



פרוטוקול דיון משיבה מן המניין מספר 7 של מליאת המועצה האזורית גוש עציון לשנת 2021

שהתקיימה ביום א', י' בתמוז תשפ"א (20/06/2021) בשעה 18:30

נוכחים:

חברים:

שלמה נאמן - ראש המועצה

יצחק פריד – סגן ראש המועצה, תקוע

זיו חקשוריאן – קידר

יצחק גרינוולד - אלעזר

יהודה ולד – כרמי צור

עדנה אלמקייס – הר גילה

אלחנן פרומר – מיצד

עמיחי גורדין – אלון שבות

אברהם וייל - מגדל עוז

מוטי הלר – משקיף איבי הנחל

יפה שטרית – מנכ"לית המועצה

סגל:

שלו קיים – גזבר המועצה

שי צפורי - מבקר המועצה

הושעיה הררי – מנהל אגף תאום ובקרה

יואל סילבר – מעלה עמוס

נעדרים:

חגי שמואלי – כפר עציון

אושרית סטבון – אלון שבות

שרון אבני – תקוע

עדי סמואל – נוקדים

אורי שכטר – סגן ראש המועצה, ראש צורים

אוריה לוברבוים – משקיף, שדה בועז

איתן שאער – משקיף, שדה בר

אילנה פקטור – משקיף, פני קדם

ערן דגני – משקיף, כפר אלדד

מוריס דהאן – משקיף, קידר דרום

על סדר היום:

1. על סדר היום: אישור פרוטוקול ישיבה 21-6.
2. הצגת דו"חות כספיים לשנת 2020 – מתנ"ס גוש עציון.
2. אישור צו מיסים לשנת 2022.
3. ביטול האצלת סמכויות בגביית אגרת ביוב.



4. אישור מתווה פריסת חוב היטל ביוב
5. אישור חוקי עזר לפיתוח – סלילה, תיעול, שצ"פ ומבני ציבור.
6. תקציבי וועדים והאצלת סמכויות.
7. תב"רים.
8. אישור חוזה עם עמותת רמת דוד, בדבר הקצאת רשות שימוש בנכס קיים במגרש 9003 אלון שבות לצורך הפעלת שני גני חינוך מיוחד.
9. עדכוני ראש מועצה.

1. אישור פרוטוקול ישיבה 6-21

שלמה: מבקש לאשר את פרוטוקול הישיבה קודמת.

החלטה:

אישור פרוטוקול ישיבה 6-21

מאושר - פה אחד

2. הצגת דוחות כספיים:

שלמה: בישיבה הקודמת הצגנו את הדו"חות הכספיים של החל"פ, היום נציג את הדו"חות הכספיים של המתנ"ס. המתנ"ס הוא גוף עצמאי. אנחנו לא מצביעים על הדו"חות. מצטרפת אלינו שושי וולק, שהחליפה את ישראל שובר לפני יותר משנה. היא מנהלת כספים של המתנ"ס.

שושי: נציג את מחזור הפעילות. בשנת הקורונה המתנ"ס המשיך כמעט בכל הפעילויות למרות ירידה בכמה מהפרויקטים. המחזור ירד. המתנ"ס עשה כל מה שאפשר כדי להמשיך ולקיים את הפעילויות. הירידה נובעת בעיקר מסגירת הבריכה לשנתיים לצורך שיפוצים ומצהרוני ניצנים, והקטנה בקייטנות בשל הקורונה.

המועצה המשיכה לתקצב את המתנ"ס כרגיל. יפה ביחד עם בני הגישו כל מה שאפשר במסגרת קולות קוראים. נפתחה שלוחה נוספת של קידום נוער בתקוע. המשכנו את הפעילות גם בזום. עסקנו בפעילות הפגתית לנוער, שתוקצבה ע"י המועצה. הפעילות למבוגרים עברה לזום. בתחום של המתנדבים הורחבה הפעילות מאוד בתופת הקורונה. הקמת שלוחה בתקוע – התשתית הוקמה בשנת 2020 ולכן רואים פה את ההוצאות. יוחאי אפללו רכז השלוחה – ממפה צרכים ומכין תוכנית עבודה.

עמיחי: אתם בעודף של מיליון וחצי ?

שושי: לא. סיימנו את השנה באיזון. קיבלנו קצת מענקי קורונה. מה שרואים פה הוא בלי הוצאות מנהלה.

עמיחי: הוצאות הבריכה זה הוצאות בינוי ?



שושי : לא. מדובר בהוצאות תפעול הבריכה עבדה בחודשים הראשונים של שנת 2020 ולכן יש הוצאות. היא עבדה בהפסד ויש גם הוצאות נילוות של העובדים שהיו.

אלחנן : באיזה סעיף רואים את הוצאות הבריכה ?

בהוצאות הפעילות עם פירוט בבאור 7 בדוחות.

אלחנן : מה הרכב הוצאות המנהלה?

רוב ההוצאות הם על מנהלה, אחזקת מתנ"ס ופרסום. ניקיון. היסטורית הוצאות אחזקה ופרסום הם נמצאים במנהלה ולא בפעילות בנפרד. אנחנו עושים סדר אבל לא נכון לתקן הכל בבת אחת.

שלו : ככה עשינו גם בחינוך. בשלבים.

עמיחי : פעילות תרבות – 2 מלש"ח כמה מתוך זה מוקדש לתרבות כללית וכמה לתורנית ?

שושי : כחצי מלש"ח זה תרבות תורנית ממשד החינוך.

עמיחי : זה לא לשיקולכם כמה להוציא בין כללי לתורני ?

שושי : המועצה מתקצבת את נושא תרבות בכללי. חלק ממשד החינוך תרבות תורנית וחלק כללי. לשיקול המתנ"ס כמה להוציא בכל סעיף. כמה יצא השנה בפועל אבדוק ואעדכן.

שלו : יוני יהודה יו"ר ועדת כספים ציין שמעולם לא היה קשר כזה טוב בין הגזברות לבין המתנ"ס. בזכות יגאל ושושי. ישר כוח.

הושעיה : מה השורה תחתונה בגרעון ?

שושי : פעילות ישירה מאוזן בזכות המענקים.

יצחק פ : מאוזן בשנת קורונה – שנה שעברה ?

שושי : סיימו בגרעון. הצלחנו להתאזן בפיקוח הדוק בתוך השנה הזו.

שלו : תודה רבה !

3. אישור צו מיסים לשנת 2022.

שלו : תוספת של 1.92% משנת 2021 לשנת 2022. מדובר על עליה אוטומטית. החל מה – 1/1/22. עקיבא : למרות שזה עליה אוטומטית, מקובל לאשר את זה בישיבת המליאה.

החלטה :

מאושר - פה אחד.

4. ביטול האצלת סמכויות בגביית אגרת ביוב

שלו : כפי שאתם יודעים, הוועדים המקומיים גובים עבורנו אגרת ביוב. קיימות שתי בעיות בגביה בצורה כזו :

1. המועצה גובה מהישוב 100% והישוב לא תמיד מצליח לגבות את זה מהתושבים – היישוב לא צריך לספוג את הפער הזה.



2. הרבה מיישובים משתמשים בכסף הזה ונהנים ממנו עד שהכספים עוברים למועצה. זה יוצר בעיה תזרימית בחלק קטן מהיישובים. אנחנו מבקשים לבטל את האצלת סמכויות ולגבות לבד. מדובר על אגרה שמשמשת תחזוקה לקווים הקיימים. עשינו מהלך כזה בתחילת השנה עם ארנונה בישובים כפר עציון ואלון שבות. ראינו מזה רק ברכה. לאחר אישור המליאה נלמד לעומק את הנושא ואת השלבים למהלך. עדנה: החישוב הוא לפי כמות המים שאתה משתמש? אם כן, תצטרכו לקבל את המידע הזה מהיישוב. שלו: בישובים שיש להם קריאה מרחוק של מונה המים זו לא תהיה בעיה, ביישובים שאין להם זו אכן בעיה, יש כל מיני פתרונות כמו ממוצע שנתי, יש כאלה שעושים חיוב על החודש הקודם. אלחנן: חבל להסתבך. תוביל את היישובים למצב של קריאת מים מרחוק. שלו: זו האופציה השלישית, לעודד את היישובים לעשות קריאה מרחוק. צריך לקחת בחשבון שתחזוקת המונים האלה יקרה ויש גם עלויות התקנה. יצחק פ: רוב היישובים יעדיפו שניקח מהם את הגבייה הזו. יש ישובים שייפגעו מזה. זיו: מה הסיבה שרוצים לקחת? שלו: מצד הישוב אנחנו לוקחים 100% אגרות ביוב למרות שהוא לא תמיד מצליח לגבות. זיו: מי שמשלם היום לישוב ישלם כמו ארנונה? שלו: כן. יכול להיות שיש ישוב שיתנגד. ישוב שמגלגל מחזור גדול של מים לא רוצה להפסיד את החלק הזה מהמחזור שלו. זה יכול להשפיע על ההלוואות שהם יצליחו לקחת. אני מעריך שרוב היישובים ירצו. זיו: אתה מעמיד אותנו במצב בעייתי כי אנחנו צריכים לשאול את הוועד. יצחק פ: המועצה נפגעת מזה. שלו: עקיבא מציע לדחות את ההצבעה לסוף הערב. גם אחרי האישור במידה ויהיה יקח לנו כמה חודשים עד שנצליח לבנות מנגנון לעבודה נכונה.

5. אישור מתווה פריסת חוב היטל ביוב:

שלו: מדובר על היישובים נוקדים ובת עין. ישבנו עם וועדת הנחות ומצאנו אפשרות במסגרת חוק עזר להגיע להסדר של פריסת חוב עבור היטל ביוב. לאפשר לבעלי חוב מעל 10,000 ₪ בגין היטל ביוב לפרוש את התשלומים ל - 300 ₪ חיוב חודשי. המתווה אושר עבור נוקדים ובת עין במסגרת וועדת הנחות. אנו מבקשים לאשר גם כאן. המתווה הקודם שעשינו עבור הישוב בת עין היה פחות טוב. אנחנו מבקשים לבטל את המתווה הקודם ולאשר את המתווה החדש גם עבור נוקדים וגם עבור בת עין.



תושב שמתקשה ומבקש להגיע לתשלומים – נוכל לאפשר לו פריסה של 300 שב תשלום חודשי. במקרים מסוימים זה יכול לגרור את החוב גם ל – 10 שנים.

שרון : בפעם הקודמת דיברתם על שנתיים שלו : נכון. זה יצא עדיין סכום חודשי גבוה ולכן חיפשנו מתווה טוב יותר לתושבים.

יצחק ג : מה תושב יצטרך להגיש כדי לקבל ?

שלו : מחלקת הגביה תצטרך לערוך מבחן הכנסה.

עדנה : מדובר על תושב שיידרש לשלם מעל 10,000 ש"ח ?

שלו : נכון. היה סעיף בתוך חוק עזר לגבי פריסה יותר גדולה שיכולה להיות מאושרת בוועדת ההנחות ובה אנחנו משתמשים.

שרון : למה שזה לא יהיה אוטומטי ?

שלו : מועצה לא אמורה לסחוב את העלויות האלה.

עקיבא : הניסוח של וועדת הנחות מדבר על משפחה בקושי.

שלו : למעשה המועצה נותנת הלוואה וזה לא אמור להיות התפקיד שלה. זה מתחיל מזה שיש לנו יכולת כלכלית לעשות את זה ולהיטיב עם התושב. בנוסף מדובר על חובות ישנים שלא הכירו שמוטלים עכשיו על תושבים. אנחנו מנסים לבוא לקראת כמה שרק אפשר לבקשת תושבי נוקדים לאחר הפגישה.

יצחק ג : מה עם ריבית ?

שלו : אנחנו יכולים לקבוע את הריבית מינימאלית שיותר דומה להצמדה – כ – 1%. תהיה ריבית, אבל שמביאה לידי ביטוי את ההצמדה ולא מביאה קנס.

החלטה:

אישור מתווה פריסת חוב עבור היטל ביוב בישובים נוקדים בת עין.

מאושר - פה אחד

זיו : האם יהיה שוני במחיר לגבי אגרת ביוב ?

שלו : התשלום לא משתנה. מה שהיו צריכים לשלם גם עכשיו ישלמו. אם יש ועד שנתן הנחות זה לא יהיה.

זיו : מתי זה יתחיל ?

שלו : יקח לנו זמן להתארגן. זה לא יהיה מיידי.

6. **אישור חוזה עם עמותת רמת דוד, בדבר הקצאת רשות שימוש בנכס קיים במגרש 9003 אלון שבות לצורך הפעלת שני גני חינוך מיוחד.**

הושעיה : אנחנו צריכים לאשר את החוזה במליאה. מדובר בחוזה סטנדרטי. הקצאת שטח, הקצאה לטווח ארוך.

יצחק פ : מה שאישרנו במליאה הקודמת ?



הושעיה : כן. מדובר על אלון שבות 2 גנים שיקומיים לעמותת רמת דוד. מדובר על חוזה על הקצאת השטח לא הפעלה.

החלטה :

אישור חוזה עם עמותת רמת דוד, בדבר הקצאת רשות שימוש בנכס קיים במגרש 9003 אלון שבות לצורך הפעלת שני גני חינוך מיוחד.
מאושר - פה אחד.

7. תב"רים

שלו : פרויקט ביטחון נוקדים. חלק מתקצב ממשד הביטחון וחלק ממשד השיכון. פרויקט גדול בסכום של 4 מלש"ח. חשוב לנו לעשות מעקב הדוק ולכן זה תב"ר נפרד ולא בתב"ר הרגיל של פרויקטים ביטחון - 300,000 ₪.

אלחנן : משרד השיכון נותן לפרויקט ביטחון ?

שלו : כן. במסגרת תשתיות.

מוטי : משרד הביטחון הפסיקו כבר להשתתף ?

שלו : משרד הביטחון נותן. משרד השיכון יחסית חדש.

שינויים בתב"רים – שיפוצי קיץ – תוספת של 144,000 ₪. כרגע מכניסים רק את מה שמקבלים חזרה ממשד החינוך. בהמשך המועצה גם תוסיף כסף – כמה מיליונים. מכינים את התשתית לראות מה היקף סך הפרויקטים, מה יאושר בוועדה לשיפוצי קיץ ואז נוסיף את השתתפות המועצה.

מיצד תשתיות – 25 יח"ד - הגדלה קטנה – 906,000 ₪

תשתיות דירור במעלה עמוס 108 – יח"ד. הגדלה ל – 8 מלש"ח.

החלטה :

אישור תב"רים כפי שהוצגו ע"י גזבר המועצה

מאושר - פה אחד

8. אישור חוקי העזר לפיתוח תשתיות : סלילת רחובות, תיעול, שטחים ציבוריים פתוחים

ומבני ציבור

שלו : במרוצת השנה וחצי האחרונות פעלנו לצורך קידום הקמתם של חוקי עזר למימון תשתיות ציבוריות שהמועצה מופקדת ואחראית על התקנתן ופיתוחן : דרכים ציבוריות, תיעול (ניקוז), שטחים ציבוריים פתוחים (גינות, מגרשי ספורט וחנייה וכיוצ"ב) ומבני ציבור.

מהלך זה מבקש במידה רבה בעקבות "בג"ץ אשכולות" שאסר על הרשויות המקומיות לפתח את התשתיות הנ"ל ולממן באמצעות הסדרים אובליגטוריים מול יזמים, קבלנים ובעלי מגרשים.

לאור פסק דין זה, דרך המלך לפיתוח ומימון תשתיות היא באמצעות אגרות והיטלים תולדת חוקי עזר מוניציפאליים.



לצורך כך ערכנו תחשיבים לקביעת תעריפיהם של היטלי הפיתוח הנ"ל באמצעות משרד רו"ח מישור. תחשיבים אלו ותעריפיהם נבדקו ואושרו על ידי חברת הבקרה מטעם המדינה - חברת גייגה. במקביל נכתבו נוסחיהם של חוקי העזר וזאת באמצעות עו"ד עקיבא סילבצקי, יועצה המשפטי של המועצה (שהופקד על ניסוחם של חוקי העזר בדבר סלילת רחובות, תיעול ושצ"פ) ועו"ד עפר שפיר (שהופקד על ניסוחו של חוק העזר בדבר מבני ציבור).

חוקי העזר הנ"ל נדונו בוועדת הכספים וזכו לאישורה וברכתה. חלק נכבד מדיוני הוועדה הוקדש לחוק העזר למבני ציבור לנוכח ייחודיותו ומורכבותו היחסית. אנו נדון להלן בכל אחד מחוקי העזר ונאשרו בנפרד.

חוק עזר לגוש עציון (מבני ציבור)

עו"ד עפר שפיר - (לבקשת ראש המועצה מציג בקצרה את עצמו ואת ניסיונו בתחום). מבני ציבור הם תשתית מוניציפאלית לכל דבר בדומה למערכות הרחובות, הניקוז, השצ"פים, המים והביוב, והיא כוללת את כל המבנים הציבוריים שהמועצה נזקקת להם לטובת תושביה והשירותים שהיא מספקת להם, ובכלל זאת: מבני חינוך, מעונות יום למיניהם, משרדי המעצה, אולמות תרבות, ספורט וכיוצ"ב.

חלק מעלות הקמתם או שידרוגם של מבנים אלו ממומן על ידי המדינה (בעיקר מבני חינוך), אך את יתרת עלותם יש לממן מקופת המועצה ומכיסם של בעלי הנכסים בה.

מחמת נסיבות שאין בה המקום לפרטן, הותרה הטלת היטל ייעודי למימון הקמתם של מבני ציבור רק ברשויות מקומיות ביהודה והשומרון ולא ברשויות מקומיות בתחום הקו הירוק. מרבית הרשויות המקומיות ביו"ש אכן ניצלו היתר זה והתקינו חוק עזר המטיל אגרת מבני ציבור.

גם המועצה התקינה חוק עזר זה, אך הוא נסוב על שני ישובים בלבד בתחומה: גילה ונוקדים. למועצה קיים צורך אמיתי לטווח הקצר והארוך במקור מימון להקמה של מבני ציבור הנחוצים לכלל תושביה בכל ישוביה. המקור היחידי לכך הוא היטל שיוטל על בעלי הזכויות בנכסים שבתחומה. לאורך זמן לא ניתן יהא להסתמך על תקבולי הארנונה כמקור מימון להשקעות אלו. ככלל יוטל ההיטל בגין בנייה חדשה או תוספת בנייה וזאת כנגד מתן היתר בנייה.

בישובים וותיקים בהם כבר קיימים מבני ציבור, לא יוטל היטל בגין שטחי קרקע ושטחי בניין קיימים, וזאת לנוכח הפרקטיקה שהייתה נהוגה עד לעת האחרונה, לפיה שלמו בעלי הזכויות בנכסים בתחומי ישובים אלו דמי פיתוח לגורם המפתח המיועד למימון התקנת התשתיות הציבוריות בישוב לרבות מבני ציבור.

חיובים יזומים מעין אלו בהיטל עבור שטחי קרקע ושטחי בניין קיימים יוטלו בגין מתחמי תעסוקה או מגורים המוקמים ומפותחים לראשונה.



תעריפי ההיטל ואופן חישובם מתיישבים עם מתכונת זו, וזאת בהיותם מבוססים על שיטת החישוב הגלובלית. הטלת חיוב מלא בהיטל על כלל שטחי הקרקע והבניין ביישובי המועצה משמעה לאורך זמן גביית יתר מעבר לסך הנדרש למועצה לצורך הקמה ושידרוג של מבני ציבור. מוטי הלר: האם ההנחה היא שכולם שלמו דמי פיתוח בשיעור זהה ולפיכך הם זכאים לזיכוי זהה?

עו"ד שפיר: מטבע הדברים שלא כולם שלמו סכום זהה עבור פיתוח התשתיות בישוב, ובכלל זאת מבני הציבור. בחלוף שנים רבות קשה עד בלתי אפשרי לכמת ולברר את סכום דמי הפיתוח ששלמו בעבר, ועל אחת כמה וכמה – לקבוע מה הסך מתוכו שיועד למבני ציבור. בתיאוריה ההסדר הצודק ביותר היה לחייב את כל בעלי הנכסים בהיטל על מלוא שטחי הקרקע והבניין שבנכסים, ולהפחית מסך ההיטל המלא את סך דמי הפיתוח ששולמו עבור מבני הציבור, אלא שאין כל דרך מעשית ליישם הסדר זה בשל העדר מידע מספיק.

לפיכך, אין מנוס מלהניח הנחות סטטיסטיות ועל בסיסן לקבוע הסדרים הפשוטים ליישום שגם אם אינם מולידים שוויון ודיוק מוחלטים, הם מבטאים פרגמטיות תולדת דין, צדק, דיוק ופשטות. לשם השוואה והמחשה, הסדר דומה קיים במרבית חוקי העזר העירוניים בסלילת רחובות, בהם נקבע כי תשלום דמי ההשתתפות בגין נכס פלוני ישוחרר מחבות בגין שטח קרקע ושטחי בניין קיים בגין אותו נכס. גם דמי ההשתתפות, כדמי פיתוח, חושבו לפי עלות של רחוב ספציפי. לא ניתן בחלוף שנים לברר את סכומם המדויק וסכומיהם אינם אחידים. עם המעבר לשיטת החיוב בהיטל נדרש לקבוע הסדר פרקטי ובר יישום שיקבע את משקלם של דמי ההשתתפות בחישוב ההיטל.

הנחת המוצא הסטטיסטית הניצבת ביסוד הסדר זה הינה כי קיים לאורך שנים מיתאם בין קצב פיתוח תשתיות ועלותן לבין קצב והיקף הבנייה, ושיעור ניצול זכויות הבנייה.

מוטי: האם ההכנסות מהיטל "צבועות" לכל ישוב באופן שכל ההכנסות המתקבלות מישוב מיועדות להשקעה רק באותו ישוב?

עו"ד שפיר: תשתית מבני הציבור, ככל תשתית ציבורית, מחולקת באופן גס לשני חלקים – תשתית צמודה ותשתית על. התשתית הצמודה כוללת מבני ציבור המיועדים רק או בעיקר לצרכי ישוב ספציפי מבני ציבור המשמשים כבתי ספר, מרכז יום לקשיש ועוד, מיועדים לא פעם לשרת מספר ישובים מוגדרים ונחשבים כתשתית – על. תקבולי ההיטל מופקדים בקרן מועצתית אחת. חזקה על המועצה שהסך שהיא גבתה לדוגמה בישוב נווה דניאל עבור מבנים המיועדים לקום בתחומו יושקע בנווה דניאל.

שלו: קיבלנו עבור 14 סמלי ישוב – 19 אישורי תחשיבים מגיגה. לכל ישוב יש תחשיב משלו. התעריף בנוי משלושה חלקים – יישובי, אשכולי ומועצתי. הראשון מיועד למימון מבני הציבור המיועדים לשימוש תושבי הישוב. השני מיועד לשימוש תושבי ישובים באיזור מסויים במועצה והשלישי מיועד לשמש את כל יישובי ותושבי המועצה. התעריף שנקבע לכל ישוב מהווה מצרף של 3 תעריפי משנה.



באשכול נמצאים בתי ספר, מרכזים רפואיים, מתנ"ס. בחלק היישובי – בית כנסת, מקווה, גני ילדים, מעון.

עו"ד שפיר: כפועל יוצא מכך, חשבון התעריפים היישוביים הינם שונים מיישוב ליישוב. תעריפים האשכוליים זהים לכל קבוצת היישובים הנכללת באיזור והתעריף המועצתי הוא אחיד לכל יישוב המועצה.

יצחק ג: היישוב שלי גבה עד עכשיו כסף עבור מבני ציבור ומזה הוא ניזון. כ- 10,000 דולר לבעל נכס עבור מבני ציבור.

שלו: פרקטיקה זו נדונה ונשללה בפסק הדין בבג"צ אשכולות.

עו"ד שפיר: חוסר האחידות תולדת הסדרים חוזיים פרטניים ופרטיים אלו ביחס לתשתית ציבורית – מוניציפאלית היא שהובילה לפסק הדין הנ"ל.

שלמה: בעקבות פסה"ד בבג"ץ אשכולות גביית דמי הפיתוח בשיטה זו הופסקה ונעצרה לאור הפסיקה לא נותרה לנו ברירה ואנו צריכים להיערך כרשות מקומית בכדי שניתן יהא להמשיך ולגבות כספים למימון הקמתם של מבני ציבור והתשתיות הציבוריות האחרות.

יהודה: סלילתה של מדרכה והקמת מבנה ציבור בתחום יישוב גוררות הטלת חיוב בהיטלים על תושבי היישוב?

שלו: לא. החיוב בהיטל יוטל בגין תוספת בנייה לפי תעריף למ"ר שנקבע בחוק העזר.

יהודה: זה חיוב חד פעמי?

שלו: כן.

יהודה ולד: כל תושב חדש שקנה בית ביישוב נדרש לשלם היטל מסויים?

עו"ד שפיר: מי שקונה בית לא משלם כלום. מי שמוציא את ההיתר או מרחיב את הבית ישלם על שטח הבנייה הנוספת. זו הגישה הכי פרקטית. מי שבונה מעמיס יותר על התשתיות ונכון לשלם. אין שוויון מוחלט בשיטה זו, ברם במכלול השיקולים ובראיה פרגמטית וראלית זו השיטה המועדפת.

יהודה ולד: הגביה מכל בונה היא אותו סכום?

שלו: שיטת החישוב היא זהה. התעריפים פר יישוב אינם אחידים לאור מבנה התעריף המשולש כפי שהסברתי קודם.

מוטי: יוצא שביישובים שצריכים לקדם בניה ורוצים למשוך עוד אנשים יצטרכו התושבים לשלם יותר.

שלו: ההוצאות האלה שולמו עד כה מכיסי התושבים כמטלות יזם. התושבים שלמו עד היום ליזמים תשלומים לכיסוי הוצאות אלו. כעת, משהופסק הסדר זה ישולמו התשלומים למועצה.

מוטי: תשלום דמי כניסה ליישוב עדיין לא הופסק.

שלו: בהתאם לפסק הדין בבג"צ אשכולות אין עוד סמכות לגבות תשלומים אלו ויש לחדול מכך.

מוטי: יש יתרון מאוד גדול בכך שהיישוב מקבל את הכסף, ומנצל אותו לצורך הקמת בנייני הציבור. זה חוסך בירוקרטיה.



שלו : אבל זה אינו חוקי עוד.
שלמה : דמי כניסה נוגדים את החוק.
עו"ד עקיבא סילבצקי : דמי כניסה אסורים לגמרי. הם יותר גרועים מתשלומים לזום.

זיו : כשמגיע מישהו חדש לישוב ורוצה להיות חבר אגודה – הוא משלם דמי חברות. תשלום זה נאסר לגבות ?
שלו : דמי חברות באגודה מותר לגבות.
שלמה : למועצה ישולם היטל שיחליף את התשלום. לזום או לאגודה שנגבה בעבר כדמי פיתוח תשתיות. היישוב מצידו לא ייגבה עוד מהיזם תשלום למטרה זו.
מוטי : מן הסתם היזמים ימשיכו לגבות ובנוסף תהיה גביה של המועצה.
שלו : אנחנו, בתיאום עם היישובים, נפעל כדי שזה לא יקרה .
יהודה : כיצד יש לפעול למול היזמים בכדי שלא יגבו תשלומים חופפים מרוכשי דירות ביישובים ? יש להוציא הנחיות ליישובים.
הושעיה : אני מניח שהיזמים לא ירצו להסתבך עם זה ברגע שיהיה חוק עזר מסודר.
מוטי : מי דיבר עם היישובים כדי למפות את הצרכים בנושא מבני הציבור ?
שלמה : זה מה שעשינו בחצי השנה האחרונה.
יצחק ג : ההכנסות מגביית ההיטל יגיעו למועצה ?
עו"ד שפיר : תקבולי ההיטל נגבים לקופת המועצה והיא מנהלת אותם בקרן סגורה.
יצחק ג : היישוב ידע איזה סכום עומד לרשותו ?
שלמה : בהחלט בסכום מדויק עד האגורה.
יצחק ג : כיצד נוהגות בתחום זה מועצות אחרות ?
שלו : במועצה אזורית מטה בנימין נקבעו תעריפי היטל אחידים לכל תחום המועצה ויישוביה. כך גם במועצה האזורית הר חברון. במועצה האזורית שומרון התעריפים הם דיפרנציאליים פר יישוב. למיטב ידיעתי, אנחנו היחידים עד כה שנקטנו בשיטת התיערוף המשולבת הכוללת רכיבים יישוביים, אשכוליים וכלל רשותיים.
עו"ד : כפי שהוסבר קודם, השילוב של שלושת המרכיבים בתעריפי ההיטל לכל יישוב מהווה שיטת חישוב מדויקת, הגיונית ושוויונית המבטאת צדק חלוקתי.
יצחק ג : אם נתרמה תרומה להקמת בית כנסת ליישוב והוא חפץ לעשות שימוש בסכום שיועד לכך מכספי ההיטל לתכלית אחרת, האם ניתן יהא לאפשר זאת ?
עו"ד שפיר : החוק מבטא הנחת עבודה שמימון הקמת מבני הציבור מגיע מכיסם של תושבי היישוב. היה ותתקבל תרומה תידרש המועצה לבחון את השלכתה, האם על ידי הפחתת תשלומי ההיטל לתושבי היישוב או לכלל תושבי המועצה. בכל מקרה, סכומי ההיטל מיועדים אך ורק לטובת הקמה או שידרוג של מבני ציבור ולא לשום לתכלית אחרת. .
יצחק ג : האם מזכירי היישובים היו מעורבים בהליכי החקיקה. האם הם קודמו. בתיאום עימם



שלו: מהלכי החקיקה של חוקי העזר דווחו בכנס הנהגות הישובים לפני יותר משנה והוא דווח ונדון עם מזכירי הישובים שרצו בכך.
שלמה: גם החלטת המועצה תדווח למזכירי הישובים.

החלטה:

המועצה מאשרת את התקנת חוק עזר לגוש עציון (היטל מבני ציבור), התשפ"א-2021.
מאושר - פה אחד

חוקי עזר בדבר סלילת רחובות, תיעול ושצ"פ

שלו: מונחים בפניכם נוסחים של שני חוקי עזר מטילי היטלים למימון סלילת רחובות והתקנת תיעול. הנוסחים מבוססים על נוסחי חוקי עזר רבים ברשויות מקומיות רבות שכבר אושרו ופורסמו, וכן על נוסחים מומלצים מטעם משרד הפנים.
במקביל נודע לנו על אישורם של חוקי עזר מקבילים בעיריית ביתר עילית ואנו מציינים בפניכם את הנוסחים המתוקנים בהתאם לכך על המסך
שלמה: אם משרדי הממונה או הפנים ידרשו החלת שינויים בנוסחים הנוכחיים האם על המליאה לשוב ולדון בהם בנוסח העדכני?

עו"ד סילבצקי: ככל שמדובר בשינויים מינוריים אין צורך בכך. ככל שמדובר בשינויים מהותיים – יש לשוב ולאשר הנוסחים המעודכנים במליאה.

שלמה: אני מציע אישור נוסחי חוקי העזר יכלול גם הסכמה על עריכת שינויים לא מהותיים בנוסחי חוקי העזר. ככל שיתעורר הצורך בכך.

שלו: חוקי העזר עוסקים בשתי תשתיות שבאחריות המועצה – מערכת הרחובות הציבוריות ומערכת הניקוז (תיעול) שתכליתה ניקוז מי גשמים לצורך מניעת הצפות. ההיטלים מיועדים לממן התקנה ושידרוג של תשתיות אלו ולא אחזקה שוטפת שלהן. ההיטל ייגבה מכלל נכסים או יזמים וזאת בעיקר בשל תוספת בנייה או בנייה חדשה. היטלים עבור שטחי קרקע ובנייה קיימת בישובים בהם כבר קיימת תשתית של רחובות ותיעול, שמומנה בעבר מדמי הפיתוח, לא יוטלו. עבודות הסלילה והתיעול יבוצעו על ידי המועצה ומקופתה.
יצחק ג': מדובר בסכומים גבוהים למדי.

שלמה נאמן: בבתים פרטיים אכן מדובר בסכומים גבוהים.

עו"ד סילבצקי: החיוב בהיטל יוטל הן בגין שטחו של בניין חדש, הן בגין שטח של תוספת לבניין קיים. החיוב בגין תיעול יוטל בגין נכס המצוי באזור איסוף בו ממוקם הנכס כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה. בשונה מהיטל סלילת הרחובות המתלה את החיוב בסלילתו או בקיומו של רחוב הגובל בנכס. היטל התיעול יקום גם אם התיעול מצוי במרחק ממנו כל עוד הוא ממוקם בתוך אותו איזור איסוף.



חיובים יזומים בגין שטחי קרקע ושטח בניין קיים יוטלו בעיקר בשכונות חדשות ובגין פיתוחן מתחילתן.

יצחק ג': האם כתוצאה מאישור של חוקי עזר אלו יחדלו יזמים מלגבות דמי פיתוח ובשל כך צפויים מחירי הפיתוח והדירות לפחות ?

הושעיה: מחירי הדירור נקבעים בעיקר על בסיס היצע וביקוש. היזם יגבה תמיד את המחיר המירבי שיוכל לגבות בתנאי שוק נתונים.

יצחק ג': יותר מכך, ההיטלים החדשים יוטלו על היזם והוא יגלם אותם מן הסתם, במחיר הבית או הדירה.

עו"ד סילבצקי: עלות הפיתוח על ידי המועצה לא תהא בהכרח זולה יותר מעלות הפיתוח על היזמים.

מוטי: מה תהיה עלות החיוב בהיטלים ?

הושעיה: ההפרשים בין סכום דמי הפיתוח ששולמו ליזמים לבין סכום החיוב בהיטלים אינם משמעותיים.

עו"ד סילבצקי: הטלת החיובים בהיטלי סלילת הרחובות והתיעול במתחמים בלתי מפותחים תתאפשר בעקבות השלמת תכנון התקנתן של תשתיות אלו המיועדות לשמש את המתחם המפותח, ולקראת פרסום המכרז לביצוע העבודות. בהיטלי סלילת הרחובות נקבעו תעריפים נפרדים לכבישים ולמדרכות.

מוטי: ההיטלים נקבעים לפי תעריפים למ"ר קרקע ולמ"ר בנייה ?

עו"ד סילבצקי: אכן כן. זוהי מתכונת החיוב הנהוגה כיום בכל המדינה ובכל הרשויות המקומיות.

שלו: חוק העזר לפיתוח שצ"פ מיועד לטובת פיתוחם של שטחים ציבוריים פתוחים בתחום המועצה. בדומה להיטל תיעול, יקום החיוב בהיטל בגין פיתוחו או קיומו של שצ"פ המיועד לשמש את הנכס לפי קביעה מהנדס המועצה, ולא דווקא בגין שצ"פ הצמוד ממש לנכס. נהוג שבהחלטת המהנדס מסומן איזור מסויים ככזה שכל השצ"פים המצויים בו מיועדים לשמש את הנכסים הממוקמים בו. ניתן גם לקבוע את זיקת השימוש על ידי קביעת מרחק מירבי בין שצ"פ לנכס כך שכל שצ"פ המצוי בטווח מרחק שכזה מנכס פלוני ייחשב כשצ"פ המשמש את אותו הנכס.

אני מבקש להודות לחברי וועדת הכספים שהשקיעו וטרחו רבות בדיון בחוקי העזר.

החלטה

המועצה מאשרת את התקנתו של חוק העזר לגוש עציון (סלילת רחובות), התשפ"א-2021.

מאושר - פה אחד



החלטה:

המועצה מאשרת את התקנתו של חוק העזר לגוש עציון (תיעול), התשפ"א-2021.

מאושר - פה אחד

החלטה:

המועצה מאשרת את התקנתו של חוק העזר לגוש עציון (שטחים ציבוריים פתוחים), התשפ"א-

2021.

מאושר – פה אחד

החלטה:

ביטול האצלת סמכויות בגביית אגרת ביוב

מאושר – 7 (שלמה, יצחק פ, עמיחי, שרון, עדנה, אלחנן, זיו)

נגד – 2 (יצחק ג, אברהם וייל)

9. תקציבי ועדים:

שלו: לצערי לא כל היישובים העבירו למרות התזכורות.

שימו לב לוועד מקומי אלוי"ש והר גילה, שאצלם עיקר הפעילות דרך הוועד המוניציפאלי. בנוסף

שלחו קידר, כפר עציון, מגדל עוז ואלעזר.

החלטה:

אישור תקציבי ועדים של אלון שבות, כפר עציון, אלעזר, קידר, מגדל עוז והר גילה.

מאושר - פה אחד.

יצחק ג: כנס ההנהגות היה יוצא מן הכלל. שמחתי מאוד להיות. חובה על חברי המליאה להיות.

מקצועי, מעניין. היה מצויין.

עדנה: תמיד היה.

שלמה: מי שלא מגיע מפסיד.

הישיבה ננעלה בשעה 20:40

הפרוטוקול נרשם ע"י: מורית ינון, מנהלת מוקד ופרוייקטים

שלמה נאמן

ראש המועצה