



לשכת ראש המועצה

ח' בניסן תשע"ג
19/03/13

הנדון: פרוטוקול ישיבת מליאה מספר 04/2013
מיום שני ד' בניסן תשע"ג 18/03/2013

נוכחים:

הרצל בן ארי	- ראש המועצה
מר אסי לוי	- מ"מ וסגן ראש המועצה
עו"ד מיכאל טפלו	- חבר מליאה
מר יגאל להב	- חבר מליאה
מר אבי לנקרי	- חבר מליאה
גבי נועה קשת	- חברת מליאה
עו"ד פיני דנינו	- חבר מליאה
מר בני מיכלוביץ	- חבר מליאה
מר אריאל ניסן	- חבר מליאה

משתתפים:

עו"ד ברוך חייקין	- יועמ"ש מ"מ
רו"ח אופרי בוכניק	- רו"ח המועצה
מר אריק זורגר	- מנכ"ל המועצה
מר גיורא ראובני	- גזבר המועצה
עדינה זהבי	- מזכירת ראש המועצה

התחלת הישיבה: 20:55

להלן הנושאים לישיבת מליאה:

1. אגרת מבני ציבור

הרצל:

לקראת גידול היישוב בכ - 500 בתי אב נוספים אנו חייבים להיערך לתוספת מבני ציבור, כגון: מעונות, גני ילדים, מועדוני נוער וכו'.

לאור המדיניות הכספית לא נצליח כבעבר לממן בניית מבני ציבור לאוכלוסייה החדשה שתצטרף אלינו לאחר סיום הבנייה. הרוב המכריע במועצות בישי"ע מחייב כבר שנים אגרת מבני ציבור ואנו לקחנו הלוואות למימון שהיום מאד מעיקות בתקציב הרגיל ובלתי אפשרי לקחת הלוואות נוספות.

רו"ח בוכניק מסביר ומציג את פרטי החוק המוצג לחברי המליאה ומדגיש שהחוב יהא רק על בנייה חדשה.

רו"ח בוכניק מפרט את התחשיב ומסביר שהתחשיב נבדק עי"י חב"י "גיגה" ואושר. מוצגת טבלת השוואה עם רשויות נוספות בישי"ע ובה אנו רואים שהתעריף המוצע לאישור הינו נמוך משמעותית מיתר הרשויות. (מצ"ב דף מס 9 - להיטל) החוק והתחשיב יוגשו לאישור משרד הפנים לאחר אישור המליאה.

הצגת תחשיב אגרת מבני ציבור ע"י רו"ח אופיר בוכניק:

1. בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים מספר 3/2006 – נדרשות הרשויות המקומיות לבחון ולעדכן את תעריפי אגרות ותעריפי האגרות וההיטלים שהן גובות, בתום חמש שנים



לשכת ראש המועצה

- לפחות ממועד העדכון האחרון. כמו כן, נקבע בפסק דין בעניין ברקאי כי החוזר האמור לעיל, חל על כל האגרות שגובה הרשות המקומית.
- עפ"י ההלכה הפסוקה (דירות יוקרה בע"מ), הסכמי פיתוח מול יזמים לצורך פיתוח התשתיות אפשרית אך ורק בלהתקיים שניים: קיומם של חוקי עזר והחלתם של דיני המכרזים בבחירת היזם.
- ביצוע ו/או עדכון חוקי העזר מעניקה אפשרות ריאלית ליצירת מקורות למימון הקמת תשתיות פיזיות ברשות על פי החלטתה.

יגאל:

בעבר נבנו מבנים ע"י משרד השיכון. לא צריך לחשב אותם בתחשיב, וצריך שמשרד השיכון יבנה את מבני הציבור.

אריק:

ישנן כמה נקודות נוספות בהקשר זה:

- מדיניות משרד השיכון היום היא ברורה. המשרד לא בונה מבני ציבור במקומות שהוא מתכנן. משרד השיכון מחייב כל יזם בהשתתפות במבני ציבור או ע"פ חוק עזר או במידה ואין כזה בתוקף, אז במינימום של 6000 ש"ח לכל יחיד. את הכסף הזה המשרד מייעד למבני ציבור מסוגים מסוימים בלבד, ולא כל מבנה, ומעבר לכך לצערנו אינו מממן דבר.
- מכל הסכומים שנדבר עליהם יש להפחית 6000 ש"ח ליחיד שממילא מועברים למשרד השיכון בגין מבני ציבור.
- החלופה לחוק זה הנהוג במרבית היישובים ביו"ש, היא לקחת הלוואות לפיתוח. דבר זה יוצר כמה בעיות ובהם: וויתור על מבנים לא חובה, ירידה במפרטי הבניה, עומס מלוות גדול יותר (שכן הוא מתווסף לעומס מלוות הקיים) ומעבר לכך גורע מתקציבה השוטף של המועצה את החזרי הלוואות, ובעצם פוגע באופן ישיר בכלל הציבור ובמתן השירות שמקבלים. היתרון של החוק הוא בעצם החלת התשלום רק על דירות חדשות או תוספות, ובהטלת ההיטל על היזם ולא על הדייר באופן ישיר.
- לגבי מחירי הדירות, מעבר למה שהסביר אופיר על כוחות השוק, צריך לזכור שהורדנו את מחירי הדיור במכרזים העתידיים ע"י מימון 50% מהוצאות הפיתוח ע"י המדינה, הורדת מחירי הקרקע ל-31% מערכם והלוואות מקום.
- בעריכת חישוב ע"פ המכרזים הבאים שצריכים לצאת (נווה מנחם 2 אזורים והמרכז האזרחי) חישובנו כמה מדובר לכל יחיד. מדובר על בין 10-30 אלש"ח לכל יחידה. יזמים מסוגלים לעמוד בזה וברוב המועצות מדובר על היטל כפול מזה.
- לצורך הצגת הנתונים ומכיוון שעריכת התחשיב למשרד הפנים מבוצעת בשיטות אחרות, הכנו חומר שממחיש על מה מדובר. כיום כבר ידוע לנו על מבני ציבור שאנו נבנה (מעונות יום, גני ילדים, כיתות לימוד בבתי ספר, מועדוני נוער) בהיקף של 50 מלש"ח (לפי מחירון דקל). למרות שאחוזי הגיוס מהמדינה עומדים על בין 50% - 70%, לצורך ההיטל חושב גיוס של 80%. כלומר החוק יבטא מימון הרשות בהיקף של 20%, שהם בשלב זה כ-10 מלש"ח. החוק צפוי להניב 7.8 מלש"ח. במידה ונערוך התחשיב בדרכים אחרות התעריף יעלה ולא ירד.

אבלי:

מדוע לקחו את כל מבני הציבור שנבנו עד עתה (בתקציבים של משרדי ממשלה שונים) ובנו את התחשיב על כך.



לשכת ראש המועצה

אופיר:

לקחו את כל הנתונים, כל הפרמטרים כולל תשתיות חדשות, ההיטל לא אמור לעלות את מחיר הדירות החדשות.

אריאל:

עקרונית אני בעד ההיטל בגלל שהולכים לתקופה בעייתית - תקציבית. כשנבנית שכונה חדשה היזם ישלם את ההיטל. אני חולק על צורת התחשיב שלקח בחשבון את מבני הציבור שנבנו עד עכשיו, צריכים לקחת בחשבון רק בינוי עתידי.

הרצל:

אריק לקח בחשבון רק את המבנים העתידיים.

אריק:

גם בתחשיב שמתבסס רק על מבנים עתידיים האגרה תהיה יותר, כפי שהסברתי.

אריאל:

פונה לאופיר: האם אפשר לערוך תחשיב נוסף ע"פ בקשתי?

אופיר:

משרד הפנים לא יקבל את זה.

ברוך:

עלינו לזכור שהמטרה היא לממן את מבני ציבור. יש סכום מסוים לחישוב עתידי באמצעות חוק עזר ואופיר עשה תחשיב לפי הצעתו של משרד הפנים בהיבט המקצועי מה שחשוב שהמועצה צריכה לכסות את ההוצאות - המימון של הקמת מבני ציבור בשנים הבאות. בהיבט הציבורי אולי רוי"ח אופיר יכול להציע שיטה אחרת לחישוב בהמשך לבקשתו של אריאל.

פיני:

מישהו ניסה לשלב גם הכנסות עתידיות של ארנונה?

הרצל:

כל עוד אנו מקבלים מענקי איזון איננו יכולים להעביר כספי שוטף לטובת פיתוח. המדינה מממנת ומאזנת את הרשות ועוקבת אחר ההכנסות. בנוסף צריך לזכור שההוצאות יגדלו (יותר חינוך, ניקיון וכד') שאת זה מממנת הארנונה.

בני:

במידה ולא יבנו מבני ציבור בעתיד?

הרצל:

אם לא נבנה כל מבנה ציבור נוסף, אין בעיה.



לגדול לעיר להרגיש בכפר



לשכת ראש המועצה

יגאל:

ישנה חלוקה הזויה של שטחי מבני ציבור בשכונות של הישוב בעתיד צריכה להיות חלוקה אחרת של מבני ציבור.
יגאל מתנגד לתחשיב של אגרת מבני ציבור ויצא מהדיון בשעה 9:45 עקב חילוקי דברים עם פיני דנינו.

אריאל:

מציע לקבל החלטה לאשר את ההיטל ולערוך תחשיב בשיטה אחרת.

ברוך:

אי אפשר. משרד הפנים לא מאשר.

בני:

מישהו חשב שראש המועצה יצא לחו"ל ולא הביא תרומות לשוב?
צריך להביא להצבעה את נושא התרומות.

גיא:

רוב המועצות מחייבות זה שנים. בלתי הגיוני לבנות לתושבים חדשים ולא לספק להם מבני ציבור לסוגיהם.

נועה:

לא מקובל שלא נתנו כבוד ליגאל, לכן הוא יצא. הדיון אמור להיות רציני ולא צריך למהר.

הרצל:

ישנן 2 אפשרויות:

- א. שהמועצה לא תאשר את היטל מבני הציבור ואז נצטרך לקחת הלוואות מהבנקים ולהעמיס את התשלום על התושבים הוותיקים.
 - ב. להעמיס את ההיטל על היזם החדש.
- בסופו של דבר צורת התחשיב לא משנה אלא מה שאריק הציג לפניכם – הוצאות בניה של מבני ציבור עתידיים.

אופיר:

מי שישלם את ההיטל זה רק בניה חדשה ואם לא אז התושבים הקיימים – הוותיקים ישלמו.

הצעת החלטה:

לאשר את חוק היטל אגרת מבני ציבור בנוסח שהועבר ואת תחשיב החוק כפי שהוצג ע"י רו"ח אופיר בוכניק.

היטל מבני ציבור על השטח הבנוי - 84.22 ₪ למ"ר.

היטל מבנה ציבור על הקרקע - 42.75 ₪ לכל מ"ר

הצבעה: 7 בעד 1 נמנע (אבי לנקרי)

החלטה: אושר.



לשכת ראש המועצה

2. סגירת תב"רים:

1. תב"ר 343 – הרחבת ישיבת תיכונית בסכום של 5,233,260 ₪ – סגירה ב-0

הצבעה: פה אחד
החלטה: אושר

2. תב"ר 372 – תיקון מתקני משחקים בסכום של 85,000 ₪ – סגירה ב-0

הצבעה: פה אחד
החלטה: אושר

3. תב"ר 424 – בטיחות בדרכים 2011 בסכום של 46,668 ₪ – סגירה ב-0

הצבעה: פה אחד
החלטה: אושר

4. תב"ר 449 – רענון רכב בטחון ראשון – הקטנת תב"ר בסכום של 1377 ₪
יתרה תועבר לקרן פיתוח וייסגר ב-0.

הצבעה: פה אחד
החלטה: אושר

5. תב"ר 460 – רענון רכב בטחון שני – הקטנת תב"ר בסכום של 13,200 ₪
יתרה תועבר לקרן פיתוח וייסגר ב-0.

הצבעה: פה אחד
החלטה: אושר

3. אישור תב"ר (תב"ר מותנה - לתכנון ופרסום מכרז):

תב"ר מספר 483 בסך 697,077 ₪ בניית גן ילדים קרני שומרון

במימון משרד החינוך
הצבעה: פה אחד
החלטה: אושר

4. הרצל:

הודעות ועדכונים:

- אנו אמורים לקבל בע"ה תב"ר לכביש הכניסה לגינות שומרון. כביש שמתחיל מאזור הבריכה ועד לבתים הראשונים בגינות. כאשר נקבל את התב"ר נבקש אישור טלפוני לתב"ר.
- פרויקט מיזוג אולם הפיס – העבודה החלה.
- שביל אופניים – העבודה החלה.



לשכת ראש המועצה

- ניצנים + בי"ס ברקאי – העבודה תחל לאחר החג.
- 5 כיתות שמע – בביצוע.
- התאמת מעונות לדרישות התמ"ת – בביצוע.
- מעון אלוני שילה – גמר ביצוע.
- בי"ס ברקאי – בביצוע, עובדים בלחץ לסיים את עבודות הבניה.

5. הצגת דו"ח רבעוני רביעי לשנת 2012.

הרצל:

על פי החוק מציג את דו"ח הרבעון הרביעי לשנת 2012. בדו"ח גרעון של 395 אלש"ח שזה פחות מ-1% מתקציב המועצה.

גיורא:

מציג את הדו"ח הרבעוני לשנת 2012, הד"וח טרם עבר בקורת רו"ח ומקווה שגם לאחר הביקורת הגרעון יהיה פחות מ-500 אלש"ח.

הדו"ח רבעוני רביעי לשנת 2012 הוצג בפני חברי המליאה.

6. בחירת נציג לתאגיד המים – אסי לוי במקום סנדרה ברא"ז שמועמדותה נדחתה ע"י הוועדה.

אבי:

בגלל ריבוי התפקידים של אסי – סגן ראש המועצה ועוד, מגיע לסיעה שלנו נציג.

הצעת החלטה: למנות את אסי לנציג שלנו בתאגיד המים.

הצבעה: פה אחד

החלטה: אושר.

רשמה: עדינה זהבי
מזכירה ראש המועצה



הרצל בן ארי
ראש המועצה