

פרוטוקול ישיבה מיוחדת לא מן המניין 07/2025

פרוטוקול ישיבת מועצת בנימינה גבעת עדה מיוחדת לא מן המניין, שהתקיימה ביום שני, כ"ד סיוון תשפ"ה 30 יוני 2025, במשרד ראש המועצה, בנימינה.

משתתפים: גיל חנניה - ראש המועצה.

חברי המועצה: מיכל אורון עזני, ענת חולי, דרור לוי, אסתי רוז'נסקי, אביטל תבור, דפנה לב ארי, שושנית עציון, נטע ארז, ליאור זיוון, תמיר יונגר, יגאל שחר שורצמן

נעדרו: שלומי פרץ

צוות מקצועי: שי קדם - מנכ"ל

אבישי יצחקי - גזבר

יואב מלטר – מהנדס

רגב גולן- מנהל שפ"מ

ארז אבנר- מנהל אגף חינוך

ענבל גרינברג – דוברת המועצה

עו"ד אריאל פישר - יועץ משפטי

נגיב מנסור - מבקר המועצה

על סדר היום:

1. אישור צו ארנונה לשנת 2026

בברכה,

גיל חנניה

ראש המועצה

החלטות:

1. מליאת המועצה מאשרת את צו הארנונה לשנת 2026

דיון והחלטות:**1. אישור צו הארנונה לשנת 2026**

גיל חנניה:

חברות וחברי מועצה, תושבות ותושבים יקרים, אנחנו מתכנסים הערב כדי לאשר את צו הארנונה לשנת 2026. למי שפחות בקיא – מדובר לא רק במסמך טכני, אלא בכלי שמגדיר איך הרשות מממנת את השירותים שהיא מספקת: ממערכת החינוך והניקיון, ועד לביטחון, תרבות, תחזוקה ופיתוח השכונות. תמיכת הממשלה ברשויות בסוציאקונומי שלנו היא נמוכה ואנחנו צריכים לדאוג לעצמנו.

כמו בכל שנה, גם השנה הממשלה – באמצעות משרד הפנים ומשרד האוצר – קובעת לנו כללים מחייבים שמגבילים את היכולת של הרשות לשנות תעריפים בארנונה. לפעמים, ההנחיות משתנות משנה לשנה, ואף סותרות זו את זו, מה שמקשה עלינו לנהל מדיניות כלכלית ארוכת טווח. הארנונה היא מקור ההכנסה המרכזי של המועצה – זהו המקור העיקרי שמאפשר לנו להפעיל שירותים, להשקיע במוסדות הציבוריים, ולפתח את היישוב.

עד לא מזמן היינו תחת תוכנית הבראה, וכפי שאתם יודעים, לפני כשנה הצלחנו לצאת ממנה ולעבור למעמד של רשות יציבה בזכות הרבה עבודה קשה.

זה הישג גדול, שנותן לנו יותר גמישות – אבל מחייב אותנו להמשיך לפעול בזהירות ובאחריות, במיוחד כשמדובר בארנונה.

השנה הממשלה קבעה שלוש מגבלות עיקריות:

העדכון האוטומטי (הטייס האוטומטי) – מדובר בשיעור העדכון השנתי שנקבע על ידי הממשלה בלבד, והשנה הוא נמוך במיוחד. בפועל, הוא לא משקף את העלייה האמיתית בעלויות השירותים, כך שהכנסות המועצה נשחקות.

מגבלה על הפחתת תעריפים - האפשרויות להעלות או להפחית ארנונה צומצמו השנה באופן דרמטי ביותר. כל שינוי דורש התחייבות תקציבית – גם אם נרצה להפחית תעריף, מה שבהכרח יוביל להכנסה קטנה יותר, נדרש להוכיח כי יש לרשות המקומית מקורות הכנסה חלופיים להיקף ההכנסה שאנחנו מבקשים לגרוע. ההוכחה המדוברת היא בצירוף התחייבות חתומה של הגזבר שלפיה התקציב כולו יישאר מאוזן, למרות הירידה בהכנסה. כלומר, גם כשאנחנו מעוניינים לבצע הפחתה בתעריף – המגבלה הזו עלולה לחסום אותנו ע"י הרגולטורים.

תעריפים חדשים מותרים רק באזורים חדשים – ההנחיה מחייבת להחיל תעריפים חדשים רק בשכונות חדשות שמתוכננות לקום, כדי לוודא שמי שמצטרף ליישוב נושא בחלק מהעלויות – ולא רק התושבים הוותיקים.

ומה אנחנו כן עושים?

אנחנו פועלים כל הזמן לקדם ולהרחיב את בסיס ההכנסות מארנונה עסקית. זה מהלך אסטרטגי – כדי להקל על התושבים, בלי לפגוע באיכות השירותים.

למשל, אנחנו מבקשים להוריד את תעריפי החניה התת-קרקעיים באזורי התעסוקה, כדי לעודד עסקים נוספים להגיע לבנימינה וגבעת עדה. ביקשתי, יחד עם רוב חברי המועצה, לקדם הורדה מיידית במחיר למ"ר – אבל אחרי התייעצות עם משרד הפנים, הבנו שלא תתאפשר ירידה חדה בבת אחת.

לכן החלטנו ללכת על מודל מדורג – בשלוש-ארבע פעימות, כדי להקל באופן אחראי ולא לסכן את אישור הצו כולו. המודל כולל:

פעימה ראשונה (2025): ירידה מ-193 ש"ח למ"ר ל-150 ש"ח פעימה שנייה ושלישית: כוונתנו שהם יובילו בהדרגה ליעד של השוואה לתעריף החניונים בזיכרון יעקב (כ-80 ש"ח למ"ר).

אנחנו מקפידים לעשות הבחנה ברורה בין משרדים לבין חניונים – כדי שחניונים לא "ייגררו" לתעריפים גבוהים שלא מתאימים להם. המטרה היא לקבוע להם תעריף עצמאי, הגיוני, שמעודד תעסוקה ונגישות, לסיכום,

גם השנה, למרות מגבלות ממשלתיות לא פשוטות – אנחנו מציגים צו ארנונה אחראי, מדורג ושקול, שמאפשר להמשיך לספק שירותים טובים, לפתח את היישוב – ולשמור על היציבות התקציבית של כולנו.

ערב טוב. השנה משרד הפנים פרסם, בניגוד לשנים קודמות, קווים מנחים לארנונה באופן מצומצם מאוד. המשמעות הינה שלמרות עבודת המטה הגדולה שנעשתה, לא נוכל להגיש את הבקשות שנועדו לצמצם את העיוותים בצו הארנונה הקיים שלנו, ושדה הפעילות הפוטנציאלית של הרשות הוא קטן מאוד. לכן, התמקדנו ב-2 אספקטים שאותם הקווים המנחים מאפשרים: הראשון הינו קביעת אזורים חדשים. הגדרנו את אזורים ג' ו ד' כאזורים נפרדים בצו הארנונה. מדובר ב-2 אזורים שמיועדים בעתיד לפיתוח מגורים לטובת התפתחות הרשות המקומית, ואשר בהם כיום אין נישומים רלוונטיים. בחלקם אין כלל חיוב ובחלקם יש רק חיוב חקלאות, ובכל מקרה לא קיימים בהם נישומים רלוונטיים למגורים ולשטחים מבונים אחרים, וזו שאלה שנשאלתי גם בפרה-רולינג שעשינו יחד עם נציגי משרד הפנים מהמחוז ומהמטה הארצי. הגדרנו בעיקר את המגורים כי הוא ליבת הפיתוח העתידי, לא השלמנו את כל קטיגוריות הסיווג, ואותם נוכל לקבוע בצו הארנונה הבא כהטלה ראשונה או כאשר יהיו ייעודי קרקע ונדע היכן יהיו החלקים בהם יוקמו עפ"י התכנון מבנים שאינם למגורים. האספקט השני שבו עסקנו, הינו קביעת תת-סיווג חדש ל"חניה" תת-קרקעית במשרדים ובכלל בלא-

אבישי יצחקי:

מגורים. שימו לב, לא מדובר ב"חניונים" בין בתשלום ובין שלא בתשלום, הם מוגדרים בסיווג נפרד בצו הארנונה באזורים ג' ו ד', אלא ב"חניה" שמטבעה היא שטחים הצמודים לנכסים העיקריים. כיום, אנחנו מחייבים את העסקים בשטחי החניה עפ"י העיקרון של "הטפל הולך אחרי העיקר" וזה יצר מצב שבו בעלי העסקים משלמים עבור שטחי החניה שלהם כאילו מדובר בנכס העיקרי. מצד אחד המטרה שלנו הינה להקל על בעלי העסקים, ומצד שני הפחתה חריגה מדי ובבת אחת ביחס לשטחים העיקריים, עלולה לגרום להפסד כספי גדול מידי לרשות. אשר על כן, בחרנו לקבוע את התעריף על 150 ₪, ביחס לכ- 193 ₪ של תעריפי המשרדים, שירותים ומסחר הקיימים, כך שהפחתה זו תהיה משמעותית מצד אחד לעסקים הרלוונטיים מחד, ותהיה כזאת שלהערכתנו המקצועית הרשות תוכל לעמוד בה מאידך. המדיניות שקבעתם אתם חברי המועצה, שבהתחשב במצבה הכלכלי של הרשות, תוכל מליאת המועצה להמשיך בקו הפחתה זה אם היא תרצה בכך, עד הגעה למחירי החניונים של זיכרון, או של הרשות עצמה באזורים ג' וד'. שימו לב, איננו מגישים בקשה לתת-סיווג חדש ל"חניה" עבור תעשייה, מלאכה והיי טק משום שכיום הם מחויבים בתעריף נמוך יותר (ע"ב "הטפל הולך אחרי העיקר") והמלצת תעריף של 150 ₪ למ"ר תהווה פגיעה בהם, וזה בניגוד לרצון שלכם להקל על בעלי העסקים באותם מבנים. לכן, אנחנו מגישים בקשה לתת-סיווג חדש עבור חניה ל"משרדים, שירותים ומסחר" וכן ל"בנקים וחברות ביטוח" כך שיהווה הקלה עבורם לעומת המצב הקיים.

הצבעה: בעד - 12

נגד - 0

נמנע - 0

החלטה מס' 9- מליאת המועצה מאשרת את צו הארנונה לשנת 2026

בזאת ננעלת ישיבת המליאה,

גיל חניה
ראש המועצה

שי קדם
מנכ"ל המועצה