



סימוכין : 404858

## פרוטוקול מליאת המועצה שלא מן המניין 5/14

מישיבה שהתקיימה ביום ה', כה' אדר ב' תשע"ד, 27/3/2014 בשעה 19:00 באולם מחלקת החינוך.

ראש המועצה	-	מאיר דהן	<b><u>נוכחים :</u></b>
חברת מועצה	-	שירי בן שמעון	
חבר מועצה	-	יגאל עובדיה	
חברת מועצה	-	אופירה מור	
חבר מועצה	-	גבריאל גאון	
חבר מועצה	-	אבנר דבש	
חבר מועצה	-	יצחק פסטרנק	
חברת מועצה	-	יערה ישורון	
חבר מועצה	-	ישראל רוזנבוים	
חבר מועצה	-	שלום קמיל	

**חסרים :** אהוד אביר לב - חבר מועצה

**מוזמנים :** ערן לבב - גזבר המועצה  
עו"ד אילנית הומינר - יועצת משפטית

**סדר יום :**

1. דיון בנושא אופן ושיטת מדידת הנכסים בישוב לצורך חישוב גביית ארנונה

### מהלך הישיבה (נפתחה בשעה 18:07)

**מאיר דהן :** אני פותח ישיבת מועצה שלא מן המניין בהתאם לבקשה שהוגשה ע"י 5 חברים.

אבקש משלום קמיל לקרוא את הבקשה.

**שלום קמיל :** מקריא את הבקשה המצורפת לפרוטוקול

**מאיר דהן :** אבקש מהיועמ"ש לחוות את דעתה בנושא

**עו"ד אילנית הומינר :** בנושא סמכות חברי מועצה לדון ולהחליט בנושא שבנדון : בהתאם

לפרק העשירי בצו המועצות המקומיות (א) מוסמכת מליאת המועצה להחליט בדבר צו

הארנונה של המועצה, קרי הטלת ארנונה כללית, שיעוריה ומועדי תשלומה.



סימוכין : 404858

מדידת נכסים אינה חלק מסמכות ההחלטה בדבר הטלת הארנונה, כי אם הינה אקט אופרטיבי גרידא למימוש צו הארנונה, אשר החליטה עליו המועצה, וזאת לשם הנפקת שומות אמת מכוח צו הארנונה. המדידה נועדה לאמת את הנתונים הרשומים בספרי המועצה ו/או לשם עדכונם לשם גביית מס אמת.

הסמכות בנושא זה נתונה לראש המועצה באופן בלעדי. לעניין זה ראו הוראות סעיף 159 לצו המועצות המקומיות שלשונן - "לענין ארנונה רשאי מי שהוסמך לכך על ידי ראש המועצה –

- (1) לערוך בעצמו או על ידי שליחיו, כל מיפקד וחקירה שימצא לנחוץ;
- (2) לדרוש מכל בעל או מחזיק למסור לו או לשליחיו כל ידיעה שבידו ולהראות לו או לשליחיו את כל המסמכים שברשותו הדרושים לו בקשר לתפקידו;
- (3) להיכנס בכל עת סבירה לנכסים, בעצמו או על ידי שליחים, ולערוך בהם בדיקות ומדידות;

(4) להשתמש בכל ידיעה שנתקבלה כאמור ובכל ידיעה וחומר אחרים." מכוח סמכותו השיורית רשאי ראש המועצה להסמיך את הגורמים שיערכו את כלל הבדיקות הדרושות לעדכן את ספרי המועצה, לרבות להיכנס בכל עת סבירה לנכסים לערוך בהם בדיקות ומדידות. הדברים אמורים גם לגבי מתכונת ההתקשרות עם הגורם המוסמך הנ"ל והתגמול במסגרת ההתקשרות לגוף המבצע את המדידות בשירות המועצה.

מכאן, שאין המועצה מוסמכת לדון ולהחליט בנושא מדידת נכסים ו/או מתכונת ההתקשרות עם הגורמים האמונים על כך. אציין בנוסף, כי במסגרת ההליך ת"צ 13-10-15497 המועצה התחייבה לערוך עדכון של כלל נתוני השטחים המוזנים במערכת הממוחשבת, כך שהחובה לערוך את המדידות חלה, מעבר להוראות החוק, גם מכוח פסק הדין שניתן בהליך זה.

**ישראל רוזנבוים** : הבעיה שלנו אינה ברעיון המדידה אלא באופן הביצוע. אספנו עדויות מתושבים שהעידו שהמדידה נעשתה בכלל מחוץ למבנה והמודד כלל לא נכנס לשטח. אנחנו בעד תשלום אמת של הארנונה.

**שלום קמיל** : חוות הדעת של היועמ"ש אינה מקובלת עלי וראש המועצה לא יכול לפסול החלטה של המועצה. אנחנו מעלים נושא שעולה מקרב הציבור וזה המקום לדון בו. ההחלטה שהצענו היא עניינית ולא נועדה לניגוח. המטרה היא שכולם ישלמו מס אמת אבל לא שהחברה המודדת תנסה להגדיל הכנסותיה.



סימוכין : 404858

מי רושם פרוטוקול? היכן העובדת שרשמה פרוטוקול? הרי זה הוחלט במועצה.

**ירון טמיר** : אני רושם את הפרוטוקול.

**שלום קמיל** : אתה רושם הכל?

**ירון טמיר** : זה מה שאני עושה מההתחלה. בכל מקרה מקליטים את הישיבה וזה מצוין.  
**שלום קמיל בתגובה** : מחליק את מכשיר הטלפון הנייד שלו לעבר מזכיר המועצה ואומר :

"אתה יכול לבדוק אם אני מקליט, יה מטומ..."

**אופירה מור** : למה אתה קורה לו מטומטם?

**שלום קמיל** : לא אמרתי מטומטם, אמרתי מטו... ועצרתי.

**מאיר דהן** : אבל התכוונת למטומטם.

**שלום קמיל** : אכן התכוונתי אך עצרתי מבעדי בגלל המעמד.

**גבריאל גאון** : אני לא חושב שהנושא הוא עניין של אפוזיציה וקואליציה ואני רוצה להיות ענייני. יש כאן עניין של מה ראוי מבחינת הציבור. ואני שואל שאלה-האם לתאם מדידה זה מקשה על עבודת המועצה. אני שואל מבחינה ציבורית ולא מתכוון לנגח. התושב הוא מרכז השרות ויתכן שהחברה החיצונית עלולה לעשות נזק לתושב.

**מאיר דהן** : המועצה המקומית מזכרת בתיה פועלת לעדכון שוטף של בסיס השומה וזאת בהתאם להנחיות משרד הפנים, בנוסף, המועצה רואה לנגד עיניה את הצורך לשוויון ואחידות השומות לכלל התושבים ובעלי העסקים (להלן "הנישומים"). המועצה מעסיקה חברה חיצונית (קלימי - אורן), אשר מתמחה בנושא מדידה של נכסים לעדכון שומות ארנונה (יש לשם לב כי לא כל מודד מכיר את החוקים וההנחיות בנושא ארנונה ולא כל מדידה של הנכס מתאימה לצווי הארנונה ולפסיקה בנושא). להלן ההנחיות ופרוט נוהלי העבודה בנושא :

1. כהקדמה לעבודה נערך מיפוי וניתוח של צו המיסים, תוך התייחסות לפסיקה ולאופן החיוב של הנכסים ברשות לאורך השנים (הנוהג יוצר את שיטת המדידה שלא ניתן לשנות). בהתאם לניתוח זה, נערך מסמך המגדיר את אופן הגדרת השטחים וחישובם.
2. הסוקרים הפועלים בשטח הונחו בהתאם למיפוי וכן צוות השרטטים.
3. הסוקרים הונחו לפעול בשיתוף בעלי הנכסים ולנסות לבצע את העבודה בתאום מראש/במקום ע"י הקשה בדלת וקבלת אישור לביצוע המדידה.
4. הסוקרים הונחו כי אין להיכנס למדוד נכס שבו לא נוכח אדם בוגר מעל גיל 18.



סימוכין : 404858

5. הסוקרים הונחו להציג כתב הרשאה מהמועצה ותג עובד.

המועצה פועלת למדידת הנכסים בשתי מסלולים :

א. הזמנת מדידה ע"י הרשות – במסלול זה מפנה הרשות את הסוקרים למבנים אשר בהם נדרשת מדידה (חדשים, שינוי שימוש, שינוי חלוקה פנימית בעסקים וכו'). במסלול זה משלמת הרשות לחברה לפי מספר הנכסים שנמדדו עפ"י מחירון בהסכם. הנוהל הוא :

❖ תיאום טלפוני- שלושה ניסיונות.

❖ מדידה לבניין מגורים חדש – העברת תכניות לחברת המדידות. חברת

המדידות מפרסמת מודעה ותולה אותו במספר מקומות מרכזיים בבניין המגורים, במכתב היא מודיעה על ביצוע מדידות ותאריך המדידה, וכן פרטים לצורך תיאום שעת המדידה. רצ"ב דוגמת הודעה.

ב. פיקוח שוטף - סקירת היישוב באופן שוטף ע"י הסוקרים כאשר מבוצעות מדידות לנכסים אשר עפ"י שיקול הדעת של הסוקר נראה כי קיים הפרש בין השומה הקיימת לבין הנכס בפועל. בדרך זו מגיעים לכל נכס בישוב אחת לכמה שנים. במסלול זה התשלום לחברה מתבסס על "הצלחה" קרי אחוז מתוספת החיוב שנמצאה ואושרה. במסגרת זו נבדקו גם בתים שלא נמצא בהם שינוי, ואף הפחתות.

6. לאחר המדידה בשטח עובר החומר למשרדי החברה לצורך עיבודו והכנת תשריט אשר עובר למועצה לצורך הכנת מכתב שומה הכולל את התשריט, בדואר רשום, להליך זה מוקצים כ- 45 יום.

7. לנישום ניתנת אפשרות עפ"י החוק להשיג על המדידה תוך 90 יום.

8. השגות שמתקבלות נבדקות לגופן, לכל השגה ניתן מענה תוך 60 יום ע"י מנהל הארנונה (הגזבר), כאשר יש בקשה למדידה חוזרת, הבדיקה תמיד מתבצעת בתיאום ובנוכחות נציג הנישום. כאשר בקשה היא של הנישום, המדידה הינה בכפוף להפקדת המחאת ביטחון במועצה בסך 300 ₪ אשר נועד למניעת דרישות ללא בסיס מוצדק. המחאות אלו לא מופקדות בבנק עד לסיום המדידה ובחינת התוצאות. כאשר הבקשה מוצדקת נשלחת ההמחאה חזרה לתושב במידה ונמצא כי ההשגה אינה נכונה מופקדת ההמחאה בחשבון המועצה.

9. הערכות - מתבצעות רק במקרים של סירוב מדידה או במקרים של דגמי בתים עם מעטפת גג, בהם לא הצליחו לתאם מדידה פנימית.



סימוכין : 404858

10. נוהג הפחתת 10% משטח נכסי המגורים- צו הארנונה של מזכרת בתיה (למגורים) הינו לחיוב ברוטו- נטו, קרי החיוב חל על כל גודל הנכס בהפחתת קירות חיצוניים בלבד. מתוך כוונה להקל על התושב וליתר את הצורך בכניסה לתוך הבתים, תוך חדירה מסוימת לפרטיות, הונהגה הפחתה אחידה של 10% משטח כל נכס. נוהג זה החל בשנת 1998, כאשר נמדד כלל היישוב ע"י חברה חיצונית. לאור חו"ד משפטית, ממשיך הנוהג גם כיום על מנת להימנע משינוי שיטת המדידה, הפחתה זו מגלמת את האפשרות שקירות הנכס עבים במיוחד ומצדיקים הפחתה של חלק מעובי הקיר.

11. יש לציין כי ישנם מקרים בהם נמצא כי גודלו של הנכס בפועל לא השתנה או קטן מהחיוב המקורי. במקרים אלו מבוצע תיקון ונשלחת הודעת שומה לתושב. במהלך השנים נמצאו כ- 50 נישומים להם בוצעו הפחתות וכ- 80 נישומים להם לא נמצא שינוי במדידה על בסיס "הצלחה". בגין מדידת הנכסים הנ"ל לא שולם לחברה שכר טרחה.

12. ככלל, מספר ההשגות המתקבלות נמוך מאד ונע סביב 5% בלבד.

**שלוש קמיל**: קודם כל אף אחד לא אמר שיש כאן משהו לא חוקי. ההנחיות שלך הן חוקיות וקיימות בחלק גדול מהרשויות. אבל יתכן ויש בכך בעיתיות. אתם מעבירים את הנטל להוכחה על התושב. אך אופן התגמול של החברה המודדת מראה על עיוותים שנוצרים לכאורה בגלל השיטה. הכל מתנהל כחוק אבל בואו נפעל באופן שיעזור לתושב. אבל איך נבדוק באם צלצלו או לא. הייתי מציע נוהל שיתאמו במכתב רשום וכד'. יש הרבה תלונות שלא צלצלו אליהם.

**גבריאל גאון**: האם יש חשש שהנוהל הזה יגדיל את המוטיבציה של החברה ויפגע בתושב?

האם אנחנו חושבים שאופן התמרוץ הזה הוא המתאים ונותן הגנה לתושב.

**מאיר דהן**: עניתי לך ואמרתי שבמקרים רבים אין שינוי והיו מקרים רבים בהם היו אף הפחתות. מדידה היא חובת הרשות ואלו גם הוראות משרד הפנים.

**ישראל רוזנבוים**: אין לנו בעיה עם קביעת ארנונה מחודשת ע"י מדידת בתים. ההנחיה שלך

לתיאום לא נעשית ורצוי לחדד את ההנחיות. פנו אזרחים לבצע תיקון ומדידה חוזרת.

ענתה המועצה שזה עולה 300 ₪, מדוע? זה נשמע חצוף. תנהגו לפי הצעתו של שלום

ותשלחו מכתב לתושב לתיאום.

**ערן לבב**: יש הנחיה ברורה לחברה ליצור קשר עם התושבים בגין מדידות שהמועצה יוזמת

כמו בבנין חדש. ואז אנחנו תולים שלט בכניסה ומיידיעים על כך. יש הנחיות ברורות

לחברה לתיאום. המודדים בודקים בלי הכוונה ובלי שאדע מראש.



# המועצה המקומית מזכרת בתיה Local Council Mazkeret Batya

מ י נ ה ל כ ל ל י  
טל. 08-9371106, פקס. 08-9371108  
mazkirut@mazkeret-batya.muni.il



סימוכין : 404858

**שלום קמיל :** יש דוגמאות רבות של עיוותים.

**ישראל רוזנבוים :** אנחנו חוטפים צעקות מאנשים.

**מאיר דהן :** אבקש להביא את הצעת ההחלטה להצבעה.

**הצבעה :**

**בעד :** 5 – מאיר דהן, יגאל עובדיה, שירי בן שמעון, אופירה מור, יצחק פסטרנק

**נגד :** 5 - שלום קמיל, ישראל רוזנבוים, יערה ישורון, אבנר דבש, גבריאל גאון

**החלטה :** הצעת ההחלטה כפי שמופיעה בבקשה לא מתקבלת.

**הישיבה ננעלה (שעה 19:30)**

רשם: ירון טמיר - מזכיר המועצה

מאיר דהן- ראש המועצה