

לשכת ראש המועצה



פרוטוקול משיבת מליאת המועצה שלא מן המניין מספר 5 לשנת 2024
התקיימה בחדר הישיבות של המועצה האזורית תמר, ביום ראשון ה- 26.05.2024

		<u>משתתפים:</u>
ראש המועצה	ניר ונגר	
חבר	דודי קדוש	
חבר	יריב קיטה	
חבר	יורם דביר	
חבר	גלעד שטרית	
חבר	גבי מלול	
		<u>נעדרו:</u>
חבר	גיא קפלן	
חברה	אור אלבו	
חבר	דורון סגל	
מבקר המועצה	רן אורפני	
		<u>מוזמנים:</u>
מנכ"לית	מורן יצחקי	
גזבר המועצה	עידן שילמן	
יועמ"ש	יורם זמיר	
יועמ"ש	יפית גרין נהרי	
יועמ"ש	ראם קרפ	
דוברת	עפרה גזית	



על סדר היום:

1. החלטה על הטלת צו הארנונה לשנת הכספים 2025.

להלן על סדר היום:

1. החלטה על הטלת צו הארנונה לשנת הכספים 2025:
החומר נשלח מראש לחברים.
עידן: מציג את הנושא.

1. כללי ושיעור העדכון לשנת הכספים 2025

משרד הפנים פרסם את שיעור העדכון האוטומטי בארנונה לשנת 2025, המחושב לפי שיעור השינוי במדד משולב הכולל 50% ממדד המחירים לצרכן ו-50% ממדד השכר הציבורי, בתקופה שבין 20 במאי 2023 ל-20 במאי 2024 (מדד ידוע). שיעור ההתייקרות המחושב מסתכם ב-5.29%.

לפיכך, תעריפי הארנונה בצו לשנת 2025 עודכנו בהתאם.

2. "קרקע תפוסה אשר משמשת לתעשייה (לרבות מפעל עתיר שטח)" – העלאת התעריף שבצד הסיווג שבתת פרק 3.2 א (1) קוד סיווג 90

התעריף העומד בצד הסיווג שבתת פרק 3.2 א (1) קוד סיווג 90 "קרקע תפוסה אשר משמשת לתעשייה (לרבות במפעל עתיר שטח)" בתעריפי 2024 הינו: 0.1197 ₪.

התעריף העומד בצד הסיווג "קרקע תפוסה אשר משמשת לתעשייה (לרבות במפעל עתיר שטח)" בתעריפי 2025 כולל שיעור העדכון בלבד: 0.1260 ₪.

התעריף המבוקש בצד קרקע תפוסה אשר משמשת לתעשייה (לרבות במפעל עתיר שטח) בתעריפי 2025: 1.014 ₪. [מהווה 30% מהתעריף הנפתי לשנת 2024 שנקבע ע"י שרי הפנים והאוצר לסיווג הראשי "קרקע תפוסה" (3.38 ₪) המשמעות העלאה בכ- 800% ביחס לתעריף החוקי לשנת 2025] מבדיקות שנערכו ע"י המועצה עולה, כי התעריף בו מחויבים שטחי הקרקע התפוסה במפעלי תעשייה לרבות במפעלי תעשייה עתירי שטח נמוכים באופן חריג (בפער של אלפי אחוזים) ביחס לתעריפים בו מחויבים שטחי הקרקע התפוסה למפעלי תעשייה לרבות במפעלים עתירי שטח ברשויות דומות וסמוכות לפי המודל להשוואת תעריפי הארנונה שנקבע ע"י שרי הפנים והאוצר במסגרת הקווים המנחים לבדיקת אישורים חריגים לשנים 2024+2025 (עידן מציג לחברי המליאה: "טבלת ההשוואה").

העתק מטבלת השוואה בין התעריף העומד בצד הסיווג במועצה לבין התעריף בצד הסיווג ברשויות דומות וסמוכות, מצ"ב **כנספת 1** לדברי הסבר אלו ומהווה חלק בלתי נפרד מהם.

בנוסף, התעריף הקיים בגובה של 0.1260 ₪ נמוך מהתעריף הנפתי העומד בצד הסיווג "קרקע תפוסה" בכ- 2,680% ונמוך מהתעריף המבוקש (1.014 ₪) בכ- 33.3%.

לאור האמור ובהינתן הקווים המנחים שפורסמו ע"י שרי הפנים והאוצר ביחס להעלאה חריגה של תעריפים, מבקשת המועצה להעלות את התעריף העומד בצד סיווג זה כולל שיעור העדכון כך שהתעריף יעמוד על סך של **1.014 ₪**.

בנוסף, מתבקשת המועצה לאשר את העלאת התעריף כפי שיאושר ע"י השרים, בין היתר, גם באפשרות לפריסה על פני 5 שנים או אחרת ובהתאם לאישורם של השרים.

במידה והאמור יאושר, המועצה תפנה בבקשה לאישור חריג למשרדי הפנים והאוצר, כנדרש בדיון.

לשכת ראש המועצה

3. הוספת סיווג חדש: "קרקע תפוסה המשמשת לערום ואחסנה של חומרי גלם ו/או חומרי כריה ו/או חומרים בתהליך ו/או תוצרים מוגמרים ו/או תוצרי לוואי של תהליכי כריה וייצור ו/או חול ו/או מחצבים ו/או בטון ו/או גבס ו/או אספלט וכיו"ב" – בתת פרק 3.2 ג' לצו הארנונה

המועצה מבקשת להוסיף סיווג חדש בתת פרק 3.2 ג' כלהלן: "קרקע תפוסה המשמשת לערום ואחסנה של חומרי גלם ו/או חומרי כריה ו/או חומרים בתהליך ו/או תוצרים מוגמרים ו/או תוצרי לוואי של תהליכי כריה וייצור ו/או חול ו/או מחצבים ו/או בטון ו/או גבס ו/או אספלט וכיו"ב" כשהתעריף המבוקש בצד הסיווג כאמור הינו **1.69** ₪ (להלן: "הסיווג החדש").

יבואר, כי עסקינן בשטחי קרקע תפוסה בתעשייה - כיום שטחי הקרקע שבסיווג החדש מחויבים בתעריפים נמוכים: לפי קוד סיווג 90 "קרקע תפוסה המשמשת לתעשייה (לרבות במפעל עתיר שטח)" בתעריף של **0.1260** בתעריפי 2025 ₪ או קוד סיווג 99 "קרקע תפוסה המשמשת כרזרבה לכריה או לחציבה" בתעריף של **0.6739** ₪ בערכי 2025 או לפי קוד סיווג 102 "קרקע תפוסה אשר נמצאת בתחום "הקרקעות החכורות", כהגדרתן בחוק זכיון ים המלח, התשכ"א – 1961" בתעריף של **0.4231** ₪ בתעריפי 2025 או לפי קוד סיווג 103 "קרקע תפוסה לשטחי אידי המצויים בתחום "שטח הזיכיון" בחוק זכיון ים המלח, התשכ"א – 1961" בתעריף של **0.0597** ₪ בתעריפי 2025 (לפיכך, עסקינן בהעלאה של כ- 1411% ביחס לתעריף החוקי לשנת 2025 של 0.1197 ₪ ובהעלאה של כ- 250% ביחס לתעריף החוקי לשנת 2025 של 0.6738 ₪ ובהעלאה של כ- 400% ביחס לתעריף החוקי לשנת 2025 של 0.423 ₪ ובהעלאה של כ- 2830% ביחס לתעריף בחוקי לשנת 2025 של 0.0597 ₪).

עסקינן בסיווג חדש המתייחס לשימוש בשטחי הקרקע התפוסה במפעלי תעשייה והמשמשים לצרכי אחסון או ערום של חומרי גלם או תוצרי התעשייה מסוגים שונים או חומרי כריה או מחצבים וכדומה.

צו הארנונה של המועצה עשיר בסיווגים שונים של "קרקע תפוסה" שכן עסקינן במועצה אזורית לה שטחי קרקע נרחבים וקיימים בה אזורי תעשייה בהם נעשים שימושים שונים ורבגוניים בשטחי הקרקע התפוסה, זאת לעומת רשויות אחרות בהן עיריות אשר צו הארנונה שלהן דל בסיווגים של קרקע תפוסה.

בהתאם לבדיקות שנערכו ע"י המועצה, לרבות כמפורט בהרחבה בחוות הדעת של מר אורן אל נקווה (להלן: "אל נקווה"), המצ"ב **בנספח 2** לדברי הסבר אלו, קיימים שיקולים כבדי משקל לרבות שיקולים כלכליים בקביעת הסיווג החדש המתייחס באופן ספציפי לסוג שימוש זה של קרקע תפוסה וכן לקביעת תעריף שונה בצידו. יודגש, כי קביעת הסיווג החדש שבצדו תעריף גבוה יותר מהתעריף החל על הסיווג הראשי של קרקע תפוסה לתעשייה, הינו מקובל ברשויות אחרות הדומות וסמוכות למועצה. ראו לעניין זה התייחסות להשוואה לרשויות סמוכות ודומות לפי המודל להשוואת תעריפים שנקבע ע"י שרי הפנים והאוצר בהן קיים תת סיווג של אחסנה בשטח פתוח והתעריף שבצד סיווג זה ברשויות אלו- **טבלת ההשוואה נספח 1**.

יבואר, כי קביעת הסיווג החדש מתחייב ביתר שאת במועצה וזאת, בין היתר, בשל סוגי מפעלי התעשייה הקיימים במועצה, המחזיקים בשטחי קרקע גדולים בהם מתבצעים שימושים שונים בקרקע; כמו גם לאור העובדה, כי קיימת הצדקה, לרבות כלכלית, לחייב קרקע תפוסה לאחסנה במפעלי תעשייה בתעריף גבוה מהתעריף הראשי הקיים לקרקע תפוסה לתעשייה (לרבות במפעל עתיר שטח), אשר כאמור לעיל, במועצה הינו תעריף נמוך באופן חריג בהשוואה לרשויות אחרות דומות וסמוכות ותעריף הנפתי לקרקע תפוסה.

זאת ועוד – מעיון בצו הארנונה של המועצה עולה, כי ברוח האמור אף נקבעו הסיווגים המופיעים בתת פרק 3.2 ג' לצו הארנונה של המועצה המתייחסים לשימושים השונים בקרקע התפוסה המצדיקים חיוב בתעריף גבוה יותר, בהתאם לאמור יש להתייחס גם לסיווג החדש.

בנוסף, מתבקשת המועצה לאשר את העלאת התעריף כפי שיאושר ע"י השרים, בין היתר, גם באפשרות לפריסה על פני 5 שנים או אחרת ובהתאם לאישורם של השרים.

במידה והאמור יאושר, המועצה תפנה בבקשה לאישור חריג למשרדי הפנים והאוצר, כנדרש בדיון.

לשכת ראש המועצה

4. "קרקע תפוסה אשר משמשת לכריה או לחציבה" – העלאת התעריף שבצד הסיווג שבתת פרק 3.2 א (6) קוד סיווג 97

התעריף העומד בצד הסיווג שבתת פרק 3.2 א (6) קוד סיווג 97 "קרקע תפוסה אשר משמשת לכריה או לחציבה" בתעריפי 2024 הינו: 27.18 ₪. יובהר, כי התעריף כאמור נמוך מהתעריף המינימלי הקבוע בתקנות ההסדרים תקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007 (להלן: "תקנות ההסדרים") לנכס מסוג תעשייה ולכן התעריף החוקי לשנת 2024 לסוג נכס זה עומד על 27.47 ₪.

התעריף העומד בצד הסיווג "קרקע תפוסה אשר משמשת לכריה או לחציבה" בתעריפי 2025 כולל שיעור העדכון בלבד: 28.92 ₪ (התעריף החוקי לשנת 2024 – 27.47 ₪ בתוספת שיעור העדכון).

התעריף המבוקש בצד קרקע תפוסה אשר משמשת לתעשייה (לרבות במפעל עתיר שטח) בתעריפי 2025 הינו 29.56 ₪ (2.21% העלאה ביחס לתעריף החוקי לשנת 2025)

הפסיקה שדנה בחיובן של מחצבות (ע"א 1666/04 הנסון מוצרי מחצבה (ישראל) בע"מ נ' מועצה אזורית משגב (פורסם בנבו) (3.9.06); ע"מ 1214/06 המועצה האזורית דרום השרון נ' מחצבות חצף ואבן טייבה בע"מ (13.1.08) (פורסם בנבו) (להלן: "פרשת דרום השרון"), קבעה, כי שטחי כרייה וחציבה במחצבה, הגם שמהווים קרקע תפוסה כמשמעותה בסעיף 269 לפקודת העיריות (היינו – מבין שלושת אבות החיוב בארנונה – "קרקע תפוסה", "בניין" ו"אדמה חקלאית", הם משתייכים לאב החיוב "קרקע תפוסה"), יסווגו לעניין תקנות ההסדרים כמבנה מסוג "תעשייה" כאשר בעניין מחצבות טייבה פסק בית המשפט העליון, כי נכון פעלה הרשות המקומית כאשר פעלה לתיקון תעריף הארנונה החל על שטחי כרייה וחציבה באופן המכניס אותו לגדרי התעריף המינימלי למבנה ל- "תעשייה".

ביום 29.12.2010 פורסם התיקון תקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007 (להלן: "תקנות ההסדרים"), במסגרתו נוספה להגדרה "תעשייה" המונח "מחצבות" הכלול בה. התיקון לתקנות ההסדרים בה לצמצם את ההשלכות האפשריות של פרשת הנסון לעניין גודל שטח הקרקע התפוסה שניתן לסווג לפי סיווג של "תעשייה" כאמור לעיל.

לפיכך, הגדרת "תעשייה" בתקנות ההסדרים, הינו, כלהלן:

"תעשייה" – לרבות מפעלי בניה, מחצבות, בתי תוכנה; לעניין זה, "מחצבות" – מיתקני הייצור במחצבות וכן שטח החציבה שמתבצעת בו חציבה בפועל בשנת הכספים שבעדה מוטלת הארנונה;"

המועצה מחייבת את שטחי הכריה או חציבה בפועל בשטח שיפוטה בתעריף המינימאלי הקבוע בתקנות ההסדרים לנכס מסוג "תעשייה". כאמור, מהבדיקות שנערכו ע"י המועצה עולה, כי התעריף בו מחויבים שטחי הקרקע התפוסה לכריה או חציבה בפועל נמוכים באופן משמעותי ביחס לתעריף הנפתי לשנת 2024 לסיווג "תעשייה" אשר עומד על 54.87 ₪.

לאור האמור ובהינתן הקווים המנחים שפורסמו ע"י שרי הפנים והאוצר ביחס להעלאה חריגה של תעריפים, מבקשת המועצה להעלות את התעריף העומד בצד סיווג זה כולל שיעור העדכון כך שהתעריף יעמוד על סך של 29.56 ₪ שהינו עדין נמוך ביחס לתעריף מבנה המשמש לתעשייה הקיים במועצה וכן עדין נמוך ביחס לתעריף הנפתי לתעשייה.

בנוסף, מתבקשת המועצה לאשר את העלאת התעריף כפי שיאושר ע"י השרים, בין היתר, גם באפשרות לפריסה על פני 5 שנים או אחרת ובהתאם לאישורם של השרים.

במידה והאמור יאושר, המועצה תפנה בבקשה לאישור חריג למשרדי הפנים והאוצר, כנדרש בדין.

לשכת ראש המועצה

5. "קרקע תפוסה אשר מיועדת ומשמשת כרזרבה לכרייה או לחציבה, למעט כריית מלח" – העלאת התעריף שבצד הסיווג שבתת פרק 3.2 א (8) קוד סיווג 99

התעריף העומד בצד הסיווג שבתת פרק 3.2 א (8) קוד סיווג 99 "קרקע תפוסה אשר מיועדת ומשמשת כרזרבה לכרייה או לחציבה, למעט כריית מלח" בתעריפי 2024 הינו: 0.6400 ₪.

התעריף העומד בצד הסיווג "קרקע תפוסה אשר מיועדת ומשמשת כרזרבה לכרייה או לחציבה, למעט כריית מלח" בתעריפי 2025 כולל שיעור העדכון בלבד: 0.6739 ₪.

התעריף המבוקש בצד קרקע תפוסה אשר משמשת לתעשייה (לרבות במפעל עתיר שטח) בתעריפי 2025: 2.366 ₪ (המהווה 70% מהתעריף הנפתי לשנת 2024 שנקבע ע"י השרים לסיווג הראשי "קרקע תפוסה" כ- 351% העלאה ביחס לתעריף החוקי לשנת 2025).

כאמור, מהבדיקות שנערכו ע"י המועצה עולה, כי התעריף בו מחויבים שטחי הקרקע התפוסה במפעלי תעשייה לרבות במפעלי תעשייה עתירי שטח נמוכים באופן חריג (בפער של אלפי אחוזים) ביחס לתעריפים בו מחויבים שטחי הקרקע התפוסה למפעלי תעשייה לרבות מפעלים עתירי שטח- ראו כאמור **בטבלת ההשוואה – נספח 1 לעיל** וכן התעריף הקיים לשנת 2024 של הקרקע התפוסה המשמשת כרזרבה לכרייה וחציבה נמוכה בכ- 530% מהתעריף הנפתי לשנת 2024 שעומד בצד הסיווג "קרקע תפוסה" יצוין, כי גם התעריף המבוקש (2.366) קטן מהתעריף הנפתי לשנת 2024 של קרקע תפוסה בכ- 14.3%.

לאור האמור ובהינתן הקווים המנחים שפורסמו ע"י שרי הפנים והאוצר ביחס להעלאה חריגה של תעריפים, מבקשת המועצה להעלות את התעריף העומד בצד סיווג זה כולל שיעור העדכון כך **שהתעריף יעמוד על סך של 2.366 ₪**.

בנוסף, מתבקשת המועצה לאשר את העלאת התעריף כפי שיאושר ע"י השרים, בין היתר, גם באפשרות לפריסה על פני 5 שנים או אחרת ובהתאם לאישורם של השרים.

במידה והאמור יאושר, המועצה תפנה בבקשה לאישור חריג למשרדי הפנים והאוצר, כנדרש בדיון.

6. "נכסים בתחום פארק תעשיות עתירות מדע כהגדרתו בתכנית בניין ערים מפורטת מס' 215/03/10 (למעט נכסים המוחזקים על ידי מי שבדרך כלל עוסק ביצור חומרי גלם) – סככות" – העלאת התעריף שבצד הסיווג שבתת פרק 3.4 ב (4)

התעריף העומד בצד הסיווג שבתת פרק 3.4 ב (4) קוד סיווג 207 "נכסים בתחום פארק תעשיות עתירות מדע כהגדרתו בתכנית בניין ערים מפורטת מס' 215/03/10 (למעט נכסים המוחזקים על ידי מי שבדרך כלל עוסק ביצור חומרי גלם) – סככות" בתעריפי 2024 הינו: 27.18 ₪. יובהר, כי התעריף כאמור נמוך מהתעריף המינימלי הקבוע בתקנות ההסדרים תקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007 (להלן: "תקנות ההסדרים") לנכס מסוג תעשייה ולכן **התעריף החוקי לשנת 2024 לסוג נכס זה עומד על 27.47 ₪**.

לפיכך, לפי הדין והפסיקה (ראו לדוגמה פרשת דרום השרון), התעריף החוקי לשנת 2024 של הסיווג כאמור עומד על 27.47 ₪ ולכן **התעריף החוקי לשנת 2025 הינו בסך של 28.92 ₪** (התעריף החוקי לשנת 2024 – 27.47 ₪ בתוספת שיעור העדכון).

יובהר, כי התיקון כאמור נדרש בדיון ואינו דורש את אישור שרי הפנים והאוצר.

לשכת ראש המועצה

7. "נכסים בתחום פארק תעשיות עתירות מדע כהגדרתו בתכנית בניין ערים מפורטת מס' 215/03/10 (למעט נכסים המוחזקים על ידי מי שבדרך כלל עוסק ביצור חומרי גלם) - גוף המוכר כחממה טכנולוגית על ידי הגורם המוסמך במשרד התעשייה והנתמך על ידי משרד התעשייה והמסחר במסגרת תכנית החממות הטכנולוגיות של משרד התעשייה והמסחר" - העלאת התעריף שבצד הסיווג שבתת פרק 3.4 ב (9)

התעריף העומד בצד הסיווג שבתת פרק 3.4 ב (9) קוד סיווג 212 נכסים בתחום פארק תעשיות עתירות מדע כהגדרתו בתכנית בניין ערים מפורטת מס' 215/03/10 (למעט נכסים המוחזקים על ידי מי שבדרך כלל עוסק ביצור חומרי גלם) - גוף המוכר כחממה טכנולוגית על ידי הגורם המוסמך במשרד התעשייה והנתמך על ידי משרד התעשייה והמסחר במסגרת תכנית החממות הטכנולוגיות של משרד התעשייה והמסחר - " בתעריפי 2024 הינו: 27.18 ₪. יובהר, כי התעריף כאמור נמוך מהתעריף המיינמלי הקבוע בתקנות הסדרים תקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007 (להלן: "תקנות ההסדרים") לנכס מסוג תעשייה ולכן התעריף החוקי לשנת 2024 לסוג נכס זה עומד על 27.47 ₪.

לפיכך, לפי הדין והפסיקה (ראו לדוגמה פרשת דרום השרון), התעריף החוקי לשנת 2024 של הסיווג כאמור עומד על 27.47 ₪ ולכן התעריף החוקי לשנת 2025 הינו בסך של 28.92 ₪ (התעריף החוקי לשנת 2024 - 27.47 ₪ בתוספת שיעור העדכון).

יובהר, כי התיקון כאמור נדרש בדין ואינו דורש את אישור שרי הפנים והאוצר.

יצוין, כי לדברי הסבר אלו מצורפת טיוטה של צו הארנונה לשנת הכספים 2025 הכוללת את האמור בדברי ההסבר.

ניתנה הבהרה לשאלה שהועלתה בנוגע לחיוב פרגולות בארנונה - נושא זה עלה גם במליאה הקודמת עת דנו בצו הארנונה לשנת 2024. הובהר, כי אי חיוב פרגולות בארנונה משמעותו היא שינוי בשיטת החישוב של הועצה שהינה ברוטו-ברוטו. הואיל שמדובר בשינוי שיטת חישוב אשר לפי הדין והפסיקה לא ניתן לעשות אף לא באישור של שרי הפנים והאוצר, לא ניתן לשנות זאת. המועצה עשתה כל שביכולתה בעניין זה לרבות באמצעות פניה לשרי הפנים והאוצר ומתן הבהרות ביחס לעובדה, כי בחבל ארץ זה נכס מסוג פרגולה אינה מהווה עבור תושבי המועצה "מותרות" ויש לאפשר למועצה לחדול מלחייבן, אך המועצה סורבה, זאת כאמור מאחר שמדובר בשינוי שדורש שינוי חקיקה שתאפשר שינוי בשיטת החישוב של המועצה.

הצבעה: אושר פה אחד.

החלטה: אישור הטלת הארנונה לשנת הכספים 2025

הישיבה ננעלה !

ניר ונגר - ראש המועצה

רשמה: מורן יצחקי