

10.33x32.04	1	עמוד 31	גלובס - כותרת	13/09/2016	55093989-8
עופר שפיר - משרד עורכי דין - 17050					

היטלי פיתוח בחוק ההסדרים עפר שפיר

להשאיר את היטלי הפיתוח לרשויות המקומיות

בהצעת חוק ההסדרים שאושרה לאחרונה בממשלה נכלל פרק שכותרתו התמימה למראה היא "דמי פיתוח". אבל אל תטעו: פרק זה מקפל בתוכו ניסיון לעריכת רפורמה דרמטית בתחום אקוטי ורב השלכות - פיתוח התשתיות המוניציפליות ומימון.



מא קום המדינה התשתיות הללו נמצאות באחריות הרשויות המקומיות או התאגידים שבשליטתן. התקנתן ושדרוגן מומנו באמצעות היטלי פיתוח המוטלים על בעלי הנכסים בתחום העיר או על יזמים וקבלנים. ההיטלים חושבו לפי תעריפים למ"ר קרקע ובניין, שנקבעו על בסיס תחשיב כלכלי המביא בחשבון את עלות המערכת העירונית, חושבו על בסיס מודל שעוצב על ידי משרד הפנים ועוגנו בחוקי עזר.

בפרק האמור בחוק ההסדרים מוצע, כי את מקומם של היטלי הפיתוח יירשו "דמי הפיתוח", אשר יהיו מבוססים על תעריפים אחידים כלל ארציים, שייקבעו על ידי משרדי האוצר והפנים. רשות מקומית שתעריפים אלו לא יתאימו לצרכיה, תוכל להגיש בקשה לשינויים לשר הפנים. זו שיטת מימון שונה דרמטית לעומת קודמתה, והיא טורפת לחלוטין את הקלפים בתחום המורכב והחשוב של מימון התשתיות הציבוריות.

השוני בין השיטות הוא בעיקר בשני אלמנטים. במישור השלטוני מינהלי - הסמכות לקביעתם והטלתם של תשלומי החובה למימון התשתיות הציבוריות

למסקנה כי התעריפים למימון התשתיות צריכים להיתפר למידותיה של כל רשות מקומית שותפים, למרבה האירוניה, גם יוזמי הרפורמה, אבל הפתרון שלהם הוא מתן סמכות לשינוי התעריפים לשר הפנים

מופקעת מהשלטון המקומי ומועברת לידי השלטון המרכזי. כלומר, מופקעת מגוף נבחר ומועברת לידי פקידות ממונה. במישור הפרקטי, בקביעת התעריפים, אישורם ואישור השינויים בהם יעסוק דרג מקצועי פקידותי של משרדי הפנים והאוצר. דרג זה הוא שיוזם את

הרפורמה האמורה, דחף אותה והיה הרוח החיה בה, ולכן ברור כשמש שאינו חף מאינטרסים.

התוצאה במישור הכלכלי תהיה שבמקום תעריפים פרטניים, התפורים למידותיה ולצרכיה של כל רשות מקומית, יבואו תעריפים ממוצעים שאינם מתאימים לאף רשות. קביעת תעריפים ממוצעים מנוגדת לכל היגיון, שכן כל רשות מקומית מנהלת את תשתיותיה באופן עצמאי לחלוטין, ומכך מתחייבת קביעת תעריפים פרטניים למימון התשתיות, התפורים למידותיה של כל רשות מקומית. למסקנה ברורה זו שותפים, למרבה האירוניה, גם יוזמי הרפורמה, אבל הפתרון שלהם הוא מתן סמכות לשינוי התעריפים לשר הפנים. אם כך, מדוע בכלל לרקוח מלכתחילה תרופה לא מתאימה? בתרחיש שכזה יש משום מעשה חלם ממש.

אותו מתכון של פנייה לשר הפנים לצורך שינוי התעריפים מוביל הישר למישור השני בו לוקה הרפורמה. מדי שנה מוגשות על ידי הרשויות מאות בקשות לשינויים בתעריפי הארנונה הכללית. הטיפול בהן, בלשון עדינה, אינו משקף יעילות מינהלית סבירה. תרחיש דומה הצפוי עתה מקעקע מן היסוד את הנימוק והיחיד הניצב ביסוד הרפורמה המוצעת, והוא שכביכול היא משחררת חסמים בענף הנדל"ן. אלא שמנגנוני אישורם של תעריפי ההיטלים ושל חוקי העזר השתפרו פלאים במרוצת העשור האחרון ויעילותם הנוכחית בהחלט סבירה.

טענה אחרת העולה בהקשר לכך היא, כי הפקדת הסמכות לאישור חוקי עזר בידי הרשות המקומית מביאה לא פעם להימנעות מחוקי עזר הגוזרים על הציבור חיובים כספיים. על כך ניתן להשיב כי זוהי שיטת הממשל שנבחרה בישראל וזהו מחירה. מצד שני, ניתן לפתור את הבעיה על ידי חיוב המועצה לאשר חוקי עזר מטילי היטלים בתוך פרק זמן נקוב.

אין לייחס חלילה לפקידות הבכירה במשרדי האוצר והפנים בורות, טיפשות או תמימות. היא יודעת ומבינה את ההשלכות של השינוי הזה. לכן, חוששני שביסוד הרפורמה המוצעת ניצבים מניעים אחרים, נסתרים מן העין, שאין להם דבר עם אותו תירוץ של קידום ענף הנדל"ן. ●