

כ"ט סיון תשפ"ב
28 יוני 2022

עיריית באר יעקב
תמלול ישיבת מליאה

מישיבת מליאה שלא מן המניין מס' 45
שהתקיימה ביום שני, 27.6.22
בשעה 19:20 בתיכון "נווה נחום"

משתתפים:

מר גוזלן ניסים – ראש העיר
מר גונגרדי ג'קי – סגן ראש העיר
מר נועם ששון – סגן ראש העיר
מר דודי לוי – חבר מועצת העיר
גב' שלומית שלסקי- חברת מועצת העיר
מר ניגוס אבבה – חבר מועצת העיר
גב' מזרחי טלילה - חברת מועצת העיר
מר ניסן לביא - חבר מועצת העיר
מר פרנקו מוטי – מ"מ וסגן ראש העיר (הצטרף בשעה 19:40 לאחר קיום
ההצבעה)
מר אבנר ברק – חבר מועצת העיר (הצטרף בשעה 19:40 לאחר קיום ההצבעה)

נוכחים:

רו"ח דני אורן – מנכ"ל העירייה
רו"ח מירי לוי –גזברית העירייה
מר משה מזרחי – מבקר העירייה
מר יוסף ג'בר – עוזר מנכ"ל ותקציבאי
גב' קורל ג'ואנשיר- מ.לשכת מנכ"ל

חסרים:

מר בוסקילה אברהם – משנה לראש העיר
גב' עידית גינדי שטרומן – חברת מועצת העיר
גב' טל אברמוביץ' שקרי – חברת מועצת העיר
עו"ד אילנית הומינר – יועמ"ש
אדר' ישראל בן ישראל – מהנדס העירייה

משתתפים נוספים :

עו"ד טל זכריה – משרד עו"ד ברק גיט

פרוטוקול

דני אורן :

ברשותכם, אנחנו נתחיל דווקא בישיבה שלא מן המניין, בסדר? כיוון שיש פה אילוצי זמן. הישיבה מדברת על תיקון צו ארנונה ל-2023, נעשתה פה איזו שהיא עבודה של גזברות העירייה יחד עם משרד עורכי דין ברק גיט ואני אתן להם את רשות הדיבור להסביר פה מה, מה אנחנו מבקשים בעצם לעשות.

עו"ד טל זכריה :

טוב, אז בחודשים האחרונים אנחנו עבדנו על ביצוע התיקונים לצו בהתאם לכללים מנחים שמשרד הפנים מפרסם, עברנו על צו הארנונה של הרשות וראינו איזה שינויים אנחנו יכולים לבצע, בהתאם לבקשות של העירייה. אז כמו שאתם יודעים, חוקי ההקפאה, בשנת '85 הקפיאו את התעריפים ואת הסיווגים וידי הרשות די כבולות ולכן, במסגרת זאת, אנחנו התבקשנו להתאים עד כמה שאפשר את התיקונים, לאור ההתפתחות והקדמה ולשקף נכונה את המצב של עיריית באר יעקב, אז אני אתחיל בתיקונים שביקשנו לבצע. ביקשנו לבצע תיקון לסעיף משרדים, שירותים ומסחר, פרק 2 לצו הארנונה, יש 7 תתי סיווגים של מסחר. אנחנו ביקשנו קודם כל להוסיף תתי סיווג חדש, הוא נקרא סופרמרקטים, חנויות כלבו ורשתות שיווק. הכוונה היא לאותם נכסים גדולים כמו רשתות שיווק של שופרסל, רמי לוי, חנויות כלבו גדולות, חנויות כמו רנואר, קסטרו. אני אכניס אתכם לתעריפים ואז ככה יותר תבינו, עד היום הרשות הייתה מחייבת את אותם נכסים ל-150 מטרים הראשונים לתעריף ל-146 ש"ח למטר ומעל 150 מטרים, הרשות הייתה מחייבת 152.49 ש"ח. אנחנו עשינו חתך של תעריפים שבעצם, אנחנו לקחנו רשויות שנמצאות בנפה של העיר באר יעקב, רשויות סמוכות, לקחנו 10 רשויות כאלו למול 10 רשויות שעומדות מבחינת פריפריאליות, מצב סוציו-אקונומי זהה לעיר באר יעקב וראינו שממוצע התעריפים עומד על 247 ש"ח למטר, לאותם... למטר ה-101 ואילך, לא למאה המטרים הראשונים.

דני אורן :

עו"ד טל זכריה : כן, אז לכן אנחנו ביקשנו סיווג להכניס שלאותן רשתות שיווק יש למעשה, אני אגיד לכם, כרגע בעיר יש 10 נישומים כאלה ומה שאנחנו הצענו להכניס זה למאה המטרים הראשונים שאותם נכסים יחויבו בהתאם לתעריף כמו שהם מחויבים היום ונכסים שהם גדולים, מעל 150 מטרים, מהמטר מה- 101, יחויבו בתעריף של 247 ש"ח למטר. זה הסיווג הראשון שאנחנו ביקשנו להציע ואנחנו צריכים את האישור שלכם.

דודי לוי : זו הצבעה על סיווג-סיווג, זה על סעיף-סעיף?

עו"ד טל זכריה : לא, על הכל ביחד.

דני אורן : תראו, הלוגיקה אומרת : בוא נראה מה קורה סביבנו ברשויות הדומות לנו, הקרובות לנו במרחב הגיאוגרפי ומה קורה ברשויות שדומות לנו מבחינה סוציו-אקונומית וכו'. אנחנו מנסים לעשות פה איזה שהוא תיקון של להוסיף סיווגים שלא קיימים ולעדכן מחירים ברמה כזאת שיהיה איזה הסבר גם למשרד הפנים, שהוא יקבל אותו. אנחנו לא יכולים להחליט מה שאנחנו רוצים. עכשיו, יש קווים מנחים של משרד הפנים איך לעשות את זה. עכשיו, עברנו כרגע, אני אקצר רגע כי אני אנסה לעזור לה ולכם לקצר, עברנו על רשתות שיווק, עברנו על מרכזים לוגיסטיים, הגענו למסקנה שלא יהיה. אז מה נשאר?

מירי לוי : 7 אחוזים, אנחנו מבקשים כמו שנה שעברה, העלאה של 7 אחוזים לכל מה שלא ...

(מדברים ביחד)

ניסים גוזלן : מה 7 אחוזים? איפה 7 האחוזים בהנחה שאישרנו, איפה 7 האחוזים מעמידים אותנו מול כל האזור? כמה?

דני אורן : אנחנו בפער מטורף. גם אם נעלה כל שנה בחמש השנים הקרובות בשבעה אחוזים, בעסקים לא נגיע לתעריפים שסביבנו.

ניסים גוזלן : לצורך העניין, קחי את נס ציונה. כמה עסקים נס ציונה וכמה אנחנו, אחרי 7 האחוזים?

דני אורן : פי 2 כמעט.

מירי לוי : אתה עומד על 146.65 למאה מטרים. כשאתה עולה, זה 150,

- ניסים גוזלן : לא, לא, עזבי את רשתות השיווק.
- מירי לוי : לא על רשתות השיווק, על העסקים רגיל. 156.91 למאה המטרים הראשונים אחרי עדכון של 7 אחוזים.
- ניסים גוזלן : אנחנו עולים ל- 156, יפה, וכמה זה בנס ציונה עד מאה מטרים, או רחובות, נס ציונה, ראשון?
- עו"ד טל זכריה : אני אגיד לכם. עיריית רחובות עומדת על 233,
- ניסים גוזלן : 233 לעומת 150.
- עו"ד טל זכריה : עיריית רמלה, לדוגמה, 242.47.
- ניסים גוזלן : למטר, 242 למטר.
- עו"ד טל זכריה : אפילו עיריית לוד, עיריית לוד 206.36. מודיעין מכבים רעות, 261,
- נועם ששון : כמה מטר מסחר יש לך פה בבאר יעקב?
- (מדברים ביחד)**
- ניסים גוזלן : דקה, שנייה. אנחנו הולכים, אנחנו מדברים על מיליון וחצי.
- דודי לוי : מי שאתה תעלה לו את המחיר, הם פשוט יעזבו.
- ניסים גוזלן : מי יעזוב אותך, לאן הוא ילך? הוא ישלם 270 שקלים במודיעין? לא הבנתי.
- (מדברים ביחד)**
- דודי לוי : להפך, אנחנו רוצים שיהיה זול.
- ניסים גוזלן : אבל יש לך 100 שקלים למטר.
- דודי לוי : ועדיין אנחנו לא מביאים.
- ניסים גוזלן : מי לא מביא? כי אין מקום. הם באים עכשיו, הם באים. בונים להם. טוב, יאללה, עזוב.
- (מדברים ביחד)**
- דני אורן : תקשיבו, יש לך בצריפין שטח פטור, אין לו. יש בצריפין שטח ריק, אין בו עדיין מסחר אחד. עכשיו, כשיבוא אותו קסטרו ולא אותה רשת שיווק, אתה חושב שהיא תעשה שיקול: רגע, אני אשלם פה 156 או 160 ושם 260, אז אני אעבור ל- 260? או אני אעזוב כי העלו לי פה?
- דודי לוי : לא.
- דני אורן : אז מה?

- דודי לויין : היא פותחת גם וגם.
- דני אורן : נו, אז היא תפתח פה.
- דודי לויין : אם יהיו לה עלויות יותר גבוהות,
- דני אורן : יותר גבוהות ממה?
- דודי לויין : עובדתית גם,
- דני אורן : יותר גבוהות ממי? האלטרנטיבה היא יותר גבוהה.
- דודי לויין : עובדתית, עובדתית.
- דני אורן : אני- דודי, תראה, אנחנו מנסים ליצור פה מקורות,
- (מדברים ביחד)**
- ניסים גוזלן : מנסים להסביר לך, שנייה, דודי, מנסים,
- דודי לויין : רגע, מותר לי, רגע. תקשיב, אני אצבע בדיוק כמוך ומותר לי לחשוב שונה ממך.
- ניסים גוזלן : אני לא אמרתי, אבל אתה לא מוכן להיות פתוח. סליחה, אתם, אני מכבד אותך קודם כל גם,
- דודי לויין : אתה לא מכבד, אתה ממלמל שם דברים, אתה ...
- ניסים גוזלן : אני ממלמל כי אני- סליחה, אתה צעקת 10 שנים : תביא מגורים, תעצור את המגורים, תביא עסקי. מביאים עסקי, סליחה, יש 200 אלף מטרים, שנייה, יש 200 אלף מטרים בדרך כרגע שחלקם גם סוגרים, מושכרים כרגע. יש לך את חברת אביסרור שמשכירה ויש לך את חברת שבירו, אני אומר לך מה המצב ויש לך את כולם, יש 200 אלף מטרים. אם אנחנו היום לא נעשה מצב שנגדיל את קופת המועצה בשלושה מיליון ש"ח, קח בחשבון ששנה הבאה בתקציב השוטף, אם הבאנו חד פעמי 19 מיליון כדי לתת רווחה, שנה הבאה צריך להביא 25 מיליון שקלים, יכולת היצירה זה לא ליפול על מגורים. גם במגורים אני יותר זול מכולם. עכשיו, אנחנו לא רוצים ליפול על מגורים, לא רוצים היום להעלות מגורים, למרות שבמגורים אנחנו גם יותר, הרבה יותר זולים מהרבה מאוד רשויות שאין סיבה בעולם,
- דני אורן : גם בחמישים אחוזים.
- ניסים גוזלן : עכשיו, לא רוצים להעלות מגורים. הדבר היחידי שכן אפשר לעשות,

להעלות למשרד הביטחון ולהעלות לצבא, שזה לפחות מיליון שקלים הכנסה נוספת שאני עדיין, זה חצי מהעסקי, צבא ומשרד ביטחון. אני לא אגבה מהם? תגיד לי, נראה לך הגיוני? יש לי 3 בתי חולים שהמדינה משלמת בעיריית תל אביב, מה, כמה היא משלמת, עיריית תל אביב למדינה? אני רוצה שתקשיב לתעריף. אחרי ... היא משלמת מאתיים ומשהו שקלים, כשאצלנו היא משלמת חצי מהמחיר. למה? למה?

דודי לוי: ראש העיר, אתה צריך לדאוג שיביאו עוד מטרים לפה.

ניסים גוזלן: אני מביא עוד מטרים, דודי, מה הקשר? אני, לי אתה אומר תביא עוד מטרים? אני הבאתי 2 נקודה משהו מיליון מטרים.

גיקי גונגרדי: רגע, דודי, 150 מול 240 זה לא אטרקטיבי? אני לא מצליח להבין, באמת.

(מדברים ביחד)

גיקי גונגרדי: אז מה אתה רוצה להגיד, לא הבנתי. זה לא כלכלי, מה? לא אטרקטיבי לבוא לבאר יעקב?

דודי לוי: ראש העיר אמר לפני רגע, שהוא יכול גם להעלות את הארנונה לתושבים.

ניסים גוזלן: אנחנו לא מעלים, לא מעלים.

דודי לוי: אבל אתה ... נישה מסוימת.

ניסים גוזלן: אני לא מוצא נישה, יש לי משרד הביטחון והצבא 50 אחוזים הגדלה, לא הבנתי.

דודי לוי: אני אומר שיש לך יתרון. כשיש לך יתרון יחסי על ערים אחרות ואתה

ניסים גוזלן: דודי, אבל עדיין, נשמה, יש פער של 100 שקלים למטר אבל, 100 שקלים למטר. יש פער 100 שקלים למטר.

דודי לוי: יש לך 200 אלף או מיליון וחצי מטרים, כמה שלא יהיה, בעוד כמה שנים כאלו ואחרות, ואתה רוצה יתרון יחסי. אתה בא ואומר,

ניסים גוזלן: אבל לא כזה גדול.

דודי לוי: אתה בא ואומר: בוא, את היתרון היחסי שלי, אני אבזבז. איך אני

אבזבז? לטווח הקצר. בוא, אני אעלה את הארנונה.

ניסים גוזלן: ואז מה? לא הבנתי מה.

- דודי לוי: יבואו אנשים שצריכים לעשות חישוב, אנשים שהולכים בעתיד בבאר יעקב להקים עסקים,
- ניסים גוזלן: אבל אני עדיין בפער של 100 שקלים למטר.
- דודי לוי: זה לא משנה.
- ניסים גוזלן: אתה לא מקשיב אבל.
- (מדברים ביחד)**
- ניסים גוזלן: מה זה בהמשך? לא הבנתי. בהמשך תמיד יהיו לנו חכמולוגים אחרים שיגידו שבואו נשאיר את הפער, שלא יהיה 100 שקלים, 120 שקלים. למה? סליחה, את חושבת שאני רוצה להעלות סתם? אנחנו רוצים כי את צריכה כסף, את צריכה לחיות, את צריכה חינוך, את צריכה ניקיון, את צריכה שפע, את צריכה שירות. את לא נופלת על אזרחים כרגע, אני לא מבין איפה הבעיה. יש לך תוספת לשנה הבאה בתחזית של 25 מיליון, מאיפה נביא? מאיפה נביא? מאיפה נביא? טלילה, אם במודיעין אותו עסק על 100 מטרים משלם 270 שקלים למטר ופה הוא משלם אחרי העלאה, 150. וואו.
- גיקי גונגרדי: תגידי, סופר פארם הגדולה שתבוא לחשוב אם היא באה לבאר יעקב, 20 שקלים זה מה שיזיז לה?
- טלילה מזרחי: יש משהו במה שאתם אומרים שאתם מציבים בפני עובדה, עכשיו אני בעלת זה, אני רוצה לפתוח פה עסק, אני באה לבדוק מה ההוצאות שלי, אם אני בודקת מראש ואתם נותנים לי נתונים, אני יכולה .. כן כן, לא לא. מה שהוא אומר, שבאר יעקב היא לא מספיק אטרקטיבית כרגע גם מבחינת כוח הקנייה שלה והלקוחות מול הארנונה וההוצאות החודשיות שיש לה, לזה,
- ניסים גוזלן: טלילה, אז אני אחזק אותך.
- (מדברים ביחד)**
- ניסים גוזלן: טלילה, אנחנו הולכים להיות ישוב, אני יודעת שאת איתנו אבל אני מנסה להגיד לך, אנחנו הולכים להיות ישוב. טוב, בואו. אוקיי. אבבה צריך לצאת לעבודה. אתה רוצה להגיד משהו, דודי, תגידי, אני ארשום בפרוטוקול, בואו נצביע, אין בעיה, הלאה. תגידי. מקשיבים לך.

- דודי לוי: קודם כל, אני מבקש, אל תקרא לי חכמולוג פעם הבאה או בין השורות,
- ניסים גוזלן: אני לא קראתי לך חכמולוג, לא אני,
- דודי לוי: ... זה מוקלט.
- ניסים גוזלן: טוב. סליחה, אם אמרתי אז אני מתנצל, לא התכוונתי לזה.
- דודי לוי: אמרת, אמרת.
- ניסים גוזלן: אז סליחה, אז אני מתנצל. אומר לך, לא התכוונתי. זכותך להביע את דעתך, זה בסדר.
- דודי לוי: יש אנשים בדיוק כמוך שיש להם גם כן משהו בראש וגם הם חושבים, מותר להם לחשוב שונה ממך.
- ניסים גוזלן: צודק.
- דודי לוי: אני לא העליתי את ההצעה הזאת לסדר היום, זה אתה עשית את ... שלך וגם אתה, מנכ"ל העירייה, אמרת שהכל בסדר פה בישוב וכסף, מחפשים כסף. זה בסדר לחפש את הכסף. אני, להבדיל מכם, רוצה שיבואו עוד עסקים, גם אם זה יהיה במחיר יותר נמוך,
- ניסים גוזלן: טוב.
- דודי לוי: אבל כשיבואו יותר עסקים - אל תזלזל בי, ראש עיר, אל תעשה לי טוב.
- ניסים גוזלן: אני אומר טוב, הבנו את ה,
- דודי לוי: כי ככה זה בחיים. אין לנו איזה יתרון אחר להציע לאחרים, למתחרים שלנו ...
- ניסים גוזלן: אתה רוצה שאני אנהל שיח שנייה איתך על זה? אתה טועה, יש לנו בעלויות. אתה טועה. שנייה, שנייה. יש בעלויות של ... ויש מסחר בבעלויות של 7 חברות שמצידי, שישכירו את הנכס שלהן במאה שקלים למטר או ב-180, זה עניין שלהן, הן ישלמו לי ארנונה מלאה, לא הבנתי על מי אתה חס. בעלי, האנשים שבונים כרגע את ... ישלמו את הארנונה בכל מצב.
- דודי לוי: אבל יש עוד מאות אלפים של מטרים שאף אחד לא בונה אותם.
- ניסים גוזלן: דודי, אבל אני צריך שיהיה הגיוני, אני לא צריך, סליחה,
- (מדברים ביחד)
- ניסים גוזלן: אני יכול להיות פער בארנונה של 10 אחוזים, אני יכול להיות, סליחה.

לא, למה? אני רוצה היום, למה להעלות בעוד כמה שנים? יש לי פער של 100 אחוזים ממודיעין, למה שאני אעלה? היום במודיעין, עסק במודיעין, עיר יותר חזקה, משלמים שם ארנונת מגורים גבוהה והעירייה גובה היום 270 שקלים למטר ואצלנו יהיה 150. אני צריך לתת לו 120 שקלים פחות? אני צריך להיות פחות ממודיעין בעשרה שקלים, בעשרים שקלים, לא במאה אחוזים. זה נשמע לך הגיוני? זה נשמע לך הגיוני?

- דודי לוי: למה לא התכבד בעל הקניון שגובה שכירות, לא ארנונה שנתית, ניסים גוזלן: שיוריד את השכירות.
- (מדברים ביחד)**
- ניסים גוזלן: לא ננסה לשכנע פה אחד את השני, כל אחד שיצביע, אני בעד. בואו, תנו לאבבה גם ללכת לעבודה. אני בעד. ניסן. אתה רוצה להגיד עוד משהו? גיקי גונגרדי: דודי, אתה שתמיד מנסה לגייס כספים, אתה ככה מוותר על כספים? דודי לוי: זה לא קשור ואני עדיין ... שאני בדעת מיעוט, זה הכל בסדר. הייתי יכול שלא יהיה קוורום.
- ניסים גוזלן: טוב, אני בעד. ניסן. בעד. גיקי, בעד. אבבה בעד.
- שלומית שלסקי: אני נגד.
- ניסים גוזלן: את נגד, מאה אחוז.
- דודי לוי: אני, תסלחו לי, אני נגד. אני חושב שזו גם טעות.
- טלילה מזרחי: אני בעד, אבל אני רוצה לציין שזאת נקודה לדיון. זאת אומרת, שצריך לחשוב על זה.
- דובר: 6 בעד, 2 נגד.

- הישיבה ננעלה -