

22 יוני, 2016

פרוטוקול ישיבת הנהלה מס' 6 מתאריך ה-21/06/16 בשעה 18:00

תאריך: 21 יוני 2016

מיקום: אולם המועצה

משתתפים: מטי צרפתי הרכבי, איציק קמה, אלון ענבר, אתי לוי, בתיה דנציגר, גלית ברקת, יואב כהן, יחיעם יוגב, עופר סלע

משתתפים נוספים: רוח' הראל נמיר, רוח' אהוד אברהמי

1. עדכונים:

- חברת חשמל - ראש המועצה עדכנה כי בערר שהגישה חברת חשמל לוועדת ערר להיטל השבחה מחוז דרום, החליטה וועדת הערר כי חובה לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית המתאר. יחד אם זאת בידי חח"י מכתב משנת 2005 בו חכ"ל יואב מציין כי לא יוטל היטל השבחה על חח"י בגין תכנית 10/ב/10. העניין עדיין בטיפול משפטי, בהובלת הגזבר.
- מיפוי בית ספר האלה – לאור פערי מספר התלמידים הצפויים ללמוד בשנים הקרובות בבתי הספר היסודיים של המועצה, הטילה מליאת המועצה על וועדת החינוך לקיים דיון בנושא המיפוי מחדש של היישובים לבתי הספר, לבחון חלופות ולגבש המלצה למליאת המועצה. צוות בריכוזם של מירית וגירא נפגש עם היישובים מספר מפעמים. בתחום התכנון הדמוגרפי התקשרנו עם טובי כהן, מומחית בתחום והטלנו עליה לבצע תחזית דמוגרפית לעשר שנים. בתחום הליווי המקצועי של התהליך התקשרנו עם דר' איציק כהן, בעל ניסיון רב בתחום חינוך ובתחום מיפוי מחדש במועצות אזוריות.
- המלצת ועדת החינוך תובא לדיון והחלטה במליאת ספטמבר.
- מטה מאבק "די לתאונות בכביש 383" – היישובים כפר מנחם, כפר הרי"ף הקימו מטה מאבק על מנת לקדם הסדרי בטיחות בכביש. מטה המאבק פועל בתיאום עם המועצה ומצטרף לטיפול התקיף אותו מנהלת המועצה מול משרד התחבורה ונתיבי ישראל.

2. אישור פרוטוקול הנהלה קודם 31/05/16

החלטה: ההנהלה מאשרת את פרוטוקול הנהלה מס' 5 מתאריך 31/05/16.

3. צו ארנונה 2017

הוצגה להנהלה הצעת טיוטת צו מיסים לשנת 2017. משרד הפנים הנחה את הרשויות לאשר את צו הארנונה במליאת יוני וזאת מתוך כוונה לקבל אישור פורמאלי טרם תחילת שנת 2017. לאור הוצאות המועצה הגדולות מחד ומקורות המימון הקטנים מאידך (י.ש. גת וכד'), ההצעה מתבססת בעיקרה על הבקשה שהוגשה למשרד הפנים לפני שנה (ולא אושרה עקב מדיניות משרד הפנים) ועל המלצות הנהלה מתאריך 1.6.2015. המועצה מעוניינת לשמר ולטפח את החקלאים, בתי הארחה ובעלי המלאכה ולפיכך מוצע שלא יועלו המיסים בתחומים אלו מלבד ההצמדה בהתאם לחוק בגובה 1.77%. התקיים דיון.

החלטה: ההנהלה ממליצה למליאה לאשר את העדכונים הבאים בצו המיסים, מותנה באישור משרד הפנים:

1. צו הארנונה לשנת 2017 יכלול גם את הבקשה לשנת 2016, בתוספת שיעור העדכון ע"פ חוק, קרי 1.77%.
2. מבנה מגורים – בשנה שעברה נפלה טעות במשלוח הבקשה למגורים לגבי הסיווג מעל 140 מ"ר ולפיכך יוגש בשנית העלאה של 1 ש/מ"ר.
3. משרדים שירותים ומסחר ותעשייה: 7.5% כולל שיעור העדכון ע"פ חוק.
4. בנקים וחברות ביטוח – 7.5% כולל שיעור העדכון ע"פ חוק.
5. מבנה תעשייה - 7.5% כולל שיעור העדכון ע"פ חוק.
6. מלאכה זעירה לרבות יקבי בוטיק וגלריות לאומנות עד 150 מ"ר: יוגדרו כתת סיווג עם תעריף נפרד – מופחת משהיה.

מועצה אזורית יואב, ד"ר שקמיט מיקוד 79835

טלפון: 08-8500703 פקס: 08-8500759

www.yoav.org.il ceo@yoav.org.il

אף עמי

*

בית אפרין

*

בית ניר

*

דל-און

*

דת

*

ורדון

*

כפר-הרי"ף

*

כפר מנחם

*

נאבה

*

נחלה

*

סאלה

*

קדמה
כפר הנאור

*

קבדיט

*

קדה יואב

המועצה האזורית יואב

לשכת מנכ"לית המועצה



7. קרקע תפוסה – 7.5% כולל שיעור העדכון ע"פ חוק.
 - אחסנה פתוחה, אחסנה מסחרית, אחסנה לתעשייה ומלאכה יתווסף לתת סעיף 2.8.3.
 - קרקע תפוסה למתקני ומבני גז המשמשים להולכה, לאספקה, הפחתת לחץ וכיו"ב – יתווסף לתת סעיף 2.8.8.
8. חניונים – יוגדר כסיווג ראשי חדש
9. קרקע תפוסה ללוחות קולטי שמש סולאריים – יוגדר כסיווג ראשי חדש
10. מדיניות הנחות: אושרה מדיניות הנחות כמובא בהצעה -
 - א. מועצה אזורית יואב מאשרת את תקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג-1993 להלן: תקנות ההנחות), בכפוף לסייגים המפורטים בצו הארנונה לשנת 2017.
 - ב. זכאי להנחה ארנונה המחזיק בדירה ששטחה עולה על 140 מ"ר, תחושב ההנחה על 140 מ"ר משטח הדירה, למעט הנחות שהחוק הגדיר אחרת ובמפורש, למעט מקרים חריגים עליהם תחליט ועדת ההנחות ולאחר המלצה מפורשת מהגזבר והיועץ המשפטי.
 - ג. מחזיק בנכס המבקש הנחה בארנונה לפי תקנה 2(א)(8), יחויב להגיש חשבונות בנק וכן תדפיסי יתרות חסונות אשר ברשותו כתנאי להגשת הבקשה. במידה וברשותו חיסכון של מעל 250,000 ₪ בקשתו תטופל במסגרת ועדת הנחות.
 - ד. מחלקת הגביה תבצע מעת לעת חקירות יכולת כלכליות לאימות הנתונים המפורטים בטופס הבקשה להנחה. מובהר בזאת כי במידה והצהרת המבקש אודות פרטי הכנסותיו ופרטים אחרים, אינם תואמים את תוצאות חקירת היכולת הכלכלית, תבוטל ההנחה בארנונה והמבקש יחויב בגין הוצאות החקירה.
 - ה. על אף האמור בתקנה 13(א) לתקנות ההנחות, המועצה קובעת שההנחה בארנונה כללית לבניין ריק שאין משתמשים בו תהיה אך ורק בגין תקופה מצטברת של עד 6 (חודשים) שבמהלכם הבניין ריק ואין משתמשים בו, וההנחה בגין תקופה זו תהיה בשיעור של 100%.

4. דיון: היטל השבחה בישובים

במהלך התקופה האחרונה, נדרשות המועצה והועדה לדיון מעמיק בנושא היטלי השבחה, אשר מחויבים על פי הדין במסגרת הליכי התכנון השונים אשר מבוצעים ברחבי המועצה. במיוחד בתחומי היישובים הוותיקים אשר מרחיבים את קהילתיהם.

היטלי השבחה הינם היטלים הנגבים על פי חוק התכנון והבנייה, כאשר קיומה של תכנית בנייה גרמה לכך שיעוד השימוש בקרקע השתנה באופן יסודי. כך לדוגמה - קרקע שהייתה חקלאית והופכת מכוח תכנית להיות קרקע לבנייה למגורים שינתה את ייעודם של המקרקעין. כיוון שההליך התכנוני הוא זה שגרם לשינוי, הרי שתוספת השווי ליחידת הקרקע שהפכה מיחידה לשימוש חקלאי ליחידה לשימוש למגורים, מחויבת במס.

היטל השבחה הינו תשלום חובה. כך שלמועצה אין שיקול דעת בשאלה האם ניתן לגבות היטל השבחה. כמו כל הליך משפטי מנהלי, מי שסבור כי קיים ספק בדבר בסיס החיוב שלו בהיטל השבחה, או כי קיים חוסר סבירות בהיטל בו חוייב, יכול לעתור כנגד הליך זה בהליכי ערר ובמקרה כזה – מועבר הנושא לשמאות מכריעה. החלטתו של השמאי המכריע נתונה אף היא לביקורת שיפוטית ומנהלית.

נושא היטלי השבחה מושפע לא מעט ממצב הדין ופסיקת בתי המשפט - במהלך שנת 2015 חל שינוי מהותי בהלכה שנקבעה בבית המשפט העליון בכל הנושאים הקשורים בתשלומי היטלי השבחה בתוך היישובים. קביעת בית המשפט העליון הייתה כי יש לחייב בהיטלי השבחה גם מי שזיקתו לנכס היא כבר-רשות ולא דווקא כבעל זכות קניין חזקה יותר.

משזה המצב, שיקול הדעת של המועצה ושל הועדה בעניין זה – מצומצם ביותר. חובתן של הועדה ושל המועצה – לפעול על פי הדין. והדין – מחייב הטלת היטלי השבחה במקרה שתכנית שינתה ייעודם של מקרקעין באופן שיצר תוספת לשווייה.

במשך שנים ביואב, כאשר מדובר על גביית היטלי השבחה, אשר מקורם בתוך היישובים, פועלת המועצה במדיניות תומכת ישובים.

מליאת המועצה בישיבתה מתאריך 10.4.2011 גיבשה מדיניות בנושא היטלי השבחה וקבעה כי כספים הנגבים מהיטלי השבחה בתוך תחומי היישוב – יוחזרו ברובם (63%) לוועד המקומי של היישוב לטובת פיתוח מוניציפאלי בתוך תחום היישוב.

הנהלת המועצה דנה בסוגיה האם לשנות המדיניות הקיימת מתוך רצון לסייע יותר לישובים הצומחים בכל הקשור לפיתוח תשתיות ציבוריות. ולפיכך מציעה לעדכן את מדיניות המועצה (עדכון סעיף 2 בהחלטתה מתאריך 10.4.2011) בכל הקשור להיטלי השבחה אשר מקורם בתוך היישובים.

התקיים דיון ולהלן הצעת ההנהלה.

מועצה אזורית יואב, ד"ר שקמיט מיקוד 79835

טלפון: 08-8500703 פקס: 08-8500759

www.yoav.org.il **ceo@yoav.org.il**

אף ע"י

*

בית גוברין

*

בית ניר

*

גל-אלון

*

גת

*

ירדן

*

כפר-הר"ף

*

כפר מנחם

*

נאבה

*

נחלה

*

סאלה

*

קדמה

כפר הנאצר

*

קב"ט

*

קדה יואב

המועצה האזורית יואב

לשכת מנכ"לית המועצה



הצעת החלטה:

1. בגין פעילות המשביחה את המקרקעין באופן המעלה את ערכו (למגורים / תעשייה / מסחר), וקביעת זכויות בניה ו/או הקלות ושימושים נוספים, ישלם החייב בהם לרשויות (לוועדה המקומית לתכנון ובניה ודרכה למועצה) כפי שקבע החוק.
2. סכום השווה ל-55% מתקבולי היטל ההשבחה ו/או מהקלות בשימושים נוספים שמקורם בהשבחת מקרקעין לטובת תעשייה/מסחר, בתחום יישובי המועצה, יופנה לתשתיות ציבוריות לרבות מבני ציבור בישוב המועצה ממנו הגיעו.
3. סכום השווה ל-80% מתקבולי היטל ההשבחה ו/או מהקלות בשימושים נוספים שמקורם בהשבחת מקרקעין לטובת מגורים בתחום יישובי המועצה, יופנה לתשתיות ציבוריות לרבות מבני ציבור בישוב המועצה ממנו הגיעו.
4. ישוב המקדם תכנית שינוי בקרקע בגינה הוא צפוי לשלם היטלי השבחה, יציג למועצה תכנית בה תוצגנה צרכי הישוב לתשתיות ציבוריות מוניציפאליות.
5. במסגרת קרן הפיתוח של המועצה תוקמנה קרנות סגורות ע"ש כל ישוב וישוב בתחום המועצה בהן יופקדו תקבולי היטל ההשבחה (לפי סעיף 2 ו-3) ואשר תעמוד לזכותו לצורך מימון תכנון וביצוע תשתיות ציבוריות בתחומו.
6. יתר תקבולי היטל ההשבחה מהישובים וכל הכספים האחרים המגיעים מהיטלי ההשבחה למועצה, יופקדו אף הם בקרן הפיתוח של המועצה על מנת שיוכלו לשמש אותה למימון ההוצאות הכרוכות במימוש מטרות היטל הקבועות בסעיף 13 לתוספת השלישית לחוק.
7. המועצה תקבע כללים ברורים וענייניים בדבר השימוש בכספי הקרן אשר יתחשבו בראש וראשונה בצרכי תושבי המועצה כולה, בסדרי העדיפות במועצה, אשר ישקפו את מדיניות המועצה ותפיסתה הערכית להמשך פיתוח הקהילות והפיתוח הכללי בתחומה.

5. התייעצות – יחסי ציבור, לוביסט
מפאת קוצר הזמן הנושא ידחה לישיבת הנהלה אחרת.

6. אישור סדר יום למליאה לתאריך 28/06/16
החלטה: הוספת סעיף לסדר יום מליאה: אישור דו"ח כספי 2015 – כפר מנחם
החלטה: הוספת סעיף לסדר יום מליאה: היטלי השבחה בישובים – הצעת הנהלה
החלטה: ההנהלה מאשרת סדר היום למליאה 28/06/16

אשרה:
מטי צרפתי הרכבי – ראש המועצה

רשמה:
דפנה רבינוביץ – מנכ"לית

אף צמי

*

בית גאבירין

*

בית ניר

*

גד-אלון

*

גת

*

ורדון

*

כפר-הר"ף

*

כפר מנחם

*

נאבה

*

נחלה

*

סאלה

*

קדמה
כפר הנוצר

*

רהדיט

*

רדה יואב

מועצה אזורית יואב, ד"ר שקמיט מיקוד 79835
טלפון: 08-8500703 פקס: 08-8500759
www.yoav.org.il ceo@yoav.org.il