

תוכן

- 1..... פרטוקול ישיבת מליאה מן המניין מספר 03/2019 מיום 4.3.2019
- 2..... סעיף 1 – פתיחה, סגירה ועדכון תב"רים:
- 2..... עדכון תב"רים:
- 3..... תב"רים חדשים :
- 3..... תב"רים לסגירה:
- 6..... סעיף 2 – חיוב שטחים משותפים – אישור הסכם פשרה:
- 8..... סעיף 3 – אישור מחיקת חובות לפי סעיף 338
- 13..... סעיף 4 – פרטוקול ועדת הנחות
- 13..... סעיף 5 – ביטול חכירה – חלקה 43 בגוש 3851 – רחוב ההדרים:
- 15..... סעיף 6 – עדכונים:
- 18..... נספח א' – ריכוז החלטות למחיקת חובות לפי סעיף 338
- 22..... נספח ב' – ריכוז החלטות להסדרי פשרה לפי סעיף 339
- 24..... נספח ג' – ביטול חכירה – חלקה 43 בגוש 3851 – רחוב ההדרים

פרטוקול ישיבת מליאה מן המניין מספר 03/2019 מיום 4.3.2019

נוכחים: שמואל בוקסר – יו"ר, סמדר אהרוני, רמי סקליטר, אריאל אלמוג, עמוס לוגסי, מאיה פז-שקולניק, גיל אנוקוב, נאור ירושלמי, פנינה זיו.

חסרים: עו"ד שאול רומנו, שמואל מזרחי, אליהו לוי.

מוזמנים: עו"ד דפנה קירו-כהן – מנכ"לית העירייה, עו"ד שולמית מנדלמן-כהן – יועמ"ש העירייה, ברית גופר – מנהלת לשכת רה"ע, אפרת דמארי – ראש מטה רה"ע, אילן קדוש – מנהל אגף שומה וגביה, אילנית מדז'ינסקי- מנהלת מדור תקציבי פיתוח

על סדר היום:

- 1. פתיחה, סגירה ועדכון תב"רים.
 - 2. חיוב שטחים משותפים – אישור הסכם פשרה.
 - 3. אישור מחיקת חובות לפי סעיף 338 והסדרי פשרה לפי סעיף 339.
- הבנים 9 נס-ציונה 74071, טל. 08-9383838, פקס. 08-9403016

4. פרוטוקולים ועדת הנחות (נזקק), מתאריכים 4.3.2019, 25.2.2019, מונח על שולחן המועצה.

5. ביטול חכירה – חלקה 43 בגוש 3851 – רחוב ההדרים.

6. עדכונים.

הישיבה נפתחה בשעה 18:32

ראש העירייה:

אני פותח את הישיבה.

סעיף 1 – פתיחה, סגירה ועדכון תב"רים:

עו"ד דפנה קירו-כהן - מנכ"לית העירייה:

כפי שאתם יודעים, אמו של גזבר העירייה נפטרה, הוא יושב שבעה, אנו משתתפים בצערו. אילנית תציג את הסעיף.

אילנית מדז'ינסקי:

מפרטת את רשימת התב"רים כמפורט בחומר הרקע אשר צורף לסדר היום.

עדכון תב"רים:

מקור מימון	סכום הגדלה	תקציב מאושר	נושא	תב"ר
החזר הלוואות דיירים	1,285,000 ₪	6,895,000 ₪	שיקום חזיתות בתים	951
אגרות והיטלים	9,220,000 ₪	6,000,000 ₪	פיתוח נס123 שלב ב'	1274
אגרות והיטלים	27,000,000 ₪	30,000,000 ₪	פתוח נס145 ו נס 144 שלב א	1275
מנהל מקרקעי ישראל	35,000,000 ₪	6,000,000 ₪	נס/130/ב שלב א'	1390
קרן לפיתוח	100,000 ₪	450,000 ₪	מערכת ייעודי קרקע	1104

תב"רים חדשים :

מקור מימון	סכום	נושא	תב"ר
קרן לפתוח	250,000 ₪	החלפת מערכת נעילה ואינטרקום בגני'	

תב"רים לסגירה:

מקור מימון	סכום החזר/הגדלה ₪	תקציב מאושר ₪	נושא	תב"ר
החזרה לקרן	- 63,605	520,000	תכנית לצרכי רישום	780
החזרה לקרן	-36,728	400,000	הכנת תב"ע נס 145 הרחבת פארק המדע	967
החזרה לקרן	-60,186	1,000,000	התקנת ספסלים ופחי אשפה ברחבי העיר	1007
החזרה לקרן	-5,280	94,000	תוכנית נס/מק/124 ו- נס/מק/124/2	1118
מימון הקרן	7,251	1,500,000	התקנת מזגנים במוסדות חינוך	1156
החזרה לקרן	-50,000	50,000	תוכנית עקרונית למימוש תמ"א 38/א ברמת בן צבי	1171
החזרה לקרן	-452,997	500,000	הכנת תוכנית מתאר במתחם נס/155/א	1177
החזרה לקרן	-28,155	200,000	תוכנית אב לשבילי אופניים	1186
החזרה לקרן	-82,308	200,000	תכנון פרויקט ניצול אנרגיה סולארית	1190
מימון הקרן	636,552	1,700,000	שדרוג פינת החי בספורטק	1208
הקטנת השתתפות המשרד להגנת הסביבה ל- 2,195,674 והגדלת השתתפות הקרן ל- 222,045	-1,342,621	5,048,643	תהליך הטמעת פרויקט מחזור של הפרדת אשפה ביתית במקור לרטובה ויבשה	1180
הגדלת השתתפות משרד החינוך והפיס, והקטנת השתתפות הקרן ב- 113,145 ש"ח	-14,562	17,000,000	רה ארגון גולדה ובגין	1232
החזרה לקרן	-32,782	101,918	תכנון חלק ממערך שבילי אופנים	1243

מקור מימון	סכום החזר/הגדלה ש	תקציב מאושר ש	נושא	תב"ר
המועצה להסדרת ההימורים בספורט הקטנת השתתפות הקרן ב- 107,851	-139,766	1,785,000	תגבור תאורת האצטדיון	1257
משרד החינוך, הקטנת השתתפות הקרן ב- 1,615,821	-1,083,101	5,500,000	בניית שלב ג' בי"ס אירוס	1268
החזרה לקרן	-33,819	48,000	הכנת תב"ע נס/17/129- שינוי שצ"פ למגורים	1289
מימון הקרן	6,161	39,000	שינוי שצ"פ לשב"צ נס/20/7/10	1298
החזרה לקרן	-8,154	35,000	תכנית לזכות מעבר מק/249	1299
החזרה לקרן	-20,107	28,000	תכנית לשינוי הוראות לקווי בנין לבריכת שחיה נס/מק/9/1א'	1301
החזרה לקרן	-7,200	54,000	הוספת יציעים לאולם ספורט בלב המושבה נס/מק/118/13	1302
החזרה לקרן	-634	6,000	הכנת תב"ע למבנים זמניים להתארגנות באתר בניה נס/מק/10/1	1145
החזרה לקרן	-83,201	300,000	תכנון בי"ס רעות	1150
החזרה לקרן	-121,300	310,000	עריכת נתונים כלכליים לצורך בדיקה ועדכון היטלי פיתוח	1175
השתתפות תובעים בערר 75,397 ש + הגדלת הקרן ב-7100 ש"ח	82,497	300,000	שמאות מכרעת של ועדת ערר לתביעות פיצויים כנגד ירידת ערך (לפי סעיף 197 תמ"מ 21/3	1158
החזרה לקרן	-285,382	1,550,000	תשתיות תקשורת ומיחשוב למוס"ח 2015	1320
החזרה לקרן	-28,542	45,000	הכנת תכנית נס/מק/3/65	1325
החזרה לקרן	-8,213	100,000	תכנית נס/מק/15/118 שינוי ייעוד משטח ספורט למבני ציבור	1348
החזרה לקרן	-300,000	300,000	תכנית נקודתית ביוזמת הועדה המקומית	1349

עו"ד דפנה קירו-כהן - מנכ"לית העירייה:

כל הרשימה עברה בוועדת הכספים. תב"רים אשר הפרויקט הסתיים ונשארו כפרויקט פתוח, אנו סוגרים אותו. אם יש יתרת זכות, היא חוזרת לקרן ואם הייתה חריגה, אנו מממנים מהקרן. אנו מבקשים את אישורכם לצורך התקדמות בתהליכים. מרבית התב"רים הם לסגירה. יש תב"ר אחד חדש שאנו מבקשים לפתוח ומספר עדכוני תב"רים שאנו עושים התאמה לפרויקטים הקיימים, הגדלות בעיקרן ואתם רואים את הסכומים כפי שהם מופיעים ברשימה.

רמי סקליטר:

בביקורת משרד הפנים לשנת 2017 כל נושא התב"רים עלה ואני מניח שהוא יעלה גם בשנת 2018.

עו"ד לירן יגודה:

זה עולה כל שנה.

רמי סקליטר:

גם בתור חבר ועדת ביקורת וגם בוועדת כספים, הכוונה למקד את התב"רים וכל המאמץ למימוש אסטרטגיית העירייה ועל מה צריך לשים את הדגש ואני חושב שהרעש סביב התב"רים פוגע במטרה שלנו ולכן אנו תומכים בזה בחום.

פנינה זיו:

אפשר לקבל הסבר לגבי תב"ר 1275?

ראש העירייה:

זה תב"ר בקרית המדע, תב"ר ראשון יצא על 30 מלש"ח ותוך כדי המשכנו בפרויקט ולכן יש צורך בתוספת. הפרויקט רק התחיל כעת, אני מקווה שנסיים אותו בשנתיים. זה כל התשתית של קרית המדע. זה התשתית לאזור התעשייה שהמשקיעים התחילו לבנות שם.

פנינה זיו:

זזה עלול עוד לחרוג.

ראש העירייה:

הבנים 9 נס-ציונה 74071, טל. 08-9383838, פקס. 08-9403016

כמעט ואין חריגות, תראי את התב"רים האחרים.

עו"ד לירן יגודה:

שחר וטלי לא יכלו להשתתף בישיבה בגלל עבודה, אולם שלושתנו עברנו על רשימת התב"רים ומצאנו שהם בסדר גמור ואנחנו מצביעים בעד. הבנתי שאי אפשר לבצע הצבעה טלפונית, אחרת הם היו מצביעים. אני מצביע בעד.

עו"ד דפנה קירו-כהן - מנכ"לית העירייה:

שחר רובין ביקש למסור כי עבר על כל ההצעות לאישור מליאה שבסדר יום והוא תומך בכולן, אך נבצר ממנו להגיע לישיבה.

ראש העירייה:

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את פתיחה, סגירה ועדכון התב"רים כמפורט לעיל וכפי שנשלח בחומר הרקע אשר צורף לסדר היום.

סעיף 2 – חיוב שטחים משותפים – אישור הסכם פשרה:

עו"ד שולמית מנדלמן-כהן:

מפרטת את נושא חיוב השטחים המשותפים - אישור הסכם פשרה:

בהתאם להמלצת בית המשפט המחוזי, מחוז מרכז, במסגרת ת"צ 474-04-17 רבי אריה ואח' נ' עיריית נס ציונה ות"צ 7056-02-18 רבי אריה ואח' נ' עיריית נס ציונה לפיה הצדדים יפעלו במתווה של חיוב חלקי של השטחים המשותפים, ובדרך זו ייווצר חיוב התואם את הוראות הצווים הישנים של העירייה, הוראות תקנות התכנון והבניה והפסיקה העדכנית בנושא, לאחר בדיקה עובדתית ומדגמית של בניינים ברחבי עיר (וזאת לצורך קביעת מדגם מייצג שיהווה בסיס עובדתי לפשרה), וכן לאחר מ"מ ממושך ומקיף מול ב"כ המבקשים הייצוגים, מבקשים להביא לאישור המועצה החלטה ולפיה 55% מכלל השטחים המשותפים בבנייני מגורים לא יחויב בארנונה, ואילו-45% מהשטחים המשותפים בבנייני מגורים כן יחויב בארנונה.

בהתאם למתווה הפשרה המוצע כאמור, העירייה תוכל להשאיר על כנם חיובים בסך של 5,799,351 ₪ (נכון להיום), ואת הפער היא תשיב לתושבים (בהשבה בפועל או בקיזוז ע"י אי-גביית ארנונה בגין השטחים המשותפים עד הגעה למלוא ההשבה/הקיזוז לאורך זמן).

בכל בנוגע להצעת גמול למבקשים הייצוגים ושכ"ט עו"ד מאשרת המועצה את ההסכמה שהושגה בין הצדדים לפיה תשלם העירייה 65 אלף ₪ בגין גמול ותשלום של 600 אלף ₪ בגין שכ"ט עו"ד, וזאת לנוכח פסיקות בית המשפט העליון בנושא קביעת גמול ושכ"ט בהליך ייצוגי, ובעיקר הלכת רייכט.

אנו מנהלים לבקשת ראש העירייה משא ומתן לפשרה בשיעור חיוב גבוה מ-45%. אנו יודעים שהצד השני נתן הסכמה לחיוב של 45%. ככל שנצליח לעלות מהסכום הזה בהסכמות, כמובן שנעשה זאת והמועצה מתבקשת לעניין הזה לאפשר לנו המשך ניהול המו"מ להעלות את הסכום הזה מעבר ל-45%.

גיל אנוקוב:

אחד הארגומנטים למשא ומתן לאפשר את ה-5% לתמיכות ויכול להיות שזה ישחק לטובתנו. לכאורה זה ויתור מצד התובעים אבל מצד שני זה החזר אחד לאחד.

עו"ד לירן יגודה:

למה אנו לא ממצים את ההליך המשפטי? התביעה הוגשה בשנת 2017.

עו"ד שולמית מנדלמן-כהן:

הנושא של מיצוי או מיצוי ההליך הוא שיקול הסיכון המשפטי שאנו רואים בסיום התיק ב-100% הצלחת התביעה או ההיפך. בית המשפט לאחר שקרא את תשובת העירייה המפורטת מצא לנכון לומר לתובע הייצוגי שיש מקום לטענות העירייה אבל גם אמר כי לטעמו נכון לסגור הנושא בפשרה חלקית כי יש צדדים לכאן או לכאן. בית המשפט גם אמר לצדדים שלאור הטיעונים יש מקום לדבר על חיוב חלקי של כמחצית מהשטחים המשותפים לעומת החיוב המלא שקורה היום. בית המשפט אמר את זה לפני כשלושה חודשים, אנו כבר בשלב שלפני דיון בהוכחות בבקשה לאישור התובענה הייצוגית. ככל שלא נגיע לבית משפט עם הסכמות, בית המשפט קובע את התיק להוכחות ובעוד כשנה נהיה בסיום התיק ואנו חושבים שנכון לעירייה לסיים את התיק באופן הזה וזו המלצתי המשפטית.

ראש העירייה:

מי בעד אישור הסכם הפשרה על חיוב שטחים משותפים?

בעד: פה אחד.

החלטה: בהתאם להמלצת כב' בית המשפט המחוזי, מחוז מרכז, במסגרת ת"צ 474-04-17 רבי אריה ואח' נ' עיריית נס ציונה ות"צ 7056-02-18 רבי אריה ואח' נ' עיריית נס ציונה מאשרים סיום התיק בפשרה לפיה 55% מכלל השטחים המשותפים בבנייני מגורים לא יחויב בארנונה, ואילו-45% מהשטחים המשותפים בבנייני מגורים- יחויב בארנונה מאשרים לב"כ העירייה המשך ניהול המו"מ על מנת לנסות להעלות את סכום הפשרה כך שחיוב השטחים המשותפים יעלה על 45%.

השבת הפער בין הסכומים שחויבו לסכומים שיש לחייב על פי הפשרה שתושג ותאושר, ייעשה בקיזוז ע"י אי-גביית מלאה של הארנונה בגין השטחים המשותפים עפ"י הפשרה, עד הגעה למלוא הקיזוז לאורך זמן).

סעיף 3 – אישור מחיקת חובות לפי סעיף 338

אילן קדוש:

אנו מביאים לאישורכם את המלצות ועדת הבחינה להסדרי פשרה שאושרו על ידי ועדת הנחות מדובר בשלושה מקרים שהחוב הכולל בהם הינו כ- 1.5 מלש"ח, כאשר סכום הפשרה הכולל הוא כ- 606 אש"ח. בנוסף, אנו מביאים לאישורכם את המלצות ועדת הבחינה למחיקת חובות שאושרו על ידי ועדת הנחות. מדובר ב 17 מקרים בסכום כולל של 1.4 מלש"ח.

נאור ירושלמי:

וכולם מאותן הסיבות?

אילן קדוש:

יש מספר סוגים של מקרים. 7 המקרים הראשונים זה חברות לא פעילות וללא נכסים.

גיל אנוקוב:

היה ניסיון לעשות הרמת מסך?

הבנים 9 נס-ציונה 74071, טל. 08-9383838, פקס. 08-9403016

אילן קדוש:

בכל המקרים מדובר בחברות שהפסיקו את הפעילות שלהן ואלו חובות מאוד ישנים.

עו"ד שולמית מנדלמן-כהן:

לגבי הרמת המסך, אנו בודקים את זה. בתיאור המצב הקיים אנו אומרים האם ניתן או לא ולא ניתן לבצע תהליך של הרמת מסך.

אילן קדוש:

כאשר חברה פעילה בוודאי שלא נמחק את החוב.

רמי סקליטר:

האם אנו יודעים שכל החברות הללו, אין להם עסק פעיל בעיר?

אילן קדוש:

בכל חוב מעל 50 אלש"ח אנו מבצעים חקירה על ידי חברת חקירות חיצונית שבודקת בן היתר האם לחברה יש נכסים בבעלות, האם היא פעילה או לא.

רמי סקליטר:

יתכן שיש בעלים של חברה שסגר אותה ופתח חברה אחרת בנס ציונה?

ראש העירייה:

ברגע שאדם פתח חברה חדשה, הוא בבעיה מול החברה החדשה שלו. פה מדובר על מקרים משנת 2003.

אילן קדוש:

במסגרת פעילות האכיפה אנו ערים לתופעה הזאת וכאשר יש אירוע כזה אנו מנסים לעשות פעולה של הרמת מסך.

רמי סקליטר:

יכול להיות מקרה שאדם פתח חברה חדשה, הוא נמצא בנס ציונה ובא לבקש כל מיני בקשות מהעירייה. אז אפשר לומר לו שאם הוא מעוניין במשהו מסוים, שישלם קודם את החוב.

עמוס לוגסי:

מבחינת החוק כל חברה בפני עצמה.

אילן קדוש:

כשיש אותה פעילות אנחנו מזהים את זה ופונים בדרישה לתשלום החוב לבעל החברה. נניח חברה שהפסיקה את פעילותה באולם אירועים ובעלי החברה פתח אולם אירועים עם חברה אחרת, במקרה זה אנחנו עושים הרמת מס ך ופונים בעל החברה.

רמי סקליטר:

יכול להיות אדם שסגר חברה, פתח חברה ומבקש רישיון עסק מהעירייה? פה אנחנו כן יכולים להפעיל נגדו סנקציות.

עמוס לוגסי:

כפי שאמרנו, זה ישות אחרת, את לא יכול לפעול נגד החברה החדשה.

אריאל אלמוג:

למה לא מחתימים את בעלי העסקים בערבות אישית?

אילן קדוש:

כל המקרים שמובאים לאישורכם אלו מקרים עם חובות מאוד ישנים. לפחות בעשר השנים האחרונות יש פעילות אכיפה עקבית ואינטנסיבית והחייבים משלמים את החובות, במקרים מסוימים בהם החייב מבקש אנו מאפשרים לחילופין לשלם את החוב בהסדר אשר במסגרתו החייב מוחתם על מסמך התחייבות בו הוא מתחייב באופן אישי לפירעון החוב וכשמדובר בחברה שמשלמת חוב בצ'קים, בעל החברה חותם על ערבות אישית לפירעון הצ'ק.

אריאל אלמוג:

למה לא לעשות חוק מעכשיו שמחתימים אותו על ערבות אישית?

אילן קדוש:

אני לא חושב שניתן לעשות דבר כזה.

ראש העירייה:

אנחנו נבדוק את זה משפטית.

אילן קדוש:

מקרים 8 ו-9 הם תושבים שירדו מהארץ והיכולת שלנו להגיע אליהם היא בלתי אפשרית. מקרים 10-15 אלו בעלי חוב שהרישומים לגביהם בספרי העירייה לא נכונים, שגויים ולכן אין לנו שום דרך להגיע לחייב ואין לנו ברירה אלא למחוק את החוב. אני רוצה להוסיף ולומר שבמשך שנים ארוכות מדיניות העירייה הייתה שלא למחוק חובות ולכן בחלוף השנים הצטברו מקרים רבים של חייבים שלא ניתן להגיע אליהם. מקרים ממינים וסוגים שונים ואנו בשנים האחרונות עושים מאמץ להגיע אליהם, אך כאשר אנו מגיעים למבוי סתום, אנו מעבירים את המקרה להליך מחיקת החוב. בודקים גם ברמה המשפטית וגם ברמה האכיפתית, וככל שאנו מגיעים למבוי סתום, מביאים את המקרה לדין בוועדה.

עו"ד שולמית מנדלמן-כהן:

מקרים 10-15 זה לפני שנת '95. זה כרטיס בספרים שלא יודעים לתרגם אותו לאדם או לנכס.

עו"ד לירן יגודה:

כשמביאים נתונים צריך להוסיף גם סכום קרן.

עו"ד שולמית מנדלמן-כהן:

משפטית החוב של העירייה מורכב מחוב, הצמדה וריבית.

עו"ד דפנה קירו-כהן - מנכ"לית העירייה:

זה יוצג להבא גם עם סכום הקרן.

פנינה זיו:

אני מציעה גם שניקח מקרה בוחן ונבחן אותו כדי שלא נרגיש חותמת גומי.

עמוס לוגסי:

אבל זה כל מקרה לגופו.

ראש העירייה:

בפעם הבאה נביא מקרה בוחן של תיק אחד שהוא לא חסוי, נשים את כל הפרטים על המסך ונראה איך התהליך.

עו"ד שולמית מנדלמן-כהן:

כאשר אנו אומרים שזה עבר לוועדת בחינה, זה לאחר בחינה של מחלקת הגביה, דוח חוקר, ניתוח החוב, חוות דעת משפטית, לאחר ועדת בחינה זה עובר לוועדת הנחות, ו-ועדת ההנחות יושבת ודנה על כל התיקים הללו ומגישה את המלצתה למועצה.

אילן קדוש:

המקרה האחרון הוא מקרה שאין תשלום מידי אלא רק לאחר 120 של החייב.

עו"ד שולמית מנדלמן-כהן:

אנו נרשום הערת אזהרה על הנכס. יש פה שני תיקים שהם במסגרת הליכים משפטיים, התיק הראשון והשלישי. התיק השני הוא הסדר פשרה שעשינו. מקרים 1 ו-3 הם פשרות שנעשו במסגרת בית המשפט. הודענו לבית המשפט שהפשרה תהא בכפוף לאישור המועצה.

ראו **נספחים ב' ו-ג'** – הטבלאות שהוצגו למליאה

ראש העירייה:

מי בעד?

בעד: פה אחד.

החלטה: מאשרים פה אחד את פרוטוקולי ועדות מחיקת חובות לפי סעיף 338 ואישור הסכמי פשרה לפי סעיף 339 מיום 25/2/19 כמפורט בחומר הרקע אשר צורף לסדר היום.

סעיף 4 – פרוטוקול ועדת הנחות

אילן קדוש:

שני פרוטוקולים של ועדת הנחות שדנה בהנחות נזקק מתאריך 25.2.19 ומה-4.3.19 מונחים על שולחנכם, מי שרוצה לעיין יכול לפנות אלי.

סעיף 5 – ביטול חכירה – חלקה 43 בגוש 3851 – רחוב ההדרים:

עו"ד שולמית מנדלמן-כהן:

מפרטת את חוות הדעת המשפטית בנושא ביטול החכירה – בחלקה 43 בגוש 3851 כמפורט בחומר הרקע אשר צורף לסדר היום.

לכן, אישורכם מבוקש לבטל את החכירה בכפוף לכך שאם יחול מיסוי כלשהו בגין ביטול החכירה, העירייה לא תישא בהוצאותיו ושעם רישם בית משותף במקרקעין, יירשם המקלט בחכירה וכן בכפוף לכך שתירשם הערה על פי תקנה 28 לתקנות המקרקעין על ייעוד למקלט.

עו"ד לירן יגודה:

למה עכשיו זה עלה?

עו"ד שולמית מנדלמן-כהן:

במשך שנים היו התכתבויות בנושא עם העירייה. רמ"י פונה שנים, אנו מבקשים לדעת איך יוסדר נושא המקלט ועוד כמה דברים. בסופו של דבר, בסוף חודש אוגוסט דרור מרגלית ז"ל ביקש להביא את זה לאישור המועצה.

גיל אנוקוב:

מאחר ששטח המרכז המסחרי מדובר על השטח הבנוי אבל יש את כל השטחים הצמודים, איך העירייה שומרת על השטחים המשותפים?

עו"ד שולמית מנדלמן-כהן:

אין לנו בכלל נכסים שם. אני לא מכירה את הנתונים שאתה מדבר עליהם.

ראש העירייה:

אתה שואל איך יחלקו את הקרקע למעלה?

גיל אנוקוב:

יש את השטח הבנוי ויש את השטחים הצמודים.

עו"ד שולמית מנדלמן-כהן:

אנחנו נקבל את תשריט הבית המשותף, נצטרך לחתום עליו מן הסתם, אז שם נראה איך רושמים את הבית המשותף. אנו לא יכולים להתקדם לשלב חלוקת החלקה הזו אם היא רשומה כולה על שם עיריית נס ציונה, יש שם חוכרים פרטיים.

גיל אנוקוב:

המקלט עצמו משמש את מחלקת הנוער. צריך לציין שיש שביל ציבורי להולכי רגל ממזרח לחלקה, ואותו צריך לשמור.

עו"ד שולמית מנדלמן-כהן:

אם הוא מחוץ לחלקה אז הוא לא בנושא הזה.

ראש העירייה:

אין שום זיקות הנאה לחלקה.

ראש העירייה:

מי בעד אישור ביטול החכירה?

בעד: פה אחד.

החלטה: מאשרים את ביטול החכירה הרשומה על שם עיריית נס ציונה במקרקעין הידועים כחלקה 43 בגוש 3851 בכפוף לכך שאם יחול מיסוי כלשהו בגין ביטול החכירה, לא תישא העירייה בהוצאותיו, בכפוף לרישום הערה על יעוד כמקלט על פי תקנה 28 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011 ובכפוף לכך שעם רישום בית משותף במקרקעין, יירשם המקלט בחכירה ע"ש העירייה.

סעיף 6 – עדכונים:

אפרת דמארי:

רשימת כל חברי המועצה כולל פרטי קשר, טלפון, אימייל, יועלו לאתר העירייה.

עו"ד דפנה קירו-כהן - מנכ"לית העירייה:

אנו מבקשים להעלות את הרשימה של פרטי ההתקשרות עם חברי המליאה כפי שמוצגת לפניכם ואם יש מישהו שמתנגד או שיש לו תיקונים לרשימה אנא העבירו לאפרת.

ראש העירייה:

כפי שאתם יודעים, במסגרת הבדיקות שביצעתי עם כניסתי לעירייה, גילינו שיש גרעון, נכון לספטמבר 2018 היה 10.2 מלש"ח גרעון. הבעיה שזמן התגובה של העירייה לנתונים הוא ארוך מדי, במסגרת השיפורים נשפר גם את זה. היינו אצל הממונה על המחוז וביקשנו לאשר לנו העברת 4 מלש"ח מקרנות הפיתוח לתקציב השוטף מקרנות הפיתוח. במקביל, עשינו שתי פעולות, האחת מצד ההכנסות, ואני רוצה להודות לאגף הגביה ולאגף הגזברות על המאמצים מול החייבים, זה הגיע לרמה של טלפונים אישיים לאנשים שהיו חייבים סכומים די גבוהים שכן שנה שעברה לא הוציאו חיובים על אגרת שלטים בסך של כ-1.5 מלש"ח. אני רוצה לציין את העובדת אסנת, שלמרות שקיצצתי את כל השעות הנוספות בדצמבר, היא נשארה פה עד עשר בלילה כמעט שבוע שלם ישבה וצלצלה לאנשים הביתה. בנוסף, הצלחנו להגיע להסדר בעזרתנו של שולי עם חברת החשמל וסגרנו פרויקט שהסתובב משנת 2003 של 2.6 מלש"ח שנעזב בדרך, סגרנו איתם וב-31.12 קיבלנו את הסכום על סך 2.6 מלש"ח. הצלחנו לקבל גם דיבידנד נוסף ממי ציונה מעבר למה שהיה בתקציב של כ-800,000 ₪ מעבר למה שהיה רשום. מהצד של ההוצאות נתתי שתי הוראות, שלא היה קל לבצע ואני רוצה לציין את עובדי העירייה והועד שהלכו יחד איתי כי הבינו את חומרת המצב, מאחר והיינו עלולים לאבד את העיר האיתנה, קיצצנו את שעות הכוונות ושעות נוספות בחודש דצמבר של כל העובדים שאפשר היה להסתדר בלי זה בניהול התקין. בנוסף, נתתי הוראה לעצור את כל הרכש של העירייה, להשתמש במה שיש במחסנים. סיימנו את השנה בעודף של 320,000 ₪. היה לנו בסה"כ 40 יום לעשות את זה ועמדנו בכך בזכות מבצע משותף והתגייסות של כל המחלקות ובעיקר מחלקת הגבייה והגזברות. אני רואה בכך באמת הישג גדול.

אנו צריכים לדאוג שהשנה לא תסתיים כך, אנו עובדים על המערכת הכספית שהעסק יעבוד כמו שצריך לעבוד בעסקים, שיודעים כל 20 לחודש מה נעשה בחודש קודם ושלא ייקח מספר חודשים.

אריאל אלמוג:

כולנו ראינו את ה-100 ימים שעברו עם הגרעון ואני רוצה לומר שאני הרגשתי גם כאשר העובדים פנו אלי וגם כשאנשים הלכו עם הראש באדמה, ראיתי שראש העיר היה נחוש לקצץ את הקיצוץ הזה ואני רוצה לומר שעשית את זה בגבורה, הייתי בטוח שבאיזשהו שלב תישבר, אבל לא נשברת, עשית את זה בצורה מקצועית ובסופו של דבר זה לטובת התושבים ואנחנו אתך יד ביד ותצליח.

סמדר אהרוני:

ללא ספק זה מעורר הערכה, כל הכבוד.

אילן קדוש:

יש לנו לא מעט פרויקטים גדולים על הפרק שאני מקווה שיסתיימו השנה ויסייעו לנו לסיים את השנה יותר טוב מקודמתה.

ראש העירייה:

יש לנו שנה לא פשוטה. יש כמה דברים שלא בשליטתנו, ההפרשות לטובת קודמנו, ההסכם על חיוב שטחים משותפים יעלה לנו כ-3 מלש"ח הפסד הכנסה קבוע ועוד 7 מלש"ח שאנו צריכים להחזיר. זאת אומרת שאנו מתחילים את השנה בחוסר של 11-12 מלש"ח, זה עסק לא פשוט, משימה מאוד מורכבת להתמודד עם זה. בחודש שעבר העלינו את הארנונה ב-0.32%. היום מחקנו 23 תב"רים ויש לנו למחוק כמות כמעט כפולה של דברים שעומדים שנים. לאחר מכן ניכנס לתב"רים שהם סתם יושבים והיו בסדר עדיפויות של קדנציות קודמות. כרגע הצוות פה משקיע המון כסף בתשתיות, בעיקר באזור התעשייה קריית מדע, כדי שיגיעו משקיעים ויבנו. הגדלנו כעת את התב"ר בעוד 27 מלש"ח, בסופו של תהליך יושקע שם 100 מלש"ח.

אנו כרגע בשלבי תכנון מאוד מתקדמים של הארכת רחוב הנפת הדגל מערבה שיתחבר עם כביש ההמשך של שדרות העמק, זה פרויקט שיעלה 50 מלש"ח, אבל זה יאפשר לנו להתחיל את הפיתוח של החלק המערבי באזור התעשייה, שיש משא ומתן עם שני משקיעים גדולים,

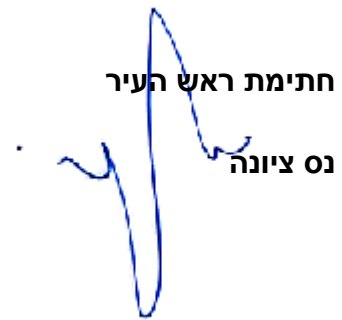
זה הכנסה עצומה להיטלים ולארנונה. בנס/130 חתמנו על התב"ר 30 מיליון וכעת הגדלנו אותו, פיתוח פיקוד העורף ושכונת המחיר למשתכן, זה כסף של המינהל, בינתיים אנחנו משלמים ואנחנו יוצאים למכרז לפיתוח השכונה. בנוסף, אישרנו שני תב"רים לבניית שני בתי ספר, אחד שלב ג' של קרית המדע, פרויקט שיעלה 30 מלש"ח, אנו נקבל ממשרד החינוך אולי 15 מלש"ח ובית ספר בצד המזרחי. אנו מדברים בתחום החינוך פרויקטים של סדר גודל של 50 מלש"ח ואולי נקבל מחצית בחזרה.

הישיבה ננעלה בשעה 19:30



חתימת מנכ"לית

עיריית נס ציונה



חתימת ראש העיר

נס ציונה

נספח א' – ריכוז החלטות למחיקת חובות לפי סעיף 338

מס' 1-7 חברות לא פעילות וללא נכסים

מס'	שם המשלם ומספר הנכס	מהות החוב	סכום החוב	תאריך אישור בוועדות	המלצה
1	ע.ל.מ בע"מ	ארנונה, מים, עמלות, אגרות שמירה, שילוט והוצאות אכיפה	₪ 23,156.60	ועדת בחינה 23.1.2019 ועדת הנחות 25.2.2019	בבחינת מכלול ההיבטים המשפטיים
2	א.ש.ה.ל.י בע"מ	ארנונה, מים, עמלות, אגרות שמירה, שילוט והוצאות אכיפה	₪ 19,823.40	ועדת בחינה 23.1.2019 ועדת הנחות 25.2.2019	שעיקרם העובדה כי החברה הפסיקה פעילותה העסקית וכי לא ניתן לבצע הרמת מסך כנגד בעלי המניות וכן המשמעות המשפטית של עומק החוב, מתבקשת המסקנה שלא ניתן יהיה להיפרע מהחייבת בגין יתרת החוב ועל כן המלצתנו להגדיר חוב זה כחוב שאינו בר גביה.
3	ע.מ.י.י.ש.פ בע"מ	ארנונה, מים, עמלות, אגרות שמירה, שילוט והוצאות אכיפה	₪ 23,979.00	ועדת בחינה 23.1.2019 ועדת הנחות 25.2.2019	
4	ל.א בע"מ	ארנונה, שמירה והוצאות אכיפה	₪ 31,462.40	ועדת בחינה 23.1.2019 ועדת הנחות 25.2.2019	
5	ת.מ.י בע"מ	ארנונה, שמירה והוצאות אכיפה	₪ 67,069.20	ועדת בחינה 23.1.2019 ועדת הנחות 25.2.2019	
6	ע.י בע"מ	ארנונה, מים והוצאות אכיפה	₪ 20,410.50	ועדת בחינה 23.1.2019 ועדת הנחות 25.2.2019	
7	כ.מ בע"מ	ארנונה והוצאות אכיפה	₪ 19,684.60	ועדת בחינה 23.1.2019 ועדת הנחות 25.2.2019	
	סיכום ביניים		₪ 205,585.70		

מס' 8-9 חייבים שירדו מהארץ / מצב כלכלי קשה

מס'	שם המשלם ומספר הנכס	מהות החוב	סכום החוב	תאריך אישור בועדות	המלצה
8	י.ו.ד	ארנונה, מים והוצאות אכיפה	29,663.00	ועדת בחינה 23.1.2019 ועדת הנחות 25.2.2019	בבחינת מכלול ההיבטים שעיקרם העובדה שהחייבים ירדו מהארץ ולא הותירו נכס בבעלות ואין בנסיבות אלו כדאיות כלכלית לפעול כנגד החייבים, וכן המשמעות המשפטית של עומק החוב, מתבקשת המסקנה שלא ניתן יהיה להיפרע מהחייבת בגין יתרת החוב ועל כן המלצתנו להגדיר חוב זה כחוב שאינו בר גביה.
9	א.ו	ארנונה, מים, שמירה והוצאות אכיפה	26,426.40	ועדת בחינה 23.1.2019 ועדת הנחות 25.2.2019	בבחינת מכלול ההיבטים שעיקרם העובדה שהחייבים ירדו מהארץ ולא הותירו נכס בבעלות ואין בנסיבות אלו כדאיות כלכלית לפעול כנגד החייבים, וכן המשמעות המשפטית של עומק החוב, מתבקשת המסקנה שלא ניתן יהיה להיפרע מהחייבת בגין יתרת החוב ועל כן המלצתנו להגדיר חוב זה כחוב שאינו בר גביה.
	סיכום ביניים		₪ 29,663.00		

מס' 10-15 נתוני כתובת נכס / מיקום בספרי העירייה אינם תקינים

מס'	שם המשלם ומספר הנכס	מהות החוב	סכום החוב	תאריך אישור בוועדות	המלצה
10	כ.ר	ארנונה, מים, שמירה, מכון טיהור והוצאות אכיפה	126,059.90	ועדת בחינה 23.1.2019 ועדת הנחות 25.2.2019	לאור העובדה כי לא ניתן לפתוח בהליך משפטי ללא זהות הנכס נשוא החוב, והמשמעות המשפטית של עומר החוב והעובדה שהחוב קודד באופן שלא נשלחו הודעות חיוב ו/או הודעות דרישה על החוב, המלצתנו הינה להגדיר חוב זה כחוב שאינו בר גביה.
11	ס.א	ארנונה, מים, שמירה, מכון טיהור והוצאות אכיפה	123,278.60	ועדת בחינה 23.1.2019 ועדת הנחות 25.2.2019	
12	ג.מ	ארנונה, מים, שמירה, מכון טיהור והוצאות אכיפה	146,412.20	ועדת בחינה 23.1.2019 ועדת הנחות 25.2.2019	
13	ס.ח.ס	ארנונה, מים, שמירה, מכון טיהור והוצאות אכיפה	187,960.60	ועדת בחינה 23.1.2019 ועדת הנחות 25.2.2019	
14	ש.ש	ארנונה, מים, שמירה, מכון טיהור והוצאות אכיפה	255,980.70	ועדת בחינה 23.1.2019 ועדת הנחות 25.2.2019	
15	ש.פ	ארנונה, מים, שמירה, מכון טיהור והוצאות אכיפה	103,245.50	ועדת בחינה 23.1.2019 ועדת הנחות 25.2.2019	
	סיכום ביניים		₪ 942,937.50		

מס' 16-17 החייב נפטר ולא הותיר עזבון

מס'	שם המשלם ומספר הנכס	מהות החוב	סכום החוב	תאריך אישור בוועדות	המלצה
16	ב.י	ארנונה, שמירה והוצאות אכיפה	45,296.60	ועדת בחינה 23.1.2019 ועדת הנחות 25.2.2019	בבחינת מכלול ההיבטים המשפטיים שעיקרם העובדה כי החייבת נפטרה ולא הותירה אחריה עזבון לטובת פירעון החוב, וכן המשמעות המשפטית של עומק החוב, מתבקשת המסקנה שלא ניתן יהיה להיפרע מהחייבת בגין יתרת החוב ועל כן המלצתנו להגדיר חוב זה כחוב שאינו בר גביה.
17	ד.ב	ארנונה, מים והוצאות אכיפה	179,761.80	ועדת בחינה 23.1.2019 ועדת הנחות 25.2.2019	בבחינת מכלול ההיבטים המשפטיים שעיקרם העובדה כי החייבת נפטרה ולא הותירה אחריה עזבון לטובת פירעון החוב, וכן המשמעות המשפטית של עומק החוב, מתבקשת המסקנה שלא ניתן יהיה להיפרע מהחייבת בגין יתרת החוב ועל כן המלצתנו להגדיר חוב זה כחוב שאינו בר גביה.
	סיכום ביניים		₪ 225,058.40		
	סיכום כללי		₪ 1,403,245		

נספח ב' – ריכוז החלטות להסדרי פשרה לפי סעיף 339

מס'	שם המשלם ומספר המשלם	מהות החוב	סכום החוב	תאריך אישור בוועדות	המלצה	יתרה לתשלום
1	ב. ע. ו בע"מ	ארנונה	₪555,282	ועדת בחינה 10.10.2018 ועדת הנחות 25.2.2019	בבחינת מכלול ההיבטים המשפטיים שעיקרם עומק החוב וטענת החייב להתיישנות החוב, אנו ממליצים בנסיבות העניין, לאשר את ההסכמה לפיה ישולם ע"י החייב סך של 232,000 ₪ (בנוסף לסכום ששולם ע"י החייב בשנת 2013 ע"י חובות עבר בסך של כ- 56,000 ש"ח) ויתרת החוב תימחק. ניתנת האפשרות לחייב לשלם את סכום הפשרה ב- 6 תשלומים חודשיים שווים ללא ריבית. המלצה זו תובא לאישור בית המשפט במסגרת תיק העת"מ שהוגש, תוך ציון כי היא מותנית באישור מליאת מועצת העיר.	₪232,000
2	י.ו	היטל מדרכה	₪431,591	ועדת בחינה 17.2.2019 ועדת הנחות 25.2.2019	בבחינת מכלול ההיבטים המשפטיים שעיקרם עומק החוב, טענת החייב לפיה המדרכה נסללה על ידו, והליכי הגבייה שננקטו ע"י העירייה, ממליצה הועדה לאשר את ההסכמה לפיה ישולם ע"י החייב סך של 204,619 ₪ (בנוסף לסכום ששולם על ידו בשנת 2016 בגין היטל המדרכה) ויתרת החוב תימחק. ניתנת האפשרות לחייב לשלם את סכום הפשרה ב- 15 תשלומים בתוספת ריבית פריסה בסך 8,433 ש"ח.	₪204,619
3	ר.י	ארנונה, מיס, מכון טיהור, אגרות שמירה והוצאות אכיפה	₪588,185	ועדת בחינה 24.2.2019 ועדת הנחות 25.2.2019	בבחינת מכלול ההיבטים המשפטיים שעיקרם עומק החוב והעובדה שלפננו חייב מבוגר מעוט יכולת מתבקשת המסקנה שיהיה קושי רב להיפרע מהחייב בגין יתרת החוב ועל כן המלצתנו בנסיבות העניין, לאשר את ההסכמה שאושרה בביהמ"ש לפיה יועמד החוב ע"ס 170,000 ש"ח (להלן: "סכום הפשרה") ויתרת החוב תימחק, סכום הפשרה ישולם במועד מכירת הנכס או לאחר 120 של החייב המוקדם מביניהם. עד למועד	₪170,000

הבנים 9 נס-ציונה 74071, טל. 08-9383838, פקס. 08-9403016

מס' המשלם ומספר המשלם	מהות החוב	סכום החוב	תאריך אישור בוועדות	המלצה	יתרה לתשלום
				התשלום ישא סכום הפשרה הפרשי הצמדה וריבית שנתית בשיעור 3% (לא ריבית דריבית), להבטחת פירעון החוב תירשום העירייה שעבוד לזכותה על הנכס.	
סה"כ		₪ 1,575,058			₪ 606,619

נספח ג' – ביטול חכירה – חלקה 43 בגוש 3851 – רחוב ההדרים



כ"ו אדר א, תשע"ט
3 מרץ, 2019
מש/7835

לשכה משפטית

לכבוד
מועצת עיריית נס ציונה

א.ג.נ.,

הנדון: **ביטול חכירה - חלקה 43 בגוש 3851 - מרכז מסחרי - רחוב ההדרים**

בקשר לאישור ביטול החכירה במקרקעין הידועים כחלקה 43 בגוש 3851, ברחוב ההדרים בנס ציונה (להלן: "המקרקעין"), המובאת לאישור המועצה, הנני לחוות דעתי כדלקמן:

1. המקרקעין, שייעודם עפ"י תב"ע נס/1/1 הינו ייעוד מסחרי, נכללו בטעות בחוזה חכירה משנת 1972, בין רשות הפיתוח למועצה מקומית נס ציונה, יחד עם חלקות אחרות ביעוד למבנה ציבורי (על המקרקעין נרשם בחוזה ייעוד של טיפת חלב), ומשקיבלה תכנית נס/1/1 תוקף, נרשמו זכויות החכירה במקרקעין בטעות על שם העירייה.
2. כל זאת למרות שכבר בשנת 1952 הוקם על המקרקעין מבנה לחנויות ובשנת 1962 הוכרזו החנויות למחזיקים פרטיים.
3. על מנת להסדיר את זכויות חוכרי החנויות במקרקעין, ולרשמן בלשכת רישום המקרקעין, פנתה רשות מקרקעי ישראל לעירייה בבקשה לבטל החכירה שנרשמה ע"ש העירייה בטעות כאמור.
4. ויובהר, רישום החכירה בזמנו ע"ש העירייה מקורו בטעות, משום שהרישום התעלם מן המבנה לחנויות שהיה בנוי על המקרקעין, ומהייעוד שנקבע לו למסחר ולא למבנה ציבורי, והיה כנראה חלק מרישום נכסים שונים ביעוד למבנה ציבורי, ומכאן הטעות.
5. מאחר ובמהלך השנים הוקם מקלט ציבורי על חלק מהמקרקעין, בנוסף לחנויות, יובטח השימוש במקלט בכך שתירשם הערה על ייעוד כמקלט עפ"י תקנה 28 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011.
6. בנסיבות הענין יש לבטל החכירה ללא כל תמורה ובלבד שאם יחול מיסוי כלשהוא בגין ביטול החכירה לא תישא העירייה בהוצאותיו, ועם רישום בית משותף במקרקעין, יירשם המקלט בחכירה ע"ש העירייה.
7. עפ"י סעיף 188 (א) (ב1) לפקודת העיריות (נוסח חדש), עשייה במקרקעין בעירייה איתנה טעונה אישור מועצת העיר ברוב חבריה, ועל כן טעון ביטול החכירה במקרקעין אישור מועצת העיר ברוב חבריה.
8. מצ"ב דברי הסבר של מנהלת מחלקת הנכסים, הגב' ויקי דיין, ומפה המתארת את מיקום המקרקעין.
9. לאור כל האמור לעיל, אין מניעה לאשר את ביטול החכירה של העירייה על המקרקעין, בכפוף לכך שאם יחול מיסוי כלשהוא בגין ביטול החכירה לא תישא העירייה בהוצאותיו, ולכך שעם רישום בית משותף במקרקעין, יירשם המקלט בחכירה ע"ש העירייה.

בכבוד רב,

שולמית מנדלמן-כהן, עו"ד
היועצת המשפטית לעירייה