

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- הסכם בין מדינת ישראל מצד אחד והעירייה והוועדה המקומית מהצד השני לעניין פרויקט המטרו ושיפוי הועדה
0030-222' - 7	דיון באחר

הסכם בין מדינת ישראל מצד אחד והעירייה והוועדה המקומית מהצד השני לעניין פרויקט המטרו ושיפוי הועדה המקומית בגין תכניות התת"לים של המטרו

בהמשך לאישורו של חוק המטרו בחוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021, הגיע צוות מטעם הרשויות המקומיות, שכלל את נציגי עיריות פ"ת, ראש"צ, לוד (שאותה החליפה בהמשך עיריית ר"ג) ועיריית ת"א-יפו, להסכם עם המדינה לעניין השיפוי שתעניק המדינה ביחס לתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק תו"ב בתכניות המטרו (תת"ל 101/א; תת"ל 101/ב; תת"ל 102; ותת"ל 103) ולהתנהלות השוטפת ביחס להוצאת החיוב במס מטרו עבור המדינה.

ביום 26.4.21 קבעה הות"ל כי המדינה תשפה את הוועדות המקומיות בשיעור של 70%, וכי אם יושג הסכם בעניין השיפוי הות"ל תידרש לסוגיה בשנית. ביום 20 בדצמבר 2021 אישרה הות"ל את עקרונית ההסכם לעניין שיעור השיפוי וקבעה כי ככל שיוצג הסכם שיפוי חתום הקובע היקף שיפוי אחר בהתאם לעקרונות שהוצגו בפניה, הוא יחליף את היקף השיפוי שנקבע בהחלטה הקודמת (70% שיפוי).

הסכם זה הינו הסכם שיוצא לכלל רשויות המטרו ולוועדות המקומיות או האזוריות של כל רשות ורשות. רשויות שיחתמו על הסכם זה ייהנו משיפוי מוגדל כפי שיצויין להלן:

גובה התביעות במיליארדי ₪	שיפוי המדינה לתובע	חלקה של הועדה המקומית לתובע	החלק שתעביר המדינה לחשבון התקזזות מיוחד*
עד 10	90%	10%	
בין 10 ל 15	90%	10%	5%
בין 15 ל 20	90%	10%	7.5%
מעל 20	90%	10%	10%

- חשבון התקזזות מיוחד – חשבון שיפתח וינוהל בנאמנות על ידי מרכז שלטון מקומי עבור הרשויות שיחתמו על ההסכם. בסיום הליכי התביעות הרשויות יחלקו את הכספים שיצטברו בחשבון זה ביניהן לפי יחס התשלומים שכל אחת היתה צריכה לשאת. הסדרת החלוקה תיעשה על ידי צוות ההתקזזות, המורכב מגזברי עיריות פ"ת, ראש"צ, רמת גן ותל אביב יפו וכן מגזברי כל רשות מקומית שהיא צד להסכם שיפוי, שתודיע על כך בתוך פרק הזמן שנקבע בהסכם.

הטבה נוספת שניתנה בהסכם קובעת כי בסוף תקופת התשלום לפי צו המטרו או לאחר שיסתיימו ההליכים לתשלום פיצויים לפי סעיף 197 ביחס לוועדה המקומית (המאוחר מבין השניים), תערך התחשבות לסך ששילמה הרשות (לפי צו המטרו) והוועדה המקומית (לפי התביעות שחוייבה בהן), וככל שהן עלו על 30% מהסך המצטבר של היקף תביעות הפיצויים שנפסקו כנגד הועדה, תגדיל המדינה את השיפוי בדיעבד לוועדה המקומית בסכום השווה ל 20% מהפער בין סכום השיפוי וההשתתפות המצטבר לבין סכום ה 30% (עד מקסימום של 100% מסכום תביעות 197 ששולמו על ידי הוועדה).

לאור היקפי התשלומים כאמור בצו המטרו ולאור ההיקף הלא ידוע של תשלומי פיצויים לפי סעיף 197, עוסק ההסכם גם בפריסת תשלומים, היה ובשנה מסויימת נדרשת הרשות והוועדה המקומית לשלם הן בגין צו המטרו והן בגין תביעות הפיצויים סכומים העולים על 150% מהסכום הקבוע בצו. פריסת התשלומים שיידחו תישא ריבית של 3% ויוצמד למדד.

עוד נקבע בהסכם – על רקע היקף התביעות הצפוי בשים לב לשטח התכנית – כי המדינה או מי מטעמה תהא אחראית לניהול תביעות לפיצויים המוגשים כנגד הועדה המקומית (בהתאם לחוק המטרו תביעות 197 יוגשו לוועדה ייעודית ולא לוועדה המקומית). בהתאם, ההסכם מסדיר את אופן שיתוף הפעולה בין הועדה המקומית לבין המדינה לעניין ניהול הליכי התביעה (חיוב הוועדה המקומית לשיתוף פעולה עם המדינה, קביעת הסדרים לתיאום וכדו') ואף מתנה את השיפוי

התוכן - הסכם בין מדינת ישראל מצד אחד והעירייה והוועדה המקומית מהצד השני לעניין פרויקט המטרו ושיפוי הועדה דיון באחר	מס' החלטה 23/11/2022 7 - 0030-22ב'
--	---

המוגדל בקיומו של שיתוף פעולה זה. במקרה של חילוקי דעות יובא הנושא להכרעת צוות ברור שיכלול את החשב הכללי ויו"ר מרכז שלטון מקומי (או אזורי, בהתאם לעניין)

ההסכם עוסק במספר נושאים נוספים :

1. קידום תמ"א 60 (תכנית משלימה לתת"ל) – משרד האוצר יפעל בכפוף לאישור הגורמים המוסמכים לקידומה של תמ"א 60.
2. הובהר כי ההסכם אינו מתנה על סמכותה של המדינה לקבוע מקורות נוספים למטרו לרבות קידום חקיקה במסגרתה הרשויות יהיו אלו שיגבו את הכסף עבור המדינה, ואין בהסכם למנוע מהרשויות את זכותן להתנגד ליוזמות חקיקה כאמור.
3. היטל השבחה – משרד האוצר יבחן את האפשרות להמליץ לשר האוצר להחיל את פקודת המסים (גבייה) על היטל השבחה וכן להמליץ בפני משרד הפנים לתיקון התוספת השלישית בחוק תו"ב בנושאים המפחיתים את סכום היטל השבחה (ובכלל זה סעיפי הפטור).
4. הוסכם, כי ככל שיקבע במסגרת תיקון חוק המטרו כי אין תחולה לחוקי עזר עירוניים, ימליצו הגורמים המקצועיים באוצר על תיקון צו המטרו באופן שיופחת מסכומי הצו, סכום חד פעמי (צמוד למדד בהתאם להצמדת סכומי הצו) של 1.75 מ' ש לכל בניה של תחנת רכבת תחתית ו 35 מ' ש לכל בנייה של דפו, לרשות מקומית שהתחנה או הדפו מצויים בשטחם.
- 1.5. ארנונה – ההסכם מציין כי נציגי האוצר הודיעו כי בכוונתם לקדם תיקון חקיקה לפיו ייקבע סיווג נכס חדש של תחנת מטרו אשר לו יהיה תעריף אחד וקבוע של 51 ש למ"ר לשנה. התעריף יחול על כל שטחי התחנה למעט שטחים בהם נעשה שימוש עסקי/מסחרי אשר יחויבו על פי הדין הקיים. התעריף המופחת יתעדכן בכל שנה, החל משנת 2022 לפי שיעור העדכון הקבוע בחוק ההסדרים. (להלן "תיקון החקיקה")
- 1.6. תיקון החקיקה יעשה וינוסח באופן שיבהיר, באופן חד משמעי, כי התעריף המופחת חל על תחנות מטרו בלבד, ואף דברי ההסבר יציינו כי הדבר נעשה באופן ייחודי ביחס לתחנות המטרו ולאור אופיו הייחודי של פרויקט המטרו, ולא על תחנות הרכבת הקלה ו/או תחנות רכבת של רכבת ישראל.
- 1.7. הסכמת הרשויות המקומיות לתעריף המופחת כפופה לכך כי על אף הוראת כל דין המחזיק בתחנת המטרו לא יהיה זכאי להנחה מהתעריף המופחת או לפטור אחר מתשלום ארנונה.
- 1.8. ככל שתקון החקיקה ינוסח בהתאם לאמור לעיל, הרשויות המקומיות החתומות על הסכם זה, מסכימות ליצירת סיווג חדש כאמור, לתעריף המופחת ולעניינו בחקיקה.
- 1.9. ככל שתקון החקיקה לא יחוקק אזי תשלום הארנונה על תחנות המטרו יהיה על פי כל דין, והרשויות לא יתנגדו לתיקון צו המטרו, כך שיוגדל סכום ההשתתפות שלהן בסכום השווה לפער בין הארנונה המשולמת בפועל על תחנת המטרו לבין הסכום שהיה צריך להיות משולם בהתאם לתיקון החקיקה.
- 1.10. הגורמים המקצועיים במשרד האוצר, מודיעים כי בכוונתם לקבוע בקווים המנחים הקרובים לבדיקת בקשות לאישור חריג בארנונה כי בקשה להעלאה חריגה של עד 3.5% לנכסי מגורים מעבר לשיעור העדכון של הארנונה תאושר מבלי להשוות לתעריפים הנהוגים ברשויות סמוכות/דומות, כאשר לנכסים קיימים אשר חויבו בארנונה

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022 7 - 0030-22ב'	הסכם בין מדינת ישראל מצד אחד והעירייה והוועדה המקומית מהצד השני לעניין פרויקט המטרו ושיפוי הועדה דיון באחר

- 1.11. בשנה הקודמת לשנת הבקשה, תוטל ההעלאה החריגה בארנונה וככל שביקשה הרשות באופן מדורג על פני 3 שנים, והכל בכפוף להסכמת משרד הפנים.
5. בצו המטרו נקבע כי בגין גביה שעשתה המדינה הנובעת מחיוב במס מטרו שערכה הועדה המקומית במקום בו לא היתה חובה לתשלום היטל השבחה, תקטין הרשות את גובה התשלום הקבוע בצו בשיעור של 25% מגובה מס המטרו ששולם למדינה. בהסכם מובהר כי אם התשלומים הללו יהיו גבוהים מדמי ההשתתפות של הרשות המקומית כפי שנקבע בצו, תשלם המדינה את ההפרש באמצעות שיפוי לרשות המקומית עד לגובה 100% משעורי תביעות הפיצויים לפי ס' 197.
6. מיצוי טענות הצדדים – ההסכם ממצה את כל המחלוקות הכספיות בין הצדדים בחתומים על הסכם זה ביחס לחוק המטרו ולמדינה לא תהינה דרישות נוספות מהרשויות ביחס להקמת המטרו, הקו הירוק והקו הסגול.
7. פתרון סכסוכים ומחלוקות – הצדדים יפעלו בהתאם להנחיית היועץ המשפטי לממשלה בנושא התדיינות בין המדינה לבין רשויות מקומיות.
8. הפרות יסודיות – במקרה של הפרה יסודית (כאשר ההסכם קובע מה מן ההוראות תיחשב להפרה יסודית) המדינה תהיה רשאית לבטל את ההסכם ובמקרה כזה יעמוד השיפוי על 70% בלבד בהתאם להחלטת הו"ל המקורית וזאת גם בדיעבד על תשלומים ששילמה המדינה.

מוצע לאשר חתימה על ההסכם כאמור לעיל

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0030-22ב' מיום 23/11/2022 תיאור הדיון :

ערן פרידלר סגן גזבר העירייה ומנהל אגף תקציבים :

ההסכם הוא תולדה של משא ומתן מול משרד האוצר שהחל עם קידום חוק המטרו. ההסכם אושר ביום שני האחרון במועצה מי שצריך לחתום עליו זו מועצת העיר והוועדה המקומית ומשרד האוצר. ההסכם נוגע להיקף השיפוי שניתן לוועדה המקומית על תביעות 197 ולכן חשוב שהוא ייחתם.

ליאור שפירא : אנו מאשרים לחתימה את ההסכם.

בישיבתה מספר 0030-22ב' מיום 23/11/2022 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר חתימה על ההסכם כאמור לעיל

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן פנינה קראוס