

אל חברי מליאת המועצה

שלום וברכה,

דברי הסבר להצעת צו הארנונה 2024

לקראת אישור המועצה את צו הארנונה הריני להציג את חוות דעתי המקצועית בנושאים הנוגעים לצו הארנונה המוצע לשנת 2024.

חיוב בבסיס הארנונה השנתית:

המצב כיום – חיוב הארנונה למגורים עומד על כ 54.5 ₪ וחיוב הארנונה לעסקים בממוצע עומד על כ 149 ₪ למשרדים, שירותים ומסחר ולתעשייה ומלאכה.

תעריפים אלה, ובדגש על התעריפים למגורים, הם **נמוכים באופן יחסי**, גרמו למ.מ בנימינה גבעת עדה להיות מוגדרת בקטגוריה הלא מחמיאה: "תעריפי ארנונה מתחת לנורמטיבי".

הפעולה שנעשית ע"י משרד הפנים היא "זקיפת ארנונה רעיונית" למאזניה של המועצה. בפרקטיקה – לכל תושב כאן יש חוסר בארנונה של 474 ₪ (במונחי 2022). כתוצאה מזקיפה זו – בנוסחת מענק האיזון ישנה הכנסה תיאורטית למועצה של כ 7.5 מיליון ₪ (במונחי 2022), שאם תעריפי הארנונה הראויים היו מוחלים בה, אזי למועצה היתה את ההכנסה הזאת מגביית ארנונה.

התוצאה של הפעולה הזאת – היא קשה מאוד מבחינת מצבה הכספי של המועצה. וכך, כל שנה, נכון לעכשיו מופחת המענק 600,000-700,000 ₪. עקב המצאות המועצה **בסטטוס של "מענק איזון שלילי"**, משרד הפנים יכול לשנות את הנוסחה וליישם מתווה **הפחתה חריף יותר**, וזאת בהתאם לתקציבו.

בביקור של המחוז נאמר במפורש הן ע"י הממונה, סגנו, והבקר החיצוני המוביל של המחוז, שתעריפי הארנונה בבנימינה גבעת עדה נמוכים באופן משמעותי מהמקובל, בוודאי ביחס לרשות הנמצאת בסוציו אקונומי גבוה כ"כ, ועל המועצה להעלות את התעריפים באופן דחוף, אחרת "בתוך 3-4 שנים, המועצה תהיה במצב קשה ביותר עד כדי סיכון תפקודה העצמאי".

(כהערה חשובה, אך לא כזאת שתסיט את הדיון, אציין שהסטטוס הסוציו אקונומי ופרמטרים נוספים כגון פריפריאליות לא גבוהה, חוסמים ומצמצמים את אפשרויותיה של המועצה המקומית לקבל מענקים ומשאבים ממסגרות המדינה והגופים הסמוכים לה, ומשאבים אלה הולכים ומתמעטים ממנה במקרה הטוב, ומתרחקים עד כדי היעלמות במקרים הרבים האחרים).

אופקים את הבית

ברור שמשרד הפנים מדבר "מפוזיציה". לדעתי, הרשות אינה יכולה להרשות לעצמה שלא להתחשב ביוקר המחיה ובהוצאות המוטלות על כל משפחה, ועליה לאזן את צרכי הציבור מול צרכי הפרט. 7.5 מיליון ₪, אם היו מוטלים על כתפי הציבור הפרטי בלבד, היו מטילים עליו מעמסה כבדה מנשוא של תוספת 25% לארנונה וזה לא בא בחשבון.

לטעמי, גם תוספת של 15% היא מקוממת עקב התנהלות המדינה כלפי האוכלוסייה משכבות הביניים, שגם כך נושאות במירב הנטל בעולם המיסוי בישראל. מנגד, הקווים המנחים להטלת ארנונה מטעם משרד הפנים, כוללים "תעריפים קבוצתיים" שהינם היעד לתעריף ארנונה למגורים חריף בהרבה – של 78 ₪ למ"ר לשנה. כ 45% מעל הארנונה הקיימת (כיום)

יחד עם זאת, אין להתעלם מכך שתעריפי הארנונה המקומיים נמוכים באופן מובהק מתחת לתעריפים הנורמטיביים שגוזר משרד הפנים, תוך הסתכלות בחדך כלל-ארצי על רשויות במעמד דומה למושבות.

אשר על כן, אני חושב שבמקביל לקיזוז ההדרגתי של מענק האיזון, יש לפעול בצעדי התייעלות מתמידים ולשלב, ולו באופן חלקי, עדכון בתעריפי הארנונה באופן הדרגתי, כך שלא יימשך הפער הניכר בין הרשות למוצע הנורמטיבי.

בדיקה ובחינה של כלל השיקולים מראה כי העלאה של 1.5% בכל התעריפים, כולל העסקיים, בכל אחת מחמש השנים הבאות תאזן את תקציב המועצה מול אובדן מענק האיזון, שנה מול שנה בחמש השנים הבאות. כבר היום, ההפחתה של 1.8 מלש"ח ממענק האיזון ב 3 השנים האחרונות מכביד על הרשות ומצמצם בסכום זה את יכולותיה להעניק שירותים בסיסיים וחשובים לתושב. יש לזכור כי מענק האיזון ניתן ללא מגבלות שימוש או הגבלות ייעוד כלשהן, והוא ממשמש ככסף חופשי, בדיוק כמו הארנונה. בסופו של התהליך עקב היות המועצה מאוזנת, וללא קבלת מענק איזון – היא תהיה זכאית לקבלת מעמד של רשות איתנה. זהו מעמד מוניציפלי המעניק הטבות תפקודיות ותפעוליות משמעותיות מבחינת פעילותה השוטפת של הרשות.

אני מודע לכך שהצעה זו הינה מינימליסטית, והיא מבטאת העלאה של 80 אג' למ"ר לשנה (לתעריפי שנת 2023) למגזר המגורים הגבוה בישוב. אולם השאיפה הינה שתוך כדי התקופה, המועצה תוכל לא רק להתייעל (לרבות באמצעות אשכול הרשויות המוקם בימים אלה), אלא גם להקים מפעלים כלכליים שיוסיפו להכנסתה ולטפח אזורי תעסוקה, כך שיימנע הצורך בהעלאות נוספות בעתיד.

1. שינוי בחיוב תחנות הדלק:

אוהבים את הבית ♥

בצו של המועצה ישנו הפרדה בין התעריף של השטח המקורה הצמוד לעמדות התדלוק והמבנה המיועד לחנות נוחות לבין השטח מסביב למבנים אלה ואשר מהווה חלק בלתי נפרד מליבת העסק. המועצה תבקש, בהתאם לכללים המנחים של משרד הפנים, להשוות את התעריפים עם הרשות הגדולה בנפה, עיריית חדרה, כך שהפערים בין הרשות הגדולה בנפה לבין המועצה יצומצמו.

הפער הגדול בין הרשויות אשר הוא מעל 25%, מצדיק העלאה התעריף של "קרקע תפוסה המשמשת לתחנת דלק" (קוד 750) בשיעור של 15% בכל שנה למשך 5 שנים, בנוסף לתעריף שנוצר לאחר שיעור העדכון האוטומטי. המועצה מתבקשת לאשר העלאת התעריף כאמור. המשמעות הכספית של העלאת התעריף תהיה במכפלות של 9,000 מ"ר (אומדן הערכה של 28 אלף ₪ בשנת 2024).

2. שינוי סיווג 102 לסיווג "בית מגורים 2 דירות ומעלה": זאת מתוך מטרה להשוואת תעריפי בית מגורים בבניין רב דירות (9 דירות ומעלה) לתעריפי המגורים בסיווגים 102 ו 113 – "בית מגורים צמוד קרקע 2-8 דירות".

המטרה הינה השוואת תעריפי הארנונה המקובלים כיום לבניה החדשה הרוויה (2 דירות ומעלה), שחלקה בבניה וחלקה בבקשות של יזמים לוועדה המקומית. כרגע המשמעות הכספית אינה קיימת. מדובר במהלך צופה פני עתיד.

3. קביעת סיווג חדש למבנים "בית מגורים בבניין רב דירות המיועדים בתוכנית שטרם מומשה להתחדשות עירונית" – הם יישארו בתעריף הקיים כיום 103, 114. מטרתו של השינוי בסיווג זה הינו שמירת תעריפי הארנונה הנמוכים המיועדים לבניינים המיועדים בתוכנית להתחדשות עירונית בבנימינה ובגבעת עדה, כל עוד בניינים אלה הינם במצבם העכשווי. לאחר מימוש התוכנית, תעריפיהם יסווגו כ 102 ו 113 כפי שרשום בפסקה דלעיל.

בכבוד רב,
אבישי יצחקי
גזבר הרשות ומנהל הארנונה

אופקים את הבית