

**קובץ החלטות מס' 66/16**  
**של ישיבת מועצה שלא מן המניין**  
**שהתקיימה ביום שני, י"ח אדר ב' התשע"ו, 28.3.16**  
**בשעה 18:00**  
**באולם המליאה/קומה 5, בנין העירייה**

משתתפים  
דב צור - ראה"ע, מוטי עג'מי - מ"מ ראה"ע, ציון כהן - סגן ראה"ע, איתן שלום - סגן ראה"ע, יוסי חממי - סגן ראה"ע, יפעת מאירוביץ יפת, אוהד אוזן, אבי חיים, ישראל מוטעי, אריה כהן, יפת מנחם, מיכאל רייף, יצחק אבשלומוב, קרן דנה, שמעון טרבלסי, מיכל קלדרון, אסף דעבול, סורין גנות.

חסרים:  
רז קינסטליך - מ"מ ראה"ע, אייל מושיוב - משנה לראה"ע, דורון אוזן - משנה לראה"ע, אבי דנינו - משנה לראה"ע, פרופ' תמי רונן, לימור גור, משה לב הר, עידן מזרחי, אייל לוי, ליאל אבן זוהר בן דוד, מאיר עקיבא.

נוכחים:  
פרנקו גונן - מנכ"ל העירייה, יעל ברזילי - ס/גזבר להכנסות, גלעד אברהמי - מנהל אגף נכסים, עו"ד יעל אללוף כהן - מנהלת אגף שומה, עו"ד נעמה כליף חזרתי - משנה ליועצת המשפטית, טובה סער - מזכירת מועצת עירייה, עו"ד דניאל זרימני - יועץ משפטי לעירייה.

הישיבה נפתחה בשעה: 18:10

## עקרונות כלליים לחיובי ארנונה של גופים פיננסיים

1. עיריית ראשון לציון רואה חשיבות אסטרטגית בקביעת משכנם של גופים עסקיים כלכליים בכלל, ומתחום המגזר הפיננסי בפרט, בתחום העיר ראשון לציון. מכאן, שהעירייה מברכת על כוונת גופים אלו לשקול את האפשרות להעתיק משכנן של יחידות שונות לראשון לציון, כולן או חלקן.

2. בשים לב לאמור לעיל, מובאים להלן עקרונות כלליים לחיובי ארנונה של גופים פיננסיים ("גוף פיננסי" – כמשמעו בחוק בנק ישראל, התש"ע-2010) במתחם המקרקעין מושא המכרז, אם וככל שיגישו הצעה למכרז והצעתם תוכרז כהצעה זוכה, על פי החוק לרבות ביחס לצו הארנונה של עיריית ראשון לציון התקף לשנת 2016 (להלן "צו הארנונה"), ועל פי השימושים שיבוצעו על ידי הגופים הפיננסיים במתחם.

3. מפורטים בזאת סיווגי ארנונה רלוונטיים ותעריפיהם נכון ליום 1.1.16 עבור יחידות של גופים פיננסיים שונים, ככל שפעילותן תועתק למתחם המקרקעין נשוא המכרז, בהתאמות הנדרשות:

א. **הנהלה עורפית של הגוף פיננסי** – יחידות ארציות בהן מבוצעות פעילויות משרדיות, ללא קבלת קהל כלל דוגמת משרדי הנהלה ומוזכירות, חדר דואר, מזנון, אגף גיוס כ"א, אגף כספים, אגף ייעוץ משפטי, אגף משאבי אנוש, אגף שיווק, מועדון, אגף בקרה על תשלומים לספקי הגוף הפיננסי וכיוצ"ב, יסווגו בסיווג "משרדים" לפי סעיף 2.1(א) לצו הארנונה. התעריף במתחם נשוא המכרז לנכס ששטחו עולה על 5,001 מ"ר הנו 235.96 ש"ח/מ"ר נכון ליום 1.1.16. מחסנים, גלריות ומרתפים להחסנה כהגדרתם בצו הארנונה המשמשים נכסים אלו יחויבו בתעריף 50% מהתעריף לסיווג כאמור בסעיף 2.1 לצו הארנונה. לחילופין, יסווגו כקבוע בס"ק ג' להלן.

ב. **מרכז הדרכה** – כגון מרכז המשמש להדרכת עובדי הגוף הפיננסי יסווג בסיווג "בית ספר למקצועות" לפי סעיף 2.7 לצו הארנונה לשנת 2016 בתעריף 109.53 ש"ח/מ"ר לשנה<sup>1</sup>.

ג. **יחידות לוגיסטיות או מנהלות מחוזיות של הגוף הפיננסי וכן כחלופה ביחס ליחידות הנהלה העורפית המוגדרות בסעיף קטן א' לעיל** – יחידות לוגיסטיות או מנהלות מחוזיות של בנק דוגמת מוקד הלוגיסטיקה והביטחון של בנקים יסווגו בסיווג "מרכז לוגיסטי של בנק לרבות מינהלת מחוז כולל מחסנים, ארכיונים וכל מקום אחר המשמש אותם", לפי סעיף 2.3(ג) לצו הארנונה לשנת 2016. יחידות כנ"ל של חברות ביטוח יסווגו בסיווג "חברות ביטוח" לפי סעיף 2.4 לצו הארנונה. יחידות כנ"ל של יתר הגופים הפיננסיים יסווגו בסיווג "משרדים מסחר ושירותים" לפי סעיף 2.1 לצו הארנונה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזאת, כי בכוונת מועצת העירייה לקבוע בצו הארנונה לשנת 2017 באזור נשוא המכרז תעריף אשר יהא שווה לתעריף המינימלי לרשויות עצמאיות של סיווג בנקים עפ"י תקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז – 2007, כפי שיהיו בתוקפן במועד התקנת צו הארנונה, שיחול על נכסים המוחזקים על ידי הבנקים למעט נכסים המשמשים לסניפי בנק. בהתאם לתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007, התעריף המינימלי לסיווג בנקים נכון ליום 1.1.16 הינו 446.49 ש"ח/מ"ר.

כמו כן, העירייה מצהירה כי היא מודעת לפסיקות ביהמ"ש העליון בעניין עעמ 5967/07 אשר רז (זרוג) נ' עיריית ראשון לציון ועע"מ 7576/13 מנהל הארנונה בראש העין ואח' נ' פולק (אינטרנשיונאל) בע"מ, ובכוונתה לפעול על פיהם, היינו כי המדובר ב"הטלת ארנונה לראשונה".

<sup>1</sup> התעריף נכון ליום 1.1.16 (כפוף לעדכונים עפ"י דין) ומתייחס לנכס ששטחו עולה על 150 מ"ר.

ד. **call center של הגוף הפיננסי** – מוקד שירות ומענה טלפוני של בנק יסווג בסיווג "מרכז לוגיסטי של בנק לרבות מינהלת מחוז, כולל מחסנים, ארכיונים וכל מקום אחר המשמש אותם" לפי סעיף 2.3(ג) לצו הארנונה. בהתייחס לתעריף תת סיווג זה, יחול כל האמור בס"ק ג' לעיל; מוקד שירות טלפוני המופעל על ידי חברת ביטוח יסווג בסיווג "חברות ביטוח" לפי סעיף 2.4 לצו הארנונה. מוקד שירות טלפוני של חברת ביטוח או בנק המופעל על ידי גורם חיצוני שאינו חברת ביטוח או בנק, בין שהוא ממוקם במשרדי חברת הביטוח או במשרדי הבנק ובין אם במקום אחר, יסווג בסיווג "משרדים מסחר ושירותים"; מוקד שירות ומענה טלפוני חיצוני של גוף פיננסי אחר, שאינו בנק או חברת ביטוח, יסווג בסיווג "משרדים מסחר ושירותים" לפי סעיף 2.1 לצו הארנונה.

ה. **יחידות בהן קיימת קבלת קהל** – יסווג בסיווג העיקרי המתאים לפעילות של הגוף הפיננסי. כך לדוגמה יחידות של קבלת קהל של בנקים ("שירותי בנק") יסווגו בסיווג של "בנק" לפי סעיף 2.3(א) לצו הארנונה לשנת 2016 בתעריף 1320.49 ש/למ"ר לשנה<sup>2</sup>.

חברות בנות של בנק שאינן עצמן תאגיד בנקאי כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי) התשמ"א – 1981, ולא מבוצעות על ידן פעילויות בנקאיות - קרי, פעילות חברת הבת, שהינה פעילות משרדית ללא קבלת קהל - לא תחשב כבנק במובן צו הארנונה העירוני ולא תסווג תחת סעיפי החיוב לבנקים.

ו. **שטחי חניה פתוחים/מקורים** – יסווגו בסיווג "קרקע תפוסה" בתעריף 18.55 ש/למ"ר לשנה<sup>3</sup> כהטלה לראשונה במתחם המקרקעין מושא המכרז. מובהר בזאת כי ככל שעבור שטחי החניה יגבה תשלום, או ששטחים אלו יהיו פתוחים לכלל הציבור ללא תשלום במשך כל שעות היממה ומשך כל שעות השבוע, יסווגו השטחים בסיווג "חניונים" לפי סעיף 2.23 לצו הארנונה העירוני לשנת 2016 בתעריף 6.74 ש/למ"ר לשנה<sup>4</sup>.

ז. **שטחי פיתוח ותוכנה** - שטחים המוחזקים על ידי חברת בת של הגוף הפיננסי, והמשמשים לפיתוח ותוכנה יסווגו בסיווג "מפעל עתיר ידע ובתי תוכנה" לפי סעיף 2.16.1 לצו הארנונה לשנת 2016 לנכס מעל 500 מ"ר בתעריף 105.1 ש/למ"ר לשנה<sup>5</sup>, כפוף להמצאת האישורים הנדרשים בסעיפים 1.7.1-1.7.2 לצו הארנונה לצורך הוכחת עמידה בהגדרת הסיווג הנ"ל. לחילופין, בהעדר עמידה בתנאי סיווג "מפעל עתיר ידע ובתי תוכנה", יסווגו שטחים אלו בסיווג "משרדים" כמפורט בס"ק א' לעיל.

**מבלי לגרוע מהאמור לעיל** מובהר בזאת, כי בכוננת מועצת העירייה לקבוע בצו הארנונה לשנת 2017 באזור נשוא המכרז תעריף מופחת מהתעריף התקף לסיווג "מפעל עתיר ידע ובתי תוכנה", זאת בהתאם לפסיקות ביהמ"ש העליון הנ"ל, היינו כי המדובר ב"הטלת ארנונה לראשונה". בנוסף, וככל שהדבר יתאפשר ויאושר על פי הדין בכוננת מועצת העירייה לפעול להרחבה של הגדרת סיווג "מפעל עתיר ידע ובתי תוכנה" בדומה למקובל ברשויות מקומיות אחרות.

4. **מובהר בזאת, כי לא יהיה באמור לעיל כדי לגרוע מסמכות העירייה לסווג כפי שתראה לנכון נכסים בהם מחזיקים הגופים הפיננסיים השונים מהשימושים כפי שפורטו בסעיף 3 לעיל ולשנות את סיווג נכסים מהסוג האמור ככל שיחול שינוי מפורש בחקיקה או בפסיקה חלוטה שמכוחו יהיה על העירייה לשנות את הסיווגים לעומת הכתוב דלעיל.**

<sup>2</sup> התעריף נכון ליום 1.1.16 (כפוף לעדכונים עפ"י דין).

<sup>3</sup> התעריף נכון ליום 1.1.16 (כפוף לעדכונים עפ"י דין).

<sup>4</sup> התעריפים נכון ליום 1.1.16 (כפוף לעדכונים עפ"י דין, לרבות שינוי הסיווג, אם וככל שיאושר על ידי שרי הפנים והאוצר).

<sup>5</sup> התעריף נכון ליום 1.1.16 (כפוף לעדכונים עפ"י דין, לרבות שינוי התעריף, אם וככל שיאושר על ידי שרי הפנים והאוצר).

5. העירייה מצהירה כי במקרה שיחול שינוי מפורש בחקיקה או בפסיקה חלוטה ו/או ככל ששומת הארנונה שתושפת על הגוף הפיננסי תובא לדיון בפני ערכאה שיפוטית, תפעל העירייה בכל הכלים המשפטיים העומדים לרשותה, כולל עתירה לבג"צ, על מנת להגן על התחייבויותיה על פי האמור בנספח זה, וכן תפעל בתאום עם הגוף הפיננסי ותיידע אותו בדבר כוונותיה עובר לביצוע כל פעולה בהקדם האפשרי.

**התנהל דיון בנושא:**

**להלן ההצבעה:**

**מחליטים:** מאשרים (פה אחד) עקרונות כלליים לחיובי ארנונה של גופים פיננסיים כמפורט לעיל. ראה"ע יוציא, ככל שיידרש, מכתב כוונות לגופים המעוניינים על בסיס החלטה זאת ויהיה רשאי להגביל את זמן ההתחייבות.

**הישיבה הסתיימה בשעה: 18:45**

**דב צור**  
**ראש העירייה**

**טובה סער**  
**מרכזת ישיבות מועצת העירייה**