכסים.

חשוב להבהיר, כי לכל רשות מקומית צו ארנונה משלה אשר נותן ביטוי לסוגי הנכסים המצויים בתחומה וכי המועצה אינה מוסמכת לשנות את התעריפים הקבועים בצו הארנונה אלא אם קיבלה את אישור שר הפנים ושר האוצר לשינוי המבוקש.

כפי שפרסמנו בעבר, המועצה מבצעת סקר נכסים ביישובים ובסיומו יישלח לכל מחזיק אשר יחול שינוי בשטח הנכס שלו - תסריט מעודכן בצירוף הודעת שומה.

מסמך זה נועד לצורך הנגשת אופן חיוב הארנונה למחזיקים בנכסים השונים ואין בו כדי לגבור ו/או לשנות את הקבוע בצו הארנונה למועצה אשר גובר על האמור במסמך. עוד מובהר, כי קיימים סוגים נוספים של נכסים המחויבים בתשלום ארנונה כללית ואשר אינם מוזכרים במסמך זה.

להלן הנחיות הנוגעות לחיוב הנכסים במועצה בארנונה כללית.

1. מה מטרת המדידות / סקר הנכסים?

המועצה מחויבת לחייב את הנכסים בתחומה בתשלום ארנונה כללית לפי צו הארנונה של המועצה, ובהתאם למדיניות המועצה בשנים האחרונות.

סקר הנכסים מבוצע בהתאם להנחיות משרד הפנים לפיהן על הרשויות לבצע מדידות בתחומן אחת לכ-5 שנים.

2. מהי שיטת המדידה הנהוגה במועצה?

א. שיטת המדידה הקבועה בצו הארנונה למועצה ביחס לכל סוגי הנכסים הינה שיטת מדידה "ברוטו-ברוטו", הכוללת את כל שטח הבניין לרבות קירות חיצוניים ופנימיים של הנכס, כל חלק של המבנה אשר מחובר לו חיבור של קבע ושטחים משותפים.

צו הארנונה אינו מבחין בין החומרים השונים מהם בנוי הנכס.

כלומר נכס הבנוי מכל חומר שהוא מחויב בתשלום ארנונה כללית.
ב.מודגש, כי אין למועצה אפשרות חוקית לשנות את שיטת המדידה הקבועה בצו הארנונה ועליה לחייב את הנכסים על-פי הקבוע בצו הארנונה והנהוג במדיניות החיוב.

3. כיצד מעודכנות תוצאות המדידה?

לאחר ביצוע המדידה עיבוד התוצרים ובחינתם על ידי המועצה, יקבל מחזיק בנכס שיש צורך בעדכון נתוני הנכס שלו, הודעת שומה ותסריט מעודכן של הנכס, הכולל פירוט מדויק של כל השטחים החייבים בארנונה וסיווגם.

4. מאיזה תאריך מתבצע תיקון שומת הארנונה בהתאם לנתוני המדידה החדשים?

שומת הארנונה המעודכנת תחול מהיום הראשון לחודש העוקב בו הודע לתושבים על הכוונה לבצע סקר נכסים בישוב.

לא יתבצעו חיובים / זיכויים רטרואקטיביים בארנונה בגין שנים קודמות לשנה בה בוצעה המדידה, למעט מקרים בהם נישום עשה שינוי בנכס ולא מסר הודעה כדין.

5. האם חייבים לאפשר למודד מטעם המועצה לבצע מדידה?

כן. בהתאם לחוק רשאית הרשות המקומית בעצמה או באמצעות בעלי תפקיד מטעמה, שהוסמכו לכך, להיכנס לנכס בכל עת סבירה ובתיאום מראש על מנת לבצע מדידות ו/או להשיג מידע ונתונים לצרכי חיוב בארנונה.

מובהר בעניין זה, כי לצורך ביצוע סקר המדידות התקשרה המועצה עם חברת מדידות והעניקה לה את הסמכות לתאם עם המחזיקים בנכסים מועד לביצוע מדידה של נכסיהם. יש לציין כי התשלום נעשה על פי תוצאות מכרז שמפורסם, ולא לפי תוספת שטחים, אלא לפי מטר מרובע מדוד.
בעל זכויות / מחזיק אשר יסרב לאפשר למודדים לבצע את עבודתם או לא ישתף עימו פעולה, תבוצע לגבי הנכס בו הוא מחזיק מדידה בהערכה. בהתאם להנחיות המועצה המדידה בהערכה תבצע ככל הניתן קרוב לתוכניות הבניה ולנתוני מדידות קודמות ובהתאם לצפייה בנכס בשטח

6. איך ייתכן ששטח הנכס שלי גדל בעקבות סקר הנכסים, למרות שלא בוצע שום שינוי בנכס מיום שנבנה? גם אם לא בוצעו שינויים בנכס מיום שנבנה ההפרשים בשטח הנכס בעקבות המדידה יכולים לנבוע ממספר סיבות:

א. נתוני המדידה שהיו בידי המועצה טרם ביצוע הסקר לא היו מעודכנים ו/או שגויים לפי מדידה שנערכה בהתאם לצו הארנונה (למשל - נתוני הבניה חולצו מהיתר הבניה אשר מחשבים שטח נכס באופן אחר).

ב. יתכן שהנכס כולל שטחים אשר בהתאם לצו הארנונה היו אמורים להיות מחויבים ואשר פרטיהם לא היו ידועים למועצה (כגון: מחסנים, חניות מקורות וכד').

ג. טעות אנוש.

ד. בנכס חדש אשר טרם נמדד יוצאת שומה ראשונית על פי הנתונים בוועדת תכנון ובניה, נתונים אלו משמשים לחיוב ראשוני בלבד ויתכנו שינויים כאשר תערכנה מדידות לצרכי ארנונה.

7. על פי היתר הבניה / טאבו, שטח הנכס שבחזקתי קטן הרבה יותר מהשטח הנכס המעודכן במועצה. כיצד זה ייתכן?

שיטת המדידה לצורך חיוב בארנונה במועצה הינה ברוטו-ברוטו (כולל קירות פנים וחוז' והשטח שמתחתיהם) וזאת בהתאם לצו הארנונה למועצה. חישוב השטח הרשום בפנקסי המקרקעין ו/או חישוב השטחים בהיתר הבניה נעשה על פי קריטריונים אחרים שלא בהכרח תואמים את צו הארנונה ומכאן הפערים בין השטחים. מובהר כי לצרכי חיוב ארנונה, המדידה הרלבנטית הינה מדידה של מודד מוסמך על פי הוראות צו הארנונה של המועצה לשנת המיסים הרלוונטית.

8. האם מרפסת מחויבת בתשלום ארנונה כללית?

א. מרפסת שאינה מקורה - אינה מחויבת בתשלום ארנונה כללית.

ב. מרפסת מקורה - מחויבת בתשלום ארנונה כללית למעט במקרים בהם הגג אינו מקורה במלואו. במקרה כזה, יחויב רק השטח המקורה במלואו;

9. האם צריך לשלם ארנונה בגין שטח אשר מקורה בקירוי ארעי?

א. מרקיזה / שמשונית / גגון וכל קירוי שאינו קשיח - השטח המכוסה על-ידי קירוי ארעי, כגון: חלונות ו/או פתחים דלתות- לא יחויב בתשלום ארנונה כללית.

ב. שטח מקורה בקירוי חשמלי העשוי מחומר קשיח האטום למים במצבו הסגור, יחויב בארנונה.

10. סככות

סככות מקורות מכל סוג שהוא אשר מוצבות דרך קבע - השטח תחתן יחויב בתשלום ארנונה כללית- עפ"י השימוש.

11. כיצד יחויבו מחסנים?

א. מחסן צמוד למבנה מגורים - מחויב בתשלום ארנונה כללית בגין כל שטח המחסן בתעריף מגורים.

- ב. מחסן שאינו צמוד למבנה מגורים ואינו עולה על 10 מ"ר - אינו מחויב בתשלום ארנונה כללית.
- ג. מחסן ששטחו עולה על 10 מ"ר - יחויב בגין כל שטח המחסן בהתאם לתעריף למחסנים הקבוע בצו הארנונה למועצה.
- ד. מחסן חקלאי - המשמש בפועל לצורך אחסנה חקלאית - מחויב במסגרת חיוב הנחלה ולכן לא יהיה חיוב נוסף בגינו.
- ה. מחסן ביעוד חקלאי המשמש בפועל לצורכי אחסנה שאינה של תוצרת חקלאית / כלים חקלאיים ואשר נעשה בו שימוש בשטח של לא יותר מ- 10 מ"ר - לא יחויב.
- ו. מחסן ביעוד חקלאי המשמש בפועל לצורכי אחסנה שאינה של תוצרת חקלאית / כלים חקלאיים ואשר נעשה בו שימוש בשטח של יותר מ- 10 מ"ר - יחויב בתעריף אחסנה ובלבד ששטח זה נתחם באופן ברור ומסודר.
12. האם צריך לשלם ארנונה כללית על כל שטח המרתף / ממ"ד / מקלט?
תלוי מה השימוש שנעשה בשטח זה.
- אם השימוש אינו למגורים - יחויב כל שטח המרתף / ממ"ד / מקלט בתשלום ארנונה בהתאם לשימוש. (כגון משרד, קליניקה וכדומה).
- אם השימוש הוא למגורים - יחויב שטח המרתף / ממ"ד / מקלט עד 75 מ"ר.
- במרתף ששטחו מעל 75 מ"ר שנעשתה בו חלוקה פנימית וחלקו משמש שלא למגורים, השטח יחויב לפי השימוש בפועל, אך לא פחות מ- 75 מ"ר.
- ככל שהממ"ד ושטח הבסיס של המדרגות ממוקם במרתף, הוא אינו מהווה עילה לחיוב נוסף מעבר ל- 75 מ"ר.
13. האם צריך לשלם ארנונה על בריכת שחיה לשימוש פרטי?
בריכת שחיה הינה מבנה אשר על-פי צו הארנונה מחויב בתשלום ארנונה כללית. הבריכה תחויב על-פי התעריף לשימוש זה הקבוע בצו הארנונה (סיווג 907 לצו המסים של המועצה).
- חיוב בגין בריכות יעשה לפי שטח הבריכה הבנויה וכל מבנה נילוה לבריכה כגון חדר מכונות, מקלחות ושירותים, בתעריף בריכה על פי צו הארנונה. (שטח הקרקע סביב הבריכה אינו מחויב).
14. האם חניות מקורות מחויבות בתשלום ארנונה?
בהתאם לצו הארנונה, שטח חניה מקורה יחויב עד 15 מ"ר בתעריף 50% מתעריף המגורים.
15. שטחים נמוכים, עליות גג, פטיו
א. לגובה השטח המחויב אין השפעה על החיוב בארנונה כללית אלא לשימוש שנעשה בנכס.
ב. עליית גג שנעשה בה שימוש לאחסנה ביתית בלבד - לא תחויב.
ג. עליית גג או גלריה המשמשת למגורים - תחויב בתעריף מגורים ללא קשר לגובה הגג.
ד. פטיו יחויב רק בגין הרצפה התחתונה ככל שהיתר מהווה חלל.
16. האם פרגולה מחויבת בתשלום ארנונה כללית?
א. פרגולה המקורה בכיסוי חדיר למים או בכיסוי שקוף שאינו חדיר למים - לא תחויב בתשלום ארנונה כללית.
ב. פרגולה המקורה בכיסוי שאינו חדיר למים (למעט קירוי שקוף) - תחויב בתשלום ארנונה כללית.
17. קריניזים, כרכובים, בליטות מהגג
השטחים שתחת אלמנטים אלה לא יחויבו בתשלום ארנונה כללית, אלא אם השטח מרוצף ונעשה בו שימוש בפועל למגורים.
18. האם משלמים ארנונה על מדרגות?
אזור המדרגות מחושב באופן הבא:
רצפת קומת המסד תחושב במלוא שטחה, לכל קומה יתווסף שטח היטל העל של המדרגות המוליך לאותה קומה. מהלך מדרגות המוליך לשטח הגג, לא יחויב באם אין רצפה ושימוש למגורים בקומה זו.
19. קומת עמודים:
א. ככל שלא נעשה שימוש בקומת העמודים - היא לא תחויב בתשלום ארנונה כללית גם אם השטח המקורה הכלוא בקומה זו מרוצף.
ב. ככל שנעשה בקומת העמודים שימוש כלשהו - יחויב השטח לפי השימוש בפועל.
20. מה דינו של עסק המתנהל בחלק מבית המגורים?
מחזיקים בנכסים אשר בביתם מתנהלת פעילות עסקית כגון, משרד ביטוח, קליניקה לרופא, עורכי דין, קוסמטיקאיות, צימרים, אירועים ועוד, יחויב השטח בבית המוגדר בבירור לפעילות זו בתעריף של ארנונה לעסקים לפי סוג הפעילות, ללא קשר לתדירות הפעילות העסקית בנכס. יובהר, כי אין בחיוב הנכס בארנונה לעסקים כדי לגרוע מחובת המחזיק בעסק לדאוג לאישורים על פי דין לפעילות העסקית.
21. האם יש באפשרותי לערער על תוצאות המדידה?
ניתן להגיש השגה על שומת הארנונה בפני מנהל הארנונה בתוך 90 יום מקבלת הודעת השומה על יסוד טענה מטענות אלו:
א. הנכס אינו מצוי באזור המצוין בהודעת השומה.

ב.נפלה טעות בהודעת התשלום בציון סוג הנכס, גודלו או השימוש בו.
ג.אינך "מחזיק בנכס".
על מנהל הארנונה להשיב תוך 60 יום מקבלת ההשגה.
הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי תוך 30 ימים מיום שנמסרה לו התשובה,
לערור עליה בפני ועדת ערר. על החלטת ועדת הערר ניתן לערער בפני בית המשפט לעניינים מנהליים תוך
45 ימים מקבלת החלטתה.
באם ההשגה הינה לעניין שטח הנכס - יש להגישה בצירוף מדידה מטעם הנישום שנערכה על-ידי מודד
מוסמך. הגשת השגה ללא מדידה מצורפת יכולה להביא לדחיית ההשגה.
מחזיק שמעונין כי תבוצע מדידה חוזרת בנכסו על ידי חברת המדידות מטעם המועצה נדרש להודיע על כך
למועצה תוך 30 יום מקבלת הודעת השומה ולצרף שיק ע"ס 300 ₪ עלות המדידה על פי מכרז המועצה
בגין עלות המדידה החוזרת. השיק יוחזר רק אם ימצא כי ההשגה מוצדקת. יובהר, כי רק סטיה של מעל 2%
משטח הנכס תחשב כהשגה מוצדקת.

גזבר המועצה והיועצת המשפטית הציגו את עמדתם ביחס לנושא הפרגולות.
נערכה פניה על ידם למשרד הפנים לקבלת התייחסות בנושא חיוב פרגולות.
בסיכום הדיון ולאחר שנשמעו הערות החברים, כולל התייחסות הגזבר, היועמ"שית וחברי הועדה, נערכה
הצבעה לאישור מסמך המדניות המפורט לעיל.
מסמך המדיניות אושר פה אחד ע"י חברי המליאה.

5. מגרש כדורגל אזורי גאולים

נשלח החוזה בין המועצה לגאולים לעיון חברי המליאה.
אושר ההסכם לחתימה.
חברי המליאה מבקשים לקדם נושא זה וזאת לאור המצוקה בקיום פעילות הספורט ע"י עמותת הספורט לב
השרון.

6. אישור פרוטוקול מליאת הועדה לתכנון ובניה

ישיבה נפרדת

7. הסמכת פקח (אישור טלפוני)

אלמו איישים- המליאה מסמיכה את עובד המועצה אלמו עיישים החל מתאריך 18.10.21 לפעול כפקח
כוללני, פקח רשות החניה, עבירות מינהליות, הסדרת הפיקוח על הכלבים, אכיפת חוק למניעת עישון
במקומות ציבוריים ואכיפת חוקי העזר והתקנות של המועצה.

8. שונות

אישור פרוטוקול מס' 42
סעיף 8- בחירת דירקטורים בחברות העירוניות- כלכלית.- המליאה מסמיכה את סגן ראש המועצה, החבר
לביא זמיר, ואיציק להב מנכ"ל החברה הכלכלית לגיבוש מסמך לבחירת דירקטורים ופתרון סוגיית אישור
הדירקטוריונים כפי שעלתה ע"י חבר המליאה.

תפוצה: משתתפים, משתתפים נוספים.

מכותבים: אבי אקוקה, אורית אנגל, אייל שלפרוק, איילה יצהרי, אליעזר לנדסמן, אמיר תירוש, אריאלה
מלאכי, אתי לוי אוסי, גל גרין, דב סבידור, דודו מצליח, יורם יצחקי, ינון עמרם, יריב יוסף, מאיה רייס, משה
מכלין, נפתלי יצהרי, רני חג'ג, שחר ורדי, שי שדה, שלום לידני, שלומי טלמור, שלומי פוקס
אושר ע"י: פנינה אמויאל משה- מנכ"ל המועצה

נערך ע"י
מאיה רייס