

עיריית כפר-סבא

פרוטוקול מס' 42/15-10/05

מישיבת מועצה שלא מן המניין, מיום שני, י"ח כסלו תשס"ו (19/12/05)

משתתפים:

יהודה בן-חמו	-	ראש העיר
עו"ד יעקב אוחיון	-	סגן ראש העיר
בני כברה	-	סגן ראש העיר
גיא בן-גל	-	חבר המועצה
ד"ר אמיר גבע	-	חבר המועצה
עו"ד עמוס גבריאל	-	חבר המועצה
ד"ר אהרון זיידנברג	-	חבר המועצה
יצחק יואל	-	חבר המועצה
אברהם מולה	-	חבר המועצה
רינה פז	-	חברת המועצה
ד"ר ברוך צי"ש	-	חבר המועצה

חסרים:

ד"ר סיימון גולדמן	-	חבר המועצה
משה אבן חן	-	חבר המועצה
אריה אברהם	-	חבר המועצה
עו"ד יפתח אלגוב	-	חבר המועצה
יואל ברוך	-	חבר המועצה
אבינועם גרנות	-	חבר מועצה
שמעון פרץ	-	חבר המועצה
ד"ר טל קוגמן	-	חברת המועצה

נוכחים:

אייל יוניאן	-	מנכ"ל העירייה
יעקב סנדרוביץ	-	מ"מ וס. גזבר העירייה
אליעזר פיירשטיין	-	מבקר העירייה
עו"ד בתיה בראף	-	יועצת משפטית
עו"ד קרן קדמי	-	יועצת משפטית
מיכל טל	-	ע. מנכ"ל
אחיקם ביתן	-	שמאי מקרקעין
אלון ויינגרטן	-	מנכ"ל החברה הכלכלית

עיריית כפר-סבא

פרוטוקול מס. 42/15-10/05

מישיבת מועצה שלא מן המניין, מיום שני, י"ח כסלו תשס"ה (19.12.2005)

על סדר היום:

1. תקציב המועצה הדתית.
2. אישור שמאות על מכירת מקרקעין "כפ"ס הצעירה".

יהודה בן-חמו: ערב טוב, ברוכים הבאים. אני שמח לפתוח את ישיבת המועצה שלא מן המניין. סעיף אחד יורד מסדר היום, על פי בקשת יושב ראש המועצה הדתית, היות והוא חולה, לא דנו גם בסעיף הזה אתמול בוועדת הכספים. נדון כשבועות השם הוא ירגיש טוב.

סעיף 2: אישור שמאות על מכירת מקרקעין "כפ"ס הצעירה".

נמצאים איתנו השמאי אחיקם ביתן על נושא מכירת המקרקעין של כפר סבא הצעירה. אייל, דברי הסבר, לאחר מכן אחיקם.

אייל יוניאן: עיריית כפר סבא בעצם כל תפקידה בעיסקה הזו זה מכירת מקרקעין על פי פקודת העיריות ובהתאם לדרישה של משרד הפנים ספציפית לעיסקה זו. אנחנו צריכים למכור את המקרקעין במחיר שוק, על פי חוות שעת שמאית, ואחיקם הכין חוות דעת שמאית מבחינת מחיר המקרקעין, ובעצם אנחנו כמועצה נדרשים לאשר את חוות הדעת השמאית הזו מאחר וכל מכירת מקרקעין מחייבת החלטת מועצה לאשר את חוות הדעת השמאית, ולאחר מכן אישור משרד הפנים. בעצם זו מהות הישיבה. יש כאן את סך כל המחיר שבעצם העירייה אמורה לקבל, בעמוד 10 של השמאות, סעיף 8.2 שבעצם העירייה אמורה לקבל כ - 18,135,000 דולר עבור מכירת המקרקעין, כולל מע"מ. זהו זה הסכום שאנחנו מדברים עליו כל כך הרבה שנים שאמור להיכנס לקופה, ובעזרת השם הסכום הזה ייכנס כולו עד סוף יוני 2006 ב - 3 תשלומים. זה בעצם הנושא שעליו אנחנו מתכנסים, ואם יש שאלות אז אחיקם כאן.

עמוס גבריאלי: אחיקם, 65 כולל היטלי השבחה?

אחיקם ביתן: איזה?

עמוס גבריאלי: איזה כן?

אחיקם ביתן: כולם. אבל אני שואל אותך איזה? יש היטל השבחה שנובע ... זה כלול בתוך זה כמובן, מטבע הדברים. עכשיו, אין יותר היטלי השבחה. למעשה מה שקרה ... שנתנה בינוי מסוג מסויים וביקשו, למשל, לעשות לוותר על דירת גג

עם חלל גג, ולהעביר אותה לקומת הקרקע. עכשיו, איזה השבחה יש פה? אין פה שום השבחה. זאת אומרת, גם בבדיקות שאני עשיתי נבדקו שני המצבים. ... שאני יודע אותו ואני מכיר אותו, וגם התב"ע. הם זהים לחלוטין בדיוק מדהים. ולהיפך, עוד יש קצת פחות מטרים ... שאפשר לבדוק. זאת אומרת, אין עם זה שום בעיה. הנקודה אבל היא אחרת, אם אתם כבר שואלים את דעתי, מדובר פה בסכום בדולרים. הדולרים לא הילך חוקי במדינת ישראל. לכן מה שאני הצעתי שברגע שהמועצה תאשר את הסכום, הסכום יתורגם לשקלים ויהיה צמוד למדד, לעליית המדד. יש אולי מדדים יורדים, אבל הם אחוזים בודדים שיורדים, זה לא כל כך משנה לעליית המדד, אבל שהערכים יהיו בערכים שקליים.

דובר : או יורדים או עולים,

אחיקם ביתן : כן, אבל מדברים היום על איזה 3 מדדים שירדו באפס נקודה משהו. אבל לתרגם אותם. אפשר גם לתרגם את עליית המדד,

עמוס גבריאלי : השומה לא כוללת היטלי פיתוח,

אחיקם ביתן : לא כוללת היטלי פיתוח, לא כוללת אגרות בניה, כמוכן לא כוללת היתרי בניה. עכשיו, עוד נקודה אחת, השווי פה זה שווי ממוצע ל - 279 יחידות דיור. למעשה יש היום 272 ועוד 7 במגרש משותף עם מינהל מקרקעי ישראל. אני לא יודע אם קנו את זה או לא קנו את זה, אבל צריכים להשלים מהמינהל את הקניה. אני אבל עשיתי את זה לכל ה - 279 יחידות דיור. עכשיו, הסכום פה זה סכום ממוצע. זאת אומרת, יהיו פה, אנחנו עושים חלוקה לאחר מכן עבור החברה הכלכלית, נעשה ממוצע לדירות, נאמר, גבוהות ישלמו קצת יותר, דירות גן ישלמו יותר, והדירות הזולות יותר, 3 חדרים, 4 חדרים,

דובר : זאת אומרת המחיר יהיה לפי טיפוס הדירה.

בנימין כברה : יכול להיות שדירות גן או דירות של 5 חדרים השמאות תגיע ל - 70 אלף דולר,

אחיקם ביתן : נכון. וזה ירד משמעותית,

בנימין כברה : זה גרוע מאד מאד ביחס למחשבות הראשונות.

יצחק יואל: אבל זה מוזיל את ה - 3 חדרים,
אחיקם ביתן: לדירות, נגיד, היותר קטנות,
יהודה בן-חמו: זה בדיוק תואם את התפיסה שכל הזמן דיברנו,
בנימין כברה: זה לא תואם בשום אופן מה שבתחילת הדרך,
יהודה בן-חמו: אם זה מוזיל לאדם שקשה לו יותר מבחינה כלכלית,
בנימין כברה: גם אם הוא מוזיל הוא יגיע ל - 60 אלף דולר. הוא לא יגיע ל - 50 אלף דולר.
יהודה בן-חמו: על המקרקעין אין לך ויכוח בכלל ...
בנימין כברה: כל מה שדובר, יהודה, עם כל הכבוד, כל מה שדובר לגבי הפרוייקט שישתדלו
להוזיל את הסכומים. זה נכון שלגבי העניין של השמאות קרקע היה אמור
הסכום, פחות או יותר, על פי הערכות, להגיע ל - 60 אלף דולר ליחידת דיור.
פה הוא מגיע ל - 65 אלף דולר בממוצע. זאת אומרת שאתה מגיע ליחידות
דיור גדולות, נניח של 4 ו - 5 חדרים, אתה תגיע ל - 70, 70 ומשהו אלף דולר.
אתה מבין אותי? ולכן זה כבר מייקר את הפרוייקט באופן משמעותי. עכשיו
אני רוצה לומר מילה, הואיל ומדובר הרי בשמאות, ומי כמוני, או כמו אחרים
שיודעים ששמאות זה עניין יחסי. זה לא מדע מדוייק, עם כל הכבוד. אפשר
לעשות שמאות על פי המזמין. אפשר לעשות שמאות אחרת, כן, זאת העובדה,
אלה העובדות. מה נעשה? אני לא פוגע בו, הוא יודע, עזוב, עזוב, לא פוגע.
תאמין לי. אתה יודע למה? כל אחד יסכים איתי ששמאות זה לא מדע
מדוייק. יהיו שמאים, ואני לא פוגע בכבודו, והוא יודע, אחיקם, בין אלה
שיודע שעל אותה שמאות של 100 אלף דולר משהו ייתן, ייתן 50 אלף דולר,
או ייתן 30 אלף דולר. אז אני לא פוגע בכבודו,
יהודה בן-חמו: תודה. יש עוד שאלות?
בנימין כברה: אני רק בא ואומר: בואו ננסה לבדוק איך אפשר באמת להוזיל כך
שהפרוייקט הזה יהיה באיזה שהוא מקום, קצת ייתן אוויר לנשימה לזכאים.
יהודה בן-חמו: תודה. עמוס בבקשה.
עמוס גבריאלי: הוזלת הפרוייקט ומכירת דירות במחירים נמוכים תפגע בכל שוק המקרקעין
בכפר סבא. אני הבעתי את התנגדותי באופן טוטאלי לעובדה שכפר סבא לא

יכולה לשבור את שוק הדירות כי אנחנו רוצים ששוק הנדל"ן יהיה יקר יותר, וטוב יותר, ומשובח יותר, עם כל מה שיש, וצריך למצוא איזה שהוא איזון, ואיזה שהיא מידתיות בין המצב שבו הרשות רוצה לקבל סקטורים שאין ידם משגת לשלם לדירות גדולות, ובין העובדה שאנחנו לא רוצים לרסק את מחירי הנדל"ן בכפר סבא. כי מול האינטרס של ה - 200 שרוצים מקרקעין זולים, יש אינטרס של ההמונים שרוצים לא רק לשמור על ערך דירתם, אלא רואים בזה אפילו מטרה קדושה, וזה כל אחד מאיתנו, כולל אתה ואני, וכמעט כולם, כולל ההורים של אלה שרוצים דירה זולה. לכן אנחנו צריכים לשמור על מידתיות, והשומה חייבת להיות חכמה גם בעניין הזה כמה שהיא משפיעה.

אחיקם, אתה קבעת שומה ליחידת קרקע פר יחידת דיור, זו השומה שלך, היא כוללת מע"מ. מה המשמעות של המע"מ במונח של המכירה. עיריית כפר סבא מוכרת והיא מקבלת תגמול כולל מע"מ. מה דינו של המע"מ בתגמול הזה? זה שאלה אחת. ודבר שני - המחיר הממוצע ליחידת קרקע בכפר סבא לדירות דומות זה 75 אלף דולר פלוס מע"מ. השומה היא, אתה כן מדע מדוייק, אבל מה שהשתנה אצלכם בשמאוויות זה התקרה ורצפה. אתם כן מדע מדוייק, אבל יש לכם תקרה ורצפה שפעם היתה מאד צרה, והיום היא יותר רחבה. זה אולי הדוגמא הנכונה, הגדרה נכונה מקצוע שלך. עכשיו, השאלה היא כזו: אתה הלכת פה על הרצפה, לעניות דעתי, שמתי לב גם למיקום הבעייתי, ולמצב הביטחוני, ולדברים האחרים שצינת שם, זה הרי לא מקום הכי אטרקטיבי, זה מזרחית מרחוב הרצל. אצל השמאים מזרחית להרצל אז זה נמצא בקו ירידה. ככה תמיד, כפר סבא ההיסטורית זה ככה. לעניות דעתי השומה היא שומה מאד ריאלית, אבל בגרף הזה היא נושקת לגבול התחתון של השומה. זה 65 כולל מע"מ, אני חושב שלפי הערכות אחרות שראינו לא מעט זה בדרך כלל 75 פלוס מע"מ יחידת קרקע לדירה בסדר גודל שאתה מדבר עליה בגודלים האלה ובמונחים האלה שיש פה. אבל בסדר, אין שומה, וזה שומה, אין מה לעשות איתה. אבל המע"מ, שאלה

שמטרידה אותי. מה קורה?

יהודה בן-חמו: תודה. אברהם בבקשה.

אברהם מולה: אני שואל רק בשביל הבנה על מה מדובר ... 50 אלף דולר? מאיזה מחיר?

להזיל? על מה קובעים את המחיר הזה?

יהודה בן חמו: זה עלות של הקרקע בלבד.

אייל יוניאן: זה לא הדירה.

יהודה בן חמו: אחר כך יבוא גם עלויות הבניה. בבקשה, שאלות נוספות. רק במשפט אחד, אחר כך אחיקם יענה. בני, אני יכול בהחלט להתחבר לדברים שלך. בקדנציות הקודמות היו מספר פרויקטים של זוגות צעירים, צריך להפריד. הפרוייקט הזה הוא לא דומה לפרוייקטים הקודמים. בפרוייקטים הקודמים ניהלנו את המאבק שיקצו קרקע על ידי מדינת ישראל, קרי המינהל ומשרד השיכון. עלות הקרקע בחוק, או בהנחיה של משרד השיכון ומינהל מקרקעי ישראל היתה מקסימום 51% מעלות הקרקע, או לכל מיני חלקאים ונדכאים שהביאו את האישורים מהרווחה קיבלו 11% מעלות הקרקע. והפרוייקט הזה הבהרנו מלכתחילה שמשרד הפנים, היות וזה קרקע עירונית, ואנחנו חייבים את הסכמת משרד הפנים, ההגבלות פה היו שונות מאשר משרד השיכון. אני בהחלט חושב שיהיו זכאים שמאד ירצו את הדירות האלה ולא יצליחו להגיע אליהם. אני מאד חושב כמוך, אבל זה שונה לחלוטין מהפרוייקטים הקודמים, לא תלוי בך, לא תלוי בי.

גם בפרוייקטים הקודמים, היו כאלה שלא הצליחו להגיע להתמודדות למרות שזכו בהגרלה. הדבר הנוסף שרציתי לומר שאתה חייב על פי הנחיות של משרד הפנים. משרד הפנים קבע לך עובדה. זה לא, הוא אומר: שמאי על הקרקע. אז מה? אם תבוא, נגיד שאנחנו יכולים פה, מה שנקרא, נסגור את ההקלטה ונגיד: בואו נסגור בינינו. אבל מה? הם לא בודקים אותנו? אנחנו לא מביאים את החלטת המועצה למשרד הפנים?

אייל יוניאן: צריך להעביר בטאבו, כשאתה מעביר בטאבו אחרי זה לדייר, צריך אישור

משרד הפנים, הוא יתפוס אותך, אז אתה יודע איזה צרה זאת?

יהודה בן חמו: אז אחרי זה תעמוד מול הדייר, בנימין כברה: בין 60 אלף דולר ל - 65 אלף דולר, אייל יוניאן: אני לא נכנס לשמאות של אחיקם, אבל מטר ליד, שיכון עובדים מוכר דירות, אותן דירות, וזה מחיר השוק. זה נקודת השוואה.

יהודה בן חמו: נכון.

אייל יוניאן: המשחק שלך פה הוא לא כזה פשוט, כי ליד, היום, איתך בדיוק בונה שיכון עובדים. יש תג מחיר שם, זה מחיר שוק. זה לא בדיוק כמו שאתם אומרים. יהודה בן חמו: וגם ההנחה תהיה 20% בערך, אפילו קצת יותר, פחות מהשוק, 20% בערך תהיה. אז אתה גם כן מתחבר לדברים של עמוס, אתה לא יכול לגמרי למוטט את כל המתחרים.

רינה פז: על חשבון מי יהיה הפיתוח?

אייל יוניאן: עיריית כפר סבא מפתחת, מקבלת היטלים. ההיטלים לא קשורים במחיר הקרקע.

רינה פז: בפרוייקטים הקודמים שהוזכרו אז כדי לעזור לזוגות הצעירים עיריית כפר סבא עשתה את הפיתוח ולא לקחה היטלים בסכומים כמו שנהוג לקחת. אז אולי פה, מאחר ומחיר הדירה יהיה מחיר השוק,

יהודה בן חמו: הדיירים שילמו. אגרות והיטלים שילמו. עזבי, זה לא נכון. אני זוכר. הדייר, בסופו של יום, באו וקבעו לו מחיר פיקס.

אייל יוניאן: על הקרקע, רינה, על הקרקע היתה הנחה. היטלי פיתוח זה חוק, אני לא יכול. היטלי פיתוח אין הנחות כלכליות כמו ארנונה. היטלי פיתוח זה ברזל.

יהודה בן חמו: בבקשה אמיר.

אמיר גבע: להוסיף משפט אחד. אני סומך ידי על השמאות הזאת. אני חושב שאחיקם ידוע כאחד השמאים האמינים שישנם. אנחנו לא מקצוענים בתחום. השמאות נראית סבירה לחלוטין. זה לא מתימטיקה, זה נכון, אבל אין לנו שום סיבה שבעולם לא לאשר ולא לקבל את השמאות כמו שהיא.

יהודה בן חמו: תודה. עוד מישהו מחברי המועצה לפני שאחיקם עונה? בבקשה אחיקם, אחיקם ביתן: אייל אמר שמטר מאיתנו יש שיכון עובדים. יש לך טעות אייל, אנחנו בתוך

הפרוייקט הזה. זאת אומרת, יש פה מגרשים שממש שלו נוגעים אחד בשני. אנחנו לא מטר ליד, אנחנו בתוך שיכון עובדים. עכשיו, שיכון עובדים קנו לפני כמה חודשים את הקרקע הזו מהאוניברסיטה. זה הדבר הכי טוב. השמאים של משרד הפנים יודעים בדיוק בכמה. זאת אומרת, הייתי חייב להיצמד למחיר הזה, לעשות את ההתאמות. תאמינו לי, אני ניסיתי לעשות את כל המקדמים. אתם תיראו פה את הלוחות ... שיש לי,

עמוס גבריאלי: מה המחיר שלהם?

אחיקם ביתן: המחיר שלהם היה 65 אלף דולר פלוס מע"מ.

עמוס גבריאלי: זאת אומרת, זה נתן, אז ברור,

אחיקם ביתן: כן. אז ניסיתי לעשות אקרובטיקה,

אייל יוניאן: זה התשובה גם לך ... אתה אומר שמאות זה לא מדע מדוייק. מה מדע מדוייק? משפטים מדע מדוייק? רפואה מדע מדוייק? גם ראיית חשבון לא מדע מדוייק.

אחיקם ביתן: עכשיו, משרד הפנים יש לו שמאים שלו ... משרד המשפטים. לא רק זה, גם מס שבח יבדוק את העיסקה.

דובר: יש כללים מכוונים. אייל, יש לנו כללים מכוונים,

עמוס גבריאלי: אני אומר לך שמס שבח ... אני אומר לך, אחיקם, ההערכות של מס שבח לגבי מחיר קרקע ליחידה, אולי המיתחם הזה יש ...

אחיקם ביתן: אני מיד עונה לך. אבל הערכות מחירי קרקע זה ... אנחנו מדברים ממוצע של 85 מטר.

עמוס גבריאלי: ... בסדר.

אחיקם ביתן: עכשיו, לא יהיה מחירי שוק של הדירות. מחירי הדירות יהיו נמוכים. אני לא יודע בכמה אחוזים, אבל יהיו נמוכים ממחירי השוק. זאת אומרת, אסור להרוס, כמו שאמרת, את השוק. עכשיו, פלח השוק שמגיע לפה זה לא פלח השוק שקונה את הדירות בשיכון עובדים, זה ברור, כי אחרת הוא היה כבר קונה מזמן משיכון עובדים. עכשיו, השומה הזאת ניסתה גם להגיע למחיר, שהמחיר ישקף מחיר של דירה לפי מה שקורה בסביבה. יש פה דו"חות אפס

שעשיתי, כאילו ... בסביבה. וגם שישקף את האפשרויות של הזוגות הצעירים הזכאים שאנשים שהגיעו לפה שגם לגביהם יהיה משמעות להנחה מסויימת. לכן אני חושב שהמחיר הזה הוא מחיר,

עמוס גבריאלי: שאלת המע"מ לא ענית.

אחיקם ביתן: אני יכול להגן עליו, זאת הנקודה. אפשר להגן עליו, ולדעתי הוא עדיין נוטה לצד הסביר.

אייל יוניאן: מאחר והמע"מ הוא נושא שהיתה התלבטות לגביו, זה לא clear cut האם העירייה צריכה לשלם או לא צריכה לשלם מע"מ, כמובן שאנחנו בטענה שאנחנו לא צריכים לשלם מע"מ. אבל יש לה גם טענות אחרות, לכן פנינו בפרה-רולניג לשלטונות מע"מ לגבי המע"מ. המע"מ כאן הוא סכום רציני מאד. אנחנו בפוזיציה שלא צריכים לשלם מע"מ. יש לנו ייעוץ משפטי מגדולי מומחי המסים בארץ.

עמוס גבריאלי: מי?

אייל יוניאן: בהתחלה אורי ברזילי, הלכנו איתו למהלך, ואחרי זה הולכים עם אבי ביבי. אבי ביבי הוא היה בכיר במע"מ, ואנחנו כרגע בדין ודברים עם רשות המסים. הגשנו בקשה לפרה-רולניג, וכשתהיה החלטה, יש פה הרבה כסף.

יהודה בן חמו: תודה רבה. חברים, אני מעמיד להצבעה את סעיף 2 על סדר היום. אישור מכירת מקרקעין לפי השמאות שנאמרה פה,

אייל יוניאן: של אחיקם ביתן,

יהודה בן חמו: מי בעד ירים את ידו. אפשר פה אחד של הנוכחים? תודה רבה. פה אחד של הנוכחים.

החלטה מס' 258: מאשרים פה אחד את חוות הדעת השמאית של אחיקם ביתן על מכירת המקרקעין של כפר סבא הצעירה המצורפת לפרוטוקול.

יהודה בן חמו: ברשותכם, הישיבה נעולה.

ריכוז החלטות מישיבת מועצה שלא מן המניין

מיום 21/03/05